

**Stedenbouwkundigplan Appelhoek 2e fase
Lindenlaan, Alphen**

Colofon

Opdrachtnemer: The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Kader: Stedenbouwkundigplan
Datum: Heino, 6 juli 2021
Status: Definitief ontwerp

Projectteam: Kathinka Hoek (stedenbouwkundige en landschapsontwerper)
Maurits Teunis (architect)

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

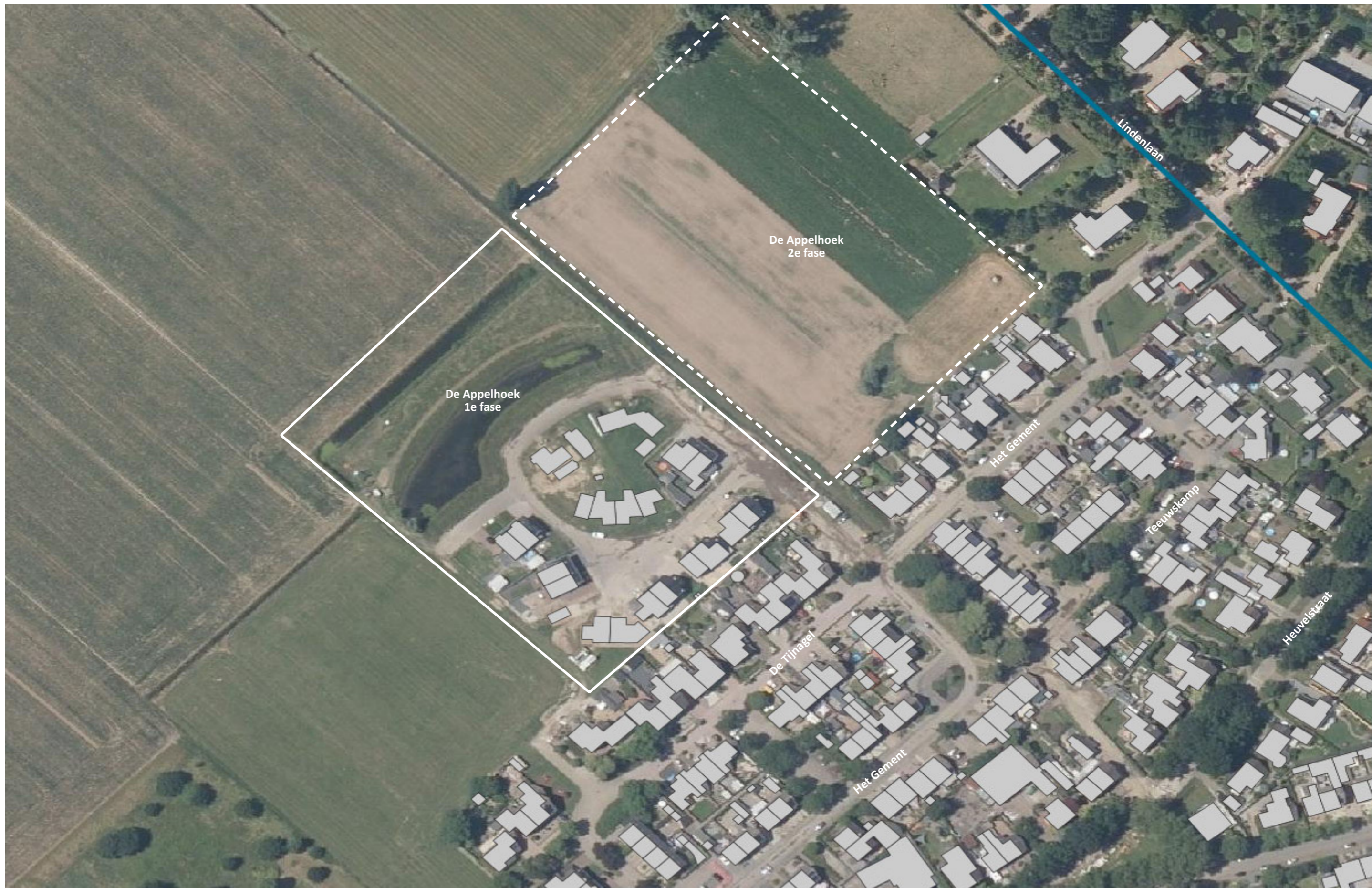
The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.



| Inhoudsopgave

- 1 | Inleiding
- 2 | De locatie
- 3 | Ruimtelijk raamwerk
- 4 | Spelregels bebouwing
- 5 | Spelregels groen



Omgeving projectlocatie



1 | Inleiding

Aanleiding

De gemeente West Maas en Waal wil in Alphen de 2e fase van De Appelhoek gaan uitgeven. Voor deze locatie is in 2007 door SAB een stedenbouwkundigplan opgesteld. De eerste fase is ondertussen in uitvoering maar de 2e en 3e fase kwamen tijdens de crisis stil te liggen. Doordat het daarbij niet mogelijk was om na vaststelling van het bestemmingsplan binnen 10 jaar de nieuwbouw te realiseren is de bestemming teruggedraaid naar agrarisch.

Nu ruim 10 jaar later zal deze tweede fase alsnog worden ontwikkeld. Om dit mogelijk te maken wordt er door Lycens een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De wens van de gemeente is om een flexibel plan op te stellen waarmee vraaggestuurd kan worden gebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan wijkt daarmee af van het plan in de eerste fase waarin alles tot in de detail was vastgelegd.

Status en vervolg

Deze nieuwe insteek vraagt om een flexibeler stedenbouwkundigplan dan dat er nu ligt. Om vraaggestuurd te kunnen bouwen is er in de tweede fase gekozen voor een flexibele stedenbouwkundige hoofdopzet. Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk en er bij de invulling ruimte voor persoonlijke interpretatie en daarmee de gewenste flexibiliteit.

Het stedenbouwkundigplan vormt de basis voor de uitwerking van de tweede fase en kan tegelijkertijd als begeleiding van de bouwplannen worden gebruikt. Bij de uitwerking tot een stedenbouwkundig plan zal de ruimtelijke kwaliteit door de gemeente in samenwerking met het Geldersgenootschap worden bewaakt.

Welstand

De gemeente West Maas en Waal stuurt bij elke ruimtelijke ontwikkeling aan op ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van welstandscriteria worden het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de woningen beoordeeld. Het plangebied valt in de Welstandsnota onder welstandsniveau twee, "bijzondere welstandsgebieden". Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Het daarbij gegeven kader is onvoldoende om sturing te geven aan het realiseren van een nieuwe woonwijk. Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als gebiedsgericht welstandskader voor dit specifieke plangebied en vervangt daarmee voor dit gedeelte de welstandsnota. Voor de overige aspecten (algemene criteria, sneltoetscriteria, excessenregeling, etc.) blijft de huidige welstandsnota van toepassing. De plannen worden getoetst door de gemeente West Maas en Waal.

Opzet van het document

Het document is als volgt opgebouwd. Na de inleiding wordt ingegaan op de locatie van de ontwikkeling. Hierna wordt het ruimtelijk raamwerk met randvoorwaardenkaart toegelicht. Deze legt de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en zijn omgeving en vormt de basis voor de latere uitwerking. Vervolgens wordt door middel van spelregels de ambities voor de locatie vastgelegd. Deze vormen een leidraad voor de bouwplanbegeleiding. Tot slot is er een korte samenvatting van de dragers en spelregels.



Beelden kopersvereniging de Appelhoek en De Maas en Waaler



Oorspronkelijk plan SRO

2 | De locatie

De woningbouwlocatie is gelegen in Alphen (onderdeel van de gemeente West Maas en Waal). De kern Alphen is in het noordwesten uitgebreid met een kleinschalige woonbuurt. Deze bestaat uit aantal woonstraten haaks op de Teeuwskamp. De nieuwe locatie grenst aan de ene zijde aan de Teeuwskamp en aan de andere zijde aan het open agrarische landschap en wordt aan de oostzijde ontsloten via de bestaande wijk. De woonwijk is eind jaren 80, begin jaren 90 ontwikkeld als uitleg aan de noordelijke zijde van het dorp. De bebouwing bestaat uit geschakelde woningen, rijwoningen en een enkele vrijstaande woning van twee á drie bouwlagen met kap. De gevels zijn opgetrokken in gele en roodbruine baksteen en antraciete daken.

De Appelhoek bestaat uit drie fases. De eerste fase is nu volop in uitvoering. Een groot deel van de woningen is reeds gebouwd of in ontwikkeling. De wijk sluit in kleur, materiaal en uitstraling aan bij het dorpse karakter van Alphen. In de detaillering is echter op onderdelen afgeweken van het oorspronkelijke BKP. Dit omdat eisen te rigide waren of niet meer pasten bij de veranderende woningmarkt.

Beeldkwaliteitsplan SAB

Uitgangspunt bij het oorspronkelijke BKP is aansluiten bij het dorpse karakter en de relatie van het plangebied met het landschap. De aansluiting met het dorp bestaat enerzijds uit twee verkeersontslui-

tingen die het nieuwe deel verbindt met de bestaande wijk. Anderzijds is deze ook terug te vinden in de opzet van de wijk die ruim en groen is en plaats biedt aan een gemengd woonprogramma. In het stedenbouwkundig plan van SRO zijn de uitgangspunten uitgewerkt tot een inrichtingsplan met strenge kaders. Voor de nieuwe fase wordt dit ontwerp met strikte regels door de gemeente losgelaten.







Bestaande beleidskaders

In het bestemmingsplan voor de 2e fase worden de verschillende functies en regels rondom kap- en goothoogte, afstand tot de erfgrans en bijgebouwen vastgelegd.

Daarnaast geeft het "Dorpspaspoort Alphen" eerste richting aan wat in ruimtelijk opzicht typisch Alphen is. Hierin wordt de cultuurhistorische ontwikkeling van Alphen beschreven met een aantal ruimtelijke opgaven. Hiermee kan snel inzicht worden verkregen in de identiteit van Alphen.



LEGENDA RUIMTELIJK RAAMWERK

-  Flexibel woonveld
-  Ontsluitingsweg
-  Waterstructuur
-  Groene rand
-  Brede bermen
-  Groene Buffer

3 | Ruimtelijk raamwerk

Een raamwerk is een schematisch plan dat nog verder ingevuld kan worden. Schematisch betekend dat lijnen en vlakken harde grenzen zijn maar de invulling daarbinnen ruimte biedt voor vrije interpretatie. Dit raamwerk vormt de basis waarmee de dorpskarakteristiek in het plan gewaarborgd wordt. Daarbij wordt in het raamwerk naar de totale dorpsrand gekeken en zoomt de randvoorwaardenkaart in op de nieuwe uitbreiding. Door kwaliteiten van te voren vast te leggen in een randvoorwaardenkaart ontstaat eenheid en verbinding in het grotere geheel met daarbinnen vrijheid voor eigen invulling.

Geen dorp zonder landschap

De interactie tussen dorp en landschap zijn sterk bepalend voor het dorps karakter. Het directe zicht op het landschap maakt dat je niet in een stad woont maar in een dorp. In het raamwerk zijn de hoofd-ontsluitingen breed aangezet met groen waardoor er een direct zicht richting het landschap ontstaat. Bermen zijn breed met ruimte voor grote bomen en eventuele opvang van hemelwater van de straat.

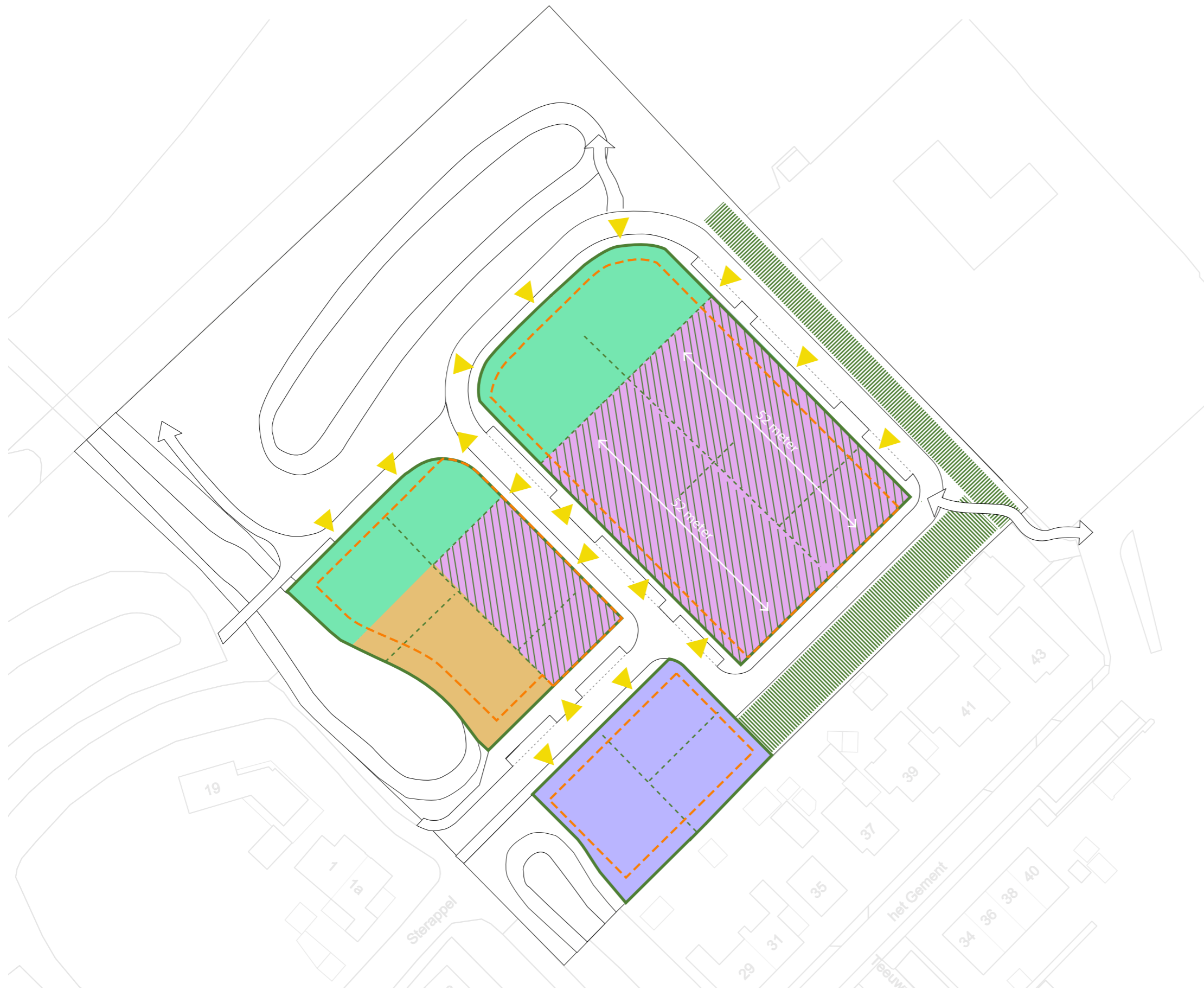
Dorpsrand = Dorpsgezicht

Aan de rand van de wijk zorgt de groene rand voor een zachte overgang tussen landschap naar bebouwing. Uitgangspunt daarbij is het "Dorpspaspoort van Alphen". Deze rand is daarbij multifunctioneel bruikbaar als route voor een rondje maar ook voor de opvang van he-







melwater van de daken. Door bij de inrichting te kiezen voor inheemse en streekeigen beplanting wordt deze onderdeel van de omgeving. Bebouwing mag incidenteel door deze zone heen steken maar mag geen continue lijn vormen waardoor er structureel afbreuk wordt gedaan aan de groene rand.

Een dorp is een eenheid

Bij de nieuwe ontwikkeling is het belangrijk om zorgvuldig aan te sluiten op de bestaande omgeving. In het raamwerk is duidelijk zichtbaar dat de korrel van de bestaande bouwvlakken overeenkomt met de nieuwe fase. Door deze vast te leggen in een randvoorwaardenkaart (zie volgende pagina) wordt gewaarborgd dat de maat en schaal van de uitbreiding aansluit op de eerste fase.



**LEGENDA
RANDVOORWAARDENKAART**

-  Vaste kavelgrens
-  Bebouwingsgrens
-  Flexibele kavelgrens
-  Rijwoningen mogelijk
-  Wonen aan het water
* maximale goothoogte 6 meter
* maximale nokhoogte 9,5 meter
* verplichte verbijzondering in voorgevel bv. veranda of erker met openslaande deuren
-  Wonen in de wijk I
* maximale goothoogte 6 meter
* maximale nokhoogte 9,5 meter
-  Wonen in de wijk II
* maximale goothoogte 4 meter
* maximale nokhoogte 9,5 meter
-  Wonen aan het landschap
* maximale goothoogte 4 meter
* maximale nokhoogte 9,5 meter
-  Groene buffer
-  Voorzijde woning met entree en oprit

Een dorp geeft lucht

Een dorpse verkaveling bestaat uit ruime kavels waarbij er ruimte is voor groen. Daarbij is de verkaveling een rijk mengsel van diverse percelen vormen en -grootte. Om deze reden wordt de bebouwingsgrens die grenst aan de openbare ruimte vastgelegd in de randvoorwaarden kaart. Door hier afstand te creëren tot de openbare ruimte ontstaat er ruimte voor een groene voor- en zijtuinen.

Binnen de bebouwingsgrens is de verkaveling flexibel en is de invulling afhankelijk van de vraag van de markt.

Beter een goede buur

Binnen de nieuwe uitbreiding zijn er drie verschillende woongebieden. Deze hebben ieder hun eigen sfeer afhankelijk van de omgeving waar deze aan grenst.

'Wonen aan het water' gaat uit van woningen met verbijzondering in de gevel die grenst aan het water. Dit kan bijvoorbeeld een brede erker in de voorgevel zijn maar ook een groot bloemkozijn of een veranda is hier mogelijk. De maximale nokhoogte is 9,5 meter, de maximale goothoogte 6 meter.

Bij het gebied 'wonen in de wijk' wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden. Bij 'wonen in de wijk I' moet voldaan worden aan de standaard binnen het bestemmingsplan. Met een maximale nokhoogte

van 9,5 meter en de maximale goothoogte 6 meter. Rijwoningen zijn daarbij alleen in het gearceerde binnengebied mogelijk waardoor er een zachte overgang ontstaat tussen de grotere korrel van een bouwblok naar de fijnere korrel van een twee onder één kapper of vrijstaande woning aan het landschap.

Het tweede gebied "wonen in de wijk II" grenst aan de bestaande bebouwing aan Het Gement. Hier is de goothoogte maximaal 4 meter waardoor er een zachte overgang ontstaat richting de bestaande bebouwing die ook een lage goothoogte heeft.

