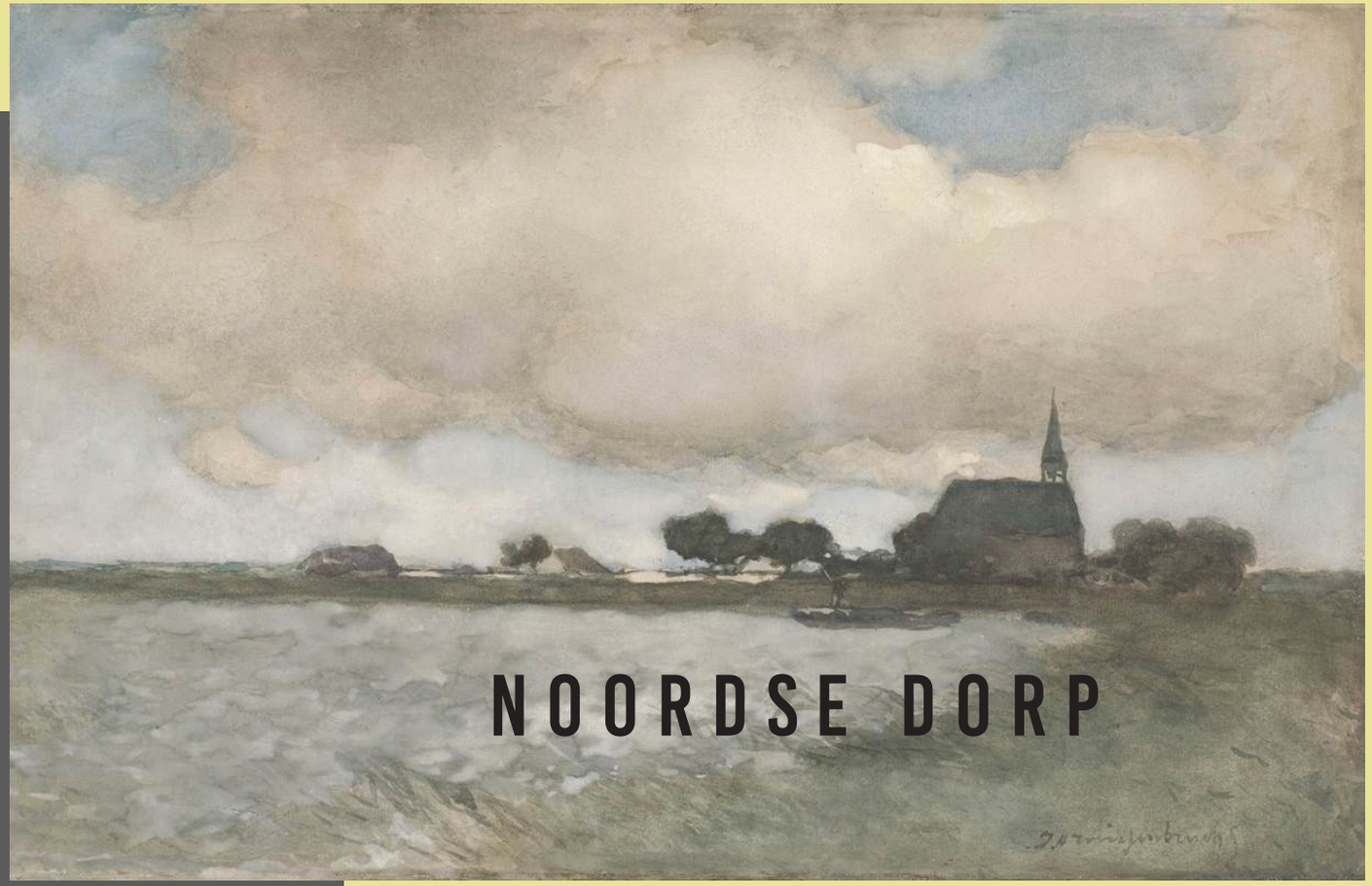
CONCEPT VOORLOPIG ONTWERP



(J.H. Weissenbruch, 1880)

ERFTRANSOFRMATIE

Opdrachtgever: Provincie Zuid Holland
Opdrachtnemer: Wing
Datum: Augustus 2026

wing partner in ruimte en ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

01. INLEIDING 04

1.1 LOCATIE 05

1.2 WELKOM IN HET NOORDSE DORP 07

1.3 INTRODUCTIE ERF 08

02. ANALYSE 09

2.1 HISTORISCHE CONTEXT 10

2.2 BOERENERVEN 11

2.3 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT 12

2.4 STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT 13

03. VOORLOPIG ONTWERP 14

3.1 PROGRAMMA VAN EISEN 15

3.2 UITGANGSPUNTEN 17

3.3 ONTWERP 18

3.4 SITUERING & BEBOUWING 19

3.5 OPENBAAR/PRIVE 21

3.6 ERFKAMERS 22

3.7 ERFKARAKTER 23

3.8 DOORSNEDES 25

04.BEELDKWALITEIT 28

4.1 DOEL 29

4.2 VOLUMES 38

4.3 OPENBARE RUIMTE & VERHARDING 39

4.4 BEPLANTING

wing partner in ruimte en ontwikkeling

LOOP JE EVEN MEE?

EEN WANDELING OVER HET ERF

Je hoeft nog maar een paar stappen te zetten.

Vanaf de rand van het erf kijk je tussen de gebouwen door de polder in. De horizon lijkt dichtbij, maar tegelijk ver weg. De wind beweegt door het gras. Achter je ligt de weg, voor je het erf. Je loopt verder.

De oude woning staat aan het voorerf. Je blik blijft er even hangen. Achter de heg is iemand in de tuin bezig. Even kijken jullie elkaar aan. Een glimlach. Geen groot gebaar, gewoon een klein moment waarop je merkt: hier wonen mensen.

Je loopt het voorerf op.

Er gebeurt van alles, maar niets haast zich. Een auto rijdt rustig naar de parkeerplaats. Twee kinderen zetten hun fietsen neer en rennen alweer verder. Iemand loopt met de hond en blijft even staan voor een praatje. Je kent elkaar misschien nog niet allemaal, maar op een erf als dit duurt het niet lang voordat dat verandert.

Je loopt verder.

De gebouwen draaien zich als vanzelf naar elkaar toe en vormen samen het hart van de plek. Midden op het erf staan een grote notenboom en een linde. Hun takken reiken boven je uit en geven de plek iets vanzelfsprekends. Onder de bomen staan tafels, er wordt samen geluncht en kinderen rennen om de bomen heen. Je zou hier kunnen blijven, maar het erf nodigt uit om verder te lopen.

Je kunt linksaf, richting de boomgaard. Zodra je tussen de fruitbomen loopt, verandert er iets. Het geluid van het erf raakt langzaam op de achtergrond. Je hoort de wind door de bladeren.

In het voorjaar loop je onder bloeiende fruitbomen door. In de zomer zoeken bewoners hier de schaduw op met een boek of een kop koffie. In het najaar hangen de takken vol fruit. Het is maar een paar minuten lopen vanaf je voordeur. En toch voelt het even alsof je weg bent.

Terug op het erf kun je ook de andere kant op. Daar begint een smal pad. Je ziet de polder al tussen de gebouwen door. Met iedere stap verandert het beeld. De woningen verdwijnen langzaam achter je. De ruimte wordt groter, de horizon komt steeds nadrukkelijker in beeld.

En dan ben je er. Je staat aan de rand van de polder. Voor je ligt het landschap, wijds en stil. Je voelt de wind. Achter je ligt het erf, voor je de ruimte. Hier hoef je even niets.

Je draait je om. Je ziet het erf ineens als één geheel. De oude woning, de schuren, de bomen en de woningen eromheen. De boomgaard ligt er rustig naast. Het erfhart vormt het middelpunt.

Je begrijpt ineens dat het niet om één plek gaat. Het gaat om de verbinding ertussen. Om de plek waar je ‘s ochtends iemand tegenkomt. Om de boom waaronder je op een zomerse middag koffie drinkt. Om de boomgaard waar je even alleen kunt zijn. Om het pad naar de polder, waar je hoofd vanzelf wat leger wordt.

Hier kun je elkaar opzoeken. Maar je kunt elkaar ook even laten. Je kunt samen eten, kinderen zien spelen, een praatje maken of aanschuiven aan een tafel. En als je daar geen zin in hebt, loop je gewoon de andere kant op. Naar de boomgaard. Naar het uitzicht. Naar de stilte.

Misschien is dat wel wat een erf bijzonder maakt.

Dat het nooit helemaal van jou alleen is, maar ook nooit helemaal van een ander. Een plek waar je woont, maar ook buiten bent. Waar je elkaar tegenkomt zonder dat het hoeft. Waar het landschap nooit ver weg is. Waar je soms midden in het dagelijks leven staat en een paar minuten later alleen nog de wind hoort.

Je kijkt nog één keer over de polder. Dan draai je je om en loopt terug. Naar een plek om thuis te komen.

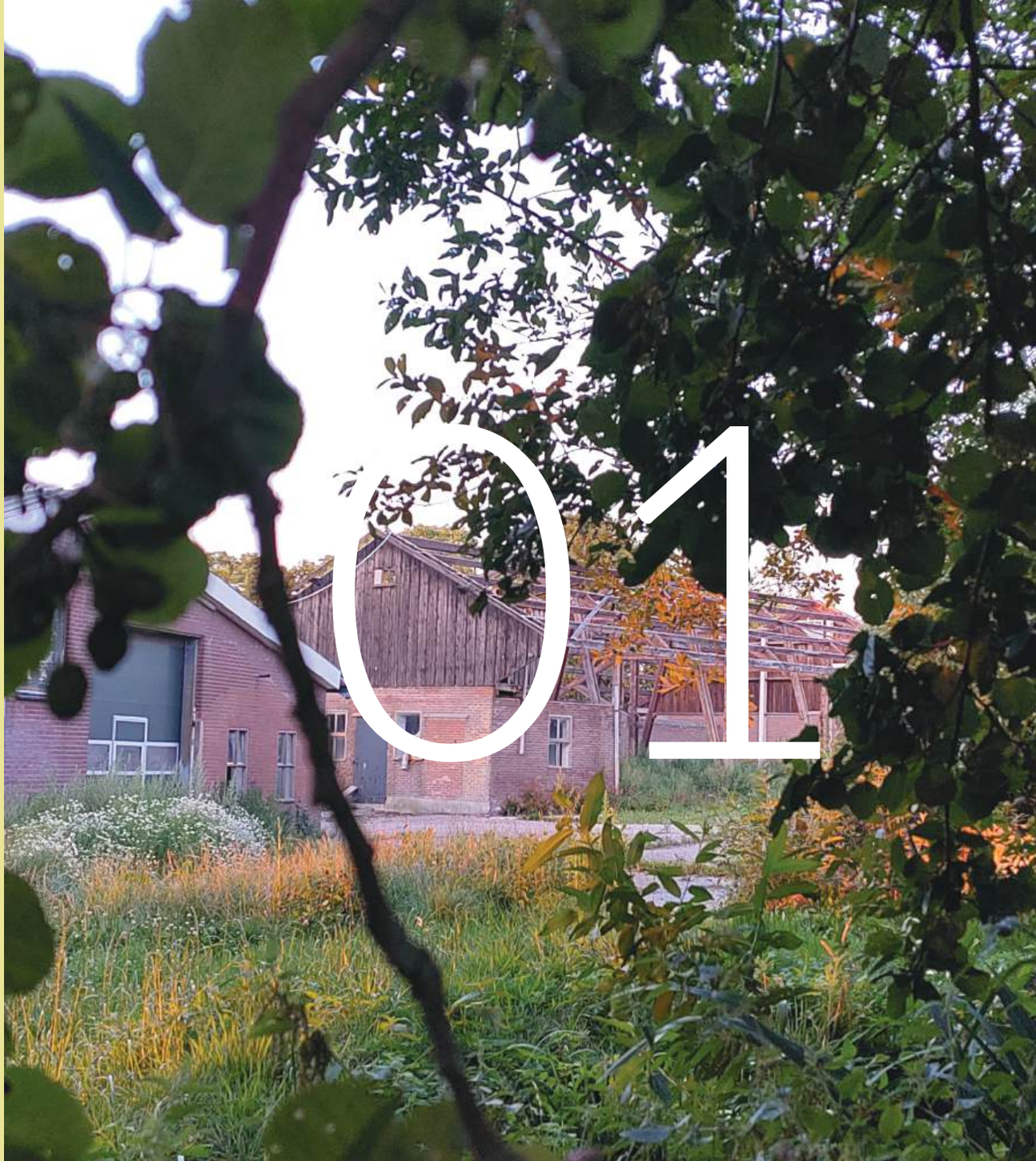


INLEIDING

De ontwikkellocatie ligt in het Noordse dorp, direct grenzend aan de Nieuwkoopse Plassen. Een waardevol natuurgebied dat deel uitmaakt van Natura 2000. De kwaliteiten van dit unieke plassengebied staan onder druk. Dit leidt tot verschillende ruimtelijke en ecologische opgaven, zoals natuurherstel, versterking van biodiversiteit, stikstofreductie en het tegengaan van bodemdaling. Deze opgaven maken onderdeel uit van het Zuid-Hollands Programma Landelijk Gebied.Om bij te dragen aan een toekomstbestendige inrichting van het gebied heeft de provincie Zuid-Holland in 2022 het agrarische bedrijf aan de Noordse Dorpsweg 29 verworven, inclusief 26 hectare landbouwgrond. Deze aankoop vormt onderdeel van een integrale gebiedsaanpak, gericht op het versterken van natuur, landschap en duurzaam landgebruik in de aangrenzende polder. Bij de aankoop is besloten om de agrarische functie van het erf te beëindigen en de bedrijfsgebouwen te saneren. Het erf krijgt een nieuwe woonbestemming waaraan 7 nieuwe wooneenheden (8 woningen -incl huidige) worden toegevoegd en wat zorgvuldig wordt aangesloten op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Dit document bevat het concept voorlopig ontwerp en het bijhorende beeldkwaliteitsplan en biedt hiervoor de ruimtelijke en landschappelijke richtlijnen. Het beschrijft hoe de nieuwe inrichting kan bijdragen aan het versterken van de karakteristieke identiteit van het Noordse Dorp en de overgang tussen het bebouwde lint en het omliggende polder- en plassengebied. Dit voorontwerp en beeldkwaliteitsplan heeft een status als concept. Het wordt pas vastgesteld na indiening door een partij die hier het plan gaat realiseren.

