

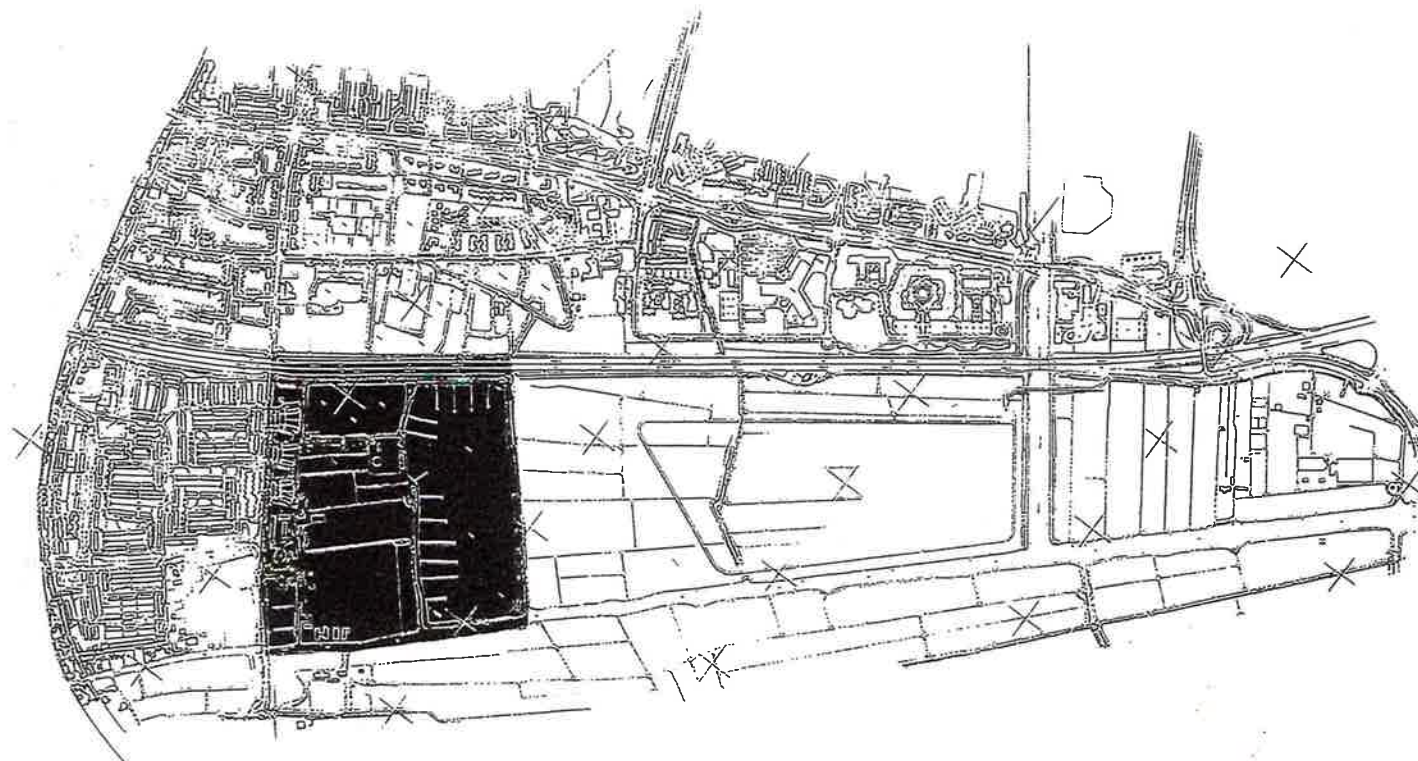
141-951



Zandvoort *Ordening & Advies*

Gemeente Leiderdorp

Inpassingsschets Mauritssingel/Jachthaven



P 141-951

Gemeente Leiderdorp
Zandvoort *Ordening & Advies*

12-01-1998

Gemeente Leiderdorp

Inpassingsschets Mauritssingel/Jachthaven

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	De locatie Mauritssingel/ Jachthaven	2
3.	Opbouw van de inpassingsschets	2
4.	Randvoorwaarden	2
5.	Inpassingsschets	3

1. Inleiding

De aanleg van de HSL en de verbreding van de A4 hebben op een aantal plaatsen binnen de gemeente gevolgen - soms meer, soms minder ingrijpende - voor het bestaande grondgebruik. Om in beeld te brengen wat de betekenis daarvan is voor het te voeren ruimtelijk beleid van de gemeente, is een viertal zogeheten inpassingsschetsen vervaardigd. Elk van de inpassingsschetsen heeft betrekking op een specifiek gebied. Deze rapportage betreft de locatie Mauritssingel/Jachthaven.

2. De locatie Mauritssingel/ Jachthaven

Als gevolg van de verbreding van de A4 zal er een aantal veranderingen plaatsvinden op de locatie Mauritssingel/ Jachthaven. Het ruimtebeslag (zowel voor de verbreding als voor de extra noodzakelijke werkruimte bij de aanleg) is daarvan de oorzaak. Concreet gaat het op de volgende ingrepen:

- verkleining en herinrichting van de IJsbaan;
- verkleining en herinrichten Jachthaven, inclusief entree en parkeergelegenheid.

Mede tegen de achtergrond van de woningbehoefte en de sloop van woningen als gevolg van de verbreding van de A4 richt deze inpassingsschets zich op op de mogelijkheid om in het plangebied woningbouw te realiseren. Zo nodig kan de lokatie Mauritssingel/Jachthaven dan dienen voor de opvang van mensen die hun woning noodgedwongen moeten verlaten.

3. Opbouw van de inpassingsschets

In dit rapport zijn voor de locatie Mauritssingel/Jachthaven de stedenbouwkundige randvoorwaarden geanalyseerd en is een (globaal) inrichtingsvoorstel geschetst. Uitgangspunt is de wens om op de locatie een aantrekkelijk woongebied met veel groen en water te kunnen ontwikkelen, dat tevens de afronding vormt van de stedelijke woonomgeving van de Oranjewijk.

Deze optie vloeit voort uit de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten voor de inpassing van de A4 en HSL.

De analyse en randvoorwaarden zijn op tekeningen weergegeven en worden in de navolgende paragraaf kort toegelicht.

4. Randvoorwaarden

• *Geluidhinder*

In de analyse is een indicatie gegeven van de te verwachten ligging van de 55 dB(A)-contour bij 5 à 6 meter hoog scherm. Deze contour is berekend op basis van gegevens uit de Trajectnota, bij een verbrede ligging op maaiveld.

Een betrouwbare uitspraak over het precieze verloop van de geluidscontour kan slechts gedaan worden op basis van akoestisch onderzoek.

Woningbouw dient buiten de 55 dB(A)-contour te blijven en is - voor zover liggend tussen de 55 en 50 dB(A)-contour slechts mogelijk na het doorlopen van een zogeheten 'ontheffingsprocedure'.

• *Molen*

In het plangebied staat een oude kalkmolen.

De windvang van deze molen is een beperkende factor voor de hoogte van eventuele bebouwing. Vanuit de provincie Zuid-Holland worden ten aanzien van de molen de volgende goedkeuringscriteria

gehanteerd; binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of opgaande beplanting, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wieken, worden opgericht. In het stadsgebied mag de hoogte van de bebouwing niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk/beplanting en de molen, de zogenaamde 1 op 30 regel.

- *De kleine zandput*

Ter plaatse van de kleine zandput is sprake van bodemverontreiniging. Uit onderzoek en metingen is gebleken dat de verontreiniging niet gevaarlijk is voor de volksgezondheid. Om die reden wordt (ook in het beleid van hogere overheden) aan de sanering een lage prioriteit gegeven. Het op korte termijn saneren van het gebied ten gunste van andere functies wordt dermate kostbaar, dat vooralsnog besloten is het gebied van de kleine zandput als een groen gebied te handhaven en als zodanig in de inpassingsschets op te nemen.

- *Rioolpersgemaal*

In het plangebied staat een zuiveringsinstallatie waarvan alleen het persrioolgemaal in werking is. Deze dient danook in de nieuwe situatie opgenomen te worden. Voor het persrioolgemaal geldt ten aanzien van woningbouw een stankcirkel van 30 meter.

- *Jachthaven*

De nieuwe situatie van de Jachthaven wordt beschreven in de inpassingsschets 'Munnikenpolder'. Bij de herinrichting van de locatie Mauritssingel/Jachthaven moet rekening gehouden worden met de ontsluiting, de parkeervoorziening, de trailerhelling en de winterstalling van de jachthaven. In principe kunnen geen ingrepen plaatsvinden die het functioneren van de jachthaven belemmeren.

- *Volkstuinen*

In het gebied is ruim een hectare in gebruik als volkstuinen. De Volkstuinvereniging heeft aangegeven mee te willen werken aan het verplaatsen van de volkstuinen naar een alternatieve lokatie. Een dergelijke verplaatsing zou het mogelijk maken de ruimte waar nu de volkstuinen liggen, te benutten voor woningbouw.

5. Inpassingsschets

De inpassingsschets gaat uit van een herbestemming en/of herinrichting van delen van het gebied. Het programma van de inpassingsschets omvat woningbouw, het verkleinen en herinrichten van de ijsbaan, het verplaatsen van de volkstuinen en creëren van voldoende parkeergelegenheid voor onder andere de jachthaven.

- *Woningbouw "jachthaven"*

Voor de woningbouw "jachthaven" is ongeveer 1,8 hectare gereserveerd. Doordat de windvang voor de molen een beperking oplegt in de bouwhoogte zal het woningbouwprogramma voornamelijk bestaan uit bungalows. In de inpassingsschets zijn ongeveer 40 woningen opgenomen.

In de nieuwe opzet wordt met niet-doorgaande woonstraten direct aangesloten op de hoven tussen de bebouwing langs de Mauritssingel-noordzijde. Het maximale aantal woningen per hof is ongeveer 15 woningen. De bebouwingsstructuur van de Mauritssingel wordt

doorgezet in het nieuwe gebied, waarmee een geheel gevormd wordt. Grondslag voor de verkaveling vormt het bestaande slotenpatroon.

De woningen moeten op voldoende afstand van de Zandput blijven om - wanneer toch een verspreiding van verontreiniging gaat optreden - het woongebied door middel van damwanden effectief te vrijwaren van de aanwezige verontreiniging. Onderzocht moet worden in hoeverre de kleine zandput ingericht kan worden als recreatief groen.

- *Woningbouw "Mauritssingel"*

De nieuwe indeling van het gebied maakt het tevens mogelijk om ook het groengebied langs de Mauritssingel te benutten als woongebied. Hier zouden 20 à 30 woningen kunnen worden gebouwd. Bij het behoud van het bestaande parkje is dit een lager aantal woningen. De nieuwe ontsluitingsweg zal dan ten oosten van het parkje omgeleid moeten worden. Er zal rekening moeten worden gehouden met geluidshinder als gevolg van het verkeer op de Mauritssingel.

- *Natuurijsbaan*

In de inpassingsschets is het terrein van de natuurijsbaan heringericht met een officiële 400 meterbaan. In een zone aan de zuidkant van de baan is ruimte voor een krabbelbaantje, het clubgebouw en ongeveer 40 parkeerplaatsen. Het bestaande clubhuis komt in de nieuwe inrichting wat asymmetrisch ten opzichte van de ijsbaan te liggen. Een betere plek voor het clubhuis is aan de parkeerplaats. In de nieuwe situatie is geen extra ruimte voor een trim-/skeelerbaan aanwezig.

- *Jachthaven*

Voor de ontsluiting van de jachthaven blijft de bestaande situatie grotendeels gehandhaafd. De winterberging blijft

bereikbaar vanaf de Mauritssingel. Een mogelijkheid is om het langzaamverkeerpad langs de molen geschikt te maken voor transport van de boten.

- *Oude kalkmolen*

In de schets is de molen gehandhaafd op de huidige plek en opgenomen in een openbaar groen gebied. Vanuit de kant van de Mauritssingel wordt de molen met een zichtas bij het gebied betrokken.

- *Regionale fietspad*

Het regionale fietspad (richting Munnikenpolder enerzijds en richting Oranjewijk anderzijds) wordt aan de westkant van het gebied, parallel aan de A4, doorgetrokken. Ter hoogte van de jachthaven kan het fietspad worden uitgevoerd met een steigerconstructie. Langs de ijsbaan kan het fietspad worden opgenomen in de A4-zone op het gedeelte van de steunberm, tussen de bomenrijen in.

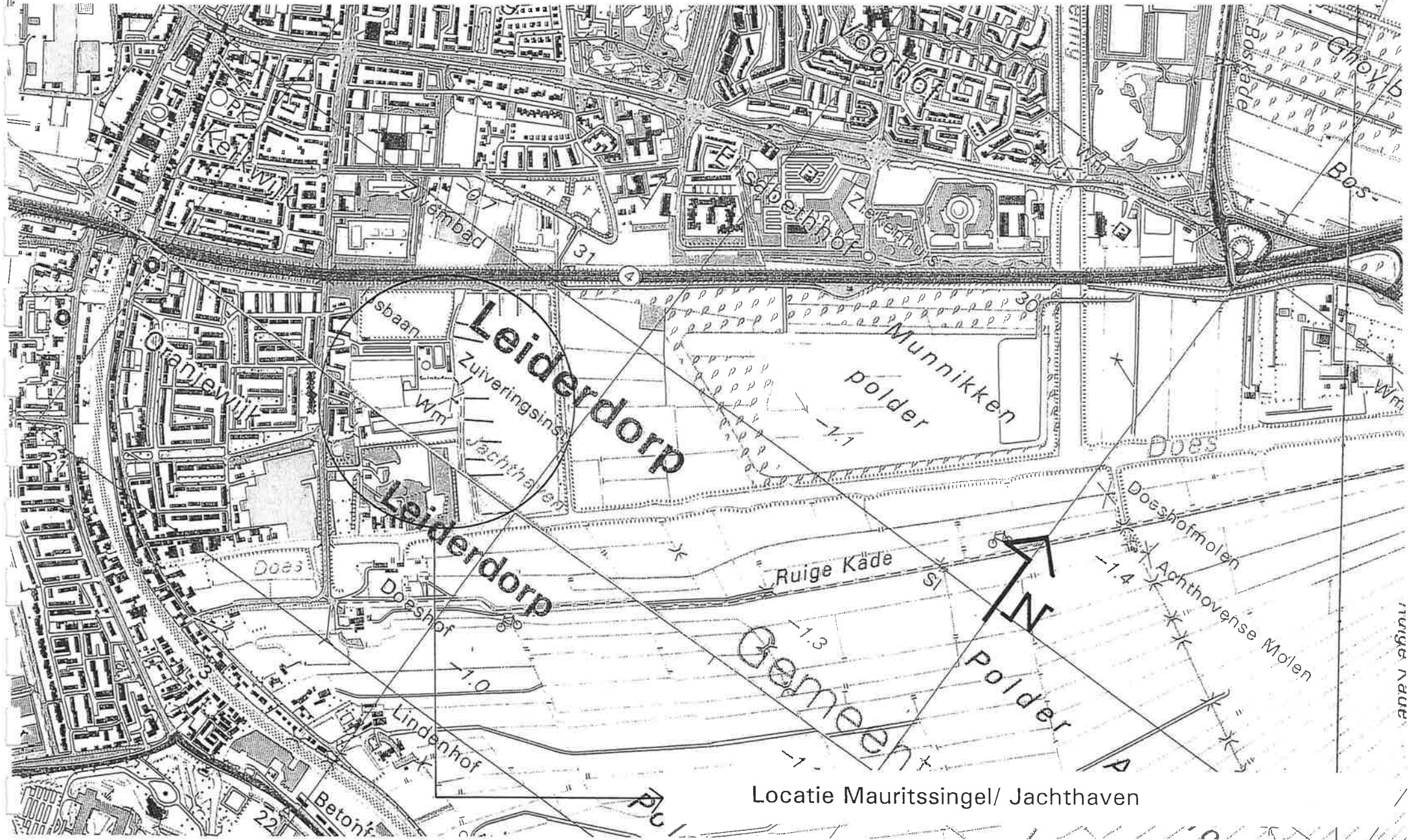
- *Parkeren*

Direct bij het gebouw van de Watersportvereniging Doeshaven is een parkeergelegenheid opgenomen van ongeveer 4000 m². Hier kunnen ongeveer 180 auto's parkeren. Bij de ijsbaan is nog eens ruimte voor 40 auto's.

- *Volkstuinen*

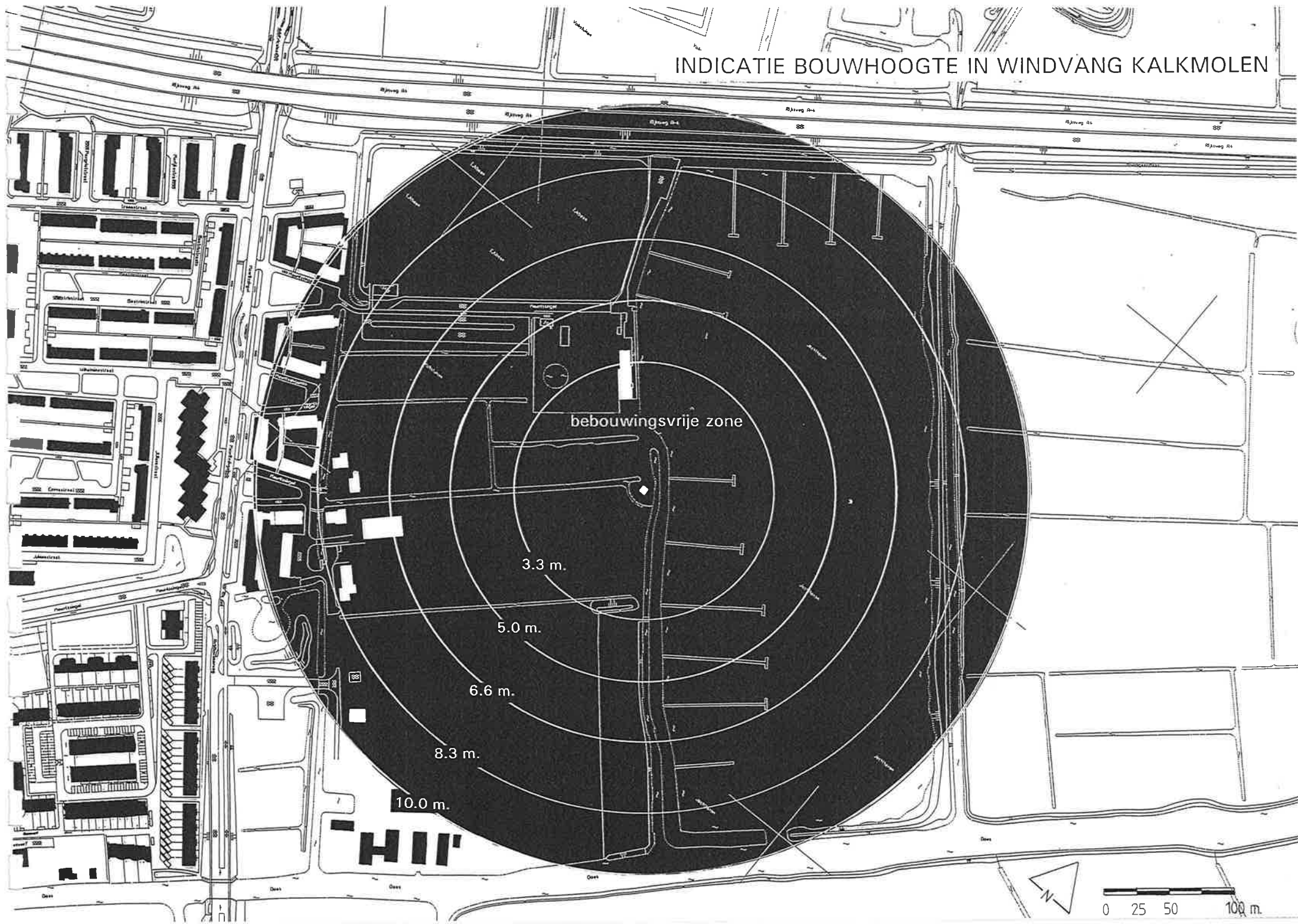
Voor het her in te richten volkstuinencomplex is een ruimte van ongeveer 10.000 m² gereserveerd. De tuinen worden ontsloten vanaf de meest zuidelijke ontsluitingsweg.

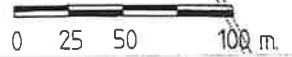
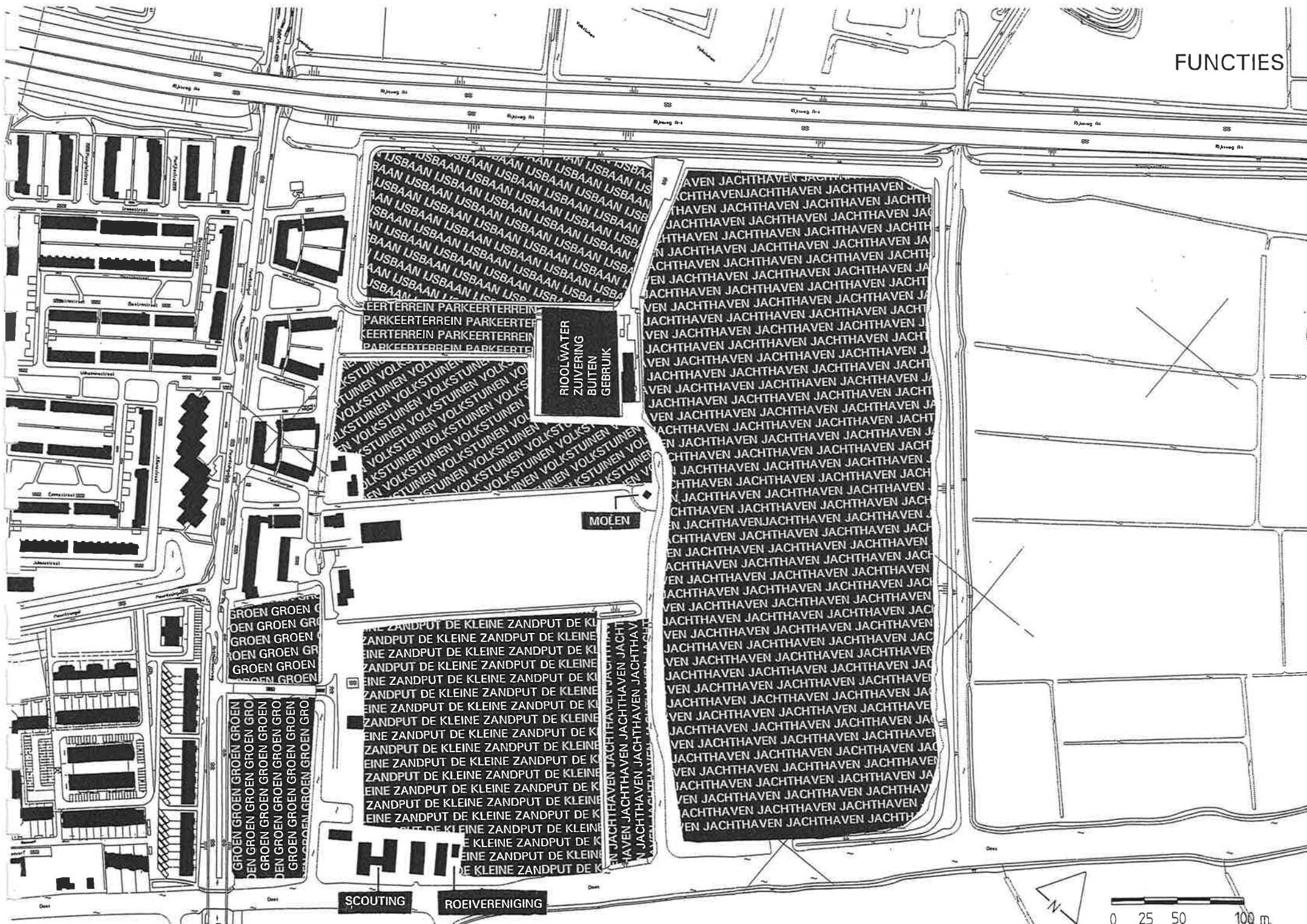
De A4 in zijn topografische context



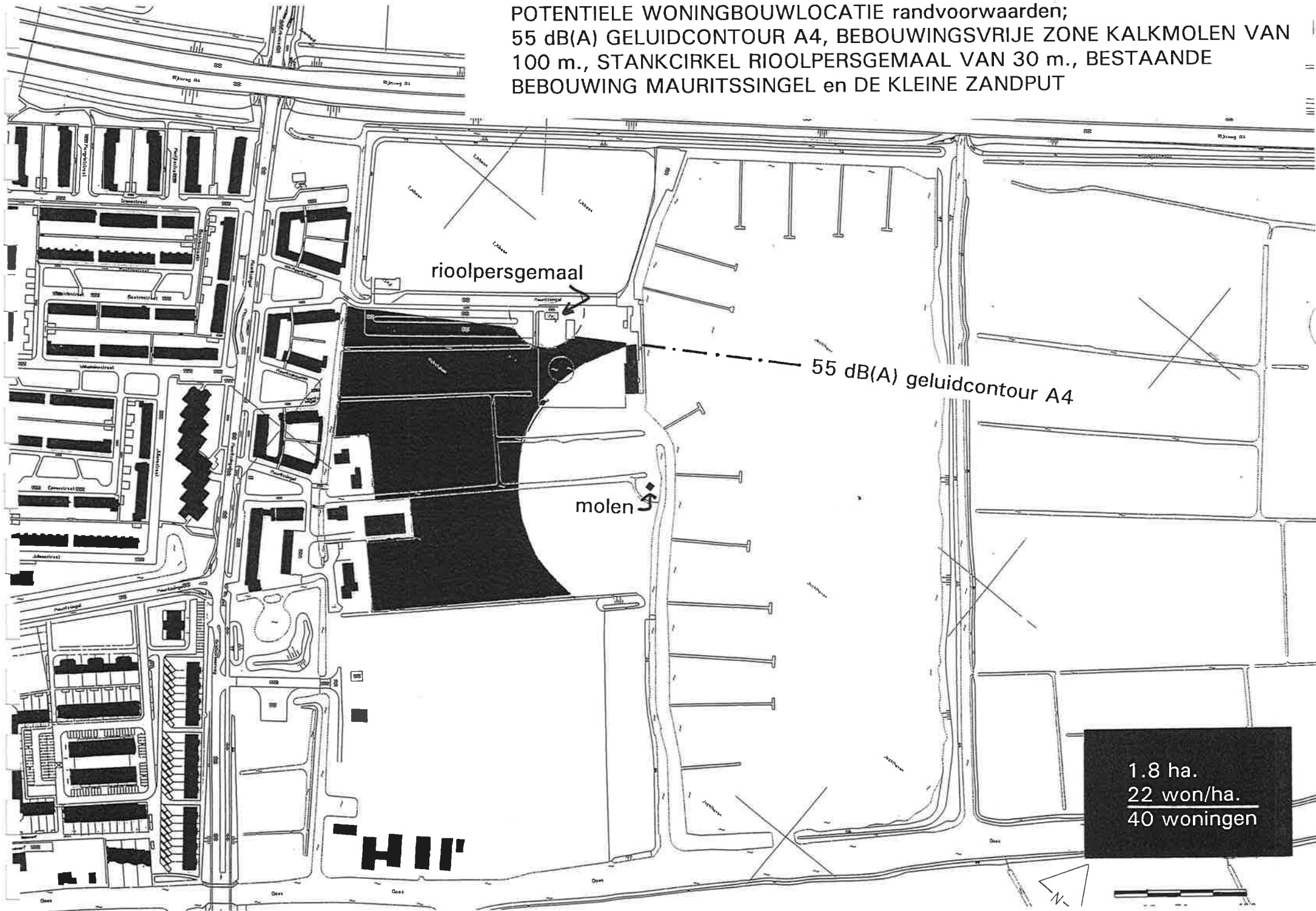
Locatie Mauritssingel/ Jachthaven

INDICATIE BOUWHOOGTE IN WINDVANG KALKMOLEN





POTENTIELE WONINGBOUWLOCATIE randvoorwaarden;
55 dB(A) GELUIDCONTOUR A4, BEBOUWINGSVRIJE ZONE KALKMOLEN VAN
100 m., STANKCIRKEL RIOOLPERSGEMAAL VAN 30 m., BESTAANDE
BEBOUWING MAURITSSINGEL en DE KLEINE ZANDPUT



1.8 ha.
22 won/ha.
40 woningen

ZONE VERBREDING A4

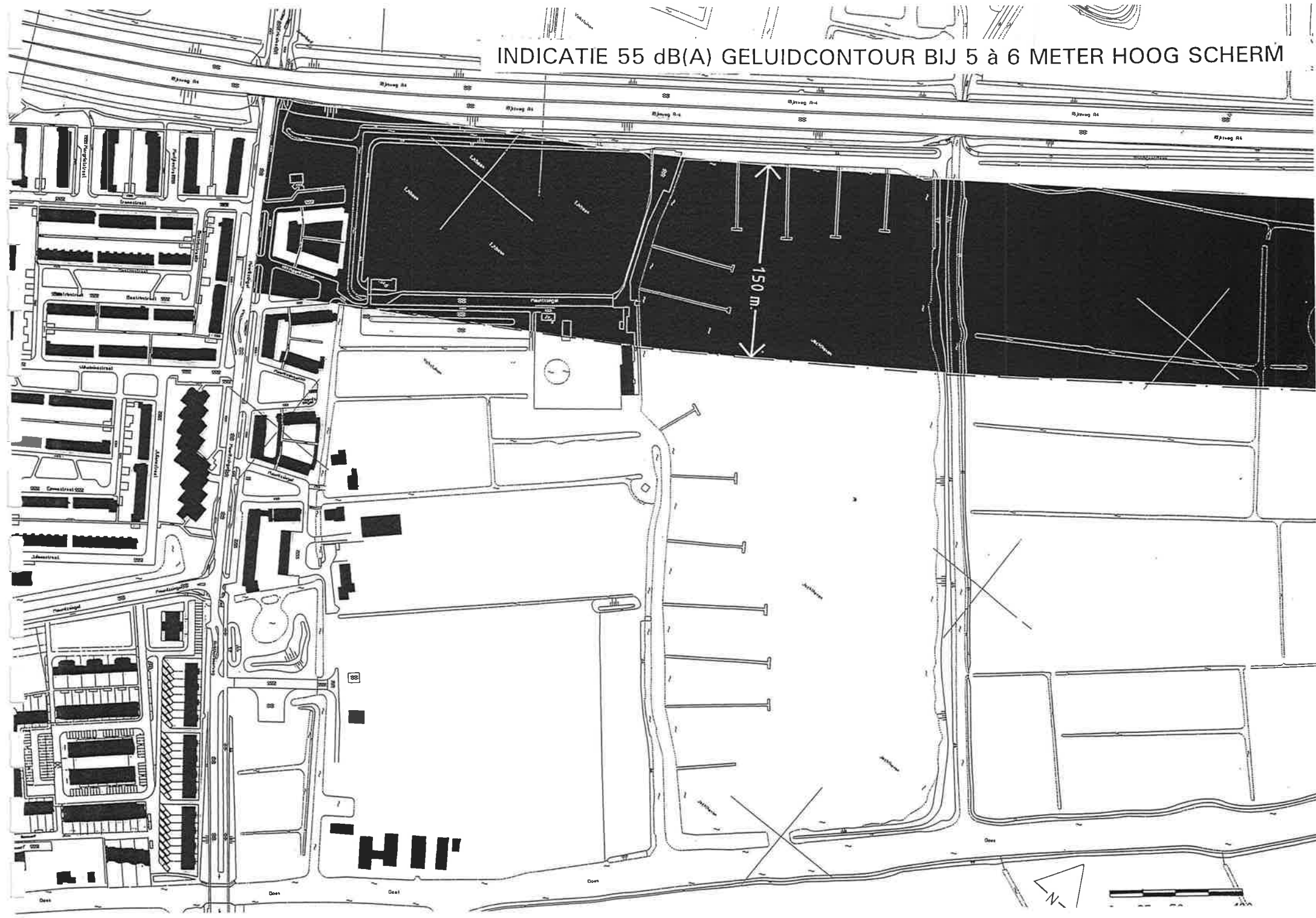


zone A4

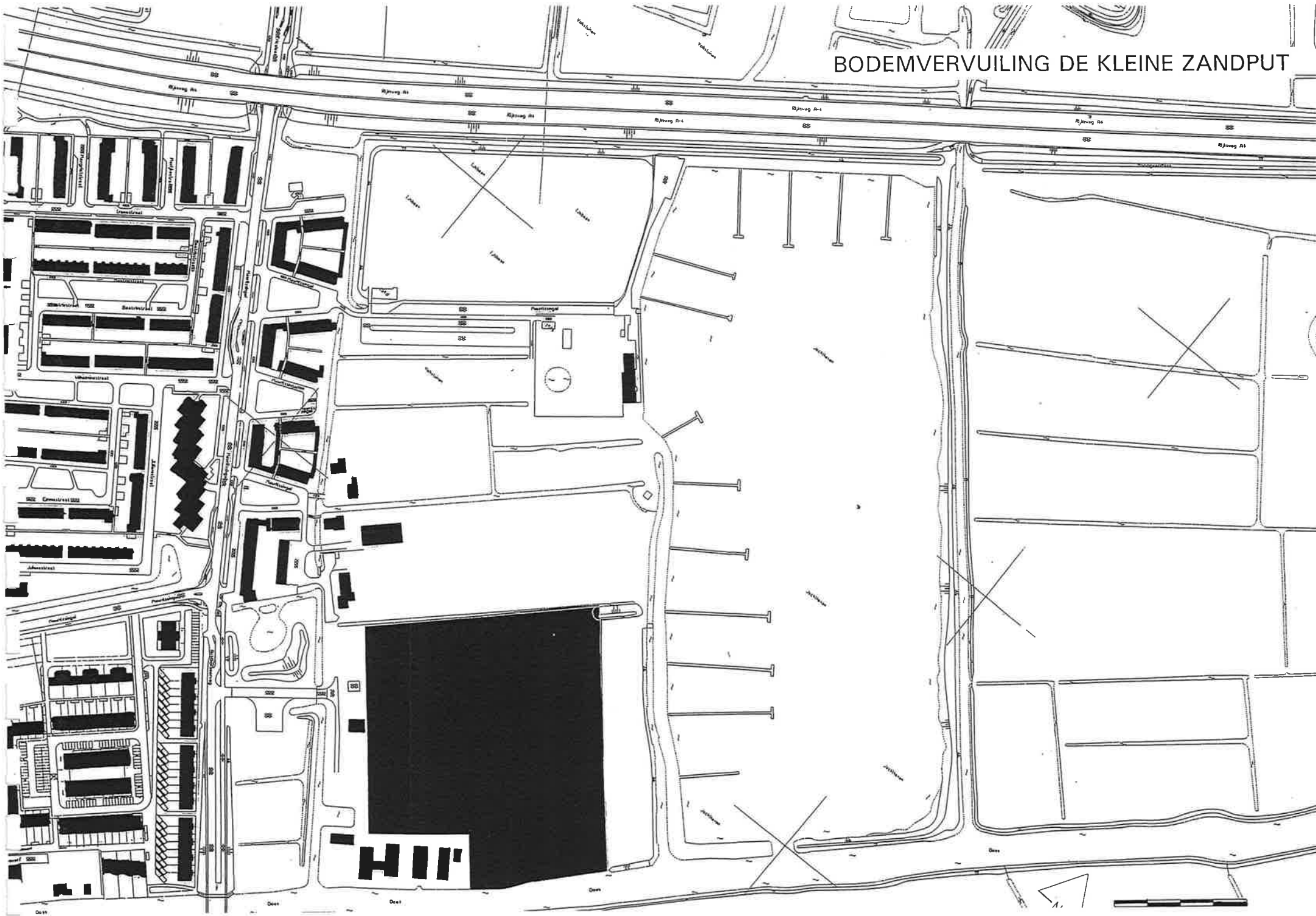
HI



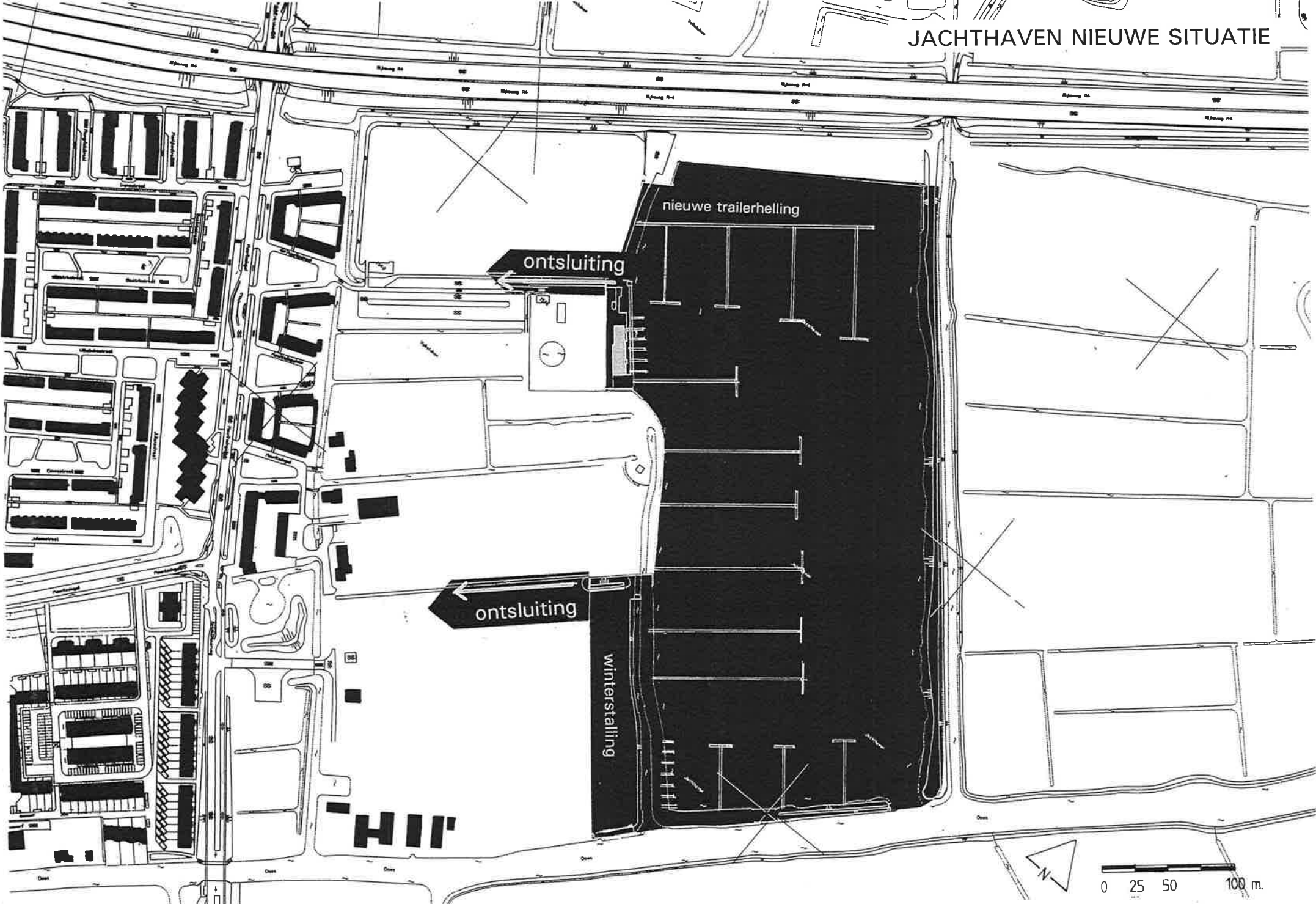
INDICATIE 55 dB(A) GELUIDCONTOUR BIJ 5 à 6 METER HOOG SCHERM



BODEMVERVUILING DE KLEINE ZANDPUT



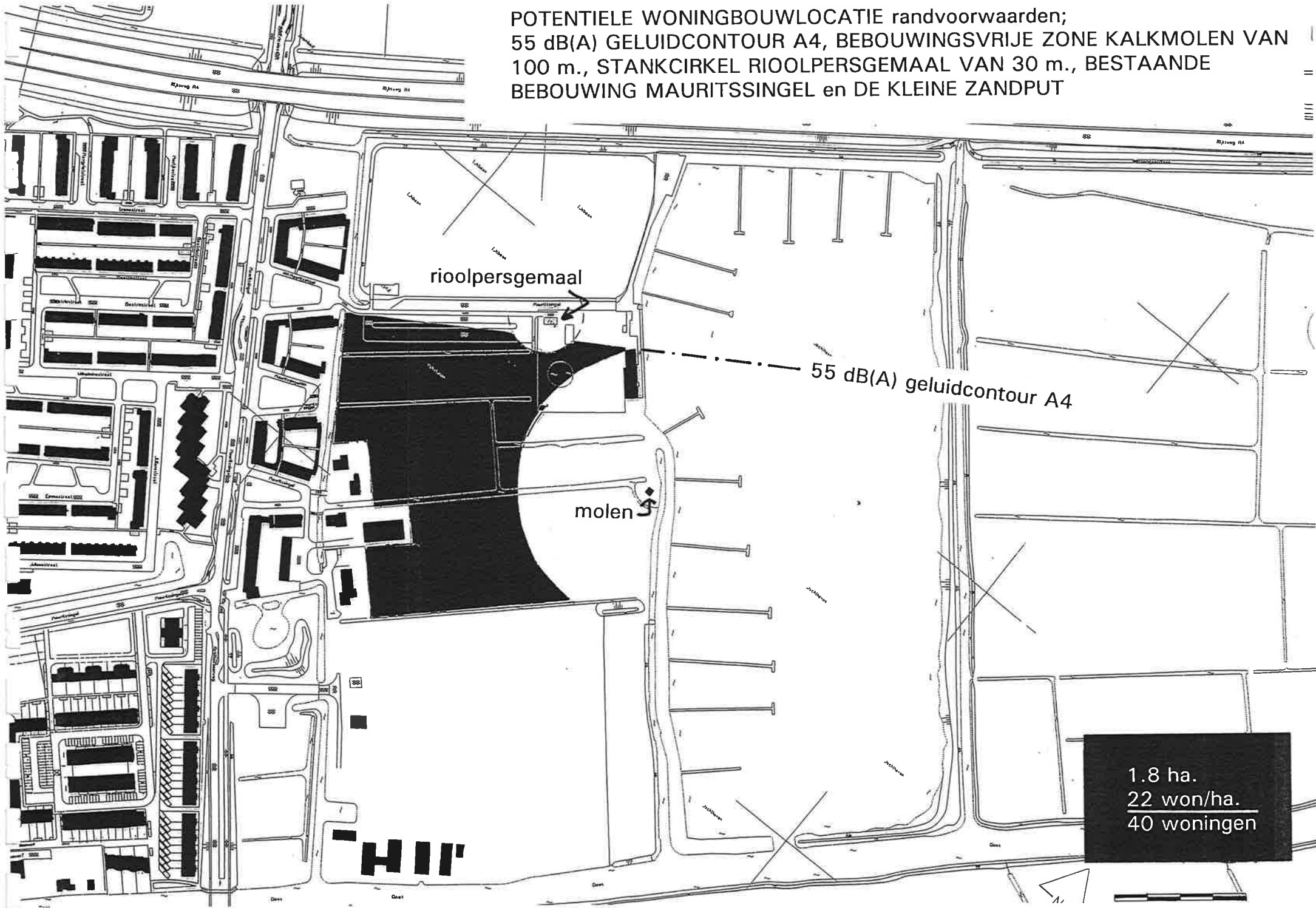
JACHTHAVEN NIEUWE SITUATIE



0 25 50 100 m.



POTENTIELE WONINGBOUWLOCATIE randvoorwaarden;
55 dB(A) GELUIDCONTOUR A4, BEBOUWINGSVRIJE ZONE KALKMOLEN VAN
100 m., STANKCIRKEL RIOOLPERSGEMAAL VAN 30 m., BESTAANDE
BEBOUWING MAURITSSINGEL en DE KLEINE ZANDPUT



1.8 ha.
22 won/ha.
40 woningen