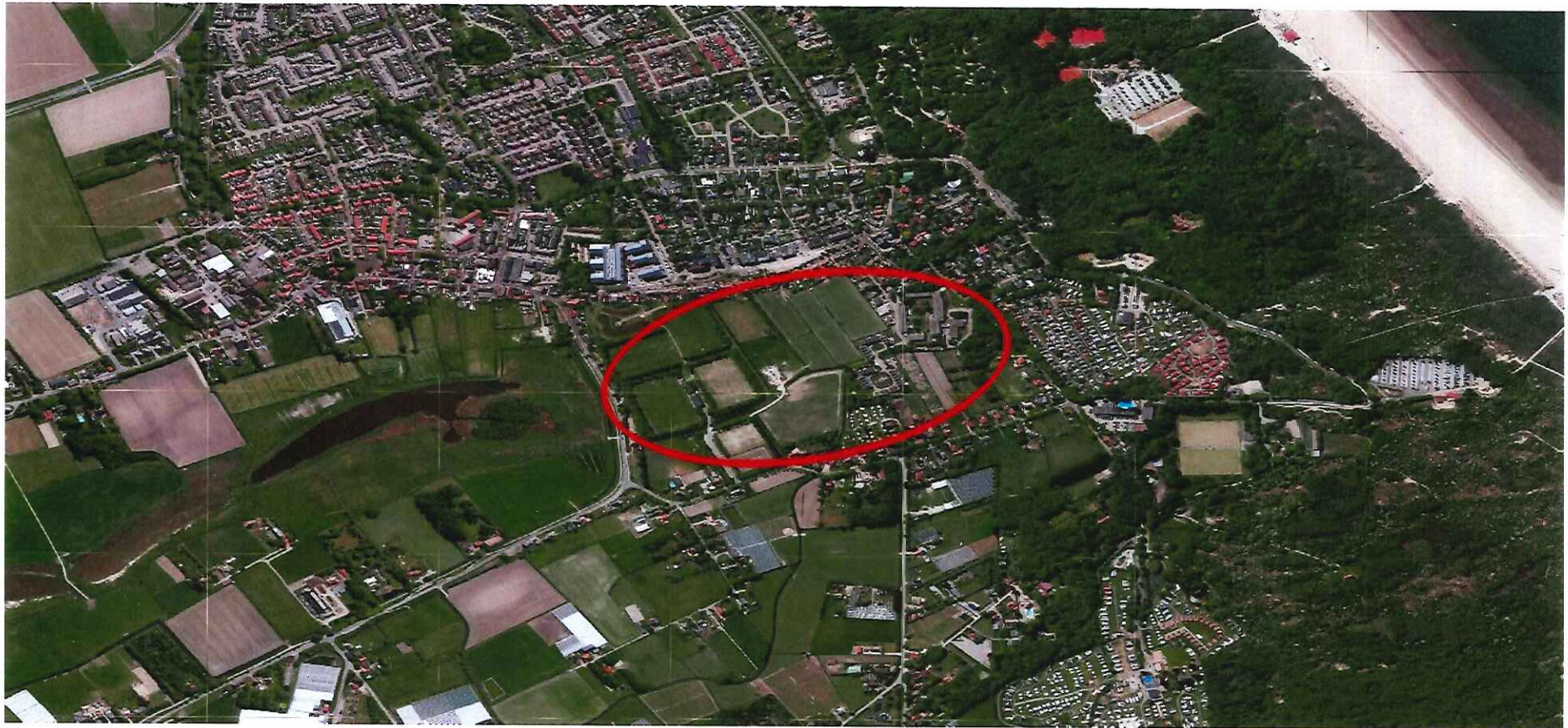


# DE DRENKELING ROCKANJE

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN - DEELGEBIED I

*7 september 2016*



## Colofon

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het eerste deelgebied van de ontwikkelingslocatie Drenkeling in Rockanje is opgesteld door:

**Spacevalue B.V.**

Haagdijk 39

4811 TN Breda

info@spacevalue.nl

In opdracht van:



**Gemeente Westvoorne**

*7 september 2016*

**DE DRENKELING ROCKANJE**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

# INHOUDSOPGAVE

<b>VOORWOORD</b>	<b>5</b>		
Landgoed Drenkeling naar realisatie...	5		
<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>		
aanleiding	7		
structuurschets en deelgebieden	7		
doel van het SPvE	9		
ambitie	9		
leeswijzer	11		
<b>2. STRUCTUURSCHETS LANDGOED DRENKELING</b>	<b>13</b>		
uitgangspunten	13		
basisprogramma	18		
<b>3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I</b>	<b>21</b>		
hoofdstructuur	21		
proefverkaveling (fase 1)	23		
bouvvelden	25		
ontwikkeling fase 1	27		
randvoorwaarden De Lange Stallen	28		
randvoorwaarden De Erven	30		
integrale duurzaamheid	32		
<b>4. BEELDKWALITEIT DEELGEBIED I</b>	<b>35</b>		
streefbeeld openbare ruimte	35		3
streefbeeld De Lange Stallen	37		
streefbeeld De Erven	39		
proces van beeldregie	40		



ligging van het eerste deelgebied binnen het totale plangebied van De Drenkeling (bronskaart: KuiperCompagnons, 2015 / bewerking).

### **DE DRENKELING ROCKANJE**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

# VOORWOORD

## Landgoed Drenkeling naar realisatie...

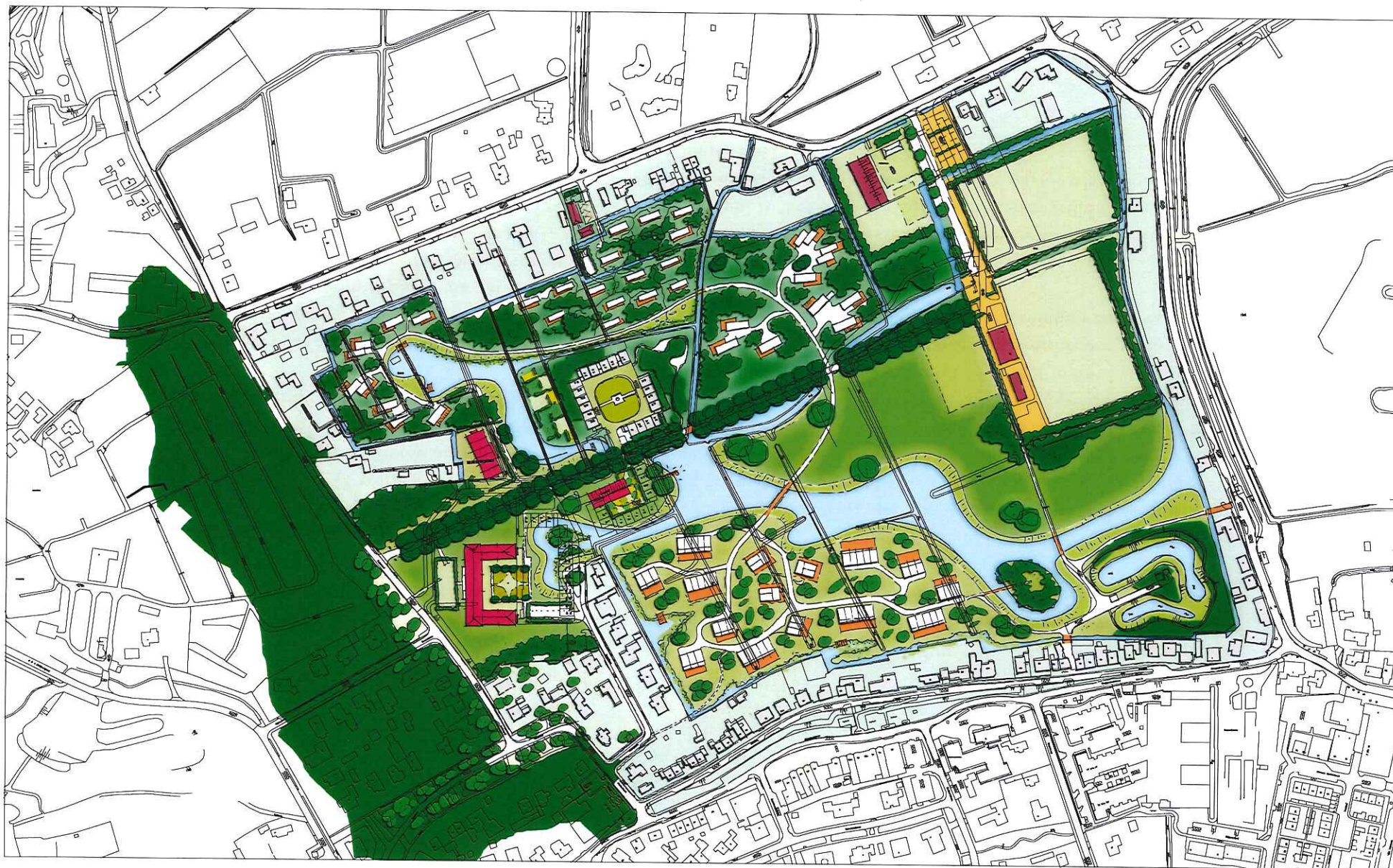
De gemeente Westvoorne is gestart met de ontwikkeling van De Drenkeling in Rockanje. Gebaseerd op de stedenbouwkundige visie 'Landgoed Drenkeling' worden de planvoorbereidingen getroffen voor realisatie van een eerste tranche woningen. Tegelijkertijd wordt onder meer gewerkt aan een inrichtingsconcept voor de sportvoorzieningen en treffen externe partijen (zoals de Catharinastichting) voorbereidingen voor diverse deelontwikkelingen. Kortom, op diverse plekken in het circa 25 hectare grote plangebied wordt de visie geleidelijk concreet.