Het ontwerp is tot stand gekomen vanuit een ontwerpproces waarin de verantwoordelijke partners (provincie, gemeente en waterschap) nauw hebben samengewerkt. Bovendien is er op verschillende momenten afgestemd met de omwonenden en met de inwoners van het dorp.



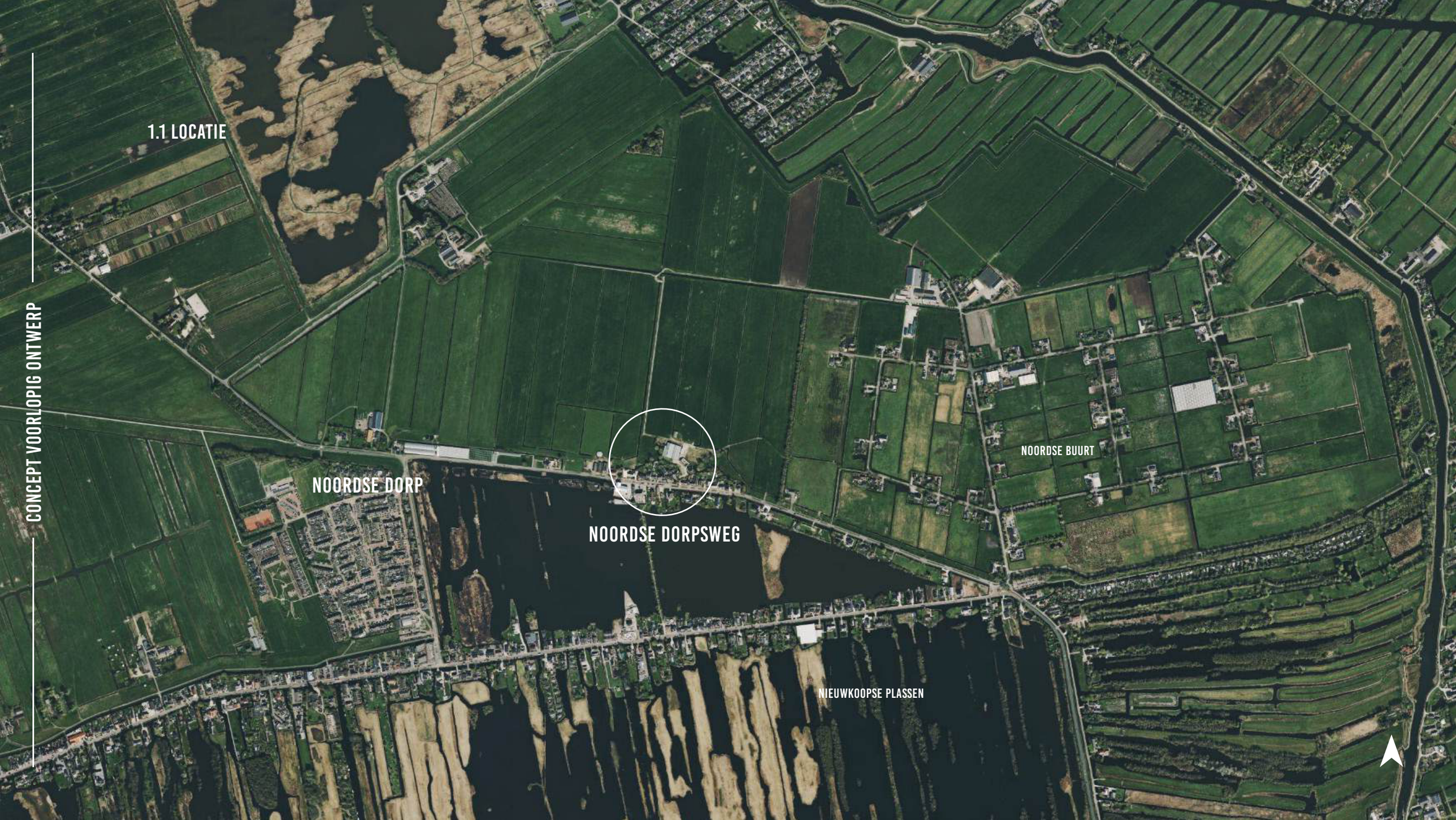
01

1.1 LOCATIE


MIJDRECHT
NIEUWKOOP
NOORDSE DORP
ALPHEN AAN
DEN RIJN
WOERDEN
UTRECHT
ZOETERMEER

1.1 LOCATIE

CONCEPT VOORLOPIG ONTWERP



INLEIDING

1.2 WELKOM IN HET NOORDSE DORP

Het Noordse Dorp ligt op de grens van de twee provincies Zuid Holland en Utrecht en op de grens van twee waterschappen. Het is een grensgebied met veel natuur in de omgeving en met de Randstad op ruime afstand. Aan de rand van de polder ligt een erf met een rijke geschiedenis, waarvan de sporen nog zichtbaar zijn in de bodem en de ontsluiting (zie historische context paragraaf 2.1). Hier ontstaat een nieuwe woonplek achter een bestaand bebouwingslint aan de Noordse Dorpsweg. Deze woonplek neemt de plek in van een melkveehouderij en biedt een ruime en rustige woonomgeving met vrij uitzicht.

Tegelijkertijd ligt het erf in een omgeving waar overheidsplannen en lokale initiatieven tot veel veranderingen in het landschap hebben geleid in de afgelopen decennia. De naastgelegen Noordse Buurt werd vanaf 1940 drooggelegd als werkverschaffingsproject; in de jaren vijftig vestigden zich hier de eerste tuinders en ontstond een glastuinbouwgebied. Doordat de laaggelegen polder voor de glastuinbouw veel water aan de Nieuwkoopse Plassen onttrok, water dat vervolgens met vervuild rivierwater moest worden aangevuld, werd sanering van dit gebied wenselijk geacht. Inmiddels is de glastuinbouw grotendeels verdwenen; ongeveer zeventig voormalige bedrijfswoningen bleven staan en het gebied bestaat nu voornamelijk uit extensief beweid grasland. Her en der maken landbouwbedrijven nog steeds plaats voor woon- of werk erven. Ook wordt er steeds meer nieuwe natuur aangelegd rondom de polder.

Kortom er verandert veel en tegelijkertijd blijft het erf aan de Noordse Dorpsweg rustig. Een plek waar de drukte van West Nederland afwezig is en waar de roep van vogels wordt gehoord.

HET DORP

Het Noordse Dorp is een buurtschap in gemeente Nieuwkoop, het buurtschap behoorde van oudsher tot Zevenhoven.



HET LANDSCHAP

Een typisch Hollands veenweidegebied, kenmerkend door de groene weilanden, lange smalle sloten en rietkragen.



HET ERF

Het erf ligt aan de Noordse Dorpsweg 29 vlak achter de lintbebouwing van het Noordse Dorp.



INLEIDING

1.3 INTRODUCTIE ERF

Hiernaast zijn foto's te zien van de oprit naar het erf, de bestaande schuurvolumes, de graslanden rondom en het weidse uitzicht. Ze laten een plek zien met veel ruimte voor natuur, waar de wind over het gras hoorbaar is en de rust direct voelbaar. De oprit vormt de enige overgang tussen de openbare weg en het erf; eenmaal daar aangekomen sluit het landschap zich als het ware om de bezoeker heen.



Zicht over de ontsluitingsweg naar de huidige erfwoning



De erfwoning, die gerenoveerd is vanuit de stal gezien



Achterzijde van de stal met links schutting van tuin van buren



Zicht op de polder naast de wilg (ook zichtbaar op foto rechtsboven



Zicht vanaf het erf langs een sloot naar de horizon



Restant van schuur met begroeiing

ANALYSE

Een goed begrip van de locatie vraagt om een analyse van het erf en zijn omgeving. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de landschappelijke context en de ruimtelijke ontwikkeling van het erf. Door deze aspecten in samenhang te beschouwen, ontstaat inzicht in de identiteit van de plek en de kenmerken die richtinggevend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.



ANALYSE

2.1 HISTORISCHE CONTEXT

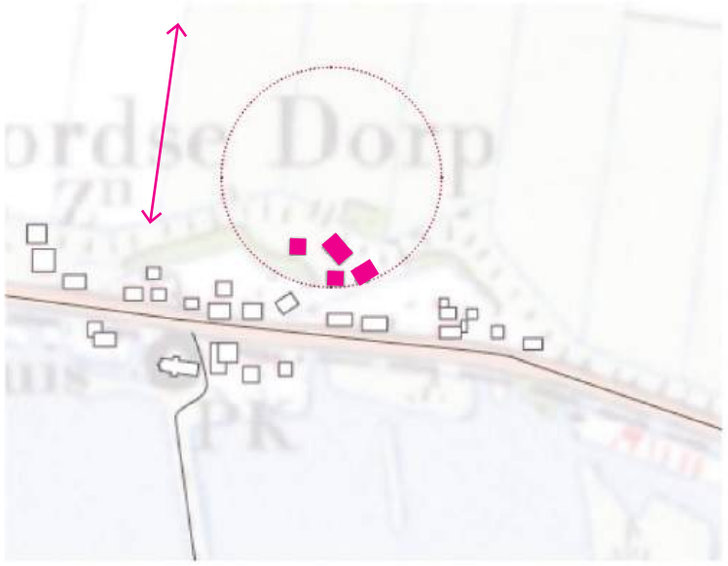
De geschiedenis van dit veenlandschap gaat ver terug. Rond duizend jaar geleden begon men in de omgeving met de turfwinning; daarbij werden sloten gegraven en aan de kop van die sloten ontstonden boerenerven. Dit resulteerde in een verkaveling die tot op de dag van vandaag in het landschap is terug te lezen als je goed kijkt. Het erf is ontstaan aan de route die schuin door de huidige polder liep. Na ruilverkaveling is deze weg verdwenen en werd het slechts een erfontsluiting. Nog altijd is aan dit stuk weg en aan de woning zichtbaar dat het erf een andere herkomst heeft dan de percelen die direct aan de Noordse Dorpsweg liggen; binnen het erf is er een andere oriëntatie op het achterliggende landschap. De sloten rond het erf volgen inmiddels de richting van de latere ruilverkaveling. Alleen de weg zelf verraadt nog de oorspronkelijke, schuine herkomst van het erf.



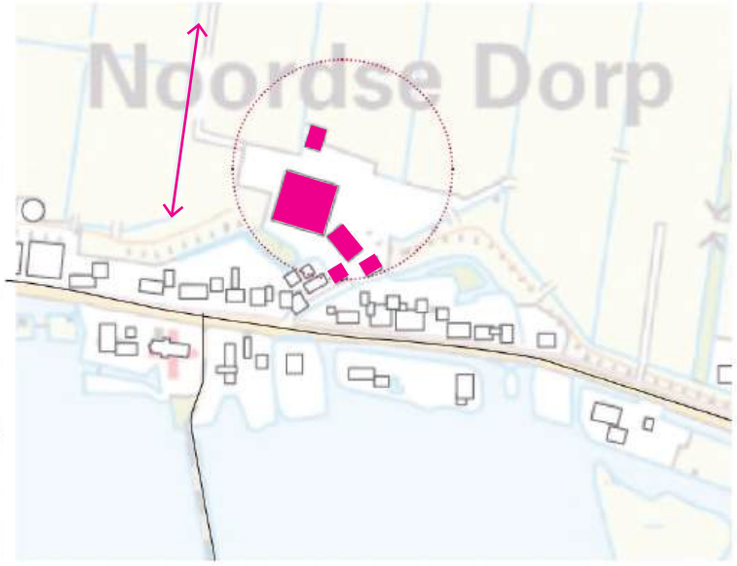
1815



1930 Op de historische kaart van 1930 is te zien dat naast de Noordse Dorpsweg nog een tweede weg aanwezig was, parallel aan de oorspronkelijke verkavelingsrichting. Deze weg maakte onderdeel uit van de toenmalige ontsluitingsstructuur van het gebied.



1980 Op de kaart van 1980 is de invloed van ruilverkaveling duidelijk zichtbaar. De verkavelingsstructuur is veranderd, waardoor de percelen zich inmiddels loodrecht op de Noordse Dorpsweg oriënteren. Daarnaast is te zien dat het agrarische erf is uitgebreid met enkele nieuwe bedrijfsgebouwen, passend bij de schaalvergroting van de landbouw in deze periode.



2025 In 2025 is zichtbaar dat het erf verder is ontwikkeld. Met name de toevoeging van een zeer grote schuur heeft geleid tot een aanzienlijke toename van de bebouwde oppervlakte. Ondanks deze ontwikkeling blijft de karakteristieke lintstructuur langs de Noordse Dorpsweg duidelijk herkenbaar.

