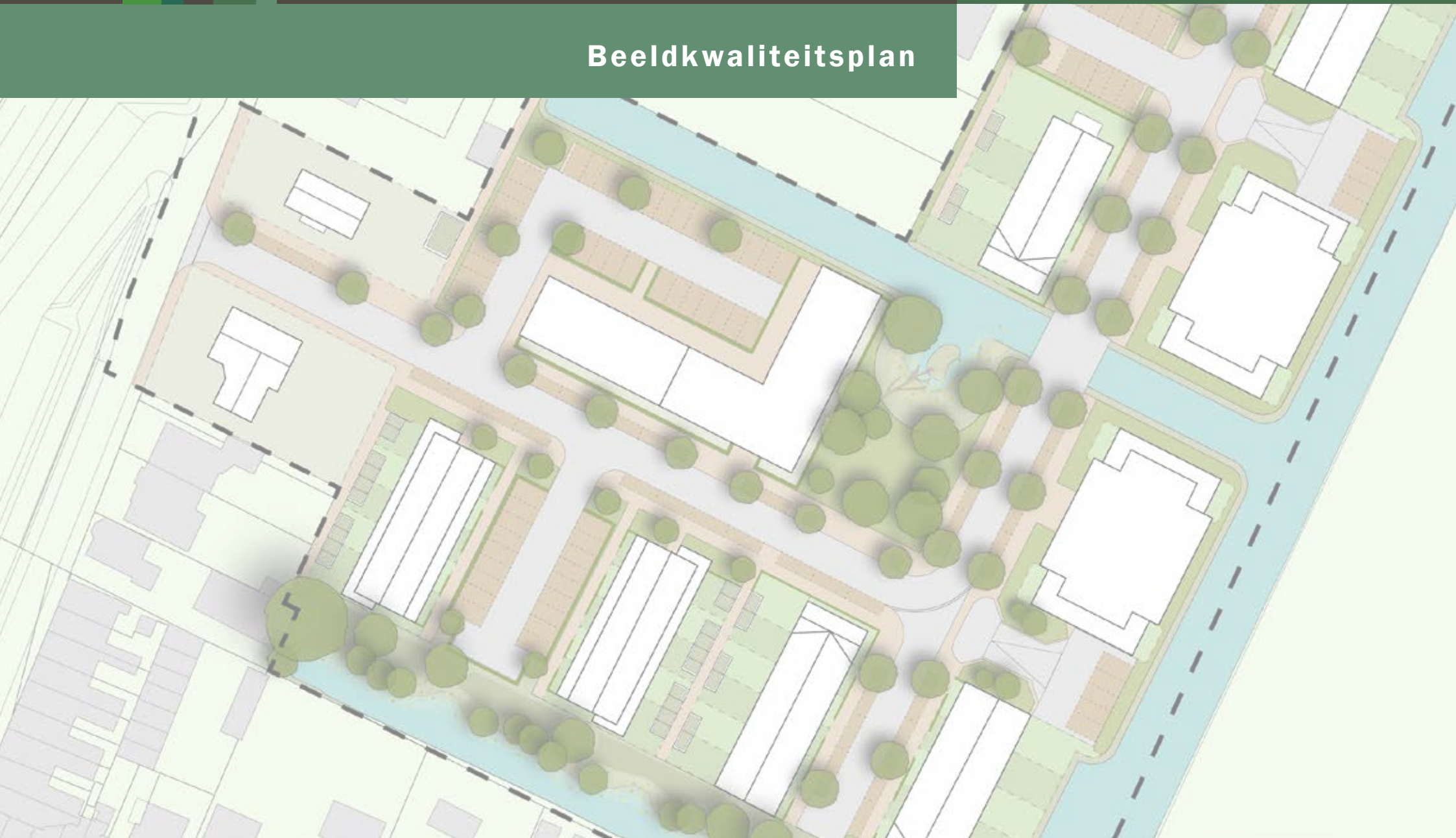




De Witte Tulp

Hillegom

Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Beeldkwaliteitsplan De Witte Tulp

Hillegom

Projectnummer: SR190127

INITIATIEFNEMER

Van Rhijn Projectontwikkeling BV

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

14 september 2022 | Concept

Inhoud

1. Inleiding	5	5. Beeldkwaliteit bebouwing	21
1.1 Aanleiding	5	5.1 Ambitie en beoogde sfeer	21
1.2 Doel beeldkwaliteitsplan	5	5.2 Deelgebied 'Lint', 'Bollenrand' en 'Bollenveld'	21
1.3 Plangebied	5	5.3 Dakkapellen	27
1.4 Leeswijzer	7		
2. Stedenbouwkundige context	9	6. Beeldkwaliteit buitenruimte	29
2.1 Huidige situatie	9	6.1 Algemeen streefbeeld	29
2.2 Locatie en directe omgeving	9	6.2 Verharding	29
		6.3 Beplanting	29
3. Kaders	11	6.4 Erfafscheidingen	33
3.1 Omgevingsvisie Hillegom	11	6.5 Spelen	33
Uitgangspuntenkaart	12	6.6 Afval	33
3.2 Ruimtelijke uitgangspunten	13	6.7 Materialisatie	33
4. Stedenbouwkundig plan	15		
4.1 Hoofdopzet	15		
4.2 Ontsluiting en parkeren	15		
4.3 Water en groen	17		
4.4 Oriëntatie en accenten	17		
4.5 Bouwhoogte en programma	19		
4.6 Deelgebieden bebouwing	19		



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied, waarbinnen tot voor kort de gronden gelegen waren van transportbedrijf De Wit, Flowerfarm en KAVB aan de 1^e Loosterweg in Hillegom, komt vrij voor herontwikkeling.

Het gebied wordt herontwikkeld naar woningbouw en heeft de naam De Witte Tulp. Voor deze woningbouwontwikkeling is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om ervoor te zorgen dat er een kwalitatief hoogwaardig gebied ontstaat is dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het BKP geeft de kaders van de uitwerking van de gebouwen en de omgeving aan. Hierin worden de algemene richtlijnen voor de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte gedefinieerd.

1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Dit BKP wordt door de gemeenteraad van Hillegom vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de Welstandscommissie en voor de verdere planuitwerkingen. De welstandsnota van Hillegom bevat geen criteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande structuur en ruimtelijke karakteristiek doorbreken. Hiervoor dient een BKP opgesteld te worden.

Een dergelijk plan is een uitgebreid beoordelingskader met een beschrijving van het plan op hoofdlijnen, eventuele uitwerkingsscenario's voor deelgebieden, referentiebeelden, uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking.

Dit BKP is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de richtlijnen kunnen geven. Ze vormen geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt daarmee ook aan de richtlijnen voldaan.

