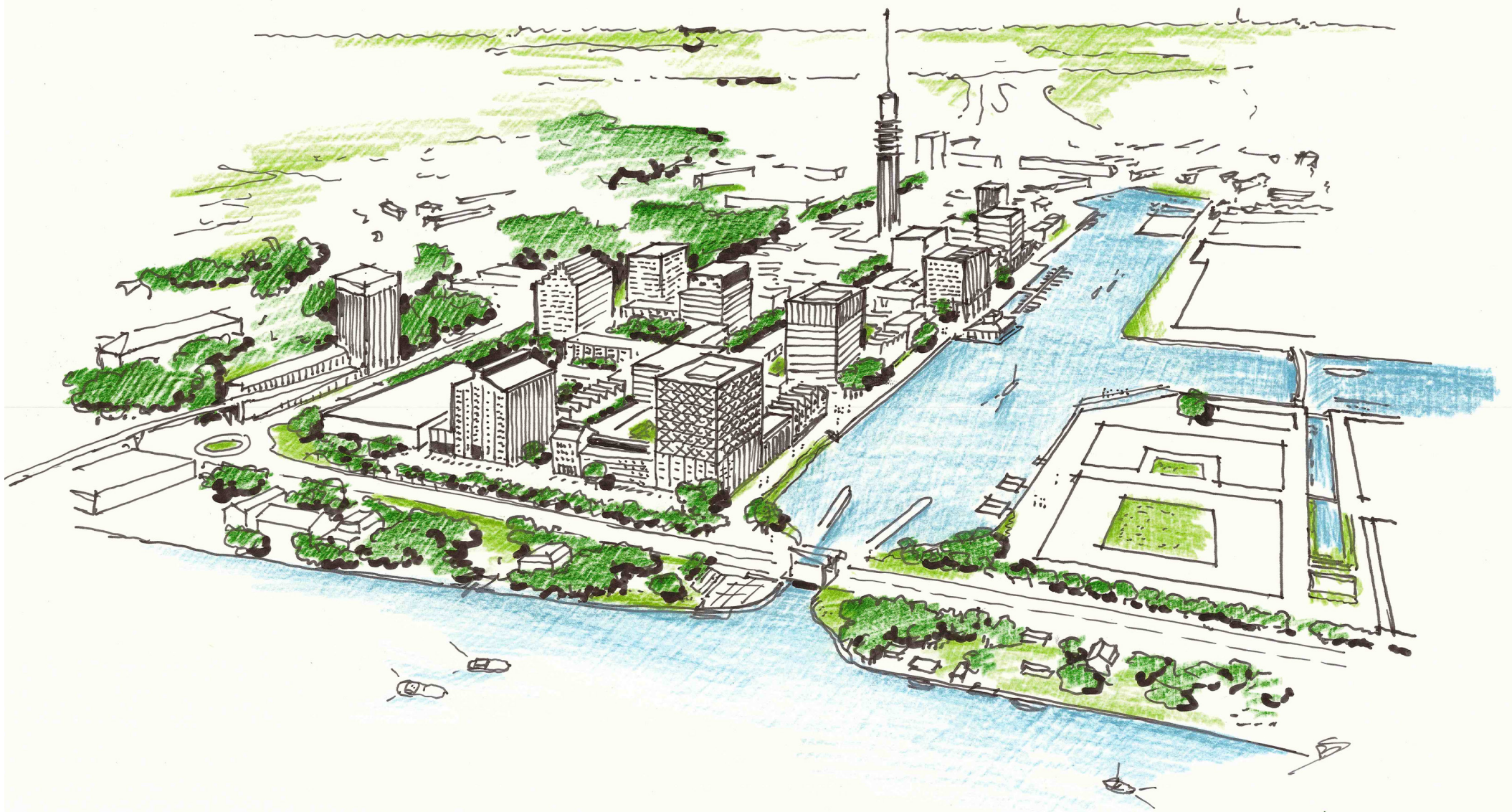
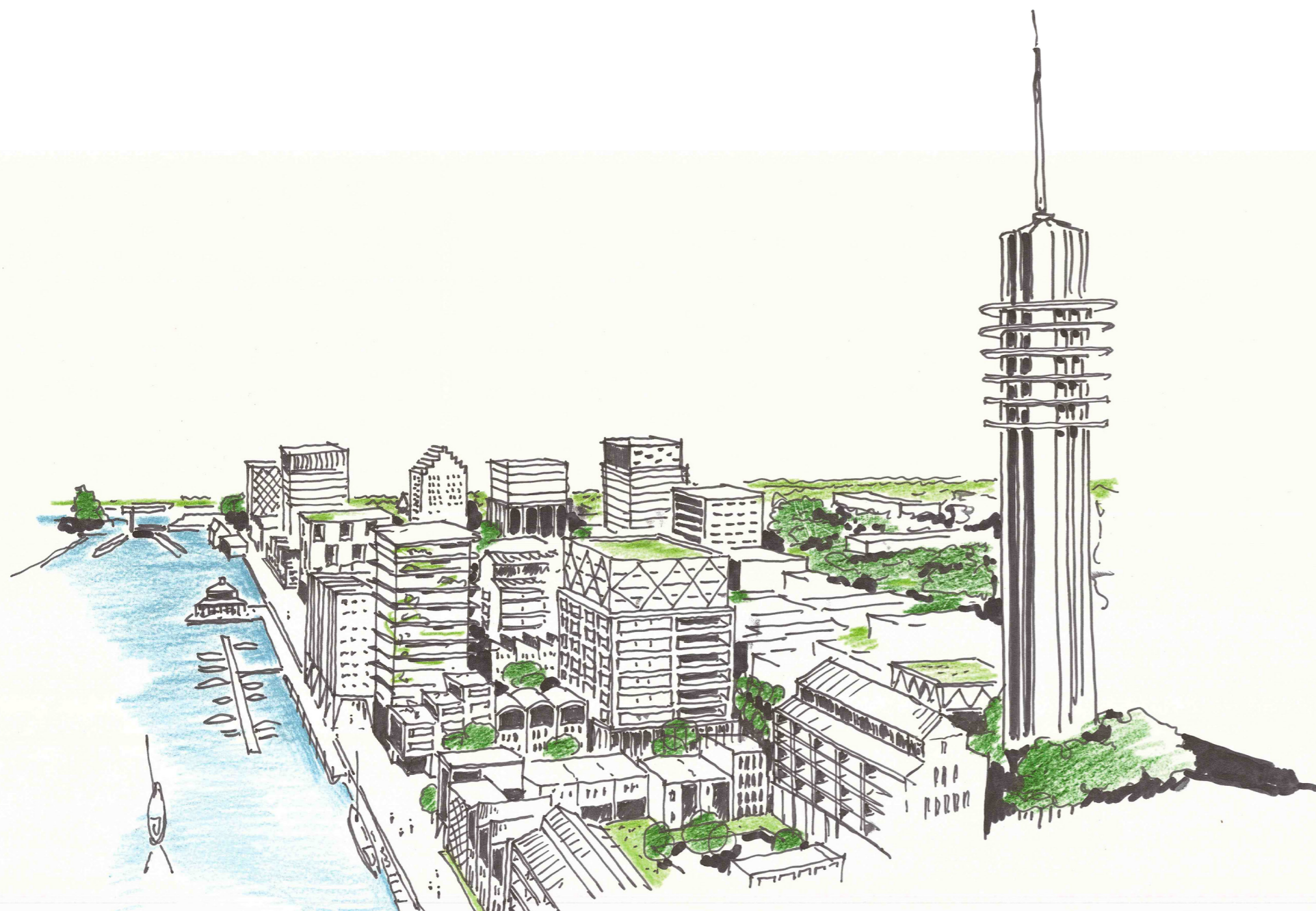
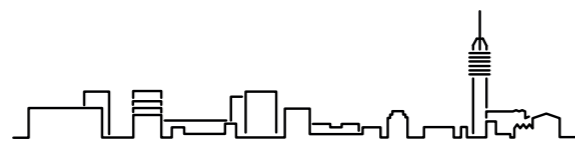


Geactualiseerd stedenbouwkundig plan Havenfront

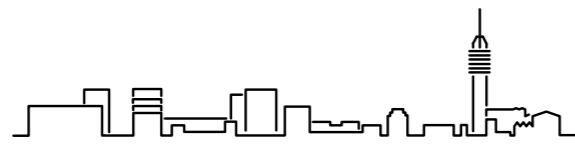
Alphen aan den Rijn

25 oktober 2023





1.	Inleiding	5
2.	Locatie	7
3.	Kader	8
3.1	Documenten	8
3.2	Bestemmingsplan	9
3.3	Eigendomsgrenzen en bouwvelden	10
3.4	Fasering	12
3.5	Telmodel	13
4.	Thema's	15
4.1	Contrasteren	15
4.2	Activeren	17
4.3	Verbinden	18
4.4	Toekomstige ontwikkelingen Rijnhaven	20
4.5	Verduurzamen	22
4.6	Financiële haalbaarheid	23
5.	Stedenbouwkundige hoofdopzet	24
5.1	Locatie: Het Rijnhavengebied	26
5.2	Kavel: Rijnhaven Oost	27
5.3	Hoofdblokken	28
5.4	Segmentering	29
5.5	Verbindingen en knopen	30
5.6	Dwaalsporen	31
5.7	Bouwhoogten	33
5.8	Mobiliteit	34
6.	Programma	37
6.1	Uitstraling en beeldkwaliteit	37
6.2	Bonusstrategie	38
6.3	Havenfront - Deel voor WBI-subsidie	39
6.4	Woningaantallen - gehele Havenfront (actieve deel)	40
7.	Plankaart	42
8.	Te onteigenen percelen	44
9.	Landschapsontwerp	50
10.	Impressie	51



Rijnhaven Oost is een kenmerkend stuk van Alphen aan den Rijn. Het is een plek vol bedrijvigheid waar van alles gebeurt. Er zijn hier bedrijven gevestigd, zoals de zand- en grindhandel en het veevoederbedrijf. Ook is dit gebied bekend van de kringloopwinkel.

Dit deel van de stad zal in de toekomst een bruisend woon-werkgebied worden, waar een hoge dichtheid zal zorgen voor levendigheid en activiteit. Ook zal dit gebied de verbinding vormen tussen het centrum van Alphen aan den Rijn en het

Groene Hart. Deze unieke locatie vol contrasten leent zich uitstekend voor een nieuw en levendig woon-werkgebied.

De al aanwezige contrasten zullen duidelijk herkenbaar blijven in het plan. Een aantal van deze contrasten zijn al herkenbaar in de skyline die in dit document aan de bovenkant van elke pagina schittert. Hierin wordt de Alphense laag afgewisseld met hoogbouw en gaat nieuwbouw samen met de iconische zendmast die er al staat.



1. Inleiding

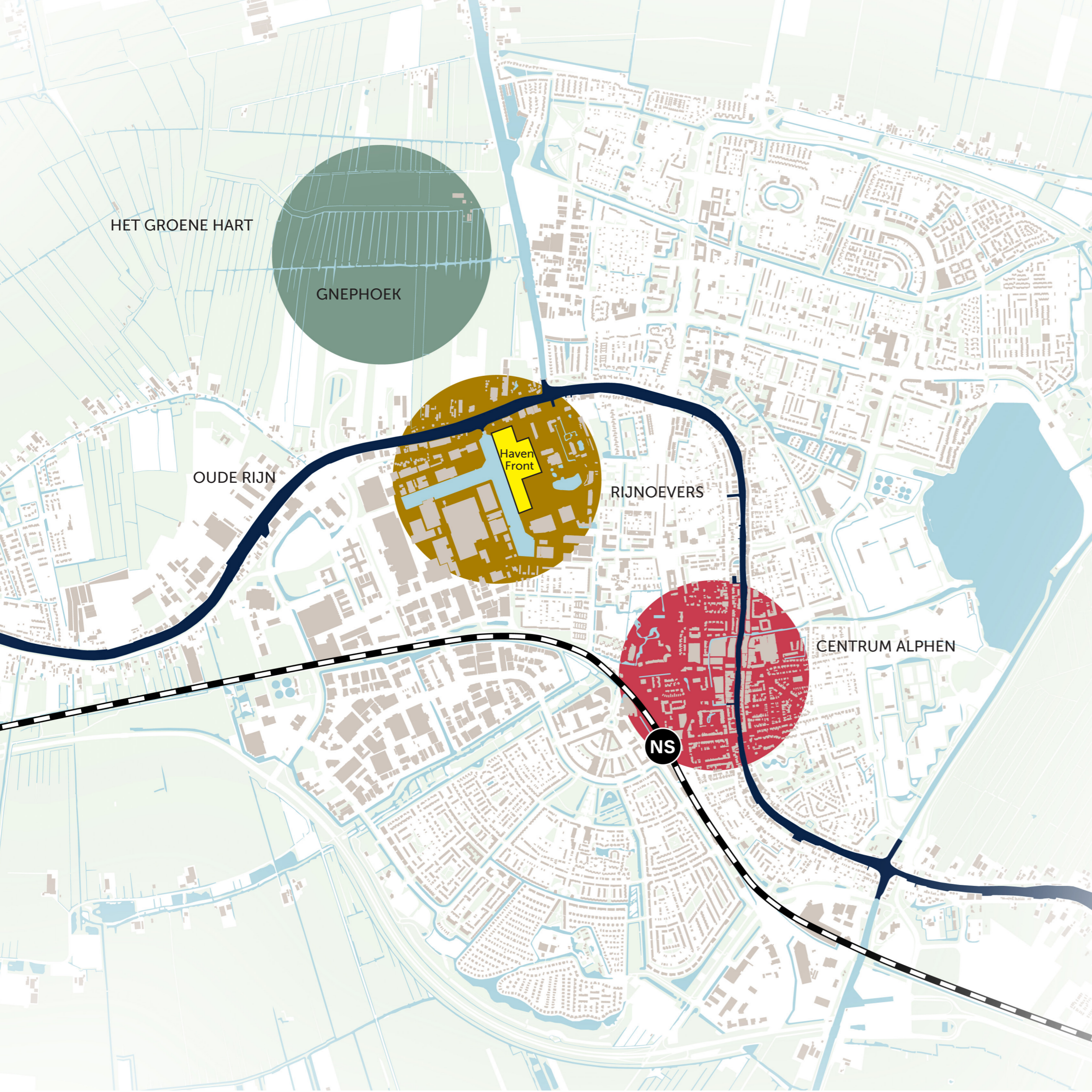
Al sinds de 'Transformatievisie Oude Rijnzone 2020' uit 2007 wordt er over de Rijnhaven gedacht, eraan getekend en gerekend. In het omgevingsplan, vastgesteld in 2016 en herzien in 2019, zijn concrete randvoorwaarden gesteld. In de stedenbouwkundige modellen die tussen 2018 en 2020 door Groosman in opdracht van de gemeente en BPD / Vink bouw zijn gemaakt, kreeg de transformatie voor het deelgebied Havenfront zijn eerste concrete vorm. Inmiddels zijn deze stedenbouwkundige modellen naar een hoger niveau getild, dankzij interdisciplinaire samenwerking en heldere kernwaarden voor het Havenfront.

Groosman heeft een telmodel opgezet om aan te tonen dat het toevoegen van kwaliteit goed samengaat met het realiseren van een stedelijke dichtheid. Dit telmodel vormt de basis van het stedenbouwkundig plan, maar geeft nog alle ruimte voor flexibiliteit. Hiermee wordt aangetoond dat er voor deze ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld om aanspraak te maken op de subsidie vanuit het rijk en de provincie Zuid-Holland.

Hiermee is het mogelijk geworden om de transformatie van de belangrijkste stukken van Rijnhaven Oost, het Havenfront, weer een stap verder te brengen richting realisatie.

Visualisatie bij stedenbouwkundig model april 2022





2. Locatie

De gemeente Alphen aan den Rijn bevindt zich centraal in het Groene Hart van de Randstad, goed bereikbaar vanuit de grote steden met auto en openbaar vervoer. Tegelijkertijd wordt het omringd door een puur Hollands landschap met een rijke cultuurhistorie, uitgestrekte polders en de Oude Rijn. Dit maakt Alphen aan den Rijn een gewilde woonplaats. De woningvraag in Alphen aan den Rijn groeit sneller dan het aanbod, waardoor de prijzen van woningen oplopen en het bemachtigen van een (sociale huur)woning steeds lastiger wordt. Om dit tegen te gaan, moeten er snel meer woningen bijkomen met doorstrommogelijkheden van verschillende inkomens- en leeftijdsgroepen, zodat ook doelgroepen zoals jongeren die (nog) geen wooncarrière hebben, niet buiten de boot vallen.

Historie van de Rijnhaven

De Oude Rijn, de noordgrens van het Romeinse Rijk, is bepalend voor de ontstaansgeschiedenis en de groei van Alphen aan de Rijn. Op kaarten uit de 18e en 19e eeuw wemelt het van de bedrijvigheid langs de Oude Rijn en in de jaren '60 van de vorige eeuw wordt Plan West (Rijnhaven) gerealiseerd voor de groeiende schaal van de bedrijvigheid.

Veel bebouwing in het werkgebied Rijnhaven is inmiddels verouderd. Dit biedt kansen voor transformatie en functiemenging, want Rijnhaven ligt gunstig ten opzichte van het centrum van Alphen aan de Rijn. Voorzieningen zijn dus al aanwezig, zoals De Baronie voor de dagelijkse boodschappen en het zwembad.

Met De Baronie Haven aan de zuidkant en Kop West aan de overzijde van de haven is dit slechts één van de ontwikkelingen die gaande is. Tegelijkertijd ontstaan met de Gnephoek in het noorden, Avifauna in het oosten en natuurlijk het water van de haven zelf, een gezonde balans tussen intensieve stedelijke ontwikkeling en de directe nabijheid van 'groen' en 'blauw'.

De Oude Rijn rond 1930 met de positie van de Rijnhaven





3. Kader

3.1 Documenten

- Aan dit stedenbouwkundige plan hebben de volgende documenten ten grondslag gelegen:
- Chw Omgevingsplan Rijnhaven Oost Gebiedsbeleid versie 14.12.2021
- Subsidie aanvraag bijlage 2: Situatie en ontwikkeling Rijnhaven Oost
- Chw-bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 NL.IMRO.0484.OPrijnhavenoost21-ON01

- Subsidie aanvraag bijlage 7: Ruimtelijke Onderbouwing
- Subsidievoorwaarden t.a.v. woningbouwprogrammering (aantallen en prijsklassen)
- Parkeernormen 2020 vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2020
- Convenant Klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Flyer Gnephoek mei 2020
- Ontwerpnatie Openbare Ruimte Rijnhaven Oost 1 november 2019
- Telmodel Havenfront juni 2020 van Groosman.

Visualisatie plangebied Havenfront bij subsidieaanvraag, najaar 2020



3.2 Bestemmingsplan

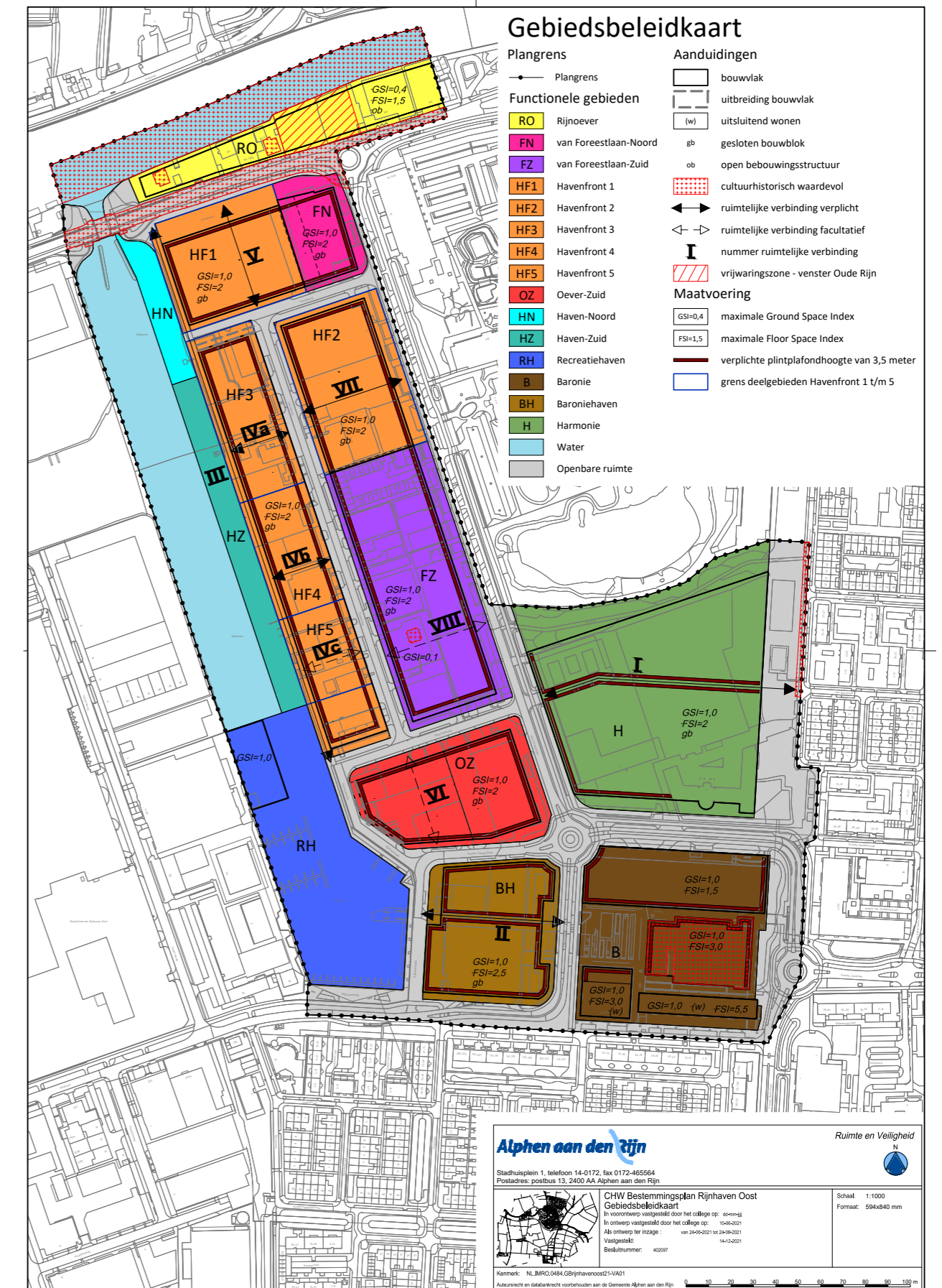
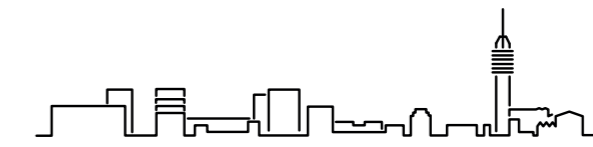
Het vastgestelde omgevingsplan vormt een belangrijke onderlegger voor dit Stedenbouwkundig plan. Hierin zijn bouwvelden aangegeven en per bouwveld is een maximale dichtheid op basis van de Floor Space Index FSI aangegeven.

