

Stedenbouwkundige Onderbouwing

Frederikslaan 20 Hillegom

Der Nederlanden

Gemeente
Hillegom



Behoort bij besluit van
burgemeester en
wethouders van Hillegom

Inboeknr.	26771
Datum:	31-07-2018

CONCEPT



22 maart 2012

COLOFON

PROJECT

Stedenbouwkundige Onderbouwing

Frederikslaan 20 Hillegom

projectnummer: SR110189

INITIATIEFNEMER

Der Nederlanden

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

22 maart 2012 CONCEPT



Inhoud

Inleiding 7

Context 11

Analyse 15

 Historie 15

 Bebouwingkarakteristiek 17

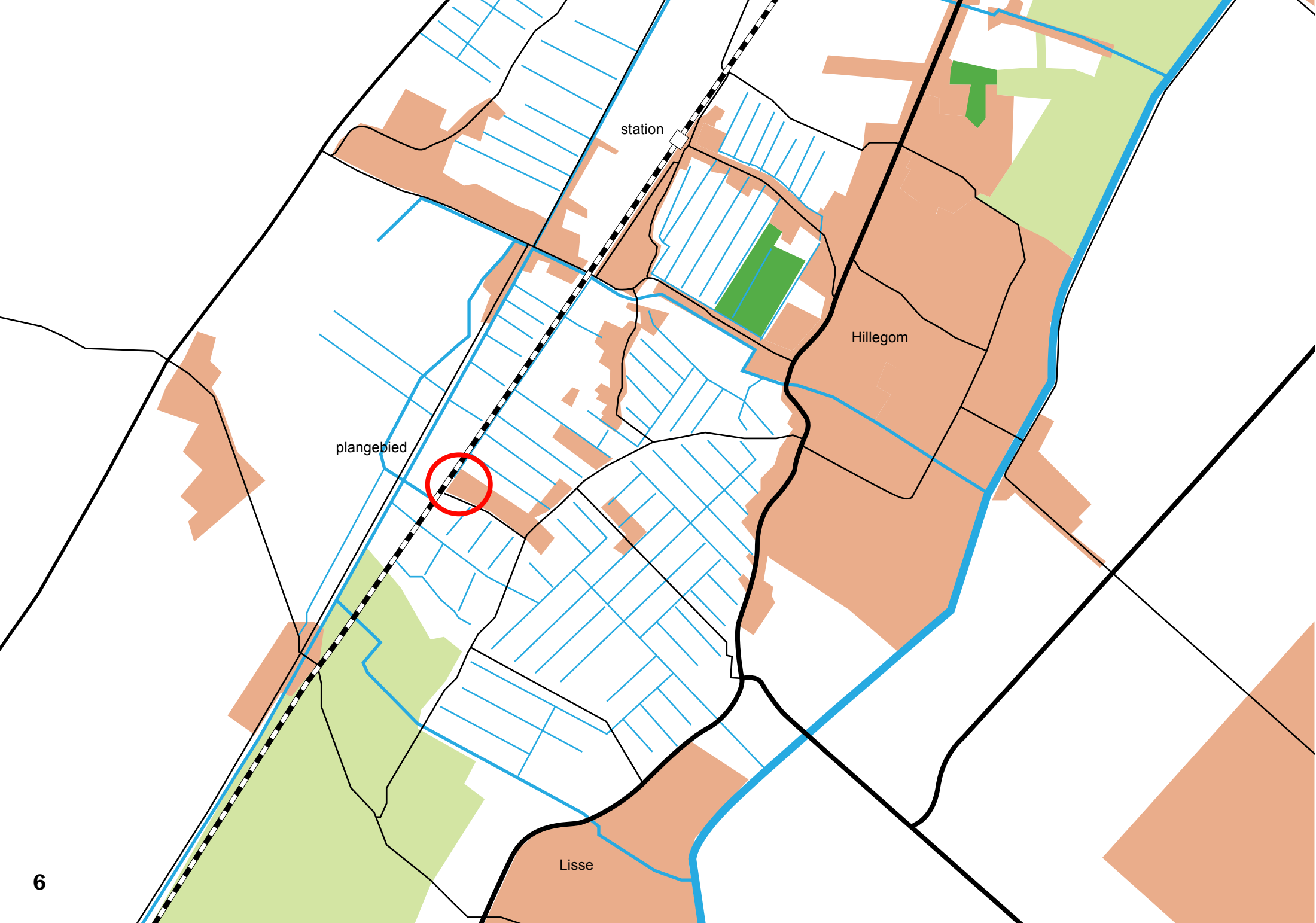
 Ontsluiting 17

 Water en groen 17

 Welstandsnota 19

Schetsvoorstel 23





station

Hillegom

plangebied

Lisse

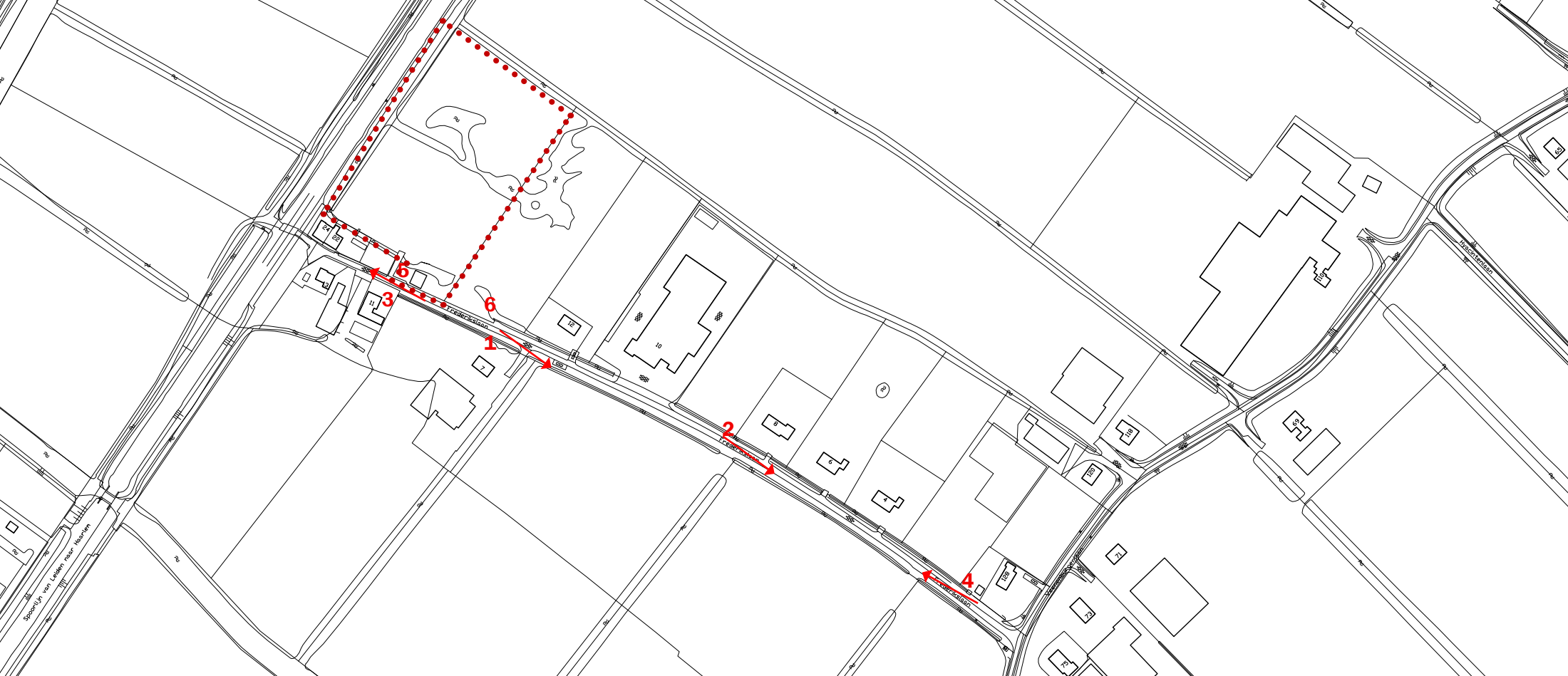
Inleiding

De heer Der Nederlanden wil aan de Frederikslaan 20 in Hillegom twee woningen realiseren. Daartoe heeft hij bij de gemeente een principeverzoek ingediend. De locatie ligt in het buitengebied van Hillegom en is momenteel ingericht als heemtuin. De locatie heeft de bestemming Tuin in het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997. De gemeente Hillegom heeft in haar brief van 5 december 2011 aangegeven dat ze wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging, mits de twee woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze worden ingepast. Hierbij moet onder andere aansluiting worden gezocht bij de bestaande goot- en nokhoogte.

Voor woningen in het buitengebied van de Duin- en Bollenstreek is de zogenaamde GOM-regeling van kracht. De initiatiefnemer zal een overeenkomst met de GOM (Greenport Ontwikkelingsmaatschappij) moeten sluiten waarin de financiële afdracht is bepaald. Omdat het in dit geval geen bollengrondbestemming betreft zal aan het GOM geen bollencompensatie hoeven worden betaald.

Deze stedenbouwkundige onderbouwing bevat een analyse en een schetsvoorstel voor de inrichting van de kavel aan de Frederikslaan. De onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de bouw van twee woningen.





1



Frederikslaan richting het oosten (thv nr. 7)

2



Frederikslaan richting het oosten (thv nr. 8)

3



Einde Frederikslaan richting het westen

Context

Het plangebied ligt tegen het spoor ten noorden van de Frederikslaan in het buitengebied van Hillegom. Het perceel is ingericht als heemtuin met een recreatiewoning. De Frederikslaan is een doodlopend bebouwingslint aan de zuidwestrand van de gemeente. De Frederikslaan is oost-west georiënteerd en eindigt bij het spoor. Aan de westzijde takt de Frederikslaan aan op de Veenenburgerlaan. De Veenenburgerlaan is een landelijke, secundaire verbinding tussen Hillegom en Lisse.

Het perceel is ca. 1,4 ha groot en heeft een zeer groene inrichting. Het terrein is omsloten door hagen, bomen en water waardoor het een besloten karakter heeft. Op het perceel zijn enkele bouwwerken aanwezig, zoals een schuurtje en een recreatiewoning. De heemtuin is parkachtig ingericht met waterpartijen en open stukken grasveld. Het oostelijk naastgelegen perceel heeft eenzelfde soort tuinachtige inrichting. De eigendomsgrens van het perceel ligt deels langs de weg, en deels achter de bestaande woningen op nummer 22 en 24.

Aan de overzijde van het perceel staan twee woningen met bedrijfsbebouwing op het achtererf. De heemtuin heeft twee entree's. De westelijke entree ontsluit het perceel van de initiatiefnemer. De oostelijke entree het naastgelegen perceel.

◀ omgeving plangebied met
aanduiding foto's

4



Frederikslaan richting het westen (thv nr. 128)

5



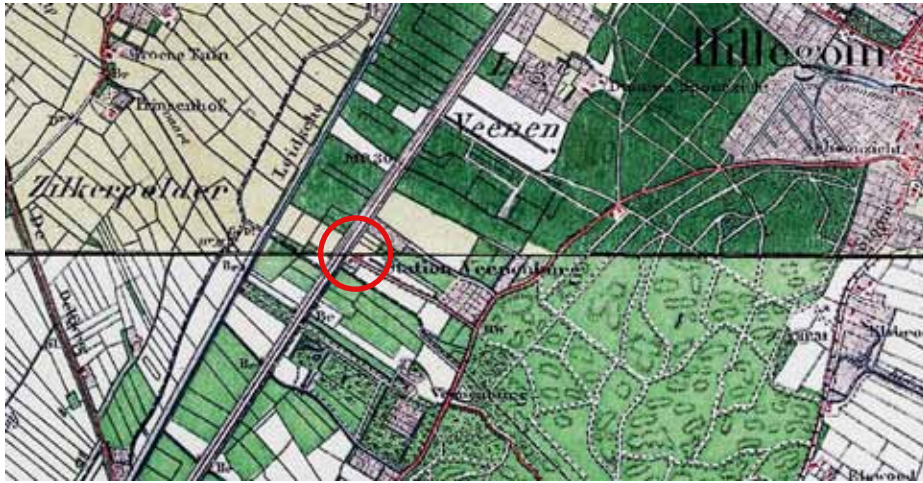
entree Heemtuin (west)

6



entree Heemtuin (oost)





1892



1914



1949



1993

Analyse

Historie

Op de historische kaarten van het plangebied en omgeving is te zien dat aan de Frederikslaan al sinds eind 19de eeuw bebouwing stond. Sinds begin 20ste eeuw werd het buitengebied van Hillegom en Lisse meer en meer ontgonnen en maakte bos plaats voor bollenteelt. In die tijd werden ook de watergangen gegraven, die heden ten dage nog steeds het landschap kenmerken.

Ondanks de ontginning van het landschap voor de bollenteelt is het kleinschalige karakter van de Frederikslaan altijd behouden gebleven. Aan de noordzijde, en met name aan het einde van de straat is de fijnmazige verkavelingsstructuur sinds begin vorige eeuw aanwezig geweest. De strook van ca. 120 meter breedte, tussen de Frederikslaan en de parallel gelegen ontginningsloot aan de noordzijde, is opgedeeld in kleine smalle kavels in noord-zuidrichting. Deze kavels hebben een breedte die varieert van 40 tot 80 meter. Aan de zuidzijde is de verkavelingsstructuur ruimer van opzet. De diepte van de kavels wordt bepaald door de parallel gelegen Veenenburgersloot op ca. 250 meter afstand van de Frederikslaan. Oorspronkelijk was de verkavelingsrichting hier oost-west (te zien op de kaart van 1914), maar later zijn grotere en bredere kavels ontstaan. De noord-zuid sloten, op ca. 120 meter afstand van elkaar gelegen, bepalen de kavelbreedte.



vogelvlucht foto plangebied en omgeving (bron bing.com)



Bebouwingkarakteristiek

De Frederikslaan heeft een smal profiel met afwisselde bebouwing en doorzichten naar het open landschap. Met name aan het begin van de laan is aan de zuidzijde het open landschap goed zichtbaar. Aan het einde van het lint staat ook aan de zuidzijde bebouwing waardoor het lint een meer besloten karakter krijgt. Aan de noordzijde zijn een aantal woningen en een enkel bedrijf gesitueerd. Het lint is ruim opgezet, met vrijstaande woningen op een ruime, vaak groen ingerichte kavel. Aan het einde van de Frederikslaan, aan de overzijde van het spoor eindigt het lint en is vrij zicht over de bollengronden aan de westzijde van het spoor.

De bebouwing aan de Frederikslaan bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen met al dan niet bedrijfbebouwing op het achtererf. Aan de oostlijke zijde van de laan, staat de woonbebouwing circa 10 meter van de weg. Naar het einde toe, nabij de spoorlijn, staan de woningen dicht op de weg. In het bijzonder de laatste twee woningen, nummer 22 en 24, staan nagenoeg direct aan de weg. De woonbebouwing aan het lint bestaat uit een laag met een kap. De meeste woningen hebben een zadeldak evenwijdig aan de weg. De woningen op nummer 4, 6 en 8 hebben een assymetrische kap evenwijdig aan de weg.

Ontsluiting

De Frederikslaan eindigt bij de spoorweg, waar hij overgaat in een onverhard pad. Een onbewaakte overgang verbindt nog enkele percelen aan de overzijde van het spoor. De percelen aan de Frederikslaan worden dus ontsloten via de Veenenburgerlaan, die in noordelijke richting uitkomt op de N208 in Hillegom en in zuidelijke richting aantakt op de Stationsweg nabij Lisse. De afstand tot Lisse en tot Hillegom is nagenoeg gelijk, ruim 2 kilometer.

Water en groen

Kenmerkend voor het buitengebied aan de westzijde van Hillegom is het open landschap met rechtlijnige watergangen dat afgewisseld wordt door bebouwingslinten en bebouwingsclusters. In zuidelijke richting, aan de westzijde van Lisse komen meer grote stukken bos voor. Hier is het landschap meer besloten. Juist deze afwisseling in het landschap, met open en zeer gesloten stukken, kleine bebouwingslinten en soms brede watergangen is zeer kenmerkend voor de Duin- en Bollenstreek.

Ligging

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing is met de voorgevel gericht op de weg publieke of representatieve functies zijn gericht op de weg
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang
- opslag bij voorkeur uit het zicht houden
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten dient zoveel als mogelijk te worden beperkt
- kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben een alzijdige oriëntatie

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- aaneengebouwde woningen zijn per blok in samenhang
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag tot twee lagen met een kap
- bedrijfsgebouwen bestaan veelal uit een onderbouw van één laag of passend in het bestemmingsplan uit twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg en is per rij in samenhang
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- op-, aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd
- zeer grote lengtes zijn door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing of de omgeving (het landschap)
- hellende daken van (agrarische bedrijfspanen afgewerkt in een donkere kleur
- gevels van woongebouwen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en/of hout
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa

Welstandsnota

Voor het buitengebied in Hillegom is een regulier welstandregime van kracht. In de gebiedsbeschrijving van het buitengebied zijn de welstandscriteria voor het plangebied opgenomen. De welstandscommissie toetst of een bouwplan voldoet aan deze criteria.

Het grootste deel van de bebouwing in het buitengebied van Hillegom is te vinden langs wegen en linten. De woningen en bedrijfsgebouwen met daartussen enkele boerderijen staan in het algemeen niet direct aan de weg, maar liggen iets terug op ruime kavels. Ook komen enkele korte rijtjes arbeiderswoningen voor. De gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de hoofdweg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Incidenteel zijn in het buitengebied gebouwen te vinden, die los van de linten staan. Dit betreft vooral gemalen, elektriciteitshuisjes en andere utilitaire gebouwen met meestal een alzijdige oriëntatie. De woningen zijn voor het overgrote deel individueel en afwisselend, maar bij de rijtjes is herhaling een hoofdkenmerk. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor. Deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van de woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geled met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, wisselend van eenvoudig tot rijk en soms voorzien van elementen als siermetselwerk, gevelijsten of windveren. De gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en/of hout. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen.



◀ Frederikslaan nabij het spoor

evt geluidsschermbetekening ingepakt in groen

twee vrijstaande woningen van 1
laag met kap, met 1 toegang aan de
Frederikslaan



Schetsvoorstel

Om tot een passende invulling te komen voor het perceel aan de Frederikslaan, moet aangesloten worden bij de bestaande bebouwingskarakteristiek. Aan het lint wordt deze gekenmerkt door vrijstaande woningen van één laag met een kap. De woningen staan veelal op enige afstand van de weg. Met name aan het einde heeft de Frederikslaan een besloten karakter door de vele beplanting en de bebouwing aan weerszijden van de weg.

In het schetsvoorstel zijn de twee vrijstaande woningen op 30 tot 40 meter afstand van de weg geprojecteerd. Tezamen met de andere bebouwing aan het einde van de Frederikslaan vormen ze een bebouwingsensemble dat past in het besloten karakter van het einde van het lint. De woningen worden via de bestaande entree ontsloten vanaf de Frederikslaan. De woningen bestaan uit één laag met een kap en hebben een verschillende oriëntatie en afstand tot de weg. Op die manier wordt het individuele karakter van de woning benadrukt. De hoogte en rooilijnen sluiten aan bij de reeds voorkomende woonbebouwing aan het lint. De hoofdvolumes van de woningen hebben een bouwvlak van maximaal 11 bij 16 meter.

Het perceel behoudt haar groene inrichting waardoor het besloten karakter blijft bestaan. Meer openheid aan de zijde van de Frederikslaan is wenselijk zodat de woonfunctie aan de straat zichtbaar wordt. Het parkeren gebeurt op eigen terrein, waarbij ruimte is voor minimaal 2 auto's per woning.

Indien het spoorlawai een belemmering vormt voor de woningbouw, kan overwogen worden een geluidsscherm in het bestaande groen op de oostelijke perceelsgrens in te passen. Eventuele andere oplossingen waarbij de geluidswering op landschappelijke verantwoorde wijze wordt ingepast zijn uiteraard mogelijk.



schets huidige situatie



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement