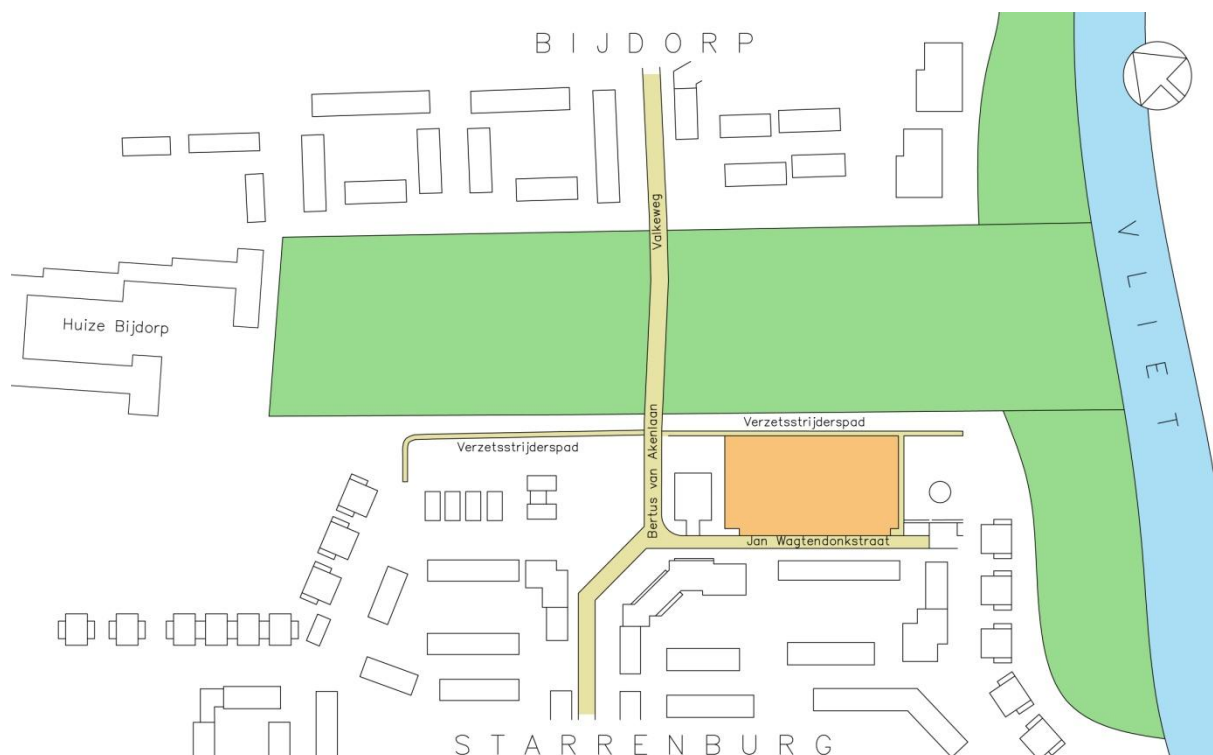


Memo **Stedenbouwkundige onderbouwing plangebied Jan Wagtendonkstraat, Voorschoten**

Project : plangebied Jan Wagtendonkstraat
Betreft : stedenbouwkundige onderbouwing
Datum : 09-09-2025

1. **Analyse huidige stedenbouwkundige opzet**



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Jan Wagtendonkstraat en het Verzetsstrijderspad. Het ligt aan de noordrand van het gebied 'Starrenburg' in Voorschoten, een woonwijk die is ontworpen in de negentiger jaren van de vorige eeuw (figuur 1).



Figuur 2: groenstrook van Huize Bijdorp



Figuur 3: Bertus van Akenlaan

Het merendeel van de wijk bestaat uit rijenwoningen in strokenbouw. Langs de Bertus van Akenlaan, de ontsluitingsweg van de wijk (figuur 3), zijn een aantal appartementengebouwen gesitueerd met vier verdiepingen. Aan de noord- en oostzijde van de wijk liggen twee-onder-één kapwoningen en een tweetal appartementengebouwen met vijf en zes verdiepingen (figuur 4).



Figuur 4: bestaande situatie bebouwing in omgeving

Aan de noordzijde van 'Starrenburg' wordt de wijk begrensd door een langgerekte landschappelijke groenstrook, die Huize Bijdorp met de Vliet verbindt (figuur 2). Deze groenstrook wordt door de Valkeweg onderbroken, die de woonwijk Bijdorp met de woonwijk Starrenburg verbindt. Het hart van deze groenstrook wordt gevormd door een koeienweide, die aan weerszijden wordt begeleid door een bomenrij met een dichte onderbegroeiing van struiken en een sloot met een informeel voetpad. Het vormt een onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Voorschoten, met een waterkering met boezemwater. Dit geheel geeft de weide in de groenstrook een omsloten karakter, want de woonwijken Starrenburg en Bijdorp zijn niet zichtbaar vanuit de weide en vanuit de woonwijken is de groenstrook niet bereikbaar. Daardoor is deze landschappelijke groenstrook geen actief onderdeel van Starrenburg en Bijdorp maar geeft het wel een belangrijke visuele kwaliteit.



Figuur 5: bestaande situatie bebouwing, zuidzijde van Bijdorp

De zuidzijde van de wijk Bijdorp, die aansluit op deze landschappelijke groenstrook, is heterogeen in bebouwing (figuur 5). Als we vanuit Huize Bijdorp kijken in de richting van de Vliet zien we afwisselend voorgevels aan een voetpad, kopgevels van rijwoningen aan een kort straatje, achtertuinen van grondgebonden woningen met gesloten schuttingen en een appartementengebouw (figuur 6 t/m 9).

Het is duidelijk dat de rand van de wijk Bijdorp niet als een representatief stedenbouwkundig “front” is ontworpen. Door deze afwisseling in gevels en tuinen ontstaat er een wel speelse afwisseling in de stedenbouwkundige opzet van de zuidzijde van Bijdorp.



Figuur 6 en 7: kopgevels en voorgevels aan het voetpad, zuidzijde Bijdorp



Figuur 8 en 9: een appartementengebouw en achtertuinen met gesloten schuttingen, zuidzijde Bijdorp

Aan de noordzijde van de wijk Starrenburg loopt het Verzetsstrijderspad langs de landschappelijke groenstrook, begeleid door een tweede bomenrij en een sloot. Aan deze sloot liggen de achtertuinen van twee-onder-één-kapwoningen (figuur 10 en 11).



 plangebied

Figuur 10: bestaande situatie bebouwing, noordzijde Starrenburg



Figuur 11: achtertuinen aan Verzetsstrijderspad

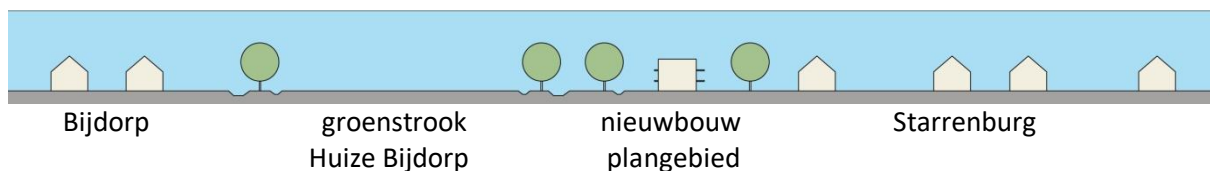


Figuur 12: plangebied (open veld) aan Verzetsstrijderspad

Geconstateerd kan worden dat de bebouwing die grenst aan de landschappelijke groenstrook zowel aan de rand van Bijdorp als aan de rand van Starrenburg een informeel karakter heeft. Het ligt voor de hand dat dit informele karakter wordt voortgezet bij de nieuwe bebouwing aan de Jan Wagtendonkstraat en het Verzetsstrijderspad (figuur 12).

2. Inpassing bouwplan binnen huidige stedenbouwkundige opzet

Vanuit de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de landschappelijke kwaliteiten van de groenstrook Huize Bijdorp is het gewenst dat er op deze locatie een bescheiden bouwvolume van drie bouwlagen wordt gerealiseerd dat aansluit op de bestaande bebouwingshoogte van Bijdorp en Starrenburg en niet boven de bomen van groenstrook Huize Bijdorp en Starrenburg uitkomt (figuur 13). Hiermee blijft de groene beleving vanuit de wijk behouden en wordt de bestaande schaal van de dorpse randbebouwing gerespecteerd.



Figuur 13: doorsnede nieuwbouw plangebied in omgeving



Figuur 14: plangebied (open veld) vanaf de Valkeweg



Figuur 15: plangebied (links achter bomenrij) vanaf de Jan Wagtendonkstraat

Beeldbepalend aan de Jan Wagtendonkstraat is de bomenrij met onderbegroeiing. De bouwlocatie ligt verborgen achter deze prachtige bomenrij en het is belangrijk dat bij de ontwikkeling van het plangebied deze bomen behouden blijven (figuur 15).

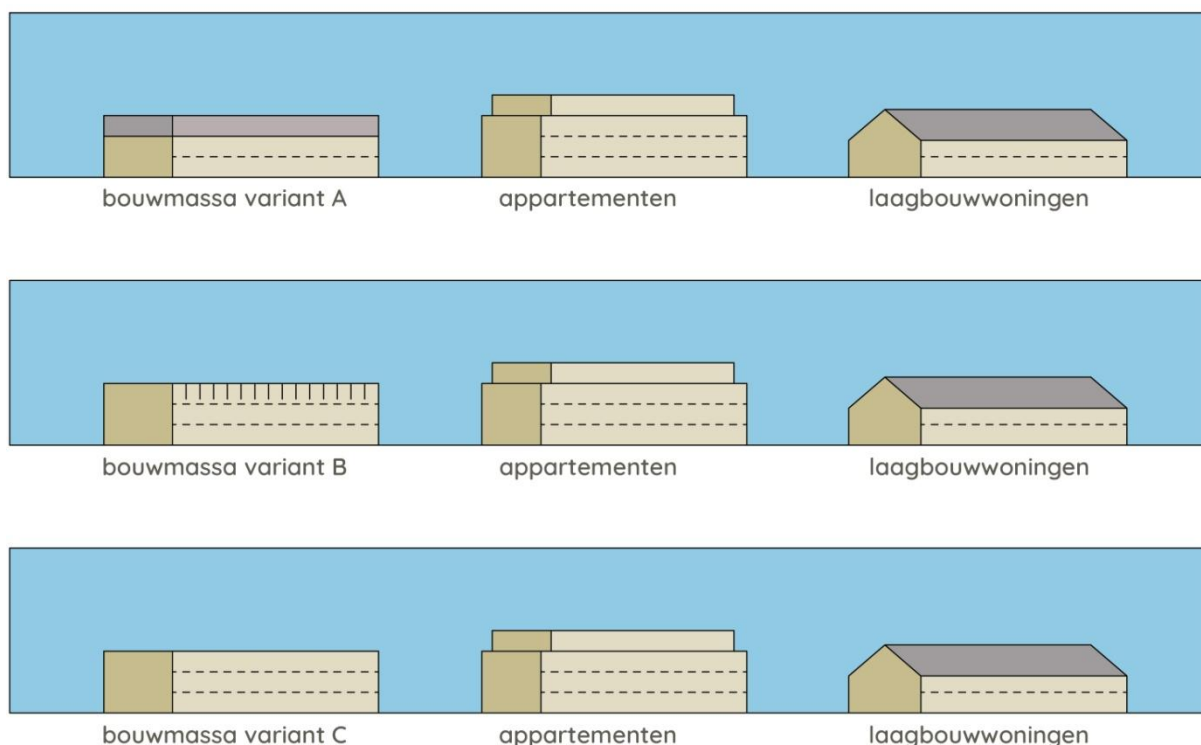
Voor het plangebied is ervoor gekozen om één aaneengesloten langgerekt bouwvolume van drie bouwlagen te realiseren. Deze vorm sluit namelijk goed aan bij de horizontale volumes van de bestaande strokenbouw in de wijk Starrenburg (figuur 16).



