



Stedenbouwkundige randvoorwaarden De Duinen Fase 1b, Schelpenduin

21 april 2015

Waar de natuur mensen verbindt.

INHOUDSOPGAVE

PAGINA 3	INLEIDING
PAGINA 4	SFEERBEELD
PAGINA 5	DUINENRAND
PAGINA 6	ZONERING
PAGINA 7	REGELS in ZONE A
PAGINA 8	REGELS in ZONE B
PAGINA 9	REGELS in ZONE C
PAGINA 10	REGELS IN ZONE D
PAGINA 11	BOUWHOOGTES
PAGINA 12	ERFAFSCHIEDINGEN
PAGINA 13	MATERIAAL EN VORM
PAGINA 14	OVERZICHT BOMEN EN STRUIKEN
PAGINA 17	COLOFON



INLEIDING

Langs de Haagweg, op de grens van binnenkort te ontruimen kassengebied en de duinen, zal een grootschalige ontwikkeling gaan plaatsvinden van hoogwaardige woongebieden. Deze ontwikkelingen zullen meerdere jaren in beslag nemen, en zullen in fases worden uitgevoerd.

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied "Schelpenduin" zijn opgesteld voor de tweede fase (1b), waar voornamelijk vrijstaande woningen op zelfstandige kavels zullen worden gerealiseerd, maar ook de mogelijkheid bestaat voor het bouwen van geschakelde twee-onder-een-kap woningen.

Op basis van een landschappelijke onderlegger die voor het gehele gebied is ontworpen, worden de uitgangspunten voor deze specifieke locatie vastgelegd. Het te realiseren beeld past dus in een veel groter kader, waarin duinlandschap, duinbos, polderbos en polder (madeland) evenwichtig en in samenhang zijn verdeeld over de nieuwe bouwlocaties.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden liggen de eisen en uitgangspunten vast waaraan de architectuur van de nieuwe woningen moet voldoen. Deze voorwaarden zijn zodanig opgesteld dat er veel mogelijkheden en uitdagingen worden gecreëerd om tot een waardevol ensemble van individuele woningen te komen.



SFEERBEELD

De vrijstaande woningen zullen zich moeten voegen naar het landschap; een wisselend beeld met een verscheidenheid aan huis- en kapvormen.



DUINENRAND

Het voormalige kassenterrein is de afgelopen jaren ontruimd, met een zandlaag opgehoogd en verder bewerkt tot een kustmatig landschap dat aansluit op het duinenlandschap aan de overzijde van de Haagweg.

De nieuwe duinen langs de Haagweg hebben een geluidsdempende functie en bieden een geborgen en beschermd milieu aan.

Wonen uit het zicht en in de luwte met duinen als decor.

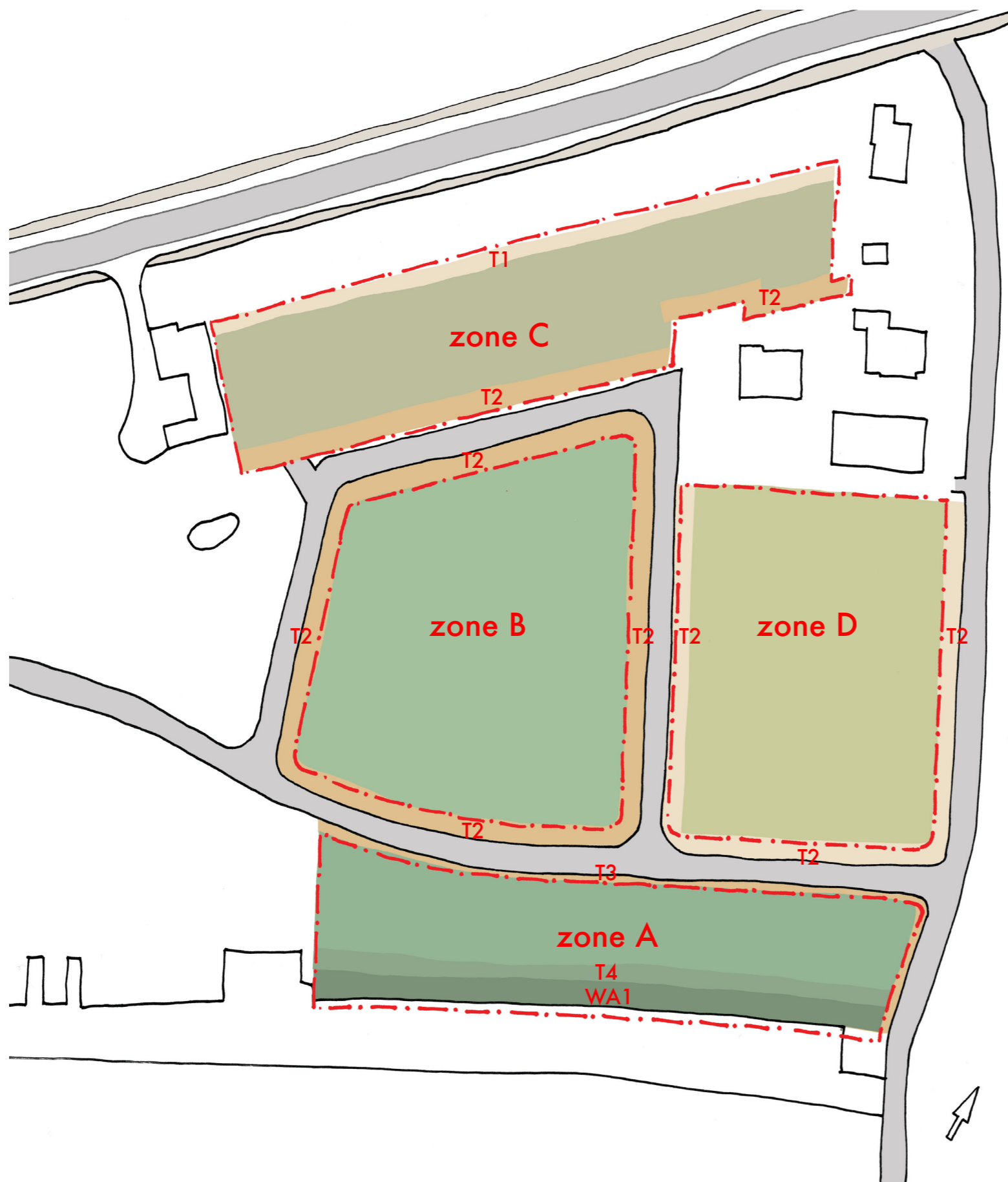
Vanaf deze duinenrand gaat de locatie over in een polderlandschap. De hoogte van het maaiveld loopt licht af naar het Madewater dat onder de locatie langs stroomt.

