

DE KATWIJKSE BOULEVARD

Ruimtelijke randvoorwaarden voor een nieuwe ontwikkeling



bron: P. de Graaff

 Katwijk

januari 2021 - Beleid Fysieke Leefomgeving

ONTWIKKELING AAN DE BOULEVARD

Fier staat hotel Noordzee aan de boulevard van Katwijk aan Zee (afbeelding 1). Een markant gebouw uit de wederopbouwperiode. Tezamen met andere historische iconen, zoals de oude kerk, het zeehospitium, de vuurtoren en villa Allegonda. Hotel Noordzee markeert nog altijd het centrum van het toerisme in de badplaats. Op de plek ernaast is ruimte voor vernieuwing.

Naast hotel Noordzee op de kruising van de Boulevard met de Voorstraat heeft een lange tijd hotel Riche gestaan. In het verleden is hotel Riche in handen gekomen van de gemeente Katwijk. Op dit moment is het hotel niet meer. Op de huidige locatie bevindt zich sinds enkele jaren tijdelijk het natuurcentrum. De huidige locatie (afbeelding 2) biedt ruimte aan ontwikkeling. Met nieuwe ontwikkelingen wilt de gemeente Katwijk zorgvuldig omgaan. Immers de boulevard is aangewezen als één van de 30 wederopbouwgebieden van nationaal belang.

Wanneer er nieuwe ontwikkeling plaatsvindt aan de Boulevard is het

van belang dat deze passend is binnen de bestaande bebouwing en op een eigentijdse wijze passend is binnen de wederopbouwarchitectuur die zo kenmerkend is voor de boulevard.

Dit document geeft stedenbouwkundige randvoorwaarden ten behoeve van ontwikkeling op de locatie van voormalig hotel Riche.

De gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Katwijk aan Zee 2015. Als bijlage bij dit bestemmingsplan hoort het beeldkwaliteitsplan Boulevard Katwijk (BKP). In dit document wordt niet tot in elk

detail het bestemmingsplan toegelicht, enkel waar wij nodig achten. Voor het bestemmingsplan in zijn volledigheid inclusief bijlagen verwijzen wij u naar de website ruimtelijkeplannen.nl.

De gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan vinden we nog steeds relevant. Aangaande de bouw mogelijkheden geeft het BKP meer ruimte. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt conformeren we ons aan nagenoeg alle uitgangspunten uit het BKP. Verder in het stuk hier meer over.

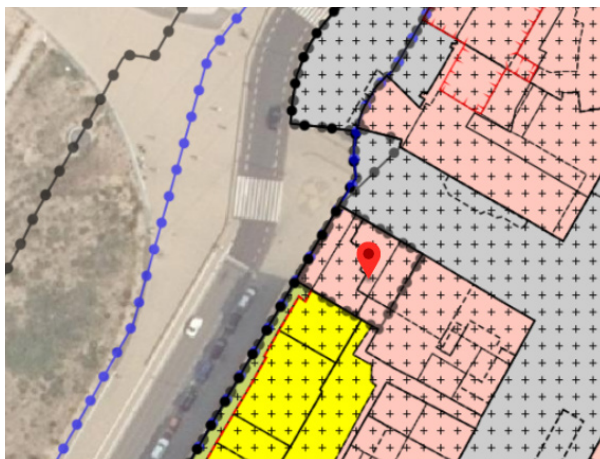
Alvorens we tot stedenbouwkundige randvoorwaarden komen leggen we uit wat de mogelijkheden zijn vanuit het bestemmingsplan, het BKP en aanvullende eisen. Daarnaast geven we aan wat voor sfeer en materiaalgebruik gewenst is op aanvulling op of ter vervanging van het BKP.



Afbeelding 1 - Historisch beeld van de Katwijkse Boulevard.



Afbeelding 2 - De locatie van voormalig hotel Riche in 2020.



Afbeelding 3 - Bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN

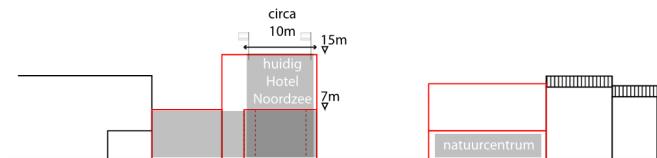
De locatie van voormalig hotel Riche heeft een enkelbestemming: Centrum-1. Deze bestemming verwijst naar een artikel waarin de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn weergegeven.

