



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Aanpassing stedenbouwkundig plan Hyde Park (verkaveling
centrumblok)

Portefeuillehouders drs. Jurgen Nobel, Johan Rip

Steller Aafke Kaspers

Collegevergadering 16 november 2021

Raadsvergadering

Raadsvoorstelnummer 2021.0002609

1. Voorstel

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de wijziging van de stedenbouwkundige structuur van het centrumblok (kavels 6, 22 en 27) vast te stellen en daarmee te komen tot een aanpassing van het in 2018 vastgestelde stedenbouwkundig plan voor Hyde Park op de volgende punten:
 - opsplitsing van het centrumblok als één geheel naar drie losstaande blokken;
 - behoud en verhoging van de bestaande Neptunusparkeergarage (blok 6);
 - realisatie van een woon- en voorzieningenprogramma in twee blokken (kavels 22 en 27);
 - het doortrekken van de toekomstige Bo Bardistraat.
2. het college te mandateren om de hoek Eiffelstraat/Berlageplein nader uit te werken en het kavelpaspoort voor het centrumblok vast te stellen.

2. Samenvatting

Binnen Stadscentrum Hoofddorp ontwikkelen we de nieuwe stedelijke woonwijk Hyde Park. In 2018 zijn het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Hyde Park vastgesteld (2018.0035003 en 2018.0068506). Wij vragen de raad voor het centrumblok (de kavels 6, 22 en 27) van Hyde Park een wijziging van de stedenbouwkundige structuur vast te stellen. De wijziging betreft het splitsen van het grote centrumblok als één geheel naar drie losstaande blokken. Hierbij blijft de huidige Neptunusparkeergarage (blok 6) behouden en wordt deze met maximaal drie bouwlagen verhoogd en architectonisch en functioneel geïntegreerd in het gebied. Er worden twee nieuwe blokken gerealiseerd (kavels 22 en 27) met een woon- en voorzieningenprogramma. De principes van het reeds vastgestelde beeldkwaliteitsplan blijven voor deze blokken van toepassing. De stedenbouwkundige structuur van de openbare ruimte verandert door de opsplitsing van het blok. Dit betreft het doortrekken van de toekomstige Bo Bardistraat als voetgangersstraat, een aanpassing van de openbare ruimte aan de toekomstige Eiffelstraat/hoek Berlageplein en rond de parkeergarage.

Door de aanpassing neemt het indicatieve programma van het stedenbouwkundig plan met circa 20.000 m² bvo af. Het aantal woningen in het centrumblok neemt met ruim 30 woningen af. Binnen de totale gebiedsontwikkeling verwachten we dat voor 2030 circa 3800 woningen

worden gerealiseerd. Door het sluiten van de aanvullende overeenkomst (2021.0002611) is er binnen de totale gebiedsontwikkeling sprake van een toename van het aantal woningen in het sociale segment.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Wat is de aanleiding, context?

In het stadscentrum van Hoofddorp speelt een groot aantal ontwikkelingen. Met het programma Stadscentrum Hoofddorp bouwen we aan de toekomst van Hoofddorp: een aantrekkelijke en levendige stad in het hart van de Randstad. Het stadscentrum wordt een centrale ontmoetingsplek voor iedereen die wil wonen, werken, ontspannen en winkelen. De herontwikkeling van Beukenhorst-West naar Hyde Park is een van de ontwikkelingen binnen het stadscentrum. Hyde Park wordt een levendige, gemengde stadswijk waar een goede langzaam verkeersverbinding van het station naar het Raadhuisplein doorheen loopt. Voor het centrumblok (die toeziet op de kavels 6, 22 en 27) is een stedenbouwkundige structuuraanpassing noodzakelijk om tot een haalbare ontwikkeling van deze kavels te komen.

Welk doel wordt nagestreefd?

Binnen Stadscentrum Hoofddorp worden de komende tien jaar circa 5.000 woningen gerealiseerd. Van deze 5.000 woningen worden circa 3.800 woningen in Hyde Park gerealiseerd. Daarbij worden voor diverse doelgroepen zowel sociale huurwoningen als woningen in het betaalbare segment en in de vrije sector gerealiseerd. Circa 50 % van het totaal aantal woningen binnen Hyde Park wordt in het betaalbare segment (sociale huurwoningen, huurwoningen met een huurprijs tot 125% van de sociale huurgrens en koopwoningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie) gerealiseerd. De andere circa 50% van het totaal aantal woningen binnen Hyde Park wordt in de vrije sector gerealiseerd.

In Hyde Park streven we naar een kwalitatief hoogwaardige levendige gemengde stedelijke wijk, met een goede verbinding tussen station en Raadhuisplein. Binnen de vastgestelde kaders wordt inmiddels uitvoering gegeven aan de planontwikkeling. Voor de bouw van circa 1.000 woningen is de omgevingsvergunning verleend, de bouw van ruim 550 woningen is gestart en met verschillende partijen zijn wij overeenkomsten aangegaan. Voor het centrumblok, bestaande uit de kavels 6, 22 en 27 stellen we een structuuraanpassing op het stedenbouwkundig plan voor. Doel is met deze aanpassing tot een technisch en economisch haalbare ontwikkeling te kunnen komen en daarbij de ambitie van een kwalitatief hoogwaardige levendige wijk met een belangrijke langzaam verkeersroute van station naar Raadhuisplein te borgen.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Wat zijn de argumenten?

Wij vragen de raad voor het centrumblok (de kavels 6, 22 en 27) tot een structuurwijziging van het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park te komen. De wijziging betreft het splitsen van het grote centrumblok als één geheel (afbeelding 1) naar drie losstaande blokken. Hierbij blijft de huidige Neptunusparkeergarage (blok 6) behouden en wordt deze met maximaal drie bouwlagen verhoogd en architectonisch en functioneel geïntegreerd in het gebied. De parkeergarage krijgt deels een actieve begane grond met transparante uitstraling en de gevel en het dak worden aangepast.

In het stedenbouwkundig plan voor Hyde Park is de gewenste inrichting van het gebied, waaronder de situering van de kavels en (indicatief) programma weergegeven. In het beeldkwaliteitsplan voor Hyde Park zijn de ontwerprichtlijnen als vorm, uitstraling, architectuur

en materialisatie opgenomen. De richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan zien toe op de verdeling van Hoofddorpse huizen, bouwenvelop, gevel, plint en binnentuinen (zie ook 2018.0068506). In afbeelding 1 is de structuur uit het stedenbouwkundig plan opgenomen.

In het kavelpaspoort kavels 22, 27 en 6 (bijlage 1) en afbeelding 2 is de voorgestane aanpassing opgenomen.



Afbeelding 1: Locatie centrumblok zoals is vastgesteld in het stedenbouwkundig plan 2018 Hyde Park



Afbeelding 2: Voorstel wijziging stedenbouwkundige structuur centrumblok

Het kavelpaspoort kent een aanpassing van de stedenbouwkundige structuur (aanpassing kavelgrenzen), het aantal m² bruto vloer oppervlak (bvo) en het indicatieve programma. De principes van het beeldkwaliteitsplan wijzigen niet. Blok 27 kent wel een gewijzigde opzet als vrijstaand gebouw.

Het voorstel voor bijstelling van het centrumblok komt voort uit de haalbaarheid van de ontwikkeling. De opzet in het stedenbouwkundig plan is te groot en complex in volume en daardoor bouwtijd, waardoor de financiering en bouw niet haalbaar is gebleken. In een verkenning zijn mogelijkheden voor opdeling van het blok in beeld gebracht en afgewogen. Dit heeft geleid tot een opsplitsing van het centrumblok in drie losstaande blokken.

Met deze opsplitsing wordt de Bo Bardistraat als langzaam verkeersstraat doorgetrokken. De stedenbouwkundige wand van de blokken wordt doorsneden en daarmee minder massief. De structuur opzet van Hyde Park, die wordt gekenmerkt door een hoofdstraat met dwarsstraten (de zogenaamde gridstraten) wordt zo ter hoogte van het centrumblok doorgezet. De dwarsstraten zijn van belang voor de verbindingen met de omgeving. De doorwaadbaarheid van het gebied wordt vergroot. Met de aanpassing wordt ook voorgesorteerd op een aansluiting van het centrumgebied en Hyde Park op het stationsgebied (dat met de recente afronding van de Verdichtingsplan Stationsgebied Hoofddorp (RV2021.0001986) verder aan belang gewonnen heeft).

Naast de opsplitsing wordt een bijstelling van de rooilijn aan de westzijde (de toekomstige Eiffelstraat) voorgesteld. Daardoor zal de entree van Hyde Park vanuit het station anders vormgegeven worden en het Berlageplein aan de centrale as aan ruimtelijke kwaliteit kunnen winnen. De inrichting van de hoek Eiffelstraat/ Berlageplein is van belang voor de beleving van de route van het station door Hyde Park naar het Raadhuisplein. De precieze ligging van de rooilijn van blok 22 aan de Eiffelstraat, wordt verder uitgewerkt in samenhang met de route en inrichting van de openbare ruimte. In het kavelpaspoort is daarom een uitwerkingscirkel rond

dit punt opgenomen. We stellen de raad voor de structuuraanpassing vast te stellen en de uitwerking voor deze hoek en daarmee de exacte ligging van de rooilijn aan ons te mandateren.

Wat zijn de kanttekeningen?

