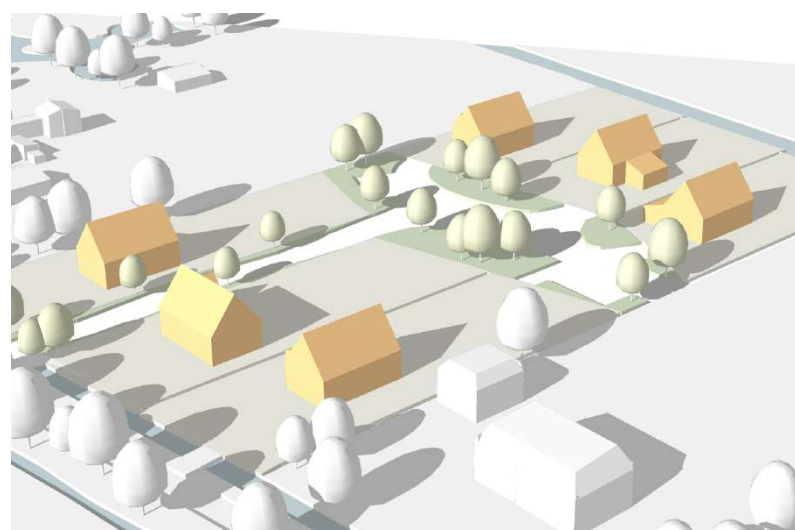




Frederikshof

Frederikslaan 10a, Hillegom

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

18-09-2025

1

Inleiding

Dit stedenbouwkundig plan, opgesteld door Schoots Architecten, betreft het perceel aan de Frederikslaan 10a te Hillegom, waar momenteel een bedrijvenpand is gevestigd. De locatie wordt onderzocht met het oog op een herontwikkeling naar zes woningen. In de analyse wordt eerst de ruimtelijke context van het gebied in kaart gebracht. Vervolgens worden verschillende stedenbouwkundige verkavelingsvarianten voor het perceel opgesteld. Op basis van deze varianten wordt een voorkeursopzet gekozen, die verder wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

2. Stedenbouwkundige analyse

Hillegom

Het bestaande pand is gelegen aan de Frederikslaan 10a te Hillegom. Een dorp in de Bollenstreek in de Nederlandse provincie Zuid-Holland.



Hillegom



1. The Tulip Barn



2. Hillegom centrum, De oude pomp, Kerkplein



2. Stedenbouwkundige analyse

Stedenbouwkundige analyse

Landschap

Het landschap van Hillegom bestaat uit verschillende typen, waaronder het zanderijlandschap. Ten westen van de N208 en de Zandlaan ligt de afgegraven strandwal, waarop de bollenvelden zijn ontstaan, de zogenoemde zanderijen. De Frederikslaan wordt aan de noordoostzijde begrensd door een horizontaal gestrekt veld en aan de zuidwestzijde door vier verticale velden met vrij uitzicht.

Lintenstructuur

Hillegom kent verschillende bebouwde linten die deelgebieden met elkaar verbinden en een eigen karakter hebben. Linten in de buitengebieden van Hillegom (afgebeeld op deze kaart) kenmerken zich door de doorzichten op het omliggende landschap. De Frederikslaan is een enkelzijdig bebouwd lint met woningen die aan één zijde uitkijken over het landschap wat voor grote mate van openheid zorgt. Het lint eindigt aan de spoorlijn.

Bebouwingspatroon

Woningen in het afgebeelde gebied van Hillegom zijn vrijstaand aan het lint gesitueerd, gelegen op ruime erven met bijgebouwen. De openingen tussen de bebouwing bieden ruimte voor groen. De bebouwing heeft uiteenlopende functies, zoals woningen, bollenschuren en bedrijven, wat leidt tot variatie in voetafdruk.

