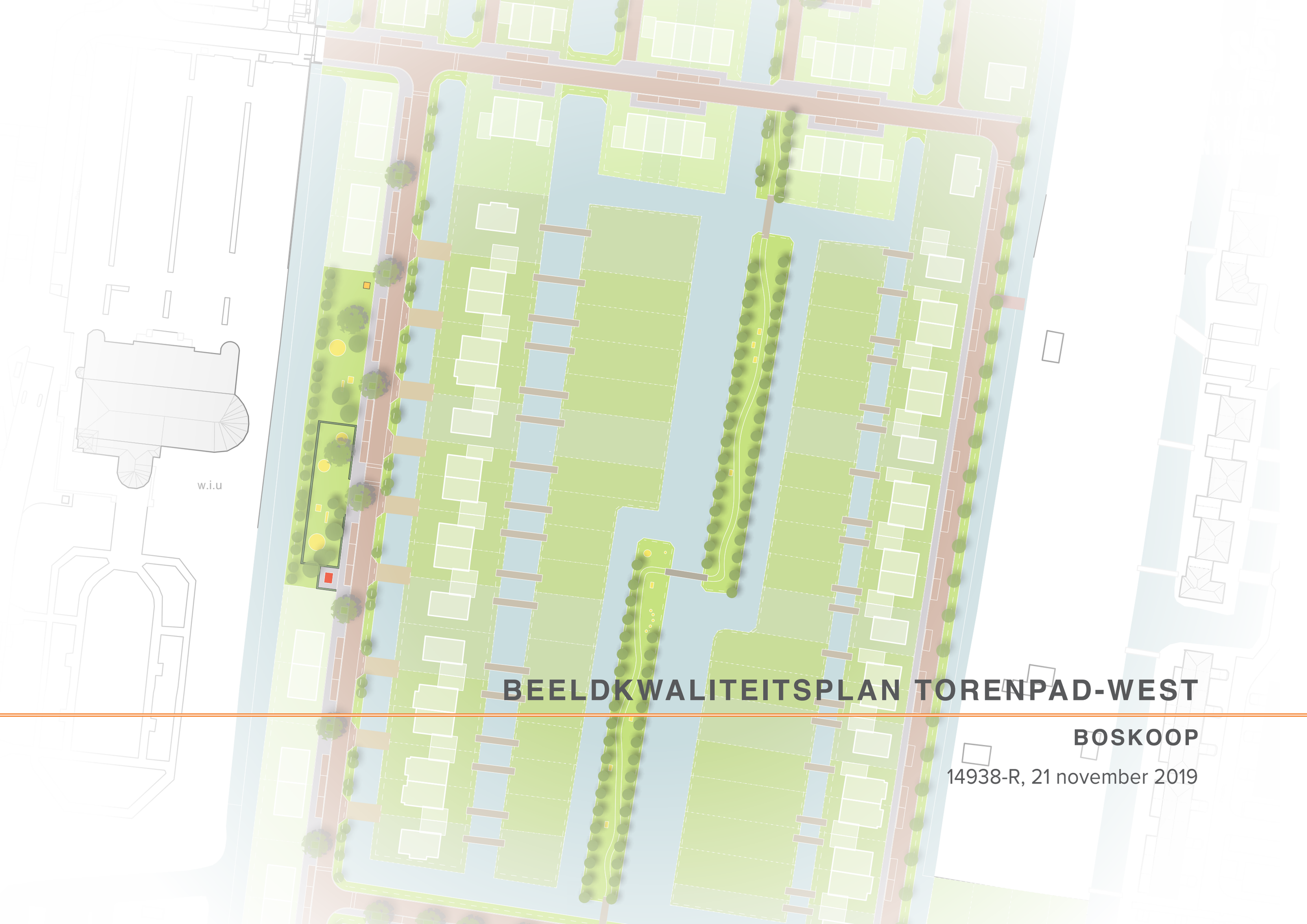


BEELDKWALITEITSPLAN TORENPAD-WEST

BOSKOOP

14938-R, 21 november 2019

INTERACTIEVE PDF
Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

- **INHOUDSOPGAVE** | De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar. Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

- **BLADWIJZERS** | Met bladwijzers kunt u gemakkelijk door het document navigeren. Deze worden weergegeven door te klikken op het icoon Bladwijzers (in de Engelstalige versie: Bookmarks), links in het venster van Adobe Acrobat of Adobe Reader. Wanneer dit icoon niet zichtbaar is, kunnen de bladwijzers geactiveerd worden onder Beeld, Tonen/verbergen en Navigatievensters (in de Engelstalige versie: View en Navigation Panels).

- **HYPERLINKS** | Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: *hyperlink*.

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedebouw bv.
AM b.v. heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor een ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedebouw bv.

In opdracht van:

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

1.1 Aanleiding en ligging 4
1.2 Welstandsnota Alphen aan den Rijn 2015 5
1.3 Structurenkaart 6
1.4 Boskoop ruimtelijk inspiratiekader april 2017 6
1.5 Stedenbouwkundig plan 7
1.6 Beeldkwaliteitsplan 8

2 ARCHITECTUUR 9

2.1 Van Osnabrugge 9
2.2 Algemene richtlijnen 10
2.3 Verschillende woonmilieus 11
2.4 Woonmilieu 1: Overtuinen en windakkers 12
2.5 Woonmilieu 2: Lange laanwoningen 16
2.6 Woonmilieu 3: Landschappelijk open 20
2.7 Woonmilieu 4: Lintbebouwing 23

3 OPENBARE RUIMTE 27

3.1 Verharding 27
3.2 Bruggen 33
3.3 Openbare oevers 35
3.4 Speelaanleidingen 36
3.5 Erfafscheidingen 37

4 BIJLAGE 38

4.1 Verkavelingsplan 1:1500 38
4.2 Parkeerbalans 1:2000 39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en ligging

In 2016 heeft AM voor de locatie Torenpad-West een eerste visieboek gemaakt met daarin een verkavelingsschets gebaseerd op de gebiedseigen kwaliteiten. Langgerekte sloten en smalle kavels blijven zoveel mogelijk gehandhaafd en er worden typische Boskoopse ruimtelijke elementen ingepast en toegevoegd zoals 'overtuinen', 'windakkers', bruggen, smalle sloten en tuinen aan het water. Deze visie is doorvertaald tot een maatvaste verkaveling waarin de ruimtelijke dragers bepaald zijn.
Dit beeldkwaliteitsplan is een doorvertaling van deze verkaveling en vormt een aanvulling op de huidige Welstandsnota van de gemeente Alphen aan de Rijn en zal op een aantal punten afwijken en aanvullingen doen.

Zicht over het plangebied richting de Parklaan

Zicht over het plangebied richting het noorden

Ligging
Boskoop is gelegen tussen Alphen aan den Rijn en Waddinxveen, langs de rivier de Gouwe, en is sinds 2014 onderdeel van de gemeente Alphen aan den Rijn. Boskoop staat nationaal en internationaal bekend om zijn bomenkwekerij die vanaf de 18e eeuw zich ontwikkeld heeft. De plaats heeft er dan ook zijn naam aan te danken.

Landschappelijk kenmerkt Boskoop zich door de lange smalle percelen die vanuit het kwekersverleden zijn ontstaan. Dit kwam doordat er in het verleden vele sloten zijn gegraven om de bereikbaarheid met de boot te verbeteren. Hiermee is ook de afwatering verbeterd.

Ligging van het plangebied in bredere context

1.2 Welstandsnota Alphen aan den Rijn 2015

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.

Gebieden en objecten
De nota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Allereerst zijn er relatief eenvoudige objecten te onderscheiden, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.
Daarnaast zijn er de gebieden, die de kern van het welstandsbeleid vormen. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals het stadshart, dorpslinten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, dat wordt gevolgd door een waardering. Deze ingrediënten bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De bijbehorende gebiedscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan in het betreffende gebied gewenste eigenschappen beschrijven.

Het plangebied Torenpad-West
Het welstandsniveau is langs het lint de Zijde aangeduid als ‘bijzonder’ en daarachter als ‘regulier’. Het gebied Torenpad-West ligt in Boskoop, aan de zuidzijde aan het oude dorpslint en in het gebied dat zich kenmerkt als boomteelt gebied. Door de geplande ontwikkelingen zal dit gebied van boomteelt 3C naar Dorps woongebied 2B veranderen en hier ook op getoetst worden.

Kwaliteitenkaart
- Boomteeltgebied
- Water
- Woongebied
- Lint en dorpskern

Niveaukaart
- Bijzonder
- Regulier

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

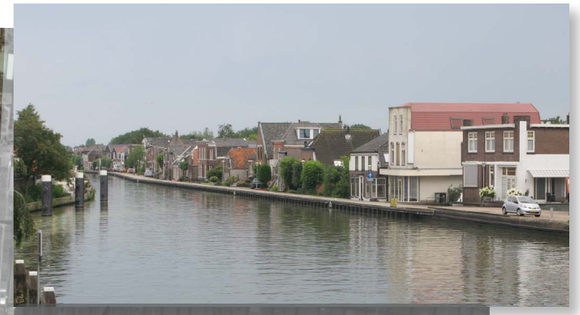
1.3 Structurenkaart

Boskoop bestaat uit verschillende bebouwingslinten met daarachter buurten en wijken waarin de iconische slotenstructuur goed zichtbaar is.
De huidige linten zijn de basis geweest van waaruit het kwekersgebied ontgonnen is. In de loop van de tijd zijn de linten verdicht en ontstonden vanuit de linten nieuwe buurten en wijken. Deze werden vanuit de linten ontsloten en zijn ruimtelijke veelal geënt op het slotenpatroon.
De historische linten zijn nog steeds herkenbaar door de maat en schaal in bebouwing en vormen een herkenbare structuur. Het water is vanuit de linten regelmatig zichtbaar, tussen de bebouwing door of vanaf de vele bruggen.
Het water met de langgerekte sloten vormen de belangrijkste structuurdragers binnen Boskoop.

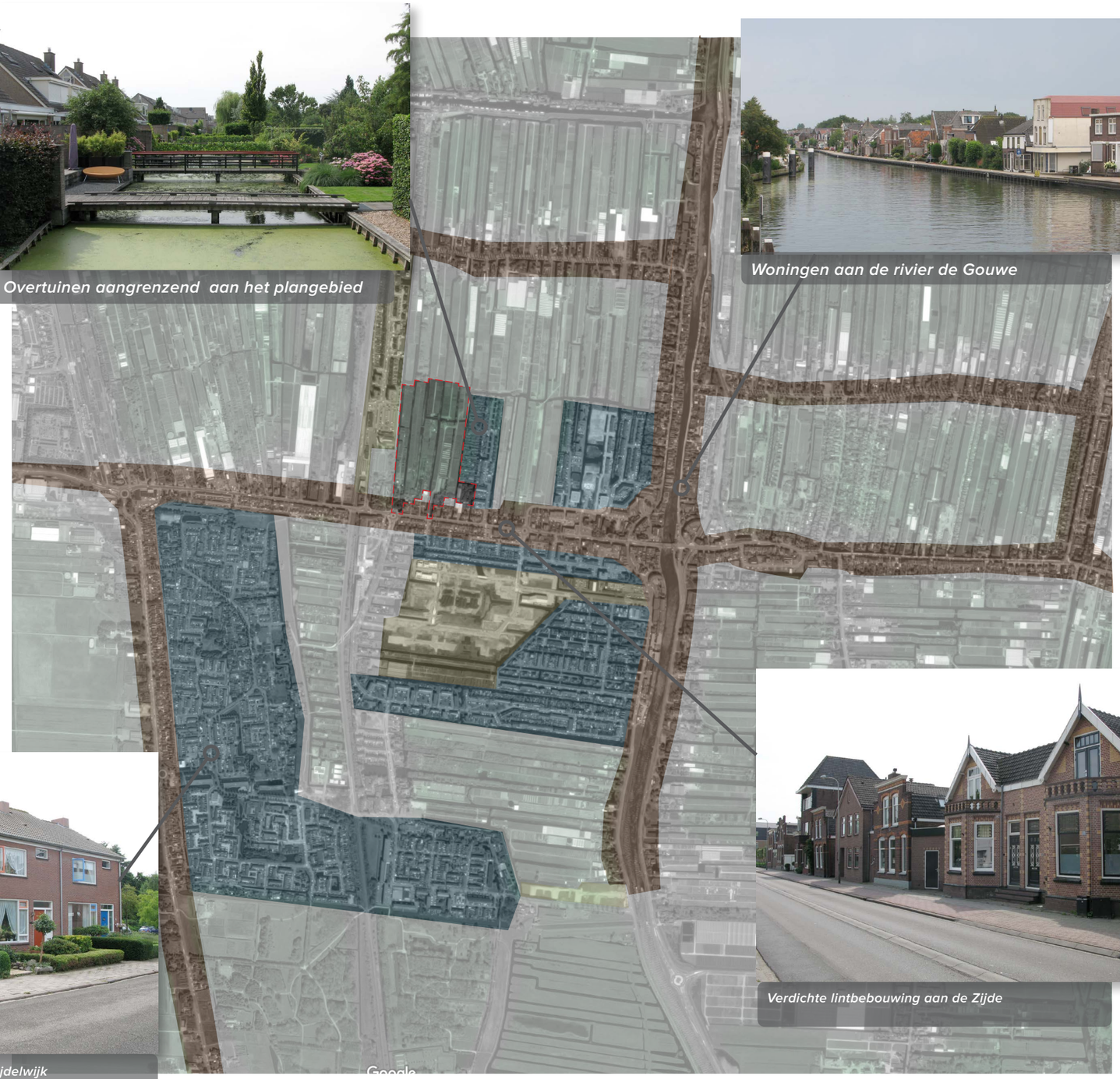
1.4 Boskoop ruimtelijk inspiratiekader april 2017

Het plangebied gelegen binnen ‘kwadrant II’ van het ruimtelijk Inspiratiekader van Boskoop kent een gewenste invulling van een ‘groen woonkwaliteit door slimme combinatie met vrijkomende kwekerij’. Grenzend aan ‘kwadrant II’ ligt ‘kwadrant III’ dat zich kenmerkt door het ‘benutten van (water)kwaliteit voor (water)recreatie’. Het is belangrijk dat groene publieke ruimten worden toegevoegd om de Boskoopse identiteit te benutten en beleefbaar te houden. Karakteristiek voor Boskoop zijn de ophaalbruggen, (smalle) kavelsloten en houtsingels (beplanting op dezelfde hoogte als omringende land).

Overtuinen aangrenzend aan het plangebied



Woningen aan de rivier de Gouwe



Rijwoningen, gebiedseigen typologie in Snijdelwijk

Verdichte lintbebouwing aan de Zijde

Bebouwingslinten

Ontwikkelingen door de jaren heen, achter de linten

Recente / toekomstige ontwikkelingen

1.5 Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijk structuur van het plan is bepaald door het bestaande landschap; de langgerekte sloten en de smalle kavels van het kwekersgebied. Met dit gegeven is er een plan ontstaan die recht doet aan de landschappelijke context en unieke gebiedseigen elementen heeft. Deze elementen zijn:

- kavels zo diep als het huidige kwekersgebied;
- overtuinen;
- windakkers met openbare route;
- lage karakteristieke bruggen;
- lange kavelsloten.

Het gebied wordt ontsloten via de Zijde, een historisch lint die tevens een belangrijke ontsluitingsfunctie heeft voor heel Boskoop. De ontsluiting in het gebied vormt een carré waaraan de woningen liggen. De westelijke ontsluitingsweg vormt een doorgaande route vanaf de Zijde richting de Parklaan, het profiel is formeel opgebouwd met een trottoir, parkeervakken en een rijbaan. De bestaande kavelsloot aan de oostzijde van het profiel met gebiedseigen oeverbeplanting geeft het profiel een open en waterrijk karakter. Woningen aan deze kavelsloot worden ontsloten door ‘Boskoopse’ kavelbruggen.

De andere wegen worden informeel vormgegeven en zijn voornamelijk bestemd voor bewonersverkeer. Het middengebied in het carré wordt gevormd door de overtuinen en een openbare route die over de windakkers loopt. Langs deze wandelroute wordt spelen en ontdekken het centrale thema. De wijk wordt door minimaal één brug, voor fiets- en voetganger en t.b.v. calamiteiten (hulpdiensten), verbonden met de aangrenzende wijk en de straat Zinkeling. Met daarbij de mogelijkheid voor een tweede verbinding. Hierdoor ontstaan er wandelroutes tussen de verschillende buurten en kan de drukke Zijde vermeden worden.

De overtuinen en de windakkers vormen aan de binnenzijden van het carré een open ‘Boskoops’ landschap dat zorgt voor woonkwaliteit en openheid. De bebouwing aan de noordzijde, meer richting het open landschap, krijgt een meer landelijk en transparant karakter. In dit beeldkwaliteitsplan worden de regels voor de bebouwing en de openbare ruimte beschreven.

Verkavelingsplan Torenpad-West, Boskoop

1.6 Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan functioneert als toetsingskader en inspiratie voor de uitwerking van de woningen uit het stedenbouwkundig plan. Aan de hand van verschillende wensbeelden worden de richtlijnen verduidelijkt die maatgevend zijn voor de betreffende locatie. Hierin komen onder meer rooilijnen, kleur- en materiaalgebruik, architectonische accenten en zichtlijnen aan de orde. Deze richtlijnen bewaken de beoogde kwaliteit tijdens de ontwikkeling en bieden tegelijkertijd flexibiliteit aan de initiatiefnemers en architecten. Naast het beeldkwaliteitplan is het bestemmingsplan bepalend in welke mate van vrijheid ontwikkeld kan worden.

De volgende onderwerpen worden behandeld in dit beeldkwaliteitsplan:

Architectuur;
Het beeldkwaliteitsplan geeft de stedenbouwkundige richtlijnen voor de uit te werken woonvelden. Zo wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de verschillende woonmilieus bewaakt. Te denken valt hierbij aan richtlijnen over kleur, stijl, uitstraling en accenten van de bebouwing. Eerst zullen **de algemene richtlijnen** voor het gehele plangebied beschreven worden. Daarna wordt het plangebied opgedeeld in **verschillende woonmilieus** die elk hun eigen karakter en sfeer kennen. Per woonmilieu zullen dan de richtlijnen verder toegelicht worden.

Openbare ruimte;
Het beeldkwaliteitsplan bepaalt met welke middelen de beoogde kwaliteit wordt gerealiseerd. Bovendien draagt het beeldkwaliteitsplan bij aan de onderlinge samenhang in het gehele plangebied, omgeving en de communicatie tussen de verschillende partijen.

Erfafscheidingen;
Hier worden enkele richtlijnen voor de erfafscheidingen behandeld om een eenduidig en kwalitatief hoogwaardig beeld te creëren in het gehele plangebied.

Zicht over het plangebied richting de Parklaan

2 ARCHITECTUUR

2.1 Van Osnabrugge

In de periode van 1912 en 1927 was dhr. J.H. van Osnabrugge architect bij de gemeente Boskoop. Hij was een vooruitstrevende architect die veel heeft betekend voor Boskoop. Zo zorgde hij er bijvoorbeeld voor dat toilletten binnenshuis in de sociale woningbouw een standaard werden in Boskoop.

De gereformeerde kerk aan de Zijde (gebouwd in 1912) is zijn bekendste (openbare) gebouw. Daarnaast is een groot deel van de kenmerkende en 'bekende' Boskoopse villa's van zijn hand zoals 'het Riethuis' op de Burgemeester Colijnstraat en 'Linquenda' op " Laag Boskoop".
(Bron: Boskoop torenpad West visiedocument januari 2016)

Omdat de architect Van Osnabrugge veel betekend heeft voor Boskoop en een groot deel de huidige identiteit van het 'wonen' in Boskoop heeft bepaald, wordt er voor de ontwikkeling en het opstellen van het beeldkwaliteitplan verwezen naar en inspiratie gehaald uit de typische van Van Osnabrugge architectuur.

De volgende kenmerken zijn typerend voor de architectuur van Van Osnabrugge:

- Meervoudige volumes
- Mansarde en/of rieten kappen
- Geïntegreerde dakkapellen
- Verbijzondering raampartijen
- Assymmetrie
- Geïntegreerde entree's
- Doorgetrokken dakranden

Architect Van Osnabrugge

Boskoopse referenties van Van Osnabrugge

Referenties

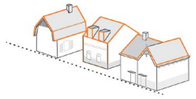
2.2 Algemene richtlijnen

De architectuur dient in harmonie te zijn met het gebiedskarakter van Boskoop. Het totaalbeeld is een verzorgde dorpse architectuur met oorspronkelijke bebouwingskenmerken en accenten. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te handhaven zijn enkele algemene richtlijnen voor de architectuur opgesteld. Deze richtlijnen zijn een aanvulling op de huidige Welstandsnota.

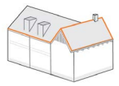
Variatie in kleurgebruik tussen de woningen

Bebouwing met voorgevel richting de weg georiënteerd.

Per kavel één herkenbare hoofdmassa. Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.



Gevarieerd dakenlandschap passend binnen Boskoop. Afwisseling tussen kapvormen en nokrichtingen (evenwijdig of haaks op de weg)



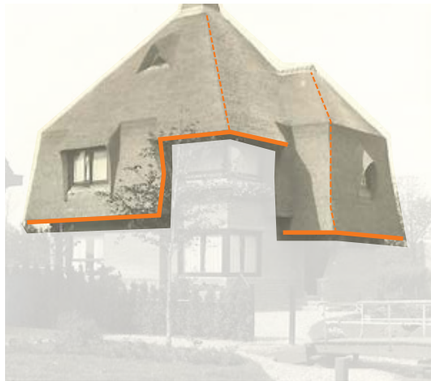
Kapverdraaiing bij aaneengesloten woningen

Bakstenen schoorstenen
Dit is een optionele detaillering, echter zijn outkachels, open haarden, propaantanks e.d. niet toegestaan, dus ook niet de afvoer daartoe. Schoorstenen t.b.v. architectonisch wegwerken afvoerkanalen zijn wel mogelijk.

Materialen & Architectonische accenten
De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend. Materiaalgebruik volgens baksteenarchitectuur in diverse kleuren en terughoudend gebruik van felle kleuren.

Woningen met een architectonisch accent liggen op belangrijke zichtlijnen in het plan. Architectonische accenten dienen zorgvuldig ontworpen te worden met een rijke detailering.

Optionele detailleringen (zie toolbox)



Asymmetrie

Siermetselwerk

Bakstenen schoorstenen & siermetselwerk

Rijke opbouw

Geïntegreerde entree's

Detaillering van de daklijst (d.m.v. windveren) en dakkapellen

Mansarde en rieten dak

Siermetselwerk en erkers

Detaillering d.m.v. hout en erkers

2.3 Verschillende woonmilieus

Het plan kent een heldere planopzet, het landschap als basis met een carré als ontsluiting. De breedte van de kavels bepalen welk type woning waar kan komen en hoe deze op de kavel gepositioneerd kan worden. Deze beperking biedt juist de kans om een gedifferentieerd plan te maken waarbij de landschappelijke onderlegger leidend is.
Binnen het stedenbouwkundig plan zijn vier woonmilieus te onderscheiden. De deelgebieden zijn deels geënt op de beschrijving zoals in de huidige Welstandsnota zijn opgenomen.

- Woonmilieu 1 Overtuinen & windakkers
- Woonmilieu 2 Lange laanwoningen
- Woonmilieu 3 Landschappelijk open
- Woonmilieu 4 Lintbebouwing

Woonmilieu 1	*Woonmilieu 3*
Rijke detaillering & in stijl van Osnabruggen	*Diversiteit in opbouw en massa & rustig in geheel*
Woonmilieu 2	*Woonmilieu 4*
Afwisselend in massa & rustig in details	*Passend binnen bestaand dorpslint*

Elk woonmilieu kent zijn eigen karakter en sfeer en worden verbeeld door referentiebeelden, principes en kaarten. De woonmilieus worden afzonderlijk in de volgende paragrafen beschreven. Om het onderscheid in de woonmilieu's te verduidelijken is er een toolbox opgesteld specifiek voor elk woonmilieu. Deze is een aanvulling op de algemene richtlijnen die eerder beschreven. De woonmilieu specifieke toolbox gaat in op kapvormen, accenten, detaillering en gevelmateriaal.

Overzichtkaart met verschillende woonmilieus

2.4 Woonmilieu 1: Overtuinen en windakkers

De woningen centraal in dit woonmilieu staan vrij op een kavel met een groene voortuin. Een aantal kavels in dit gebied worden ontsloten door smalle kavelbruggen. Kenmerkend voor dit woonmilieu zijn de overtuinen, deze zijn bereikbaar via informele voetgangersbruggen. De bebouwing staat met de bijgebouwen dicht op elkaar. De beleving van de straat, waar individueel herkenbare woningen met ruime voortuinen het beeld bepalen vormt een mooi contrast met het open 'Boskoopse' landschap dat aan de binnenzijde van het carré wordt gevormd door de overtuinen en windakkers. Vanaf de straat vormen de kavelsloten lange zichtlijnen over het binnengebied.

De twee onder een kappers in het zuid en zuidwesten van het plan zijn geschakeld, hebben een groene voortuin en ruimte voor minimaal één parkeerplek op de kavel.

Bij de aaneengebouwde woningen aan de zuidzijde vinden kleine verspringingen plaats en speelt herhaling in de gevelelementen een rol. De architectuurstijl is rijk aan details (in de gevel en het dak) en past binnen de identiteit van Boskoop.

Alle woningen in dit woonmilieu zijn rijk gedetailleerd en de architectuur kent verwijzingen naar de typische detaillering en accentuering van architect Van Osnabrugge. De detaillering van de woningen varieert (bijvoorbeeld door siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, dak lijsten en kozijnen). De rooilijn is gelijk of kent kleine verspringingen.

Referenties gewenste architectuur

Referentie rijwoningen Bron: Van Egmond Totaal Architectuur

Gebruik van houtelementen & glas in lood

Referentie siermetselwerk (Bron: Van Egmond Totaal Architectuur)

Schetsontwerp twee-onder-een-kap (Bron: Van Egmond Totaal Architectuur)

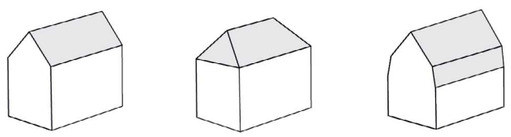
Schetsontwerp woningen met overtuinen (Bron: Van Egmond Totaal Architectuur)

Toolbox Overtuinen & windakkers
Om zo veel mogelijk flexibiliteit en variatie mogelijk te maken in de architectuur maar wel de gewenste beeldkwaliteit voor het gehele plan te bewaken, zijn enkele algemene richtlijnen opgesteld in de vorm van deze toolbox. Deze toolbox geeft een overzicht van de mogelijkheden waar binnen gevarieerd mag worden.

Alle woningen bevatten *minstens twee elementen uit zowel A en B, en één element uit C.* Woningen met een architectonisch accent dienen in meer dan één element uit elk kader te voldoen.

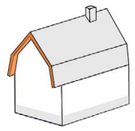
Dominante typologie
- twee-onder-een-kap
- vrijstaand
- aaneengebouwd / 3 of 4 onder een kap

Gevelmateriaal
Om het verschil tussen de woningen te benadrukken zijn verschillende tinten baksteenkleuren mogelijk. De beelden aan de rechterzijde van de pagina geven hier een mogelijk beeld van. Gebruik van rood/bruine tinten als basis en variatie in het straatbeeld zijn hierbij belangrijke rondvoorwaarden.

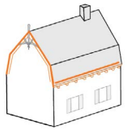


Gewenste (basis)dakvormen

A **Detaillering dak**

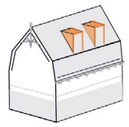


Dak met overstek



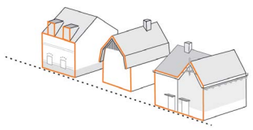
Gedetailleerde daklijst en of windveren

Schoorsteen van baksteen (zie blz 10 voor specifieke richtlijnen)



Één of meerdere dakkapellen

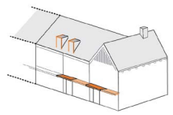
B **Detaillering in volume**



Individueel en afwisselend in het straatbeeld

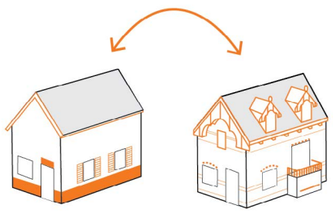
Stijlkenmerken van Van Osnabrugge

Gebruik van erkers



Markering van de entree & herhaling in de gevels bij aaneengebouwde woningen

C **Detaillering gevel**

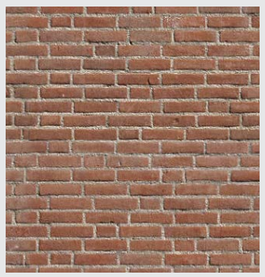


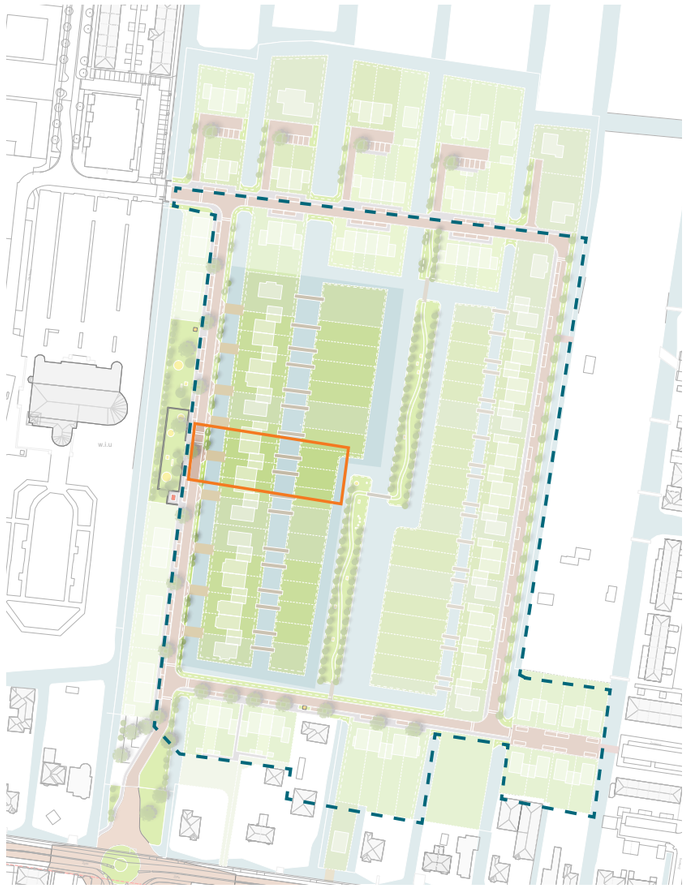
Afwisseling in het toepassen van detaillering (metselwerk en hout)

Rijke detaillering door het gebruik van hout. Zoals betimmering, houten kozijnen of geschilderd houtwerk

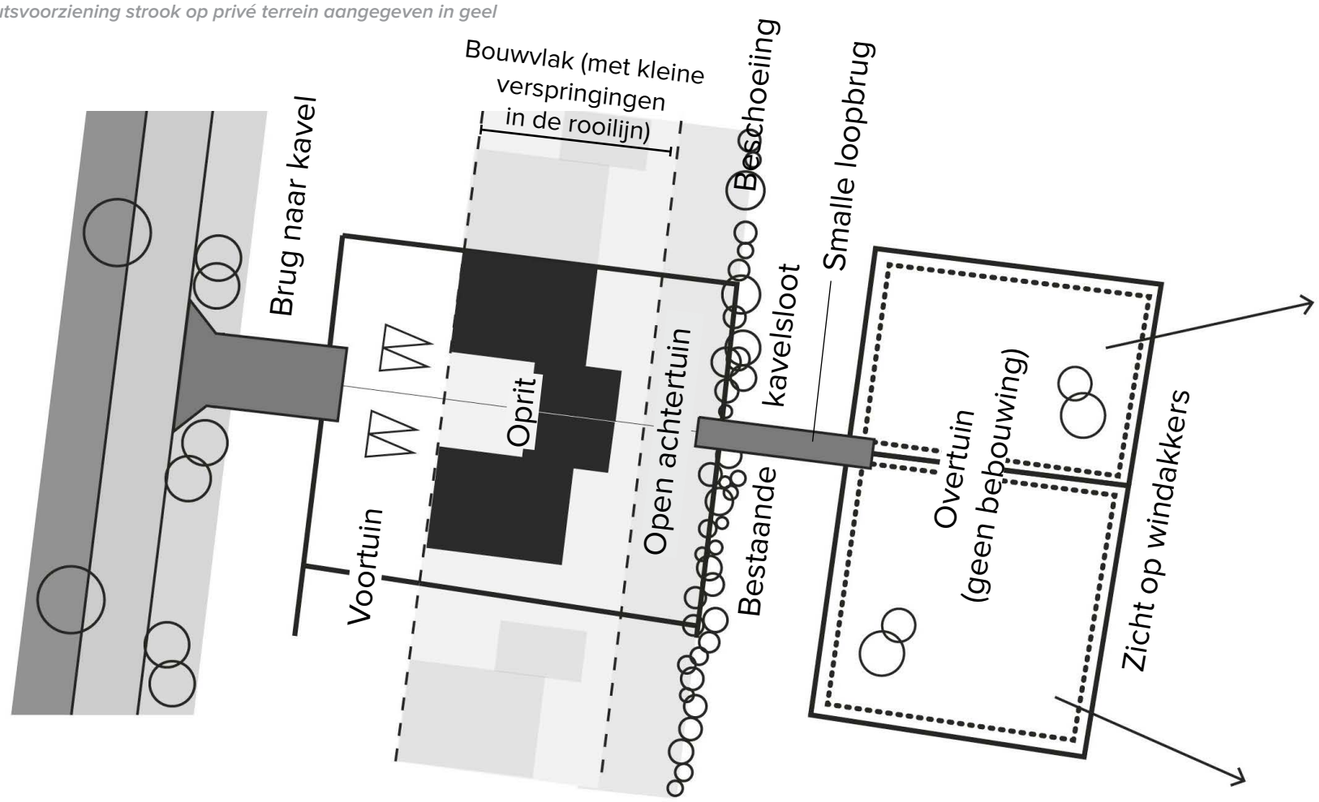
Rijke detaillering door siermetselwerk, materiaalkeuze, variatie van baksteenkleur, geverfde baksteen of stucwerk

Woonmilieu 1
Overtuinen & windakkers





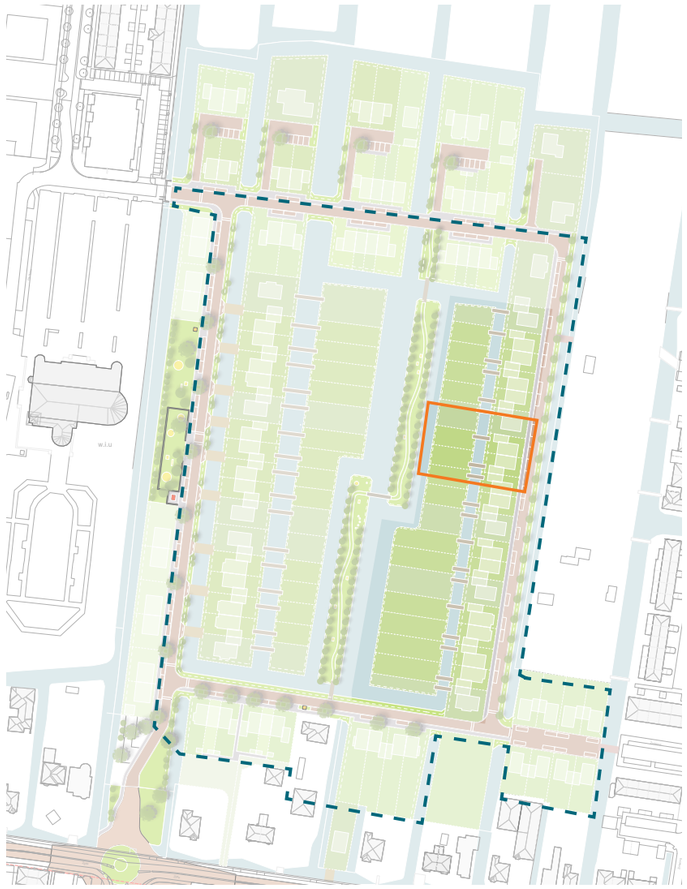
Nutsvoorziening strook op privé terrein aangegeven in geel

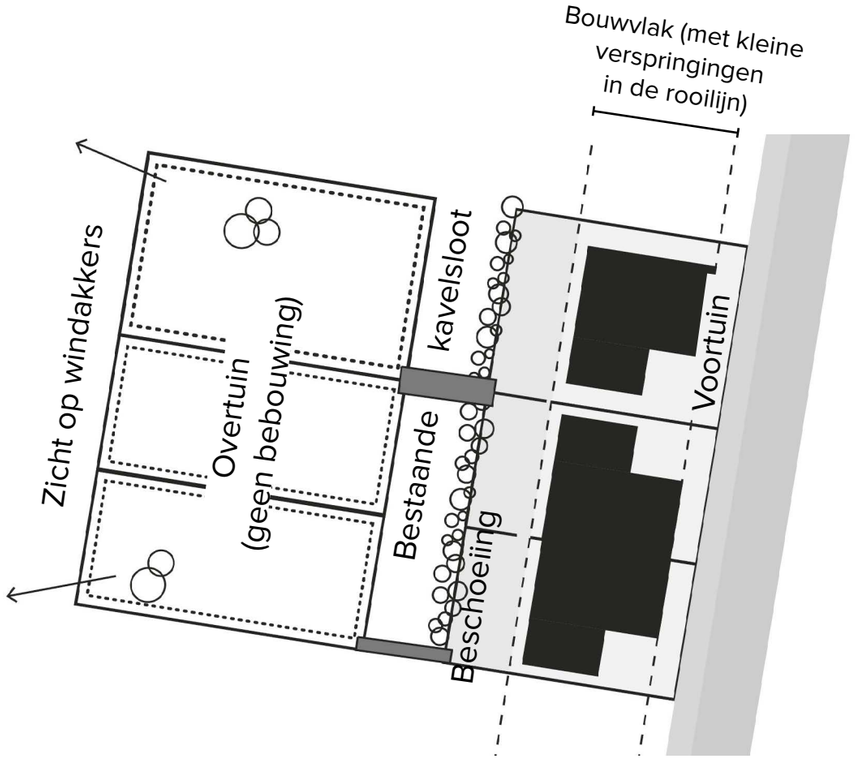


Kavelprincipe Overtuinen en Windakkers (west)
Vrijstaande woning of twee-onder-een-kapper

De meest westelijke kavels van het woonmilieu ‘overtuinen en windakkers’ worden ontsloten door middel van autobruggen, die projectmatig worden aangelegd. Deze ontsluiten maximaal twee woningen en hebben een breedte van 5 meter. De voortuin van deze kavels zijn van voldoende afmeting om twee auto’s naast elkaar te parkeren en te manoeuvreren.

Zoals in het bestemmingsplan is vastgesteld is er een nutsvoorziening strook op privé terrein, in de voortuin, aanwezig. De strook dient vrij te blijven van hoge beplanting en bebouwing. In het detail is aangeven wat de minimale maten zijn die bij de realisatie van de woningen aangehouden dienen te worden zodat er voldoende ruimte blijft om te parkeren.





Kavelprincipe Overtuinen en Windakkers (oost)
Vrijstaande woning of twee-onder-een-kapper

De oostelijke kavels van het woonmilieu ‘overtuinen en windakkers’ worden opgesplitst door een bestaande watergang. Zo worden er overtuinen gevormd die bereikaar zijn via een smalle voetgangers brug die maximaal twee overtuinen ontsluiten.

De overtuinen hebben een breed zicht op de windakkers en zoals in het bestemmingsplan is vastgesteld mag op deze overtuinen geen bebouwing geplaatst worden.

2.5 Woonmilieu 2: Lange laanwoningen

In dit woonmilieu staan woningen die rustig zijn in details. Maar aandachtig ontworpen gevelindelingen en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik. Het straatbeeld heeft geen gesloten wand maar herkenbare losse massa's aan de straat.

Door de lange en ondiepe kavels in dit woonmilieu zijn de woningen deels geschakeld waardoor er brede zijtuinen ontstaan. Ter hoogte van het Floragebouw is een groene ruimte waardoor deze nog goed zichtbaar is. De rooilijn kent geen verspringingen en grote groene ruimtes waarborgen de doorzichten richting het water.

Verkavelingsoptie met vrijstaande woningen

Referenties gewenste architectuur

(Bron: Van Egmond Totaal Architectuur)

Kleine vrijstaande woningen met veranda aan het water

Lange woning met garage

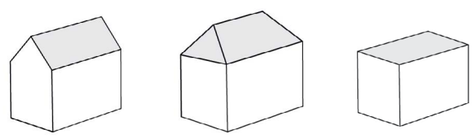
Schetsontwerp vrijstaande woning (Bron: Van Egmond architecten)

Toolbox lange laanwoningen
Om zo veel mogelijk flexibiliteit en variatie mogelijk te maken in de architectuur maar wel de gewenste beeldkwaliteit voor het gehele plan te bewaken, zijn enkele algemene richtlijnen opgesteld in de vorm van deze toolbox. Deze toolbox geeft een overzicht van de mogelijkheden waar binnen gevarieerd mag worden.

Alle woningen bevatten *minstens twee elementen uit zowel A en B, minstens één element uit C.* Woningen met een architectonisch accent dienen in meer dan één element uit elk kader te voldoen.

Dominante typologie
- vrijstaand
- patiowoningen

Gevelmateriaal
Om het verschil tussen de woonmilieu's te benadrukken kenmerkt dit milieu door verschillende baksteenkleuren in donkerdere tinten dan de aangrenzende woonmilieu's. Variatie in het straatbeeld is hierbij belangrijk.

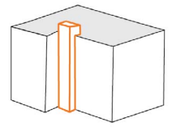


Gewenste dakvorm

A **Detaillering dak**

Gedetailleerde gootklossen

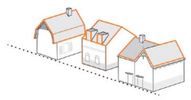
(Forse) Overstek



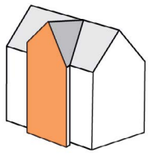
(moderne) Schoorsteen van baksteen (zie blz 10 voor specifieke richtlijnen)

Één of meerdere dakkapellen

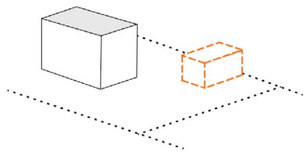
B **Detaillering in volume**



Individueel herkenbare woningen in het straatbeeld

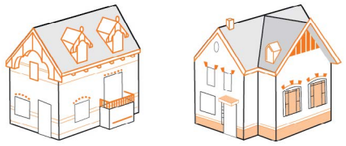


Verbijzonderingen in het volume bij de representatieve zijde



Bijgebouw achter de hoofdmassa voor openheid en individualiteit

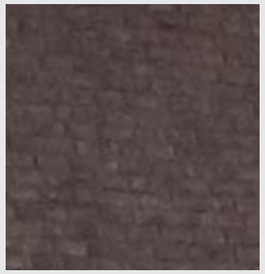
C **Detaillering gevel**

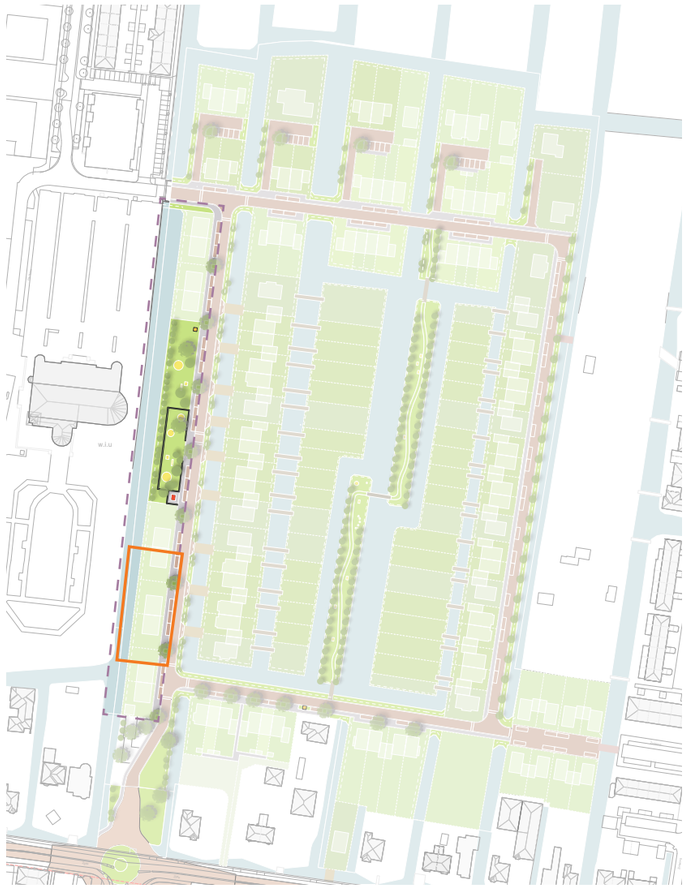


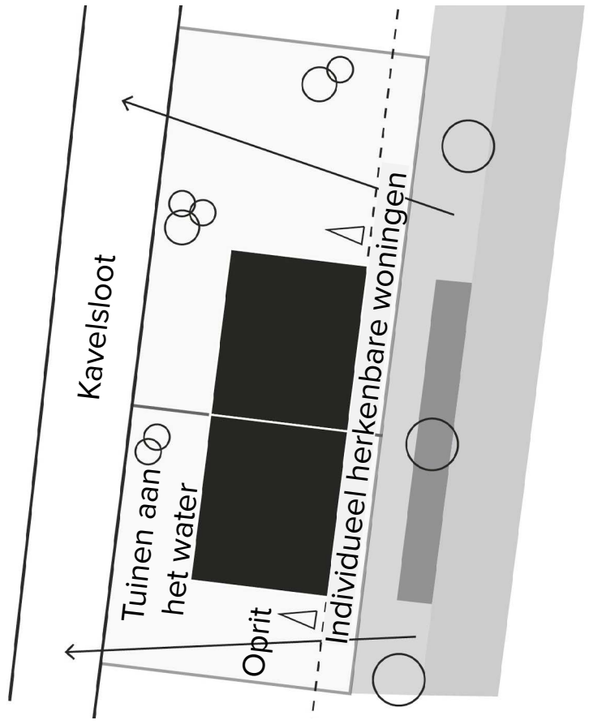
Rustig in detaillering en gevarieerd per woning

Rustige detaillering door siermetselwerk, materiaalkeuze, variatie van baksteenkleur, geverfde baksteen of stucwerk

Woonmilieu 2
Lange laanwoningen







Kavelprincipe Laanwoningen
Patio- of vrijstaande woning

De kavels van het woonmilieu Laanwoningen zijn lange ondiepe kavels waardoor de woningen in de lengte georiënteerd zijn op de straat. De massa's aan de laan zijn afwisselend en individueel maar kennen geen verspringingen in de rooilijn.

Kenmerkend Boskoops landschap met op de achtergrond de Hef

2.6 Woonmilieu 3: Landschappelijk open

"De waarde is vooral gelegen in de grote diversiteit van de bebouwing binnen het intensief gebruikte landschap van het boomteeltgebied."

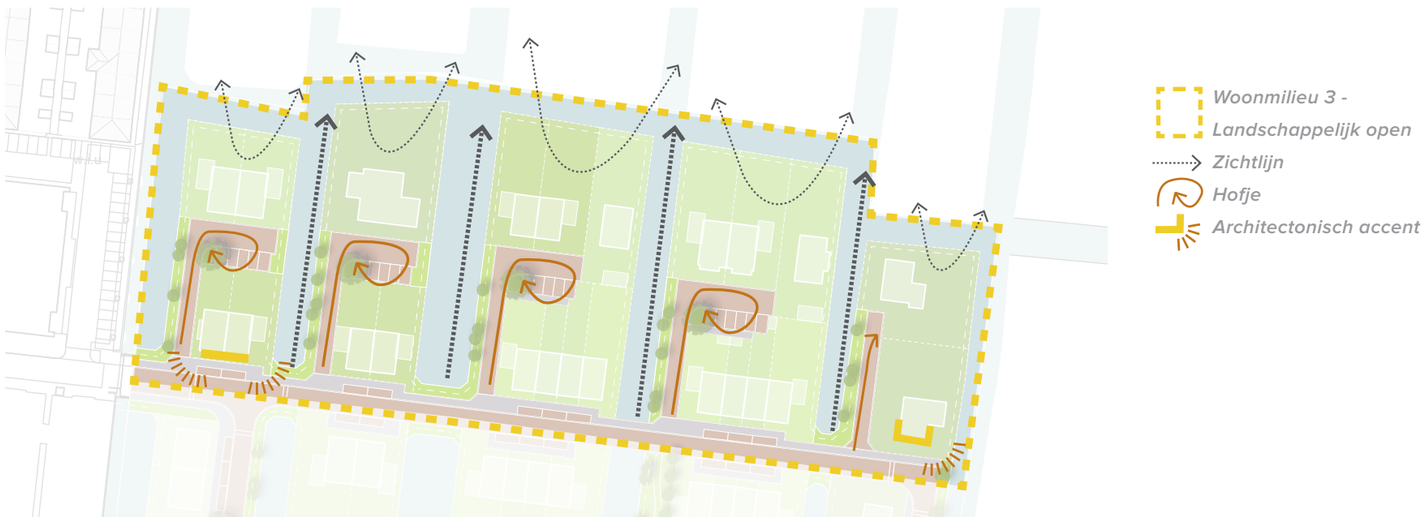
(Bron: Alphen aan den Rijn welstandsnota november 2015).

De noordzijde van dit woonmilieu grenst dicect aan het landschap. Woonmilieu landschappelijk open kent een gevarieerd beeld met een landschappelijke inpassing doordat de doorzichten naar het achterland behouden blijven.

De rooilijn volgt de weg en de woningen zijn in de regel individueel en afwisselend. Ze zijn rijk in de opbouw en detailleringen maar rustig in zijn geheel. Ze zijn zorgvuldig en gevarieerd vormgegeven. Het overwegende type is vrijstaand en twee-onder-een kapwoningen met enkele 4 onder een kapwoningen.

Omdat de ruimtelijke structuur bestaat uit grote woonvelden met aan drie zijden water, zijn er richtlijnen opgesteld om de kwaliteit van een samenhangend geheel te waarborgen.

Bij de woningen aan het hofje is een hogere erfafscheiding toegestaan in de voortuin. Het plaatsen van een transparant hek met toegangspoort van maximaal 1,5 meter is toegestaan, mits deze onderdeel is van het lommerrijke tuinontwerp en aansluit bij de architectonische uitstraling.



Referenties gewenste architectuur (mogelijke ruimtelijke invulling)

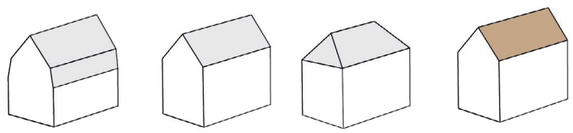
Schetsontwerp vrijstaande woning (Bron: Van Egmond Totaal Architectuur)

Toolbox landschappelijk open
Om zo veel mogelijk flexibiliteit en variatie mogelijk te maken in de architectuur maar wel de gewenste beeldkwaliteit voor het gehele plan te bewaken, zijn enkele algemene richtlijnen opgesteld in de vorm van deze toolbox. Deze toolbox geeft een overzicht van de mogelijkheden waar binnen gevarieerd mag worden.

Alle woningen bevatten *minstens twee elementen uit zowel A en B, minstens één element uit C.* Woningen met een architectonisch accent dienen in meer dan één element uit elk kader te voldoen.

Dominante typologie
- vrijstaand
- twee-onder-een-kap
- aaneengebouwd / 4 onder 1 kap

Gevelmateriaal
In het onderscheid tussen de woonmilieu's te versterken kenmerkt dit woonmilieu zich door gebruik van lichtere baksteenkleuren. Variatie in het straatbeeld is hierbij belangrijk.

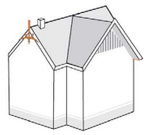


Gewenste dakvorm
zadeldak of schilddak
(Rieten dak mogelijkheid als accent)

A **Detaillering dak**

Dak met verstek

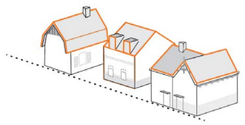
Gedetailleerde gootklossen



Gedetailleerde daklijst en of windveren

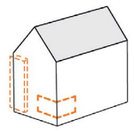
Schoorsteen van baksteen (zie blz 10 voor specifieke richtlijnen)

B **Detaillering in volume**

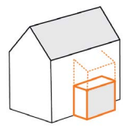


gevarieerd en afwisselend in het straatbeeld

samengestelde volumes & verwijzingen naar 'van Osnabrugge'

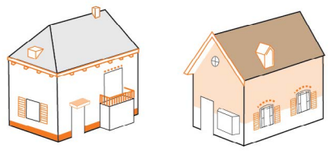


Openheid van de gevel



Gebruik van erkers

C **Detaillering gevel**



Rijk in detaillering maar rustig in zijn geheel

Detaillering door het gebruik van hout. Zoals betimmering, houten kozijnen of geschilderd houtwerk

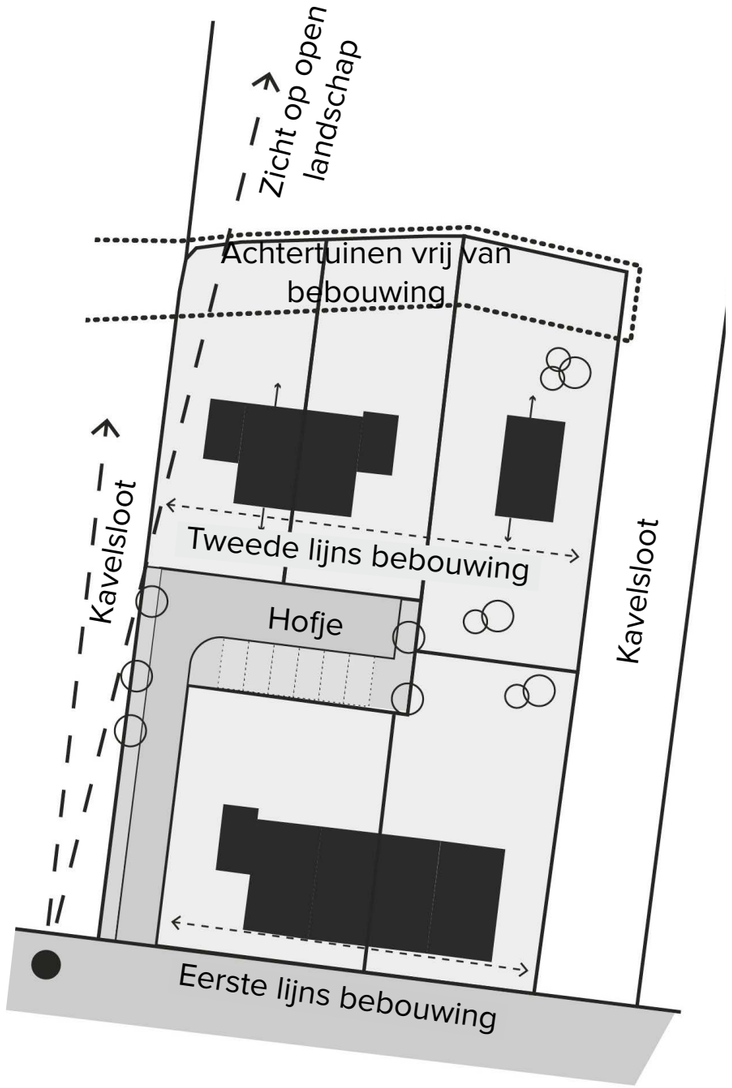
Detaillering door siermetselwerk, materiaalkeuze, variatie van baksteenkleur, geverfde baksteen of stucwerk

Woonmilieu 3
Landschappelijk open

Kavelprincipe Landschappelijk open Vrijstaand of twee-onder-een kapper

Dit woonmilieu kent de grootste variatie in kavel grootte en typologie. Achter de woningen aan de straat wordt een hofje gevormd waar het openbaar parkeren voor visite opgelost wordt. De tweede lijns bebouwing wordt ontsloten via dit hofje.

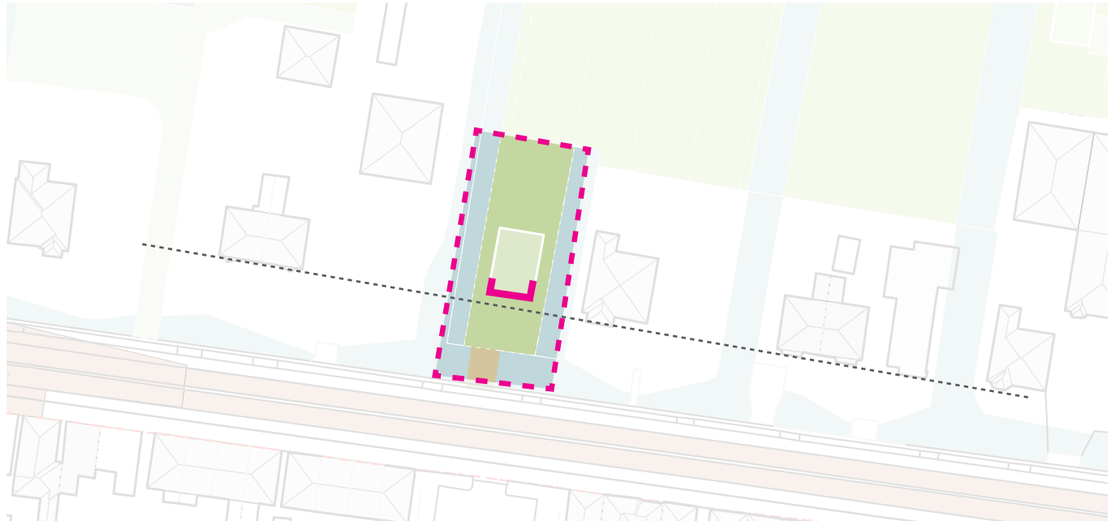
De kavels grenzen aan een brede watergang en het open landschap. Doorzichten naar dit landschap vanaf de openbare ruimte moeten behouden blijven. De rooilijn loopt parallel aan de straat bij de eerste bebouwingslijn. De rooilijn van de tweede bebouwingslijn verspringt per woonveld. De woningen zijn individueel en afwisselend. Niet alleen in typologie maar ook in opbouw en detaillering.



2.7 Woonmilieu 4: Lintbebouwing

Kenmerkend voor de lintbebouwing in Boskoop is “dat deze aan één zijde een stenig karakter hebben met voornamelijk aaneengesloten woningen direct aan de straat en aan de andere zijde een meer landelijke invulling hebben.” “De linten vormen in de regel de entree en ruggengraat van de dorpen. Ze zijn gezichtsbepalend..” (Bron: Alphen aan den Rijn welstandsnota november 2015).

Het straatbeeld is afwisselend en de woningen aan het lint kennen een individueel karakter met een diversiteit aan architectuurstijlen. Vele (vrijstaande) woningen worden ontsloten door bruggen en de detaillering van de woningen varieert van sober tot rijk (bijvoorbeeld door siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, dak lijsten en kozijnen). Doorzichten dienen behouden te worden en de woning is passend binnen het beeldbepalende dorpslint van Boskoop.



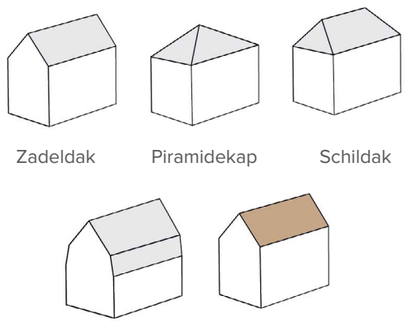
Referenties gewenste architectuur

Toolbox Lintbebouwing
Om zo veel mogelijk flexibiliteit en variatie mogelijk te maken in de architectuurstijl en vormen maar wel de gewenste beeldkwaliteit van het gehele plan te bewaken, zijn enkele algemene richtlijnen opgesteld in de vorm van een toolbox. Deze toolbox geeft een overzicht van de mogelijkheden waar binnen gevarieerd mag worden.

De woning bevat minstens twee elementen uit zowel A en B, minstens één element uit C.

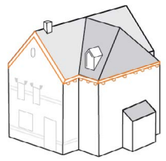
Gewenste typologie
- vrijstaand

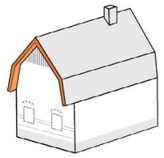
Gevelmateriaal
Baksteenarchitectuur en overige materialisering dient afgestemd te worden op het historische lint waar de woning onderdeel van is. De baksteenkleuren weergegeven op deze pagina geven hier een impressie van.

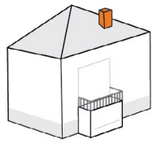


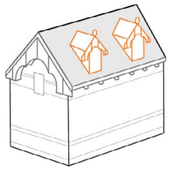
Gewenste dakvorm:
Bijzondere kapvorm met een zadeldak of schildak als basis

A **Detaillering dak**

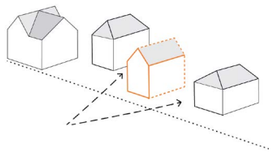

Gedetailleerde gootklossen

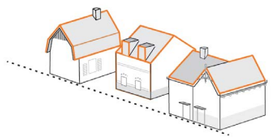

Overstek

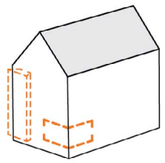

Schoorsteen van baksteen (zie blz 10 voor specifieke richtlijnen)


Één of meerdere dakkapellen

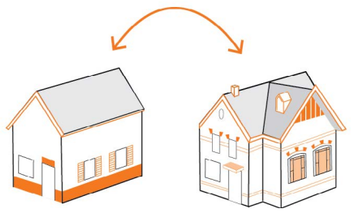
B **Detaillering in volume**


Afwisselend straatbeeld van losse massa's met een individueel karakter


Passend binnen bestaand dorpslint


Openheid van de gevel

C **Detaillering gevel**


Detaillering variërt van sober tot rijk

Detaillering door het gebruik van hout. Zoals betimmering, houten kozijnen of geschilderd houtwerk

Detaillering door siermetselwerk, materiaalkeuze, variatie van baksteenkleur, geverfde baksteen of stucwerk

Woonmilieu 4
Lintbebouwing

2.8 Materialisering en kleurenpalet

In elk woonmilieu zijn verschillende baksteenkleuren behandeld. Om het verschil te benadrukken tussen elk woonmilieu is hier een overzicht weergegeven van het beoogde kleurenpalet. Variatie in het straatbeeld binnen elk woonmilieu is hierbij belangrijk.

Woonmilieu 1, overtuinen & windakkers, legt de basis binnen het plangebied doordat dit het grootste woonmilieu is. Variatie binnen bruin en rood tinten is hier mogelijk. Woonmileu 2, lange laanwoningen, kenmerkt zich door donkerdere tinten dan de aangrenzende woonmileu's. Woonmilieu 3, landschappelijk open, door juist lichtere (bruin) tinten.
Bij woonmilieu 4: lintbebouwing, is het van belang dat de materialisering wordt afgestemd op de aanwezige lintbebouwing en dat de materiaalkeuzes passen binnen het historische karakter hiervan. De huidige situatie van het lint toont een gevarieerd kleuren palet, hier dient op aangesloten te worden.

Referenties detaillering siermetselwerk

Woonmilieu 1
Overtuinen & windakkers

Woonmilieu 2
Lange laanwoningen

Woonmilieu 3
Landschappelijk open

Woonmilieu 4
Lintbebouwing

Huidige situatie van het plangebied en omgeving

3 OPENBARE RUIMTE

3.1 Verharding

De inrichting van de openbare ruimte is bepalend voor de sfeer en uitstraling van het plangebied. Er zijn verschillende typen openbare ruimte met elk hun eigen beleving. Er wordt in het gehele plangebied gebruik gemaakt van een beperkt aantal kleuren, materialen en bestratingspatronen voor een rustige uitstraling en een dorps karakter. De volgende onderdelen van de openbare ruimten zijn te onderscheiden:

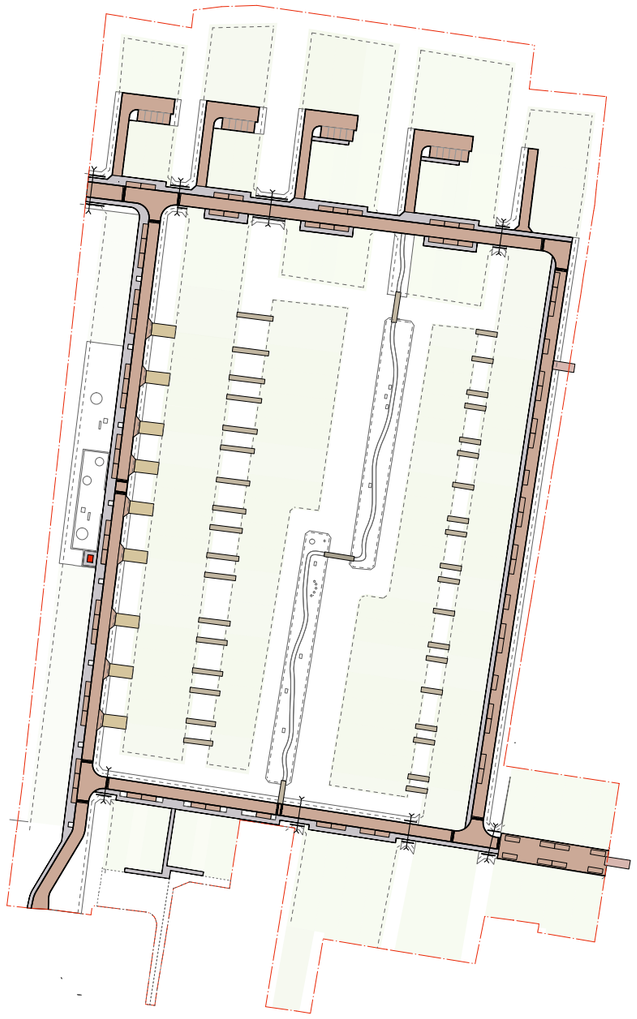
Rijbaan
Gebakken klinker bestrating
Verband: Keper. Kleur: rood-bruin)
(Óf donkerrood asfalt met streetprint)

Parkeren
Klinker bestrating
Verband: elleboog
Kleur: rood of grijs bij parkeren op het trottoir

Trottoir
Betontegels 30x30
met donkergrijze opsluitbanden
Kleur: Lavaro zwart 406

De doorgaande route tussen de Parklaan en de Zijde t.o.v. de overige straten die voornamelijk dienen als ontsluiting van de aangelegen woningen. Het parkeren wordt bij de hoofdontsluiting op niveau van het trottoir opgelost. De doodlopende wegen in het noorden van het plangebied worden ingericht als verblijfsgebied waar de auto te gast is.

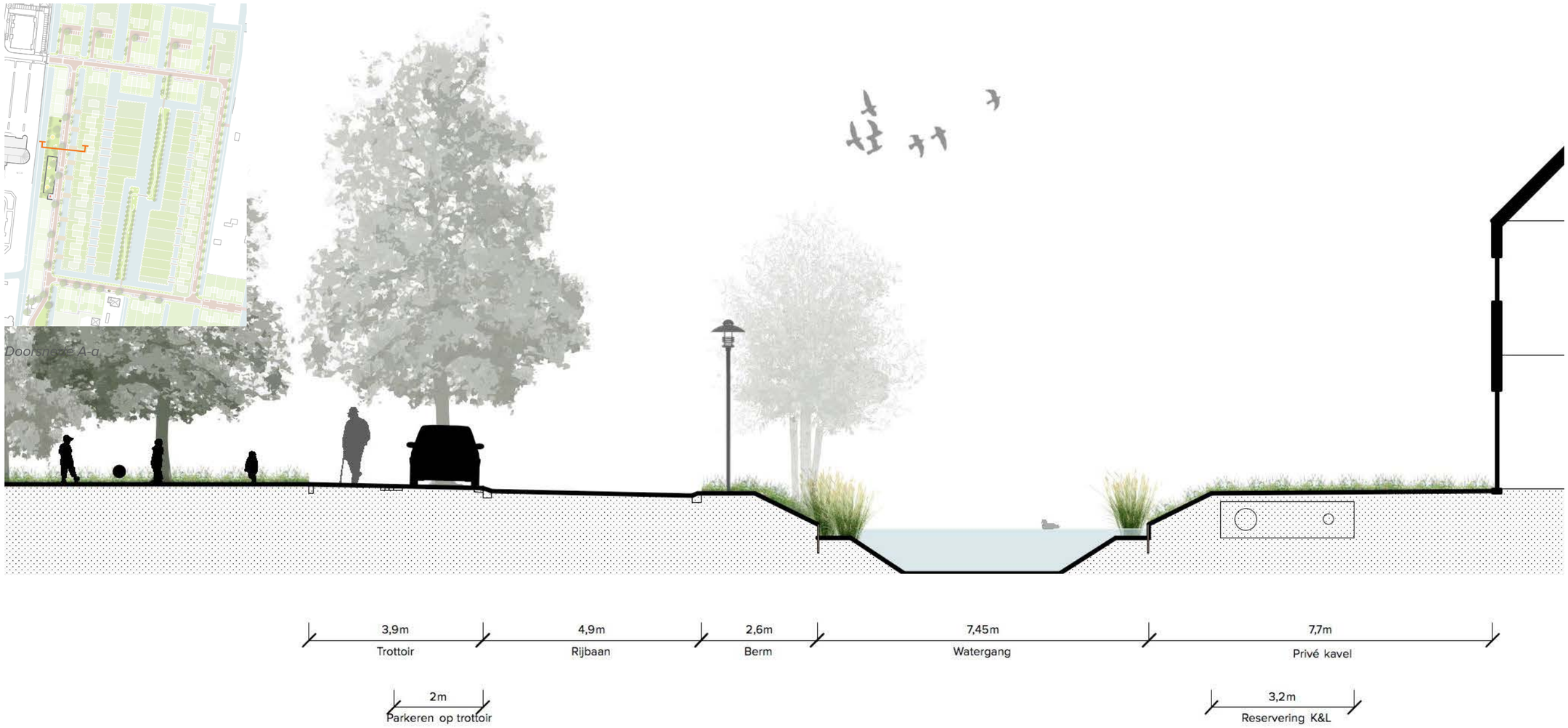
In het vervolg van dit hoofdstuk is verder uitgewerkt hoe de verschillende onderdelen van de openbare ruimte zijn vormgegeven aan de hand van verschillende doorsnedes.

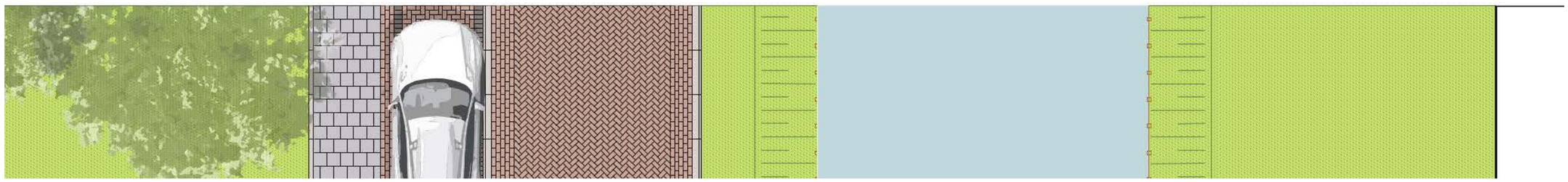


Klinkerbestrating met drempels en een 30x30 trottoir

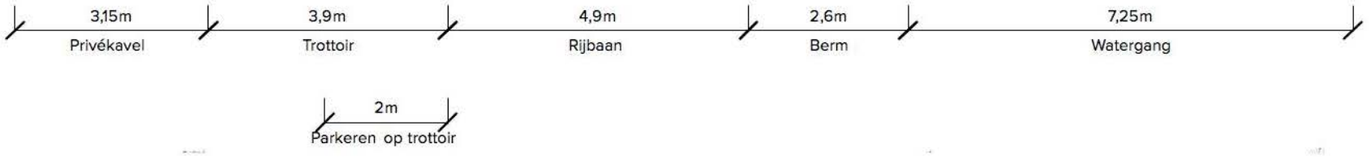
Trottoir met stoepranden en langsparkeren

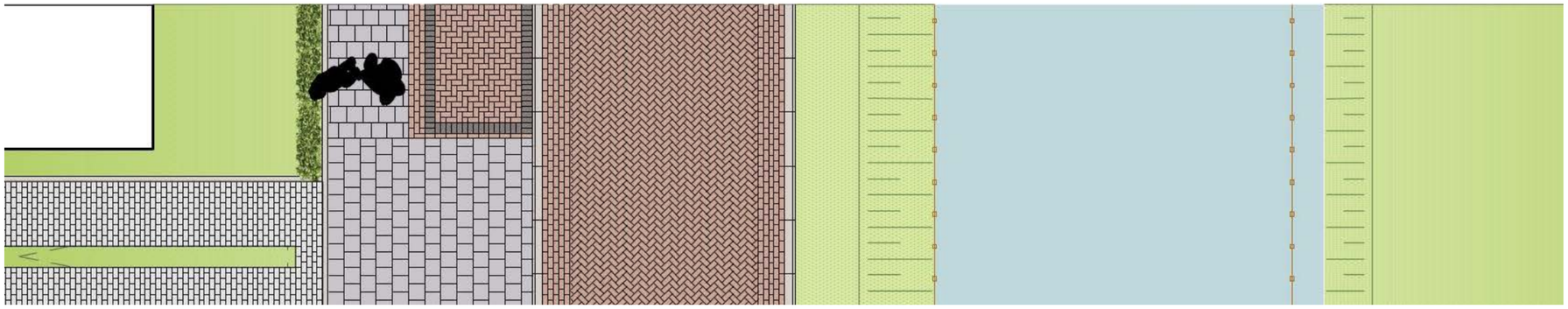
Informeel parkeren op het trottoir


Doorsnede A-a
3,9m
Trottoir
4,9m
Rijbaan
2,6m
Berm
7,45m
Watergang
7,7m
Privé kavel
2m
Parkeren op trottoir
3,2m
Reservering K&L

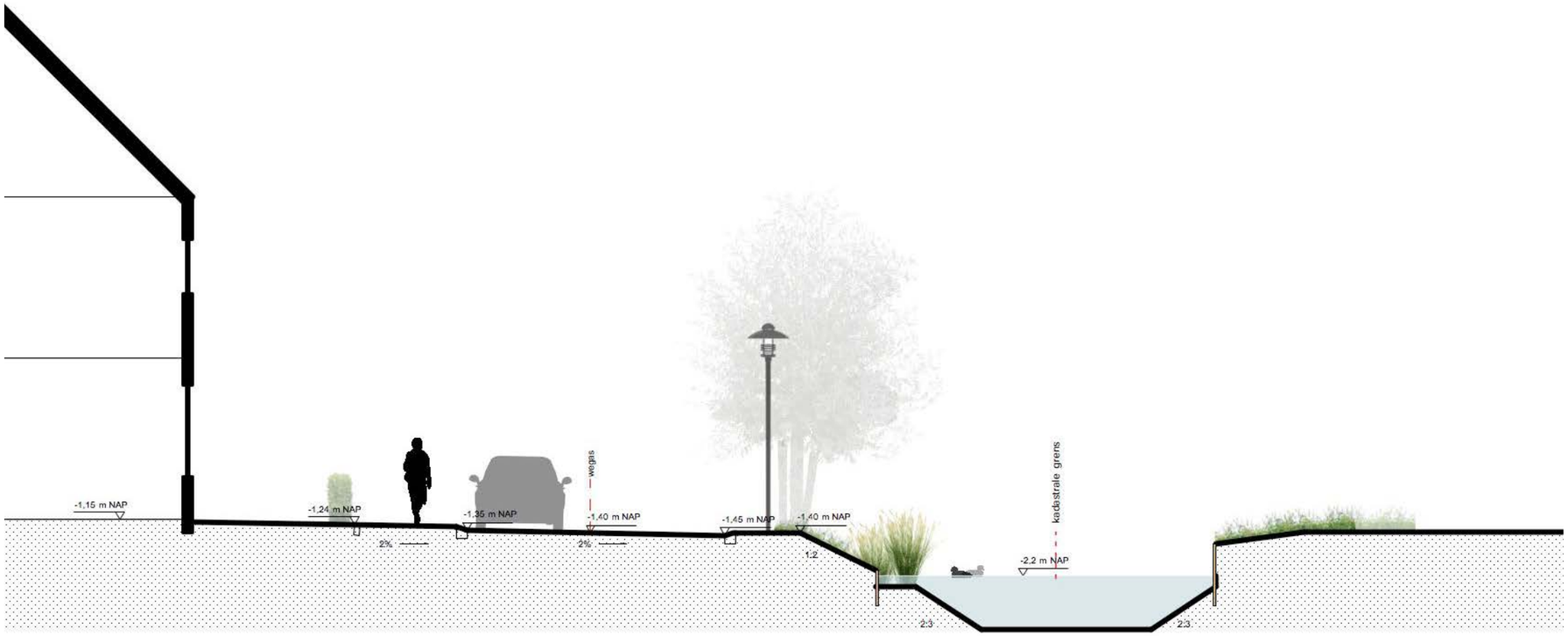


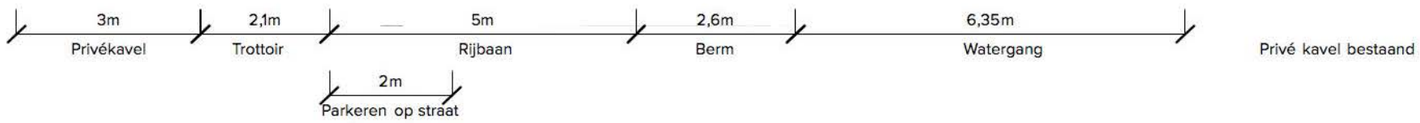
Doorsnede B-b

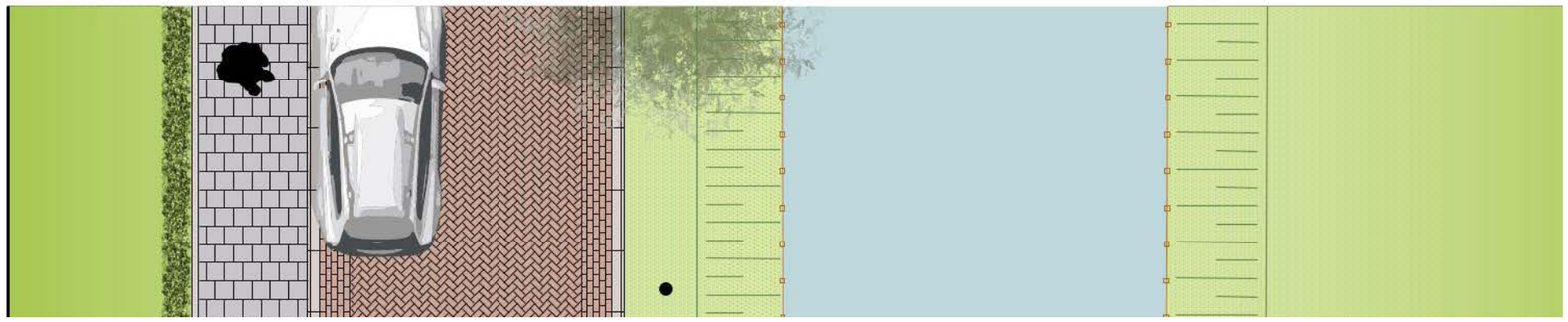




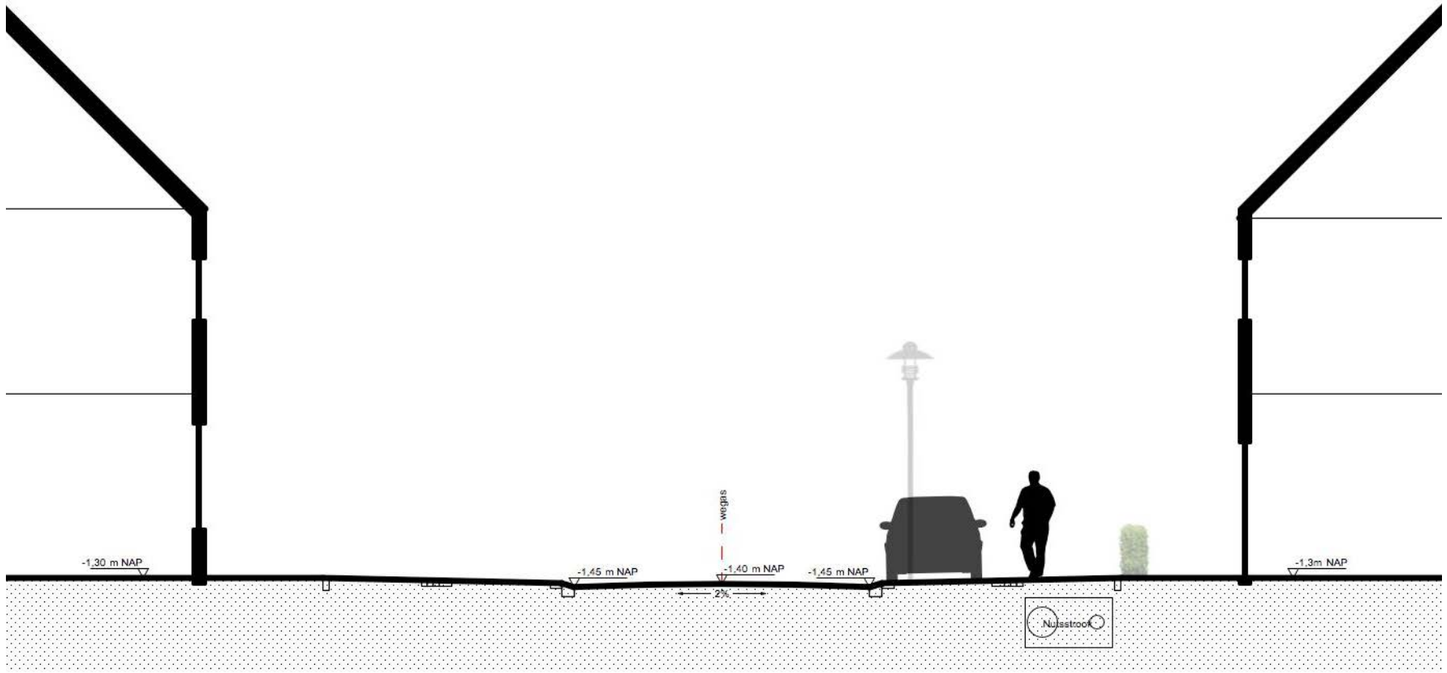
Doorsnede C-c

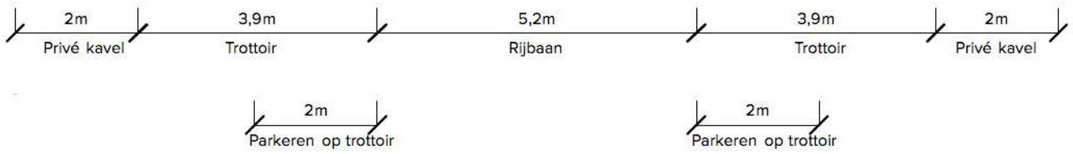


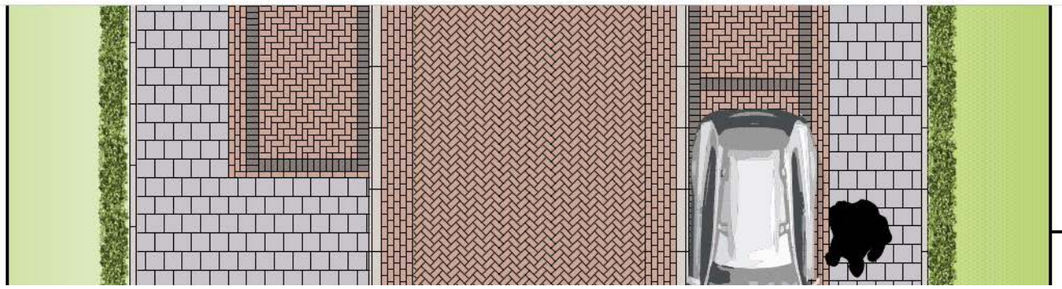




Doorsnede D-d



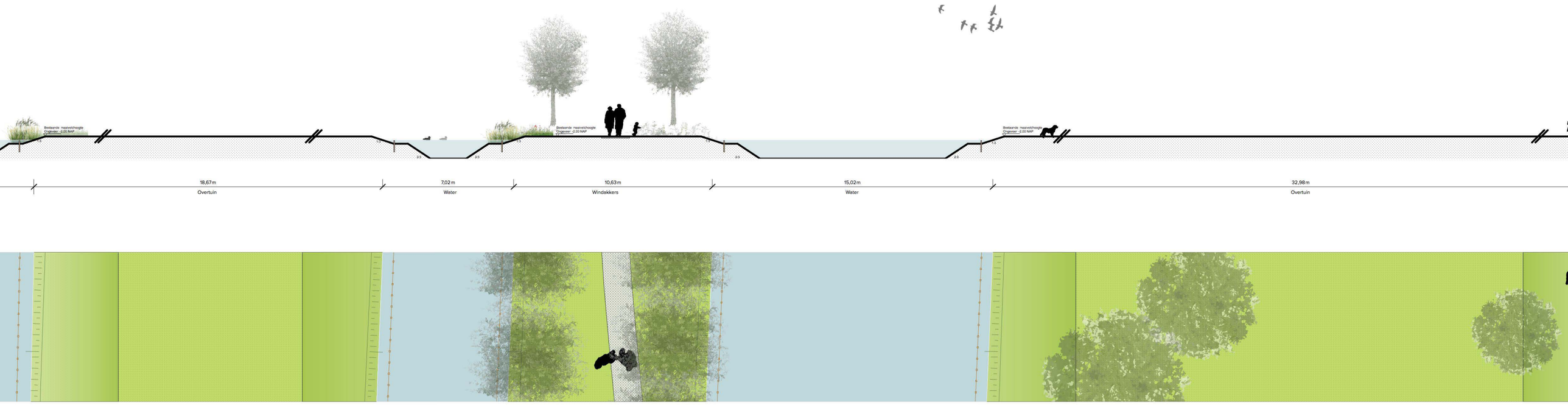




Doorsnede E-e

Referentiebeeld beplanting en brug naar overtuin

Referentiebeeld overtuinen met smalle kavelbruggen

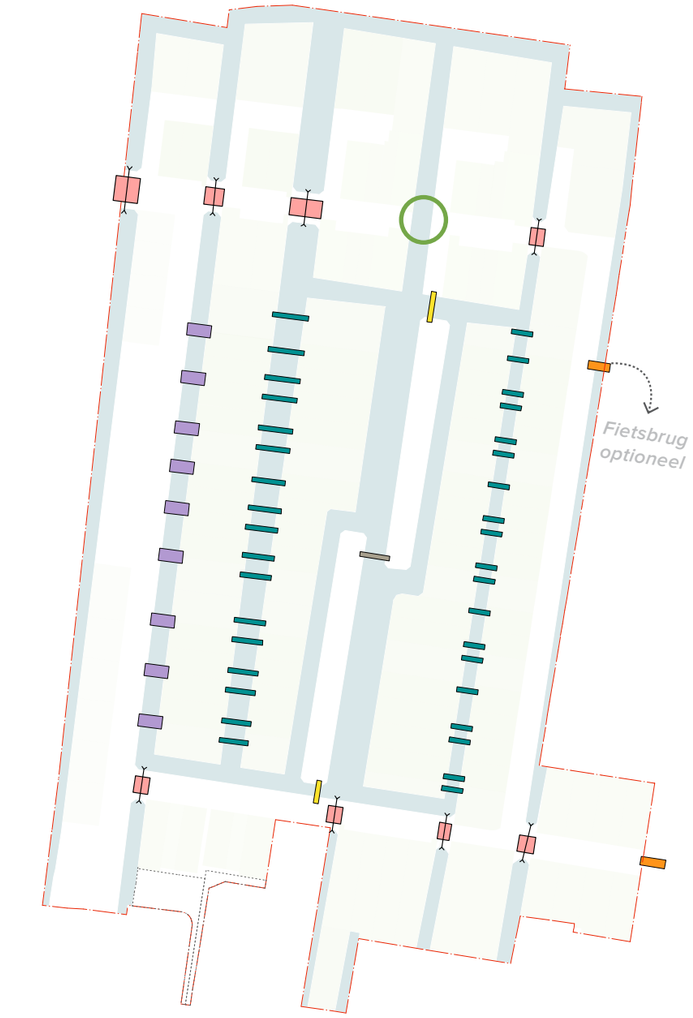


3.2 Bruggen

In het plan wordt een grote diversiteit aan bruggen toegepast. Ze zijn zorgvuldig vormgegeven en vormen een onderlinge familie. Om het wensbeeld te verduidelijken zijn op deze pagina enkele referentiebeelden weergegeven en op de volgende pagina enkele principeschetsen uitgewerkt.

Er is onderscheid gemaakt in verschillende soorten bruggen

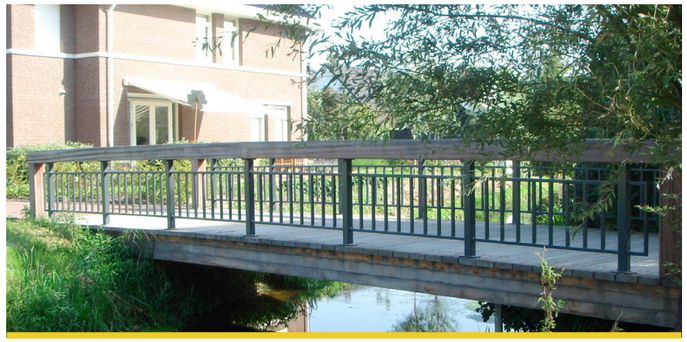
- Voetgangersbruggen (naar de overtuinen)
- Fiets-/voetgangersbruggen
- Autobruggen (duiker)
- Kavelbruggen
- Ophaalbrug



Voetgangersbrug (openbaar)
Brug t.b.v. langzaam verkeer (fietsers/brommers e.d.) en calamiteiten (hulpdiensten)
Kavelbrug (auto)
Brug naar overtuin (privé)
Voetgangersdraaibrug
Auto ontsluiting (duiker)
Doorvaarbare beweegbare brug

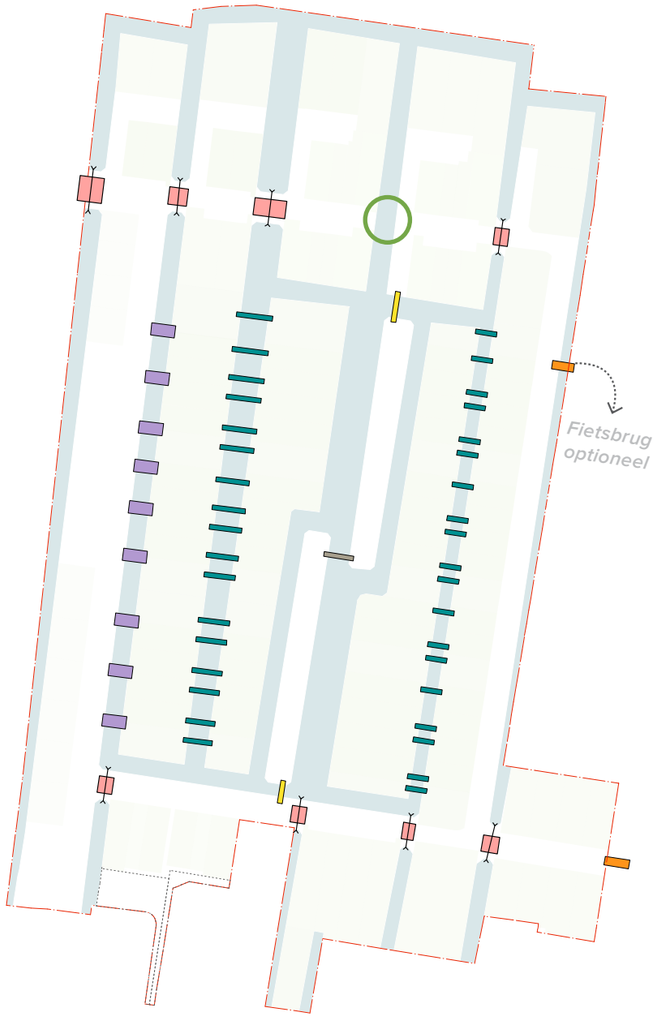
Referentiebeelden huidige bruggen in Boskoop

Bruggen/kavelbruggen zijn een herkenbaar element binnen Boskoop. Op deze pagina zijn enkele principeschetsen weergegeven ter verduidelijking. Het materiaalgebruik is (voornamelijk) hout in combinatie met staal.



A *Voetgangersbruggen*
De overtuinen worden verbonden door twee smalle houten bruggen met stalen details. Het nadruk ligt hierbij op een natruulijke uitstraling.

B *Brug voor langzaam verkeer en calamiteiten*
Deze enkele brug of mogelijke twee bruggen verbinden het plangebied met de omgeving via langzaamverkeer routes (voor fiets en voetgangers). Deze bruggen kenmerken zich door whouten elementen en een stalen constructie.



Voetgangersbrug (openbaar)
Brug t.b.v. langzaam verkeer (fietsers/brommers e.d.) en calamiteiten (hulpdiensten)
Kavelbrug (auto)
Brug naar overtuin (privé)
Voetgangersdraaibrug
Auto ontsluiting (duiker)
Doorvaarbare beweegbare brug

C *Kavelbruggen*
Verschillende kavels in het plan zijn te bereiken door kavelbruggen. Deze hebben een simpele lage leuning en een dek van hout.

D *Bruggen naar overtuinen*
De loopbruggen als verbinding naar de overtuinen (aangegeven met donker blauw) kennen als basisvorm een simpele opbouw van hout met een lage opstaande rand. Deze loopbruggen op privé terrein zijn naar eigen wensen aan te passen.

E *Doorvaarbare beweegbare brug*
Deze brug dient als belangrijk herkenningspunt op de centrale watergang in het plan. Hij heeft een landelijk karakter die past bij de informele sfeer van de wijk en verwijst naar een typische Boskoopse ophaalbrug. Om het kleinschalige en landelijke karakter te versterken dient de brug zo smal mogelijk te zijn en dienen er zo weinig mogelijk elektromechanische maatregelen en bedieningen te zijn. (lampen,sensoren, storing gevoelighedi etc.).

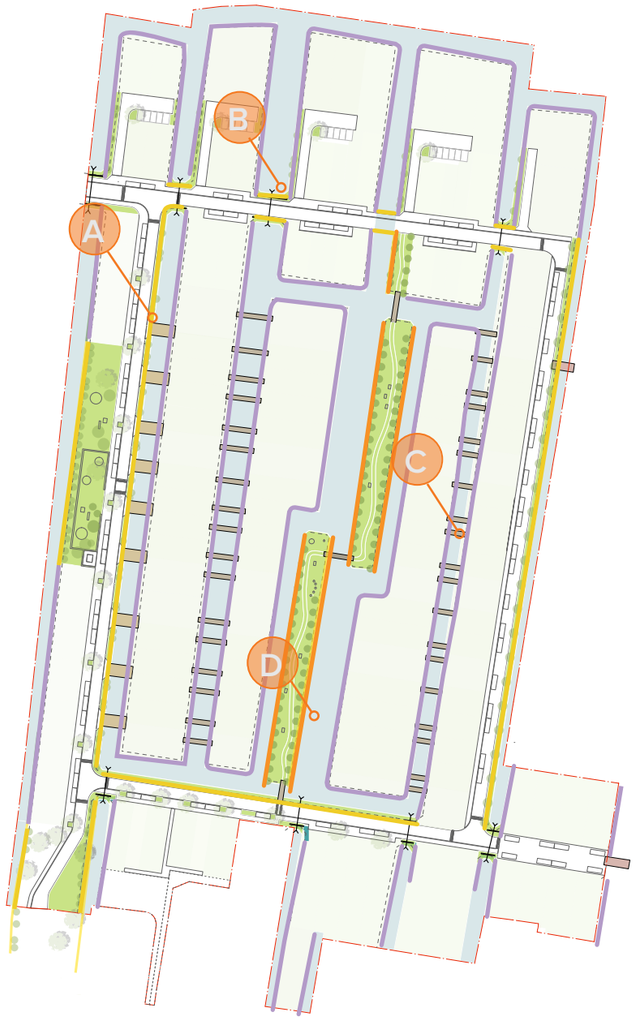
3.3 Openbare oevers

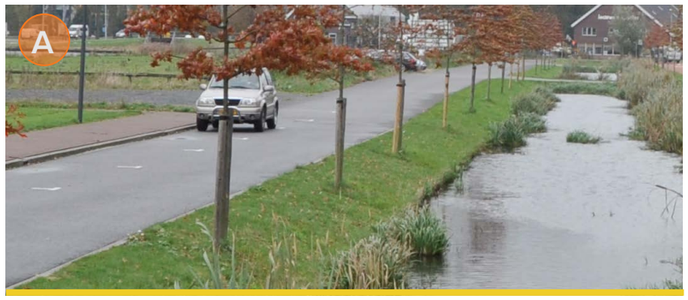
Boskoop is gelegen in een kwekersgebied dat wordt gekenmerkt door zijn slotenstructuur. Er zijn verschillende type oevers in het plan te onderscheiden.

A — Alle openbare oevers in het plangebied kennen een flauw talud met natuurlijke beplanting (bijvoorbeeld in de vorm van riet) in combinatie met een beschoeiing.

B & C — Dit landschapskenmerk zorgt er ook voor dat er vele doorkijken zijn, op het water maar ook op de windakkers. De oevers langs de percelen hebben een houten beschoeiing.

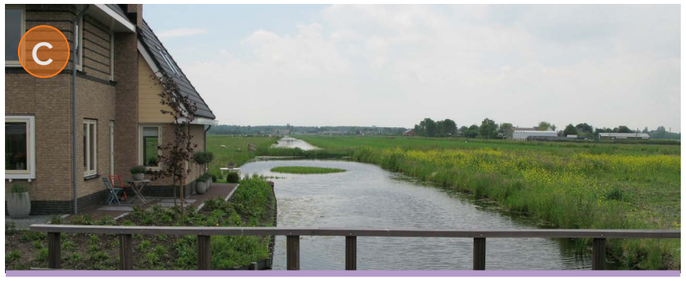
D — De oevers langs de windakkers en de overtuinen hebben een lage beschoeiing net boven het waterpeil. Ze kennen een natuurlijker karakter dan overige oevers en de flora en fauna zal hier meer vrijheid krijgen.



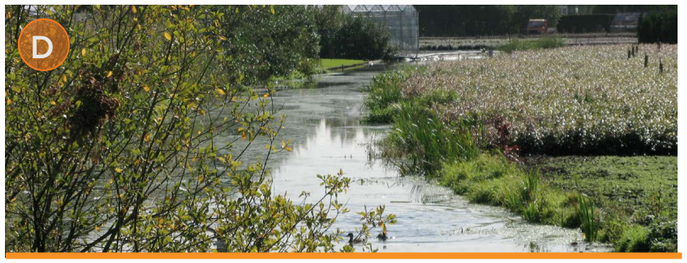


Oevers langs de centrale ontsluiting

Referentiebeeld zicht op het open landschap, richting de windakkers



Referentiebeeld zicht vanaf de brug op het water



Referentie oevers van de overtuinen & windakkers

3.4 Speelaanleidingen

Op verschillende plekken van het plangebied is ruimte gemaakt voor speelaanleidingen en een formele speelplek. Het park aan de westzijde van het plangebied wordt ingericht met speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling, zowel qua materiaal als kleurgebruik.

De speelaanleidingen bij de windakkers zijn kleiner en uitsluitend van hout zodat ze onderdeel worden van het open landschap. Langs de wandelroute wordt spelen en ontdekken het centrale thema. Bomen als de els en es zijn terug te vinden in deze speelplekken. Verder vormen informele wandelroutes een netwerk dat de speelplekken met de naastgelegen buurten verbindt.

Referentiebeelden speelaanleidingen en wandelpad in de overtuinen

Referentiebeelden speeltuin

3.5 Erfafscheidingen

Om een kwalitatief en verzorgt straatbeeld te vormen, zijn richtlijnen opgesteld voor de erfafscheidingen. Het gaat over de scheiding tussen privaat en openbaar gebied. De grenzen tussen onderlinge percelen zijn niet beschreven en maken geen onderdeel uit van dit beeldkwaliteitsplan.

Voortuin

Lage haag van een halve meter hoog. Bij de meest noordelijke kavels die direct aan het water en open landschap grenzen is een transparant hekwerk met toegangshek aan het hofje. Waarachter of ervoor beplanting gezet kan worden. Hiermee blijft het kenmerkende karakter van de lommerrijke tuinen gewaarborgd.

Zijtuinen langs het water

Mogelijkheid tot het aanleggen van een lage haag of lage beplanting met een hoogte van maximaal 0,8 meter. Een gazon met beplanting past ook binnen het gewenste beeld.

Zijtuinen langs de openbare ruimte

Hier zijn hoge hagen van 1.80 m gewenst om de privacy te waarborgen. Die begint vanaf de voorgevel om een open beeld te waarborgen.

Natuurlijke erfafscheidingen

Langs de kavels grenzend aan het open landschap of water is een lage en natuurlijke erfafscheidingen wenselijk (zoals bijvoorbeeld door hoog riet of lage beplanting). En geen erfafscheidingen in de vorm van een constructie zoals een schutting of hekwerk.

Voortuin met lage haag (0,5 m)
Voortuin met lage haag aan hofje (1,5m)
Zijtuinen langs het water (maximaal 0,8m)
Zijtuin langs de openbare ruimte (1,80 m)
Natuurlijke erfafscheiding aan het water

Voortuin haag 0,50 meter hoog

Zijtuin erfafscheidingen aangrenzend aan het water

Referentiebeeld hoge erfafscheiding & toegangshek

Referentie erfafscheiding overtuinen & meest noordelijke kavels

4 BIJLAGE

4.1 Verkavelingsplan 1:1500

Zinkelaag
Zinkelaag
Zinkelaag

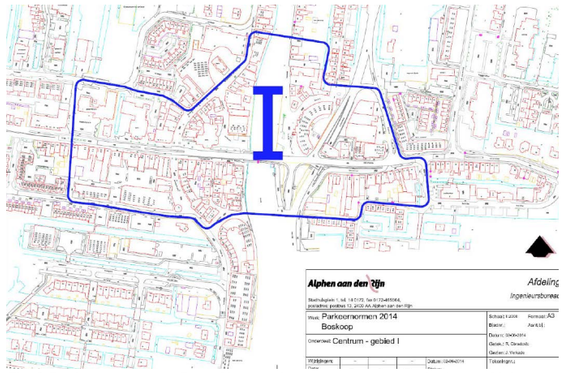


Fig. 2 Boskoop centrum. Bron: Nota parkeernormen en voorzieningen Alphen aan den Rijn 2014. Datum: 4 september 2015

c. Tabellen met parkeernormen
In de tabellen 1a t.m. 7 zijn de te hanteren parkeernormen per hoofdgroep opgenomen.
De parkeerkencijfers voor voorzieningen die niet of weinig voor zullen komen in de gemeente (bijv. wellnesscentrum, dierenpark, ski en snowboardhal, jachthaven, bungalowpark), zijn niet vertaald in gemeentelijke parkeernormen. *Wordt een voorziening waarvoor geen parkeernorm is opgenomen toch gerealiseerd, dan zal een parkeernorm worden bepaald aan de hand van parkeerkencijfers op vergelijkbare wijze die is gehanteerd voor de parkeernormen voor 2014.*

De in de tabellen voorkomende begrippen en afkortingen zijn:
- centrum/centr. Bosk: centrum van Alphen a. d. Rijn (fig. 1)/centrum van Boskoop (fig. 2)
- schil: gebied direct om centrum van Alphen aan den Rijn (zie fig. 1)
- (rest) biko: (overig) gebied binnen de bebouwde kommen
- buko: gebieden buiten de bebouwde kommen.

PARKEERNORMEN WONEN
a. Tabel 1A: PARKEERNORMEN VOOR WONEN STAD ALPHEN AAN DEN RIJN

Omschrijving	Norm: pp per woning/kamer (inclusief bezoekers)			Nadere, omschrijving	Norm: pp per woning (inclusief bezoekers)		
	centrum	schil	rest biko		centrum	schil	rest biko
Woning duur*	1,6	1,8	2,1	Koop, vrijstaand	1,6	1,8	2,1
				Koop, 2 onder kap	1,5	1,7	2
				Koop, etage duur	1,4	1,6	1,9
Woning middelduur*	1,4	1,6	1,8	Huur, vrije sector	1,4	1,6	1,8
				Koop, tussen/hoek	1,4	1,6	1,8
				Koop, etage middel	1,3	1,5	1,7
Woning goedkoop*	1,2	1,4	1,6	Koop, etage goedk	1,2	1,4	1,6
				Sociale huur >100m2	1,2	1,4	1,6
				Sociale huur <100m2	1,1	1,3	1,5
2 pers huish(<60m2)	1	1,1	1,2	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning			
Aanleun/serviceflat**	0,6	0,8	1,0				
Zorgwoning**	0,4	0,5	0,6				
1 prs stud (< 30m2)	0,5	0,5	0,6				
kmr gez ruimte stud.	0,3	0,3	0,3				
Kmr gez ruimte ovr.	0,5	0,5	0,6				

** vanaf 2015/2016 prijspeil woningen op basis van de actuele Woonvisie;*
periode tot deze Woonvisie: duur: prijs > € 300.000,--;
middelduur: *€ 200.000,-- prijs «€ 300.000,--;*
goedkoop: prijs « *€ 200.000,--*
*** alleen voor woningen waarvoor een zorgindicatie van toepassing is .*

b. Tabel 1B: PARKEERNORMEN VOOR WONEN OVERIGE PLAATSEN EN BUITENGEBIED

Omschrijving	Norm: pp per wn/kmr (inclusief bezoekers)			Nadere omschrijving	Norm: pp per woning (inclusief bezoekers)		
	biko	centr. Bosk.	buko		biko	centr. Bosk	buko
Woning duur*	2,2	1,8	2,3	Koop, vrijstaand	2,2	1,8	2,3
				Koop, 2 onder kap	2,2	1,7	2,3
				Koop, etage duur	2,1	1,6	2,2
Woning middelduur*	1,9	1,6	2	Huur, vrije sector	1,9	1,6	2
				Koop, tussen/hoek	1,9	1,6	2
				Koop, etage middel	1,8	1,5	1,9
Woning goedkoop*	1,6	1,4	1,7	Koop, etage goedk	1,6	1,4	1,7
				Sociale huur >100m2	1,6	1,4	1,7
				Sociale huur <100m2	1,5	1,3	1,6
2 pers huish(<60m2)	1,3	1,1	1,4	Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning			
Aanleun/serviceflat**	1,2	0,8	1,3				
Zorgwoning**	0,7	0,5	0,8				
1 prs studio (< 30m2)	0,7	0,5	0,8				
kmr gez. ruimte stud.	0,3	0,3	0,4				
kmr gez ruimte overig	0,7	0,5	0,8				

Toelichting tabellen. Bron: Nota parkeernormen en voorzieningen Alphen aan den Rijn 2014. Datum: 4 september 2015

4.2 Parkeerbalans 1:2000

Parkeerbalans
(Normen volgens: Nota parkeernormen en voorzieningen Alphen aan den Rijn 2014 (dd 4 sep. 2015)

tabel 1B, biko (binnen bebouwde kom)

Woning typologieen	Aantal	Norm	Behoefte
Appartementen sociaal	0	1,5	0
Appartementen middelduur	0	1,8	0
Appartementen duur	0	2,1	0
Rijwoning (levensloop)	10	1,9	19
Rijwoning (beuk 5,4m, 5,7m, 6m/patio)	22	1,9	41,8
Twee-onder-een-kap woning	50	2,2	110
Vrijstaande woning	14	2,2	30,8
Vrije kavels	3	2,2	6,6
Behoefte totaal (=B)	**99**		**208,2**

Parkeervoorzieningen	Aantal	Norm	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	101	1	101
Dubbele oprit duur	30	1,80	54
Lange oprit met garage	0	1,30	0
Lange oprit zonder garage	0	0,80	0
Enkele oprit met garage	46	1,00	46
Enkele oprit zonder garage	10	0,80	8
Getekende parkeervoorzieningen (=P)			**209**

Verschil balans (P-B)	209,0	- 208,2	= **0,8**

Zicht vanaf het plangebied op de Boskoopse hefbrug over de Gouwe

COLOFON

Titel	Beeldkwaliteitsplan Torenpad-West, Boskoop
Opdrachtgever	AM B.V.
Contactpersoon opdrachtgever	Esther Olsthoorn
Status	Definitief
Datum	21 november 2019
Documentnummer	14938-R
Projectnummer	471.05
Projectteam	Tijl Hekking Laura van den Berg

Soesterweg300B
3812 BH Amersfoort
T 033 448 15 46
info@imoss.nl
www.imoss.nl

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE