

van Egmond, *architecten*

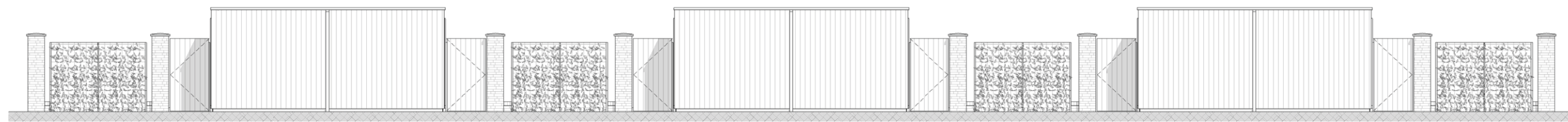
project:
Het Arsenal te Voorschoten
voor Niersman B.V.

onderwerp:
Erfscheiding parkeerhof

werknummer:
16919

datum:
17 november 2025

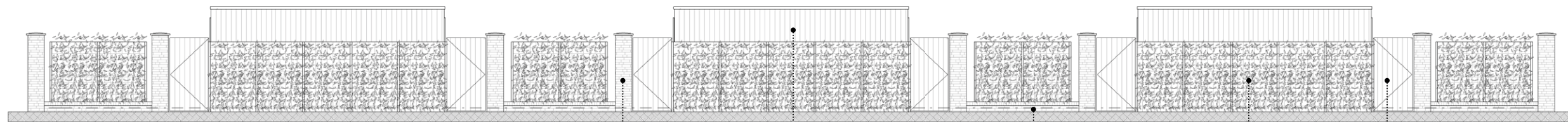
Erfscheiding | parkeerhof



Vorgevel (aanzicht vanuit tuin)



Rechter zijgevel



Achtergevel (aanzicht vanuit openbaar gebied)

Metselwerk penant

Houten berging

Metselwerk tuinmuur met hedera scherm

Hedera scherm

Houten poort



Linker zijgevel

wonen in het park:
Huidig ontwerp

schaal:
-

Erfscheiding | parkeerhof

Huidig ontwerp

Gemetselde penanten en tuinmuurtjes in combinatie met een volle haag en hederahagen, houten berging en poort.

Adviescommissie omgevingskwaliteit

De achterkant / tweede voorkant moet in ieder geval goed ontworpen zijn, maar heeft nu onvoldoende kwaliteit. De commissie adviseert om prioriteit aan groene kwaliteit te geven. Het huidige ontwerp laat een berging, hederascherm, gemetselde penanten en houten poort zien. Hoogte van scherm hederas; nu steekt de berging erboven uit. De commissie vraagt om meer onderzoek teneinde de groene wand zo kwalitatief mogelijk in te richten.

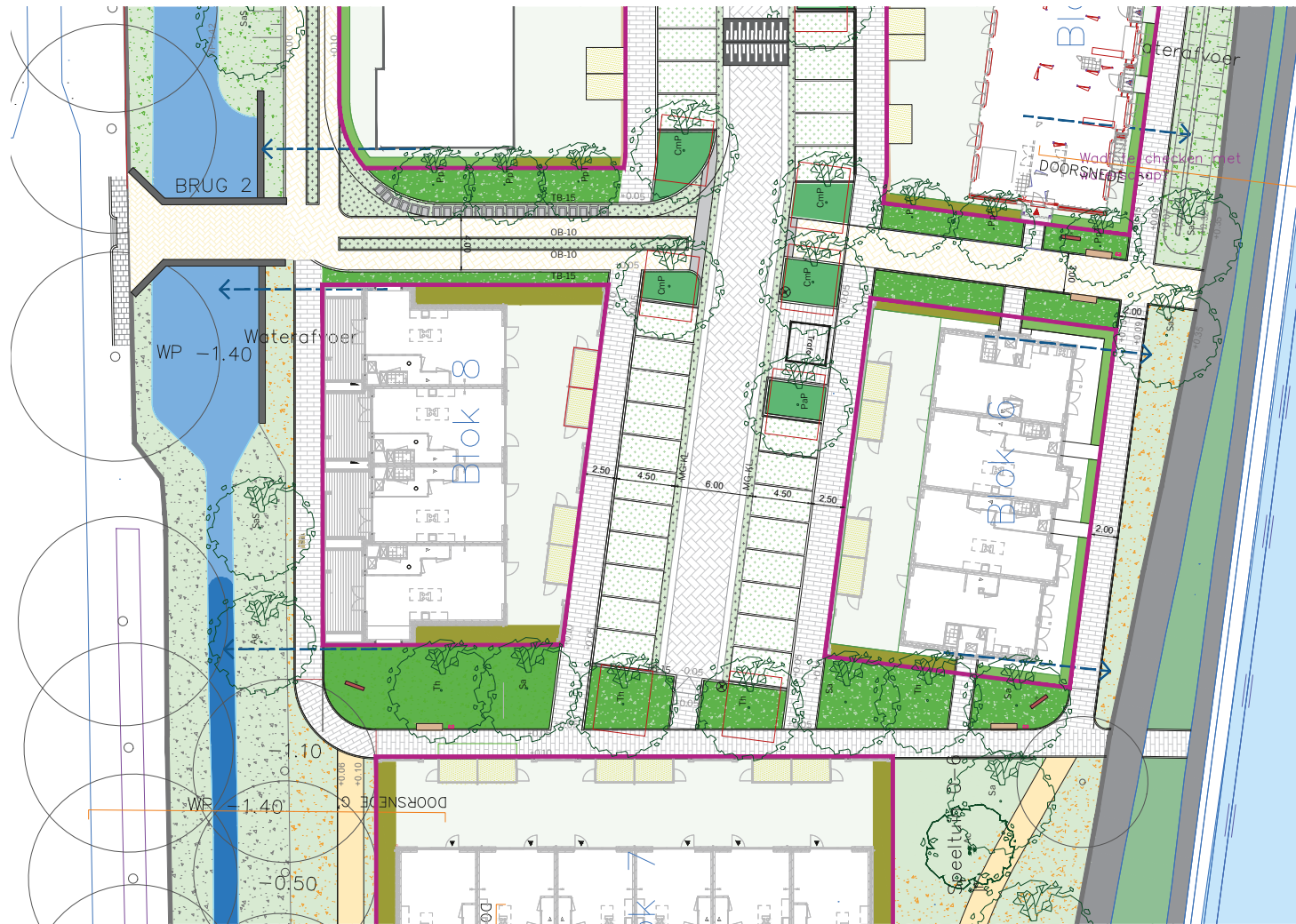
Als oplossingsrichting geeft de commissie aan om te opteren voor een doorlopende haag. Wellicht kunnen dan de gemetselde penanten toch weggelaten worden om tot een rustiger en groener, maar hoogwaardiger en representatief beeld te komen.

erfscheiding:
Huidig ontwerp

schaal:
-



Erf scheiding | parkeerhof



Ontwerp bestaand



Variant volle haag

Variant volle haag

Bij het toepassen van een volle haag dient een strook van 1 meter breed aangehouden te worden. De bergingen komen vervolgens achter deze haag te staan. Gevolg is dat op bepaalde posities de achtertuin maar 1,5m. diep is. Dit is onacceptabel. Wel zijn er andere varianten mogelijk waarbij gezocht wordt naar een groene kwalitatieve wand.

Achtertuint 1,5- 2m. diep

Haag 1m. breed

Berging 2x3m.

Achtertuint 2,5m. diep

erfscheiding:
Variant volle haag

schaal:
-

Erfscheiding | parkeerhof

Aangepast ontwerp

Houten pergola in combinatie met volle haag, hederahagen, houten berging en houten poort.

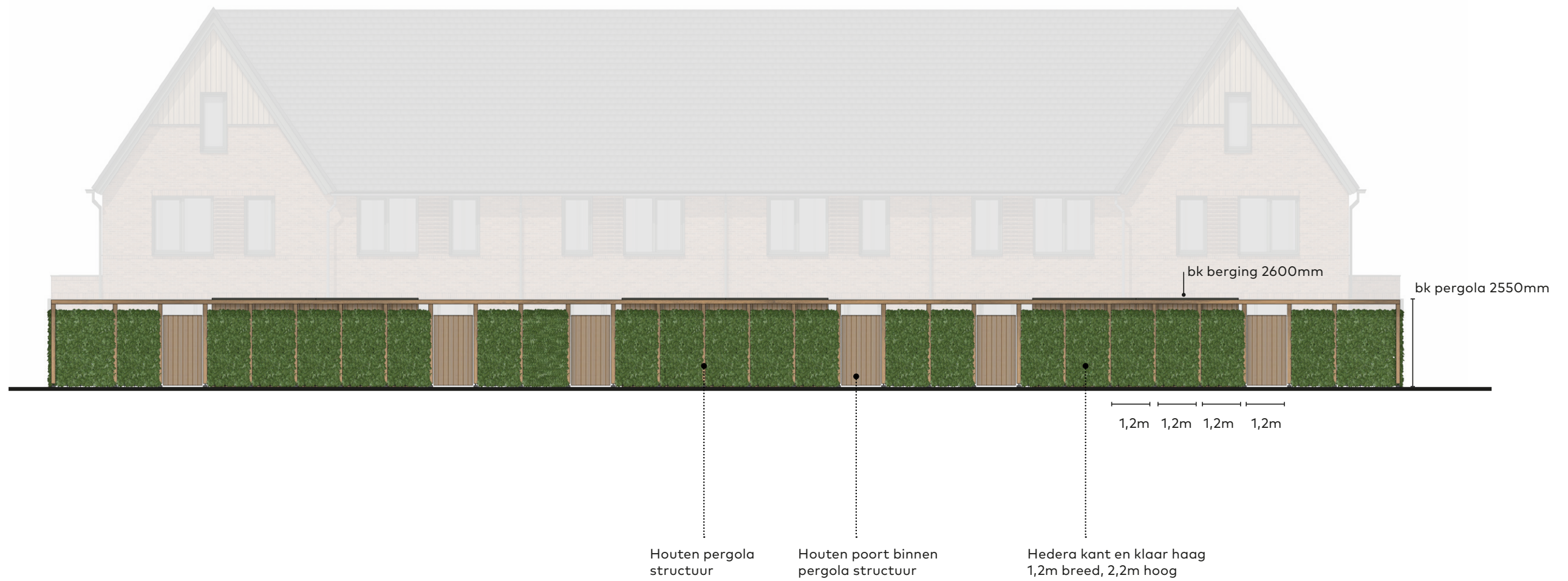
- Hoogte houten pergola structuur sluit aan op hoogte van de berging.
- Uniforme uitstraling met groen kwaliteit.
- Houten pergola structuur is passend bij de pergola's aan de voorgevel



erfscheiding:
Impressie aangepaste erfscheiding

schaal:
-

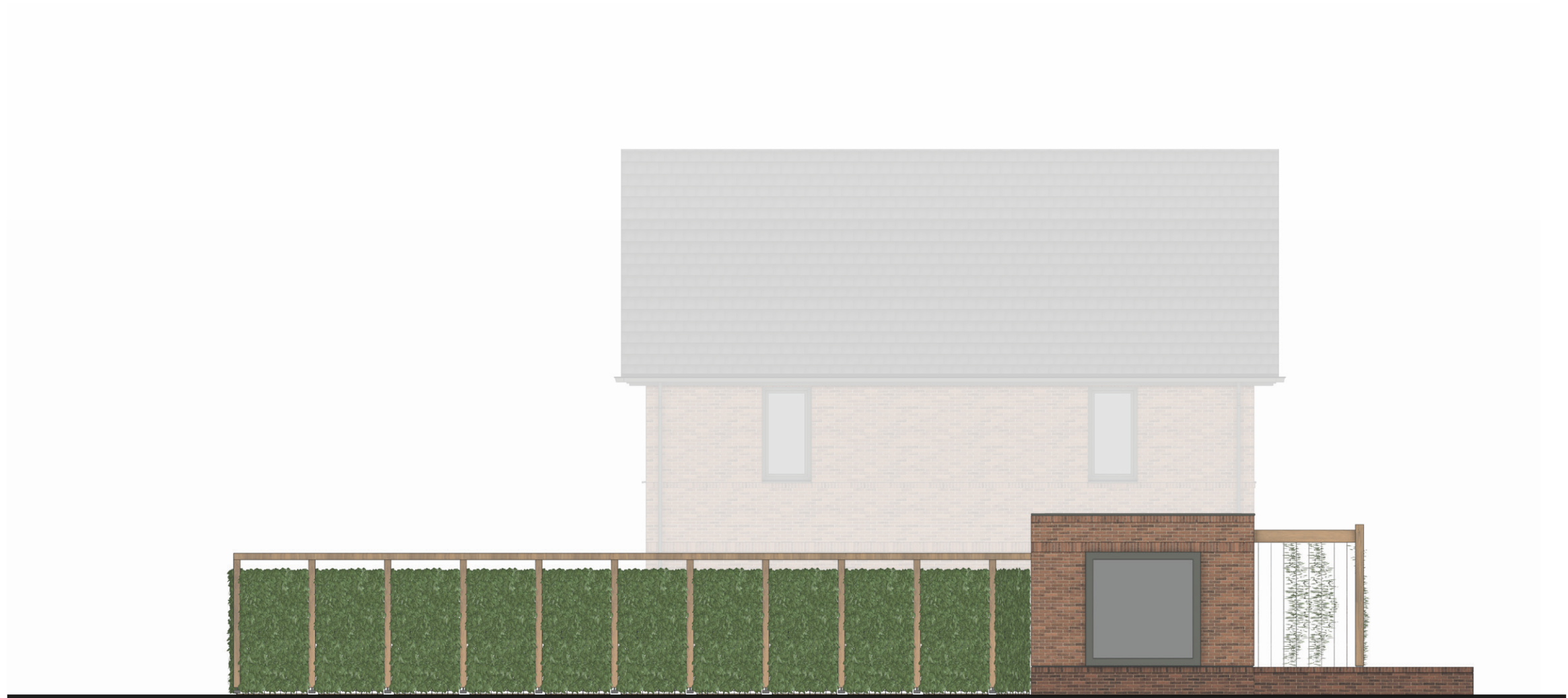
Erfscheiding | parkeerhof



erfscheiding:
Aanzicht erfscheiding Blok 7 & 8

schaal:
-

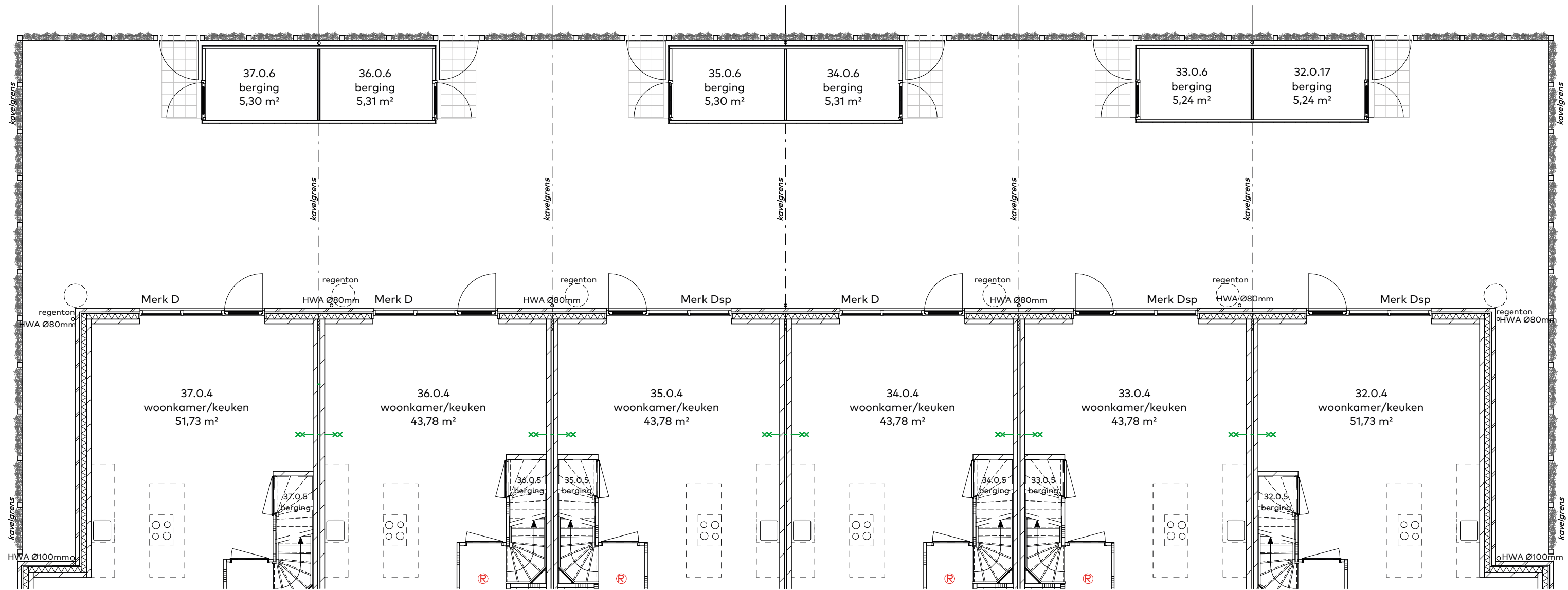
Erfscheiding | parkeerhof



erfscheiding:
Aanzicht erfscheiding zijgevel Blok 7 & 8

schaal:
-

Erfscheidig | parkeerhof



erfscheiding:
plattegrond erfscheiding Blok 7

schaal:
-

Erf scheiding | hедера haag



KANT & KLAAR HAAG

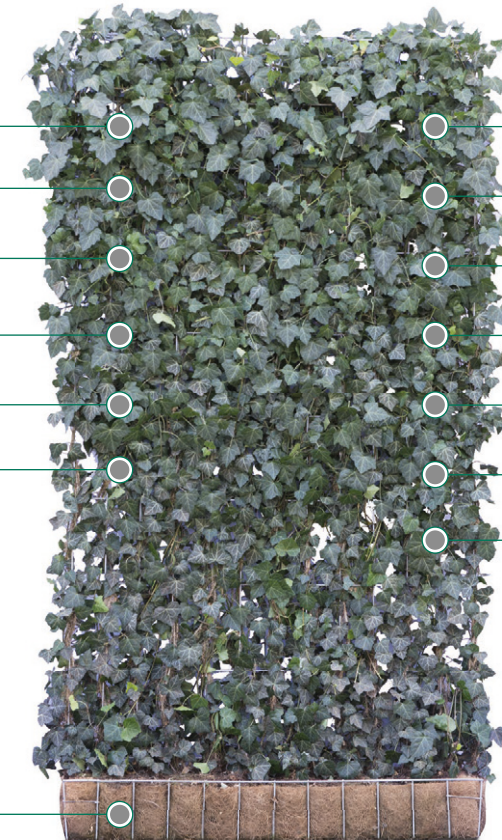
erfscheiding:
Kant en klaar haag Mobilane

schaal:
-

van Egmond, *architecten*

EIGENSCHAPPEN

- Compleet dichtbegroeid
- Verkrijgbaar in verschillende hoogtematen en plantensoorten
- Duurzaam gecertificeerd gekweekt
- Kan hele jaar door geplaatst worden met uitzondering van vorstperiode
- Milieuvriendelijk
- Kwaliteitshekwerk met 10 jaar garantie



Biologisch afbreekbare bak van kokosvezels

VOORDELEN

- Direct privacy en een groen resultaat
- Snel en eenvoudig te plaatsen
- Stimuleert biodiversiteit
- Draagt bij aan een gezonde omgeving
- Verbeterd de luchtkwaliteit
- Vangt 40 - 60% fijnstof af*
- Draagt bij aan het vergroenen van stedelijke gebieden



HEDERA HELIX 'WOERNER'

Zeer sterke winterharde klimop, 4 - 6 cm grote donkergroene bladeren, variabele bladvorm. Verkleurt in de winter enigszins naar rood-bruin. Bladhoudend.

Erfscheiding | terras voorzijde

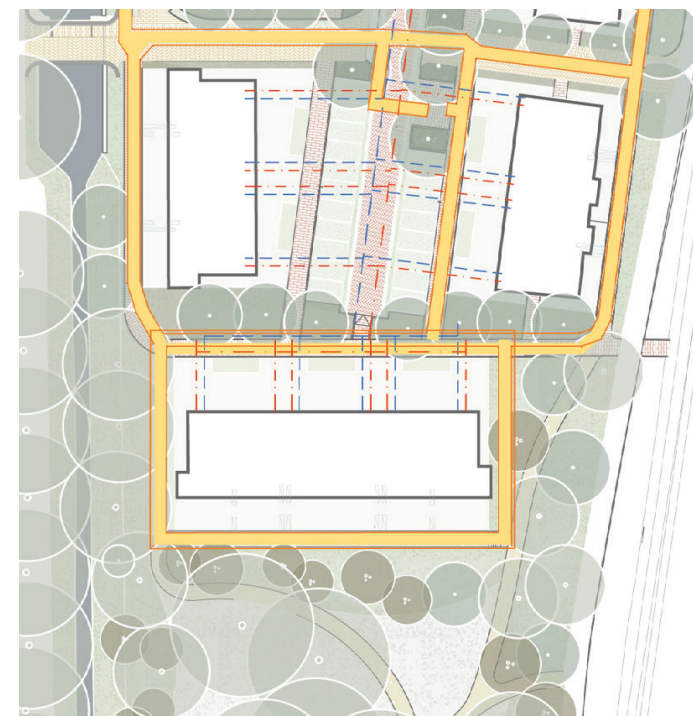
Adviescommissie omgevingskwaliteit

Vraag commissie: Onderzoek of het terras bij de voorgevel verhoogd mag, met noodzakelijke hellingbaan voor rolstoeltoegankelijkheid. Want aan de achtergevel(tweede voorkant) is het goed toegankelijk. Zou dat in dit specifieke geval toegestaan zijn?



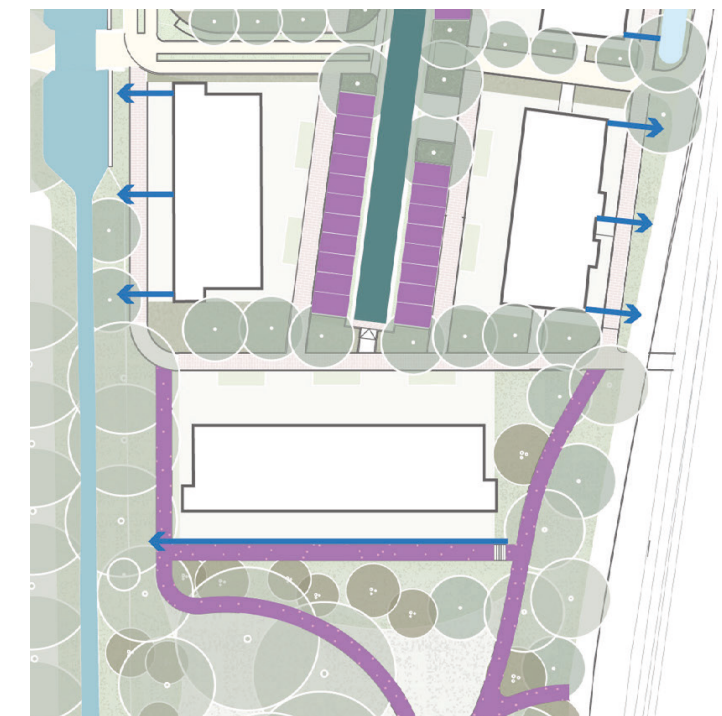
Inrichtingsplan

Het terras ligt 60cm hoger dan het park



Nutstrace

Het nutstrace loopt voor het terras langs.



Afwatering

Het pad voor de terrassen wordt gebruikt om af te wateren richting de sloot.

erfscheiding:
Terras voorzijde Blok 7 -8

schaal:
-

Erfscheiding | terras voorzijde

Wijzigingen per 1 juli 2025

Staatsblad 2024, 368

Hellingbanen (artikel 4.30 en 4.31)

Verduidelijkt is dat hoogteverschillen groter dan 0,02 m waarvoor een helling(baan) is vereist, moeten voldoen aan de afmetingen voor een hellingbaan (artikel 4.30) en/of een hellingbaanbordes (artikel 4.31).

Bij hoogteverschillen tot 0,10 m kan worden volstaan met een steilere helling en tot 0,05 m nog steiler (artikel 4.30).

Een hellingbaanbordes is niet vereist bij een maximaal hoogteverschil van 0,03 m (artikel 4.31).

Bereikbaarheid en toegankelijkheid buitenberging bij woningen (artikel 4.172, 4.182, en 4.192)

Een verplichte buitenberging van de woning moet toegankelijk zijn met maximale hoogteverschillen van 0,02 m. Hoogteverschillen groter dan 0,02 m te overbruggen met een lift of hellingbaan. De eis aan deze hoogteverschillen geldt op de route tussen de toegang van de buitenberging en het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte (artikel 4.172 lid 3). En ter plaatse van de toegang van de buitenberging geldt een maximaal hoogteverschil van 0,02 m (artikel 4.182 lid 4).

De route tussen de openbare weg en de toegang van de buitenberging of gemeenschappelijke verkeersruimte naar de buitenberging voert over een verhard pad en maximale hoogteverschillen van 0,02 m. Het pad moet een breedte van minimaal 1,1 m hebben. Grotere hoogteverschillen dan 0,02 m te overbruggen met een helling conform artikel 4.30.

Begrip hoofdtoegang (artikel 4.181a, 4.188 en 4.239)

In het Bbl wordt het begrip hoofdtoegang toegevoegd. Een hoofdtoegang is een toegang van een gebouw of gebruiksfunctie, bedoeld voor een ieder om binnen te treden. Dat kunnen één of meer toegangen zijn die door de aanvrager of melder worden aangegeven.

In ieder geval één toegang van een woonfunctie, bijeenkomstfunctie (voor alcoholgebruik, voor het aanschouwen van sport, voor film, voor muziek of voor theater), een gezondheidszorgfunctie en een winkelfunctie of van een woongebouw is een hoofdtoegang. Aan die hoofdtoegang worden regels gesteld die gerelateerd zijn aan de toegankelijkheid, zodat rolstoelgebruikers gebruik kunnen maken van dezelfde toegangen als andere bewoners en bezoekers.

De hoofdtoegang (in plaats van een toegang) van een woongebouw moet daarnaast voldoen aan de eisen voor veel voorkomende criminaliteit (artikel 4.239). En deze hoofdtoegang moet een gemeenschappelijke verkeersruimte ontsluiten van ten minste 1,5 m x 1,5 m.

Toegankelijkheid hoofdtoegang (artikel 4.182 en 4.189)

Voor een woonfunctie, woongebouw, bijeenkomstfunctie (voor alcoholgebruik, voor het aanschouwen van sport, voor film, voor muziek of voor theater), een gezondheidszorgfunctie en een winkelfunctie gaat een drempelis van 0,02 m gelden bij de hoofdtoegang (nieuwbouw). Deze drempelis geldt ook voor de hoofdtoegang van andere gebruiksfuncties met een toegankelijkheidssector.

Bereikbaarheid hoofdtoegang (artikel 4.192)

De hoofdtoegang van een bouwwerk grenst aan de openbare weg of grenst aan een route naar de openbare weg die over een verhard pad of steiger voert. Bij een te overbruggen hoogteverschil > 0,02 m op deze route is een helling(baan) vereist. Deze route moet verder voldoen aan de volgende breedte-eis:

- Gebouw met toegankelijkheidssector: route minimaal 1,1 m breed over een verhard pad of steiger
- Woongebouw, bijeenkomstfunctie (voor alcoholgebruik, voor het aanschouwen van sport, voor film, voor muziek of voor theater), een gezondheidszorgfunctie en een winkelfunctie zonder toegankelijkheidssector : route minimaal 1,1 m breed over een verhard pad
- Woning niet gelegen in een woongebouw: route minimaal 0,85 m breed over een verhard pad

Doorgangen op bovenstaande routes hebben een vrije breedte van ten minste 0,85 m en een vrije hoogte van ten minste 2 m.

Adviescommissie omgevingskwaliteit

Vraag commissie: Onderzoek of het terras bij de voorgevel verhoogd mag, met noodzakelijke hellingbaan voor rolstoeltoegankelijkheid. Want aan de achtergevel(tweede voorkant) is het goed toegankelijk. Zou dat in dit specifieke geval toegestaan zijn?

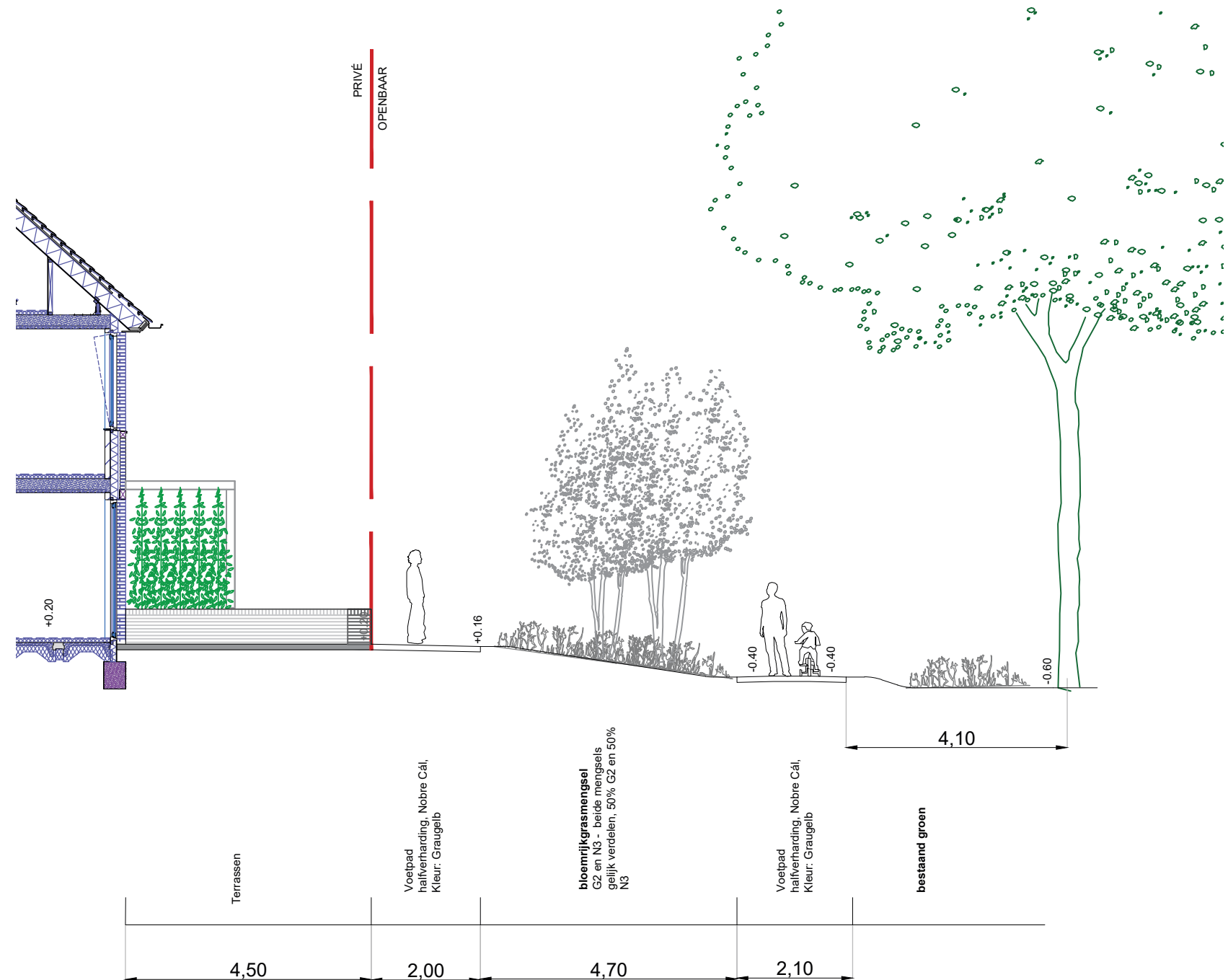
erfscheiding:
Regels BBL

schaal:
-

Erf scheiding | terras voorzijde

Adviescommissie omgevingskwaliteit

Vraag commissie: Onderzoek of het terras bij de voorgevel verhoogd mag, met noodzakelijke hellingbaan voor rolstoeltoegankelijkheid. Want aan de achtergevel (tweede voorkant) is het goed toegankelijk. Zou dat in dit specifieke geval toegestaan zijn?



Het hoogteverschil tussen het park en het terras is 60cm. Om dit rolstoeltoegankelijk te maken is een hellingbaan van (1:20) 12 meter nodig. Het terras is maar 4,5m diep.

Ook als het hoogteverschil tussen terras en park teruggebracht kan worden naar 30cm is een hellingbaan vereist van 6m, hetgeen niet past op het terras.

erfscheiding:
Parkzijde hoogteverschil

schaal:
-