Aangaande het gebruik is de intentie van het bestemmingsplan dat er op de begane grond o.a. detailhandel en dienstverlening beoogd wordt maar ook, afhankelijk van de aanduidingen, horeca. Op de overige verdiepingen is een wisseling van o.a. hotel of wonen toegestaan waarbij ook nog mogelijkheden voor bepaalde categorieën horeca zijn toegestaan. Voor de specifieke uitleg van de functies en exacte locaties verwijzen wij u naar het bestemmingsplan. (inclusief de in de bijlage van het bestemmingsplan genoemde documenten)

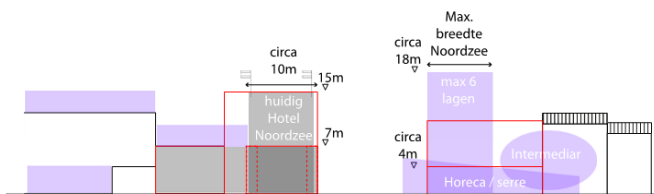
Het huidige bestemmingsplan “Katwijk aan Zee 2015” is op deze locatie conserverend opgesteld. Dit betekent dat de

situatie die het ooit was is overgenomen in de regels. Een nieuwe ontwikkeling hoeft niet aan de huidige planologische eisen te voldoen. Wel moet er, om af te wijken van het bestemmingsplan, via een uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan. Concreet houdt dit in dat de gebruiksfuncties op de begane grond en overige verdiepingen gerespecteerd moeten worden maar zodanig ingedeeld kunnen worden dat het een passend en logisch ontwerp wordt. Qua bouwmogelijkheden staat het bestemmingsplan diverse hoogtes toe op het perceel waarbij een hoogte van 11 meter maximaal toelaatbaar wordt geacht. (zie afbeelding 4 en 5).

Er bevindt zich ook een bestemming dubbelbestemming “Waarde Cultuurhistorie”. De cultuurhistorische waarde komt doordat de gronden in het bestemmingsplan de



Afbeelding 4 - mogelijkheden bestemmingsplan en huidige situatie.

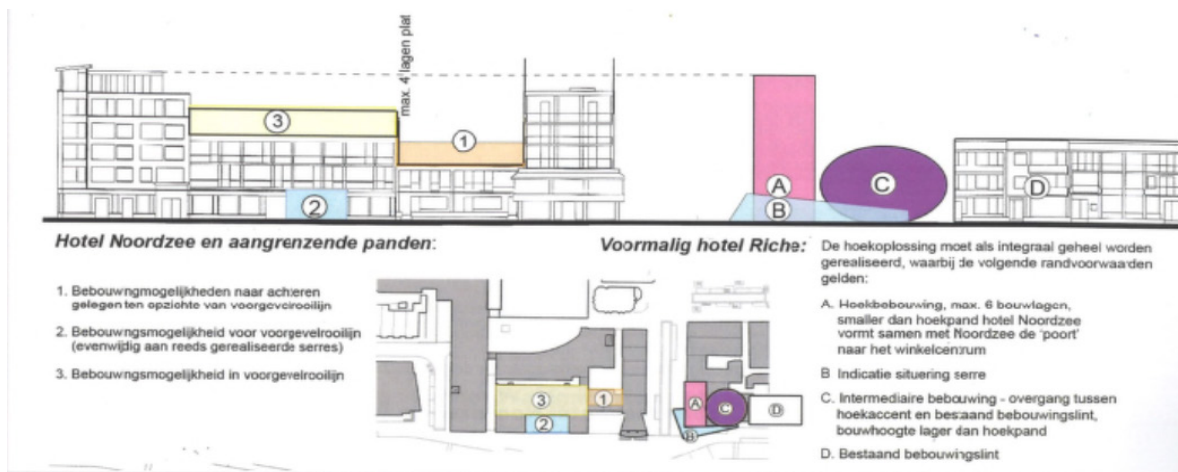


Afbeelding 5 - Huidige situatie, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

dubbelbestemming “Waarde Cultuurhistorie” hebben. Er is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor het behoud van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van het wederopbouwgebied en het vissersdorp, waarvan de fysieke kwaliteiten worden bepaald door:

a (deels herbouwde) dorp met individuele en kleinschalige bebouwing in sobere en traditionele bouwstijl langs de historische wegen;

b de woningen en het op de familie gerichte badplaatstoerisme aan de Boulevard en de Princestraat uit de na-oorlogse Wederopbouwperiode met zijn karakteristieke verschijningsvorm.



