



URBAN JAZZ

HERONTWIKKELING KALVERDANS

GEMEENTE BOSKOOP

RUIMTELIJKE VERANTWOORDING

COLOFON

Opdrachtgever **Hilva Vastgoed B.V.**
Hertog Janstraat 1
5081 BR Hilvarenbeek

hilva | BUREAU VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Contactpersoon Dhr. Thomas Heuvel

Gemeente **Alphen aan den Rijn**
Stadhuisplein 1
2405 SH Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Postbus 13, 2400 AA
Alphen aan den Rijn

Opsteller **Urban Jazz B.V.**
Burgemeester Canterslaan 48
5062 EW Oisterwijk

T 06 12750232
E jan-hein@urbanjazz.nl
www.urbanjazz.nl/ @UrbanJazzDesign



Contactpersonen Jan-Hein Biemans
Sander Boon

Datum 30 oktober 2015

INHOUDSOPGAVE

Inleiding 3

DEEL A

ANALYSE & VISIE

1. Historie 7

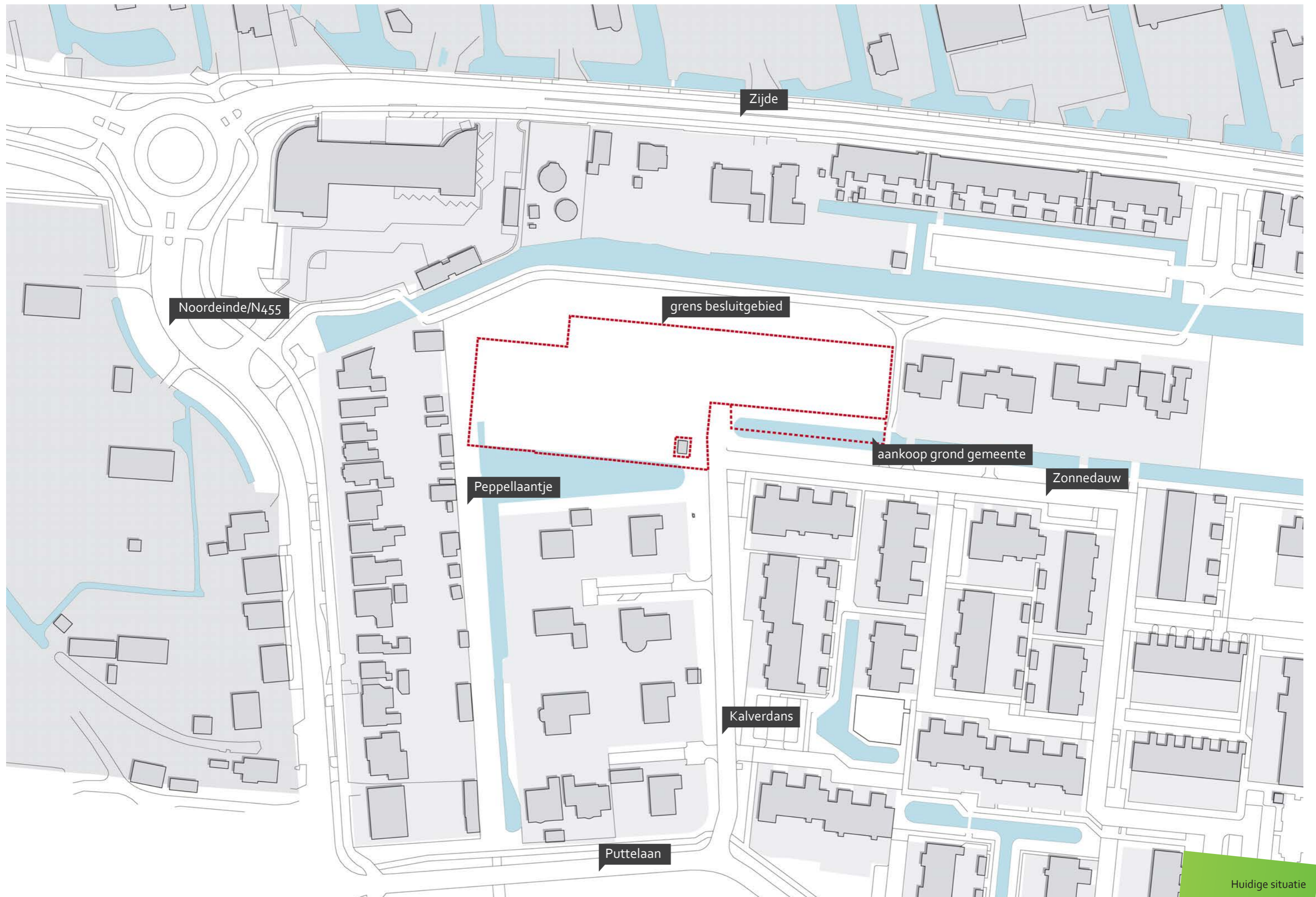
2. Huidige situatie 9

3. Visie op de locatie 11

DEEL B

HET PLAN

4. Ruimtelijke inpassing 15



INLEIDING

AANLEIDING

Op het perceel aan de Kalverdans is momenteel een (tijdelijke) gemeentewerf gevestigd, waarvan de bedrijfsvoering in de nabije toekomst wordt beëindigd. De gronden zijn in eigendom van Oasen N.V. De initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen. Hierbij wordt de bestaande bebouwing en inrichting gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw met in totaal 10 vrijstaande woningen.

In het Structuurplan 2015 wordt deze voormalige locatie van het waterleiding-bedrijf genoemd als mogelijkheid tot herontwikkeling aangezien het een terrein betreft waarvan de huidige functie vervalt. Het woonmilieu dat aan deze specifieke locatie wordt toegeschreven is er een die een aanvulling is van het huidige Snijdelwijk.

Voorafgaand aan de procedure van de omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer zijn voornemen aan de gemeente toegelicht. Hierop is besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan voor herontwikkeling en transformatie naar woningbouw, ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend document betreft de ruimtelijke verantwoording die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

LIGGING

Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van de woonwijk Snijdelwijk, gesitueerd aan de westzijde van de kern Boskoop. Het plangebied omvat het totale perceel dat kadastraal bekend staat als sectie D nr. 4112 en een strook ter hoogte van de waterloop ten noorden van Zonedauw. Het totale gebied is ca. 4.888 m² groot.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de oostzijde gevormd door de een langzaamverkeersroute waaraan de zijdelingse perceelsgrens van een woonkavel ligt. Het straatprofiel met watergang van de Zonedauw vormt voor een deel de zuidelijke zijde, een waterpartij in het verlengde van de Zonedauw bepaalt het overige deel van de zuidelijke begrenzing. Aan de westkant is het Peppellaantje de grens en aan de noordzijde volgt deze de voet van het grondlichaam parallel aan het tracé van de oost-westelijk gelegen langzaamverkeersroute.

