

An aerial photograph of a landscape featuring a river in the foreground, a cluster of buildings and parking lots in the middle ground, and large agricultural fields in the background. The image is partially overlaid with a blue and green graphic design on the right side.

Beeldkwaliteit

Steekterpoort I + II

mei 2019

concept

Alphen aan den Rijn

In perspectief

De huidige ruimtelijke ordening kenmerkt zich -naast kleinschalige initiatieven en maatwerk in de bestaande stad- veelal door schaalvergroting van infrastructuur en bedrijfspanden aan de stadsrand. Deze schaalvergroting heeft vaak een moeizame relatie met het fijnmazige onderliggende landschap en bestaande vergezichten. Schaalvergroting en nieuwe uitleglocaties kunnen worden afgedaan als een noodzakelijk kwaad, waar de economie en bereikbaarheid nu eenmaal om vragen. Bedacht moet echter worden dat een aantrekkelijk landschap ook een zeer relevante economische factor is. Kwaliteit van landschap en leefomgeving kunnen doorslaggevend zijn in het vestigingsklimaat en versterking van de concurrentiepositie van Alphen aan den Rijn.

Voor Steekterpoort is daarom van belang, dat een extra inspanning wordt geleverd om ruimtelijke kwaliteit te leveren, op alle fronten. Want Steekterpoort is het gebied, waar vele bezoekers en passanten kennis maken met Alphen aan den Rijn, en daarmee van betekenis als visitekaartje voor de stad. De lat ligt hoog.



	In perspectief	2
1.	Introductie	4
	1.1 Doelstelling	5
	1.2 status en toetsing	5
	1.3 Plangebied	5
	1.4 relatie welstandsnota	7
2.	Kader	8
	2.1 Oude Rijnzone	9
	2.2 Plangebied Steekterpoort	9
	2.3 Opgave	11
	2.4 Stedenbouwkundige opzet	13
3.	Deelgebied 'de Zwerfkeien`	14
	3.1 Beschrijving	14
	3.2 Criteria	16
4.	Deelgebied 'het lint`	24
	4.1 Beschrijving	24
	4.2 Criteria	26

1. Introductie



Plangrens beeldkwaliteitsplan (zwart gestippeld) in relatie tot bestemmingsplannen Steekterpoort I en II

1. Introductie

1.1 Doelstelling

Het Steekterpoortgebied staat aan de vooravond van een verdere ontwikkeling met bedrijfsbebouwing. De ruimtevraag van bedrijven is echter niet op voorhand te voorspellen. Dit betekent voor de verdere invulling van het gebied dus geen blauwdruk in de vorm van een uitverkaveld bedrijfsterrein en een volledig dichtgetimmerd bestemmingsplan, maar een flexibele houding waarin maatwerk mogelijk is. Individuele bedrijfsontwikkelingen moeten echter wel in ruimtelijke samenhang worden gezien, en zich voegen naar het grotere landschappelijke geheel. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiervoor de nadere kaders.

De doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is daarbij driedig:

- Het dient als instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen in het Steekterpoort gebied (beleidskader). Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend.
- Het dient als inspiratiebron en voor gebruikers, belanghebbenden, ambtenaren en bestuurders om daarmee de ten doel gestelde ruimtelijke kwaliteit te realiseren en te handhaven. Het maakt hen meer bewust van de streekeigen ontwikkeling en kwaliteiten van het landschap en architectuur, en geeft inspiratie hoe de (nieuwe of te wijzigen) bebouwing landschappelijk verankerd kan worden. Dit is van groot belang in de planvormingsfase.
- Het dient als gemeentelijk toetsingskader bij de uiteindelijke beoordeling van welstandsaspecten bij de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Status en toetsing

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Steekterpoort betekent een addendum op de gemeentelijke welstandsnota. Hiermee ontstaat een actueel toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten bij aanvragen voor een omgevingsvergunning in de Steekterpoort I en II.

Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitsplan als uitwerking van bestemmingsplan Steekterpoort II. Een sterke koppeling tussen beide plannen is van essentieel belang om een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen. Door deze koppeling wordt het beeldkwaliteitsplan breed onder de aandacht gebracht van gebruikers en belanghebbenden binnen Steekterpoort, maar ook bij de gemeentelijke plantoetsers. Zodoende komt dit aspect in een vroegtijdig stadium als toetsingskader van individuele bouwplannen aan de orde.

Verder zullen de criteria in dit beeldkwaliteitsplan gelden als verplichtende voorwaarden bij gemeentelijke en private gronduitgifte van bedrijfsgrond binnen Steekterpoort I en II, onderdeel uitmakend van de contractstukken.

De in dit plan opgenomen welstandsaspecten hebben niet alleen betrekking op bebouwing en verschijningsvorm, maar ook op zaken zoals de verkaveling, erfstructuur en erfbeplanting. Gezien deze bredere landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteitscriteria ligt de toetsing (en planbegeleiding) niet alleen bij de reguliere welstandscommissie, maar ook bij een gemeentelijk stedenbouwkundige en landschapsarchitect.

1.3 Plangebied

Het beeldkwaliteitsplan ziet in grove lijnen op het gehele Steekterpoortgebied, dat globaal begrensd wordt door de N11, de Gouwe, de Oude Rijn en de weidegronden tussen de voormalige vuilstort en het Goudse Rijkpad (zie afbeelding hiernaast). Het beslaat daarmee een groot deel van het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Steekterpoort I, en het plangebied van bestemmingsplan Steekterpoort II. Reeds bestaande bebouwing is buiten de kaders van dit plan gehouden, om daarmee bestaande rechten geen geweld aan te doen.

1. Kader

ruimtelijke kenschets

1. Introductie

1.4 Relatie Welstandsnota

In de vigerende Welstandsnota Alphen aan den Rijn 2015 staat over Steeckerpoort het volgende beschreven:

'Tegenover Schans II, ten oosten van de Gouwe, komt bedrijventerrein Steeckerpoort I. Het bedrijventerrein Steeckerpoort is deel van de Oude Rijnzone en bestaat uit twee fasen, aansluitend op de aanwezige overslagterminal Alpherium. Dit terrein is en wordt een belangrijke toegangspoort van Alphen aan den Rijn. Een hoogwaardige entree waar de gemeente trots op kan zijn is hier op zijn plaats. Veel bouwvelden zijn omringd door infrastructuur van een doorgaand karakter. Hier ligt de bijzondere opgave voor eenzijdige representatieve uitstraling van de bebouwing. Ook gezien vanaf de N11/spoorlijn en het buitengebied is een zorgvuldige vormgeving en landschappelijke inbedding van belang.'

De ambitie die in deze algemene beschrijving naar voren komt, is nog steeds actueel. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hier handen en voeten aan, onder meer door het aangeven van een specifieke beschrijving en toetsbare gebiedscriteria.

Welstandsniveau

Voor elk gebied binnen de gemeente Alphen aan den Rijn is het minimale welstandsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. In de vigerende welstandsnota heeft het landelijke (rivierdijk) lint langs de Oude Rijn een bijzonder welstandsniveau, en de aangrenzende te ontwikkelen bedrijfsgronden in Steeckerpoort een regulier welstandsniveau. Met de ontwikkeling van Steeckerpoort I en II als zichtlocatie en entree tot de stad, wordt voor dit gebied nu een bijzonder welstandsniveau voorgestaan. In gebieden met een bijzonder welstandsniveau geldt een uitgebreide set aan criteria, en wordt bij de bouwplanbegeleiding en -toetsing meer dan gemiddeld aangestuurd op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied.



huidige welstandsniveaus (oranje=regulier, rood=bijzonder)



Nieuwe verdeling welstandsniveaus voor Steeckerpoort I en II

2. Kader ruimtelijke kenschets



1) midden 19e eeuw,

De geschiedenis van dit cultuurlandschap voert ver terug. De oudste min of meer permanente bewoning dateert uit de Romeinse tijd. Na de Romeinse tijd is het gebied lange tijd slechts dun bevolkt geweest, voornamelijk door vissers en jagers. Pas omstreeks de tiende eeuw werd het achterliggend veengebied in cultuur gebracht volgens het systeem van de "cope-ontginning". Met de Oude Rijn als ontginningsbasis ontstond de kenmerkende "opstreckende" verkaveling met smalle, diepe kavels. De kolonisten vestigden zich elk op hun eigen kavel, in principe direct aan de basis nabij de Oude Rijn. Zo ontwikkelde zich op de oever van de Oude Rijn lineaire lintdorpen zoals o.a. Gouwsluis. Plaatselijk vonden ruimtelijke verdichtingen plaats door boerengeriefbosjes, boomgaarden, incidentele bedrijvigheid of buitenplaatsen (1). Maar dit alles binnen een vrijwel ongeschonden slagenstructuur, geent op de waterhuishouding.