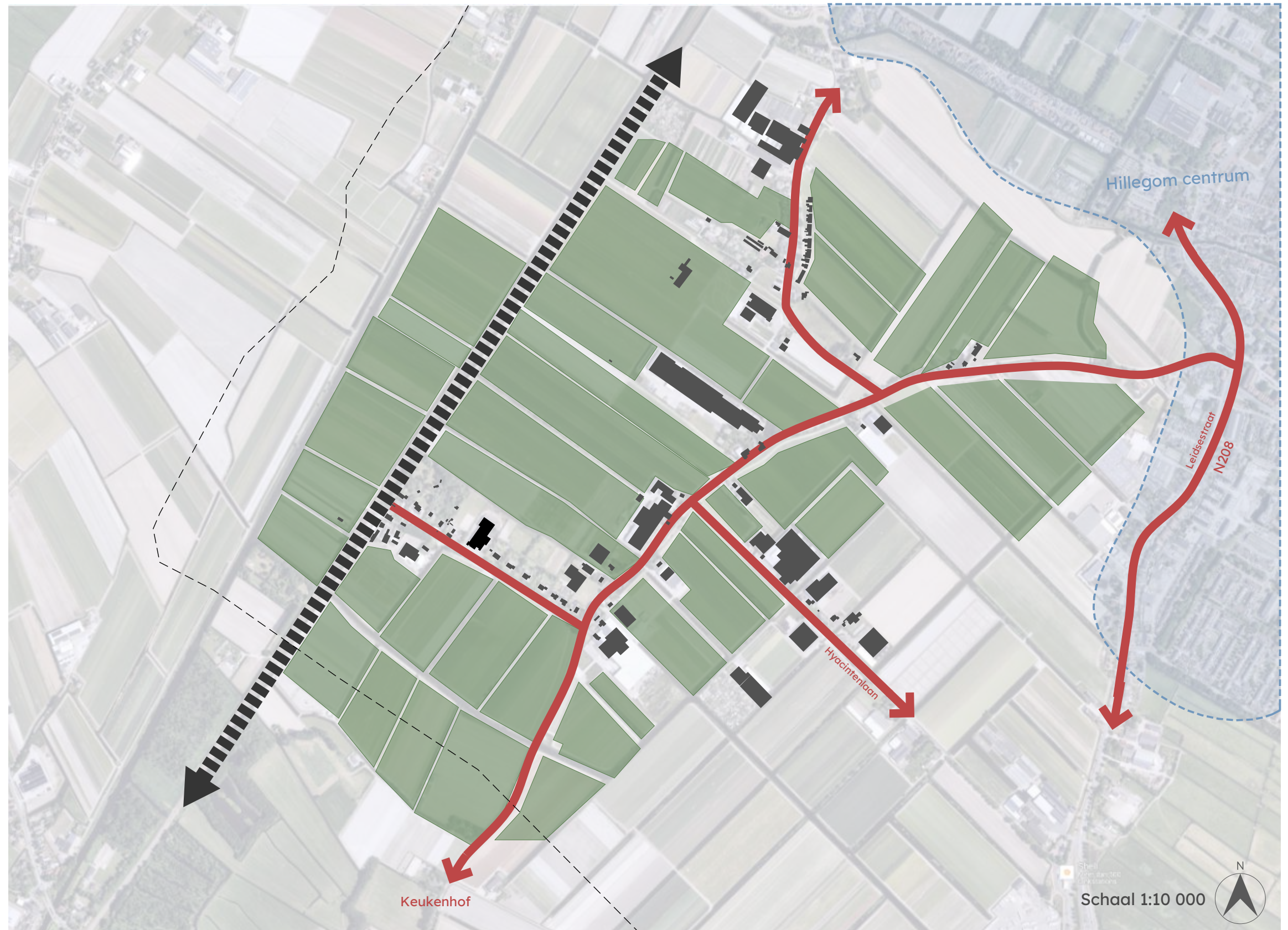
Linten structuur

Bollenvelden

Spoorlijn

Uitgangspunten

- Uitzicht op bollenvelden landschap waarborgen / creëren
- Behouden van openheid binnen het groen
- Bebouwing vrijstaand situeren rondom lint
- Aansluiten op de bestaande ervenstructuur in de straat



Schaal 1:10 000

2. Stedenbouwkundige analyse Frederikslaan

Bebouwing in de straat bestaat uit maximaal één bouwlaag met kap. De gevels zijn voornamelijk uitgevoerd in licht gekleurde bakstenen. De straat kijkt uit op de bollenvelden en grenst aan een bomenrij



Frederikslaan 12



Frederikslaan 6 (zelfde type als 4 en 8)



Frederikslaan 10



2. Stedenbouwkundige analyse

Huidige bebouwing

Het plot wordt ingesloten tussen twee sloten en kijkt op weerszijden uit op de bollenvelden. Het perceel wordt ontsloten via de doodlopende Frederikslaan. De huidige bebouwing is gemiddeld circa 6 meter hoog en beslaat circa 7.500 m² waarbij het perceel voor bijna 100% bebouwd en/of verhard is.

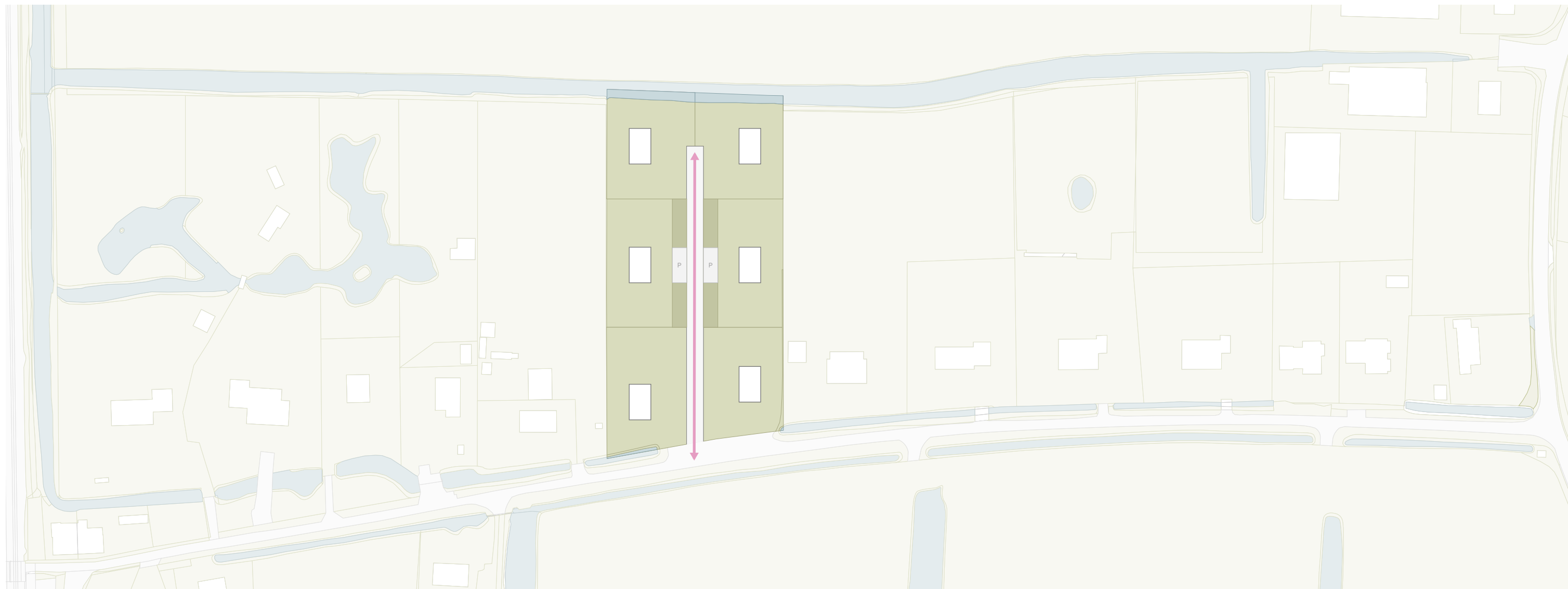


Frederikslaan 10a



Frederikslaan 10a





Schaal 1:1400



3. Varianten studie

Variant 1

Lint structuur haaks op de Frederikslaan

In deze variant zijn de zes woningen verdeeld in twee rijen van drie, haaks op de Frederikslaan. De opzet volgt de richting van de bollenvelden aan de Frederikslaan, met een centrale aanrijroute en parkeren in het midden.

De voorkeur gaat NIET uit naar deze variant om de volgende redenen:

- Er ontstaat een secundair, doodlopend lint dat contrasteert met de waardevolle bestaande lintstructuur in de omgeving.
- Slechts vier woningen hebben vrij uitzicht op de bollenvelden.
- Vier van de zes woningen grenzen aan drie zijden aan andere percelen en hebben hierdoor beperkt zicht op het landschap
- De rechte verkaveling leidt tot harde scheidingen



Schaal 1:1400



3. Varianten studie

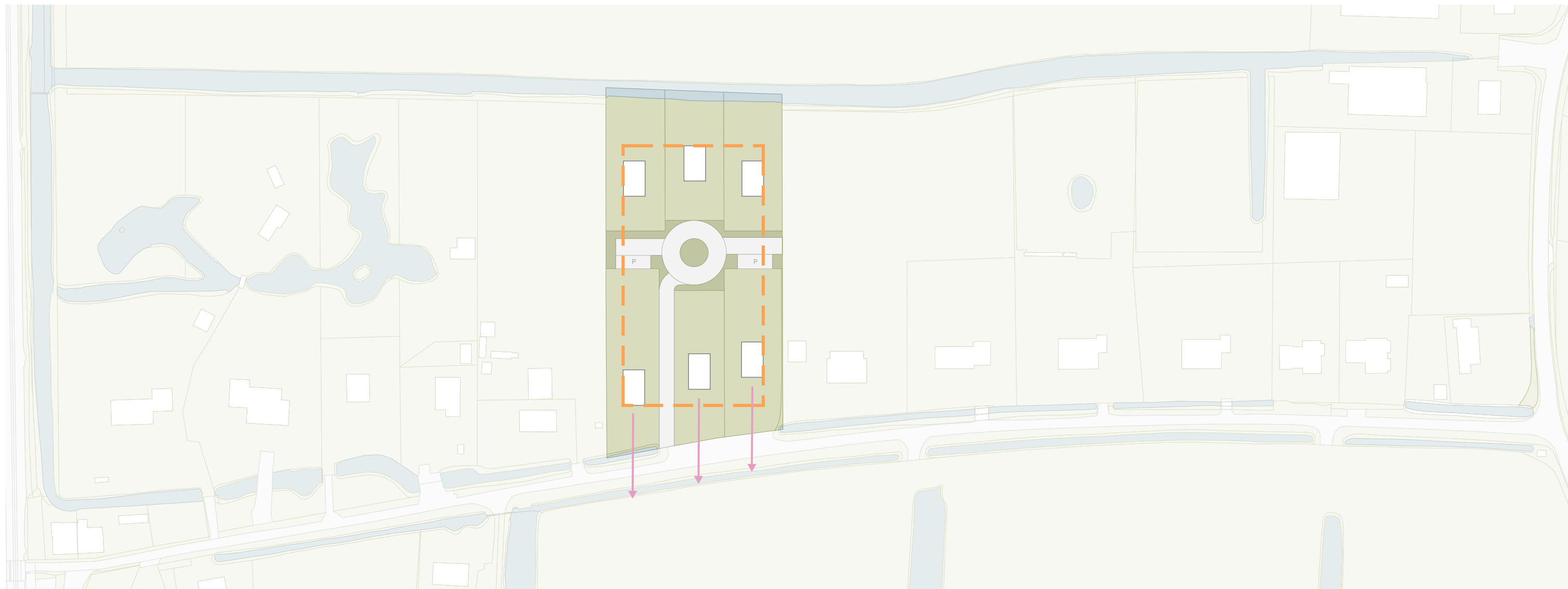
Variant 2

Lint structuur parallel aan de Frederikslaan

In deze variant zijn de zes woningen verdeeld in twee rijen van drie, parallel aan de Frederikslaan. De verkaveling volgt de bestaande straatstructuur, maar voegt aan het einde van het perceel een secundaire, parallelle straat toe wat fungeert als een tweede lint. Alle zes de woningen hebben uitzicht op het bollenveldenlandschap.

De voorkeur gaat NIET uit naar deze variant om de volgende redenen:

- Het secundaire, doodlopende lint doet af aan, en is ondergeschikt aan de waardevolle lintstructuur van de Frederikslaan.
- Drie woningen aan het secundaire lint keren zich af van de rest en zijn hierdoor minder verbonden met de Frederikslaan.
- De rechte verkaveling leidt tot harde scheidingen



Schaal 1:1400



3. Varianten studie

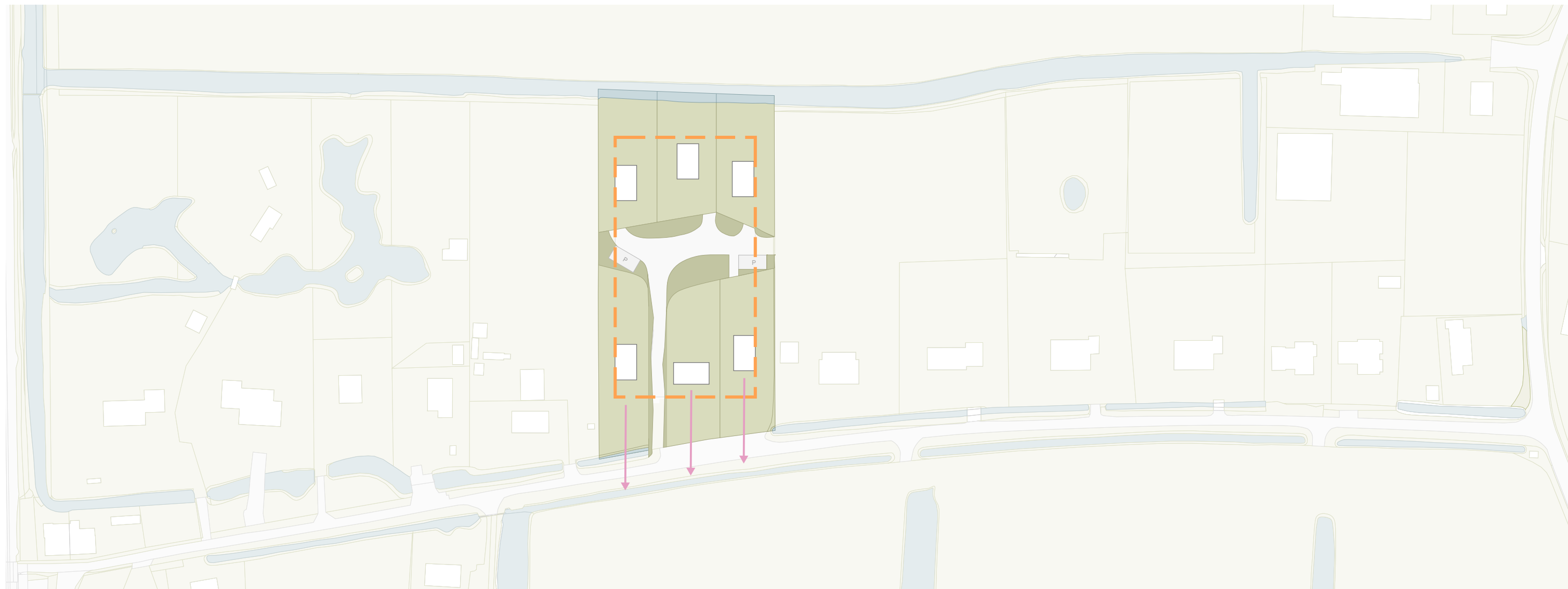
Variant 3

Hof structuur met rotonde

In deze variant zijn de zes woningen verdeeld in twee rijen van drie, haaks op de Frederikslaan. De woningen vormen een cluster van bebouwing aan het bestaande lint en worden verbonden door een gezamenlijk hof met veel groen. Het hof dient als een gemeenschappelijk erf en verwijst naar de erfstructuur in de omgeving en stimuleert daarnaast ontmoeting en collectiviteit. Door het verspringen van de percelen ontstaan zachtere overgangen, passend bij de speelse opzet van omliggende erven.

De voorkeur gaat echter toch NIET uit naar deze variant om de volgende redenen:

- De rotonde versnipperd het groen binnen het gezamenlijke hof, waardoor het groen minder robuust en functioneel is.



Schaal 1:1400



3. Varianten studie

Voorkeurs variant - Hof structuur

In deze variant is de geoptimaliseerde versie van variant 3. Er zijn de zes woningen verdeeld in twee rijen van drie, haaks op de Frederikslaan. De woningen vormen een cluster van bebouwing aan het bestaande lint en worden verbonden door een gezamenlijk hof met veel groen. Het hof dient als een gemeenschappelijk erf en verwijst naar de erfstructuur in de omgeving. Het hof stimuleert daarnaast ontmoeting en collectiviteit. Door het robuuste, functionele groen op het erf, kijkt elke woning uit op collectief groen en/of het landschap. Door het verspringen van de percelen en organische vormen van het groen ontstaan zachtere overgangen, passend bij de speelse opzet van omliggende erven.

4. Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten locatie

Heldere verkavelingsstructuur

- Een duidelijke verkavelingsstructuur voorkomt verrommeling langs het lint en waarborgt ruimtelijke samenhang. Drie percelen grenzen direct aan de Frederikslaan; drie liggen daarachter, parallel aan de eerste rij.
- Door de grenzen van de percelen te laten meebewegen met de schuine lijnen in het hofje, ontstaat er een speelsere ruimtelijke structuur.

Passend in het landschap

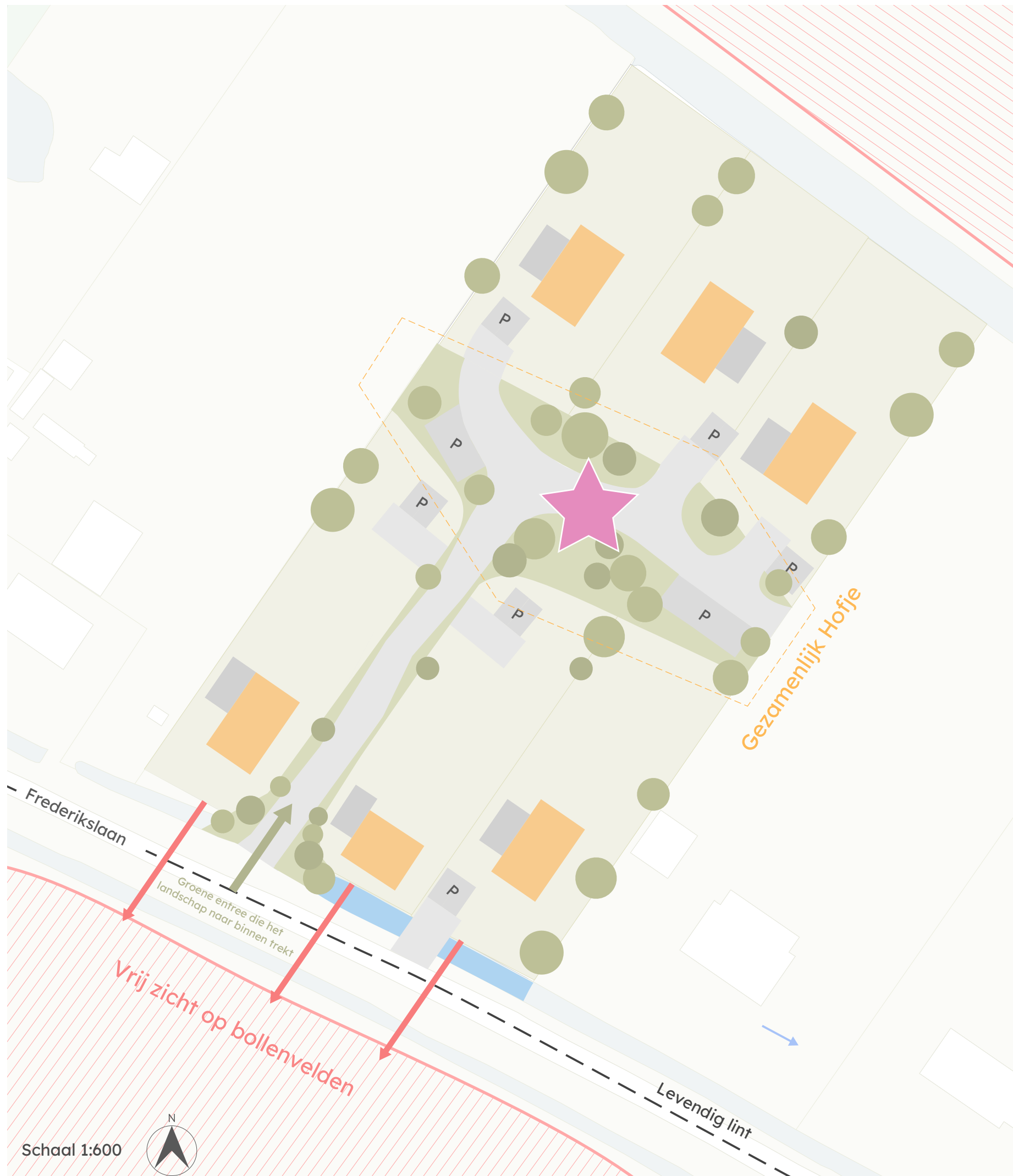
- De structuur van het landschap blijft herkenbaar en wordt versterkt. De oriëntatie volgt de horizontale lijn van het lint en de bollengronden ten noordwesten van het perceel. Tegelijkertijd wordt een verticale kavelstructuur toegepast als verwijzing naar de bollenvelden ten zuidwesten van het perceel
- De bestaande sloot langs het lint wordt verbreed als natuurlijke erfafscheiding en ter versterking van de lintstructuur van de Frederikslaan.

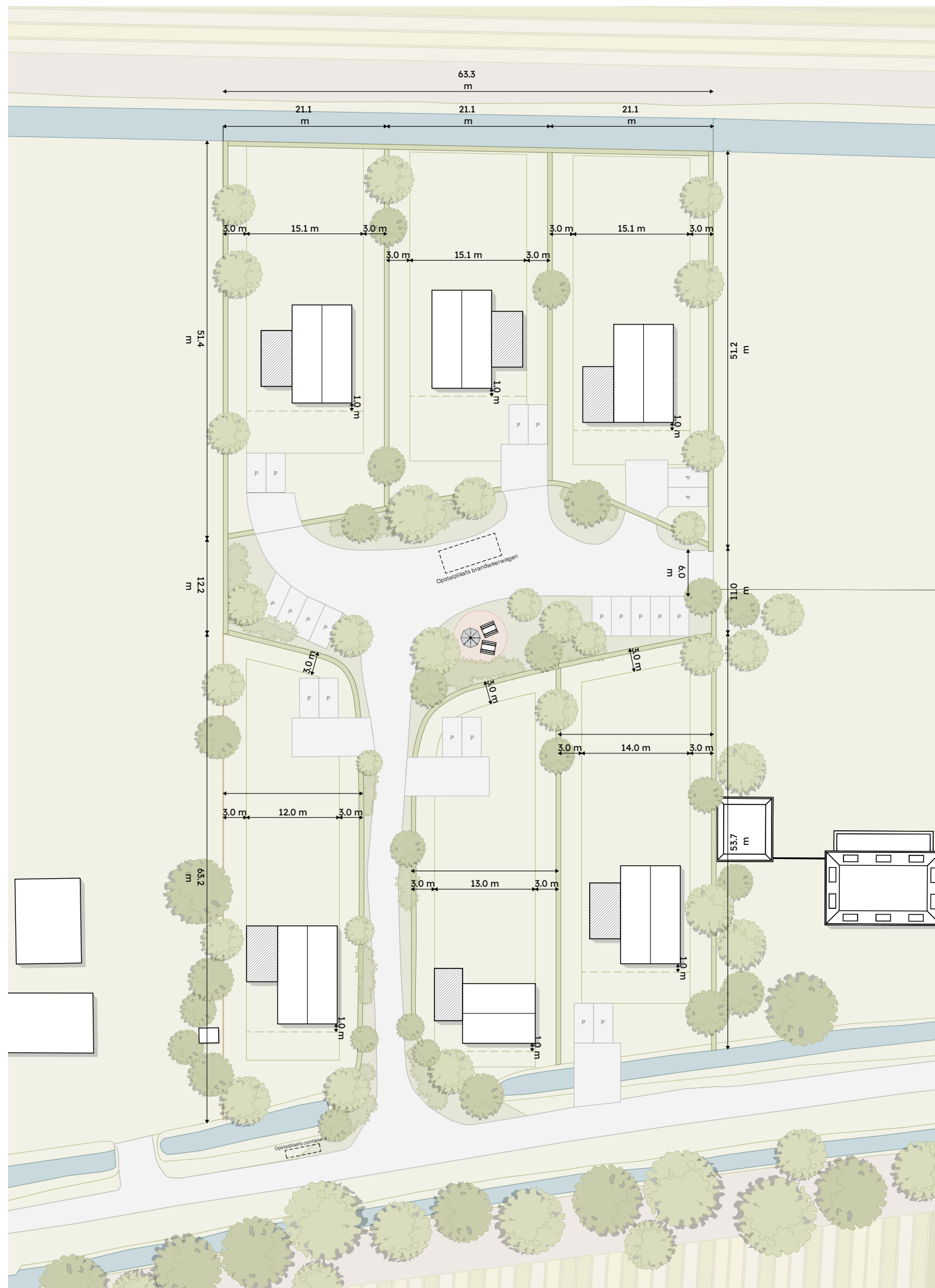
Een cluster van vrijstaande woningen aan het lint

- De woningen worden in rijen evenwijdig aan de Frederikslaan geplaatst. Rondom de woningen is ruimte voor groen, met een gemeenschappelijk hof als verbindende factor en een groene entree.
- Er geldt een minimale afstand van 3 meter voor zowel hoofdgebouw als bijgebouw tot de erfgrans om het vrijstaande karakter van de bebouwing te waarborgen.

Groen hof als verbindend element

- Een gezamenlijk hofje vormt het hart van het plan, met collectief groen en ruimte voor parkeren. Het draagt bij aan een ecologisch waardevolle woonomgeving. De groene verblijfskwaliteit leidend is voor de verkaveling er omheen.
- De oriëntatie van het hof ligt parallel aan de Frederikslaan en sluit aan op de bestaande lintstructuur.





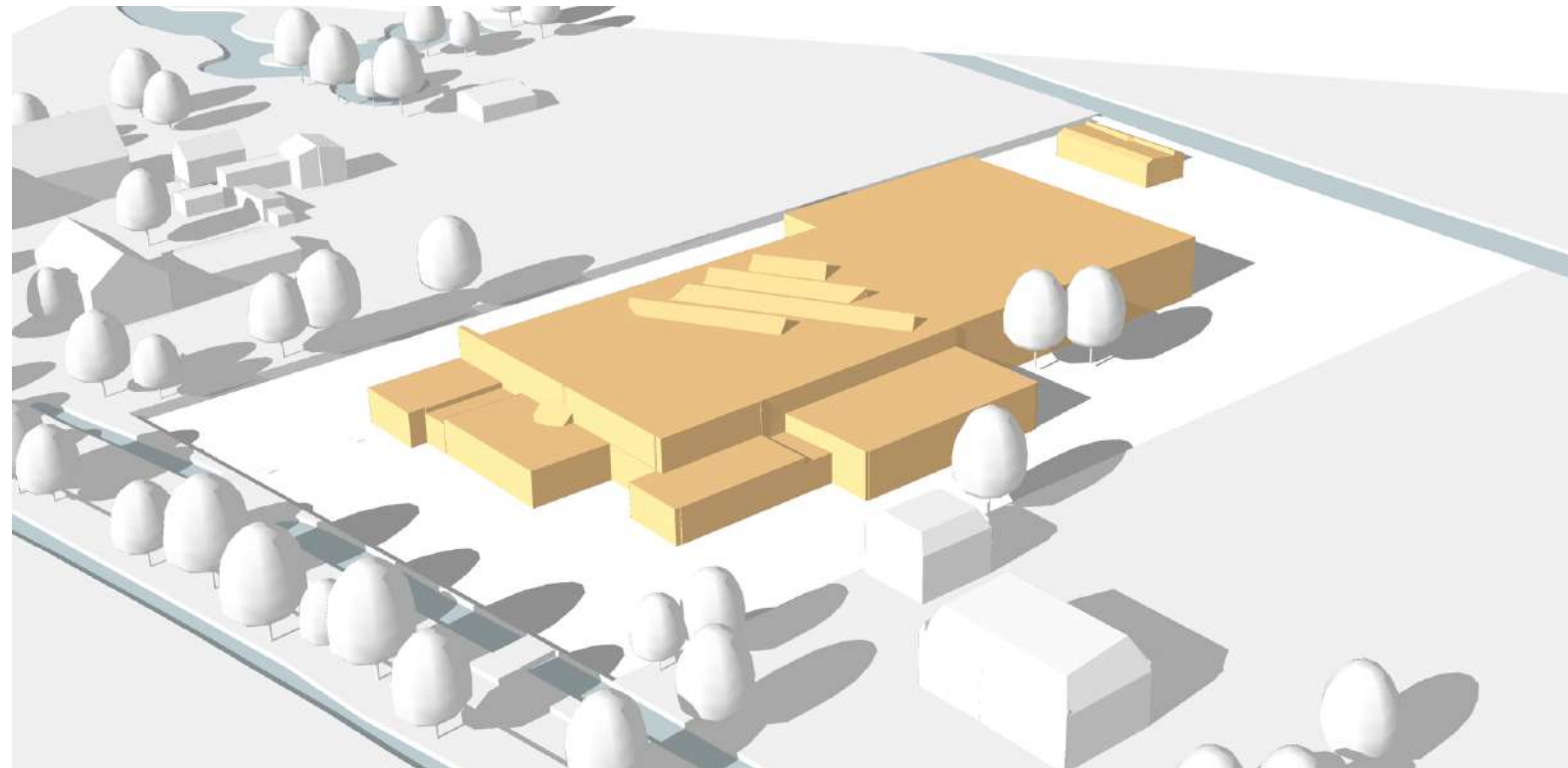
4. Stedenbouwkundig plan Plattegrond

Uit de stedenbouwkundige analyse, de variantenstudie en de geformuleerde uitgangspunten voor de locatie is het volgende stedenbouwkundige plan met verkavelingsopzet voortgekomen.

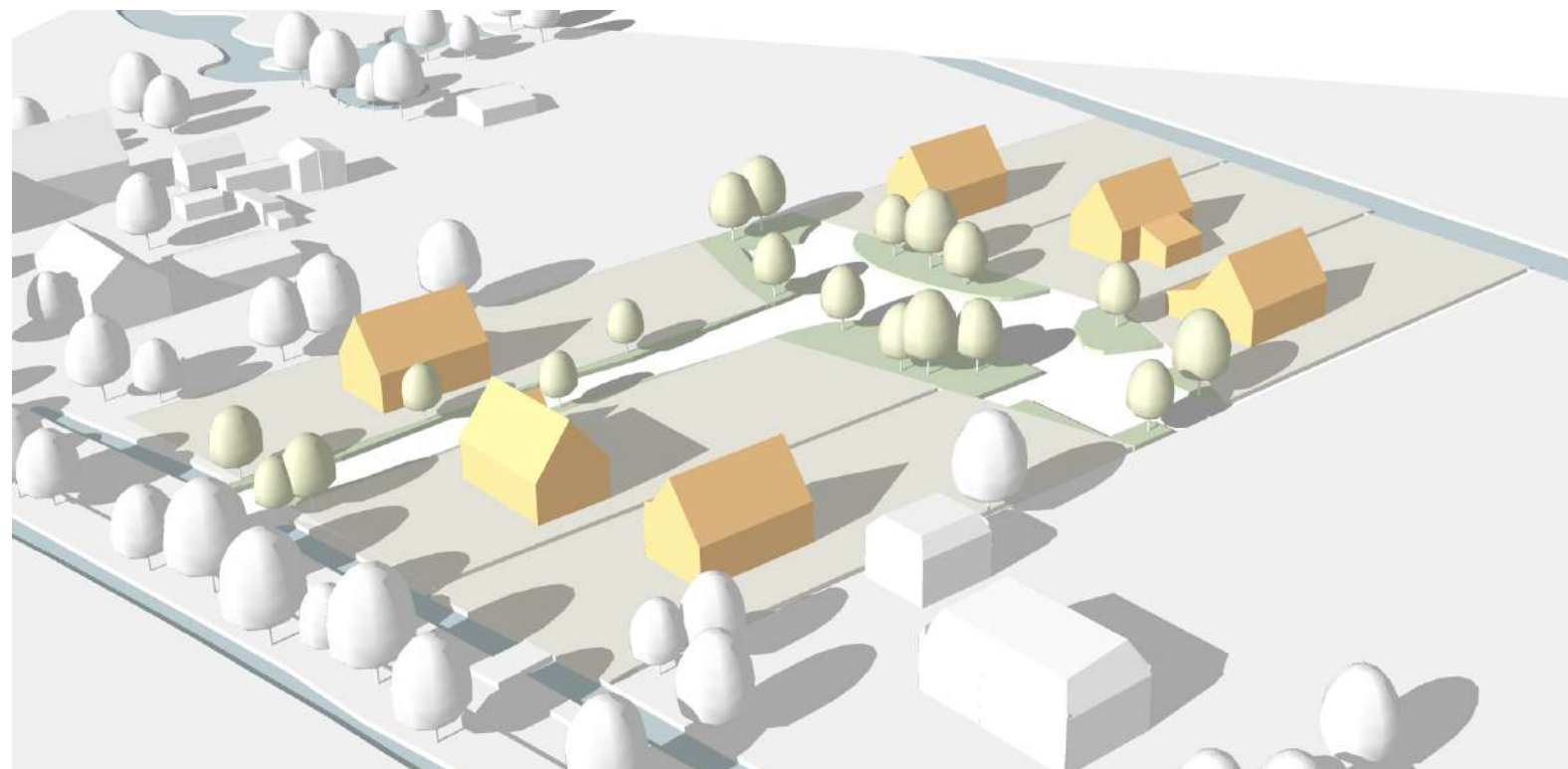
De woningen krijgen een kloeke hoofdvorm waar bijgebouwen aan toegevoegd kunnen worden. De kapvorm en materialisering is eenvoudig en netjes. De woningen aan de voorzijde van het project

4. Stedenbouwkundig plan

Massastudie



Huidige situatie



Nieuwe situatie