RUIMTE VOOR ruimte

GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Stedenbouwkundig Plan

LOCATIE LANDERIJ

INHOUDSOPGAVE

Inhoud **3**

1. Aanleiding locatieontwikkeling **5**
Leeswijzer **5**
Beleidskader **6**
Mestproblematiek als aanleiding 6
Ruimte voor Ruimte-regeling 6
Herziening Streekplan Noord-Brabant 6
Ruimte voor Ruimte c.v. 6
Zelfstandige projectprocedure 7
Locatie **7**
Motivatie deelname gemeente 7
Directe relatie sloop stallen 7
Planologische voortoets provincie 7
Economische uitvoerbaarheid 7

2. Gebiedsanalyse **9**
Oriëntatie **9**
Ruimtelijke opbouw **10**
Bebouwingsstructuur 10
Ontsluitingsstructuur 10
Groenstructuur 10
Functionele opbouw **11**
Aanwezige waarden **11**
Archeologie 11
Natuur 12
Milieukundige bodemkwaliteit 13
Bodem 13
Water 13
Watersysteem 13

3. Planconcept **15**
Randvoorwaarden en uitgangspunten 15
randvoorwaarden 15
uitgangspunten 15
Ontwerpvisie 16
Ontwikkelingsschets 17

4. Stedenbouwkundig plan **19**
Inleiding **19**
Locatie **20**
Bebouwing **20**
Woontypologiën 20
Rooilijnen 21
Oriëntatie 21
Bebouwingsvrije zone 22
Bijgebouwen 22
Ontsluiting 22
Groenstructuur 22

5. Beeldkwaliteit **23**
Inleiding **23**
Bebouwingsstructuur en verkaveling 23
Bebouwing **24**
Positie en dimensionering 24
Architectuur en materialisering 25

6. Inrichting openbare ruimte **27**
Groen **27**
Profielen **28**
Verkeer **29**
Parkeren **30**
Verlichting **31**

Begrippenlijst **33**
Begrippen en wijze van meten **33**

Colofon **37**

Bijlage

Leeswijzer

1. AANLEIDING LOCATIEONTWIKKELING

Voorliggend rapport bevat het Stedenbouwkundig Plan voor de 'Ruimte voor Ruimte'-locatie Landerij in de gemeente Alphen-Chaam. In hoofdstuk 1 en 2 is de aanleiding van de locatieontwikkeling beschreven en is de gebiedsanalyse weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden en uitgangspunten van het plan beschreven. Tevens bevat dit hoofdstuk de ontwerpvisie en het inrichtingsplan. Deze drie hoofdstukken bevatten gezamenlijk de ruimtelijke onderbouwing van het plan.

In hoofdstuk 4, het Stedenbouwkundig Plan, zijn de bebouwings- en inrichtingseisen opgenomen die in het kader van de concrete bouwaanvragen als toetsingskader dienen.

In hoofdstuk 5 'Beeldkwaliteit' zijn de eisen vervat die het kader vormen voor de welstandstoetsing.
De Raad wordt verzocht de beeldkwaliteitseisen uit dit hoofdstuk vast te stellen zodat deze hiermee formeel eisen van welstand worden ingevolge artikel 12a van de Woningwet.

In hoofdstuk 6 'Inrichting openbare ruimte' worden alle aspecten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte nader toegelicht en uitgewerkt.

BELEIDSKADER

Mestproblematiek als aanleiding

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingsubsidie wordt aangevraagd kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

Ruimte voor Ruimte-regeling

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte' -regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen.
Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

Herziening Streekplan Noord-Brabant

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte' beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien (d.d. 22 februari 2002). Centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering staan ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst. Deze worden bewerkstelligd door het bouwen van kwalitatief hoogwaardige woningen en ruime kavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000m2). Het betreft een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches. De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

Ruimte voor Ruimte c.v.

In het kader van de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte-regeling is de provincie een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:
Heijmans IBC
NIB Capital
BNG / OPP
Grontmij

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ruimte voor Ruimte CV. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de CV het recht op de ontwikkeling van circa 1000 woningbouwkavels in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling (1e tranche).

LOCATIE

De locatie Landerij is gelegen aan de zuidwestzijde van de kom van Alphen in de gemeente Alphen-Chaam. Het totale oppervlak van de locatie is ca. 64000m2, waarin 42 kavels liggen, waarvan 39 kavels worden uitgegeven door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en 3 door de firma Van der Weegen. Het totale plan bestaat uit twee deelgebieden. Het eerste deel wordt in de eerste fase uitgevoerd, terwijl het tweede deel in één of meerdere fasen op een later tijdsstip kan worden gedaan.

Motivatie deelname gemeente
De te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte kavels zijn bestemd voor woningbouw die buiten het reguliere woningbouwcontingent gebouwd mag worden.
De Ruimte voor Ruimte kavels zijn alleen op bebouwingsclusters en binnen een kernrandzone toegestaan en er worden hoge ruimtelijke eisen aan de ontwikkeling gesteld. De ontwikkeling levert een woonlocatie op met hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en betekent dat in de gemeente Alphen-Chaam en elders in het buitengebied stallen worden gesloopt waardoor milieuwinst wordt behaald en de ruimtelijke kwaliteit daar wordt verbeterd.
De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft met de gemeente Alphen-Chaam een intentieovereenkomst ondertekend aangaande de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Landerij in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

Directe relatie sloop stallen
De provincie heeft als voorwaarde aan de Ruimte voor Ruimte-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1000 m2 stal 1 kavel worden ontwikkeld.
De provincie geeft conform afspraken met de ontwikkelings-maatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers vrij van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling.

Planologische procedure
In veel gevallen is voor de ontwikkeling van de bouwkavels een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Alphen gewenst. Met de provincie Noord-Brabant is afgesproken om waar mogelijk met een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te werken (Zelfstandige projectprocedure). Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Alphen' is vastgesteld door de Raad op 22 februari 2001 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 16 oktober 2001. Uitspraak van de Raad van Staten was 22 januari 2003.
De bestemming van de betreffende locatie is “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde”. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels past dus niet binnen het huidig toegestane gebruik en vrijstelling van de bestemming is noodzakelijk. Voor deelgebied 1 wordt derhalve een Zelfstandige Projectprocedure gevoerd.

Economische uitvoerbaarheid
Ten behoeve van de realisatie van de locatie is een exploitatieberekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het plan binnen de randvoorwaarden van de ontwikkelingsmaatschappij uitvoerbaar is.

