

Gouwsluiseweg.

Kavelpaspoort voor 2 vrijstaande woningen



Inleiding

Op het einde van de Gouwsluisseweg is een project voor invulling met woningbouw. Het is een locatie die op de hoek ligt van de Rijn en de Gouwe. Dit zijn beide belangrijke vaarroutes. Op deze vaarroutes is een vrij doorzicht vereist voor de scheepvaart. In een bocht levert een aanzienlijke zone op waar binnen niet gebouwd mag worden. De bebouwingmogelijkheden worden daardoor sterk beperkt.

Het project bestaat uit drie afzonderlijke onderdelen: Een reeds bestaand kantoorblokje dat wordt omgevormd naar 5 woningen, een rijtje van zeven woningen dat op de plaats komt van een ouder blokje, en twee vrije kavels.

Dit kleine document is bedoeld als kavelpaspoort voor deze beide vrije kavels.



Huidige situatie

Ruimtelijk

De huidige situatie is die van een open plek aan de Rijn. Hier worden twee kavels uitgegeven. De kavels grenzen aan twee al bestaande vrij kavels met nogal forse woningen die enigszins op een terp liggen.

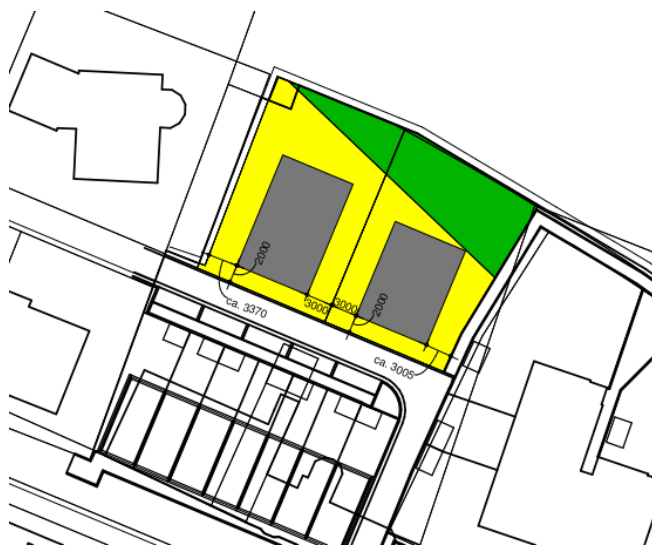
Aan de andere kant van de twee kavels is een open gebied waar ooit een jaagpad gelegen heeft dat opnieuw zal worden aangelegd. Dit jaagpad wordt naast de twee kavels via een dwarspad teruggevoerd naar de Gouwsluisseweg.

Tussen de bestaande kavels en de nieuwe ligt een smalle insteekhaven van ongeveer 5 meter breed.

De beide kavels die deel uitmaken van dit project hebben van oorsprong ieder een eigen richting. Daar is voorliggend kavelpaspoort in beginsel op gebaseerd. Het ene kavel lag haaks op de rivier en het ander boogt ongeveer 15 graden af als gevolg van de zone waar binnen niet gebouwd mag worden. Daarmee volgt dit kavel qua richting de bocht van Rijn en Gouwe.

Inmiddels is op basis van een verdere planuitwerking gebleken dat het wenselijk is dat beide kavels in lijn met de naastgelegen woningen worden gerealiseerd. Omdat daarmee de onbebouwde zone wordt gerespecteerd en ook het pad intact blijft, is dat ruimtelijk aanvaardbaar. De gemeente heeft dan ook medewerking toegezegd aan het plan om beide kavels in lijn te brengen met de naastgelegen woningen. Op de volgende afbeelding is dat schetsmatig weergegeven.

Als bijlage is deze stedenbouwkundige inpassing opgenomen. Deze inpassing is ook als uitgangspunt voor het bestemmingsplan gehanteerd.



Als gevolg van de belemmeringszone heeft het ene kavel een langer stuk waar binnen gebouwd mag worden en het andere een korter stuk.
Qua breedte zijn beide kavels ongeveer gelijk.

Landschap

Over het insteekhaventje is er een gegarandeerd doorzicht vanaf de smalle ventweg naar de Rijn. Ook over het dwarspad naar het jaagpad is er een vrij doorzicht. Dit zicht ligt ook in het verlengde van een dwarsweggetje dat het begin vormt van een smalle ventweg.

Verkeer

De kavels worden ontsloten via het bovengenoemde ventweggetje van de Gouwsluisseweg. Dit weggetje bestaat al gedeeltelijk en zal verder worden doorgetrokken. Aan de ene kant van dit weggetje komen de voorkanten van de woningen die minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf krijgen.

Aan de andere kant komen de achterkanten van de zeven rijwoningen. Deze worden onder andere bepaald door bergingen. Nog onduidelijk is of hier een strook met langsparkeerplaatsen komt.

Beoogde situatie

Ruimtelijk

De wens is om vrij grote woningen te bouwen op de twee vrije kavels. Hierbij wordt gedacht aan de twee reeds bestaande woningen ernaast. De bijbehorende grondpercelen zijn echter een stuk groter. Ook is hier geen of veel minder belemmering van toepassing door de vaarroute. Het gedeelte van de nieuwe percelen dat bebouwbaar is, blijft dus tamelijk beperkt.

Daardoor is er een risico dat de bebouwbare grond volledig volgebouwd wordt.

Dit kan een rommelig beeld tot gevolg hebben en nadelig zijn voor het buurperceel. Enige ordening is hier op zijn plaats. Het bestemmingsplan biedt hier het nodige houvast.

Van belang is dat het hoofdgebouw een heldere vorm krijgt van twee lagen met een zadeldak. Dit zadeldak dient in beginsel haaks te staan op de Rijn. Dit geldt in ieder geval voor het rechte kavel. Voor de rechter kavel is ook een zadeldak denkbaar dat zijn nokrichting heeft parallel aan de bocht van Rijn en Gouwe.

Een argument hiervoor is dat het bebouwbare deel van dit tweede kavel een vierkant benadert. Zowel een nokrichting haaks op de bocht als parallel aan de bocht zijn daardoor allebei denkbaar. Om enige verwantschap te maken tussen de twee percelen moet er wel op beide woningen een zadeldak komen.



De bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen moeten een zekere afstand houden tot aan de zijgrenzen. Bij het insteekhaventje, dat een vrij doorzicht mogelijk maakt, moet de rooilijn van bijgebouwen 2 meter uit de waterkant blijven.

Ook aan de kant van het dwarspad/jaagpad met 2 meter afstand gehouden worden. Op de grens van beide percelen moet eveneens twee meter afstand worden gehouden van de erfgrans om geen nadeel bijvoorbeeld qua inkijk te berokkenen aan het andere perceel.

De bijgebouwen mogen op basis van het bestemmingsplan niet hoger worden dan de eerste bouwlaag. Derhalve moeten deze voorzien worden van een plat dak.



Bestemmingsplan

In het vastgestelde bestemmingsplan is opgenomen dat de hoofdmassa een goothoogte mag hebben van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

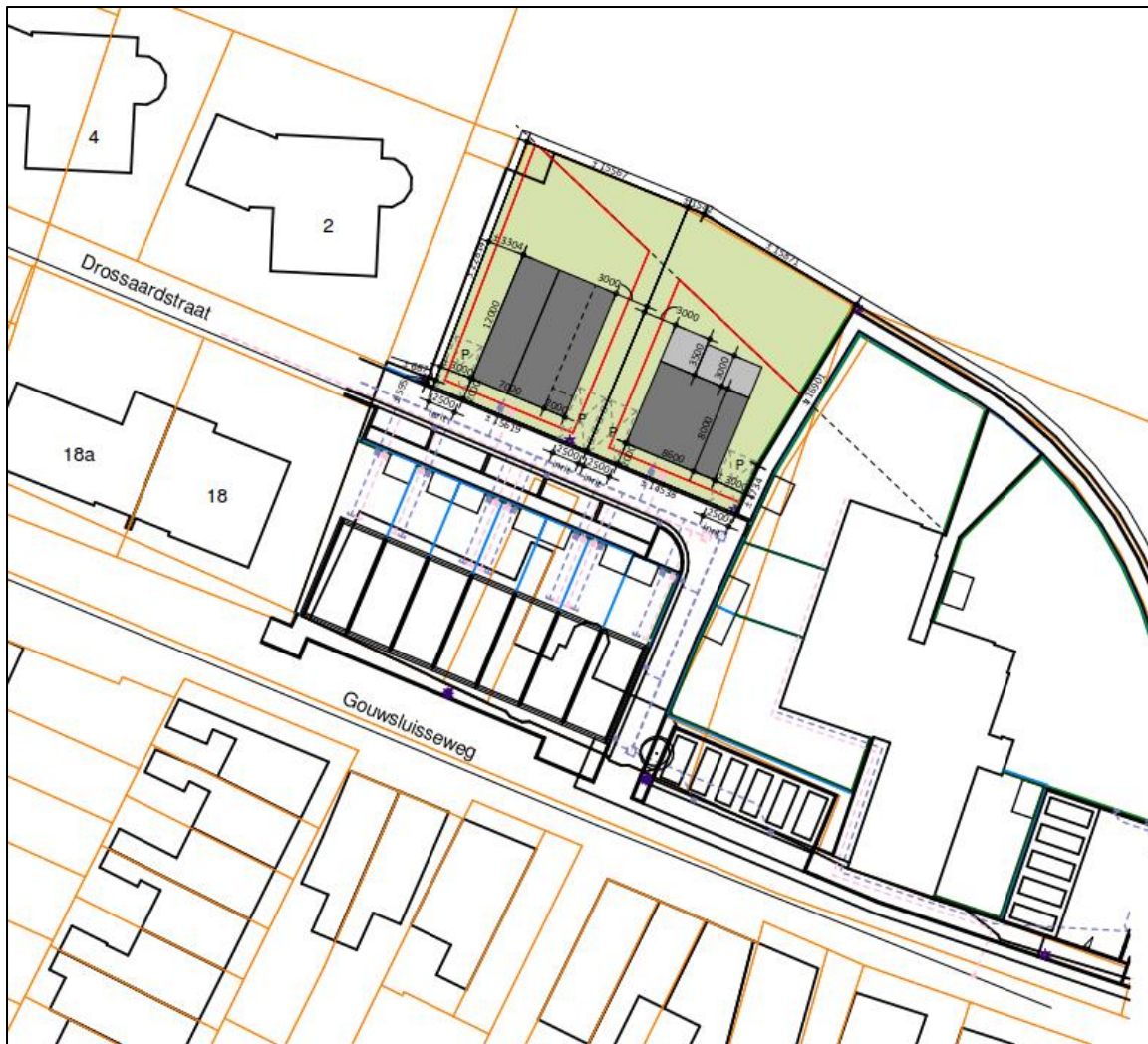
Ook staat hierin dat bijgebouwen minimaal 3 meter uit de erfrens moeten blijven.

Landschap

Over het insteekhaventje en over het dwarspad is er een gegarandeerd doorzicht naar de Rijn. Het dwarspad is een openbaar pad. De erfafscheiding langs het perceel moet hier zorgvuldig ontworpen worden. Hier begint in feite een parkachtige zone. Vanuit de vaarweg is een vrij doorzicht vereist voor de schepen en daarom mogen hier zelfs geen bomen geplant worden. Wel is een groen en parkachtig karakter hier op zijn plaats. Dit is ook met hagen en struiken te bereiken. De erfafscheiding van het perceel moet hier bij aansluiten en de vorm krijgen van een groene haag, tenminste vanaf de voorgevel tot aan de Rijn.

Verkeer

De woningen krijgen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf. Deze kunnen voor de woningen of ernaast komen. Vanwege de geringe ruimte is er naast de woningen maar weinig plek. Het is daarom wenselijk de voorgevel van de woningen op 5 meter afstand van de erfrens te houden. Het ventweggetje krijgt anders een wel erg benauwde sfeer.



Kavelpaspoort met matenplan zoals goedgekeurd door de gemeente en vertaald in het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit

De woningen komen aan de Oude Rijn te staan. De Oude Rijn is een rivier met een lange bebouwingsgeschiedenis, met een opvolging en afwisseling van agrarische linten, landgoederen en industriële vestigingen. Langs de rivier is eeuwenlang het verkeer gaan per trekschuit, postkoets en per vrachtwagen.

Het ging om een doorgaande route van west naar midden Nederland, van Holland naar Utrecht om precies te zijn.

Dit was dus een route met een sterk publieke functie en geen grillig landelijk riviertje. Als plekken langs deze route worden ingevuld met woningen dan past daar een stoer karakter bij met kloeke architectuur, gemetselde gevels, schuine daken die gericht zijn op de rivier, of bijzondere dakvormen die afgeleid zijn van het industriële verleden. Daarbij horen weer verticaal gerichte ramen, tamelijk stedelijke en industriële gevelindelingen met een robuuste detaillering.

Een villa zou eigenlijk de uitstraling van een directeurswoning moeten hebben met dito rijke detaillering.

In het volgende overzicht volgen enkele sfeerbeelden bedoeld als voorbeeld van wat voor ogen staat.

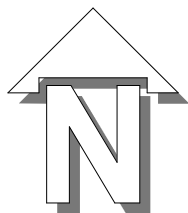







Bijlage1. Inpassing bouwplan, optie 2 goedgekeurd.

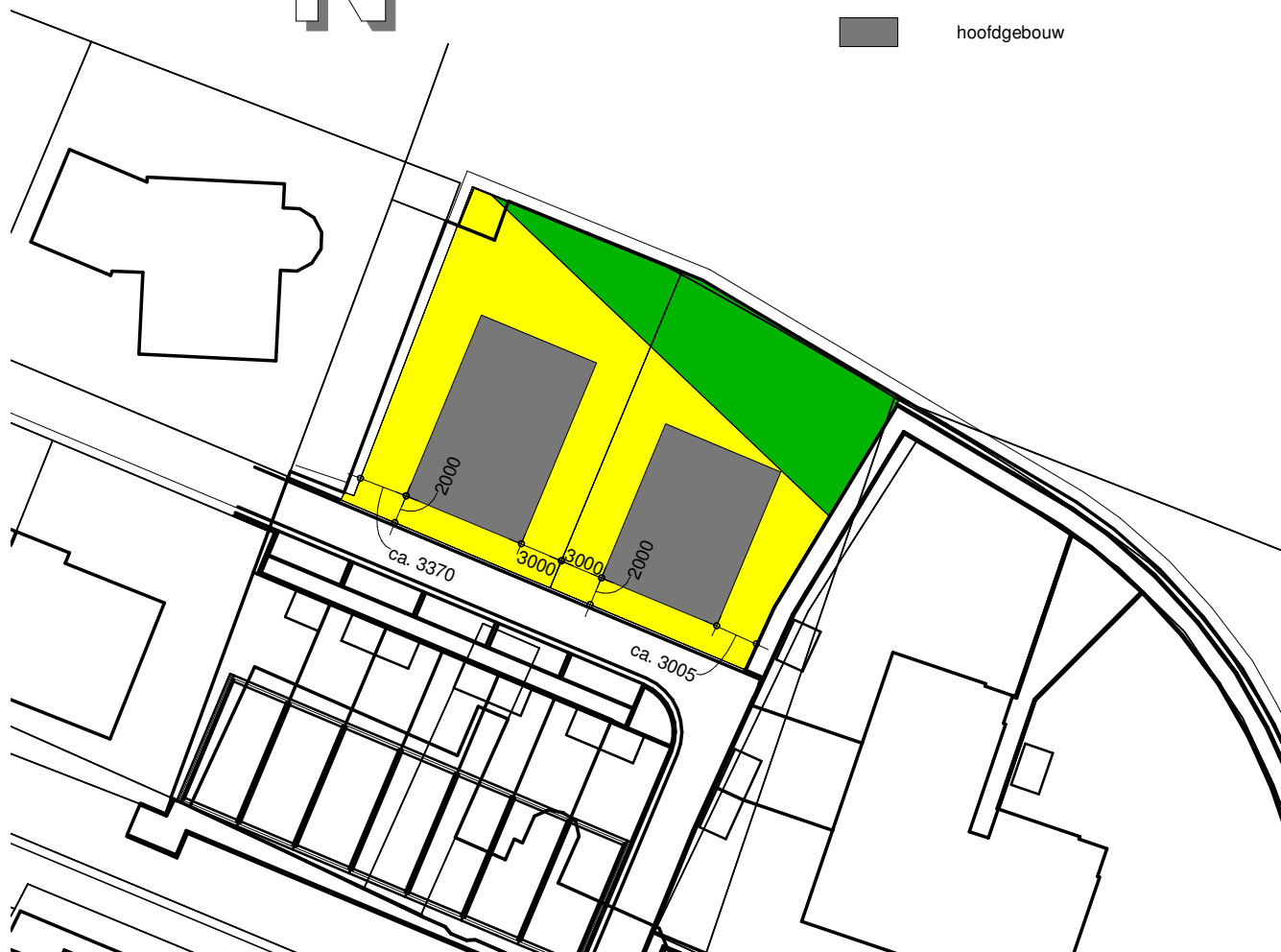
situatie

1 : 500



legenda bestemming

-  tuin
-  wonen
-  hoofdgebouw



THUIS IN **BOUWEN** .NL



brummelhuis
mijn idee van wonen

www.brummelhuis.nl
Tel. 0570 - 248500
Maagdenburgstraat 18
7421 ZC Deventer

opdrachtgever :

:

project : nieuw te bouwen woning plan "Gouwsluisseweg" te Alphen aan den Rijn

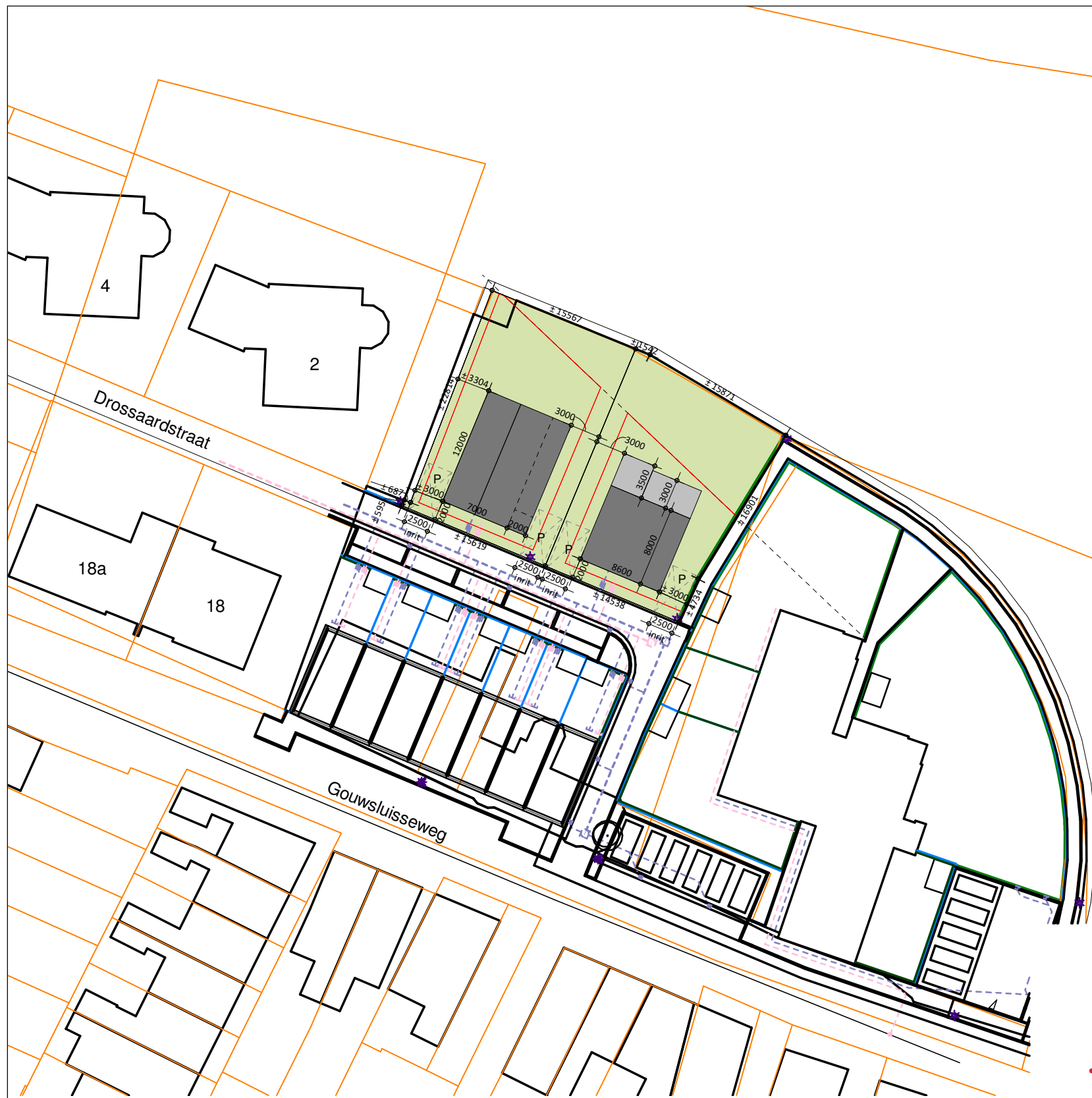
werknr.: **20063**

tekeningnummer : Situatie - bestemming

gewijzigd : a d g
b e h
c f i

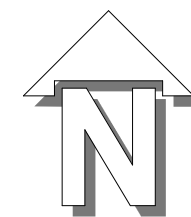
tekenaar: rs

getekend: 25-01-2021



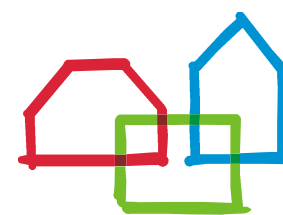
| kavel | Oppervlakte |
|----------|--------------------|
| kavel 01 | 359 m ² |
| kavel 02 | 357 m ² |
| | 716 m ² |

situatie
1 : 500



Onderlegger en verkaveling is op basis van aangeleverde stukken, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle aangegeven maten zijn ca. maten

THUIS IN BOUWEN .NL



brummelhuis
mijn idee van wonen

www.brummelhuis.nl
Tel. 0570 - 248500
Maagdenburgstraat 18
7421 ZC Deventer

opdrachtgever :

project : nieuw te bouwen woning plan "Gouwsluisseweg" te Alphen aan den Rijn

tekeningnummer : B0 (situatie)

gewijzigd : a 25-09-2020 bl d 09-10-2020 bl g
b 05-10-2020 bl e 30-10-2020 bl h
c 06-10-2020 bl f 04-11-2020 bl i

werknr.: **20063**

tekenaar: bl
getekend: 24-09-2020