

Landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige onderbouwing

Studie bebouwing Rijksstraatweg 785 te Wassenaar

BOUWVLAK 17,5

15 augustus 2023

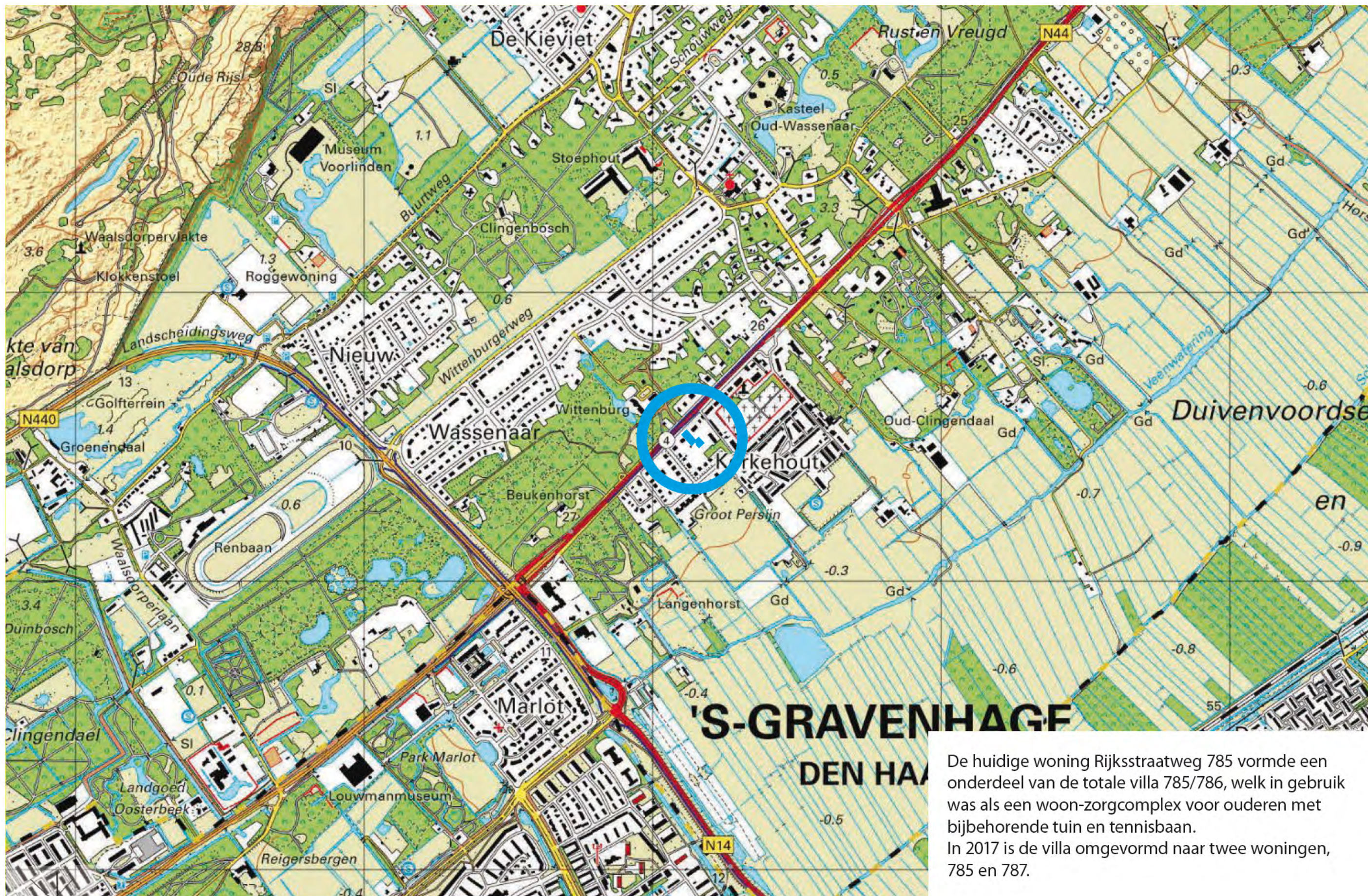
LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV



In dit document is de positie aangegeven van de toe te voegen woning op de locatie Rijksstraatweg 785.



locatie

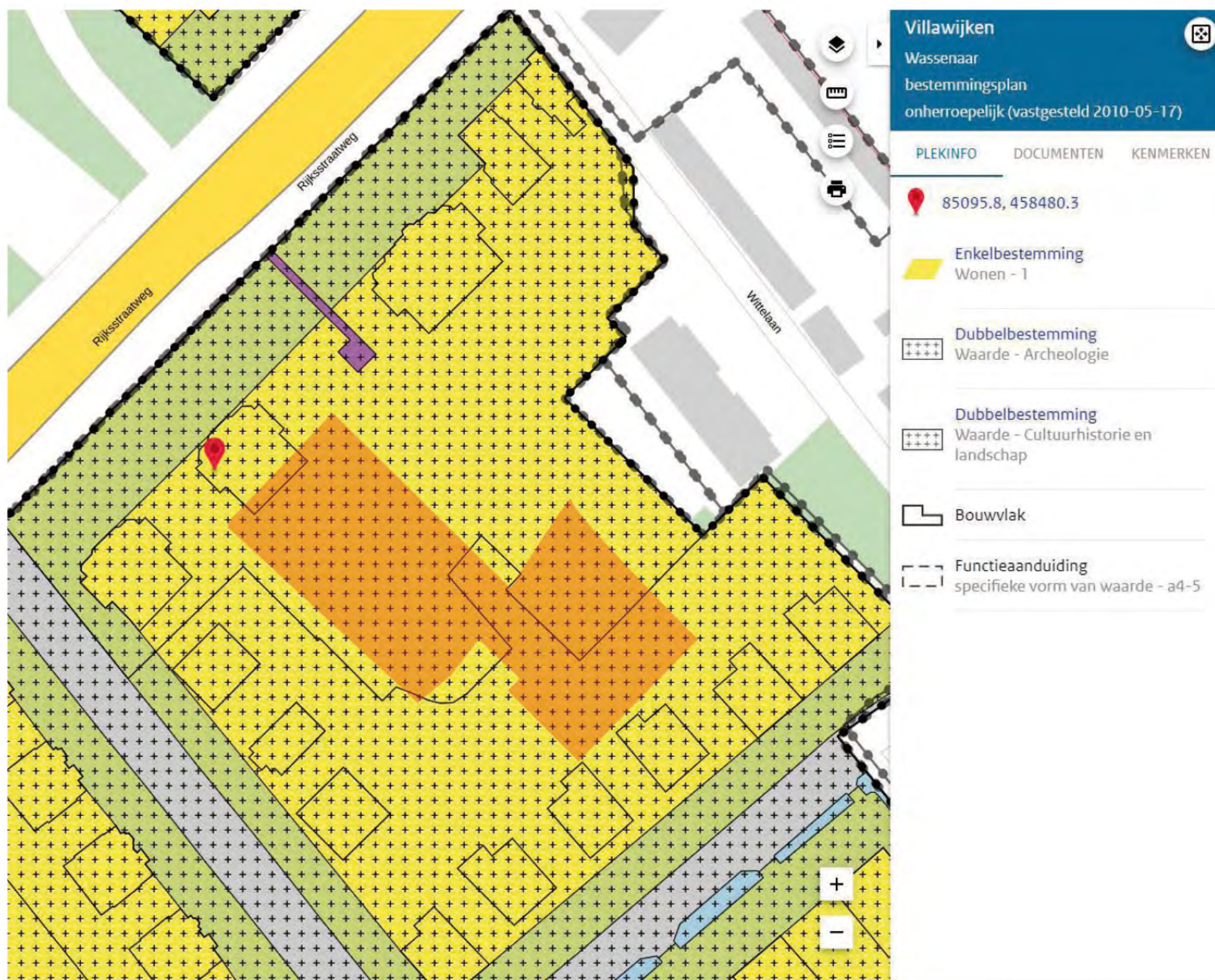


De huidige woning Rijksweg 785 vormde een onderdeel van de totale villa 785/786, welk in gebruik was als een woon-zorgcomplex voor ouderen met bijbehorende tuin en tennisbaan. In 2017 is de villa omgevormd naar twee woningen, 785 en 787.



Een impressie van de bestaande situatie met zijn huidige boombeplanting.

bestaande situatie





Binnen het huidige perceel wordt een tweede kavel gevormd welke ontsloten wordt vanaf het gezamenlijke entreegebied.

Op de locatie is ter plaatse van de nu aanwezige tennisbaan een bouwvlak aangegeven van 17,5 x 17,5 m1 waarbinnen een woning gerealiseerd kan worden.

Op de eigen kavel worden aansluitend aan het entreegebied 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, vanaf hier is de woning via een groene route bereikbaar.

Door het bouwen op de locatie van de tennisbaan en het parkeren aansluitend op het entreegebied, betekent dit dat het huidige verharde oppervlak min of meer gelijk blijft en het aantal te kappen bomen beperkt is.

Notitie stedenbouwkundige aspecten

Achtergrond en kader

Het kavel met huisnummer 785 heeft een specifieke vorm, met een relatief smal deel dat aan de straat grenst en een groter deel dat het middenterrein van het bouwblok vormt, waar nu een tennisbaan is achter de achtertuinten van de overige kavels met woningen in het bouwblok. Hierdoor zijn er meer mogelijkheden voor bebouwing dan bij een 'standaard' kavel aan de weg gelegen. Derhalve is door de gemeente Wassenaar om een stedenbouwkundig advies gevraagd. Het kavel kent volgens het bestemmingsplan een woonbestemming.

Ruimtelijke context

De Rijksstraatweg in Wassenaar is de lange rechte doorgaande weg die Den Haag (en Wassenaar) verbindt met de snelweg A44. De weg loopt grotendeels door een zeer groene omgeving. Op verschillende plekken staat er (woon-)bebouwing langs de weg, met een zeer divers karakter. Vanwege het verkeerslawaaï staat de woonbebouwing deels achter geluidsschermen die direct langs de hoofdrijbaan geplaatst zijn, en is de ontsluiting aan de zijde van de Rijksstraatweg door middel van een parallelweg geregeld. Zo ook ter plaatse van nr. 785, aan de zuidzijde van de weg. Het kavel is onderdeel van een fors rechthoekig bouwblok met woonbebouwing (Rijksstraatweg-Wittelaan-Van Bommellaan) in diverse typen en bouwstijlen uit verschillende perioden: vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap en korte rijtjes. Een aantal riante

vooorlogse huizen maar ook recentere gebouwen. De verdere omgeving laat een ontspannen woonmilieu zien met veel groen en traditionele ontsluiting met openbare parkeerplaatsen langs de straten en overwegend privé-parkeerplaatsen op de kavels.

Beoordelingscriteria

Op basis van een voorstudie en overleg met de Gemeente is een voorkeursvariant in dit document uitgewerkt, welke gericht is op het karakter van de omgeving

- Het ontspannen groene karakter moet gerespecteerd worden en versterkt.
- Er worden zoveel mogelijk bomen gehandhaafd.
- Het bestaande bebouwingsbeeld met de ontspannen aan de straten geplaatste bouwvolumes met redelijk ruime tussenafstanden wordt gehandhaafd.
- De hoogte van de nieuwbouw voegt zich in het bouwblok.
- Zaken als privacy, rust, uitzicht en bezonning van de bestaande woningen wordt gerespecteerd geschaad door de nieuwbouw.
- Parkeren wordt op eigen erf geregeld.

Beeldkwaliteit

De architectuur in de directe omgeving van het kavel is zeer divers van karakter, maar niet opdringerig of anderszins storend. Het groen is in feite de bindende factor en beeldbepalend voor de buurt en het bouwblok. Dat betekent echter niet dat de bouwstijl er niet toe doet. Juist wanneer een nieuw gebouw

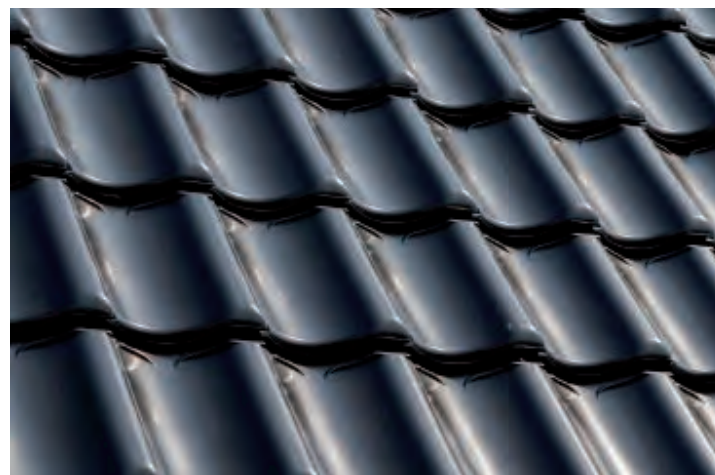
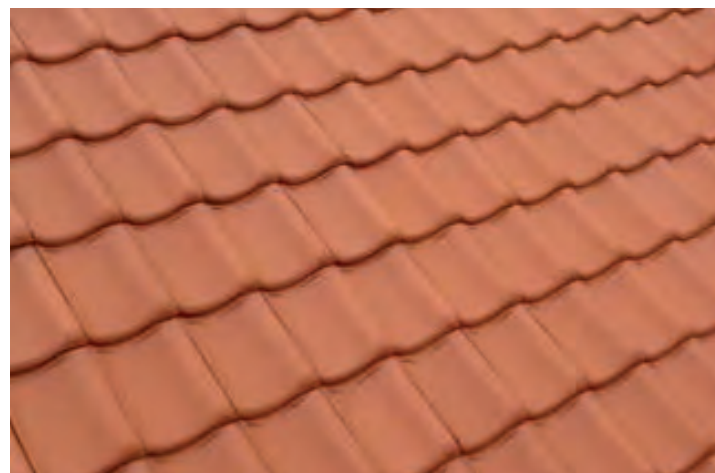
ogenschojnlijk "onzichtbaar" in het achterterrein wordt gepositioneerd, wordt de architectuur tussen de bestaande woningen beleefbaar.

De te bouwen woning kan cultuurhistorisch en landschappelijk gezien worden als een soort dienstwoning van de totale locatie. Het gebouw dat past, letterlijk en figuurlijk, is een woning die zowel qua maatvoering als uitstraling eigenzinnig is en zich duidelijk van zijn burens onderscheidt. Dat echter zonder opdringerig te zijn: een eenvoudig bouwvolume, dat de groene context in zijn waarde laat. Zonder dit als voorschrift te benoemen, valt te denken aan een strak volume in hout uitgevoerd. Zowel de terreininrichting als het gebouw kunnen zodoende vooral duurzaamheid uitstralen. Uitdaging is daarbij het onderbrengen van toch noodzakelijke parkeerplaatsen op het erf of in het gebouw. Het is van groot belang om ontwerp en gebruik integraal onderdeel te laten zijn van het concept van het bouwplan als geheel en zodanig te ontwerpen dat het voor de aangrenzende woningen met hun achtertuin als een verrijking van de (groene) omgeving wordt ervaren. Dit mede gezien als een onderdeel van het totale ensemble wat als een eenheid is gebouwd en ook als woon-zorgcentrum heeft gefunctioneerd.

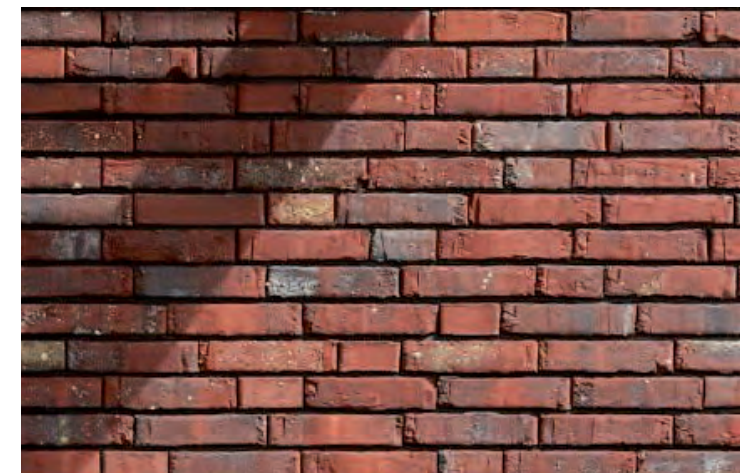
Het realiseren van een extra woning op de locatie betekent dat ten opzichte van de situatie van het woon-zorggebouw, de bewoningsintensiteit en verkeersdruk op de locatie niet toenemen.



Dakafwerkingen



Gevelafwerkingen



2087
Studie bebouwing Rijksstraatweg 785 te Wassenaar

In opdracht van: [REDACTED]

Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV
Marlotlaan 1G
2614 GV DELFT
T. 015 213 34 44

[REDACTED]

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

PBV
ARCHITECTS

mdbs

[REDACTED]
westzeedijk 116 c

[REDACTED]
info@mdbs.nl
www.mdbs.nl