Afbeelding 6 - hoogtevoorstel uit het BKP.

BEELDKWALITEITSPLAN ALGEMEEN

Het bestemmingsplan maakt de bebouwing mogelijk die reeds aanwezig was. Het beeldkwaliteitsplan gaat contrair met het geldende bestemmingsplan en anticipeert op een vergroting van de bouwmasa's op de locatie. Het beeldkwaliteitsplan biedt de mogelijkheid tot maximaal 6 bouwlagen. De hoekoplossing moet als integraal geheel worden gerealiseerd waarbij de hoekbebouwing smaller dient te zijn dan Hotel Noordzee, de verbinding tussen de hoekbebouwing en het bestaande bewoningslint dient lager te zijn dan de hoekbebouwing.

De massa dient zodanig te worden uitgevoerd dat er geen verstoring plaatsvindt van de stedenbouwkundige samenhang van het lint. De massa is passend in het bebouwingslint van de Boulevard. Er is aansluiting met de direct naastgelegen woningen. De massa's zijn niet concurrerend met Hotel Noordzee. De massa is ook niet van dusdanig formaat dat de Voorstraat als te smal zal worden ervaren. Vanuit de Voorstraat, Princestraat en het Emmaplein is deze massa acceptabel. De massa is hoger dan alle andere panden aan deze straten en het plein maar nog wel verbonden met de aanwezige bebouwing. Omdat de overschrijding beperkt is zal met name de grote bouwmasa vanuit de Voorstraat merkbaar zijn. Echter is het

straatprofiel van voldoende formaat om dit als niet storend te ervaren. De planologische bebouwingmogelijkheden in combinatie met de bebouwingmogelijkheden uit het beeldkwaliteitsplan bieden massa's die zowel aan de Boulevard als in het achterliggende gebied als niet storend worden ervaren en bijdrage aan een ruimtelijk samenhangend beeld.

Bij de bebouwing aan weerszijden van de Voorstraat vormt poortwerking het uitgangspunt. Deze toegang vormt immers de verbinding met het achterliggende winkelgebied. Hotel Noordzee geeft hier met de markante gevel een eerste aanzet toe. De nieuwe bebouwing aan de andere zijde dient een dialoog aan te gaan met hotel Noordzee, dat als beeldmerk van de wederopbouwperiode geldt. De architectuur van het nieuwe pand moet hier recht aan doen, maar mag (deels) afwijkend en beeldbepalend zijn. De uitstraling van dit pand heeft zowel een belangrijke functie aan de zijde van de Boulevard alsook aan de zijde van de Voorstraat. Het gebouw dient te worden voorzien van een transparante plint die qua functie (restaurant) mag afwijken van het hoofdgebouw.

DE BOULEVARD NA 2020



Afbeelding 7 - bouwvolume voormalig hotel Riche.

bron tekening: Van Schagen Architecten, bewerkt door gemeente Katwijk

DE BOULEVARD

In de zoektocht naar wat we vandaag de dag ruimtelijk gezien acceptabel vinden hebben we ons geconformeerd aan de afmetingen die in het vastgestelde BKP zijn aangegeven. We zijn nog steeds van mening dat de volumes die worden geschetst in het BKP als maximaal toelaatbaar worden geacht in verhouding tot de gehele boulevard. Bij één volume zijn we van mening dat dit vandaag de dag niet meer wenselijk is. Het gaat hier om de serre aan de voorzijde zoals is belegd in het bestemmingsplan. Kenmerkend is de aaneengesloten lint bebouwing waarbij de gevels grotendeels op één lijn staan.

