

Ontwikkeldkader nieuwbouwlocatie “Westvaartpark” (“Kwaliteit met identiteit”)



Inleiding

In de structuurvisie “De stad van Morgen”, de programmabegroting 2016–2019 en de “Alphense Woonagenda”, staat het versterken van de identiteit van kernen van de gemeente Alphen aan den Rijn als belangrijke doelstelling geformuleerd.

Mede gelet op dit gegeven heeft de gemeente Alphen aan den Rijn de intentie om de locatie “Westvaartpark” te ontwikkelen tot hoogwaardig woongebied. De ontwikkeling van het nieuwe treinstation Hazerswoude–Koudekerk is tevens een aanleiding om de locatie “Westvaartpark” te ontwikkelen.



De locatie “Westvaartpark” ligt aan de Oude Rijn, direct ten westen van Hazerswoude–Rijndijk. De locatie wordt begrensd door de Gemeeneweg aan de oostzijde, het spoor aan de zuidzijde, het hoogspanningstracé aan de westzijde en de Rijndijk aan de noordzijde.

De gemeente Alphen aan den Rijn wenst samen met Vibou Projectontwikkeling BV de planologische en economische haalbaarheid van de locatie “Westvaartpark” te onderzoeken. In de tussen partijen gesloten intentieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd voor de periode gelegen tussen het moment van het sluiten van deze intentieovereenkomst en het moment van het sluiten van de anterieure exploitatieovereenkomst. Als het plan haalbaar blijkt, zullen partijen een anterieure exploitatieovereenkomst betreffende de planrealisatie afsluiten.

Ten behoeve van het inzichtelijk maken van de haalbaarheid van de locatie “Westvaartpark” is een ontwikkelkader opgesteld. Dit ontwikkelkader bevat een overzicht van alle – vanuit het perspectief van de gemeente Alphen aan den Rijn relevante – uitgangspunten en randvoorwaarden (op hoofdlijnen), welke bij de ontwikkeling, realisatie en eventueel exploitatie van de locatie “Westvaartpark” in acht dienen te worden genomen. Het ontwikkelkader wordt als bijlage gevoegd bij de met exploitant te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst.

Principes Ontwikkeldkader

In het ontwikkeldkader voor de locatie “Westvaartpark” staat een aantal thema’s centraal. In onderstaand schema wordt ingegaan op deze thema’s.

Thema	Uitgangspunten
Stedenbouw	De ligging van de Gemeneweg en de situering van het stationsplein maken een essentieel onderdeel uit van de ruimtelijke visie voor de locatie “Westvaartpark”. Deze bepaalt immers de ruimtelijke relatie met het dorp én met het station, en daarmee over de totale identiteit van de wijk. Gezien deze problematiek van de barrièrewerking (en de wat geïsoleerde ligging van Westvaartpark ten opzichte van de bestaande kern) moet de wijk daarom als een min of meer zelfstandige entiteit gezien worden. Daarbij bieden de bestaande landschappelijke kwaliteiten in combinatie met de nabijheid van de halte kansen om een geheel nieuw woonmilieu te maken, de ambitie is om woonmilieus toe te voegen die aanvullend zijn op de bestaande woonmilieus. Landschappelijk wonen (“Kwaliteit met identiteit”) is daarbij het motto. <u>Ruimtelijke ingrediënten voor de ontwikkeling zijn:</u> • Ligging aan de Oude Rijn voelbaar maken door het voortborduren op de verkavelingsstructuur huidige situatie met lange zichtlijnen inde noord-zuidrichting. • Met het toevoegen van bebouwing wordt gebruik gemaakt van de landschappelijke context. • Waar mogelijk gebruik maken/handhaven van de karakteristieke kleinschalige, bestaande bomen/bosjes (met uitzondering van het populierenbosje langs de Gemeneweg). • Landschappelijk wonen in woningclusters. • De wijk krijgt een groene uitstraling met een eigen architectonische signatuur en identiteit. • Grootste concentratie woningen nabij station. • Verdunning bebouwingsintensiteit en –korrel richting Oude Rijn. • Geen integrale ophoging van het terrein, gebruik maken van kenmerkende niveauverschillen. • Afwisseling open- en gesloten ruimtes. (Weidsheid/overzicht versus geborgenheid) • Ruimtelijke inkadering station en stationsomgeving. Nieuwe station is entree van de kern Hazerswoude-Rijndijk.

	Onderzoek naar de mogelijkheid van het inpassen van (herontwikkelings)initiatieven aan de Rijndijk.
Doelgroep	De doelgroep moet nader onderzocht worden aan de hand van de woonvisie en marktonderzoek wordt de doelgroep per fase bepaald. Deze is niet perse verbonden aan de kern Hazerswoude–Rijndijk. - is sterk milieubewust/duurzame leefstijl. - is georiënteerd op openbaar vervoer.
Bebouwing	- De bebouwing is specifiek ontworpen voor deze plek en heeft een landelijk karakter. - De dichtheid verloopt van Ouderijn (laag) naar station (hoog), waar de bebouwing een minder dorpse uitstraling krijgt. - Door variatie in bebouwingsbeeld en de vormgeving van bebouwing worden lange eentonige blokken uitgesloten. - Alle bebouwing heeft een representatieve uitstraling naar de openbare ruimte en het open landschap (geen achterkanten, schuttingen, bergingen e.d.). - Kleur- en materiaalgebruik: natuurlijke materialen, aardetinten etc.
Functie	De gemeente Alphen aan den Rijn heeft gekozen om te komen tot een nadere prioritering van woningbouwplannen op basis van een kwalitatief afwegingskader woningbouw en besloten het afwegingskader te hanteren voor de beoordeling van (nieuwe) woningbouwinitiatieven. Voor de kern Hazerswoude–Rijndijk is een uitgangspunt van 35 woningen per jaar, met een extra buffer in de plancapaciteit van ongeveer 30% in verband met mogelijke planuitval. In het regionale woningbouwkader is de locatie “Westvaartpark”, gelet op de relatie met het HOV, aangeduid als een woningbouwlocatie als een bovenlokale/ bovenregionale ontwikkeling.
Openbare ruimte	- Bij de openbare inrichting ligt het accent op het gebruik van milieuvriendelijke materialen. - Gestreefd dient te worden naar een integrale inrichting voor het gehele gebied, waardoor eenheid ontstaat in het gebied.
Parkeren	- Het plan moet een gesloten parkeerbalans tonen. Leidend hierin is de gemeentelijke “Nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014”. - Het plan moet een zodanige parkeerbuffer hebben dat het niet leidt tot parkeeroverlast in aansluitende woongebieden.

Verkeersstructuur	• Het plan moet een zodanige parkeerbuffer hebben dat het niet leidt tot parkeeroverlast in aansluitende woongebieden. • De locatie “Westvaartpark” moet vanuit verkeerskundig oogpunt een logisch geheel vormen met de kern Hazerswoude–Rijndijk. Snelle en logische wandel- en fietsroutes leiden tot een goede bereikbaarheid van andere woonwijken en voorzieningen. • Het toekomstige station dient vanuit alle richtingen met de fiets comfortabel, veilig en snel bereikbaar te zijn. • De wijk dient op minimaal twee punten ontsloten te worden voor motorvoertuigen. • Doelstelling om veilige speelgebieden te realiseren leidt tot het streven naar een opzet met verkeersluwe plandelen. • Het woongebied wordt ontworpen met prioriteit voor langzaam verkeer.
Voorzieningen	Voor winkelveorzieningen en de basisscholen is de locatie “Westvaartpark” georiënteerd op de bestaande voorzieningen in de kern Hazerswoude–Rijndijk. De realisatie van “Westvaartpark” biedt de kans voor draagvlakversterking van de bestaande voorzieningen in Hazerswoude–Rijndijk.
Flexibiliteit en faseerbaarheid	• Het plan moet onafhankelijk van de precieze vormgeving van het station en de bijbehorende verkeersoplossingen grotendeels gerealiseerd kunnen worden. • De opzet van het plan maakt het mogelijk dat elke realisatiefase leidt tot een afgerond geheel, waarbij sprake is van een acceptabele ruimtelijke situatie, verkeersontsluiting en gesloten parkeerbalans. De verschillende fases dienen vooraf overzichtelijk in beeld te worden gebracht, als ware het de eindsituatie.
Rol gemeente	Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie “Westvaartpark” heeft de gemeente een faciliterende rol. De gemeente is echter wel verantwoordelijk voor aanleg van de stationsomgeving, waaronder een P&R, K+R en bushaltes.
Rol Vibu	Vibu heeft een deel van de benodigde gronden in het Plangebied in eigendom heeft en bereid is onder nader te stellen voorwaarden de overige gronden te verkrijgen of een samenwerking aan te gaan ter realisatie van het Exploitatiegebied;
Participatie	De gemeente hecht grote waarde aan een heldere communicatie en betrokkenheid van inwoners en belanghebbende bij de ontwikkeling van de locatie “Westvaartpark”. Zij zullen dan ook betrokken worden in de planvorming. Formele inspraak is mogelijk in het kader van de benodigde bestemmingsplanprocedures en vergunningprocedures.

Duurzaamheid	Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemeente stimuleert en faciliteert. De ontwikkeling dient te voldoen aan het door de gemeente vastgestelde beleid met betrekking tot duurzaam bouwen en klimaatneutraliteit.
Milieu(technische) uitgangspunten en randvoorwaarden	• Verschillende waterpeilen in het gebied (hoge boezempeil, lagere polderpeil en een tussenpeil); • Magneetveldzone van het hoogspanningstracé van TenneT (bovengondse 380 KV-kabels en ondergrondse 150 KV-kabels) ten westen van het plangebied; • Contour van de aardgastransportleiding A-515 die ten zuiden van het spoor (in de Elfenbaan) ligt; • De geluidcontour van de Gemeneweg, Rijndijk, spoor en N11.