2) introductie spoorlijnen

Het 'wegennet' bestond van oorsprong uit de waterwegen, waarvan de Oude Rijn de belangrijkste was. Langs de rivier, op de oeverwal, liep de weg van Holland naar Utrecht.

Pas in de 19e eeuw doet de stroomtrein zijn intrede in dit verder nog middeleeuwse landschap. In 1878 wordt de spoorlijn van Leiden naar Woerden aangelegd. In 1915 werd de lokaalspoorlijn van Uithoorn naar Alphen aangelegd, als onderdeel van de Haarlemmermeerspoorlijnen. Deze lijn is al voor de oorlog weer opgeheven, maar nog steeds zijn relictten hiervan in het plangebied zichtbaar, zoals in de voormalige halte Gouwsluis (gelegen op een terp, als aanlanding van de spoorbrug over de Oude Rijn naar wat nu de Treinweg heet). Ook in de begrenzing van de voormalige vuilstort is dit oude spoortracé als 'mespunt' in het landschap nog afleesbaar.



3) Hefbrug

Met de aanleg van de Hefbrug net voor de tweede wereldoorlog wordt het historische lint langs de Oude Rijn (Lint) verlaten. De ophaalbruggen en sluis ter plaatse van buurtschap Gouwsluis verliezen hun functie en worden opgeruimd.

Historie I

2. Kader ruimtelijke kenschets

2.1 Oude Rijnzone

Steekterpoort ligt ingeklemd tussen de Oude Rijn en de N11. Landschappelijk en geomorfologisch gezien is deze zone te beschouwen als 'oeverwal', gelegen op het grensvlak met het veenlandschap. Als gevolg van zandafzettingen is de oeverwal een stuk draagkrachtiger dan de zuidelijk gelegen veenpolders. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de eerste bewoning en occupatie van het landschap hier heeft plaats gevonden. De oeverwal kenmerkt zich daardoor vanouds als een meer verdicht landschap, met daarop woningen, bedrijven, buitenplaatsen en boomgaarden.

Vanuit provinciaal beleid wordt in de gebiedsprofielen 'Wijk en Wouden' en 'Gouwe Wiericke' de ambitie uitgesproken, het ruimtelijk contrast tussen veenpolders en oeverwal van de Oude Rijn meer te versterken. Dit o.a. door (landschappelijke) verdichting, met op essentiële plekken echter het behoud van ruimtelijke 'vensters', die het doorzicht dwars op de Oude Rijnzone bewaren.

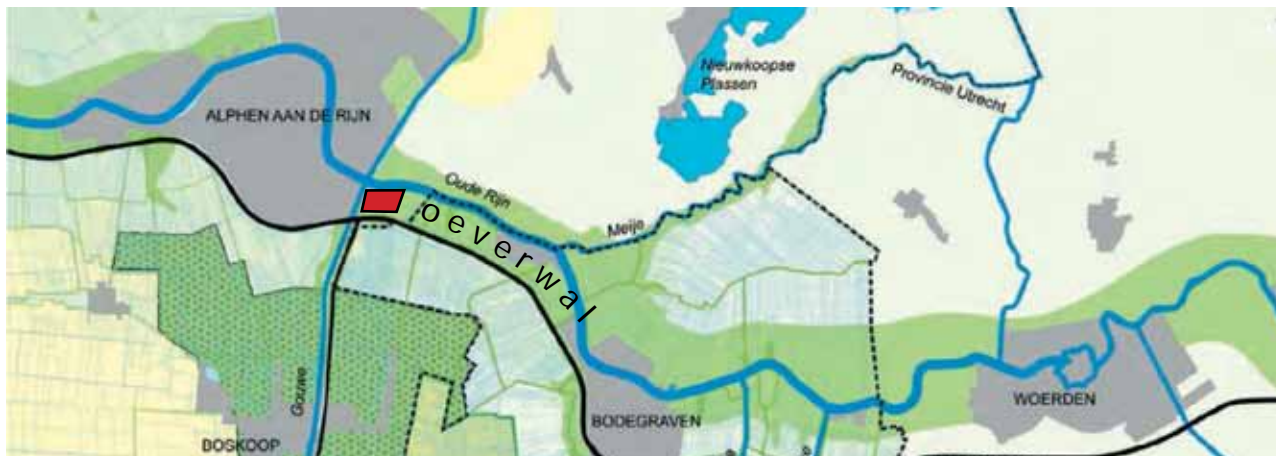
Met de ontwikkeling van Steekterpoort wordt de lijn gevolgd, waarin het ruimtelijk onderscheid tussen veenpolders en oeverwal wordt versterkt, en daarmee de leesbaarheid van het landschap op het hogere schaalniveau.

2.2 Plangebied Steekterpoort

Op het lagere schaalniveau van het plangebied zelf, is de leesbaarheid van het landschap in de loop der tijd echter grondig verstoord. In de loop van de geschiedenis hebben zich de veel transformaties voorgedaan (zie inzet op pagina 8 en 10).

De vele transformatieslagen hebben uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundige structuur, die gedomineerd wordt door verkeerswegen rondom, primair vorm gegeven vanuit de verkeerstechniek. De wegen delen het gebied op in meerdere fragmenten, extra aangezet door het forse hoogteverschil van de N207 ten opzichte van het overige terrein. De tussengelegen gronden, bestemd voor bedrijven, zijn in feite een restruimte van deze verkeersstructuur. De typologie van een helder straatweefsel, waaraan adressen kunnen worden ontsloten met duidelijke voor- en achterkanten, gaat in dit infrastructurele landschap niet op.

Langs de Steekterweg zelf is het fijnmazige slagenlandschap en bijbehorende erfbebouwing echter nog wel goed te herkennen. Relatief recente ontwikkelingen zoals de realisatie van ecopark de Limes spelen hierop in.



Steekterpoort op de oeverwal

2. Kader ruimtelijke kenschets



4) Steekterbrug

Door de realisatie van de Steekterbrug in de jaren '50 hoeft het noord- zuid verkeer niet langer meer dwars door Alphen. Ten zuiden van Gouwsluis verschijnt daardoor wel een verkeersplein.



5) N11

Met de aanleg van de N11 begin jaren '90 wordt de steeds drukker wordende Steekterweg (toen nog als rijksweg) eindelijk ontlast. Maar ook wordt het fijnmazige slagenlandschap tussen Steekterweg en N11 steeds grover van aard. Debet hieraan is de verkleuring van grasland naar akkerbouw, en de demping van tussensloten.



6) Alpherium/verlegging N207

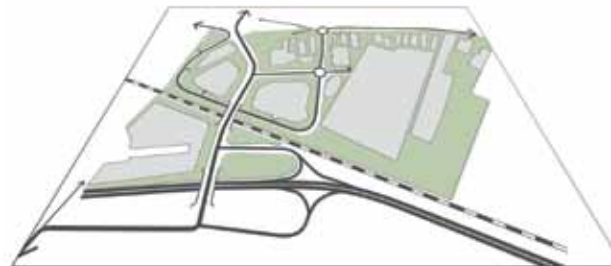
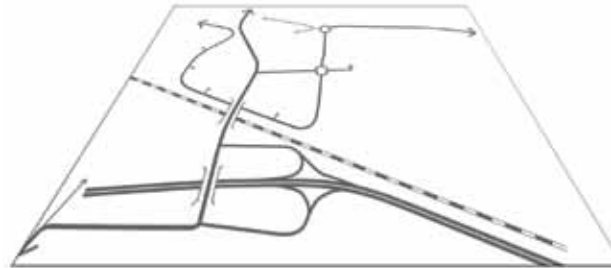
De voorlopig laatste ontwikkeling bestond uit de aanleg van het Alpherium. De Boskoopseweg/ N207 is hiervoor omgelegd. Om verkeerskundige redenen is de aansluiting van de Goudse Schouw (Hefbrug) op de N207 aan de oostzijde gelegd. Hierdoor is er een flinke omweg ontstaan, die de historische en directe relatie tussen Steekterweg en de stad (Gouwsluisseweg) verder heeft verstoord. De tussengelegen gronden zijn sterk versnipperd, en opgedeeld in 'eilandjes'.

