



Visie dorpsrand-oost Alphen

gemeente Alphen-Chaam

06-03-2020

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: gemeente Alphen-Chaam

Gemeente: Alphen-Chaam

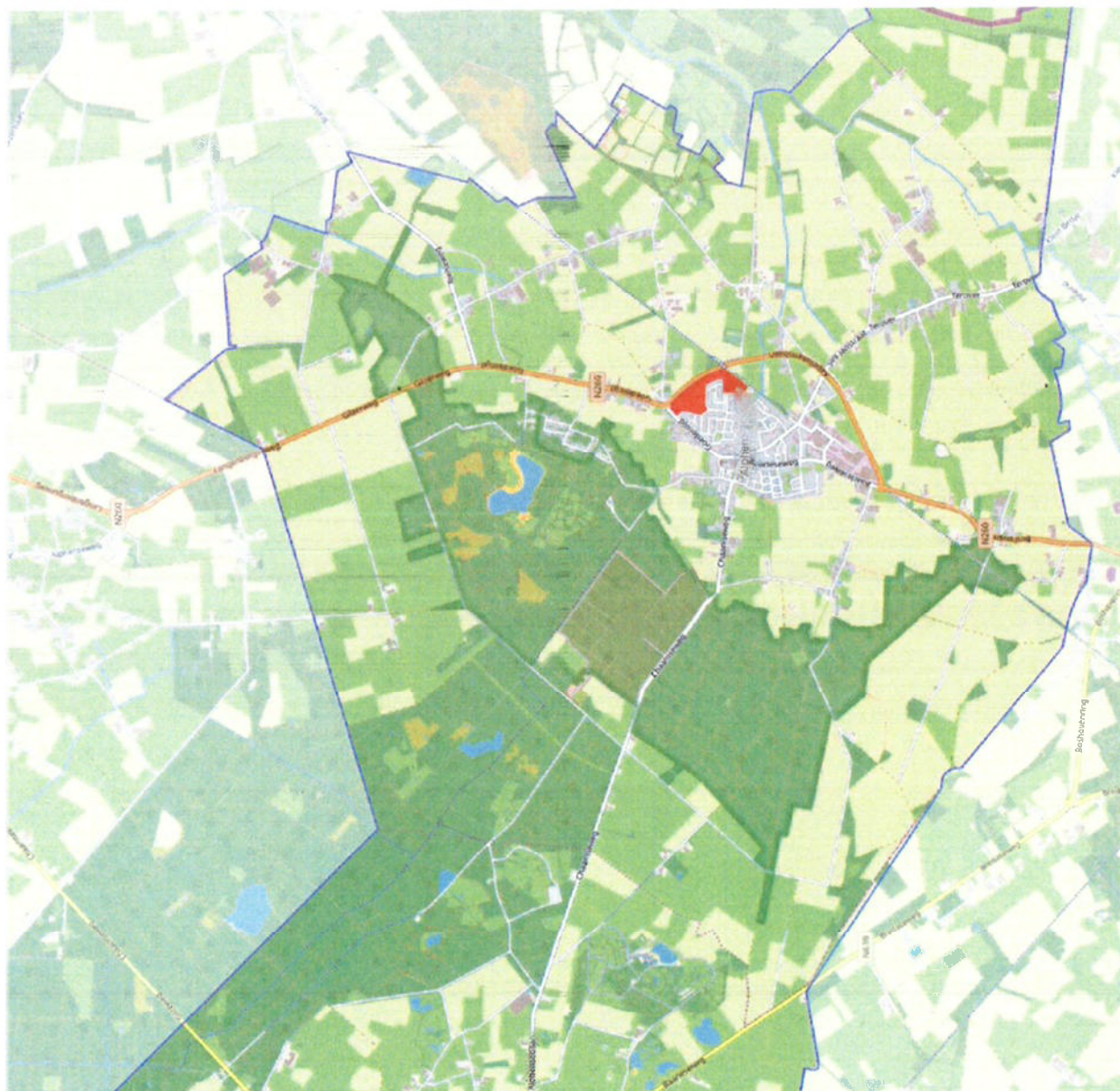
Projectnummer: 183225

Datum: 06-03-2020

Referentie: 183235sv15

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Opgave	5
1.3 Plangebied en begrenzingen	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Visie dorpsrand-oost	9
2.1 Typering en kwaliteiten oostelijke dorpsrand	9
2.2 Visie op hoofdlijnen	13
3. Uitwerking dorpsrand-oost	15
3.1 Uitwerking woongebied 'De Ligt IV'	15
3.2 Wonen in het landschapspark	16
3.3 Inrichtingsplan oostelijke dorpsrand	19
3.4 Wensbeeld	21
3.5 Visualisaties	22



Topografische ondergrond met globale situering plangebied

1. Inleiding

1.1 Inleiding

In het noordoosten van de kern Alphen, in de gemeente Alphen-Chaam, ligt uitbreidingsgebied 'De Ligt'. Het betreft een woningbouwlocatie die in fases wordt gerealiseerd. Inmiddels zijn fases I t/m III bijna geheel gerealiseerd en is de gemeente Alphen-Chaam bezig met de planvoorbereiding voor de ontwikkeling van fase IV. Deze locatie heeft een omvang van circa 4,3 hectare en biedt ruimte aan circa 80 grondgebonden woningen in verschillende categorieën.

Aangezien het plangebied de nieuwe oostelijke dorpsrand van de kern Alphen gaat vormen en gesitueerd is op de grens met het buitengebied, vraagt dit om een zorgvuldige en samenhangende vormgeving van zowel het bebouwde als onbebouwde gebied. In dit kader is het gewenst de invulling vorm te geven op basis van een visie waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande aanwezige kwaliteiten en karakteristieken en het inrichtingsplan van de openbare ruimte zoals dat gerealiseerd is bij de ontwikkeling van 'De Ligt II'. Onderhavige visie beslaat niet alleen het plangebied behorende bij 'De Ligt IV' maar betreft een groter aaneengesloten gebied dat vanwege de 'natuurlijke' begrenzing van structuurdragers en de kern een logische planbegrenzing kent.

