

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B088limes-0003

Planstatus: vastgesteld

Datum: september 2012

Bestemmingsplan Limes

Onderbouwing Ontwikkellocaties

Gemeente
Alphen aan den Rijn



Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B088limes-0003

Planstatus: vastgesteld

Datum: september 2012

Bestemmingsplan Limes

Onderbouwing Ontwikkellocaties

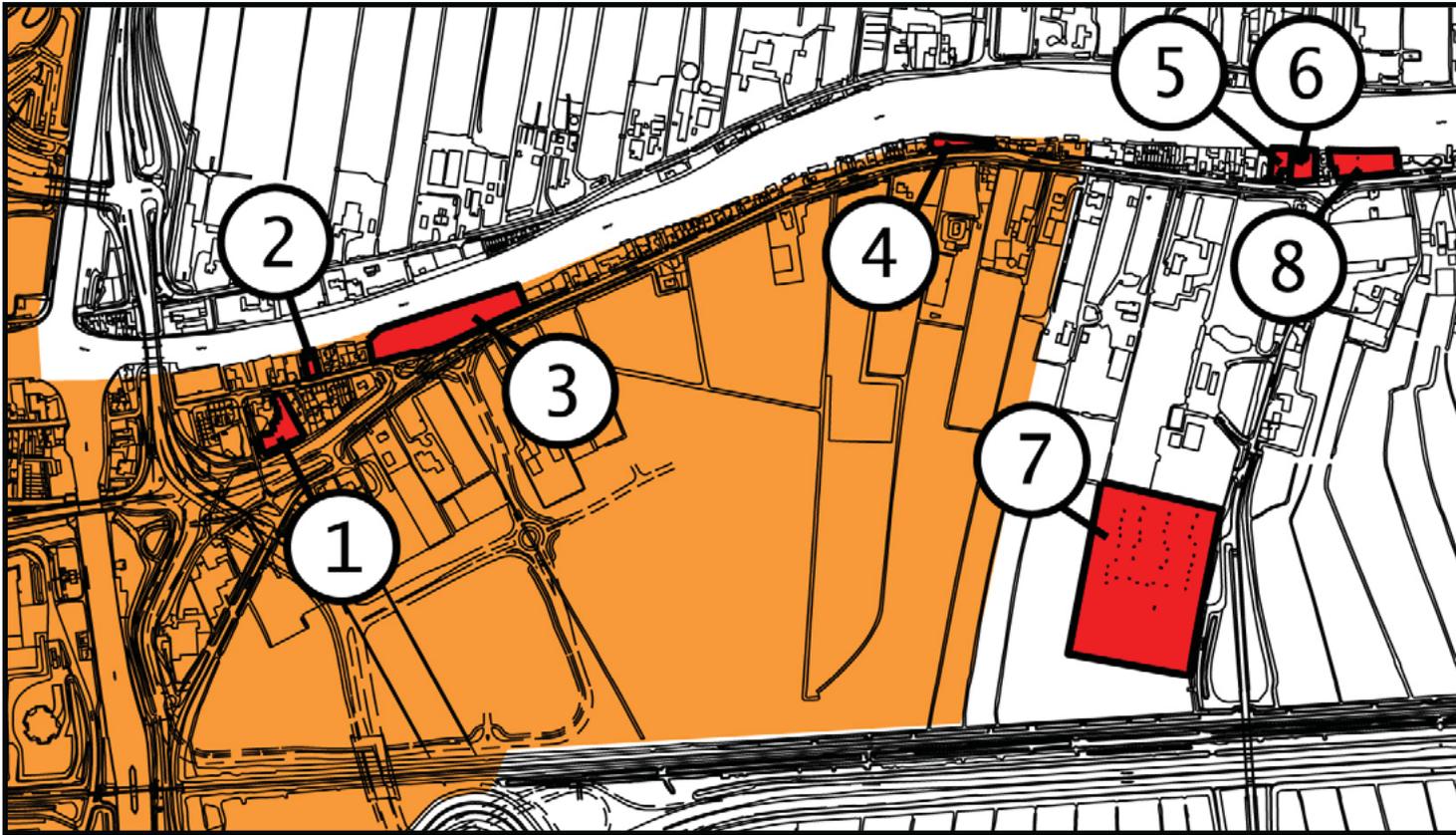


Gemeente
Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1 - Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
T 14 0172
F 0172 - 465 485
E gemeente@alphenaandenrijn.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
Overzichtskaart	7
Overzichtstabel	9
Locatie 1 Gouwestraat 11	11
Locatie 2 Gouwestraat 26	15
Locatie 3 Steekterweg 208-210	19
Locatie 4 Steekterweg 134	23
Locatie 5 Steekterweg 120	27
Locatie 6 Steekterweg 112	31
Locatie 7 Woonwagencentrum Goudse Rijpad	35
Locatie 8 Steekterweg 92	39
Locatie 9 Steekterweg 88	45
Locatie 10 Steekterweg 78d	49
Locatie 11 Steekterweg 78a-c	53
Locatie 12 Steekterweg 40	57
Locatie 13 Buitendorpsstraat 7-29d	61
Locatie 14 Vinkebuurt 48/50	65
Locatie 15 Vinkebuurt 46a	69
Locatie 16 Palmboomhof/Zwanenhof	73
Locatie 17 Rijkstraatweg 5	77

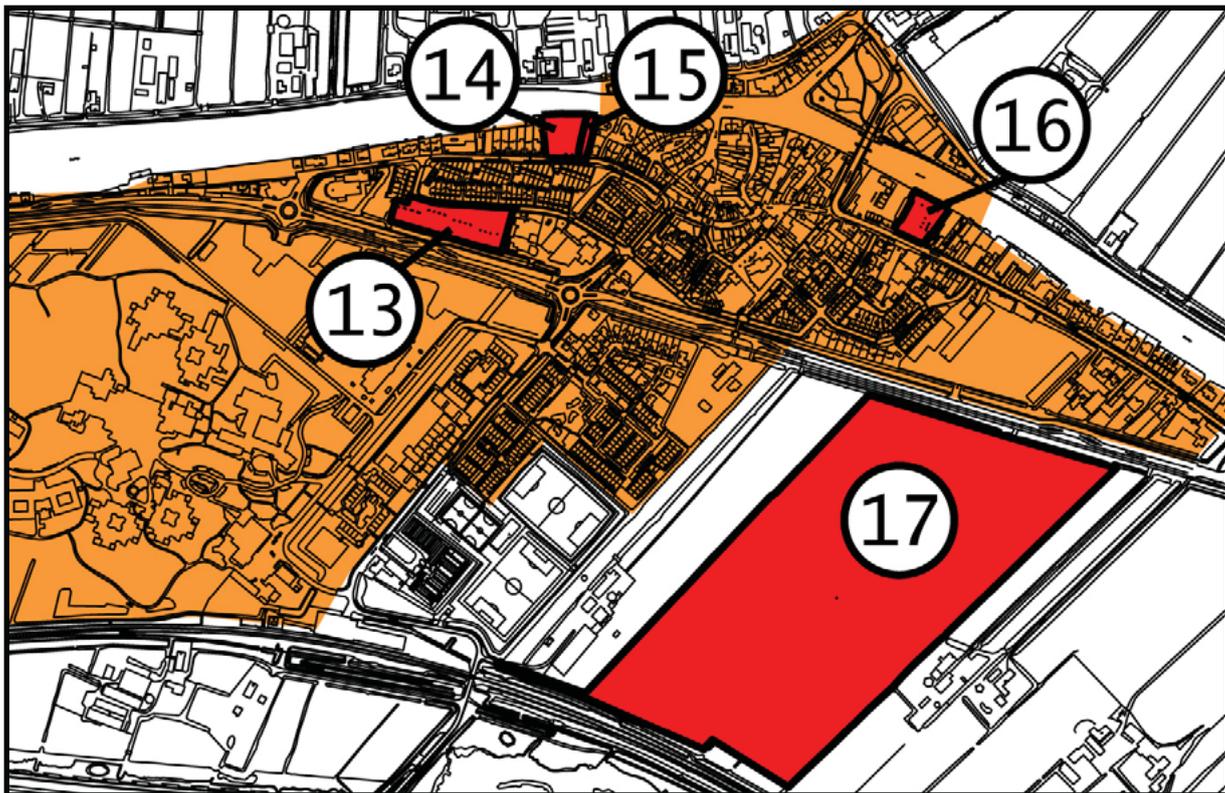
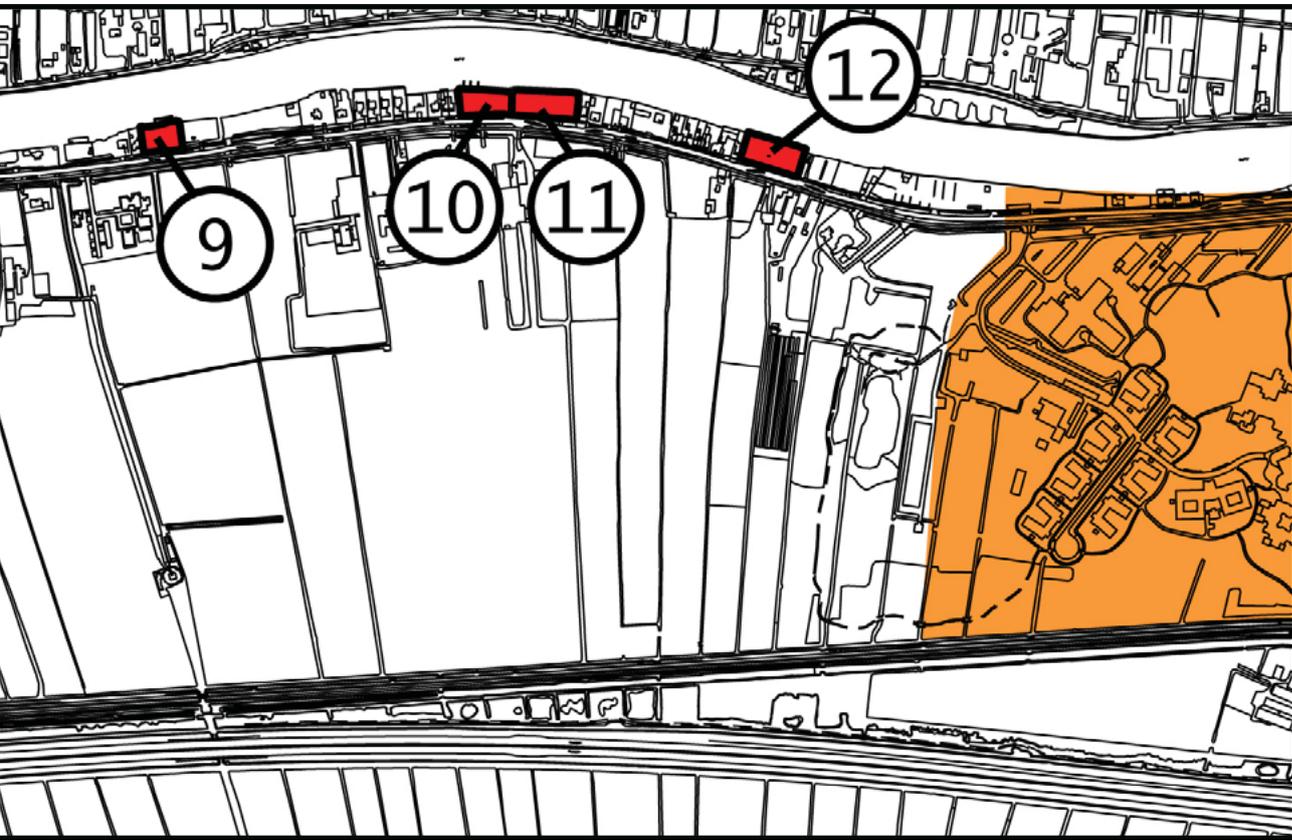


nr.	locatie
1	Gouwestraat 11
2	Gouwestraat 26
3	Steekterweg 208-210
4	Steekterweg 134
5	Steekterweg 120
6	Steekterweg 112
7	Woonwagencentrum Goudse Rijpad
8	Steekterweg 92
9	Steekterweg 88
10	Steekterweg 78d
11	Steekterweg 78a-c
12	Steekterweg 40
13	Buitendorpsstraat 7-29d
14	Vinkebuurt 48/50
15	Vinkebuurt 46a
16	Palmboomhof/Zwanenhof
17	Rijkstraatweg 5

 Rode contour

 Ontwikkellocaties

OVERZICHTSKAART



locatie	binnen rode contour?	zekerheid ⁽¹⁾	huidige situatie					
			functie	bebouwd (m2)	verhard (m2)	onverhard (m2)	water (m2)	venster op landschap (m)
Gouwestraat 11	ja	4	Bedrijf – categorie ≤ 2	313	318	1134	0	n.v.t.
Gouwestraat 26	ja	1	Wonen, 1 woning	166	154	136	0	n.v.t.
Steekterweg 208–210	ja	4	Bedrijf – oliegroothandel	3109	3832	0	89	11 m
Steekterweg 134	ja	1	Bedrijf – categorie ≤ 2 en Groen	119	767	0	13	68 m ⁽²⁾
Steekterweg 120	nee	1	Bedrijf – categorie ≤ 2	437	133	225	0	n.v.t.
Steekterweg 112	nee	1	Horeca en wonen, 1 woning	186	662	151	0	12 m
Woonwagencentrum Goudse Rijpad	nee	1	Woonwagencentrum en bedrijf – autosloperij	4277	12467	10499	2942	n.v.t.
Steekterweg 92	nee	3	Kantoor	566 ⁽³⁾	559	1268	0	Links: 5 m Midden: 21 m ⁽⁴⁾ Rechts: 5 m
Steekterweg 88	nee	1	Wonen, 1 woning	244	210	993	69	18 ⁽⁴⁾
Steekterweg 78d	nee	3	Bedrijf – scheepswerf	1106	731	572 ⁽⁷⁾	0	27 m ⁽²⁾⁽⁷⁾
Steekterweg 78a–c	nee	1	Bedrijf – categorie ≤ 3	1663	807	0	0	9 m
Steekterweg 40	nee	1	Bedrijf	886	2390	294	0	Links: 8 m
Buitendorpsstraat 7–29d	ja	1	Wonen, 16 ouderen woningen	817	2060	3072	0	n.v.t.
Vinkebuurt 48/50	ja	2	Wonen en groen	259	213	1933	0	23 m ⁽⁴⁾
Vinkebuurt 46a	ja	4	Bedrijf – categorie ≤ 2	409	160	25	0	n.v.t.
Palboomhof/ Zwanenhof	ja	1	Wonen, 7 Woningen ⁽¹⁰⁾	560	onbekend	onbekend	0	n.v.t.
Rijksstraatweg 5	nee	2	Agrarisch, 1 voormalig agrarisch bedrijf	1232	894	122424	10768	n.v.t.

- (1) = zekerheid: 1=heel zeker, 2=zeker, 3 =onzeker, 4=heel onzeker
(2) = zicht wordt beperkt door hekwerken en opslag
(3) = Incl. nutsvoorziening (40 m2), de eerste verdieping van het gebouw steekt ongeveer 2,2 meter over, met een extra oppervlak van 207 m2
(4) = zicht wordt beperkt door opgaand groen
(5) = Incl. nutsvoorziening (40 m2)
(6) = Incl. nutsvoorziening (40 m2) en bergingen (63 m2)
(7) = Dit is, grotendeels, het nog niet gerealiseerde venster van ontwikkellocatie Steekterweg 78a–c
(8) = Reeds vergund bouwplan
(9) = Indien de plannen worden samengevoegd kunnen er 11 woningen
(10) = juridische bouwmogelijkheid, geen woningen aanwezig
(11) = verandering van een reeds vergund plan

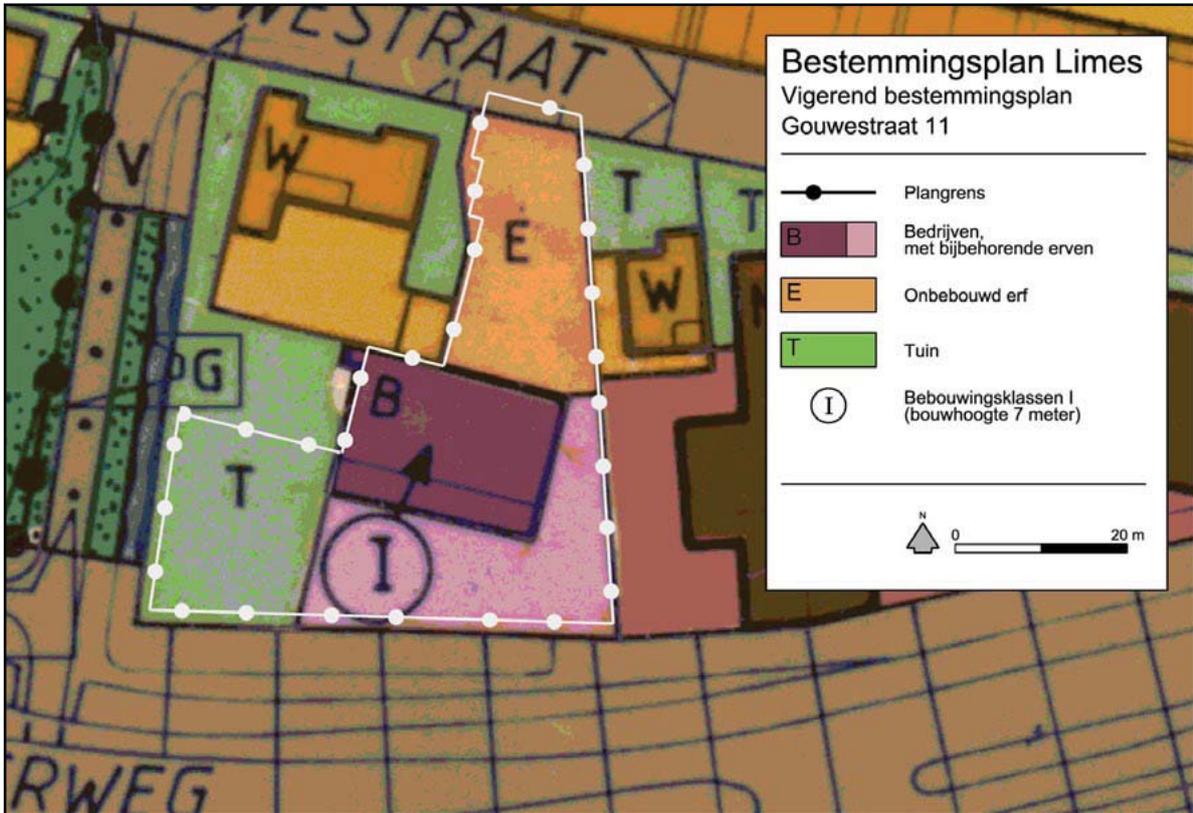
OVERZICHTSTABEL

locatie	toekomstige situatie					
	functie	bebouwd (m2)	verhard (m2)	onverhard (m2)	water (m2)	venster op landschap (m)
Gouwestraat 11	Wonen, 3 woningen	250	onbekend	onbekend	onbekend	n.v.t.
Gouwestraat 26	Wonen, 2 woningen	173	onbekend	onbekend	onbekend	n.v.t.
Steekterweg 208-210	Wonen, 27 woningen	onbekend	onbekend	onbekend	89	min 50 m
Steekterweg 134	Wonen, 2 woningen en Groen	260	onbekend	onbekend	13	30,8 m
Steekterweg 120	Wonen, 2 woningen	261	96	438	0	n.v.t.
Steekterweg 112	Horeca en wonen, 1 woning	245	820	146	0	12 m
Woonwagencentrum Goudse Rijpad	Woonwagencentrum en bedrijf – autosloperij	4277	12467	10499	2942	n.v.t.
Steekterweg 92	Optie 1: Wonen, 8 woningen	570 ⁽⁵⁾	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend
	Optie 2: Wonen, 11 woningen	836 ⁽⁶⁾	onbekend	onbekend	onbekend	Links: 5 m Midden: 18 m Rechts: 3 m
Steekterweg 88	Wonen, 1 woning	379	onbekend	onbekend	onbekend	16 ⁽⁴⁾
Steekterweg 78d	Wonen, 6 woningen	420	onbekend	onbekend	onbekend	min. 20 m
Steekterweg 78a-c ⁽⁸⁾	Wonen, 6 woningen	672	onbekend	onbekend	onbekend	min. 20 m
Steekterweg 40	Wonen, 5 woningen	561	onbekend	onbekend	onbekend	links: min 3,5 m; rechts: min 6 m; tussen 2 woningen: min 4 m
Buitendorpsstraat ⁽⁸⁾ 7-29d	Wonen, 7 starterswoningen en 20 ouderen appartementen	1432	2502	1695	0	n.v.t.
Vinkebuurt 48/50	Wonen, 9 woningen ⁽⁹⁾	onbekend	onbekend	onbekend	0	onbekend
Vinkebuurt 46a	Wonen, 1 woning ⁽⁹⁾	77	onbekend	onbekend	0	n.v.t.
Palboomhof/ Zwanenhof	Wonen, max. 9 woningen ⁽¹¹⁾	560	onbekend	onbekend	0	n.v.t.
Rijkstraatweg 5	Maatschappelijk, zorgcentrum	4111	7548	110424	13235	n.v.t.

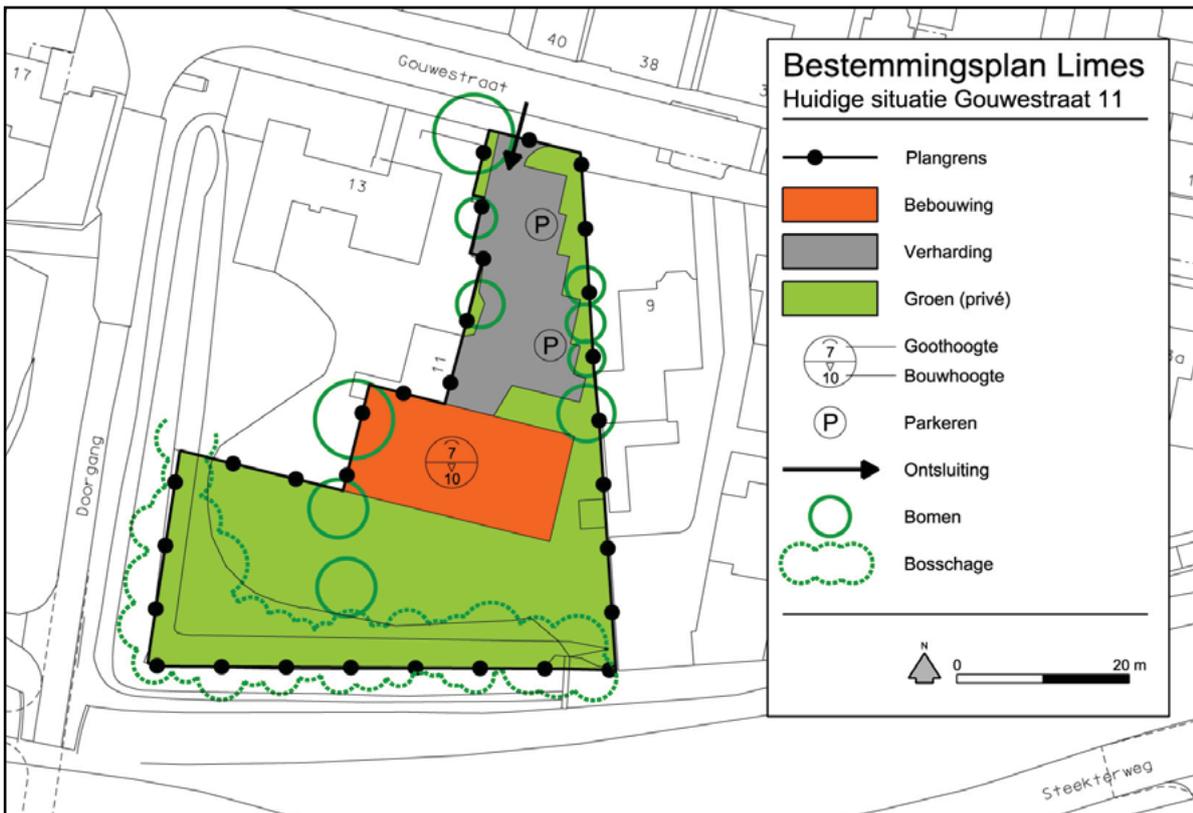
Verschillen bebouwd oppervlakte (m2) van bekende plannen

	totaal			binnen de rode contour			buiten de rode contour		
	huidige	nieuw	verschil	huidige	nieuw	verschil	huidige	nieuw	verschil*
Optie 1	8704	9971	+1267	2384	2752	+368	6320	7219	+899
Optie 2	8704	10237	+1533				6320	7485	+1165

* Het vergroten van het bebouwdoppervlak wordt veroorzaakt door het nieuwe zorgcentrum aan de Rijkstraatweg 5, indien deze niet meegekend verminderd het bebouwdoppervlak in het buitengebied met respectievelijk 1980 m2 en 1714 m2



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 1

Gouwestraat 11

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie de bestemmingen bedrijven, onbebouwd erf en tuin. Binnen de bestemming bedrijven zijn bedrijven tot en met de categorie 3 toegestaan met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Binnen de bestemmingen onbebouwd erf en tuin is geen bebouwing toegestaan.

Functioneel

Het gebouw op het perceel heeft de functie van kantoorruimte, op het voorterrein zijn parkeerplaatsen gerealiseerd. Het achterterrein is een tuin waarvan het westelijk deel gebruikt wordt door de bewoners van Gouwestraat 13.

Ruimtelijk

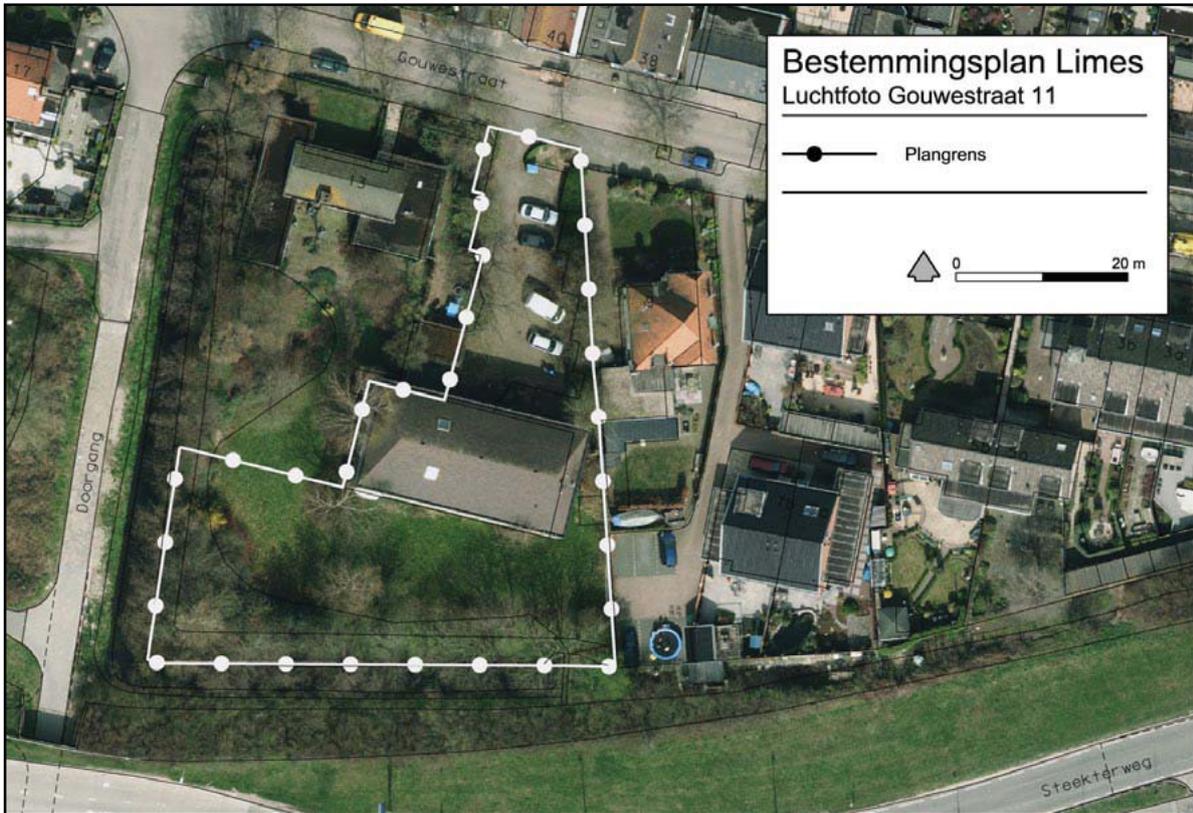
De locatie is gelegen binnen de rode contour van Alphen aan den Rijn in het buurtschap Gouwsluis en grenst aan het toekomstige buurtpark 'de groene long'. Op het perceel staat 1 gebouw, nauwelijks waarneembaar vanuit de Gouwestraat, met een bebouwd oppervlak van 313 m². Het gebouw heeft twee bouwlagen en een kap waarvan de goothoogte ongeveer 7 meter bedraagt en de bouwhoogte ongeveer 10 meter. Ongeveer 318 m² van het perceel is verhard, deze verharding ligt op het voorterrein van het perceel en dient voornamelijk als entree en parkeerplaats. Rondom deze parkeerplaats is groen aangelegd, voornamelijk struiken met enkele bomen. Het achterterrein is volledig onverhard ingericht waarbij er aan de zuidelijke perceelsgrens een grote bosschage aanwezig is over ongeveer een derde van het achterterrein. In totaal is er op de locatie 1134 m² aan onverhard oppervlak aanwezig. Binnen het plangebied is geen water aanwezig.

Bereikbaarheid en parkeren

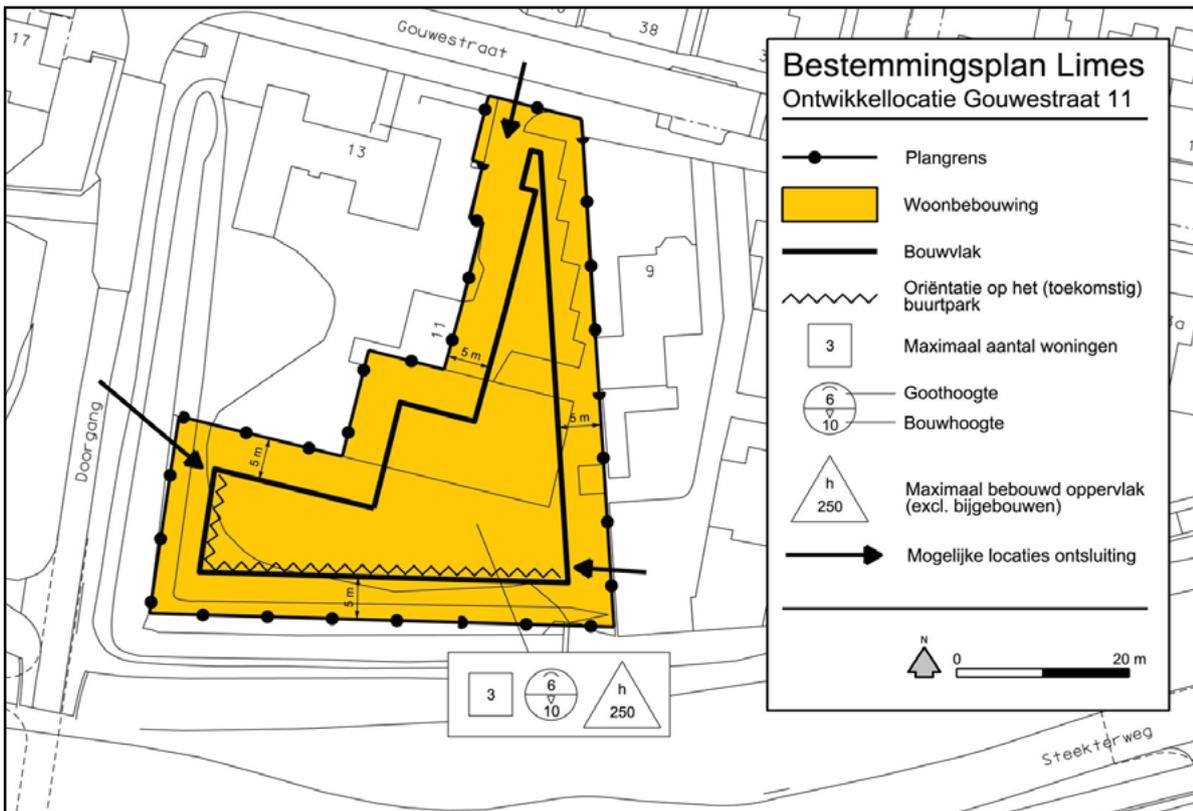
De locatie wordt ontsloten via de Gouwestraat. De voorzijde van het perceel is ingericht als parkeerterrein voor het kantoor, hier kunnen ongeveer 9 auto's geparkeerd worden. Het parkeerterrein dient ook als ontsluiting van 3 garages, 1 in het kantoorgebouw en 2 op het perceel van de naast gelegen woning (Gouwestaat 13)

Openbare ruimte

Binnen het plangebied is geen openbare ruimte.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Gouwestraat 11 is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Limes.

Functioneel

Op de locatie kunnen maximaal 3 grondgebonden woningen gerealiseerd worden. De woningen kunnen gerealiseerd worden als vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen.

Ruimtelijk

De omgeving rondom het buurtschap Gouwsluis wordt momenteel geheel veranderd om een nieuwe aansluiting van de N207 op de N11 te realiseren. Door deze veranderingen komt het deel van de Steekterweg ten zuiden van de Gouwestraat 11 te vervallen. De ruimte die hierbij vrijkomt wordt ingericht als het nieuwe buurtpark de 'Groene Long'. Doordat de Steekterweg vroeger onderdeel was van de oude rijksweg van Woerden naar Alphen aan den Rijn zijn de woningen in Gouwsluis niet gesitueerd de Steekterweg. Dit heeft als gevolg dat er nu ook geen woningen zijn die direct zicht hebben op het nieuw te realiseren buurtpark, dit komt vooral 's avonds de sociale veiligheid in het park niet ten goede.

De ontwikkeling van de locatie aan de Gouwestraat 11 biedt de mogelijkheid om een voorkant te creëren richting het toekomstig buurtpark, waardoor de sociale veiligheid van het buurtpark en de fietsverbinding Alphen-Zwammerdam, die door het park loopt, zal worden bevordert.

Ten aanzien van de bebouwing geldt dat het bebouwd oppervlak maximaal 250 m² mag bedragen. De hoofdbebouwing dient op minimaal 5 meter van de perceelgrens gerealiseerd te worden. De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen met een kap. De goothoogte is maximaal 6 meter, de bouwhoogte is maximaal 10 meter.

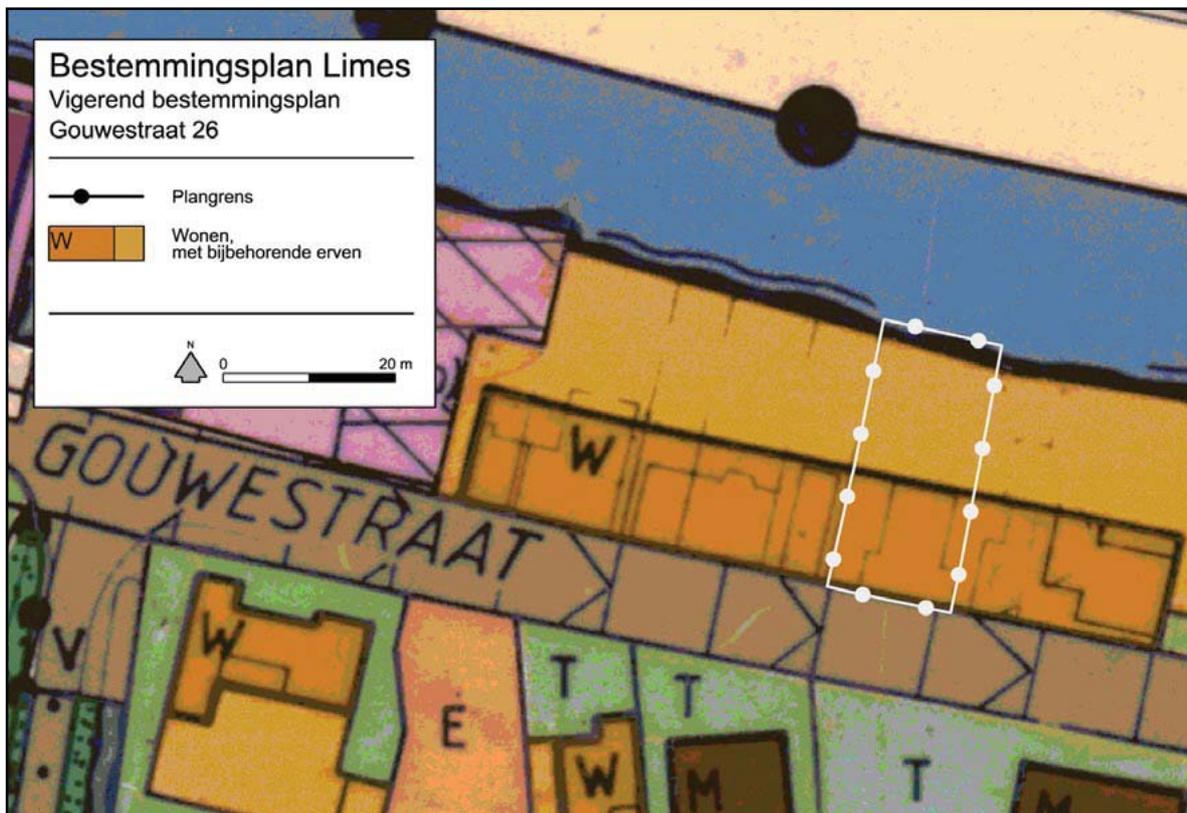
Het onbebouwde deel van het perceel wordt ingericht als tuin, hierbij is de verdeling in verhard, onverhard terrein en water nog niet bekend.

Bereikbaarheid en parkeren

De woningen kunnen ontsloten worden via de huidige entree aan de Gouwestraat, het particuliere parkeerterrein ten oosten van de locatie en/of een nieuwe brug over de waterpartij van het nieuwe buurtpark de 'Groene Long'. De nieuwe entree(s) dient goed gemarkeerd te worden zodat de woningen een duidelijk adres krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door een lage tuinmuur met toegangshek. Het parkeren dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen en op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Openbare ruimte

Binnen het plangebied is geen openbare ruimte.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 2

Gouwestraat 26

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie de bestemming woningen, met bijbehorende erven. In de regels is opgenomen dat de bestaande goot- en bouwhoogte niet verhoogd mag worden en de inhoud van de woning niet vergroot mag worden.

Functioneel

Momenteel staat er op het perceel één vrijstaande woning. De achterzijde van het perceel is ingericht als tuin. Naast de woning, tussen Gouwestraat 26 en 28, is de mogelijkheid om één auto te parkeren. Omdat de ruimte erg smal is wordt er voornamelijk in het openbare gebied geparkeerd.

Ruimtelijk

De locatie aan de Gouwestraat 26 ligt in het buurtschap Gouwsluis tussen de Gouwestraat en de Oude Rijn en is gelegen binnen de rode contour van Alphen aan den Rijn. Op het perceel is één vrijstaande woning aanwezig met een bebouwd oppervlakte 102 m², de woning heeft een goothoogte van ongeveer 4 meter en een bouwhoogte van ongeveer 7 meter. De woning is gesitueerd aan de voorzijde van het perceel, direct grenzend aan het trottoir van de Gouwestraat. De achterzijde van het perceel, aan de Oude Rijn, is ingericht als tuin. In de tuin is ongeveer 64 m² aan aanbouwen en bijgebouwen gerealiseerd, verder is ongeveer 154 m² van de tuin verhard en ongeveer 136 m² onverhard. Op het perceel is geen water aanwezig.

Bereikbaarheid en parkeren

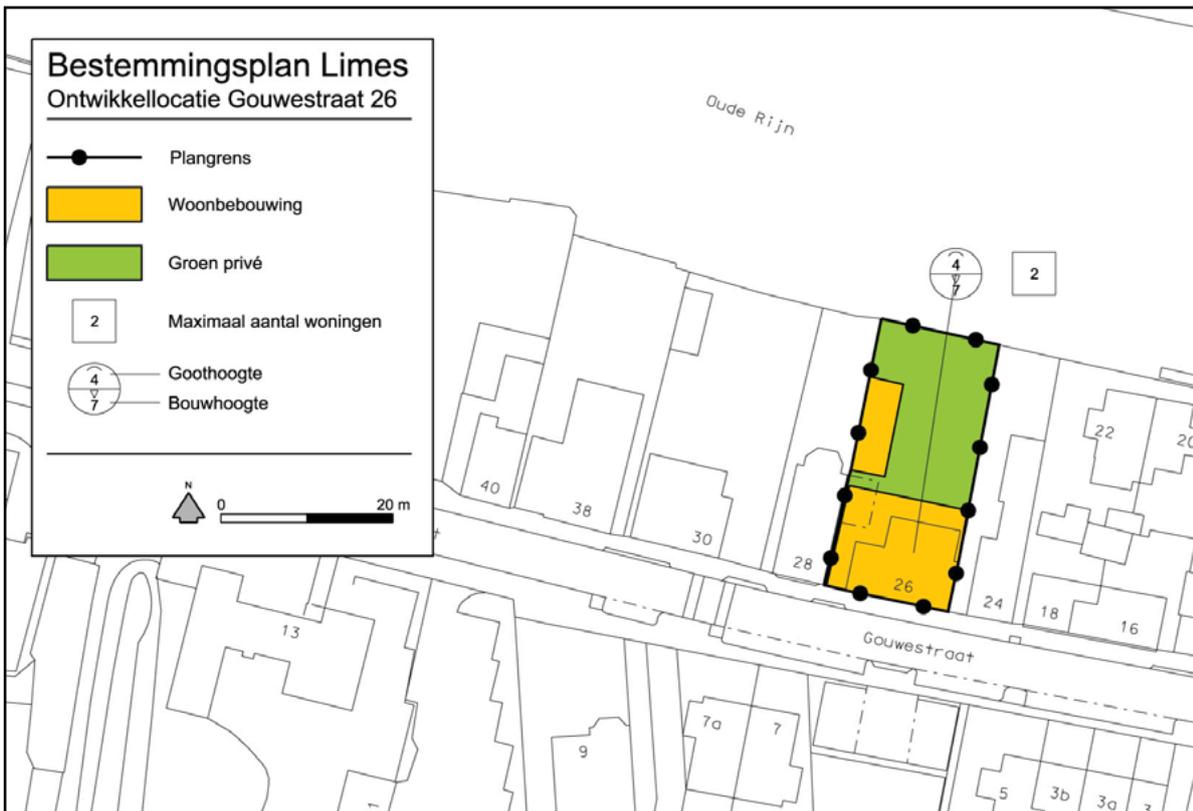
Het perceel is bereikbaar via de Gouwestraat. Hoewel er een mogelijkheid is om op het perceel één auto te parkeren wordt er voornamelijk aan de openbare weg geparkeerd.

Openbare ruimte

Binnen het plangebied is geen openbare ruimte.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Gouwestraat 26 is direct in het bestemmingsplan opgenomen.

Functioneel

Op de kavel van de Gouwestraat 26 zullen twee woningen worden gebouwd in de vorm van een twee-onder-een-kap woning. De huidige, al beperkte, parkeerruimte naast de woning zal komen te vervallen. De achtertuin aan de Oude Rijn zal worden gedeeld.

Ruimtelijk

De ruimtelijke wijzigingen ten opzichten van de huidige situatie is voornamelijk het vergroten van het oppervlak van de hoofdbebouwing tot 173 m². De voorgevel van het hoofdgebouw wordt hierbij verbreed. De goot- en bouwhoogte, respectievelijk 4 en 7 meter, zullen gelijk blijven.

Hoewel de woningen in de huidige plannen in eigendom blijven van één familie, waarbij de achtertuin gedeeld zal worden, kan in de toekomst de kavel gesplitst worden. Als dit gebeurt is het mogelijk om binnen de aan-, uitbouwen en bijgebouwen regeling meer bebouwing te realiseren. Dit komt doordat de gemeente Alphen aan den Rijn bij kleinere percelen in verhouding meer bebouwing toestaat dan bij grotere percelen. Bij percelen groter dan 250 m², zoals het perceel nu is, geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 20% van het achtererf tot een maximum van 100 m², bij percelen kleiner dan 250 m², waarvan er in de toekomst twee van zullen zijn, geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 40% van het achtererf tot een maximum van 50m². Dit leidt er toe dat het maximaal bebouwd oppervlak voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen nu 70 m² bedraagt en in de toekomst twee keer 50 m².

Bereikbaarheid en parkeren

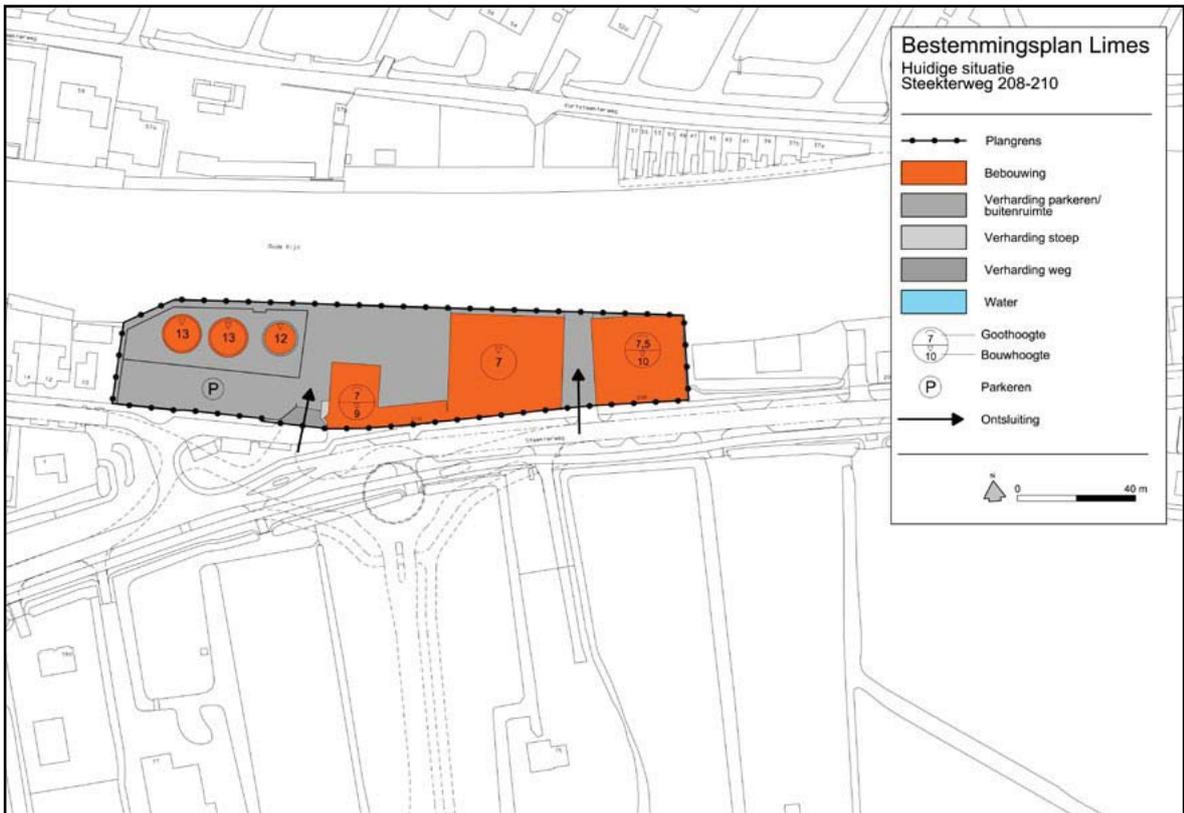
Het perceel blijft bereikbaar via de Gouwestraat, het parkeren zal in het openbaar gebied plaatsvinden.

Openbare ruimte

Binnen het plangebied is geen openbare ruimte.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 3

Steekterweg 208–210

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie voornamelijk de bestemming bedrijven, voor bedrijven tot en met de categorie 3, tevens is er een oliehandel toegestaan. Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De voorzijde van de kavel (aan de Gouwestraat) heeft de bestemming onbebouwd erf, hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel kan hier worden geparkeerd.

Functioneel

Momenteel is er aan de Steekterweg 208–210 een olieopslag en –overslagbedrijf gevestigd. Aan de voorzijde van het perceel ligt een parkeerterrein, tevens zijn er enkele openbare parkeerplaatsen aan de Steekterweg.

Ruimtelijk

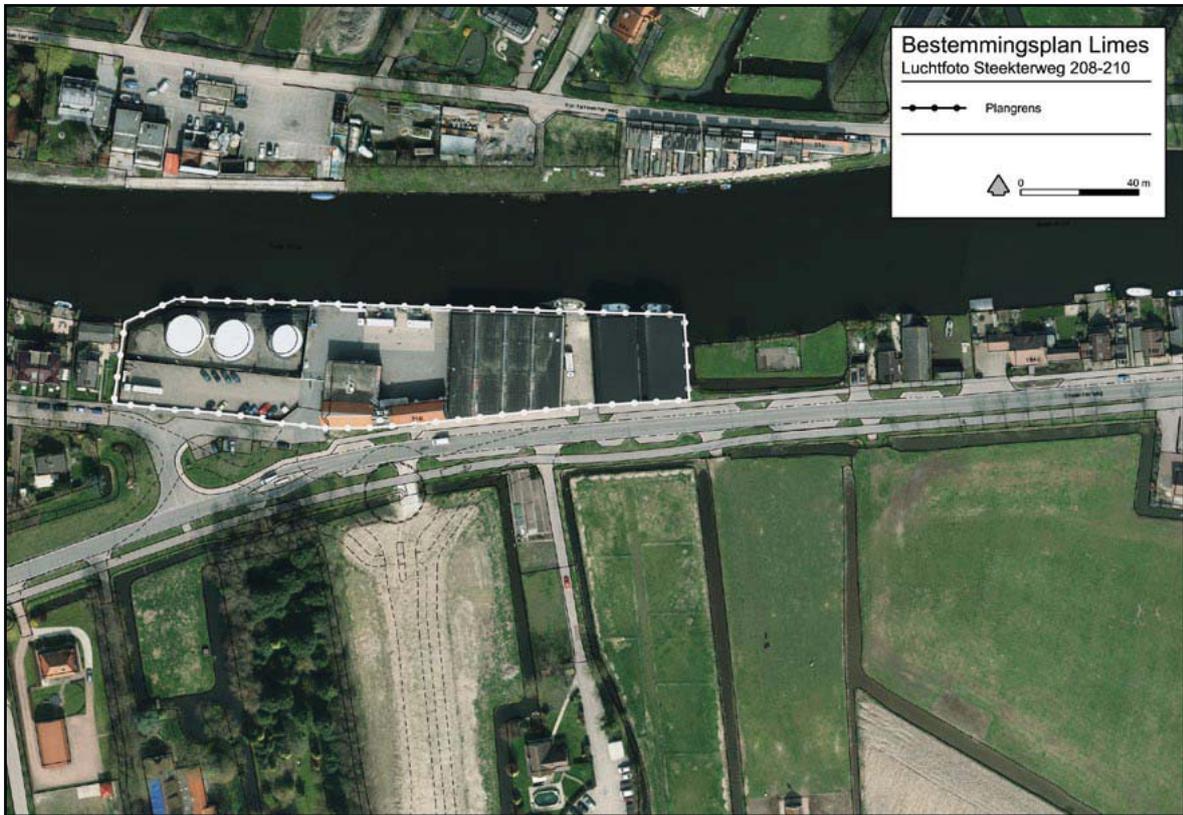
De locatie ligt, binnen de rode contour van Alphen aan den Rijn, tussen de Steekterweg en de Oude Rijn in het verlengde van de 'Verlegde Steekterweg'. Het terrein is volledig verhard en voor ongeveer 45% bebouwd (3100 m²). Op de westzijde van het terrein staan twee grote drums en één kleinere voor de opslag van oliën, met, respectievelijk, een bouwhoogte van 13 en 12 meter. In het midden van het terrein bevindt zich aaneengesloten bebouwing, met een bouwhoogte van ongeveer 7 meter, op een deel van de bebouwing is een kap aanwezig. Geheel aan de oostzijde van het perceel staat één grote bedrijfshal van 900 m², met een goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit gebouw staat los van de overige bebouwing. Tussen de bebouwing is de mogelijkheid voor het laden en lossen van vrachtwagens en het parkeren van vrachtwagens.

Bereikbaarheid en parkeren

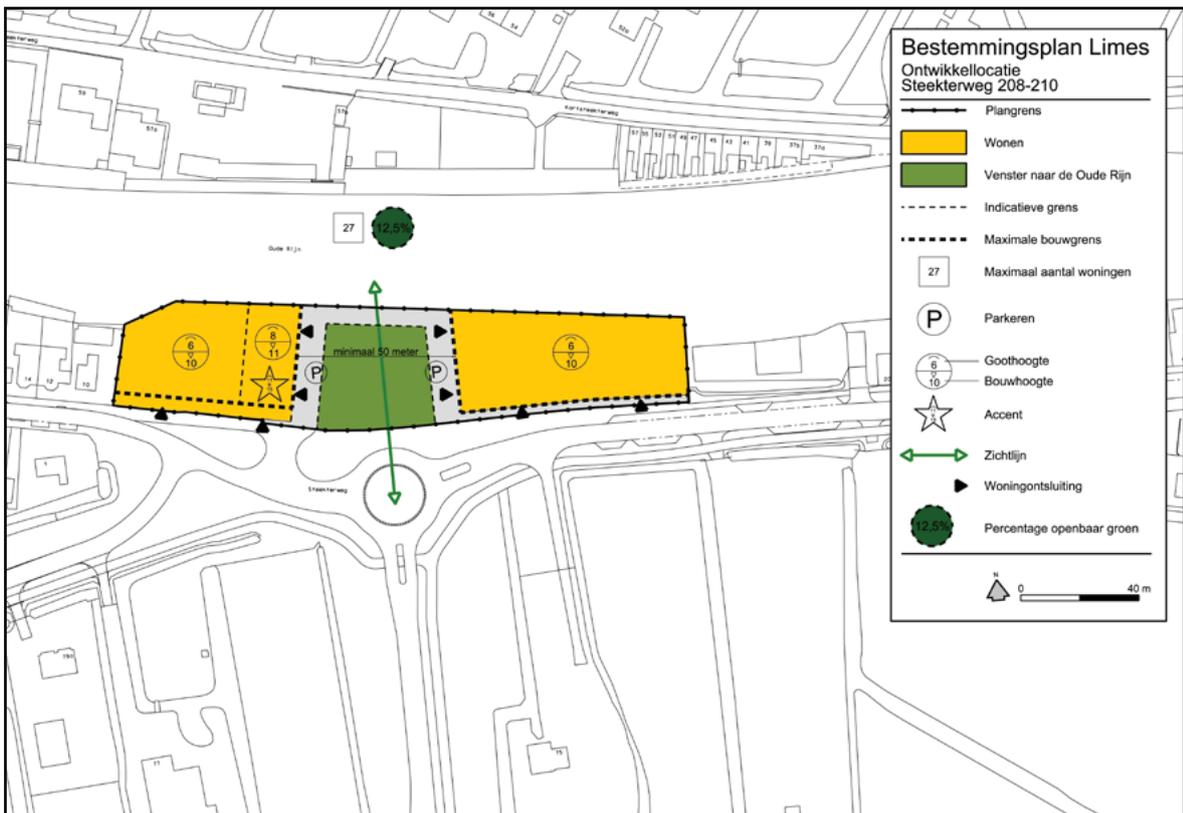
Het bedrijf is bereikbaar via twee inritten op de Steekterweg. Het parkeren vindt voornamelijk plaats op het eigen parkeerterrein aan de westzijde van de kavel, waar maximaal 30 personenauto's geparkeerd kunnen worden. Tevens is er in het openbaar gebied een klein parkeerterrein aanwezig en kan er langs de Steekterweg geparkeerd worden.

Openbare ruimte

Binnen het plangebied is nu geen openbare ruimte



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 208–210 is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingplan Limes.

Functioneel

In de nieuwe situatie wordt er in het verlengde van de ‘Verlegde Steekterweg’ een nieuw venster gecreëerd op de Oude Rijn en het achterliggend landschap met een minimale breedte van 50 meter. Aan weerszijde van dit nieuwe venster is ruimte voor woningbouw.

Ruimtelijk

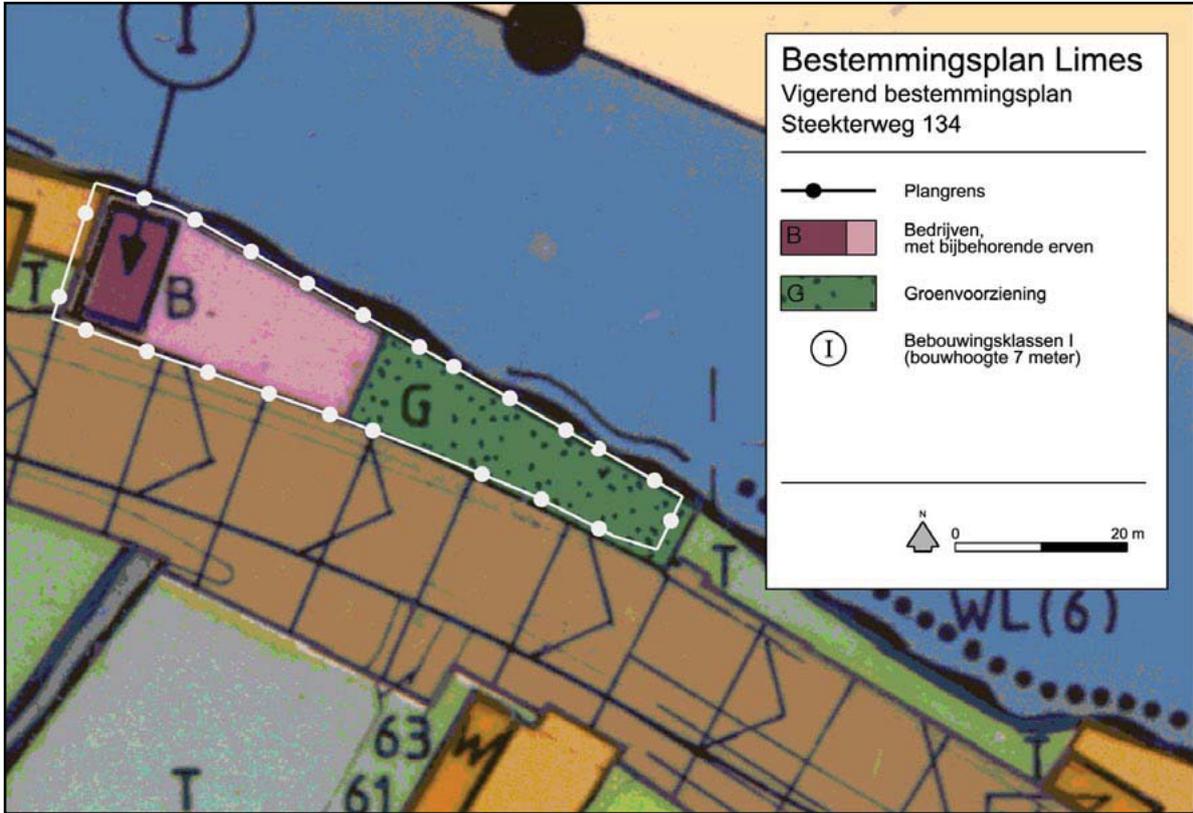
In de nieuwe situatie zal een venster op de Oude Rijn worden gerealiseerd met een minimale breedte van 50 meter (van gevel tot gevel). Aan de westzijde van het venster kan een appartementengebouw worden gerealiseerd met maximaal 15 appartementen, waarbij de begane grond laag bij voorkeur direct wordt ontsloten op het maaiveld, voor de overige appartementen is een portiek ontsluiting het meest wenselijk. Mogelijk kan er onder het appartementengebouw een (half-)verdiepte parkeerkelder worden aangelegd. Voor het appartementengebouw geldt een maximale goothoogte van 8 meter en een maximaal bouwhoogte van 11 meter, waarbij er op de hoek van het nieuwe venster en de Steekterweg/Gouwestraat een hoogte accent gemaakt kan worden met een maximale goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 15 meter. De grondgebonden woningen tussen het appartementengebouw en Gouwsluis dienen in de rooilijn van de woningen aan Gouwestraat 10, 12 en 14 gerealiseerd te worden. De woningen zullen gerealiseerd moeten worden in de vorm van vrijstaande, geschakelde of twee-onder-een-kap woningen. De woningen ten oosten van het venster, die direct grenzen aan het venster, dienen zich te oriënteren op het venster. De woningen zullen waarschijnlijk in de vorm van een rijtje worden ontwikkeld waarbij de gevel (bijna) direct aansluit op het openbaar gebied. Achter dit rijtje woningen is de mogelijkheid om enkele woon-werkwoningen te realiseren, waarbij de voorgevelrooilijn op minimaal 3 meter van de Steekterweg wordt gelegd. De woon-werkwoningen kunnen worden gerealiseerd als vrijstaande, geschakelde of twee-onder-een-kap woningen. Voor alle grondgebonden woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Bereikbaarheid en parkeren

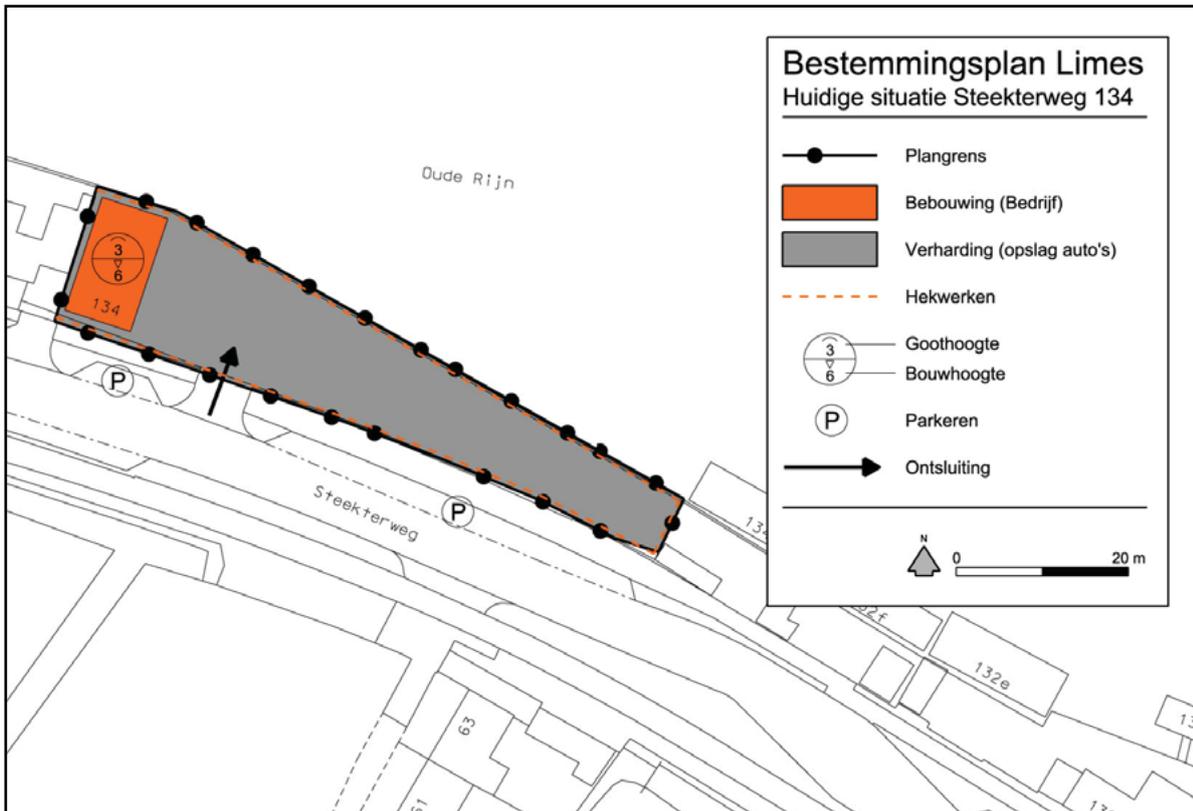
De locatie zal worden ontsloten via de Steekterweg en/of Gouwestraat, het parkeren vindt grotendeels plaats binnen het wijzigingsgebied (minimaal tweederde). Hierbij is het ook mogelijk dat er in het venster op de Oude Rijn geparkeerd zal worden, mits dit goed wordt ingepast.

Openbare ruimte

De nieuwe openbare ruimte in het plangebied, het venster op de Oude Rijn, wordt voornamelijk open ingericht, met enkele bomen. In het venster kan geparkeerd worden maar dit moet dan wel goed worden ingepast. Langs de Oude Rijn wordt een kade gerealiseerd met enkel zitplaatsen.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 4

Steekterweg 134

Huidige situatie

Juridisch

De westzijde van de locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) de bestemming bedrijven, voor bedrijven tot en met de categorie 3. Het oostelijk deel van de locatie heeft de bestemming groenvoorziening. Bebouwing is alleen toegestaan binnen de bestemming bedrijven, hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Functioneel

Hoewel de locatie in het bestemmingsplan is bestemd voor bedrijven en groenvoorziening wordt de locatie al enkele decennia volledig gebruikt als bedrijfslocatie. Momenteel wordt de locatie volledig gebruikt ten behoeve van een autobedrijf in occasions.

Ruimtelijk

De kavel is gelegen tussen de Oude Rijn en de Steekterweg binnen de rode contour van Alphen aan den Rijn, en beslaat zo'n 75 meter van de oever. De locatie is nu in zijn geheel ingericht ten behoeve van het autobedrijf. Op de kavel staat nu 1 gebouw met een bebouwd oppervlak van 119 m², het gebouw heeft een goothoogte van ongeveer 3 meter en een bouwhoogte van ongeveer 6 meter. Het overige deel (767 m²) van de kavel is volledig verhard en wordt nu gebruikt voor de stalling van de te koop staande auto's. Het plangebied wordt aan de Steekterwegzijde afgesloten door een hekwerk, met prikkeldraad, met een hoogte van ongeveer 2 meter. Aan de Rijnzijde van de kavel is een hekwerk gerealiseerd van ongeveer 1 meter hoog.

De ruimtelijke kwaliteit van de kavel is laag. Het huidige hekwerk is geen mooie erfafscheiding en bovendien is de Oude Rijn, door de geparkeerde auto's, over de gehele lengte van de kavel beperkt zichtbaar vanaf de Steekterweg en niet openbaar toegankelijk.

Binnen de kadastrale grenzen van het perceel valt ook nog een klein stukje van de Oude Rijn (13 m²). Aangezien de beschouwing niet zal worden aangepast zal dit zo blijven.

Bereikbaarheid en parkeren

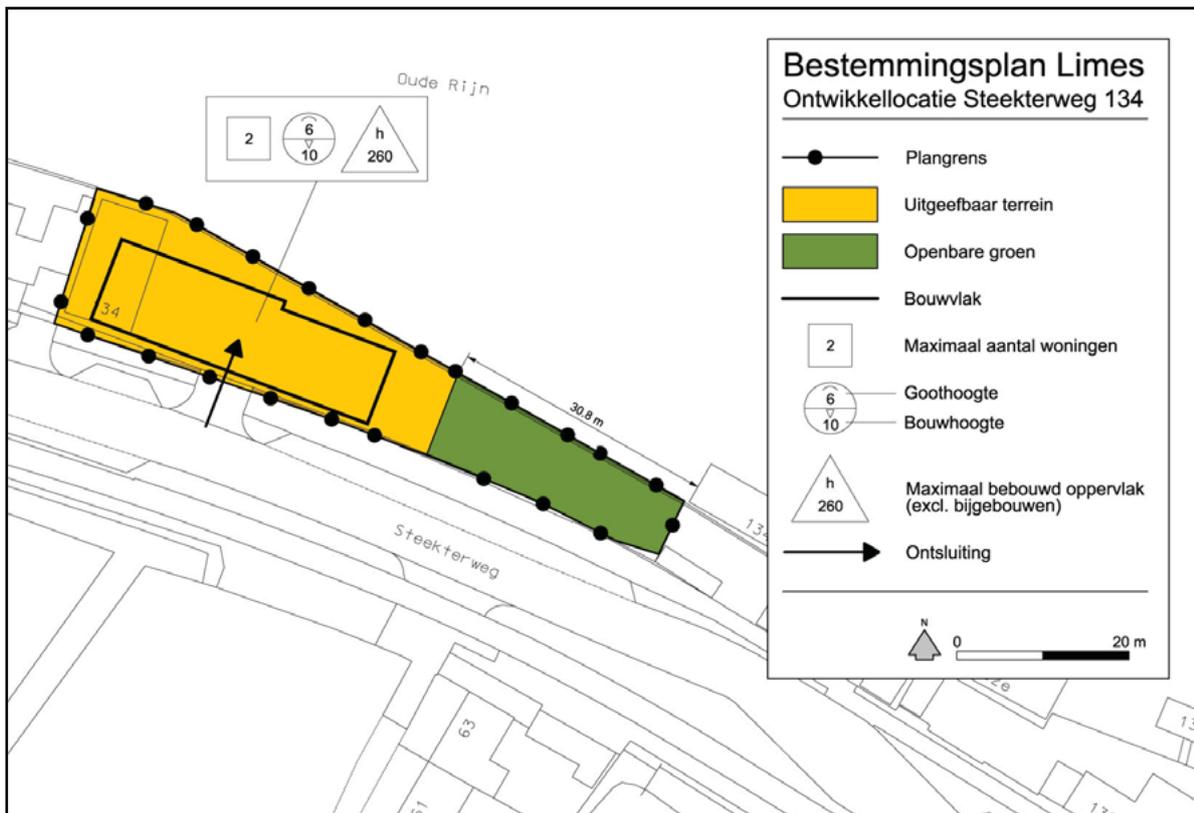
Het autobedrijf wordt ontsloten met een directe inrit op de Steekterweg. Het bezoekersparkeren gebeurt in de parkeervakken langs de Steekterweg, aangezien het gehele terrein van het autobedrijf wordt gebruikt voor het uitstallen van auto's.

Openbare ruimte

Binnen het plangebied is nu geen openbare ruimte.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 134 is direct in het bestemmingsplan Limes opgenomen.

Functioneel

De kavel wordt opgedeeld in een westelijk en oostelijk deel. Het oostelijke deel, met ongeveer 40% van de lengte van de oever, wordt openbaar toegankelijk gemaakt. Vanwege de taps toelopende vorm van het perceel is dit slechts 25% van het oppervlak. Dit deel van de kavel krijgt een recreatieve functie en zal als visplek of pauzeplek voor recreanten dienen. In de toekomst zou hier mogelijk een fiets- en voetveer gerealiseerd kunnen worden om een recreatieve verbinding tussen de Treinweg en de toekomstige recreatieve verbinding "Limes-route" te realiseren.

Op het westelijk deel kunnen twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden door de huidige eigenaar, deze zullen waarschijnlijk worden ontwikkeld als vrije kavels.

Ruimtelijk

Op het westelijk deel van het perceel kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd met een totaal bebouwd oppervlak van 260 m². De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De gronden rondom de woningen zullen worden ingericht als tuin, waarop tevens geparkeerd kan worden ten behoeven van de woningen.

Op het oostelijk deel van het perceel wordt een doorzicht gerealiseerd naar de Oude Rijn, waardoor tevens het zicht vanaf de Treinweg, aan de overzijde van de Oude Rijn, op het oude treinstation aan de Steekterweg wordt verbeterd.

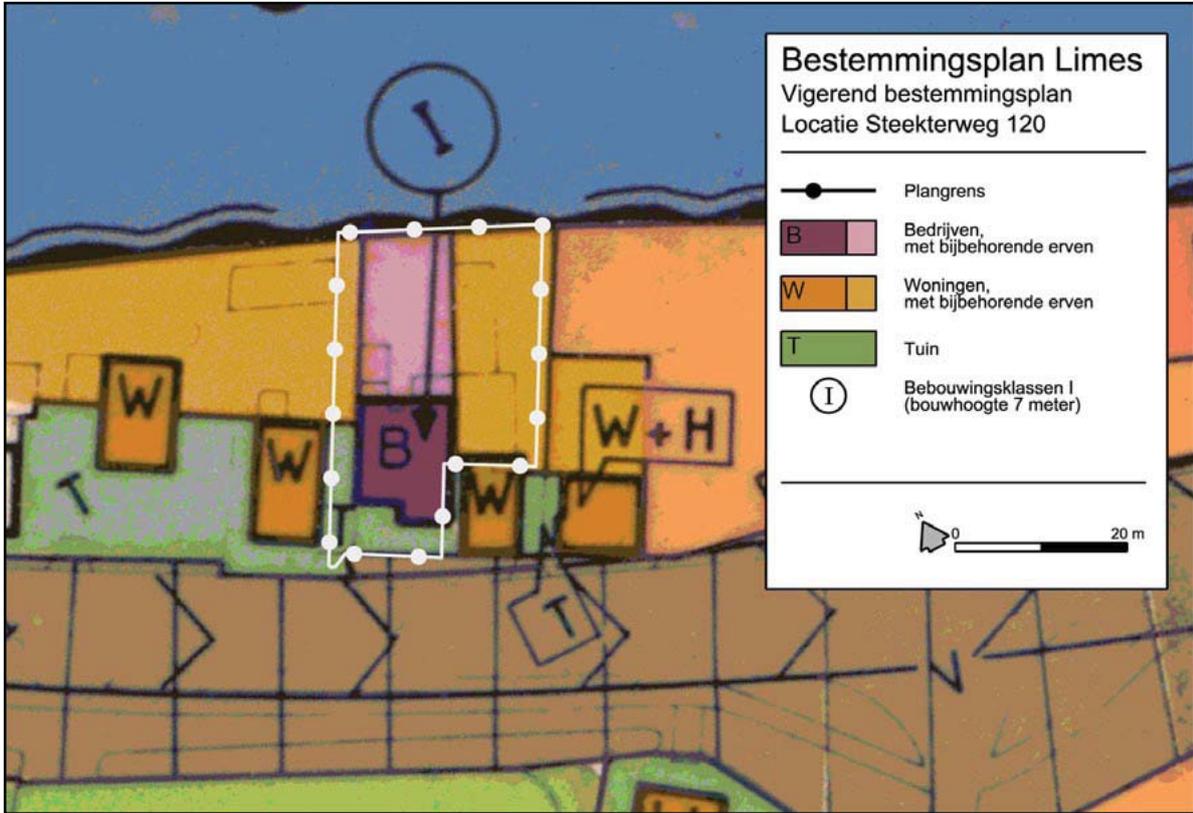
De ruimtelijke kwaliteit aan de Steekterweg zal door de realisatie van dit plan sterk verbeteren, niet alleen wordt de verharding van het autobedrijf vervangen door openbare groen en tuinen maar ook zullen de huidige hekken en auto's, die het zicht op de Oude Rijn wegnemen, verdwijnen. Bovendien wordt de Oude Rijnsoever openbaar toegankelijk.

Bereikbaarheid en parkeren

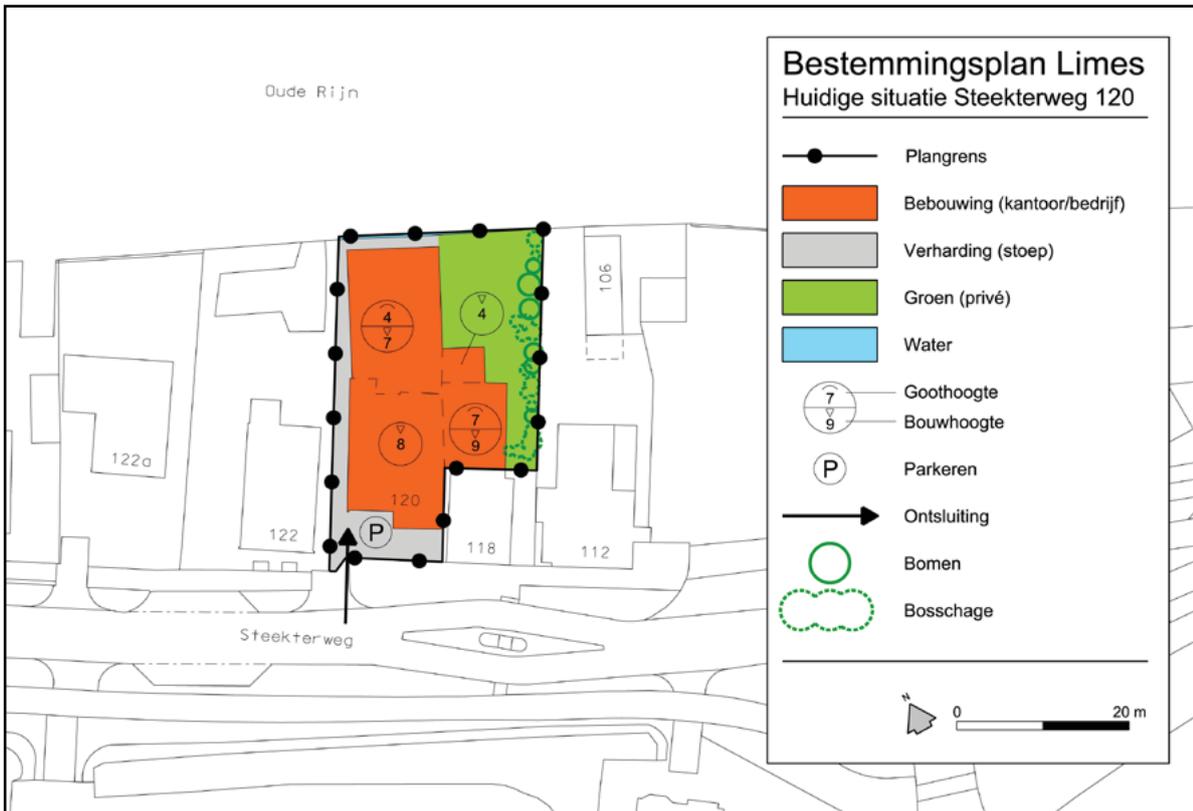
De woningen worden ontsloten door middel van de huidige inrit van het autobedrijf. Per woning wordt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Om aan de parkeernorm te voldoen kan gebruik gemaakt worden van drie van de huidige parkeerplaatsen aan de Steekterweg, die nu gebruikt worden door het autobedrijf. Tevens kunnen deze parkeerplaatsen gebruikt worden voor het parkeren ten behoeve van de recreatie aan de oever van de Oude Rijn.

Openbare ruimte

Door de uitvoering van het plan zal 30,8 meter van de oever van de Oude Rijn op deze locatie openbaar toegankelijk worden. Dit terrein, ongeveer 260 m², zal voorlopig worden ingericht ten behoeve van een pauzeplek voor recreanten. Voor de toekomst wordt er gekeken of er een fiets- en voetveer op deze locatie aangelegd kan worden zodat er een recreatieve verbinding ontstaat tussen de Treinweg (aan de overzijde van de Oude Rijn) en de gewenste recreatieve fietsverbinding langs de voormalige Romeinse grensweg, het Limesfietspad tussen Alphen aan den Rijn en Bodegraven.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 5

Steekterweg 120

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie voornamelijk de bestemming bedrijven, voor bedrijven tot en met de categorie 3. Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. De voorzijde van de kavel (aan de Steekterweg) heeft de bestemming tuin, hier zijn geen gebouwen toegestaan.

Functioneel

Aan de Steekterweg 120 is momenteel een handelaar gevestigd in polyester boten en rubberboten. Op het achterterrein is een groot loods gebouwd die gebruikt wordt als showroom. Tevens wordt een deel gebouw gebruikt ten behoeve van een bedrijfswoning. Het deel van de kavel dat onbebouwd is, aan de achterzijde, wordt gebruikt als tuin.

Ruimtelijk

De kavel is gelegen tussen de Steekterweg en de Oude Rijn ter hoogte van het Goudse Rijkpad, de locatie ligt buiten de rode contour van Alphen aan den Rijn. De hoofdbebouwing aan de Steekterweg 120 is het voormalige hotel "Rijnlust". Achter het hoofdgebouw is een grote, asbesthoudende, schuur aangebouwd, tevens heeft de eigenaar de achterbouw en tuin van het naast gelegen woning aangekocht en met zijn gebouw verbonden. De bebouwing heeft een totaal oppervlak van 437 m². Het voormalige hotel "Rijnlust" heeft twee bouwlagen zonder kap met een bouwhoogte van ongeveer 8 meter. Bovenop de erker aan de voor- en tevens zuidzijde van de hoofdbebouwing is een dakterras aanwezig. De schuur op het achterterrein heeft een goothoogte van ongeveer 4 meter en een bouwhoogte van ongeveer 7 meter. De voormalige achterbouw van de naastgelegen woning heeft een goothoogte van ongeveer 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter, achter de achterbouw is nog een kleine aanbouw, zonder kap, met een hoogte van ongeveer 4 meter.

Het voorterrein van het perceel is volledig verhard ingericht, ongeveer 133 m², en dient ten behoeve van het parkeren, het deel van het achterterrein dat niet bebouwd is, zo'n 225 m², is ingericht als tuin. Er is geen water binnen het plangebied.