2. GEBIEDSANALYSE

ORIËNTATIE

De locatie Landerij is gelegen aan de zuidwestzijde van de kom van Alphen. De noord- en oostzijde van de locatie grenzen aan de bestaande bebouwing, ter hoogte van de straten Hazenberg en Kerkakkers. De zuid- en westzijde van de locatie worden gevormd door akkerlandschap. Ten westen en noordwesten van de locatie liggen weilanden, maïsvelden en bolle akkers.

Locatie

RUIMTELIJKE OPBOUW

Bebouwingsstructuur

De ontwikkeling van Alphen heeft zich in eerste instantie voltrokken langs de doorgaande linten die de verbindingen vormden tussen de omliggende gehuchten en de verderaf gelegen steden. Deze structuur is karakteristiek voor een agrarische gemeenschap. Verspreid langs de linten komen derhalve veel boerderijen voor. In de loop der jaren zijn deze linten langzaam dichtgeslibd en de ruimte ertussen volgebouwd.

Ontsluitingsstructuur

De huidige wegenstructuur en landbouwgronden zijn reeds aanwezig op de historische kaart van 1838. De huidige structuur van Alphen is vrij compact waarbij de linten momenteel een belangrijke verkeersfunctie vervullen. De Goedentijd-Raadhuisstraat-Baarleseweg zijn momenteel provinciale wegen. Eind 2005 zullen deze ontlast worden van het doorgaand verkeer. Er komt een omleiding van het verkeer om het dorp. Dit betekent dat de functie van deze wegen verandert van provinciale weg naar 30 km/u weg. Dit heeft positieve gevolgen voor de geluidbelasting langs deze wegen.

De uitlopers van de linten naar het buitengebied ademen nog de sfeer uit van landelijkheid.

Groenstructuur

Het landbouwgebied rond Alphen is grootschalig en open van karakter en bestaat uit akker en weidegrond. Ten westen wordt het landbouwgebied in de verte zichtbaar begrensd door bosgebied. In dit landbouwgebied ligt de locatie Landerij, aan de zuid-west rand van Alphen, met uitzicht op het landbouwgebied aan de westkant. Aan de oostzijde word de locatie begrenst door de Baarleseweg. Binnen het plangebied zijn geen structurerende groenelementen aanwezig.

Ruimtelijke opbouw

FUNCTIONELE OPBOUW

Van oudsher is het gebied rondom Alphen in gebruik als landbouwgebied. Rond de kerk herbergt zich een concentratie van voorzieningen. De bebouwing heeft zich vanaf het centrum met name oostwaarts ontwikkeld. Met als uitlopers de linten die als tentakels het buitengebied vast grijpen. De linten zijn dynamisch en herbergen meerdere functies. De aan deze linten gelegen boerderijen hebben voor een groot deel hun agrarische functie verloren en hebben nu een woonbestemming. Karakteristiek aan deze typologie zijn de vaak diepe achtertuinen die rechtstreeks grenzen aan het landschap. De schijnbaar willekeurige positionering langs het lint en op de kavel vaak omzoomd door hagen levert een zeer gedifferentieerd en interessant beeld op.

AANWEZIGE WAARDEN

Archeologie

Volgens de indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, provincie) heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied is door Grontmij in februari 2003 een Inventariserend Veldonderzoek gedaan (Grontmij advies & Techniek Drenthe, documentnr. 142269, Archeologisch onderzoek Kerkakkers te Alphen, 3 februari 2003). Tijdens het onderzoek werden aan het maaiveldoppervlakte geen vondsten aangetroffen. In vijf boringen werden vondsten aangetroffen. Alle vondsten worden gedateerd in de Nieuwe Tijd. In het profiel van tien boringen werd houtskool aangetroffen. In het rapport wordt geconcludeerd dat er een grote kans bestaat dat er zich in de bodem van het plangebied archeologische resten bevinden.
Nader onderzoek geeft aan dat op de vindplaats nederzettingsresten aanwezig zijn uit de IJzertijd en de vroege Middeleeuwen. Ook zijn er Merovingische hutkommen aangetroffen met een hoge zeldzaamheidswaarde. De provincie acht nader onderzoek noodzakelijk. Derhalve wordt ter plaatse een uitgebreide definitieve opgraving gehouden waarvan de resultaten te zijner tijd bij de rapportage worden gevoegd.

Natuur

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit landbouwgronden. Gezien de huidige inrichting en de intensieve benutting is de aanwezigheid van beschermde plantensoorten in het plangebied uit te sluiten. Het plangebied is in 1999 voor het laatst door de provincie Noord-Brabant op flora geïnventariseerd. Binnen het plangebied zijn toen geen aandachtsoorten of beschermde plantensoorten aangetroffen.

Het plangebied is in 1998 voor het laatst door de Provincie Noord-Brabant op broedvogels geïnventariseerd. Tijdens deze inventarisatie zijn binnen het plangebied geen aandachtssoorten waargenomen.

Aangezien in het plangebied geen bomen en gebouwen voorkomen zijn er geen verblijfplaatsen of broedkolonies van vleermuizen in het plangebied aanwezig.
Gezien de huidige inrichting en het intensieve gebruik kan de aanwezigheid van bedreigde zoogdieren worden uitgesloten. De Mol en de Haas kunnen in het gehele plangebied worden aangetroffen.
Aangezien binnen het plangebied geen oppervlaktewateren voorkomen en geen geschikte zomer- en overwinteringbiotopen aanwezig zijn, is het gebied van geen betekenis voor amfibieën en kan de aanwezigheid van deze soortgroep worden uitgesloten.

Conclusie
Op basis van gegevensaanvraag en het oriënterend veldbezoek kan geconcludeerd worden dat:

- binnen het plangebied geen beschermde planten voorkomen;
- binnen het plangebied geen bedreigde vogelsoorten voorkomen;
- binnen het plangebied zeer waarschijnlijk Egel, Huisspitsmuis, Mol, Veldmuis, Bosmuis, Konijn en Haas voorkomen;
- binnen het plangebied geen amfibieën voorkomen;
- binnen het plangebied geen andere beschermde diersoorten voorkomen.

Milieukundige bodemkwaliteit
Ter plaatse van het plangebied is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Grontmij Advies & Techniek, rapportnr. 31.AEC/126229/R001, d.d. 10-02-03). Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie.

Tijdens het laboratoriumonderzoek is in geen enkele van de onderzochte grond(meng)monsters en grondwatermonsters een verhoogd gehalte ten opzichte van de streefwaarde aan de onderzochte parameters aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw zijn.

Bodem
Het bodemtype ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit lemig fijn zand. Dit bodemtype wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een dikke humeuze teelaardelaag (> 50 cm).

Uit het bodemonderzoek van Grontmij blijkt dat de dikte van de humeuze teelaardelaag in het plangebied varieert van 0,5 meter tot 1,20 meter. Tussen 1,0 m en 2,0 m min maaiveld is over het algemeen een zeer sterk lemige zandlaag aanwezig met een dikte tussen 0, 4 en 1,0 m. Onder deze laag bevindt zich leemarm matig fijn zand.

Water
Het plangebied valt onder het stroombeheersgebied van Waterschap Mark en Weerijs.
In het plangebied zijn geen sloten en of greppels gelegen. Volgens de Bodemkaart van Nederland komt ter plaatse van de locatie grondwatertrap VII* voor. Dit betekent een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) dieper dan 1,20 m min maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,60 m min maaiveld. Op basis van de grondwatertrap is de ontwatering in het plangebied te categoriseren als diep.

Watersysteem
In het plangebied wordt, indien mogelijk, een duurzaam watersysteem toegepast. Hierbij wordt het schone hemelwater gescheiden van het vuile water. De infiltratie geschied niet op eigen terrein en bij voorkeur ondergronds. De mogelijkheid van een duurzaam watersysteem is momenteel nog in studie.

3. PLANCONCEPT

RANDVOORWAARDEN EN UITGANGS-PUNTEN

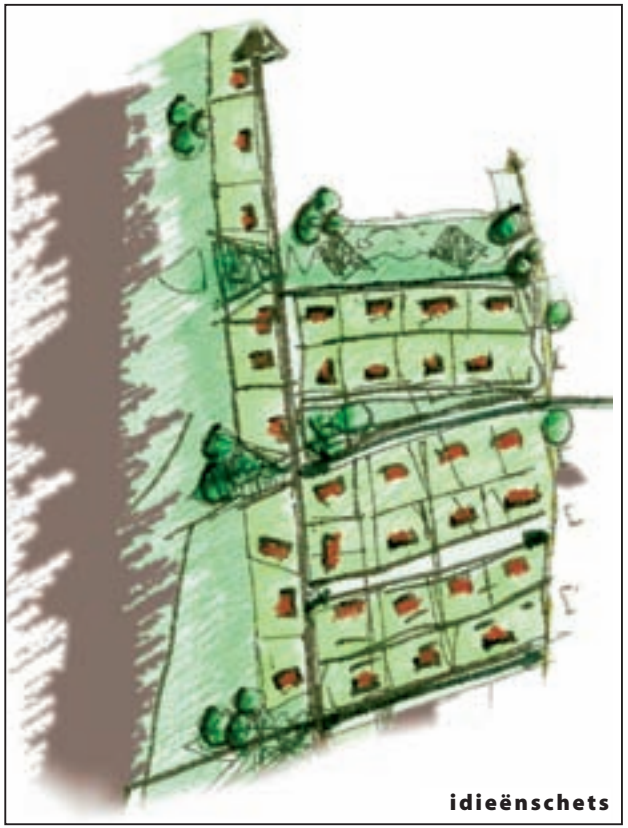
Er wordt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Landerij een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd. Randvoor-waarden zijn die punten waaraan in het plan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn zelfgemaakte keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan onder omstandigheden mag worden afgeweken.

Randvoorwaarden

- Het percentage uitgeefbare oppervlakte binnen de locatie is gesteld op ca. 80 %;
- 30 % van het aantal woningen moet een kavelgrootte bezitten van ca. 800 m²;
- Verkeersstructuur volgens principe duurzaam veilig;
- Parkeren, hoofdzakelijk op eigen terrein en in het openbaar gebied;
- Goede aanhaking van de nieuwe woonwijk aan de bestaande ontsluitingsstructuur;
- Een geleidelijke overgang naar het open landschap;
- Contact in de wijk met het landschap houden;

Uitgangspunten

- Eigen identiteit in de vorm van licht, lucht en ruimte dient overal aanwezig te zijn;
- Stedenbouwkundige structuur moet een aanhaking zijn van de bestaande aangrenzende structuur;
- Groenstructuur versterkt de stedenbouwkundige structuur.

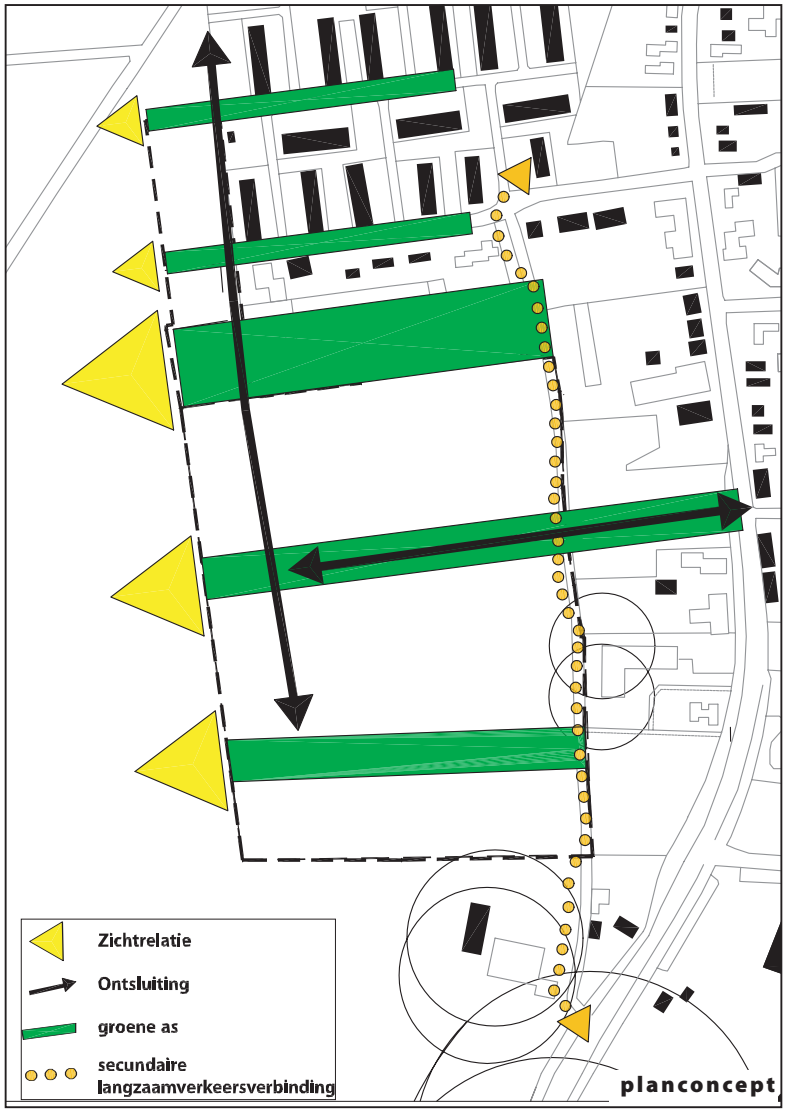


idieënschets

Ontwerpvisie

De ruimtelijke vertaling van het planconcept kan als volgt omschreven worden;