LEESWIJZER

Het beoogde bouwplan zoals beschreven in deze rapportage is op basis van een ruimtelijk-functionele analyse tot stand gekomen. In deel A wordt de historie van de locatie onderzocht en de huidige situatie geïnventariseerd. Op basis van de bevindingen uit deze analyse wordt in een visie op hoofdlijnen beschreven en verbeeld waar de beoogde woningbouwontwikkeling aan dient te voldoen om op een verantwoorde wijze in de huidige context ingepast te worden.

In deel B wordt vervolgens, binnen het ruimtelijk kader van de visie, een concreet plan uitgewerkt en op de relevante aspecten toegelicht.



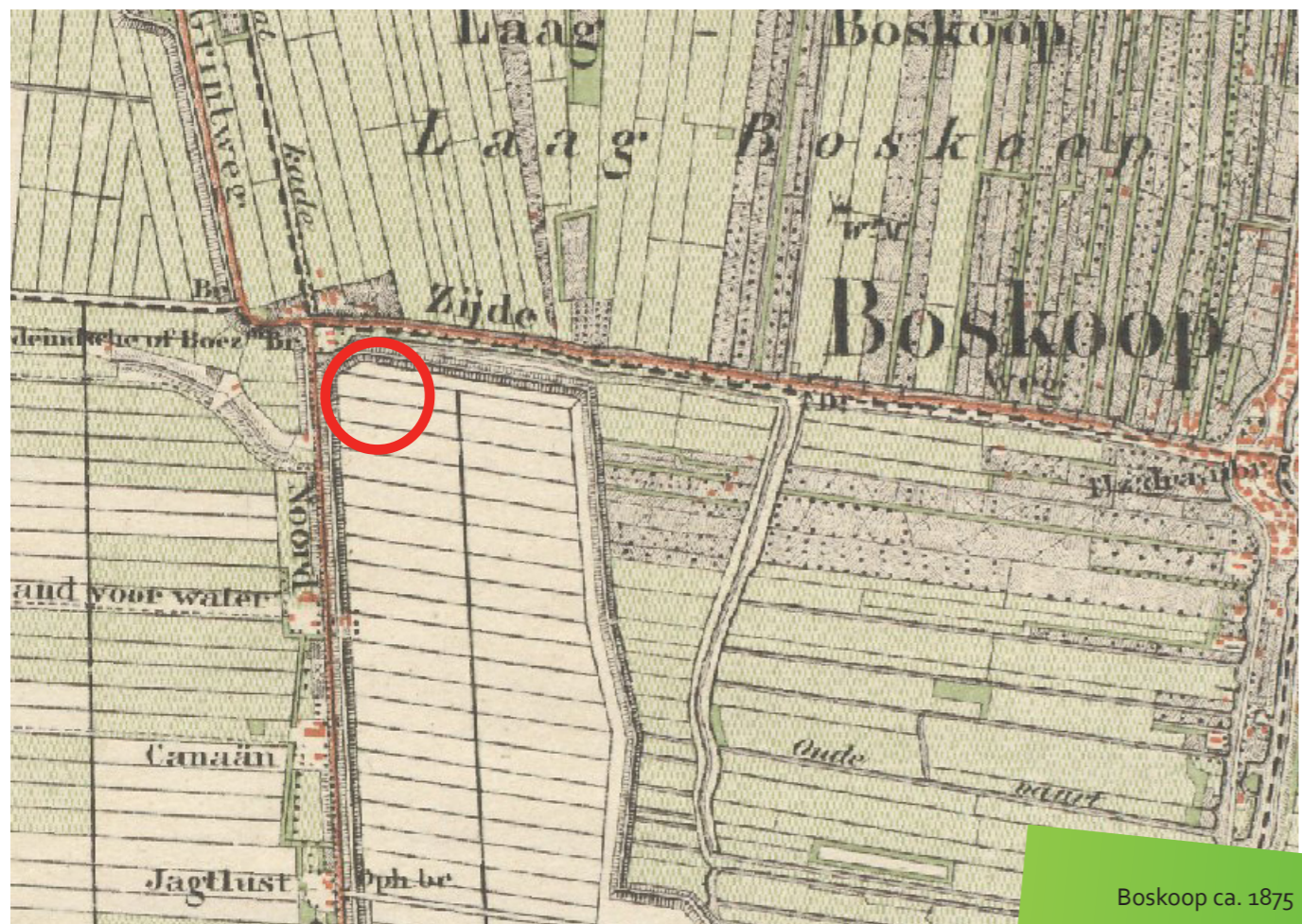
locatie vanuit het Peppellaantje



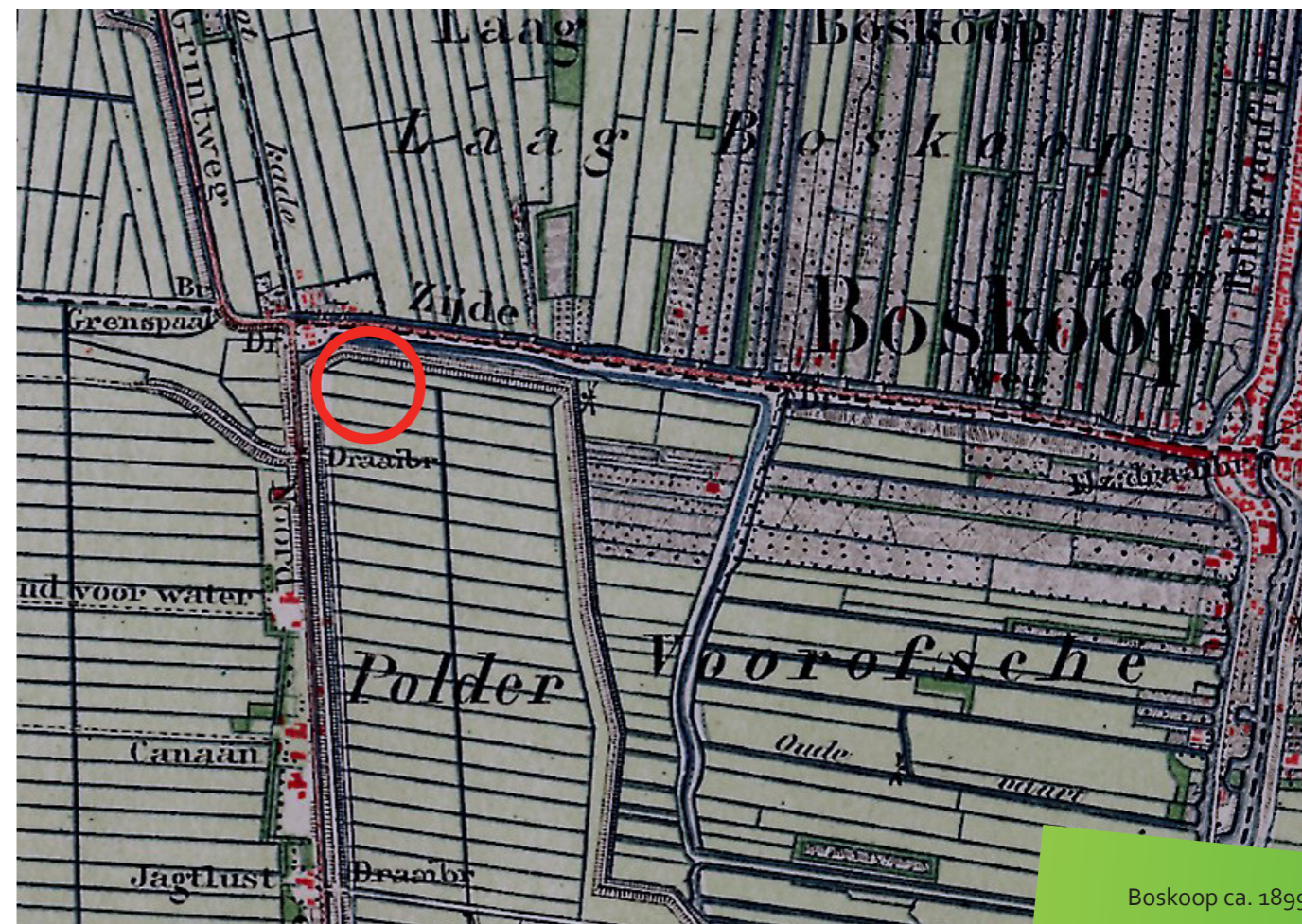
Locatie vanuit Kalverdans



DEEL A: ANALYSE & VISIE

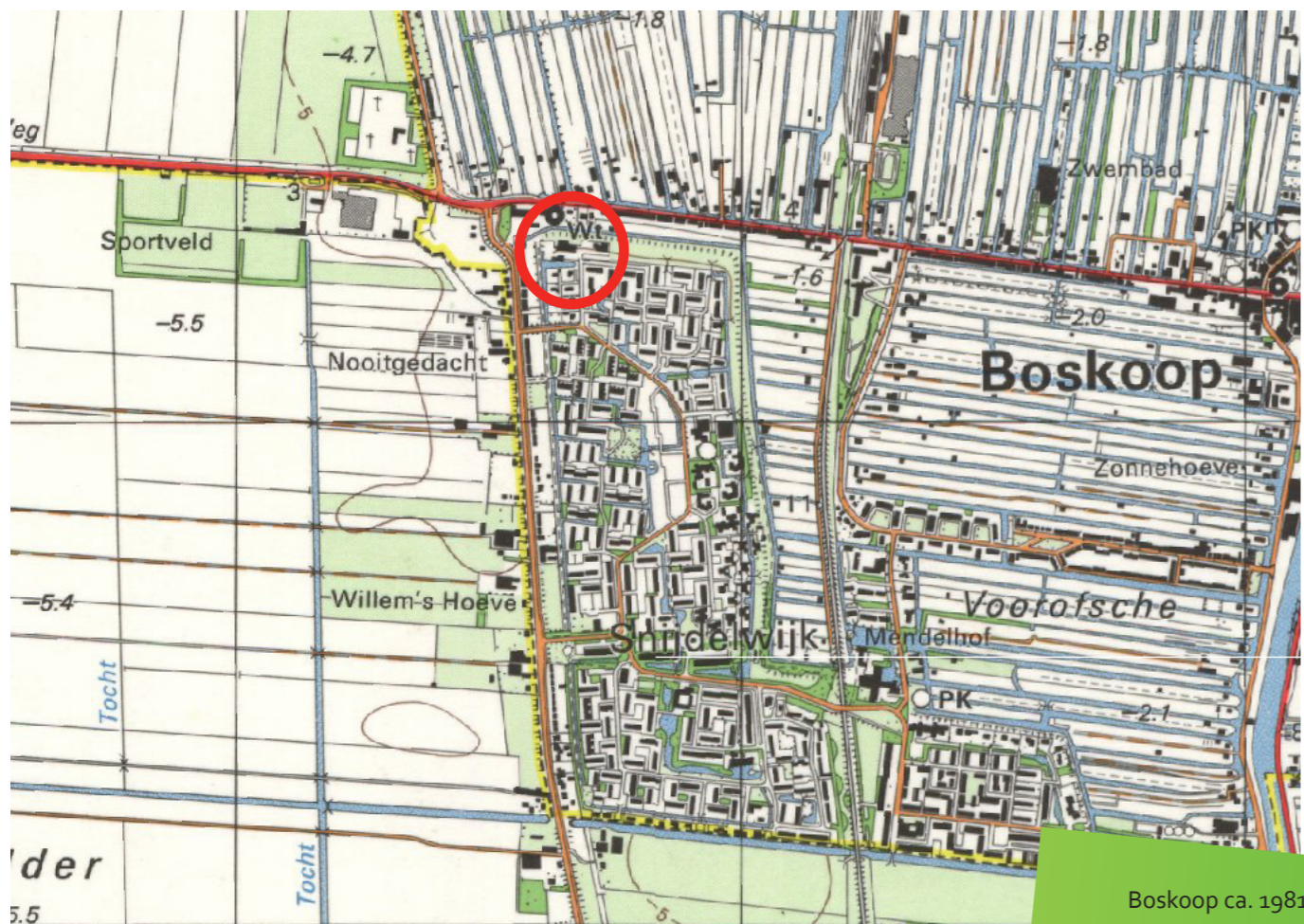


Boskoop ca. 1875



Boskoop ca. 1899

