

DE NIEUWE DUINVALLEI MONSTER

stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan



BGSV

7 februari 2022

Colofon

Dit stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in opdracht van BPD en in samenwerking met Zecc architecten en Groosman architecten.

Rotterdam, 7 februari 2022



bpd

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

DE NIEUWE DUINVALLEI MONSTER

INHOUDSOPGAVE

AANLEIDING	5
1 KADERS & AMBITIE	7
OPGAVE EN AMBITIE	
KADERS	
ANALYSE LANDSCHAP	
2 CONCEPT	13
WONEN IN EEN DUINLANDSCHAP	
3 RUIMTELIJK RAAMWERK	17
LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	
ONTSLUITINGSSTRUCTUUR	
PARKEREN	
WATERSTRUCTUUR	
SPELEN, AFVAL, KABELS & LEIDINGEN	
MATERIALISERING LANDSCHAP	
4 BEELDKWALITEIT	29
PRINCIPE CLUSTER	
BOUWHOOGTE	
ROOILIJNEN	
KORREL	
HOOFDBEBOUWING EN OP-, EN AANBOUWEN	
PRINCIPES OVERGANGEN TUSSEN BINNEN EN BUITEN	
GEINTEGREERDE ZONWERING	
KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	
PRINCIPES BUITENRUIMTE	
ERFSCHIEDINGEN	
BERGKASTEN	
VERBIJZONDERINGEN CLUSTER	
5 DUURZAAMHEID	51
DUURZAME ONTWIKKELING	



plangebied de Nieuwe Duinvallei



*voormalig kassengebied tussen
Slaperdijk en Haagweg*



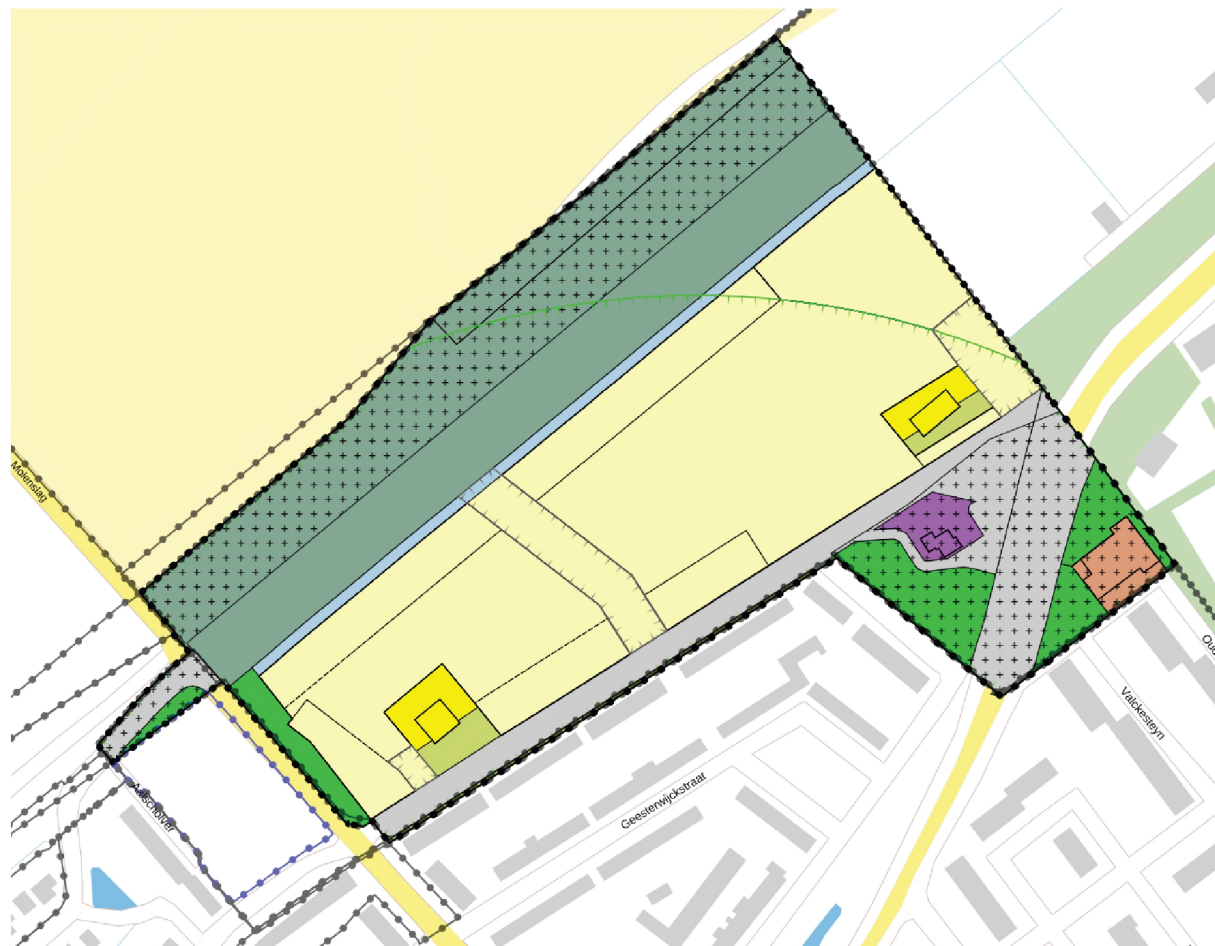
AANLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de Nieuwe Duinvallei. Het plangebied heeft een unieke ligging op 700m van zee. De gehele locatie is begrensd door de Rijnweg, de Molenslag, de Slaperdijk en het Schelpenpad. In het gedeelte dat gesitueerd is tegenover de Rijnweg zal de komende jaren een nieuw duinlandschap worden gemaakt waarin gewoond gaat worden. Het stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het gedeelte Watergat, voortaan geheten de Nieuwe Duinvallei.

Jarenlang is het gebied in gebruik geweest als kassengebied voor groenten en andere gewassen tussen de Rijnweg/Haagweg en de Solleveldduinen. De Provincie Zuid Holland heeft ingestemd met de bestemmingsplanwijziging van glastuinbouw naar woningbouw voor het grootste deel van dit gebied. Het middengebied is gedefinieerd als beschermingsgebied categorie 2, een gebied waar specifieke waarden in stand moeten blijven omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn.

Enkele jaren nadat het gebied is aangekocht zijn de kassen opgeruimd. Het gebied is op dit moment braakliggend terrein. In 2016 zijn er woningbouwplannen gemaakt. Deze zijn in meerdere sessies besproken in de klankbordgroep met bewoners van de Rijnweg en omgeving. Op basis van de uitkomst uit dit proces is een voorontwerp bestemmingsplan gemaakt dat ter inzage is gelegd. Hierop is één zienswijze van de Stichting Duinbehoud binnengekomen over de hoogte van de bebouwing in de meest noordelijke hoek. De lichthinder van appartementen op de omliggende Solleveldduinen was onderwerp van het bezwaar.

De zienswijze van Stichting Duinbehoud is de opmaat geweest om anders na te gaan denken over de ambities voor de locatie. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is de uitkomst van een ambitieus plan om een nieuw duinlandschap te combineren met woningbouw.



bestemmingsplan 2016



stedenbouwkundig verkavelingsplan 2016



*referentiebeelden
wonen in een duinlandschap*

1. OPGAVE & AMBITIE

Opgave en ambitie

De opgave voor de Nieuwe Duinvallei is om te wonen in een nieuw duinlandschap. Grenzend aan de Solleveldduinen worden de duinen uitgebreid met een nieuw hoogwaardig duinlandschap met ecologische kwaliteit. De unieke kwaliteit voor dit nieuwe landschap met een nieuw woonmilieu willen we vastleggen in dit stedenbouwkundig plan. Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan omvat een integrale visie op het gebied van ecologie, natuur, landschap, water, duurzaamheid en wonen waarin de onderdelen elkaar versterken.

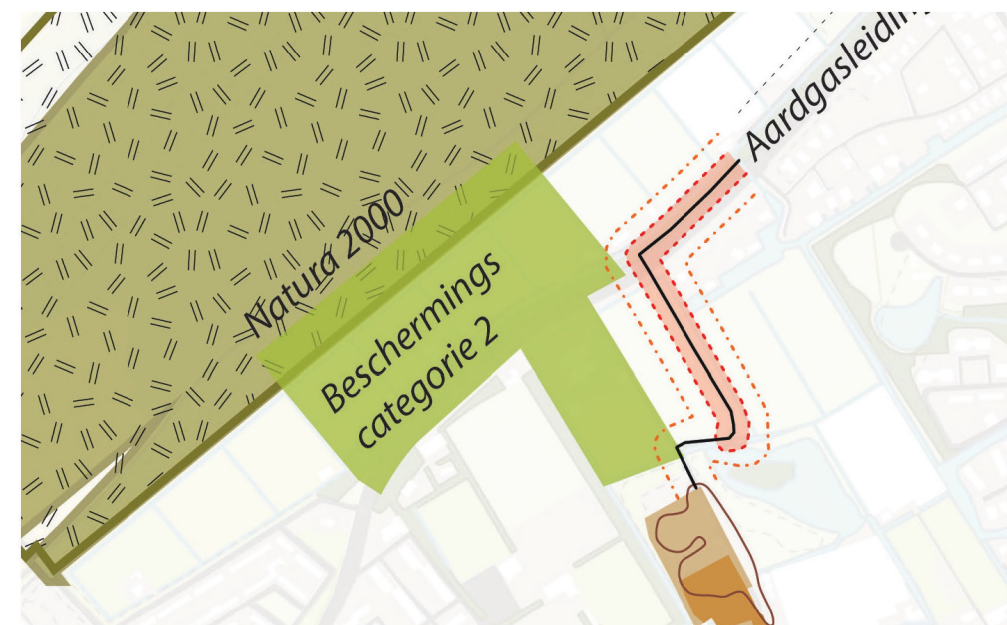
De toekomstige Nieuwe Duinvallei moet een ecologische en landschappelijk kwaliteit krijgen die gebaseerd is op de historische kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Het oorspronkelijke duinlandschap wordt hersteld en daarin wordt op een verantwoorde manier een woonmilieu gecreëerd. Het woonmilieu moet de ecologische en landschappelijke kwaliteit versterken.

De Nieuwe Duinvallei biedt een leefomgeving met het gevoel van rust, vrijheid en verbondenheid met de natuur. Je woont midden in de duinen op loopafstand van strand en zee. Het woonmilieu heeft een uniek karakter waarbij er gewoond wordt in de duinen. De verschijningsvorm van de woningen, de materialisatie en de landschappelijke inpassing vormen één geheel.

Er zijn maximaal 133 woningen te realiseren in de Nieuwe Duinvallei. Er wordt gestreefd naar een aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen, levensfasen en in verschillende prijscategorieën. Minimaal 20% van de woningen heeft maximale VON-prijs van €425.000 (p.p. 1-1-2020).

Kaders

De Nieuwe Duinvallei maakt onderdeel uit van het Masterplan Achter de Duinen. Voor de ontwikkelingen in de Westlandse Zoom is een Masterplan opgesteld waarin het ruimtelijk raamwerk en de samenhang is vastgelegd. De groen- en waterstructuur is een belangrijke drager van het Masterplan Westlandse Zoom. Het Masterplan laat zien dat de Nieuwe Duinvallei niet op zichzelf staat maar onderdeel is van een de gehele 'oude kassen' strook tussen de Slaperdijk en de Haagweg. Het middengebied van de strook is door de Provincie aangewezen als beschermingsgebied categorie 2. Op deze plek wordt de verbinding gelegd tussen de duinen en het achterliggende polderlandschap. Aan beide zijden van het open middengebied kan gebouwd worden in een nieuw te maken landschap dat aansluit op de bestaande duinen. Een nieuwe route voor voetgangers verbindt de Nieuwe Duinvallei met het open middengebied.



Beschermingscategorie 2



impressie Sollevelduinen

Analyse landschap

Het huidige karakter van het gebied bestaat voornamelijk uit een aantal grote rechthoekige percelen die door smalle watergangen zijn omgeven. Deze liggen zowel haaks als evenwijdig aan de Slaperdijk en de Haagweg. De watergangen in de Nieuwe Duinvallei hebben een polderpeil van 0,09 NAP en zijn via een gemaal en dam verbonden met het boezempeil in de rest van het gebied. De watergangen met boezempeil en zijn via een duiker onder de Haagweg verbonden met het achterliggende polderlandschap. De noordwest- en noordoostzijde van het gebied grenst aan het duingebied Solleveld. De begroeiing op deze percelen is ingezaaid grasland met aan de Haagweg een groensingel bestaande uit abelen, meidoorns, elzen en andere soorten struweel-achtige begroeiing.

Het plangebied grenst aan het Natura 2000 gebied Solleveld/Kapittelduinen. Solleveld bestaat voor het grootste deel uit oude kalkarme duinen. Alleen in de smalle strook hoge duinen aan de zeezijde liggen jonge duinen. De hoogte van de jonge duinen is circa +13m NAP, de lager gelegen oude duinen hebben gemiddelde hoogtes tussen de +2m en +6m NAP. Doordat het gebied uit oude duinen bestaat is er relatief weinig reliëf aanwezig en is de bodem kalkarm en zuur. Een kenmerk van oude kalkarme duinen is dat er nauwelijks reliëf aanwezig is. Solleveld is verder bekend om de oude lage eikenbosjes, walletje en akkertjes, de aanwezigheid van stuifplekken of overstoven gedeeltes.

In Solleveld wordt drinkwater gewonnen. Solleveld kent een vrij lage grondwaterstand, waardoor het gebied relatief droog is. Alleen de infiltratieplassen en een enkele poel kennen permanent open water.

Recreatie

Solleveld is een belangrijk recreatiegebied. De toegankelijkheid is afgestemd op de natuurwaarden van het gebied. De zeereep is vanuit waterveiligheid beperkt toegankelijk, het waterwingebied van Solleveld is beperkt toegankelijk en er zijn regels met betrekking tot recreatie zoals een hondenlosloopgebied.



Natura 2000 gebied grenzend aan plangebied

Slaperdijk Noord

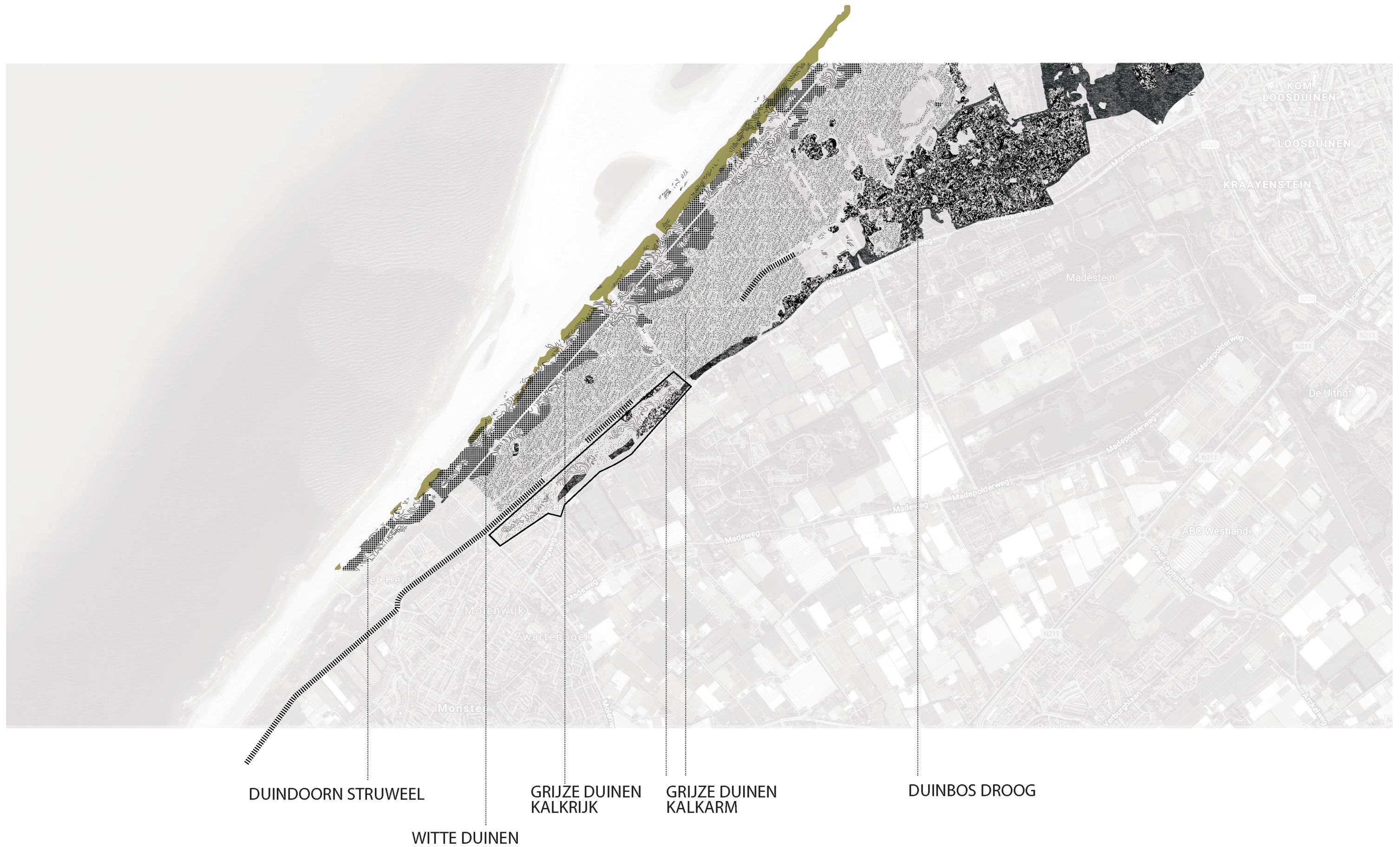
Op de Slaperdijk Noord is de kwaliteit slecht door het ontbreken van de kenmerkende/typische soorten en de aanwezigheid van veel ruigtesoorten. Dit is het gevolg van het gebruik als hondenlosloopgebied en het intensieve maaibeheer dat wordt ingezet om verruiging te beperken.

Ambities ecologie

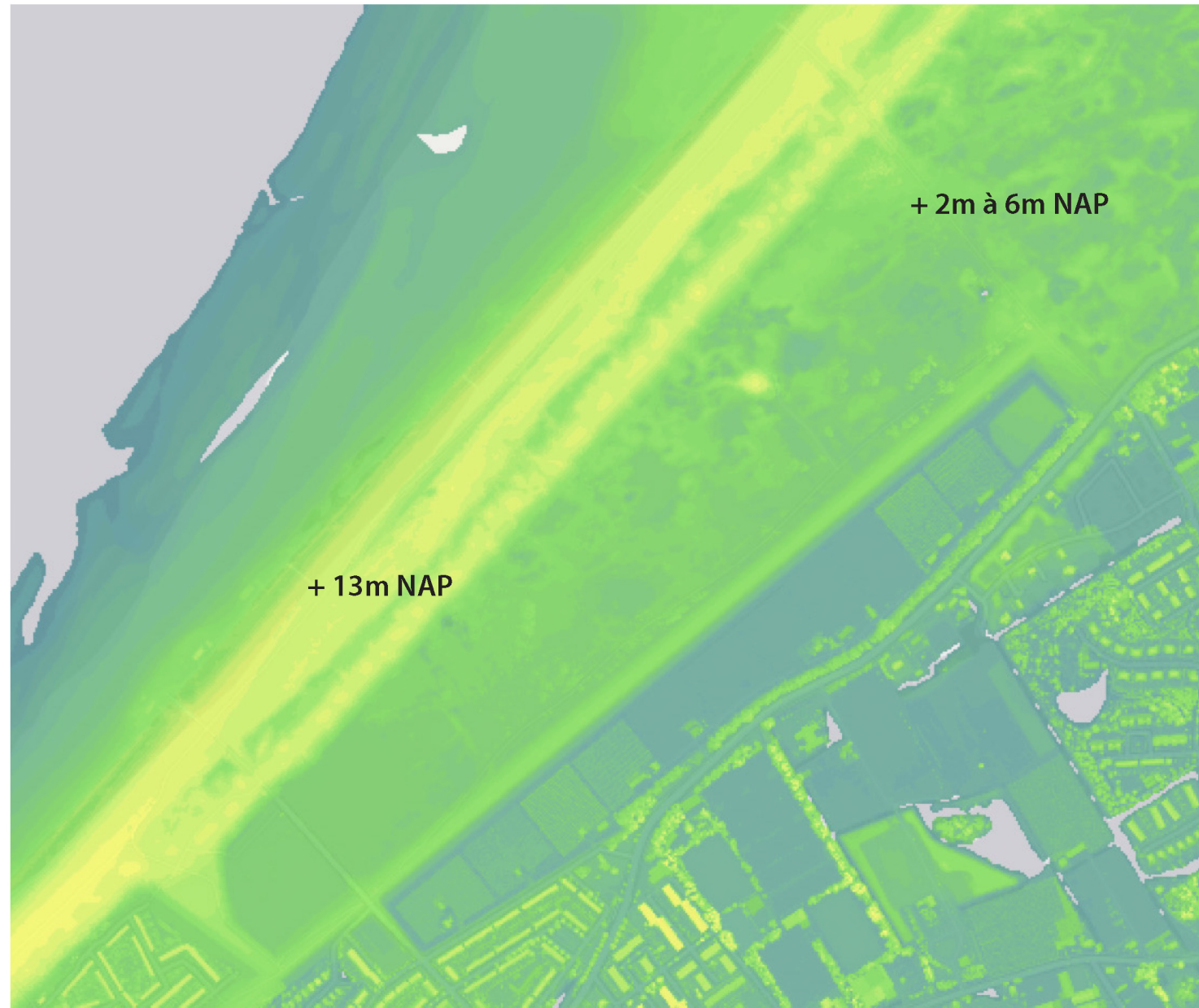
De ontwikkeling van het grasland met een slotenpatroon naar een duinlandschap wat aansluit op de omliggende Solleveldduinen biedt kansen om een gebied te ontwikkelen met hoge natuurwaarden. Wij hebben de volgende ambities voor de ontwikkeling van het nieuwe duinlandschap voor de gehele oude kassenstrook.

- De herinrichting van het landschap is erop gericht dat natuurlijke (hydrologische) processen weer een kans krijgen.
- Er wordt zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de aanwezige specifieke patronen en processen en gebied specifieke kenmerken.
- De landschappelijke gradiënt tussen het duingebied en het achterland wordt weer hersteld.
- In dit overgangsgebied kunnen kenmerkende levensgemeenschappen met hoge natuurwaarden tot ontwikkeling komen.
- De natuurdoeltypen die zich in het gebied kunnen ontwikkelen in samenhang met natuurtechnische maatregelen zijn de vroongras landen, droog duingrasland van het open duin, droge duinheide, duinbeken/ duinrellen, watergangen, plas draszone en kwelzone.
- Het gebied wordt eenmalig heringericht, waarna verder alleen via extensief beheer sturing in de inrichting van het gebied zal plaatsvinden.
- Het is een kans om het Natura 2000 duingebied Solleveld aan landzijde van de Slaperdijk te betrekken bij de herinrichting. Door hier de natuurkwaliteit te verbeteren, geeft dit meer potentie aan de kwaliteitsimpuls van het totale inrichtingsplan. De mogelijke negatieve effecten van de Slaperdijk op het inrichtingsplan worden zo tot een minimum beperkt.

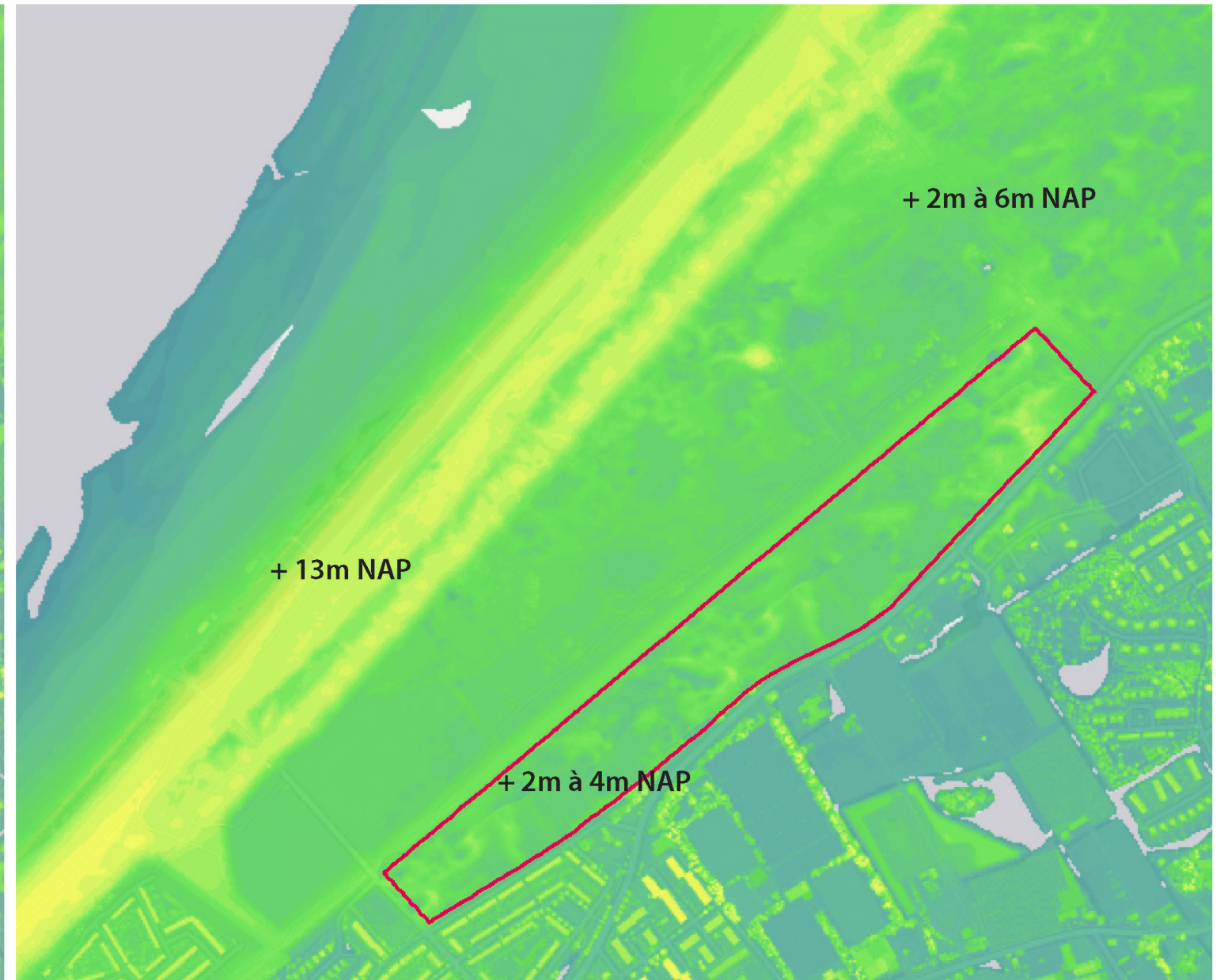
TYPE DUINEN BINNEN SOLLEVELD



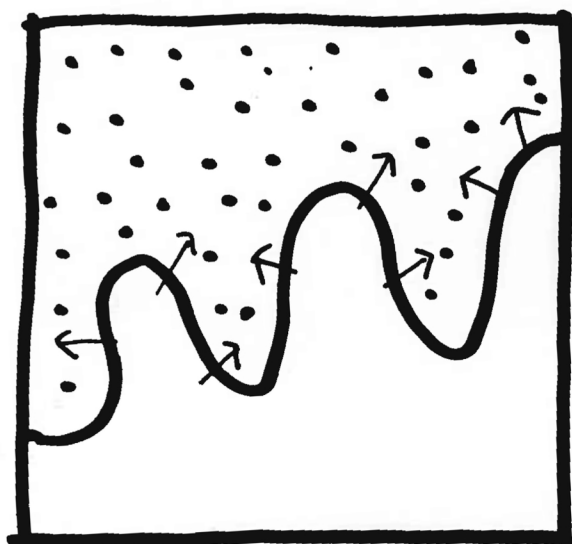
HOOGTES IN SOLLEVELD



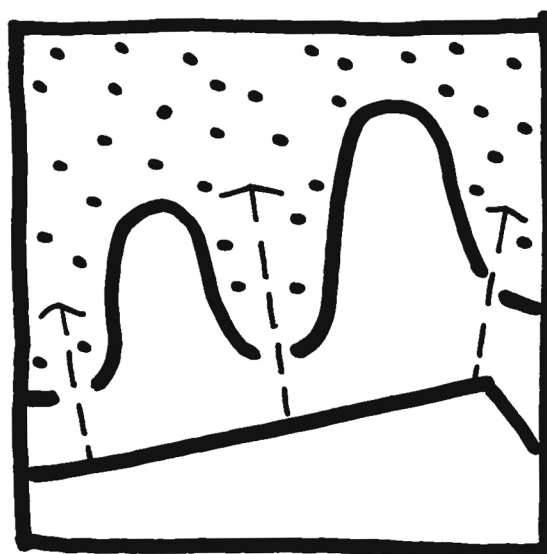
huidige hoogtekaart



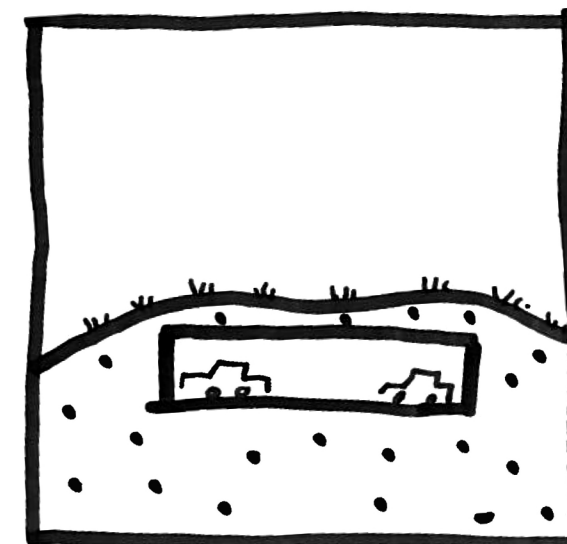
ambitie hoogtekaart



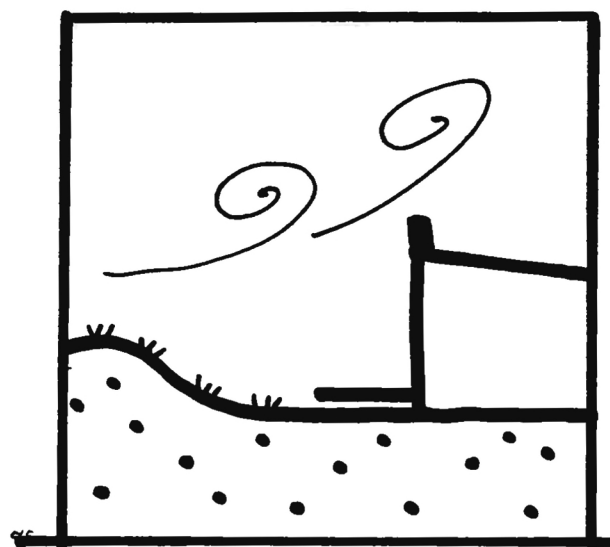
IEDEREEN WOONT AAN DE DUINEN



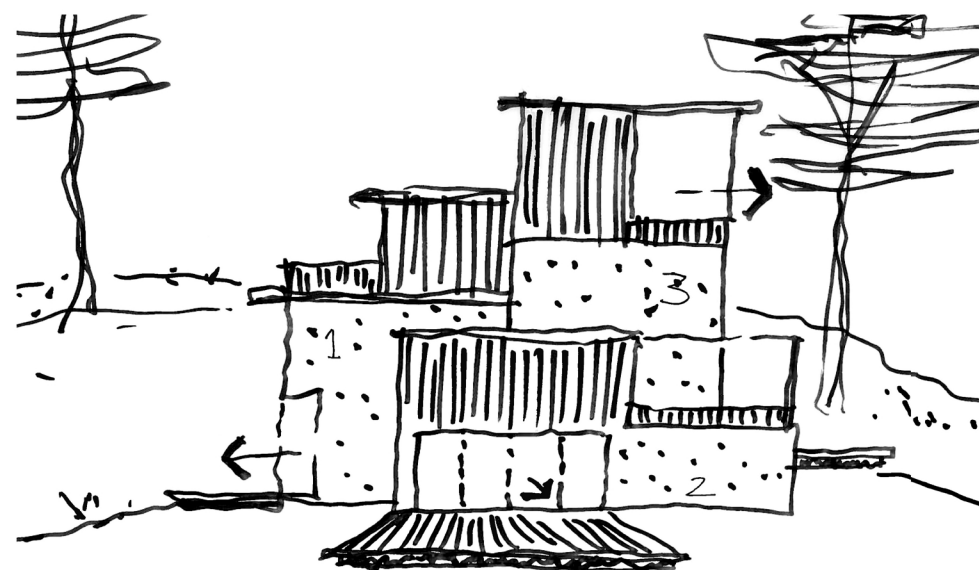
ZICHT OP LANDSCHAP



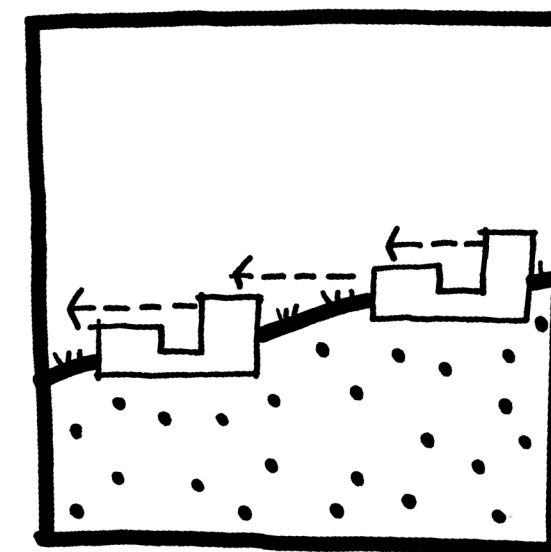
AUTO'S UIT ZICHT



BESCHUTTING TEGEN WIND



BUITENRUIMTES OP DE ZON



UITZICHT DOOR HOOGTEVERSCHIL

2. CONCEPT

Wonen in een duinlandschap

In de Nieuwe Duinvallei wordt een nieuw landschap aangelegd wat aansluit op de Solleveldduinen. Zowel het beeld van het landschap als de ecologische waarden worden doorgezet in het nieuw aan te leggen landschap. Het landschap reikt tot aan de Rijnweg. Tussen de Rijnweg en de Slaperdijk zal er in dit nieuwe landschap worden gewoond in de Nieuwe Duinvallei.

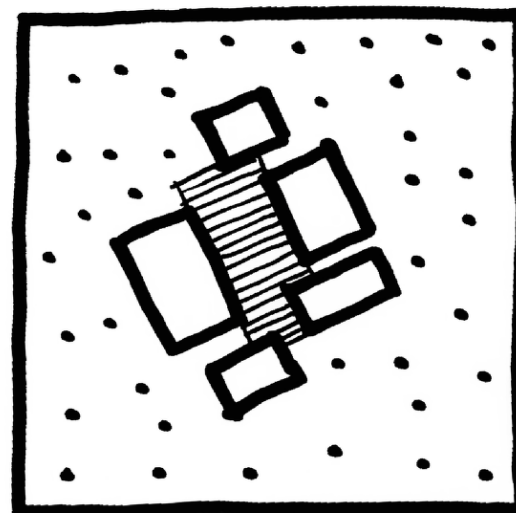
Met het herstel van het landschap moeten natuurlijke processen weer een kans krijgen. Daarvoor wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezige gebied specifieke kenmerken. Het nieuwe landschap biedt de kans om de landschappelijke gradiënt tussen het duingebied en het achterland weer te herstellen. De landschappelijke gradiënt zorgt ervoor dat hoge natuurwaarden tot ontwikkeling kunnen komen. De vroongras landen, droog duingrasland van het open duin, droge duinheide, duinbeken/ duinrellen, watergangen, plas draszone en kwelzone zijn mogelijke landschapstypes die hier goed tot ontwikkeling gebracht kunnen worden.

In dit nieuwe landschap wordt compact gewoond zodat er genoeg ruimte blijft voor het geaccidenteerde duin. In het duin staat een optimale woonbeleving centraal waarbij de meeste woningen direct grenzen aan het nieuwe duinlandschap en een deel van de woningen georiënteerd zijn op de Slaperdijk. Vier compacte clusters rondom een hof steken het duinlandschap in.

Vanaf de Rijnweg wordt het open zicht op de Slaperdijk en de jonge duinen zoveel mogelijk behouden door te bouwen in compacte clusters. Om zoveel mogelijk ruimte te maken voor de nieuwe natuur worden de auto's bij de woningen uit het zicht onttrokken door parkeergarages te maken onder een dek. De woningen krijgen geen 'standaard' tuinen, maar bijzondere buitenruimtes die aansluiten op het landschap. De buitenruimtes doen zo mee met het omliggende landschap en houden rekening met de elementen zon en wind.

Aan de zijde van de Rijnweg is een smalle ontsluitingsweg gesitueerd vanuit waar je direct de parkeergarages inrijdt. De parkeergarages zijn garages op maaiveld met woningen ertegenaan zodat de parkeergarage uit het zicht onttrokken wordt. De woningen hebben verschillende plattegronden waarin de woonkamer of keuken zowel op de bg als op de verdieping gesitueerd kan zijn, zodat er op verschillende manieren aan het landschap gewoond kan worden.

Op de parkeergarage ontstaan kleinschalige hofjes met een beschut en intiem karakter waar eveneens aan gewoond wordt. Om de kleinschaligheid van de hofjes te benadrukken krijgen de clusters een kleine knik.

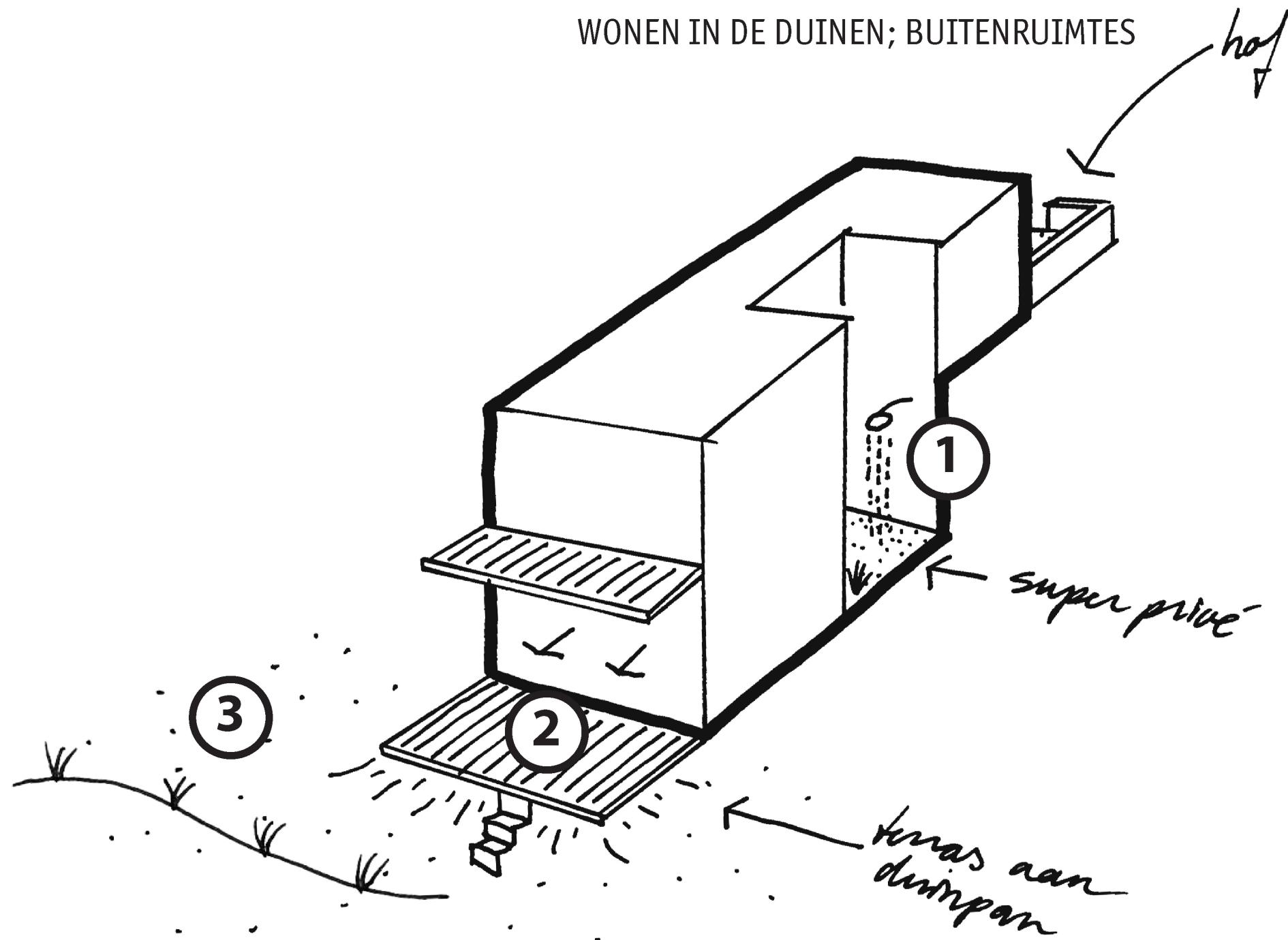


WONEN RONDOM EEN HOFJE

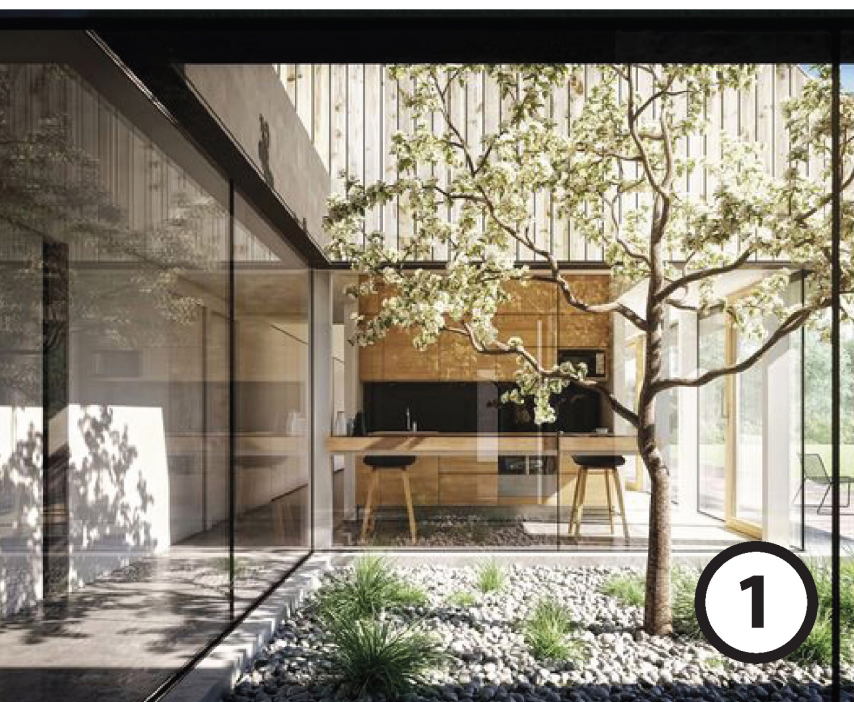


concept schets

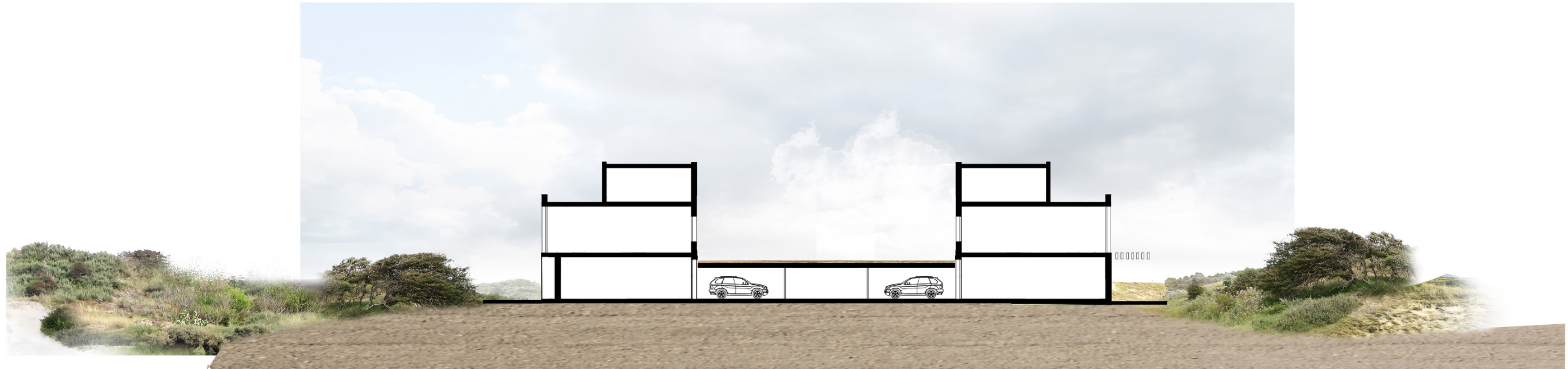
WONEN IN DE DUINEN; BUITENRUIMTES



referentiebeelden



PRINCIPE PARKEREN ONDER EEN DEK



*principe doorsnede met parkeren onzichtbaar onder een dek
voor de inrichting van de buitenruimte zie bladzijde 39*



suggestie van een nieuw duinlandschap met een brede gradient van nat naar droog

RUIMTELIJK RAAMWERK



3. RUIMTELIJK RAAMWERK

In het ruimtelijk raamwerk zijn de structurerende kwaliteiten van het plangebied vastgelegd. Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de landschappelijke structuur en de ontsluitingsstructuur. Het ruimtelijk raamwerk vormt het kader waarbinnen de woningen gefaseerd gebouwd kunnen worden. Binnen het ruimtelijk raamwerk is een proefverkaveling gemaakt. In de proefverkaveling worden circa 125 woningen gerealiseerd met een kloppende parkeerbalans.

Landschappelijke structuur

Het landschap vormt de contramal waarbinnen vier clusters met woningen gebouwd worden. De maat van de publieke landschappelijke zones tussen de clusters varieert tussen de circa 35 en 40 meter zodat een robuust landschap ontstaat met een hoge belevingswaarde en ruimte voor ecologische gradiënten. De afstand tussen de gevels is groter doordat de buitenruimtes van de woningen nog tussen het publieke landschap en de woningen in liggen. De buitenruimtes doen mee in de beleving van het landschap.

Het landschap in de Nieuwe Duinvallei kent een zonering waarbij zo goed mogelijk wordt aangesloten op het Natura 2000 gebied. Er zijn geen directe verbindingen vanaf de Nieuwe Duinvallei richting het Natura 2000 gebied om het natuurgebied zo min mogelijk te verstoren. Binnen de Nieuwe Duinvallei is er in het nieuwe duin grenzend aan de Slaperdijk geen padenstructuur om aan deze zijde een zo rustig mogelijk gebied te creëren richting de Solleveldduinen en de Slaperdijk.

Een nieuwe route door de clusters verbindt de Molenslag via de Nieuwe Duinvallei met het open middengebied.

Een watergang tussen de Slaperdijk en de Nieuwe Duinvallei vormt de grens richting het Natura 2000 gebied. De watergang steekt deels het gebied in met flauwe oevers en een brede gradiënt van nat naar droog. Aansluitend op de flauwe oevers wordt een uitblazingsvallei aangebracht die overgaat in een licht geaccidenteerd droog terrein.

De opgaande beplanting die vanaf de binnenduinrand in Den Haag doorloopt langs de Haagweg wordt ter hoogte van de Nieuwe Duinvallei clustergewijs doorgezet langs de Rijnweg.

Ontsluitingsstructuur

Er is een nieuwe ontsluitingsweg gesitueerd parallel aan de Rijnweg. Deze Parallelweg is voor auto's ontsloten vanaf de Haagweg. De Haagweg is zowel de ingang als uitgang voor de nieuwe woningen. De meerderheid van de bewoners heeft in een klankbordgroep sessie aangegeven een verkeerskundige knip te willen in de Rijnweg ter hoogte van de benzinepomp zodat de nieuwe bewoners van de Nieuwe Duinvallei niet weg kunnen rijden via de Rijnweg. De toegangsweg vanaf de Haagweg langs de benzinepomp wordt geschikt gemaakt als ontsluitingsweg voor de woningen. Daarvoor zal de weg worden verbreed en worden voorzien van een trottoir. De nieuwe Parallelweg is een 30 km/uur zone met verkeer in twee richtingen. De Parallelweg is doodlopend. Geparkeerde auto's kunnen ter hoogte van de entree's bij de parkeergarages keren. Aan de zijde van de Molenslag is er alleen een in- en uitrit voor fietsers en calamiteitenontsluiting.

Aan de zijde van de Parallelweg wordt er aan één zijde langs geparkeerd voor bezoekers. Aan de zijde van de clusters is een wandelpad gesitueerd.

Hulpdiensten

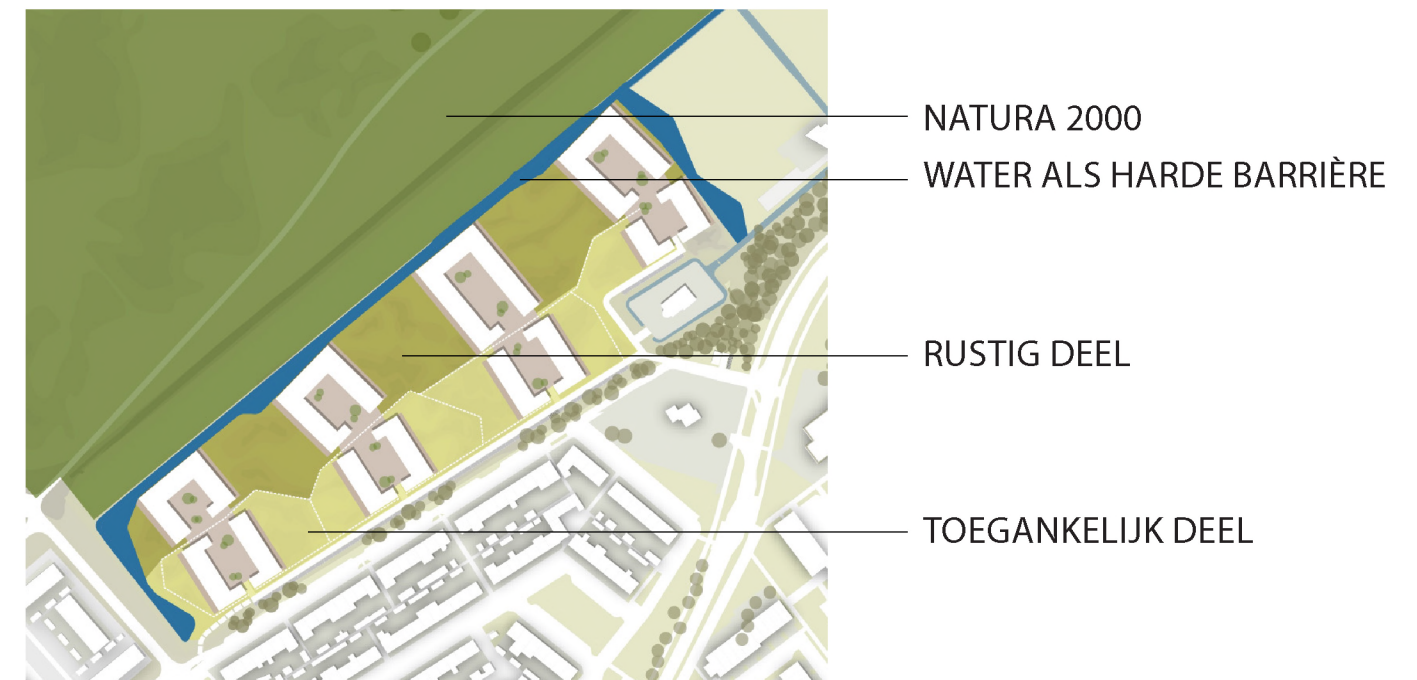
Aan de zijde van de Molenslag krijgt de nieuwe ontsluitingsweg een in-/uitrit die alleen voor hulpdiensten bereikbaar is. De in-/uitrit wordt afgesloten met een calamiteitenpaal. De verbinding van de nieuwe ontsluitingsweg richting de Molenslag is wel bereikbaar voor fietsers.

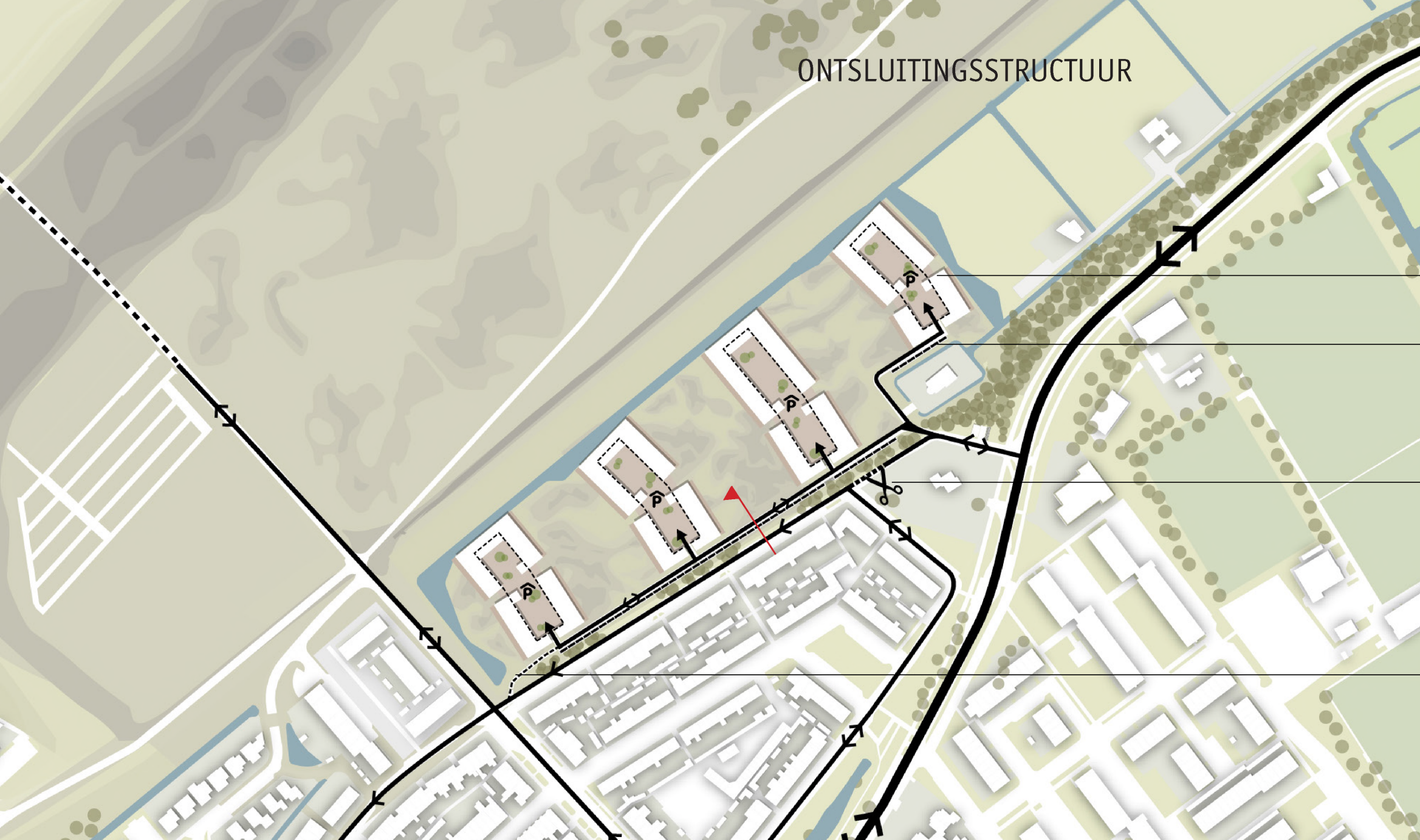
Fietsen

Op de nieuwe Parallelweg kan je meefietsen op de rijbaan. Vanuit hier zijn de woningen bereikbaar. Bewoners stallen hun fiets in hun berging die vanuit de parkeergarage bereikbaar is. Voor bezoekers op de fiets is er een fietsvoorziening bij de entrees van de clusters.

Wandelen

Langs de Parallelweg is een wandelpad gesitueerd welke aansluit op de paden in het landschap. In de lengterichting is er een route die de clusters met elkaar verbindt. De paden sluiten aan op de Molenslag en richting het open middengebied. Vanaf de Rijnweg komen er doorsteekjes richting het nieuwe duinlandschap zodat het nieuwe landschap ook voor omwonenden goed toegankelijk is. De hofjes in de clusters zijn voor voetgangers toegankelijk vanaf de Parallelweg en vanuit het landschap. Met trappen of een geleidelijk hoogteverschil zijn de hofjes bereikbaar.





ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

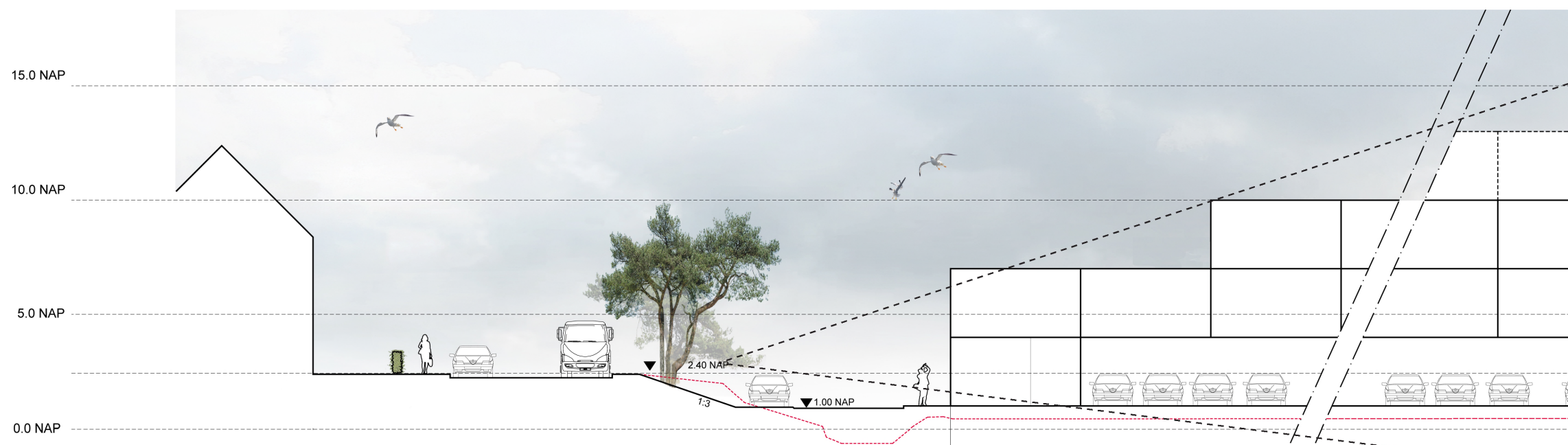
TOTAAL 0,5 BEZOEKERS
PARKEERPLAATSEN PER WONING:

PARKEERGARAGE VOOR BEWONERS
(INCL. 0,2 PP BEZOEKERS/WONING)

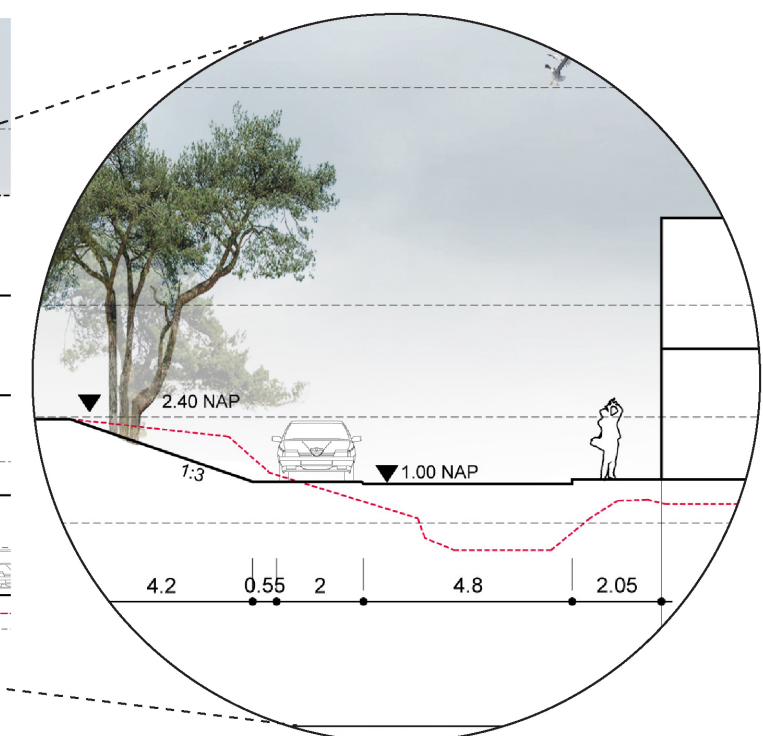
BEZOEKERS PP LANGS DE Parallelweg
(0,3 PP BEZOEKERS/WONING)

