

Randvoorwaardenkader kavel rivierduinen

Inleiding

Rivierduinen wil haar locatie aan de Noorderkeerkring op korte termijn te koop zetten ten behoeve van primair een woningbouwbestemming. Deze gewenste ontwikkeling staat niet op zichzelf. Er zijn op dit moment meerdere partijen binnen het Euromarktgebied, die plannen willen ontwikkelen om de Euromarkt weer toekomstbestendig te maken. Voor deze partijen is het van belang om een aantal uitgangspunten mee te kunnen geven in de vorm van een randvoorwaardenkader voor het gehele Euromarktgebied. Dit zal in een later stadium, in samenspraak met de belangrijkste stakeholders in het gebied, zijn beslag moeten gaan krijgen.

Concreet gaat het nu echter sec om de locatie van Rivierduinen. Deze notitie geeft de belangrijkste volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden (Stedenbouwkundig Programma van Eisen) voor de locatie van Rivierduinen aan de Noorderkeerkring. In afwachting van een vastgesteld overall-ruimtelijk kader, wordt nu echter wel een vluchtige doorkijk gegeven naar het perspectief voor de Euromarkt als geheel. Het is immers van belang, dat transformatie van Rivierduinen de toekomstige ontwikkelingen van de Euromarkt ondersteunen en niet in de weg staan.



Vogelvlucht locatie Rivierduinen aan de Noorderkeerkring

Perspectief Euromarkt

inleiding

Het toekomstperspectief van de Euromarkt als 'pure' PDV locatie is matig. In dat kader is in het voorjaar 2018 een werksessie met ondernemers, eigenaren en belangenpartijen geweest over het toekomstperspectief voor het gebied. Hieruit kwam duidelijk naar voren dat de voorkeur voor ontwikkeling van het gebied meer uitgaat naar een menging van functies, in plaats van enkel als PDV-locatie. Daaronder ook te verstaan wonen en maatschappelijke zorg. Doel is uiteindelijk om het gehele Euromarktgebied te ontwikkelen tot een toekomstbestendig gemengd woon-, werk- en voorzieningengebied.



Luchtfoto locatie Euromarkt

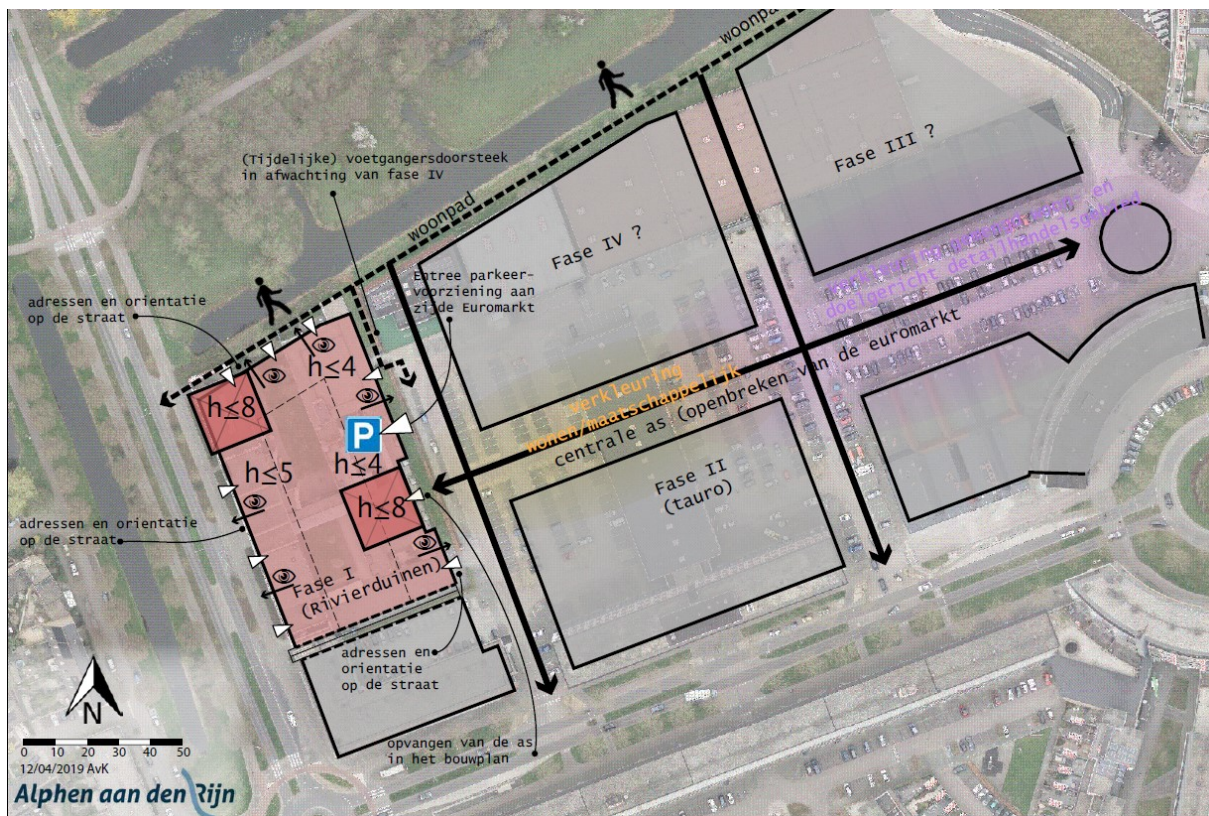
Verkleuring van het gebied met ook wonen is geen onlogische gedachte. De Euromarktlocatie vormt een goed ontsloten binnenstedelijke locatie, in de directe nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer (het treinstation) maar ook van andere stedelijke (winkel)voorzieningen. Daarnaast is het mooi gelegen aan de kop van de groenzone van de Molenwetering. Deze groenzone met fietsverbinding zorgt voor een directe groene relatie tussen (binnen)stad en buitengebied. Als woonlocatie, direct aangrenzend aan het centrum, heeft de Euromarkt dus zeker veel potentie. (Deze potentie wordt overigens voor een deel al benut in de randen van het gebied).

Stedenbouwkundige structuur

De dynamiek en particuliere investeringsbereidheid biedt een kans, om met de verkleuring van de Euromarkt een nieuwe ruimtelijk-stedenbouwkundige en programmatische structuur in het gebied neer te leggen.

Ruimtelijk–stedenbouwkundig structuur

Voor de ruimtelijke structuur wordt een relatief klassieke stedenbouwkundige opzet voorgestaan, bestaande uit relatief brede straatprofielen, begrensd door grotendeels gesloten, alzijdig georiënteerde bouwblokken. De bouwblokken zijn sterk ruimtebegrenzend van karakter, en dienen daarmee ter begeleiding van de stedelijke buitenruimte. Aan de oostzijde wordt de huidige 'pleinruimte' behouden, om ook het bezoekersparkeren voor de (bestaande) voorzieningen te garanderen. Door het introduceren van een centrale as in het verlengde van dit 'plein' westwaarts wordt het gebied aaneengesmeed tot één geheel. Het westelijk deel van de Euromarkt wordt hierdoor uit zijn ruimtelijk 'isolement' gehaald. Aan de zijde van de Molenwetering kan de 'achterkant' worden omgedraaid in een voorkantsituatie met adressen. De ruimtelijke kwaliteit van de groenzone Molenwetering is immers te waardevol om slechts te begrenzen met blinde gevels van bedrijfs- en winkelhallen. Gedacht wordt aan een gemiddelde bouwhoogte van ca. 4 bouwlagen, als begrenzing van de openbare ruimte. Ingebed binnen het solide basement van het 4 laagse bouwblok zijn incidenteel ook bescheiden woontorens mogelijk. Daarmee ontstaat een relatief intensief bebouwd gemengd gebied, passend bij het idee van 'de intense stad'. Als tegenhanger dient de openbare ruimte een grote verblijfskwaliteit te hebben (ook aangegeven door zittende ondernemers) met ruimte voor monumentaal opgaand groen.



