Boerenerf Landlustweg

Inrichting en beeldkwaliteit



12 juni 2020



Beeld van de Landlustweg ter hoogte van nr 7 en 10a



Inhoud

Inleiding **5**

Landschap en lint **9**

Bebouwing en erf **11**

Kansenkaart **15**

Inpassing **17**

Inrichting Landlustweg 10a/b **19**

Architectuur en vormgeving 21

Materialen 23

Programma 25

Erfbeplanting 27

Inrichting Landlustweg 7 **29**

Woonboerderij 31

Woning in huisstal 33

Materialen en duurzaamheid 35

Programma 37

Erfbeplanting 39

▲
Op de voorkant beeld vanaf de Landlustweg op het erf van nr 7

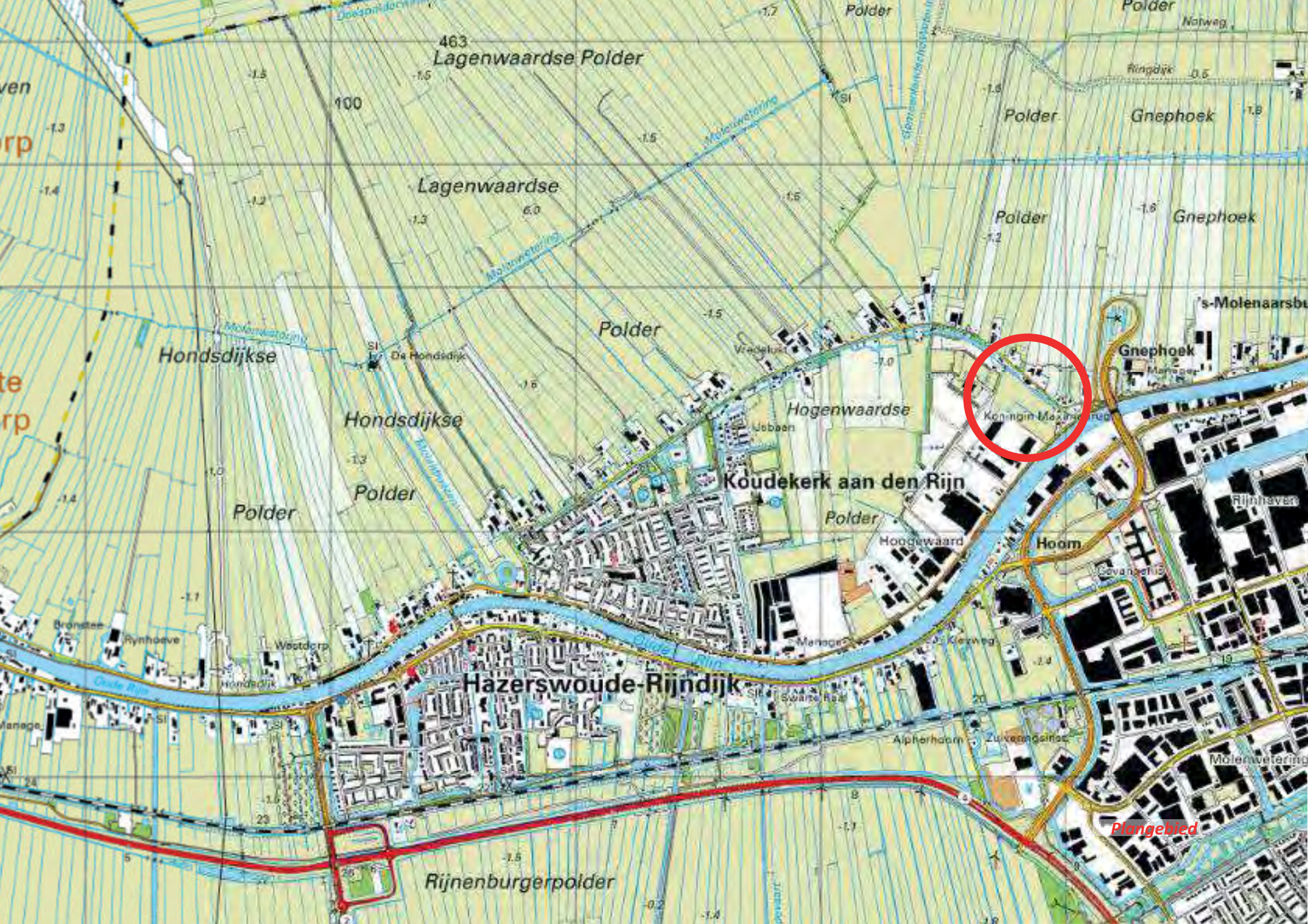

Plangebied ontwikkelingen Landlustweg 7 en 10a

Inleiding

Aanleiding

Eigenaren Landlustweg 7 en 10a hebben het initiatief genomen om de boerderij, de opstallen en het erf gedeeltelijk te saneren, op te knappen en een nieuwe passende bestemming te geven. De woning, opstallen en bijbehorende gronden waren voorheen in eigendom van [redacted] en is sinds het overlijden in [redacted] in gedeeld bezit. Gezocht wordt naar een nieuwe passende functie omdat onder andere vanwege ontwikkelingen in de omgeving een agrarische bedrijfsvoering hier al geruime tijd niet meer aan de orde is.

Deze inrichtingsschets geeft een uitwerking van de eerste ideeën van het nieuwe erf, zowel ruimtelijk als programmatisch.
Basis voor de inrichtingsschets is de kansenkaart. De kansenkaart voor ruimtelijke kwaliteit is opgesteld door bureau Dorp, Stad en Land, in opdracht van de [redacted] en de gemeente Alphen aan den Rijn. De kansenkaart schetst op basis van ruimtelijke aspecten de kansen en mogelijkheden voor de planontwikkeling en vormt uitgangspunt voor de verdere planuitwerking.


463
Lagenwaardse Polder
100
Lagenwaardse
Polder
Gnephoek
Hondsdijkse
Polder
Hondsdijkse
Polder
Hogenwaardse
Polder
Koudekerk aan den Rijn
Polder
Hoogewaard
Hoom
Gnephoek
Hazerswoude-Rijndijk
Rijnenburgerpolder
Plangebied

Plangebied

De boerencomplex is gesitueerd op de noordoever van de Oude Rijn, aan het landschappelijk lint Lagewaard / Landlustweg.
Het landschappelijk lint, waaraan meerdere boerderijen liggen, heeft een intiem kleinschalig karakter.

Tot het plangebied behoort het gehele complex van Landlustweg 7, bestaande uit woning, huisstal en bijbehorende opstallen en enkele percelen grond. Bijzonderheid is dat het erf in twee delen is gesplitst door de Landlustweg.
Verder wordt in de bestemmingsplanwijziging de bedrijfswoning op Landlustweg 10a meegenomen. Landlustweg 10a was vroeger onderdeel van het agrarisch complex op Landlustweg 7 en heeft de bestemming 'bedrijfswoning'.
De gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens om een stuk van het perceel aan te kopen (ca. 8485 m2) voor aanleg van de ontsluiting, verdere ontwikkeling en landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein Hoogewaard. De inrichting van deze grond wordt hier verder buiten beschouwing gelaten.



Plangebied en bestaande situatie



Ligging plangebied in het 'Oog van Koudekerk'

Landschap en lint

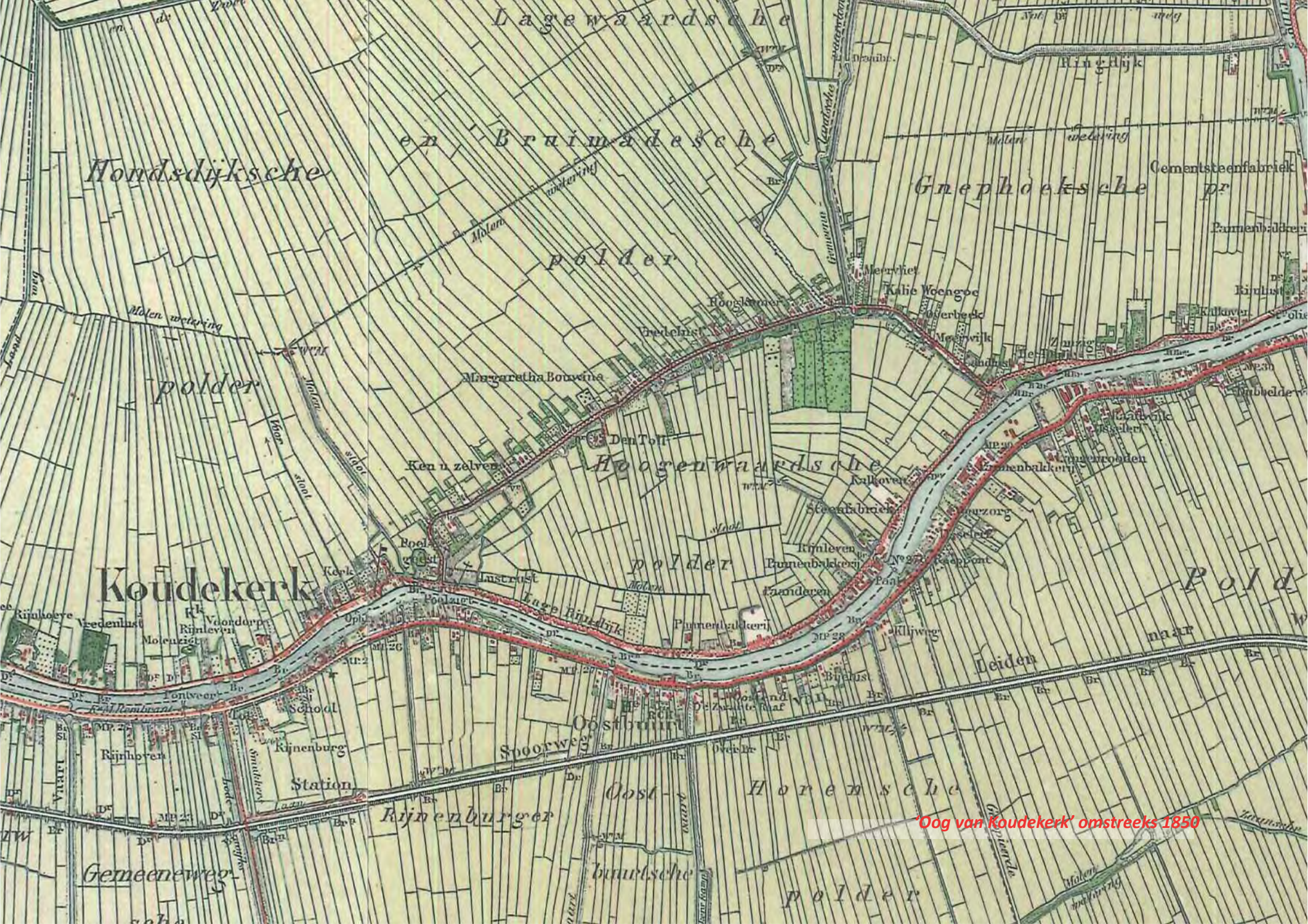
Bij de herinrichting wordt rekening gehouden met de karakteristieken van het omliggende landschap en de ligging aan het polderlint.

Dit gebied behoort tot het Hollandse plassengebied en kenmerkt zich door het weids landschap, lange zichtlijnen en een kavelstructuur met langgerekte sloten.

De Landlustweg vormt een onderdeel van het lint Lagewaard / Landlustweg, waaraan een reeks van boerderijen is gelegen. Het lint en de Hoogewaard vormen samen een doorgaande route met een ovale structuur die het 'Oog van Koudekerk' wordt genoemd.

Karakteristieken van het cultuurhistorisch lint Lagewaard / Landlustweg:

- Het 'Oog van Koudekerk' wordt omsloten door een recreatieve route;
- Karakteristiek is de bebouwing, afgewisseld met weids zicht en doorzichten op het achterliggende landschap;
- Typisch voor boerenerven is de verdeling 'voor' en 'achter'. Voorzijde van bebouwing grenst aan de openbare weg of waterloop en de achterzijde staat direct in contact met het landschap;
- Agrarisch karakter door reeks van boerderijen en situering in het polderlandschap.



'Oog van Koudekerk' omstreeks 1850

Bebouwing en erf

Boerenerven

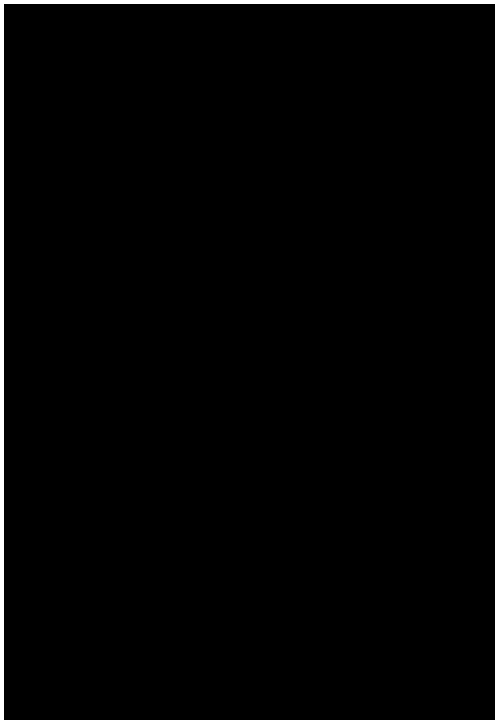
Het boerenerf was een plaats waar hard werd gewerkt. Logisch en praktisch ingericht. De moestuin dichtbij de keuken, de hooiberg dichtbij de stal, zodat er niet ver gesjouwd hoefde te worden met groente of hooi. Vorm en inrichting van boerderij, erf en tuin hielden een logisch en harmonisch verband met de bedrijfsvoering in een bepaalde streek.

Culturele en landschappelijke waarde
De boerderijen en erven hebben een lange geschiedenis, tot zo'n honderd jaar geleden was ons land overwegend agrarisch. Vele generaties boeren hebben het landschap vormgegeven. Vorm, materiaalgebruik en groepering van boerderij en bijgebouwen hebben weer alles te maken met het soort landschap en de bedrijfsvoering die daarin plaatsvond. Zo ontstonden in de verschillende landschappen verschillende stijlen boerderijen en erven.

Polderlint Landlustweg
Het lint bestaat uit een samenhangend geheel van boerderijen, erven, ontsluiting en water. Karakteristiek in het Zuid Hollands veenweidegebied is de agrarische bebouwing afgewisseld met weids zicht en doorzicht op het achterliggende polderlandschap, met de langgerekte slotenstructuur om de natte percelen te ontwateren. In een open veenlandschap zijn boerderijen en hun erf al van verre te zien en vormen markante elementen in het landschap. Het boerenerf is in de regel een compact complex van bebouwing en van oudsher omzoomd door sloten en houtsingels (wilg/es).
Het boerenerf zelf is opgedeeld in bloementuin, moestuin, (hoogstam) boomgaard en soms een huisweide.

Erfbeplanting
De beplanting op het boerenerf werd door de boer met een doel aangelegd en had een praktische, economische of esthetische functie. Een belangrijke functie van erfbeplanting is bescherming tegen de wind en de zon. Erfbeplanting biedt ook beschutting tegen inkijk van buitenaf en zorgt ervoor dat de boerderij in het landschap past. De erfbeplanting aan de voorzijde (woonzijde) heeft een statusverhogende functie en de voortuin is vaak formeel ingericht.

Vroeger zorgde een erf voor inkomsten door productie van fruit, groenten en kruiden uit de moestuin en boomgaard en de productie van (hak)hout. Door de beperkte transport- en houdbaarheid waren boerenbedrijven grotendeels zelfvoorzienend.