Vanaf de Steekterweg is er geen zicht op de Oude Rijn. Het voormalige hotel "Rijnlust" is nog in redelijk staat, de aanbouwen op het achterterrein hebben echter geen kwalitatieve waarden. Hoewel de aanbouwen niet zichtbaar zijn vanaf de Steekterweg zijn ze zeer duidelijk te zien vanaf de Kortsteekterweg aan de overzijde van de Oude Rijn en, vanzelfsprekend, vanaf de Oude Rijn.

Bereikbaarheid en parkeren

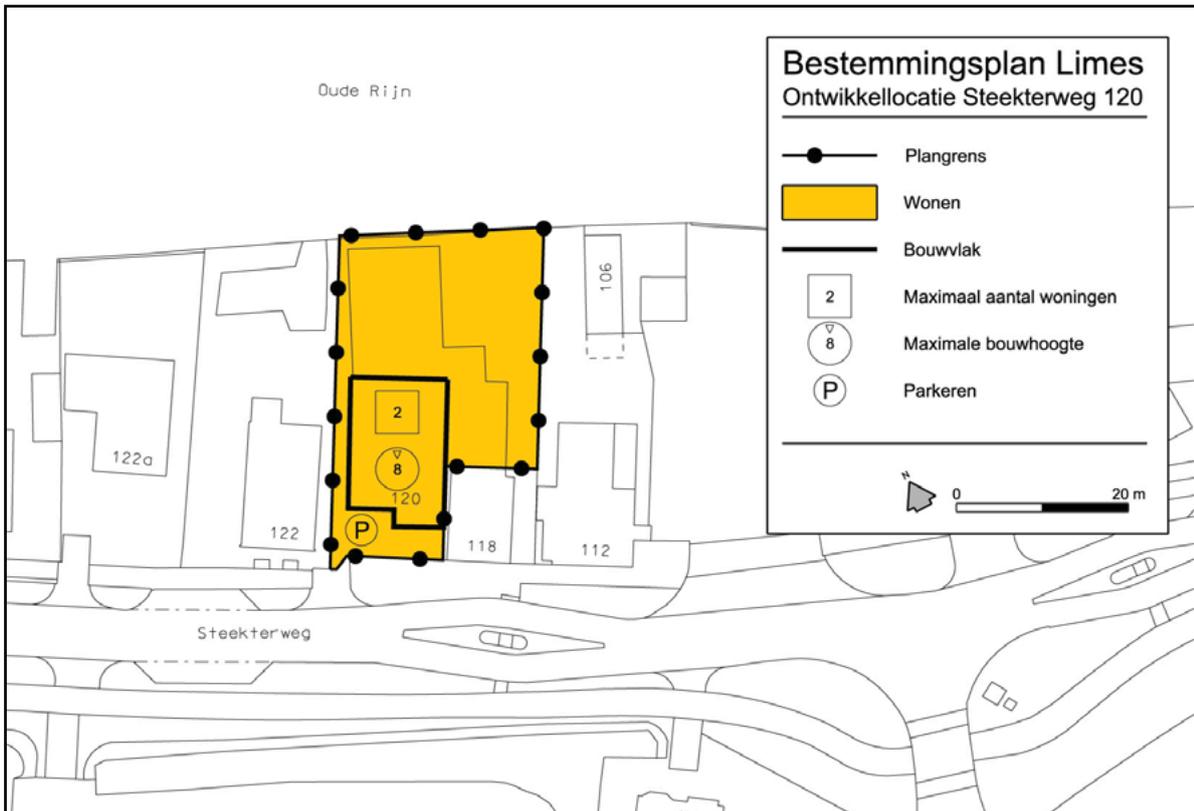
De kavel wordt ontsloten met een directe inrit op de Steekterweg. Op het voorterrein van de kavel is ruimte om enkele auto's te parkeren. Deze ruimte wordt echter ook gebruikt om een aanhangwagen voor het vervoer van polyester boten te stallen. Als extra parkeerruimte voor bezoekers worden ook de vier parkeervakken aan de Steekterweg gebruikt.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 120 is direct in het bestemmingsplan opgenomen.

Functioneel

Het voormalige hotel "Rijnlust" zal worden verbouwd tot twee woningen; een beneden- en een bovenwoning. Beide woningen zullen het achterterrein aan de Oude Rijn gebruiken als tuin, waarbij de tuin van de bovenwoning doormiddel van een buitentrapp toegankelijk wordt gemaakt. Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden op dezelfde plek als in de huidige situatie.

Ruimtelijk

Het voormalige hotel "Rijnlust" zal worden opgeknapt en worden verbouwd tot twee woningen. Hierbij worden de meeste aanbouwen afgebroken, de asbesthoudende schuur op het achterterrein zal volledig worden gesloopt en van de voormalige achterbouw van de naastgelegen woning zal de tweede verdieping en kap worden verwijderd zodat er een éénlaagse aanbouw ontstaat. Aan de achterzijde van de notarishoning zal een kleiner aanbouw worden teruggebouwd waarop een dakterras wordt gerealiseerd voor de bovenwoning. Vanaf het dakterras is de tuin op de begaande grond, door middel van een buitentrapp, toegankelijk.

In totaal blijft er 261 m² aan bebouwd oppervlak over, dit is 176 m² minder dan het huidige oppervlak. Het verhard oppervlak verminderd met 37 m² tot 96 m². De twee woningen krijgen hierdoor achtertuinten met een gezamenlijke oppervlakte van 438 m².

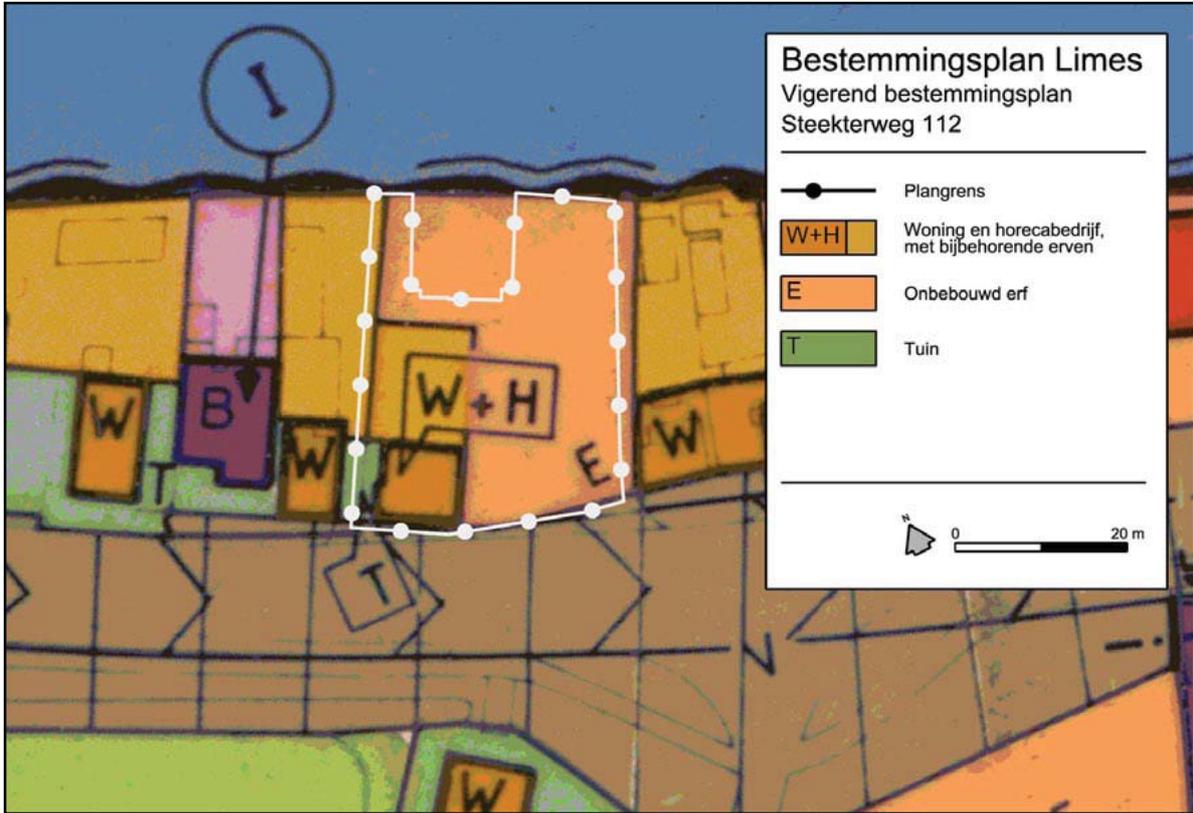
Door het verminderen van het bebouwd en verhard oppervlak neemt de kwaliteit van de Oude Rijn oever toe. Het terrein krijgt zowel vanaf de Kortsteekterweg als vanaf de Steekterweg een beter aanzien. Onder ander doordat het voormalige hotel "Rijnlust" wordt opgeknapt maar ook doordat het voorterrein niet meer gebruikt wordt voor het stallen van aanhangwagens ten behoeve van het vervoer van boten. Tevens zal, door het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten, de overlast voor omwonende worden verminderd.

Bereikbaarheid en parkeren

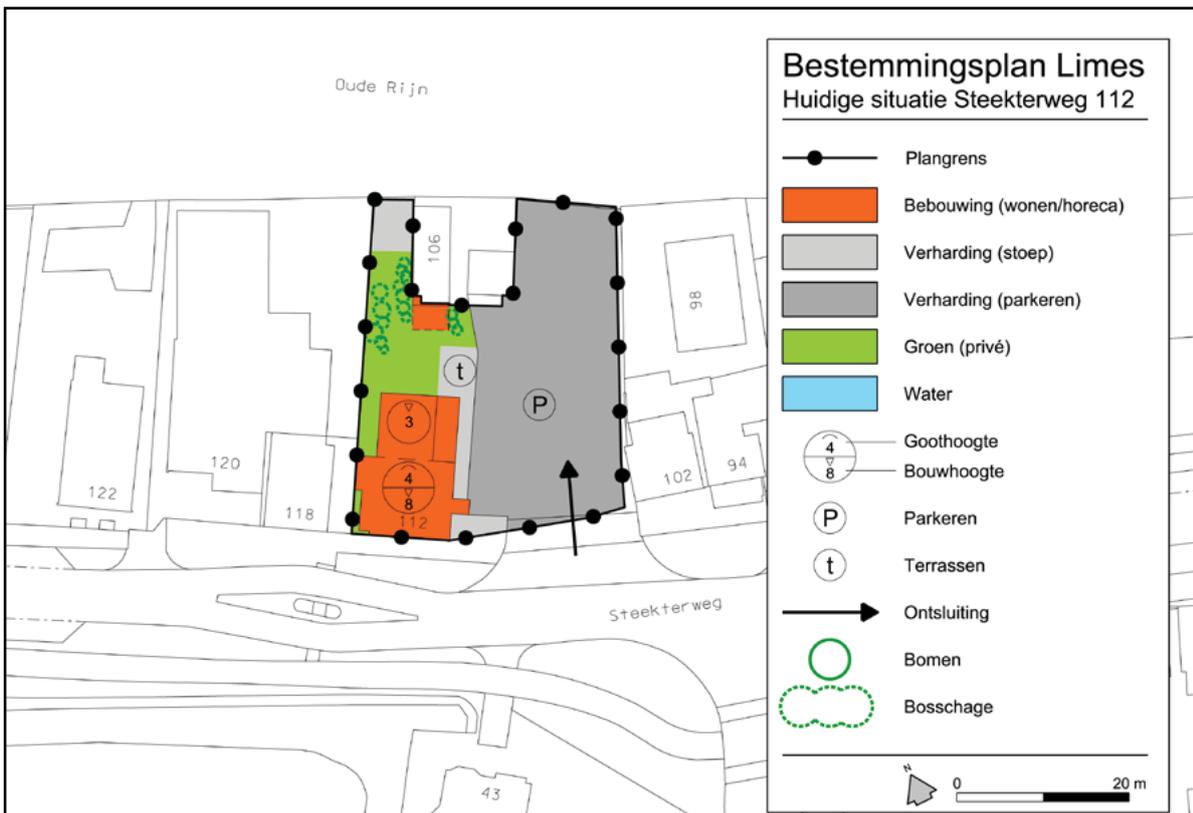
De woningen zullen gebruik maken van de huidige inrit aan de Steekterweg waarbij er geparkeerd zal worden op het voorterrein waar nu ook geparkeerd wordt. In totaal kunnen hier drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het parkeren ten behoeve van bezoekers kan er gebruikt worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen aan de Steekterweg.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 6

Steekterweg 112

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie de bestemming woningen en horecabedrijf, met bijbehorende erven. In de regels is opgenomen dat de bestaande goot- en bouwhoogte niet verhoogd mag worden en dat de inhoud van de woning niet vergroot mag worden.

Functioneel

Aan de Steekterweg 112 is momenteel op de begaande grond een horecabedrijf gevestigd, op de verdieping, in de kap van het gebouw, mag gewoond worden. De oostzijde van het perceel is ingericht als parkeerterrein ten behoeve van het horecabedrijf. Het terrein achter het gebouw is ingericht als tuin.

Ruimtelijk

Het horecabedrijf aan de Steekterweg 112 ligt, buiten de rode contour van Alphen, tussen de Steekterweg en Oude Rijn ten hoogte van het Goudse Rijkpad. De bebouwing staat aan de westzijde van het perceel en heeft een oppervlak van 186 m². Direct achter de hoofdbebouwing is een tuin aanwezig. Aan de oostzijde van het perceel ligt een parkeerterrein en een terras. In totaal is 662 m² van het onbebouwde terrein verhard en 151 m² onverhard.

Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter, de achterbouw heeft een bouwhoogte van 3 meter.

De onbebouwde ruimte heeft weinig kwaliteit en is bijna volledig ingericht als parkeerterrein. Echter omdat de erfafscheidingen alleen in de lengterichting van het perceel staan is er een venster op de Oude Rijn aanwezig van 12 meter breed.

Bereikbaarheid en parkeren

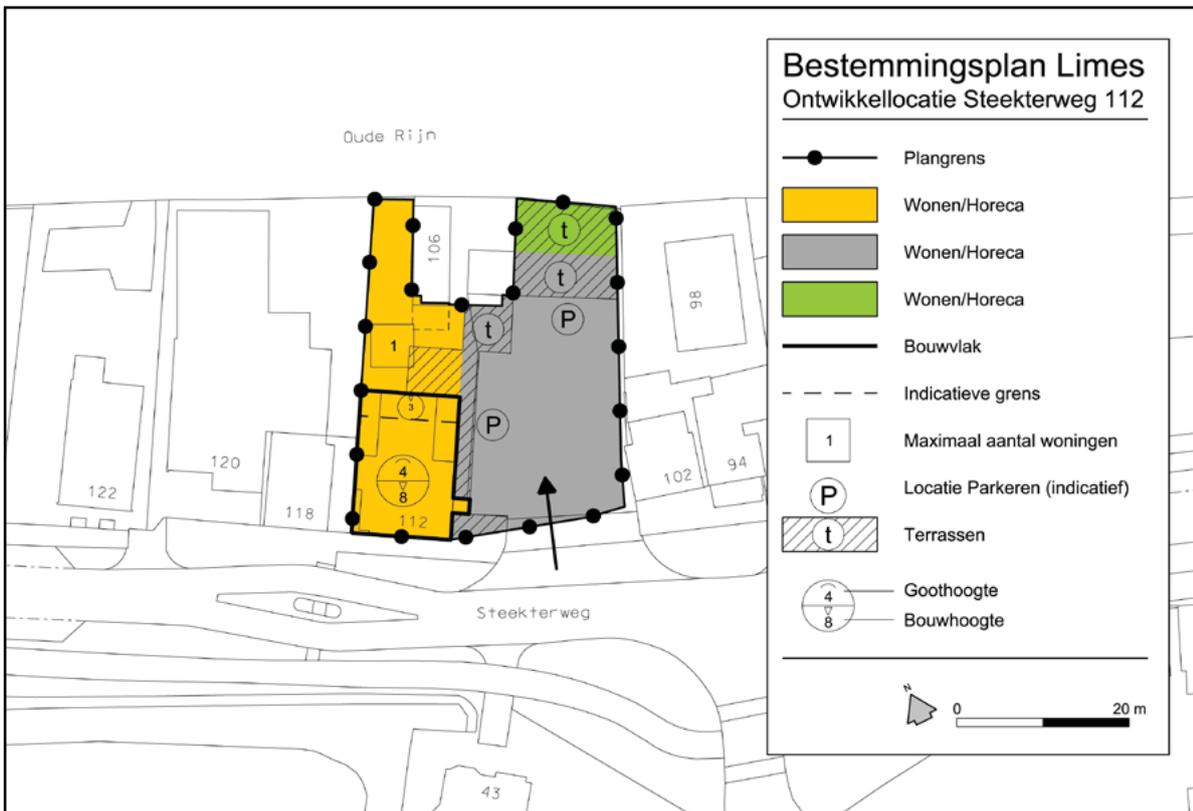
Het perceel is bereikbaar via een inrit op de Steekterweg, het parkeren is volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Openbare ruimte

Een deel van het perceel, het parkeerterrein, is openbaar toegankelijk maar wel in eigendom bij het horecabedrijf. Via het parkeerterrein is tevens de kavel van Steekterweg 106 toegankelijk. De inrichting van het terrein heeft momenteel weinig kwaliteit. Het terrein is, ten behoeve van het parkeren, volledig geasfalteerd. Er is dus ook geen beplanting aanwezig.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 112 is direct opgenomen in het bestemmingsplan Limes, de huidige eigenaar heeft echter een zienswijze ingediend om het plan anders in het bestemmingsplan op te nemen zodat er nog een extra garage gerealiseerd kan worden (conform de aan- uitbouwen en bijgebouwen regeling). De gemeente is voornemens zich aan deze zienswijze te conformeren.

Functioneel

De functie van het terrein blijft hetzelfde; een horecabedrijf op de begane grond met daarboven een woonruimte. Het terrein rondom de bebouwing wordt op nieuw ingericht als parkeerterrein en terras.

Ruimtelijk

Door het gebouw aan de achterzijde te verlengen krijgt het een betere breedte/diepte verhouding. De goot- en bouwhoogte van het gebouw zullen gelijk blijven op respectievelijk 4 meter en 8 meter, met uitzondering van de achterbouw. Hiervan is de maximale bouwhoogte 3 meter. In de nieuwe situatie zal er in totaal 245 m² bebouwing mogelijk zijn, dit is inclusief een eventuele garage. Het onbebouwde oppervlak is voornamelijk verhard ingericht, grotendeel voor parkeren 609 m², en het terras 141 m². Aan de Oude Rijn komt een 'groen' terras van 70 m² met zicht op de Oude Rijn. Tevens blijft de privé-tuin van 146 m² behouden.

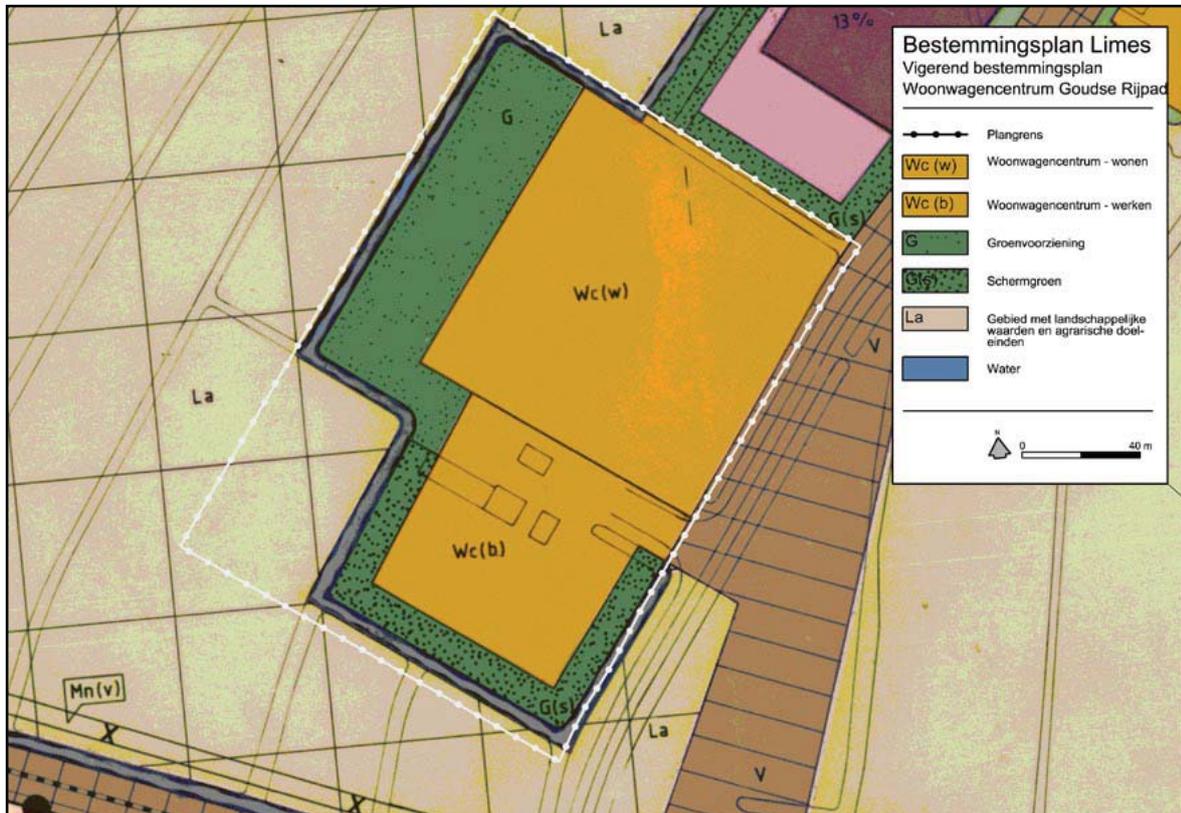
Het venster op de Oude Rijn blijft gehandhaafd en zal door de herinrichting van het terrein worden verbeterd. Door de realisatie van het 'groene' terras wordt er een mooie semi-openbare verblijfsplek aan het water gerealiseerd, met vrij uitzicht op de polders aan de overzijde van de Oude Rijn, voor recreanten in het Groene Hart.

Bereikbaarheid en parkeren

Het bedrijf blijft bereikbaar via inrit op de Steekterweg die momenteel ook gebruikt worden. Het parkeerterrein zal efficiënter worden ingericht, waardoor de benodigde extra parkeerplaatsen op hetzelfde terrein gerealiseerd kunnen worden.

Openbare ruimte

Het deel van het perceel dat openbaar toegankelijk is zal na de herinrichting een betere kwaliteit krijgen. Door de aanleg van een 'groen' terras aan de Oude Rijn zal het parkeerterrein ook vanaf de overzijde van de Oude Rijn een beter aanzicht hebben.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 7

Woonwagencentrum Goudse Rijpad

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) is het woonwagencentrum bestemd voor 30 woonwagenstandplaatsen en een autosloopbedrijf. Ten aanzien van de woonwagens geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. Tevens is opgenomen dat een standplaats ten minsten 120 m² dient te bedragen. Daarnaast mag er een bijgebouw van maximaal 15 m² gerealiseerd worden, met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Voor het autosloopbedrijf geldt dat het gezamenlijke grondoppervlak van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 500m², met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Functioneel

Op het woonwagencentrum aan de Goudse Rijpad zijn momenteel 37 standplaatsen voor woonwagens gerealiseerd. Negen woonwagens hiervan staan buiten het bestemmingsvlak woonwagencentrum – wonen. Aan de zuidelijke hoek van het terrein is een autosloperij gevestigd en in de westelijke hoek een speel- en voetbalterrein. Het parkeren gebeurt voornamelijk op de standplaatsen van de woonwagens maar ook in de openbare ruimte binnen het woonwagencentrum.

Ruimtelijk

Het woonwagencentrum is gelegen buiten de rode contour van Alphen aan den Rijn, net ten westen van het viaduct van het Goudse Rijpad over de spoorlijn Alphen aan den Rijn — Woerden. Het woonwagencentrum wordt ontsloten via een wegstructuur in de vorm van een “H” waarbij alle wegen doodlopen. Rondom het woonwagencentrum is een groenzone aanwezig die zorgt voor een inpassing van het woonwagencentrum in het landschap.

Bereikbaarheid en parkeren

Het woonwagencentrum en de autosloperij zijn bereikbaar via een inrit op het Goudse Rijpad, het parkeren gebeurt binnen het woonwagencentrum.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied dient voornamelijk als verkeersontsluiting van het woonwagencentrum. In de westelijke hoek van het terrein is een speel- en voetbalveld. Door het doodlopende karakter wordt de openbare ruimte voornamelijk gebruikt door de bewoners van het woonwagencentrum.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het woonwagencentrum aan het Goudse Rijkpad is direct bestemd in het bestemmingsplan Limes. De regels zijn hierbij aangepast zodat deze overeenkomen met de huidige situatie en de regels die van toepassing zijn op andere woonwagenstandplaatsen in Alphen aan den Rijn.

Functioneel

De functionele opzet van het woonwagencentrum wordt niet gewijzigd wel worden de negen woonwagens aan de westzijde van het terrein gelegaliseerd. Verder worden er enkele regels voor het woonwagencentrum gewijzigd. De minimale grootte van een woonwagenstandplaats wordt vergroot van 120 m² naar 200 m², de maximale grootte van een standplaats wordt 400m² vastgelegd, deze was voorheen onbeperkt. Tevens wordt er voor standplaatsen tot 300 m² een bebouwd oppervlak vastgelegd van maximaal 120 m². Voor standplaatsen vanaf 300 m² geldt een maximaal bebouwd oppervlak van maximaal 40% van de woonwagenstandplaats. Daarnaast wordt er een goot- en bouwhoogte vastgelegd voor woonwagens, respectievelijk 3,5 en 5 meter.

Ruimtelijk

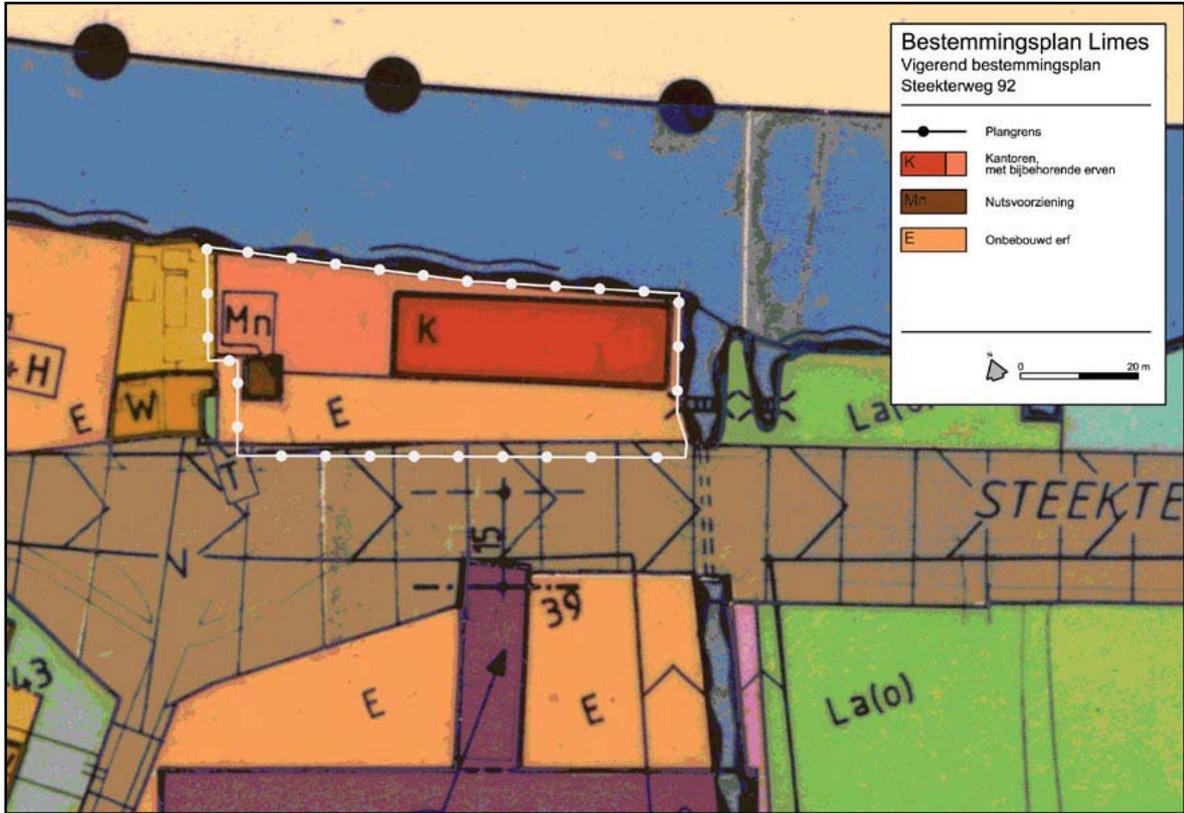
De ruimtelijke situatie binnen het woonwagencentrum zal niet veranderen aangezien in het bestemmingsplan alleen de huidige situatie wordt gelegaliseerd. De nieuwe regels voor het bebouwd oppervlak zorgen er voor dat er bij een klein aantal woonwagens, waar nu weinig bebouwing aanwezig is, meer gebouwd kan worden. Het principe van een groenzone rondom het woonwagencentrum zal ook in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd blijven.

Bereikbaarheid en parkeren

De bereikbaarheid van het woonwagencentrum en het parkeren binnen het woonwagencentrum wordt niet gewijzigd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte van het woonwagencentrum zal niet worden gewijzigd.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 8

Steekterweg 92

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie de bestemmingen kantoren met bijbehorende erven, onbebouwd erf en nutsvoorzieningen.

De maximale bouwhoogte voor het kantoorgebouw is 6 meter, voor de nutsvoorziening geldt een maximale goothoogte van 4 meter. De voorzijde van de kavel (aan de Steekterweg) heeft de bestemming onbebouwd erf, hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel kan hier worden geparkeerd.

Functioneel

In het vigerende bestemmingsplan heeft het gebouw aan de Steekterweg 92 de functie van kantoor. Het gebouw staat echter al enkele jaren leeg en is slecht onderhouden.

Op het westelijk deel van de kavel is een parkeerterrein, tevens staat hier de nutsruimte.

Aan de Steekterwegzijde is over bijna de gehele lengte van het perceel een brede groenstrook van minimaal 5 tot maximaal 12 meter, met 4 bomen.

Ruimtelijk

De locatie ligt tussen de Oude Rijn en de Steekterweg nabij het Goudse Rijkpad en ligt buiten de rode contour van Alphen aan den Rijn. Op het perceel staan 2 gebouwen, het kantoorgebouw en een nutsruimte. Het kantoorgebouw ligt aan de oostzijde van het perceel en heeft een grondvlak van 526 m². De tweede bouwlaag van het gebouw steekt, aan alle zijden, ongeveer 2,2 meter over de eerste bouwlaag heen en heeft een oppervlak van 733 m². Het kantoorgebouw heeft gemeten over de tweede bouwlaag een lengte van ongeveer 48 meter de bouwhoogte is ongeveer 7 meter. De nutsruimte staat aan de westzijde van het perceel naast de inrit van het parkeerterrein. Dit gebouw heeft een oppervlak van 40 m² en een bouwhoogte van 3 meter. Het verhard oppervlak, ongeveer 559 m², ligt voornamelijk aan de westzijde van het perceel en wordt gebruikt als parkeerterrein. Het overige deel van het perceel is onverhard en grotendeels beplant, het onverharde oppervlak is ongeveer 1268 m². Er is geen water binnen het plangebied.

De ruimtelijke kwaliteit op en rondom het perceel is erg laag. Dit komt voornamelijk doordat het kantoorgebouw en de groene ruimte rondom het gebouw slecht zijn onderhouden. Dat het groen niet goed is onderhouden heeft echter als voordeel dat de erfafscheiding, een ongeveer 2 meter hoog hekwerk met prikkeldraad, grotendeels overgroeid is en ook het parkeerterrein vanaf de Steekterweg slecht te zien is. Het zicht op de Oude Rijn, vanaf de Steekterweg is bijna niet aanwezig, ongeveer 2/3 van de kavelbreedte is bebouwd en ter plaatse van het onbebouwde terrein is veel opgaand groen. Op de plekken waar minder struikgewas aanwezig is de Oude Rijn en ook de achterliggende polder duidelijk zichtbaar.

Bereikbaarheid en parkeren

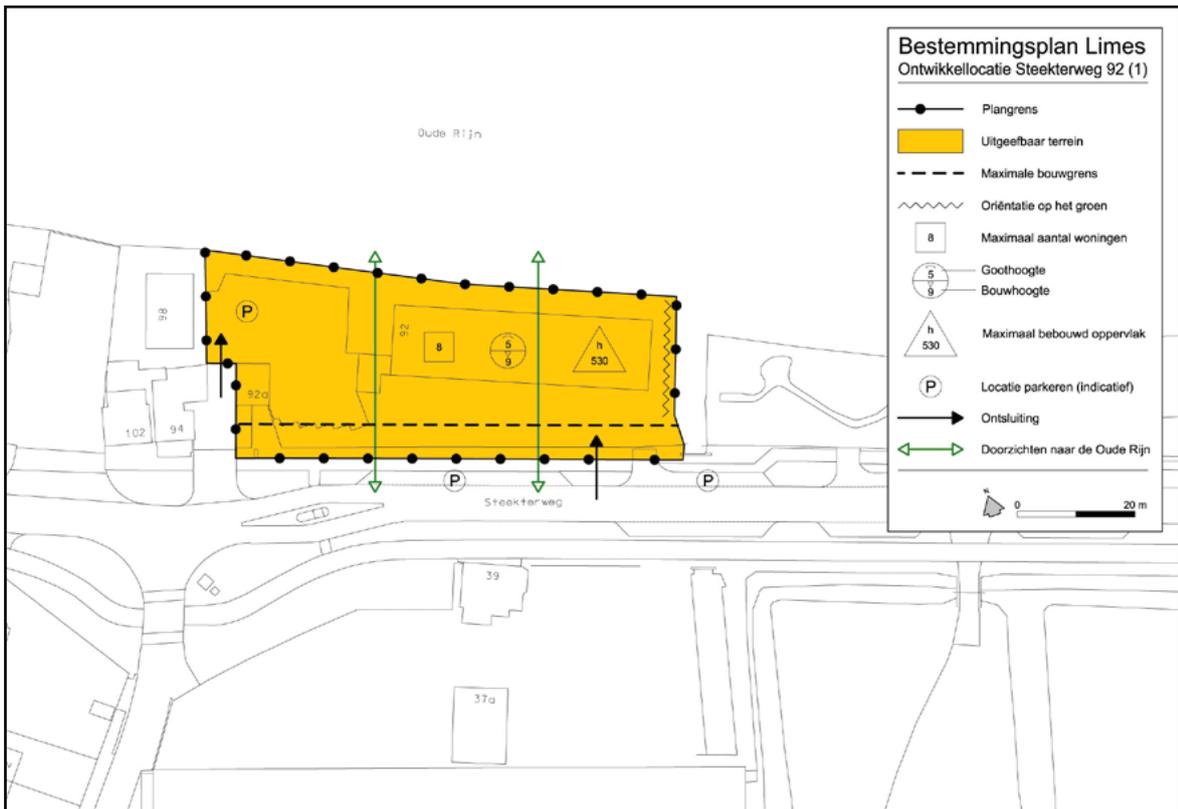
De kavel wordt ontsloten doormiddel van een inrit op de Steekterweg. Op de westzijde van het perceel is een parkeerterrein op eigen terrein aanwezig met 13 parkeerplaatsen. Ter plaatsen van de nutsvoorziening is ook nog ruimte om één auto te parkeren. Aan de Steekterweg zijn over de lengte van de kavel 11 openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart optie 1



Toekomstige situatie

Algemeen

Voor deze locatie zijn twee mogelijke ontwikkelingen opgenomen. De eerste ontwikkeling gaat uit van de sloop van het bestaande gebouw. Er zouden dan maximaal 8 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden, in de vorm van (geschakelde) twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen. De tweede ontwikkeling gaat uit van het hergebruik van de bestaande bebouwing, waarbij er over 50% van het dakvlak een extra bouwlaag gerealiseerd mag worden, bij deze ontwikkeling mogen maximaal 11 woningen gerealiseerd worden.

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 92 is als wijzigingsplan opgenomen in het bestemmingsplan Limes, hierbij zijn beide opties weergegeven.

Optie 1 – Sloop huidige bebouwing

Functioneel

Indien het bestaande gebouw gesloopt zal worden kunnen er op het perceel maximaal 8 grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de vorm van twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen. Rondom de bestaande nutsruimte dient een gezamenlijk parkeerterrein gerealiseerd te worden voor het grootste deel van de parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein zal toegankelijk zijn via de bestaande inrit. Nieuwe individuele inritten worden zoveel mogelijk beperkt.

Ruimtelijk

Op de kavel kunnen 8 grondgebonden woningen worden gerealiseerd in de vorm van twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen, het totale bebouwd oppervlak van de woningen, excl. aan- uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt 530 m². Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het parkeren dient zoveel mogelijk geconcentreerd te worden rondom de bestaande nutsruimte, vanwege het ruimtelijk beeld en om het aantal inritten op deze locatie aan de Steekterweg te beperken. De locatie ligt dicht bij de kruising met het Goudse Rijkpad. Alleen de meest oostelijke woningen kunnen daardoor een garage of parkeerplaats op eigen terrein realiseren.

De inrichting van het onbebouwde terrein, die in deze optie voornamelijk in handen is van particulieren, is nog niet bekend. Het uitgangspunt voor de inrichting van de onbebouwde ruimte is kwaliteit en zichtbaarheid van de Oude Rijn. Dit houdt in dat het nieuwe parkeerterrein rondom de nutsruimte kwalitatief goed ingericht moet worden en dat de bestaande struiken aan de voorzijde van het perceel verwijderd zullen worden, waarbij de bomen, waar mogelijk, behouden blijven.

Bereikbaarheid en parkeren

De parkeervoorziening zal grotendeels geconcentreerd blijven aan de westzijde van het perceel. Deze parkeervoorziening zal worden ontsloten doormiddel van de bestaande inrit. Nieuwe, individuele, inritten op de Steekterweg zullen worden beperkt aangezien de locatie dicht bij de kruising met het Goudse Rijkpad ligt. Bovendien kan hiermee zoveel mogelijk groen voorterrein gespaard blijven. Om aan de parkeerbalans te kunnen voldoen kan er voor een deel gebruik gemaakt worden van de bestaande, openbare, parkeerplaatsen aan de Steekterweg.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied.

Optie 2 – Renovatie huidige bebouwing

Functioneel

In het bestaande gebouw kunnen na de renovatie 11 woningen worden gerealiseerd. Het naastgelegen parkeerterrein zal worden opgeknapt en kan efficiënter worden ingericht zodat er ruimte is voor 20 parkeerplaatsen en bergingen voor de woningen. Deze bergingen dienen achter de huidige nutsvoorziening gerealiseerd te worden.

Ruimtelijk

Ruimtelijk zal er niet veel wijzigen op het perceel, het casco van het gebouw zal namelijk worden hergebruikt. De belangrijkste wijzigingen in het gebouw zijn de mogelijkheden voor opbouwen op het dak. Het bestaande gebouw mag namelijk over 50% van het dakvlak worden verhoogt met 3 meter. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om de dominante horizontale lijnen in de architectuur wat af te zwakken en het gebouw meer verticaliteit ('pandjes') te geven. Verder mag de begane grond laag worden uitgebreid tot hetzelfde oppervlak, 733 m² als de 2de bouwlaag (733 m²).

De onbebouwd terrein is in deze optie voornamelijk in handen van een vereniging van eigenaren. Het uitgangspunt voor de inrichting van de onbebouwde ruimte is kwaliteit en zichtbaarheid van de Oude Rijn. Dit houdt in dat het nieuwe parkeerterrein kwalitatief goed ingericht moet worden en dat de bestaande struiken aan de voorzijde van het perceel verwijderd zullen worden. Verondersteld mag worden dat het verhard oppervlak iets zal toenemen.

Bereikbaarheid en parkeren

Het huidige parkeerterrein aan de westzijde van het perceel zal worden opgeknapt en ten dienste komen van het woongebouw. Tevens zullen de bestaande parkeerplaatsen aan de Steekterweg worden uitgebreid zodat er voldoende parkeerruimte is voor bezoekers. De huidige ontsluiting van de kavel zal niet worden gewijzigd.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 9

Steekterweg 88

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie de bestemming woningen, met bijbehorende erven. In de regels is opgenomen dat de bestaand goot- en bouwhoogte niet mag worden verhoogd en dat de inhoud van de woning niet mag worden vergroot.

Functioneel

Op de kavel aan de Steekterweg 88 is momenteel één vrijstaande woning (een voormalige boerderij) aanwezig, tevens ligt er aan het perceel een woonboot, Steekterweg 88b. De woning bevindt zich aan de oostzijde van het perceel, de westzijde is ingericht als tuin. Achter de woning is een grote schuur aanwezig. Aan de westzijde van de tuin staat tevens een kleine schuur.

Ruimtelijk

De kavel is gelegen tussen de Steekterweg en de Oude Rijn, net ten oosten van de molenboezem van de Steektermolen, en valt buiten de rode contour. Het bebouwd oppervlak van de woning en de twee bijgebouwen is 244 m². De goothoogte van de woning is ongeveer 3 meter en de bouwhoogte ongeveer 8 meter. Achter de woning en bijgebouwen ligt de woonboot.

Van de onbebouwde ruimte is 210 m² verhard en 993 m² onverhard ingericht. Binnen de kadastrale grenzen van het perceel valt ook nog een stuk van de Oude Rijn (69 m²).

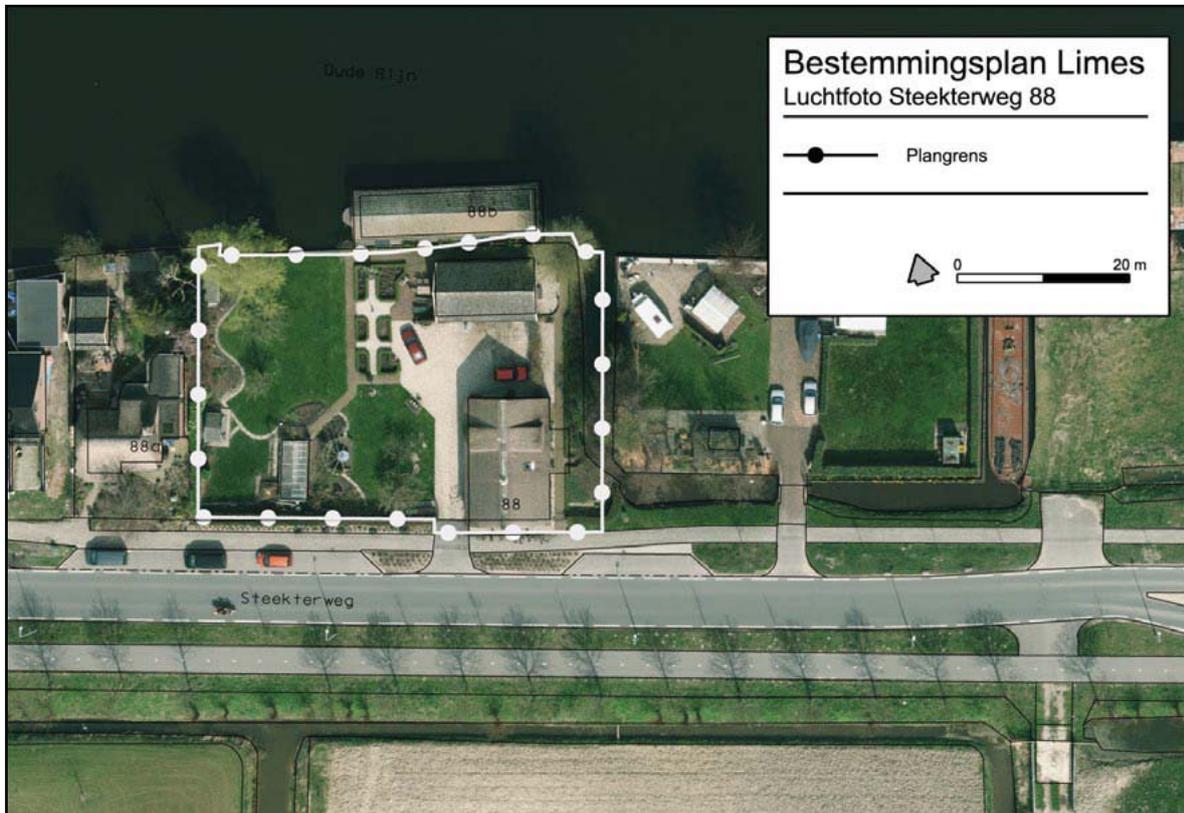
Momenteel is er geen zicht naar en over de Oude Rijn doordat het erf aan de Steekterwegzijde wordt afgeschermd door een mooie groene haag.

Bereikbaarheid en parkeren

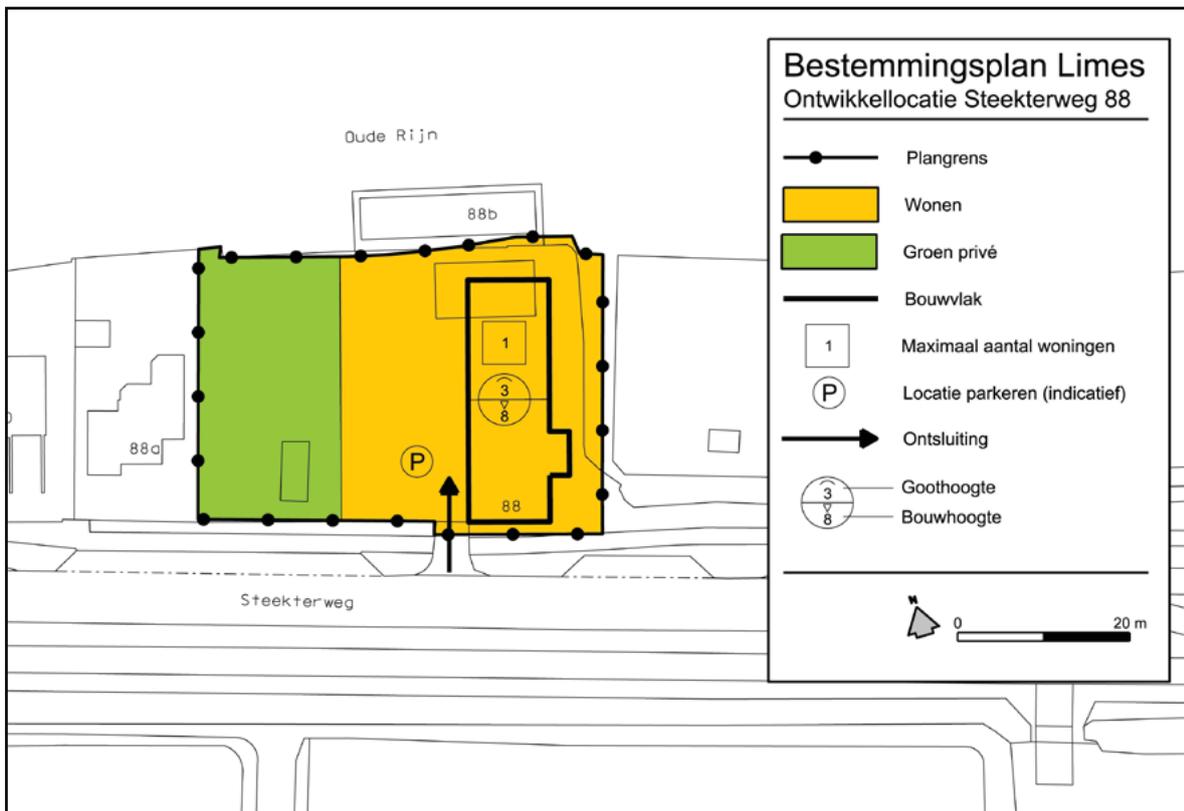
Het perceel wordt ontsloten door middel van een inrit op de Steekterweg. Het parkeren vindt in het geheel plaats op eigen terrein.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan voorziet in een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw en is direct in het bestemmingsplan Limes opgenomen. Naar de eigenaar van het perceel geldt een provinciale/gemeentelijke inspanningsverplichting tot gelijkwaardige huisvesting, als vervanging voor de sloop van de voormalig woning van de eigenaar ten behoeve van de verlegging van de N207 bij Gouwsluis.

Functioneel

De functionele opzet van het perceel wordt beperkt veranderd; het perceel blijft in gebruik als woning met tuin waarbij het bebouwd erf in de westelijke richting wordt opgerekt. De woonboot zal gehandhaafd blijven.

Ruimtelijk

De woning zal naar de achterzijde toe worden verlengd waarvoor het huidige bijgebouw gesloopt moet worden. Ten westen van de woning zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd, parallel aan het hoofdgebouw als ware het een zomerhuis behorende bij de originele boerderij. De goot- en bouwhoogte van de woning zullen niet worden gewijzigd.

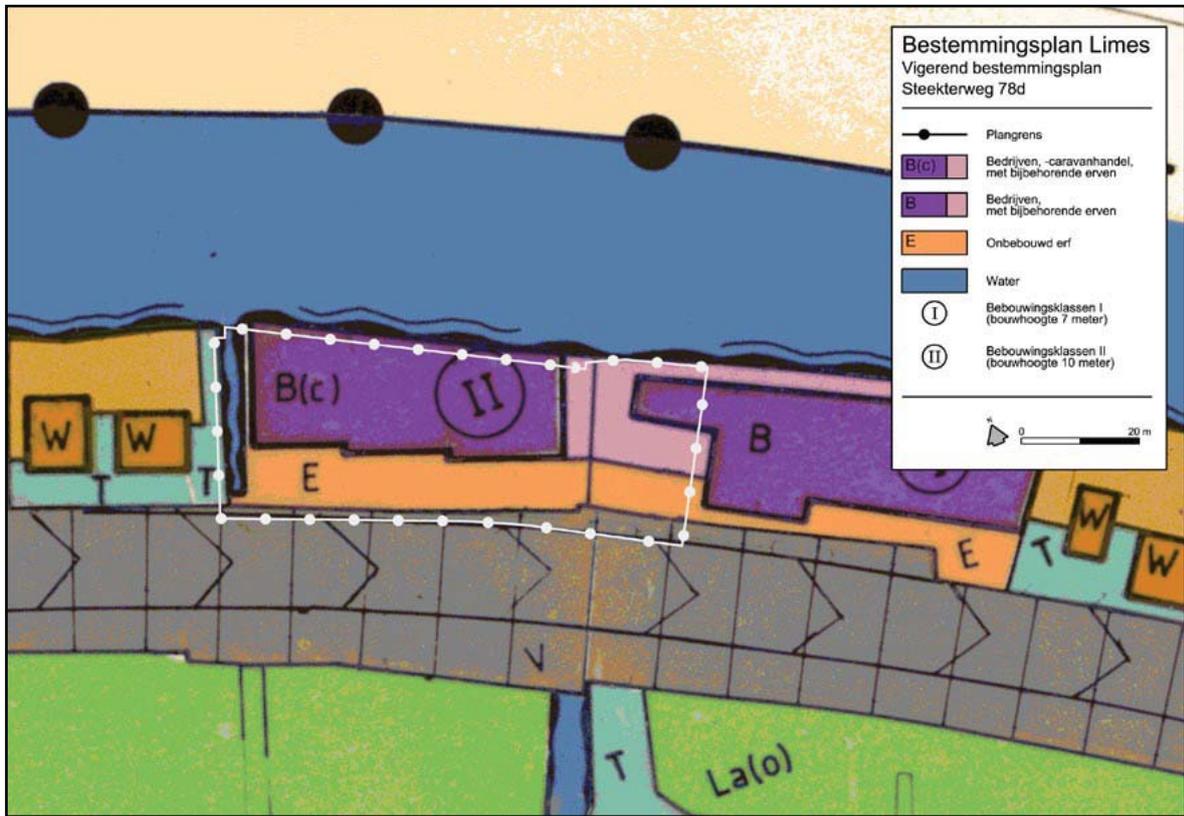
Het hoofdgebouw heeft een bebouwd oppervlak van 279 m², daarnaast is er de mogelijkheid om maximaal 100 m² aan aan- uitbouwen en bijgebouwen te realiseren. De bijgebouwen worden dus vooral geclusterd aan de oostzijde van de kavel, de gehele westzijde blijft gevrijwaard van gebouwen. Aangezien de tuin later ingericht zal worden, en in particulier eigendom is, kan de hoeveelheid verhard en onverhard oppervlak van de kavel nu niet bepaald worden.

Bereikbaarheid en parkeren

Het perceel wordt ontsloten doormiddel van een inrit op de Steekterweg. Het parkeren vindt in zijn geheel plaats op eigen terrein.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 10

Steekterweg 78d

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie voornamelijk de bestemming bedrijven, voor bedrijven tot en met de categorie 3, waarbij er tevens een caravanhandel is toegestaan. Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De voorzijde van de kavel (aan de Steekterweg) heeft de bestemming onbebouwd erf, hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel kan hier worden geparkeerd.

Functioneel

Op het perceel aan de Steekterweg 78d is momenteel de scheepswerf gevestigd van Wester-Engh. De vervaardiging van schepen gebeurt voornamelijk in het gebouw. De buitenruimte wordt gebruikt voor de opslag van schepen en als parkeerterrein. Ook het toekomstig groene en open venster ten oosten van Steekterweg 78d is opgenomen in het plangebied, waar momenteel nog de voormalige kippenlacherij is gevestigd.

Ruimtelijk

De locatie is gelegen buiten de rode contour van Alphen aan den Rijn, tussen de Steekterweg en de Oude Rijn ter hoogte van de molenviergang. Op het perceel staat één gebouw met een bebouwd oppervlak van 1106 m². Het gebouw heeft een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van ongeveer 10 meter. De onbebouwde ruimte, ongeveer 731 m², is volledig verhard. Er is geen water binnen het plangebied.

De locatie heeft momenteel weinig kwaliteit, het bedrijfspand is nog in goede staat maar doordat het pand bijna de gehele kavel beslaat is de Oude Rijn op deze locatie alleen zichtbaar in een smalle strook naast het bedrijfspand. Op deze strook vindt echter vaak opslag plaats van schepen die het zicht op de Oude Rijn beperken.

Bereikbaarheid en parkeren

De huidige scheepswerf is bereikbaar via twee inritten op de Steekterweg, de parkeerruimte op eigen terrein wordt voornamelijk gebruikt voor de opslag van schepen en personeelsparkeren. Aan de Steekterweg zijn drie openbare parkeerplaatsen aanwezig waar vaak gebruik van wordt gemaakt.

Openbare ruimte

Er is nu geen openbare ruimte binnen het plangebied.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 78d is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Limes.

Functioneel

In de nieuwe situatie kunnen maximaal 6 woningen gerealiseerd worden, waarvan 5 op het perceel Steekterweg 78d en 1 op het perceel van Steekterweg 78a–c. De woning op het perceel van Steekterweg 78a–c zal een vrijstaande woning zijn, de 5 woningen op het perceel Steekterweg 78d worden gerealiseerd in de vorm van geschakelde en/of vrijstaande woningen. Tussen de twee percelen zal een venster op de Oude Rijn worden gerealiseerd. Het is momenteel nog niet duidelijk of dit venster een privé tuin zal worden of een openbaar toegankelijke ruimte aan de Oude Rijn.

Ruimtelijk

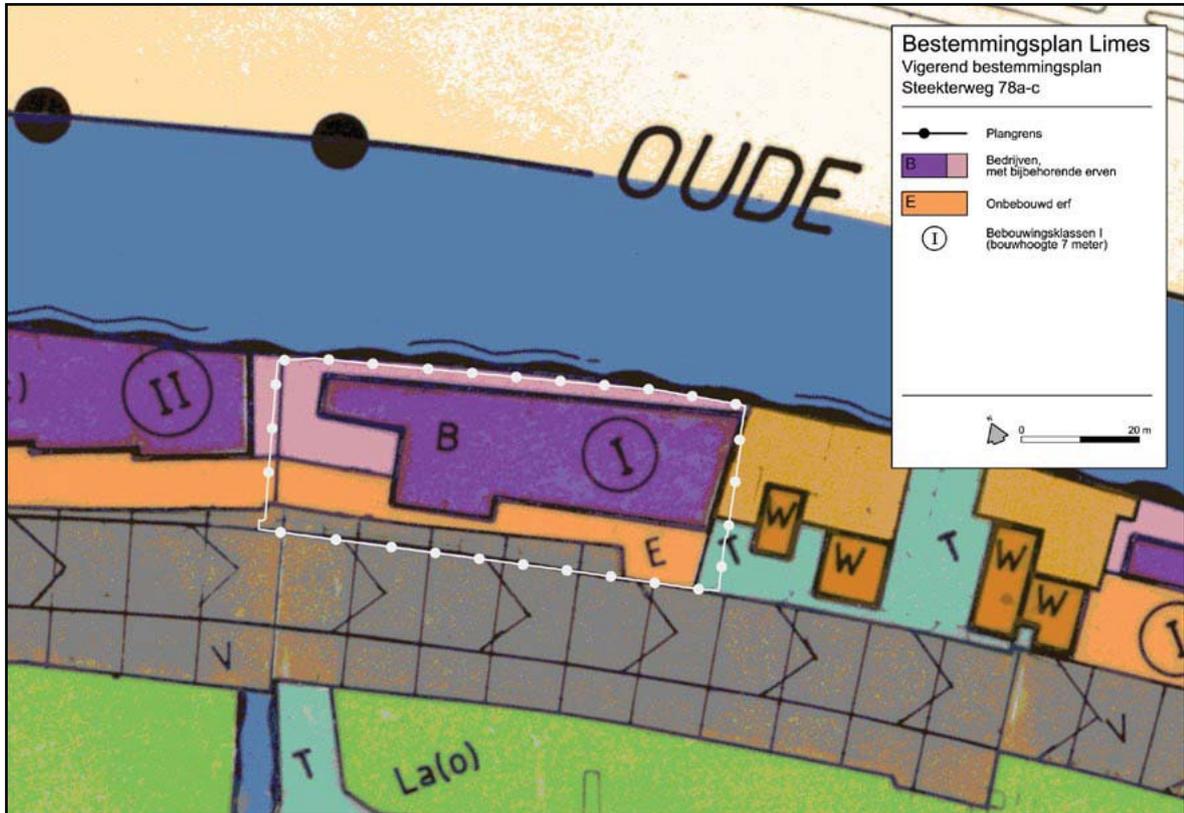
Door het venster op de Oude Rijn, dat gerealiseerd wordt bij ontwikkellocatie 11 (Steekterweg 78a–c) meer naar het westen te verplaatsten, kan er ten oosten van het venster een vrijstaande woning gerealiseerd worden met een bebouwd oppervlak van 70 m² (incl. bijgebouwen: 120m²). Deze woning zal als afronding dienen van de planontwikkeling aan de Steekterweg 78a–c. De vijf geschakelde en/of vrijstaande woningen ten westen van het groene venster hebben tezamen een maximaal bebouwd oppervlak van 350 m² (incl. bijgebouwen: 560 m²). Alle woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aangezien de kavels verkocht zullen worden aan particulieren is nog niet bekend hoe de onbebouwde ruimte ingericht zal worden. Er zal in ieder geval geen open water worden gerealiseerd binnen het plangebied. Door de functiewijziging van Steekterweg 78a t/m d naar wonen wordt het mogelijk om een venster van minimaal 20 meter breed op de Oude Rijn te realiseren. Er is daarbij gekozen om deze voorlopig ten oosten van de eindbeeldsituatie te realiseren, ter plaatse van de meer concrete, direct bestemde locatie van Steekterweg 78a–c (locatie 11). Bij mogelijke transformatie van de onderhavige scheepswerflocatie zal het venster meer naar het oosten verschuiven waardoor het economisch oninteressante venster meer gelijk wordt verdeeld over beide kavels. Hoe dan ook zal vanaf de Steekterweg sprake zijn van zicht op de Oude Rijn en het achterliggende landschap (waaronder de molenviergang).

Bereikbaarheid en parkeren

Hoe de locatie zal worden ontsloten is nu nog niet precies bekend., Hiervoor zijn twee mogelijkheden te bedenken. De eerste is dat elke woning een eigen inrit krijgt op de Steekterweg, de tweede is dat alle woningen worden ontsloten over de huidige westelijke inrit van de Scheepswerf. Het parkeren dient in ieder geval op eigen terrein plaats te vinden.

Openbare ruimte

Het venster dat gerealiseerd wordt bij de naastgelegen ontwikkellocatie zal in dit plan naar het westen worden opgeschoven zodat beide eigenaren globaal de helft aan ruimte bijdragen aan het venster. In totaal dient het venster minimaal 20 meter breed te zijn. Dit venster is in de huidige planvorming nog geen openbare ruimte, maar zal ingericht worden als tuin.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 11

Steekterweg 78a–c

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie voornamelijk de bestemming bedrijven, voor bedrijven tot en met de categorie 3. Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. De voorzijde van de kavel (aan de Steekterweg) heeft de bestemming onbebouwd erf, hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel kan hier worden geparkeerd. De gemeente heeft in juni 2011 een projectbesluit genomen om de locatie te kunnen transformeren naar woondoeleinden.

Functioneel

In het inmiddels gesloopte pand aan de Steekterweg 78a–c was voorheen een kippenslachterij gevestigd. De bebouwing besloeg bijna de gehele kavel, alleen aan de westzijde en de voorzijde van de kavel was sprake van onbebouwde ruimte. De onbebouwde ruimte ten westen van het gebouw werd voornamelijk gebruikt ten behoeve van opslag, de ruimte aan de voorzijde diende voornamelijk voor de verkeersafwikkeling en parkeren.

Ruimtelijk

De locatie is gelegen buiten de rode contour van Alphen en Zwammerdam, tussen de Steekterweg en de Oude Rijn ter hoogte van molenviergang. Het perceel was bijna geheel bebouwd; 1663 m². Het grootste deel van het gebouw had een bouwhoogte van ongeveer 4 meter, twee bouwmassa's staken hier echter bovenuit. De westelijke had een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De oostelijke had een bouwhoogte van 8 meter. De rest van de kavel, 807 m², was volledig verhard en diende voornamelijk voor opslag en ontsluiting van de kavel.

Door leegstand en gebrekkig onderhoud had de locatie maar weinig kwaliteit. Doordat de bebouwing bijna de gehele lengte van het perceel besloeg waren de Oude Rijn en de molens aan de overzijde van de Oude Rijn niet zichtbaar vanaf de Steekterweg.

Bereikbaarheid en parkeren

De kavel wordt ontsloten doormiddel van drie inritten op de Steekterweg. Het parkeren, zowel voor auto's als vrachtwagens gebeurde voornamelijk op eigen terrein. In de openbare ruimte zijn nog vier parkeerplaatsen gerealiseerd, deze worden ontsloten via het terrein van de voormalige kippenslachterij.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 78a-c is reeds doormiddel van een projectbesluit mogelijk gemaakt, deze is op 12 september 2011 onherroepelijk geworden. Juridisch gezien gaat het dus om een bestaande situatie. Er is wel zienswijze ingediend ten aanzien het bestemmingsplan. Deze zal niet-ontvankelijk worden verklaard.

Functioneel

Aan de Steekterweg 78a-c zullen zes vrijstaande woon-werkwoningen worden gerealiseerd met aan de westzijde van de kavel een venster op het landschap met een minimale breedte van 20 meter.

In de toekomst, als de naast gelegen scheepswerf niet meer als zodanig functioneert en ook deze locatie kan worden herontwikkeld, zal het venster richting het westen worden opgeschoven zodat beide eigenaren een deel van het venster inbrengen. Op de locatie Steekterweg 78a-c kan dan één extra woning worden gerealiseerd.

Ruimtelijk

De zes vrijstaande woningen worden ontwikkeld met een groot aantal opties. De basis is een woning met twee verdiepingen met een footprint van 70 m². Door het gebruik van verschillende kleuren bakstenen en door de verschillende extra opties in het bouwplan, zoals een extra kapverdieping en verschillende aanbouwen, ontstaat er een gevarieerd beeld.

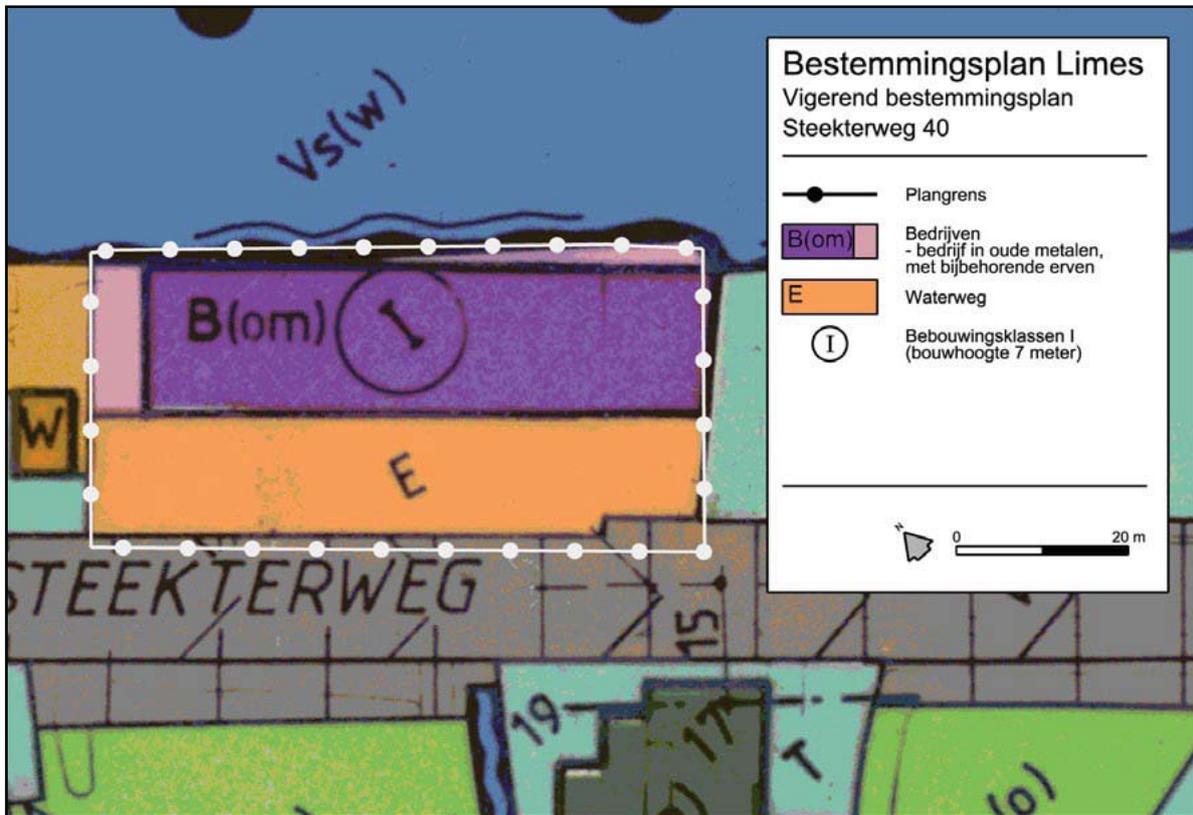
Het bebouwd oppervlak per kavel zal maximaal 112 m² bedragen. De onbebouwde ruimte op de kavels zal voornamelijk dienen als tuinen bij de woning, momenteel is het nog niet bekend hoe deze wordt ingericht. Het venster op de Oude Rijn, aan de westzijde van de kavel, zal groen worden ingericht en bedraagt momenteel 573 m². In de toekomst, als ook de locatie van de naastgelegen scheepswerf wordt herontwikkeld, zal het venster worden opgeschoven. Aan de oostzijde van het venster kan dan een extra woning worden gerealiseerd met een maximaal bebouwd oppervlak van 70 m². Zie voor de verder beschrijving van de mogelijke herontwikkeling van de scheepswerf de voorgaande locatie; nummer 10 (Steekterweg 78d).

Bereikbaarheid en parkeren

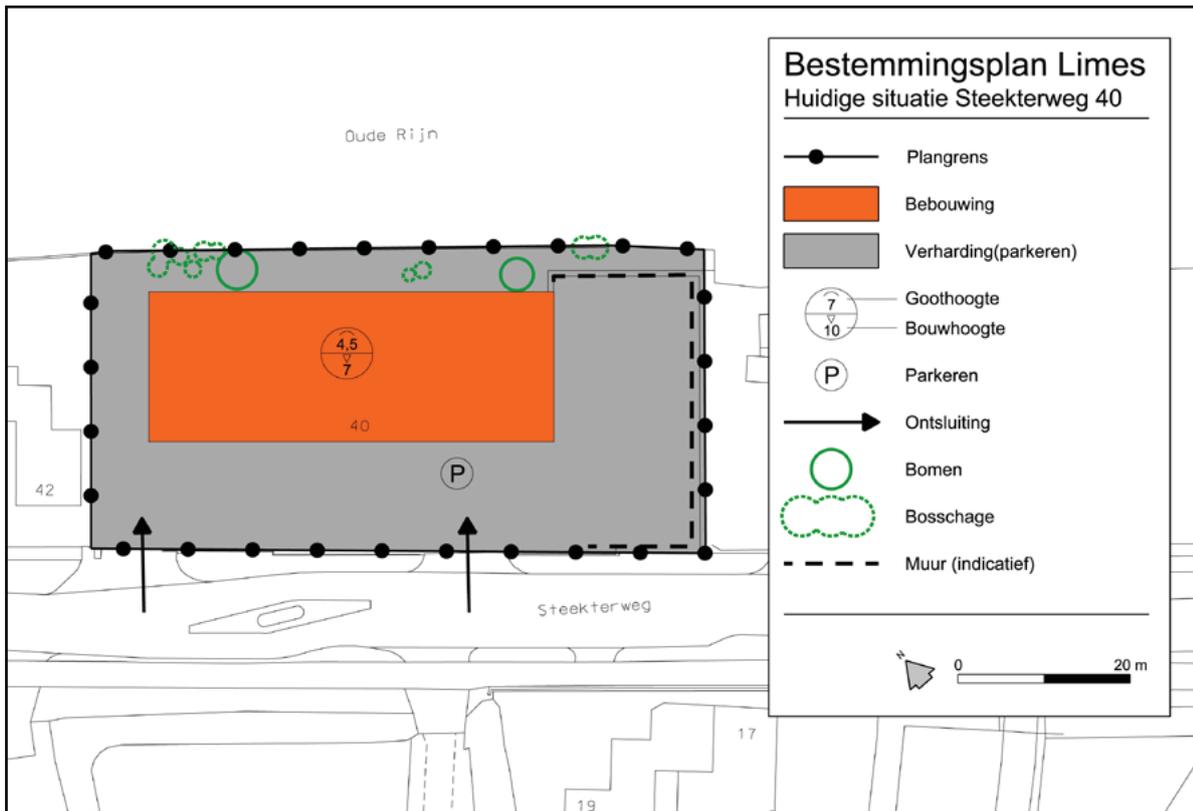
Het plan wordt ontsloten doormiddel van een parallelweg langs de Steekterweg, die voorheen werd gebruikt voor de ontsluiting van de kippenslachterij. Het meeste parkeren gebeurt op eigen terrein, daarnaast kunnen de huidige vier parkeerplaatsen in het openbaar gebied gebruikt worden ten behoeve van bezoekersparkeren.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 12

Steekterweg 40

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Steekterweg 25 oktober 1988) heeft de locatie voornamelijk de bestemming bedrijven, voor bedrijven tot en met de categorie 3. Tevens is er een bedrijf in oude metalen toegestaan. Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. De voorzijde van de kavel (aan de Steekterweg) heeft de bestemming onbebouwd erf, hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel kan hier worden geparkeerd.

Functioneel

De locatie aan de Steekterweg 40 is de oude locatie van het metaalverwerkingsbedrijf van 't Schip dat enkele jaren geleden is verhuist naar bedrijventerrein de Schans in Alphen aan den Rijn. Sinds de verplaatsing staat het gebouw op de kavel leeg en wordt het niet meer onderhouden, waardoor het gebouw nu in slechte staat verkeert.

Ten oosten van het gebouw ligt de voormalige stortkuil voor oude metalen. Het parkeren gebeurde over het gehele terrein, zonder dat specifiek is aangegeven waar er geparkeerd kan worden.

Ruimtelijk

De locatie is gelegen buiten de rode contour van Alphen en Zwammerdam tussen de Steekterweg en de Oude Rijn ter hoogte van de pelsdierfokkerij naast het Landgoed Hooge Burch. Op het perceel staat één gebouw met een oppervlakte van 824 m², de goothoogte van het gebouw is 4,5 meter en de bouwhoogte 7 meter. De rest van de kavel is volledig verhard ingericht voor een efficiënte bedrijfsvoering. Ten oosten van het gebouw is de voormalige stortkuil voor oude metalen aanwezig. Rondom deze stortkuil zijn hoge muren geplaatst zodat er veel materiaal opgeslagen kan worden.

Doordat het gebouw en het terrein al enkele jaren niet meer wordt gebruikt ziet het gehele perceel er slecht uit. Zo zijn er ondertussen gaten ontstaan in de dakbedekking van het gebouw en groeit er onkruid door de bestrating heen.

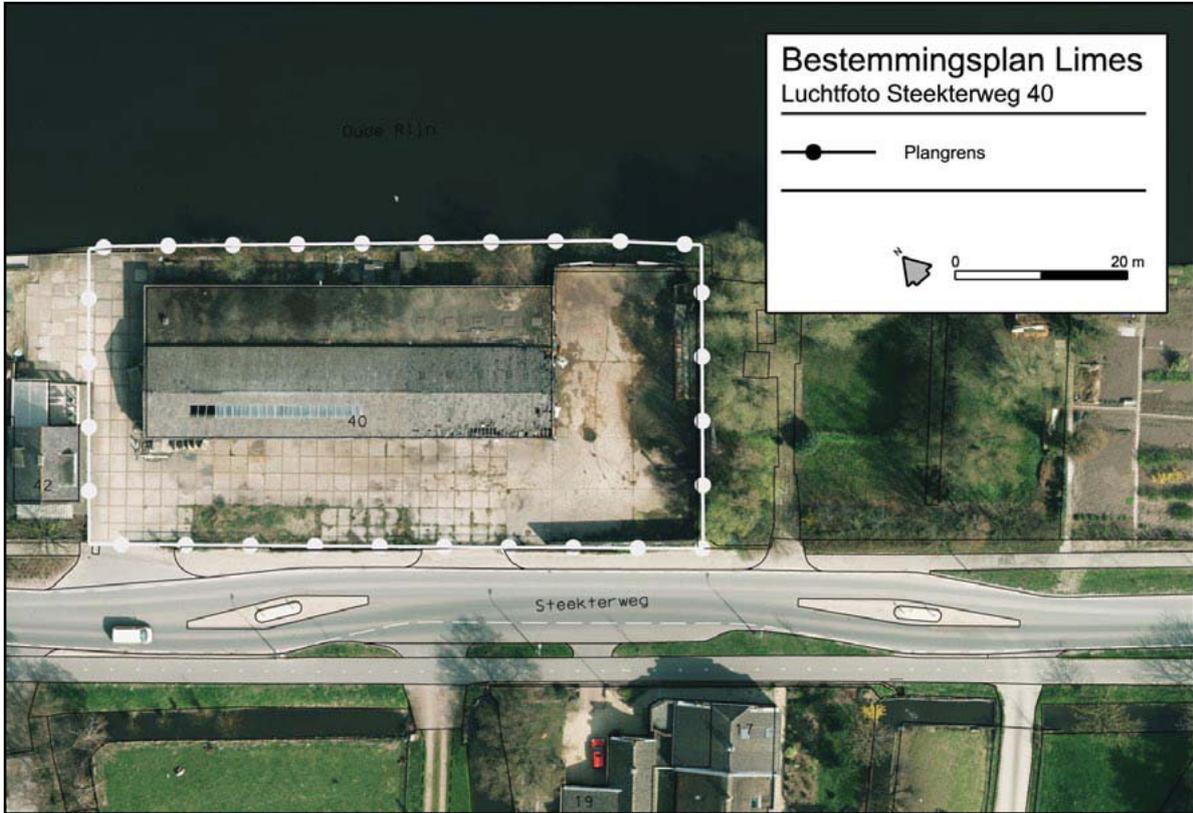
Het gebouw en de muren rondom de stortkuil zorgen er tevens voor dat de Oude Rijn vanaf de Steekterweg niet zichtbaar is.

Bereikbaarheid en parkeren

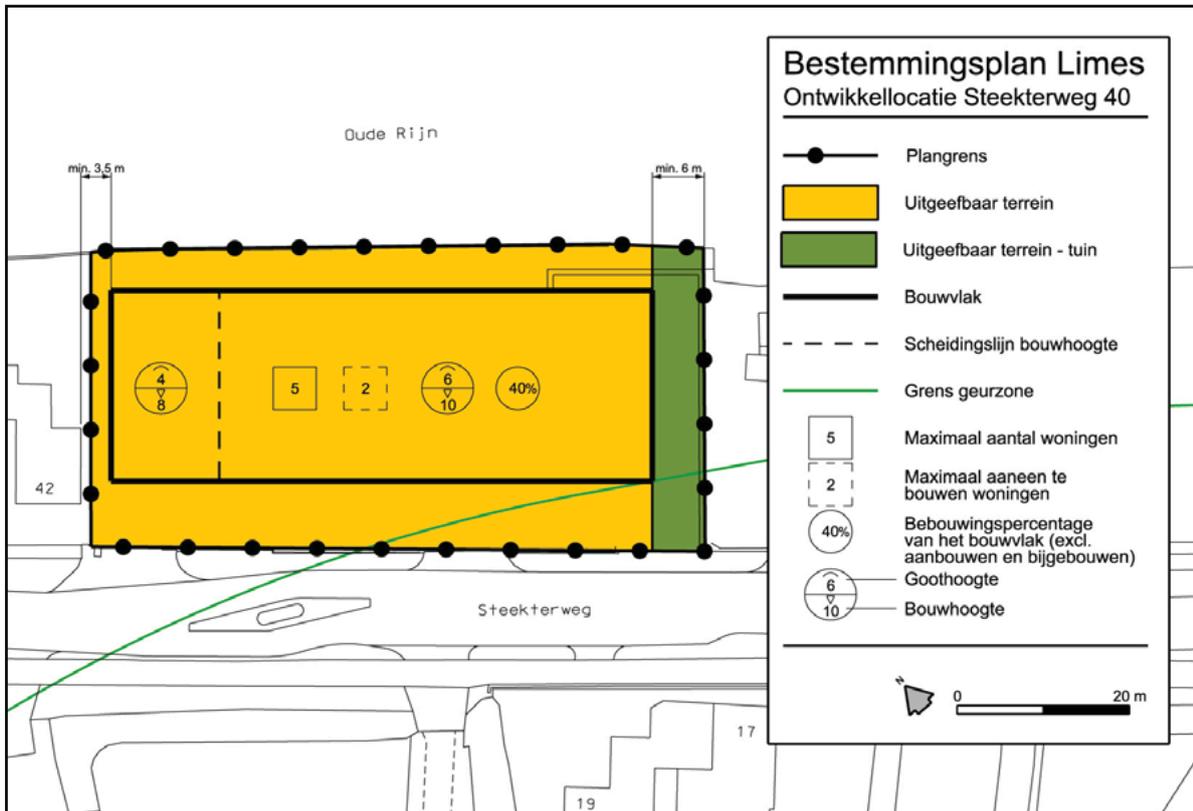
De locatie wordt ontsloten doormiddel van twee inritten op de Steekterweg, het parkeren gebeurde volledig op eigen terrein.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Steekterweg 40 is direct in het bestemmingsplan Limes opgenomen.

Functioneel

In de nieuwe situatie zullen er maximaal 5 woningen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van vrijstaande woningen en/of twee-onder-één kap woningen.

Ruimtelijk

De vijf woningen worden door een ontwikkelend bouwbedrijf verkocht als semi-vrije kavels, waarbij er vanuit de gemeente is aangegeven dat deze in de vorm van vrijstaande woningen of twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd mogen worden. De meest westelijke woning heeft een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De overige 4 woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aangezien de woningen verkocht zullen worden als vrije kavels is er besloten om in het bouwvlak een bebouwingspercentage van 40% op te nemen, waardoor de maximale grootte van de woning afhankelijk zal zijn van de grootte van de kavel die de toekomstige bewoners zullen kopen. Hierdoor is de flexibiliteit van het plan maximaal en kan er een gevarieerd beeld ontstaan. Door het opgenomen bebouwingspercentage is er in totaal 561 m² aan bebouwd oppervlak mogelijk.

Om de Oude Rijn beter zichtbaar te maken zijn er in het bestemmingsplan voor deze locatie extra randvoorwaarden opgenomen, zo geldt er een minimale afstand van 3,5 meter tussen de meest westelijke nieuwbouwwoning en de bestaande woning aan de Steekterweg 42 en een minimale afstand van 6 meter tussen de kavelgrens aan de oostzijde en de meest oostelijke nieuwbouwwoning. Tevens is er een bepaling opgenomen die regelt dat er tussen de hoofdbebouwing op de verschillende kavels ten minsten een afstand van 4 meter zal zijn. Hierdoor ontstaan smalle doorzichten naar de Oude Rijn.

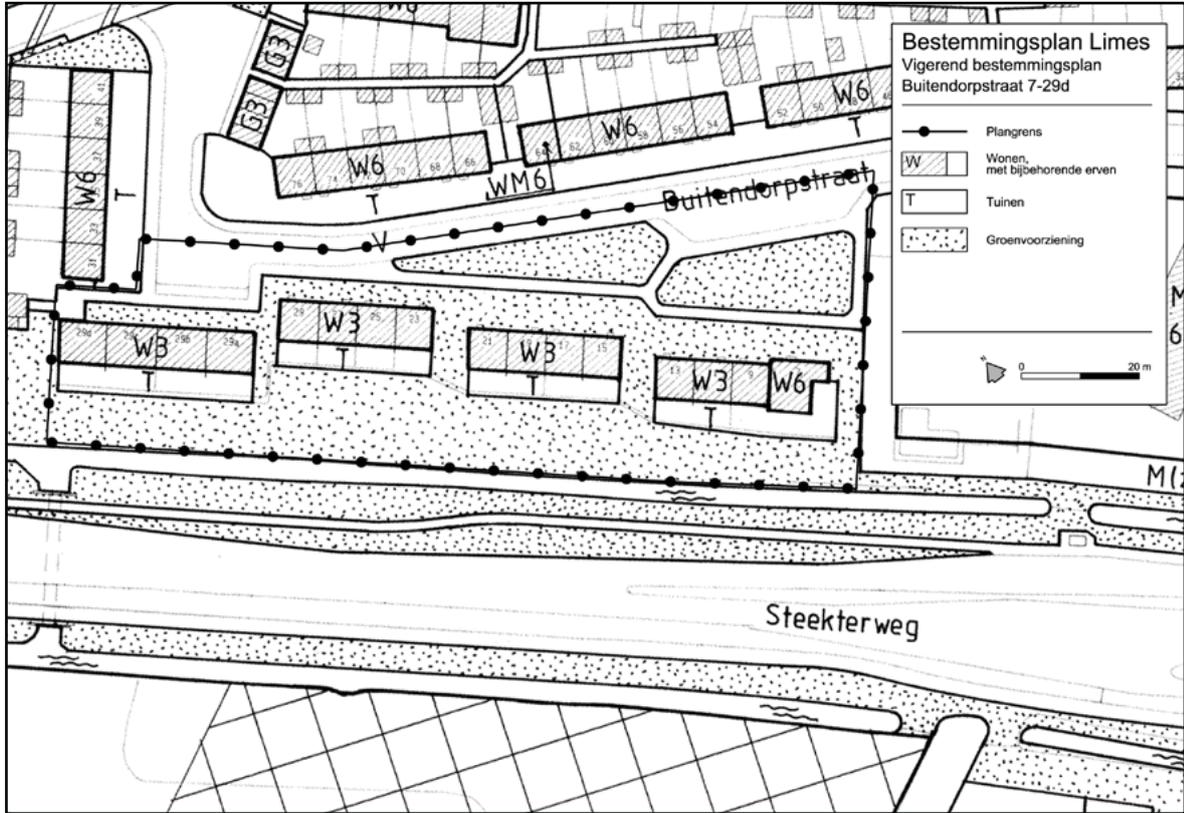
De bebouwing wordt op minimaal 10 meter van de Steekterweg gerealiseerd, deze afstand komt voort uit de geurhindercontour van de pelsdierfokkerij.

Bereikbaarheid en parkeren

De woningen worden ontsloten door verschillende inritten op de Steekterweg, waarbij de meest westelijke woningen de bestaande inrit deelt met de woningen aan de Steekterweg 42. Het parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 13

Buitendorpstraat 7–29d

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Zwammerdam 26 februari 1996) heeft de locatie de bestemming woondoeleinden met een maximale goothoogte van 3 meter en een dakhelling tussen de 35 en 65 graden. Voor de meest oostelijk gelegen woning geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Verder gelden de bestemmingen tuinen, groenvoorziening en verkeersdoeleinden.

Functioneel

Momenteel zijn er aan de Buitendorpsstraat 7–29d 16 kleine seniorenwoningen in de sociale huursector gevestigd die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. De woningen zijn klein en hebben een kleine achtertuin en geen voortuin. Op dit moment wordt het openbare plantsoen wel als voortuin gebruikt. Aan de achterzijde van de woningen is momenteel een openbaar toegankelijk grasveld aanwezig, door de slechte bereikbaarheid van het grasveld wordt hier maar weinig gebruik van gemaakt.

Ruimtelijk

De locatie is gelegen binnen de rode contour van Zwammerdam tussen de Buitendorpstraat en de Steekterweg. De 16 seniorenwoningen zijn gebouwd parallel aan de Steekterweg. Doordat de Buitendorpstraat niet parallel loopt aan de Steekterweg is er zo aan de voorzijde een “wig” ontstaan. Deze “wig” is ingericht als een plantsoen.

De seniorenwoningen in het plangebied hebben een bebouwd oppervlak van 817 m², de goothoogte van de woningen is 3 meter, de bouwhoogte 5,5 meter, waarbij de meest oostelijke woning een goothoogte heeft van 5,5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Van het onbebouwde terrein is 2060 m² verhard en 3072 m² onverhard, 336 m² is privé-tuin.

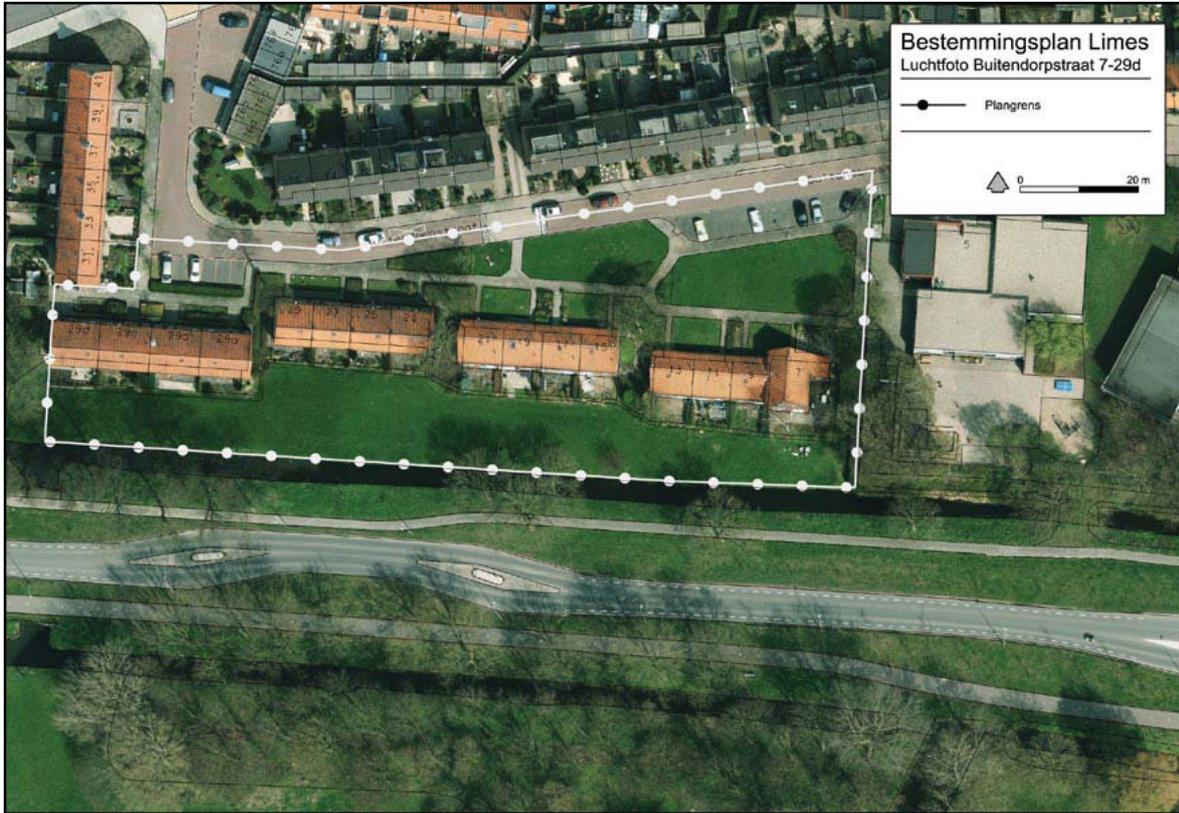
De ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte is goed, hoewel deze slecht te bereiken is. Het gaat hier dus voornamelijk om “kijk-groen”. Binnen het plangebied is geen water aanwezig.

Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is bereikbaar via de Buitendorpstraat, het parkeren gebeurt in twee parkeerstroken langs de Buitendorpstraat, waar haaks geparkeerd wordt.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is gelegen zowel voor als achter de huidige seniorenwoningen. De openbare ruimte aan de voorzijde is nu ingericht als plantsoen die door enkele voetpaden wordt doorkruist. De openbare ruimte aan de achterzijde is nu een graszone langs de bermsloot van de Steekterweg.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de buitendorpsstraat 7-29 wordt doormiddel van een projectbesluit gerealiseerd. Juridisch gezien gaat het dus om een bestaande situatie.

Functioneel

In de nieuwe situatie is de locatie ingericht met 7 grondgebonden starterswoningen en 20 seniorenappartementen. Verder zal worden voorzien in openbare parkeerplaatsen en groen.

Ruimtelijk

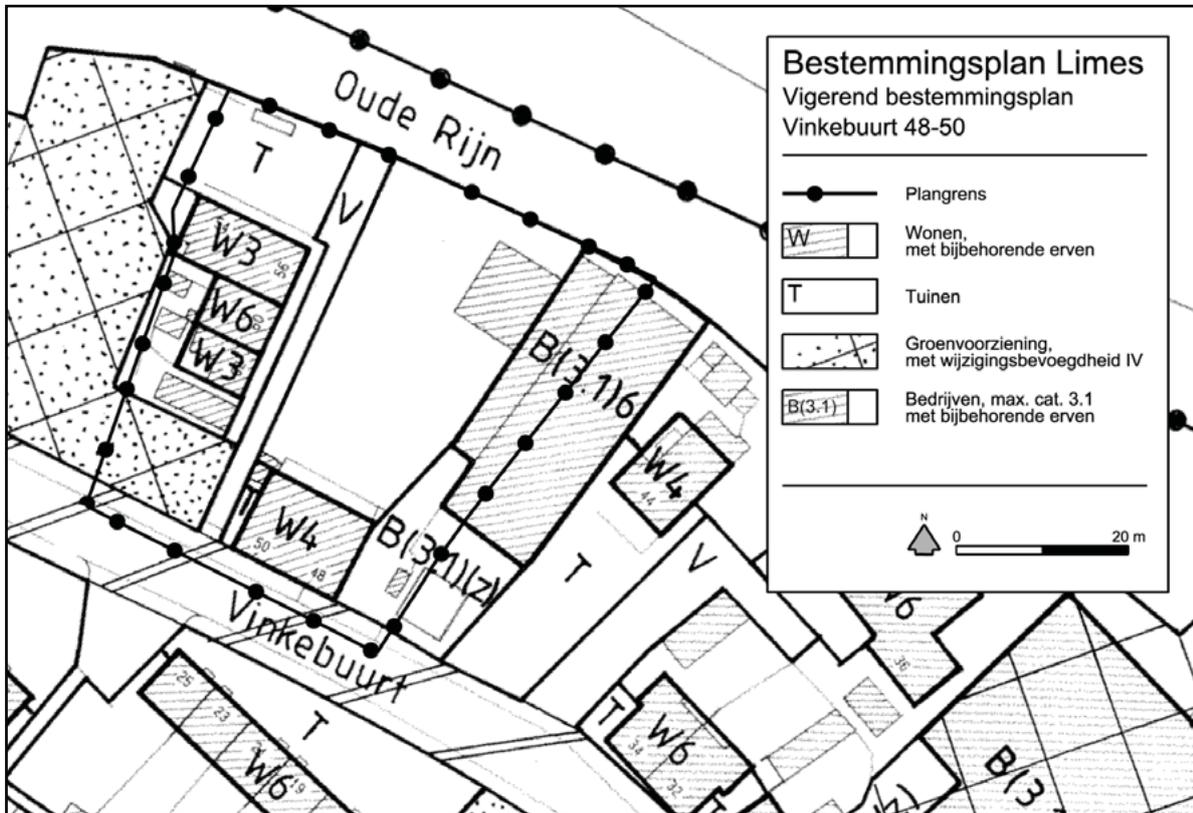
Het appartementengebouw zal aan de oostzijde worden gerealiseerd, in de vorm van een half gesloten bouwblok. De 'open' zijde is gericht naar de Steekterweg. Het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 10 meter, waarbij de bovenste laag, aan de buitenzijde van het gebouw, wordt afgeschuind tot 6 meter. In de vormgeving van het gebouw is er verder voor gezorgd dat het gebouw zoveel mogelijk past binnen de schaal van Zwammerdam. Het gebouw heeft een bebouwd oppervlak van 990 m² en een binnenterrein van 315 m². De binnenruimte dient als centrale ontsluiting van de begane grondlaag. De verdiepingen kennen een galerijontsluiting aan de binnenzijde van het hof, toegankelijk via een trappenhuis aan de Buitendorpstraat. De starterswoningen aan de westzijde van het plangebied worden gerealiseerd in twee rijtjes die haaks staan op de Steekterweg. Aan de Buitendorpstraatzijde van het blokje wordt een tuinmuur en uitbouw gebouwd, zodat een eenduidige bebouwinglijn ontstaat. Door elke woning anders vorm te geven ontstaat een afwisselend straatbeeld. De woningen hebben een goothoogte van ongeveer 3 meter en een bouwhoogte van ongeveer 7 meter. De bebouwing heeft een oppervlak van 442 m² en een binnenterrein van 269 m². De omgeving rondom de bebouwing wordt ingericht als een openbaar toegankelijk plantsoen, waarbij er tussen de twee bouwblokken een pleintje wordt aangelegd. In totaal zal er 1432 m² bebouwd oppervlak aanwezig zijn, 2502 m² verhard oppervlak en 1695 m² onverhard. Er is geen water in het plangebied.

Bereikbaarheid en parkeren

De locatie is bereikbaar via de Buitendorpstraat, waarbij de centrale entree tot het seniorencomplex aan de Buitendorpstraat is gesitueerd. De grondgebonden woningen worden ontsloten aan het nieuwe centrale pleintje en aan een nieuw te realiseren parkeerhofje haaks op de Buitendorpstraat. Er kan langsgeparkeerd worden in de Buitendorpstraat en op twee kleine parkeerhofjes aan beide zijdes van het plangebied.

Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom de woonblokken wordt opnieuw ingericht. Het uitgangspunt hierbij is dat de ruimte beter toegankelijk wordt gemaakt voor de bewoners van Zwammerdam. Tussen het appartementengebouw en de starterswoningen zal een pleintje worden aangelegd die aansluit op een wandelpad langs de bermsloot van de Steekterweg. Het plein wordt verlengd tot aan de bermsloot, eindigend in een keermuur, waardoor er een uitkijkpunt op het landgoed De Hooge Burch ontstaat. Aan de westzijde van het plangebied en ten westen van het plangebied, achter de woningen van de Buitendorpstraat 31 t/m 41 (oneven), wordt een kleine parkje aangelegd.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 14

Vinkebuurt 48/50

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Zwammerdam 29 februari 1996) heeft de locatie de bestemmingen woondoeleinden, met verschillende goothoogtes, verkeersdoeleinden, tuinen en groenvoorzieningen. Op de bestemming groenvoorzieningen geldt tevens wijzigingsbevoegdheid IV; er mogen 7 woningen gerealiseerd worden (waarvan er al 6 gerealiseerd zijn) met een goothoogte van 6 meter en een dakhelling tussen de 35 en 65 graden.

Functioneel

De kavel is momenteel een braakliggend terrein met twee kleine arbeiderswoningen aan de oostkant van de kavel, tegen de Vinkebuurt aan. Het parkeren gebeurt op eigen terrein.

Ruimtelijk

Het perceel is gelegen binnen de rode contour van Zwammerdam, tussen de Vinkebuurt en de Oude Rijn. Het perceel is grotendeels onbebouwd, 1933 m², met twee kleine arbeiderswoningen aan de oostkant van de kavel. De bebouwing heeft een oppervlak van 259 m², een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7 meter. De onbebouwde ruimte wordt momenteel niet gebruikt waardoor het erg is verwilderd. De kavel heeft dan ook weinig kwaliteit en door de aanwezige bebouwing en beplanting is de Oude Rijn niet waarneembaar.

Bereikbaarheid en parkeren

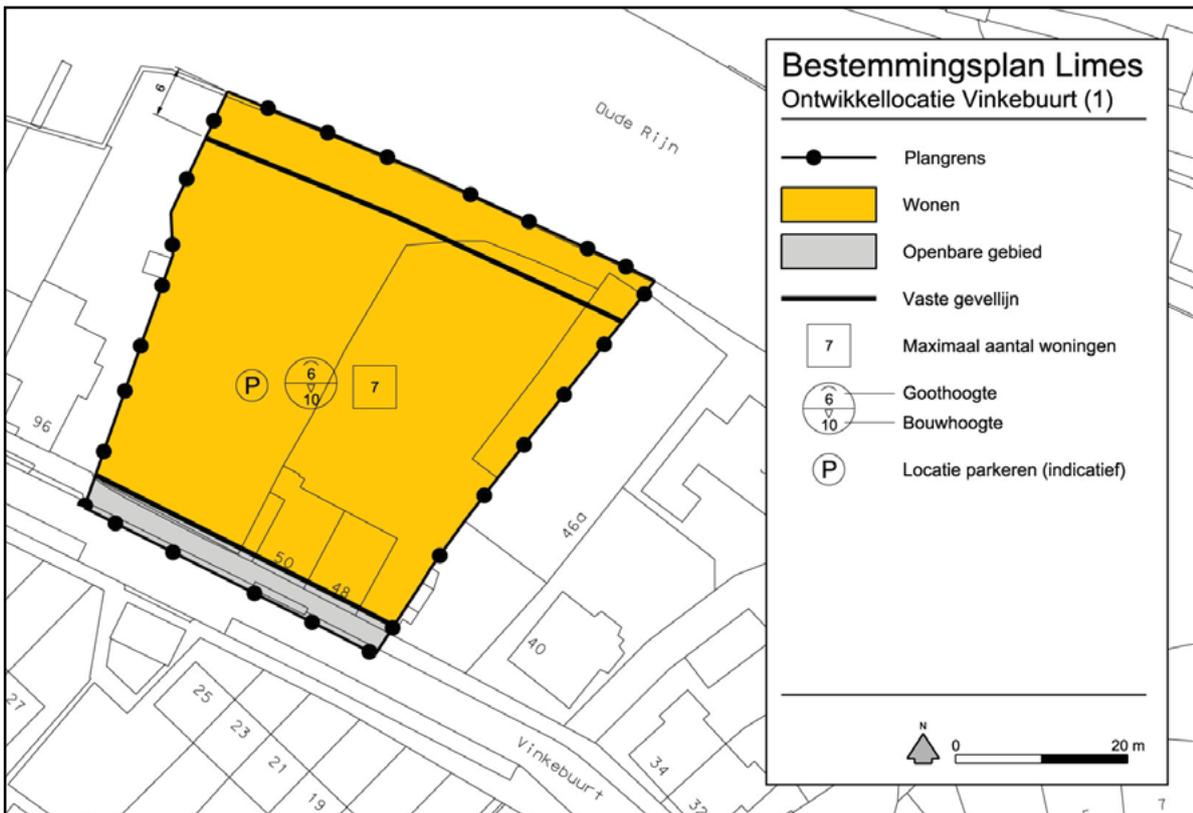
De kavel is bereikbaar via de Vinkebuurt, er wordt voornamelijk op eigen terrein geparkeerd.

Openbare ruimte

In de huidige situatie is geen openbare ruimte.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Vinkebuurt 48/50 is als uit te werken bestemming opgenomen in het bestemmingsplan Limes, waarbij een koppeling is gemaakt met het naastgelegen perceel.

Functioneel

Op het perceel kunnen 7 woningen worden gerealiseerd. Indien de locatie wordt ontwikkeld samen met de naastgelegen ontwikkelingslocatie 15, Vinkebuurt 46a, kan er 1 extra woning worden gerealiseerd. Totaal kunnen er dan 9 woningen worden gerealiseerd op de percelen Vinkebuurt 46a en 48/50.

Ruimtelijk

De exacte opzet van de ontwikkellocatie is nog niet bekend, wel zijn er twee basisregels geformuleerd.

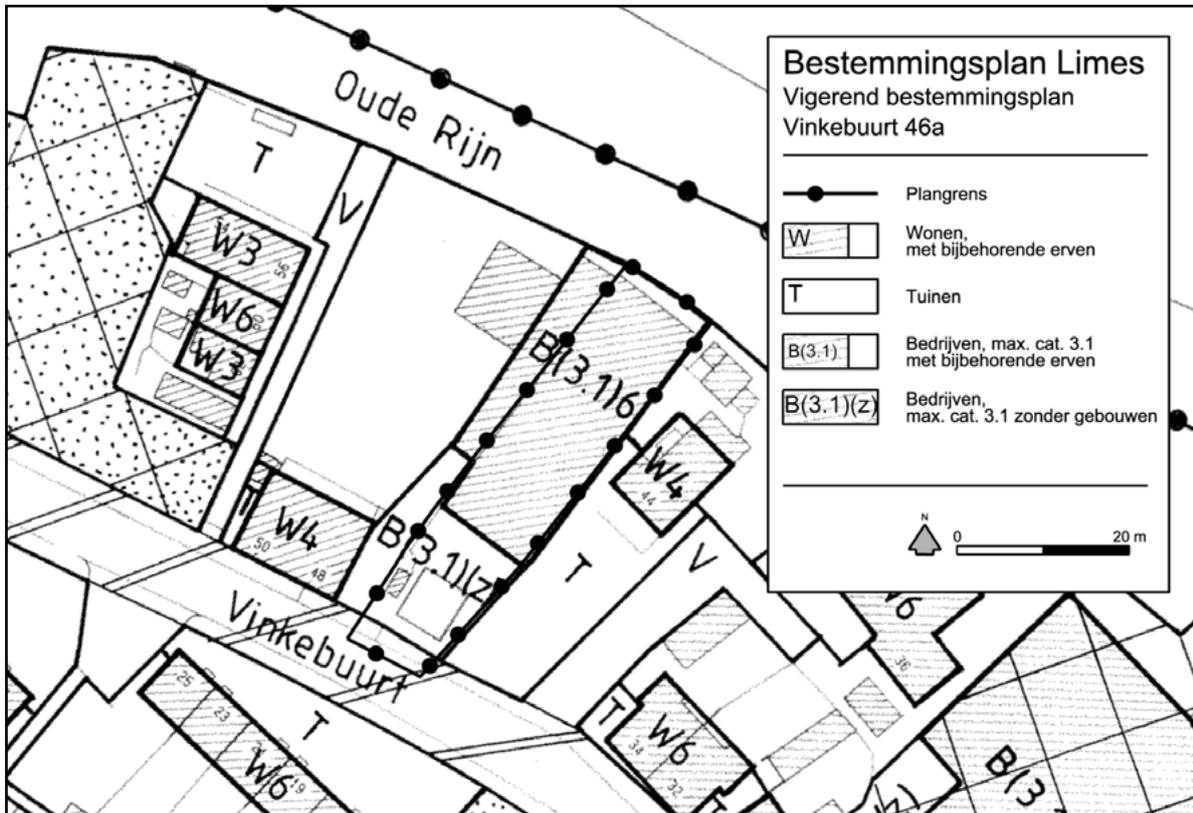
1. De nieuwe bebouwing aan de Vinkebuurt heeft dezelfde rooilijn als de woningen van Vinkebuurt 96 t/m 106 (even).
2. De hoofdbebouwing dient op een afstand van minimaal 6 meter van de Oude Rijn te worden gerealiseerd. De uiteindelijke opzet van deze ontwikkellocatie zal worden bepaald in het uitwerkingsplan.

Bereikbaarheid en parkeren

De locatie zal bereikbaar zijn via de Vinkebuurt. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Openbare ruimte

Momenteel is er geen openbare ruimte voorgeschreven in het plangebied. Wel wordt er door de gemeente gestreefd naar een doorzicht naar de Oude Rijn. Met een toekomstige ontwikkelaar zal hierover worden gesproken.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 15

Vinkebuurt 46a

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingplan (Zwammerdam 29 februari 1996) heeft de locatie de bestemming bedrijfsdoeleinden, voor bedrijven tot en met categorie 3.1. Er geldt een goothoogte van 6 meter en een dakhelling tussen de 35 en 65 graden.

Functioneel

Het perceel heeft nu de functie bedrijfsdoeleinden. Dit bedrijfsvoering op dit perceel is echter al enkele jaren geleden gestopt waardoor de loods momenteel alleen nog wordt gebruikt voor opslag.

Ruimtelijk

De locatie is gelegen binnen de rode contour van het dorp Zwammerdam tussen de Vinkebuurt en Oude Rijn. Op het perceel staat momenteel een loods met een oppervlak 409 m². De loods heeft een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De onbebouwde ruimte op het perceel is bijna volledig verhard, er is geen water op het perceel.

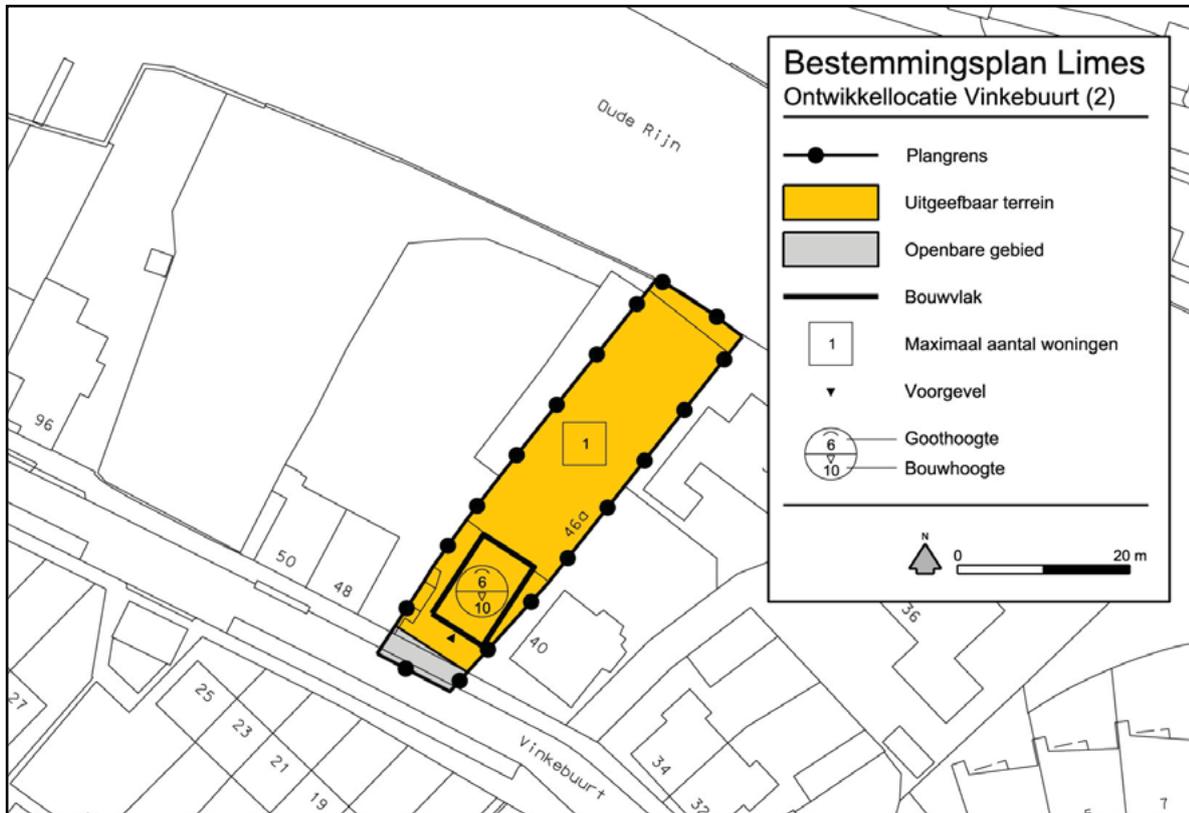
De loods en de onbebouwde ruimte rondom de loods hebben nu weinig kwaliteit, een nieuwe invulling op deze locatie zal de kwaliteit aan de Vinkebuurt sterk verbeteren.

Bereikbaarheid en parkeren

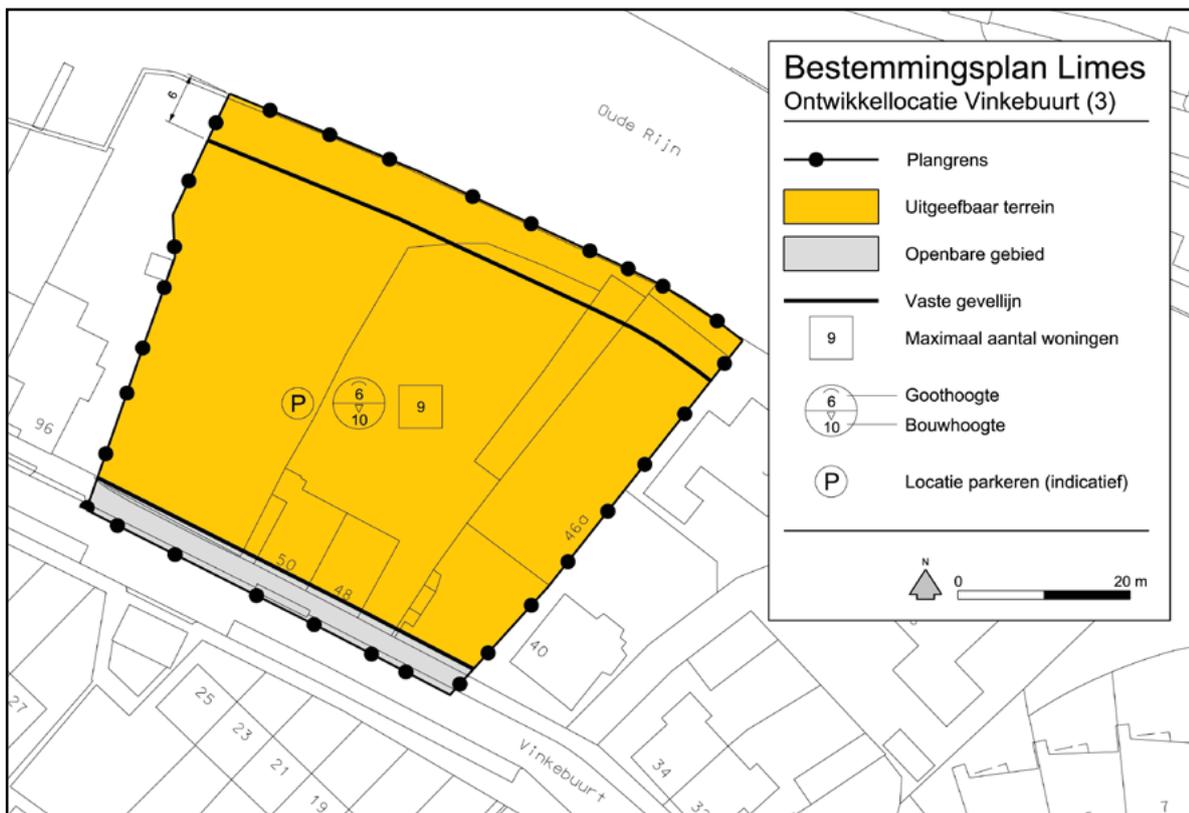
De locatie is bereikbaar met een directe inrit op de Vinkebuurt, er kan nu geparkeerd worden in de loods of op het terrein voor de loods.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte binnen het plangebied.



Boven: randvoorwaarde kaart Vinkebuurt 46a ; onder: randvoorwaarde kaart Vinkebuurt 46a en 48/50



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Vinkebuurt 46a is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Limes, hierbij is een koppeling gemaakt met het naastgelegen percelen.

Functioneel

Op het perceel kan 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd. Indien het plan in samenwerking met het naast gelegen plan, ontwikkellocatie 14, Vinkebuurt 48/50 wordt ontwikkeld, kan er in totaal 1 extra woning gerealiseerd worden. Dit houdt in dat er dan op beide locaties in totaal 9 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Ruimtelijk

Het met een maximaal bebouwd oppervlak van de woning bedraagt 77 m². De woning heeft een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De woning dient te worden gesitueerd aan de Vinkebuurt. De rest van het perceel zal als tuin worden ingericht. Aangezien niet bekend is hoe de toekomstige bewoners hun tuin zullen inrichten kan het verhard en onverhard oppervlak niet worden aangegeven. Hoogst waarschijnlijk zal er geen water worden gerealiseerd binnen het plangebied.

Indien het plan in samenwerking met de naast gelegen ontwikkellocatie 14, Vinkebuurt 48/50 wordt ontwikkeld kan er op het perceel mogelijk 1 extra woning worden gerealiseerd, waarbij voornamelijk de uitgangspunten van ontwikkellocatie 14 worden aangehouden.

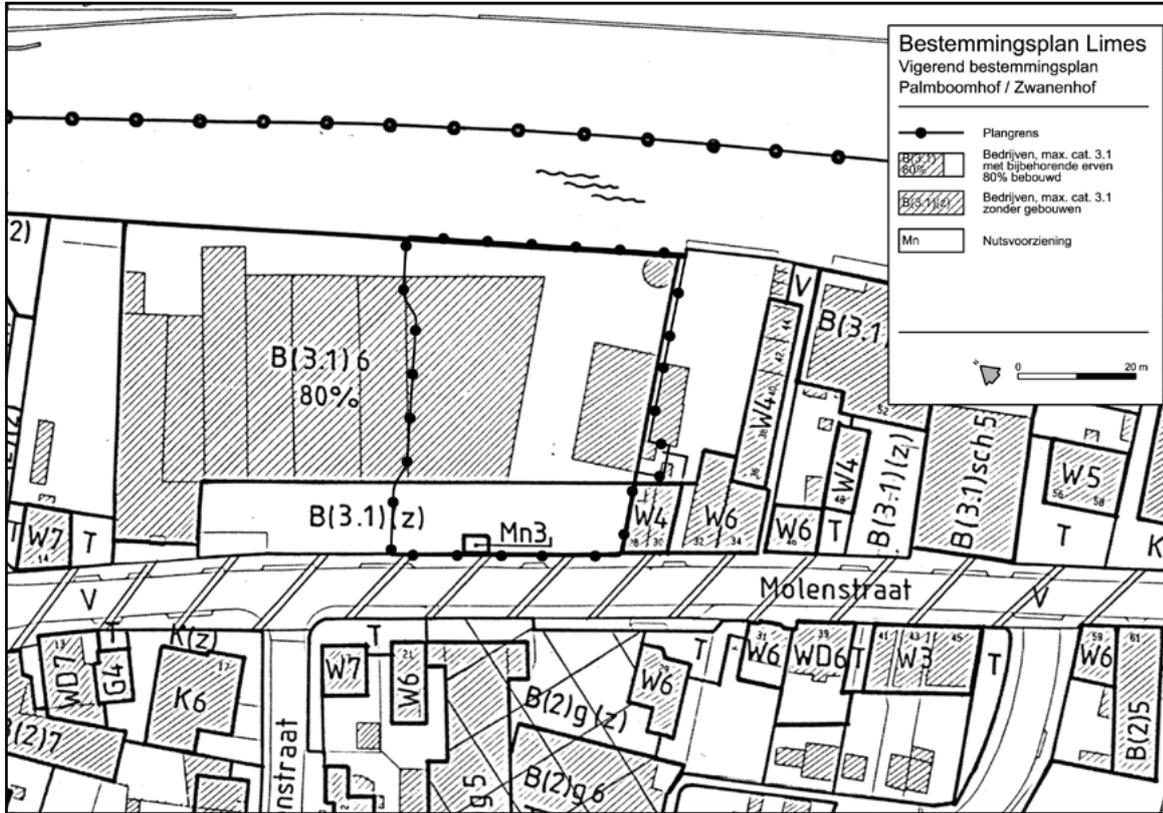
De herontwikkeling van het perceel zal de kwaliteit aan de Vinkebuurt sterk verbeteren, niet alleen omdat een oude, niet gebruikte, loods wordt verwijderd en vervangen door een woning maar ook omdat de bedrijfsfunctie zal vervallen zodat geen overlast kan zijn door het opnieuw in gebruik nemen van de bedrijfsfunctie. Verder heeft de locatie de potentie om iets van de Oude Rijn zichtbaar te maken vanaf de Vinkebuurt.

Bereikbaarheid en parkeren

De kavel zal bereikbaar zijn via de Vinkebuurt. Indien het plan samen ontwikkeld wordt met de naast gelegen ontwikkellocatie 14, Vinkebuurt 48/50, kan de eventuele tweede woning aan de Oude Rijn ontsloten worden via de naast gelegen ontwikkellocatie. Het parkeren zal volledig op eigen terrein moeten plaatsvinden.

Openbare ruimte

Er is vooralsnog geen openbare ruimte binnen het plangebied. Dit is afhankelijk van het uiteindelijke plan en de interne ontsluiting.



Boven: Bestemmingsplan; onder: artikel 19 vergunning



LOCATIE 16

Palmboomhof/Zwanenhof

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingplan (Zwammerdam 29 februari 1996) heeft de locatie de bestemming bedrijfsdoeleinden, voor bedrijven tot en met de categorie 3.1. Er geldt een goothoogte van 6 meter, een dakhelling tussen de 35 en 65 graden en een bebouwingspercentage van 80%. Er is reeds een artikel 19 procedure gevolgd voor de realisatie van 16 woningen op deze locatie. De wijzigingen aan het bouwplan passen echter niet binnen de artikel 19 vergunning.

Functioneel

In de verleende artikel 19 vergunning is de realisatie van 16 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, 6 woningen in de vorm van vrijstaande woningen, 6 in de vorm van drie-onder-één-kap woningen en 4 starterswoningen in vorm van een vier-onder-één-kap woning. De woningen zouden gerealiseerd worden in twee hofjes, met daartussen een watergang. Het westelijk hofje, Palmboomhof, en de watergang, met uitzondering van de vrijstaande woning aan de molenstraat (nr. 24), is reeds gerealiseerd. Het parkeren gebeurt voornamelijk op eigen terrein, maar ook in het hofje en aan de Molenstraat.

Ruimtelijk

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Zwammerdam, tussen de Molenstraat en de Oude Rijn net ten oosten van de Zwammerdamse brug. In het huidig vergunde plan zouden 16 woningen gerealiseerd worden in twee hofjes. Het westelijke hof, Palmboomhof, met 9 woningen is reeds gerealiseerd. Dit deel van het plan zal niet gewijzigd worden. De woningen in het oostelijke deel van het plan, het Zwanenhof, konden door de ontwikkelaar niet meer worden verkocht. Het gaat hier om 4 vrijstaande woningen en 3 woningen in de vorm van een drie-onder-één-kap woning, met een totaal bebouwd oppervlak van 560 m². Ten aanzien van de onbebouwde ruimte is geen inrichtingsplan gemaakt zodat het oppervlak verhard en onverhard terrein op dit moment nog niet bekend is. Er is geen water binnen het plangebied.

Bereikbaarheid en parkeren

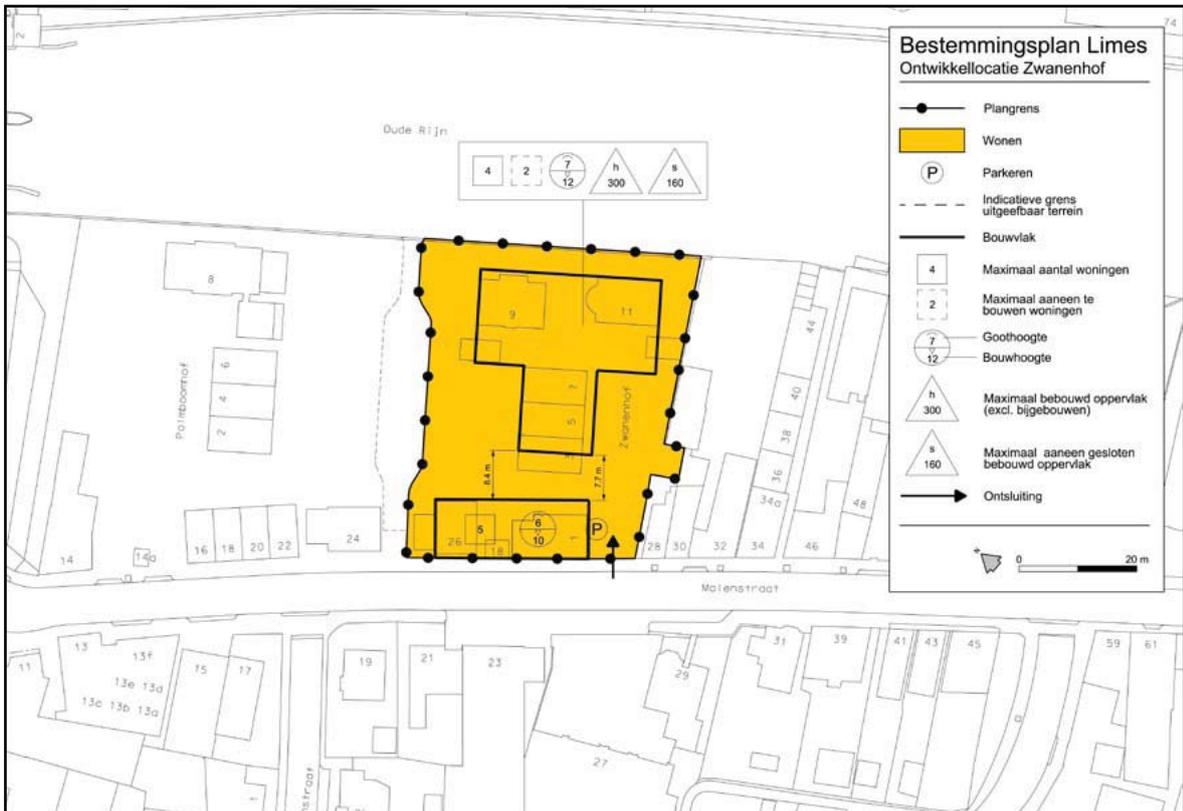
De hofjes zijn bereikbaar via inritten op de Molenstraat. Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen terrein, daarnaast wordt er geparkeerd in de hofjes en langs de Molenstraat.

Openbare ruimte

De twee hofjes in het plan zijn in particulier eigendom maar wel openbaar toegankelijk. De hofjes zijn volledig verhard ingericht en dienen voornamelijk ter ontsluiting van de woningen en ten behoeve van het parkeren.



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het aangepaste plan voor de Palmboom/Zwanenhof is direct in het bestemmingsplan Limes opgenomen.

Functioneel

In het nieuwe plan blijft de woonfunctie van het gebied behouden. De woningen worden in de vorm van een rij van maximaal 5 (starters)woningen aan de Molenstraat met op de tweede rij, aan de Oude Rijn maximaal 4 woningen in de vorm van twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen. In het laatste plan van de ontwikkelaar worden echter maar 4 rijwoningen gerealiseerd aan de Molenstraat en slecht 1 vrijstaande villa op het achterterrein aan de Oude Rijn.

Ruimtelijk

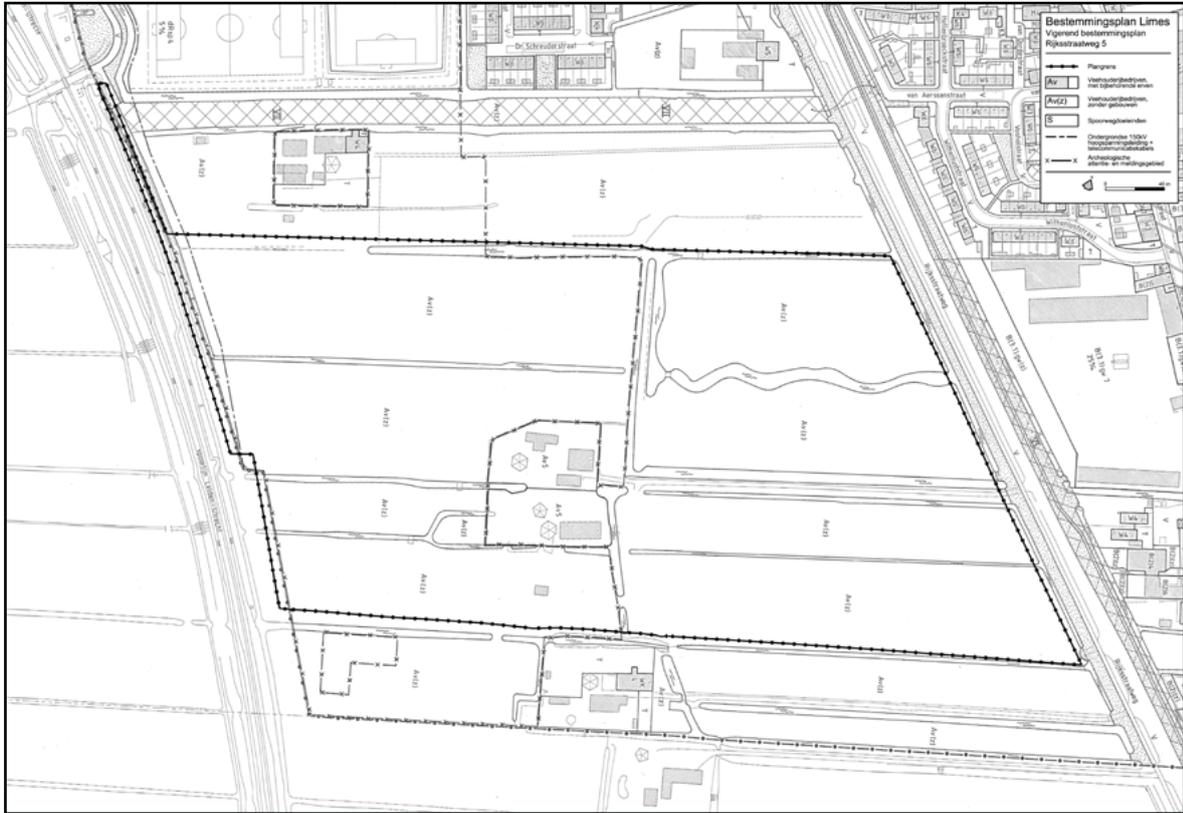
Het nieuwe plan bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een rij van maximaal 5 starterswoningen langs de Molenwetering met een maximaal bebouwd oppervlak van 260 m². De woningen hebben een maximale goothoogte van 6 meter een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het tweede deel is het achterterrein aan de Oude Rijn waar maximaal 4 woningen gerealiseerd mogen worden in de vorm van twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen. Het maximaal bebouwd oppervlak op deze kavel is 300 m² waarvan er maximaal 160 m² aaneengesloten mag worden bebouwd. De maximale goothoogte voor de woningen is 7 meter, de maximale bouwhoogte 12 meter. Alle onbebouwde gronden zullen privé worden uitgegeven zodat niet te bepalen is hoe groot het oppervlak verhard en onverhard terrein zal zijn. Wel kan worden aangegeven dat er geen water binnen het plangebied zal worden gerealiseerd.

Bereikbaarheid en parkeren

Het plan is bereikbaar via de Molenstraat. Voor de woningen direct aan de Molenstraat wordt een klein parkeerterrein gerealiseerd naast de woningen, ook kan er geparkeerd worden langs de Molenstraat zelf. De woningen op het achterterrein zullen parkeren op eigen terrein.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte in het plangebied.



Boven: bestemmingsplan; onder: huidige situatie



LOCATIE 17

Rijksstraatweg 5

Huidige situatie

Juridisch

In het vigerende bestemmingsplan (Zwammerdam 29 februari 1996) heeft de locatie de bestemming agrarische doeleinden met bijbehorende erven, waarbij op deze locatie ook veehouderijbedrijven, voor het houden van melk- en ander vee op (nagenoeg) open grond is toegestaan. Op de locatie geldt een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter (voor silo's 12 meter). Het bouwvlak kan volledig bebouwd worden met inachtneming van de (potentiële) landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Functioneel

De boerderij op het Landgoed Molenzigt, wordt sinds deze is aangekocht door de zorginstelling Ipse de Brugge niet meer gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. Momenteel wordt de boerderij gebruikt voor tijdelijke bewoning zodat deze nog in goede staat is. De voormalige stallen en bijgebouwen en het erf bevinden zich daarentegen in een slechte staat.

Ruimtelijk

Landgoed Molenzigt is gelegen ten zuidoosten van Zwammerdam, buiten de rode contour en is middelste van drie boerderijen op het Alphense deel van het groene venster tussen Zwammerdam en Bodegraven. De gronden die behoren bij het Landgoed Molenzigt beslaan ongeveer 2/3 van het Alphense deel van het venster. Het Landgoed heeft een oppervlak van ongeveer 14 hectare, waarbij het boerenerf ongeveer 0,8 hectare groot is. Op het erf is verschillende bebouwing aanwezig, waarvan een deel is vervallen, met een totaal bebouwd oppervlak van 1230 m². Op het erf is een groot aantal bomen aanwezig die voornamelijk aan de buitenrand van het erf zijn geplant. De gronden rondom het erf zijn ingericht als (agrarisch) grasland waarbij de sloten van het slagenlandschap nog duidelijk aanwezig zijn. Een van de sloten kent een opvallend meanderend verloop. Ten noorden van deze sloot zijn nog de restanten van de voormalige boomgaard te ontdekken. In totaal is er binnen het gehele plangebied 1230 m² aan bebouwing aanwezig, van de onbebouwde ruimte is alleen de oprijlaan verhard (815 m²). De overige onbebouwde ruimte is onverhard of water. De kwaliteit van het landgoed is, met uitzondering van het erf, erg hoog. Echter doordat het landgoed momenteel niet toegankelijk is voor omwonenden is deze kwaliteit slecht beleefbaar.

Bereikbaarheid en parkeren

De boerderij is bereikbaar via een oprit vanaf de Rijksstraatweg, het parkeren gebeurt op het erf van de boerderij.

Openbare ruimte

Er is geen openbare ruimte in het plangebied



Boven: luchtfoto; onder: randvoorwaarde kaart



Toekomstige situatie

Juridisch

Het plan aan de Rijksstraatweg 5 is direct in het bestemmingsplan Limes opgenomen.

Functioneel

Op het Landgoed Molenzigt zal Ipse de Brugge een instelling realiseren voor sterk gedraggestoorde licht verstandelijke gehandicapten (SGLVG+). Afhankelijk van de aard van de stoornis en/of het verleden van de cliënten zal bepaald worden of de cliënt in het open, het besloten of beveiligde deel van de instelling wordt gehuisvest. Naast de instelling voor SGLVG+ cliënten zal een deel van het landgoed worden ingericht voor recreatief medegebruik door middel van wandel- en fietspaden. Tevens zal in de noordoost-hoek van het Landgoed de voormalige boomgaard in ere worden hersteld en openbaar toegankelijk gemaakt.

Ruimtelijk

In samenspraak met Ipse de Brugge, de provincie Zuid-Holland en de Gemeente Alphen aan den Rijn wordt het plan voor het Landgoed Molenzigt verder uitgewerkt. Hierbij zal de huidige erfbebouwing worden gesaneerd en worden vervangen door een halfgesloten zorginstelling. De kenmerkende erfbeplanting zal daarbij zoveel mogelijk worden gespaard. Samen met het omliggende land wordt het terrein getransformeerd naar een zorglandgoed, waarbij het provinciale beleidskader voor nieuwe landgoederen als uitgangspunt zal dienen. Dit houdt onder andere in dat een deel van het landgoed opengesteld wordt voor omwonenden.

In het bestemmingsplan is er ruimte om een gebouw te realiseren van circa 4100 m². In de huidige plannen is echter een kleiner gebouw van circa 3600 m² bedacht, bestaande uit drie parallel aan elkaar liggende bebouwingsstroken. De middelste hiervan zal iets hoger worden uitgevoerd, zijnde het hoofdgebouw ('woonboerderij'), geflankeerd door twee wat lagere zijbeuken ('schuren/zomerhuis'). De drie bouwvolumes worden onderling bouwkundig gekoppeld waardoor er zes patio's ontstaan, als buitenruimte voor de cliënten in het gesloten gedeelte van de instelling. Deze oplossing vergroot de veiligheid van de instelling maar heeft als nadeel dat het gebouw in totaal meer volume zal hebben.

Het landgoed rondom de instelling zal deels, het noordelijke deel, openbaar worden gemaakt. Het zuidelijke deel zal daarentegen alleen toegankelijk zijn voor medewerkers en cliënten van Ipse de Bruggen. De scheiding tussen het openbare en gesloten deel van het Landgoed wordt gerealiseerd doormiddel van natuurlijke barrières, voornamelijk sloten. Waar dit niet mogelijk is zullen hekwerken geplaatst worden.

Het niet openbare deel van het Landgoed zal niet veranderen, de inrichting zal voornamelijk grasland zijn en rondom en op het erf zullen nog steeds bomen aanwezig zijn. In het openbare deel van het Landgoed zullen wel een aantal aanpassingen plaatsvinden. Zo zal er een struinpad worden aangelegd van de Rijksstraatweg naar de Spoorlaan, ook zal de voormalige boomgaard weer worden aangeplant. Deze boomgaard is openbaar toegankelijk en zal worden onderhouden door cliënten van Ipse de Brugge.

De kwaliteit van het Landgoed zal behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Het openstellen van een deel van het Landgoed zorgt er voor dat deze kwaliteit ook waarneembaar wordt en dat er een 'ommetje' mogelijk is.

Bereikbaarheid en parkeren

De bebouwing op het landgoed is bereikbaar via de huidige oprit vanaf de Rijksstraatweg, tevens wordt er een onverharde (nood)verbinding aangelegd naar de Spoorlaan. Het parkeren zal gebeuren binnen het erf.

Openbare ruimte

Het terrein blijft in particulier eigendom waarbij het grotendeels (het noordelijk deel) openbaar toegankelijke wordt gemaakt. In het noordelijk deel zal een boomgaard worden gerealiseerd en tevens een struinpad van de Rijksstraatweg naar de Spoorlaan. Door de aanleg van het struinpad zal het voor de bewoners van Zwammerdam mogelijk worden om een 'ommetje' te kunnen maken: via het struinpad naar de Spoorlaan en eventueel via het Landgoed Hooge Burch terug naar Zwammerdam.

Gemeente
Alphen aan den Rijn



Stadhuisplein 1 - Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
T 14 0172
F 0172 - 465 485
E gemeente@alphenaandenrijn.nl