EGM architecten

architectuur
kennis
samenleving

Ruimtelijk Ontwikkelkader locatie **Den Deylschool**

07 mei 2021

AKRO CONSULT

Herontwikkeling locatie Den Deylschool

Inhoudsopgave

1 Inhoud

2 Inleiding

3 Stedenbouwkundig ontwikkelkader

4 Programma

5 Maximale bouwenvelop

9 Mobiliteit

10 Cultuurhistorisch erfgoed

11 Architectuur en stedenbouw

13 Morfologie en typologie omliggende bebouwing

14 Groene, natuurinclusiefe woonomgeving

15 Groen- en waterstructuren

16 Klimaatadaptieve en duurzame woonomgeving

17 Sociale en veilige woonomgeving

07 mei 2021 © EGM architecten

Inleiding

Een aantal opvolgende jaren is het leerlingenaantal van de Den Deylschool aan de Middelweg flink afgenomen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de sluiting van de locatie in 2016.

De gemeente Wassenaar wil de locatie herontwikkelen tot woningbouwlocatie en daarmee een deel van haar woningbouwopgave realiseren. Middels een ontwikkelcompetitie worden partijen uitgedaagd om het beste plan voor de locatie vorm te geven. Een plan dat invulling geeft aan de doelstellingen, wensen, ambities en kaders van de gemeente en omwonenden.

Dit ruimtelijk ontwikkelkader geeft aan wat er ruimtelijk mogelijk is op de locatie. Binnen de kaders die in dit document worden geschetst, moeten partijen hun plannen vormgeven. Het is zo geformuleerd dat partijen aan de ene kant ruimte hebben om creativiteit in te brengen, maar aan de andere kant moet het ervoor zorgen dat ongewenste ontwikkelingen worden uitgesloten. Sterke punten van de locatie zijn op dit moment de centrale ligging, de cultuurhistorische waarde, veel groen en ruimte om te spelen. Bij het realiseren van woningbouw op deze locatie worden deze sterke punten zoveel mogelijk meegenomen. Op die manier blijft het unieke karakter van de plek zoveel mogelijk behouden, en kan gemeente Wassenaar op een passende manier invulling geven aan haar woningbouwopgave.

Om aan alle ambities tegemoet te komen, zijn in dit document kaders voor het soort woningen, de maximale bouwhoogten, verkeer, parkeren, cultuurhistorische waarde, architectuur, groen, duurzaamheid en sociale veiligheid opgenomen.

Dit ruimtelijk ontwikkelkader in combinatie met de ontwikkelcompetitie en de wijze van selecteren moet leiden tot een passende ontwikkeling op deze mooie locatie. Het biedt ruimte voor eigen inbreng, creativiteit en kwaliteit, die ontwikkelende partijen wil prikkelen tot het doen van een inschijving zonder strikt voor te schrijven, maar te beoordelen op kwaliteit en programma Het document is tot stand gekomen op basis van de uitgangspunten die de Raad heeft meegeven, gesprekken met omwonenden en (beleids)adviseur van de gemeente Wassenaar.

07 mei 2021 © EGM architecten

Stedenbouwkundig ontwikkelkader

Programma

In de Woonvisie wordt ingezet op doorstroming van senioren naar appartementen. Ook is gebleken dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Het betaalbare aanbod van kwalitatief goede appartementen in Wasssenaar is beperkt.

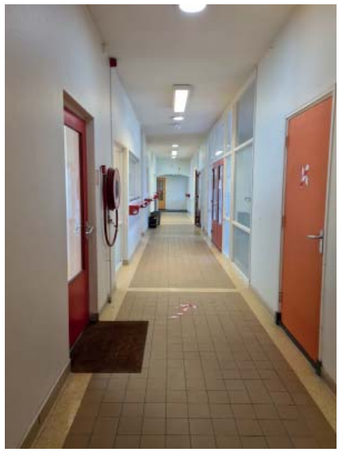
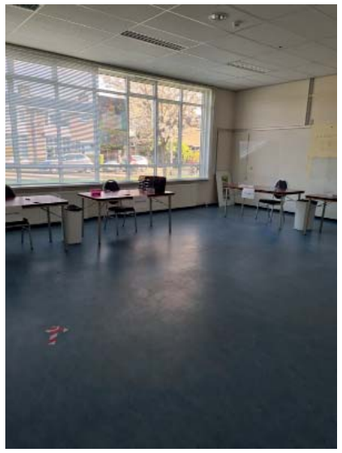
Voor de Den Deylschool locatie is door de raad vastgesteld dat er minimaal 48 woningen gerealiseerd moeten worden in het middeldure huur- en middeldure koopsegment. De gemeente wil binnen de ontwikkeling ruimte geven aan senioren, maar ook aan starters die hun 1e treden op de arbeidsmarkt hebben gezet, mogelijkheden bieden om door te kunnen stromen naar een middeldure huurwoning. Daarmee wordt doorstroming bevorderd vanuit de sociale huur, maar ook voor senioren die hun huidige koopwoning willen verkopen.

Voorwaarden
Aan het toekomstige programma op de locatie worden de volgende voorwaarden gesteld.
- Minimaal 48 woningen
- Middeldure huur- en middeldure koopsegment
- Woningtypen passend bij starters en senioren

Wens
Om deze doorstroming feitelijk te bereiken, is de volgende specificering binnen het programma wenselijk. Uitgaande van 48 woningen:

Categorie 1
15 koopwoningen tot aan de Nationale Hypotheek Garantiegrens (thans €325.000,-) / of bij meer woningen dan 48 minimaal 30% van het aantal te ontwikkelen woningen waarbij de afronding plaatsvindt naar boven.
Categorie 2
20 middeldure huurwoningen (€752,- t/m €1.250,-) / of bij meer woningen dan 48 woningen minimaal 40% van ontwikkeling waarbij de afronding plaatsvindt naar boven.
Categorie 3
13 woningen vrij te bepalen binnen de uitgangspunten voor middeldure huur of koop (€191.000,- t/m €450.000,-) of (€752,- t/m €1.250,-). Bij meer woningen dan 48 bedraagt de maximale omvang van deze categorie 30% waarbij de afronding plaatsvindt naar beneden.

LET WEL:
- grootte en waarde van de woningen past binnen de aangegeven categorien, zodat deze ook duurzaam tot de categorie blijven behoren.
- Aanvullende functies zijn toegestaan (bijv. een alternatief voor de BSO die nu huurt) mits er geen extra belasting ontstaat voor de omgeving.

07 mei 2021 © EGM architecten

Maximale bouwenvelop

De buurt kenmerkt zich in algemene zin door seriematige bebouwing met heldere rooilijnen. De bebouwing houdt gemiddeld genomen een afstand van 5 tot 8 meter tot het trottoir, wat zorgt voor een zachte en groene overgang tussen het publieke en privédomein. Parcelering in bebouwing langs de Middelweg en Fabritiuslaan zorgt voor onderbreking van de anders te lange straatwanden. Uitzondering hierop zijn de appartementengebouwen langs de noordzijde van de Hillenaarlaan. De gebouwen staan als alzijdige paviljoens vrij geplaatst langs de straat, wat resulteert in een rommelig beeld. In een toekomstige ontwikkeling is het wenselijk bebouwing niet direct aan het trottoir te realiseren, maar wederom afstand tussen trottoir en gevel te bewaren. Deze zone kan worden ingevuld als privé voortuin of als collectief groen. Andere invullingen zijn denkbaar, mits geloofwaardig onderbouwd wordt dat dit bijdraagt aan de kwaliteit van de straat en buurt als geheel. Inrichting van dit gebied met bijvoorbeeld parkeerplaatsen is zeer onwenselijk.

Bebouwing langs de **Hofcampweg** houdt 5 meter afstand van het trottoir, en blijft zodoende ondergeschikt aan de bestaande kapel.

Langs de **Middelweg** blijft de bestaande rooilijn van het schoolgebouw gehandhaafd; de afstand tot het gebouw en het stuk collectieve groen voor de gevel worden door de buurt gewaardeerd. Indien het schoolgebouw gesloopt wordt, zal deze rooilijn gerespecteerd moeten worden. Dit past ook bij de parcelering die in omliggende bebouwing terug te vinden is.

Langs de **Hillenaarlaan** vormt het driehoekige publieke plantsoen in principe geen onderdeel van het uit te geven kavel. Het collectieve groen wordt hier gewaardeerd. Het staat de ontwikkelende partij vrij hier een interessante publieke invulling aan te geven, mits het geen bebouwing betreft, en mits overtuigend wordt beargumenteerd dat dit een meerwaarde oplevert ten opzichte van de huidige invulling. Bebouwing achter het plantsoen houdt hier minimaal 4 meter afstand tot de kavelgrens.

De **Fabritiuslaan** is breder van opzet dan de andere 3 straten en heeft door de singel en de bomenrijen in potentie een statiger karakter. Een continue rooilijn langs deze straat, op minimaal 4 meter afstand van het trottoir, is wenselijk.

Maximale bouwenvelop, schaal 1:1000

Op deze wijze ontstaat er een bouwenveloppe als randvoorwaarde voor een nieuwe ontwikkeling. Vanwege de aanwezigheid van diverse stedenbouwkundige typologien in de directe omgeving met hun invloeden op deze locatie en de reeds aanwezige objectmatige bebouwing, is er geen traditioneel verkavelingsplan voorgeschreven. Binnen het bouwvlak kan de creativiteit van de ontwikkelende partijen een vrije rol spelen.

De **maximale bebouwingshoogte** voor het gebied is in de basis **10 meter** (hoogste punt). Uitzonderingen hierop zijn de Middelweg en de hoek van de Fabritiuslaan en Hillenaarlaan. Langs de **Middelweg** wordt het kleinschalige karakter van het huidige schoolgebouw en de tegenoverliggende bebouwing gewaardeerd. De maximale bebouwingshoogte is op deze positie derhalve **7,5 meter**. Een **hoger accent** is denkbaar langs de **Hillenaarlaan** in aansluiting op de appartementencomplexen verderop. Maximale bebouwingshoogte is hier **13 meter**. Genoemde hoogtes betreffen maximale waarden, bedoeld om het karakteristieke beeld (laagbouw met kap en kleinschalige objecten met plat dak) van de wijk te bewaken en uitwassen te voorkomen.

07 mei 2021 © EGM architecten

Maximale bouwenvelop

BESTAANDE BEBOUWING, BEHOUD VERPLICHT

H=10 MAXIMALE BEBOUWINGSHOOGTE, IN METERS

5 AFSTAND TUSSEN BEBOUWING EN KAVELGRENS, IN METERS

Maximale bouwenvelop, schaal 1:500

Voorwaarde(n):

- Het plan treedt niet buiten de hierboven genoteerde bouwvlakken*.
- Bouwhoogtes overschreiden niet de hierboven genoteerde maximale bouwhoogtes

** Indien gewenst kan een deel van de Fabritiuslaan betrokken worden in het te ontwikkelen plan. Meer hierover op pagina's 8 en 9.*

07 mei 2021 © EGM architecten

Maximale bouwenvelop

Optie: betrekken van Fabritiuslaan in planvorming

Het te ontwikkelen programma zal resulteren in een hogere bebouwingsdichtheid dan de huidige situatie. De ambities ten aanzien van een groene omgeving, kwalitatieve parkeeroplossingen en aansluiting op de omringende stedenbouw zijn echter aanzienlijk.

Uit gesprekken met directe omwonenden is naar voren gekomen dat men zich zorgen maakt om de gewenste woningdichtheid in combinatie met bovenstaande ambities.

De Fabritiuslaan is een eenrichtingsweg met beperkte verkeerskundige noodzaak voor de ontsluiting van de buurt. Het is daarom toegestaan de Fabritiuslaan te betrekken in de ontwikkelplannen. De kavelgrens kan hiermee worden verlegd, zodat deze ook het huidige trottoir, de rijweg en de langsparkeerhavens van de Fabritiuslaan beslaat. De ontwikkelende partij krijgt hierdoor mogelijk meer ontwerpvrijheid om zo elders op het terrein meer kwaliteit te kunnen realiseren.

Wanneer de intitatiefnemer hiervoor kiest, dient uiteraard wel aandacht te worden besteed aan de bereikbaarheid en ontsluiting van de nieuwe woningen en de verkeerscirculatie in deze buurt. Aan de zijde van de Hillenaarlaan ontstaat meer ruimte voor collectief groen als afsluiting van de kavel en als buffer naar de bebouwing aan de overzijde. Deze groenzone wordt als waardevol ervaren door de omgeving. Inzet op behoud of uitbreiding hiervan, al dan niet gecombineerd met een plek voor de buurt zal positief gewaardeerd worden.

Benadrukt wordt hier dat dit een optie betreft. Het is toegestaan, maar het is geen wens of eis van de gemeente. Het is aan de ontwikkelaar of ze deze grond willen gebruiken. Het wel of niet gebruik maken van deze optie an sich zal dan ook geen invloed hebben op de uiteindelijke beoordeling van het plan.

Kans:

- De Fabritiuslaan mag worden betrokken in de planvorming, mits het plan voldoet aan verkeerscirulatie, ontsluiting en bereikbaarheid van de nieuwe woningen.

Maximale bouwenvelop, schaal 1:1000

Dit deel van de Fabritiuslaan is niet relevant voor een goede verkeersafhandeling in de wijk. Indien de initiatiefnemer er voor kiest dit deel in het plangebied te integreren, zal ook rekening gehouden moeten worden met de kosten die gepaard gaan met het verleggen of aanleggen van kabels en leidingen onder dit straatdeel. De hiermee gepaard gaande kosten zullen ten laste komen van de totale ontwikkeling en binnen het plan gedragen moeten worden. De Klicmelding zal ook worden opgenomen in de digitale documentatiemap op Tenderned.

Maximale bouwenvelop

Optie: betrekken van Fabritiuslaan in planvorming

BESTAANDE BEBOUWING, BEHOUD VERPLICHT

H=10 MAXIMALE BEBOUWINGSHOOGTE, IN METERS

5 AFSTAND TUSSEN BEBOUWING EN KAVELGRENS, IN METERS

Maximale bouwenvelop, schaal 1:500

Voorwaarde(n):

- Het plan treedt niet buiten de hierboven genoteerde bouwvlakken*.
- Bouwhoogtes overschreiden niet de hierboven genoteerde maximale bouwhoogtes

07 mei 2021 © EGM architecten

Mobiliteit

Voor de woningbouw, overig programma en bezoekers moet **voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein** worden gerealiseerd, zowel voor auto's als voor fietsen. Hiervoor dient de volgende parkeernorm gehanteerd te worden (CROW, ASVV 2012, uitgangspunt matig stedelijk, rest bebouwde kom):

Koopwoningen Tussen/Hoek	**2,3 pppw.**
Koop Etage middenklasse	**2,2 pppw.**
Huurwoningen middenklasse	**2,3 pppw.**
Huur Etage middenklasse	**1,8 pppw.**

Het uitgangspunt is dat de parkeervoorzieningen geen kwalitatieve inbreuk mogen maken op deze ontwikkeling of de buurt als geheel. **Parkeervoorzieningen die volledig uit zicht** zijn gerealiseerd, worden gezien als meerwaarde.

Bij appartementen zijn (half-)verdiepte parkeeroplossingen voor zowel auto als fiets gewenst. Voorwaarde is dat deze parkeergarage vanaf de straat niet als zodanig zichtbaar en herkenbaar is.

Bij grondgebonden woningen dienen parkeerplaatsen **op eigen terrein** te worden gerealiseerd. Oplossingen uit zicht, zoals bijvoorbeeld op een groen binnenterrein, worden als meerwaarde gezien. **Parkeren tegen eigen voorgevel is niet wenselijk**.

Parkeren van de auto's o**p straat is in principe niet toegestaan**. Uitzondering hierop is eventueel het langsparkeren als reeds aanwezig langs de Fabritiuslaan. Deze parkeerplaatsen kunnen ingezet worden énkel voor grondgebonden woningen direct langs de Fabritiuslaan, míts voldoende overtuigend wordt aangetoond dat de hiermee gewonnen ruimte op het eigen terrein voor meerwaarde zorgt voor de ontwikkeling en de buurt.

Voor fietsen worden goede stallingsmogelijkheden aangeboden. Daarbij wordt de CROW handleiding fietsparkeren als uitgangspunt genomen. Goede fietsenstallingen dragen bij aan een gezonde leefstijl én het

Reeds aanwezige parkeerhavens langs de Fabritiuslaan

beperken van de automobiliteit voor een beter leefmilieu. Voorwaarde is wel dat fietsenstallingen ruim gedimensioneerd zijn en kwalitatief hoogwaardig, met voldoende licht en lucht, worden uitgevoerd. Een goede positionering van (collectieve) fietsenstallingen nabij entrees, met comfortabele en drempelloze routes ernaartoe, zijn van doorslaggevend belang. Fietsenstallingen zullen daarom vanaf het begin moeten worden meegenomen in de uitwerking van de bouwplannen.

Overige straten, zoals de Middelweg, zijn beperkt in breedte en hebben een groen karakter. Parkeren direct aan de straat en/of in het zicht, is niet wenselijk.

Mobiliteitsplan

Door het optuigen van een mobiliteitsplan, het aanbieden van andere vormen van vervoer, zoals deelmobiliteit en het maximaal faciliteren van bijvoorbeeld de fiets, kan het autobezit mogelijk verder worden teruggedrongen. De ontwikkelende partij krijgt hier de mogelijkheid om met behulp van een slim mobiliteitsconcept, na instemming van de gemeente, af te wijken van de afgesproken norm. Mogelijk zijn daardoor minder vaste parkeerplaatsen nodig. Voorwaarde is dat de ontwikkelende partij hierbij voldoende overtuigend aantoont dat de hiermee gewonnen ruimte op het eigen kavel voor meerwaarde zorgt voor de ontwikkeling en de buurt, én voor meerwaarde zorgt voor de bewoners van de nieuwe woningen.

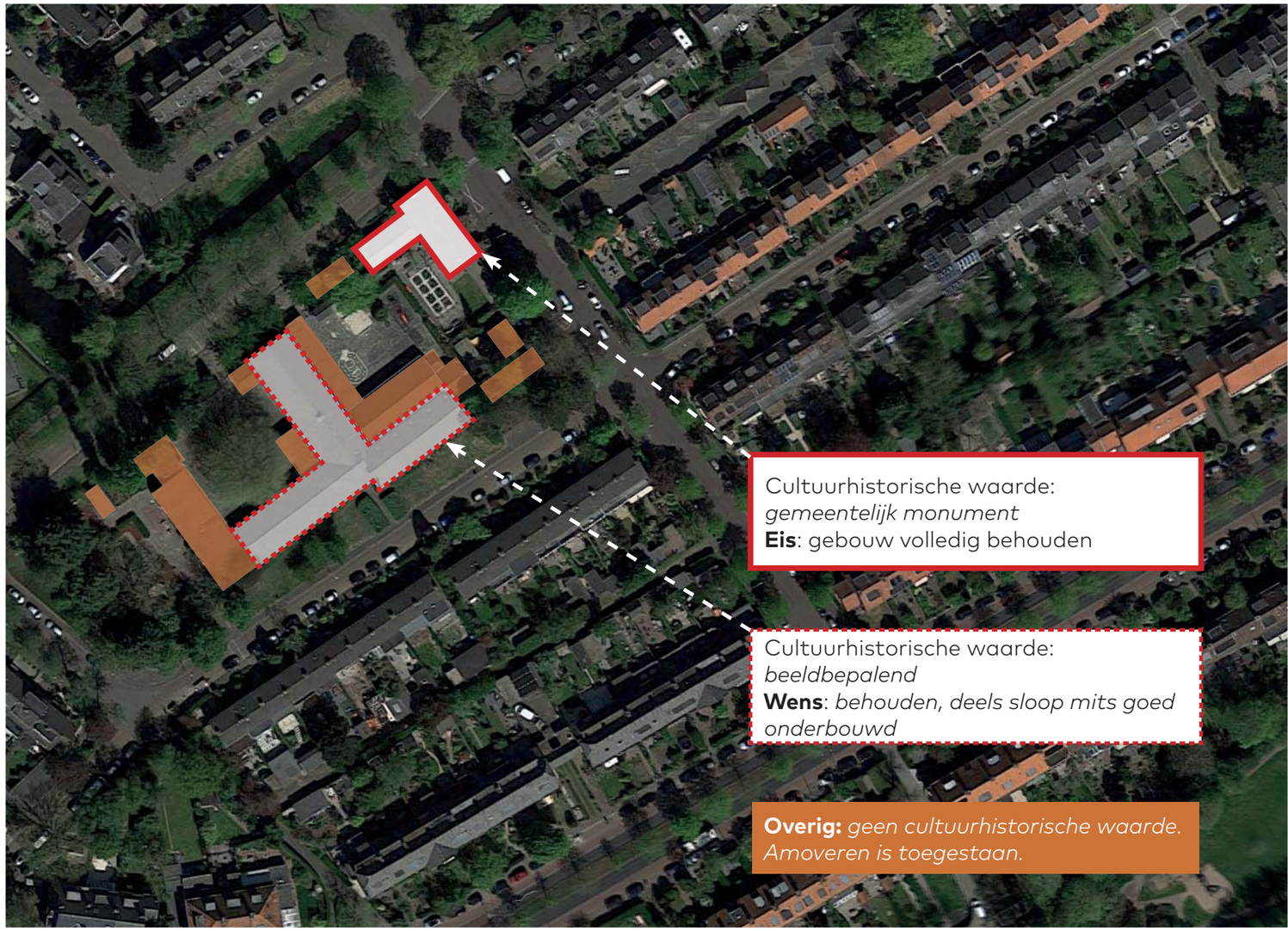
Cultuurhistorisch erfgoed

Het College heeft besloten dat het gemeentelijk monument op de hoek van de Hofcampweg te allen tijde behouden en gerespecteerd moet worden. Het gebouw mag in de ontwikkeling worden betrokken, maar dan zal de ontwikkelaar ook zorg moeten dragen voor de huidige huurders. De buurtvereniging (met enkele onderhuurders) gebruiken nu het pand Hofcampweg 3; het gemeentelijk monument.

Het monument heeft een duidelijke, eigen identiteit en een zelfstandige functie in het gebied. Nieuwbouw toont respect voor dit monument door voldoende afstand te houden, zodat het haar zelfstandige positie en waarde voor de plek behoud. De tuin van het monument speelt hier een waardevolle rol en wordt, waar mogelijk, gerespecteerd. Wanneer initiatiefnemers besluiten Hofcampweg 3 bij de planvorming te betrekken, is uitbreiding van het monument ook toegestaan, mits deze in lijn van de functie is en kleinschalig. De architectuur, materialisatie en detaillering van een uitbreiding wijkt af van het bestaande en wordt als nieuwe entiteit, zodanig toegevoegd, dat het monument inclusief uitbreiding een zelfstandig leesbaar object blijft.

Drie delen in de vorm van een T vormen het oudste deel van de school. Deze delen zijn als beeldbepalend aangemerkt. Dit betekent dat de buitenkant van het gebouw erkend cultuurhistorische waardevol is. Conform beleid in het paraplubestemmingsplan zouden dergelijke beeldbepalende panden behouden moeten blijven. Bij de marktverkenning is aangetekend dat het realiseren van het vastgestelde aantal woningen lastig wordt met behoud van dit deel van de school. De wens is het behoud van het beeldbepalende deel of een zo groot mogelijk deel daarvan. Eventuele sloop is mogelijk bij duidelijk aangetoonde meerwaarde, goed onderbouwde argumentatie en kwaliteitswinst op andere vlakken. Behoud zal positief gewaardeerd worden en kan rekenen op meer draagvlak.

De beschrijvingen van het monument (Hofcampweg 3) en het beeldbepalend pand (Fabritiuslaan 2 en Middelweg 31 en 33) en een document met het vigerende erfgoed beleid en het toetsingskader uit het paraplubestemmingsplan zullen worden opgenomen in de digitale documentatiemap op Tenderned.



Voorwaarde(n):

- Het monument op de hoek van de Hofcampweg blijft behouden

Wens:

- Het beeldbepalende deel van het schoolgebouw (met name het aanzicht aan de Middelweg) blijft behouden, tenzij er voordelen zijn om hier vanaf te wijken.

Kans:

- Door de bestaande schoolbebouwing in te zetten als x kluswoningen wordt de bereikbaarheid voor starters vergroot.

07 mei 2021 © EGM architecten

Architectuur en stedenbouw - analyse

Buurtbeschrijving

De locatie ligt in de wijk Deijleroord. Deze wijk was een geplande dorpsuitbreiding, aanvankelijk meer grootschalige van opzet, maar pas later tot ontwikkeling gekomen. Het plan ging uit van gesloten bouwblokken en verloopt vloeiend naar de naoorlogse, meer open structuur van de uitbreidingswijk uit de wederopbouwperiode. De eerste invulling dateert uit de jaren dertig, terwijl de gesloten bouwblokken voornamelijk dateren uit de jaren '60 en later. De tussenliggende bouwblokken dateren overwegend uit de jaren '40 tot en met de jaren '70. De bouwblokvormen geven blijk van een esthetische opvatting van de stedenbouw, onregelmatig gevormd en de doorgaande lijnen sterk gebogen. Kenmerkend is de ruime opzet en de aandacht voor het groen in de buurt.

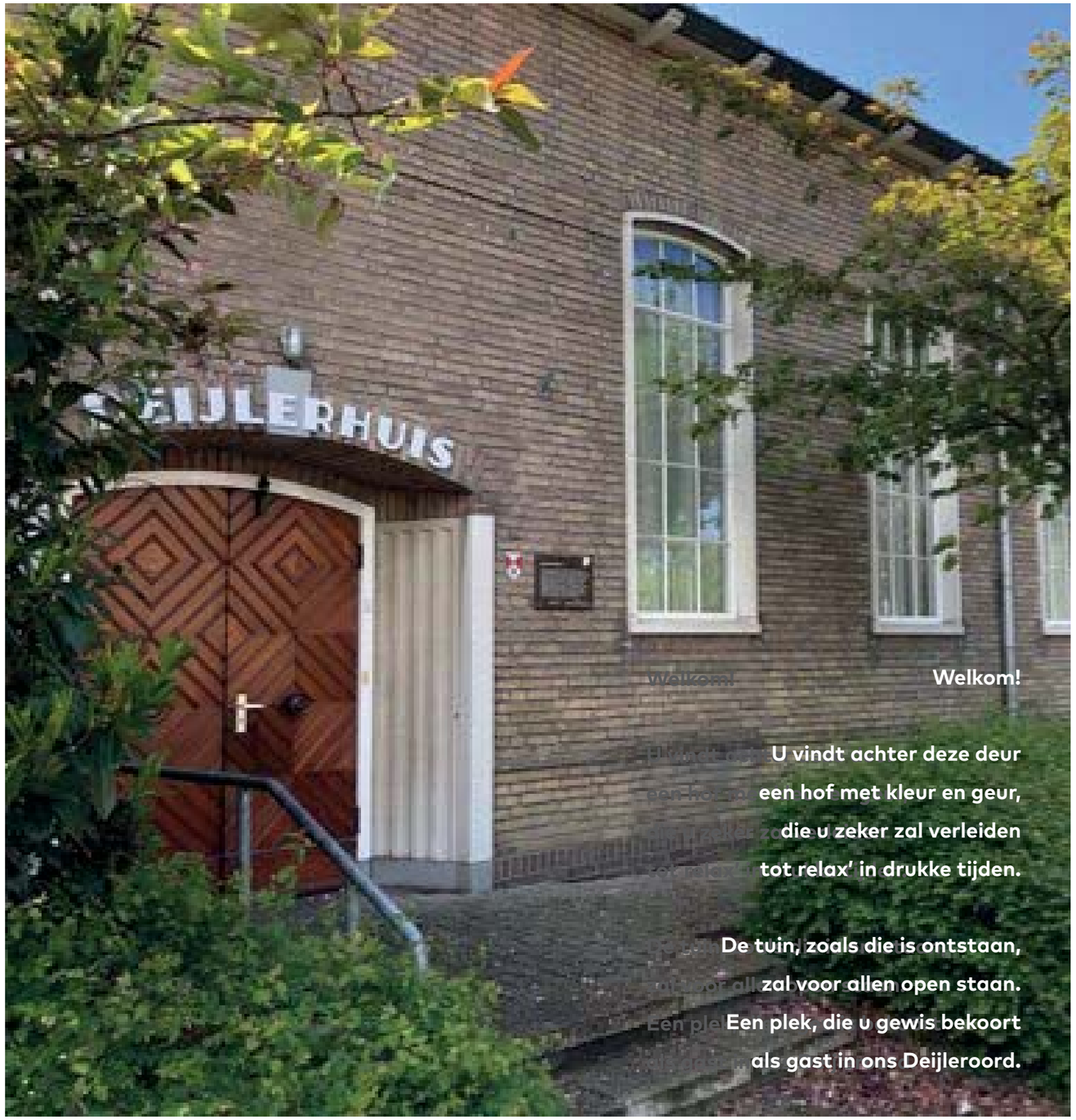
karakteristiek

De bouwstenen van het plan bestonden voornamelijk uit laagbouw, in de vorm van rijtjeshuizen. De architectuureenheden zijn uniform en vaak (middel)lang, hetgeen tevens een kwaliteit van het straatbeeld is. De ruime profielen in de openbare ruimte zijn groen van karakter en worden versterkt door de aanwezigheid van voortuinen.

De typologie van de woning is binnen het gebied voor het overgrote deel gelijk, maar kent verschillende architectonische expressies. De bebouwing uit de periode van de eerste aanleg en de woningen uit de na-oorlogse periode zijn rijtjeswoningen onder kappen in langsrichting. Vanaf de jaren '60 iz er minder gedetailleerd in de architectonische uitvoering.

Voorwaarde(n):

- Het stedenbouwkundig concept houdt rekening met en voldoet aan de benoemde toetsingscriteria en vastgestelde voorwaarden uit de Welstandsnota, Handboek Welstand & Kwaliteit Wassenaar. De architectonische uitstraling, materialisatie en detaillering voldoen aan de benoemde aspecten door aan te sluiten bij de bestaande beeldkwaliteit van de wijk.



07 mei 2021 © EGM architecten

Architectuur en stedenbouw

De buurt kenmerkt zich door voornamelijk kleinschalige, seriematige woningbouw. Aan de Middelweg (jaren ‘50) staan 2-laagse rijwoningen, voorzien van zadeldaken, evenwijdig aan de straat. Langs de Fabritiuslaan en Hillenaarlaan staan eveneens 2-laagse eengezins rijwoningen (jaren ‘70). Typerend is de parcelering in de geschakelde woningen; lange onafgebroken straatwanden komen slechts beperkt voor.

In de direct omringende omgeving vormen met name de 3-laagse twee-onder-een-kapwoningen aan de Paedtslaan (overzijde van de Fabritiuslaan) en de 3-laagse appartementengebouwen aan de Hillenaarlaan stedenbouwkundig-typologische uitzonderingen. Hoofdmaterialisiatie van de bebouwing is zonder uitzondering schoon metselwerk en dakpannen, in bruine en rode tinten.

Het is de ambitie het huidige karakter van de wijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd **hoogwaardige, karaktervolle architectuur** te ontwikkelen, die in schaal, vorm en materiaal **goede aansluiting vindt in de buurt**.

Vanuit de beoogde diversiteit aan gewenste woningtypen is een éénduidige typologie minder voor de hand liggend in te passen op deze plek. Er zal dus een afweging gemaakt moeten worden tussen variatie aan typen en gewenste eenduidige stedenbouw of een meer hybride vorm van stedenbouw. Een combinatie van grondgebonden woningen met zadeldaken en kleinschalige gestapelde woningen heeft vanuit dit oogpunt de voorkeur.

Voorwaarde(n):

- Het stedenbouwkundig concept houdt in schaal en vorm beargumenteerd rekening met de directe bebouwde omgeving, inclusief het monument op de hoek van de Hofcampweg
- Partijen betrekken aantoonbaar een stedenbouwkundige en een landscapsarchitect bij de ontwikkeling van het plan.

Wens(en):

- De nieuwe ontwikkeling vormt beargumenteerd een waardevolle toevoeging op het karakter van de wijk, en probeert waar mogelijke deze te versterken.

Morfologie en typologie omliggende bebouwing

appartementen, 3-laags

2-onder-1-kap, 3-laags

geschakelde woningen 2-laags + functionele vliering

geschakelde woningen 2-laags

07 mei 2021 © EGM architecten

Groene, natuurinclusieve woonomgeving

De gemeente Wassenaar heeft als geheel een sterk groen karakter. De buurt rondom het te ontwikkelen kavel vormt hierop geen uitzondering. Veel bewoners zijn specifiek in deze buurt komen wonen vanwege de ruimte en het groene karakter. Bij de ontwikkeling moet niet alleen het nieuwe woongebied profiteren van het omliggend groen, maar ook **zelf een groen karakter hebben**. Daarbij profiteert de omgeving net zo goed van het groene karakter van de locatie als andersom.

Gelet op de gevraagde capaciteit, de gewenste openheid en het behoud van groen maakt het noodzakelijk om te stapelen. Door dat toe te staan op een enkele plek waar dat kan (zonder hinder voor anderen), blijft er meer ruimte over voor groen en wordt het stedenbouwkundig beeld diverser. Hierdoor wordt de plek herkenbaar en de monotonie wat doorbroken. Het te ontwikkelen programma zal dus resulteren in een hogere bebouwingsdichtheid dan in de huidige situatie. Het groen dat reeds op locatie aanwezig is, zal soms plaats moeten maken voor bebouwing. De initiatiefnemer wordt gevraagd dit groen op nieuwe wijze terug te brengen in het plan. Bomen, planten en groene perken die worden verwijderd moeten elders in het plangebied gecompenseerd worden met nieuw geplante bomen en collectieve groene plantsoenen. Uitgangspunt is compensatie van groen, maar uitbreiding van groen in het gebied wordt bijzonder positief gewogen. Oplossingen zoals halfverharde parkeeroplossingen, groene daken en andere ingrepen die bijdragen aan de biodiversiteit worden aangemoedigd en positief gewaardeerd.

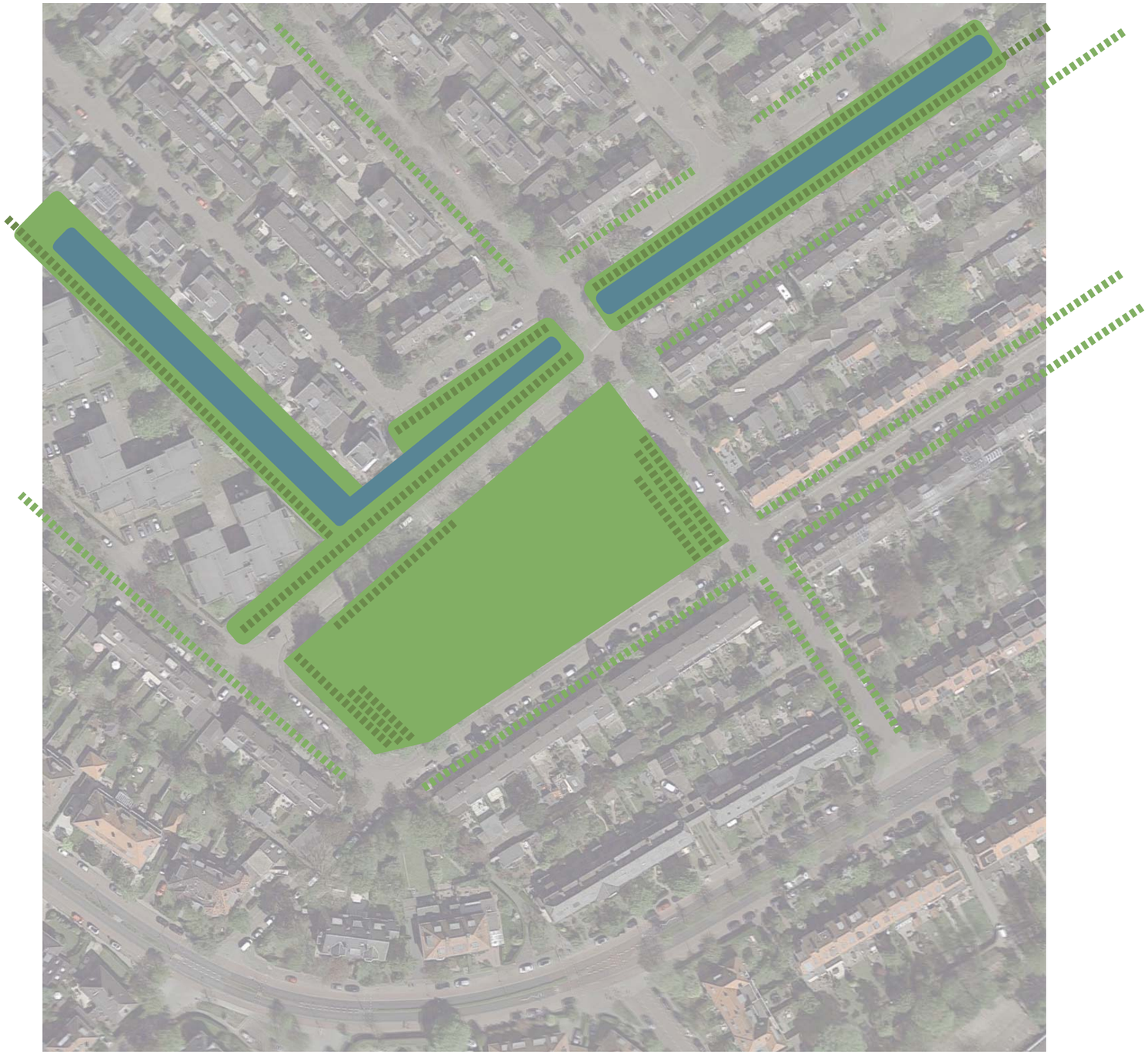
De in de Groene Waardenkaart van Wassenaar 2018 bestempelde bestaande bomen van duurzame soorten als linde, plataan enz. worden waar mogelijk willen behouden. Deze zal ook worden opgenomen in de digitale documentatiemap op Tenderned

Voorwaarde(n):

- Het plan besteedt expliciet aandacht aan het groene karakter van de ontwikkeling
- Bomen en begroeiing die verwijderd worden, worden gecompenseerd elders binnen het plangebied

Wens(en):

- Groen wordt uitgebreid en geintensiveerd binnen het plangebied.



Groen- en waterstructuren

Plantsoen / park / groenstrook

Water

Boomrijke straten

07 mei 2021 © EGM architecten

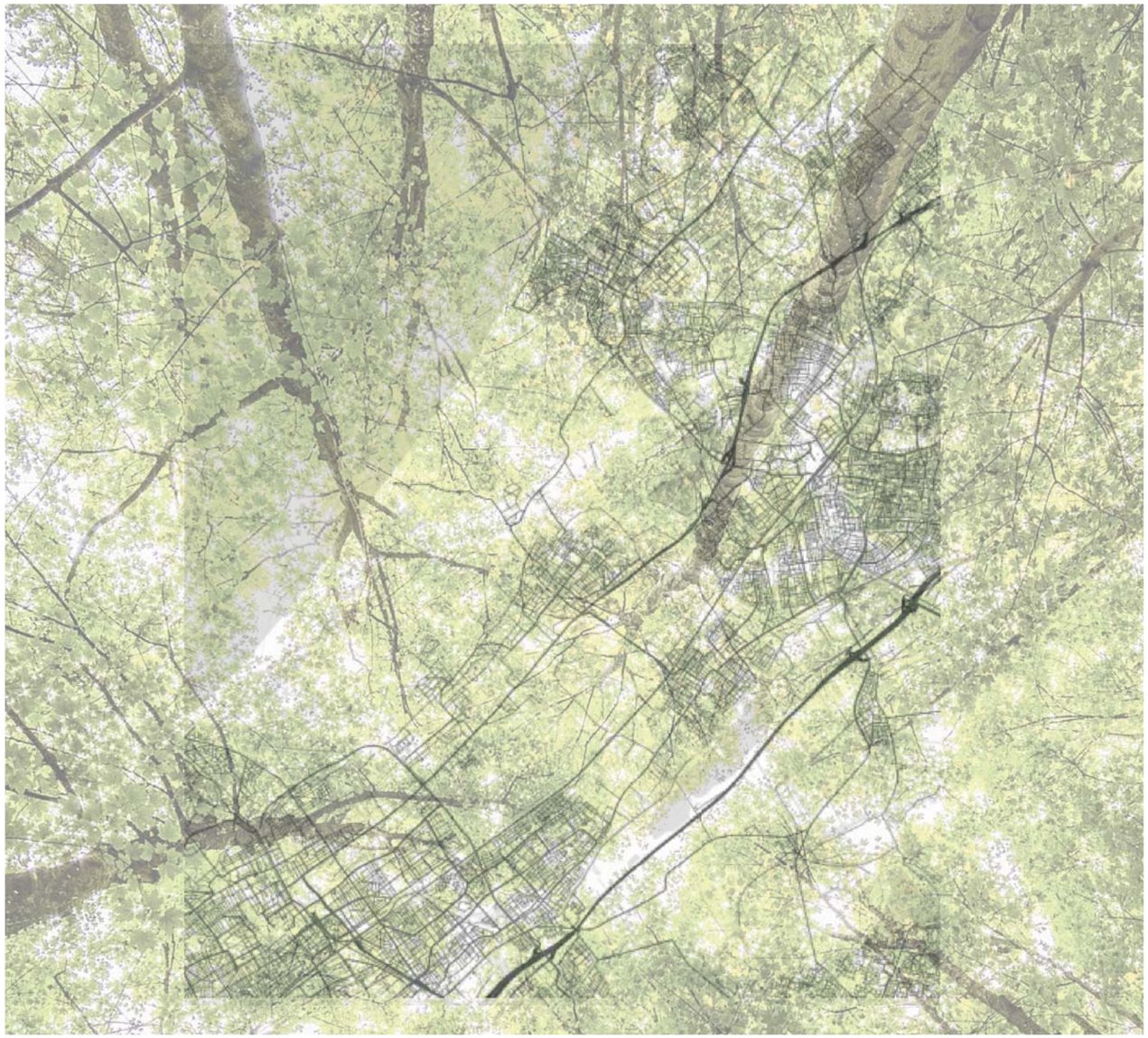
Klimaatadaptieve en duurzame woonomgeving

Conform het bouwbesluitniveau is BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) de norm en is gasloos de minimumeis.
Gezien de opgave (herontwikkeling) moet het project geheel aan het nieuwe bouwbesluit voldoen. Het beeldbepalende aanzicht hoeft geen beperking te zijn. De ontwikkelaar wordt uitgedaagd hierin verder te gaan dan Bouwbesluit voorschrijft. Het ontwikkelen van compleet Energieneutrale woningen (nul-op-de-meter) zal gezien worden als een meerwaarde.

Om tot een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling te komen is het wenselijk na te denken over klimaatbestendige oplossingen. Het ontwerpen met actuele thema's als hittestress, waterberging, biodiversiteit en circulariteit wordt gewaardeerd en als meerwaarde gezien. Het is aan de initiatiefnemer dergelijke aspecten op een haalbare en geloofwaardige wijze te borgen in het plan

Het project houdt rekening met de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Wassenaar 2021 (vastgesteld 21 maart 2021). Deze zal ook worden opgenomen in de digitale documentatiemap op Tenderned en is (inclusief toepassingsvoorbeelden) tevens te vinden op internet.
Het is een groene buurt met voordeuren aan de straat. Voortuinen vormen een mooie, geleidelijke overgang tussen openbaar en privé en zijn tegelijkertijd van grote meerwaarde met oog op klimaatadaptatie en een natuurinclusieve woonomgeving. Nieuwe woningen worden op een overeenkomstige manier ontsloten en verankerd in het openbaar gebied.

Stikstof
Voor alle vergunningen/(her)inrichting en ontwikkelingslocaties die op het moment in Wassenaar spelen wordt een AERIUS- berekening gevraagd, zodat bekend is of en wat de stikstof uitstoot is en of dit invloed heeft op het Natura 2000 gebied. In de Aerius berekening dienen alle stikstofbronnen van de aanlegfase (inclusief sloop) en gebruikersfase mee te worden genomen. Gezien de planvorming van het aantal woningen t.p.v. de Den Deylschool in Wassenaar is niet uit te sluiten dat, gelet op de stikstofdepositie, er sprake is van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.
De gemeente heeft een stikstof-startnotitie opgesteld. Deze zal worden opgenomen in de digitale documentatiemap op Tenderned.



Voorwaarde(n):
- Het plan voldoet aan de BENG-eis uit het bouwbesluit
- Ook eventuele woningen die in de bestaande bebouwing worden gesitueerd, worden volledig gasloos.

Wens(en):
- Woningen zijn Energieneutraal
- Er wordt op geloofwaardige wijze aandacht besteed aan thema's als hittestress, waterberging, biodiversiteit en circulariteit.

07 mei 2021 © EGM architecten

Sociale en veilige woonomgeving

De locatie heeft van oorsprong een maatschappelijk functie in de buurt. Hoewel de school niet meer als zodanig in gebruik is, wordt het schoolplein nog steeds met alle plezier gebruikt als speelterrein voor de jonge inwoners van de buurt. De kapel aan de Hofcampweg, de Buurtkerk Wassenaar, vervult een actieve rol als buurthuis in de samenleving.

De initiatiefnemer wordt gevraagd aandacht te hebben voor het maatschappelijke karakter van de locatie en deze indien mogelijk te versterken. De woonomgeving heeft een hoge verblijfskwaliteit met plaats voor ontmoeting en voldoende ruimte om te spelen. Het aanbieden van plekken voor ontmoeting, zowel in gebouwen als in de buitenruimte, is essentieel voor het creëren van sociale samenhang.

Een aantrekkelijke woonomgeving creëert ook ruimte voor de jongste bewoners om te spelen en te ontdekken. Plekken die veilig te bereiken zijn en waar voldoende sociale controle mogelijk is. Aandacht dient uit te gaan naar de speel- en ontmoetingsplekken in relatie tot parkeerplaatsen en het gemotoriseerd verkeer.

Door slim na te denken over woning-entrees, het ontwerp van plinten van gestapelde woningbouw, onderliggende parkeergarage(s) en plekken voor ontmoeting kan de ontwikkelende partij een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale veiligheid en cohesie van het gebied.

De Buurtkerk Wassenaar heeft een actieve rol in de samenleving

Maatschappelijke karakter van de locatie wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Ontmoeting wordt gestimuleerd.

Kindvriendelijk ontwerp verdient expliciet de aandacht van de initiatiefnemers, in de vorm van veiligheid en speelvoorzieningen

Voorwaarde(n):

- -

Wens(en):

- Op de locatie wordt ruimte geboden voor een speelplek voor kinderen

07 mei 2021 © EGM architecten

EGM architecten bv

Wilgenbos 20
3311 JX Dordrecht
T 078 633 06 60

Postbus 298
3300 AG Dordrecht

www.egm.nl
info@egm.nl
@egmarchitecten

AKRO CONSULT

EGM architecten