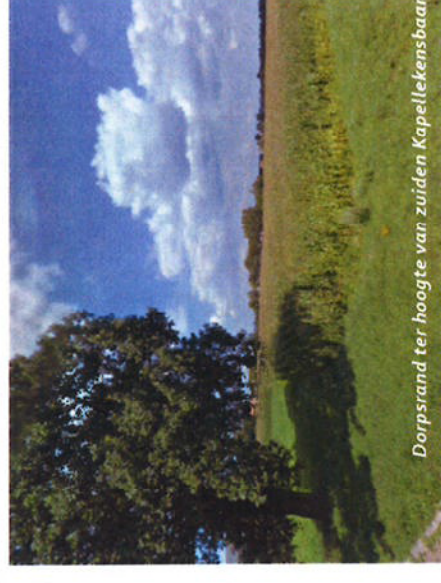
1.2 Opgave

De dorpsrand wordt gevormd door de buitenste bebouwde rand van de kern plus het groene gebied rondom de kern. In het verleden was er nauwelijks aandacht voor een zorgvuldige overgang tussen bebouwd gebied en buitengebied. Met het opstellen van een visie op de oostelijke dorpsrand wil de gemeente echter een impuls geven aan de kwaliteit van de dorpsrand. Gebruik makende van de bestaande karakteristieken en kwaliteiten is de gemeente voornemens de dorpsrand te transformeren van een overwegend agrarisch gebied naar een vitaal en aantrekkelijk gebied dat in samenhang is ontworpen.

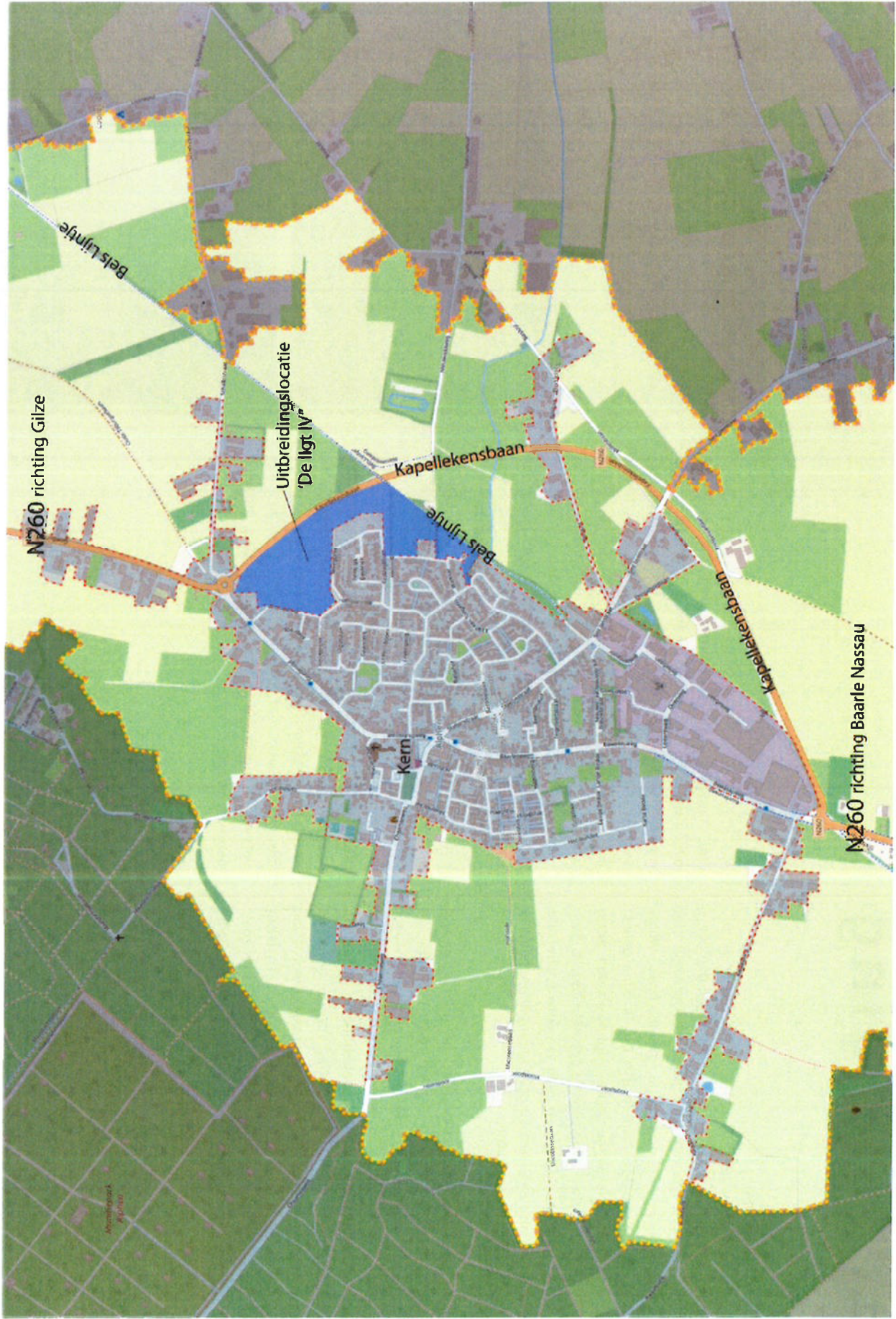
De visie die nu voorligt vormt een kapstok voor niet alleen de concrete ontwikkeling van de woningbouwuitbreiding 'De Ligt IV' maar tevens voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. De visie is dusdanig flexibel dat binnen duidelijke kaders een gefaseerde ontwikkeling van de dorpsrand mogelijk gemaakt wordt.



Zichtlijn op Sint Willibrorduskerk vanuit het weiland



Dorpsrand ter hoogte van zuiden Kapellekensbaan



Plangebied oostelijke dorpsrand

1.3 Plangebied en begrenzingen

De kern Alphen wordt ontsloten door de provinciale weg N260 (Gilze - Baarle-Nassau). In 2005 is de oostelijke rondweg N260 (Kappellekensbaan) van Alphen opgesteld voor het verkeer. Aan de noordoostzijde van de kern Alphen, ingesloten tussen de bestaande kern en de N260, is uitbreidingslocatie 'De Ligt' gelegen.



Het uitbreidingsgebied 'De Ligt IV' ligt ten noordoosten van de kern Alphen en sluit hier direct op aan. Het plangebied wordt globaal begrensd door agrarische percelen aan de noordzijde en de N260 (rondweg) en het buitengebied aan de oostzijde. Bestaande bebouwing in de vorm van woninguitbreidingen 'De Ligt II en III' en de kern vormen de westelijke en zuidelijke begrenzing.



1.4 Leeswijzer

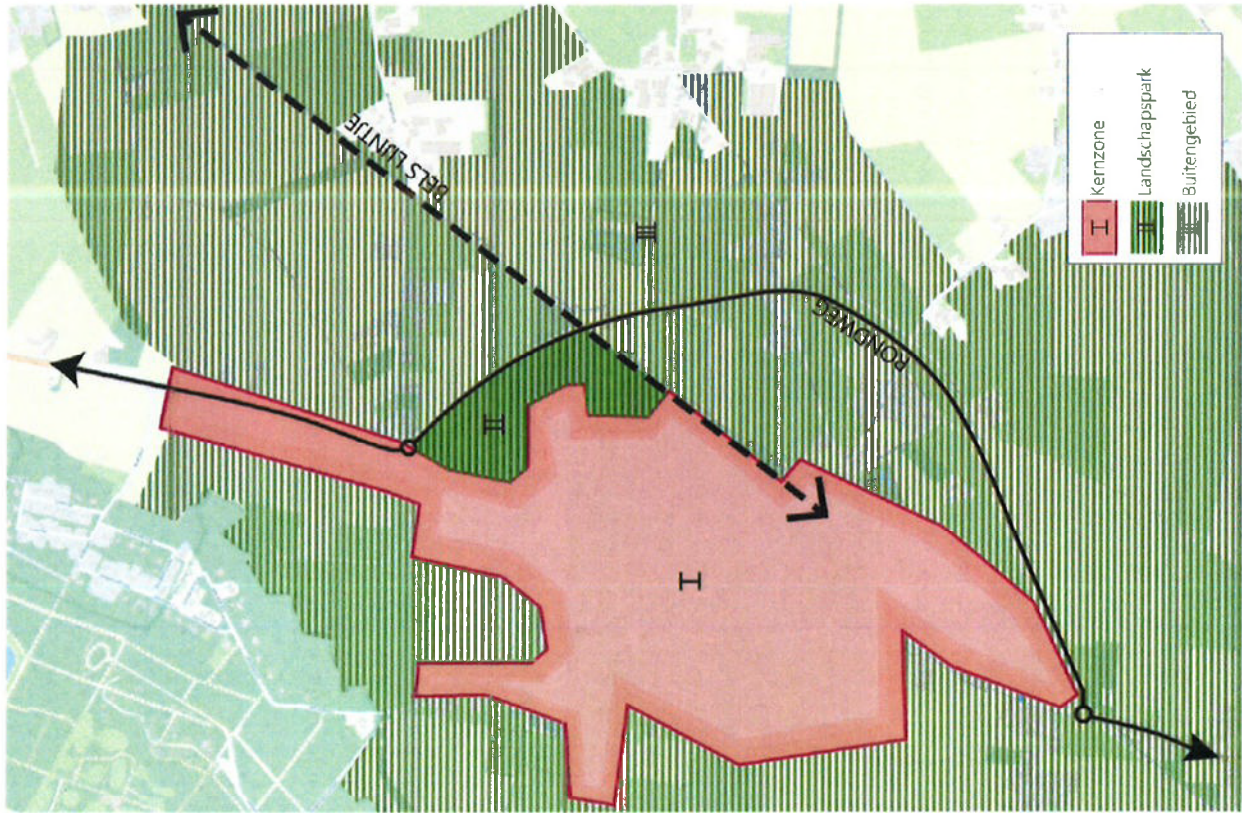
Deze visie bestaat uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk betreft een beknopte omschrijving van de opgave waarna in hoofdstuk 2, op basis van bestaande kwaliteiten en karakteristieken, een visie verwoord en verbeeld wordt. In hoofdstuk 3 wordt afgesloten met de uitwerking van de oostelijke dorpsrand, zowel voor het bebouwde als onbebouwde deel.

Momenteel bevindt zich geen bebouwing binnen het plangebied en heeft het gebied een overwegend agrarische functie bestaande uit gras- en akkerland.

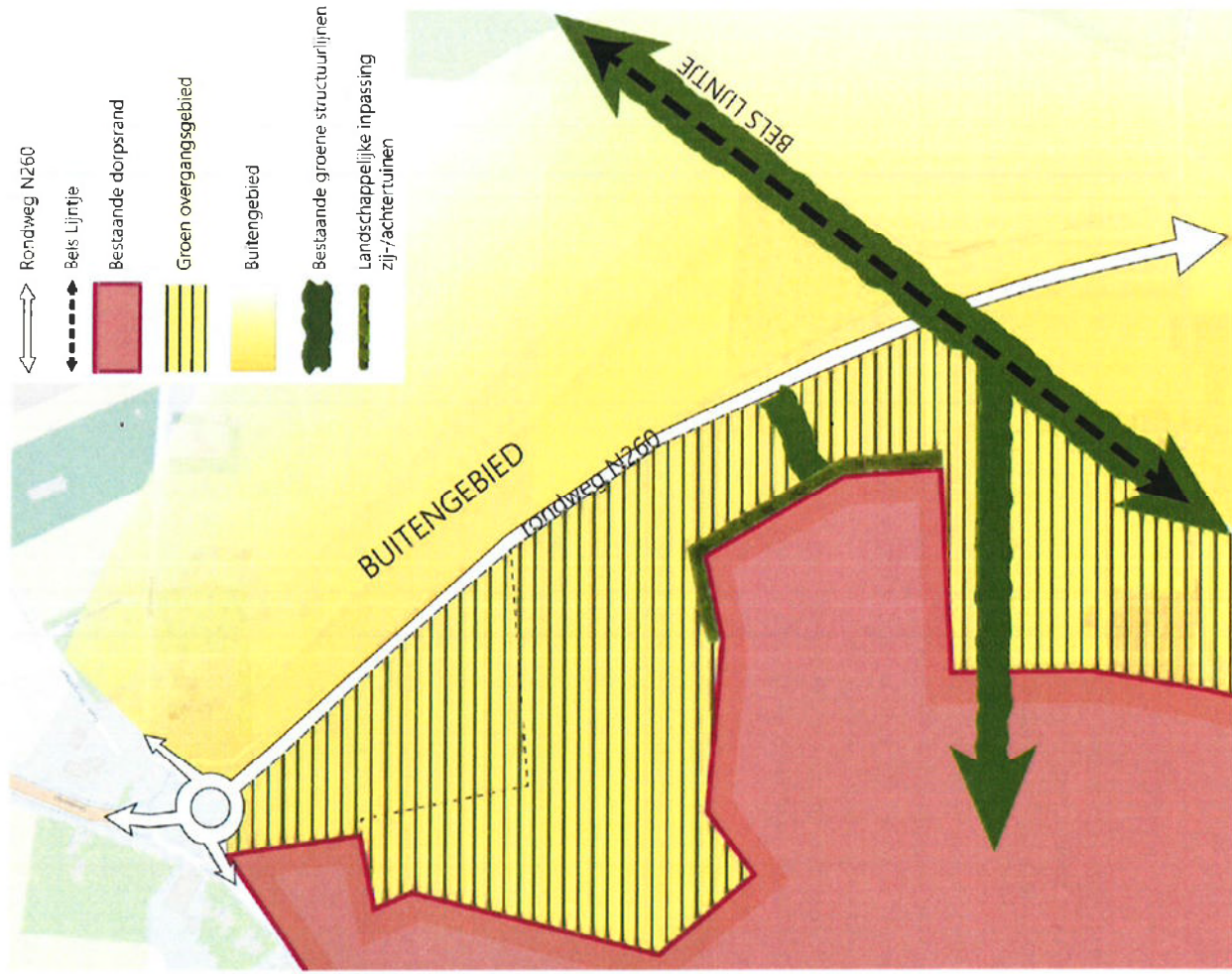
Onderhavige visie heeft betrekking op de gehele dorpsrand ter hoogte van uitbreidingslocatie 'De Ligt'. De zuidzijde van het gebied waar de visie betrekking op heeft wordt op natuurlijke wijze begrensd door het 'Bels Lijntje', een voormalige spoorlijn tussen Tilburg en Turnhout en die sinds eind twintigste eeuw is getransformeerd naar een fietspad.



Dorpsrand gezien vanuit het Bels Lijntje



Situering oostelijke dorpsrand t.o.v. kern en buitengebied



Bestaande karakteristiek oostelijke dorpsrand

2. Visie dorpsrand-oost

2.1 Typering en kwaliteiten oostelijke dorpsrand

Bestaande karakteristiek

De oostelijke dorpsrand van Alphen is van oudsher een vrij open agrarisch gebied met onregelmatige grote percelen. Een beeldbepalend element in dit landschap is de lange lijn van het 'Bels Lijntje', een voormalige spoorlijn die thans in gebruik is als fietspad. Door de begeleidende bomenlaan valt deze op in het verder open agrarische landschap. De overige groenelementen in dit open landschap zijn de erfbeplantingen van de woningen en boerderijen, die als eilanden in de ruimte gelegen zijn.

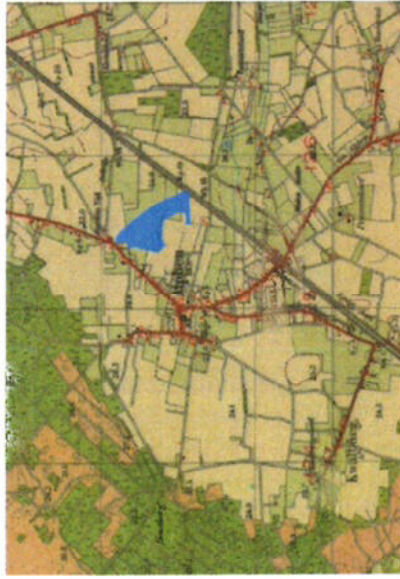




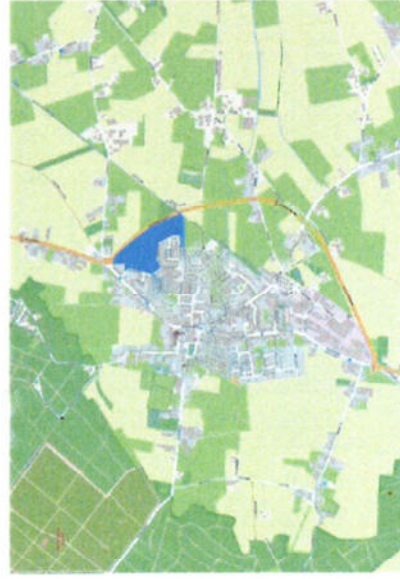
Inrichtingsplan Landschapspark – eerste fase



1899



1938



heden

Sinds de jaren '70 is Alphen uitgebreid in noordoostelijke richting, waarbij de uitbreidingen dorps en groen van aard zijn en er een kenmerkende structuur is ontstaan van lanen met bomen.

In 2005 is de nieuwe rondweg, de Kapellekensbaan (N260) aangelegd, die met een wijde boog om de kern van Alphen heen gaat. De weg is bewust op het maaiveld aangelegd, waardoor deze wel een fysieke barrière vormt maar geen ruimtelijke barrière. De weg snijdt als het ware door het landschap en wordt niet begeleid door een eigen groenstructuur. Hierdoor is de Kapellekensbaan een ondergeschikte structuur, die los ligt in het landschap.

De dorpsrand ligt los van deze structuur en een directe interactie tussen de rand en weg is niet gewenst. De openheid en fijnkorrelige groenstructuur dient leidend te zijn in de directe omgeving van de weg.

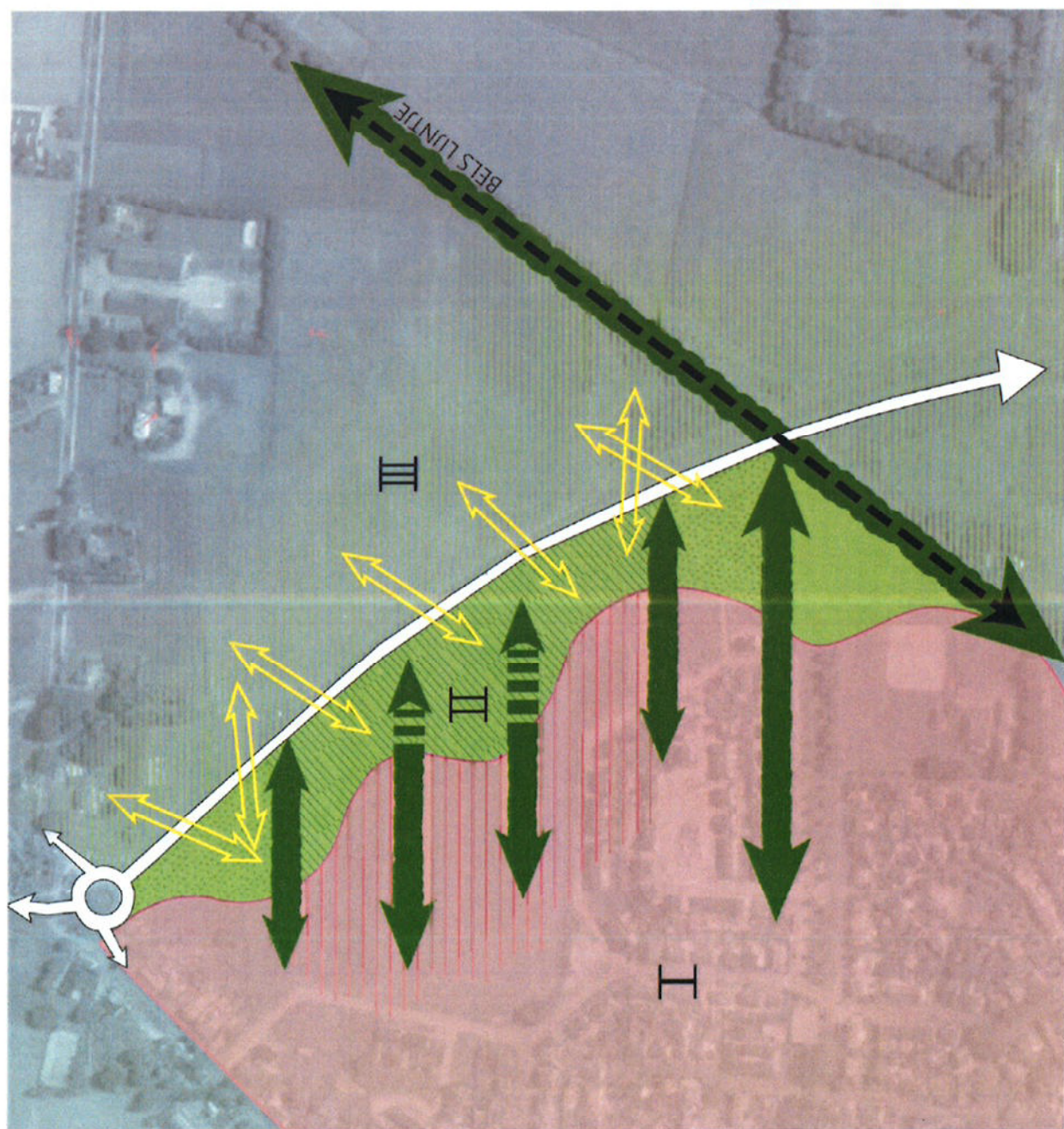
Eerste fase inrichtingsplan landschapspark

De eerste fase van het landschapspark, ter hoogte van de ontwikkeling van De Ligt II en III, is grotendeels gerealiseerd en dus medebepalend voor de inrichting van de gehele dorpsrand (landschapspark). Belangrijk structurerend element is de zuidelijke eikenwal bestaande uit een dubbele bomenrij die het woongebied in een rechte lijn verbindt met de dorpsrand.

De achterkanten van de percelen grenzende aan het landschapspark worden omzoomd door een gemengd bosplantsoen. Haaks op de Kapellekensbaan (N260) is nog een eikenwal op een verhoogd grondlichaam gesitueerd. Het open landschap wordt verder ingevuld met een retentiebekken en een combinatie van een zaadmengsel van wilde bloemen, gras en plantgroepen met bollen (*Narcissus pseudonarcissus*). Dit inrichtingsplan fungeert als uitgangspunt voor de verdere inrichting van de dorpsrand.



Zicht op berg Bels / nje en agrarische gronden



Visiekaart

- | | | | |
|------------|--|--|--------------------------|
| I | Kernzone | | Uitbreiding 'De Ligt IV' |
| II | Landschapspark | | Open kamer (Entree) |
| III | Buitengebied | | Half open kamer |
| | Groen casco | | |
| | Overgang landschapspark - buitengebied | | |
| | Rondweg N260 | | |
| | Beis Lijntje | | |

2.2 Visie op hoofdlijnen

De belangrijkste pijlers voor de te vormen visie zijn:

- een duurzame en samenhangende ontwikkeling van de oostelijke dorpsrand voor zowel het bebouwde als onbebouwde gebied;
- behoud en versterking van het groene en open karakter met zichtlijnen;
- de realisatie van een sterk landschappelijk casco;
- representatieve entrees (ter hoogte van de rotonde aan de noordzijde en de verhoogde kruising 'Bels Lijntje' met de N260 aan de zuidzijde).

Gebiedsindeling

De oostelijke dorpsrand rond Alphen bestaat in de kern uit drie deelgebieden:

1. Kernzone

De kernzone sluit met de noordelijke, westelijke en zuidelijke zijde aan op de kern van Alphen. Woninguitbreidingen dienen direct aansluitend op de kern gerealiseerd te worden in een dichtheid passende bij de dorps schaal. De uitbreiding dient zorg te dragen voor een zachte rand waarbij de bebouwde en onbebouwde ruimte verweven worden.

2. Landschapspark

Het landschapspark vormt het groene overgangsgebied tussen het buitengebied en de (uitgebreide) kern. Het vormt enerzijds het verlengde van het buitengebied alswel de overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied. In dit gebied is in zeer beperkte mate bebouwing toegestaan. Het betreft bebouwing met een alzijdige uitstraling en een beperkte omvang (zowel qua korrel, footprint als massaopbouw). Door een duidelijke overgang tussen privé/openbaar staan de volumes in een losse setting en worden ze omringd door groen. Zowel patio-woningen als kleinschalige appartementengebouwen hebben een alzijdige uitstraling en een duidelijke overgang privé/openbaar en zijn toepasbaar als woningtypologie.



3. Buitengebied

Het buitengebied blijft intact en bestaat uit een open landschap met fijnkorrelige groenstructuur direct ten oosten van de N260.

Groen casco

De woninguitbreiding en het landschapspark dienen op een natuurlijk wijze verbonden/verweven te zijn waarbij ingezet wordt op een groen karakter. Dit groene karakter wordt vormgegeven door de realisatie van een groen casco bestaande uit versterkte landschappelijke structuren die beginnen in de kern/woninguitbreiding en langzaam vervagen in het landschapspark, waar ze overgaan in het open landschap. Deze structuur is gebaseerd op de reeds aanwezige structuren zoals de bestaande eikenwal aan de zuidzijde die de kern in een rechte lijn verbindt met het landschapspark.

Dit groene casco vormt een ruimtelijke kapstok waaraan diverse ontwikkelingen opgehangen kunnen worden en voorkomt dat nieuwe functies als vreemde eenden in de ruimte worden geplaatst. De realisatie van een groen casco zorgt er tevens voor dat het landschapspark, opgespannen tussen de kern en de N260, verdeeld wordt in kamers die een sterk groen en open karakter hebben.

Groene kamers

De groene kamers in het landschapspark hebben een open karakter. Deze kamers vormen het verlengde van het buitengebied, die gescheiden worden door bomenrijen voortkomend uit de kern. Deze splitsen het landschapspark in drie delen; een groene kamer aan de noordzijde bij de rotonde; een centrale groene kamer en een zuidelijke groene kamer bij de entree bij het 'Bels Lijntje'.

De groene kamers hebben een open karakter aan de zijde van het buitengebied/N260 en een halfoffen karakter aan de zijde van de kern. Het bebouwde deel van de dorpsrand krijgt een zachte uitstraling door dat bebouwing niet in een lange rechte lijn gesitueerd wordt maar verweven wordt met het groen van het landschapspark middels een rafelige rand. Hierin vormen losse boomgroepen een fijnkorrelige groenstructuur die de bebouwing groen inpassen. In zeer beperkte mate is in deze rand bebouwing toegestaan, die zich voegt naar het groene casco.

Zichtlijnen

De beleving van het open landschap vanuit de nieuwe woonwijk en landschapspark is een belangrijk ontwerpaspect. Vanuit de woonstraten wordt het zicht op het omliggende landschap open gehouden, waardoor een weids gevoel ontstaat. Deze zichtlijnen worden versterkt door ze met losse groene boomgroepen te begeleiden.



Stedenbouwkundig plan De Lig IV

Compositie 5, Stedenbouw bv
 4817 SE B-004
 telefoon 076-2222302
 e-mail info@stedenbouw.nl
 website www.stedenbouw.nl

Compositie 5
 stedenbouw bv

Verkeersplan (1e fase)

Opdrachtgever
 Gemeente
 Alphen aan den Rijn
 1713201/10
 12-10-2016 Mr. B.
 Steinhilber

1:1000
 A2
 0m 10m 20m 30m 40m 50m

Concept stedenbouwkundig plan

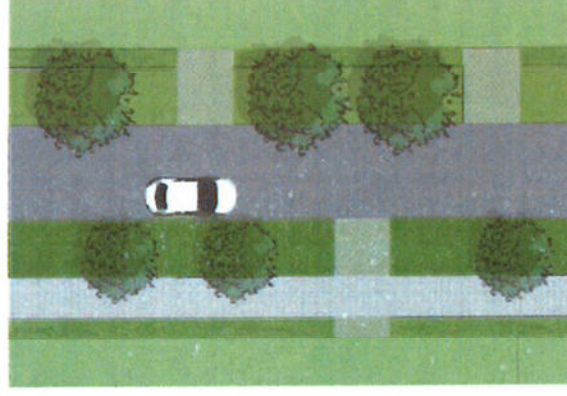
3. Uitwerking dorpsrand-oost

3.1 Uitwerking woongebied 'De Ligt IV'

De ruimtelijke hoofdopzet van de woninguitbreiding 'De Ligt IV' wordt gevormd door het groene casco dat het bebouwde deel (kern) en het onbebouwde deel (landschapspark) met elkaar verbindt. Dit resulteert in groene landschappelijke lijnen die vanuit het woongebied het landschapspark structureren in groene kamers en vanuit het woongebied zichtlijnen geeft richting landschapspark en buitengebied. In het woongebied 'De Ligt IV' wordt het casco gevormd door groene wegprofielen bestaande uit groene bermen en bomenrijen. Opritte en parkeerplaatsen worden om het groene karakter niet te verstoren zoveel mogelijk uitgevoerd in een open verharding. De beëindiging van het woongebied is niet in een rechte lijn maar vindt trapsgewijs plaats om een zachte overgang te creëren. Vanuit de noordzijde is er vanaf de N260 gedeeltelijk zicht op de voorgevels van woningen. Door het groene casco wordt het zicht op de woningbouw verzacht en is rekening gehouden met een geleidelijke overgang naar het landschap. In het landschapspark is in zeer beperkte mate woningbouw geprojecteerd in de vorm kleinschalige clusters met patio's en dan wel gestapelde woningbouw. Deze clusters worden omringd door groen en kenmerken zich door een alzijdige uitstraling en een duidelijke overgang privé/openbaar. Hiermee vindt niet alleen vanuit het landschap een geleidelijke overgang plaats maar ook van het bebouwde gebied aangezien deze kleinschalige clusters vooruitgeschoven bakens in het groen vormen.

Doordat het casco een oost-west oriëntatie heeft betekent dit dat de verkavelingsopzet juist een overwegend noord-zuid oriëntatie heeft. Deze oriëntatie is ideaal voor de toepassing van zonnepanelen waarmee het duurzame karakter van de uitbreiding versterkt wordt.

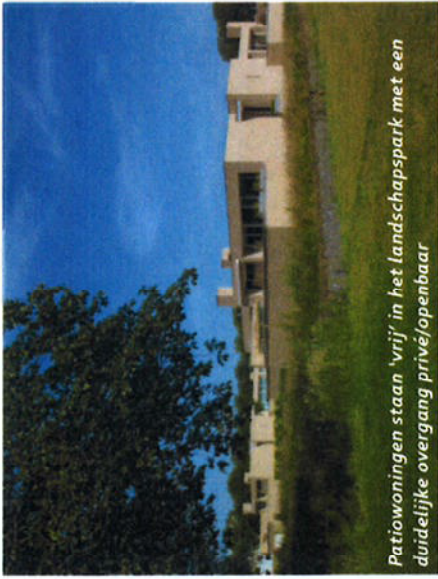
Daarnaast worden alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte, ter ondersteuning van het groene karakter, vormgegeven door een groene haag.



groen
rijweg
groen
kroonhoof

groen
rijweg
groen
kroonhoof

Principeprofiel 'De Ligt IV': groen casco wordt gevormd door groene grasbermen met bomen en inritten in een open verharding



Patiowoningen staan 'vrij' in het landschapspark met een duidelijke overgang privé/openbaar



Alzijdige uitstraling, waarbij representatieve gevels (met gevelopeningen) gericht zijn op het landschapspark

3.2 Wonen in het landschapspark

Het landschapspark vormt de overgang van het open buitengebied naar de geslotenheid van de kern. Om deze overgang ook in bebouwing op passende en geleidelijke wijze vorm te geven is in het landschapspark in beperkte mate bebouwing toegestaan. Het meest passende woningtype hiervoor zijn patiowoningen dan wel kleinschalige gestapelde woningbouw (appartementen) aangezien deze losse elementen in een groene setting vormen en een alzijdige uitstraling hebben.

De landschappelijke inrichting in combinatie met de vrij liggende clusters bebouwing, die vooruitgeschoven bakens in het groen vormen, zorgt voor een zachte en geleidelijk overgang van het buitengebied naar de reguliere woningbouwuitbreiding.

Uitwerking met patiowoningen

Wanneer de overgang tussen buitengebied en kern vormgegeven wordt met patiowoningen gelden de volgende uitgangspunten:

- maximaal 3 patiowoningen per bebouwingscluster
- de patiowoningen staan vrij in het landschapspark en worden omgeven door groen
- de patiowoningen dienen een alzijdige uitstraling te hebben met voldoende gevelopeningen richting



Principe doorsnede

- de bouwmasa bestaat uit maximaal één bouwlaag met dakopbouw en dient voorzien te worden van een kap
- de westzijde van de patiowoningen, grenzende aan de kern, dient voorzien te worden van een kap ter versterking van het dorps karakter. Hierdoor bevindt het deel met de laagste bouwhoogte zich aan de zijde van het landschapspark/buitengebied (oostzijde)



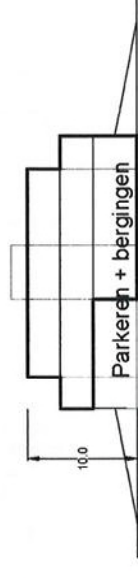
Principe van patiowoningen in het landschapspark



Uitwerking met gestapelde woningbouw

Wanneer de overgang tussen buitengebied en kern vormgegeven wordt met gestapelde woningbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- footprint bouwmassa passend binnen het bouwvlak (exacte oppervlakte/footprint afhankelijk van de architectonische uitwerking)
- de bouwhoogte van de bouwmassa bedraagt maximaal 10 meter
- de begane grondlaag is bestemd voor parkeren en de bergingen. De twee bouwlagen daarboven zijn bestemd voor wonen
- parkeren en de bergingen projecteren binnen het bouwvlak
- parkeren onder gebouw oplossen (op maaiveld dan wel (half)verdiept)
- door het landschap rondom de bouwmassa op te laten lopen wordt parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en worden de volumes op passende wijze geïntegreerd in het landschapspark
- uitwerking van de bouwmassa dient kleinschalig en passend in het landschapspark te zijn



Principe doorsnede

Bij de verdere architectonische uitwerking zal wel zorgvuldig gekeken dienen te worden naar de verhoudingen (breedte/lengte/hoogte) van de bouwmassa om tot een representatief ontwerp te komen.



Principe van gestapelde woningbouw in het landschapspark



Inrichtingsplan - gemeentelijk gebied

Compositie 5
stedentruw.nl

Opdrachtgever:
Gemeente Alphen
Alphen aan de Rijn
172500110
6/11/2018 JIS

Opdrachtgever:
Gemeente Alphen
Alphen aan de Rijn
172500110
6/11/2018 JIS



Inrichtingsplan oostelijke dorpsrand

3.3 Inrichtingsplan oostelijke dorpsrand

De uitdaging in het ontwerpen van de nieuwe dorpsrand zit in het samenbrengen en het op een natuurlijke wijze verweven van twee werelden: aan de westzijde de groene dorpsrand en aan de oostzijde het open agrarische gebied.

Door de dorpsrand niet vorm te geven als traditioneel park (met glooiende lijnen, grondlichamen, waterpartijen en een fijnmazige padenstructuur) maar juist als landschapspark, geïnspireerd op het lokale landschap, ontstaat een dorpsrand die past bij de omgeving. Het vlakke agrarische open landschap wordt doorgetrokken over de Kapellekensbaan (N260), waarbij het park wordt ingezaaid met een grasmengsel met akkerbloemen en granen. De hoogteverschillen in het park worden zo minimaal mogelijk gehouden, zodat er wel voldoende ruimte is voor piekwaterberging, maar het vlakke landschap visueel leidend blijft.

Dit open landschap wordt doorsneden door de groene laanstructuren die vanuit de aanliggende straten deels doorlopen in het landschap. De twee dubbele bomenrijen die de drie kamers verdelen lopen door tot vlak aan de Kapellekensbaan, terwijl de overige laanstructuren langzaam vervagen en oplossen in een fijnkorrelige structuur van boomgroepen. Deze boomgroepen passen op informele wijze de zij-/achterkanten van de bebouwing in en zorgen voor een speelse, onregelmatige rand die past bij de omgeving. De ligging van de boomgroepen en lanen is zo ontworpen dat deze de zichtlijnen en openheid vanuit de woonstraat op het buitengebied niet verstoren.

Bij het inrichtingsplan van de open ruimte behorende bij 'De Ligt II' is voor deze opzet reeds de eerste aanzet gegeven, waarbij enkele kleine aanpassingen in dit gedeelte noodzakelijk zijn om een consistent beeld te vormen voor de gehele dorpsrand.

Door het ontwerp ontstaat een groen halfopen landschap die de beëindiging van de woonwijk verzacht en al rijdend over de rondweg steeds een nieuw zicht biedt op de dorpsrand. Door de versterking van het landschap en het verweven van bebouwd/onbebouwd gebied wordt het landschapspark een aantrekkelijk uitloopegebied van de bewoners van Alphen.

Het noordelijke perceel M864 behoudt de agrarische functie waardoor een halfgesloten landschap met grote open kamers ontstaat. Hierdoor blijft ook de entree vanaf de rotonde gezien luchtig en ruimtelijk. De dorpsrand wordt extra groen aangezet met boomgroepen met streekeigen soorten, zoals fruitbomen, die een terugliggende positie hebben ten opzichte van de bomenlanen en daarmee de dorpsrand extra verzachten.



Open zichtlijnen bepalen positionering boomgroepen



Inrichtingsplan - gewenst eindbeeld

Compositie 5: stedenbouw bv
 Bestuurlijk gebied
 versie: 01/10/2002
 e-mail: info@compositie.nl
 model: 1000000

Compositie 5
 stedenbouw bv



Opdrachtgever: Gemeente
 Projectleider: J. van der
 Gemeente: 1712000/110
 Oorsprong: 01/10/2002
 Status: 1

Plan oostelijke dorpsrand (wensbeeld)

3-4 Wensbeeld

In het wensbeeld wordt het noordelijke perceel M864 mee ontwikkeld. Hierbij wordt een extra groene kamer toegevoegd door de noordelijke bomenlaan door te zetten tot aan de Kapellekensbaan. De centrale groene kamer wordt uitgebreid met een extra cluster bebouwing die op vergelijkbare wijze ingepast wordt met losse boomgroepen. Door de afbuigende bomenrij blijft het zicht op het open landschap hier gehandhaafd. Het aanzicht op de dorpsrand vanaf de rotonde blijft groen en open, door het in te richten als open landschapspark waarin enkel de bebouwingsrand wat wordt verzacht door het toevoegen van enkele boomgroepen.



Stedenbouwkundig plan (wensbeeld)

3-5 Visualisaties

Ter ondersteuning van de visie en de bijbehorende uitwerkingen zijn een aantal visualisaties vervaardigd die een impressie geven van de nieuwe dorpsrand gezien vanuit verschillende standpunten. Hierbij is zowel een variant met patiowoningen als met kleinschalige gestapelde woningbouw uitgewerkt.

STANDPUNT 1: NOORDZIJDE ROTONDE

Zicht op de open groene kamer die de noordelijke entree vormt. De open kamer wordt begrensd door een eikenwal. Daarachter is het silhouet van de vrijliggende bebouwingsclusters zichtbaar.



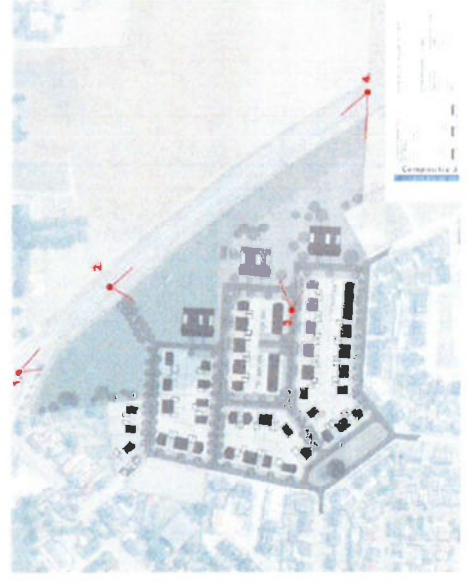


STANDPUNT 2: NOORDELIJK DEEL RONDWEG

Zicht op halfgesloten kamer ter hoogte van de nieuwbouwwontwikkeling. Losse bomen en boomgroepen in combinatie met de bebouwingsclusters vormen de overgang tussen de openheid van het landschapspark/buitengebied en de geslotenheid van de kern.

STANDPUNT 3: VANUIT DE LIGT IV

Vanuit de woonstraten is er een open zicht op het landschapspark en het buitengebied. Op de achtergrond is het groene silhouet van het Bels Lijntje herkenbaar.

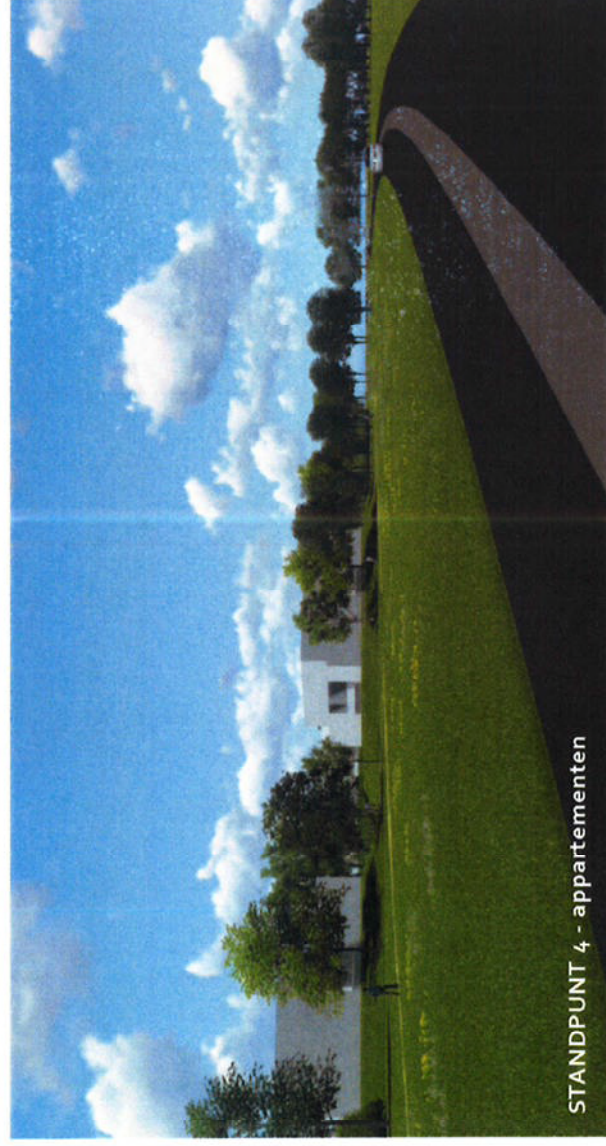


STANDPUNT 4: TER HOOGTE BELS LIJNTJE

Zicht op het open vormgegeven landschapspark. Ook hier is de zachte overgang van kern via landschapspark naar buitengebied zichtbaar.



STANDPUNT 4 - patiowoningen



STANDPUNT 4 - appartementen