

An aerial photograph of a large flower nursery in Azalealaan. The image shows numerous long, straight rows of plants, likely azaleas, in various colors including green, yellow, and purple. The plants are arranged in a grid-like pattern, separated by narrow paths. In the foreground and middle ground, there are several residential houses with gabled roofs, surrounded by trees and greenery. The background shows more rows of plants extending towards the horizon.

Azalealaan

Beeldkwaliteitsplan

23 november 2020

colofon:

januari 2020
VolkerWessels Vastgoed
Van Egmond, Architecten
DS Landschap
Aveco de Bondt
WSP Infra

Inhoud

Inleiding	5	Openbare ruimte	43
De Ambities	5	Gemeenschappelijke tuinen & houtakkers	44
Locatie	7	Bomen	47
Welstandsnota Alphen aan de Rijn	9	Water en waterkanten	49
Stedenbouwkundig plan	10	Erfafscheidingen	51
Stedenbouwkundig ontwerp	11	Parkeren	53
Kaders hoofdopzet stedenbouw	12	Bruggen & duikers	55
Routing	13	Bruggen	56
Deelgebied 1 Tuinbouwschool	14	Spelen	61
Architectuur: inspiratie de voormalige tuinbouwschool	14	Verharding	63
Tuinbouwschool west	16	Profielen	64
Tuinbouwschool oost	16	Principe profiel 2	65
Typologie	17	Civieltechnische planopzet	70
Algemeen	18	referentiebeelden	70
Architectonische richtlijnen	18	Nutstracé	71
Stedenbouwkundige accenten	23	Riolering DWA	72
Deelgebied 2 Kwekersensemble	24	Afwatering HWA	73
Architectuur: kwekersschuurwoning	24	Openbare Verlichting	74
Architectuur: Kwekerswoning	26	Afvalinzameling	75
Architectuur: Kwekersschuurwoning	26	Bouw peilen	76
De collectieve tuin	29	Bouwverkeer	77
Stedenbouwkundige accenten	31	Tot slot	79
Deelgebied 3 De buurttuin	32	Kwaliteitsborging en toekomstbestendigheid	79
Landschappelijke inpassing	36	Nawoord	79
Landschappelijke structuur	36	Colofon	79
Landschappelijke hechting	36		
Principeprofielen	39		
Ecologische inpassing	40		
Landschappelijk kader	40		
Openbare ruimte	40		
Tuinen	40		
Woningen	40		
Zoogdieren	40		
Reptielen	41		
Amfibiën	41		
Insecten	41		



Inleiding

Door Van Egmond Totaal Architectuur is in opdracht van VolkerWessels Vastgoed een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat in dit beeldkwaliteitsplan zijn beslag krijgt. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de uitwerkingen van de bebouwing en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in regels en richtlijnen als onderdeel van het programma van eisen voor de uitwerking van de bebouwing. Tevens vormt het de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie Azalealaan.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied weer. Het dient als uitgangspunt voor de te realiseren woningen in het gebied. De uitgangspunten ten aanzien van de architectuur, de massa, detaillering, materiaal- en kleurgebruik worden hierbij geformuleerd. Dit BKP is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Alphen aan den Rijn.

De Ambities

Voor het project De Koopse Glorie, gesitueerd aan de Azalealaan in Boskoop, zijn er een drietal hoofdambities geformuleerd. Deze ambities vormen het kader waarbinnen dit beeldkwaliteitsplan is vormgegeven en welke de locatie onderscheidend maken. Deze ambities zijn:

1. Energie neutrale wijk

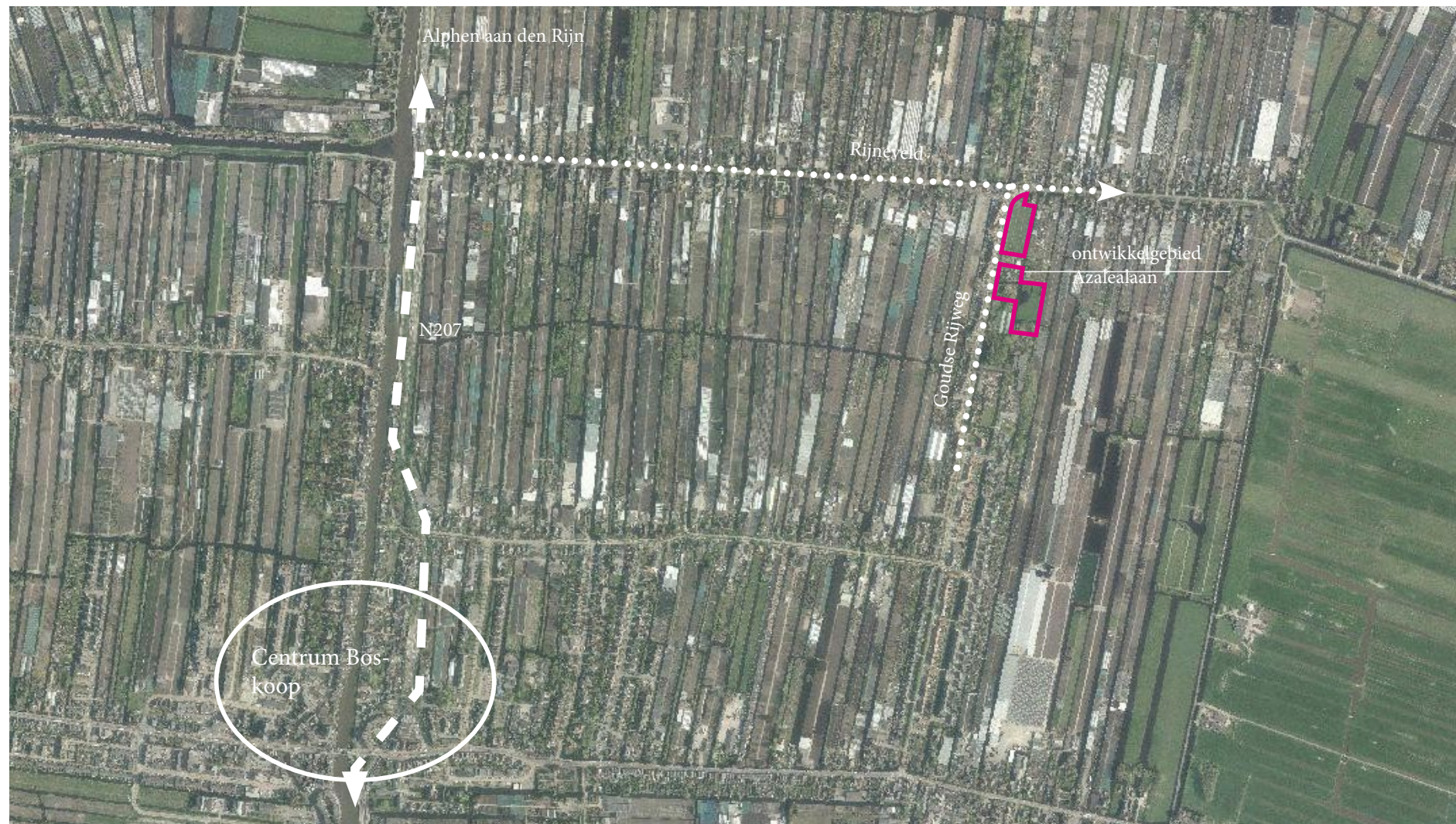
De woningen worden gasloos en minimaal energieneutraal. Met behulp van een warmtepomp en zonnepanelen wekt iedere woning haar eigen duurzame energie op. Ook voor elektrische mobiliteit wordt ruimte geboden op privéterrein en in openbaar parkeren.
(zie pag. 20 & 27.)

2. Aandacht voor de historie

De locatie van de Koopse Glorie is er een met een rijke historie. In de nieuwe wijkontwikkeling wordt er met een knipoog gerefereerd aan de locatie van de voormalige Boskoopse Tuinbouwschool, de rijke tuindersgeschiedenis en de karakteristieke architectuur van het gebied.
(zie pag. 14 e.v.)

3. Natuur inclusieve wijk

In de Koopse Glorie wordt er aandacht besteed aan de biodiversiteit en de inpassing van de ecologische en gebiedseigen structuren. Dat gebeurt onder meer door het zorgvuldig inpassen van de beplanting en het nemen van voldoende mitigerende maatregelen ten behoeve van het behoud van het rijke ecologische karakter.
(zie pag. 35)



ligging ontwikkelgebied Azalealaan

Locatie

Boskoop ligt tussen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen aan de rivier de Gouwe. Boskoop heeft nationaal en internationaal zijn naam en faam te danken aan de boomkwekerijen in de gemeente.

Boskoop heeft een karakteristiek landschap vanwege zijn veenbodem, de vele sloten, de boten, boomkwekerijen, draaibruggetjes, ophaalbruggen, houten schuurtjes.

De ontwikkellocatie aan de Azalealaan bevindt zich op de plaats van de oude Boskoopse Tuinbouwschool. De Azalealaan ligt midden tussen het kenmerkende tuinbouw landschap van Boskoop en is zeer goed te bereiken via de N207 en het Rijneveld. Voorzieningen zoals het centrum van Boskoop, een supermarkt en scholen zijn (zeer) nabijgelegen.



Locatie en omgevingsfoto's

Structuurkaarten uit de welstandsnota



Kwaliteitskaart



Niveaukaart



Gebiedenkaart



Structuurkaarten uit de welstandsnota

Welstandsnota Alphen aan de Rijn

Het doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied Koopse Glorie
Aan de hand van dit Beeldkwaliteitsplan wordt er een nieuwe paragraaf voor de welstandsnota geschreven. Deze wordt toegevoegd aan de vigerende nota en zal als toetsingskader voor welstand dienen. u kunt hierbij denken aan de kaders zoals aangeven bij de deelgebieden 1,2 en 3 op pagina 18 t/m 29

Structurenkaart
De getoonde structuurkaarten op pagina 8 zijn opgesteld op basis van de huidige welstandsnota. De kaarten geven de hoofdlijnen van deze welstandsnota weer. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden bij het schrijven van de nieuwe welstandsparagraaf voor de Koopse Glorie.

Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig ontwerp

Karakteristiek voor Boskoop is het slagenlandschap; de verkaveling van het land in smalle kavels met daartussen sloten. Deze herkenbare structuur kenmerkt ook de omgeving van de Azalealaan. De stedenbouwkundige opzet van het gebied sluit aan bij het bestaande slagenlandschap. De groene en blauwe dragers, de sloten en weilanden, vormen de dragers voor de stedenbouw en architectuur.

Het ontwikkelgebied Azalealaan wordt een natuur-inclusieve wijk bestaande uit verschillende eilanden. De windakkers, een wandelroute door het gebied en voldoende speelmogelijkheden karakteriseren het openbare gebied. De 'eilanden' zijn bereikbaar via bruggetjes, een element wat typisch is voor de omgeving van Boskoop. Met de ruime verkaveling wordt de groene kracht nog eens benadrukt.

Het gebied is verdeeld in 3 deelgebieden:

1. Tuinbouwschool
2. Kwekersensemble
3. Buurttuin

Het deelgebied de Tuinbouwschool bestaat uit een deel rijwoningen aan de Goudse Rijkweg en een deel tweekappers en villa's in de architectuurstijl van de voormalige tuinbouwschool. Hiermee wordt er aandacht geschonken aan de historie van de plek.

Het Kwekersensemble is onderdeel van de lintbebouwing langs de Rijnveld en bestaat uit een woonhuis met daar achter loodswoningen. Tussen deze woningen en de Goudse Rijkweg is er ruimte voor parkeren.

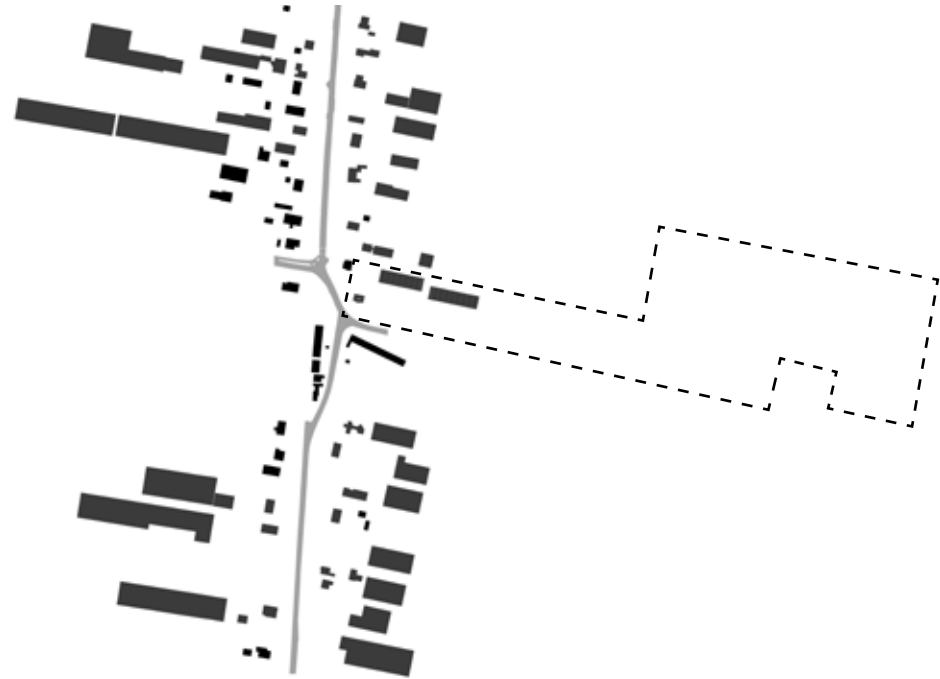
De Buurttuin is een openbaar groen gebied waar bewoners kunnen recreëren. Er is ruimte voor natuurlijke speelplekken, een moestuin en een buurtschuur voor ontmoeting en activiteiten. De specifieke invulling van het eiland wordt in samenwerking met de bewoners vastgesteld.

In dit en volgende hoofdstukken wordt het stedenbouwkundig plan verder toegelicht aan de hand van een analyse van de omgevingen en de verschillende thema's zoals routing, accenten, hoofdvolumes en erfafscheidingen.



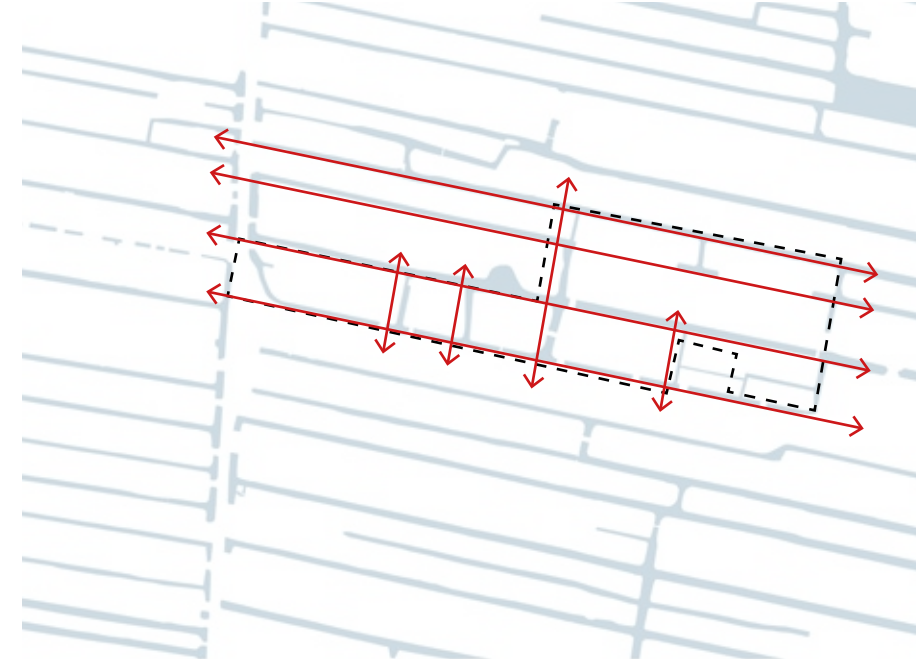
situatie

Kaders hoofdopzet stedenbouw



Lintbebouwing

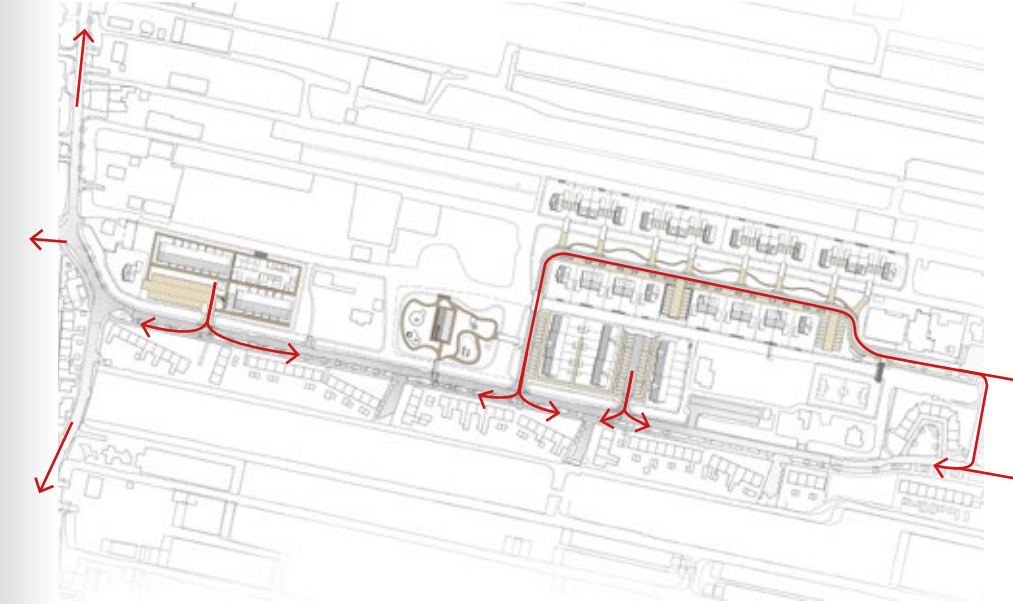
Het Rijnveld toont zich als stedenbouwkundig lint met typische lintbebouwing. Deze bestaat veelal uit een woning nabij het lint met daarachter een groter volume van een schuur of kas. De Goudse Rijkweg heeft een eenzijdige lintbebouwing met rijwoningen.



Slagenlandschap

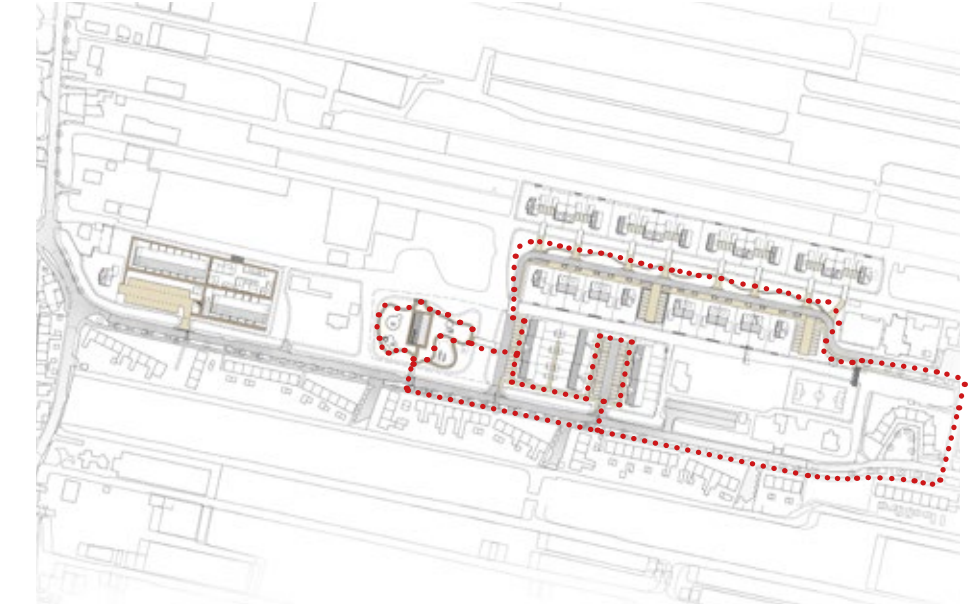
Karakteristiek voor Boskoop is het slagenlandschap. Deze herkenbare structuur kenmerkt ook de omgeving van de Azalealaan. De stedenbouwkundige opzet van het gebied sluit hierbij aan waarbij er doorzichten en lange zichtlijnen langs sloten ontstaan.

Routing



Hoofdontsluiting

Het gebied wordt ontsloten door de Goudse Rijkweg en wordt aangesloten op de huidige Azalealaan.



..... langzaamverkeersroute

Wandelen

In het plan zijn meerdere wandelpaden opgenomen die de verschillende plandelen en de directe omgeving verbinden.

Deelgebied 1 Tuinbouwschool

In dit hoofdstuk wordt deelgebied 1 verder toegelicht en worden de kaders gesteld voor de hoofdvolumes, accenten en het architectonische beeld. Deze kaders bestaan uit verplichte elementen en elementen optioneel kunnen worden toegepast daarmee wordt de kwaliteit en rijkheid van de detaillering gewaarborgd.

Deelgebied 1 is onder te verdelen in Tuinbouwschool oost en Tuinbouwschool west. Het westelijke deelgebied heeft een grovere korrelgrootte terwijl deelgebied oost een fijnere korrel bevat.

Beide gebieden worden in dezelfde stijl uitgevoerd. Tuinbouwschool west vormt een overgangsgebied tussen de eenvoudige woningen aan de Goudse Rijweg en de rijker geornamenteerde woningen in het oostelijke deel.

Architectuur: inspiratie de voormalige tuinbouwschool

De architectuurstijl die wordt toegepast refereert aan de stijl van de Boskoopse Tuinbouwschool. Deze komt overeen met de stijl die aan het eind van de 19e eeuw opkwam: fin de siècle. De stijl kenmerkt zich door de rijke versiering, ruime dakoverstekken, chique serres, veranda's, loggia's en balkons. Verder werden de woningen gekenmerkt door kappen met gedecoreerde dakoverstekken, nokken en goten. Door de industrialisatie in die tijd konden ornamenten voor woningen makkelijker en sneller worden gefabriceerd. Hierdoor werden veel villa's en buitenhuizen ontworpen in deze stijl.

In de Koopse Glorie zullen verschillende elementen van deze stijl worden toegepast. Zo ontstaat een sfeer van luxe en romantisch buiten wonen. Hiermee geven we invulling aan de ambitie van het centraal stellen van de rijke historie van de plek en haar omgeving.

De woningen in deelgebied 1, de Tuinbouwschool en het woonhuis van het kwekersensemble moeten in de stijl fin de siècle worden ontworpen. Zo ontstaat er een eenduidig en rijk architectuurbeeld in de wijk.

Op de volgende pagina's worden de verschillende architectuurthema's omschreven en toegelicht.

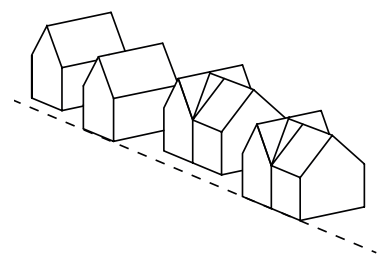
De voorgestelde punten zijn het kader waaraan de woningen te allen tijde moeten voldoen ze mogen altijd rijker worden gedetailleerd.



De oude tuinbouwschool aan het Reijerskoop is in de jaren 70 gesloopt.

Referentiebeelden architectuur





Tuinbouwschool west

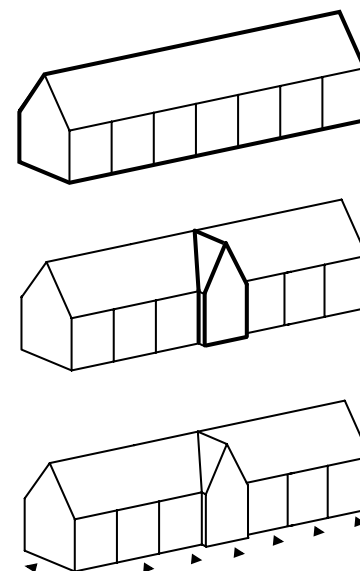
Tuinbouwschool west wordt gekenmerkt door de loodrechte oriëntatie van de woningen op de Goudse Rijweg. Dit gebied vormt architectonisch een overgang tussen de eenvoudige bebouwing aan de Goudse Rijweg en het rijk gedetailleerde oostelijke deel van de Tuinbouwschool.

Tuinbouwschool oost

De woningen staan aan het verlengde van de Azalealaan. Deze straat is groen uitgevoerd met een wandelpad erlangs. De woonblokken hebben een voortuin van minimaal 2m. en verspringen ten opzichte van elkaar maximaal 1m.

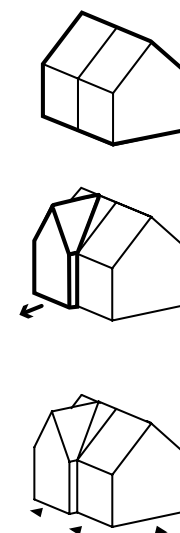
Typologie

Minimale eisen voor het bouwvolume



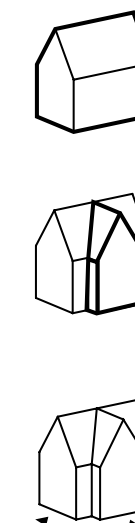
Rijwoningen

- hoogte: max 2 lagen en een kap
- rijen van max. 8 woningen
- minimaal 1 dwarskappen per rij woningen
- voor- of zijentree bij de hoekwoning richting de Goudse Rijweg
- Accent aan de Goudse Rijweg zijde door bijv. erker, entree, dakkapel
-



Twee-onder-één-kap

- hoogte: max 2 lagen en een kap
- 1 kap evenwijdig aan de weg
- bij voorkeur 1 dwarskap toepassen
- voor- of zijentree



Villa

- hoogte: max 2 lagen en een kap
- enkelvoudige of samengestelde kap
- voor- of zijentree

Algemeen

De volgende architectonische richtlijnen zijn gebaseerd op de principes van fin de siècle stijl. Het bevat een selectie van architectonische principes die samen de eenheid binnen het gebied waarborgen. Zo ontstaat er een herkenbare wijk met een eigen karakter passend binnen de dorpse stijl in Boskoop.

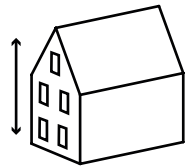
Met de omschreven basisrichtlijnen heeft de architect genoeg middelen om een ontwerp te maken. Deze richtlijnen zullen ook terug komen in de welstandsnota zodat ze hiermee ook een toetsingskader voor de welstand vormen

Binnen de thema's wordt er onderscheid gemaakt tussen het Tuinbouwschool west (W) en Tuinbouwschool oost (O). Deze symbolen geven aan wat er minimaal gevraagd wordt

Deelgebied west wordt minder rijk geornamenteerd dan deelgebied oost. Zo vormt west een overgang van de eenvoudig gedetailleerde woningen aan de Goudse Rijkweg naar de rijk detaillering in het oostelijke deelgebied.

Bij beide gebieden is de inpassing in de ecologische structuur van de Koopse glorie erg belangrijk. Daarom worden er in de gevel en het dak op aangewezen locaties nestkasten voor vogels en vleermuizen opgenomen. Dit gebeurt in samenspraak met de architect, de ecooloog en de landschapsarchitect.

Architectonische richtlijnen



Verticaliteit

- De gevels hebben een verticaal karakter. (W & O)
- Gevelopeningen ondersteunen de verticaliteit. De ramen staan in een regelmatig ritme verdeeld over de gevel. De kozijnverdeling kan ook meewerken in de verticale beleving van de gevel. (W & O)
- Er is herhaling in de gevels bij aaneengeschaalde woningen. (W)



Raam en deur openingen

- De raam- en deuropeningen zijn voorzien van rijke detaillering. (W & O)
- Dit kan door siermetselwerk, sluitstenen, hanenkam of omkadering. (W & O)
- De entree is duidelijk gemarkeerd bijvoorbeeld door een luifel. (O)



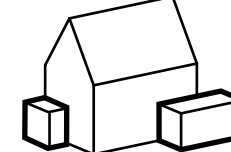
Ornamentering

- De detaillering van de aanwezige dakranden en andere houten elementen van bijvoorbeeld erkers en veranda's moet met veel detail worden gedetailleerd (W & O)
- De nok is voorzien van windveren en/of een makelaar. (W)
- De nok is voorzien van windveren, een makelaar en een houten sierelement. (O)



Siermetselwerk

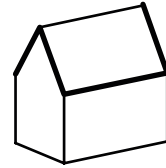
- Siermetselwerk is belangrijk onderdeel van de architectuurstijl. In alle gevels dient dit te worden toegepast. (W & O)
- Er wordt gebruik gemaakt van spekbanden en/of rollagen. (W)
- Er wordt gebruik gemaakt van spekbanden, rollagen kleurvariatie in metselwerk en/of geverfde bakstenen. (O)



Uitbreidingen

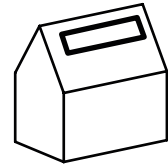
- Aangebouwde bergingen, garages en andere uitbreidingen zoals uitbouwen en erkers zijn uitgevoerd in 1 laag zonder kap en ondergeschikt aan het hoofdvolume. Ze zijn in stijl, kleur en materialen afgestemd op het hoofdvolume. (W & O)





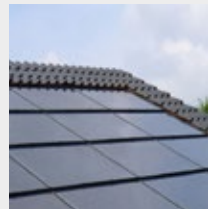
Dakoverstekken

- De dakoverstekken zijn minimaal 400mm en alzijdig en gedecoreerd. (O)
- De dakoverstekken minimaal 400mm en aan de voorzijde gedecoreerd (W)
- De goot is een hanggoot, bakgoot of blokgoet. (W & O)



Dak

- Pv-panelen worden geïntegreerd in het dak.
- dakpannen worden uitgevoerd in keramische golvende pan. (W & O)
- Het merendeel van de daken is antraciet van kleur. (W & O)
- Daar waar mogelijk worden nestkasten opgenomen in het dak (W & O)



Kleur en materialen

- Er is een variatie aan kleurgebruik tussen de verschillende woonblokken om zo een afwisselend straatbeeld te creëren. (W & O)
- Binnen een rij met woningen wordt er gevarieerd in kleur. (W)

Opgaand metselwerk

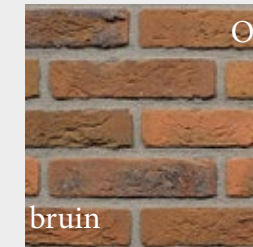
- Warme tinten metselwerk vormen de basis van de gevels. (W & O)
- Het keimwerk kan voor max 25% van de woningen worden gebruikt. (O)
- De plint heeft een contrasterende kleur ten opzichte van het opgaand werk. (W & O)
- Daar waar mogelijk worden nestkasten opgenomen in de gevels

Houtwerk

- Het houtwerk wordt uitgevoerd in lichte basis tinten met mogelijk de draaiende delen donkerder uitgevoerd. (W & O)

Daken

- De daken worden voorzien van keramische dakpan, bij voorkeur golvend klassiek. (W & O)
- Het merendeel van de daken is antraciet van kleur. (W & O)
- Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak. (W & O)
- Daar waar mogelijk worden nestkasten opgenomen in het dak.

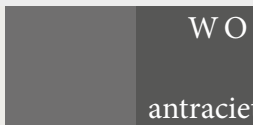
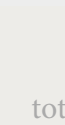
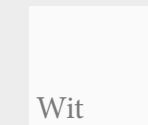


opgaand werk



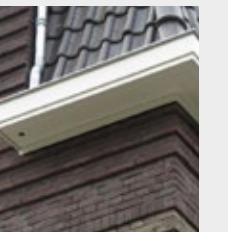
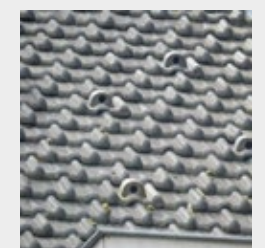
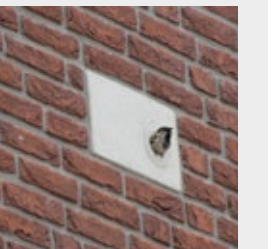
daken

plint



kozijnen en houtaccenten

natuurinclusieve materialen



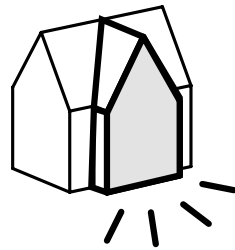
Accenten deelgebied 1



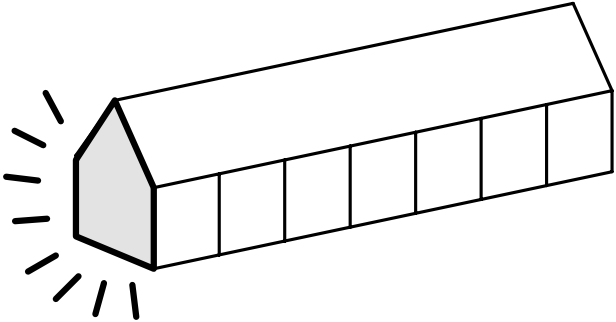
Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige accenten

De stedenbouwkundig opzet van het plangebied voegt zich in het landschap. Vanaf de zijde van de kwekerijen staan de woningen nauwelijks opvallend verscholen achter de elzenakkers. Vanaf de openbare wegen is er een beter zicht op de woningen. Maar ook hier staan ze niet prominent aan de weg. Op enkele belangrijke stedenbouwkundige posities in de deelgebieden tuinbouwschool oost en west moet een accent worden gerealiseerd. Zoals bijv. langs de Goudse Rijkweg worden accenten in de zijgevels van de rijwoningen gemaakt, te denken valt aan gevelopeningen, een erker, dakkapel, zijuitbouw of de entree van de woning.



1. accenten op kenmerkende hoeken vrijstaande woningen



2. aandacht geven aan zijgevels rijwoningen Goudse Rijkwegzijde

Deelgebied 2 Kwekersensemble

Het kwekersensemble bestaat uit een vrijstaande hoofdhuis (fijne korrel) met twee achterliggende kwekersschuren (grote korrel). Dit ensemble is onderdeel van de lintbebouwing aan het Rijnveld. Deze lintbebouwing wordt gekenmerkt door een vrijstaand woonhuis met daarachter een of meerdere grote kwekersschuren (zie pag. 12). Het woonhuis staat apart georiënteerd op het Rijnveld en heeft een royale rondom liggende tuin.

Het gebied aan de achterzijde van de kwekersschuurwoningen is collectief te gebruiken door de bewoners.



Architectuur: kwekersschuurwoning

De Kwekersschuurwoning heeft een duidelijke strakke vorm van 1.5 laag met een grote kap, met een nok- en goothoogte van respectievelijk 8.5 en 5.5 meter. De kwekersschuurwoning wordt gekenmerkt door een eigentijds karakter zodat deze aansluit bij de uitstraling van de overige kwekersschuren aan het Rijnveld. De detaillering is eenvoudig en rustig en duidelijk anders dan de kwekerswoning om zo een onderscheid te krijgen tussen de bebouwing. De gevelopeningen worden dynamisch over de gevel en het dak verdeeld. Beide volumes worden hetzelfde uitgevoerd.



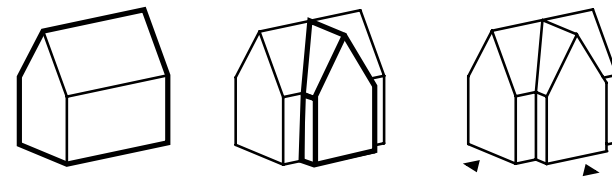
Architectuur: Kwekerswoning

De kwekerswoning is georiënteerd richting het Rijnveld en heeft een stedenbouwkundig accent richting de Goudse Rijweg.

De Kwekerswoning wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen voor deelgebied 1 Tuinbouwschool oost (zie pag 14 t/m 23). de woningen aan het Rijnveld zijn veelal uitgevoerd in de Boskoopse stijl en de Kwekerwoning moet hierbij aansluiten.

Kwekerswoning

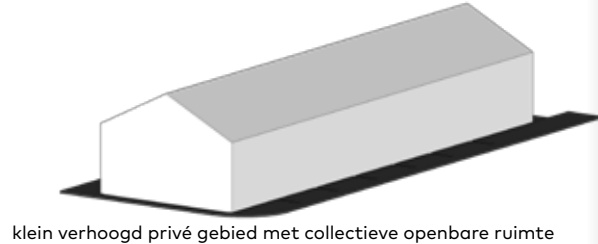
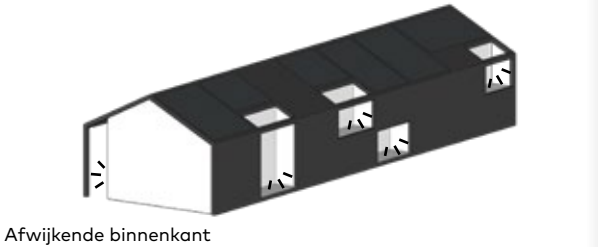
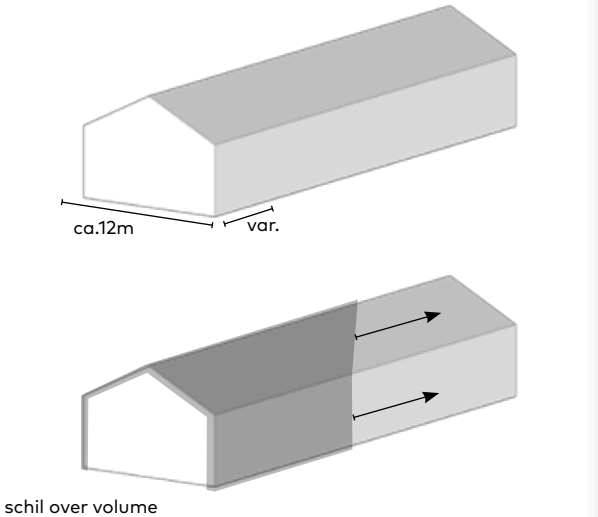
- hoogte: max 2 lagen en een kap
- samengestelde kap
- voor of zijentree
- architectuur volgens Tuinbouwschool oost



Opbouw van de Kwekerswoning

Architectuur: Kwekersschuurwoning

- De hoofdvorm is gebaseerd op de nabij gelegen kwekersschuren, ca. 1,5 laag met een grote kap.
- Aanbouwen, erkers binnen het kader. van het hoofdvolume en ondergeschikt uitgevoerd
- dakramen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- bergingen worden opgenomen in het volume
- max. hoogte 8,5 m
- Beide volumes zijn hetzelfde vormgegeven.
- Het hoofdvolume is gebaseerd op een woningdiepte van ca. 12m. waarbinnen verschillende woningdieptes gerealiseerd kunnen worden.
- Binnen het hoofdvolume kunnen ondergeschikte elementen zoals balkons, veranda's etc worden gemaakt, met afmetingen van maximaal 2 m. Hierdoor ontstaat een diversiteit in woningoppervlaktes en in de architectuur van de gevel.



Openingen



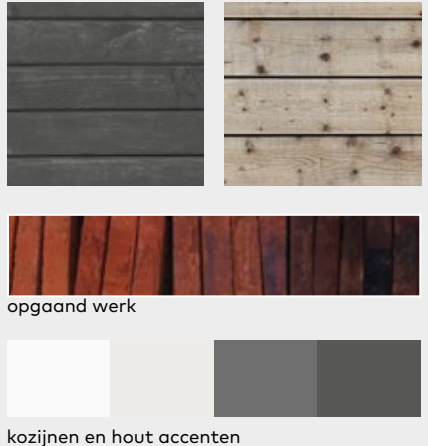
- De gevelopeningen worden dynamisch over de gevel en het dak verdeeld.
- Uitsnedes in het hoofdvolume zoals entrees, balkons en veranda's zijn ondergeschikte onderdelen aan de hoofdvorm.



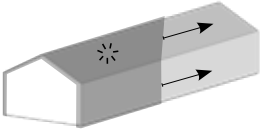
Kleur en materialen



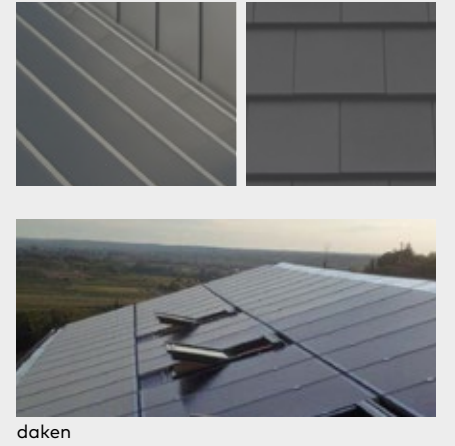
- Deze schuurwoningen worden modern en eigentijds vormgegeven.
- Als materialisering is baksteen, hout, zink of keramische vlakke pannen mogelijk.
- Het uitgangspunt is één uniform gematerialiseerd hoofdvolume met sparingen met een afwijkende materialisatie. Op deze manier lijkt het hoofdvolume een schil te hebben.



Dak



- Het dak van de schuur is bedekt met keramische vlakke pannen of zink.
- Pv-panelen worden geïntegreerd in het dakvlak d.m.v. indakssysteem of het gehele dak uitvoeren met Pv-panelen.
- Het is mogelijk om het dak te laten doorlopen in de gevel.
- dakramen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume



Natuurinclusief



- In de gevels en of dak worden voorzieningen opgenomen voor bijvoorbeeld vleermuizen, mussen of de gierzwaluw.



Collectieve tuin



De collectieve tuin

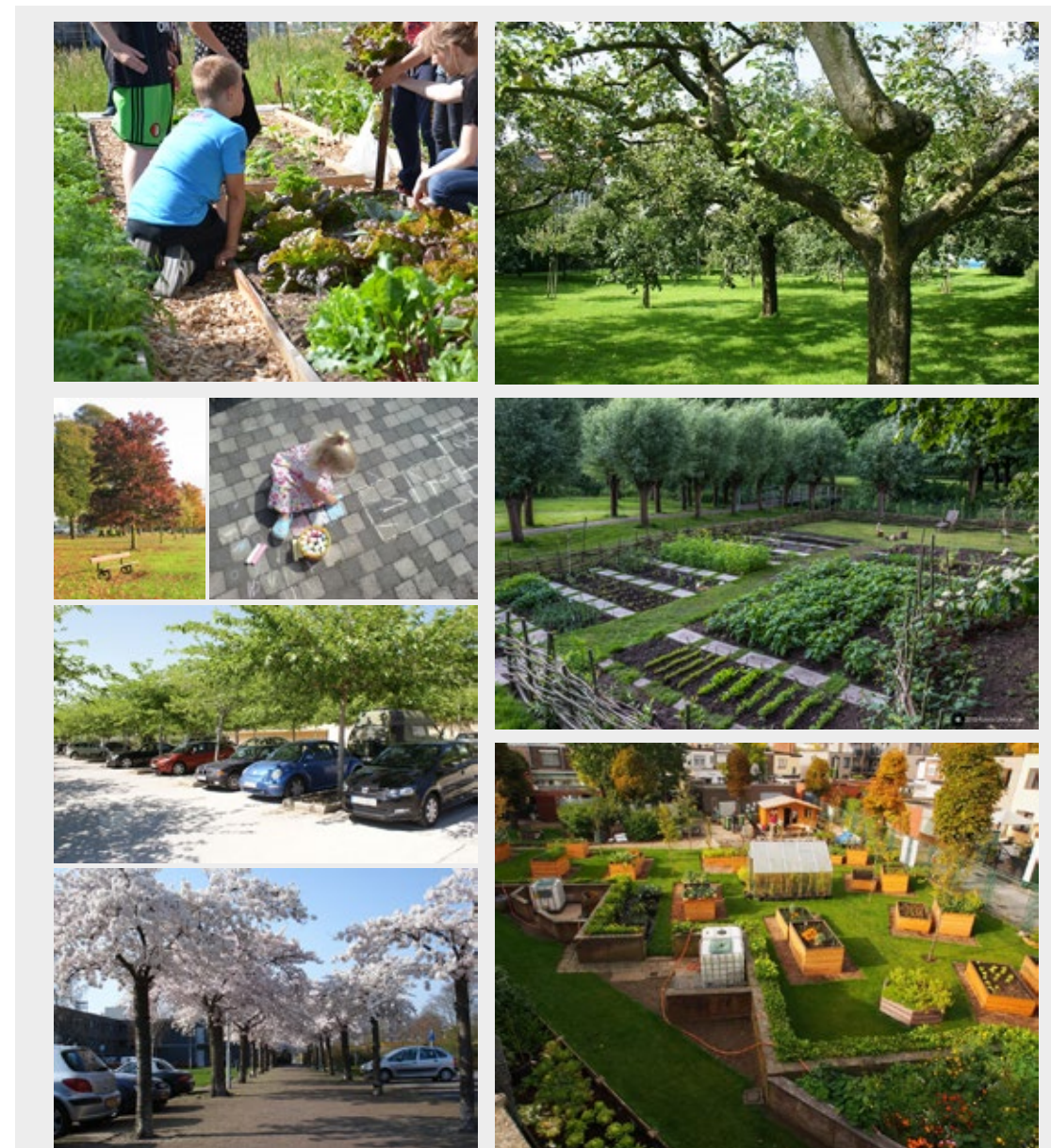
Het Kwekersensemble heeft een collectieve tuin welke zicht rond de kwekersschuren zich bevindt. de kwekerswoning heeft een eigen privé tuin.

De collectieve tuin zal door de bewoners zelf worden ingericht als erf van een kwekersbedrijf. Dit houdt in dat er een aantal dingen aanwezig zijn:

- minmaal 25 parkeerplaatsen
- urban farmind plaatsen
- bomen die als moer gebruikt kunnen worden

Het parkeren gebeurt aan de zijde van de Goudse Rijkweg en het overige openbare gebied is autovrij. de parkeerplaatsen kunnen overdag als speelplaats voor de kinderen worden gebruikt.

De woningen hebben een kleine privé tuin welke verhoogt licht t.v.o. het maaiveld. Hiermee wordt de scheiding privé en openbaar gerealiseerd.



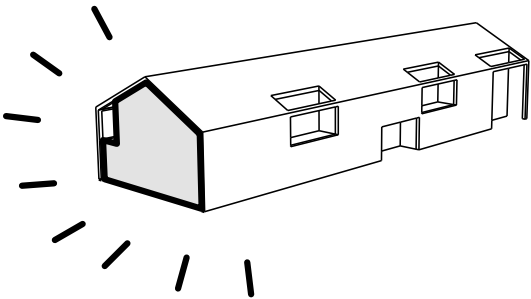
Accenten deelgebied 2



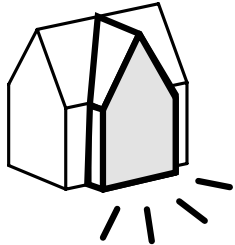
Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige accenten

De stedenbouwkundig opzet van het plangebied voegt zich in het landschap. Vanaf de zijde van de kwekerijen staan de woningen nauwelijks opvallend verscholen achter de elzenakkers. Vanaf de openbare wegen is er een beter zicht op de woningen. Maar ook hier staan ze niet prominent aan de weg. Op een enkele belangrijke stedenbouwkundige positie, zoals bijv. op de hoek van het Rijnveld worden accenten in de bebouwing geplaatst, zoals extra gevelopeningen, een erker, puntgevel of zijuitbouw.



1. accenten kopgevel schuurwoning



2. accenten op kenmerkende hoeken vrijstaande woningen



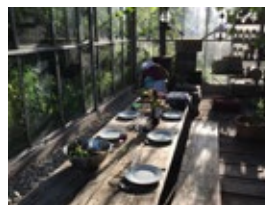
Deelgebied 3 De buurttuin

De specifieke invulling van de buurttuin zal in samenwerking met de buurtbewoners worden opgezet en uitgevoerd. De buurt kan de buurttuin gebruiken om te recreëren. Centraal in de buurttuin staat de buurtschuur of buurtkas. Gedacht wordt aan een moestuin, een snijbloementuin, natuurlijke speelplekken en een steiger. Een idee is om hier ook een moerhoek te maken voor Magnolia. Dit wordt een plek waar volwassen exemplaren van diverse soorten Magnolia als moerplant kunnen staan. Dit gebruik verwijst naar de boomkwekerijen in de buurt en de tuinbouwschool.

De buurttuin is ook een plek voor duurzame initiatieven zoals het collectief opwekken van stroom met behulp van landschapvriendelijke turbines of zonnepanelen. De benodigde transformator voor het plan zal in de buurttuin worden gepositioneerd.

In overleg met de bestaande en nieuwe buurtbewoners zal de Buurttuin worden ingericht. Dit zal gebeuren door middel van bijeenkomsten en overleggen met de bewoners. De ontwikkelaar zal na vaststelling van het plan het eiland aanleggen, waarbij gedacht kan worden aan:

- padenstructuur
- Bruggen
- Buurtschuur
- Groenvakken voor tuinieren
- Moerhoek





Landschappelijke inpassing

Landschappelijke structuur

Het ontwikkelgebied Koopse Glorie ligt te midden van Boskoopse boomkwekerijen. De landschappelijke structuur wordt bepaald door het aanwezige noord-zuid gerichte slotenpatroon, de langgerekte percelen met kwekerijen en de houtakkers* als windbrekers. Dit is de landschapsstructuur waarbinnen de woningen van Koopse Glorie worden geplaatst. De nieuwe woonwijk voegt zich naar de bestaande structuur van het landschap.

* Een houtakker is in zijn oervorm een met hakhout begroeide smal kavel, omgeven door sloten. De beplanting is inheems met als belangrijkste soorten els, es, wilg en berk.

De landschappelijke structuur wordt ruimtelijk beleefbaar door de houtakkers. Nieuw aan te planten houtakkers versterken de structuur. In Koopse Glorie worden houtakkers op twee manieren toegepast. Beiden kenmerken zich doordat ze altijd langs een sloot liggen en hier de windbrekende functie te vervullen.

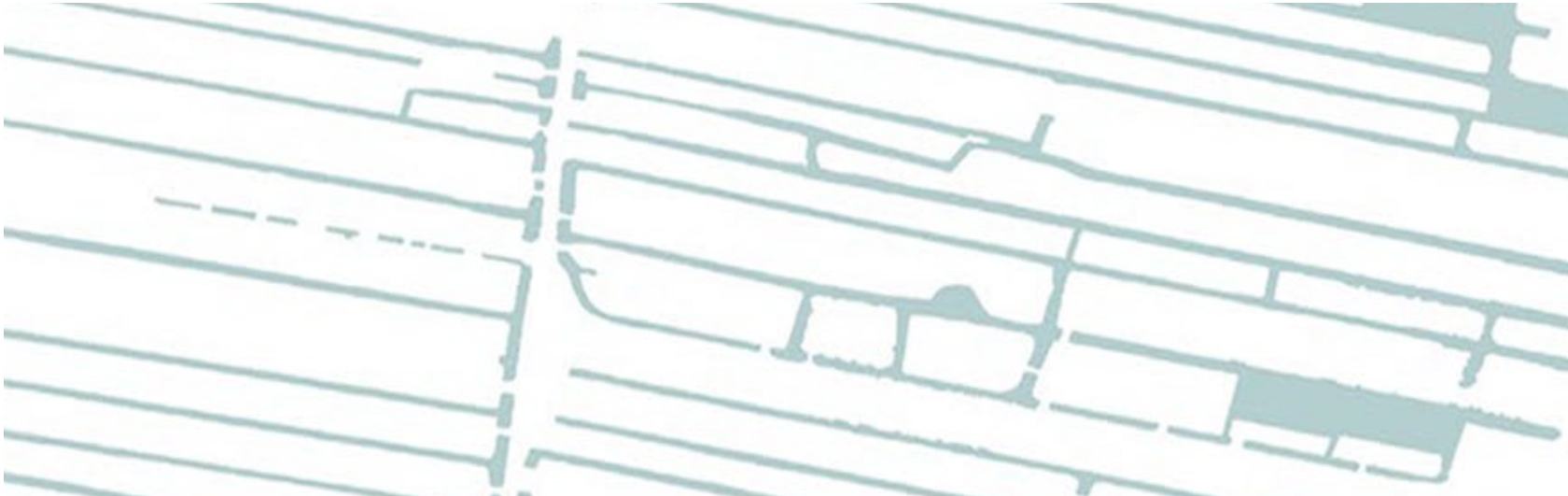
De sloten blijven open watergangen die het landschap verbinden met het wonen. Tussen de houtakkers ontstaan landschapskamers die een invulling krijgen met afwisselend openbare ruimte en woningen met tuinen. De aanplant van de houtakkers wordt gedaan met meerstammige planten in een grotere maat waardoor ze niet direct gesnoeid hoeven te worden en ook de tijd krijgen zich goed te wortelen in de slappe grond. Op deze manier zorgen de houtakkers ook voor een natuurlijke beschoeiing langs het water.

Landschappelijke hechting

Koopse Glorie hecht zich langs de bestaande wegen in het stedelijke weefsel van Boskoop Oost.

Op de kavel langs de Goudse Rijweg wordt de lijn met knotbomen uitgebreid tot een afgeleide van een houtakker. De Goudse Rijweg krijgt daardoor een Boskoops landschapskarakter met verder aan één zijde van de weg de al bestaande straatbomen en aan de zijde van Koopse Glorie een grasberm.

De verlengde Azalealaan is de centrale as van Koopse Glorie. Het profiel van de bestaande Azalealaan, met aan weerszijden woningen en aan één zijde straatbomen met langsparkeren, wordt in de verlengde Azalealaan voortgezet.



Bestaande sloten patroon



Nieuwe houtakker patroon ingepast in de bestaande structuur



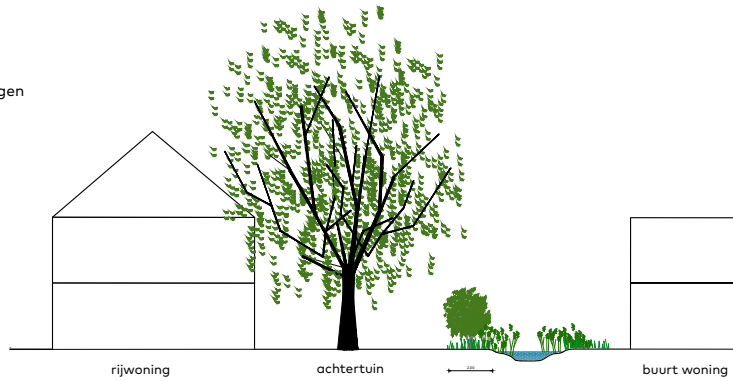
Principeprofielen

De hieronder staande principeprofielen vertellen iets over hoe de landschappelijke uitgangspunten in Koopse Glorie zijn verwerkt.

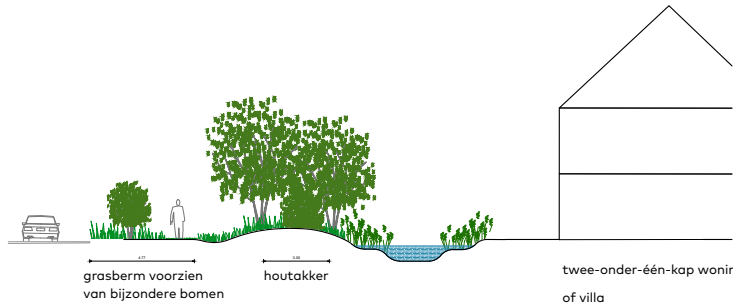
1. Tussen de zij- en achtertuinen van de woningen ligt een smalle sloot. Aan weerskanten van deze sloot ligt een zachte oever met beschoeiing op de waterlijn en oeverbeplanting.

2. Langs de Verlengde Azalealaan ligt een grasstrook met bijzondere bomen die herinneren aan de Tuinbouwschool. De houtakker ligt hier naast een wandelpad en een sloot met een zachte oever met beschoeiing en oeverbeplanting.

profiel 1.
achtertuintuinen

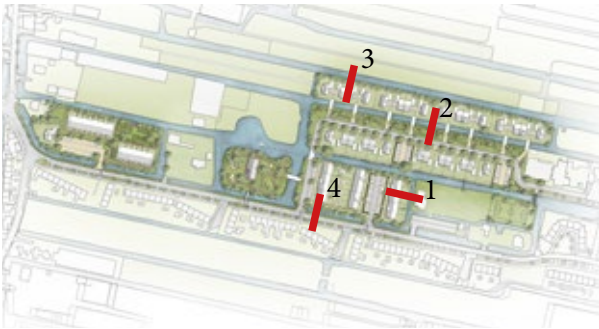


profiel 2.
verlengde Azalealaan

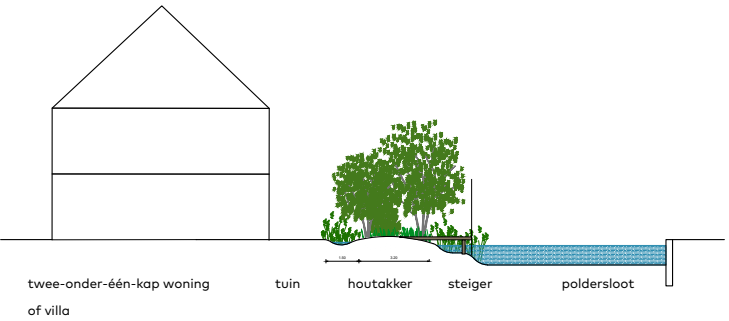


3. De houtakker aan de achterzijde van de tuin bij de villa's en twee-onder-één-kapwoningen zorgt voor afscherming tussen de kwekerijen en de nieuwe woningen. De natuurlijke afscherming van de tuin door de houtakker maakt dat de tuin toch ook onderdeel van het landschap wordt.

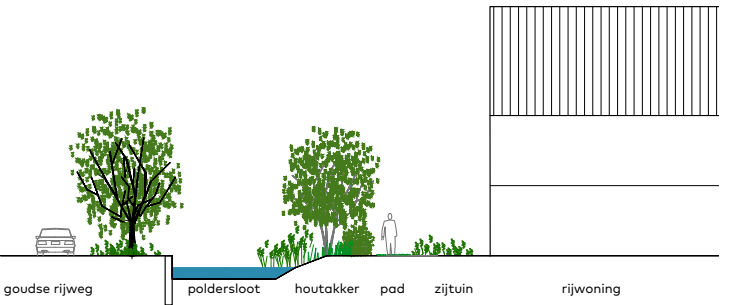
4. Profiel Goudse Rijweg
Langs de Goudse Rijweg ligt een berm die overloopt in een slootoever met harde beschoeiing. Aan de kant van Koopse Glorie ligt langs de sloot een strook beplanting met hakhout. Dit hakhout bestaat voor een deel uit aanwezige struiken. De oever heeft hier een beschoeiing onder water.



profiel 3.
villa's en tweekappers



profiel 4.
villa's en tweekappers



Ecologische inpassing

Koopse Glorie wordt natuurinclusief, er worden verschillende maatregelen getroffen om ook ruimte te geven aan planten en dieren. Zowel buiten als in en rond de woningen maken we plekken waar dieren kunnen schuilen en nestelen. Wij sluiten daarmee graag aan op de hoge ambities van de gemeente Alphen aan den Rijn als verwoord in het Actieprogramma Duurzaam Wonen, Klimaatadaptatie & Green.

Landschappelijk kader

De houtakkers geven het landschap van Koopse Glorie structuur en zijn voor inheemse planten en dieren van groot belang als vestigingsplek, migratieroute en plek waar ze voedsel kunnen vinden. De toegepaste beplanting sluit goed aan op de behoeftes van deze inheemse diersoorten. De akkers zijn de ideale verbinding met de rest van het Boskoopse landschap, ze bieden schuilgelegenheid, rust en voedsel in overvloed. Doordat ze altijd langs water voorkomen zijn ze belangrijke voor de natuurlijke overgang van een natte naar een droge habitat. Alle sloten hebben een zachte oever die voorzien is van een beschoeïing net op de waterlijn en, als de ruimte voor het profiel dat toelaat, een plasberm begroeid met riet heeft.

Openbare ruimte

In de Openbare Ruimte geeft Koopse Glorie zo veel mogelijk ruimte aan de natuur en natuurlijke processen. Regenwater wordt opgevangen in de bermen en wordt oppervlakkig afgevoerd naar het oppervlaktewater. Door toepassing van een iets lager maaiveld ter plaatse van de berm wordt water vanaf de weg vertraagd afgevoerd naar de sloot. Hiermee wordt wateroverlast beperkt en water van de wegen voorgezuiverd.

De beplanting in het openbaar gebied is afgestemd op de wensen van mens en dier. Er worden keuzes gemaakt die niet alleen functioneel en mooi zijn maar ook van meerwaarde zijn voor de flora en fauna. De gekozen planten zijn hier weliswaar niet inheems maar hebben door een rijke bloei en vruchtdracht veel nectar, stuifmeel en vruchten te bieden, belangrijk als voedsel voor vogels en insecten. In Boskoop is er specifiek veel aandacht voor de bij. Aanleg van bloemrijke bermen wordt door de gemeente Alphen aan den Rijn gestimuleerd. De inrichting van het openbaar groen biedt ook dieren op veel plekken een veilige rust-slaap en fourageerplek. Bij de keuze van planten wordt rekening gehouden met ziektegevoeligheid. Er worden geen planten gekozen die vatbaar zijn voor ziektes of ernstige aantasting door vraat.

Tuinen

Om de nieuwe tuineigenaren te helpen met de inrichting van een natuurinclusieve tuin wordt een lijst met te gebruiken beplanting opgesteld en ter inspiratie aan de nieuwe bewoners gegeven.

De inrichting van de tuinen wordt uiteraard grotendeels aan de bewoners overgelaten maar er worden wel Koopse Glorie adviezen gegeven voor de oppervlakte bestrating per tuin.

Woningen

Ook de woningen worden natuurinclusief. We bouwen voor mensen én voor dieren. Op geschikte plekken in de gevel en onder de daken kunnen nestkasten voor vogels en vleermuizen worden opgenomen in de architectuur. In samenspraak met de architect wordt een advies opgesteld voor de te gebruiken nestkasten en de juiste locatie waar ze moeten worden ingebouwd.

Zoogdieren

Bij de zoogdieren gaan we ons inspannen voor behoud van vleermuizen en egels. Met betrekking tot egels is het van belang dat het mogelijk is dat ze in en uit het water kunnen komen. Verder laten we op verschillende plekken verzameld blad liggen zodat ze een geschikte winterslaapplaats kunnen vinden. Voor vleermuizen maken we in of rond de nieuwe woningen kasten voor zowel kraamkolonies als solitaire dieren. De inrichting van de tuinen en

de nabijheid van water maken dit gebied sowieso geschikt als foerageergebied vanwege de vele watergebonden insecten. Bij het verlichtingsplan van de Koopse Glorie, dat conform de RVOL en DALI wordt opgesteld, zal er rekening worden gehouden met vleermuizen.

Vogels

Voor zangvogels is Koopse Glorie ideaal door de combinatie van de houtakkers met veel schuil-, voedsel- en nestelgelegenheid. Gierzwaluwen en huiszwaluwen vinden nestkasten in en op de gevels en onder de daken van de woningen. Voor deze insectenetende vogels is er ruim voldoende voedsel voorradig



Reptielen

De ringslang komt al in het gebied voor en het is de bedoeling dat de ringslang ook in de nieuwe situatie zich thuis voelt. Op een aantal plaatsen worden in overleg met het beheer van de gemeente speciale broedhopen aangelegd waar het vrouwtje haar eieren kan afzetten die dan door de natuurlijke broeiwarmte worden uitgebroed.

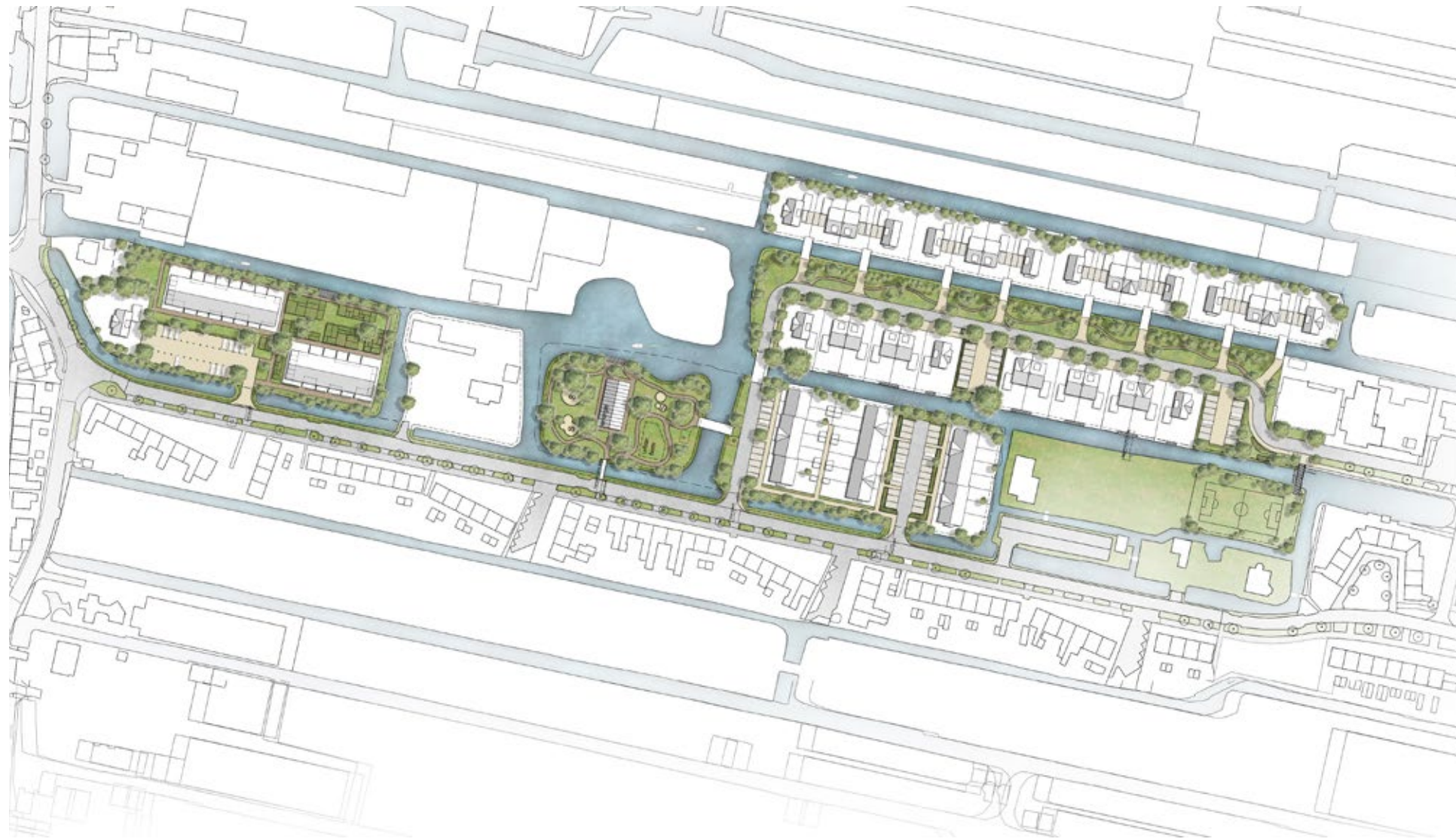
Amfibieën

Kikkers en padden hebben alle ruimte binnen het plangebied. Gezien dit feit worden er geen aanvullende paddentunnels of poelen toegepast.

Insecten

Voor vlinders en bijen zijn de vele nectar- en stuifmeeldragende planten onmisbaar. De keuze voor type planten is dan ook mede op deze dieren toegespitst. In de Buurttuin worden divers insectenhôtels geplaatst die samen met de nieuwe bewoners worden gebouwd.

Openbare ruimte



Openbare ruimte

Binnen de landschapsstructuur van sloten, velden en houtakkers liggen de landschappelijke ruimtes voor woonkwekerijen, moestuinen en speelvelden. Deze zijn als kamers in het landschap. De sfeer van de openbare ruimten van Koopse Glorie sluit aan bij het typisch Boskoopse kwekerijlandschap en bij de ambitie om hier een natuurinclusieve wijk te ontwikkelen.

In de openbare ruimte van de landschapskamers worden bomen en heesters geplant die refereren aan het vroegere gebruik als educatieve Tuinbouwschool-tuin. De beplanting heeft een bijzondere soortkeuze als kenmerk.

De openbare ruimte biedt plaats aan verschillende vormen van gebruik die dicht bij activiteiten op de omringende kwekerijen liggen. Achter de kwekersschuurwoningen ligt een tuin die collectief wordt gebruikt en ingericht als moestuin. Het eiland wordt de plek voor een natuurinclusieve buurttuin, waar samen gespeeld en getuinierd wordt. Langs de verlengde Azalealaan ligt een strook met daarin solitaire heesters van typisch Boskoopse assortiment en bijzondere bomen uit de Tuinbouwschool-tuin.

Iedere inwoner van Boskoop kent de naamhoutjes die bij bomen worden gestoken. Binnen de voorschriften van het handboek openbare ruimte zal worden onderzocht of beplanting, straten of speelplekken deze karakteristieke bordjes kunnen krijgen, als knipoog naar het verleden van de plek als tuinbouwschool.



Referentiebeelden

Gemeenschappelijke tuinen & houtakkers



De gemeenschappelijke tuin kwekersensemble

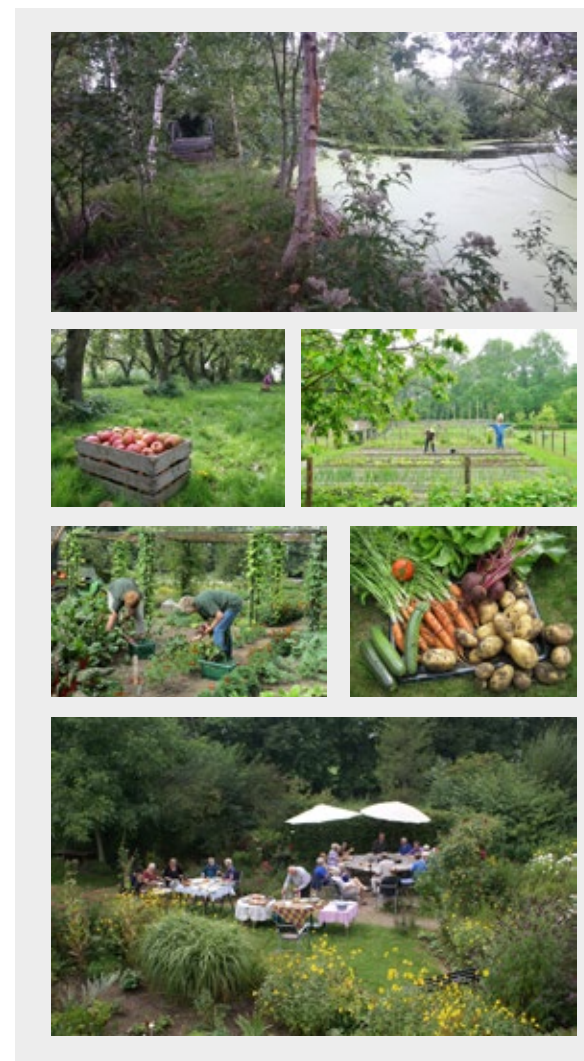
Aan de achterzijde van het bijzondere ensemble van kwekerswoning en kwekersschuren komt een collectief gebruikte achtertuin. Het beheer komt uiteindelijk in handen van de bewoners. De tuinen worden in de eerste aanleg ontworpen als moestuinen met fruitbomen en bessenstruiken. Uiteraard ligt hierin nog wat flexibiliteit, afhankelijk van de wensen van de toekomstige bewoners. Alternatieve inrichting zou bijvoorbeeld kunnen zijn een collectieve tuin met Boskoopse sierheesters of een tuin voor snijgroen van bloem- en besheesters. Voorwaarde voor de bewonerskeuze is dat het de biodiversiteit bevordert. Ook dat past weer in de natuurinclusieve ambitie van De Koopse Glorie.

De tuinen komen in collectief bezit van de bewoners van het kwekersensemble. In principe zijn de tuinen niet openbaar toegankelijk. Eventueel kunnen de bewoners in de toekomst besluiten de tuinen deels open te stellen voor publiek. Langs de sloot aan de oostgrens wordt een smalle houtakker aangeplant. In de deze houtakker worden geen steigers aangebracht.

Private houtakkers

De afgeleide van houtakkers* van Koopse Glorie zijn niet alleen belangrijk voor de structuur maar bepalen ook sterk de sfeer in het woonlandschap. Het duurzaam in stand houden van deze akkers moet daarom goed geborgd worden. Voor zover het de akkers in beheer van de gemeente betreft, is dit gegarandeerd middels het gemeentelijke beheer van de openbare ruimte. Een aantal van de nieuwe houtakkers van Koopse Glorie liggen op de kavels van de nieuwe bewoners. Deze houtakkers worden niet beheerd door de gemeente maar vallen onder verantwoordelijkheid van de bewoners. Deze verantwoordelijkheid wordt verankerd binnen een vereniging van eigenaren (zie pagina 77). Het actieve beheer van de houtakkers wordt gedaan door en/of in opdracht van de VVE. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de mogelijkheid hierin adviserend te begeleiden. Hier zou eventueel ook een rol zijn weggelegd voor de Stichting Houtakkers, die in Boskoop werkt aan het in stand houden van de historische akkers, maar wier hulp ook kan worden ingeroepen als het gaat over nieuwe akkers. Idealiter wordt het jaarlijks beheer van alle houtakkers van Koopse Glorie beschreven in een gezamenlijk plan Beheer Houtakkers. Hierin wordt een integraal onderhoudsplan beschreven van zowel de gemeentelijke als de particuliere Houtakkers.

* Een houtakker is in zijn oervorm een met hakhout begroeide smal kavel, omgeven door sloten. De beplanting is inheems met als belangrijkste soorten els, es, wilg en berk. In de Koopse Glorie hebben we aan een zijde een sloot



Bestaande geïnventariseerde bomen



- Bestaande waardevolle Bomen:
- niet meer aangetroffen
 - conditie matig (eventueel verplaatsen)
 - conditie goed (verplaatsen)

Behoud bomen

De bomen uit de voormalige schooltuin worden indien mogelijk bewaard. Waar dit kan wordt gekeken of verplanten mogelijk is. Dit gebeurt alleen bij een hoge kwaliteit van de boom met een belangrijke dendrologische waarde. Al eerder in het planproces is een inventarisatie van het bomenbestand verricht waarbij vooral is gekeken naar de vitaliteit en levensverwachting van de bomen. Daarbij is een beperkt aantal bomen als waardevol gekenschetst. Er wordt nog een nader inventarisatie verricht op basis van dendrologische bijzonderheden. Bomen die behouden worden, zullen in een zeer vroeg stadium in het uitvoeringstraject worden voorbereid op handhaven op de plek of voor verplanten. Dit is met name van belang wanneer er rond de bomen ophoging van het maaiveld zal plaatsvinden. Bomen die worden verplant zullen zo lang mogelijk van te voren hierop worden voorbereid door het rondsteken van de wortelkruit.

De geplande houtakkers zullen worden gemaakt door nieuw bomen aan te planten. De bomen uit de voormalige schooltuin zullen worden gebruikt als solitaire boom.

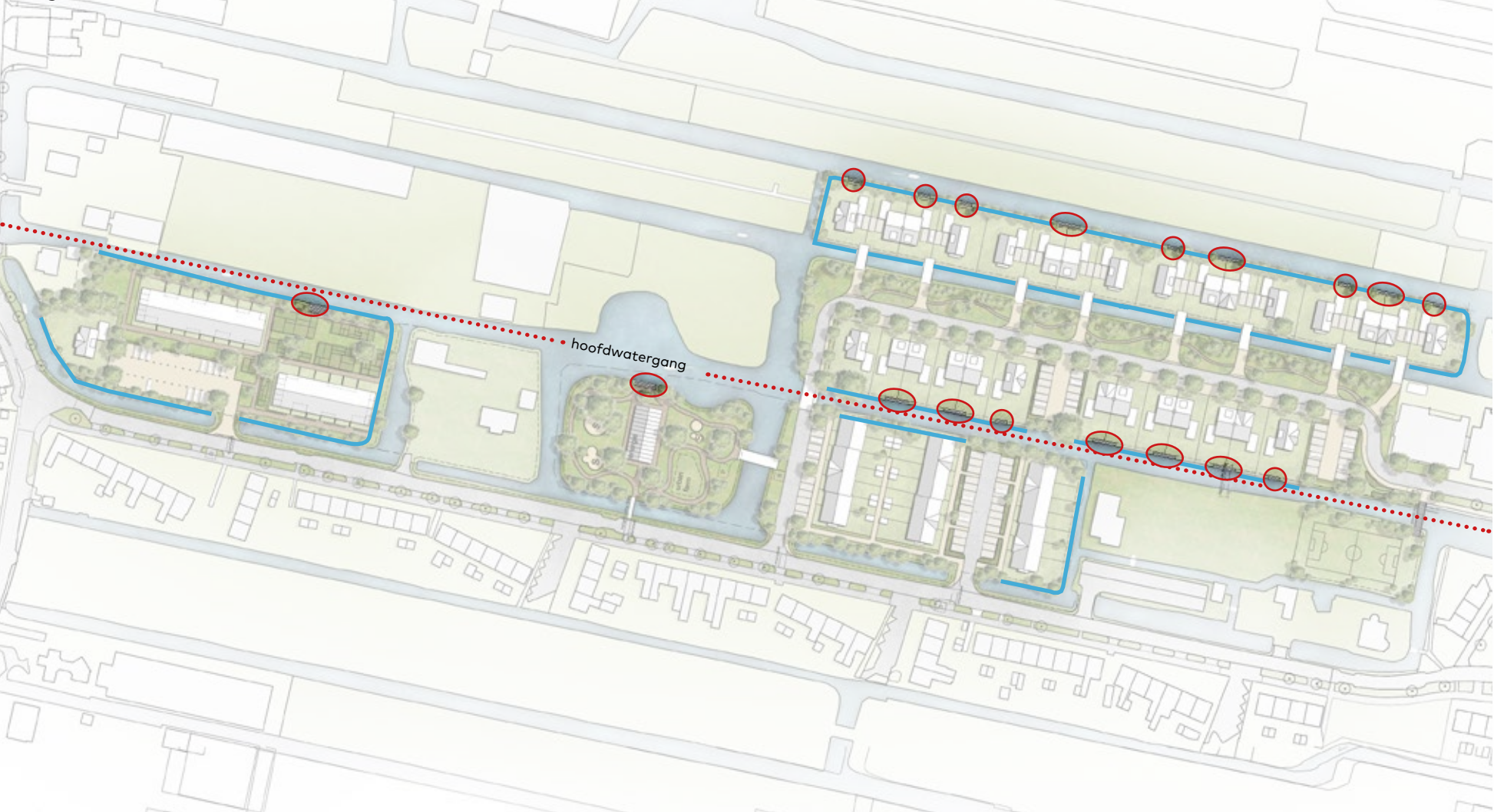
Voor de instandhouding van waardevolle bomen op particuliere grond zullen de gemeentelijke regels omtrent kapvergunningen leidend zijn.

Om te waarborgen dat de waardevolle bomen ook duurzaam in stand worden gehouden in het plan de Koopse Glorie zal er een lijst met waardevolle bomen komen. Wij adviseren de gemeente de bomen op deze lijst kapvergunningsplichtig te maken.



Voorbeelden van manier van behoud bestaande waardevolle bomen na ophoging omliggende terrein t.b.v. een ontwikkeling

Steigers en waterkanten



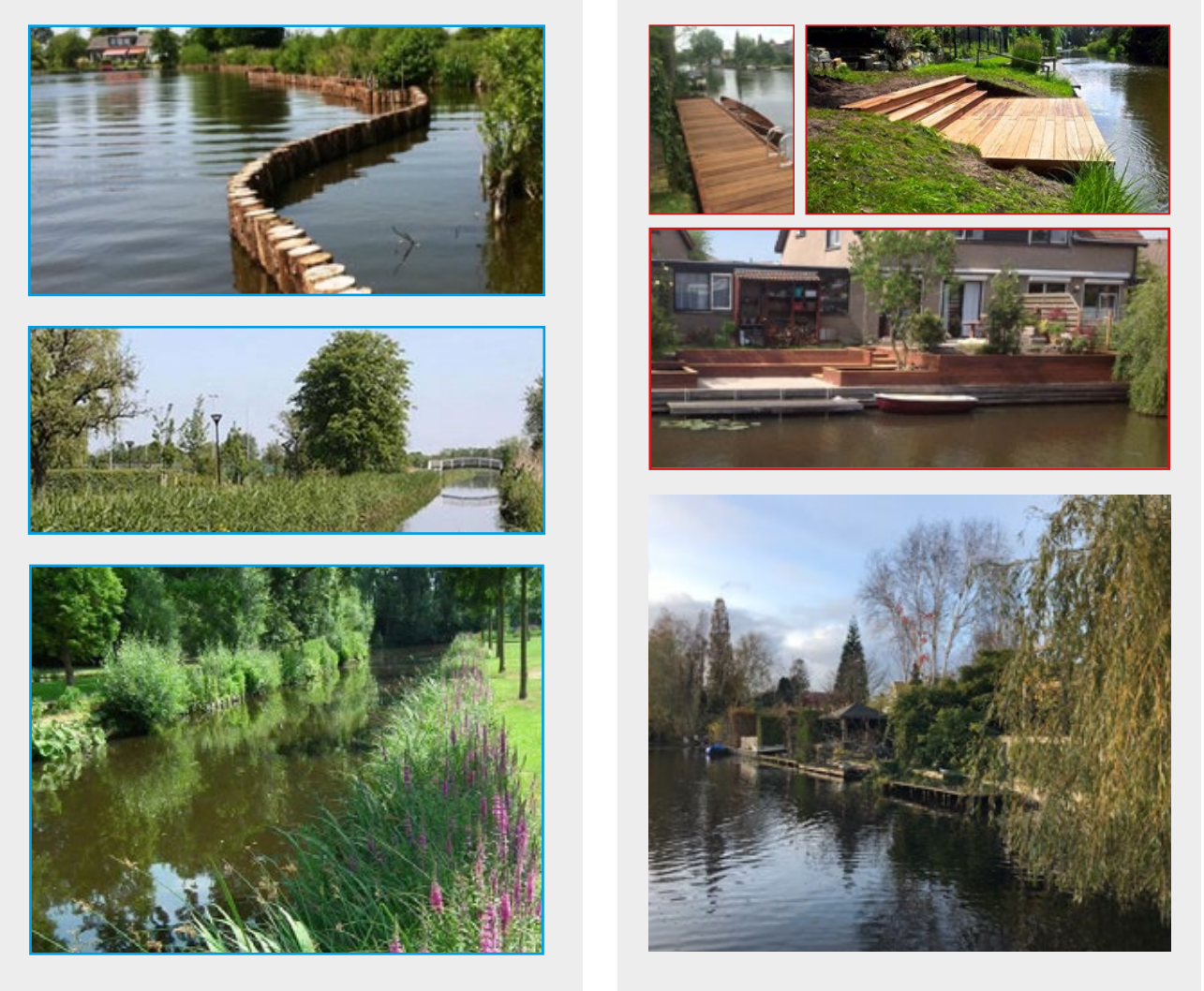
- oever met beschoeiing op private grond
- Hoofdwatergang
- Steigers maximaal 3m breed diepte tot aan de waterlijn

Water en waterkanten

Boskoop is een veengebied met een herkenbare slootstructuur. De oevers krijgen een kenmerkende natuurlijke uitstraling doordat er een beschoeiing net boven de waterlijn wordt gemaakt. Zo kan vanaf de waterlijn een natuurlijke oevervegetatie worden aangebracht. Waar de ruimte dit toelaat wordt in de sloot een rietkraag. Daar waar een natuurinclusieve oever wordt gemaakt zal de oever worden voorzien van een onderwater beschoeiing en een plasberm zodat er een rietkraag geplaatste kan worden.

Steigers

Bij de oostelijke kavels met vrijstaande woningen is het mogelijk om een houten steiger aan te leggen. De waterkant heeft een beschoeiing net boven de waterlijn met een zachte oever met veelal riet als beplanting. De houten steigers steken niet uit boven de waterlijn. De steigers zijn maximaal 3 meter breed.



Hagen: erfafscheidingen en parkeren



- lage haag max 1.0 m
- hoge haag max 1.8 m
- Schutting / hekwerk
- Lage heesters ter afscherming van het parkeren

Erfafscheidingen

Voor de hagen tussen privaat eigendom en openbaar gebied kiezen we voor typisch Boskoopse sierteelt met een grote diversiteit. Deze erfafscheiding is privaat maar esthetisch onderdeel van de openbare ruimte. Voor elke situatie wordt een passende soort toegepast. Het beheer van de hagen ligt in handen van de samenwerkende bewoners. De grenzen tussen de onderlinge percelen zijn geen onderdeel van dit BKP.

- De voortuin & om het parkeren: Een lage haag van maximaal 1.0m hoog, bestaande uit een keuze van bijv. Spiraea arguta, Spiraea betulifolia of Hydrangea quercifolia.
- Zijtuin langs de straat: De hoogte van de haag in de zijtuin is tot de zijgevel maximaal 1 meter en hierna maximaal 1.8m hoog. Hier wordt een keuze gemaakt uit wintergroene heesters bijv. Eleagnus ebbingei, Photinia 'Red Robin' Prunus lusitanica.
- Achtertuin aan achterpad: een begroeid hekwerk of schutting op het particulier eigendom. De klimplanten zijn bij voorkeur wintergroen, bijv. Clematis armandii, Lonicera henryi.
- Tuin langs het water: oevers voorzien van beschoeiing net boven de waterlijn met een rietkraag
- Op de erfgrens tussen de tuinen wordt een eenvoudig scherm geplaatst dat wordt begroeid met klimplanten



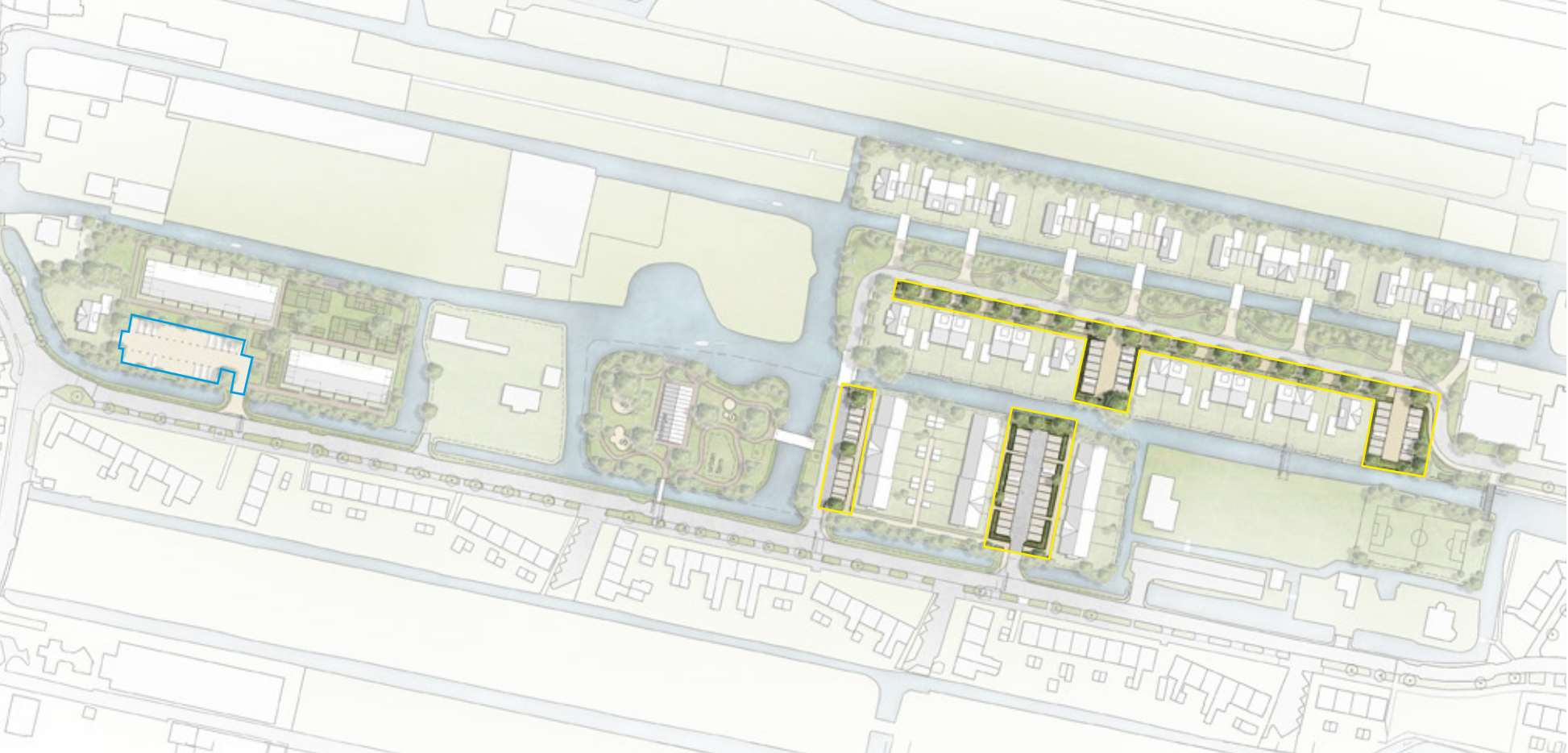
Hagen tot 1.0 meter voorzijde en parkeervakken.

Hagen ca. 1.8 m hoog langs zijtuinen aan de straat.



Achterpaden en erfgrensscheiding.

Parkeren



Openbaar parkeren dubbelgebruik parkeren

Parkeren

De parkeerdruk is hoog in het plangebied en de parkeernormen zijn dan ook bepaald aan de hand van de gemeentelijke-normen voor het buitengebied. De parkeernormen zijn:

Rijwoning sociaal	p-norm 1.6
Rijwoning markt	p-norm 1.9
CPO woning	p-norm 1.9
Twee-onder-één-kap woning	p-norm 2.2
Villa	p-norm 2.2

Door de hoge parkeernormen neemt de druk van het parkeren op de openbare ruimte toe en is de auto aanwezig in het straatbeeld. In de Koopse Glorie moet er, waar mogelijk, geparkeerd worden op eigen terrein. Waar dit niet mogelijk is wordt er geparkeerd in parkeerhoven welke tussen de woningen gesitueerd zijn. De parkeerhoven dienen te worden omzoomd door hagen.

Langs de verlengde Azalealaan zullen langspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden begeleid door een bomenrij.

Het parkeren in het noordelijke deel, het kwekersensemble, gebeurt in het parkeerhof aan de voorzijde van de bebouwing. Deze parkeerplaatsen en weg moeten worden vorm gegeven als erf zodat er overdag, wanneer de meeste auto's weg zijn, gespeeld kan worden.



Bruggen in openbaar gebied



Bruggen & duikers

Bruggen zijn een herkenbaar element in Boskoop. In het plangebied worden de verschillende eilanden verbonden door bruggen. De gemeente Alphen a/d Rijn heeft een bruggenstandaard gemaakt waaraan de bruggen in de Koopse Glorie moeten voldoen.

Het plan kent drie verschillende typen bruggen:

Brug hoofdontsluiting
De bruggen die onderdeel zijn van de hoofdontsluiting kunnen verbijzonderd worden uitgevoerd. De verbijzondering kan liggen in het ontwerp, de leuning en of bestrating. Hierdoor is de hoofdroute duidelijk en afleesbaar.

Voetgangersbrug
De voetgangersbruggen in het plan zijn bestaande bruggen welke al dan niet verplaatst zijn.

Kavelbrug
De kavelbruggen zijn vlakke bruggen met een simpele lage leuning. Dit soort bruggen vind je aldoor in Boskoop.

De doorvaarhoogte bij een vaste brug over een hoofdwatergang is minimaal 1.0m bij een breedte van minimaal 2m, echter heeft de gemeente Alphen a/d Rijn een voorkeur voor een doorvaarhoogte van 1.25m. Er kan ook worden gekozen voor een draai- of ophaalbrug.



voorbeeld brug hoofdontsluiting



voorbeelden voetgangersbrug



voorbeelden kavelbruggen

Voetgangersbrug



De voetgangersbruggen binnen het plan zijn reeds bestaande bruggen. Er wordt 1 brug verplaatst naar de buurttuin. Nieuwe bruggen moeten conform de op pag. 55 genoemde richtlijnen worden ontworpen qua uitstraling zijn de reeds bestaande maatgevend.



brug welke verplaatst wordt naar de buurttuin.



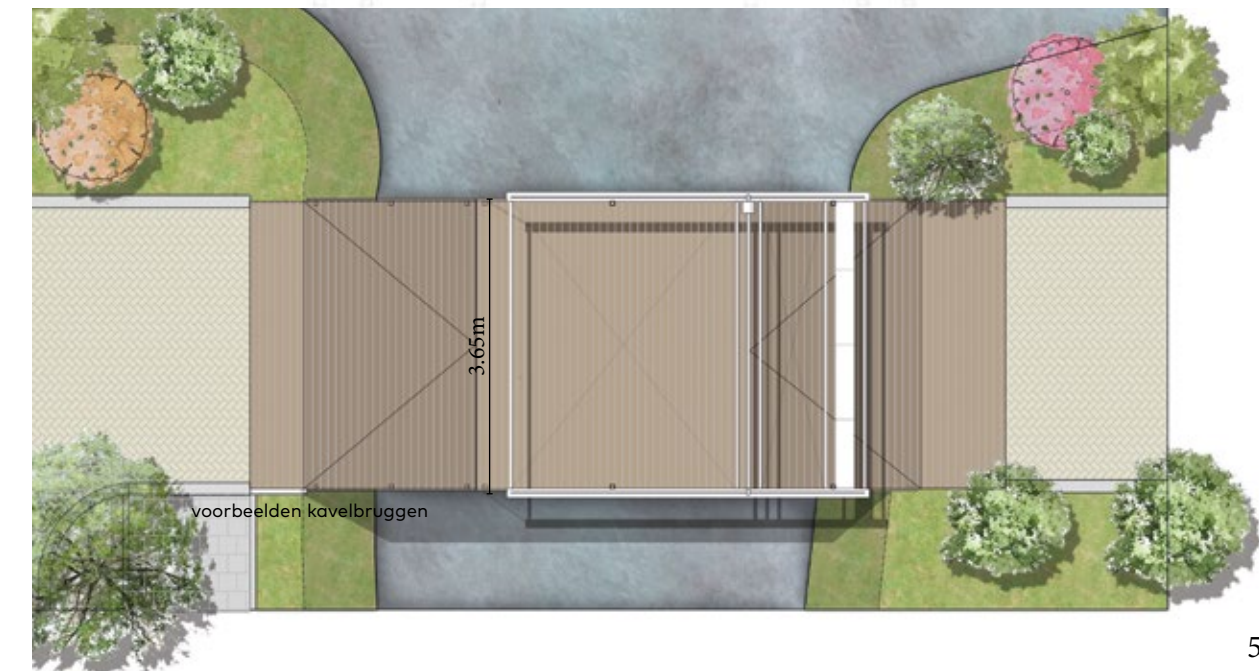
bestaande brug naar speelveld



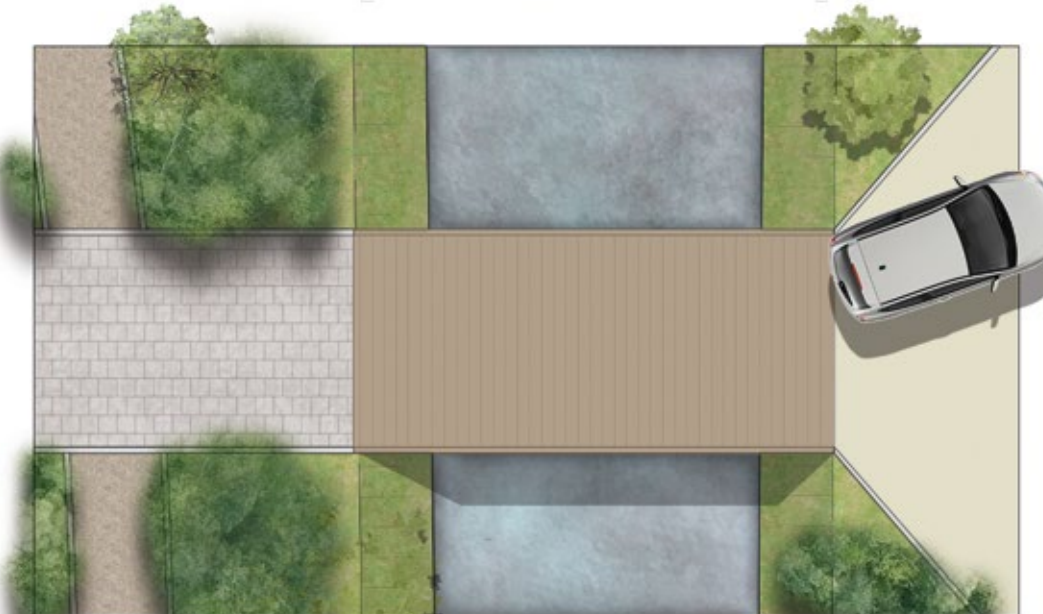
In het plan is een hoofdwatgang aanwezig. Dit houdt in dat de bruggen doorvaarbaar moeten zijn. Dit houdt in dat er een vrije hoogte van minimaal 1.0m moet zijn of dat er een beweegbare brug moet worden toegepast, denk aan een hef- of draaibrug. De voorgestelde brug moet voldoen aan de richtlijnen van de gemeente Alphen aan den Rijn en passend zijn in Boskoop.



Hoofdbrug



Kavel toegangsbruggen

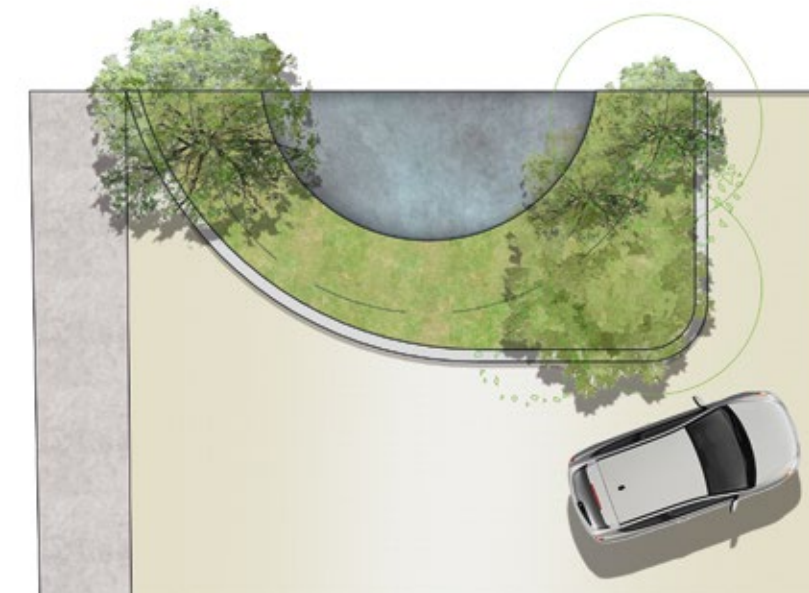


De toegangsbruggen naar de kavels worden uitgevoerd alsof je een kwekerij op rijdt. Vaak zijn dit vlakke bruggen voorzien van een lage balustrade, zoals je deze vaker in Boskoop vindt. Deze bruggen zijn particulier bezit.



Duikers

De aansluiting van de Goudse Rijkweg op het plangebied gebeurt via een dam waarin een spirosluiker is opgenomen. Dit is gewenst vanwege de vele verkeersbewegingen en om de nutsvoorzieningen goed te kunnen aansluiten.



Spelen



Spelen

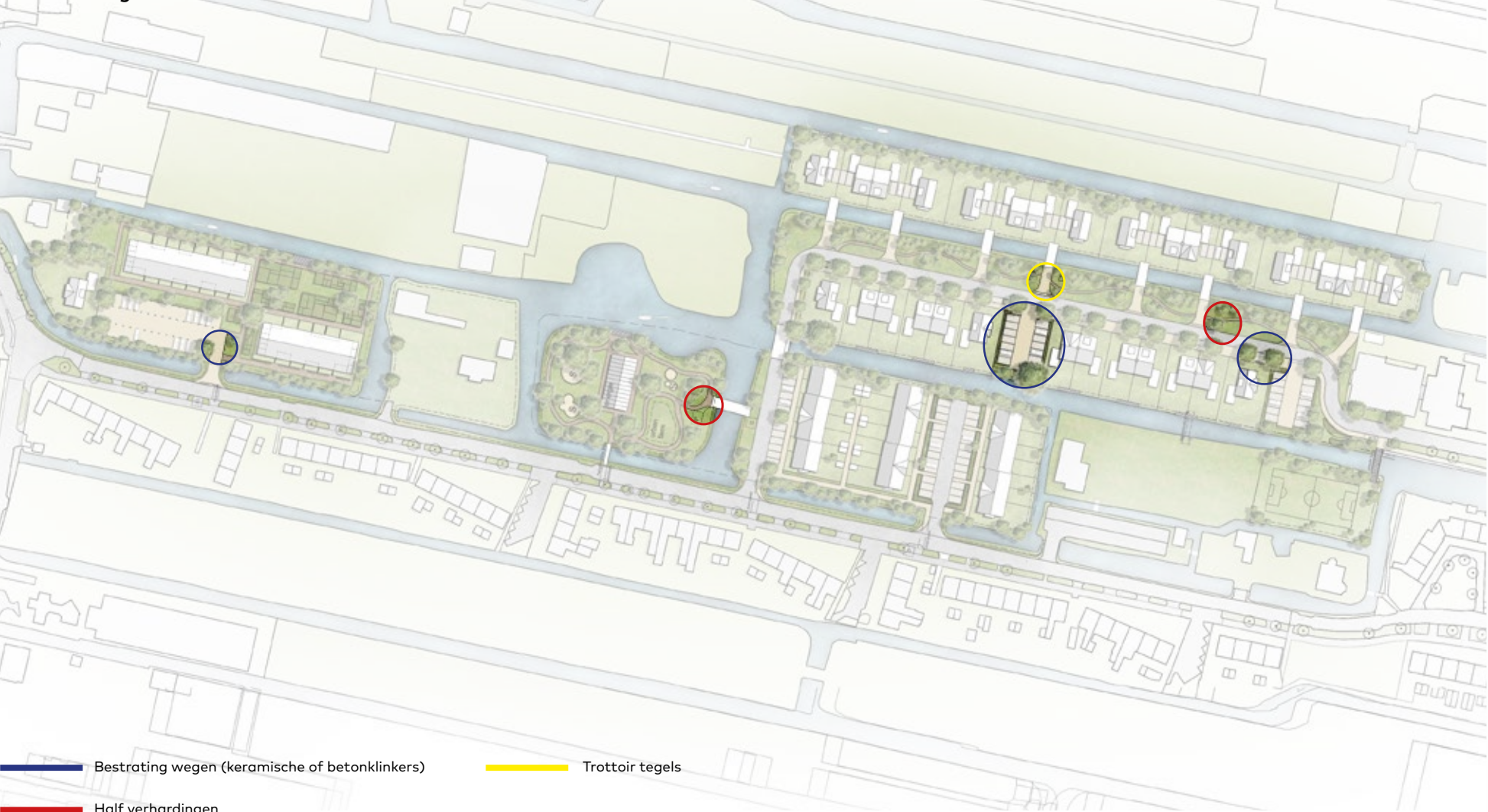
Op verschillende plekken in het plangebied is er ruimte gemaakt voor natuurlijke speelplekken. Speeltoestellen worden opgesteld als accenten in de openbare ruimte.

In Buurttuin is de centrale speelplek. Daar is ruimte voor meerdere natuurspeelplekken, met een eigen karakter, voor een specifieke leeftijdsgroep.

De speelvoorzieningen moeten worden afgestemd op de reeds aanwezige speeltuin aan de Goudse Rijweg.



Verharding



Verharding

Voor de inrichting van de openbare ruimte is het handboek van de gemeente Alphen a/d Rijn maatgevend. Waar mogelijk wordt er in de Koopse Glorie gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. Hierbij wordt wel rekening gehouden met een beperkt aantal kleuren en materialen voor een rustige uitstraling en een dorps karakter.

De bestrating van de wegen en parkeervakken langs de rijbaan wordt uitgevoerd in klinkers of asfalt. De parkeerhoven worden afwijkend ingericht ten opzichte van de hoofdontsluiting. Je kunt hier denken aan trottoiruitstraling zodat de auto hier te gast is. Het CPO gebied in het noorden wordt ingericht als verblijfsgebied waar de auto te gast is.

Voor de trottoirs worden betontegels gebruikt.

De wandelpaden in de buurttuin en deelgebied 1 worden halfverhard uitgevoerd.

Materialen voor de openbare ruimte zoals bestrating, trottoirs moeten overeenkomen met het handboek openbare ruimte van de gemeente Alphen aan den Rijn welke te vinden is in DALI.



rijbaan



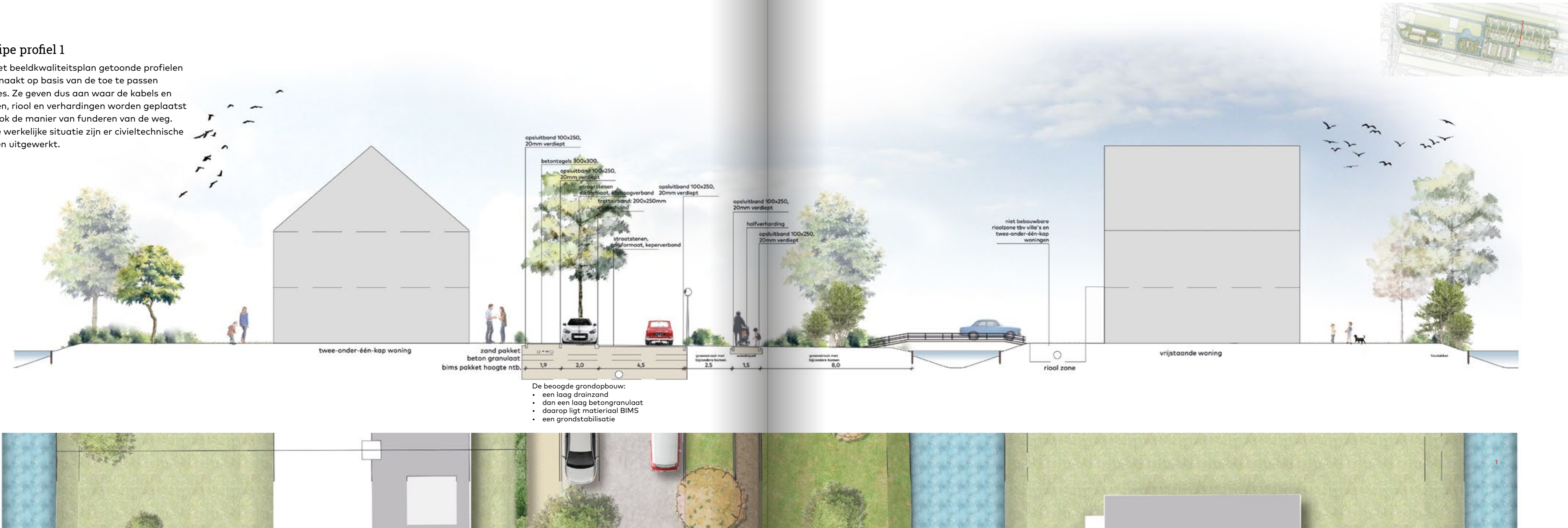
half verhard



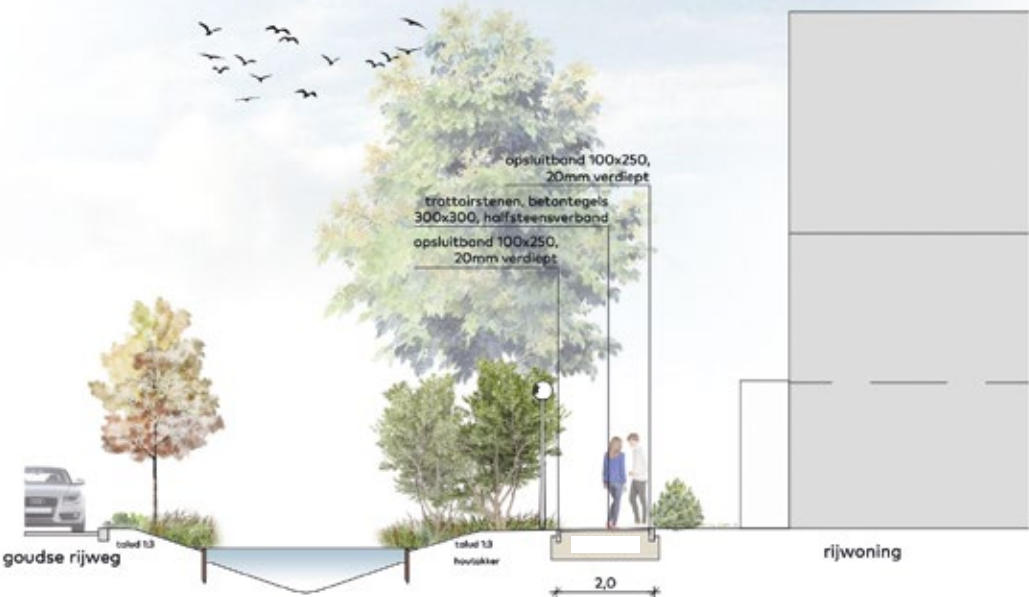
trottoir

Principe profiel 1

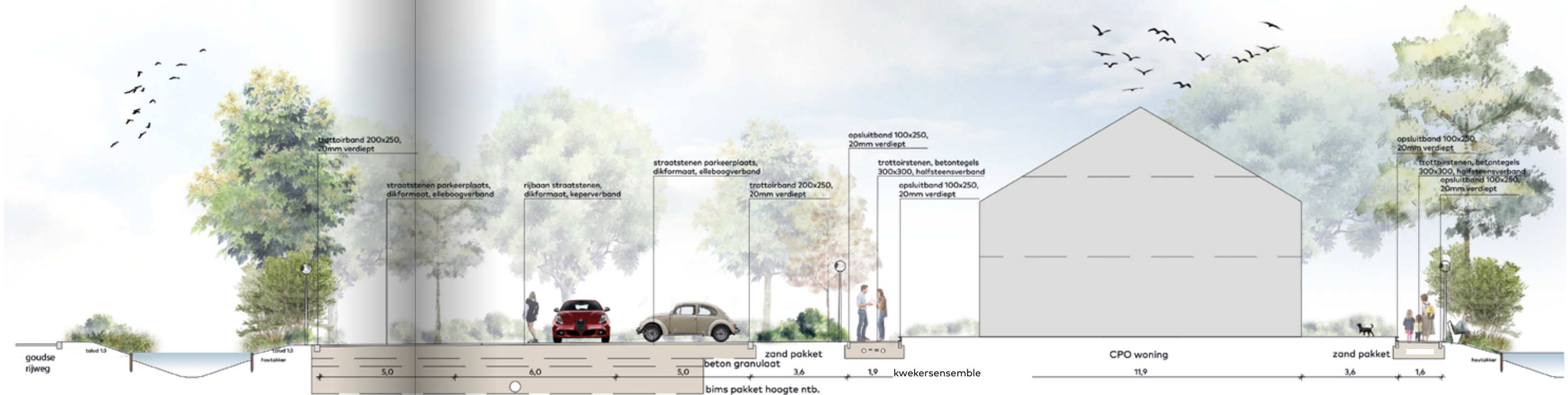
De in het beeldkwaliteitsplan getoonde profielen zijn gemaakt op basis van de toe te passen principes. Ze geven dus aan waar de kabels en leidingen, riool en verhardingen worden geplaatst maar ook de manier van funderen van de weg. Voor de werkelijke situatie zijn er civieltechnische profielen uitgewerkt.



Principe profiel 2



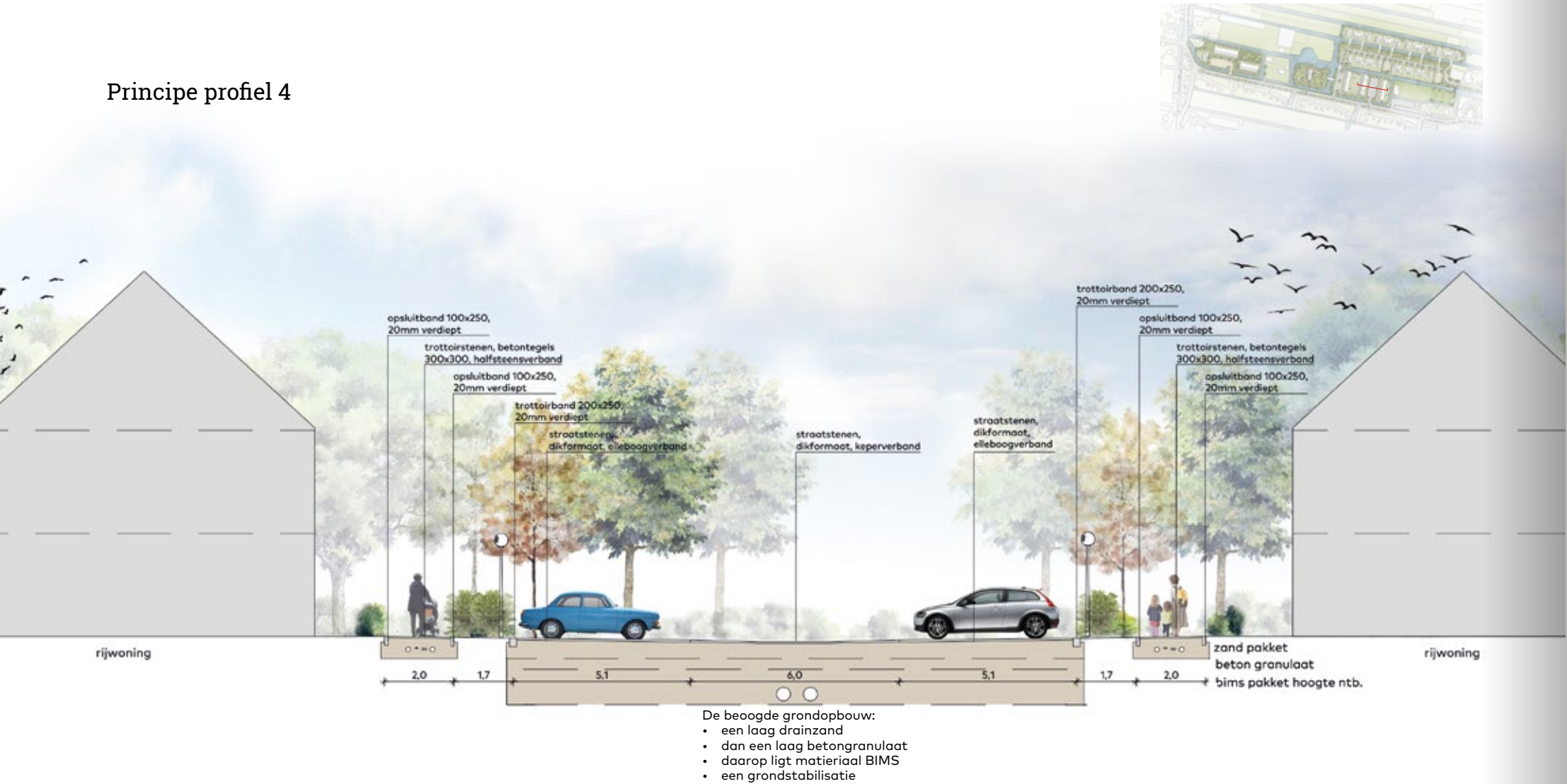
Principe profiel 3



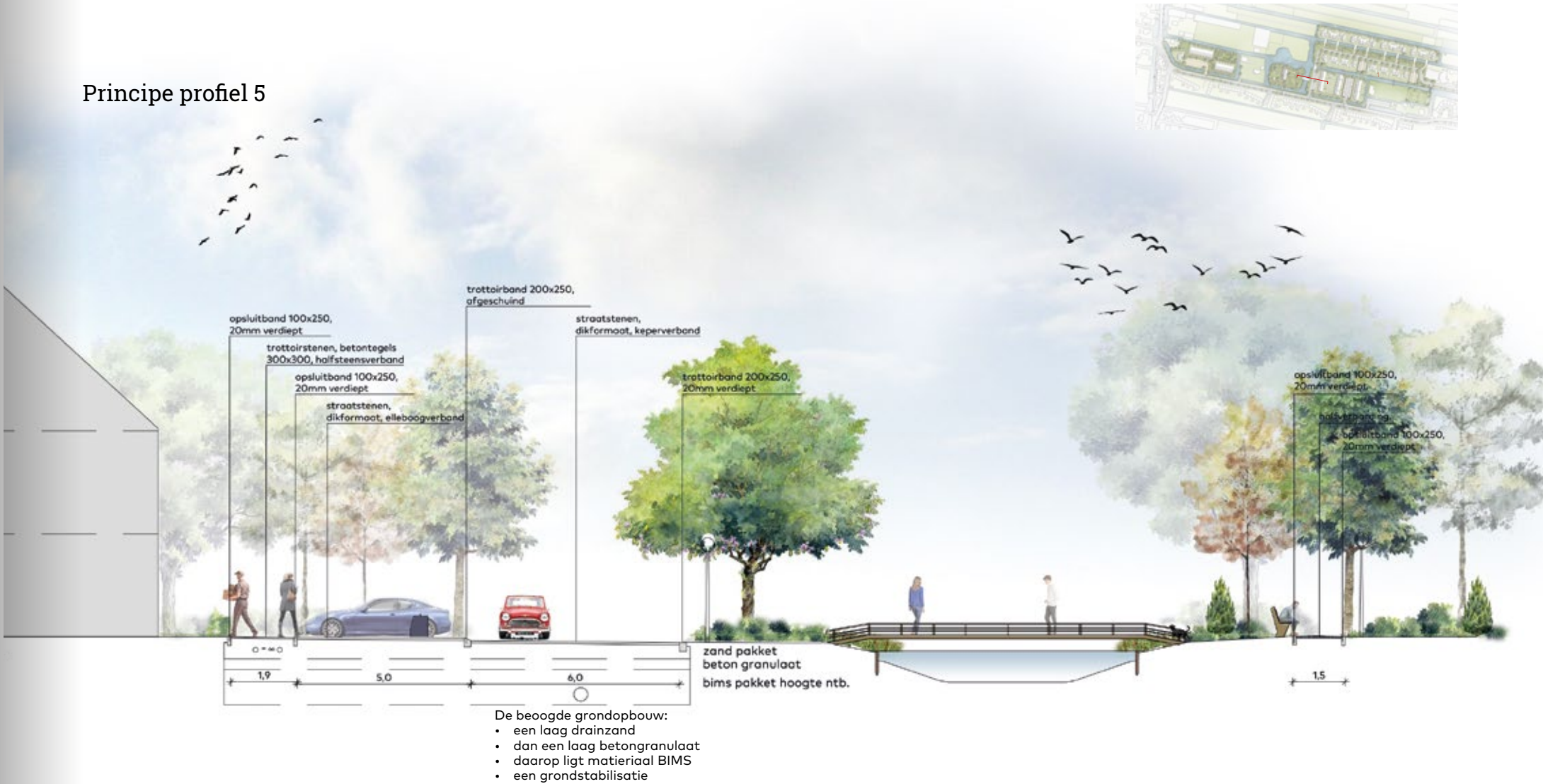
- De beoogde grondopbouw:
- een laag drainzand
 - dan een laag betongranulaat
 - daarop ligt materiaal BIMS
 - een grondstabilisatie



Principe profiel 4



Principe profiel 5



Civieltechnische planopzet

Voor de inrichting van het civieltechnische plan zijn de documenten in DALI maatgevend geweest. Navolgende kaarten zijn principe Thema kaarten van een aantal civieltechnische onderwerpen. Deze principes moeten in separate tekeningen worden uitgewerkt.

- De thema's die aanbod komen zijn:
- Nutstracé
 - Riolering DWA
 - Afwatering HWA
 - Openbare verlichting
 - Bouwpeilen
 - Afvalinzameling
 - Bouwverkeer
 - Bebodingsplan
 - Rijcurve-simulatie

referentiebeelden



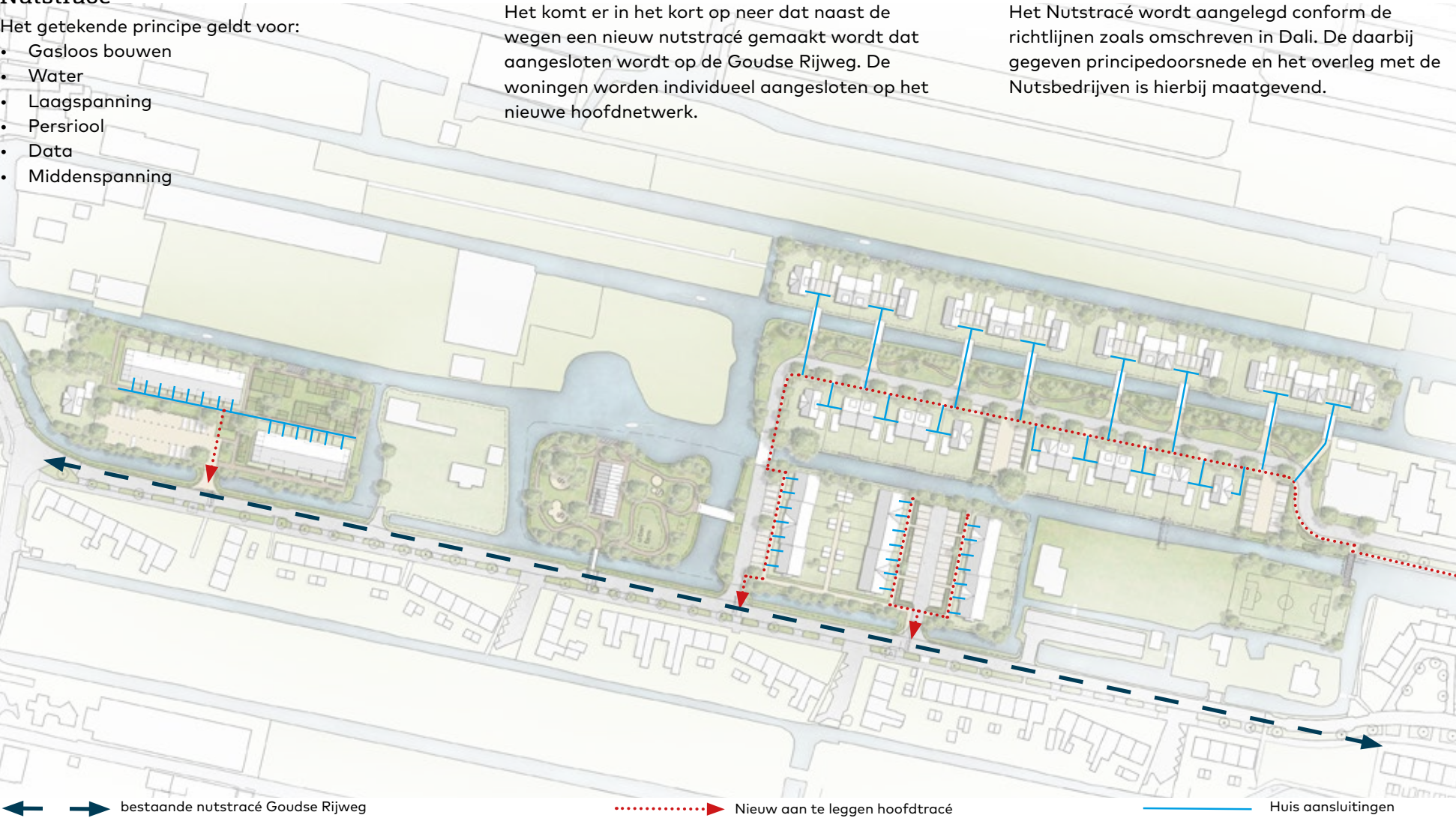
Nutstracé

Het getekende principe geldt voor:

- Gasloos bouwen
- Water
- Laagspanning
- Persriool
- Data
- Middenspanning

Het komt er in het kort op neer dat naast de wegen een nieuw nutstracé gemaakt wordt dat aangesloten wordt op de Goudse Rijkweg. De woningen worden individueel aangesloten op het nieuwe hoofdnetwerk.

Het Nutstracé wordt aangelegd conform de richtlijnen zoals omschreven in Dali. De daarbij gegeven principedoorsnede en het overleg met de Nutsbedrijven is hierbij maatgevend.



Riolering DWA

Het principe van de riolering is via een vrijerval riool naar een persput die het vervolgens op het bestaande riool perst dat ligt in de Goudse Rijkweg.

De kavels met de villa's en twee-onder-één-kap woningen worden onder vrijerval verzameld en via een persput naar de hoofdleiding in de Azalealaan geperst waarna het weer via vrijerval aangesloten word op de rest van het systeem.

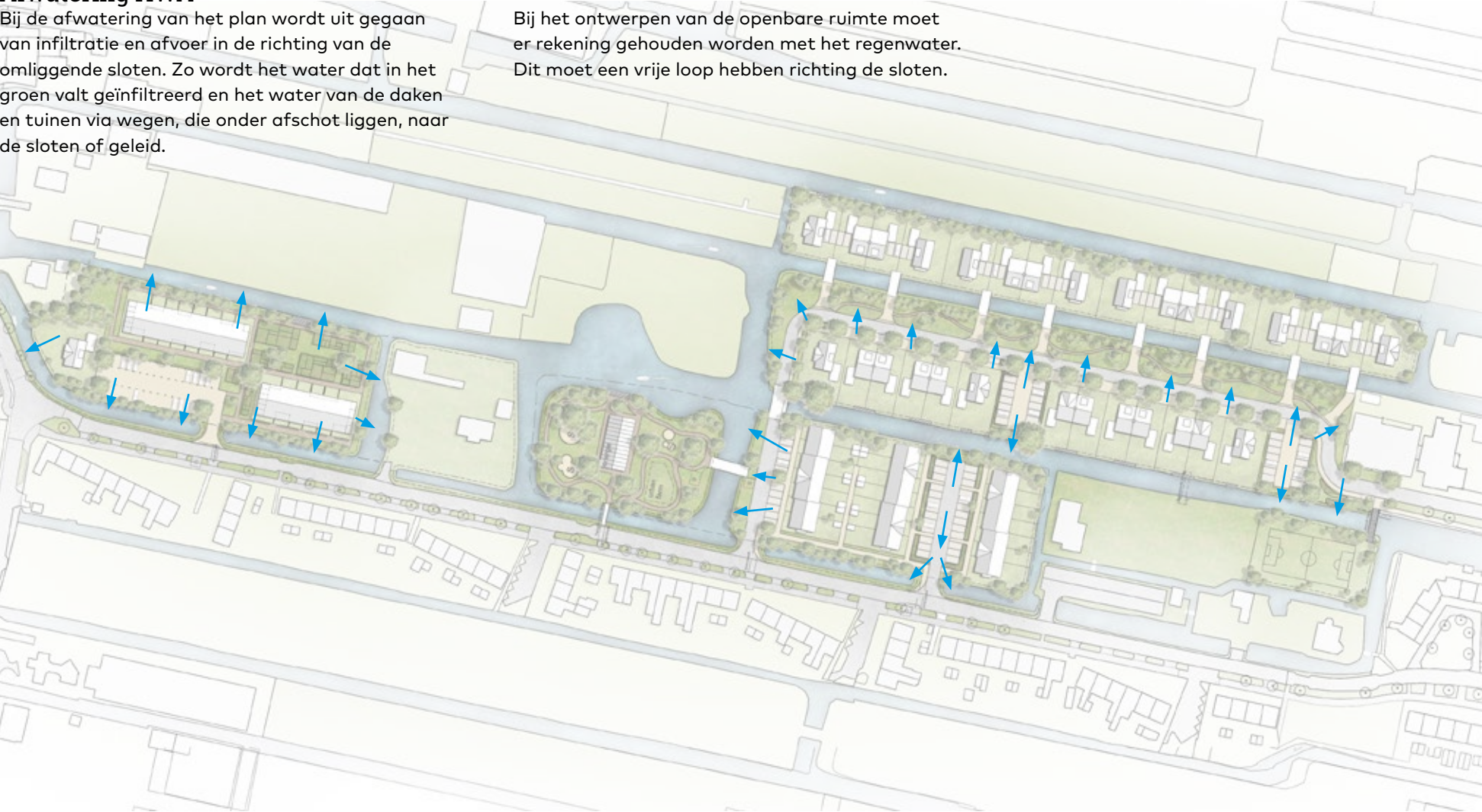


- persput
- put
- vrijerval riool
- persleiding riool
- Locatie wordt buffer van ca. 24 uur
- aansluiting op Goudse Rijkweg

Afwatering HWA

Bij de afwatering van het plan wordt uit gegaan van infiltratie en afvoer in de richting van de omliggende sloten. Zo wordt het water dat in het groen valt geïnfiltreerd en het water van de daken en tuinen via wegen, die onder afschot liggen, naar de sloten of geleid.

Bij het ontwerpen van de openbare ruimte moet er rekening gehouden worden met het regenwater. Dit moet een vrije loop hebben richting de sloten.



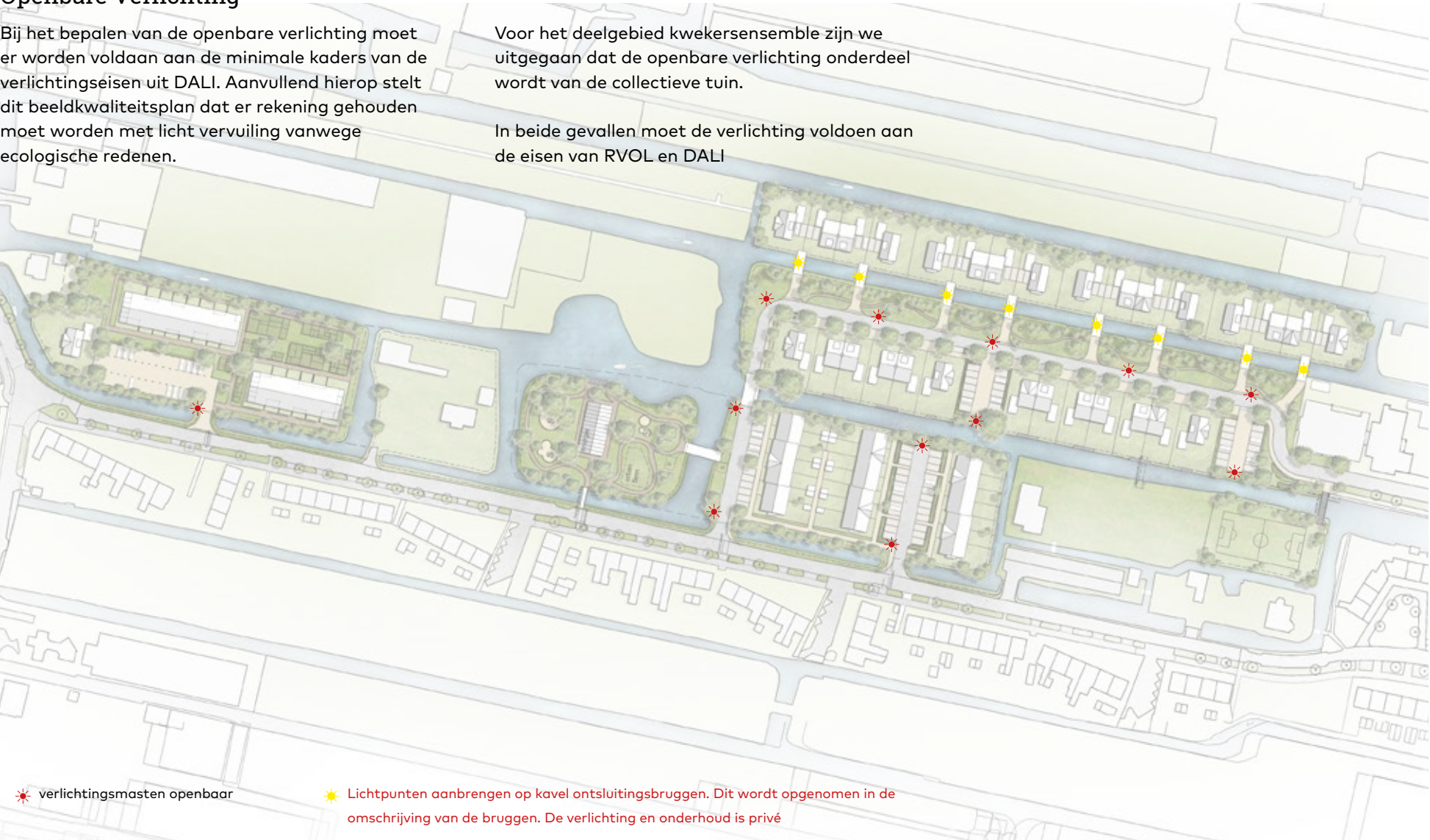
- Afwateringsrichting van verharding naar de groenzones en of sloten

Openbare Verlichting

Bij het bepalen van de openbare verlichting moet er worden voldaan aan de minimale kaders van de verlichtingseisen uit DALI. Aanvullend hierop stelt dit beeldkwaliteitsplan dat er rekening gehouden moet worden met licht vervuiling vanwege ecologische redenen.

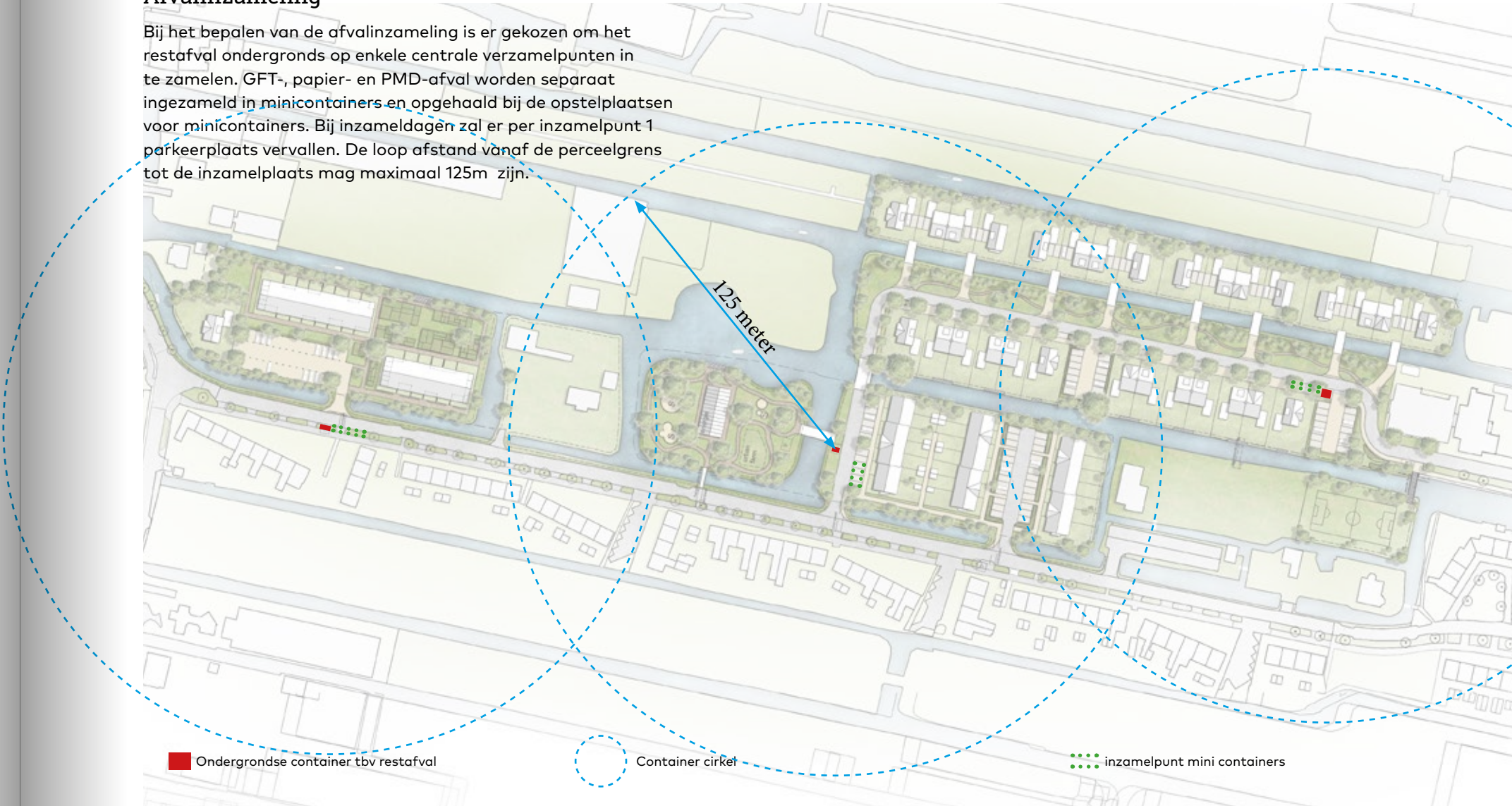
Voor het deelgebied kwekersensemble zijn we uitgegaan dat de openbare verlichting onderdeel wordt van de collectieve tuin.

In beide gevallen moet de verlichting voldoen aan de eisen van RVOL en DALI



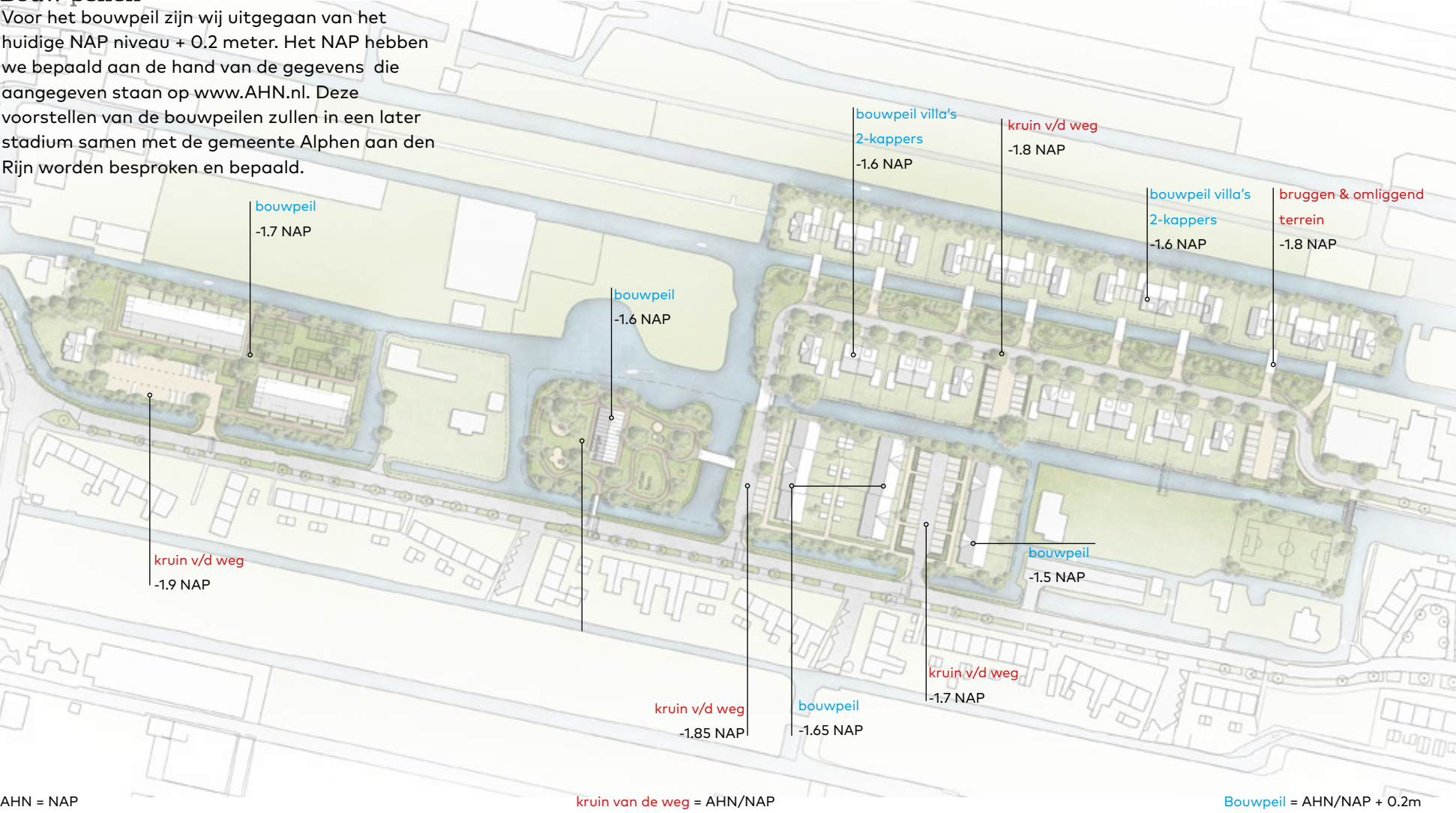
Afvalinzameling

Bij het bepalen van de afvalinzameling is er gekozen om het restafval ondergronds op enkele centrale verzamelpunten in te zamelen. GFT-, papier- en PMD-afval worden separaat ingezameld in minicontainers en opgehaald bij de opstelplaatsen voor minicontainers. Bij inzameldagen zal er per inzamelpunt 1 parkeerplaats vervallen. De loop afstand vanaf de perceelgrens tot de inzamelplaats mag maximaal 125m zijn.



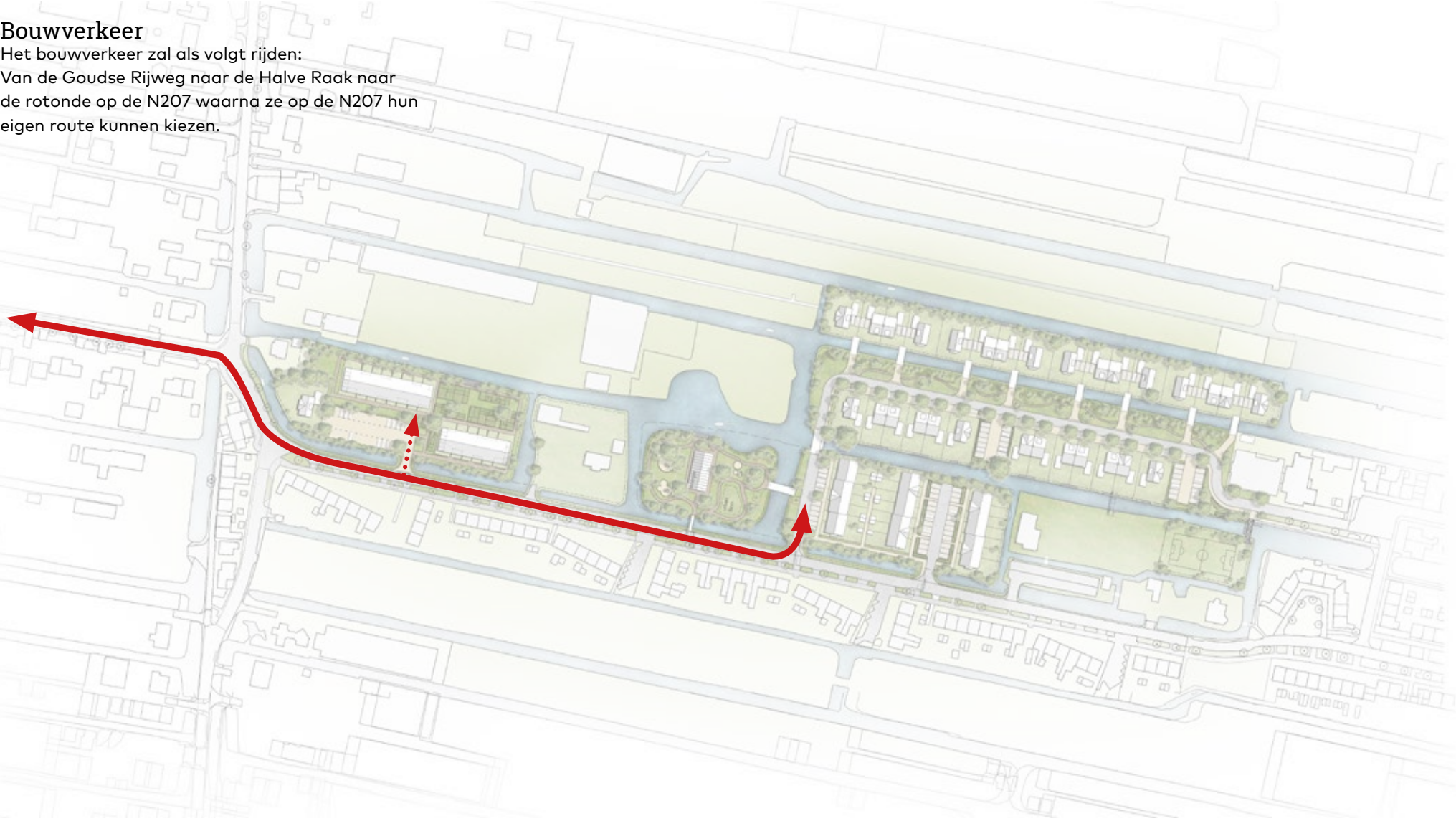
Bouw peilen

Voor het bouwpeil zijn wij uitgegaan van het huidige NAP niveau + 0.2 meter. Het NAP hebben we bepaald aan de hand van de gegevens die aangegeven staan op www.AHN.nl. Deze voorstellen van de bouwpeilen zullen in een later stadium samen met de gemeente Alphen aan den Rijn worden besproken en bepaald.



Bouwverkeer

Het bouwverkeer zal als volgt rijden:
Van de Goudse Rijweg naar de Halve Raak naar de rotonde op de N207 waarna ze op de N207 hun eigen route kunnen kiezen.





Tot slot

Kwaliteitsborging en toekomstbestendigheid

In het beeldkwaliteitsplan van De Koopse Glorie worden verschillende uitgangspunten benoemd die van toepassing zijn in de publieke ruimte, maar ook op toekomstige particuliere percelen. Het uitgangspunt is om in het gehele gebied een bepaalde kwaliteitsnorm te behouden, ook wanneer het gehele plangebied is opgeleverd.

Om de Koopse Glorie toekomstbestendig te maken wordt er een Vereniging van Eigenaren opgericht. Hierin wordt onder meer het onderhoud aan de houtakkers, de beschoeiing en de riolering op privaat terrein gecoördineerd. Voor de houtakkers en de kleinere hagen geldt dat er voorwaarden voor instandhouding worden opgenomen in de koopcontracten inclusief een kettingbeding. Ook het onderhoud aan de riolering wordt in het koopcontract juridisch vastgelegd. De bestaande en nieuwe grotere bomen zijn kapvergunning plichtig.

Voor deelgebied 1 wordt de instandhouding en onderhoud separaat geregeld in een Vereniging van Eigenaren, wat wordt vastgelegd in de koopovereenkomst, aangezien het hier een CPO-ontwikkeling betreft met een gemeenschappelijke tuin.

Nawoord

'Méér voor elkaar'. Dat is de treffende slogan van Boskoop, die in De Koopse Glorie zijn weerslag vindt. Met ontwikkeling De Koopse Glorie wordt er gewerkt aan het toevoegen van méér kwaliteit aan het bijzondere dorp Boskoop. Dat doen we door 3 ambities centraal te stellen:

1. de energieneutrale wijk,
2. aandacht voor de historie en
3. de natuurinclusieve wijk.

In de Koopse Glorie respecteren we de karakteristieke landschappelijke elementen en brengen we op een eigentijdse manier de historie terug op de plek. We doen dat door groene en diverse woonstraten en woonvormen aan Boskoop toe te voegen die het 'met elkaar leven' bevorderen. Samen met de huidige bewoners, experts afkomstig uit het gebied en een betrokken gemeente Alphen aan den Rijn is dit beeldkwaliteitsplan tot stand gekomen. Dat is gedaan met respect voor de natuur, de cultuurhistorie en de lokale en regionale woningbehoefte.

Colofon

Gemeente	: Alphen a/d Rijn
Ontwikkelaar	: VolkerWessels Vastgoed
Architect	: Van Egmond Architecten
Landschapsarchitect	: DS Landschaps architecten
Adviseurs	: Aveco de Bondt
	: WSP infra

