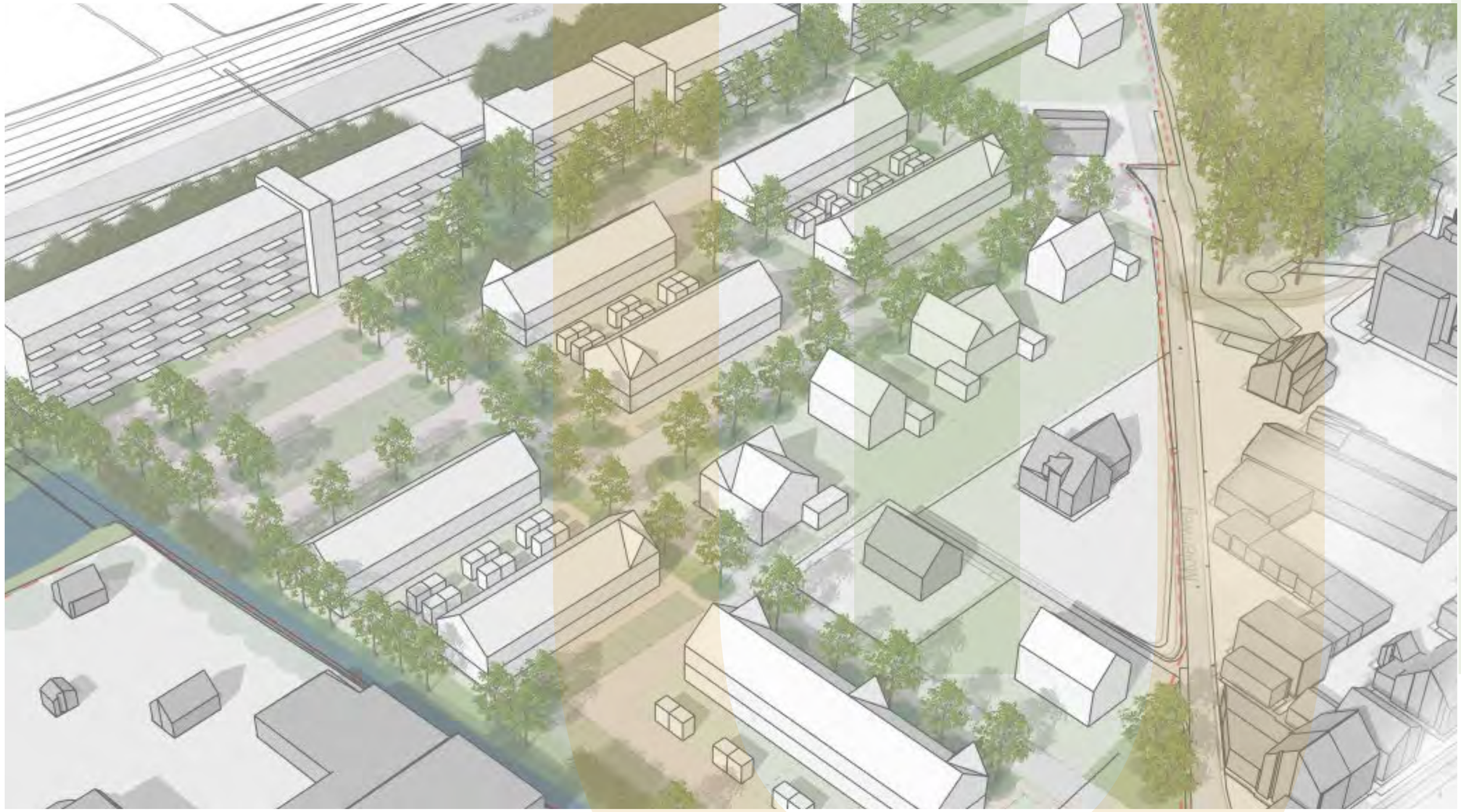
BURO SRO



Binnenduin | Noordwijkerhout

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan



Project

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

Binnenduin, Noordwijkerhout

Projectnummer: SR240518

Initiatiefnemer

Binnenduin BV

Opsteller

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersonen: John van de Zand en Lotte Grootendorst

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

Status en datum

Concept 11 mei 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel beeldkwaliteitsplan 5

1.3 Plangebied 5

1.4 Opzet SP en BKP 5

2. Analyse **7**

2.1 Historische ontwikkeling 7

2.2 Ruimtelijk en functioneel 7

2.3 Uitgangspunten 11

3. Stedenbouwkundig plan **15**

3.1 Hoofdopzet 15

3.2 Groen 16

3.3 Woonprogramma 16

3.4 Ontsluiting en parkeren 16

3.5 Langzaam verkeer en calamiteiten 17

3.6 Water 17

3.7 Nutsvoorzieningen 17

3.8 Profielen 18

4. Beeldkwaliteit bebouwing **23**

4.1 Ambitie en sfeer 23

4.2 Algemene bebouwingscriteria 23

4.3 Rijwoningen 26

4.4 Twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen 27

4.5 Appartementen en logiesgebouw 28

5. Beeldkwaliteit buitenruimte **29**

5.1 Beeldambitie en sfeer 29

5.2 Verharding 29

5.3 Parkeren 29

5.4 Groen en beplanting 31

5.5 Spelen 31

5.6 Erfafscheidingen 33

5.7 Afval 33

5.8 Nutsvoorzieningen 33

6. Duurzaamheid **34**

6.1 Maatregelen in de openbare ruimte 34

6.2 Architectonische maatregelen 34



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidwestzijde van Noordwijkerhout aan de Molenweg, in de gemeente Noordwijk, bevinden zich diverse agrarisch percelen. Deze zijn momenteel in gebruik als grasland en kwekerijgronden. Initiatiefnemer heeft het voornemen de locatie te herontwikkelen naar een aantrekkelijk, duurzaam en klimaatbestendig woongebied en huisvesting voor arbeidsmigranten.

De locatie staat op de zogenaamde 3-hectarekaart van de provincie Zuid-Holland. Daarmee is de locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. De gemeente Noordwijk heeft voor deze herontwikkeling, samen met de initiatiefnemer, uitgangspunten opgesteld. Deze zijn onderverdeeld in beleidskaders, programma en een nota van uitgangspunten. Deze vormen de basis van de herontwikkeling.

Op dit moment vigeert het omgevingsplan gemeente Noordwijk. Voor dit deel van Noordwijkerhout geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’. Daarin zijn de gronden bestemd als ‘Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2’, Groen en Tuin met voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’. De realisatie van woningen en logies is in strijd met het omgevingsplan.

Buro SRO is gevraagd om voor deze loactie een stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan (hierna SP en BKP) op te stellen. Dit boekje is daarvan het resultaat. Op basis hiervan kan de vervolgstap worden gezet om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Dit BKP wordt door de gemeenteraad vastgesteld en vormt het toetsingskader voor welstand voor de verdere planuitwerkingen. De welstandsnota Noordwijk 2019 bevat geen criteria voor ontwikkelingsprojecten. Hiervoor dient dit BKP en is daarmee een aanvullend kader met een beschrijving van het plan, referentiebeelden, uitgangspunten en criteria die richting geven aan de uitwerking.

Dit BKP is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de richtlijnen kunnen geven. Ze vormen geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit ‘in de geest van het plan’ en wordt aan de richtlijnen voldaan.

1.3 Plangebied

De locatie bestaat uit verschillende kadastrale percelen bekend onder de kadastrale gemeente Noordwijk, sectie C, percelen 1709, 1928, 2175, 2254, 2643, 2644, 2646, 2647 en 2648 en sectie D perceel 2391. Het plangebied heeft een omvang van circa 29.250m².

Het gebied is aan de noordwestzijde begrensd door de provinciale weg N206 en de watergang die hier liggen. De noordoostzijde grenst aan de bosschage nabij De Clemenshof. De zuidoostzijde is begrensd door de Molenweg en de woningen met achtertuinen aan de Kerkstraat tussen de nummers 98 en 106. De zuidwestzijde grenst aan achterkanten van de bestaande woon- en bedrijfspercelen aan De Vlashoven. Aan de achterzijde van deze percelen ligt een sloot die onderdeel uitmaakt van het plangebied.

1.4 Opzet SP en BKP

Dit SP en BKP vangt in hoofdstuk 2 aan met een analyse waarbij de landschappelijke, historische, stedenbouwkundige en functionele context aan bod komen en eindigt met de uitgangspunten. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de beeldkwaliteit van de gebouwen en de buitenruimte. Het laatste hoofdstuk gaat in op het thema duuzaamheid.





2. Analyse

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Noordwijkerhout, een dorp met circa 16.250 inwoners in de gemeente Noordwijk, en is gelegen in het bollenteeltgebied.

De eerste bewoning in de omgeving vond plaats op drie strandwallen, als overblijfselen van oude duinen na de ijstijd. Noordwijkerhout ligt op de meest westelijke strandwal. Rond 890 ontstond nabij het landhuis van graaf Gerolf het dorp Nootigerhout, langs de huidige Gooweg. Wegen als de Gooweg en Kerkstraat waren toen al belangrijke routes door het bosrijke gebied. De Molenweg verwijst naar een vroegere korenmolen nabij de 's-Gravendam.

Tot in de 17e en 18e eeuw leefde men vooral van landbouw en veeteelt. Daarna vestigden notabelen buitenverblijven in de regio, wat zorgde voor extra inkomsten en groeiend toerisme. Vanaf de 20e eeuw werd de ligging nabij zee en duinen steeds belangrijker voor het toerisme.

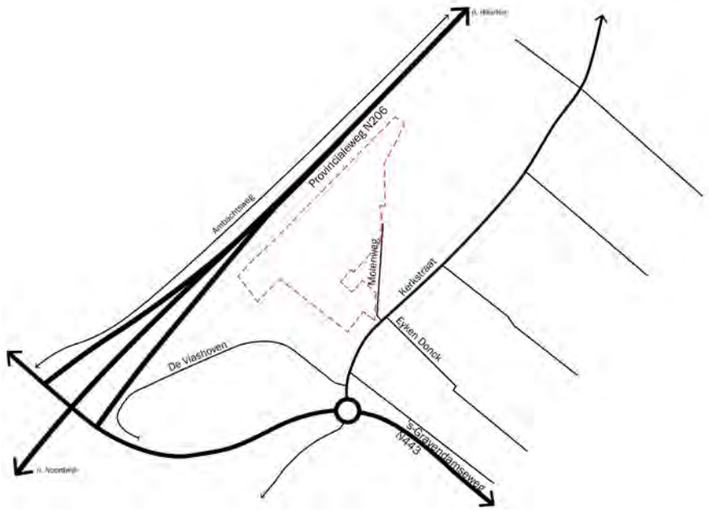
Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw veranderde het landschap ingrijpend door het afgraven van binnenduinen. Het duinzand bleek na bemesting zeer geschikt voor de bloembollenteelt. Grote delen bos, landgoederen en duinen werden vanaf 1950 omgevormd tot bollengrond, voorzien van brede, rechte ontwateringssloten – nog goed zichtbaar ten noorden van de N206.

De bloembollenteelt droeg ook bij aan de groei van Noordwijkerhout. Eind jaren '50 werd de wijk Victor gebouwd rond de kerk aan de Kerkstraat. Aanvankelijk lag deze wat los van het centrum, maar dit veranderde met de aanleg van de N206 in de jaren '70, die de bereikbaarheid sterk verbeterde.

In de daaropvolgende decennia breidde Noordwijkerhout verder uit met nieuwe woonwijken, waardoor de wijk Victor werd verbonden met de dorpskern. De gronden ten noorden van de N206 – het Noordwijkerhoutsche – worden nog steeds gebruikt voor bollenteelt.

2.2 Ruimtelijk en functioneel

Hierna volgt de ruimtelijk en functionele analyse van het plangebied en de directe omgeving daarvan.



Wegenstructuur



Morfologie



Structuren

Wegenstructuur

Het plangebied ligt grofweg in de driekhoek van de Molenweg/ Kerkstraat, De Vlashoven en de Provincialeweg N206. Deze laatste vormt de doorgaande weg tussen Noordwijk en Haarlem en is een 80km/u weg met een op- en afrit net iets ten zuidwesten gelegen van het plangebied. Aan weerszijde van de N206 zijn groenstroken gelegen met enkele dichte houtwallen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de N443-'s-Gravendamseweg. Dit is een belangrijke uitvalsweg aan de zuidzijde voor Noordwijkerhout. Daar waar de Kerkstraat en De Vlashoven samenkomen ligt een rotonde met de N443. Na circa 125 meter naar het noorden sluit de Molenweg aan op de Kerkstraat. De Kerkstraat is een 30km/u. De Molenweg is slechts een enkele rijbaan van circa 3,5 meter en loopt dood ter hoogte van Molenweg 6.

Morfologie

Het plangebied is deels bebouwd met kassen. De omliggende percelen maken onderdeel uit van de lintbebouwing Molenweg en Kerkstraat. De Kerkstraat is een oude lintstructuur. Aan de noordzijde staan voornamelijk kleine vrijstaande en/of twee-onder-één-kapwoningen. Deze variëren in kapvorm, materiaal, kleur en massa van één tot twee lagen met een kap. Richting de N443 is de bebouwing ouder met eenzelfde uitstraling. Vanaf de rotonde met de 's-Gravendamseweg vormt de bebouwing de entree tot het dorp.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan achterkanten van percelen aan De Vlashoven. De bebouwing hier bestaat voornamelijk uit kleine vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen en enkele bedrijven. Het deel dat grenst aan het plangebied betreft grotendeels bedrijfspercelen met schuren en loodsen van één laag met een flauwe kap of plat dak. Ten noordoosten van het plangebied, direct langs de Provincialeweg N206, is een relatief nieuwe woonwijk gelegen. Deze wijk bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap-woningen en korte blokken rijwoningen. Langs de zijde van de N206 is gekozen voor een aangesloten bebouwingswand met grondgebonden woningen van 3 lagen en appartementen van 5 bouwlagen met parkeren eronder. Tussen de blokken staan geluidschermen om het verkeerlawaai af te schermen.

Structuren

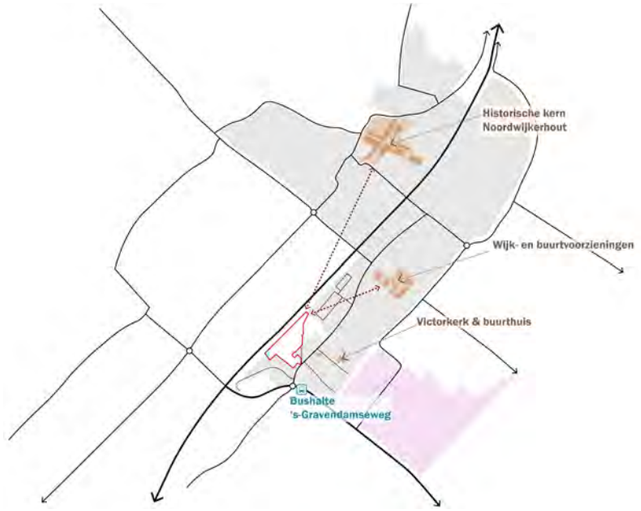
De richting van het oorspronkelijke landschap is noordwest-zuidoost en staat nagenoeg haaks op de huidige N206. Deze structuur is nog duidelijk herkenbaar in het plangebied door kavelgrenzen en (onverharde) wegen. Ook in de zuidoostelijk gelegen wijk Victor zijn deze structuren nog herkenbaar.



Belemmeringen



Eigendommen



Voorzieningen

In het plangebied is nauwelijks groen van betekenis aanwezig. Net buiten het plangebied, aan de noordoostzijde, ligt een restant van een oude bosstructuur. Verder bevindt zich langs de N206 een aantal houtwallen dat het zicht van en naar het plangebied voorkomt. Wat betreft de waterstructuur ligt er een watergang langs de N206 en langs de achterzijde van de percelen aan De Vlashoven.

Belemmeringen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de N206. Dit is een 80km/uur weg. Deze weg levert verkeerlawaai op voor het plangebied. Een zone van circa 45 meter langs deze weg kent een te hoge geluidswaarde voor woningen. Binnen afzienbare tijd is hier stil asfalt voorzien. Hiervoor dienen passende maatregelen getroffen te worden, bijvoorbeeld in de vorm van een dove- of vliesgevel, zodat woningen wel mogelijk zijn.

Daarnaast heeft een aantal bedrijven langs De Vlashoven een bedrijfsbestemming met bedrijfscategorie 2. Hier dient wat betreft geluid ook rekening mee te worden gehouden.

Het plangebied is alleen bereikbaar via de kruising van de Molenweg met de Kerkstraat. Bij calamiteiten dient het plangebied ook nog van een andere zijde bereikbaar te zijn. Er dient dus in een extra toegang te worden voorzien.

Eigendommen

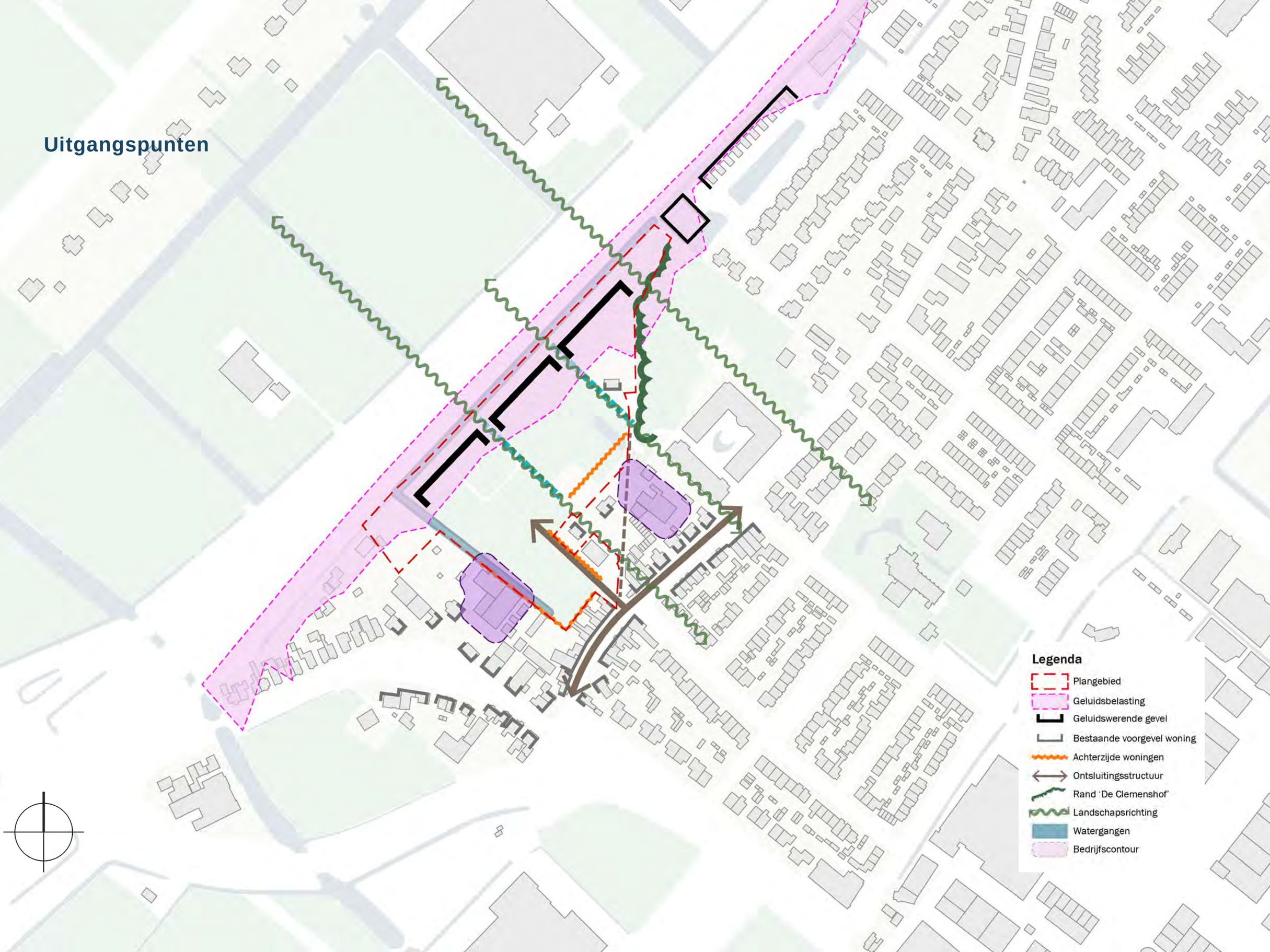
Binnen het plangebied zijn de percelen bij verschillende eigenaren in eigendom. Dit is onder andere bepalend voor het te realiseren woon- en logiesprogramma. Ook blijft er een aantal (bedrijfs)woningen in het plangebied gehandhaafd. Dit alles is mede bepalend voor de stedenbouwkundige invulling.

Voorzieningen

Het plangebied ligt op circa 1.200 meter van de historische kern van Noordwijkerhout. Dit is op loop- en fietsafstand. In de kern zijn diverse voorzieningen waaronder diverse horeca, supermarkten, het dorpshuis, een huisartsenpraktijk en onderwijs.
Ten noordoosten van het plangebied ligt, op circa 650 meter afstand, een wijkcentrum met een supermarkt, enkele medische voorzieningen, kinderopvang en een basisschool. Dichterbij op circa 200 meter afstand is de Victorkerk en het Victorhuis (buurthuis) gelegen. Aan de Kerkstraat op circa 100 meter is tevens nog een kleine bakker en kapsalon gelegen.

Ten zuiden van het plangebied langs de 's-Gravendamseweg (N443), op circa 150 meter afstand, bevinden zich bushaltes richting Katwijk-Leiden en Haarlem.

Uitgangspunten



2.3 Uitgangspunten

Op basis van voorgaande analyse en een locatiebezoek zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd. Dit zowel ruimtelijk, functioneel als milieu-planologisch. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Ruimtelijk

- De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van woningbouw en deels een permanent logiesgebouw voor arbeidsmigranten;
- Een passend plan dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit bij het karakter van het gebied en omgeving;
- De richting van het landschap als basis voor de ruimtelijke hoofdstructuur;
- Het karakter van het gebied is niet gebiedsspecifiek maar dient enerzijds aan te sluiten bij en de overgang te maken naar de linten van de Kerkstraat, De Vlashoven en Molenweg. Dit vertaald zich vooral in de ‘korrel’ waarmee hierop dient te worden aangesloten;
- Anderzijds dient het gebied deels zijn karakter te ontlenen aan de ligging langs de N206, de hoge dynamiek van deze weg en aan te sluiten bij de oostelijk gelegen wooncomplexen;
- Rekening houden met te hanteren bedrijfsmilieucontouren;
- Langs de N206 nadrukkelijk rekening houden met het verkeerlawaai en hier ruimtelijk op inspelen;
- Eventueel een functionele en aantrekkelijk geluidswerende bebouwingsrand;
- De bouwhoogte dient te passen bij een dorps karakter en is maximaal twee lagen met een kap of drie lagen plat voor grondgebonden woningen en maximaal vier tot vijf lagen plat voor appartementen langs de provincialeweg;
- Het karakter van de bebouwing dient dorps te zijn en passend bij de omgeving en buurt;
- Bebouwing presenteert zich als samenhangend ensemble. Techniek en bouwwijze zijn ondergeschikt aan de beeldkwaliteit;
- De nieuwe woonbuurt dient aantrekklijk en maximaal duurzaam ingericht te worden;
- Bestaande opgaande beplanting zoveel als mogelijk handhaven en inpassen binnen een robuuste groenstructuur.

Programmma

- Maximaal 140 wooneenheden conform besluitvorming Provincie (herbevestiging PS 12-10-2022);
- Er worden 100 arbeidsmigranten gehuisvest;
- Het woningbouwprogramma dient aan te sluiten bij de woonvisie van de gemeente Noordwijk: 30% sociale huur, 15% middeldure huur en 25% middeldure koop voor diverse doelgroepen.

Verkeer en parkeren

- De auto-hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de Kerkstraat.
- Het huidige profiel en karakter van de Molenweg en Kerkstraat dienen gerespecteerd te worden;
- Er dient te worden voorzien in een extra (afgesloten) calamiteitenontsluiting;
- Het inrichtingsprincipe voor de wegen is ‘Duurzaam Veilig’. Voor de buurtontsluitingswegen geldt een regime van 30 km/uur;
- Er worden langzaamverkeerverbindingen (voet en fiets) gemaakt, zoveel mogelijk in aansluiting op de bestaande structuren;
- Voor de parkeernormen dient de Nota parkeernormen Noordwijk 2020 (incl. addendum 2024) te worden aangehouden. Uitgaande van zone B, niet stedelijk;
- Parkeren zoveel als mogelijk op eigen terrein dan wel zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken (met groen) om kwalitatief aantrekkelijk woonstraten te krijgen;



- Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van bestaande haltes in de directe omgeving. Hier dienen goede langzaamverkeerverbindingen naar toe te worden gemaakt.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, etc.;
- Inrichting van de openbare ruimte conform de eisen van de gemeente Noordwijk;
- De hoofdgroenstructuur van het plan dient zoveel als mogelijk (duurzame) aaneengesloten groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaagdheid;
- Het nieuwe woongebied dient voldoende drooglegging te krijgen conform de eisen van het waterschap;
- Er dient voldoende oppervlaktewater te worden gerealiseerd conform de eisen van het waterschap;
- Voorkeursvolgorde hemelwater: vasthouden (op eigen terrein), bergen (in watersysteem) en afvoeren (via riool);
- Binnen de planontwikkeling dient ruimte te zijn voor spelen, bewegen en sociale contacten. De openbare ruimte moet hiertoe uitnodigen;
- Er dienen voldoende huisvuilinzamelingsplekken te worden gerealiseerd conform de eisen van de gemeente.

Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzame en gezonde woonwijk;
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (wandelen en fietsen) dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling. Dit geldt tevens voor de mogelijkheid van ontmoetingsplekken;
- Het eventuele verkeerlawaai afkomstig van de N206, dat het plangebied binnenkomt, dient zo dicht mogelijk bij de bron ‘geweerd’ te worden.

Stedenbouwkundig plan

N206

De Vlashoven

Kerkstraat

Eyken Donck

Molenweg

Clemenshof

Sint Victorlaan

S

Legenda

- Plangebied
- Bebouwing
- Groen
- Verlaagd groen
- Rijbaan
- Stoep
- Parkeren
- Tuin
- Bomen
- Hagen
- Haag rond perceel arbeidsmigranten
- S Spelen
- Entree - hekwerk met metselwerk
- Afgesloten calamiteitenroute
- Afsluitpaal calamiteiten
- Hek calamiteiten
- Geluidsscherm
- Traforuimte
- Opstelplaats containers
- Fietsparkeerplaatsen

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Hoofdopzet

De ruimtelijke hoofdopzet is gebaseerd op de onderliggende landschapsstructuur en de ligging aan de N206 en de linten van de Kerkstraat, De vlashoven en de Molenweg. De orthogonale opzet vanuit het landschap geeft richting aan het plan waarbij de hoofdrichting noordwest-zuidoost is. Dit verdeelt het plangebied in aantal te ontwikkelen woonvelden. De ontsluitingsstructuur is hierop gebaseerd en draagt bij aan de logische verdeling en bereikbaarheid van de woonvelden.

Langs de Provincialeweg worden drie appartementenblokken parallel aan deze weg voorgesteld. De appartementen bestaan, van zuid naar noord uit respectievelijk een blok (permanent) voor arbeidsmigranten van 5 bouwlagen, een blok met middeldure huur- en koopappartementen van 4 bouwlagen en een blok voor sociale appartementen van eveneens 4 bouwlagen.

Stedenbouwkundig wordt zo ingespeeld op de ligging aan de N206 en het naastgelegen appartementencomplex langs deze weg. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat, door middel van het ‘opknippen’ van de woonblokken met een gevelsprong, wandvorming wordt voorkomen en de bebouwing een menselijk maat krijgt. Dit wordt in de architectuur verder versterkt door verschillende kleurstellingen, materialisatie en extra aandacht voor de uitwerking van de koppen van deze gebouwen. De appartementen zijn allen georiënteerd op het zuiden. Door hun positie, zo dicht mogelijk tegen de N206, leveren zij een belangrijke bijdrage in het weren van het verkeerlawaai en ontstaat een geluidluw gebied achter deze woonblokken. Dit komt de woonkwaliteit ten goede. Ook voor de bestaande woningen.

Het overige deel van het plangebied bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen welke centraal in het plangebied zijn gesitueerd en sluiten stedenbuwkundig in maat en schaal aan bij de bebouwing langs de Kerkstraat, De Vlashoven en Molenweg. De voorgestelde rijwoningen zijn over het algemeen oost-west gericht en georiënteerd op de straat of openbare ruimte. Om stedenbouwkundig een goede overgang te maken naar de bestaande woningen in en langs het plangebied zijn hier vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen voorgesteld. Typologisch sluit dit goed aan bij de directe bestaande woonomgeving.

Op de belangrijkste stedenbouwkundige punten in het plan wordt extra aandacht besteed aan onder andere de vormgeving van kopgevels, beëindigingen van woonlokken en het toepassen van kappen. Ook de overgangen van privaat naar openbaar doen daar in mee.

De ontsluiting vindt plaats vanaf de kruising van de Molenweg met de Kerkstraat. Vanuit daar gaat in noordwestelijke richting de ontsluiting naar het middengebied van het plan. Halverwege het plangebied loopt de ontsluiting in noordoostelijke richting. Daarna buigt de weg haaks af naar de rand van het plangebied. Voor eventuele calamiteiten is een (afgesloten) verbinding met het terrein van ‘De Clemenshof’ voorzien.

Het parkeerterrein voor de appartementen van de arbeidsmigranten en de ruimte hieromheen is eigen terrein. Een verbijzondering nabij de entree van dit terrein bijvoorbeeld in de vorm van een hekwerk met metselwerk maakt een goede beëindiging van de toegangsweg en zichtas.

De hoofdgroenstructuur ligt tussen de appartementen en de eengezinswoningen en kan het plangebied met de bosschage ‘De Clemenshof’ verbinden. Deze groene ruimte, kan als zone worden ingericht met kleine wadi’s, boomgroepjes en een eventuele speelgelegenheid. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving, voldoende groen, klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en verrijking van de biodiversiteit.

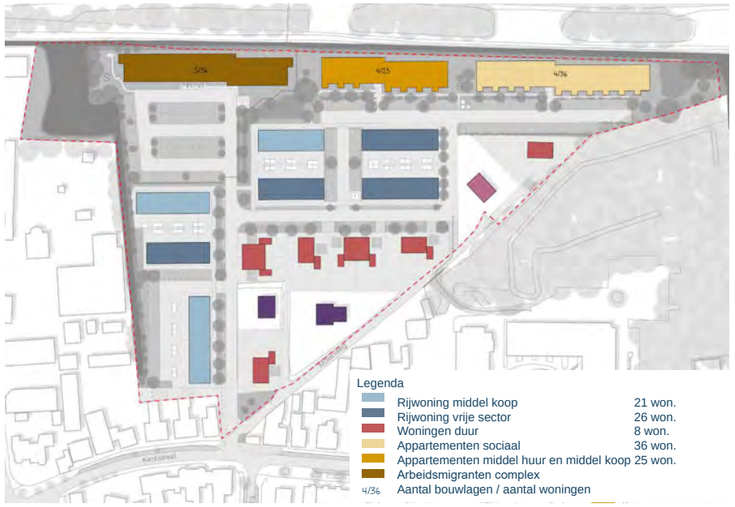


Groen

3.2 Groen

De groenstructuur in het plangebied dient zoveel als mogelijk aaneensluitend te zijn. Vanaf de entree is de woonstraat door het plangebied voorzien van een groenstrook met lage beplating en bomen. Op de kop van de Molenweg en entreeweg wordt een kleine driehoek als groene ruimte ingericht met een fraaie boom. Aan de zuidwestzijde wordt de oever van de bestaande watergang opnieuw ingericht met een talud van gras en knotwilgen.

Ten zuiden van de appartementenblokken is een aaneengesloten groene ruimte voorzien. Hier is plek voor onder andere een speelgelegenheid, verlaagde zone ten behoeve van extra waterberging en delen met lagen beplanting en bomen. De zijde langs de N206 wordt opnieuw ingericht in aansluiting op de aanwezige watergang eventueel in combinatie met een wandelroute.



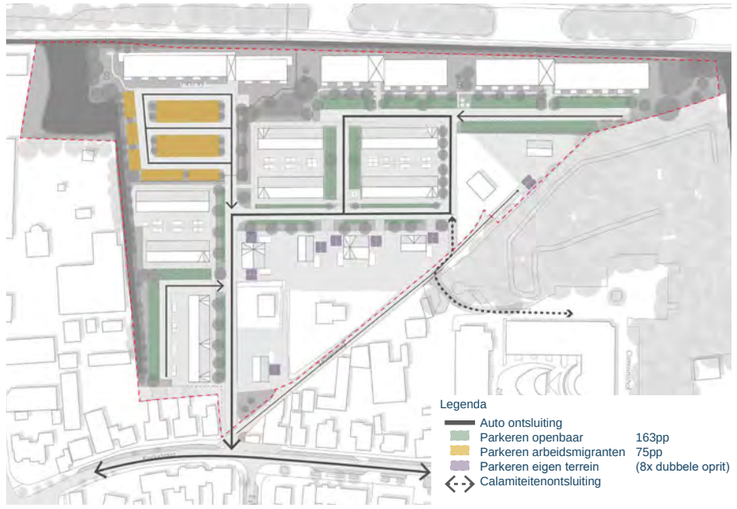
Woonprogramma

3.3 Woonprogramma

Het woonprogramma in het plan voorziet in een diversiteit aan woontypologieën. Langs de N206 zijn de 3 wooncomplexen voorzien met 36 appartementen voor arbeidsmigranten, 25 appartementen in de middeldure huur en koop en 36 sociale huurappartementen.

Het plan bestaat verder uit grondgebonden woningen waarbij er 6 rijblokken zijn met 21 woningen in de middeldure koop en 26 rijwoningen in de vrije sector. Verder voorziet het plan in 4 twee-onder-één-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen.

In totaal biedt het plan ruimte aan de huisvesting van 100 arbeidsmigranten en 116 reguliere woningen.

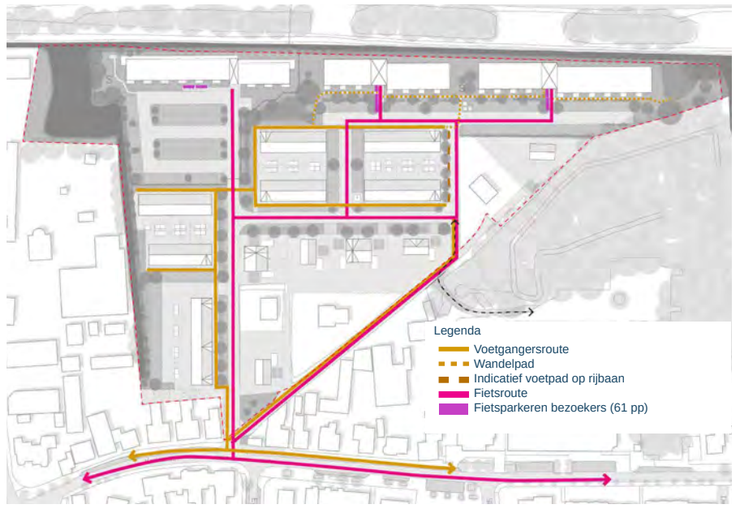


Ontsluiting en parkeren

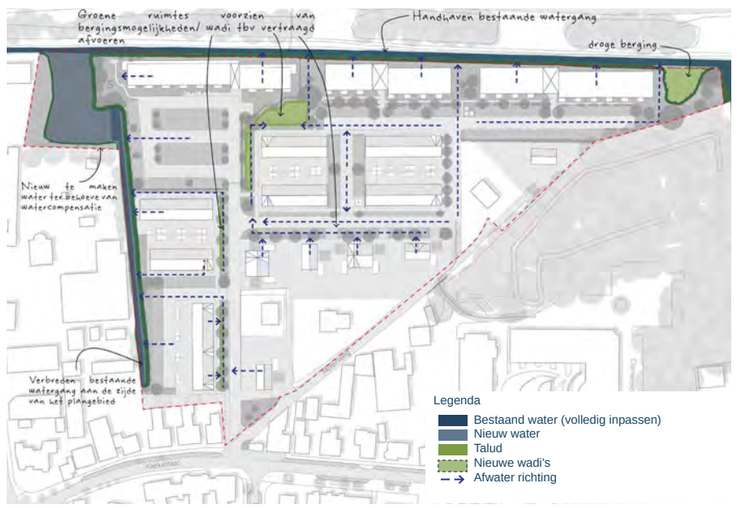
3.4 Ontsluiting en parkeren

Vanaf de Kerkstraat wordt het plan ontsloten voor auto, fiets en voetganger. De woonstraat loopt door het plangebied en ontsluit alle woonvelden. In de noordoosthoek van het plangebied is tevens een ‘lus’ voorzien waar bijvoorbeeld een vuilnisauto, zonder te hoeven keren, kan doorrijden. Vanuit deze woonstraat zijn alle parkeerplaatsen ontsloten.

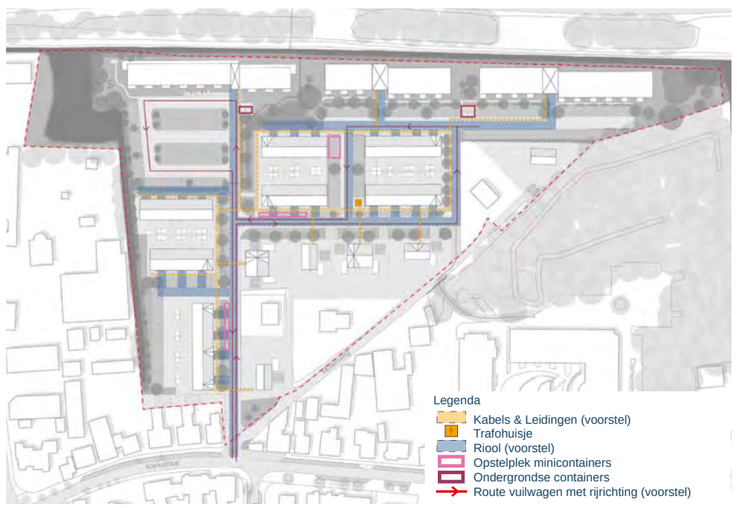
Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende gemeentelijk normen (zie bijlage parkeerbalans) en worden als ‘groene’ parkeerplaatsen ingericht. Dit komt onder andere tegemoet aan klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress. Daarnaast zijn er parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien voor de tweekappers en vrijstaande woningen.



Langzaam verkeer en calamiteiten



Water



Nutsvoorzieningen

3.5 Langzaam verkeer en calamiteiten

Langs nagenoeg alle woonstraten zijn trottoirs voorzien. Deze zijn deels afgescheiden door groen van de rijbaan dan wel liggen direct aan de rijbaan. Op een enkele plek, bij een parkeerkoffer, lopen voetgangers over de rijbaan.

Fietsers maken gebruik van de rijbaan waar ook de auto's rijden. Deze zijn voldoende breed en de snelheid van 30km/u voorkomt onveilige situaties. Ook de Molenweg kan worden benut door fietsers om het plangebied te bereiken. Om fietsen te stallen zijn er bergingen en bezoekersplaatsen voorzien bij de entree van de appartementen. Voor calamiteiten wordt een (afgesloten) verbinding gemaakt met het terrein van 'De Clemenshof'. Deze is alleen beschikbaar voor noodsituaties.

3.6 Water

Het watersysteem in het plan gaat uit van zoveel mogelijk afwateren vanaf de woonstraten en het parkeren naar het groen. In dit groen en de groene parkeerplaatsen kan het hemelwater infiltreren en vertraagd afvoeren naar omliggende watergangen.

Conform de verhardingstoename dient er water te worden gecompenseerd volgens de eisen van Rijnland. Dit wordt gedaan door de zuidwestelijk sloot te verbreden en een nieuw wateroppervlak te graven aan de zuidwestzijde van het plangebied. Daarmee wordt er voldoende water gecompenseerd. Daarnaast worden er verlaagde delen in het groen aangelegd waar ook bij piekbuien (90 mm) gebufferd kan worden.

3.7 Nutsvoorzieningen

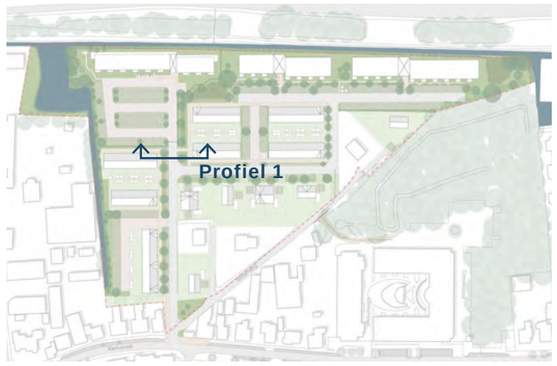
Voor alle noodzakelijke ondergrondse tracés is ruimte gereserveerd in de wegprofielen. Onder de meeste trottoirs is er ruimte om de verschillende kabels en leidingen te leggen en vanaf hier de huisaansluitingen te kunnen maken. In het middengebied is ruimte gereserveerd voor een traforuimte.

Ten behoeve van het huisvuil is nabij de appartementen ruimte voor ondergrondse containers. Deze zijn goed bereikbaar voor de vuilnisauto. Daarnaast kan een aantal parkeerplaatsen worden gereserveerd om de minicontainers eens per week te plaatsen (rekening houdend met 1 per huishouden). Deze dienen op een goed bereikbare plaats te liggen zodat de ze goed bereikbaar zijn voor de vuilnisauto hier goed bijkan.

3.8 Profielen

Van de belangrijkste ruimten in het stedenbouwkundig plan zijn dwarsprofielen uitgetekend om een goed beeld te vormen van deze ruimten en de gehanteerde maatvoeringen.

De getoonde referentiebeelden zijn ter illustratie voor de openbare ruimte en NIET voor de architectuur.







Langsparkeren in open verharding en klinkers als straatinrichting



Groenstrook met grasmengsel en bomen



Langsparkeren met groenstrook tussen wonen

Profiel 1- woonstraat







Stoep, rijbaan en parkeren op gelijk niveau

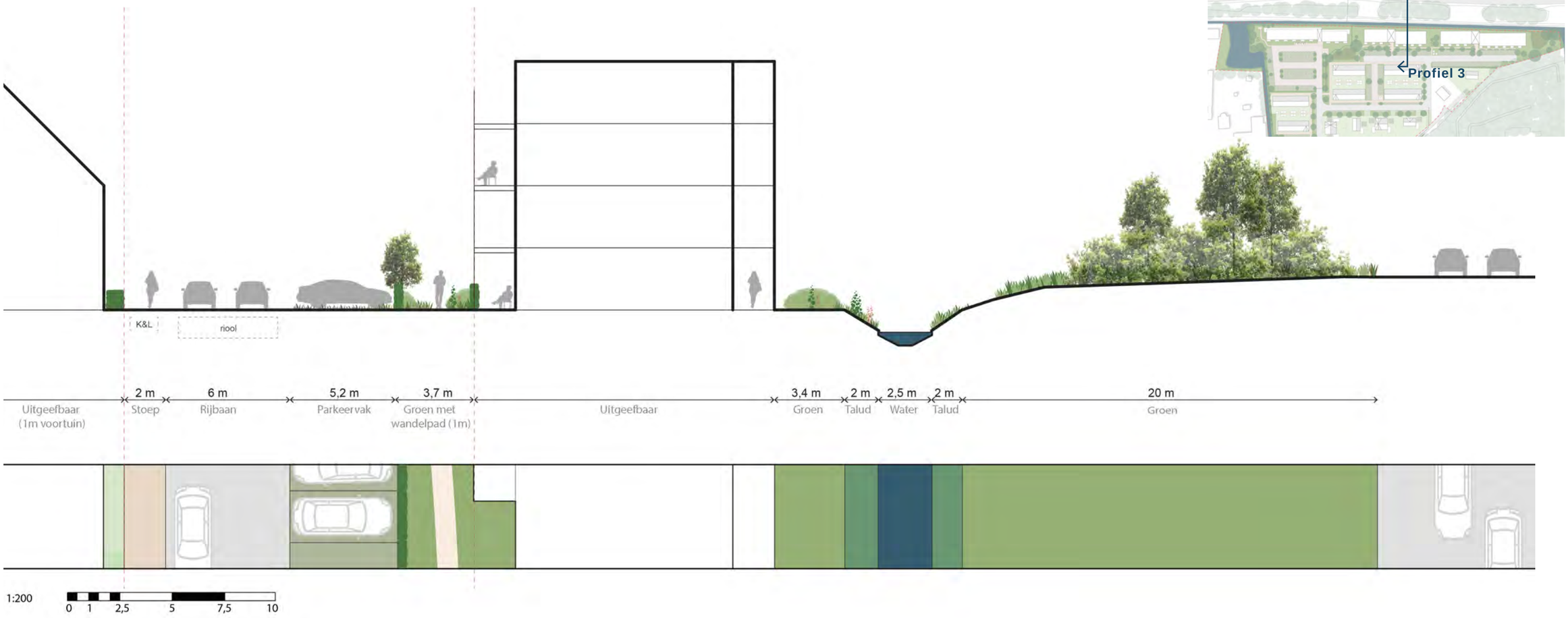


Laagliggend groen



Langsparkeren in open verharding en klinkers als straatinrichting

Profiel 2 - woonstraat





Parkeren in open verharding

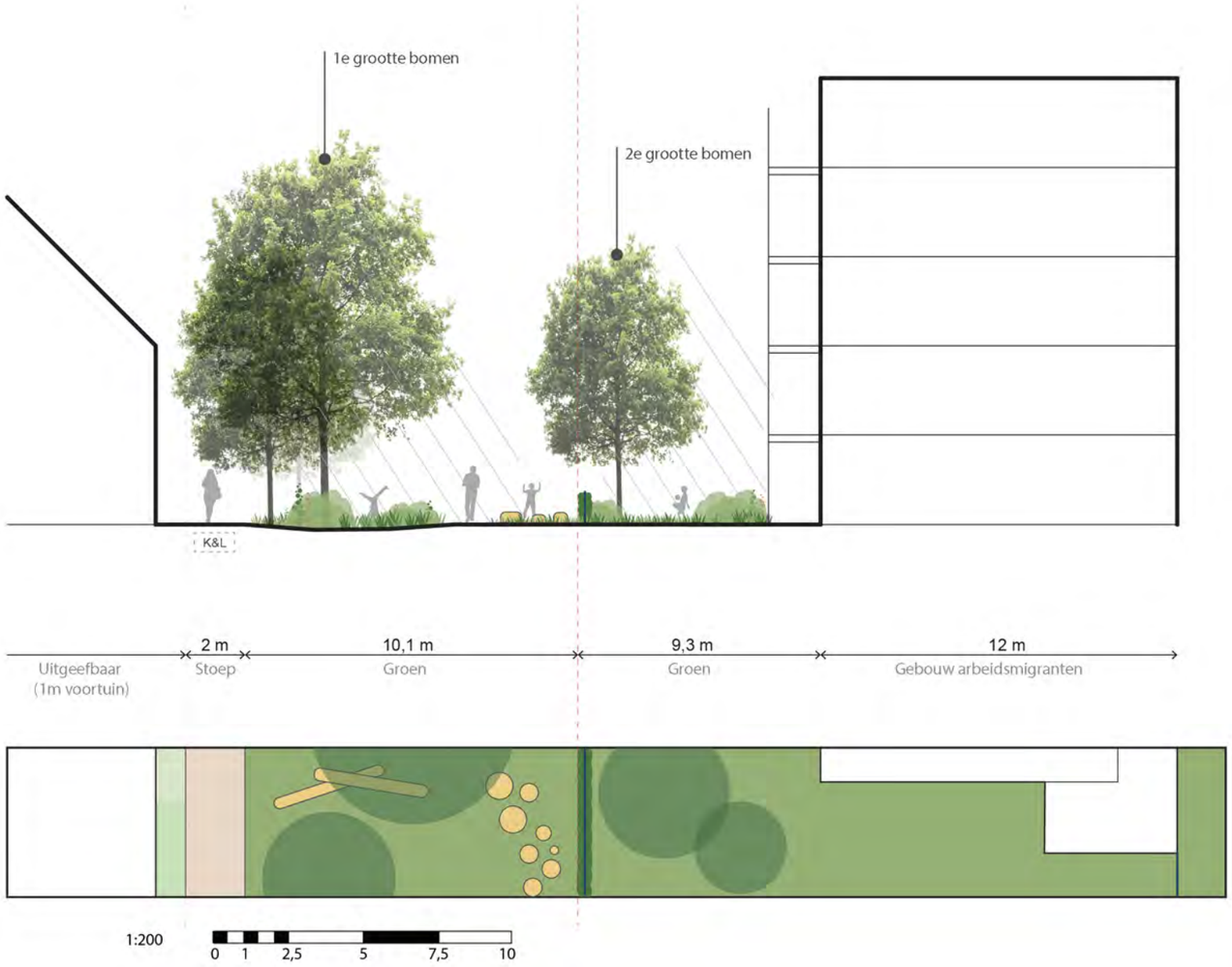


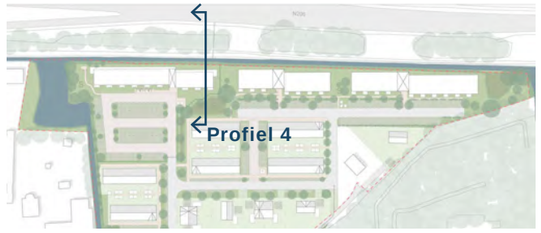
Parkeren uit het zicht door beplanting of haag



Balkons groen ingepakt

Profiel 3 - noordzone







Wonen aan het groen met speelaanleidingen



Wonen aan het groen met speelaanleidingen



Afscheiding terrein arbeidsmigranten met lage haag (max. 1m)

Profiel 4 - noordzone

Vogelvlucht stedenbouwkundig plan



4. Beeldkwaliteit bebouwing

4.1 Ambitie en sfeer

Het beoogde woonmilieu is een gevarieerde buurt met een dorpse schaal, afgestemd op de ligging aan de provinciale weg N206 enerzijds en de linten van de Molenweg, Kerkstraat en De Vlashoven anderzijds. Een generieke uitstraling (seriematigheid) dient voorkomen te worden. Een afwisseling in een eigentijdse Hollandse architectuur is daarbij passend met een samenhangend karakter dat het totaalbeeld van het bebouiwngsensemble versterkt. Daarbij kan gerefereerd worden aan het agrarische (bollen)karakter van het gebied met een moderne twist en een informeel karakter. Dit kan worden gekenmerkt door onder andere:

- Het geheel vormt een samenhangend ensemble;
- Heldere massa's en hoofdvormen;
- Combinatie van bakstenen en/of houten architectuur;
- Royale gevelopeningen;
- Toepassen van kappen;
- Dakoverstekken;
- Dakkapellen;
- Traditionele keramische pannen.

De criteria in dit BKP zijn gerelateerd aan de gehanteerde opzet uit de welstandsnota Noordwijk 2019. Daarbij gelden voor de bebouwing algemene criteria die voor alle bebouwing in het plan gelden. Daarnaast gelden in dit BKP specifieke criteria per bebouwingstypologie. De algemene criteria zijn:

- Ligging;
- Massa en vorm;
- Gevelkarakterisiek;
- Materiaal- en kleurgebruik.

4.2 Algemene bebouwingscriteria

Ligging

- De oriëntatie van de woningen is gericht op de aanliggende openbare ruimte en/of straat;
- Overgangen van privé naar openbaar gebied worden zorgvuldig vormgegeven;
- Voortuinen dan wel voorzones zijn minimaal 1 meter diep en voorzien van een tuintje of een Delftse stoep.

Massa en vorm

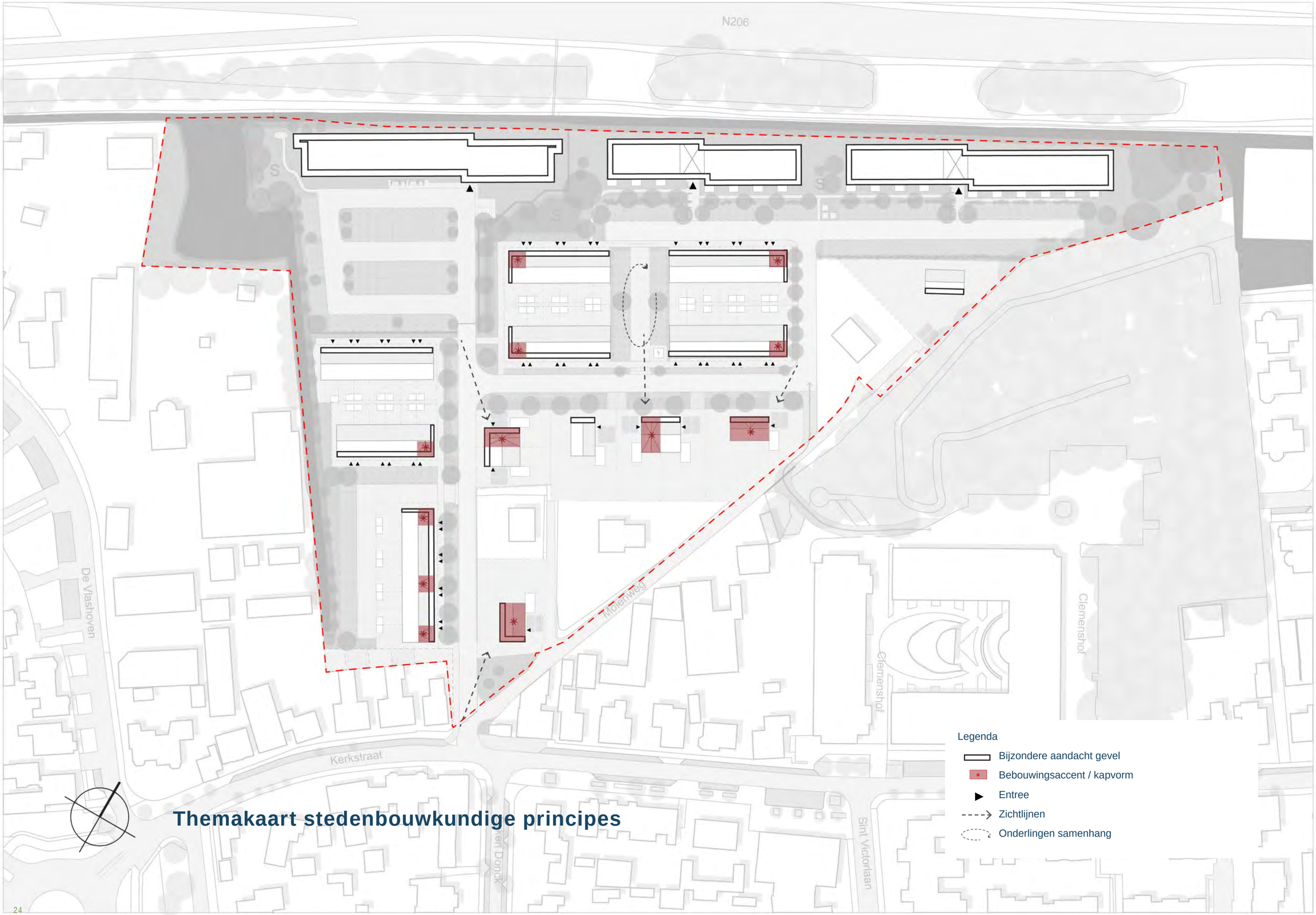
- Grondgebonden woningen hebben een bouwhoogte van max. 2 lagen met een verplichte kap;
- Appartementen zijn min. 4 en max. 5 bouwlagen hoog;
- Appartementenblokken dienen in lengte opgedeeld te worden door middel van een gevelsprong;
- Grondgebonden woningen hebben een zadeldak.
- De noktrichting is over het algemeen evenwijdig aan de straat (m.u.v. stedenbouwkundige accenten);
- Appartementen hebben een plat dak of een suggestieve kap;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn dakkapellen meeontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa;

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.



Monumentale Bollenschuur langs de Kerkstraat met groene details (bron:Bollenerfgoed)



Themakaart stedenbouwkundige principes

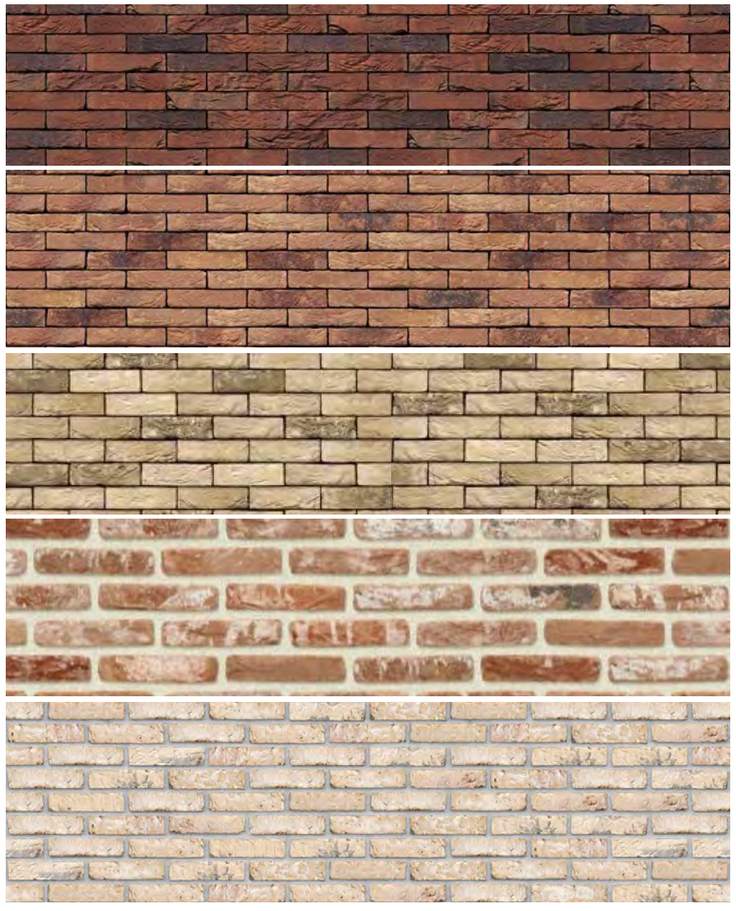
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn en zijn onderdeel van de hoofdmassa;
- Stedenbouwkundig waardevolle plekken in het plan worden voorzien van bebouwingsaccenten;
- Kopgevels van grondgebonden woningen grenzend aan openbaar gebied dienen representatief te worden uitgevoerd;
- Kopgevels van appartementen dienen representatief te worden uitgevoerd;
- Blinde kopgevels zijn niet toegestaan.

Gevelkarakteristiek

- Alle bebouwing kent een sterke onderlinge samenhang, zijn familie van elkaar en zijn afgestemd op de schaal van de directe omgeving;
- Aan- en uitbouwen zijn in samenhang vormgegeven met het hoofdvolume;
- Zonnepanelen passen bij de kleur van het dak en worden evenwichting ingepast;
- Gevelverbijzonderingen b.v. in de vorm van huisnummers en verlichting dienen eenduidig te zijn en op elkaar afgestemd.

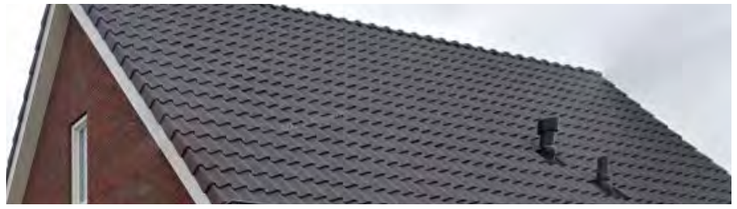
Materiaal- en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en aan de voorkanten in samenhang met het straatbeeld;
- Gevels zijn uitgevoerd in gemeleerde bakstenen of een gelijkwaardig materiaal. Deze kunnen variëren van donkerbruin tot lichtbruin waarbij de eenheid en samenhang voorop staan;
- Rijwoningen hebben per blok 1 basis kleur. Onderling zijn de rijblokken verschillend met een beperkt maximum van 3 kleuren;



Kleurgebruik pallet van donkerbruin tot lichtbruin

- Binnen het plangebied bestaat de kleurkeuze van bakstenen uit een pallet van donkerbruin tot lichtbruin;
- Details in de gevel bestaan uit ingetogen kleuren en/of houten geveldetails;
- Kappen zijn voorzien van traditionele keramische, zwarte/ antraciete pannen;
- Aanbouwen en bijgebouwen met een plat dak worden bij voorkeur voorzien van een ‘groen’ dak.



Traditionele dakpannen in het antraciet



Detaillering mogelijk met ingetogen kleuren en houten details

4.3 Rijwoningen

Positie en oriëntatie

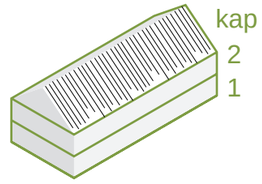
- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 1 meter vanaf het trottoir;
- Woningen oriënteren op de straat waaraan ze liggen;
- Kopgevels van de woningen, grenzend aan openbaar gebied, representatief uitvoeren.

Bouwmassa

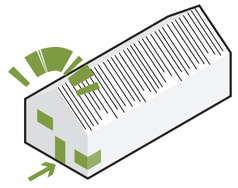
- Woonblokken van 7 woningen of meer worden bij voorkeur opgedeeld door een (kleine) gevelsprong of dwarskap aan de voorzijde om de lengte op te delen;
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat. Waar stedenbouwkundig gewenst een dwarskap (voorzijde) toepassen;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn optionele dakkapellen mee-ontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- De woningen krijgen een traditionele moderne vormgeving en zijn duidelijk familie van de appartementen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Aan de zuidzijde een Delfste stoep eventueel toepassen met veranda;
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht;

Kleur- en materiaalgebruik

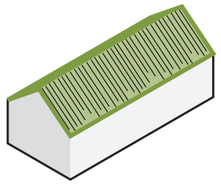
- Gevels zijn van baksteen, mogelijk in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt. De woongebouwen zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven;
- Kappen voorzien van keramische of zwarte/antraciete pannen;
- Bergingen voorzien van een ‘groen’ (sedum)dak.



