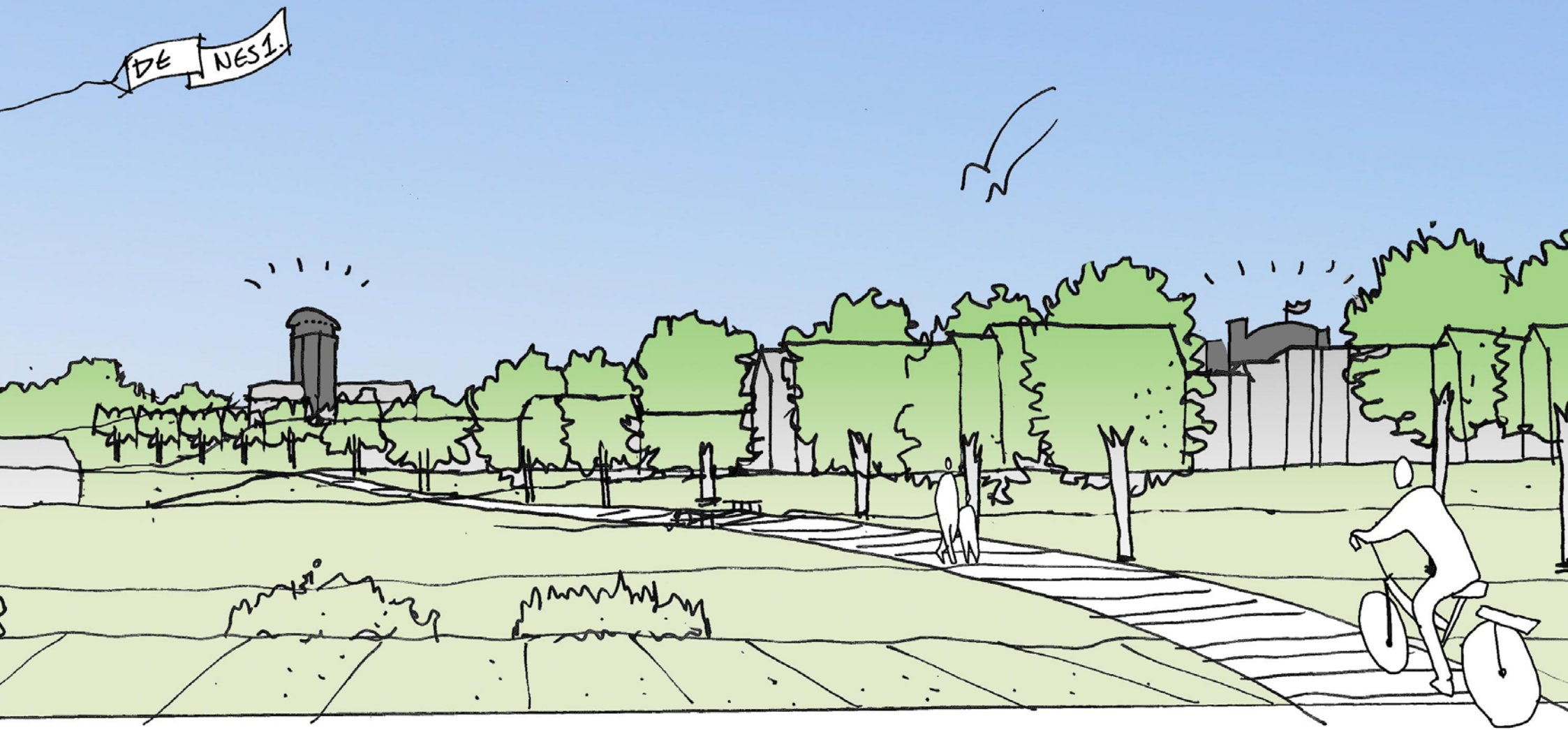




De Nes I Wonen in Steil

uitwerking stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitsplan
mei 2019 aangepast aan amendement

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	6
3.	Beeldkwaliteitsplan	19

Verkavelingsplan



Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Inleiding

De grondeigenaren van het gebied de Nes 1 hebben in 2008 gezamenlijk een planvoorstel ingediend. In de structuurvisie is opgenomen dat “in overleg met belanghebbende eigenaren van de Nes 1 een verkavelingsplan zal worden opgesteld. Op 20 december 2012 is de visie de Nes 1 Wonen in Steil vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk. Tot nu toe is er nog niet ontwikkeld. Mede gezien het aantrekken van de woningmarkt willen de individuele eigenaren nu toch graag gaan ontwikkelen. Dit document is een uitwerking van de visie van 2012. Hierin is het stedenbouwkundig plan aangepast, waarin het park centraal staat en de individuele eigenaren toch hun eigen kavels kunnen ontwikkelen. Daarnaast is er een beeldkwaliteitsplan voor de Nes 1 opgesteld. Dit dient als kader voor de toekomstige ontwikkelingen.

Hiernaast staat het mogelijke eindbeeld van de Nes 1. Doel is om een park te ontwikkelen tussen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen, zodat het middengebied een open karakter heeft, een herkenbare overgang is tussen Zee en Binnen, waarin de waterhuishouding verbeterd wordt, de ecologische potentie kan worden benut en de cultuurhistorische waarde van dit gebied (bollen/kruiden) voor recreatie en toerisme wordt benut. In 2012 is een exploitatiebijdrage voor dit gebied vastgesteld. Met deze bijdrage worden de benodigde gronden in de oostelijke zone aangekocht door de gemeente en wordt de aanleg van de groene inrichting gefinancierd. De bebouwing mag deze uitgangspunten niet aantasten. Het oostelijke gedeelte van de Nes 1 wordt getransformeerd tot een open landschap, met recreatieve wandelpaden en een hoogwaardige fietsroute, dat deel uitmaakt van het Rondje Noordwijk.

Deelgebieden 3 en 4 worden in deze versie buiten beschouwing gelaten, vanwege het aangenomen amendement. Dit zijn de locaties waar mogelijk appartementen zouden kunnen komen. De tekst die op deze locaties en appartementen betrekking heeft is doorgehaald. De afbeeldingen die hier betrekking op hebben zijn verwaagd of doorgehaald.

Er zal eerst in overleg met de eigenaren, gemeente en bewoners van de Duinweg nader worden uitgewerkt, alsmede een herziening van het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke uitgangspunten.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het landschap is de grondslag voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Voor de Nes is een tweedeling in het landschap gemaakt die de karakteristiek van zowel Noordwijk-Binnen als die van Noordwijk aan Zee weerspiegelt; een bebost (duin)landschap aan de westzijde refererend aan de strandvlaktes en de duinen, en aan de oostzijde een open landschap. De overgang tussen de twee landschappelijke zones wordt gevormd door de steilrand: een beboste zone langs de Duinweg. Hier wordt het hoogteverschil tussen de twee landschapstypes opgevangen. De steilrand moet in de Nes I doorgetrokken worden, om het onderscheid in de landschappen weer herkenbaar te maken. Daartoe worden de kavels aan alle zijden aangrenzend aan de openbare ruimte omzoomd door een robuuste bosrand. Dit zorgt tevens voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing.

Het westelijke deel van de Nes kan in een lage dichtheid een aantal woningen worden gebouwd. Het oostelijk deel is open van karakter en zal parkachtig worden ingericht. Het open landschap heeft een duidelijke landschappelijke relatie met de aangrenzende bollengrond.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Westelijk deel : Bebouwing

In het westelijk deel van de Nes kan binnen de uitgangspunten van de structuurvisie in een zeer beperkt deel van de buiten de BSD (Binnenstedelijk gebied volgens de indicatieve kaart van de provincie) bebouwing worden toegestaan. De vraag is of dit juist is. In het gebied van de Nes 1 komen al verscheidene stedelijke functies voor, zoals woningen, vakantieappartementen, bowlingbaan, minigolf en bedrijven. Of het nu buiten of binnen BSD ligt, voor het gebied wordt er gestreefd naar een kwaliteitsverbetering door een parkgebied

aan te leggen, een verouderd kassencomplex op te ruimen en te vervangen door woningen en door verdere verrommeling van het gebied tegen te gaan. Het bebouwd oppervlak in de Nes zal met de sloop van de bedrijfspanden en kassen verminderen. Het zal kleinschaliger en groener worden ingericht. In het nieuw aan te leggen landschap bestaat de mogelijkheid in een lage dichtheid een aantal woningen te bouwen. Dit betekent dat voor het westelijk deel van Nes I de volgende randvoorwaarden gehanteerd moeten worden voor het stedenbouwkundig ontwerp:

Bebouwd oppervlak:

- 9 woningen per hectare ~~zonder appartementen~~;
- Landschappelijke inpassing van de bebouwde kavels door middel van een robuuste bomenrand aan alle zijden grenzend aan de openbare ruimte.

Massa en volume:

- Losse villabebouwing ~~of geconcentreerd in kleinschalige appartementenblokken~~;
- Bouwhoogte zoveel mogelijk integreren met landschap maar niet hoger dan drie bouwlagen inclusief kap.

Parkeren

- Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost;
- Bij voorkeur landschappelijke inpassing van garages.

Oriëntatie van de bebouwing & ontsluiting:

- Bebouwing zoveel mogelijk aan de rand van de Duinweg;
- Ontsluiting van de bebouwing vindt gebundeld plaats op de Duinweg;
- Bebouwing aan de Duinweg is georiënteerd op de

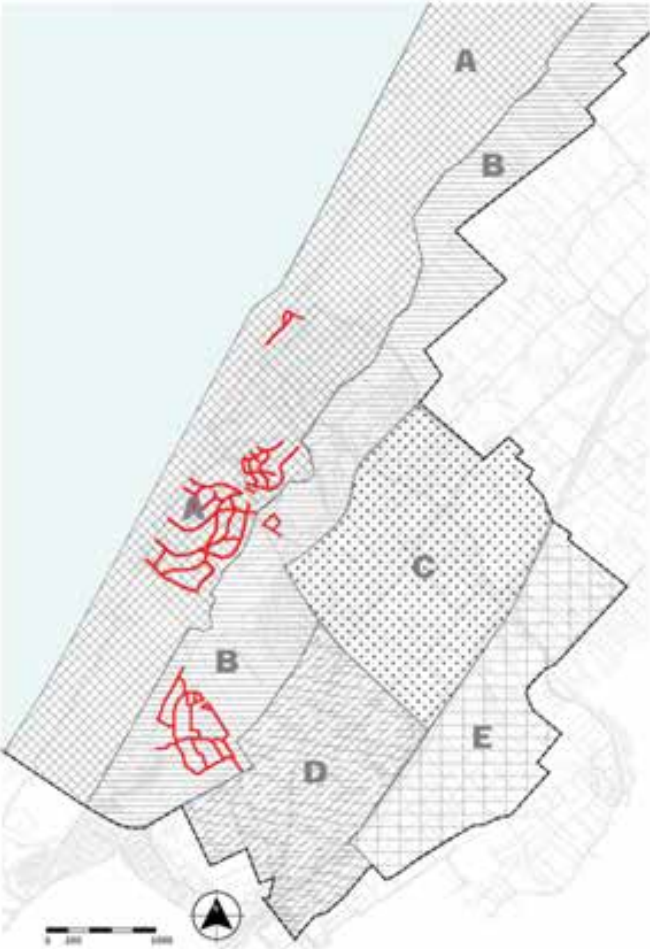
Duinweg, dwz de voorgevel met entree ligt hieraan;

- Bebouwing daarachter is georiënteerd op het parkgebied, dwz de voorgevel met entree ligt aan het parkgebied;
- Voor zover mogelijk komen er geen doodlopende wegen voor;
- Vanaf de Duinweg mogen geen nieuwe uitritten/ontsluiting worden toegevoegd. De bestaande uitritten kunnen blijven bestaan of worden aangepast en vernieuwd. Indien nodig kan een uitrit worden verplaatst.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte dient alleen voor verkeersdoeleinden. Voor het inrichtingsplan openbare ruimte worden de materialen en beplanting gebruikt zoals omschreven in de Uitwerking Visie Openbare Ruimte (UVOR) en Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Noordwijk (villawijk).
- Het nieuwe woongebied wordt landschappelijk ingepast door een robuuste bomenrand. Soort: Spaanse Aak (*Acer campestre*, “Huibers Elegant” of *Acer campestre* “Queen Elizabeth” boom. Deze bomen zijn bestand tegen de zeewind, groeien op zand etc. De bomen zijn aantrekkelijk voor o.a. vogels, bijen en vlinders. Het betreft een boom van de 2de grootte ivm afstand tot de huizen (lichtinval in de huizen).

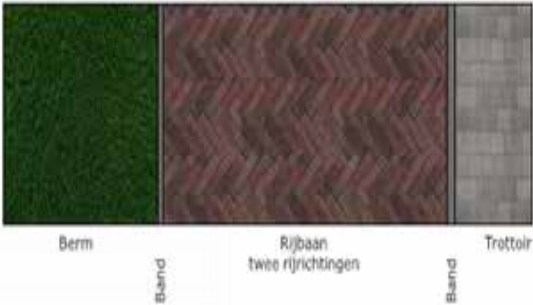
Villastraat



78 1:1000000 Plan (geometrische)

Landschappelijke zone - B	Inrichtingstype - Blauw
Functie	Materiaal
trottoir	grijze betontegels.
trottoirband	Noordwijkse betonband 13-25.
rijbaan	rood/paarse gebakken klinkers.
parkeerplaats	n.v.t.
vrijliggend fietspad	n.v.t.
berm	gras/helm
oever	n.v.t.
bomen	n.v.t.
beplanting	n.v.t.

Landschappelijke zone	-	B
Typologie	-	villawijk
Deelgebied(en)	-	Noordwijkerduin, Jan van Gent, Breloftpark (B3)
Inrichtingstype	-	Blauw
Schaal	-	1:100



Trottoir min. 1.80m (1.20 m vrije ruimte, obstakels min 30 cm uit het trottoir)
Rijbaan min. 4.80m max 5.50m
Parkeerstrook 2 m indien nodig

Oostelijk deel : Open landschap

Ambitie

Het oostelijke gedeelte van de Nes 1 wordt getransformeerd tot een open landschap, met recreatieve wandelpaden en een hoogwaardige fietsroute, dat deel uitmaakt van het Rondje Noordwijk. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel, bij het ontwerp (grondbalans, water, groen) maar ook bij de inrichting wordt uitgegaan van duurzame materialen en een natuurlijke inrichting zodat er kansen zijn voor de ecologie in het Middengebied.

Zichtlijnen

Lange zichtlijnen over het middengebied enerzijds en het buitengebied anderzijds worden ingebed in het landschap.

Cultuurhistorie

Voor het gehele plangebied Middengebied geldt een archeologische onderzoeksverplichting. In 2004 is door bureau Hollandia een bureauonderzoek verricht. Hierin wordt geconcludeerd dat vanaf een diepte van 35cm mogelijk archeologische sporen en vondsten kunnen worden verwacht. Om te bepalen in hoeverre de archeologische resten aanwezig zijn is nader onderzoek noodzakelijk. Mogelijke archeologische vindplaatsen uit dit onderzoek kunnen eventueel in het landschapsonderwerp worden opgenomen mits dit past bij de ambitie van de inrichting.

Groen

- Bij de inrichting van het open landschap staat duurzaamheid en een natuurlijk park voorop. De huidige hoogteverschillen worden opgenomen in het ontwerp en waar mogelijk geaccentueerd.
- Inheemse boom en beplantingssoorten worden gebruikt.
- De bomenrij langs de weg is ook de rand van het

park. Een mooie zonering van bomen via struiken richting grasland / water is waardevol voor flora en fauna;

- Het Kruidpark ligt vlakbij waar we al experimenteren met bloemenweides. Dit kan doorgetrokken worden in park De Nes.

Water

- De waterbergingsopgave van de westelijke bebouwing wordt in het landschapspark opgelost;
- de nieuwe watergangen dragen bij aan het vergroten van de ecologische potenties van het gebied, het water mag buiten de oevers treden/fluctueren;
- schoon kwelwater wordt opgevangen in de watergangen en vastgehouden in het gebied;
- bestaande waterstructuren worden versterkt
- het waterplan moet in overleg met Rijnland worden opgesteld en draagt bij aan het oplossen van de grondwaterproblemen in het gebied.

Verkeer & Parkeren

- Het open landschap wordt autovrij ingericht ;
- een langzaamverkeersroute wordt opgenomen zodat het gehele gebied in de lengterichting bezocht en beleefd wordt;
- bezoekers van het park kunnen bij entree aan de Van Panhuysstraat parkeren.

Ontsluiting

- De langzaamverkeersroute wordt vanuit de Van Panhuysstraat en de Duinweg ontsloten(bestaande aftakkingen) en doorgetrokken naar de wijk de Grashoek.

Openbare ruimte

Het open landschap is openbaar toegankelijk middels

wandel- en fietspaden. De entrees worden duidelijk vormgegeven. Voor het inrichtingsplan openbare ruimte worden de materialen en beplanting gebruikt zoals omschreven in de Uitwerking Visie Openbare Ruimte (UVOR) en Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Noordwijk.

Gefaseerde aanleg

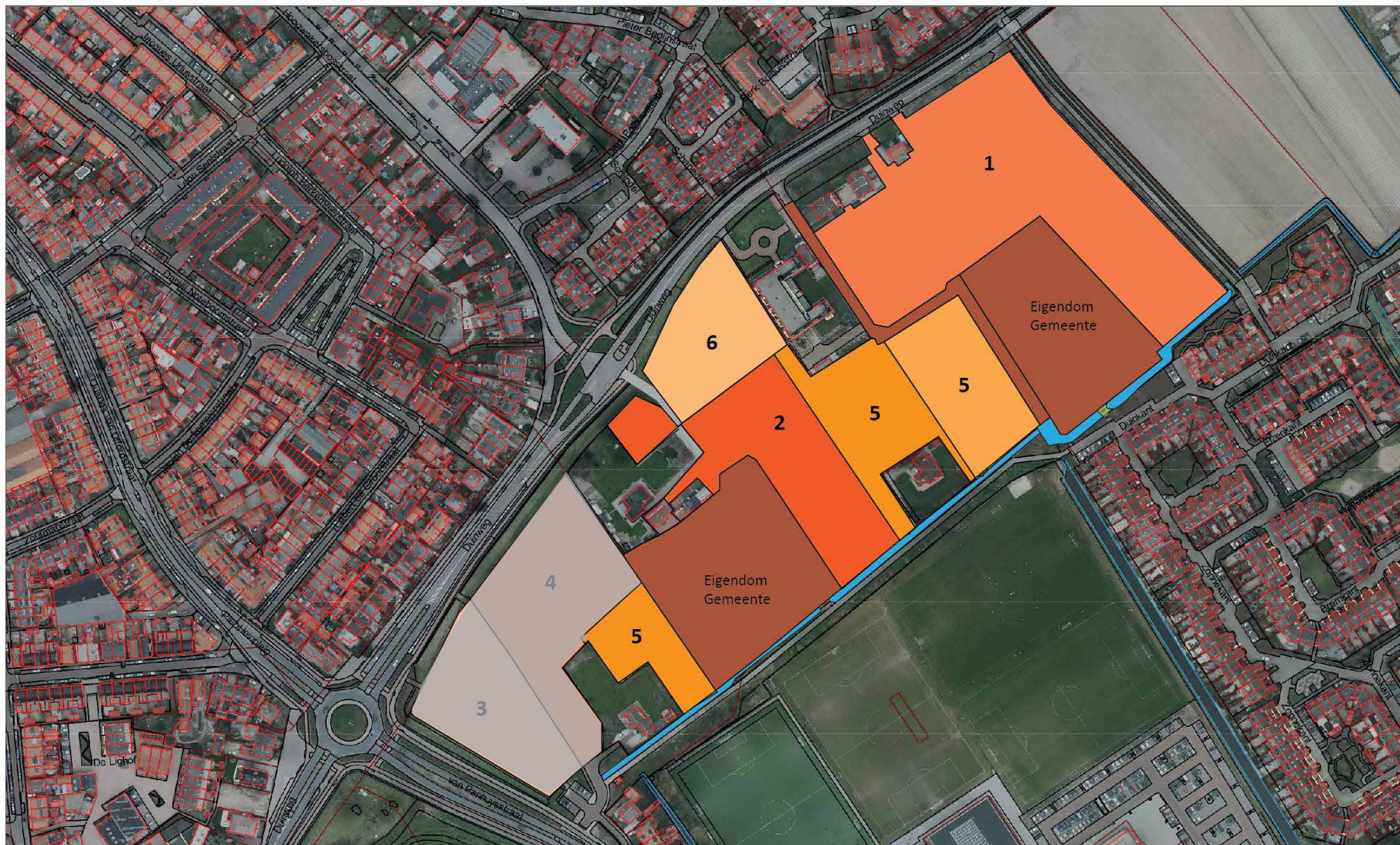
De stedenbouwkundige inrichting van het totale gebied is nu zo aangepast dat iedere individuele eigenaar zijn eigen ontwikkeling kan doen.

Bestaande situatie met kadastrale grenzen



Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Eigendomssituatie



Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Verkavelingsplan met kadastrale grenzen



Grondgebied gemeente

Een deel van het eigendom van de gemeente binnen het grondgebied van de Nes is nu leeg. Als er geen ontwikkelingen zouden plaats vinden kan de Gemeente haar eigen grond al inrichten als een parkje met extra waterberging. Het nieuwe water zal moeten worden aangesloten op de bestaande watergangen. Het bestaande greppeltje langs het fietspad zou dan moeten worden verbreed.



Schaal 1:2000

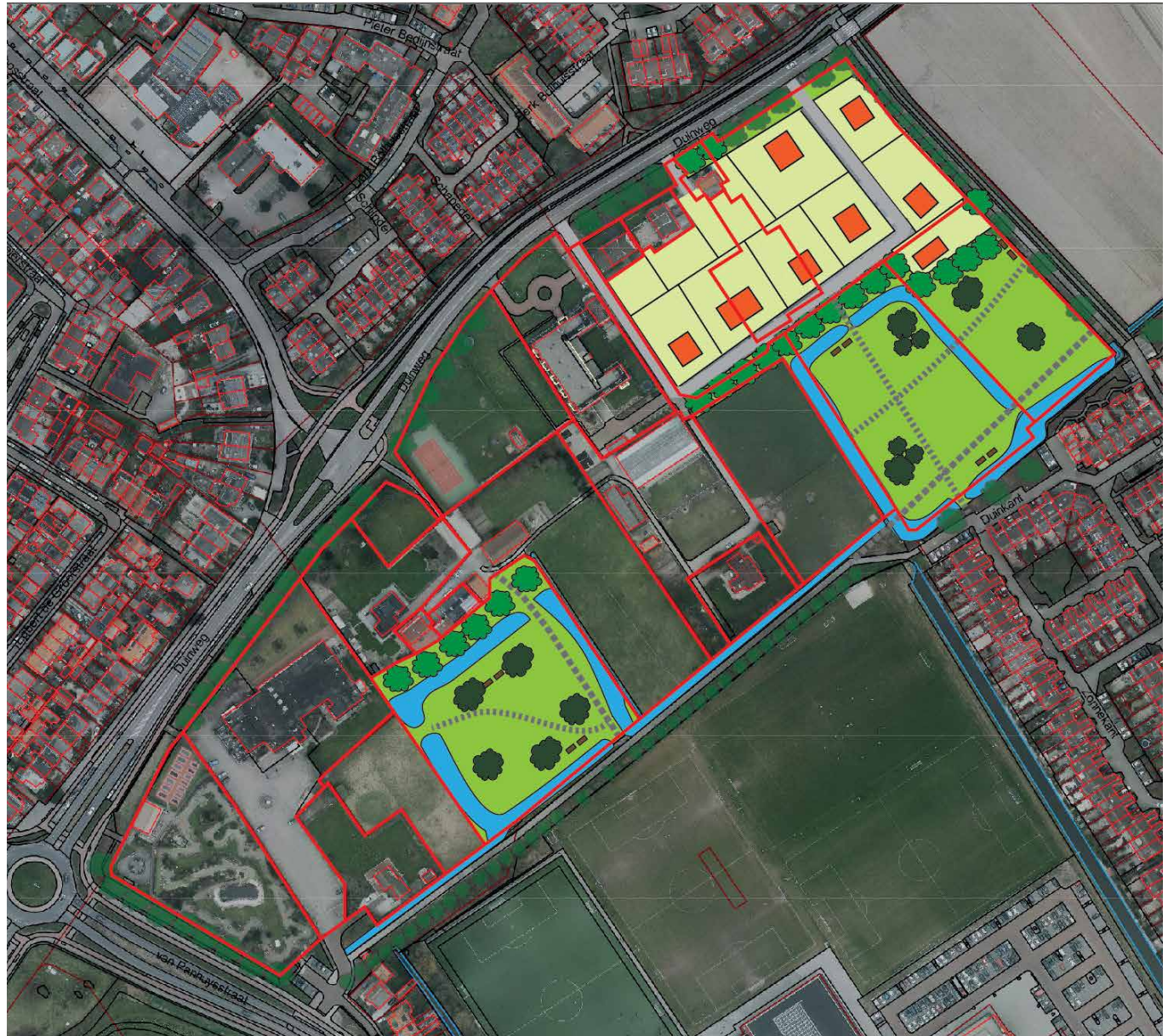


0 20 40 60m

Grondgebied 1

Met het ontwikkelen van het grondgebied 1 moeten onderstaande randvoorwaarden worden meegenomen:

- Deel van eigen grond afstaan aan het openbaar toegankelijk park;
- Exploitatiebijdrage juli 2012;
- Aanleg wegen en bomen;
- Wegen zijn openbaar toegankelijk;
- Maximaal 7 nieuwe woningen te ontwikkelen;
- De woningen aan de Duinweg zijn georiënteerd op de Duinweg. De woningen hierachter gelegen zijn georiënteerd op het parkgebied;
- Op het terrein van de gemeente was 1 woning gepland. Deze woning wordt vanwege stedenbouwkundige redenen naar het terrein van Grondgebied 1 verplaatst.



Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Grondgebied 2

Met het ontwikkelen van grondgebied 2 moeten onderstaande randvoorwaarden worden meegenomen:

- Deel van eigen grond afstaan aan het openbaar toegankelijk park;
- Exploitatiebijdrage juli 2012;
- Aanleg weg en bomenrij;
- Openbaar toegankelijk maken weg;
- Maximaal 3 nieuwe woningen te ontwikkelen;
- De woning aan de Duinweg is georiënteerd op de Duinweg. De woningen hierachter gelegen zijn georiënteerd op het parkgebied.