(Bron: Boeren Blijven)


Landlustweg 7


Landlustweg 7, jongveeschuur


Landlustweg


Landlustweg (en zicht op de hooiberg)


Luttike Rijn


Hoogewaardse polder


Landlustweg 10a


Landlustweg 10b, wagenschuur


gebinten in de wagenloods

Erf Landlustweg 7-10a

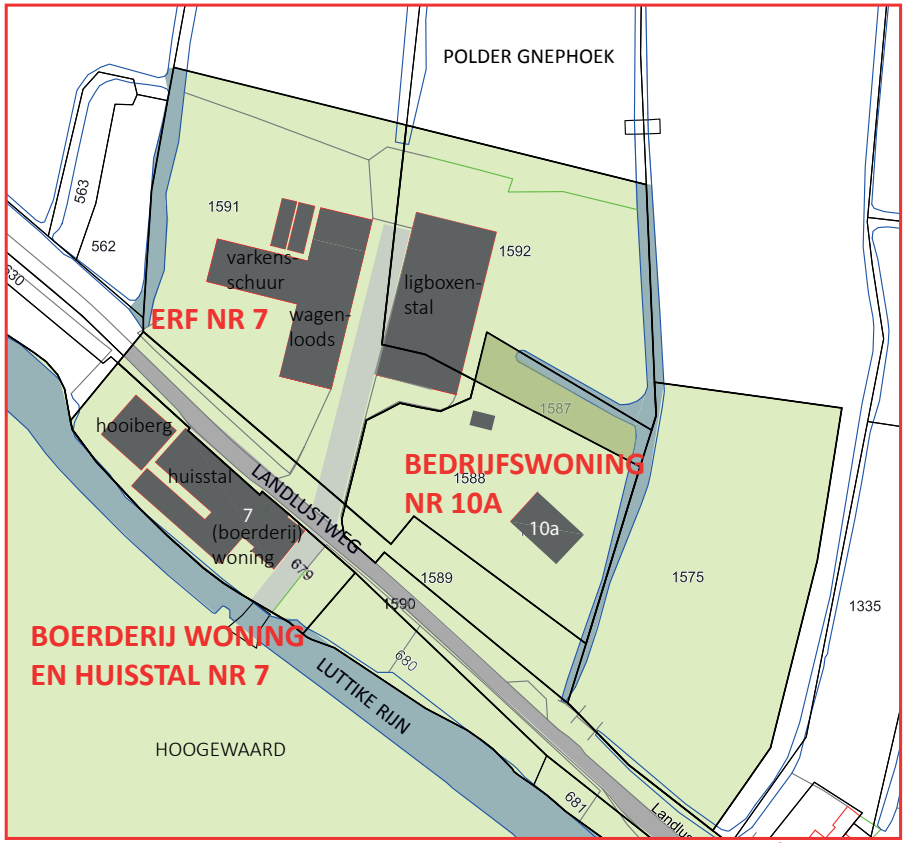
In 1778 is boerderij Landlustweg 7, samen met de bijbehorende agrarische gronden, aangekocht door [redacted]. De boerderij is toen in bezit van [redacted] gekomen.

Van de boerderij nr 7 liggen de woning, huisstal en hooiberg tussen de Landlustweg en Luttike Rijn. De Luttike Rijn is een restgeul van de Oude Rijn en vormt tezamen met de Lagewaardse Wetering de grens tussen de Hogewaardse Polder en de Lagewaardse Polder / Polder Gnephoek. Het erf met wagenschuur, ligboxenstal en veeschuren ligt aan de zijde van Polder Gnephoek.

De woning en huisstal zijn van het Hallenhuistype. Boerderijen van dit type hebben een houtconstructie met gebinten (dwarsbalken waar de zolder op rust), waarvan de stijlen het inpandig in drie beuken verdelen. In deze boerderijen staan de koeien met de koppen naar het middenpad, de deel. Dit type huisstal wordt ook wel ‘grupstal’/ groepstal genoemd.

De woning heeft een karakteristiek wolfsdak en dubbele kap.
Het oudste deel van de woning is waarschijnlijk omstreeks 1600 gebouwd. Het grootste deel is omstreeks 1800 gebouwd. De woning en de huisstal zijn in de loop der jaren vaak verbouwd en heeft geen monumentale status. De boerderij op Landlustweg 7 heeft zijn functie verloren en is langzaam in verval geraakt.

De wagenloods (1946) is het meest karakteristieke gebouw op het erf. Op het terrein zijn in de loop der jaren opstallen gebouwd zoals een ligboxenstal, schapenschuur en varkensstal.
Gezocht wordt naar een nieuwe passende functie omdat, onder andere vanwege ontwikkelingen in de omgeving, een agrarische bedrijfsvoering al geruime tijd niet meer aan de orde is.
Twee [redacted], nazaten van [redacted] en [redacted], zijn voornemens om de boerderij en het erf aan de overzijde van de Landlustweg te splitsen en op te knappen/herbestemmen om er weer een levendig erf van te maken.



Bestaande situatie

Kans voor landschap

Versterken ruimtelijke kwaliteit



- Het plangebied ligt aan de historische Landlustweg, die de overgang tussen stad en polder vormt.
- Het lint ligt op de grens tussen de Hoogewaardse polder enerzijds en het herkenbare slagenlandschap anderzijds.
- De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en de ontsluitingen en overgangen naar het landschap zijn met zorg vormgegeven.
- De ontwikkeling draagt bij aan het landelijke en historische karakter van de omgeving en versterkt de identiteit.

Kans voor landschap

Versterk beleving landschap en water



- De lengtesloten zijn beeldbepalend voor het veenweidegebied.
- Nieuwe ontwikkelingen bieden kans om deze structuren te behouden en te versterken, door bijvoorbeeld aanleg van nieuwe lengtesloten en maat en richting van percelen.
- Behoud en stimuleer ontwikkeling van natuurwaarden in de vorm van natuurlijke graslanden, oevers e.d. ten gunste van veenweidenatuur, water en sloten.
- Op schaal van het landschap kan worden gezocht naar mogelijkheden voor extra waterberging door aanleg van extra sloten.

Kans voor lint

Doorzichten naar veenweidelandschap



- De openheid van het landschap op deze plek is uniek.
- De positie van bebouwing en beplanting respecteert de doorzichten en de openheid van het landschap.
- Door aansluiting van recreatieve paden, behoud en versterken van zichtrelaties naar het landschap en ecologische ontwikkeling, wordt de relatie met het veenlandschap versterkt.

Kans voor ensemble

Versterk ruimtelijke kwaliteit door programmering



- Het ensemble wordt georganiseerd rondom de hartlijn van het erf, die tevens de hoofd-ontsluiting vormt.
- Door de opgave van Landlustweg 7 en 10b als geheel te bekijken, ontstaan er meer mogelijkheden voor de uitruil van functies.
- Bij het realiseren van woningen wordt er gestreefd naar een juiste balans in dichtheid tussen Landlustweg 7 en 10b.
- Koester hierbij het groen en de ontstane doorzichten op nummer 7 en benut de ruimte van Landlustweg 10b.

Kans voor erfarchitectuur

Compact en gevarieerd ensemble van bebouwing



- Bij transformatie van het boerenerf wordt er gestreefd naar een gevarieerd en compact ensemble van streekeigen bebouwing.
- Bij renovatie van de oude gebouwen wordt er gestreefd naar behoud van karakteristieke elementen.
- Landlustweg 7: Door sloop van de huidige hooiberg ontstaat er ruimte voor een representatieve (tweede) entree met voortuin. Tevens ontstaat er doorzicht naar het landschap. Een kleinere, transparantere hooiberg wordt op de hoek van het perceel teruggeplaatst.

Kans voor architectuur

Agrarisch en ambachtelijk karakter



- Nieuwe bebouwing of transformatie kan eigentijdse vormgeving hebben, passend in maat en schaal aan het historisch waardevolle lint.
- Er wordt binnen het agrarische karakter gevarieerd in rijke detaillering en strakkere, robuuste vormgeving met natuurlijke materialen als metselwerk, keramische pannen en hout.
- Kleuren en materiaalgebruik streekeigen en overwegend terughoudend.

