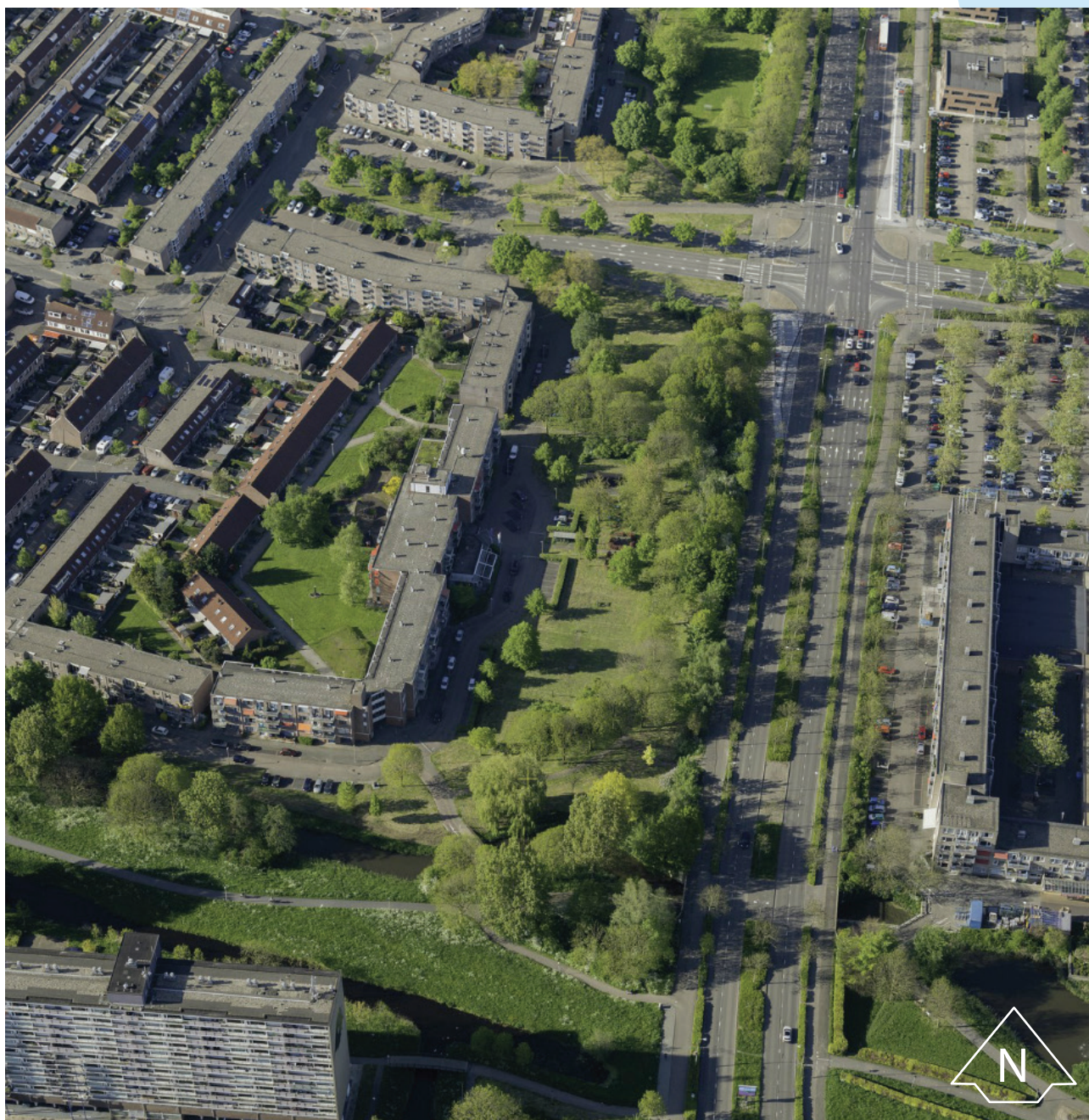




K A V E L P A S P O O R T

KLOMPENMAKER

D.d. 06-05-2021

Alphen aan den Rijn

COLOFON

De kavelpaspoort is opgesteld door
Gemeente Alphen aan den Rijn.
D.d. 2021/05/06

Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaandenrijn.nl
www.alphenaandenrijn.nl

In dit document is informatie te vinden over kavelpaspoort Klompenmaker in Alphen aan den Rijn. Gemeente Alphen aan den Rijn besteedt veel zorg aan het maken, samenstellen en verspreiden van de informatie die u hier ziet. Aan de inhoud van dit document kunnen echter geen rechten ontleend worden. Auteurs-, merken- en/of andere intellectuele eigendomsrechten van getoonde referentie-beelden blijft bij de producenten van de afgebeelde producten. Gemeente Alphen aan den Rijn kan niet aansprakelijk gehouden worden voor het gebruik van informatie uit dit document.

INHOUD

- 1 **Inleiding**
2. **Bestaande situatie**
3. **Uitgangspunten**
4. **Onderzoek en haalbaarheid**



Locatie 'Klompemmaker'

1

I N L E I D I N G

Aanleiding

Het tekort aan woningen en met name voor specifieke doelgroepen is dermate hoog dat er op korte termijn moet worden gezocht naar nieuwe woningbouwlocaties.

In het kader van “de Onorthodoxe Maatregelen Woningbouwlocaties” is de locatie Klompenmaker aangewezen tot een potentiële woningbouwlocatie die op korte termijn kan worden gerealiseerd.

Doel

Middels dit kavelpaspoort wordt een kader geschapen voor realisatie van de gewenste woningbouw op deze locatie. Tezamen met het juridische kader (bestemmingsplanwijziging) wordt realisatie op korte termijn mogelijk gemaakt.

Dit document bevat de ruimtelijke- en functionele kaders en aandachtspunten die voor externe partijen als uitgangspunt dienen voor realisatie.

Ligging en begrenzing

De locatie Klompenmaker is gelegen tussen de Klompenmaker zelf en de Eisenhowerlaan in de wijk Ridderveld te Alphen aan den Rijn; vóór de bebouwing van verpleeghuis Noorderbrink van Activite. De locatie ligt ten westen van het wandelpad ter hoogte van de entree van het verpleeghuis en wordt in zuidelijke en oostelijke richting verder begrensd door het wandelpad.



Verzorgingstehuis rechts, parkzone links



Streetview 1, verzorgingstehuis rechts, parkzone links

Ruimtelijk

De locatie ligt in een brede groenstrook aan de westelijke zijde van de Eisenhowerlaan. Het profiel van de Eisenhowerlaan verschilt van noord naar zuid: in het noorden is het profiel breder en vormt de brede groenstrook met de aanwezige bomen enerzijds en de bebouwing van het winkelcentrum anderzijds de begeleiding van de weg. Ten zuiden, na het passeren van de Dijksloot wordt het profiel aan beide zijden begeleid door de bebouwing in de vorm van hoge flats.

Groenstrook waarin de beoogde woningbouwlocatie komt te liggen, loopt van de kruising met Het Oude Ambacht tot aan de Dijkslootpad. Het betreft het zuidelijk deel van de groenstrook, in aansluiting op het verpleeghuis Noorderbrink. De hele groenstrook is ingericht als een parkachtig groengebied waarin geparkeerd wordt, meerdere spelaanleidingen zoals een trapveldje aanwezig is, wandelpaden doorheen lopen en volwassen bomen staan. Hier bouwen betekent per definitie het verminderen van groen, het verplaatsen van functies en het rooien van bomen die niet allemaal op de locatie gecompenseerd kunnen worden.

In de zomerperiode is vanaf de Eisenhowerlaan de bestaande bebouwing aan de Klompenmaker niet zichtbaar door de groene buffer langs de hoofdontsluitingsweg. De bebouwing die op een afstand van zo'n 75 meter van de wegkant staat, telt 4 tot 5 lagen en komt daarmee niet boven de bomen uit vanuit het perspectief van de weg. De bestaande bebouwing aan de Klompenmaker betreft een ontwikkeling vanuit jaren '70 met de kenmerkende verspringingen van de rooilijn uit die tijd. De sprongen markeren de verandering in woonprogramma en de entree van Noorderbrink.

Verkeer en parkeren

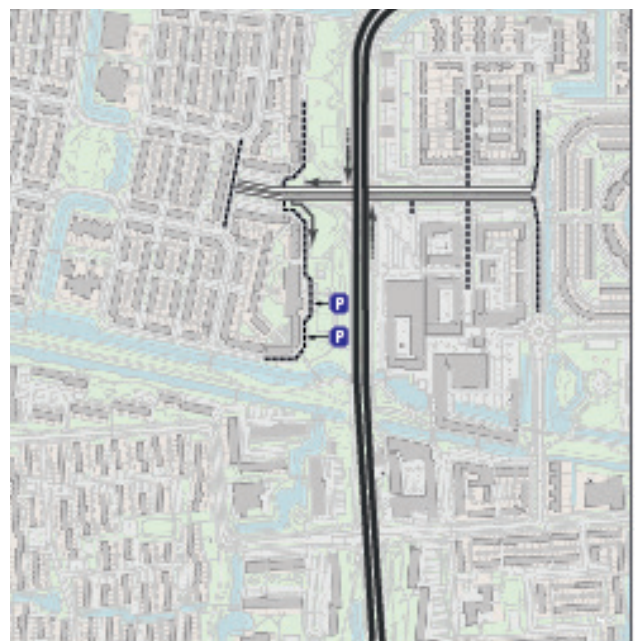
De bereikbaarheid van de locatie is via de Klompenmaker. Deze ontsluitingsweg is via het Oude Ambacht verbonden aan het kruispunt met de Eisenhowerlaan. In het

parkgedeelte loopt een wandelpad parallel aan de Eisenhowerlaan in de richting van het Dijkslootpad, een grote groene dijk met een waterkerende en recreatieve functie. Het pad verbindt de trottoirs langs de Eisenhowerlaan met de Klompenmaker, met het Dijkslootpad en met de buurten ten westen van de Klompenmaker.

