



Julianahof

Planpresentatie - Klankbordgroep

Datum: 11-12-2025



Inhoud

Terugblik

Afronding ontwerpfase

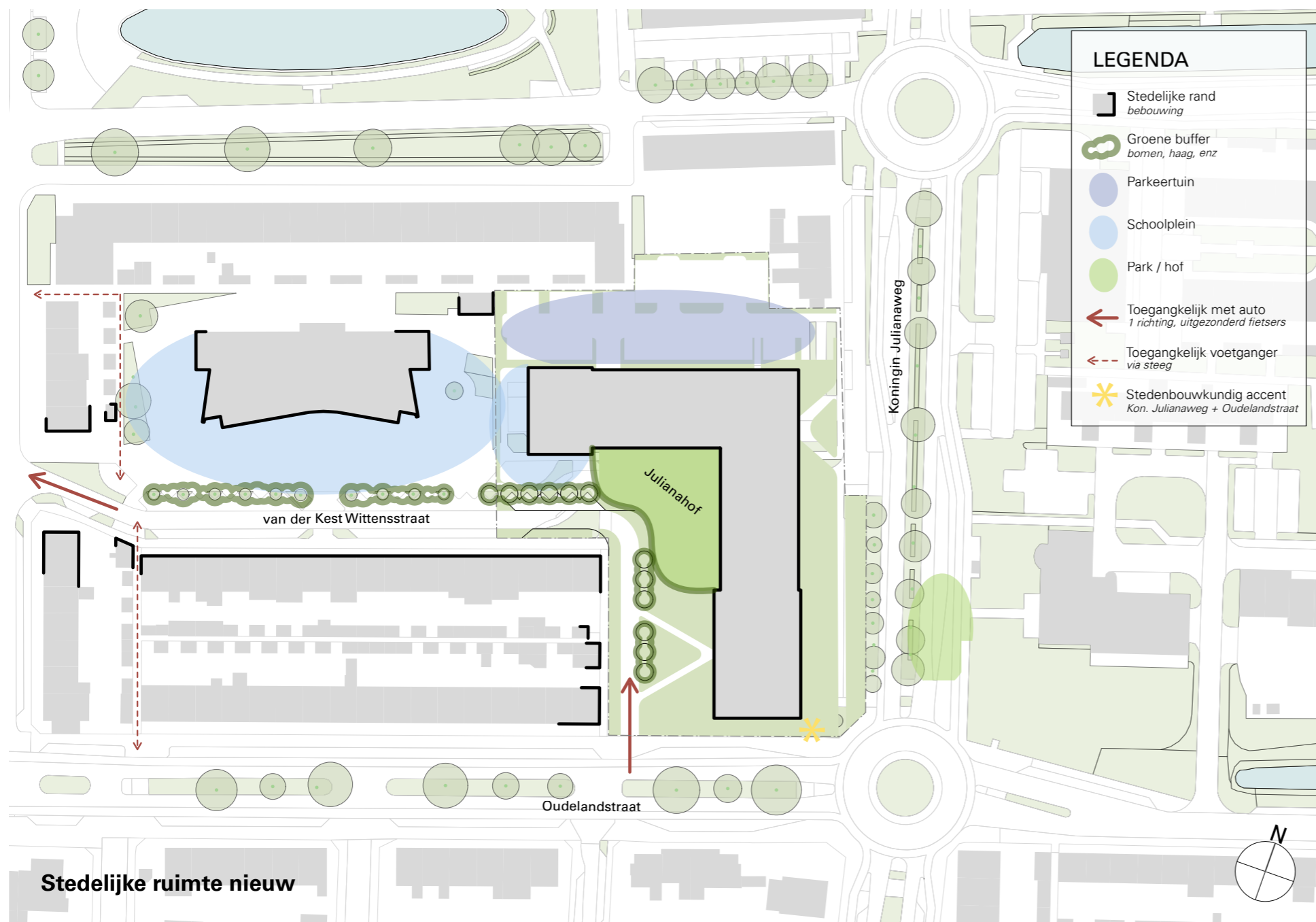
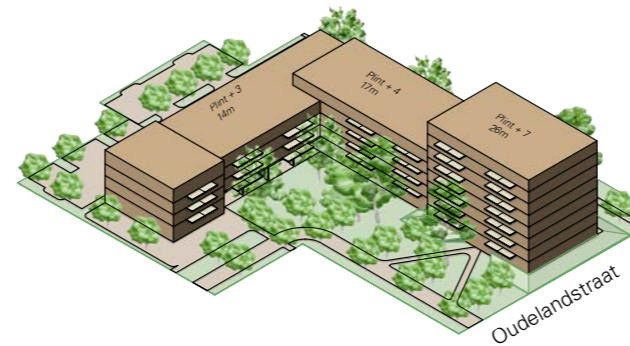
Maatvoeringen

Parkeeronderzoek

Terugblik

Terugblik

Overzicht planontwerp - juli 2025 (participatieavond)



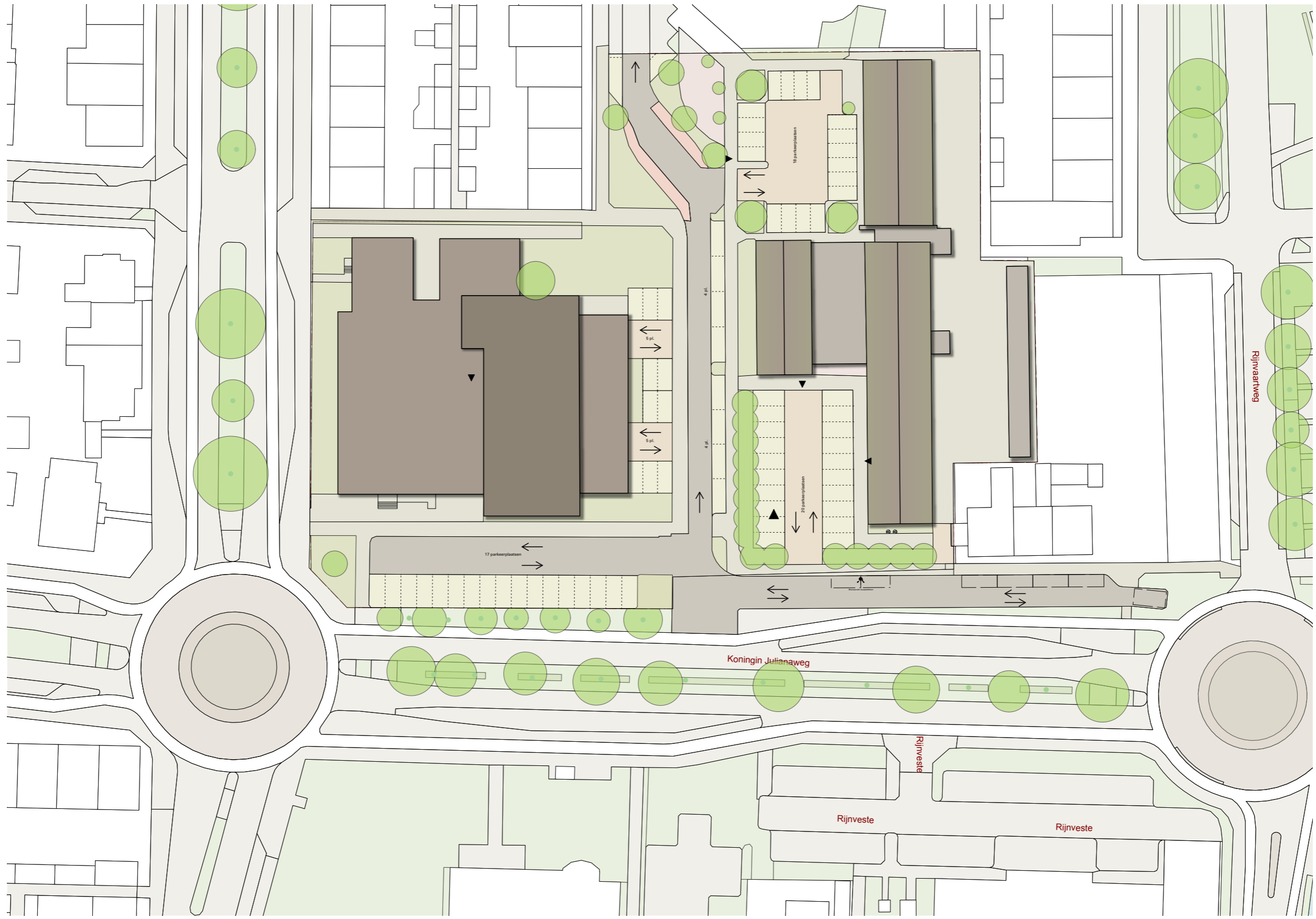
Stedelijke ruimte nieuw

Programma

- ong. 140 serviceappartementen, vooral 2-kamer woningen en een enkele 3-kamer woning
- 30% sociaal, 70% middenhuur
- 2 appartementen voor huismeesters
- Ongeveer 600 m² aan gemeenschappelijke voorzieningen op begane grond (woonkamer, keuken, fitness, wasserette, etc.)
- 70 parkeerplaatsen, waarvan 3 deelauto's
- Ruime gemeenschappelijke fietsenstalling en scootmobiel bergingen.
- Een groene oase cq "hof" van ongeveer 750 m² met ruimte voor terrassen en moestuinen.
- 300 m² kinderdagverblijf met 250 m² buitenruimte (KDV Okidoki, ong. 40 kinderen)

