

Duingeest Monster

Beeldkwaliteit en welstand



Duingeest Monster

Beeldkwaliteit en welstand

ONW en Twan Jütte in samenspraak met Bouwfonds en Inbo

Concept november 2012



Inhoud

Inleiding

- Duinenclave
- Locatie
- Poelzone
- Beeldkwaliteit en welstand

Stedenbouwkundig plan

- Hoofdopzet
- Drie woonsferen
- Flexibele invulling
- Ontsluiting en parkeren

Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

- Groen en openbare ruimte
- Kavels
- Bouwmassa
- Architectuur
- Materiaal en kleur

Uitwerkingen

- Openbare ruimte
- Villa's
- Rijen
- Patiowoningen
- Appartementen
- Overige bebouwing



Inleiding



Duinenclave

Wonen aan de duinrand is een kwaliteit, die als leidraad dient bij het ontwerp en de uitvoering van Duingeest. Het gebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk eigentijds woonmilieu. Duingeest is gedacht als woonenclave, die met een subtiel reliëf en duinbeplanting in sfeer aansluit op het naastgelegen duinlandschap. De architectuur is afwisselend en varieert in sfeer van statige standvilla's zoals die honderd jaar terug werden gebouwd tot eigentijdse appartementengebouwen met vrijgevormde plattegronden. Het groene landschap met gebogen straten is het verbindend element, waarmee deze sferen aan elkaar worden geregen. De bebouwing is te gast in het landschap.

Locatie

De woningbouwlocatie Duingeest bevindt zich ten zuidwesten van de bestaande dorpskern, pal tegen de duinen en heeft een omvang van ongeveer twaalf hectare. De toekomstige nieuwbouw tussen de 's-Gravensandseweg en de Vlotwatering sluit aan op de jongste wijk van Monster, Duinvallei De Grote Geest.

In hoofdlijnen wordt het plangebied begrensd door de 's-Gravensandseweg (N211), Zeereep, Westerduinlaan en de Slaperdijk als primaire zeekering. De bestaande kassen in het gebied zijn gesloopt om ruimte te maken voor circa 270 woningen tegen de duinrand.

Poelzone

Duingeest is, naast de woningbouwgebieden Tuinveld, Gantel de Baak en Het Nieuwe Water, één van de vier woningbouwlocaties die in het kader van het plan voor de Poelzone in de gemeente Westland wordt ontwikkeld door Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW). De woongebieden worden stuk voor stuk unieke gebieden met elk hun specifieke kenmerken en kwaliteiten.

In de komende jaren zal in de Poelzone, het gebied tussen de kernen Naaldwijk, 's-Gravensande en Monster, worden gewerkt aan de modernisering van de glastuinbouw. Het project Poelzone maakt deel uit van Greenport Westland. De glastuinbouwsector zal hierdoor versterkt worden. Verder wordt in de Poelzone ruimte gecreëerd voor waterberging en wordt de afvoercapaciteit van overtollig hemelwater vergroot. De aanleg van een ecologische verbindingzone en natuurvriendelijke oevers hebben een positief effect op de waterkwaliteit.

In de Poelzone wordt een aantal woningbouwlocaties gerealiseerd door Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW). Centraal in deze plannen ligt Het Nieuwe Water, een gebied met een aanzienlijke hoeveelheid water waarlangs woningen komen te staan die op verschillende manieren gebruik maken van de relatie tot onder meer havens en natte natuur. Gantel de Baak bestaat uit particuliere woningbouw aan het doorgaande water van de rivier de Gantel. Tuinveld in 's-Gravensande is een gebied met vooral seriematige woningbouw. Het groene maaiveld is gedacht als een verzorgde tuin met gras en bomen. Duingeest moet zich van deze andere ontwikkelingen onderscheiden met een eigen sfeer. De keuze voor de sfeer van het binnenduin is een logische stap om dit te bereiken.

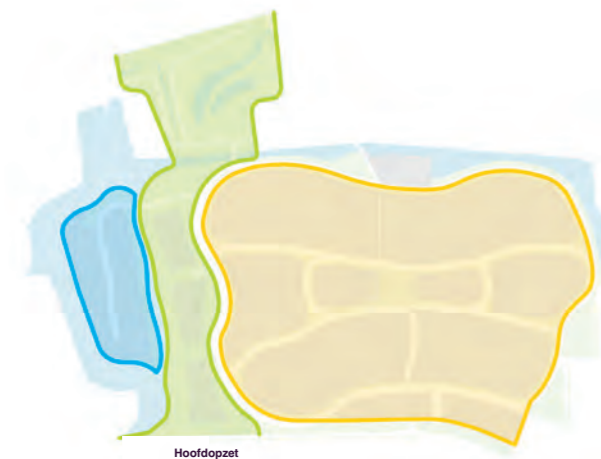
Beeldkwaliteit en welstand

Dit document is geschreven om de ontwikkeling van het gebied te begeleiden. Het is dus gericht op het in goede banen leiden van de vernieuwingen. Het bevat ijkpunten voor nadere uitwerking, die ten doel hebben de sfeer en het aanzien van Duingeest als enclave richting te geven. Openbare ruimte en groen vormen de basis van de kwaliteit. De bebouwing moet hierin op zichzelf tot zijn recht komen, maar ook een eigen bijdrage leveren aan de gebiedskwaliteit.

Het is een document voor de planbegeleiding, dat door ONW wordt gehanteerd in het kader van de stedenbouwkundige en architectonische supervisie. Daarnaast heeft het een relatie tot de welstandsnota van de gemeente. Voor de beoordeling van bouwplannen moet het gezien worden als onderdeel van dit document.

In de welstandsnota zijn onder meer algemene criteria zijn opgenomen. Deze beschrijven het vakmanschap van een ontwerper, dat ook in Duingeest mag worden verwacht. De wijze waarop dit vakmanschap in de ontwerpen voor Duingeest tot uiting dient te komen, is hier opgenomen in de vorm van hoofdlijnen voor het ontwerp. Een eventuele beredeneerde afwijking van deze hoofdlijnen legt een bewijslast bij de planindienaar. Deze dient aan te tonen een vergelijkbare hoge ontwerpqualität te bereiken. De uitwerkingen voor openbare ruimte en bebouwing kunnen houvast geven bij de invulling van de ontwerpen. Ze zijn geschreven als praktische handreikingen voor de verdere planvorming en gaan vergezeld door referentiebeelden met eenzelfde doel.

Stedenbouwkundig plan

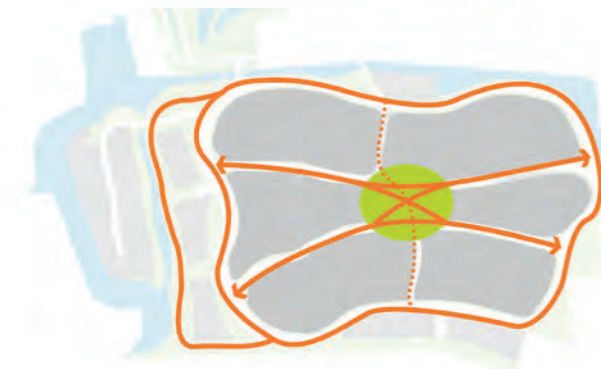


Hoofdropzet



Hoofdropzet

Duingeest is opgezet als een enclave op de geestgronden aan de zuidwestrand van Monster tussen de woonwijk Grote Geest en de Vlotwating. Het moet een eigen sfeer krijgen, die wordt ontleend aan de duinen. In zijn hoofdropzet is het een reliëfrijk woongebied met meanderende straten en veel ruimte voor groen van onder meer de ecologische verbindingzone. De inrichting zal informeel zijn, waarmee aansluiting wordt gezocht op de duinen en het water. De recreatieve mogelijkheden die het aangrenzende duin- en strandlandschap biedt, maakt het mogelijk dat de openbare ruimte in de woonbuurt beperkt is. Er zijn enkele verblijfsplekken, waarvan die in het hart van de buurt de belangrijkste is.



Centraal hart

Drie woonsferen

Het plan heeft een hoofdropzet in drie delen met ieder een eigen sfeer: de duinvallei, het reliëf met de appartementen aansluitend op de ecologische zone en het wooneiland.

De duinvallei vormt het zwaartepunt van het plan. Hier zijn vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen met een rijzige architectuur samengebracht op een verhoogd maaiveld, dat in de voortuinen afloopt tot straatniveau. In het midden zijn twee clusters patio-woningen gedacht met daartussen een groene ontmoetingsplek. Ook tegen de geluidswal aan de 's-Gravenzandseweg zijn patio-woningen getekend. Het ontwerp van deze woningen op straatniveau is gedacht in één sfeer, die duidelijk afwijkt van de afwisselende bebouwing op het verhoogde maaiveld.



Vallei en duin



De ecologische zone vormt de beëindiging van de Poelzone en legt de verbinding naar de duinen en de zee. Langs de rand van de ecologische zone zijn drie appartementengebouwen voorzien van een groene voet, die aansluit op het reliëf van de zone. Dit verhoogde landschap tilt deze gebouwen boven de andere bebouwing uit. De eigen vormen, sterke belijning en getrapte opbouw versterken de bijzondere positie die deze gebouwen innemen. Ze zijn alzijdig en gericht op de bredere omgeving. Tegen de duinen verbreedt deze zone zich en is er ruimte voor een nieuwe landschappelijke inrichting. Ter vervanging van de verouderde tuinderswoning kan een nieuwe woning worden gerealiseerd met een bijzondere vorm en architectuur.

Het wooneiland vormt de zuidwestelijke begrenzing van het plan. Op dit schiereiland is naast de al bestaande panden plaats voor een negental woningen, die in sfeer aan moeten sluiten op de bebouwing van de duinvallei. Ze komen in ruime tuinen aan het groen en langs het water te staan.

Flexibele invulling

De opzet van het plan is zo gekozen dat voor de laagbouw een flexibele invulling mogelijk is, zonder dat de kernkwaliteiten van het plan worden aangetast. Omdat op dit moment niet te voorspellen is hoe de markt zich ontwikkelt, zijn er verkavelingsvarianten uitgewerkt die passen binnen de bandbreedte van het stedenbouwkundig plan. De planopzet met een optimale blokdiepte aan de lange flanken van het plan maakt alle typen woningen mogelijk op een eenvoudig te verkavelen wijze. Op die manier kan per fase worden gezien welke types worden gerealiseerd. Van belang voor de samenhang op stedenbouwkundig niveau is dat er wordt gezorgd voor vermenging van de verschillende types, dat geldt vanzelfsprekend niet alleen voor het plangebied als geheel maar net zo goed

voor de deelfasen. Gedurende de gefaseerde uitvoering moet het woonprogramma zoveel mogelijk in evenwicht blijven (eveneens rekening houdend met ontsluiting, parkeren en groenvoorzieningen).

Ontsluiting en parkeren

Duingeest wordt voor autoverkeer ontsloten via de Zeereep, de straat ten oosten van het plangebied die aantakt op de 's-Gravenzandseweg. De ontsluiting bestaat uit een buitenring en een binnenring, die via gekromde straatjes met elkaar worden verbonden. Langs de straten is aan één zijde een voetpad geprojecteerd. Daarnaast zijn er door het groen en op een tweetal plekken ook tussen de woningen door verbindingen voor voetgangers. Aan de randen van de woonbuurt zijn voetpaden die toegang geven tot de natuurlijke omgeving van de duinen, maar ook die van de ecologische zone.

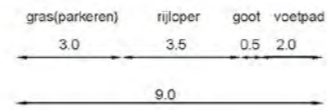
De wegen hebben een hol straatprofiel. De rijstroken voor auto, fiets en voetganger zijn van elkaar gescheiden door middel van een molgoot. De wegen worden bestraat met gebakken klinkers in verschillende verbanden.

Het plan biedt ruime parkeergelegenheid, waarbij de bewoners voor het overgrote deel op eigen terrein kunnen parkeren en er voor de bezoekers plek is in de openbare ruimte. De villa's hebben per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De rijwoningen hebben anderhalve plaats in een parkeerkoffer achter het huis, die met een ligging op straatniveau schuilgaat in de accidentatie van het terrein. In de openbare ruimte wordt informeel geparkeerd in de groenstrook naast de weg.

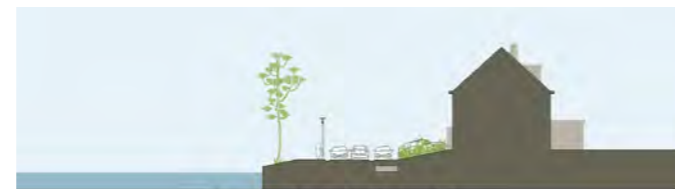




uitgeefbaar



uitgeefbaar





Beeldkwaliteit op hoofdlijnen

De hoofdlijnen vormen een interpretatiekader voor de stedenbouwkundige en architectonische invulling van het plan. Aangegeven wordt hoe de openbare ruimte in te richten is en op welke wijze een bouwwerk evenwichtig kan worden ingepast voor wat betreft plaatsing, bouwmassa, architectonische uitwerking alsmede materiaal en kleur.

Groen en openbare ruimte

Duingeest is een groen gebied, een binnenduinlandschap waarin plaats is voor bebouwing. Het ligt aan de rand van Monster en naast de wijk Grote Geest.

Basis van het plan is een vernieuwd landschap, dat kon ontstaan na het verwijderen van de kassen. Tegen de duinen aan is de Vlotwatering verlegd en ter hoogte van het nieuwe gemaal ook verbreed. Hiermee is onder meer ruimte geschapen voor een ecologische zone, die van de duinen doorloopt tot aan de provinciale weg en daar aansluit op andere groene verbindingen van de Poelzone. De inrichting hiervan bestaat uit beplanting, die past bij de natte binnenduinrand.

Deze groene as is een drager van de plankwaliteit en krijgt een antwoord in de openbare ruimte van het plangebied. Vanuit de ecologische zone loopt het terrein over in een reliëf, waarop gestapelde woningen zijn gedacht met daartussen doorzichten. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit meanderende straten omlijst door een graszoom, die overloopt in het oplopende groen van de particuliere tuinen. In het hart van dit plan-deel en grenzend aan de naastgelegen wijk Grote Geest zijn informele ontmoetings- en speelplekken gedacht met (ruig) gras. Hier kunnen ook bomen en struiken worden geplant, die typerend zijn voor de binnenduinrand zoals grove dennen en duinroos. Door langs de straten op een aantal strategische plekken ook bomen te planten, wordt de sfeer verder doorgetrokken.

De inrichting van de openbare ruimte zal het groene beeld zoveel mogelijk ondersteunen. De bestrating van de wegen en trottoirs is gedacht in gebakken klinkers gescheiden door een molgoot, waarmee er een logische maar ook vloeiende overgang ontstaat tussen de verschillende verkeersstromen. De inritten en parkeerplekken in de openbare ruimte zullen vergelijkbaar worden uitgevoerd.

De paden door het groen zullen met schelpen worden bedekt of een andere informele afwerking krijgen. De speelplek aan de rand van de Grote Geest is een afzonderlijke ruimte, die schuilgaat in een eigen duinpan en daarmee een aparte ontwerp-opgave vormt.

Alleen voor het doorgaande fietspad dat loopt langs de Vlotwatering en aansluit op de doorgaande langzaam verkeersroute over de Slaperdijk is een asfaltbestrating voorzien.

Overige inrichtingselementen en nutsvoorzieningen zijn terughoudend in hun plaatsing en vormgeving.

Kavels

De kavelvorm en de inrichting zijn van grote invloed op de manier waarop de bebouwing bijdraagt aan het aanzien van het gebied. De overgang tussen de openbare ruimte en kavels is indirect met gras langs de wegen, lage erfafscheidingen en voortuinen van wisselende breedte. Om de gedachte groene beleving van het gebied te versterken, zijn schuttingen en vergelijkbare dichte erfafscheidingen in het straatbeeld en langs de paden te vermijden. De tuinen moeten een doorgaande zone vormen met een vergelijkbare groene inrichting.

De gebouwen moeten de openbare ruimte op afwisselende wijze omlijsten. De laagbouw staat aan de voorzijde van de kavels. Met hun plaatsing moeten deze bouwmassa's het groen langs de wegen, van de ecologische verbinding en in de voortuinen aanvullen en verrijken. De gevels staan onder een hoek met de weg en verspringen met de bochten van de weg mee. Hierdoor springen de hoeken van de panden in het zicht en wisselen de

voortuinen steeds van maat. Tussen de bebouwing door moet het groen van de achtertuinen zoveel mogelijk zichtbaar zijn, wat onder meer inhoudt dat de hoeveelheid aan elkaar te schakelen woningen beperkt is. Om deze reden liggen de bijgebouwen in beginsel ruim achter de voorgevellijnen.

De appartementengebouwen staan in een groene zone en begeleiden de bocht van de weg en de ecologische zone op een losse manier. Met hun vrije vormen staan ze op kavels, die zijn te zien als duinen die naadloos overgaan in het groen van de openbare ruimte. Het maaiveld rond deze gebouwen moet dan ook een vergelijkbare inrichting krijgen als de omringende openbare ruimte.

Bouwmassa

Als het gebouw juist op zijn plek staat, kan worden gekeken of de hoofdvorm past in zijn omgeving en hoe de massa is opgebouwd. Gewenst zijn afwisselende bouwmassa's, waarmee het gebied zich onderscheidt van de standaard nieuwbouwwijken. Weloverwogen contrasten zoals een onderscheid tussen laagbouw en appartementen zijn op hun plaats, zolang ze binnen de groene omlijsting van het gebied passen.

De bouwmassa's moeten heldere lijnen krijgen, die tot een goed gedefinieerd silhouet met een eigen signatuur leiden. Voor de appartementen is dat een plattegrond met een eigen vorm, die naar boven toe smaller wordt. Om deze bouwmassa's niet te massief te laten zijn, is een driedeling gekozen en beheersen de doorgaande belijningen in de gevels. Hiermee ontstaat een vrij vormenspel, dat op een eigen duinrij tot zijn recht kan komen.

De grondgebonden woningen staan naast elkaar in het groen van de voortuinen. Ze maken deel uit van een straatbeeld, waarin een hoofdsfeer is gekozen met statige panden met een heldere hoofdvorm op een verhoogd maaiveld. De opbouw van deze panden moet variëren op de statige villa's en ensembles uit de jaren tien en twintig van de twintigste eeuw. De gebouwen krijgen een klassieke driedeling met een bescheiden plint en een rijzige schacht. De kappen moeten worden gezien als bekroning met overstekken, dwarskappen bij een geveloptrekking (in plaats van een dakkapel) of kleine wolfseinden. Het kunnen zadeldaken zijn, maar ook afgeplatte schilddaken met indien gewenst doorschietende dakvlakken. Verdere afwisseling is te maken met bijmassa's zoals uitgebouwde entreepartijen, veranda's en serres.

Voor de patiowoningen is een meer aardse sfeer gedacht, waarbij aan elkaar geschakelde laagbouw van één laag is aangevuld met kleinere opbouwen voorzien van een (a-symmetrische) kap. De opbouwen kunnen voor de onderbouw uitsteken en daarmee elk huis als herkenbare eenheid in het straatbeeld zichtbaar maken. De opbouwen geven samen met laag ommuurde terrassen de woningen in het straatbeeld een eigen gezicht. Door de woningen te laten verschillen in oriëntatie of positie en door de opbouwen uit te voeren als subtiele variaties op een thema worden ensembles gemaakt, die voldoende afwisseling bieden zonder grote verschillen nodig te maken.

Architectuur

Op het niveau van de architectonische uitwerking van het bouwwerk spelen twee beoordelingsgronden een hoofdrol: enerzijds de uitwerking van het bouwvolume in relatie tot de omgeving inclusief belendingen en anderzijds de consequente uitwerking van het ontwerp op zichzelf.

De gebouwen staan goed in het zicht. De laagbouw hebben een duidelijke voorkant en in veel gevallen zijn ook de zijgevels voor een aanzienlijk deel zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De zichtbare gevels dienen representatief te zijn en een eigen stijl te hebben. Maat en schaal spelen in de architectonische uitwerking een grote rol.

In de nadere uitwerking van de architectonische elementen moet het ontwerp winnen aan subtiliteit en een eigen karakter krijgen. De detaillering en het materiaalgebruik vormen het uitwerkingsniveau waarop de architectuur zijn verfijning vindt. Gevraagd wordt sprekende architectuur met fijne details. Kenmerken zijn de aandacht voor subtiel reliëf en bijzonder materiaalgebruik zoals metaalwerkverbanden of betimmering van erkers. Daarnaast is aan de woningbouw uit de omgeving de aandacht voor verfijning in raampartijen en entree's te noemen. De detaillering van de ontmoetingen tussen gebouwdelen en materialen dient verder te gaan dan technische oplossingen en een essentieel onderdeel te zijn van de uitdrukking van de architectuur. De nieuwbouw moet daarbij zijn eigen, herkenbare bijzonderheden hebben.

Qua architectuur valt het gebied uiteen in meerdere ensembles, waarvan de grootste bestaat uit de rijzige vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen. Dit zijn gebouwen, die het afwisselend straatbeeld moeten dragen. Het worden gebouwen die variëren op de architectuur van het begin van de twintigste eeuw met statige gevels, waarin de verticale lijnen in de schikking van de gevelopeningen de nadruk krijgen. De hoeken zijn gesloten (of

ze zijn afgeschuind en vormen zo een extra voor-gevel). De horizontale lijnen vormen een subordening, bijvoorbeeld door een materiaalwisseling of verandering in textuur die de gevelopeningen bindt. Verbijzonderingen in de massa zoals iets uitgebouwde gevels bekroond door een dwarskap krijgen ook in de architectonische uitwerking bijzondere aandacht. De dakranden zijn bijzondere lijnen, die vergelijkbare gebouwen toch een eigen gezicht kunnen geven. De detaillering is rijk, maar blijft licht van toon in de vorm van subtiele lijnen en zorgvuldig gekozen negges. Ramen hebben een onderverdeling. In de uitwerking moet een logisch ogende verhouding tussen ritme en uitzondering in het straatbeeld tot stand worden gebracht.

Van de patiowoningen mag worden verwacht, dat ze in hun architectonische uitwerking een grote mate van gelijkenis hebben. Het zijn woningen die hun stijl ontlene aan de landelijke houtbouw van bijvoorbeeld de Zeeuwse boerderijen of een kleinschalige baksteenarchitectuur, waarin de gevelopeningen vaak een sterke nadruk hebben.

Voor de appartementen is een geheel eigen architectuur op zijn plaats met een nadruk op een subtiel lijnenspel van gevels en balkons, die afwisselend van elkaar wijken en elkaar ook weer opzoeken. Gezocht wordt een uitwerking, die niet massief oogt en de bijzondere positie op een verhoging in het maaiveld benadrukt.

Materiaal en kleur

De verschijningsvorm van een gebouw is te maken of breken op het niveau van materiaal en kleur. Voor de nieuwbouw wordt een grote mate van zorgvuldigheid in het gebruik van beide gevraagd. Hoogwaardige materialen zijn te combineren met zorgvuldige detailleringen. De kleuren zijn vooral traditioneel, zonder daarbij te vervallen in donkere tonen.

Wat betreft de materialen wordt voor de laagbouw met name gedacht aan baksteen in warme tonen, stuc in lichte tinten en keramische pannen in rood of antraciet. Daarnaast aan hout en glas maar ook aan staal en andere metalen zoals zink. Accenten en banden in de gevels kunnen met bijvoorbeeld (groen) geglazuurde stenen of baksteen in een donkerder tint worden bereikt. Bij de patiowoningen zijn passende materialen 'geteerd' hout, baksteen in warme tinten en licht gekleurde kozijnen. Gezocht wordt naar een eigentijdse combinatie tussen deze veelal traditionele materialen en kleuren.

De appartementen zijn ook in de materialisering en kleurstelling in een uitgesproken meer moderne sfeer gedacht. Veel glas wordt afgewisseld met panelen, stuc of licht gekleurde steen in doorgaande horizontale banden.

Toe te passen zijn duurzame materialen, die in het algemeen mooier worden bij verouderen. Afwisseling moet vooral bereikt worden in de toepassing en verwerking van de materialen, waarbij kan worden gedacht aan structuren en belijningen.

Toepassing

De beschreven eigenschappen van de bebouwing zijn met name van toepassing op de nieuwbouw-ensembles. De nieuwe woning bij de ecologische zone aan de voet van de Slaperdijk geldt net als voor het recent opgeleverde gemaal, dat met een vergelijkbare sfeer als die van de villa's en rijen vanwege de afwijkende positie een eigen invulling van deze principes mogelijk is.

Voor de bestaande woningen in het gebied gelden de beheerscriteria van de gemeentelijke welstandsnota, waarbij in geval van ingrijpende wijzigingen in de richting van het beschreven gebiedsbeeld moet worden geïnterpreteerd.



Gratias

TZ-TR-81

32-TV-FF

Uitwerking openbare ruimte

De nadere uitwerking voor de openbare ruimte geeft nadere richtlijnen voor de inrichting van het gebied. De illustraties op de volgende pagina moeten worden gezien als sfeerbeelden, die deze richting in beelden schetsen.

Voor alle inrichting van de openbare ruimte geldt, dat deze moet zijn afgestemd op het karakter van de enclave als groen woongebied aan de binnenduinrand.

Groen

- het maaiveld uitvoeren als een doorgaand groen vlak met gras en bomen, dat overgaat in het particuliere groen van de voortuinen
- erfafscheidingen doorgaand uitvoeren als hekwerken, heggen of lage muurtjes (danwel combinaties daarvan)
- eventuele voorzieningen voor bijvoorbeeld het opstellen van containers of opstelplekken voor auto's op het voorerf zijn onderdeel van het ontwerp als gast in deze groene zone en dus onnodig aanwezig
- bij de aanplant van bomen en struiken kiezen voor soorten die dicht bij zee kunnen gedijen zoals grove den, witte abeel, lage dennen, meidoorn en duindoorn

Spelen

- de speelruimte in het plan is opgenomen in de groene openbare ruimte in combinatie met beplanting
- de speelplekken landschappelijk inrichten en zoveel mogelijk uitvoeren in natuurlijke materialen waaronder balken en andere speelaanleidingen, die goed combineren met het reliëf

Wegen en paden

- met de wegen en paden aansluiten op de sfeer van de binnenduinrand en uitvoeren met (geaciditeerde) grasbermen
- de bestrating is een zoveel mogelijk doorgaand vlak dat bestaat uit gebakken klinkers in brons-of roodtinten met bijpassende banden, waarbij de verschillende stroken worden onderscheiden in het legverband zoals:
 - elleboog voor de rijvlakken
 - halfsteens langs de molgoten
 - halfsteens dwars voor het 'trottoir'
 - halfsteens dwars voor de parkeren
- verkeersremmende maatregelen inzetten op visueel logische plekken en uitvoeren als zogenaamde 'punaises' in een bijpassen materiaal zoals kasseien in een enigszins afwijkende tint
- onverharde voetpaden afwerken met natuurlijke materialen zoals schelpenstrooisel of fijn grind
- het doorgaande fietspad eventueel asfalteren
- voorzieningen voor parkeren in de openbare ruimte zijn vergelijkbaar aan de rijloper of op terughoudende wijze op te nemen in de grasberm
- inritten van gebouwen en kaveltoegangen zijn te ontwerpen als onderdeel van de openbare ruimte

Overige inrichting

- straatmeubilair zoals banken en prullenbakken is goed vormgegeven en degelijk uitgevoerd in bestendige materialen in terughoudende kleuren in lijn met het karakter van de enclave als woonpark in het binnenduingebied
- de inrichting langs de straten is parkachtig formeel, elementen in het groen zijn meer informeel
- straatlantaarns staan aan één zijde van de weg in de loopstrook van het a-symmetrisch profiel van de meanderende routes
- aandacht voor de plaatsing van de nutsvoorzieningen met inbegrip van de kleinere kasten
- grotere bouwwerken voor nutsvoorzieningen opnemen in het landschappelijk reliëf of een bebouwingsensemble danwel onderdeel laten uitmaken van een speelvoorziening
- het huisvuil van de appartementen opnemen in het bouwvolume, in de openbare ruimte zorgen voor een logische opstelplaats voor containers

Referenties openbare ruimte



Uitwerkingen villa's

De nadere uitwerking voor de villa's geeft nadere richtlijnen voor de invulling van kavels met vrijstaande woningen en tweekappers met inbegrip van de architectuur van de gebouwen. De illustraties op de volgende pagina moeten worden gezien als sfeerbeelden, die de richting schetsen waarin de uitwerking kan worden gezocht zonder overigens pasklare oplossingen te bieden.

Als nieuwe woonwijk is Duingeest bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen en vervolgens beheer van het afwisselende beeld van de architectuur in de openbare ruimte. Gebouwen moeten dus niet alleen passen in het gebiedsbeeld, maar daar ook aan bijdragen. Eventuele verwijzingen en associaties moeten zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt. Omdat het ontwerp van de woningen samenhangt met de belendende villa's en rijen zal het welstandsoordeel zich onder meer richten op afwisseling in massaopbouw en architectuur met inbegrip van materiaal en kleur.

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met bebouwing langs meanderende straten omzoomd door openbaar en particulier groen
- de zone tussen de gebouwen en de openbare ruimte inrichten als een doorgaande duintuin (inclusief opstelplekken voor auto's) en deze afscheiden met lage muurtjes, heggen of bescheiden hekwerken
- in de plaatsing van de gebouwen evenwicht zoeken in samenhang en variatie, waarbij accenten op (schijnbaar) willekeurige wijze over het plan zijn verdeeld
- rooilijnen wisselen en bieden ruimte aan bijvoorbeeld erkers in de groene tuinzone
- gebouwen met de voorgevel en de zijgevel richten op de meanderende openbare ruimte (een zogenaamde dubbele oriëntatie)
- tussen de rijen en belendingen ruimte reserveren om het zicht op de zijgevels en doorzicht naar het achtererfgebied
- bijgebouwen opnemen in het bebouwingspatroon en in beginsel in het achtererfgebied plaatsen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in het cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- vrijstaande woningen en tweekappers zijn te beschouwen als (grote) villa's met in beginsel een onderbouw van twee hoge lagen (eventueel met een knieschot op de derde laag) voorzien van een zadeldak met een helling van minstens 40 graden of afgeplat schilddak met een helling van minstens 60 graden
- variatie is de basis voor de massaopbouw (met name in de kapvorm en afwisseling in submassa's zoals erkers) en een opeenvolging van gelijke villa's is dus niet wenselijk
- in de massaopbouw is ruimte voor verbijzonderingen zoals geveluitbouwen met dwarskap,

- accenten op hoeken en bescheiden erkers dan wel veranda's
- in het ontwerp krijgt de kap aandacht als bekroning van het gebouw, die in de verdere uitwerking wordt verfijnd (bijvoorbeeld met een dwarskap, doorschietend dakvlak, bescheiden wolfseind of geveloptrekking)
- de kappen hebben in beginsel een slanke overstek of gootlijst
- eventuele dakkapellen lijnen aan de ondergelegen gevels

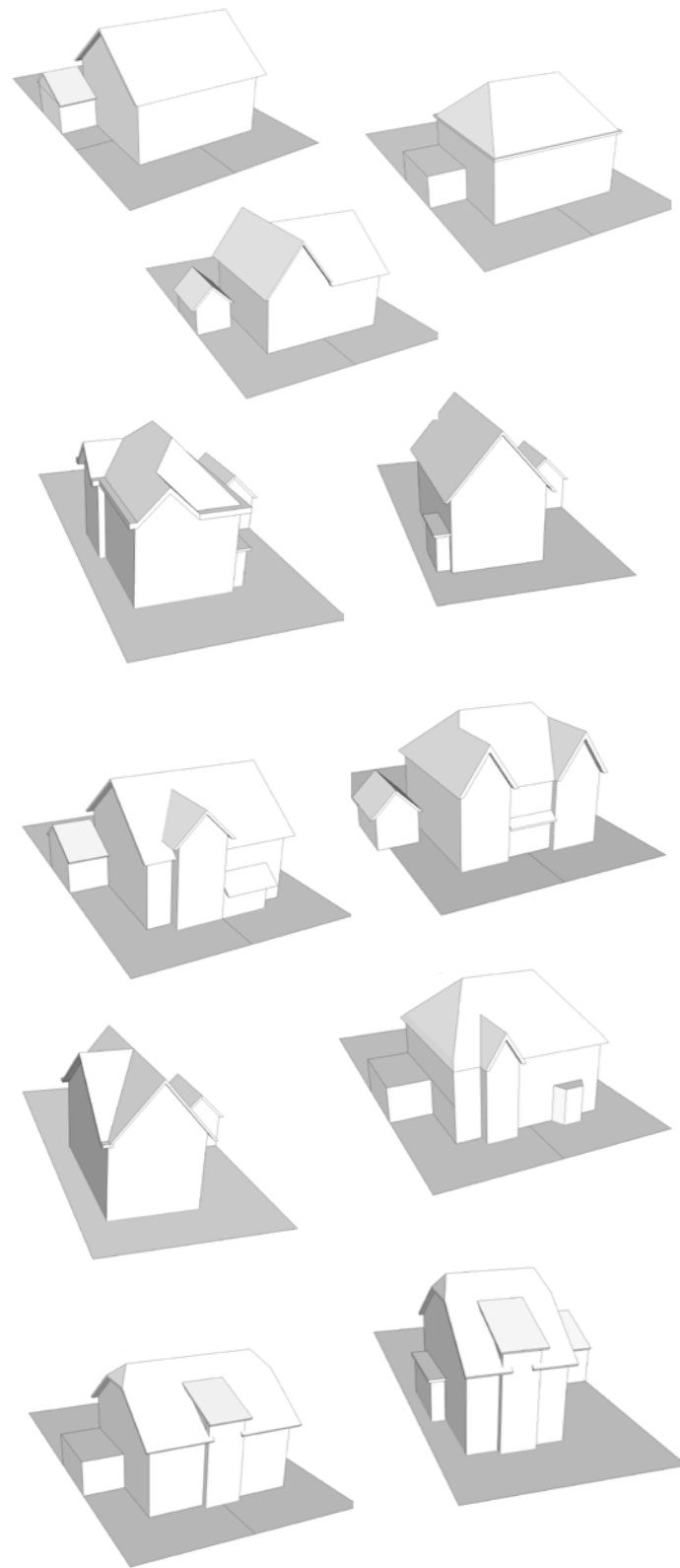
Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn afgewogen en evenwichtig, afgestemd op de afwisselende sfeer van de duinenclave
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen met nadruk op de verticale lijnen om de hoogte te benadrukken
- de begane grond toont hoog
- toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de hoofdmassa
- eventuele zichtbare installaties zijn onderdeel van het ontwerp

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn duurzaam en refereren op eigentijdse wijze aan de traditionele architectuur van de binnenduinrandbebouwing uit de eerste decennia van de twintigste eeuw
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rode of bronskleurige baksteen afgewisseld met stuc in combinatie met houten betimmering of zink
- gevels voorzien van belijning zoals stucbanden of, in geval van gestucte gevels, van metselwerkbanden
- hellende daken in beginsel voorzien van rode keramische pannen of zink
- de onderzijde van dakoverstekken voorzien van beplanking (echter niet uittimmeren)

Referenties villa's



Uitwerking rijen

De nadere uitwerking voor de rijen geeft nadere richtlijnen voor de invulling van kavels met rijwoningen met inbegrip van de architectuur van de gebouwen. De illustraties op de volgende pagina moeten worden gezien als sfeerbeelden, die de richting schetsen waarin de uitwerking kan worden gezocht zonder overigens pasklare oplossingen te bieden.

Als nieuwe woonwijk is Duingeest bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen en vervolgens beheer van het afwisselende beeld van de architectuur in de openbare ruimte. Gebouwen moeten dus niet alleen passen in het gebiedsbeeld, maar daar ook aan bijdragen. Eventuele verwijzingen en associaties moeten zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt. Omdat het ontwerp van de woningen samenhangt met de belendende villa's zal het welstandsoordeel zich onder meer richten op afwisseling in massaopbouw en architectuur met inbegrip van materiaal en kleur.

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met bebouwing langs meanderende straten omzoomd door openbaar en particulier groen
- de zone tussen de gebouwen en de openbare ruimte inrichten als een doorgaande duintuin (inclusief opstelplekken voor auto's) en deze afscheiden met lage muurtjes, heggen of bescheiden hekwerken
- in de plaatsing van de gebouwen evenwicht zoeken in samenhang en variatie, waarbij accenten op (schijnbaar) willekeurige wijze over het plan zijn verdeeld
- rooilijnen wisselen en bieden ruimte aan bijvoorbeeld erkers in de groene tuinzone aan de voorzijde
- gebouwen met de voorgevel en de zijgevel richten op de meanderende openbare ruimte (een zogenaamde dubbele oriëntatie)
- tussen de rijen en belendingen ruimte reserveren om het zicht op de zijgevels en doorzicht naar het achtererfgebied
- bijgebouwen opnemen in het bebouwingspatroon en in beginsel in het achtererfgebied plaatsen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- de woningen hebben in beginsel een onderbouw van twee lagen met (asymmetrisch) zadeldak of (afgeplat) schilddak met een relatief sterke helling van minstens 40 graden
- in de massaopbouw is ruimte voor verbijzonderingen zoals geveluitbouwen met dwarskap, accenten op hoeken en bescheiden erkers dan wel veranda's om de schaal van de blokken aan te passen aan de villa's

- in het ontwerp krijgt de kap aandacht als bekroning van het gebouw, die in de verdere uitwerking wordt verfijnd (bijvoorbeeld met een dwarskap, doorschietend dakvlak, bescheiden wolfseind of geveloptrekking)
- de kappen hebben in beginsel een slanke overstek of gootlijst
- eventuele dakkapellen lijnen aan de ondergelegen gevels

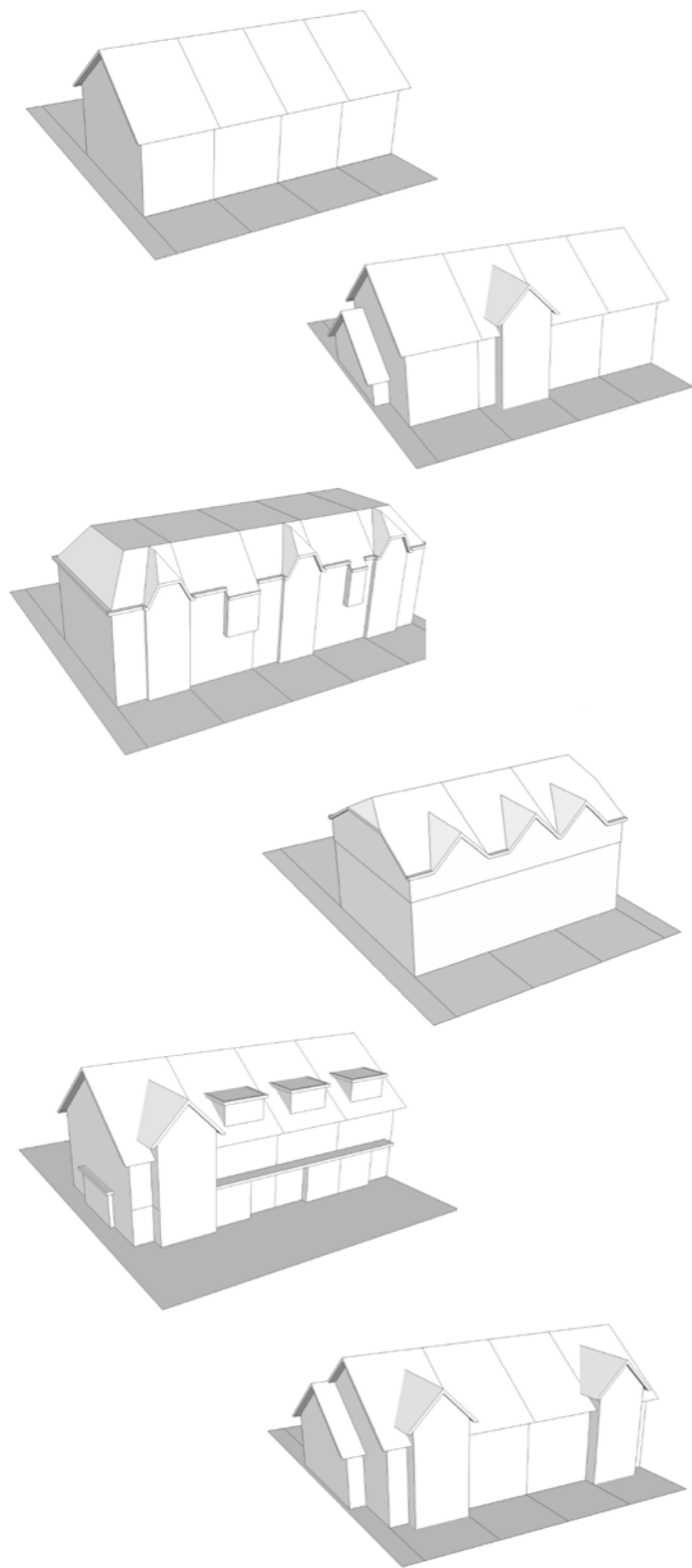
Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn afgewogen en evenwichtig, afgestemd op de afwisselende sfeer van de duinenclave
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen met nadruk op de verticale lijnen om de hoogte te benadrukken
- de begane grond toont hoog
- toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de hoofdmassa
- eventuele zichtbare installaties zijn onderdeel van het ontwerp

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn duurzaam en refereren op eigentijdse wijze aan traditionele architectuur
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rode of bronskleurige baksteen afgewisseld met stuc in combinatie met houten betimmering of zink
- gevels voorzien van belijning zoals stucbanden of, in geval van gestucte gevels, van metselwerkbanden
- hellende daken in beginsel voorzien van rode keramische pannen of zink
- de onderzijde van dakoverstekken voorzien van beplanking (echter niet uittimmeren)

Referenties rijen



Uitwerking patiwoningen

Deze uitwerking geeft nadere richtlijnen voor de clusters patiwoningen met inbegrip van de architectuur van de gebouwen. De illustraties op de volgende pagina moeten worden gezien als sfeerbeelden, die de richting schetsen waarin de uitwerking kan worden gezocht zonder overigens pasklare oplossingen te bieden.

Als nieuwe woonwijk is Duingeest bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen en vervolgens beheer van het afwisselende beeld van de architectuur in de openbare ruimte. Gebouwen moeten dus niet alleen passen in het gebiedsbeeld, maar daar ook aan bijdragen. Eventuele verwijzingen en associaties moeten zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt. Het ontwerp van de woningen samenhangt met de belendende villa's zal het welstandsoordeel zich met name richten op de massaopbouw en architectuur van het cluster met inbegrip van materiaal en kleur.

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met bebouwing langs meanderende straten omzoomd door openbaar en particulier groen
- de zone tussen de gebouwen en de openbare ruimte inrichten als een doorgaande duintuin (inclusief opstelplekken voor auto's)
- privé buitenruimte aan de voorzijde afscheiden met lage muurtjes, die schuil kunnen gaan achter struiken zoals duindoorn
- in de plaatsing van de gebouwen een samenspel zoeken tussen verspringende rooilijnen, en tweelaagse op-/uitbouwen
- de clusters hebben een alzijdige oriëntatie (met uitzondering van de woningen die tegen de wal langs de 's-Gravenzandseweg zijn gepland)

Massa

- de bouwmassa is veelzijdig en afgestemd op de samenhang in het cluster bezien vanuit de openbare ruimte
- de woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag
- over een bescheiden deel van het bebouwd oppervlak een opbouw is mogelijk voorzien van een (asymmetrisch) zadeldak
- de gevels van de opbouw komen in beginsel tot aan het maaiveld (dus geen 'losse doosjes' op het dak)
- dakkapellen voorkomen door de keuze van de goothoogte, eventuele dakkapellen zijn bescheiden van maat om de massavorm eenvoudig te houden
- hellende daken hebben geen nadrukkelijke overstek

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn afgewogen en evenwichtig refererend aan de architectuur van Zeeuwse schuren en boerderijen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, waarbij de nadruk ligt op het vlak van de gevel
- geen gesloten wanden op straatniveau
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de hoofdmassa en het cluster
- eventuele installaties zijn onderdeel van het ontwerp
- eventuele hekwerken op het platte dak liggen ruim terug ten opzichte van de dakrand

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn duurzaam en refereren op eigentijdse wijze aan de traditionele architectuur
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in betimmering of baksteen
- hellende daken in beginsel voorzien van rode keramische pannen of zink
- platte daken in beginsel voorzien van planten, dus een groene afwerking

Referenties patiowoningen



Uitwerking appartementen

De nadere uitwerking voor de appartementen geeft nadere richtlijnen voor de plaatsing van de gestapelde woningbouw aan de rand van de ecologische zone met inbegrip van de architectuur van de gebouwen. De illustraties op de volgende pagina moeten worden gezien als sfeerbeelden, die de richting schetsen waarin de uitwerking kan worden gezocht zonder overigens pasklare oplossingen te bieden.

Als nieuwe woonwijk is Duingeest bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen en vervolgens beheer van het afwisselende beeld van de architectuur in de openbare ruimte. Gebouwen moeten dus niet alleen passen in het gebiedsbeeld, maar daar ook aan bijdragen. Eventuele verwijzingen en associaties moeten zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt. Omdat het ontwerp van de gestapelde woningbouw niet samenhangt met de belendende villa's zal het welstandsoordeel zich onder meer richten op een eigen gezicht met een afwijkende in massaopbouw en architectuur met inbegrip van materiaal en kleur.

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig ensemble op de top van een landschappelijk reliëf, dat naadloos overloopt in het openbare groen van de ecologische zone
- onderbrekingen van het reliëf, bijvoorbeeld ter hoogte van de entrees en inritten, vormgeven als doorsnijdingen van het landschap met een rand die zich in het groen bescheiden toont
- de horizontale lijn van eventuele balkons op maaiveldniveau verheft zich vrijwel naadloos uit het landschap in de vorm van een doorgaande voet (geen ruimte tussen onderzijde balkons en grondwerk zichtbaar vanuit de openbare ruimte)
- het ensemble van de appartementengebouwen heeft een alzijdige oriëntatie

Massa

- het ensemble is veelzijdig en heeft een getrapte opbouw met een tweetal onderbrekingen als tegemoetkoming aan de maat en schaal van belendingen
- de buitenlijnen van plattegronden hebben vloeiende vormen of zijn eventueel samengesteld uit meerdere rechte lijnen
- de daken zijn in beginsel plat
- de massa is gelaagd, de gevellijnen wijken terug met een eigen vorm en bieden zo ruimte aan balkons (balkons maken visueel deel uit van de massaopbouw, geen vrijelijk aangehangen balkons op hoeken)
- de skyline van het gebouw zoals onder meer te zien vanaf de doorgaande weg en de langzaamverkeersroute langs de duinen zorgvuldig vormgeven

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn afgewogen en evenwichtig
- gebouwen hebben een open karakter en een gelaagd lijnenspel
- de installaties zijn met inbegrip van de ventilatievoorzieningen van de parkeerlaag onderdeel van het ontwerp en springen gezien vanuit de openbare ruimte niet in het oog als toevallig bouwdeel
- hekwerken en ook de (onder)randen van balkons en dak zorgvuldig ontwerpen
- de toegangen tot de parkeergarages zorgvuldig ontwerpen met (deels transparante) hekwerken

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn duurzaam
- de lichte tinten van muren, hekwerken en randen beheersen het beeld van de appartementengebouwen
- de uitsnijdingen in het landschap ter plekke van de entrees uitvoeren met begeleidende wanden in natuursteen of hoogwaardig beton danwel een vergelijkbaar materiaal, de entreepartijen grotendeels transparant uitvoeren

Referenties appartementen





Duingeest Monster

Beeldkwaliteitplan

ONW

Tiendweg 24
2671 SB Naaldwijk

Twan Jütte Stedenbouw Architectuur
Voorstraat 94
2611 JT Delft

Bouwfonds Ontwikkeling Zuid-West
Poortweg 2
2612 PA Delft

Inbo Amsterdam
Weesperstraat 3
1018 DN Amsterdam