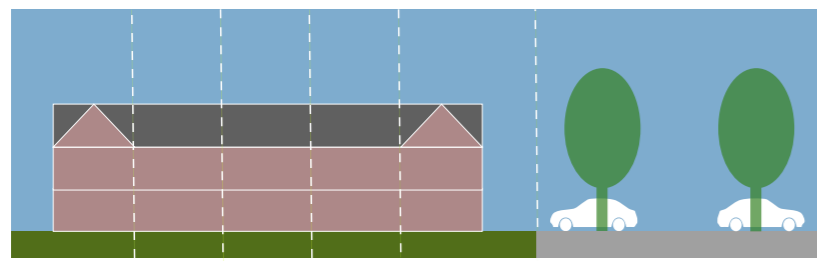
De woningen die grenzen aan het landschap vormen de afronding van de dorpsrand. Bouwvolumes ogen hier minder massaal en kappen overheersen hier het beeld. 'Wonen aan het landschap' gaat daarom uit van een maximale nokhoogte van 9,5 meter gelijk aan de andere woongebieden maar de goothoogte is maximaal 4 meter.

Een dorp is sociaal

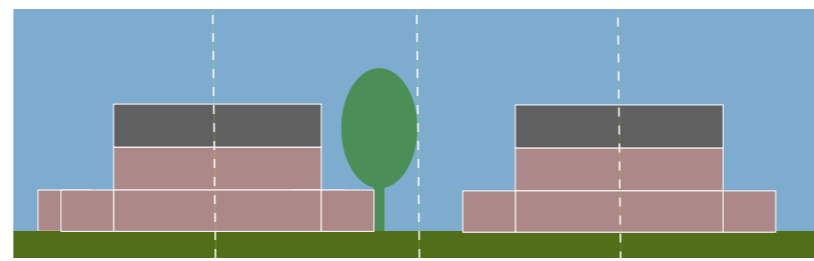
In een dorp heerst vaak een sterke sociale cohesie. Dit begint met omkijken naar elkaar of een praatje bij de voordeur. Er is contact tussen binnen en buiten. Woningen dienen zich dan ook altijd te oriënteren op de straat. Entrees liggen aan de zijde van de openbare ruimte. Hoekwoningen die met twee zijde aan de straat grenzen



