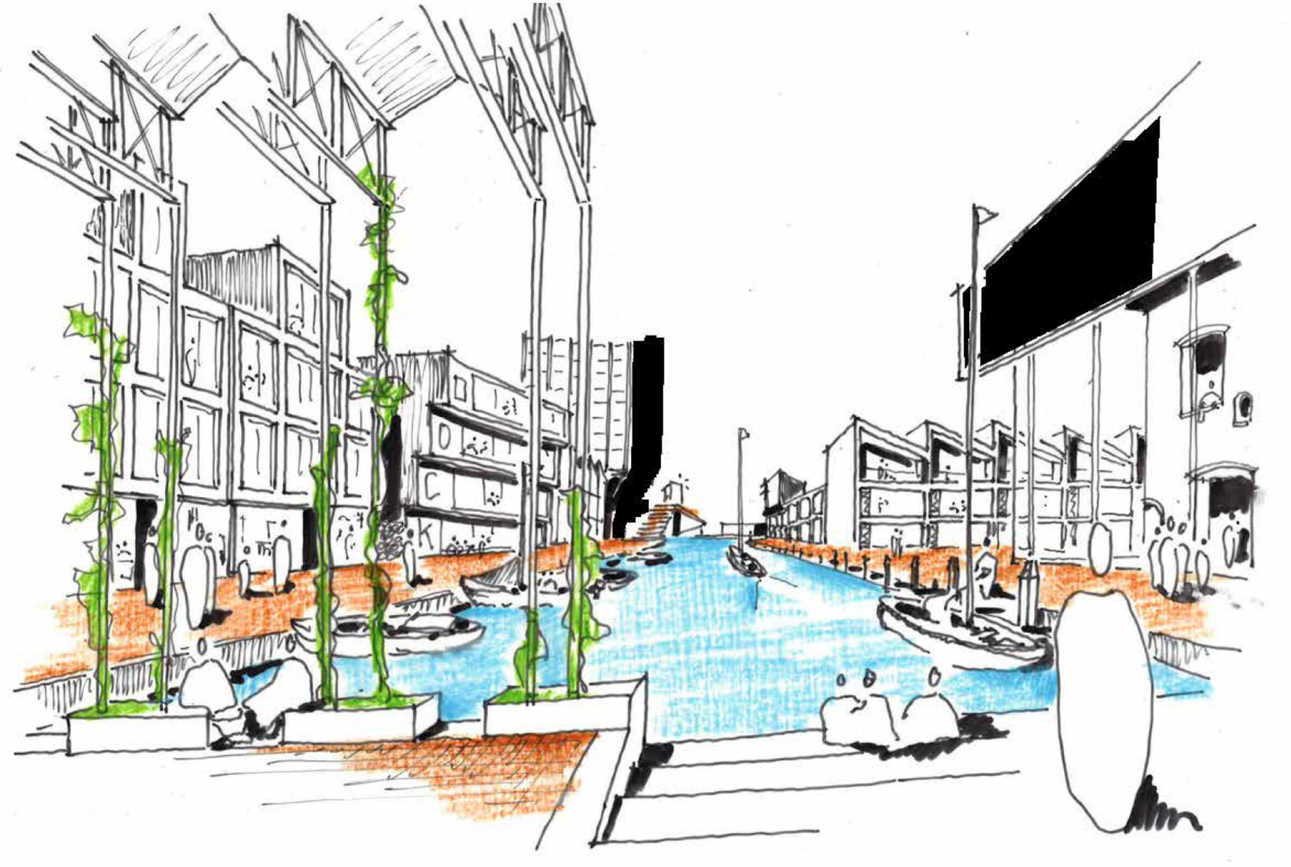
KOP WEST

Alphen aan den Rijn

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITSPLAN

18 oktober 2022



Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Stedenbouwkundig Plan	6
2.1	Plangebied & kansen	7
2.2	Ambities van het plan	9
2.3	Stedenbouwkundige hoofdstructuur	10
2.4	Ontsluiting en parkeren	14
2.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	16
2.6	Openbare en collectieve buitenruimten	18
2.7	1. Programma - algemeen	20
	2. Programma - wonen	22
	3. Programma - bedrijvigheid	24
2.8	Stedenbouwkundig model	26
3.	Beeldkwaliteit bebouwing	32
3.1	Beeldkwaliteit principes	33
3.2	Beeldkwaliteit per deelgebied	40
3.3	Principes & toetsingscriteria	48
4.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	50
4.1	Beeldkwaliteit principes	51
4.2	Beeldkwaliteit per deelgebied	53
4.3	Principes & toetsingscriteria	60
	Bijlage 1 - Daklandschap (extra uitleg)	62
	Bijlage 2 - Maximale nok- en goothoogten	64
	Bijlage 3 - Parkeerbalans	66

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Alphen aan den Rijn ligt centraal in de Randstad en in het Groene Hart. De goede bereikbaarheid en de meer dan uitstekende faciliteiten maken Alphen aan den Rijn een gewilde woonplaats voor verschillende doelgroepen en een economisch centrum.

Tranformatie van het havengebied

Aan de westkant van de Rijnhaven ligt Kop West, waar nu nog een aantal verouderde bedrijfspanden staan. Aan de overkant van het water, wordt Rijnhaven Oost de komende jaren getransformeerd tot een nieuw woongebied. De Rijnhavenbrug vormt de verbinding tussen deze twee gebieden. Gezien de ruimte en de uitstraling van de binnenhaven en de beeldbepalende locatie aan de kop dient zich hier een uitgelezen kans aan. Kop West is de plek om een uniek woon- en werkmilieu te creëren voor Alphenaren, bedrijven en bezoekers.

Een overgang van werken naar wonen

Juist de locatie van Kop West, tussen een woonwijk en bedrijvigheid in, biedt de kans om van Kop West een verbindend stadsdeel te maken. De oostkant van Kop West is geschikt om aansluiting te vinden bij de nieuwe woonwijk Rijnhaven Oost, waarbij de ligging aan het water extra kwaliteit biedt. De westkant van het plangebied grenst aan het bedrijventerrein, wat kansen biedt om qua functie en architectuur aan te sluiten.

Centrale ligging

Kop West ligt gunstig ten opzichte van het centrum van Alphen en grenst direct aan de woonkern van de stad. Voorzieningen zijn dus al aanwezig. Zo voorziet De Baronie in de dagelijkse boodschappen. Verder zijn een gezondheidscentrum, een zwembad, diverse scholen en restaurants goed bereikbaar met de fiets. Ook het openbaar vervoer is hier goed vertegenwoordigd.

1.2 Doel van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan

Met dit document krijgen de contouren van Kop West hun vaste vorm. Het gewenste eindbeeld van de nieuwe buurt vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit en diversiteit bij de nadere uitwerking van de architectuur. Anderzijds vraagt het om duidelijke spelregels om een gebied met duidelijke samenhang en een hoogwaardige uitstraling te realiseren.

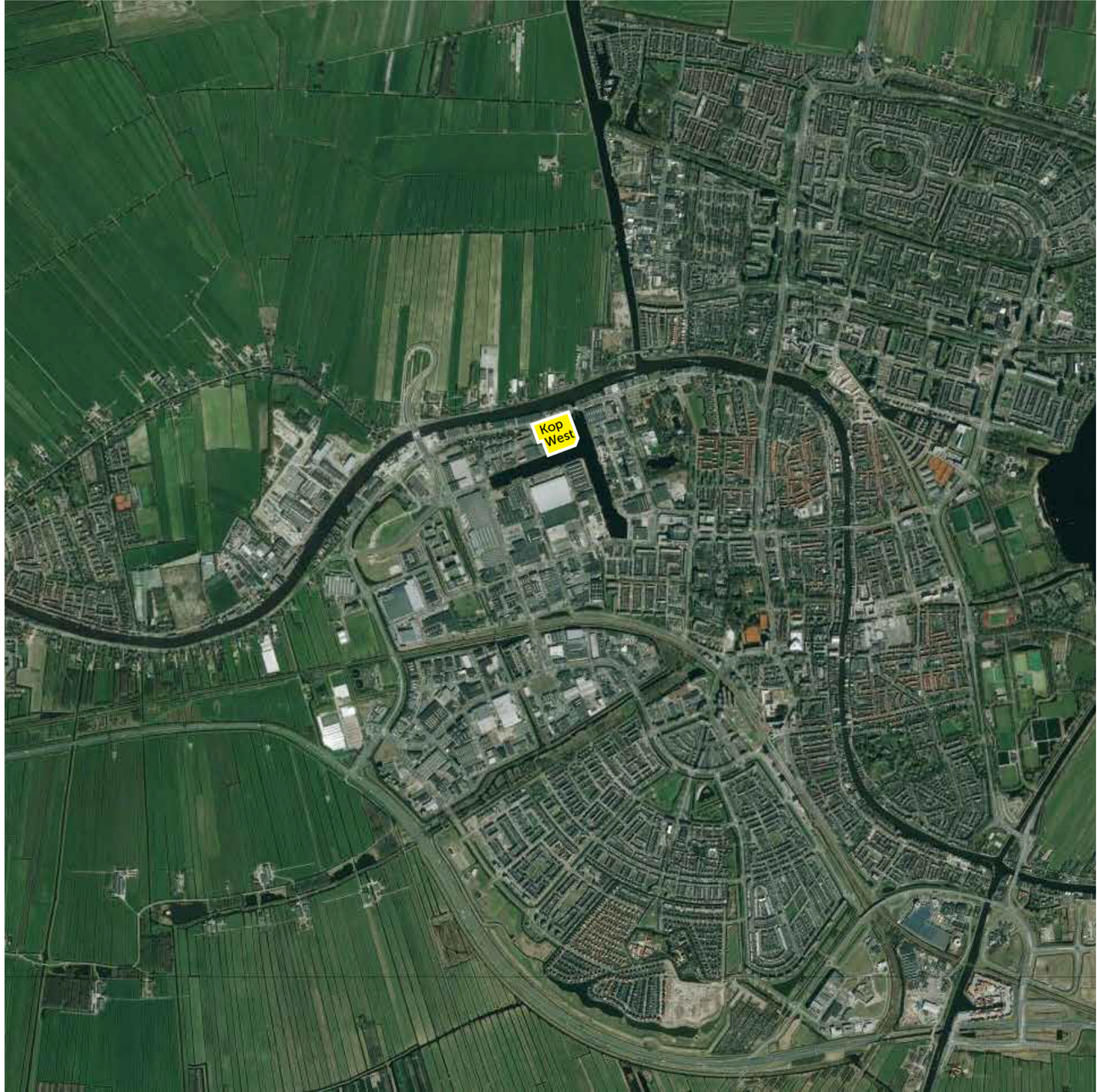
In het stedenbouwkundig plan wordt ingegaan op het plangebied en de kansen en ambities die er zijn voor Kop West. Vervolgens wordt de stedenbouwkundige hoofdstructuur stapsgewijs toegelicht en is er aandacht voor het programma, de ontsluiting en duurzaamheid. Op deze manier geeft het stedenbouwkundig plan een helder overzicht van hoe Kop West zal functioneren.

Vervolgens wordt het stedenbouwkundig plan uitgewerkt tot beeldkwaliteitsplan dat dient als inspiratiebron en tegelijkertijd voorziet in heldere principes en toetsingscriteria. Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesplitst in een paragraaf over de bebouwing en een paragraaf over de openbare ruimte. Hierin worden de uitgangspunten in woord en beeld verder toegelicht. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast door de welstandscommissie (architectuur) en de vakdisciplines van de gemeente (inrichting openbare ruimte) bij de beoordeling van de bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan wordt straks formeel onderdeel van de welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is het stedenbouwkundig plan. Er wordt ingegaan op de voorgeschiedenis van het plangebied en de ambities voor Kop West. Het beschrijft de verschillende aspecten zoals bebouwing, groen, ontsluiting, parkeren en duurzaamheid.

In hoofdstuk 3 wordt de beeldkwaliteit van de bebouwing beschreven en vastgelegd in concrete toetsingscriteria. In hoofdstuk 4 wordt de beeldkwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte op dezelfde manier vastgelegd. Deze twee beeldkwaliteitshoofdstukken kunnen door welstand worden gebruikt om ontwerpen te toetsen.



2.
STEDENBOUWKUNDIG PLAN



2.1 Plangebied & kansen

Historie van de Rijnhaven

De gemeente Alphen aan den Rijn bevindt zich in het Groene Hart van de Randstad. Een puur Hollands landschap met een rijke cultuurhistorie, uitgestrekte polders, oude waterlopen en rivieren zoals de Oude Rijn. De Oude Rijn was van meet af aan een echte werkrivier en is onderdeel van de "Staande mastroute" waar schepen met een mast van 30m hoogte ongehinderd door kunnen varen.

Op de oever zijn in de 19e en 20e eeuw veel bedrijven gevestigd. Door de eeuwen heen zijn deze deels getransformeerd tot andere functies maar een aantal bedrijven is nog volop in functie. In de jaren '60 is Plan West (Rijnhaven) tot stand gekomen en maakte Alphen een vlucht voorwaarts. Hierdoor ontstond ruimte voor watergerelateerde bedrijvigheid. De schaal van deze bedrijvigheid was gericht op groei en ontwikkeling.

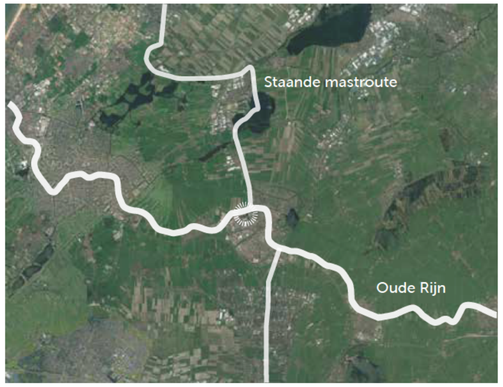
Het water speelt dus een grote rol in de geschiedenis van Alphen aan den Rijn en ook in de toekomst zal het water worden ingezet als belangrijke troef in het versterken van Alphen als recreatiestad.

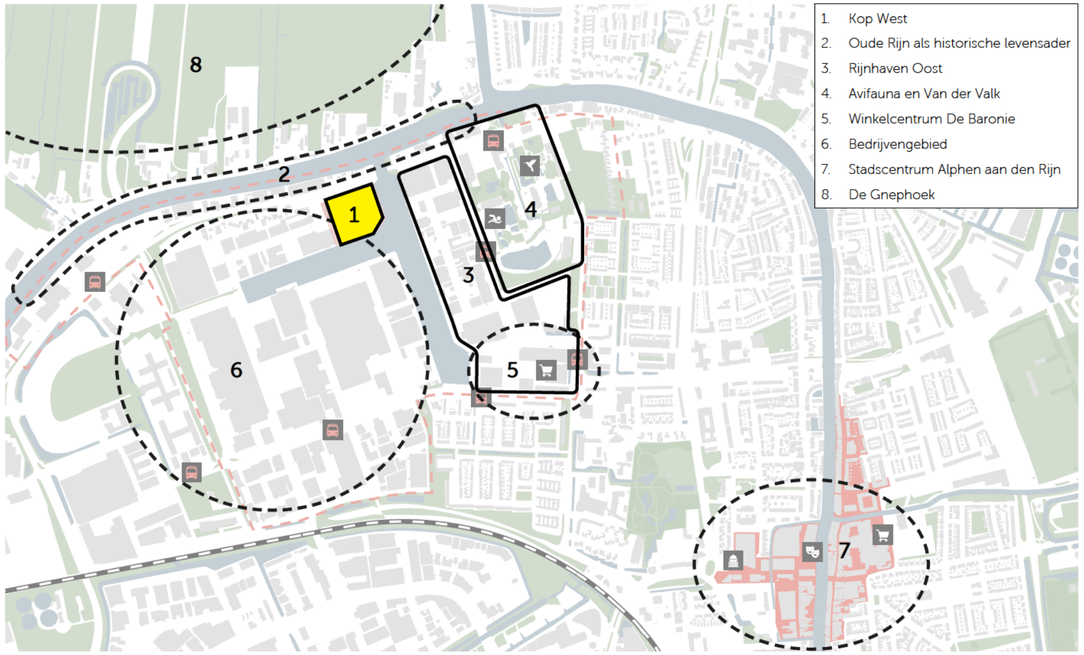


De Oude Rijn is van meet af aan een echte werkrivier.

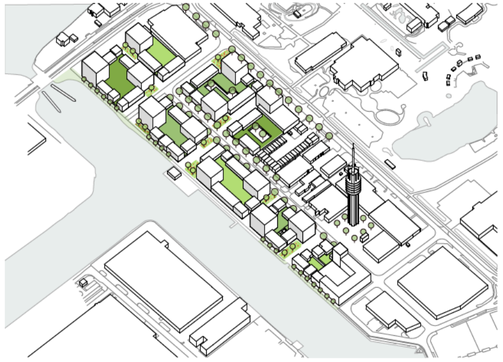


De Oude Rijn is onderdeel van de Staande mastroute.





Stedenbouwkundig plan Havenfront / Rijnhaven Oost



De Gnephoek



Kansen voor een uniek nieuw stuk stad

Kop West biedt kansen voor een uniek woonmilieu, zonder gevolgen voor het functioneren van bedrijven in het aangrenzende industriegebied. Door hierop aan te sluiten, ontstaat een interessant vestigingsmilieu voor lokale en regionale bedrijven die in hun eigen gemeente geen plek meer hebben. Hierdoor kan een "nieuw werklandschap" ontstaan.

De ontwikkeling van Kop West zal bijdragen aan doelstellingen van de gemeente en de provincie. De woningnood wordt teruggedrongen, juist voor doelgroepen waar passend aanbod nu ontbreekt. Door aan beide zijden van de Rijnhaven te investeren in kwaliteit, worden particuliere eigenaren van omliggende bedrijven in Rijnhaven Oost (3) verleid om deel te nemen en zo de gebiedsontwikkeling te versnellen.

Toekomstige ontwikkelingen

In Rijnhaven Oost is een transformatie gaande van het huidige werklandschap. Het accent zal hier op wonen komen te liggen maar ook bestaande en nieuwe bedrijven behouden een plek. In dit deel van de Rijnhaven zijn diverse delen al heringericht en zijn plannen in ontwikkeling. De eerste woongebouwen, met name in de nabijheid van winkelcentrum De Baronie, worden inmiddels gerealiseerd. Er wordt ingezet op recreatie en een openbare kade, die straks samen met Kop West en omgeving de aanzet geeft voor een wandeling door het havengebied.

Daarnaast oriënteert de gemeente zich op een woningbouwontwikkeling in de Gnephoek, waarbij het wenselijk is om deze eventuele ontwikkeling met de bestaande stad te verbinden door middel van een fiets- en voetgangersbrug.

2.2 Ambities van het plan

De ambities voor Kop West die in deze paragraaf worden genoemd, zijn leidend voor het plan en zullen ook terug te vinden zijn in het beeldkwaliteitsplan voor de bebouwing en de publieke ruimte.

Een overgang van werken naar wonen

Kop West verbindt wonen met werken, wat zorgt voor een unieke balans in het gebied. De oostkant van kop West zal met woningen aansluiten bij de nieuwe stadswijk Rijnhaven Oost, waarbij een unieke ligging aan het water extra kwaliteit biedt. In de westkant van Kop West zal de nadruk liggen op bedrijvigheid, ateliers en eventueel showrooms, zodat het gebied als "nieuw werklandschap" aansluiting vindt bij het bedrijventerrein ten westen ervan.

Verschillende functies komen samen

De dichtheid en weidsheid van het havengebied, maken van Kop West een interessante plek, waar wordt gewoond, gewerkt, verkocht, gerecreëerd, gefietst, gewandeld en gevaren. Kortom: hier wordt geleefd! Kop West is er voor nieuwe bewoners en bedrijven, maar ook voor alle Alphenaren en bezoekers. In het plan wordt daarom ingezet op het openbare en toegankelijke karakter en de unieke havenkwaliteit. Bovendien zal Kop West bijdragen aan het realiseren van de recreatieve ambities van Alphen aan den Rijn.

Een echte pionier

In Kop West wordt gewerkt, gemaakt en verkocht. Dit enigszins industriële karakter is uniek voor Alphen en vormt een mooi contrast met de liefelijkheid van de binnenstad. Kop West heeft alles in zich om een onderscheidend, zelfstandig en hip gebied te worden.

Gezond, duurzaam en sociaal

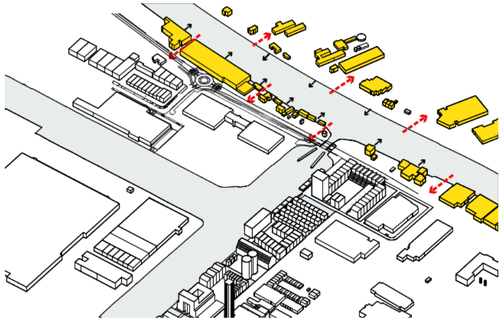
Door transformatie en verdichting binnen de stadsgrenzen, wordt het Groene Hart ontzien. Dankzij de centrale ligging in de stad, zijn de voorzieningen in Alphen goed met de fiets of te voet te bereiken. De auto is in dit gebied te gast en niet dominant, waardoor openbare ruimtes ontstaan die uitnodigen tot activiteit, ontmoeting en ontspanning. Kop West zal zo veel mogelijk zelf voorzien in energie en er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast biedt Kop West volop ruimte aan water en groen.

2.3 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Oude Rijn

De Oude Rijn heeft hier een breedte van zo'n 70m en vormt de historische waterverbinding met de zee die voorheen veel werd gebruikt voor de handel en burgervaart en tegenwoordig vooral voor recreatie.

Langs de oevers van de Oude Rijn zijn onder andere woningbouw, bedrijventerreinen en natuurgebieden te vinden. Er zijn doorzichten naar het water, maar grote delen van het gebied zijn ontoegankelijk en een duidelijke visie op deze zone ontbreekt.

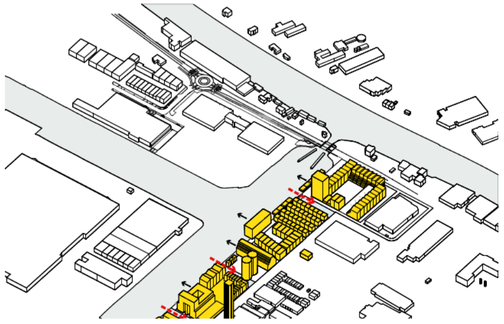




Oosthaven

Deze doodlopende haven heeft een breedte van 76m. In het verleden werd dit water vooral gebruikt om de bedrijven te verbinden met de Oude Rijn en ook tegenwoordig gebeurt dit nog in beperkte mate.

Aan de oostoever wordt een gemengd woonmilieu gerealiseerd, waarbij de oever openbaar is en gebruikt zal worden voor recreatie en ontsluiting.

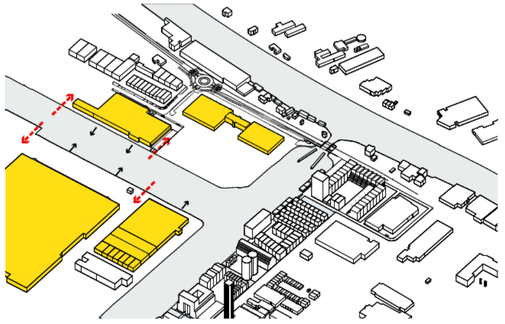




Westhaven

De Westhaven is een vertakking van de Oosthaven en vormt een rechte verbinding van oost naar west, Het water heeft een breedte van 76m en wordt gebruikt om de bedrijven aan de oever te verbinden met de Oude Rijn. De haven is dus belangrijk voor de bedrijven.

Het bedrijvengebied aan de oevers is niet openbaar toegankelijk, waardoor de kwaliteit van het water onbenut blijft voor recreanten.

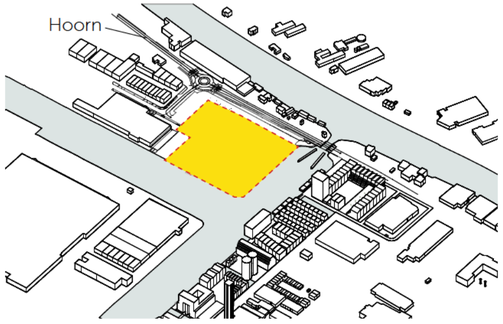




Kwaliteiten in de omgeving

Kop West wordt ontsloten via de Hoorn. Deze weg langs de Oude Rijn wordt gekenmerkt door een grote variëteit aan gebouwen en kavels.

Het omliggende water maakt van de Rijnhaven een uniek gebied. Het levert niet alleen een weids uitzicht, maar ook biedt het ruimte voor recreatie. In de De ontwikkeling van De Baronie, Havenfront Oost en Kop West, zullen ervoor zorgen dat het gebied een levendig karakter krijgt.





Binnenhaven

Aan de bestaande waterstructuur wordt een nieuwe insteekhaven toegevoegd, om zo veel mogelijk woningen aan het water te laten grenzen. Hierdoor wordt de lengte van de kade bijna verdubbeld. Op deze manier ontstaat een zichtas door Kop West, die de Oude Rijn met de Hoorn verbindt. De oevers van deze insteekhaven met een grote variëteit aan waterplanten zal bijdragen aan de biodiversiteit in het Rijnhavengebied.

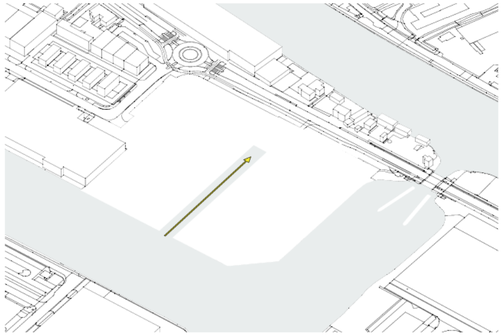
Havenblokken

Naast de binnenhaven die het gebied verdeelt, wordt er een extra as geïntroduceerd in het verlengde van de Ondernemingsweg. Op deze manier ontstaan er vier bouwvelden van praktische afmeting, waarop de bouwblokken komen.

Paviljoens en accenten

Naast de bouwblokken worden er paviljoens toegevoegd die als uitzondering een accent vormen. Deze paviljoens komen op prominente plekken in het plan en krijgen een bijzondere functie of vormgeving.

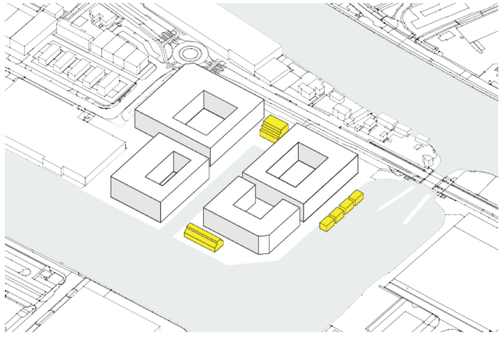
Aan de oostkant van Kop West zijn drijvende functies mogelijk, zodat de kade een gedifferentieerd gebruik krijgt. Om het water nog beter te kunnen ervaren, wordt een boardwalk toegevoegd en komt er een aanlegsteiger voor plezierboten.



De insteekhaven verdubbelt haast de lengte van de kade.



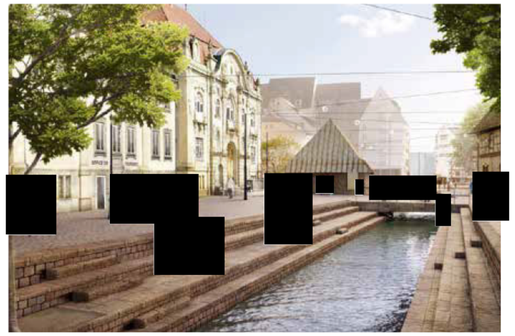
Dankzij heldere assen ontstaan vier havenblokken.



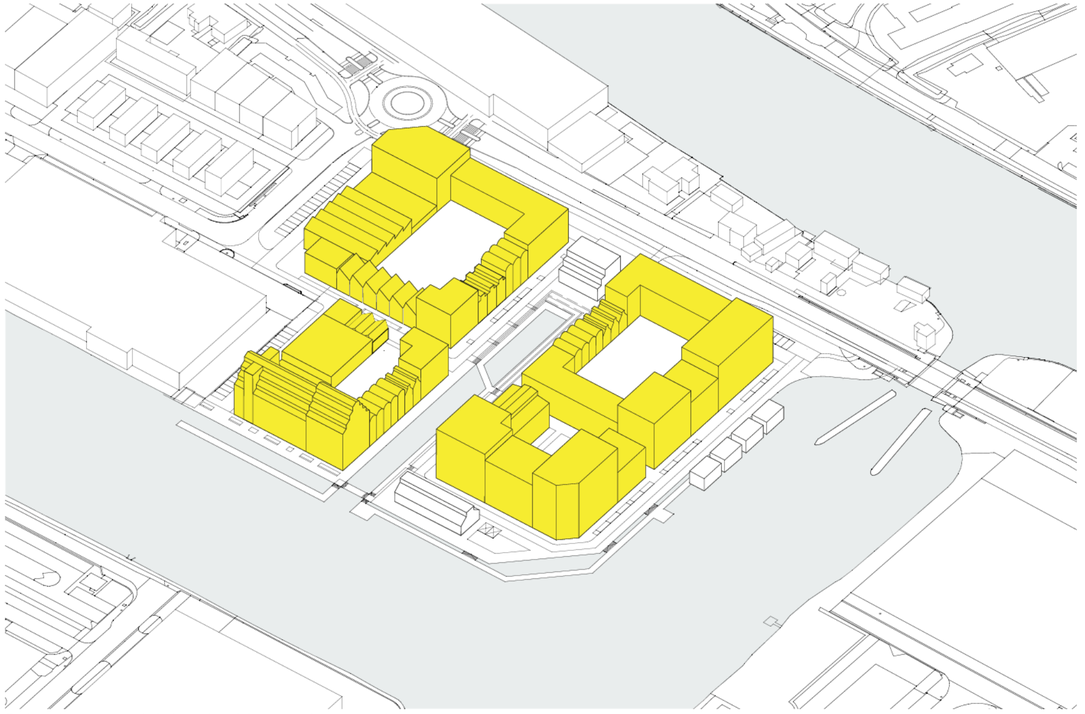
Op prominente plekken worden accenten toegevoegd.

Korrelgrootte en hoogteverschillen

De verschillende functies en verschillende karakters zullen zich vertalen in variërende korrelgroottes van de bebouwing. Een grotere korrel aan de randen, aansluitend op het bestaande industriegebied en de Hoorn voor de werkgerelateerde functies. Ook een grotere korrel voor de appartementsgebouwen uitkijkend over de haven en juist een kleinere korrel rondom de binnenhaven, waar ook grondgebonden woningen zullen komen, aansluitend bij de intieme sfeer.



Inspiratiebeeld: rondom de binnenhaven wordt een intieme sfeer gecreëerd.



De korrelgrootte van de bebouwing sluit aan op de maat van het water.

2.4 Ontsluiting en parkeren

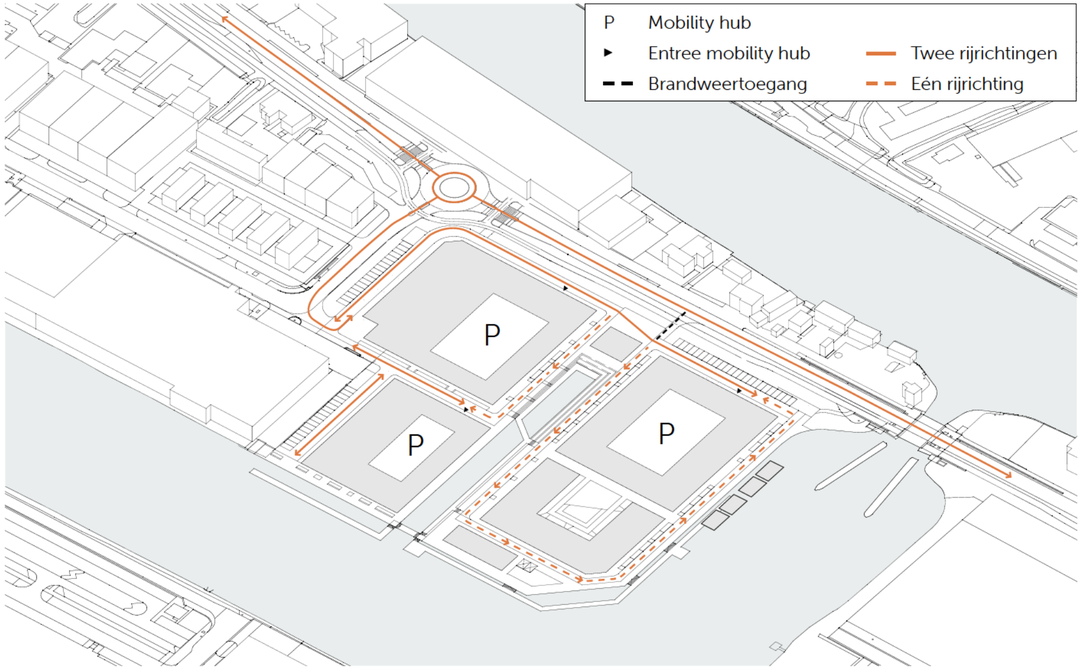
Hoofdontsluiting

Kop West wordt ontsloten via de Ondernemingsweg. Daar waar deze ontsluitingsweg samenkomt met de Hoorn, zal een nieuwe rotonde worden aangelegd om de doorstroming te vergroten.

De parkeerbalans van de verkeersdeskundige is als bijlage opgenomen in dit document. Hierin zijn de parkeernormen (2020) van de gemeente Alphen aan den Rijn gevolgd.

Parkeren in de binnenhoven

In de blokken A, B en C kunnen (deel)auto's in de binnenhoven worden geparkeerd in zogenaamde mobiliteitshubs. Deze parkeervoorzieningen worden tweelaags uitgevoerd met een daktuin erboven. Constructief staan de hubs losgekoppeld van de bebouwing eromheen, zodat ze een eigen stramien hebben, wat zorgt voor flexibiliteit. Zo is de mobiliteitshub makkelijk aan te passen als de toekomst daarom vraagt. Voor het parkeren wordt ingezet op dubbelgebruik en deelmobiliteit.

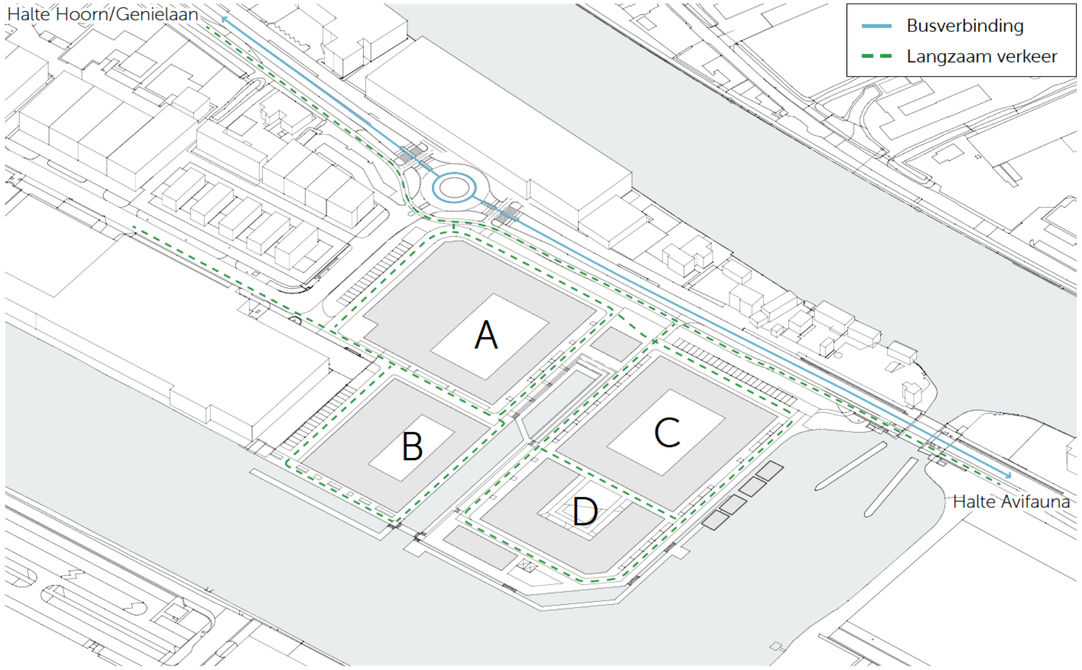


Autoluwe kade

De entrees van de mobility hubs zijn zo gepositioneerd dat het tot zo min mogelijk verkeersbewegingen leidt in het autoluwe gebied. In Kop West is de auto namelijk te gast en staat de mens centraal in de openbare ruimte. Naast de parkeervoorzieningen in de binnenhoven zijn er ook parkeerplaatsen op straat voor bezoekers. Een éénrichtingsweg op de kades maakt alle gebouwen bereikbaar als dat nodig is en dankzij een extra brandweertoegang wordt Kop West op twee manieren met de hoofdweg verbonden. Hulpdiensten kunnen rondom de blokken A, C en D rijden en blok B is bereikbaar via opstelplekken.

Verbonden met de omgeving

Bushaltes bevinden zich op loopafstand van Kop West waarna het treinstation van Alphen aan den Rijn binnen enkele minuten te bereiken is. Tijdens de spits rijdt er een bus langs het plangebied. Ook zijn er veilige fietsverbindingen die Kop West verbinden met het centrum en het Groene Hart.



2.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Integrale duurzaamheid

Bij een toekomstbestendige wijk als Kop West hoort ook een integrale duurzaamheidsvisie waarmee het gebied een bijdrage kan leveren aan de duurzame ambities van de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor Kop West zijn deze ambities vertaald in zes thema's: energie, circulariteit, mobiliteit, klimaatadaptiviteit, gezondheid en natuurinclusief. Alle thema's dragen bij aan zowel de gezondheid van de bewoners en ondernemers als aan de verschillende transitieopgaven in het gebied.

Zichtbaarheid van duurzaamheid op een centrale plek in de wijk stimuleert het bewustzijn van de bewoners en bedrijven en bevestigt de toekomstbestendige uitstraling van Kop West. In het paviljoen komen de duurzame maatregelen die in de wijk worden toegepast en die aansluiten bij de thema's energietransitie, klimaatadaptatie & biodiversiteit en circulaire economie, maximaal tot uiting. Maatregelen zoals houtbouw, een groene gevel en opwek van duurzame energie worden hier benadrukt en toegelicht. Zo wordt iedereen aangespoord het energieverbruik te verlagen en raken inwoners en ondernemers bekend met circulaire bouwmethodes en kansen voor biodiversiteit.

Energie

Conform het landelijk beleid voor nieuwbouw zal er in Kop West aardgasvrij gewoond en gewerkt worden. Om zo veel mogelijk zelf te voorzien in energie is de eerste stap het beperken van de energievraag door de gebouwen hoogwaardig te isoleren en middels gebalanceerde ventilatie warmte terug te winnen. De woningen en werkplaatsen worden verwarmd en gekoeld middels individuele of collectieve warmtepompen die gebruik maken van energie uit de bodem, lucht, zonnewarmte of water in de Rijnhaven (aquathermie). Voor Kop West wordt volop ingezet op een energiesysteem dat past bij het karakter van het gebied.

De meeste daken van de appartementencomplexen en bedrijven worden maximaal gebruikt om te zorgen voor de opwekking van duurzame elektriciteit met hoog-rendement panelen, zodat wordt voorzien in een groot gedeelte van de totale elektriciteitsbehoefte in Kop West. Deze energieopwekkende daken en het integreren van natuur zijn goed verenigbaar. Zonnepanelen zijn bijvoorbeeld efficiënter in combinatie met een groen dak. De grondgebonden woningen worden bij voorkeur zelfvoorzienend in energie. Aanvullend komt er een energiemonitoringssysteem in elke woning en/of bedrijfspand zodat alle gebruikers attent gemaakt worden op het actuele energieverbruik en -opwekking, met als doel om als collectief de opgewekte energie zoveel mogelijk direct te benutten. Met dit doel wordt de bedrijvigheid zoveel mogelijk meegenomen om binnen het gebied een goede balans te vinden in de vraag en aanbod van warmte, koude en elektriciteit.

Circulariteit

De bestaande bebouwing op het terrein van Kop West biedt een uitgelezen kans om materialen te hergebruiken. Zo wordt er eerst op gebiedsniveau een materialenscan uitgevoerd om te onderzoeken welke bestaande structuren of materialen hergebruikt kunnen worden. Primair is het streven om deze structuren binnen het project Kop West te hergebruiken maar mogelijk zijn ook de omliggende projecten in de Rijnhaven of daarbuiten geïnteresseerd in de vrijkomende materialen. Door deze reststromen in kaart te brengen en goed af te stemmen met de directe omgeving zou de Rijnhaven op gebiedsniveau kunnen fungeren als een materialen hub of een circulair netwerk. Dit geldt ook voor vrijkomende grond, want idealiter wordt de grondbalans in het gebied zo veel mogelijk gesloten.

Voor de inrichting van de openbare ruimte bestaat er inmiddels een groot aanbod van straatmeubilair dat gemaakt is van hernieuwbare of gerecyclede materialen dat goed past bij de stoere uitstraling van het gebied. Door bijvoorbeeld de kade in te richten met circulaire speelvoorzieningen wordt ook de zichtbaarheid van circulair en natuurlijk materiaal vergroot.

Op gebouwniveau worden eerst de reeds beschikbare materialen benut en waar mogelijk wordt beton en/of metaal hergebruikt of wordt er houtskeletbouw (HSB) toegepast. Met name de paviljoens en de drijvende woningen lenen zich uitstekend voor een volledig biobased ontwerp en/of toepassing van gerecyclede materialen in de gevel, inclusief natuurlijke coating voor houten gevelbekleding. Door modulair en demontabel te ontwerpen met zo veel mogelijk droge verbindingen wordt toekomstig hergebruik mogelijk gemaakt. Het gebruik van biobased materialen resulteert in een lichtere constructie die in modules aangeleverd zou kunnen worden, eventueel via het water. Ook de toekomstbestendigheid van de parkeergarages en bedrijfsruimtes wordt vergroot door te kiezen voor een flexibele opzet met grote overspanningen zodat ze eenvoudig kunnen worden aangepast wanneer de vraag verandert.

Mobiliteit

De sprong voorwaarts naar duurzame mobiliteit wordt gefaciliteerd met het realiseren van mobiliteitshubs in de wijk. Daarnaast worden meer laadpunten gerealiseerd dan wettelijk vereist voor nieuwbouwappartementen en bedrijfsruimtes. Dit betekent dat er in de elektrische infrastructuur rekening gehouden wordt met voldoende (net)capaciteit en zal daarnaast de lokale infrastructuur gereed zijn voor toekomstige uitbreidingen. Om in te spelen op deze ontwikkelingen worden ondergrondse parkeergarages vermeden en in plaats daarvan worden flexibele mobiliteitshubs gerealiseerd.

De gemeente Alphen aan den Rijn streeft naar de inzet van (commerciële) deelauto's waarmee geëxperimenteerd zou kunnen worden in Kop West. De centrale ligging van de wijk tussen het noordelijk woongebied en het centrum in combinatie met de geplande bedrijvigheid in het gebied, spreekt voor de inzet van elektrische deelauto's, deelscooters of deel(bak)fietsen zodat een dekkend mobiliteitsnetwerk ontstaat. In dit plan spelen we daarop in door in te zetten op dubbelgebruik van parkeerplekken en deelmobiliteit.

Klimaatadaptiviteit

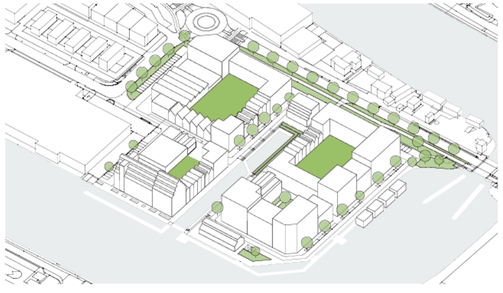
Om sterk wisselende veranderingen in het klimaat met meer extreme weersomstandigheden te kunnen weerstaan, wordt in Kop West in het ontwerp rekening gehouden met voldoende mogelijkheden voor hemelwaterafvoer, waarbij de Rijnhaven een belangrijke rol speelt. Hittestress wordt zoveel mogelijk vermeden door voldoende groenvoorzieningen te treffen middels groendaken, binnentuinen, groene stroken en voldoende bomen in openbaar gebied. De verharding die nodig is wordt voor een deel uitgevoerd in half verharding met grastegels

Gezondheid

De luchtkwaliteit profiteert vooral van het vele water en groen in de omgeving die ook nog eens autoluw is. Door toepassing van gebalanceerde ventilatie wordt ook schone lucht binnenshuis verbeterd. De groene binnentuinen dragen bij aan comfort, hinder en geluid. Er wordt voldoende ruimte vrijgemaakt in de binnentuinen om recreatief te kunnen sporten en bewegen. De vele aantrekkelijke fiets- en wandelroutes stimuleren beweging onder bewoners en gebruikers.

Natuurinclusiviteit

Kop West zal optimaal aansluiten bij het waterrijke karakter van de omgeving. Maximaal groen en minimale verharding zijn de uitgangspunten. Het invoegen van een 'flauwe' oever met afwisselende oeverbeplanting langs de binnenhaven trekt waterleven aan. De biodiversiteit van Kop West wordt bevorderd door de toepassing van groene daken en groene kademuren. Ook bewoners worden gestimuleerd hun balkons en geveltuinen groen in te richten met extra variatie van (klim)beplanting zodat vogels en insecten worden uitgenodigd in de wijk.



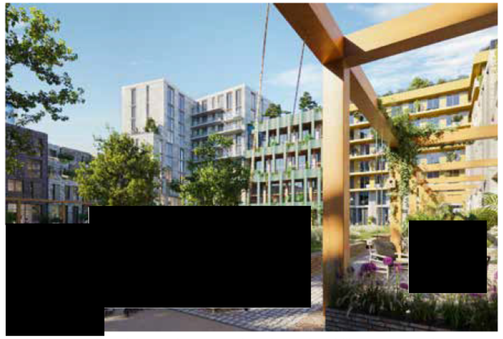
2.6 Openbare en collectieve buitenruimte

De beleving van de haven is een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte. Materialisatie draagt daaraan bij, maar ook het straatmeubilair wordt zo gekozen dat het de havenbeleving versterkt. Er is volop ruimte voor groen en het ervaren van het water, zoals bij het horecapaviljoen met zicht op de haven vanaf het terras.

De kades in Kop West zijn openbaar met voldoende recreatiemogelijkheden die aansluiten bij het betreffende deelgebied.

De straatprofielen zijn breed opgezet waarbij de auto te gast is. De kade is hierdoor ook ideaal om te sporten, wandelen en recreëren.

De achtertuinen van de eengezinswoningen sluiten aan op het dek met collectieve binnentuinen. Dat zijn ruimtes waar bewoners beschermd kunnen verblijven en recreëren. Zij kunnen elkaar hier ontmoeten en kinderen kunnen er veilig spelen.



In de binnentuinen kunnen bewoners beschermd verblijven en recreëren.



Er is volop ruimte voor groen en het ervaren van het water.



vanaf het terras is er zicht op de haven.

Collectief groen

Publieke ruimte



Situatie maaiveld

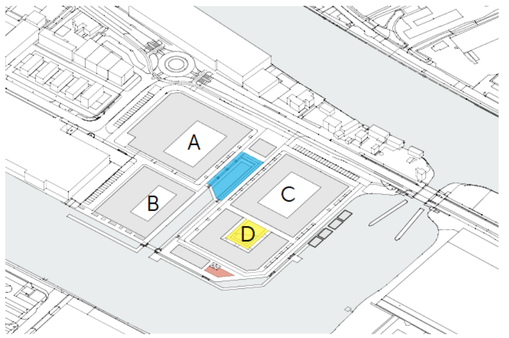
Er wordt ingezet op een levendig maaiveld, waar wordt gespeeld, ontspannen en waar mensen elkaar ontmoeten. De inrichting is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Rondom het horecapaviljoen wordt ruimte ontworpen voor een terras en bij woningen aan de kade wordt ruimte gegeven voor Delftse stoepen. Deze ruimte vormt een vloeiende overgang naar de openbare ruimte en wordt 0,75m of 1,5m breed, afhankelijk van de breedte en het karakter van het straatprofiel (zie Delftse stoepen in het beeldkwaliteitsplan). Op deze manier worden hekken als erfafscheiding voorkomen.

Het gebied wordt kindvriendelijk ingericht, waarbij verschillende zones worden ingericht waar kinderen het groen en het water kunnen ontdekken. Dankzij de autoluwe straten is er in de openbare ruimte veel ruimte om te sporten en bewegen voor alle leeftijden.

In de blokken A, B en C vindt parkeren halfverdiept en -verhoogd plaats. Hier sluiten de fietsbergingen op aan.

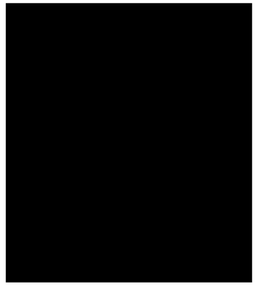
In Blok D is er geen parkeren in het binnenhof, waardoor de binnentuin hier op maaiveldniveau ligt en er bomen in de volle grond kunnen groeien. Hier kan worden ontspannen en kleintjes kunnen er veilig spelen. Meer over de inrichting van de openbare ruimte is te vinden in hoofdstuk 4: Beeldkwaliteit openbare ruimte.

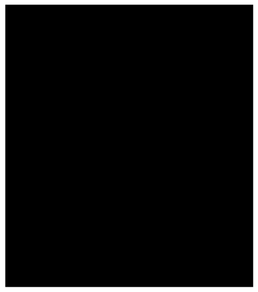












Sport (geheel openbaar gebied)

Voor de kleintjes

Flexibele speelplek

Water, natuur en ontdekken

2.7.1. Programma - algemeen

Door de omvang van de locatie kan een substantieel programma worden gerealiseerd van circa 330 nieuwe woningen en zo'n 10.000 m² aan bedrijvigheid, horeca en flexibele ruimte. Kop West biedt kansen voor een gemengd programma, met appartementen en grondgebonden woningen, in een meer stedelijke setting.

Er ontstaan woonmilieus die aansluiten op de huidige vraag en inspelen op een brede doelgroep. Er wordt invulling gegeven aan de sociale opgave en er is ruimte voor middeldure huur.

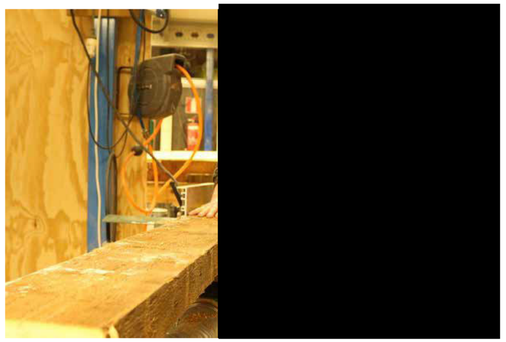
Als bufferzone naar de bestaande bedrijven aan de Industrieweg zullen aan de westzijde van het plan werkplaatsen en bedrijven komen. In het plangebied is op de kop bij de rotonde en in de zuidoostelijke hoek ruimte voor bedrijvigheid. Verspreid over het plangebied kunnen zich kleinschalige bedrijven of woon-werkwoningen vestigen.

Door het combineren van wonen en werken en het inzetten op bedrijvigheid die past bij het Alphense MKB, ontstaan kansen om meer arbeidsplaatsen te realiseren dan in de huidige situatie.

Ook horeca en recreatie krijgen de ruimte. Er komt een boardwalk om nog dichter bij het water te komen en er zullen aanlegplaatsen komen voor plezierboten in de binnenhaven en aan de bestaande Rijnhaven. Op de plek waar deze havens samenkomen, komt een horecapaviljoen met een ruim plein met zicht op de haven. Parkeren wordt zo veel mogelijk in de bouwblokken opgelost met daarboven binnenhoven, waar bewoners kunnen ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten.













2.7.2. Programma - wonen

Kop West biedt kansen voor een gemengd woonprogramma met appartementen en grondgebonden woningen in een meer stedelijke setting.

Ongeveer een kwart van het woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Minimaal 20% (ambitie is 30%) van de woningen valt in het middendure segment, waarbij zowel koop- als huurwoningen worden gerealiseerd.

Voor de rest bestaat het woonprogramma uit woningen in het dure segment waarbij ruimte is voor zowel appartementen als grondgebonden (woon-werk)woningen en drijvende woningen op de Rijnhaven.

Het schema hieronder toont de positie van de verschillende woningtypen. De tabel ernaast vormt de legenda en geeft het aantal woningen en het percentage weer per woningtype. Op de rechter pagina wordt ieder woningtype vervolgens opgesplitst naar oppervlakte (indicatieve woonoppervlakten GO).







WONINGTYPE	AANTAL	PERCENTAGE
HUUR (SOCIAAL)	83	25,2%
HUUR (MIDDEN)	42	12,7%
KOOP (MIDDEN)	48	14,5%
KOOP (DUUR APPT.)	129	39,1%
KOOP (DUUR EGW)	28	8,5%
TOTAAL	330	100%

Indicatieve woonoppervlakten (GO)

HUUR (SOCIAAL)	50 M²	60 M²	70 M²
100%	42%	45%	13%

HUUR (MIDDEN)	50 M²	70 M²
100%	74%	26%

KOOP (MIDDEN)	50 M²	60 M²
100%	50%	50%

KOOP (DUUR APPT.)	70-80 M²	80-90 M²	90-100 M²	100-110 M²	> 110 M²
100%	15%	11%	23%	36%	14%

KOOP (DUUR EGW)	112M²	120M²	135 M²	140 M²	160 M²
100%	18%	14%	32%	11%	25%

2.7.3. Programma - bedrijvigheid

Kop West biedt ook ruimte aan bedrijven. Er wordt tussen de 10.000-15.000 m2 BVO aan bedrijfsmatig vastgoed gerealiseerd in Kop West.

Verschillende soorten MKB-bedrijven passen qua formaat, uitstraling en omgevingshinder binnen de ontwikkeling van Kop West. Om ervoor te zorgen dat Kop West zo aantrekkelijk mogelijk wordt gemaakt voor alle soorten ondernemers worden verschillende afwerkingsniveaus aangeboden. De argumentatie hierbij is dat op deze manier ruimte wordt geboden aan de huidige (type) bedrijvigheid van Kop West en in de Rijnhaven. Deze bedrijven nemen genoegen met een laagwaardigere afwerking in ruil voor een lagere prijs. Maar er wordt ook ruimte geboden aan bedrijven die op zoek zijn naar hoogwaardige afwerking.

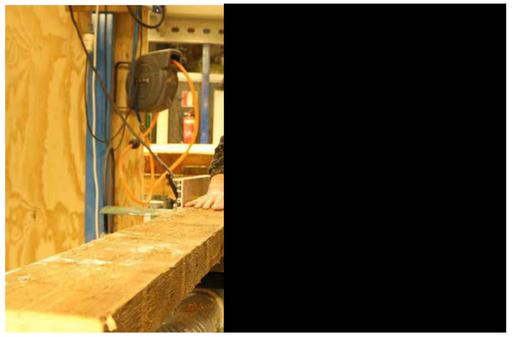




GEBOUW	AANTAL	BVO
A1	1X	2300M²
A2	1X	880-1000M²
A3	1X	1500-1900M²
A4	1X	390-860M²
A5	6X	120-240M²
B1	1X	200-600 M²
B2	2X	550-670 M²
B2	1X	270-410 M²
B3	1X	3400 M²
B8	2X	120-240 M²
D4	1X	490 M²
TOTAAL	19X	11490-14220M²

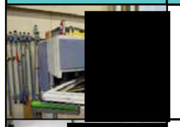
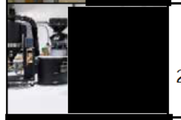
GEBOUW	AANTAL	BVO
R1	1X	470 M²

Wanneer er verschillende afwerkingsniveaus worden gehanteerd, vindt er ook een menging van typen bedrijvigheid plaats. Denk hierbij aan een menging van maakindustrie, dienstverlening, kantoren, showrooms, speciaalzaken, et cetera. Bedrijven die veel bezoek van klanten ontvangen (bijvoorbeeld showrooms en winkels) hechten meer waarde aan de representativiteit van de bedrijfsruimte en zijn bereid daar meer voor te betalen. Menging van bedrijfsruimte met andere stedelijke functies zoals wonen zorgt voor een echt gemengd gebied waar verschillende typen bedrijven zich kunnen en willen vestigen.



Tabel: Voorbeelden per prijs-omvangcombinatie

In de tabel hieronder staat een indicatief programma met voorbeelden van bedrijven die passen bij het programma voor Kop West.

	Vastgoed (BVO)	Afwerkingsniveau	Type bedrijf	Fysieke eigenschappen	Banenindicatie
	Bedrijfsruimte 1000 tot 2500m²	Laag	Kunststof en aluminium	• Overheaddeur • 4m hoogte • Ruimte voor laden en lossen	30 tot 60
	Bedrijfsruimte 200 tot 1000m²	Midden	Koffiebranderij met ondergeschikte horecaruimte	• 4m hoogte voor opslagsilo's • Ruimte voor laden en lossen • Deel kantoor/horeca	20 tot 40
	Kantoorruimte 200 tot 1000m²	Hoog	Flexkantoor met vergader- en ontmoetingsruimtes	• Flexibele ruimte • Dynamische indeling • Diverse ruimte	10 tot 30
	Bedrijfsruimte 25 tot 200m²	Hoog	Technische 3D-printer start-up	• Goede netcapaciteit • Representatief ontvangst	10 tot 30

2.8 Stedenbouwkundig model

Vogelvluchtperspectief

De afbeelding op de rechterpagina toont de massa's van de bouwblokken in Kop West. De rooilijnen en het aantal verdiepingen liggen vast (zie bouwlagen in het beeldkwaliteitsplan), maar binnen het plan is er volop ruimte voor variatie. Door vrijheid in bijvoorbeeld kapvormen, balkons en materialisatie zal een rijk en gevarieerd beeld ontstaan.

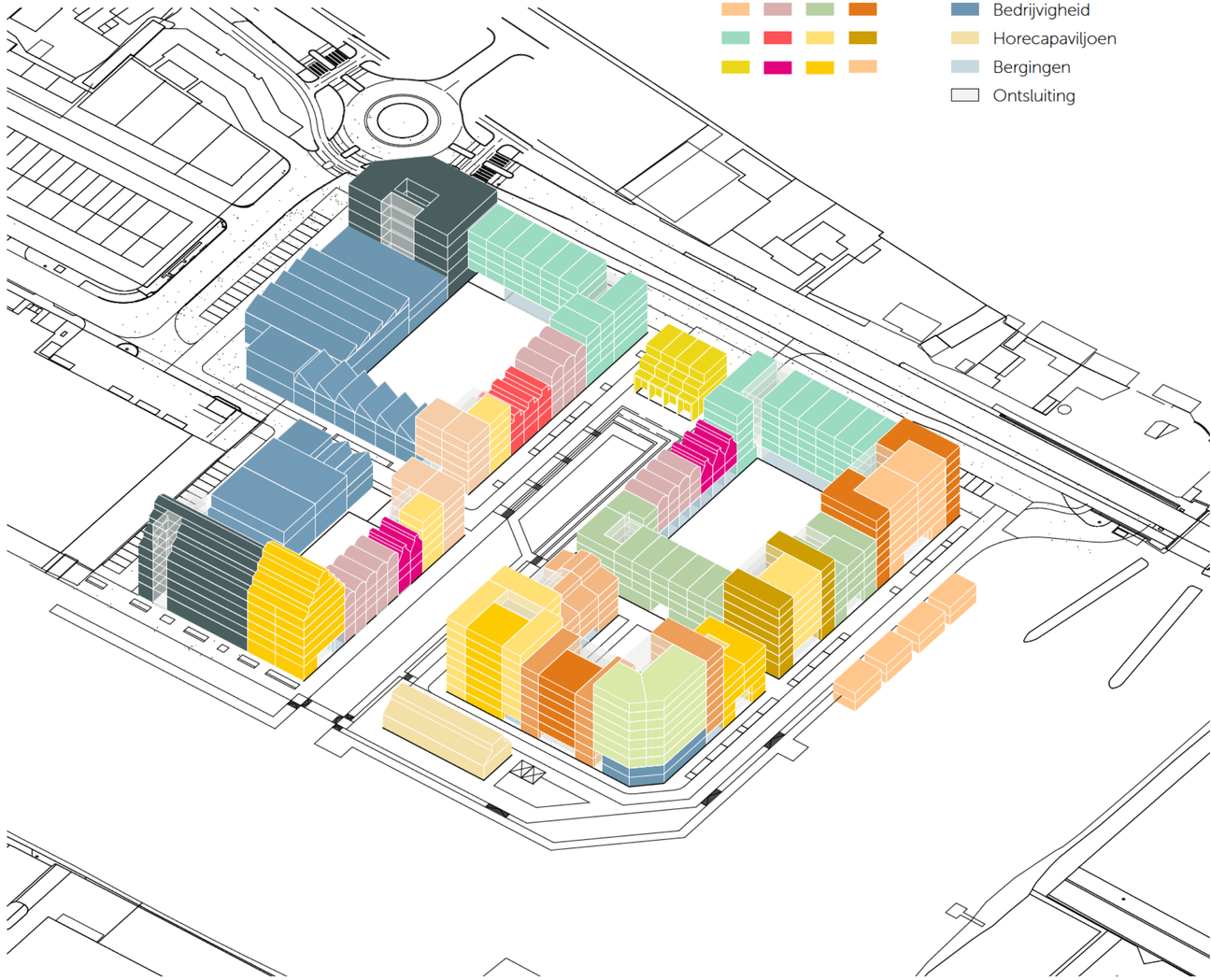
Ambities vertaald naar een stedenbouwkundig plan

In Kop West worden wonen en werken met elkaar verbonden in een unieke balans tussen woningen, bedrijvigheid. Door in te zetten op het toegankelijke karakter en de unieke havenkwaliteit, wordt Kop West een plek waar wordt geleefd. Het is een onderscheidend gebied en heeft alles in zich om een hip, duurzaam en gezond stuk Alphen aan den Rijn te worden.

De ontwikkeling van Kop West heeft ook meerwaarde voor de omliggende gebieden. Zo biedt Kop West horeca en recreatie om verschillende doelgroepen aan te trekken. Ook wordt er woonruimte geboden aan werknemers van de omliggende bedrijven.

In het beeldkwaliteitsplan staat beschreven hoe de ambities voor Kop West worden vertaald naar principes en toetsingscriteria voor zowel de bebouwing als de publieke ruimte.



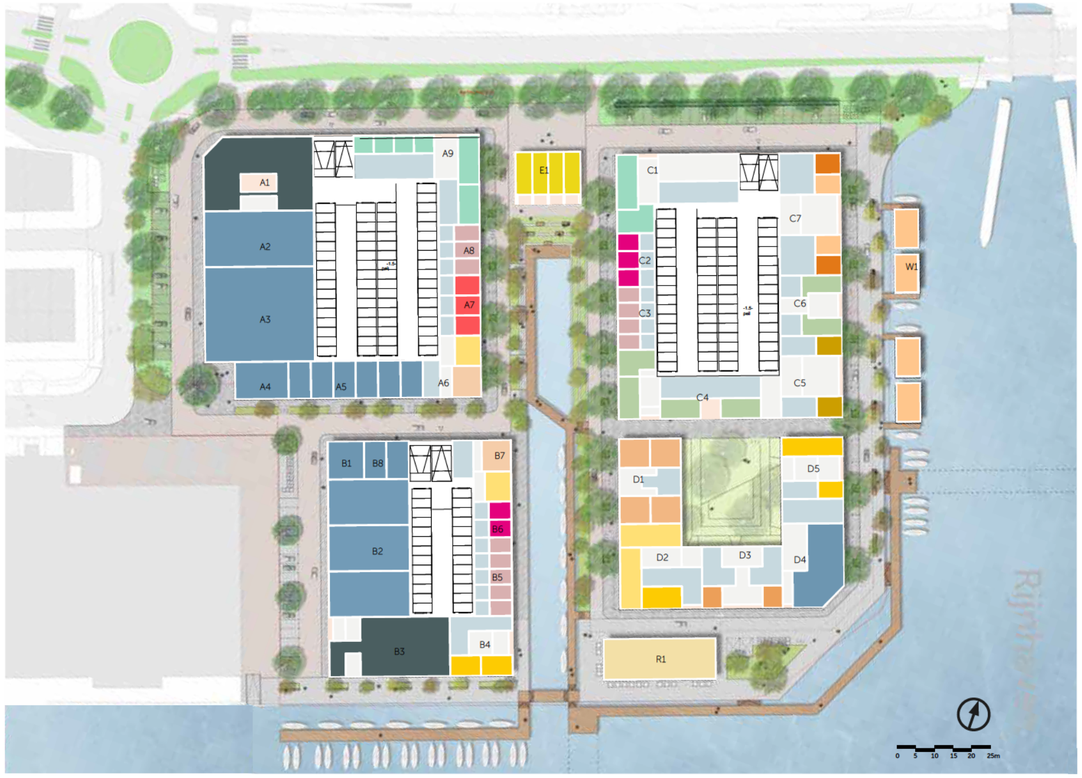


Situatietekening maaiveld

Op deze situatietekening is te zien hoe de gebouwen zijn aangesloten op het maaiveld. Ook is aangegeven hoe de parkeerplekken in de mobiliteitshubs bereikt kunnen worden via de openbare ruimte. De kleuren van de gebouwen op deze pagina komen overeen met de 3D-tekening op de vorige pagina.

- Bedrijfsgebouw
- Bedrijvigheid
- Horecapaviljoen
- Bergingen
- Ontsluiting

Diverse woningtypen:



Situatietekening eerste verdieping

De situatietekening van de eerste verdieping laat zien hoe de bouwblokken zijn georganiseerd en ontsloten. Boven de mobiliteitshubs bevinden zich de binnentuinen, die te bereiken zijn via de omliggende gebouwen.



3.
BEELDKWALITEIT BEBOUWING

3.1 Beeldkwaliteit principes

Kop West sluit logisch aan op de diverse ontwikkelingen rond het oostdeel van de Rijnhaven. Samen hebben deze ontwikkelingen genoeg gewicht om een nieuwe entiteit binnen Alphen aan den Rijn te vormen met de unieke sfeer van de haven als collectief bindend element. Kop West voegt zich hierin, maar neemt ook een eigen positie in met een eigen identiteit.

De bebouwing wordt binnen zorgvuldig gepositioneerde havenblokken gecreëerd. Elk bouwblok kent een levendige openbare buitenzijde die 'reageert' op de specifieke kwaliteiten van de context. De diepte van de bebouwing is afgestemd op de mogelijke functies die er komen. Diverse typen woningen en ontsluitingen zijn hier inpasbaar. Ook woon-werkwoningen en bedrijfsverzamelgebouwen passen in deze maat. Naast de vier havenblokken, worden enkele uitzonderingen ontworpen in de vorm van paviljoens.

Havenkarakter

Het industriële karakter van de Rijnhaven is op meerdere vlakken leidend voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. In de stedenbouwkundige opzet van het plan met de samengestelde blokken, maar ook in de stoere havanarchitectuur waarin uitgesproken, robuust en functioneel opgezette volumes beeldbepalend zijn.

De schaal en de heldere hoofdvorm van het geheel is belangrijker dan de schaal van de individuele woningen. Hoewel de grote schaal en de rationele opzet de boventoon voeren, zorgen functionele uitzonderingen juist voor de charme van deze architectuur.



Functionele uitzonderingen geven de architectuur zijn charme.

Het industriële karakter van de Rijnhaven is leidend voor de architectuur.



Water

Van oudsher kent de Oude Rijn een grote diversiteit aan bebouwing langs de oevers. Waar vroeger boerderijen stonden, werd in de 19e eeuw plaatsgemaakt voor bedrijvigheid. De laatste tijd wordt de schoonheid van de rivier weer herkend en wil men er weer graag aan wonen. De bebouwing langs het water kenmerkt zich door doorzichten, afwisseling in schaal en een gevarieerd programma.

Het water wordt in de verschillende deelgebieden op een andere manier ervaren, wat ook vraagt om passende bebouwing. De grote schaal van de haven en de weidsheid van het water laten hoge bebouwing toe langs de kade. De smalle en begroeide kaden van de binnenhaven geven een intiemere sfeer wat vraagt om bebouwing met een kleinere korrelgrootte en minder hoogte.

Contrasten

De wereld van havens is er een van grote contrasten. Grootschalige bebouwing wordt afgewisseld met kleinere bebouwing, wanden met doorzichten en hoog met laag. Het is een ritme van patronen met ogenschijnlijke incidenten die het beeld juist verrijken.

Binnen elk bouwblok zijn de verschillende architectonische eenheden duidelijk afleesbaar. Dit kan zowel in hoogte, breedte, schaal, architectuur, detaillering als materiaalgebruik. Een zorgvuldige bewaking van de totaalcompositie is daarbij van belang: eerder te contrastrijk dan te veel afgestemd!

De beeldvorming is stoer en ruw, waarbij het programma van de panden afwisselend is. Wonen en werken kunnen zowel horizontaal als verticaal geprogrammeerd zijn maar ook gecombineerd worden in een woon-werkwoning.

De grotere maat van de bouwblokken wordt afgewisseld met de kleinere maat van de paviljoens. Deze objecten zijn alzijdig vormgegeven en gaan een duidelijke relatie aan met de plek. De architectuur en het materiaalgebruik van deze paviljoens zijn ook bijzonder en afwijkend, zodat deze beeldbepalend worden.



De beeldvorming is stoer en ruw.



Verschillende architectonische eenheden zijn duidelijk afleesbaar.



De architectuur en het materiaalgebruik van paviljoens is beeldbepalend.

Plinten

Bij de blokken A, B en C wordt een minimale plinthoogte van 4,5m voorgeschreven, aangezien hier in de binnentuinen half verdiept en half verhoogd parkeren plaats vindt. Zo sluit de eerste verdiepingsvloer precies aan op de binnentuin. Bij blok D wordt de plinthoogte van 3,0m afgewisseld met een plinthoogte 6,0m, afhankelijk van het programma en de betreffende kade. De plinthoogtes van de bebouwing aan de binnenhaven kunnen variëren, waarbij intimiteit van de binnenhaven het uitgangspunt is.

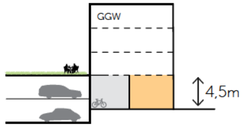
De plint die grenst aan het openbaar gebied mag door goed ontworpen plattegronden geen ruimte bieden aan dichte functies zoals bergingen of te kleine slaapkamers die als opslagruimte gebruikt gaan worden. Hier wordt alleen echt gewoond of gewerkt. Er bevinden zich zoveel mogelijk voordeuren aan de kades en diverse functies wisselen elkaar af.

De afwisseling tussen hoge, lage en dubbele plinten zorgt voor een gevarieerd gevelbeeld. Ook wordt een dubbele plint toegepast om extra flexibiliteit te creëren. Een verhoogde plint wordt ingezet om bijzondere locaties te accenturen.

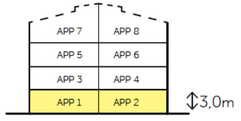




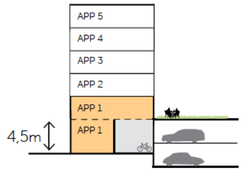
Aanzicht kade oost: verschillende plinttypen en indicatief aantal bouwlagen (incl. plint)



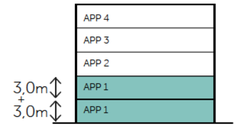
Doorsnede a
Grondgebonden woning met een plint van 4,5m hoog



Doorsnede b
Gestapelde gelijkvloerse appartementen (3,0m hoog)



Doorsnede c
Tweelaags appartement (4,5 +3,0m hoog) met erboven gelijkvloerse appartementen



Doorsnede d
Tweelaags appartement (3,0 +3,0m hoog) met erboven gelijkvloerse appartementen

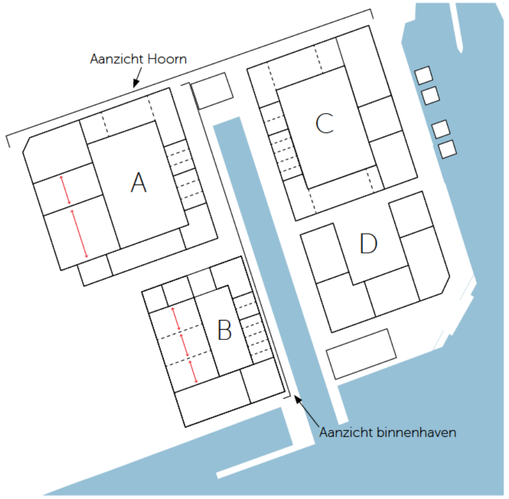
Ensembles

Over het algemeen geldt dat elk gebouw met een eigen entree op zichzelf staat en herkenbaar is dankzij een eigen signatuur. In een aantal gevallen wordt zo'n ensemble architectonisch opgedeeld om de korrelgrootte van het plan te verkleinen. Zo ontstaat architectuur die aansluit bij het betreffende deelgebied.

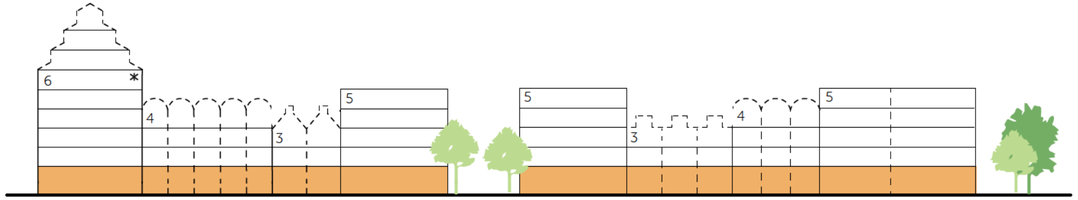
Flexibiliteit

Om aan de gewenste woningdifferentiatie invulling te geven is de stramienmaat bij woongebouwen al vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Voor gebouwen met een niet-woonfunctie is er meer flexibiliteit mogelijk. Het stramien wordt later bepaald als de invulling van het gebouw bekend is.

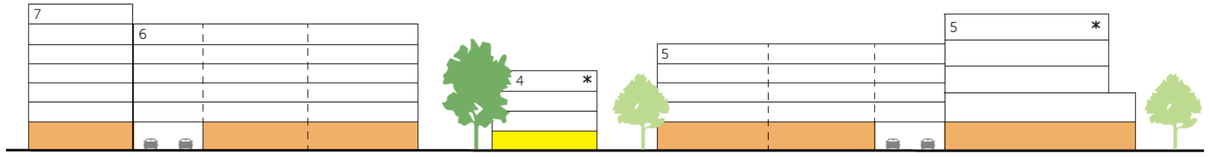
De twee aanzichten op deze pagina sluiten qua legenda aan bij de plinten op de vorige pagina.



Plinten 3,0m
Plinten 4,5m



Aanzicht binnenhaven: ensembles weergegeven en indicatief aantal bouwlagen



Aanzicht Hoorn: een kleinere korrelgrootte door gebouwblokken op te delen in ensembles

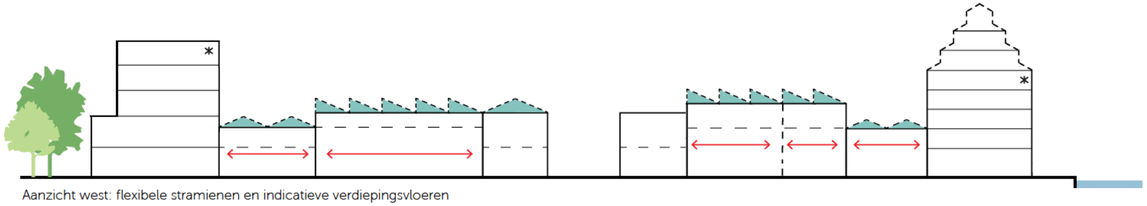
Bouwlagen

Het aantal bouwlagen heeft direct invloed op de mate van intimiteit die per deelgebied wordt ervaren. Per gebouw is het aantal bouwlagen aangegeven. Dit aantal is inclusief de plint en exclusief de eventueel toegevoegde kap. Het aantal bouwlagen varieert per gebouw, zodat een monotoon gevelbeeld wordt voorkomen. Het kantoorgebouw op de noordwesthoek van blok A heeft hogere verdiepingshoogten dan het naastgelegen woongebouw, waardoor dit een hoogteaccent vormt gezien vanaf de rotonde (zie aanzicht Hoorn). De drijvende woningen van 2 bouwlagen liggen half verdiept in het water, waardoor de hoogte ten opzichte van het maaiveld 1 tot 1,5 bouwlaag is, zodat de bewoners van de appartementen over de drijvende woningen heen kijken.

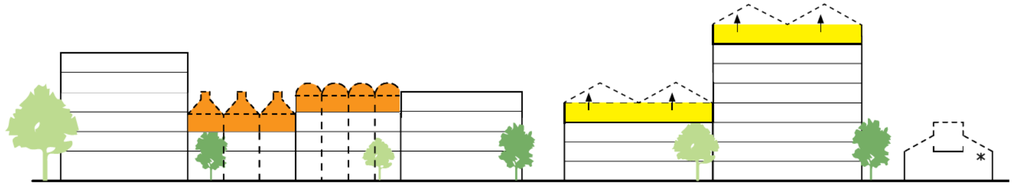
Daklandschap

In het plan wordt ruimte gegeven om op de bovenste verdieping van appartementengebouwen een speciale kapvorm te maken. Zo is er de mogelijkheid om extra ruimte en kwaliteit te bieden aan het bovenste appartement door bijvoorbeeld een zolder of bescheiden mezzanine toe te voegen. Ook bij de grondgebonden woningen en een aantal bedrijven is er ruimte voor een speciale dakvorm die bijdraagt aan de kwaliteit. De kapvorm staat niet vast. In de aanzichten hieronder wordt een voorbeeld gegeven van hoe op deze manier een gedifferentieerd daklandschap ontstaat. In bijlagen 1 en 2 wordt het daklandschap verder toegelicht en uitgelegd hoe de vertaalslag naar het bestemmingsplan wordt gemaakt.





Aanzicht west: flexibele stramienen en indicatieve verdiepingsvloeren



Aanzicht binnenhaven: voorbeelden van een gedifferentieerd daklandschap

Overgang openbaar - privé

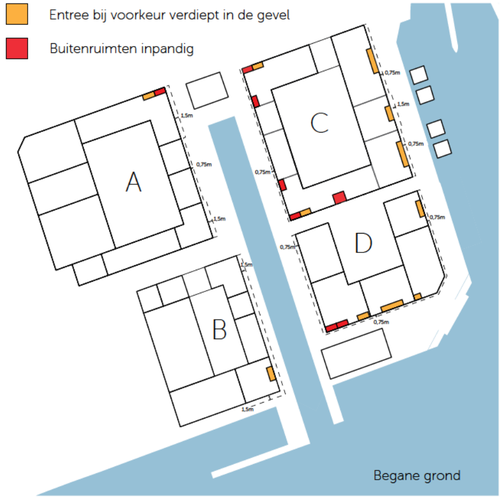
Een groot deel van het succes van dit nieuwe stuk Alphen aan den Rijn zal bepaald worden door de levendigheid op het maaiveld. De overgangen van openbaar naar privé worden zorgvuldig ontworpen. Zoals eerder genoemd, bevinden zich zoveel mogelijk voordeuren aan de kades en wordt het programma achter de plint zo ontworpen dat er gewoond of gewerkt wordt.

De entree vormt een uitzondering in het ritrme. Bij woongebouwen aan de kade wordt de entree bij voorkeur verdiept in de gevel geplaatst en is deze bij voorkeur twee bouwlagen hoog (architectonisch). Dit biedt de mogelijkheid om zitjes te plaatsen en ontmoeten te stimuleren. Zo wordt de entree geaccentueerd en ontstaat een uitnodigend karakter en een overgangszone tussen de entree en de kade.

Voor een aantal appartementen wordt op het maaiveld een inpandige buitenruimte voorgeschreven om bijvoorbeeld het alzijdige karakter van hoekgebouwen te garanderen. Voor de begane grond is per gevel een ruimte aangegeven die kan worden ingericht als Delftse stoep. Deze ruimte dient als vloeiende overgang naar de openbare ruimte en wordt 0,75m of 1,5m breed, afhankelijk van de breedte en het karakter van het straatprofiel. Deze ruimte hoort bij de woning en zal veel variëteit opleveren aan het straatbeeld.

Entree bij voorkeur verdiept in de gevel

Buitenruimten inpandig





Delftse stoep als overgang tussen openbaar en privé.

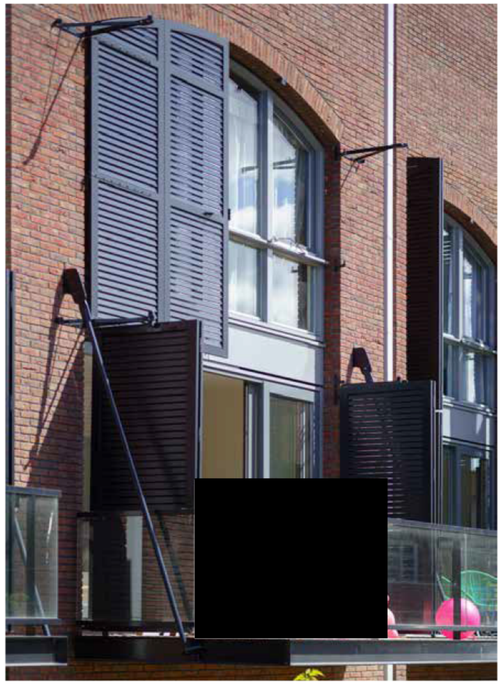


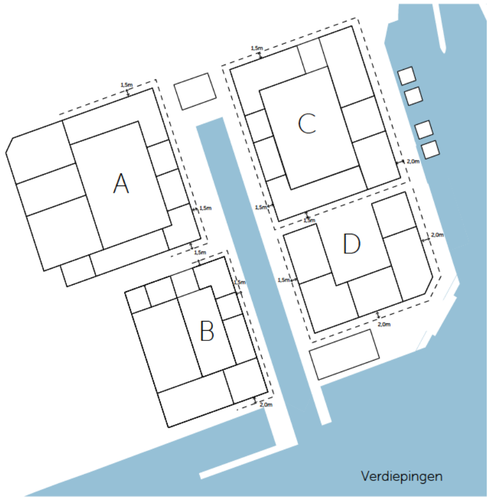
Bij de drijvende woningen geldt de steiger als Delftse stoep. De kade behoort niet tot de woning en kan dus niet geclaimd worden door bewoners. De openbare ruimte krijgt een groene invulling en ook de gebouwde omgeving doet mee in het vergroenen van Kop West. Planten, vogels en insecten krijgen incidenteel de ruimte door middel van geveltuinen en groenvoorzieningen in de gevel.

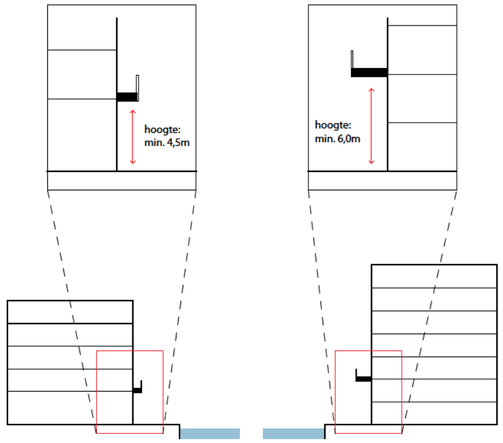
Buitenruimte op de verdiepingen

De positie en vormgeving van balkons dragen bij aan een gevarieerd gevelbeeld. Ook de onderzijden van uitkragende gebouwelementen krijgen aandacht in het ontwerp.

Voor de verdiepingen is de maximale uitkraging van buitenruimtes voorgeschreven. De minimale hoogte is vastgesteld op 4,5m. Bij een plinthoogte van 3m, geldt een minimale hoogte van 6m.



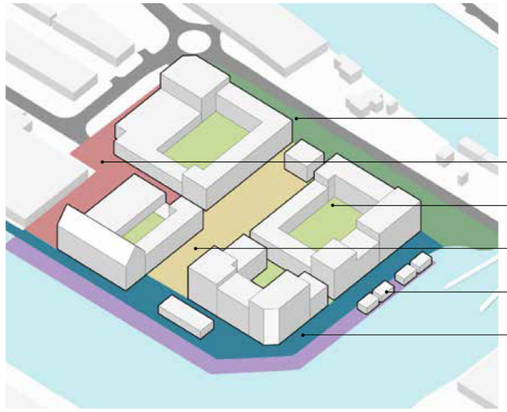




Zes deelgebieden

3.2 Beeldkwaliteit per deelgebied

De kaart op de rechterpagina geeft het gehele plangebied weer. Op pagina's hierna wordt het gebied beschouwd aan de hand van zes deelgebieden met elk een eigen karakter.



1. Langs de Oude Rijn
2. Bedrijvigheid
3. Weelderige binnentuinen
4. Intieme binnenhaven
5. Op het water
6. Stoere kade

Langs de Oude Rijn



Bedrijvigheid



Weelderige binnentuinen



Intieme binnenhaven



Op het water



Stoere kade



Deze kaart toont het landschapsontwerp van Kop West als geheel. Op de komende pagina's zal deze kaart of delen ervan worden gebruikt om de beeldkwaliteit per deelgebied te verduidelijken.

A/B/C/D	Samengestelde bouwblokken
I	Accent aan de binnenhaven
II	Horeca aan de haven
III	Mogelijkheden voor programma drijvend op het water



1. Langs de Oude Rijn

De bebouwing in dit gedeelte van Kop West, presenteert zich duidelijk met de voorzijde naar de Hoorn.

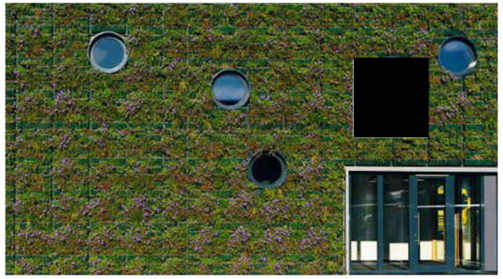
De gebouwen met de entree aan de Hoorn hebben een hoogte van vijf of zes bouwlagen. Om deze gebouwen niet te massief te maken, wordt een verdeling in verschillende ensembles voorgesteld om de korrelgrootte te verkleinen.

De gebouwen langs de Hoorn krijgen voornamelijk een woonprogramma. Het gebouw op de Kop bij de rotonde, wat een werkgebouw is, staat op de meest prominente en zichtbare plek. Dit gebouw wordt daarom een architectonisch accent, de eerste 'special'.

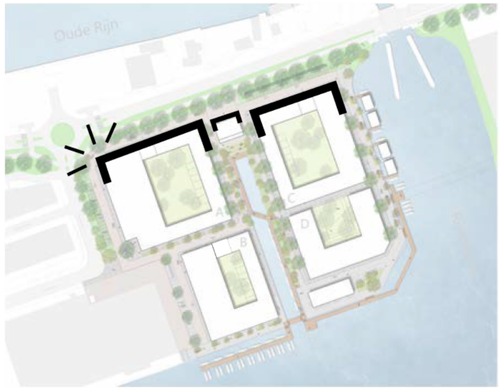
Tussen de twee bouwblokken in komt een bijzonder woonblok in de vorm van een paviljoen. Dit paviljoen is goed zichtbaar vanaf de Hoorn en vanuit de intieme binnenhaven. De vorm en positie van het paviljoen zorgen ervoor dat beide deelgebieden met elkaar verbonden blijven, maar toch afgebakend zijn, zodat beide gebieden een eigen karakter kunnen krijgen.



De bebouwing presenteert zich met de voorzijde naar de Hoorn.



Paviljoen op de kop van de binnenhaven kan een groene gevel krijgen.





'Special' bij de rotonde in de Hoorn

2. Bedrijvigheid

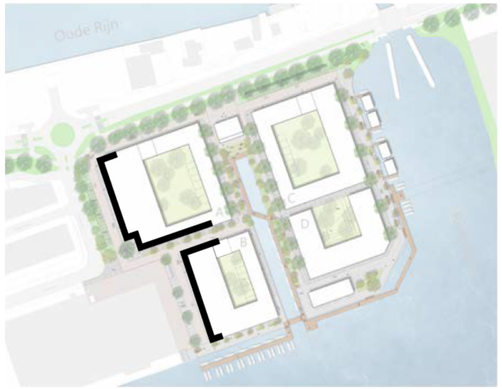
In de Westhaven bevindt zich in de toekomst nog steeds bedrijvigheid. Dit deelgebied sluit daarop aan en wordt de overgangszone tussen bedrijvigheid en wonen. Dit vraagt ook om een overgang in bebouwing, waarmee de flexibel te gebruiken bedrijvenpanden van van oost naar west steeds grootschaliger worden. Hier ontstaan flexibele profielen met een hoge functionaliteit.

De diepste kavels bevinden zich aan de westzijde nabij de bestaande bedrijven en bieden ruimte voor bedrijfshallen en bedrijfsverzamelgebouwen voor bedrijvigheid.





De beeldvorming is stoer en ruw.





Harbour Village, Heembouw Architecten

3. Weelderige binnentuinen

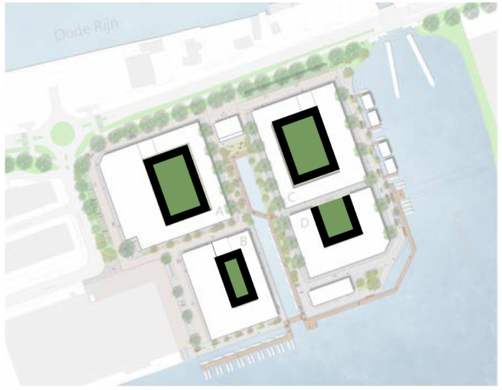
Aan de binnenzijde van drie bouwblokken, gelegen op de mobiliteitshub, ontstaan groene gemeenschappelijke ruimtes. De buitenruimten van de grondgebonden woningen sluiten hierop aan en zijn direct verbonden met de gemeenschappelijke binnentuin. Ook bedrijven kunnen gebruik maken van deze buitenruimte, zolang de binnenruimte als geheel is ontworpen en er geen hekken komen komen te staan.

Omdat de voorzijden van deze gebouwen aan verschillende deelgebieden grenzen, ontstaat hier een mix van gebouwhoogten. De afzonderlijke ensembles zullen ook aan deze zijde van het gebouw herkenbaar zijn. Per gebouw wordt voor dezelfde uitstraling gekozen als aan de straatkant van het gebouw, zodat de afzonderlijke panden duidelijk als afzonderlijke entiteit zijn te herkennen.



De afzonderlijke gebouwen zijn ook vanuit de binnentuin duidelijk herkenbaar.





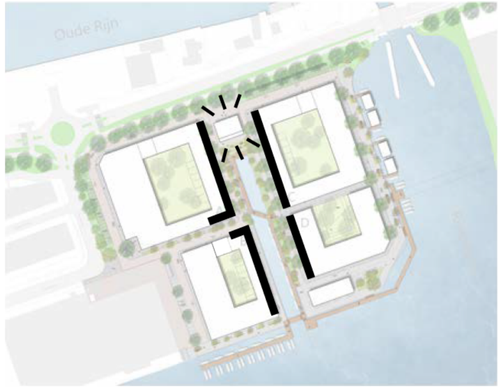
4. Intieme binnenhaven

Het binnenwater biedt andere kansen. Het water is minder diep en de maat kleinschaliger. De schaal van de bebouwing past zich hierop aan. Hier zullen grondgebonden kadewoningen en woon-werkwoningen worden afgewisseld met kleinschalige appartementen. De hoogte verspringt van drie tot vijf bouwlagen. De plinthoogtes kunnen variëren in dit gebied, waarbij intimiteit van de binnenhaven het uitgangspunt is. Zie pagina 34 voor de verdeling van de ensembles.

Op de kop van de binnenhaven is de ‘special’ voorzien die eerder al beschreven is bij 1 (Langs de Oude Rijn). Dit gebouw zal van alle zijden zichtbaar zijn, dus ook vanuit de binnenhaven. Dit biedt de kans om er een echte blikvanger van te maken.



Aan de kop van de binnenhaven is een ‘special’ voorzien.





De maat van de bebouwing past bij de intieme sfeer van de binnenhaven.



Zicht op de binnenhaven zorgt voor een unieke woonbeleving.



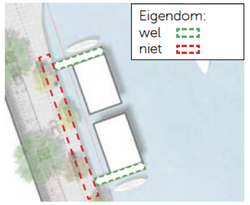
Grondgebonden woningen en kleinschalige appartementen worden afgewisseld.

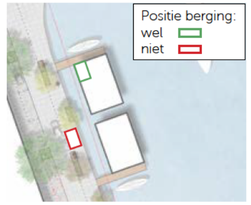
5. Op het water

Op het water langs de haven is ruimte voor drijvende objecten met voldoende afstand onderling om verre doorzichten te waarborgen. Ook de hoogte is beperkt, zodat het zicht vanuit de woningen aan de kade niet wordt verstoord.

De drijvende objecten worden alzijdig ontworpen, waarbij in het bijzonder ook het dak wordt meeontworpen als vijfde gevel. Dit is namelijk waar bewoners van de kadewoningen op uitkijken. De drijvende woningen zijn licht van gewicht en de materialisatie past bij het havenkarakter (zoals hout). De verbinding met de kade wordt meegenomen in het ontwerp en ook moeten de vlonders worden geïntegreerd. De berging komt in de drijvende woning en is bereikbaar via de steiger. Er komen dus geen losse bergingen op de kade aangezien de kade geen eigendom is van de woning.

Op de hoek tussen de haven en de binnenhaven komt een vierde "special'. Dit paviljoen krijgt een horecafunctie met aan alle drie de waterzijden ruimte voor een terras.



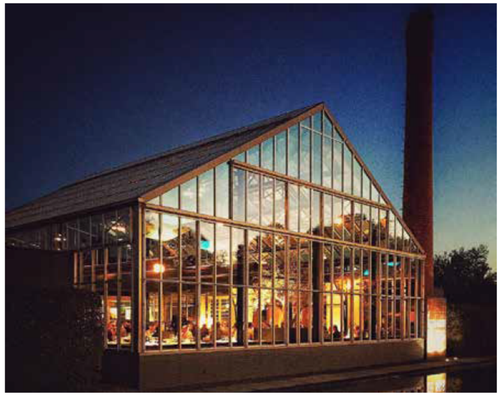






Wonen op het water





Horecapaviljoen aan het water, de vierde 'special'

6. Stoere kade

Aan de oostzijde en de zuidzijde van Kop West liggen de Oosthaven en de Westhaven. Hierlangs liggen de stoere kades.

Het zicht op het water maakt deze plek zeer geschikt voor woningen. Deze gebouwen variëren in hoogte tussen de vijf en negen bouwlagen, wat wordt gebruikt om de afzonderlijke gebouwen van elkaar de onderscheiden.

De plint wordt voornamelijk ingevuld met woonfuncties, maar zal flexibel worden ontworpen, zodat er ook een ander programma mogelijk is zoals bedrijvigheid of dienstverlening.

De afgeschuinde hoek aan de oostzijde en de twee gebouwen aan de westzijde vormen architectonische accenten, de tweede en derde 'special'.







Gebouwen schouder aan schouder aan de Oosthaven



'Special', architectonisch accent aan de Westhaven

3.3 Principes & toetsingscriteria

Bij binnenkomst in het gebied moet duidelijk zijn dat dit gebied een eigen identiteit heeft. Gebouwen worden onderverdeeld in plint - middendeel - dak. Het havenkarakter van de Rijnhaven is het belangrijkste uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Zowel in bouwmassa en gevelopbouw als in de omgang met buitenruimtes en materialisatie is het havenkarakter het leidende thema waarop de verschillende regels zijn gebaseerd.

Situering havenblokken en rooilijnen

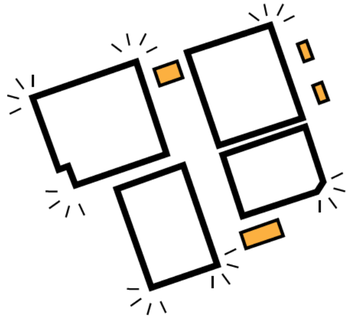
- Bij de samengestelde blokken zijn de individuele gebouwen duidelijk ondergeschikt aan het bouwblok.
- De gebouwen die gezamenlijk de hoofdblokken vormen, zijn gebouwd op de rooilijn. Op hogere verdiepingen zijn setbacks of uitkragingen mogelijk.
- De vrijstaande paviljoens staan juist niet op de rooilijn.

Bouwmassa en oriëntatie

- Binnen de vier samengestelde blokken zijn de gebouwen als entiteiten duidelijk afleesbaar.
- Gebouwen hebben een heldere hoofdvorm, geïnspireerd op de voorbeelden van havenarchitectuur. Waarbij uitzondering het beeld verrijken.
- De gebouwen die gezamenlijk de blokken vormen hebben ieder een eigen zichtbare en heldere ontsluiting.
- Individuele gebouwen binnen de vier samengestelde bouwblokken zijn duidelijk afleesbaar.
- Binnen de vier samengestelde blokken hebben de gebouwen op de hoek een tweezijdige oriëntatie om blinde gevels te voorkomen.
- De bebouwing aan de bestaande haven heeft een grotere korrel. De bouwvolumes aan de binnenhaven zijn kleinschaliger.
- De vrijstaande accenten zijn alzijdig vormgegeven en met name bij de horeca transparant. Technische ruimten verstoren dit beeld niet.

De plint, overgang openbaar - privé

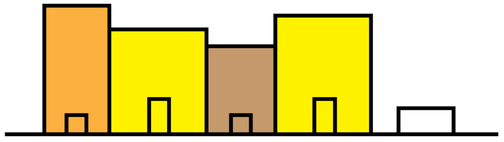
- Entrees van mobiliteitshubs zijn onderdeel van de architectuur en vormen een uitzondering.



Vier samengestelde blokken zijn op de hoeken tweezijdig geörienteerd. Vrijstaande paviljoens wijken van de rooilijn af.



Gebouwen hebben een heldere hoofdvorm, geïnspireerd op de voorbeelden van havenarchitectuur.



De gebouwen hebben een eigen identiteit en een eigen zichtbare ontsluiting.

- Bij een woonfunctie aan de kade heeft de begane grond altijd een overgangszone tussen het openbare gebied en de private binnenruimte, zoals een Delftse stoep.
- Door de extra hoogte in de begane grondvloer hebben de gebouwen een duidelijk afleesbare plint. (zie plinten in het beeldkwaliteitsplan).
- De plint is rondom uitnodigend en overwegend transparant. De verblijfsruimte op de begane grond heeft daarom altijd een grote maat en techniekruimtes bevinden zich zo min mogelijk aan de gevel.
- Hoofdentrees van appartementengebouwen aan de kade zijn duidelijk herkenbaar en bij voorkeur iets teruggelegd, zodat er een overgangszone ontstaat.
- Bij voorkeur zijn entrees aan de kade twee verdiepingen hoog en uitnodigend. Bellentableaus en installaties worden meegenomen in het ontwerp.

Gevels en balkons

- Bij de oost-west-georiënteerde blokken kunnen balkons aan oost en/of westkant gepositioneerd zijn, wat leidt tot een afwisselend gevelbeeld.
- Door vormgeving van de balkons onderstreept het woonkarakter. De onderzijden van uitkragende gebouwelementen krijgen aandacht in het ontwerp.
- Technische aspecten als noodoverstorten of roosters worden meegenomen in het ontwerp. Vanuit industrieel perspectief wordt een praktische oplossing gekozen.
- Technische ruimtes worden meegenomen in het ontwerp van het bouwvolume.

Vormgeving dak

- Door verschillende kapvormen is extra kwaliteit op de bovenste bouwlaag te realiseren (zie bouwlagen in het beeldkwaliteitsplan). Zo blijft de bouwhoogte flexibel.
- De dakrand is bewust vormgegeven. Installaties en zonnepanelen (e.d.) zijn waar mogelijk niet zichtbaar vanaf de straat.

Materiaalgebruik en kleur

- Elk gebouw heeft een herkenbaar hoofdmateriaal, zoals steen, staal, hout of beton.
- Bij materiaalkeuze en detaillering is rekening gehouden met duurzaamheid, vervuiling en veroudering.



De introductie van een overgangzone, als Delfste stoep maar ook in het woninggebruik, heeft meerwaarde voor bewoners en de wijk.





Balkons verspringen en zijn zowel in- als uitpandig ontworpen om een monotoon gevelbeeld te voorkomen.

4.
BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

4.1 Beeldkwaliteit principes

De stedenbouwkundige opzet zorgt ervoor dat de gebouwen en de openbare ruimte een relatie aangaan met de omgeving door middel van zorgvuldig gekozen routes en zichtlijnen. Het havenkarakter vormt de basissfeer van het openbare gebied. De stoere kade is groen en voetgangersvriendelijk ingericht. De stoep en de rijbaan bevinden zich op één niveau, waarbij de auto te gast is. Zo wordt voetgangers en fietsers de maximale vrijheid geboden en is heel Kop West geschikt om te sporten. Er wordt gezocht naar natuurlijke sport- en spelaanleiding, waarbij speelplekken flexibel worden ingericht voor kinderen van verschillende leeftijden. Kinderen krijgen de ruimte om het water en de natuur te ontdekken.

Groen

Zowel de openbare ruimte als de collectieve binnentuinen zullen een groen karakter krijgen. Verharde stoer ingerichte kades dragen bij aan de havensfeer die het gebied zijn identiteit geeft. Bomen in de straatprofielen zorgen voor schaduw en verkoeling. Het groen heeft een hoge esthetische waarde en is onderhoudsvriendelijk. De variatie in groen biedt een thuis voor vogels en insecten en draagt bij aan biodiversiteit.

Water

Water stempelt het karakter van Kop West Vrijwel alle woningen hebben z cht op het water en het s belangrijk dat het water beleefbaar is. Om aan te sluiten bij de duurzame ambities, wordt regenwater zo veel mogelijk opgevangen in bufferruimten op de daken en in de binnentuinen. Het water wordt dan gefaseerd afgevoerd om het afvoersysteem te ontlasten of hergebruikt om de beplanting ook in droge perioden van water te voorzien. Houten vlonders op het water, worden met elkaar verbonden en creëren een wandelroute die Kop West verbindt met de omgeving.

Materiaal en inrichting

Het havenkarakter zal duidelijk voelbaar zijn en komt terug in de sfeer en de inrichting van het gebied. Kop West sluit hierbij aan op keuzes die reeds zijn gemaakt voor de kop van de haven en Rijnhaven Oost. Ook binnen Kop West zal samenhang in materialen en inrichtingselementen ervoor zorgen dat de verschillende karakters samen een geheel vormen.







In het Kop West komen ondergrondse afvalcontainers, zodat niet iedere woning eigen kliko's nodig heeft. Ook kan het afval zo centraal worden gescheiden, verzameld en opgehaald. Trafo's worden inpandig opgelost.

Op de kades langs de haven wordt voorgesteld om robuuste industrieplaten te gebruiken, zodat de havensfeer wordt benadrukt. Om een contrast te vormen, krijgen de randen langs de bebouwing een trottoir met betontegels met een toeslagmateriaal. Het trottoir is een verfijning ten opzichte van de stelconplaten. Het is kleiner in maat en heeft meer variatie in uitstraling, waardoor het past bij de voordeur van mensen. In de rest van het gebied worden straten uitgevoerd met een rij lopers van gebakken klinkers. Zo ontstaat een wat intiemere sfeer die toch aansluit bij het havenkarakter.

Parkeren langs de Hoorn kan op grasstenen waarmee de groene uitstraling van deze zone wordt behouden. Op de kade kan worden geparkeerd op de robuuste industrieplaten. Op de kade aan de oostkant wordt geparkeerd op tegels en aan de industriezijde op stelconplaten. Er wordt gezocht naar natuurlijke sport- en spelaanleiding waar kinderen de ruimte krijgen om het water en de natuur te ontdekken.

Langs de kade en in de binnenhaven worden vlonders gemaakt die de verbinding leggen tussen de haven en de binnenwereld. Deze houten elementen geven toegang tot het havengebied en geven de bewoner de kans om het water van dichtbij te ervaren.

Het straatmeubilair krijgt een rauwe en stoere uitstraling die qua stijl past bij de haven, zoals een robuuste houten balk a s bank (z e meer voorbeelden bij 4.3 Toetsingscriteria).




Stoere tegels langs woningen

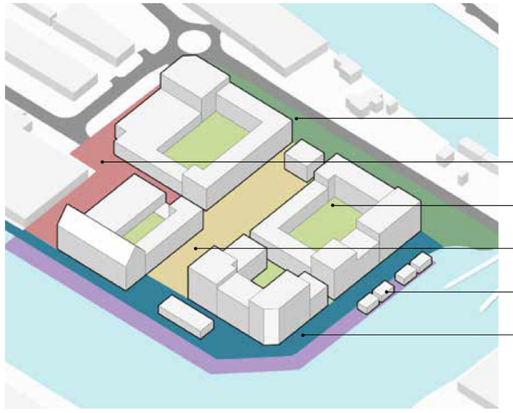

Parkeren op grasklinker en industrieplaat


Industrieplaten havenkade


Robuuste klinkers op rijbaan (doels)

Zes deelgebieden

4.2 Beeldkwaliteit per deelgebied



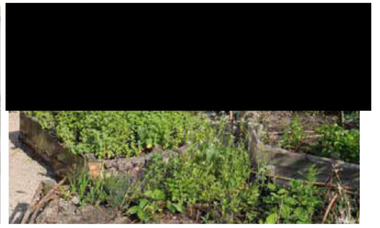
Langs de Oude Rijn



Bedrijvigheid



Weelderige binnentuinen



Intieme binnenhaven



Op het water



Stoere kade

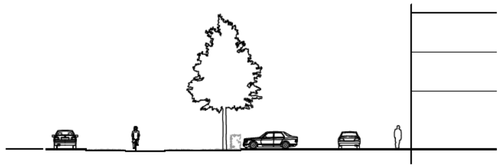


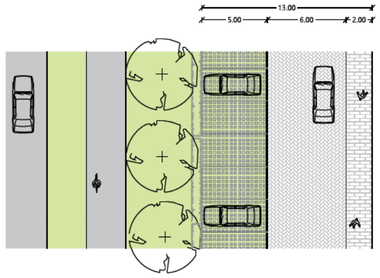
1. Aan de Oude Rijn

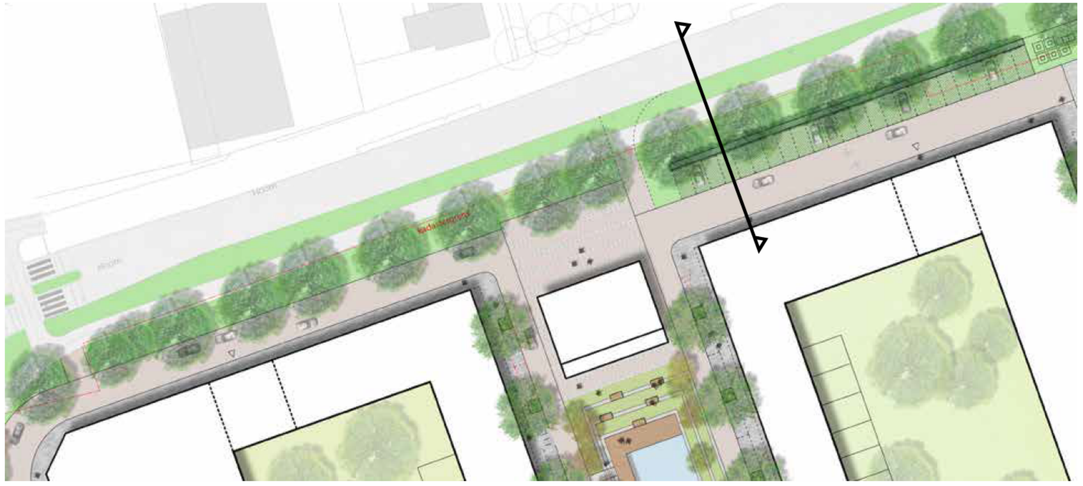
Deze zone wordt gekenmerkt door het groene karakter. Langs de Hoorn is aan de zuidzijde een redelijk groen karakter aanwezig tot aan de Rijndijk. Dit groene karakter wordt doorgezet met een brede groenstrook met bomenrij.

Hier ligt een ventweg met parkeervoorzieningen voor bezoekers. Door hagen worden geparkeerde auto's vanaf de Hoorn aan het zicht onttrokken. De materialen in het profiel zijn de gemêleerde betontegel in de stoep, gebakken klinker in de rijbaan en parkeren op stelconplaten en grasstenen.



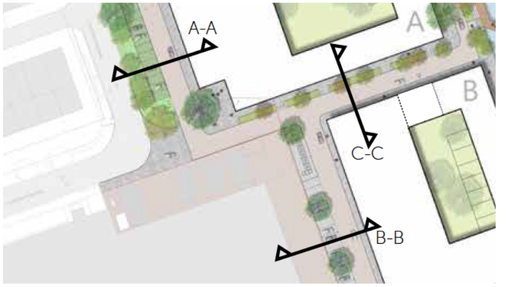


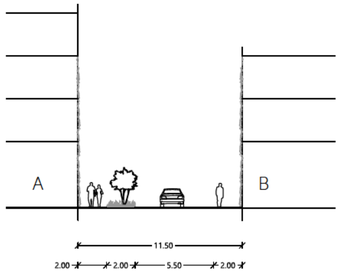




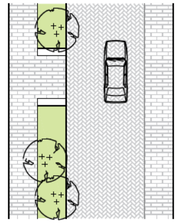
2. Bedrijvigheid

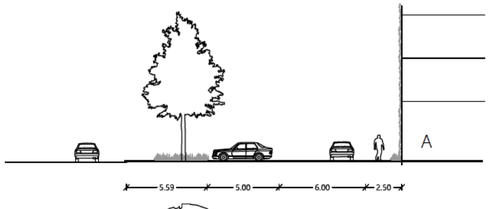
In deze overgangszone tussen bedrijvigheid en wonen, worden flexibele profielen ontworpen met een hoge functionaliteit. Parkeren en het laden van goederen is hier belangrijk, maar het is ook een plek om vakmanschap te laten zien in een voetgangersvriendelijk ontwerp. Deze ruimte wordt op een stoere manier vormgeven. Ook vormt het de entree van het gebied en wordt al iets voelbaar van de achtergelegen wereld. Bomen worden toegevoegd om het aanzicht te vergroenen.

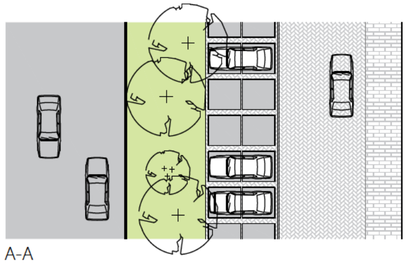




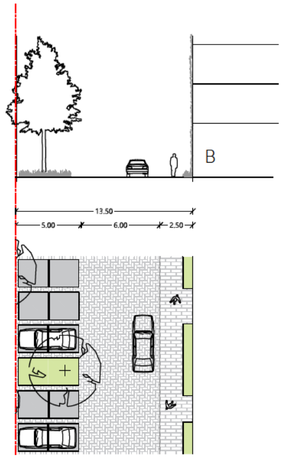
C-C







A-A

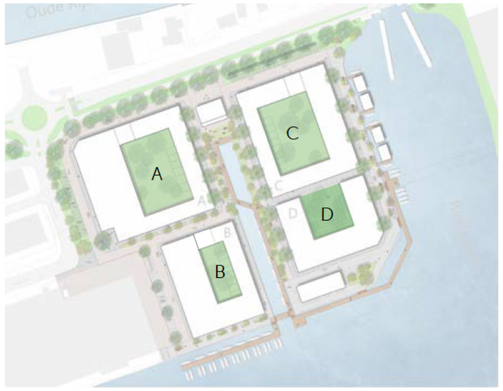


B-B

3. Weelderige binnentuinen

Woningen kijken enerzijds uit over het water en anderzijds over de groene binnentuinen die worden ontworpen boven de mobiliteitshubs. Deze gemeenschappelijke tuinen vormen een beschutte plek waar bewoners kunnen ontspannen en waar kinderen veilig kunnen spelen.
De binnentuin krijgt een weelderige uitstraling en zal ontworpen worden in samenspraak met toekomstige bewoners. Woningen die grenzen aan de binnentuin, krijgen een buitenruimte op het dek die integraal wordt meeontworpen met de binnentuin.

De binnentuin van blok D sluit aan op de openbare ruime. Deze tuin is niet boven een mobiliteitshub gelegen, waardoor er ook bomen in de volle grond kunnen groeien.



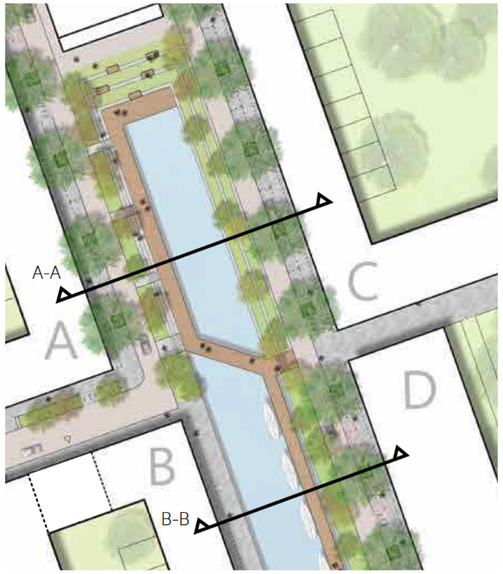


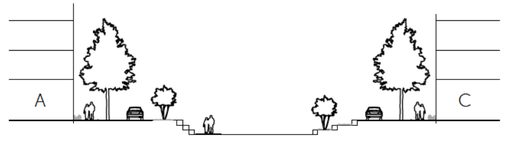
4. Intieme binnenhaven

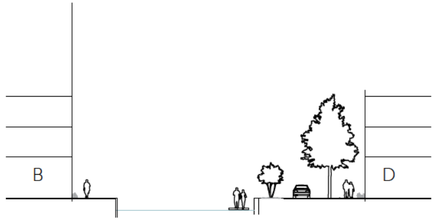
Langs de bebouwing loopt een voetgangersvriendelijk en autoluw maaiveld. Het water in de binnenhaven is van een ander karakter dan aan de Rijnhaven. Door de beperkte maatvoering in combinatie met bomen, groenelementen en waterbeplanting, voelt deze ruimte intiemer aan. De kades zijn getrapt aangelegd of voorzien van een vlonder om de afstand tot het water zo klein mogelijk te maken.

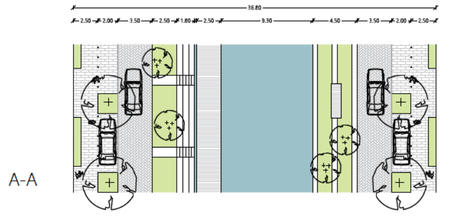
De toegepaste materialen passen bij het intieme karakter en de robuuste uitgangspunten. Het wordt een mengeling van gemêleerde grijze tegels en gebakken klinkers, met aan de waterzijde houten vlonders.

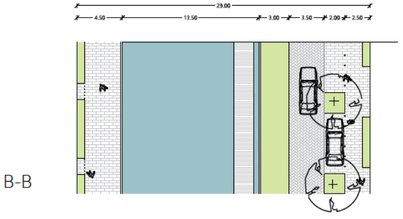






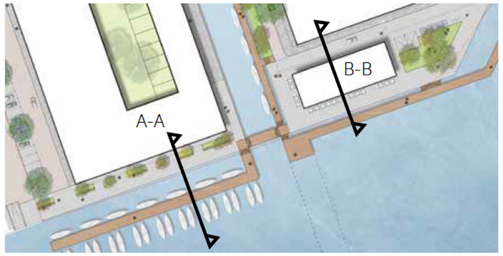


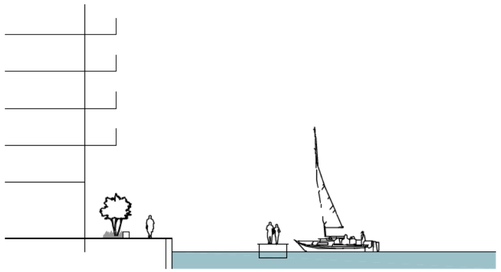


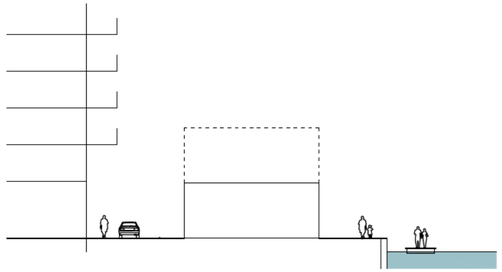


5. Op het water

Water staat centraal in Kop West. Er komt een houten openbare boardwalk over het water die parallel ligt aan de stoere kade en daarmee de mogelijkheid biedt om nog dichter bij het water te komen. De boardwalk wordt zo ingericht dat het water maximaal kan worden ervaren. Geïntegreerd meubilair biedt mogelijkheid om te ontmoeten en te ontspannen met zicht op de Rijnhaven. De boardwalk verbindt de binnenhaven met de stoere kade en in de toekomst vormt het wellicht de verbinding met Rijnhaven Oost.



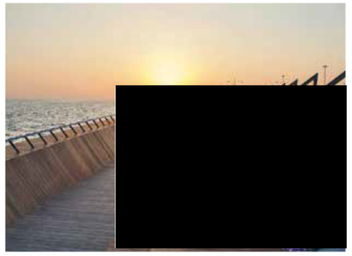




A-A

B-B



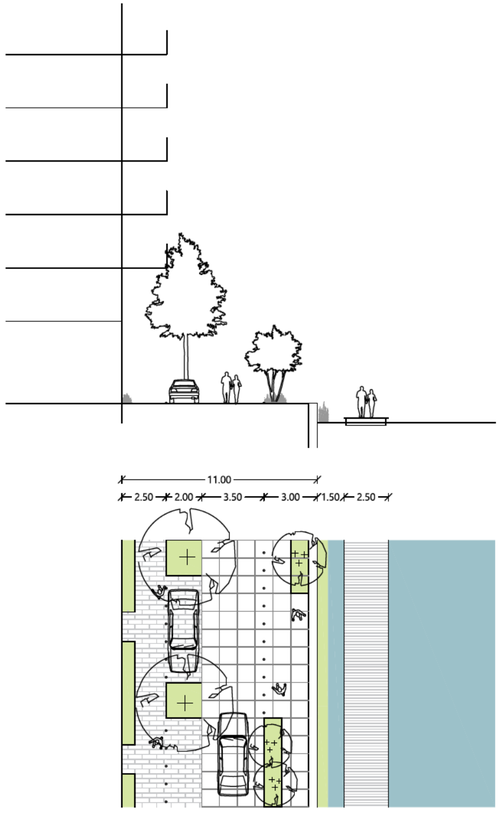


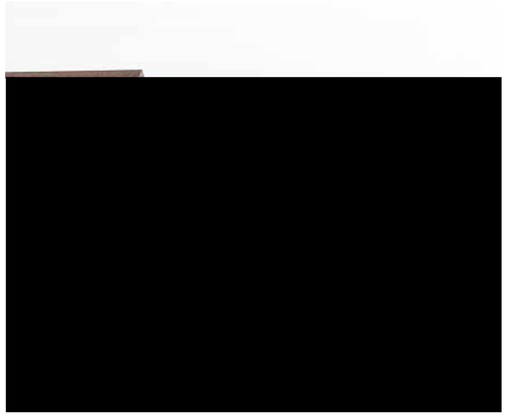


6. Stoere kade

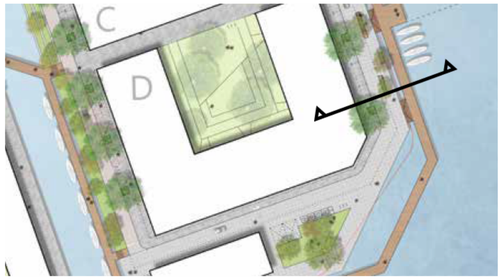
Deze kade wordt gekenmerkt door lucht en ruimte. Hier domineert het uitzicht en mag je de weidsheid van de locatie proeven.

De kades stralen eenheid uit. In het profiel wordt onderscheid gemaakt tussen stelconplaten aan de zijde van het water en gemêleerde tegels aan de zijde van de gebouwen. Door bomen en groenelementen krijgt de voetgangersvriendelijke kade een groene uitstraling.









4.3 Principes & toetsingscriteria

Havensfeer

- De kades zijn openbaar met voldoende recreatiemogelijkheden die aansluiten bij het betreffende deelgebied. De auto is er te gast.
- Er wordt gekozen voor één samenhangend palet aan verhardingsmaterialen en meubilair dat qua kleur, maat en uitstraling past bij het karakter van het betreffende deelgebied.
- De straten en binnenhoven zijn ingericht als verblijfsplekken waarbij inrichtingselementen de beleving van de betreffende deelgebieden versterken.
- Verlichting draagt bij aan de sociale veiligheid, beleving en sfeer van het gebied.
- Het watersysteem is integraal ontworpen, zodat het zichtbaar en beleefbaar is.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologie

- De openbare ruimte is zo groen mogelijk en klimaatadaptief ingericht.
- De beplanting in de openbare ruimte is gevarieerd, bevordert de biodiversiteit en draagt bij aan verkoeling.
- De beplanting is van hoge esthetische belevingswaarde en onderhoudsvriendelijk en bestand tegen natte en droge perioden.
- De vegetatiedaken boven de mobiliteitshubs en (delen van) gebouwen voeren hemelwater vertraagd af naar de omgeving en dragen bij aan verkoeling.
- Meubilair wordt met zoveel mogelijk duurzame, natuurlijke en circulaire materialen ontworpen.
- In ondergrondse afvalcontainers wordt afval gescheiden, verzameld en centraal opgehaald.
- Er wordt gezocht naar natuurlijke sport- en spelaanleiding en kinderen krijgen de ruimte om het water en de natuur te ontdekken.
- De verharding van de openbare ruimte heeft een hoge mate van duurzaamheid, qua productie en levensduur.
- De verharding is onderhoudsvriendelijk en slijtvast.













lingotto

JANSSEN de JONG projectontwikkeling

Het beeldkwaliteitsplan Kop West is opgesteld door Groosman met medewerking van BoschSlabbers landschapsarchitecten in opdracht van Lingotto & Janssen de Jong en in nauwe samenwerking met de gemeente Alphen aan de Rijn.

GROOSMAN

Bosch Slabbers

Bijlage 1 - Daklandschap (extra uitleg)

Om variatie in het plan te stimuleren, wordt de mogelijkheid geboden om het dak een bijzondere kapvorm te geven bij de koopwoningen en bedrijfspanden. Hierbij gelden maximale bouwhoogten die zijn gebaseerd op de hoogte van de bovenste verdiepingsvloer.

In het schema hiernaast zijn de gebouwen gemarkeerd waarbij zo'n bijzondere kapvorm mogelijk is. De aanzichten hieronder geven een voorbeeld van hoe de kapvorm eruit kan komen te zien. Er zijn echter veel meer mogelijkheden voor de dakvorm waarbij voor appartementen en bedrijfsruimten geldt dat:

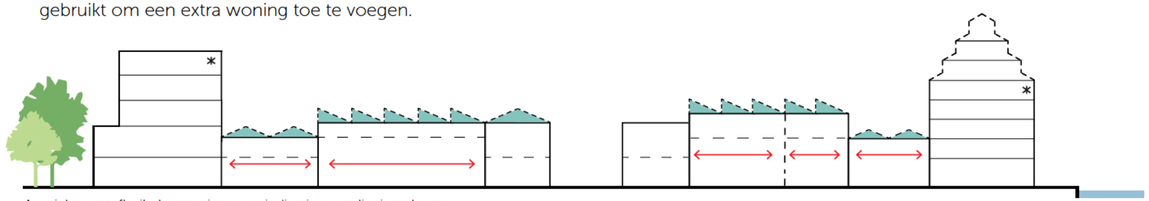
- de nokhoogte maximaal 7,5m hoger ligt dan de bovenste verdiepingsvloer;
- de goothoogte maximaal 4,5m hoger ligt dan de bovenste verdiepingsvloer.

Bij appartementen moet de kapvorm een toevoeging zijn van de woningen op de bovenste verdieping van het gebouw. De kap kan dus nooit een afzonderlijke woning vormen. Op de rechter pagina staan enkele voorbeelden.

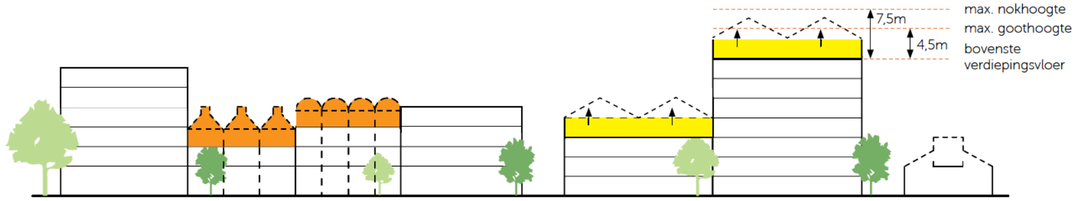
Voor een aantal gebouwen wordt een plat dak voorgeschreven en is dus geen bijzondere kapvorm toegestaan. Wel mag de goothoogte in deze gevallen maximaal 4,5m hoger liggen dan de bovenste verdiepingsvloer. De twee gebouwen van blok B aan het water vormen een uitzondering, waarbij de nokhoogte 13,5m hoger ligt dan de bovenste verdiepingsvloer. Bij deze uitzondering mag de bijzondere kapvorm wel worden gebruikt om een extra woning toe te voegen.



B Aantal bouwlagen
Positie aanzicht
Plat dak
Appartement met de mogelijkheid om een bijzondere dakvorm te maken
Bedrijfsruimte met de mogelijkheid om een bijzondere dakvorm te maken
EGW/woon-werkwoning met de mogelijkheid om een bijzondere dakvorm te maken
* Special



Aanzicht west: flexibele stramienen en indicatieve verdiepingsvloeren



Aanzicht binnenhaven: voorbeelden van een gedifferentieerd daklandschap

Vertaalslag naar het bestemmingsplan

Voor de vertaling van het stedenbouwkundig model naar het bestemmingsplan, is het behouden van flexibiliteit een belangrijk uitgangspunt. De maximale nok- en goothoogte van een ensemble worden bepaald door de bouwhoogten in het stedenbouwkundig model als basis te nemen. Om hier flexibiliteit in te behouden wordt voor platte daken steeds 1,5m extra hoogte toegestaan en voor daken met een bijzondere dakvorm 4,5m extra hoogte bovenop de geldende hoogten in het stedenbouwkundig model. Door hier een verdiepingshoogte van 3m bij op te tellen worden de maximale nok- en goothoogte van 4,5 en 7,5m bepaald die zullen gelden in het bestemmingsplan.

Dakvormen die wel zijn toegestaan

De aanzichten op deze pagina zijn voorbeelden van dakvormen die zijn toegestaan volgens de toetsingscriteria.

1. Maximale nok- en goothoogte
De goothoogte ligt 4,5m hoger en de nokhoogte ligt 7,5m hoger dan de bovenste verdiepingsvloer van het appartementengebouw. Dit is precies de maximaal toegestane hoogte, zoals aangegeven. De maximaal toegestane hoogte hoeft uiteraard niet te worden bereikt. Lager kan altijd, zoals hier bij de grondgebonden woningen is aangegeven.

2. Hoge kapvorm
De goothoogte wordt in dit voorbeeld lager gelegd dan de maximaal toegestane hoogte. Hierdoor kan er een extra hoge kapvorm ontstaan, omdat wel van de maximale nokhoogte wordt uitgegaan. Hierdoor kan veel variatie ontstaan in de dakhoogte.

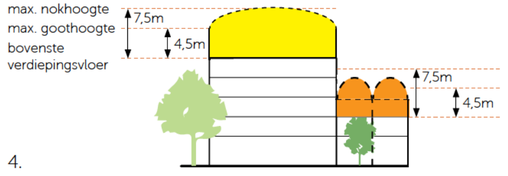
3. Gebruik van setbacks
De nokhoogte ligt hoger dan de goothoogte, waardoor gebouwen niet te massief worden. Het is wel toegestaan om het volume van de bovenste laag iets terug te leggen ten opzichte van de gevel (setback). Zo ontstaat bijvoorbeeld ruimte voor een terras. De rand van het terras mag in dit voorbeeld niet boven de goothoogte uitkomen.

4. Flexibiliteit
Binnen de gegeven kaders zijn er veel varianten mogelijk. De dakvorm kan bijvoorbeeld getrapt zijn vormgegeven. Ook zijn ronde of puntige vormen toegestaan, zolang de maximale nok- en goothoogten maar niet worden overschreden.

1.


2.


3.


4.


Bijlage 2 - Maximale nok- en goothoogten

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de maximale nok- en goothoogten aangegeven in de kaart op de rechter pagina. Er mag uiteraard onder de maximale hoogten worden gebleven. Hieronder een legenda, met daarin de kaart op de rechterpagina toegelicht.

Bouwblok
De rooilijn van bouwblokken staat vast. Uitbreiding of inkrimping van de bouwblokken is dus nooit mogelijk in de richting van de straat of binnentuin.

Opsplitsing in specifieke bouwaanduiding
Het bouwblok wordt opgesplitst in specifieke bouwaanduidingen, waarvoor goot- en nokhoogten worden vastgesteld. Het hoogste gebouw binnen deze bouwaanduiding is bepalend voor de maximale bouwhoogte.

nokhoogte / goothoogte

Nok- en goothoogte
De nok- en goothoogten zijn aangegeven in meters ten opzichte van het maaiveld. Deze maximale nok- en goothoogten zijn aangegeven per specifieke bouwaanduiding.

EGW

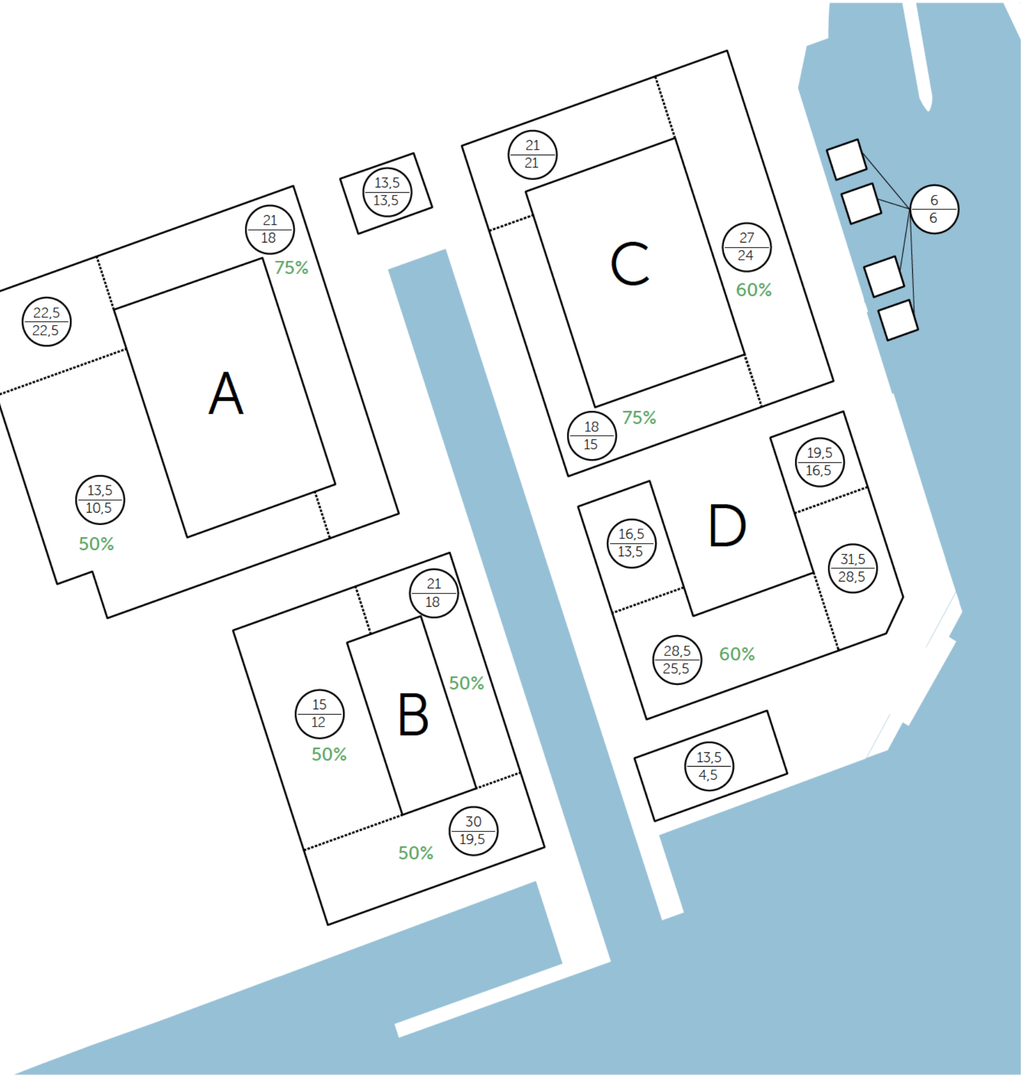
EGW
Voor een EGW geldt een maximale nokhoogte van 18m en een maximale goothoogte van 15m bij een plint van 4,5m.*

Bij een plint van 3m geldt bij een EGW een maximale nokhoogte van 16,5 en een maximale goothoogte van 13,5m.*

%

* Tenzij lager is aangegeven.

Maximaal percentage
Om te voorkomen dat de gehele bouwaanduiding de maximale hoogte krijgt, is in een aantal gevallen een percentage toegevoegd dat de maximale goot- en nokhoogte krijgt. De rest van de bouwaanduiding is minimaal één verdiepingshoogte lager (3,0m). Voor de bepaling van dit percentage is het stedenbouwkundig model leidend geweest.



Bijlage 3 - Parkeerbalans Spark

Omvang functies						Normatieve parkeerbehoefte			
Functie	**Aantal**		**P-kencijfer**	**per**		totaal	vast	bezoek	
Wonen									
Woningen 30-50 m2	14	stuks	0,6	1	stuk	8	8	0,2	3
Woningen 50-80 m2 sociaal	83	stuks	0,6	1	stuk	50	50	0,3	25
Woningen 50-80 m2	93	stuks	0,9	1	stuk	84	84	0,3	28
Woningen 80-100 m2	46	stuks	1,1	1	stuk	51	51	0,3	14
Woningen 100-130 m2 (1)	50	stuks	1,3	1	stuk	65	65	0,3	15
Woningen 100-130 m2	9	stuks	1,4	1	stuk	13	13	0,3	3
Woningen 130-160 m2 (1)	16	stuks	1,5	1	stuk	24	24	0,3	5
Woningen 130-160 m2	16	stuks	1,6	1	stuk	26	26	0,3	5
Woningen > 160 m2	3	stuks	1,8	1	stuk	5	5	0,3	1
Aantal woningen	**330**	**stuks**				**325**	325		
Visite woningen <50m2	14		0,2	1	stuk	3			3
Visite woningen >50 m2	316		0,3	1	stuk	95			95
Overig									
Kantoor	3.000	m2 bvo	1,6	100	m2 bvo	48	46	5%	2
Bedrijfsverzamelgebouw	3.000	m2 bvo	1,5	100	m2 bvo	45	41	10%	5
Bedrijven arbeidsint/bez. extensief	1.800	m2 bvo	1,9	100	m2 bvo	34	32	5%	2
Bedrijven arbeidsex/bez. extensief	3.600	m2 bvo	0,8	100	m2 bvo	29	27	5%	1
Distributiecentrum/loods	1.800	m2 bvo	0,5	100	m2 bvo	9	9	5%	0
Maatschappelijk / dansstudio	500	m2 bvo	5	100	m2 bvo	25	2	93%	23
Detailhandel	1.000	m2 bvo	3,5	100	m2 bvo	35	8	76%	27
Horeca I	300	m2 bvo	12	100	m2 bvo	36	7	80%	29
Totaal	**15.000**	m2 bvo				**684**	497		187

Functie	**werkdag-ochtend**	**werkdag-middag**	**werkdag-avond**	**koop-avond**	**werkdag-nacht**	**zaterdag-middag**	**zaterdag-avond**	**zondag-middag**
Wonen								
Woningen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Visite woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Overig								
Kantoor	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Bedrijfsverzamelgebouw	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Bedrijven arbeidsint/bez. extensief	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Bedrijven arbeidsex/bez. extensief	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Distributiecentrum/loods	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
Maatschappelijk / dansstudio	50%	50%	100%	100%	0%	100%	100%	0%
Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
Horeca I	10%	40%	50%	60%	0%	60%	100%	60%

Functie	**Normatieve P-behoefte**	**werkdag-ochtend**	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Wonen									
Bewoners zwerfplek	276	138	138	248	221	276	166	221	193
Deelauto's	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Visite woningen	**98**	10	20	78	68	0	59	98	68
Overig									
Kantoor	48	48	48	2	2	0	0	0	0
Bedrijfsverzamelgebouw	45	45	45	2	2	0	0	0	0
Bedrijven arbeidsint/bez. extensief	34	34	34	2	2	0	0	0	0
Bedrijven arbeidsex/bez. extensief	29	29	29	1	1	0	0	0	0
Distributiecentrum/loods	9	9	9	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijk / dansstudio	25	13	13	25	25	0	25	25	0
Detailhandel	35	11	21	4	26	0	35	0	0
Horeca I	36	4	14	18	22	0	22	36	22
Totaal	657	361	392	403	392	298	328	401	305
Parkeercapaciteit deelauto's	22	22	22	22	22	22	22	22	22
Parkeercapaciteit zwerfplekken	383	383	383	383	383	383	383	383	383
Overschot/tekort	**-252**	44	13	2	13	107	77	4	100

Alternatieve mobiliteit	ja

Alternatieve mobiliteit	n normatieve P-behoefte		aantal	alternatief		verhouding	
	%	#		bewoners	bezoekers		
Deelauto's woningen	15%	49	22	49		1	4
	0%	0			0		2
Totaal				49	0		

(1) Bij appartementen met gezamenlijke parkeerplaatsen mag de parkeernorm met 0,1 pp worden verlaagd.

Normen gemeente Alphen aan den Rijn 2020 voor "Stad Alphen a/d Rijn" gebied c

Normen https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR644510