

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van herontwikkeling
Noordeinde 134, Waddinxveen

12 december 2021



INHOUDSOPGAVE

inleiding

landschappelijke inventarisatie

korte geschiedenis van het landschap

het landschap nu

de wereld van de weg

de wereld van de polder

ruimtelijke randvoorwaarden

schetsplan



INLEIDING

De locatie Noordeinde 134 is onderdeel van een 'ruimte-voor-ruimte'-ontwikkeling waarbij voormalige agrarische terreinen een nieuwe bestemming krijgen. Op deze locatie wordt ruimte gemaakt voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling van vijf woningen waarvoor een bestemmingsplanwijziging wordt ingediend. De plannen voor dit perceel hebben een kwaliteitsverbetering tot doel. Het saneren en herinrichten van het terrein zal de plek en ruimtelijke impact op de directe omgeving verbeteren. De huidige eigenaar de Provincie Zuid-Holland wenst de inrichting van het perceel met inachtneming van de karakteristieken en waarden van het omringende landschap te laten geschieden. Daartoe zijn er ecologische rapporten opgesteld en vormt dit beeldkwaliteitsplan dat op verzoek van de gemeente wordt opgesteld, een logisch gevolg.

Het beeldkwaliteitsplan dient om de ruimtelijke kwaliteit voor de inrichting van het kavel te garanderen en is onderdeel van de bestemmingsplanwijziging. Plekken in het Nederlandse landschap zijn vanouds mede bepaald door de wisselwerking tussen de bebouwing en de natuurlijke ondergrond. Het landschap rondom Waddinxveen is veel in verandering en als gevolg verandert de geest van de plek mee. Echter, cultuurhistorische en natuurlijke essenties die het landschap maken tot wat het nu is dienen gerespecteerd te worden.

De woningen die gepland zijn op het kavel Noordeinde 134 vormen een eigentijdse toevoeging in een door mensen geschapen cultuurlandschap waarbij gerefereerd wordt aan de boerderijkavels vanuit de ontginningsperiode.



Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit een landschappelijke inventarisatie die ingaat op de karakteristieken en kwaliteiten van het landschap rondom het perceel aan het Noordeinde 134 te Waddinxveen.

Er worden ruimtelijke randvoorwaarden beschreven waaraan de terreininrichting dient te voldoen om een landschappelijke inpassing en uitstraling van het perceel te garanderen. Ten slotte is er een schetsplan opgesteld, waar wordt getoond hoe verschillende elementen uit het beeldkwaliteitsplan samenkomen in een ruimtelijk voorstel.



1 LANDSCHAPPELIJKE INVENTARISATIE

Tot ongeveer 1000 jaar geleden lag hier een uitgestrekte veenwildernis met moerasbossen. Na de eerste ontginningen voor agrarische activiteiten daalde het land en werd het steeds minder bruikbaar waarna men uiteindelijk overging tot ontvening waardoor een grote waterplas ontstond. Rond 1762 werd de waterplas drooggemalen en ontstond de Achterofsche polder. Er werden boerderijen gesticht met namen als 'Canaan', 'Graan voor Visch' en 'Land voor Water' om het herwonnen land te bewerken. De boerderijen lagen aan de oostkant van de polder aan de dijk Noordeinde waardoor een dijklint ontstond met boerderijen, een aantal arbeiderswoningen en een paar landhuizen.



kaart gebied 1888



DE WERELD VAN DE WEG

De oostkant van het lint, met daarachter woonwijken, is dichtbebouwd terwijl de westkant nog steeds openingen naar het achterliggende open landschap heeft. Het beeld aan de westkant is vergeleken met honderd jaar geleden enigszins veranderd. In de loop van de tijd heeft er nieuwbouw plaatsgevonden waaronder een aantal bedrijven met grote loodsen en soms rommelige erven. Hierdoor is het kleinschalige agrarische en 'dorpse' karakter soms verdwenen. Het afwisselende beeld van boerderijen, woningen, bosschages en doorzichten naar het achterliggende open landschap is echter nog hetzelfde. Het is een afwisselend lint met oud en nieuw, groot en klein, alsmede uiteenlopende bouwstijlen doorelkaar.

Wanneer nieuwbouwwoningen verder van de straat liggen en met groen ingepast, blijft hun impact in het straatbeeld beperkt. Veel tuinen aan de weg kennen een groen karakter en dragen bij tot de dorpse, informele sfeer. De parkeerstroken langs het Noordeinde doen afbreuk aan het dorpse landschappelijke karakter van het Noordeinde. Parkeren, evenals bezoekersparkeren, dient daarom op eigen erf en zo veel mogelijk uit het zicht opgelost te worden.

