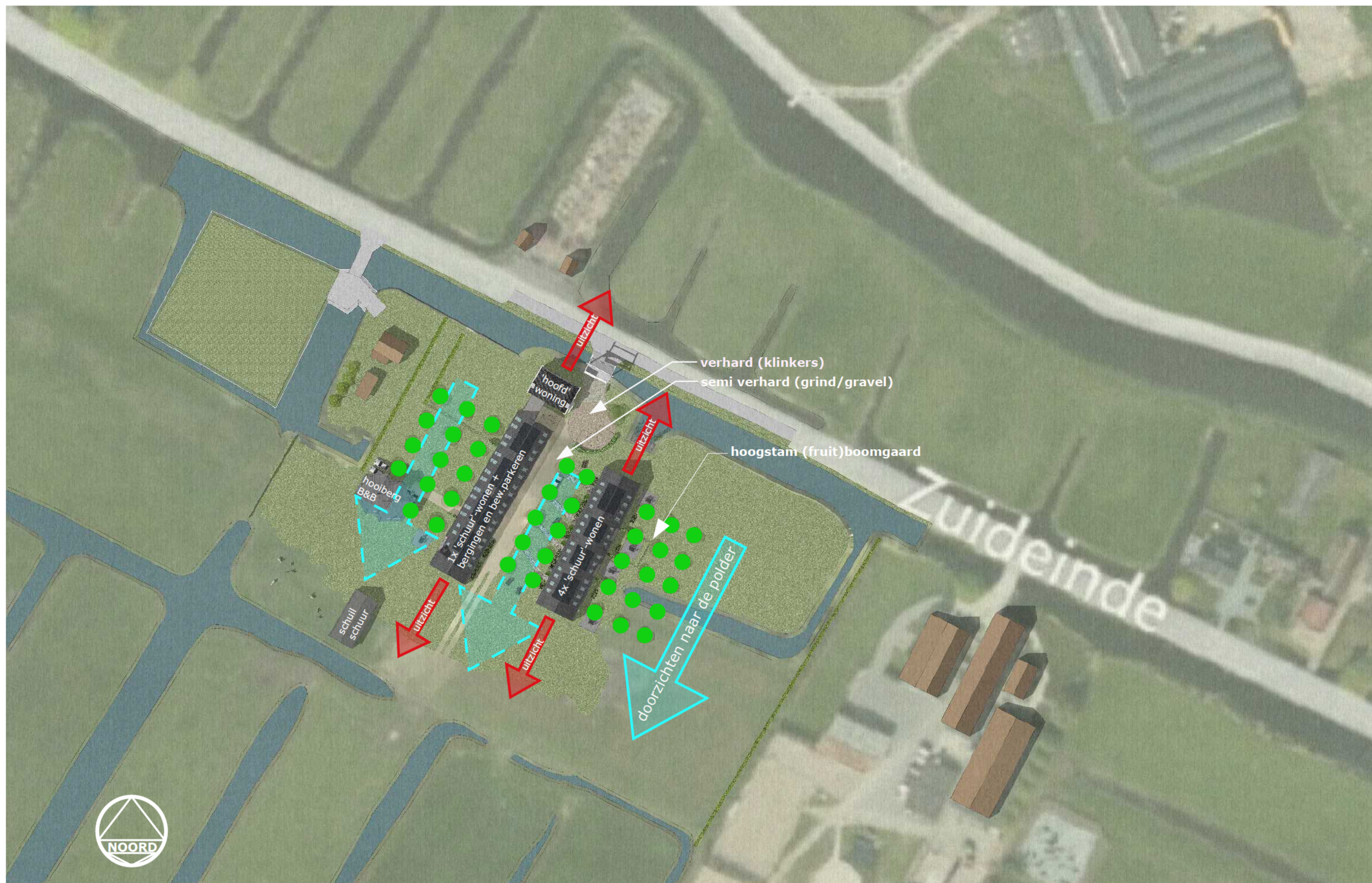
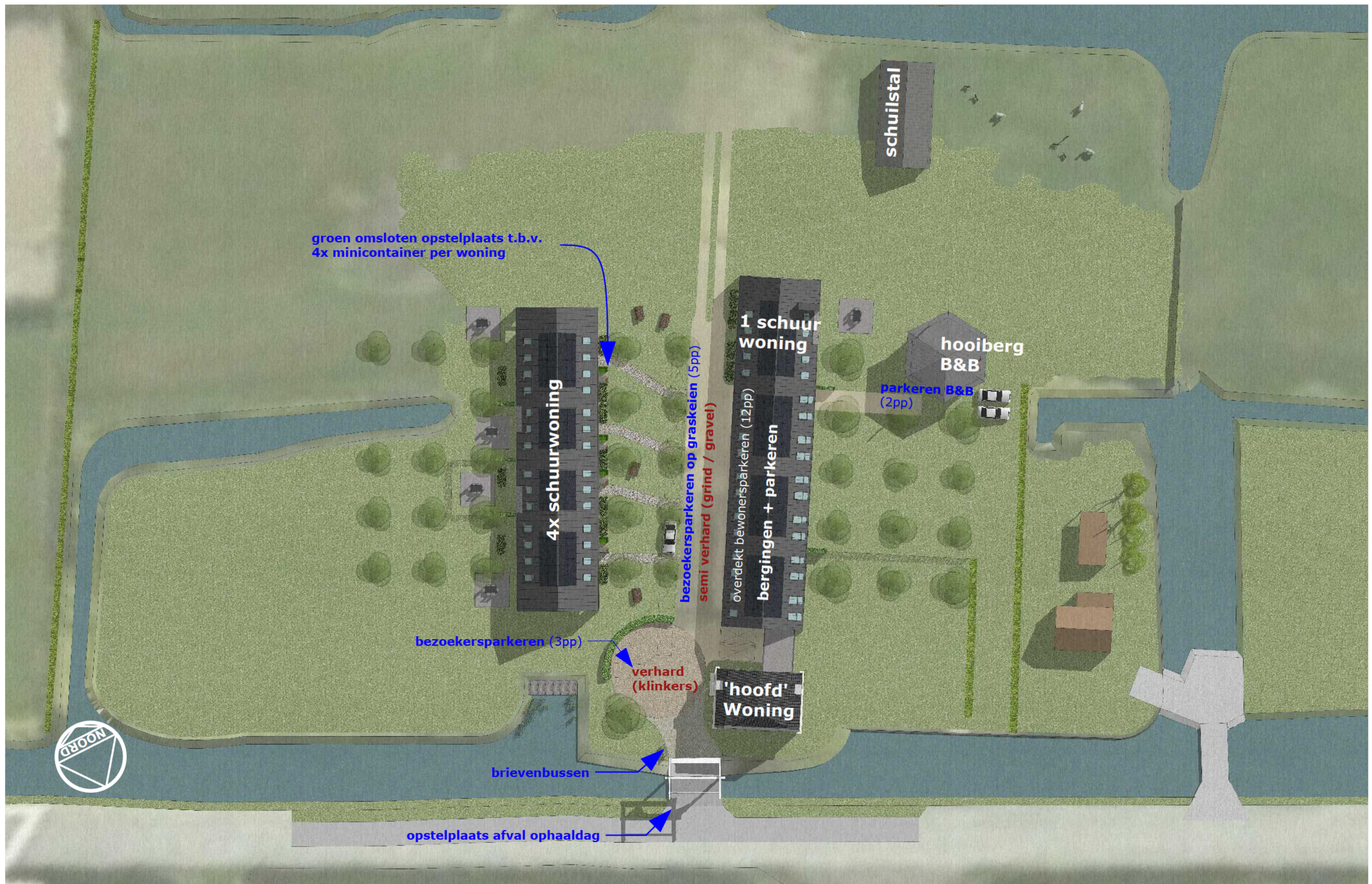




Beeldkwaliteitsplan





Stedenbouwkundig

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp is het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van het Kroonjuweel Aarlanderveen. Ten aanzien van het kroonjuweel worden de volgende richtpunten gehanteerd:

- Het waarborgen van de herkenbaarheid en samenhang van de open droogmakerijen, dijken, bebouwingslint Aarlanderveen, molenviergang en omgeving;
- Behouden/versterken van het contrast tussen bovenland en droogmakerijen.

Daartoe wordt het plangebied dusdanig landschappelijk ingepast dat de herkenbaarheid en samenhang van de droogmakerij, het bebouwingslint en de omgeving wordt gewaarborgd. Zo wordt een boomgaard aangeplant, wordt een dierenweide aangelegd en worden de verschillende bedrijfsgebouwen met afwijkende maatvoering vervangen door twee bouwmassa's met een architectuur die is afgestemd op de landelijke omgeving.

Het toekomstige bouwvolume wordt kleiner dan in de huidige situatie, waardoor een compact erf met woonbebouwing ontstaat. Daarbij wordt uitgegaan van een streekeigen erfopbouw: lange gebouwen met eenvoudige volumes en grote daken dwars op het lint. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee qua aard en omvang aan bij het landelijke karakter van het bebouwingslint Aarlanderveen en omgeving.

Om het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van het kroonjuweel te waarborgen, wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welk juridisch gewaarborgd wordt in de regels.

Aan weerszijde van de bebouwing en tussen de twee bouwmassa's in worden boomgaarden aangelegd. Het erf en de boomgaarden vormen samen een collectieve woongaard die past in de landelijke omgeving. Om het agrarische karakter van het perceel te continueren en de doorzichten van en naar het achterland te behouden worden nagenoeg geen erfafscheidingen aangebracht. Indien er wel sprake is van een erfafscheiding zullen dit lagen hagen en open hekwerken van maximaal 1 meter hoog zijn.

Door het plaatsen van de woningen loodrecht op het lint, blijft het contact met de polder behouden. Langgerekte volumes, overstekende daken en houten gevels refereren naar de voor deze streek kenmerkende agrarische bebouwing.

Beoogd wordt om de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatste te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal worden geactualiseerd. Ter vervanging van de bedrijfsbebouwing worden twee nieuwe bouwmassa's gerealiseerd op de plaats van de huidige bebouwing. In deze bouwmassa's worden maximaal 5 extra woningen gerealiseerd in combinatie met bergingen en overdekt parkeren. De bestaande bedrijfswoning wordt tevens in gebruik genomen als burgerwoning. In totaal komt het woningaantal daarmee op maximaal 6 woningen.

De bestaande woning blijft binnen de vigerende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De twee nieuwe bouwmassa's krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. In het oostelijke blok van circa 555 m² worden maximaal 4 aaneengesloten woningen gerealiseerd. In het westelijke blok van circa 700 m², aansluitend aan de huidige bedrijfswoning, wordt één woning gerealiseerd. Tussen de bestaande bedrijfswoning en de beoogde woning worden de bergingen en overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd.

Achter op het perceel wordt tevens een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening in de vorm van een Bed & Breakfast met twee kamers gerealiseerd. De maximale oppervlakte van de verblijfsrecreatieve voorziening bedraagt circa 95 m² met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter. Daarnaast wordt een dierverschuil van maximaal 115 m² gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. De overige gronden van het perceel zullen worden ingericht als gezamenlijk tuin.

Welstandsnota

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Welstandsnota Gemeente Alphen aan den Rijn (gebied 3B), zoals recent actueel is gepubliceerd op 29 juni 2020

Materialisering

Bebouwing:

De bestaande bedrijfswoning wordt in het nieuwe ensemble het 'hoofdhuis' van het perceel wat herkenbaar onderscheidend in materialisering en detaillering tot uiting komt. De gevels zijn van steenachtig materiaal of stucwerk in natuurlijke kleuren, het dak is gedekt met dakpannen in grijs of antracietkleur.

De (woon) functies in de nieuwe bouwmassa's zijn vormgegeven als robuuste eenvoudige 'boerenschuren' van hout en/of metaal welke in basis een sobere / eenvoudige uitstraling en detaillering heeft. In detail (bijvoorbeeld woningentree, ramen, neggekanten) kunnen subtiele ondergeschikte kleuraccenten worden aangebracht. Ditzelfde geldt voor de schuilschuur en (recreatieve) hooiberg.

Erfinrichting (middengebied):

De verharding op het gemeenschappelijk gebied vanaf Zuideinde tot en met de entree 'cirkel' is gemaakt van straatklinkers. De weg langs het parkeren t/m de voordeur van de laatste woning wordt uitgewerkt in grind / gravel. De paden naar de entreedeeuren van de woningen en 'karresporen' wordt ook uitgevoerd in grind / gravel verharding. Het langsparkeren wordt gemaakt van betongraskeien. Aan de voorgevel worden opstelplaatsen van minicontainers gerealiseerd welke worden omsloten door groenblijvend begroeid gaaswerk. Over het terrein kunnen enkele lage hagen / begroeiing worden aangebracht (max. 1 meter hoog).

Terreininrichting (tuinen / agrarisch):

Op de erfgronden tegen de achtergevels zal als privacyborging een groenblijvende (liguster) haag van 3m diep en max. 2 meter hoog aangebracht worden. Verder van de gevel af zijn hoge erfafscheidingen niet toegestaan. Terrassen (op maaiveld) zijn mogelijk tot 10m achter de achtergevel. Een (erf-)afscheiding d.m.v. een laag hekwerk met doorzichten of lage haag (beide lager dan 1 meter) zijn mogelijk.

Algemeen:

De collectieve boomgaard van hoogstam gebiedseigen (fruit)bomen (appels / pruimen / peren / e.d.).

Referenties





