



BEELDKWALITEITPLAN BIEZENLANDEN

“Waterrijk wonen in Boskoop”

14 SEPTEMBER 2020 | BOSKOOP



Ontwikkelaar: Thunnissen

Wipperplein 10-14
2103 LR Heemstede
Tel. 088 98 98 300
www.thunnissen.nl



Urban Design: Bureau Imago

Juffrouw Idastraat 20
2513 BG Den Haag
Tel 070 3605678
www.bureau-imago.nl



Architect: Bureau 070

Burgemeester van Karnebeeklaan 6
2585 BB Den Haag
Tel. 070 2190190
www.bureau070.nl

INHOUD

1 - INLEIDING EN LOCATIE	4
Aanleiding	6
Ambities	9
Bestemmingsplan - Welstandsnota	10
2 - STEDENBOUWKUNDIG PLAN	12
Visie	14
Verkavelingstructuur	14
Groenstructuur	15
Ontsluitingstructuur	15
Parkeren	15
Principe profielen	16
3 - BEELDKWALITEIT BEBOUWING	18
Visie Architectuur	21
Gebouwmassa en kapvormen	22
Rooilijnen	23
Accenten	24
Detailering	26
Materialisatie	28
Referentie	30
4 - BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	32
Verhardingen	34
Bruggen	38
Oevers	40
Groen	43
Ersfcheidingen	45



INLEIDING EN LOCATIE

“Van kwekerij naar nieuwe woonbuurt”



Locatie gezien vanaf de Houtsingel



Middenpad voormalige kwekerij



Locatie gezien vanuit het zuiden

LOCATIE

Centraal in Boskoop, op nog geen vijf fietsminuten van het centrum liggen de voormalige boomkwekerij Boer en de boomkwekerij Radder. De kavels van de twee kwekerijen hebben gezamenlijk een oppervlak van ca. 2,30 ha.

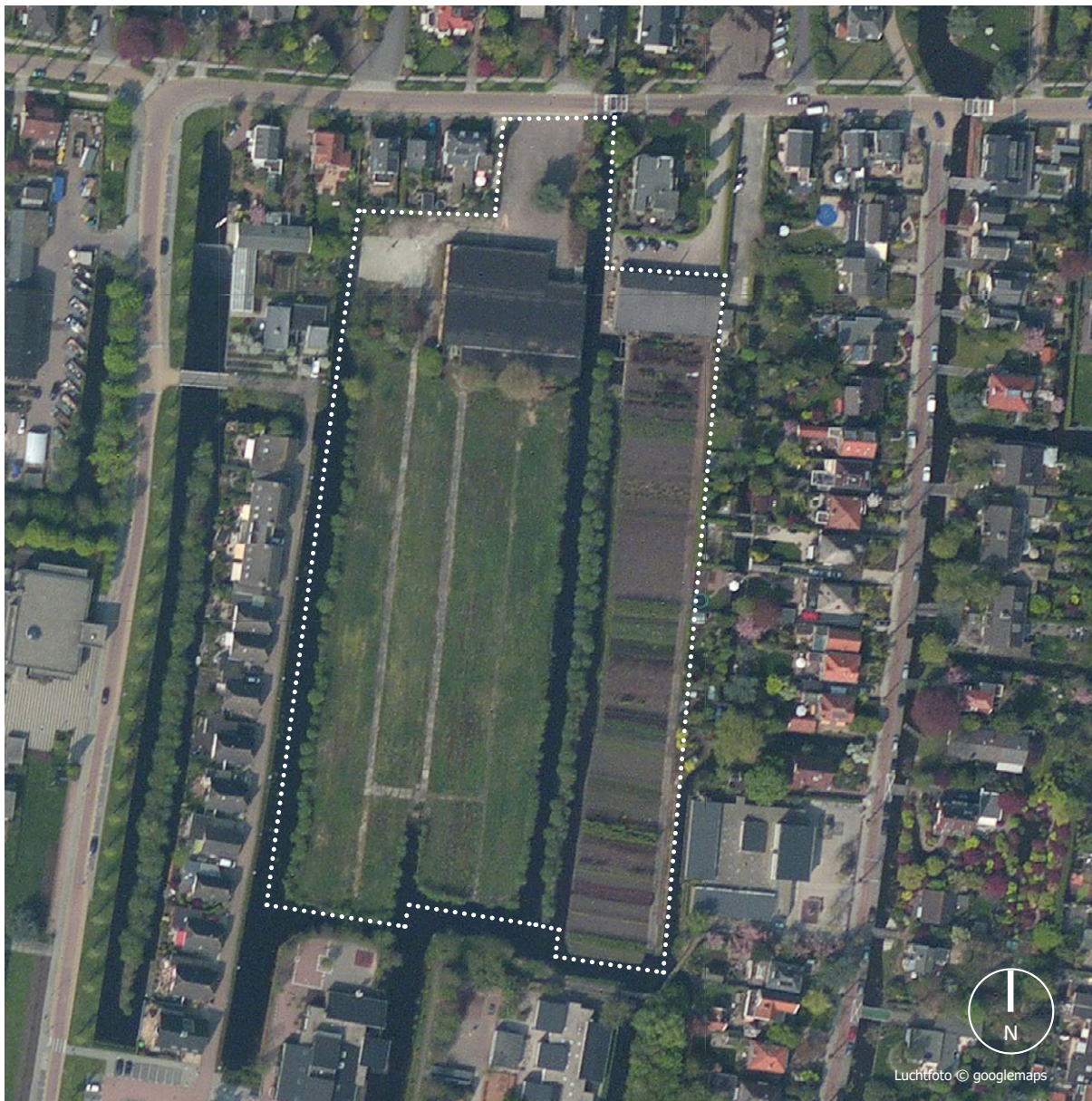
De locatie wordt aan de noordkant ontsloten vanaf de Biezen en aan de oostzijde grenst de locatie aan de “overtuinen” van de woningen aan de Rozenlaan. Aan de zuid- en westzijde wordt de locatie omsloten door water.

De kwekerijen op de locatie ‘Houtsingel-Rozenlaan’ hebben geen bestaansrecht meer. Ze zijn relatief klein en doordat het na 2005, gelet op de mogelijke ontwikkeling tot woningbouw, niet langer rendabel was om te investeren in de locatie, is een duurzame bedrijfsvoering op deze locatie niet meer mogelijk.

Thunnissen heeft de ambitie om op deze locatie een bijzondere woonbuurt te creëren: “Biezenlanden”. Het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door herkenbare ruimtelijke elementen zoals windakkers, bruggen, smalle sloten en tuinen aan het water.

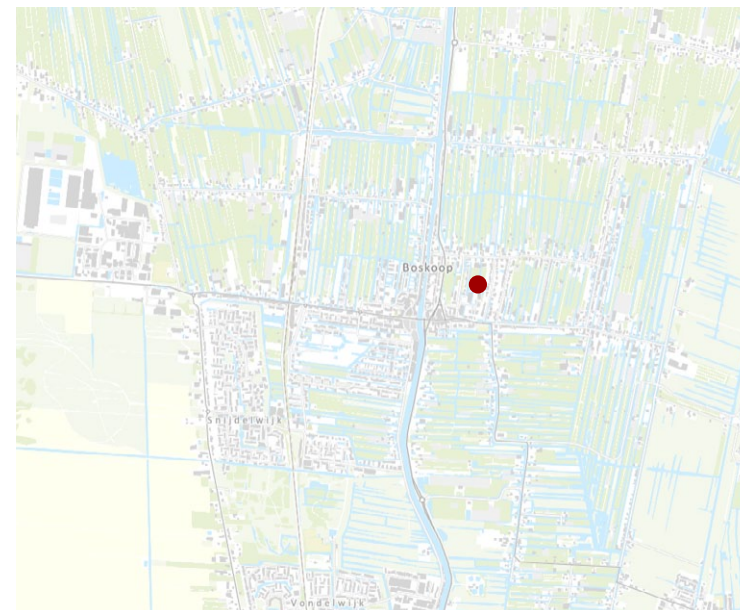
De architectuur van de nieuwe woningen is geïnspireerd op de Boskoopse kwekersvilla’s. Kenmerkende elementen van deze woningen zijn: erkers, dakoverstekken, dakkapellen met bijzondere vormen, houten ornamentiek en het gebruik van sierstenen en spekbanden.