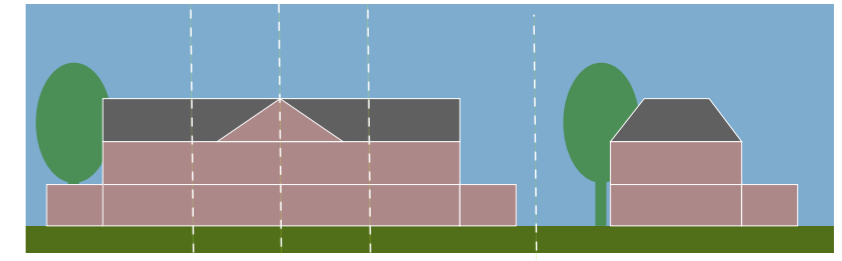
VOORBEELDEN VAN MOGELIJKE INVULINGEN FLEXIBELE VERKAVELING



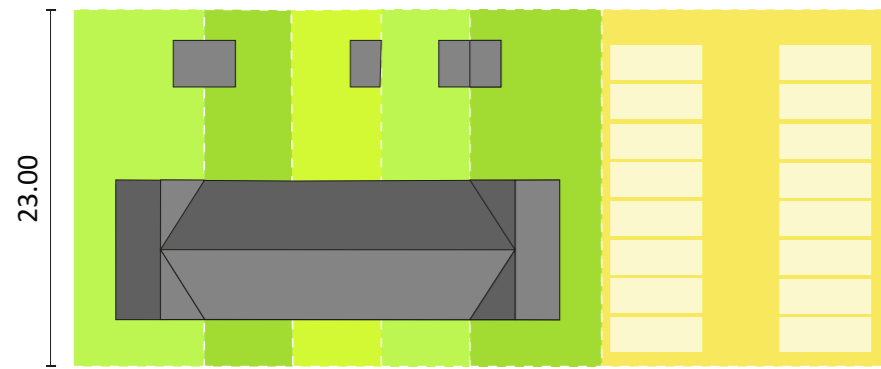
52 meter



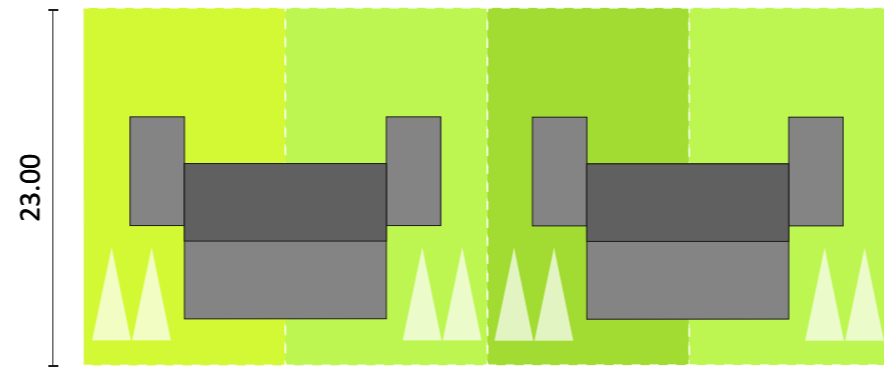
52 meter



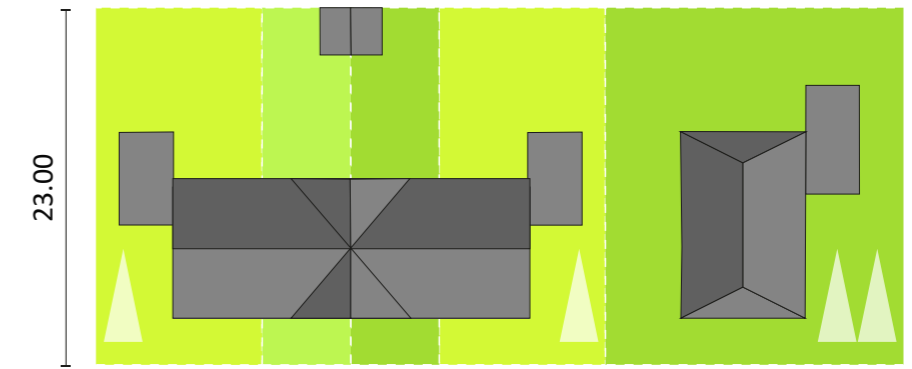
52 meter



8.45 5.70 5.70 5.70 8.45 18.00



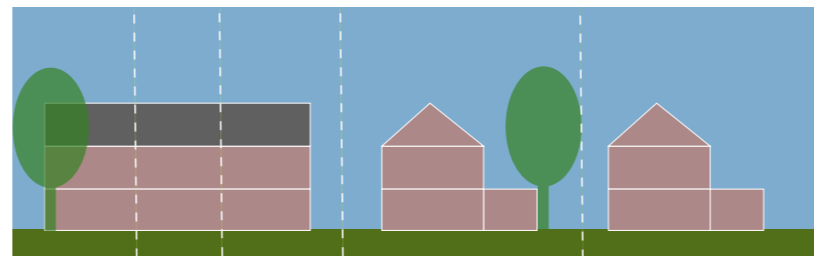
13.00 13.00 13.00 13.00



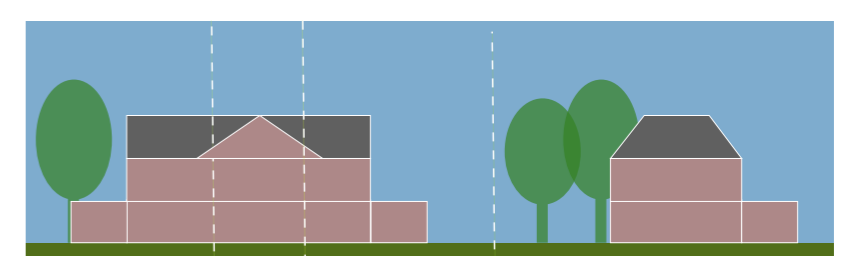
10.70 5.70 5.70 10.70 19.20



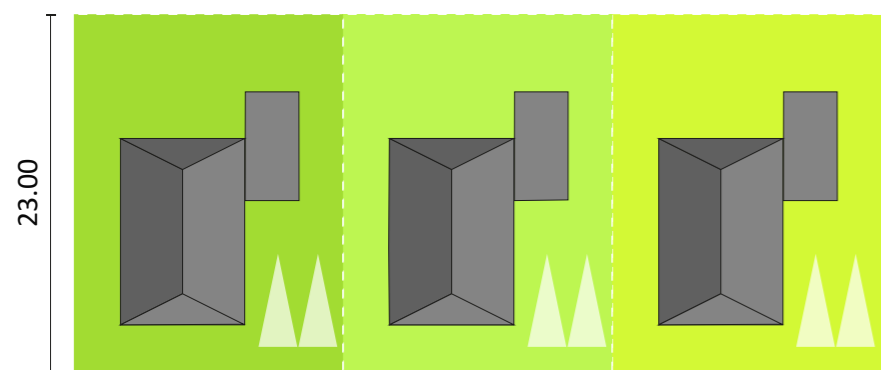
52 meter



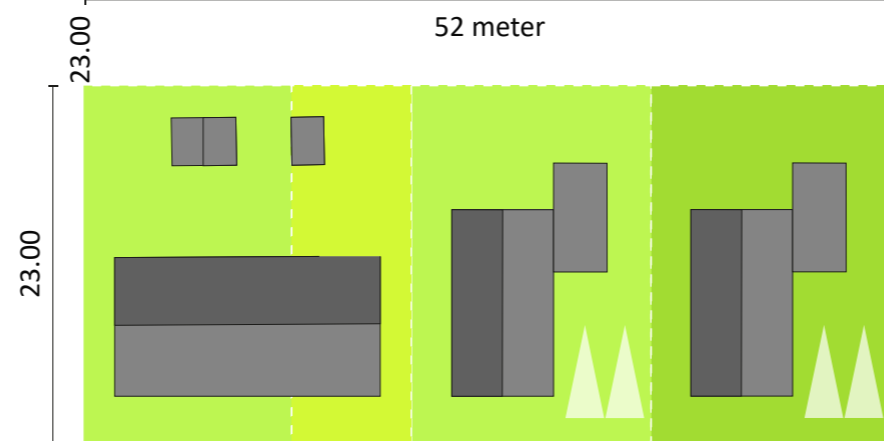
52 meter



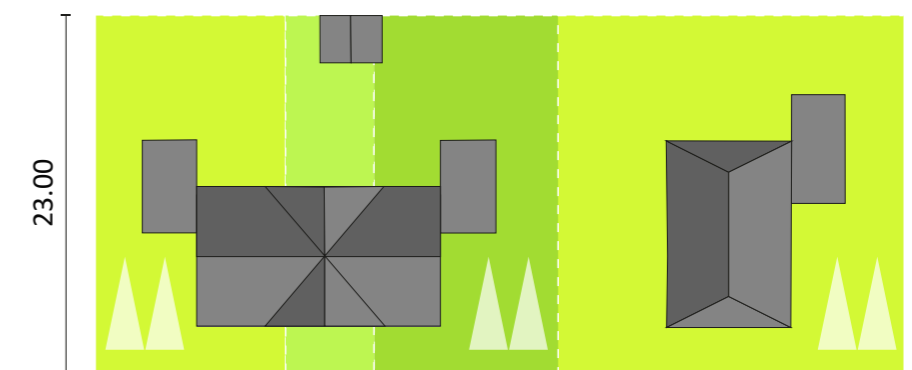
52 meter



17.35 17.30 17.35



8.45 5.70 8.45 14.70 14.70



12.20 5.70 12.20 21.90



hebben een dubbele oriëntatie. Dit betekent dat de woning geen blinde gevels aan de openbare ruimte mogen hebben. Elementen als zijramen of erkers kunnen hier bijdragen aan een open gevel.

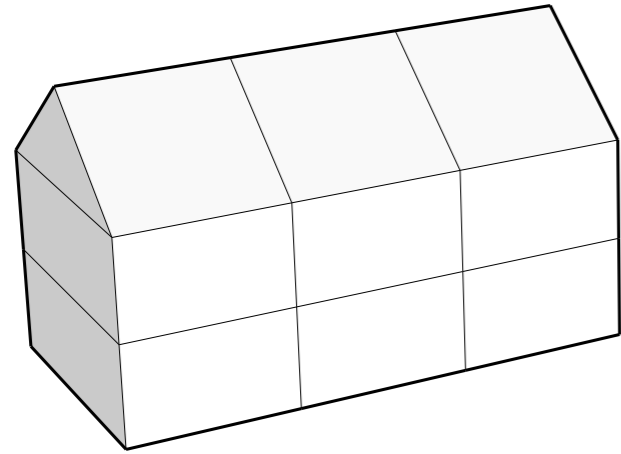
Bij elke koper past een kavel

Vraaggestuurd bouwen gaat er van uit dat er voor elke koper wel een passende kavel in het nieuwe plan is te vinden. Dit betekent dat de breedte van de kavel zo moet zijn gekozen dan daarbinnen maximale variatie in de invulling mogelijk is. Het grotere bouwblok is zo vormgegeven dat er een maat van 52 meter lang en 46 breed (twee maal 23) ontstaat. Binnen deze maat is een grote variatie aan invullingen mogelijk zoals de schema's op de linkerpagina laat zien. Hierop zijn nog vele andere variaties mogelijk. Het schema geeft hiervoor slechts een eerste aanzet.

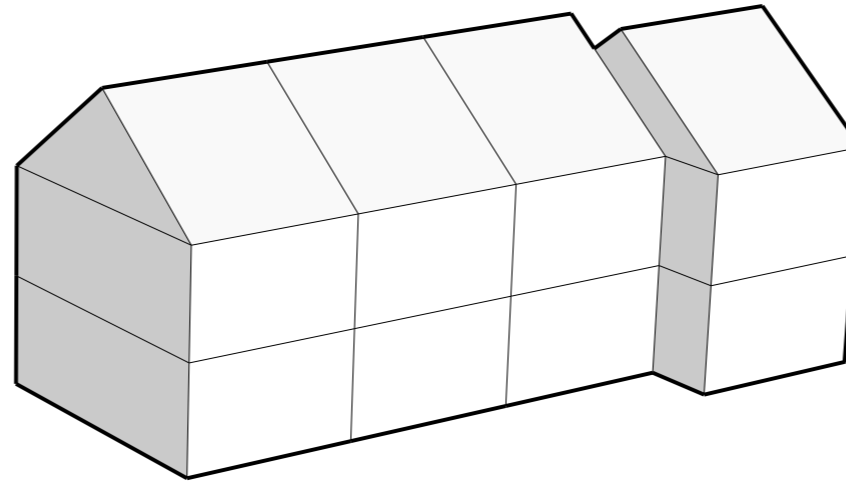
Bij de opzet van de verkaveling is er bij de vrijstaande en twee onder één kap woningen de voorkeur voor brede opritten met ruimte voor twee auto's op eigen terrein. Dit past binnen het beeld van dorpswonen met parkeren voor de deur. Tevens wordt hiermee voorkomen dat er een straatbeeld ontstaat waarbij er aan twee zijde langs geparkeerd moet gaan worden om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. (Een samenvatting van de exacte maatvoeringseisen met bijbehorende parkeernorm zijn terug te vinden in de bijlage.)

Door de flexibele verkavelingsmogelijkheden met de eisen uit de randvoorwaardenkaart te combineren is het mogelijk een invulling te maken met een dorps opzet. De hiernaast getoonde afbeelding is een voorbeeld van een mogelijke invulling van de nieuwe locatie met een gemengd woonprogramma. Daarbij zijn de wegen, bouwvlakken en het groen en water vaste elementen die in alle varianten gelijk zullen zijn. (Deze zijn geborgd in het nieuwe bestemmingsplan.) De variatie zit hem in het programma waarmee de verschillende kavel vlakken worden gevuld.

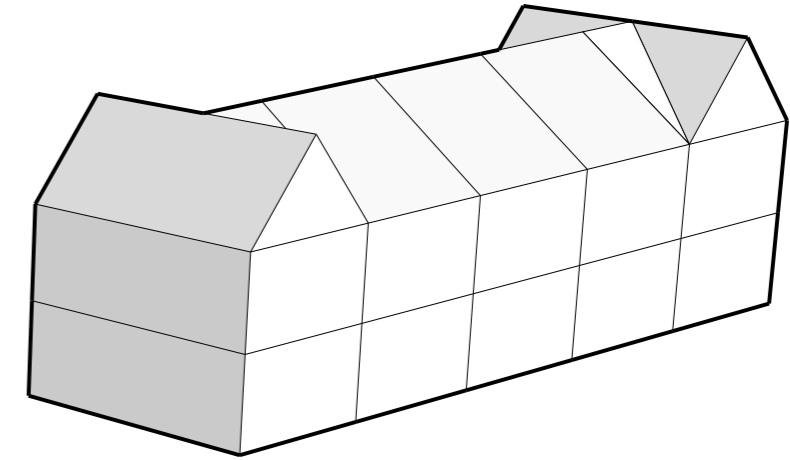
Differentiatie van rijwoningen



maximaal drie identieke woningen in een rij



Bij meer dan drie woningen is differentiatie in de extra woning verplicht



Een rij mag maximaal bestaan uit vijf woningen



Voorbeeld van verbijzondering eindwoning door optrekken kap en goothoogte in combinatie met verspringsing rooilijn



Voorbeeld van verbijzondering kopwoningen door optrekken deel van topgevel en omzetten van het bloemkozijn in de zijgevel



Voorbeeld van verspringsing rooilijn waarbij deze wordt aangegrepen om een verbijzondering in de gevel te maken

4 | Spelregels bebouwing

Voor de vervolgitwerking van dit stedenbouwkundigplan zijn een aantal spelregels opgesteld. Deze zijn erop gericht het dorpse karakter in de uitwerking van de verkaveling en woningen terug te laten komen. De volgorde is willekeurig en alle regels zijn van even groot belang. Hoe de bouwvlakken worden ingevuld is vrij aan de ontwikkelende partij zolang onderstaande ambities hier maar in terug komen.

Maak geschiedenis boots hem niet na

Dorpsontwerp begint bij kennis van het dorp. Zoek in de bestaande structuur naar vormtaal, kleurgebruik etc. van het bestaande dorp en pas deze toe in de architectuur waardoor een plezierige verhouding met de bestaande omgeving ontstaat. De bouwtraditie is er daarbij niet één om te imiteren maar om op een vrijmoedige manier te interpreteren. Het dorp is heterogeen.

De smaak van het eenmalige

Bij een dorpskarakter hoort een gevarieerd dorpsbeeld. Geen lange rijen van identieke woning en saaie repeterende ritmes maar een gevarieerd beeld met maximale verscheidenheid. Rijwoningen mogen maximaal uit drie identieke woningen bestaan. Zijn het er meer dan moeten deze extra woningen een differentiatie in het gevelbeeld hebben. Dit kan bijvoorbeeld door een afwijking in goothoogte, verspringende rooilijn of wijziging van de kaprichting. Dit kan tot een maximum van vijf woningen op een rij.

Eenheid in verscheidenheid

Bij een dorpse schaal gaat het om een evenwichtig silhouet van de bebouwingsmassa, kappen van woningen en groen. Juist de variatie in verscheidenheid zorgt voor eenheid.

Doe maar gewoon

Karakteristiek aan dorpsbouwen is dat de hoofdvorm van de afzonderlijke bebouwing relatief eenvoudig is. In de hoofdlijn is er samenhang tussen de panden onderling. Op onderdelen is er sprake van differentiatie. De architectuur is ingetogen en verhoudt zich op prettige wijze tot zijn omgeving. Elke woning heeft zijn eigen herkenbare identiteit maar niet ten kosten van de samenhang van het grotere geheel. Dit zie je ook duidelijk terug in het materiaalgebruik. Deze zijn ingetogen van kleur en bestaan uit natuurlijke materialen. Denk daarbij aan gebakken stenen, maar ook hout, riet of zink behoren tot de mogelijkheden. Uitzondering op de regel vormt wit keimwerk dit mag als (onderschikt) gevelaccent worden toegepast.

Het huis heeft een kap

Het bebouwingsbeeld in Alphen wordt overwegend bepaald door kappen. Door kappen toe te passen ontstaat differentiatie in bouw- en goothoogte en wordt aangesloten op de bestaande omgeving. Het bebouwingsbeeld in de nieuwe fase dient hierop aan te sluiten waarbij

er een zachte overgang naar het landschap moet worden gemaakt. Platte daken zijn daarbinnen mogelijk en voegen zich in dit dorpse bebouwingsbeeld. De goothoogte opgenomen in het bestemmingsplan vormt daarbij de maximale bouwhoogte voor het volume.

Duurzaam duurt het langst

In Brabant waren de middelen in het verleden schaars waardoor bij de vormgeving van de gebouwen functionaliteit en duurzaamheid voorop stonden. Duurzame materialen en zorgvuldige detaillering waren nodig om de tand des tijds te doorstaan. Ook nu is duurzaamheid weer een actueel thema maar dan wereldwijd. Wanneer er zonnepanelen worden toegepast dienen deze op fraaie en evenwichtige over het dak verdeeld te worden. Naast klimaatadaptief kan ook gedacht worden aan natuurinclusief. Door het toepassen van ingemetselde vleermuiskasten, mussenpannen etc. ontstaat een interessante leefomgeving voor dieren waardoor de natuurwaarden van het dorp nog meer worden versterkt.



Nieuwe profiel is in opzet en maatvoering gebaseerd fase 1A Appelhoek, afbeelding profiel fase 1 SAB



Groene hagen als erfafscheiding op zij- of achtergrens kavel

4 | Spelregels groen

Ruim en groen moet je doen

Een dorp is ruimer en groener dan een stad. Dit betekent dat niet alleen aan de rand van het plan maar ook binnen de verkaveling voldoende ruimte moet zijn voor groen. Door dit te concentreren op centrale plekken ontstaat oriëntatiepunten in de wijk waar ruimte is voor ontmoeting en spelen.

Geen straat is standaard

Een dorpsstraat gaat ergens heen maar is zelden recht. Hij waadt tussen huizen door. Wegvlak en straatwand vormen daarbij één geheel. Gebruik ze om zichten af te buigen, te vernauwen of blokkeren. Pas je een boom toe zorg dat hij breed uit kan groeien. Het is een figuur die op zichzelf staat. Een pleintje heeft er maar een nodig, een straat niet meer dan enkele. Plaats ze strategisch en niet zomaar in een rij. Het materiaalgebruik in de openbare ruimtes is gelijk aan fase 1A. Door deze in fase 1B door te voeren ontstaat eenheid in de wijk. Voor de uitwerking van de profielen moet worden voldaan aan het Programma van eisen van de Gemeente West Maas en Waal

Een erfrens is groen

De kwaliteit van de wijk wordt zowel bepaald door de architectuur en de materialen van de woning als door de inrichting van de niet bebouwde ruimte. Waar woningen direct met de zij of achtertuin aan

de openbare ruimte grenzen vraagt dit om zorgvuldige inpassing van de erfrens. Hagen, of gaaswerk begroeid met klimplanten zorgen voor een groene uitstraling die past binnen het dorpse karakter. Soortkeuze is daarbij vrij. Op markante plekken is als accent incidenteel ook een gemetselde tuinmuur toegestaan (eventueel met houten of metalen opbouw). Deze dienen zorgvuldig te worden ingepast en moeten in balans zijn met de overige groene erfafscheidingen. Inrichting van de voortuin is geheel vrij.



Samenvatting

HANDVATTEN RAAMWERK

Geen dorp zonder landschap

- Hoofdontsluitingen zijn breed aangezet met groen;
- Bermen zijn breed met ruimte voor grote bomen en eventuele opvang van hemelwater van de straat.

Dorpsrand = Dorpsgezicht

- Groene rand voor zachte overgang tussen landschap naar bebouwing.
- Multifunctioneel bruikbaar als wandelroute en opvang van hemelwater;
- Toepassen van inheemse en streekeigen beplanting.

Een dorp is een eenheid

- Randvoorwaardenkaart is het harde ruimtelijke kader

Een dorp geeft lucht

- De bebouwingsgrens die grenst aan de openbare ruimte is vastgelegd in de randvoorwaarden kaart;
- Binnen de bebouwingsgrens is de verkaveling vrij gelaten en is de invulling afhankelijk van de vraag van de markt.

Beter een goede buur

- Zorgvuldig aansluiten op de bestaande omgeving;
- 'Wonen aan het water' woningen hebben een verbijzondering in de gevel die grenst aan het water. De maximale nokhoogte is 9,5 meter, de maximale goothoogte 6 meter;
- 'Wonen in de wijk I' standaard maximale nokhoogte van 9,5 meter en de maximale goothoogte 6 meter;
- 'Wonen in de wijk II' standaard maximale nokhoogte van 9,5 meter en de maximale goothoogte 4 meter;
- Rijwoningen zijn alleen in het gearceerde binnengebied toegestaan;
- 'Wonen aan het landschap' maximale nokhoogte van 9,5 meter, goothoogte maximaal 4 meter.

Een dorp is sociaal

- Woningen oriënteren zich op de straat;
- Entrees liggen aan de zijde van de openbare ruimte;
- Hoekwoningen die met twee zijde aan de straat grenzen hebben een dubbele oriëntatie en mogen geen blinde gevels aan de openbare ruimte mogen hebben.

