

Koersdocument Herstructurering

GOED WONEN FASE 2, HILLEGOM
HLT SAMEN, GEMEENTE HILLEGOM
april 2018

ruimtelijke
denkers

wissing



ruimte voor ideeën



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

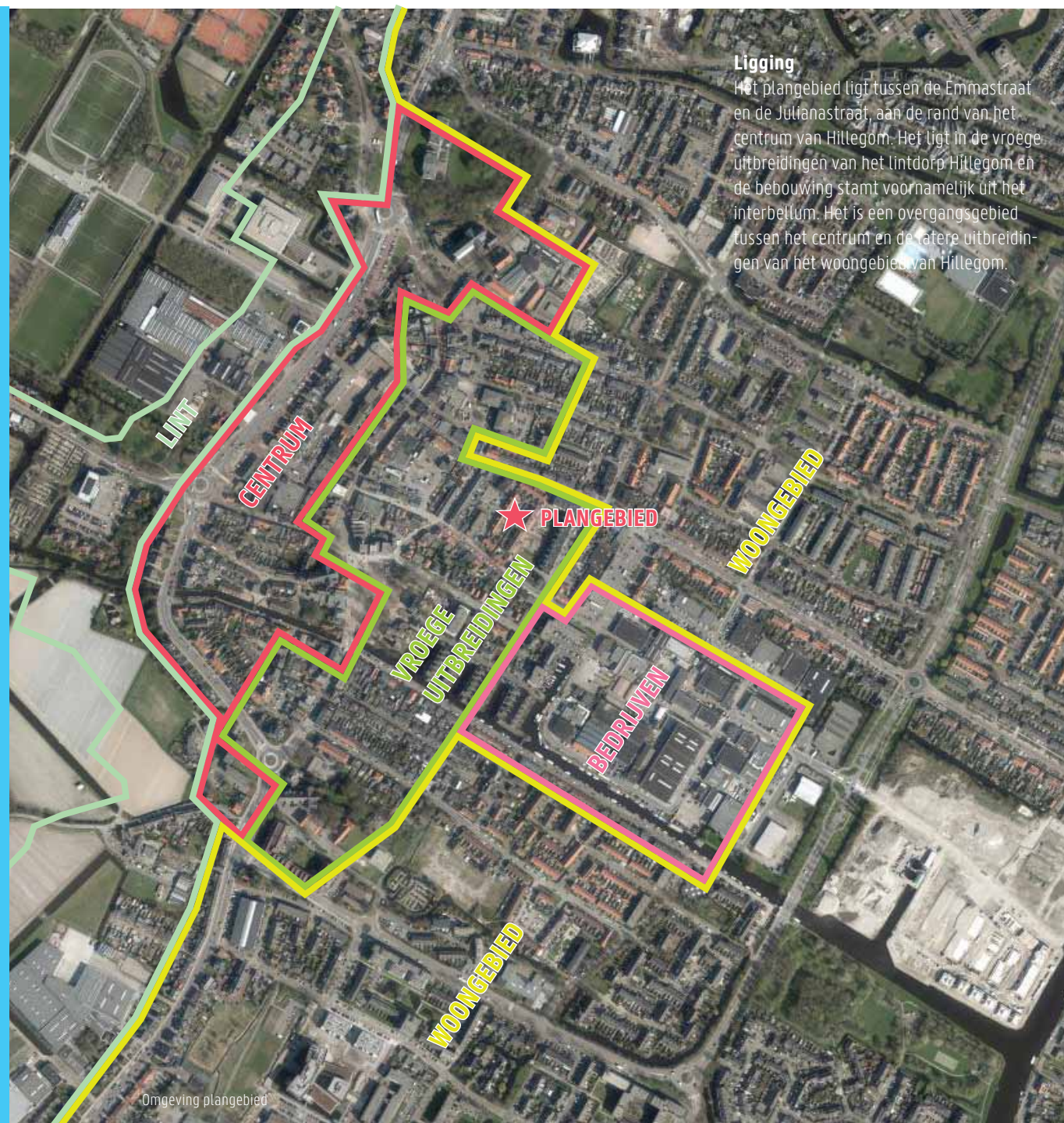
www.wissing.nl

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.



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 zwakte punten werden gezien in de buurt.

Sterke punten:

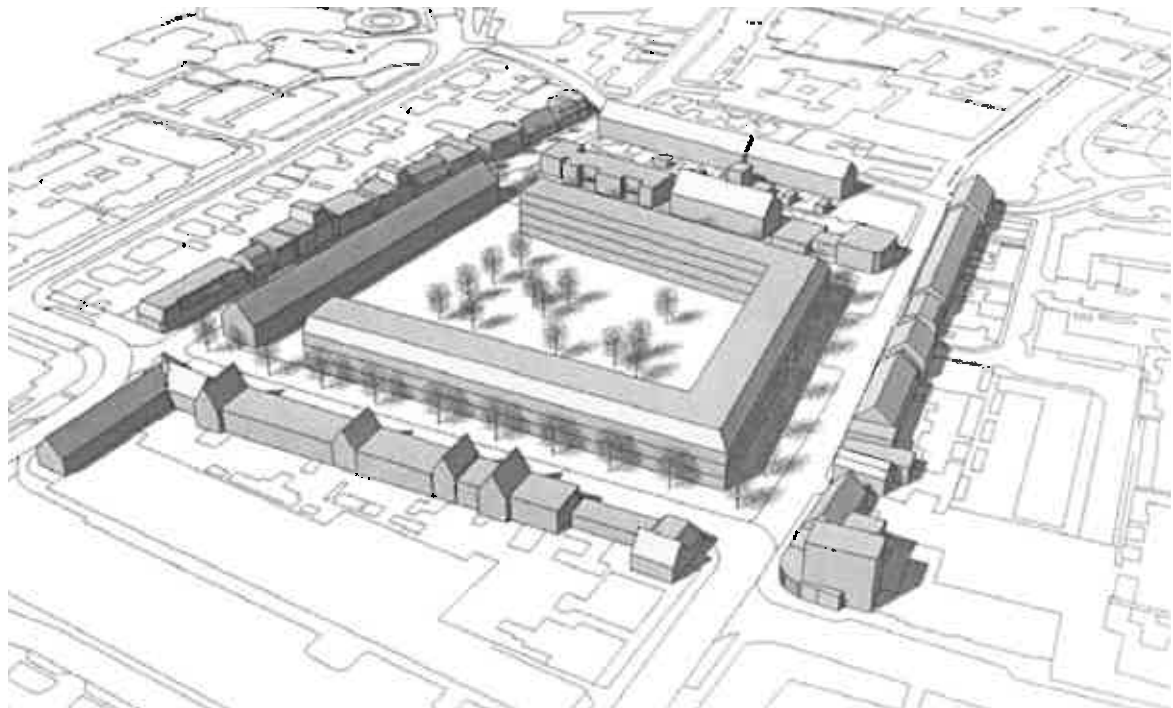
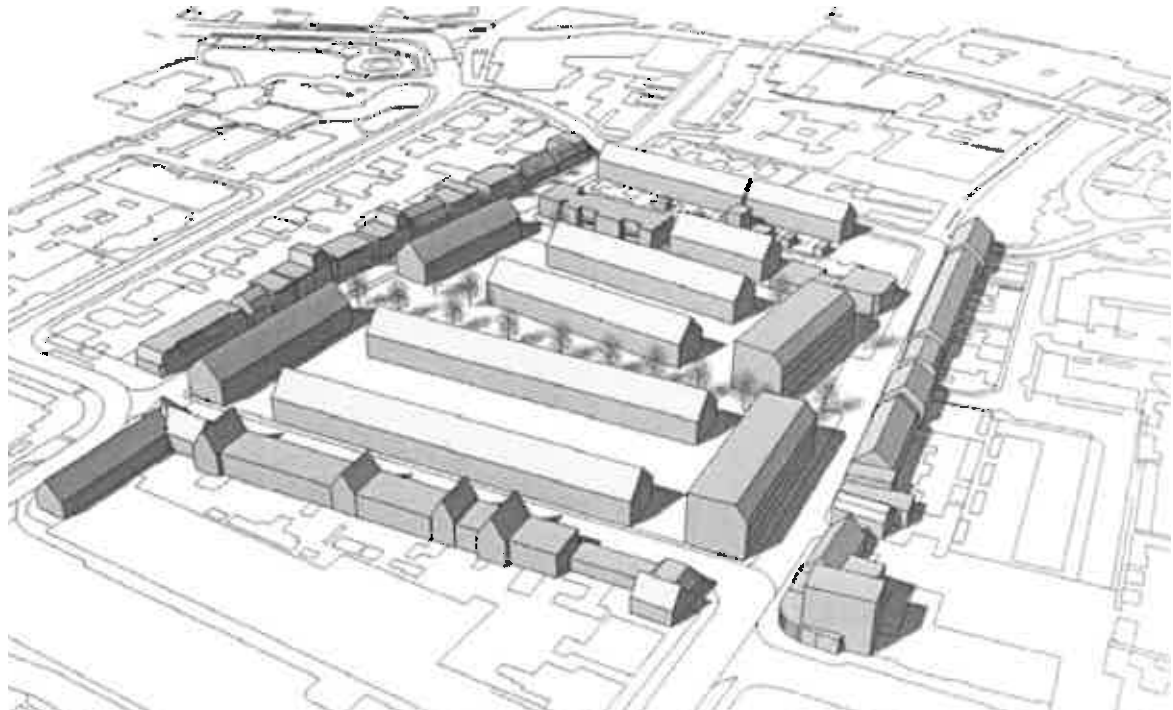
- Het complex Goed Wonen is een architectonische eenheid, die centraal gelegen is;
- De woningen hebben voor een centrumlocatie redelijke buitenruimten;
- Door een breder profiel heeft de Meerstraat meer openbare ruimte.

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

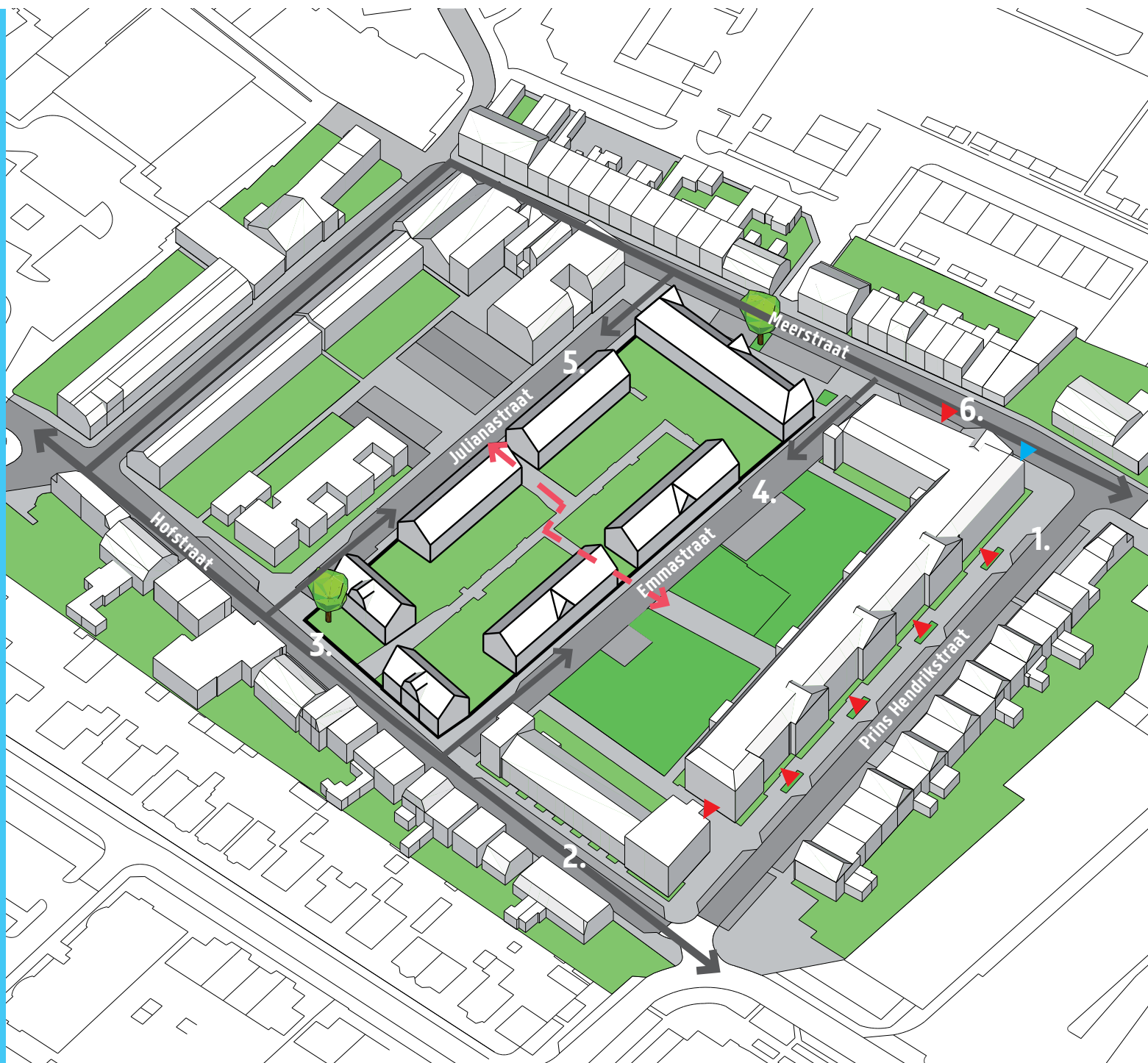
3 Situatie

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 zadeldkap, 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 schaa sprong 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 echter 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. Portiekkapartementen 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.

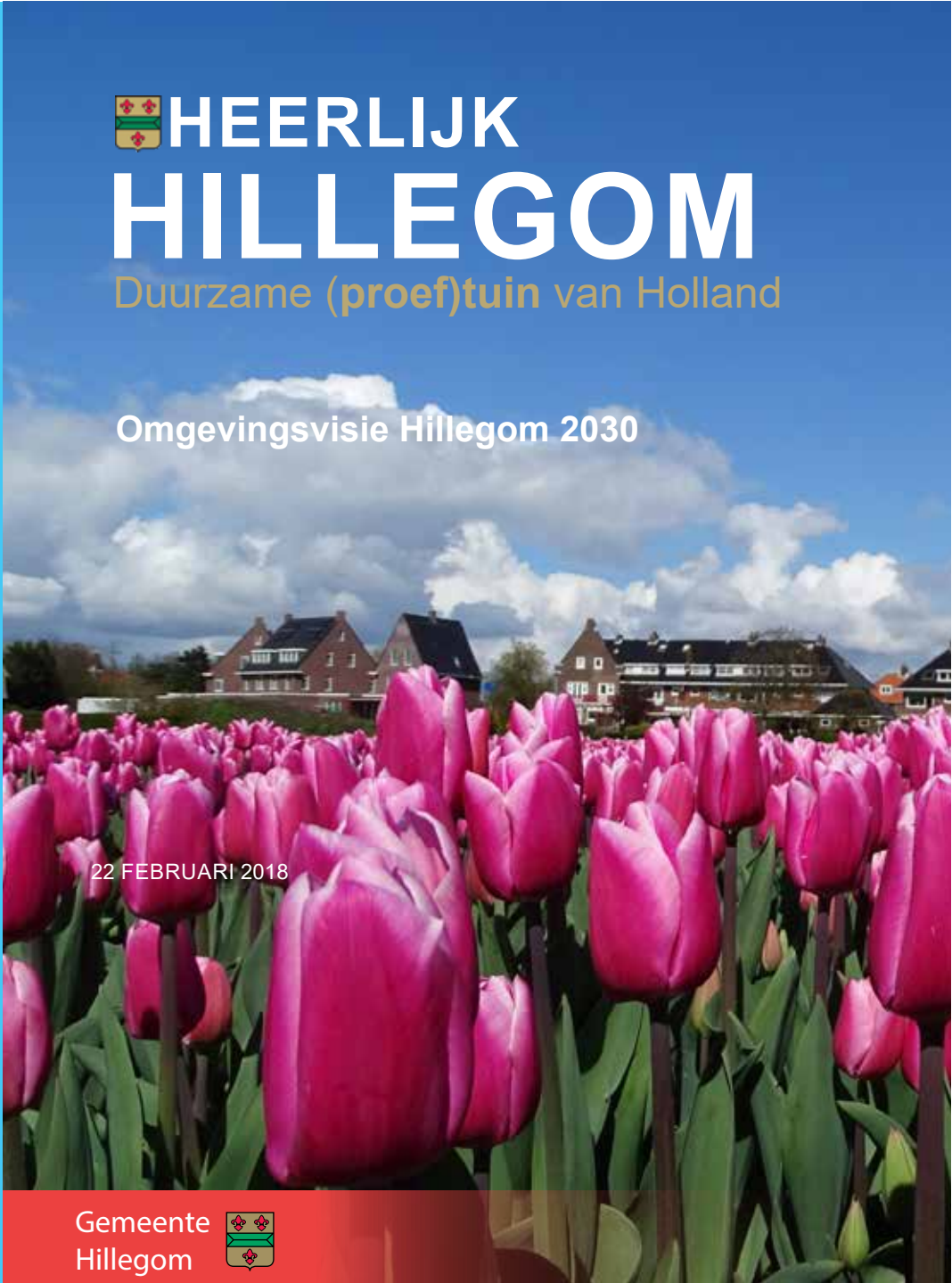
KOERS HEERLIJKE WOONPLAATS

Vanuit de omgevingsvisie geldt voor deze locatie onder meer:

- Behouden en versterken dorpse 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



HEERLIJK HILLEGOM

Duurzame (proef)tuin van Holland

Omgevingsvisie Hillegom 2030

22 FEBRUARI 2018

Gemeente
Hillegom





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 Rijnland-verband 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 regiegemeenten.

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.

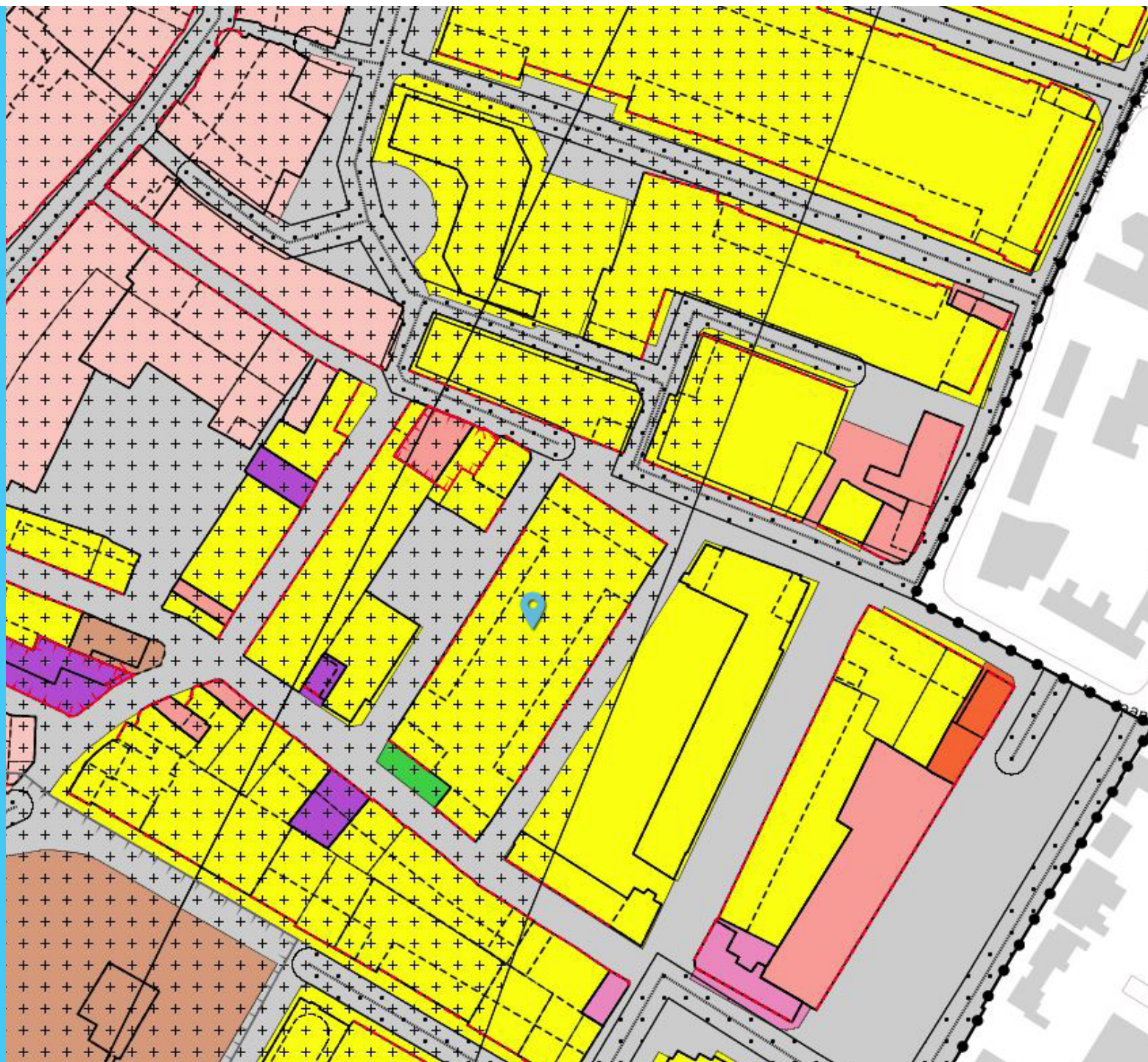
Centrumplan

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:

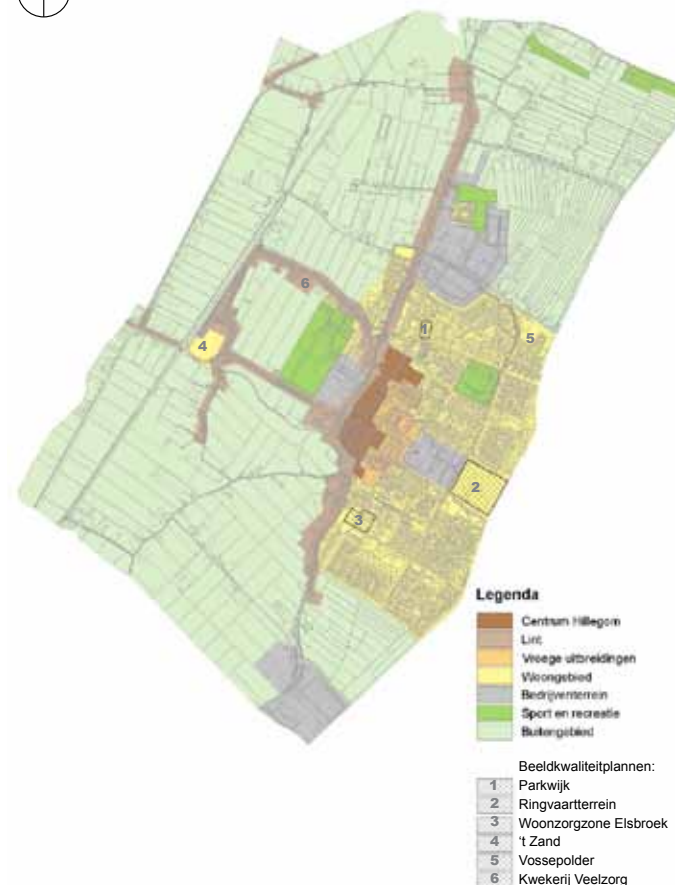
- Het dorps karakter van het gebied behouden;
- Bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorps gebiedskarakter;
- De architectonische uitwerking en detaillering volgen het beeld van de dorps bebouwing;
- Materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel.

Niveaukaart



Legenda
 Bijzonder
 Soepel
 Minimaal

Gebiedskaart



Legenda
 Centrum Hillegom
 Lini
 Vroege uitbreidingen
 Woongebied
 Bedruivenland
 Sport en recreatie
 Buitengebied

Beeldkwaliteitsplannen:
 1 Parkwijk
 2 Ringvaartterrein
 3 Woonzorgzone Elsbroek
 4 't Zand
 5 Vossepolder
 6 Kwekerij Veelzorg

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).

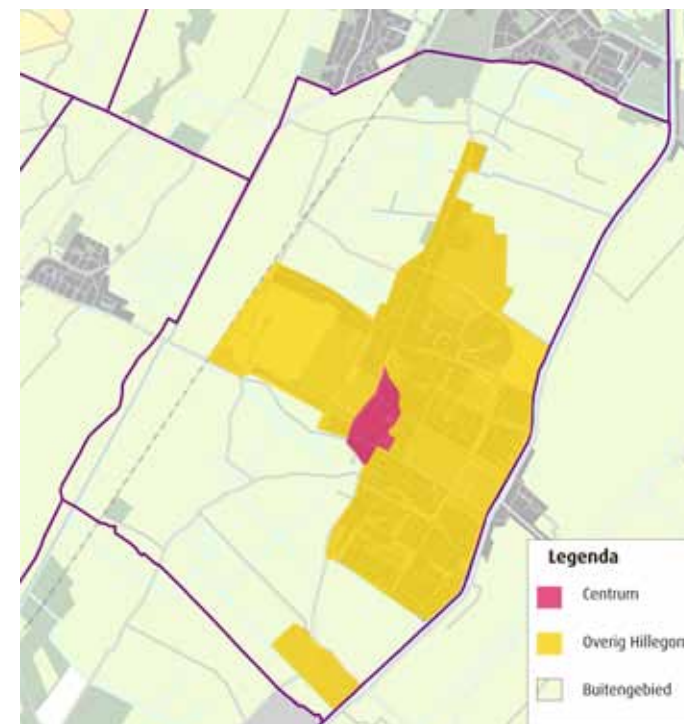
Huidige situatie

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 gehandhaafd te worden of gecompenseerd.



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

wonen	cen- trum	overig Hillegom	buiten- gebied	eenheid	aandeel bezoekers
woning niet gestapeld > 150 m ² bvo of gestapeld > 120 m ² bvo	1,8	2,1	2,2	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld 80- 150 m ² bvo of gestapeld 65 - 120 m ² bvo	1,6	1,8	1,9	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld < 80 m ² bvo of gestapeld < 65 m ² 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

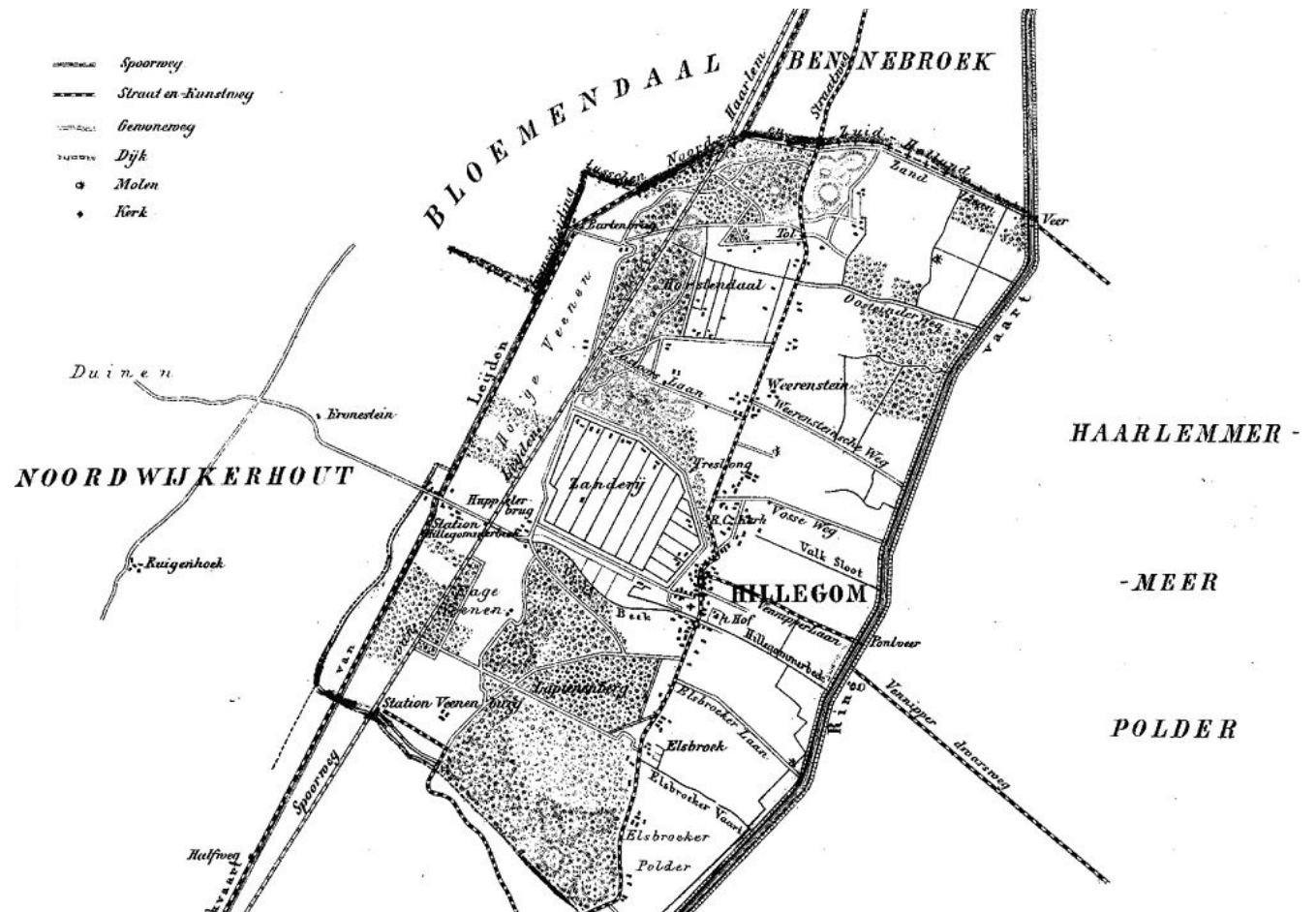


5 Analyse

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 bestaat 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 tijdperiodes 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 plamatische uitstraling van de gebouwen.





Legenda



Historische linroute



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, galerij-ontsluitingen komen niet voor.

Bouwmassa/korrelgrootte

De bouwmassa rondom het plangebied bestaat uit 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 korrelgroottes 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.

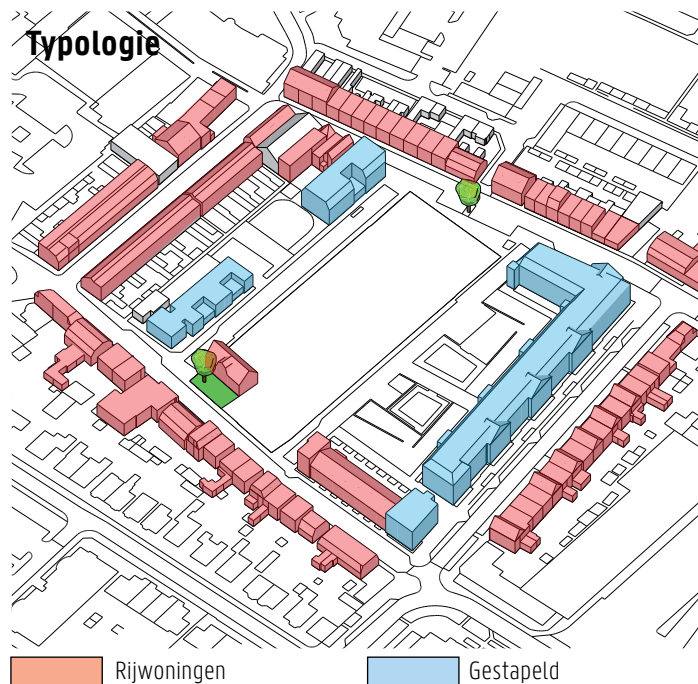
Bouwhoogte

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 schaalsporg die met de herontwikkeling van fase 1 is ingezet.

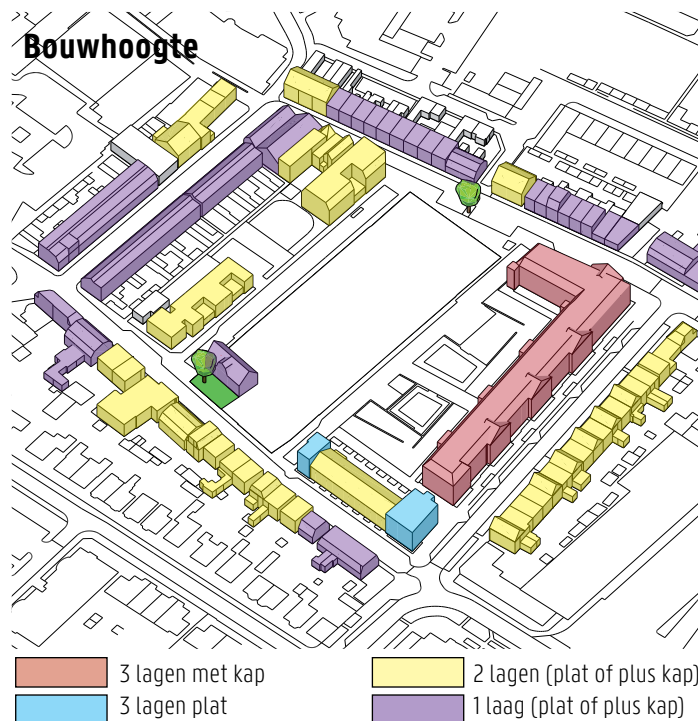
Rooilijn

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.

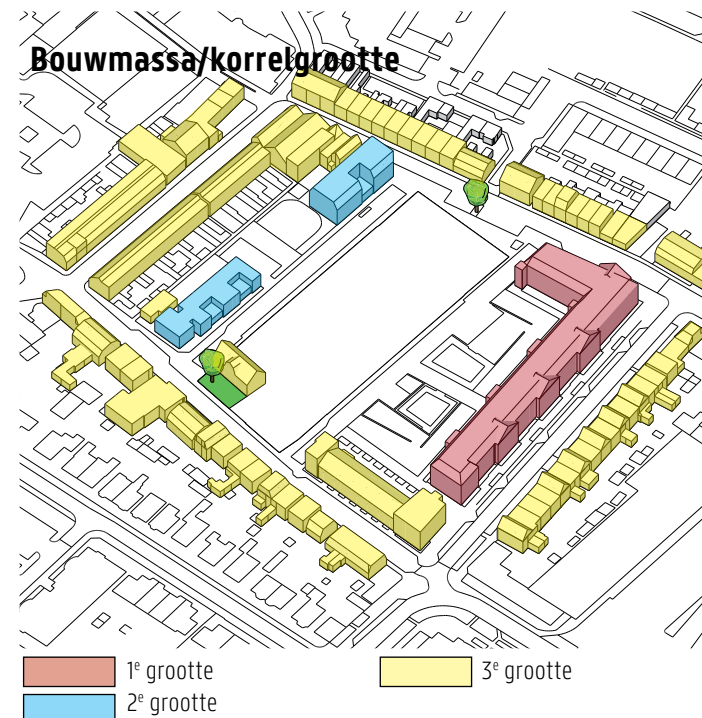
Typologie



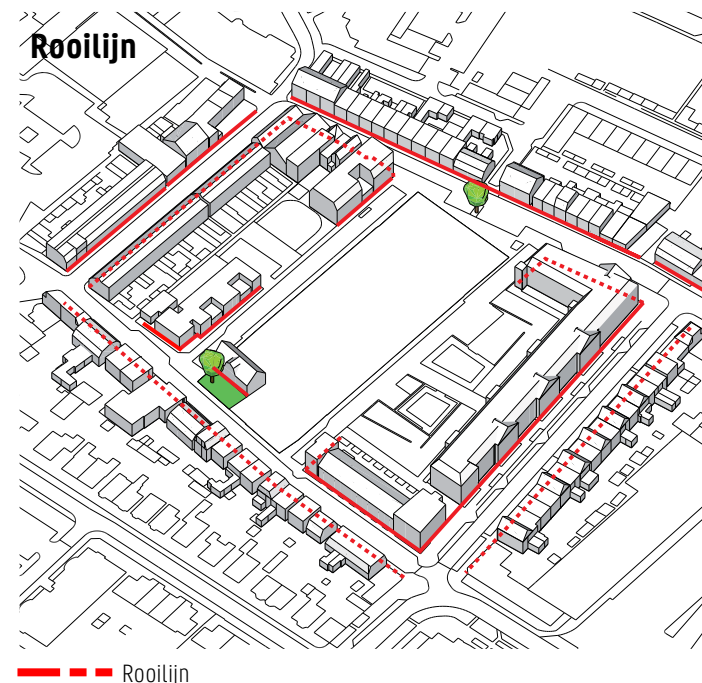
Bouwhoogte



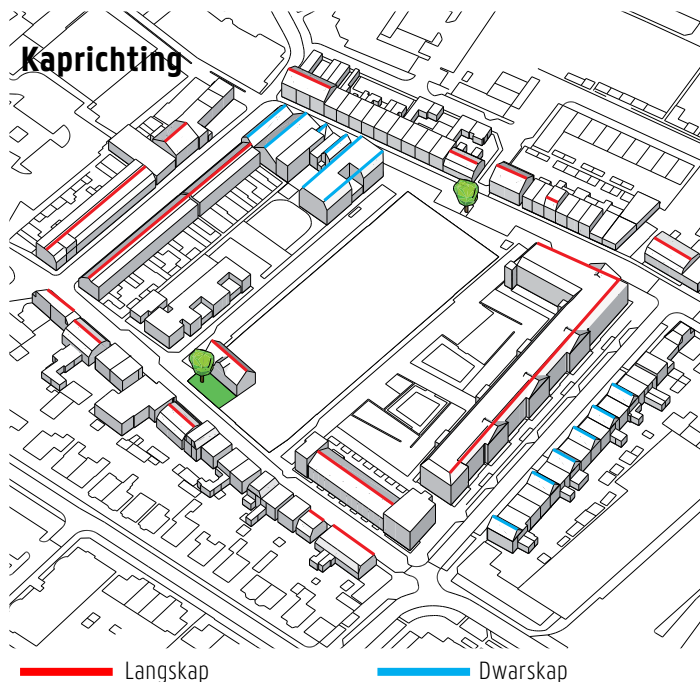
Bouwmassa/korrelgrootte



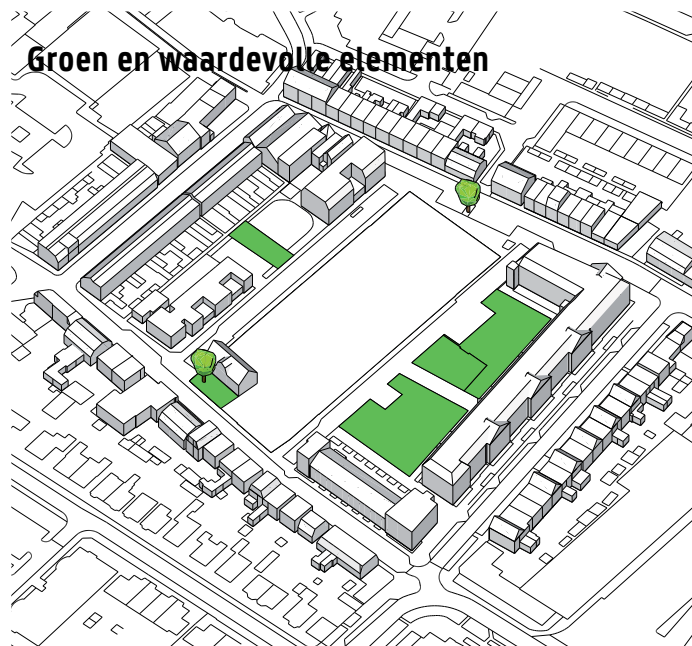
Rooilijn



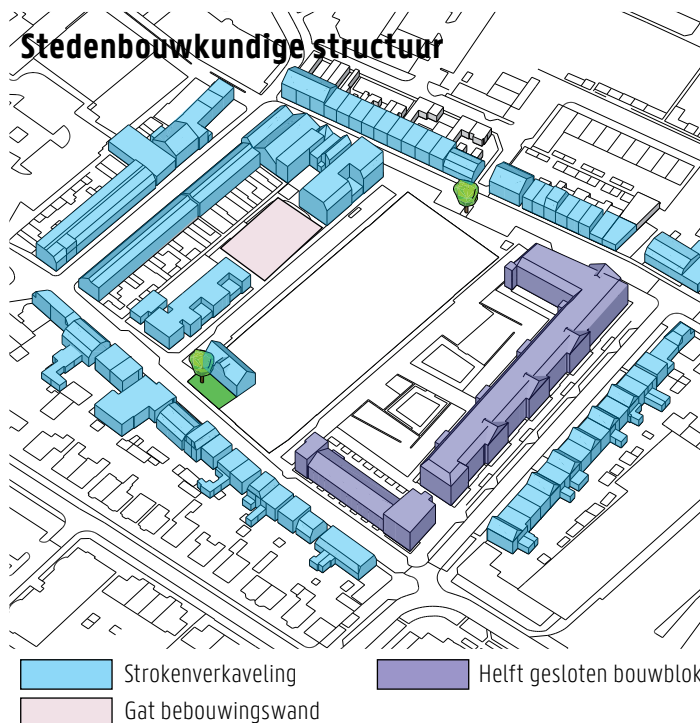
Kaprichting



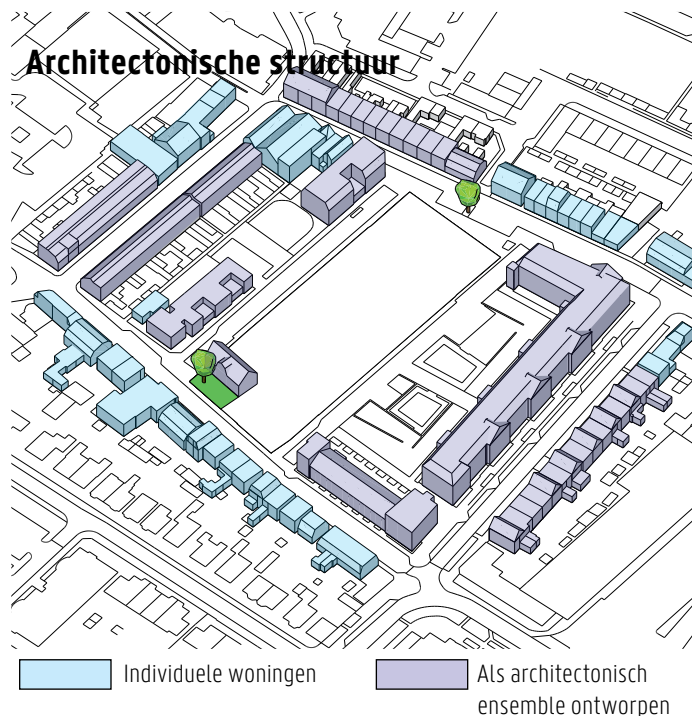
Groen en waardevolle elementen



Stedenbouwkundige structuur



Architectonische structuur



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 bezoningsstudie. 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 kunnen rijwoningen en appartementen komen.

4. Stedenbouwkundige structuur

De buurt kenmerkt zich onder meer door de aanwezige strokenverkeveling. In Goed Wonen fase 1 is een aanzet gemaakt voor een schaa sprong 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 bouw massa. 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 tellt.

Richting voor Goed Wonen fase 2: De schaa sprong 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 dorps omgeving. Dit uit zich in een passende bouw hoogte, in de lengte van de bouw blokken, in de rooilijnen en in reactie op de bestaande omgeving. Deze elementen sluiten aan op de korrelgrootte van het centrum gebied.

5. Bouw massa

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 bouw massa is maximaal 13 meter (excl. gemeenschappelijke ruimtes). De gevallengte bedraagt maximaal 50 meter, tenzij gewerkt wordt met sprongen in de rooilijn van tenminste 0,50 meter.

6. Bouw hoogte

De bouw hoogte 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 schaa sprong ingezet waarbij 3 lagen met kap is toegevoegd. Dit is in verhouding tot de omgeving wel de maximale bouw hoogte die nog binnen het dorps karakter past. De bezoningsstudie 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 aangesloten bij de omgeving en Goed Wonen fase 1. De bouw hoogte aan de Hofstraat, Julianastraat en Meerstraat bedraagt de eerste 13 meter vanaf de bebouwing grens maximaal 9 meter (=3 bouw lagen), de goothoogte 6 meter (zie doorsnede p. 19). In het binnengebied en aan de Emmastraat bedraagt de bouw hoogte maximaal 12 meter (=4 bouw lagen) (zie kaart stedenbouwkundige denkrichtingen), de goothoogte bedraagt maximaal 9 meter.

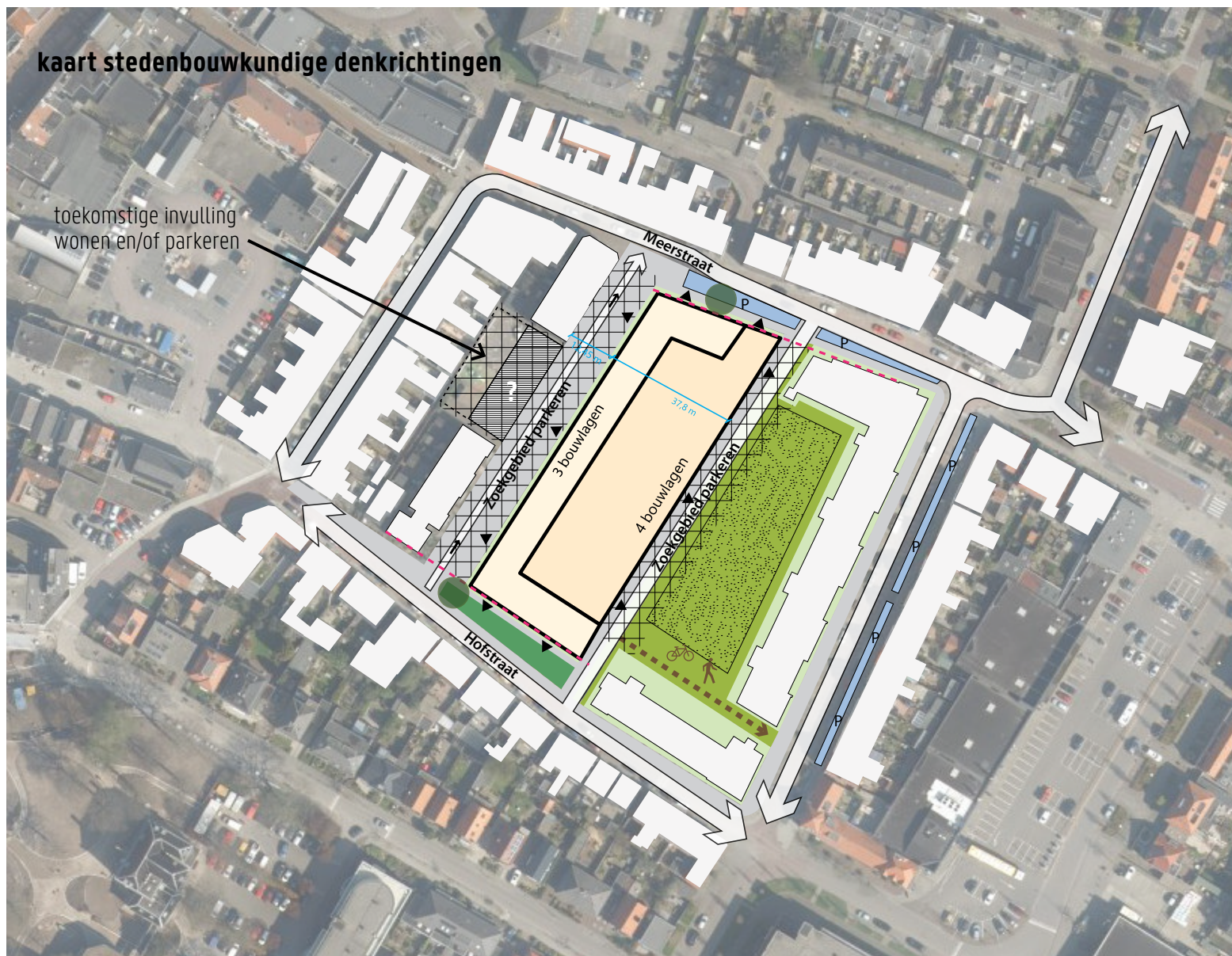
7. Rooilijn

Over het algemeen staan de woningen in de omgeving met de voorgevel op de voorerfgrens. Met Goed Wonen fase 1 is een overgangszone (privestoept) 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.

kaart stedenbouwkundige denkrichtingen

toekomstige invulling
wonen en/of parkeren



Legenda

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

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 gerealiseerd zijn. De bebouwing is voorzien van een kap, maximale kaphelling 80°, 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 m² 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 infor-

meel. 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;
- Parkeershof Julianastraat: het bestaande aantal van 19 parkeerplaatsen kan met een herinrichting met haaks parkeren worden uitgebreid tot 24 parkeerplaatsen. Bij invulling van de parkeershof 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.

Detailtering

Richting voor Goed Wonen fase 2: Er wordt terughoudend omgegaan met detailleringen. Dettalleringen 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