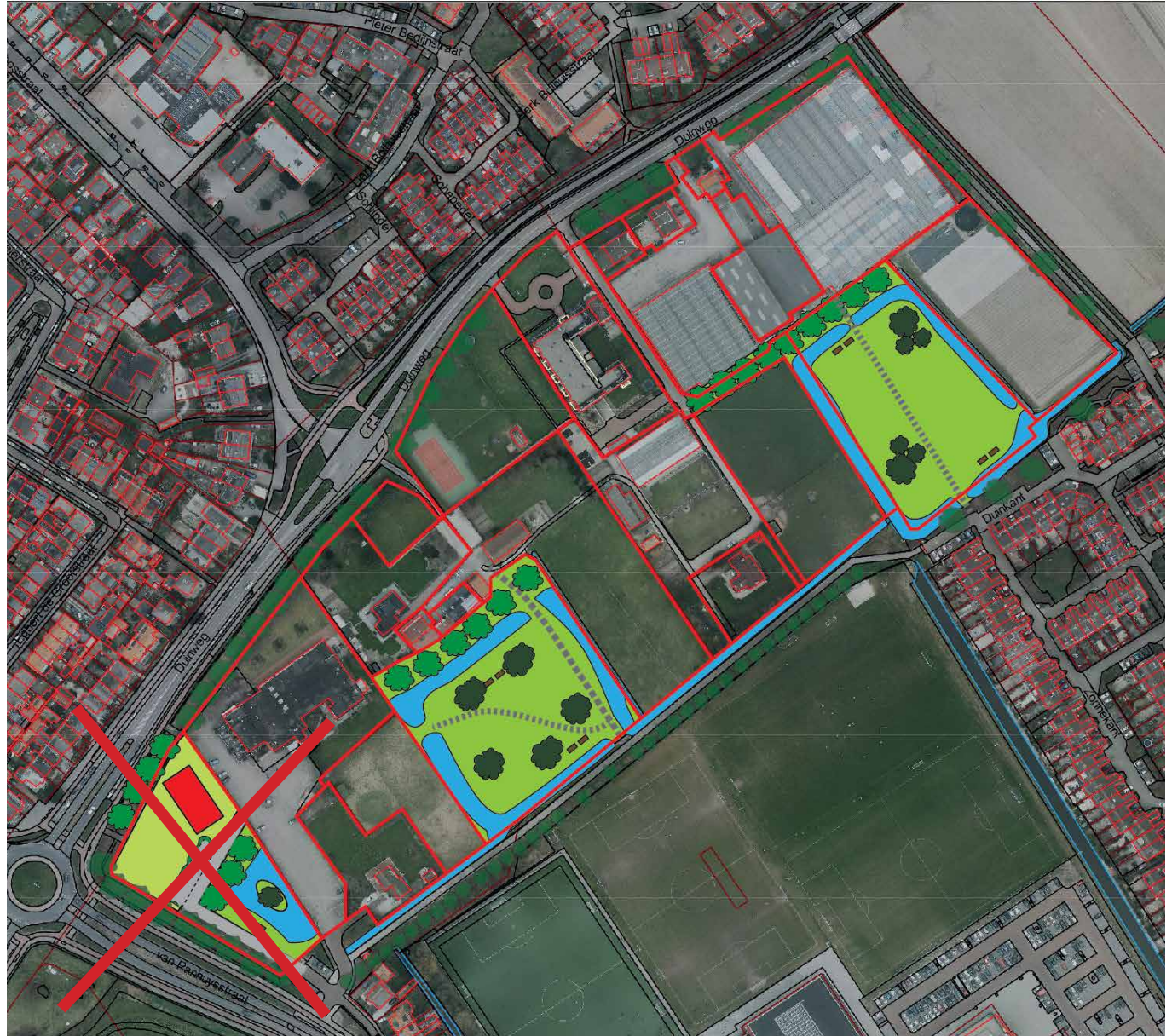


Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Grondgebied 3

Met het ontwikkelen van het grondgebied 3 moeten onderstaande randvoorwaarden worden meegenomen:

- Deel van eigen grond afstaan aan het openbaar toegankelijk park;
- Exploitatiebijdrage juli 2012;
- Aanleg weg en bomen;
- Openbaar toegankelijk maken weg;
- Maximaal 6-8 nieuwe appartementen te ontwikkelen;
- De appartementen zijn alzijdig georiënteerd;
- Ontsluiting vanaf Van Panhuysstraat.



Schaal 1:2000



0 20 40 60m

Grondgebied 4

Met het ontwikkelen van het grondgebied 4 moeten onderstaande randvoorwaarden worden meegenomen:

- Deel van eigen grond afstaan aan het openbaar toegankelijk park of zelf (laten) inrichten t.b.v. openbaar toegankelijk park, waarbij de verplichting aan te sluiten bij het openbaar groen en het openbaar pad;
- Exploitatiebijdrage juli 2012;
- Aanleg weg en bomen;
- Openbaar toegankelijk maken weg;
- Maximaal 12 – 16 nieuwe appartementen te ontwikkelen;
- De appartementen zijn alzijdig georiënteerd;
- Ontsluiting vanaf Van Panhuysstraat.



Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Grondgebied 5

Met het ontwikkelen van het grondgebied 5 moeten onderstaande randvoorwaarden worden meegenomen:

- Deel van eigen grond afstaan aan het openbaar toegankelijk park;
- Exploitatiebijdrage juli 2012;
- Aanleg weg en bomen;
- Openbaar toegankelijk maken weg;
- Maximaal 3 nieuwe woningen te ontwikkelen
- Ontsluiting vanaf Duinweg;
- De woningen zijn georiënteerd op het parkgebied.



Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Grondgebied 6

Met het ontwikkelen van het grondgebied 6 moeten onderstaande randvoorwaarden worden meegenomen:

- Deel van eigen grond grenzend aan de Duinweg inplanten met bomen;
- Exploitatiebijdrage juli 2012;
- Maximaal 3 nieuwe woningen te ontwikkelen
- Ontsluiting vanaf Duinweg;
- De woningen aan de Duinweg zijn georiënteerd op de Duinweg.



Schaal 1:2000
0 20 40 60m

Beeldkwaliteitsplan

Sfeer als Breloftpark voor vrijstaande woningen

Dit villawijkje is oorspronkelijk gebouwd voor de verhuur of verkoop aan gegoede vreemdelingen die permanent in Noordwijk verbleven. Inmiddels is het een klein, aangenaam woonbuurtje geworden met een aantal mooie woningen. Het gebiedje ligt in het middengebied tussen Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee. In tegenstelling tot de overige villagegebieden is hier geen sprake van het reliëfrijke en duidelijke duinlandschap. De woningen worden ontsloten door een klein gesloten circuit dat aantakt op de Oude Zeeweg. De charme van het gebied is de opbouw uit verschillende type woningen en verschillende architectonische stijlen. De groene beplanting en de zorgvuldige architectuur zorgt ervoor dat de verschillende architectonische verschillen moeiteloos worden opgenomen.

Sfeer van de bollenschuur voor de appartementen

De appartementencomplexen zijn relatief klein met 6-8 grotere woningen of maximaal 8 kleinere woningen. De uitstraling van de appartementen is die van een bollenschuur in het open landschap, als referentie naar het voormalige bollenlandschap, maar ook de relatie met het aangrenzende bollenlandschap.

Ligging

- Versterken van het groene karakter van de steilrand;
- Per erf of kavel is er één hoofdmassa;
- Zorgen voor voldoende lucht en ruimte tussen de hoofdmassa's, voorkomen van bebouwing die goot aan goot staat;
- Hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte. De woningen aan de Duinweg zijn georiënteerd op de Duinweg. De woningen hierachter gelegen zijn georiënteerd op het parkgebied. De appartementen zijn alzijds georiënteerd. Alle woningen worden ontsloten via het maaiveld. Grotere gebouwen met appartementen worden ook via een portiek/opgang ontsloten;
- Woonkamer en dakhellingen zijn georiënteerd op de zon;
- De voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ligt aan de zijde(s) van de openbare weg minimaal 4,5 meter uit de perceelsgrens;
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn.

Massa en vorm

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend, bij voorkeur niet dezelfde woningen;
- Vrijstaande woningen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een kap als duidelijke beëindiging. Alle woningen worden uitgevoerd met een hellende kap (zadeldak is uitgangspunt) haaks op de ontsluitingsweg zodat een herkenbaar kappenlandschap met kopgevels ontstaat. De hellingshoek van de kap bedraagt minimaal 30 graden en maximaal 60 graden. Het afknotten van de kap met een plat dak is

niet toegestaan, dit geldt zowel voor het hoofdvolume als eventuele aan-, uit- of bijgebouwen. Bij samengestelde kappen blijft de hoofdkap dominant. De appartementencomplexen dienen in vorm en architectonische opzet een ensemble te vormen. Indien de appartementen gebouwen worden voorzien van een kap dient deze te passen bij de architectuur van de oorspronkelijke bollenschuur. Dat betekent dat deze kap eveneens een eenvoudige hoofdvorm heeft en niet doorbroken wordt door dakkapellen, grote dakramen of sparingen ten behoeve van buitenruimte. Appartementen zijn tot 3 lagen hoog inclusief kap.

- Bij-, aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
- Zoveel mogelijk integreren van de bijgebouwen bij de appartementen, zodat er geen losse bebouwing in de 'tuin' van de appartementen komt.

Gevelkarakteristiek

- Gevels zijn gedifferentieerd en representatief.
- De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling.
- Door gebouwen op onderlinge afstand van elkaar te houden kunnen verschillende architectonische stijlen naast elkaar leven. Te grote afwijkingen zijn niet gewenst.
- De detaillering is gevarieerd en zorgvuldig.

Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik kan onderling verschillen.
- Gevels zijn van baksteen in natuurlijke kleuren. Verbijzonderingen kunnen bestaan uit lichte

kleuraccenten in keimwerk of hout.

- Daken zijn bedekt met keramische pannen in aardkleuren, leien of riet.
- Geen felle kleuren.
- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, zoals het hout dat wordt gebruikt is FSC gecertificeerd.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte van het hoofdgebouw is maximaal 10,00 meter.
- De goothoogte van het hoofdgebouw van de villa's is maximaal 5,00 meter. ~~De goothoogte van de appartementen is maximaal 10,00 meter.~~

Bebouwingspercentages

- ~~De appartementencomplexen hebben een maximale footprint van 400m²~~
- Het door het hoofdgebouw bebouwde oppervlak is maximaal de helft van de kavelbreedte zodat er genoeg lucht en ruimte tussen de onderlinge woningen wordt gecreëerd.

Erfafscheiding & Buitenruimte

- Erfafscheiding aangrenzend aan openbare ruimte aan voorzijde: haag van 0,50 - 1,00 meter hoog.
- Strook van openbare straat tot rooilijn woningen: minimaal 2/3 deel onverhard, groene inrichting.
- De tuinen minimaal verhard, zodat het water snel en makkelijk de grond in kan.
- ~~De tuininrichting rondom de appartementen is bij voorkeur open en parkachtig, zodat het lijkt dat de appartementen onderdeel uitmaken van het park.~~

Parkeren

- Parkeren op eigen terrein, op maaiveldniveau bij voorkeur naast de woning niet er voor.
- Voor de parkeernorm wordt verwezen naar de nota Parkeren en stallen.
- ~~Parkeren bij de appartementen inrichten met veel groen en voorzien van halfverharding~~

Bijdrage aan energieneutraal en klimaatbestendig Noordwijk

- De woningen zullen zo ontworpen moeten worden dat ze bijdragen aan de ambitie Noordwijk

energie-neutraal in 2030 door o.a. gebruik te maken van zonne-energie en aardwarmte.

- Gezien de recente ontwikkelingen is het ook de ambitie om de woningen gasloos te ontwikkelen.
- Door zo min mogelijk verharding in de tuinen te gebruik wordt er bijgedragen aan klimaatbestendig inrichten van de omgeving zodat langdurige regenval snel kan worden opgevangen in de bodem. Daarom willen we dat ieder bouwproject en gebiedsontwikkeling bijdraagt aan een energieneutraal en klimaatbestendig Noordwijk.



Losse villa bebouwing in groene omgeving



Voorbeelden van appartementen in de sfeer van de bollenschuren:



