

BEELDKWALITEITSPLAN KWAALBURG 2 ALPHEN

GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Beeldkwaliteitsplan Kwaalburg 2 Alphen

Gemeente Alphen-Chaam

Planstatus: 2e concept
Datum: 04 - 01 - 2023
Plan identificatie: nvt
Auteur(s): Jelmer Krijgsman

Ordito b.v. E info@ordito.nl
Postbus 94 T 0161 801 022
5126 ZH I www.ordito.nl
Gilze KVK 54811554



Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Planlocatie

3. Gebiedskarakteristiek

3.1 (Cultuur)historische opbouw

3.2 Het landschap

3.3 Huidige situatie

4. Stedenbouwkundigplan

4.1 Het stedenbouwkundigplan

5. Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Uitwerking architectuur schuurwoningen

5.2 Samengevatte regels bebouwing

6. Beeldkwaliteit erfinrichting

6.1 Landschappelijk inrichtingsplan

6.2 Straatprofiel

1. Inleiding

Inleiding

Ten zuiden van de kern Alphen is aan de Kwaalburg 2 de wens om een intensieve veehouderij te saneren en te herontwikkelen tot een boerenwoonerf.

Mede door de komst van de woonwijk De Landerijen is het bedrijf beperkt in de mogelijkheden, waardoor er voor de agrarische activiteiten weinig tot geen toekomstperspectief is. Daarnaast is gezien de ligging enerzijds aan de kop van het historische lint Kwaalburg alsmede aan het begin van de kern Alphen de aanwezigheid van een intensieve veehouderij minder gewenst qua beeld en milieuhinder. In de ontwikkeling tot boerenwoonerf wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en op het perceel worden drie nieuwe (schuur)woningen gerealiseerd. Het ensemble van de verschillende woningen vormt een boerenwoonerf. Door de ontwikkeling wordt de entree van en het zicht op het buurtschap de Kwaalburg sterk verbeterd.



Zicht vanaf de Kwaalburg op de bestaande bedrijfswoning

2. Planlocatie



Ligging plangebied op luchtfoto



Ligging plangebied op topografische kaart

3. Gebiedskarakteristiek

3.1 (Cultuur)historische opbouw

De kern Alphen is ontstaan op een knooppunt van oude wegen. De stedenbouwkundige ontwikkeling van het dorp voltrok zich in eerste instantie langs de doorgaande linten die de verbindingen vormden tussen de omliggende gehuchten en verderaf gelegen steden. Deze lintbebouwing gaat van een dorpskarakter binnen de kern over naar een agrarisch karakter in het buitengebied.

