Beeldkwaliteitsplan

Herontwikkeling
Meije 86, Nieuwkoop



Datum: 14 juni 2022

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **3**

1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding **5**
1.2 Doel **5**
1.3 Leeswijzer **5**

2. Ruimtelijke context en analyse **6**
2.1 Situering plangebied **6**
2.2 Ontstaansgeschiedenis **10**
2.3 Kwaliteiten van het landschap **11**
2.4 Ontwerp landschappelijke inpassing **14**

3. Richtlijnen beeldkwaliteit **18**
3.1 Richtlijnen architectuur **18**
3.2 Richtlijnen landschap **22**

Colofon **27**



1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit rapport. De opzet van het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet in de leeswijzer.

1.1 Aanleiding

Op de locatie Meije 86 in Nieuwkoop, hierna te noemen plangebied, ligt een erf van ca. 1,45 hectare bestaande uit een voormalig melkveebedrijf met woonhuis en diverse stallen en bijgebouwen. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Concreet gaat het om het slopen van alle aanwezige bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en de hooiberg. In de herontwikkeling van het erf bestaat het bouwprogramma uit de realisatie van drie grondgebonden vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken, waardoor er ter plaatse een woonerf ontstaat. In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en de buitenruimte vastgelegd. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

1.2 Doel

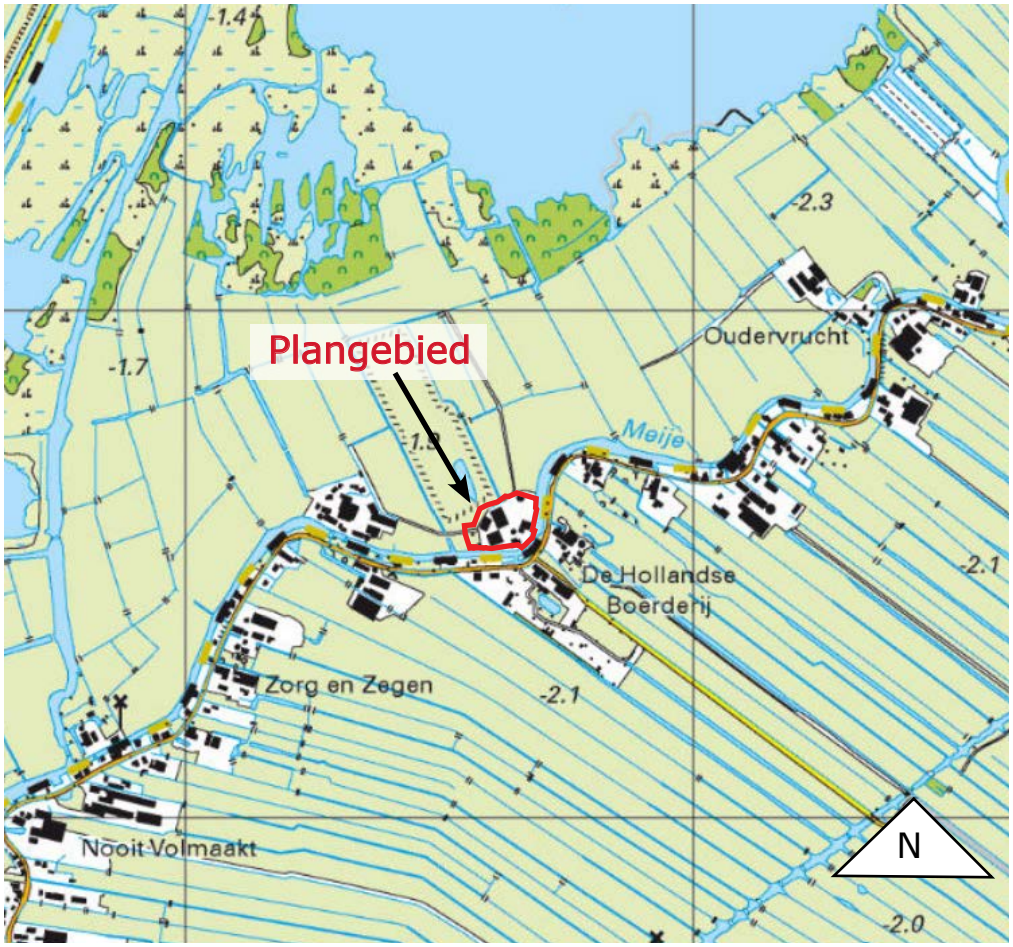
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het doel is de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. De opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven en verdere terreininrichting in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en analyse daarvan. Hoofdstuk 3 gaat in op de richtlijnen voor beeldkwaliteit voor de architectuur en het landschap.