Tevens zijn mogelijkheden geboden om een hogere FSI en daarmee meer programma te realiseren. Eén daarvan is de mogelijkheid om extra verbindingen te realiseren tussen de Energieweg enerzijds en de haven, de Van Foreestlaan, de Hoorn en Baronie Haven anderzijds.

Ook door het nemen van klimaatadaptieve maatregelen of door het opnemen van een verscheidenheid aan functies kan, volgens een systematiek van beloningsplanologie extra ontwikkelruimte worden 'verdiend'. Het omgevingsplan streeft verder een gewogen mix na tussen hoog- en laagbouw, zodat een divers stuk Alphen aan den Rijn wordt ontwikkeld.

Gebiedsbeleidskaart uit Chw Omgevingsplan Rijnhaven Oost 2021

De zwarte contouren vormen de bouwvelden.





3.3 Eigendomsgrenzen en bouwvelden



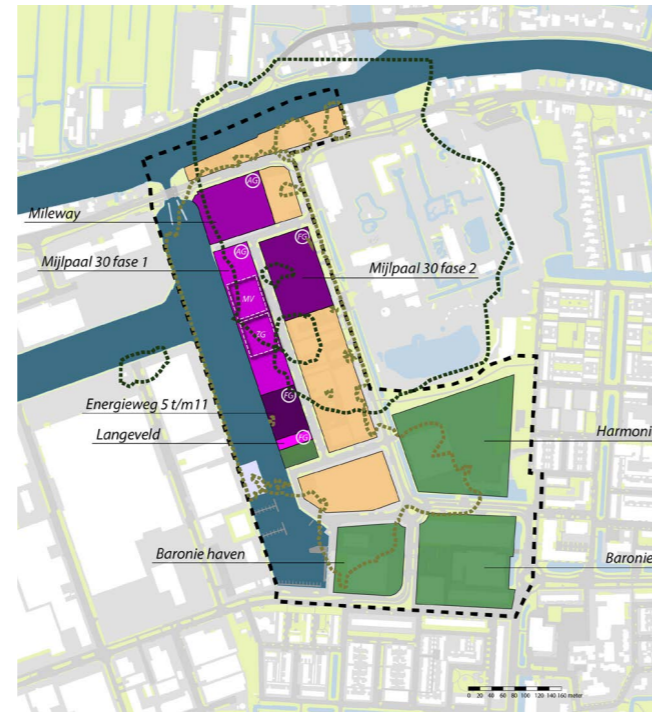


3.4 Fasering

De fasering, die is opgenomen in de Ruimtelijke Onderbouwing (bijlage 7) is grotendeels afhankelijk van de geluidscontour van de zand- en grondhandel en de geurcontour van de mengvoederhandel die momenteel centraal in het gebied liggen. Deze fasering en de genoemde aantallen zijn indicatief.

Legenda

- 'Havenfront'
- Langeveld; start bouw Q4 2021; 21 woningen
- Mijlpaal 30 fase 1; start bouw 2025; 253 woningen
- Mileway; start bouw 2026; 181 woningen
- Mijlpaal 30 fase 2; start bouw 2027; 174 woningen
- Energieweg 5t/m 11; start bouw 2028; 39 woningen
- Planlocatie in ontwikkeling/ontwikkeld
- Nog te ontwikkelen planlocaties
- Deelgebieden facilitair grondbeleid
- Deelgebieden actief grondbeleid
- Mengvoeder Van der Bijl
- Zand & Grindhandel
- Bestemmingsplan transformatie Rijnhaven-Oost
- 0,5 geurcontour
- 55 dB geluidscontour



3.5 Telmodel

De in de subsidieaanvraag genoemde aantallen zijn gebaseerd op ontwerpvoorstellen die door Groosman tussen 2018 en 2020 zijn gemaakt voor de eerste fase. Hierin is ook de door de gemeente, door de ontwikkelingscombinatie en vanuit de toegekende subsidie gewenste woningdifferentiatie opgenomen, die als basis geldt voor alle fasen.

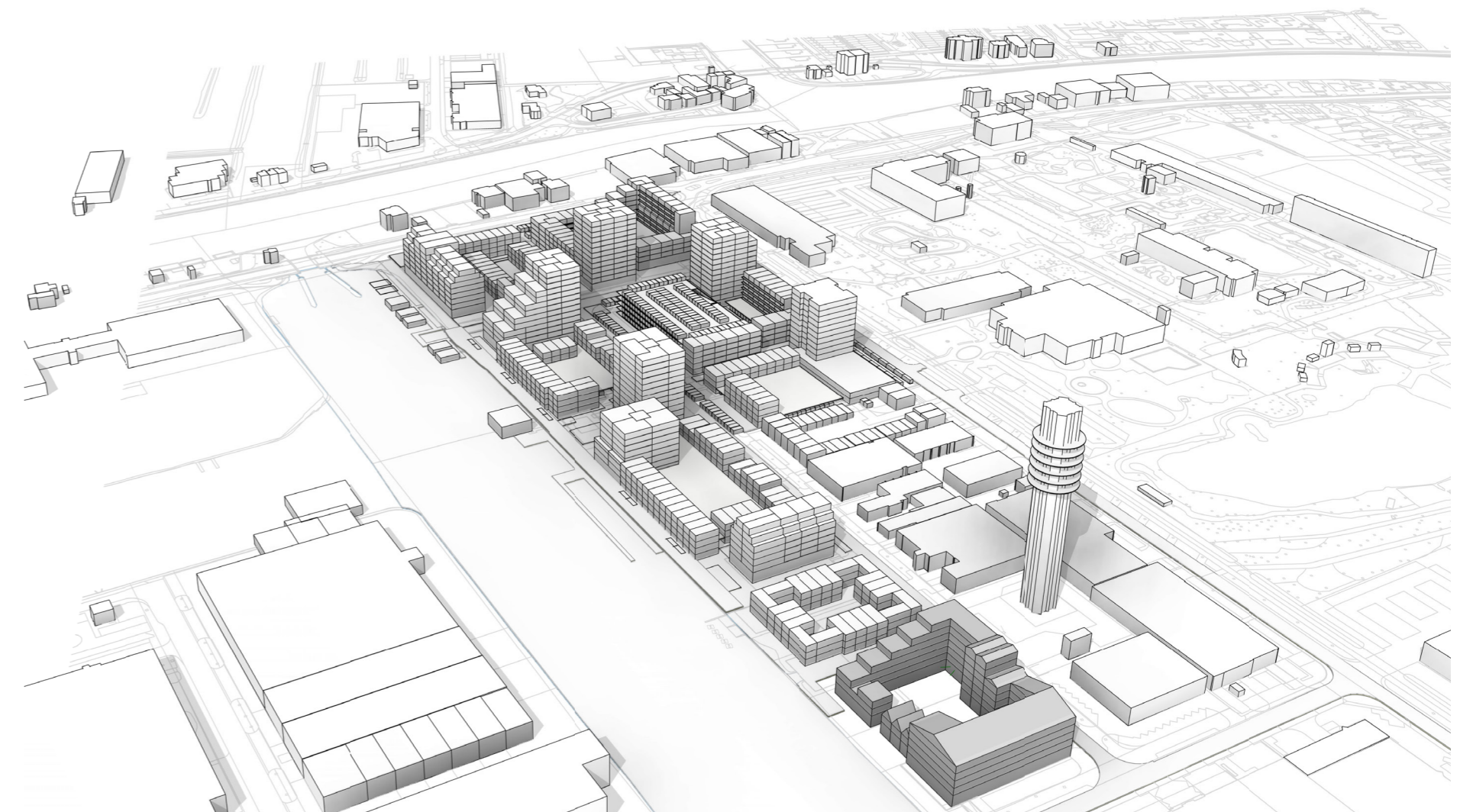
26% sociale woningbouw, gemiddeld 50m² GO (50% net onder en 50% net boven 50m² GO)

29% middeldure huurwoningen, gemiddeld GO 57m²

1% Betaalbare koop en 44% dure huur en koopwoningen. Hierbij is gepoogd het aantal grondgebonden woningen te optimaliseren. Het grootste deel van de appartementen heeft een GO van 80 - 130m². Bij de grondgebonden woningen wordt afgewisseld tussen 3- en 4-laagse woningen.

Stedenbouwkundig model april 2022

Inmiddels is het telontwerp doorontwikkeld tot de situatie die in onderstaande afbeelding is weergegeven.





4. Thema's

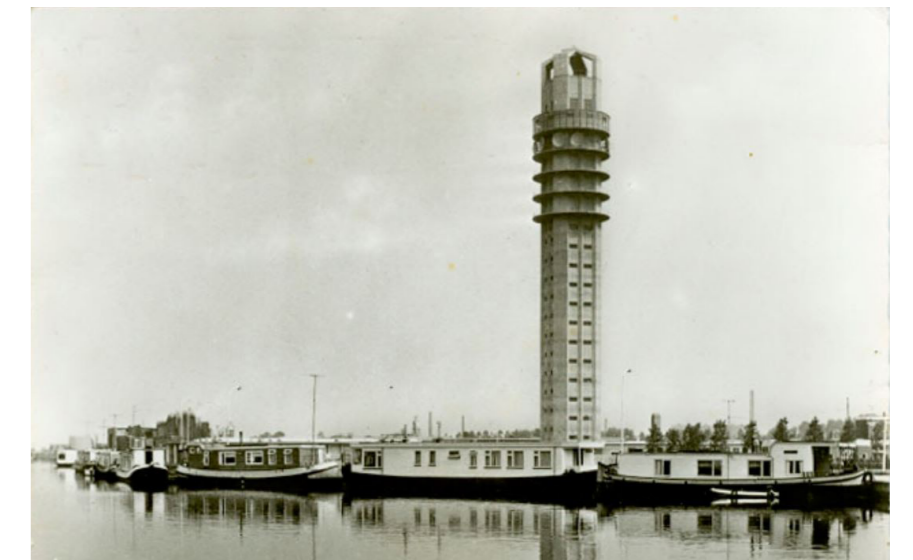
Om ervoor te zorgen dat Rijnhaven Oost een uniek woon-werkgebied wordt, is een stedenbouwkundig kader geschapen dat invulling geeft aan zes thema's: contrasteren, activeren, verbinden, toekomstige ontwikkelingen, verduurzamen en financiële haalbaarheid.

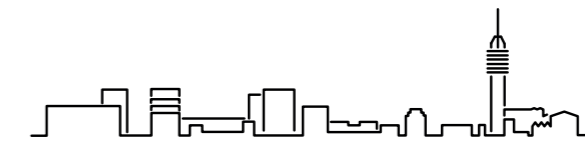
4.1 Contrasteren

De haven, met de zendmast letterlijk als stralend middelpunt,

vormt de identiteit van de ontwikkeling van Havenfront. Het industriële karakter linkt zowel het verleden van de haven als het dynamische toekomstige gebruik. Met de focus op het water en de bebouwing die een opmaat vormt tot de zendmast als ultieme uitschieter zal het karakter van de Rijnhaven het DNA van Havenfront vormen.

Een wereld van contrasten dus, wat bij de ontwikkeling van het Havenfront een leidend thema zal zijn. Zo zal deze ontwikkeling aansluiting vinden bij het bestaande karakter van het gebied. Contrasten tussen hoog en laag, massief en elegant, grof en fijn zullen dit gebied blijven karakteriseren, zoals het al jaren doet.

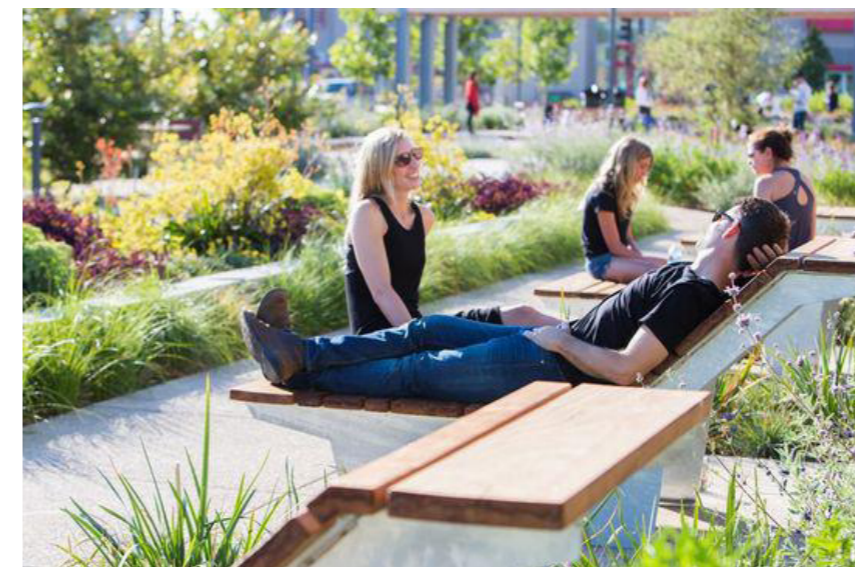
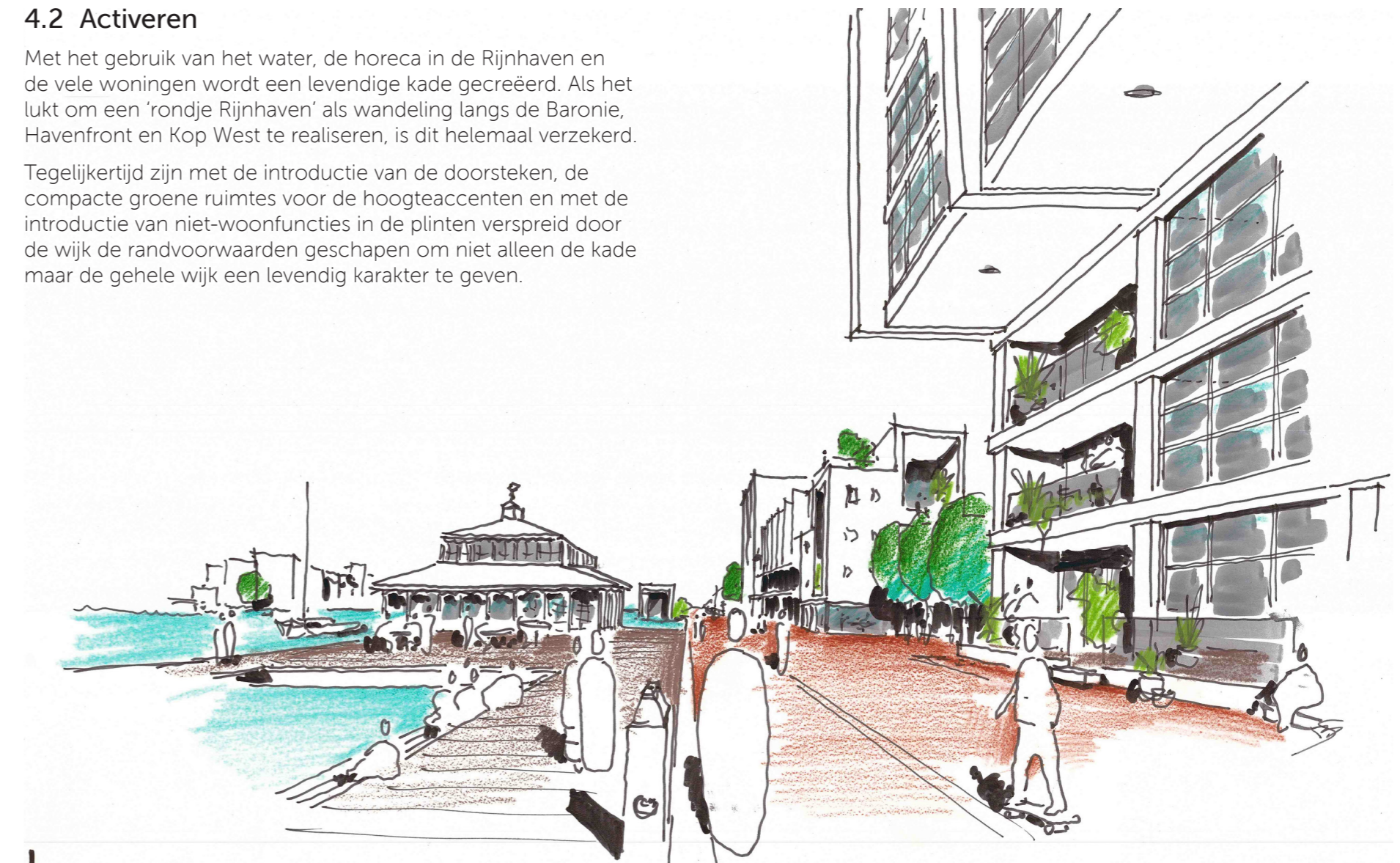




4.2 Activeren

Met het gebruik van het water, de horeca in de Rijnhaven en de vele woningen wordt een levendige kade gecreëerd. Als het lukt om een 'rondje Rijnhaven' als wandeling langs de Baronie, Havenfront en Kop West te realiseren, is dit helemaal verzekerd.

Tegelijkertijd zijn met de introductie van de doorsteken, de compacte groene ruimtes voor de hoogteaccenten en met de introductie van niet-woonfuncties in de plinten verspreid door de wijk de randvoorwaarden geschapen om niet alleen de kade maar de gehele wijk een levendig karakter te geven.

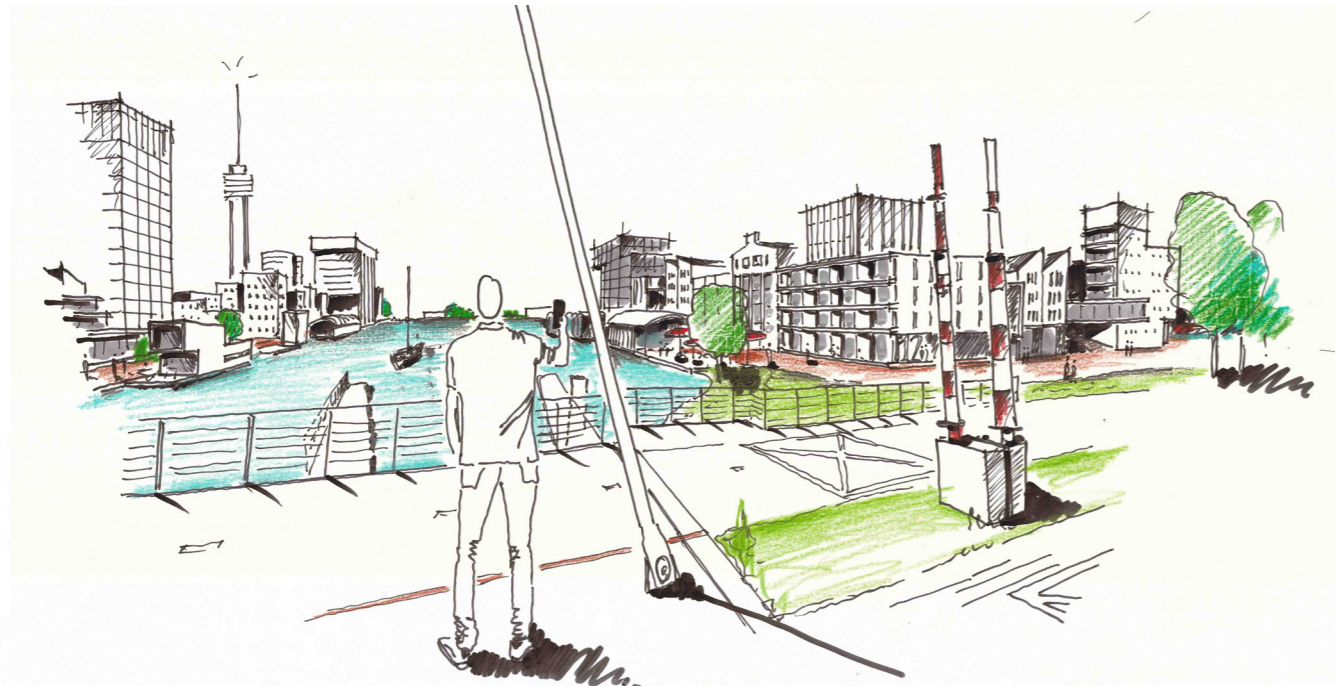




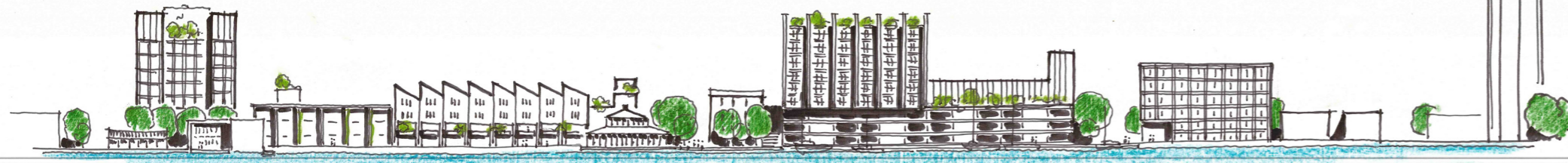
4.3 Verbinden

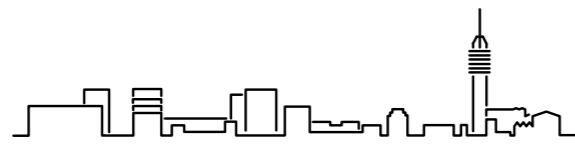
Fysiek, visueel, ecologisch, sociaal, landschappelijk, Havenfront is op allerlei aspecten verbonden met zijn omgeving. Door continuïteit in de profielen van de wegen. De fysieke verbindingen stoppen niet bij de grens, maar lopen ook door het plangebied heen, van Van Foreestlaan richting de haven en vanaf de Energieweg naar de Hoorn. Zo blijkt een ogenschijnlijk perifeer industriegebied centraal te liggen tussen

de uiteenlopende kwaliteiten in zijn omgeving. Met het gewenste 'rondje Rijnhaven', de in de toekomstig mogelijke wandeling rond de Rijnhaven die de Baronie, Kopwest en Havenfront oost verbindt, vormt een letterlijke vertaling van de verbondenheid.



Verbindingen tussen de Van Foreestlaan, de Energieweg en de Rijnhavenkade

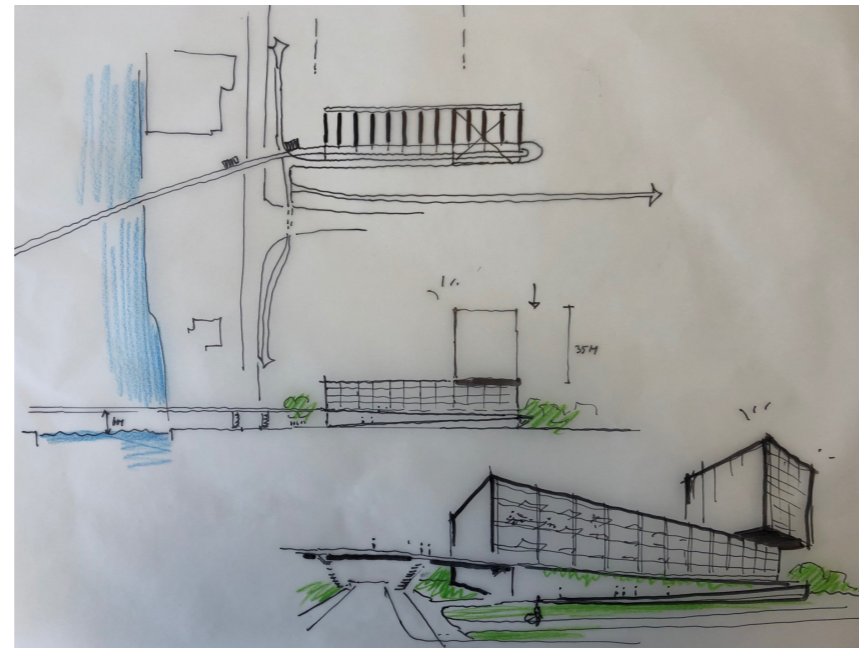




4.4 Toekomstige ontwikkelingen Rijnhaven

Als de Rijnhaven het gezicht is van de ontwikkeling van Havenfront, vormt de Van Foreestlaan de achtergrond. Ook Avifauna, met zijn entree vanaf de Hoorn ligt met zijn rug naar de Van Foreestlaan. Maar dit kan veranderen. Het verleggen van de entree van Avifauna naar de Van Foreestlaan is denkbaar, waarbij in een mobiliteitshub de pakeerbehoefte kan worden gecombineerd met de parkeerbehoefte van het zwembad of met de ontwikkeling in Havenfront. De ontwikkelingen bij hotel Van der Valk hangen hier nauw mee samen.

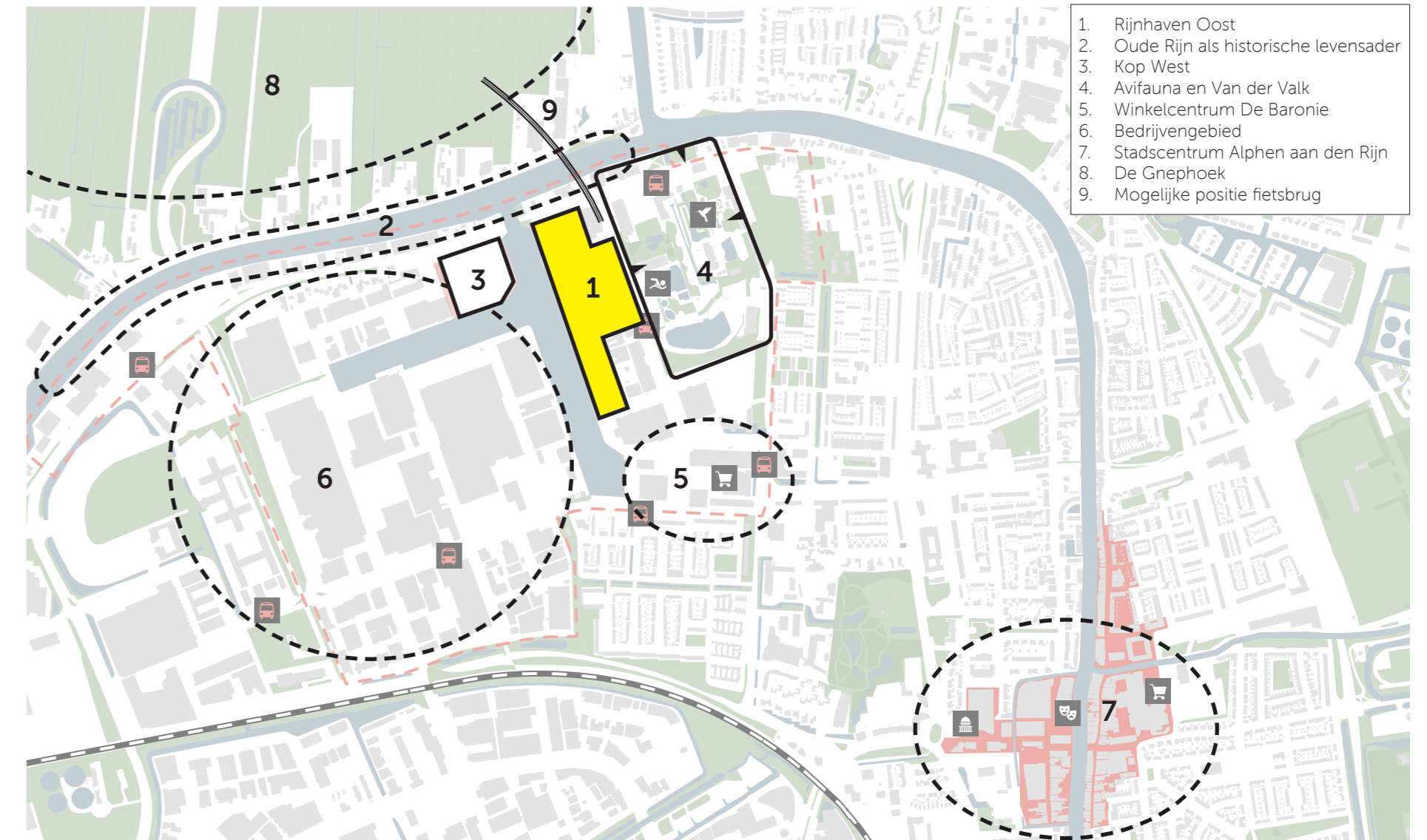
Tegen het Groene hart zijn ook nieuwe ontwikkelingen gepland. Het voornemen is om een fiets- en voetgangersbrug richting de Gnephoek aan te leggen, verhoogd langs de rotonde in de Hoorn en met zijn hellingbaan langs de Van Foreestlaan. Een mogelijkheid zou kunnen zijn deze hellingbaan te integreren in een nieuwe ontwikkeling op de hoek van de Van Foreestlaan en de Hoorn, waar nu de Sanisale / Keukensale en de Vismania gevestigd zijn. Havenfront wordt daarmee de schakel tussen de binnenstad en de Baronie enerzijds en het Groene hart anderzijds.



Fietshelling geïntegreerd in een mogelijke nieuwe ontwikkeling
Mogelijke positie fietsbrug en hellingbaan

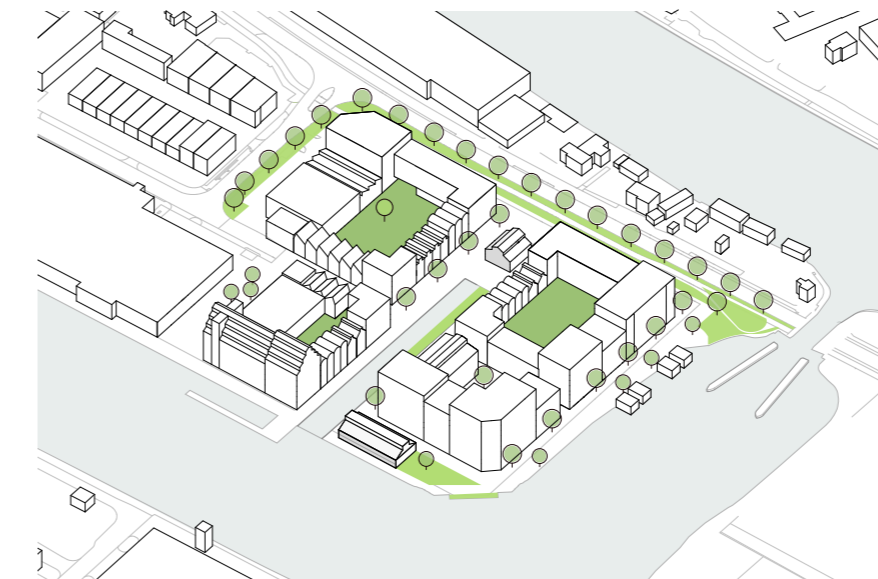


Synergie tussen Van der Valk en Avifauna



1. Rijnhaven Oost
2. Oude Rijn als historische levensader
3. Kop West
4. Avifauna en Van der Valk
5. Winkelcentrum De Baronie
6. Bedrijfsgebied
7. Stadscentrum Alphen aan den Rijn
8. De Gnephoek
9. Mogelijke positie fietsbrug

Stedenbouwkundig plan Kop West



Stadscentrum Alphen aan den Rijn





4.5 Verduurzamen

Duurzaamheid is geen apart thema maar een onderdeel van alle ontwerpkeuzen die voor het Havenfront worden gemaakt.

Mobiliteit

Ook in dit Stedenbouwkundig plan neemt de parkeervraag een belangrijke plek in en tegelijkertijd is het beperken van de automobiliteit een van de belangrijkste speerpunten van dit plan.

Je loopt naar de supermarkt in De Baronie, je fietst naar het centrum van Alphen aan de Rijn of in het weekend via de Gnephoek de polder in, je drinkt 's avonds wat op het terras bij het paviljoen in de haven en viert je kinderfeestje bij Avifauna. Door woningen in een hogere dichtheid te realiseren binnen Alphen aan de Rijn zijn de bewoners minder afhankelijk van het hebben van een auto voor hun dagelijks leven. Daarnaast wordt fietsen en wandelen gestimuleerd door aantrekkelijke publieke ruimtes.

Energie

Momenteel vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheid voor een collectief warmtesysteem voor Havenfront, waarbij ook wordt bekeken of de ontwikkelingen in de directe omgeving qua capaciteit meegenomen kunnen worden. Met de introductie van de BENG regels is gebouwgebonden energie-opwekking een verplichting, de hoop is dat door gebruik te maken van het water van de haven als bron van warmte hier op een kostenefficiënte wijze invulling kan worden gegeven. Bij de energievraag speelt de gezondheid van de bewoners een belangrijke rol. Daarom moet geluidsoverlast voorkomen zien te worden.

Klimaatadaptatie

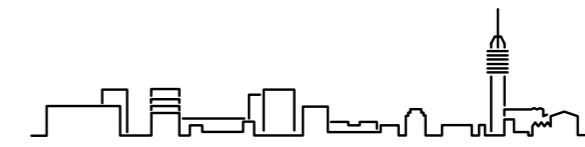
Via www.bouwadaptief.nl is het Convenant Klimaatadaptief Bouwen in Zuid-Holland te raadplegen. Hierin zijn minimale eisen ten aanzien van wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit en overstromingen bepaald.

In dit waterrijke gebied is het belangrijk dat het regenwater gefaseerd kan worden afgevoerd wanneer er piekbuien optreden. Groendaken en een groene invulling van de openbare ruimte dragen hieraan bij. Daarnaast heeft het vergoenen van de stad een remmend effect op de hittestress en wordt hiermee een aangenaam uitzicht gecreëerd voor bewoners van de hoogbouw.

In de binnenhoven zijn bomen in de volle grond mogelijk. Ten behoeve van waterinfiltratie en ter voorkoming van problemen voor droogte worden parkeerplekken die niet zijn overdekt voorzien van waterdoorlatende bestrating, zoals grastegels.

De hoeveelheid verharding in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt, bijvoorbeeld door het realiseren van een groenstrook voor waterinfiltratie tussen stoep en parkeerplaatsen of wadi's waar water na piekbuien tijdelijk kan worden opgevangen om de watersystemen te ontlasten. Deze infiltratiestroken kunnen via de doorsteken tot aan de haven worden gelegd.

Door de straten als bomenlanen in te vullen, wordt schaduw gecreëerd. Dit draagt bij aan de luchtkwaliteit, zorgt voor koelere straten en door de schaduwwerking op de gevels ook voor minder behoefte aan koeling in de woningen.



Biodiversiteit

Biodiversiteit wordt in dit plan gestimuleerd. Woningen grenzend aan het openbaar gebied krijgen de mogelijkheid van een geveltuintje. In het ontwerp wordt rekening gehouden met groen aan de gevels, dat dankzij de geveltuintjes kan wortelen in de volle grond en daardoor minder kwetsbaar is in tijden van droogte.

Alle straten zijn voorzien van bomen, en rond een aantal appartementsgebouwen zijn kleine parkjes voorzien.

De kade aan de Rijnhaven blijft grotendeels natuurlijk ingericht. Aan de gebouwen worden voorzieningen voor vogels en andere fauna voorzien.

Materiaalgebruik

De bouwsector produceert in Nederland het meeste afval, maar is ook goed voor ruim de helft van het gebruik van alle gerecyclede materialen. Ook in Havenfront kan worden bekeken hoe verdere stappen richting een circulaire samenleving kunnen worden gemaakt. Dat begint met hergebruik op de locatie zelf, wat kan er worden 'geogst' aan bouwmaterialen van de bestaande bebouwing en in hoeverre kan bestaande bestrating worden hergebruikt?

Zo liggen op diverse plekken stelconplaten op de achterterreinen van huidige bedrijven. Deze kunnen worden hergebruikt aan de kade en in de doorsteken aansluitend op het industriële karakter van het Havengebied.

Beton is de oorzaak van de meeste CO₂-uitstoot in de bouw. Indien constructies in hout uitgevoerd worden, verandert bouwen van een CO₂-bron in CO₂-opslag. Hout behoort niet tot de technische maar de biologische kringloop. Het waar mogelijk vervangen van beton door hout is wellicht de belangrijkste stap om te komen tot een werkelijk circulaire bouwwijze.



4.6 Financiële haalbaarheid

In het ontwerp zijn een aantal keuzes gemaakt om te komen tot een financieel haalbaar kader. De belangrijkste hiervan zijn:

Optimalisatie van het woningaantal nog boven het aantal van de subsidieaanvraag, rekening houdend met de wens voor een gezonde mix tussen gestapelde en grondgebonden woningen.

Pragmatische verdeling tussen uitgeefbare en niet uitgeefbare grond.

Straatprofielen blijven zoveel mogelijk behouden, zodat onnodige kosten voor de ondergrondse infrastructuur worden voorkomen. Ook de kade langs de Rijnhaven behoudt grotendeels zijn huidige karakter.

Beperken van het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen de gemeentelijke parkeernorm, en een qua bouwkosten gunstige parkeeroplossing.

Focus op woonkwaliteit. Door de introductie van de doorsteken met de kleine parkjes ontstaat niet alleen aan de kade maar door de hele wijk een prettige woonomgeving, wat zich vertaalt in gunstige opbrengsten.