Programmering

In totaal neemt het metrage voor wonen, voorzieningen en kantoor van het centrumblok ten opzichte van het indicatieve programma in het stedenbouwkundig plan met circa 20.000 m² bvo af. In blok 27 worden circa 125 sociale huurwoningen gerealiseerd. In blok 22 worden vooral woningen in het middensegment gerealiseerd. In totaal gaat het na de structuuraanpassing om circa 465 woningen in plaats van 498 woningen.

Van belang is voldoende menging van functies in het gehele gebied gerealiseerd te krijgen om een levendig, multifunctioneel gebied te creëren. De blokken 22 en 27 zijn daarin cruciaal, aangezien deze centraal in het plan Hyde Park liggen en beeldbepalend zijn aan de route van het station naar het huidige winkelcentrum van Hoofddorp. De begane grond van de drie losstaande blokken moet zoveel mogelijk met aantrekkelijke, stedelijke voorzieningen ingericht worden. Ten opzichte van de indicatieve programmering in het stedenbouwkundig plan is er sprake van een toename in het programma aan commerciële voorzieningen, maar een afname van het kantoorprogramma. In de proefverdeling stond een indicatief kantoorprogramma van circa 5.000 m² bvo voor deze locatie opgenomen. In de aangepaste opzet is daarin in deze blokken in principe niet meer in voorzien. Wel wordt gekeken naar realisatie van dit kantoorprogramma in een andere blokontwikkeling (blok 30). Hierover zijn nog geen concrete afspraken gemaakt.

De indicatieve programmering wijzigt ten opzichte van het stedenbouwkundig plan Hyde Park. In tabel 1 is deze weergegeven. Dit is het programma exclusief de parkeergarage, die nu bovengronds in plaats van ondergronds gerealiseerd wordt.

	Woningen in aantallen	Commerciële voorzieningen in m ² bvo	Kantoor in m ² bvo	Aantal parkeerplaatsen	Totaal bvo in m ²
Oorspronkelijk					
Centrumblok (22, 27, 6) volgens stedenbouwkundig plan van 2018	498	1.425	5.677	600	52.725
Aanpassing					
Nieuwe opzet blok 22	340	2.000			23.000
Nieuwe opzet blok 27	125	300			10.800
Nieuwe opzet blok 6				800	
Nieuwe opzet totaal	465	3.200		800	33.800

Tabel 1: Aanpassing indicatieve verdeling programmering centrumblok

De parkeergarage (blok 6) krijgt circa 800 parkeerplaatsen voor bezoekers en voor bewoners van blok 27. Ook worden in de Bo Bardistraat commerciële voorzieningen op de begane grond

van de parkeergarage gerealiseerd. Het dak van de garage krijgt een functionele invulling en wordt semiopenbaar toegankelijk. Gedacht wordt aan horeca en sport.

Ruimtelijke aandachtspunten van de structuuraanpassing

De structuuraanpassing leidt tot het vervallen van het pleintje aan de Eiffelstraat dat in het stedenbouwkundig plan als het Groene Parkje is opgenomen. De entree vanuit station naar Hyde Park leidt in de gewijzigde opzet tot minder openbare ruimte. In de nadere uitwerking van de hoek Eiffelstraat/ Berlageplein en de exacte ligging van de rooilijn van blok 22, wordt aandacht besteed aan een kleinere maar goede functionele en openbare invulling op deze hoek. De grote binnentuin van het centrumblok komt met de gewijzigde opzet te vervallen. Hiervoor komt bij blok 22 een kleinere binnentuin terug. De complexiteit van de ontwikkeling van blok 22 wordt vergroot, hetgeen een risico voor de aantrekkelijkheid van dit blok is. Blok 27 heeft in de nieuwe opzet geen binnentuin. Aan de zijden van de parkeergarage ontstaat wel meer ruimte voor behoud van bomen en een groene inpassing. Ook wordt het dak van de parkeergarage semi openbaar toegankelijk met een nader te bepalen programma. Tevens leidt het doortrekken van de Bo Bardistraat tot een prettige langzaam verkeersroute. Zo worden de groene plantvakken uit het ontwerp openbare ruimte doorgezet.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn kosten verbonden. De kosten voor de ambtelijke capaciteit worden gedekt door de Aanvullende Overeenkomst gronden Hyde Park Hoofddorp B.V. Beukenhorst-West (2021.0002611) die we met de ontwikkelaar aangaan. Via een apart raadsvoorstel zullen we hier de kredieten voor aanvragen. De kosten voor de maatregelen in de openbare ruimte worden eveneens gedekt door de Anterieure en Aanvullende overeenkomst met Hyde Park. In een later stadium zullen hiervoor via het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) en de planning en controlproducten ook de nadere kredieten worden aangevraagd.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van de kaders en het krediet. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering. Eerste aanspreekpunten in het college zijn de projectwethouders van Programma Stadscentrum Hoofddorp.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Participatie en communicatie

Wij hanteren voor Stadscentrum Hoofddorp een integrale aanpak voor communicatie en participatie. Er is één centraal verhaal over de ontwikkeling van Hoofddorp tot een bereikbaar, duurzaam en levendig stadscentrum. Hierin komt ook de samenhang tussen de diverse ontwikkelingen tot uiting. Voor de communicatie over het programma en de projecten in het gebied worden zoveel mogelijk de kanalen van Stadscentrum Hoofddorp gebruikt. Er is één centrale website (www.stadscentrumhoofddorp.nl) met informatie over de verschillende deelgebieden en projecten. Via deze website, maar ook via de nieuwsbrief, het Twitter- en Facebookaccount van Stadscentrum Hoofddorp, blijven geïnteresseerden op de hoogte van het nieuws en de ontwikkelingen. Onze berichtgeving over de ontwikkeling van Hyde Park loopt voornamelijk via deze kanalen.

Voor communicatie over werkzaamheden in Hyde Park is ook een specifieke website opgericht www.bouwenaanHydepark.nl. Tevens is een omgevingsmanager aangesteld. Via de website, bij de omgevingsmanager en het informatiecentrum Hyde Park House in Beukenhorst-West

kunnen zowel buurtbewoners met hun vragen als geïnteresseerden terecht. Met de Belangenvereniging 'Maak Beukenhorst Mooi' hebben we regulier overleg.

Elk voorjaar vindt er een informatiemarkt plaats over alle ontwikkelingen in het stadscentrum. Aangezien we door de coronasituatie dit voorjaar geen fysieke informatiemarkt konden organiseren, hebben we een digitaal informatie- en vragenuur gehouden. Op 3 maart 2021 stond het informatie- en vragenuur in het teken van alle ontwikkelingen binnen Stadscentrum Hoofddorp en op 31 mei 2021 werd er ingezoomd op Hyde Park en het Stadspark.

Vervolgtraject en planning

Na vaststelling van de structuuraanpassing van het stedenbouwkundig plan, kan de planuitwerking binnen de uitgewerkte kaders verder worden opgepakt. Met de eigenaar van de kavels 6, 22 en 27 hebben wij in 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. In de aanvullende overeenkomst (2021.0002611) maken we nadere afspraken die onder meer op deze structuuraanpassing toezien. Het voornemen is om op korte termijn voor blok 27, waar een deel van de sociale huurwoningen zijn voorzien, de ruimtelijke procedure te doorlopen.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

De ontwikkeling Hyde Park valt binnen het programma Stadscentrum Hoofddorp. Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijk voortgangsrapportage en financiële rapportage geïnformeerd over het programma. Daarnaast wordt de raad ook één keer per jaar geïnformeerd in een informatieve bijeenkomst. Op deze wijze wordt de raad dus jaarlijks eveneens over Hyde Park geïnformeerd. Over de uitputting van het krediet wordt de raad halfjaarlijks geïnformeerd via de (t)MPG cyclus. De ruimtelijke ordeningsprocedure wordt eveneens ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

3.7 Wat betekent dit voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA)?

Het samenspel van investeringen door de overheid en ontwikkelingen vanuit de markt biedt kansen voor het vergroten van het aantal woningen, versterken van het voorzieningenaanbod en het verbeteren van de openbare ruimte en bereikbaarheid. Daarmee positioneert Hoofddorp zich als een stedelijk gebied dat in de MRA in toenemende mate aan belang wint.

4. Ondertekening

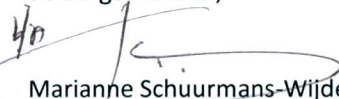
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de loco-secretaris,



Michiel Ruis



de burgemeester,



Marianne Schuurmans-Wijdeven



Bijlage(n):

- Kavelpaspoort kavels 6, 22, 27 Hyde Park

M
V
R
D
V

Hyde Park Kavelpaspoort kavels 22, 27, 6

HYDE
PARK
IDYH

A new hub
for living & leisure



gemeente
Haarlemmermeer

Dijk&Co

Introductie kavelpaspoort

Dit kavelpaspoort is bedoeld als aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan (SP) en Beeldkwaliteitsplan (BKP) van Hyde Park (d.d. 24 mei 2018) en dient als basis voor de architectonische uitwerking van de blokken 22, 27 en 6 (het 'Centrumblok'). De volgende aspecten komen aan bod:

Wijziging kavelgrenzen

Er wordt een wijziging in de verkaveling voorgesteld ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan. De wijziging betreft het splitsen van het grote Centrumblok in drie kleinere delen waarbij het huidige parkeergebouw wordt behouden en verhoogd. In de voorgestelde nieuwe opzet wordt de Bo Bardistraat doorgetrokken richting het zuidoosten.

Rooilijn

De bouwblokken hebben aan de buitenzijde een gesloten rooilijn, conform het Stedenbouwkundig Plan (zie Hyde Park SP Hoofdstuk 2.7.6). De rooilijnen van de bouwblokken aan het Berlageplein en de Niemeyerstraat zijn gelijk aan het stedenbouwkundig plan. Voor blok 27 geldt dat ook aan de Hortastraat. Aan de zuidzijde (richting blok 6) wordt voor blok 27 vanwege de afwijkende opzet als vrijstaand gebouw een uitzondering gemaakt. Hier mag aan de rooilijn teruggelegd worden. Deze gevel mag alleen als geheel teruggelegd worden en dient wel binnen de bouwenvelop te blijven. De rooilijn van kavel 22 wordt aan de zijde van de Eiffelstraat vergroot. In eerste opzet ligt deze 3 meter naar achteren ten opzichte van kavel 20. De exacte ligging van de rooilijn van blok 22 aan de Eiffelstraat wordt nader uitgewerkt in relatie tot de inrichting van de openbare ruimte. De rooilijnen van blok 6 zijn conform de huidige rooilijnen van de parkeergarage.

Hoofddorpse Huizen

Er is voor het Hyde Park SP een indicatieve verdeling gemaakt van de huizen binnen het blok. Het is mogelijk om deze verdeling aan te passen op basis van de regels voor de korrelgrootte. (zie Hyde Park BKP hoofdstuk 1)

Bouwenvelop

De bouwenvelopen zijn volgens de principes van het Hyde Park SP en BKP gemodelleerd. Deze

bouwenvelopen zijn bepaald op basis van de maximale bouwhoogte volgens het LIB, indicatieve verdeling van Hoofddorpse Huizen, gebouwdiepte op basis van gebouwtypologie en de suncuts. De bouwenvelop mag binnen de vastgestelde regels aangepast worden. (zie Hyde Park BKP hoofdstuk 2)

Suncuts

Er wordt inzicht gegeven in de manier waarop de bouwenvelopen voor deze blokken worden afgeschuind door de suncuts. (zie Hyde Park SP hoofdstuk 2.7.1)

Happen

Er wordt een suggestie gedaan voor de locatie van 'happen' in de gebouwen, zowel aan de bovenkant van de huizen (terrassen) als in de gevel. Het hoekhuis aan de zuidwestzijde van blok 22 dient het volume d.m.v. een hap getrapt te worden om het duidelijk te onderscheiden van blok 29 en poortwerking te voorkomen. Tevens dient hier op de hoek een hap op de begane grond gemaakt te worden om het zicht richting het Berlageplein te verbeteren. (zie Hyde Park SP Hoofdstuk 2.7 en Hyde Park BKP Hoofdstuk 3)

Plinten

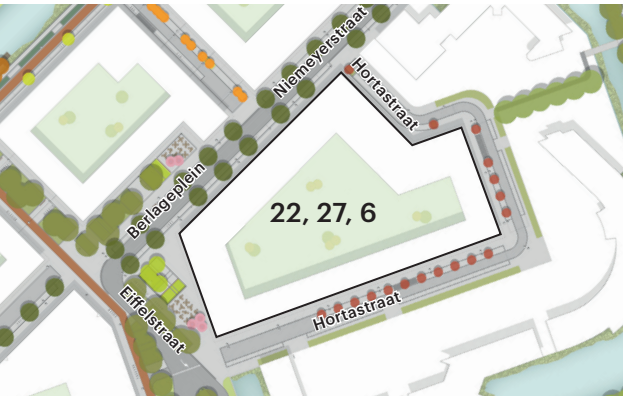
Kavels 22 en 27 liggen in de voorzieningenzone 'Hoofdroute station-winkelcentrum'.

Parkeergarage

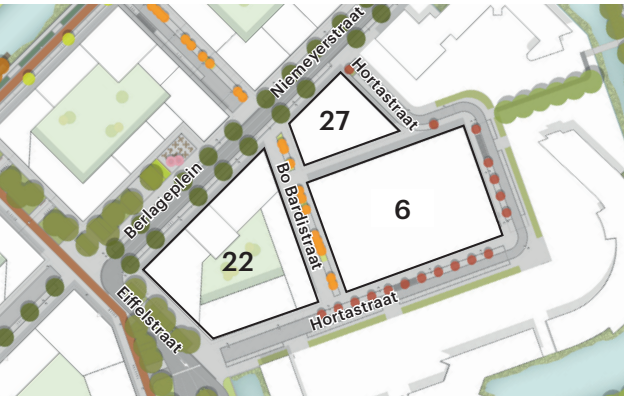
De bestaande parkeergarage mag uitgebreid worden met maximaal 3 bouwlagen, waarbij het dak van de derde laag niet voor parkeren gebruikt wordt. Het dak krijgt een verblijfsfunctie met bijvoorbeeld groen, sport en/of spelen. De nieuwe opbouw heeft aan de noorzijde een suncut (zie 3D kavelpaspoort) om voldoende zonlicht op blok 27 en het tussenstraatje te garanderen. De gehele parkeergarage dient te worden voorzien van een hoogwaardige gevel. Op de begane grond aan de Bo Bardistraat krijgt de bestaande parkeergarage een nadere commerciële- of maatschappelijke invulling.



Locatie kavels 22, 27 en 6 in het Stedenbouwkundig Plan



Opzet Centrumblok in Stedenbouwkundig plan

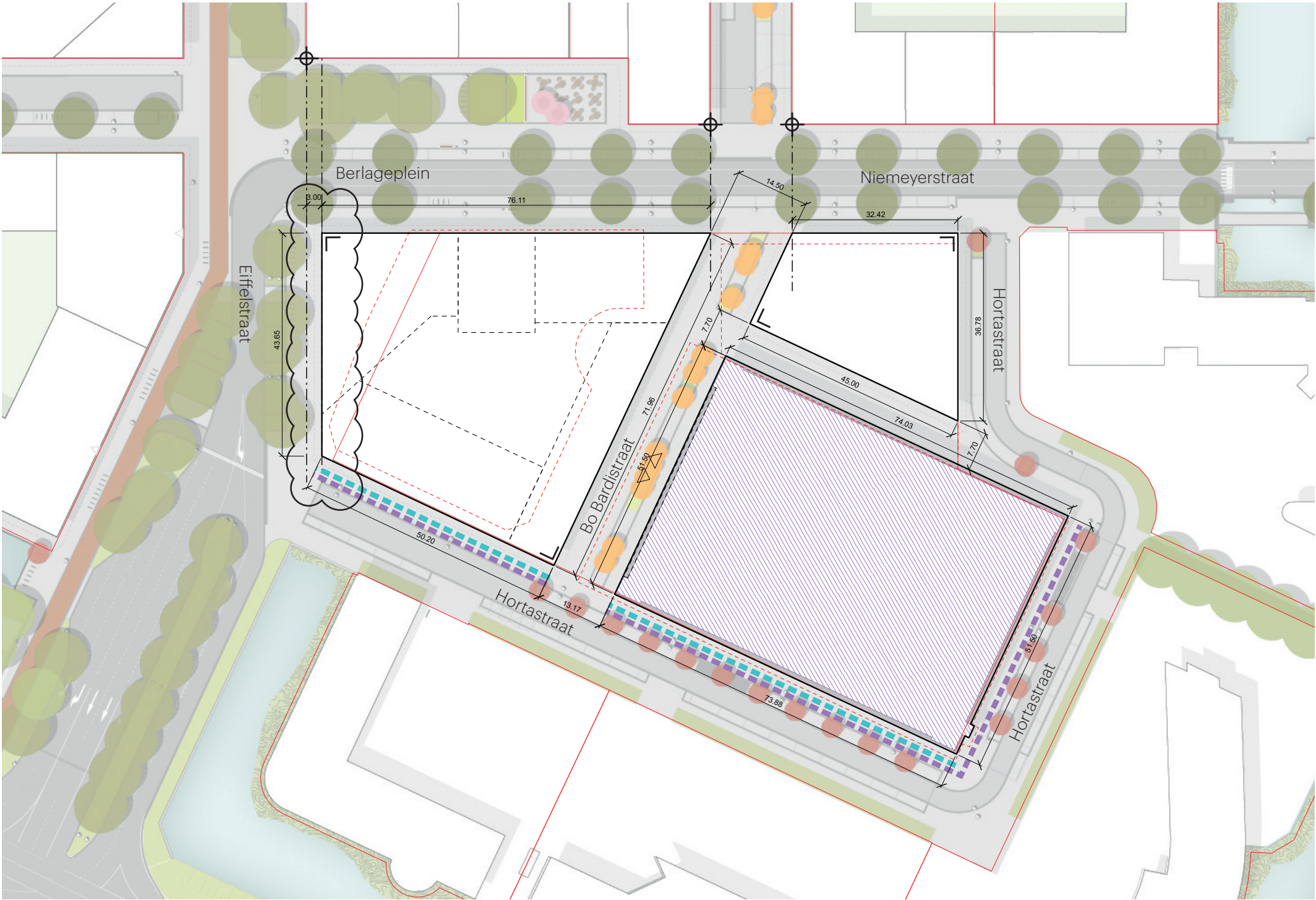


Nieuwe opzet Centrumblok

Huidige situatie

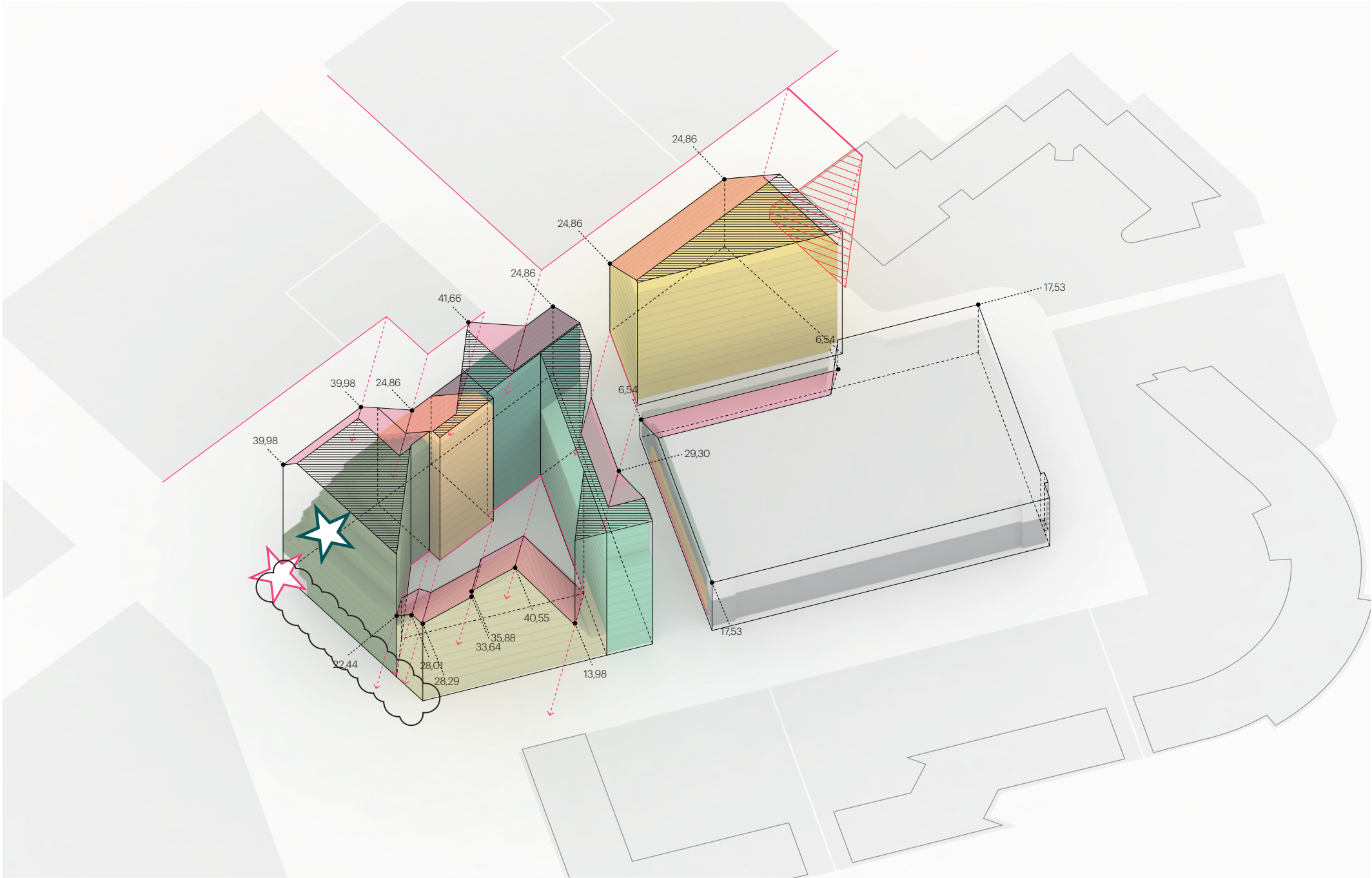


2D kavelpaspoort



- Kavelgrenzen Hyde Park SP
- Kavelgrenzen kavels 22, 27, 6 vóór Hyde Park SP
- Voorstel nieuwe kavelgrenzen kavels 22, 27, 6
- Bestaande parkeergarage
- Zone van 1m voor e.v.t. extra draagconstructie
- Indicatieve verdeling huizen
- Bestaande in-/uitrit parkeergarage
- Zone voor mogelijke in-/uitritten kavels 6 en 22
- Zone voor mogelijke laad en losplek
- Uitlijningspunt
- Haakse hoek
- Uitwerken ligging rooilijn kavel 22 i.r.t. openbare ruimte

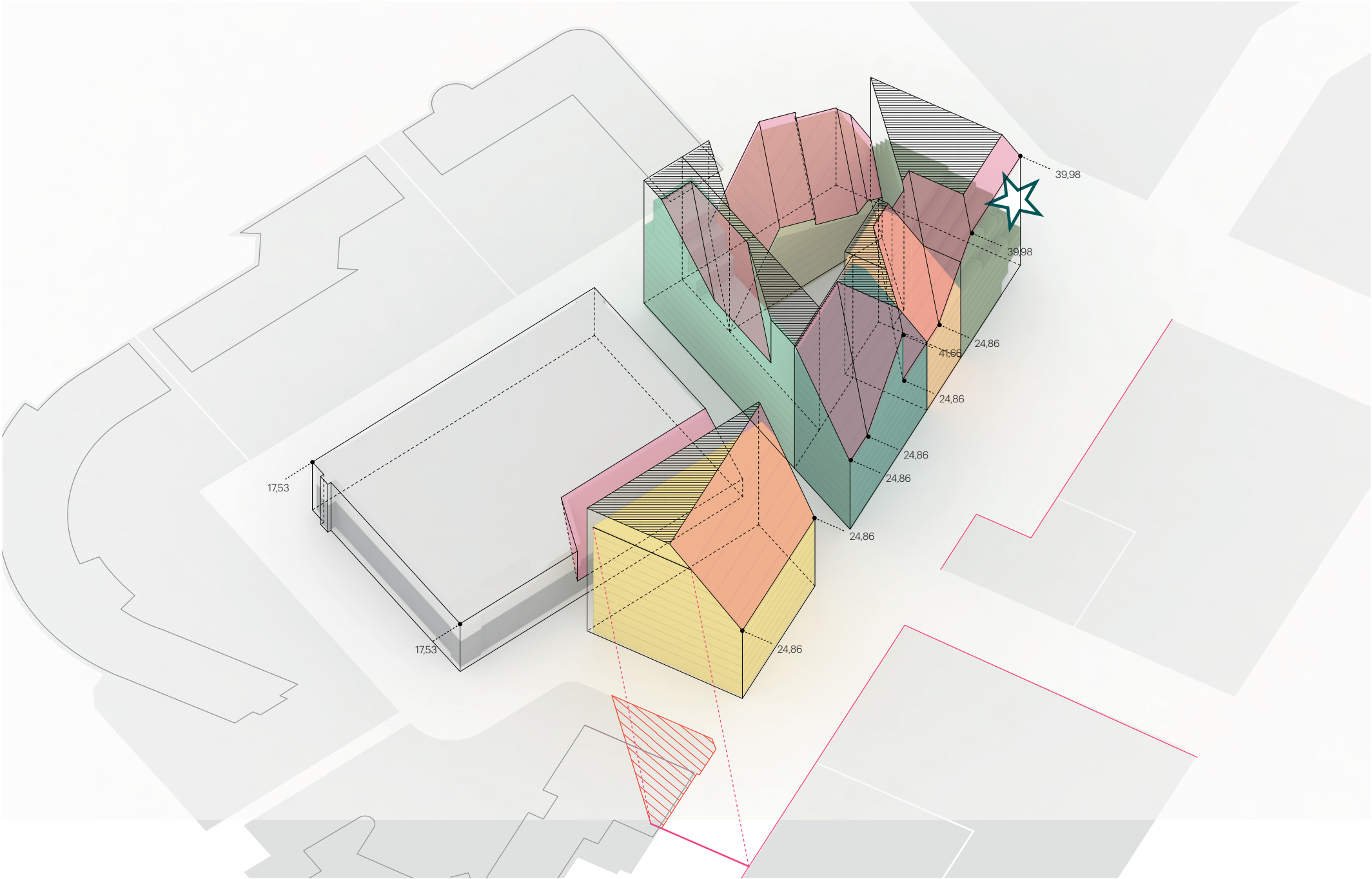
3D kavelpaspoort



- Niet bebouwbaar deel kavel 26 vanwege ontbreken suncut blok 27 (ca. 350 m2)
- Bestaande gebouwen
- Omliggende bouwblokken
- Bouwvelop
- Suncut van invloed op dit blok
- Afgeschuinde bouwvelop door suncut
- Hap van bovenzijde
- Hap uit gevel
- Doorkijk naar park
- LIB hoogtebeperking: 45m*
- Mogelijke invulling
- Uitwerken ligging rooilijn kavel 22 i.r.t. openbare ruimte

*hoogtes zijn gemeten vanaf maaiveld

3D kavelpaspoort



- Niet bebouwbaar deel kavel 26 vanwege ontbreken suncut blok 27 (ca. 350 m2)
- Bestaande gebouwen
- Omliggende bouwblokken
- Bouwvelop
- Suncut van invloed op dit blok
- Afgeschuinde bouwvelop door suncut
- Hap van bovenzijde
- Hap uit gevel
- Doorkijk naar park
- LIB hoogtebeperking: 45m*
- Mogelijke invulling

*hoogtes zijn gemeten vanaf maaiveld