Situatietekening

Bestaand



Situatietekening

Juli 25 - participatie avond



Terugblik

Impressies voorgenomen architectuur



Terugblik

Getoonde perspectieven 04-06-2025 in klankbordgroep



Oudelandstraat 30



Oudelandstraat 158



Rijveste



Kest Wittenstraat

Terugblik

Extra perspectieven 18-06-2025 op aanvraag



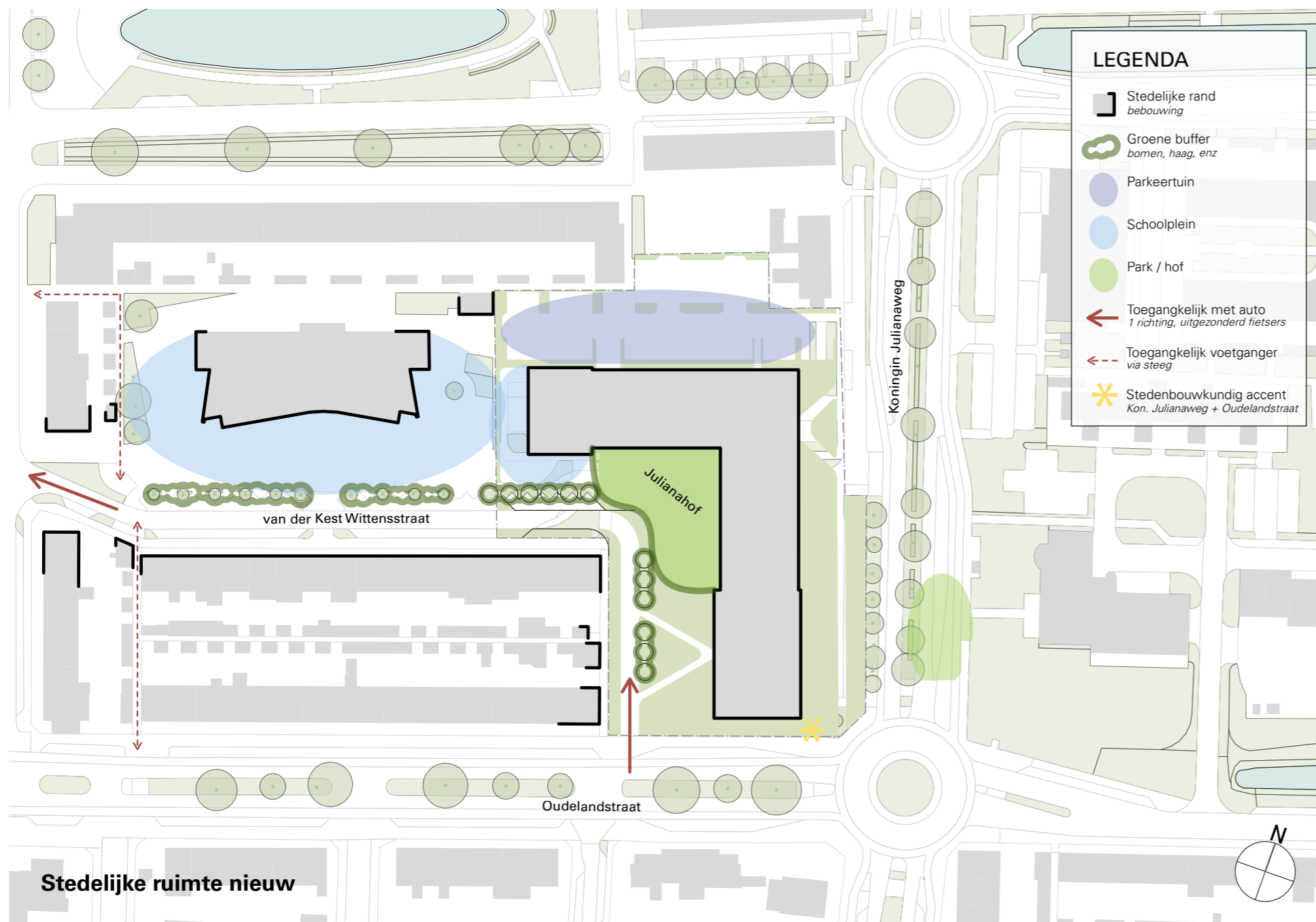
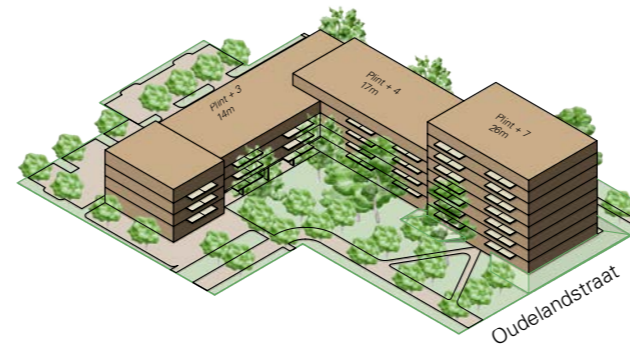
Overkant, 1e verdieping



Overkant, 3e verdieping

**Afronding
ontwerpfase**

Overzicht ontwerp

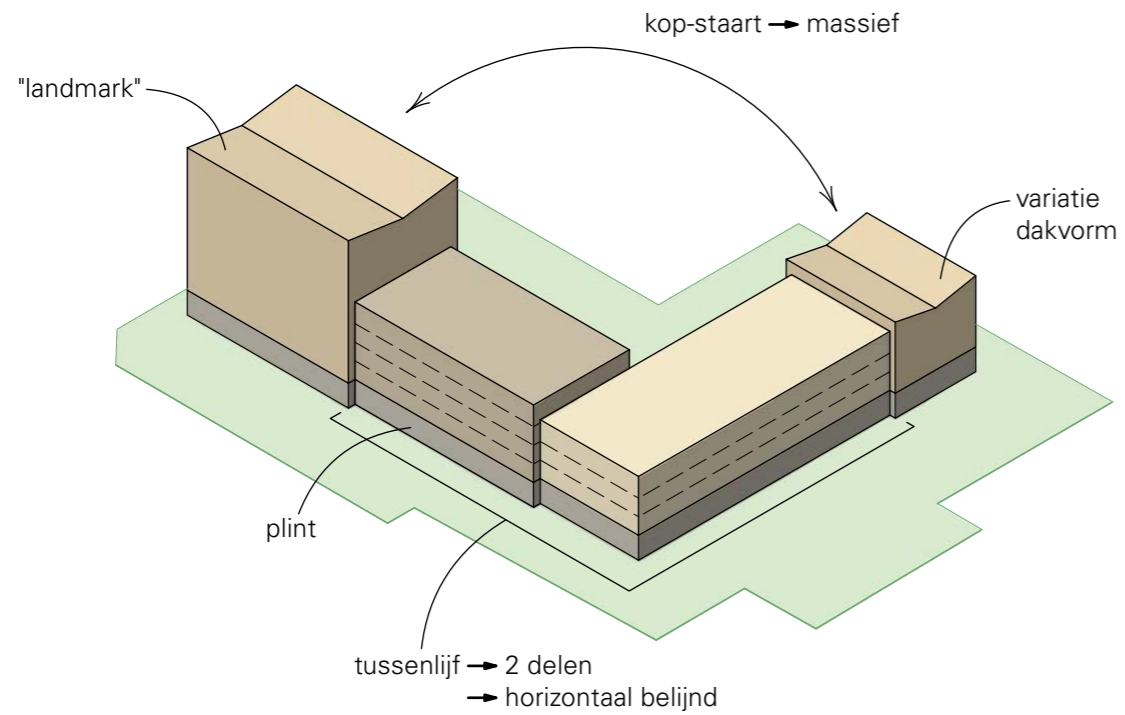


Programma

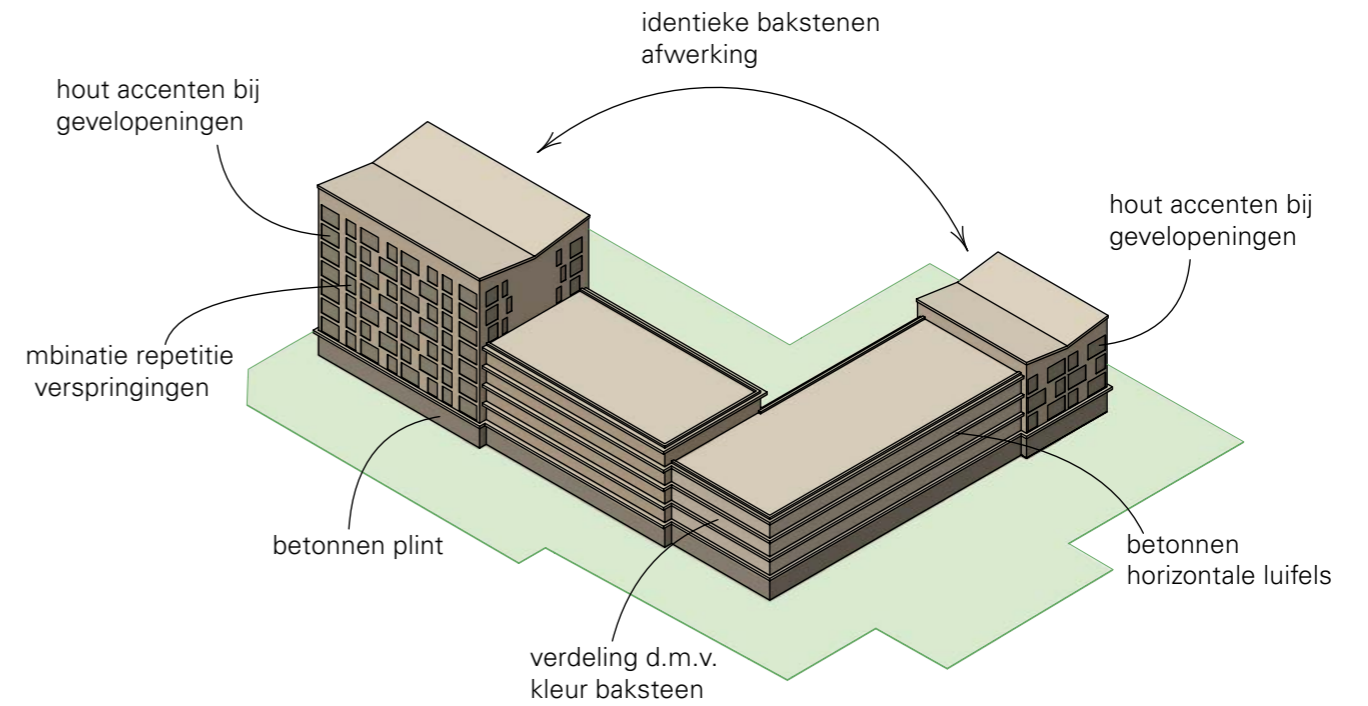
- **135 serviceappartementen**, vooral 2-kamer woningen en een enkele 3-kamer woning
- **30% sociaal, 6st. vrije sector en rest in middenhuur**
- 2 appartementen voor huismeesters
- Ongeveer 600 m² aan gemeenschappelijke voorzieningen op begane grond (woonkamer, keuken, fitness, wasserette, etc.)
- **68 parkeerplaatsen, plus 1 deelauto**
- **10 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte**
- Ruime gemeenschappelijke fietsenstalling en scootmobiel bergingen.
- Een groene oase cq "hof" van ongeveer 750 m² met ruimte voor terrassen en moestuinen.
- 300 m² kinderdagverblijf met 250 m² buitenruimte (KDV Okidoki, ong. 40 kinderen)

Concept

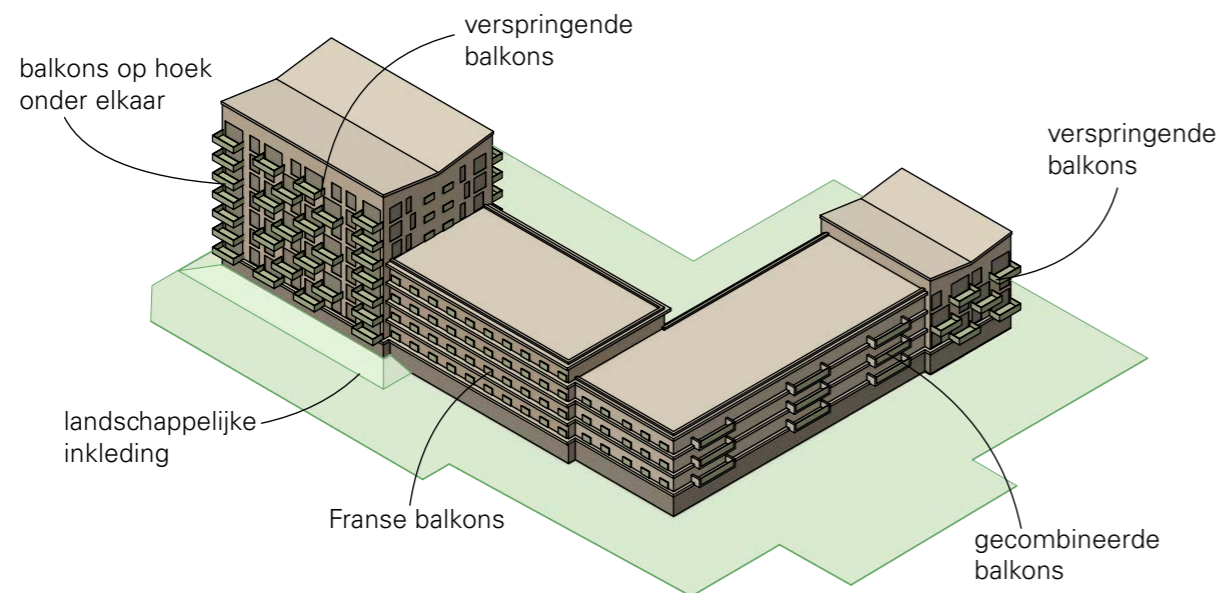
VORM



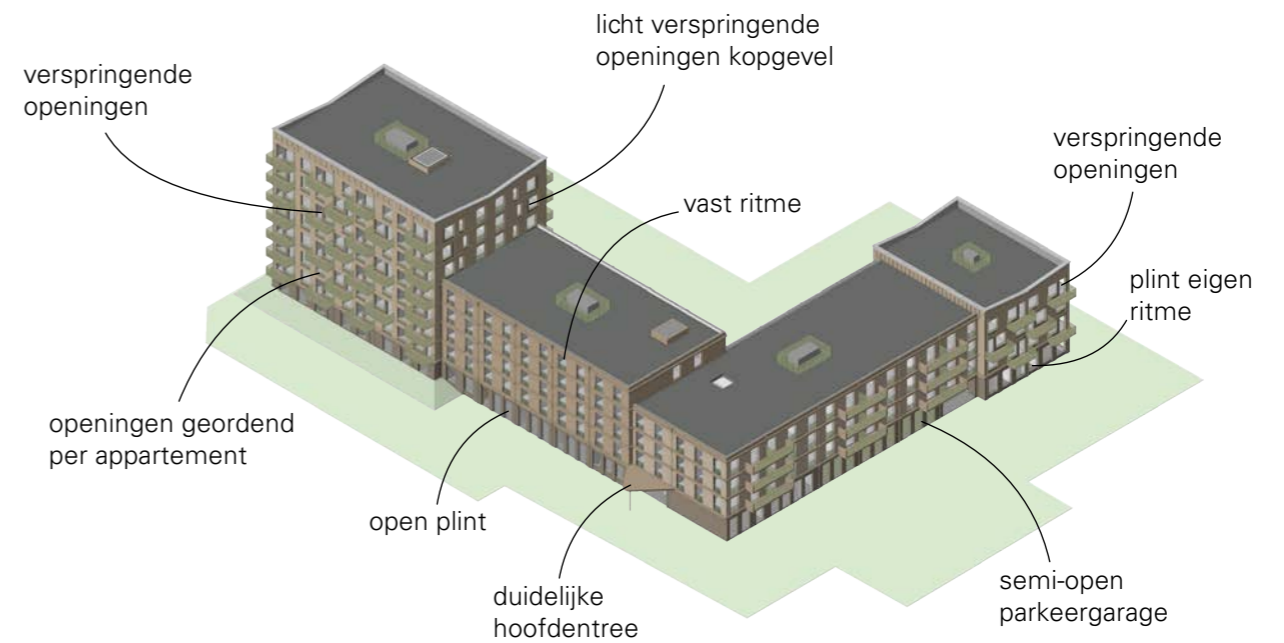
GEVELS



BUITENRUIMTE



OPENINGEN



Vogelvlucht

Noord



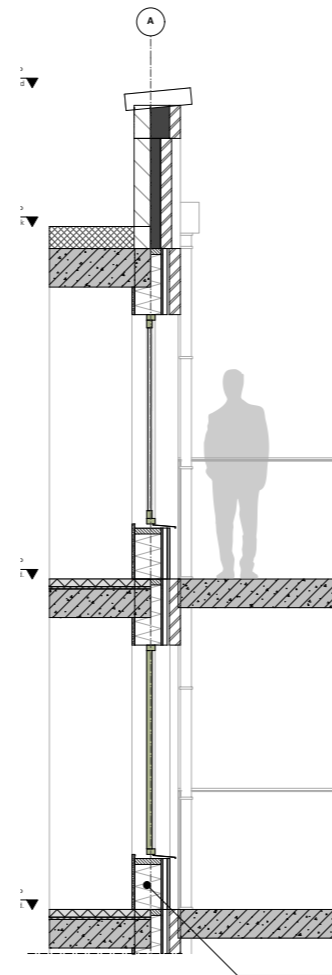
Vogelvlucht

Zuid



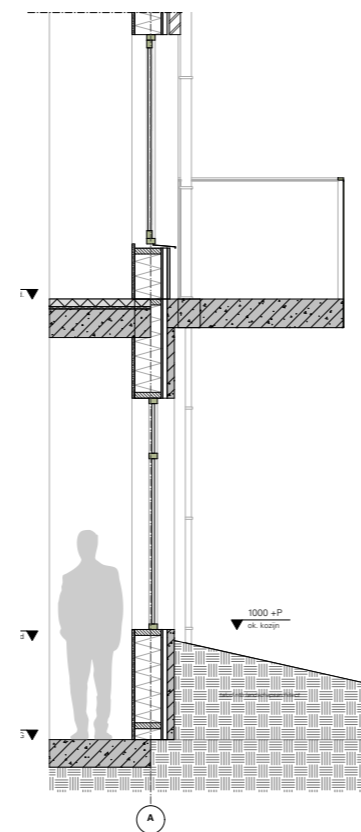
Fragment

Kop



- betonnen dakrand
kleur: grijs
- terugliggend metselwerk
kleur: geel brons
- aluminium kozijn
kleur: olijfgroen
- aluminium hekwerk
geperforeerd
kleur: olijfgroen
- metselwerk
halfsteens verband
kleur: geel brons
- houten beplanking
kleur: naturel

uitgangspunt:
alle isolatie biobased



- hwa
kleur: beige
- betonband
kleur: donker beige
- geribbeld betonnen
gevelplaten
kleur: licht bruin
- aluminium kozijn
kleur: olijfgroen
- hwa
kleur: geelbruin



Ooghoogte

Koningin Julianaweg (zuid)



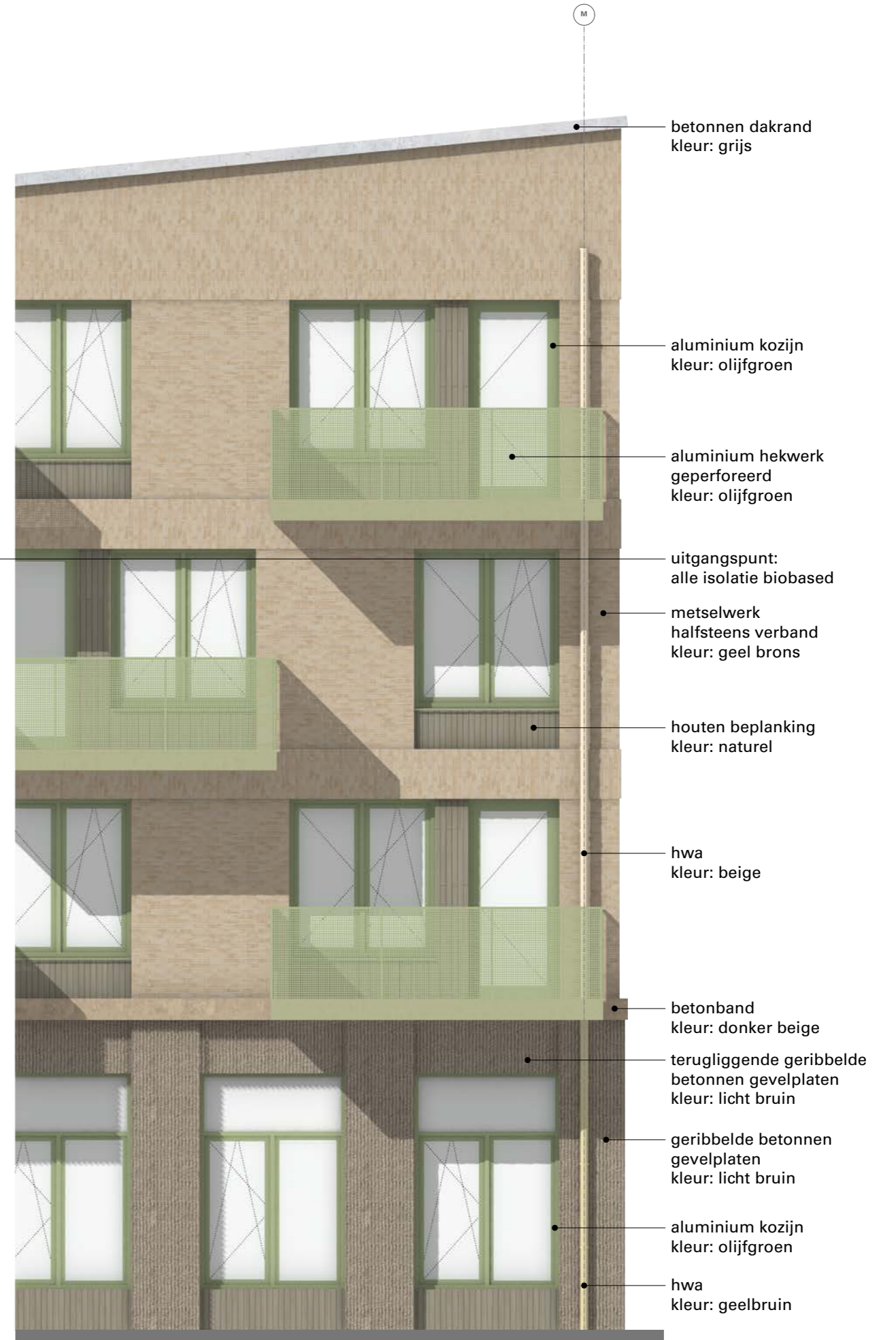
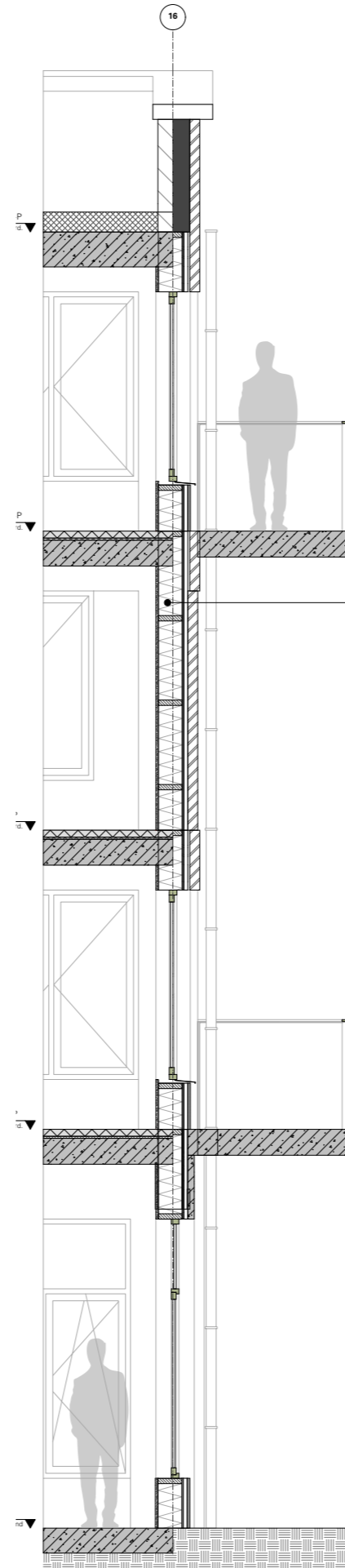
Ooghoogte

Oudelandstraat



Fragment

Staart



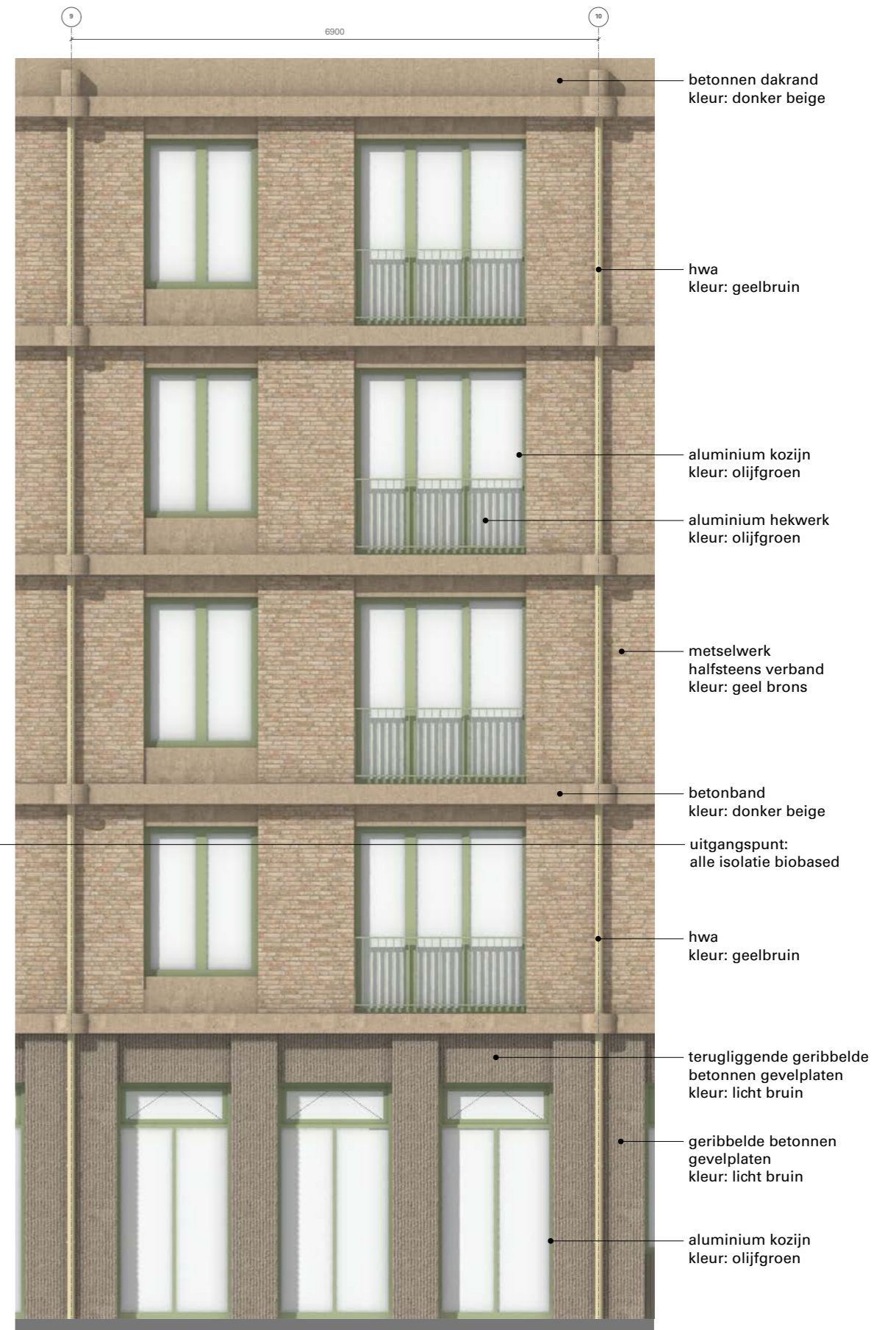
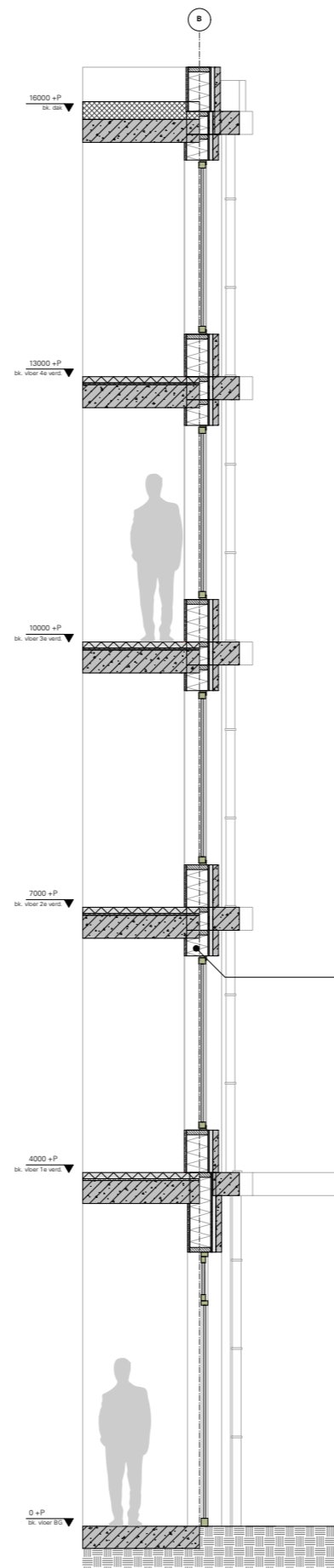
Ooghoogte

Van der Kest Wittenstraat



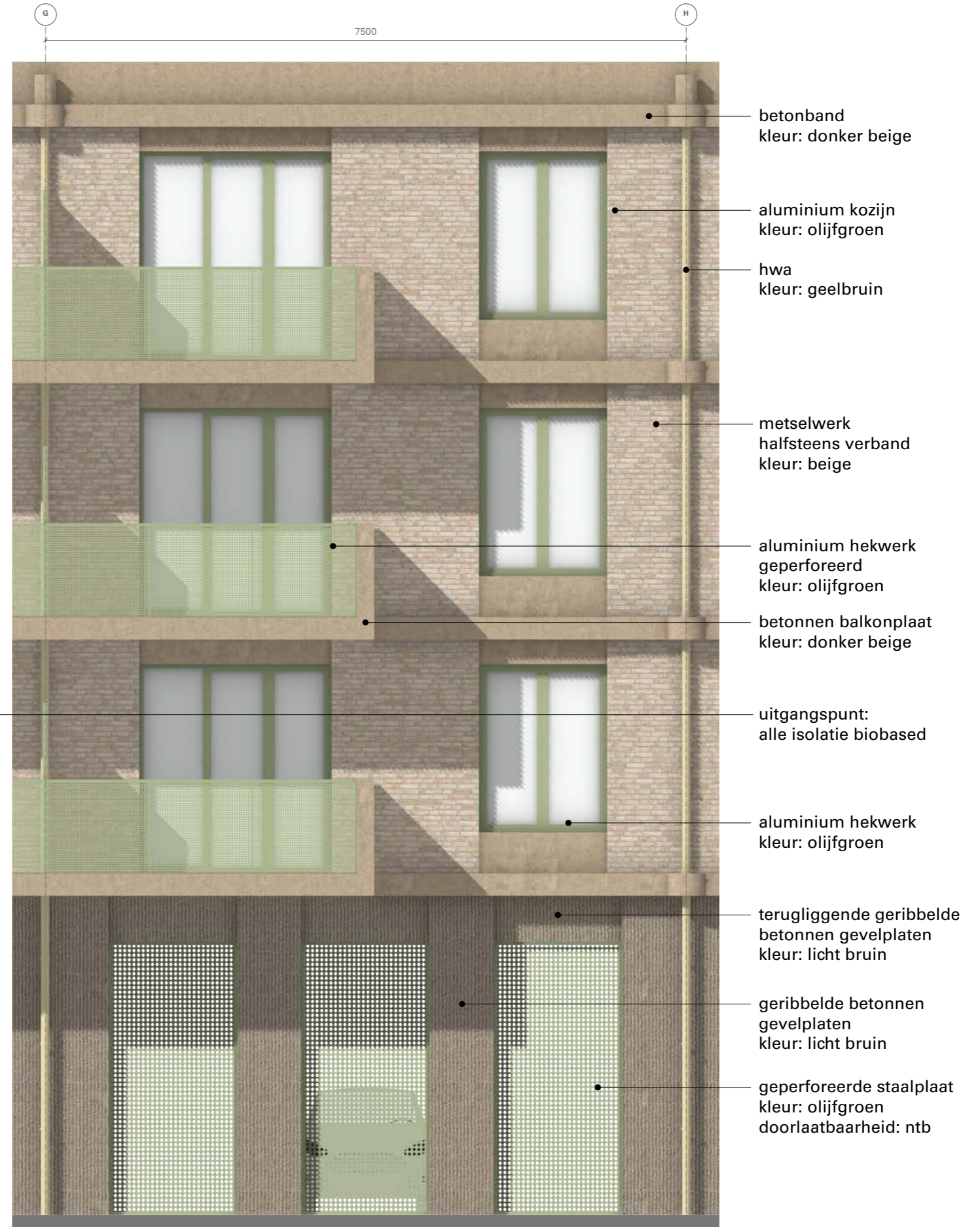
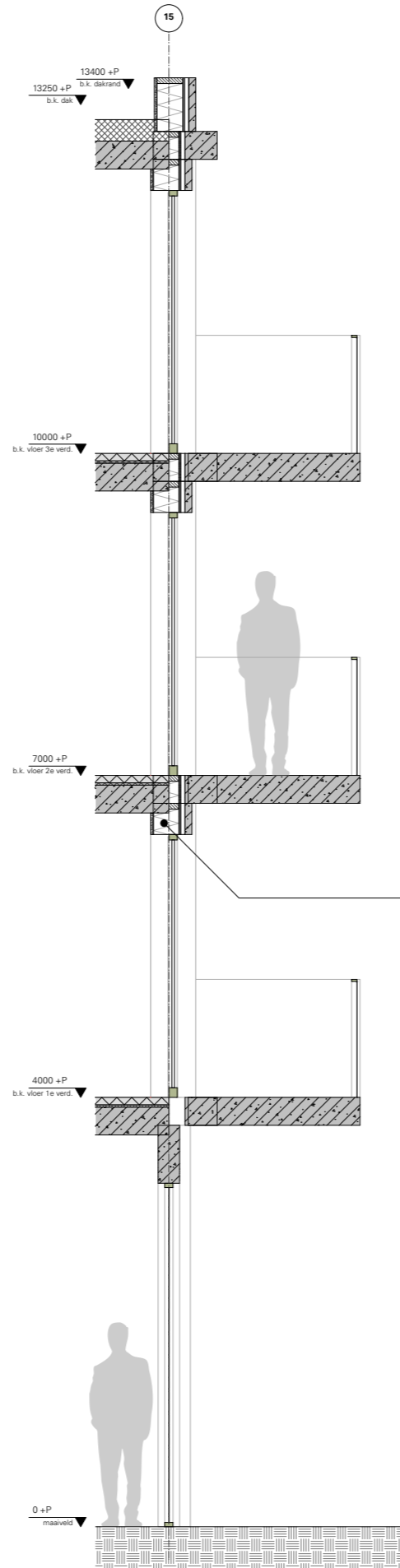
Fragment

Middendeel 1



Fragment

Middendeel 2



Ooghoogte

Koningin Julianaweg (noord)



Concept

Begane grond / Openbare ruimte



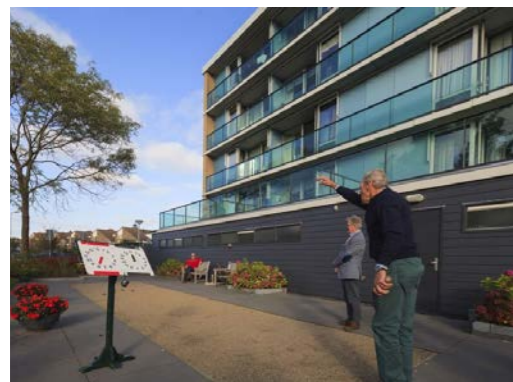
Groen hof



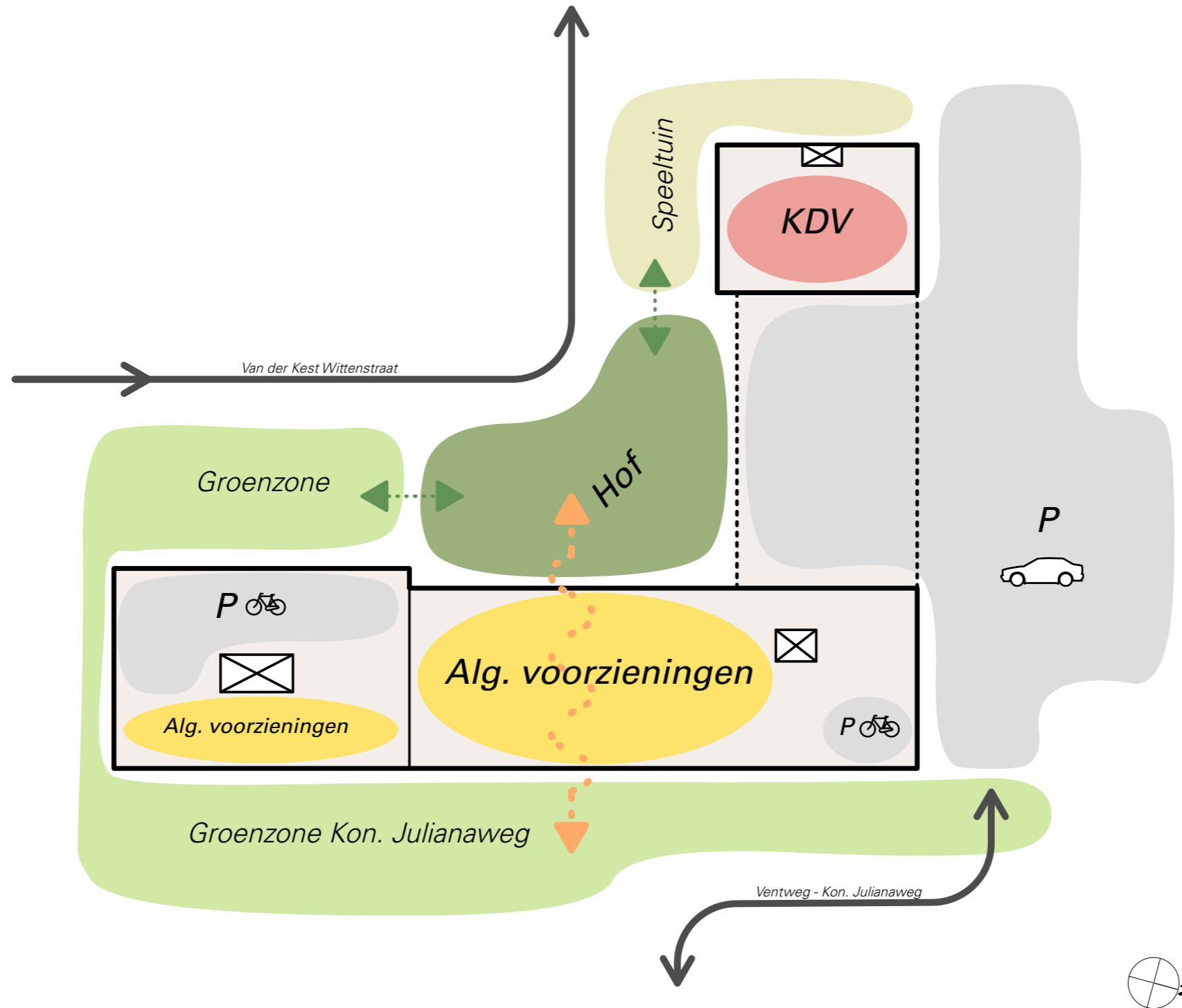
Gedeelde moestuin



Terrassen en buitenruimtes



Buitenactiviteiten



Speeltuin voor kinderdagverblijf



Kinderdagverblijf OkiDoki



Gemeenschappelijke ruimtes



Groene inrichting parkeerterrein

Ontwerp

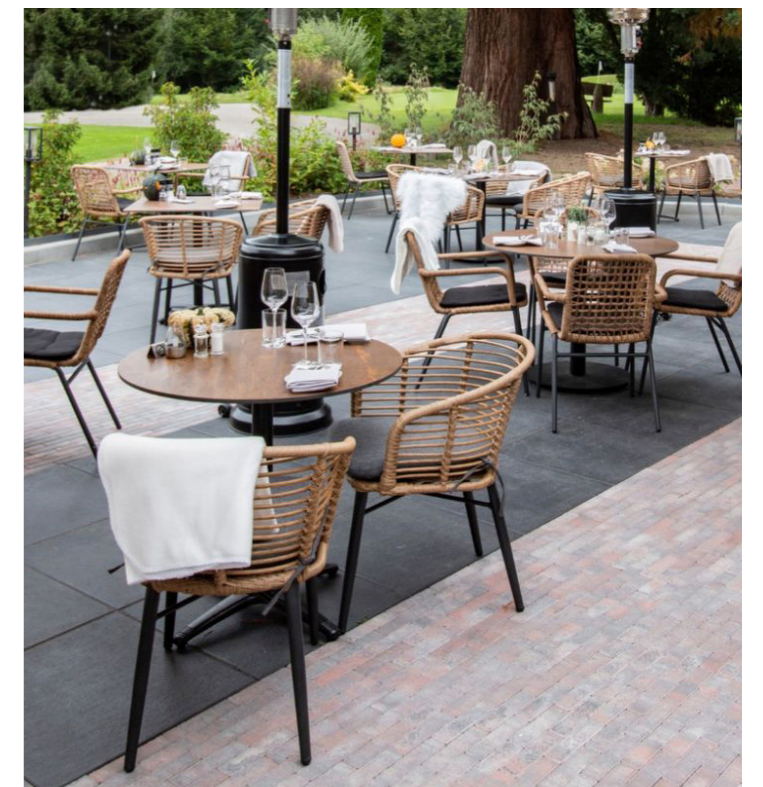
Openbare ruimte door LAP



Insectenhôtels- (met wildere bloemen)



Bloemenborder - bonte kleuren

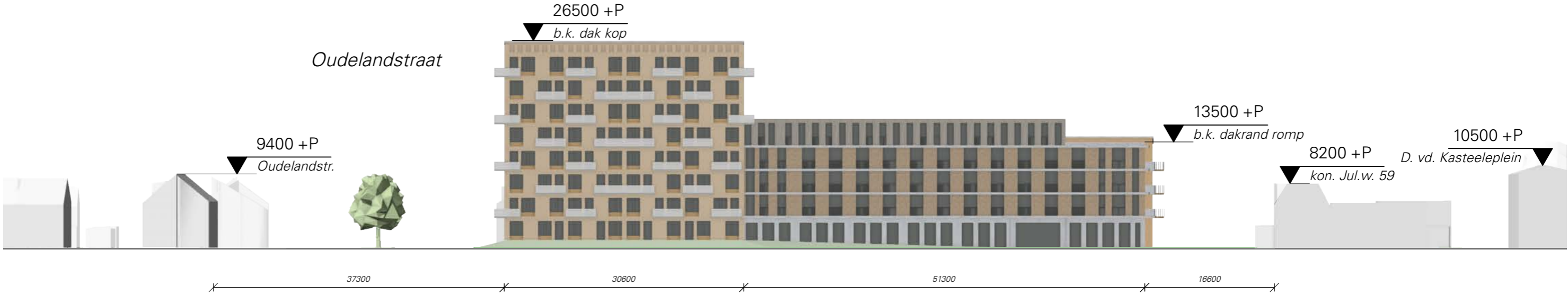


Terras

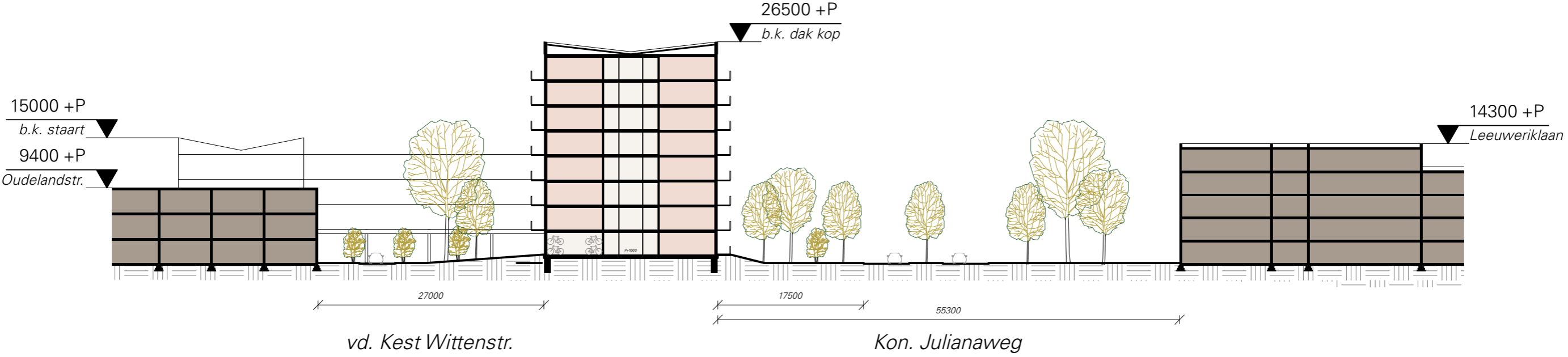
Maatvoering

Maatvoering

juli '25 (participatieavond)



Gevelaanzicht - voorkant (Koningin Julianaweg)



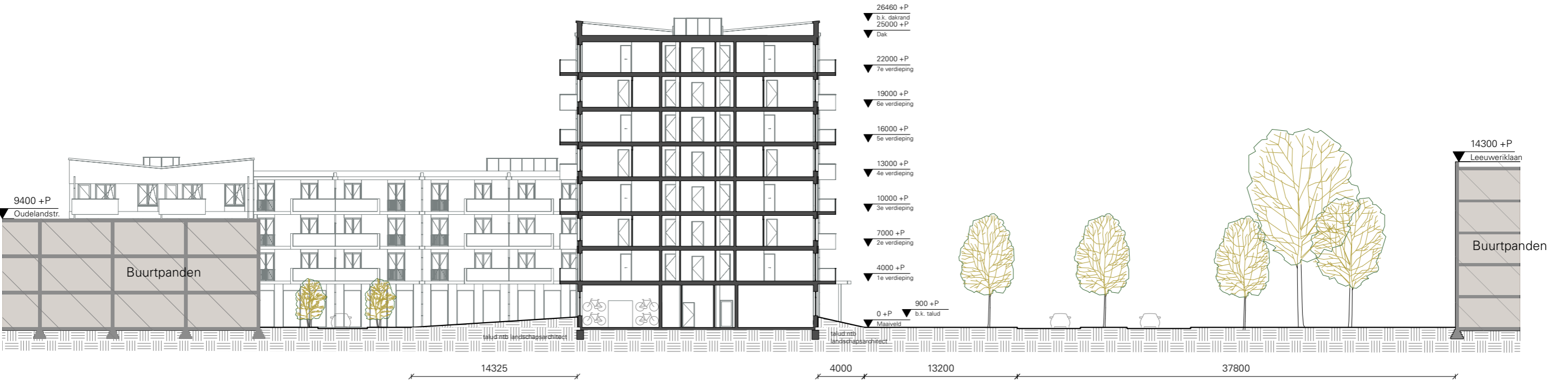
Doorsnede - langs Oudelandstraat

Maatvoering

december '25

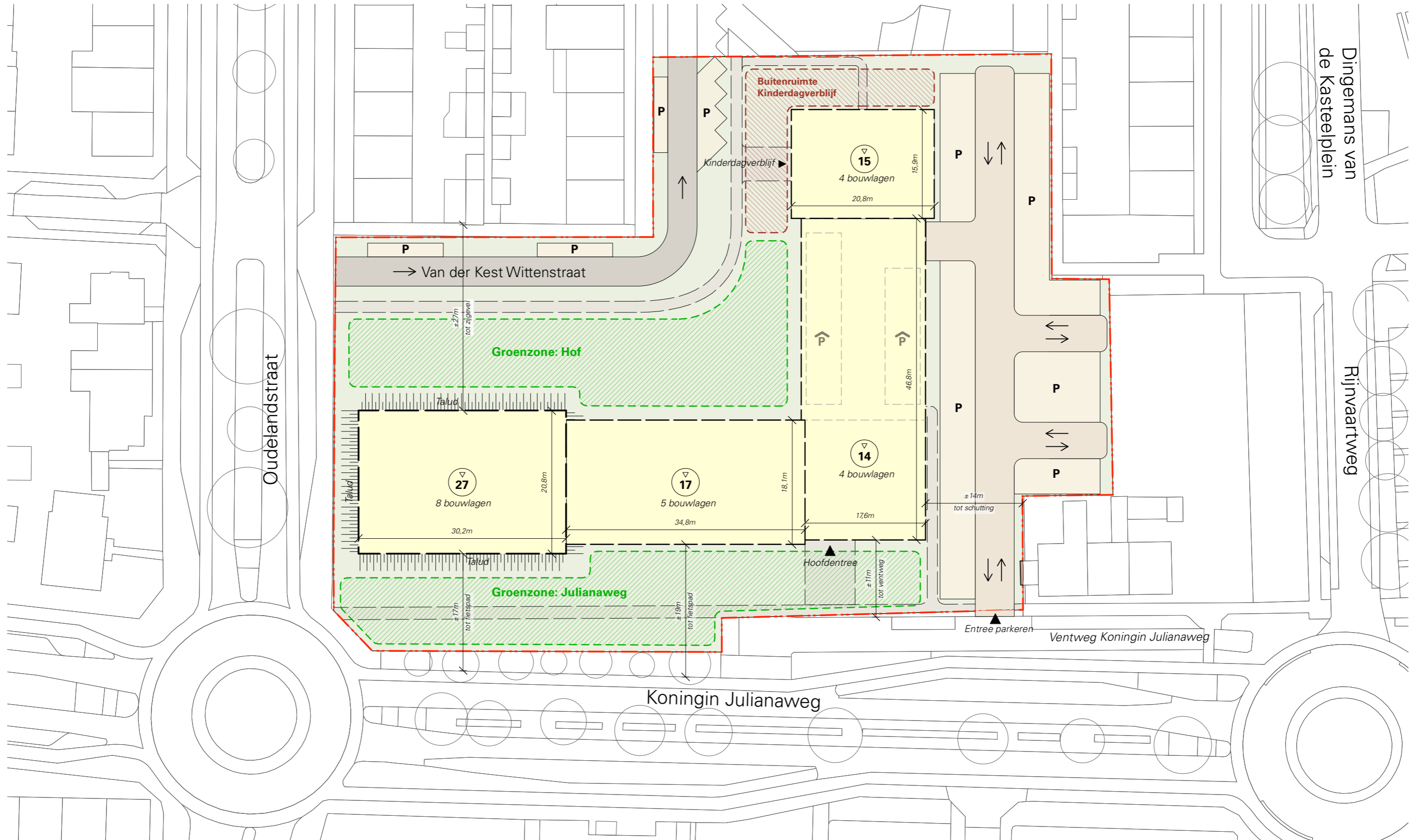


Koningin Julianaweg



Maatvoering

Stedenbouwkundige tekening



Parkeren

Situatietekening vorig overleg

Juli 2025 (participatieavond)



Opgenomen in plan

bewoners:	67pl.	(0,55pl per bewoner)
bezoekers:	0pl.	(oplossen in omgeving)
deelauto:	3pl.	(vervangt 12 pl.)

Toezeggingen vorig overleg

Betere onderbouwing bewonersparkeren

Er is nogmaals kritisch gekeken naar de voorgenomen parkeernorm. Landelijke kengetallen, gemeentelijk beleid en ervaringen met de Berkenhof zijn hier naast elkaar gelegd om een zo realistisch mogelijke beeld te geven van de toekomstige situatie

Nieuwe parkeertellingen op representatieve tijdstippen

De parkeertellingen die zijn uitgevoerd riepen veel vragen op. Op verzoek zijn deze opnieuw uitgevoerd op meer representatieve tijdstippen in overleg met de Gemeente. Namelijk vrijdagmiddag, zaterdagmiddag en zaterdagavond

Parkeren

Op basis van recente landelijke kengetallen

Parkeervraag bewoners CROW*-cijfers (2024)

Functie programma	Functie CROW	Parkeernorm	Kencijfer min	Kencijfer gem	Kencijfer max
Appartement bewoners sociaal	Huur, appartement, sociale huur, < 75 m2 BVO	1,2	0,4	0,8	1,2
Appartement bewoners midden	Huur, appartement, vrije sector, < 75 m ² BVO	1,2	0,5	0,9	1,3
Appartementen bewoners vrije sector	Huur, appartement, vrije sector, < 75 m ² BVO	1,6	0,5	0,9	1,3

Parkeervraag bezoekers CROW*-cijfers (2024)

	Parkeerkencijfers voor bezoekers (per woning)			
	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buiten gebied
Zeer sterk stedelijk	0,1	0,1	0,15	0,2
Sterk stedelijk	0,1	0,1	0,15	0,2
Matig stedelijk	0,1	0,1	0,15	0,2
Weinig stedelijk	0,15	0,15	0,2	0,3
Niet stedelijk	0,15	0,15	0,2	0,3

*Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeertechniek

Bewonersparkeren

Op basis van de Berkenhof

Situatie Berkenhof (2025)

- Aantal appartementen: 97 st.
- Aandeel autobezit: 42 st.
- Aantal deelauto's: 2 st.
- Kencijfer: 0,4 - 0,5

Verdere overwegingen

- Inwoners Julianahof komen uit de Gemeente
- Ruime en toegankelijke fietsenstalling met oplaadpunten
- Toepassen deelauto + uitbreidings programma bij succes
- Bewoners parkeren op nieuw eigen terrein

Conclusie

Het is te verantwoorden de gedateerde gemeentelijke norm te vervangen met de landelijke CROW kencijfers. De kengetallen die worden aangehouden zijn 0,4 en 0,5pl. per appartement, wat resulteert in een **bewonersparkeervraag van 66 plekken.**

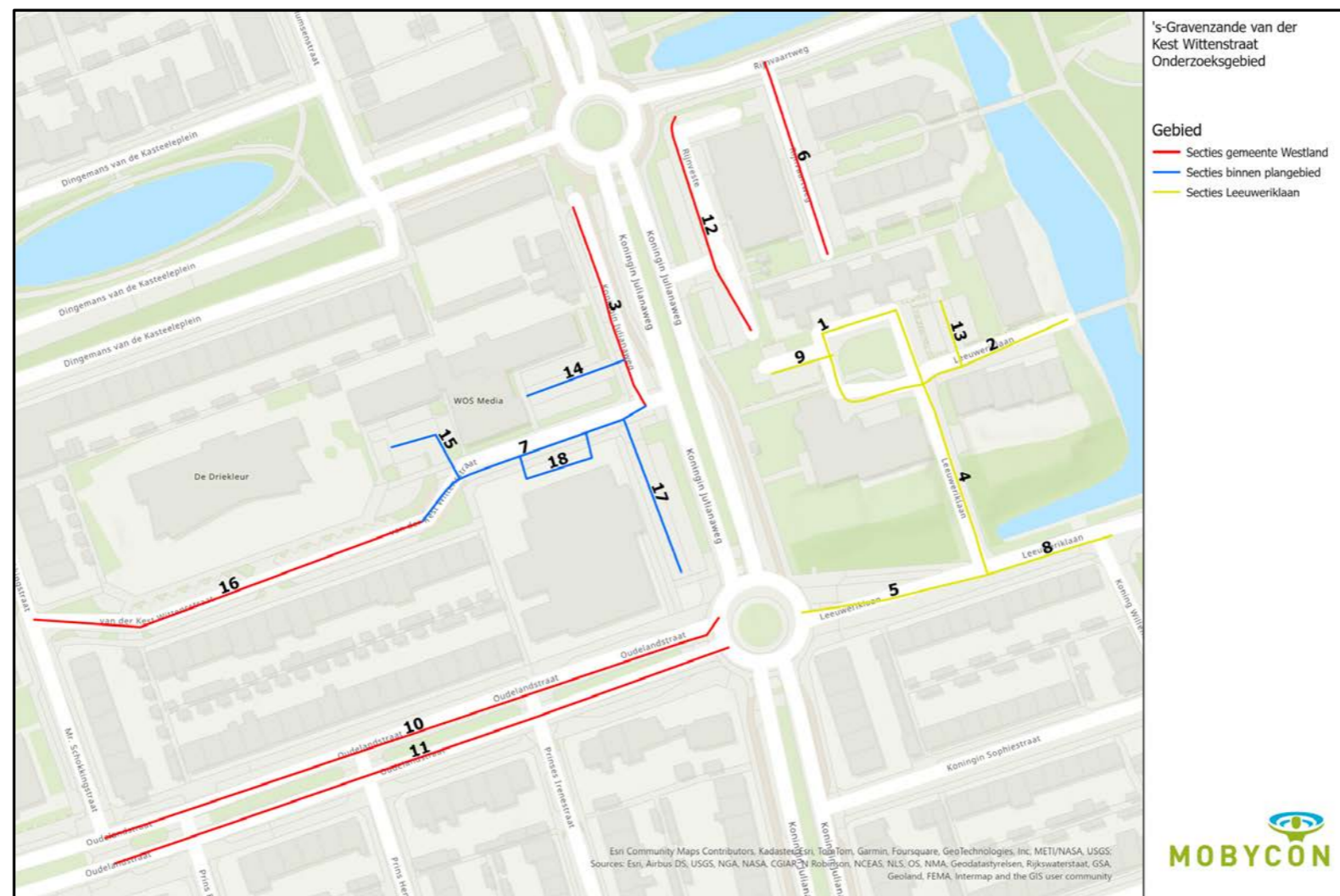
Bezoekersparkeren

Parkeeropgave

Parkeeropgave naar aanwezigheid

	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Bez.	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%
	8,2	10,3	15,4	0,0	14,4	12,3	20,6	20,6	20,6	18,5
kdv	100%	100%	5%	0%	5%	60%	0%	0%	0%	0%
	-8,7	-8,7	-0,4	0,0	-0,4	-5,2	0,0	0,0	0,0	0,0
WOS-media	100%	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
	4,5	4,5	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Tot	4,0	6,0	15,0	0,0	13,9	11,6	20,6	20,6	20,6	18,5
Afg.	4	7	15	0	14	12	21	21	21	19

Extra parkeertellingen uitgevoerd



Bezoekersparkeren

Parkeerdruk

Parkeerdruk meting

		Vrijdagavond vrijdag 10 oktober 2025		Zaterdagmiddag zaterdag 11 oktober 2025		Zaterdagavond zaterdag 11 oktober 2025	
		10:00		14:00		20:00	
Gebied	Cap totaal	Bezet	Druk	Bezet	Druk	Bezet	Druk
Blauwe secties	71	11	15%	14	20%	15	21%
Rode secties	139	82	59%	81	58%	77	55%
Gele secties	37	20	54%	18	49%	18	49%
Totaal	247	113	46%	113	46%	110	45%

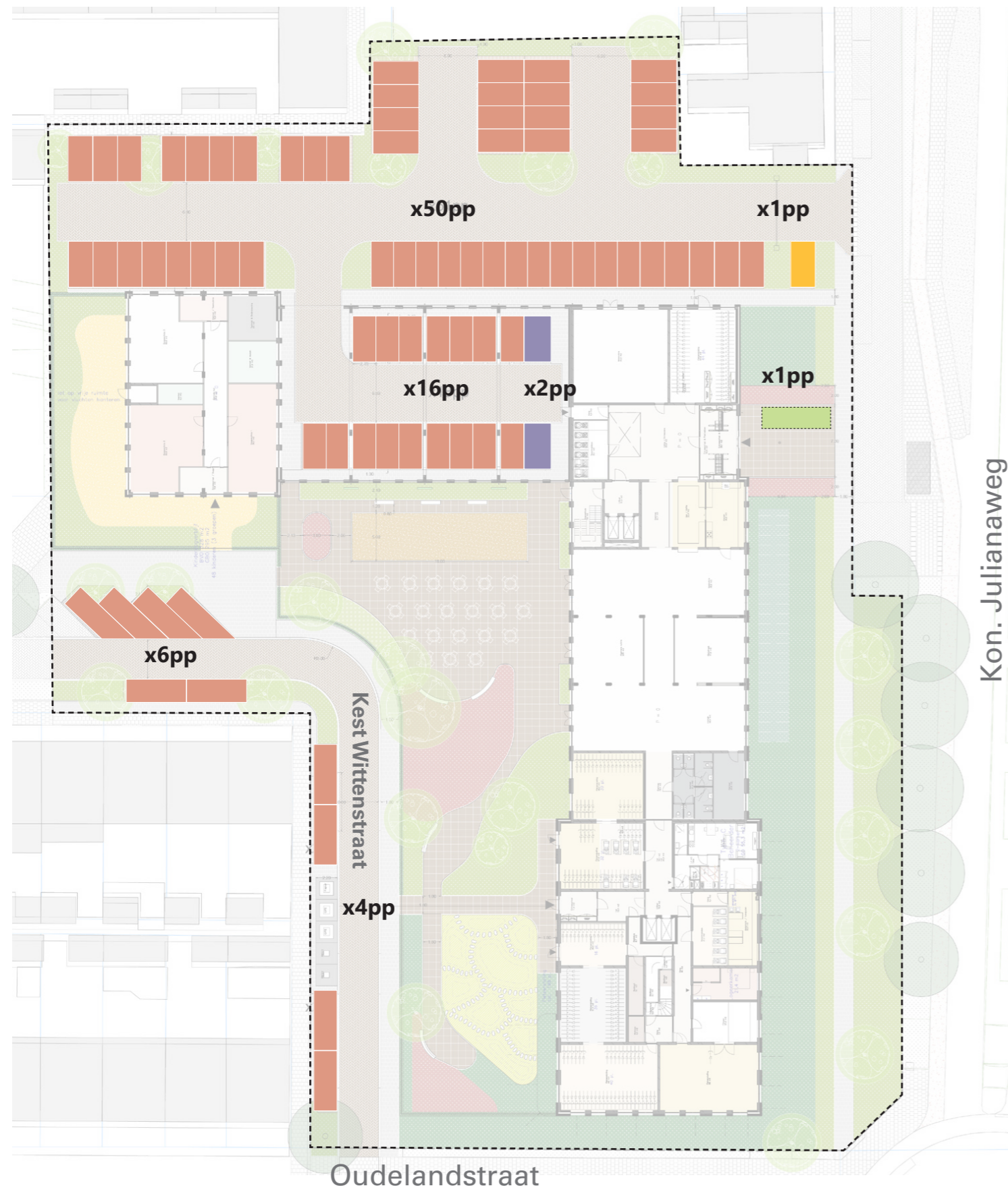
Parkeervraag toevoegen aan meting

		Vrijdagavond vrijdag 10 oktober 2025		Zaterdagmiddag zaterdag 11 oktober 2025		Zaterdagavond zaterdag 11 oktober 2025	
		10:00		14:00		20:00	
Gebied	Cap totaal	Bezet	Druk	Bezet	Druk	Bezet	Druk
Blauwe secties	10	11	-	14	-	15	-
Rode Secties	139	82	59%	81	58%	77	55%
Gele secties	37	20	54%	18	49%	18	49%
Totaal	186	113	61%	113	61%	110	59%
Parkeervraag		21		21		21	
Totaal	186	134	72%	134	72%	131	70%

Conclusie

Het is te verantwoorden de bezoekers van het Julianahof en de werknemers van het kinderdagverblijf in de openbare ruimte op te lossen. De te verwachten toename van de parkeerdruk blijft **bepikt tot 70-72%**. Ruim onder het gemeentelijk maximum van 85%.

Resultaat



Aanpassingen vorig plan

- Van 144 naar 137 woningen = minder vraag
- ca. 10 extra plekken in de openbare ruimte gerealiseerd
- Deelauto's teruggeschaald van 3 naar 1

Afronding ontwerpfase

- bewoners: 68pl. (0,4-0,5pl. per bewoner)
- bezoekers: 10pl. (rest oplossen in omgeving)
- deelauto: 1pl. (vervangt 4pl.)

LEGENDA

■ Parkeren	x76pp
■ Miva	x2pp
■ Deelauto's	x1pp
■ Opstelplaats dokter / ambulance / bezorgdienst	x1pp
Totaal	x79PP

Vervolg

Globale tijdlijn

Augustus 2024	Plankaders opgesteld voor uitwerking i.s.m. Gemeente
Januari 2025	Start Schets Ontwerp
Februari 2025	Start participatietraject
12 Maart 2025	1e participatie bijeenkomst
Maart 2025	Verwerken input participatie en verslaglegging
April 2025	Start Voorlopig Ontwerp
4 Juni 2025	Bijeenkomst klankbordgroep
15 Juli 2025	2e participatie bijeenkomst
November 2025	VO Gereed

11 december 2025 **Bijeenkomst klankbordgroep**

Onder voorbehoud

December 2025	Start Definitief Ontwerp
Januari 2026	Start BOPA procedure ruimtelijk
Maart 2026	DO Gereed
April 2025	3e bijeenkomst (informatie)
Q3 2026	Aanvraag omgevingsvergunning bouwkundig
2027	Start Bouw

