

# Beeldkwaliteitsplan

Oostkanaalweg naast 10 te Aarlanderveen





# Beeldkwaliteitsplan

Oostkanaalweg naast 10 Aarlanderveen

Versie: 03

Datum: 13 november 2023

Initiatiefnemer / opdrachtgever:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Auteur:

ing. T.T. Zevenhoven

Teken- en adviesbureau J.M. Zevenhoven

[REDACTED]

[REDACTED] Aarlanderveen

[REDACTED]

[REDACTED]

[info@jmzevenhoven.nl](mailto:info@jmzevenhoven.nl)

[www.jmzevenhoven.nl](http://www.jmzevenhoven.nl)

# Inhoudsopgave

|   |                                   |    |
|---|-----------------------------------|----|
| 1 | Inleiding                         | 4  |
| 2 | Huidige situatie                  | 5  |
|   | Ligging                           | 5  |
|   | Omgeving                          | 5  |
|   | Plangebied                        | 7  |
| 3 | Schetsontwerp                     | 9  |
|   | Inrichting                        | 9  |
|   | Extra Ruimtelijke Kwaliteitswinst | 9  |
|   | Architectuur                      | 11 |

# 1 Inleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie ten noorden van de Oostkanaalweg 10 te Aarlanderveen een nieuwe woning mogelijk te maken. Initiatiefnemers wonen op dit moment in de woning aan de Oostkanaalweg 10 en zijn voornemens om een nieuwe volledig duurzame woning te realiseren op de kavel ten noorden van de bestaande woning. Het betreffende perceel is op dit moment in gebruik als tuin bij de bestaande woning.

Het initiatief is op dit moment niet mogelijk volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen'. De locatie is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap 3'. Op de inventarisatiekaart is de locatie aangewezen voor 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient de inventarisatiekaart aangepast te worden met een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan). Het betreffende perceel moet op de nieuwe inventarisatiekaart voor 'Wonen' aangewezen worden. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft het principeverzoek op 8 juni 2022 positief beoordeeld. Daarbij zal gebruikt worden van de (vervanger van) ruimte voor ruimte regeling en zal contingent van elders ingezet worden om de nieuwe woning mogelijk te maken.

Dit initiatief kan mogelijk gemaakt worden middels een bestemmingsplanprocedure. Onderdeel daarvan is een landschappelijke inpassing van het plan die verwoord en verbeeld wordt middels dit beeldkwaliteitsplan.



## 2 Huidige situatie

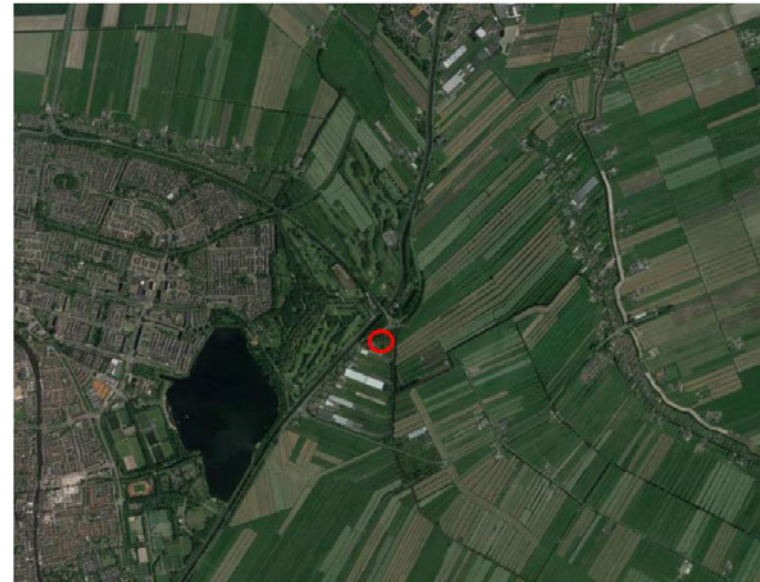
### Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Oostkanaalweg 10 te Aarlanderveen. Het plangebied valt onder de kadastrale gemeente Aarlanderveen, sectie C, perceelnummer 5340. De plangrens volgt de perceelsgrens aan de noord-, zuid- en westzijde, aan de oostzijde wordt een andere grens getrokken. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 8.400 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich in het veenweidelandschap gelegen ten oosten van Alphen aan den Rijn en ten westen van de kern Aarlanderveen. Ten noordwesten van het plangebied ligt de provinciale weg de Oostkanaalweg/N207.

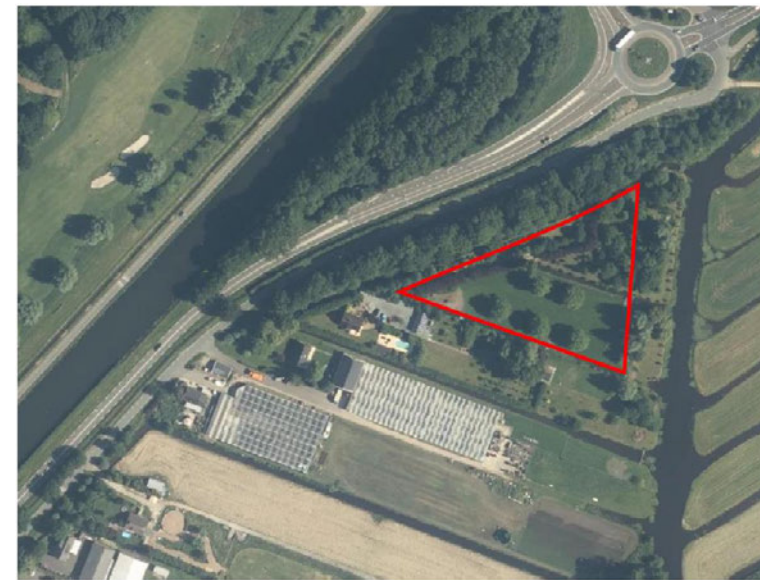
De hiernaast weergegeven afbeeldingen geven de globale ligging en de globale begrenzing van het plangebied weer

### Omgeving

Van oorsprong is dit een tuindersgebied. Op een aantal kavels zijn kassen en sierteelt aanwezig die nog actief in gebruik zijn. Op andere kavels is er een andere invullen gegeven zoals woningen met paardenweiden en paardenbakken, een tuincentrum, een hondenhotel, logiesverblijven, huisvesting arbeidsmigranten en diversen woningen. De aanwezige bebouwing is in zijn verschijningsvorm heel divers te noemen. Op de volgende pagina is een impressie weergegeven van deze bebouwing vanaf het begin van de straat tot aan het plangebied rijdend in Noordelijke richting.



Globale ligging plangebied (rode cirkel, bron: Google.com/maps)



Globale plangrens plangebied (rode omskadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Straatbeeld Oostkanaalweg 2a tot 10 van Zuid Naar Noord





### Plangebied

De percelen van het plangebied zijn de beëindiging van de verkaveling tussen de N207 en de Aarlanderveense Wetering. Ze vormen als het ware een “groene” driehoek ter afsluiting van dit gebied. Op de volgende pagina is een luchtfoto met inrichting afgebeeld. (bron foto Rijnland.net)

In een ongeveer 30 meter brede strook langs de wetering bevinden zich veel bomen en struiken en direct in de slootkant bevinden zich knotwilgen en een aantal treurwilgen. Deze strook is bewust buiten het plan gehouden en zal in zijn huidige vorm blijven bestaan. Hiernaast is een foto afgebeeld van het zicht op deze strook vanaf het Oosten.

Het plangebied bestaat uit 2 kavels gescheiden door kavelsloten en aan de Westzijde met elkaar verbonden. Hiernaast zijn foto's afgebeeld van de Noordelijke kavelsloot.

De Noordelijke kavel is nu ingericht met veel soorten bomen en struiken zoals hiernaast op de foto is weergegeven. De Zuidelijke kavel bestaat uit een grote dierenweide met daarop een aantal Platanen. Hiernaast is een foto afgebeeld van deze dierenweide.

Aan de Oostzijde loopt een pad dat de (Zuidelijke) uitrit van Oostkanaalweg 10 verbindt met de Noordelijke uitrit. Langs dit pad staan Prunussen die helaas ziek zijn. Hiernaast een foto van dit pad.

Tussen het plangebied en de N207 bevindt zich over de gehele lengte een dicht bos van ongeveer 20 breed bestaande uit allerlei soorten bomen en struiken die het zicht op het plangebied ontnemen. Hiernaast zijn foto's afgebeeld van de uitrit en het naastgelegen bos. Dit bos groeit tegen een talud op omdat de N207 hier omhoog loopt. Tussen het bos en het plangebied ligt ook een kavelsloot.



Noordelijke uitrit



Bos tussen plangebied en N207



Strook van 30 meter langs Wetering



Noordelijke kavelsloot



Noordelijke kavel gezien in Noordelijke richting



Noordelijke kavel gezien in Zuidelijke richting



Zuidelijke kavel gezien in Oostelijke richting



Pad met Prunussen aan 1 zijde







### 3 Schetsontwerp

#### **Inrichting**

Uitgangspunt van het plan is groene karakter van het plangebied behouden en waar mogelijk versterken. Op de volgende pagina is de nieuwe inrichting afgebeeld. (bron foto Rijnland.net)

De Noordelijke kavel waar al veel struiken en bomen staan blijft ongewijzigd en zal daarvoor zijn bosachtige karakter behouden.

Het pad dat nu de Zuidelijk uitrit met de Noordelijke uitrit verbindt wordt verbroken. Ter plaatse van de doorbreking zal een natuurlijke bosachtige inrichting terug komen.

Op de Zuidelijke kavel wordt een nieuwe woning gebouwd. Voor de woning wordt voldoende verharding aangelegd om auto's te kunnen keren en parkeren. Daar wordt tevens een schuur gebouwd. Rondom de woning worden siertuinen aangelegd en achter de woning wordt daar een vijver toegevoegd.

Achter de woning wordt een deel van de bestaande dierenweide behouden. Voor zover mogelijk worden de bestaande Platanen behouden.

Langs de Noordelijke kavelssloot staan nu aan 1 zijde al knotwilgen. Ook langs de slootkant van Zuidelijke kavel zullen die terug komen.

#### **Extra Ruimtelijke Kwaliteitswinst**

Naast het behouden en waar mogelijk versterken van het groene karakter zal er extra ruimtelijke kwaliteitswinst behaald worden door het toevoegen van extra waterberging.

Er wordt aan de Noordzijde van de kavelssloot een rondvormige waterpartij gemaakt met een natuurvriendelijke oever met flauw talud. De slootkant wordt voorzien van riet en daarachter zullen hoge grassoorten geplant worden.

De invulling van deze waterberging is uitgewerkt in een separaat -Inrichtingsplan "Waterberging"- welke wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan.





Wes Kanaal weg

Slertuin

Dierenweide

Aanplantgebied

Aanplantgebied



## Architectuur

Het ontwerp van de woning is afgestemd op de welstandsnota van de gemeente Alphen aan den Rijn conform de uitgangspunten van gebied 3B “Weide en akker”

De nieuw te bouwen woning zal de eerste woning zijn wanneer men vanaf de Noordzijde de straat in rijdt. Alhoewel de woning vanwege het brede bos alleen in de winter enigszins zichtbaar is er toch voor gekozen om het een karakteristieke uitstraling te geven die bereikt wordt door als uitgangspunt een landhuis te nemen met bijbehorende elementen en detaillering.

In het ontwerp zijn ook de direct de maximale mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen meegenomen.

De verkaveling ligt schuin op de N207. De woning is met de verkaveling mee gezet waardoor met name de Noordwesthoek van de woning zichtbaar is. Op de volgende pagina is een impressie afgebeeld van de woning en de schuur gezien vanaf de Noordwestrichting.

De korte Noordvleugel van de woning is wat betreft materiaal afgestemd op het hoofgebouw en maakt daar onderdeel van uit.

De lange Zuidgevel wordt met houten bekleed en neemt daarmee een ondergeschikte rol in als bijbehorend bouwwerk. Deze vleugel is vanwege het herbergen van diverse functies vrij lang. Daarom wordt de gevel halverwege gedeeld door de houten bekleding.

De materialen zijn traditioneel en terughouden gekozen. Gevels van rode en donkere baksteen in Hilversums formaat waarbij met name de lintvoegen spreken en op die manier horizontale lijnen creëren. Daken gedekt met grijze engobe vlakke dakpannen. Kozijnen in mat donker en relatief slank aluminium. Gevelbekleding in houtkleur. Spekbanden, raamdorpels en kaders in grijze beton. Hiernaast is een impressie afgebeeld van de materialen.