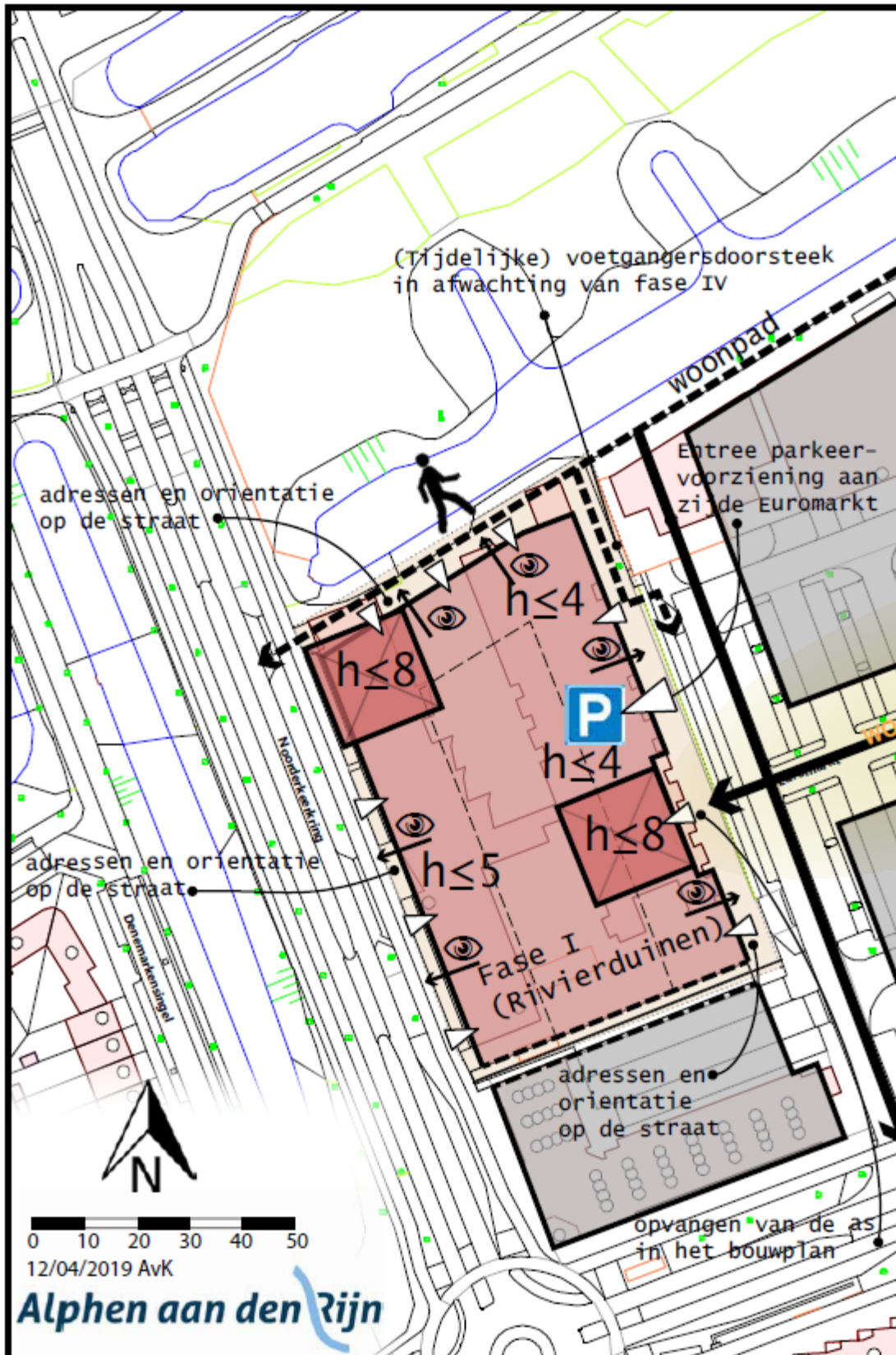
Voorgenomen stedenbouwkundige structuur Euromarktgebied

Programmatistische structuur

Programmatisch wordt ingezet op een gemengd gebied met dubbel grondgebruik, met met name aan de oostzijde ruimte voor doelgerichte (perifere) detailhandel, deels bestaand. Naar het westen toe zal de nadruk naar verwachting meer liggen op het wonen, aangevuld met maatschappelijke (zorg)voorzieningen. Het perspectief voor de (oostelijke) Euromarkt van een gemengd, doelgericht (winkel)gebied met wonen nodigt al snel uit naar een model, waarin bedrijven en (doelgerichte winkel)voorzieningen zich op de begane grond bevinden, met daarboven woningen. Dit hoeft echter niet alleen in de vorm van gestapelde appartementen, maar kan ook in meer 'suburbane' woonmilieus worden uitgevoerd. De

omvangrijke maat van de bouwblokken leent zich immers goed als een 'opgetild maaiveld' boven de bedrijfs- en winkelhallen, waar aan 'grondgebonden' woningen een plek kunnen krijgen, gesitueerd aan een verhoogde daktuin. Strikt genomen betekent dit principe niet letterlijk grondgebonden wonen, maar ademt het wel de sfeer uit dat past bij een dergelijk woonmilieu. Verdichting van de Euromarkt kan daarom ook een kans zijn, om gezinnen met kinderen aan te trekken.

Randvoorwaarden locatie Rivierduinen



Programma

De huidige bestemming van de locatie is maatschappelijk. De gemeente is zeer dringend op zoek naar locaties voor de huisvesting van bijzondere groepen die problemen hebben met zelfredzaamheid (op het gebied van wonen). Deze locatie is bijzonder geschikt voor de huisvesting van deze groepen, in het bijzonder maatschappelijke opvang en beschermd en beschut wonen. Wij zijn bereid om mee te werken aan een (gedeeltelijke) verkleuring naar wonen, op voorwaarde dat er 60 kleine woningen / eenheden voor bijzondere groepen worden gerealiseerd (met een prijs tot de aftoppingsgrens). Door aan deze voorwaarde te voldoen, vervalt de eis die bij ieder woningbouwproject wordt gesteld om ten minste 25% sociale huurwoningen te realiseren en dus van toepassing zou zijn als er geen woningen voor bijzondere groepen zouden worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het woonprogramma geldt dat ieder woningbouwinitiatief wordt beoordeeld aan de hand van de Alphense Woonagenda en de criteria uit het gemeentelijk afwegingskader voor woningbouwontwikkeling. Deze criteria luiden:

- Het toevoegen van woningen in woningmarktsegmenten, die onvoldoende op de Alphense woningmarkt aanwezig zijn. Wij benadrukken de behoefte aan seniorenwoningen. De behoefte aan levensloopgeschikte woningen die aantrekkelijk zijn voor senioren is zeer groot, gezien de ligging is deze locatie bijzonder geschikt voor de realisatie van deze woningen. Daarnaast zijn stedelijke concepten voor gezinnen welkom;
- Het oplossen van ruimtelijke knelpunten of hergebruik van bestaand vastgoed;
- Het versterken van het geambieerde woonmilieu;
- Levensloopbestendige woningbouw (incl. ruimte voor wonen met zorg);
- Duurzame inzetbaarheid van woningen (voor verschillende doelgroepen en/of gebruik interessant);
- Een nichemarkt of nieuw woonconcept;
- Een uniek beeldbepalend plan;
- Flexibiliteit/aanpasbaarheid in het plan;
- Afzetbaar woonproduct, zowel op de korte als op de lange termijn;
- Keuzevrijheid voor de koper.

Verruimde bouw mogelijkheden

Om de realisatie van woningbouw op dit kavel binnen de gestelde kaders te stimuleren, verruimen we de bouw mogelijkheden.

Bouwhoogte

- De bouwhoogte bedraagt aan de westzijde (Noorderkeerkring) ten hoogste 5 bouwlagen/16 meter (in aansluiting op het bestaande appartementencomplex).
- De bouwhoogte bedraagt aan de andere zijden ten hoogste 4 bouwlagen/13 meter.
- Incidentele hoogteaccenten tot maximaal 8 bouwlagen/25 meter zijn mogelijk ter plaatse van de noord-westelijke hoek en in het verlengde van voorgenomen 'centrale as'.
- In de architectonische vormgeving en geleding van de hoogteaccenten wordt de verticaliteit benadrukt, teneinde een zekere rankheid te bewerkstelligen.

Bouwvlak

- Het maximaal te bebouwen bouwvlak houdt de volgende begrenzing aan:
 - Westzijde (Noorderkeerkring): in lijn met voorgevelrooilijn van het zuidelijk gelegen bouwblok (dit betekent een inperking van enkele decimeters t.o.v. de huidige voorgevelrooilijn).

- Noordzijde (Molenweteringzijde): in lijn met de achtergevelrooilijn van de bedrijfspanden aan de Euromarkt, naar het oosten toewerkend naar een haakse hoek. (dit betekent een inperking van ca. 7 meter t.o.v. het huidige bouwvlak).
- Oostzijde (Euromarktzijde): gelijk de huidige gevellijn/bouwvlak.
- Zuidzijde (bestaande appartementencomplex): tot op maximaal 2 meter vanaf de perceelsgrens. Dit betekent een verruiming van 4 meter ten opzicht van de huidige gevellijn/bouwvlak.
- Ter plaatse van de noord–westhoek is een beperkte overkraging buiten het bouwvlak mogelijk op een hoogte van tenminste anderhalve laag boven maaiveld.
- Aan de Euromarktzijde is het wenselijk om door middel van een inspringing in het bouwvlak te reageren op de voorgenomen ‘centrale as’

Bebouwingstypologie

- De bebouwingstypologie voegt zich naar het principe van een half gesloten bouwblok, waarbij de open zijde zich bevindt aan de zuidzijde (in aansluiting op het bestaande appartementencomplex). Daarmee wordt het zicht vanuit bestaande woningen hier niet direct over de volle breedte belemmerd. Het bouwblok kan bestaan uit al dan niet samengestelde, grotendeels aaneengesloten bouwmassa’s bestaande uit appartementen of grondgebonden woningen.

Openbare ruimte

Het perceel, gelegen buiten het bouwvlak, wordt na realisatie van het bouwprogramma in principe bij het openbaar gebied getrokken. Passend bij een meer stedelijke typologie is immers bebouwing ‘tot op de straat’ en het ontbreken van traditionele voortuinen. Bij verdere uitwerking van het plan, in afstemming op de vormgeving van de openbare ruimte, zal moeten worden bepaald waar de nieuwe eigendomsgrens komt te liggen, en of een beperkte privé of hybride zone (in de vorm van bijvoorbeeld een zgn. Delftse stoep of geveltuintje) wenselijk is. De zijde van de Molenwetering wordt openbaar toegankelijk in de vorm van een autovrij woonpad. Deze wordt kortgesloten met een doorsteek naar de Euromarkt over het huidige perceel van Rivierduinen.

Uitstraling en oriëntatie

Het bouwblok richt zich in de oriëntatie en uitstraling aan de west, noord– en oostzijde nadrukkelijk naar buiten, naar het openbaar gebied. Middelen hiertoe zijn gevelopeningen, invulling met extravert, naar buiten gericht programma en adresfuncties. Meerdere individuele (grondgebonden) adressen worden aangemoedigd. Blinde gevels moeten voorkomen worden. Eventuele halfverdiepte bouwlagen (parkeren/bergingen), voorzover gelegen aan de straat, zijn niet hoger dan 1 meter t.o.v. het aangrenzende maaiveld. Hiermee blijft het woonprogramma ‘contact’ en binding houden met de straat.

Parkeren

- De gehele parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren en fietsvoorzieningen), wordt op eigen terrein gehuisvest. Leidend daarbij is de gemeentelijke nota parkeernormen en parkeervoorzieningen 2014.
- De veronderstelde gebouwde parkeervoorziening wordt uit het zicht vanaf de openbare ruimte gerealiseerd, en indien op maaiveld gerealiseerd, afgezoomd met (woon)programma.
- Indien uitgegaan wordt van een halfverdiepte parkeervoorziening grenzend aan de openbare ruimte, dan bedraagt het hoogteverschil tussen woonpeil en maaiveld niet meer dan 1 meter.

- De entree tot de parkeervoorziening bevindt zich aan de zijde van de Euromarkt.

Milieutechnische en waterhuishoudkundige aspecten

Nader (milieutechnisch) onderzoek moet uitwijzen, of de woonbestemming zich milieutechnisch laat verenigen met het nabij gelegen bedrijventerrein en ondergrondse buisleidingen. Ook moet mogelijk rekening gehouden worden met watercompenserende maatregelen (waterberging) als gevolg van de intensivering van de kavel. Dergelijke planjuridische aspecten zijn in het kader van dit randvoorwaardenkader niet onderzocht en liggen binnen de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Gemeente Alphen aan den Rijn is een ambitieuze, groene gemeente die duurzaamheid belangrijk vindt. Bij de ontwikkeling van het gebied dient dit dan ook terug te komen. Het duurzaamheidsprogramma 2014–2020 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma duurzaamheid legt een belangrijke focus op energie en CO₂-reductie, wat is verwoord in de volgende ambitie: "In 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiele brandstofvrij en energie en CO₂-neutraal." Belangrijke aandachtspunten zijn verder toekomstbestendigheid van het plan en de omgeving (mogelijk veranderend gebruik), energiegebruik, aanpassing aan een veranderend klimaat en duurzaam materiaalgebruik.

Architectuur en beeldkwaliteit

Het plan zal vanzelfsprekend moeten voldoen aan algemene redelijke eisen van welstand. In afstemming op het overige ontwikkelingen in het Euromarktgebied zullen in een later stadium in overleg met de stakeholders binnen het gebied meer specifieke beeldkwaliteitscriteria worden opgesteld.

Participatie

Alvorens de planontwikkeling op te starten moet initiatiefnemer het overleg met de direct belanghebbenden aangaan, om in beeld te hebben waar –binnen de grenzen van het redelijke– de verschillende belangen liggen. Onder deze belangen wordt in het bijzonder het woongenot van het aanpalende appartementencomplex verstaan.

Kosten (niet uitputtend)

Kosten voor het opstellen van het bestemmingsplankader, bijbehorende onderzoekkosten, ruimtelijke (bestemmingsplan)procedure en ambtelijke begeleidingskosten zijn ten laste van de initiatiefnemer. Daarnaast moet (naar rato) rekening gehouden worden met een financiële afdracht ten behoeve van de herstructurering van de omliggende openbare ruimte. E.e.a. zal terzijner tijd in een anterieure exploitatieovereenkomst worden vastgelegd.

Planschade

Met dit kavelpaspoort worden de bouw mogelijkheden voor deze kavel verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Gemeente denkt dat dit stedenbouwkundig verdedigbaar is. Als gevolg van de verruiming kunnen planschadeverzoeken vanuit belanghebbenden niet worden uitgesloten. Kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Geldigheidsduur

Beleidsinzichten kunnen veranderen. Gemeente behoudt zich daarom het recht voor om dit randvoorwaardenkader als leidend principe in te trekken, als er zich binnen twee jaar na verstrekking van dit kader geen concreet ontwikkeltraject is opgestart.