1.3 Plangebied

De locatie ligt in de gemeente Hillegom aan de 1^e Loosterweg ten noord-oosten van het NS-station Hillegom. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan bollenteeltgronden en wordt deels begrensd door een watergang. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door eveneens een watergang met daarachter de woonpercelen, welke gelegen zijn aan de Stations-



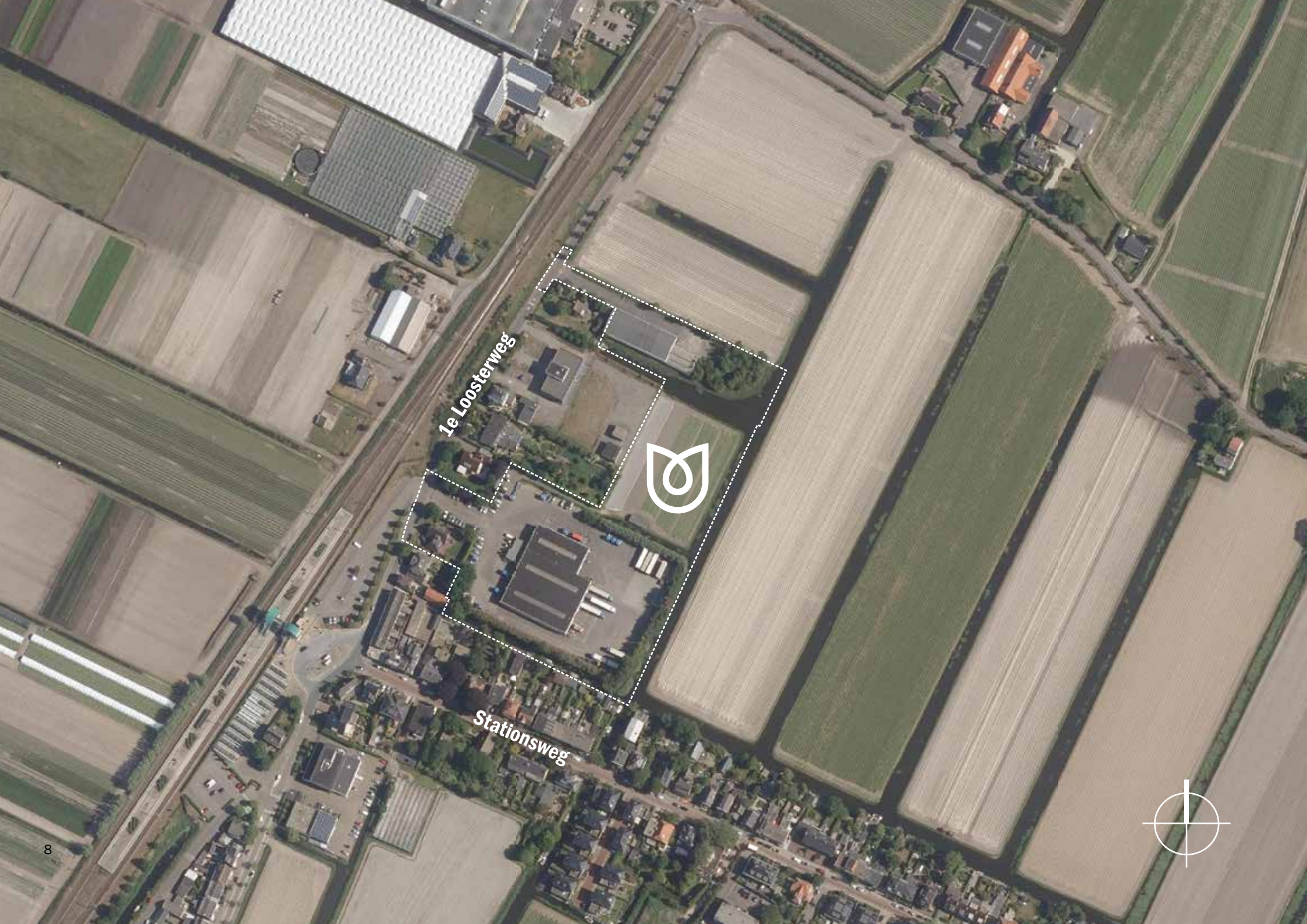


^ Impressie plangebied huidige situatie

weg. De westzijde van het plangebied grenst deels aan de 1^e Loosterweg en deels aan woonpercelen gelegen aan deze weg. Het plangebied heeft een omvang van circa 2,5 hectare.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee een beschrijving van de stedenbouwkundige context. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de kaders waarbinnen dit BKP is opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op de beeldkwaliteit van de bebouwing. De (openbare) buitenruimte wordt in hoofdstuk 6 behandeld. Na een omschrijving van het algemene streefbeeld komen de specifieke onderdelen aan bod.



1e Loosterweg

Stationsweg



2. Stedenbouwkundige context

2.1 Huidige situatie

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing en bollenteeltgebied met zanderijsloten. Het Hillegomse bollenlandschap heeft specifieke kenmerken, zoals de rechtlijnige verkavelingsrichting, openheid en de kenmerkende profielen van wegen, waterlopen en linten. Zowel de Stationsweg als de 1^e Loosterweg zijn beide oude linten met een bepaalde mate van cultuurhistorische waarde binnen het bollengebied. Aan deze wegen staat historische bebouwing die veelal een connectie hebben met de bollenteelt. Beide straten zijn oude lijnen in het landschap. Dit geldt tevens voor de zanderijsloten die onderdeel uitmaken van het plangebied.

Binnen de linten van de Stationsweg en de 1^e Loosterweg is er veel variatie in gebruiksfuncties en in bebouwingstypologieën. Tevens komen deze uit verschillende bouwperiodes. Bebouwingstypologisch komen er vrijstaande woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen voor. Ter plaatse van het plangebied is de Stationsweg aan twee zijden bebouwd, terwijl de 1^e Loosterweg maar éénzijdig (zuidzijde) is bebouwd. Aan de overzijde ligt de spoorlijn Haarlem-Leiden. De bebouwing bestaat overwegend uit één dan wel twee lagen met een kap. Op een enkele plek komt een groter volume voor in de vorm van

een kantoor, bedrijfsgebouw of een karakteristieke bollenschuur. Aan de 1^e Loosterweg, op loop afstand van de planlocatie ligt het station van Hillegom.

2.2 Locatie en directe omgeving

Vanaf de Stationsweg is er nauwelijks zicht op de planlocatie 'De Witte Tulp'. De bebouwing aan de Stationsweg staat dusdanig dicht op elkaar of is aaneengeschaald, waardoor er nauwelijks of geen doorzichten mogelijk zijn. Bovendien wordt het plangebied aan deze zijde afgeschermd door een groenstrook.