VERKEERSKUNDIGE KNIP

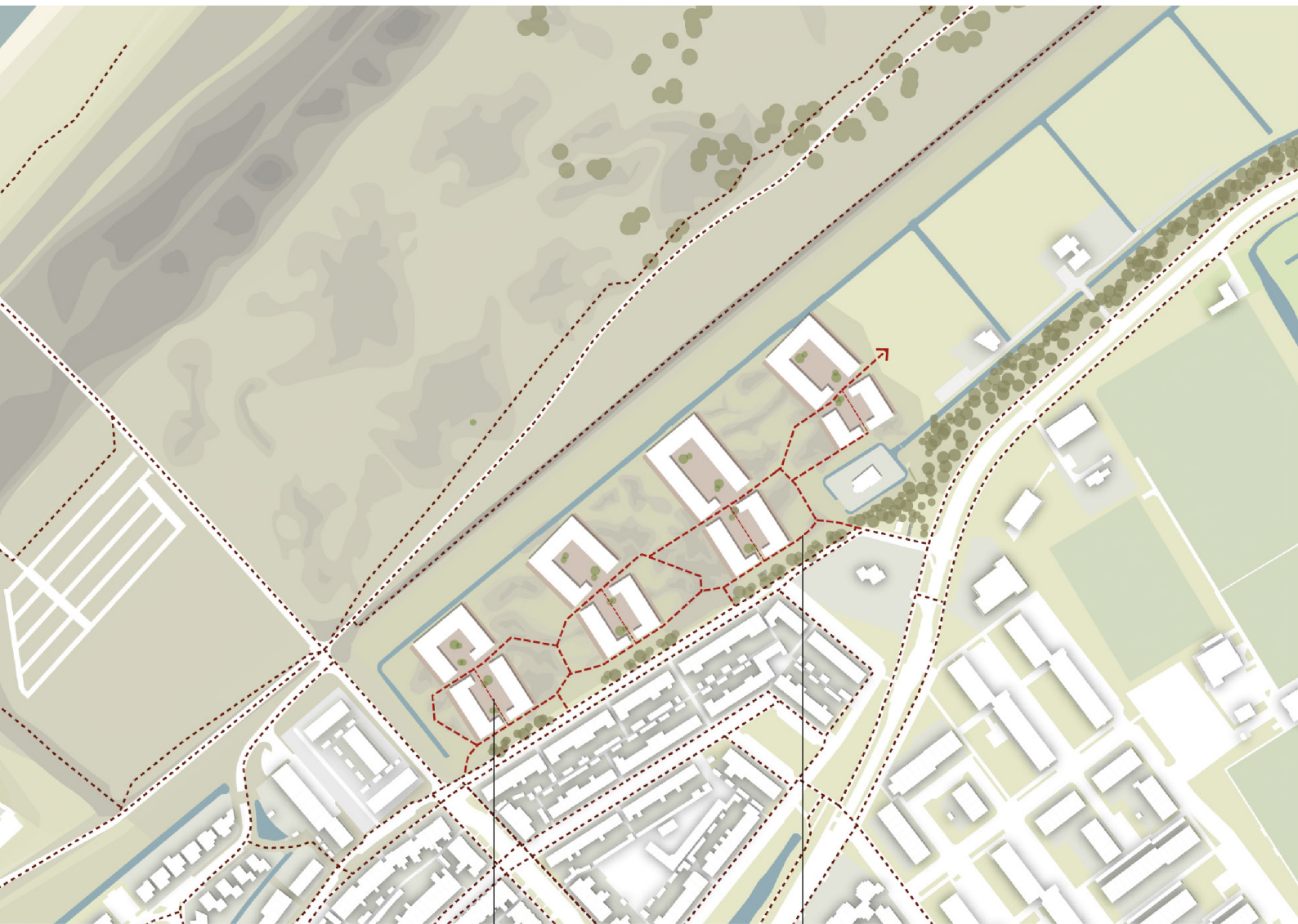
ALLEEN TOEGANKELIJK VOOR FIETSERS
EN HULPDIENTSTEN



Doorsnede Rijnweg - Parallelweg



ROUTES VOETGANGER



PUBIEK TOEGANKELIJK,
NIET OPENBAAR

OPENBAAR
TOEGANKELIJK

ROUTES FIETSER



SPELEN, AFVAL, KABELS & LEIDINGEN



CENTRALE INVOER KABELS & LEIDINGEN
VIA P-GARAGE
EN DROGE BLUSLEIDING IN P-GARAGE

MILIEUSTRATJE
HUB VOOR PAKKETJES + TRAFO
ONDERGRONDSE AFVALCONTAINERS

OPENBARE VERLICHTING LANGS
PARALLELWEG IN UITSTAPSTROOK

SPEELPLEK 0-6 JAAR

KEERLUS VOOR VUILNISWAGEN

FIETSPAD EN CALAMITEITEN
ONTSLUITING

SPEELPLEK 7-12 JAAR

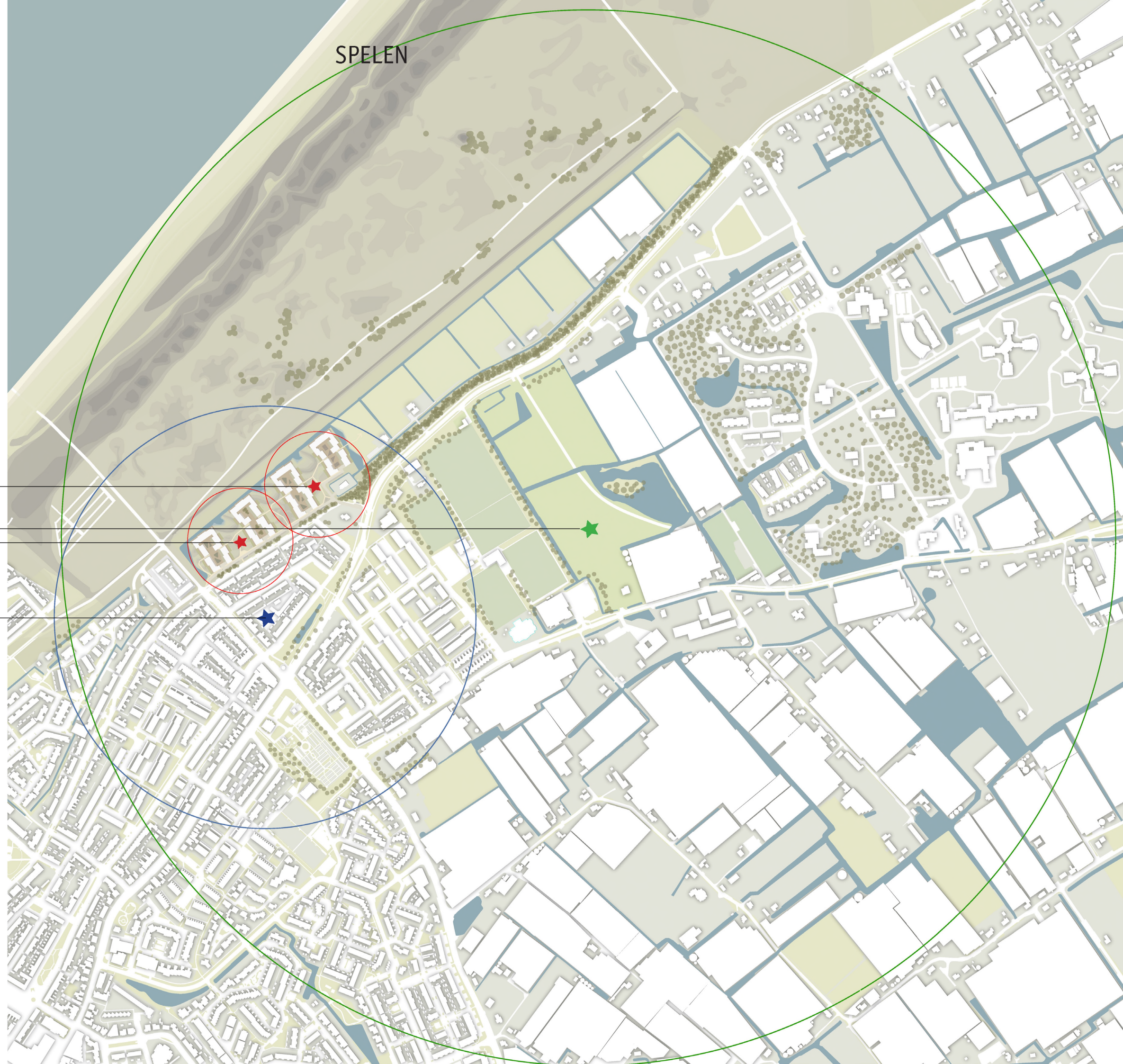
SPELEN

0-6 JAAR
AFSTAND 100M

13-18 JAAR
AFSTAND 1000M

0-6 JAAR
AFSTAND 100M

7-12 JAAR
AFSTAND 400M



WATERSTRUCTUUR HUIDIG



WATERSTRUCTUUR NIEUW



Parkeren

Langs de nieuwe Parallelweg wordt aan één zijde langs geparkeerd. Door het hoogteverschil met de Rijnweg worden de auto's vanaf de Rijnweg aan het zicht onttrokken. Aan de zijde van het landschap worden geen auto's geparkeerd zodat er vrij zicht is op de nieuwe duinen. Er worden 0,3 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd langs de Parallelweg. In de parkeergarage worden 0,2 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers gerealiseerd, zodat er totaal 0,5 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning worden gerealiseerd. De bezoekersparkeerplaatsen in de parkeergarage worden niet toegewezen aan een woning. In de statuten van de VVE wordt vastgelegd dat de parkeerplaatsen openbaar beschikbaar moeten blijven.

Waterstructuur

In het open middengebiet speelt mogelijke aanwezigheid van duin-kwelwater een belangrijke rol. De aanwezigheid van duin-kwelwater in het open middengebiet wordt momenteel door een ecooloog onderzocht en daar is op dit moment nog geen duidelijkheid over. In het open middengebiet en het noordelijk gedeelte worden als dit mogelijk blijkt alleen de watergangen aan de zijde van de Haagweg gebruikt voor boezemwater waardoor de invloed van voedselrijk polderwater op het gebied tot het minimum beperkt wordt.

In de Nieuwe Duinvallei wordt het waterpeil in de watergang aan de zijde van de Slaperdijk en Molenslag verlaagd naar boezempeil -0,43 NAP. Het boezemwater is verbonden met de watergangen in het middengebiet en het noordelijke gebied. Onder de Parallelweg worden de watergangen met elkaar verbonden via een infiltratie/drainage riolering die middels nader uit te werken voorzieningen worden aangesloten op de watergangen. Om de doorstroming aan het einde van de watergang zijde Molenslag te verbeteren zal de hemelwaterafvoer van de bouwblokken en straatkolken hierop aangesloten worden.

Spelen, afval, kabels & leidingen

Kabel & leidingen

Kabels en leidingen bevinden zich onder het trottoir langs de Parallelweg. Vanaf de Parallelweg worden de kabels en leidingen doorgetrokken naar de parkeergarage. In de garage wordt eveneens een droge blusleiding aangelegd.

Aan de toegangsweg langs de benzinepomp is een trafo voor nutsvoorzieningen gesitueerd.

Langs de Parallelweg wordt straatverlichting aangebracht in de uitstapstrook bij het parkeren. De paden in het duinlandschap worden 'zwak' verlicht om de natuurwaarden van het landschap te versterken.

Afval

Afval wordt ingezameld op twee plekken in ondergrondse afvalcontainers in de buurt van de entrees van de clusters. De maximale loopafstand is 500m. Per inzamelplek komen 5 containers; 3x restafval, 1x groenafval en 1x papier. De huisvuilvoertuigen gebruiken de Parallelweg en tussen het eerste en het tweede cluster wordt een mogelijkheid om te keren gerealiseerd.

Aan de toegangsweg langs de benzinepomp is een milieustraat in combinatie met een hub voor pakketjes en een trafo voor nutsvoorzieningen gesitueerd. In de milieustraat wordt plastic/blik/drinkpakken, glas en papier ingezameld.

Spelen

De grote hoeveelheid groen en (semi-)openbare ruimte in de Nieuwe Duinvallei biedt veel speelmogelijkheden. De unieke woonomgeving vraagt om speelplekken die opgaan in het landschap en die aansluiten bij de maatschappelijke wens voor meer natuurlijk spelen. In de Nieuwe Duinvallei willen we maatwerk leveren en kinderen uitdagen om op een creatieve manier te spelen en te bewegen. De speelplekken passen bij deze vorm van bewegen en spelen in het landschap. Speelplekken voor kinderen van 0-6 jaar bevinden zich in het duinlandschap tussen de Parallelweg en de voetgangersroute door de clusters. Voor de groep 7-12 jaar en 13-18 jaar is buiten het plangebied plek om te spelen.

Materialisering buitenruimte

Voor de buitenruimte worden er referentie voorbeelden gegeven van de materialisering die we voor ogen hebben. De landschappelijke zones hebben een geaccidenteerd terrein en sluiten aan op de buitenruimtes van de woningen. De landschappelijke zones variëren in breedte en zijn minimaal 35 meter breed. De hoofdropzet van de landschappelijke zones bestaat uit een paraboolvormig duin welke overgaat in een flauwe oever met een brede gradiënt van nat naar droog.

De inrichtingselementen zoals de wandelpaden, de Parallelweg, de fietsvoorzieningen en de speelplekken moeten bijdragen aan de karakteristiek en de sfeer van het duinlandschap. Voor de materialisering van de buitenruimte worden zoveel mogelijk natuurlijke materialen gebruikt. In de duinen veel voorkomende materialen zoals bijvoorbeeld schelpenpaden en houten fietsenrekken sluiten goed aan bij het ambitieniveau en karakter van de Nieuwe Duinvallei.

REFERENTIES SPEELAANLEIDINGEN

referentiebeelden



MATERIALISATIE BUITENRUIMTE

referentiebeelden



houten fietsvoorzieningen



paden in halfverharding



paden in halfverharding



hekjes



paden in halfverharding



rijbaan en trottoir gebakken klinker in zandkleur



gebakken klinker in zandkleur

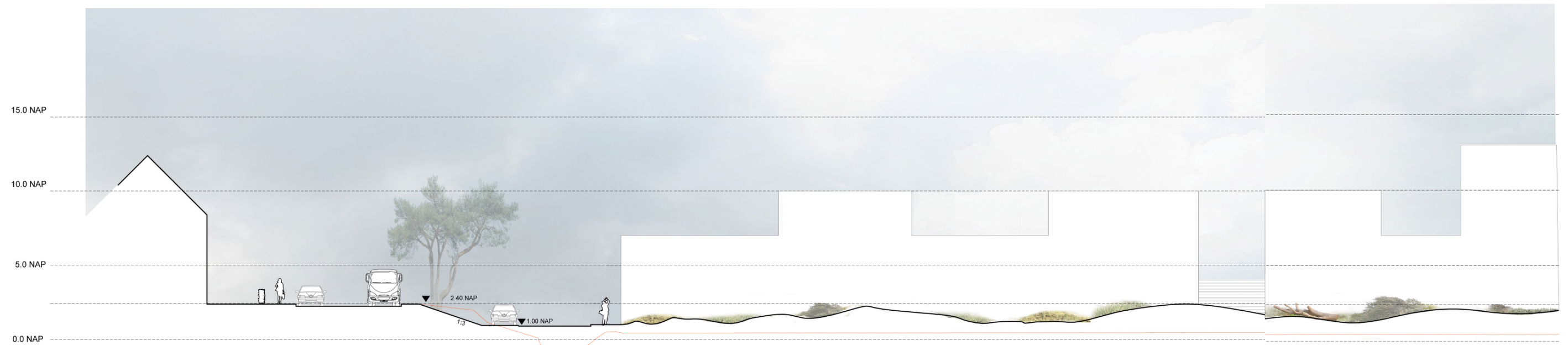


hekjes



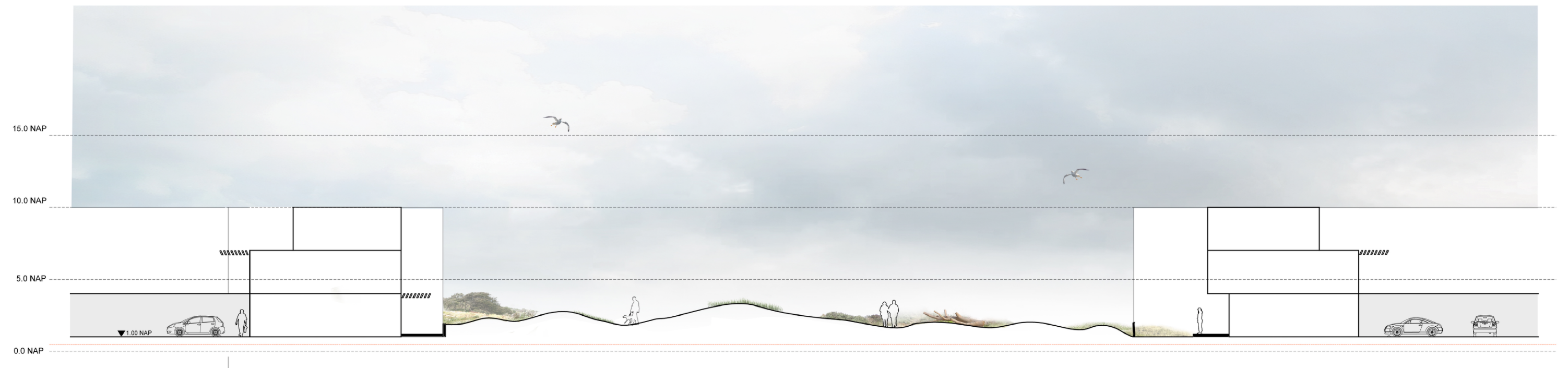
paden in halfverharding

DOORSNEDES



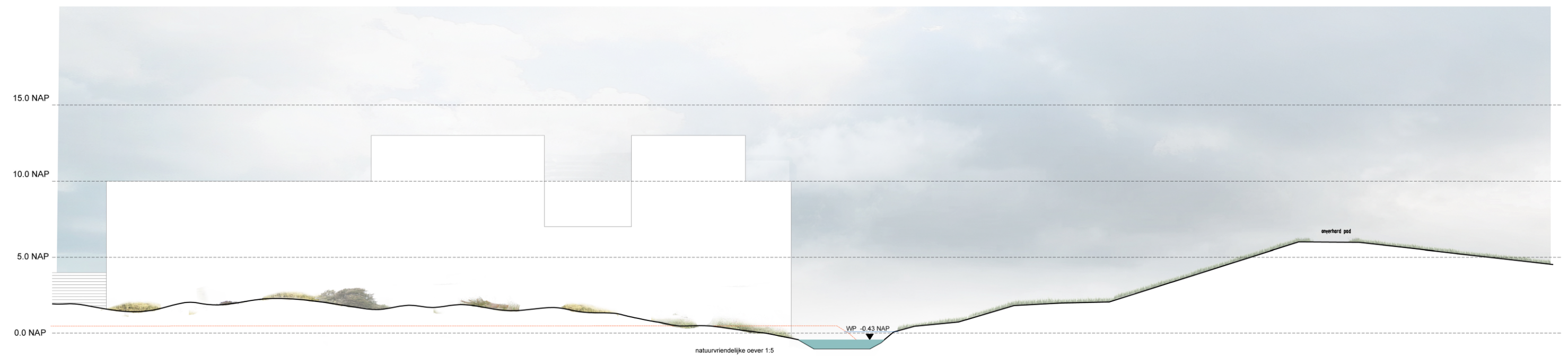
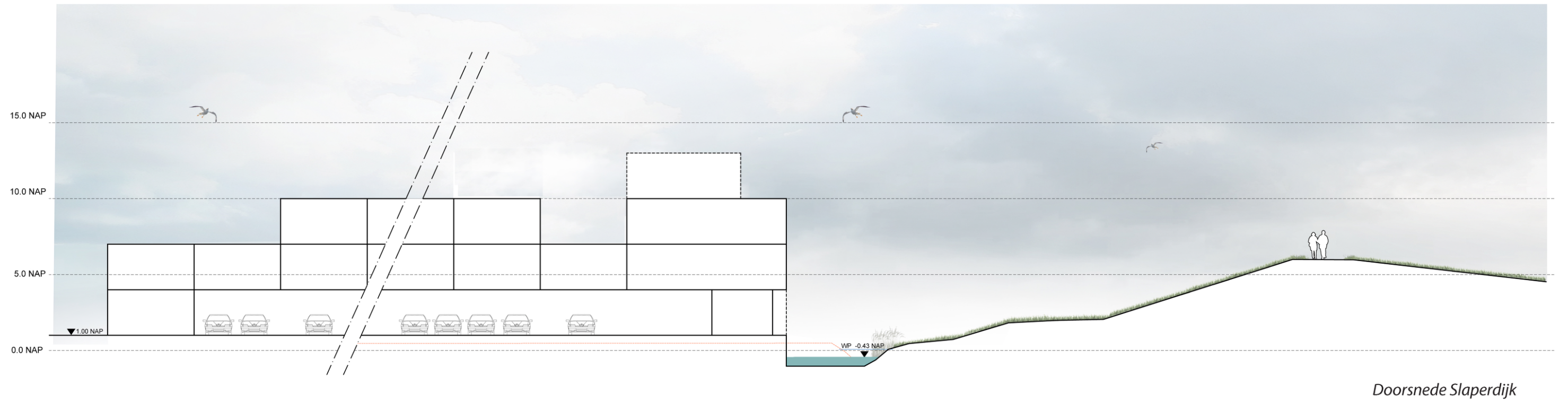
maatvoering Parallelweg zie p.18

Doorsnede Rijnweg - Parallelweg



Doorsnede tussen de clusters

DOORSNEDES



PROEFVERKAVELING



4. BEELDKWALITEIT CLUSTERS

In dit hoofdstuk worden de ambities voor de bebouwing concreet gemaakt. Voor de bebouwing wordt de beeldkwaliteit opgetekend en beschreven.

Principe cluster

Het landschap omarmt de woningen waardoor er behoefte is aan een alzijdige beeldkwaliteit voor de woningen. Een cluster is gegroepeerd rondom een parkeergarage op maaiveld. De woningen zoomen de parkeergarage af zodat deze niet in het zicht komt. Zowel aan de langzijde van een cluster als aan de kopse kanten worden er woningen tegen de parkeergarages aan gesitueerd. De woningen hebben een alzijdige oriëntatie gericht op het landschap tussen de clusters, de Parallelweg en de Slaperdijk.

Op de kop van de clusters aan de Parallelweg is de entree van de parkeergarage gelegen. De entree wordt vormgegeven door een intieme plek waar naast de entree naar de garage ook een opgang naar het dek is vormgegeven en een bellenbord met brievenbussen. De ambitie is om daglicht in de parkeergarage te brengen door vides in het dek.

Een cluster heeft een landschappelijke zijde en een zijde aan een hofje. Beiden zijden hebben een andere sfeer. Het hof heeft een besloten en intieme sfeer, de landschappelijke zijde is wijds. Om het hof op de parkeergarage een besloten karakter te geven hebben de hofjes een kleine knik en een naar voren springende rooilijn op het dek ter hoogte van de knik. Zo ontstaan er twee hofjes per cluster waarmee de hofjes een kleinschalig karakter krijgen.

Op de plek van de knik opent het cluster zich naar het landschap. Op deze plek komt een publieke route die de clusters met elkaar verbindt. Met trappen of meer geleidelijke overgangen wordt het hoogteverschil vormgegeven. Ter hoogte van de publieke route wordt een cluster opgedeeld in 4 denkbeeldige kwadranten. De hofjes zijn publiek toegankelijk en 's avonds afsluitbaar. De afsluitbaarheid is vormgegeven met een mee ontworpen sierlijke hek.

Door de ligging van de clusters hebben de oostzijde en de westzijde van een cluster een verschillende oriëntatie op de zon en de wind. Woningen maken optimaal gebruik van hun ligging aan het landschap op maaiveld en aan het hof op +1 door een diversiteit aan woningplattengronden en buitenruimtes. Aan de landschappelijke zijde wisselen wonen op de verdieping en wonen op maaiveldniveau elkaar af. Woningen aan de oostzijde van een cluster hebben een op de zongerichte buitenruimte aan de hofzijde. Woningen aan de westzijde van een cluster hebben hun zonnige buitenruimte aan de landschappelijke zijde.

De beleving van het wonen aan het duinlandschap wordt versterkt en benadrukt door bijzondere overgangen in de architectuur tussen binnen en buiten. De overgangen beschermen tevens tegen zon en wind. Voorbeelden hiervan zijn een diepe negge, loggia's, luifels, pergola's en een terras op de verdieping. De principes voor de overgangen tussen binnen en buiten zijn in dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

Om de clusters in het duinlandschap een afwisselende en kleinschalige uitstraling te geven moeten de gevels aan de duinzijde veel plastic bevatten. De plastic wordt verkregen door afwisselende bouwhoogtes, versprongen rooilijnen, een kleine korrel verschillende principe overgangen tussen binnen en buiten en subtiele verschillen in materialisering. Niet de individuele woning maar de diverse woningtypes worden benadrukt in een cluster. De afwisselende woningtypes vormen een korrel. Binnen een cluster worden woningtypes afgewisseld in een korrel van 2 à 4 woningen.

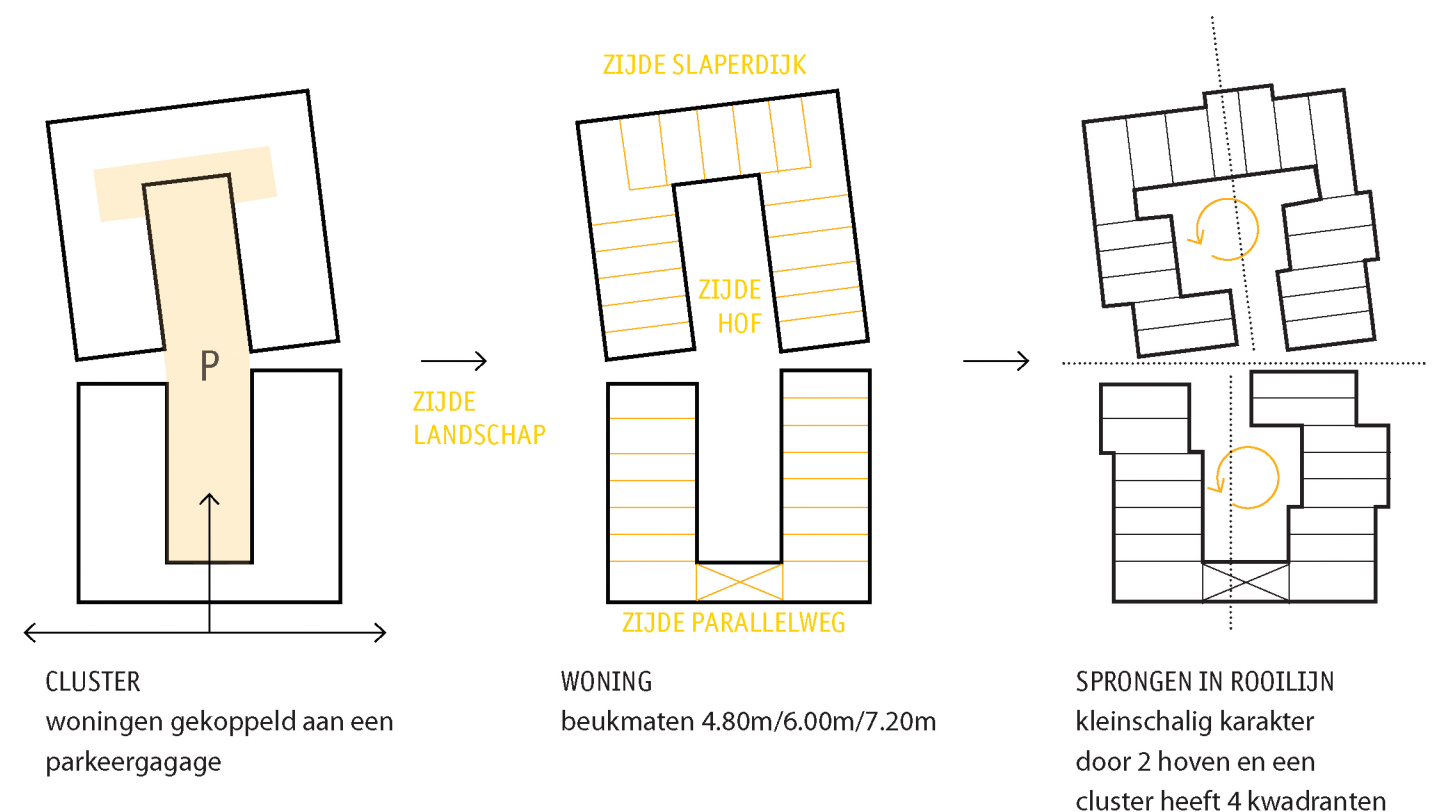
De buitenruimte bestaat uit een terras en een duintuin aan de het duinlandschap. Standaard erfscheidingen in het gebied zijn ongewenst en worden overbodig gemaakt door de verkaveling, de ligging in het landschap of de woningtypologieën.

PRINCIPES IN EEN CLUSTER

- Het cluster is in het duinlandschap gepositioneerd.
- Cluster geschakelde woningen rondom een parkeergarage.
- Het cluster vormt als geheel een krachtig en afwisselend volume.
- Het cluster heeft een knik zodat er twee hoven ontstaan bovenop de parkeergarage, de positie van de knik staat nog niet vast en kan nog ca. 6 m naar beide kanten verschuiven.
- Het cluster is in 4 kwadranten verdeeld.
- De hoven zijn intieme ruimtes die beëindigd worden door naar voren geschoven woningen in het hof, bij de kleinere clusters zal dit mogelijk niet noodzakelijk zijn.
- Ter hoogte van de knik en de entree aan de Parallelweg is er een informele voetgangers route richting de hoven.
- De doorgangen vanaf het landschap naar het hof zijn mee ontworpen.
- De woningen op de koppen van het cluster zoomen de parkeergarage af en zijn ook georiënteerd op het water en de Parallelweg, er zijn geen blinde kopgevels.
- Ieder cluster heeft een entreerimte aan de Parallelweg met toegang tot het dek voor mindervaliden. De entreerimte is als onderdeel van de architectuur vormgegeven.
- Ieder hof is publiek toegankelijk.
- Ieder hof heeft de mogelijkheid om het 's avonds af te sluiten.

WONINGTYPES

- Een cluster heeft een mix aan woningtypes.
- Er wordt afwisselend gewoond op de begane grond en 1e verdieping aan de landschappelijke zijde.
- Iedere woning heeft toegang tot de woning via de parkeergarage.
- Iedere woning heeft tevens toegang tot de woning via het hof.
- Bij de entreerimte aan de Parallelweg zijn de brievenbussen en bellenbord gesitueerd.
- Woningen hebben een berging in de woning, bereikbaar via de parkeergarage.



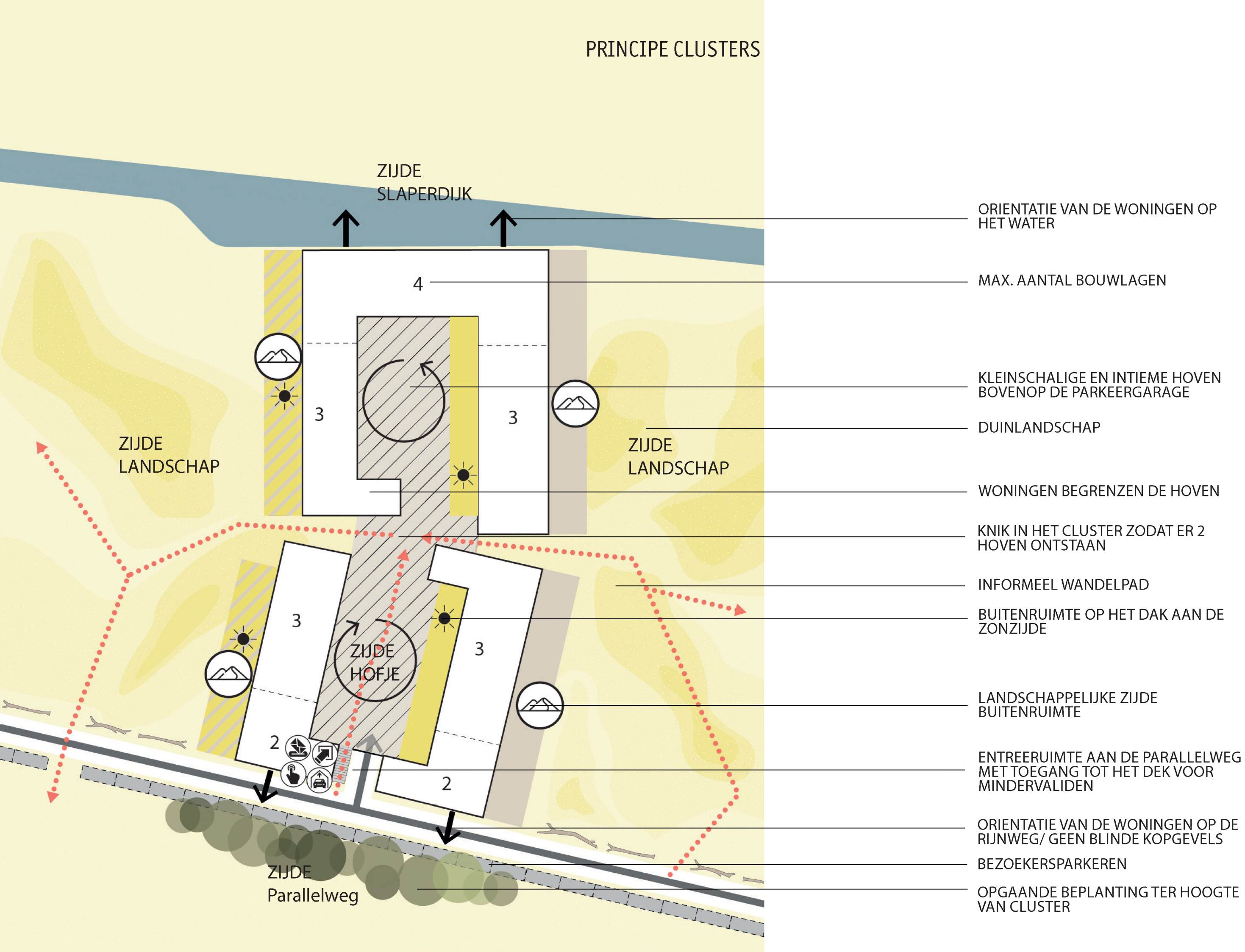


*sfeerimpressie
duinlandschap tussen de clusters*



*sfeerimpressie
duinlandschap tussen de clusters*

PRINCIPE CLUSTERS



BOUWHOOGTES

BOUWHOOGTES

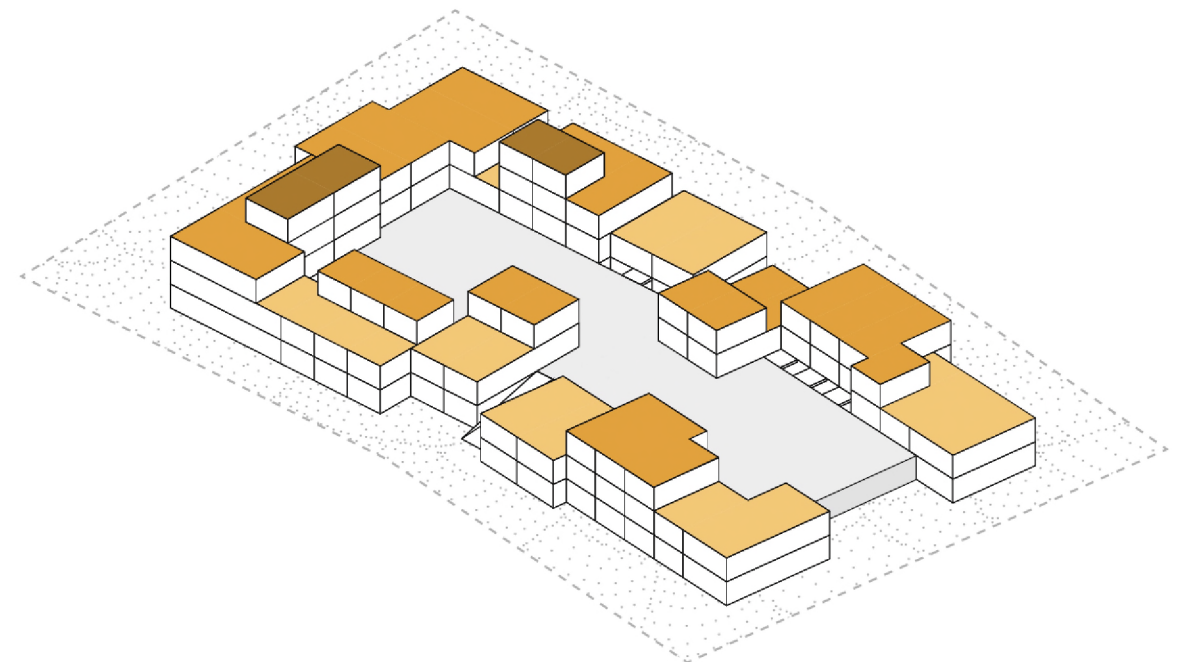
Een cluster is vormgegeven met veel plastic door wisselende bouwhoogtes tussen de twee en vier lagen. Langs de parallelweg begint het cluster met twee bouwlagen om een zachte overgang te creëren richting de woningen aan de Rijnweg. Op de koppen aan de Slaperdijk komen deels 4 bouwlagen. Woningen hebben zo zicht over de Slaperdijk heen.

- Woningen hebben 2, 3 of 4 bouwlagen.
- Woningen hebben platte daken.
- De 4e bouwlaag heeft overwegend een setback van 2,4m vanaf de voorgevel.
- Woningen op de hoeken met de Slaperdijk hebben niet meer dan 3 bouwlagen.
- Woningen op de hoeken met de Rijnweg hebben niet meer dan 2 bouwlagen.
- Wisselende bouwlagen worden ingezet voor meer plastic in het cluster.

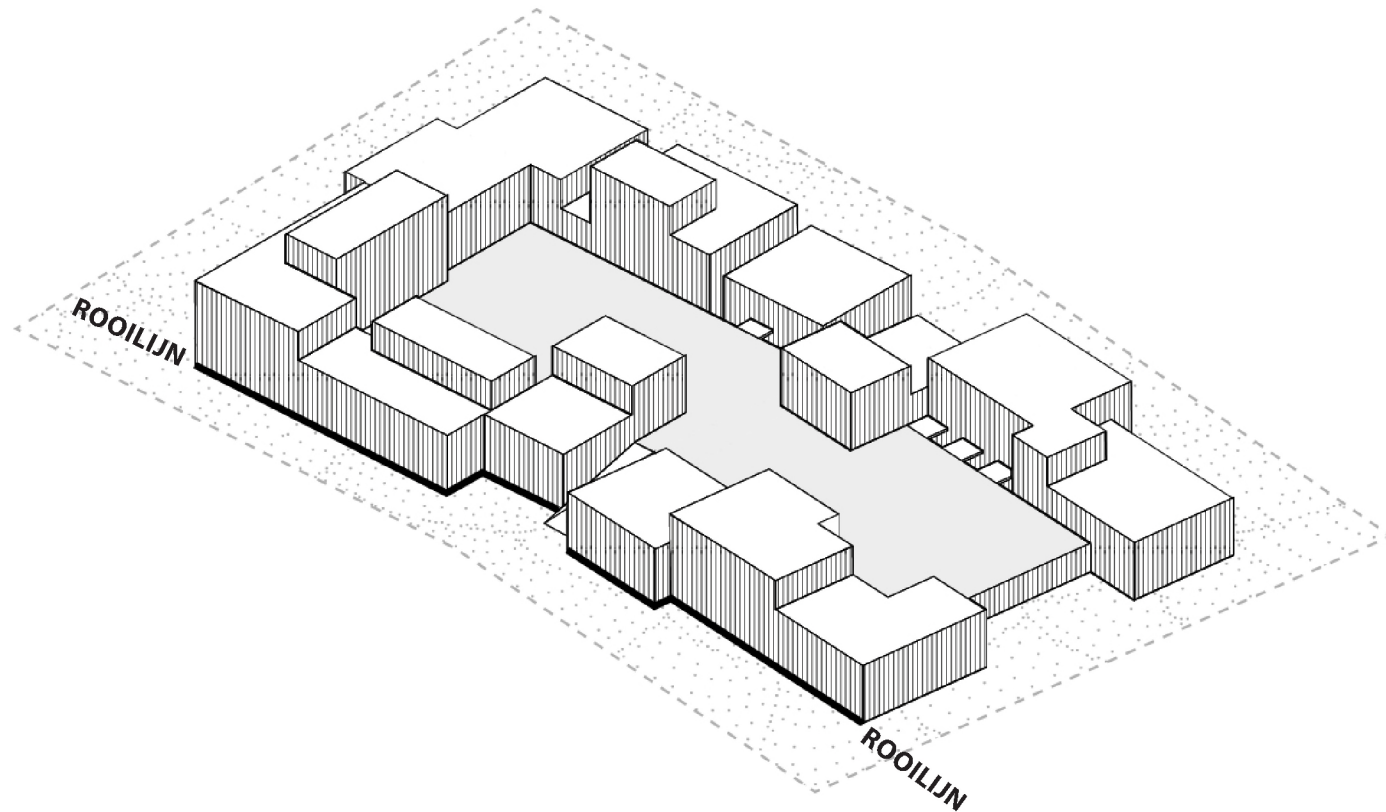
MAX. 4 BOUWLAGEN 12.5M (MAX. 50%)

MAX. 3 BOUWLAGEN 10.5M

MAX. 2 BOUWLAGEN 7.5M



ROOILIJNEN

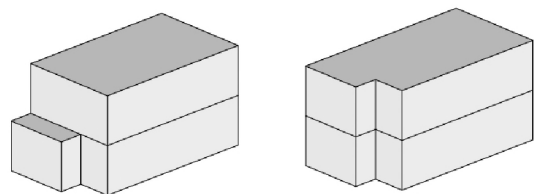


ROOILIJNEN

Rooilijnsprongen zijn een manier om plasticiteit te creëren in een cluster. Zowel de zijde van het duinlandschap als aan de hofzijde is er sprake van rooilijnsprongen om de clusters een kleinschaliger karakter te geven. Een cluster is opgedeeld in 4 kwadranten ter hoogte van de publieke route. De lengte van een cluster wordt doorbroken door enkele rooilijnsprongen. In principe komt er 1 rooilijnsprong per kwadrant, behalve als er sprake is van 8 of meer woningen in een kwadrant, dan zijn er 2 rooilijnsprongen mogelijk. Een rooilijnsprong is een horizontale verspringing van de rooilijn tussen de woningen op de begane grond (inclusief eventuele uitbouw).

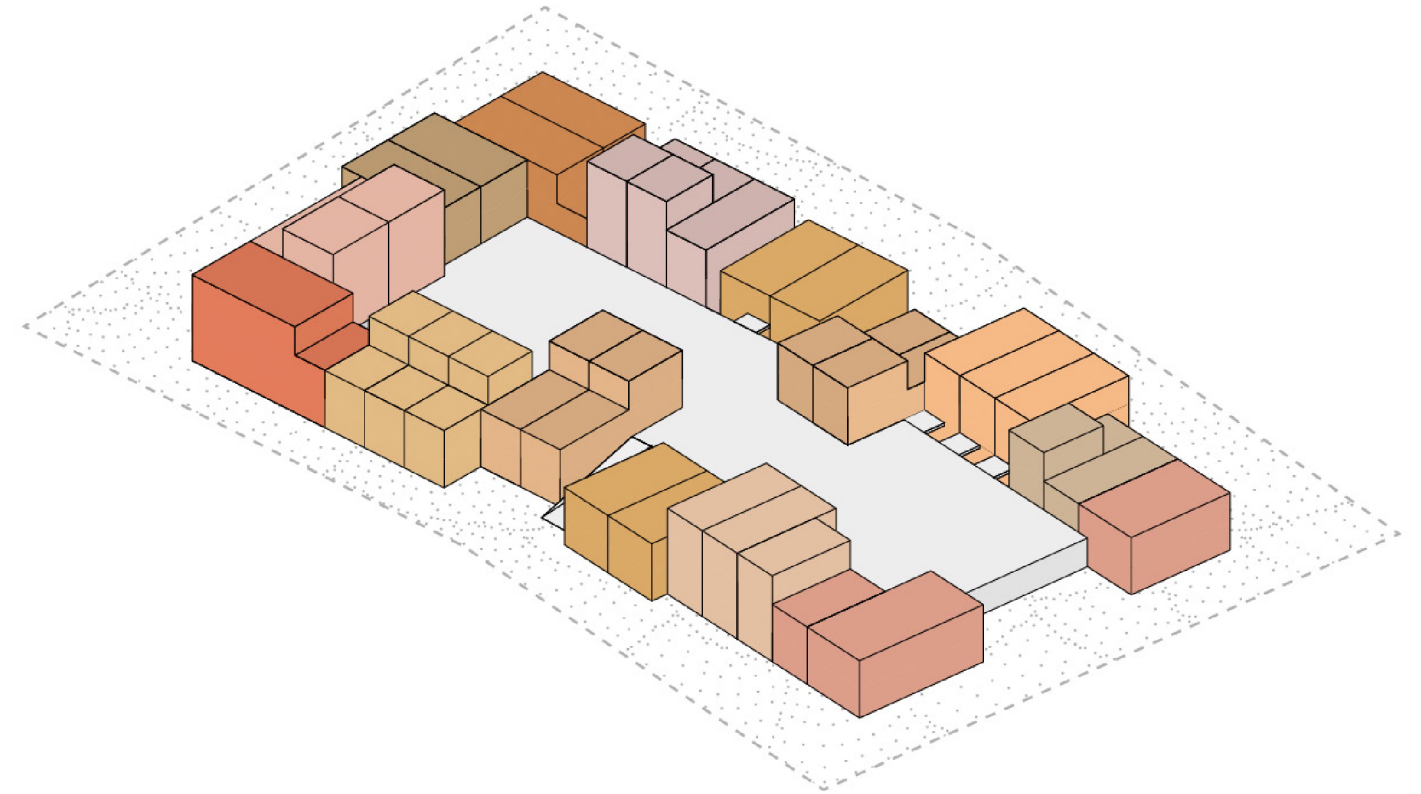
Rooilijnen landschappelijke zijde

- Aan de landschappelijke zijde is er 1 rooilijnsprong per kwadrant.
- Als een kwadrant aan de landschappelijke zijde uit 8 of meer woningen bestaat, zijn er 2 rooilijnsprongen mogelijk.
- Een rooilijnsprong wordt gemeten op de begane grond (inclusief eventuele uitbouw).
- Een rooilijnsprong is maximaal 2,4m en ter plaatse van de publieke route is de rooilijnsprong maximaal 6m.
- De hoekwoningen aan de Parallelweg kunnen een rooilijnsprong hebben binnen de gevel van de woning aan de landschappelijke zijde. Deze sprong telt niet mee in het maximaal aantal rooilijnsprongen.



ROOILIJNSPRONG IN DE GEVEL RICHTING DE HOEK MET DE
DE PARALLELWEG

KORREL



Rooilijnen hofzijde

- Aan de hofzijde springt de rooilijn ter hoogte van de publieke route aan één zijde meer naar voren om twee kleinere hoven te maken binnen één cluster.
- Binnen één hof zijn er rooilijnsprongen om het hof een kleinschaliger karakter te geven.

Rooilijnen zijde Slaperdijk

- Aan de Slaperdijk mogen de hoeken een rooilijnsprong hebben.
- Aan de Slaperdijk is naast de hoeken nog 1 rooilijnsprong toegestaan.

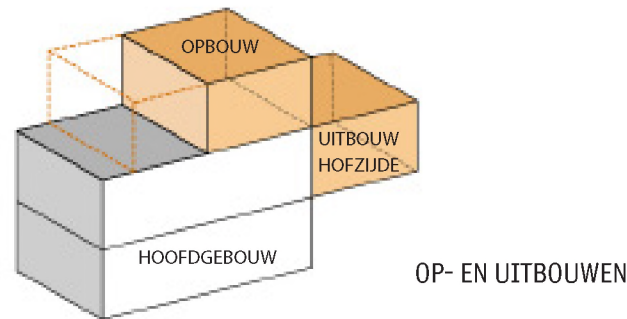
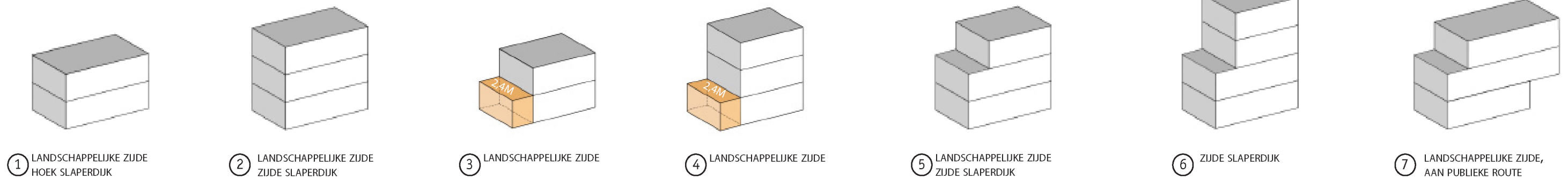
KORREL

Ook in de architectuur wordt de plasticiteit en het kleinschalige karakter benadrukt door een korrel van 2 à 4 woningen met hetzelfde woningtype. De korrel benadrukt de 2 à 4 woningen en niet de individuele woning. Op de hoeken met de Slaperdijk en de Parallelweg kan een uitzondering met een korrel van 1 woning voorkomen. De korrel bestaat uit dezelfde woningtypes en komt tot uitdrukking in de rooilijnen sprongen, de bouwhoogtes, de overgang tussen binnen en buiten en de materialisering.

- De woningen in een cluster hebben een korrel van 2 à 4 woningen.
- Woningen op de hoeken aan de Slaperdijk en aan de Parallelweg kunnen ook een korrel van 1 woning hebben.
- De korrel bestaat uit dezelfde woningtypes en is herkenbaar aan hetzelfde architectonische principe voor de overgang tussen binnen en buiten.
- Alle woningen binnen 1 korrel hebben dezelfde rooilijn.
- De korrel is soms herkenbaar door een rooilijnsprong.
- De korrel is soms herkenbaar door een verschil in bouwhoogte.
- De korrel is soms herkenbaar door een subtiel verschil in materialisering.

HOOFDBEBOUWING EN OP- EN UITBOUWEN

HOOFDGEBOUWEN



HOOFDBEBOUWING EN OP- EN UITBOUWEN

De clusters bestaan uit een aaneenschakeling van woningen. Alle woningen bestaan uit een hoofdgebouw en hebben alleen de mogelijkheid om aan de zijde van het hof en op de verdieping uit te bouwen. Aan de landschappelijke zijde en de Slaperdijk zijde zijn geen uitbouwen toegestaan.

Bij hoofdgebouw kan de begane grond en 1e verdieping een versprongen voorgevellijn hebben ten opzichte van de verdieping ten behoeve van een terras. Een korrel met dit type komt per kwadrant maximaal 1 keer voor. De versprongen voorgevellijn is een verticale verspringing (een rooilijnsprong is een horizontale verspringing). Het hoofdgebouw is overwegend gematerialiseerd in één materiaal, een opbouw is gematerialiseerd in hout.

Aan de landschappelijke zijde kunnen hoofdgebouwen 1, 2, 3, 4, 5 voorkomen. Op de hoek met de Parallelweg kunnen hoofdgebouw 1 en 3 gesitueerd zijn. Hoofdgebouw 7 komt alleen voor aan de landschappelijke zijde ter hoogte van de publieke route. Aan de zijde van de Slaperdijk kunnen hoofdgebouwen 2, 5, 6 voorkomen met op de hoeken ook de mogelijkheid voor hoofdgebouw 1.

Definitie hoofdgebouw

- Aan de landschappelijke zijde is enkel een hoofdgebouw toegestaan, uitbouwen zijn niet toegestaan.
- Aan de landschappelijke zijde kan de begane grond van het hoofdgebouw een versprongen voorgevellijn hebben ten opzichte van de verdieping ten behoeve van een terras. De begane grond ligt maximaal 2,4 m naar voren ten opzichte van de verdieping. Een korrel met dit type komt per kwadrant maximaal 1 keer voor.
- In een hoofdgebouw kan op de begane grond en 1e verdieping een uitbouw zijn opgenomen en daarmee kan het hoofdgebouw een versprongen voorgevellijn hebben ten behoeve van een terras. Aan de landschappelijke zijde is een korrel met dit type per kwadrant maximaal 1 keer toegestaan. Aan de zijde van de Slaperdijk is dit type hoofdgebouw toegestaan.
- Een hoofdgebouw wordt overwegend gematerialiseerd in één materiaal.

Opbouwen op de verdieping

- Op de verdieping zijn opbouwen toegestaan als dit past binnen de geldende hoogtes.
- Alle opbouwen zijn mee ontworpen en moeten ook in een later stadium voldoen aan de mee ontworpen opbouw.
- Een opbouw op de verdieping is ondergeschikt aan het hoofdvolume, door middel van een setback van minimaal 2 meter aan de landschappelijke zijde.
- Een opbouw is altijd gematerialiseerd in hout.
- Alle opbouwen moeten stedenbouwkundig als passend gezien worden.

Uitbouwen aan de hofzijde

- Aan de hofzijde zijn uitbouwen toegestaan.
- Alle uitbouwen aan de hofzijde zijn mee ontworpen.
- Alle uitbouwen moeten ook in een later stadium voldoen aan de mee ontworpen uitbouw.
- Alle uitbouwen moeten stedenbouwkundig als passend gezien worden.

PRINCIPES OVERGANGEN TUSSEN BINNEN EN BUITEN

PRINCIPES OVERGANGEN TUSSEN BINNEN EN BUITEN

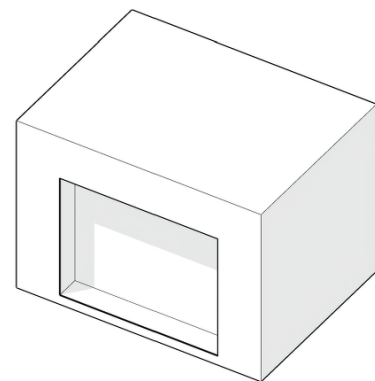
Iedere woning is verbijzonderd door een ontworpen overgang tussen binnen en buiten waarmee de beleving van het wonen in het landschap wordt versterkt. Voor de overgangen tussen binnen en buiten zijn een aantal principes uitgewerkt. De overgangen tussen binnen en buiten kunnen inpandig gericht zijn (bovenste rij principes) of aan de buitenzijde ingrijpen op de hoofdbebouwing (onderste rij principes.) De pergola en het terras zijn maximaal 2,4m diep, het balkon en de luifel zijn maximaal 1,5m diep.

Uit de principes kan gekozen worden welke overgang binnen-buiten het beste aansluit bij de woningplattegrond. De principes moeten voor voldoende variatie zorgen in het gevelbeeld en moeten afwisseld gebruikt worden. Geen van de principes mag dominant zijn het gevelbeeld van het cluster. Per kwadrant komt een unieke korrel maximaal één keer voor.

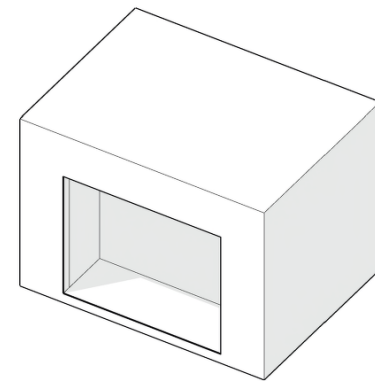
De voorgestelde principes zijn illustratief en niet uitputtend. Alles principes moeten stedenbouwkundig als passend worden gezien. Een combinatie van principes is ook mogelijk, voorbeelden hiervan zijn te zien in de voorbeelden op blz. 44 en 45.

Architectonische verbijzondering tussen binnen en buiten

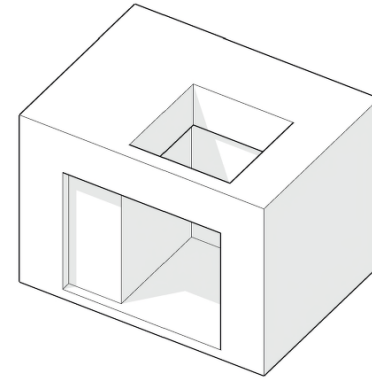
- Iedere woning heeft expressief vormgegeven overgangen tussen binnen en buiten.
- Per korrel wordt er een principe voor de overgang tussen binnen en buiten toegepast aan de landschappelijke zijde.
- Per korrel wisselt het principe van de overgang tussen binnen en buiten aan de landschappelijke zijde.
- Per kwadrant komt een unieke korrel maximaal één keer voor.
- De architectonische verbijzondering bestaat bijvoorbeeld uit een diepe negge, loggia, patio, terras, balkon, frans balkon, pergola, luifel. Geen van de principes mag dominant zijn het gevelbeeld van het cluster.
- Het type met een terras op de 1e verdieping komt niet voor op de hoek de Slaperdijk.
- De verbijzondering zorgt voor beschutting, privacy en architectonische expressie.
- Bij een balkon moet de borstwering beschutting bieden tegen wind door bijvoorbeeld een glazen scherm. Meer beschutting tegen wind moet als optie worden mee ontworpen.
- De principes kunnen binnen 1 woning gecombineerd worden, bijvoorbeeld op de begane grond en op de verdieping of een diepe negge gecombineerd met een luifel.
- Aan de hofzijde en de Slaperdijk kunnen dezelfde principes worden ingezet.



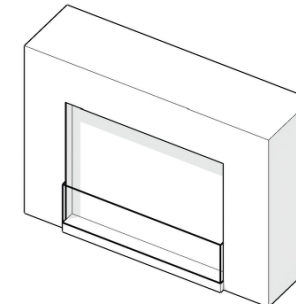
NEGGE 0.2M A 0.5M



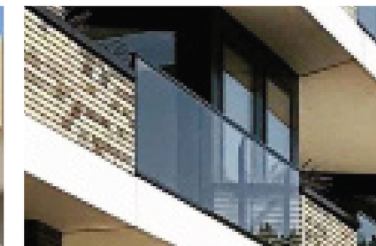
LOGGIA 1M



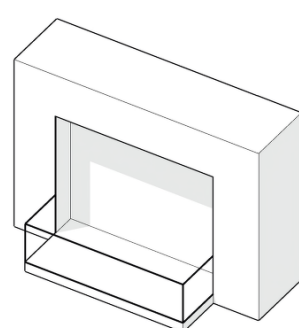
PATIO AFMETINGEN N.T.B.



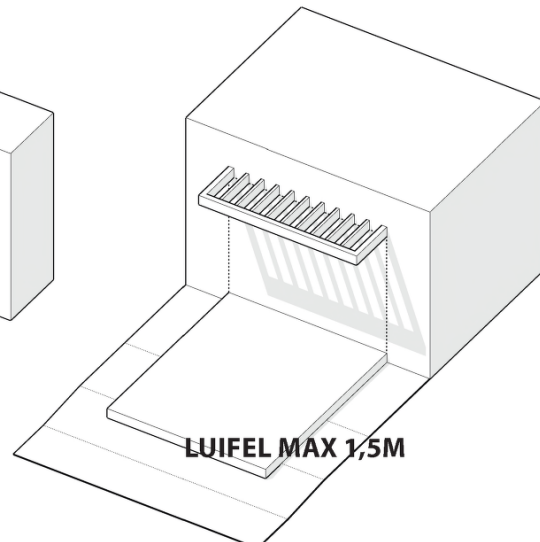
FRANS BALKON



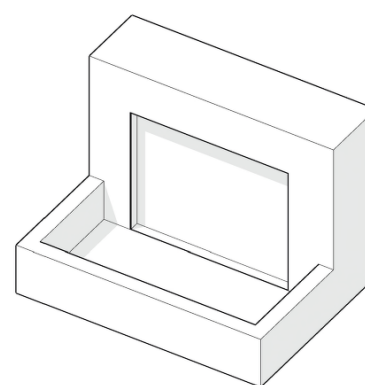
borstwering met beschutting tegen wind



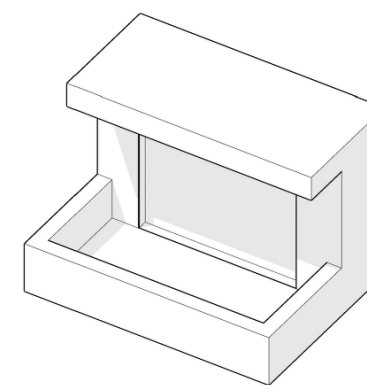
**BALKON ICM
NEGGE/LOGGIA
MAX 1,5M**



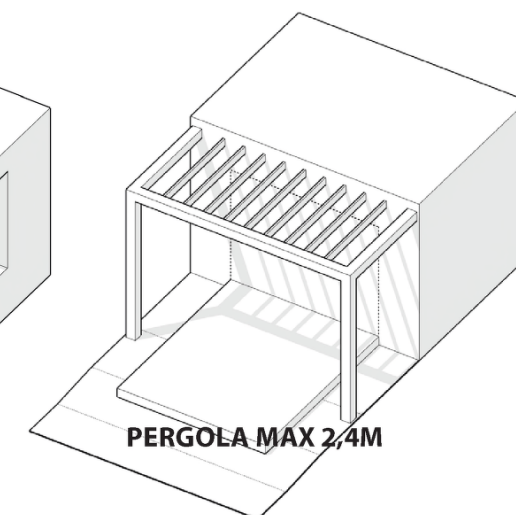
LUIFEL MAX 1,5M



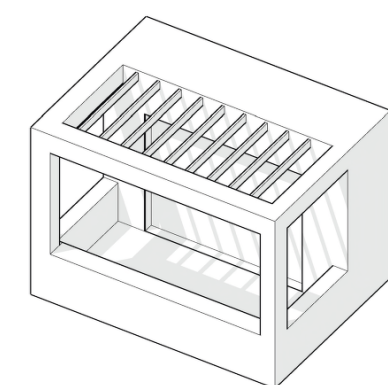
TERRAS MAX 2,4M



GEINTEGREERDE LUIFEL



PERGOLA MAX 2,4M



**PERGOLA ALS ONDERDEEL VAN HET
VOLUME**

REFERENTIES PRINCIPES OVERGANGEN TUSSEN BINNEN EN BUITEN



referentiebeelden

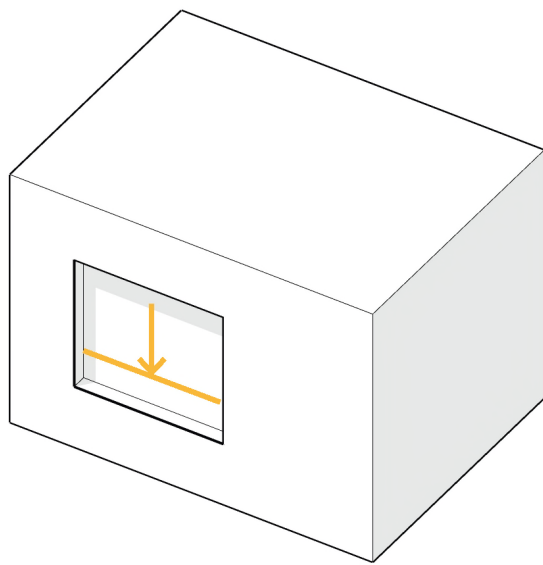
GEINTEGREERDE ZONWERING IN DE GEVEL

ZONWERING

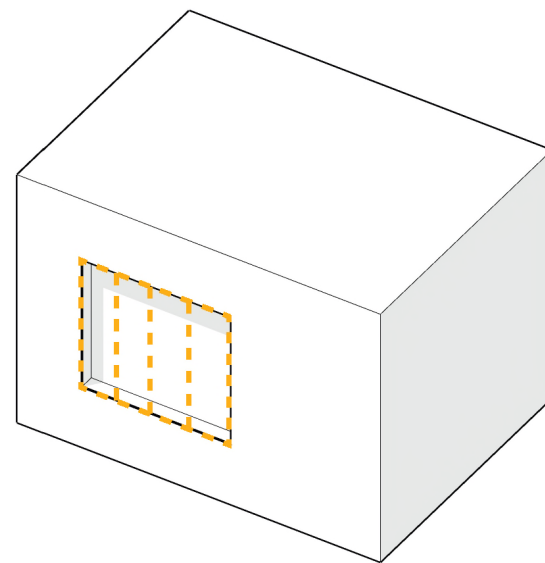
Door de ligging aan zee en in het nieuwe duinlandschap staan de woningen bloot aan de elementen zon en wind. De zonwering wordt mee ontworpen met de woningen zodat er, ook op termijn, een samenhangend beeld van de clusters ontstaat.

Zonwering

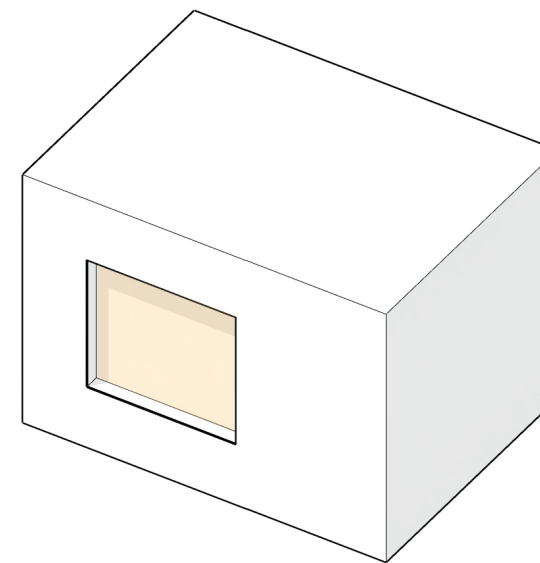
- Iedere woning heeft mee ontworpen zonwering geïntegreerd in de gevel.
- Per korrel wordt dezelfde zonwering toegepast.
- Voor de zonwering zijn een aantal principes geschetst die toegepast dienen te worden.



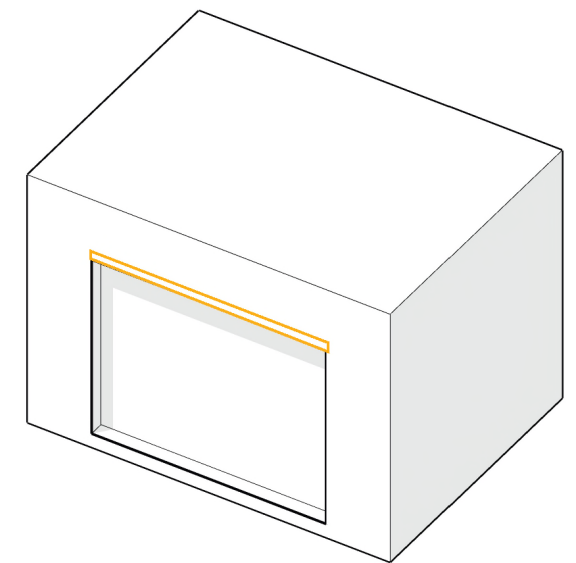
SCREENS



LUIKEN



SMART WINDOW



LUIFEL



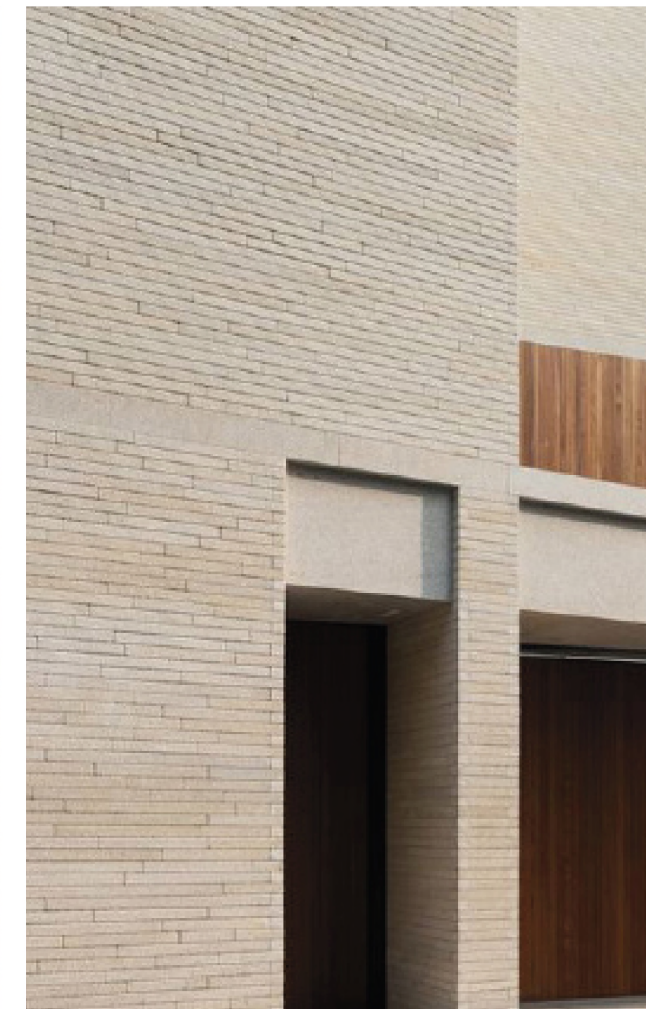
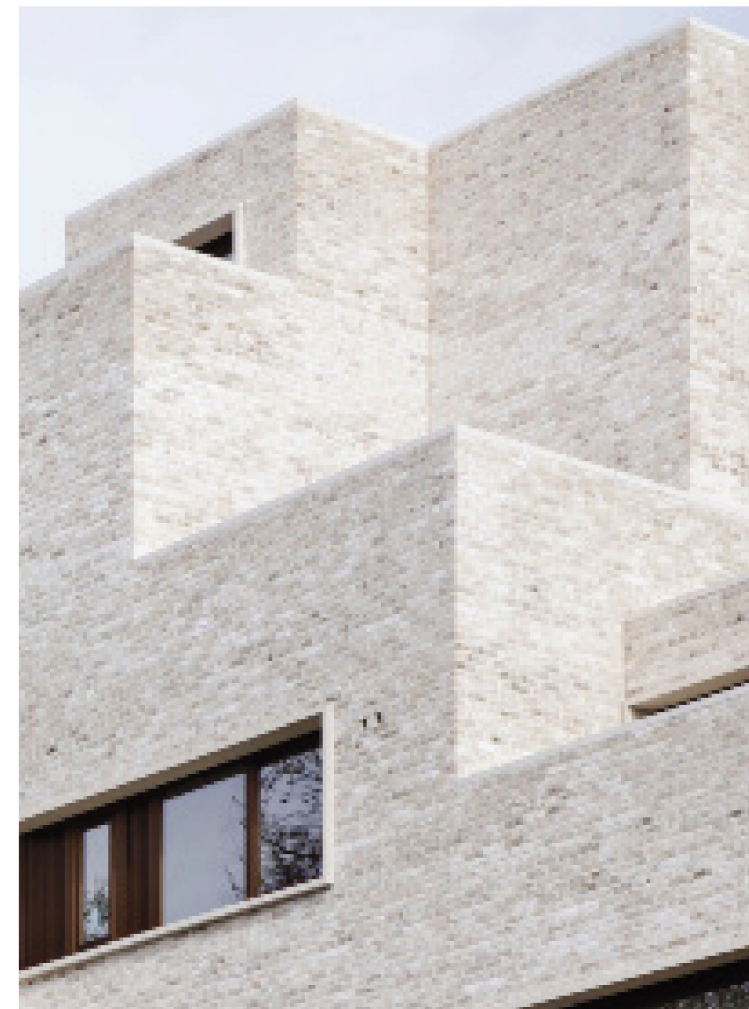
KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

De kleur- en materialisering van de woningen sluit aan bij de natuurlijke kleuren van het omliggende landschap.

- Natuurlijke kleuren en ingetogen materialen.
- De materialen zijn robuust en bestand tegen het klimaat.
- Het materiaalgebruik is overwegend steenachtig materiaal in een lichte kleur met houtaccenten.
- Het hoofdgebouw heeft overwegend één materiaal.
- Een korrel heeft hetzelfde kleur- en materiaalgebruik.
- De landschappelijke zijdes van de clusters hebben eenzelfde kleur- en materiaalgebruik.
- Gevelopeningen zijn geaccentueerd met hout.
- Een dakopbouw is uitgevoerd in hout.
- Er kunnen subtiele verschillen in kleur- en materiaalgebruik ingezet worden om de korrel te benadrukken.

referentiebeelden



PRINCIPES BUITENRUIMTE

PRINCIPES BUITENRUIMTE

De privé buitenruimtes aan de landschappelijke zijde bestaan zowel aan de oostzijde als aan de westzijde uit een terras met een duintuin of een geheel verdiepte ligging van de tuin. Het terras/tuingedeelte is 3,6 à 6 meter diep. Bij de verdiepte ligging van de tuin komt het duin op circa 0,7 meter hoogte tegen een keermuurtje aan. Het keermuurtje is gemaakt van natuurlijke materialen. Bij de tuinen met een terras en een duintuin gedeelte heeft het tuingedeelte dezelfde vegetatie als het omliggende landschap. De overgang tussen openbaar en privé wordt gevormd door een natuurlijke en transparante erfscheiding zoals bijvoorbeeld een schapenhekje. De woningen met een oost tuin aan het landschap krijgen op het dek een extra grote tuin op de zon.

Afhankelijk van de woningtypes en het omliggende duinlandschap wordt gekozen welk type tuin hier het beste op aansluit. Op de 1e en 2e verdieping zijn terrassen en balkons mogelijk.

Aan de Slaperdijk hebben de woningen een terras aan het water, het terras mag over de gehele woning maximaal 1,50m uitsteken over het water.

Buitenruimte landschappelijke zijde

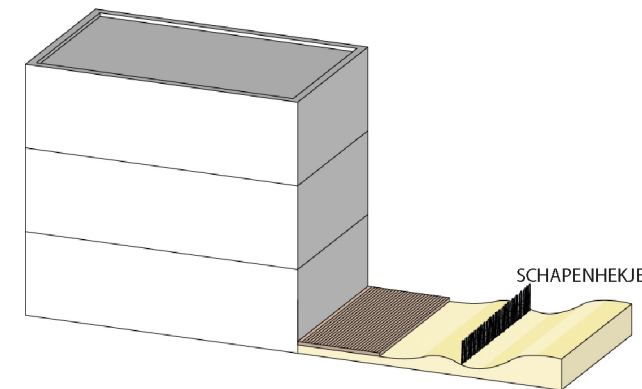
- Woningen hebben aan de landschappelijke zijde een 'duintuin met terras' of een 'verdiepte tuin' van maximaal 6m diep.
- Een duintuin is een tuin zonder verharding met dezelfde vegetatie als het omliggende landschap. In het verlengde van de woning heeft de duintuin een mee ontworpen terras.
- Een verdiepte tuin ligt tot circa 70cm lager dan het omliggende landschap. Het hoogteverschil wordt overbrugd in de vorm van een keermwand gemaakt in natuurlijke materialen.
- Een trap naar de duintuin vanaf de verdieping is alleen toegestaan bij woningen langs de publieke route met een terugliggende rooilijnsprong en is maximaal de diepte van de tuin. Per zijde van een cluster is dit maximaal in 1 korrel toegestaan.
- In de tuin is los tuinmeubilair wel toegestaan.

Buitenruimte hof zijde

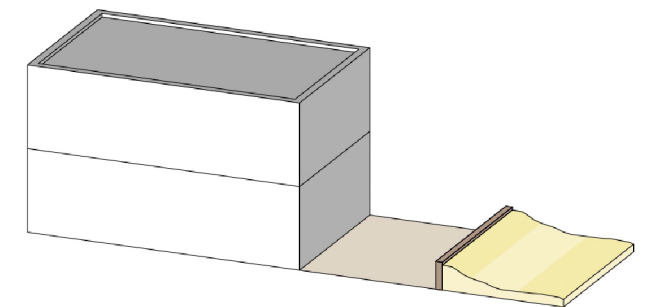
- In het hof hebben de woningen aan de oostzijde van een cluster een privé buitenruimte die op de zon gericht is. De erfscheiding is mee ontworpen.
- In het hof hebben de woningen aan de zuidzijde van een cluster een smalle privé zone. De erfscheiding is mee ontworpen.

Buitenruimte Slaperdijk zijde

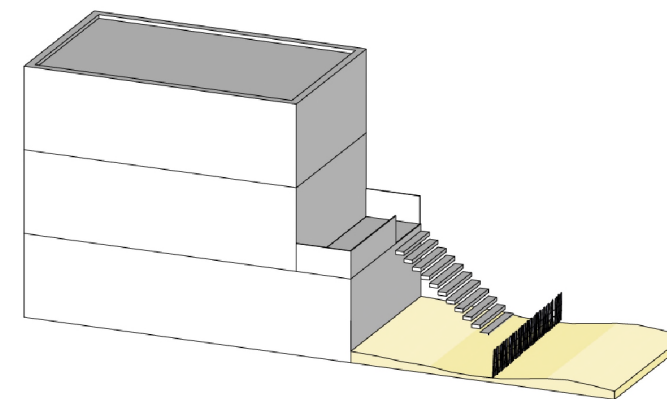
- Woningen aan de Slaperdijk hebben een terras aan het water.
- Het terras mag over de gehele woning maximaal 1,5m uitsteken over het water.
- Woningen op de hoeken met de Slaperdijk hebben zowel een terras aan het water als een terras aan de duinzijde.



TERRAS EN DUINTUIN AAN HET DUIN

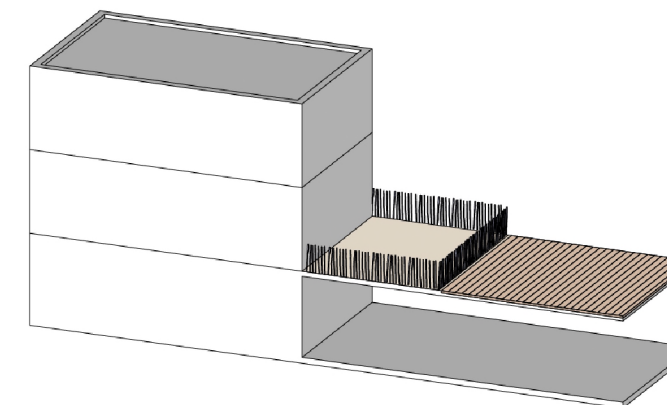


VERDIEPTE TUIN AAN HET DUIN

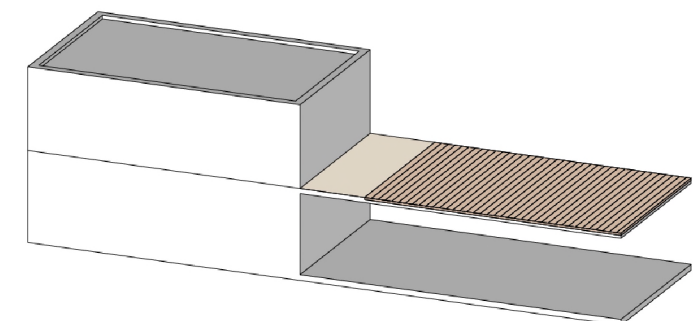


DUINTUIN MET TERRAS/BALKON OP DE 1E VERDIEPING

TRAP ALLEEN TOEGESTAAN BIJ WONINGEN LANGS DE PUBLIEKE ROUTE MET EEN TERUGLIGGENDE ROOILIJNSPRONG



HOFZIJDE MET BUITENRUIMTE
OP HET WESTEN



HOFZIJDE MET BUITENRUIMTE OP HET
OOSTEN

ERFSCHIEDINGEN

ERFSCHIEDINGEN

Alle erfscheidingen worden volledig mee ontworpen en aangelegd. De erfscheidingen passen in het duinlandschap en maken de overgangen tussen openbaar en prive zo natuurlijk mogelijk. Om de privacy tussen de woningen te waarborgen zijn er mee ontworpen erfscheidingen tussen de woningen toegestaan bijvoorbeeld in de vorm van houten lamellen. Losse bergingen en schuttingen zijn nooit toegestaan.