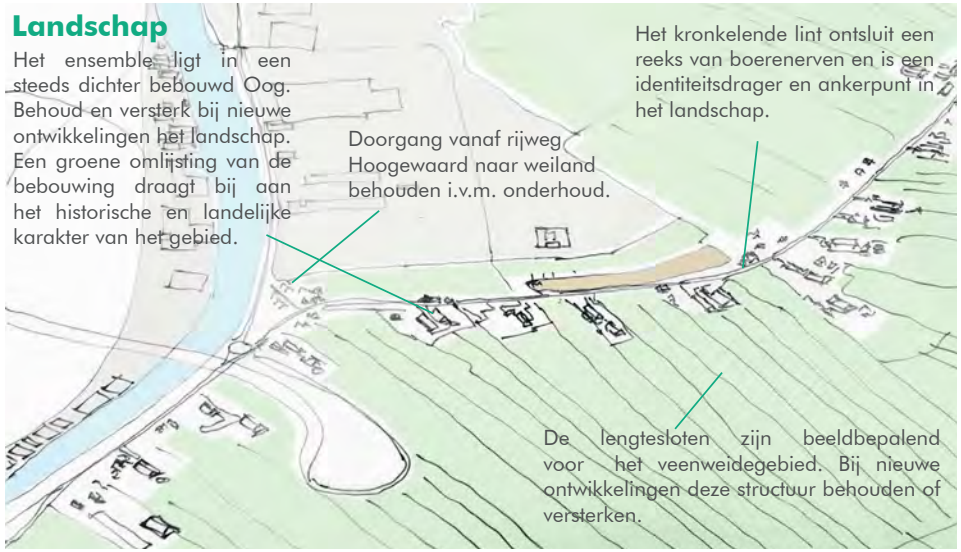
Uit de Kansenkaart, opgesteld door bureau Dorp, Stad en Land

Kansenkaart

In december 2018 is een kansenkaart voor ruimtelijke kwaliteit opgesteld door bureau Dorp, Stad en Land, op initiatief van [redacted] en de gemeente Alphen aan den Rijn.

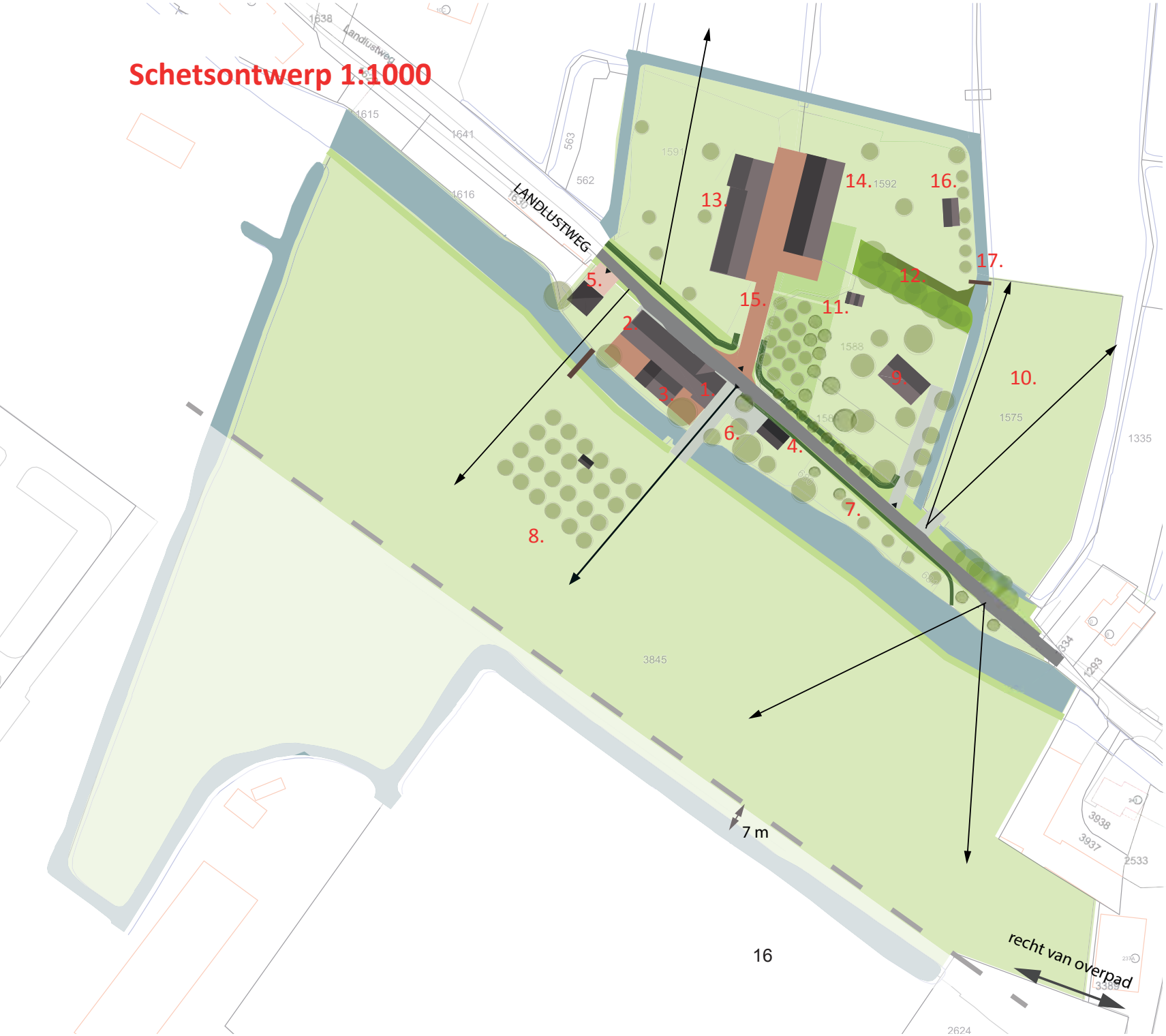
De kansenkaart geeft de belangrijke beleidsuitgangspunten, wensen en ideeën weer, gezien vanuit het landschap, de nederzetting en het erf.

Zie de bijlage voor de volledige kansenkaart met de uitgangspunten, analyse en schetsen die de basis vormen voor de verdere ontwikkeling.



Uit de Kansenkaart van bureau Dorp, Stad en Land

Schetsontwerp 1:1000



Landlustweg 7

1. Renoveren bestaande woning
2. Nieuwbouw huisstal tot nieuwe woning
3. Renoveren en uitbreiding voormalig tanklokaal
4. Inpassing tuinhuis
5. Nieuwe (hooiberg)schuur
6. Siertuin
7. Weide
8. Weiland Hoogewaard met boomgaard en schuilhut

Landlustweg 10a

9. Bestaande woning
10. Weiland/akker
11. Bestaande boomgaard, moestuin en kas
12. Bestaande houtwal

Landlustweg 10b

13. Oude wagenloods handhaven / herbouwen en gedeeltelijk nieuwbouw (+ nieuw programma wonen en werken)
14. Nieuwe woning(en)
15. Erf met klinkerpad
16. Tuinhuis / veldschuur / orangerie
17. Bruggetje

Inpassing

Kwaliteit en herstel zichtlijnen
De woning en huisstal op Landlustweg 7 zijn karakteristiek maar behoeven onderhoud. Op het erf zijn door de jaren heen veel opstallen bijgebouwd die inmiddels in verval zijn geraakt en het zicht op het achterliggende landschap belemmeren. Voorstel is om de vervallen schuren en aanbouwen in slechte staat te slopen, bestaande karakteristieke gebouwen op te knappen / herbouwen (afhankelijk van de staat) en een nieuwe passende bestemming te geven.
Dit betekent een kwaliteitsslag, meer ruimte op het erf en meer doorzicht naar het achterliggende gebied.

