

# Landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige onderbouwing

## Studie bebouwing Rijksstraatweg 785 te Wassenaar

BOUWVLAK 17,5

15 augustus 2023

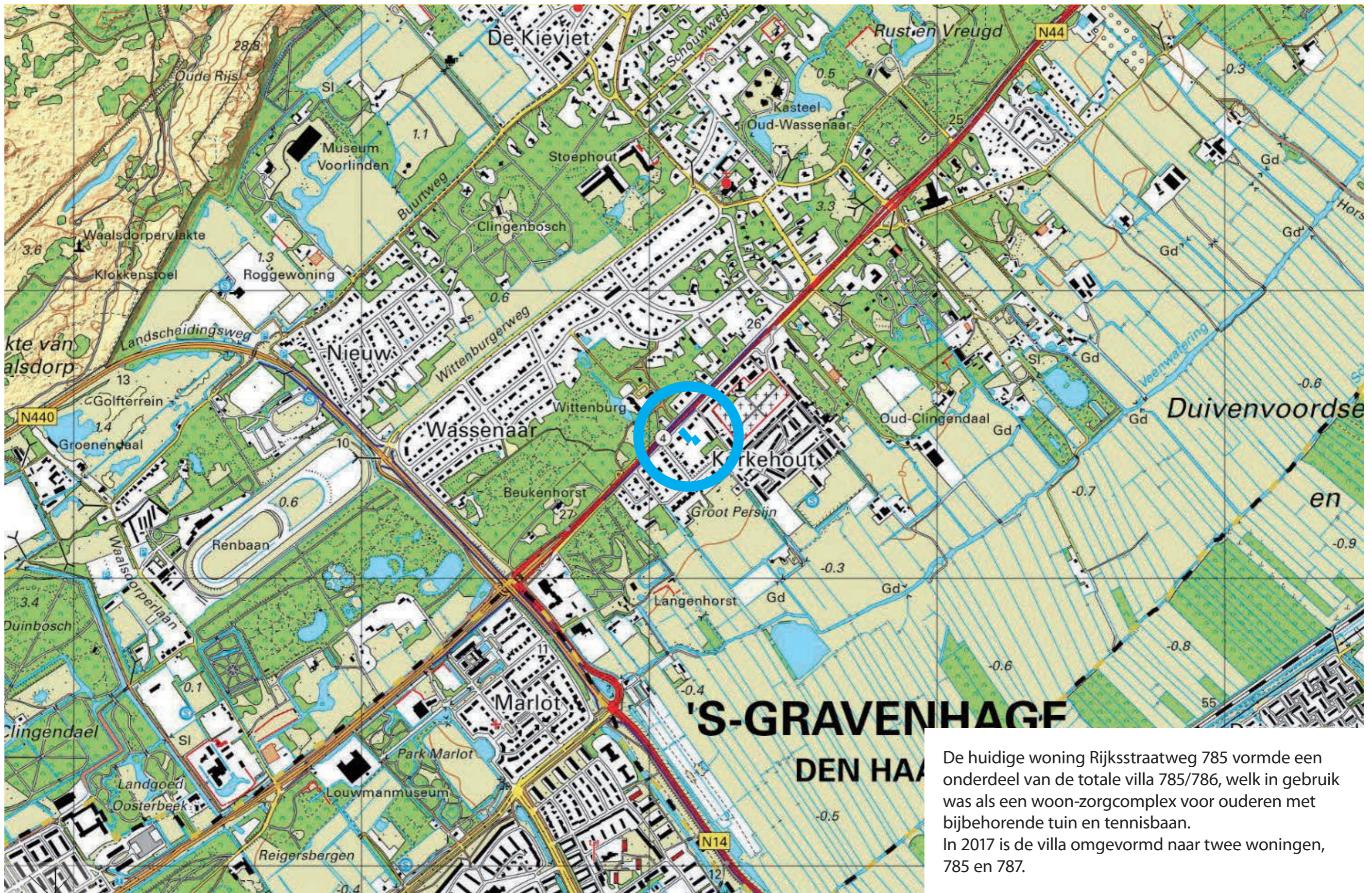
LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV



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



locatie

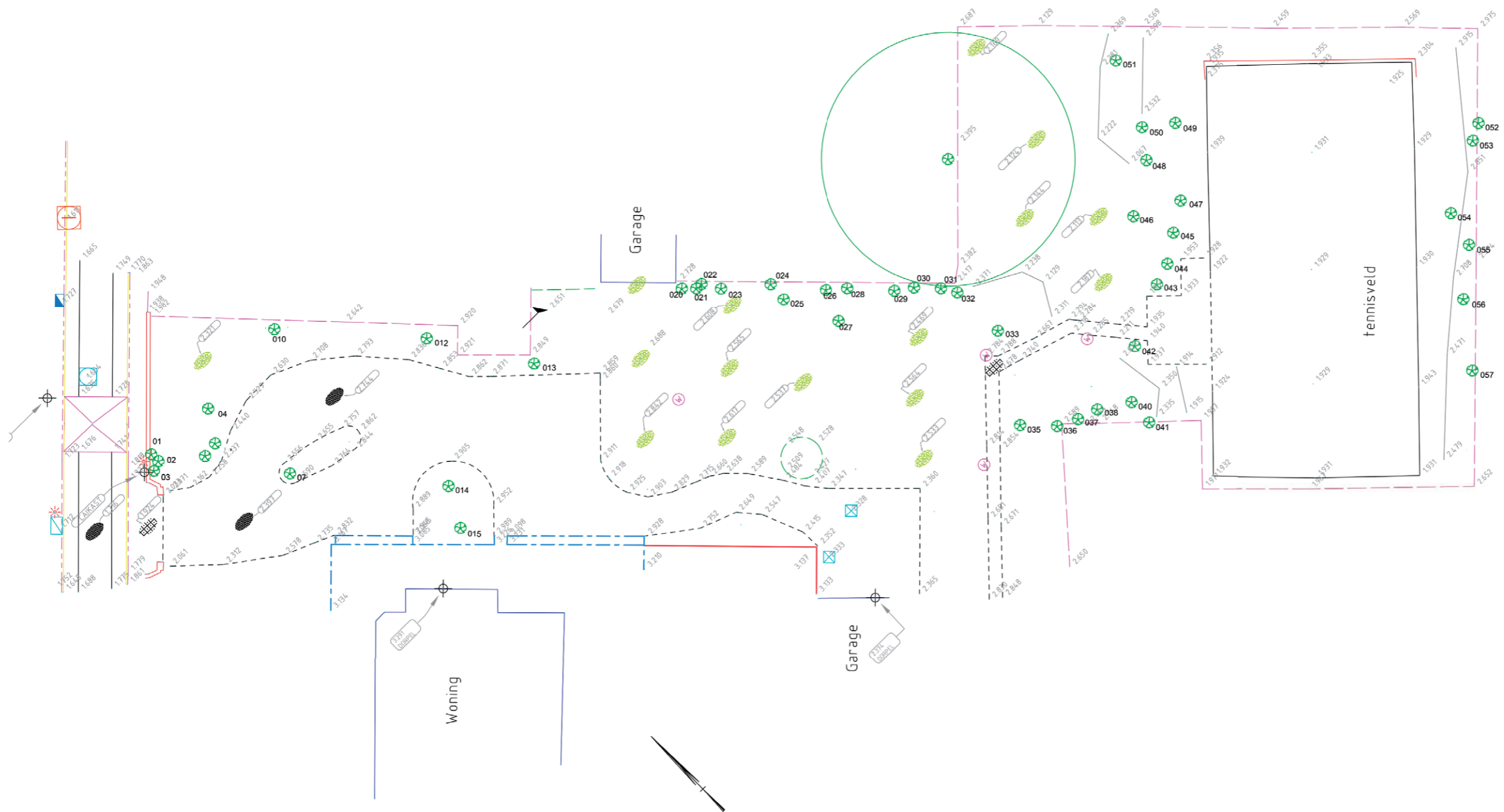


De huidige woning Rijksweg 785 vormde een onderdeel van de totale villa 785/786, welk in gebruik was als een woon-zorgcomplex voor ouderen met bijbehorende tuin en tennisbaan. In 2017 is de villa omgevormd naar twee woningen, 785 en 787.



Een impressie van de bestaande situatie met zijn huidige boombeplanting.

