



# dorpspaspoort Alphen

deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal



# Colofon

Titel: Dorpspaspoort Alphen  
*Deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal*

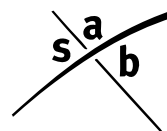
Opdrachtgever: Gemeente West Maas en Waal

Contactpersoon: Mevr. H. (Hennie) den Boer

Projectteam: Medewerkers gemeente West Maas en Waal  
Medewerkers SAB  
Medewerkers Gelders Genootschap

Projectnummer: 150371

Status: Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2019



**SAB**  
Frombergdwarstraat 54  
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911  
I: [www.sab.nl](http://www.sab.nl)  
E: [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)



**Gelders Genootschap**  
Zypendaalseweg 46  
Postbus 68, 6800 AB Arnhem

T: 026-4421742  
I: [www.geldersgenootschap.nl](http://www.geldersgenootschap.nl)  
E: [info@geldersgenootschap.nl](mailto:info@geldersgenootschap.nl)



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

# dorpspaspoort **Alphen**

deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal



# Voorwoord

In dit dorpspaspoort laten we zien wat in ruimtelijk opzicht typisch Alphen is. Waarom zijn we hier in Alphen en niet in één van de andere zeven kernen in de gemeente? We beschrijven drie thema's:

- » een historische dorpskern;
- » dorp aan de Maas;
- » een groen en landelijk karakter.

Per thema lichten we toe waarom dit typisch Alphen is en laten we zien hoe de cultuurhistorische ontwikkeling van Alphen hiervoor heeft gezorgd. Vervolgens belichten we per thema een aantal ruimtelijke opgaven waar we in de komende jaren mee aan de slag gaan. We geven spelregels die specifiek van toepassing zijn op Alphen. Zo weet u wat ons ambitieniveau is en heeft u een leidraad wanneer u met één van deze opgaven te maken krijgt.







# Inhoud

Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen.....	6
Dorpskwaliteitskaart: structuur- en identiteitsdragers .....	10
Dorpskwaliteitskaart: buurten en bebouwing.....	11
Een historische dorpskern .....	12
Uitwerking a: Herinrichting openbare ruimte .....	14
Dorp aan de Maas .....	16
Uitwerking b: Dorpsommetje .....	20
Uitwerking c: Woningbouw .....	22
Een groen en landelijk karakter.....	24
Uitwerking d: Ontwikkeling bebouwingslinten .....	26
Uitwerking e: Groene dorpsranden .....	29

# Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen

Dit dorpspaspoort van Alphen (deel B) is het vervolg op het dorpskwaliteitsplan voor de gehele gemeente West Maas en Waal (deel A). Naast dit dorpspaspoort voor Alphen zijn er nog zeven andere paspoorten voor de kernen in de gemeente. In dit stappenplan leest u hoe u het dorpskwaliteitsplan gebruikt.

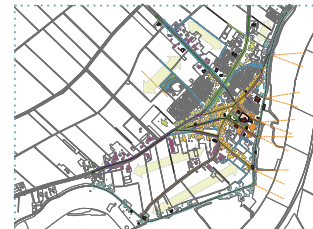
In deel A van dit dorpskwaliteitsplan leggen we uit hoe we tegen de ontwikkeling van onze dorpen aan kijken. We lieten zien dat onze dorpen ruimtelijke overeenkomsten hebben. Dijken, afwisselende dorpslinten en historische straatjes komen bijvoorbeeld in veel dorpen voor. We noemen dit de structuurdragers: samenhangende ruimtelijke eenheden die in meerdere dorpen voorkomen. We geven spelregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze structuurdragers. Ook voor alle verschillende typen wijken, bebouwing en kleine bouwwerken geven we in deel A de spelregels.

Deel B gaat verder dan datgene wat overeenkomstig is en laat juist zien waarin de acht kernen in West Maas en Waal zich van elkaar onderscheiden. In dit dorpspaspoort van Alphen beschrijven we drie thema's die het dorp kenmerken: "een historische dorpskern", "dorp aan de Maas" en "een groen en landelijk karakter". Per thema lichten we toe waarom dit typisch Alphen is en laten we zien hoe de cultuurhistorische ontwikkeling van Alphen hiervoor heeft gezorgd. Vervolgens belichten we per thema een aantal ruimtelijke opgaven die zijn benoemd in de 'Structuurvisie dorpen 2025'. Dit zijn de opgaven waarmee we in de komende jaren aan de slag gaan. Zo leggen we ons ambitieniveau vast.

## 1. RAADPLEEG DE DORPSKWALITEITSKAART VAN UW KERN

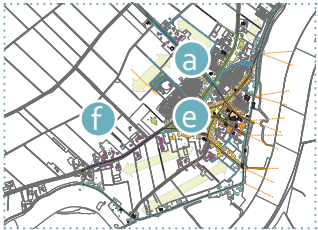
Het dorpskwaliteitsplan is opgebouwd uit een algemeen deel (deel A), een dorpspaspoort en dorpskwaliteitskaart per kern (deel B). Voor u is de dorpskwaliteitskaart van uw kern het vertrekpunt voor uw zoektocht naar de juiste spelregels, aanbevelingen, ideeën en suggesties om uw plan vorm te geven. Deze kaart laat het gewenste streefbeeld zien met de verschillende samenhangende dorpsstructuren. U vindt de dorpskwaliteitskaart voor in het dorpspaspoort van uw kern. Zoek op de kaart de plek op waar u mee aan de slag wil om te bepalen binnen welk gebied u valt. U kunt dan ook meteen zien of u op die plek mag bouwen of dat we willen dat deze locatie groen of open blijft. Ligt uw locatie niet in een van de structuurdragers raadpleeg dan de kaart buurten en bebouwing uit het dorpspaspoort van uw kern.

### 1 a. UW PLAN LIGT BINNEN EEN STRUCTUURDRAGER



Heeft u plannen voor of bent u bezig met een ruimtelijke ontwikkeling in één van deze structuurdragers? Lees dan de beschrijving en spelregels van de betreffende structuurdrager in deel A en kijk op de kaart welke zichtlijnen belangrijk zijn en waar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing staat.

## 1 b. UW PLAN LIGT BINNEN ÉÉN VAN DE RUIMTELIJKE OPGAVEN



Heeft u plannen voor een locatie die (deels) binnen één van de ruimtelijke opgaven ligt? Lees dan de spelregels van de betreffende uitwerking in het dorpspaspoort (deel B). Lees eerst de beschrijving van het thema waarbinnen deze uitwerking wordt gedaan, zodat u op de hoogte bent van de context.

## 1 c. IN ALLE ANDERE GEVALLEN



Ligt uw woning of ontwikkellocatie waar u interesse in hebt niet binnen een structuurdrager? En is deze ook niet uitgewerkt als één van de ruimtelijke opgaven? Bekijk dan de kaart met de verschillende typen buurten en bebouwing. Lees in deel A de spelregels voor het type buurt of bebouwing waarin uw gebied ligt. U zoekt dan in de tijdsperiode waarin uw huis is gebouwd. Zo weet u welke spelregels er gelden voor uw locatie. Wilt u bijvoorbeeld alleen een dakkapel, serre of reclame realiseren? Kijk dan in het hoofdstuk 'kleine bouwwerken' (deel A) wat hierbij belangrijk is.

## 2. LAAT U INSPIREREN DOOR HET VERLEDEN

Door het lezen van de ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal en uw eigen kern in het bijzonder, krijgt u meer inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis van uw kern. U begrijpt bijvoorbeeld beter waarom in de ene kern de wegen meer recht lopen dan in de andere kern. De woningen dichter op elkaar staan in het ene deel van de kern dan in het andere deel.

Is uw locatie aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol ensemble of gebouw dan leest u in 'Dorpen met een verleden' wat wij als gemeente belangrijk vinden en waar u op moet letten bij het opstellen van uw plannen. In het dorpspaspoort van uw kern vindt u de specifieke spelregels voor uw locatie.

Raadpleeg ook oude kaarten en historische foto's als bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Maar kijk ook goed hoe uw omgeving er nu uit ziet en hoe uw plan kan bijdragen aan het versterken van het eigen karakter van uw omgeving.



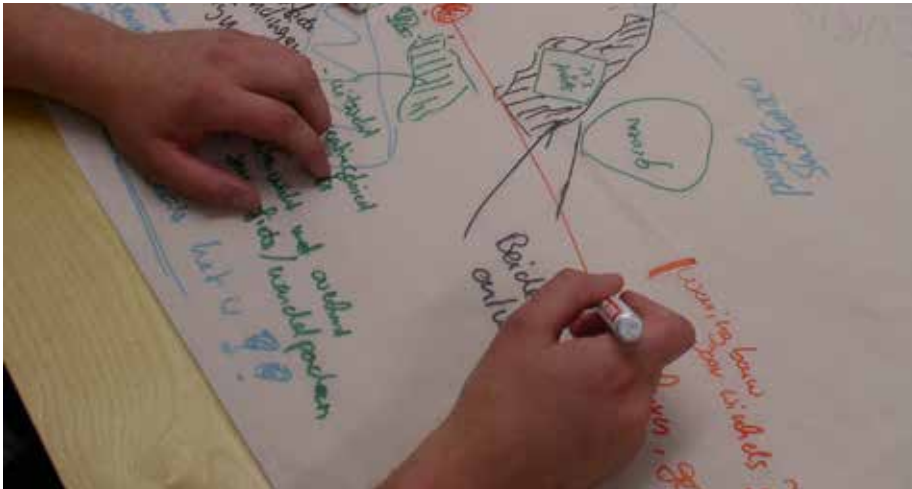


### 3. ZOEK DE INSPIRATIE IN UW EIGEN KERN

In het dorpspaspoort van uw eigen kern (deel B) vindt u meer achtergrond informatie over de specifieke eigenschappen die uw kern bijzonder maken. Gebruik dit als inspiratie om uw plan nog beter te laten aansluiten op de omgeving van uw plan. Is uw locatie op de kaart aangeduid met een nummer, dan vindt u hier de specifieke spelregels die belangrijk zijn bij het maken van uw plan.

### 4. AAN DE SLAG!

U kunt nu gaan schetsen. U kunt de verschillende bouwstenen die u verzameld hebt in de vorige stappen gebruiken om al tekenend verschillende mogelijkheden te onderzoeken. Gebruik het dorpskwaliteitsplan om te kijken of uw uitkomsten passen bij de ambities voor uw kern.



### 5. AANDACHT VOOR DE OMGEIVING

Zorg dat u in uw plannen voldoende aandacht geeft aan de aansluiting van uw plan bij de omgeving. De inpassing van nieuwe elementen vraagt zorgvuldigheid. Geef aan hoe u om gaat met de overgangen tussen uw gebied en de burens of de openbare weg. U vindt in het dorpskwaliteitsplan ook inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte, uw erf of erfafscheidingen. Uw plan moet immers als vanzelfsprekend passen in zijn omgeving.



*Aandacht voor zorgvuldig ingepaste erfafscheidingen*



## 6. BESPREEK UW INITIATIEF EN SCHETSPLAN MET DE GEMEENTE

Maak uw plan nog niet helemaal kant en klaar maar bespreek uw eerste bevindingen en schetsen alvast met de gemeente. We kijken dan samen met u of uw plan voldoende gebruik maakt van de spelregels en inspiratiebronnen uit het dorpskwaliteitsplan. Wij geven u aanbevelingen mee als we denken dat het plan nog beter kan aansluiten bij zijn omgeving of de gewenste ruimtelijke kwaliteit.



Voorbeeldkaart schetsplan

## 7. PAS UW PLAN AAN EN WERK HET VERDER UIT

Verwerk de tips en aanbevelingen van de gemeente in uw plan en maak het plan verder af.

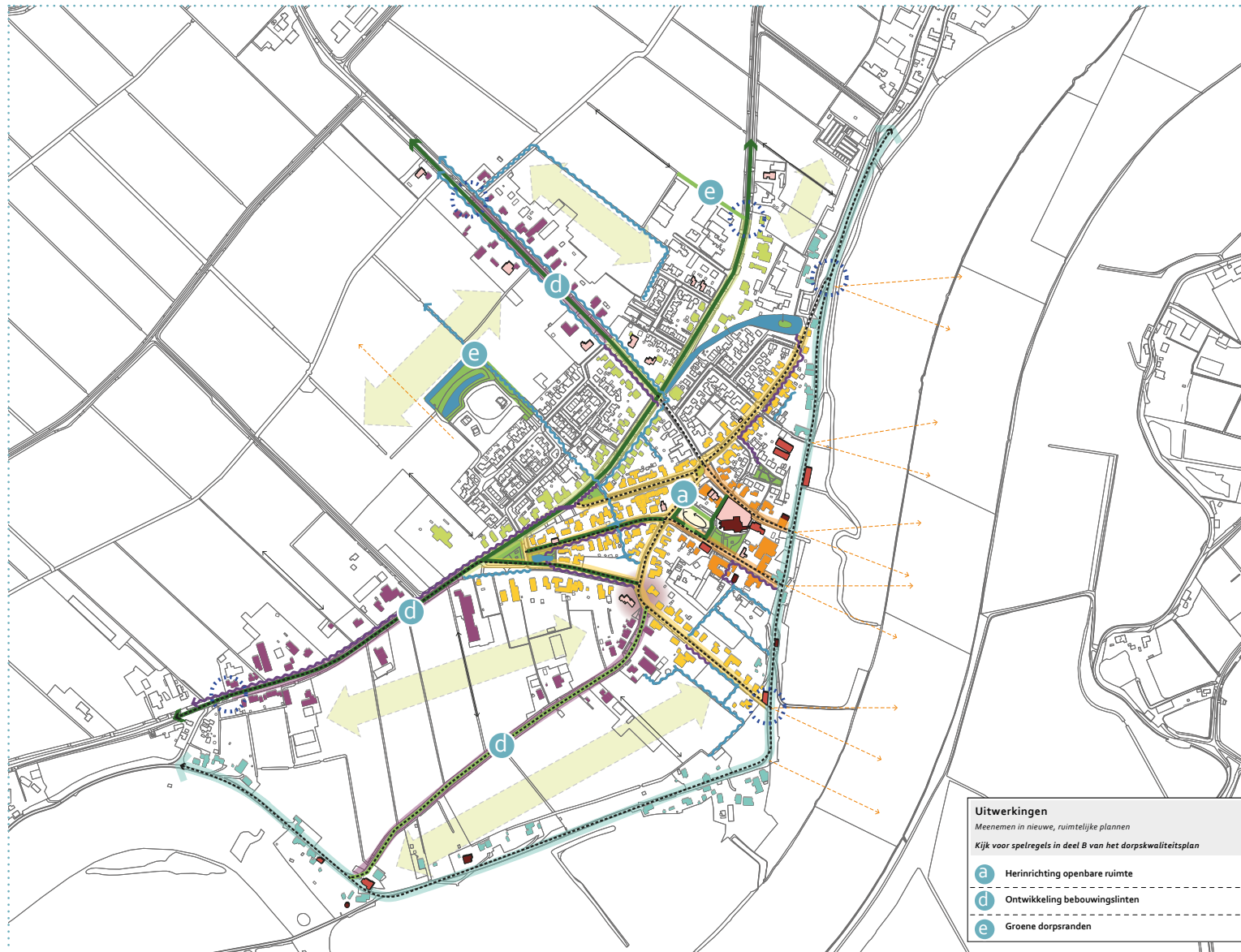


Voorbeeldkaart uitgewerkt plan

## 8. VERGUNNINGEN EN BESTEMMINGSPLAN

U kunt nu uw plan indienen voor de benodigde vergunning of planologische procedure.

# Dorpskwaliteitskaart | Structuurdragers en ruimtelijke opgaven



Structuurdragers	
<i>Versterken van de ruimtelijke en functionele karakteristieken</i>	
<i>Kijk voor spelregels in deel A van het dorpskwaliteitsplan</i>	
	Dijk Herkenbaar, groen lint
	Zijwende Oude kade, dwars op de rivier
	Wiel Groene, open plek in het dorp, herinnert aan dijkdoorbraken
	Kwelkade Kade rondom het wiel
	Vluchtheuvel Verhoging in het landschap, beschermde bewoners en vee tegen water bij dijkdoorbraken
	Historisch lint Het aantrekkelijke hart van het dorp met zowel oude als nieuwe bebouwing en diverse functies
	Dorpslint Oude dorpsweg met kleinschalige woonbebouwing
	Statische laan Ruime, groene laan met statige herenhuizen en boerderijen
	Jaren '60 laan Groene laan met (overwegend) de kenmerkende woonbebouwing uit de jaren '60
	Landelijk lint Entree van het dorp, afwisseling tussen open, groene plekken en bebouwing
	Van Heemstraweg Ruime en groene weg met ruimte voor grotere gebouwen
	Plein Aantrekkelijke ontmoetingsruimte, vistekaarte van het dorp
	Entreegebied Verwelkomende overgang van het landschap naar het dorp
	Bestaand water Bestaande (beduikerde) structuur versterken, zichtbaar en beleefbaar maken
	Gewenst water Gewenste waterstructuur ontwikkelen
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	
<i>Koesteren, beschermen en ontwikkelen van cultuurhistorisch erfgoed</i>	
<i>Kijk voor spelregels in deel A van het dorpskwaliteitsplan. Voor de ensembles en complexen staan aanvullende spelregels in deel B.</i>	
	Rijksmonument Beschermd op grond van de Erfgoedwet
	Gemeentelijk monument Beschermd op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening
	Karakteristiek pand Overig pand van karakteristieke waarde
	Waardevol stedenbouwkundig ensemble Ensemble met waardevolle historisch-ruimtelijke karakteristieken
	Waardevol sociale woningbouw-complex Karakteristieke voorbeelden van planmatige sociale woningbouw in Interbellum en wederopbouwperiode
Overige elementen en aandachtspunten	
<i>Meenemen in nieuwe, ruimtelijke plannen</i>	
	Groenstructuur langs weg behouden
	Groenstructuur langs weg versterken
	Groenstructuur behouden en versterken
	Groen landschap behouden
	Overheersende kavelrichting respecteren
	Waardevolle historische weg: opbouw en oriëntatie respecteren
	Zichtlijn behouden en versterken

**Uitwerkingen**  
 Meenemen in nieuwe, ruimtelijke plannen  
*Kijk voor spelregels in deel B van het dorpskwaliteitsplan*

- Herinrichting openbare ruimte
- Ontwikkeling bebouwingslinten
- Groene dorpsranden

De dorpskwaliteitskaarten zijn op groot formaat als bijlage bij dit dorpspaspoort opgenomen.

# Dorpskwaliteitskaart | Buurten en bebouwing



Buurten en wijken	
Versterken van ruimtelijke en functionele karakteristieken	
Kijk voor spelregels in deel A van het dorpskwaliteitsplan	
	Vooroorlogse woonwijk
	Gemengd lint/buurtje
	Jaren '40 en/of '50 wijk
	Jaren '60 en/of '70 wijk
	Jaren '80 en/of '90 wijk
	Recente woonwijk
	Ontwikkellocatie woningbouw
	Woonboten
	Woon/werkschepen
	Bedrijventerrein

De dorpskwaliteitskaarten zijn op groot formaat als bijlage bij dit dorpspaspoort opgenomen.





H. Lambertuskerk

## Een historische dorpskern

De dorpskern van Alphen heeft een historisch karakter. Dat merk je aan de prachtige, oude kerken, de imposante oude boerderijen en andere historische bebouwing. Niet gek dus, dat inwoners deze dorpskern bijzonder waarderen.

De oudste kern van Alphen ligt rondom de H. Lambertuskerk en de voormalige boerderij Het Hof. De kerk is in 1930 gebouwd, maar onderdelen van de kerk stammen nog uit de 12<sup>e</sup> en 15<sup>e</sup> eeuw. Oorspronkelijk stonden de meeste woningen van Alphen voornamelijk langs de dijk. Aan de binnendijkse wegen, rondom de kerk, lagen verschillende boerderijen. Bij de dijkdoorbraak en watersnood van 1926 zijn veel dijkwoningen verwoest, waarna er langs de binnendijkse wegen vervangende woningen zijn gebouwd. Zo raakte de dorpskern dichter bebouwd. Waar in andere Maasdorpen in de gemeente de kerk prominent aan de dijk staat, staat de kerk hier met de rug naar de dijk gekeerd. Het kerkplein krijgt daarmee een meer prominente plek in het dorp en vormt hier echt een centrale ruimte binnen de stedenbouwkundige structuur. De Protestantse Kerk is in 1815 gebouwd en staat op een prachtig, groen ingericht perceel. De kerk is niet meer in functie. Voor veel inwoners van Alphen speelt dorpshuis De Hucht een belangrijke rol. Het dorpshuis is in de jaren '70 gebouwd en staat op de plek van de oude school van het dorp. De huidige school staat aan de Schoolstraat, maar ligt hier verder van de weg dan de omringende bebouwing. Kenmerkend voor de oude dorpskern is de vluchtheuvel die zich op de hoek Melkstraat/Molenstraat/Driehuizenstraat bevindt. In sommige andere dorpen zien we vergelijkbare vluchtheuvels: deze beschermden bewoners en vee vroeger tegen overstromingen.





*Kerkstraat*



*Schoolstraat*



*luchtfoto van Alphen rond 1950 (bron: Werkgroep Historisch Alphen aan de Maas)*

*"Het kerkplein krijgt daarmee een meer prominente plek in het dorp en vormt hier echt een centrale ruimte binnen de stedenbouwkundige structuur."*



*Hervormde Kerk*



*kerkplein*



*vluchtheuvel Melkstraat*



*Kerkdijk*



## Uitwerking a | Herinrichting openbare ruimte

De openbare ruimte van het centrumdeel van Alphen kent een grote variatie aan verhardingsmaterialen, straatmeubilair en -verlichting. De bestrating bestaat veelal uit asfalt en beton; materialen die geen recht doen aan het historische karakter van het dorp. Bovendien is er in Alphen een grote diversiteit aan straatmeubilair te vinden, wat rommelig overkomt. Door de openbare ruimte zorgvuldig in te richten en door meer eenheid aan te brengen in bestrating en meubilair, kan het historische karakter van het dorp veel beter tot uitdrukking komen. Samenhang en eenheid aanbrengen in het centrum draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze uitwerking geeft hier spelregels voor.



*In de huidige situatie heeft een plein een stenige uitstraling en omliggende wegen hebben asfaltverharding. Door de toepassing van klinkerverharding en verplaatsbare elementen kan een aantrekkelijk beeld worden neergezet dat goed past bij het historische karakter van het dorp.*

### > EEN AANTREKKELIJK DORPSPLEIN

Het dorpsplein in Alphen wordt jaarlijks gebruikt voor een groot muziek-evenement. Hiervoor wordt een grote tent geplaatst die over het hele plein reikt. Het is belangrijk dat de openbare ruimte het toelaat dat zulke evenementen op het plein gehouden worden, maar de rest van het jaar moet het plein ook een aantrekkelijke uitstraling hebben. Om dat te bereiken kan de groene rand rondom het plein worden versterkt en kunnen verplaatsbare elementen op het plein neergezet worden, zoals zitbanken en boom- of bloembakken. Daarnaast kan de materialisatie van het plein een opwaardering gebruiken. Nieuwe klinkerverharding zorgt voor een aangename uitstraling die past bij het historische karakter van het dorp. Om de betekenis van het plein te vergroten is informatievoorziening belangrijk. Een informatiebord bij de kerk en op het plein geeft de bezoeker achtergrondinformatie over de historie van de plek.



*Een voorbeeld van een dorpsplein dat is uitgevoerd in klinker- en natuursteenverharding: de historische bebouwing komt daarmee goed tot zijn recht en parkeren op het plein is nog steeds mogelijk.*



## > SPELREGELS VOOR HET DORPSPLEIN

- » Behoud en versterk de groene rand rondom het plein.
- » Gebruik verplaatsbare elementen als boom- en bloembakken en zitbanken om meer groen toe te voegen aan het plein en om het plein meer gebruiks- en verblijfswaarde te geven.
- » Pas klinkers als straatverharding toe, passend bij het historische karakter van het dorp.
- » Gebruik eenduidig straatmeubilair en -verlichting.
- » Plaats een 'trekker' op het plein. Hierbij kan gedacht worden aan informatieborden op het plein, een bijzondere boom of een zitelement.
- » Geef de kerk een duidelijke entree aan het plein.
- » Zorg voor een goede verbinding (visuele relatie of looppad) met de groene ruimte achter de kerk (aan de Schoolstraat).



### LEGENDA

-  Eenduidige inrichting pleinruimte als verblijfsruimte
-  Groene rand rondom het plein
-  Trekker op het plein
-  Kerk als waardevol gebouw
-  Duidelijke relatie tussen plein en park/kerk
-  Omliggende wegen in klinkerverharding
-  Wandelpad in klinkerverharding
-  Wandelpad



Bijzondere bestrating zorgt ervoor dat de kerk een duidelijke entree heeft



Verplaatsbare zitelementen geven het plein meer gebruikswaarde



Boombakken zijn een goede oplossing voor vergroening van het plein; ze kunnen gemakkelijk worden weggehaald wanneer er een evenement plaatsvindt



Informatievoorziening versterkt de beleving van de historie van Alphen



*zicht op de Maas*

# Dorp aan de Maas

Alphen is ontstaan op hoger gelegen gronden, op de plek waar de Maas vroeger een flinke bocht maakte. Langs de dijk en rondom de Kerkstraat staan prachtige oude panden die het dorp een bijzonder karakter geven.

De hoger gelegen oeverwalgronden langs de Maas vormden vroeger een aantrekkelijke plek om te wonen. Het is dan ook niet voor niets dat de oudste bebouwing van Alphen aan en dichtbij de dijk te vinden is. De Maas had tot de kanalisatie in de jaren '30 van de twintigste eeuw een grote meander, die de Alphense waarden omsloot. Met de kanalisatie zijn veel Maasbochten afgesneden en kreeg de rivier zijn huidige verloop. Het dorpsgebied moet vroeger onder hevige druk hebben gestaan van de Maas, getuige de diverse strangen en doorbraakgaten die zowel aan de Gelderse als aan de Brabantse zijde van de rivier te vinden zijn. Verschillende objecten laten nog altijd zien dat Alphen veel invloed heeft ondervonden van de ligging nabij de Maas. Het dijkmagazijn is daarvan een voorbeeld: een klein bakstenen gebouwtje dat bestemd was voor onderhouds- en versterkingsmateriaal voor de dijken. Het dijkmagazijn behoort tot het oudste type dat in het Land van Maas en Waal voorkomt en is dan ook aangewezen als rijksmonument.

Ook de korenmolen "Tot Voordeel en Genoegen" is een bijzonder rijksmonument. De locatie van de molen, waar de Molenstraat en de Molendijk samenkomen, is opvallend maar logisch te verklaren: voor de Maaskanalisatie stond de molen hier op korte afstand van de rivieroever op een voor de windvang zeer gunstige plaats.



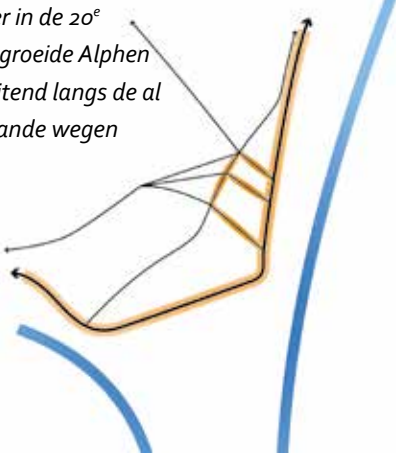


*dijkmagazijn aan de Kerkdijk*

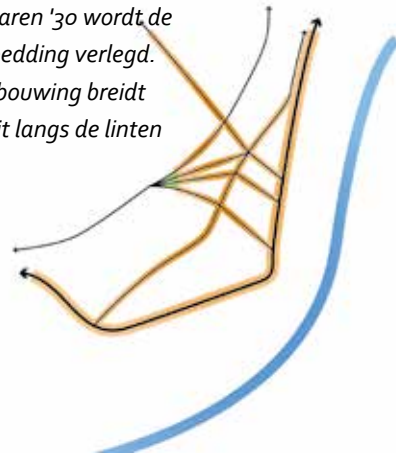


*zicht op de dijk*

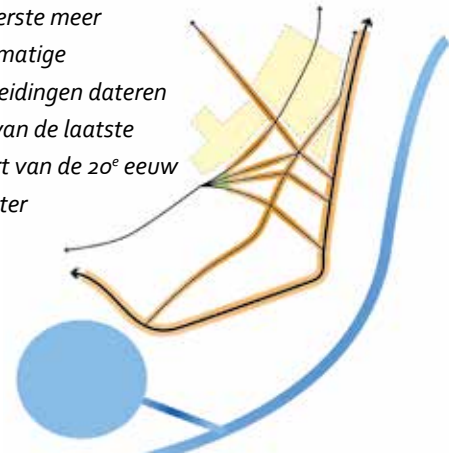
*Tot ver in de 20<sup>e</sup> eeuw groeide Alphen uitsluitend langs de al bestaande wegen*



*In de jaren '30 wordt de rivierbedding verlegd. De bebouwing breidt zich uit langs de linten*



*De eerste meer planmatige uitbreidingen dateren pas van de laatste kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw en later*



*schematische weergave van de ruimtelijke groei van Alphen*

*"Het dorpsgebied moet vroeger onder hevige druk hebben gestaan van de Maas, getuige de diverse strangen en dijkdoorbraakgaten"*



*dorpsentree vanaf de dijk*



*korenmolen (bron: [www.molendatabase.nl](http://www.molendatabase.nl) / William Bouter)*



*Kerkdijk*





*nieuwbouw aan de noordwestzijde van Alphen*

Alphen heeft een opvallend, waaivormig wegenpatroon. De dijk is via een viertal parallelle straten (Melkstraat, Schoolstraat, Kerkstraat en Peperstraatje) verbonden met de landinwaarts gelegen route Molenstraat, Driehuisenstraat en Greffelingsestraat. De richting van de vier wegen komt overeen met de oorspronkelijke strokenverkaveling in dit gebied. Opmerkelijk in de dorpsplattegrond is de waaier van drie wegen (Valksestraat, Middendam, Citadelstraat) die aan de noordwestzijde uitkomen op de Heuvelstraat. Op de plek waar deze wegen bij elkaar komen, zijn driehoekige ruimtes ontstaan, die ingericht zijn als groene verblijfsplek. Deze kenmerken het dorp en dragen bij aan een groene uitstraling.

Langs de Kerkdijk en Molendijk staan enkele grote monumentale boerderijen, veelal met een 19<sup>e</sup>-eeuws karakter. In het dorp zelf is van de oude agrarische bebouwing weinig overgebleven. Aan het Burgemeester Baltussenplein, niet ver van de plek waar eens de historische hoeve Het Hof heeft gestaan, staat nog een oude boerderij met zijflank. De R.K. kerk (rijksmonument) vormt met pastorie en begraafplaats (gemeentelijke monumenten) een van de weinige historische ensembles. Karakteristieke jongere woonhuizen zijn Driehuisenstraat 12 en Middendam 2.

Tot ver in de twintigste eeuw groeide Alphen maar bescheiden en uitsluitend langs de al bestaande wegen. Aan de Lindenlaan (voorheen de Broeksteeg) verrezen tussen circa 1925 en 1960 enkele karakteristieke, grote panden, waaronder enkele watersnoodwoningen. Met de ruilverkaveling rondom Alphen is de Dijkgraaf de Leeuwweg aangelegd, die aansluit op de Heuvelstraat. Daarmee ontstond een doorgaande verbinding en verbeterde de bereikbaarheid van het dorp flink. De eerste, meer planmatige dorpsuitbreidingen dateren pas van het laatste kwart van de twintigste eeuw en later. Deze vonden plaats aan de oostzijde van het dorp en ten noordwesten van de Heuvelstraat en de Dijkgraaf De Leeuwweg.



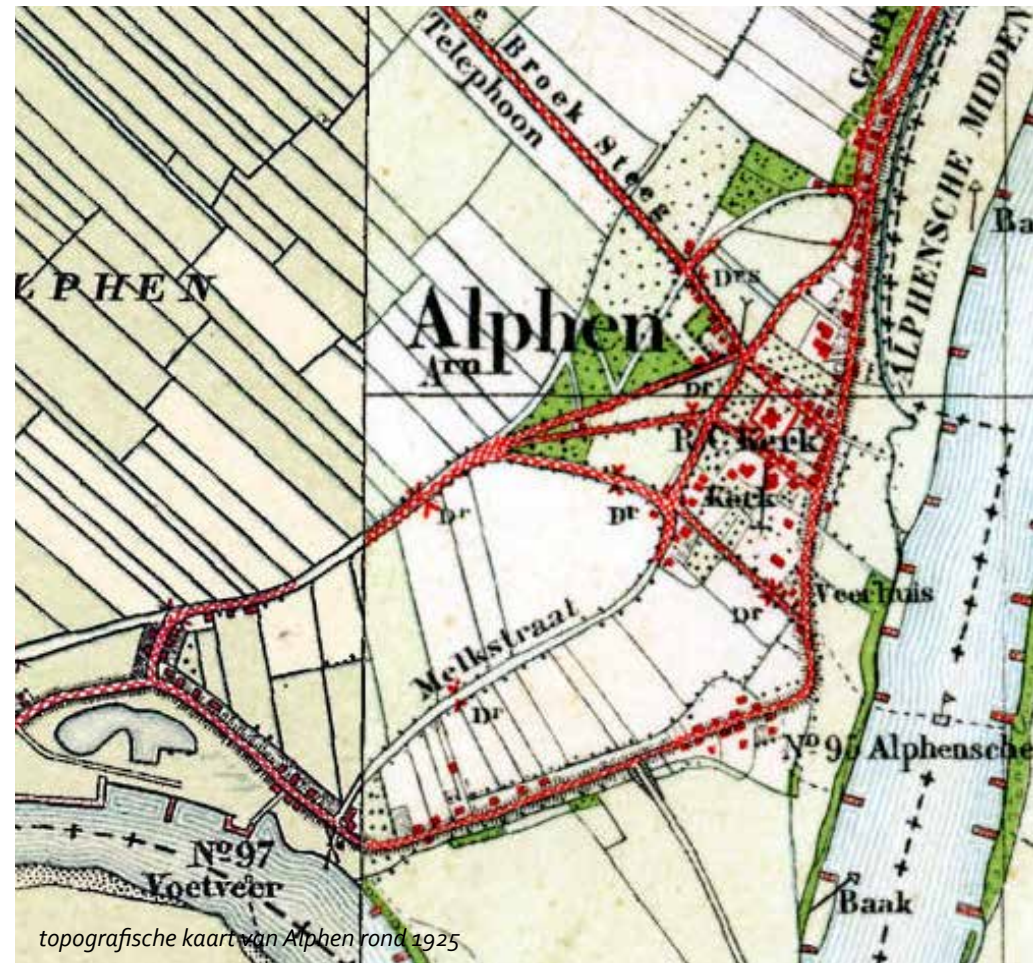
kadastrale kaart van Alphen rond 1820



Kerkdijk



de bebouwing staat op informele wijze langs de oude wegen van het dorp



topografische kaart van Alphen rond 1925



## Uitwerking b | Dorpsommetje

Alphen wordt ook wel Alphen aan de Maas genoemd, maar de relatie met de Maas is in recreatief opzicht nu beperkt. Het kunnen maken van een ommetje door de uiterwaarden en het agrarisch gebied heeft voor de bewoners van Alphen een grote meerwaarde.

Naast het kunnen lopen van ommetjes, is het belangrijk dat bijzondere plekken, zoals het dijkmagazijn, meer aandacht krijgen langs recreatieve routes. Ook de verbindingen met het dorp kunnen versterkt worden om meer mensen het dorp in te 'trekken'. Deze uitwerking geeft daarom enkele voorstellen voor dorpsommetjes en het creëren van aangename recreatieve plekken.

### > EEN OMMETJE ALPHEN

Om een ommetje Alphen te kunnen realiseren zijn wandelroutes nodig die in een ronde lopen, zodat mensen niet via hetzelfde pad terug hoeven te lopen. Nieuwe wandelpaden kunnen avontuurlijk en onverhard zijn, zoals klompenpaden. Om de wandelaar voldoende voorzieningen te geven, is het belangrijk zit- en rustplekken langs de route te maken. Hiervoor zijn locaties aan de dijk, zoals het dijkmagazijn geschikt. Recreanten worden van de dijk het dorp ingetrokken door de entrees naar het dorp vanaf de dijk te verbijzonderen. Bij bijzondere gebouwen of objecten in het dorp, zoals de kerk, kunnen informatieborden geplaatst worden. Door al deze ingrepen met eenheid in de vormgeving te doen, ontstaat er samenhang in de inrichting van de openbare ruimte.



*Plaats mooie zitbanken op bijzondere plekken, zoals bij het dijkmagazijn*



*Een kunstwerk of informatiebord kan meer betekenis geven aan een bijzondere plek*



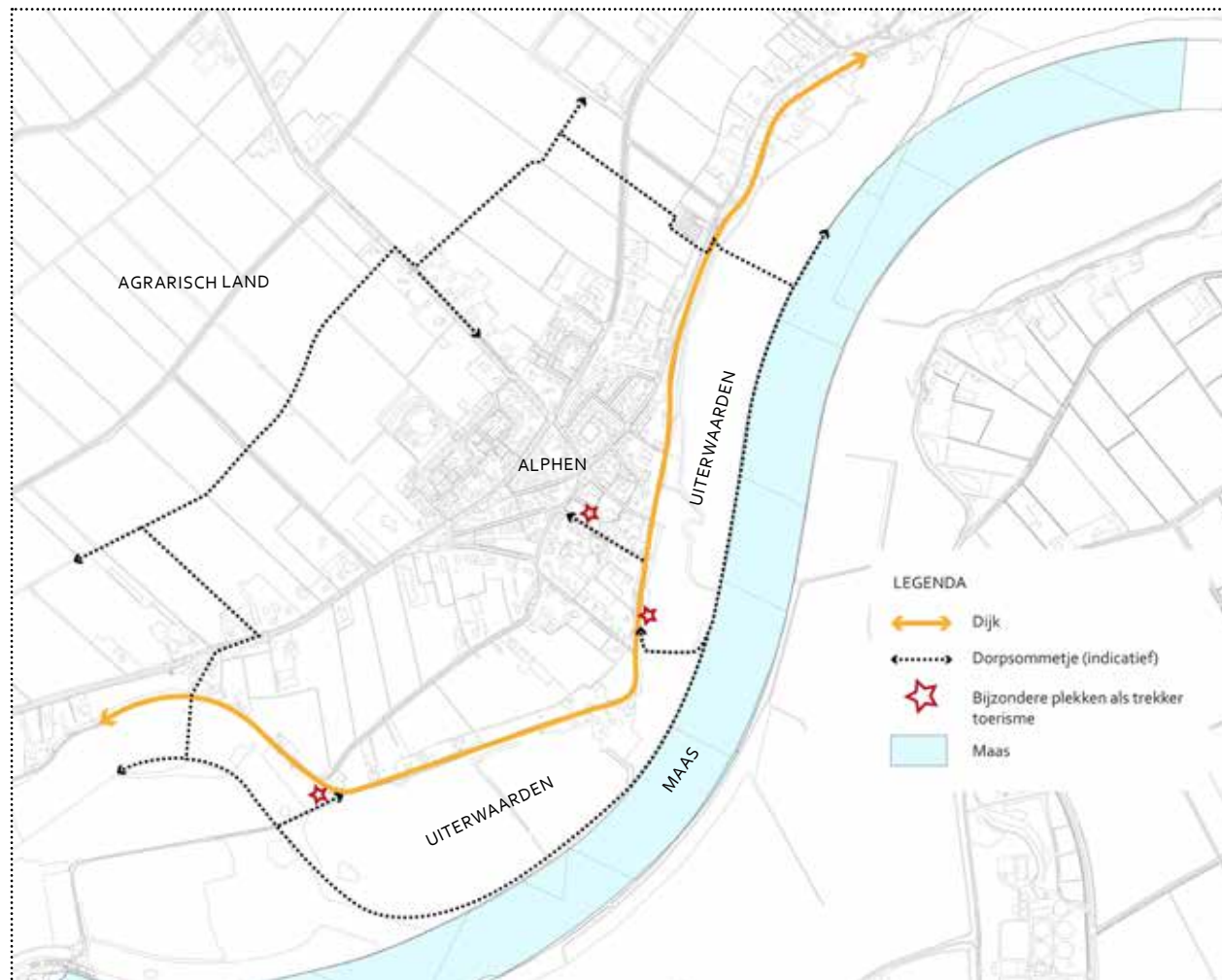
*Paden door het agrarisch land kunnen onverhard en avontuurlijk zijn*

## > SPELREGELS VOOR DE DORPSOMMETJES

- » Maak nieuwe ommetjes mogelijk door middel van wandelpaden door de uiterwaarden en het agrarisch land.
- » Voeg op de dijk of bij andere bijzondere plekken zitbanken en rustplekken toe.
- » Plaats informatievoorziening bij bijzondere objecten of gebouwen, zoals de kerk.
- » Doe de ingrepen met eenheid voor samenhang in de openbare ruimte.



Avontuurlijke wandelpaden

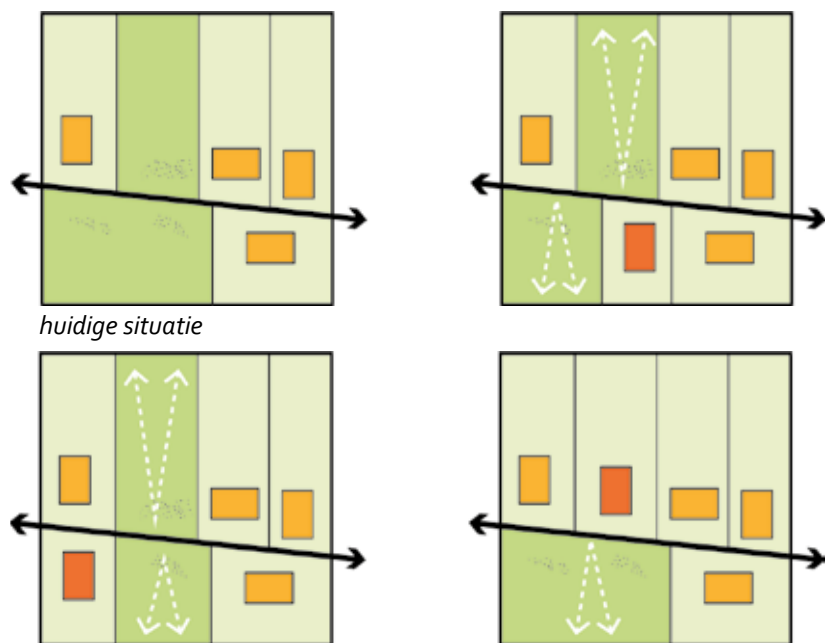


Voorbeelduitwerking van een dorpsommetje in Alphen. De route loopt door de uiterwaarden en langs de Maas, maar ook door het agrarisch land aan de noordwestkant van het dorp.



## Uitwerking c | Woningbouw

In Alphen zijn in de afgelopen jaren verschillende woningen gebouwd, maar - net als in de rest van het land - heeft de woningmarkt het ook een tijdje lastig gehad. Nu het economisch weer beter gaat, is de verwachting dat er in de komende jaren meer woningen gebouwd zullen gaan worden. Stel dat de vraag naar woningen toeneemt, wat past er dan bij Alphen? Op die vraag geven we antwoord in deze uitwerking.



*behoud altijd de sterke relatie van het dorp met het landschap: bouw open plekken nooit volledig vol, maar behoud voldoende doorzichten naar het landschap*

### > DORPS BOUWEN

In Alphen bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Dit geeft Alphen een dorps karakter. Een opgave voor de komende jaren is te zoeken naar geschikte locaties voor woningbouw. Belangrijk is om deze met name binnen en direct rondom de bestaande kern te zoeken. Locaties van functies die verdwijnen lenen zich goed voor woningbouw, evenals (sommige) open plekken in bebouwingslinten. Ook de locaties ten oosten en westen van de huidige uitbreidingslocatie Lindenlaan lenen zich goed voor extra woningbouw. Als er concrete plannen worden gemaakt geeft dit dorpskwaliteitsplan spelregels. Op deze pagina's worden enkele algemene spelregels gegeven, aanvullend op de spelregels die in deel A (Gereedchapskist) van dit Dorpskwaliteitsplan worden gegeven.

### > SPELREGELS WONINGBOUW

- » Zoek ruimte in het bestaande dorp: open plekken in bebouwingslinten en transformatie van functies die verdwijnen geven een goede aanleiding voor woningbouw. Ook rondom de uitbreidingslocatie Lindenlaan is ruimte voor extra woningbouw.
- » Sluit aan bij de dorps maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Alphen. Eén of twee lagen met een kap is passend. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen.
- » Behoud de sterke relatie van het dorp met het landschap door voldoende doorzichten naar het landschap te behouden.



*Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp*



*Is qua uitstraling en kapvorm niet passend aan de oudere wegen van het dorp, maar wel daar achter*



*Geen dorpse maat en schaal, de uitstraling is niet passend in Alphen*



*Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp*



*Is qua uitstraling niet passend aan de oudere wegen van het dorp, maar wel daar achter of aan de rand van het dorp*



*Geen dorpse maat en schaal, de uitstraling en het kleurgebruik zijn niet passend in Alphen*





Heuvelstraat

## Een groen en landelijk karakter

Het groene karakter van Alphen wordt door veel inwoners hoog gewaardeerd. Zowel de groene ruimtes en watergangen in het dorp als de landelijke uitvalswegen dragen hier aan bij.

Aan de Heuvelstraat en Valksestraat bevinden zich twee driehoekige, groene ruimtes die zijn ingericht als park-, ontmoetings- en speelruimte. Ook aan de Schoolstraat, achter de kerk, bevindt zich een mooie, groene ruimte. Door deze groene ruimtes in het dorp te koesteren en waar mogelijk verder te versterken, zullen ze hun betekenis voor het dorp behouden. Juist in een dorp zijn dit soort kleinschalige, groene ruimtes waar mensen elkaar kunnen ontmoeten heel belangrijk. De vijver en de watergang langs de Dijkgraaf de Leeuwweg geven Alphen een uniek karakter ten opzichte van de andere kernen in de gemeente.

De uitvalswegen Molenstraat, Heuvelstraat en Lindenlaan dragen als "landelijke linten" eveneens bij aan het groene en landelijke karakter van Alphen. Verspreid langs de wegen staan woningen en oude boerderijen en kenmerkend zijn de brede, groene bermen en bomenlanen langs de wegen. Met name langs de Heuvelstraat en de Lindenlaan is veel opgaande beplanting aanwezig. Er zijn veel zichtlijnen op het achterliggende landschap. Kleinschalige ontwikkelingen langs deze wegen zijn denkbaar, mits hierbij wordt aangesloten bij bepaalde spelregels. De volgende uitwerking gaat hier op in.





*Koningslinde aan de Kerkstraat*



*groene rand rondom het dorpsplein*



*imposante bomen als erfbeplanting*



*Heuvelstraat*



*Dijkgraaf de Leeuwweg*

*"Door deze groene ruimtes in het dorp te koesteren en waar mogelijk verder te versterken, zullen ze hun betekenis voor het dorp behouden."*



*uitzicht vanaf Dijkgraaf de Leeuwweg*



## Uitwerking d | Ontwikkeling bebouwingslinten

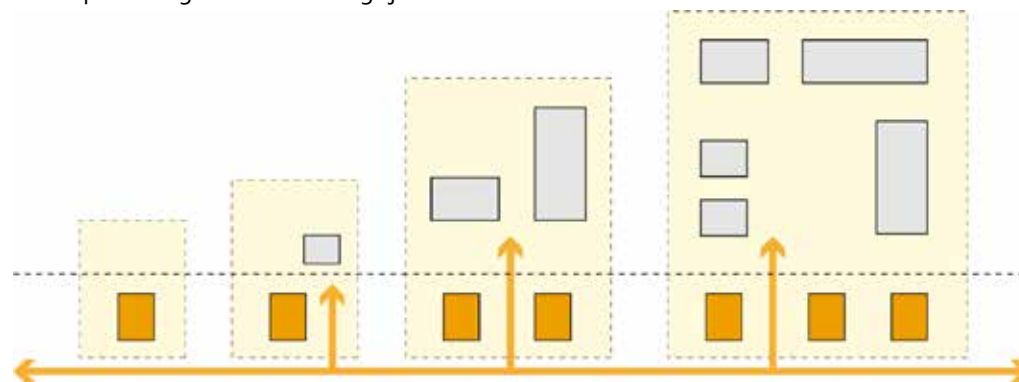
In deze deelopuitwerking worden spelregels gegeven voor de drie toegangswegen tot het dorp: de Molenstraat, Heuvelstraat en Lindenlaan. In de Structuurvisie Dorpen 2025 wordt aangegeven dat kleinschalige ontwikkelingen als woningbouw goed mogelijk zijn langs deze wegen.



De linten hebben een landelijk en groen karakter. Het is belangrijk dit te behouden bij toekomstige ontwikkelingen.

### > KLEINSCHALIGE ONTWIKKELINGEN

Op de dorpskwaliteitskaart worden de drie bebouwingslinten getypeerd als een landelijk lint met verspreid daarlangs enkele (agrarische) erven. Dichter bij de kern liggen de erven dicht bij elkaar en zijn de landschappelijke openingen relatief klein. Verder buiten de kern, liggen de erven verder uit elkaar en zijn er meer zichtlijnen naar het landschap. De toevoeging van kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van erven is bij alle linten goed denkbaar. Onder een "erf" wordt hier verstaan: een duidelijk in vormgeving en positionering bij elkaar horende groep gebouwen in een landelijke context of aan de rand van het dorp. Met name dicht bij de dorpskern is verdichting een goede mogelijkheid, mits er voldoende zichtlijnen op het landschap blijven bestaan. De beleving en zichtbaarheid van de open komgronden is belangrijk.



Voorbeelden van ontwikkelingen die mogelijk zijn aan de bebouwingslinten. Van links naar rechts: 1) een erf met één woning in de eerstelij, 2) een erf met een hoofd woning in de eerstelij en een mantelzorgwoning daar achter, 3) een erf met hoofd woningen in de eerstelij en bedrijfspanden of schuurwoningen daar achter, 4) een erf met hoofd woningen in de eerstelij en een klein buurtje daar achter, uit het zicht van de openbare weg.



Locatie van de betreffende wegen op de dorpskwaliteitskaart.



### > SPELREGELS ONTWIKKELINGEN BEBOUWINGSLINTEN

- » Behoud de drie bebouwingslinten als groene entrees naar het dorp.
- » Zorg ervoor dat nieuwe bebouwing in eerste instantie direct aan de weg staat, net zoals de bestaande bebouwing.
- » Zorg direct aan de weg voor een dorpsse korrelgrootte: vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen zijn hier passend.
- » Oriënteer deze woningen op de weg.
- » Achter de eerstelijnsbebouwing zou een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt.
- » Zorg voor een groene uitstraling van het nieuwe erf/buurtje en voor groene erfafscheidingen naar alle zijden.
- » Sluit qua bouwhoogtes en kapvorm aan bij de omliggende bebouwing. Bouw maximaal twee lagen hoog met kap.
- » Moderne erfwoningen zijn goed denkbaar, mits ze een landelijke uitstraling hebben.
- » Bebouwing achter de hoofd woning heeft de uitstraling van "bijgebouwen", bijvoorbeeld schuurwoningen.



*Voorbeelden van moderne schuurwoningen met een landelijke uitstraling*

## Uitwerking e | Groene dorpsranden

Hoewel Alphen een groen karakter heeft, komt dit niet overal goed tot zijn recht. Soms gaat de bebouwing op een "harde" manier over in het omliggende landschap. Op twee locaties in Alphen kunnen groenere dorpsranden worden gerealiseerd, zodat de locaties beter in het landschap ingepast worden. Het gaat om de rand van het bedrijventerrein aan de Dijkgraaf de Leeuwweg en de dorpsrand bij de woningbouwlocatie Lindenlaan. Beide locaties bevinden zich aan de noordzijde van het dorp en zijn vanaf de toegangswegen naar het dorp goed zichtbaar.



*Een deel van het jaar wordt de bedrijfslocatie vanaf de Dijkgraaf de Leeuwweg aan het zicht onttrokken door hoog opgaande maïs. Het grootste deel van het jaar liggen de panden echter goed in het zicht. Een groene dorpsrand kan hier voor een zachtere overgang naar het landschap zorgen.*

### > INPASSING DOOR MIDDEL VAN GROEN

Op beide locaties kan de bebouwing worden ingepast door middel van groen. Bij de bedrijfslocatie zijn een struweelhaag, houtwal of bomenrij geschikt als dorpsrand. Hierdoor vallen de loodsen minder op en wordt de overgang naar het dorp zachter. Bij de woningbouwlocatie Lindenlaan is een groene inpassing door middel van knotwilgen geschikt. Deze bomen zorgen voor een groene rand, maar hierbij blijft het zicht vanuit de wijk naar het landschap bestaan. De al aanwezige waterpartij, zoals ook hieronder in het stedenbouwkundig plan te zien is, vormt daarbij ook een mooie rand naar het open landschap. Bij de realisatie van eventuele volgende fasen van dit nieuwbouwproject, kan de waterpartij de basis vormen voor een grotere groene rand.



*Stedenbouwkundig plan Lindenlaan (fase 1).*



## > BEPLANTING PASSEND BIJ LANDSCHAPSTYPE

Het bedrijventerrein ligt op een komgrond. Dit landschapstype heeft kenmerkende eigen landschapselementen en beplanting. Dit zijn onder andere: houtwallen en houtsingels, elzensingels, lanen en bomenrijen en knotbomen. Soorten die passen bij dorpsranden in Alphen zijn bijvoorbeeld:

### **Bomen:**

Fraxinus excelsior  
 Ulmus minor/carpinifolia  
 Alnus glutinosa  
 Salix alba  
 Quercus robur  
 Prunus avium

### **Struiken:**

Crataegus monogyna  
 Salix cinerea  
 Ribes rubrum  
 Viburnum opulus  
 Ribes nigrum



## > SPELREGELS GROENE DORPSRAND BEDRIJVENTERREIN

- » Pas de noordoostkant van het bedrijventerrein op een landschappelijke manier in, passend bij het aanwezige landschapstype.
- » Gebruik voor de inpassing streekeigen beplanting.



Een struweelhaag is wel geschikt



Klimop past niet in het landschap



Een houtwal past wel in het landschap



Een taxushaag past niet in het landschap



Een bomenrij is wel geschikt



Schuttingen zijn niet geschikt

## > SPELREGELS GROENE DORPSRAND LINDENLAAN

- » Pas de nieuwbouwwijk in door middel van knotwilgen langs de randen. Knotwilgen vergroenen de dorpsrand, maar hebben wel een open karakter, waardoor het zicht naar het landschap behouden blijft.
- » Benut de mooie waterpartij om een brede, groene zone te creëren. Natuurlijke oeverbeplanting past hier goed bij. Wanneer eventuele volgende fasen van het nieuwbouwproject worden gerealiseerd, kan dit de basis vormen voor een grotere groene rand.



*Knotwilgen zijn geschikt als groene dorpsrand. Door de luchtige kroon hebben bewoners alsnog goed zicht op het landschap.*



*Een mooie waterpartij met natuurlijke oevers vormt een aangename dorpsrand.*