Figuur 16: bebouwing plangebied in omgeving

Deze strokenbouw bestaat voornamelijk uit laagbouwwoningen van twee lagen met een kap en appartementen van drie lagen met een terug liggende vierde laag. In figuur 17 zijn deze laagbouwwoningen en appartementen schematisch weergegeven samen met drie varianten voor het nieuwe appartementengebouw. Bij variant A wordt door middel van een contrasterende kleur gevelmetselwerk een relatie gelegd met de daken van de laagbouwwoningen. In relatie tot het appartementengebouw is de presentatie van de gevel te bescheiden. Bij variant B wordt door middel van detaillering van het metselwerk de derde laag verbijzonderd waardoor het gebouw een beëindiging krijgt.

Bij variant C staat het appartementengebouw zelfbewust op zijn plek en kan zich handhaven naast de bestaande appartementen.



Figuur 17:

Het langgerekte bouwvolume zal worden uitgevoerd als een appartementengebouw met een galerijontsluiting. Doordat deze bebouwingstypologie smal is in de gebouwdiepte kan de bebouwing ver genoeg van de bomen aan de Jan Wagtendonkstraat worden geplaatst en blijft de kwaliteit van deze bomen behouden. De appartementen aan de galerij hebben de kwaliteit van “doorzonwoningen”, ze zijn gunstig gelegen op het zuiden aan de Jan Wagtendonkstraat en hebben ook mooi uitzicht op het noorden naar de landschappelijke groenstrook.

De vraag is waar de galerij van het nieuwe appartementengebouw gesitueerd wordt, aan het Verzetsstrijderspad of aan de Jan Wagtendonkstraat. Stedenbouwkundig zijn beide oplossingen te verdedigen, hieronder zullen de mogelijkheden als varianten worden uitgezet.

Positie galerij : variant A - galerij aan het Verzetsstrijderspad (figuur 18 en 19)

In deze variant liggen de woonkamers met hun balkons op het zuiden, aan de Jan Wagtendonkstraat, naar de wijk toe gericht. De vorm van de galerij wordt aangegrepen om zowel het aanzicht van het gebouw als de woningen extra kwaliteit te geven. De galerij zal hierbij een dubbelfunctie hebben, waarbij het enerzijds fungeert als een route naar de voordeur en anderzijds als een fijne verblijfs- en ontmoetingsplek in de ochtendzon met uitzicht over het landschap.



Figuur 18 en 19: galerij aan het Verzetsstrijderspad en wonen aan de Jan Wagtendonkstraat

Positie galerij : variant B - Galerij aan de Jan Wagtendonkstraat (figuur 20 en 21)

In deze variant liggen de woonkamers en balkons aan de zijde van het Verzetsstrijderspad. Ondanks de ligging op het noordoosten, waardoor de verblijfsruimtes minder zonlicht zullen ervaren, biedt deze oriëntatie wel een bijzonder uitzicht over de landschappelijke groenstrook. De galerij zal ook bij deze variant een dubbelfunctie hebben, aan de Jan Wagtendonkstraat zal het enerzijds fungeren als een route naar de voordeur en anderzijds als een fijne verblijfs- en ontmoetingsplek in de middagzon en bijdragen aan een vriendelijk straatbeeld.

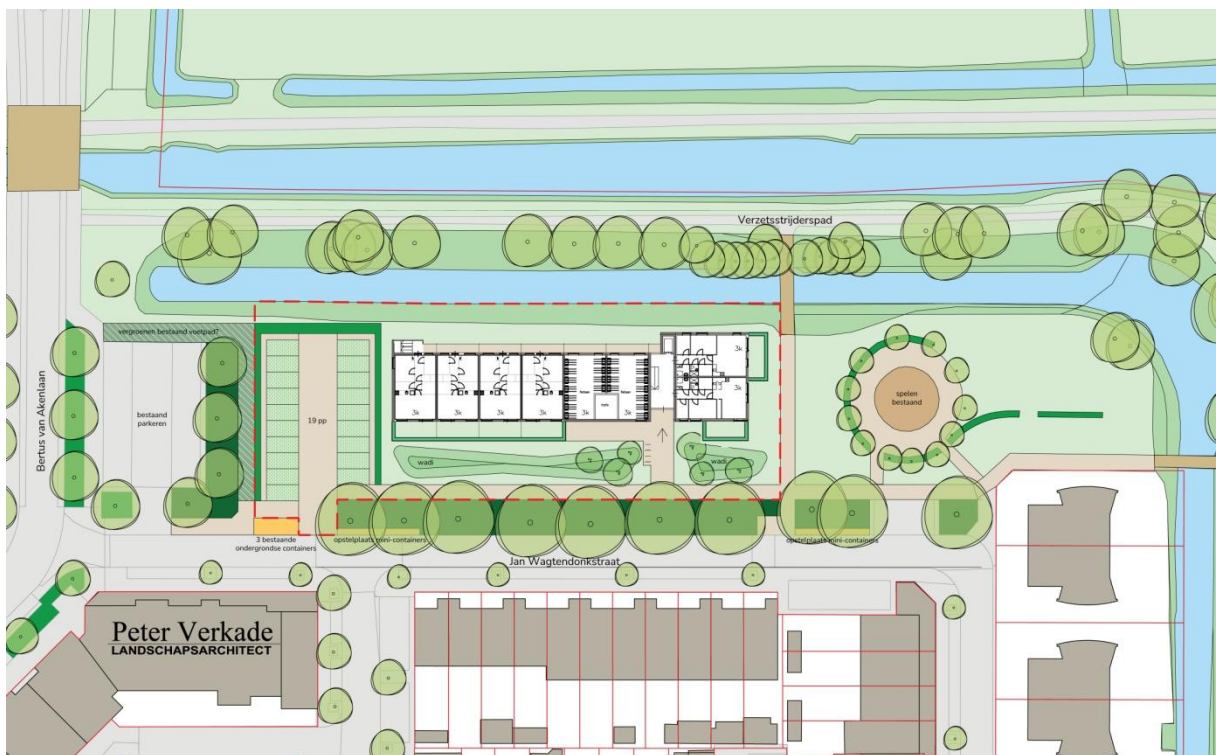


Figuur 20 en 21: wonen aan het Verzetsstrijderspad en galerij aan de Jan Wagtendonkstraat

3. Verdere uitwerking appartementengebouw in omgeving

Bij het plangebied is beoogd om 20 tot 25 sociale huurappartementen te realiseren, waarbij elke woning circa 65 m² gebruiksoppervlak (3-kamerwoning) bevat, inclusief een inpandige transformatorruimte en de benodigde (fiets) parkeervoorzieningen.

Variant A (galerij aan het Verzetsstrijderspad) is nader uitgewerkt, inclusief een landschapsschets (figuur 22). Het gebouw bestaat uit 22 appartementen en wordt zo ver mogelijk naar de waterkant geplaatst waardoor voldoende afstand wordt aangehouden ten opzichte van de bomen aan de Jan Wagtendonkstraat.



Figuur 22: uitwerking positie galerij variant A met landschapsschets

Een voetpad dat achter de bomen langsloopt geeft toegang tot de entreehal van de appartementen. De parkeercoffer met de benodigde parkeerplaatsen wordt naast de bestaande parkeercoffer aan de Bertus van Akenlaan geplaatst, aan het begin van de Jan Wagtendonkstraat. Hiermee wordt vermeden dat de Jan Wagtendonkstraat extra wordt belast met autoverkeer. De bestrating van de parkeercoffer zal bestaan uit grasstenen en de auto's worden aan het oog onttrokken door middel van een beukenhaag. De voortuin van het appartementengebouw wordt ingericht met wadi's, die als waterbuffer zullen fungeren. In de achtertuin wordt de slootkant met talud en bestaande beplanting gehandhaafd.

Het bouwvolume bestaat uit een langgerekte vleugel met een galerij, een tussenlid met de entreehal en een kopgedeelte. De positie van de entreehal wordt benadrukt omdat de voorgevel van de entreehal verspringt.

Rechts van de entreehal zijn twee appartementen op elke verdieping direct toegankelijk vanuit de entreehal. Deze appartementen zijn een kwartslag gedraaid ten opzichte van de straat waardoor ze georiënteerd zijn op de Vliet. Dit is niet alleen voor deze appartementen een grote kwaliteit maar ook stedenbouwkundig is het waardevol dat er een voorgevel naar de Vliet is gericht. De overige appartementen zijn toegankelijk via een galerij aan het Verzetsstrijderspad. Op de begane grond zijn een gemeenschappelijke fietsenstalling en een transformatorruimte geplaatst. Alle zes appartementen op de begane grond krijgen een terras aan de woonkamer met een beukenhaag als grens tussen openbaar en privé.

De galerij wordt vormgegeven als een aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplek, waarbij varianten voor verdere uitwerking mogelijk zijn.

Vorm galerij: variant A – Galerij met verblijfsplekken (figuur 23)

Bij variant A wordt de galerij ter plaatse van de voordeuren verbreed tot een klein balkon. Op deze zitplekken kunnen bewoners elkaar ontmoeten, koffie drinken in de ochtendzon en uitkijken over het landschap. Het aanzicht van de galerij zal zorgvuldig ontworpen worden, ingeklemd tussen het kopgedeelte en het trappenhuis, met verblijfsplekken die een levendig beeld zullen opleveren en zullen bijdragen aan de sociale veiligheid.



Figuur 23: vorm galerij : variant A - galerij met zitplekken

Vorm galerij: variant B – Galerij met bruggetjes (figuur 24)

Bij variant B wordt de galerij van de gevel af geplaatst en zijn de voordeuren via bruggetjes bereikbaar. Bewoners kunnen bij hun voordeur buiten zitten en uitkijken over het landschap. De vide tussen de galerij en de gevel biedt de bewoners in de appartementen enige privacy en brengt licht in de kamers. De appartementen aan de galerij hebben een doorzonkamer, waarbij de eethoek aan de galerij ligt, de keuken in het midden en de zithoek uitkijkt over de Jan Wagtendonkstraat. Beide varianten hebben voor- en nadelen, die in een vervolgetraject zullen worden afgewogen, waarna een keuze zal worden gemaakt.



Figuur 24: vorm galerij: variant B - galerij met bruggetjes en vides

De buitenschil van het gebouw zal worden uitgevoerd met lichtgele bakstenen en lichtgrijze betonelementen overeenkomstig met de bestaande bebouwing van Starrenburg, om zo aan te sluiten bij de materialisatie van de wijk. De uitsneden in de buitenschil, namelijk bij de entreehal en de galerij, worden uitgevoerd in een donkerder steen, die contrasteert met de lichtgele bakstenen.

Door aan te sluiten op de strokenbouw en materialisatie van Starrenburg, de bomenrij van de Jan Wagtendonkstraat te behouden en een kwalitatieve galerij toe te voegen, ontstaat in het plangebied een bebouwing die aansluit bij de omgeving en tegelijkertijd een meerwaarde vormt (figuur 25, 26).



Figuur 25: voorgevel aan de Jan Wagtendonkstraat



Figuur 26: aanzicht vanaf de Vliet

4. Aandachtspunten verkeer

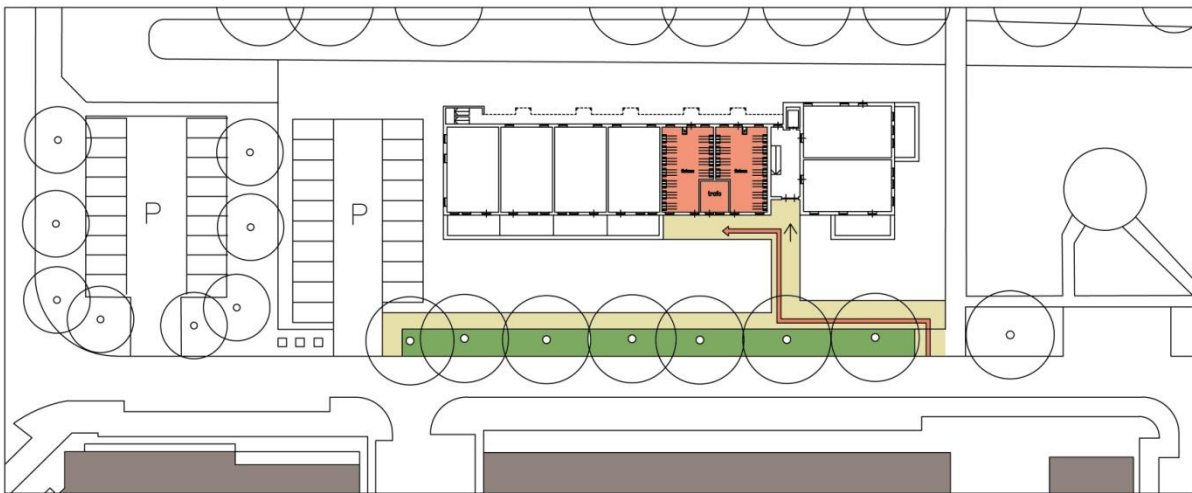
Uitgangspunten voor verdere planuitwerking:

- Geen onderbreking in het groen onder de bomen tegenover de laagbouwwoningen;
- Het mogelijk koppelen van de twee parkeerkoffers waardoor de bestaande inrit toegang geeft tot beide parkeerkoffers;
- Vermijd vermenging van verschillende vormen van verkeer (voetgangers/fietsers/auto's) zoveel mogelijk. Onder andere aandacht voor het voorkomen dat fietsers over het voetpad naar de fietsenstalling gaan.

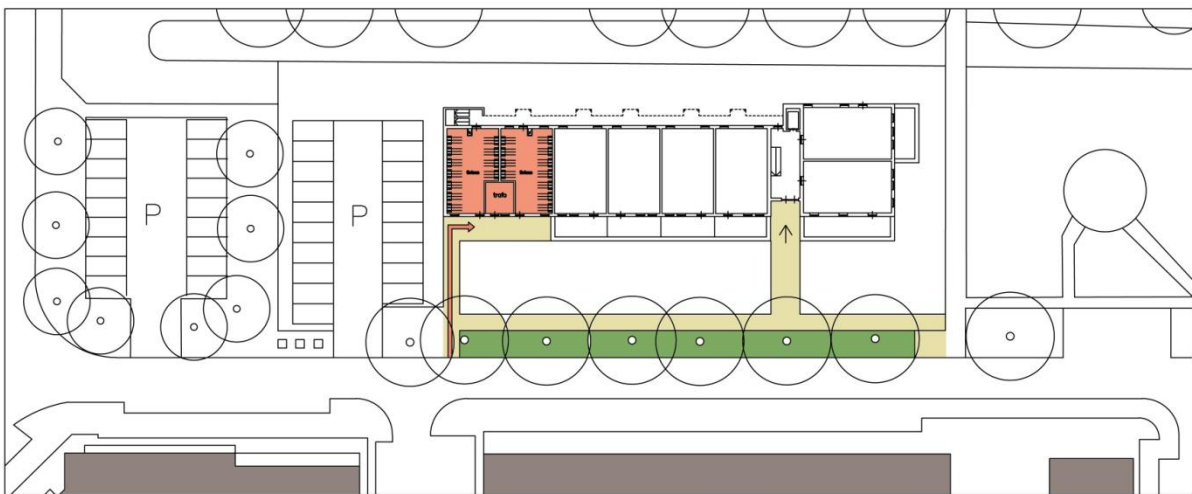
Bij positie A wordt het voetpad verbreed tot aan de entree. Bij positie B heeft de fietsenstalling een eigen entree langs de parkeerkoffer;

- Zorgen voor een goede bereikbaarheid van de trafo voor onderhoud.

Bij de planuitwerking zullen de aandachtspunten worden meegenomen en zal een keuze worden gemaakt welke positie van de fietsenstalling en trafo de voorkeur heeft.



positie A trafo en fietsenstalling



positie B trafo en fietsenstalling