



# STEDENBOUWKUNDIG PLAN

## LEEMBRUGGENSTRAAT HILLEGOM

8 juli 2015



Bezoek: van heemstraweg west 9 - 5301 PA Zaltbommel - Correspondentie: Piuslaan 157 - 5643 PB Eindhoven - [www.nieuwblauw.nl](http://www.nieuwblauw.nl)

# **STEDENBOUWKUNDIG PLAN**

## **LEEMBRUGGENSTRAAT HILLEGOM**

8 juli 2015

in opdracht van:  
Stek



## Inhoudsopgave

|   |                       |    |
|---|-----------------------|----|
| 1 | INLEIDING             | 7  |
| 2 | BESTAANDE SITUATIE    | 8  |
| 3 | ANALYSE               | 10 |
| 4 | STEDENBOUWKUNDIG PLAN | 12 |
| 5 | EIGENDOMMEN           | 20 |





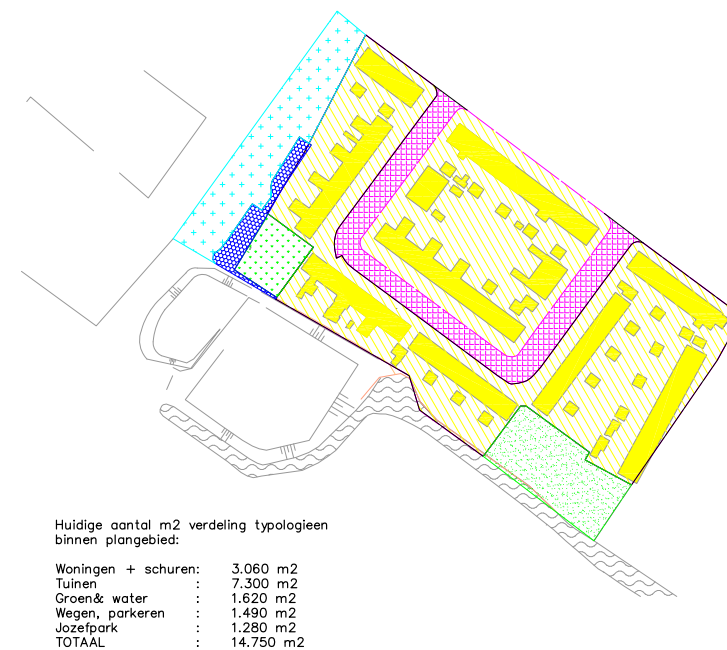
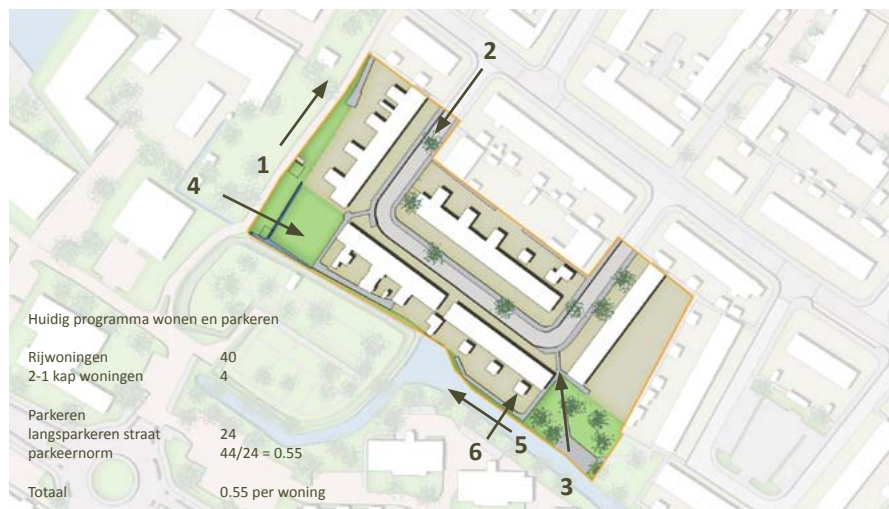


## Inleiding

De woningen in de Leembruggenstraat zijn inmiddels 60 jaar oud. Voor Stek is dit aanleiding geweest om te onderzoeken wat de toekomstmogelijkheden voor deze woningen zijn. Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen, dat de woningen zowel technisch als functioneel niet meer voldoen. Uit onderzoek is gebleken dat renovatie van de woningen geen mogelijkheid is. Sloop met vervangende nieuwbouw lijkt dan ook de meest geschikte oplossing. De sloop met vervangende nieuwbouw betreft 40 rij woningen. Dit zijn de adressen Leembruggen 2 t/m 64 en 5 t/m 23.