Daar waar de Voorstraat op de Boulevard uitkomt was aangegeven voor de ontwikkeling van een Badcentrum. Ter markering van dit centrum (voor 1940 was er geen badcentrum) werden er Hotels op beide hoeken geplaatst. Het hotel op de Zuidhoek kreeg als enige een uitbouw naar voren buiten de rooilijn voorzien een restaurant en terras. Hiermee werd ruimtelijk het badcentrum als onderdeel van de Boulevard gemarkeerd. De Boulevard is door het Rijk aangewezen als wederopbouwplan

van Nationaal belang. Vandaar dat de Erfgoedcommissie de taak heeft er voor de te zorgen dat belangrijke kenmerken van dit plan behouden blijven. De aansluiting van de Voorstraat op de Boulevard met de hotels is daar een belangrijk onderdeel van. Daarnaast hebben we wat toevoegingen en dat behoeft enige uitleg.

Aan de Boulevard in Katwijk bevinden zich een aantal kenmerkende gebouwen die het beeld van de Boulevard en Katwijk aan Zee bepalen. De belangrijkste gebouwen zijn de Oude Kerk (ook wel Andreaskerk), Hotel Noordzee, de vuurtoren de Baak en Villa Allegonda. Elk van deze gebouwen neemt een belangrijke plaats in. Dit geldt zowel voor de geschiedenis maar ook het dorpsleven van Katwijk aan Zee.

De kenmerkende gebouwen vormen samen de herkenningpunten op de Boulevard en zijn zeer beeldbepalend voor het aanzicht van het dorp vanaf het strand, de duinen en de zee. In deze reeks vormt de Oude Kerk het belangrijkste punt aan de boulevard. De kerk heeft altijd een



Afbeelding 8- Gewenst bouwvolume op locatie voormalig hotel Riche.

bron tekening: Van Schagen Architecten, bewerkt door gemeente Katwijk

zeer belangrijke rol gespeelt in het leven van de bewoners van Katwijk aan Zee en is erg karakteristiek voor het aanzicht van het dorp. Tevens is het de enige kerk in Nederland welke direct aan de kust ligt.

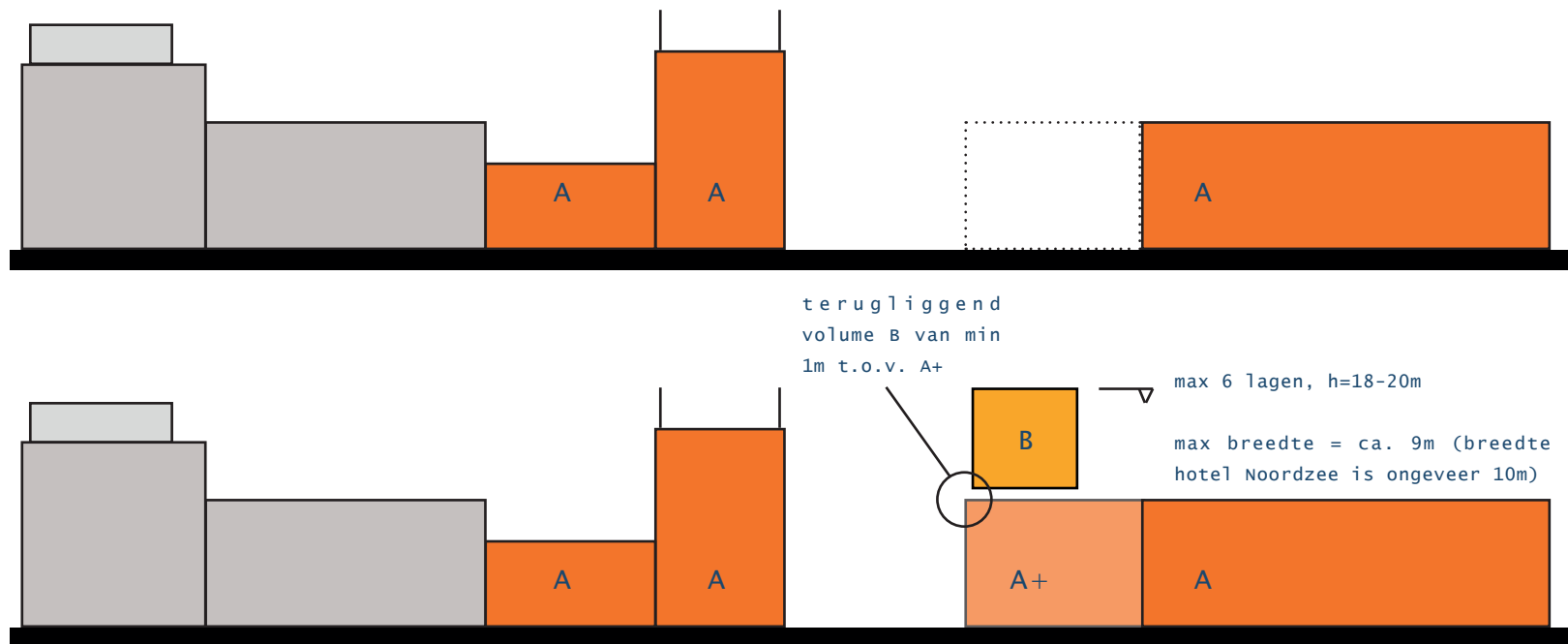
Het is belangrijk dat een nieuw gebouw op de plaats van voormalig hotel Riche wordt ontworpen met in acht-neming van het gehele aanzicht van de Boulevard en hierin zorgvuldig ingebed wordt. Daarvoor is het belangrijk dat het nieuwe gebouw op een subtiele manier wordt ingevoegd als een belangrijk markeringspunt, maar niet de Oude Kerk in hoogte (27m) en aanzicht overschrijdt.

Samen vormen hotel Noordzee en de locatie van voormalig hotel Riche de entree van de Voorstraat naar de Boulevard en het strand. De Voorstraat is een van de belangrijkste straten van het dorp met vele winkels en de Nieuwe Kerk. Een marke-ring van de entree door de twee gebouwen aan weerszijde zorgt voor een poortwerking en dit is gezien de locatie, de opbouw van de boulevard en de functie van hotel Noordzee voorstelbaar en dan ook een logische keuze. Tevens symboli-seren de twee gebouwen de functie van Katwijk als badplaats.

WAT VERDER INGEZOOMD

Op de Oude Kerk en de Vuurbaak na is tijdens de tweede wereld-oorlog de bebouwing aan de Boulevard gesloopt vanwege de aanleg van de Atlantikwall. Het wederopbouwproject is uitge-roepen tot nationaal belang en neemt daarmee een belangrijke positie in de geschiedenis van de modernistische architectuur en stedenbouw van na de tweede wereldoorlog binnen Nederland.

Binnen de modernistische architectuur van de boulevard wordt Hotel Noordzee gezien als een van de 'parels'. De bebouwing langs de boulevard wordt gekenmerkt door een modernistische stijl op menselijke schaal die goed op het oude dorp aansluit. De verschillende gebouwen zijn in een sequentie ontworpen en kennen subtiele verspringingen in de hoogte en het gevel ontwerp. Hierdoor is er een gevarieerd beeld ontstaan dat zich goed afleest als een ensemble. Om de aanwezige kwaliteiten van de architectuur en stedenbouw van de boulevard te behouden en te versterken is het belangrijk dat het ontwerp van de nieuwbouw op de plaats van voormalig Hotel Riche goed inpast en aansluit op de aangrenzende architectuur en het ensemble.



Afbeelding 9 - bestaande en gewenste bouwvolumes

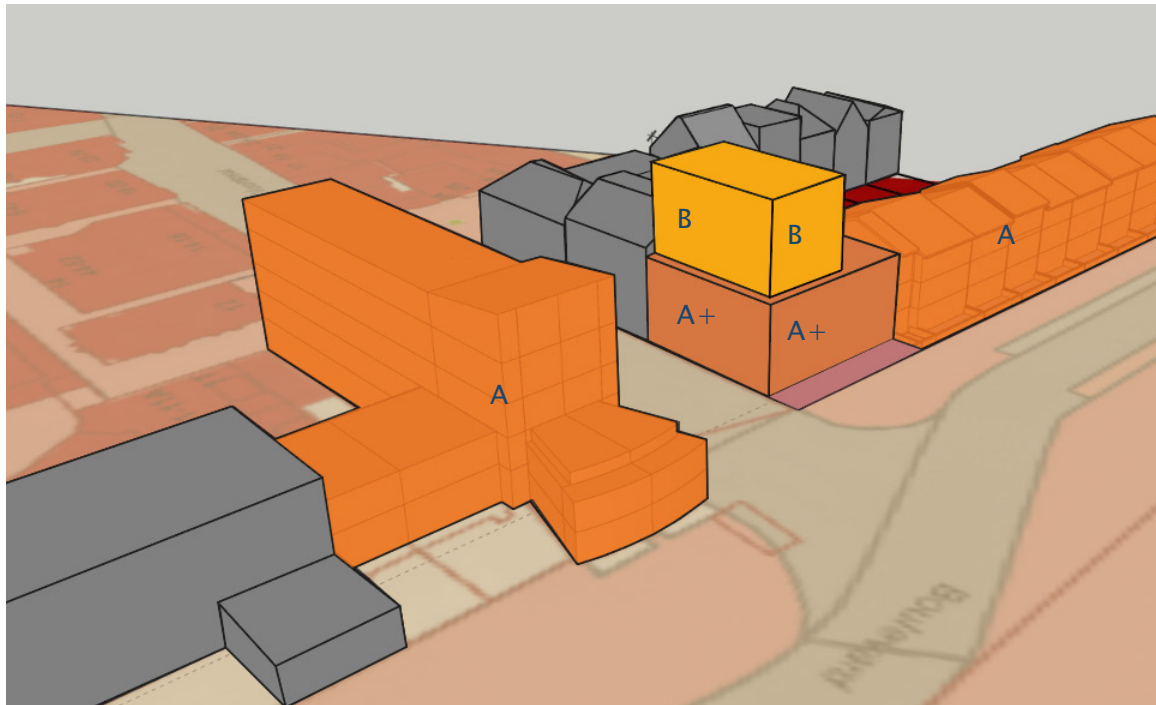
We splitsen hiervoor als het ware het ontwerp op in twee gedeelten A+ en B. (Zie afbeelding 9).

De wederopbouwstrook (A+) wordt gecontinueerd in de plint van het gebouw. Hierin wordt op een eigentijdse manier verwezen naar de wederopbouwarchitectuur. Hierbij kan gedacht worden om in het nieuwe ontwerp op een subtiele manier stijlelementen, verhoudingen, gevelcomposities en hoogte verspringingen over te nemen. De afmetingen qua hoogte zijn het bestemmingsplan op kleine details niet overal gelijk.

Om goed aan te sluiten vinden we dat het gehele basement A+ een maximaal toelaatbare hoogte van 11 meter mag hebben

waardoor het op de maximum goothoogte van de naastgelegen bebouwing aansluit. Daarnaast is er voor gekozen om deze aan de zijde van de Voorstraat en de Boulevard een set back te geven van 1 meter. Dit zorgt voor een krachtige beëindiging van de wederopbouwstrook (A+).

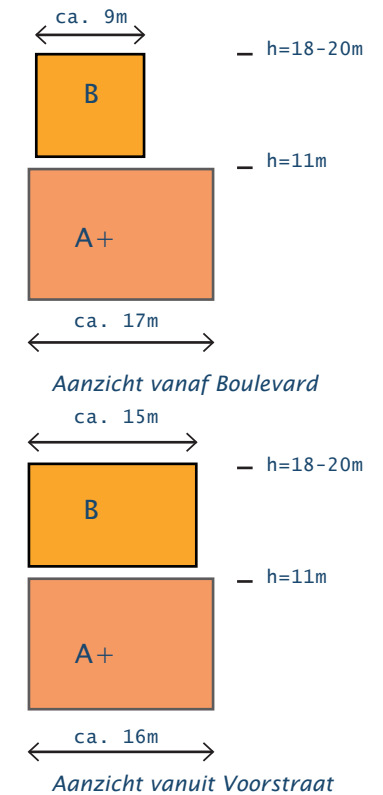
De bovenkant (B), het gedeelte van het ontwerp wat bovenop onderdeel A+ wordt geplaatst wordt een subtiel contrast met de wederopbouwarchitectuur en dus ook met het naastgelegen Hotel Noordzee. Hierdoor wordt er ruimte gecreëerd die de wederopbouwarchitectuur op zichzelf en de uitstraling en volume van hotel Noordzee in hun waarde laat.



Afbeelding 10 - Gewenste bouwvolumes

Ook hier wordt de in het BKP aangehaalde verdiepingen van 6 aangehouden. Dit zorgt voor een maximaal toelaatbare hoogte van 18 a 20 meter..

Net als hotel Noordzee kan het nieuwe ontwerp een afsluiting van de rij van de bestaande architectuur vormen waarbij in het gevelbeeld van de boulevard het accent op de entree van de Voorstraat komt te liggen. Zie afbeelding 10 hierboven hoe de gewenste compositie er uit ziet. De maatvoering van de volumes zijn daarnaast schematisch weergegeven.



BEELDKWALITEITSEISEN

ALGEMEEN

In het beeldkwaliteitsplan van 2009 zijn naast bebouwingsmogelijkheden ook kwaliteitseisen geschetst waaraan nieuwbouw behoort te voldoen. Deze zijn samengevat en overgenomen waar we dat nodig achtte en op de volgende pagina's weergegeven. Daar waar nodig is er aanvullende of afwijkend hierop informatie aan toegevoegd.

GEVELCOMPOSITIE

Hotel Noordzee en de aanpalende nieuwbouw zijn voorzien van **balkons en terrassen** voor een optimale beleving van strand en zee. Elke hotelkamer of appartement heeft zijn eigen balkon.

OPENBAAR-PRIVÉ

De bebouwing grenst direct aan het trottoir. In het seizoen wordt de scheiding tussen openbare en private ruimte geaccentueerd door terrassen.

ACHTERTERREINEN

bebouwd.

AANVULLEND OP HET BKP

ALGEMEEN

- Plan moet in Architectuur voldoen aan vigerend welstandsbeleid en goedgekeurd worden door de stadsbouwmeester.
- Plan moet Aansluiting zoeken met wederopbouw architectuur en ensemble van de Boulevard.
- Afwijken in detail van de genoemde criteria zijn eventueel mogelijk mits goed onderbouwd en goedgekeurd door stedenbouw & stadsbouwmeester.
- Nieuwe gebouwen worden uitgelijnd met de denkbeeldige verlengde gevelrooilijnen van de bestaande gebouwen. De algehele architectonische verschijningsvorm moet een hoge architectonische ambitie en allure uitstralen.
- Gebouwen moeten naar alle zijden die grenzen aan het openbare gebied positief bijdragen aan de levendigheid en sfeer (gesloten gevels gericht naar de openbare ruimte, zijn niet toegestaan).
- Natuurinclusief bouwen is een vereiste. Zie ook onderdeel klimaatadaptief.

MASSA

- Stoer/robuust
- Eenduidig en monoliet (een hoofdmassa)
- Iconisch
- Veel plasticiteit (diepe neggen / verdiepte kozijnen, geen vlakke gevels)
- Geleding ter verbijzondering van de massa (bijv.

- teruggelegen massa- en/of geveldelen).
- Alzijdig ontworpen (alle gevels hebben een voorkant-kwaliteit).
- Eventuele installaties opnemen in het hoofdvolume (geen losse dakopbouw voor installaties)
- Massa benadrukt of begeleid de zichtlijnen/hoofdrichting van het masterplan.
- Nieuwe gebouwen worden uitgevoerd met platte daken.

ARCHITECTUUR

- Verbijzondering in de details, plinten en de hoofdentrees.
- Plinten (en achterliggend programma) zijn open en in contact met het maaiveld (geen vlakke dichte wanden op maaiveldniveau aan openbare zijden).
- Geen galerijen tenzij opgenomen/geïntegreerd in het hoofdvolume.
- Balkons en terrassen zijn alleen incidenteel/per appartement ofwel hotelkamer en niet doorgaand ontworpen.
- Entrees aan de Voorstraat en Boulevard.
- Schoorstenen, hemelwaterafvoeren etc. worden geïntegreerd in de bebouwing, of ingezet in het architectuurbeeld.
- Bebouwing wordt uitgevoerd met platte daken. Waar mogelijk kunnen de platte daken worden gebruikt als dakterras in combinatie met groene daken en/of daktuinen.

MATERIALEN

- Toe te passen materialen zijn van hoge kwaliteit, natuurlijk en duurzaam: materialen worden mooier naarmate deze ouder worden.

- Steenachtig/bij voorkeur een combinatie van metselwerk en pleisterwerk.

KLEUREN

- Natuurlijke gedekte en licht -gemêleerde tinten (zandkleurig, wit of licht grijs). Eventueel aangevuld met een extra (materiaal)kleur.
- Voor het gedeelte B mag er qua kleuren afgeweken worden van bovenstaande in overleg met welstand.

AFVALINZAMELING, TRAFO'S ETC

- Losse elementen als transformatorhuizen dienen te worden mee ontworpen en zo veel mogelijk geïntegreerd in de bebouwing (uitzondering: ondergrondse afvalinzameling).

KLIMAATADAPTIEF

- Klimaatadaptief ontwerp (o.a. half-open verhardingen). Verminderen van hittestress.
- Opvangen en bergen van hemelwater. Hemelwater niet afvoeren op het riool.
- Vergroenen van gevels/dakterrassen en evt. balkons.
- Natuurinclusieve gevels (geïntegreerde vogelkasten e.d.).
- Energiebesparend ontwerp en innovatieve installaties (zonnecollectoren, zonnepanelen, etc.)
-

OVERIGE

- Ogen op de straat / sociale controle.

PARKEREN

- Parkeren op eigen terrein (conform Parkeernormenbeleid gemeente Katwijk).

REFERENTIES

Beelden zijn bedoeld ter inspiratie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

ALGEMEEN



Ruimte voor natuurinclusief bouwen met groen wat in een kustlandschap aanwezig is.

WEDEROPBOUW ONDERZIJDE (A+)

De kenmerkende vooroorlogse Katwijkse verscheidenheid is zichtbaar in de pandsgewijze opbouw, maar met een sterke samenhang door regels voor maximale bebouwings-hoogten, een zekere eenheid van stijl, materiaalgebruik en kapvorm.

Aan de boulevard is de typische vooroorlogse badplaatstypologie en -architectuur vertaald naar de moderne tijd: let op de grote vensters, erkers, balkons, muurtjes, terrassen, lichte kleuren. Opvallend is dat alle hoeken mooi zijn vormgegeven, blinde gevels zijn er vrijwel niet.

Voor de invulling van het onderdeel wat is aangemerkt als onderzijde met A+ geldt dat deze moet verwijzen naar de wederopbouwperiode zoals op deze pagina en het document is beschreven.



De Katwijkse verscheidenheid



- variatie in hoogte en breedte
- variatie in verdiepingen
- variatie in raamopeningen
- variatie in metselwerk, erkers, balkons



licht kleurgebruik pleister -en metselwerk



Happel Cornelisse Verhoeven - Lakenhal



Archidat architectuur - De verbinding

Eigentijdse verwijzing naar wederopbouwarchitectuur



Heren 5 - Huis van Hendrik



De Zwarte Hond - Rotterdam

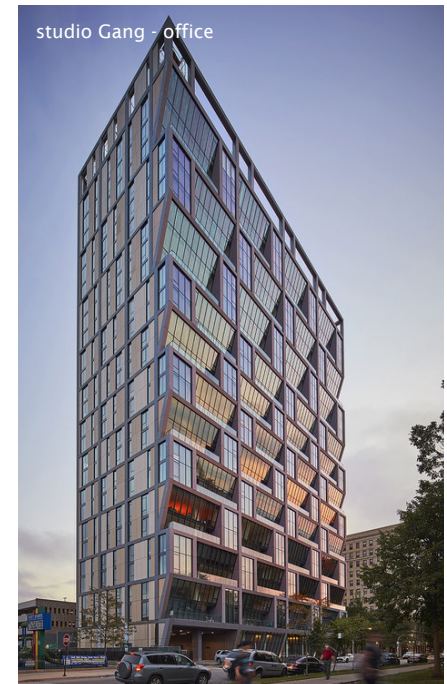
Markante entree met dieptewerking



De Zwarte Hond - Rotterdam

BOVENKANT (B)

plasticiteit en geleding in gevels. Iconisch en herkenbaar



Contrasterende werking tussen onder en bovenbouw (ter inspiratie, in deze gevallen zijn de nieuwe opbouwen verhoudingsgewijs te groot. In het ontwerp voor deze opgave dient deze zich verfijnd en ingetogen te tonen).