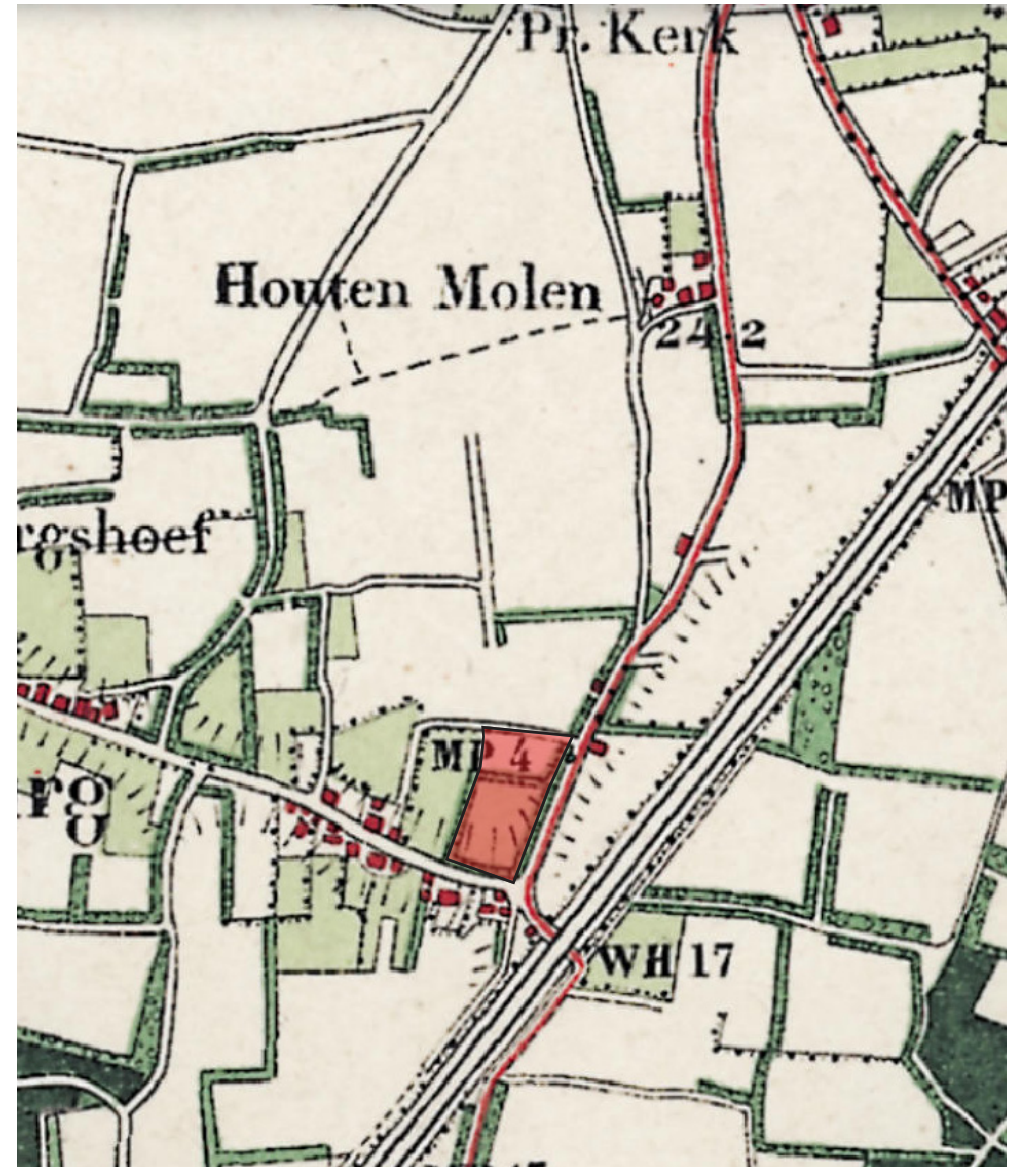
Het buurtschap van de Kwaalburg zal vroeger een aantrekkelijke vestigingslocatie zijn geweest. Vanwege de relatief hoge ligging in het landschap. De nederzetting ten zuidwesten van de historische kern Alphen is ontstaan door systematische boskap grenzend aan de Kwaalburgse akkers. Door deze boskap konden grote heideterreinen ontstaan waaronder de Kwaalburgse heide. Deze is in de 19^e eeuw weer bebost met naaldhout. De historische bebouwing bestaat uit een langgerekt lint, met overwegend, verspreide boerderijen en bijbehorende schuren, linde- en walnotenbomen. Nog steeds is het buurtschap goed herkenbaar als agrarische nederzetting. Begin 19^e eeuw is het plangebied in gebruik als weiland. De situatie blijft ongewijzigd tot in 1966 de huidige boerderij wordt gebouwd.

De woningen van de Kwaalburg liggen in een open, agrarisch landschap van weiden en akkers. De zichtlijnen worden begrensd door bossen en de kern Alphen. Van origine was het bebouwingscluster een mix tussen agrarische bedrijven en woonfuncties. In de afgelopen jaren zijn een aantal agrarische bedrijven gestopt en momenteel overwegen nog meerdere agrarische bedrijven ook te stoppen. Hierdoor wordt naar alle waarschijnlijkheid wonen de hoofdfunctie van het bebouwingscluster.