In het hoofdstuk beeldkwaliteit in dit document is een doorvertaling van de ruimtelijke visie opgenomen en zijn de ambities en kwaliteitseisen voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte omschreven.



Luchtfoto © googlemaps

Luchtfoto met plangebied



Ligging in Boskoop



AMBITIES

Belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van de locatie zijn:

- Het creëren van een dorps woonmilieu grenzend aan het hart van Boskoop, onderscheidend van en in aanvulling op de overige ontwikkelingsplannen binnen Boskoop.
- Het realiseren van woningen met een grote mate van variatie in verschijningsvorm en verbijzonderingen zoals ook aan de Rozenlaan zichtbaar is.
- Een verankering in de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige situatie.
- Een zorgvuldig landschappelijk ontwerp, waardoor de gebiedsspecifieke kwaliteiten (de houtwallen/windakkers) zichtbaar worden en in stand worden gehouden.
- Inzetten op hoogwaardige verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.
- Kwalitatieve en gebiedseigen overgang realiseren met de Houtsingel aan de westzijde van de locatie (herstellen windakker).
- Toevoegen van openbare ruimte met routes voor langzaam verkeer (wandelroutes).

Met deze visie op de locatie Houtsingel-Rozenlaan te Boskoop denken wij met de ontwikkeling van Biezenlanden een bijzonder woonmilieu te creëren, hetgeen de identiteit van dit deel van Boskoop kan versterken. Met ons plan sluiten we naadloos aan op het “Ruimtelijk inspiratiekader Boskoop”.



Bestemmingsplan

BESTEMMINGSPLAN

Voor de locatie is het bestemmingsplan Boskoop-Dorp van kracht (onherroepelijk d.d. 02-02-2011 en Actualisatie onherroepelijk op 31-10-2012). De locatie kent de volgende bestemmingen:

- Agrarisch , Groen en Water

Tevens geldt het parapluplan Archeologie. De locatie kent hierbinnen de volgende dubbel bestemmingen:

- Waarde - Archeologie 3

- Waarde - Archeologie 4

De ontwikkeling is in dit bestemmingsplan niet opgenomen.



- Kwaliteitskaart
- Boomteeltgebied
 - Water
 - Woongebied
 - Lint en dorpskern

Uitsnede "kwaliteitskaart" welstandsnota

WELSTANDSNOTA

Voor de locatie is de welstandsnota Alphen aan den Rijn 2015 van kracht. De nota kent een onderverdeling gebaseerd op ruimtelijke kwaliteiten (ondergrond, belangrijke structurerende lijnen en gebiedsaanduidingen), een zonering met welstandsniveaus en een gebiedskaart.

De locatie kent hierin de volgende typeringen:

- Ruimtelijke kwaliteitskaart: Boomteeltgebied

- Zonering met welstandsniveau : Regulier

- Gebiedskaart: Boomteelt C3

Het boomteeltgebied is een gebied met een regulier welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de gevarieerde bebouwing, in combinatie met de oorspronkelijke structurelementen en het karakteristieke profiel van de lintwegen.

Aandacht moet worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Een gevarieerd beeld is samen met een goede landschappelijke inpassing de basis voor de planontwikkeling.

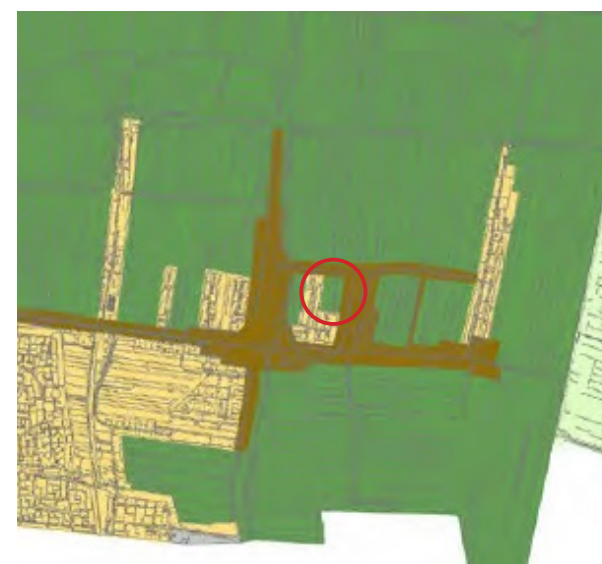
Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Welstandscriteria worden opgesteld op basis van een concreet stedenbouwkundig plan, in de vorm van een beeldkwaliteitsplan.

Dit document is de invulling hiervan en vormt de basis voor welstandstoetsing.



Niveaukaart
 ■ Bijzonder
 ■ Regulier

Uitsnede "niveaukaart" Welstandsnota



Gebiedenkaart
 ■ Dorpslint 2A
 ■ Dorps woongebied 2B
 ■ Boomteelt 3C

Uitsnede "Gebiedenkaart" Welstandsnota



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Van analyse en inventarisatie naar stedenbouwkundige planvorming



LANDSCHAPPELIJK EN STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De landschappelijke en stedenbouwkundige visie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- aansluiten op de gebiedseigen structuren en de kwaliteiten van de locatie
- realisatie van een heldere groen- en waterstructuur (robuust raamwerk)
- toevoegen van openbare ruimte voor ontmoeting en met een wandelroute door de buurt

VERKAVELINGSSTRUCTUUR

De bestaande landschappelijke onderlegger van lange en smalle, noord-zuid gerichte kavels, met sloten en windakkers vormt de basis voor het creëren van een sterk landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk voor de nieuwe woonbuurt. De bestaande structuur wordt grotendeels behouden en waar mogelijk versterkt. Feitelijk zijn het twee noord-zuid gerichte stroken die van elkaar worden gescheiden door een windakker. De westelijke kavel wordt bebouwd (22 woningen) en de oostelijke wordt ingericht als openbaar park en één parkwoning. Regels voor de maatvoering en positie van de woning worden omschreven in het kavelpaspoort.

Voor een zorgvuldige aansluiting op de directe omgeving wordt aan de westkant de voormalige windakker versterkt/hersteld. Parallel aan de bestaande sloot wordt aan de oostzijde van de windakker een oude watergang in ere hersteld waardoor de windakker weer aan twee zijden wordt omringd door water. Op deze manier ontstaat een zorgvuldige en gebiedseigen overgang tussen de bestaande woningen en openbare weg aan de Hootsingel en de nieuwe woningen.

GROENSTRUCTUUR

De locatie wordt, zoals hiervoor omschreven, gekenmerkt door de noord-zuid gerichte windakkers. De windakkers zijn structuurbepalend op het niveau van de buurt, creëren privacy in de achtertuinen van de woningen en zorgen voor het breken van de wind. Ze hebben een breedte van ca 2.00m tot 4.00m en worden waar nodig bijgeplant met elzen en lage struiken (bijvoorbeeld Gagel).

Het oostelijke deel van de locatie zal worden ingericht als openbaar park. Het ontwerp van het park zal in de volgende fase van de planvorming worden uitgewerkt (mogelijk een Tiny Forest).

WATERSTRUCTUUR

Typerend voor Boskoop is het slagenlandschap met noord-zuid gerichte waterlopen. Deze duidelijk herkenbare structuur kenmerkt ook de omgeving van de Biezen. De hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan is hierop baseerd. De bestaande waterlopen aan zowel de oost, zuid en westzijde blijven behouden. Op een aantal plekken wordt nieuw water gegraven (nieuwe waterloop parallel aan Houtsingel) of worden de bestaande waterlopen verbreed (ter plaatse de waterloop centraal op het plangebied aan de zijde van het park)

ONTSLUITING - AUTO, FIETSERS EN VOETGANGERS

De centrale ontsluitingsweg die het nieuwe woongebied ontsluit heeft een breedte van 6 meter en is hiermee breed genoeg voor verkeer in twee richtingen. De weg zal worden ingericht als woonerf passend bij de te verwachten lage verkeersintensiteit.

De verschillende functies worden door diverse bestratingpatronen aangegeven (parkeervakken en loopstrook). Ter plaatse van de aansluiting op de Biezen is er een loopstrook aan linker zijde van de rijbaan opgenomen zodat er extra ruimte is voor voetganger, fiets en auto. Tevens is er hierdoor voldoende ruimte voor de toegankelijkheid van grotere voertuigen tot de locatie (o.a. hulpdiensten).

Voor langzaam verkeer zijn er veel verbindingen met de directe omgeving. Aan de westzijde komt een brugverbinding met de Houtsingel. Deze is geschikt voor fietsers en voetgangers (en hulpdiensten). Zo is er een korte route richting het centrum. Voor voetgangers ontstaat door het park, en het hierin gelegen pad, een mogelijkheid voor een bijzonder en groen rondje door de buurt. Het park en speeiland worden aan de zuidzijde aangesloten op de vaste oever bij de scholen.

PARKEREN

Het parkeren in de nieuwe buurt vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Nagenoeg elke woning heeft daartoe een garage met een “dubbele of lange oprit” met plek voor meerdere auto’s op eigen terrein. Langs de centrale ontsluitingsweg is daarnaast ruimte voor incidenteel parkeren.

Incidenteel parkeren langs de rijbaan past bij het karakter van een woonerf en vormt gezien de te verwachten lage verkeersintensiteit geen probleem. Indien er geparkeerd wordt langs de rijbaan resteert een vrije doorgang van 4 meter. Dit heeft tot gevolg dat, bij gelijktijdig verkeer in beide richtingen, automobilisten ter plaatse van de geparkeerde auto even op elkaar moeten wachten. Het parkeren op de rijbaan heeft hierdoor tevens een snelheid-remmend effect.



PRINCIPE PROFIELEN

De hiernaast weergegeven principe profielen vertellen iets over hoe de stedenbouwkundige uitgangspunten landschappelijk worden ingepast.

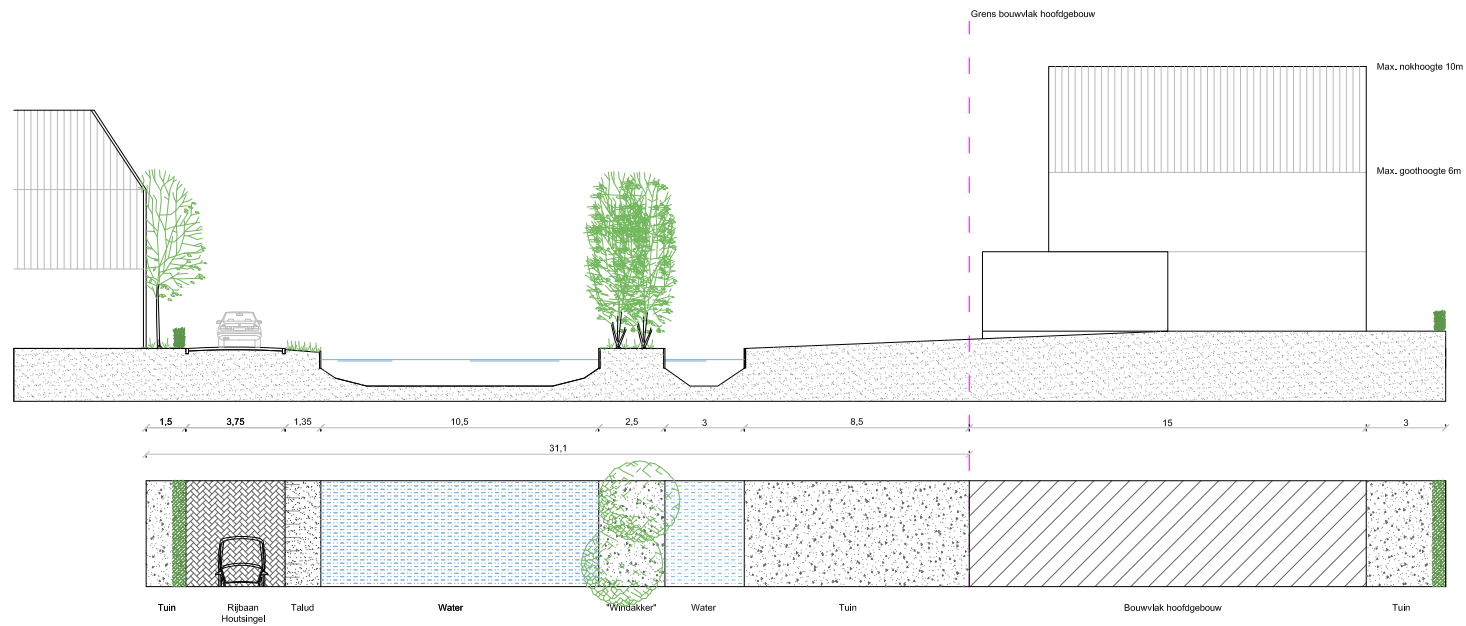
1. Voor een zorgvuldige aansluiting op de directe omgeving wordt aan de westkant van de locatie de voormalige windakker versterkt/hersteld. Parallel aan de bestaande sloot wordt aan de oostzijde van de windakker een oude watergang in ere hersteld waardoor de windakker weer aan twee zijden wordt omringd door water.

Op deze manier ontstaat een zorgvuldige en gebiedseigen overgang tussen de bestaande woningen en openbare weg aan de Houtsingel en de nieuwe woningen.

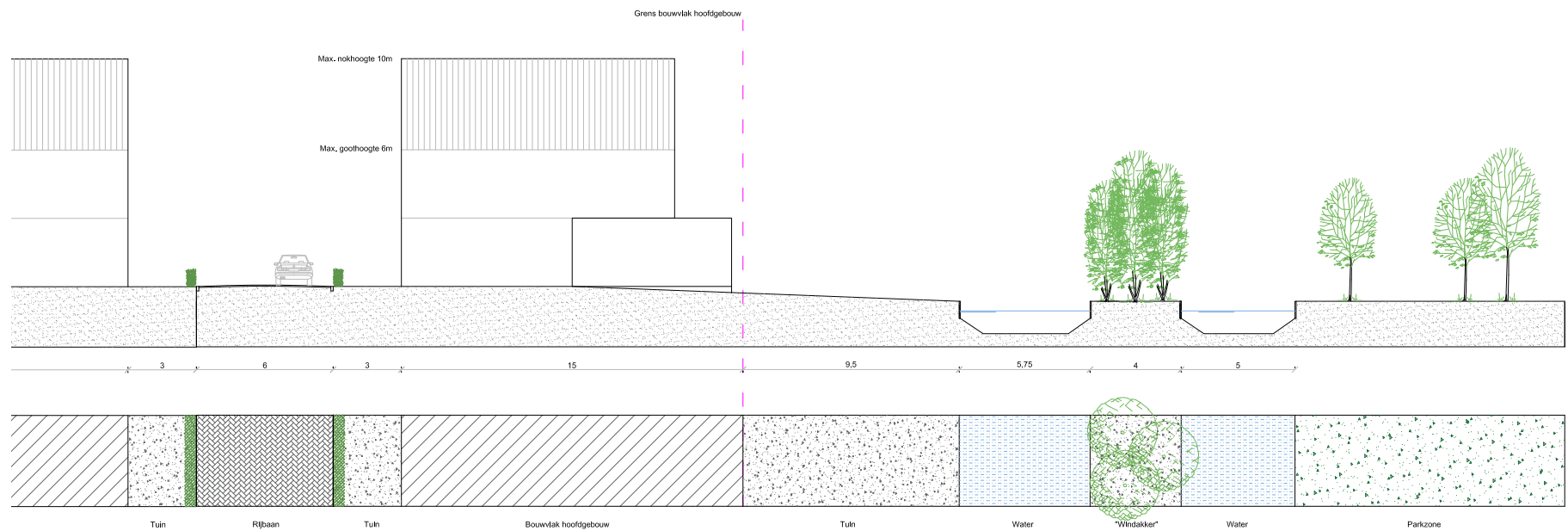
2. Het oostelijke deel van de locatie zal worden ingericht als park. De bestaande windakker zal worden behouden en zorgt ook hier voor een zorgvuldige overgang tussen de achtertuinen van de woningen en de openbare parkzone.



Referentiebeeld Tiny Forest, Almere



Profiel 1: Houtsingel



Profiel 2: Centrale winddakker en parkzone



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Uitgangspunten voor de uitstraling van de woningen

BOSKOOP referenties



Reijerskoop 32 - ERKER



Reijerskoop 34 - KAPORNAMENTIEK



Reijerskoop 97 - SIERMETSSELWERK

NIEUWBOUW referenties



ERKER



SIERMETSSELWERK



ORNAMENTATIE DAKRAND



Zuidwijk 2 - ORNAMENTATIE DAKRAND



KAPORNAMENTIEK

AANSLUITING ARCHITECTUUR

Het plan behelst vrijstaande woningen, geplaatst op groene, met water omringde kavels. De architectuur moet passen in het landschappelijk ontwerp van Biezenlanden en het karakter van Boskoop bevestigen. Daarom is het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing een dorpse schaal en sfeer.

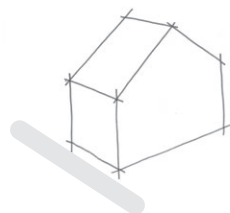
Relevante karakteristieke huizen zijn de Boskoopse kwekersvilla's. Dit zijn villa's die de telers in de periode eind 19e en begin 20e eeuw lieten bouwen op hun terrein of langs een van de straten in het dorp, zie voorbeelden links, bovenste rij. Kenmerkend voor deze woningen zijn erkers, dakoverstekken, dakkapellen met bijzondere vormen, houten ornamentiek en het gebruik van sierstenen en spekbanden. Raamkozijnen zijn vaak rijk gedetailleerd met bovenlichten, een fijne raamverdeling en roeden. De entree wordt benadrukt met de omlijsting en eventueel bovenlichten. De verhouding van raamhoogtes per bouwlaag speelt ook een rol.

De daken tonen variatie doordat er afwisselend een dwars-, langskap of afgeknot zadeldak voorkomt, meestal gecombineerd met een dwarstuit. Dakaccenten, tuitgevels en erkers worden veelal asymmetrisch toegepast. Daarbij is er per woning afwisseling in de kleur van de bakstenen. Deze elementen worden gecombineerd op een wijze waardoor een gevarieerd en toch harmonieus beeld ontstaat. Deze variatie in gevels en daken en kwaliteit van afwerking en materialen is waar de nieuwe woningen van Biezenlanden zich bij zullen aansluiten.

Deze kenmerken zullen worden vertaald naar een architectonisch ontwerp dat past binnen de kaders van de opgave, zie voorbeelden links, onderste rij.

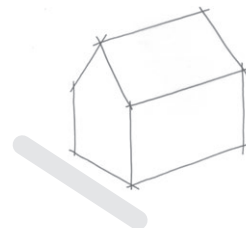
TYOLOGIE

MASSA



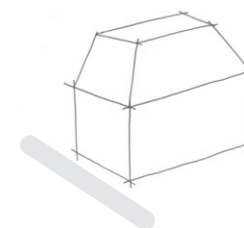
dwarskap

- Hoogte: max 2lagen met kap
- Kap evenwijdig aan de weg
- voor of zijentree



langskap

- Hoogte: max 2lagen met kap
- Kap dwars op de weg
- voor of zijentree

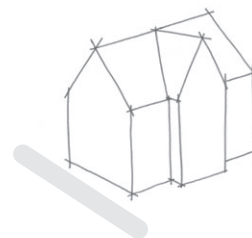


afgeknot dak

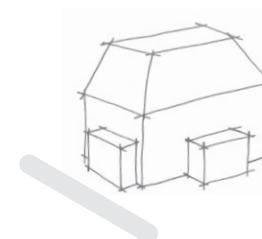
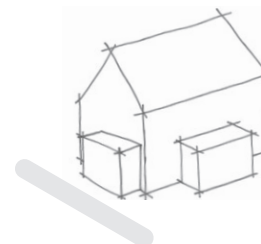
- Hoogte: max 2lagen met kap
- voor of zijentree

ACCENTEN

Dwarstuit
2 punten



Erker/serre
1 punt



Dak detail
1 punt



knik



betimmering



hanekam



kroonlijst / gootklossen

schema puntensysteem

TYOLOGIE MASSA EN KAPVORMEN

Alle woningen hebben een eenduidige hoofdmassa met dezelfde oriëntatie naar de weg. De massa's bestaan uit één of twee bouwlagen met een dwars- langskap of afgeknot dak. De maximale goothoogte is zes meter, maximale nokhoogte is tien meter. Met uitzondering van kavel 23. Hier is de maximale goothoogte zeven meter en de maximale nokhoogte elf meter. De kappen moeten differentiatie brengen zodat, ondanks de eenduidige hoofdmassa's, een gevarieerd beeld ontstaat.

PUNTENSYSTEEM

Om de mate van variatie te kunnen toetsen werken we met een puntensysteem, zie schema. Hierbij onderscheiden we hoofdvorm en accenten. Er is een massa met bepaald type dak en vervolgens zijn er verschillende keuzes te maken die karakteristieke accenten toevoegen aan het basisvolume. Hieronder vallen tuitgevel, erker/serre, hanekam ornamentiek, betimmering nok, knikdak en kroonlijst en/of gootklossen. Met een voorwaarde van minimaal 2 punten per woning streven we naar een voldoende variërend en sfeervol beeld. Een tuitgevel is 2 punten; wanneer er geen tuitgevel gekozen wordt kan dit gecompenseerd worden met bijvoorbeeld een erker en dakornamentatie, ieder 1 punt waard.

ROOILIJNEN

De voorgevels van de woningen worden op de voorgevelrooilijn gerealiseerd. Serre's en erkers worden aan de hoofdmassa toegevoegd. Er wordt voldoende ruimte gelaten voor de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de entrees, erkers en garages kunnen ook dakaccenten gebruikt worden, zodat een nog rijker daklandschap ontstaat. Bij- en aanbouwen zijn ondergeschikt en mogen in platdak worden uitgevoerd.



Goothoogte 6 en nokhoogte 10 meter.



langskap met tuit en erkers



afgeknot dak met tuit en kroonlijst

ACCENTEN *

Volgens het genoemde puntensysteem wordt de hoofdmassa aangevuld met accenten. De accenten worden, naar voorbeeld van de kwekersvilla's, bij voorkeur asymmetrisch geplaatst, dus aan linker- of rechterzijde van de gevel.

ERKER / SERRE

Met een erker kan gevarieerd worden door keuze voor plaatsing aan voor- of zijgevel en eventueel met balkon. De erker/serre sluit in stijl aan op het exterieur van de woning.



erker met balkon/veranda



verdiepte entree



erker voor en zijkant



erker voor met balkon



entree voorkant



entree zijkant

ENTREES

De entrees kunnen aan voor- of zijgevel gesitueerd zijn. Dit brengt afwisseling en ritmiek in het gevelbeeld.

* betreft referentiebeelden ter illustratie waarbij slechts het uitgelichte element van belang is

DETAILLERING DAK

Detailering van het dak kan met verschillende uitwerkingen, bijvoorbeeld een overstek met gootklossen of een sierboog, betimmering of kroonlijst.



overstek met gootklossen, hanekam



gecombineerd schilddak / zadeldak + wolfseinde

DAKLIJNEN

Door verschillende dakvormen te combineren ontstaat variatie. Deze combinatie dient asymmetrisch te worden toegepast.



betimmering



kroonlijst



gecombineerd aangekapt dak



schilddak

DETAILLERING

De minimale eisen aan gevelornamentiek zijn verdeeld onder dakrand- en goten, siermetselwerk en gevelopeningen.

Dit is de basis aan geveldetaillering die bijdraagt aan eenheid en sfeer passend bij de kwekersvilla's.

DAKRAND EN GOTEN

De kappen hebben ruime dakoverstekken en een mastgoot of getimmerde bakgoot. Gootklossen of een kroonlijst zijn optioneel. De detaillering van het dak moet kwaliteit uitstralen.



overstek met een mastgoot



kleur accentstenen



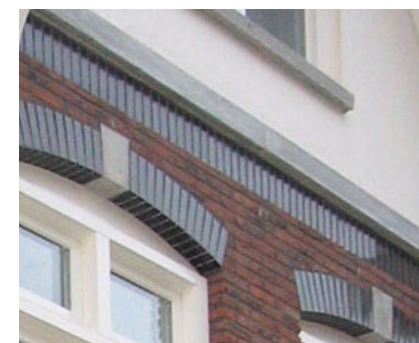
getimmerde bakgoot



gootklossen



kleurafwisseling banden



geglazuurde accentstenen

SIERMETSELWERK

In alle gevels dient siermetselwerk te worden toegepast. Hiermee kan gevarieerd worden in kleur, als accent of band, type en afwerking steen.

GEVELOPENINGEN

De gevelopeningen krijgen rijke detaillering met siermetselwerk, lateien en/of sluitstenen. De entree wordt benadrukt met een omlijsting of luifel/terugligging.



nadruk entree



onderverdeling kozijnen, regelmatig ritme

GEVELOPENINGEN

De gevelopeningen benadrukken verticaliteit en hebben een duidelijke hiërarchie. De kozijnverdeling werkt hier aan mee. De ramen staan over de gevel verdeeld in een regelmatig ritme.



sluitstenen



betonnen lateien



asymmetrie in hiërarchie



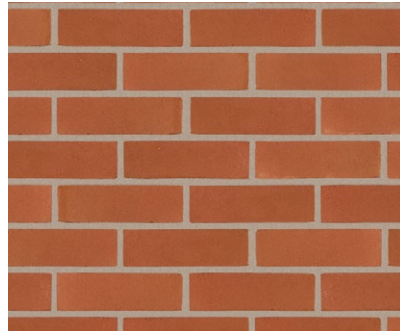
kozijnen, verhouding raamhoogtes

MATERIALIZATIE

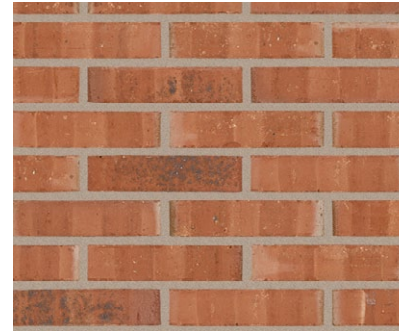
De bebouwing van Boskoop kenmerkt zich door het gebruik van baksteen in traditionele kleuren die een dorpse sfeer geven. De stenen in het metselwerk hebben een afwerking van hoge kwaliteit m.b.t. de oppervlaktestructuur.

OPGAAND METSELWERK

Het opgaand metselwerk beperkt zich tot traditionele kleuren. Er is variatie in kleurgebruik tussen de verschillende woningen om een afwisselend straatbeeld te creëren.



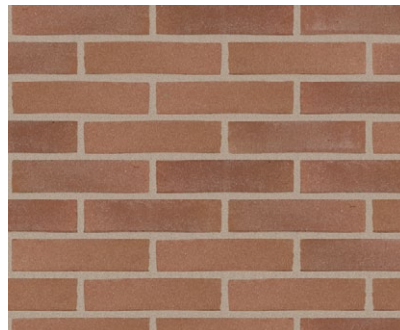
oranje-rode gevelsteen



oranje-rood gesinterd



bruine gevelsteen



rood-bruine gevelsteen



rood-bruin gesinterd

METSELWERK ACCENTEN

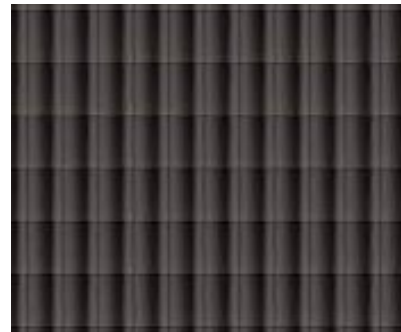
Het siermetselwerk heeft een contrasterende kleur ten opzichte van het opgaand werk.



accent stenen

ORNAMENTIEK / DAKEN

Ornamentiek dient in hout te worden uitgevoerd, in lichte (witte) kleur. Daken krijgen antraciete of natuurrode keramische pannen. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak.



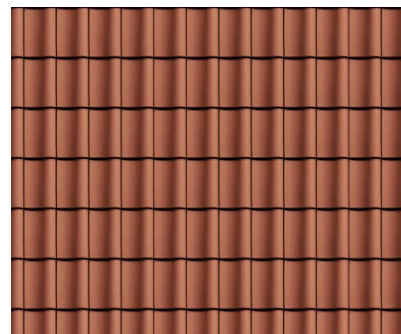
dakpan antraciet



geïntegreerde zonnepanelen



geveldelen wit



dakpan natuurrood



afwisseling oranje-rood, bruin, rood-bruin

DRAAIENDE DELEN

De kozijnen en daklijsten worden uitgevoerd in traditionele kleuren zoals wit, of een combinatie van wit-donker groen, wit-donker blauw voor resp. kozijnen en draaiende delen.



kozijnen



draaiende delen



REFERENTIES



Dwars- en langskap met tuitgevel



sierboog, erker voor met balkon en serre zijgevel, entree voor met luifel



gootklossen, accentstenen, terugligging entree



Betimmering, erker en balkon zijgevel, entree zij



Bakgoot , rollagen, accentstenen



hanekam, erker voor-en zijgevel met balkon, voorentree



hanekam, accentstenen

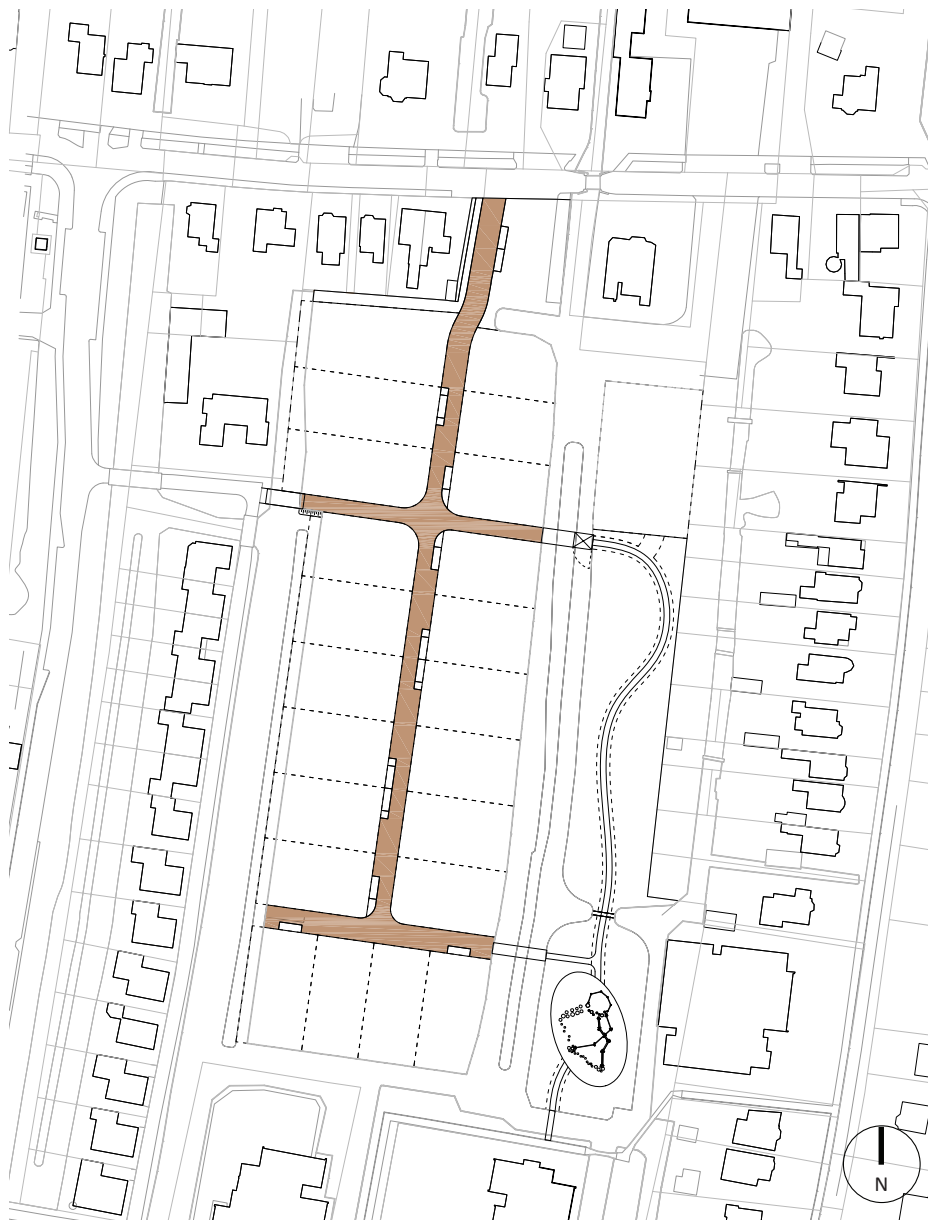
referentiebeelden uitwerking accenten

referentiebeelden ornamentatie



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Uitgangspunten voor de uitstraling van de openbare ruimte



VERHARDING

De sfeer en de uitstraling van de openbare ruimte wordt voor een groot deel bepaald door de toegepaste materialen en kleur. Uitgangspunt voor de inrichting is een informeel en dorps karakter met een beperkt aantal kleuren en materialen. Hierdoor ontstaat een eenduidige en rustige uitstraling. Onderscheid tussen functies en gebruik wordt gemarkeerd en geduid door verschillende bestratingsverbanden en subtiele markeringen.

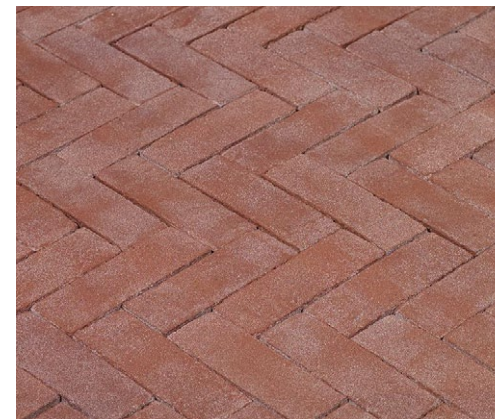
De volgende typen verharde oppervlakken zijn te onderscheiden:

- rijbaan ontsluitingsweg
- loopstrook
- parkeervakken
- wandelpaden door park

MATERIALISATIE RIJBAAN

De centrale ontsluitingsweg, welke aan de noordzijde een aansluiting heeft op De Biezen, zal worden uitgevoerd in een gebakken klinker met de volgende specificaties:

- Kleur: rood / roodbruin
- Formaat: dikformaat
- Verband: keperverband



Gebakken klinker (dikformaat) - Roodbruin



MATERIALISATIE LOOPSTROOK

Het plangebied zal worden ingericht als woonerf. Een loopstrook komt alleen voor ter plaatse van de aansluiting op de Biezen. Hier is aan de linker zijde van de rijbaan een loopstrook opgenomen zodat er extra ruimte is voor voetganger, fiets en auto.

Tevens is er hierdoor voldoende ruimte voor de toegankelijkheid van grotere voertuigen tot de locatie (o.a. hulpdiensten).

De loopstrook wordt uitgevoerd in de zelfde steen als die van de rijbaan maar in een ander bestratingsverband (halfsteensverband).



Gebakken klinker - Roodbruin - Halfsteensverband



MATERIALISATIE PARKEERVAKKEN

Incidenteel langs de rijbaan worden er langspaarkeervakken gerealiseerd ten behoeve van het bezoekersparkeren.

De parkeervakken worden uitgevoerd in de zelfde steen als die van de rijbaan maar met een ander bestratingsverband (Elleboogverband) en voorzien van een subtiele vakaanduiding



Subtiele duiding parkeervakken

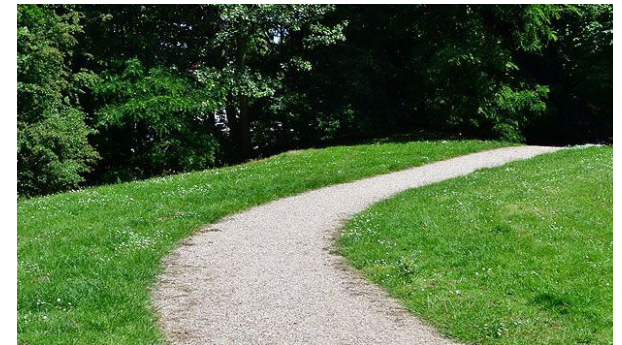


MATERIALISATIE SLINGERPAD DOOR PARK

Het pad door het park heeft een breedte van 1,50m en zal worden uitgevoerd in een halfverharding (kleur zand/geel). Aan weerszijden van het pad komt een met kunststof grastegels versterkte strook van 1 meter waardoor het pad ook geschikt is voor onderhoudsvoertuigen ten behoeve van het onderhoud van het park.



Kunststof grastegels langs het pad



Pad in halfverharding



BRUGGEN

De locatie heeft een watterijk karakter. Ten behoeve van de ontsluiting van het plan en de verweving van het plan met het park en de directe omgeving worden diverse bruggen gerealiseerd. Ze zijn zorgvuldig vormgegeven, passend bij het beoogde gebruik, en kennen onderling verwantschap. De exacte afmetingen en technische uitwerking etc. volgt in een civiel inrichtingsplan op basis van de bruggenstandaard van de gemeente Alphen aan den Rijn uit november 2018.

Op de locatie worden de een aantal verschillende bruggen gerealiseerd:

- 1 - een fiets-/voetgangersbrug (tevens geschikt voor hulpdiensten)
- 2 - een draaibrug
- 3 - een hoge voetgangersbrug
- 4 - een lage voetgangersbrug

1 - BRUG VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS.

Aan de westzijde van het plan wordt een verbinding gerealiseerd tussen het nieuwe woongebied en de Houtsingel middels een lage vaste brug. Op deze manier ontstaat er een logische en korte route richting de A.P. van Neslaan en het centrum voor voetgangers en fietsers.

Deze brug is tevens een calamiteiten ontsluiting voor de hulpdiensten, door middel van een verwijderbare paal in het wegdek kan deze in geval van calamiteiten bereikbaar worden gemaakt door/voor de hulpdiensten.

2 - DRAAIBRUG

De noordelijke verbinding tussen het woongebied en het park bestaat uit twee delen. Het eerste deel is gelijkend aan brug type 1. Het tweede brugdeel bestaat uit een draaibaar element. Deze brug krijgt een gelijke uitstraling als de bruggen aan de Rozenlaan. Het draagt bij aan het exclusieve karakter en uitstraling van de woning op het parkkavel en zorgt ervoor dat er een vaarverbinding blijft tussen de sloten rond het woongebied en de omliggende waterlopen.



Lage brug voor Fietsers en Voetgangers (hulpdiensten)



Draaibrug ontsluiting park en parkkavel

3 - HOGE VOETGANGERSBRUG

De zuidelijke brugverbinding met het park betreft een hoge voetgangersbrug, waardoor het mogelijk is om hier met een onderhoudsboot onderdoor te varen.



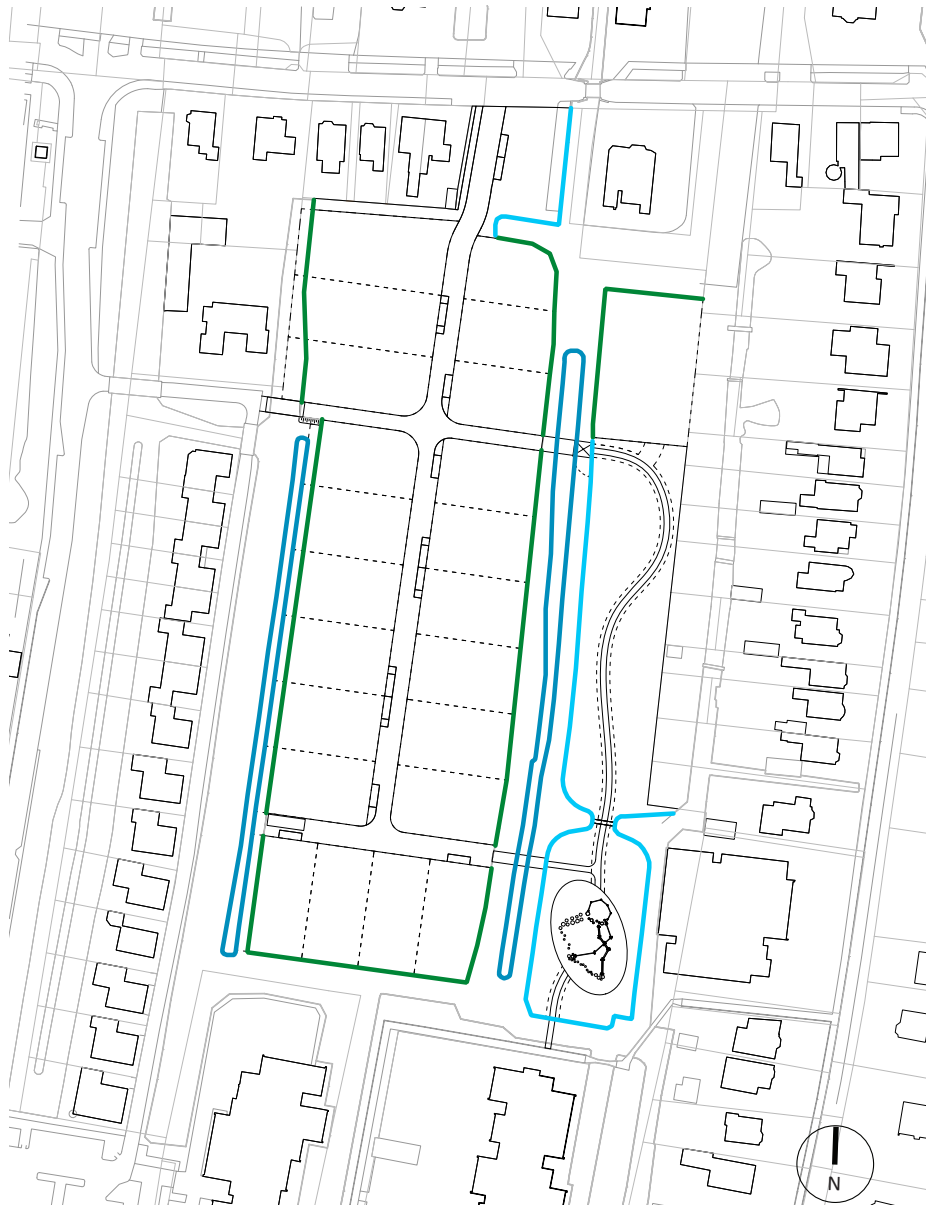
Hoge bruggen voor voetgangers

4 - LAGE VOETGANGERSBRUG

Aan de zuidzijde van het park, nabij het speeleiland, wordt een lage voetgangersbrug gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een optimale verweving van het park met de omgeving en komen er logische en korte routes vanuit de nabij gelegen scholen naar de speellek.



Lage bruggen voor voetgangers



OEVERS

Gekenmerkt door het beeldbepalende slotenpatroon van Boskoop en het veenweidegebied heeft de locatie een zeer waterrijk karakter en uitstraling. De oevers zijn hier onlosmakelijk mee verbonden.

De volgende typen oevers zijn te onderscheiden:

- oevers van de tuinen aan het water
- oevers van de windakkers
- oevers van de openbare groengebieden aan het water

- 1 - oevers van de windakkers
- 2 - oevers van de openbare groengebieden aan het water
- 3 - oevers van de tuinen aan het water

1 - OEVERS WINDAKKERS

De oevers van de windakkers zullen zoveel mogelijk behouden blijven conform bestaand. Waar nodig zullen deze worden hersteld of, waar nieuw water wordt gegraven, zal een nieuwe (houten) oeverbeschoeiing worden gerealiseerd.

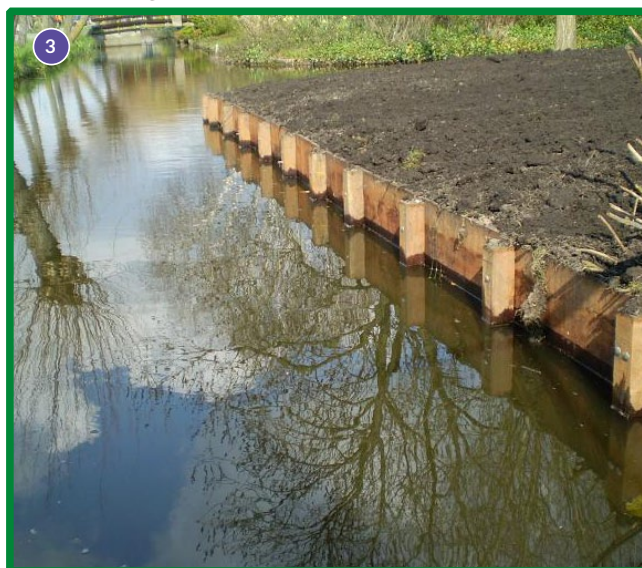
2 - OPENBARE OEVERS LANGS GROENZONE NABIJ ENTREE EN PARKZONE

De openbare oevers in het plangebied kennen een flauw talud gecombineerd met een lage beschoeiing aangevuld met een natuurlijke beplanting (bijvoorbeeld in de vorm van riet).

Bij de nadere uitwerking van de inrichting van het park zal onderzocht worden of er op bepaalde plekken ook natuurlijke oevers zonder beschoeiing kunnen worden gerealiseerd



oeverbeschoeiing - windakker



Houten oeverbeschoeiing - tuinen aan het water



Houten oeverbeschoeiing (zie hiernaast) icm natuurlijke oever

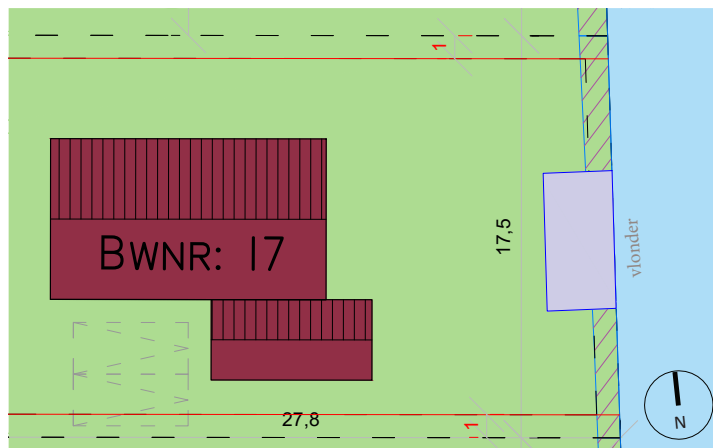


Oeverbeschoeiing in combinatie met (riet)beplanting

3 - OEVERS VAN DE TUINEN AAN HET WATER

Alle nieuwe woningen hebben een achtertuin die minstens aan één zijde grenst aan het water. De overgang tussen water en land zal worden voorzien van een nieuw aan te leggen (houten) oeverbeschoeiing.

Het aanleggen van vlonders door te toekomstige bewoners is toegestaan mits deze de waterlijn niet overschrijdt (gelegen zijn binnen het tuinvlak). Deze vlonders mogen vanaf 1 meter vanaf de erf scheiding worden aangelegd, zie indicatie.



fragment plangebied met indicatie vlonder

- - 1 meter afstand erf grens
- - uitgifte kavel
- - vlonder indicatie



Referentiebeelden vlonder



GROEN

Door het vele aanwezige water heeft de locatie een fraaie ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt verder versterkt door de hieraan grenzende groengebieden en de beplanting in de openbare ruimte.

De volgende typen groengebieden en beplanting zijn hierbij te onderscheiden:

- Groen langs ontsluitingsweg
- Groenzone entree - aansluiting op Biezen
- Parkgebied
- Windakker aan Houtsingel

GROEN LANGS ONTSLUITINGSWEG

Het groen langs de ontsluitingsweg bestaat uit bomen aangevuld met een robuuste onderbeplanting. Samen met de groene erfscheidingen (zie volgende hoofdstuk) en de voortuinen bepalen zij de sfeer van de openbare ruimte. Tevens markeren de bomen de langs de ontsluitingsweg gelegen parkeervakken. Een robuuste onderbeplanting voorkomt rommelige boomspiegels.

Bomen:

- soort: Acer platanoides "Grenoble" (breedte ca 4m - hoogte 7-10m)

Boomspiegels:

- soort: nader te bepalen in inrichtingsplan
- hoogte: ca. 80cm

GROENZONE AAN DE BIEZEN

De groenzone aan de Biezen vormt de entree tot de nieuwe woonbuurt. De bestaande grote bomen (3 langs het water, en 1 solitaire boom) zullen worden ingepast (afhankelijk van de kwaliteit van de bomen). De overige ruimte zal worden ingericht als gazon met rijk bloeiende heesterbeplanting. Gestreefd wordt naar een gevarieerde beplanting welke de biodiversiteit versterkt.

GROENZONE - PARKGEBIED

Het parkgebied wordt een ontmoetingsplek voor de aangrenzende woningen en de buurt. Aan de zuidzijde van het park komt een grote natuurspeelplek. De definitieve inrichting zal in de volgende fase van de planontwikkeling nader worden vormgegeven in nauw overleg met de gemeente.

GROENZONE - WINDAKKER AAN HOUTSINGEL

Het ontwerp van de nieuw aan te leggen windakker aan de zijde van de Houtsingel zal in overleg met de erfgoedcommissie nader worden vormgegeven.

Dit geldt ook voor de het beheer en onderhoud van de bestaande windakker centraal op het plangebied.



Groen langs ontsluitingsweg - Bomen: Acer platanoides "Grenoble"



Groen langs ontsluitingsweg - Onderbeplanting: Beukenhaag



Groenzone aan Biezen: Bloemrijke beplanting met bestaande bomen



Parkgebied: Sfeerbeeld - inrichting nader uit te werken in IP



ERFSCHIEDING

Erfscheidingsen dragen in grote mate bij aan een kwalitatief en verzorgd straatbeeld. Het uitgangspunt is en groene erfscheiding passend bij de gewenste dorpse en informele sfeer.

Een grote diversiteit aan schuttingen en afrasteringen is niet gewenst.

De volgende typen erfscheidingsen zijn te onderscheiden:

- Erfscheiding tuinen aan de voorzijde
- Erfscheiding zijtuinen aan de openbare ruimte
- Erfscheiding achtertuinen aan het water
- Erfscheiding zijtuinen aan het water

De grenzen tussen onderlinge percelen zijn niet beschreven.

NB: De overgang tussen tuin en water betreft niet in alle gevallen de erfgrans. Vanuit de eenduidigheid is hier toch gekozen voor de benaming erfscheiding

1 - ERFSCHIEDING - TUINEN AAN VOORZIJDE

De erfscheiding van de tuinen aan de voorzijde bestaat uit een lage groene haag:

- soort: beukenhaag (ook andere soorten toegestaan)
- hoogte: ca. 80cm

- 1 - Erfscheiding tuinen aan de voorzijde
- 2 - Erfscheiding zijtuinen aan de openbare ruimte
- 3 - Erfscheiding achtertuinen aan het water
- 4 - Erfscheiding zijtuinen aan het water

2 - ERFSCHIEDING-ZIJTUINEN AAN DE OPENBARE RUIMTE

De erfscheiding van de tuinen aan de zijtuinen bestaat uit een hoge groene haag:

- soort: beukenhaag (ook andere soorten toegestaan)
- hoogte: ca. 180cm (hoge haag start vanaf de denkbeeldige achtergevelrooilijn)

3 -ERFSCHIEDING - ACHTERTUINEN AAN HET WATER

De erfscheiding van de achtertuinen aan het water bestaat uit een (houten) oeverbeschoeiing in combinatie met een klein talud.

Hoge en lage beplanting is toegestaan. Gestreefd wordt naar een grote variatie tussen openheid en beslotenheid.

4 - ERFSCHIEDING - ZIJTUINEN AAN HET WATER

De erfscheiding van de zijtuinen aan het water bestaat uit een (houten) oeverbeschoeiing in combinatie met een klein talud.

Hoge en lage beplanting is toegestaan. Gestreefd wordt naar een grote variatie tussen openheid en beslotenheid.



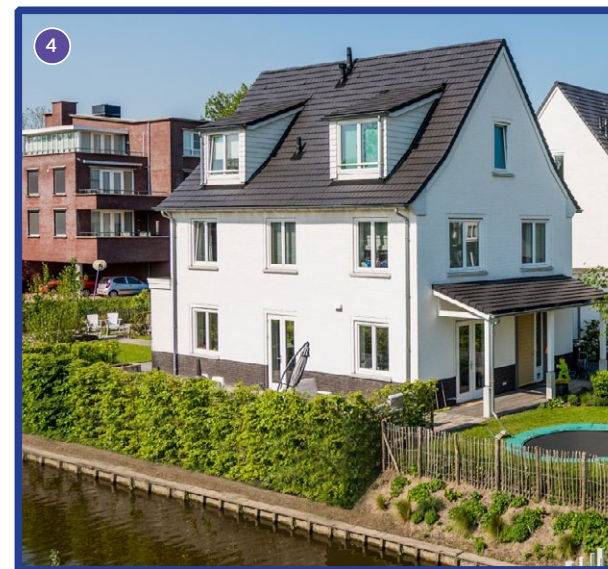
Erfscheiding voorzijde - lage haag 80cm



Erfscheiding achtertuinen aan het water - talud met lage oeverbeschoeiing



Erfscheiding zijtuinen aan openbare ruimte - hoge haag 180cm



Erfscheiding zijtuinen aan het water - talud met lage oeverbeschoeiing