Om het eerste deelgebied van Landgoed Drenkeling te kunnen ontwikkelen en voortschrijdend inzicht daarbij mee te nemen is er voor gekozen een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (verder genoemd 'het SPvE') op te (laten) stellen. Naast specifieke kaders voor ontwikkeling van het eerste deelplan bevat het SPvE - waar nodig - ook een verwijzing naar de doorvertaling van de stedenbouwkundige visie richting een structuurschets op hoofdlijnen.

Voor u ligt het (concept) SPvE voor deelgebied I. Op de luchtfoto op nevenstaande pagina staat globaal de ligging van het deelgebied weergegeven.

Het SPvE is het resultaat van een integraal planvormingsproces, waarin verschillende disciplines onder regie van de gemeente hebben samengewerkt. Onder meer door het houden van werksessies is de opgave in kaart gebracht en zijn afwegingen en keuzes gemaakt die hebben geleid tot voorliggende ruimtelijk-kwalitatieve richtingaanwijzers. Het SPvE ligt in het verlengde van gemeentelijk beleid en een (markt-)visie over de programmatische behoefte naar woningen en andere voorzieningen zoals op dit moment wordt ingeschat.

Het SPvE vormt een bouwsteen voor nadere bestuurlijke afwegingen, is 'het openingsbod' aan marktpartijen voor de (opstal-)ontwikkeling en het kan worden gezien als opmaat naar een nieuw bestemmingsplan voor de locatie.



stedebouwkundige visie 'Landgoed Drenkeling' (bron: KuiperCompagnons, 2015).

## DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

# 1. INLEIDING

## aanleiding

Eind 2015 is de stedenbouwkundige visie voor de polder Drenkeling in Rockanje vastgesteld door de gemeenteraad van Westvoorne. Deze visie getiteld 'Landgoed Drenkeling' (KuiperCompagnons, 17 augustus 2015), is een denkrichting waarin de kansen en ambities voor het gebied in beeld zijn gebracht (zie ook nevenstaande pagina). Met als veelzeggende ondertitel "leven in een parkachtig landschap aan de duinen van Rockanje" vormt de visie een goede basis waarop samen met betrokkenen wordt doorgewerkt aan de geleidelijke transformatie van het gebied, waarin wonen, recreatie, sport en natuur samenkomen in een aantrekkelijk landschap.

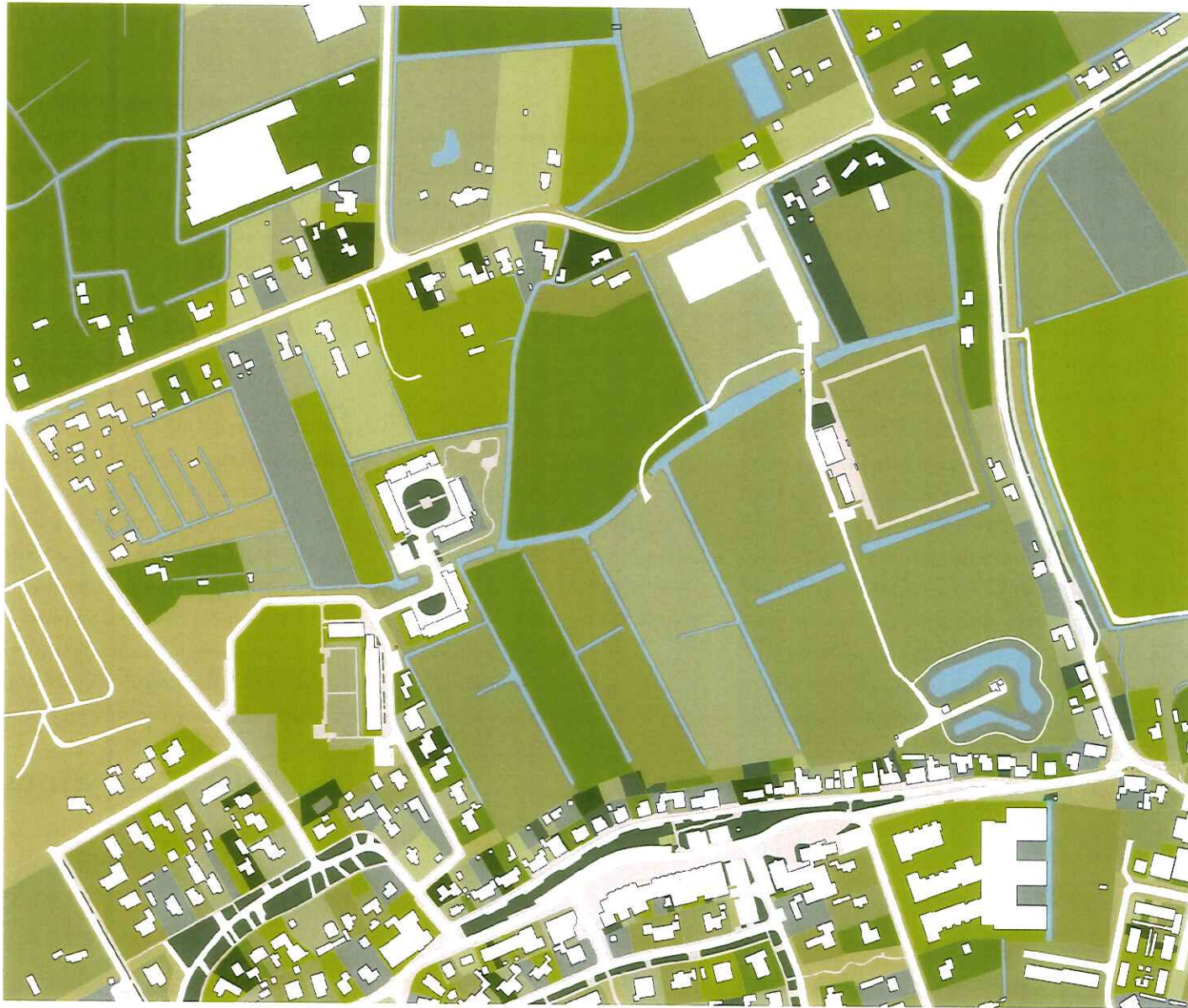
Om de visie verder gestalte te geven is in het voorjaar van 2016 een interdisciplinair projectteam geformeerd (projectmanagement, planeconomie, stedenbouw en duurzaamheid). Dit projectteam bereidt de planvorming voor ten behoeve van ontwikkeling van een eerste deelgebied (a), in combinatie met een nadere uitwerking van de hoofdstructuur (b). Omwille van het gewenste tempo in de voortgang is er voor gekozen om beide onderdelen parallel op te pakken.

## structuurschets en deelgebieden

7

Belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van de hoofdstructuur (b) is, dat woningbouwontwikkelingen op korte termijn (< 1 jaar) mogelijk worden gemaakt terwijl er ook zicht is dat er op termijn (5 - 10 jaar) een robuuste contramal van openbare ruimte ontstaat in lijn met de visie Landgoed Drenkeling. Deze contramal bestaat uit een aantal kenmerkende structuurdragers, bestaande kwaliteiten en inpassing van belemmeringen die worden gefixeerd (zoals de hoofdontsluiting of de sportvelden), terwijl er ook een aantal meer flexibele onderdelen worden benoemd (zoals de exacte loop van 'de parkvijver' of de ligging van 'de dorpsweide'). De gefixeerde en flexibele onderdelen worden samengevoegd in een structuurschets waarbinnen een aantal ontwikkelingsgebieden zijn afgekaderd, die in volgtijdelijke fasen kunnen worden uitgevoerd (zie hoofdstuk 2).