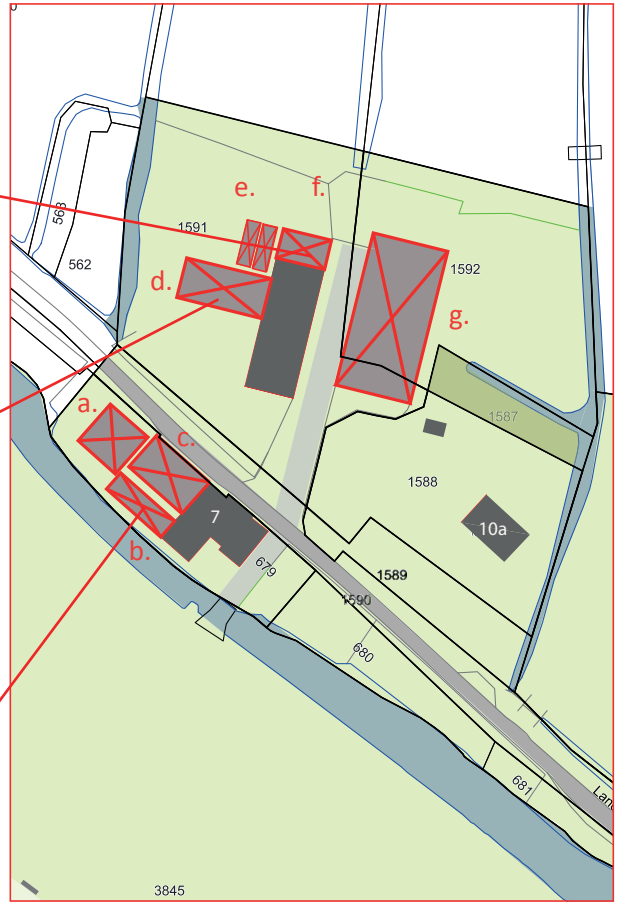
Erfbeplanting
Voorstel is om zoveel mogelijk een erfafscheiding toe te passen van (nieuwe) sloten en beplanting zoals windsingels en hagen (zie inrichtingsplan). Keuze voor beplantingsstructuren die aansluiten bij een boerenerf zoals streekeigen beplantingssoorten.

Inpassen nieuwe bebouwing
De voorkeur gaat uit naar een compact bebouwingscluster van streekeigen bebouwing. Door sloop ontstaat ruimte en zal op kleine schaal bebouwing en programma worden toegevoegd.
Nieuw (woon)programma inpassen dat wordt gesitueerd binnen de contouren van de voormalige stallen. Nieuwbouw in de kavelrichting en passend bij de sfeer van het erf. Compacte organisatie rondom de hartlijn van het erf / ontsluiting.









a. hooiberg (ca 105 m2)
b. jongveestal (ca 75 m2)
c. huisstal (ca. 160 m2)
d. varkensschuur (195 m2)
e. nissenhutten (70 m2)
f. schapenschuur (100 m2)
g. ligboxenstal (550 m2)

Te verwijderen opstallen en bijgebouwen


Inrichtingsschets
parkeren ntb op eigen terrein
weide
WONING
WERKPLAATS
OUDE WAGENSCHUUR
FRUITSTALLETJE
WONING
terras
weide
TUINHUIS / ORANGERIE
bloemen/ kruiden
bloemen/ kruiden
houtwal
KAS
groenten
boomgaard
boomgaard
parkeren
HOOIBERG
siertuin
HUISSTAL
terras
WONING nr 7
vml. tanklokaal
terras
boenstoep
parkeren
siertuin
TUINHUIS
WONING nr 10a
akker + kruidenrand
kade met waterhuishoudkundige functie
boomgaard, schuilhut en schapenweide
N
0 5 10 15 20 25 m

Inrichting 10a/b

Bedrijfswoning 10A

Voorstel omzetten bestemming van bedrijfswoning naar wonen.

Inrichting erf 10b

Het erf bestaat uit een cluster van gebouwen, bestrating en erfbeplanting. Het voorstel is om de locatie te ontwikkelen tot een levendig erf met combinatie van wonen en werken (kleinschalige bedrijvigheid).
De oude vervallen opstallen worden verwijderd. Er worden drie nieuwe wooneenheden ontwikkeld. Daarnaast is er ruimte voor een werkplaats, kantoor en krijgt het fruitstalletje upgrade naar winkel voor lokale producten. Verder zetten we in op het herstellen van de erfbeplanting.

Wagenloods

- Gebouw renoveren / herbouwen en gedeeltelijk nieuw bouwen;
- Ontwikkelen van een woning (voor verhuur als woon-werk woning of recreatiewoning);
- Werkplaats / atelier (bv keramiek) en kantoor;
- Winkel voor lokale producten (fruitstalletje.nl);
- Wagenloods / garage voor de bestaande tractor, maaimachine en gereedschap.

Nieuwe woning(en)

Maximaal twee woningen in één volume. De voorzijde is gericht op de Landlustweg en de achterzijde heeft zicht op de polder Gnephoek.

Erfsfeer

Uitstraling van de (groene) inrichting passend bij de sfeer van een boerenerf met doorzichten naar het achtergelegen landschap, polder Gnephoek.

- (Bloemen)veld en tuinhuis/ orangerie/ veldschuur
- Moestuin en (bestaande) kas inpassen
- Centraal gelegen ontsluitingspad van klinkers
- Paadje met overloopbruggetje naar de akker

Erfbeplanting

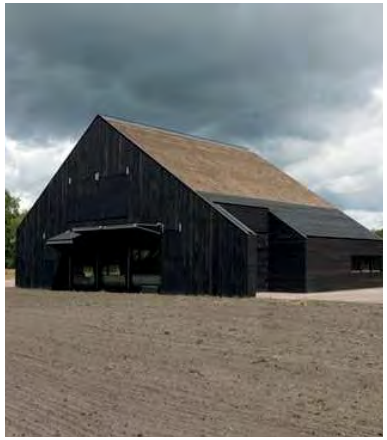
- Houtwal / geriefhoutbosjes met kruidenrand
- Oude (hoogstam) boomgaard aanvullen
- Moestuin
- (Bloemen)weide

Erfafscheiding

- Nieuwe sloot/watergang als erfafscheiding aan kant van polder
- Bestaande beukenhaag met knotwilgen langs de Landlustweg doortrekken


ensemble


schuurarchitectuur












zicht op polder

“schuurarchitectuur”

Architectuur en vormgeving

Architectuur
Gedacht wordt aan het realiseren van een nieuw groot volume met twee woningen.
Grote volumes / schuren zijn kenmerkend in het veenweidegebied.
Ingetogen architectuur met verwijzing naar agrarische gebouwen / authentieke schuren. Nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande wagenloods qua materialisering, maat en schaal.

Oriëntatie
De richting van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de kenmerkende structuur van kavels en sloten.

- Voorzijde oriëntatie op de zijde Landlustweg;
- Achterzijde met zicht op het polderlandschap.

Maat/ schaal
De goot- en nokhoogte worden nader bepaald op basis van het architectonisch ontwerp.
Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing qua vormgeving, maat en schaal goed aansluit bij de bestaande wagenloods en boerderij.
De bestaande woning op Landlustweg 7 heeft een nokhoogte van 7,30m.
De naastgelegen wagenschuur heeft een nokhoogte van 6,50m en goothoogte van 2,10 (westzijde) en 2,40m (oostzijde).
We gaan voor het bestemmingsplan uit van een maximale nokhoogte van 8,50m en goot tussen 2.75m en 4.35m.

Duurzaamheid

- Voorkeur gaat uit naar natuurlijke en duurzame materialen zoals hout, dakpannen en baksteen.
- Ingezet wordt op hergebruik van vrijgekomen materialen zoals de fundering en oude houtconstructie/ spanten.
- Ingezet wordt op een energiezuinige nieuwbouw en gebruik van duurzame energiebronnen, voorbeeld zonnepanelen.
- Er wordt geen gasaansluiting aangelegd.
- Erven met hun gebouwen en groen zijn belangrijk voor dieren. Mussen, gierzwaluw en vleermuizen zijn afhankelijk van gebouwen om te nestelen en verblijven. De ambitie is om diervriendelijk te bouwen. Voor de zwaluwen, huismus wordt nestgelegenheid aangelegd.



Streekeigen materialen zoals hout, riet, baksteen, dakpannen en klinkers

Materialen

Materialen: hout, baksteen, gebakken dakpannen en klinkers.

- Nieuwe bebouwing in sfeer van een authentieke boerenschuur. Keuze voor materialen die hierbij aansluiten zoals hout, baksteen en dakpannen.
- Hoofdvolumes krijgen een sobere, functionele architectonische uitstraling en zorgvuldige detaillering.
- Ingetogen kleurgebruik aansluitend bij groene inrichting.
- Terreininrichting in natuurlijke duurzame materialen passend bij een erf zoals klinkers en grind.



Fruitstalletje aan de weg



'keramiekatelier'









bestaande akker in gebruik als pompoenveld



orangerie (van oude stalramen)



Programma

Wonen (hoofdgebouw 1)

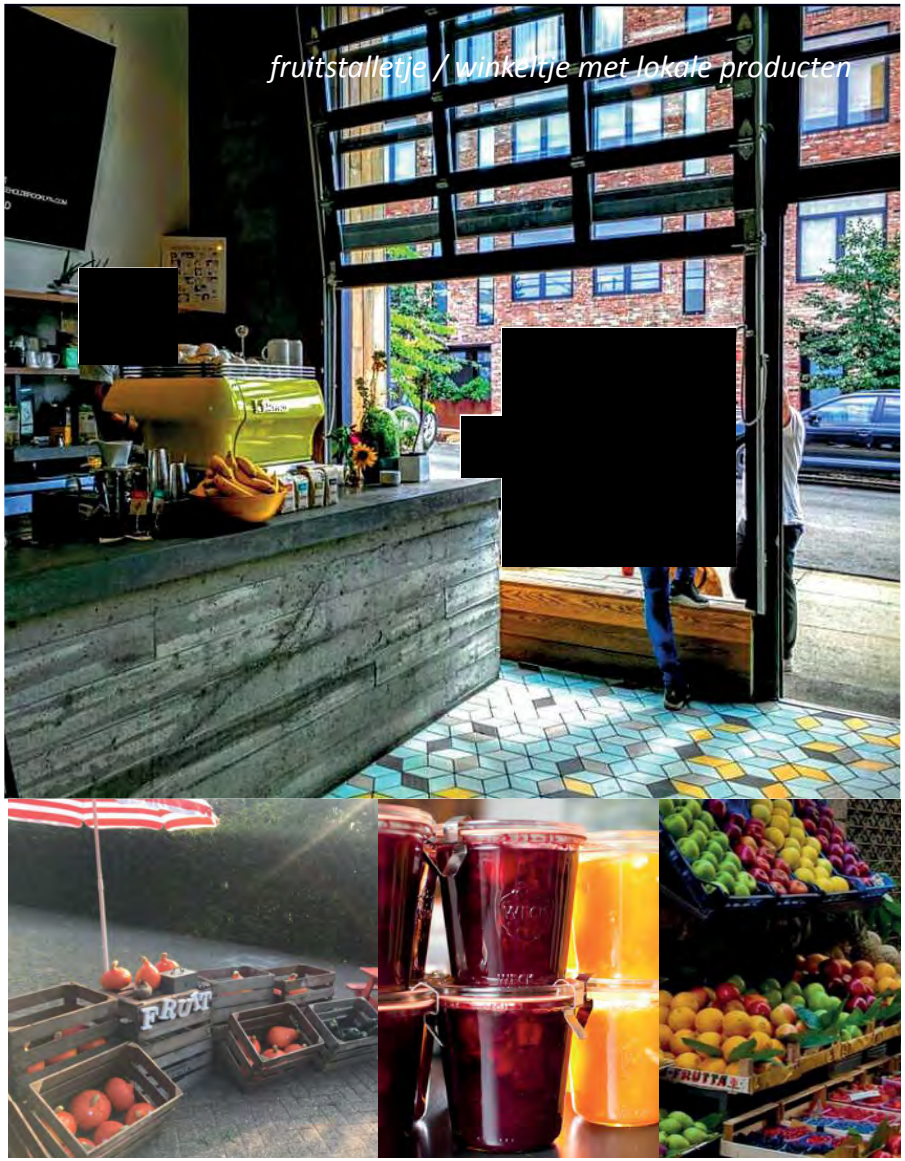
- Maximaal twee woningen op locatie van de voormalige ligboxenstal begane grond (250m2) en verdieping (opp nader te bepalen) herbruik bestaande fundering + kelder met afmeting 16 * 33 m.

Wonen + werken in voormalige wagenloods (hoofdgebouw 2)

- Wonen (ca 150 m2)
- Wagenschuur + werkruimte / opslag gereedschap (ca 100 m2)
- Werkplaats / atelier (ca 75 m2)
- Kantoor (ca 25 m2)
- Winkeltje met lokale producten, overwegend eigen teelt / productie (ca 35 m2). Zie ook www.fruitstalletje.nl.

En verder

- Tuinhuis / veldschuur / orangerie (bijgebouw ca 40 m2)
- Moestuin met kas (bestaand, hoort bij nr 10a)
- Alpaca's in de wei (bestaand programma)
- Theetuin op mooie dagen (nader uit te werken)
- Houten loopbrug circa 5 m lang en 1m breed



fruitstalletje / winkeltje met lokale producten







Bestaande houtwal/hakhout, boomgaard en moestuin



Siertuin







Bloemenweide, akkerrand

Erfbeplanting

Het erf heeft op dit moment een groene uitstraling en er zijn een aantal beplantingsstructuren aanwezig die specifiek zijn voor een boerenerf zoals een siertuin, boomgaard, houtwal en akkers/weides. Voorstel is om de sfeer van een boerenerf te versterken door deze elementen te behouden en aan te vullen met zoveel mogelijk streekeigen en inheemse beplantingssoorten, wat positief is voor de biodiversiteit.

Houtwal (bestaand)
De bestaande houtwal (hakhout) bestaande uit vooral wilg en es blijft behouden. Langs het hakhoutbosje staat stinzenbeplanting van sneeuwklokjes en fluitekruid.

Boomgaard (bestaand)
Aanvullen met oude smakelijke soorten half- en hoogstamfruitbomen zoals:

- Stoofpeer
- Kleipeer
- Suikerpeer
- Sterappel
- Goudreinet
- Notarisappel
- Zigeunerappel
- Pruim

Moestuin
De moestuin voortzetten en aansluiten op de nieuwe situatie. Vaste planten zoals rabarber, daslook en artisjok aangevuld met eenjarigen zoals sla, tomaat, bonen, kool etc.

Siertuin
Kruiden een- en tweejarigen zoals:

- Oostindische kers
- Goudsbloem
- Duizendschoon
- Vingerhoedskruid

Vaste planten zoals:

- Lupine
- Anjer
- Akelei
- Prikneus
- Lieve vrouwe bedstro
- Maarts viooltje
- Hortensia
- Moederkruid
- Vrouwenmantel
- Eendagsbloem
- Brandende liefde

Bol- en knolgewassen zoals:

- Witte narcis

Akker met kruidenrand
Kruidenmengel voor bloemrijk akkerland met soorten zoals:

- klaproos
- kamille
- wilde korenbloem
- vlas
- meisjesogen


parkeren ntb op eigen terrein
weide
WONING
WERKPLAATS
OUDE WAGENSCHUUR
FRUITSTALLETJE
WONING
WONING
terras
weide
TUINHUIS / ORANGERIE
houtwal
boomgaard
KAS
groenten
bloemen/ kruiden
bloemen/ kruiden
parkeren
HOOIBERG
siertuin
HUISSTAL
terras
WONING nr 7
vml. tanklokaal
boenstoep
terras
boomgaard
WONING nr 10a
akker + kruidenrand
parkeren
siertuin
TUINHUIS
kade met waterhuishoudkundige functie
boomgaard, schuilhut en schapenweide
N
0 5 10 15 20 25 m

Inrichting nr 7

Bij de herinrichting worden zo veel als mogelijk elementen toegepast die karakteristiek zijn voor een boerenerf, waaronder beplanting en verharding. Dit geldt bijvoorbeeld voor de beplanting en verharding. Er worden nieuwe traditionele elementen aan de zijde van nr. 7 teruggebracht, zoals een boomgaard, siertuin en (kleinschalige) moestuin.

Zichtlijnen
Vanaf het lint Landlustweg is er op verschillende plekken contact met het weiland Hoogewaard. Met de bestaande en nieuwe zichtlijnen wordt de verbinding tussen de woningen, het water en het weiland versterkt.

Oriëntatie
Het bestaande weiland fungeert als groene bufferzone tussen het bedrijventerrein Hoogewaard en de woonboerderij en huisstal. Oriëntatie richting open weiland versterken middels ramen en openslaande deuren. Verblijfsfuncties van de woonboerderij en huisstal, zoals woonkamer en keuken, komen aan deze zijde.

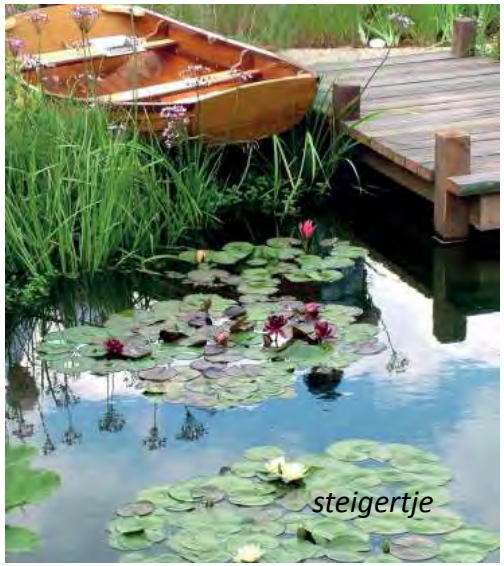

boerenvlechting


dakramen


openslaande deuren


gevel tanklokaal


lichtinval tanklokaal


steigertje

Woonboerderij

Uitgangspunt is om de woonboerderij om te zetten van bedrijfswoning naar woning. Naast noodzakelijk onderhoud, is het van belang om de woning te moderniseren.

Karakteristieken behouden

- Karakteristieke dakbedekking van riet.
- Het traditionele metselwerk aan de voor- en zijgevel wordt ook wel boerenvlechting genoemd. De gemetselde muurafdekking is langs de schuine bovenzijde van beide gevels te zien.
- Het aangezicht nabij de ingang, met het gemetselde poortje en het voormalige tanklokaal, behouden en renoveren.

Voormalig tanklokaal

Het voormalige tanklokaal is een donkere ruimte naast de koeienstal, waar voorheen onder andere de melktank stond. Het voormalige tanklokaal wordt bij de woonfunctie getrokken, en krijgt een meer open karakter.

Inpassing tuinhuis

- Landschappelijke inpassing van tuinhuis bij woning nr. 7.
- Toepassing elementen passend bij de uitstraling van de woonboerderij, zoals stalramen en dezelfde type bakstenen in de gemetselde onderrand (ca. 50 cm. hoog).
- Om te voorkomen dat er diverse losse functies in de tuin ontstaan, worden bij voorkeur extra functies zoals een kweekkas en een kippenhok geïntegreerd bij het tuinhuis.

Erfinrichting

De van oorsprong functionele verharding om het voormalige tanklokaal te bereiken, wordt onderdeel van de siertuin. De ruimte tussen de woning en de Luttike Rijn wordt ingericht als verblijfsplek aan het water. Om het contact met het weiland te behouden en versterken is het ongewenst om het voormalig tanklokaal als garage in te richten.

Opknappen boenstoep

Bij de woonboerderij zit een boenstoep welke gebruikt werd als wasplaats voor kleding, groente, emmers en melkbussen. De bestaande boenstoep wordt opgeknapt.

Brug

De bestaande brug blijft behouden. In de nieuwe situatie is de functionele verbinding van de brug voor groot materieel niet meer noodzakelijk. Voor onderhoud van het weiland wordt de bestaande doorgang aan de Hoogewaardzijde benut. Hierdoor worden de woning en de siertuin sterker met elkaar verbonden.

Parkeren

Parkeergelegenheid is voorzien nabij het tuinhuis.


gevel


dakkapel


lichtinval


terras


wintertuin


contact met weiland

Huisstal

Woning in huisstal

De aangrenzende huisstal bij de woonboerderij omvormen van koeienstal, naar een 2e woning met eigen huisnummer.

Karakteristieken behouden

- De bestaande boerenvlechting in de gevel (waarschijnlijk nieuwbouw) terugbrengen. Het gaat om de toegangsdeuren naar de deel, de looppaden achter de ‘grup’ en het hooiluik.
- De nieuwe woning wordt op hetzelfde vloeroppervlak teruggebouwd. De gevel iets verhogen (ca. 50 cm) om een prettige ruimte te realiseren voor de nieuwe woonfunctie. De woonboerderij blijft het hoofdgebouw.
- In de gevel aan de Landlustweg worden de karakteristieke stalramen teruggebracht. De ramen worden iets hoger in de gevel teruggeplaatst ten behoeve van het karakteristieke aangezicht. Aan de zijde van het weiland wordt veel glas toegepast voor lichtinval in de woning en zicht op het weiland. Waar mogelijk de karakteristieken van de houten balkenconstructie behouden en/of opnieuw opbouwen. De houtworm in de balken behandelen.

Wintertuin

In het verlengde van het voormalige tanklokaal wordt een wintertuin gerealiseerd, waarbij het tanklokaal iets verlengd wordt ter plaatse van de te slopen jongveestal.

Inpassing hooibergschuur

- Landschappelijke inpassing van een nieuwe schuur, in de vorm van een traditionele hooiberg. De nieuwe hooibergschuur is kleinschaliger dan de bestaande hooibergloods, en zorgt voor versterking van het zicht naar het open weiland.
- Gezien de nieuwe woonfunctie in de huisstal, wordt de nieuwe hooibergschuur opgeschoven. Dit zorgt voor lichtinval in de woning en geeft een fraai aangezicht van de nieuwe gevel.
- Op de zolder van de hooibergschuur komt mogelijk een atelier. Middels ramen aan de zijde van het weiland ontstaat lichtinval en zicht op het weiland.

Erfinrichting

De in zeer slechte staat verkerende jongveestal wordt gesloopt en grotendeels tot siertuin omgevormd. De ruimte tussen de huisstal en de Luttike Rijn wordt ingericht als verblijfsplek aan het water. Idee is om de bestaande betonnen bak van de ‘grup’ deels te integreren in het tuinontwerp.

Bruggetje

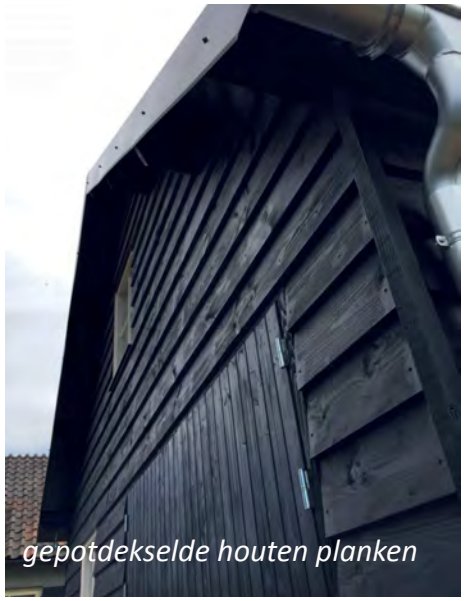
Aanleg van kleinschalig bruggetje over de Luttike Rijn, als verbinding tussen het erf bij de huisstal en het weiland.

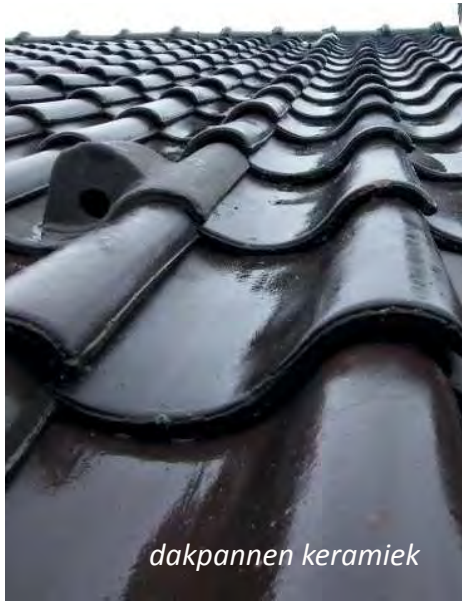
Parkeren

De parkeergelegenheid is voorzien bij de nieuwe oprit, nabij de hooibergschuur.


zonnepanelen


hooiluik huisstal


gepotdekselde houten planken


dakpannen keramiek


gebakken klinkers


riet


grind en schapenhek

Materialen en duurzaamheid

Materialen

- Realiseren eenheid op het boerenerf, door verwantschap in vorm, kleur- en materiaalgebruik.
- Voorkeur gaat uit naar natuurlijke en duurzame materialen zoals hout, baksteen en riet (werkt in de winter isolerend en in de zomer verkoelend).
- Woonboerderij: karakteristieke dakbedekking van riet behouden. Mogelijkheid voor de plaatsing van dakkapel(len) aan de weilandzijde voor lichtinval in de woning en contact met het landschap.
- Huisstal: de zijde van het lint Landlustweg krijgt een natuurlijke uitstraling met bij voorkeur rieten dakbedekking, zoals oorspronkelijk het geval was. Plaatsing dakramen en/of dakkapellen. De dakbedekking aan de zijde van het bedrijventerrein wordt bij voorkeur ook riet, met de optie voor integreren van zonnepanelen.
- Tuinhuis woonboerderij: de zijde aan het lint Landlustweg krijgt een natuurlijke uitstraling, met gepotdekselde zwarte houten planken. De dakbedekking bestaat uit zwarte dakpannen. Het tuinhuis krijgt aan de zijde van het bedrijventerrein en open weiland een combinatie van glas, gepotdekselde zwarte houten planken en optie voor zonnepanelen op het dak.
- Hooibergschuur: rieten dakbedekking heeft de voorkeur, met de optie voor zonnepanelen aan de zijde van het bedrijventerrein.

Duurzaamheid

- Ingezet wordt op hergebruik van vrijgekomen materiaal zoals de fundering en oude houtconstructie/spanten.
- Ingezet wordt op gebruik van zonnepanelen voor opwekken van de benodigde energie.
- Beide woningen gasloos.
- Toepassing warmtepomp(en).
- Goede isolatie beide woningen.
- Omdat de Luttike Rijn een zijtak is van de Oude Rijn komt er relatief veel zwerfafval door het water. Opvang van zwerfafval om verdere verspreiding via de Luttike Rijn te beperken.
- Erven met hun gebouwen en groen zijn belangrijk voor dieren. Mussen, gierzwaluwen en vleermuizen zijn afhankelijk van gebouwen om te nestelen en verblijven. De ambitie is om diervriendelijk te bouwen. Voor de zwaluw en huismus maken we nestgelegenheid en voor de vleermuis hangen we een of meerdere nestkasten op.



tuinhuis



inpassing tuinhuis



hooiberg



stalramen tuinhuis



gemetselde onderrand

Programma

Wonen (hoofdgebouw)
Twee woningen in het volume van de bestaande woning en de huisstal (nader uit te werken)

- Oppervlak ca. 385 m2
- Goot max 3.10 / 2.20 m (zijde tanklokaal)
- Nok max 7.30 / 4.30 m (zijde tanklokaal)

Schuren
Tuinhuis woonboerderij nr. 7 (nader uit te werken)

- Oppervlak ca. 36 m2
- Goot ca. 3.10 m
- Nok ca. 6.00 m

Hooibergschuur (nader uit te werken)

- Oppervlak ca. 49 m2
- Goot 4.00 m
- Nok 8.00 m

En verder
Schuilhut voor kleinvee in weiland Hoogewaard (nader uit te werken)

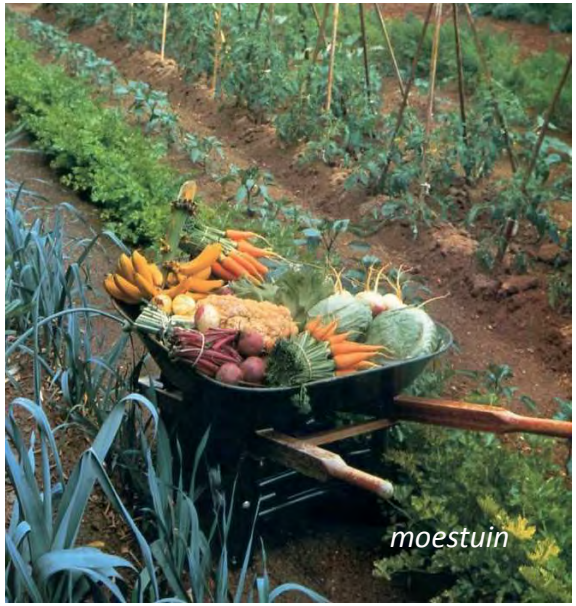
- Oppervlak ca. 12 m2


stokrozen


boomgaard


siertuind


siertuin


moestuin


knotbomen en kruidenrand

Erfbeplanting

Kenmerkend voor boerderijtuinen zijn bloemen en struiken met opvallende bloei en weinig onderhoud. De siertuinen krijgen vorm met elementen als gazons, grind, terrassen, bomen, struiken en bloemen. Gebruik maken van planten die insecten aantrekken, zoals vlinders en bijen.

Fruitbomen
Er komen enkele fruitbomen in de siertuin, in het verlengde van de bestaande boomgaard van zijde nr. 10, zoals stoofpeer en walnotenboom. Tevens aanplant van een boomgaard in het weiland Hoogewaard zoals, appel, peer en pruim.

Solitaire sierbomen
Zoals kastanje, linde, zomereik en beuk. Streekeigen bomen als zwarte els, gewone es, veldesdoorn en wilg. Gebruik maken van beeldbepalende en karakteristieke bomen en planten in de bestaande siertuin, zoals de Magnoliaboom en de knotwilgen in de aangrenzende weide.

Bloemen en struiken
Zoals sering, vlinderstruik, salvia, boerenjasmijn, hosta, pioenroos, flox, duizendschoon, dahlia, stokroos, vergeet mij niet, akelei, aster, goudsbloem, roos, chrysant en margriet.

Bolgewassen
Zoals sneeuwklokjes, krokussen en bosanemonen.

Bodembedekkers
Zoals kleine maagdenpalm, lievevrouwenbedstro, dikkemanskruid, mansoor, schoenlappersplant, elfenbloem, schuimbloem en amandelwolfsmelk.

Water- en oeverplanten
De diversiteit van bestaande water- en oeverplanten uitbreiden aan zowel de zijde van de woningen, als aan de oever naast de kade.

Groene bufferzone
De gemeente Alphen aan den Rijn zorgt voor de aanleg van een groene bufferzone aan de rand van het weiland. Desgewenst lokaal extra inheemse bomen en struiken aanplanten, om zo nodig de bufferzone robuuster te maken met soorten zoals meidoorn, sleedoorn, veldesdoorn, vlier, knotwilg, treurwilg, els en es. In het weiland wordt een half- en hoogstamboomgaard aangeplant zodat het jongvee (waarschijnlijk schapen) onder de bomen kan grazen.
Inpassing in de boomgaard van een kleinschalige schuilhut voor het kleinvee, die qua materiaalgebruik aansluit bij het boerenerf.


kruidenrand

Colofon

Dit rapport is opgesteld door:
[redacted]

Datum: 7 juni 2020