Bij elke koper past een kavel

- Vraaggestuurd bouwen gaat er van uit dat er voor elke koper wel een passende kavel in het nieuwe plan is te vinden;
- Brede opritten bij de vrijstaande en twee onder één kap woningen
- Exacte maavoeringseisen met bijbehorende parkeernorm zijn terug te vinden in de bijlage;

SPELREGELS BEBOUWING

Maak geschiedenis boots hem niet na

- Zoek in de bestaande structuur naar vormtaal, kleurgebruik etc. van het bestaande dorp en pas deze toe in de architectuur
- Plezierige verhouding met de bestaande omgeving;
- Bouwtraditie niet imiteren maar om op een vrijmoedige manier interpreteren.

De smaak van het eenmalige

- Rijwoningen mogen maximaal uit drie identieke woningen bestaan;
- Bij meer dan drie woningen moeten deze extra woningen een differentiatie in het gevelbeeld hebben;
- Maximaal vijf woningen in een rij;

Doe maar gewoon

- Hoofdvorm van de afzonderlijke bebouwing is relatief eenvoudig;
- In hoofdlijn is er samenhang tussen de panden onderling;
- Op onderdelen is er sprake van differentiatie;
- De architectuur is ingetogen en verhoudt zich op prettige wijze tot zijn omgeving;
- Elke woning heeft zijn eigen herkenbare identiteit maar niet ten kosten van de samenhang van het grotere geheel;
- Materiaalgebruik is in ingetogen kleuren;
- Uitzondering op de regel vormt wit keimwerk dit mag als (onderschikt) gevelaccent worden toegepast.;

Het huis heeft een kap

- Het bebouwingsbeeld in de nieuwe fase dient aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van Alphen;
- Zachte overgang naar het landschap;
- Platte daken voegen zich in het dorpse bebouwingsbeeld, de goothoogte in het bestemmingsplan is daarbij de maximale bouwhoogte;

Duurzaam duurt het langst

- Zonnepanelen moeten op fraaie en evenwichtige wijze over het dak verdeeld te worden;
- Natuurinclusief bouwen is een wens;

SPELREGELS GROEN

Ruim en groen moet je doen

- Binnen de verkaveling moet voldoende ruimte zijn voor groen;
- De wens is om dit te concentreren op één plek ontstaat een oriëntatiepunt in de wijk waar ruimte is voor ontmoeting en spelen;

Geen straat is standaard

- Voorkom in het stratenpatroon lange rechtstanden;
- Het profiel is in opzet en maatvoering gebaseerd fase 1A;
- Voor de uitwerking van de profielen moet worden voldaan aan het Programma van eisen van de Gemeente West Maas en Waal;
- Gebruik woningen om zichten af te buigen, te vernauwen of blokkeren;
- Pas bomen strategisch toe op plekken waar ze als solitair goed tot hun recht komen;
- Materiaalgebruik is gelijk aan fase 1A.

Een erfgrens is groen

- Waar woningen direct met de zij of achtertuin aan de openbare ruimte grenzen moet de erfgrens groen zijn;
- Op markante plekken is als accent incidenteel ook een gemetselde tuinmuur toegestaan (eventueel met houten of metalen opbouw). Deze dienen zorgvuldig te worden ingepast en moeten in balans zijn met de overige groene erfafscheidingen;
- Inrichting van de voortuin is geheel vrij.

BIJLAGE:

Parkeernormering en maavoering, Gemeente Maas en Waal

Samenvatting eisen ten aanzien van parkeren uit de Nota Parkeren 2019

	Type functie	Parkeernorm		Eenheid
		Centrum	Rest bebouwde kom	
Wonen	Wonen	1,80	2,30	per woning
	Seniorenwoning	1,30	1,50	per woning
	Sociale huurwoning (<liberalisatiegrens)	1,50	1,80	per woning
	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,60	0,80	per kamer
	Kamerverhuur, zelfstandig (studenten)	0,30	0,30	per kamer
	Aanleunwoning, serviceflat etc.	1,20	1,30	per woning

Tabel 1 Parkeernormen auto voor de functie wonen

Bijlage 5: berekeningsaantallen parkeren op eigen terrein

Soort parkeervoorziening*	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage(box)	1	1,00
Lange oprit zonder garage(box) of carport	2	1,50
Dubbele (brede) oprit zonder garage(box)	2	2,00
Garage(box) zonder oprit (bij woningen)	1	0,25
Garage(box) (niet bij woningen)	1	0,50
Garage(box) met enkele oprit	2	1,00
Garage(box) met lange oprit	3	1,70
Garage(box) met dubbele (brede) oprit	3	2,00

*Enkele oprit is minimaal 5,00 meter lang en lange oprit is minimaal 10 meter lang

Afmetingen parkeerplaatsen op eigen terrein

De minimale afmetingen van een parkeerplaats op eigen terrein bedragen 5m x 2,5m (lxb).

Aanvullend is tenminste aan één lange zijde van elke parkeerplaats een vrije uitstapstrook aangelegd met een minimale afmeting van 5m x 0,5m (lxb).

Afmetingen inritbreedte enkele particuliere inrit

Breedte inrit eigen terrein + 1,00 meter (minimaal 3,50 meter/maximaal 4,50 meter)*

Breedte inrit op eigen terrein	Maximale breedte inrit openbaar gebied
2,50 meter	3,50 meter
3,00 meter	4,00 meter
3,50 meter	4,50 meter
4,00 meter	4,50 meter
4,50 meter	4,50 meter

Afmetingen inritbreedte dubbele particuliere inrit

Breedte uitweg eigen terrein + 1,00 meter (minimaal 6,00 meter/maximaal 6,50 meter)*

Breedte inrit op eigen terrein	Maximale breedte inrit openbaar gebied
5,00 meter	6,00 meter
5,50 meter	6,50 meter
6,00 meter	6,50 meter
6,50 meter	6,50 meter
7,00 meter	6,50 meter

Afmetingen inritbreedte dubbele particuliere inrit t.b.v. twee woningen

Breedte uitweg eigen terrein + 1,00 meter (minimaal 6,00 meter/maximaal 8,00 meter)*

Breedte inrit op eigen terrein (twee woningen)	Maximale breedte inrit openbaar gebied
< 32,00 meter	8,00 meter/1 stuk
< 32,00 meter	4,00 meter/2 stuks*
32,00 – 64,00 meter	8,00 meter/2 stuks
>64,00 meter	8,00 meter/3 stuks

*Indien het één in- en één uitrit (beide éénrichting) betreft. In de uitvoering dient echter duidelijk naar voren te komen dat het twee aparte inritten zijn. De maximale breedte is 8 meter voor beide inritten samen.