2. Ruimtelijke context en analyse

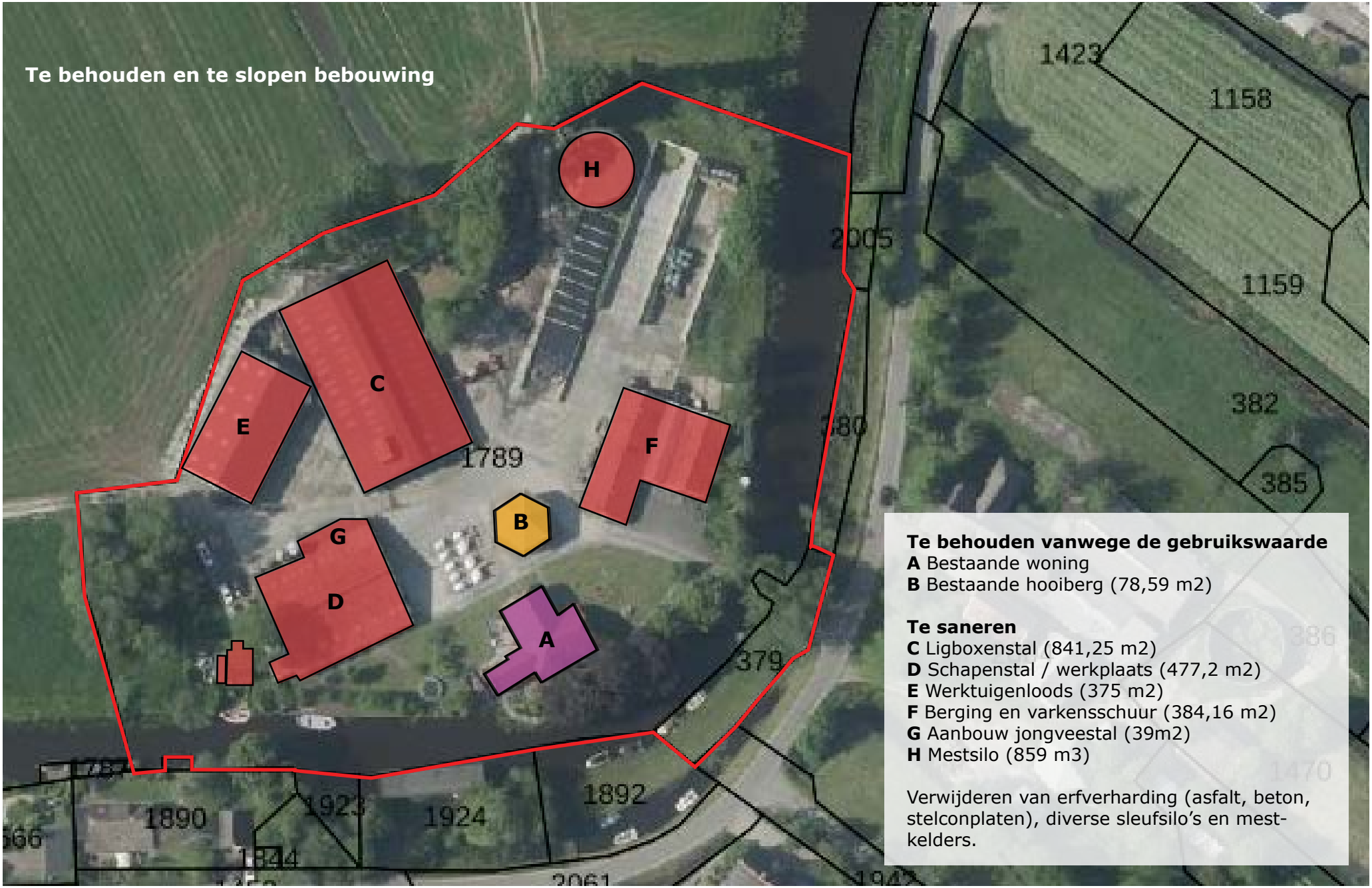
2.1 Situering plangebied





Het plangebied ligt ten zuiden van Nieuwkoop aan de rivier Meije aan de zuidkant van de Zuideinerplas. Het oorspronkelijk agrarische bedrijf omvatte het erf met omliggende agrarische gronden van in totaal 45,5 hectare. Na stopzetting van de agrarische bedrijvigheid zijn de omliggende gronden overgegaan naar de provincie en is voor het erf van 1,45 hectare een plan gemaakt voor herontwikkeling. Op de luchtfoto hiernaast is de kadastrale ligging van het plangebied te zien.

Percelen t.b.v. herontwikkeling
Kadaster Nieuwkoop E-1789 - 14.051 m2
Kadaster Bodegraven A-379 - 460 m2
Totaal **= 14.511 m2**
= 1,4511 hect.



Te behouden vanwege de gebruikswaarde
A Bestaande woning
B Bestaande hooiberg (78,59 m2)

Te saneren
C Ligboxenstal (841,25 m2)
D Schapenstal / werkplaats (477,2 m2)
E Werktuigenloods (375 m2)
F Berging en varkensschuur (384,16 m2)
G Aanbouw jongveestal (39m2)
H Mestsilo (859 m3)

Verwijderen van erfverharding (asfalt, beton, stelconplaten), diverse sleufsilo's en mest-kelders.

Ruimtelijke context en analyse

Beeld van de locatie



Zicht op het bestaande woonhuis vanaf de Meije



Zicht op het bestaande woonhuis en hooiberg vanaf de entree



Tuin achter de bestaande woning met fruitbomen



Zicht op het binnenerf met verharding

Ruimtelijke context en analyse

Beeld van de locatie



Zicht op verharde binnenerf met hooiberg en bestaande woning



Zicht op de opslag en mestsilo



Zicht op de bestaande opstallen

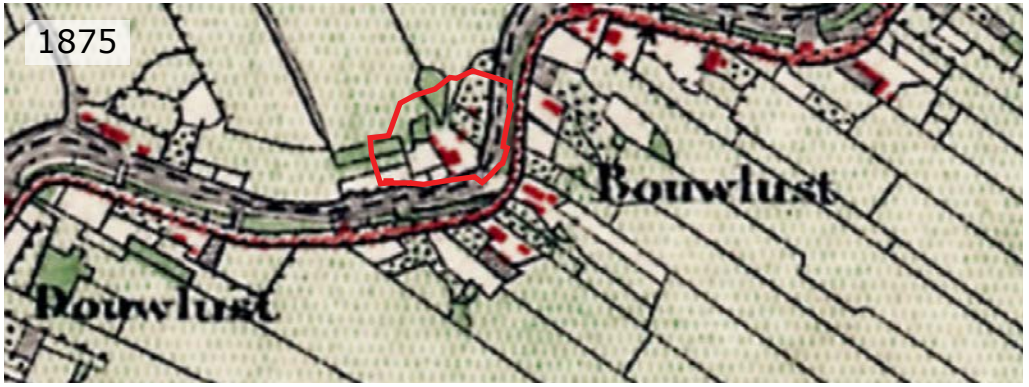


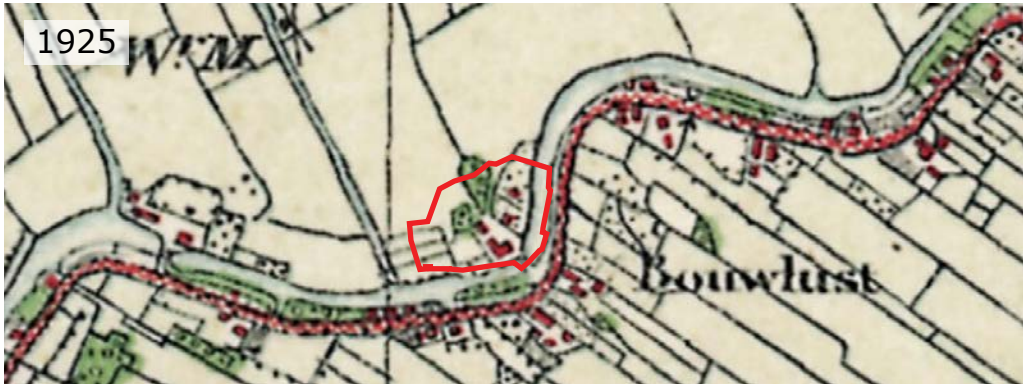
Zicht op de open opslagschuur op het erf