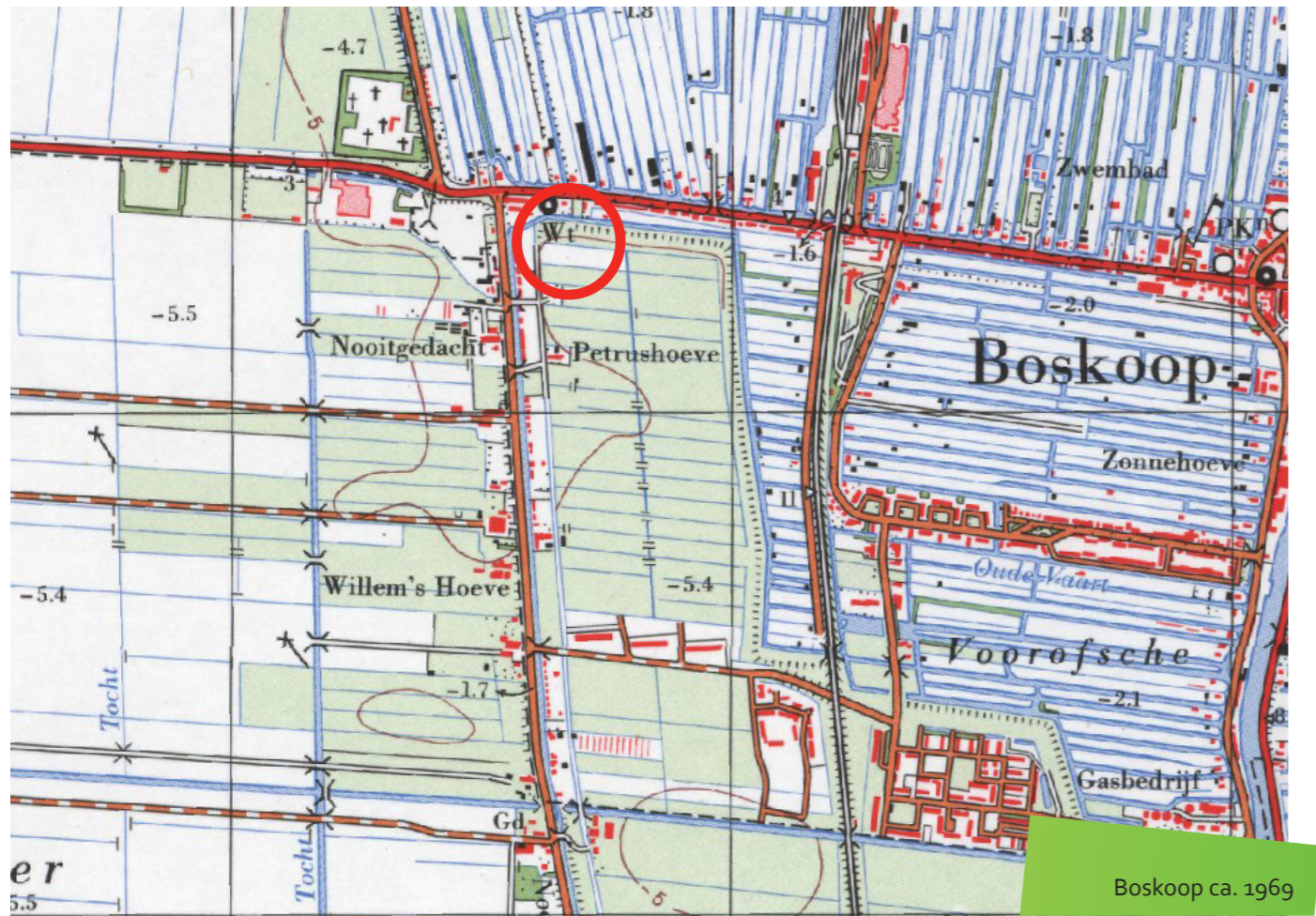
6



Boskoop ca. 1981



Huidige situatie



Boskoop ca. 1969

1. HISTORIE

De locatie op de hoek van de huidige Kalverdans en Zonnedaauw heeft gedurende een zeer lange periode onderdeel uitgemaakt van de Voorofsche Polder en daarmee een onbebouwd en agrarisch karakter gehouden. De Zijde en Noordeinde, die ook nu nog belangrijke structuurdragers in het landschap zijn, vormde de kaders van deze polder. Het westelijke deel van de polder waarvan het plangebied het meest noordwestelijke puntje vormde is drooggelegd na het oostelijke deel, dat dichterbij de Gouwe en daarmee de kern van Boskoop ligt. De westelijke polder was daarmee ook duidelijk te onderscheiden van het oostelijke deel aangezien het omringd is met dijken en een zeer regelmatig, uniform slotenpatroon kende.

Enige bebouwing bevindt zich in eerste instantie voornamelijk aan de buitenzijden (ten westen van Noordeinde en ten noorden van Zijde) van de polder. Pas laat in de eerste helft van de vorige eeuw wordt er aan de overzijde van deze wegen gebouwd, aan de binnenzijde van de polder. In tegenstelling tot de van oorsprong agrarische bebouwing aan de buitenzijde van Noordeinde en Zijde bestaat deze bebouwing uit meer seriematige woningbouw. Het contrast tussen de agrarische bebouwing met veel diversiteit en een relatief ongedwongen situering van de bebouwing en de uniforme in een strakke rooilijn staande woningbouw is dan ook duidelijk herkenbaar.

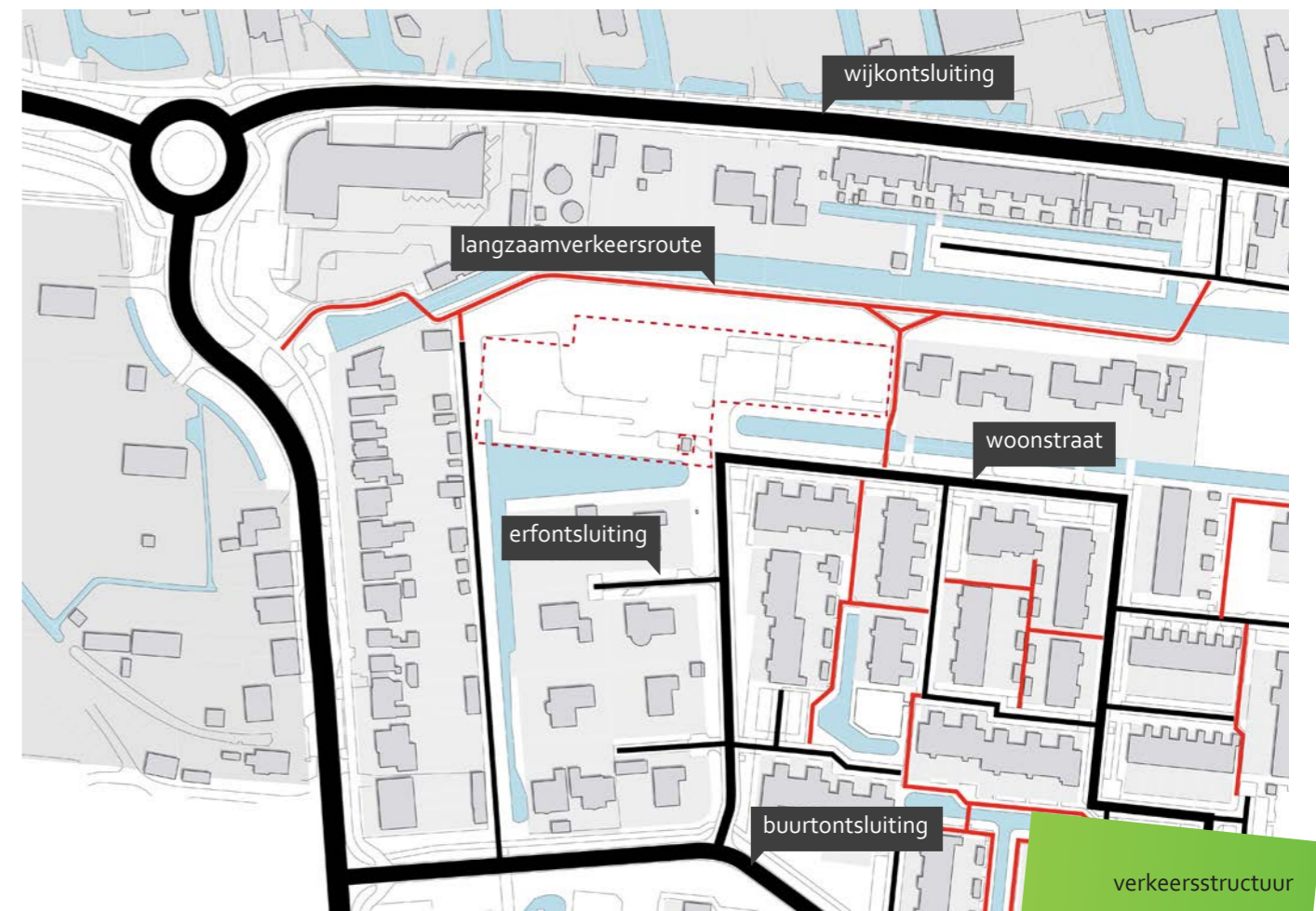
De eerste sporadische bebouwing die niet direct georiënteerd is op Noordeinde vinden we terug op de kaarten vanaf 1950 aan het huidige Peppellaantje, dat de percelen aan Noordeinde van de achterzijde bereikbaar maakt.

Bijna twee decennia daarna verschijnen de eerste contouren van de enige grootschalige en planmatige uitbreiding van Boskoop: Snijdelwijk. Deze wijk nadert haar voltooiing aan het einde van de jaren '80. Een van de laatste onderdelen die daarbij gerealiseerd worden zijn de woningen aan de noordzijde van de Zonnedaauw, die pas in 1991 op de topografische kaart staan.

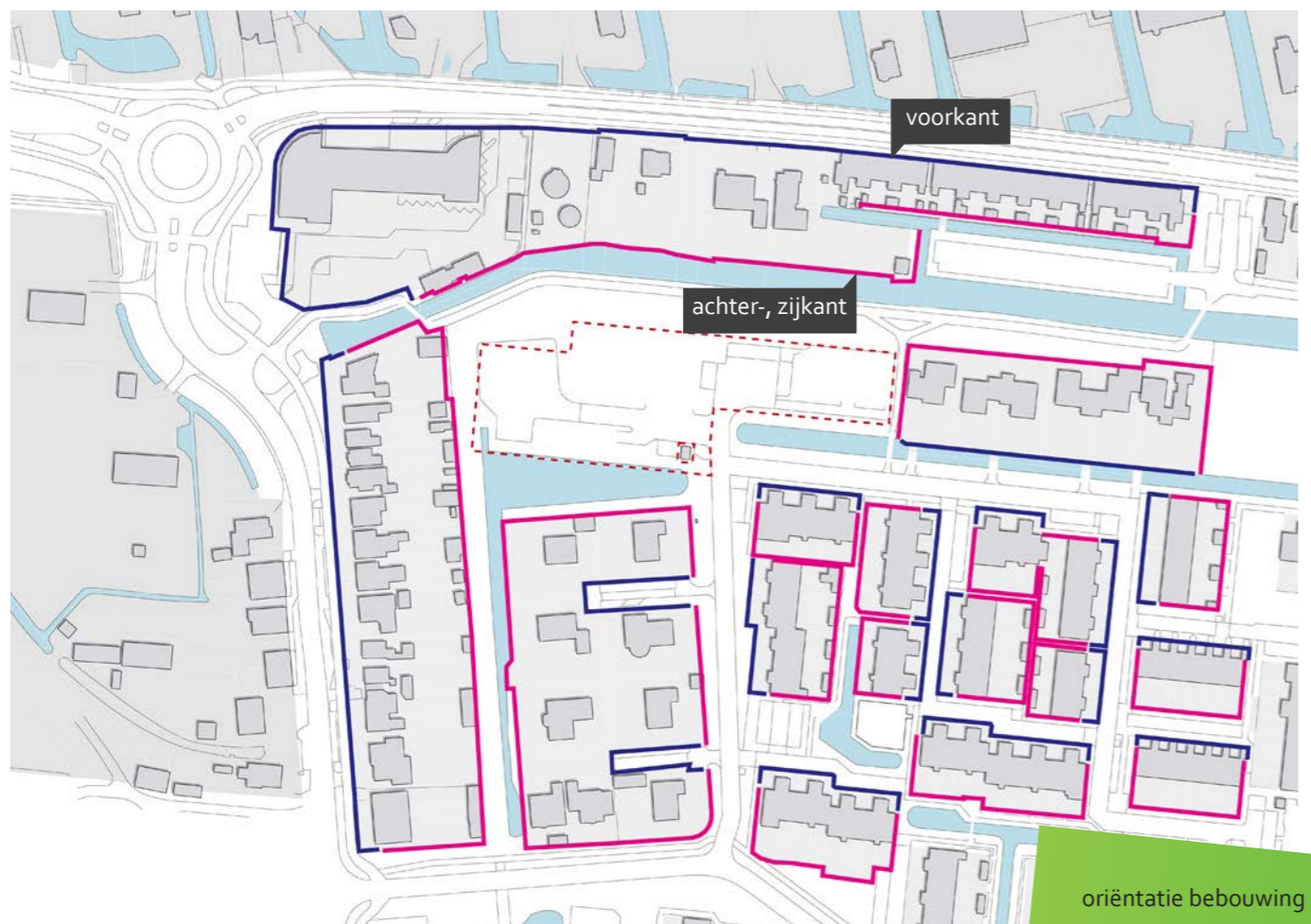
Met uitzondering van deze woonwijk is er in het landschap direct ten noorden en westen van de locatie geen ingrijpende veranderingen tot stand gekomen.

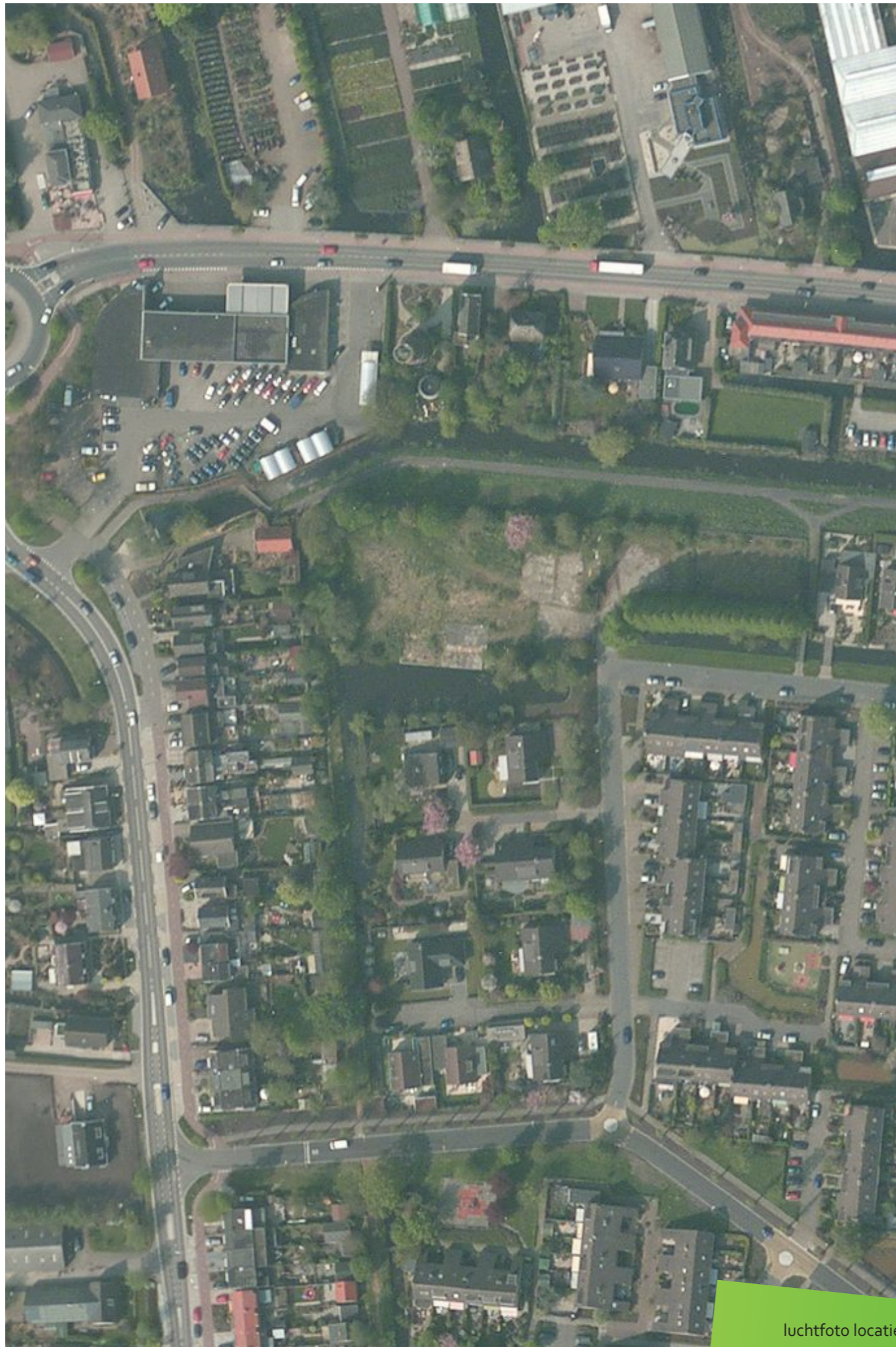


Huidige situatie



8





luchtfoto locatie

2. HUIDIGE SITUATIE

STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van twee duidelijk te onderscheiden woonmilieus die elkaar ter hoogte van het plangebied ontmoeten. Deze gebieden stammen uit verschillende tijdsperiodes en hebben daarmee ook elk hun eigen onderscheidende stedenbouwkundige kenmerken.

Op hoofdlijnen gaat het hierbij om de bebouwing direct aan de oostzijde van Noordeinde en direct aan de zuidzijde van Zijde, die in de periode '30-'50 gerealiseerd is. En de bebouwing ten zuidoosten hiervan die onderdeel uitmaakt van Snijdelwijk.

Binnen deze twee gebieden is er bovendien nog een onderscheid te maken in de verschillende ruimtelijke ensembles die bepaald worden door samenhang in aspecten als woningtypologie, verkavelingsopzet en functie.

Zo heeft de bebouwing langs Noordeinde en Zijde een divers karakter door het feit dat er meerdere woningtypes voorkomen (vrijstaand, tweekappers en rijwoningen) waarbij ook de bouwvorm varieert. Het aantal bouwlagen wisselt namelijk tussen de één en twee lagen met en zonder kap. De kapconstructie zelf komt ook in meerdere types voor: zadeldaken, schilddaken, mansardekappen en platte daken. De oriëntatie van de kappen zijn zowel haaks op de weg als parallel aan de weg. Een grote diversiteit kortom, waarbij er wel een grote mate van samenhang is doordat het overgrote deel van de bebouwing door de architectonische stijl duidelijk herkenbaar uit het eerste deel van de vorige eeuw stamt. Daarbij is het materiaal- en kleurgebruik traditioneel door het toepassen van roodbruine baksteen of licht pleiterwerk en witte houten kozijnen en geveldelen of schilderwerk in een donkere, gedekte kleur.

In de bouwstrook langs deze doorgaande wegen staan naast de zojuist beschreven woonbebouwing twee nadrukkelijke afwijkende gebouwen: de autogarage/benzinepomp aan de rotonde en het ernaast gelegen perceel met de watertoren. Deze wijken zowel qua functie als verschijningsvorm af van het wonen. De autogarage en benzinepomp zijn gehuisvest in een grootschalige bouwmassa in één hoge bouwlaag met opvallende kleurstellingen, de watertoren uit 1908 is door de bouwhoogte van ruim 30 meter een herkenningspunt in de omgeving en wordt momenteel gerestaureerd om het waardevolle en historische karakter ervan te waarborgen.

De woonwijk Snijdelwijk kent de typische amorfe stratenstructuur van wijken uit de jaren zeventig. De meanderende straten ontsluiten de vaak doodlopende woonerven. In deze grootschalige uitbreidingswijk wordt het beeld bepaald door grondgebonden eengezinswoningen, voor het overgrote deel in de vorm van uniforme bouwstroken met rijwoningen. De minder voorkomende vrijstaand of vrijstaand geschakelde woningen bevinden zich in de omgeving van het plangebied langs de buitenrand van de wijk: geclusterd rondom een doodlopend straatje of in een strook achter een groenstrook en een sloot.

Vrijwel al deze eengezinswoningen zijn opgetrokken in een sobere baksteen-architectuur en hebben een zadeldak. Bij de rijwoningen ligt de kapconstructie parallel aan de straat, de vrijstaande woningen kennen zowel een kap haaks op de weeg als parallel aan de weg. Ondanks de grote overeenkomsten in architectuur en bouwvolume wordt het straatbeeld in deze wijken uit de jaren zeventig bepaald door een grote mate van diversiteit. Dit uit zich in de variatie in rooilijnen, door een verspringende rooilijn van de hoofdbouw of situering van aanbouwen (berging) aan de voorzijde, door verschil in goot- en nokhoogtes en het toepassen van forse houten geveldelen met schilderwerk in uiteenlopende kleuren.

Een ander kenmerk van woonwijken uit deze periode is dat de sfeer van de openbare ruimte zeer regelmatig door blinde zijgevels van woningen bepaald wordt of door aan- en bijgebouwen en erfafscheidingen. Hierdoor ontstaat op veel plekken een niet even representatieve uitstraling.

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De vorm van de locatie wordt bepaald door de omringende ontsluitingsstructuren (Kalverdans-Zonnedaauw, Peppellaantje en de langzaamverkeersroute). Al deze drie ontsluitingsmogelijkheden kennen een andere functie en hiërarchie in de totale ontsluitingsstructuur van Boskoop. De Kalverdans-Zonnedaauw dient als woonstraat en verzamelweg van de haaks hierop liggende (doodlopende) erfontsluitingswegen zoals het Peppellaantje. Hoewel dit Peppellaantje enkel achterkanten van percelen bereikbaar maakt. Kenmerkend langs de Zonnedaauw zijn de bruggen die de woonkavels ten noorden ervan ontsluiten. De langzaamverkeersroute langs de noordkant van de locatie heeft zowel voor het woonconcentratiegebied Snijdelwijk een belangrijke functie als ook voor de doorgaande langzaamverkeersroute die Boskoop met het omringende landschap verbindt.

GROEN EN WATER

Water speelt een bepalende rol in Boskoop, zowel in de bodem als aan het oppervlak. Er moet voldoende ruimte zijn om al het water op te vangen en te bergen, zowel lokaal als regionaal. De sloten rond het plangebied hebben niet alleen een functie voor afwatering maar hebben tevens een belangrijke beeldbepalende waarde. De sloten zijn echter niet door de provincie aangegeven als waardevolle en te behouden sloten.

Het plangebied heeft in de huidige situatie een groene uitstraling. Het verruigde gras beslaat een groot deel van het oppervlak en de langs de randen komt er forse beplanting voor in de vorm van bomen en struiken van diverse soorten. Met name de dichte rij hoge populieren langs de plangrens aan de Zonnedaauw overheerst het zicht bij het passeren van de locatie.

In Snijdelwijk wordt groen slechts beperkt toegepast in het straatprofiel. Enkel langs de belangrijkste ontsluitingsweg Puttelaan en geconcentreerd op enkele plekken in de wijk is er veel ruimte voor brede bermen en forse laanbeplanting.



3. VISIE OP DE LOCATIE

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN UIT BELEID

In het Structuurplan 2015 de volgende relevante algemene uitgangspunten voor nieuwe stedenbouwkundige plannen vastgelegd:

- Het behoud van het groene en kleinschalige karakter van Boskoop.
- Inpassing van het open water en de slagenverkaveling in de woonwijken.
- Doorzichten vanuit de woonwijken op de kwekerijen.
- Beheersing van de kosten, die het gevolg zijn van de slappe veenbodem.

CONCLUSIES EN VISIE OP BASIS VAN ANALYSE

Op basis van de stedenbouwkundige analyse in hoofdstuk 1 en 2 kunnen een aantal conclusies getrokken worden over de belangrijkste en meest bepalende ruimtelijke en functionele karakteristieken van de bestaande context van het planlocatie. Tezamen met de algemene uitgangspunten leiden deze conclusies naar een vertaling in een ruimtelijke en functioneel kader voor de transformatie van de locatie.

Locatie als verbinding tussen de te onderscheiden ruimtelijke ensembles

Uit de analyse blijkt dat de planlocatie op het snijvlak ligt tussen meerdere ruimtelijke ensembles. Aangezien de locatie van het woonmilieu aan de Zijde gescheiden is door een sloot, een brede groene berm en een nadrukkelijk hoogteverschil wordt er geen aansluiting gezocht met de bebouwing aan de noordkant. Echter zal het beter zichtbaar maken van de watertoren vanuit Snijdelwijk het oriëntatievermogen in de wijk verbeteren.

Ook de bebouwing langs Noordeinde is met de achterkanten van geringe beeldkwaliteit naar het plangebied gericht en geeft daarmee geen aanleiding om nieuwbouw op het Peppellaantje te oriënteren. Het doorzicht over het bestaande open water direct ten zuiden van het plangebied garandeert niettemin het behoud van visueel contact met de bebouwing aan Noordeinde en daarmee de herkenbaarheid van het hoogteverschil en verschil in bouwperiode met de omgeving.

Het plangebied maakt zodoende enkel onderdeel uit van Snijdelwijk en zal waar mogelijk aansluiten bij de beschreven karakteristieken van deze wijk. Dit betekent dat woningen direct ten noorden van de Zonnedaau een zelfde woningtypologie hebben als de al bestaande woningen ten noorden van deze straat (vrijstaand of vrijstaand-geschakeld) en in de zelfde bestaande rooilijn staan.

In het westelijke deel van het plangebied wordt overeenkomstig de twee woonclusters ten westen van Kalverdans een doodlopende insteek voorgesteld waaromheen woningen gesitueerd zijn. Overeenkomstig de twee bestaande woonclusters worden ook rond de nieuwe insteek vrijstaande woningen beoogd.

Hiermee gaat de noordwestelijke rand van Snijdelwijk geheel bestaan uit woningen op ruime kavels, hetgeen een samenhangende en groene omkadering van het woongebied op zal leveren.

Voor alle woningen geldt een maximaal bouwvolume van 2 lagen met kap, conform het maximaal volume van de omringende woonbebouwing. Variatie daarbij tussen 1 laag met kap en 2 lagen met kap is daarbij wenselijk, zoals dit ook herkenbaar is bij de huidige rij- en vrijstaande woningen.

Ontsluiting woonstraatje op de Kalverdans, woonkavels met bruggen op de Zonnedaau

Het aansluiten bij de karakteristieken van de ensembles in Snijdelwijk betekent tevens dat de wijze van ontsluiten op een zelfde wijze gehanteerd wordt als dat voor de omringende ensembles gebruikelijk is. Namelijk het bereikbaar maken van de kavels aan de Zonnedaau via een bruggetje en overeenkomstig de woonhofjes ten zuiden van het plangebied wordt het westelijke deel van het plangebied ontsloten met een doodlopend straatje vanuit de Kalverdans.

De oriëntatie en de entrees zijn alle gericht op de Klaverdansen en Zonnedaau ten behoeve van een representatieve uitstraling aan deze ontsluitingsstructuur.

Behouden en integreren van bestaande "groene" en "blauwe" kwaliteiten

Bij realisatie van nieuwbouw wordt rekening gehouden met de voorwaarden die vanuit het waterbeheer worden gesteld. De nieuwe infrastructuur pleintje dient integraal onderdeel uit te maken van de openbare ruimte en duidelijk zichtbaar te zijn vanaf de route Kalverdansen-Zonnedaau om zo niet een autonoom en naar binnen gerichte plan te krijgen.

Om de visuele verbinding met de omgeving verder te vergroten wordt de dichte en hoge populierenrij fors uitgedund waarbij het zicht op o.a. de watertoren vergroot wordt.





12



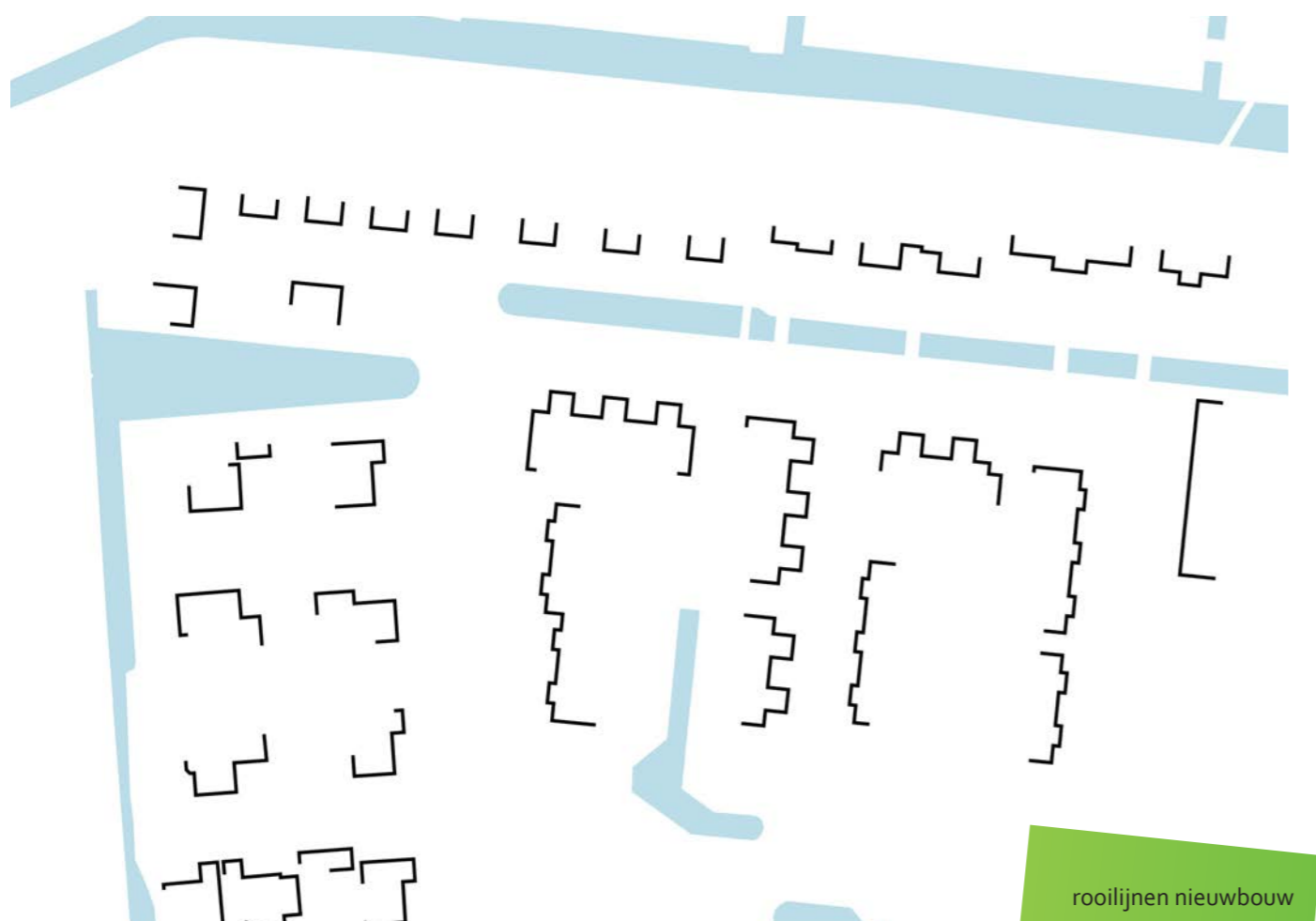
DEEL B: HET PLAN



bouwvlak

indicatieve situering en omvang woningen

4. RUIMTELIJKE INPASSING



Gebaseerd op de ruimtelijke en functionele visie die toegelicht is in het vorige hoofdstuk is er een verkavelingsmodel opgesteld, op nevenstaande pagina wordt deze inpassing van nieuwbouw verbeeldt.

PROGRAMMA

Het verkavelingsmodel biedt ruimte aan 10 vrijstaande woningen met kaveloppervlaktes variërend tussen 308 m² tot 561 m². Deze vrijstaande woningen kunnen zowel geheel projectmatig gerealiseerd worden als afzonderlijk uitgegeven worden voor zelfbouw.

Daarnaast worden toegevoegd:

- 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte,
- infrastructuur (straat, nutsvoorzieningen, straatverlichting, straatmeubilair, brug),
- een groenvoorziening.

VERKAVELING

Gebaseerd op de visie is er met de kaveloppervlaktes aangesloten op die van de vrijstaande woningen direct ten zuiden en oosten van het plangebied.

De vrijstaande woningen in het verlengde van de woningen ten noorden van de Zonnedaauw liggen daarbij een klein stukje voor de rooilijn van de bestaande woningen. Dit is gedaan vanwege de geringere diepte van deze nieuwe kavels, waardoor er nog een bruikbare achtertuin resteert.

Door de openbare parkeerplekken gegroepeerd aan de toegang van het woonstraatje te leggen ontstaat er een breed straatprofiel, waarmee een goed zicht op en in deze nieuwe insteek gegarandeerd wordt. Ook door het terugleggen van het bouwvlak van de eerste woning aan de zuidkant van het woonstraatje wordt de goede inkijk en daarmee de oriëntatie gewaarborgd.

De woningen hebben alle een maximale hoofdbouwmassa van 2 bouwlagen met een kap. Eventuele ondergeschikte aan- en uitbouwen maken het mogelijk om de voor vrijstaande woningen kenmerkende diverse en individuele uitstraling aan de bebouwing te geven.

PARKEREN

In het Structuurplan 2015 is een tabel opgenomen met de parkeernormen (aantal parkeerplaatsen per woning) die gelden binnen Boskoop. Hierin is een onderscheid gemaakt in normen voor het centrum en normen voor de rest van de bebouwde kom. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het centrum waardoor de normen voor de rest van de bebouwde kom hierop van toepassing zijn.

Woningcategorie	Aantal parkeerplaatsen per woning
Dure woningen (vrijstaand, twee onder één kap, appartementen in topsegment)	2,2
Middenprijs (vrije sector rijwoningen, overige vrije sector appartementen)	1,9
Goedkope woningen (sociale woningbouw)	1,7

Dit resulteert voor het verkavelingsplan in een maximale parkeerbehoefte van: $10 \times 2,2 = 22$ parkeerplaatsen

Het plan voorziet in de realisatie van **26 parkeerplaatsen**. Waarvan 20 op eigen terrein en 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, geconcentreerd bij de toegang van het nieuwe woonstraatje. De bestaande parkeerplaatsen aan de Kalverdans en Zonnedaauw worden door de ontwikkeling niet belemmerd en niet toegerekend aan de parkeervraag van het bouwplan.

De parkeerplekken zullen een diepte krijgen van 5 meter en een breedte van 2,5 meter, dit in combinatie met een ruimte voor in- en uitparkeren van 6 meter breed maakt de parkeerplaatsen goed toegankelijk.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe te realiseren parkeerplaatsen ruim voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder een onevenredige parkeerdruk op het omringende gebied te creëren.

URBAN JAZZ BV.
Burgemeester Canterslaan
5062 EW Oisterwijk
tel. 06-12 75 02 32



WWW.URBANJAZZ.NL

[@URBANJAZZDESIGN](https://www.instagram.com/urbanjazzdesign)