Vanuit diverse overwegingen is ervoor gekozen het gebied ten zuiden van 'de parkvijver' en ten noorden van de bestaande kavels aan de Zeeweg als eerste deelgebied uit te werken. Voorliggend SPvE gaat met name daarop nader in (zie hoofdstuk 3 en 4).



globaal plangebied De Drenkeling (bestaande situatie).

### **DE DRENKELING ROCKANJE**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne



# 1. INLEIDING

## doel van het SPvE

Het doel van voorliggend SPvE voor de ontwikkeling van het eerste deelgebied van Landgoed Drenkeling is:

- het verwijzen naar de belangrijkste noties en inzichten uit eerdere studies en nader gestelde randvoorwaarden;
- het beschrijven van het globale masterplan voor Landgoed Drenkeling;
- het bepalen van de hoofdopzet van de ontwikkeling van het eerste deelgebied in bouwvelden en openbare ruimte;
- het beschrijven van (een bandbreedte) van het beoogde woningprogramma;
- het vastleggen van een aantal cruciale stedenbouwkundige deelaspecten met aandachtspunten voor de uitwerking;
- het bepalen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit en beschrijven van de stappen voor verdere uitwerking van het plan onder (gemeentelijke) kwaliteitssupervisie.

Het SPvE zal via de projectgroep als plandocument worden voorgelegd aan het college van B&W ter vaststelling, terwijl onderdelen ervan later worden opgenomen in het bestemmingsplan.

## ambitie

De ambitie van de ontwikkeling is aanzienlijk. In essentie wordt in de uitwerking gestuurd op drie hoofdzaken:

- creëren van een groene, landschappelijke inpassing;
- bereiken van integrale duurzaamheid;
- een hoge mate van (beeld-)kwaliteit.

De ambitie vertaalt zich naar twee schaalniveaus. Op het hogere schaalniveau dient het plan zich te verhouden tot de stedenbouwkundige structuur van het dorp, de duinen en de polder. Gebaseerd op de stedenbouwkundige visie zijn daarvoor een aantal basisprincipes bepaald. Binnen de hoofdstructuur zijn deze basisprincipes doorvertaald naar een schuifkaart voor het geheel en een bouwveldenkaart voor het eerste deelgebied, waarin de opbouw van openbare en private ruimte is vastgelegd. Binnen de bouwvelden wordt de omvang, bouwhoogte en positie op de kavel van bebouwing beschreven en voor het openbaar gebied gelden een aantal (standaard) profielen. Ook is er ten aanzien van de planopzet gekozen voor meetbare ambities van integrale duurzaamheid via GPR Stedenbouw (zie verder pagina 32-33).



watergang achter huidige parkeerplaatsen sportvelden



populierensingel en waterloop rand sportvelden



paardenweitje in het binnengebied



westelijke gebiedsentree (Vestalaan)  
*bestaande situatie*



achterzijdes woningen Vestahof



zuidelijke langzaam verkeersentree gebied

## DE DRENKELING ROCKANJE

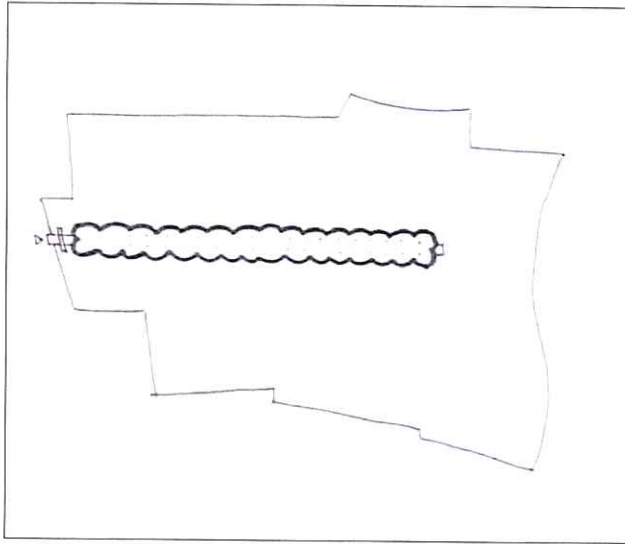
Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

# 1. INLEIDING

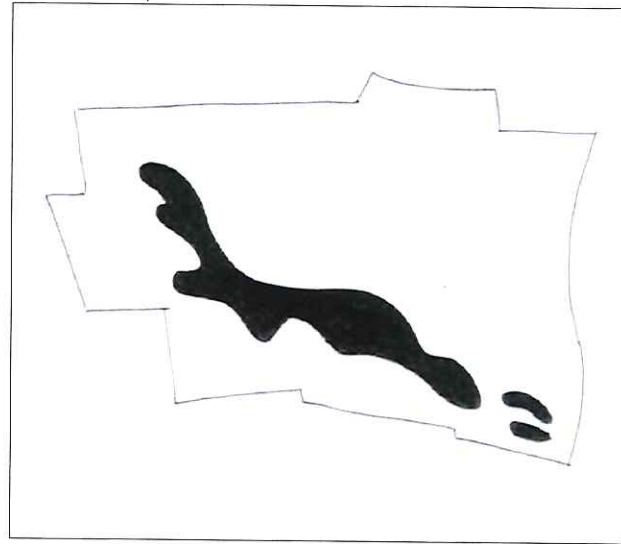
Op een lager schaalniveau wordt er in het SPvE voor deelgebied I gestreefd naar een mate van variatie en verscheidenheid aan vorm, kleur en materialen, passend bij de beoogde identiteit van het gebied als hedendaags landgoed. Daartoe zijn een aantal uitgangspunten bepaald waarmee de beeldkwaliteit wordt beschreven. Eveneens is er beschreven op welke wijze de invulling verder gestalte dient te krijgen onder gemeentelijke supervisie in samenwerking met marktpartijen en eindgebruikers.

## leeswijzer

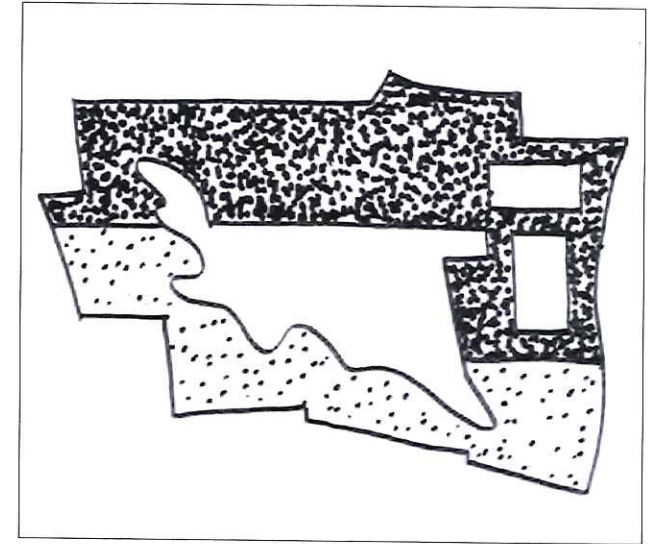
Het SPvE is opgezet als een concrete rapportage en is opgebouwd van totaal naar detail. Na een korte introductie van de opgave, de huidige stand van zaken, doelen en ambitie van het plan in hoofdstuk 1, beschrijft hoofdstuk 2 een aantal aandachtspunten bij de uitwerking van de hoofdstructuur (de structuurschets). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de planbeschrijving van het eerste deelgebied aan de hand van bouwvelden, programma, (stedenbouwkundige) deelaspecten en duurzaamheidsaspecten. De beoogde beeldkwaliteit en het voorgestane proces om die kwaliteit te realiseren wordt uiteengezet in hoofdstuk 4.



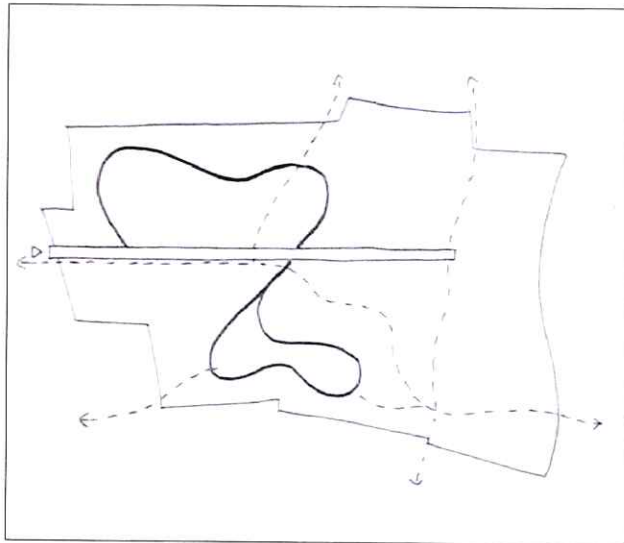
1. de oprijlaan



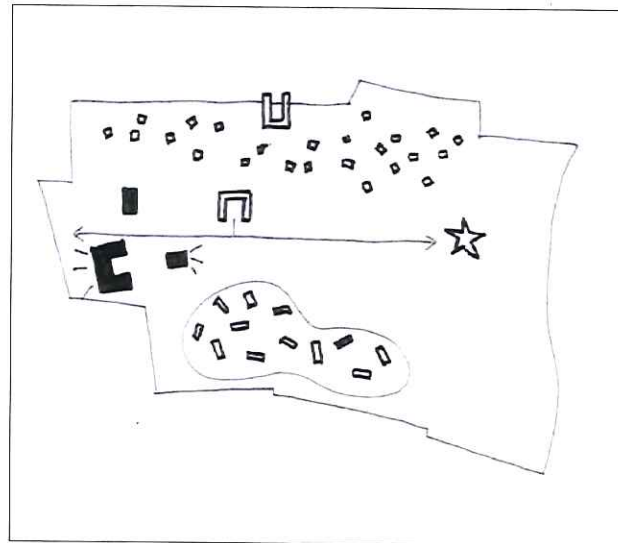
2. de parkvijver



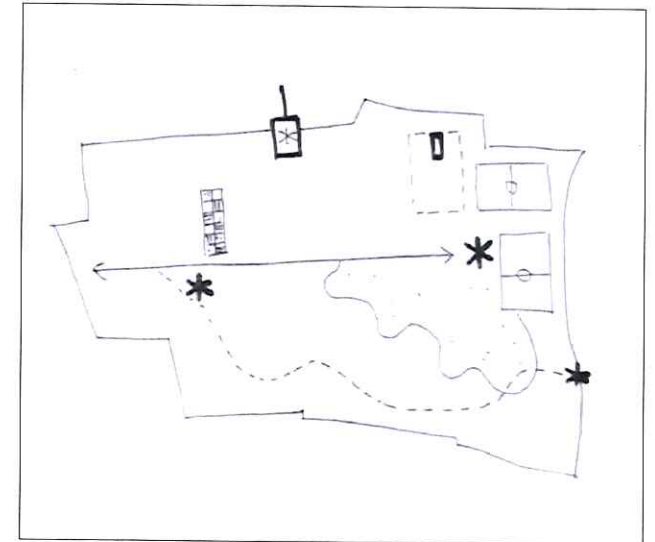
3. drie landschapssferen



4. parkpaden



5. bebouwing



6. mix van functies

de zes basisprincipes uit de stedenbouwkundige visie 'Landgroen Drenkeling' (bron: KuiperCompagnons, 2015)

## DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

## 2. STRUCTUURSCHETS LANDGOED DRENKELING

### uitgangspunten

De opzet van de stedenbouwkundige visie is gebaseerd op 6 basisprincipes:

1. de (oprij-)laan, als centrale ontsluiting van west naar oost in het gebied;
2. de parkvijver, als meanderende waterpartij die samenhang biedt;
3. drie landschapssferen, als onderscheidende identiteiten in het gebied;
4. parkpaden, als enscenerend ontsluitingsprincipe voor auto, fiets en voetpad;
5. bebouwing, met diversiteit in clusters en typen;
6. mix van functies, voor wonen, sport, natuur, recreatie en spelen.

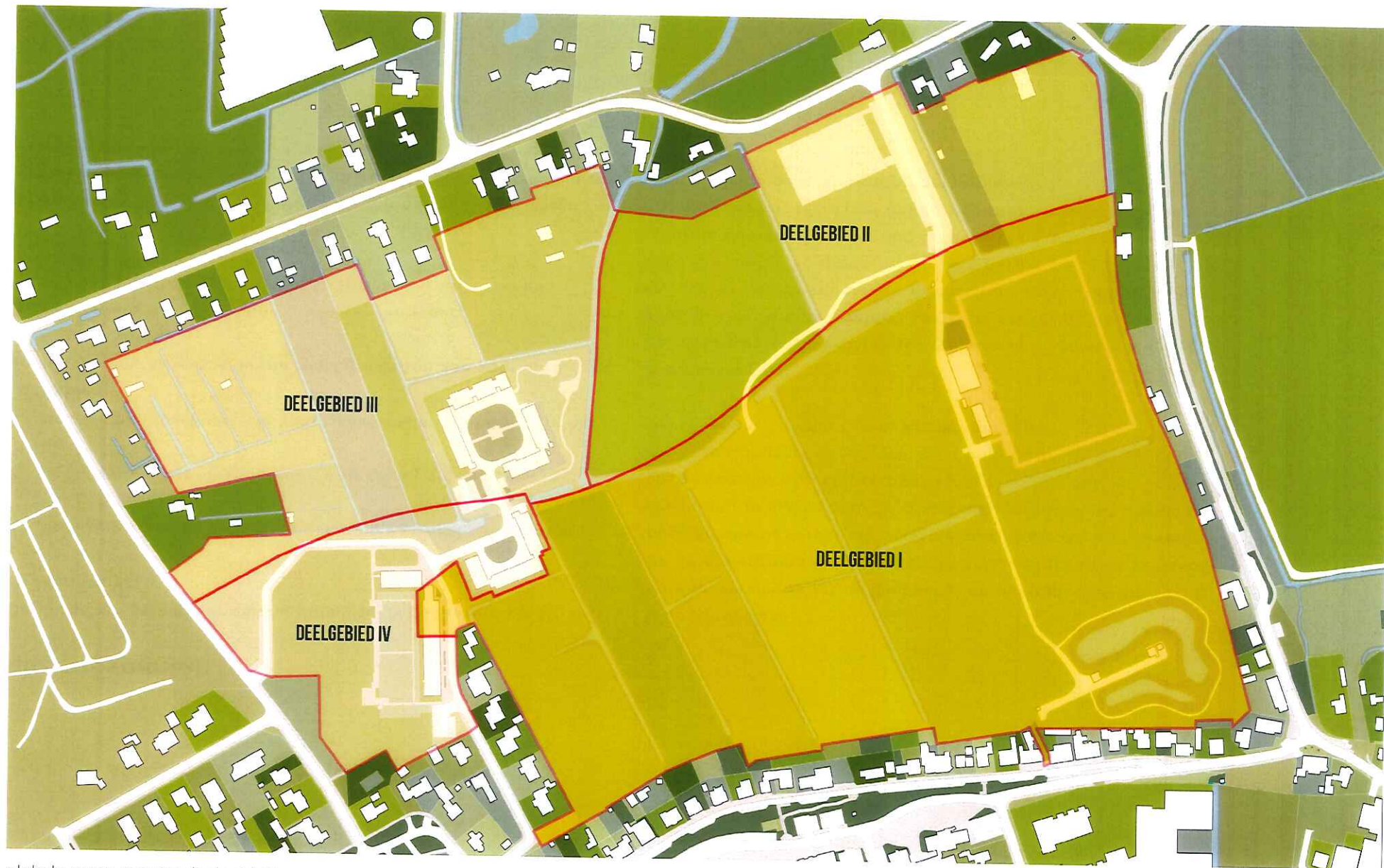
Bij de uitwerking van de basisprincipes zijn een aantal inzichten ontstaan met gevolgen voor de hoofdstructuur. Nevenstaand wordt hierop nader ingegaan.

#### *1. de (oprij-)laan*

In de uitwerking krijgt de laan vanaf de duinrand een kromming die de ondergrond volgt, tussen de bebouwing van de Vestahof loopt en daarna terugbuigt naar de noordzijde om een tweede aansluiting te maken met de infrastructuur buiten het plangebied (zie ook pagina 16). Ontwerpgedachte hierbij is dat het landgoed wordt doorgedacht vanuit een meer Engelse landschapsstijl in plaats van de formele Franse landschapsstijl.

