Raadsbrief

Hillegom

Starten procedure voorontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom

aan:	de raad van de gemeente Hillegom
datum:	6 april 2021
zaaknummer:	Z-21-170095
datum collegevergadering:	6 april 2021
portefeuillehouder:	Anne de Jong en Karin Hoekstra
behandelend ambtenaar:	Fariq Ishaak
embargo:	☐

Inhoud mededeling

Het college heeft in haar vergadering van 6 april 2021 besloten om de procedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom te starten door deze ter inzage te leggen voor inspraak gedurende zes weken.

Samenvatting collegebesluit:
In 2006 heeft de gemeenteraad de Kadernota Goed Wonen vastgesteld. Hiermee werden de randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkelingen in dit plangebied -bekend als Goed Wonen- vastgelegd. Het gaat hierbij om het gebied tussen de Krochtstraat, Meerstraat, Prins Hendrikstraat en Hofstraat.

Woonstichting Stek is sindsdien voor haar sociale huurwoningen op deze locatie bezig met een zogenaamde binnenstedelijke herstructurering. Het bestaande woningbestand, 36 sociale huurwoningen, wordt daarmee vervangen door een nieuw, voornamelijk sociaal, woningbestand dat toekomstbestendig is en zich goed voegt in de bestaande omgeving. Het gaat in de nieuwe situatie om twee blokken van 20 sociale huurappartementen, één blok van 17 vrije sector koopappartementen en 5 nieuwe vrije sector koopwoningen aan de Julianastraat ter hoogte van het huidige parkeerterreintje. Daarmee worden er in totaal 62 nieuwe woningen gerealiseerd.

Met de kadernota is voorzien in een gefaseerde ontwikkeling. Na de realisatie van fase 1, het blok met huurwoningen tussen de Prins Hendrikstraat en de Emmastraat, zijn Stek en de gemeente in overleg geweest om te komen tot een passend woningbouwprogramma voor fase 2. In 2018 is het Koersdocument opgesteld in opdracht van het college. Vooruitlopend op de aankomende Omgevingswet en in het verlengde van de Omgevingsvisie Hillegom 2030 zijn daarmee de randvoorwaarden voor fase 2 herzien ten opzichte van het Koersdocument. De raad heeft hier in 2019 vragen over gesteld die zijn beantwoord door het college.

Met als uitgangspunt het Koersdocument heeft Stek in overleg met de gemeente een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Daarnaast zijn zowel het parkeren als het woonprogramma voldoende uitgekristalliseerd. Dit alles is de basis voor het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom.

Besloten wordt daarom om het voorontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom vast te stellen en ter inzage te leggen voor inspraak en vooroverleg.

Bijlagen:

- Beantwoording schriftelijke vragen Bloeiend Hillegom d.d. 3 september 2019
- Voorontwerpbestemmingsplan Goed Wonen fase 2, Hillegom met bijlagen

Beantwoording schriftelijke vragen Bloeiend Hillegom t.a.v. Goed Wonen fase 2

Behorend bij het collegebesluit van 3 september 2019

1. Wat is volgens het college de huidige status van de Kadernota Goed Wonen?

Deze Kadernota Goed Wonen is door de gemeenteraad vastgesteld in 2006, maar is inmiddels niet meer actueel omdat in februari 2018 door de gemeenteraad de omgevingsvisie Hillegom 2030 is vastgesteld. Hiervoor zijn een aantal redenen aan te geven. De Kadernota Goed Wonen was namelijk opgesteld vanuit een gemeente die de regierol heeft en eisen aan de ontwikkelaar oplegt. Vanuit de omgevingsvisie is de rol van de gemeente echter meer faciliterend en speelt planvorming in samenspraak met de omgeving en toekomstige gebruikers een belangrijke rol. Daarnaast zijn de opgenomen duurzaamheidsambities in de Kadernota Goed Wonen verouderd. Hogere duurzaamheidsambities zijn nu haalbaarder en moeten bespreekbaar zijn. De Kadernota Goed Wonen kan daarom praktisch gezien naar verwachting niet meer onverkort voor Goed Wonen fase 2 worden toegepast.

2. Waarom heeft het college toen de wetenschap kwam dat het tweede deel van "Goed Wonen" niet conform de door de raad vastgestelde Kadernota Goed Wonen gebouwd kon/mocht worden, deze kennis niet gedeeld en besproken met de raad?

Dit is niet gedaan, omdat Stek tot op heden nog geen concreet plan voor Goed Wonen fase 2 heeft ingediend. Wel is vorig jaar voor Goed Wonen fase 2 door een extern bureau (in opdracht van de gemeente) een richtinggevend document opgesteld in lijn met de koers die in de omgevingsvisie Hillegom 2030 in februari 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Zie bijgevoegd het betreffende Koersdocument Herstructurering Goed Wonen fase 2.

3. Welke status heeft het koersdocument uit 2018 en wie heeft opdracht gegeven voor de opstelling ervan?

Het Koersdocument Herstructurering Goed Wonen fase 2 heeft een informele status en is richtinggevend voor zowel de gemeente als Stek om hier ervaring mee op te doen. De opzet van het Koersdocument Herstructurering Goed Wonen fase 2 is in tegenstelling tot die van de Kadernota Goed Wonen niet normerend en biedt ten aanzien van het huidige geldende beleid een actuelere basis dan de eerder vastgestelde Kadernota Goed Wonen.

4. Waarom is dit koersdocument niet direct en actief gedeeld en besproken met de raad?

De bedoeling van het college was en is om de gemeenteraad voorafgaand aan de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan voor Goed Wonen fase 2 te informeren. Dan is namelijk formeel bekend in hoeverre en op welke onderdelen Stek wil afwijken van hetgeen eerder was vastgelegd in de Kadernota Goed Wonen.

5. Welke afspraken heeft het college gemaakt met STEK over de buitenspeelvoorziening die gemaakt moet worden in de buurt?

Met Stek zijn hierover geen harde afspraken gemaakt. Dit zou ook afbreuk doen aan het principe om de omwonenden mee te laten participeren. Het koersdocument geeft dus wel richting ten aanzien van het speelgroen, maar biedt tegelijkertijd ruimte om het onderdeel speelgroen in samenspraak met de gemeente en de omgeving nader uit te werken.

6. Waarom is daarover geen informatie aan de buurtbewoners gegeven op de informatieavond?

De aanwezigen op de inloopavond zijn juist wel door Stek geïnformeerd over de uitgangspunten van het koersdocument, waaronder die ten aanzien van het speelgroen. Zij hebben juist hun visie hierop kenbaar kunnen maken op de inloopavond. Daarnaast zal er vanuit de bestemmingsplanprocedure nog volop ruimte zijn voor inspraak en zienswijzen.

7. Wanneer wordt de raad geïnformeerd over de eventuele effecten van het wijzigen van de kaders en de oplossingen die het college hiervoor ziet?

Vóórdat het college het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage legt voor inspraak, zal de raad nader worden ingelicht. Naar verwachting zal dit in het najaar zijn. Het college ziet overigens geen negatieve effecten van het wijzigen van de beleidskaders. Het Koersdocument sluit immers beter aan bij het vigerende beleid dat door de raad is vastgesteld bij het vaststellen van de omgevingsvisie.

8. Wie is er eventueel aansprakelijk voor planschade van "Goed Wonen 1"-eigenaren?

Met Stek zal een anterieure grondexploitatieovereenkomst worden gesloten. Daarin wordt ook een planschadeclausule opgenomen. Daarmee kan eventuele planschade worden verhaald op Stek.

9. Welke beleidsplannen dienen er allemaal aangepast te worden doordat de voorgenomen ontwikkelingen uit "Goed Wonen 1" niet kunnen of mogen worden uitgevoerd?

Voor zover het college op dit moment kan nagaan, zijn er geen andere beleidsplannen (kadernota's) die aangepast moeten worden door het vaststellen van de Omgevingsvisie Hillegom 2030.

10. Voor het complete plan was er € 500.000,00 aan ISV2 gelden beschikbaar gesteld door de gemeente. Is dat volledige bedrag betaald aan STEK?

Ja, maar wel onder voorbehoud (zie hieronder).

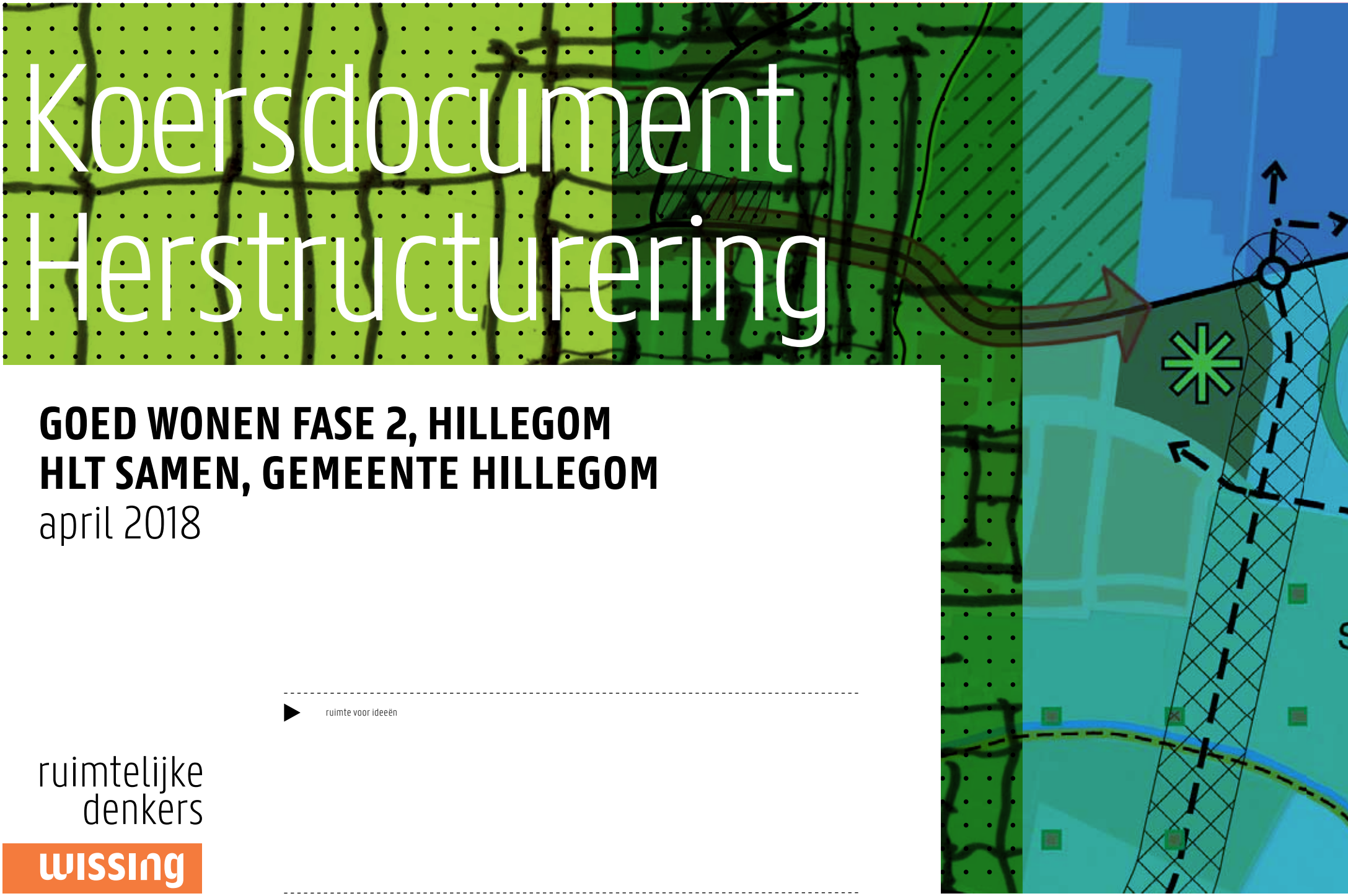
11. Zo ja, zijn er na 31-12-2009 gelden terugbetaald aan de gemeente conform de kadernota, omdat niet het gehele plan is uitgevoerd? Zo ja, hoeveel dan? Zo nee, waarom heeft de gemeente geen terugbetaling gevorderd of zijn er bindende afspraken gemaakt?

Er zijn geen gelden terugbetaald door Stek, noch teruggevorderd door de gemeente. In mei 2009 is tussen de rechtsvoorganger van Stek en de gemeente Hillegom een grondexploitatie-overeenkomst gesloten voor Goed Wonen. Op basis van deze overeenkomst is Stek verplicht tot terugbetaling van de helft van de uitgekeerde ISV 2-subsidie van €500.000,- als voor het plandeel Goed Wonen fase 2 geen aanvraag omgevingsvergunning zou zijn ingediend vóór 1 januari 2019. Daarnaast moest het plan vóór 1 januari 2020 zijn afgerond. In december 2018 heeft Stek schriftelijk aangegeven dat mede door de sterk veranderende woningmarkt deze data niet meer realistisch zijn. Stek heeft met de voornoemde brief daarom ook verzocht om af te wijken van de voornoemde data.

Vóórdat Stek dit verzoek had ingediend, was Stek al in goed overleg met de gemeente over de invulling van de locatie Goed Wonen fase 2. Het college heeft er op basis van het overleg met Stek voldoende vertrouwen in dat de planvorming voortvarend wordt opgepakt en dat de benodigde en gewenste stedelijke vernieuwing van de locatie Goed Wonen fase 2 gerealiseerd gaat worden. Het college heeft daarom schriftelijk aangegeven dat voor Goed Wonen fase 2 in afwijking van hetgeen eerder was vastgelegd, een aanvraag omgevingsvergunning moet zijn ingediend vóór 1 januari 2021 en de nieuw te bouwen woningen moeten zijn opgeleverd vóór 1 januari 2022.

Bijlage

Koersdocument Herstructurering



GOED WONEN FASE 2, HILLEGOM
HLT SAMEN, GEMEENTE HILLEGOM

april 2018

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

wissing

Opdrachtgever:
HLT Samen, gemeente Hillegom

Documentnaam:
1152-Hillegom-Goed Wonen fase 2-Koersdocument (V02)

Wijzigingsdatum:
1 mei 2018

ruimtelijke denkers

wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.
Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

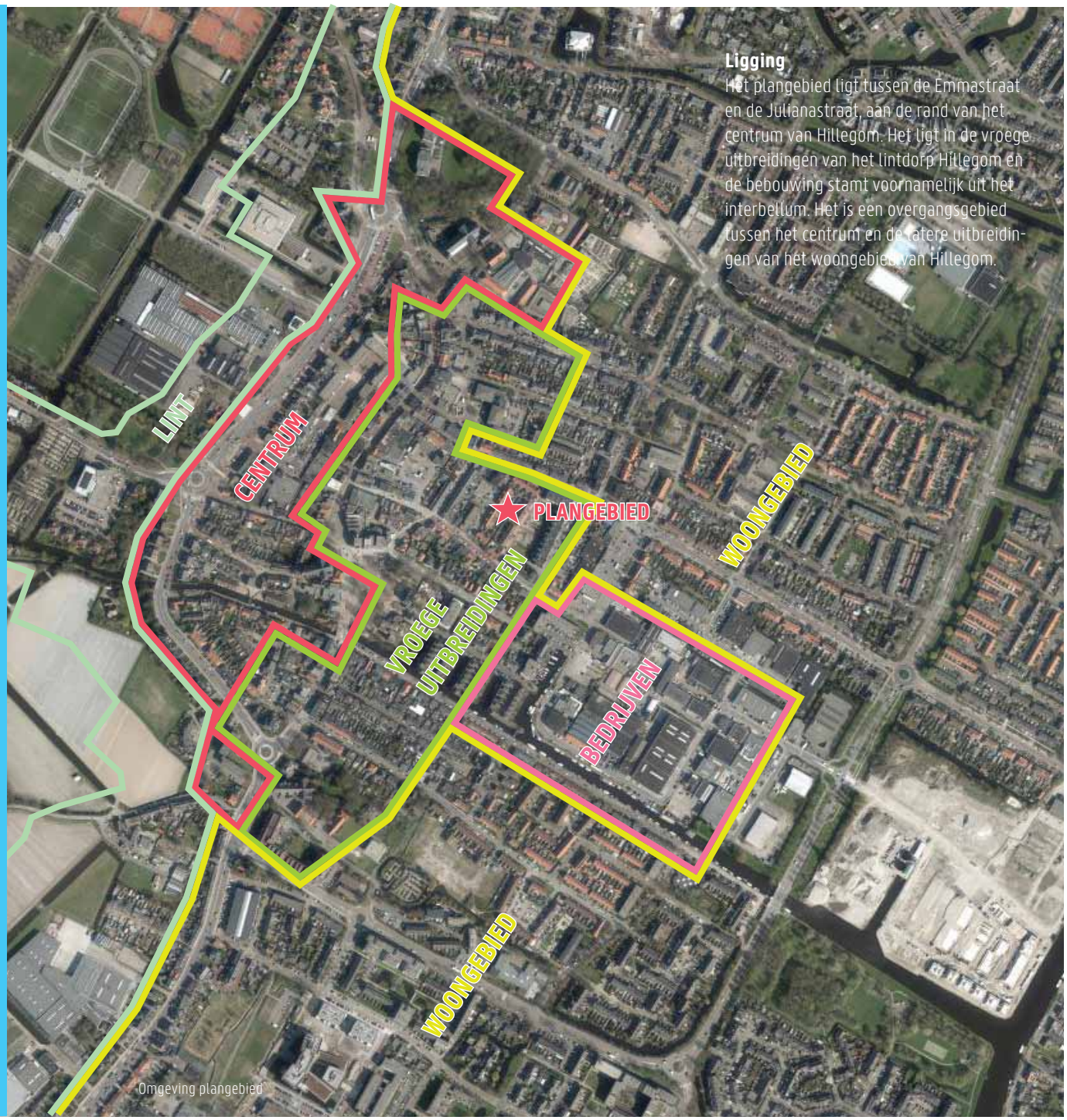
Middenbaan 108, 2991 CT
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht T +31 (0)180 61 31 44 www.wissing.nl

1 Inleiding

Net buiten het centrum van Hillegom ligt de herontwikkelingslocatie Goed Wonen. Deze locatie bestaat uit een eerste en tweede fase die herontwikkeld worden, waarvan de eerste fase reeds is gerealiseerd. In de oude situatie waren op de twee bouwvelden / fasen van deze locatie 82 woningen gesitueerd, die eigendom waren van woonstichting Stek. Het eerste veld, tussen de Prins Hendrikstraat en de Emmastraat, is reeds ontwikkeld. De grondgebonden woningen zijn vervangen door gestapelde bouw, een rij eengezinswoningen en een ondergrondse parkeervoorziening. De tweede fase van Goed Wonen staat nu op stapel. Woonstichting Stek wil hier ook graag een herontwikkeling laten plaatsvinden van circa 92 woningen in de vorm van grondgebonden programma en appartementen. De gemeente Hillegom heeft Wissing gevraagd om voor deze ontwikkelingen een koersdocument op te stellen. Dit document is het resultaat van deze opdracht en bestaat uit een ruimtelijke analyse, uitgangspunten vanuit het vigerend beleid en daarop volgend stedenbouwkundige denkrichtingen waarbinnen de herontwikkeling van het gebied tot stand kan komen.

Status koersdocument Goed Wonen fase 2

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Hillegom de omgevingsvisie Hillegom 2030 vastgesteld. De belangrijkste ambitie is om samen met de initiatiefnemers op een duurzame manier vorm te geven aan de ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving die een bijdrage leveren aan de kwaliteiten van Hillegom. De gemeente zal hierbij veelmeer vanuit uitnodigende ambities/kwaliteiten werken dan vanuit normen en regels, waarbij de rol van de gemeente verschuift van uitvoerende partij naar ondersteunend aan de maatschappij. Het in de Woonvisie vastgestelde beleid en de prestatieafspraken 2018 tussen Stek en Hillegom geven een duidelijk kader aan voor de herstructurering van de woningvoorraad van Stek in Hillegom. De ruimtelijke analyse en de stedenbouwkundige denkrichting geven een richting aan met een positieve grondhouding vanuit de gemeente. Met de ambities uit de omgevingsvisie Hillegom, vastgesteld beleid, de prestatieafspraken en stedenbouwkundige denkrichtingen is het aan Stek om voor de te herontwikkelen locaties te komen met ideeën. En om deze ideeën vervolgens aan de markt voor te leggen, en om plannen te toetsen aan de doelen van de visies en de prestatieafspraken. De op deze wijze opgestelde plannen kunnen daarna aan de gemeente worden voorgelegd.



Ligging
Het plangebied ligt tussen de Emmastraat en de Julianastraat, aan de rand van het centrum van Hillegom. Het ligt in de vroege uitbreidingen van het lintdorp Hillegom en de bebouwing stamt voornamelijk uit het interbellum. Het is een overgangsgebied tussen het centrum en de latere uitbreidingen van het woongebied van Hillegom.

Omgeving plangebied

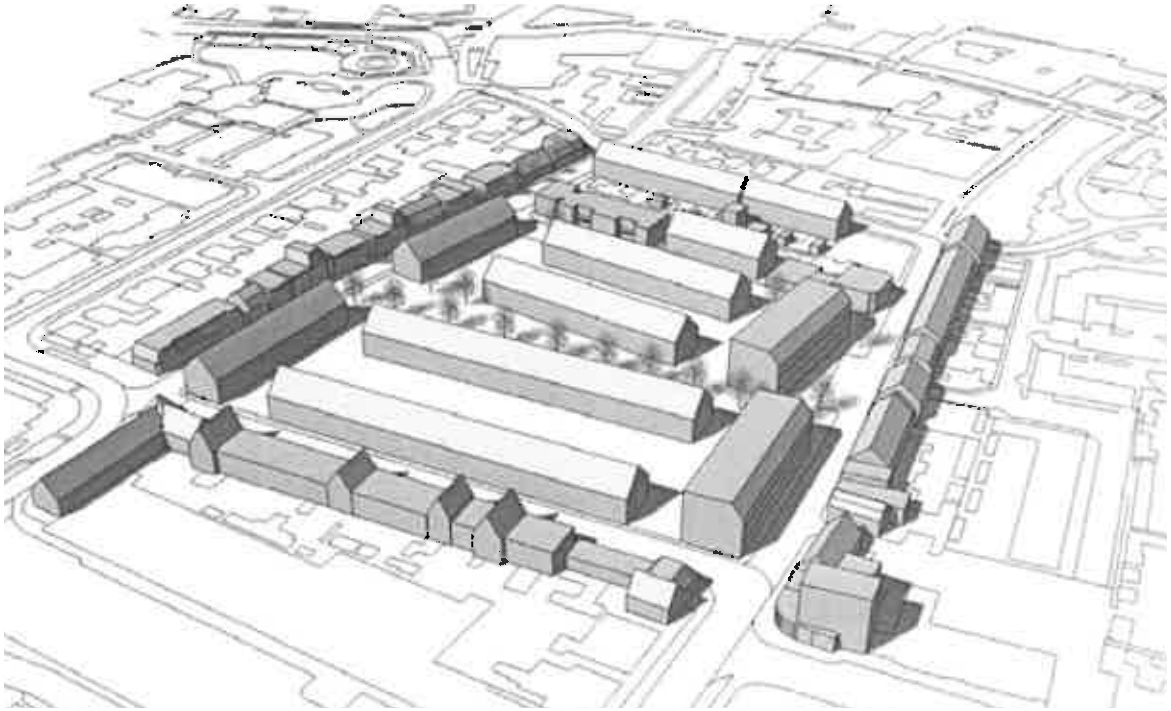
2 Aanleiding en fase 1

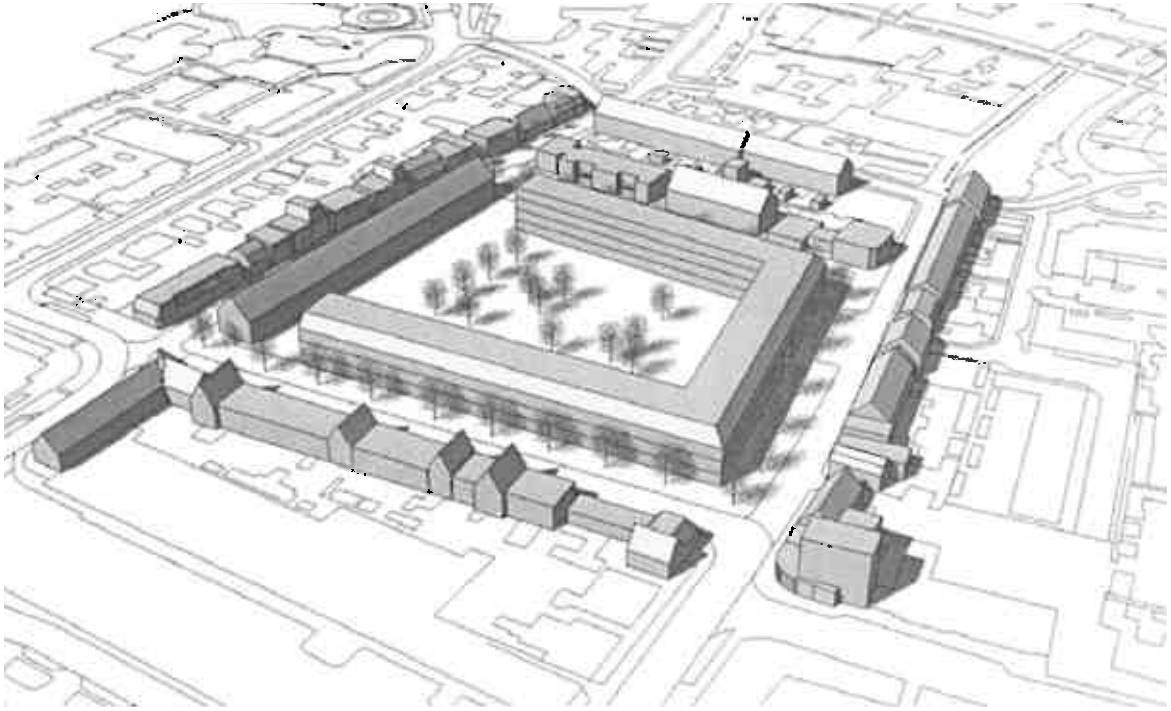
De Kadernota Goed Wonen uit 2006 gaf destijds de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de 82 woningen van woningbouwcorporatie Stek in Goed Wonen. De woningen waren destijds zo'n 80 jaar oud en voldeden niet meer aan de wooneisen. De analyse in het stuk geeft aan dat er een aantal sterke en zwakke punten werden gezien in de buurt.

Sterke punten:
- Het complex Goed Wonen is een architectonische eenheid, die centraal gelegen is;
- De woningen hebben voor een centrumlocatie redelijke buitenruimten;
- Door een breder profiel heeft de Meerstraat meer openbare ruimte.

Zwakke punten:
- De parkeerdruk;
- Er is weinig openbare ruimte in het gebied;
- Prins Hendrikstraat heeft het karakter van een doorgaande straat in plaats van een woonstraat;
- Kleine woningen, met een matige bouwkundige staat;
- Het gat in het bouwblok aan de Julianastraat;
- De speelplek aan de Julianastraat ligt op een slechte locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt (achterkant van bouwblok).

In de kadernota Goed Wonen uit 2006 van de gemeente Hillegom is uitgegaan van 2 mogelijke varianten om het gebied te herontwikkelen: een vernieuwing van de bestaande verkaveling, of het ontwikkelen van één groter gesloten bouwblok. In fase 1 is een start gemaakt met het ontwikkelen van deze laatste variant: een groter gesloten bouwblok met ondergronds parkeren en met openbare ruimte in het bouwblok.





2 varianten voor herontwikkeling
Uit: Kadernota Goed Wonen 2006

Achterkant van de appartementen met voldoende openbare ruimte

Appartementen aan de Prins Hendrikstraat in 3 lagen plat als beëindiging van een rij eengezinswoningen en appartementengebouw van 3 lagen met kap

Appartementengebouw op de hoek van de Prins Hendrikstraat en Meerstraat

Nette achterkanten rijwoningen en entree appartementen

3 Situatie

Goed Wonen fase 2 ligt ingeklemd tussen de Meerstraat, Julianastraat, Emmastraat en Hofstraat. Het bestaat uit 36 grondgebonden woningen die eigendom zijn van woningcorporatie Stek. De woningen zijn allen één bouwlaag met kap, gebouwd tussen 1920 en 1935. De woningen vormen samen duidelijk één ensemble, door kleur en materiaalgebruik, volume, rooilijn en kaprichtingen. De woningen hebben in basis een langskap met symmetrisch in het bouwblok gedraaide kappen. De oudere woningen (1920) hebben een zadelkap, de nieuwere (1935) hebben een mansardekap die iets meer volume biedt.

Opvallende elementen

In de buurt zijn verschillende dingen die opvallen. Als eerste is er het herontwikkelde blok van Goed Wonen fase 1. Dit blok is natuurlijk veel nieuwer, maar heeft ook grotendeels een andere typologie: appartementen. Daarmee is een schaalsprong ingezet van tamelijk kleine grondgebonden woningen van 1 bouwlaag met kap naar ruimere appartementen in maximaal 3 bouwlagen met kap. Het achterterrein voegt veel openbare ruimte toe aan de buurt. Er is een voetgangersverbinding tussen de Julianastraat en Emmastraat. Deze heeft ecchter geen ruimtelijke kwaliteit.
Ook de combinatie van de waardevolle Wilhelminaboom en het blokje van drie karakteristieke woningen erachter is markant. In een aangenomen amendement wordt aan de Kadernota Goed Wonen toegevoegd om onderzoek uit te voeren naar de haalbaarheid van behoud van deze combinatie.
Aan de Julianastraat is een voormalig speelterrein grotendeels getransformeerd naar ruimte voor parkeren. Het heeft een onpraktische opzet als parkeerplaats en een ongunstige ligging als speelplek. Het zorgt voor een gat in de bebouwing.

1. Portiekappartementen Goed Wonen fase 1
aan Prins Hendrikstraat

2. Nieuwe eengezinswoningen Goed Wonen fase 1 aan de Hofstraat

3. Plantsoen met Wilhelminaboom die op waardevolle bomenlijst staat
met daarachter karakteristiek huizenblok van drie woningen

4. Binnenterrein half-gerealiseerd groot gesloten bouwblok
met rechts plangebied van Goed Wonen fase 2

5. Julianastraat waar speelterrein is opgeofferd
voor meer parkeerplaatsen

6. De bredere Meerstraat met aan de linkerkant Goed Wonen fase 1
(gerealiseerd) en daarachter het plangebied van fase 2

4 Beleid

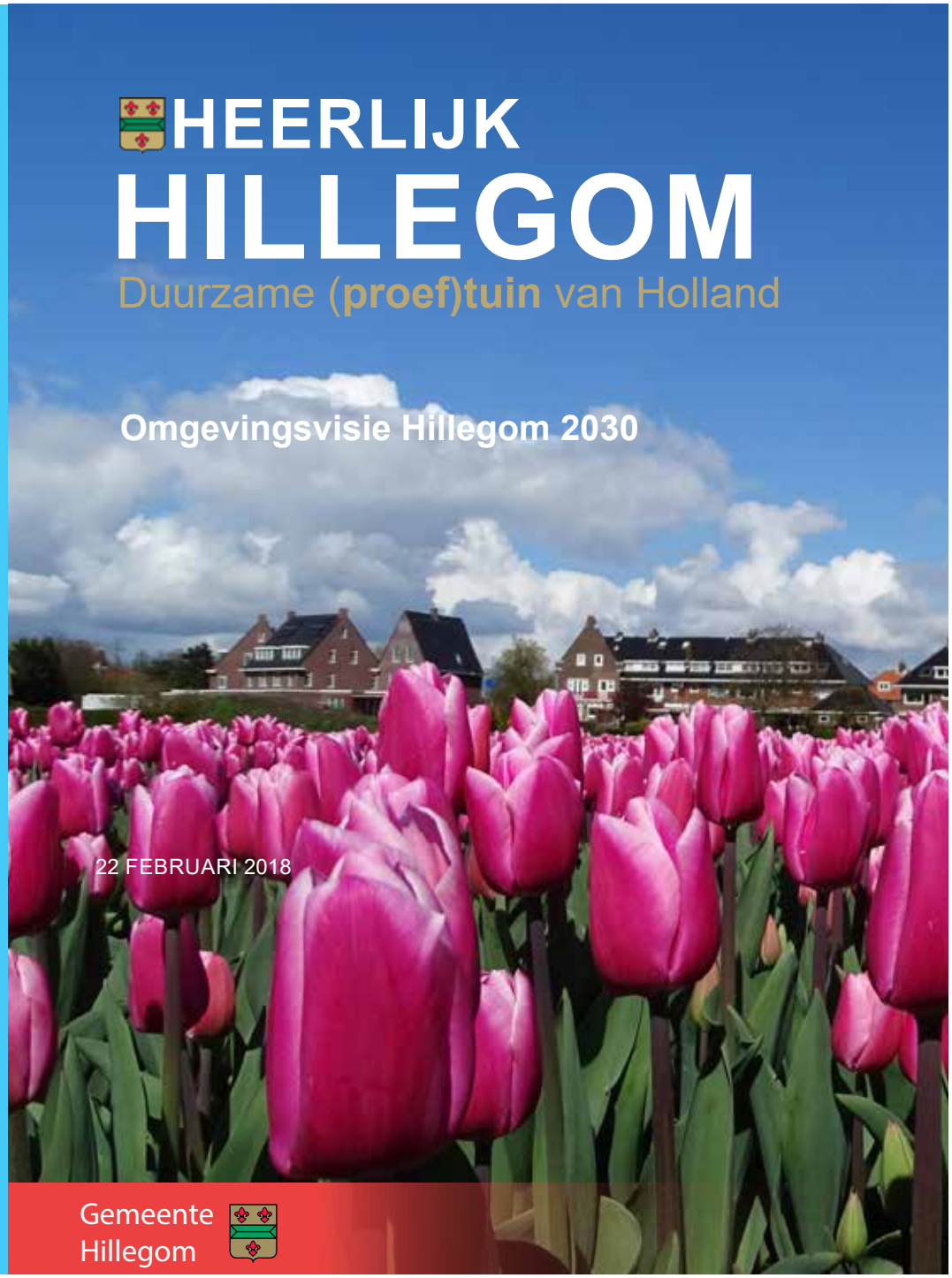
Omgevingsvisie
Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Hillegom de omgevingsvisie Hillegom 2030 vastgesteld. “Heerlijk Hillegom, Duurzame proeftuin van Holland”. De herontwikkelingslocatie Goed Wonen Fase 2 is gelegen in het deelgebied “Heerlijke woonplaats”. Per deelgebied is in de omgevingsvisie een koers uitgezet. Voor “Heerlijke woonplaats” is de onderstaande koers uitgezet:

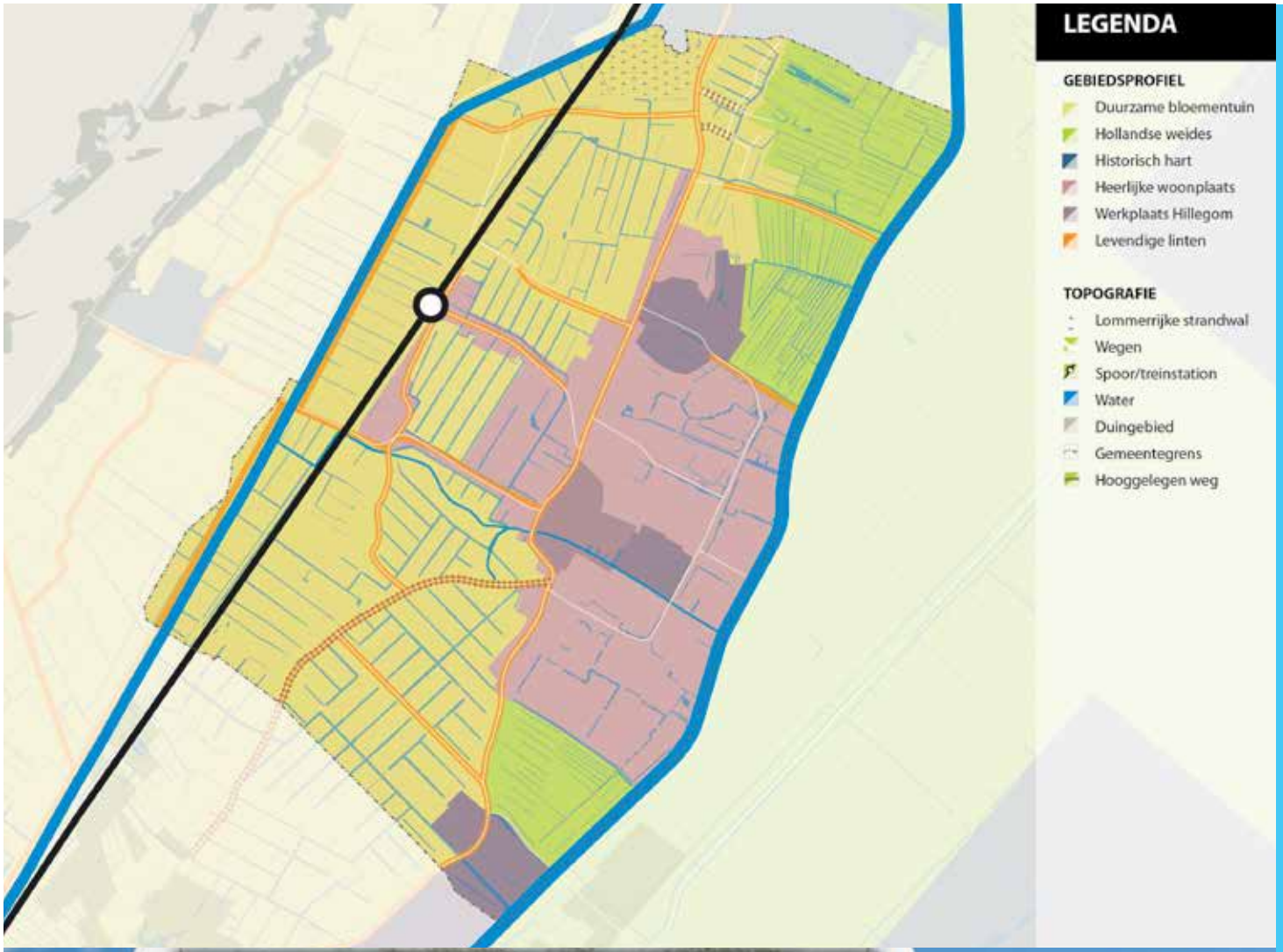
Karakter
Hillegom is door zijn landelijke, dorpse karakter met zijn afwisselende bebouwing met overwegend grondgebonden woningen en een ontspannen, groene inrichting van de openbare ruimte, een aantrekkelijke plek om te wonen. Ook de gunstige ligging draagt daar aan bij. De nabijheid van het strand en de duinen vormt een belangrijke kwaliteit. Voor wie niet (meer) in de stad wil wonen maar wel in de westflank van de Randstad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen en plekken met veel werkgelegenheid, is Hillegom een voor de hand liggende keuze. Haarlem, Amsterdam en Leiden liggen op een steenworp afstand en Hillegom is goed bereikbaar per trein. Ook Schiphol is dichtbij, terwijl Hillegom geen noemenswaardige hinder ondervindt van het vliegverkeer. Bovendien is in Hillegom sprake van een hechte samenleving. Het actieve verenigingsleven, het aantal evenementen en het relatief grote aantal (maatschappelijke) voorzieningen dragen er ook aan bij dat Hillegom een heerlijke woonplaats is.

Koers Wonen
De vraag naar nieuwe woningen in Hillegom is groot en naar verwachting zal dit de komende jaren zo blijven. In het bestaande dorpsgebied zijn echter nog voldoende (potentiële) woningbouwlocaties beschikbaar om ten minste aan de eigen behoefte te voldoen. Daarbij is wel belangrijk dat de ‘inbreiding’ met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Hillegom.

KOERS HEERLIJKE WOONPLAATS
Vanuit de omgevingsvisie geldt voor deze locatie onder meer:
- Behouden en versterken dorps karakter
- Verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad
- Bevorderen van gezondheid
- Versterken sociale cohesie
- Zorg dragen voor toekomstige voorzieningen
- Behoud en verbeteren woon- en leefkwaliteit

BELANGRIJKSTE ASPECTEN
Maatschappelijke voorzieningenniveau, sociale cohesie, goede verkeersdoorstroming, groen, duurzaamheid





Woonvisie

De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen hebben een gezamenlijke woonvisie opgesteld. "Top van de Bollenstreek", met een algemeen deel voor de Bollen-3 (HLT) en een specifiek deel voor Hillegom (voor de periode 2015-2019). In Holland Rijnlandverband is de regionale woonagenda gemaakt. Hierbij is de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten, een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving te creëren en de leefbaarheid te versterken. In aanvulling op het bestaande woningaanbod is er met name behoefte aan betaalbare woningen in zowel de koop- als de huursector. Daarnaast dient er enige ruimte te worden geboden voor de bouw van woningen in het dure segment. Om deze ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de regionale plannen stemt de gemeente alle ontwikkelingen goed af met andere regiogemeenten.

Vanuit de woonvisie zijn vijf pijlers benoemd:
-We maken een kwaliteitsslag
-Betaalbaarheid; passende prijs met bijbehorende kwaliteit
-Beschikbaarheid; voor iedere doelgroep een woning
-Wonen en zorg; langer zelfstandig wonen mogelijk
-Arbeidsmigranten en statushouders fatsoenlijk opvangen

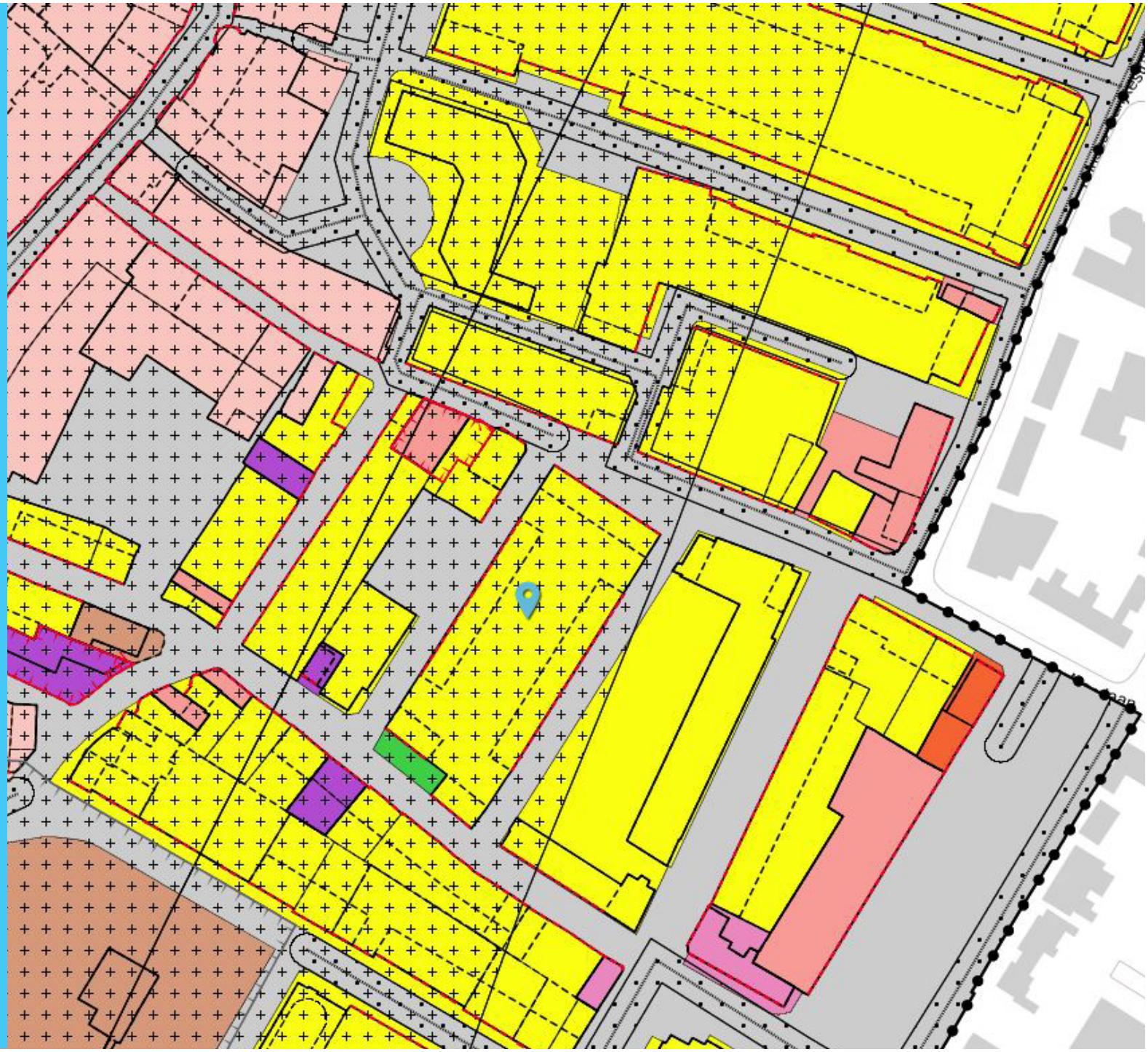
Het huidige aantal woningen in het plangebied bedraagt 36. In de prestatieafspraken van 5 december 2017 is vastgelegd dat de voorraad sociale huurwoningen in Hillegom gelijk moet blijven. Conform de woonvisie moet tenminste hetzelfde aantal woningen in de sociale sector worden terug gebouwd, tenzij elders een grotere productie sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, zoals is opgenomen in het "werkdocument sociale huurwoningen Hillegom".

Bestemmingsplan
Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Centrum van de gemeente Hillegom. Het terrein is voornamelijk bestemd voor Wonen, enkel het plantsoen rondom de Wilhelminaboom is als Groen bestemd. De maximaal toegestane bouwhoogte op de locatie is 6 meter, de goothoogte is maximaal 3,5 meter. Als Stek woningen wil realiseren met een tweede bouwlaag en een kap, of gestapelde appartementen, zal er dus een bestemmingsplan-procedure moeten worden doorlopen.

Goed wonen fase 1 heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van 9 meter. In de omgeving worden verschillende bouwhoogten/goothoogten aangehouden. Bouwhoogten liggen tussen de 6 en 12 meter, goothoogten tussen 3,5 en 9 meter.

Centrumplan
De gemeente Hillegom heeft in het centrumplan uit 2015 een visie opgesteld op de bebouwing en de openbare ruimte van het centrum van Hillegom. De locatie van Goed Wonen valt net buiten dit gebied. Er zijn 7 uitgangspunten opgesteld:

- Vergroten van de verblijfswaarde;
- Gebruik maken van historische elementen;
- Gebruik maken van functionele opzet;
- De openbare ruimte eerst;
- Meer zorg voor bebouwing;
- Alleen bestemmingsverkeer;
- Een groen centrum.



Bestemmingsplankaart

Welstand

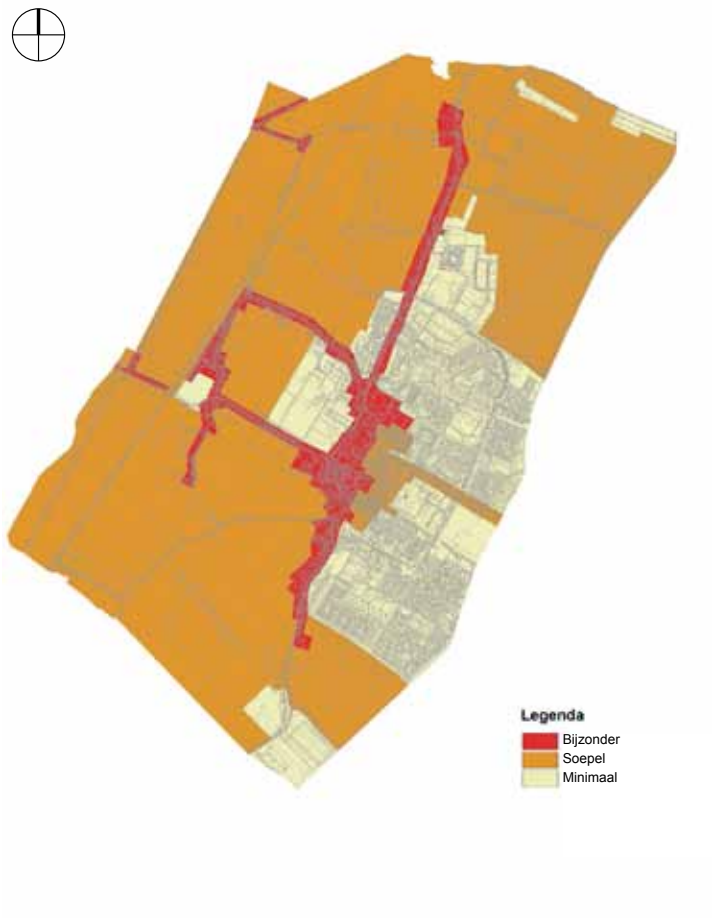
De vroege uitbreidingen zijn volgens de Welstandsnota Hillegom minimaal welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Goed Wonen fase 1 wijkt in schaal af van dit kleinschalige karakter. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende vier hoofdcriteria:

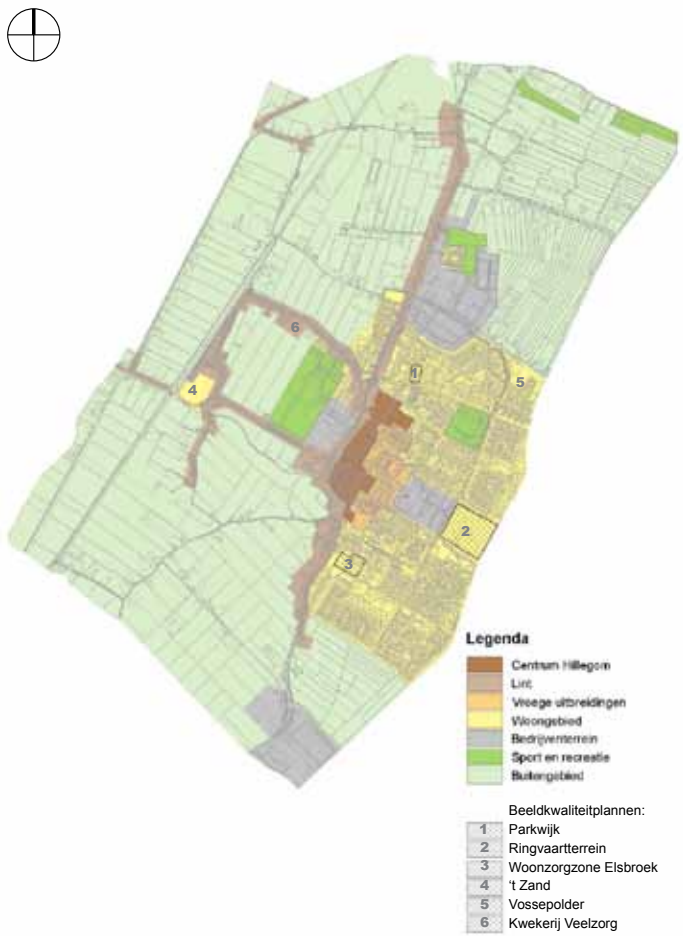
- Het dorpse karakter van het gebied behouden;
- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse gebiedskarakter;
- De architectonische uitwerking en detaillering volgen het beeld van de dorpse bebouwing;
- Materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel.

niveaukaart en gebiedskaart Welstandsnota Hillegom

Niveaukaart



Gebiedskaart

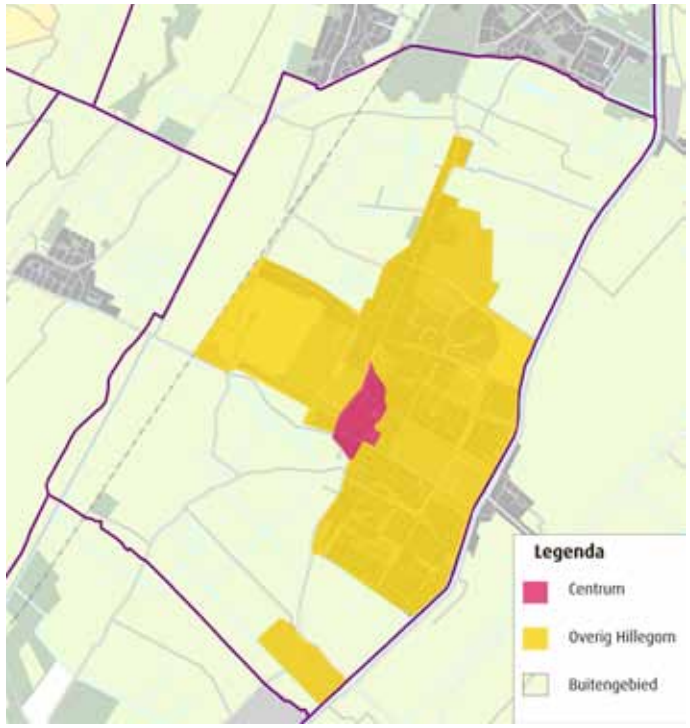


Parkeren
De gemeente Hillegom heeft in 2016 een Nota parkeernormen vastgesteld. Er is gekozen voor de meest recente parkeerkencijfers van CROW. Voor de herstructurering in het plangebied moet, afhankelijk van het type woning en de oppervlakte, rekening gehouden worden met parkeernormen tussen de 1,6 en 2,1 per woning.

Parkeerbehoefte bij sloop/nieuwbouw/ functiewijziging
De parkeernormen uit de onderstaande tabel worden gebruikt om de parkeerbehoefte in situaties van sloop/nieuwbouw/functiewijziging te berekenen. Om de parkeerbehoefte te berekenen wordt het aantal woningen (of de omvang van de functie) vermenigvuldigd met de voor dit woningtype (of functie) parkeernorm. In geval van sloop, nieuwbouw en/ of functiewijziging wordt bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen ook rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie. Eerst wordt de parkeerbehoefte van bestaande, te vervallen functies bepaald. Deze parkeerbehoefte mag worden afgetrokken van de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie. Het saldo (nieuwe situatie minus oude situatie) aan parkeerplaatsen moet worden aangelegd, dan wel mag worden verwijderd. Op het moment dat als gevolg van nieuwbouw een deel van de bestaande parkeercapaciteit komt te vervallen dan dient de bestaande parkeerbehoefte hiermee gecorrigeerd te worden.
Wanneer parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd tellen deze niet volledig mee en heeft men te maken met een reductiefactor (zie tabel 2).

Huidige situatie
In de huidige situatie wordt langs de straten geparkeerd, langsparkeren of haaksparkeren. Aan de Julianastraat wordt bovendien in parkeerkoffers geparkeerd. In de huidige situatie zijn 71 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen liggen in de Emmastraat, Julianastraat (incl. parkeerkoffer) en Meerstraat. De informele parkeerplaatsen aan de Hofstraat zijn niet meegeteld.

Rekenvoorbeeld
In Goed Wonen fase 2 zijn op dit moment 36 woningen van tussen de 80-150 m² aanwezig. Het plangebied ligt buiten het centrum. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,8 (zie tabel 1). De huidige theoretische parkeerbehoefte is 36 * 1,8 = 64,8. Gesteld dat er in de nieuwe situatie 45 woningen van dezelfde grootte zouden komen dan is er een theoretische parkeerbehoefte van 45 * 1,8 = 81. Het aantal toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt in dat geval 81 - 64,8 = 16,2 parkeerplaatsen.
Als er op eigen terrein geparkeerd wordt, dient er nog rekening gehouden te worden met een reductiefactor. In het geval van een parkeergarage worden parkeerplaatsen gerekend als enkele oprit zonder garage. Het berekeningsaantal is dan 0,8 (zie tabel 2). De 16,2 toe te voegen parkeerplaatsen tellen voor 16,2 * 0,8 = 13. In de openbare ruimte moeten dan nog 16,2 - 13 = 3,2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast moet er 16,2 * 0,3 = 4,86 parkeerplaats in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Totaal moet er dus in dit voorbeeld 16,2 parkeerplaats in de garage toegevoegd worden en 3,2 + 4,86 = 8,06 parkeerplaats in de openbare ruimte. De bestaande parkeerplaatsen dienen gehandhaaft te worden of gecompenseerd.



Gebiedsindeling parkeernormen Hillegom - Parkeerbeleid Hillegom, Nota Parkeernormen, 15 april 2016

wonen	centrum	overig Hillegom	buitengebied	eenheid	aandeel bezoekers
woning niet gestapeld > 150 m² bvo of gestapeld > 120 m² bvo	1,8	2,1	2,2	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld 80- 150 m² bvo of gestapeld 65 - 120 m² bvo	1,6	1,8	1,9	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld < 80 m² bvo of gestapeld < 65 m² bvo	1,4	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,1	1,2	per woning	0,3 pp
kamerverhuur	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,3 pp
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	per kamer	0,1 pp
logies/huisvesting arbeidsmigranten	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,1 pp

Tabel 1: Parkeernormen Wonen - Parkeerbeleid Hillegom, Nota Parkeernormen, 15 april 2016

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal
enkele oprit zonder garage(box)	1	0,8
lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,5
dubbele oprit zonder garage(box)	2	1,7
garage(box) zonder oprit (bij woning)	1	0,4
garage(box) (niet bij woning)	1	0,5
garage(box) met enkele oprit	2	1
garage(box) met lange oprit	3	1,6
garage(box) met dubbele oprit	3	1,8

Tabel 2: Berekeningsaantal parkeervoorzieningen bij woningen (toe te passen reductiefactor) - Parkeerbeleid Hillegom, Nota Parkeernormen, 15 april 2016

Legenda

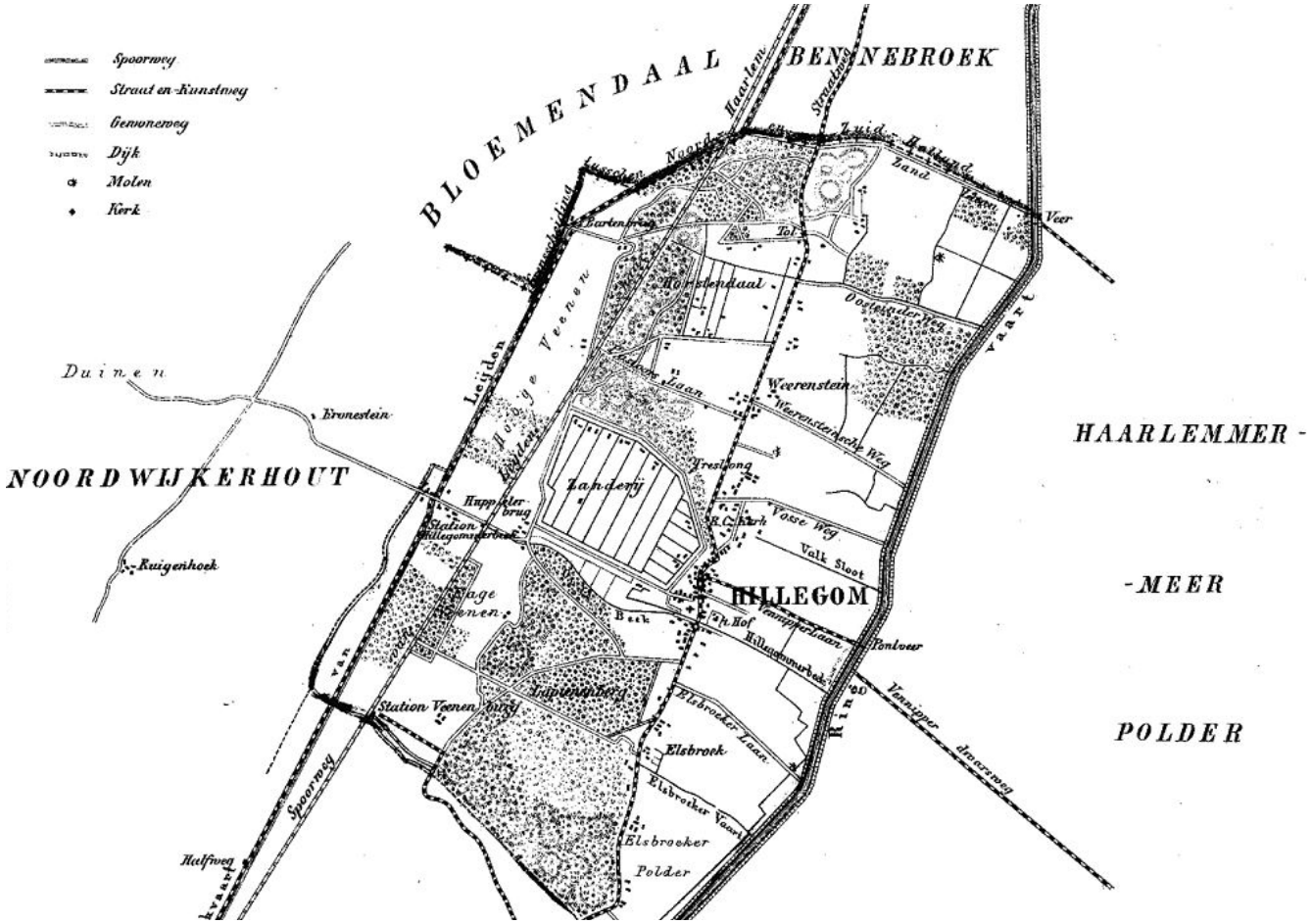
Parkeervakken met aantal

5 Analyse

Historie en morfologie

Hillegom is ontstaan in de vroege middeleeuwen rond de Maartenskerk. Dit is ongeveer de plek waar de Hillegomsebeek de oostelijke strandwal kruist. Het groeide langs het lint dat op de rand lag van de strandwal. Vanaf het lint was een aantal routes richting de Ringvaart rond de Haarlemmermeer. Deze routes lagen haaks op het lint en vormden de verbinding met het achtergelegen land. In de fase van de vroege uitbreidingen zijn tussen deze routes verbindingen gelegd, zodat in stroken parallel aan het lint verkaveld kon worden. De herontwikkeling van Goed Wonen beslaat twee van dit type stroken die in het interbellum verkaveld en ontwikkeld zijn.

Historisch gezien is er dus een sterke hiërarchie tussen de verschillende typen wegen. Het lint is van oudsher de belangrijkste doorgaande route. Tweede in de hiërarchie zijn de uitvalsroutes dwars op het lint. Voor het plangebied zijn dit de Meerstraat en Hofstraat. Dit kun je ook duidelijk zien aan de bebouwing die in verschillende tijdsperiodes organisch is gegroeid. De verbingsstraten tussen deze uitvalsroutes komen derde in de hiërarchie van straten in Hillegom. Dit zijn de Julianastraat en Emmastraat met een veel meer plamatige uitstraling van de gebouwen.



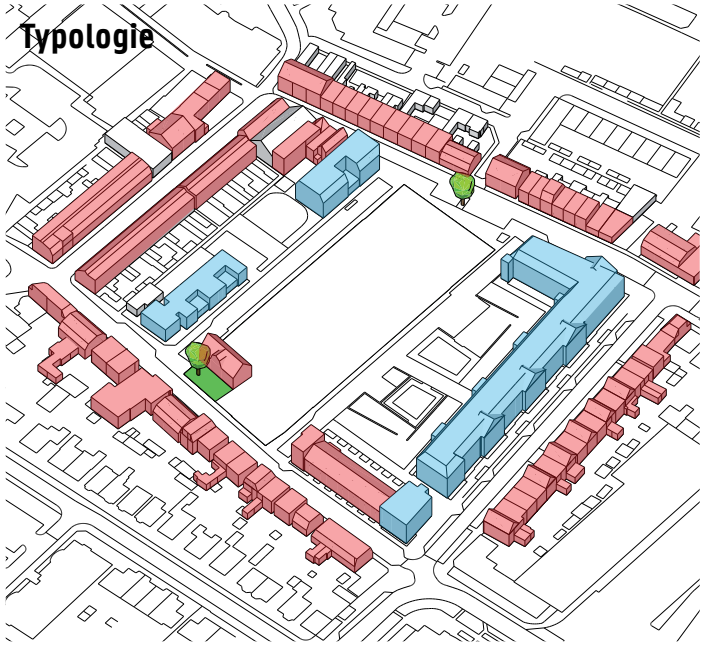
Legenda
Historische lintroute
Dwarswegen op de lindroute
verbindingen tussen dwarswegen

Typologie
In de omgeving van het plangebied zijn weinig verschillende typologieën te vinden. Er zijn met name rijwoningen en gestapelde appartementen. De appartementen zijn allemaal ontsloten via een portiek, gallerij-ontsluitingen komen niet voor.

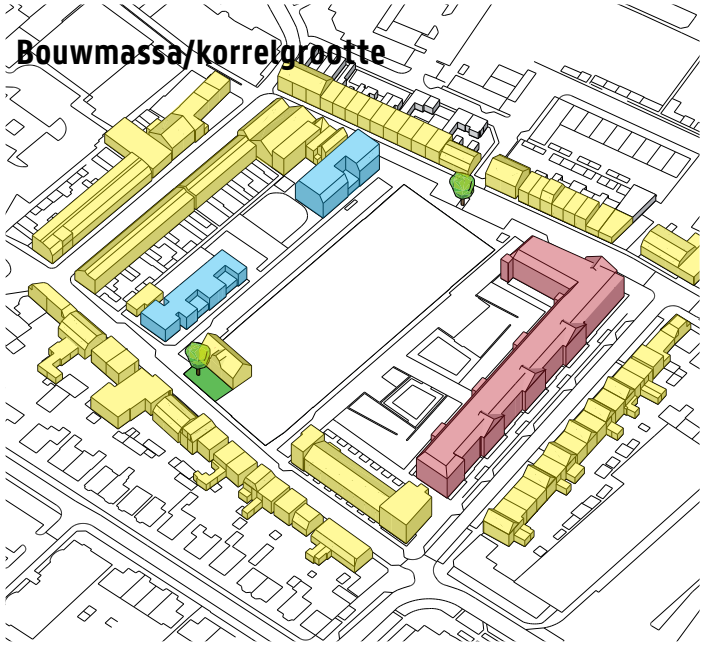
Bouwmassa/korrelgrootte
De bouwmassa rondom het plangebied beslaat een spectrum tussen lage, smalle, ondiepe rijwoningen en het forse appartementengebouw uit Goed Wonen fase 1. Dit appartementengebouw heeft een gevel aan de Prins Hendrikstraat van circa 100 meter breed en aan de Meerstraat circa 35 meter breed en is circa 13 meter diep. Tussen deze twee korrelgrootes zitten nog twee kleinschaliger gestapelde appartementencomplexen aan de Julianastraat met breedtes van 25-35 meter breed. Er zijn dus drie korrelgroottes te vinden in de buurt.

Bouwhoogte
De bouwhoogte in de omgeving van het plangebied varieert tussen 1 laag zonder kap en 3 lagen met kap. Grofweg tussen de 3 en 12 meter bouwhoogte. Goed Wonen fase 1 is duidelijk forser dan de omgeving. Zelfs de rijwoningen hebben een hogere goot- en nokhoogte, één rijwoning in fase 1 is 3 lagen plat. De appartementen zijn 3 lagen plat of met kap. De vooroorlogse bebouwing bestaat voornamelijk uit 1 of 2 bouwlagen met kap. Zie hier de schaalsprong die met de herontwikkeling van fase 1 is ingezet.

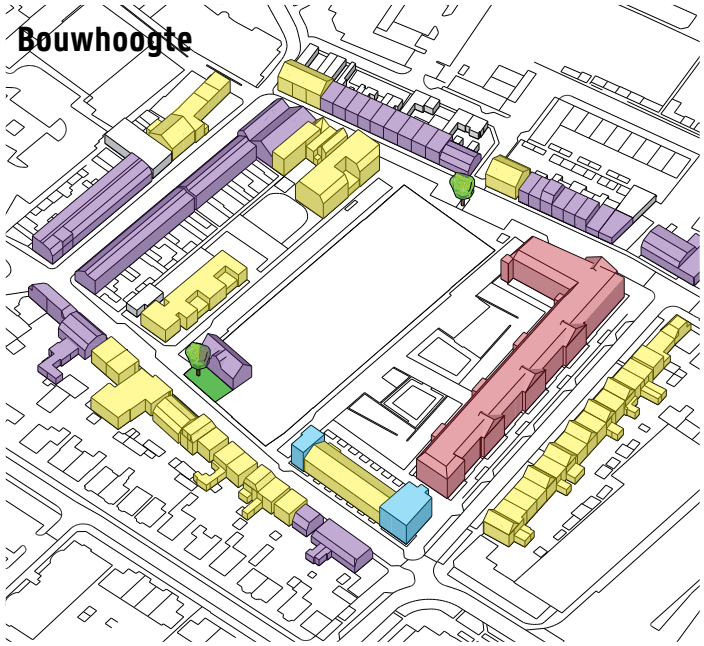
Rooilijn
De rooilijnen zijn vrijwel overal strak langs de perceelsgrens gelegd. Als er sprake is van tuinen zijn deze met name aan de achterzijde van de woningen te vinden. Goed Wonen fase 1 is daarop een uitzondering. Er is een rooilijn van circa 1,30 meter aangehouden vanaf de straat. Hier is een overgangszone tussen openbaar en privé te vinden - al dan niet afgeschermd met een lage erfafscheiding.



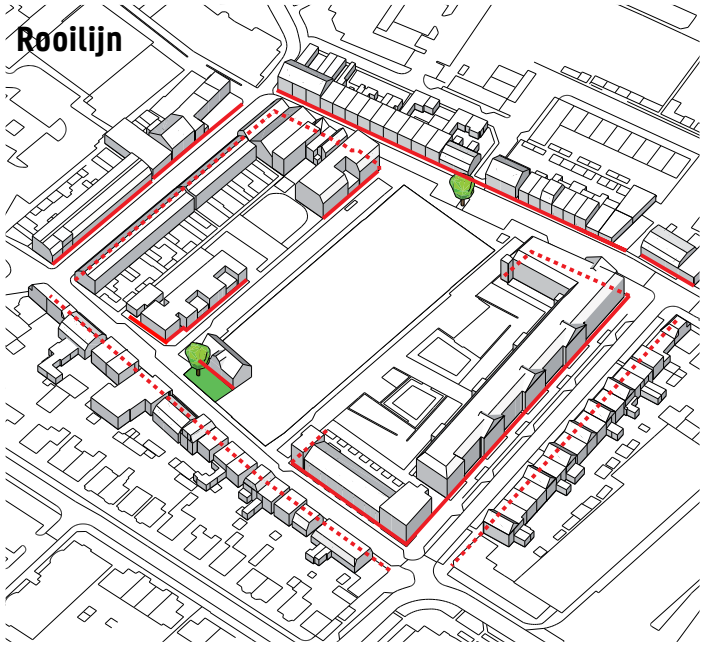
Rijwoningen
Gestapeld



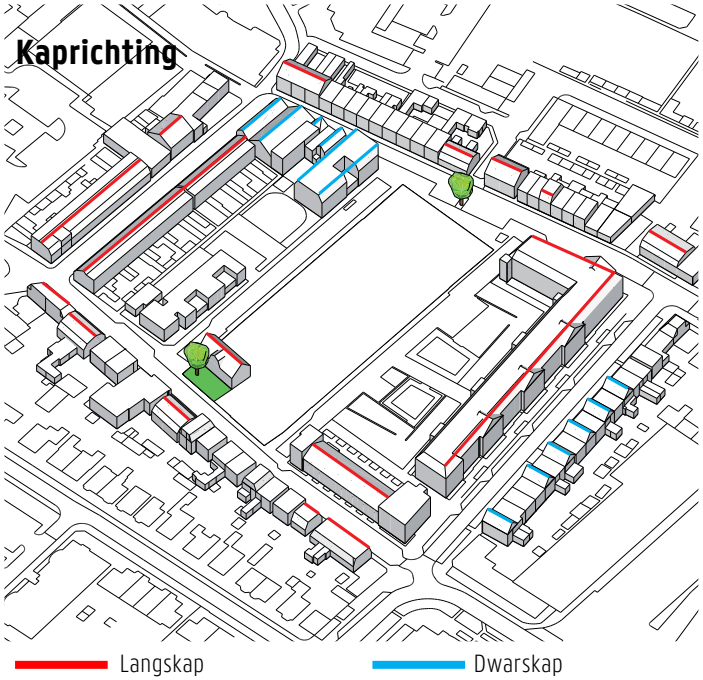
1e grootte
2e grootte
3e grootte

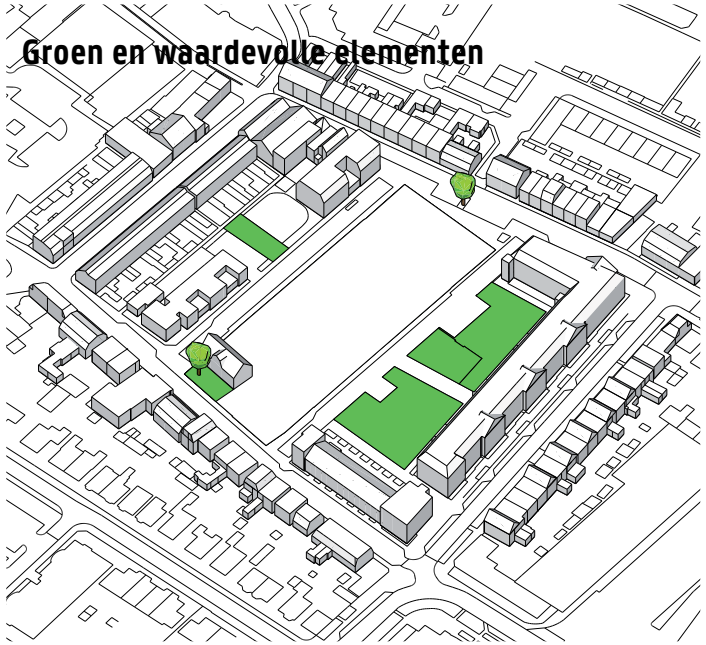


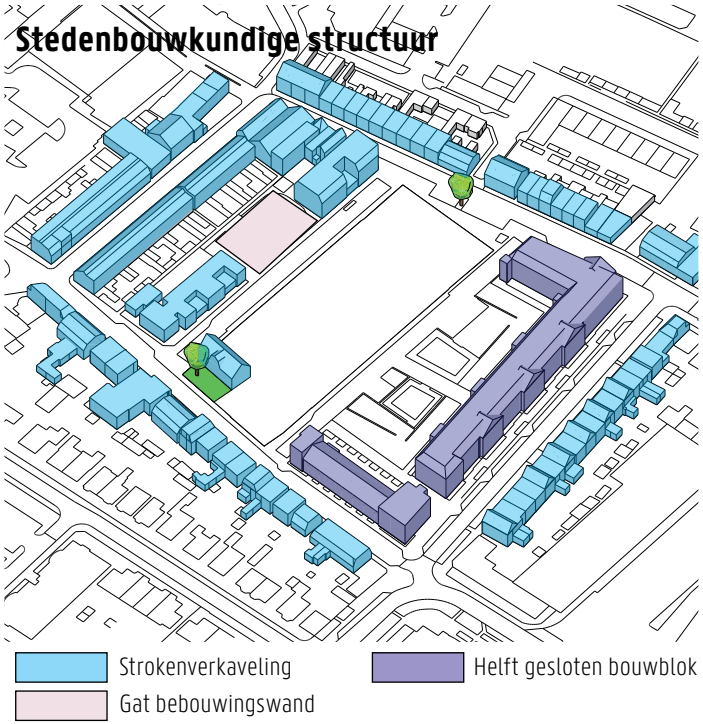
3 lagen met kap
3 lagen plat
2 lagen (plat of plus kap)
1 laag (plat of plus kap)

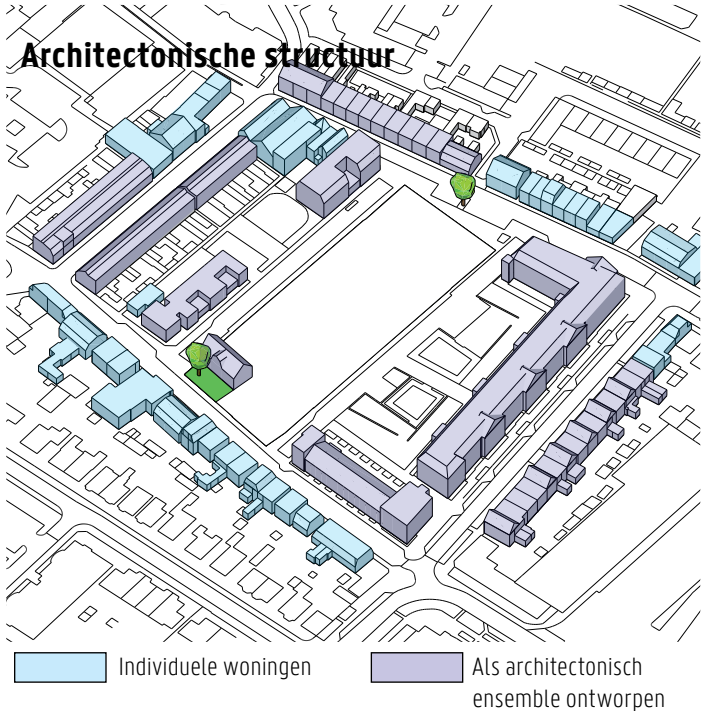


Rooilijn









Kapvorm- en richting
In de omgeving van het plangebied is een veelvoud aan kapvormen te vinden. Er zijn zadel-, schild- en mansarde kappen. Ook de richtingen verschillen. Er zijn veel woningen met dwarskappen, maar de woningen die als ensemble zijn aangelegd hebben voornamelijk langskappen met dwarskappen als accent. De steilste kappen (meestal de onderkant van mansardekappen) in de omgeving hebben een kaphelling van tegen de 80°.

Groen en spelen
In het centrum van Hillegom is weinig ruimte voor groen of spelen. Het plantsoen rondom de waardevolle Wilhelminaboom is een van de weinige originele plekken met ruimte voor groen. De speelplek aan de Julianastraat ligt tussen parkeerplaatsen en kent weinig kwaliteit. Met de ontwikkeling van Goed Wonen fase 1 is hier echter veel ruimte aan toegevoegd. Aan de Emmastraat is nu een grote groene plek. Deze ruimte heeft inrichting gekregen met een gemeenschappelijke kruidentuin en spelaanleidingen. Echter, de kruidentuin wordt niet gebruikt en de spelaanleidingen zijn na klachten verwijderd. Het groen wordt nu weinig gebruikt.

Stedenbouwkundige structuur
Over het algemeen bestaat de wijk uit een strokenverkaveling. De stroken zijn circa 45 meter diep, de woningen zijn georiënteerd op de straat. Bij Goed Wonen fase 1 is hiervan afgeweken door te kiezen voor een gesloten bouwblok dat zich uitstrekt over twee stroken, waarvan de eerste helft is gerealiseerd. De herontwikkeling is daarmee een bijzonder ensemble in de structuur, een incident.

Architectonische structuur
Aan de Meerstraat en de Hofstraat (de straten haaks op het originele lint, de tweede stap in de hiërarchie van straten) zijn veel individueel ontworpen woningen te vinden. In de dwarsstraten (Julianastraat, Emmastraat, Prins Hendrikstraat, de derde categorie in de hiërarchie van straten) zijn met name architectonische ensembles te vinden.

6 Stedenbouwkundige denkrichtingen

De richtingen voor de Goed Wonen fase 2 komen voort uit de voorgaande analyse , de modellenstudie en de bezonningsstudie. Deze richtingen vormen de stedenbouwkundig inspiratie voor de ontwikkeling van Goed Wonen fase 2. Binnen de richtingen zijn meerdere varianten en oplossingen mogelijk en denkbaar. De richtingen hebben betrekking op het afronden van het stedelijk bouwblok waarmee in fase 1 is begonnen.

1. Morfologie
Uit de morfologische analyse blijkt dat de Hofstraat en Meerstraat in de hiërarchie de belangrijkste positie innemen in de omgeving van Goed Wonen. Het is wenselijk dat de nieuwe bebouwing hierop aansluit.
Richting voor Goed Wonen fase 2: Representatieve voorgevels, geen blinde gevels toegestaan. De Hofstraat en Meerstraat vormen de entree van het gebied en de ontsluiting met de auto.

2. Wilhelminaboom en achterliggend rijtje woningen
Het plantsoen met de Wilhelminaboom wordt als waardevol gezien en de boom verkeert in goede staat. Naar het behoud en de renovatie van de drie achterliggende woningen is onderzoek gedaan (zie bijlage). Hieruit blijkt dat de woningen niet behouden kunnen worden. Richting voor Goed Wonen fase 2: de Wilhelminaboom wordt behouden op deze plek. Het is wenselijk het plantsoen te behouden en te vergroten.

3. Typologie
Het huidige aantal woningen in het plangebied bedraagt 36. In de prestatieafspraken van 5 december 2017 is vastgelegd dat de voorraad sociale huurwoningen in Hillegom gelijk moet blijven. Conform de woonvisie moet tenminste hetzelfde aantal woningen in de sociale sector worden terug gebouwd, tenzij elders een grotere productie sociale huurwoningen wordt gerealiseerd, zoals is opgenomen in het “werkdocument sociale huurwoningen Hillegom”.
Richting voor Goed Wonen fase 2: terugbouwen van tenminste 36 sociale huurwoningen, tenzij een kleiner aantal door middel van een grotere productie elders in Hillegom is/wordt gecompenseerd.
Goed Wonen is een tamelijk homogene wijk waar rijwoningen en appartementen staan. Het zou niet goed passen in het karakter van de buurt om hier andere typologieën aan toe te voegen.
Richting voor Goed Wonen fase 2: er kunnenijn rijwoningen en appartementen komen.

4. Stedenbouwkundige structuur
De buurt kenmerkt zich onder meer door de aanwezige strokenverkaveling. In Goed Wonen fase 1 is een aanzet gemaakt voor een schaalsprong in die structuur door een gesloten bouwblok over 2 stroken voor te stellen, waarvan de helft is gerealiseerd. In de omgeving van Goed Wonen fase 2 is veel verschil in bouwmassa. Het gaat van kleine rijwoningen met een breedte van circa 5 meter met 1 laag met kap tot het appartementenensemble van Goed Wonen fase 1 dat vrijwel de hele Prins Hendrikstraat breed is en 3 lagen met kap telt.
Richting voor Goed Wonen fase 2: De schaalsprong ingezet met fase 1 door middel van het grote stedelijk bouwblok wordt doorgezet, er worden geen nieuwe incidenten toegevoegd. Hierbij wordt opnieuw aangesloten bij de kleinschalig dorpse omgeving. Dit uit zich in een passende bouwhoogte, in de lengte van de bouwblokken, in de rooilijnen en in reactie op de bestaande omgeving. Deze elementen sluiten aan op de korrelgrootte van het centrumgebied.

5. Bouwmassa
In de omgeving zijn verschillende korrelgroottes (1e t/m de 3e grootte) te herkennen. Goed Wonen fase 2 sluit aan bij de bestaande korrelgroottes.
Richting voor Goed Wonen fase 2: de diepte van de bouwmassa is maximaal 13 meter (excl. gemeenschappelijke ruimtes). De gevellengte bedraagt maximaal 50 meter, tenzij gewerkt wordt met sprongen in de rooilijn van tenminste 0,50 meter.

6. Bouwhoogte
De bouwhoogte in de omgeving is dorps. Van oudsher zijn de woningen 1 of 2 lagen, al dan niet met kap. In Goed Wonen fase 1 is een schaalsprong ingezet waarbij 3 lagen met kap is toegevoegd. Dit is in verhouding tot de omgeving wel de maximale bouwhoogte die nog binnen het dorpse karakter past. De bezonningsstudie laat zien dat bebouwing van 2 lagen met kap en een overgangszone tussen stoep en voorgevel van circa 1,50 meter geen grote effecten heeft voor de bezonning op de omliggende woningen. Als bebouwing van 3 lagen met kap en eenzelfde overgangszone wordt gebouwd zijn er grote (lees:negatieve) effecten op de bezonning van de omliggende woningen.
Richting voor Goed Wonen fase 2: Er wordt aagesloten bij de omgeving en Goed Wonen fase 1. De bouwhoogte aan de Hofstraat, Julianastraat en Meerstraat bedraagt de eerste 13 meter vanaf de bebouwingsgrens maximaal 9 meter (=3 bouwlagen), de goothoogte 6 meter (zie doorsnede p. 19). In het binnengebied en aan de Emmastraat bedraagt de bouwhoogte maximaal 12 meter (=4 bouwlagen) (zie kaart stedenbouwkundige denkrichtingen), de goothoogte bedraagt maximaal 9 meter.

7. Rooilijn
Over het algemeen staan de woningen in de omgeving met de voorgevel op de voorerfgrens. Met Goed Wonen fase 1 is een overgangszone (privestoep) van maximaal 1,50 meter toegevoegd.
Richting voor Goed Wonen fase 2: Uitgangspunt is een gevarieerde rooilijn in aansluiting op de omgeving. Om de buitenranden van Goed Wonen fase 2 dienen overgangszones tussen openbaar en privé te worden aangelegd voor de voorgevel, zoals bij fase 1 ook gebeurd is. Aan de binnenkant van de herontwikkeling, aan de Emmastraat, is dit niet noodzakelijk.

Legenda

- Hoofdontsluiting
- Ontsluiting langzaam verkeer
- Éénrichtingsverkeer
- P Toegevoegde parkeerplaatsen
- Bouwen in de rooilijn
- Openbaar groen
- Versterken Wilhelminaplantsoen
- Toekomstige invulling bebouwing
- P Te behouden parkeerplaatsen
- Uiterste bebouwingsgrenzen
- Orientatie woningen
- Te behouden bomen
- Zoekgebied parkeren
- 12,45 m Maatvoering

8. Kapvorm- en richting
De bebouwing in de omgeving is overwegend voorzien van een kap. Goed Wonen fase 1 heeft schildkappen en zadelkappen.
Richting voor Goed Wonen fase 2: Er wordt aangesloten bij de kapvormen die in de eerste fase gerealisseerd zijn. De bebouwing is voorzien van een kap, maximale kaphelling 80^0, platte accenten zijn toegestaan (zie doorsnede op volgende pagina).

9. Groen en spelen
Er is weinig ruimte voor groen en spelen. In Goed Wonen fase 1 is veel openbaar groen en spelen toegevoegd, die de balans groen-verharding-bebouwing ten goede komt. De Wilhelminaboom is waardevol voor de buurt. De speelplek aan de Julianastraat is verouderd en ligt ingeklemd tussen parkeerplaatsen. De groennorm van de gemeente ligt op 50 m^2 en 0,9 boom per woning.
Richting voor Goed Wonen fase 2:
- De openbare ruimte heeft één integraal ontwerp, waarin voldoende ruimte is voor groen en spelen. Het plan omvat het hele plangebied; zowel het binnengebied als de omliggende straten.
- Het plantsoen rondom de Wilhelminaboom versterken en door middel van een integraal ontwerp van de openbare ruimte verbinden met het binnenterrein.
- De speelplek aan de Julianastraat mag worden verplaatst ten behoeve van een inrichting met woningen of parkeren. De speelplek dient dan elders in het centrumgebied te worden gecompenseerd.
- De groennorm is hoog. Op basis van een sterk integraal ontwerp met een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte kan de gemeente bereid zijn positief advies te geven om van de groennorm af te wijken.

10. Parkeren
De parkeerdruk in de omgeving is hoog. Voor een herontwikkeling dient voldaan te worden aan het vigerende parkeerbeleid, zowel in de openbare ruimte, als op eigen terrein. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht gepositioneerd en kwalitatief hoogwaardig ingericht.
A. Parkeren in de openbare ruimte
In de omgeving wordt langs de straat geparkeerd, veelal ook informeel. Aan de Julianalaan wordt in een parkeerkoffer geparkeerd. Het parkeren in de openbare ruimte dient zorgvuldig te worden ingericht om het gewenste resultaat te behalen.
Richting voor Goed Wonen fase 2: Er moet worden voldaan aan het vigerende parkeerbeleid. Het parkeren in de openbare ruimte heeft een maximum van in totaal 86 parkeerplaatsen op de volgende specifieke plekken:
- Meerstraat: het bestaande aantal van 11 parkeerplaatsen blijft gehandhaafd;
- Emmastraat: het bestaande aantal van 28 parkeerplaatsen blijft gehandhaafd;
- Hofstraat: er blijft langs geparkeerd worden aan de zuidzijde van de straat. Aan de noordzijde van de straat, langs het plantsoen, wordt niet geparkeerd;
- Julianastraat: het bestaande aantal van 13 parkeerplaatsen kan met een herinrichting met visgraatparkeren worden uitgebreid tot 23 parkeerplaatsen;
- Parkeerhof Julianastraat: het bestaande aantal van 19 parkeerplaatsen kan met een herinrichting met haaks parkeren worden uitgebreid tot 24 parkeerplaatsen. Bij invulling van de parkeerhof met woningbouw dienen de 19 bestaande parkeerplekken elders in de openbare ruimte gecompenseerd te worden;

B. Parkeren op eigen terrein
De parkeerdruk in de smalle straten is hoog. In Goed Wonen fase 1 is parkeerruimte gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage om te voldoen aan de toenemende vraag naar parkeerplaatsen en om de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte (op maaiveldniveau) te vergroten. Richting voor Goed Wonen fase 2: parkeren op eigen terrein gebeurt uit het zicht van de openbare ruimte en met een kwalitatief hoogwaardige inrichting.

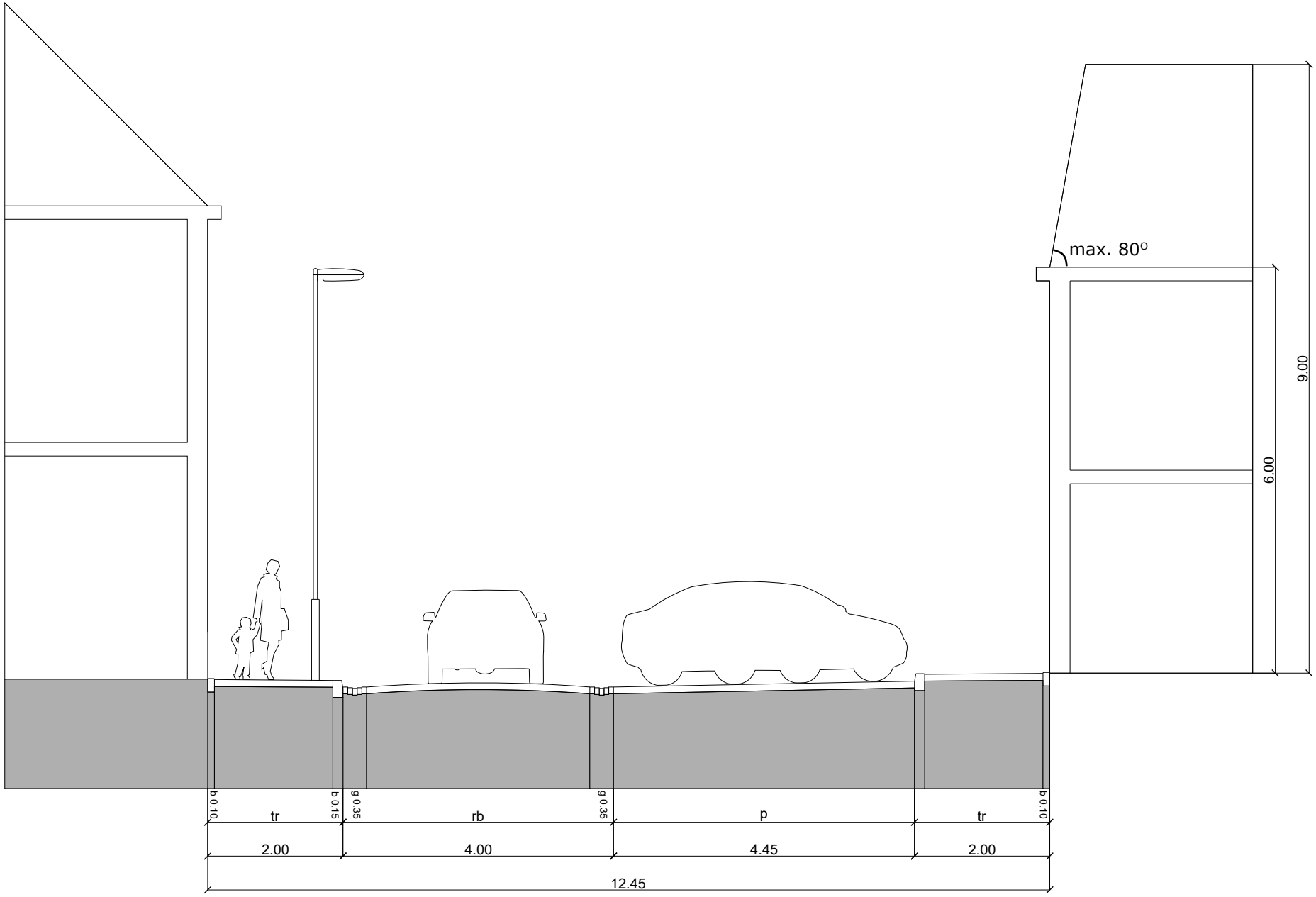
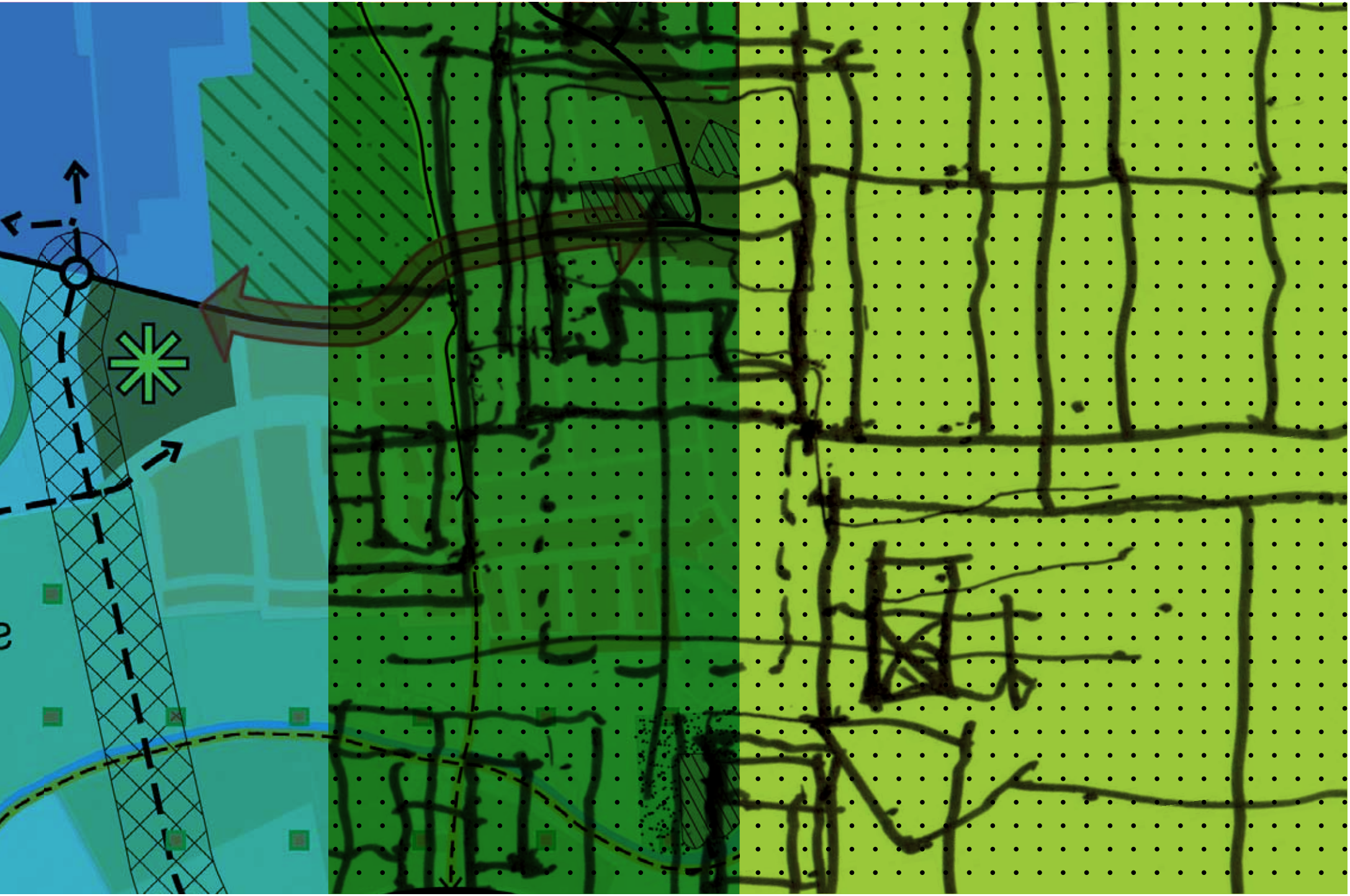
11. Architectuur
Algemeen overkoepelend
In de omgeving komen individuele rijwoningen en ensembles van rijwoningen en appartementen voor. Daarnaast is er natuurlijk de ontwikkeling van Goed Wonen fase 1. Hier moet op worden aangesloten.
Richting voor Goed Wonen fase 2: aansluiten bij huidige bebouwing Goed Wonen fase 1 als één ensemble ontworpen bebouwing.
Oriëntatie, hoeken en accenten
Richting voor Goed Wonen fase 2: Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan. De vier hoeken van het bouwblok verdienen extra aandacht. De bebouwing wordt hier “om de hoek” ontworpen, waarbij geldt dat alle gevels aan de openbare ruimte als voorgevel worden gezien.

Gevels
Richting voor Goed Wonen fase 2: De gevels hebben een rustige opbouw en compositie. Net als bij fase 1 wordt in fase 2 gewerkt met een symmetrische gevelopbouw. De gevelopeningen zijn staand. Er is voldoende plasticiteit in de gevels. Dit wordt versterkt door rooilijnsprongen die tenminste iedere 20 meter voorkomen. Gevelsprongen zijn tenminste 0,50 meter diep.

Bijgebouwen
Richting voor Goed Wonen fase 2: Bijgebouwen aan de openbare ruimte worden mee-ontworpen met het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn ondergeschikt van aard.

Detaillering
Richting voor Goed Wonen fase 2: Er wordt terughoudend omgegaan met detailleringen. Detailleringen zijn verfijnd en strak. HWA’s liggen in het gevelvlak.

Materiaal- en kleurgebruik
Richting voor Goed Wonen fase 2: Gevels bestaan uit baksteen in rode tinten. Kappen worden afgedekt met antraciete pannen, net als in fase 1. Kozijnen zijn fijn en terugliggend in de gevels geplaatst. Dakkapellen zijn onderdeel van de vormgeving van de woning

Erfscheidingen
Richting voor Goed Wonen fase 2: Erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden mee-ontworpen met de woningen.

Profiel Julianastraat met visgraatparkeren en max. goot- en bouwhoogte nieuwbouw