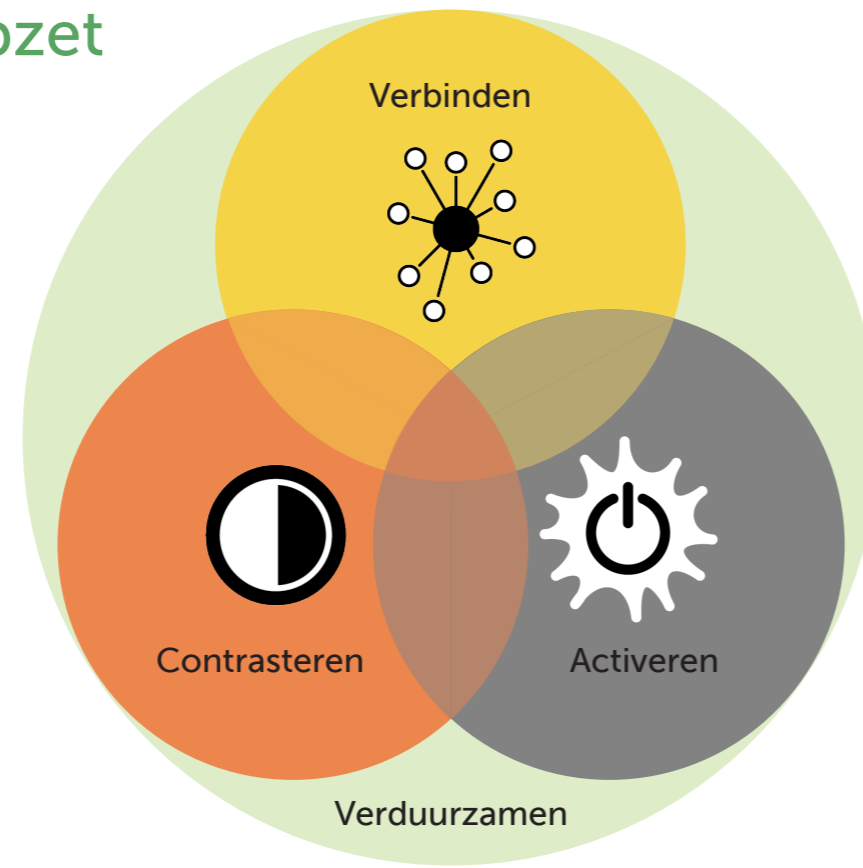


5. Stedenbouwkundige hoofdopzet

Kernwaarden

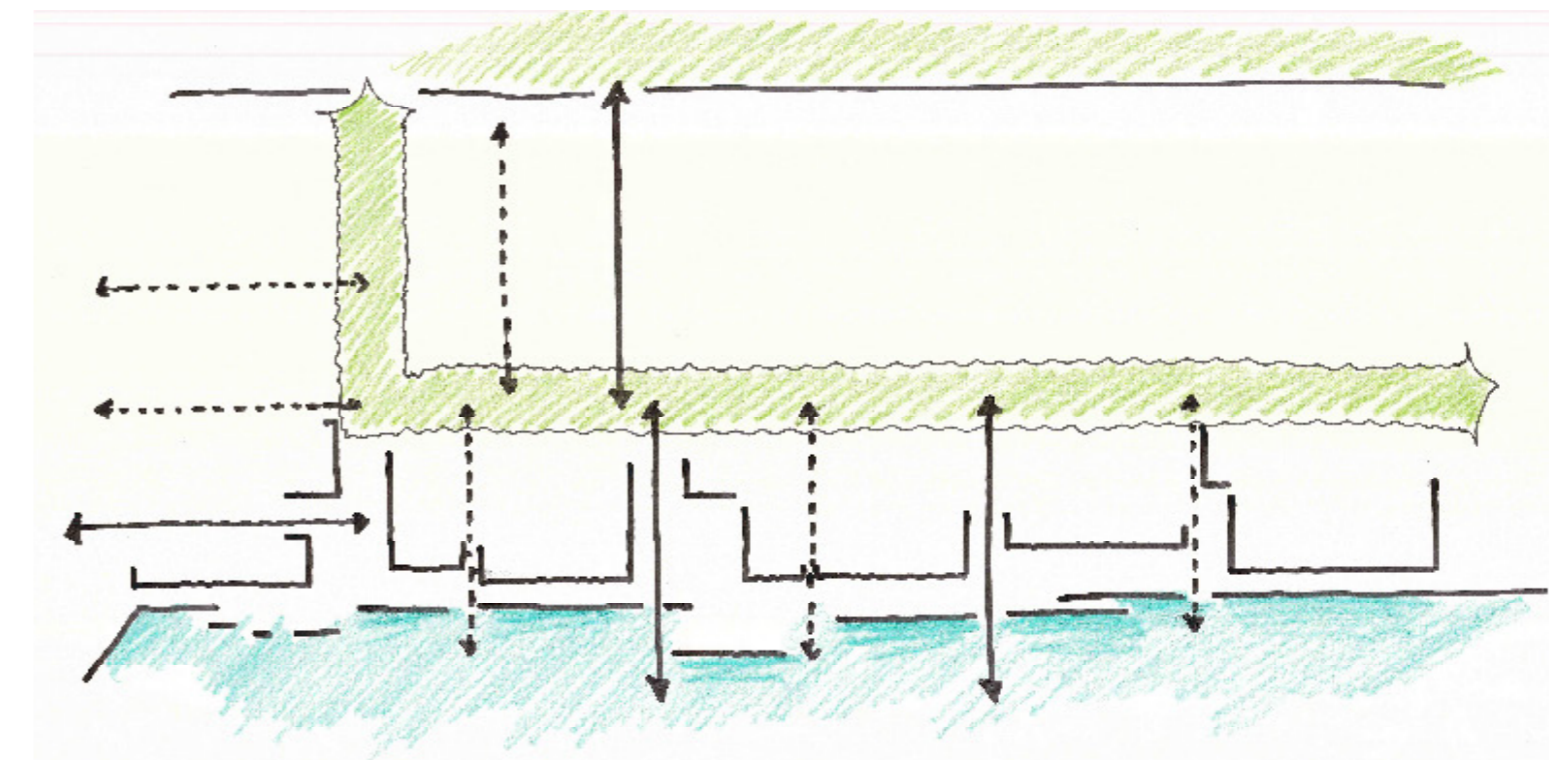
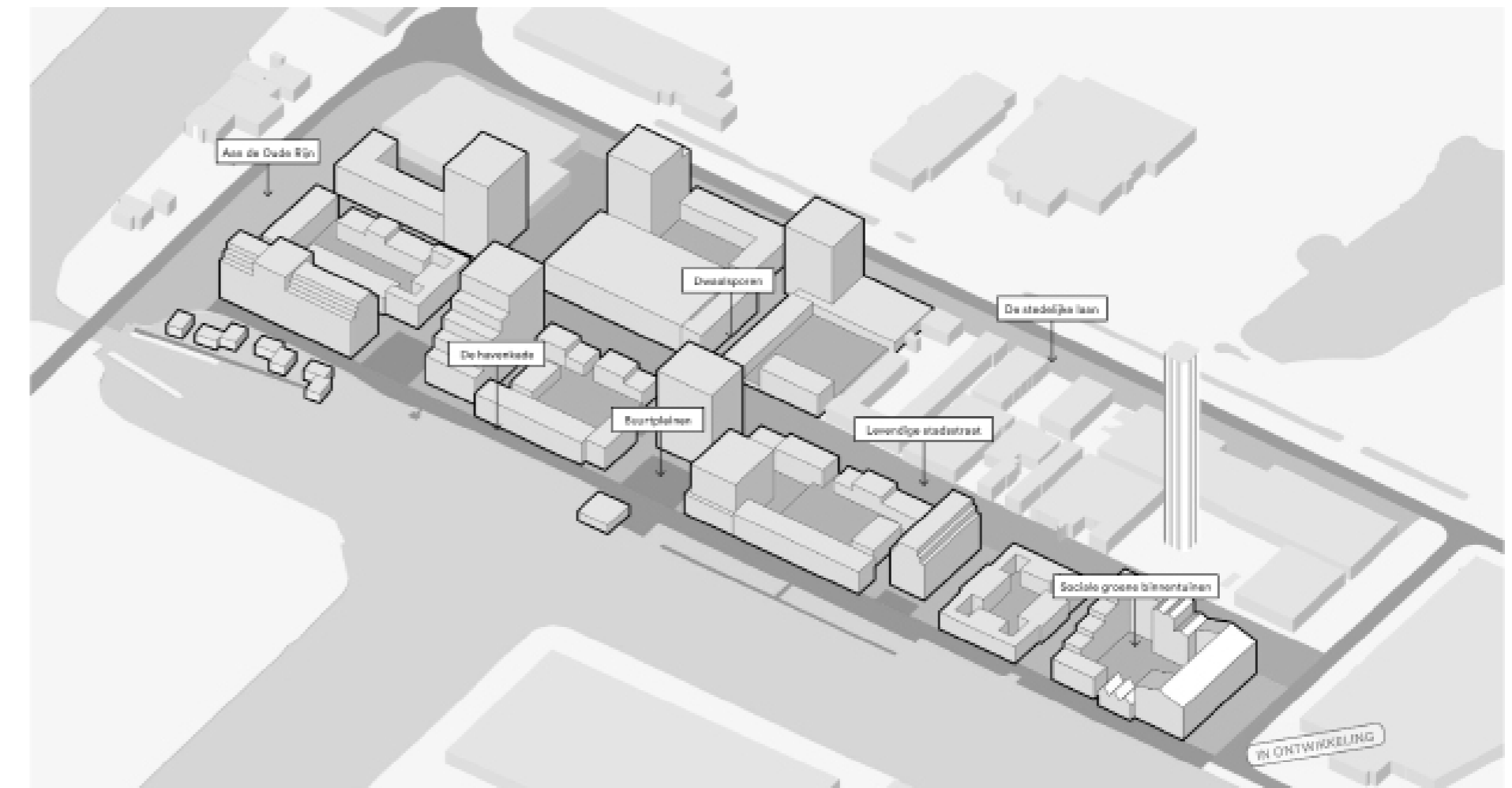
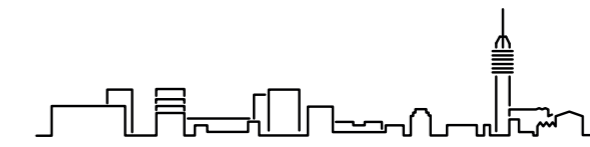
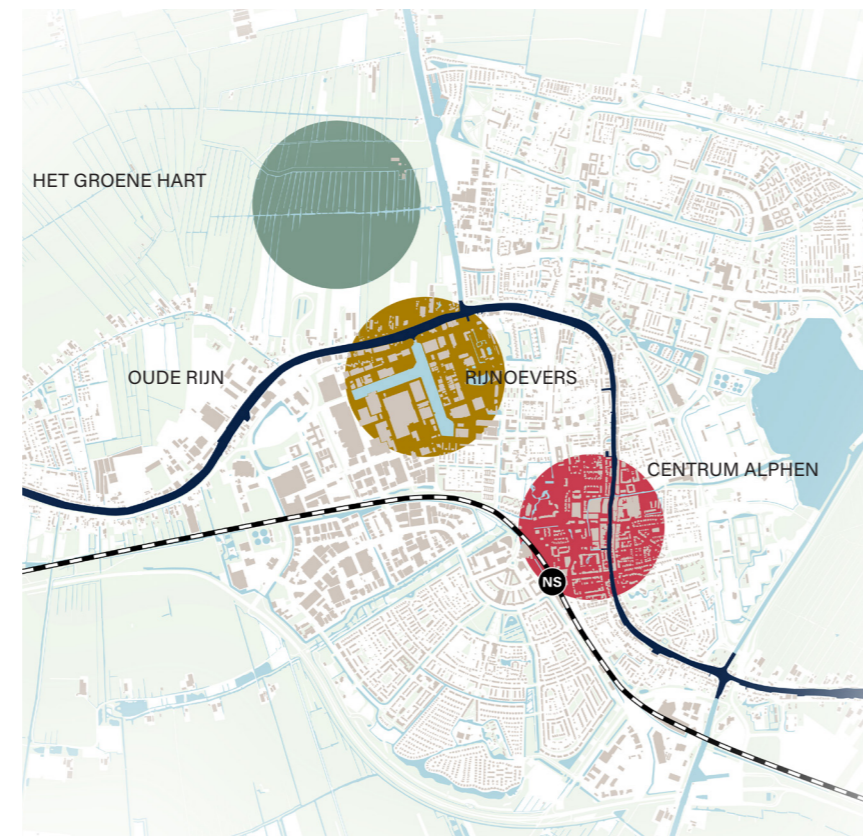
Het Havenfront is een uniek stukje Alphen aan den Rijn. Hier kan de verbinding gelegd worden tussen het centrum van de stad en het Groene Hart. Hier kan de rijke geschiedenis van de Rijnhaven samenkomen met nieuwe vormen van recreatie en ontspanning. En hier kan een hoge bebouwingsdichtheid worden gecombineerd met het karakter van het water. Hierbij zullen kansen worden gegrepen om te verduurzamen.

-  **Verbinden**
-  **Activeren**
-  **Contrasteren**
-  **Verduurzamen**



Op de komende pagina's wordt het planconcept op een schematische manier stap voor stap uitgelegd. Hierbij staan de hierboven benoemde kernwaarden steeds centraal. Het plan wordt uitgelegd aan de hand van de volgende thema's:

1. Locatie
2. Kavel
3. Hoofdblokken
4. Segmentering
5. Verbindingen en knopen
6. Dwaalsporen
7. Bouwhoogten
8. Mobiliteit

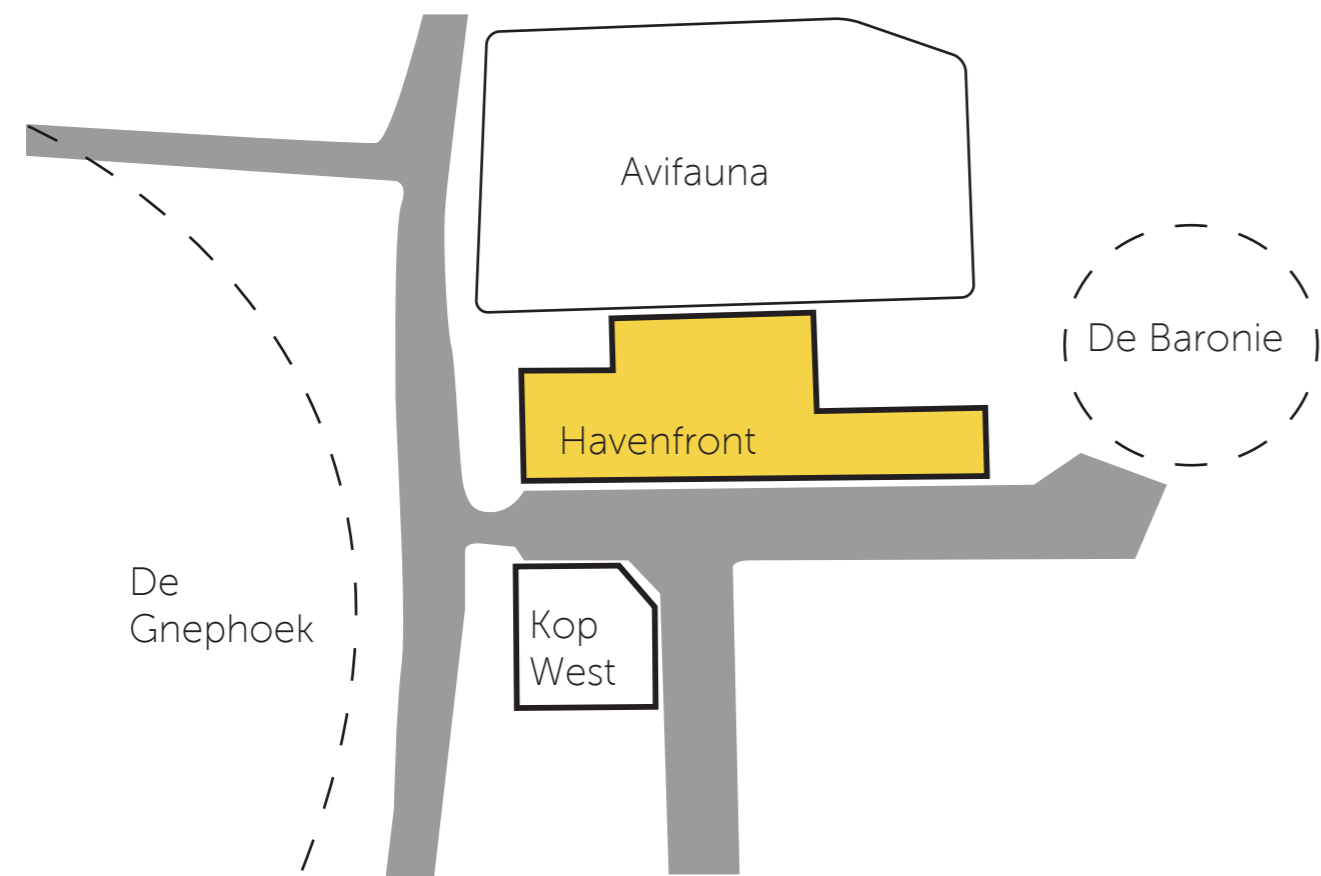




5.1 Locatie: Het Rijnhavengebied

Het Havenfront is centraal gelegen in het Rijnhavengebied. Enerzijds grenst het aan het groene vogelpark Avifauna en anderzijds grenst het aan het weidse water van de Rijnhaven. Winkelcentrum De Baronie en het centrum van Alphen aan den Rijn zijn snel te bereiken, maar dat geldt ook voor het Groene Hart aan de andere kant van de Oude Rijn.

Op de komende pagina's wordt ingezoomd op het Havenfront, waarin het planconcept en de essenties van het plan worden toegelicht.




26




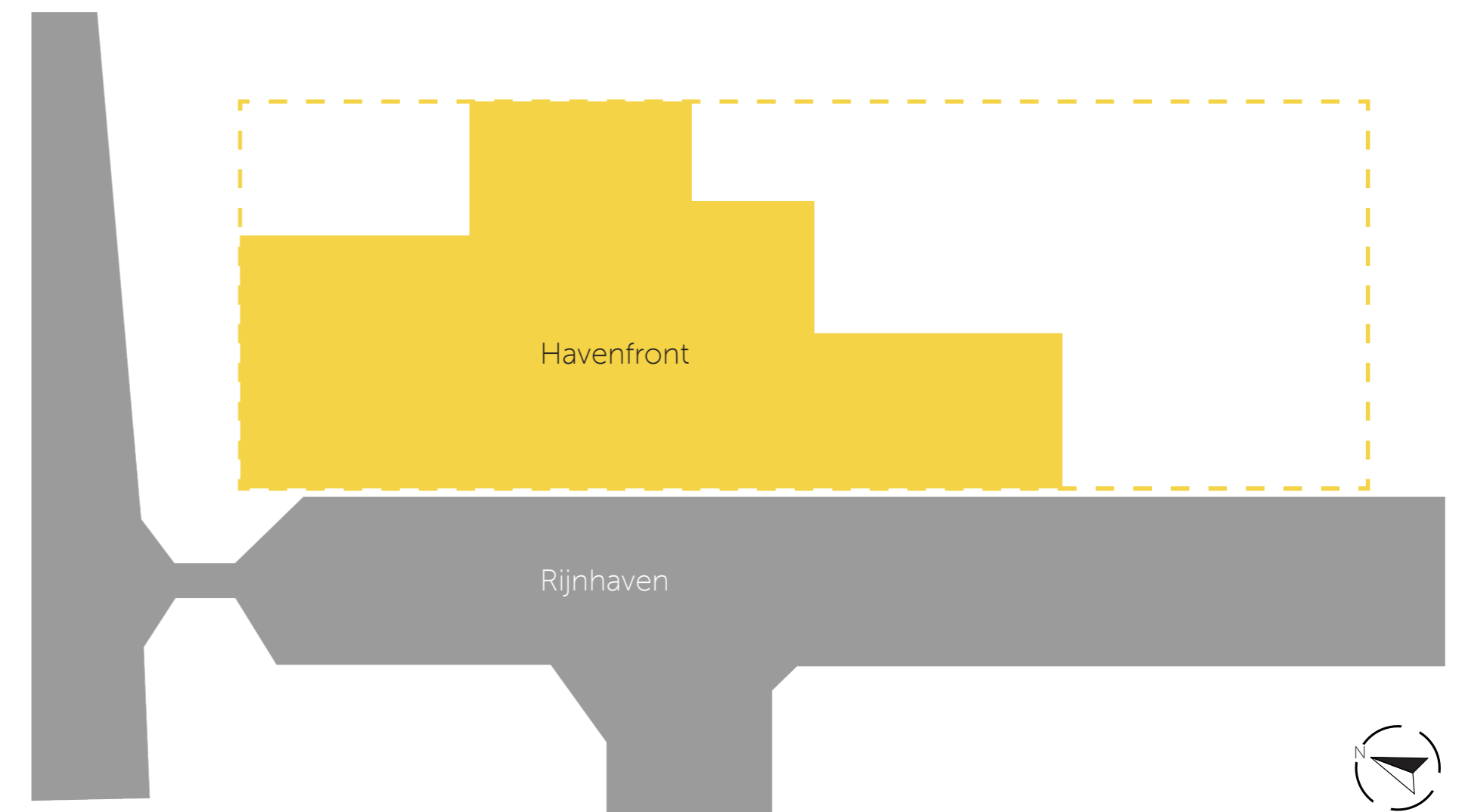
5.2 Kavel: Rijnhaven Oost

Het Havenfront bevindt zich binnen het ontwikkelgebied Rijnhaven Oost. Het water van de Rijnhaven is de verbindende factor van het gebied.

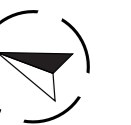
 De Rijnhaven als verbindend element

 Het water leent zich voor activiteit

 De hoge bebouwingsdichtheid in contrast met de weidsheid van het water



27





5.3 Hoofdblokken

Evenwijdig aan de Rijnhaven wordt een kade gevormd. Het gebied wordt verder doorkruist door de energieweg. Door deze verbindingen worden de hoofdblokken gevormd.



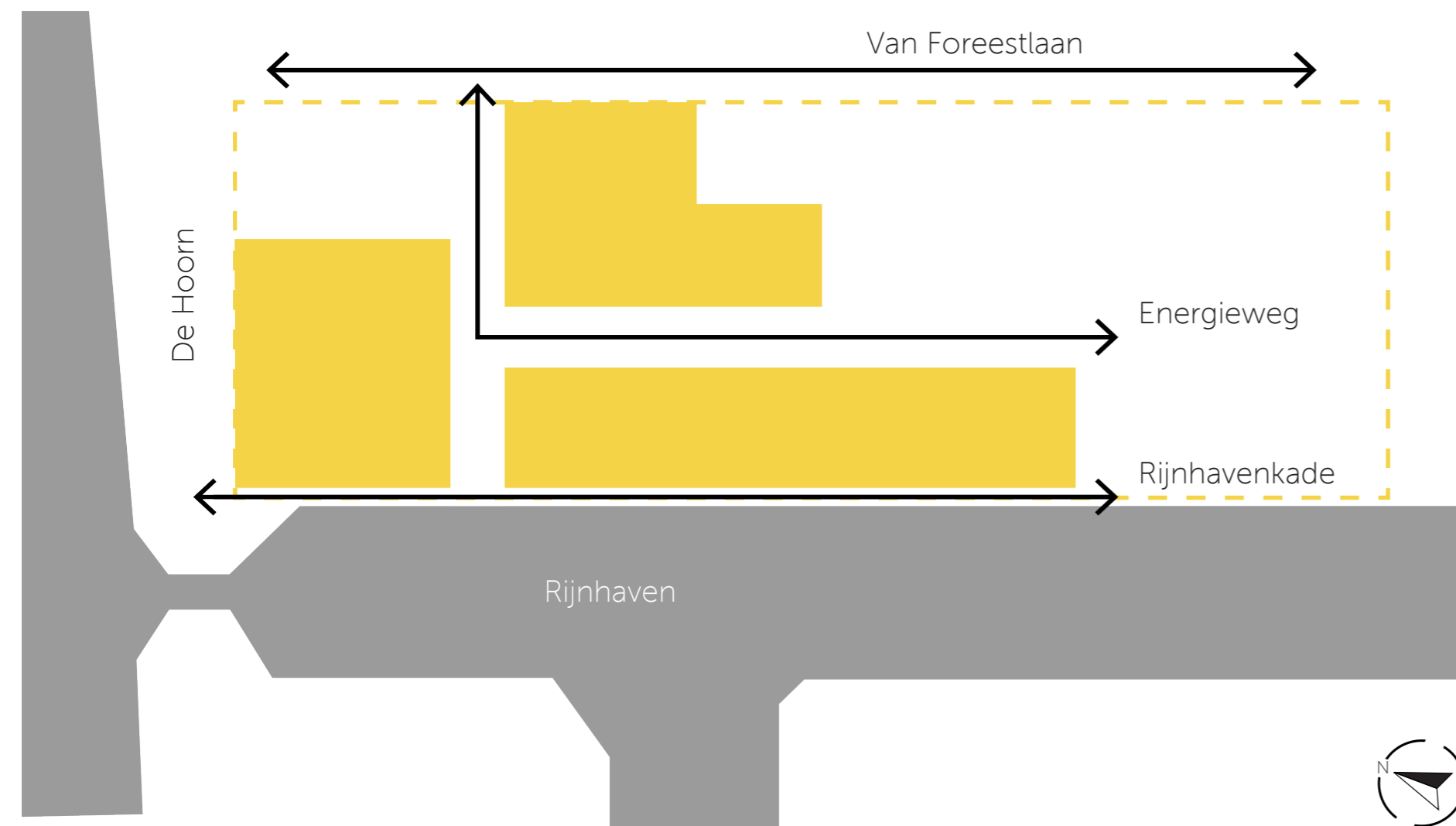
Hoofdroutes verbinden Rijnhaven Oost met de omgeving



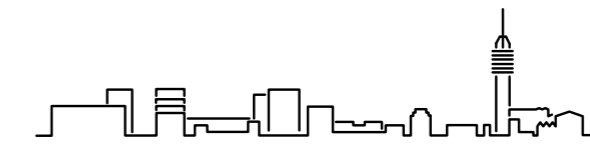
Centrale routes leiden tot activiteit en ontmoeting



De Energieweg, Van Foreestlaan en Rijnhavenkade hebben door de positie een onderscheidend karakter



28



5.4 Segmentering

De bouwblokken die door de hoofdroutes ontstaan, worden gesegmenteerd door doorsteken. Zo ontstaan diverse sub-routes en opent het gebied zich naar de omgeving.



Doorsteken verbinden heel Havenfront met het water



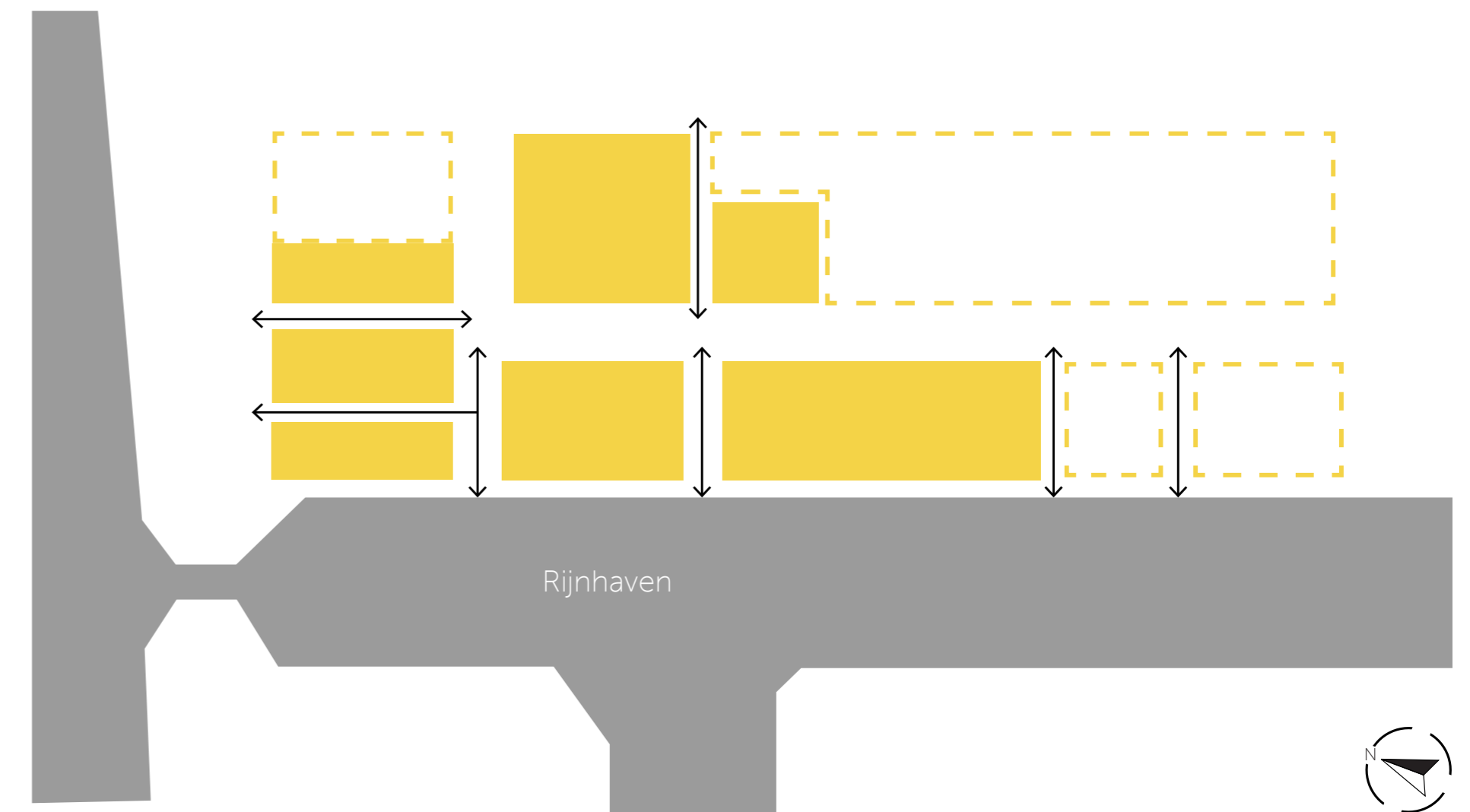
Doorsteken maken vele wandelroutes mogelijk



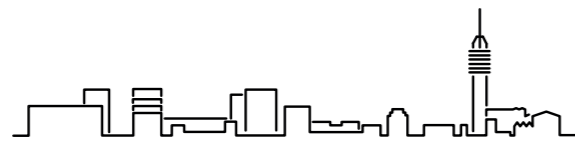
Doorsteken hebben een kleinere schaal dan de hoofdroute

De doorsteken dragen bij aan fijnere dooradering van het gebied. De bebouwing die niet direct aan de Rijnhaven ligt, krijgt hierdoor wel een directere relatie met het water. Ook het groen van Avifauna en de Hoorn en daarmee de Oude Rijn wordt op deze manier verbonden. De doorsteken bieden extra adresseringsmogelijkheden en de mogelijkheid om een kleiner of groter blokje om te lopen.

De posities zijn niet toevallig gekozen. Zo ontstaat een zichtrelatie vanuit de as van de Energieweg richting de Hoorn, is er een verspringende zichtrelatie tussen het water en de Van Foreestlaan en een zichtrelatie vanaf de kade naar het plein rondom de zendmast, dat hopelijk in de toekomst een publiek en groen karakter kan krijgen.



29



5.5 Verbindingen en knopen

Op strategische locaties worden pleinen ontworpen. Rondom de pleinen komen hogere gebouwen met functionele plinten die deze plekken kunnen activeren.

Deze 'activeringsknopen' zijn onderdeel van een groter netwerk. op deze plekken zal een hoge mate van activiteit zijn, waar het publieke karakter van het netwerk bij aansluit. Om de kwaliteit van de haven en de kade maximaal te benutten is er halverwege een paviljoen aan een steiger voorzien. Dit kan horeca zijn, of een andere publieke functie gerelateerd aan het water.



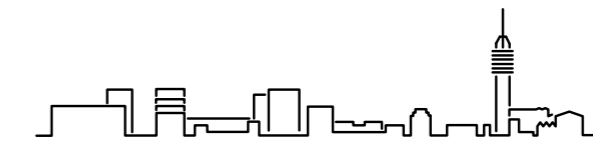
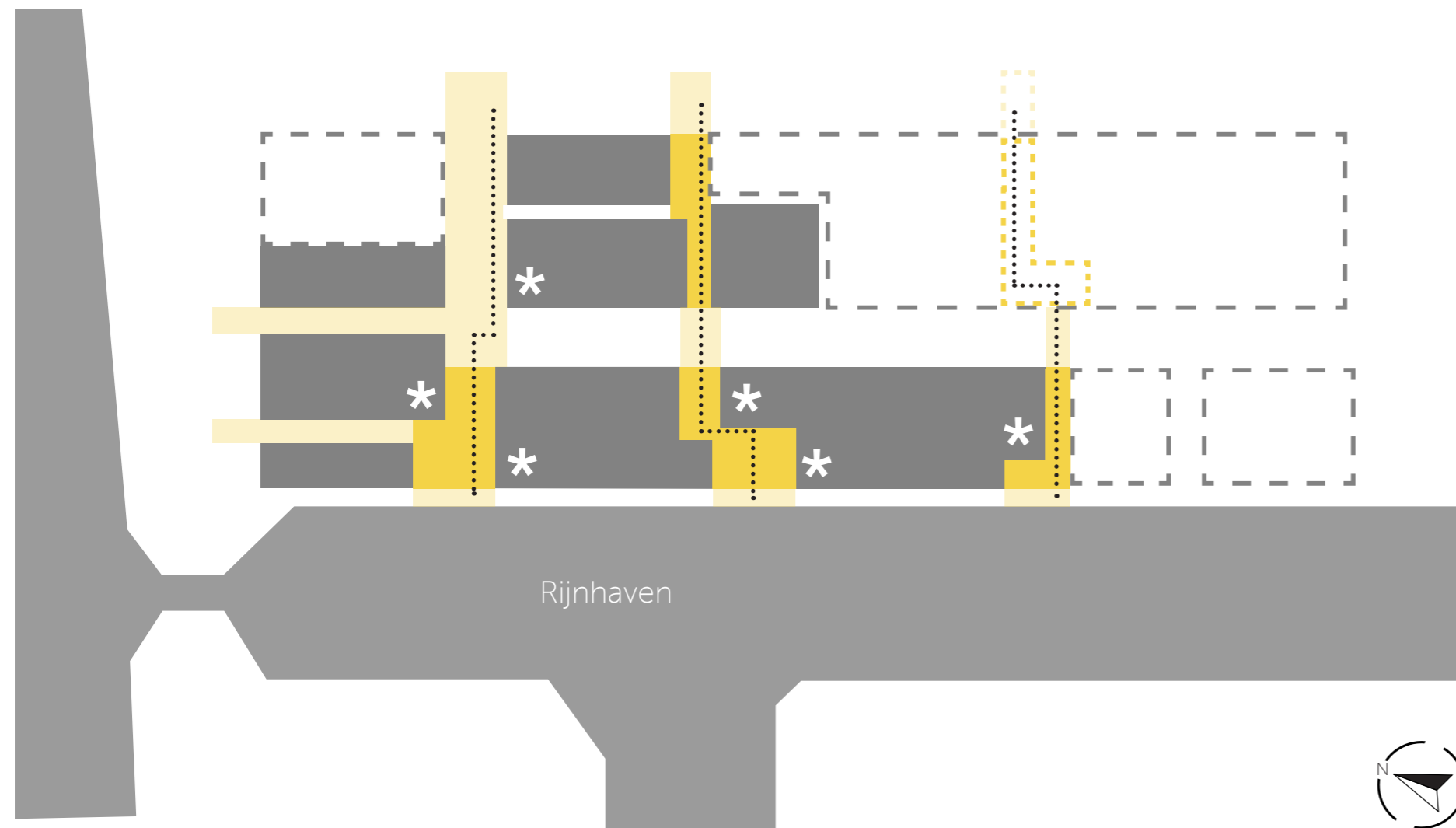
Op plekken waar routes samenkomen



Pleinen brengen levendigheid en activiteit



De schaal van de pleinen contrasteert met die van de doorsteken



5.6 Dwaalsporen

Naast de doorsteken, worden ook steegjes ontworpen die langs hofjes voeren. De hofjes zijn kleinschalig en intiem van karakter. Hierdoor worden verschillende routes door het gebied mogelijk.

De stegen leiden langs verrassende plekken in het plan. Hier zal het minder druk zijn,, waardoor er een andere sfeer ontstaat dan langs de doorsteken.



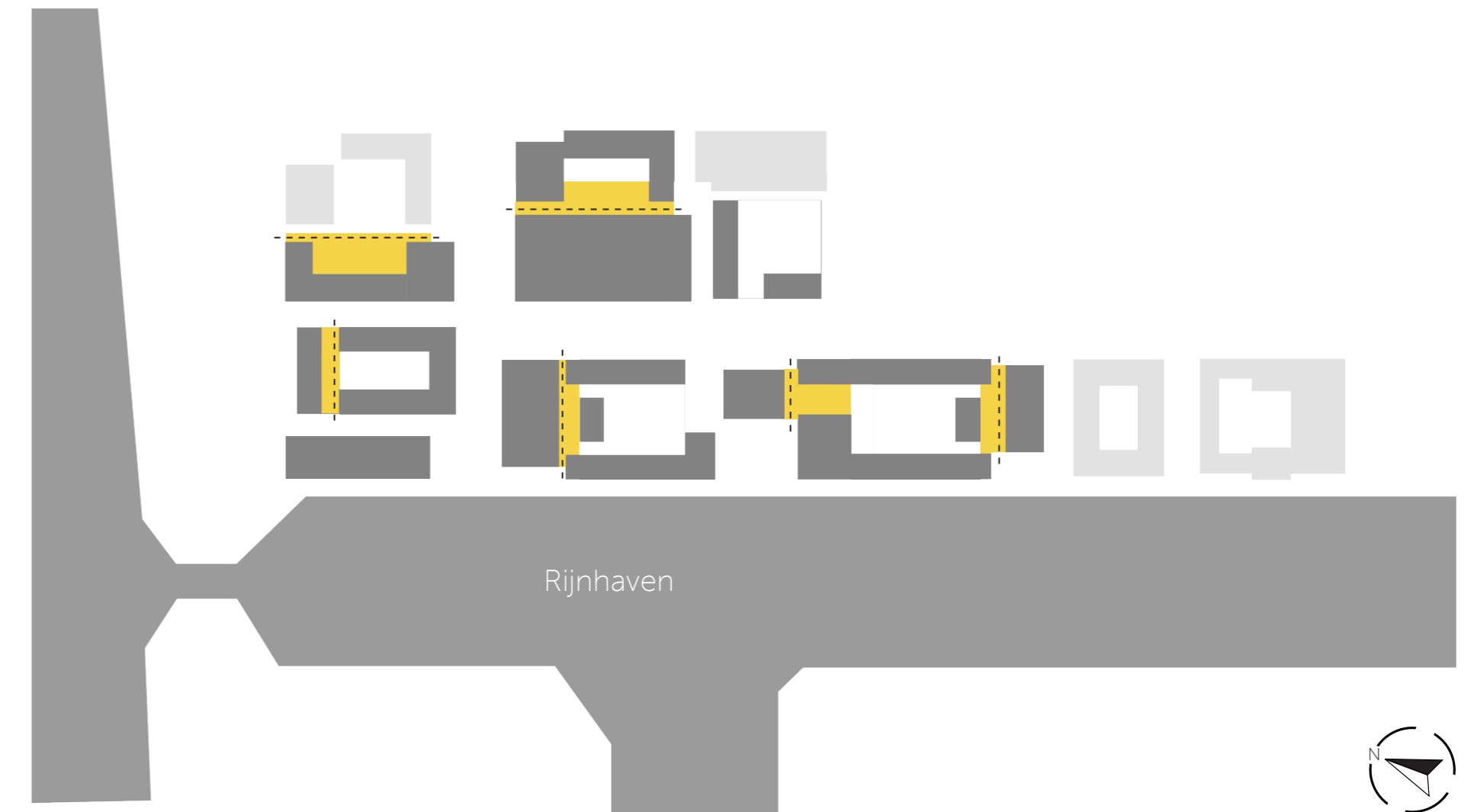
De stegen verbinden de hofjes met de hoofdroutes



Hofjes activeren kleinschalige ontmoetingen



Intieme stegen en hofjes staan in contrast met drukke pleinen en doorsteken





5.7 Bouwhoogten

Hoge gebouwen maken een hoge dichtheid mogelijk. Hoogbouw bevindt zich op markante plekken in het plan, waarbij hoogteaccenten verspringen.



De herkenbare Alphense laag verbindt



Hoge gebouwen maken een actieve plint mogelijk

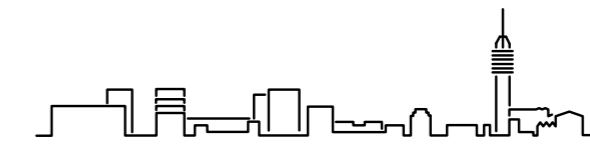
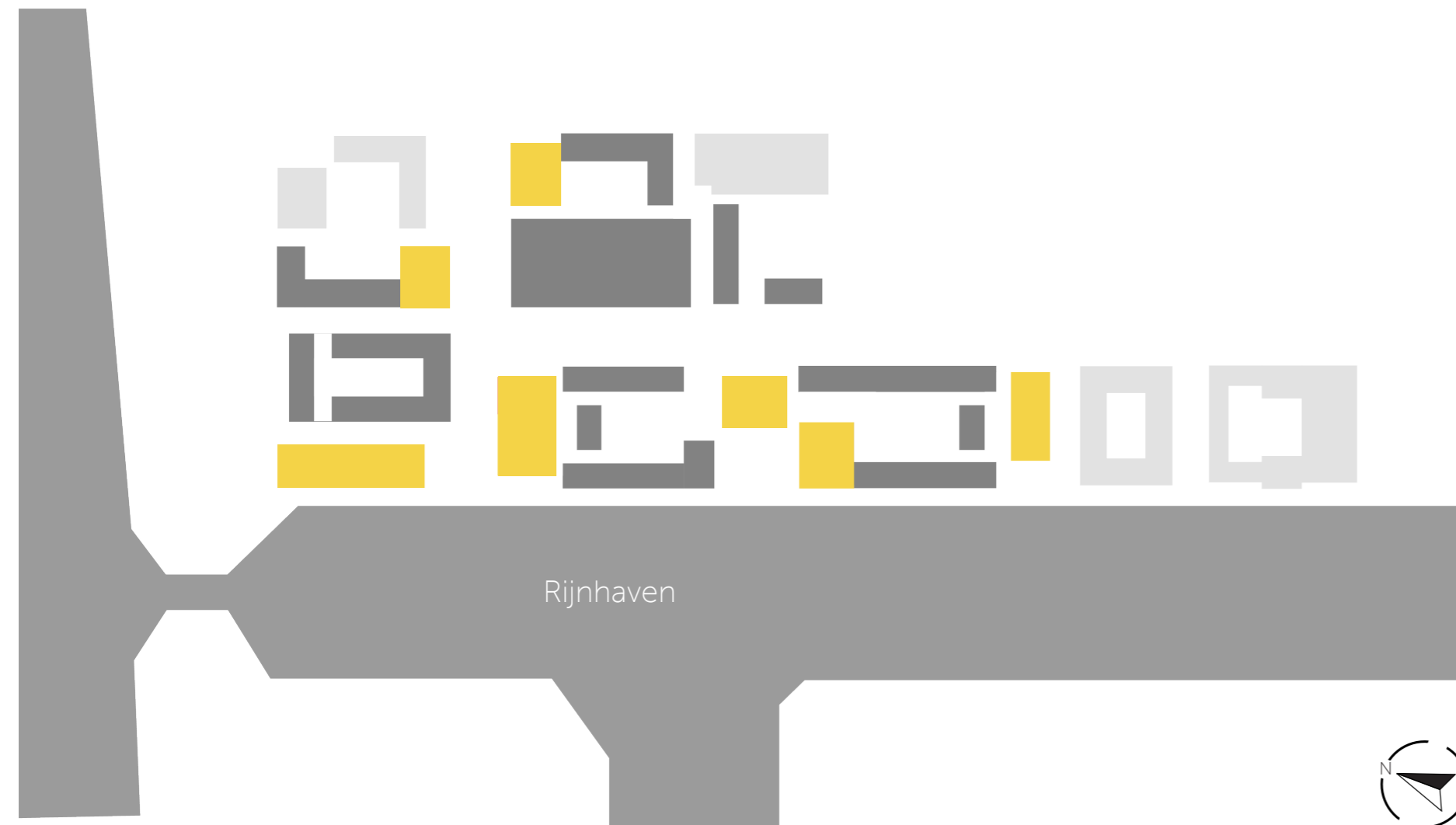


Contrasten tussen drukke pleinen met hoogbouw en intieme binnenhofjes omringd door laagbouw

Ten behoeve van de stedenbouwkundige articulatie en de woningdifferentiatie worden op de prominente hoeken van de blokken appartementsgebouwen voorzien met verschillende bouwhoogten.

Deze zijn telkens overhoeks van elkaar gepositioneerd om wederzijdse inzicht te voorkomen en om te voorkomen dat aan de kade een hoge wand van appartementen ontstaat. Voor een passende inbedding in de stedelijke structuur is de verhouding tussen laag- en hoogbouw van belang.

Havenfront wordt meer dan een woonwijk. In de plinten van de hoogteaccenten is ruimte voor niet-woonfuncties als een sportschool, huisartsenpost of atelier. Op deze plekken is een minimale verdiepingshoogte van de begane grond van 4,5m voorgeschreven.



A. Alphense laag

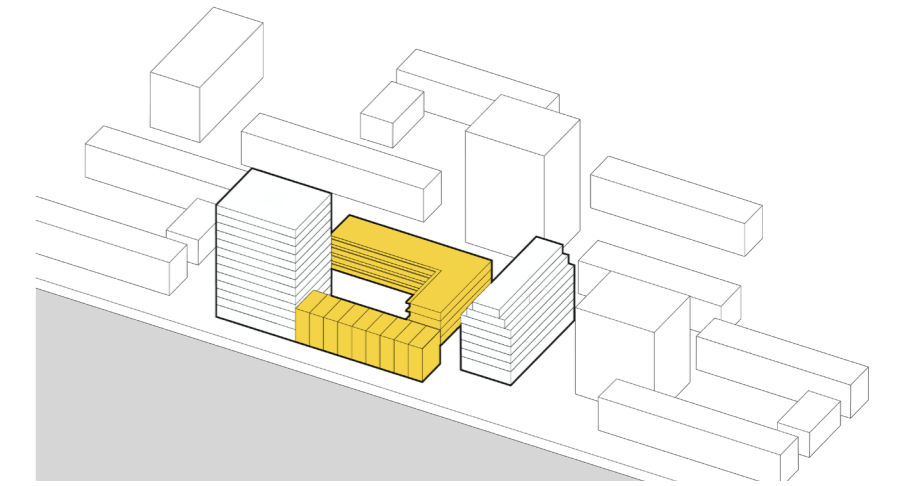
Over het algemeen wordt een maximale bouwhoogte van 14m aangehouden. Deze bouwhoogte vormt de Alphense laag met grondgebonden woningen of appartementen.



Het gebied gaat de relatie aan met de rest van Alphen



Woningen op maaiveldniveau activeren de plinten



B. Hoogbouw

De hoogbouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 35m. Deze hoogbouw wordt ingezet om een hogere dichtheid te creëren.



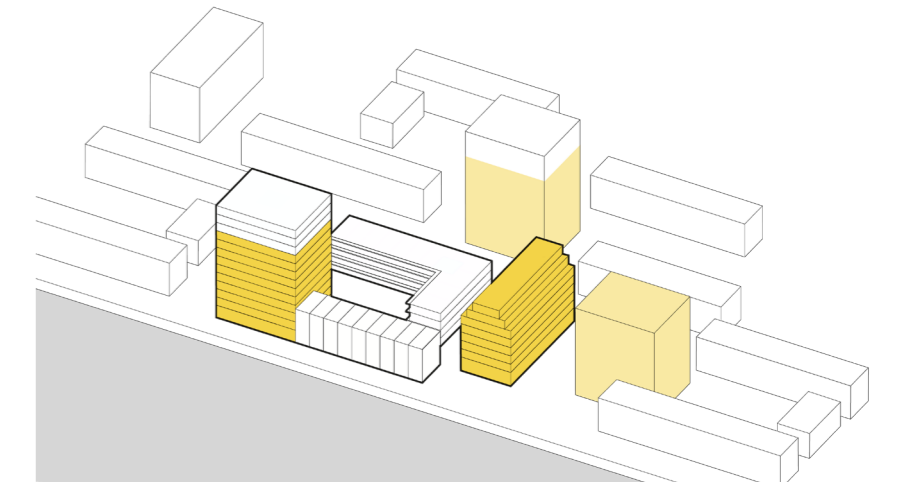
Hoogbouw verspringt onderling per blok



Een hoge dichtheid brengt levendigheid op straat



Contrast tussen laagbouw en hoogteaccenten

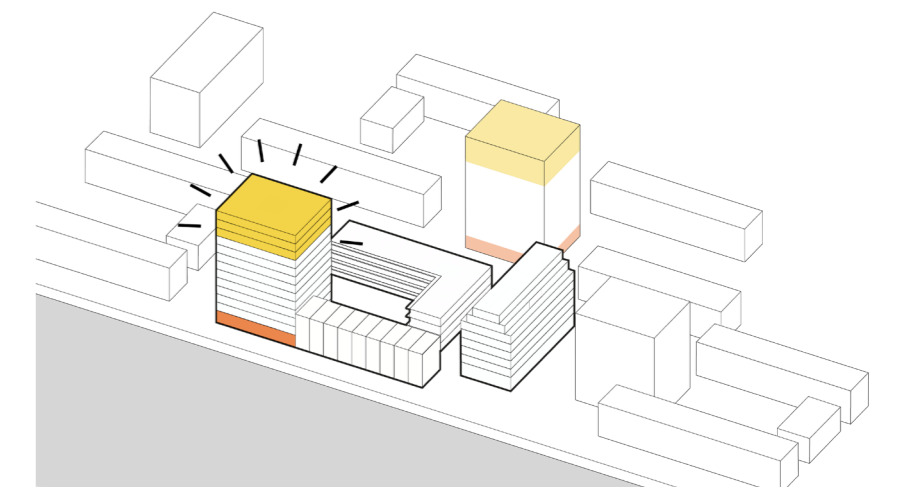


C. Hoogteaccenten

Om een hoge dichtheid in het gebied mogelijk te maken, worden hoogteaccenten tot 45m hoogte toegevoegd. Dit kan alleen als de plint van dit gebouw wordt geactiveerd.






Hoogteaccenten komen op strategische locaties





5.8 Mobiliteit

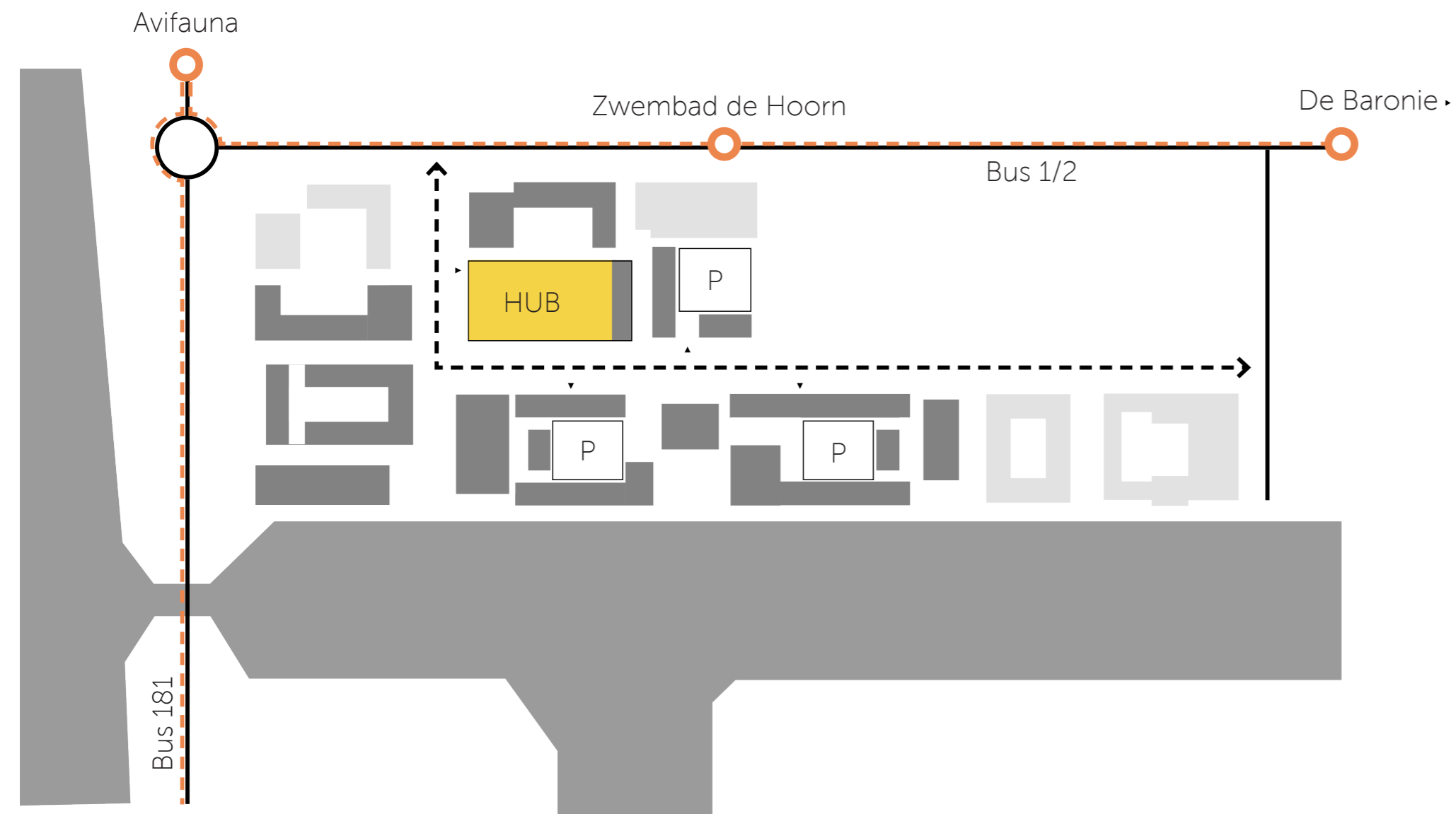
Havenfront wordt volledig ingericht op voetgangers en fietsers. De auto is er te gast. Via de Energieweg wordt autoverkeer direct naar de centraal gelegen mobiliteitshub geleid. Vanuit de hub zijn alle woningen op loopafstand. Dankzij de vele wandelroutes,

-  Dankzij de vele stegen en pleinen staat het gehele Havenfront in verbinding met het water.
-  Dankzij de centraal gelegen hub, worden beweging en ontmoetingen gestimuleerd.
-  De hub stimuleert wandelen en fietsen, een duurzame en gezonde keuze.

zijn er verschillende rondjes mogelijk en dankzij verschillende straatprofielen heeft elk gebied, van plein tot steeg, een eigen karakter. Dankzij de centrale ligging zijn voorzieningen in Alphen altijd op fietsafstand. De toekomstige fietsverbinding naar de Gnephoek brengt het Groene Hart nog dichterbij.

Het water van de haven biedt ook mogelijkheden voor mobiliteit. Het water staat in verbinding met de Oude Rijn en met het centrum van Alphen aan den Rijn en zijn dus goed per boot bereikbaar. De kade is ook toegankelijk voor hulpdiensten, zodat die alle bouwblokken ten allen tijde kunnen bereiken. Hierbij wordt rekening gehouden met draaicirkels en opstelplaatsen.

Er bevinden zich 4 buslijnen in de directe nabijheid. In de toekomst lijkt uitbreiding hiervan wenselijk.



Door parkeren en gemotoriseerd verkeer aan de buitenkant op te lossen, ontstaat aan de kade hoogwaardige verblijfsruimte.



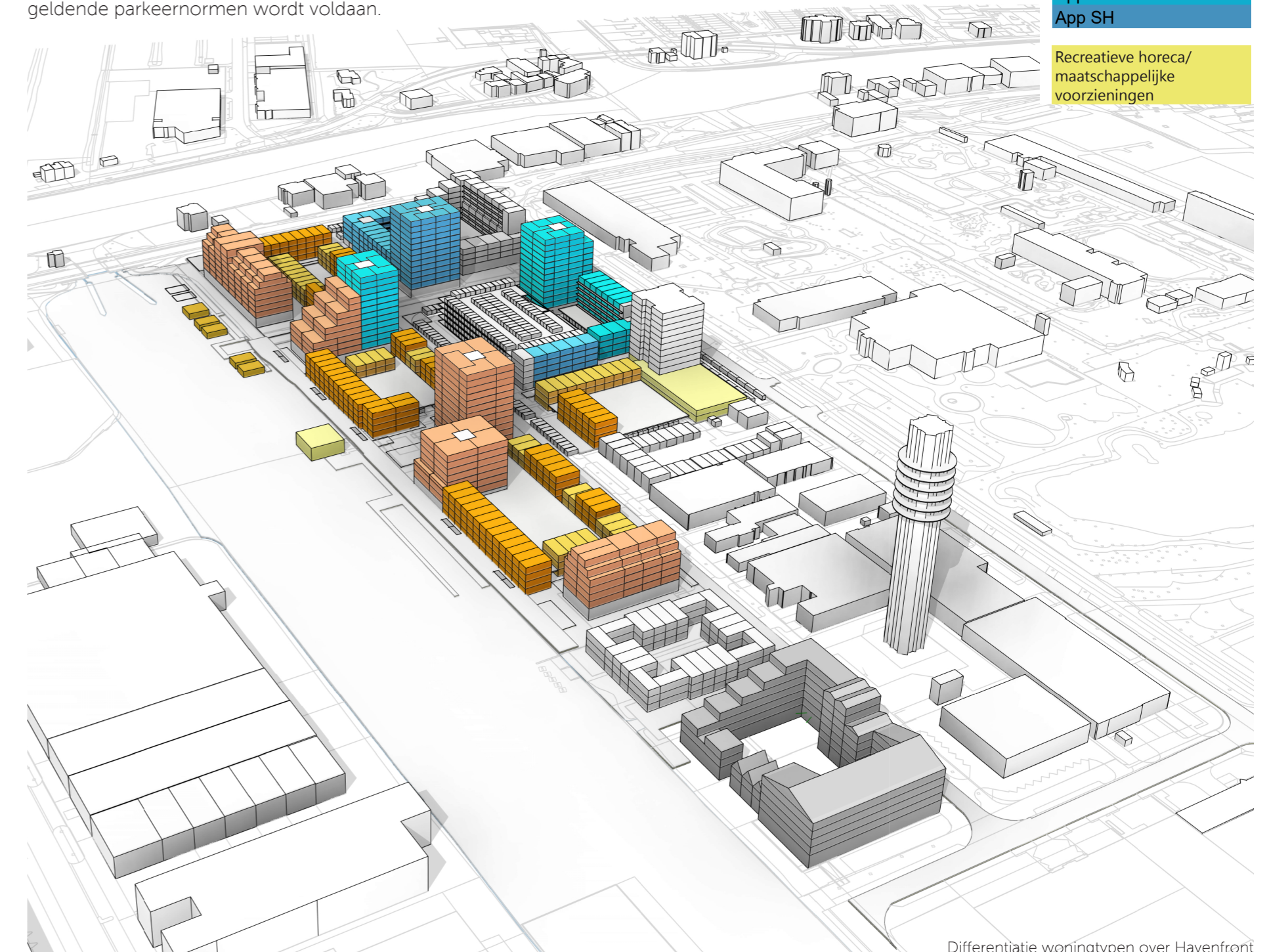


6. Programma

6.1 Basisprogramma

Op de volgende pagina's wordt het programma inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de volgende aannames gemaakt:

Het 'minimale' programma is het programma volgend uit de subsidieaanvraag. Meer woningen zijn mogelijk indien er aan de geldende parkeernormen wordt voldaan.



Differentiatie woningtypen over Havenfront



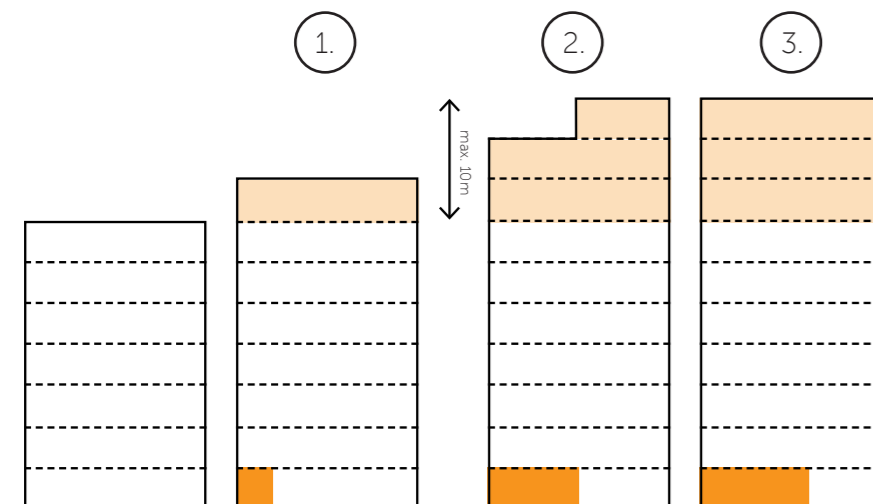
6.2 Bonusstrategie

Het aantal woningen dat binnen het stedenbouwkundig plan kan worden gerealiseerd is groter dan in de eerdere studies en in de subsidieaanvraag. Deze extra ruimte moet wel worden 'verdiend'. De wijze waarop is vastgelegd in de regels van het CHW gebiedsbeleid. In de plankaart (7) is de maximale bouwhoogte van de hoogteaccenten aangegeven.

Hoogbouw

Het aantal m2 dat in de plint aan maatschappelijke functies wordt toegevoegd, mag 5 maal worden toegevoegd in de beëindiging van het gebouw tot een maximale hoogte van 45m in plaats van de standaard maximumhoogte van 35m bij hoogbouw. Er komt dus maximaal 10m aan hoogte bij. Zie het voorbeeld hieronder:

1. Als bijvoorbeeld 20% van de plint wordt gebruikt voor een maatschappelijke functie, dan mag één volledige extra verdieping worden toegevoegd (100%) met woonprogramma (zie 1 hieronder);
2. 50% van de plint krijgt een maatschappelijke functie. Er mag dan 250% (= 2,5 verdieping) worden toegevoegd aan woonprogramma (zie 2 hieronder);
3. De volledige plint (100%) krijgt een maatschappelijke functie. Dan mag er in theorie 500% (= 5 verdiepingen) worden toegevoegd tot een maximum van 10m. Er kunnen in praktijk dus maximaal 3 volledige verdiepingen worden toegevoegd (zie 3 hieronder). Dat betekent dat voor de maximale bonus, minimaal 60% van de plint een niet-wonenfunctie moet krijgen. Meer dan 60% kan ook, maar dan kan er geen extra bonus worden verdiend, aangezien de hoogte van 45m dan wordt overschreden.

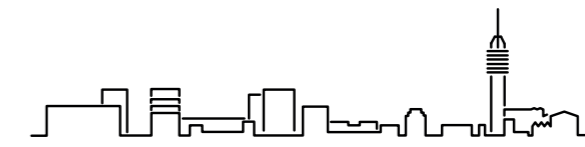
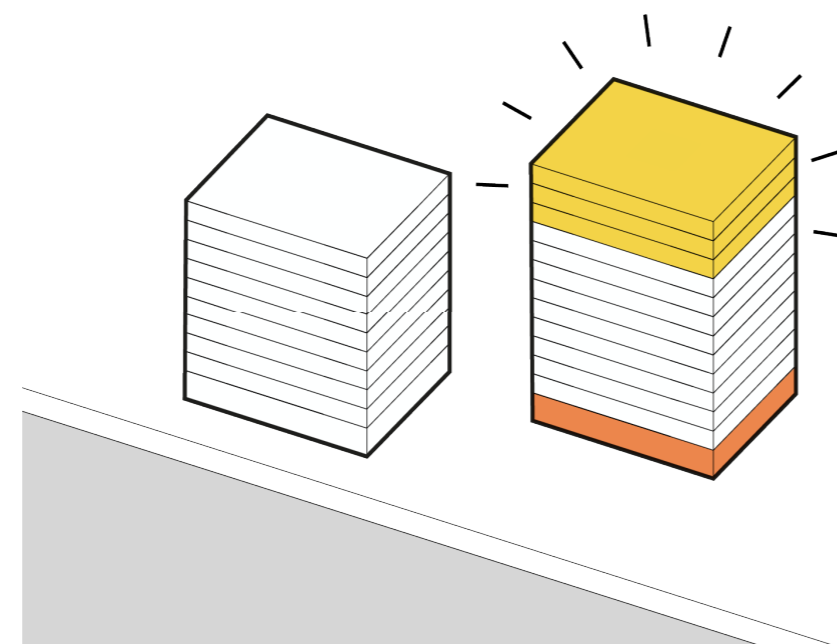
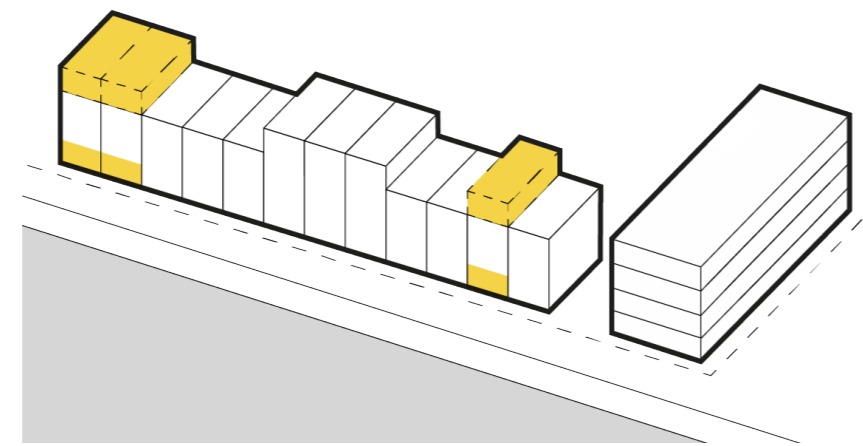


Elke m2 aan commerciële ruimte in de plint, mag in vijfvoud worden toegevoegd als woonruimte op de bovenste lagen (max 10m extra hoogte).

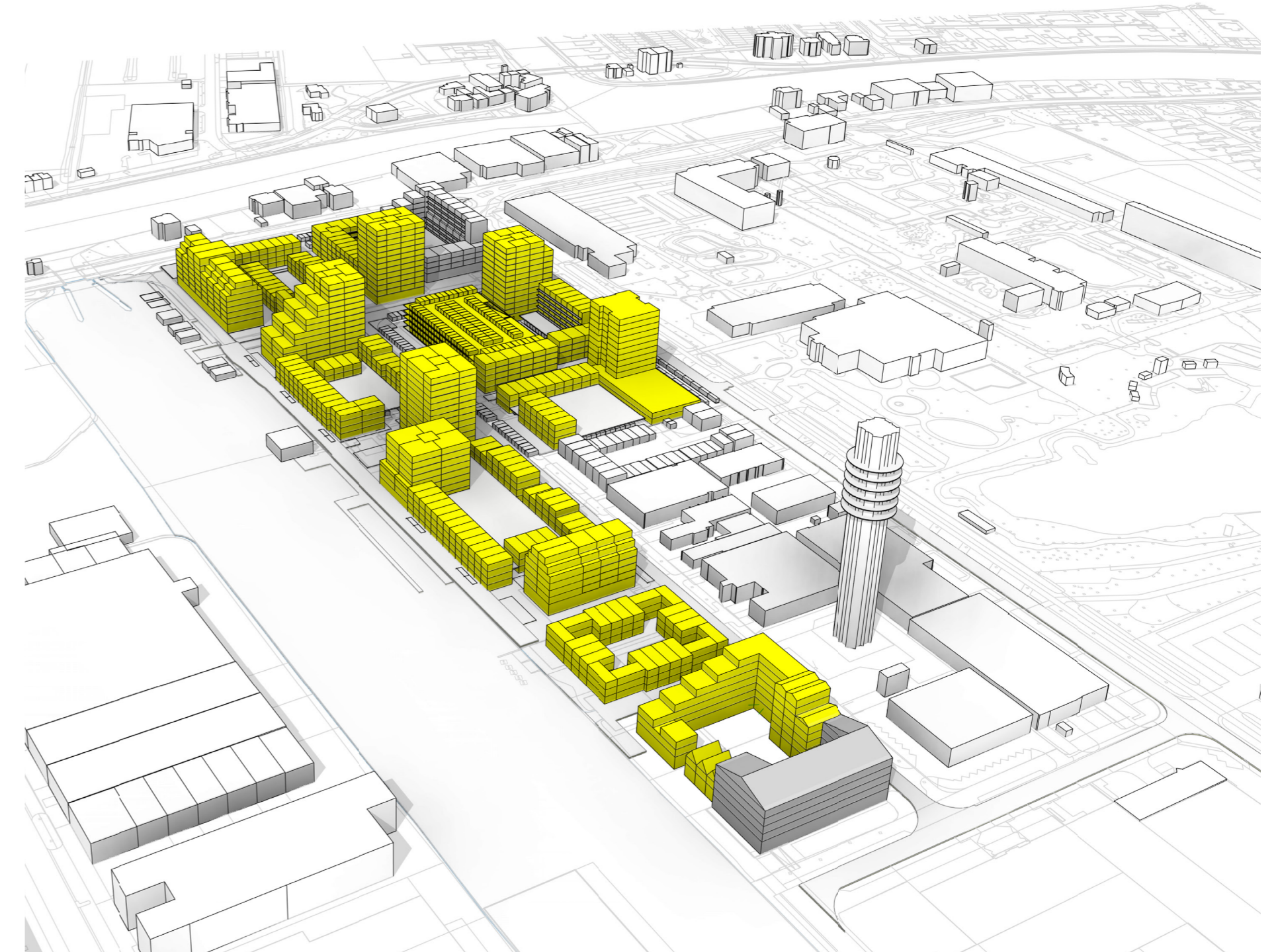
Laagbouw

Voor de laagbouw geldt dat bij het creëren van een niet-woonfunctie in de plint een extra verdieping mag worden toegevoegd, tot een maximale bouwhoogte van 14m.

In de parkeernorm zijn percentages opgenomen waarmee het gebruik van parkeerplaatsen op verschillende momenten in de week kan worden bepaald. Zo komen bezoekers van de bewoners vaak in de avond of in het weekend, terwijl patiënten van een kleinschalige zorgfunctie overdag komen. Door de beperkte hoeveelheid niet-woonfuncties en door slim gebruik te maken van deze gelijktijdigheid is de doelstelling om geen extra parkeerplekken voor deze niet-woonfuncties te hoeven realiseren.

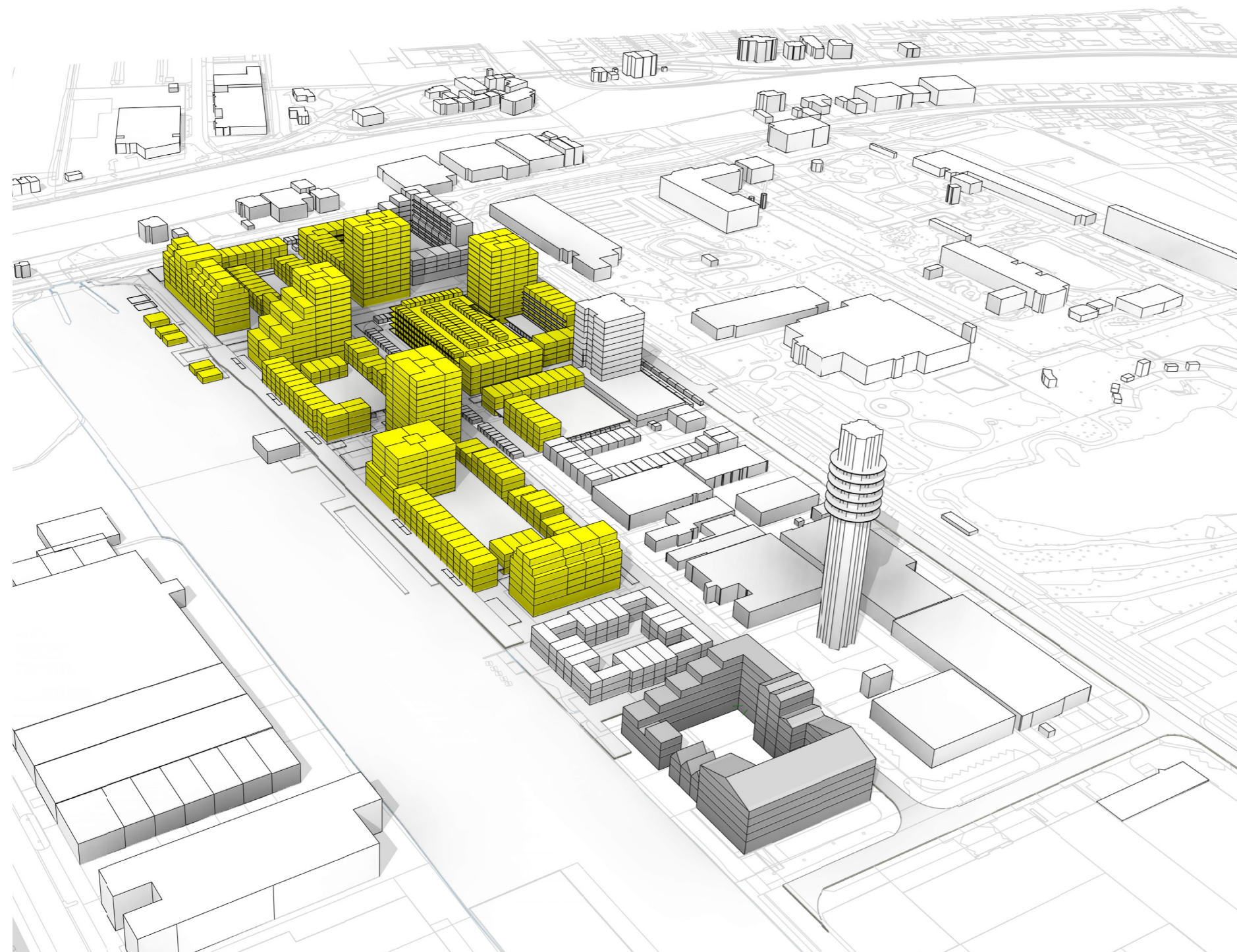


6.3 Havenfront - Deel voor WBI-subsidie





6.4 Woningaantallen - gehele Havenfront (actieve deel)



	aantal	m2 GO
Appt. SH	87	48
	86	54
Appt. MH	200	57
	0	48
Appt. Koop	78	88
	81	109
	24	144
EGW	3L	47
	4L	65
	water	5
TOTAAL	673 *	

* Het totaal is inclusief de woningen op de vier ter onteigening aan te wijzen percelen die op latere pagina's worden genoemd.
 In het stedenbouwkundig model staan 2 drijvende woningen gestippeld. Als deze worden gerealiseerd komt het totaal op 675 woningen.



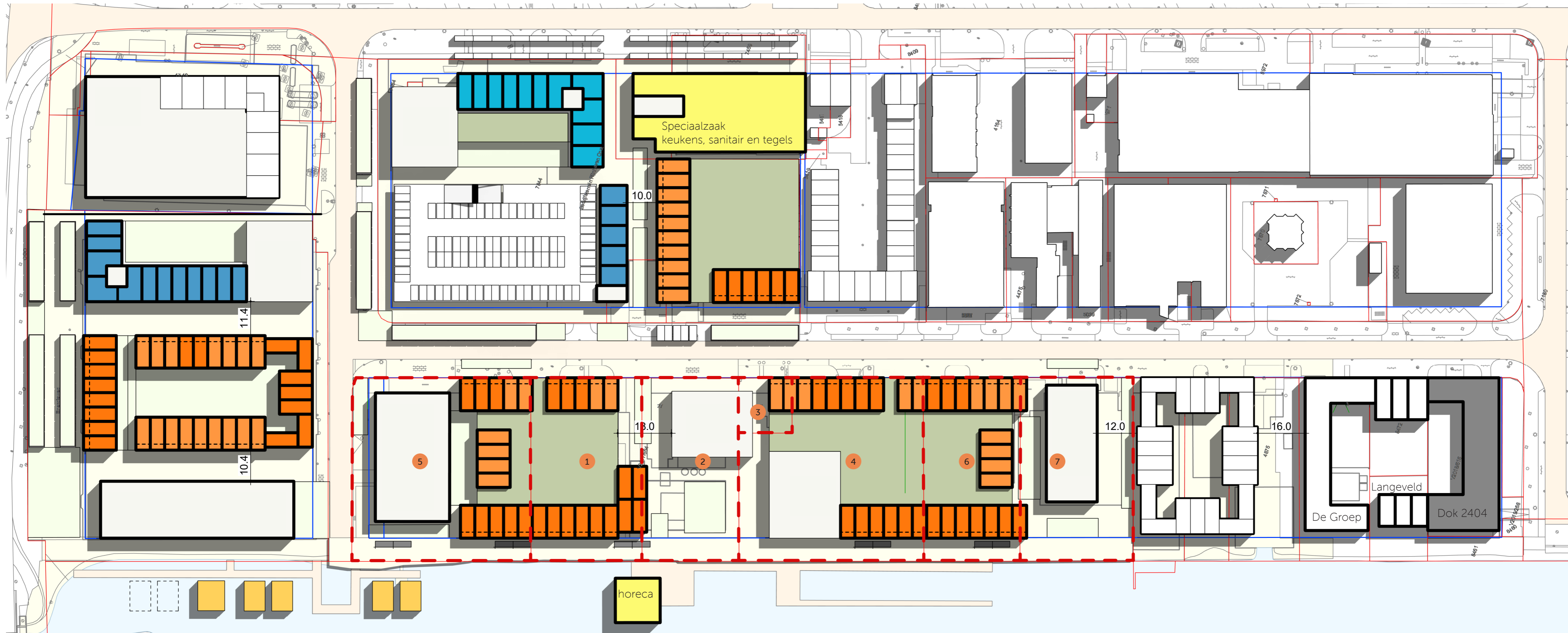
7. Plankaart

parkeerplekken staan correct weergegeven op de kaart met het landschapsonwerp op de volgende pagina.

Legenda

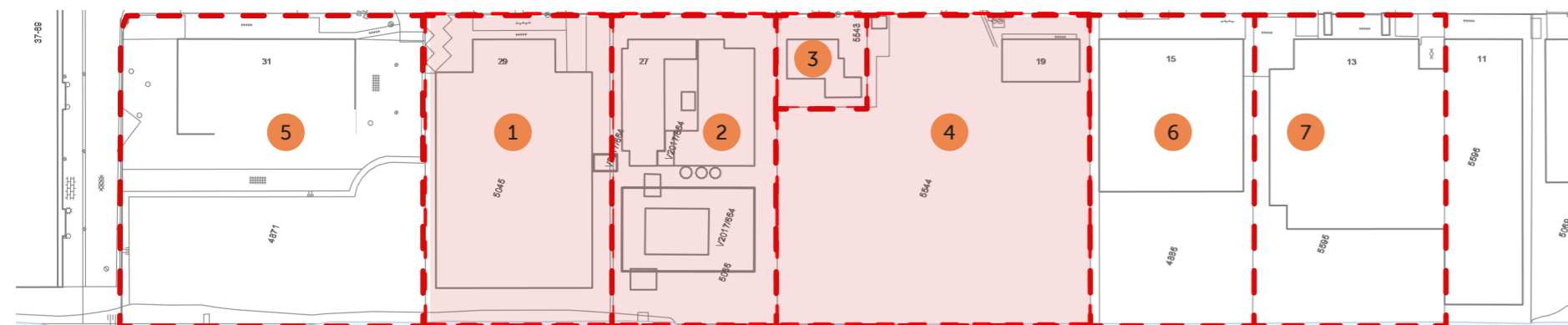
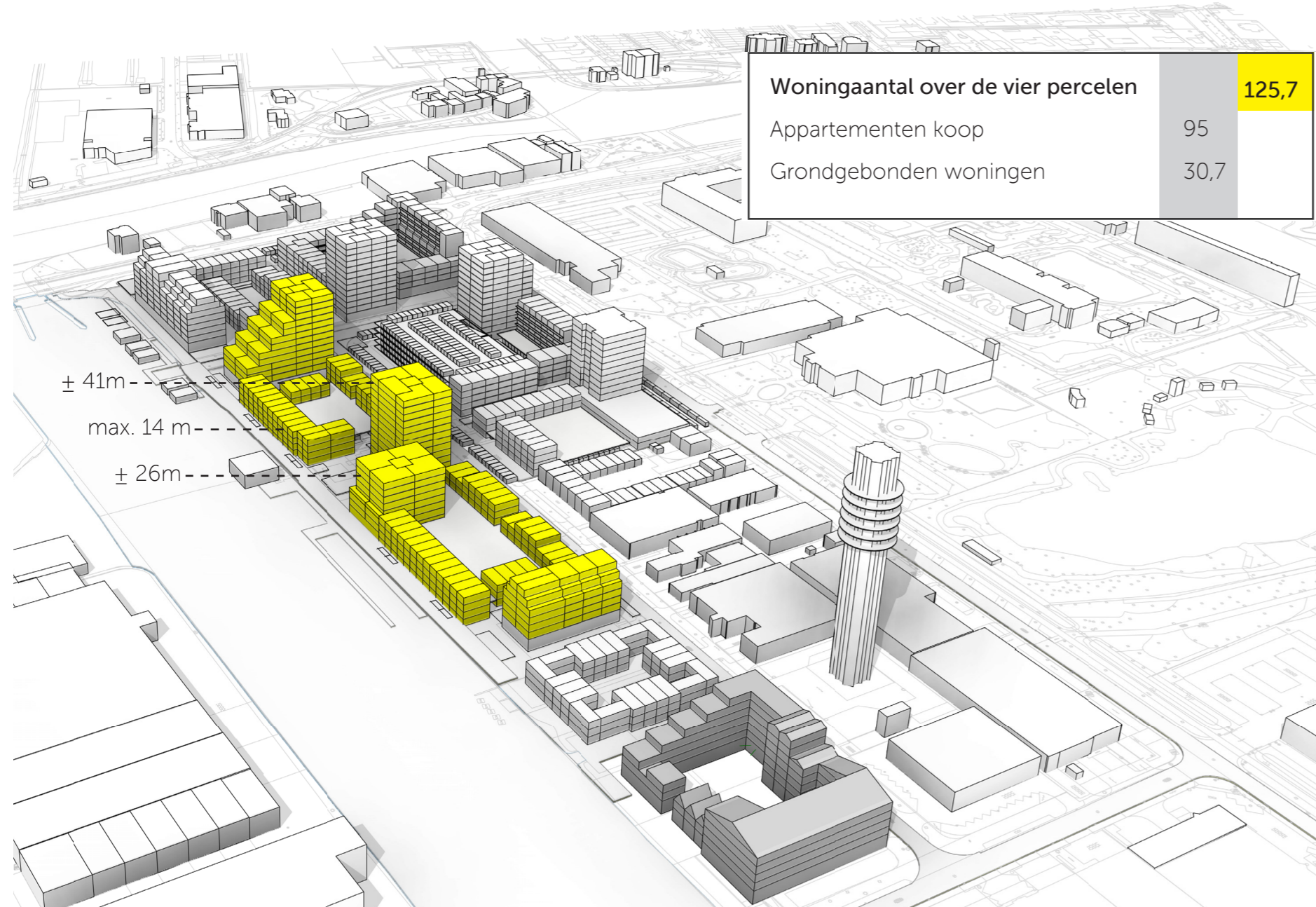
- Appartement sociale huur
- Appartement middendure huur
- Appartement koop
- Grondgebonden woning
- Drijvende woning
- Plint appartementengebouw
- Groendek
- Losstaande ontwikkeling

De ter onteigening aan te wijzen kadastrale percelen

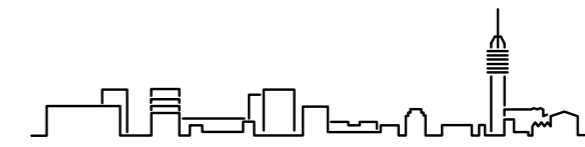




8. Te onteigenen percelen | percelen 1-4



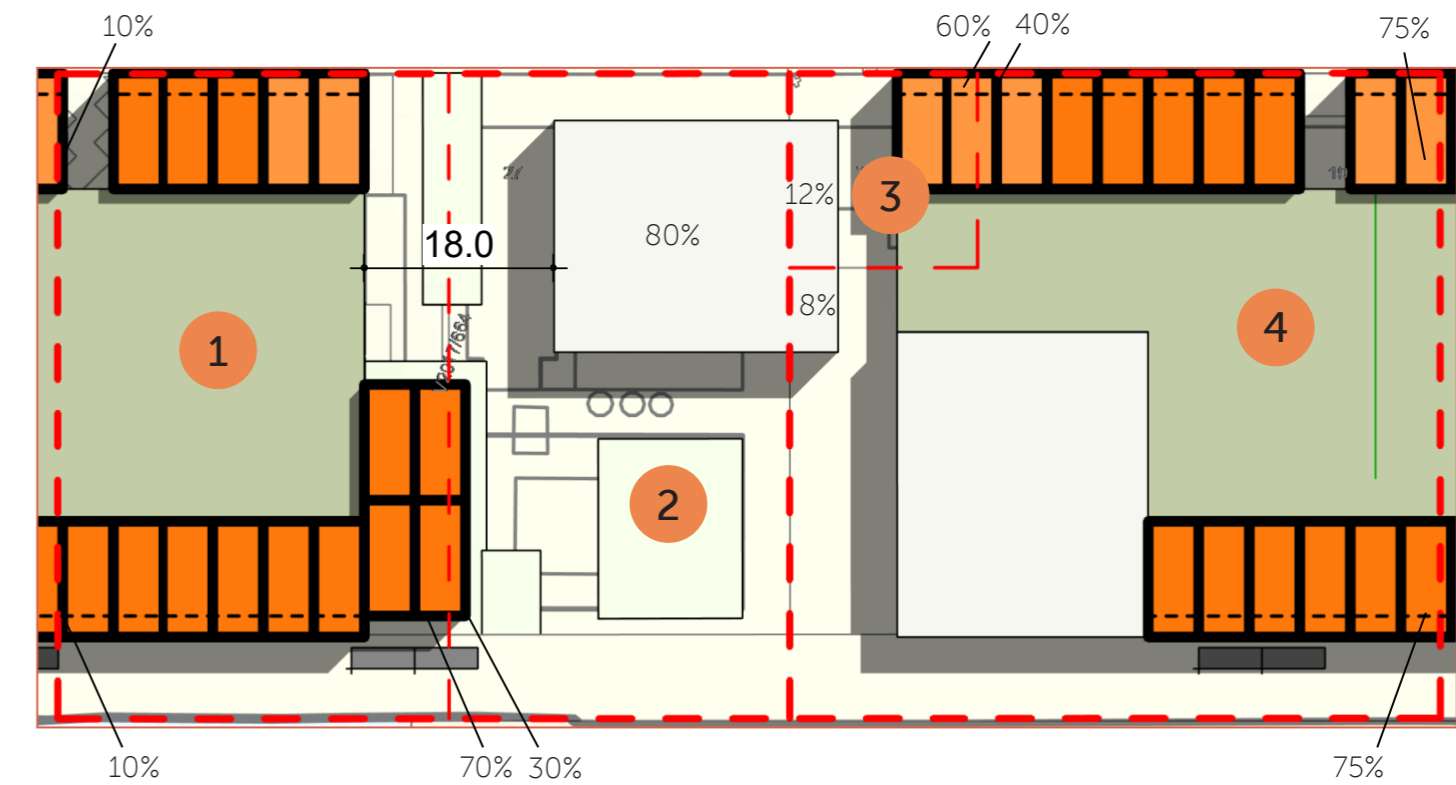
Ter onteigening aan te wijzen percelen



Legenda

- Grondgebonden woning
- Groendek
- Plint appartementengebouw met daarin mogelijk horeca/ recreatie/ maatschappelijke functies

- De ter onteigening aan te wijzen kadastrale percelen
- % Percentage van het gebouw dat op het betreffende perceel staat



Perceel 1 - woningaantal		14,6
Grondgebonden woningen	14,6	
$13 + 10\% * 2 = 13,2$		
$70\% * 2 = 1,4$		

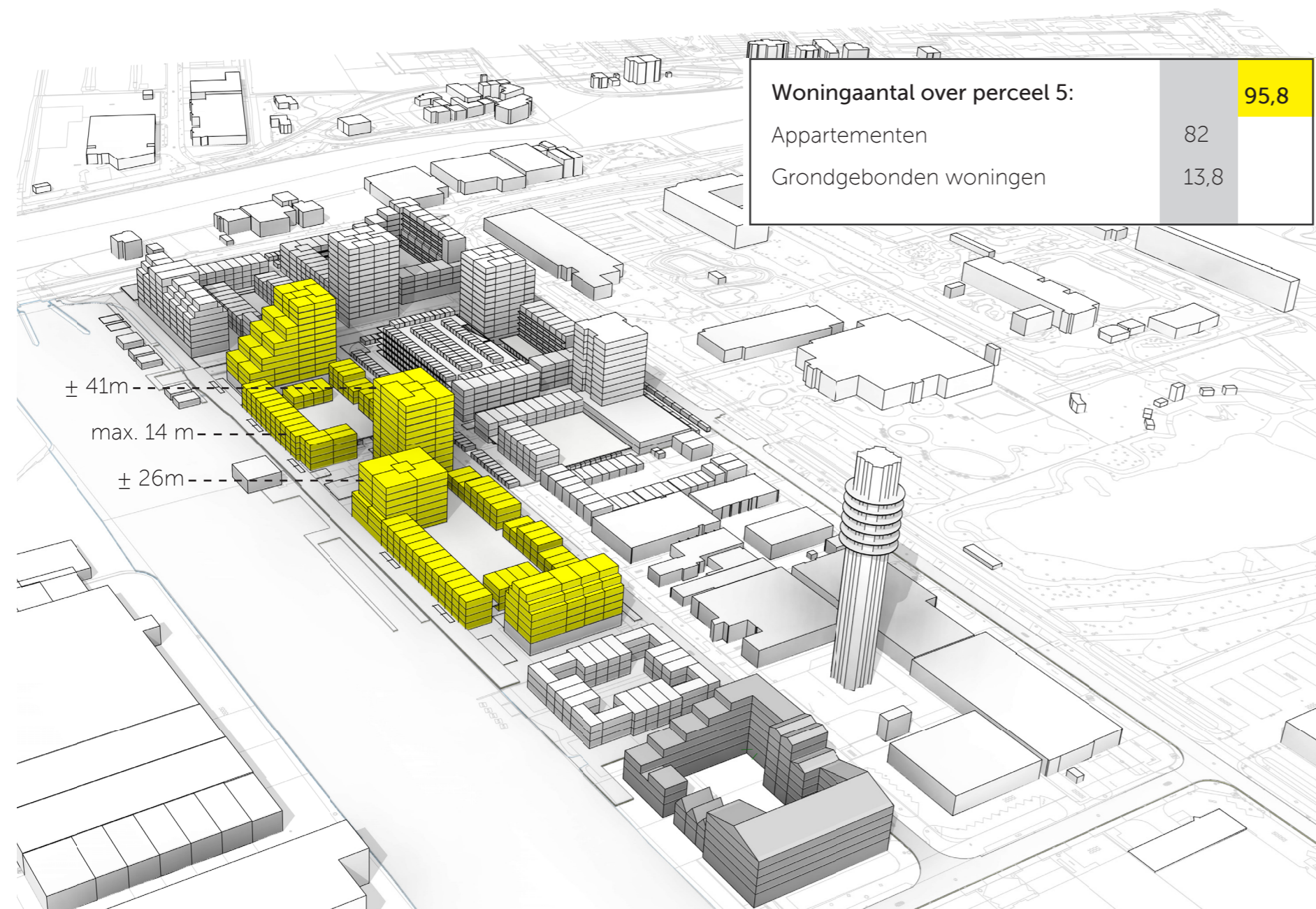
Perceel 3 - woningaantal		8,8
Appartementen koop	7,2	
$12\% * 60 = 7,2$		
grondgebonden woningen	1,6	
$1 + 60\% * 1 = 1,6$		

Perceel 2 - woningaantal		48,6
Appartementen koop	48	
$80\% * 60 = 48$		
Grondgebonden woningen	0,6	
$30\% * 2 = 0,6$		

Perceel 4 - woningaantal		53,7
Appartement koop	39,8	
35		
$8\% * 60 = 4,8$		
grondgebonden woningen	13,9	
$12 + 40\% * 1 = 12,4$		
$75\% * 2 = 1,5$		



8. Te onteigenen percelen | perceel 5



Ter onteigening aan te wijzen percelen

46

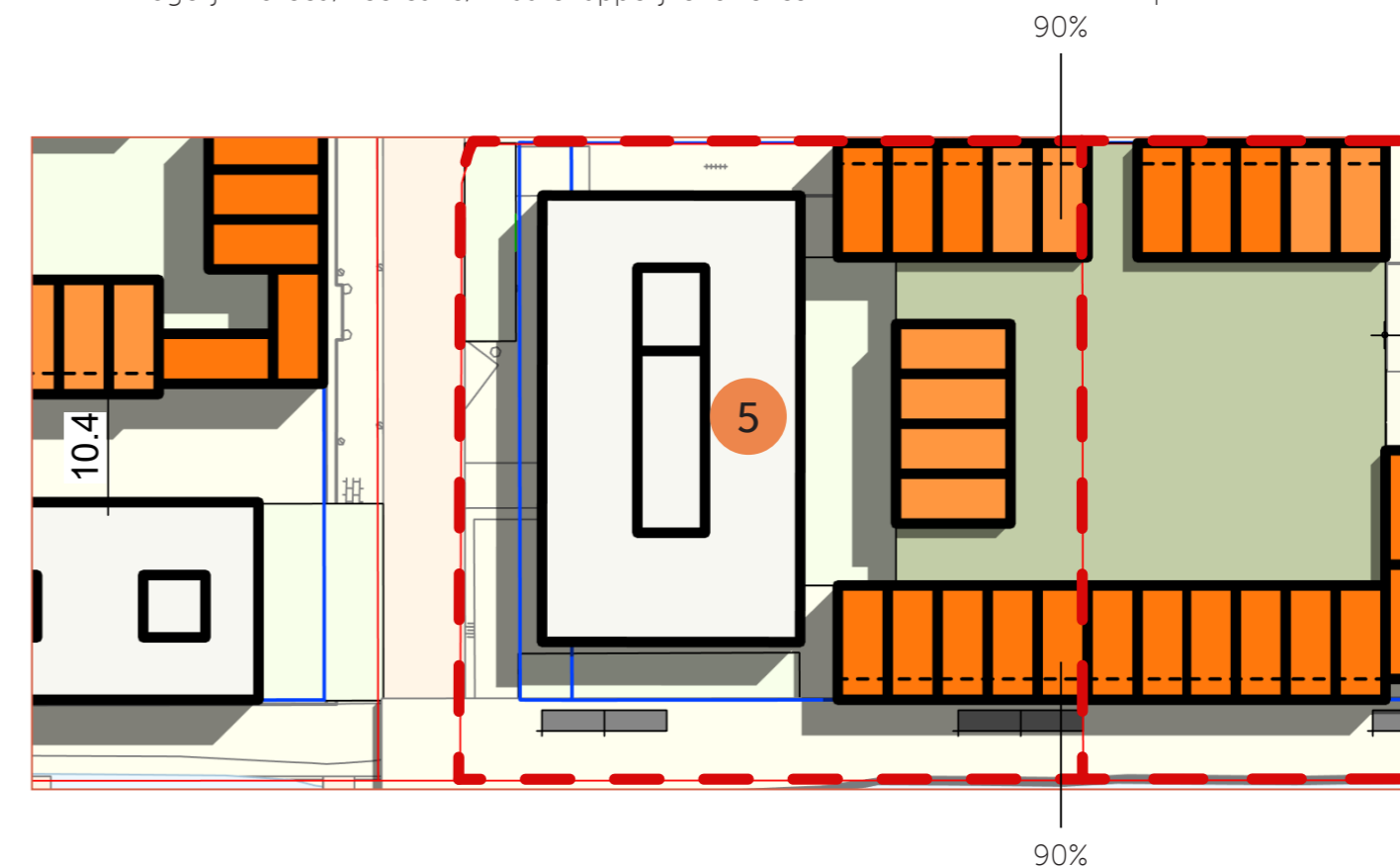


Legenda

- Grondgebonden woning
- Groendek
- Plint appartementengebouw met daarin mogelijk horeca/ recreatie/ maatschappelijke functies

De ter onteigening aan te wijzen kadastrale percelen

% Percentage van het gebouw dat op het betreffende perceel staat



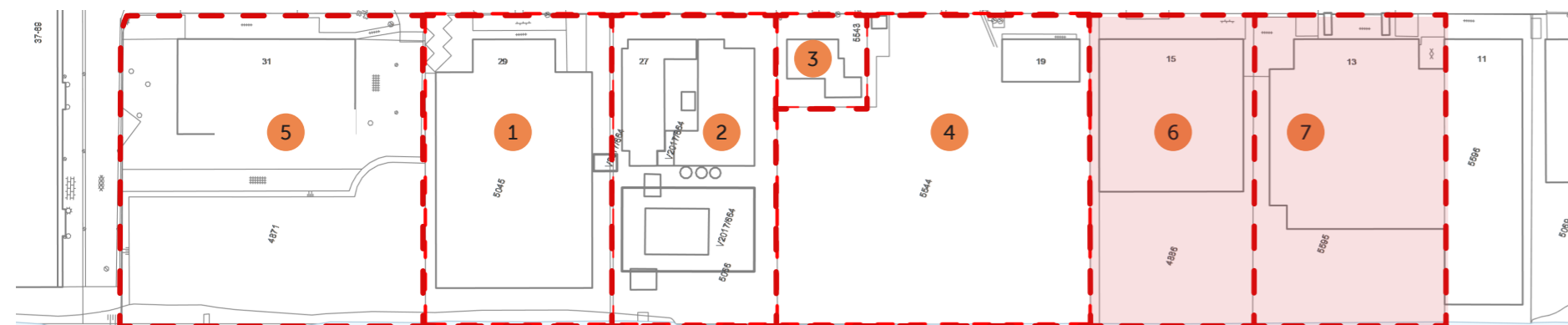
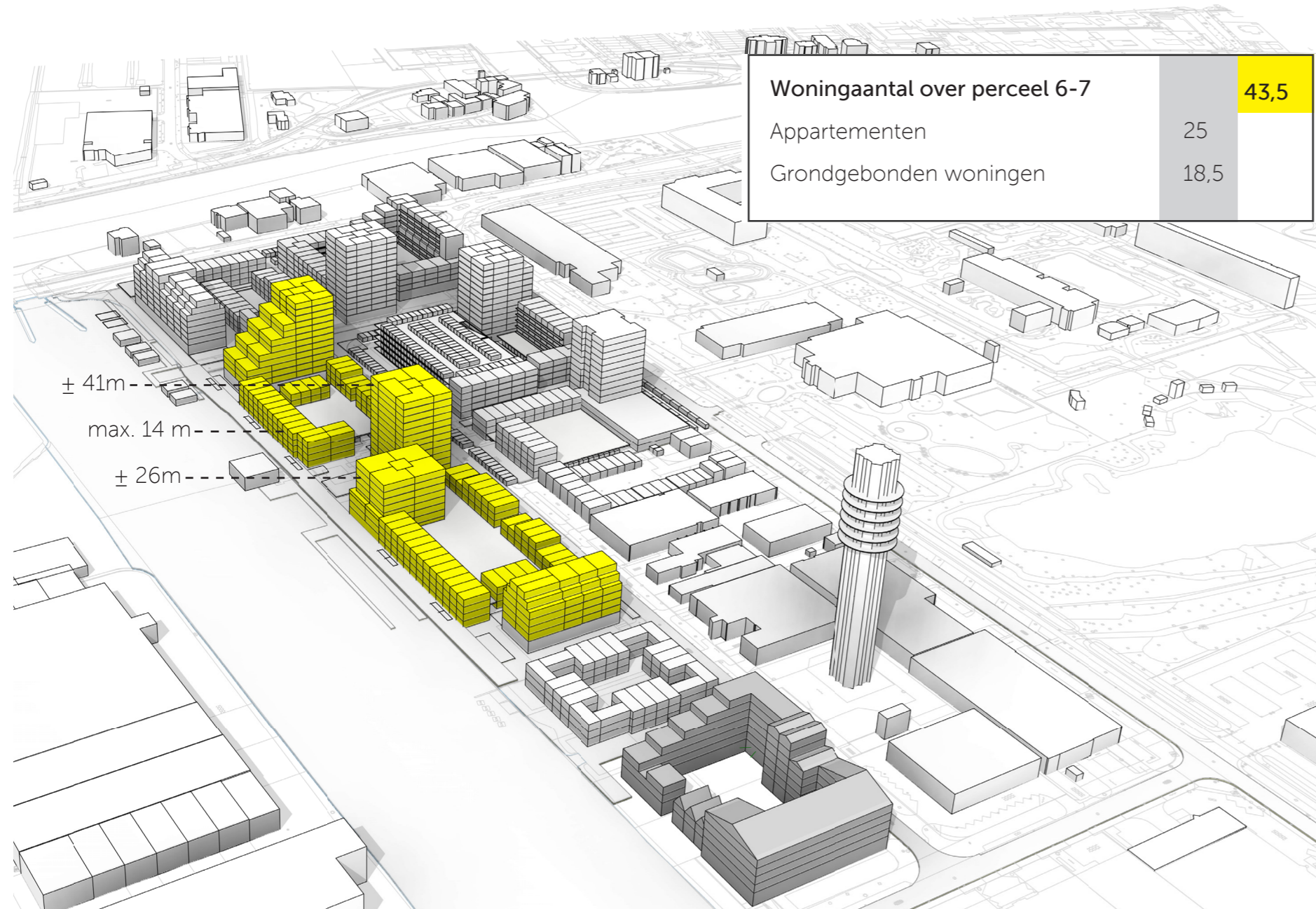
Perceel 5 - woningaantal		95,8
Appartementen koop	22	
Appartementen huur	60	
grondgebonden woningen	12	
90% * 2 = 1,8	13,8	

*Aanvulling te onteigenen percelen 25 oktober 2023

47



8. Te onteigenen percelen | percelen 6-7



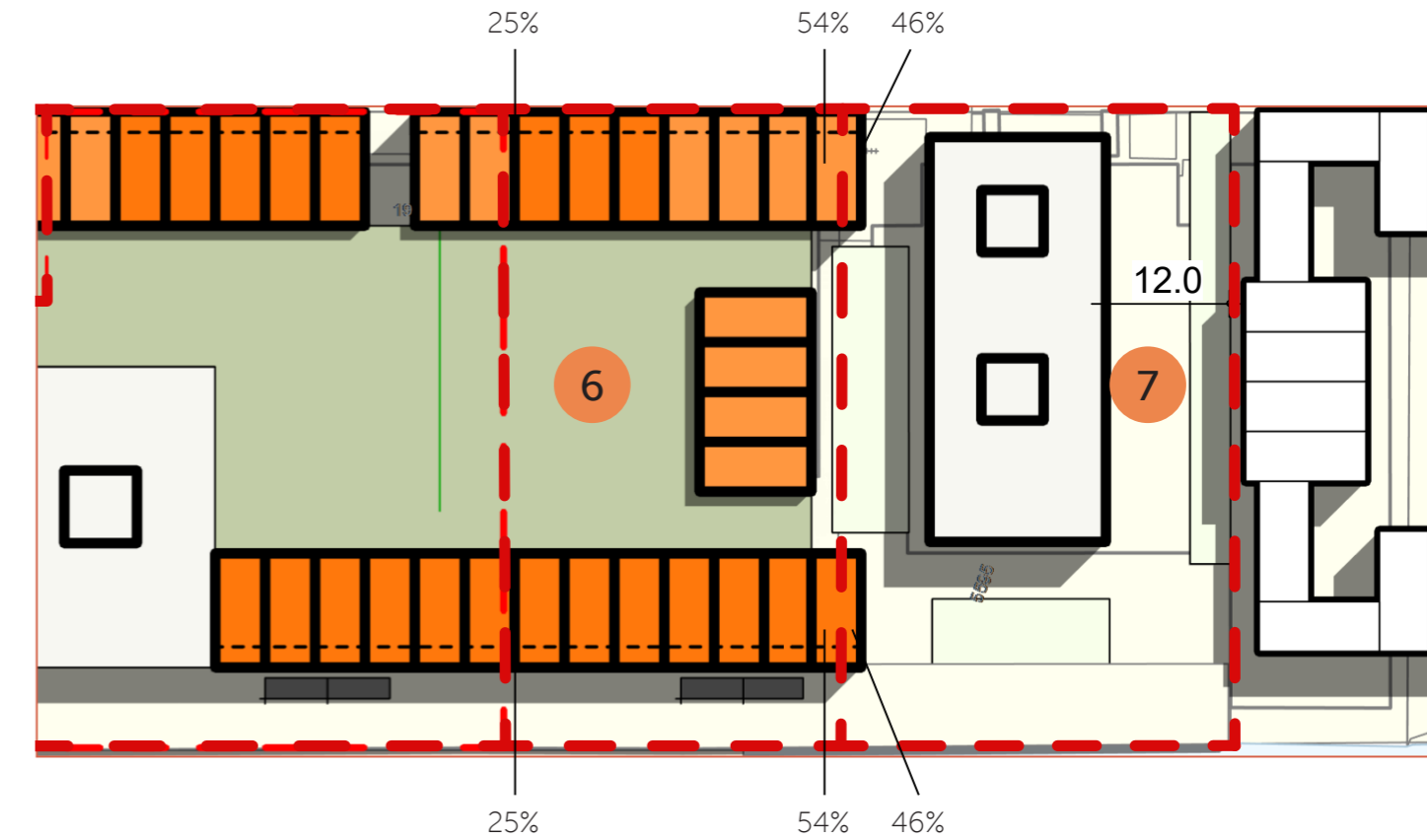
Ter onteigening aan te wijzen percelen



Legenda

- Grondgebonden woning
- Groendek
- Plint appartementengebouw met daarin mogelijk horeca/ recreatie/ maatschappelijke functies

- De ter onteigening aan te wijzen kadastrale percelen
- % Percentage van het gebouw dat op het betreffende perceel staat



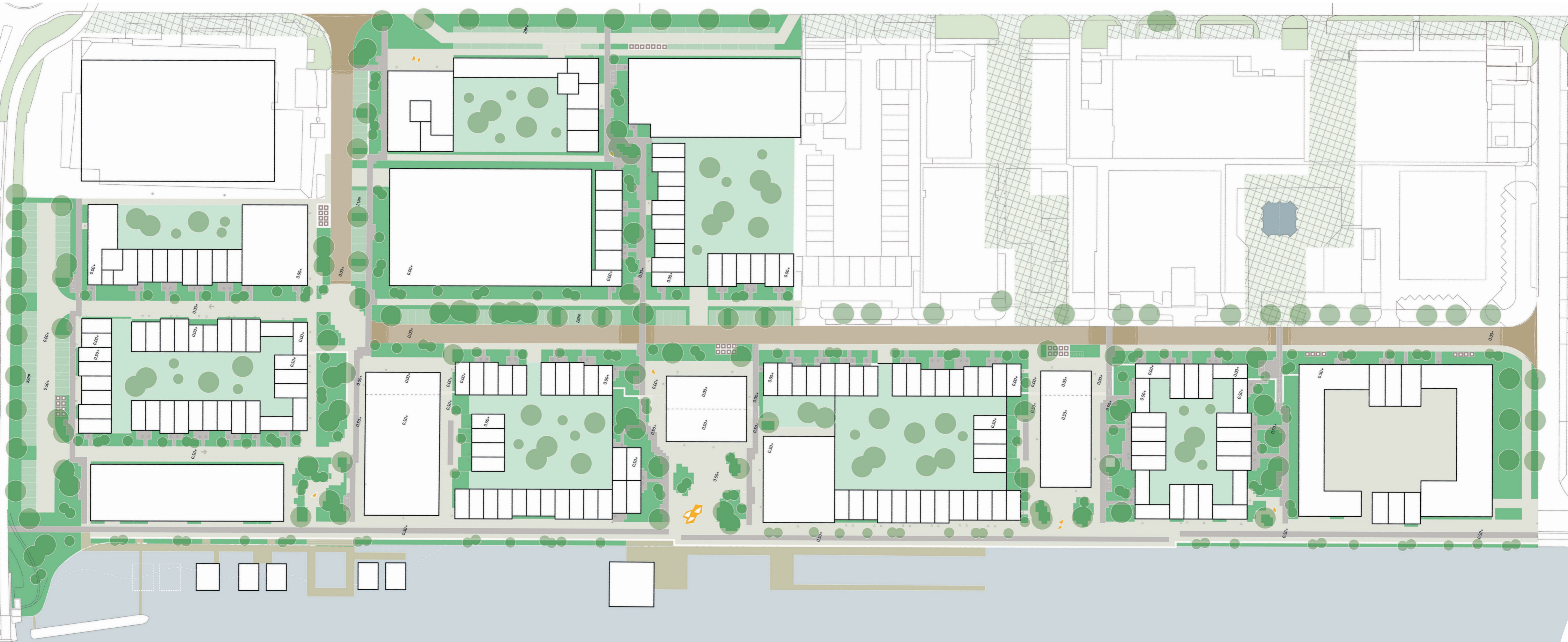
Perceel 6 - woningaantal		17,6
Grondgebonden woningen	16	
16		
$25\% * 2 = 0,5$		
$54\% * 2 = 1,1$	1,6	

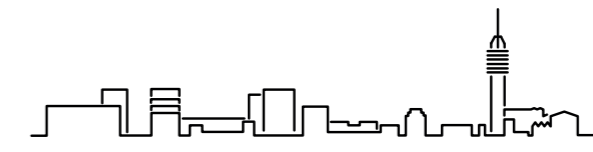
Perceel 7 - woningaantal		25,9
Grondgebonden woningen	0,9	
$46\% * 2 = 0,9$		
Appartementen	25	

*Aanvulling te onteigenen percelen 25 oktober 2023



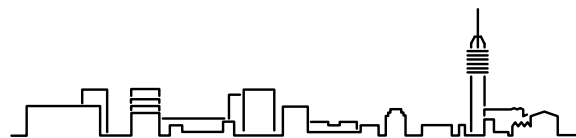
9. Landschaftsontwerp





10. Impressie





Dit Stedenbouwkundig plan is opgesteld door Groosman in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn, met medewerking van Vink bouw & BPD en Bosch Slabbers.

Alphen aan den Rijn **GROOSMAN**
A R C H I T E C T E N