IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

WASSENAAR, KERKEHOUT STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

27 JANUARI 25
24665-R

Gemeente Wassenaar

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: hyperlink.

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedebouw bv. De Gemeente Wassenaar heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedebouw bv.

IN OPDRACHT VAN

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

ANALYSE 5

KERKEHOUT IN DE OMGEVING 6
VERBINDINGEN MET DE OMGEVING 7
BESTAAND STADS- EN DORPSGEBIED 8
LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN 9
LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELING 11
ONTWIKKELING VAN DE PLEK 13
KENMERKEN VAN DIT FUNCTIONELE TUINDORP 15
VERKEERSSITUATIE BINNEN DE WIJK 18
PARKEERDRUK BINNEN KERKEHOUT 19

REFERENTIESTUDIES 20

HENGELO ‘T LANSINK 21
AMERSFOORT SOESTERKWARTIER 22
HILVERSUM 23

VISIE 24

PARTICIPATIE 27

MODELLENSTUDIE 30

MODELLENSTUDIE 31
AFRONDING TUINDORP 33

REFERENTIEBEELDEN 41

MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM - GEBOUW 42
MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM - AANSLUITING OPENBARE RUIMTE 43
OPENBARE RUIMTE 44
PARKEREN 46

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

AANLEIDING

NIEUWE OPGAVE

- Bouw van een multifunctioneel centrum met de sportverenigingen, buurthuis, BSO en kinderopvang
- Woningbouw; voornamelijk in het sociale segment
- Voortzetting van het tuindorp
- Afmaken van de dorpsrand
- Relaties leggen met het kroonjuweel

VASTGESTELD RAADSBESLUIT

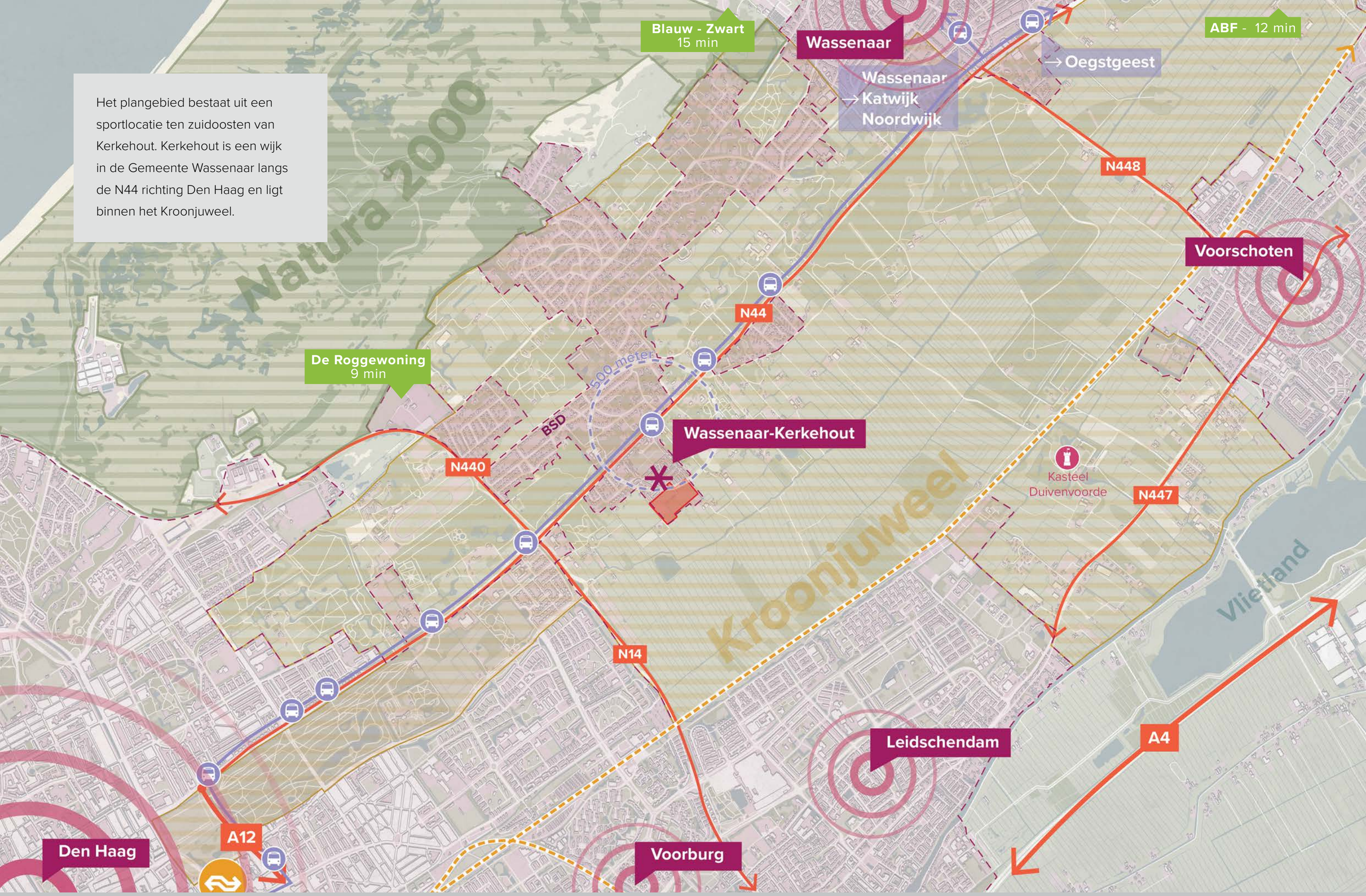
- Meer woningen ‘biedt’;
- Woningen die aansluiten op segmenten;
- Appartementen geschikt voor jongeren en senioren;
- Nieuwbouw en ééngezinswoningen;
- Een meer ontspannen stedenbouwkundige inbedding
- Meer ruimte voor verblijfsruimte om de bebouwing
- Uitstekend aansluit op de resultaten van het burgerinitiatief

RISICO’S

- Cultuurhistorisch kroonjuweel
- Karakteristiek erfgoedensemble en bebouwing moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit (we moeten de provincie meekrijgen!)
- 30 meter ontwikkelen vanaf de sportvelden

ANALYSE

Het plangebied bestaat uit een sportlocatie ten zuidoosten van Kerkehout. Kerkehout is een wijk in de Gemeente Wassenaar langs de N44 richting Den Haag en ligt binnen het Kroonjuweel.



Projectnaam:	Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever:	Gemeente Wassenaar
Datum en status:	27 januari 2025
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina:	6

KERKEHOUT IN DE OMGEVING

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Het plangebied kent een ommetje / wandelroute Kerkehout. Verder liggen de meeste wandel- en fietsgebieden aan de andere kant van de N44.

Wassenaar 17 min
Strand 31 min

Leiden 42 min

Den Haag 28 min
Den Haag Centraal 24 min

Wandelroute Kerkehout

VERBINDINGEN MET DE OMGEVING

LANGZAAMVERKEER ROUTES

Projectnaam:	Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever:	Gemeente Wassenaar
Datum en status:	27 januari 2025
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina:	7

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Het plangebied valt binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied.



BESTAAND STADS- EN DORPSGEBIED

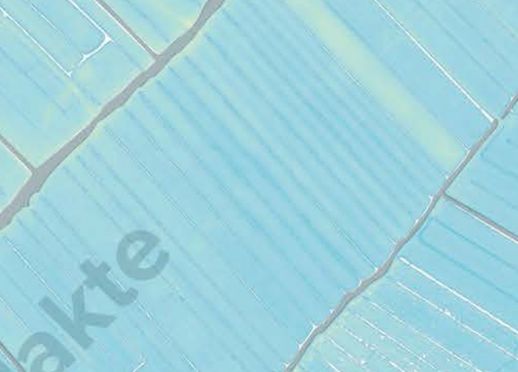
Projectnaam:	Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever:	Gemeente Wassenaar
Datum en status:	27 januari 2025
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina:	8

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

Het plangebied ligt op de rand van een oude strandwal, dit verklaart het bestaande hoogteverschil tussen het plangebied en de wijk van Kerkehout. Verder ligt het ingeklemd tussen twee historische lanen die behoren bij de landgoederen die in het overgangsgebied liggen.
In de lager gelegen strandvlakte ten zuidoosten van het plangebied ligt de Veenwatering, het patroon aan watergangen en de karakteristieke verkaveling is kenmerkend voor dit gebied.


1. Kasteel Persijn


2. Oud Clingendael

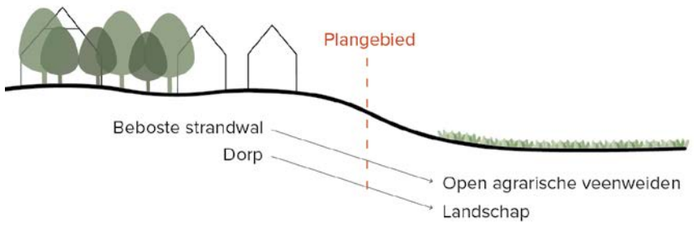
Projectnaam:	Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever:	Gemeente Wassenaar
Datum en status:	27 januari 2025
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina:	9

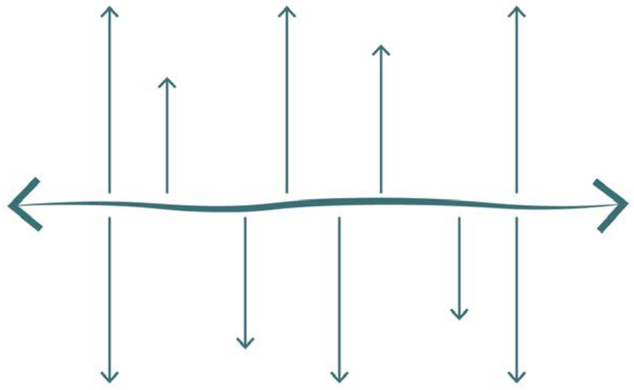
LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN

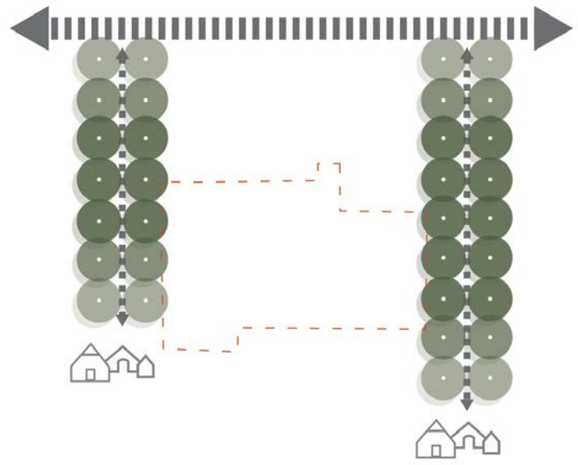
BOEDERIJEN EN LANDGOEDEREN VORMEN DE RAND VAN WASSENAAR

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE







OVERGANG VAN STRANDWALLEN NAAR LAGER GELEGEN VEENWEIDEN

Het gebied ligt op de grens van de hoger gelegen, bosrijke strandwallen en het lager gelegen open agrarische achterland, de veenweiden op de strandvlakte. Dit is tevens de zichtbare overgang van dorp naar het landschap.