Het parkeren ten behoeve van het wonen vindt traditioneel plaats aan de straat. Soms in haakse parkeervakken en soms in langsparkeervakken.



Ruimtelijk Landschappelijk



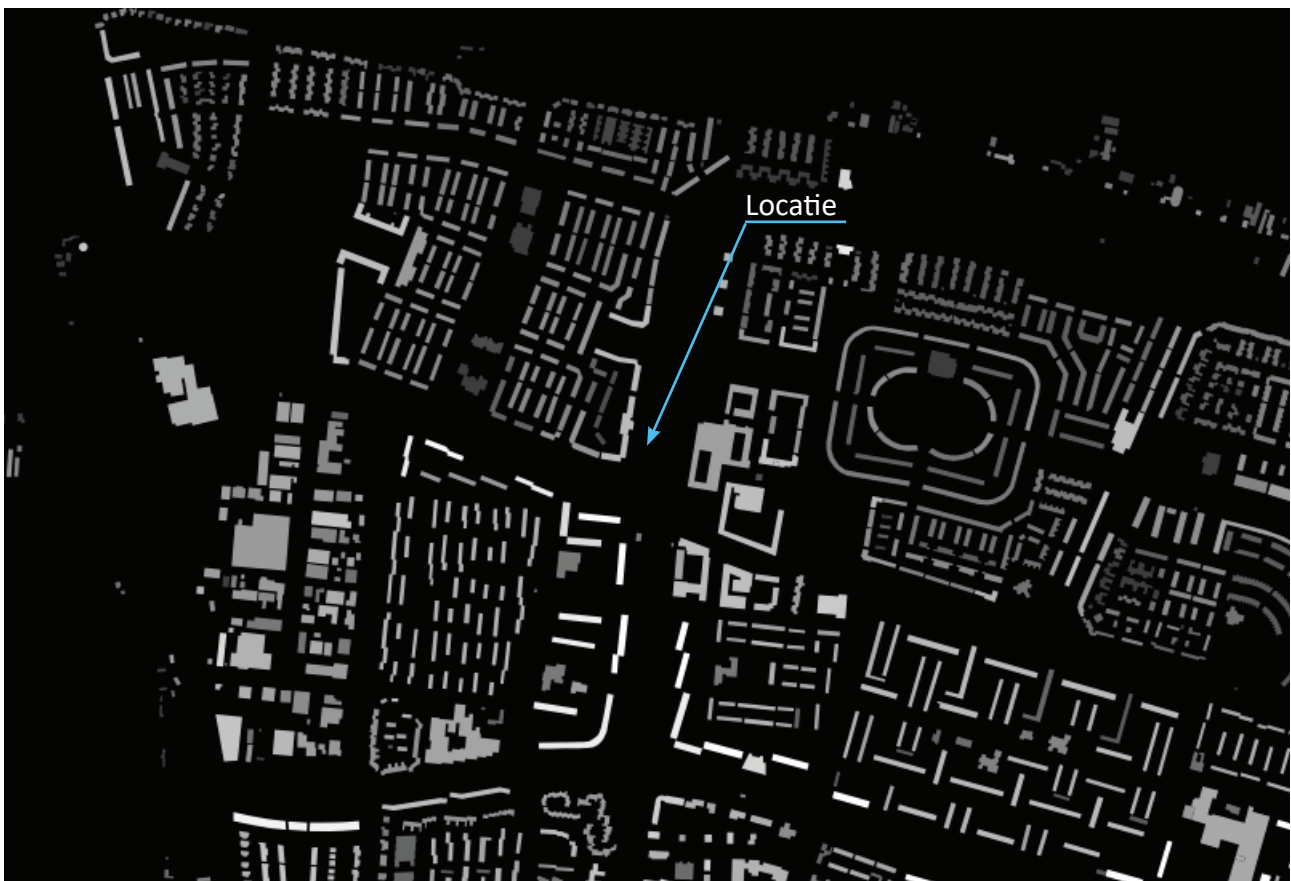
Ontsluiting en parkeren

Programmatisch/functioneel

Het overgrote deel van de omgeving wordt ingevuld door woonfuncties. Aan de oostzijde van de Eisenhowerlaan is het winkelcentrum de Herenhof gesitueerd met daarboven eveneens woningen. Iets noordelijk bevinden zich enkele kantoorvilla's.

De beoogde locatie ligt tegenover het verpleeghuis Noorderbrink

Activite waaromheen huurflats van de woningbouwvereniging zijn gebouwd. Tezamen vormen ze als het ware een groot gesloten bouwblok.



Morfologie , bebouwing indicatief van laag (grijs) naar hoog (wit)

Openbare ruimte

Langs de Eisenhowerlaan ligt de hoofdgroenstructuur. Dit houdt in dat hier bomen van de eerste orde staan en op stadsniveau van belang zijn. Het overgrote deel van de bomen is volwassen en heeft een hoogte van 16 meter. In het bomenbeleid van de gemeente is het van belang deze bomen te koesteren en te handhaven.

De grote groene parkstrook is de openbare ruimte ter plekke. Zoals gezegd wordt deze benut als uitren- en speelplaats en als verbinding met de groenstructuur aan de Dijksloot.

Het terrein bestaat uit bomen en een invulling met gras, waarin speelveldjes zijn aangebracht. Op het terrein staat ook nog een aantal beeldbepalende solitaire bloesembomen. Ter plekke van de brede groenstrook worden de parkeervakken omzoomd door stevige blokhagen, wat het parkachtige karakter ten goede komt.

Momenteel vindt er een reconstructie plaats van de Eisenhowerlaan. Hierin worden wegdek, fietspad en groenstroken vernieuwd en heringericht.



Klompemaker links, parkzone rechts



Parkzone



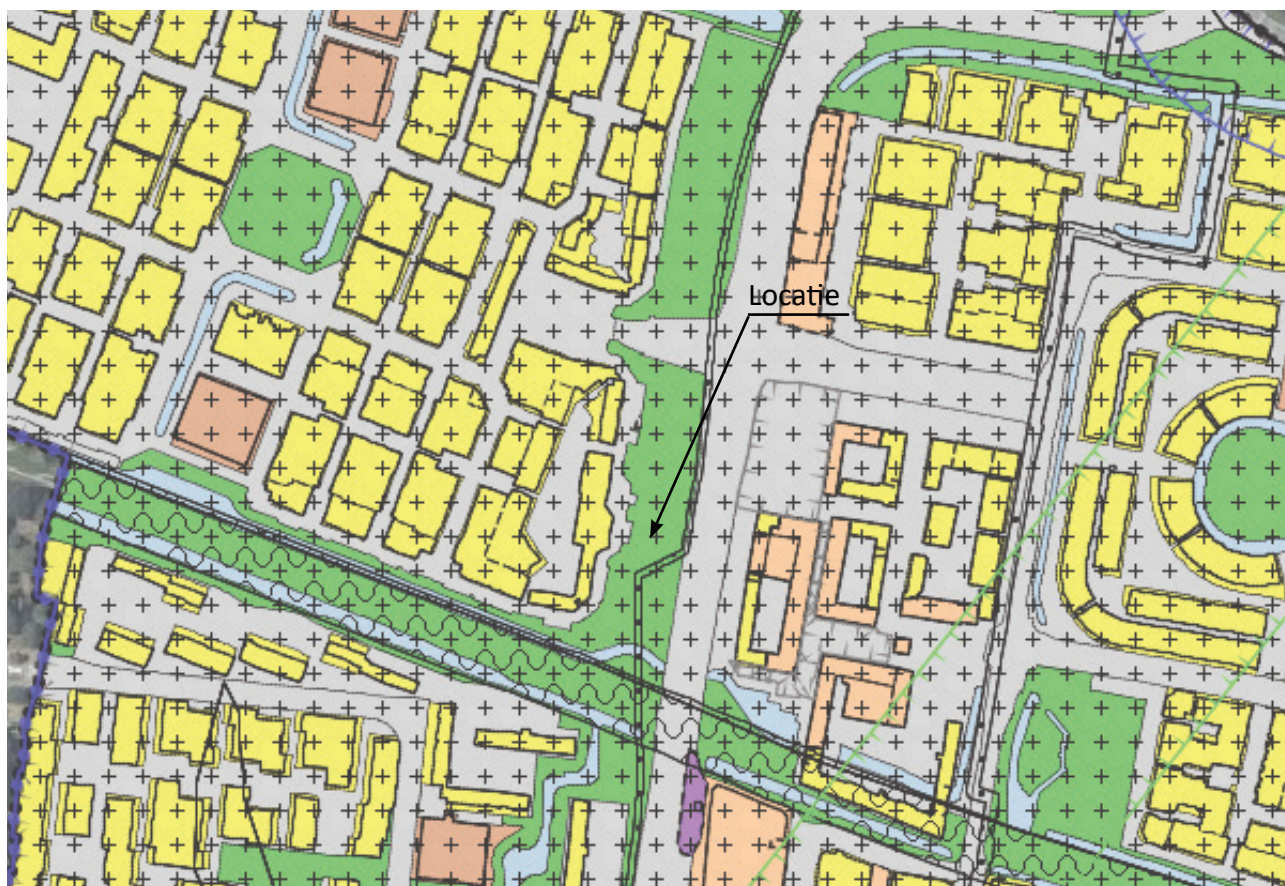
Streetview, Rijbaan Eisenhowerlaan, rechts parkzone

Eigendomssituatie

De locatie is geheel eigendom van de gemeente Alphen aan den Rijn. De woongebouwen inclusief de binnentuin is eigendom van Woonforte.

Bestemmingsplan

De huidige bestemming is de bestemming Groen. Deze is vastgelegd in het bestemmingsplan Alphen Stad 2018.



Bestemmingsplan, Alphen stad; (Ruimtelijkeplannen.nl): groen

3 Uitgangspunten

Stedenbouwkundige structuur

Doordat de groenzone aan de Klompenmaker van een dusdanige maat is en onderdeel uit maakt van de begeleiding van de Eisenhowerlaan (meer dan de woningbouw) is het wenselijk nieuwbouw te realiseren die in plaats van direct aan de straat, juist meer interactie met het park aangaat. Dit houdt in dat het als vrijstaande bebouwing in het groen wordt gezien, met een oriëntatie/uitstraling die alzijdig is. Daarmee wordt het gebouw onderdeel van het park en zal ondergeschikt aan de maat- en schaal van de bomen kunnen worden ontworpen. Dit houdt in een gebouw in 3 tot 4 lagen met vier voorkanten die op het groen georiënteerd zijn. Het is wenselijk en financieel aantrekkelijker om er één gebouw te realiseren. De lengte kan optisch worden gereduceerd door het gebouw in de vorm van een lens te ontwerpen, zoals in de voorbeeld tekening/verbeelding. Door de spits toelopende koppen lopen de paden op een vloeiender manier om het gebouw heen.

Landschappelijk

Een ontwikkeling in de groenzone betekent een aantasting van de hoofdgroenstructuur. Bouwen houdt per definitie in dat de groenzone privatiseert en kleiner in omvang wordt. Het is wenselijk het bouwwerk visueel op te nemen in het groenkader.

Een deel van de bestaande bomen zal moeten worden gerooid. Vanuit het bomenbeleid van de gemeente is een reductie van het aantal bomen vanuit hittestress en CO2 perspectief niet wenselijk en zal dit moeten worden gecompenseerd, op de locatie en elders. Op de ontwikkellocatie zijn nu een aantal functies aanwezig die verplaatst zouden moeten worden bij realisatie. Dit betreft een trapveld en een aantal haakse parkeervakken. Dit zal met de ontwikkeling moeten worden meegenomen.



Referentiebeeld interactie met het park

Typologie en programma

Deze locatie is gekozen vanwege de nabijheid van functies. Het winkelcentrum Herenhof ligt aan de overzijde van de Eisenhowerlaan en ze grenst aan het verzorgingstehuis Noorderbrink van Activite, van waaruit zorg wordt geleverd. Het beoogde programma is een mix van woningbouw voor senioren en zorgfuncties. Bij zorgfuncties wordt gedacht aan een zorgconcept voor begeleid wonen. Beide concepten zouden zich kunnen voegen binnen de maatvoeringen van de bouwkael. Ook andere woonvormen zijn mogelijk, mits de vraag en afzetmogelijkheden worden aangetoond.

Roilijnen/oriëntatie/beeldkwaliteit

In de verbeelding van het bouwvlak is aangegeven welke roilijnen er gelden. Kleine aanpassing van deze roilijnen (bijvoorbeeld in de verstaffeling) zijn mogelijk. Het is van belang dat het gebouw aan vier zijden voorkantkwaliteit verkrijgt. De toepassing van lange galerijen is in deze optiek dus niet wenselijk. De uitstraling rondom kan worden verkregen door voldoende gevelopeningen te maken en door de entree van het gebouw of de functies op maaiveld een duidelijke plek te geven.

Qua beeldkwaliteit wordt enerzijds gedacht aan een gebouw met eigentijdse beeldtaal maar met een bepaalde vorm van robuustheid en stoerheid als tegenhanger van de groene setting. Hierbij sluit baksteen het beste aan als overwegend materiaal. Door het gebouw een sculpturale uitstraling te geven functioneert het autonoom in de groene ruimte. Anderzijds zou het ook een geheel groen en landschappelijk ingepast gebouw kunnen betreffen, dat meer opgaat in en een meerwaarde vormt voor de bestaande groenstructuur. Beide mogelijkheden worden middels referentiebeelden verduidelijkt.



Referentiebeeld

Bezonning / schaduwhinder

Het nieuwe gebouw ligt ten oosten van bestaande bebouwing. De afstand tot deze bebouwing is ongeveer 25 meter. Het nieuwe gebouw wordt drie lagen hoog waarvan de vierde laag mogelijk iets smaller wordt. En is circa 40 meter lang.

Hierdoor zal de bezonning van de bestaande appartementen in de ochtenduren afnemen. De zonnestand in de ochtend is vrij laag, zeker in de wintermaanden. Rond het middaguur zal de zon weer op de balkons vallen maar vervolgens draait die weg achter het bestaande gebouw. Halverwege de middag is de zon terug aan de andere kant van het gebouw maar daar zitten geen balkons dus daar is geen directe buitenruimte.

Met name het gedeelte net voorbij het brede midden van het gebouw krijgt pas vrij laat zon. Vooral door de ligging van de balkons aan de oostzijde en het ontbreken van tuinen is het verlies aan zonne uren op deze appartementen voor ouderen best fors.

Door het nieuwe gebouw met taps toelopende punten uit te voeren worden de bovengenoemde effecten wat minder. Ook de smallere bovenste verdieping zal hier aan bijdragen.

Het gebouw heeft geen parkeerdek en de hoogte blijft daarom beperkt tot 9 meter voor drie lagen en 12 meter voor de hoogste verdieping.

Door de genoemde punten zal het verlies aan zonlicht op de oostgevel van het bestaande gebouw aanvaardbaar blijven.

Programmatisch functioneel

- ca 40 woningen/wooneenheden
- senioren en/of zorgfuncties; speciale doelgroepen
- differentiatie aan programma wenselijk; bij voorkeur: variërend van 25 m2 tot 90 m2 bvo
- zorggerelateerde functies extern
- 100% sociale woningbouw
- appartementenbouw
- groene park als collectief maaiveld en niet tbv buitenruimtes

Verkeer en parkeren

De Klompenmaker vormt de ontsluiting van het gebouw. Entree oriëntatie op de straat

- Parkeernorm afhankelijk van het te realiseren programma; binnen de gemeentelijke parkeernormen
- Extra toe te voegen parkeerplaatsen in de directe omgeving langs de weg
- Te compenseren haakse parkeerplaatsen meenemen in de nieuwe parkeerbalans
- Eventuele fietsenstallingen binnen het gebouw opnemen

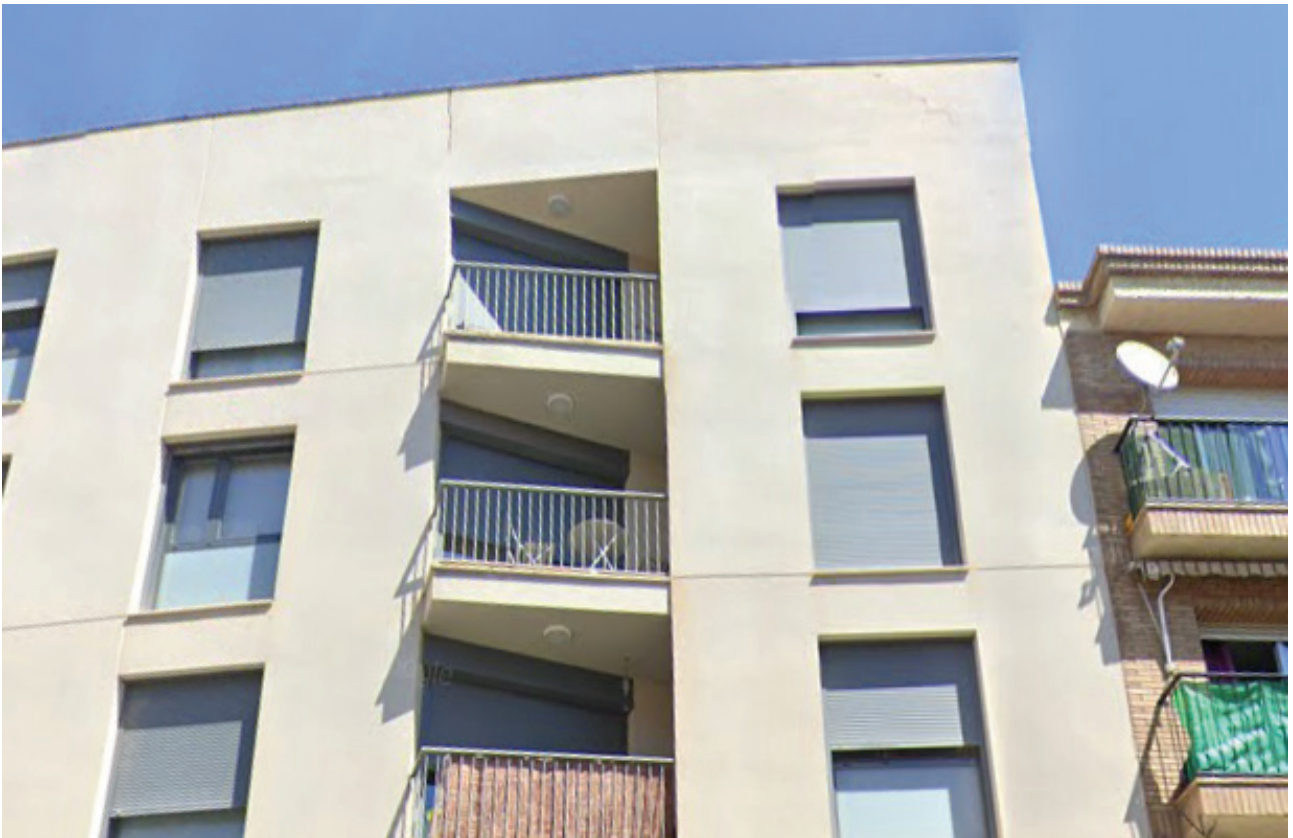
Ondergrondse infrastructuur

- Er ligt een hoofdwaterleiding in de groenstrook, die een aftakking heeft naar een andere waterleiding parallel aan de Klompenmaker. De positionering van het gebouw moet ervoor zorgen dat hier geen aanpassingen aan leidingen noodzakelijk zijn.

Fasering en flexibiliteit

Voordat de locatie kan worden ontwikkeld zal er een bestemmingsplanprocedure opgestart moeten worden.

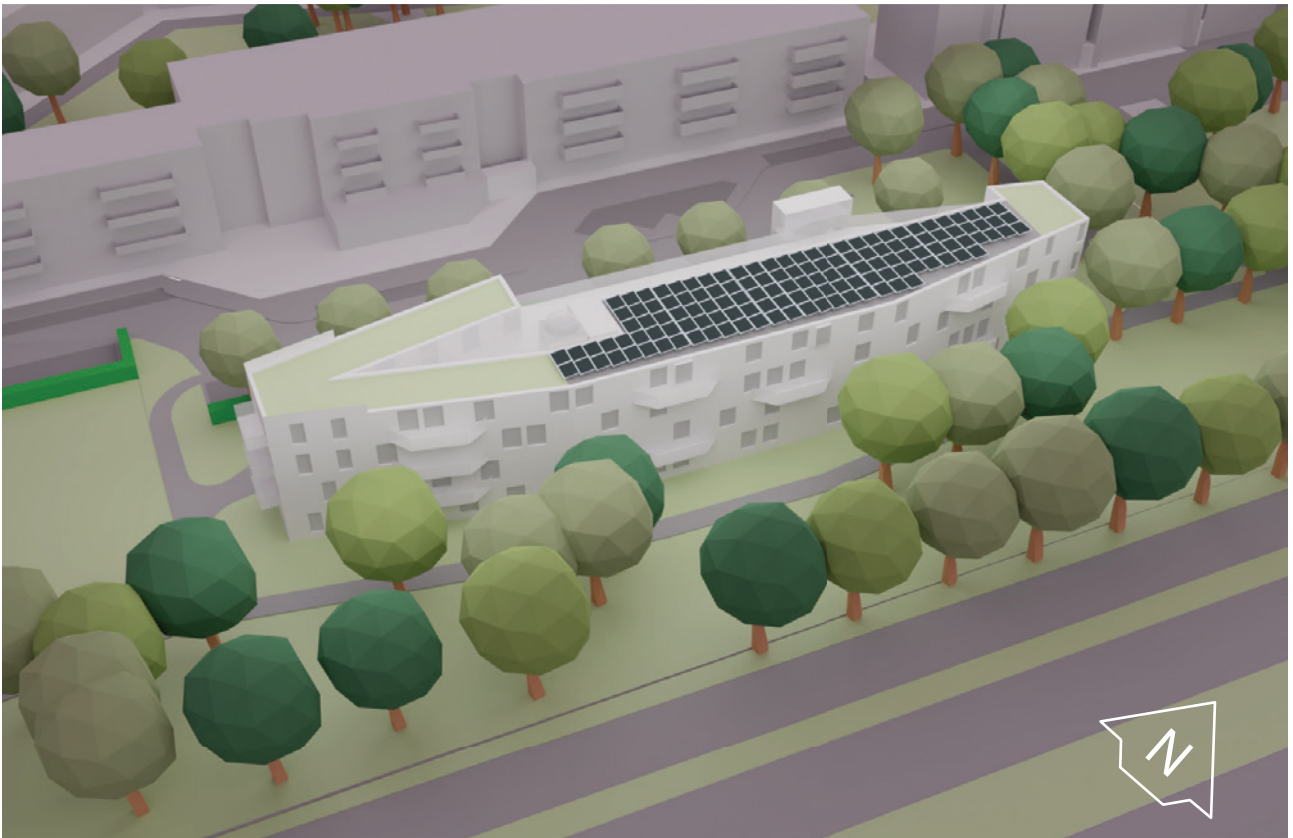
Daarnaast heeft de gemeente deze woningbouwversnelling met haar partners in de regio en met de Provincie Zuid-Holland kort gesloten.



Referentiebeeld Lerida/Lleida in Catalonië



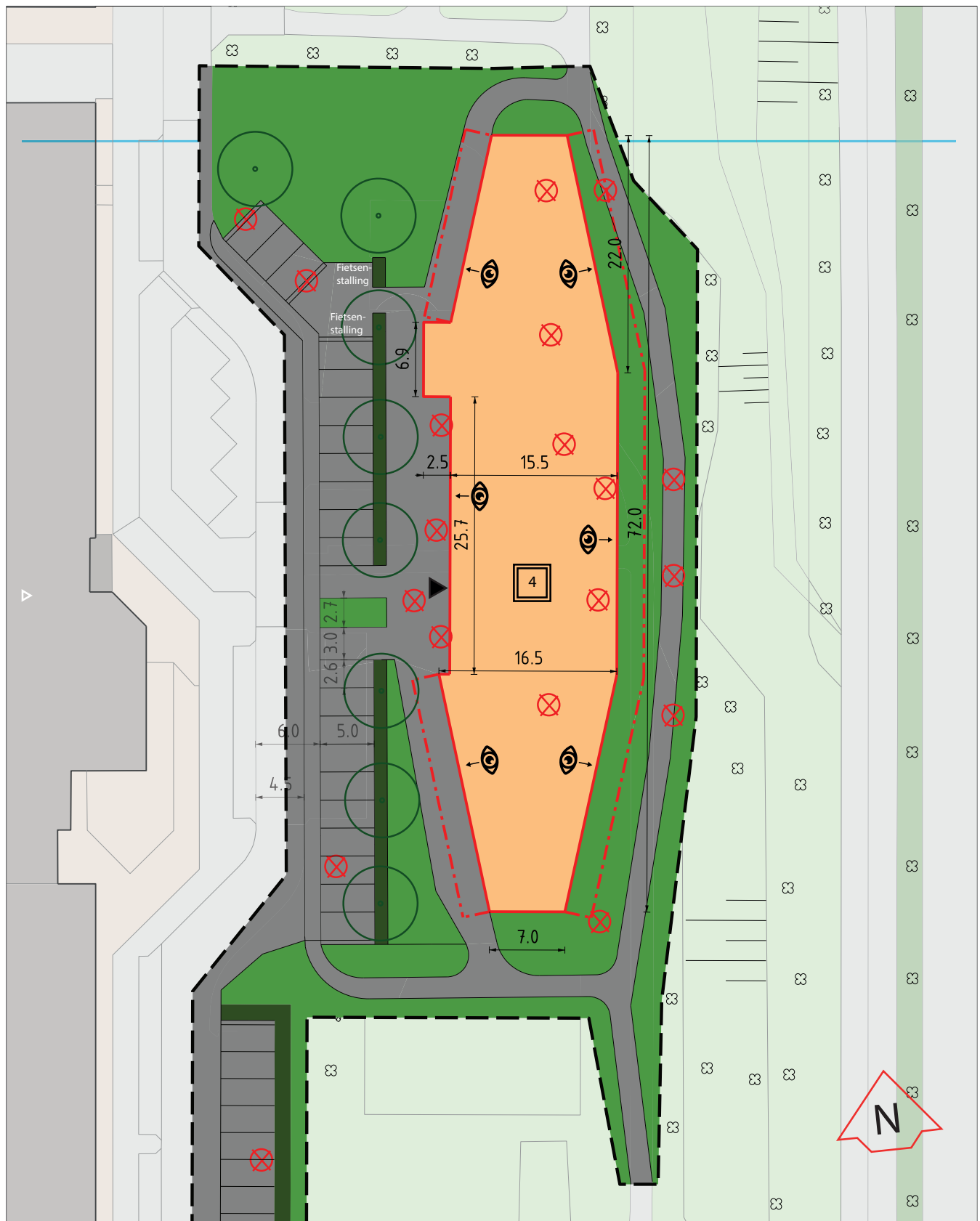
Referentiebeeld Lerida/Lleida in Catalonië



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het Oosten



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het noord-westen



Kavelpaspoort Klompenmaker

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| Exploitatiegebied | Nieuwe haag |
| Uiterste bouwcontouren | Nieuwe bomen |
| max. overstek (balkons) | Bestaande bomen |
| Uit te geven grond | Orientatie |
| Verharding | Maximum bouwlagen |
| Groen (gazon) | Entree indicatief |



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het zuid-westen



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het noord-westen



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het westen

4 Onderzoek en haalbaarheid

Milieuonderzoeken

Door de omgevingsdienst Midden Holland (ODMH) en door de GGD Hollands Midden zijn er voor deze locatie een quick scans gemaakt ten aanzien van milieubeperkingen en gezondheid. Hieronder volgen de belangrijkste aandachtspunten:

- M.e.r.: vormvrije M.e.r.-beoordeling noodzakelijk
- Wegverkeerslawaaï: woningbouw onder voorwaarden mogelijk, er is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en voldoende geluid reducerende maatregelen t.b.v. binnenklimaat
- Bodem: historisch bodemonderzoek noodzakelijk
- Ecologie: ecologische quick scan noodzakelijk
- Archeologie: indien grenswaarden overschreden worden moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd
- Gezondheid: goede wandel/ fietsvoorzieningen realiseren en ontmoeting in de openbare ruimte stimuleren. Toegankelijke gezonde openbare ruimte met voldoende voorzieningen in samenspraak met omwonenden realiseren

Bovenstaande aspecten zijn alle onderzocht in het kader van het bestemmingsplan en gebleken is dat de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is.

Daarnaast gelden vanzelfsprekende geldende beleidskaders en regelingen zoals rondom de PAS en de PVAS bij het moment van indiening.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van nieuwe woongebieden biedt kansen voor duurzaamheid. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie in 2050 fossiele brandstofvrij, energie- en CO₂-neutraal en klimaatbestendig te zijn. Hiertoe zijn in het Actieprogramma Duurzaamheid en het coalitieakkoord een aantal ambities gesteld. Voor de locatie wordt hiervoor geadviseerd:

- Eisen t.a.v. EPC
- Behalen hoge energieprestatie, onder andere door gebruik van warmtepompen en zonnepanelen en optimale zo oriëntatie
- eisen ter voorkoming van wateroverlast
- beperken van hittestress
- zoveel mogelijk circulair bouwen
- inrichting gebouw en openbaar gebied stimulerend in elektrisch vervoer (oplaadpunten voor zowel auto als fiets)
- stimuleren klimaatbestendigheid, gezondheid en biodiversiteit

Beheers aspecten

Er is een aantal aspecten waarbij bij de uitwerking rekening moet worden gehouden:

- Compensatie van de te verwijderen bomen
- Eventuele watercompensatie
- Aansluitingsmogelijkheden riolering
- Eventuele andere kabels en leidingen nav click meldingen