- Ontsluiting geschiedt vanaf de bestaande wegenstructuren vanaf de Baarleseweg en vanaf de Hazenberg, de Dorenbos en de Hofstade;
- Door nieuwe structuren te creëren in de vorm van twee uitlopende groene assen het landschap in ontstaat een eigen identiteit;
- Grootste kavels grenzen aan het landschap, waar tevens de bouwhoogte beperkt is tot 1 laag plus kap (geleidelijke overgang naar landschap);
- Groenstructuur begeleid de open ruimtes naar het landschap (versterkt structuur);
- Er dient een zichtrelatie te zijn met aanliggend landschap (contact met landschap);
- Door assen te koppelen aan aangrenzende stedenbouwkundige assenstructuur ontstaat een afgeleide van deze structuur.



Ontwikkelingsschets
In overleg tussen de gemeente Alphen-Chaam en de ontwikkelingsmaatschappij is het besluit genomen om de hiervoor genoemde ontwerpvisie nader uit te werken tot een ontwikkelingsschets.

impressie

ontwikkelingsschets

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

INLEIDING

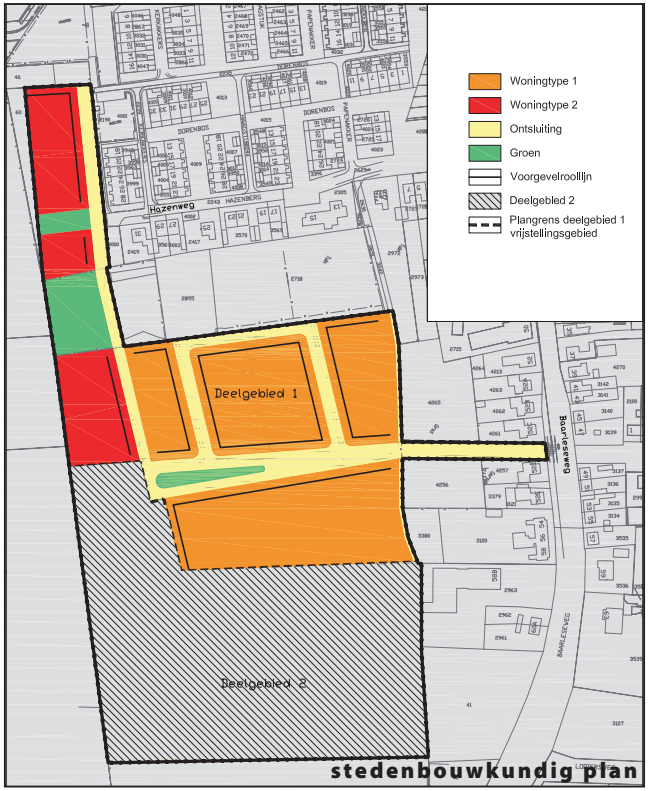
In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke onderdelen deel uitmaken van het vrijstellingsverzoek ex. artikel 19 lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit vrijstellingsverzoek heeft betrekking op deelgebied 1 van de planontwikkeling, zoals aangegeven in het hoofdstuk 'Aanleiding locatieontwikkeling'.

Het kaartje Stedenbouwkundig Plan laat een visuele vertaling zien van hetgeen in de tekst is weergegeven.

Voorliggend hoofdstuk bevat de regels waaraan de bouwaanvragen worden getoetst. De voorgaande hoofdstukken zijn een toelichting, aan de hand van een indicatieve verkaveling, op de planologische vrijstelling. Het hoofdstuk beeldkwaliteit, dat door de gemeente zal worden vastgesteld, zal fungeren als welstandtoetsingskader voor de bouwvergunningaanvragen voor deze locatie.

LOCATIE

De bouwlocatie is gesitueerd aan de dorpsrand van Alphen. Het stedenbouwkundig concept sluit enerzijds aan bij de reeds aanwezige bebouwing maar vormt anderzijds ook een overgang naar het belendende landschap.
Het plangebied Landerij biedt plaats aan 42 kavels. Hiervan hebben 12 kavels een gemiddelde grootte van ca. 800 m2. De kavels aan de westelijke landschapszijde zijn het grootst. Deelgebied 1 bestaat uit 24 kavels.



BEBOUWING

Woontypologieën

Binnen de 'Ruimte voor ruimte' locatie is onderscheid gemaakt in een drietal woningtypologieën, waarvan er twee zijn toegepast in deelgebied 1. Onderscheid tussen deze typologieën is gemaakt in toegestane bouwlagen en bouwvrije zone's. In de tabel zijn de waarden weergegeven van de typen.

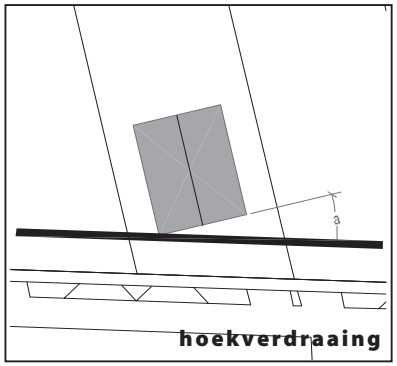
Vrijstaande- of aangebouwde bijgebouwen staan minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn.
Uitgaande van het dorpse karakter van Alphen wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 8 meter. Zo komen de woningen minder dominant over. Deze bebouwingstypologie horende bij woontype 1 bestaat uit 1 laag met of zonder kap of 2 lagen zonder kap. Hierbij wordt uitgegaan van een goothoogte van minimaal 3 meter tot maximaal 8 meter.
De woningen grenzend aan het landschap (woontype 2) bestaan uit maximaal 1,5 laag met of zonder kap. Goothoogte tussen 3 en 4,5 meter. Maximale nokhoogte 8 meter. De hoogte van 6 meter bij plat dak is toegestaan voor 25% van het bebouwd oppervlak waarbij deze goothoogte alleen is toegestaan voor het hoofdgebouw.
Voor woontype 3 geldt dat hier gebouwd wordt in één of twee lagen zonder kap.
Er mag tot 3,5 meter onder de grond gebouwd worden ten behoeve van woonvertrekken of een garage.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Deze bijgebouwen zijn aan de hoofdgebouwen gekoppeld, als het oppervlak groter is dan 20 m2. De aan- en bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag met of zonder kap. Ze moeten passen bij de architectuur van het hoofdgebouw.

BEBOUWINGSEISEN			Type	
			1	2
Algemeen	Bepaling bouwvlak	Afstand voorgevel-rooilijn tot kavelgrens	5 m	5 m
		Afstand zijgevelrooi-lijn/bebouwingsgrens tot zijdelingse kavelgrens bij kavelbreedte van > 20 m	4 m	5 m
		Afstand zijgevelrooilijn/ bebouwingsgrens tot zijdelingse kavelgrens bij kavelbreedte ≤ 20m	3m	n.v.t.
		Afstand achtergevel-rooilijn/bebouwings-grens tot kavelgrens	8 m	8 m
	Situering bebouwing	binnen bouwvlak	Ja	Ja
	Max. bebouwd oppervlak	inclusief aan- en bijgebouwen	250 m2	300 m2
Woonbebouwing	Bouwlagen	Maximaal aantal bouwlagen boven peil	2	1,5
	Dak	Dakvorm	Geen wolfseind	Geen wolfseind
		Dakhelling	Vrij	Vrij
	Nokhoogte in m boven peil	Maximaal	8	8
	Goothoogte in m boven peil	Maximaal	8	4,5
		Max. 25% van gebouw	n.v.t.	6
		minimaal	3	3
	Nokrichting		Vrij	Vrij
Aan- en bijgebouwen	Situering	Minimale afstand tot voorgevel in m	5	Vrij
	Koppeling bijgebouw > 20m2	aan hoofdgebouw/woning	Ja	Ja
	Bouwlagen	Maximaal aantal bouwlagen	1	1
	Dak	Dakvorm	Vrij	Vrij
		Dakhelling	Vrij	Vrij
	Nokhoogte in m boven peil	Maximaal	6	6
	Nokrichting	Haaks of langs	Vrij	Vrij
	Goothoogte/ bouwhoogte in m boven peil	Maximaal	3,5	3,5
Parkeren	Op eigen terrein		2	2
	Uit/inrit	Maximale breedte in m	6	6
Erfafscheidingen	Hoogte in m	Voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan	≤ 1	≤ 1
	Hoogte in m	Achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan	≤ 2	≤ 2

Rooilijnen
De voorgevelrooilijnen in het plangebied lopen parallel aan de wegen. Deze rooilijnen moeten gezien worden als een formele lijn die de voorgevels van de te realiseren woningen niet mogen overschrijden. Deze voorgevels staan 90 graden haaks op de zijkavelgrens. Hierdoor maakt deze gevel een bepaalde hoekverdraaiing met de rooilijn.
De voorgevelrooilijn ligt 5 meter uit de perceelsgrens zodat aan de straatzijde een bebouwingsvrije zone van 5 meter ontstaat.
Voor de zijgevelrooilijnen geldt een afstand van 4 meter uit de kavelgrens voor woontype 1 en 5 meter voor woontype 2. De achtergevelrooilijnen hebben een afstand van 8 meter uit de achterkavelgrens voor beide woontypen.



hoekverdraaing

oriëntatie en rooilijnen

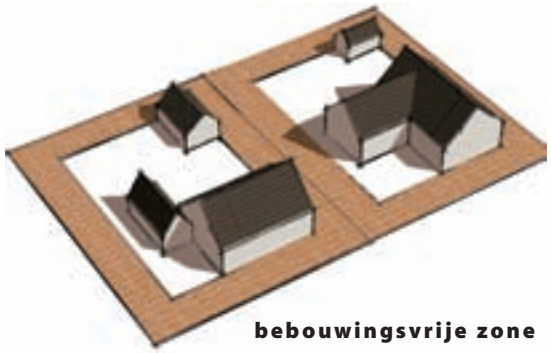
Oriëntatie
De woningen zijn over het algemeen met de meest representatieve gevel naar de weg georiënteerd. In een aantal specifieke gevallen is aanleiding om uit te gaan van een zogenaamde tweezijdige oriëntatie. De reden hiervan is het voorkomen van blinde gevels, die zijn gericht naar het openbaar gebied en hierdoor afbreuk doen aan de ruimtelijke belevingswaarde.

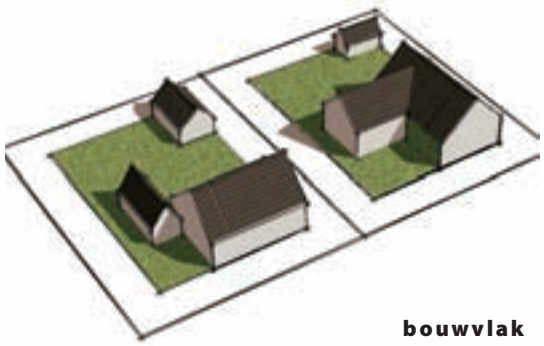
Bebouwingsvrije zone
Om het beeld van vrijstaande woningen te kunnen garanderen is bij woontype 1 bij een kavelbreedte van > 20 m een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan de zijkavelgrenzen opgenomen. Bij een kavelbreedte van ≤ 20 m is deze zone 3 m. Bij woontype 2 is dit 5 meter. Hierdoor ontstaat er altijd een minimale onderlinge afstand tussen de woningen van 8 tot 10 meter. Voorgrenzen zijn 5 meter bouwvrij. Woontype 1 heeft aan de achterkavelgrens 8 meter bouwvrij. Naar het landschap toe is bij woontype 2 een bouwvrije zone van 8 meter.

Bouwvlak
Op basis van deze maatvoering ontstaat een aantal bouwvlakken waarbinnen gebouwd mag worden.
De hierbinnen te realiseren woningen zijn toegestaan inclusief bijgebouwen.

Ontsluiting
Het plangebied wordt op twee plekken ontsloten op de Baarleseweg middels een interne ontsluitingsweg en aangehaakt aan de Landerij. Deze weg wordt voorzien van verkeerskundige maatregelen om de snelheid voldoende laag te houden en het 30 km regime van de wijk te benadrukken. Een zijde van de weg is voorzien van een voetpad.

Groenstructuur
Een duidelijke groenstructuur is ontworpen aan de assen. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het vormt tevens een stedenbouwkundig accent van de entree van het woongebied. Het groen wordt hiermee tevens gekoppeld aan het landschap.


bebouwingsvrije zone

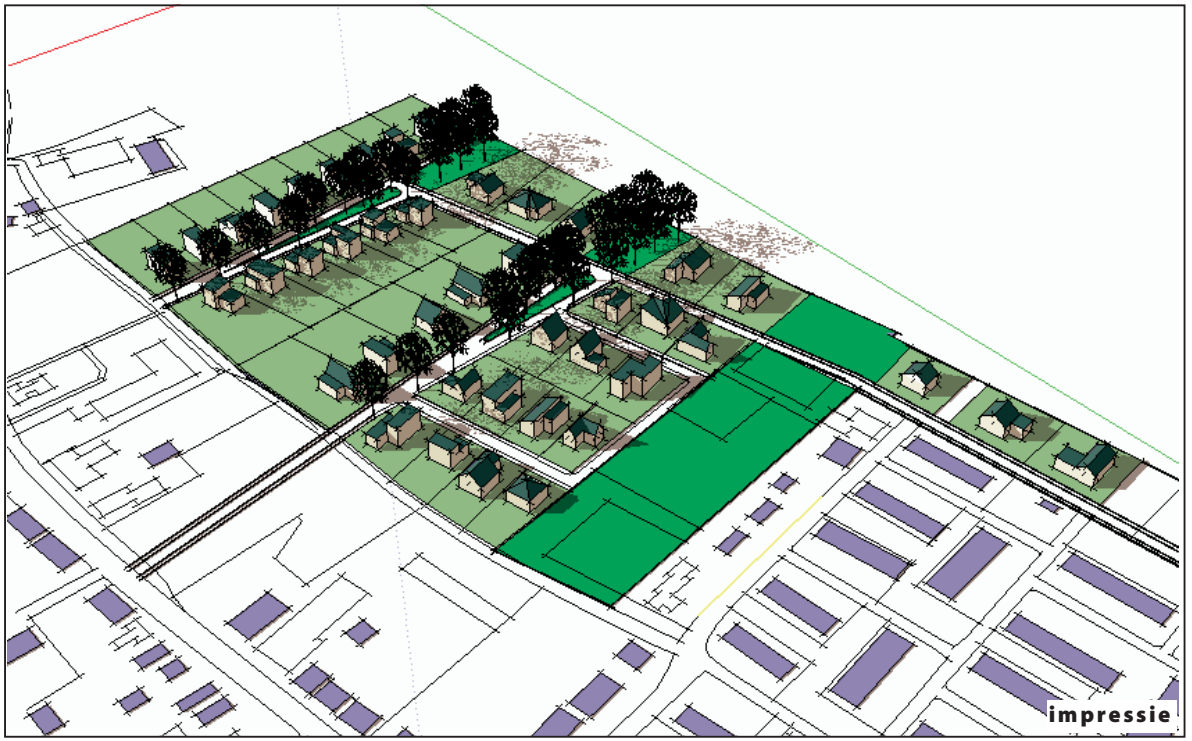

bouwvlak

5. BEELDKWALITEIT

INLEIDING

In het hoofdstuk beeldkwaliteit worden aanvullende richtlijnen omschreven die moeten leiden tot een hoogwaardige inrichting van het plangebied.
Uitgaande van de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten, is het bijgaande ontwerp tot stand gekomen.

Bebouwingstructuur en verkaveling
De hoofdstructuur bestaat uit een verkaveling gericht naar de vormgegeven assen in het gebied. Hierdoor ontstaat een herkenbare stedenbouwkundige structuur.

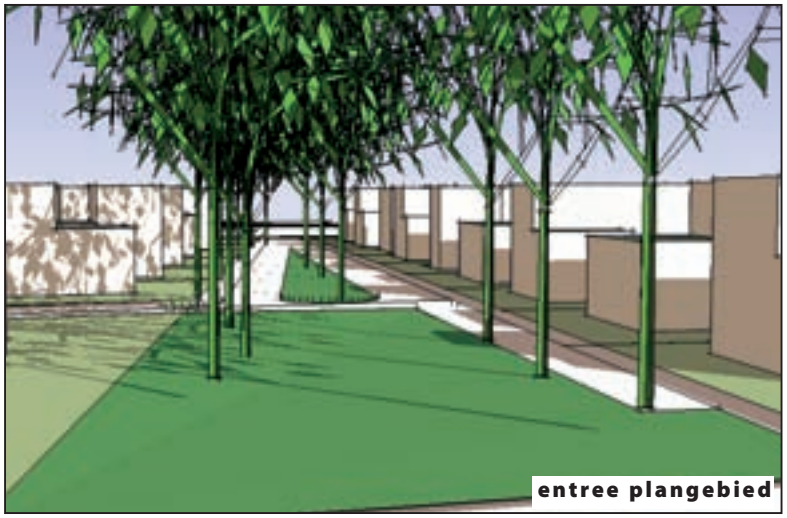


BEBOUWING

Positie en dimensionering

De bouwlocatie is gesitueerd aan de rand van Alphen. Het stedenbouwkundig concept sluit enerzijds aan bij de reeds aanwezige bebouwing maar vormt anderzijds ook een overgang naar het belendende landschap.
De woningen moeten achter de rooilijn worden gebouwd. Om een gedifferentieerd architectonisch straatbeeld te krijgen wordt de eventuele nokrichting vrijgelaten.
Er komen drie typen woningen voor. Woontype 1 ligt grenzend aan de bestaande bebouwing in het noord-oosten van het plan. Die bestaan uit één laag met of zonder kap of twee lagen zonder kap. Woontype 2 grenst in het westen aan het landschap en bestaat uit één laag met of zonder kap. Deze woningen hebben meer tussenliggende vrije ruimte dan de andere types. Woontype 3 grenst aan het landschap in het zuiden en bestaat uit één of twee lagen zonder kap. Deze woningen staan op een smaller perceel en hebben een ruimere bouwvrije zone grenzend aan het landschap.

entree plangebied


entree plangebied

De benodigde hellingbaan van de eventueel verdiepte garage dient onderdeel uit te maken van de architectuur. Het beeld naar de openbare ruimte en de vormgeving van de keermuren mogen niet te dominant zijn en passen bij de architectuur van de woning.

Architectuur en materialisering
De woningen zullen transparant en eigentijds gebouwd worden. Veel glas en lichte kleuren om het gevoel van licht, lucht en ruimte te versterken. De materialen zijn duurzaam en modern. Licht gekleurd beton of stucwerk gecombineerd met natuursteen en baksteen voor de gevels. Hout en/of roestvrijstaal voor de glaspuien. De dakkappen hebben een vrije vorm, echter geen wolfseinden. De kleur van dakpannen is donker mat.

voorbeeld woontype 1

voorbeeld woontype 2

voorbeeld woontype 2

Richtlijnen beeldkwaliteit		
Hoofdgebouw	Kleurgebruik gevels	Lichte kleuren
	Materiaalgebruik kozijnen	Hout, roestvrijstaal, aluminium.
	Materiaalgebruik gevels	Gestuct, betonplaten, natuursteen, baksteen
	Dakbedekking	Kleur antraciet, verschillende materialen (dakpannen en leisteen) mogelijk
Erfafscheiding	Materiaal	Hagen, klimop tegen gaas of raamwerk, gelijk aan gevel woning
Bijgebouwen	Architectuur	In stijl met de architectuur hoofdgebouw / woning

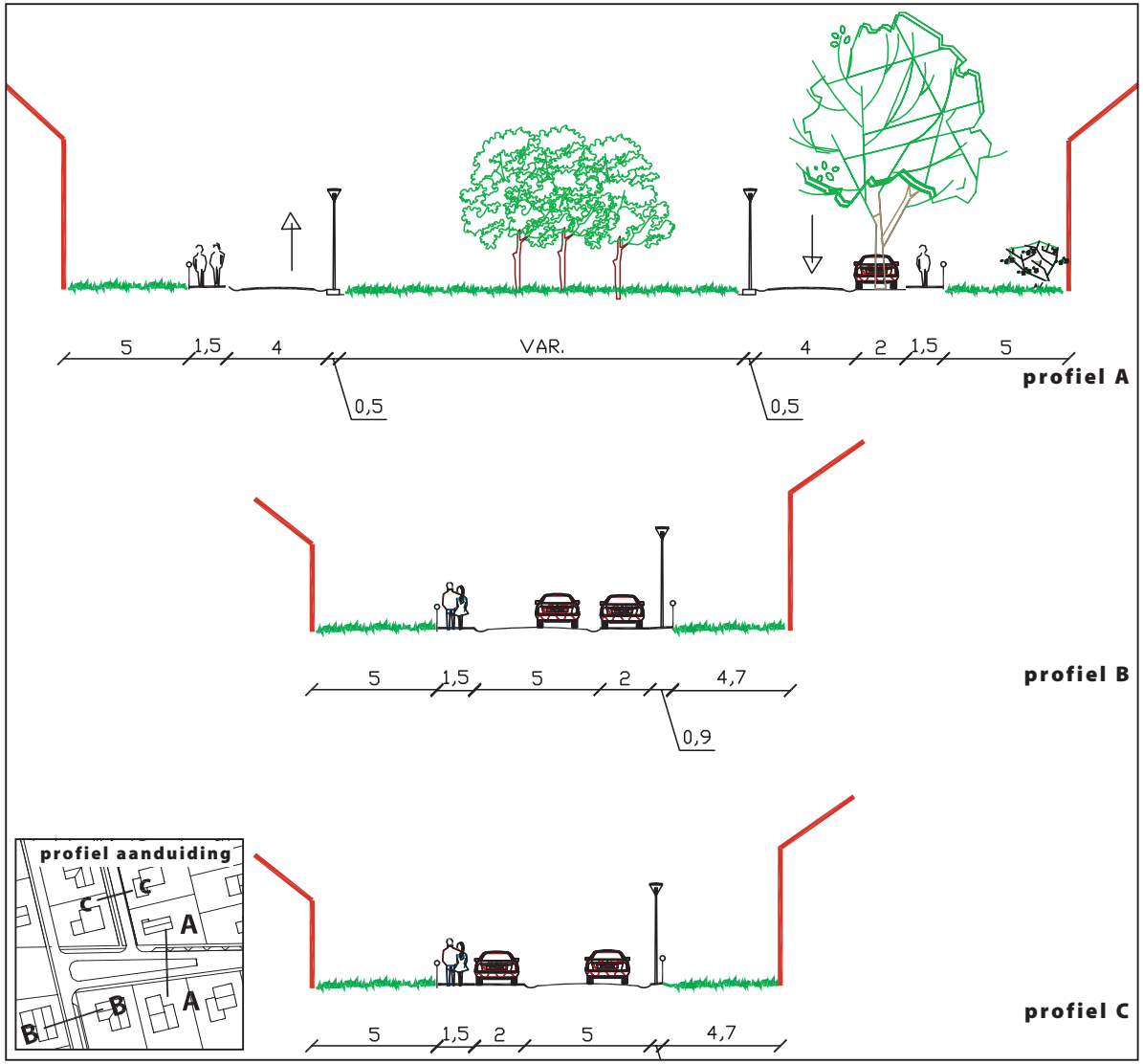
6. INRICHTING OPENBARE RUIMTE

GROEN

Rond de vormgegeven entree-as in het plangebied is een duidelijke groenstructuur geprojecteerd. Hierdoor wordt enerzijds de ruimte duidelijk gedefinieerd en anderzijds een relatie gelegd met het aanwezige open landschap dat vanaf deze as zichtbaar is. Evenwijdig aan deze as is in het zuidelijk deel een zelfde open groene ruimte gecreëerd. Om de assen van deze ruimtes te versterken zijn in een lange rechte lijn bomen gezet. Naast deze rechte bomenrij zijn kleinere bomen geplant op een natuurlijk willekeurige wijze. De bomen in de assen is van het soort Quercus robur (Eik), de kleinere bomen die zich langzaam uitdunnen naar het zuiden toe zijn van het soort Ilex aquefoluim 'Piramidalis' (Hulst)
Op eigen terrein tegen het openbaar gebied worden hagen geplant die 2 m. hoog kunnen worden. Op eigen terrein aan het landelijke groen grenzend worden hagen geplant van 1 m. hoog.

PROFIELEN

De profielen geven een beeld van de opbouw van de openbare ruimte. Profiel A geeft de as aan met enerzijds het parkeren en bomen gecombineerd en anderzijds het voetpad met in het midden groen met bomen. De bestrating en parkeervakken zijn uitgevoerd in gebakken klinkers in keperverband, het voetpad bestaat uit gebakken klinkers in halfsteensverband. Profiel B geeft de toekomstige ontsluitingweg aan met enerzijds het trottoir en anderzijds parkeren. De bestratingen en parkeerstroken zijn uitgevoerd in gebakken klinkers in keperverband, het voetpad bestaat uit gebakken klinkers in halfsteensverband. De verlichting is geplaatst op de uistapstroken. Profiel C geeft de ontsluitingslus aan met aan één zijde parkeren en trottoir. De verlichting is geplaatst op de reststroken aan de andere zijde van de weg. De bestratingen en parkeerstroken zijn uitgevoerd in gebakken klinkers in keperverband, het voetpad en de reststrook bestaan uit gebakken klinkers in halfsteensverband.



VERKEER

Ten behoeve van de gewenste landelijke uitstraling en in verband met een lage verkeersintensiteit is de wegbreedte op 5 meter gehouden. De verhardingsbreedte is gedimensioneerd op het gebruik door een vuilnisauto.
De fietser maakt vanwege de lage verkeersintensiteit gebruik van de rijbaan. Vanwege het aantal woningen en de smalle breedte van de weg is het wenselijk om de voetganger hier een eigen ruimte te geven. Een voetpad met een minimale breedte van 1.5 m aan één zijde van de weg past binnen de gewenste uitstraling van deze woonlocatie.

PARKEREN

Er zijn 12 parkeerplaatsen en een aantal parkeerstroken in het openbaar gebied geplaatst. Deze parkeerplaatsen liggen aan de open ruimtes tussen de bomenrijen aan één zijde van de weg. Ter plaatse van de aansluiting met de openbare weg mag de inrit niet breder zijn dan 6 meter. Er moeten per kavel twee parkeerplekken komen. Inritten die uitkomen op een bomenrij liggen twee aan twee. De bomen tussen de parkeervakken worden door banden beschermd. De parkeerstroken liggen aan de overige ontsluitingswegen.

VERLICHTING

Langs de interne ontsluitingswegen van de nieuwe woonlocatie zullen verlichtingsarmaturen geplaatst worden. De onderlinge afstand van deze armaturen bedraagt 20-25m. Uitgangspunt voor de keuze is een armatuur, passend binnen de gewenste karakteristiek van het nieuwe woongebied volgens het politiekeurmerk. In overleg met de gemeente zal een definitief verlichtingsvoorstel voor de locatie gedaan worden.

VERKEERSKUNDIGE MAATREGELEN

Voor een inpassing van de locatie binnen het reeds aanwezige 30km/uur-gebied zullen de volgende maatregelen genomen moeten worden.

- Om de gewenste snelheid te beperken en daardoor de verkeersveiligheid te waarborgen is het wenselijk dat bij de entree naar het plangebied een plateau wordt aangebracht. De verharding bestaat uit gebakken materiaal, k.f. keperverband in de kleur roodbruin.
- Vanwege de lange rechtstanden in de interne ontsluitingsweg binnen het plan zullen twee verkeersremmers in de vorm van drempels opgenomen moeten worden in het plan.

BEGRIPPEN EN WIJZE VAN METEN

1. Aanbouw:
Een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

2. achtergevel:
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;

3. afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens;

4. afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn:
de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn;

5. bebouwde oppervlakte:
de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

7. bebouwingshoogte van een gebouw:
de afstand in meters tussen peil en het hoogste punt van een gebouw, beide gemeten aan de zijde van de weg waaraan dit gebouw wordt opgericht, uitsteeksels zoals schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke niet meegerekend;

8. bebouwingspercentage:
het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden gebouwd; het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak; een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.

9. breedte van bouwpercelen:
de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is;

10. breedte van gebouwen:
de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

11. bijgebouw:
een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

12. bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

13. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

14. bouwvlak:
een op de plankaart door bebouwingslijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;

15. garage (inpandig):
een (eventueel in het hoofdgebouw opgenomen) ruimte danwel gebouw ten behoeve van het stallen van een motorvoertuig al dan niet in combinatie met een berging voor huishoudelijk gebruik;

16. Gevelindeling:
Een evenwichtige compositie bestaande uit verschillende gevelopeningen.

17. goothoogte van een gebouw:
de afstand in meters tussen peil en de onderkant van de gootbodem of de druiplijn, beide gemeten aan de zijde van de weg, respectievelijk de wegen, waaraan het gebouw wordt opgericht;

18. hoofdgebouw:
een gebouw, exclusief aangebouwde bijgebouwen, dat door zijn ligging en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

19. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil;

20. inhoud van een gebouw:
de inhoud van een gebouw, buitenwerks gemeten vanaf peil tot de onderkant van de dakbedekking, zonder bijrekening van de berging, de garage en/of carport;

21. kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

22. ondergeschikte bouwdelen:
bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten;

23. oppervlakte van een gebouw:
de oppervlakte van een gebouw, gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of de hartlijnen van de (denkbeeldige) scheidsmuren;

24. peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

25. Representatieve zijde van een woning:
Die zijde van een woning die door middel van architectonische accenten, verbijzonderingen of gevelindeling het meest wordt benadrukt.

26. Souterrain:
Een overdekte met wanden omsloten toegankelijke verblijfsruimte, beneden of tot ten hoogste 1.40 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

27. Tweezijdige oriëntatie van een woning:
Twee aan de openbare ruimte georiënteerde en als zodanig aangeduide gevels die zijn voorzien van een gevelindeling.

28. verdieping(en):
de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

29. vloerniveau:
de afstand in meters tussen peil en de bovenzijde van de vloer;

30. voorgevel:
de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;

31. voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn:
de "voorgevelrooilijn" als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, zoals deze is aangegeven op de plankaart, en die tevens functioneert als bebouwingslijn;

32. woning:
een (gedeelte van een) gebouw met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

33. zijgevel:
een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is.

COLOFON

Titel:	Stedenbouwkundig plan Alphen - Chaam
Projectnummer:	126229
Documentnr:	126229/R005
Auteurs:	Monique Luttikhuis Frits Lamers Daphne Pieterman
Grafische Vormgeving:	Wiel Keijsers
Gecontroleerd:	Wim Rechmann
Goedgekeurd:	Wim van de Kerkhof
Datum:	augustus 2004
Bijlagen:	plankaart

Grontmij

in opdracht van:

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte

voor Ruimte

in samenwerking met:

Gemeente Alphen - Chaam