Erfscheidingen landschappelijke zijde

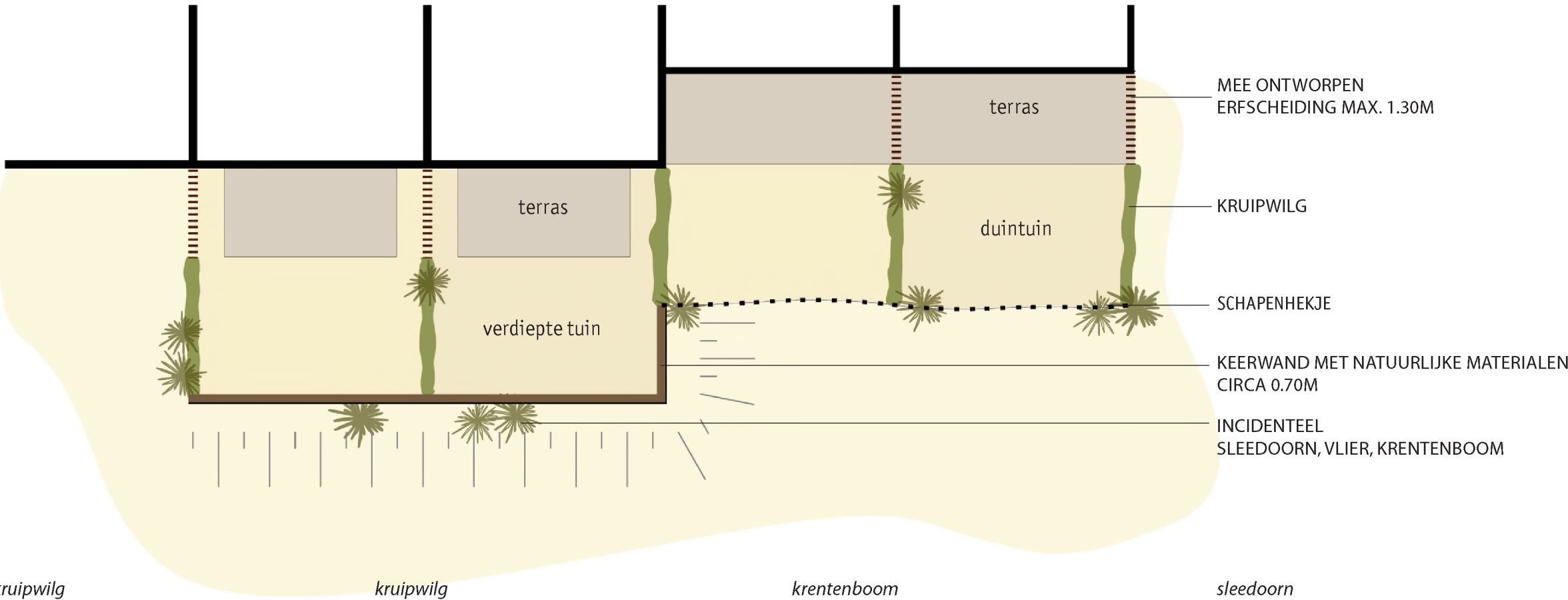
- Bij een verdiepte tuin vormt het hoogteverschil de erfafscheiding tussen de privé tuin en het duinlandschap.
- Bij een duintuin wordt de erfafscheiding tussen de privé tuin en het duinlandschap gevormd door natuurlijke materialen zoals bijvoorbeeld een schapenhek of door vegetatie zoals kruipwilg.
- De vegetatie die ingezet wordt als erfafscheiding sluit aan bij de vegetatie in het duinlandschap. Te denken valt aan kruipwilg, krentenboompje/struik, vlier en sleedoorn.

Erfscheidingen tussen de woningen

- De erfscheiding tussen de woningen is mee ontworpen, hierbij wordt rekening gehouden met het waarborgen van de privacy.
- De erfscheiding tussen de woningen bestaat uit 2 delen. Het lengte van mee ontworpen deel tegen de woning aan is 2,4 m diep en 1,3m hoog.
- Het tweede deel van de erfscheiding richting de duinen wordt gevormd door natuurlijke vegetatie zoals kruipwilg (hoogte 1m).

Erfscheidingen aan de hofzijde

- Erfscheidingen aan de hofzijde zijn maximaal 1m hoog en mee ontworpen met de woningen en de inrichting van de buitenruimte op het dek.



REFERENTIES OVERGANGEN PRIVE BUITENRUIMTE - LANDSCHAP

referentiebeelden



terras onder pergola



opgetild terras



schapenhekje



wonen met balkon op de verdieping



terras onder pergola



verdiepte tuin

MEE ONTWERPEN BERGKASTEN EN INSTALLATIES

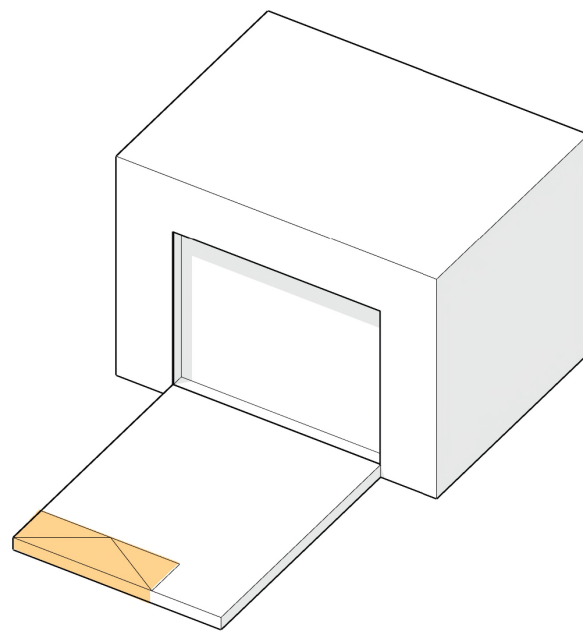
BERGKASTEN

De woningen hebben een berging aan de zijde van de parkeergarage. Aan de zijde van het duinlandschap zijn geen bergingen toegestaan. Een bergkast voor bijvoorbeeld kussens van tuinmeubilair wordt meeontworpen aan de zijde van de tuinen in het landschap.

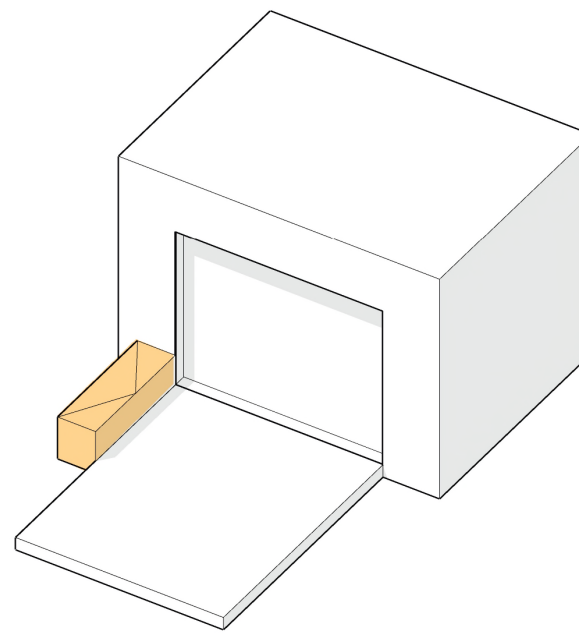
- Bij iedere woning wordt aan de landschappelijke zijde een bergkast mee ontworpen met de woning (max 2,4 x 1 x 1m).
- In de tuin of op het terras is het niet toegestaan om bergingen te plaatsen.
- Iedere woning heeft een berging aan de zijde van de parkeergarage.

INSTALLATIES

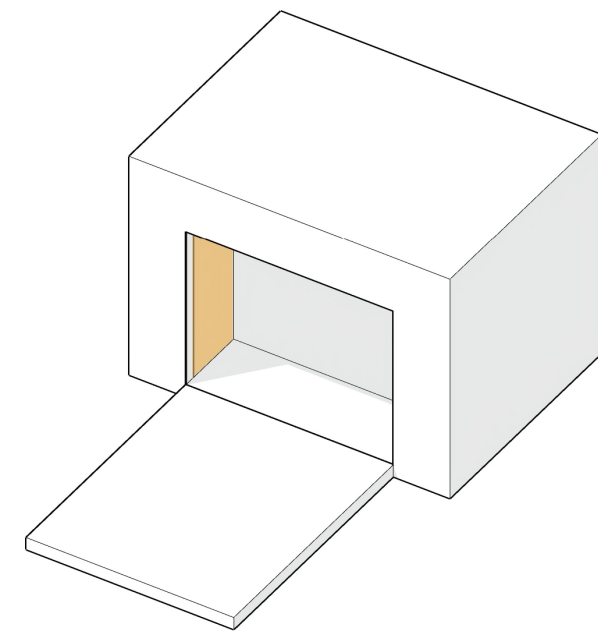
- Installaties zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, warmtepompen, dakdoorvoeren, koelunits en condensors dienen zoveel mogelijk integraal ontworpen te worden en dienen zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden, door een gevelopstand. Indien dit niet mogelijk is dienen de installaties uitgevoerd te worden in de kleur van de gevel.



VOORBEELD 1
KAST GEINTEGREERD IN TERRAS

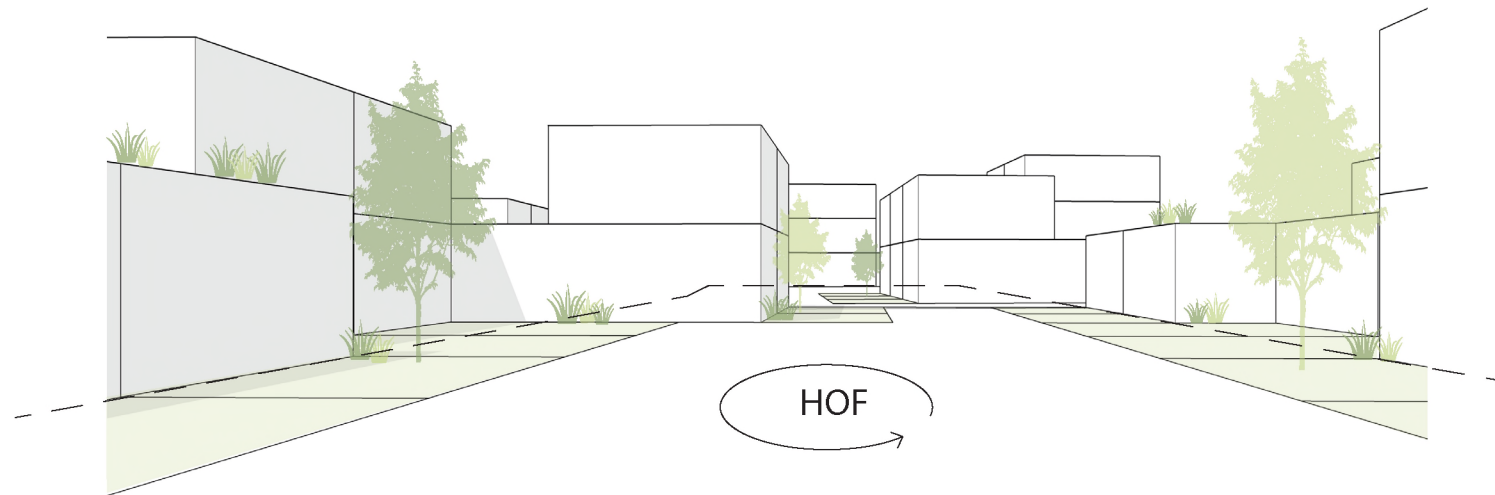


VOORBEELD 2
KAST TER PLAATSE VAN ERFAFSCHIEDING

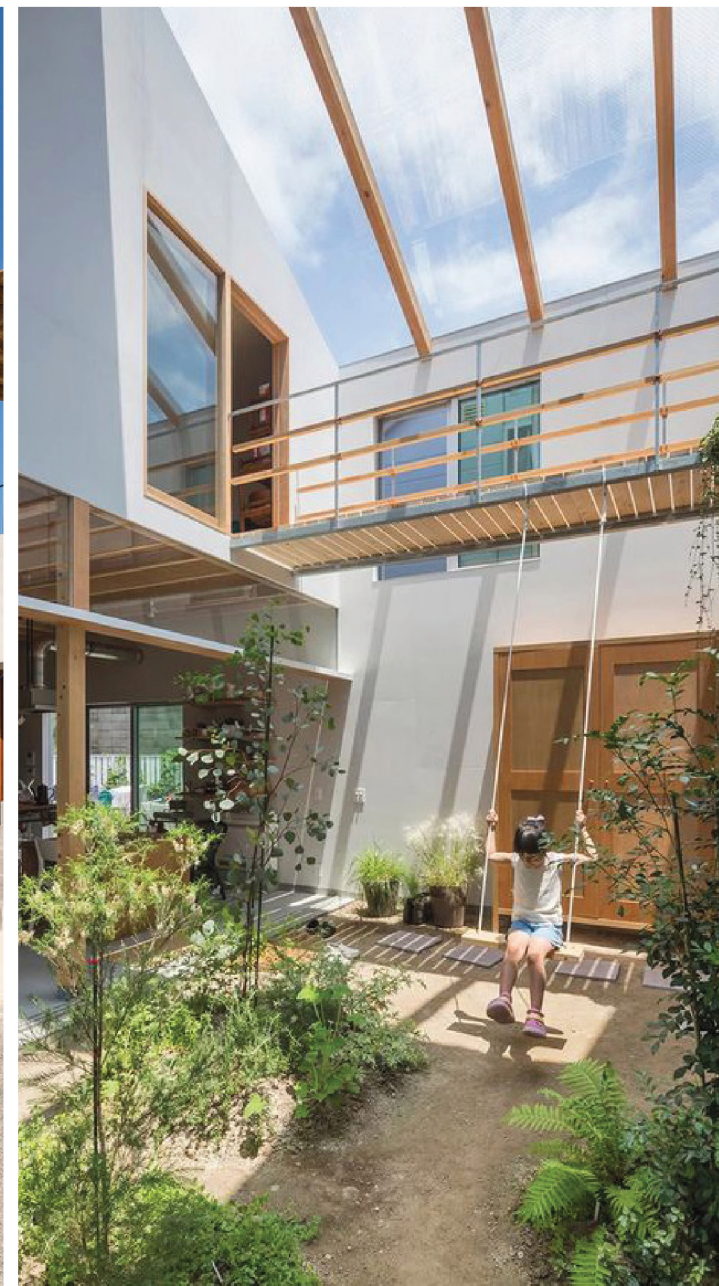


VOORBEELD 3
BERGKAST IN LOGGIA

REFERENTIES / SFEERBEELDEN VAN EEN BINNENHOF



referentiebeelden



VERBIJZONDERINGEN

VOORBEELD ENTREE PARKEERGARAGE & DOORGANG DUIN - HOFJE

DOORGANG DUIN - HOFJE

- Ter hoogte van een doorgang duin-hofje dient de doorgang integraal ontworpen te worden, waarbij de gevels en de buitenruimte zorgvuldig op elkaar afgestemd worden. Het gaat hierbij oa om de kopgevels, verlichting en vormgeving van het hoogteverschil (trap). Bij openingen in de kopgevel moet rekening gehouden worden met de privacy van de woning.



bijzondere kop van het cluster aan het water



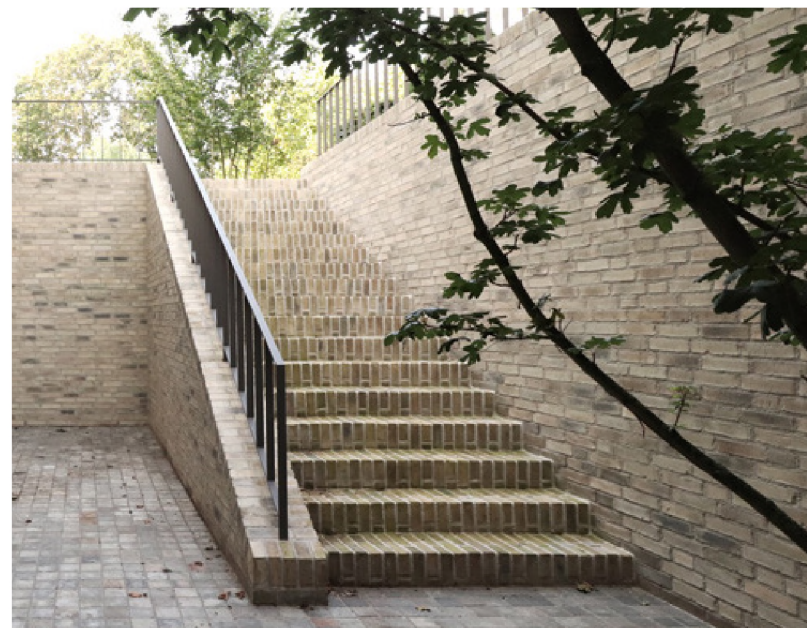
voorbeeld doorgang richting hofje



referentiebeelden trap richting het hof



voorbeeld entree aan de zijde van de Rijnweg



referentiebeelden entree aan de Parallelweg

IMPRESSIE VAN VARIANTEN IN DE GEVEL VANAF HET DUINLANDSCHAP



IMPRESSIE VAN EEN CLUSTER VANAF DE SLAPERDIJK





*sfeerimpressie
zicht vanaf de Rijnweg*



*sfeerimpressie
zicht vanaf de Parallelweg*

AMBITIES DUURZAAMHEID



IDENTITEIT

- Landschap als identiteitsdrager
- Groene autovrije duinachtige woonomgeving
- Architectonische en landschappelijke samenhang



RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Belevingswaarde door eigen identiteit
- Gebruikswaarde door openbaar gebied duingebied
- Volledig integraal ontwerp
- Kwalitatief hoogwaardige en duurzame materialen



BIODIVERSITEIT

- Biodiversiteit vergroten
- Natura 2000 gebied niet toegankelijk maken
- Nieuwe duinen toevoegen
- Gebiedseigen beplanting
- Leefgebied voor plant en dier vergroten



KLIMAATNEUTRAAL BOUWEN

- klimaatneutraal bouwen; geen CO2 en stikstof uitstoot
- duurzaam bouwsysteem; overwegend houtskeletbouw (CO2 opslag)
- houtskeletbouw op locatie assembleren



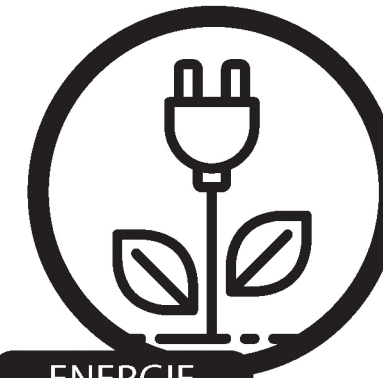
GEZONDHEID

- Fysieke gezondheid: inrichting daagt uit tot bewegen
- Mentale gezondheid: verblijfsgebieden in de buitenlucht
- Voor iedere woning meerdere buitenruimtes
- Veilige routes voor voetgangers
- Nabijheid van de duinen



KLIMAATADAPTATIE

- Infiltreren regenwater
- Scheiden van schoon en vuil water
- Robuust watersysteem
- zo min mogelijk verharding aanleggen
- tegengaan hittestress



ENERGIE

- Verminderen van de energievraag
- Benutten van duurzame energiebronnen
- Grondwarmte of gelijkwaardige warmte bronnen
- Zonnepanelen zoveel mogelijk uit het zichtbaar op daken

6. DUURZAAMHEID

DUURZAME ONTWIKKELING

Voor het bereiken van een duurzaam plan is een integrale benadering vereist. Duurzaamheid heeft immers betrekking op een breed palet aan vraagstukken. De lat wordt hoog gelegd op thema's als energie, circulaire systemen, landschap en ecologie, gezonde leefomgeving en klimaatadaptatie. In het schema zijn de ambities per thema weergegeven.

Het thema waarop in de Nieuwe Duinvallei wordt geëxcelleerd is het vergoten van de biodiversiteit en het verbeteren van de natuurwaarden. Nadat het terrein is ingericht zullen op termijn de verschillende biotopen ontstaan waar soorten zich kunnen vestigen. De biotopen die worden gecreëerd zijn open water, rietkragen, nat dras zone, kwelzone, droog duingrasland, vochtige duinvalleitjes, duinbeek, struweel en bos. Dit geeft een enorme verscheidenheid aan soorten. Amfibieënsoorten zoals bruine kikker, gewone en groene kikker zullen zich vestigen in de watergangen. De rugstreeppad in en rondom de duinbeek en vochtige duinvalleitjes. Libellensoorten in de buurt van de rietkragen en vochtige duinvalleitjes. Dagvlinders in en rond de vochtige duinvalleitjes en droog duingrasland. Planten zoals de gele lis, kattenstaart en riet zijn te vinden in de oeverkant. In de vochtige duinvalleitjes zullen allerlei vochtminnende soorten zich vestigen, zoals soorten watermunt, orchideeën, parnassia, brunel en vele andere soorten. Het hele gebied zal aantrekkelijk zijn voor een grote gevarieerdheid aan broedvogels en andere diersoorten.



MONSTER DUINPARK
DE NIEUWE DUINVALLEI