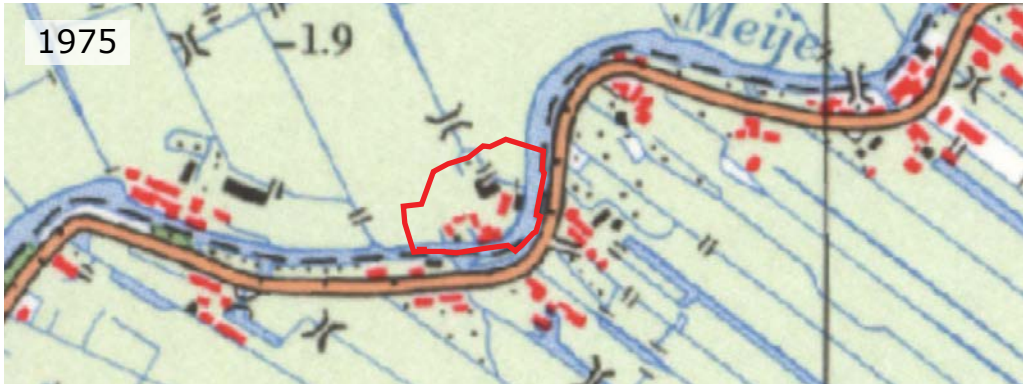
Ruimtelijke context en analyse

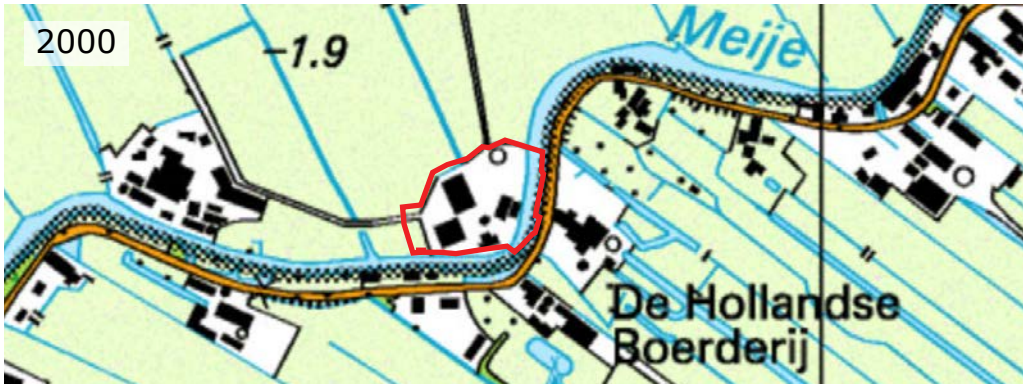
2.2 Ontstaansgeschiedenis

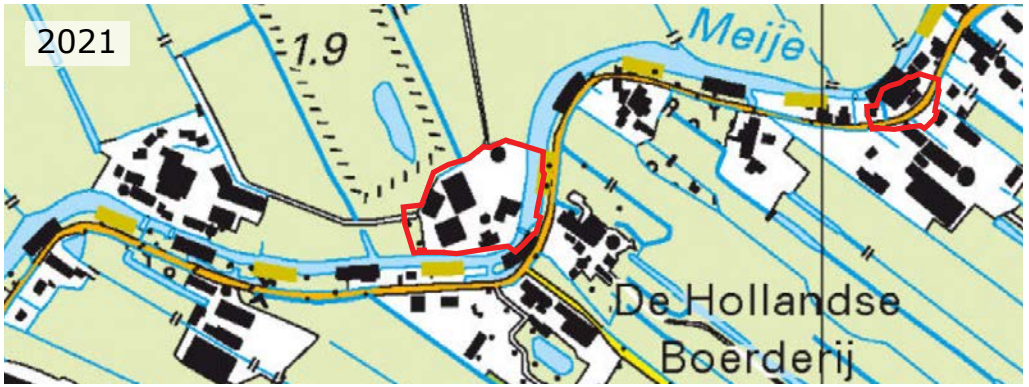
Het erf is onderdeel van een langgerekt lintdorp Meije, langs het gelijknamige riviertje, de Meije In de uitsnede van historische topografische kaarten hieronder is te zien dat de oude structuur van het riviertje de Meije, een zijrivier van de Oude Rijn, een belangrijke structuurdrager is in het gebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, natuur, water en (agrarische) bedrijven en woningen langs de Meije. In de kaart van 1875 is te zien dat er reeds bebouwing op het terrein was. Op dit hoger gelegen stroomrug deel was toen aan de noordkant een hoogstam fruitboomgaard te vinden. Binnen het lagere noordelijke deel was enkele bosjes te zien als overgang naar de open polder. In 1925 is er nieuwe bebouwing te zien ten noorden van de bestaande woning. Na 1975 zijn de agrarische activiteiten verder toegenomen en is er meer bebouwing op het erf zichtbaar.











Ruimtelijke context en analyse

2.3 Kwaliteiten van het landschap

Kroonjuweel Meije
Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles van het Zuid-Hollands landschap. De provincie kent in totaal 12 kroonjuwelen die in zeer sterke mate bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van een plek of landschap. Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn 'behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling'.

Het boerderijlint langs de Meije is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als cultuurhistorisch kroonjuweel. Dit boerderijlint langs de Meije is van zeer hoge waarde vanwege het kenmerkend historische beeld van ijle lintbebouwing met boerderijen en arbeiderswoningen.

Voor kroonjuwelen geldt de algemene sturingsrichtlijn behoud van uitzonderlijke kwaliteit. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betref cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.
Cultuurhistorie is hier dé drager van ruimtelijke ontwikkeling.

Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen zowel de structuur alsook fysieke elementen (gebouwen, waterlopen, kades, e.d.) te behouden en versterken van door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingspatroon, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen).



Uitsnede kaart kroonjuwelen, met plangebied aangegeven, bron: Provincie Zuid-Holland

Recht luchtfoto beeld van woonlint de Meije, bron: Wikipedia

Voor de locatie Meije 86 zijn het behoud van doorzichten en compacte nieuwbouw (met open erfinrichting) het meest relevant. Deze onderwerpen zijn vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid randvoorwaarden voor verdere uitwerking van het erf en de directe omgeving.



Ruimtelijke context en analyse

Landschapstypen
De gemeente wil de karakteristieken van de verschillende landschapstypen behouden en versterken. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te gaan van de gebiedseigen structuren en patronen, zoals verkavelingspatronen, en door te voorkomen dat belangrijke waarden, zoals openheid worden aangetast.

Zone - landschapstypen

C. Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - landschapstype oeverwallen**' is het beleid gericht op het behoud, het herstel, en de ontwikkeling van het kleinschalig oeverwallenlandschap met de volgende kernkwaliteiten:

1. licht glooiende ruggen in het landschap, kleinschalig en besloten karakter, natuurlijke oude waterlopen, oude lintbebouwing direct aan het water, onregelmatige strokenverkaveling loodrecht op de oeverwal, doorzichten vanuit lint op omliggende veenweiden;

2. bebouwing volgt natuurlijke patronen, afwisselend oude en nieuwe boerderijen en woningen;

3.beplanting vooral in bebouwingslinten in de vorm van erfbeplanting (solitairen) en kleine boomgaarden, geriefhoutbosjes tussen de erven.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

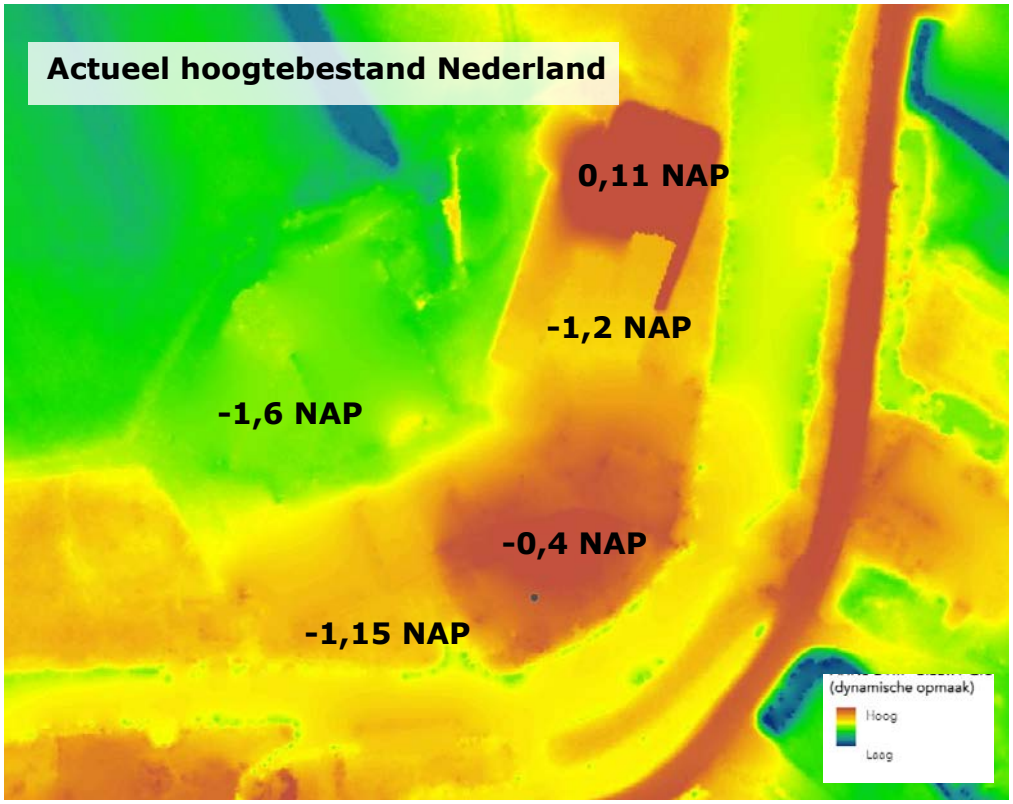
Richtpunten:
- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

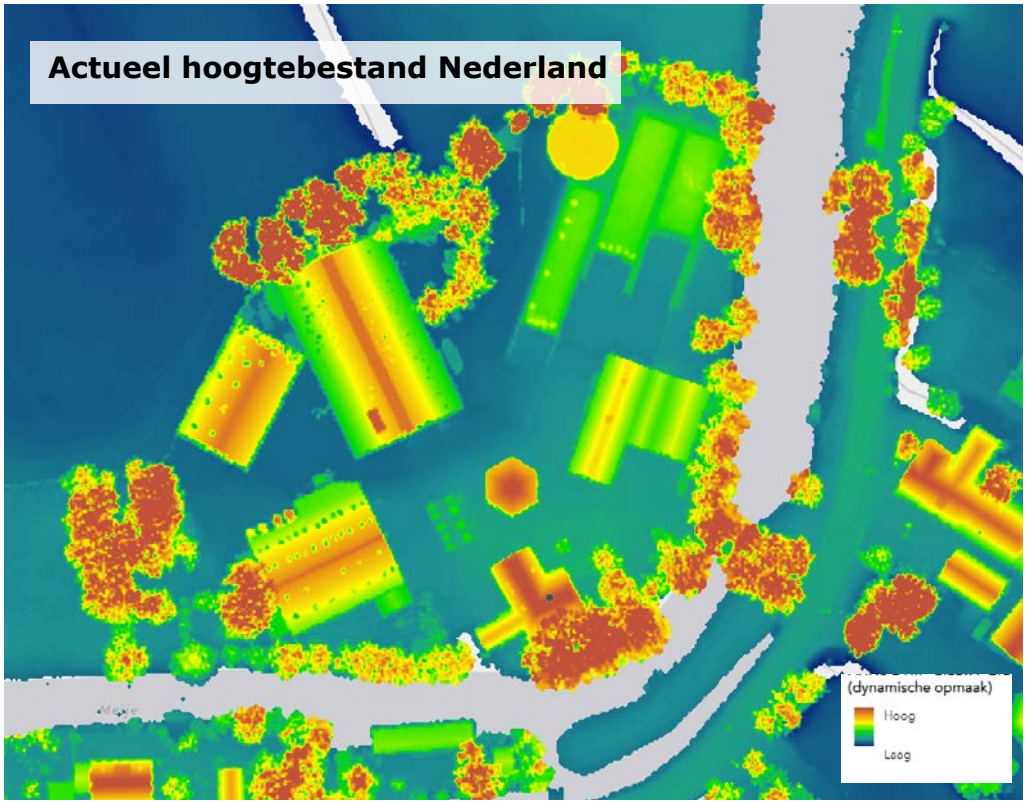
In het huidige bestemmingsplan is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'landschapstype oeverwallen aangegeven. In de hoogte kaart is terug te zien dat met name de zone langs de rand van de rivier bestaat uit hoger gelegen delen.De noord-west hoek van het huidige bouwvlak ligt lager in het landschap en sluit daarmee meer aan op de achterliggende lagere polder.



Uitsnede kaart Bestemmingsplan Landelijk gebied Nieuwkoop (vastgesteld 2016-11-03) bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijke context en analyse





Uitsnede kaart Actueel hoogtebestand Nederland
bron: ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer

Ruimtelijke context en analyse

2.4 Ontwerp landschappelijke inpassing

Zoals in geheel Nederland, is er ook in Zuid-Holland een ontwikkeling gaande waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn oorspronkelijke functie verliest. Een van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

Het voorstel is om de bedrijfsmatig te gebruiken bebouwing en verharding te slopen / verwijderen.

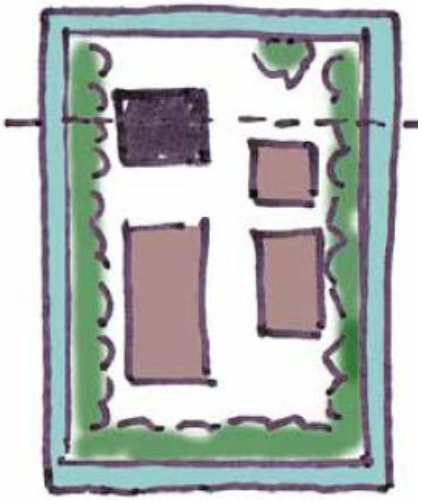
Aan de gemeente is medewerking gevraagd aan de ontwikkeling van;
- Omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar wonen
- Realiseren van drie bouwkavels voor vrijstaande woningen

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Indeling traditioneel boerenerf
De traditionele boerenerven in de omgeving rondom het plangebied, kenmerken zich van oudsher door een aantal elementen. De verschillende elementen vormen samen een ensemble op het erf. Tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving is samenhang. Bebouwing en beplanting vormen samen een groen cluster in het open landschap.

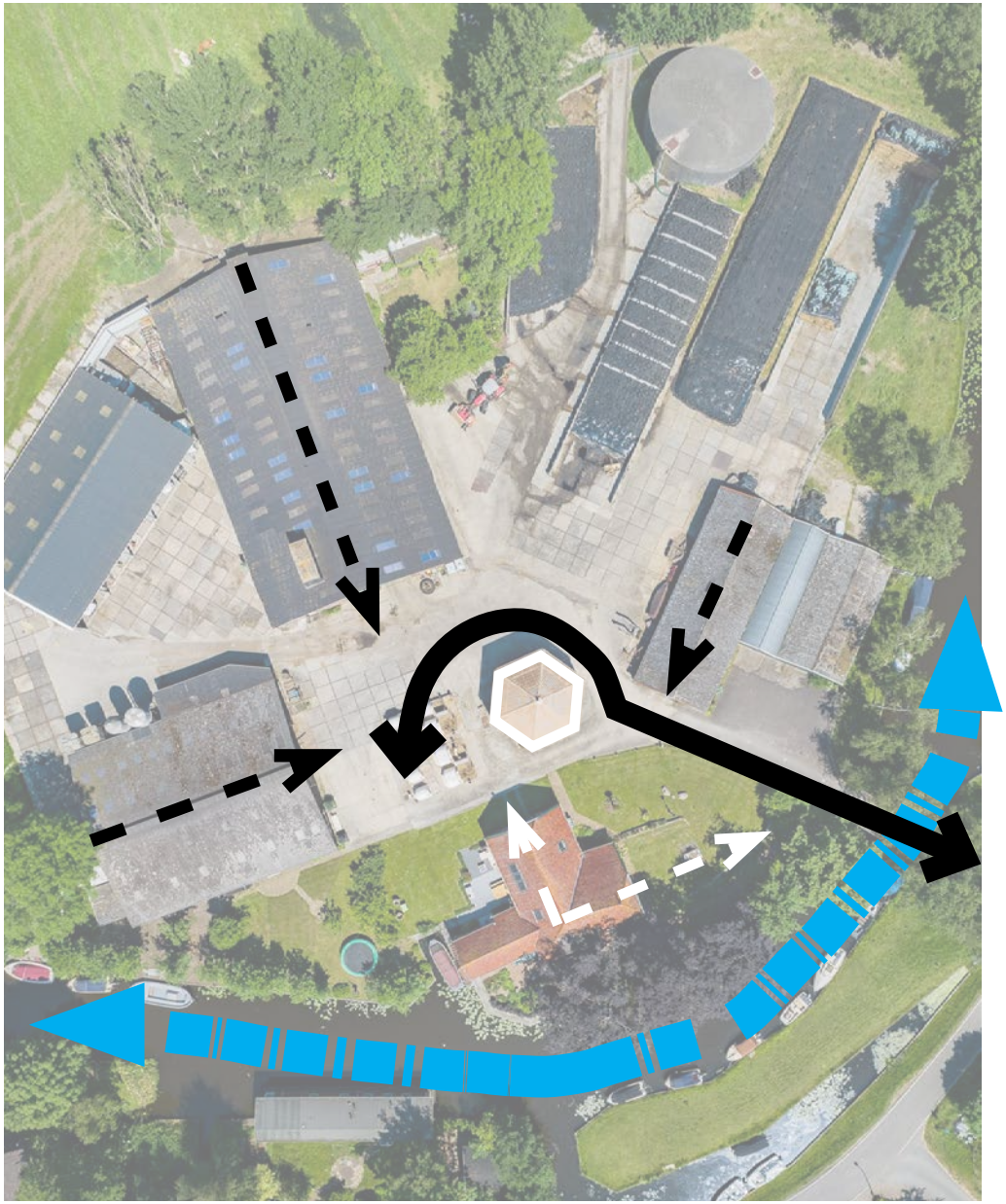
De bebouwingstypologie op een boerenerf met een traditionele scheiding tussen een voorerf en achtererf is terug te zien bij boerenerven langs de Meije, zoals op de onderstaande foto's vanaf de straatzijde.



Indeling traditioneel boerenerf







Herontwikkeling erf
Het plangebied Meije 86 wijkt enigzins af van de rechtlijnige opbouw van een tradtioneel boerenerf, doordat de opbouw van het erf is meegegaan in de bocht van de rivier de Meije. Daarbij is de achtererf bebouwing centraal georiënteerd naar het centrale binnenerf met de bestaande hooischuur.
Dit heeft gezorgt voor een karakteristiek compacte opbouw van het boererf, wat kenmerkend is voor de ruimtelijke opbouw.

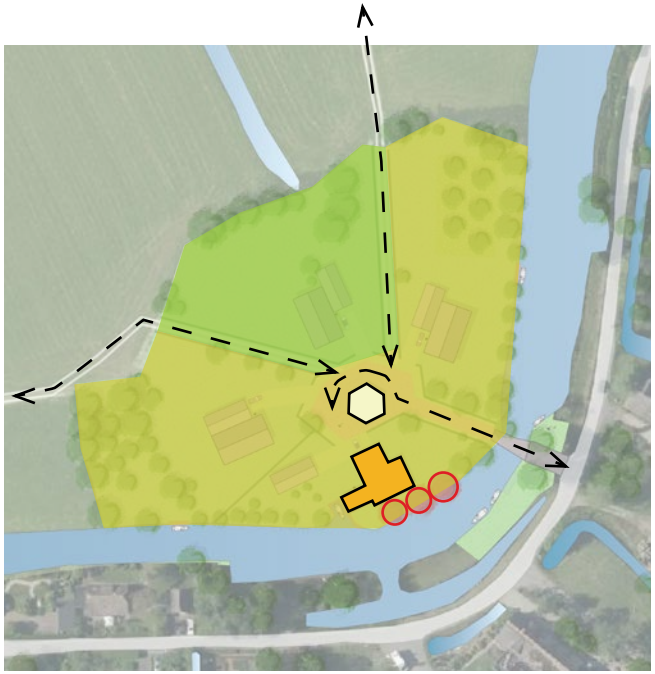
Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Centraal hierin staat het zorvuldig landschappelijke inpassen van het perceel na sloop bestaande opstallen. Hierbij door middel van ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten bestaande landschap. De inpassing van nieuwe bebouwing als cluster rondom een centraal erf past bij de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw. Het benutten van de bestaande ontsluiting draagt hier aan bij.

Groene erfafscheidingen bij woningen in de vorm van hagen, dragen bij aan de biodiversiteit, zorgen voor privacy en voorkomen schuttingen en afscheidingen. Een nieuw aan te leggen streekeigen boomgaard past bij de historische landschapskarakteristieken en draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling.

Op de volgende pagina zijn de verschillende uitgangspunten naast elkaar gezet, met daarna het schetsontwerp landschappelijke inpassing.

Ruimtelijke context en analyse

Uitgangspunten herontwikkeling erf



Benadrukken van verschil in bodem/ondergrond wat van oudsher hoogteverschillen benadrukt tussen een hoger gelegen stroomrug en lager gelegen polder.

Bestaande boerderij met de kenmerkende rode beuken vormt samen met de oude hooiberg ook in de nieuwe situatie het centrale element.

De aansluiting naar twee onderhoudspaden blijven gehandhaafd en verbinden het erf met het achterliggende landschap. De paden bieden een duidelijke structuur aan het erf en zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen de individuele kavels.



Situering van de nieuwe bebouwing in een compacte zone rond de boerderij. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke karakteristieken van het erf.
Vanwege de gewenste zichtlijnen worden de nieuwe woningen gesitueerd in de bestaande richtingen van de drie bestaande schuren.

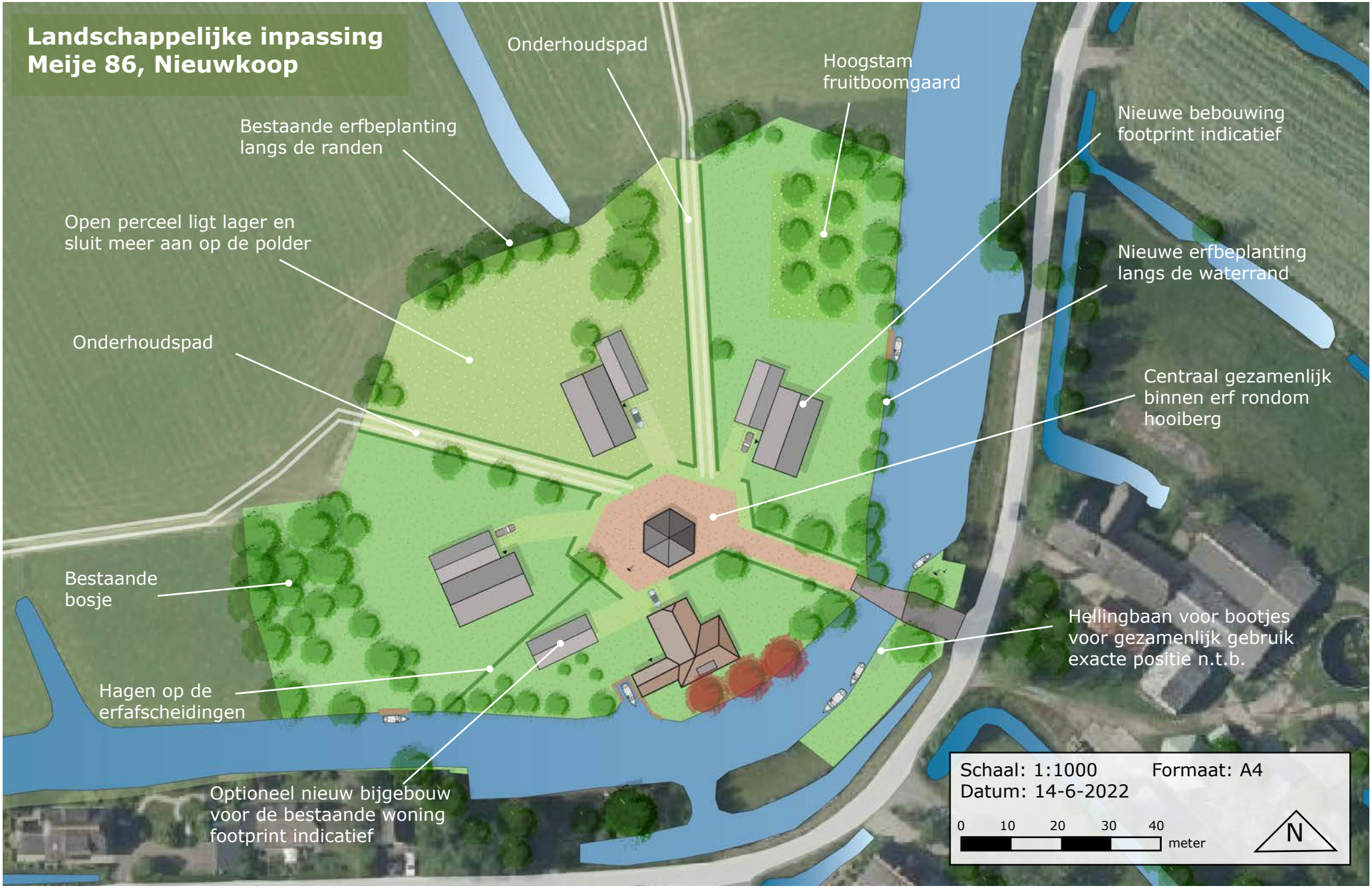
Binnen de oorspronkelijke stroomrug van de oeverwalzone behoud van een bestaand bosje. Een nieuwe hoogstamboomgaard versterkt de aanwezigheid van de stroomrug en biedt de mogelijkheid om onder de bomen door het achterliggende landschap te zien vanaf de weg. Dit wordt ook versterkt door het verdwijnen van de mestsilo.



Gezamenlijk eenduidig vormgegeven binnenerf met behoud van één gezamenlijke ontsluiting voor bestemmingsverkeer. Dit versterkt de kwaliteit van de nieuwe ruimtelijke opzet.

Nieuwe bouwvolumes ondergeschikt in architectuur t.o.v. van de bestaande boerderijwoning. In uitstraling een referentie naar het boerenerf.
Keuze voor een eenvoudige schuurvormige volumes in moderne en op elkaar afgestemde architectuur. Vanuit de woningen diverse zichten richting de omgeving en zicht op het centrale erf.

Behoud van waardevolle bomen langs de randen en op het erf zorgvuldige inpassing van streekeigen beplanting .


Landschappelijke inpassing
Meije 86, Nieuwkoop
Onderhoudspad
Hoogstam
fruitboomgaard
Bestaande erfbeplanting
langs de randen
Nieuwe bebouwing
footprint indicatief
Open perceel ligt lager en
sluit meer aan op de polder
Nieuwe erfbeplanting
langs de waterrand
Onderhoudspad
Centraal gezamenlijk
binnen erf rondom
hooiberg
Bestaande
bosje
Hellingbaan voor bootjes
voor gezamenlijk gebruik
exacte positie n.t.b.
Hagen op de
erfafscheidingen
Optioneel nieuw bijgebouw
voor de bestaande woning
footprint indicatief
Schaal: 1:1000
Formaat: A4
Datum: 14-6-2022
0
10
20
30
40
meter
N

3. Richtlijnen beeldkwaliteit

3.1 Richtlijnen architectuur

Hoofdindeling

De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.
Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 4 vrijstaande woningen, dat is inclusief de voormalige (bedrijfs)woning.

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied verder omschreven aan de hand van verschillende elementen. De exacte positie en vorm van de bebouwing, zijn nader te bepalen, aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld en de regels binnen het bestemmingsplan.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf.

De bestaande woning staat vooraan op het perceel, de te behouden hooiberg in het openbaar gebied en drie nieuwe woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren) daar omheen. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal openbaar erf. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De grootte en vorm van de aangeduide woningen zijn indicatief, hiervoor liggen de exacte regels vast in het bestemmingsplan.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Bebouwing

De nieuwe bebouwing heeft een mate van samenhang en eigen identiteit. Het toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de nieuwe woningen. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik. Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere kwaliteit, passend bij de sfeer van het plangebied binnen de omgeving.
Voor alle bebouwing geldt dat binnen traditionele bouwvormen of met hedendaagse bouwtechnieken een eigentijdse uitstraling met karakteristieken van landelijke bebouwing beoogd is. De bebouwing is duurzaam en past binnen het, van oorsprong agrarische erf, en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter.
Aan de bouwmogelijkheden voor de nieuwe woningen, wordt op deze pagina richting gegeven. Tegelijkertijd blijft er voldoende creatieve vrijheid voor de architect. De architect wordt vrij gelaten om de regionale architectuur opnieuw uit te vinden, waarbij bestaande bouwwijzen en typen inspiratie opleveren voor nieuwe.

De referentiebeelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van het erf en de architectuur van de bebouwing.



Op de afbeelding hiernaast is de nieuwe situatie te zien over de bestaande luchtfoto situatie. Met een paarse lijn is het bestaande bouwvlak aangegeven.
In het geel is een verkleining van het bouwvlak aangegeven als zone waarbinnen de nieuwe woningen gesitueerd dienen te worden om een compacte erfopzet te kunnen waarborgen.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Uitgangspunten algemeen nieuwe woningen

Vorm woningen
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm en is samenhangend vormgegeven.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel. Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- Bij de nieuwe woningen bestaat de hoofdmassa uit 1 bouwlaag met kap.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Zoveel mogelijk inpandige bergingen.
- Volledig platte daken zijn niet toegestaan.
- Op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen worden als kleine accenten vormgegeven. Op- en aanbouwen sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa. Belangrijk hierbij is het herkenbaar houden van de hoofdvorm.
- Eventuele dakkapellen of aan- en uitbouwen dienen per woning te worden vormgegeven passend bij de architectuur van het pand. Hiermee zijn ze onderdeel van de architectuur.

Oriëntatie woningen
- De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op het centrale binnen erf. De gevelrichting is per kavel aangegeven op de plankaart. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst.
- Binnen een woning ontwerp kunnen verschillende kaprichtingen voorkomen. In het ontwerp zijn bij de indicatief aangegeven woningen de gewenste meest dominante te realiseren kaprichting van elke woning aangegeven. Dit sluit aan bij de kaprichting van oorspronkelijke agrarische bebouwing op het erf.

Detaillering
- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek. De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Toegevoegde elementen zijn ondergeschikt en vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Materiaal en kleurgebruik
- De woningen dienen een bescheiden uitstraling te hebben. Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omringende landelijk/traditionele bebouwing.
- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse uitstraling krijgen.
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas.
- Het is mogelijk om in de gevel een ander natuurlijk materiaal toe te voegen wat naar aard en textuur een vergelijkbare uitstraling heeft.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.
- Eventuele zonnepanelen op de dakvlakken passend in de architectuur van het gebouw.
- Gebruik maken van landelijke of traditionele (donker, gedekte) kleuren. Kleuren in het spectrum lichtgrijs-antraciet/zwart en/of natuurlijke houtkleurtinten-bruin-rood/bruin, donkergroen.
- Realiseer een rustig gevel beeld, geen schreeuwerige felle kleuren.
- Aanbouwen en bijgebouwen: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen):
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie, staan in de tuin aan de achterzijde waarbij het de voorkeur heeft dat deze meegenomen wordt in de vormgeving van het gebouw.
- Bergingen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gesitueerd (geen uitstekende bergingen aan de voorzijde van de woning).
- Het heeft de voorkeur heeft dat bergingen meegenomen wordt in de vormgeving van het gebouw.
- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op en in samenhang met het hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.

Referenties architectuur










Referenties beeldkwaliteit architectuur











Richtlijnen beeldkwaliteit

3.2 Richtlijnen landschap

De inrichting van het landschap speelt een belangrijke rol in de beleving en de kwaliteit van het erf. Met het ontwerp als basis zijn er voor de terreininrichting een aantal uitgangspunten en richtlijnen opgesteld.

Verkeersontsluiting en verharding

Het centrale erf van waaruit de woningen toegankelijk zijn wordt via de bestaande inrit ontsloten.

Het parkeren voor bezoekers van het woonerf vindt plaats op het centrale erf en op de eigen kavels. De nieuwe woonkavels worden vanaf het centrale erf ontsloten met elk een eigen oprit. De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen en de keuze van type verharding van de oprit. Ten behoeve van een klimaatadaptieve inrichting zou een uitvoering van de individuele opritten en parkeerplaatsen in grasbetonstenen een goede optie zijn. Dit draagt ook bij aan het groene karakter.
Parkeren van de bewoners vindt plaats op eigen perceel, waarbinnen genoeg ruimte is voor minimaal 2 auto's op elke kavel.

Het verhardingsmateriaal van het centrale erf is nader te bepalen. In verband met het recht van overpad voor het bereiken van de achterliggende polder dient de verharding van het erf geen schade te ondervinden van groter onderhoudsmaterieel. Door de erfinrichting sober te houden en in te richten met hetzelfde type verharding, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter. Voor het verhardingsmateriaal kan worden gedacht aan klinkerbestrating, betonstenen schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).

De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.

Straatmeubilair

Als er in de toekomst een toepassing komt van straatmeubilair, zoals verlichting voor de oprit of het parkeren, dan dient dit een bescheiden uitstraling te krijgen. Voor de kleuren gebruik maken van landelijke en/of traditionele kleuren, geen schreeuwerige felle kleuren.





Referentie oprit van klinkerbestrating



Referentie schelpenpaadje



Referentie parkeren op grasbetonstenen





(Led)verlichting in houten look voor lantaarnpalen of lage verlichting, Timberlab.nl

Richtlijnen beeldkwaliteit

Erfbeplanting en erfafscheiding

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Groene erfafscheiding

Voor het creëren van representatieve kwaliteit en een groene relatie met de omgeving komen er op de overgang van kavel naar de openbare ruimte groene erfafscheidingen in de vorm van hagen. Voor de erfafscheiding van percelen onderling wordt ook een groene erfafscheiding geadviseerd in de vorm van een haag of losse heesters. Schuttingen zijn niet toegestaan.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd. Voor de hagen beuk, liguster of meidoorn. Voor nieuwe bomen en heesters denk hierbij aan soorten zoals esdoorn, els, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, krent, meidoorn en wilg.

De voortuinen van de nieuwe woningen wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf, en waarbij het zicht op het gezamenlijke centrale erf behouden blijft.

Bestaande solitaire bomen langs de buitenranden worden gerespecteerd en zijn ingepast in het plan. Aanplant van nieuwe bomen en heesters dient plaats te vinden middels het beplantingsplan waarin de exacte situering en soortenkeuze uiteen is gezet.





Referenties opgaand groen als contrast met het omliggend open landschap



Referentie knotwilgen



Referenties erfafscheiding met beukenhaag



Bloeirijke plantvakken achtertuinen



Referentie hortensia's

Richtlijnen beeldkwaliteit

Hoogstamfruitboomgaard
Een nieuwe hoogstam fruitboomgaardje op de hoger gelegen oeverwal, met zicht eronder door, dragen bij aan de landschappelijke inpassing.
De hoogstam fruitboomgaard bestaat uit verschillende hoogstam fruitbomen die verspreid staan binnen kruidenrijk gras. De bomen zijn in een cluster geplant en zijn duidelijk afgescheiden van de omgeving. De boomgaard zal zichtbaar zijn vanaf de weg en daarmee iets bijzonders toevoegen aan de beleving langs de Meije.

Onderhoudspaden
Vanaf het centrale erf lopen er twee onderhoudspaden waarmee vanaf de Meije het achterliggende natuurgebied bereikt kan worden. De onderhoudspaden geven daarnaast ook structuur aan het erf en zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen de individuele kavels. De onderhoudspaden inrichten als graspaden of als karrespoor.

Kruiden- en bloemrijk gras
Voor de inrichting van de tuinen bij de kavels kan worden gekozen voor het inzaaien van kruiden- en bloemrijk gras. Dit draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit binnen de percelen.
In het verlengde van de zichtassen vanaf het centrale erf over de meest westelijke kavel draagt een open inrichting in de vorm van kruiden- en bloemrijk gras, al dan niet met een moestuin ook bij aan het open houden van doorzichten.



Referentie hoogstam fruitboomgaard





Referentie karrespoor in gazon







Referentie kruiden- en bloemrijk gras

Bronvermelding

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland, www.zuid-holland.nl

Topotijdreis.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Brochure Meije 86, Nieuwkoop

Diverse beelden, google streetview, bing- en google maps en eigen foto's ErvenConsulenten.nl





Colofon

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor de locatie Meije 86 te Nieuwkoop en is vervaardigd door:

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

www.ervenconsulenten.nl

Samenwerking

B4o **Landschapsarchitectuur**
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

studio groenburg.

In opdracht van:

Abels/Weidema, Veen/van Adrichem
Meije 86,
2421 NB Nieuwkoop

Datum: 14 juni 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o & Studio Groenburg