

Actualisatie Burggooi

Alphen aan den Rijn



Actualisatie Burggooi

Alphen aan den Rijn

Inhoud

- 1 Inleiding**
- 2 Uitgangspunten**
- 3 Stedenbouwkundig plan**
- 4 Openbare ruimte**
- 5 Bebouwing**

Inleiding

Aanleiding

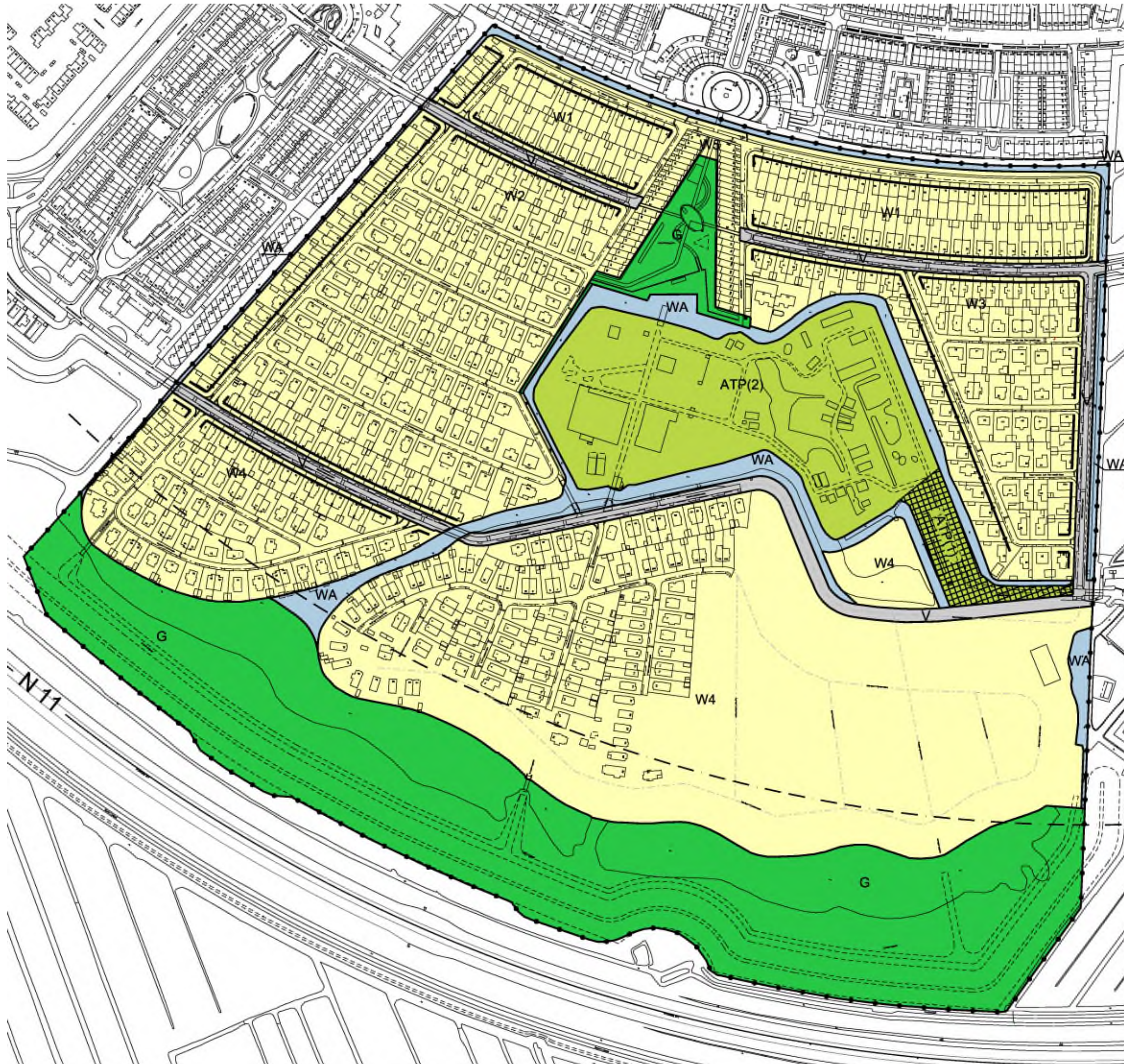
In het stedenbouwkundig beeld van 1997 zijn de ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van het villapark Burggooi. Juridisch is deze ontwikkeling verankerd in de beheersverordening Burggooi van 2013 met de bestemmingskaart zoals hiernaast is afgebeeld.

Anno 2015 is circa drievierde deel van het plan ontwikkeld. In Burggooi is een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd in een parkachtige woonomgeving bestaande uit individueel herkenbare huizen in karakteristieke deelgebieden. In Burggooi dragen de particuliere tuinen met de groene hagen in grote mate bij aan de groene uitstraling van de wijk.

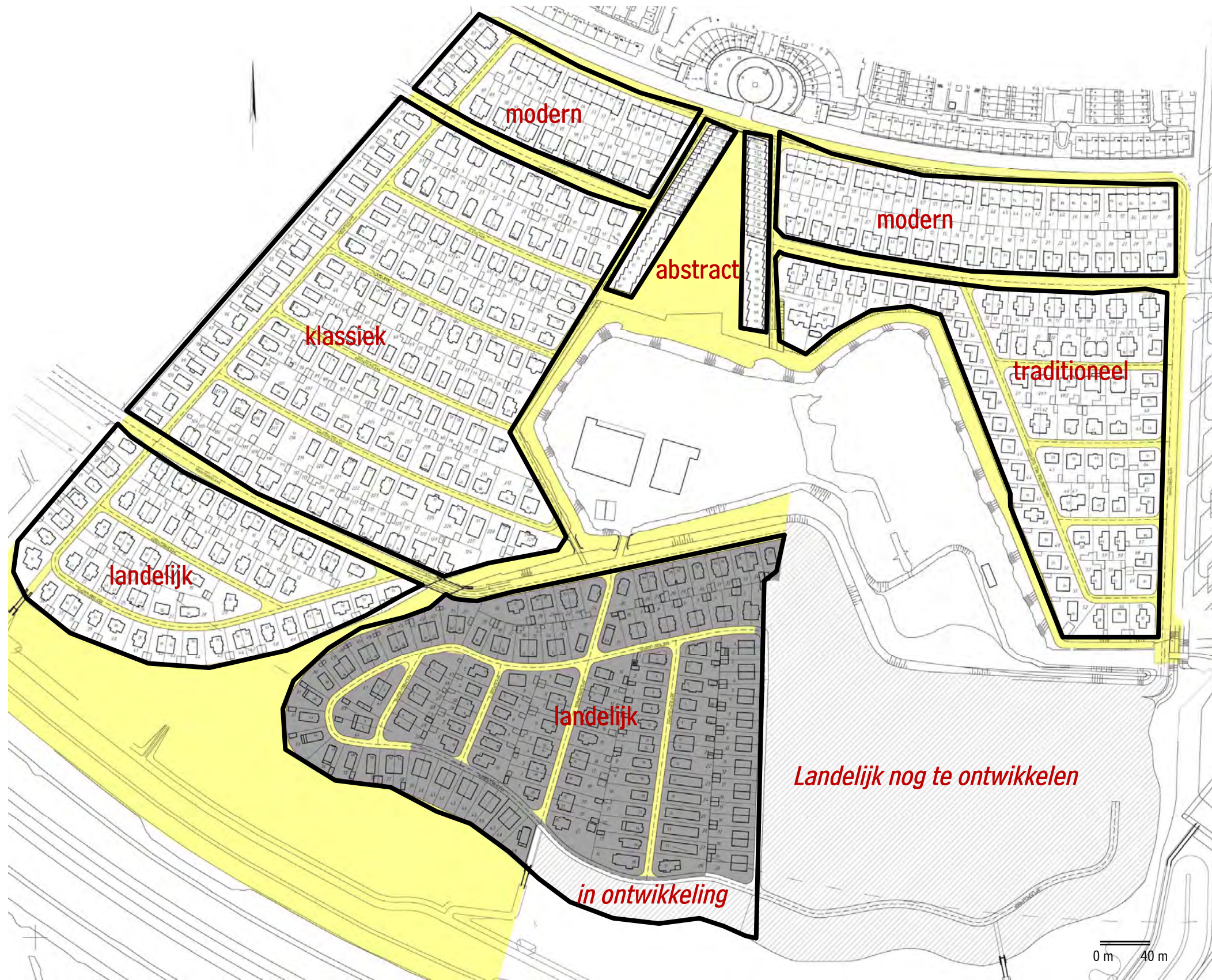
De deelgebieden Modern, Abstract, Traditioneel en Klassiek zijn afgerond. De ontwikkeling van het laatste deelgebied Landelijk is voor meer dan de helft afgerond.

Om de verdere ontwikkeling van Burggooi voortvarend op te kunnen oppakken wordt voor het resterend deel van plangebied een actualisatie van het stedenbouwkundig beeld voorgesteld.

In de voorliggende actualisatie Burggooi komen na deze inleiding allereerst de uitgangspunten aan bod die ten grondslag hebben gelegen aan deze actualisatie. Vervolgens wordt het geactualiseerd stedenbouwkundig plan voor het laatste deel van het plangebied beschreven. De actualisatie wordt afgesloten met een beschrijving van de inrichting van het openbaar gebied en een beeld van de beoogde architectuur in het nog te ontwikkelen deel van het villapark Burggooi.



Inleiding



Ontwikkeling

Aantal ontwikkelde woningen per deelgebied:

| | |
|--------------|--------------|
| Modern | 103 woningen |
| Abstract | 52 woningen |
| Traditioneel | 73 woningen |
| Klassiek | 176 woningen |
| Landelijk | 228 woningen |
| Totaal | 632 woningen |

Een deel van de 228 woningen in het deelgebied Landelijk zijn nog niet opgeleverd maar in aanbouw of in verkoop.



Inleiding

Landelijk

In het deelgebied landelijk ademen zowel de planmatig ontwikkelde woningen als de woningen op een vrije kavel de landelijke sfeer zoals beschreven in het stedenbouwkundig beeld uit 1997. Aan de waterkant worden momenteel nog een dertigtal woningen ontwikkeld passend in dit landelijke beeld.

Om dit deelgebied Landelijk voorvarend verder uit te kunnen ontwikkelen wordt de voorliggende actualisatie voorgesteld.



Uitgangspunten



Uitgangspunten actualisatie

Uit marktonderzoek blijkt de nadrukkelijke wens om in het villapark tot een flexibeler woonprogramma te komen. Een woonprogramma met louter vrijstaande woningen en tweekappers blijkt de actuele marktvrage niet te dekken. Met het huidige afzettempo zou de afronding van Burggooi tot zeker 2022 duren.

In nauw overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn zijn met betrekking tot de actualisatie van het villapark Burggooi de volgende aandachtspunten geformuleerd :

Imago

- Het goede imago van de villawijk Burggooi moet minimaal behouden blijven.
- Het imago versterken met groen, water, ruimte en gedifferentieerder aanbod van woningen.

Ontsluiting

- 3-punts wijkontsluiting moet worden afgerond.
- Straatprofielen zijn verkeersonveilig door rechtstanden die uitnodigen tot hard rijden.
- Smalle straatprofielen leiden tot conflicten bij inritten en parkeerstroken.
- Halfopen bestrating bij parkeervakken zijn onwenselijk

Groen

- Het geluidspark als aaneengesloten groene rand kent een positieve beleving.
- Binnen de wijk is er gebrek aan openbare groene ontmoetingsplekken
- Groene hagen op particulier grondgebied zijn positief maar zijn ook lastig te handhaven.

Water

- Alleen in het deelgebied landelijk wordt het water positief beleefd.
- Kan het water nog nadrukkelijker een rol spelen in de belevingswaarde van de wijk?

Verkaveling

- Verkaveling wordt als te dwingend ervaren.
- Meer flexibiliteit in verkaveling is gewenst.
- Kavels in dit laatste deel zijn veelal te diep.
- Is het parkeren ook anders op te lossen?

Bebouwing

- Veelal passend bij een villawijk.
- Is er ook ruimte voor: geschakelde woningen, parkjes, patio's, rural villa's?

Beeldkwaliteit

- Herkenbaar uniform beeld met weinig blik op straat handhaven.
- Ruimte om het beeld te verrijken en te verruimen



Stedenbouwkundig plan

Raamwerk

Als raamwerk voor de actualisatie van Burggooi is de verkeersstructuur met betrekking tot de driepunts ontsluiting van de erftoegangswegen afgerond. De Renaissancelaan is conform de oorspronkelijke verkeersstructuur als 30 km weg doorgetrokken.

Om te komen tot een gewenste en courante kaveldiepte van circa 28 meter zijn in het resterend plangebied in noord—zuid richting vijf erfstraten ontworpen. De meest oostelijk gelegen erfstraat komt in deze opzet langs het water te liggen. Deze oostelijk gelegen erfstraat gaat over in de Norbertijnenlaan die parallel aan de zuidelijke oever van het plangebied ligt. De erfstraten zijn en in aansluiting op de slingerende Norbertijnenlaan en de oever meanderend ontworpen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Deze verkeersstructuur vormt het raamwerk voor de actualisatie van het stedenbouwkundig plan.



Stedenbouwkundig plan

Concept

Met het raamwerk als vertrekpunt is een stedenbouwkundig concept bedacht waarbij er ruimte wordt geschapen voor meer aaneengesloten bebouwing passend in het villapark.

De aaneengesloten bebouwing is in de eerste plaats goed te realiseren langs de doorgaande erftoegangsweg. Hier is de maat en schaal van de aangrenzende stedenbouwkundige ruimte van dienaard dat aaneengesloten bebouwing verantwoord is.

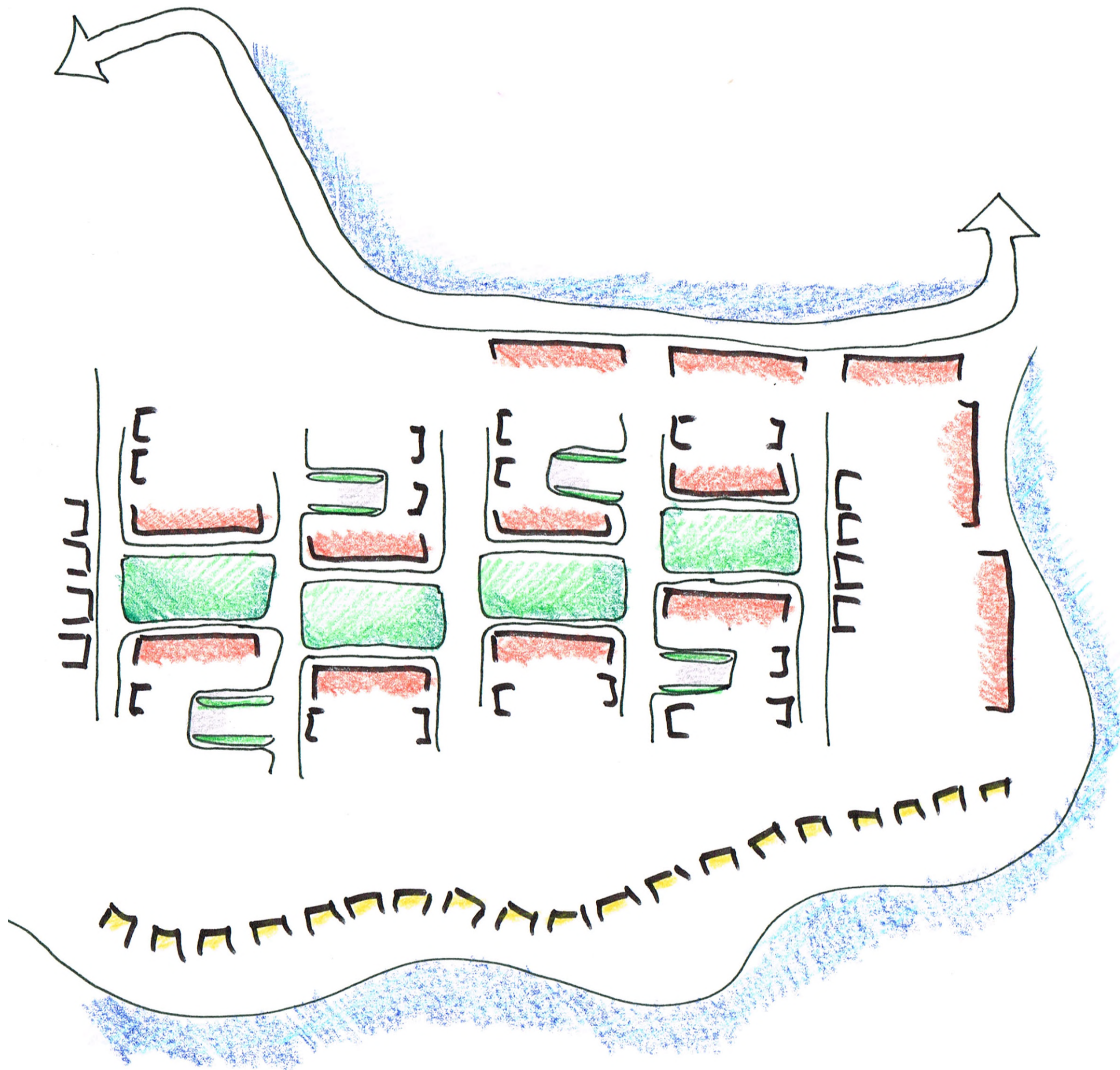
Verder kan meer aaneengesloten bebouwing worden gerealiseerd langs de oostrand. Ook hier is voldoende ruimte en profiteert de bebouwing van de ligging aan het water.

Tenslotte zijn in het stedenbouwkundig concept parkjes opgenomen. Deze centraal gelegen parkjes creëren de nodige ruimte voor aaneengesloten bebouwing. Hierdoor wordt tevens ingespeeld op de wens van meer openbare groen in de wijk. Door de parkjes min of meer willekeurig over het plangebied te verdelen ontstaat in de sfeer van het bestaande villapark een vanzelfsprekende mix van vrijstaande woningen, tweekappers en meer aaneengesloten bebouwing.

Wanneer er op plekken gekozen wordt voor aaneengesloten bebouwing zal het parkeren ten behoeve van deze woningen worden gesitueerd in groen omsloten parkeerhoven. Op deze wijze blijft het verkeersluwe staatbeeld van Burggooi intact.

Aan de waterkant wordt de losse bebouwing van tweekappers en vrijstaande woningen doorgezet. Deze woningen zijn zo ontworpen dat ook vanaf de openbare groene oever aan de overzijde van het water een rijk bebouwingsbeeld ontstaat.

In het voorliggend stedenbouwkundig concept kan goed worden ingespeeld op de voorliggende actuele markt vraag. Parkjes met aaneengesloten bebouwing kunnen desgewenst worden ingeruild voor tweekappers en vrijstaande woningen.



Stedenbouwkundig plan

Wonen aan een parkje

Vanuit het raamwerk ten aanzien van de verkeersstructuur en het stedenbouwkundig concept van parkjes met aaneengesloten bebouwing en aaneengesloten bebouwing langs de noordelijke en de oostelijke rand van het resterend plangebied is een stedenbouwkundig plan ontworpen met drie parkjes.

In deze opzet is aan het parkje gekozen voor eenheden van acht woningen. Deze wooneenheden liggen met hun adres aan de groen ingerichte hoven. De koppen van deze hoven worden begrensd door erfstraten waaraan of hoekwoingen of tweekappers zijn gelegen. De wooneenheden zijn behalve vanaf het parkje ook bereikbaar via een achterpad dat uitkomt bij een groen omkaderde parkeerhof.

Ook aan de noordzijde langs de erftoegangsweg en aan de oostzijde aan het water is aaneengesloten bebouwing bestaande uit acht of zeven woningen geprojecteerd.

Aan de zuidzijde van het plan zijn tegen en in de zuidrand naast tweekappers ook enkele vrijstaande woningen gesitueerd.

In dit plan zijn 128 tweekappers, 7 vrijstaande woningen en 78 aaneengesloten woningen opgenomen.



Stedenbouwkundig plan

Variant

Als variant op drie parkjes is in navolging van het flexibel stedenbouwkundig concept een stedenbouwkundig plan met twee parkjes ontworpen. Deze variant speelt in op een eventuele markt vraag om meer vrijstaande woningen en tweekappers te realiseren.

In dit plan zijn 144 tweekappers, 7 vrijstaande woningen en 52 aaneengesloten woningen opgenomen.

Niet getekend maar wel voorstelbaar is om binnen het geformuleerde stedenbouwkundig concept en binnen het raamwerk ook een variant met één hofje of een variant met vier hofjes te ontwerpen.





Openbare Ruimte

Profielen

De Renaissancelaan wordt doorgetrokken en verbonden. Hiermee wordt de drie-punts ontsluiting afgerond. Het profiel van deze weg wordt doorgezet met dien verstande dat er nadrukkelijk geen parkeerplaatsen zijn ontworpen aan de noordzijde van de weg.

Aan de noordzijde, langs de luie oever van het water dat Archeon begrenst, is een vrijliggend voetpad gesitueerd. Dit voetpad sluit aan op het vrijliggend voetpad aan de oostzijde van het plangebied.

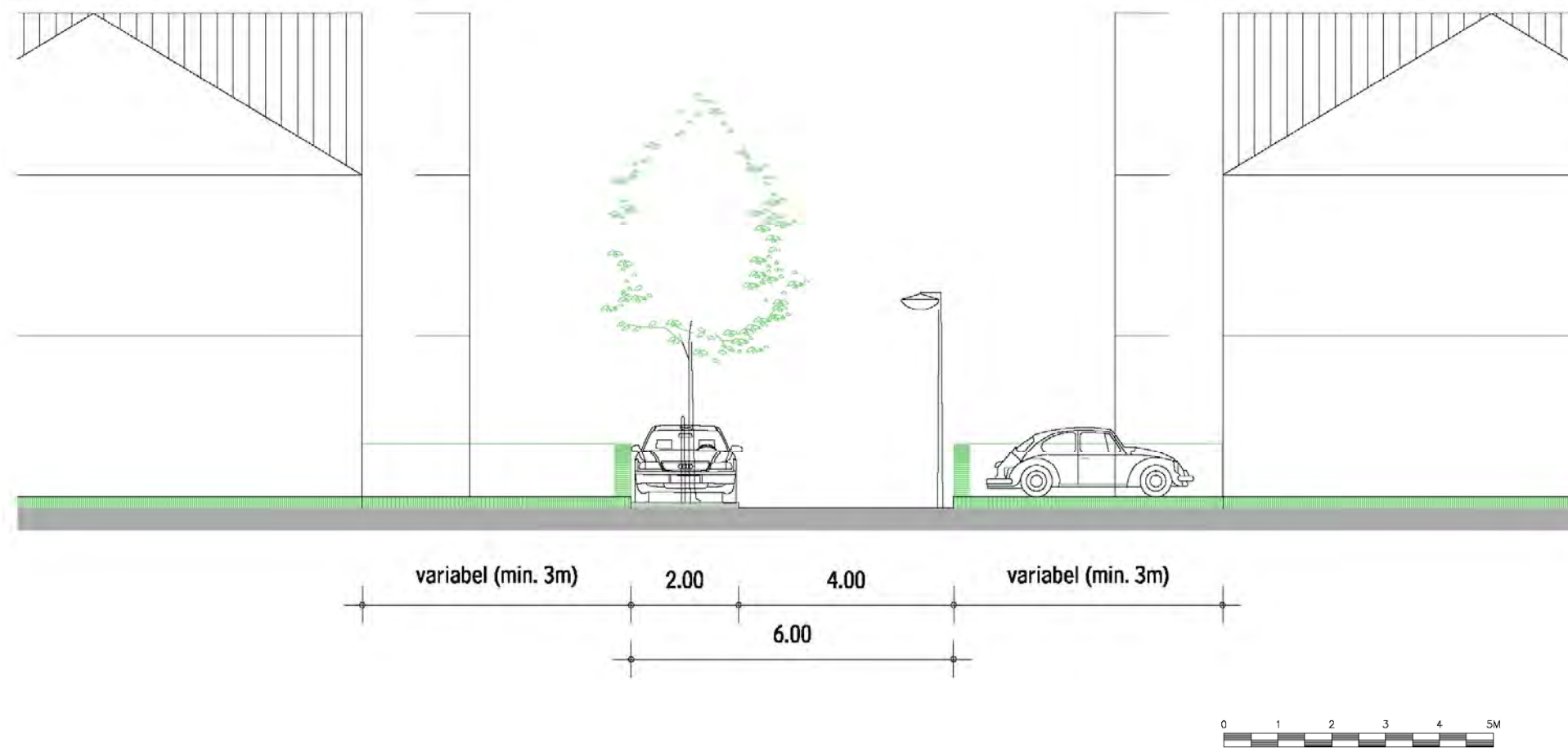


Openbare Ruimte

Profielen

De straatprofielen zijn ingericht conform de bestaande erfstraten. Ten aanzien van de westzijde gesitueerde langspaarkeerplaatsen valt het te overwegen om de graskeien te vervangen door gesloten keien. De bomen zijn eenzijdig langs de weg geplant. Aan de westzijde, met avondschatuw over de straat of aan de zuidzijde, met middagschatuw over de straat.

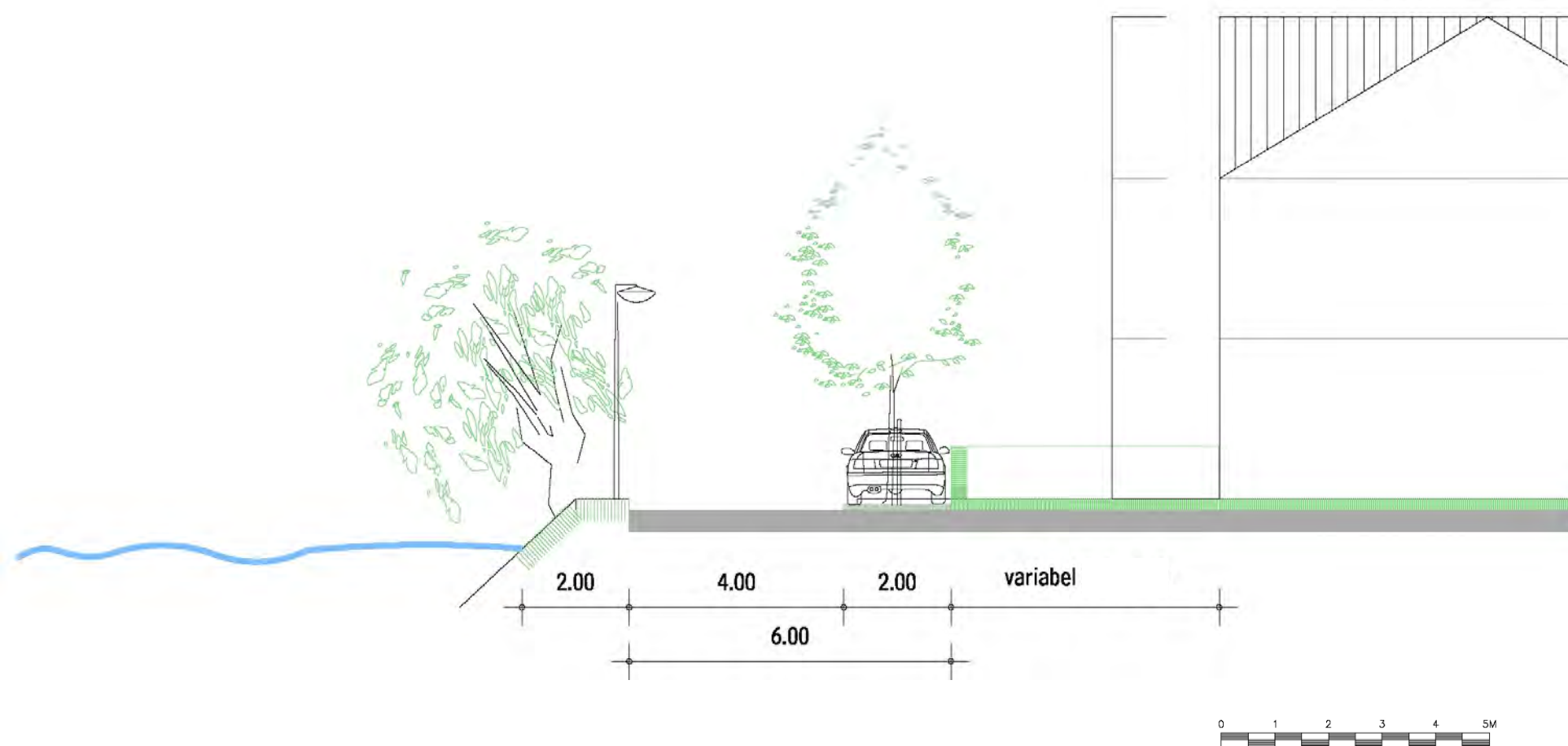
De hagen vormen ook hier de overgang van openbaar naar privé.



Openbare Ruimte

Profielen

De straat langs het water aan de oostzijde heeft eenzelfde profiel als een reguliere erfstaart. Het parkeren en de bomenrij zijn hier eveneens aan de westzijde van de straat gesitueerd.

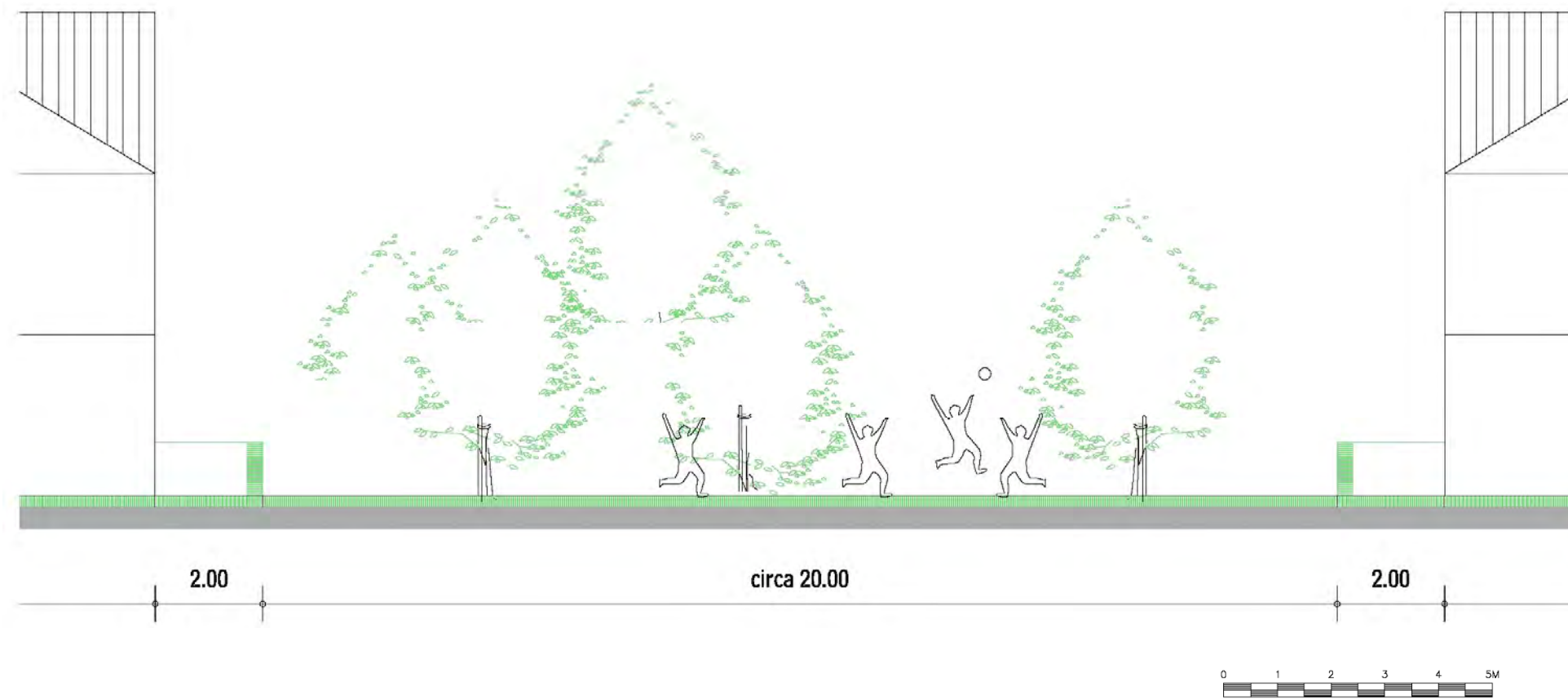


Openbare Ruimte

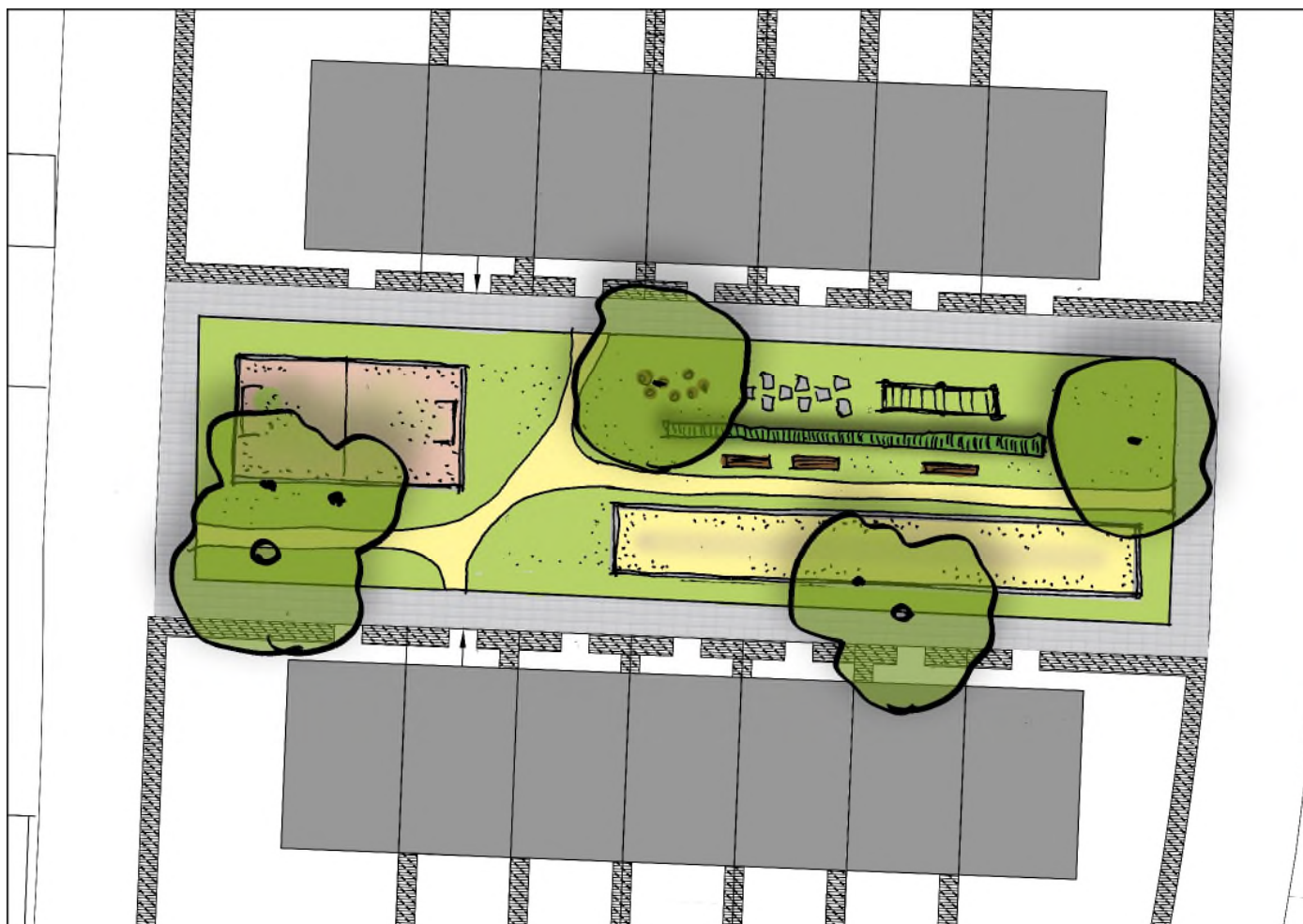
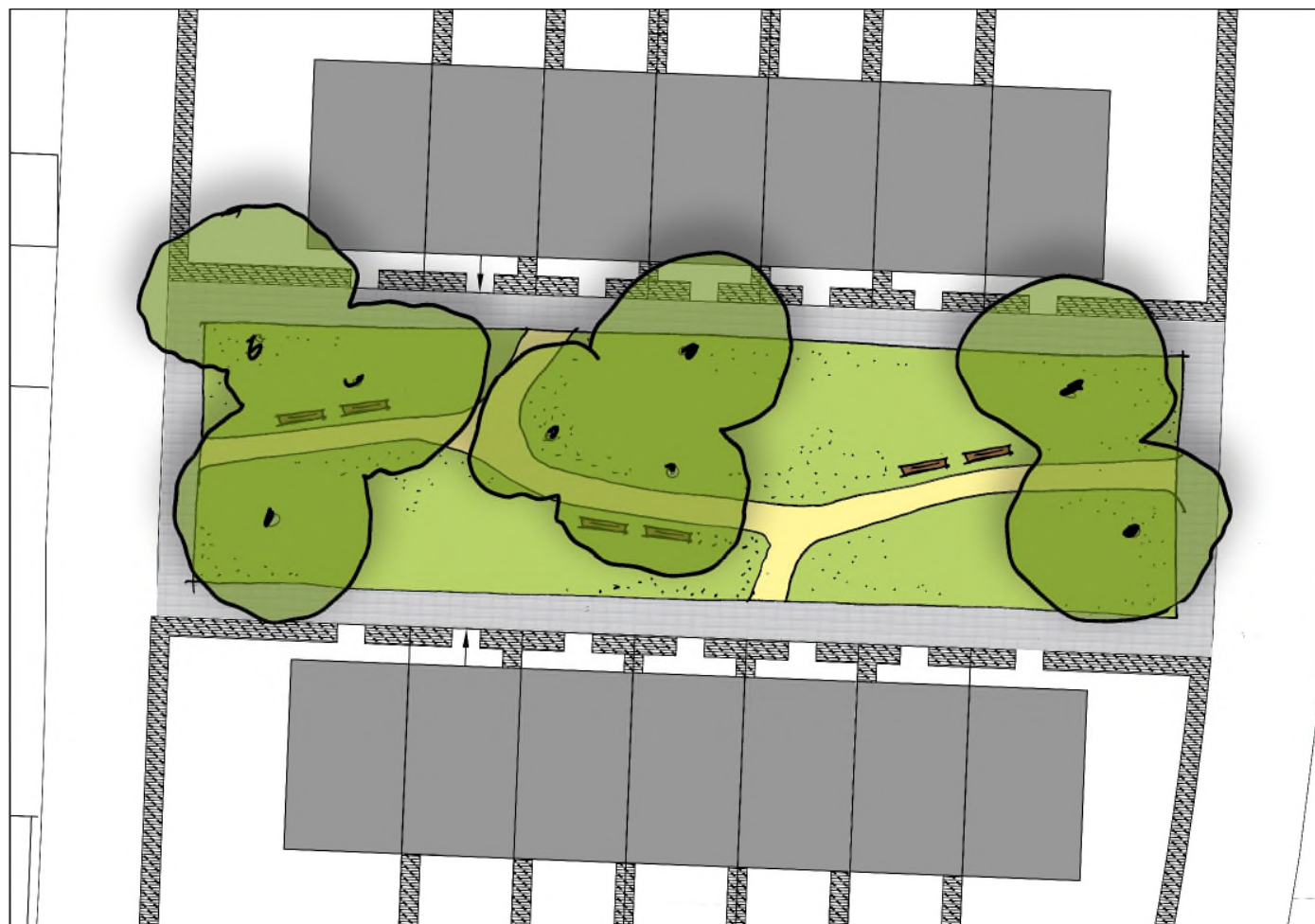
Profielen

Het parkje is in principe autovrij en geeft toegang tot de entree's van de woningen. De parkjes kunnen op meerdere manieren worden ingericht als ontmoetingsplek in de wijk. Elk parkje krijgt een ander karakter en faciliteert ontmoeten, spelen en verblijven.

Als referentie voor de inrichting van het parkje zijn in deze actualisatie verschillende voorbeelden opgenomen.



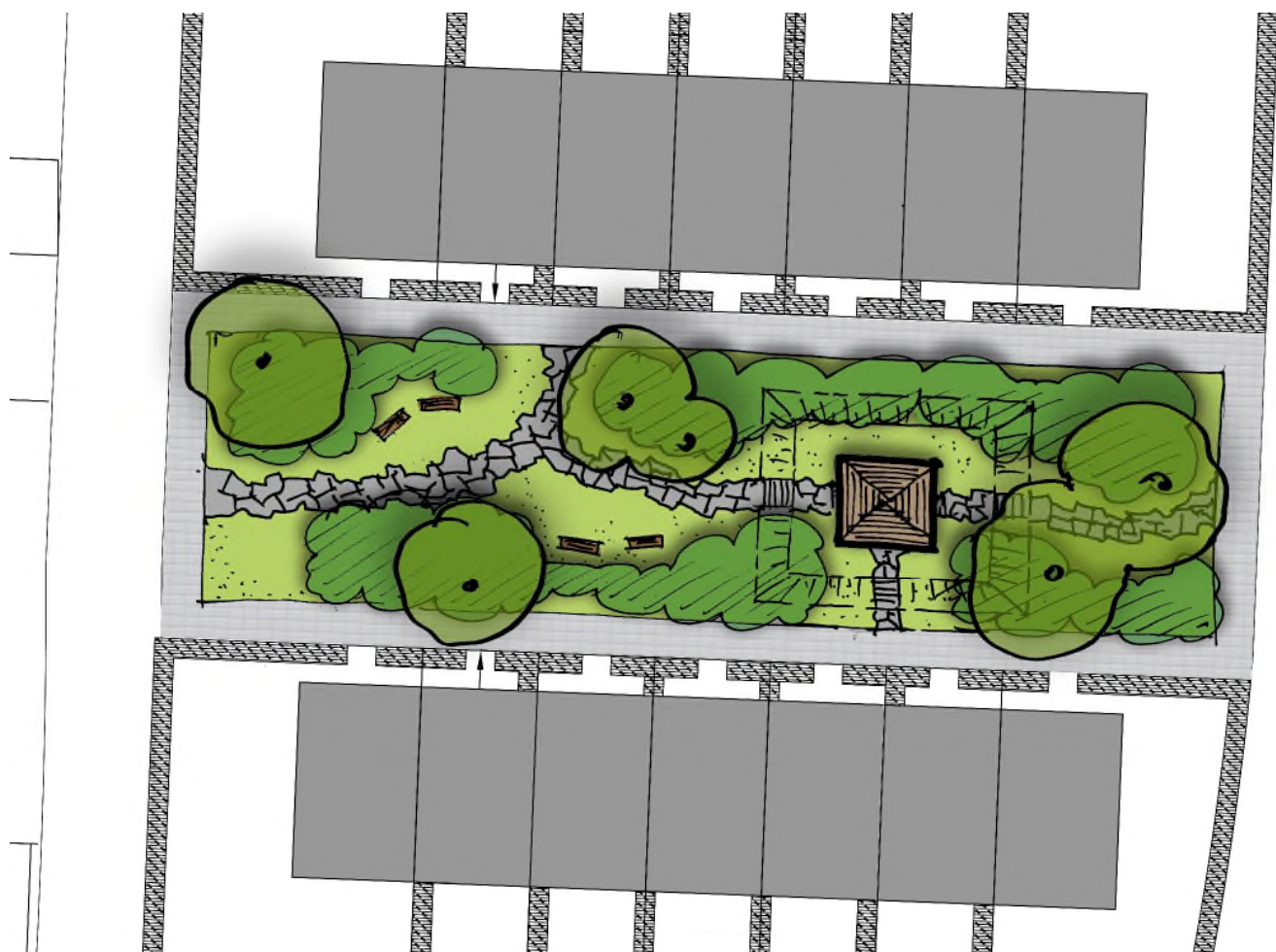
Openbare Ruimte



Referentiebeelden inrichting parkjes



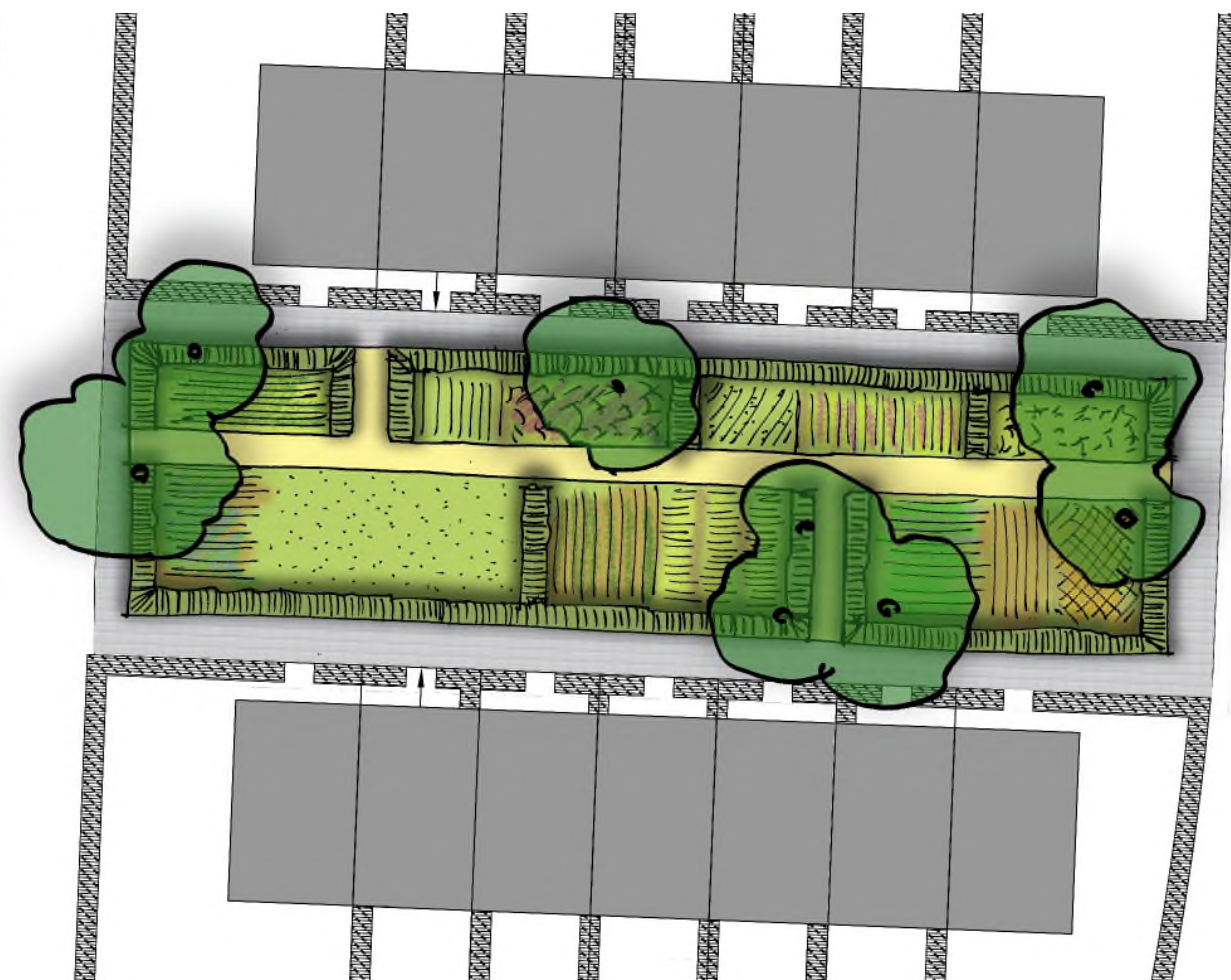
Openbare Ruimte



Referentiebeelden inrichting parkjes



Openbare Ruimte



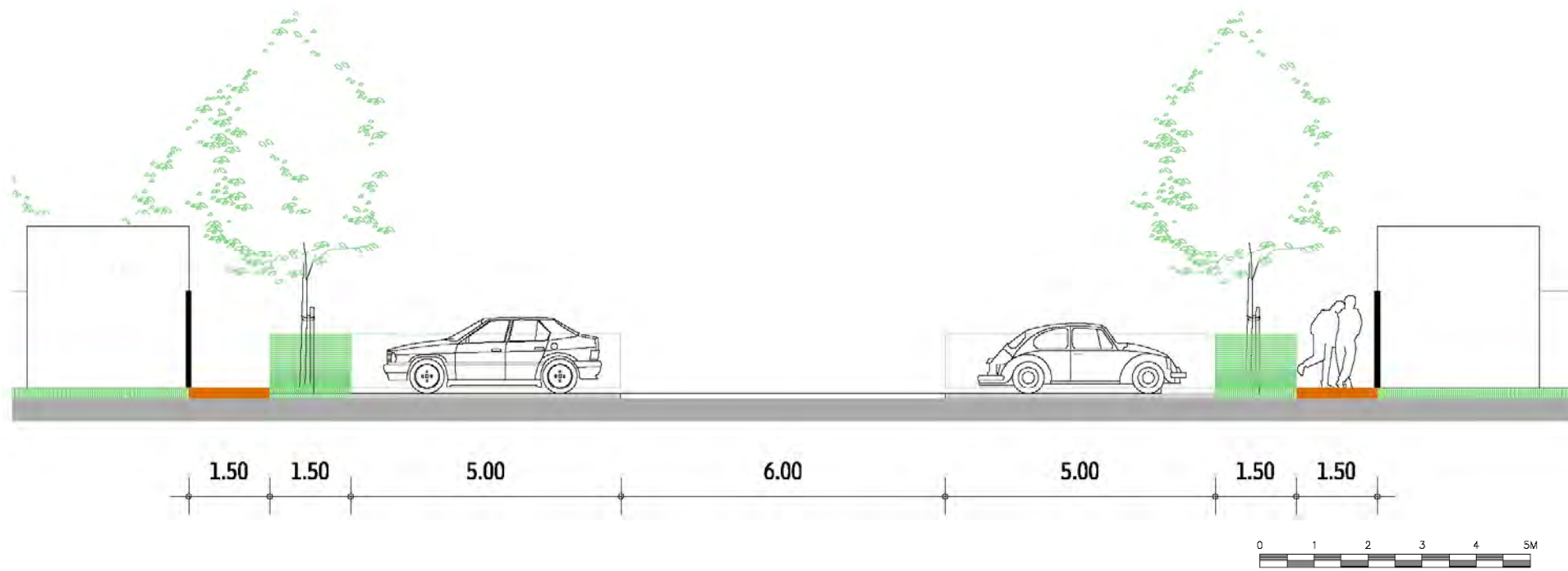
Referentiebeelden inrichting parkjes



Openbare Ruimte

Inrichting parkeerkhoven

Het parkeren voor de tussenwoningen in de aaneengesloten bebouwing is gesitueerd tussen hagen en bomen. Per tussenwoning worden in deze opzet twee parkeerplaatsen in een nabijgelegen parkeerhof gerealiseerd. De hoekwoningen beschikken, in navolging van de tweekappers en de vrijstaande woningen over twee parkeerplaatsen op eigen terrein



Bebouwing

Referentiebeelden tweekappers en vrijstaande woningen

- Gooise referenties
- Landelijke stijl
- Rood metselwerk
- Wit keimwerk
- Overstekken
- Stijlvolle daken
- Gevelbanden



Bebouwing

Referentiebeelden aaneengesloten bebouwing

- Differentiatie in rooilijnen
- Differentiatie in gootlijnen
- Differentiatie in noklijnen
- Landelijke stijl
- Rood metselwerk
- Wit keimwerk
- Overstekken
- Stijlvolle daken
- Gevelbanden