3.2 Het landschap

Het gebied rondom Alphen-Baarle is onderdeel van een dekzandplateau. Het landschap is een waterscheidingsgebied van waaruit verschillende beken ontspringen. De dekzandplateaus en -ruggen kennen een licht golvend reliëf. Een groot deel van het oppervlak wordt ingenomen door uitgebreide complexen van oude bouwlanden.

De Kwaalburg is gelegen in het landschapskarakteristiek 'oude, besloten zandontginningen'. Hier is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie, open boskamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden wordt sterk gestuurd op het behouden van deze karakteristieke afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet op deze plek voorkomen worden omdat de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom wordt ook gestuurd op bebouwing met kwaliteit die aansluit op het landschap.



Ligging plangebied op historische kaart uit 1900

3.3 Huidige situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een weiland, met in de verte zicht op de kerk en bebouwing van Alphen. Aan de oostzijde door de Baarleseweg, met daarachter het bedrijventerrein Alphen. Ten zuiden loopt de Kwaalburg met daarachter woningen en aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel van Kwaalburg 4. Tussen deze woning en het plangebied bevindt zich een hobbyweide en een flinke houtwal die tot op de perceelsgrens groeit.

De bestaande bedrijfswoning is een eenvoudige jaren '60 woning met zijn oriëntatie op de Kwaalburg, waarbij de kap evenwijdig loopt aan de weg. De agrarische schuren hebben op één gebouw na alle kappen haaks op de weg. Door het stoppen van de agrarische functie is de bedrijfsbebouwing overbodig geworden en zal het plaats maken voor de realisatie van drie schuurwoningen.



Zicht vanaf Baarleseweg op de te slopen schuren



Zicht vanaf de Kwaalburg het erf op

4. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan

Het ontwerp is geïnspireerd op een boerenerf. Een boerenerf kent een 'voor' en een 'achter'. Voor was het privé deel, vaak een boomgaard, een moestuin en ruimte om te leven. Verder naar achter stonden de werkgebouwen, de stallen met vee, opslag en schuren met machines. Zo'n erf had ook een landschappelijke functie. Er was diverse beplanting aanwezig, een weide en landschapselementen tegen regen en wind. Dat leverde een waardevol landschap op. Voor de biodiversiteit waren deze erven dan ook belangrijk. Op en rond boerenerven zag je allerlei planten en dieren. De transformatie van een agrarisch bedrijf naar een boerenerf komt steeds vaker voor en wordt gebruikt als voorbeeld van een manier om de transitie op het platteland vorm te geven waarbij de woningbouwopgave wordt geholpen en het cultuurlandschap wordt versterkt.

In lijn van het boerenerf blijft het 'voor' deel de bestaande bedrijfswoning met tuin. Daarachter het 'achter' deel. Ter plaatse van de agrarische bedrijfsbebouwing worden drie nieuwe schuurwoningen gerealiseerd in de setting van een boerenerf. Van belang is het ensemble van de drie schuurwoningen die samen met de hoofd woning het boerenerf vormen. De woningen staan min of meer direct aan het collectieve erf, die aansluit op de Kwaalburg. Zoals te zien in het ontwerp zijn de woningen zo veel mogelijk binnen de gesloopte schuren gesitueerd, voor zo min mogelijk verstoring. De karakteristieke architectuur van een boerderij is de inspiratie voor de nieuwe schuurwoningen. Dit levert een traditionele architectuur op, maar kan ook op een moderne/eigentijdse manier worden vormgegeven. Iedere woning beschikt over een royale kavel en de schuurwoningen krijgen een geïntegreerde carport/garage. De schuurwoningen moeten wel voldoende omvang hebben om recht te doen aan het boerenerf karakter. Daardoor worden de bijgebouwfuncties in het hoofdgebouw ondergebracht en is het realiseren van bijgebouwen, ook vergunningsvrij, niet mogelijk. De parkeerbehoefte wordt volledig afgewikkeld op eigen terrein, daarnaast biedt het erf genoeg parkeermogelijkheden voor eventuele bezoekers. In het ontwerp is rekening gehouden door de woningen te situeren op een afstand van meer dan 50 meter van het bedrijventerrein af.

Langs de oostelijke perceelsgrens van het plangebied wordt een landschapselement gerealiseerd in de vorm van een houtwal. Deze groenstructuur is enerzijds bedoeld om de biodiversiteit ter plaatse te bevorderen en anderzijds om de privacy van de bewoners te vergroten. Achter op het perceel wordt een landschappelijke zone ingericht. In paragraaf 6.1 wordt de landschappelijke inrichting toegelicht.



5. Beeldkwaliteit bebouwing

5.1 Uitwerking architectuur schuurwoningen

In lijn met het opzet van een boerenerf zullen de schuurwoningen zo veel mogelijk binnen de contouren van de gesloopte stallen vallen. De opzet en inrichting van het boerenerf bepalen voor een groot deel de boerenerf sfeer, maar ook de architectuur draagt hier aan bij. Dit kan gerealiseerd worden door te voortborduren op de traditie van soberheid en eenvoud. Door beperking in materiaalkeuze en rijkdom in detaillering ontstaat een eenheid die door zijn bescheidenheid ruimte geeft aan zijn omgeving. Dit betekent niet zozeer historiserend bouwen, maar om ingrediënten toe te passen voor een hedendaagse variant ervan. De woningen mogen traditioneel of eigentijds worden uitgevoerd. Eigentijds betekent vooral strak in detaillering en creatief gebruik van materialen.

Essentieel op het boerenerf is een compacte ordening, teneinde een besloten binnengebied te kunnen realiseren.

- Compact erf: de woningen zijn met de voorzijde direct of binnen een afstand van 2 meter aan het erf gesitueerd;
- Bouwvlak: De woning wordt gerealiseerd binnen een bouwvlak van 10 x 25 meter;
- Bebouwingspercentage: het bouwvlak mag voor maximaal 80% bebouwd worden.

Bouwmassa

- Eenvoud: de woningen hebben een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm;
- Hoogte: de hoofdmassa is ten hoogste één bouwlaag met kap. In het geval van een traditionele kapschuur zijn twee bouwlagen met kap toegestaan;
- De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter;
- Richting: de nokrichting loopt evenwijdig aan de langste gevel;
- De woning mag maximaal 1000 m³ bedragen;
- Dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt aan het dakvlak;
- Bijgebouwen: bijbehorende bouwwerken zijn niet mogelijk, ook niet vergunningsvrij. Bergingen, garages e.d. dienen geïntegreerd te worden in de hoofdmassa.
- Gebiedseigen materiaalgebruik:
 - De gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in baksteen in een rood, roodbruine tot donkerbruine kleur, ook zijn wit gekeimde gevels mogelijk. Een moderne toepassing van (gepotdekseld) hout of riet is eveneens denkbaar;
 - Kozijnen en deuren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout;
 - Daken mogen uitgevoerd worden in dakpannen of riet (natuurlijk riet). Pannendaken worden uitgevoerd in roodoranje of donkergrijze keramische dakpannen. Een combinatie van riet en pannen of een groen dak behoren ook tot de mogelijkheden. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorps uitstraling van het plan, deze worden dan ook niet toegestaan.

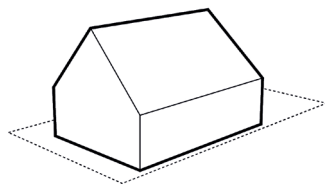


5.2 Samengevatte regels bebouwing

Op stedenbouwkundig gebied zijn er regels voorzien voor de plaatsing van de bouwwerken op de kavel en het bouwvolume. De regels zijn er ten behoeve van een samenhangende boereerf uitstraling.

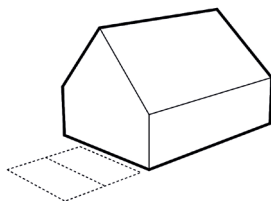
Bouwvlak

Het bouwvlak bedraagt 10 x 25 meter. De schuurwoning mag maximaal een oppervlakte hebben van 200 m² (80% van het bouwvlak).



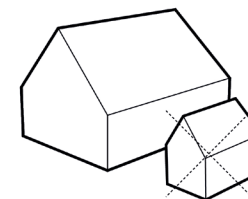
Parkeren

Per woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig afgewikkeld op eigen terrein.



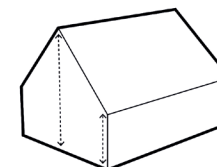
Bijgebouwen

Bijgebouwen worden geïntegreerd in de hoofdmassa. Het realiseren van een bijgebouw is **niet** mogelijk, ook niet vergunningsvrij.



Bouwmassa

De schuurwoning heeft een maximale inhoud van 1000 m³. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6 en 9 meter. De woning beschikt over één bouwlaag met kap behalve in het geval van een kapschuur.



6. Beeldkwaliteit erfinrichting

6.1 Landschappelijke inrichting

Naast de architectuur en het ensemble van de woningen zal ook de erfinrichting de sfeer van een boerenerf uitademen. De bestaande boerderij ligt in een historisch, gegroeid lintbuurtschap. De achtererven van deze lintbebouwing lopen over in agrarische velden. Naast het belang van een zachte overgang naar het landschap zal de erfinrichting bijdragen aan de boerenerf sfeer. De erfinrichting zal op karakteristieke wijze, landschappelijk worden ingepast.

De oostelijke perceelsgrens zal bestaan uit een flinke houtwal van ongeveer zes meter breed. Dit landschapselement op deze locatie is niet alleen nuttig voor het vergroten van de biodiversiteit, maar draagt ook bij aan het privé maken van de tuinen en het erf. De houtwal zal bestaan uit inheemse struik- en boomvormende beplanting; Hazelaar, Meidoorn, Hondсроos, Gewone es, Boswilg en Zomereik.

Ten noorden van de schuurwoningen wordt in het grasland een kleine schuilgelegenheid voor in de toekomst mogelijk gemaakt. Het bloemrijke grasland wordt ingezaaid met inheemse soorten (bestaande uit: Magriet, Knoopkruid, Gewone rolklaver, Gewoon duizendblad, St. Janskruid, Witte klaver, Timothee, Kroppaar, Beemdlangbloem). Dit om een zachte overgang naar de akkers te realiseren en het open karakter te benadrukken. In en aan de rand van deze bloemenweide worden verschillende solitaire bomen aangeplant. (Bestaande uit Krentenboompje, Veldesdoorn, Zomereik en de Treur Haagbeuk.)

Op de westelijke perceelsgrens bevindt zich een bestaande houtwal die intact wordt gehouden. In het voorerfgebied worden op de perceelsgrenzen van de kavels ten bate van groene erfafscheidingen beukenhaagjes aangeplant. In het voorerfgebied zijn deze hagen ongeveer één meter hoog en worden hier 3 Leilindes aangeplant. In het achterervengebied zullen de erfafscheidingen geen knip- en scheerhagen zijn. Ten behoeve van de biodiversiteit wordt hier een gemengde 'boerenhaag' aangeplant met verschillende soorten (Meidoorn, Sleedoorn, Hondсроos, Egelantier, Wegedoorn, Wilde Kardinaalsmuts, Wilde Liguster, Veldesdoorn, Wegedoorn, inlandse Vogelkers of Kornoelje). Vanuit de woningen zijn er zichtlijnen richting de bloemenweide en de achterliggende akkers. In de lijn van voedselvoorziening op de boerderij wordt centraal gelegen op het erf een hoogstamfruitboomgaard aangelegd. Welke toegankelijk is voor alle bewoners van het erf. De boomgaard zal uit appel- en perenbomen bestaan.

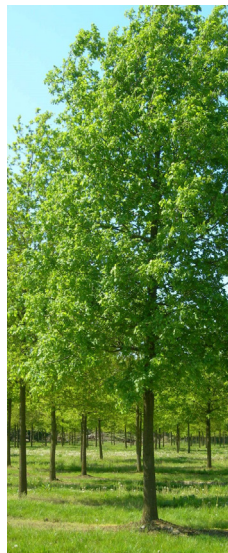




Amelanchier lamarckii
(Krentenboompje)



Acer campestre
(Veldesdoorn)



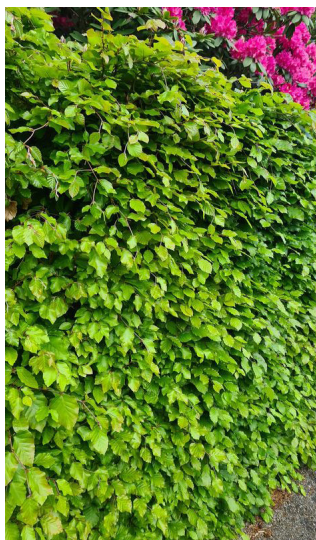
Quercus robur
(Zomereik)



Carpinus betulus 'Pendula'
(Treur haagbeuk)



Houtwal bestaande uit inheemse struik- en boomvormende beplanting Hazelaar (25%), Meidoorn (25%), Hondсроos (25%), Gewone es (10%), Boswilg (10%) en Zomereik (5%)



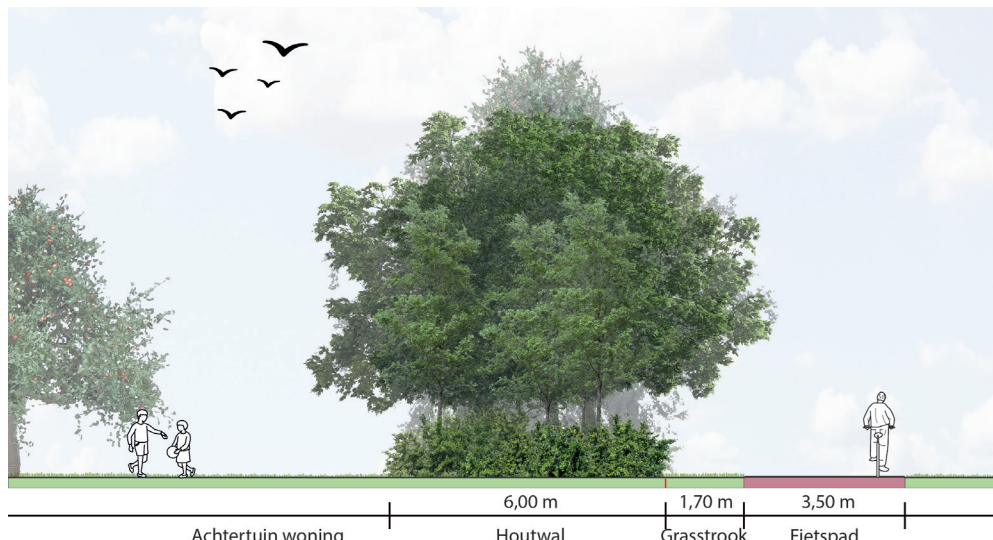
Beukenhaag



Bloemrijk grasland



'Boerenhaag'



Principe oostelijke houtwal

Achtertuintuin woning

6,00 m

Houtwal

1,70 m

Grasstrook

3,50 m

Fietspad

6.2 Straatprofiel

Materialisatie straatprofielen

De materialisatie van het woonerf is geïnspireerd om het boeren erf. Het spreekt voor zich dat de materialisatie op het gehele erf eenduidig is.

Ontsluitingserf:

Oprit bijgebouw hoofd woning:

Verlichting:

gebakken klinker keiformaat, keperverband
 open grasklinker beton, kleur grijs
 (MBI New City Basic (NCB) type 1 (open steen)
 Starlight Led Lighting, Schröder



Starlight Led Lighting



Gebakken klinkers in keperverband



Open, grasklinkers van beton



Doorsnede erfinrichting