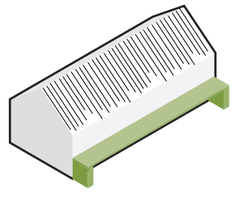
Rijwoningen zijn twee bouwlagen met kap



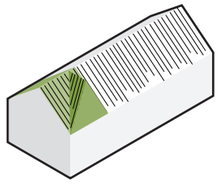
Geen blinde kopgevels. Inzetten van raampartijen, overhoeks venster en/of entree (waar mogelijk)



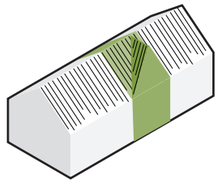
Langskap/ kap in dezelfde lijn als bebouwing



Veranda op de plekken met een Delftse stoep



Dwarskap als accent (enkel aan de voorkant van de woning)



Dwarskap in het midden bij een rijtje langer dan 7 woningen



Detail met hout en gedetailleerde zijgevel



Twee verschillende materialen, veranda



Eenvoudige basismassa, hoekdetail



(Licht) bruine gevelsteen met detail op de hoek



Dwarskap aan de voorzijde

4.4 Twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen

Positie en oriëntatie

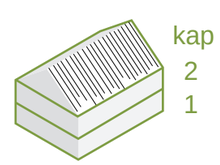
- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 3 meter vanaf de straat;
- Woningen oriënteren op de straat waaraan ze liggen;
- Voor- en zijgevels van de woningen, grenzend aan openbaar gebied, representatief uitvoeren.

Bouwmassa

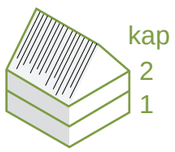
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat. Waar stedenbouwkundig gewenst een dwarskap toepassen;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn optionele dakkapellen mee-ontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa;
- De woningen krijgen een traditionele moderne vormgeving en zijn duidelijk familie van de appartementen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Garages/bergingen zijn ondergeschikt aan en vormen met het hoofdgebouw een eenheid;
- Bijgebouwen staan op 3 meter achter de voorgevel.

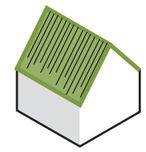
Kleur- en materiaalgebruik

- Gevels zijn van baksteen, mogelijk in combinatie met hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt. De woongebouwen zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven;
- Kappen voorzien van keramische of zwarte/antraciete pannen;
- Garages en bergingen met een plat dak bij voorkeur voorzien van een ‘groen’ (sedum)dak.

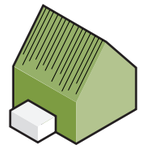


twee bouwlagen met kap

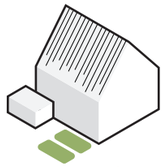




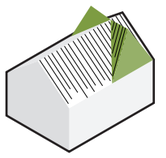
Zadeldak of ander dak?



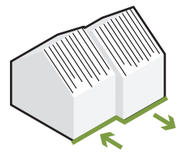
Berging is ondergeschikt aan hoofdgebouw



Ruimte voor twee eigen terrein parkeerplaatsen



EN/OF



Dwarskap of verspringing rooilijn als bebouwingsprincipe



Detail met banden en bijzonder metselwerk



Gevelplastiek



Tweekapper uitgevoerd met dwarskap en houten topgevel



Eenvoudig basisvolume, garage en entree onderdeel van de architectuur

4.5 Appartementen en logiesgebouw

Positie en oriëntatie

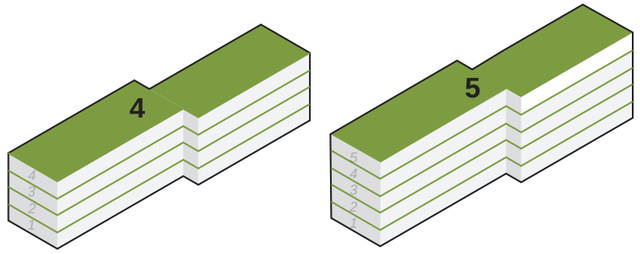
- De voorzijde van de woonblokken ligt aan de zuidzijde;
- Woningen zijn met hun buitenruimte georiënteerd op de groene openbare ruimte waaraan ze liggen;
- Kopgevels van de woonblokken zijn representatief en voorzien van gematteerd glas (i.v.m. privacy);
- Woonblokken hebben een alzijdig uitstraling.

Bouwmassa

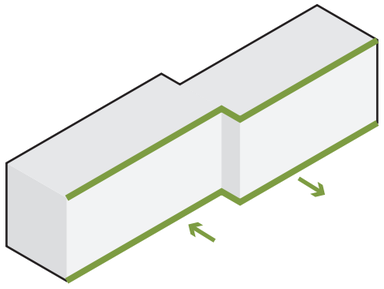
- Woonblokken worden uitgevoerd met een plat dak of een suggestieve kap;
- Woonblokken worden opgedeeld d.m.v. een gevelsprong om massa te breken;
- Herkenbare entree in ander materiaal dat gebouw ook visueel opbreekt;
- De woonblokken krijgen een traditionele moderne vormgeving en zijn duidelijk familie van de grondgebonden woningen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Geluidmaatregelen aan de zijde van de N206 maken onderdeel uit van de architectuur;
- Galerijen en balkons zijn onderdeel van de architectuur;
- Balkons op begane grond ingepakt met groene haag;
- Dakinstallaties uit het zicht of integraal meeontworpen in dakvorm.
- Bergingen worden inpandig opgelost, waarbij de begane grond zo representatief mogelijk dient te zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

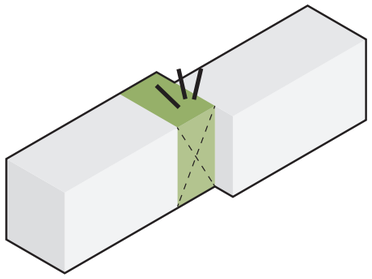
- Gevels zijn van baksteen, hout of een combinatie van hout, dakpan of vergelijkbare materialen;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt. De woonblokken zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven.



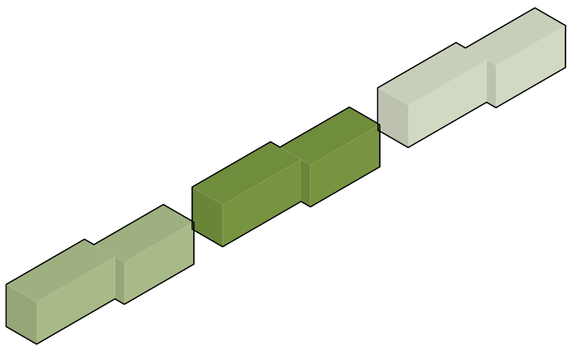
4/5 bouwlagen met een plat dak



Versprining in rooilijn binnen de massa van het blok



Herkenbare entree die gebouw visueel opbreekt



Eenheid in materialisatie met een subtiel onderscheid tussen de woonblokken



Uitliggende balkons



Houten apppartementencomplex



Galerij binnen massa

5. Beeldkwaliteit buitenruimte

5.1 Beeldambitie en sfeer

Voor de inrichting van de openbare ruimte worden de aanwezige kwaliteiten van onder andere de woonstraat en de bestaande watergang verbeterd en versterkt. Het streven is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die tevens een bijdrage levert aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en ruimte voor ontmoeting.

Een rustig en neutraal beeld passend bij de directe omgeving is het uitgangspunt. Inrichtingselementen schikken zich onopvallend in hun groene en bebouwde context. Verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen, hekwerken en dergelijke krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving en uitstraling in aansluiting bij de directe omgeving en conform de lijst van de gemeente. Daarbij dient aangesloten te worden bij het ‘Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR nov. 2016) van de gemeente Noordwijk’.

Het gehele plangebied wordt als eenheid ingericht, waarbij het een verzorgde en groene uitstraling krijgt. Het toegepaste groen is streekeigen (inheemse bomen en struiken die van nature in dit gebied voorkomen) en robuust.

De verharding wordt uitgevoerd met gebakken klinkers in een neutrale uitstraling met subtiele kleurverschillen. Het geheel moet een ‘dorpse’ uitstraling krijgen.

5.2 Verharding

De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo duurzaam mogelijk te zijn en zo min mogelijk verharding te krijgen. Dit om hittestress tegen te gaan en om voldoende maatregelen te nemen ten aanzien van klimaatadaptatie. Daarbij wordt gedacht aan:

- Waar mogelijk dienen toe te passen materialen zo duurzaam mogelijk te zijn (waaronder gebakken klinkers);
- Voor de materialisering van rijbanen en trottoirs wordt aangesloten op het bestaande straatbeeld van de Kerkstraat;
- Waar mogelijk wordt waterpasserende verharding toegepast;
- Eventuele molgoten zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd en hoeven zich niet in kleur te onderscheiden;
- Trottoirs en (achter)paden wordt uitgevoerd in een 30 x 30 cm formaat qua kleur en textuur passend bij de straatstenen en het gebruik;
- Alle verharding heeft dezelfde afwerking en past binnen één familie. Formaten en kleurgebruik sluiten bij elkaar en met de bestaande omgeving aan;
- Waar mogelijk wordt direct afgewaterd op het groen.

5.3 Parkeren

De langs- en haaksparkeerplaatsen worden in grasbetonstraatstenen of vergelijkbaar uitgevoerd. Er is duidelijk onderscheid tussen de parkeervakken en de overige verharding. Rijlopers van de parkeerkoffers worden eventueel als karrespoor uitgevoerd in betontegels in verband met voldoende draagvlak. Parkeervakken worden bij voorkeur direct afgewaterd op het groen.

5.4 Groen en beplanting

De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de woonstraten en de buurt. Beplanting dient een robuuste (groene) sfeer uit te stralen en aan te sluiten bij het bestaande groen van de omgeving.



Themakaart uitgeefbaar en openbare ruimte

In de openbare ruimte staan nieuwe bomen (aangeduid in het stedenbouwkundig plan). Bomen worden bij voorkeur in groepen geplaatst, in plaats van uitlijnen, voor een speelser geheel. Daarnaast staan er bomen in het straatprofiel langs de rijbaan. Deze staan in plantvakken. Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- inheems;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- geen overlast met luis ‘drup’;
- jaarrond aantrekkelijk.

Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte en het plantvak dient verbeterd te worden met bomengrond.

Parkeerkoffers worden op de kop van de straat voorzien van een plantvak met een boom met onderbeplanting. Dit om het directe zicht op auto’s te verzachten.

5.5 Spelen

Spelen vindt plaats in het groen en voornamelijk op een centrale plek in het plangebied. De speelplek krijgt een passende natuurlijk inrichting. Speeltoestellen zijn van duurzame materialen gemaakt. Daar waar een speelaanleiding wordt gecombineerd met waterberging dient de materialisatie hierop afgestemd te worden.

5.6 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen woonkavels en private of openbare buitenruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. In het plan wordt gebruik gemaakt van lage hagen van maximaal 1 meter hoog primair aan de voorzijde van de woningen. Ook het eigen terrein van de arbeidsmigranten wordt waar nodig door een groene haag afgeschermd van het openbaar gebied. De entree naar dit terrein wordt voorzien van een aantrekkelijk vormgegeven poort, bijvoorbeeld met metselwerk, die visueel de entreeweg beëindigd.

Lage erfafscheidingen (hagen) vormen de overgang van openbaar naar privé en zorgen voor een eenduidige groene uitstraling. Bij voorkeur hagen van streekeigen inheemse (groenblijvende) liguster, beuk, etc. toepassen.



Woonstraat met groenstroken en langsparke-ren



Openbare ruimte zo groen mogelijk en die uitnodigd om te bewegen



Parkeerplaatsen in open verharding



Bomen langs en tussen parkeervakken in woonstraat

Themakaart erfafscheidingen

Legenda

- Lage groene haag max. 1 m./lage beplantingsstrook
- Staafmathekwerk met groen
- Delftse stoep eventueel gecombineerd met veranda
- Gebouwde erfafscheiding
  (max. 1 m. hoge muur met hekwerk met beplanting)
- Lage groene haag (max. 1m)

Bij een deel van de rijwoningen, die met hun voorgevel op het zuiden zijn geprojecteerd, wordt een Delftse stoep voorgesteld eventueel in combinatie met een veranda. Deze stoep wordt in een afwijkend materiaal uitgevoerd, is 1 meter breed en biedt ruimte voor een bankje, etc.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de kopgevels van de grondgebonden woningen die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze kopgevels loopt de lage erfafscheiding de hoek om tot 3 meter achter de voorgevel. Vanaf dit punt gaat deze over in een hoge erfafscheiding. Deze bestaat uit een duurzame erfafscheiding bijvoorbeeld in de vorm van een gemetselde muur van maximaal 1 meter hoog gecombineerd met opgaand groen.

Overige zij- en achtertuinen worden afgeschermd met een staafmat- of gaashekwerk in de kleur antraciet grijs van 1,8 meter hoog, begroeid met hedera of vergelijkbaar. Waar nodig wordt een toegangspoort ingepast. Bergingen kunnen eventueel op voldoende afstand van de erfafscheidingen worden geplaatst, zodat er ruimte ontstaat voor het opstellen van rolcontainers.

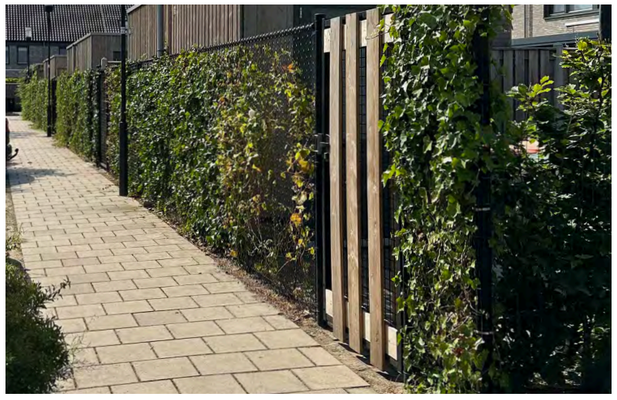
5.7 Afval

Afval wordt ingezameld middels gebruik van rolcontainers (kliko's) voor de grondgebonden woningen. In de openbare ruimte zijn, in het stedenbouwkundig plan, plekken aangewezen, waar de containers op de ophaaldag geplaatst kunnen worden. De opstelplekken worden aangegeven middels een symbooltegel. Voor de appartementen wordt gebruik gemaakt van ondergrondse containers.

5.8 Nutsvoorzieningen

In het plan zijn nutsvoorzieningen voorzien. Deze dienen op een evenwichtige wijze ingepast te worden en het beeld van de openbare ruimte zo min mogelijk aan te tasten. Nutsgebouwen worden in materialisatie afgestemd op de directe omgeving (metselwerk) of van een donkere eenduidige kleurstelling voorzien.


Lage haag/ lage beplantingsstrook


Staafmatherkwerk met groen


Delftse stoep gecombineerd met veranda


Gebouwde erfafscheiding

6. Duurzaamheid

Vanuit het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een maximaal haalbare duurzame ontwikkeling. Dit moet ook bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij kan ingezet worden op diverse maatregelen. Op gebouwniveau en bij de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Daarbij gaat het onder andere om:

- minder en andere vormen van energiegebruik;
- het tegengaan van hittestress;
- het voorkomen van wateroverlast;
- het bevorderen van de biodiversiteit;
- het stimuleren van bewegen en ontmoeten.

Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de gebouwen en de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient dit nader vorm te krijgen.

6.1 Maatregelen in de openbare ruimte

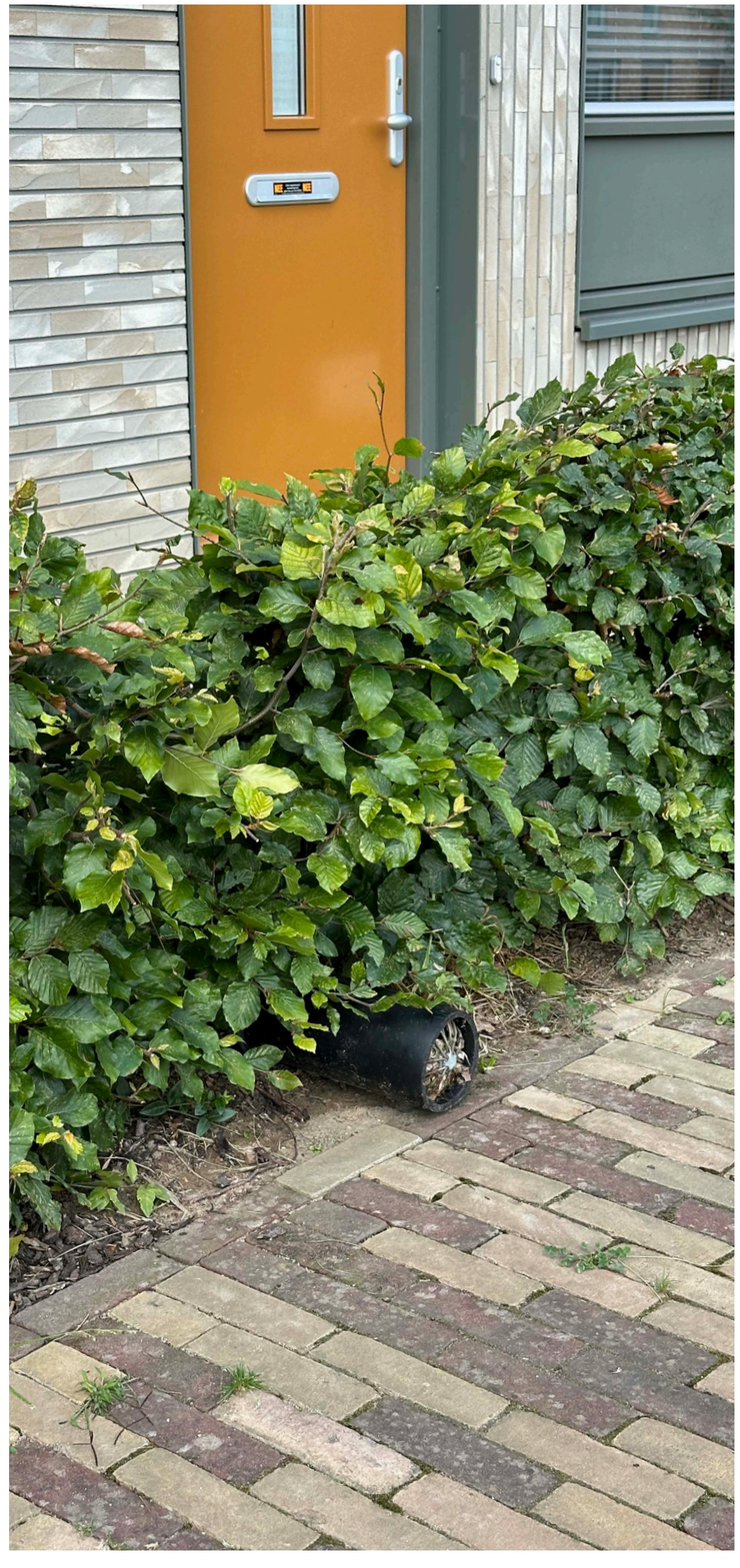
In het kader van het afvoeren van water wordt uitgegaan van de volgorde vasthouden-bergen-afvoeren, zodat het water geleidelijk afgevoerd kan worden. De volgende principes zijn toepasbaar voor de openbare ruimte en dragen hieraan bij:

- toepassen van wadi's of laagliggend groen;
- rijbaan direct afwateren op aanliggend groen;
- toepassen van open en/of waterpasserende verharding;
- natuurvriendelijke oevers (conform eisen bevoegd gezag);
- hemelwater zichtbaar afkoppelen d.m.v. hemelwaterafvoertegels.

6.2 Architectonische maatregelen

Ten behoeve van een klimaatneutrale en biodiverse omgeving, zijn er ook maatregelen die in de architectuur verwerkt kunnen worden. Daarbij kan worden gedacht aan:

- vergroenen van gevels (geveltuin);
- afkoppelen van het regenwater en/of toevoegen van een regenton;
- toepassen van groene platte daken;
- opnemen van nestgelegenheden in bebouwing;
- zonnepanelen op de daken.









Nest mogelijkheden in de gevel



Laagliggend groen



Hemelwater zichtbaar afvoeren d.m.v. hemelwaterafvoertegels



Rijbaan direct afwateren op groen



Natuurvriendelijke oever



Regenton



Zonnepanelen op de daken evenwichtig ingepast



Stedenbouw | Ruimtelijke ordening | Ontwikkelingsmanagement