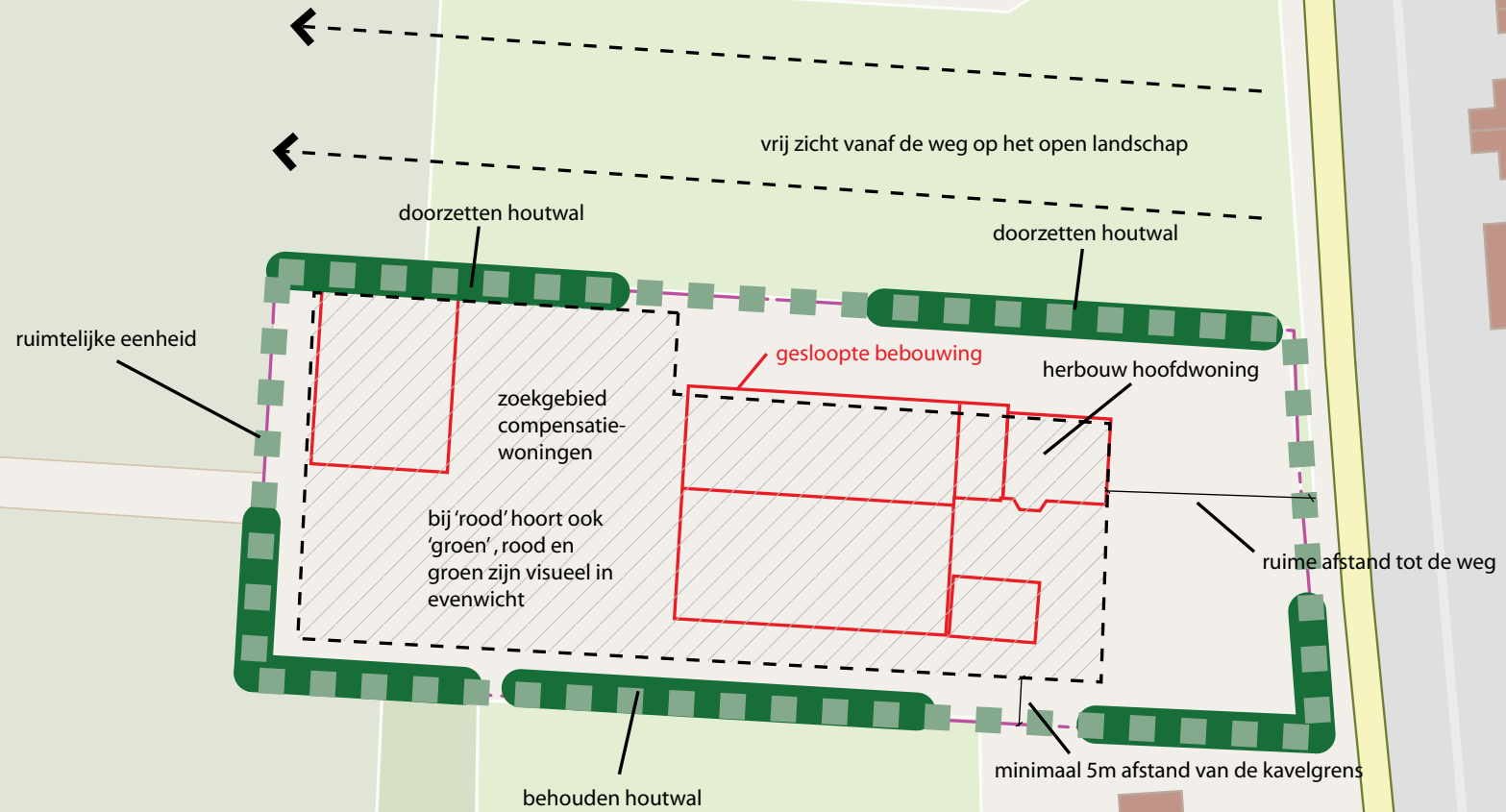
Het zicht wordt vooral bepaald door de perspectiefwerking van de weg. De blik is naar voren gericht, met af en toe een doorsteek over een weiland. Naast de projectlocatie is er zicht over het lagergelegen landschap, belangrijk om 'lucht' in het lint te houden.



DE WERELD VAN DE POLDER

Het laaggelegen landschap van de Achterofsche polder is weids en open. Echter zo weids als vroeger is het niet meer wegens de komst van het Bentwoud. In de verte zijn de bomen die steeds hoger groeien zichtbaar. De maten van de polder zijn dusdanig groot dat het recreatiegebied nog steeds op een flinke afstand ligt. De bomen van het Bentwoud zijn een prettige invulling binnen de grote schaal van de polder die het gebied meer natuurwaarde geeft.

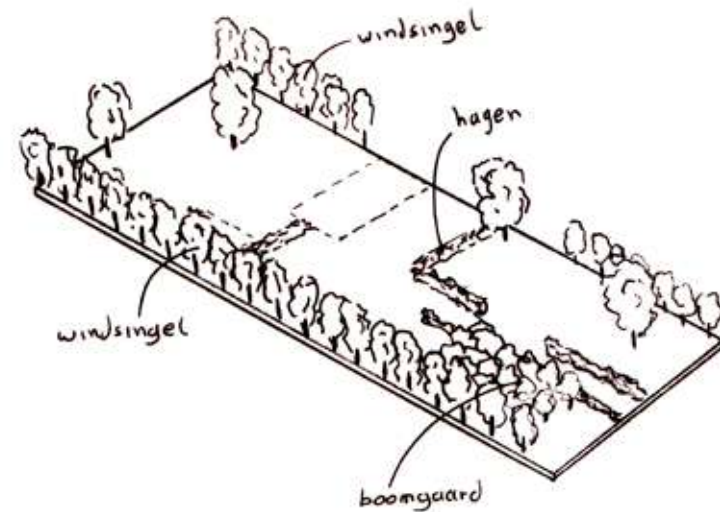
Een minder gunstige ontwikkeling voor het uitzicht van het Noordeinde zal de komst van de Bentwoudlaan zijn. Alhoewel veel aandacht besteed wordt om deze toekomstige weg landschappelijk in te passen, zal de Achterofsche polder worden opgedeeld waardoor de weidse blik minder indrukwekkend wordt.



2 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

De ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te vergroten en een gepaste landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen op het kavel te garanderen. De ruimtelijke randvoorwaarden dienen als richtlijnen om op verschillende schaalniveaus sturing te geven aan de inpassing in het omliggende landschap.

De randvoorwaarden zijn opgesteld vanuit het landschap en de beleving ervan. Het gaat om een kleinschalige woningbouwontwikkeling van 5 woningen.



BEHOUDEN KLEINSCHALIGE SFEER

De landelijk-dorpse sfeer van het Noordeinde dient absoluut behouden te blijven. Ook kent het Noordeinde een 'kleine korrel'. Grote villa's direct aan de weg verstoren deze oorspronkelijke 'dorpse' maat.

De kleinschalige sfeer van de terreinrichting komt ook voort uit het gebruik van de juiste elementen als hagen, passende verharding en een erf-achtige uitstraling.

GROENE INPASSING

De vorige inrichting van het kavel is informeel en landschappelijk te noemen, ondanks een relatief grote hoeveelheid verharding en deels sleetse situatie. Het huidige kavel heeft enkele gebiedseigen boom- en heestersoorten welke behouden dienen te blijven. De toekomstige inrichting van het kavel dient gericht te zijn op kwaliteitsimpulsen van het terrein, met inachtneming van de landschappelijke sfeer. Toevoeging van een boomgaard, hagen, tuinen en bomen zal de situatie flink verbeteren. Langs de toegangsweg en tussen de onderlinge erven is een beukenhaag verplicht. Het instandhouden en doorzetten van de windsingel, zoals schetsmatig in bovenstaande afbeelding is weergegeven, is eveneens een voorwaarde voor het realiseren van nieuwbouw.



NIET VERDER HET LANDSCHAP IN

Een boerderijlint heeft een verhouding met het landschap erachter. De boerderijen met schuren hebben een veel kleiner ruimtebeslag dan het land daarachter gelegen. Als er te ver naar achteren het landschap in wordt gebouwd raakt deze verhouding zoek. Daarom wordt in dit plan niet verder naar achteren gebouwd dan de situatie toen het erf nog agrarisch gebruikt werd.



referentie hooitas



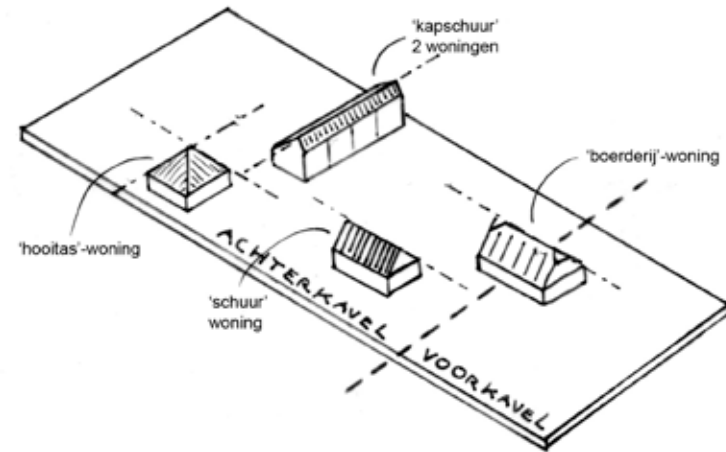
referentie kapschuur



referentie hoofdwoning

AFWISSELENDE BEBOUWING

Er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen de hoofdwoning en de daar achter liggende woningen. De woning die het meest nabij de weg staat is de hoofdwoning. Deze wordt opgetrokken in baksteen. Boerderij-achtige versieringen zoals een jaartal, sierankers of vlechtingen kunnen prima, mits met mate toegepast. De overige woningen refereren naar schuren. De volumes hebben eenvoudige hoofdvormen met zo min mogelijk toevoegingen. De buitenwanden zijn van hout of metaal. De detaillering is functioneel en zorgvuldig, niet decoratief. Voor het ontwerp van alle woningen geldt dat er architect moet worden ingeschakeld.



KAPVORM EN -RICHTING

Vanwege het agrarische karakter van het lint krijgen alle woningen een schuin dak. Het zadeldak heeft de overhand, maar een uitzondering is mogelijk. De hoofdwoning staat met de kaprichting dwars op de weg. De overige woningen mogen daarvan afwijken.

Aangezien de meeste boerderij-schuren een grotere maat hebben dan een woning dient er in ieder geval een koppeling te zijn van twee woningen. Twee van de drie 'schuurvolumes' hebben lage goten. Eventuele dakkapellen worden mee ontworpen met de stijl en materialisatie van de desbetreffende woning. Zonnepanelen dienen zorgvuldig te worden gekozen. Panelen met een hogere esthetische kwaliteit hebben doorgaans een onopvallende kleur en kleine tot geen opvallende randen.



GEBRUIKMAKEN VAN GEBIEDSEIGEN SOORTEN

De inrichting van het perceel dient te geschieden met gebiedseigen soorten. Natuurlijk zullen er tuindelen zijn waar typische tuinbeplanting kan worden geplant. Maar soortkeuze van planten op de terreindelen langs de polder en de openbare weg dienen te worden afgestemd op veel voorkomende (gebiedseigen) soorten in de directe omgeving. Ook grotere heesters en bomen dienen vanwege hun meer zichtbare aanwezigheid typische landschappelijke soorten te zijn (Els, Wilg, Populier etc.). Coniferen passen niet in deze omgeving.



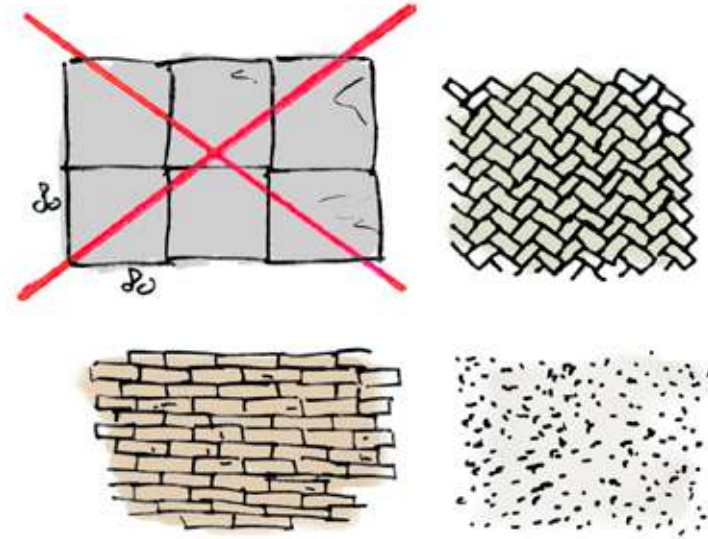
VERDEKTE OPSTELLING AUTO'S

Parkeerplaatsen die direct aan het Noordeinde liggen vertroebelen het dorpse karakter van de weg. De parkeerplaatsen dienen daarom hoofdzakelijk verborgen te worden (bij voorkeur achter de hagen, bomen en gebouwen). Naast rekening houden met tot wel twee auto's per woning, wordt ook bezoekersparkeren opgelost op het kavel zelf. Het perceel is daar ook groot genoeg voor, maar de plekken moeten strategisch gekozen worden zodat deze het beeld niet domineren. Een deel van het erf ligt verscholen achter bebouwing en groen. Die plek zou de helft van de benodigde parkeerruimte al kunnen herbergen. Door geen vakken op de (half-)verharding aan te brengen oogt de ruimte als een 'natuurlijk' erf op momenten wanneer er geen auto's staan.



BEPERKEN VERHARDING

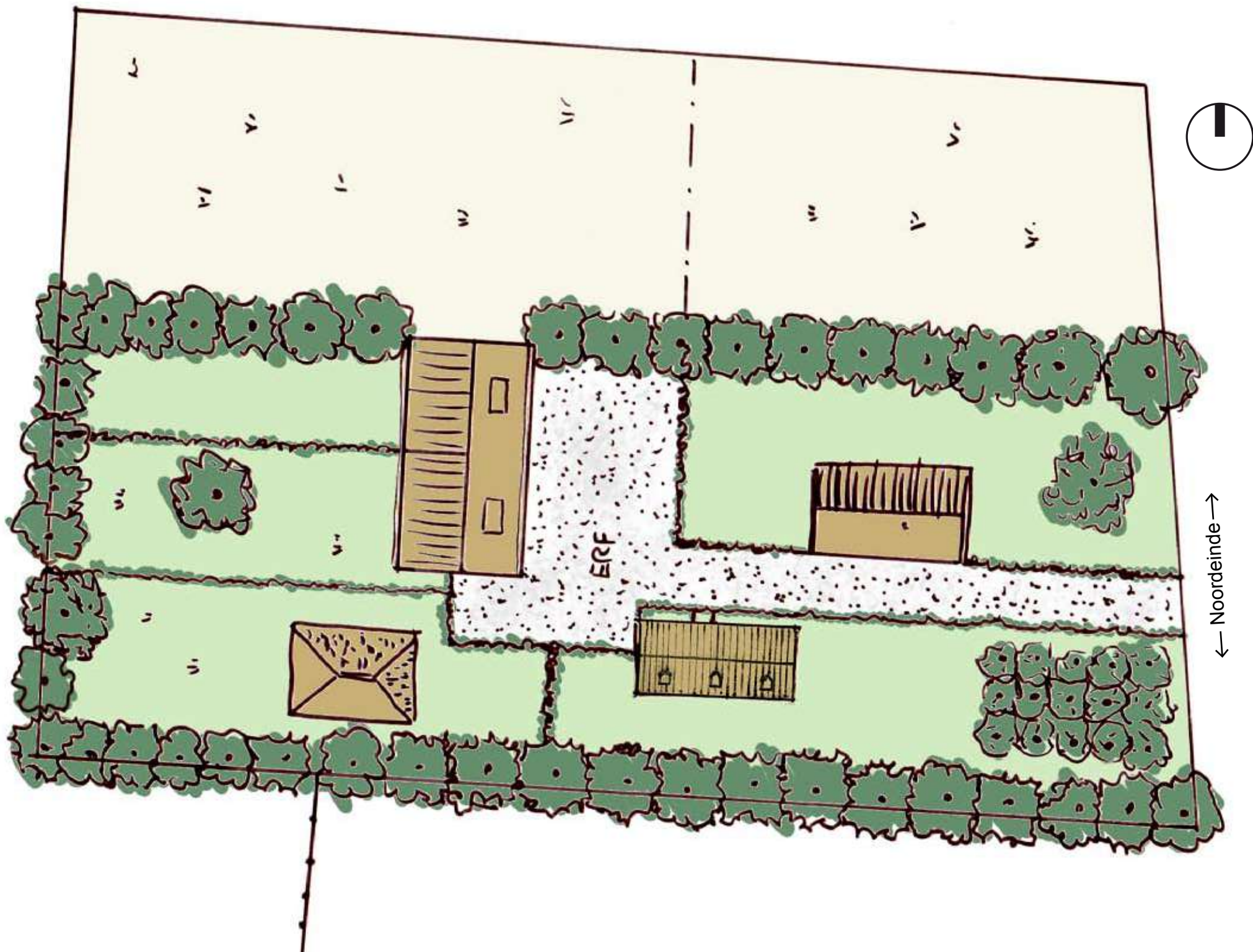
Veel boerenerven zijn veel te stenig geworden. Hierdoor is een minder vloeiende en prettige overgang van weg naar landschap ontstaan. Ook bij het voormalige erf van Noordeinde 134 was dit het geval. Inmiddels is al de meeste bestrating weggehaald. In de nieuwe situatie zal er veel minder verharding terug komen.



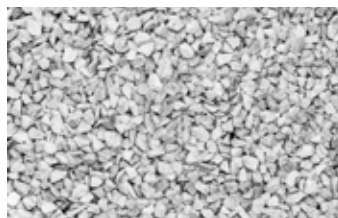
PASSENDE VERHARDING

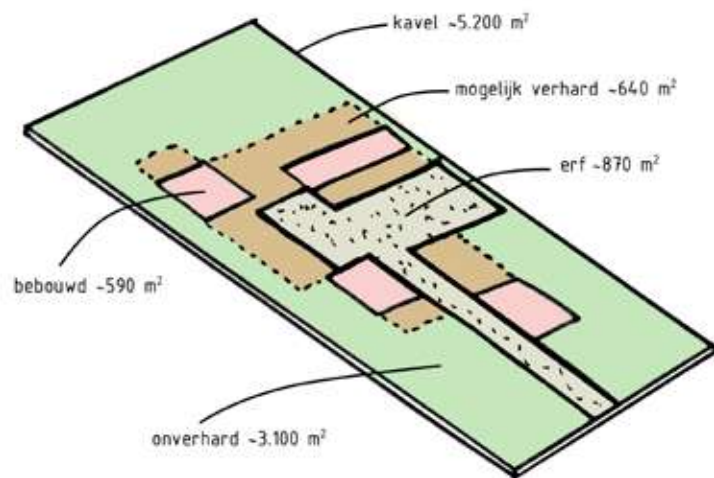
Kenmerkend voor de verharding op boerenerven is de afwisseling in typen (materiaal, vorm en kleur) en de beperkte mate van verharding. Op het gemeenschappelijk erf wordt halfverharding (grind) of gebakken klinkers toegepast. Om de link naar het boerderijkavel te versterken dienen op de particuliere kavels grote terrastegels te worden vermeden. Ingetogen bestratingsmaterialen versterken het landschappelijke van de plek.





3 SCHETSONTWERP TERREININRICHTING





VERHOUDING VERHARD - ONVERHARD

De toegangsweg en het erf zijn bij voorkeur van een halfverharding waar water goed doorheen sijpelt. De bebouwing geldt als verhard oppervlak, waarbij regenwater wordt opgevangen en via een regenpijp in de bodem zakt (en niet in het riool). Daarnaast is er nog plek voor parkeerplaatsen en zullen er nog paadjes en terrassen worden aangelegd door toekomstige bewoners. Hiervoor is rekening gehouden met een mogelijke toename in verharding van 640 m². Bijelkaar opgeteld moet de totale verharding minder zijn dan het onverhard gebied op het kavel, zodat regenwater goed in de bodem kan worden opgenomen.



NATUURINCLUSIVITEIT

Per woning worden minimaal 4 inbouwvleermuiskasten ingebouwd. De locaties worden gebaseerd op het advies van een ecooloog. Op het kavel dienen minimaal 5 nestkasten voor vogels te worden aangebracht. Tuinverlichting dient zeer beperkt te blijven. Minimaal 30% van nieuwe aanplant dient inheems te zijn die past bij de grondslag van het gebied.



LANGSDOORSNEDE (NOORDELIJKE KIJKRICHTING)

bomenvoorstel Noordeinde 134, Waddinxveen

Bomen 1e orde: 3 x

Bomen 2e orde: 32x

Bomen 3e orde: 15x



Ag	Alnus Glutinosa
Jr	Juglans regia
Md	Malus domestica
Sc	Sorbus commixta 'Belmonte'
Tf	Tilia flavescens
Ul	Ulmus laevis



Alnus glutinosa



Sorbus commixta



Tilia flavescens



Juglans regia



Malus domestica



Ulmus laevis

Niets uit dit schetsboek mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder naam- en bronvermelding. De ontwerpen zijn gemaakt door bureau Maelcum. Op de ontwerpen berust auteursrecht.