STEDENBOUWKUNDIG EN
BEELDKWALITEITSPLAN

EMMALAAN

22-10-25



Gemeente Kaag en Braassem

KUIPER COMPAGNONS

INHOUDSOPGAVE

1. DE LOCATIE **3**
- Plangebied 4
- Omschrijving van de opgave 5
- Huidige invulling plangebied 6
- Randvoorwaarden 7

2. ONTWERP **9**
- Ontwerp 10
- Doorsnedes 11
- Woningcategorieën 12
- Parkeertelling 13

3. BEELDKWALITEITSCRITERIA **14**
- Overzicht 15
- Architectuur en materialisatie 16
- Bouwhoogtes 17
- Dakvorm 18
- Overgang openbaar-prive 19
- Ontsluiting 20
- Parkeren in het groen 21
- Openbaar groen 22
- Afwatering 23

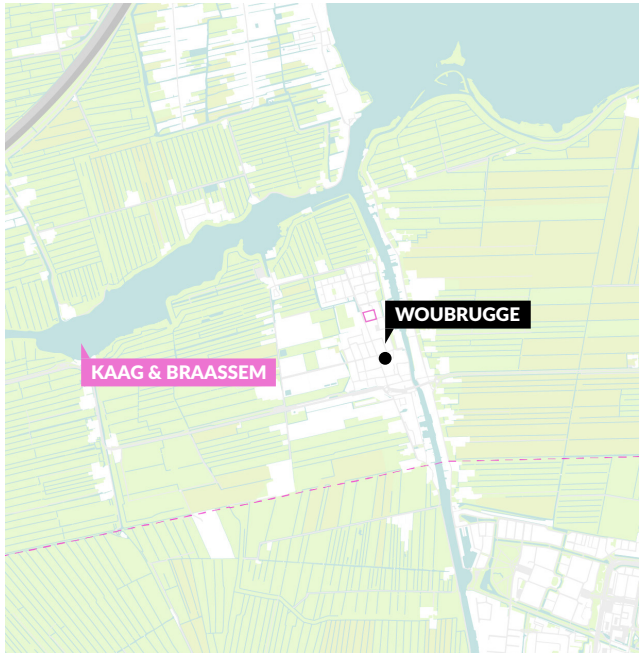
1 DE LOCATIE

EMMALAAN



DE LOCATIE

PLANGEBIED



1. Ligging

Woubrugge is een kleinschalig dijkdorp in het zuiden van de gemeente Kaag en Braassem. Het dorp ligt tussen Roelofarendsveen en Alphen aan de Rijn, en is gelegen aan de Woudwetering. Via deze waterweg zijn de meren in en rond de gemeente bereikbaar.

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van het dorp.



2. Plangebied

De planlocatie ligt aan de Bateweg, de centrale ontsluitingsweg van Woubrugge. Via de Bateweg is het centrum van het dorp in enkele minuten lopen bereikbaar.

Naast de locatie zijn de sporthal en voetbalvelden gelegen.

DE LOCATIE

OMSCHRIJVING VAN DE OPGAVE

Het verplaatsen van het schoolgebouw aan de Emmalaan in Woubrugge naar de Cornelis Kempenaarlaan maakt ruimte vrij voor woningbouw op deze locatie.
Een aantal jaar geleden is hiervoor al een studie gedaan naar een mogelijke nieuwe invulling. Het plan bestond destijds uit 24 sociale appartementen, verdeeld over twee bouwblokken.

In de tussentijd is de markt echter veranderd. De stijgende woningprijzen, bouwkosten en vraag naar woningen heeft geleid tot een verandering van de plannen. Door KuiperCompagnons zijn nieuwe modellen gemaakt, waarin een ander programma en ruimtelijke opzet zijn voorgesteld. De schetsen zijn voorgelegd tijdens een participatieavond in het dorp. Hieruit bleek dat de aan de participatie deelnemend bewoners een sterke voorkeur hadden voor appartementen.
Naast het feit dat dit de meeste woningen oplevert, zorgt dit waarschijnlijk ook voor de meeste doorstroming in het dorp. Ouderen krijgen hiermee de mogelijkheid om een geschikte woning te betrekken, waardoor weer woonruimte vrijkomt voor gezinnen en starters. Daarnaast is het aandeel grondgebonden woningen in Woubrugge al erg hoog: 84% van de woningen in het dorp is grondgebonden.

Een gevarieerd programma biedt tevens voor verschillende doelgroepen ruimte voor een nieuwe woning.



DE LOCATIE

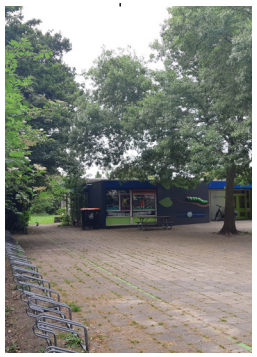
HUIDIGE INVULLING PLANGEBIED

Op dit moment is het plangebied ingericht als schoollocatie. Het schoolgebouw bestaat uit een eenlaags bouwwerk. Aansluitend hierop ligt het (veelal verharde) schoolplein. Op het schoolplein staan diverse speelvoorzieningen.

Het plangebied wordt omzoomd door een brede groenstructuur, bestaande uit struiken en bomen. Dit geeft de locatie een groene uitstraling. Het noorden bestaat tevens uit een gazon. Aan de Emmalaan en Weegbree staat enkele grote bomen, die als beschermwaardig zijn aangemerkt en behouden moeten blijven.

De sloten aan de Emmalaan vormen de afwatering van het plangebied en sluiten aan op het bestaande watersysteem.









DE LOCATIE

RANDVOORWAARDEN

In alle modellen is de bestaande groene omlijsting van de locatie behouden gebleven. Bestaande bomen en sloten worden gehandhaafd, en zorgen samen met de struiken voor een aangename afscherming richting de bestaande woningen. Het parkeren is steeds aan de oostzijde geplaatst, zodat er een buffer ontstaat richting de woningen aan de Weegbree.

Door rekening te houden met de bouwhoogte ontstaat zo min mogelijk hinder voor de omwonenden. In het zuidwesten kan de bebouwing maximaal vier bouwlagen hoog worden. Hiermee vormt het een accent aan de Bateweg. In het overige deel van het plangebied blijft de hoogte beperkt tot twee of drie lagen.
Een alzijdige oriëntatie gaat achterkantsituaties tegen. Hiermee sluit het bouwblok beter aan op de omgeving en krijgt het een aantrekkelijke uitstraling richting de omliggende bebouwing.

De ontsluiting vindt plaats via de Emmalaan. Hiermee komen er geen directe aansluitingen op de Bateweg en Weegbree. De Bateweg vormt de centrale ontsluitingsweg van het dorp. Het smalle profiel en het drukke gebruik zijn niet passend voor een extra aansluiting. Ook de Weegbree is te smal om extra verkeer te dragen.

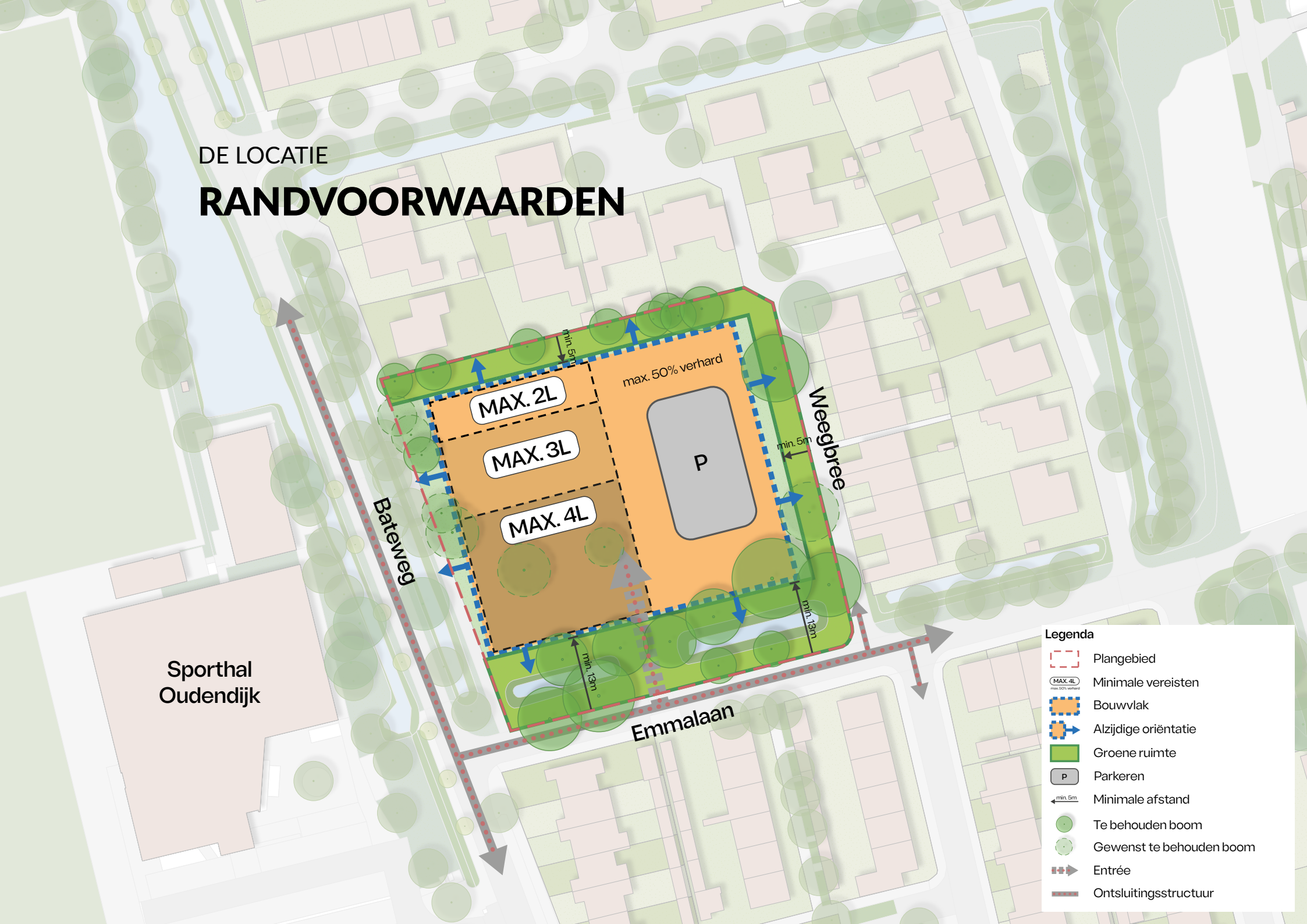
Daarnaast moet het plan voldoen aan de normen die worden gehanteerd voor het aandeel groene ruimte per woning en de geldende parkeernorm.
Een gevarieerd aanbod van woningcategorieën zorgt ervoor dat er een breed aanbod aan woningen beschikbaar komt in Woubrugge.

RANDVOORWAARDEN

- Groene omkadering van minimaal 5 meter aanhouden
- Beschermde bomen behouden
- Oplopende bouwhoogte van twee tot vier bouwlagen
- Alzijdige oriëntatie van het bouwblok
- Entree vanaf de Emmalaan
- Voldoen aan geldende parkeernorm
- Klimaatadaptatie: geen toename van verharding
- Plan voldoet aan LIOR 8.0: minimaal 45m^2 groen per wooneenheid
- Spelen wordt elders gecompenseerd
- Diversiteit aan woningcategorieën

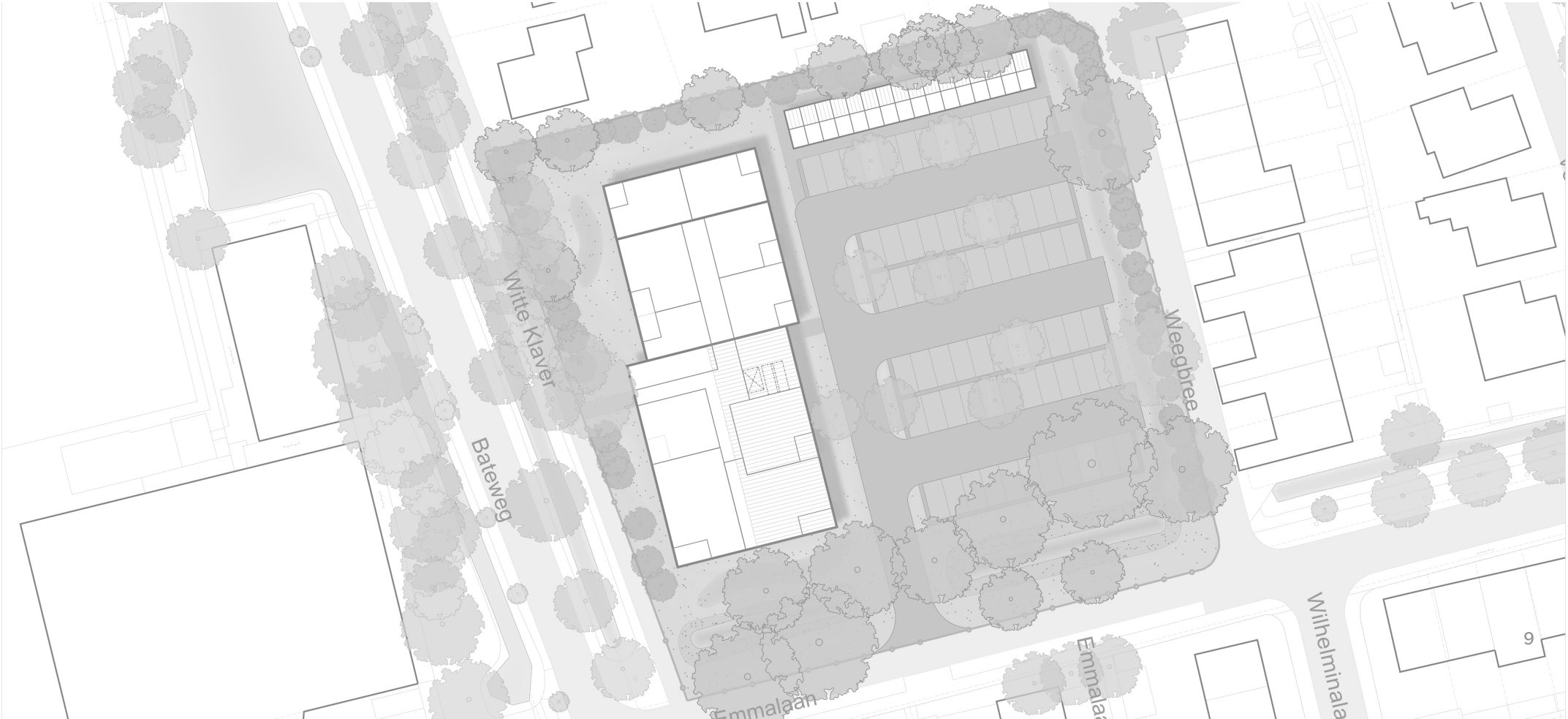
DE LOCATIE

RANDVOORWAARDEN



2 | ONTWERP

EMMALAAN



ONTWERP

EMMALAAN

De kwaliteiten van het plangebied worden in het ontwerp optimaal benut. De groene omkadering en monumentale bomen zorgt voor een aangename woonlocatie die direct al veel kwaliteiten in zich heeft. Het vormt een beschutte plek om te wonen, op zeer korte afstand van het dorpshart.

De woningen worden gevormd door één appartementengebouw. Hierdoor ontstaat een alzijdig gebouw met een aangename uitstraling naar de omgeving.
Het gebouw voegt zich naar de omgeving door een oplopende bouwhoogte. Aan de noordzijde bestaat het gebouw uit twee bouwlagen, waarna het oploopt van drie naar vier bouwlagen aan de zuidzijde.
Deze kant staat het meest in het zicht en vormt daarmee een accent aan de Bateweg. Dit moet ook terugkomen in het gevelontwerp. Het grotere volume kan zich daarnaast meten met de sporthal aan de overzijde van de straat.

De parkeerplaatsen zijn aan de oostzijde gelegen. Ze vormen hiermee een buffer naar de woningen aan de Weegbree. De parkeergelegenheid wordt groen vormgegeven, met hagen, bomen en plantenvakken. De parkeervakken bestaan uit grasbetontegels, wat de groene uitstraling vergroot.

De bestaande sloten blijven behouden. Daarnaast komen er wadi's rond de parkeerplaats en het gebouw te liggen, om het water vertraagd af te voeren.



ONTWERP

DOORSNEDES

De doorsnedes laten zien hoe het bouwblok zich verhoudt tot de omgeving en omliggende bebouwing.

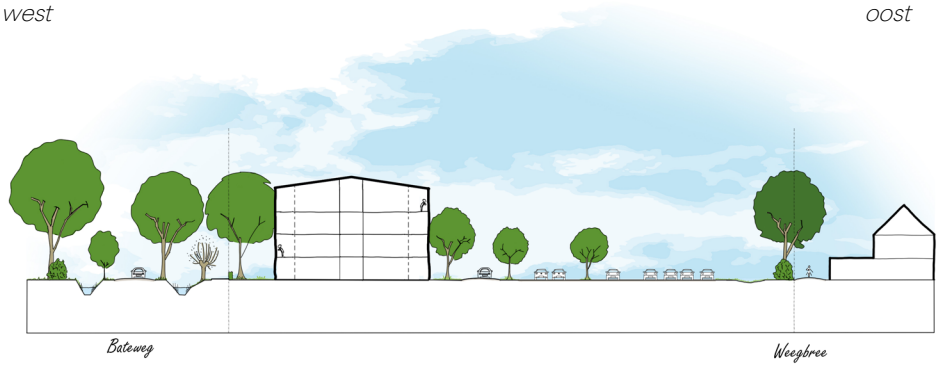
Door de bouwhoogte vanaf de noordzijde te laten oplopen van twee en drie tot vier lagen aan de zuidzijde wordt de impact op de omgeving geminimaliseerd. Ook de groenstructuur die het plangebied omringd schermt de bebouwing af van de omliggende woningen.

De zuidgevel staat prominent gericht naar de hoek Bateweg-Emmalaan. Door hier een kap en opvallende gevel te plaatsen vormt dit een accent aan de Bateweg.



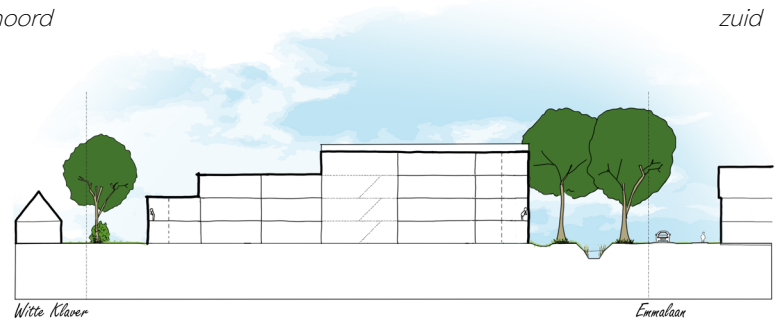
A

west *oost*



B

noord *zuid*



ONTWERP

WONINGCATEGORIEËN

DIVERSITEIT AAN CATEGORIEËN

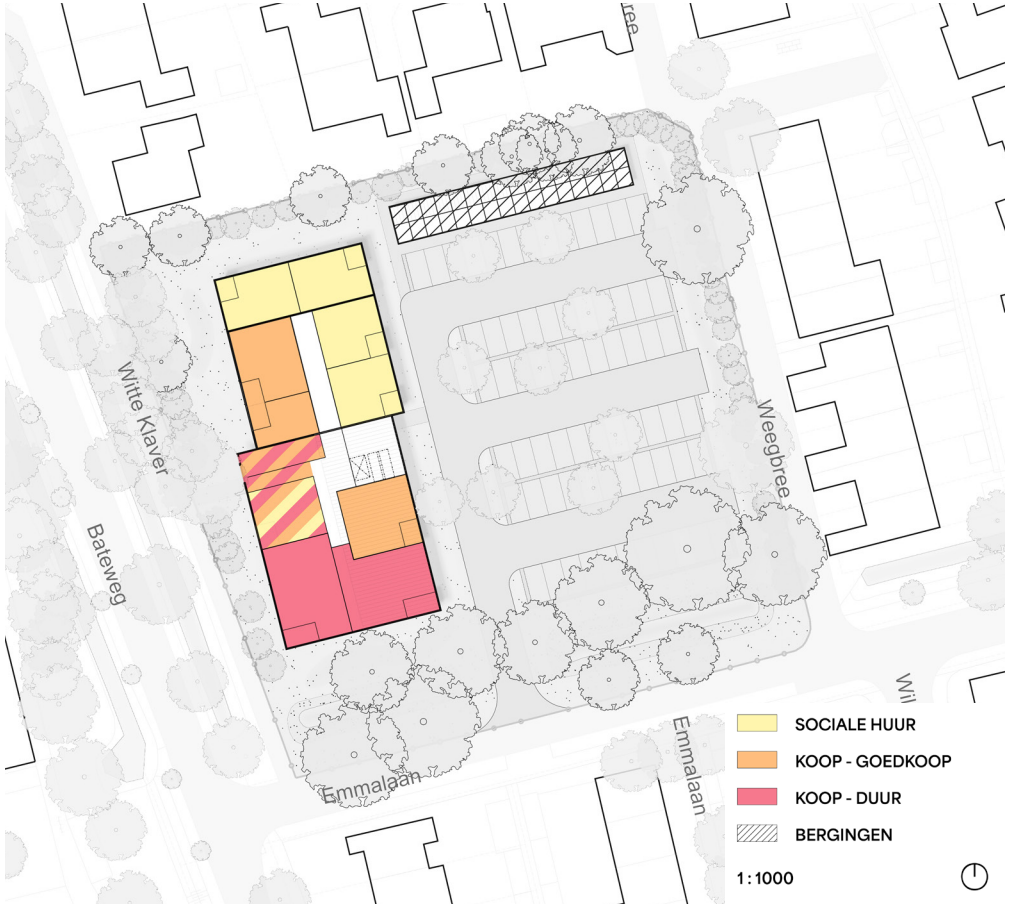
Door te kiezen voor appartementen wordt een relatief nieuwe typologie woningen toegevoegd aan Woubrugge, en ontstaat tevens de kans op meer doorstroming op de woningmarkt van het dorp.
Het gebouw biedt plaats aan 32 appartementen, en wordt opgezet met een corridorontsluiting. De appartementen zijn verdeeld over drie verschillende categorieën: sociale huur, goedkope koop en dure koop, in de verhouding 30-40-30 (bij benadering). Hiermee ontstaat een divers aanbod, zodat er voor verschillende woningzoekenden een passende woning beschikbaar is. De woningen zijn per categorie gestapeld en bevinden zich dan ook boven elkaar. Tegenover het trappenhuis zijn de woningen wel gemengd: sociale huur op de begane grond, dure koop op de derde verdieping, en twee lagen goedkope koop daartussen.

1. Sociale huur
De sociale huurappartmenten zitten aan de noord- en oostzijde. Hier is ruimte voor 11 appartementen, die variëren tussen 61 en 63 m² bruto vloeroppervlak.

2. Goedkope koop
De goedkope koopwoningen liggen rondom het trappenhuis. De 12 woningen hebben een bruto oppervlakte van 79 tot 89 m².

3. Dure koop
De grootste appartementen liggen aan de zuidzijde en hebben hiermee een gunstige ligging op de zon. De buitenruimtes zij gelegn op beide hoeken. Het gaat hier om 9 appartementen met een BVO van 116 tot 120 m². Deze vormen de markante zuidgevel van het gebouw.

De bergingen bevinden zich buiten het bouwblok in een apart bouwvolume.



ONTWERP

PARKEERTELLING

PASSENDE PARKEERNORM

Het benodigde parkeren is in voldoende mate aanwezig. Door het parkeren te concentreren aan de oostzijde ontstaat één geclusterd gebied dat efficiënt ingericht kan worden.

Parkeertelling

Voor de parkeertelling is gebruik gemaakt van de geldende Nota Parkeernormen 2018. De locatie valt onder 'rest bebouwde kom'. In de Nota worden minimale en maximale normen aangehouden. Voor dit ontwerp is uitgegaan van de gemiddelde norm.

In totaal zijn er met deze woningverdeling 59,3 pp nodig. In het openbaar gebied zijn 61 parkeerplaatsen beschikbaar. Er is dan ook een positief saldo van (afgerond) 2 parkeerplaatsen.

Parkeerkencijfers: Nota parkeernormen 2018, gemeente Kaag en Braassem
Rest bebouwde kom, parkeernorm is gemiddelde tussen minimum en maximum
Norm is inclusief bezoekers

PARKEERBEHOEFTE			
Woningcategorieën	**Aantal**	**Parkeernorm**	**Parkeerbehoefte**
Appartement sociaal	11	1,6	17,6
Appartement middel	12	1,9	22,8
Appartement duur	9	2,1	18,9
TOTAAL BENODIGD	**32**		**59,3**
BESCHIKBAARHEID PARKEREN			
Parkeren openbaar gebied	61	1	61
TOTAAL BESCHIKBAAR	**61**		**61**
SALDO			**1,7**



3 BEELDKWALITEITSCRITERIA

EMMALAAN



BEELDKWALITEITSCRITERIA

OVERZICHT

BEELDKWALITEITSCRITERIA

Om het ontwerp kaders mee te geven worden er verschillende beeldkwaliteitscriteria beschreven. Deze geven verdere vorm aan het ontwerp.

Het gaat hierbij om de volgende aspecten:
- architectuur en materialisering;
- bouwhoogtes;
- dakvormen;
- overgang openbaar-privé en entrees;
- inrichting van het openbaar gebied;
- parkeren in het groen
- afwatering.



BEELDKWALITEITSCRITERIA

ARCHITECTUUR EN MATERIALISATIE

VERSCHEIDENHEID EN RUST

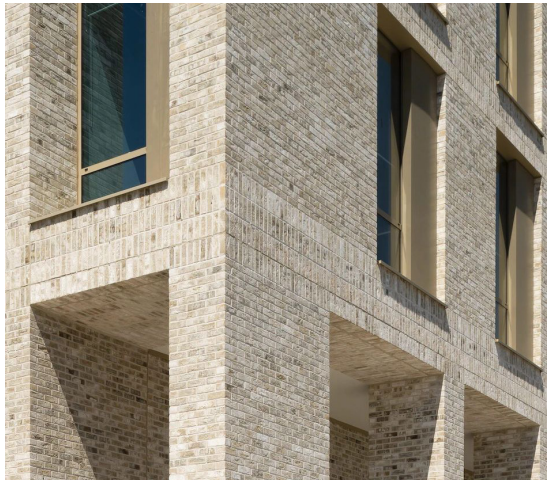
De architectuur krijgt een rustige uitstraling. Door gebruik te maken van baksteen in een lichte zandkleur ontstaat een rustig beeld, dat tevens aansluit op de omliggende woningen.
Het gebouw krijgt een helder volume: er komen geen uitstekende balkons of andere toevoegingen aan de gevel. Buitenruimtes zijn in de vorm van interne loggia's. Hiermee blijft het gebouw compact en ingetogen.

Afwijkende metselpatronen en terugliggend of juist uitstekend metselwerk geven diepte, vorm en verscheidenheid aan de gevels. Detailleringen in het metselwerk zorgen voor accenten en geven het gebouw een meer uitgesproken karakter dan een vlakke gevelindeling.

Door op sommige plaatsen accenten in hout toe te voegen, wordt deze detaillering verder versterkt. Qua kleur en vormgeving moet dit passen in het totale gevelbeeld.

Het toevoegen van gevelbeplanting (bijvoorbeeld via klimdraden of rasters) kan een extra accent toevoegen aan het gebouw. Daarnaast draagt dit bij aan de klimaatadaptatie en de biodiversiteit.
Deze gevelbeplanting kan geplaatst worden bij de beuken waar de bergingen zich bevinden, en als extra accent aan de zuidgevel.











BEELDKWALITEITSCRITERIA

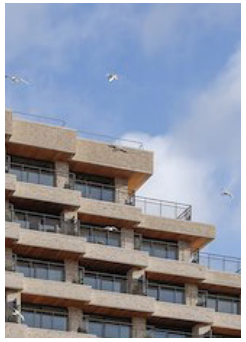
BOUWHOOGTES

OPLOPEND IN HOOGTE

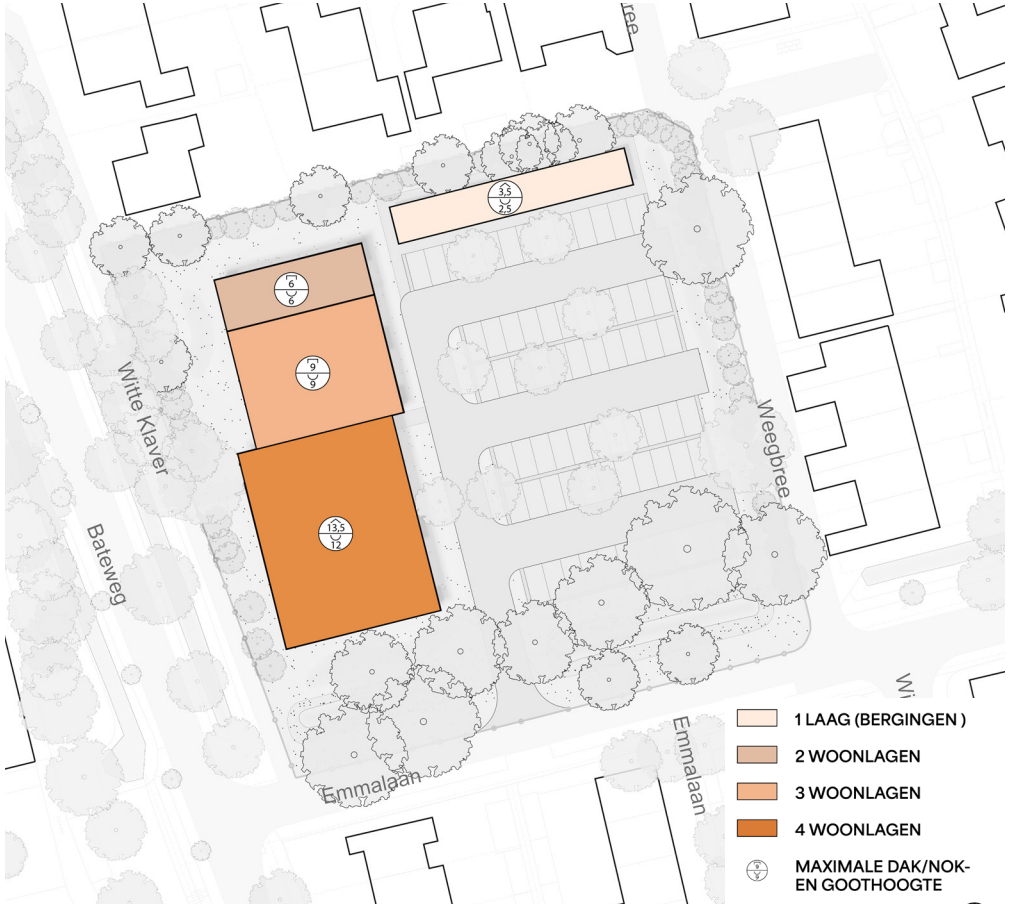
Een oplopende bouwhoogte maakt het bouwblok passend in de omgeving. Door aan de noordzijde maximaal twee bouwlagen toe te staan is de impact op de aanliggende woningen minimaal, zeker in combinatie met de groene omzoming. Verder naar het zuiden loopt het gebouw op naar drie en vier bouwlagen. Daarmee vormt de zuidelijke gevel een accent aan de kruising Bateweg-Emmalaan. Dit wordt nog eens versterkt door op het deel van vier bouwlagen een flauwe kap toe te passen.

De bergingen zijn in een apart bouwvolume buiten het hoofdgebouw geplaatst.









BEELDKWALITEITSCRITERIA

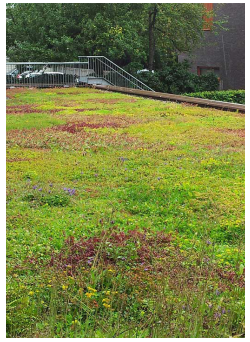
DAKVORM

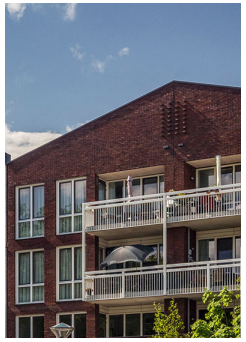
PLAT EN KAP

De twee noordelijke delen van twee en drie bouwlagen krijgen een plat dak. Dit krijgt een groen mos-sedum dakbedekking. Daarmee draagt het bij aan de klimaatadaptatie, biodiversiteit en vertraagde waterafvoer.

Het zuidelijke deel staat prominent aan de kruising Bateweg-Emmalaan. Dit deel krijgt een zadeldak, met de kopgevel gericht op de Emmalaan.

Ook het blok bergingen wordt met een flauw zadeldak uitgevoerd.









BEELDKWALITEITSCRITERIA

OVERGANG OPENBAAR-PRIVE

BUITENRUIMTE

Het bouwblok krijgt inpandige balkons. Hiermee komen er geen balkons aan de gevel te hangen, en blijft de gevel als het ware ‘intact’. Daarnaast biedt het een buitenruimte waar men toch beschut zit tegen neerslag, wind en direct zonlicht en heeft men meer privacy.
Door ze op de hoeken te plaatsen markeren ze de hoekpunten van het gebouw en zorgen voor transparantie.

De kopgevel aan de zuidzijde is gericht op de kruising Bateweg-Emmalaan. Door deze ligging en de flauwe kap vormt hij een accent aan de kruising. Dit wordt versterkt door afwijkende metselpatronen, detaillering in hout en gevelbeplanting.

Aan de oostzijde komt de hoofdentree. Dit sluit aan op de parkeerplaats en ontsluiting richting de Emmalaan. Aan de Witte Klaver komt een extra (nood)uitgang richting de bergingen.









BEELDKWALITEITSCRITERIA

ONTSLUITING

ONTSLUITING

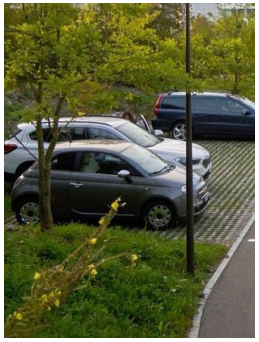
Voor de auto is er slechts één entree: via de Emmalaan. Het is niet wenselijk om een extra aansluiting te maken op de Bateweg, i.v.m. de vele verkeerswegingen op deze weg. Daarom wordt het verkeer via de bestaande kruising met de Emmalaan ontsloten. Parkeren vindt plaats aan de oostzijde, in een groene omgeving

Ook de fietsers krijgen de ontsluiting via de Emmalaan. Een extra entree voor de voetgangers gaat via de Witte Klaver.

In principe worden de fietsen gestald in de bergingen. Voor bezoekers komt er naast de hoofdentree een extra fietsenstalling,









BEELDKWALITEITSCRITERIA

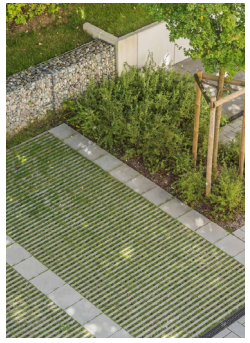
PARKEREN IN HET GROEN

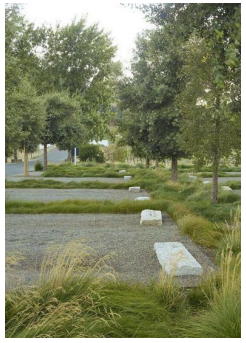
GROEN PARKEREN

Het parkeerterrein wordt groen ingericht. Parkeervakken worden met grasbetontegels uitgevoerd, waardoor ze waterdoorlatend worden. Tussen de parkeerstroken komen hagen.

Op verschillende plekken worden plantenvakken toegevoegd. Door op deze manier het verhard oppervlak terug te brengen kan hittestress worden tegengegaan. Opgaand groen, bloemen en bomen tussen de parkeervakken versterken dit nog verder.

Met deze inrichting sluit het parkeerterrein aan op de omliggende groenstructuur.









BEELDKWALITEITSCRITERIA

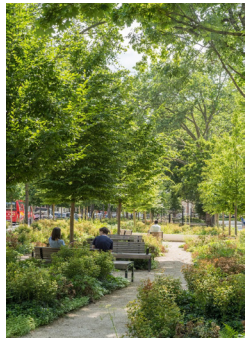
OPENBAAR GROEN

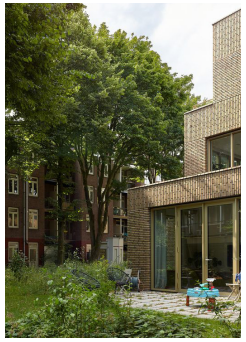
GROENE OASE

Meer dan de helft van het plangebied wordt groen ingericht. De omzoming met bomen en struiken maakt van de locatie een rustige, groene oase. Vrijwel alle bestaande bomen blijven behouden. Vooral de grote monumentale bomen aan de Emmalaan versterken dit groene karakter nog eens.

Rondom het bouwblok en de parkeerplaatsen komt een gazon. Daarin worden wadi's opgenomen die het hemelwater vertraagd kunnen afvoeren. Deze wadi's kunnen tevens aanleiding zijn voor speelelementen. Stapstenen, balken en touwbruggen maken de wadi's zowel in natte als droge toestand aantrekkelijk om te spelen.

Hagen en plantvakken met wat hogere beplanting en bomen geven het parkeerterrein een groene uitstraling.









BEELDKWALITEITSCRITERIA

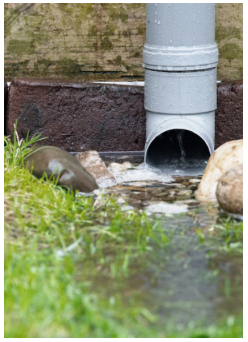
AFWATERING

VERTRAAGD AFVOEREN

Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd. Omdat er geen toename aan verharding is ten opzichte van de huidige situatie is er geen extra wateroppervlakte nodig.

Echter, de lage ligging van Woubrugge en een toenemende kans op piekbuien vragen wel om extra maatregelen. Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit wordt gedaan door het toepassen van een groen dak en het afkoppelen van het hemelwater richting de wadi's. Deze voeren het water vertraagd af naar de bestaande sloten. De wadi's worden gecombineerd met speelelementen.

Ook de parkeerplaats watert af richting een wadi. Een licht aflopend wegprofiel met een molgoot laat het water eerst infiltreren in de wadi, voordat het in het oppervlaktewater komt.









STEDENBOUWKUNDIG EN
BEELDKWALITEITSPLAN

EMMALAAN

22-10-25



Gemeente Kaag en Braassem

KUIPER COMPAGNONS