ENZO®

architectuur **N** interieur

HERONTWIKKELING BENTHUIZEN

24663

OPDRACHTGEVER	:	WY Wonen
PROJECTADRES	:	Prins Hendriklaan/Vrijheidslaan Benthuizen
DATUM	:	06-05-2025
VERSIE	:	E
FASE	:	SO

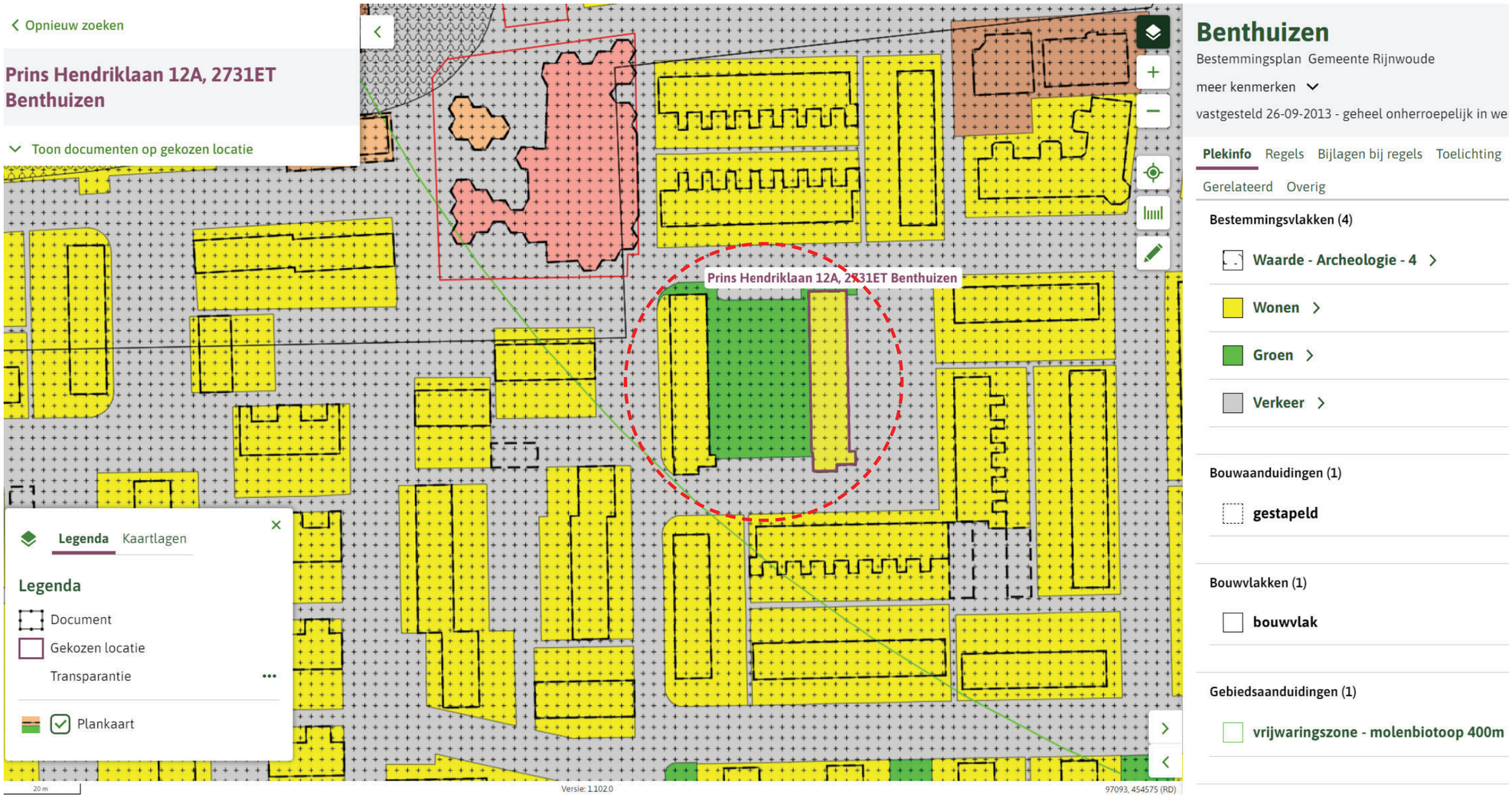
LOCATIE

SITUATIE



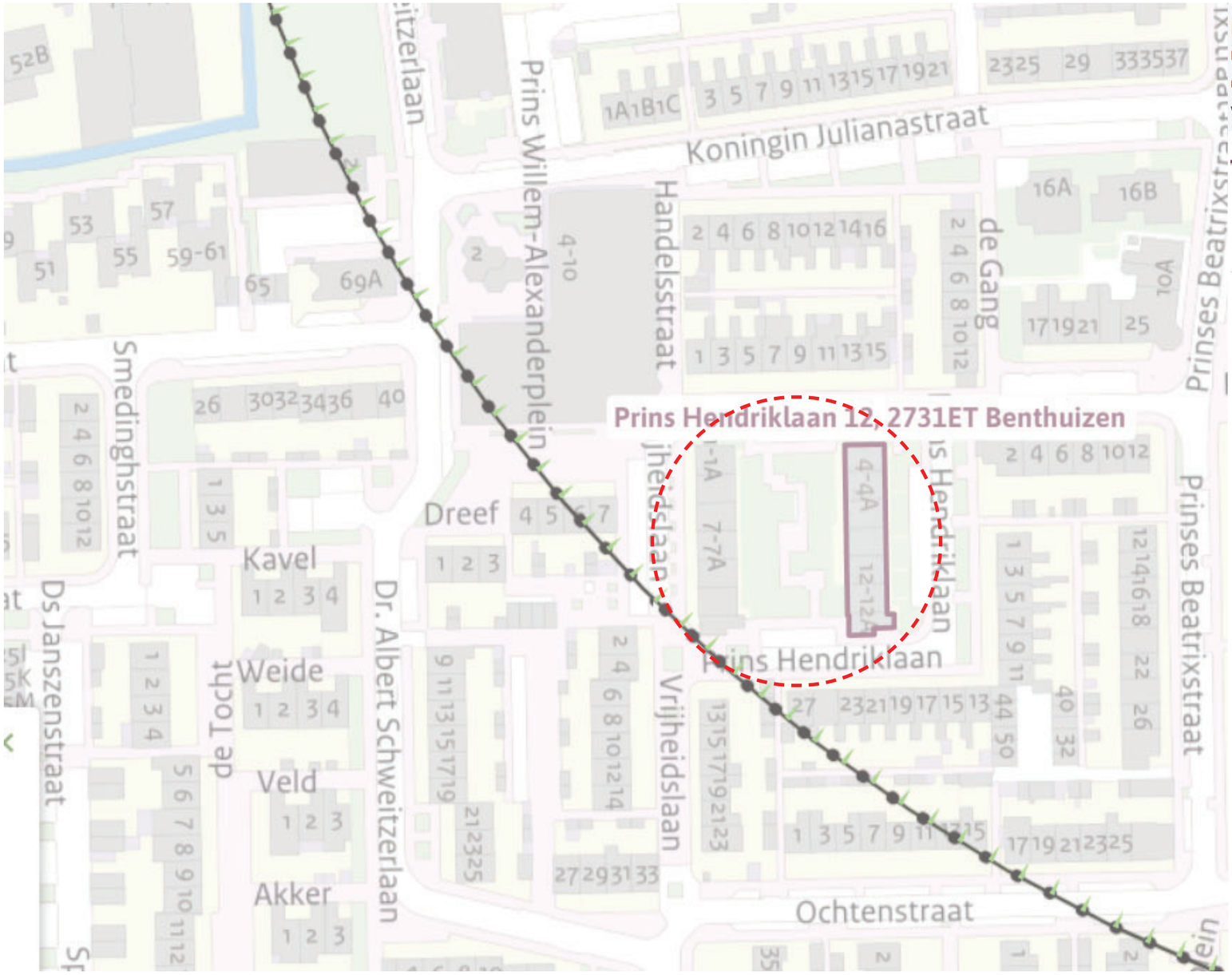
LOCATIE

BESTEMMINGSPLAN



LOCATIE

BESTEMMINGSPLAN MOLEN



Molenbiotopen 2023

Bestemmingsplan Gemeente Alphen aan den Rijn

meer kenmerken

vastgesteld 15-02-2024 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Regels | Toelichting | Bijlagen bij toelichting

Gebiedsaanduidingen (1)

- **vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter**

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de plankaart als molenbiotoop aangeduide gronden dat:
binnen de aanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop 400m”, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen

LOCATIE

SITUATIE MOLEN



Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de plankaart als molenbiotoop aangeduide gronden dat:
binnen de aanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop 400m”, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen,

330meter = max 11 meter hoog
360meter = max 12 meter hoog

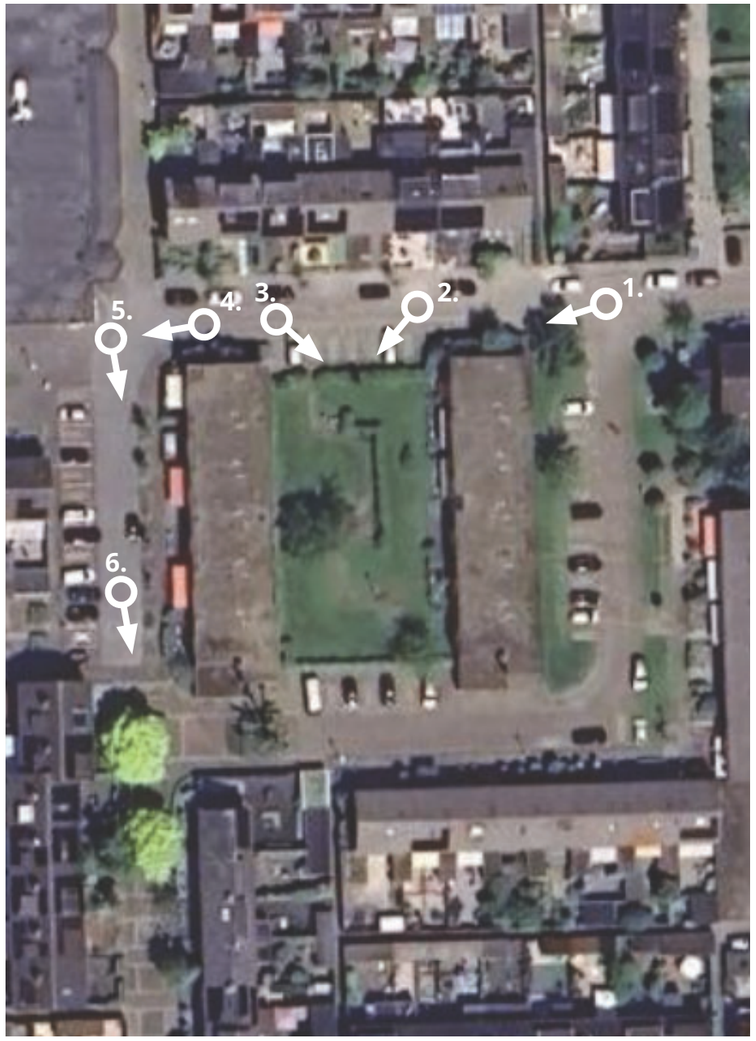
LOCATIE

FOTO’S















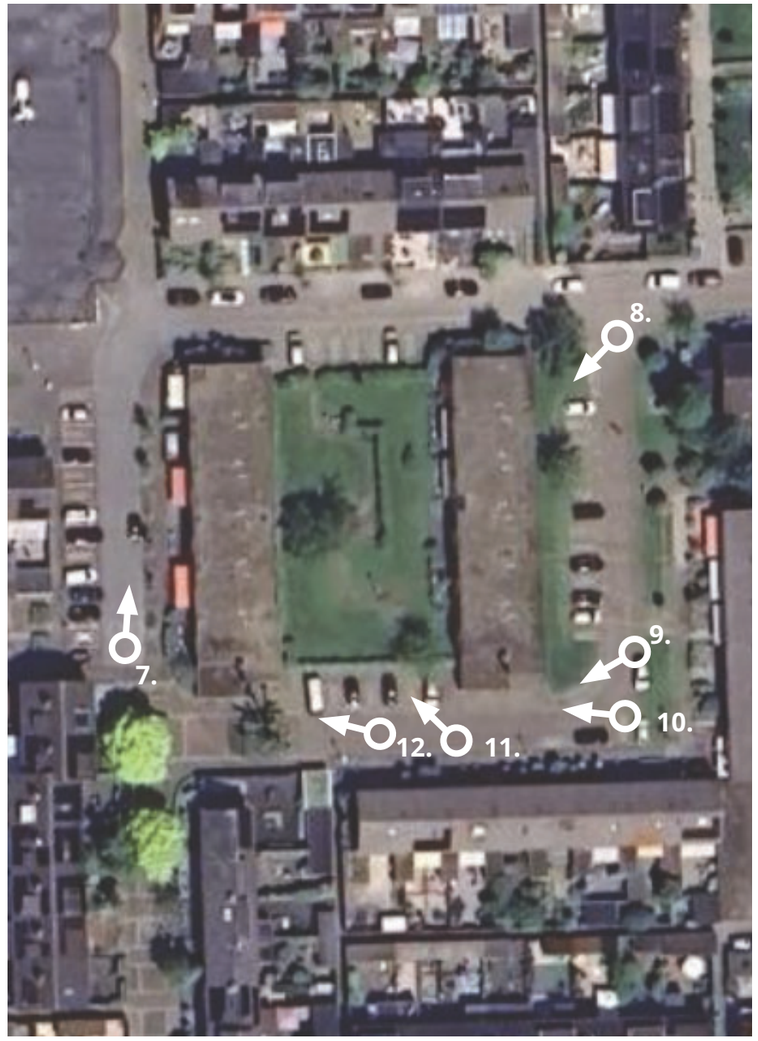
LOCATIE

FOTO’S















LOCATIE KNELPUNTEN

SITUATIE

De kopse kanten van de appartementen staan relatief dicht op de straat, vooral de kopse kant vlakbij de Plus (foto rechtsboven)
De kopse kanten moeten meer ontworpen worden en meer aandacht krijgen.
Balkons zijn nu beide aan de oostkant georiënteerd. Hierbij zijn de balkons ook te klein en volledig inpandig.
De blokken zijn op zelfde manier en oriëntatie gepositioneerd.
De blokken kunnen meer interactie krijgen met de binnentuin en verdienen meer aandacht voor de oriëntatie





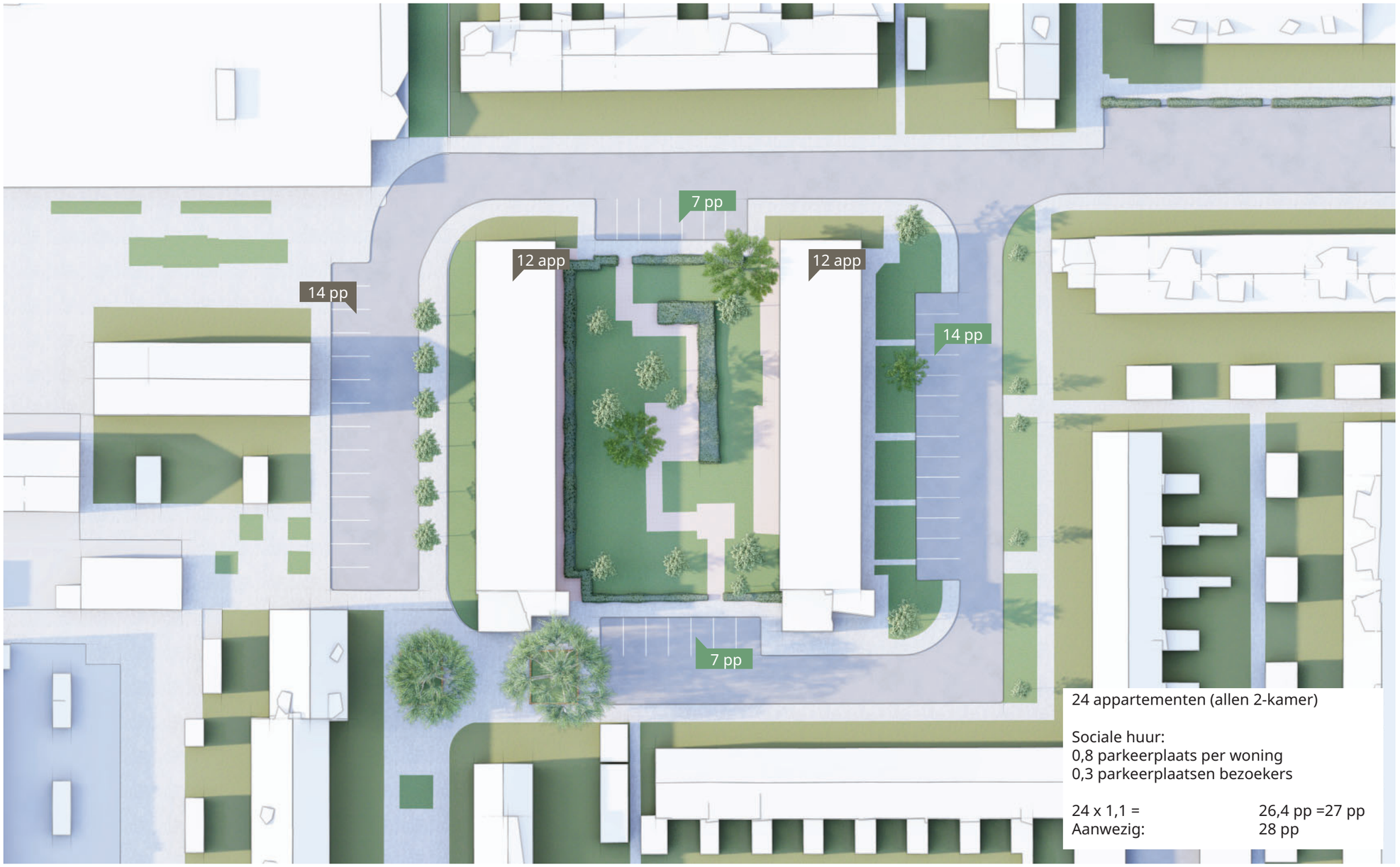






BESTAANDE

SITUATIE



24 appartementen (allen 2-kamer)

Sociale huur:
0,8 parkeerplaats per woning
0,3 parkeerplaatsen bezoekers

24 x 1,1 =	26,4 pp =27 pp
Aanwezig:	28 pp

1:500

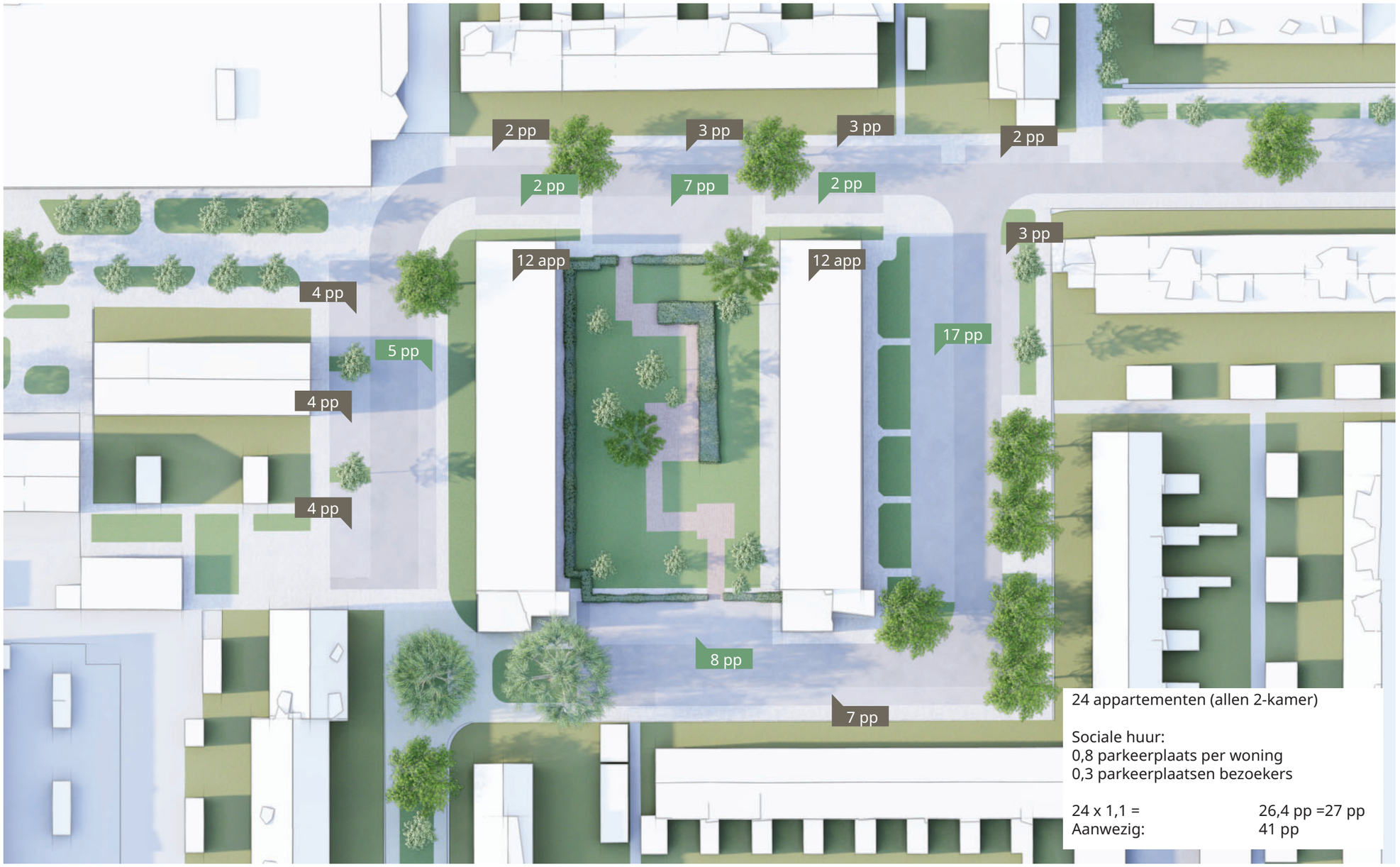
SCHETSONTWERP PLANNEN VAN DE GEMEENTE

SITUATIE



1:1500

SITUATIE



1:500

BESTAANDE

APPARTEMENTEN



APPARTEMENTEN



PARKEERNORMEN

1. PARKEERNORMEN WONEN

A: woningen excl. sociale huurwoningen (zie B voor sociale huurwoningen)

P norm	bewoners						bezoekers
	Stad Alphen aan den Rijn			Dorpen en buitengebied			
GBO in m2	**a**	**b**	**c**	**d**	**e**	**f**	**alle gebieden**
< 30	0,3	0,3	0,4	0,4	0,6	0,7	0,2
30-50	0,5	0,5	0,6	0,6	0,8	0,9	0,2
50-80	0,7	0,8	0,9	0,9	1,1	1,2	0,3
80-100	0,9	1,0	1,1	1,1	1,3	1,5	0,3
100-130 (1)	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	1,6	0,3
130-160 (1)	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7	1,8	0,3
> 160 (1)	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	0,3
woning/kmr	**a**	**b**	**c**	**d**	**e**	**f**	**alle gebieden**
zorgwoning (2)	0,2	0,2	0,3	0,2	0,4	0,5	0,2
kamer student *	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	0,2
kamer overig* (3)	0,3	0,3	0,4	0,3	0,5	0,6	0,2

** parkeernorm per kamer met maximaal 2 bewoners; bij kamers is er sprake van het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden".*

B: sociale huurwoningen

P norm	bewoners						bezoekers
	Stad Alphen aan den Rijn			Dorpen en buitengebied			
GBO in m2	**a**	**b**	**c**	**d**	**e**	**f**	**alle gebieden**
< 30	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,2
30-50	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,2
50-80	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	0,3
80-100	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	0,3
100-130	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	0,3
> 130	1,0	1,1	1,2	1,2	1,3	1,4	0,3

Tabellen met parkeernormen auto

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van in welk gebied een woning ligt.

In de tabellen is een onderverdeling gemaakt in de volgende gebieden:

a. Centrum stad Alphen aan den Rijn (zie fig. 1a en 1b).

b. Schil centrum stad Alphen aan den Rijn (zie fig. 1a).

c. Rest bebouwde kom stad Alphen aan den Rijn.

d. Centrum Boskoop (zie fig. 2).

e. Rest bebouwde kom Boskoop en bebouwde kommen overige plaatsen.

f. Gebieden buiten de bebouwde kommen.

PARKEERNORMEN

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Berging in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenberging ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een berging van 2,7 m² in de woning te worden gerealiseerd. Voor deze ruimte geldt dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Bereikbaarheidsaspect	Negatief of positief
Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-
Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-
Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+
Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-

Beheer

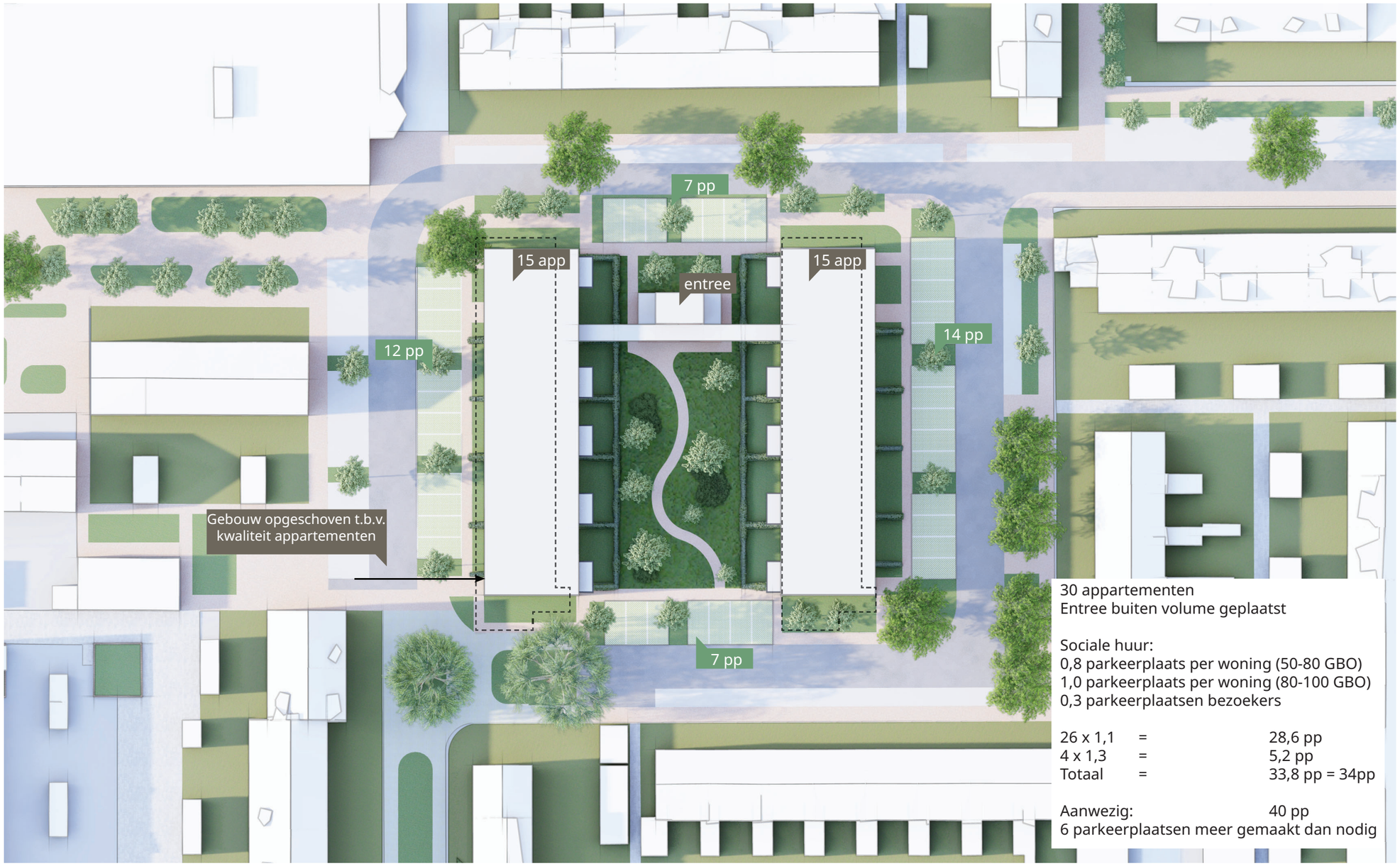
Bij een gemeenschappelijke fietsenberging is een goed beheer van belang. Er worden de volgende eisen gesteld:

- In overleg met een notaris moet worden gekeken hoe privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat ieder appartement het aantal plekken krijgt toegewezen conform het eerste schema van deze Bouwbrief. Tevens moeten er afspraken over gebruik en beheer in het huishoudelijke reglement worden opgenomen.
- De fietsplekken moeten worden genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste 2 plekken in een laag rek.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangegeven op welke wijze er aan bovenstaande wordt voldaan.

OPTIE 1 - 3 LAGEN IN BESTAAND VLAK

SITUATIE



30 appartementen
Entree buiten volume geplaatst

Sociale huur:
0,8 parkeerplaats per woning (50-80 GBO)
1,0 parkeerplaats per woning (80-100 GBO)
0,3 parkeerplaatsen bezoekers

26 x 1,1	=	28,6 pp
4 x 1,3	=	5,2 pp
Totaal	=	33,8 pp = 34pp

Aanwezig: 40 pp
6 parkeerplaatsen meer gemaakt dan nodig

1:500

OPTIE 1 - 3 LAGEN IN BESTAAND VLAK

PLATTEGRONDEN

Toaal 30 appartementen

4x ±83m²
2x ±75m²
2x ±70m²
12x ±65m²
10x ±55m²

Fietsenberging

Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7

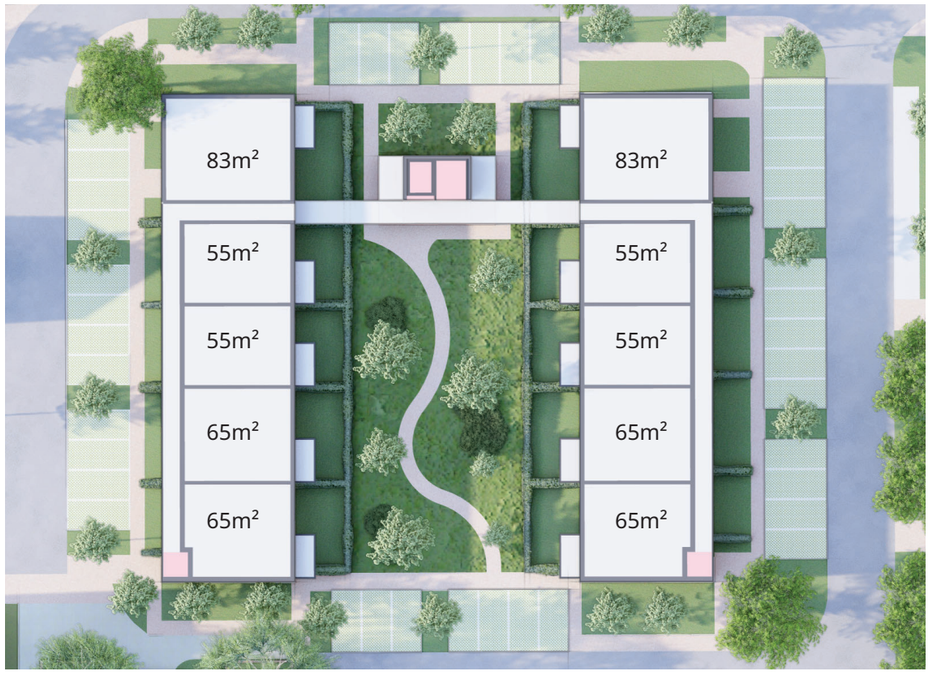
Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn

Fietsen voor 30 appartementen

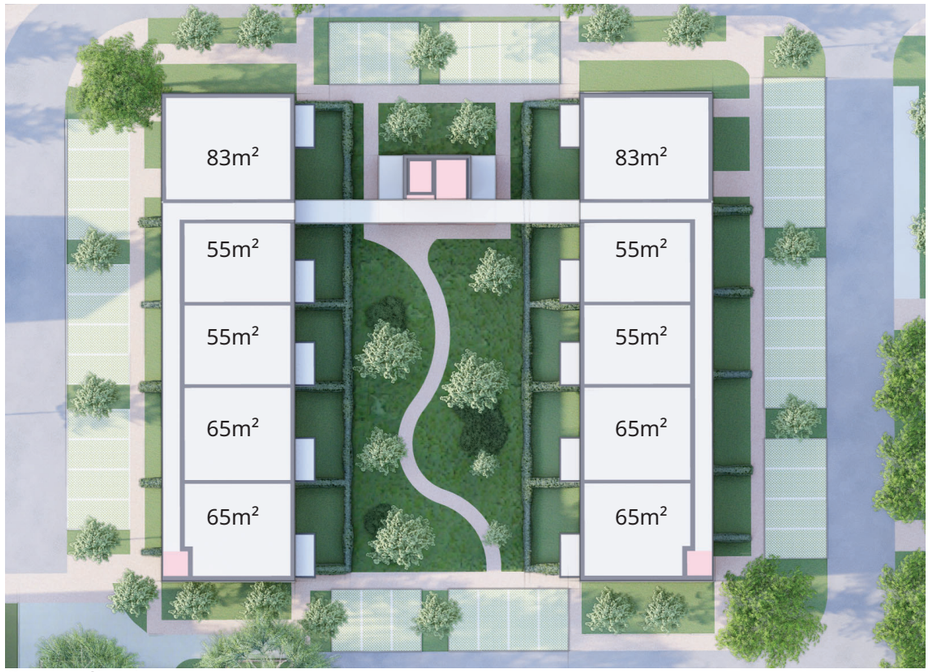
4x 4 plekken = 16
26 x 3 plekken = 78
Totaal = 94 plekken
Minimaal 60 plaatsen in laag rek



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

1:500

OPTIE 1 - 3 LAGEN IN BESTAAND VLAK

APPARTEMENTEN



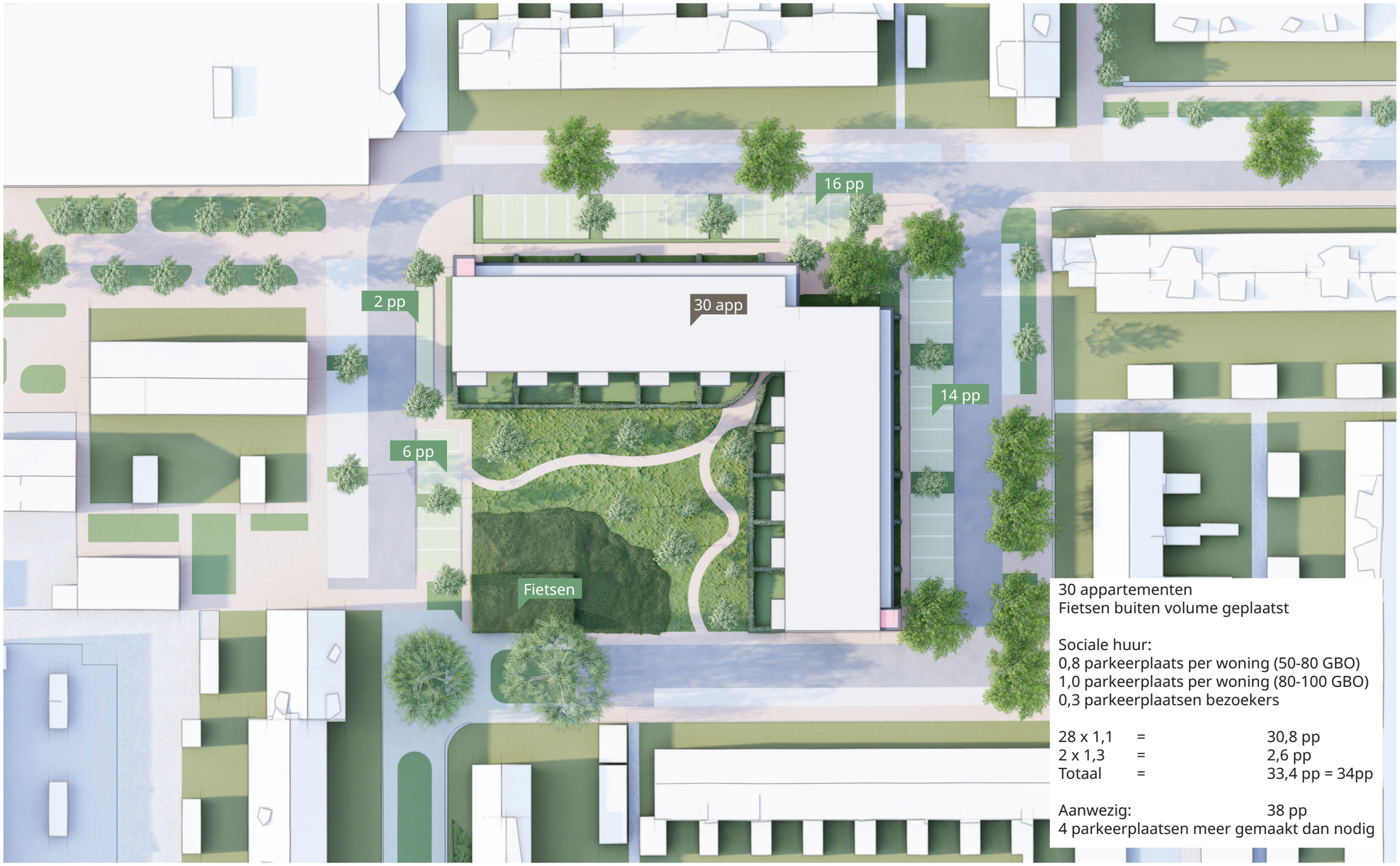
OPTIE 1 - 3 LAGEN IN BESTAAND VLAK

APPARTEMENTEN



OPTIE 2 - APPARTEMENTEN

SITUATIE



30 appartementen
Fietsen buiten volume geplaatst

Sociale huur:
0,8 parkeerplaats per woning (50-80 GBO)
1,0 parkeerplaats per woning (80-100 GBO)
0,3 parkeerplaatsen bezoekers

28 x 1,1	=	30,8 pp
2 x 1,3	=	2,6 pp
Totaal	=	33,4 pp = 34pp

Aanwezig: 38 pp
4 parkeerplaatsen meer gemaakt dan nodig

1:500

OPTIE 2 - APPARTEMENTEN

PLATTEGRONDEN

Toaal 30 appartementen

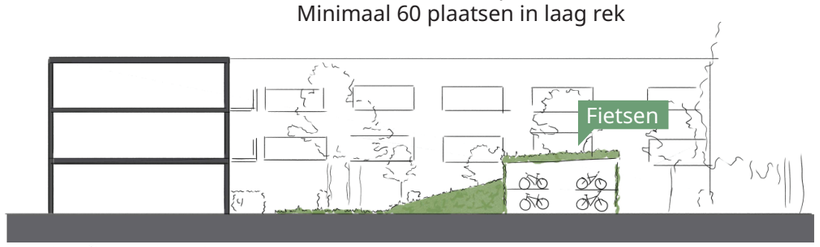
2x ±98m²
15x ±68m²
1x ±65m²
3x ±62m²
9x ±52m²

Fietsenberging

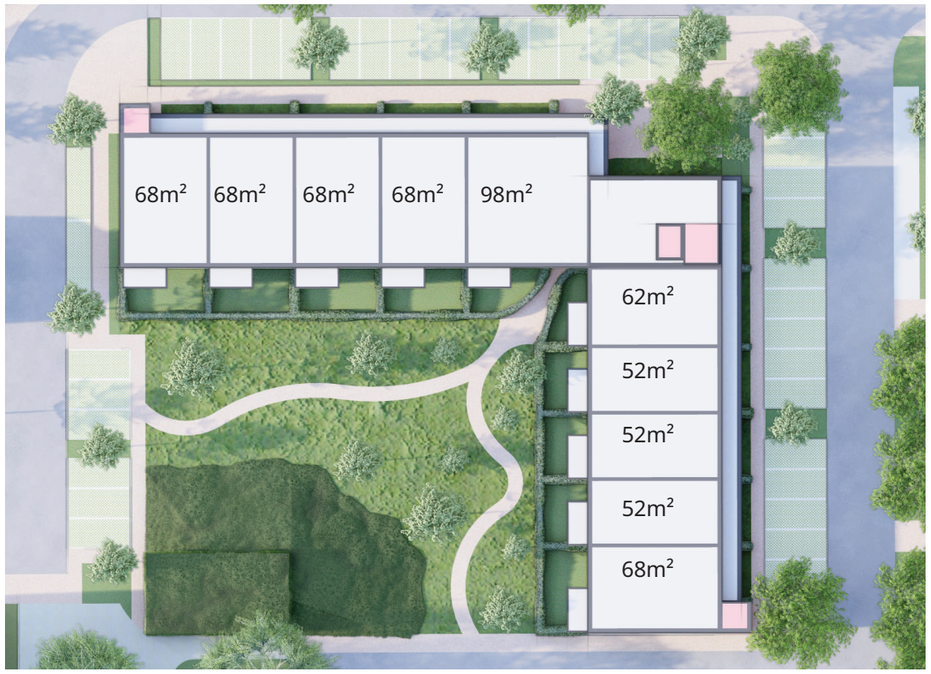
Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7

Fietsen voor 30 appartementen

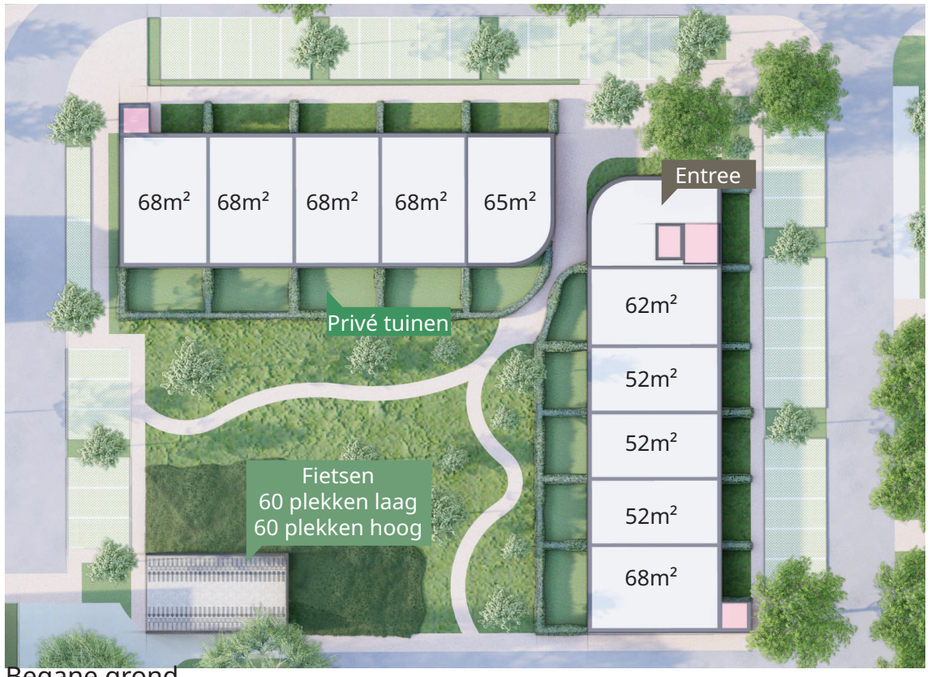
2x 4 plekken = 8
28 x 3 plekken = 84
Totaal = 92 plekken
Minimaal 60 plaatsen in laag rek



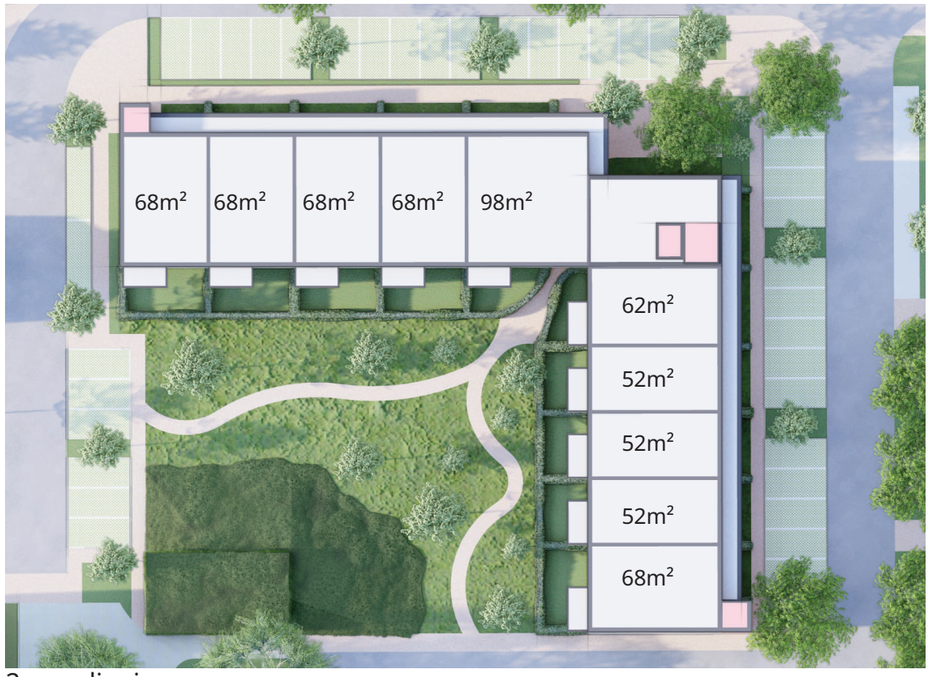
Idee fietsenberging
Opgaan in groen landschap



1e verdieping



Begane grond



2e verdieping

1:500

APPARTEMENTEN



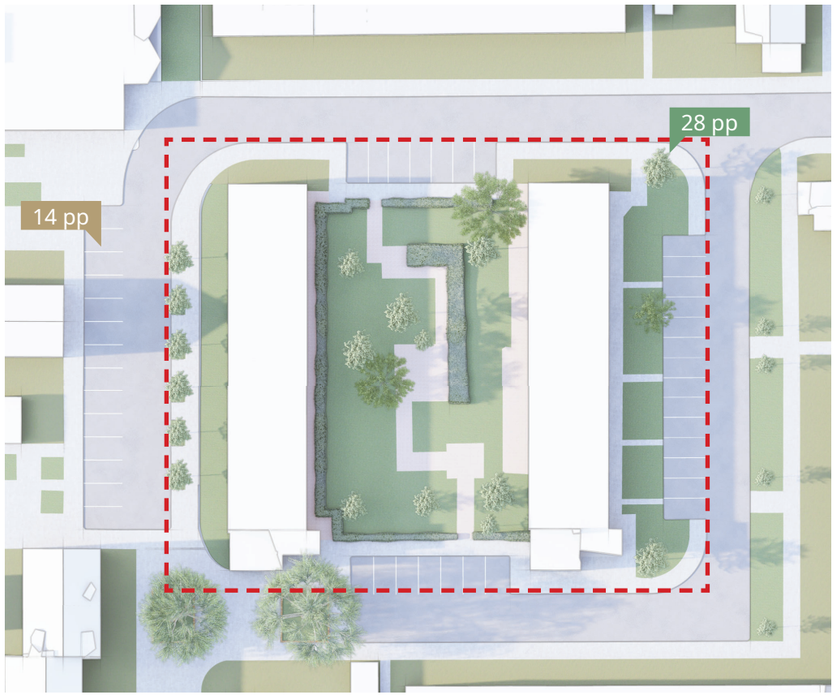
OPTIE 2 - APPARTEMENTEN

APPARTEMENTEN



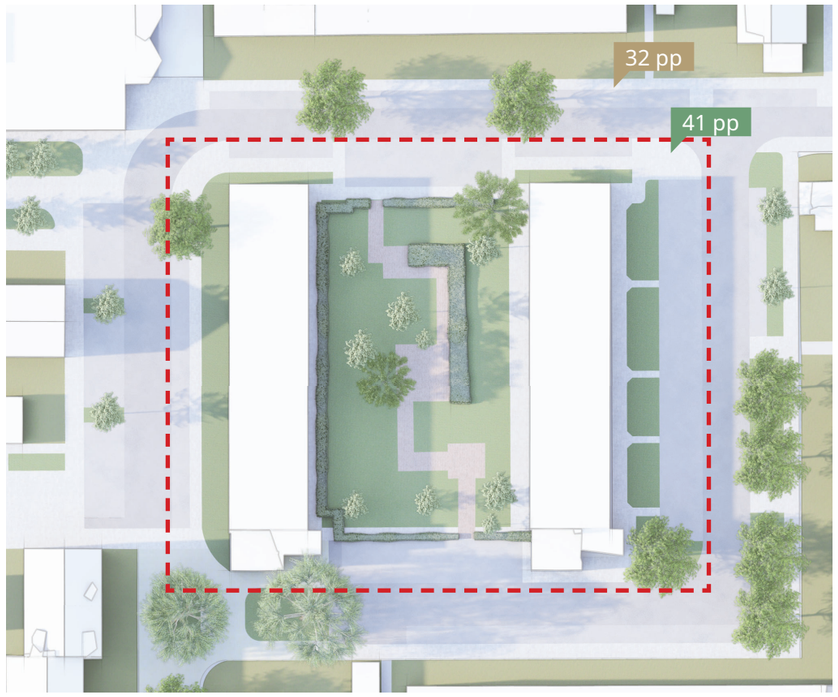
BESTAAND

CONCLUSIE PARKEREN



Bestaand

Aanwezig binnen rood gebied	28 pp
Rondom gebied	14 pp
24 appartementen	27 pp nodig

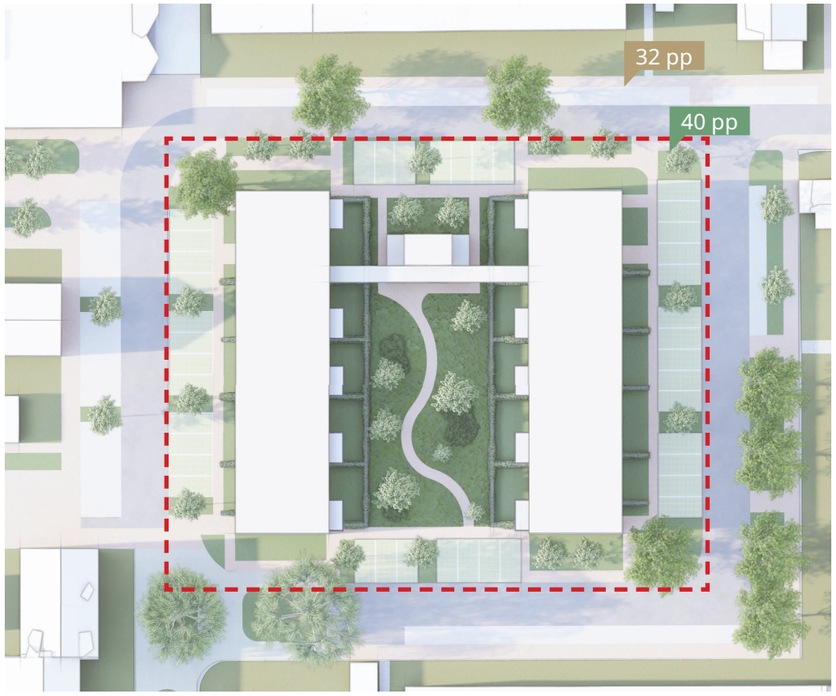


Schetsontwerp gemeente

Aanwezig binnen rood gebied	41 pp
Rondom gebied	32 pp
24 appartementen	27 pp nodig

NIEUW

CONCLUSIE PARKEREN

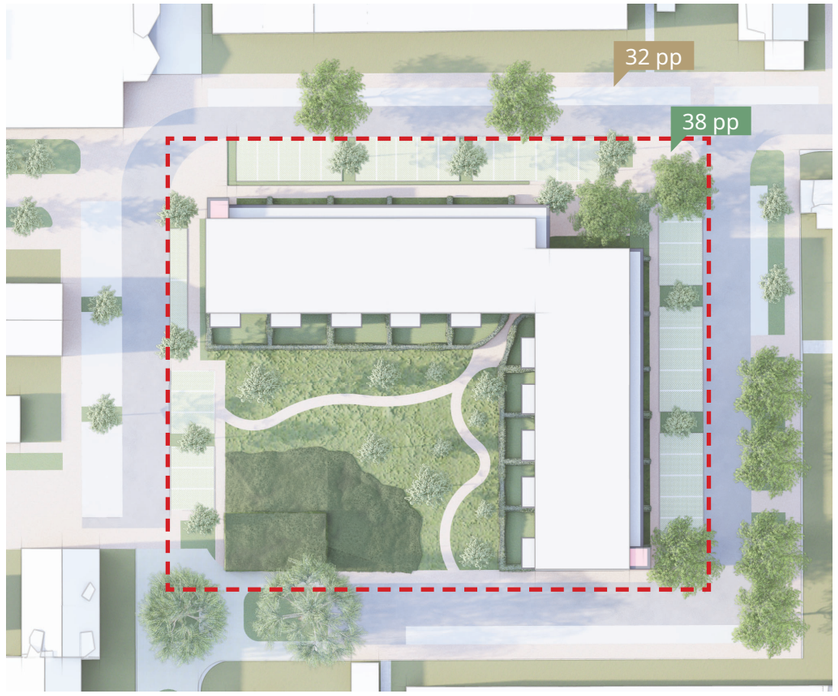


Optie 1

Aanwezig binnen rood gebied	40 pp (12 meer dan bestaand)
Rondom gebied	32 pp (schetsontwerp gemeente, 18 meer dan bestaand)
30 appartementen	34 pp nodig
Aanwezig in rood gebied	40 pp

Conclusie

Binnen rood gebied	6 pp meer gemaakt dan nodig
Buiten rood gebied	32 pp zoals schetsontwerp gemeente = 18 meer dan bestaand



Optie 2

Aanwezig binnen rood gebied	38 pp (10 meer dan bestaand)
Rondom gebied	32 pp (schetsontwerp gemeente, 18 meer dan bestaand)
30 appartementen	34 pp nodig
Aanwezig in rood gebied	38 pp

Conclusie

Binnen rood gebied	4 pp meer gemaakt dan nodig
Buiten rood gebied	32 pp zoals schetsontwerp gemeente = 18 meer dan bestaand

ENZO®

architectuur N interieur
www.enzoarchitecten.nl