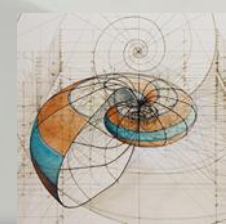


Project Duinweg Hellevoetsluis

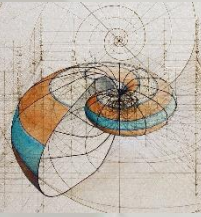


Hellevoetsluis

Inhoudsopgave

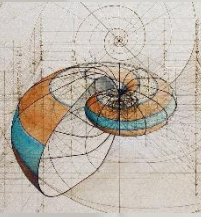
1. Inleiding
2. Stedenbouwkundig plan
 - Ligging en begrenzing plangebied
 - Beschrijving huidige situatie plangebied
3. Planbeschrijving
4. Projectomschrijving 26 Luxe recreatiewoningen

Hellevoetsluis





Hellevoetsluis



1. Inleiding

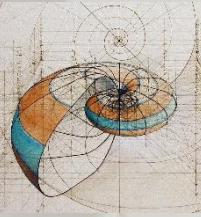
1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Duinweg 2-4 in Hellevoetsluis bestaat het voornemen om 26 luxe recreatiewoningen, één beheerderswoning en een receptiegebouw te realiseren.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van de recreatiewoningen, de beheerderswoning en het receptiegebouw niet mogelijk.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Hellevoetsluis



2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

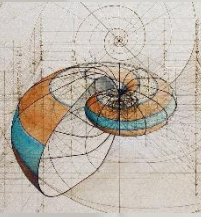
Het plangebied is gelegen ten westen van de kern van Hellevoetsluis. Ten zuiden van het plangebied ligt het Haringvliet (op circa 200 m) en het duingebied 'De Punt' (ook bekend als Voornes Duin). Ten noorden van het plangebied ligt op circa 200 m afstand de Amnesty Internationallaan (N497). Op circa 1,4 km ten noordwesten van het plangebied ligt de Dammenweg (N57). Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door camping 'De Quack' en aan de noord-, en oostzijde door vakantiepark Citta Romana. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Duinweg en de erven van de bestaande (recreatie)woningen die aan deze weg zijn gelegen.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

Hellevoetsluis



2.2 Beschrijving huidige situatie plangebied

Omgeving plangebied

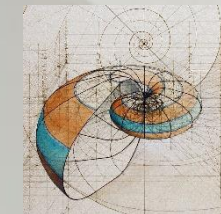
Het plangebied ligt in de polder De Quack. Polder de Quack is in 1476 rondom bedijkt en werd in die tijd de St. Cornelispolder genoemd. Ergens in de 17e eeuw, toen ook de Kreek de Goote dicht stooft met duinzand, werd de westelijke dijk van deze polder overstoven. Door de aanleg van de N57 en de N497 in de 20e eeuw is de polder ruimtelijk in drieën gedeeld. Tussen de duinen en de N497 ligt nu een relatief kleinschalig verdicht gebied met recreatieve voorzieningen als een camping en een bungalowpark die door opgaand groen afgeschermd zijn van de omgeving. Ten noorden van de N497 ligt een open landbouwgebied met daarin een restant van een voormalige kreekarm. Nabij de aansluiting van de N479 op de N57 ligt een klein natuurgebied met open water, moeras, struweel en vochtig grasland. Het gebied heeft bijzondere botanische waarden en is in eigendom van Rijkswaterstaat. Het puntje dat ten noorden van de N57 ligt, is hoofdzakelijk als landbouwgebied in gebruik. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk recreatiewoningen aanwezig. Het plangebied wordt omzoomd door camping 'De Quack' en vakantiepark Citta Romana. Ten zuiden van het plangebied ligt het duingebied 'De Punt'. In het verleden is aangrenzend aan de locatie een kleinschalige recreatieve ontwikkeling met vier recreatiewoningen gerealiseerd.



Globale begrenzing plangebied



Hellevoetsluis



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Het initiatief betreft de realisatie van 26 luxe recreatiewoningen, één beheerderswoning en een receptiegebouw.

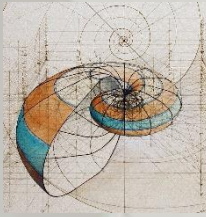
De recreatiewoningen worden op ruime percelen voorzien, met voldoende afstand tot elkaar. Het aantal recreatiewoningen per hectare bedraagt circa 15 en voldoet daarmee aan de gemeentelijke richtlijn van maximaal 20 recreatiewoningen per hectare. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de vrijstaande recreatiewoningen op minimaal 6 m afstand van elkaar moeten worden gebouwd. De maximaal toegestane goothoogte van de recreatiewoningen bedraagt 4 m. Parkeren vindt plaats op eigen terrein bij de woningen. Er worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Daarnaast worden algemene parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van bezoekers. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in deze parkeerplaatsen.

Het plangebied wordt aan de zuidwestzijde ontsloten op de Duinweg. Op de navolgende afbeelding wordt het voorlopig ontwerp voor het plangebied weergegeven. In het voorlopig ontwerp is globaal de beoogde inrichting van het plangebied opgenomen.



Definitief ontwerp plangebied

Hellevoetsluis



In overleg met gemeente is een landschapsplan opgesteld als basis voor de verkaveling.

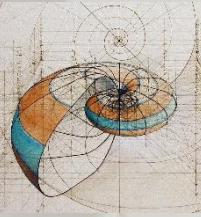
De bestaande watergangen worden in het plan verbreed en uitgevoerd met natuurlijke oevers. Daarnaast wordt een informeel wandelpad aangelegd, waardoor een verbinding kan ontstaan met camping 'De Quack' en de Duinweg/Schenkeldijk. Hierdoor ontstaat meerwaarde voor zowel het plangebied als de omgeving.

In het plan wordt op verschillende manieren ruimte gecreëerd voor meer natuur en biodiversiteit. Verspreid over de locatie worden inheemse bomen en struiken aangeplant, die nestruimte zullen bieden aan vogels. De bestaande greppels in het midden en aan de buitenkant van het plangebied wordt opgewaarderd. De greppels worden verbreed en ingericht met natuurvriendelijke oevers. Op de navolgende afbeeldingen zijn doorsnedes van de toekomstige greppels weergegeven.



Definitief ontwerp plangebied

Hellevoetsluis

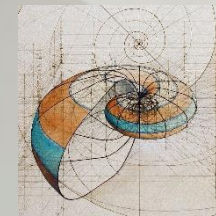


In overleg met gemeente is een landschapsplan opgesteld als basis voor de verkaveling. Ten behoeve van de natuurontwikkeling worden er in het plangebied nestkasten opgehangen voor vleermuizen en huismussen. Rondom de recreatiewoningen zullen de gronden als bloemrijk grasland worden ingericht. De recreatiewoningen worden gerealiseerd in het hogere segment, waarbij veel aandacht wordt geschonken aan stijl en kwaliteit. De luxe recreatiewoningen zijn daarmee onderscheidend op het bestaande aanbod in Hellevoetsluis en de regio.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 26 luxe recreatiewoningen, een beheerderswoning en een receptiegebouw mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van de toeristische en recreatieve sector in de gemeente Hellevoetsluis. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast, waarbij wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van het plangebied. Met het plan wordt ruimte gecreëerd voor meer natuur en biodiversiteit. De recreatiewoningen krijgen een hoogwaardige uitstraling, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Op deze wijze wordt voorzien in een nadrukkelijk behoefte aan hoogwaardige vormen van recreatieve verblijfsrecreatie, zoals ook recentelijk onderkend in het intergemeentelijke rapport 'Visie op de gastvrijheidseconomie op Voorne Putten' van de gezamenlijk gemeenten Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard en Westvoorne. Zie hiervoor tevens het behoefteonderzoek.

De bestaande watergangen worden in het plan verbreed en uitgevoerd met natuurlijke oevers. Hierdoor ontstaat meerwaarde voor zowel het plangebied als de omgeving.

In het plan wordt op verschillende manieren ruimte gecreëerd voor meer natuur en biodiversiteit. Verspreid over de locatie worden inheemse bomen en struiken aangeplant, die nestruimte zullen bieden aan vogels. De bestaande greppels in het midden en aan de buitenkant van het plangebied wordt opgewaardeerd. De greppels worden verbreed en ingericht met natuurvriendelijke oevers.



Hoofdstuk 4 Projectomschrijving 26 Luxe recreatiewoningen

Kenmerken

Locatie: Hellevoetsluis, Duinweg 2 – 4, provincie Zuid Holland.

Status: In ontwikkeling

Perceeloppervlak: 16.414 m²

Programma: 26 vakantiewoningen (6 en 8-persoons) krijgen ieder hun eigen kavel van respectievelijk 14 m breed en 30m diep, beheerderswoning en receptie.

Prijzen: vanaf € 359.000,- incl. grond (excl. BTW)

Beschrijving

Aan de rand van een recreatiegebied met vele (indoor)voorzieningen ligt dit luxe vakantiepark met een hoog serviceniveau zoals u dat wenselijk acht. Op 15 minuten fietsen van het centrum van Hellevoetsluis, 5 minuten lopen van het Haringvliet en 15 minuten lopen van de Noordzee. De verbindende schakel tussen het bruisende Rotterdam en omgeving en de rust en ruimte van Zeeland. De woningen zijn bijzonder vormgegeven met afwisselend leipan- en rietgedekte kappen. Afmetingen variëren tussen 6 en 8-persoons waarbij er alle mogelijkheid is om de woning naar eigen smaak en vorm in te richten.

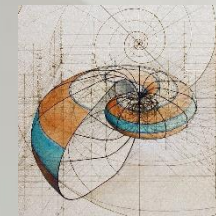
Het park is vormgegeven als boomgaard met halfhoge hagen en water voor de juiste privacy. Het perceel bevindt zich op Duinweg 2-4 te Hellevoetsluis.

Op dit perceel willen wij het volgende gaan realiseren: 26 unieke recreatiewoningen, een beheerderswoning en een receptie.

Op dit perceel wordt een vakantiepark gerealiseerd met hoogwaardige recreatiewoningen. Door de authentieke uitstraling en positionering krijgt het park de uitstraling van een boomgaard. De lange smalle woningen worden uitgevoerd voor zes of acht personen, met een doorlopende of doorbroken daklijn en de uitvoering in een rieten- of pannendak.

De positionering van de woningen ten opzichten van de weg varieert, hierdoor wordt de authentieke uitstraling van het park versterkt.

De woningen zijn uitsluitend bedoeld voor recreatief gebruik. De beheerderswoning is een permanent bewoond gebouw dat de kwaliteit van het park waarborgt



Hellevoetsluis



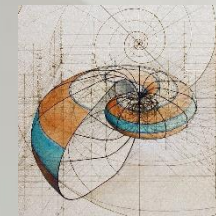
22-11-2018

WL Real Estate B.V.



Locatie- activiteiten overzicht Hellevoetsluis





Satellietfoto Hellevoetsluis

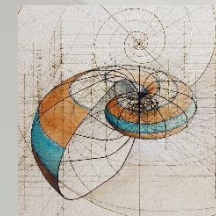


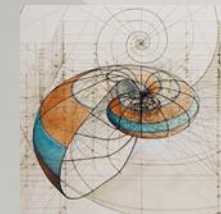
Overzicht tekening actueel





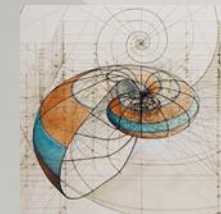
Plankaart locatie Duinweg 2 - 4





Toekomstige Ambitie / kwaliteit woningen

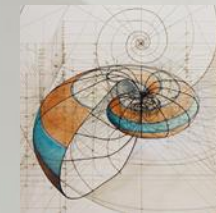




Toekomstige Ambitie / kwaliteit woningen



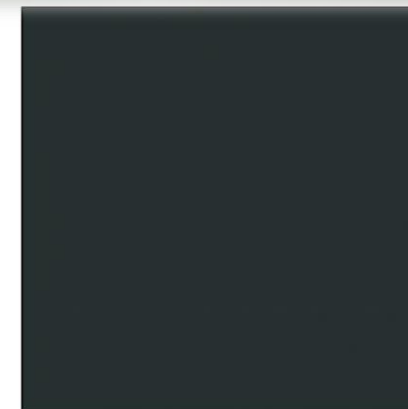
Beeldtaal



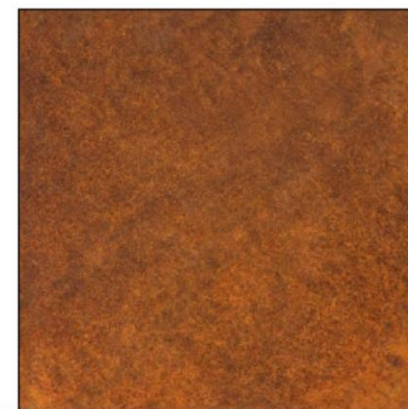
Noord- en Westgevel
Metselwerk - steenstrips riegel 50 WV Antraciet zwart



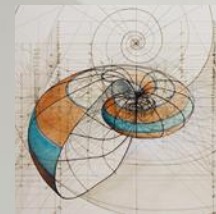
Dakpakket
Riet



Kozijnen, boeidelen en waterslagen
Ral 7016 - Antraciet grijs



Beeldtaal

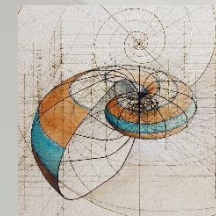


Model; Duin Villa Hellevoetsluis





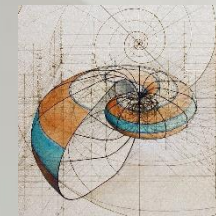
6 & 8 Persoons Villa's



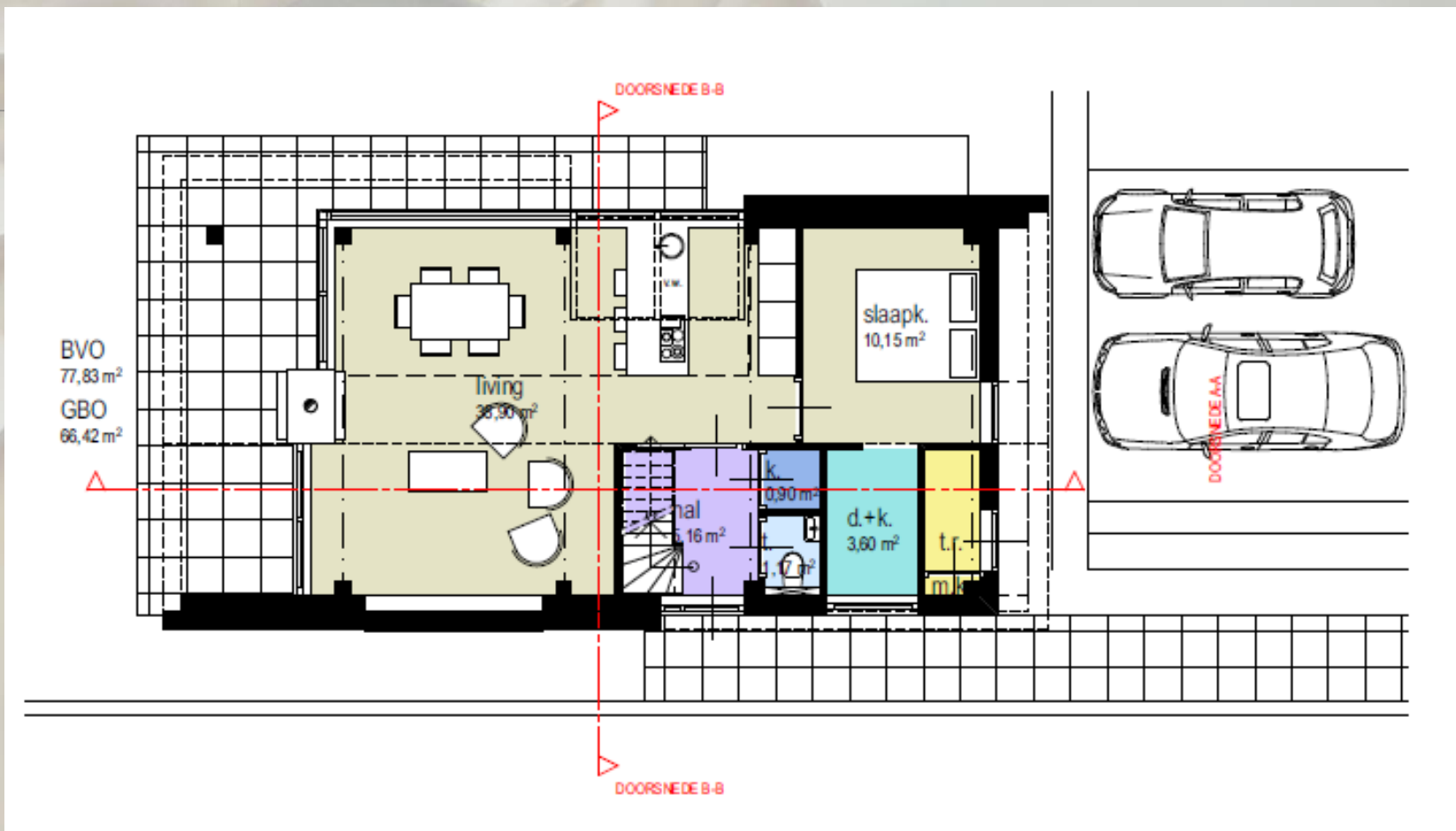
22-11-2018

WL Real Estate B.V.

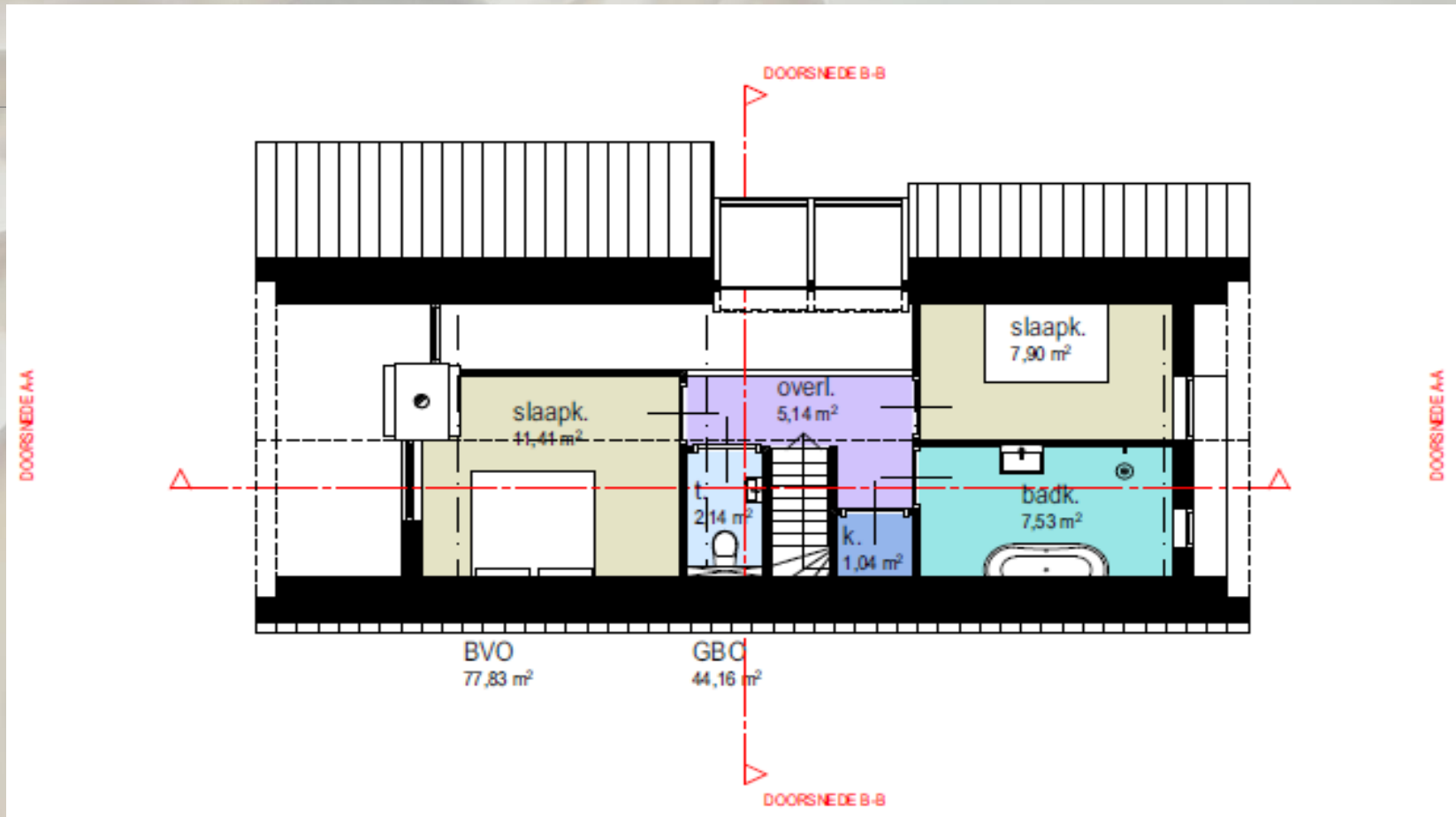




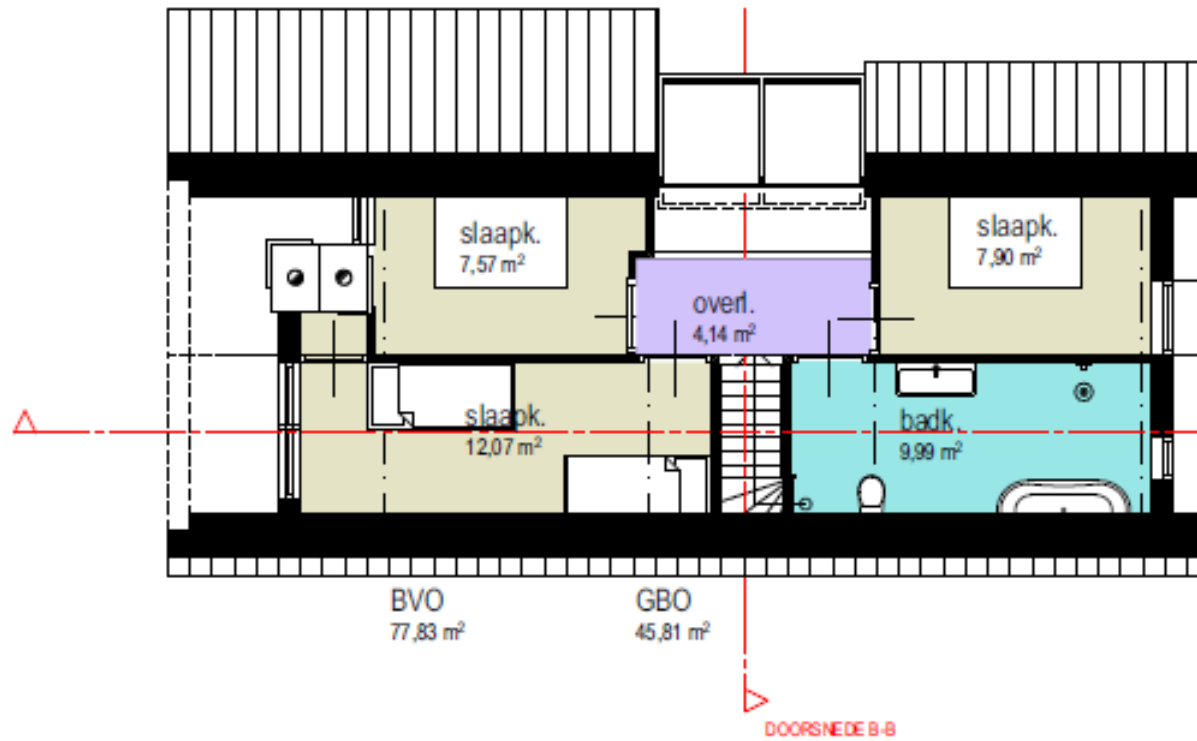
Plattegrond 6 / 8 Pers. BG



Plattegrond Verdieping 6 Persoons



Plattegrond Verdieping 8 Persoons

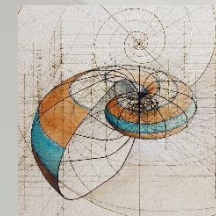


3D Begane grond 6 / 8 Persoons



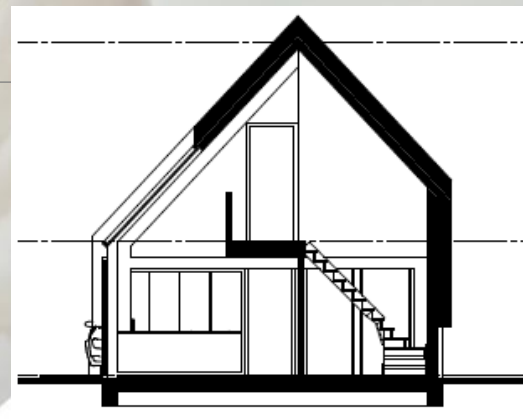
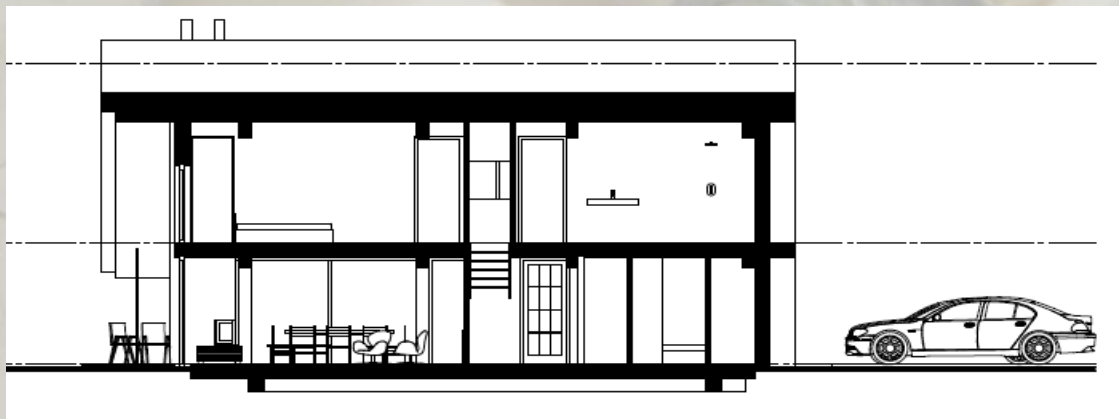
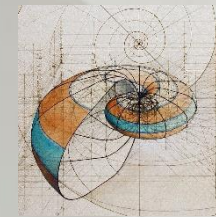


3D Verdieping 6 / 8 Persoons





*Doorsnede A A / B B en Gevelaanzichten;
achter, voor en zijkanten*



Luxe Recreatie Park Hellevoetsluis

- De kracht van integrale samenwerking -

Wie zijn wij?



WL Real Estate B.V.; Initiatiefnemer



Architect



URBAN PLANNERS

Stedenbouwkundige



Samen één en onderscheidend!