KARAKTERISTIEKE WATERINGEN MET LANGE SMALLE SLOTEN

De veenweidegronden zijn te herkennen aan de hoofdwatergangen, de karakteristieke wateringen, met haaks daarop lange smalle sloten. De hoofdwateringen lopen parallel aan de kust- en strandwallen. Een belangrijke en dichtbijzijnde watering is de Veenwatering ten zuiden van het plangebied. Dit patroon aan watergangen bepaalt ook het karakteristieke verkavelingspatroon van deze omgeving.

HISTORISCHE BOMENLANEN EN ZICHTLIJNEN

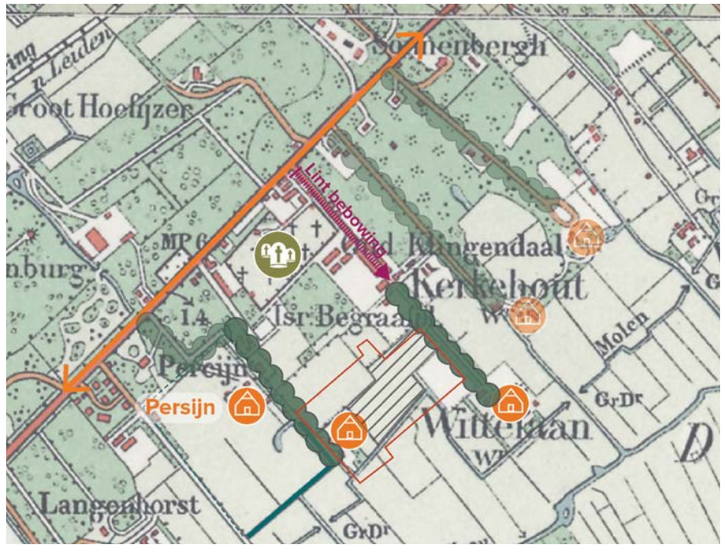
De omgeving wordt gekenmerkt door zijn historische bomenlanen. De historische toegangswegen van hoofdwegen naar de landgoederen en boerderijen zijn hier voorbeelden van.



1870



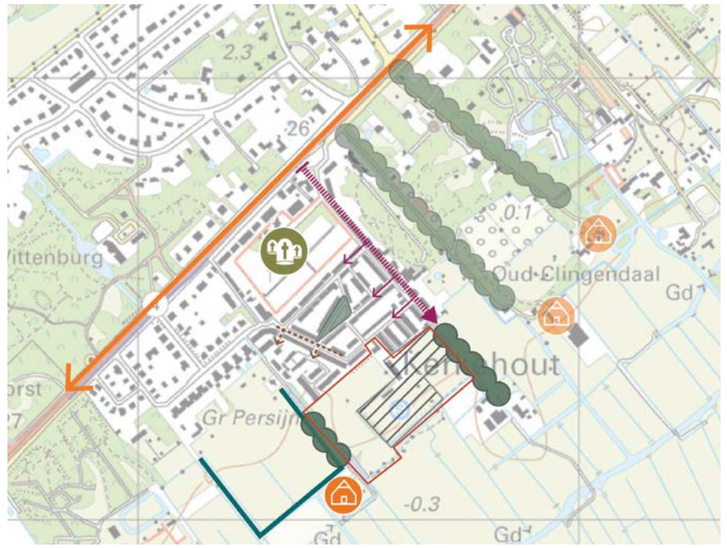
1900



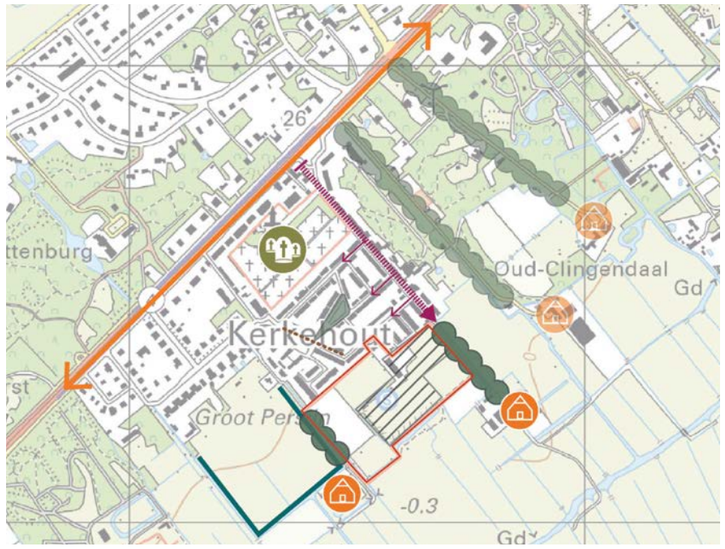
1931



1970

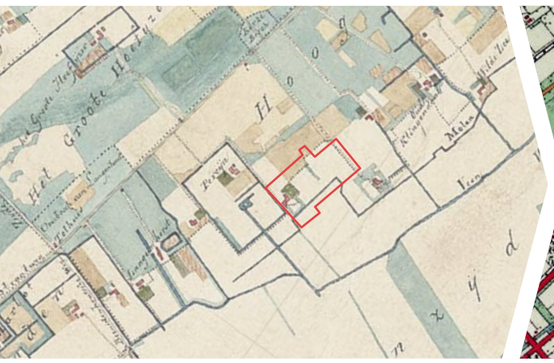


2010



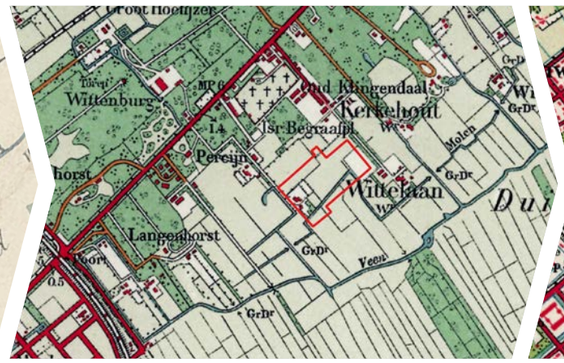
2019

1839



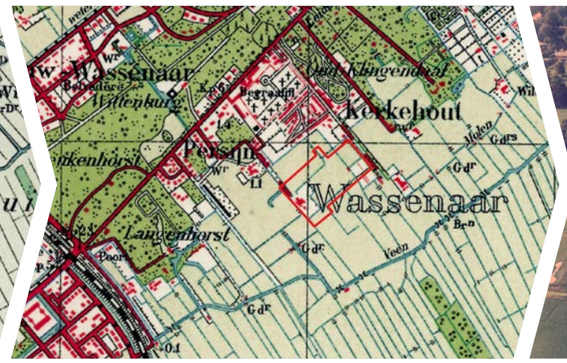
De woonwijk Kerkehout is vernoemd naar de gelijknamige boerderij, welke deel uitmaakt van het boerderijlint van Wassenaar. Dit boerderijlint strekt zich uit als een kralensnoer in het veenweidegebied op gepaste afstand van de hogere zandgronden.

1920



De eerste bebouwing van het Kerkehout was naar het ontwerp van architect Broese van Grounou. Het Kerkehout, de Louisestraat en de Adrianastraat zijn onderdeel van de eerste serie in de ontwikkeling van het Kerkehout.

1941



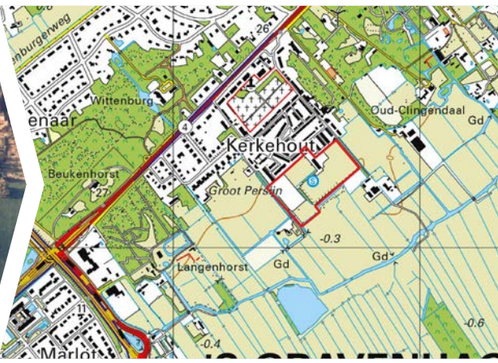
Uitbreidingsplan van 1941. De wijk wordt optisch beëindigd door de oude schuine lijn in ere te herstellen. De lijn volgt de lang verdwenen verkavelingsstructuur zoals die op de kadastrale minuutkaart van 1811-1832 nog aanwezig is en voorziet daardoor in groene zichtlijnen zowel in zuidwestelijke als in noordoostelijke richting.

1955

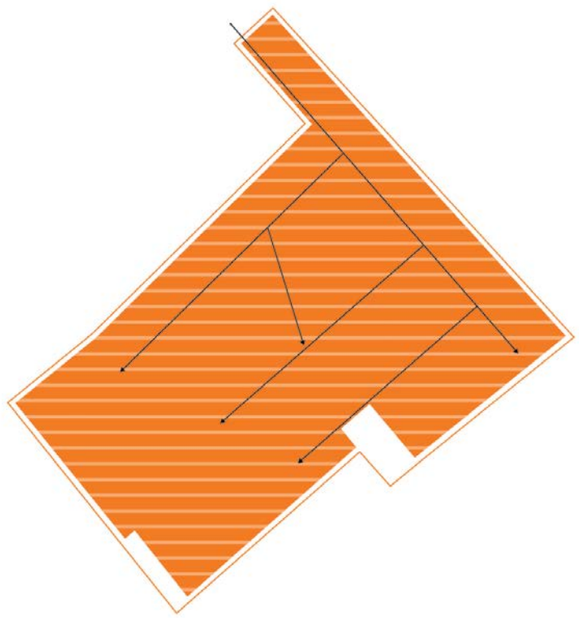


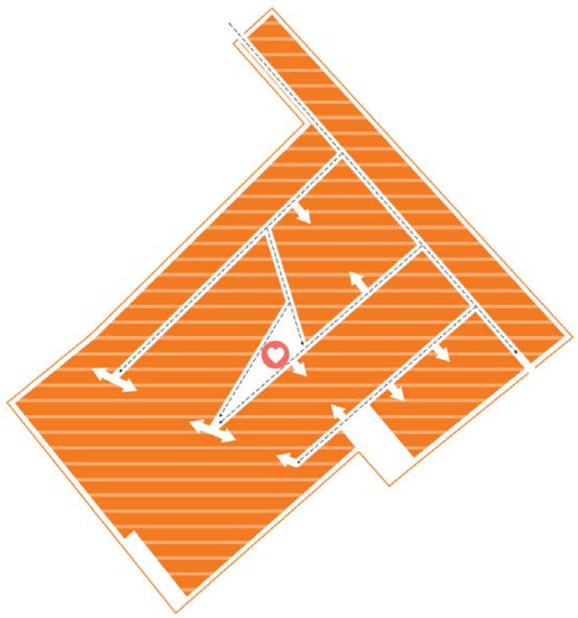
Al snel daarna volgt de strokenbouw. De boerderij heeft plaats gemaakt voor een honkbalveld. De groene dorpsrand is zichtbaar aanwezig, zij het doorbroken door de parkeerplaats en het verenigingsgebouw ter hoogte van het oude boshakhout.

2019



De laatste ontwikkeling van het Kerkehout, de uitvulling van de driehoek door de aanleg van de Woutersstraat, wordt in 2002 afgerond.





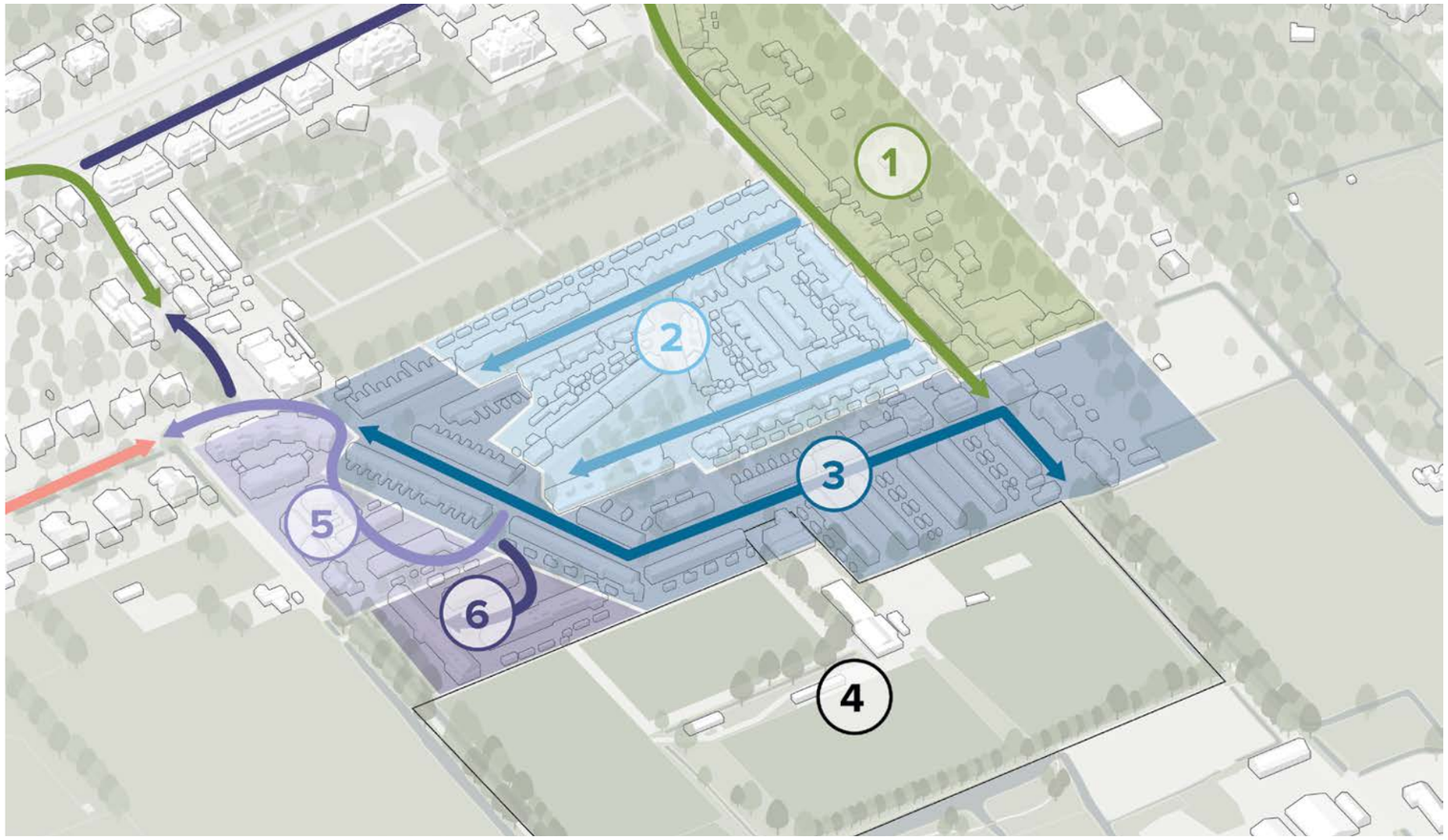




1. LINTBEBOUWING AAN HET KERKEHOUT



2. KARAKTERISTIEK TUINDORP





3. MEER FUNCTIONEEL (SOBER) TUINDORP. AFMAKEN VAN KERKEHOUT MET DE SCHUINE HISTORISCHE VERKAVELINGSLIJN

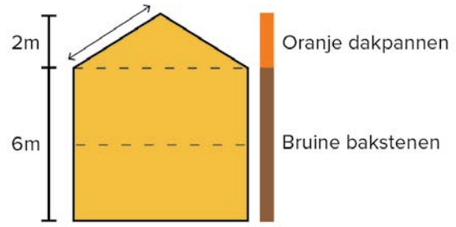


4. KOMST VAN DE SPORTVELDEN

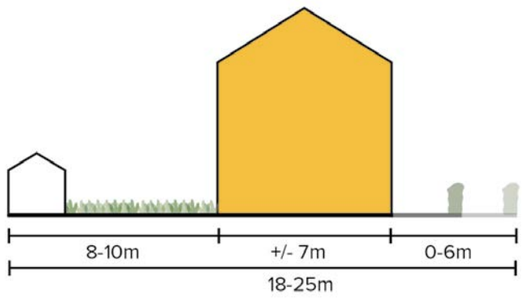


5+6 LAATSTE UITBREIDINGEN KERKEHOUT EN KOMST EERSTE APPARTEMENTEN

BEBOUWING

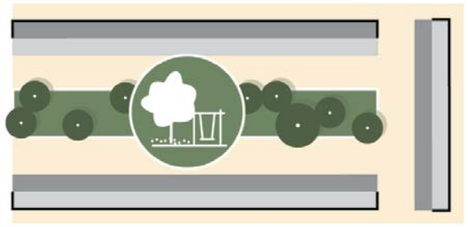


SOBERE ARCHITECTUUR,
TWEE LAAGS MET FLAUWE KAP



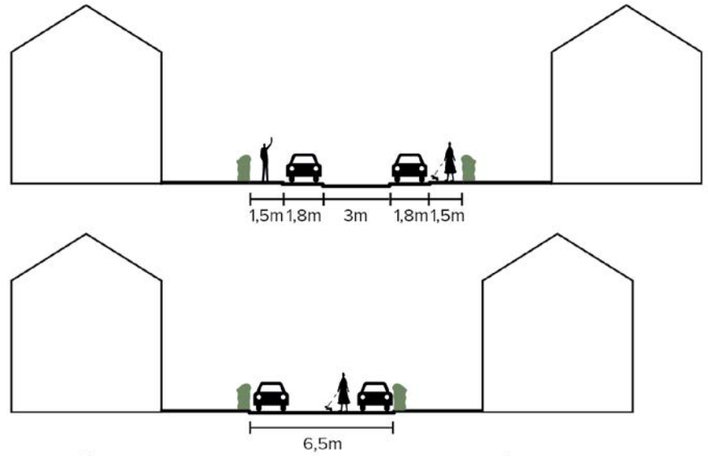
RUIME KAVEL MET VARIATIE IS DIEPTE VAN VOORTUINEN, VAN GEEN VOORTUIN TOT EEN VOORTUIN VAN 5M

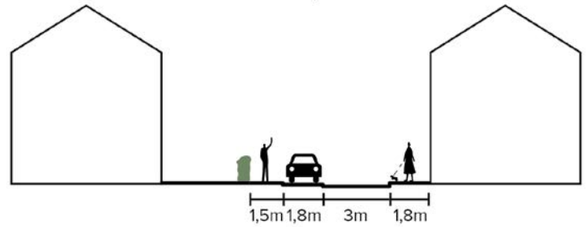
GROEN



GROEN AAN DE ACHTERKANTEN

PROFIELEN





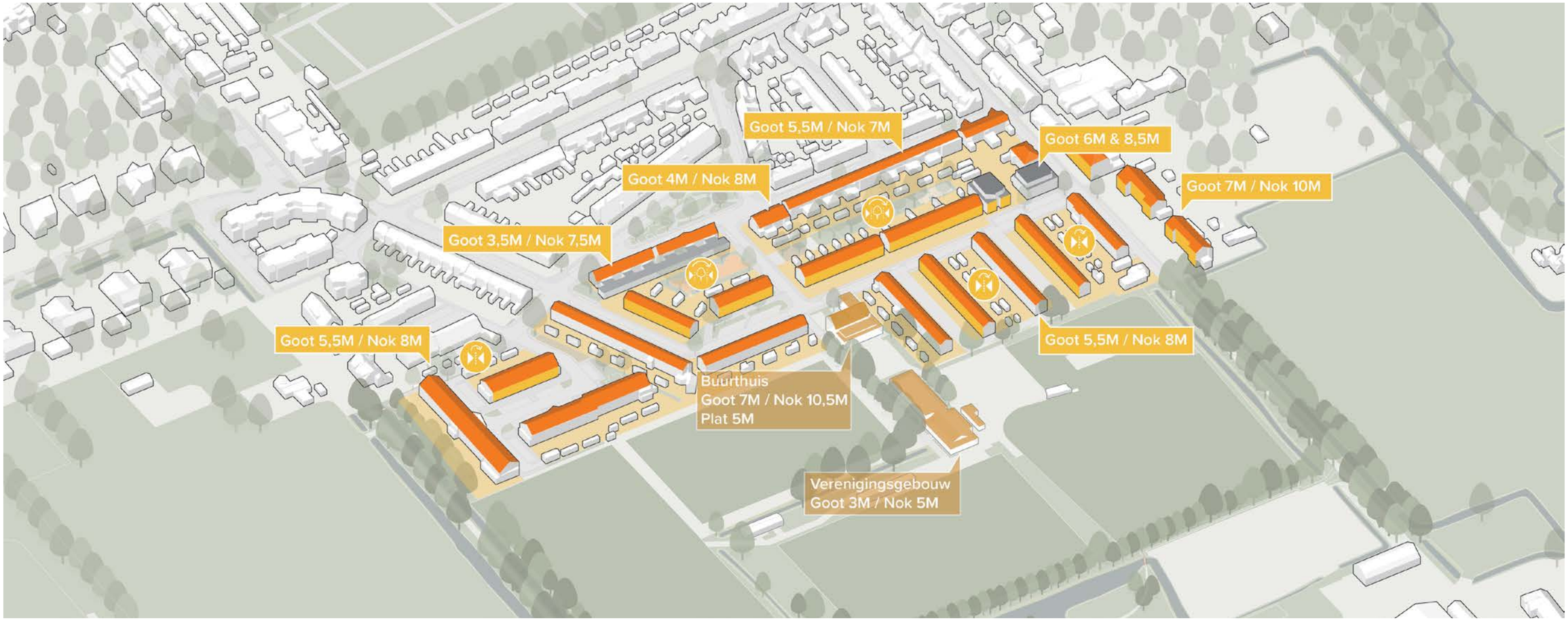
VARIATIE IN PROFIELEN
PARKEREN IN DE STRAAT


Diepe voortuinen op zonkant





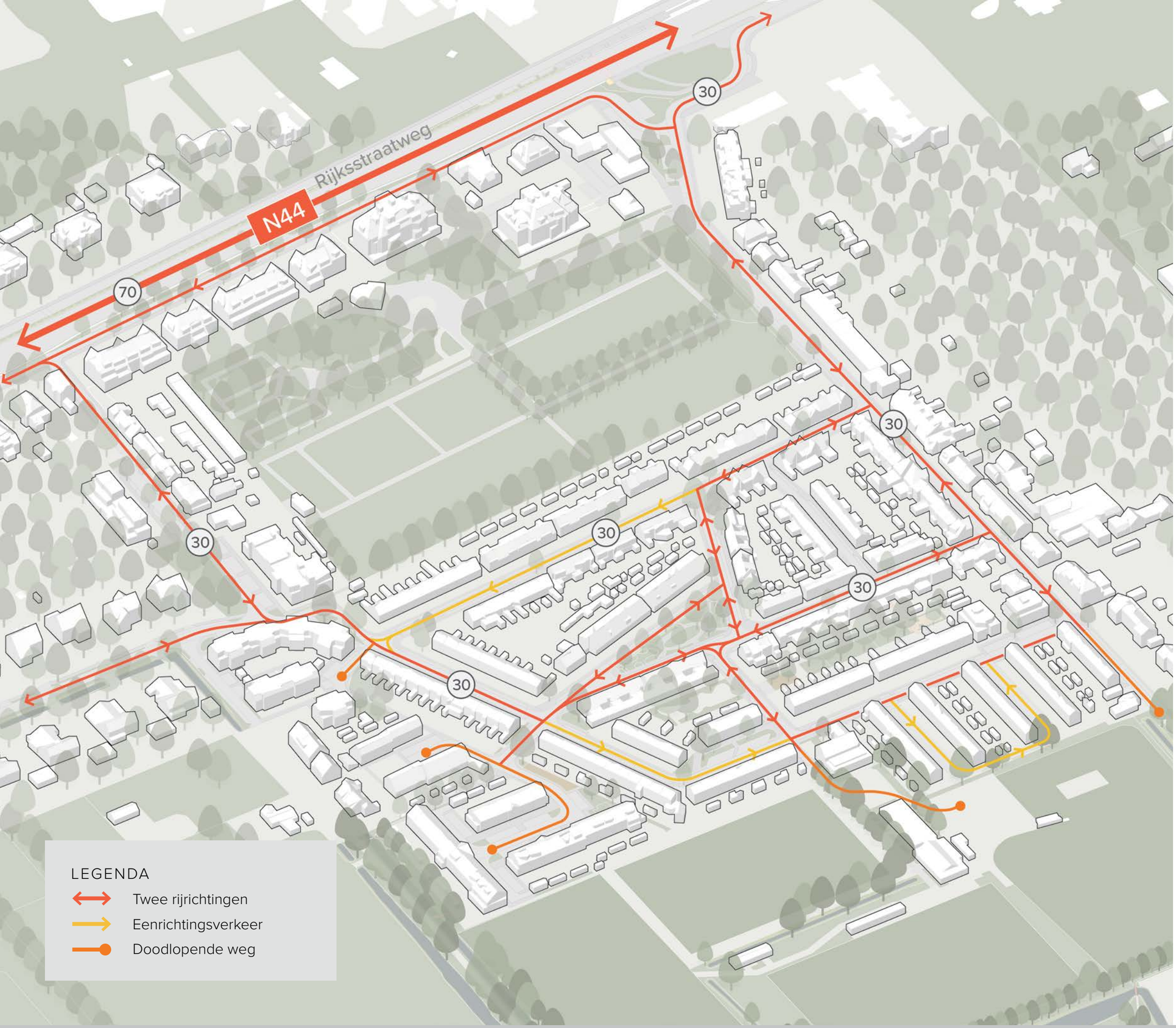



Goot 5,5M / Nok 7M
Goot 6M & 8,5M
Goot 4M / Nok 8M
Goot 7M / Nok 10M
Goot 3,5M / Nok 7,5M
Goot 5,5M / Nok 8M
Goot 5,5M / Nok 8M
Buurthuis
Goot 7M / Nok 10,5M
Plat 5M
Verenigingsgebouw
Goot 3M / Nok 5M















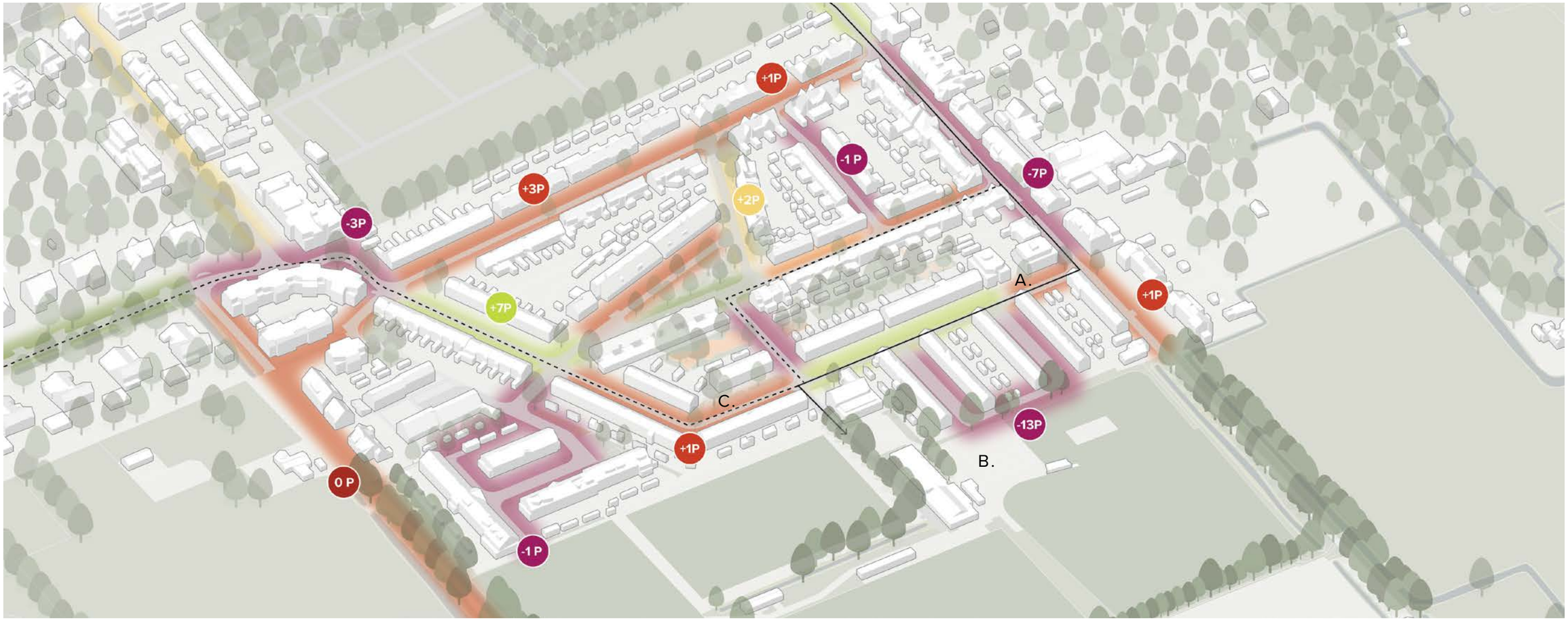


Projectnaam: Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
Datum en status: 27 januari 2025
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina: 18

VERKEERSSITUATIE BINNEN DE WIJK

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



A.



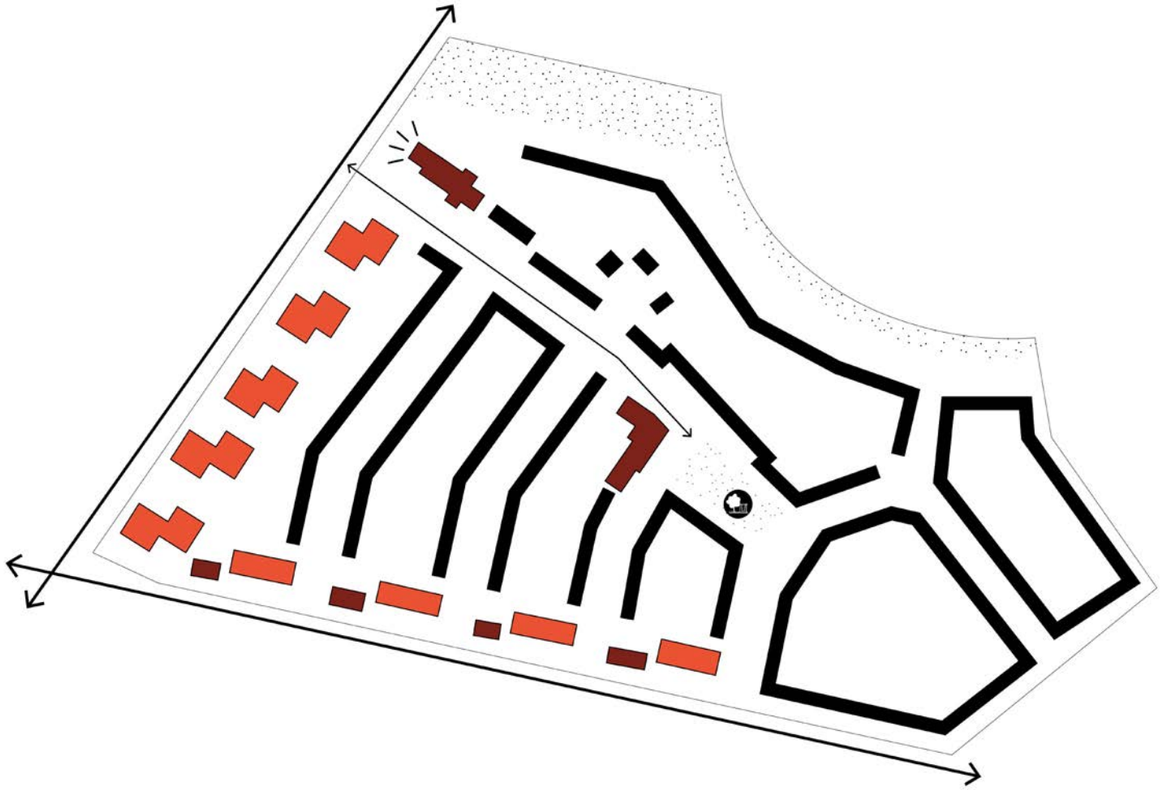
B.

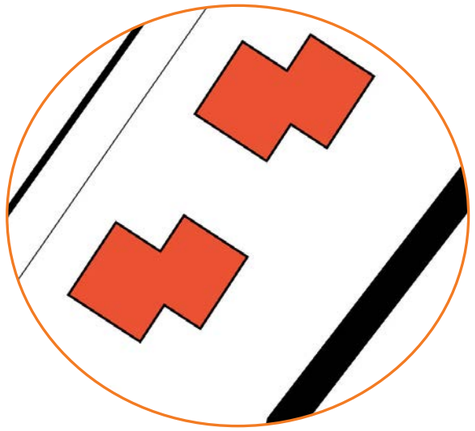


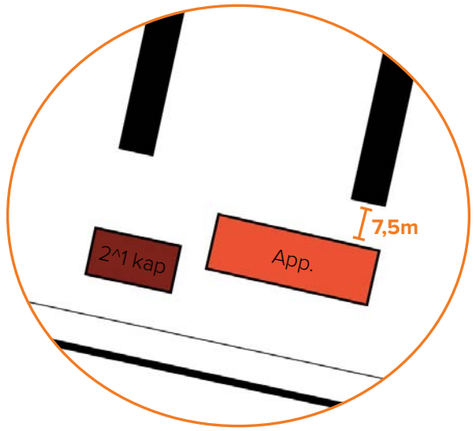
C.



REFERENTIESTUDIES





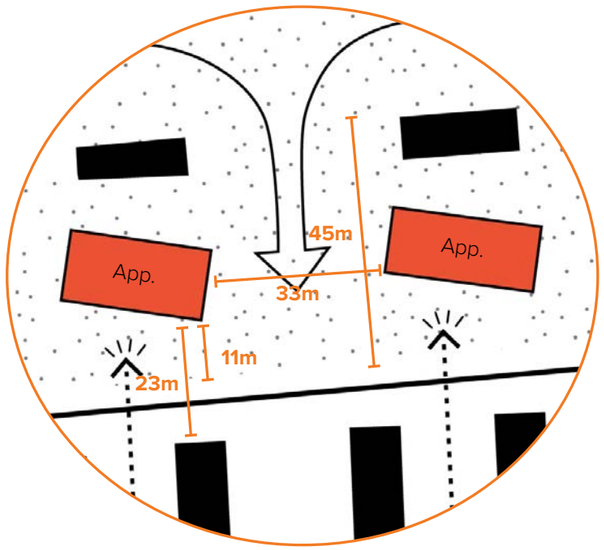

2^1 kap
App.
7,5m






Stephensonstraat



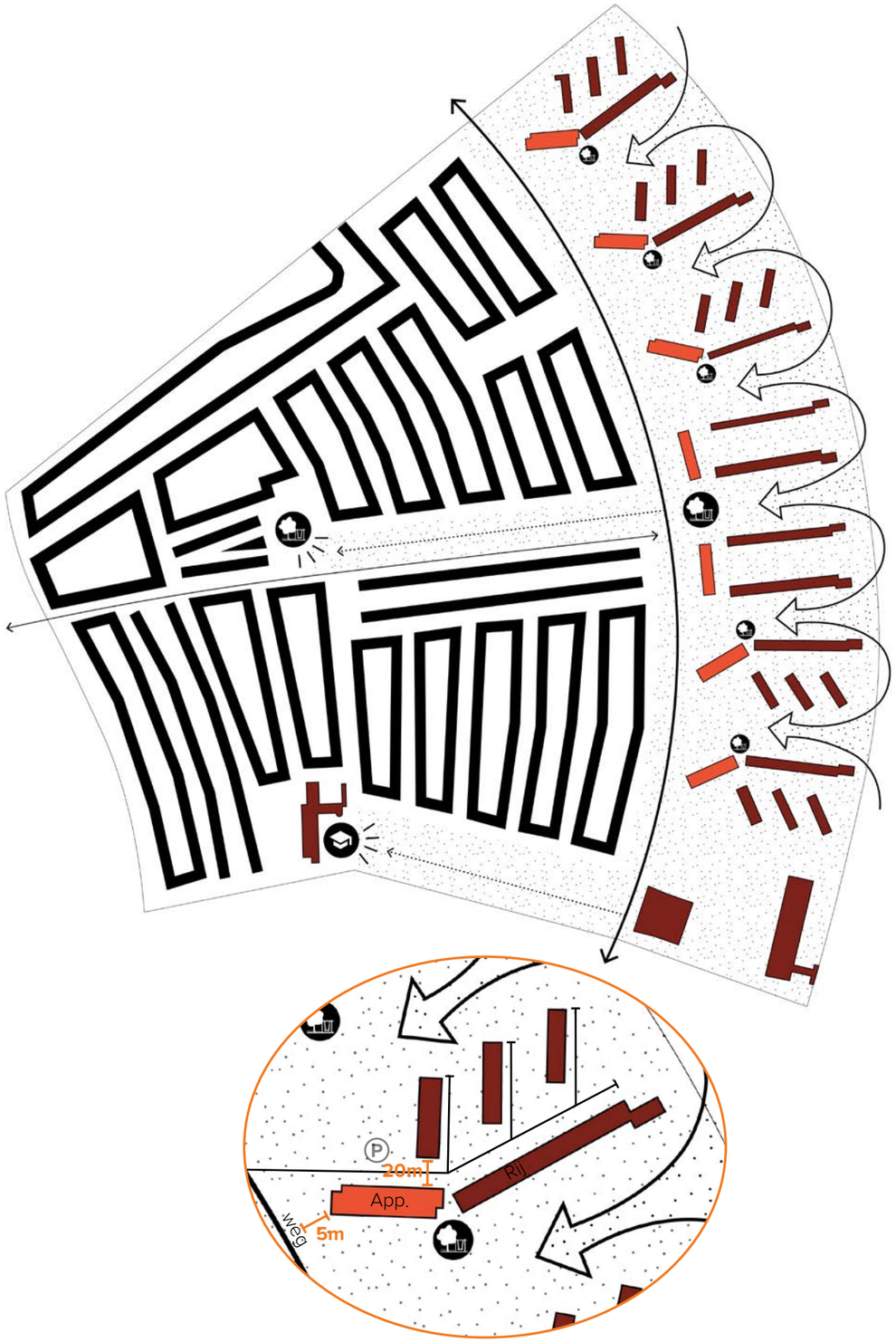

App.
App.
45m
33m
11m
23m










P
20m
RI
App.
weg
5m

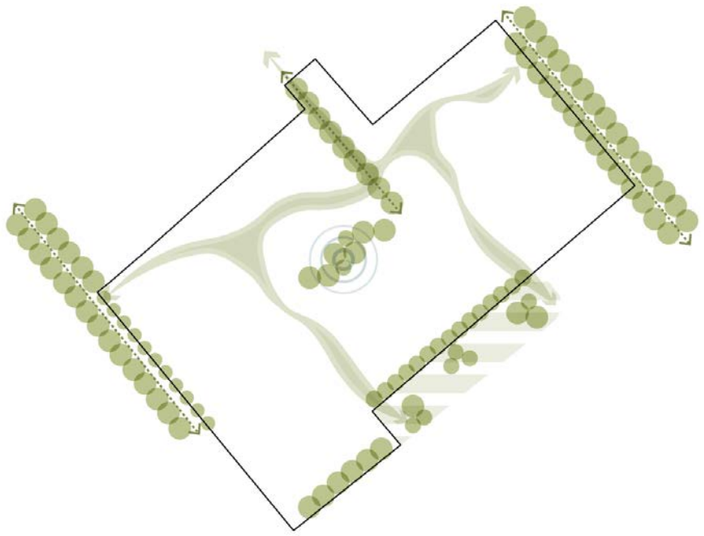






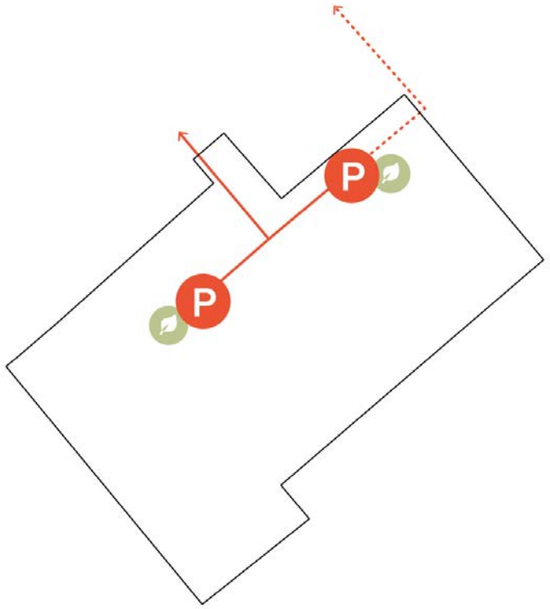


VISIE



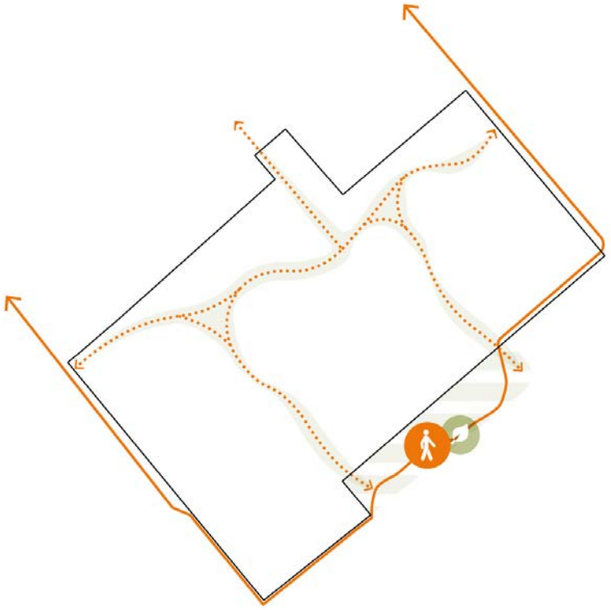
AANSLUITEN OP HET LANDSCHAP

In het plangebied blijft de bomenrij bij de entree zo goed mogelijk behouden en versterkt. Door een groen netwerk worden de bomenlanen en het zuidelijke wandelgebied met elkaar verbonden.



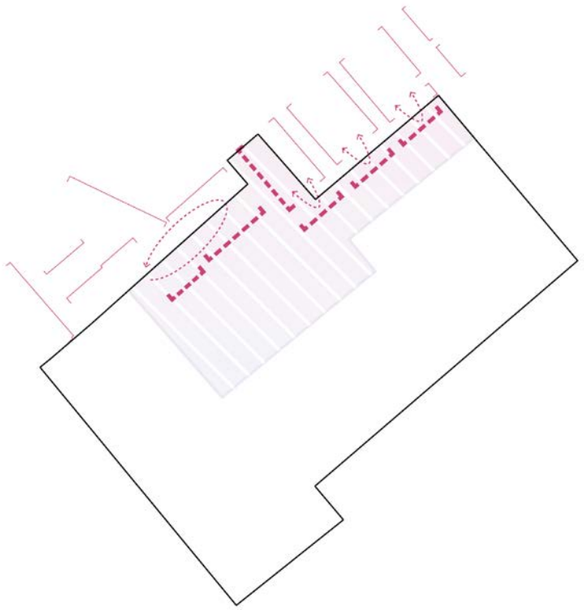
PARKEREN LANDSCHAPPELIJK INPASSEN

De huidige entree blijft behouden met de mogelijkheid om een tweede ontsluiting aan ‘Het Kerkehout’ te realiseren.

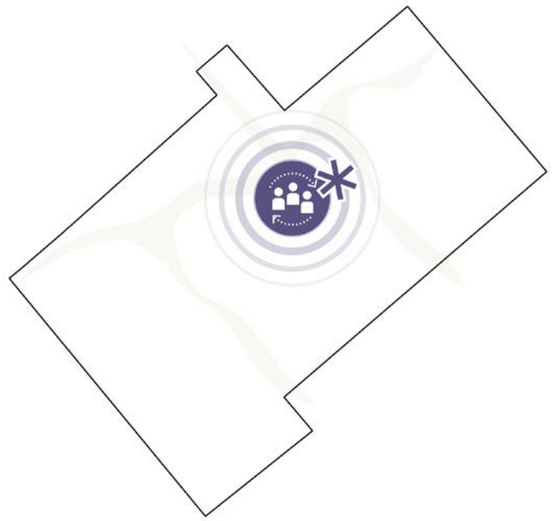


GROEN VOETGANGERS NETWERK

Het groene netwerk gaat gepaard met een voetgangers netwerk die het plangebied met het omliggende landschap verbindt.



AFMAKEN VAN HET TUINDORP



MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM ALS CENTRAAL PUNT



Projectnaam:	Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever:	Gemeente Wassenaar
Datum en status:	27 januari 2025
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina:	26

VISIEKAART

KANSEN VOOR KERKEHOUT

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

PARTICIPATIE







PARTICIPATIEBIJEENKOMST 29 NOVEMBER 2023

Op 29 november 2023 heeft er in het clubhuis van S.V. Wassenaar een informatieavond plaatsgevonden. Hier zijn de gemeente, wijkpartners en adviseurs in gesprek gegaan met de betrokkenen van de sportverenigingen, bewoners van Kerkehout en andere geïnteresseerden over de toekomstige ontwikkelingen van een multifunctioneel centrum en woningen.

Tijdens deze bijeenkomst hebben we op basis van de analyse van de plek en verschillende referentiebeelden bij de deelnemers inzichten, aandachtspunten en zorgen geïnventariseerd. De aanwezigen werden gevraagd om na te denken over de inrichting van het gebied en de thema's; spelen, sporten, wonen, parkeren en de verkeerssituatie.

De participatie bijeenkomst is goed verlopen en druk bezocht. Tot dit moment was het beeld dat bij een aantal bewoners leefde de mogelijke uitbreiding als volgens de stedenbouwkundige studie van FARO die in 2022 gemaakt was. Wij hebben er daarom ook bewust voor gekozen om geen modellen te laten zien, maar enkel onze conclusies uit de analyse te verhandelen. Positief aan deze gesprekken was de wens om meer 'betaalbare' woningen gerealiseerd te zien + het feit dat men inzag waarom nieuwe woningen op deze locatie nodig zijn. De voornaamste vragen zijn gesteld over de thema's verkeer, parkeren en de ontsluiting binnen Kerkehout. Hierover zijn ook de meeste zorgen geuit en was voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt om mee te nemen in het vervolgproces. Daarnaast is er meegedacht over het karakter van de buurt, het type woningen, de bouwhoogte en/of schaduwwerking.

Ook was er de mogelijkheid om vragen te stellen en inbreng te geven in de omgevingsapp. De complete lijst van vragen en antwoorden worden hiervan toegelicht op de volgende pagina.

norlandia KINDEROPVANG

Gemeente Wassenaar

Aan de bewoners
Kerkehout en omstreken

Datum	14 november 2023	**Datum verzending**	
Uw kenmerk		**Behandelaar**	Frank van Haastregt
Ons zaaknummer	Z/23/080317/368834	**Bijlage**	-
Onderwerp	Uitnodiging: Ontwikkeling MFC en woningbouw Kerkehout		

Geachte heer/ mevrouw,

Samen met betrokken wijkpartners worden er plannen gemaakt voor een nieuw multifunctioneel duurzaam buurtcentrum (MFC) bij u in de buurt. Afgelopen januari heeft u hierover een bericht van ons ontvangen. Inmiddels zijn we een aantal stappen verder. Wij nodigen u daarom van harte uit voor een bijpraatmoment tijdens een participatiebijeenkomst. Voor de uitwerking van het nieuwe plan maken wij graag gebruik van uw inzichten als buurtbewoner. Wij willen u vragen om mee te denken en zijn benieuwd naar uw mening over het project.

Participatie en meedenken: Wij gaan graag met u in gesprek
Tussen 16:30 en 20:00 staan de buurtpartners en onze adviseurs klaar om uw vragen te beantwoorden. Wij nemen u mee in het proces. Wij gaan met u in gesprek over de ontwikkeling, uw zorgen omtrent verkeersafwikkeling en het woonprogramma. Wij vragen u actief mee te denken over de inrichting van het gebied en de thema's; spelen, sporten, wonen, parkeren en de verkeerssituatie.

Datum : 29 november 2023
Betreft: : Uitnodiging direct omwonenden en inwoners Kerkehout
Tijd : 16:30 – 20:00 uur
Locatie: : Kantine s.v. Wassenaar, Charlottestraat 7 Wassenaar

Vragen of wilt u meer informatie?
Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over deze uitnodiging. Neemt u in dat geval contact op met projectleider Frank van Haastregt via e-mail: fvhaastregt@wassenaar.nl. Ook vindt u op www.wassenaar.nl meer informatie over het project. Wij zien u graag op 29 november aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Marco Zandbergen
Manager eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling

Uitnodiging voor de participatie bijeenkomst

EEN OPEN SPORTPARK MET OMMETJES

PROJECTGROEP MFC

IMOSS is op verzoek van gemeente ook aangesloten bij de verschillende overleggen van het PT OLCO en samenwerkingspartners voor het MFC.
Vanaf 2021 zijn binnen deze projectgroep Buurtvereniging Kerkehout en omstreken (BKO), s.v. Wassenaar en Kinderopvang Norlandia samen aan de slag gegaan met een visie voor een nieuw multifunctioneel gebouw op het terrein van s.v. Wassenaar.

Gezamenlijk is er in september 2024 tot een gebiedsvisie gekomen waarin de gezamenlijke missie geformuleerd staat. Ook zijn er binnen deze projectgroep afstemmingen geweest over de samenwerking tussen de partijen en de benodigde ruimtevraag van de partijen.

IMOSS is meerdere keren bij deze projectgroep aanwezig geweest om ook de ruimtelijke modellen te bespreken, mee te denken binnen de technische mogelijkheden rondom de (nieuwe) sportvelden en om de samenwerkingsvisie (zie hiernaast) op te kunnen stellen,

Binnen de projectgroep is ook tot een voorkeur gekomen naar het huidige voorkeursmodel (model 1).

EEN OPEN SPORTPARK

Een belangrijke voorwaarde om tot een succesvol open sportpark te komen is een sterke **samenwerkingsvisie** die door de verschillende gebruikers van het park (verenigingen en de gemeente) wordt omarmd.

De gebiedsvisie krijgt hiermee een sterk **integraal karakter**. Sportactiviteiten worden in de visie gecombineerd met brede r**ecreatieve en maatschappelijke doelstellingen** zoals het faciliteren van ontmoetingen in de openbare ruimte, speelmogelijkheden en ruimte voor **informele en ongeorganiseerde sportgroepen** zoals bootcamps, hardloopgroepjes, STRAVA meet-ups en challenges.



PLEIDOOI VOOR ‘ONGEORGANISEERDE’ SPORTEN

Bij een **open sportpark** is het van belang dat er naast de ruimte voor de georganiseerde sporten zoals voetbal, rugby en honkbal, ruimte beschikbaar is voor de zogenaamde ongeorganiseerde sporten. Hiermee kunnen kansen benut worden om bewegen en sport te stimuleren in de openbare ruimte. Dat is niet alleen van belang voor de (mentale) **gezondheid van de gebruikers**. Het is ook uit financieel oogpunt verstandig om dit te doen. Uiteraard is er aandacht voor veiligheid en sociale controle. Door **overzichtelijke** routes te realiseren.

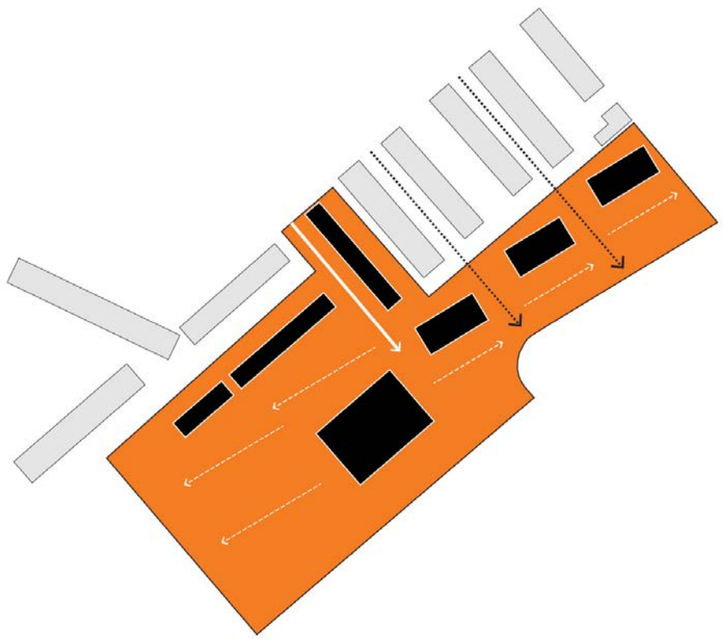
SPORTEN IN DE OPENBARE RUIMTE

Maar hoe realiseer je dit? Om sport en bewegen op e**lk moment van de dag** voor iedereen toegankelijk te maken is er, zowel binnen als buiten de grenzen van plangebied S.V. Wassenaar, een **passende inrichting** noodzakelijk, Denk aan beweegrondjes, speelplekken, betonnen tafeltennistafels, et cetera. We kunnen het gebied zo inrichten en organiseren dat ze als vanzelf uitnodigen om in beweging te komen.

Deze aanpak legt nauwelijks extra beslag op de toch al schaarse ruimte, aangezien je functies zoals doorgaande routes **combineert** en de ruimte (als bijvoorbeeld parkeren) dubbel gebruikt. Door de ruimte simpelweg slimmer in te delen ontstaat dus als vanzelf meer ruimte voor sport en bewegen. Win-win dus. Daarnaast is het van belang om de ruimte ook **groen en ecologisch verantwoord** aan te kleden. Kansen voor natuurlijk spelen en ontdekken worden hiermee benut en de nieuwe bewoners van het gebied (en Kerckehout) krijgen daarmee een aantrekkelijke en ‘zoemende’ **achtertuin**.

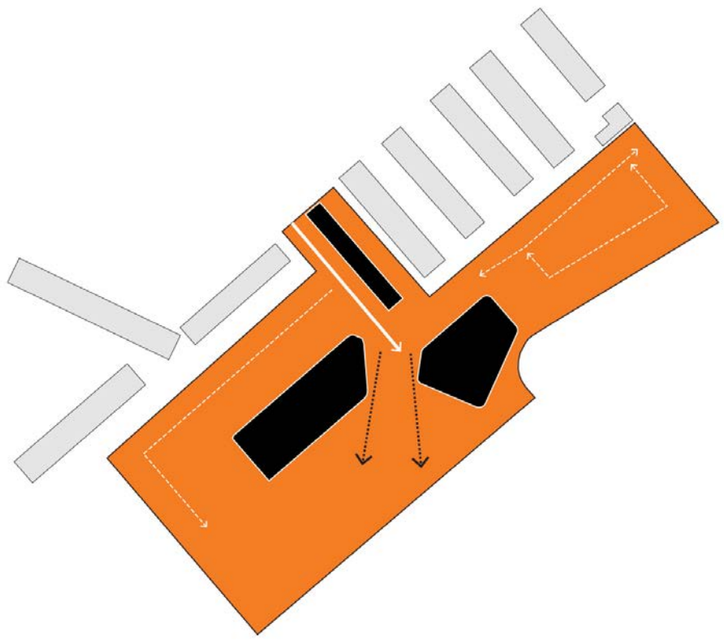
De nieuwe ontwikkeling van het terrein van S.V. Wassenaar biedt volop kansen om specifieke eisen voor sport en bewegen in de openbare ruimte op te nemen in de gebiedsvisie en vervolgens door te vertalen in c**oncrete inrichtingsmaatregelen** in het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan. Hierbij is het van belang om naast een financiële doorrekening, ook een maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) uit te voeren. Inrichtingselementen die op het eerste oog een relatieve grote investering vragen, blijken misschien maatschappelijk gezien veel op te leveren.

MODELLENSTUDIE



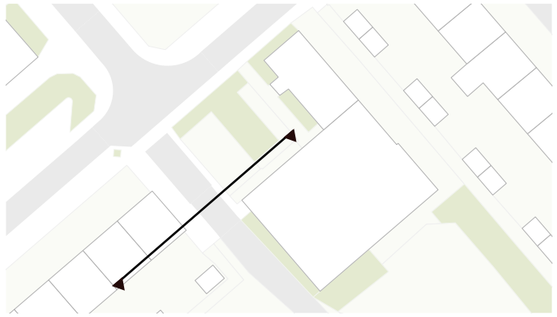
MODEL 1:
AFRONDING TUINDORP MET KOPPEN NAAR HET LANDSCHAP

Bij dit model wordt het tuindorp afgemaakt. Hierbij wordt in het westen de bestaande rij met woningen gespiegeld zodat er voorkanten richting het landschap komen te liggen. De dubbelslag ten noordoosten van het plangebied wordt compleet gemaakt door het rijtje met woningen langs de entree. Aan het eind van elke dubbele rij wordt het tuindorp afgerond met koppen richting het landschap.



MODEL 2:
OBJECTEN IN HET GROEN

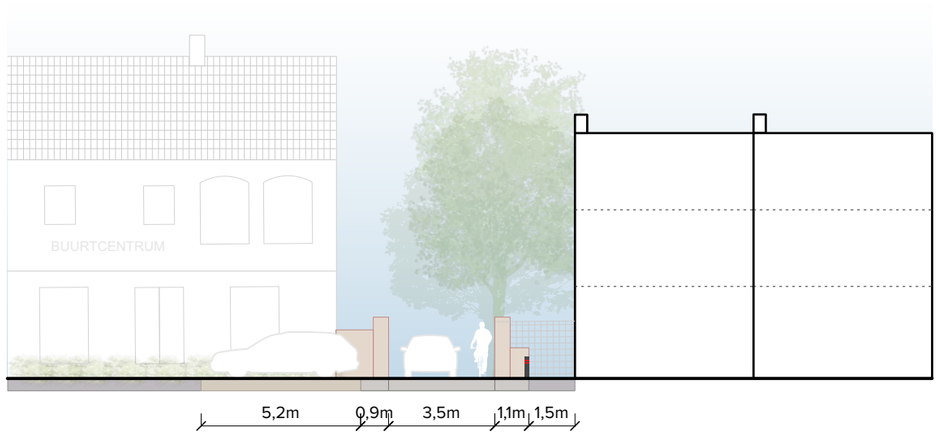
In model 2 wordt de dubbelslag ten noordoosten van het plangebied ook in dit model afgemaakt met een rij woningen langs de entree. Daarnaast wordt het idee van het afmaken van het tuindorp nu in één gebaar gemaakt en wordt er een afsluiting van het dorp gerealiseerd waarin het MFC en de woningen samen een kop aan het tuindorp vormen.
Na zorgvuldige afweging en doorrekening van beide modellen is dit model als niet haalbaar bestempelt en daarmee afgevallen.



BESTAANDE SITUATIE ENTREE



TOEKOMSTIGE SITUATIE ENTREE





Projectnaam: Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
Datum en status: 27 januari 2025
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina: 32

ENTREE
AGATHASTRAAT

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

In model afronding tuindorp met koppen naar het landschap, wordt het tuindorp afgemaakt met een combinatie aan benedenboven woningen en rijwoningen die spiegelen aan de achterkanten van de bestaande woningen en appartementen die de koppen vormen op het tuindorp. De openbare ruimte met het parkeren, spelen en ontmoeten volgt de richting van de koppen en zal zo groen mogelijk ingericht worden met centraal het MFC met geïntegreerd een tribune. Er lopen door de openbare ruimte en tussen de sportvelden door wandelroutes die aanhaken op de wandelroute van Kerkehout die ten zuidoosten van het plangebied loopt. Hier wordt het bestaande water uitgebreid tot recreatieplas. Op deze manier wordt het gebied niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar kan heel Kerkehout gebruik maken van de nieuwe voorzieningen.

Model afronding tuindorp is het voorkeursmodel vanwege de aansluiting op het tuindorp en de haalbaarheid van het model in verband met het programma. De rijwoningen langs de entree zijn ook ondieper gemaakt zodat er een diepere achtertuin overblijft en qua korrel is er hierdoor een betere aansluiting op de bestaande bouw van Kerkehout.

De rij woningen langs de entree en de beneden boven woningen maken het tuindorp af, de terrassen van de bovenwoningen zijn richting de openbare ruimte geplaatst voor de privacy van de bestaande bewoners. De appartementen hebben een corridor ontsluiting en zijn 4 lagen. De appartementen variëren van 55-95 m2. Dit resulteert in 95 woningen.

Projectnaam:	Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever:	Gemeente Wassenaar
Datum en status:	27 januari 2025
Schaal:	
Project-/Documentnr.:	PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina:	35

AFRONDING TUINDORP

VOGELVLUCHT

Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



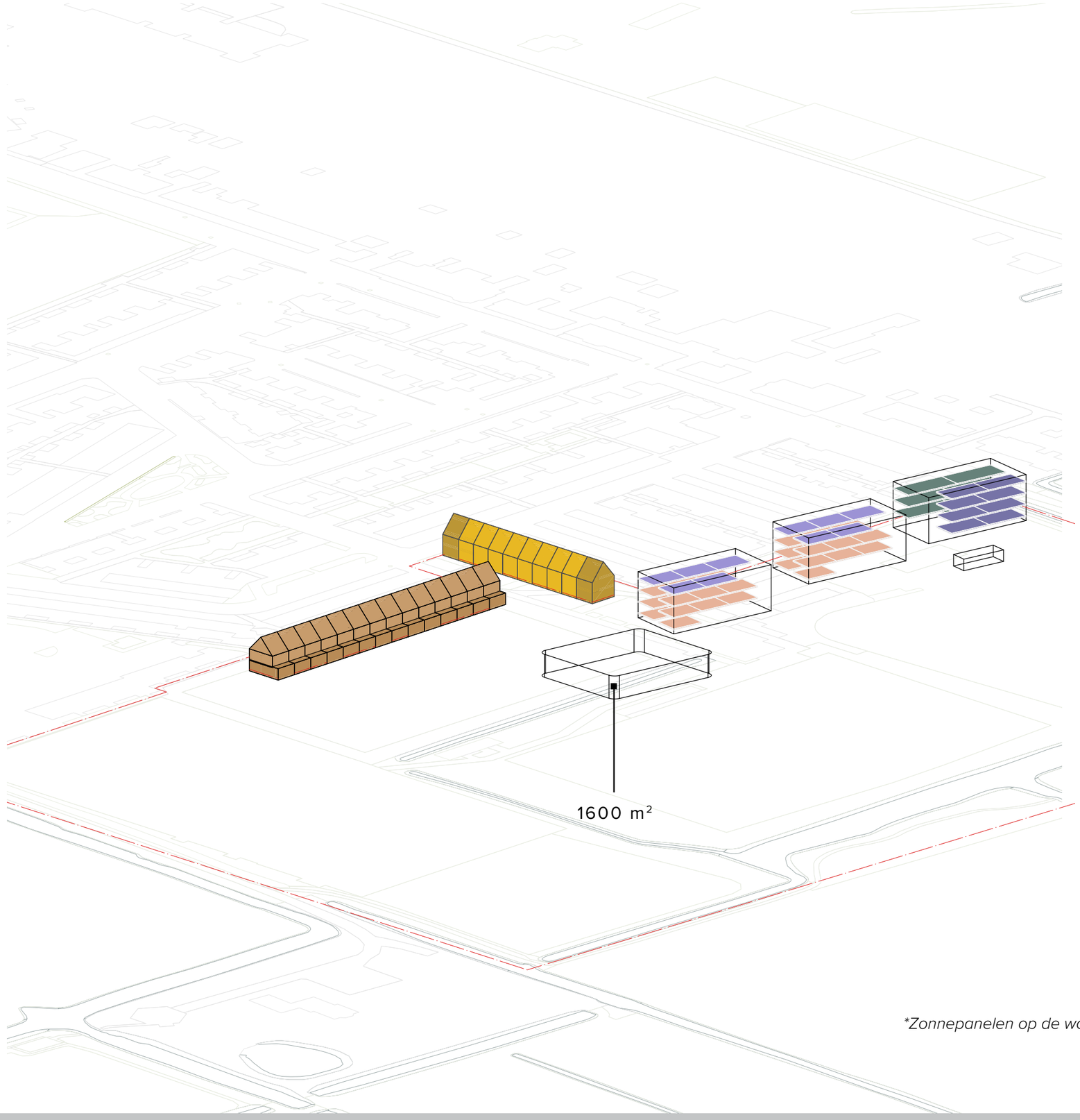
Projectnaam: Kerkehout, Wassenaar
Opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
Datum en status: 27 januari 2025
Schaal:
Project-/Documentnr.: PN 937.01 / Doc. 24665-R
Pagina: 36

AFRONDING TUINDORP

VOGELVLUCHT

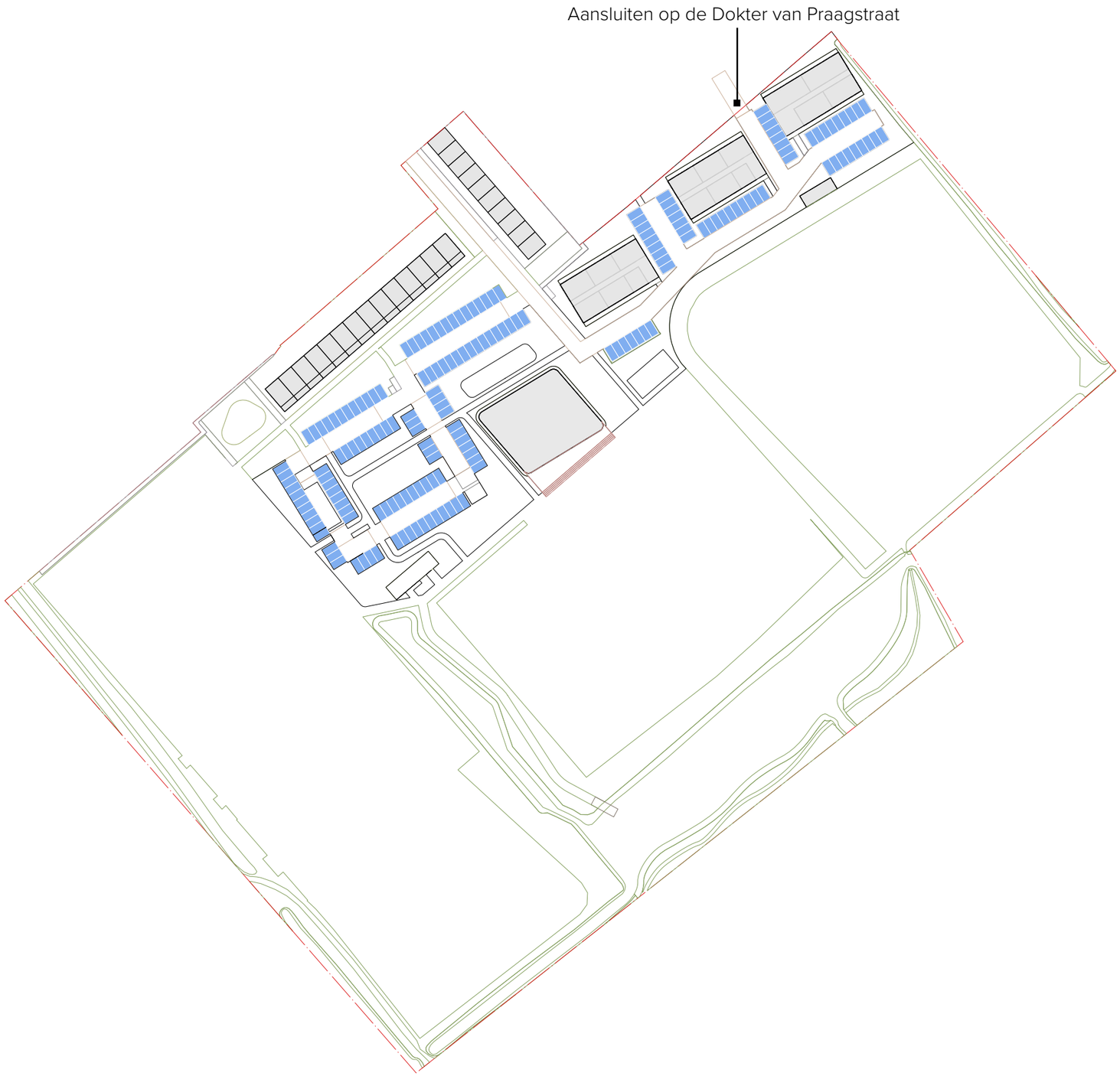
Gemeente Wassenaar

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE



PROGRAMMA Woningcategorie	Getekend Aantal	(%)
SOCIAAL	**32**	**34%**
GRONDGEBONDEN	0	0%
Rijwoning 4,8m	0	0%
Rijwoning 4,8m hoek	0	0%
APPARTEMENTEN	32	34%
Appartement sociaal (55m2 BVO)	32	34%
MIDDEN	**46**	**48%**
GRONDGEBONDEN	28	29%
Bebo onder (57m2 BVO)	14	15%
Bebo boven (74m2 BVO)	14	15%
APPARTEMENTEN	18	19%
Appartement midden huur (64m2 BVO)	10	11%
Appartement midden koop (73m2 BVO)	8	8%
VRIJE SECTOR	**17**	**18%**
GRONDGEBONDEN	10	11%
Rijwoning 5,1m x 7,7m	8	8%
Rijwoning 5,1m x 7,7m hoek	2	2%
APPARTEMENTEN	7	7%
Appartement duur huur	0	0%
Appartement duur koop (96m2 BVO)	7	7%
Totaal aantal woningen	**95**	**100%**

**Zonnepanelen op de woningen mogen een zwarte kleur krijgen, net als omliggende bebouwing.*



Parkeerbalans

* Nota Parkeernormen Wassenaar 2024 — **Matig stedelijk - rest bebouwde kom**

Woning typologieen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer***		**Behoefte**	
			bezoekers		bezoekers
Huis, tussen/hoek, duur (>100 m2 BVO)	10	1,7	*0,2*	17	2
Beneden-boven woning, midden&duur (57 & 75 m2 BVO)	28	1,2	*0,2*	33,6	5,6
Appartementen, huur, sociaal (50 m2 BVO)	32	0,9	*0,2*	28,8	6,4
Appartementen, koop & huur, midden (70 m2 BVO)	18	1,2	*0,2*	21,6	3,6
Appartementen, koop, duur (90 m2 BVO)	7	1,3	*0,2*	9,1	1,4
Parkeerbehoefte Wonen (A)	**95**			**110,1**	
Bezoekersparkeren minimaal benodigd					**19,0**
Aanwezigheidspercentage Woningen bewoners**		*90%*		82,0	
Aanwezigheidspercentage Woningen bezoekers**		*80%*			15,2
Behoefte Wonen incl. aanwezigheidpercentage (B)**				**97,2**	

* Parkeerkencijfers zijn inclusief bezoekersaantal

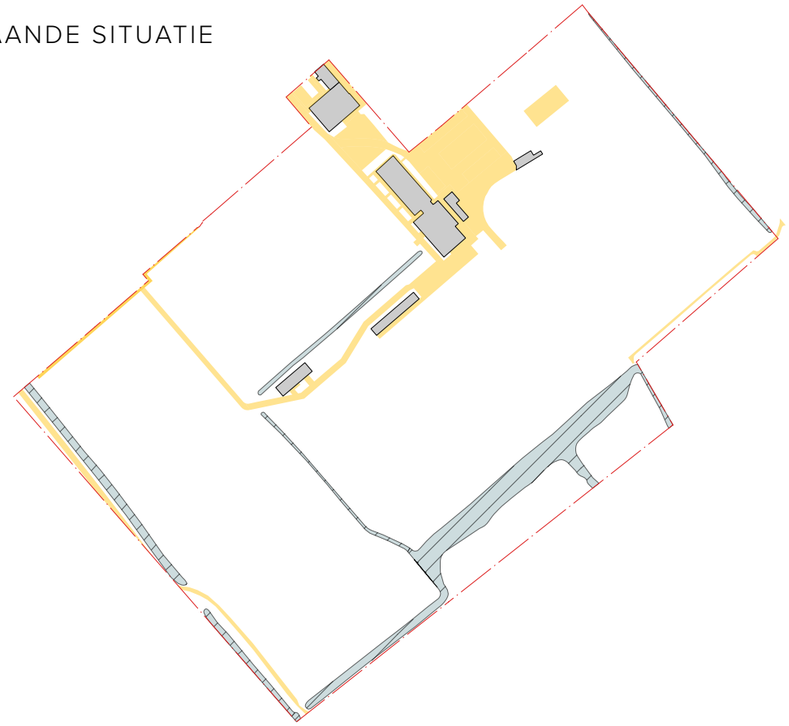
Voorzieningen	**Opp**	**Parkeerkencijfer**		**Behoefte**	
			Aandeel bezoekers		*Bezoekers*
Buurtvereniging (per 100m2 bvo)	613m2	4,0	*72%*	25	17,7
S.V. Wassenaar (sportvelden) (per ha)	3,36	20,0	95%	67	63,8
Kinderdagverblijf (per 100 m2 bvo)	41m2	1,2	*0%*	0,5	0,0
Parkeerbehoefte Voorzieningen (C)				**92**	
Bezoekersparkeren minimaal benodigd					**81**
Parkeerbehoefte Voorzieningen incl. aanwezigheidspercentage (D)				**77,0**	
Parkeerbehoefte Wonen (B) + Voorzieningen (D) = E				**174**	

Parkeervoorzieningen	**Aantal**	**Parkeerkencijfer**	**Gerealiseerd**
Parkeren openbaar gebied	175	1	175
Parkeren deelauto	0	5	0
Parkeren elektrisch	0	1	0
Parkeren onder dek / parkeergarage	0	1	0
Dubbele oprit duur	0	1,8	0
Dubbele oprit zonder garage	0	1,7	0
Lange oprit met garage	0	1,3	0
Lange oprit zonder garage	0	1,0	0
Enkele oprit met garage	0	1,0	0
Enkele oprit zonder garage	0	0,8	0
Garage zonder oprit	0	0,4	0
Parkeren buiten plan	0	1	0
Getekende parkeervoorzieningen (F)			**175**

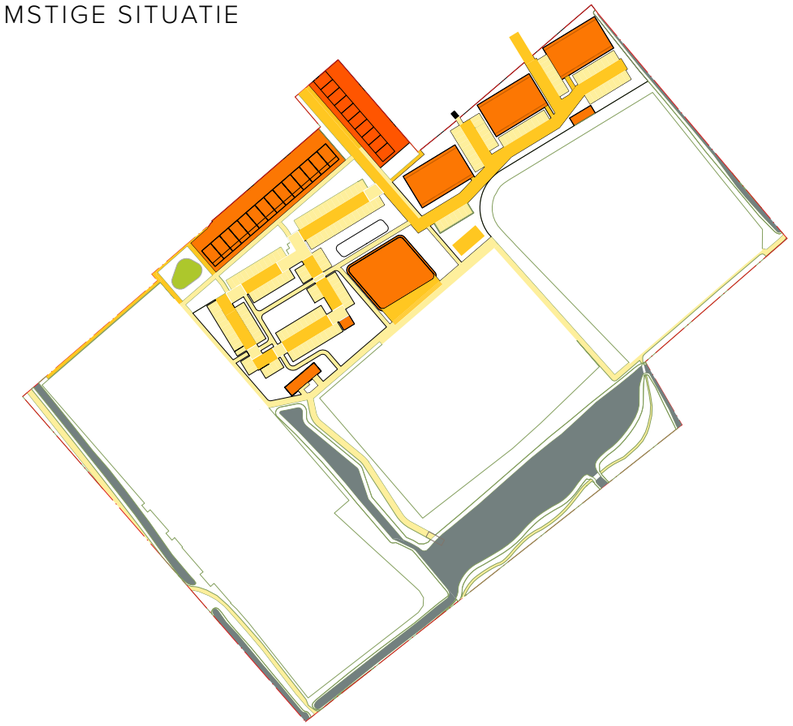
Parkeerbalans (F-E)	**1**

**In deze tabel zijn de normen gebruikt afkomstig uit de 'Nota Parkeernormen Wassenaar 2024'*

BESTAANDE SITUATIE



TOEKOMSTIGE SITUATIE



stap 1:	**Toename verhard oppervlak**	**7792 m2**
	totaal toekomstige verharding - totaal bestaande verharding	
	Toename verhard oppervlak 500-5000 m2	
	Compensatiepercentage toename verhard oppervlak in oppervlaktewater	15%
	Percentage verhard van tuinen: 50% - betekent 72,7% verhard van kavel	73%
	Percentage verhard van half/open verharding	100%
	Percentage verhard van VVE kavels	100%
	Toename verhard oppervlak >5000 m2	
	Compensatiepercentage toename verhard oppervlak	15%
	Percentage verhard van VVE kavels	100%
	90mm waterberging per toegenome m2 verhard oppervlak	90mm
	Percentage verhard van tuinen: 50% - betekent 68,6% verhard van kavel	69%
	Percentage verhard van half/open verharding	100%
stap 2:	**Benodigd (extra) oppervlaktewater voor de compensatie-opgave**	**1169 m2**
	toename verhard oppervlak x compensatiepercentage	
	Oppervlaktewater bestaande situatie	
	Open water	3210 m2
	Oppervlaktewater toekomstige situatie	
	Open water	4687 m2
	Verschil oppervlaktewater	**1477 m2**
	toekomstig oppervlaktewater - bestaand oppervlaktewater	
	Oppervlaktewaterbalans	**308 m2**
	verschil open oppervlaktewater - compensatie-opgave toename verhard oppervlak	

**In de waterbalans is rekening gehouden met de compensatieopgave. De bergingsopgave is hierin nog niet meegenomen*

De watercompensatie is in alle modellen 1 grotendeels in het zuidoosten van het plangebied gerealiseerd. Hier wordt het bestaande water uitgebreid tot een recreatieplas waar de wandelroute van Kerkehout langs loopt.

APPARTEMENTEN

4 laags, contrast in kleuren



4e laag als 'dak' vormgegeven



Kleurgebruik metselwerk



BENEDEN-BOVEN WONINGEN



RIJWONINGEN





Copyright © 2013-2022 Plegt-Vos Bouwgroep BV

REFERENTIEBEELDEN

MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM - GEBOUW

















MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM - AANSLUITING MET OPENBARE RUIMTE















OPENBARE RUIMTE

SPORT EN SPEL















GROEN EN SPELEN















PARKEREN













Gemeente Wassenaar

IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl