

Bijlage D – Stedenbouwkundige, programmatische en architectonische randvoorwaarden

Datum: 13 maart 2019

Zie ook: matenplantekening, doorsnedes, sketch up model en tekening van de bomen

Inleiding

In deze notitie zijn de stedenbouwkundige, programmatische en architectonische kaders aangegeven waarbinnen de uitwerking van Blok 3 zich dient te bewegen.

Eenzijds wordt er vrijheid geboden aan de markt om met voorstellen te komen voor de invulling van de gebied; anderzijds bestaat de wens om de Lage Zijde ook als samenhangend deel van het centrum te ontwikkelen.

Om dit laatste te bereiken is het van belang dat er enige mate van samenhang komt in de architectuur van het gebied. Daarnaast is ook het realiseren van kwaliteit in het openbaar gebied een belangrijk vertrekpunt.

De vermelde bodemprijs is gebaseerd op levering van bouwrijpe grond.

Stedenbouwkundig/Architectonisch

Blok 3 vormt de laatste bouwenvelophe binnen het project Stadshart Lage Zijde. Het vormt de zuidelijke begrenzing van de Thorbeckestraat. Het ligt in 1 lijn met de bebouwing van Woonforte aan de Thorbeckestraat en vormt samen daarmee een begeleidende stedelijke wand en de entree van het centrumgebied. Tegelijkertijd vormt het de begrenzing naar en inleiding van de openbare oever van de Kromme Aar. Het te realiseren bouwblok begeleidt aan de noordzijde de toegangsroute naar het centrum, aan de zuidzijde sluit het bouwblok aan op een (te realiseren) stadspark. De westelijke kop van het blok begeleidt het verkeer naar het centrum, de oostelijke kop ligt op de scheiding tussen hoofdverkeersontsluiting en parkzone.

Met deze twee begrenzingen is het de wens om de footprint van het gebouw zo compact mogelijk te maken met aan alle zijden voorkantkwaliteiten. Dit houdt in ieder geval in dat aan de gevels geen schuttingen, schuurtjes of galerijen worden geplaatst. Dat heeft tot gevolg dat dubbel grondgebruik (parkeren onder het gebouw) en een doordacht architectonische uitwerking noodzakelijk is.

De maximaal beschikbare bouwenvelophe ligt aan de noord- en zuidzijde in het verlengde van het oostelijk gelegen woonblok. Hierin is het mogelijk een programma van wonen, parkeren en buitenruimtes te verwezenlijken.

In bijlage 6B is de bouwenvelophe opgenomen, het matenplan is bijlage 6C en in bijlage 6D zijn doorsnedes weergegeven. In bijlage 6E is een volumestudie en architectonische verbeelding opgenomen ter verbeelding van wat bedoeld is met de beschrijving in dit document. Aan bijlage 6E kunnen geen maten worden ontleend.

Randvoorwaarden voor het gebouw zijn:

Massa en positionering

- Al het programma binnen de bouwenvelophe.
- De blokdiepte mag niet meer zijn dan de blokdiepte die is aangegeven (21 meter), teneinde een parkzone over te houden. Het blok mag overigens wel minder diep worden ontworpen.
- In de rooilijn van het blok bouwen; deze ligt aan de Thorbeckestraat en aan de Vest
- Het bouwblok heeft een gebouwde parkeergarage die minstens half verdiept is, dus met de bovenkant van het plafond max 1,5 boven maaiveld uit steekt.
- Aan de noordzijde mag de woonfunctie op maaiveld aansluiten. Aan zowel straat- als parkzijde zijn galerijen niet wenselijk:
- Bouwhoogte: 4 woonlagen op een halfverdiepte of verdiepte parkeergarage waarbij de koppen een 5^e laag mogen tellen
- Balkons mogen max 1 m buiten de gevel en daarmee ook buiten de enveloppe vanaf laag 2 (zie doorsnede). Dit geldt niet voor de begane grond (laag 1). Daar dient alles binnen de envelop te blijven.

Uitstraling

- Het blok krijgt op alle zijden een goede uitstraling (voorkantkwaliteit), ook op maaiveld, met voldoende gevelopeningen.
- Pandsgewijze opbouw met differentiatie in hoogte en voldoende gevelplastiek; aansluiting bij architectuur en typologie nieuwbouw Lage Zijde Centrum en blok 7
- Beëindiging van het gebouw aan de zijde van de Vest door middel van een afgeronde kop. De gewenste plastiek zal binnen de bouwenvelophe moeten worden opgelost
- Geen gesloten gevels op maaiveld niveau (parkeren/bergingen).
- Kop aan de zijde van de Aar vraagt een bijzondere geopende kopgevel richting het park
- Levendig woonprogramma aan de straat of net opgetild (bel-etage); entrees op maaiveld
- Diversiteit in de daklijn.
- Overhoekse oriëntatie bij de koppen en hoeken

Overig

- Bewonersparkeren gebouwd op eigen terrein binnen de bebouwingsenveloppe; half verdiept of geheel verdiept. Bij een half verdiepte bouwlaag steekt deze maximaal 1,5 meter boven maaiveld uit (gemeten vanuit het laagste punt in het maaiveld tot bovenzijde plafond garage)

- Bezoekersparkeren (0,3 per woning) mogelijk in het openbaar gebied aan de straat voor het gebouw (18 langspaarkeerplaatsen gepland).
- Daarnaast moeten 4 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de straat voor het gebouw worden gemaakt t.b.v. een ontwikkeling elders in het centrum. De goedgekeurde oplossing met offerte en de verrekening van de kosten met de gemeente worden opgenomen in een overeenkomst met de gemeente.
- Indien er meer dan 22 bezoekersparkeren benodigd zijn, moet daar op andere wijze en op eigen terrein in worden voorzien
- Mede met het oog op de kwaliteit van de openbare ruimte dient in het oostelijke deel van het bouwblok een transformatorruimte te worden opgenomen die beschikbaar moet worden en blijven gesteld aan het energiebedrijf. De transformatorruimte moet ontsloten zijn op het openbaar gebied van de gemeente en te allen tijde bereikbaar zijn voor de nutsbedrijven. Het uiterlijk aanzien van het transformatorstation dient in de architectuur van de voorgenomen overige bebouwing te worden meegenomen, echter niet aan de parkzijde.
- Entree gebouwd parkeren op de kop van het gebouw vanaf de rotonde ter plekke van de Bloemhofstraat. De hellingbaan dient binnen het gebouw te worden opgelost
- Mogelijke entree van de ventweg op de Thorbeckestraat (alleen uitgang).
- Eventuele cai kasten en andere kleine technische voorzieningen dienen geïntegreerd te worden in het gebouw.

Architectonische kaders

- Pandsgewijze opbouw
- Kleinschalige architectuur
- Afwisselende panden met lijsten en kappen
- Metselwerk als beeldbepalend bouw materiaal

Randvoorwaarden voor de overgang gebouw-parkzone langs Kromme Aar:

- Het park loopt strak tegen het gebouw
- Mogelijkheid voor een terugliggende zone (die oplijnt met de ronde kop) waar buitenruimtes kunnen worden gerealiseerd.
- Het blok heeft ook aan de parkzijde voorkantkwaliteit met een goede overgang privé/openbaar.
- Geen rechtstreekse toegangen van de bebouwing naar de parkzone
- De bomen aan de parkzijde zoals aangegeven op moeten worden behouden en ingepast in het ontwerp (zie tekening bomen). De bestaande bomen in de groenzone langs de Aar aan de Vestzijde worden gerooid en de 3 vanaf het Thorbeckeplein herplante bomen worden opnieuw herplant.

- De monumentale boom aan de oostzijde van het aarpark is een takbreuk gevoelige boom. Tijdens de bouw zullen er afdoende maatregelen moeten worden getroffen deze te beschermen.

Openbare ruimte

Het gebied rondom blok 3 is nu nog niet aangepast naar de nieuwe situatie. De nieuwe ontsluitingsweg naar het Centrum aan de Lage Zijde, de Thorbeckestraat wordt in 2019 gerealiseerd.

Aan de noordzijde van blok 3 komt een ventweg met langsparkeerplaatsen ter ontsluiting van het gebouw. Onder het trottoir van deze ventweg is de kabels- en leidingen strook gesitueerd (2,20m breed).

Aan de zijde van de Thorbeckestraat komt een beeldbepalende laanstructuur met grote bomen. Ook aan de achterzijde in de parkzone staan en komen mogelijk ook nog nieuwe bomen van 1^e orde. Het is belangrijk dat toekomstige bewoners dit goed mee krijgen. Schaduw of beperkte lichtinval zal in de beheerfase geen argument zijn om bomen te kappen of extra te snoeien.

Aan de zuidzijde van het blok ligt een parkzone met een wandelpad langs de Kromme Aar. Dit loopt door tot aan de Oranje Nassausingel. In de parkzone staan enkele monumentale bomen. De meest westelijke zorgt voor een versmalling van de bouwenvelophe. Achter het gebouw wordt het hoogteverschil tussen de nieuwe Vest en de parkzone met een trappartij opgevangen. De openbaarheid vraagt om een verbijzondering van de gevel op maaiveld. De parkzone wordt nog nader geprofileerd. Daardoor zijn de hoogtes van de parkzone zoals aangegeven in doorsneden nog onder voorbehoud.

De entree van de parkeergarage dient op de oostelijke kop van het gebouw gerealiseerd te worden. Het hoogteverschil om de parkeerkelder te bereiken moet worden opgevangen in het gebouw zelf (hellingbaan)

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Alphen Stad is een ruime globale bestemming opgenomen. Hierin mag er tot een hoogte van 20 meter gebouwd worden. Het bestemmingsplan biedt het juridische kader waarbinnen het woonblok kan worden gerealiseerd; deze randvoorwaarden vormen het ruimtelijk kader. Dit geldt eveneens voor het bestemmingsvlak, dat ruimer is vormgegeven dan de bouwenvelophe. De bouwenvelophe is de uiterste grens waarbinnen mag worden gebouwd.

Programma

De visie moet een beeld geven over de mate waarin het beoogde programma aansluit op de marktvraag. Hierbij moet niet alleen aandacht worden besteed aan de huidige marktvraag, maar dient ook aandacht te worden besteed aan de aansluiting op de *toekomstige* woningbehoefte binnen Alphen aan den Rijn. Hierbij vragen we in het bijzonder aandacht voor woonconcepten voor stedelijk wonen door gezinnen en andere ontbrekende schakels op de Alphenense woningmarkt. Geef daarbij aan hoe de differentiatie in woonprogramma zich vertaalt in de verschijningsvorm van het gebouw.

Financieel

Biedingen kunnen worden gedaan met een minimum van € 3.500.000, – excl. BTW (prijspeil 1-1-2019).