Historie II

2. Kader opgave

2.3 Opgave

De opgave is om binnen een gefragmenteerd infrastructuurueel 'restlandschap' een overwegend grootschalig logistiek bedrijfsprogramma en bijbehorende waterberging te huisvesten, met een maat en schaal die zo z'n eigen wetmatigheden kent (zoals bijvoorbeeld de voorkeur voor 'bedrijfscourante' (rechthoekige) afmetingen, en de beperkte mogelijkheden voor 'exposure' of gevelopeningen). Daarnaast moet worden vormgegeven aan de schaa sprong naar de omgeving, en het geheel moet landschappelijk worden ingepast. Dit moet uiteindelijk leiden tot een hoogwaardig vormgegeven bedrijventerrein en stadsentree, dat zich laat lezen als dé oostelijke poort tot Alphen.



Gegeven: 'verkeerslandschap'

+

Vraag: bedrijfspercelen (en bijbehorende waterberging)

+

Voorwaarden: zorgvuldige landschappelijke inpassing en vormgeving aan de schaa sprong

=

Doel: Hoogwaardig vormgegeven entree tot Alphen.

2. Kader

stedenbouwkundige opzet



2. Kader stedenbouwkundige opzet

Als antwoord op de opgave wordt uitgegaan van opdeling van het gebied in twee deelgebieden. De grotere uit te geven gronden aan de zuidzijde kenmerken zich door een zekere vormeloosheid, omsloten door infrastructuur. In tegenstelling tot een traditioneel straatweefsel is het welhaast onmogelijk om hierbinnen een voor- en achterkant te definiëren. Alle zijden zijn immers zichtlocatie. Om hier mee om te gaan, wordt als basisprincipe uitgegaan van een concept, dat zich nog het best laat omschrijven als een landschap met daarin min of meer objectmatige bouwblokken (poëtisch gesteld: 'zwerfkeien'). De amorfe 'zwerfkeien' zijn alzijdig, en kiezen geen duidelijke richting. De ruimtelijke beperkingen, veroorzaakt door de omliggende infrastructuur, worden zodoende ingezet als positief ontwerpmotief. Bij gebrek aan een heldere stedenbouwkundige structuur zijn eenduidigheid en consistentie in het beeld des te belangrijker.

Aan de noordzijde wordt ingezet op een stedenbouwkundige invulling die aansluit bij de aard, maat en schaal van de Steekterweg. Met de Steekterweg als drager en ontsluiting is hier ruimte voor langwerpige woon-werkkavels in een heldere verkaveling. Door een relatief extensieve bebouwing is er veel ruimte voor erfbeplanting in de vorm van houtwallen en -singels. Dit private groen, in combinatie met een gemeentelijke groenbuffer, speelt een grote rol in de beleving van dit gebied. Met het groen en de kleine

stedenbouwkundige korrel van het bestaande lint wordt hiermee vorm gegeven aan de schaalspiong tussen N11 en Steekterweg, en aangesloten op de bestaande ruimtelijke karakteristiek. Omdat hier wordt voorzien in een duidelijke ruimtelijke structuur, kan de architectonische uitwerking meer vrijheid geboden worden.

De deelgebieden worden landschappelijk ingepast met water, riet en opgaand groen. De belangrijkste groenzones van formaat worden daarbij gevormd door een groenbuffer tussen 'het lint' en de 'de zwerfkeien' in. Aan de oostzijde vindt Steekterpoort zijn natuurlijke begrenzing in de vorm van de voormalige, iets hoger gelegen vuilstort, omzoomd door een bestaande groene windsingel. Deze groensingel zal worden versterkt en aangevuld met een groenzone t.b.v. opgaand groen en waterberging. Naast de primaire functie als landschappelijke inpassing en deels waterberging, kunnen de openbare groengebieden aangewend worden voor recreatief medegebruik, voor bijvoorbeeld het maken van een ommetje.

Het water tussen de uit te geven kavels zelf heeft vooral een water-afvoerende en erfscheidende functie. Door de maat van het water hier te beperken, blijft er verder zoveel mogelijk ruimte over voor opgaand groen en uitgeefbaar terrein. Bovendien speelt mee, dat het water hier –gelegen naast de veel hoger gelegen infrastructuur- nagenoeg geen rol kan spelen in de belevingswaarde.



3. Deelgebied 'zwerfkeien' beschrijving



Vogelvluchtimpresie westwaarts, met op de voorgrond de 'zwerfkeien'.

3. Deelgebied 'zwerfkeien'` beschrijving

3.1 Beschrijving

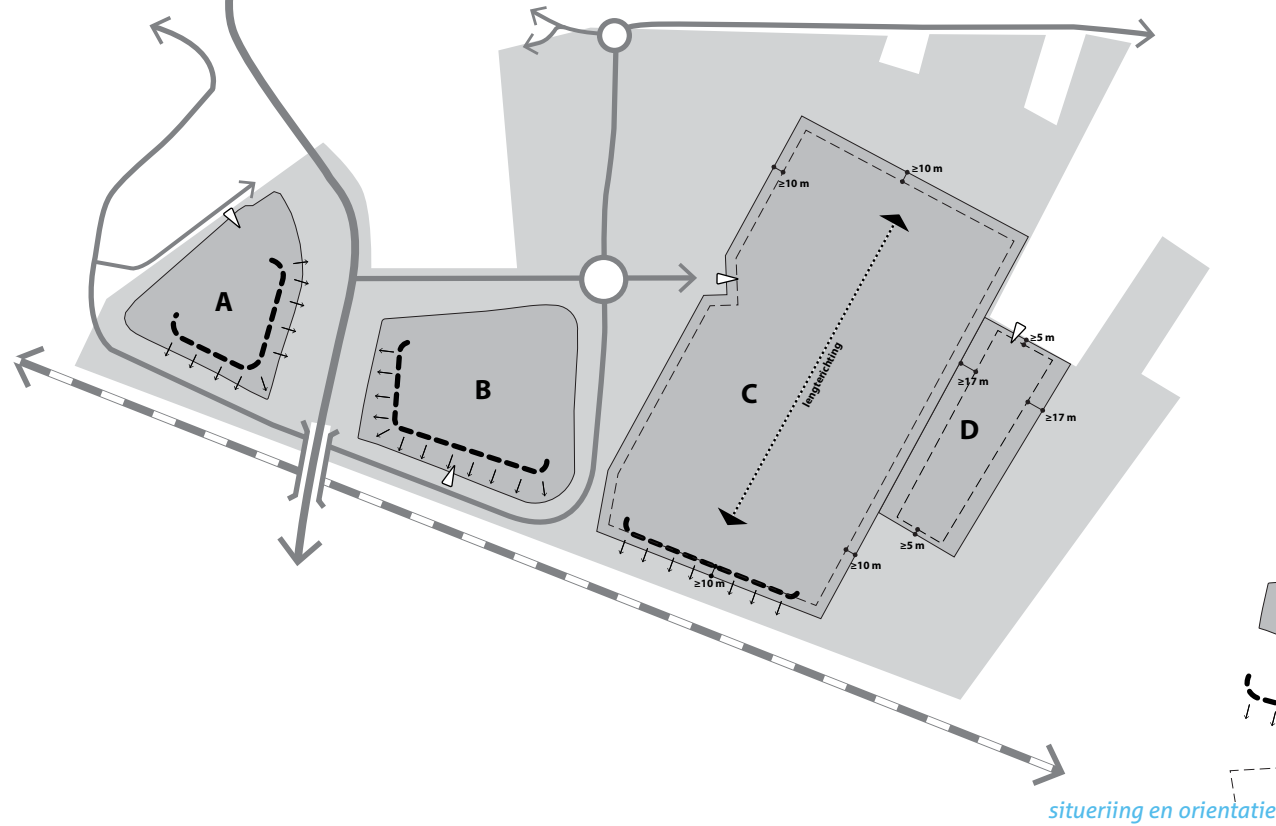
De grotere uit te geven gronden kenmerken zich door een zekere vormeloosheid, omsloten door infrastructuur. In tegenstelling tot een traditioneel straatweefsel is het welhaast onmogelijk om hierbinnen een voor- en achterkant te definiëren. Alle zijden zijn immers zichtlocatie. Om hier mee om te gaan, wordt als basisprincipe uitgegaan van een concept, dat zich nog het best laat omschrijven als een omgeving met daarin min of meer objectmatige bouwblokken (poëtisch gesteld: 'zwerfkeien'). De amorfe 'zwerfkeien' zijn alzijdig, en kiezen geen duidelijke richting. Door bij de bebouwing de hoeken af te ronden, worden de scherpe randjes er letterlijk van af gehaald. Zij worden hierdoor vriendelijker en reageren op de omliggende infrastructuur. Hiermee kan een visuele schaalverkleining bereikt worden. De zwerfkeien bestaan in principe uit één stuk. Hierbinnen kunnen zich eventueel meerdere eigenaren/gebruikers huisvesten, maar deze zullen zich moeten onderwerpen aan het beeld van een eenduidige monolitische massa, in één hand ontwikkeld. Ook de entree tot de kavel blijft beperkt tot één, en zal door eventuele meerdere gebruikers gedeeld moeten worden. Ook losse vrijstaande bebouwingselementen cq. bijgebouwen op het terrein moeten zoveel mogelijk worden voorkomen, evenals opslag in het zicht. Conform de metafoor van een kei, heeft het pand in de gevel geen scherpe maar vloeiende hoeken. Entrees, gevelopeningen, opslagruimte,

expeditiedocks etc. worden ondergeschikt gemaakt aan de hoofdmassa, en vallen allen binnen de contouren van de gevellijn. Door dit soort incisies enigszins verdiept aan te brengen wint het pand aan plasticiteit. Tegelijkertijd worden de minder fraaie expeditiedocks daardoor netjes in de massa ingepast.


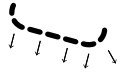


Water vormt in zoveel mogelijk gevallen de natuurlijke terreinafscheiding, en in dat geval kunnen hekwerken voorkomen worden. Eventuele buitenopslag is niet toegestaan, tenzij deze wordt afgeschermd met de gebouwschil, als onderdeel van de gebouwmassa. Deze gebouwschil moet van zichzelf voldoende bescherming bieden. Door de versnipperde en onsamenvangende structuur van het gebied zal de eenheid en samenhang voor deelgebied 'de zwerfkeien' aldus vooral gezocht moeten worden in een uniforme en herkenbare beeldtaal van het gebouw in zijn omgeving. Voor de verschillende kavels wordt daarom ingezet op sterk eenduidige vormgeving en materialisering.

3. Deelgebied 'zwerfkeien'

criteria



situering en relatie met omgeving

-  kavels 'zwerfkeien'
-  orientatie en presentatiezone
-  max. bebouwingslijn (bouwvlak)
-  entree



#(afge)ronde hoeken

3. Deelgebied 'zwerfkeien' ^{criteria}

3.2 Criteria

Ligging

- Afstanden
 - Kavel C: Het bouwwerk houdt tenminste 10 meter afstand aan tot aan de oeverlijn.
 - Kavel D: Het bouwwerk houdt tenminste de aangegeven afstanden aan tot aan de perceelsgrenzen.
- Presentatie/oriëntatie:
 - Kavel A: Het bouwwerk oriënteert en presenteert zich in hoofdzaak op de zuidelijke en oostelijke zijde
 - Kavel B: Het bouwwerk oriënteert en presenteert zich in hoofdzaak op de zuidelijke en westelijke zijde.
 - Kavel C: Het bouwwerk oriënteert en presenteert zich in hoofdzaak op de zuidelijke spoor-en wegzijde.
 - Expediëren in de ruimte tussen bovengenoemde gevels en kavelgrens (nader te noemen: 'Presentatiezone') is niet toegestaan.
- Contouren:
 - De gebouwcontouren vormen een afgeleide van de kavelgrenzen, als ware het een echo.
 - Kavel C: Met de situering en gebouwcontouren wordt de lengterichting van de kavel benadrukt.
- Voor alle kavels geldt dat deze slechts op één punt worden ontsloten zoals indicatief aangegeven.

Massa-opbouw en vormgeving

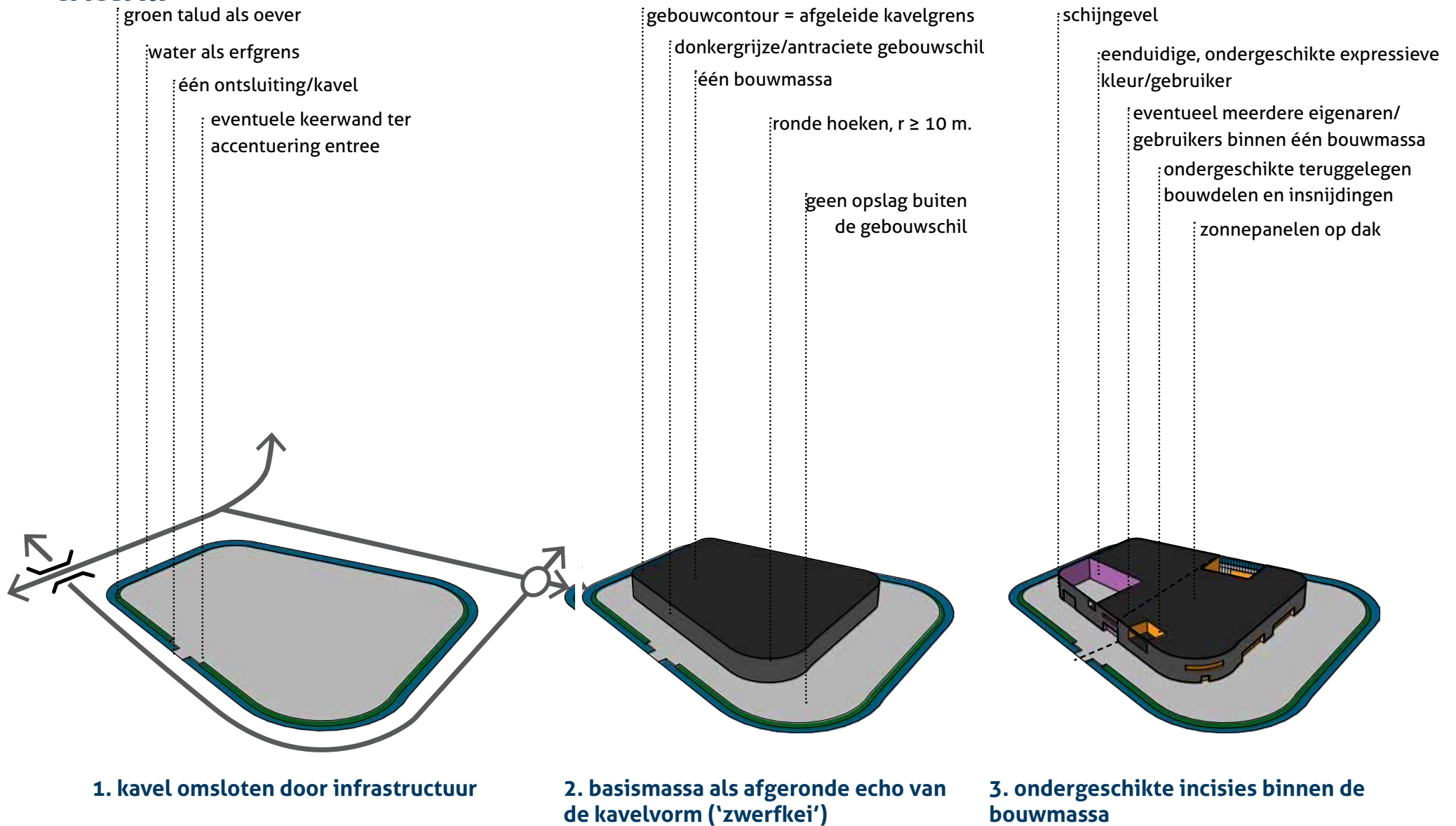
- De bouwhoogte bedraagt ten hoogste:
 - 25 meter (kavel A)
 - 15 meter (met vrijstelling tot 18 meter onder voorwaarden) (kavel B)
 - 15 meter (kavel C)
 - 7 meter (kavel D)
- Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste
 - 100% van het bestemmingsvlak (kavel A +B)
 - 70 % van het bestemmingsvlak (kavel C)
 - 70% van het bestemmingsvlak (kavel D)
- Het programma bestaat uit:
 - Maximaal één aaneengesloten bouwmassa (kavel A+B). Als sprake is van meerdere eigenaren/gebruikers, dan dient dit in een gezamenlijk ontwikkeling tot stand te komen.
 - één tot drie bouwmassa's in nagenoeg gelijke delen (kavel C)
- Als sprake is van meerdere bouwmassa's (kavel C), dan bedraagt de onderlinge afstand van gevel tot gevel tenminste 10 meter.
- Eventuele buitenopslag, fietsenbergingen en andere losse bouwwerken worden binnen de gebouwschil opgelost of weggewerkt achter een schijngevel, onderdeel van de gebouwcontour.
- Het bouwwerk kent als buitenste gebouwcontour alleen ronde hoeken. De boogstraal van een hoek bedraagt tenminste 10 meter.
- Binnen de hoofdmassa zijn ondergeschikte insnijdingen en teruggelegen delen mogelijk en wenselijk. Expeditieperrons, entree's, opslag

- en vensteropeningen worden allen in meer of mindere mate teruggelegen van de buitengeschild aangebracht.
- Voor de insnijdingen geldt de eis van een gebogen hoek niet.



#(afge)ronde gebouwen uit één stuk in infrastructureel landschap

3. Deelgebied 'zwerfkeien' criteria



3. Deelgebied 'zwerfkeien' criteria



#Teruggelegen entree en expeditie, #materialisering, #kleurstelling.



Opslag/expeditie achter #schijngevel, #materialisering, #kleurstelling.



#(afge)ronde hoeken, #materialisering, #kleurstelling, #insnijdingen, #schijngevel

Architectonische uitwerking, materiaal en kleur

Eenheid in materiaal- en kleurgebruik worden ingezet om de gewenste ruimtelijke en visuele samenhang tussen de bebouwing van 'de zwerfkeien' te bewerkstelligen. Om deze reden is het kleur- en materiaalgebruik beperkt tot onderstaande regels:

- De hoofdmassa (de schil) wordt uitgevoerd in een matte kleur tussen donkergrijs en antraciet in.
- Een eenmaal gekozen grijs tint is voor de gehele gebouwschil uniform van toepassing. Er worden op de gevel dus geen schakeringen of verlopen in grijs tinten aangebracht.
- De abstracte hoofdmassa krijgt zijn vorm en kleur zijn specifieke expressie door het aanbrengen van diverse ondergeschikte 'incisies' in de gebouwschil. De teruggelegen insnijdingen krijgen een meer contrasterende gevelkleur en geven daarmee plaatselijk kleuraccenten aan het pand als geheel.
- Voor zover het eenzelfde gebruiker betreft, hebben de kleuraccenten van de insnijdingen dezelfde kleurtint. Verschillende gebruikers kunnen zich onderling onderscheiden door toepassing van een eigen kleur (eventueel in huisstijl-kleur)
- Materialisering bestaat uit duurzame materialen, variërend van baksteen, (semi-) transparantglas, (geribbeld) metaal plaatmateriaal, keramische beplating, natuursteen, beton of hout, voorzover deze aansluiten bij bovengenoemde kleurstelling en mooi verouderen in de tijd.

- Een eenmaal gekozen materiaal is voor de gehele gebouwschil uniform van toepassing. Er wordt dus geen mix aan materialen toegepast op de gebouwschil. Voor de insnijdingen kan de materialisering wel wisselend zijn.
- De gevelbekleding van de gebouwschil kent een horizontale belijning. Panelen of geveldelen worden dus 'liggend' aangebracht.
- Eventuele reclameuitingen worden verdiept in de gebouwschil verwerkt, bijvoorbeeld omlijst door een inkassing.
- Het dak wordt voorzien van zonnepanelen.



#(afge)ronde hoeken, #materialisering, #kleurstelling, #verdiepte entrees, #insnijding

3. Deelgebied 'zwerfkeien' criteria



#(afge)ronde hoeken, #insnijdingen, #kleurstelling, #materialisering.



#Teruggelegen expeditie, #materialisering, #kleurstelling.



Contrasterende #insnijding, #kleurstelling, #materialisering.



#(afge)ronde hoeken, #kleurstelling.



Contrasterende #insnijding, #materialisering, #kleurstelling.



Contrasterende #insnijding en negges, #materialisering.



#(afge)ronde hoeken, contrasterende #insnijding

Deelgebied 'zwerfkeien'` criteria



#Teruggelegen expeditie



#(afge)ronde hoeken, #insnijding.



Opslag/expeditie achter #schijngevel,



#(afge)ronde hoeken, # horizontale belijning.



#(afge)ronde hoeken, #schijngevel, #insnijdingen.



#Teruggelegen expeditie, #horizontale belijning.



#(afge)ronde hoeken, # horizontale belijning,
#materialisering, #kleurstelling.



#(afge)ronde hoeken, #teruggelegen entree, # horizontale
belijning, #materialisering.



#Insnijding, #materialisering, #kleurstelling.

3. Deelgebied 'zwerfkeien' criteria



#Teruggelegen entree en expeditie, #schijngevel, #materialisering, #kleurstelling.



#Schijngevel



#Schijngevel, #teruggelegen parkeren/opslag, #kleurstelling.



#{afge}ronde hoeken, # schijngevel.



#Schijngevel, # insnijdingen.



#Schijngevel, # insnijding.



#{afge}ronde hoeken, # insnijdingen.



#Teruggelegen expeditie, #schijngevel, #materialisering, #kleurstelling, #horizontale belijning

3. Deelgebied 'zwerfkeien' criteria

Kavelinrichting

- Erfafscheidingen en oevers
 - De kavelgrenzen liggen in de regel in het water (hartlijn sloot).
 - Watergangen zijn op de waterlijn minimaal 4 meter breed in verband met de doorstroming.
 - Het water vormt hierin de natuurlijke afbakening tussen het openbare en het private gebied. Hekwerken zijn daarom in beginsel niet nodig en niet toegestaan.
 - Mocht er om dringende redenen toch een hekwerk noodzakelijk zijn, dan wordt deze integraal met de oever ontworpen en inzichtelijk gemaakt, hoe oever en talud worden onderhouden (maaien/schouwen).
 - In geval er dringende redenen zijn voor een hekwerk, dan heeft deze een transparant uiterlijk en een kleurstelling afgestemd op de buitenschil van het gebouw. De hoogte van het hek bedraagt maximaal 2 meter (bestemmingsplan).
 - De oevers worden vormgegeven als natuurlijk talud in een helling van minimaal 1:2
 - De taluds kennen een begroeiing van ruig (bloemrijk) gras en eventueel riet, met een extensief maaibeheer.
 - Beheer en onderhoud van oever en talud ligt bij de eigenaar/gebruiker van het perceel
 - In aanloop naar de kaveltoegang kan ter accentuering van de entree een keerwand overwogen worden. Deze wordt uitgevoerd in steenkorven met grijze, natuurstenen vulling.

- Parkeren en expeditie
 - Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota 2014 ten aanzien auto- en fietsparkeren (bestemmingsplan).
 - Parkeren en expediëren aan de zogenaamde presentatiezijde is niet toegestaan.
- Opslag
 - Langdurige opslag (>24 uur) op het buitenterrein, buiten de gebouwschil, is niet toegestaan. Aan de presentatiezijde is opslag, ook niet kortdurend, niet toegestaan.
- Erfbeplanting
 - In aansluiting op de bestaande groensingel langs de vuilstort wordt aan de oostelijke rand van de kavel een rij laanbomen aangebracht (Kavel C).
 - De bestaande groenstrook rondom de voormalige vuilstort wordt, daar waar er uitval heeft plaats gevonden, weer over de volle aangegeven breedte aangevuld met opgaand groen (kavel D).
- Reclameobjecten
 - Zelfstandige, losse reclameobjecten (vlaggenmasten, reclamezuilen) zijn niet toegestaan. Eventuele reclame-uitingen worden integraal in het gebouw verwerkt.



oevers

4. Deelgebied 'het Lint' beschrijving



Vogelvluchtimpresie zuidwaarts, met op de voorgrond 'het Lint'.

4. Deelgebied 'het lint'` beschrijving

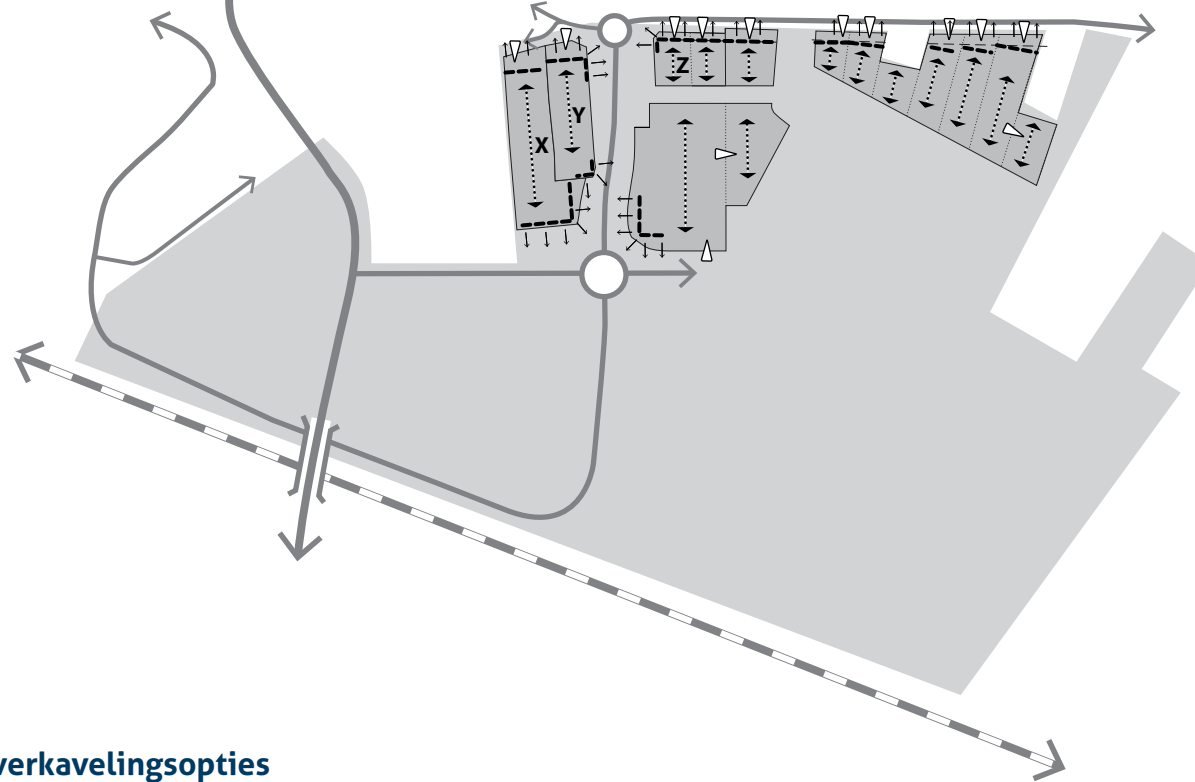
3.1 Beschrijving

Aan de noordzijde, langs de Steekerweg is het slagenlandschap nog redelijk intact en herkenbaar. Hier wordt ingezet op een relatief kleinschalige stedenbouwkundige invulling die aansluit bij de aard, maat en schaal van de Steekerweg. Het onderliggende slagenlandschap is hiervoor de basis. (Verdwenen) sloten en perceelsgrenzen (of afgeleiden daarvan) worden aangezet met brede opgaande groenstroken en windsingels. Hierdoor worden langwerpige, besloten percelen haaks op de Steekterweg gevormd. De landschappelijke 'kamers' die aldus ontstaan vormen het kader voor een geleidelijke invulling met bebouwing tot een '(woon)-werklint'. Te handhaven of nieuw aan te leggen waterlopen en vormen de basis voor de groenstroken. De ligging van de groenstroken er tussenin worden nader bepaald bij de verdere percelering van het lint, afhankelijk van de gewenste breedte van een perceel. Stelregel daarbij is dat de kavel nooit breder dan diep mag zijn, waardoor de maximale omvang van een individueel perceel beperkt blijft, en het 'slagenprincipe' overeind blijft. De scheidende groenstroken tussen en achterop de kavels zullen in privaat eigendom en beheer zijn, en worden met dit aan het bestemmingplan gekoppelde beeldkwaliteitsplan beschermd.

Het landschap met kleinere, langwerpige groene 'kamers', vormt aldus het kader voor een geleidelijke invulling met zogenaamde 'lintbebouwing'. Ook de bestaande percelen en bebouwing wordt hier in opgenomen. In de architectuur zal in letterlijke of meer abstracte zin worden aangesloten op de vormentaal van de boerderijarchitectuur in de omgeving. Belangrijke kenmerken daarin zijn onder andere langwerpige volumes met zadelkappen parallel aan het slagenlandschap. De nieuwe invulling sluit daarmee aan op het huidige karakter van het rivierdijklint langs de Oude Rijn. Er wordt in dit gebied dan ook gekozen voor een lagere bebouwingshoogte en –intensiteit. Het hoofdvolume wordt gepositioneerd aan de voorzijde van de kavel, voorafgegaan door een bebouwingsvrije en grotendeels onverharde voorruimte in de vorm van bijvoorbeeld een (sier) tuin of traditionele boomgaard. In het 'voorerf' is bij uitstek bedoeld voor de bedrijfswoning of qua presentatie vergelijkbaar (kantoor)pand, gericht op de Steekterweg. Daar achter, in de 2e lijn, zijn één of meerdere bijbehorende bedrijfsloods(en) of schuren mogelijk. Van belang daarbij is dat in massa, vormgeving en positionering een zeker onderscheid afleesbaar is tussen het hoofdgebouw en de nevengebouwen.

4. Deelgebied 'het Lint'

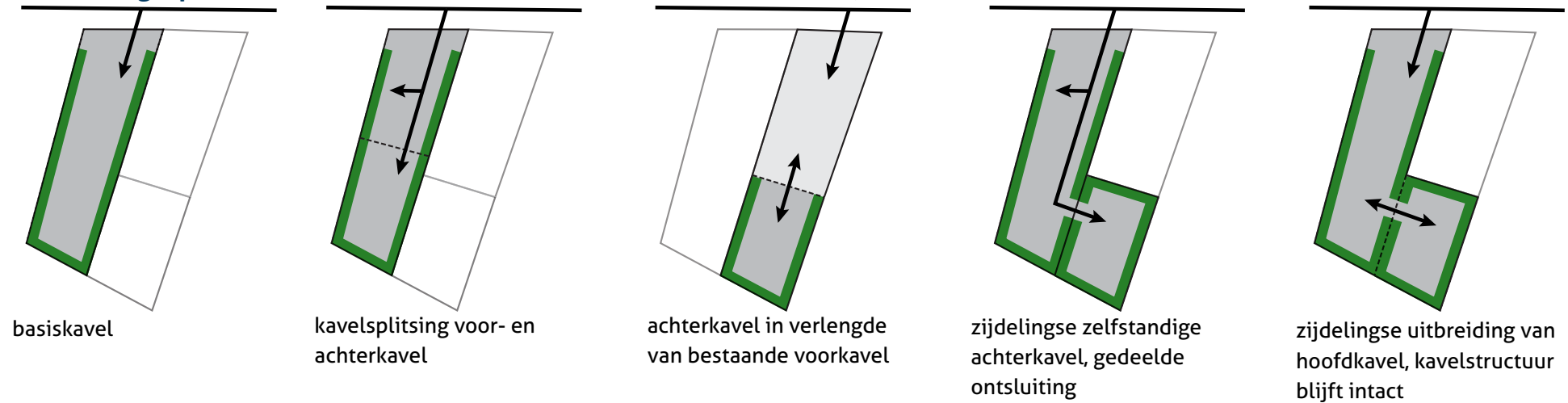
criteria



situering en relatie omgeving

- kavels 'het lint'
- benadrukken lengterichting kavel
- oriëntatie en presentatie
- entree

verkavelingsopties



4. Deelgebied 'het lint'` criteria

4.1 Criteria

Ligging

Ter illustratie van onderstaande regels wordt verwezen naar het schema 'situering en relatie omgeving' en 'verkavelingsopties' op pagina 26 en het kavelschema op pagina 28.

- Percelering en verkaveling.
 - De diepte van de kavel is vastgelegd in het bestemmingsplan in een bestemmingsvlak. In het veld wordt deze gemarkeerd door een sloot (westelijk deel) of (publiek toegankelijke) groenbuffer (oostelijk deel).
 - De breedte van de kavel is variabel, afhankelijk van de behoefte van gegadigde. De kavel is daarbij altijd dieper dan breed.
 - Bestaande sloten zijn maatgevend voor een kavelgrens en liggen vast. De kavelgrenzen liggen in de regel in het water (hartlijn sloot).
 - Als de diepte van de kavel dit toelaat is kavelsplitsing in een voor- en achterkavel mogelijk. De ontsluiting van het achterste perceel en eventueel recht van overpad is echter geheel voor rekening en verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
 - (Achter)kavels, gelegen achter reeds bestaande percelen, zullen als eerste te koop aangeboden worden aan betreffende grondeigenaren.
 - Bij geen belangstelling worden deze 'achterkavels via de naastgelegen kavel ontsloten. Dit betreft dan een integrale (gemeenschappelijke) ontwikkeling met eventueel gedeelde ontsluiting.

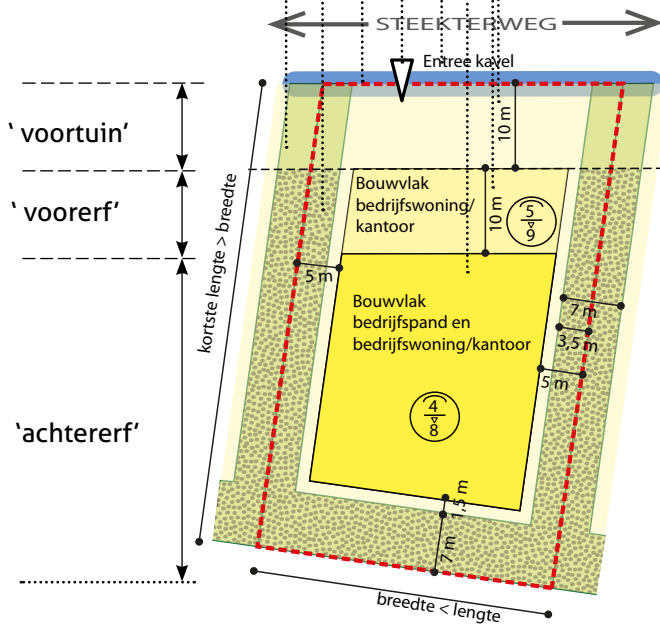
- Mocht omwille van de bedrijfsvoering een bredere (aaneengesloten) kavel gewenst zijn, dan kunnen twee relatief smalle kavels samengevoegd worden ten behoeve van één bedrijfsontwikkeling. De kavelcriteria (waaronder het langgerekte karakter en de groene singelbeplanting) blijft echter nog onverminderd van kracht, als ware het (in beeld) twee kavels.
- Kavelgrenzen liggen in de regel in de hartlijn van de sloot.
- Afstanden
 - Bouwwerken houden minimaal de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangegeven in het kavelschema.
 - Binnen het aangegeven bouwvlak is de eerste 10 meter slechts voorbehouden aan de bedrijfswoning of het kantoordeel.
 - Er is slechts één bedrijfswoning per bedrijfskavel toegestaan
- Presentatie/oriëntatie:
 - De kavel en bijbehorende bouwwerken oriënteren en presenteren zich primair op de Steekterweg. In de presentatie is de hoofdrol weggelegd voor het voorste (woning/kantoor-) deel van het bouwvlak. Buitenopslag is in deze zone niet toegestaan.
 - Voor de (hoek)kavels x, y en z geldt dat deze zich eveneens op representatieve

wijze presenteren richting de omliggende infrastructuur. Zichtbare buitenopslag is aan deze zijden niet toegestaan.

- Voor alle kavels geldt dat deze slechts op één punt worden ontsloten aan de Steekterweg, door middel van een brug of dam. Uitzondering daarop vormt de kavel ten oosten van het ecopark de Limes, welke ook in aansluiting op dit terrein ontsloten kan worden.
- Contouren:
 - De gebouwcontouren ondersteunen de lengterichting van de kavel en het onderliggende slagenlandschap. Gebouwcontouren zijn daarom
 - Rechthoekig
 - langer dan breed,
 - een afgeleide van de zijdelingse kavelgrenzen.
 - Als gevolg hiervan kan de voorgevellijn divergeren ten opzichte van de Steekterweg.
 - Genoemde afstanden zijn niet geldig voor kavel x en kavel y. Voor de maatvoering hiervan wordt verwezen naar bestemmingsplan Steekterpoort I.

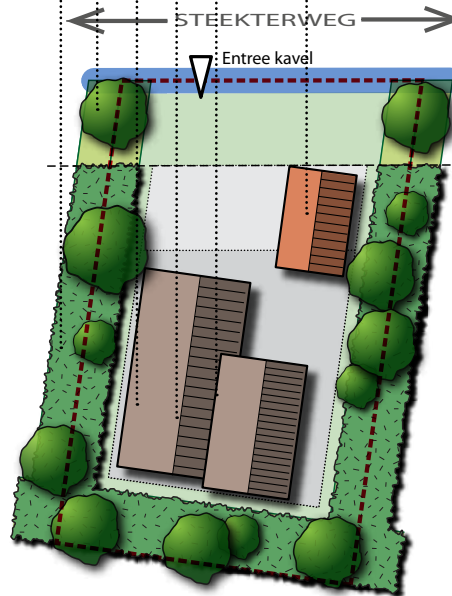
4. Deelgebied 'het Lint' criteria

- zone erfbeplanting, minimaal 25%
- zone erfbeplanting-opgaand
- kavelgrens
- één ontsluiting/kavel
- voorterrein onbebouwd en onverhard. ('voortuin')
- relatief laag bebouwingspercentage
- voor erf, geen opslag



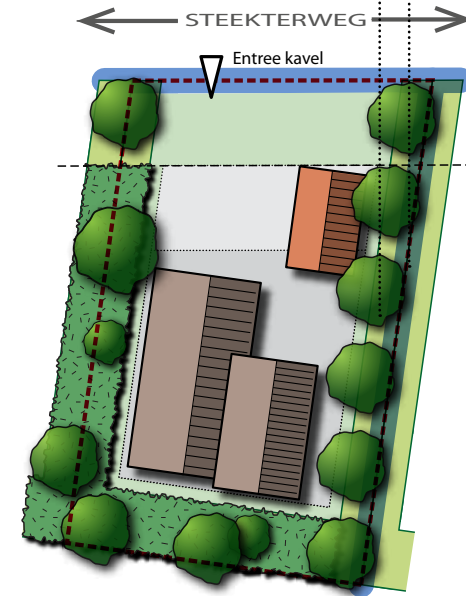
Kavelschema lint (basis)

- opgaande groenvoorziening (struweel en bomen)
- lage groenvoorziening met eventueel solitaire bomen
- zadelkappen in lengterichting kavel
- samengestelde kap
- bedrijfsloodsen
- bedrijfswoning en/of -kantoordeel



Voorbeeldinvulling (zonder sloot)

- zij-sloot
- laanbomen (zonder struweel)



Voorbeeldinvulling (met sloot)

4. Deelgebied 'het lint'` criteria

Massa-opbouw en vormgeving

- De bouw- en goothoogte bedraagt ten hoogste:
 - 9 resp. 5 meter voor de woning/kantoor voorop de kavel
 - 8 resp. 4 meter voor het bedrijfsdeel achterop de kavel
- Als er dringende bedrijfsmatige redenen zijn aan te voeren is het mogelijk om in beperkte mate af te wijken van genoemde hoogtes. Van belang daarbij is echter dat de vormtaal en het beeld, zoals omschreven in de algemene beschrijving, overtuigend in stand blijft .
- Het bebouwingspercentage voor de kavel bedraagt ten hoogste 30%, als percentage van het totale perceel.
- Bouwmassa's zijn geïnspireerd op archetype van een (zuid-hollandse) boerderijcomplex:
 - De dominante bouwmassa voorop de kavel (woning en/of kantoordeel) onderscheidt zich in bouw- en goothoogte in lichte mate van de achtergelegen ondergeschikte bouwmassa's (schuren/loodsen).
 - Bouwmassa's zijn langwerpige van aard, in de lengterichting van de kavel.
 - Per kavel is er één hoofdmassa.
 - Gebouwen en bouwwerken worden voorzien van een zadeldak, in de lengterichting van de kavel.
 - De dakhelling bedraagt tenminste 30 graden en ten hoogste 45 graden.
- Waar ten behoeve van de bedrijfsvoering eventueel extra breedte is benodigd, kan

ruimte worden behaald door twee 'boerderijen' parallel aan elkaar te plaatsen (naar analogie van de typologie boerderij-zomerhuis) of door de langskappen 'in elkaar te schuiven' tot een samengestelde, parallelle kapstructuur.



samengestelde, parallelle kapstructuur t.b.v. bedrijfsloodsen

4. Deelgebied 'het Lint' criteria



Woning voorop de kavel, met daarachter de bedrijfsloods(en)



Klassieke organisatie hoofdhuis-zomerboerderij



Traditionele en eigentijdse bedrijfsloodsen

4. Deelgebied 'het lint'` criteria

Architectonische uitwerking, materiaal en kleur

Binnen het woonwerklint is sprake van een aantal constante ruimtelijke factoren, zoals de eenduidige massa-opbouw, organisatie van het erf, en de aanwezigheid van opgaand groen. Dit vormt het samenhangende kader, waarin ruimte is voor relatief meer vrijheid in het architectonisch beeld. Vertaling van de 'oervorm van de boerderij, zoals omschreven bij massa-opbouw, kan in de architectonische uitwerking daarom op verschillende wijzen gestalte krijgen, variërend tussen meer traditioneel en eigentijds. Daarbij gelden de volgende criteria:

- Een eenmaal gekozen beeldtaal (traditioneel of meer eigentijds) wordt per erf consequent doorgezet voor alle daar op te richten bouwwerken. Deze vormen een duidelijke, samenhangende familie van elkaar.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig.
- De architectuur volgt het beeld van landelijke bebouwing met individuele panden, opgenomen in een samenhangend erf-ensemble.
- Bij een meer traditionele vormgeving past een traditionele een fijne detaillering die wordt benadrukt in kleine ambachtelijke elementen als gootklossen, windveren en baksteenpatronen in de gevel.
- Bij een meer eigentijdse vormgeving kan de detaillering grover zijn, maar zorgvuldig.
- De bedrijfsgebouwen (schuren) op het achtererf kunnen in verhouding tot het hoofdgebouw een

relatief minder fijne, doch zorgvuldige detaillering hebben.

- Rustig beeld door toepassing van beperkt aantal materialen.
- Materialisering en kleurstelling is terughoudend, (niet sterk-contrasterend) en wordt mooier naarmate veroudering optreedt.
- Gevels van traditionele bouw zijn in hoofdzaak van baksteen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd of geverfd, kozijnen zijn bij voorkeur van hout. Bij een meer eigentijdse vormgeving kan ook gedacht worden aan bijvoorbeeld transparant glas, verduurzaamd hout of cortenstaal.
- Hellende daken van traditionele bouw in beginsel dekken met (matte) keramische dakpannen of rietgedekt, en voorzien van een bescheiden overstek.
- Bij een meer eigentijdse vormgeving kunnen gevel en dakvlak qua kleurstelling en materialisering in elkaar over gaan, zonder overstekken en voorzien van verholten goten
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur en zijn niet glanzend.
- Architectonische provocaties van de oervorm middels eigentijdse dakkapellen, massa-uitsneden, grote glaspartijen etc. zijn goed mogelijk, mits het ontwerp duidelijk herkenbare verwijzingen heeft naar de karakteristieke landelijke bebouwing langs de Steekterweg.



eigentijdse schuurwoningen

4. Deelgebied 'het Lint' criteria



eigentijdse schuurwoningen



eigentijdse schuurwoningen



Architectonische provocaties van de boerderijvorm

4. Deelgebied 'het lint` criteria

Kavelinrichting

- Erfafscheidingen en oevers
 - De voorste perceelsgrens wordt gevormd door de (bestaande) bermsloot langs de Steekterweg. Hier zijn geen hekwerken of schuttingen toegestaan.
 - Slechts de erftoegang kan ter plaatse van de dam of brug afgesloten en gemarkeerd worden door (draai)poort van maximaal 1,5 hoog. De draaiende delen draaien daarbij het terrein op. De vormgeving van de erftoegang en poort wordt afgestemd op de architectuur van de opstallen en op de kavelinrichting.
 - De zijdelinge en achterste perceelsgrenzen worden gemarkeerd door erfbeplanting en in sommige gevallen door een sloot.
 - Eventuele hekwerken langs de zijdelingse en achterste perceelsgrens zijn transparant, bestaande uit een eenvoudig gaashekwerk dat opgaat in de erfbeplanting, in een donkere kleurstelling. Schuttingen zijn nadrukkelijk niet toegestaan.
 - Ter plaatse van het onbebouwde voorterrein (de eerste 10 meter) is een eventueel hekwerk niet hoger dan 1 meter. Voor het overige terrein bedraagt de maximale hoogte van een hekwerk 2 meter.
 - Parkeren en expeditie
 - Voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota 2014 ten aanzien auto- en fietsparkeren (bestemmingsplan).

- Opslag
 - Langdurige opslag (>24 uur) op het buitenterrein in de voortuin- en voorerfzone niet toegestaan.
- Erfbeplanting
 - Met uitzondering van de voorste perceelsgrens aan de Steekterweg kent een erf rondom een verplichte erfbeplantingszone:
 - De breedte van de beplantingszone langs de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,5 meter tot aan de perceelsgrens (effectief 7 meter, gecombineerd met buurperceel).
 - De breedte van de beplantingszone langs de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 7 meter tot aan de perceelsgrens.
 - Bebouwing houdt een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens aan.
 - Erfbeplanting bestaat uit een opgaande, dichte houtwal van gebiedseigen struweel met bomen van de 1e categorie.
 - In verband met beheer en onderhoud kan in geval van een zijslot worden volstaan met een beplanting van streekeigen bomen of knotwilgen. De onderlinge plantafstand bedraagt dan maximaal 8 meter h.o.h.
 - De erfbeplantingszone op het voorterrein (de eerste 10 meter) heeft een meer transparant karakter, ingericht als gazon of ingeplant met een lage beplanting (border) of solitaire bomen.



Eigentijds...



...en klassieke toegangspoort



Evt. gaashekwerk

4. Deelgebied 'het Lint'

criteria



eigentijdse schuurwoningen



combinatie traditioneel en eigentijds



combinatie traditioneel en eigentijds

4. Deelgebied 'het lint'` criteria

- Als dit om praktische redenen gewenst is, is beperkte afwijking van genoemde erfbeplantingsafstanden mogelijk, mits het beeld zoals omschreven in de algemene beschrijving overtuigend overeind blijft, en de totale van de erfbeplantingszone tenminste 25% van het totale kaveloppervlak uitmaakt.
- Het voorterrein blijft, behoudens de oprijlaan, verder onverhard, en kan een inrichting als gazon, siertuin of boomgaard krijgen.
- De oevers worden vormgegeven als een natuurlijk talud.
- Reclame-uitingen
 - Reclame-uitingen worden integraal met de toegangspoort vormgegeven of verwerkt in de bedrijfsbebouwing op het achtererf.
 - Bebouwing op het voorerf (op de woning/ kantoordeel) blijft gevrijwaard van reclameuitingen.
 - Per kavel is een tweetal vlaggenmasten t.b.v. reclamedoeleinden toegestaan.
 - Overige zelfstandige, losse reclameobjecten (reclamezuilen e.d.) zijn niet toegestaan.

Inrichtings- en beheerplan

De aanvraag omgevingsvergunning wordt vergezeld van een overtuigend inrichtings- en beheerplan voor de kavel, op te stellen door een landschapsarchitect, hovenier of een daartoe deskundig adviesbureau. In een korte visiebeschrijving wordt gemotiveerd hoe bebouwing en de erfinrichting op elkaar is afgestemd, en op welke wijze deze aansluit op de algemene beschrijving en criteria voor het woonwerklint. In een beplantingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan tekeningen en beschrijvingen van de assortimentskeuze, plantafstand, eventuele maatregelen voor grondverbetering indien nodig, etc. etc. Daarnaast moet ook inzage in de beheersfase worden gegeven, waaruit blijkt welk onderhoud (bijvoorbeeld snoei of uitdiepen sloot) er bij het plan komt kijken. Belangrijk daarbij is, dat de maatregelen gedragen worden door de initiatiefnemer zelf, en dat hij/zij hier eigenaarschap voor toont. Het inrichtings- en beheerplan maken deel uit van de omgevingsvergunning.



Met groen afgebakende langwerpige percelen



Het rivierdijk lint langs de Oude Rijn (Steekterweg, westwaarts)

Alphen aan den Rijn

Afd. Ruimte, mei 2019

Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaandenrijn.nl

www.alphenaandenrijn.nl