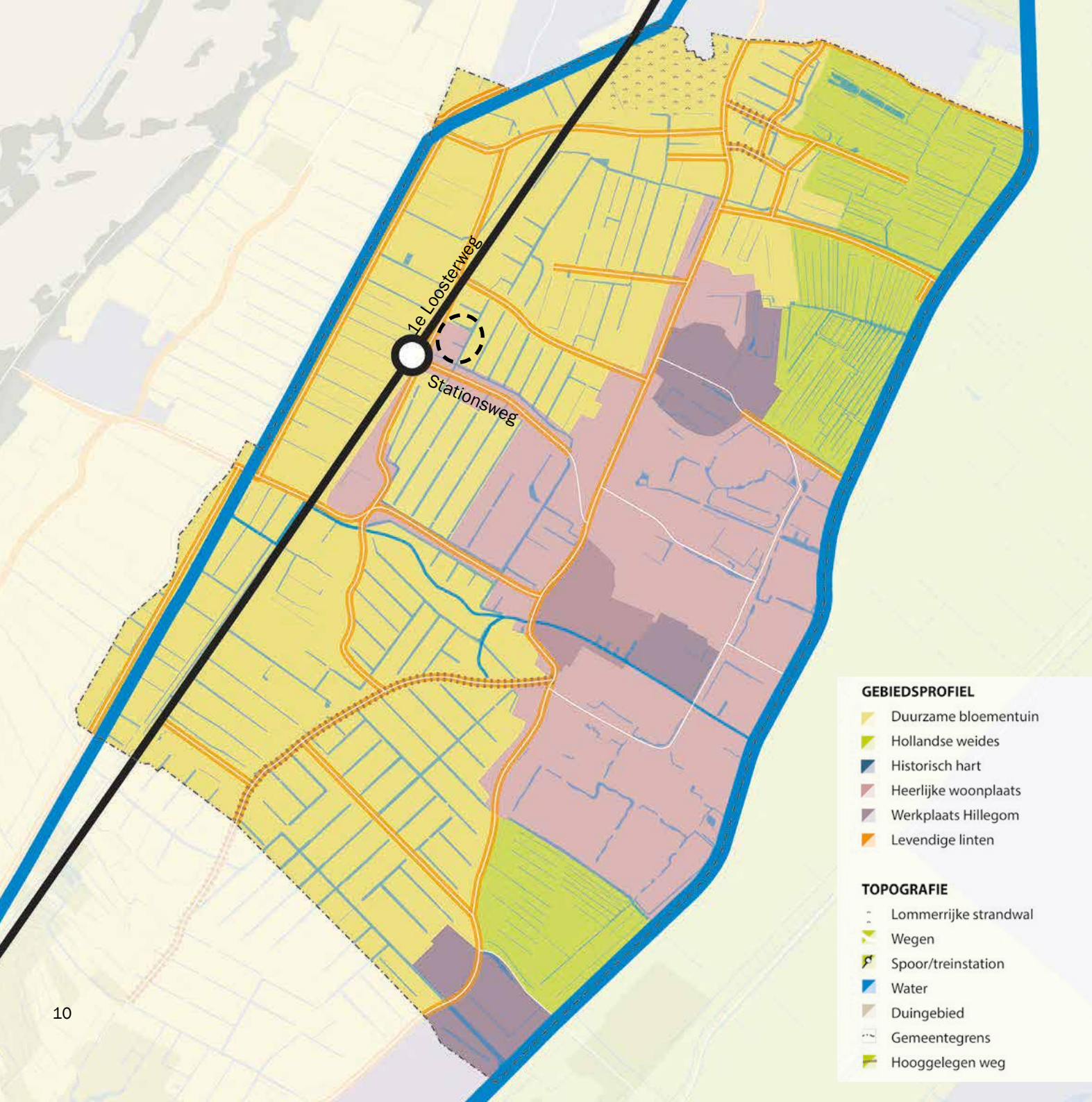
Aan de zijde van de 1^e Loosterweg laat de bebouwing, welke ter plaatse van het plangebied voornamelijk uit vrijstaande woningen en een aantal grotere bedrijfspullen bestaat, meer doorzichten toe naar het achtergelegen gebied. Aan de zijden van het bollenteeltgebied, de oost- en noordrand van het plangebied, is vrij zicht mogelijk. Ook vanaf de verderop gelegen Pastoorlaan is er vrij zicht mogelijk op het plangebied. Vanaf deze zijde is het silhouet, bestaande uit groen en de diversiteit aan bebouwing, van zowel de 'achterzijde' van de Stationsweg als de 1^e Loosterweg goed zichtbaar.



In 1900 is het gebied nog onontgonnen (bron: Topotijdreis.nl)



1925 Rechtlijnige verkaveling van bollen velden en zanderijsloten (bron: tTopotijdreis.nl)



GEBIEDSPROFIEL

- Duurzame bloementuin
- Hollandse weides
- Historisch hart
- Heerlijke woonplaats
- Werkplaats Hillegom
- Levendige linten

TOPOGRAFIE

- Lommerrijke strandwal
- Wegen
- Spoor/treinstation
- Water
- Duingebied
- Gemeentegrens
- Hooggelegen weg





Gezonde en veilige woon-
omgeving



Toerisme, recreatie en archeologie



Duurzaamheid
(sociaal, fysiek en economisch)



Meer groen(voorzieningen), parken



Bereikbaarheid



Economie

3. Kaders

3.1 Omgevingsvisie Hillegom

Doelstellingen omgevingsvisie Hillegom

De gemeente Hillegom heeft in de omgevingsvisie een aantal belangrijke aandachtspunten bij gebiedsontwikkeling benoemd. Deze worden hierna kort toegelicht.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Heerlijke woonplaats' (zie afbeelding pagina 10). Met het ontwerp is aandacht gegeven aan deze aandachtspunten.

Gezonde en veilige woonomgeving

De leefbaarheid in Hillegom scoort volgens het landelijke gemiddelde goed, maar is lager dan in omliggende gemeenten. Ook is gebleken dat in Hillegom veel depressie voorkomt en er een lage waardering is van de eigen gezondheid. Dit leidt er toe dat een verbetering van de woonomgeving een belangrijk doel is binnen Hillegom.

Wonen

De ambitie van Hillegom en omliggende gemeenten is om de woningvoorraad uit te breiden. Dit zal voornamelijk nodig zijn in de betaalbare koop- en huursector, maar ook in het dure segment is er veel vraag.

Toerisme, recreatie & archeologie

Hillegom en omgeving heeft nog veel ontwikkelingskansen op het gebied van uitbreiding van recreatie en toeristische attracties. Ook ligt er in de gemeente nog veel cultuurhistorische waarde in de grond. Bescherming van archeologische bronnen is daarom een belangrijk aandachtspunt en de impact moet zo nodig onderzocht worden bij een nieuwe ontwikkeling.

Duurzaamheid

Binnenkort zal Hillegom een energieakkoord ondertekenen en dat betekent dat in 2050 de gemeente geheel energieneutraal moet zijn. Maar ook sociale en economische duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten in de omgevingsvisie.

Meer groen(voorzieningen), parken

Groenvoorzieningen hebben een belangrijke invloed op de biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Daarom is het toevoegen van groen voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt.

Uitgangspuntenkaart

Legenda

-  Zanderijsloten
-  Entree en ontsluiting 1e Loosterweg
-  Toekomstige verbinding LV
-  Zicht richting bollenteelt
-  Achterzijde bestaande woonpercelen
-  Groenstrook
-  Groen woon- en leefklimaat
-  Stedenbouwkundige begeleiding
-  Stedenbouwkundig accent
-  Hindercirkel gasverdeelstation

Bereikbaarheid

De automobiliteit neemt toe en daarom is een verbetering van de bereikbaarheid en doorstroming in de gemeente belangrijk. De gemeente wil daarnaast ook de recreatieve infrastructuur verbeteren. Hiervoor zal het autogebruik worden ontmoedigd en het gebruik van openbaar vervoer en fiets zal als alternatief gestimuleerd worden.

Economie

De bloembollenteelt wordt steeds grootschaliger en dit betekent dat er veel schuren en hallen leeg komen te staan. Dit heeft gevolgen voor de economie en is daarmee een belangrijke factor voor de visie van Hillegom.

Koersvisie Gebiedsprofiel “Heerlijke woonplaats”

Voor de omgevingsvisie heeft Hillegom de gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden met allemaal een eigen karakter. De Witte Tulp valt onder het deelgebied “De heerlijke woonplaats”. Hierbij zijn een aantal aandachtspunten extra belangrijk voor het plangebied:

- Behouden en versterken van het dorpskarakter;
- Woningvoorraad verduurzamen en kwaliteit verbeteren;
- Bevorderen van gezondheid;
- Sociale cohesie versterken;
- Zorgdragen voor toekomstbestendige voorzieningen;
- Behoud en verbeteren woon- en leefkwaliteit.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Op basis van de omgevingskenmerken zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd die van belang zijn voor het stedenbouwkundig ontwerp. Deze staan hieronder kort samengevat, op pagina 12 is de bijbehorende kaart afgebeeld:

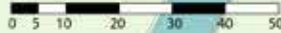
- De mogelijke toekomstige doorontwikkeling richting het oosten dient rekening te houden met de aanwezige zanderijsloten en dienen te worden versterkt. Dit kan worden gecombineerd met de noodzakelijke watercompensatie;
- Met de mogelijke toekomstige doorontwikkeling dient rekening te worden gehouden voor wat betreft een langzaamverkeers- en calamiteitenontsluiting (en ruimtereservering);
- De ontsluiting(-en) dient plaats te vinden vanaf de 1e Loosterweg;
- Stedenbouwkundig dient de (hoofd)ontsluiting goed begeleid te worden en waar mogelijk de ‘leesbaarheid’ ervan te worden ondersteund;
- De randen van het plangebied dienen aantrekkelijk te zijn en in te spelen op de openheid van het aansluitende bollenteeltgebied;
- Vanuit het plan dient ruimtelijk rekening te worden gehouden met de achterkantsituatie van de Stationsweg en 1^e Loosterweg;

- De bestaande groenstrook, tussen het plangebied en de lintbebouwing aan de Stationsweg, dient binnen de planontwikkeling heringericht en ingepast te worden;
- Bebouwingstypologisch aansluiten bij de directe omgeving. Dit betekent maximaal twee lagen met een kap voor grondgebonden woningen. Daar waar een stedenbouwkundig accent gewenst/mogelijk is, in de vorm van een appartementencomplex, maximaal 4 woonlagen exclusief halfverdiept parkeren;
- Er dient voldoende groene ruimte binnen het plan te worden gerealiseerd dat bijdraagt aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
- Rekening houden met de milieucontouren van het gasverdeelstation;
- Voldoende parkeren conform de afspraken met de gemeente Hillegom o.b.v. parkeerbehoefteberekening Goudappel. De maximale loopafstand bedraagt 100 meter tot de parkeerplaatsen.



1e Loosterweg

Stationsweg



4. Stedenbouwkundig plan

4.1 Hoofdropzet

De hoofdropzet van het plan is gebaseerd op de aanwezige landschapsstructuur van de zanderijsloten. De ontsluitingsweg door het plangebied volgt deze structuur en wordt op twee plaatsen ontsloten op de 1^e Loosterweg. Grenzend aan de voorgestelde ontsluiting zijn aantrekkelijke woonvelden geplaatst. De structuur van deze woonvelden volgt de hoofdrichting van de aanliggende bollenvelden en zanderijsloten en hebben nagenoeg allen zicht hierop. De middelste zanderijslot is verlengd, conform historische situatie (zie kaart 1925), als natuurlijke overgang tussen nieuwe woningen en de bestaande belendingen. Tevens wordt met de noordelijke woonstraat met representatieve woningen een nieuwe aantrekkelijke dorpsentree gemaakt, aan deze zijde van Hillegom.

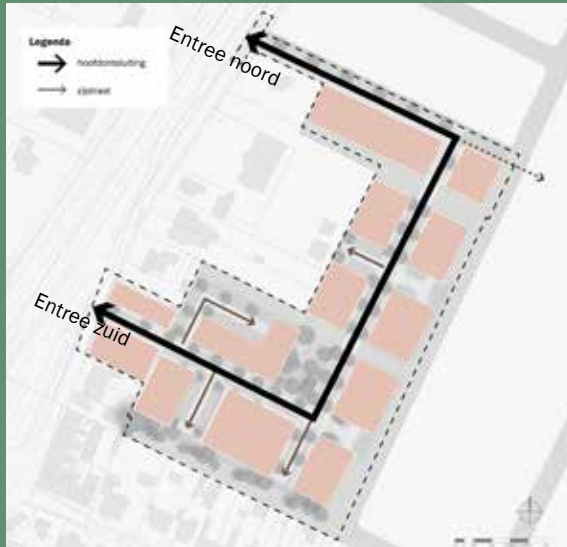
Direct nabij de zuidelijke entree op de 1^e Loosterweg wordt een vrijstaande woning voorgesteld. Deze kan in beeld meedoen binnen het bestaande lint van de 1^e Loosterweg. Direct daarachter ontstaat een meer besloten woongebied, bestaande uit korte rijenblokken en appartementen begeleid door opgaande bomen. In het verlengde van de zuidelijke ontsluiting is een doorzicht naar het achtergelegen bollenveld, tussen de voorgestelde woonblokken, voorgesteld. De oostelijke rand van het plangebied krijgt een meer 'open' invulling van een enkele tweekapper, korte rijwoningen en een tweetal compacte appartementencomplexen.

4.2 Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting wordt een U-vormige ontsluitingsstructuur voorgesteld welke aantakt op de 1^e Loosterweg. Het plangebied is daarmee van twee zijden te benaderen en er kan worden rondgereden. De zuidelijke ontsluitingsweg loopt aan het einde, nabij de entree van de parkeergarage, visueel linksom door. Vanaf de ontsluitingsweg ontsluiten korte 'inprikkers' de woonvelden. De hoofdonsluiting en zijstraten worden ingericht als 30 km/h. In het verlengde van de voorgestelde noordelijke ontsluiting is rekening gehouden met een ruimtereservering voor een mogelijke toekomstige doortrekking naar het naastgelegen bollenteeltgebied. In navolging op dit BKP wordt een inrichtingsplan opgesteld.

Goudappel Coffeng heeft een parkeerbehoefteberekening uitgevoerd (d.d. 30 maart 2022) waarin het benodigde aantal parkeerplaatsen is onderzocht naar aanleiding van de doelgroepen en de ligging nabij het openbaar vervoer. Geconcludeerd is dat de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod in dit plan in balans zijn.

Het parkeren vindt zoveel als mogelijk plaats op eigen terrein. Dit geldt voor alle twee-onder-één-kap-woningen, de rijwoningen en appartementencomplexen aan de zuidoostzijde (half-verdiepte parkeerkelder). Dit komt de kwaliteit van de open-



Ontsluitingsstructuur



Parkeerplaatsen in openbaar gebied

(Openbaar) groen

Legenda

- (openbaar) groen
- ruimte reservering
- S speelgelegenheid
- prive groen
- sedumdak



0 5 10 20 30 40 50

bare ruimte ten goede. Daar waar het parkeren in openbaar gebied noodzakelijk is wordt dit zoveel als mogelijk geclusterd en voorzien van een groene 'omlijsting'. Zo mogelijk wordt een aantal parkeerplaatsen als 'groene' parkeerplaats aangelegd (zie pagina 15 en 32).

4.3 Water en groen

Het plan wordt voorzien van groen en water. De algemene sfeer voor de openbare ruimte binnen het plangebied is verzorgd en afwisselend. De inrichting van het groen wordt gerealiseerd met beplanting passend bij de streek en aansluitend op het beleid van de gemeente. De zanderijsloten worden, waar mogelijk, verlengd en/of verbreed, om zo te kunnen voldoen aan de gestelde watercompensatie en om extra ruimtelijke kwaliteit in het plan te verkrijgen. Een deel van de oevers van de zanderijsloten wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers of onderwaterbeschoeiing. Samen met de achter- en zijtuinen, welke zoveel als mogelijk aan het water worden geprojecteerd, ontstaan aantrekkelijke groene woonranden.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een zanderijsloot met een bestaande groenstrook, die aansluit op bestaande achtertuinen van de woningen aan de

Stationsweg. Deze watergang en groenstrook worden op een aantrekkelijke wijze ingepast in overleg met de bewoners van de Stationsweg.

Beide entrees op de 1^e Loosterweg worden begeleid door opgaand groen. De noordelijke entree grenst aan het open bollengebied. Hier is een passend beeld voorzien van haagbeplanting met bomen in aansluiting bij het bestaande beeld langs de 1^e Loosterweg.

De zuidelijke entree wordt begeleid door bomen die een laanstructuur vormen richting het oosten. Aan het einde loopt deze weg linksom, dat door groen visueel wordt begeleid. Centraal in het plan ligt een openbaar groengebied dat ingericht wordt met gras en bomen. Door het groen te laten bestaan uit een diversiteit van voornamelijk inheemse boom- en onderbeplanting draagt dit tevens bij aan de gewenste biodiversiteit. Om het plan zo groen mogelijk in te richten wordt er ook gekeken naar de mogelijkheid voor het toepassen van sedumdakbedekking op de bergingen. Het groen wordt zo ingepast dat het tevens bijdraagt aan klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress (zie pagina 16).

4.4 Oriëntatie en accenten

Het plan is dusdanig opgezet dat er een gunstige oriëntatie van de woningen op de zon is verkregen. Woningen zijn met hun achter- of zijtuinen aan de zanderijsloten voorgesteld of hebben een royaal en aantrekkelijk uitzicht. Alle woningen zijn met hun voorzijde op de straat georiënteerd.

Het accent aan de oostzijde bestaat uit twee appartementencomplexen. Deze bestaan uit 4 bouwlagen, waarvan de 4^e bouwlaag terug is gelegen (penthouses). Onder de complexen en de daarnaast gelegen grondgebonden woningen bevindt zich een halfverdiepte parkeerkelder. Tussen de appartementencomplexen en grondgebonden woningen is telkens de gedeelde entree naar deze parkeerkelder voorzien (zie pagina 18 programma en bouwhoogte).

Een derde L-vormig appartementenblok begeleidt de entreeweg. De lange zijde bestaat uit 3 bouwlagen en gaat in de hoek over naar 4 bouwlagen. Vanuit deze appartementen is zicht op het centraal gelegen groengebied met gras en bomen. Een parkeerterrein is aan de binnenzijde gelegen (zie pagina 15 afbeelding Parkeerplaatsen openbaar gebied).

< (Openbaar) groen in het plangebied

Oriëntatie en accenten



Oriëntatie en accenten in het plangebied

Programma en bouwhoogte



Programma en bouwhoogte in het plangebied

4.5 Bouwhoogte en programma

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor 32 appartementen in de sociale huur sector en 20 beneden- en bovenwoningen in de middeldure huur/koop. In de sector dure koop biedt het plan ruimte aan: 24 rijenwoningen, 10 twee-onder-één-kapwoningen, 1 vrijstaande woning en 28 appartementen. De appartementen worden vier bouwlagen hoog (met een halfverdiepte parkeerkelder). De grondgebonden woningen krijgen een bouwhoogte van twee bouwlagen (deels met een halfverdiepte parkeerkelder) met een kap (zie pagina 18).

4.6 Deelgebieden bebouwing

Het wijkje is opgedeeld in drie deelgebieden: 'Lint', 'Bollenrand' en 'Bollenveld'. Voor het bollenveld en de bollenrand is een zelfde beeldsfeer beoogd, maar het ambitieniveau bij de 'Bollenrand' is hoger qua architectuur. Het deelgebied 'Lint' maakt minder onderdeel uit van de nieuwe wijk, maar juist meer van de bestaande lintstructuur van de 1^e Loosterweg. Voor dit deelgebied gelden daarom andere criteria. (zie pagina 20).

Themakaart deelgebieden

Legenda

- lint
- bollenrand
- bollenveld
- accent



Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

5. Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Ambitie en beoogde sfeer

Het beoogde woonmilieu is een gevarieerde buurt met een dorps schaal, afgestemd op de ligging aan het open bollengebied enerzijds en het lint van de 1^e Loosterweg en Stationsweg anderzijds. Een afwisseling in traditionele en eigentijdse Hollandse architectuur is daarbij passend. Daarbij wordt gerefereerd aan de jaren '50 architectuur met een eigentijdse twist, dit kan worden gekenmerkt door onder andere:

- Heldere sobere massa's;
- Robuuste bakstenen architectuur;
- Royale gevelopeningen;
- Dakoverstekken;
- Aluminium dakgoten;
- Dakkapellen;
- Vlakke pannen;
- Een in het oog springende entreepartij.

De zanderijsloten en de centrale woonstraat zijn de dragers van het plan. In het deelgebied 'Lint' staat een zorgvuldige inpassing binnen het bestaande lint voor ogen. In het deelgebied 'Bollenrand' zorgt een nieuwe dorpsrand, bestaande uit halfopen bebouwing voor de gewenste sfeer. Het 'Bollenveld' sluit hier op aan, maar dit mag met eenvoudige, sobere en minder rijk

uitgevoerde middelen. De woongebouwen binnen het deelgebied 'Accenten' zijn duidelijk familie van elkaar, waarbij de woongebouwen aan de zanderijsloot een hoger ambitie nastreven.

5.2 Stedenbouwkundige richtlijnen per deelgebied

Deelgebied 'Lint'

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van de vrijstaande woning sluit aan op de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Dit betekent dat de rooilijn op minimaal 8,5 meter vanaf de kant van de weg (1^e Loosterweg) ligt;
- Aan de zuidzijde ligt de zijgevelrooilijn op minimaal 2,0 meter van de erfgrans of daarachter;
- De woning heeft een tweezijdige oriëntatie gericht op de 1^e Loosterweg en de nieuwe entree. Aan deze zijde bevinden zich gevelopeningen met daarachter een representatief (woon)programma;
- De nokrichting is haaks op de 1^e Loosterweg;
- De garage/berging wordt bij voorkeur als vrijstaand volume uitgevoerd achter op de kavel.



Referentiebeeld rijwoning



Referentiebeeld twee-onder-een-kapwoning



Bijzonder metselwerk, twee kleuren, kozijnen in neutrale kleurstelling



Referentiebeeld twee-onder-een-kapwoning

Bouwmassa

- De vrijstaande woning is maximaal twee bouwlagen hoog met een kap en heeft een bouwhoogte van circa 12 meter;
- De nokrichting van de vrijstaande woning is haaks op de 1e Loosterweg;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn dakkapellen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Ze bedragen maximaal 1/2 van de gevelbreedte en liggen minimaal 1 meter onder de nok;
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn.

Kleur- en materiaalgebruik

- De vrijstaande woning kent een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen als hoofdmateriaal;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt;
- Kappen zijn voorzien van vlakke, zwarte/antraciete pannen;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast;
- De garage/berging wordt uitgevoerd in een zelfde materiaal en kleurstelling als de woning.

Deelgebied 'Bollenrand'

Grondgebonden woningen:

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 1 meter van de kant van het trottoir;
- De grondgebonden woningen staan evenwijdig aan de woonstraat op een halfverdiepte parkeerkelder;
- Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waaraan ze grenzen. Aan deze zijden bevinden zich gevelopeningen met daarachter een representatief (woon)programma;
- De kopgevels van de woningen, grenzend aan openbaar gebied, dienen representatief te worden uitgevoerd. Bijvoorkeur zijn blinde kopgevels niet toegestaan.

Bouwmassa

- De grondgebonden woningen zijn maximaal twee bouwlagen hoog met een kap en hebben een bouwhoogte van circa 13,5 meter;
- De nokrichting is overwegend evenwijdig aan de straat. Om een aantrekkelijk en afwisselend straatbeeld te krijgen wordt een enkele nokverdraaiing voorgesteld;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn dakkapellen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Ze bedragen maximaal 1/2 van de gevelbreedte en liggen minimaal 1 meter onder de nok;

- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn.

Kleur- en materiaalgebruik

- De woningen kennen een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen als hoofdmateriaal;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt;
- Kappen zijn voorzien van vlakke, zwarte/antraciete pannen;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast;
- De garage/berging wordt uitgevoerd in een zelfde materiaal en kleurstelling als de woning.

Gestapelde woningen

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van de woongebouwen ligt op minimaal 3,5 meter van de kant van de weg. De onderlinge afstand is minimaal 12,5 meter;
- De woongebouwen staan op een halfverdiepte parkeerkelder;
- De maximale diepte van de woongebouwen bedraagt 21 meter exclusief balkons;



Referentiebeeld appartementen met rustige gevelindeling



Referentiebeeld halfverdiepte parkeergarage



Referentiebeeld woningen aan het water met natuurvriendelijke oevers



Referentiebeeld sedumdak bergingen

- De woongebouwen zijn maximaal vier bouwlagen en hebben een bouwhoogte van circa 15 meter;
- De woongebouwen zijn georiënteerd op de woonstraat en de zanderijsloot. Aan deze zijde bevinden zich gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma;
- Kopgevels van de woongebouwen krijgen een oriëntatie op de openbare ruimte waaraan ze grenzen. Blinde gevels zijn niet toegestaan;
- Noodzakelijke bergingen worden opgelost in de halfverdiepte parkeerkelder.

Bouwmassa

- De woongebouwen krijgen een moderne vormgeving en zijn duidelijk familie van de grondgebonden woningen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- De daken van de woongebouwen worden uitgevoerd als plat dak;
- Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden behandeld als voorgevel of een afgeleide daarvan;
- De rand van de halfverdiepte parkeerkelder dient of mee-ontworpen te worden met het woongebouw, dan wel een aantrekkelijk groen basement te vormen;
- De balkons zijn uitkragend.

Kleur- en materiaalgebruik

- Alle gebouwen kennen een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen als hoofdmateriaal;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt. De woongebouwen zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig binnen het dakvlak ingepast;
- Balkons worden afgeschermd door hekwerken en/of glas en worden mee-ontworpen.

Deelgebied 'Bollenveld'

Grondgebonden woningen:

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van de woningen ligt op minimaal 1,5 meter van de kant van de weg;
- Alle woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte waaraan ze grenzen. Aan deze zijden bevinden zich gevelopeningen met daarachter een representatief (woon)programma;
- De kopgevels van de woningen grenzend aan openbaar gebied dienen representatief te worden uitgevoerd; Blinde kopgevels zijn bij voorkeur niet toegestaan.

Bouwmassa

- De grondgebonden woningen en beneden- en bovenwoningen zijn maximaal twee bouwlagen hoog met een kap en hebben een bouwhoogte van circa 12 meter;
- De nokrichting van de woningen is overwegend evenwijdig aan de straat. Om een aantrekkelijk en afwisselend straatbeeld te krijgen wordt een enkele nokverdraaiing voorgesteld;
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn dakkapellen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Ze bedragen maximaal 1/2 van de gevelbreedte en liggen minimaal 1 meter onder de nok;



Referentiebeeld appartementen met galerijontsluiting



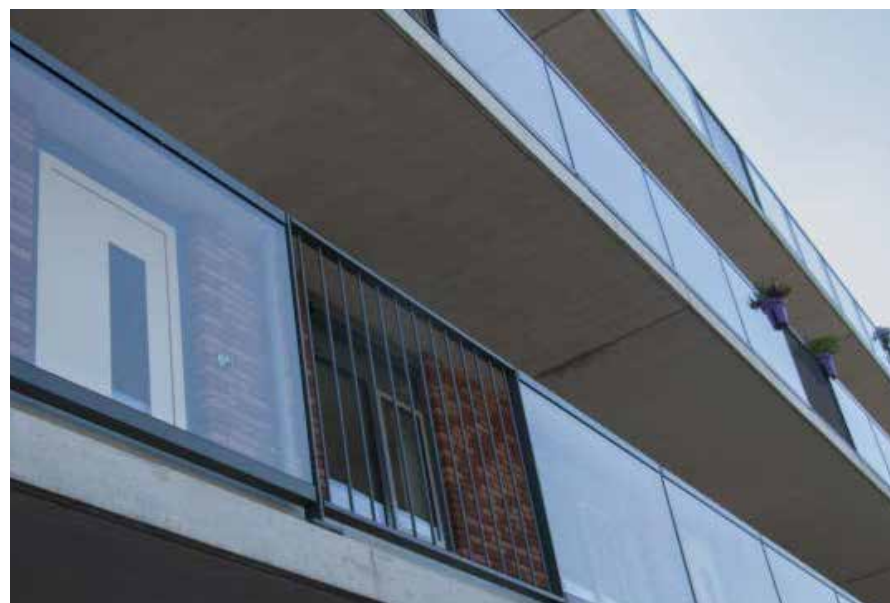
Referentiebeeld appartementen met royale gevelopeningen



Houten bergingen in een donkere kleurstelling



Referentiebeeld balkons appartementen



Referentiebeeld galerij appartementen

- De entree tot de bovenwoningen (bebo's) worden op de kopse zijde gesitueerd om zo een aantrekkelijke gevel en straatbeeld te krijgen;
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn.

Kleur- en materiaalgebruik

- De woningen kennen een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.
- Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen als hoofdmateriaal;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt;
- Kappen zijn voorzien van vlakke, zwarte/ antraciete pannen;
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast;
- Bergingen worden uitgevoerd in hout in een donkere kleurstelling.

Gestapelde woningen

Positie en oriëntatie

- De voorgevelrooilijn van het woongebouw ligt op minimaal 2 meter van de kant van de weg;
- De maximale diepte van het woongebouw bedraagt maximaal 15 meter exclusief lift en trappenhuis;
- Het woongebouw bestaat uit 3 en maximaal vier

bouwlagen en heeft een bouwhoogte van circa 15 meter;

- Het woongebouw is georiënteerd op de aanliggende woonstraat en het groen. Aan deze zijde zijn de balkons voorzien;
- Kopgevels van het woongebouw krijgt een oriëntatie op de openbare ruimte waaraan ze grenzen. Blinde kopgevels zijn bijvoorkeur niet toegestaan;
- Noodzakelijke bergingen op de begane grond worden zoveel mogelijk uit de hoeken van het gebouw geplaatst.

Bouwmassa

- Het woongebouw krijgt een moderne vormgeving en is duidelijk familie van de grondgebonden woningen;
- De gevelindeling is rustig en eenvoudig met royale gevelopeningen afgestemd op de oriëntatie;
- Het dak van het woongebouw wordt uitgevoerd als plat dak;
- Zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden behandeld als voorgevel of een afgeleide daarvan;
- De balkons en galerijen zijn uitkragend.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het gebouw kent een licht, terughoudend kleurgebruik, met een warme uitstraling.

- Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen als hoofdmateriaal;
- De variatie in kleurgebruik is beperkt.
- Eventuele zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig op het dakvlak ingepast;
- Balkons en galerijen worden afgeschermd door hekwerken en/of glas en worden mee-ontworpen.

5.3 Dakkapellen

In relatie tot de woningen kunnen dakkapellen een fraaie toevoeging aan het bebouwingsbeeld opleveren.

- Dakkapellen worden mee-ontworpen bij het hoofdvolume als geheel;
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het gebouw;
- Evenwichtig en regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden);
- Dakkapellen aan de voorkanten zijn bij woningen met een beuk van 5,7 meter of smaller maximaal 2,5 meter breed. Bij woningen breder dan 5,7 meter bedraagt de breedte maximaal 4 meter;
- Dakkapellen aan de zijkanten zijn maximaal 4 meter breed.

Themakaart hoofdgroenstructuur

Legenda

-  representatief groen
-  woonstraat
-  groenstrook
-  sedumdak
-  lage erfafscheiding, lage haag
-  hoge erfafscheiding, Hedera met hekwerk
-  dubbel staafmathekwerk Hedera
-  oeverwal
-  talud met beschoeiing
-  talud met damwand
-  onderwaterbeschoeiing



6. Beeldkwaliteit buitenruimte

6.1 Algemeen streefbeeld

Het gehele terrein wordt als eenheid ingericht, waarbij de hoofdroute een verzorgde en groene uitstraling krijgt. Het toegepaste groen is streekeigen (inheemse bomen en struiken die van nature in een gebied voorkomen) en robuust.

De verharding wordt uitgevoerd met gebakken klinkers of betonstraatstenen met een kleurechte kwaliteit in een neutrale uitstraling met subtiele kleurverschillen.

Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken, speelgelegenheden en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving conform de inrichtingseisen van de gemeente Hillegom. Uitgangspunt is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, waarbij deze elementen zich onopvallend schikken in hun groene en bebouwde context.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt rekening gehouden met de inrichtingseisen van de gemeente Hillegom. Voor deze woningbouwontwikkeling wordt in navolging op dit BKP een inrichtingsplan opgesteld.

6.2 Verharding

Trottoirs en rijbanen

Voor de materialisering van rijbanen, trottoirs en parkeervakken is een rustig en eenduidig beeld het streven. Er vindt daarom geen onderscheid plaats in toe te passen materialen tussen de verschillende deelgebieden. Uitgangspunt is een hoogwaardige kleurvaste betonstraatsteen in warme zand- en grijs tinten. Molgoten zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd en hoeven zich niet in kleur te onderscheiden.

De straten worden geflankeerd door trottoirs. Uitgangspunt hiervoor is een standaard betontegel, grijs 30 x 30 cm. Tussen de rijbaan en de trottoirs komen trottoirbanden 13/15 cm, grijs.

Parkeren

In het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied en op privégrond (oprit of halfverdiept parkeren). De plaatsen in het openbaar gebied worden uitgevoerd in twee typen parkeerplaatsen; langsparkeervakken en haaksparkeervakken. Beide worden uitgevoerd met hetzelfde verhardingsmateriaal en -kleur. De parkeervakken worden uitge-

voerd in stenen in een donkere kleur met een passepartout in halfsteens verband om de vakken onderling aan te duiden en moeten worden voorzien van een P-tegel of als 'groene parkeerplaats' ingericht d.m.v. grasbetonstenen. Bij groene parkeerplaatsen wordt de maatvoering aangepast aan de materiaalkeuze.

Wanneer de parkeervakken niet kunnen afwateren in het groen worden molgoten en straatkolken toegepast. De openbare parkeerkoffers zijn deels uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de rijlopers. Het streven is een hoogwaardige kleurvaste gebakken klinkers of betonstraatstenen mogelijk in combinatie met waterpasserende verharding of graskeien.

6.3 Beplanting

De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de buurt. Belangrijk is het om de beplanting zo te kiezen dat het enerzijds een robuuste (groene) sfeer uitstraalt en anderzijds zoveel als mogelijk aansluit bij het bestaande groen van de omgeving.

Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:



Watergang met natuurlijke oever



Waar mogelijk een plas-dras zone (nadere uitwerking in het inrichtingsplan)



Dubbel staafmathekwerk met hederia bij de achtertuinten



Lage haag bij voortuinen



Informele speelplekken

- ecologische waarden;
- voorkeur voor inheems;
- drachtplant en/of vruchtdragend;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- jaarrond aantrekkelijk.

Binnen het plangebied zijn verschillende groenstructuren te onderscheiden:

Representatief groen

De hoofdroute wordt aan de zuidzijde begeleid door een verzorgde enkelzijdige laanstructuur. Aan beide zijden van de entreeweg loopt een voetpad. Bomen krijgen een plek tussen de langspaarkeerplaatsen en bij de kopgevels van de woningen.

Centraal in het plan, aan het einde van de entreeweg, is een verbijzondering in de vorm van parkachting groen. De kopse kant van de appartementen sluit aan bij, en kijkt uit over deze groenruimte. De aangrenzende watergang wordt centraal iets verbreed waardoor er een symmetrische verdeling ontstaat die versterkt wordt door de aanplant van bomen in een orthogonaal raster. Hier is ruimte om even te zitten of te spelen met kleinschalige speelelementen. Bij de nadere uitwerking wordt met de afdeling 'groen en

spelen' van de gemeente Hillegom gekeken naar de veiligheid i.v.m. een speelplek in het aangrenzende groen.

De beplanting bestaat uit gezonde vaste planten in combinatie met lage heesters. Op speelse wijze kunnen er diverse bomen geplant worden die een hoge esthetische waarde hebben met bijvoorbeeld, bloemen, bessen en/ of een fraaie herfstverkleuring. Boomsoorten waaraan gedacht kan worden zijn: krentenboom, kleinbladige linde, gele kornoelje, haagbeuk, Perzisch ijzerhout en amberboom. Naast het inrichtingsplan wordt er tevens een beplantingsplan opgesteld.

Bij de aanplant moet rekening worden gehouden met de afstand tot de gevel en de schaduwwerking in naastgelegen achtertuinten. Enerzijds kan deze groenrand hittestress voorkomen door schaduw te geven op de gevels, aan de andere kant moet ook rekening worden gehouden dat er voldoende zon in de achtertuinten kan schijnen.

Groen in woonstraten

In het plangebied liggen diverse (doodlopende) woonstraten. Deze straten zijn belangrijk voor de ontsluiting van de woningen en zijn gekoppeld aan de parkeervoorziening voor de aanliggende woningen. De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk geclusterd zodat er ruimte is voor groen.

De parkeerkoffers worden, waar mogelijk, begeleid door een smalle haag. Dit wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

Voortuinen of openbare ruimtes in deze straten dienen een groene uitstraling te krijgen. Dit wordt voorzien door hier passende beplanting toe te passen en op de erfgrans van de tuin een haag te planten.

Daken van bergingen worden vanuit duurzaamheidsoogpunt bij voorkeur uitgevoerd met een groen dak (mos/sedum of intensief begroeid) (zie pagina 28).

Oevers

Door en om het plangebied lopen diverse sloten. Deze watergangen worden indien nodig voorzien van (onderwater) beschoeiing om het hoogteverschil op te lossen. Het groen langs de oevers krijgt een natuurlijke, open uitstraling. Hier wordt inheems plantmateriaal gebruikt, met name planten en grassen (afbeelding pagina 28).

Bij de uitwerking moet per oever bekeken worden wat de minimale hoogte kan zijn van de beschoeiing. Hierdoor kan de oever een zo groen en natuurlijk mogelijke uitstraling krijgen. Een flauw talud in combinatie met beschoeiing heeft de voorkeur, zodat er een natuurlijk verloop is richting het water.



Ondergrondse afvalcontainers



Geleideband tussen straat en trottoir



Parkeervakken in een donkere steen met passe-partout



Referentiebeeld groen parkeervak



Betonstraatstenen in duurzame kwaliteit in zand - rood kleurnuance (Kleurstalen van MBI)



Referentie brug over de zandsloot

De oevers aan de zuid-oostzijde zijn grotendeels onderdeel van de percelen van de rijwoningen en appartementen. Als beëindiging van het perceel kan een houten vlonder worden toegepast. Deze vlonders mogen maximaal 1,5 x 3,0 meter groot zijn en dienen per twee aan elkaar geschakeld te worden. Hiermee wordt de groene tussenruimte zo groot mogelijk.

6.4 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de kavel en de private of openbare buitenruimte en zijn een belangrijke beeldbepaler in het straatbeeld. In De Witte Tulp is ruimte voor lage hagen en hoge begroeide hekwerken (zie pagina 28).

Voor het hele plangebied worden twee hoogtes van erfafscheidingen toegepast. De vormgeving van deze erfafscheidingen verschillen per locatie.

De voorzijden van de grondgebonden woningen krijgen een lage erfafscheidingen om de overgang van openbaar en privé een eenduidige groene uitstraling te geven. Deze haag wordt maximaal ca. 0,8m hoog en ca. 0,5m breed.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de koppen van de woningen die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze koppen loopt de lage erfafscheiding de hoek om,

waarna deze halverwege de kopgevel over gaat in een hoge erfafscheiding.

Ook bij de overige ruimtes, waarbij de privéruimtes aansluiten op het openbaar gebied of de achterpaden, is het belangrijk om één soort erfafscheiding toe te passen, zodat de ruimtes een rustige uitstraling krijgen.

De hoge erfafscheiding wordt eenduidig uitgevoerd. Daar waar hoge erfafscheidingen direct aan het openbaar gebied grenzen en in het zicht liggen wordt een hoge haag van 1,80 meter hoog voorgesteld. Waar nodig wordt een dichte houten toegangspoort ingepast (zie pagina 28).

6.5 Spelen

In het groengebied dat centraal ligt in het plan is ruimte voor één of meerdere kleine speelplekken. Hier wordt gedacht aan een stapstenen pad of klauterpalen in het gras voor de doelgroep van 2 - 10 jaar. De speelplekken kunnen gecombineerd worden met zitbankjes in het groen. De speelplekken moeten voldoen aan de inrichtingseisen van de gemeente Hillegom.

6.6 Afval

Het afval wordt gescheiden opgehaald en verzameld in diverse (semi-)ondergrondse afvalcontainers. Hiervoor zijn diverse plekken voorzien die goed toegankelijk zijn voor de vuilniswagens.

6.7 Materialisatie

- Rijbaan betonklinker in keiformaat, keperverband, zandkleur;
- Parkeervakken, betonklinker in keiformaat, halfsteens verband kleur rood nuance, met een passepartou in halfsteensverband zandkleur en voorzien van een P-tegel. Of als 'groene parkeerplaats' ingericht d.m.v. grasbetonstenen;
- Trottoir, grijze betontegel 30 x 30 cm;
- Achterpaden, grijze betontegel 30 x 30 cm;
- Kantopsluitingen lichtgrijs, ter plaatse van uitritten verdiept;
- Lichtmasten, meubilair in de vorm van bankjes en afvalbakken zijn passend bij elkaar qua kleur en vormgeving. Bij de keuze moet rekening gehouden worden met de eisen van de gemeente.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement