



CONCEPT bosch stabbers

**Noordzijde 36**  
*ontwikkeling in Oud-Alblas*

## **COLOFON**

### **OPGESTELD DOOR**

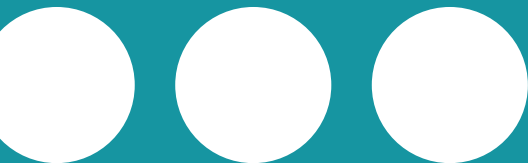
Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;  
Steven Slabbers, Esther Bergstra

### **OPDRACHTGEVER**

buitenhuis - villa bouw

### **DATUM**

oktober 2016



# Noordzijde 36

*ontwikkeling in Oud-Alblas*

bosch slabbers



# 0

## INHOUDSOPGAVE

|   |                            |    |
|---|----------------------------|----|
| 0 | INLEIDING                  | 07 |
| 1 | DE GESCHIEDENIS IN BEELD   | 09 |
| 2 | LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN | 13 |
| 3 | KWALITEITEN EN KNELPUNTEN  | 17 |
| 4 | UITGANGSPUNTEN             | 19 |
| 5 | GOEDE VOORBEELDEN          | 23 |
| 6 | ONTWERP EN IMPACT          | 27 |



# 0

## INLEIDING



In Oud Alblas ligt, aan de noordzijde van de Alblas, een voormalig boerenerf. Op de oude huisterp is in de jaren zestig van de vorige eeuw een eenvoudige woning gebouwd.

De woning is niet bijzonder, maar zeker niet storend en bescheiden van maat en schaal.

De woning staat op royale afstand van de weg en is met de voorzijde naar de weg gericht. Een gebogen appellaantje voert vanaf de weg naar de huisterp.

Verspreid over het erf, en dan met name voor op het erf, staan nog enkele oude fruitbomen.

Totale oppervlakte van het terrein is 3.000 m<sup>2</sup>.

Het perceel grenst aan de begraafplaats.

Als gezegd, de woning is niet bijzonder. De ontwikkelende partij heeft Bosch Slabbers gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken op deze kavel bij voorkeur 3 wooneenheden te ontwikkelen, conform de richtlijnen van het Kookboek Ruimtelijke Kwaliteit. De stappen aangegeven in het kookboek zijn hierin verder uitgewerkt.



# 1

## DE GESCHIEDENIS IN BEELD

Van oorsprong kenden de boerderijen aan de Alblas een dubbele oriëntatie. Zij waren zowel op het water als op de weg gericht. Niet zelden was de zijde naar het water de dominante zijde, de 'voorkant' van de boerderij. De boerderij stond 'trots' op de huisterp. Naast de feitelijke boerderij was er sprake van één of meer bijgebouwen, van wagenschuur tot hooimijt tot kippenhok. De boerderij was duidelijk het 'pronkstuk' van het erf, uitgevoerd in baksteen met pannendak of rieten kap, kapoverstekken, ramen met roeden en luiken en een sobere detaillering in metselverband, voegwerk en kleurgebruik. De bijgebouwen waren als ondergeschikte, utilitaire opstallen herkenbaar. Sober in vorm en materialisering

Dit ensemble van boerderij met bijgebouwen stond op een erf, dat weliswaar ongedeeld was

maar wel een onderverdeling naar de verschillende functies (bleek, boomgaard, moes- en siertuin) kende.

De kadastrale minuut van 1811-1832 laat zien dat er op de plek van Noordzijde 36 een flink complex stond. Nevenstaande informatie komt van Teus Koorevaar (AWN). Aangegeven is een boerderijcomplex, met één hoofdboerderij en enkele bijgebouwen.



*huidige situatie*



*projectie van kadastrale minuut 1811-1832*



**1850**

Enkele boerderijen hebben zich gevestigd aan de Alblas.



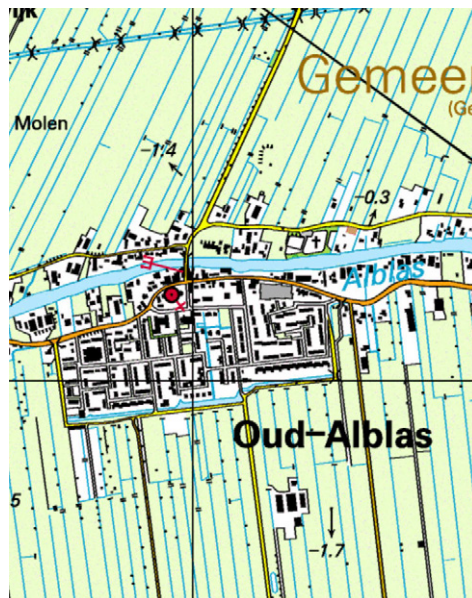
**1900**

Behalve de opdeling van enkele kavels lijken er weinig veranderingen plaatsgevonden te hebben ten opzichte van 1850.



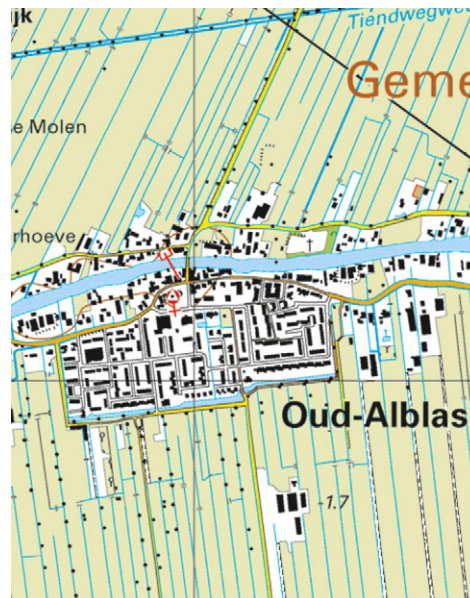
**1950**

Waar in 1900 kavels nog werden opgedeeld zijn, met behoud van de oorspronkelijke structuur, in 1950 door ruilverkaveling grotere, rechte kavels ontstaan. Daarnaast wordt de verdichting van het lint meer zichtbaar.



**2000**

Vanuit het lint en de dorpskern is de dorpsuitbreiding van Oud-Alblas in zuidelijke richting voltrokken. Daarnaast heeft de schaalvergroting het slagenpatroon verder opgerekt.



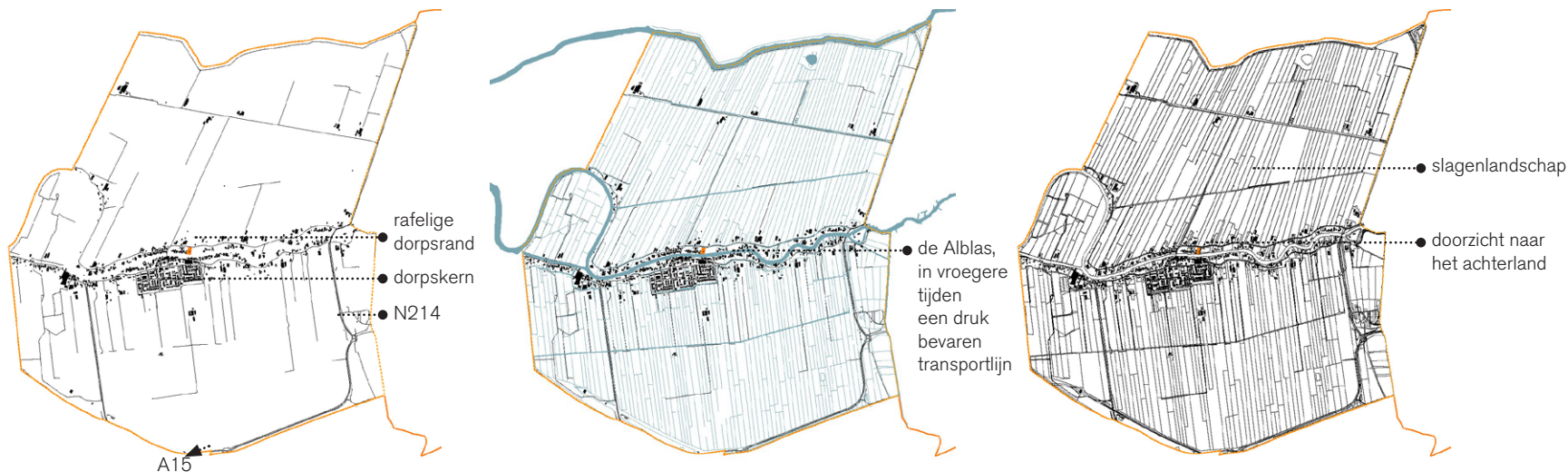
**2016**

De schaalvergroting gaat nog steeds door. Duidelijk is te zien dat enkele bedrijfsgebouwen aanzienlijk zijn gegroeid. Doordat schuren steeds verder in het landschap komen te staan wordt het lint steeds dikker.



## 2

# LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN



### *De omgeving*

Bestaande wegen- en bebouwingsstructuur van Oud-Alblas. De bouwlocatie ligt aan de noordzijde van het dorp, in de rand van de kern.

De bouwlocatie ligt direct aan de Alblas. Boerderijen aan deze rivier zijn van oorsprong met de gevel

naar het water gericht, omdat in de periode dat ze gebouwd werden vervoer meer over het water dan over de weg plaatsvond.

De bouwlocatie ligt aan rand van het open landschap, gekenmerkt door lange, smalle kavels.



*ritme*



*rooilijn*



*maat*



*nokrichting*



*zichtlijnen*

## ***Het lint***

Het lint typeert zich door een grote verscheidenheid in maat. Opvallend is het verschil tussen de bouwvolumes. Grote boerderijen en kleine woningen wisselen elkaar af en zorgen voor een gemêleerd beeld binnen het lint.

Overheersend is de bebouwing naar het watergericht, echter is er ook bebouwing die met de nokrichting naar de weg staat of bebouwing die dwars op het water of de weg staat.

Ook de rooilijn is verspringend. Daarnaast dragen ook de verschillende open ruimtes bij aan de variëteit van uitzichten over het water en het achterliggende landschap. Het slagenlandschap geeft een wel een zekere ritmiek aan het patroon van het lint. De meeste slagen hebben een maat van 50 m, deze maat komt overeen met de breedte van het perceel.

### ***Het erf***

Het erf is royaal en wordt gekenmerkt door:

- de markant aanwezige huisterp;
- het gebogen appellaantje dat naar de huisterp voert;
- de ligging aan de Alblas;
- de verspreid staande fruitbomen.



*erfindeling*



*woning op terp*



*appellaantje*



*fruitbomen*



# KWALITEITEN EN KNELPUNTEN



doorzicht vanaf de Dorpsstraat



aanwezigheid van streekeigen ertbeplanting



aanwezigheid van water



sterke agrarische identiteit

## Kwaliteiten omgeving

- aanwezigheid van water
- doorzicht van de dorpsstraat
- aanwezigheid van streekeigen beplanting
- sterke agrarische identiteit

## Kwaliteiten van het lint

- verscheidenheid in maat en schaal
- verschil in nokrichting
- verspringende rooilijn
- ritme van het slagenlandschap

## Karakteristieken van het erf

- woonheuvel
- appellaantje
- fruitbomen

## Knelpunten

- tweezijdigheid van de boerderij, deze moet gericht zijn op de weg en het water zodat er geen achterkant naar het landschap komt.
- verder opdelling van de kavel langs het lint moet voorkomen worden, het moet zich laten lezen als één waardoor de ritmiek langs het lint beb
- harde overgang naar het landschap



  
**WaardLanden**  
GEINIGINGSDIENST

SLA BERS

**UITGANGSPUNTEN UIT HET KOOKBOEK:***landschappelijke patronen*

- sluit aan op het verkavelingspatroon en de verkavelingsrichting
- behoud doorzichten naar het achterliggende landschap

*uitstraling*

- sluit aan bij dorpse karakter van het lint
- sluit aan bij de karakteristieken van het lint (maat, schaal, situering, rooilijn, nokrichting, goothoogte en kapvorm)
- kies voor natuurlijke materialen

*inpassingsmaatregelen*

- zicht op essentiële elementen niet blokkeerd
- ontwikkel een groene voortuin, en groen erfafscheiding

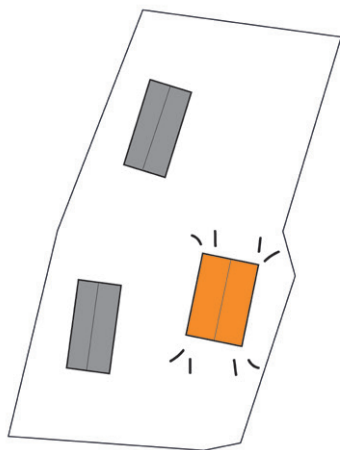
- pas het parkeren op een slimme manier in
- voorkom dubbele opritten

**UITGANGSPUNTEN VOOR HET ERF:**

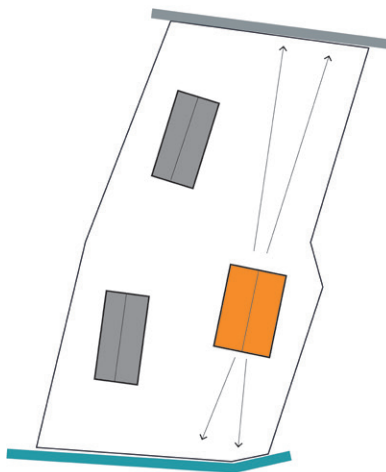
- Een duidelijk onderscheid tussen 'hoofdgebouw' en bijgebouwen.
- Het hoofdgebouw staat op de huisterp, is voornamer en 'rijker' uitgewerkt en refereert in architectuur en materiaalgebruik naar de klassieke boerderij.
- De bijgebouwen zijn ondergeschikt en ingetogen van vormgeving en materiaalgebruik, zij refereren in architectuur en materiaalgebruik naar de boerenschuur.
- De 'boerderij' kent een dubbele oriëntatie, is zowel op de weg als naar het water gericht.
- Het 'erf' laat zich lezen als een ongedeeld erf, waarbij het appellaantje en de verspreid

staande fruitbomen zoveel als mogelijk behouden blijven.

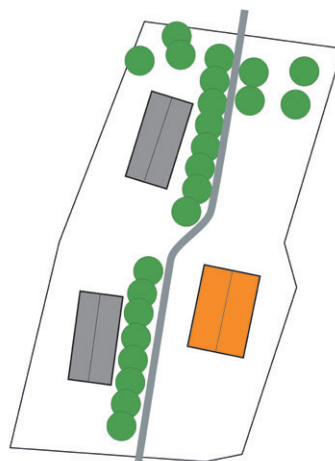
- Het parkeren vindt zoveel als mogelijk inpandig plaats, hetzij als 'wagen' in de boerderij zelf, hetzij ingepast in een 'wagenschuur' of 'hooimijt'.
- De erfinrichting is 'boers': gras, notenbomen, fruitbomen, liguster- of beukenhagen, hortensia's. Buxushagen, rozenprieeltjes, theekoepels, pergola's en Boeddhabeelden zijn weinig passend bij het beeld van Oud-Alblas.



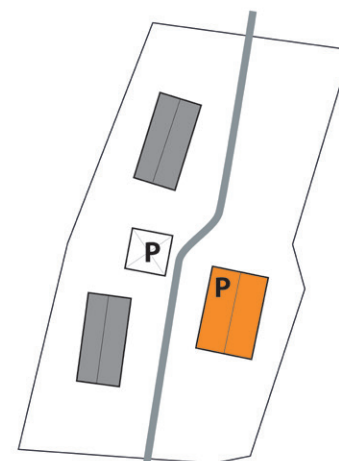
duidelijk onderscheid tussen  
hoofdgebouw en bijgebouwen



boerderij kent een  
dubbele orientatie

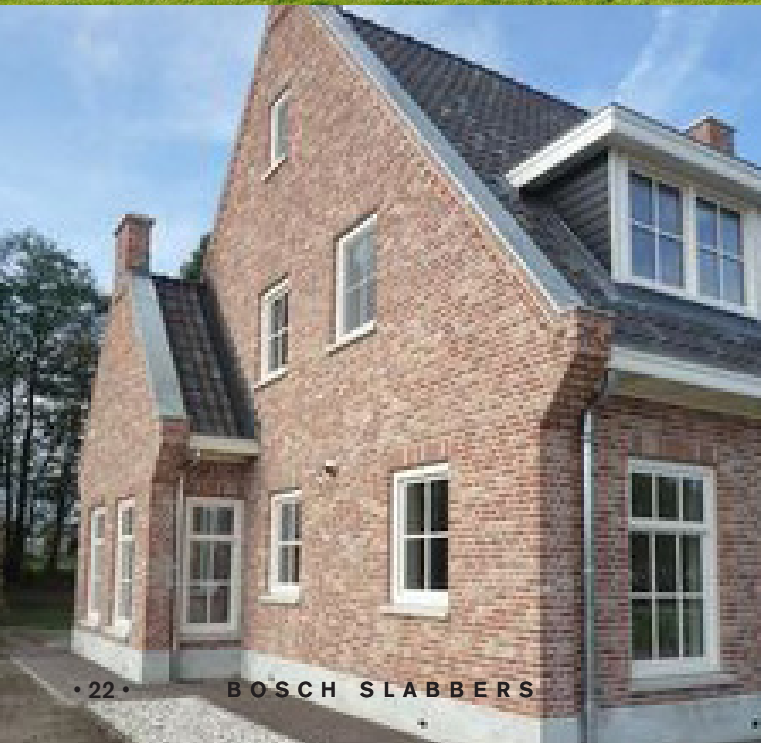


ongedeeld erf  
met appellaantje



parkeren zoveel mogelijk inpandig of in  
een wagenschuur





## 5

# GOEDE VOORBEEDEN

De boerderij wordt bij voorkeur uitgevoerd in overwegend metselwerk met een pannen of rieten kap. Kozijnen zijn van hout, goten en hemelwaterafvoeren van zink. Voorbeelden zijn te vinden uit deze pagina en komen veelal uit de streek.

Bij de architectonische uitwerking van de bijgebouwen is het belangrijkste criterium dat zij zich laten lezen als ondergeschikte, meer ingetogen massa's.

Dat kan bijvoorbeeld door te werken met hout en zink, door dakgoten en hemelwaterafvoeren verscholen uit te voeren. Het is niet uitgesloten dat ook met riet en baksteen het beoogde beeld kan worden bereikt (voorbeelden op de twee volgende pagina's).









## 6

# ONTWERP

Het ontwerp gaat uit van een gemeenschappelijke entree, langs de bestaande appelbomen, naar een 'centraal grintplein' waaraan de boerderij (op de terp), twee losse woningen en een hooimijt of kleine wagenschuur staan. De ontsluiting vindt plaats middels een karrespoor. In de hooimijt of kleine wagenschuur wordt geparkeerd. Het laantje wordt door gezet tot aan de Alblas. Vanaf de Noordzijde is zicht op de boomgaard. De vleugelnoten geven diepte aan het ontwerp.

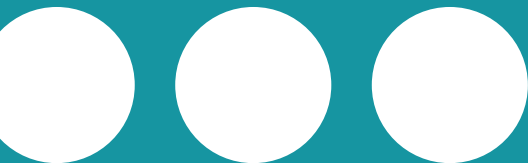
De maat en schaal van de gebouwen zijn passend bij de 'korrel' zoals die langs de Alblas voorkomt. De uitdaging is om in de architectonische doorwerking van het model het onderscheid tussen 'boerderij' en 'bijgebouwen' voldoende manifest te maken en het erf daadwerkelijk als een schijnbaar ongedeeld erf uit te werken.

© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten B.V. (hierna: "Bosch Slabbers").

Bosch Slabbers heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling 2005 (DNR 2005).

Bosch Slabbers heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met Bosch Slabbers.



**bosch slabbers**

*1<sup>e</sup> Sweelinckstraat 30*

*2517 GD Den Haag*

*T 070 3554407*

*F 070 3061618*

*den-haag@bosch-slabbers.nl*

*www.bosch-slabbers.nl*