## bestaande situatie



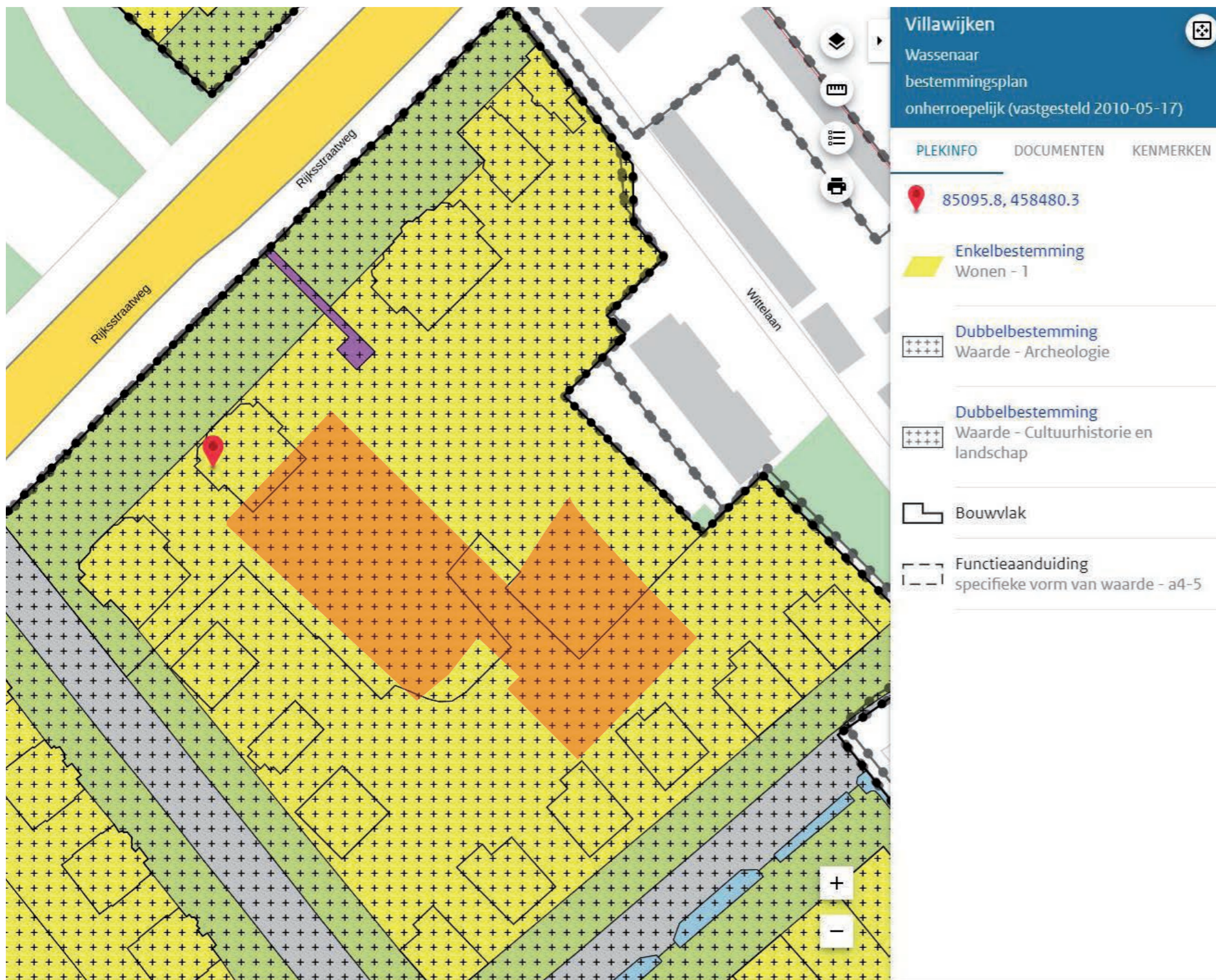
Legenda		
Bestaan	Beveiliging	Opbouw
	Beschrijving	Bestaan
	Hoog	Bestaan
	Grondwachtlijn bruin	Bestaan
	Grondwachtlijn rood	Bestaan
	Terrasafscheiding	Bestaan
	Katastrale bebouwing	Bestaan
	Horizontaal	Bestaan
	Opstapband 40x200 mm	Bestaan
	Trottoirband 100x50 mm	Bestaan
	Voorkeurband	Bestaan
	Materialgreep verharding	Bestaan
	Trottoirkolk	Revisie
	Inspectiepunt	Bestaan

**ANKER**  
Landmeetkunde

Boezemweg 2f  
2540 AB Pijnacker  
Tel. 015 361 2532  
Fax. 015 36 2533  
E-mail: info@ankerland.nl

Project: Inmeting bestaande Topo		Projectnummer:	
Rijksweg 785	Wassenaar	Status:	Formaat:
Getekend: A. Kempen	Gecontroleerd:	Projectleider: J. Lindenloof	Schaal:
Datum: 4-12-2020	Datum:	Datum:	Blad:

## inmeting en inventarisatie





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

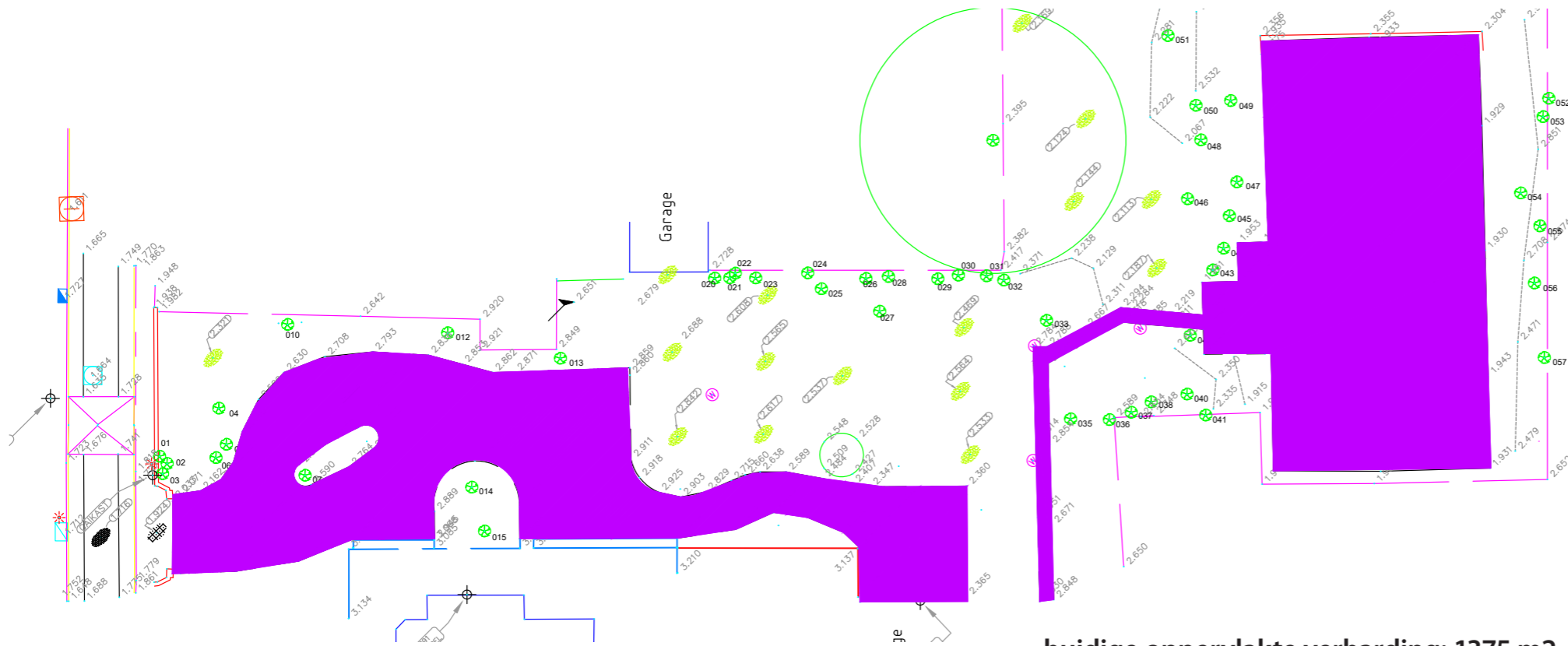
Op de locatie is ter plaatse van de nu aanwezige tennisbaan een bouwvlak aangegeven van 17,5 x 17,5 m<sup>1</sup> waarbinnen een woning gerealiseerd kan worden.

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.

## landschappelijke inpassing





**huidige oppervlakte verharding: 1375 m<sup>2</sup>**



*Ontwerp*

**Verhard oppervlak:  
1205 m<sup>2</sup>**

**Bouwvlak  
17,5x17,5m**

BOUWVLAK  
maximale goothoogte 6,5m  
maximale nokhoogte 12m  
bebouwingspercentage 60%

Op de locatie is momenteel aan opritten en verhardingen inclusief de tennisbaan een oppervlakte van ca. 1375 m<sup>2</sup> verhard. In de nieuwe situatie wordt dit inclusief bebouwing en terrassen ca. 1205 m<sup>2</sup>. De nieuw te maken parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een waterpasserende verharding.

De combinatie van het instandhouden van zoveel mogelijk bomen en het toevoegen van nieuwe bomen versterkt het lommerrijke karakter van de locatie.

Het regenwater van de nieuw te bouwen woning wordt via hemelwaterafvoeren opgevangen in een aangesloten infiltratie-unit, zodat het regenwater geïnfiltreerd wordt in de bodem. Met een overstortconstructie bij hevige buien wordt het water vertraagd afgevoerd.

De nieuw te bouwen woning wordt gasvrij gebouwd. Voor de overige nutsvoorzieningen wordt deze aangesloten op het bestaande stelsel op het perceel.

## 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

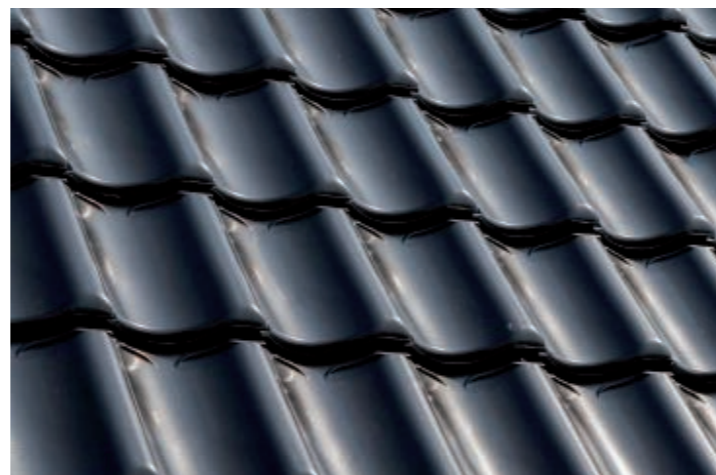
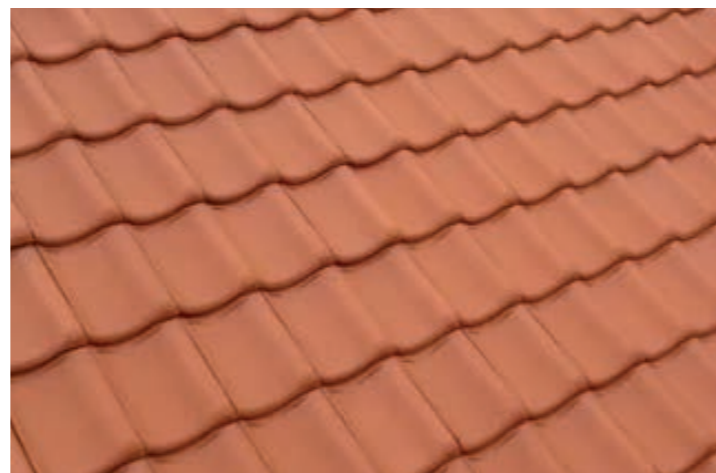
ogenschijnlijk "onzichtbaar" in het achterterrein wordt gepositioneerd, wordt de architectuur tussen de bestaande woningen beleefbaar.

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 woonzorgcentrum heeft gefunctioneerd.

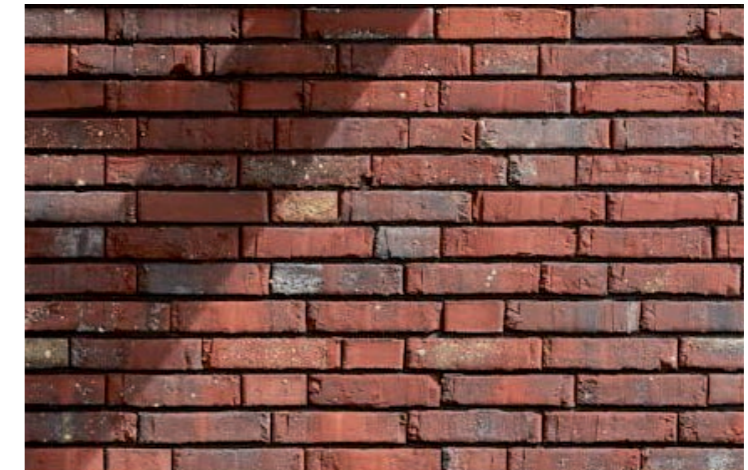
Het realiseren van een extra woning op de locatie betekent dat ten opzichte van de situatie van het woonzorggebouw, de bewoningsintensiteit en verkeersdruk op de locatie niet toenemen.



Dakafwerkingen



Gevelafwerkingen



---

**2087**

**Studie bebouwing Rijksstraatweg 785 te Wassenaar**

---

**In opdracht van: Mr S. Fomin Rijksstraatweg 785 Wassenaar**

---

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

E. [info@josvandelindelooftuin.nl](mailto:info@josvandelindelooftuin.nl)

**LINDELOOFTUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV**

**PBV**  
**ARCHITECTS**

**mdb**s

matthijs de boer stedenbouw  
westzeedijk 116 c  
3016 ah rotterdam  
06 26 324 955  
[info@mdbs.nl](mailto:info@mdbs.nl)  
[www.mdbs.nl](http://www.mdbs.nl)