Als nieuw te ontwikkelen programma wil Stek 15 eengezinswoningen en 16 seniorenappartementen terugbouwen. Van de eengezinswoningen zijn er 7 bestemd voor de sociale verhuur en 8 voor verkoop. Alle 16 senioren appartementen zijn sociale huurwoningen.



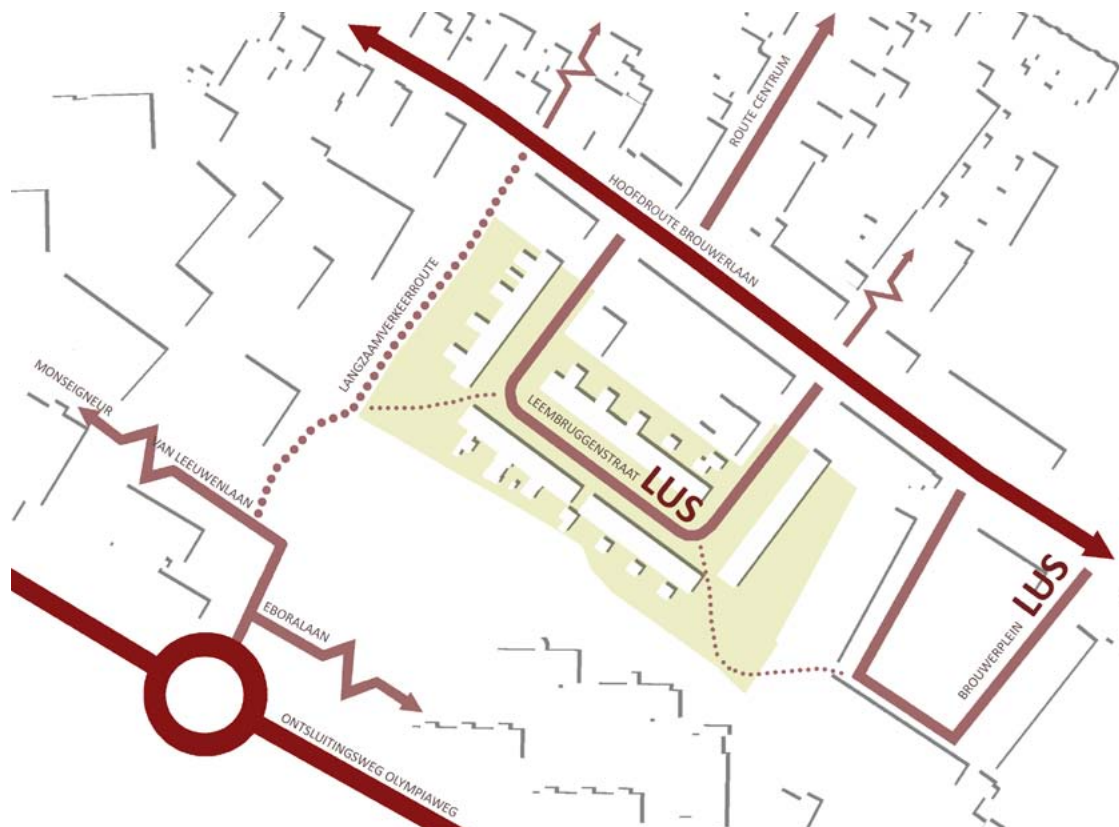






## Bestaande situatie

De locatie is gelegen ten zuiden van het centrum van Hillegom aan de Leembruggenstraat, een zijstraat van de Brouwerlaan. In de huidige situatie zijn er 40 woningen op het terrein aanwezig. Deze oriënteren zich allemaal op de Leembruggenstraat. In de zuidoosthoek en de zuidwesthoek van het terrein zijn twee kleine groengebieden aanwezig ingericht als speelplekje en als buurtplantsoen. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de begraafplaats en aan water. Ten westen van de locatie is een belangrijke langzaamverkeersverbinding naar het centrum aanwezig.



Analyse ontsluiting



Analyse bebouwing



Analyse groen

## Analyse

### Ontsluiting

- Ontsluitingsstructuur middels een lus aan de Brouwerlaan.
- Aansluiten op langzaamverkeersverbindingen in de omgeving

### Bebouwing

- Woningen oriënteren zich op de Leembruggenstraat.
- Achterkantsituaties naar de omgeving.

### Groen

- Groenplekjes aan de rand van het plangebied hebben een onduidelijke inrichting.
- Bewoners geven in de door Stek gehouden enquête aan de groenplekken nu niet goed te gebruiken.







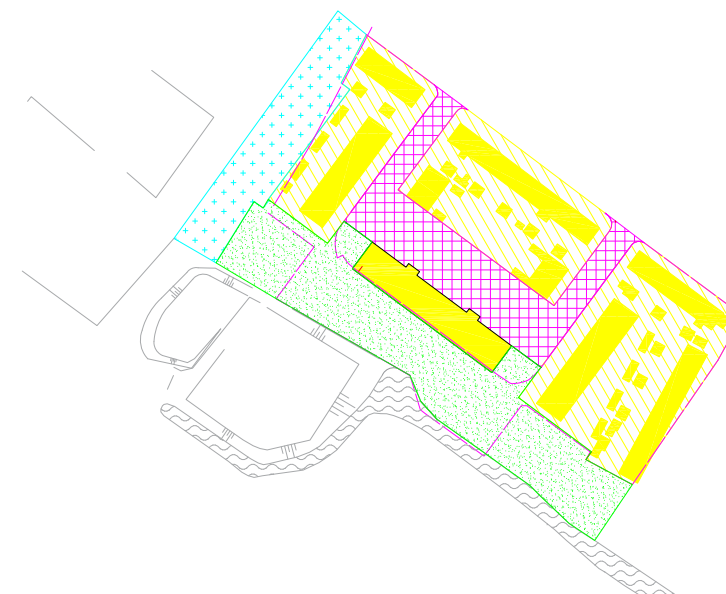
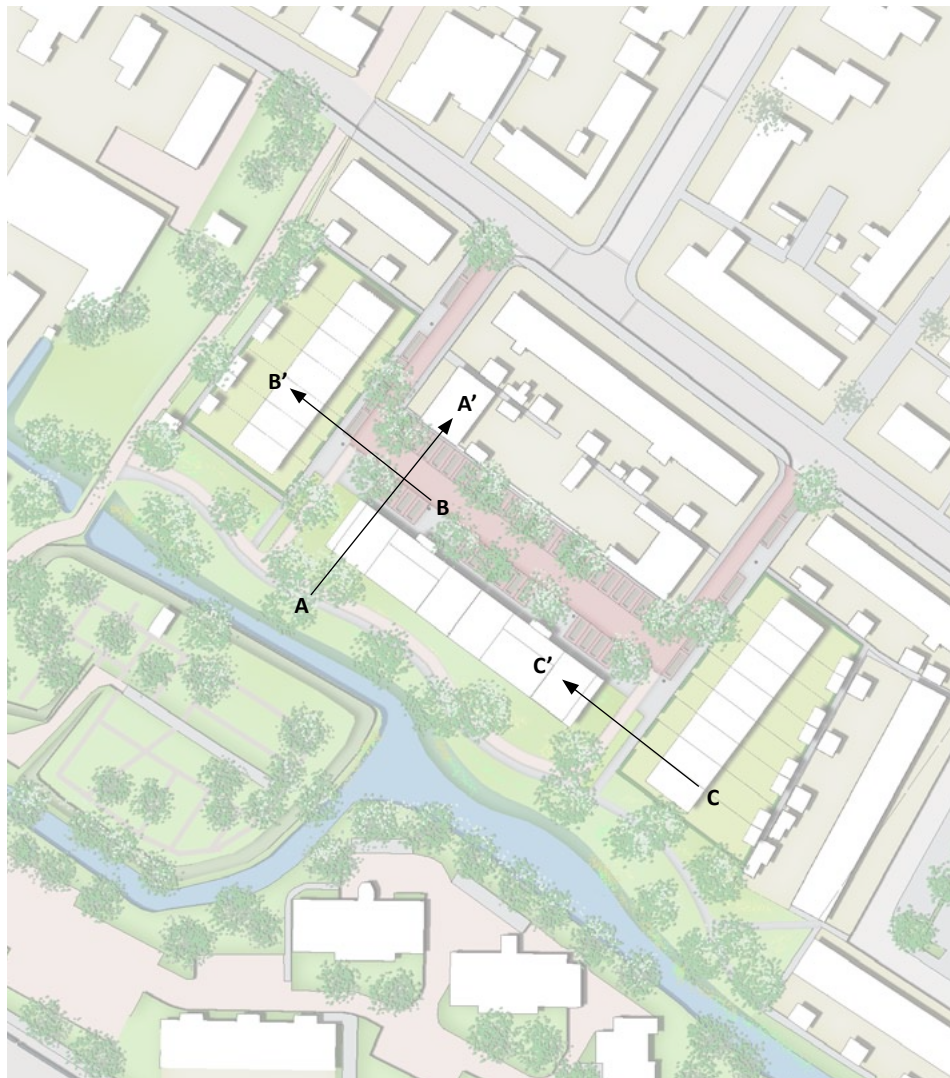
## Stedenbouwkundig plan

In het nieuwe plan is veel ruimte voor groen gekomen. Er komt aan de zuidzijde van de Leembruggenstraat een parkzone met daaraan de 31 nieuwbouwwoningen. Het park krijgt verbinding met het Brouwerplein en sluit aan op de toekomstige ontwikkeling bij het Jozefpark. Het wordt een nieuwe groene zone in Hillegom.

De huidige weg van de Leembruggenstraat wordt verplaatst naar het noorden. De weg blijft eenrichtingsverkeer. Aan de weg komt langsparkeren en er komen parkeerhavens tegen de huidige twee-onder-een kap woningen en het nieuwe appartementengebouw. De parkeerhavens zijn omzoomd met hagen.

Aan de parkzone komt een appartementen gebouw met 16 seniorenappartementen. Dit appartementen gebouw is voorzien van een portiekontsluiting. De eengezinswoningen komen aan de oost- en westzijde van het plangebied.

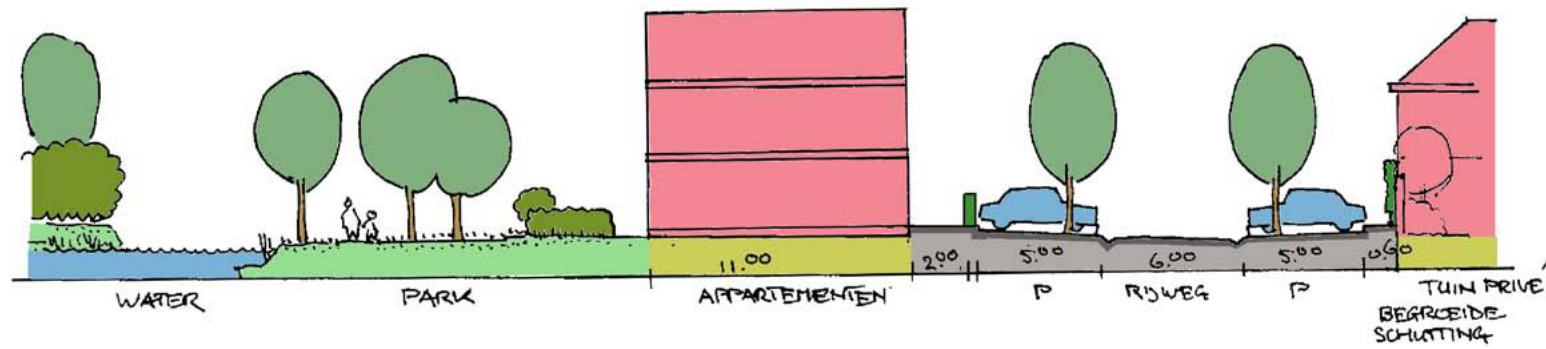




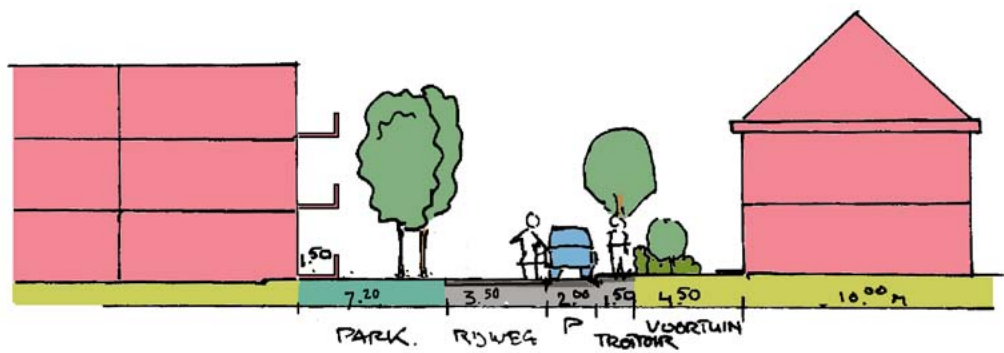
Nieuw aantal m2 verdeling typologieen binnen plangebied:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Woningen + schuren: | 3.350 m2  |
| Tuinen :            | 4.250 m2  |
| Groen & water:      | 3.770 m2  |
| Wegen & parkeren :  | 1.930 m2  |
| Jozefpark :         | 1.450 m2  |
| TOTAAL :            | 14.750 m2 |

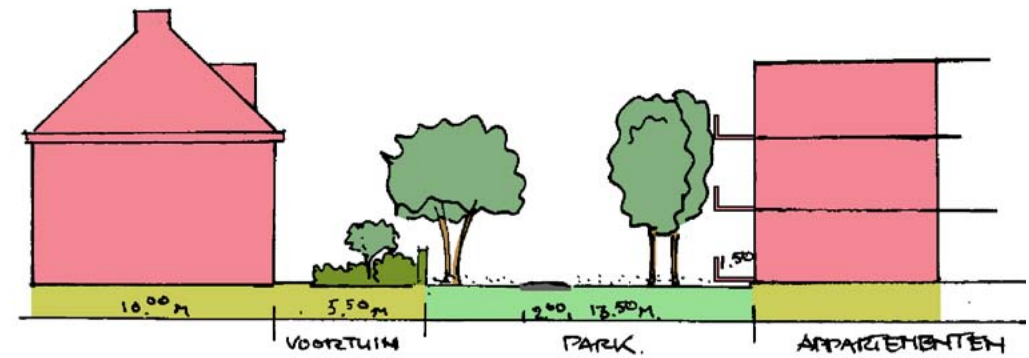




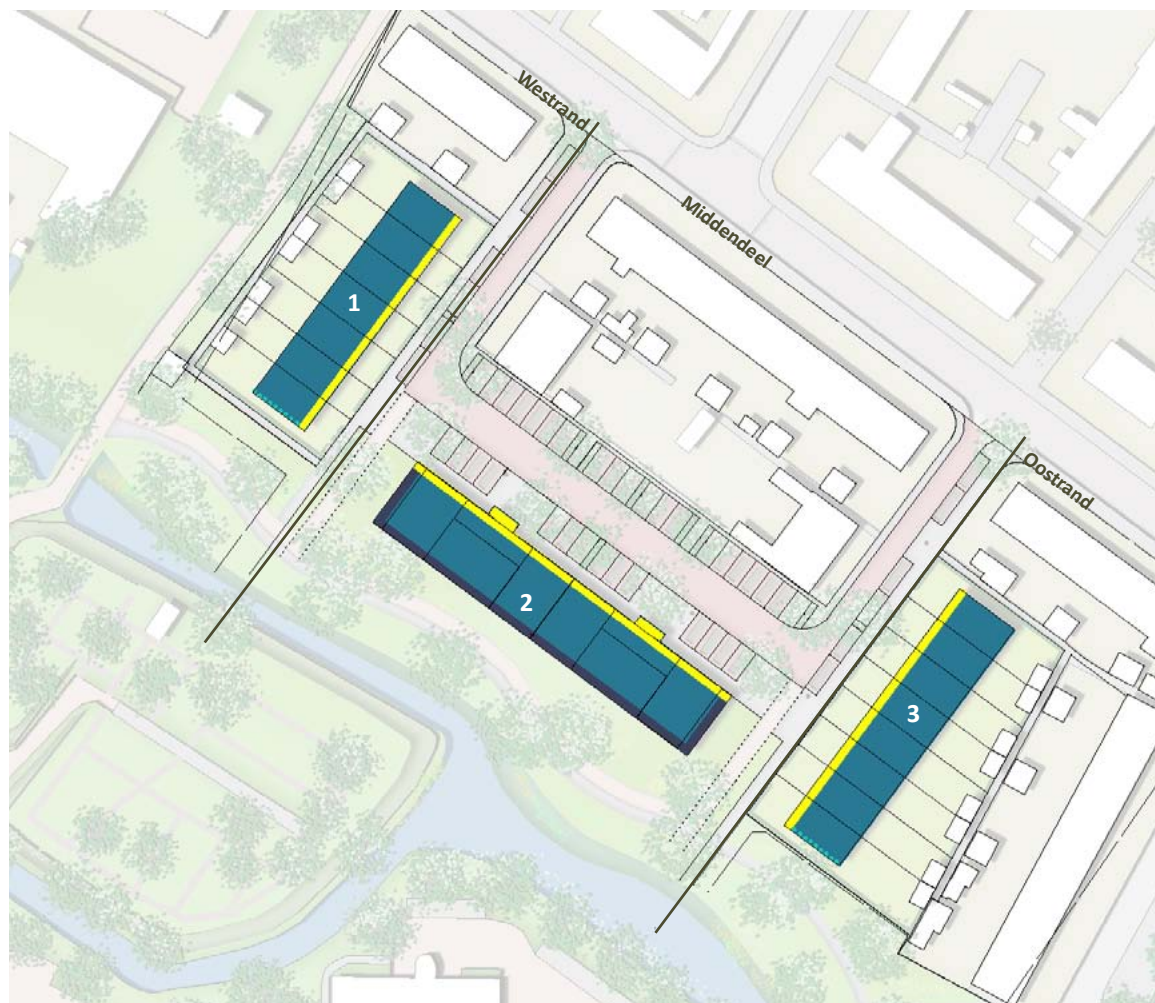
A —————> A'



B —————> B'



C —————> C'



### 1 Eengezinswoningen sociale huur

Bouwhoogte: 2 lagen + kap  
Dak: zadeldak  
Beukmaat: 5,4 meter  
Diepte: ca. 10 meter

### 2 Appartementen

Bouwhoogte: 3 lagen  
Dak: Plat dak  
Ontsluiting: 2x portiek  
Beukmaat: Circa 7,5 meter  
Diepte: Circa 11 meter  
Buiten: (in pandig) balkon of terras  
Bouwblok: lengte: ca 55 m  
(exclusief balkons kop gebouw, 2x ca 1,5 m)  
diepte: ca 11 m  
(inclusief balkons, exclusief entreezone van ca 1,5m)

### 3

### Eengezinswoningen koop

Bouwhoogte: 2 lagen + kap  
Dak: zadeldak  
Beukmaat: 5,4 meter  
Diepte: ca. 10 meter

-  bouwblokken/bouwvlakken
-  rooilijn voorgevels
-  zorgvuldig gedetailleerde kopgevels met architectuur accenten
-  alzijdige oriëntatie

# Bebouwing - programma

Totaal aantal woningen 31

## Westrand

Type: Sociale eengezinswoningen

Aantal: 7 stuks

Stedenbouwkundig:

1 bouwblok rij eengezinswoningen met in totaal 7 woningen. De woningen zijn oost/west georiënteerd. De achtertuin is circa 9 meter diep met een schuur en is gelegen op het westen. De voortuinen zijn circa 4,5 meter diep. De hoekwoningen hebben beide een zijtuin.

## Middendeel

Type: Senioren portiek appartementen

Aantal: 16 stuks

Stedenbouwkundig:

De appartementen zijn georiënteerd op het park en hebben een buitenruimte. Dit kan in de vorm van een inpandig terras of een balkon aan de parkzijde of een balkon aan de zijgevels. Op de begane grond hebben de woningen een berging. Het appartementen gebouw wordt ontsloten door twee portieken waarop beide 8 appartementen zijn aangesloten.

## Oostrand

Type: Koop eengezinswoningen

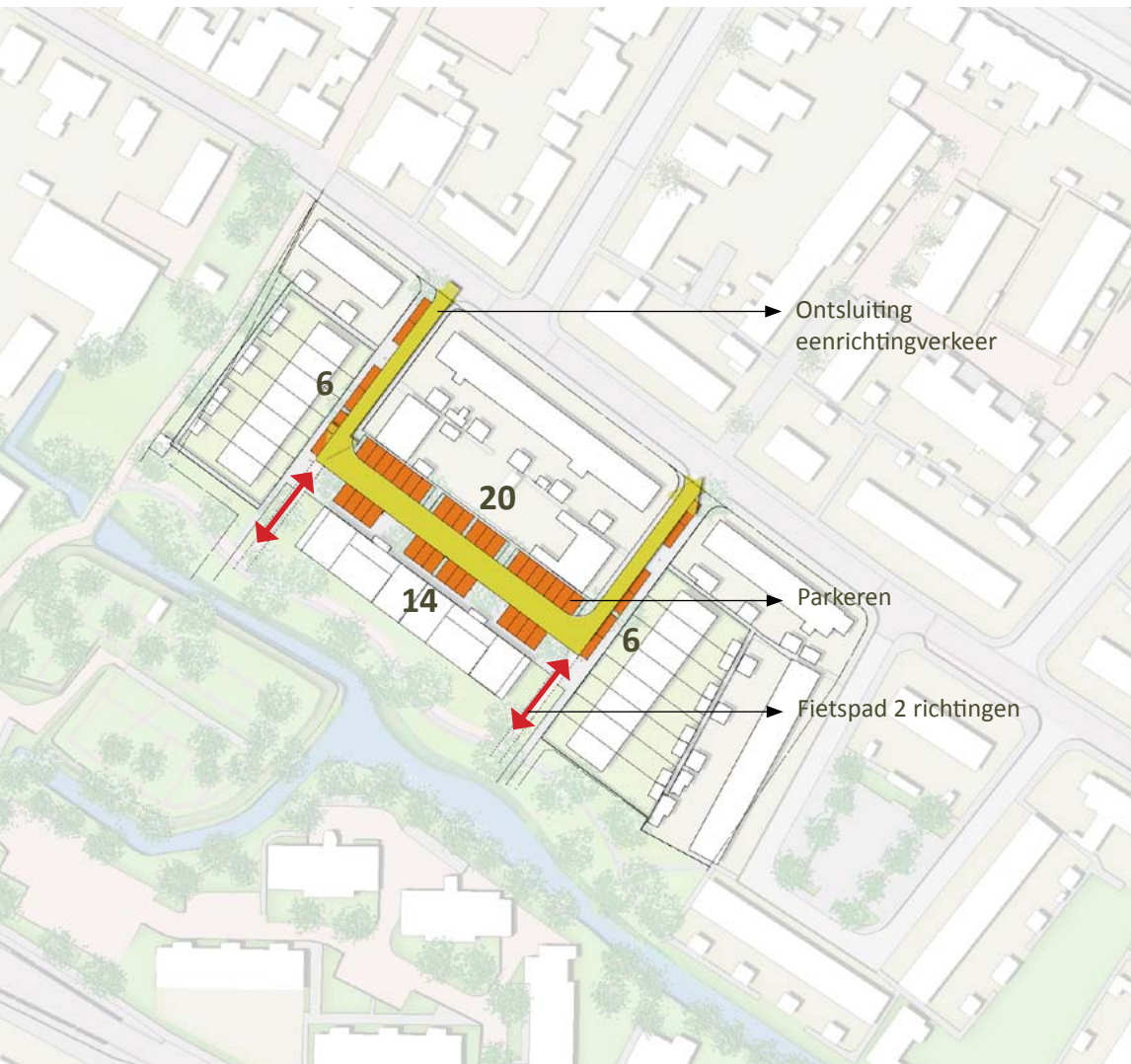
Aantal: 8 stuks

Stedenbouwkundig:

1 bouwblok rij eengezinswoningen met in totaal 8 woningen. De woningen zijn oost/west georiënteerd. De achtertuin is circa 9 meter diep met een schuur en is gelegen op het oosten. De voortuinen zijn circa 5,5 meter diep. De hoekwoningen hebben beide een zijtuin.







## Programma parkeren

### Parkeren

Normering parkeren (huidig beleid)

Senioren appartementen:  $16 \times 1.2 = 19.2$  pp

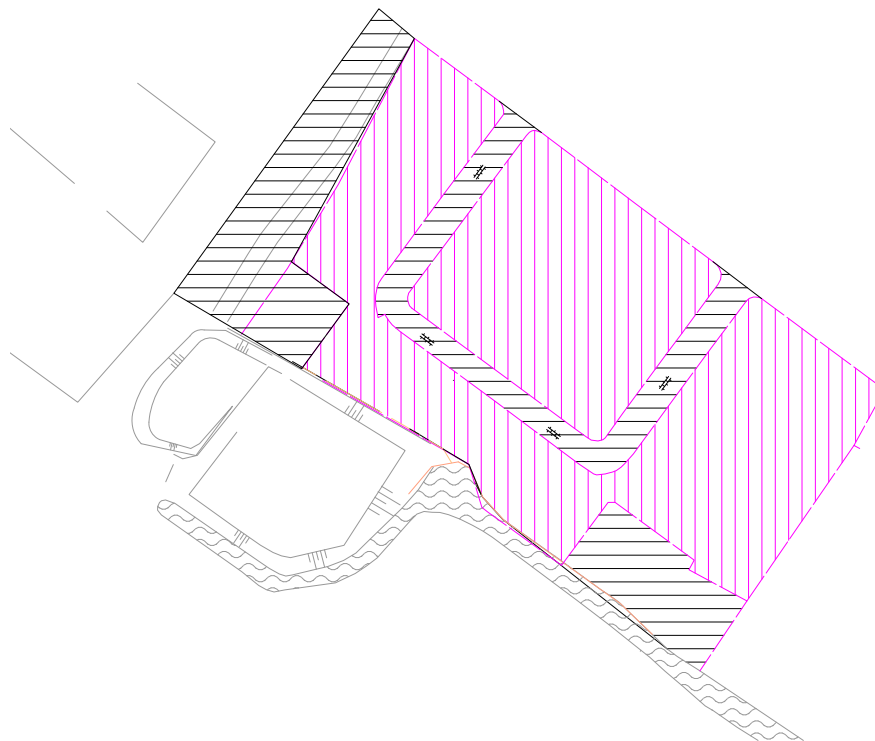
Eengezinswoningen huur:  $7 \times 1.4 = 9.8$  pp

Eengezinswoningen koop:  $8 \times 1.7 = 13.6$  pp

Huidige woningen:  $4 \times 0.55 = 2.2$  pp

Totaal: 44.8 pp

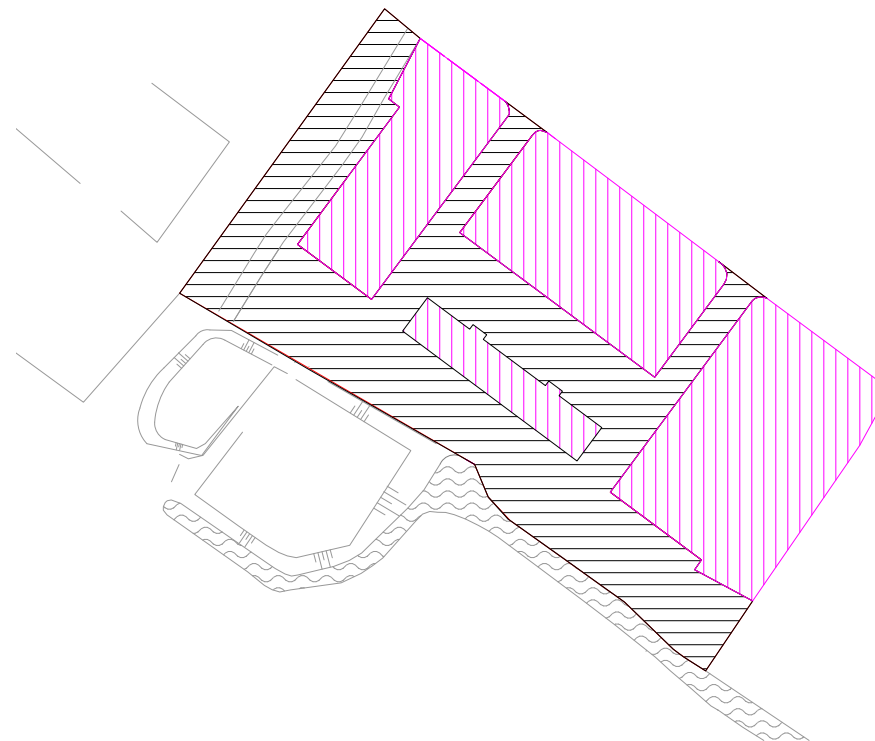
Totaal in plan 46 parkeerplaatsen



Huidige situatie verdeling grondeigendommen:

 Aantal m2 Stek: ca. 10.300 m2

 Aantal m2 Gemeente: ca. 4.450 m2

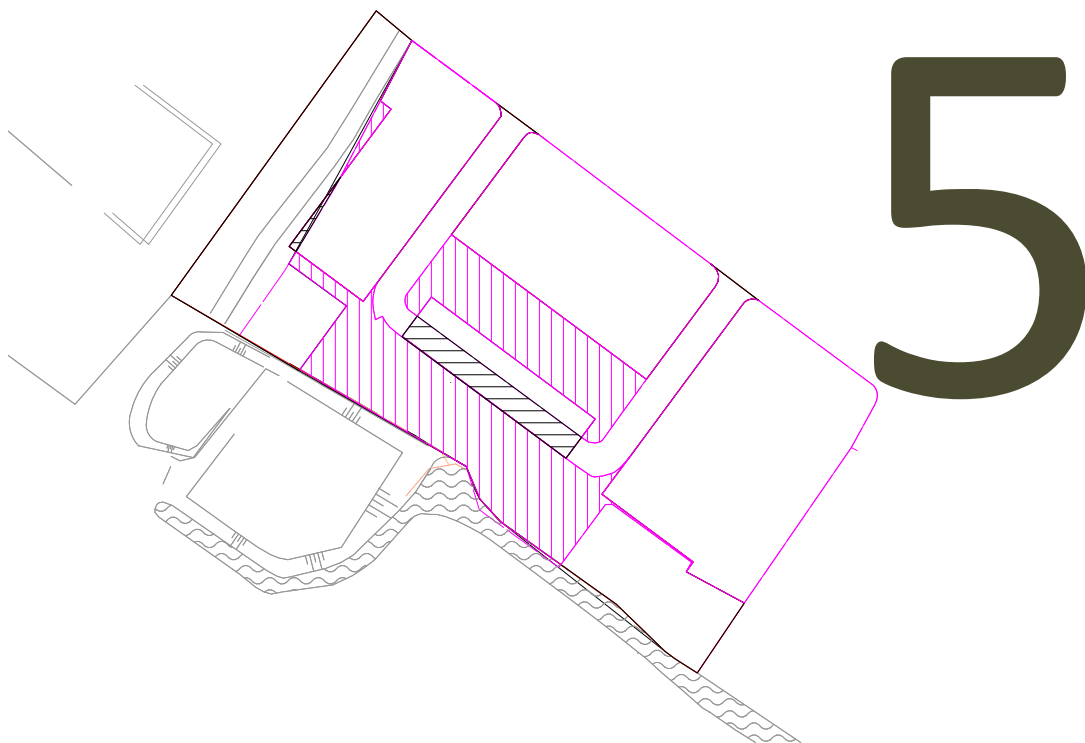


Nieuwe situatie verdeling grondeigendommen:

 Aantal m2 Stek: ca. 7.550 m2

 Aantal m2 Gemeente: ca. 7.250 m2





## Eigendommen

Het kaartbeeld op de linkerpagina geeft de huidige en de nieuwe situatie aan met betrekking tot het grondeigendom.

Met de ontwikkeling van de Leembruggenstraat vindt er een uitwisseling van gronden plaats tussen Stek en de gemeente Hillegom.

Huidige situatie verdeling grondeigendommen:

 Aantal m2 van Stek naar gemeente: ca. 3.100 m2

 Aantal m2 van Gemeente naar Stek: ca. 400 m2

