

Bijlage: 1

Handreiking voor het ontwerp van nieuwbouw van woonhuis Veursestraatweg 215

Gemeente Leidschendam-Voorburg, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, team Locatieontwikkeling
7 januari 2014

Inleiding

Deze handreiking is opgesteld om tot een passend ontwerp te komen voor de vervangende nieuwbouw van de woning op kavel Veursestraatweg 215. Er worden een aantal uitgangspunten gegeven die volgen uit de geldende beleidskaders. Daarnaast wordt aangegeven dat een ruimtelijke studie verwacht wordt om gemeente en welstandscommissie te overtuigen dat sprake is van een kwalitatief goed ontwerp.

De locatie is gelegen in de Duivenvoordecorridor. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft zich als doel gesteld de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied te versterken. Daarnaast is de locatie gelegen in het beschermd dorpsgezicht Landgoederenzone Wassenaar-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg. Van het bouwplan wordt verwacht dat het voldoet aan de gewenste hoge ruimtelijke kwaliteit.

Op de nieuwbouw zijn (o.a.) de volgende beleidskaders van toepassing:

- Bestemmingsplan Duivenvoordecorridor (2007)
- Welstandsnota Gemeente Leidschendam-Voorburg (2012)
- Beeldkwaliteitplan Duivenvoordecorridor (2013)

Deze handreiking is geen vastgesteld document. Wanneer het nodig is kan de handreiking aangepast of aangevuld worden. Bovengenoemde beleidskaders zijn wel onverkort van toepassing.

Ruimtelijke studie

Van de initiatiefnemer wordt gevraagd met een ruimtelijke studie/analyse aan te tonen dat het bouwplan past in zijn omgeving. Dit wil zeggen dat het (onder andere) in maat, schaal, massaopbouw en architectuur aansluit bij de al aanwezige (woon-) bebouwing. De inrichting van de buitenruimte maakt onderdeel uit van het gevraagde ontwerp.

In de ruimtelijke studie kunnen referentiebeelden van beeldbepalende panden uit de omgeving gebruikt worden.

Voor een bouwplan ter plaatse van Veursestraatweg 215 geldt dat deze ruimtelijke studie in ieder geval de locatie en de twee naastgelegen woningen omvat.

Kwalitatief uitgangspunt

Van het bouwplan wordt verwacht dat het past in zijn omgeving. Dit betekent dat het zich voegt in het bestaande ruimtebeeld.

Het is niet de bedoeling dat de woning door zijn formaat of expressie de omgeving overheerst.

Uitgangspunt bebouwingsoppervlak

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt:

- een grondoppervlak van de woning inclusief aan- en uitbouwen van 120 m²
- een grondoppervlak van al dan niet vrijstaande bijgebouwen van maximaal 50 m²

De ruimtelijke studie kan aanleiding geven om een grotere woning toe te staan. Hierbij geldt het grondoppervlak van de grootste woning aan deze zijde van de Veursestraatweg als absoluut maximum (rijksmonument Veursestraatweg 211, ca. 160 m²).

Voor een woning met een bouwvlak van het hoofdgebouw tot 120 m² is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Handreiking voor het ontwerp van nieuwbouw van woonhuis Veursestraatweg 215

Gemeente Leidschendam-Voorburg, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, team Locatieontwikkeling
7 januari 2014

Hoofdvorm

De woning heeft een eenvoudige hoofdvorm. Deze hoofdvorm kan bestaan uit één of meer (bouw-) volumes. Bij meerdere volumes is sprake van een evenwichtige hiërarchische compositie met een hoofdvolume en bijvolume(s). Wanneer sprake is van bouwdelen gekoppeld aan een volume zijn deze ondergeschikt aan dit volume.

Het verdelen in verschillende volumes kan een manier zijn om een groter bouwvolume ruimtelijk inpasbaar te maken.

Bouwhoogte

De bouwhoogte van de woning is maximaal één laag met een kap. Hierbij is de goothoogte maximaal 3,5 meter en de nokhoogte maximaal 8,5 meter.

De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen is maximaal 3,0 meter en de nokhoogte maximaal 4,5 meter.

Kapvorm

Uitgangspunt voor de kapvorm is een zadeldak met één (hoofd-) nokrichting en een dakhelling van minimaal 45 graden. Wanneer de woning uit meerdere volumes bestaat is de nokrichting over het algemeen gelijk.

Bij vrijstaande bijgebouwen is de dakhelling minimaal 40 graden.

De ruimtelijke studie kan leiden tot een andere kapvorm.

Situering bebouwing en inrichting kavel

De woning is te gast in het landschap. De situering van de bebouwing en de landschappelijke inrichting van de kavel geeft doorzicht op het achtergelegen weidegebied. Gezien vanuit dit weidegebied (vanaf de Noortheylaan, begraafplaats, kasteeltuin Kasteel Duivenvoorde) overheerst het groen op de kavel ten opzichte van de bebouwing.

Vanwege de beperkte breedte van de kavel is de situering van de woning (nokrichting) bij voorkeur haaks op de Veursestraatweg.

Geluidsbelasting Veursestraatweg

Bij de situering van de nieuwe woning moet rekening gehouden worden met de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Veursestraatweg. De maximaal vast te stellen hogere grenswaarde mag volgens de Wet geluidhinder niet hoger zijn dan 58 dB. Voor de bepaling van de geluidsbelasting op de woning geldt inrichting en snelheidregime van de weg op het moment van vergunningverlening. *Indicatief moet rekening gehouden worden met een afstand van minimaal 55 meter uit het hart van de Veursestraatweg. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voor de ruimtelijke procedure noodzakelijke akoestisch onderzoek.*

Beeldkwaliteit

Voor de architectuur, materialisering en detaillering geldt dat deze streekeigen moet zijn en aan moet sluiten bij de architectuur van de al aanwezige woonbebouwing.

Hierbij kunnen referentiebeelden van beeldbepalende panden uit de omgeving gebruikt worden.