Midden op de nieuwe locatie ligt op bescheiden wijze nog een laatste duin.

De zee en het open duinlandschap laten moeilijk hoge beplanting ontstaan, dus zal de benodigde beschutting gerealiseerd moeten worden door luwe buitenplekken met de woning mee te ontwerpen.

De beplanting, die in deze omgeving van nature goed gedijt bestaat uit helmgras, lage struiken zoals duindoorn, duinroos en bomen zoals meidoorn, grove den (door de jaren inheems geworden) en zomereik in de nattere delen.

Als bijlage is een beplantingslijst opgenomen van soorten die dit milieu goed vinden.



ZONERING

De gronduitgifte wordt in vier delen gesplitst: zone A, zone B en zone C van Haagweg tot aan Madewater, zone D daar parallel aan gelegen.

De exacte bouwregels voor kavels in de zones worden in detail nader behandeld in dit document.

De onderlinge verdeling van de kavels in de zones is nog niet definitief bepaald, zodat de mogelijkheid openstaat om twee kavels samen te voegen tot een grotere kavel.

Randen van de zones:

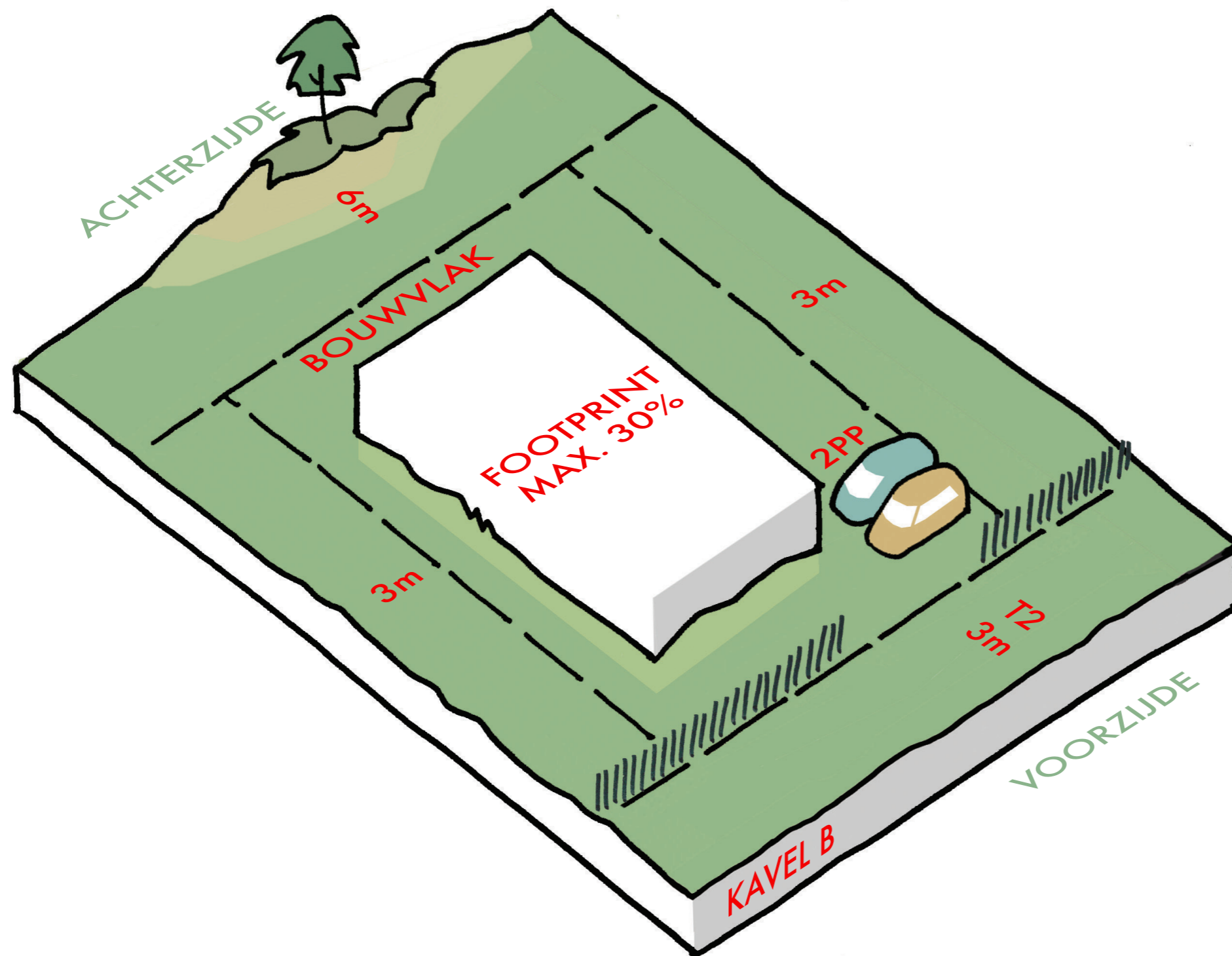
T1 is een verhoogde rand die een duinencoulisse vormt langs de uit te geven grond. In deze zone mogen geen wijzigingen aan het landschap of de ondergrond worden uitgevoerd.

T2 is een platte natuurlijke rand, geschikt voor openbaar parkeren en voor de inritten naar het parkeren op eigen terrein. De overgang van openbaar naar privé wordt uitgevoerd in zogenaamde "schapenhekken".

T3 is een platte rand, een overgang van openbaar naar privé die wordt uitgevoerd in zogenaamde "zeeuwse heggen".

T4 is een tuinzone (4 m. diep) waarin inhammen gerealiseerd kunnen worden t.b.v. het aanleggen van bootjes (1 per woning).

Zone WA1 (5 m. diep) is een oever met beplanting langs een waterpartij; de grens ligt in het madewater. Oever en beschoeiing horen dus bij het kavel.



REGELS in ZONE B

De kavels in zone B mogen tot 30% van het totale kavel worden bebouwd.

Het bouwwerk moet binnen het *bouwvlak* gerealiseerd worden.

De positie en de maat van het bouwvlak wordt als volgt bepaald:

- minimaal 3m. vanuit de voorzijde
- minimaal 3m. vanuit de zijerfgrenzen
- minimaal 2 m. vanuit de zijerfgrenzen naast een aangebouwde garage
- minimaal 6m. vanuit de achterzijde

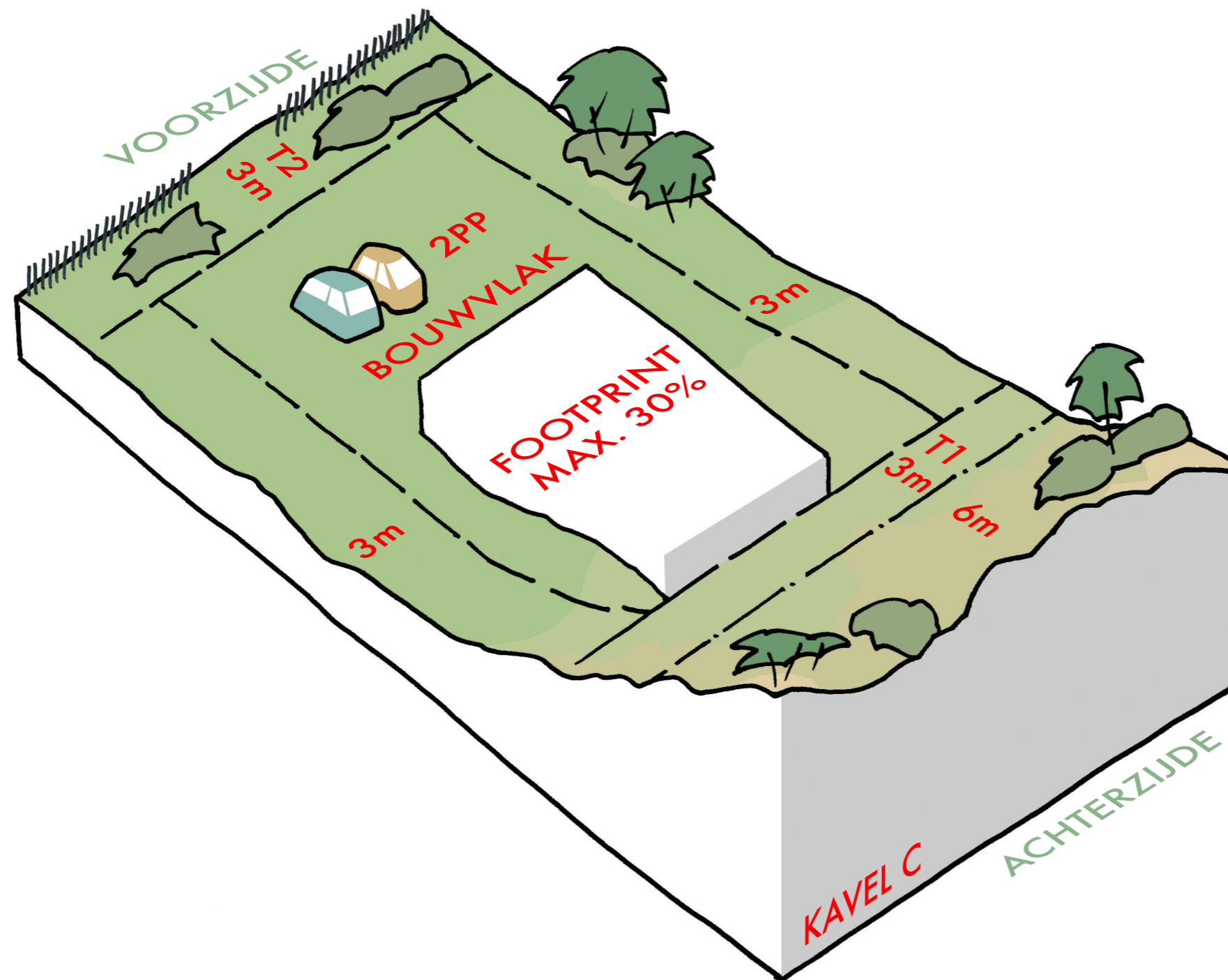
Het bouwwerk laat ruimte over binnen het bouwvlak voor twee parkeerplaatsen.

Stallingsruimte binnen het bouwwerk telt niet mee als parkeerplaats.

De parkeerplaatsen zijn direct te bereiken vanaf de ontsluitingswegen.

Aanbouwen en uitbouwen zijn toegestaan binnen de regels van het vergunningvrij bouwen die landelijk gelden.

Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.



REGELS in zone C

De kavels in zone C mogen tot 30% van het totale kavel worden bebouwd.

Het bouwwerk moet binnen het *bouwvlak* gerealiseerd worden.

De positie en de maat van het bouwvlak wordt als volgt bepaald:

- minimaal 3m. vanuit de voorzijde
- minimaal 3m. vanuit de zijerfgrenzen
- minimaal 9m. vanuit de achterzijde

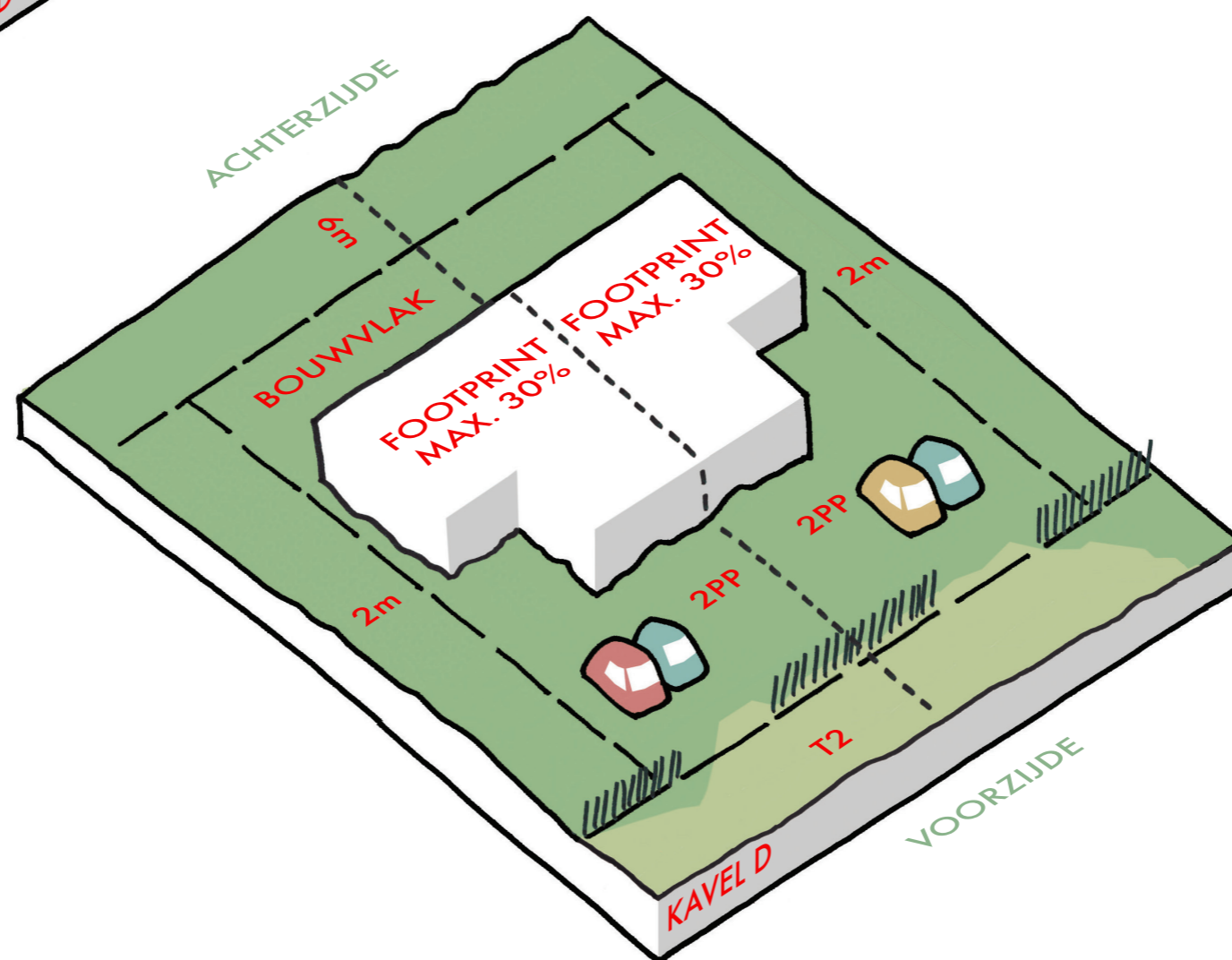
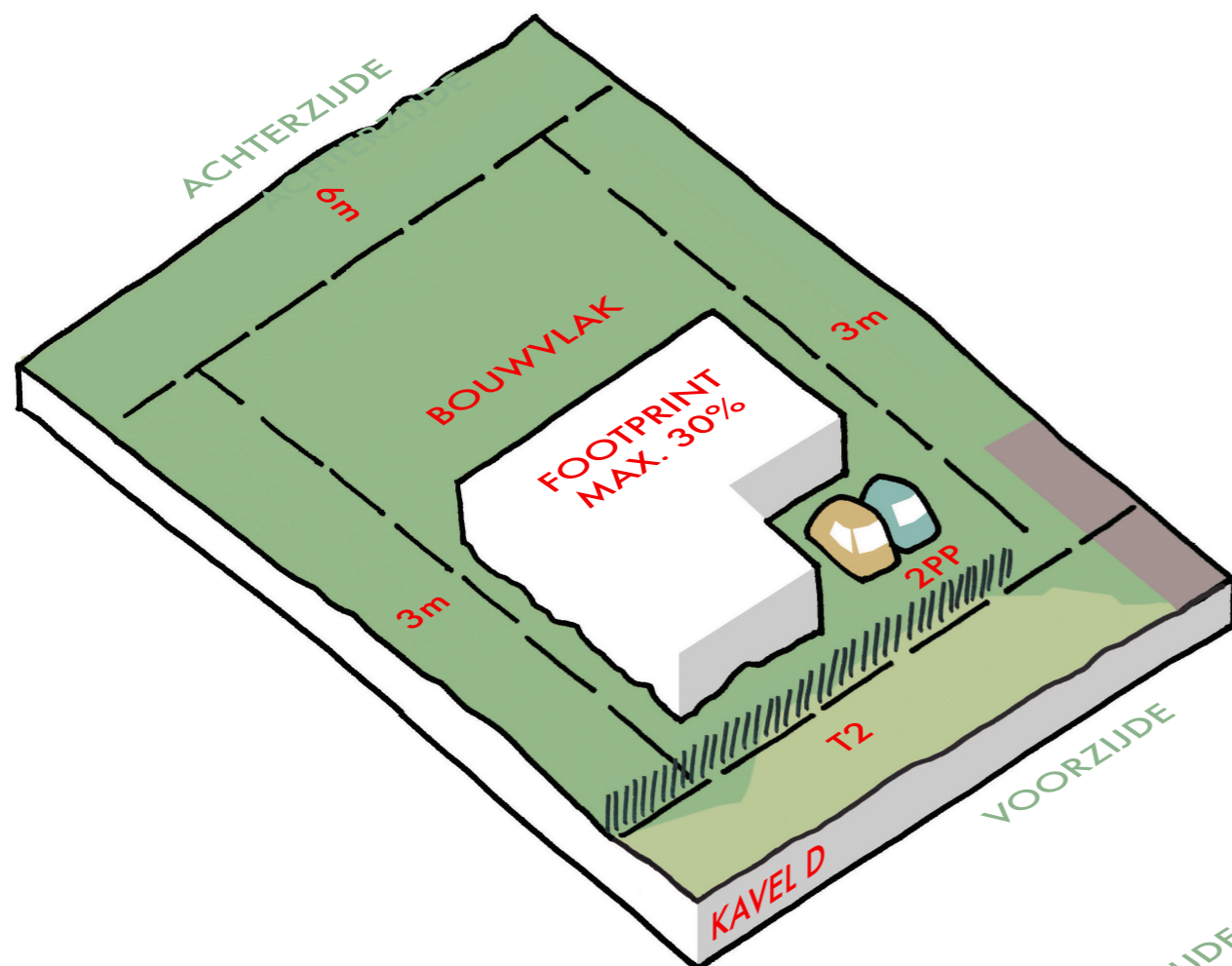
Het bouwwerk laat ruimte over binnen het bouwvlak voor twee parkeerplaatsen.

Stallingsruimte binnen het bouwwerk telt niet mee als parkeerplaats.

De parkeerplaatsen zijn direct te bereiken vanaf de ontsluitingswegen en ontsluitingspaden.

Aanbouwen en uitbouwen zijn toegestaan binnen de regels van het vergunningvrij bouwen die landelijk gelden.

Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.



REGELS in zone D

De kavels in zone D mogen tot 30% van het totale kavel worden bebouwd.

Het bouwwerk moet binnen het *bouwvlak* gerealiseerd worden.

De positie en de maat van het bouwvlak wordt als volgt bepaald:

- minimaal 3m. vanuit de voorzijde
- minimaal 3m. vanuit de zijerfgrenzen
- minimaal 2 m. vanuit de zijerfgrenzen naast een aangebouwde garage
- minimaal 6m. vanuit de achterzijde

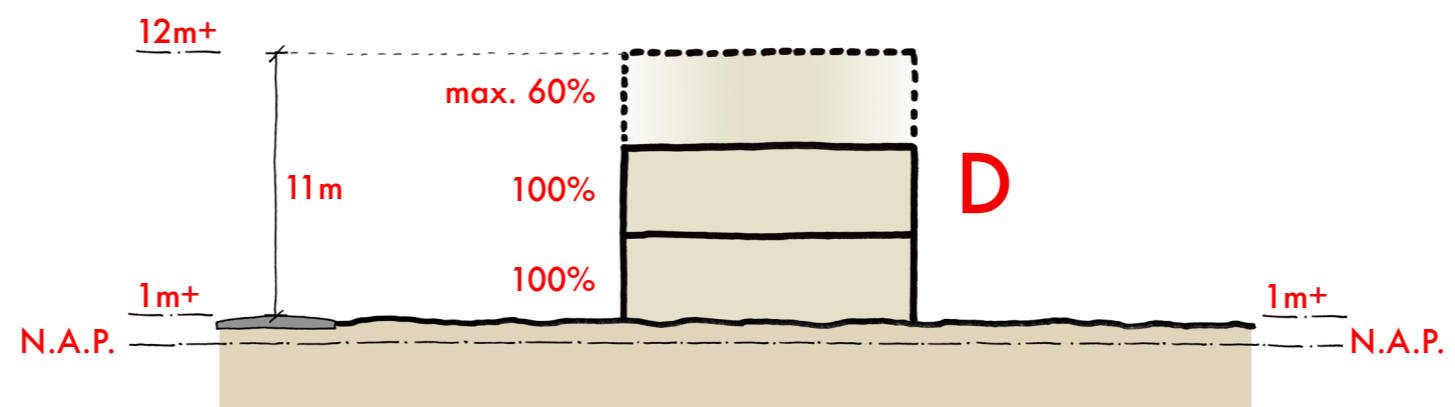
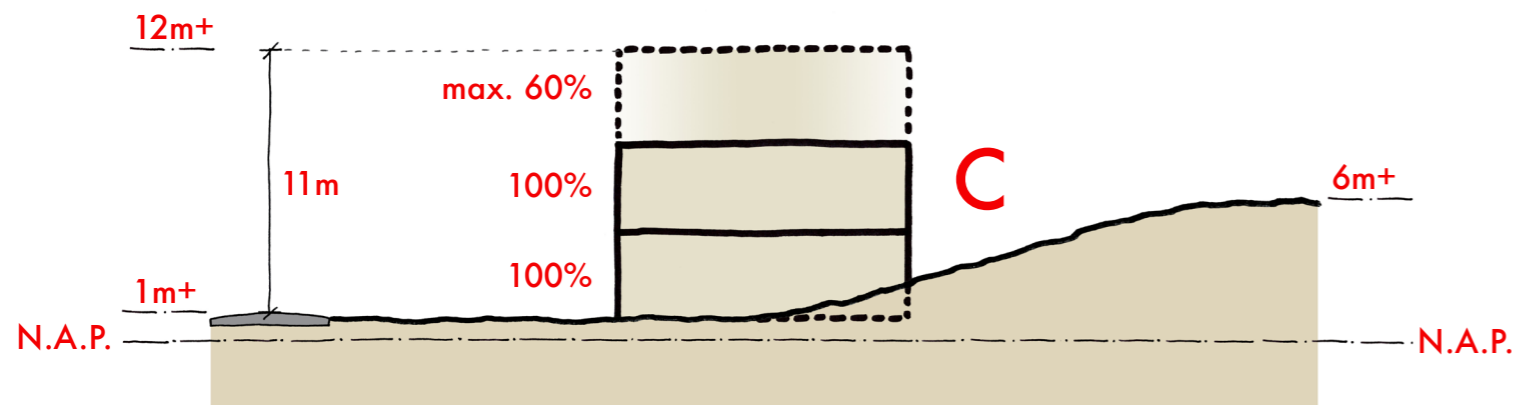
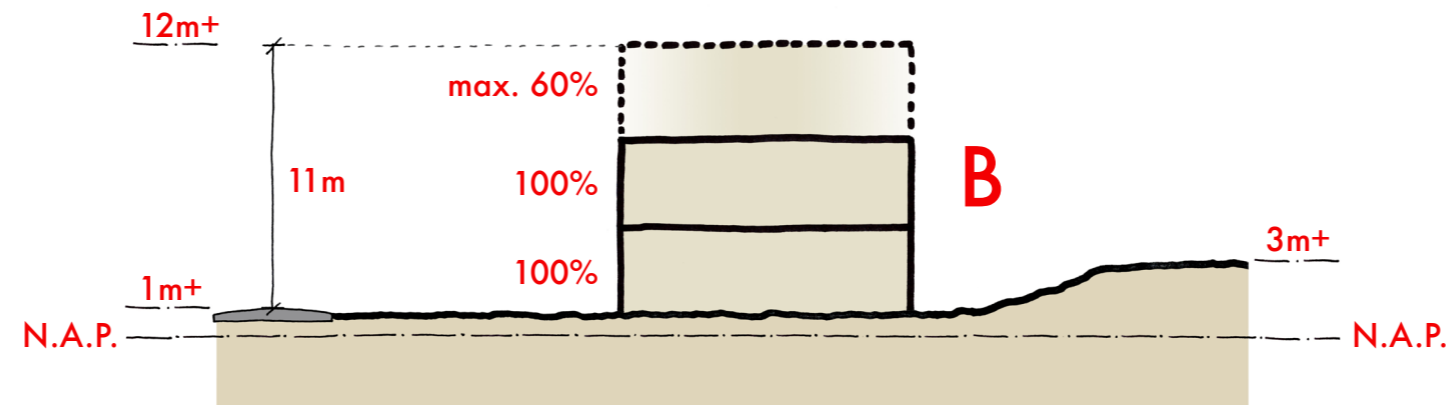
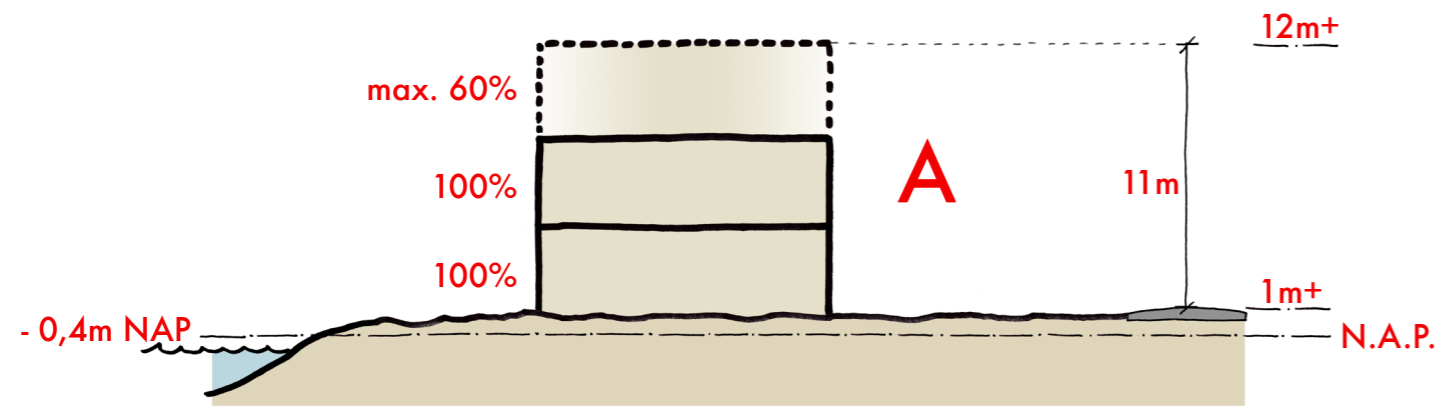
Het bouwwerk laat ruimte over binnen het bouwvlak voor twee parkeerplaatsen.

Stallingsruimte binnen het bouwwerk telt niet mee als parkeerplaats.

De parkeerplaatsen zijn direct te bereiken vanaf de ontsluitingswegen.

Aanbouwen en uitbouwen zijn toegestaan binnen de regels van het vergunningvrij bouwen die landelijk gelden.

Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan.



BOUWHOOGTES

De bouwwerken moeten binnen bepaalde hoogtes gerealiseerd worden.

De openbare weg wordt in het gehele plangebied aangelegd op 1 meter boven het NAP-peil.

De hoogte en de maat van het bouwwerk wordt als volgt bepaald:

Het gebouw telt maximaal drie verdiepingen, waarvan 1 kapverdieping.

Het bouwvolume mag op de begane grond en de eerste verdieping maximaal 100% van de footprint omvatten. Op de kapverdieping mag dat maximaal 60% zijn. De reductie wordt bereikt door een kap toe te passen, of bij een plat dak door minder volume te bouwen (setback en/of inkepingen).

- Peilmaat Souterrain : vrij
- Peilmaat Begane Grond : vrij
- Goothoogte : vrij
- Nokhoogte : 11m boven de as van de weg, dus maximaal 12 m.+ NAP

Maaiveldhoogtes op de kavels variëren enigszins, zoals aangegeven op tekening.

Uitgegraven grond dient op eigen terrein te worden hergebruikt om bijvoorbeeld het maaiveld rondom het huis te verhogen en het reliëf te versterken.



Schapenhekken



Zeeuwse Haag

ERFASCHIEDINGEN op UITGEEFBAAR TERREIN

In het beeld van de openbare ruimte spelen de erfafscheidingen een belangrijke rol.

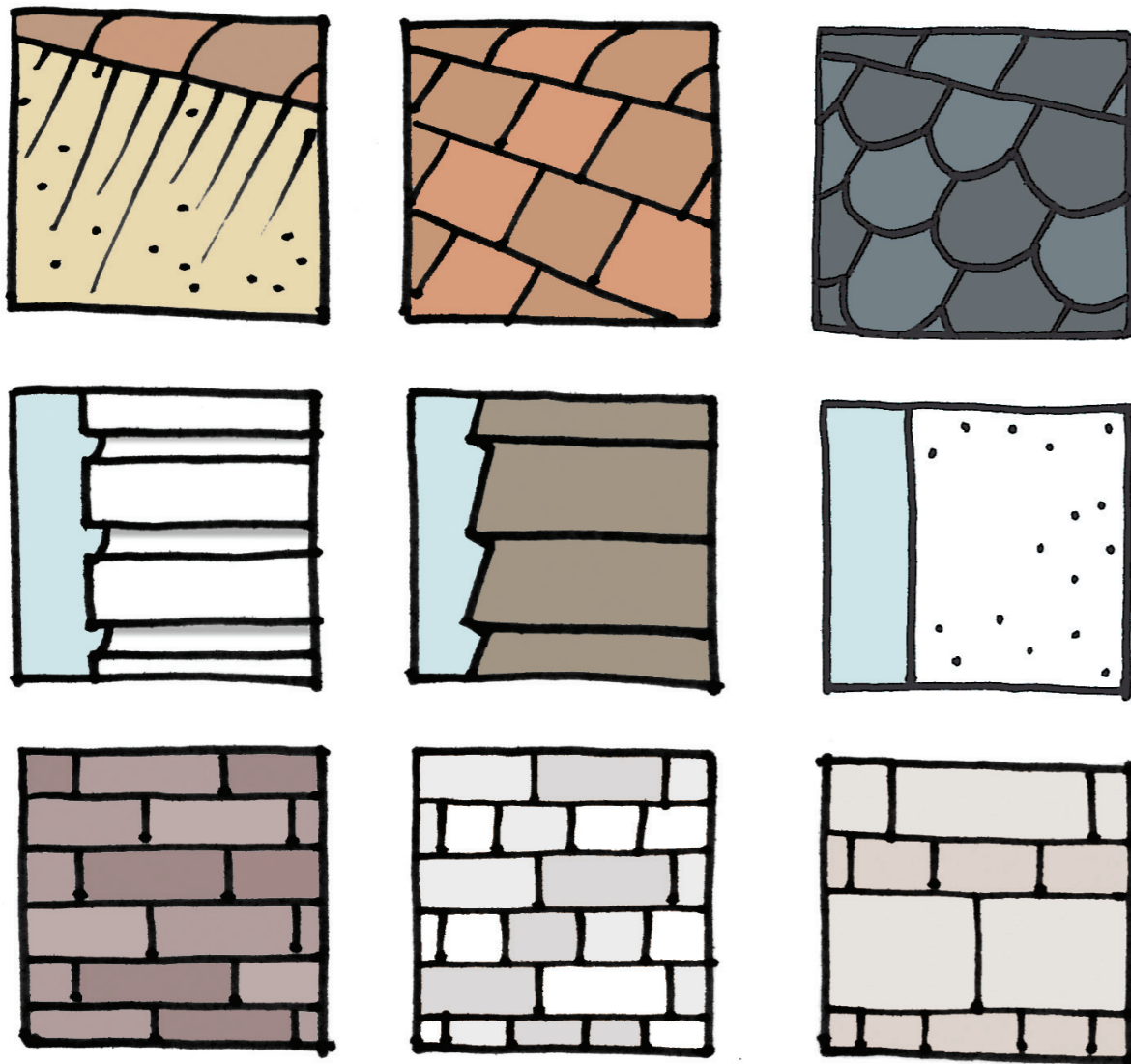
De grens tussen openbaar en privé-terrein moet zo transparant en natuurlijk mogelijk zijn, zodat de beplanting er vrij om- en doorheen kan groeien.

Een eenvoudig hekwerk met ruwe onbehandelde houten delen, ongeveer 1 meter hoog, voldoet hier het beste.

De afscheidingen worden "schapenhekken" genoemd en passen heel goed in het landschappelijke beeld van de locatie en de omgeving.

Deze schapenhekken worden door OBWZ geplaatst langs de kavelgrenzen. Doorgangen ten behoeve van de entree van de woning en de parkeerplaatsen kunnen eenvoudig worden verwerkt in de aangebrachte hekken.

Op de kavelgrens van zone A worden zogenaamde "zeeuwse heggen" geplaatst. Deze heggen markeren de overgang naar de waterrijke polder.



MATERIAAL EN VORM

De materialisering van de woningen wordt zo vrij mogelijk gedefinieerd, om een grote diversiteit te stimuleren en ruimte te bieden aan individuele voorkeuren, terwijl de samenhang behouden blijft.

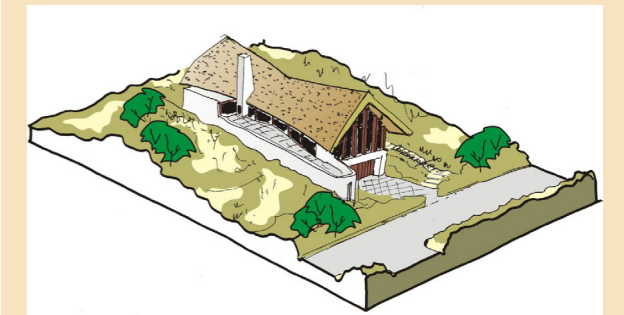
Belangrijkste kwaliteitsregel is het toepassen van natuurlijke materialen en kleuren.

De daken mogen bestaan uit vrije, hellende vormen, die het best tot hun recht komen bij het toepassen van kermaische (vlakke) pannen, gebakken leien, natuurleien of riet.

De gevels zijn van sidings, bakstenen of gevelstuc en minimaal 50% in een lichte kleur.

Terrassen met windschermen worden integraal ontworpen met de woning mee.

Aan toe te passen kleuren wordt de voorwaarde gesteld dat ze natuurlijke nuances bevatten; dus geen primaire en felle afwijkende kleuren.



Latijnse naam	Nederlandse naam	Bladkleur	Vruchten	Hoogte	Bloem	Bijzonderheden
<i>Berberis thunbergii</i> **	Zuurbes	groen	ja	struik	lichtgeel	geschikt voor haag
<i>Cotoneaster dielsianus</i> **	Dwergmispel	donkergroen	–	struik, kruipend	wit-rood	
<i>Crataegus monogyna</i> *	Eenstijlige meidoorn	groen	–	struik/kleine boom	wit	geschikt voor haag
<i>Cytisus scoparius</i> *	(Gewone) brem	groen	–	struik	geel	geurende bloemen
<i>Eleagnus angustifolia</i> *	Smalbladige olijfwilg	groen	ja	boom	zilvergeel	solitair in park/tuin, losse haag
<i>Euonymus europaeus</i> **	Kardinaalsmuts	groen	ja	struik	wit	decoratieve vruchten, herfstkleur
<i>Fraxinus ornus</i> ('Arie Peters'/'Ob.')	Pluimes	groen	–	boom	roomwit	beschutte plek, park, droog kalkh.
<i>Halimodendron halodendron</i> **	Zoutstruik	grijsgroen	–	struik	roze	
<i>Hippophae rhamnoides</i> ***	Duindoorn	grijs	ja	struik	–	hoort in kustgebied
<i>Hippophae salicifolia</i> 'Robert'***	Duindoorn	grijsgroen	–	boom	onopv.	hoort in kustgebied, parkboom
<i>Larix kaempferi</i> **	Japanse larix	donkergroen	ja	boom	onopv.	niet zuur, herfst geel, naalden
<i>Lycium barbarum</i> *	Boksdoorn	groen	ja	struik	paars	
<i>Pinus parviflora</i> ('Glauca')*	Japanse den	blauwgroen	ja	boom	onopv.	decoratief, verdraagt veel vocht
<i>Pinus pinea</i> *	Parasolden	donkergroen	ja	boom	onopv.	decoratief, solitair, verdraagt droogte
<i>Pinus sylvestris</i> *	Grove den / Vliegden	donkergroen	ja	boom	onopv.	solitair, fors, droog lichtzuur
<i>Quercus ilex</i> *	Steeneik	donkergroen	ja	boom	goudgeel	park/grote tuin, fors, droog kalkrijk
<i>Rhamnus cathartica</i> **	Wegedoorn	groen	–	struik	groenig	ondoordringbaar
<i>Rosa canina</i> **	Hondsroos	groen	ja	struik	wit-lichtrood	sierwaarde bloem
<i>Rosa rugosa</i> **	Japanse bottelroos	groen	ja	struik	roodpaars	sierwaarde bloem
<i>Tamarix gallica</i> **	Tamarix	donkergroen	ja	struik/kleine boom	zachtroze	decoratief blad, bloem, herfstkleur

*: redelijk zeewindbestendig, geschikt voor luwe plekken

** : goed zeewindbestendig

***: zeer goed zeewindbestendig, creëert luwte voor andere soorten

VOORKEUR IN GROEN

OVERZICHT BOMEN EN STRUIKEN - HOGERE DELEN VAN HET DUIN

Bronnen:

Van den Berk over Bomen (Van den Berk Boomkwekerijen)
Woontuinboek (Rob Verlinden)

De inschatting van zeewindbestendigheid komt van Van den Berk.

Latijnse naam	Nederlandse naam	Bladkleur	Vruchten	Hoogte	Bloem	Bijzonderheden
<i>Acer campestre</i> ***	Spaanse aak	groen	–	struik	–	geen droge arme zandgrond
<i>Acer pseudoplatanus</i> ***	Gewone esdoorn	groen	–	boom	–	geen bodemeisen
<i>Alnus glutinosa</i> 'Aurea'***	Els	geelgroen	–	boom	onopv	bladkleur, proppen lang aan boom
<i>Alnus</i> 'Sipkes'***	Els	donkergroen	ja	boom	onopv.	kan ook in drogere grond
<i>Escallonia laevis</i> *	–	groen	ja	struik	donkerroze	wintergroen, geschikt als haag
<i>Larix kaempferi</i> **	Japane larix	donkergroen	ja	boom	onopv.	geen zure grond, naalden
<i>Ligustrum vulgare</i> **	Wilde liguster	groen	ja	struik	wit	geschikt als haag
<i>Magnolia virginiana</i> *	Beverboom	groen	ja	struik/kleine boom	roomwit	solitair
<i>Pinus parviflora</i> ('Glauca')*	Japane den	blauwgroen	ja	boom	onopv.	decoratief, verdraagt veel vocht
<i>Populus alba</i> 'Nivea'***	Witte abeel	groen/witviltig	–	boom	onopv.	verdraagt kalk en droogte
<i>Populus canescens</i> **	Grauwe abeel	donkergroen	ja	boom	onopv.	geen veen/zuur, park/landsch.
<i>Populus nigra</i> ***	Zwarte populier	donkergroen	–	boom	katjes	vochtig kalkh., ruim toepasbaar
<i>Populus tremula</i> **	Ratelpopulier	donkergroen	ja	boom	–	ratelt' in de wind, landsch./rij
<i>Salix alba</i> 'Rockanje'*	Schietwilg/Gewone wilg	donkergroen	ja	boom	geel	vochtig-nat, kalk, landsch.
<i>Salix caprea</i> **	Waterwilg	grijsgroen	–	struik/kleine boom	geel-wit	vochtig
<i>Salix repens</i> **	Kruipwilg	gekleurd loof	–	struik	geel-wit	blijft laag, uitlopers
<i>Sambucus nigra</i> **	Vlier	groen	ja	struik/kleine boom	wit	kan woekeren
<i>Sorbus intermedia</i> ** ('Brouwers')	Zweedse meelbes	donkergroen	ja	boom	cremewit	laan/straat, resistentie bacterievuur
<i>Spiraea arguta</i> *	Witte spirea	groen	–	struik	wit	decoratieve groeiwijze, ook als haag
<i>Quercus cerris</i> **	Moseik	groen	ja	boom	goudkl.	park/laan, kalkrijk, herfst geelbruin
<i>Ulex europaeus</i> *	Gaspeldoorn	groen	–	struik	geel	neutrale tot lichtzure grond
<i>Ulmus glabra</i> ** / <i>U. minor</i> ***	Ruwe iep / Veldiep	donkergroen	–	boom	violet/purper	vochtig, kalkminnend, fors, iepziekte

*: redelijk zeewindbestendig, geschikt voor luwe plekken

** : goed zeewindbestendig

***: zeer goed zeewindbestendig, creëert luwte voor andere soorten

VOORKEUR IN GROEN

Waar de natuur mensen verbindt.

OVERZICHT BOMEN EN STRUIKEN - LAGERE DELEN VAN HET DUIN

Bronnen:
Van den Berk over Bomen (Van den Berk Boomkwekerijen)
Woontuinboek (Rob Verlinden)

De inschatting van zeewindbestendigheid komt van Van den Berk.

Latijnse naam	Nederlandse naam	Bladkleur	Vruchten	Hoogte	Bloem	Bijzonderheden
Acer campestre***	Veldesdoorn	donkergroen	ja	boom	geelgroen	geen arme zandgrond, herfstkl.
Acer pseudoplatanus***	Gewone esdoorn	groen	ja	boom	geelgroen	kan zeer hoog worden, herfstkl.
Alnus cordata**	Hartbladige els	groen	ja	boom	onopv.	proppen in winter, vochtig
Alnus glutinosa** (versch. soorten)	Zwarte/Gewone els	donkergroen	ja	boom	bruingeel	wortelt diep, vochtig
Alnus rubra**	Rode els	donkergroen	ja	boom	purperrood	park/laanboom, groeit snel
Alnus spaethii**	Els	donkergroen	ja	boom	bruingeel	brede lanen en straten
Alnus subcordata 'Oberon'***	Kaukasische els	donkergroen	ja	boom	onopv.	voorjaar blad purper
Amelanchier lamarckii***	Krenteboompje	groen	ja	struik	wit	herfstkleur
Fraxinus excelsior** (versch. soort)	Es	groen / geelgroen	ja	boom	onopv.	vochtig voedselrijk
Fraxinus pennsylv. 'Patmore'***	Zachte els	donkergroen	ja	boom	geelgroen	voedselr., lang blad., laan
Populus x canadensis**	Canada-populier	groen	ja	boom	onopv.	landschappelijk, straat/laan
Prunus serotina*	Amerikaanse vogelkers	donkergroen	ja	boom	wit	kan woekeren, zeer arme grond
Prunus spinosa**	Sleedoorn	groen	ja	struik	wit	vormt ondergrondse uitlopers
Pyrus calleryana** (versch. soort)	Sierpeer	groen	ja	boom	wit	lanen/straten, veel bloemen
Pyrus canescens**	Sierpeer	grijsgroen	ja	boom	wit	solitair, weinig eisend
Pyrus communis** (versch. soort)	Gewone peer	donkergroen	ja	boom	wit	laan/straat/park, droog n-kalk
Pyrus nivalis**	Sneeuwpeer	grijsgroen	ja	boom	wit	park/tuin, weinig eisend
Pyrus salicifolia*	Wilgbladige peer	witviltig	ja	boom	cremewit	solitair/park/tuin, weinig eisend
Salix alba 'Rockanje'*	Schietwilg/Gewone wilg	donkergroen	ja	boom	geel	vochtig-nat, kalk, ook als knot
Sorbus intermedia** ('Brouwers')	Zweedse meelbes	donkergroen	ja	boom	cremewit	laan/straat, resistentie bacterievuur
Spiraea arguta	Witte spirea	groen	–	struik	wit	decoratieve groeiwijze
Tilia cordata*** (versch. soort)	Kleinbladige linde	groen	ja	boom	geel-room	fors, verdraagt droogte, geen luis
Tilia tomentosa** (versch. soort)	Zilverlinde	donkergroen	ja	boom	bleekgeel	fors, verdraagt droogte, geen luis
Ulmus 'Clusius'***	lep	donkergroen	ja	boom	l-groen vochtig, kalk, fors, hoge resistentie	

*: redelijk zeewindbestendig, geschikt voor luwe plekken

** : goed zeewindbestendig

***: zeer goed zeewindbestendig, creëert luwte voor andere soorten

OVERZICHT BOMEN EN STRUIKEN - ACHTER DE DUINEN

POLDER ONDER INVLOED VAN ZEEWIND

Bronnen:

Van den Berk over Bomen (Van den Berk Boomkwekerijen)
Woontuinboek (Rob Verlinden)

De inschatting van zeewindbestendigheid komt van Van den Berk.

COLOFON

Opgesteld door Bureau Kroner uit Den Haag
in opdracht van
Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom,
april 2015

Aan de tekeningen in deze stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van maatvoering en positie.