



FINEST OF OCKENBURGH
KIJKDUIN

AANGEPAST VOORLOPIG ONTWERP

4 mei 2016

Stijlgroep

landschap en stedelijke ruimte



ONTWIKKELAAR:

Synchroon
Zilverstraat 39
Postbus 7073
2701 AB Zoetermeer

T 088 – 010 5 700
www.synchroon.nl



STEDENBOUW & ARCHITECTUUR:

MIX architectuur b.v.
Argonstraat 24
Postbus 180
6710 BD Ede

T 0318 64 89 50
www.mix-architectuur.nl



LANDSCHAP & STEDENBOUW:

Stijlgroep Landschap en stedelijke ruimte
Piekstraat 33
Postbus 50511
3071 EL Rotterdam

T 010-4138020
www.stijlgroep.nl
mail@stijlgroep.nl

MASTERPLAN KIJKDUIN

Met het masterplan Kijkduin wordt een groot aaneengesloten groengebied gecreëerd, van strand overvloeiend naar duinen, naar bos en naar landgoederen. Aanwezige groenstructuren worden versterkt en uitgebreid. Het bestaande netwerk van wandel- en fietspaden wordt opgeknapt en fors uitgebreid. Daarbinnen wordt een aantal woonvelden ingepast, onder meer op de voormalige locatie tennispark Waldeck, waarmee de wens van duizend nieuwe woningen wordt gerealiseerd. De woonvelden krijgen een duurzaam karakter, ingepast in een solide groen raamwerk van landschappelijke structuren.

Plangebied



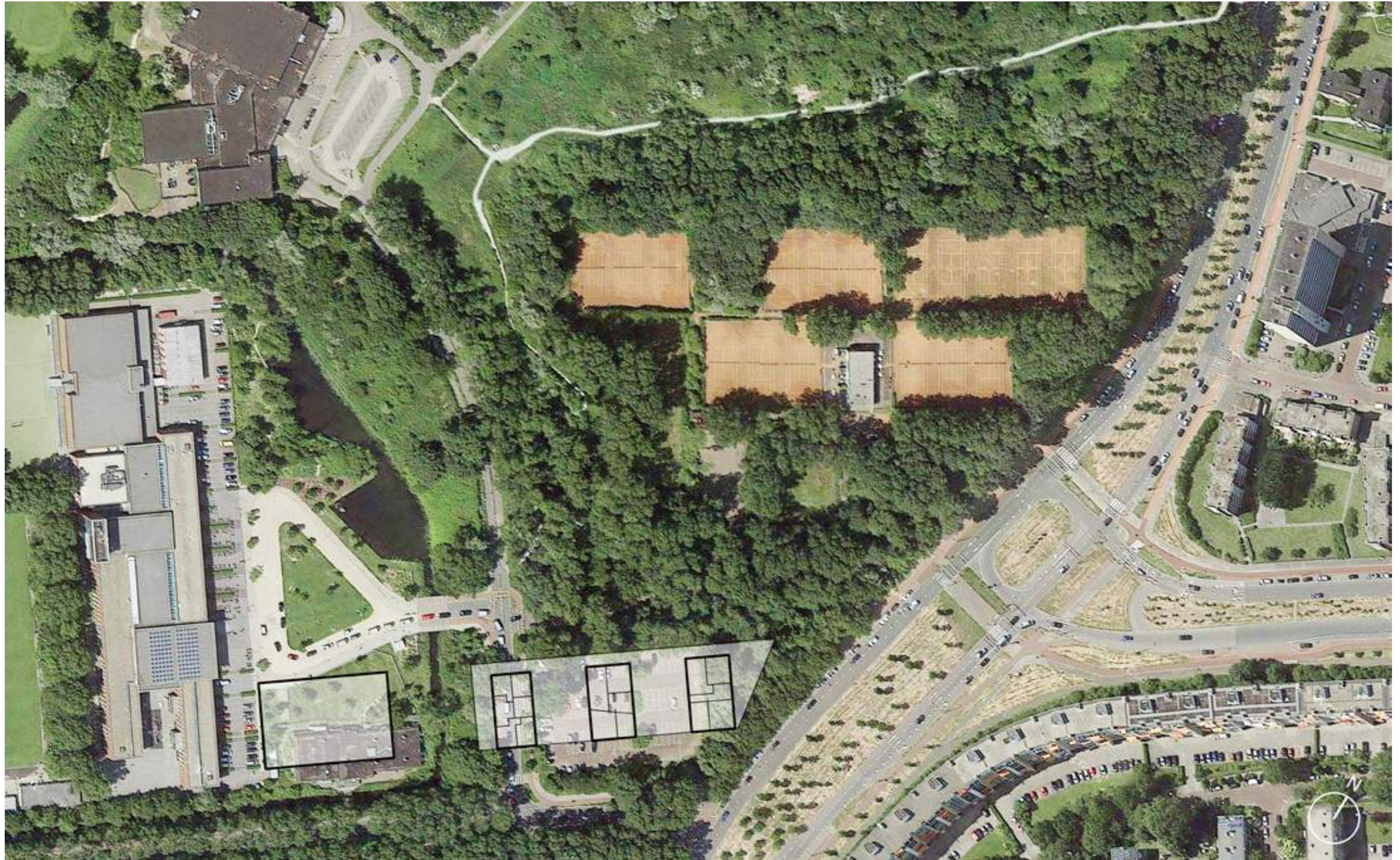
Ontwikkelvelden



Raamwerk landschap



LOCATIE MET HUIDIG TENNISPARK | PLANGEBIED



AMBITIE | EEN LANDSCHAPPELIJK PLAN WAARBIJ DE BEBOUWING, BUITENRUIMTES EN LANDSCHAP EEN MOOIE EENHEID VORMEN

Een beschutte plek met ontspannen wonen in het landschap

De locatie Waldeck is een bijzondere plek tegen de kust van Kijkduin. De beschutte ligging achter de begroeide duinen en de beschutte bosrand geven de plek een unieke intimiteit waarbij het omliggende groen de toon zet. De plek heeft de potentie om hier een "eigen wereld" te creëren waarbij kleinschalige bebouwing op een ontspannen wijze opgaat in het landschap.

Een eigen "verborgen, groene wereld"

Het driehoekige terrein wordt aan twee zijden omsloten door een beboste duin van formaat. De derde zijde vormt met een dichte bosstrook een heldere begrenzing van het plangebied. Via een slingerende landweg "klim" je over de duin en bereik je deze "verborgen, groene wereld".

Kleinschalige bebouwing in het landschap

De woningen zijn geclusterd in kleinschalige volumes welke op een ontspannen wijze naast elkaar in het groen liggen. Zorgvuldig vormgegeven overgangen verbinden de bebouwing met het landschap en zorgen voor een harmonieuze eenheid.

Bijzondere duinrandwoningen maken gebruik van het natuurlijke hoogteverschil

De bestaande duin omarmt het terrein en geeft aanleiding tot bijzondere bebouwingstypologiën. Zowel appartementenvilla's als dubbele woningen staan tegen de duinhelling aan en maken gebruik van het natuurlijke hoogteverschil. In de plint worden de entrees en het parkeren geïntegreerd. Het wonen bevindt zich op de verdieping(en) met zicht op de duin en de nieuwe woonbuurt.

Slingerende woonstraatjes verbinden de kleinschalige duinparkwoningen

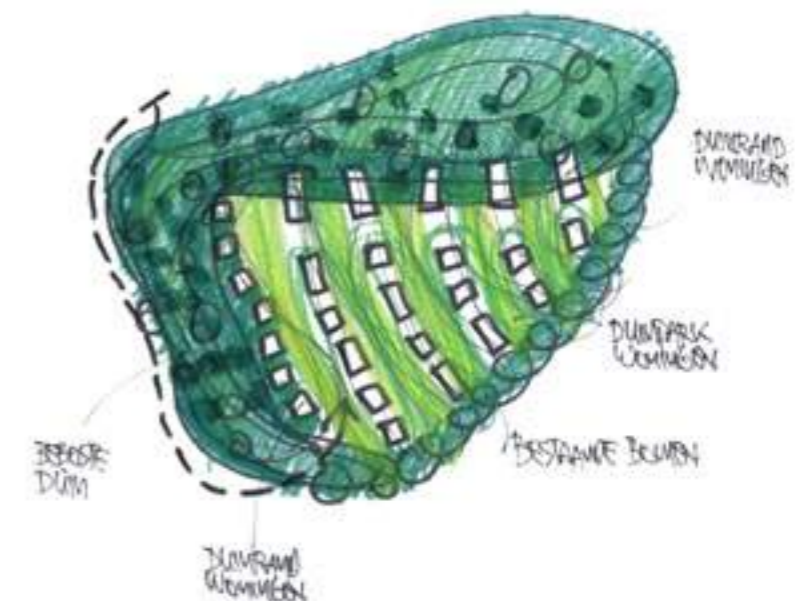
In het duinpark tussen het opgaande groen verbinden slingerende, gebogen woonstraatjes de duinparkwoningen en geven mooie doorzichten richting de duinen en de bosrand. Door de oriëntatie op de zon hebben de woonstraatjes een asymmetrisch wegprofiel. Licht verhoogde tuinen worden consequent groen omzoomd en versterken daarmee de landschappelijke setting.

"Eén handschrift" in architectuur zorgt voor een sterke eenheid met interessante nuances

De unieke landschappelijke ligging en het samenspel tussen landschap en bebouwing geven de nieuwe woonbuurt een onderscheidend karakter. Door de architectuur in "één handschrift" uit te werken ontstaat er een sterke eenheid met interessante nuances.

Een hoogwaardige, duurzame woonbuurt

Het landschappelijke karakter en de gunstige zonoriëntatie maken het mogelijk om de buurt extra duurzaam vorm te geven. Het gebruik van natuurlijke materialen die mooi oud worden, het gebruik van duurzame (zonne) energie en een zorgvuldig vormgeving versterken de identiteit als hoogwaardige, duurzame woonbuurt.



INSPIRATIEBEELDEN



DUINEN



LANDGOED



Houtribhoogte, Lelystad



Nieuw Monnikshuizen, Arnhem



LOCATIE | PLANGBIED IN OMGEVING



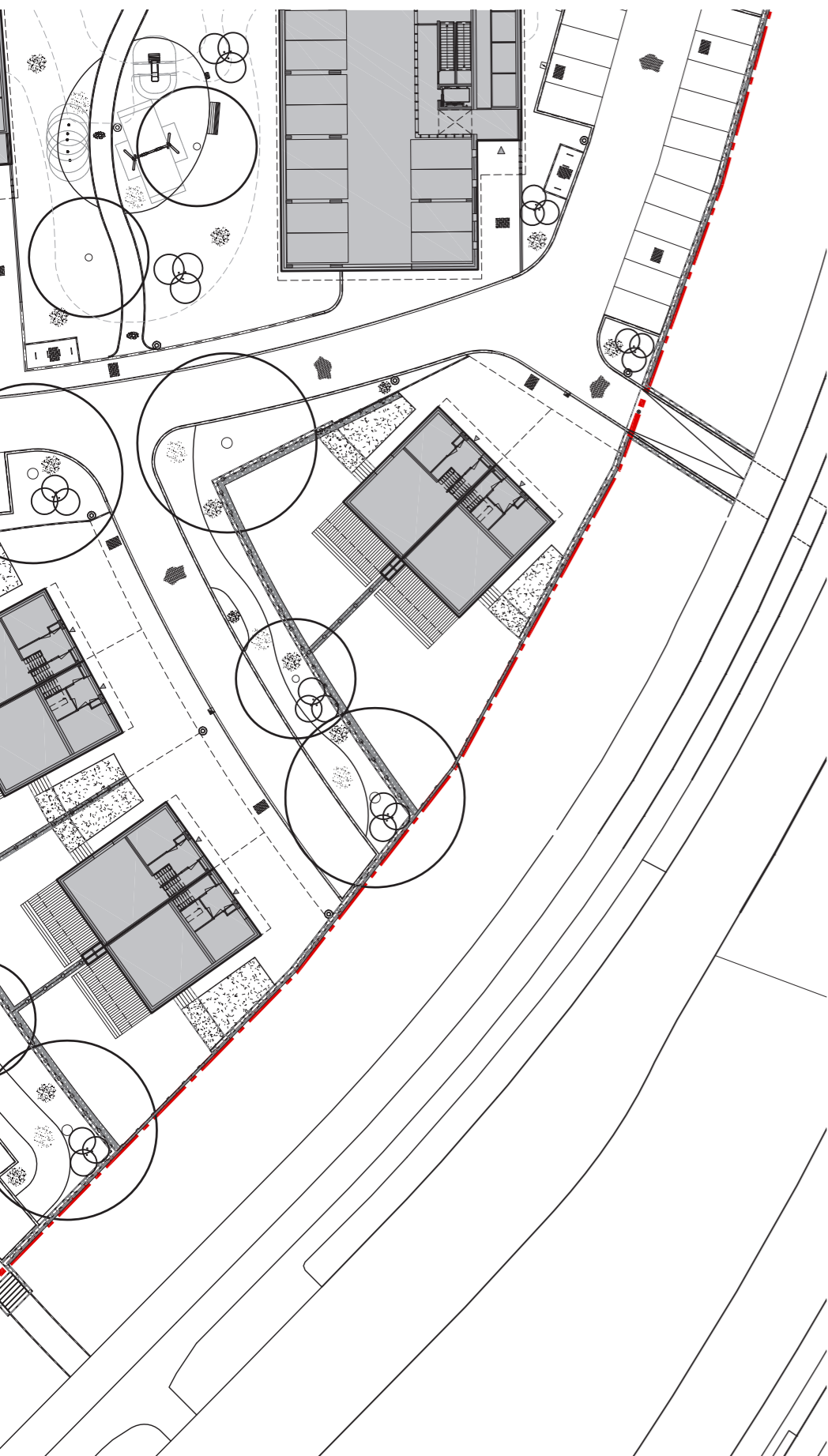


voorstel bestemmingsplanning









LEGENDA

Trottoirband 180/200 x 250; beton;
met uitgewassen deklaag van natuursteensplit



Geleideband 50/200 x 250; beton;
met uitgewassen deklaag van natuursteensplit



Opsluitband 200 x 250; beton;
met uitgewassen deklaag van natuursteensplit



Opsluitband 100 x 200; beton;
met uitgewassen deklaag van natuursteensplit



Straatbaksteen; DF;
kleur: Sienna zandgeel
keperverband



Straatbaksteen; DF;
kleur: Sienna zandgeel
elleboogverband



Parkeervakken; straatbaksteen; DF;
kleur: Sienna zandgeel; elleboogverband



Halfverharding



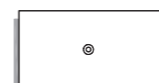
Oplaadpaal voor elektrisch aangedreven auto's



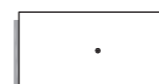
Paaltoparmatuur; lichtpunthoogte 5m00;
armatuur: Alura; Schröder



Paaltoparmatuur; lichtpunthoogte 3m00;
armatuur: Alure; Schröder



Uitneembare paal;
type: Hagenaar



Zitbank;
type: Van Alffbank - enkel



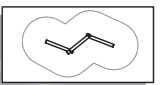
Afvalbak;
type: Haagse afvalzuil



Fietsparkeren;
type 'nietje'; RVS



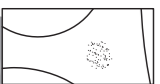
Speeltoestellen; gevormd hout (Robinia);
FSC gecertificeerd;
Leverancier: Boer Speeltoestellen



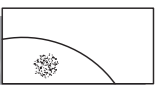
Ondergrondse restafval container



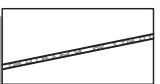
Gemaaid gras



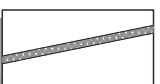
Bloemrijk grasland



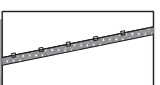
Keerwand met Basalt



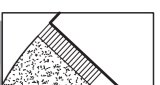
Haag; Carpinus betulus



Hekwerk met Hedera helix



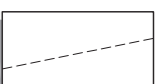
Traptreden in privé tuin



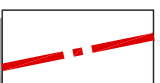
Hellingbaan;
(geschikt voor mindervaliden)



Perceelgrens



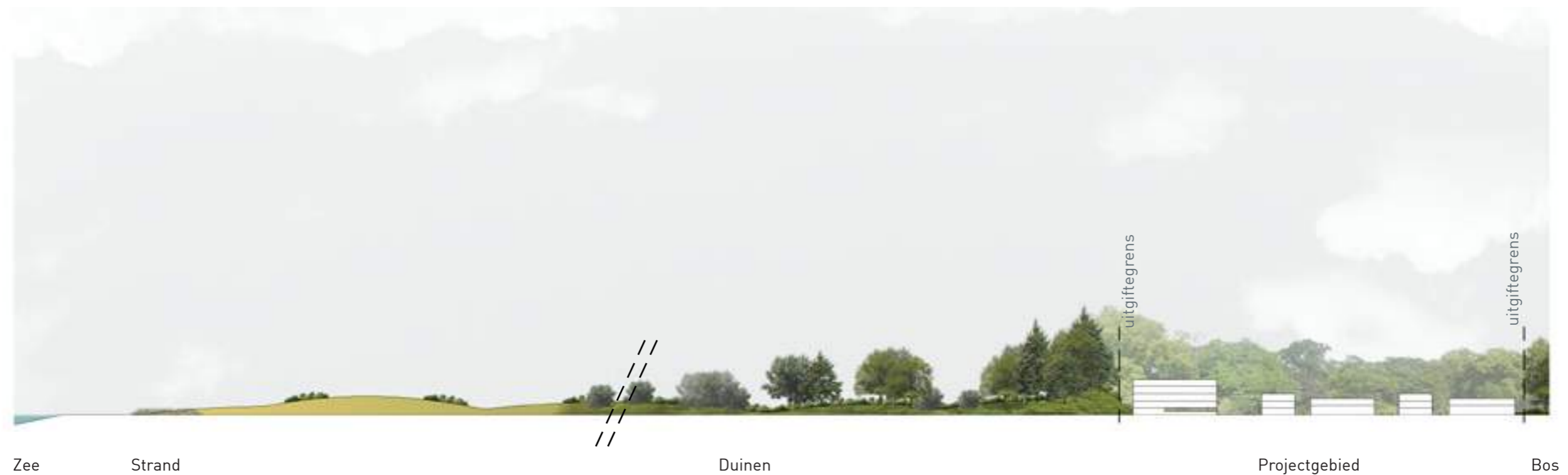
Uitgiftegrens



PROFIELEN



Profiel A - A' | 1 : 2000



Profiel B - B' | 1 : 1000



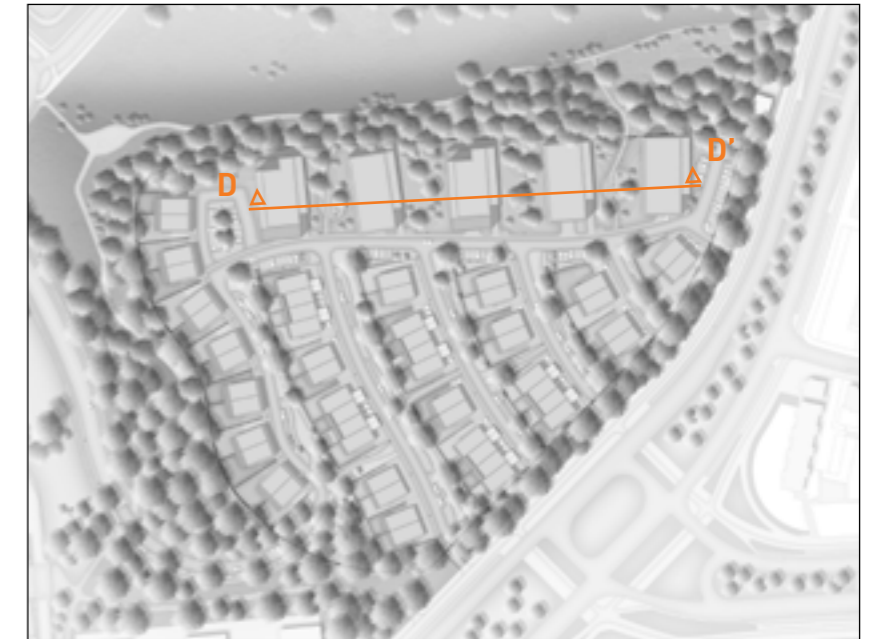
Puinduin

Projectgebied

Profiel C - C' | 1 : 1000



Profiel D - D' | 1 : 500



Profiel E - E' | 1 : 100

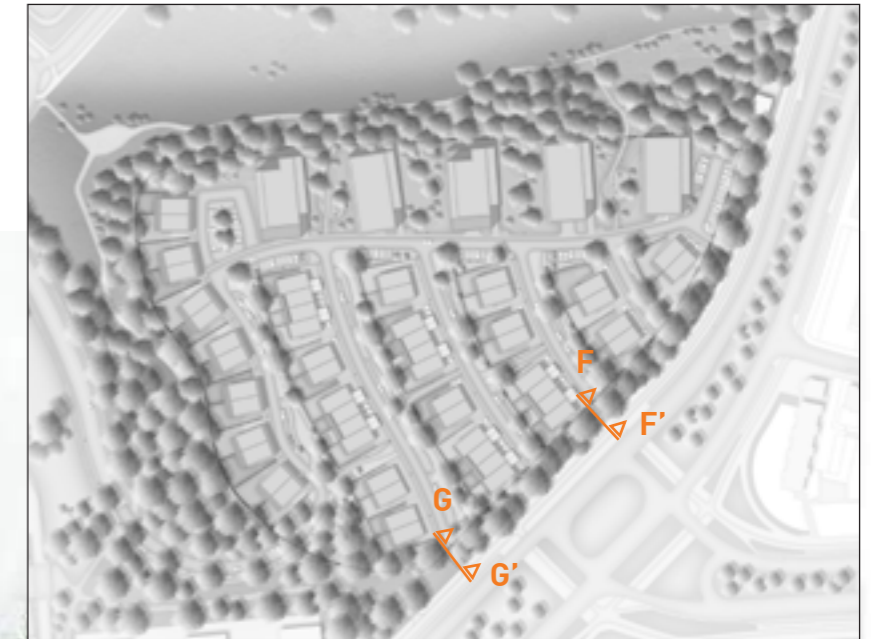
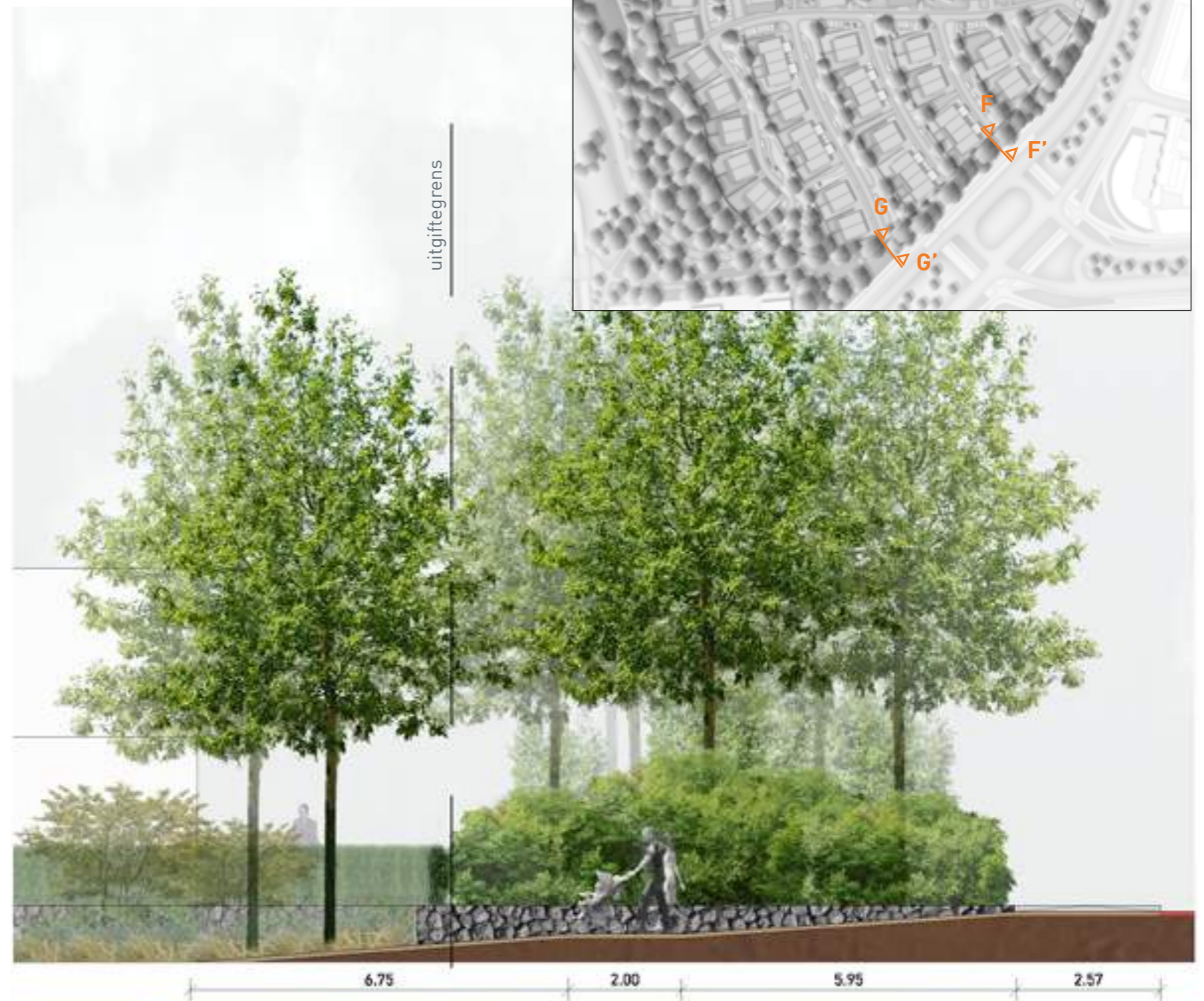


Puinduin

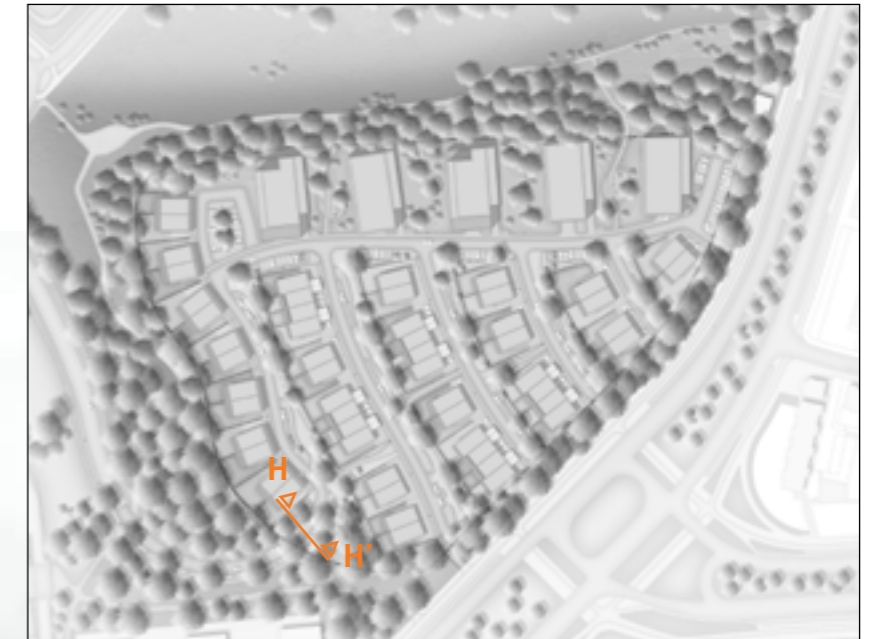
Profiel F - F' | 1 : 100



Profiel G - G' | 1 : 100



Profiel H - H' | 1 : 100

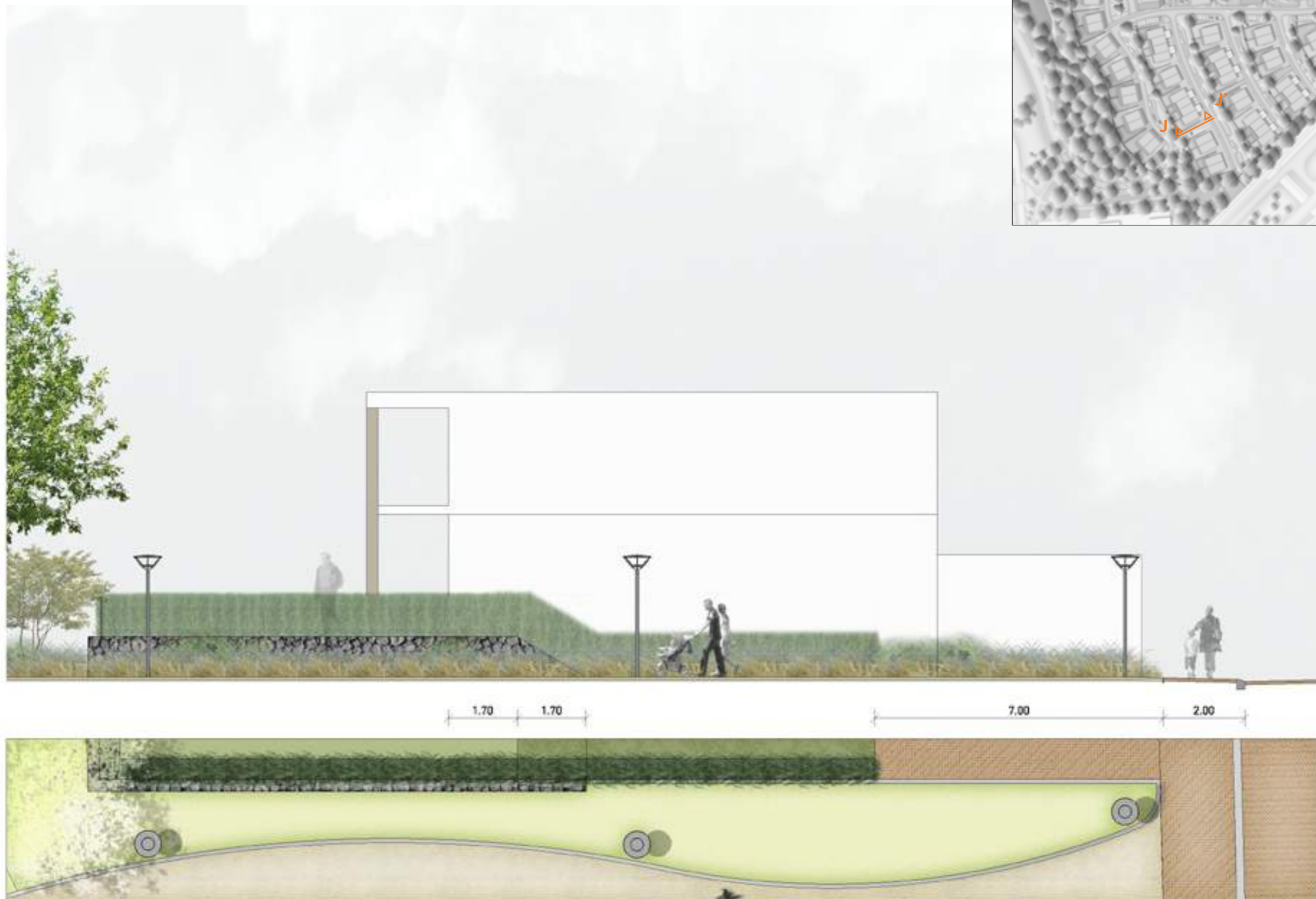


Ontsluitingsweg, Wijndaelerduin

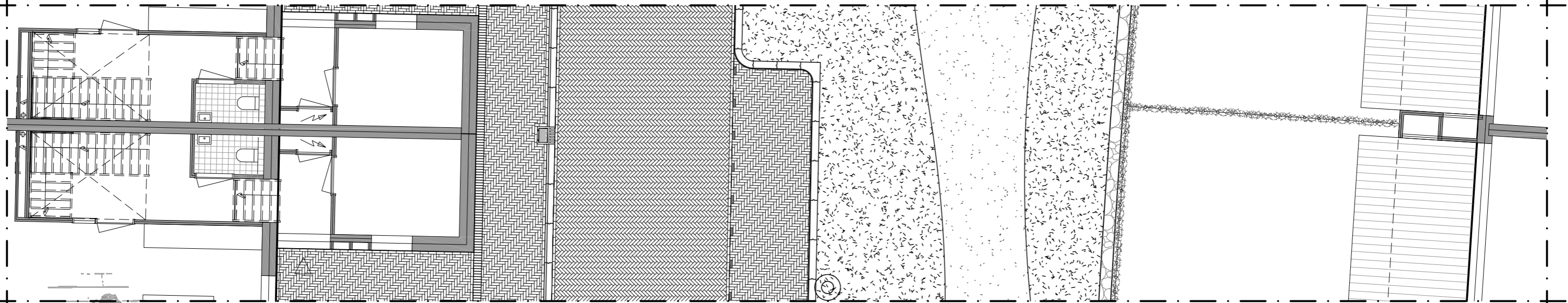
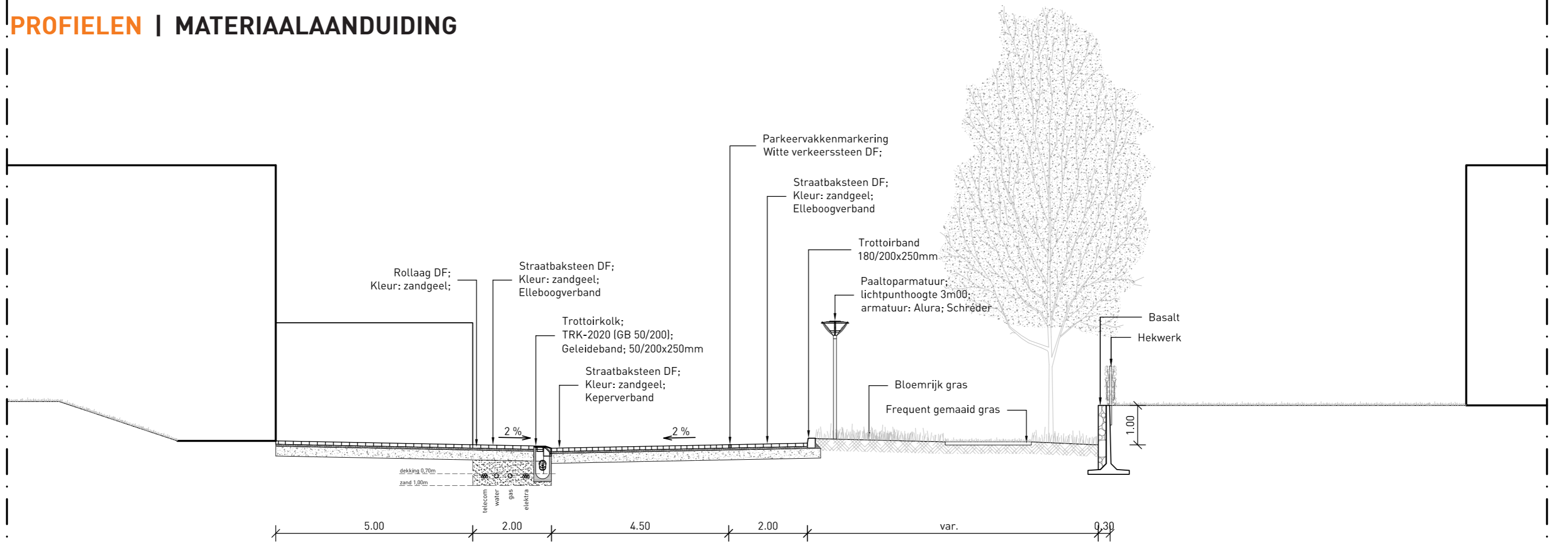
Profiel I - I' | 1 : 100



Profiel J - J' | 1 : 100



PROFIELEN | MATERIAALAANDUIDING



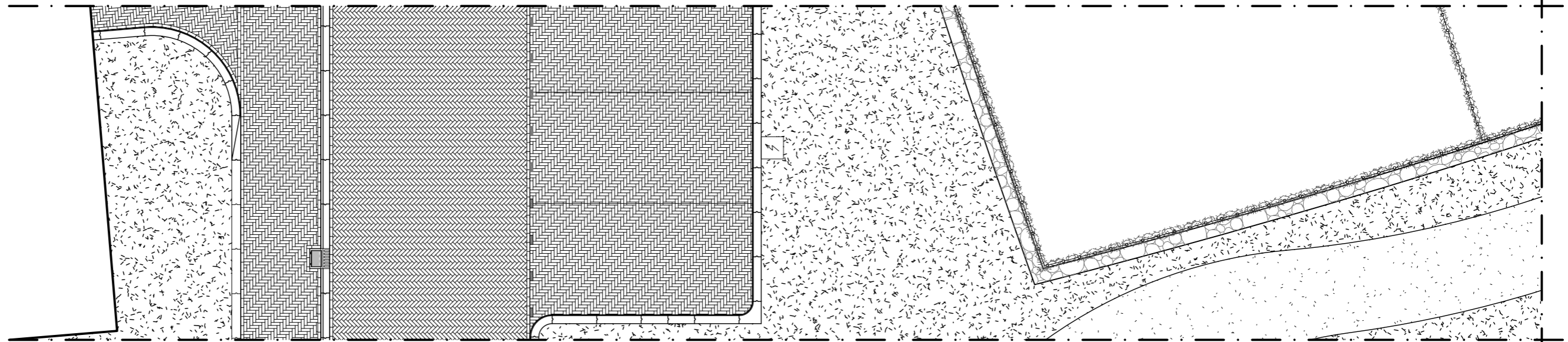
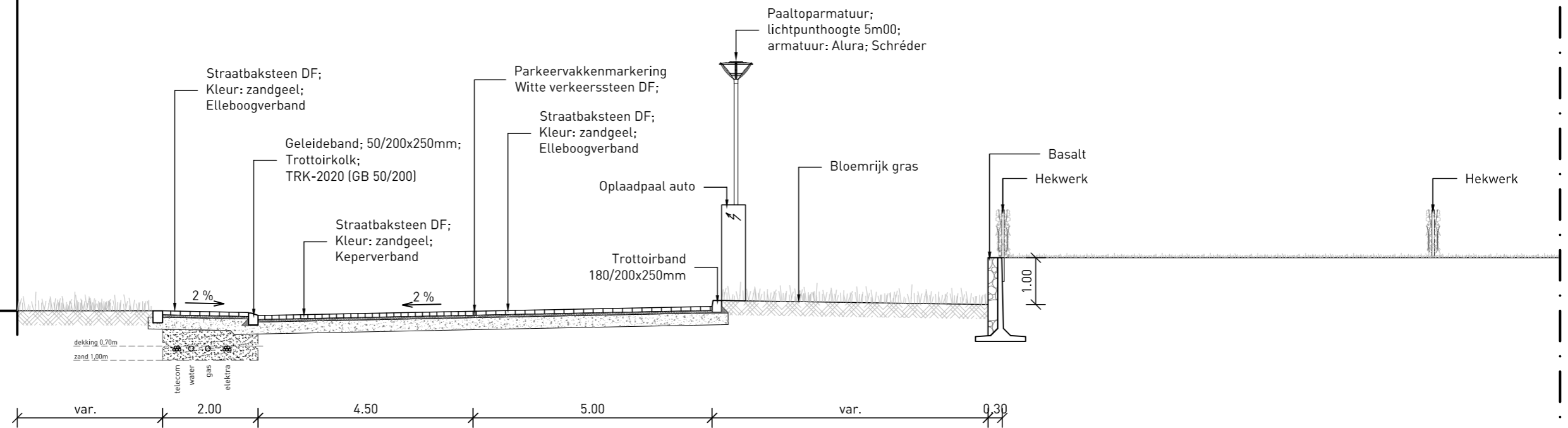
opdrachtgever
onderwerp

Synchroon
Locatie Waldeck - Kijkduin
Profiel 01

formaat A3
schaal 1:100

werkblad 51410
PR01-02

datum gewijzigd 04.05.2016



opdrachtgever
onderwerp

Synchroon
Locatie Waldeck - Kijkduin
Profiel 02

formaat A3
schaal 1:100

werkblad 51410
PR02-02

datum 04.05.2016
gewijzigd







OVERGANGEN

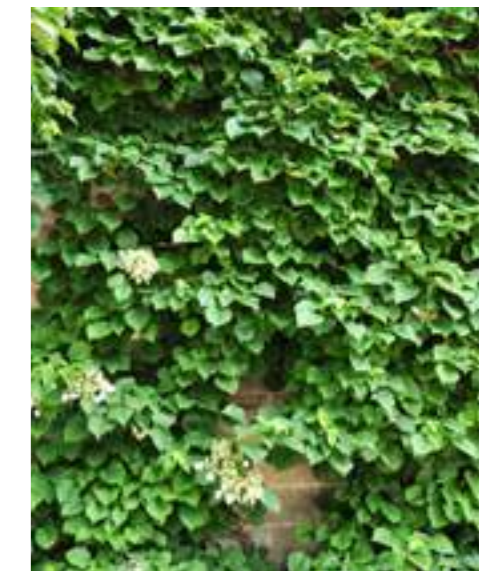
Grondkeringen

Om wonen mogelijk te maken langs de rand van deze puinduin en de beplantingszone langs de Kijkduinsestraat is het op sommige plaatsen nodig om keerwanden toe te passen. Een dergelijke voorziening wordt toegepast als overgang van de 10 meter brede beplantingszone langs de Kijkduinsestraat en het lager gelegen woonveld van Waldeck. Op deze manier kan de bestaande beplanting zoveel mogelijk worden behouden. De tuinen van de parkwoningen zijn licht verhoogd en komen zo circa op gelijke hoogte als de beplantingszone langs de Kijkduinsestraat. Om dit hoogteverschil op te vangen wordt langs de kavelgrens ook een keerwand toegepast. De keerwanden bestaan uit basalt. Dit materiaal oogt zeer natuurlijk en past in de omgeving.



Groene erfafscheidingen

De licht verhoogde tuinen worden met hagen en klimplanten omzoomd. Met de keuze voor groene erfafscheidingen wordt de landschappelijke setting versterkt.



THEMAKAARTEN

Het projectgebied is gelegen in de binnenduinrand van Den Haag en grenst aan de zone met bos en landgoed. Dit is het belangrijkste uitgangspunt bij de beplantingskeuze. Er wordt een overgang gecreëerd tussen duin- en bosvegetatie. Op deze manier sluit de beplanting naadloos aan op de aanwezige vegetatie en de landschappelijke structuren.

Enkele soorten uit de bomenkeuze:
Pinus nigra subsp. Nigra, Pinus sylvestris, Populus tremula
Acer campestre, Alnus glutinosa, Betula pendula

Beplanting bomen



Enkele soorten uit de beplantingskeuze:
Ammophila arenaria, Calluna vulgaris, Hippophae rhamnoides
Amelanchier lamarckii, Euonymus europaeus, Prunus spinosa

Beplanting heesters



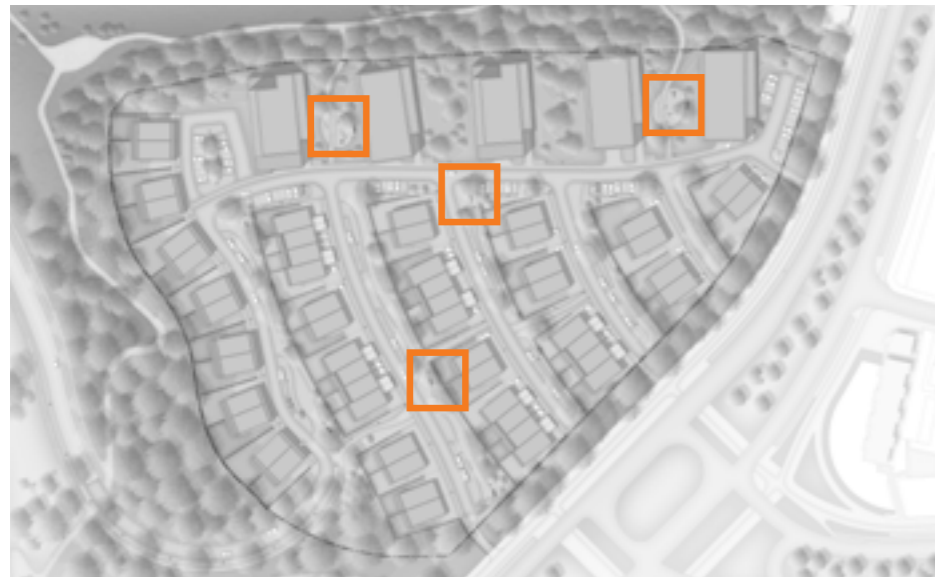
THEMAKAARTEN

De puinduin is een avontuurlijke en natuurlijke plek. De speelaanleidingen die zich binnen het plangebied bevinden zijn dan ook zo natuurlijk mogelijk van karakter. De speelelementen bevinden zich vooral aan de rand van de puinduin. Voor kinderen is dit de meest avontuurlijke plek om te spelen. Hier kan gespeeld worden in de natuur. In de woonstraten bevinden zich ook enkele elementen langs het graspad. De valondergrond is gras, wat goed past bij de locatie. Een alternatief hiervoor is een zandige oppervlakte.

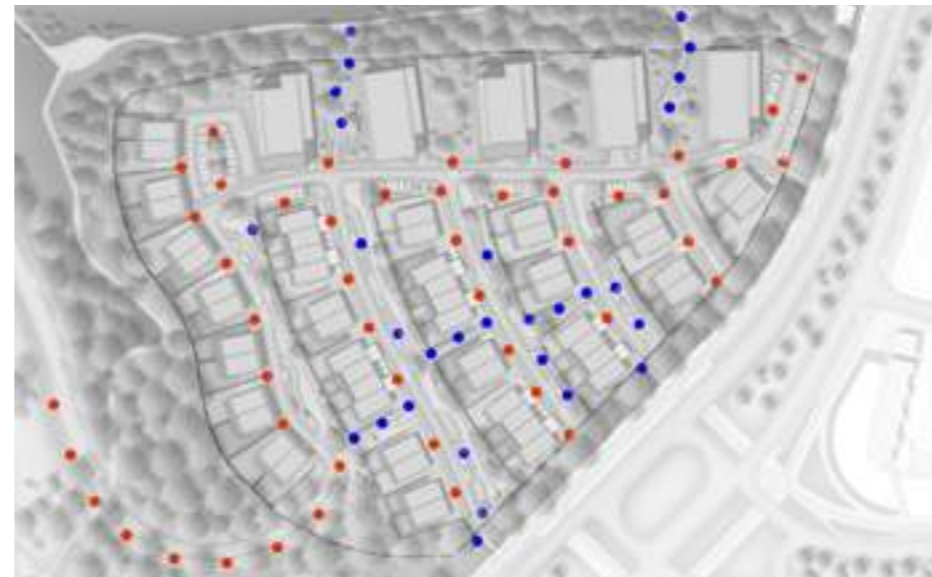
Een goede verlichting is belangrijk voor de veiligheid binnen een gebied. Langs zowel de erftoegangswegen als de wandelpaden wordt het model Alura van Schröder toegepast. Deze moderne masten met functioneel decoratieve armaturen zijn opgenomen in het handboek openbare ruimte van gemeente Den Haag. Bij de erftoegangswegen en de wandelpaden wordt een verschillende hoogte en tussenafstand toegepast. Bij de entree van de appartementen wordt gekozen voor een wandarmatuur, dit maakt deel uit van het gebouw. Deze armatuur kan bijvoorbeeld de wandarmatuur nr. 2228 van Bega zijn.

De erftoegangswegen worden verhard met zandgele straatbaksteen. Deze steen wordt ook gebruikt bij het trottoir en de parkeervakken. Het trottoir is licht verhoogd en wordt door middel van een geleideband afgescheiden van het rijgedeelte. Langs de woonstraten bevinden zich ook graspaden. De wandelroutes in het gebied worden voorzien in een zandkleurige halfverharding, wat zeer goed aansluit bij de duinen in de omgeving.

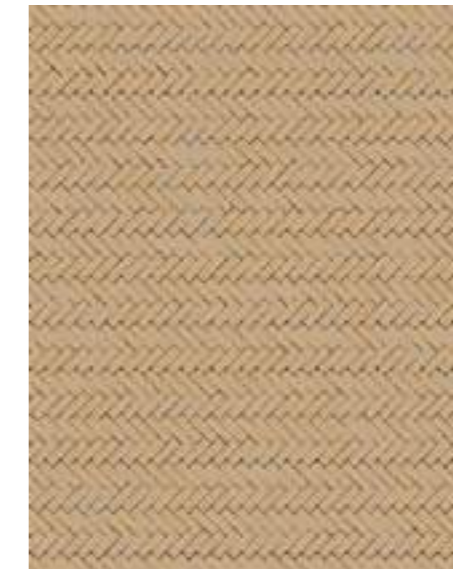
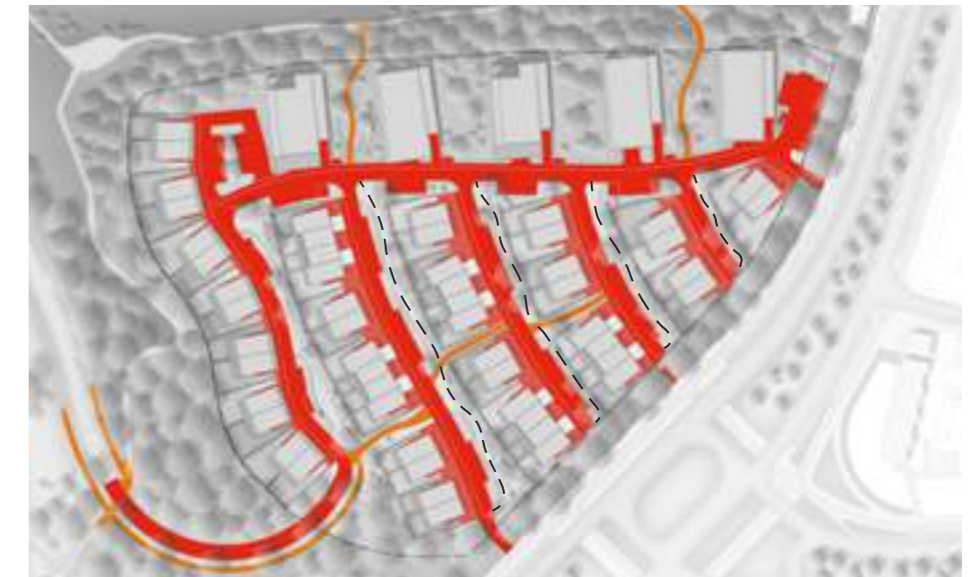
Speelaanleiding in samenhang met de duin



Verlichting



Bestrating



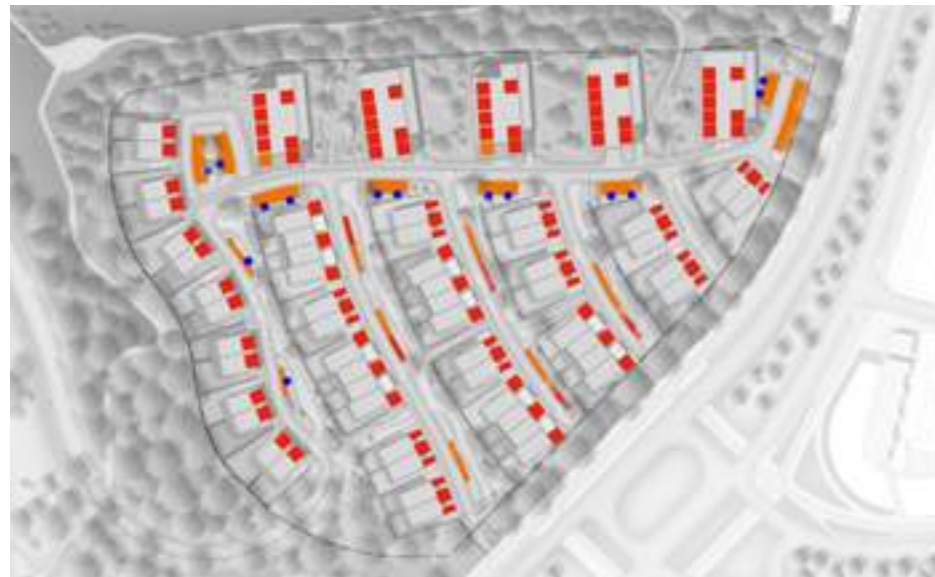
Uitgangspunten:
 appartementen: 1 pp / appartement
 + 0,7 pp / app. (bezoek)
 grondgebonden: 2 pp / woning
 + 0,5 pp / woning (bezoek)

Binnen het plangebied zijn oplaadpunten voor elektrisch aangedreven auto's voorzien.

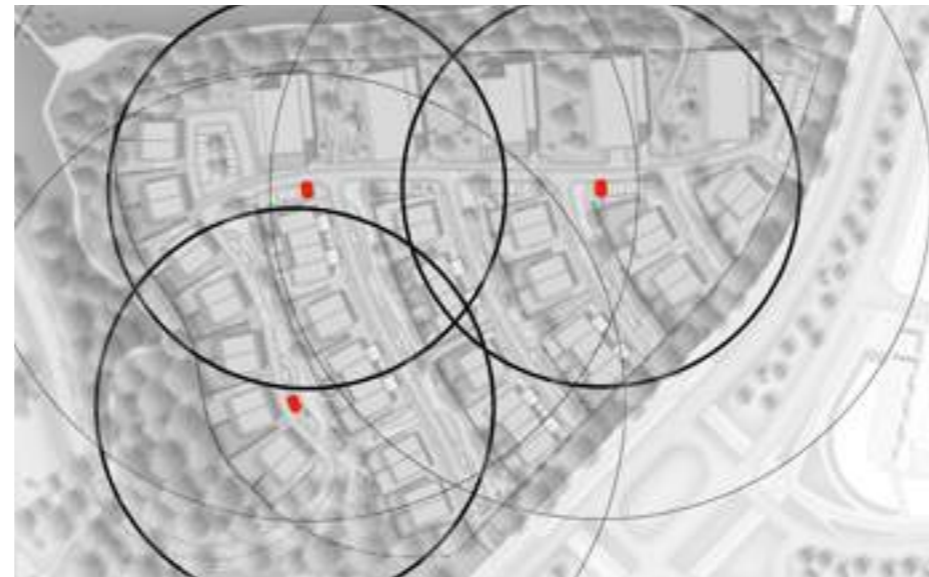
Uitgangspunten:
 - maximale aantal huishoudens per ORAC: 40
 - per locatie minimaal 2 ORAC's
 - binnen een straal van 5,00 meter rondom de ORAC bevinden zich geen boomkruinen, lichtmasten, bovenleidingen, luifels en dergelijke
 - loopafstand: max. 75 meter uitzonderlijk max.125 meter

De strook met kabels en leidingen bevindt zich onder de verhoogde trottoir en sluit op twee plaatsen aan op de Kijkduinsestraat - Ockenburghstraat.

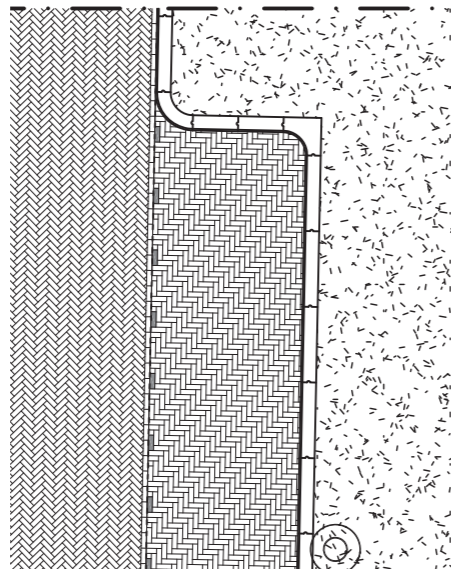
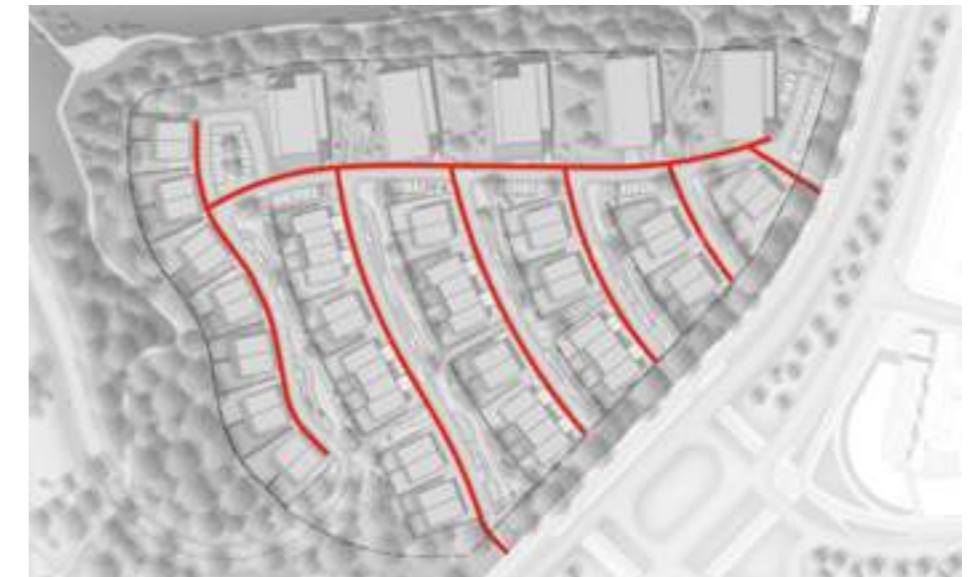
Parkeerbalans



Ondergrondse restafval containers



Indicatie kabelplan





www.stijlgroep.com
www.landscapeisleading.com