#### *2. de parkvijver*

De parkvijver is een belangrijke drager van de samenhang in het gebied. Om de waterkwaliteit te garanderen is de positionering en loop van de meanderende waterpartij verder uitgewerkt met beperkte diepte en brede, natuurlijke oevers met een (zeer) flauw talud. In de detaillering wordt nader in kaart gebracht waar en op welke manier recreatief (mede-) gebruik en het bieden van speelaanleidingen kan worden geïntegreerd



globale opzet van vier deelgebieden

### DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

## 2. STRUCTUURSCHETS LANDGOED DRENKELING

### 3. drie landschapssferen

Er worden drie onderscheidende identiteiten in het gebied benoemd, "landgoedbos, parkweide en parklandschap":

- *landgoedbos*

Het landgoedbos is een gebied wat ligt tussen het zandlint van de Korteweg en de laan. Het beoogde karakter wordt bepaald door natuurlijk aanplant met inheemse bomen, struiken, natuurlijke kruiden en grasvegetatie, waarin functies (zoals wegen, parkeren en bebouwing) ondergeschikt worden ingepast. In de uitwerking blijkt, dat het programma en het benodigde uitgeefbaarheidspercentage in het gebied dusdanig is dat een boskarakter niet zonder meer wordt bereikt. Teneinde het karakter van een besloten bos te bereiken wordt een (tussentijdse) bomenbank voorgesteld waarin streekeigen bomen worden gekweekt die op termijn kunnen dienen als beplanting op (zowel openbare als private) gronden. Hierdoor 'groeit' het bos al voordat ontwikkeling aan de orde is. Daarnaast wordt in de verkavelingsopzet van dit gebied rekening gehouden met een principe dat delen van de kavel worden ingeplant met bomen, zodat ook private gronden bijdragen aan het boskarakter.

- *parkweide*

De parkweide is een centraal gelegen groen verblijfsgebied met een open karakter en vrije zichtlijnen op verschillende elementen in het gebied. Met aanleidingen voor wandelen, ontspannen, recreatie, spelen en (tijdelijke) evenementen. De parkweide heeft veel toegevoegde waarde als openbaar toegankelijk struin- en verblijfsgebied. In de uitwerking wordt gezocht naar meer verbinding met andere plandelen en het omliggend gebied, waardoor de 'doorwaadbaarheid' van de parkweide wordt verbeterd en ook de relatie met het dorp kan worden versterkt.

- *parklandschap*

Het parklandschap ligt tussen de dorpsdijk en de parkvijver en is via wandelroutes verbonden met het dorp. Het gebied heeft een relatief open karakter waarin de bestaande waardevolle bomen en groenstructuren zoveel mogelijk worden behouden. De inrichting van het gebied bestaat uit parkbomen in groepen en enkele markante, solitaire bomen, natuurlijk grasland en gebogen paden. Ook in de uitwerking van het parklandschap blijkt dat het beoogde programma, het privaat gebied en de ruimtebehoefte voor bijbehorende (openbare) functies (zoals parkeren) op



structuurschets ('de schuifkaart')

**DE DRENKELING ROCKANJE**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne



## 2. STRUCTUURSCHETS LANDGOED DRENKELING

gespannen voet staat met het gesuggereerde open karakter “waar woningen te gast zijn”. Om een combinatie te maken van de programmatische randvoorwaarden met de ruimtelijk-kwalitatieve uitgangspunten is er voor gekozen de rand van het gebied (ofwel de achtertuinen van de bestaande percelen aan de Zeeweg / Vestalaan) iets dichter te bebouwen. Deze woningen vormen de coulissen voor een groen-blauw landschap wat er voor ligt en waar de woningen op georiënteerd zijn.

#### 4. parkpaden

De paden zijn beoogd in een smal profiel met eenheid in materialisatie en een licht meanderende structuur met gemengd gebruik (auto-, en langzaam verkeer) die alle (woon-)gebieden met elkaar verbinden. Daarnaast zijn slingerende parkpaden van asfalt gedacht voor voetgangers en fietsers. Speciale aandacht ligt hier bij de continuïteit van de slingerende parkpaden, zodat recreatief medegebruik (zoals een skeelerbaan) mogelijk is.

In de uitwerking worden de parkpaden ontworpen als ontsluitingsprincipe voor auto, fiets en voetpad, waarbij ligging, positie en vormgeving een inscenering van het gebied bewerkstelligen.

## basisprogramma

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld, waarin een beoogd programma voor woningbouw, recreatie, sport en een (beperkt) aantal commerciële voorzieningen is opgenomen. De ruimtegebruiksgegevens hiervan (uitgeefbaar en openbaar gebied) vormen de basis van de structuurschets en de (proef-)verkaveling van deelgebieden, aangevuld met een aantal kengetallen voor de openbare ruimte (gecategoriseerd naar verharding, groen en water).

Het plan De Drenkeling kan ruimte bieden aan een flexibel programma met 183 woningen, waarvan ongeveer driekwart grondgebonden is (rij, tweekapper en vrijstaand) en een kwart gestapeld (appartementen). De verdeling daarvan is als nevenstaand woningbouwprogramma:

	typologie	basismaatvoering	kavelopp.	aandeel
1	rijwoning (betaalbaar)	21 x 6 m <sup>1</sup> , twee lagen + kap (rijlengte: 8)	126 m	18%
2	rijwoning (vrije sector)	23 x 6 m <sup>1</sup> , twee lagen + kap (rijlengte: 6)	138 m <sup>2</sup>	27%
3	patiowoning (vs)	19 x 10 m <sup>1</sup> , een laag (+ opbouw)	190 m	n.t.b.
4	2-(3,4-) o1-kapwoning (vs)	29 x 11 m <sup>1</sup> , twee lagen + kap	319 m <sup>2</sup>	15%
5	vrijstaande woning (vs)	33 x 15 m <sup>1</sup> , twee lagen + kap	495 m <sup>2</sup>	12%
6	vrije kavel – basis (vs)	33 x 15 m <sup>1</sup> , twee lagen (+ kap/opbouw)	500 m <sup>2</sup>	5%
7	vrije kavel – groot (vs)	50 x 20 m <sup>1</sup> , twee lagen (+ kap/opbouw)	1.000 m <sup>2</sup>	n.t.b.
8	appartementen (sociaal)	100 m <sup>2</sup> bvo, 5 won/laag	50 m <sup>2</sup>	11%
9	appartementen (vs)	140 m <sup>2</sup> bvo, 5 won/laag	70 m <sup>2</sup>	11%

Een belangrijke ruimtebehoefte bij het woningbouwprogramma is parkeren. In het plan wordt uitgegaan van onderstaande parkeernormen, gedifferentieerd naar woningtypen:

	typologie	parkeernorm
1	rijwoning (betaalbaar)	1,7 pp/won (openbaar)
2	rijwoning (vrije sector)	1,9 pp/won (openbaar)
3	patiowoning (vs)	1,9 pp/won (openbaar)
4	2-(3,4-) o1-kapwoning (vs)	2,1 (1 pp/woning op eigen terrein, rest openbaar)
5	vrijstaande woning (vs)	2,2 (1 pp/woning op eigen terrein, rest openbaar)
6	vrije kavel – basis (vs)	2,2 (1 pp/woning op eigen terrein, rest openbaar)
7	vrije kavel – groot (vs)	2,2 (1 pp/woning op eigen terrein, rest openbaar)
8	appartementen (sociaal)	1,5 pp/won (openbaar)
9	appartementen (vs)	1,8 pp/won (openbaar)

## 2. STRUCTUURSCHETS LANDGOED DRENKELING

Voor de allocatie van het woningbouwprogramma zijn een aantal aspecten van belang. Vanuit vigerende woningbouwafspraken beslaat de totale eerste fase circa 54 woningen (tot 2020) en in de eerste fase is ontwikkeling van starterswoningen wenselijk. Zoals eerder beschreven kent het plan drie landschapssferen (landgoedbos, parkweide en parklandschap) waarbij het landgoedbos en het parklandschap worden opgezet om te voorzien in woningbouw.

Het parklandschap sluit direct aan op de kavels van de Zeeweg als bestaande dorpsrand en heeft een karakter van openheid wat zich goed leent voor meer aaneengesloten bebouwing aan de rand en diverse woningtypen. In het landgoedbos vormt de opgaande begroeiing een structurerend element, wat (met de bomenbank) al tot wasdom kan komen voordat er woningen ontwikkelt worden in een latere fase.

Vanuit programmatische en ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen heeft het de voorkeur de eerste fase van ontwikkeling te starten in

het zuidelijk deel van het plangebied (het parklandschap). Hierop wordt in hoofdstuk 3 en 4 van dit SPvE verder voortgewerkt.



beoogde hoofdstructuur deelgebied I

### DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

# 3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I

## hoofdstructuur

In de eerste fase van ontwikkeling van De Drenkeling wordt deelgebied I ontsloten via een T-splitsing op de Vestalaan. Van hieruit loopt een buurtontsluitingsweg tussen de bestaande private eigendommen door het gebied in, om af te buigen parallel aan de Vestalaan - aan de westzijde - en - aan de zuidzijde - parallel aan de Zeeweg. Ongeveer in het midden van de route aan de zuidzijde ligt een hoekverdraaiing in de stedenbouwkundige structuur wat aanleiding is om de buurtontsluitingsweg af te buigen in een licht gebogen route noordwaarts richting twee woongebiedjes en uiteindelijk (als fietsverbinding) naar 'De Parkweide' en de centrale ontsluitingslaan. Vanaf de hoekverdraaiing sluit een woonstraat aan die parallel aan de Zeeweg loopt en ongeveer ter plaatse van de doorsteek naar de Zeeweg (voor langzaam verkeer) eindigt in een pleintje. In het gebied wat tussen de straten en de achtertuinen van de bestaande percelen aan de Zeeweg en de Vestalaan ligt, verder genoemd: 'De Lange Stallen', worden woningen gerealiseerd. Ten noorden hiervan liggen twee ontwikkelingsgebieden voor woningen naast de buurtontsluitingsweg die verder 'De Erven' worden genoemd.

- *De Lange Stallen*

De naamgeving van 'De Lange Stallen' is een verwijzing naar de (paarden-)stalcomplexen bij landgoederen en dient als inspiratie voor het uitwerken van een eigen sfeer en identiteit van het gebied. De bebouwing vormt veelal aaneengesloten coulissen aan de randen van het plangebied en zorgt voor een duurzame overgang naar de bestaande situatie ter plaatse van de huidige dorpsrand. Door de aanzienlijke afstand tot de tegenovergelegen woningen (tussen de 20 en 50 meter) hebben de woningen een (zicht-)relatie met de open ruimte van het landgoed, aan de westzijde op het bloemrijk grasland van 'De Beemd' en aan de oostzijde op het water van 'De Parkvijver'.

- *De Erven*

Verwant met De Lange Stallen ligt de inspiratie voor De Erven in boerenhoeves van waaruit het landgoed bevoorrad werd. In deze gebieden wordt de bebouwing bijeen gesitueerd rondom twee erven, waardoor de tuinen zijn gericht op het omliggende openbare parkgebied. Met passende erfovergangen wordt het landelijke karakter van De Beemd en De Parkvijver hier versterkt.



proefverkaveling deelgebied I; De Lange Stallen en De Erven / inzet: ruimtegebruiksgegevens proefverkaveling i.r.t. grondexploitatie

## DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

## 3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I

### proefverkaveling

In de proefverkaveling voor de eindsituatie van deelgebied I is uitgegaan van een programmatisch verschil tussen De Lange Stallen en De Erven (zie verder de ruimtegebruiksgegevens en woningtypologieën in het kader op nevenstaande pagina). In De Lange Stallen worden overwegend rijwoningen gesitueerd, met op twee uitzonderingslocaties een aantal twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. De woningen hebben het adres aan De Beemd en liggen met de achtertuinen aan bestaande kavels. De parkeerbehoefte dient bij deze categorie woningen grotendeels op openbaar gebied te worden opgelost en om te voorkomen dat parkeren dominant is in het straatprofiel, zijn vier parkeerhofjes opgenomen tussen de woningbouwvelden.

Het straatprofiel bij De Lange Stallen is eenvoudig van opzet, met een voetpad van 1,5 meter aan de erfzijde, een rijbaan van 5 meter en circa 3 meter brede grasberm met bomen en incidentele halfverharding voor parkeren. De overgang van openbaar naar privé is een circa 2 meter brede stoep. Aangelegd aan het profiel ligt een parkachtige zone (De Beemd) met enkele grotere solitaire bomen en boomgroepen in lichte hoogteverschillen.

Aan de overzijde van De Beemd liggen De Erven, waarin overwegend twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen staan en de gemiddelde dichtheid afneemt richting de oostzijde. De woningen in De Erven hebben het adres aan twee informele hofjes waarin ook het bezoekersparkeren wordt gesitueerd. De overige parkeerbehoefte in De Erven wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost.

Het streven is om een deels nieuw, intensiever bespeelbaar sportveld (kunstgras) met parkeren bij de kantine te realiseren zodat woningbouw aan de oostzijde van deelgebied I ook daadwerkelijk mogelijk wordt, gezien vanuit belemmeringen uit de hindercontour. Binnen deze fase wordt ook een parkpad voor fietsers, skeelers en voetgangers door De Parkweide gerealiseerd.



5 bouwvelden in De Lange Stallen en 2 bouwvelden in De Erven

### DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne



## 3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I

### bouvvelden

In de vertaling van de proefverkaveling naar een woningbouwplan ligt een belangrijke verantwoordelijkheid bij de marktpartij(-en) die de realisatie ter hand gaat nemen. Om voldoende flexibiliteit in de woningontwikkeling te houden, maar ook een robuuste contramal van openbare ruimte te garanderen is gekozen voor het benoemen van de ruimtelijke randvoorwaarden binnen het uitgeefbaar gebied van een aantal bouwvelden (zie nevenstaande pagina). Belangrijk voordeel van de bouwveldenmethodiek is, dat (civieltechnische) planvoorbereiding voor de realisatie de openbare ruimte (in de fases bouwrijp - en woonrijp maken) parallel en relatief onafhankelijk van de ontwerpfase van de woningen kan worden uitgevoerd. Voorwaarde daarbij is wel, dat afstemming wordt gegarandeerd via supervisie (zie verder hoofdstuk 4). De bouwvelden in De Lange Stallen (veld 1 t/m 5) hebben een gezamenlijk grondoppervlak van circa 7.300 m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied. De bouwvelden in De Erven (veld 6 en 7) hebben een grondoppervlak van circa 8.500 m<sup>2</sup> (uitgeefbaar, privaat dan wel collectief gebied).

25

#### DE LANGE STALLEN

<u>veld</u>	<u>oppervlak</u>
1	1.008
2	1.008
3	1.008
4	750
5	1.797
	600
	1.127
	<b>7.298</b>

#### DE ERVEN

<u>veld</u>	<u>oppervlak</u>
6	2.220
	2.414
7	3.889
	<b>8.523</b>



proefverkaveling deelgebied I, fase 1

**DE DRENKELING ROCKANJE**

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

### 3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I, FASE 1

#### ontwikkeling fase 1

Deelgebied I kan in twee fasen ontwikkeld worden, waarbij in eerste instantie de bestaande sportvelden gehandhaafd blijven. De fasegrens ligt in dat geval op de bestaande sloot aan de westzijde van de windsingel rondom de velden. De hindercontour van de bestaande sportvelden (circa 50 meter vanaf de rand van de velden) bepaalt in dat geval de uiterste bebouwingsmogelijkheid van woningen in het gebied (onder meer door een maximale geluidbelasting op de gevel). Concreet kunnen er een aantal woningen in De Lange Stallen niet worden gerealiseerd, waardoor bouwveld 5 in dat geval vervalt.

De ambitie is, om elk deelgebied als een afgerond geheel te realiseren. In fase 1 wordt daarom een aanzienlijk deel van De Parkvijver gerealiseerd, waardoor eveneens de benodigde oppervlaktewaterberging vanuit de woningontwikkeling wordt opgelost. In verband met de gewenste bereikbaarheid wordt ook (een deel van) De Parkweide met fietsverbinding gerealiseerd en wordt een (tijdelijk) keerpleintje aangelegd ten oosten van bouwveld 5.

#### DE LANGE STALLEN

veld	oppervlak
1	1.008
2	1.008
3	1.008
4	750
	1.797
	<b>5.571</b>

#### DE ERVEN

veld	oppervlak
6	2.220
	2.414
7	3.889
	<b>8.523</b>

## stedenbouwkundige randvoorwaarden De Lange Stallen

### *doelen*

Naast de bouwvelden wordt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden (hoofdstuk 3) en beoogde beeldkwaliteit van De Lange Stallen (hoofdstuk 4) gestuurd op:

- bouwmassa en korrelgrootte;
- onderlinge samenhang;
- beperkte vrijheid in architectuurstijl (landelijk);
- overgangen openbaar - prive;
- duurzaamheid (GPR stedenbouw);
- verkeer en parkeren;
- groen en water;
- speel- en verblijfsvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

Concreet zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden bij ontwikkeling van De Lange Stallen als nevenstaand:

### *bouwmassa*

- Het maximaal bebouwbaar oppervlak van een kavel is 50%. Voor bijzondere typologieën (patio, woningen met vergrote begane grond / levensloopbestendige woningen) is een gemotiveerde uitzondering mogelijk tot 70% van de kavel;
- Voor de grondgebonden woningen is de maximale goothoogte

6 meter, maximale nokhoogte is 11 meter. Voor de twee bijzondere kavels (bij de hoekverdraaiing en het plein) is een derde laag mogelijk, mits 2 meter teruggedragen van de voorgevel waardoor hier een uitzondering mogelijk is van de goothoogte tot 9 meter;

### *positie op de kavel*

- Voor de rijwoningen is er sprake van een voorgevelrooilijn waarin gebouwd dient te worden. Deze lijn loopt parallel aan de voorste perceelsgrens en ligt tussen de 2 en 3 meter van die grens. De positie van de overige typen ligt visueel in lijn met de voorgevelrooilijn van de rijwoningen;

### *kapvorm*

- De grondgebonden woningen hebben een zadeldak zonder vastgestelde kaprichting (met eventuele uitzondering voor de twee bijzondere kavels bij de hoekverdraaiing en het plein);

### *maximale gevellengte*

- Om te voorkomen dat aaneengesloten gevels te dominant worden in de straatprofielen, is de maximale gevellengte 60 meter, mits minimaal 1 keer onderbroken in de gevelarchitectuur door middel van een topgevel of verspringing in de voorgevelrooilijn;

### 3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I

#### *kopgevels*

- de zijgevels van de bebouwing aan de openbare ruimte zijn voorzien van gevelopeningen, zodat het kopgevels worden.

#### *overgangen openbaar - privé*

- de erfovergangen aan de straatzijde bestaan uit lage, streekeigen hagen;
- de zijdelingse perceelsgrenzen bestaan uit begroeid hekwerk;

#### *verkeer*

- er komt een aansluiting aan de Vestahof voor autoverkeer. De straat is aan het eind voorzien van een keerlus op een pleinvormige ruimte;
- er wordt een verbinding gerealiseerd tussen dorp en noordelijk plandeel voor fietsers en voetgangers, welke ook te benutten is als 2<sup>e</sup> ontsluiting t.b.v. calamiteiten;

#### *parkeren*

- parkeren wordt ondergeschikt aan het verblijfsgebied van de straten opgelost, waar mogelijk op eigen terrein en in de parkeerhoven. Beperkt bezoekersparkeren wordt opgenomen in het straatprofiel;

#### *groen*

- de vitaliteit en kwaliteit van het bestaand groen wordt in kaart gebracht en waar mogelijk en zinvol geïntegreerd in de verkaveling. Aan de straat komen een aantal laanbomen en in De Beemd staan solitaire bomen en enkele boomgroepen;

#### *water*

- het deelplan kent een waterneutrale ontwikkeling via realisatie van (een deel van De Parkvijver);

#### *speel- en verblijfsvoorzieningen*

- in De Beemd is ruimte voor de inrichting van speelplaatsen, conform gemeentelijk beleid;

#### *nutsvoorzieningen*

- in het openbaar gebied is ruimte voor huisvuilinzameling en op de uit te geven percelen staan individuele containers uit het zicht;
- er wordt gestreefd naar de integratie van (overige) nutsvoorzieningen in de architectuur en/of openbare ruimte van het gebied.

## stedenbouwkundige randvoorwaarden De Erven

### *doelen*

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden (hoofdstuk 3) en beoogde beeldkwaliteit van De Erven (hoofdstuk 4) wordt gestuurd op:

- een samenhangend ensemble per veld;
- organisatie van percelen aan een collectief binnenhof (beschutting van het erf versus openheid van het omliggend gebied);
- landelijke stijlkenmerken;
- onderlinge afstemming in architectuur, maar relatieve vrijheid;
- ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Concreet kunnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van De Lange Stallen als volgt worden geformuleerd:

### *bouwmassa*

- Het maximaal bebouwbaar oppervlak van een kavel is 40%. Voor bijzondere typologieën (patio, woningen met vergrote begane grond / levensloopbestendige woningen) is een gemotiveerde uitzondering mogelijk tot 50% van de kavel;
- Voor de woningen is de maximale goothoogte 4 meter, maximale nokhoogte is 10 meter;

### *positie op de kavel*

- de woningen zijn georiënteerd op het collectieve erf;

### *kapvorm*

- kapvorm- en richting is vrij;

### *overgangen openbaar - privé*

- de erfovergangen aan de tuinzijde ter plaatse van De Beemd bestaan uit halfhoge, streekeigen hagen;
- de erfovergangen aan de tuinzijde ter plaatse van De Parkvijver bestaat uit een natuurlijke oever zonder beschoeiing met riet en incidentele steiger en/of vlonder maar zonder (vergunningvrije) bebouwing tot 6 meter uit de kavelgrens;

### *verkeer*

- de buurtontsluitingsweg loopt tussen de bouwvelden door, met een eenvoudige aansluiting op de twee collectieve erven;

### *parkeren*

- parkeren wordt waar mogelijk op eigen terrein opgelost en bezoekersparkeren wordt opgenomen in de hofjes;

### 3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I

#### *groen*

- de vitaliteit en kwaliteit van het bestaand groen wordt in kaart gebracht en waar mogelijk en zinvol geïntegreerd in de verkaveling. In de hofjes staan enkele bomen en in De Beemd staan solitaire bomen en enkele boomgroepen;

#### *water*

- het deelplan kent een waterneutrale ontwikkeling via realisatie van (een deel van De Parkvijver);

#### *speel- en verblijfsvoorzieningen*

- in De Beemd is ruimte voor de inrichting van speelplaatsen, conform gemeentelijk beleid

#### *nutsvoorzieningen*

- in het openbaar gebied is ruimte voor huisvuilinzameling en op de uit te geven percelen staan individuele containers uit het zicht;
- er wordt gestreefd naar de integratie van (overige) nutsvoorzieningen in de architectuur en/of openbare ruimte van het gebied.

## integrale duurzaamheid

Duurzaamheid vormt een belangrijk speerpunt van plan Drenkeling: het plan dient een voorbeeldproject te zijn voor duurzame gebiedsontwikkeling. Daarom zijn de ambities op dit vlak hoog.

Duurzaamheid omvat een breed spectrum van onderwerpen en dient bewust beleefbaar te zijn voor zowel bewoners als bezoekers van het plangebied. Dit dient tot uitdrukking te komen via de nieuw te bouwen woningen en via het ruimtelijk ontwerp en inrichting van de nieuwe wijk met in het bijzonder 1 of meerdere duurzaamheidselementen (zogenaamde eyecatchers) in het openbaar gebied.



In lijn met de toekomstige landelijke ontwikkelingen waarbij aardgas als energiebron voor woningen zal verdwijnen, zal in het plangebied geen gasinfrastructuur worden aangelegd. De woningen die in het plangebied worden gebouwd dienen een EPC = 0 (energieneutraal) te hebben. Ambitie is om naast het gebouwgebonden energiegebruik ook het gebruikgebonden energiegebruik van woningen en het energiegebruik in het openbaar gebied te verduurzamen. Hierbij is als streven te hanteren om ten minste de helft van dit energiegebruik uit hernieuwbare bronnen te onttrekken.

Om duurzaamheid in het plangebied breed in te zetten zijn voor het plangebied met het instrument 'GPR Stedenbouw' scores bepaald voor de vijf thema's: Energie (8,4), Ruimtelijke inrichting (8,0), Gezondheid (7,6), Gebruikskwaliteit (8,2) en Toekomstwaarde (7,5). Hiervoor wordt verder verwezen naar de memo 'Duurzame locatie-ontwikkeling van WE-adviseurs d.d. 19-8-2016 dat onderdeel uitmaakt van voorliggend SPvE.

Bovengenoemde ambities en de bepaalde scores van GPR Stedenbouw dienen op gebouwniveau een logisch vervolg te krijgen. Bouwplannen dienen te worden ontwikkeld, die voldoen aan minimumprestatie-eisen. In de bouwplanontwikkeling stuurt de gemeente met het hulpmiddel GPR Gebouw op duurzaamheid.



# 3. PLANBESCHRIJVING DEELGEBIED I

1 Energie 		8,4	8,8		
	invoer variant 1	invoer variant 2	variant 1 (max)	variant 2 (max)	toelichtingen
Totaal subthema 1.1: vermindering energievraag			6,3 (200)	6,3 (200)	
Totaal subthema 1.2: energieprestatie (EPL)			8,9 (800)	9,4 (800)	
2 Ruimtelijke inrichting 		8,0	8,0		
	invoer variant 1	invoer variant 2	variant 1 (max)	variant 2 (max)	toelichtingen
Totaal subthema 2.1: Ruimte en grondgebruik			6,0 (250)	6,0 (250)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 2.2: Natuur (groen)			9,5 (250)	9,5 (250)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 2.3: Water (blauw)			8,1 (250)	8,1 (250)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 2.4: Bebouwing en infrastructuur (rood+grijs)			8,3 (250)	8,3 (250)	<input type="checkbox"/>
3 Gezondheid 		7,6	7,6		
	invoer variant 1	invoer variant 2	variant 1 (max)	variant 2 (max)	toelichtingen
Totaal subthema 3.1: Geluid			7,9 (300)	7,9 (300)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 3.2: Luchtkwaliteit			6,9 (300)	6,9 (300)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 3.3: Externe veiligheid			8,6 (250)	8,6 (250)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 3.4: Hinder & Comfort			7,0 (150)	7,0 (150)	<input type="checkbox"/>
4 Gebruikskwaliteit 		8,2	8,2		
	invoer variant 1	invoer variant 2	variant 1 (max)	variant 2 (max)	toelichtingen
Totaal subthema 4.1: Mobiliteit			6,2 (250)	6,2 (250)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 4.2: Functionaliteit			9,4 (350)	9,4 (350)	<input type="checkbox"/>
Totaal subthema 4.3: Belevingswaarde			8,5 (400)	8,5 (400)	<input type="checkbox"/>
5 Toekomstwaarde 		7,5	7,8		
	invoer variant 1	invoer variant 2	variant 1 (max)	variant 2 (max)	toelichtingen
Totaal subthema 5.1: Toekomstgerichtheid			7,1 (250)	8,0 (250)	
Totaal subthema 5.2: Flexibiliteit			7,1 (350)	7,1 (350)	
Totaal subthema 5.3: Gebruikswaarde			8,2 (400)	8,2 (400)	



De Beemd met groene erfscheidingen van De Erven



De Erven met erfscheiding naar De Beemd



robuuste overgang bij De Erven naar de parkvijver



toegankelijkheid van De Erven en De Beemd  
sfeerbeelden.



oeverranden van De Erven

## DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

# 4. BEELDKWALITEIT DEELGEBIED I

## streefbeeld openbare ruimte

Streefbeeld van de ontwikkeling is het realiseren van een eigentijds woon-, en leefgebied wat zich voegt in de sfeer van Landgoed Drenkeling als geheel.

De inrichting van de openbare ruimte en de overgangen van openbaar naar prive zijn daarin een belangrijk onderdeel. In deelgebied I zijn drie inrichtingstypen:

- De Beemd;
- De Parkvijver;
- De Parkweide.

### *De Beemd*

De Beemd is een openbaar toegankelijk gebied met bloemrijk grasland en lichte hoogteverschillen, wat tussen de ontwikkelingsvelden van De Lange Stallen en De Erven in ligt en incidentele beplanting heeft in de vorm van bomen en boomgroepen.

### *De Parkvijver*

De Parkvijver is een centrale, meanderende waterpartij met variërende breedtes en oevers. Op diverse plekken komen verblijfsplekken waar contact met het water kan worden gemaakt.

### *De Parkweide*

Is een open, vrije ruimte waar mensen elkaar ontmoeten en ruimte is voor wandelen, spelen en evenementen.



historische referenties stallengebouwen (kasteel Amerongen)



eenduidige, kwalitatieve uitstraling



toeg / poort in detail als stijlkerakteristiek referentiebeelden.



verbijzonderingen in de bloklengten



parkeerhoven via poorten toegankelijk

## DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

# 4. BEELDKWALITEIT DEELGEBIED I

## streefbeeld De Lange Stallen

37

In de (historische) referenties die als inspiratiebron dienen voor 'De Lange Stallen' zijn een aantal karakteristieken bepalend:

- gebouwen hebben een relatief grote maat, met verbijzonderingen en accenten als (ondergeschikte) verrijking;
- continuïteit in gevelritmiek en een samenbindende kapvorm;
- eenduidig, ingetogen materiaalgebruik (baksteen, dakpannen);
- herkenbare identiteit;
- voorruimten zijn meeontworpen;
- ambachtelijke vormgeving met bijzondere detaillering.

De mate van vrijheid in de uitwerking is bepalend voor de spelregelset van de bebouwing. Het voorstel is om voor de Lange Stallen (naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden m.b.t. bouwmassa, positie en kapvorm) te sturen op:

- architectuurstijl;
- gevelritmiek;
- kleur- en materiaalgebruik;
- overgangen openbaar – privé.



mix historische en hedendaagse architectuur



ensemble van bebouwing



besloten binnengebied met doorkijk naar landschap



landelijke stijlkenmerken  
sfeerbeelden.



collectief gebruik van het erf



vermenging openbaar - collectief - prive

## DE DRENKELING ROCKANJE

Stedenbouwkundig Programma van Eisen, gemeente Westvoorne

## 4. BEELDKWALITEIT DEELGEBIED I

### streefbeeld De Erven

39

Voor De Erven wordt gedacht aan twee landelijke bebouwingsclusters in het groen, met als belangrijkste karakteristieken:

- een samenhangend ensemble;
- georganiseerd aan een collectief binnenhof (beschutting van het erf versus openheid van het omliggend gebied);
- met landelijke stijlkenmerken;
- onderlinge afstemming in architectuur, maar relatieve vrijheid;
- met ruimte voor (collectieve) particulier opdrachtgeverschap.

De mate van vrijheid in de uitwerking is bepalend voor de spelregelset van de bebouwing. Het voorstel is om voor De Erven (naast de stedenbouwkundige randvoorwaarden m.b.t. bouwmassa, positie en kapvorm) te sturen op:

- onderlinge samenhang;
- korrelgrootte;
- kleur- en materiaalgebruik;
- overgangen openbaar – privé.

## proces van beeldregie

Kwaliteitsborging van de planuitwerking in lijn met het streefbeeld en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals beschreven, worden verder uitgewerkt in een interactief proces van (dynamische) beeldregie via supervisie, volgens onderstaande principes:

- *overleg beeldregie*

Het 'overleg beeldregie' wordt gevoerd door:

- een voorzitter (coördinerend ambtenaar/projectleider);
- de (gemeentelijk, stedenbouwkundige) supervisor;
- de welstandsgedelegeerde (op sleutelmomenten).

Vanuit de initiatiefnemer sluit de uitvoerend architect/stedenbouwkundige en ontwikkelingsmanager aan bij het overleg (bouwplan). De portefeuillehouder RO wordt betrokken bij te maken keuzen als agendalid van het overleg beeldregie.

- *fasemomenten bouw- en inrichtingsplan*

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan vindt het beeldregie overleg een aantal keer plaats, waarbij splitsing tussen de bespreking van het bouwplan en inrichtingsplan in principe mogelijk is:

1. In een eerste bijeenkomst met welstand (-sgedelegeerde) wordt het SPvE en het actuele ontwerp voor de bebouwing en de buitenruimte besproken. Naast de bepaling van uitgangspunten op hoofdlijnen wordt hier de manier van kwaliteitsborging middels beeldregie voor de betreffende locatie besproken en worden (eventuele) aandachtspunten voor het vervolg bepaald;
2. In de tweede bijeenkomst worden zowel het doorontworpen bouwplan als de inrichtingsprincipes van de buitenruimte gepresenteerd. Indien aan de orde, worden aandachtspunten geformuleerd om het ontwerp van het bouwplan en de buitenruimte op het niveau van de beoogde ambitie te brengen.



## 4. BEELDKWALITEIT DEELGEBIED I

Indien het ontwerp in de tweede bijeenkomst niet als voldragen wordt beschouwd, worden vervolgoverleggen beeldregie ingepland.

Als het proces daartoe noopt kunnen bepaalde uitwerkingen ook buiten de fasemomenten om in klein comité worden besproken cq afgestemd. De presentatie / tekeningen worden dan voorafgaand aan het overleg toegezonden aan de deelnemers van het overleg.

- *welstandstoets*

Na bovenstaande bijeenkomsten vervolgt het project in principe de reguliere weg (welstandsbehandeling, bouwaanvraag, etc). Echter, met de welstandcommissie worden wel afspraken gemaakt om te voorkomen dat een door het supervisieteam beoordeeld project op andere wijze door welstand besproken en beoordeeld wordt.

