



Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 28 november 2024, nr 3476677

De griffier,



Nieuwe Horizonen

Stedenbouwkundige visie

November 2024

Alphen aan den Rijn

Inhoudsopgave

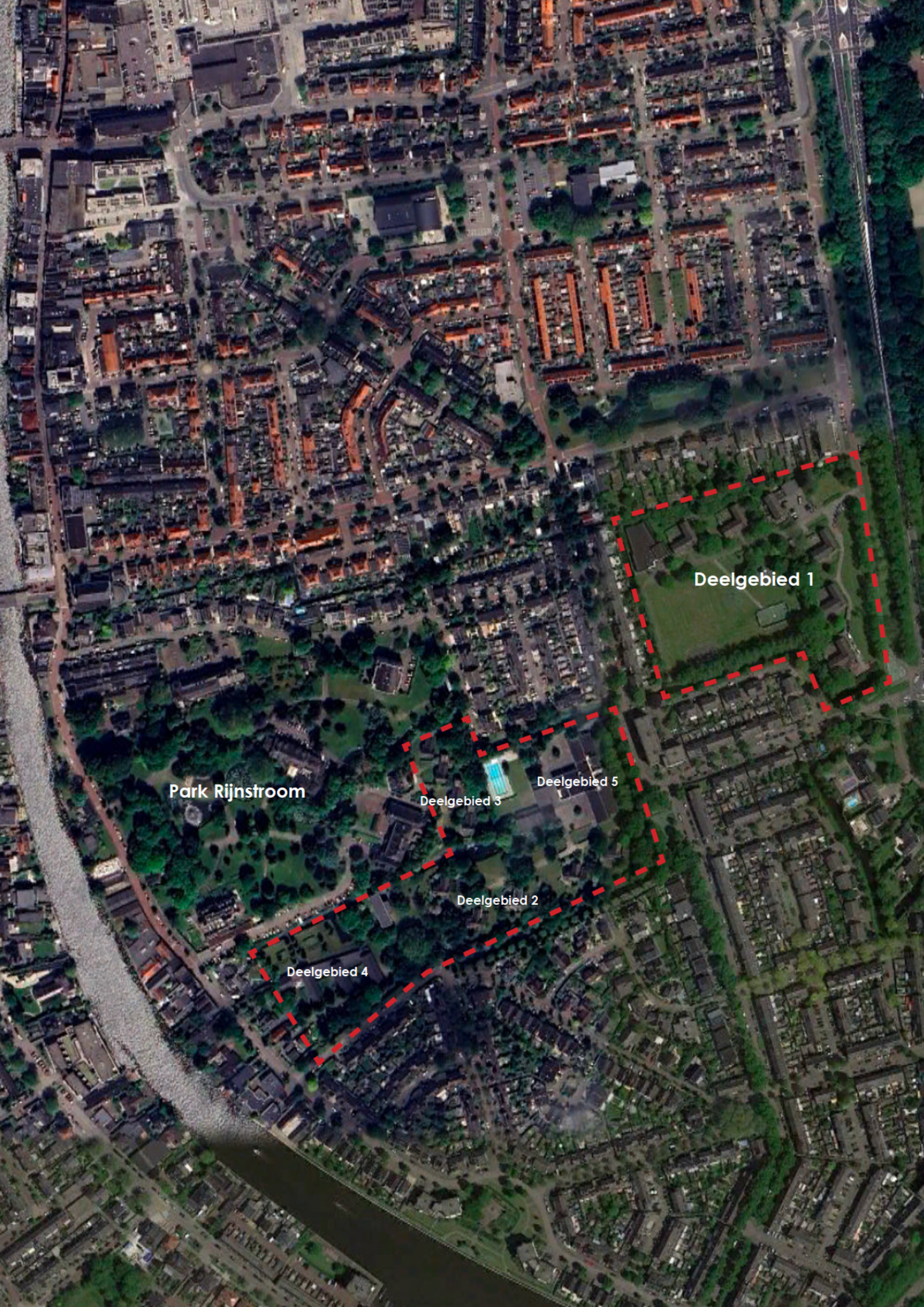
Inleiding	
Aanleiding	5
Opgave	7
Visie	7
Uitwerking	9
Programma	
Beeldkwaliteit	27



Aanleiding

De woonzorglocatie IHUB-Rijnhove is toe aan vernieuwing. Gedacht wordt aan herontwikkeling van bestaande woongebouwen voor verkoop, terughuren en verbouw. De stedenbouwkundige studie brengt de mogelijkheden hiertoe in beeld, maar geeft nog geen eindbeeld. De woongebouwen aan de Orange Nassausingel en de Dominee Meijerlaan zijn vanuit cultuurhistorie en erfgoed geen monumenten, maar wel waardevol om hem te behouden. Zorgvuldig omgaan met herontwikkeling voor zowel de bestaande woongebouwen en de nieuwbouw en rekening houden met de landschappelijke kwaliteiten van Rijnstroompark vormt het uitgangspunt.

Er zijn programmatisch verschillende opties bedacht die globaal bestaat uit herontwikkeling en sloop-nieuwbouw. De uiteindelijke omvang van het programma zal in een later stadium worden bepaald, mede aan de hand van de financiële doorrekening.



Opgave

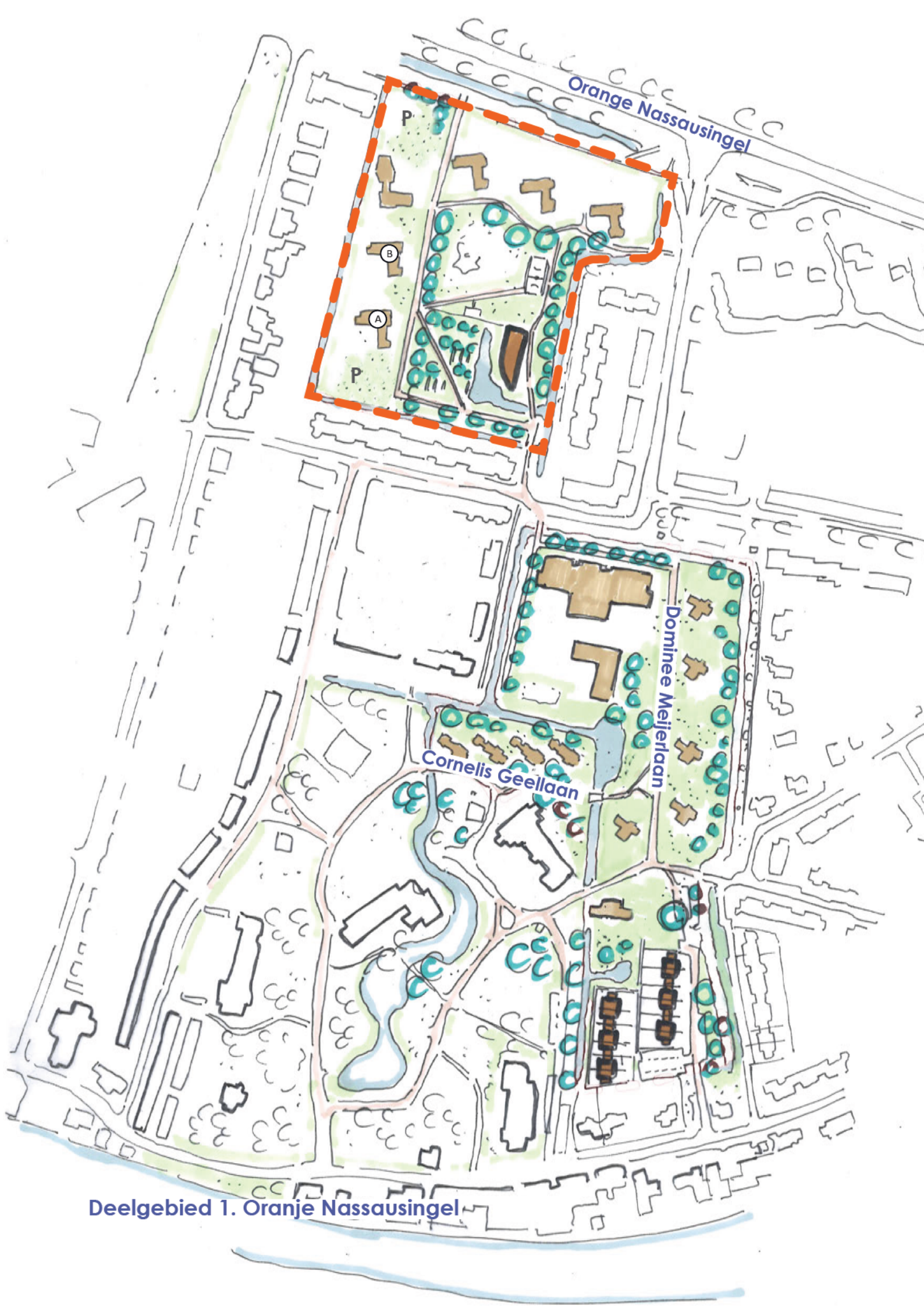
Binnen de deelgebieden visualiseren we de mogelijkheden voor de bestaande gebouwen van IHUB-Rijnhove. Zij willen het vastgoed verkopen, terughuren en verbouwen. De huidige gebouwen staan in en in nabijheid van Park Rijnstroom dat aantrekkelijk is gelegen in een parkachtige omgeving met karakteristieke monumentale paviljoens. Het parkachtige karakter van Park Rijnstroom willen we zoveel mogelijk behouden en versterken. Bestaande gebouwen met een waardevolle ensemble willen we behouden en zo min mogelijk aantasten. Het kantoor aan de Cornelis Geellaan is geen monument en geschikt voor sloop-nieuwbouw om ruimte te maken voor diverse woontypologieën.

Visie

Deze stedenbouwkundige visie biedt de nodige kaders voor deze ontwikkelingen en beperkt zich met name voor de bestaande gebouwen. In de visie wordt aansluiting gezocht bij de bestaande karakteristieken van Park Rijnstroom, zodat de toekomstige ontwikkelingen de identiteit van dit gebied blijft behouden.

Wonen in een groene parkachtige omgeving dat aansluit op Park Rijnstroom met zijn landschappelijke kwaliteiten en behoud van de karakteristieke bestaande paviljoens met een monumentale waarde of ensemble blijft het uitgangspunt.

De visie over groen, water en duurzaamheid dient nog onderzoek uitgevoerd te worden en zal nog nader uitgewerkt worden.



Uitwerking

Binnen de stedenbouwkundige visie voor dit gebied worden 5 deelgebieden onderscheiden. In de deelgebieden wordt in beeld beschreven wat de mogelijkheden zijn voor verbouw en nieuwbouw.

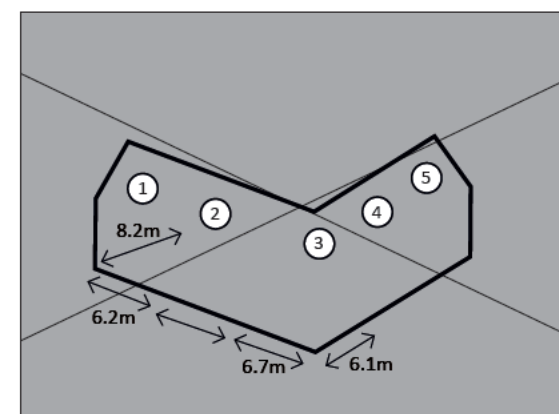
Deelgebied 1. Orange Nassausingel

Beschrijving

Aan de Orange Nassausingel bevindt zich een middelgroot gebied dat aan 3 kanten omgeven zijn door vrijstaande en aaneengeschakelde woningen. Binnen dit gebied zijn 6 paviljoenachtige woongebouwen uit de jaren '70 en een kleinschalig schoolgebouw uit de jaren '80 aanwezig. Deze woongebouwen hebben een L vorm bestaande uit 2 bouwlagen en een kap. Ze staan samen met de woongebouwen in een L vormige ensemble rondom een open grasveld met solitaire bomen. Het gehele ensemble van de gebouwen is met zijn rooilijn iets gedraaid ten opzichte van de omliggende woningen waardoor het ensemble en het wonen in een park versterkt.

Het kleinschalige schoolgebouw uit de jaren '80 heeft geen monumentale waarde en hoeft niet behouden te worden. Deze locatie is geschikt voor bewoners- en bezoekersparkeren.

Programma

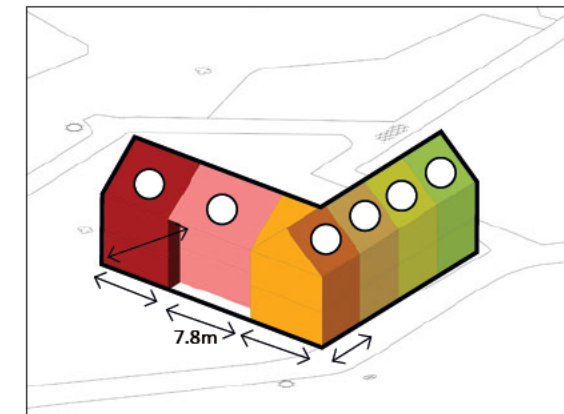
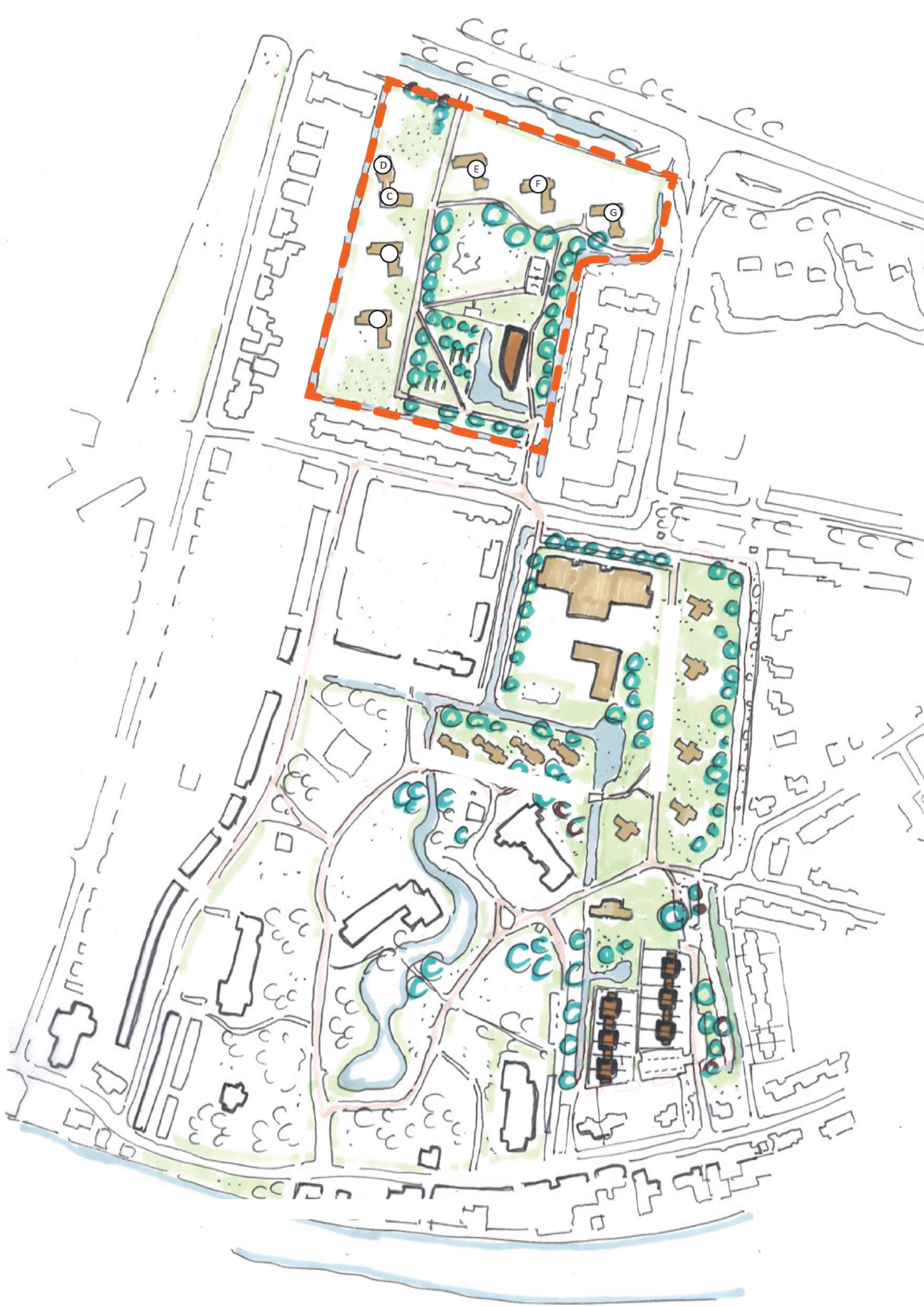


Gebouw A & B - Hergebruik

- 1) eengezinswoningen 125m² bvo/ 94 m² gbo
- 2) eengezinswoningen 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 3) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82 m² gbo
- 4) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82 m² gbo
- 5) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 17 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 10 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 7 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 5 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)



Gebouw E, F & G - Transformatie

- 1) eengezinswoning 125m² bvo/ 94 m² gbo
- 2) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 3) eengezinswoning 77m² bvo/ 63 m² gbo
- 4) eengezinswoning 77m² bvo/ 63 m² gbo
- 5) eengezinswoning 77m² bvo/ 63 m² gbo
- 6) eengezinswoning 87m² bvo/ 71 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 20 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 8 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 8 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 6 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)



Gebouw C - Transformatie

- 1) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 2) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo
- 3) eengezinswoning 135m² bvo/ 111 m² gbo

De eengezinswoningen kunnen ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld

- 15 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 6 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 6 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 3 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Gebouw D - Transformatie

- 1) eengezinswoning 145m² bvo/ 107 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 6 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 3 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 2 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aansluiting bij het parkachtige karakter van de omgeving en behoud van de paviljoenachtige architectuur van de woongebouwen zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Buitenruimte

De woningen hebben op de begane grond een smalle voor- en achtertuin (maximaal 3,5 tot 5 meter), dat aan het park of aan een collectieve tuin grenst. De erfafscheiding van prive naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.



Deelgebied 1. Oranje Nassausingel

Het bestaande trapveldje met het basketbalveld en een kunstwerk biedt ruimte voor een kleinschalig paviljoen (H) voor ontmoeting in een groen parkachtige setting.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren in groene hoven aangelegd met grasbetontegels en hagen en/of plantenvakken rondom. De groene hoven zijn gelegen aan de randen van het plangebied, zodat het gebied zoveel mogelijk autovrij blijft en het groene parkachtige karakter overeind blijft. Er dient ook goed onderzoek uitgevoerd te worden naar de impact van een ontwikkeling op verkeersdrukte en ontsluitingen in de omgeving.

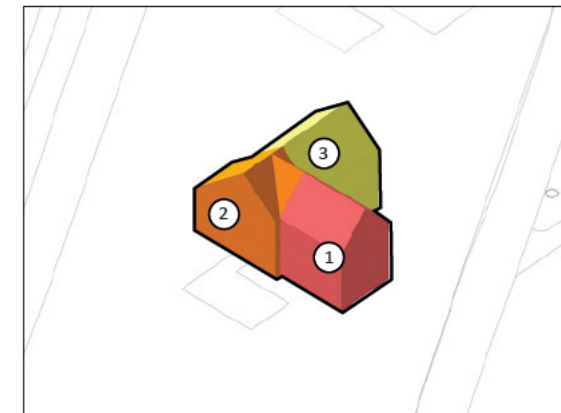


Deelgebied 2. Dominee Meijerlaan

Deelgebied 2. Dominee Meijerlaan - West

Beschrijving

Aan de Dominee Meijerlaan bevinden zich 5 vrijstaande woongebouwen uit de jaren '70, bestaande uit 1 a 2 bouwlagen met een kap. Er is op de begane grond een losse aanbouw uit de jaren '90 aanwezig die behouden kan blijven voor bergingen. De rooijlijn van de 5 vrijstaande gebouwen zijn op deze locatie ook gedraaid waardoor het ensemble en het wonen in een park versterkt.



Gebouw H, I, J, K & L - Transformatie

- 1) eengezinswoningen 95m² bvo/ 78 m² gbo
- 2) eengezinswoningen 100m² bvo/ 82m² gbo
- 3) eengezinswoningen 135m² bvo/ 111 m² gbo

Het gebouw kan ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen:

- 13 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 6 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 4 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 3 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Programma

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aansluiting bij het parkachtige karakter van de omgeving en behoud van de paviljoenachtige architectuur van de woongebouwen zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren in een groene hof aangelegd met grasbetontegels en hagen en/of plantenvakken rondom. Het parkeerhofje bevindt zich tussen de woongebouwen I en J.

Buitenruimte

Rondom de woningen zijn tuinen aanwezig dat aan de Dominee Meijerlaan en aan het park grenst. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig



Deelgebied 3. Dominee Meijerlaan - Oost

Beschrijving

Aan de oostzijde van de Dominee Meijerlaan bevinden zich twee schoolgebouwen uit de jaren '70 en de jaren '90. Beiden gebouwen zijn geen monumenten, maar kunnen wel behouden blijven voor tijdelijke huisvesting. Sloop-nieuwbouw en/of transformatie biedt kansen om nieuwe doelgroepen te huisvesten. Voor de openbare ruimte biedt de aansluiting van de Dominee Meijerlaan op de Korenmolen kansen om het park meer een openbare karakter te geven.

Programma



Sloop/nieuwbouw - Scenario 1

24 grondgebonden woningen (beukmaat 6m)
150m² bvo/ 123 m² gbo (vrije sector)



Sloop/nieuwbouw - Scenario 2

24 appartementen (sociale huur)
60m² bvo/ 49 m² gbo

24 appartementen (midden huur)
90m² bvo/ 74 m² gbo



Gebouw M - Transformatie voor bijzondere doelgroepen

Totaal 830m² bvo

- 30 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 15 x één of twee persoonsuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 11 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 8 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)



Gebouw N - Transformatie voor bijzondere doelgroepen

Totaal 2.500m² bvo

- 100 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 50 x één of twee persoonsuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 33 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 25 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor hergebruik is het uitgangspunt de plint van de schoolgebouwen meer een open karakter krijgen door middel van voordeuren, raamopeningen en/of openslaande deuren en tuinen die aansluiting hebben op het parkachtige karakter van de omgeving.

Voor sloop-nieuwbouw is het uitgangspunt maximaal 2 woongebouwen met 2 bouwlagen en een kap, parkeren uit het zicht en een landschappelijke inpassing.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren langs de rand van het deelgebied aangelegd met grasbetontegels en hagen en/of plantenvakken rondom.

Buitenruimte

Voor en achter de woningen zijn terrassen van 3 tot 5 meter diep aanwezig die aan een collectieve tuin grenst met ruimte voor ontmoeting en/ of spelen. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.

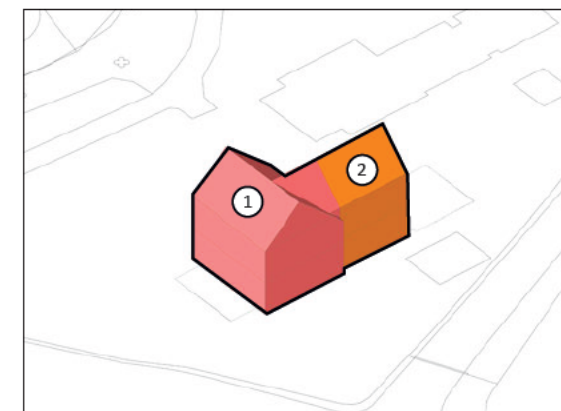


Deelgebied 3. Cornelis Geellaan

Beschrijving

Aan de Cornelis Geellaan bevinden zich 4 vrijstaande woongebouwen uit de jaren '70, bestaande uit 1 a 2 bouwlagen met een kap. Er is op de begane grond een losse aanbouw uit de jaren '90 aanwezig die behouden kan blijven voor bergingen. De rooijlijn van de 5 vrijstaande gebouwen zijn op deze locatie ook gedraaid waardoor het ensemble en het wonen in een park versterkt.

Programma



Gebouw O, P, Q & R

- 1) eengezinswoningen 150m² bvo/ 119 m² gbo
- 2) eengezinswoningen 90m² bvo/ 71m² gbo

De eengezinswoningen kunnen ook omgevormd worden voor bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld

1 x eengezinswoningen 150m² bvo of...

- 6 x éénpersoonshuishouden (minimaal 20 m² bvo)
- 3 x één of twee persoonshuishouden (minimaal 40 m² bvo)
- 2 x drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Aansluiting bij het parkachtige karakter van de omgeving en behoud van de paviljoenachtige architectuur van de woongebouwen zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren op eigen terrein naast de woning.

Buitenruimte

Aan de achterzijde van de woningen richting de watergang bevinden zich de prive tuinen. De tuinen aan de voorzijde grenzen aan de Cornelis Geellaan. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.



Deelgebied 4. Cornelis Geellaan

Deelgebied 4. Cornelis Geellaan

Beschrijving

Aan de Cornelis Geellaan bevindt zich aan de westzijde twee kantoorgebouwen uit de jaren '80. Beide gebouwen hebben geen monumentale waarde en zijn mogelijk voor sloop-nieuwbouw. Het grote kantoorgebouw biedt diverse nieuwbouw mogelijkheden om verschillende doelgroepen aan te trekken.

Programma



Sloop/nieuwbouw - Scenario 1
38 appartementen
80m² bvo/ 61 m² gbo (middenhuur)



Sloop/nieuwbouw - Scenario 2
14 x twee onder één kapwoning
150m² bvo/ 119 m² gbo (vrije sector)



Sloop/nieuwbouw - Scenario 3
19 grondgebonden woningen (beukmaat 6m)
90m² bvo/ 74 m² gbo (vrije sector)

Sloop/nieuwbouw - Scenario 4
23 grondgebonden woningen (beukmaat 5m)
75m² bvo/ 62 m² gbo (middenhuur)

Sloop/nieuwbouw - Scenario 5
44 appartementen
66m² bvo/ 50 m² gbo (sociale huur)



Gebouw S - Transformatie

Totaal 420m² bvo

- 16 x éénpersoonshuizen (minimaal 20 m² bvo)
- 8 x één of twee persoonshuizen (minimaal 40 m² bvo)
- 5 x Drie volwassenen of klein gezin (minimaal 60 m² bvo)
- 4 x Vier volwassenen of medium gezin (minimaal 80m² bvo)



Gebouw S - Sloop - nieuwbouw

4 grondgebonden woningen (beukmaat 6m)
150m² bvo/ 123 m² gbo (vrije sector)



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor sloop-nieuwbouw is het uitgangspunt maximaal 2 bouwlagen en een kap, parkeren uit het zicht en een landschappelijke inpassing.

Parkeren

Bewoners en bezoekers parkeren aan de randen van het deelgebied of aan de Cornelis Geellaan.

Buitenruimte

Voor sloop - nieuwbouw van het grote kantoor geldt voor scenario 1, 3, 4 en 5 dat de begane grond appartementen of de grondgebonden woningen een eigen terras hebben die aan een collectieve tuin grenst met ruimte voor ontmoeting en/ of spelen. De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.

Voor scenario 2 geldt dat de ééngezinshuizen een voortuin en een eigen tuin aan de achterzijde hebben.

Voor gebouw S zijn privé tuinen aan de achterzijde mogelijk. De voortuin grenst aan het park.

De erfafscheiding van privé naar openbaar is zorgvuldig door middel van een haag of een plantenvak.



Beeldkwaliteit

Voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van de gebouwen voor zowel de nieuwbouw als voor de herontwikkeling van de bestaande paviljoens en de openbare ruimte worden de richtlijnen nader uitgewerkt in beeldkwaliteits- en inrichtingsplan.

Om toch richting te geven aan de uitstraling van de gebouwen en de buitenruimte, is ervoor gekozen om met een aantal inspiratiebeelden richting te geven om ook in gesprek te gaan met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Nieuwe woongebouwen sluiten in maat en schaal aan bij de omgeving. De paviljoens in het park Rijnstroom dienen als inspiratiebron te worden gebruikt, maar mogen wel eigentijds worden vormgegeven. Kleur- en materiaalgebruik dient te passen in en aan te sluiten op de omgeving. De detaillering is zorgvuldig en verfijnd.

De bestaande paviljoens worden zorgvuldig getransformeerd naar eengezinswoningen, waarbij de oorspronkelijke architectuur behouden en versterkt wordt.

De buitenruimte wordt zo groen mogelijk ingericht waarin de bestaande bomen en het parkachtige inrichting de hoofdrol spelen. Parkeren wordt zoveel mogelijk ingericht in groenen hoven en de overgang van privé naar openbaar wordt zorgvuldig ingericht.



