

Welstandscriteria

Locatie 3
Parklaan: NS + Verweij
sab 61403.02

Gemeente Boskoop
25 september

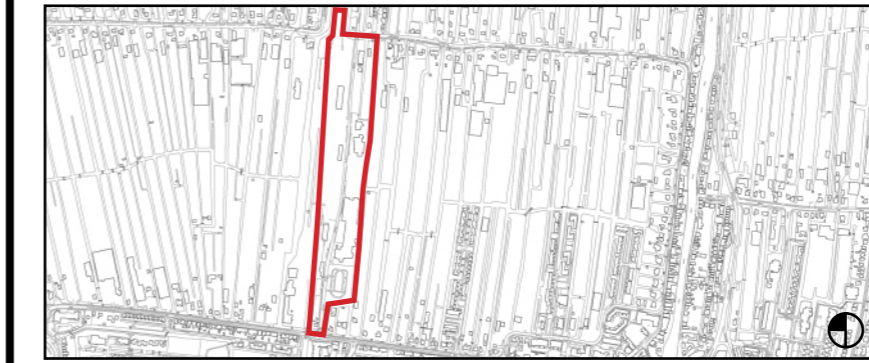


WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie

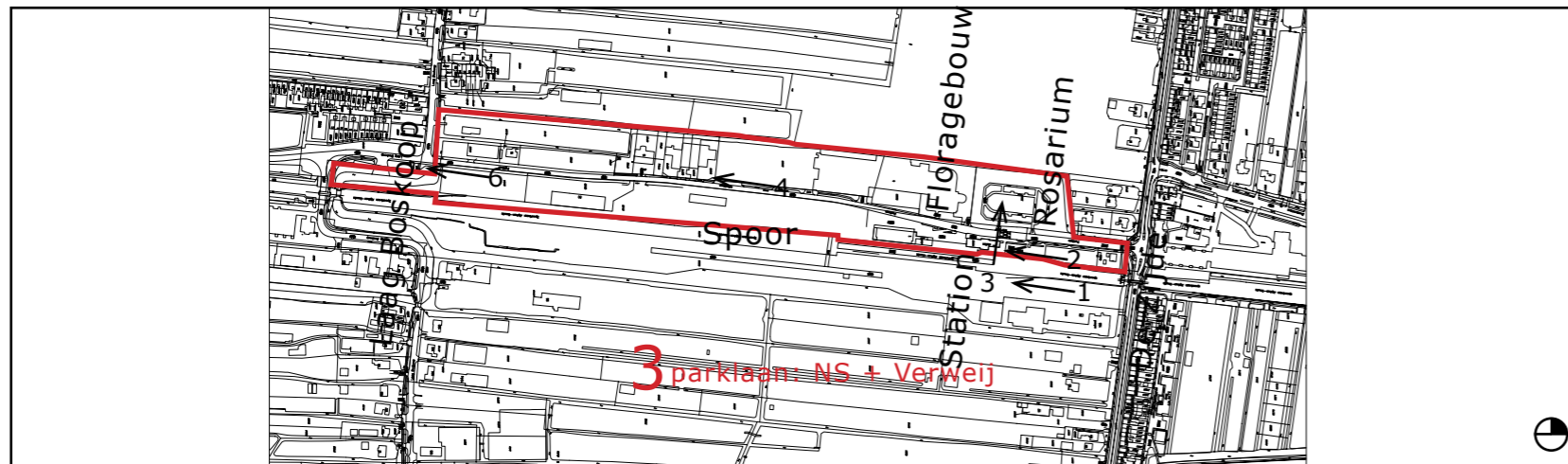
locatienummer 3
locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij

visie op hoofdlijnen

- Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Laag Boskoop, aan de zuidzijde door de Zijde. Aan de oost en westzijde ligt de plangrens door de watergangen evenwijdig aan het spoor.
- De locatie is een inbreidingslocatie met daarin het NS-station.
- Bij de herinrichting van het gebied Parklaan zal een deel van de bedrijvigheid plaatsmaken voor woningbouw.
- In het structuurplan wordt beschreven dat de locatie ontwikkeld wordt tot enerzijds kennis- en innovatiecentrum voor de boomteelt en anderzijds tot een woon- en voorzieningengebied.
- Het structuurplan geeft aan de nieuwbouw te realiseren in de verhouding 70% koopwoningen en 30% sociale woningbouw, onderverdeeld in 20% huur- en 10% koopwoningen.
- Het Stationsgebouw, Floragebouw en Rosarium zijn zeer karakterbepalende elementen. Het Floragebouw is een Rijksmonument.
- Behoud van openheid tussen terrassen Floragebouw en Rosarium
- Voor het gebied geldt een 30 km regime
- De parklaan bestaat uit 3 delen; een noordelijk deel, een zuidelijk deel en een middendeel. Elk deel heeft een eigen invulling en verkaveling.



3



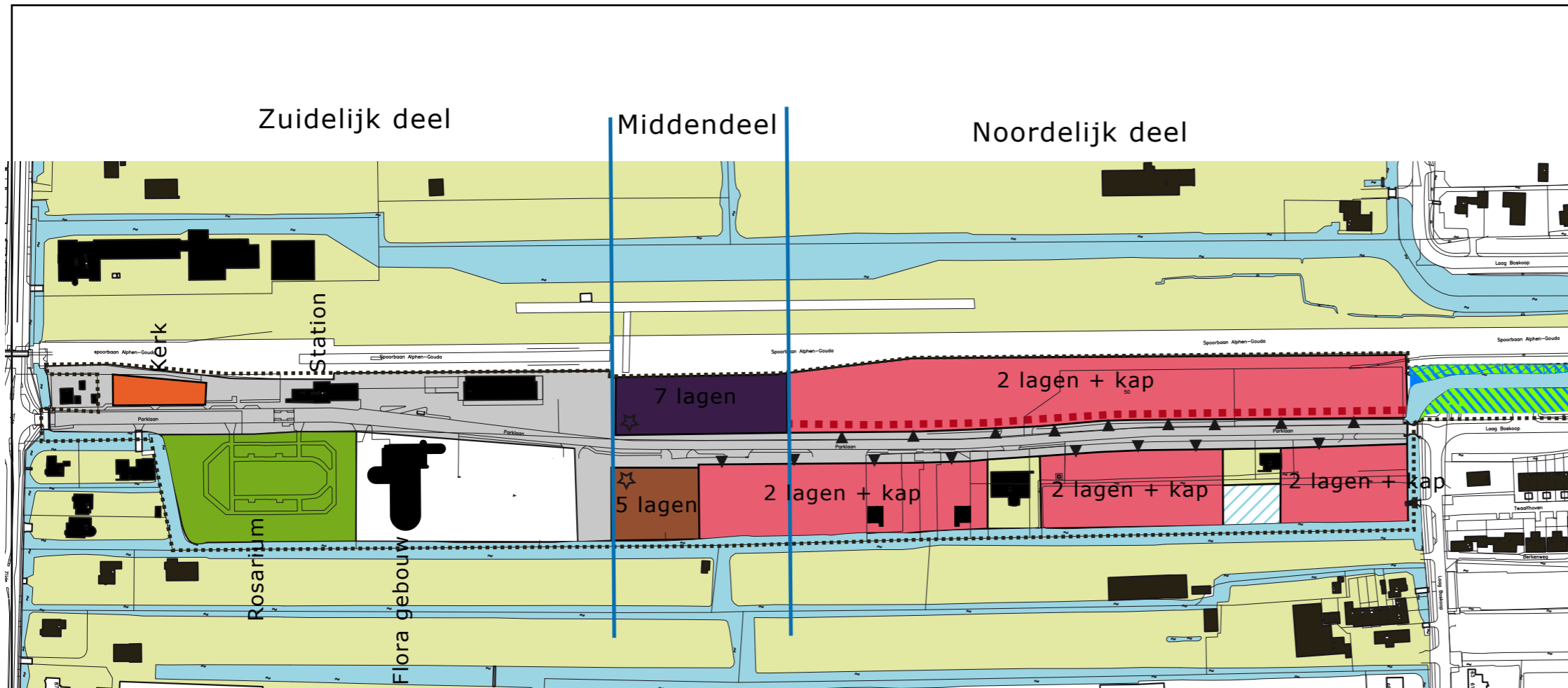
WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie

locatienummer 3
 locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij





















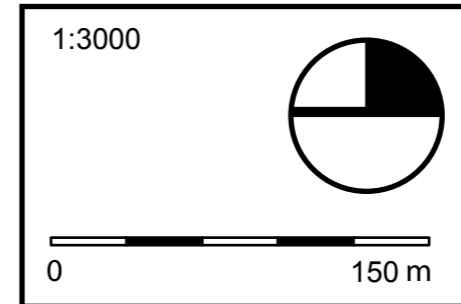
3

visie op hoofdlijnen, overzicht



LEGENDA

-  bestaande bebouwing
-  water
-  openbaar groen
-  uitgeefbaar groen
-  bouwveld
-  maximale bouwhoogte 2 lagen (6)
-  maximale bouwhoogte 3 lagen (9)
-  maximale bouwhoogte 4 lagen (12)
-  maximale bouwhoogte 5 lagen (15)
-  maximale bouwhoogte 7 lagen (21)
-  groene erfscheiding
-  zichtlijnen
-  locatiegrens
-  hoogte accent
-  entree (voorzijde)
-  nieuw water
-  verplichte rooilijn
-  zoekgebied vervangend water



NB. Dit is een standaard legenda. Het kan zijn dat sommige symbolen of kleuren niet voorkomen op de kaart.

WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie

locatienummer 3
locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij



3

toetsingscriteria

WELSTANDSCRITERIA STEDENBOUW

Verkaveling	<ul style="list-style-type: none">• Zuidelijk deel: Op zichzelfstaande deels grote gebouwen zoals Floragebouw, Stationsgebouwen, Kerk en Röling gebouwen. Vooral openbare en semi-openbare bebouwing en ruimten.• Midden deel: de middenzone heeft een eigen karakteristiek met een aantal hoogteaccenten.• Noordelijk deel: eengezinswoningen met tuinen en het bestaand bedrijf.
Samenhang en variatie	<ul style="list-style-type: none">• De nieuwbouw vormt voor het hele plangebied een eenheid in materiaal en kleur• Noordelijk deel: westzijde parklaan, nagenoeg gesloten wand met eengezinswoningen en langskappen.• Noordelijk deel : oostzijde parklaan geen wand maar ruime doorzichten in oostelijke richting• Noordelijk deel : De meest noordelijke woningen staan haaks op de parklaan.• Middendeel: de woningbouw is divers van typologie, bouwhoogte en bouwvolume.• Zuidelijk deel : de bebouwing is divers in bouwvolume en hoogte. De gebouwen staan als losse objecten in de ruimte, waaronder de kerk.
Ontsluiting	<ul style="list-style-type: none">• De parklaan vanaf de Zijde tot aan Laag Boskoop is een lange laan voortkomend uit het typische oorspronkelijke slagenlandschap.
Functie	<ul style="list-style-type: none">• Utiliteitsbouw en woningbouw
Gebouwtypologie	<ul style="list-style-type: none">• Noordelijk deel: rijwoningen in rijen van maximaal 6 woningen.• Middendeel: appartementen en grondgebondenwoningen, daarvan is 30% sociale woningbouw wat weer onderverdeeld is in 20% huur- en 10% koopwoningen.• Zuidelijk deel: bebouwing vrij in de ruimte
Bouwhoogte	<ul style="list-style-type: none">• Noordelijk deel: Bouwhoogte sluit aan bij bestaande bebouwing, maximaal 2 bouwlagen met kap• Middendeel: maximaal 7 bouwlagen hoog• Zuidelijkdeel: maximaal 4 bouwlagen hoog, uitzondering voor utiliteitsbouw
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none">• zie plankaart visie op hoofdlijnen
Profiel	<ul style="list-style-type: none">• Noordelijk deel: A-symetrisch profiel Parklaan in noordelijk deel met parkeren aan de oostzijde.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• volgens de normen van de ASVV: : dure woningen en appartementen 2,1 per woning; middelduur 1,9 per woning; goedkoop 1,7 per woning; service flat / aanleunwoning 0,6 per woning; kerk 0,2 per zitplaats.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none">• Rijwoningen: erfafscheidingen als eenheid mee ontwerpen, groene erfafscheidingen ook toegestaan (zie visie op hoofdlijnen).• De gebouwde erfafscheidingen zijn in hetzelfde materiaal als de woningen. Het is toegestaan een lage erfafscheiding te maken met een opbouw. De opbouw mag in een ander materiaal worden uitgevoerd.• Appartementen: Erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied en grenzend aan de achterpaden mee ontwerpen. Tussen aangrenzende balkons of terrassen privacyschermen plaatsen.
Entrees	<ul style="list-style-type: none">• noordelijk deel: entrees zoveel mogelijk aan de zijde van de parklaan. De meest noordelijke blokjes zijn gedraaid.• middendeel: orientatie en de plaats van de entrees is vrij.• zuidelijk deel: Geen duidelijke orientatie, veelzijdig.

WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie

locatienummer 3
locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij



3

toetsingscriteria

WELSTANDSCRITERIA ARCHITECTUUR

Typologie	<ul style="list-style-type: none">Rijwoningen en appartementen allen passend binnen de architectonische typologie van de kleinschalige tuinstad-architectuur uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. De architectuur kenmerkt zich door het gebruik van mansardekappen en een lage gootlijn. Het dakvlak valt daardoor op. Dit dakvlak wordt slechts doorbroken door enkele ramen en soms een kopgevel. De geveldoorbrekingen zijn duidelijk geprononceerd (witte kozijnen) net als de randen van het dak (d.m.v. boeiboorden).
Materiaal	<ul style="list-style-type: none">De nieuwbouw vormt voor het hele plangebied een eenheid in materiaal.Baksteen, hout en keramische dakpannen.
Kleurgebruik	<ul style="list-style-type: none">De nieuwbouw vormt voor het hele plangebied een eenheid in kleur.Rode steen, grijze of rode dakpannen voor de kappen. Geen felle kleuren.
Gevelindeling	<ul style="list-style-type: none">Aandacht voor voldoende isolatie in gevel van appartementen ivm geluidsbelasting spoor.
Dakvorm	<ul style="list-style-type: none">in noordelijk deel: westzijde parklaan, langskappen met overstekIn noordelijk deel: oostzijde daar waar de bebouwing haaks op de parklaan staat kappen met overstek in de oost-westrichting.in noordelijk deel op de kopse einden een zadeldak.in middendeel: diversin zuidelijk deel: divers
Buitenruimte	<ul style="list-style-type: none">Appartementen hebben terras (benedenwoning) of balkon.
Berging/opbergruimte	<ul style="list-style-type: none">Rijwoningen hebben berging in tuin, deze is mee ontworpen met woning.Appartementen hebben eigen berging en containerhok. Deze liggen centraal op de begane grond.

WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie

















locatienummer 3
 locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij



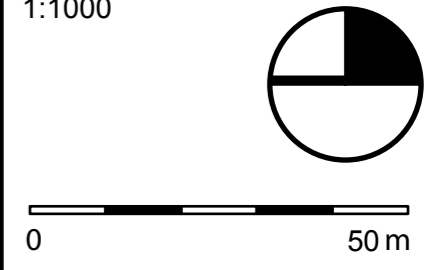
3

mogelijke uitwerking, noordelijk deel

LEGENDA

- | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------------|---|-----------------------|---|--------------------|---|--------------------------------|
|  | bestaande bebouwing |  | uitgeefbaar groen |  | groene erfafscheiding |  | hoogte accent |  | zoekgebied
vervangend water |
|  | water |  | bebouwing |  | zichtlijnen |  | entree (voorzijde) |  | verplichte rooilijn |
|  | openbaar groen |  | gebouwde erfafscheiding |  | locatiegrens |  | nieuw water |  | trap |
| | | | | | |  | lift | | |

1:1000



NB. Dit is een standaard legenda. Het kan zijn dat sommige symbolen of kleuren niet voorkomen op de kaart.



WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie

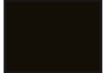






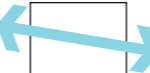




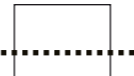



locatienummer 3
 locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij



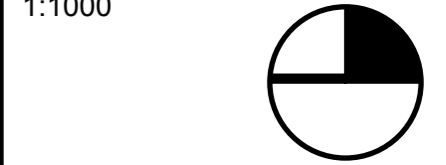
3

mogelijke uitwerking, midden deel

LEGENDA

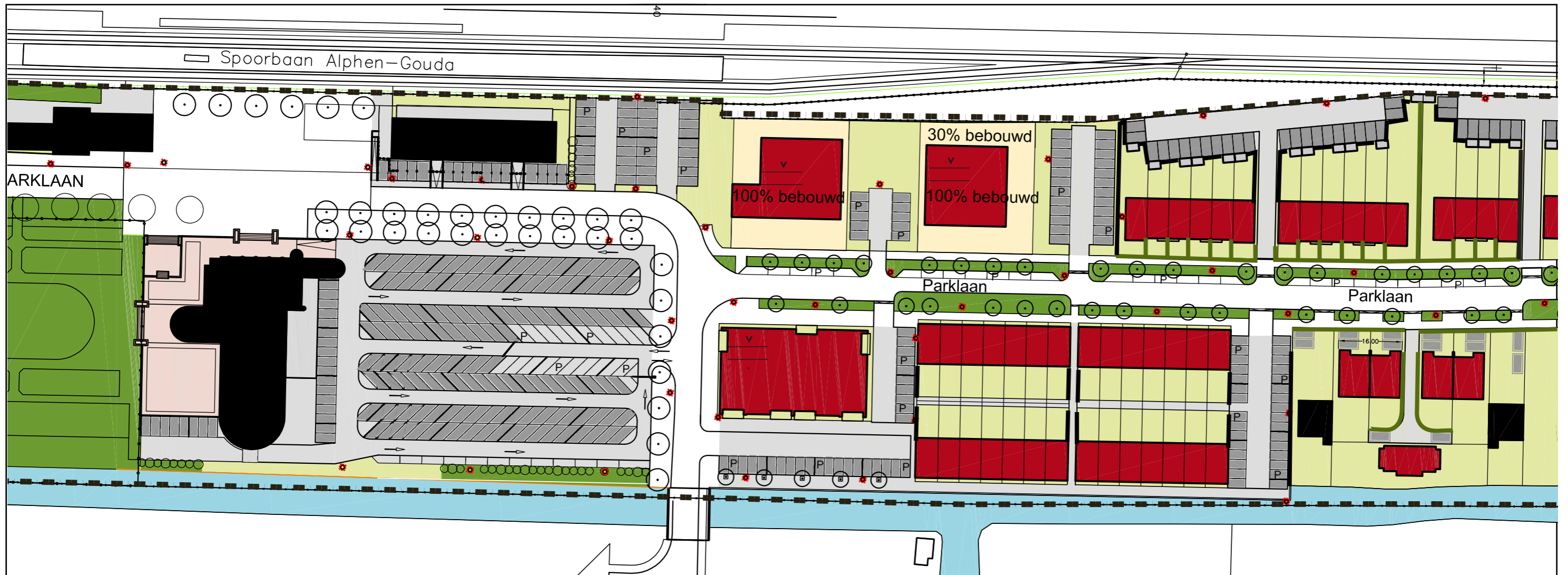
- | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---|-------------------------|---|---------------------|---|--------------------|---|--------------------------------|
|  | bestaande bebouwing |  | uitgeefbaar groen |  | groene erfscheiding |  | hoogte accent |  | zoekgebied
vervangend water |
|  | water |  | bebouwing |  | zichtlijnen |  | entree (voorzijde) |  | verplichte rooilijn |
|  | openbaar groen |  | gebouwde erfafscheiding |  | locatiegrens |  | nieuw water |  | trap |
| | | | | | | | |  | lift |

1:1000



0 50 m

NB. Dit is een standaard
 legenda. Het kan zijn dat
 sommige symbolen of kleuren
 niet voorkomen op de kaart.



WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie








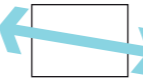




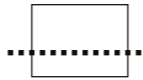

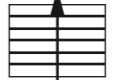

locatienummer 3
locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij



3

mogelijke uitwerking, zuidelijk deel

LEGENDA

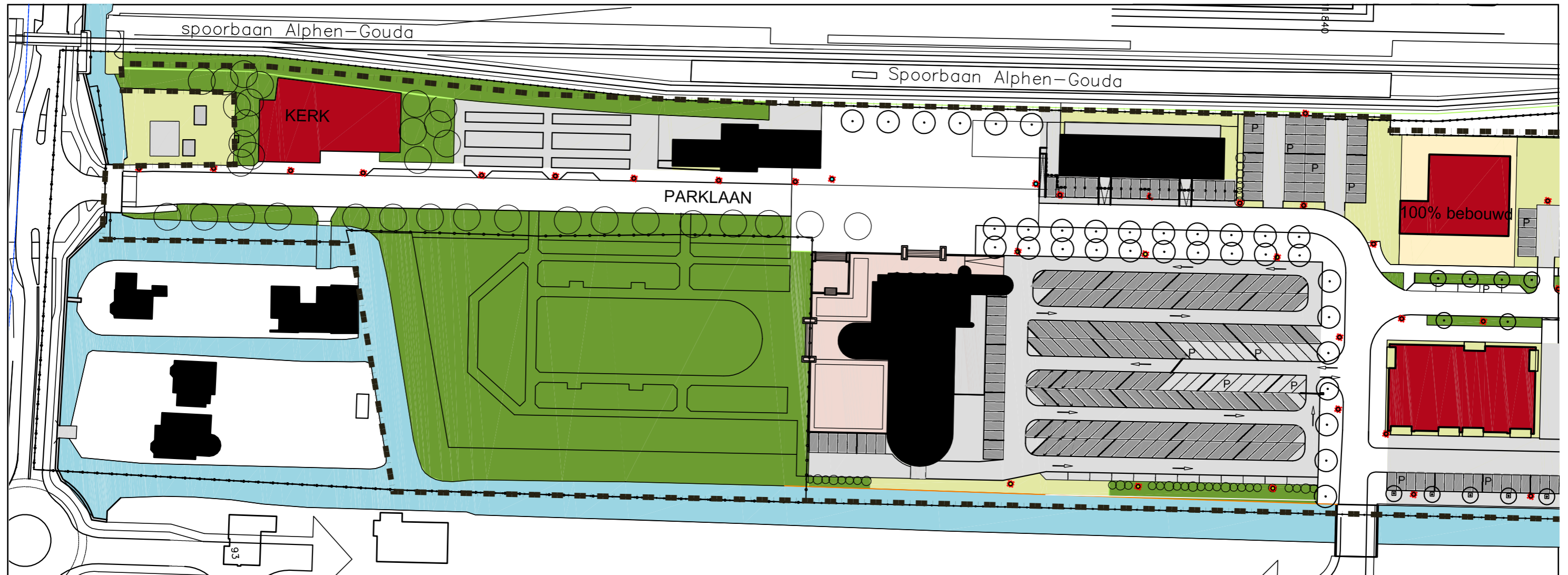
	bestaande bebouwing		uitgeefbaar groen		groene erfafscheiding		hoogte accent		zoekgebied vervangend water
	water		bebouwing		zichtlijnen		entree (voorzijde)		verplichte rooilijn
	openbaar groen		gebouwde erfafscheiding		locatiegrens		nieuw water		trap
									lift

1:1000



0 50 m

NB. Dit is een standaard
legenda. Het kan zijn dat
sommige symbolen of kleuren
niet voorkomen op de kaart.



WELSTANDSCRITERIA ontwikkelingslocatie

locatienummer 3
locatiebeschrijving Parklaan: NS + Verweij



3

referenties



5 tot 7 bouwlagen



Appartementen



Rode steen met accenten



Halfronde kap



Jaren 30 woningen



Rode steen