ANALYSE

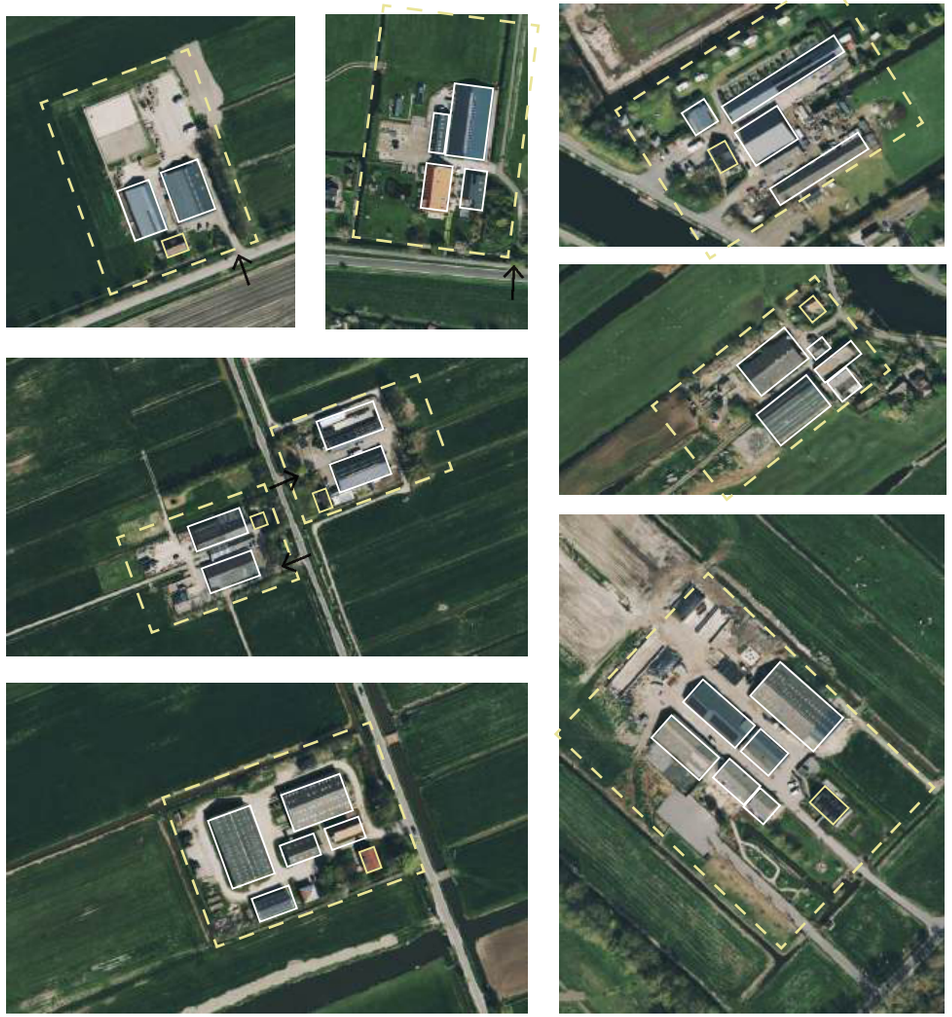
2.2 BOERENERVEN

Het erf bestond uit een voorhuis, een kleinere schuur, een grote schuur en een klein bijgebouw aan de achterzijde van het perceel. In vergelijking met de omliggende agrarische erven wijkt deze erfstructuur af van het gangbare beeld in het lint langs Noordeinde en de Nieuwkoopse Plassen. De meeste erven in de omgeving zijn eenvoudig en rechthoekig georganiseerd. De bebouwing ligt direct georiënteerd op de ontsluitingsweg, waarbij het woonhuis aan de voorzijde van het erf is gesitueerd en de bedrijfsgebouwen daarachter of parallel daaraan zijn geplaatst. De gebouwen volgen hierbij veelal dezelfde richting als de weg en de historische strokenverkaveling. Hierdoor ontstaat een herkenbaar en samenhangend bebouwingspatroon met een duidelijke hiërarchie tussen het woonhuis en de bijgebouwen.

Op het erf ontbreekt de eenduidige opzet vanwege de historische oorsprong die hiervoor is uitgelegd. De verschillende gebouwen zijn in meerdere fasen toegevoegd en liggen niet allemaal in dezelfde richting. Hierdoor ontstaat een meer verspreide bebouwingsstructuur waarbij het erf minder sterk is georiënteerd op de weg en de verkavelingsrichting. Ook is de onderlinge positionering van de gebouwen minder lineair en samenhangend dan op de omliggende erven, waar doorgaans sprake is van een duidelijke opeenvolging van bestaande gebouw en schuren. Het erf heeft daardoor een meer samengesteld karakter en wijkt qua ruimtelijke opbouw af van de langgerekte erfstructuren die kenmerkend zijn voor het veenweidelandschap rondom de Nieuwkoopse Plassen. Deze locatiespecifieke opzet maakt het erf tot een op zichzelf staande opgave.



Het erf



Erven in de omgeving

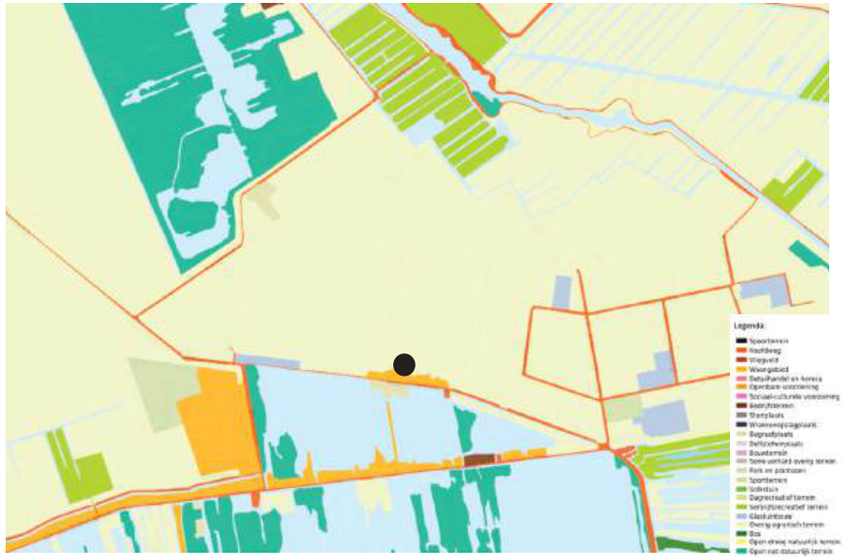
ANALYSE

2.3 LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het erf ligt op de overgang tussen het hoger gelegen lint en de lager gelegen veenpolder. Vanaf het erf en de omliggende gronden zijn lange zichtlijnen aanwezig over de polder, waardoor de openheid van het veenweidelandschap sterk wordt ervaren.

Ten zuiden van het erf liggen de Nieuwkoopse Plassen, een Natura 2000-gebied met internationaal waardevolle moeras- en laagveennatuur. Rondom het erf bevindt zich daarnaast een uitgebreid natuurnetwerk dat bestaat uit graslanden, watergangen, rietlanden en natuurontwikkelingsgebieden. Hierdoor maakt het erf onderdeel uit van een groter groen-blauw raamwerk waarin natuur en landschap een prominente rol spelen. De ondergrond bestaat uit veen, wat herkenbaar is in het waterrijke karakter van het gebied, de vele sloten en de open verkavelingsstructuur.

Het landschap rondom het erf wordt voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden, natuurbeheer en recreatie. Juist de combinatie van deze functies zorgt voor een afwisselend landschap waarin het erf een bijzondere positie inneemt.



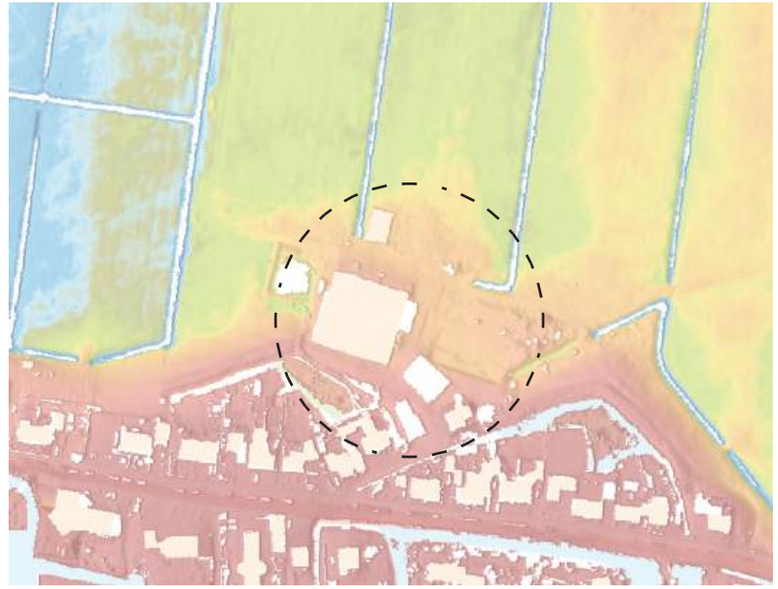
LANDGEBRUIK Zichtbaar is de afwisseling van agrarisch gebruik, natte natuur en recreatieve functies.



NATUUR Het natuurnetwerk rondom het Noordse Dorp vormt een belangrijk onderdeel van de landschappelijke context



BODEM Noorse dorp bestaat uit natte voedselrijke veengrond.



AHN Het erf is deels opgehoogd in aansluiting hoger gelegen lint.

ANALYSE

2.4 STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Het Noordse Dorp is een kleine kern binnen de gemeente Nieuwkoop. Er wonen 95 inwoners, verdeeld over 45 huishoudens met gemiddeld 2,3 personen. Daarnaast zijn er 50 personenauto's en 15 bedrijfsvestigingen aanwezig.
De buurt heeft een totale oppervlakte van 88 hectare, waarvan 84 hectare land en 4 hectare water.

De woningvoorraad bestaat vrijwel volledig uit eengezinswoningen. In 2026 is 57,9% van de woningen vrijstaand. Het Noordse Dorp heeft een kleinschalig karakter en bestaat voornamelijk uit lintbebouwing langs de Noordse Dorpsweg. De woningen zijn veelal vrijstaand of twee-onder-een-kap en liggen op relatief ruime kavels. Doordat de bebouwing geen strakke rooilijn volgt, heeft het dorp een informele en landelijke uitstraling. De voortuinen en doorzichten naar het achterliggende landschap versterken dit karakter. Daarnaast zorgt de afwisseling tussen voormalige boerderijen en nieuwere woningen voor een gevarieerd straatbeeld.
Rondom het Noordse Dorp liggen veel agrarische erven. Zoals eerder genoemd zijn dit zijn vaak losse clusters gesitueerd langs de historische ontginningslinten. De bebouwing is doorgaans gericht op de weg, terwijl de achterliggende percelen diep de polder in lopen. Hierdoor zijn er lange zichtlijnen over de weilanden en sloten en is de openheid goed beleefbaar.
Alle huidige woningen van de Noordse Dorpsweg liggen direct aan de doorgaande weg. Dit maakt het erf uniek, want het heeft als enige een doodlopende aftakking naar de doorgaande weg. Hierdoor ligt het erf enigszins afgezonderd van de openbare weg en is er een verkeersluwe situatie. Hiernaast staan een paar afbeeldingen van woningen rondom het erf, aangevuld met schetsen van andere woningtypes.

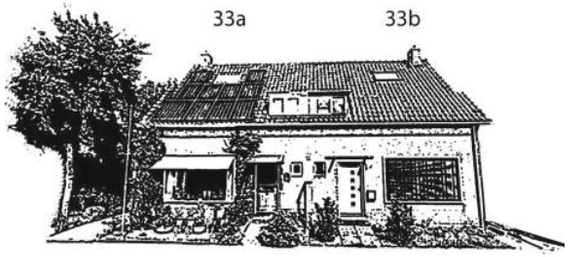
Door de indeling van wegen, sloten en kavels is er nog altijd een herkenbaar patroon zichtbaar in het landschap. Hierdoor ontstaat een sterke samenhang tussen de bebouwing, het agrarische gebruik en het omliggende veenweidelandschap.

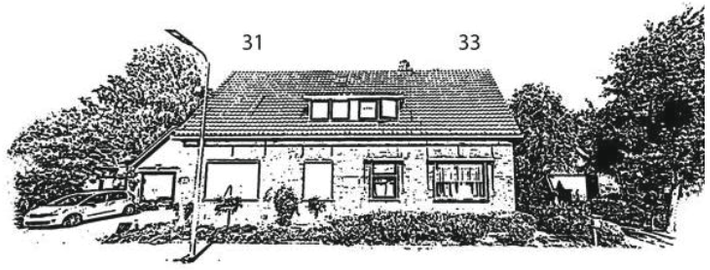
















Gebouwen Noordse dorp: foto's en schetsen

VOORLOPIG ONTWERP

In het voorlopig ontwerp worden de uitgangspunten uit de analyse en het programma van eisen uitgewerkt tot een ruimtelijk voorstel voor het erf aan de Noordse Dorpsweg. Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe de bebouwing, het erf en de landschappelijke inpassing worden vormgegeven en hoe het ontwerp aansluit bij de karakteristieken van het lint en het omliggende veenweidelandschap. Het voorlopig ontwerp is een vervolg op het schetsontwerp.



VOORLOPIG ONTWERP

3.1 PROGRAMMA VAN EISEN

DE CONTEXT, WONINGBEHOEFTE

De woonontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid van Nieuwkoop. Hierin is er ook ruimte voor nieuwbouw bij de afzonderlijke buurtschappen zoals Noordse Dorp. Voor bouwontwikkelingen gelden uiteraard bestemmingsplanregels (zoals toegestane goothoogte 6m en nokhoogte 9m). Nieuwkoop is een welstandsvrije gemeente. De gemeente streeft naar tweederde van te de te realiseren woningen in het betaalbare segment (addendum woonvisie gemeente Nieuwkoop 2024).

PROVINCIALE RANDVOORWAARDEN ERF

We gaan uit van de volgende provinciale randvoorwaarden:

- Richtsnoer is maximaal 2000 m3 bebouwingsvolume, vanuit het VAB beleid. Immers herontwikkeling van een erf mag niet meer bebouwing/bouwvolume opleveren dan oorspronkelijke situatie.
- Er is noodzaak voor betaalbare woningen. 30% dient uit sociale huur te bestaan volgens prestatieafspraken tussen Rijk en gemeente. Afwijkingen zijn bespreekbaar als die samengaan met een aantoonbare verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ontwikkeling dient hoge ruimtelijke kwaliteit te hebben. Dit betekent balans tussen gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van de ontwikkeling. Concreet:
  - Woningen dienen te passen bij een erfkarakter (referentie naar het agrarische verleden).
  - De ontwikkeling moet gaan passen in de maat en schaal van de omgeving zonder het lint en de polder te domineren.
- Er mag geen verhoogde stikstofuitstoot ontstaan in een zone binnen 250 meter van Natura 2000. Hierbinnen valt het erf. Dit is in principe een beperking voor de woonontwikkeling. Hierop kan ten dele worden geanticipeerd door emissievrij te bouwen en emissievrije woningen te realiseren. Echter is er waarschijnlijk een afname van stikstof door het verdwijnen van rundvee.Dan nog resteert een risico vanwege verkeersbewegingen naar de woningen. Hiervoor is een passende beoordeling nodig.

OVERIGE EISEN

De opgave voor deze planstudie is om deze eisen te verenigen.

- Ontsluiting en aansluiting op de openbare weg dient veilig te zijn.
- Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
- Infrastructuur binnen de te ontwikkelen kavel is particulier eigendom.
- Ontwikkeling sluit aan bij bodem- en watersysteem. Het bouwvlak is al voor een groot deel opgehoogd (het ligt deels wel lager dan bebouwing Noordse Dorpsweg). Hoogwatervoorziening/ophoging mogelijk nodig. Verzakking is aandachtspunt. Mogelijk is ophoging vereist.
- Water compensatie bij verharding is verplicht, indien relevant lijkt waterberging in lagere delen van de polder opportuun.
- Tenslotte voor provincie en voor de meewerkende overheden is een zorgvuldig proces van belang waarin de zorgen en belangen van buurtbewoners goed worden meegenomen.

UITGANGSPUNTEN VOOR RUIMTELIJKE KWALITEIT

1. De ontwikkeling past in een perspectief voor linten en voor droogmakerijen en veenweidengebied conform uitgangspunten van de provincie. Dit gaat om zaken als:
   - Bewaar de diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten worden behouden.
   - Houd rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
   - Draag bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
   - Plaats nieuwe bebouwing binnen de bestaande structuren/ linten
   - De ontwikkeling past in een cultuurhistorische verantwoord perspectief

2. De vorm van de gebouwen moet passend zijn bij de uitstraling van het boerderijerf. Bij herontwikkeling van een agrarisch erf wordt de uitstraling van een agrarisch erf als uitgangspunt genomen. Dit kan nog verschillend geïnterpreteerd worden.

3. Er komt een plezierige, gezonde woonplek voor toekomstige bewoners op een eigen kavel binnen een deels gezamenlijk erf. Vormgeving vindt onder meer plaats met natuurlijke elementen in dit landschap: bomen en water.

4. Binnen het erf komt enige vorm van gezamenlijk gebruik en beheer. Dit is deels functioneel, bijv .vanwege gezamenlijk eigendom en beheer van toegangsweg, parkeervoorziening en groenvoorzieningen. Meerwaarde daarbij hebben functies die bijdragen aan sociale interactie en gezamenlijke activiteiten.

VOORLOPIG ONTWERP

3.1 PROGRAMMA VAN EISEN

AANDACHTSPUNTEN VANUIT OMGEVING

Uit gesprekken met omwonenden is gebleken dat een zorgvuldige inpassing van het plan van groot belang is. Daarom wordt in het ontwerp rekening gehouden met zichtlijnen vanuit aangrenzende achtertuinen, voldoende afstand tussen bestaande en nieuwe woningen en het behoud van het open karakter van het landschap. Door de bebouwing compact te organiseren en doorzichten naar het veenweidelandschap te behouden, sluit het erf op een natuurlijke wijze aan op zijn omgeving.

ONTSLUITINGSADVIES ERF

Het erf zal via de bestaande toegangsweg worden ontsloten. Dit uitgangspunt is in de afgelopen periode onderzocht en uiteindelijk bevestigd. Verkend is of ook een ontsluiting via de oostzijde mogelijk was aangezien de huidige toegangsweg smal is. Geconcludeerd is dat verkeerstechnisch de huidige ontsluiting voldoet en dat bovendien een oostelijke ontsluiting ook op nadelen zou stuiten. Deze oostelijke ontsluiting zal wel worden gebruikt voor bouwverkeer, omoverlast op voor de omwonenden te beperken



VOORLOPIG ONTWERP

3.2 UITGANGSPUNTEN

Bij deze transformatie vormt het historische karakter van de plek het uitgangspunt. Als erf heeft de locatie een eigen identiteit die zich onderscheidt van de lintbebouwing langs de Noordse Dorpsweg. Mede door de enigszins afgezonderde en verkeersluwe ligging vormen de woningen hier een eigen plek die zich onderscheidt van het lint. De bijzondere kwaliteit van de plek ligt in de collectiviteit enerzijds en directe relatie met het open polderlandschap en de weidse uitzichten over het veenweidegebied anderzijds. Om deze landschappelijke kwaliteit te behouden en te versterken, is gekozen voor een compacte erfopzet die dicht bij het lint blijft en tegelijkertijd voldoende afstand houdt tot naburige woningen. Door de bebouwing zorgvuldig te concentreren en te positioneren, blijven zichtlijnen naar de polder behouden en blijft de openheid van het landschap maximaal beleefbaar. Zo ontstaat een erf met duidelijke onderlinge samenhang dat niet concurreert met het landschap, maar de kwaliteiten ervan versterkt.

WONEN OP EEN GEDEELD ERF

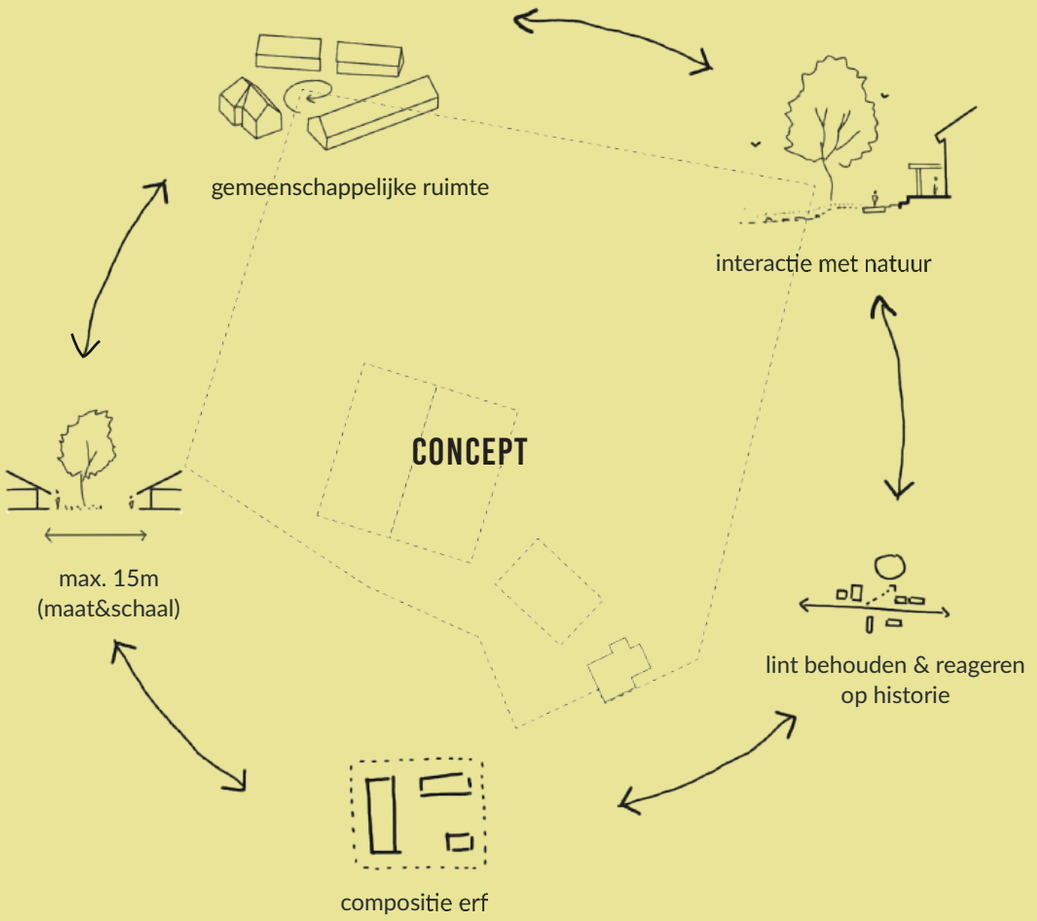
Het erf vormt van oudsher het hart van het boerenbedrijf: een gedeelde ruimte waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen. Deze betekenis vormt de inspiratie voor het nieuwe woonerf. De woningen zijn georganiseerd rondom een gezamenlijke erfruimte die fungeert als het ruimtelijke en sociale middelpunt van de ontwikkeling. Het erf verbindt de bewoners met elkaar en creëert een herkenbare identiteit voor de nieuwe woonomgeving.

EEN HERKENBAAR ERFENSEMBLE

Door een zorgvuldige positionering, een heldere hiërarchie tussen hoofd- en schuurvolumes en een terughoudend en verwant materiaalgebruik ontstaat een sterk en herkenbaar geheel. Binnen het ensemble heeft ieder gebouw een eigen karakter en identiteit. Variatie in volume, kapvorm en detaillering zorgt voor natuurlijk afwisseling maar past bij het karakter van een erf. Tegelijkertijd zorgt de gezamenlijke architectonische taal ervoor dat de gebouwen duidelijk familie van elkaar zijn. Hierdoor wordt het erf zowel van dichtbij als vanuit het omliggend landschap gelezen als een samenhangende plek met een eigen identiteit.

VERANKERD IN HET POLDERLANDSCHAP

Het erf ontleent zijn identiteit aan het omliggende polderlandschap. Door de bebouwing compact te clusteren en zichtlijnen open te houden, blijft de weidsheid van de polder leidend. Het erf vormt daarmee een bescheiden toevoeging die het landschap niet verdringt, maar juist versterkt.



VOORLOPIG ONTWERP

3.3 HET ONTWERP

ERFHART

Het erfhart vormt het sociale middelpunt van het erf. Deze groene verblijfsruimte biedt plek voor ontmoeting, ontspanning en gezamenlijk gebruik. Door de aanwezigheid van verschillende boomsoorten ontstaat een prettige verblijfsplek met schaduw, beschutting en een sterk groen karakter dat de bewoners met elkaar verbindt.

SCHUURWONINGEN

Bebouwing op het erf bestaat uit vier volumes: het bestaande woonhuis, een schuurvolume met vier woningen, een schuurvolume met twee woningen en één vrijstaande woning. De nieuwe volumes zijn zorgvuldig gepositioneerd rondom het erfhart en sluiten aan bij de schaal en opzet van het oorspronkelijke erf. De schuurwoningen zijn ondergeschikt aan de bestaande woning en verwijzen met hun sobere vormgeving en donkere materialisering naar de agrarische bebouwing die van oudsher op erven voorkomt. Samen vormen de volumes een herkenbaar en samenhangend erfensemble. Bij de positionering van de volumes is bewust ruimte gelaten voor zichtlijnen richting de polder. Daardoor blijft het landschap vanaf verschillende punten op het erf zichtbaar en behoud je ook bij het oplopen van het erf steeds zicht op de polder.



COLLECTIEF WONEN

Het erf is opgezet vanuit een collectieve woonvorm waarbij bewoners gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor het beheer en onderhoud van de buitenruimte. Hierdoor ontstaat niet alleen een kwalitatief hoogwaardig erf, maar ook een sterke sociale verbondenheid tussen de bewoners.

ERFGROEN

Het groen op het erf kent een grote variatie en draagt bij aan zowel de ruimtelijke kwaliteit, de klimaatadaptiviteit als de biodiversiteit. De boomgaard, het erfhart en de uitkijk zorgen voor een afwisselend landschap dat gedurende de seizoenen voortdurend verandert en beleefd kan worden.

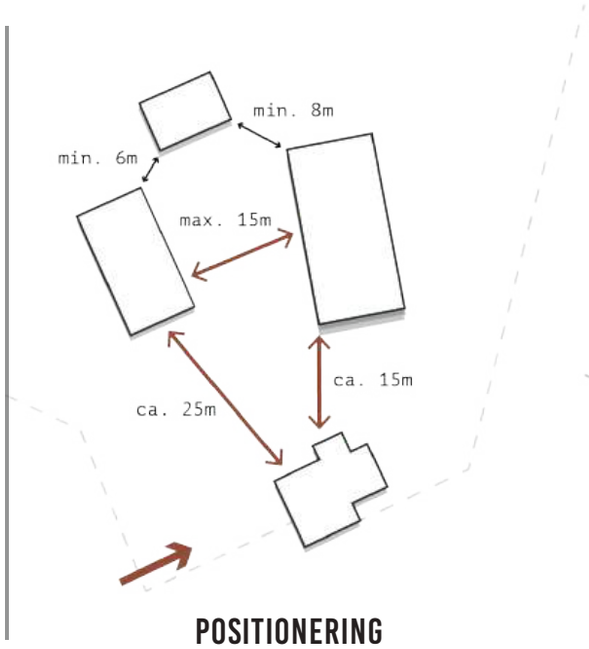
POLDERLANDSCHAP

De aanwezige sloten vormen een duidelijke begrenzing van het erf, terwijl open zichtlijnen richting de weilanden het contact met het landschap behouden. Hierdoor blijft de openheid van het veenweidegebied vanaf het erf goed ervaarbaar.

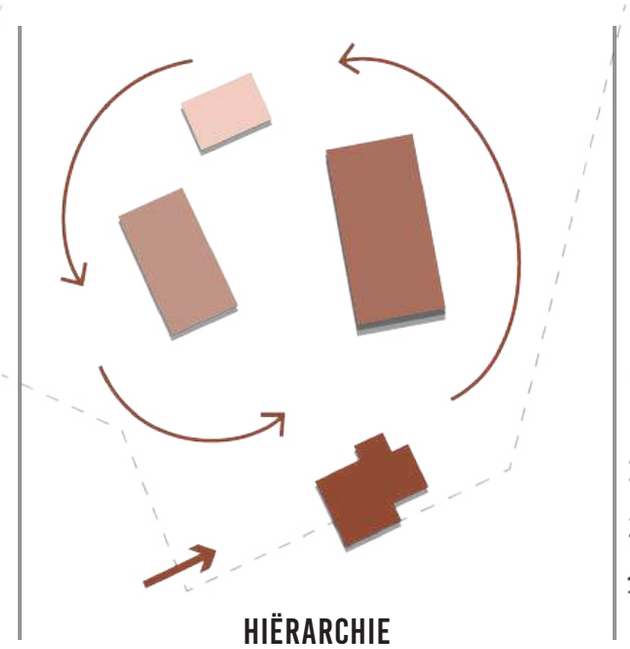
VOORLOPIG ONTWERP

3.4 SITUERING EN BEBOUWING

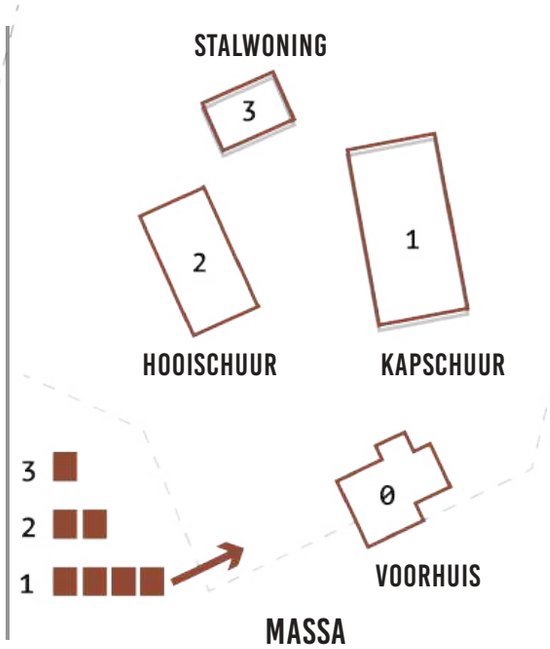
Dit erf is ontworpen vanuit een aantal uitgangspunten die aansluiten bij de historische opzet van het erf. Om dit te verduidelijken zijn hieronder de belangrijkste thema's uitgelicht die betrekking hebben op de maat en positionering van de bebouwing.



POSITIONERING



HIËRARCHIE



MASSA

ERF OPZET

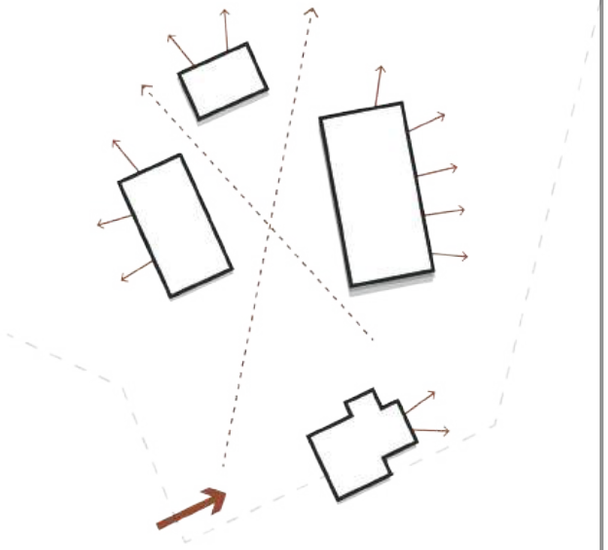
De compacte positionering van de gebouwen creëert een sterk erfhart en bevordert interactie. Door het bestaande gebouw op 15–30 meter afstand van de bijgebouwen te positioneren, blijft de functionele en ruimtelijke samenhang van het erf behouden, terwijl het onderscheid tussen bestaande - en bijgebouwen duidelijk zichtbaar blijft. De afstand tussen de hooischuur en de kapschuur is min. 10m en max. 15m. Om zichtlijnen te behouden, bedraagt de minimale afstand tussen de hoeken van de gebouwen 5m. Vooral de positionering van de stalwoning speelt hierbij een belangrijke rol.

Er is een duidelijke hiërarchie tussen het bestaande gebouw en de schuren als bijgebouwen. Deze hiërarchie is zichtbaar in de architectonische uitstraling, waarbij het bestaande gebouw zich onderscheidt door zijn vormgeving, detaillering en representatieve karakter, terwijl de schuren een meer utilitaire en sobere verschijningsvorm hebben.

Er is een duidelijke hiërarchie in de omvang van de gebouwen. Het bestaande gebouw vormt een zelfstandige categorie en maakt geen deel uit van de volumereeks van de woongebouwen. Binnen de reeks bijgebouwen kent de kapschuur het grootste volume en biedt ruimte aan vier woningen, gevolgd door de hooischuur met twee woningen. Gebouw 3 heeft het kleinste volume en bevat één woning ook wel de stalwoning genoemd. Deze geleidelijke afname in omvang zorgt voor een herkenbare hiërarchie en een evenwichtige opbouw van het erf.

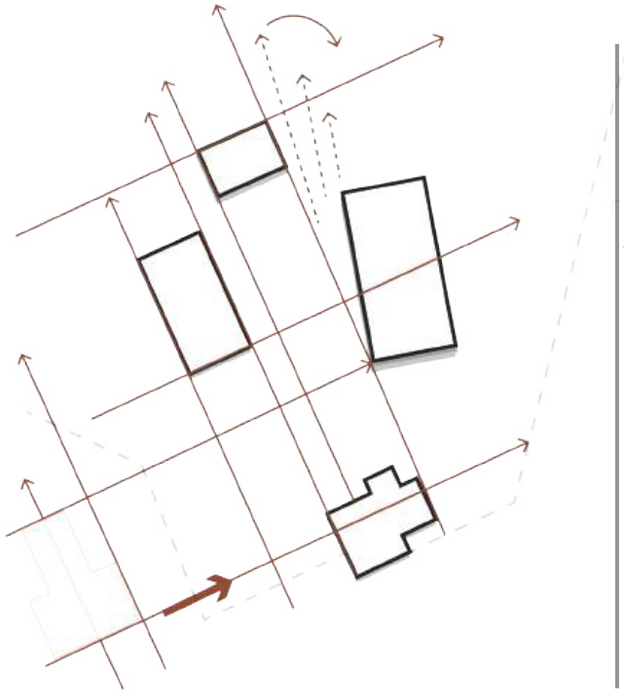
VOORLOPIG ONTWERP

3.4 SITUERING EN BEBOUWING



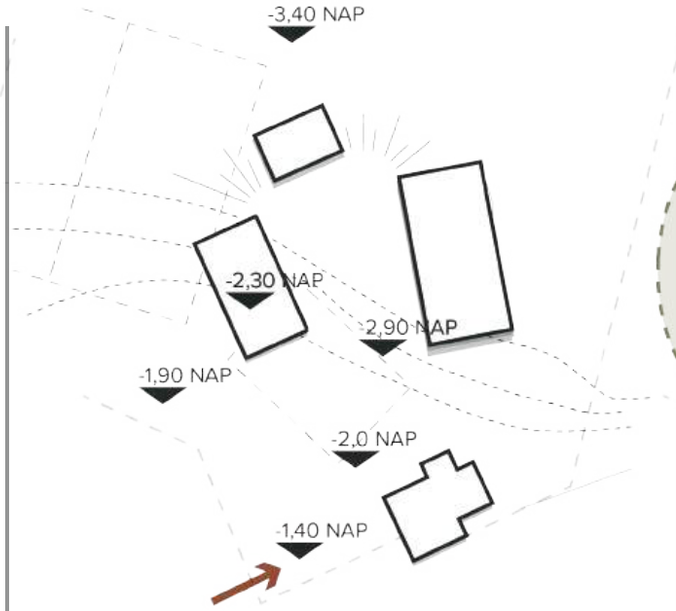
ZICHTLIJNEN

Het behoud van doorzichten over het erf is van groot belang. Vanaf de entree moet direct een visuele relatie met het omliggende polderlandschap worden ervaren. Deze doorzichten zorgen voor verbinding tussen het erf en het landschap. Solitaire bomen kunnen binnen deze zichtlijnen worden opgenomen, zolang het zicht op de polder niet wordt belemmerd. Daarnaast zijn de nieuwe woningen zo gepositioneerd dat ook vanuit de woningen sprake is van een aantrekkelijk uitzicht op het omliggende polderlandschap.



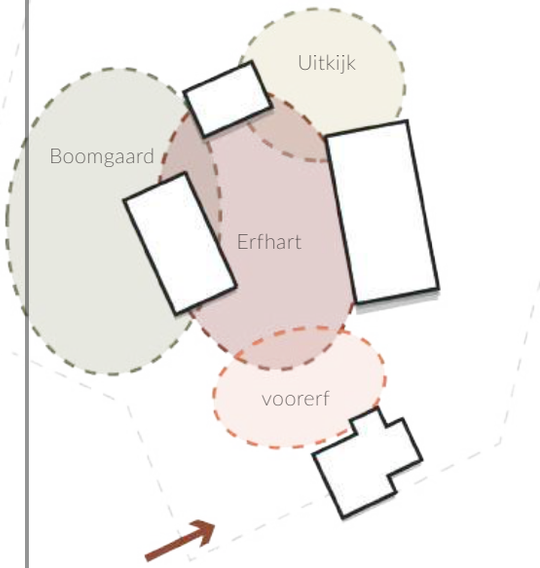
VERKAVELING

De bouwblokken volgen de historische verkavelrichting aan dit erf. Eén schuur is licht gedraaid om belangrijke doorzichten naar het landschap en leesbaarheid van de verkaveling te behouden. Door deze subtiele afwijking blijven zowel de landschappelijke samenhang als de openheid van het erf gewaarborgd.



RELIËF

Binnen het plangebied is sprake van een duidelijk hoogteverschil. Ten opzichte van de voormalige schuren worden de nieuwe bouwblokken meer richting het hogere deel van het erf gepositioneerd. Hierdoor sluiten de gebouwen beter aan op de natuurlijke terrein omstandigheden en blijft er meer ruimte beschikbaar voor een landschappelijke inrichting rondom het erf. Van het erfhart loopt het maaiveld aan de noordzijde geleidelijk met een flauwe glooiing naar beneden.



RELATIES

De ruimte tussen de gebouwen zorgt voor samenhang binnen het erf. Hierdoor blijft het erf als één geheel beleefbaar en ontstaat ruimte voor ontmoeting, verblijf en dagelijks gebruik. Binnen het erf zijn drie ruimtelijke zones te onderscheiden: het erfhart als centrale verblijfsruimte, een actieve zone waar de meeste bewegingen plaatsvinden en twee collectieve groene ruimtes aan de randen van het erf.

VOORLOPIG ONTWERP

3.5 OPENBAAR/PRIVÉ

Op de afbeelding hiernaast is te zien hoe het erf is verdeeld in openbare, collectieve en private ruimtes. Iedere woning heeft een eigen tuin die als private buitenruimte dient. Rondom deze tuinen bevindt zich het erfgroen. Dit groen is toegankelijk vanaf het openbare erf, maar is vooral bedoeld voor de bewoners van de woningen.

Het collectieve groen bestaat uit verschillende plekken, waaronder een boomgaard en een grasweide naast het bosje. Deze plekken kunnen door de bewoners gezamenlijk worden gebruikt. De nieuwe veenweidebossage zelf blijft ontoegankelijk. Hierdoor krijgt de natuur hier de ruimte om zich ongestoord te ontwikkelen en ontstaat er een plek waar planten en dieren hun eigen gang kunnen gaan.

Het openbare gedeelte van het erf vormt de plek waar bewoners en bezoekers samenkomen. Hier bevindt zich ook het erfhart, dat is opgebouwd uit een onverhard en water-doorlatende verharding. De water-doorlatende verharding zoals grind grasbetonstenen worden gebruikt als parkeerplaatsen. Door de hoeveelheid verharding tot een minimum te beperken wordt 'verstedelijking' tegengegaan en het erf zo landschappelijk mogelijk Ingepast.

Ook water speelt een rol in de inrichting van het erf. Het wordt gebruikt als natuurlijke afscheiding tussen verschillende deelgebieden en biedt ruimte voor extra waterberging. Op deze manier worden de verschillende functies van het erf — wonen, ontmoeten, parkeren en natuur op een vanzelfsprekende manier met elkaar verbonden.



Boomgaard=1400m2
Erfhart = 250 m2
Uitkijk = 250 m2
Bossage = 290m2
Overig groen= 320m2

Half verhard = 600m2
Parkeren = 250m2

Kapschuur = 235 m2
Hooischuur = 150m2
Stalwoning = 70m2
Bestaande woning = 100m2

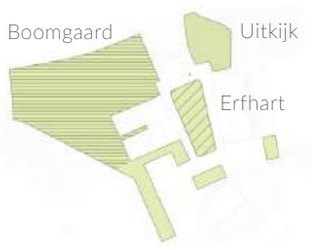
Prive = 930 m2
Collectief = 1.635 m2
Openbaar = 1.605m2



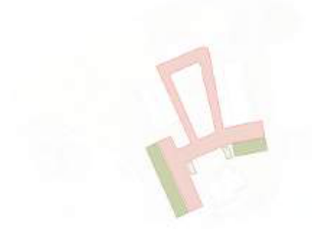
520M2
WATER



790M2
PRIVE GROEN



2.230 M2
COLLECTIEF GROEN



1.120 M2
HALF VERHARD

VOORLOPIG ONTWERP

3.6 ERFKAMERS



BOOMGAARD

De boomgaard bestaat uit een gevarieerde verzameling fruitbomen, waaronder appel-, peren- en pruimenbomen. Door de seizoensgebonden bloei en fruitoogst levert de boomgaard een waardevolle bijdrage aan de beleving en biodiversiteit van het erf. Binnen de boomgaard is ruimte gereserveerd voor het houden van enkele schapen. Een laag, eenvoudig hekwerk markeert het gebied en beschermt zowel de dieren als de beplanting. Voor bewoners blijft de boomgaard toegankelijk en onderdeel van de dagelijkse beleving van het erf.



ERFHART

Centraal in het erfhart komt een markante notenboom en/of linde, omgeven door enkele kleinere bomen die samen een aangename verblijfsplek creëren. De schaduw van de bomen biedt ruimte voor ontmoeting, spel en ontspanning. Onder de bomen ligt een gemaaid grasveld, terwijl rondom de stammen hoger opgaande beplanting zorgt voor een natuurlijke en biodiverse invulling. Enkele picknicktafels versterken het erfhart als informele ontmoetingsplek voor bewoners.



UITKIJK

De uitkijk ligt op een markante plek aan de rand van het erf en biedt een fraai uitzicht over de polder. Hier kan men in alle rust verblijven en de openheid van het landschap ervaren. Nieuwe watergangen begrenzen het erf en zorgen bovendien voor de vorming van een eiland met een markante veenweidebosschage. Deze vormt een zachte overgang tussen het erf en het omliggende polderlandschap. Door extensief beheer ontstaat een biodivers groen element met ruimte voor flora en fauna. De grasweide blijft toegankelijk als verblijfsruimte. Daarbij blijft een belangrijk doorzicht vanuit het erfhart naar het landschap behouden.

IDENTITEIT

2.7 ERFKARAKTER

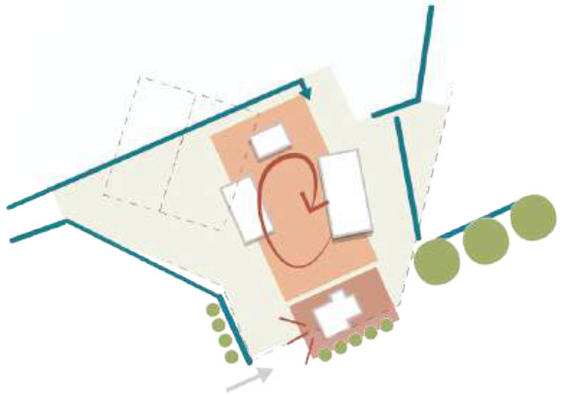
Het erf is onlosmakelijk verbonden met het karakteristieke veenweidelandschap van het Groene Hart. Het erf vormt een herkenbare en samenhangende eenheid binnen het open polderlandschap, waar watergangen, lange verkavelingslijnen en uitgestrekte graslanden het beeld bepalen. De ligging aan een weg of lintstructuur zorgt voor een duidelijke relatie tussen erf, landschap en omgeving.

In de traditionele boerderij- en erfstructuur worden het voorhuis (of het voorerf) en het achterdeel (of het achtererf) historisch gezien aangeduid als respectievelijk het vrouwelijke deel en het mannelijke deel. Deze indeling weerspiegelt de taakverdeling van vroeger. De bestaande woning vormt hier het voorerf en neemt daarom ook een prominente positie in op het erf. Daaromheen staan de schuren, stallen en overige bijgebouwen die ondergeschikt zijn aan de bestaande woning. Het achtererf is gericht op werken en agrarisch gebruik. Een centrale oprijlaan of erfpad verbindt de verschillende gebouwen en geeft structuur aan het erf.

Groen is een essentieel onderdeel van het erf. Erfbeplanting in de vorm van leilinden, erfbomen, hagen, een moestuin of boomgaard zorgt voor beschutting, versterkt de ruimtelijke kwaliteit en vormt een zachte overgang naar het omliggende landschap.

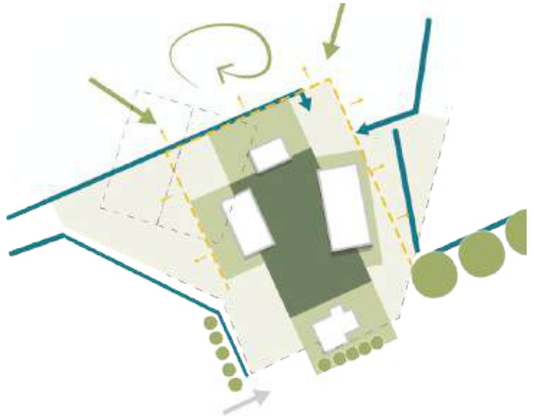
COMPACT

Het erf is compact, waarbij de ruimte tussen de gebouwen zorgvuldig is begrensd door een maximale maatvoering. Daarnaast is er een duidelijke hiërarchie tussen het voor- en achtererf, wat zorgt voor een heldere ruimtelijke structuur en oriëntatie.



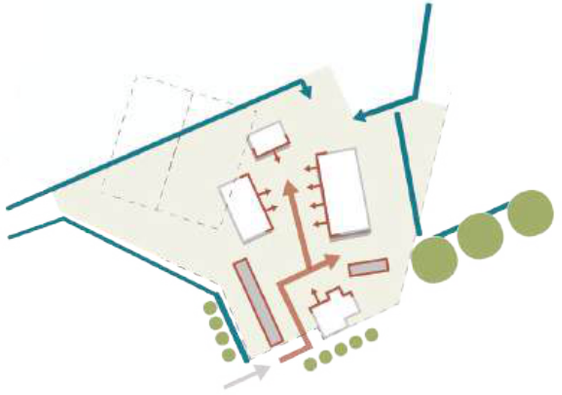
COLLECTIEF

De collectieve delen van het erf bieden ruimte voor ontmoeting, gebruik en verblijf. Door de samenhangende opzet van gebouwen en erfinrichting ontstaat een herkenbare erfsilhouette, die zich als een geheel manifesteert in het landschap.



ONTSLUITING

Alle gebouwen worden ontsloten via een gezamenlijk erfpad, waardoor een heldere en overzichtelijke erfstructuur ontstaat. Parkeren wordt aan de randen van het erf opgelost, zodat het centrale erfgebied autoluw en aantrekkelijk blijft als gedeelde verblijfsruimte.



GROEN

Groene inrichting sluit zoveel mogelijk aan bij de functies van de verschillende ruimtes en bij de ligging ten opzichte van het polderlandschap: intensief beheerd in hart en entree en meer extensief beheerd aan de polderkant.

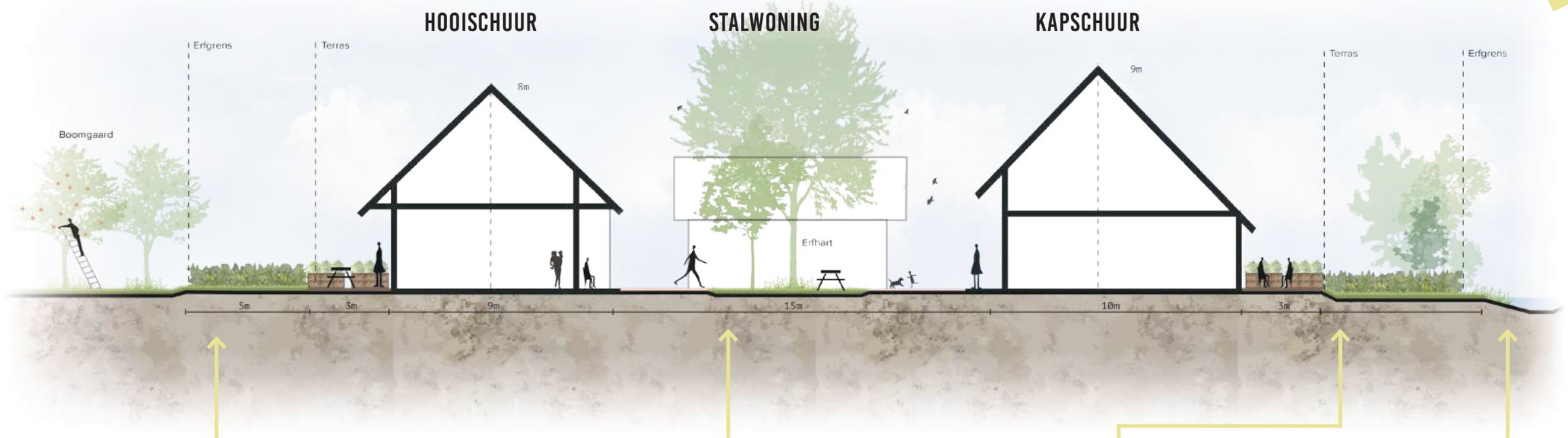


VOORLOPIG ONTWERP



VOORLOPIG ONTWERP

3.8 DOORSNEDES



HEG

De groene erfafscheidingen tussen de woningen bestaan uit hagen van circa 1,7 meter hoog. Deze hagen vormen een duidelijke scheiding tussen de privéruimtes van de bewoners. Aan de achterzijde van het erf ontbreekt een haag, waardoor buren gemakkelijk even het hoekje om kunnen lopen voor een praatje.

HART

Het hart van het erf bestaat uit een gemeenschappelijk grasveld. De maatvoering van dit veld is zorgvuldig gekozen, met een breedte van circa 14 meter op het breedste punt en 7 meter op het smalste punt. Het is van belang dat deze maten nooit hetzelfde worden. Deze verhouding tussen de maten is van belang voor de speelsheid van het erf.

HOOGTE

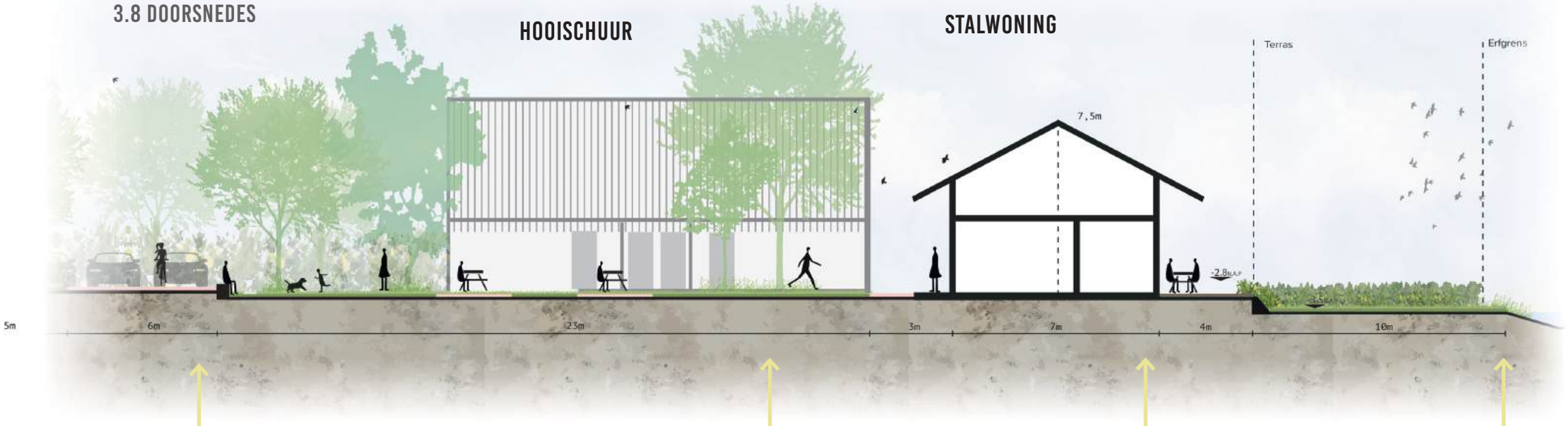
De tuinen lopen licht af in hoogte (0,2-1,5m), waardoor het erf iets hoger ligt dan het omliggende landschap. Dit hoogteverschil is het meest aanwezig bij de stalwoning en de kapschuur. Bij de hooischuur is het verschil kleiner, omdat deze deels op het talud ligt en daardoor beter aansluit op het omliggende terrein.

WATERGANG

De hagen lopen niet door tot aan het water. Langs de watergang blijft een smalle onderhoudsstrook vrij (1m), zodat de watergang toegankelijk blijft voor beheer en onderhoud. Daarnaast zorgt deze strook voor enige afstand tussen de privétuinen en de sloot, waardoor een rustige overgang ontstaat van erf naar landschap. De watergang zelf creëert een natuurlijke barrière.

VOORLOPIG ONTWERP

3.8 DOORSNEDES



HEG

De parkeerplaatsen worden ingepast tussen gevarieerde hagen, zodat auto's minder zichtbaar zijn vanaf het erf. De hagen verzachten het beeld van geparkeerde voertuigen en versterken het groene karakter van het erf. De toepassing van verschillende inheemse struiksoorten zorgt bovendien voor variatie in bloei, bladkleur en structuur gedurende het jaar.

HART

Het grasveld wordt regelmatig gemaaid, zodat een toegankelijke en bruikbare buitenruimte ontstaat. Onder de bomen wordt een extensiever maaibeheer toegepast. Hier krijgt het gras de ruimte om hoger op te groeien, waardoor schuilgelegenheid en voedsel ontsaan voor insecten en andere kleine dieren. Zo wordt dit een plek voor mens en dier.

HOOGTE

Het terras sluit direct aan op het maaiveld van de woning; de tuin erachter ligt circa 0,7m lager en glooit zo natuurlijk uit in het weiland. Dit hoogteverschil kan worden opgevangen met een lage beplante wal of juist geleidelijk talud (1:4 a 1:6 lengte circa 2,8 tot 4,2). Een steiler talud is compacter, maar minder toegankelijk en vraagt aandacht voor erosie.

WATERGANG

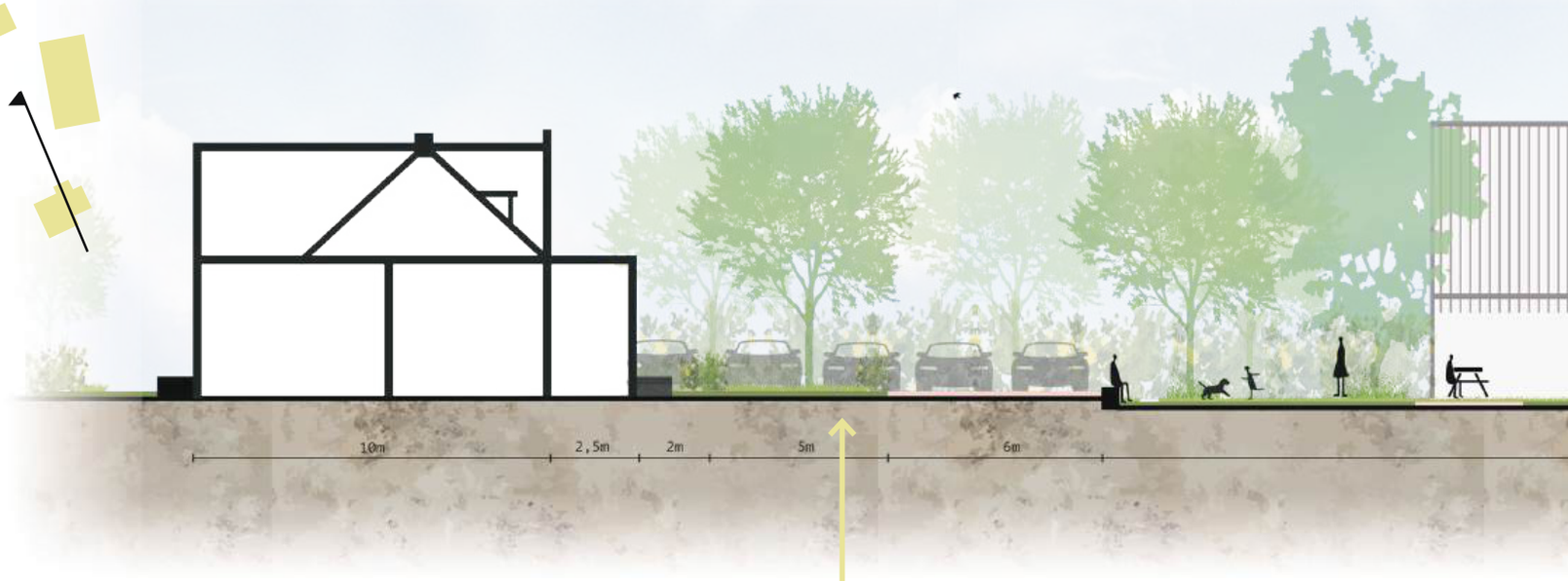
De nieuwe oever krijgt een natuurvriendelijke inrichting met een flauw aflopend talud. Hierdoor ontstaat er ruimte voor verschillende soorten grassen, kruiden en oeverplanten. Dit vergroot de ecologische waarde van het gebied, biedt leefruimte voor insecten en andere dieren en zorgt voor een natuurlijke aansluiting op het omliggende polderlandschap.

VOORLOPIG ONTWERP

3.8 DOORSNEDES

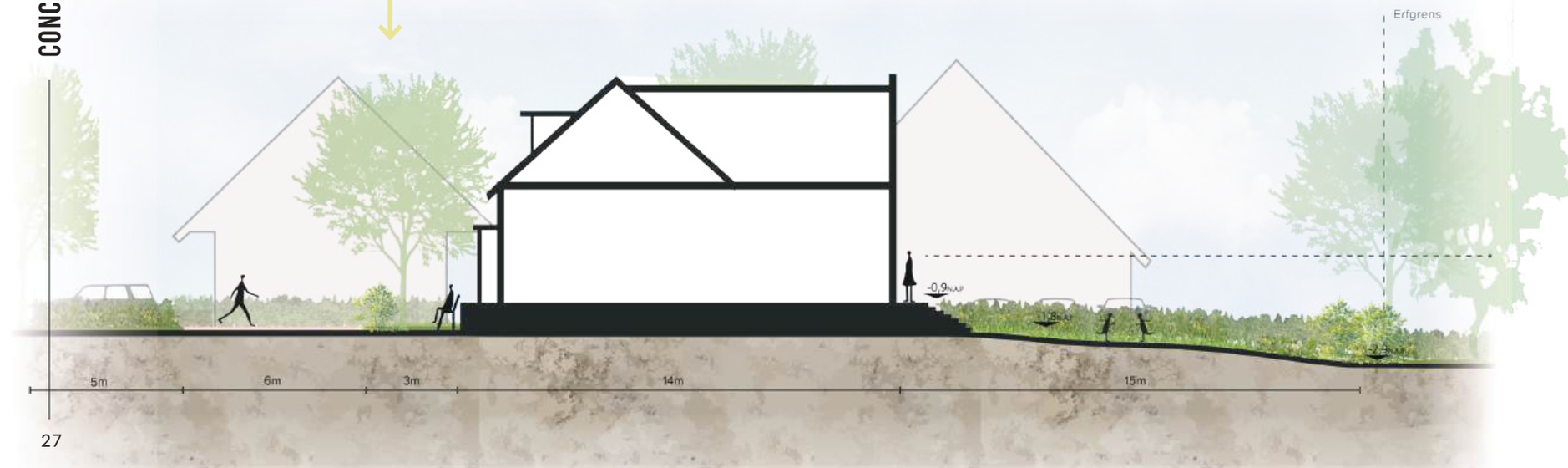
HEG

De bestaande woning vormt een belangrijk gezicht van het erf en is direct zichtbaar vanaf de entree. De hagen hebben dan ook een max. hoogte van 1,2 meter. Hierdoor blijft het zicht op de woning en behouden en ontstaat een open en gastvrije uitstraling. Aan de zijde van de privé tuin kunnen hogere hagen worden toegepast om meer privacy te creëren.



HART

Tussen het bestaande gebouw en het erfhart ligt de meest dynamische ruimte van het erf. Hier komen de dagelijkse bewegingen van bewoners samen en zijn tevens twee extra parkeerplaatsen opgenomen voor incidenteel gebruik tijdens piekmomenten. Door de inrichting en het materiaalgebruik staan de voetganger en fietser centraal en zijn auto's te gast.



BEELDKWALITEIT

LEESWIJZER

Het karakter van het erf, de landschappelijke en historische context en de doelstellingen en principes geven samen sturing aan de beeldkwaliteit. Referentiebeelden dienen als inspiratie en hebben vooral betrekking op het betreffende beeldkwaliteits aspect. Mogelijk komen getoonde referentiebeelden gedeeltelijk niet overeen met andere beschreven beeldkwaliteitsrichtlijnen, omdat het beeld enkel dient om specifiek een deelaspect te verduidelijken van de desbetreffende paragraaf.

Voor de invulling van de beeldkwaliteit binnen de ontwikkelvelden zijn beeldkwaliteitsdoelen geformuleerd die met beeldkwaliteitrichtlijnen worden verduidelijkt. Door te voldoen aan deze richtlijnen wordt er voldaan aan de beoogde beeldkwaliteit. Afwijkingen van de beeldkwaliteitichting is mogelijk als de hoofddoelstellingen alsnog worden behaald.



BEELDKWALITEIT

4.1 DOEL

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe erf te waarborgen en richting te geven aan de ontwikkeling van de zeven woningen als een samenhangend erfensemble. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de uitgangspunten voor de situering, uitstraling en inrichting van de bebouwing en buitenruimte, zodat een herkenbaar en kwalitatief hoogwaardig erf ontstaat.

Het plan biedt houvast voor de verdere uitwerking van de woningen. Het zorgt er ook voor dat de verschillende onderdelen (materialisatie, groen, indeling) van het erf een gezamenlijke identiteit krijgen.

SAMENHANG

Samenhang betekent dat de zeven woningen samen met de bestaande woning (het voorhuis) een erfensemble vormen, waarbij bebouwing, landschap en inrichting van de buitenruimte zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd.

KWALITEIT

Kwaliteit richt zich op het creëren van een aantrekkelijk en duurzaam woonerf door duidelijke uitgangspunten te stellen voor de architectuur, materialisatie, erf opzet en landschappelijke inrichting.

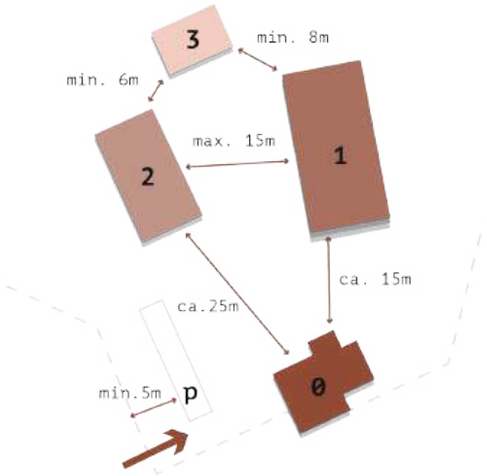
IDENTITEIT

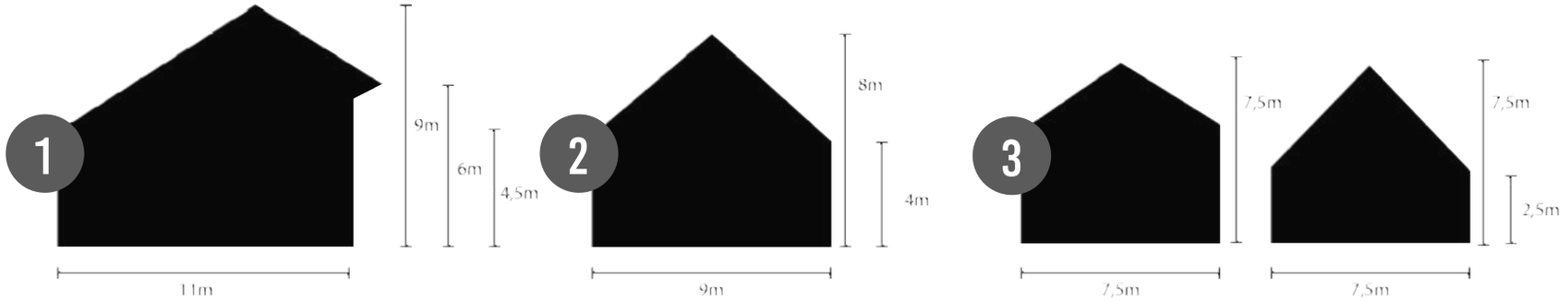
Identiteit gaat over het creëren van een eigen karakter dat aansluit bij de kenmerken van het oorspronkelijke erf en de omgeving. Door gebruik te maken van passende vormen, materialen en landschappelijke elementen ontstaat een erf dat herkenbaar is en goed verankerd in het landschap



BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES





- Volume ~ 1020m3
- Oppervlak totaal ~ 340m2
- Oppervlak per woning ~ 2x85m2 & 2x 70m2
- Berging ~ 30 m2 (7,5m2 per woning)
- Goothoogte = 4-5m
- Nokhoogte = 9m
- Dakvorm = kapschuur
- Geen dakonderbreking (zoals dakkapel)

- Volume ~ 650m3
- Oppervlak totaal ~ 216m2
- Oppervlak per woning ~ 100m2
- Berging ~ 16m2 (8 per woning)
- Goothoogte = 3-5m
- Nokhoogte = 8m
- Dakvorm = zadeldak
- Geen dakonderbreking (zoals dakkapel)

- Volume ~ 360m3
- Oppervlak ~ 120m2
- Goothoogte = 2,5-5m
- Nokhoogte = 7,5m
- Dakvorm = zadeldak
- Dakonderbreking toegestaan (zoals dakkapel)

1. KAPSCHUUR

De kapschuur vormt met vier woningen het grootste volume binnen het erfensemble. In dit gebouw zijn twee woningen van circa 85 m² en twee woningen van circa 70 m² ondergebracht. Als grootste schuurvolume neemt de kapschuur een prominente positie in binnen het erf. De architectuur verwijst naar de robuuste uitstraling van traditionele agrarische schuren, met een terughoudend palet van donkere materialen en kleuren. Hiermee onderscheidt het volume zich van de bestaande woning, terwijl het tegelijkertijd onderdeel blijft van het samenhangende erfensemble.

2. HOOISCHUUR

Tegenover de kapschuur staat de hooischuur. Dit volume biedt ruimte aan twee woningen van circa 100 m² en heeft een eigen positie binnen het erfensemble. Waar de kapschuur zich kenmerkt door een robuuste en donkere uitstraling, heeft de hooischuur een lichter en meer verfijnd karakter. De architectuur refereert aan traditionele hooibergen en opslagschuren, waarbij een meer open gevelbeeld, slankere detaillering en een lichtere materialisering zorgen voor een eigen identiteit.

3. STALWONING

De stalwoning vormt een vrijstaand volume binnen het erfensemble. Met een eenvoudige verschijningsvorm, passende materialisering en zorgvuldige detaillering sluit het gebouw aan bij de agrarische architectuur van het erf. De woning heeft een eigen karakter, maar blijft ondergeschikt aan de bestaande woning en de grotere schuurvolumes. Hierdoor ontstaat een evenwichtige compositie van gebouwen die samen één herkenbaar erf vormen.

ERF VOLUMES

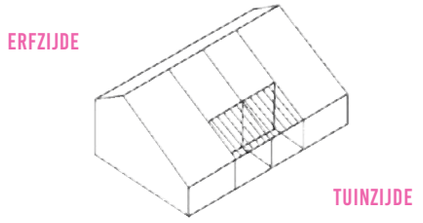
BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES: KAPSCHUUR

MASSA & HOOFDVORM

De kapschuur wordt vormgegeven als één krachtig en herkenbaar volume binnen het erfensemble. De architectuur is gebaseerd op de typologie van de traditionele agrarische kapschuur, waarbij de hoofdvorm duidelijk afleesbaar blijft. Het gebouw heeft een eenvoudige rechthoekige opzet met een asymmetrische kapvorm, met de hoge zijde gericht op het erfhart en de lage zijde naar het landschap, die dominant aanwezig is en de gevels ondergeschikt maakt. Door de royale dakvlakken en een terughoudende detaillering ontstaat een rustig en samenhangend beeld dat past bij de schaal van het erf. De individuele woningen zijn zorgvuldig opgenomen binnen het totale volume, waardoor de kapschuur als één gebouw wordt ervaren en niet als vier afzonderlijke woningen. De gevelindeling kent een horizontale opbouw, waarbij grotere gevelopeningen worden afgewisseld met meer gesloten vlakken. Hierdoor ontstaat een eigentijdse interpretatie van een agrarisch gebouw, zonder een uitgesproken woon- of villakarakter.

Aan de erfzijde richt de kapschuur zich op de collectieve buitenruimte. Hier bevinden zich de entrees en de relatie met het gezamenlijke erf. Aan de achterzijde beschikken de woningen over een eigen terras en privé tuin, waardoor een geleidelijke overgang ontstaat tussen collectief en privé. Bij de middelste twee woonheden kan het privé-terras ook worden vormgegeven als loggia. De bergingen zijn geïntegreerd aan de kopse kant van het gebouw en maken deel uit van de totale compositie, zodat de hoofdvorm van de kapschuur herkenbaar en rustig blijft. De materialisering versterkt het schuurkarakter van het gebouw. Donkere houten gevels, een ingetogen kleurenpalet en een zorgvuldige detaillering geven de kapschuur een robuuste en tijdloze uitstraling. Hierdoor vormt het volume een krachtige drager van het erf, die zowel van dichtbij als vanaf grotere afstand herkenbaar is als onderdeel van één samenhangend erfensemble.





Plan26 Voorst | Openkaart | 2024 |

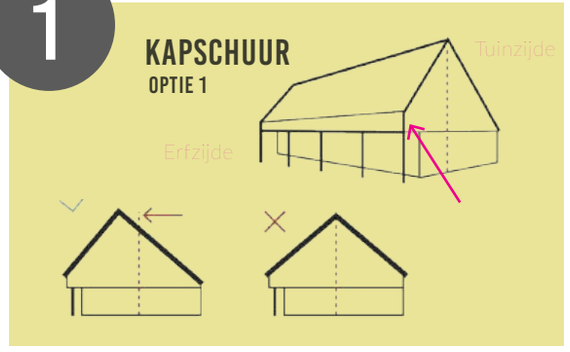


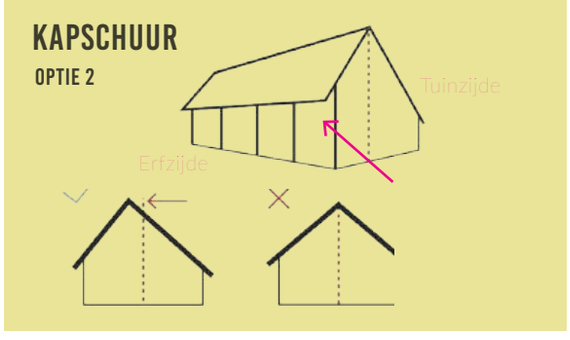
Woonschuur mijnsheerenland | Weeber architecten | 2026



Woonschuur Hoornaar | Weeber Architecten | 2025

1





KAPVORM

De kap is een kapschuurdak oftewel een asymmetrisch zadeldak. Het is te herkennen aan twee schuine vlakken, waarbij het achterste dakvlak langer doorloopt en lager is dan het voorste dakvlak. De voorkant heeft een hoge nok wat zorgt voor veel licht en ruimte. Nokhoogte is max. 9m. Waardoor de verhouding dakvlak/gevel ongeveer 50./50 zal zijn.

MASSA

De bebouwing bestaat uit een helder en eenvoudig volume met kap. De vormgeving is ingetogen en kent geen dakkapellen, waardoor de kracht van de hoofdvorm behouden blijft. De entree is gericht op het erfhart. Ter plaatse van de voordeur steekt het dakvlak iets door, waardoor een natuurlijke overkapping ontstaat die beschutting biedt tegen regen en de entree subtiel accentueert.

GEVEL

De gevels zijn bescheiden en evenwichtig, ze zijn harmonieus van opzet. De gevel bestaat uit één materiaal. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam- deur- en andere openingen dienen goed op elkaar te zijn afgestemd.

BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES: KAPSCHUUR

MATERIAAL EN KLEUR

De kleurstelling van de volumes wordt bepaald door de samenhang tussen de verschillende gebouwen. Uitgangspunt is een combinatie van lichte en donkere grijstinten, aangevuld met warme houttinten in grijs- en bruinachtige nuances.



Knik in overstek dak + gesloten gevel

Overstek van het dak + open gevel

Voor de entree zijn verschillende uitwerkingsmogelijkheden onderzocht. Zo kan worden gekozen voor een dakoverstek met of zonder knik. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de gevel boven de bergingen open uit te voeren, waardoor extra variatie in de uitstraling van het gebouw ontstaat.



Woonhuis Westbroek | Orga architecten |



Deelerf BuitenDelen | Woonpioniers | 2024 |



De Heerd en de Hofstee | Pauwert architectuur | 2021



Deelerf BuitenDelen | Woonpioniers | 2024 |



'T Rozendael - 't Nijenhuis Erftransformatie | VanderSalm | 2018

MATERIAALKEUZE

Streekeigen materiaalgebruik en gedekte kleuren. Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen.

GEVEL

Donkere panelen, deze kunnen gemaakt zijn van bijvoorbeeld hout, rockpanel, composiet etc.

DAK

Dak bestaat uit donkere panelen bijvoorbeeld het classic felssysteem. Deze platen worden geproduceerd uit verzinkt, gecoat staal.

BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES: HOOISCHUUR

MASSA EN HOOFDVORM

De hooischuur vormt samen met de kapschuur een belangrijk onderdeel van het erfensemble. Met twee woningen van circa 100 m² heeft het gebouw een bescheiden schaal. Waar de kapschuur zich kenmerkt door een robuuste en donkere uitstraling, krijgt de hooischuur een lichtere uitstraling met een zadeldak. Hierdoor ontstaat binnen het erf een natuurlijke variatie die past bij de informele opbouw van een traditioneel boerenerf. Het gebouw wordt vormgegeven als een compact volume onder een eenvoudige kap met een maximale nokhoogte van 8 meter. De entrees bevinden zich aan de erfzijde en zijn opgenomen onder een overstekend dakvlak. Hierdoor ontstaat een beschutte overgang tussen de woningen en het gezamenlijke erf. Deze overdekte entreezone versterkt de relatie met de collectieve buitenruimte en draagt bij aan het informele karakter van het erf. De woningen zijn georiënteerd op het erfhart, waardoor een levendige relatie ontstaat tussen wonen en het gezamenlijke buitengebied. De gevelopeningen zorgen voor voldoende licht en uitzicht, terwijl het volume als één samenhangend geheel afleesbaar blijft.

De bergingen zijn inpandig opgenomen binnen het volume van de hooischuur en worden ontsloten vanaf het erfhart. Aan de tuinzijde is ruimte voor een aanvullende gezamenlijke berging ten behoeve van gedeeld gebruik. Deze voorzieningen zijn zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp en ondergeschikt aan de hoofdvorm van de hooischuur.



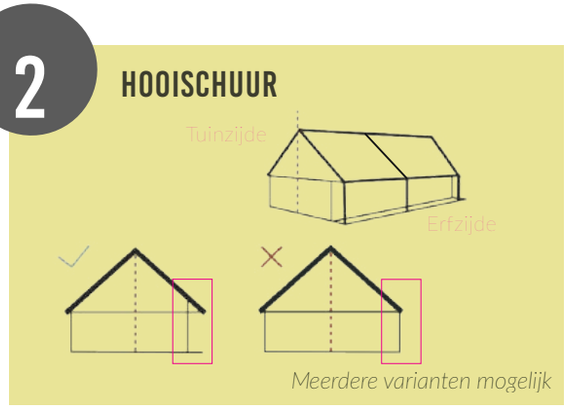
De hooischuur refereert in zijn hoofdopzet aan de traditionele agrarische bebouwing die van oudsher op het erf aanwezig was.

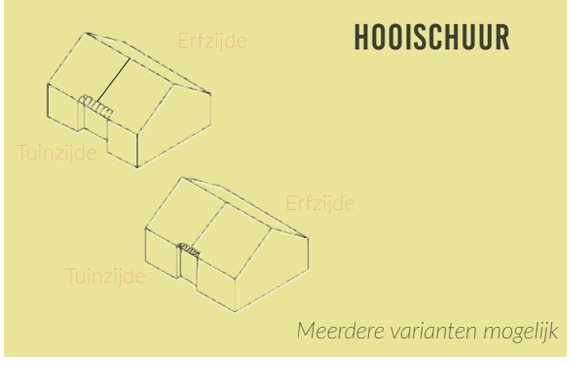


Ockerzuigerweg 35 | CRKL architecten |



Schuurwoning Eelderwolde | Van Dijk |







Schuurwoning in Veghel | Jabro bouw | 2016

KAPVORM

De kap is een zadeldak. De kap heeft een eenvoudige en evenwichtige opbouw, passend bij de ondergeschikte positie binnen het erfensemble. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 meter. De kap bepaalt in sterke mate het silhouet van het gebouw en draagt bij aan de herkenbaarheid van de hooischuur als agrarisch volume.

MASSA

De hooischuur bestaat uit een compact en eenduidig volume onder één kap. De eenvoudige hoofdvorm zorgt voor een rustige en ondergeschikte positie binnen het erfensemble. De entrees liggen aan de erfzijde en zijn opgenomen onder het doorlopende dakvlak, waardoor een beschutte overgang ontstaat tussen woning en erf. De overdekte entrees versterken het informele karakter van het gebouw en dragen bij aan de samenhang van het ensemble.

GEVEL

De gevels zijn rustig en evenwichtig van opzet. Openingen zijn zorgvuldig gepositioneerd en afgestemd op de hoofdvorm van het gebouw. Grote raamopeningen zorgen voor licht, uitzicht en een sterke relatie met het erf, terwijl de hooischuur als één herkenbaar volume afleesbaar blijft.

BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES: HOOISCHUUR

MATERIAAL EN KLEUR

De hooischuur neemt binnen het erf een verbindende positie in tussen de donkere kapschuur en de warm-kleurige stalwoning. In de beleving van het erf zorgt het gebouw voor een natuurlijke overgang tussen de verschillende volumes. Hierdoor ontstaat een gevarieerd erfbeeld waarin de gebouwen ieder een eigen karakter hebben, maar tegelijkertijd duidelijk onderdeel zijn van één samenhangend ensemble.



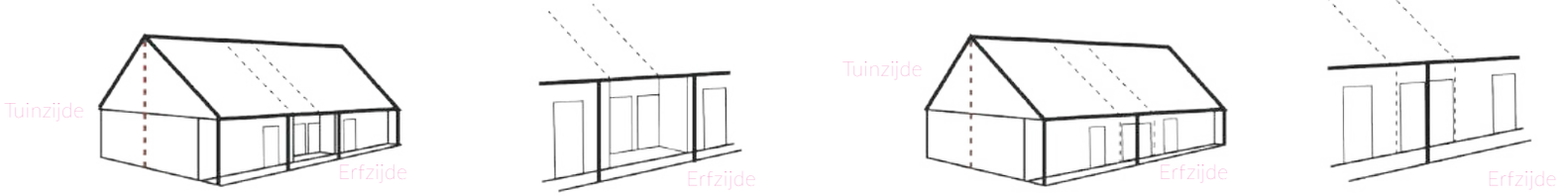
Villa Fernstrom Enkoping | Anders Holmberg arkitekter



Schuurwoningen plan 26 | Openkaart | 2024 | Stenfert, H & Lok, S



Lents Buiten | Nijmegen | MIX architecture | 2022



Voordeur en bergingsdeur optie 1

Voordeur en bergingsdeur optie 2



Erve Oostermaet | Deventer | Ziegler Branderhorst | 2011 | Ziegler, F & Happel, N



Barnhouse | MMXV architecture & more | Foto: Willaert, L

MATERIAALKEUZE

Streekeigen materiaalgebruik en gedekte kleuren. Zonnepanelen zijn een integraal onderdeel van de architectuur en worden met het dak mee ontworpen.

GEVEL

De gevels woorden uitgevoerd in vergrijsde houten bekleding met een middengrijze uitstraling. De kozijnen worden uitgevoerd in donkergrijs of juist in een lichte kleur die afsteekt tegen de gevel.

DAK

Het zadeldak wordt voorzien van een donkere dakbedekking. De donkere kleur sluit aan bij de meer robuuste uitstraling van de kapschuur.

BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES: STALWONING

MASSA EN HOOFDVORM

De stalwoning vormt het derde volume binnen het erf-ensemble. Hoewel het de enige vrijstaande woning op het erf is, blijft het gebouw bewust ondergeschikt aan de kapschuur en hooischuur. Desalniettemin bevind zich wel de grootste woning in dit volume. De woning manifesteert zich als een bescheiden element binnen het geheel en draagt bij aan de informele opbouw die kenmerkend is voor een traditioneel boerenerf. De ondergeschikte positie wordt versterkt door een compacte hoofdvorm en een laag zadeldak, waardoor de woning een rustig en ingetogen silhouet krijgt. De architectuur sluit aan bij de agrarische uitstraling van het erf, maar onderscheidt zich van de schuurvolumes door een lichtere materialisering. De woning is zorgvuldig gepositioneerd aan de rand van het erf en heeft een sterke relatie met het omliggende landschap. Aan de tuinzijde loopt het privéterras geleidelijk over in het open polderlandschap. Het aanwezige hoogteverschil versterkt deze overgang en zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen wonen en landschap. Hierdoor ontstaat een bijzondere woonkwaliteit waarbij de beleving van de polder direct onderdeel wordt van het dagelijks gebruik van de buitenruimte.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het erf te waarborgen, blijft de ruimte aan weerszijden van de woning vrij van bebouwing en opgaande erfafscheidingen. Hierdoor blijven belangrijke doorgezichten vanaf het erf naar het achterliggende polderlandschap behouden.



201404 | ArchitectuurStudio SKA | Lieveren | 2017 | foto: Zijlstra, R



Humletorp | Anders Holmberg architects

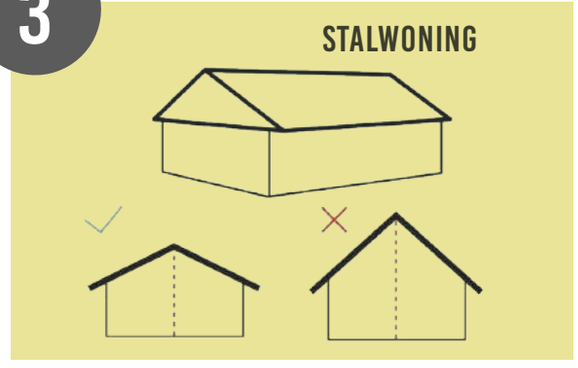


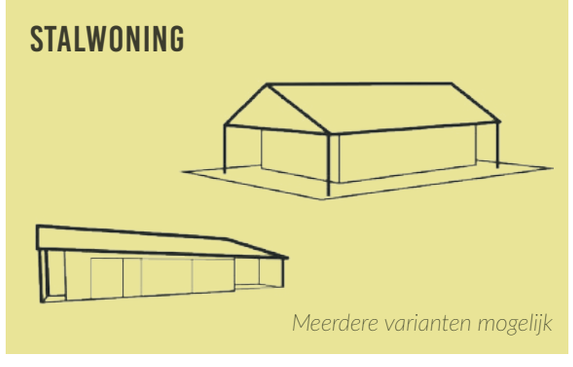
De woonschuur Wilp | Weeber architecten



De woonschuur, mijnheerenland

3





KAPVORM

De kap is een zadeldak met bescheiden nokhoogte, passend bij een woonfunctie die zich niet opdringt. Waar kapschuur en hooischuur beeldbepalend zijn, blijft de stalwoning bewust op de achtergrond. De verhouding nokhoogte-goothoogte is anders, minder steile hellingshoek.

MASSA

Het volume is gepositioneerd aan de rand van het erf en vormt zo de overgang naar het open polderlandschap. De compactheid van het gebouw is functioneel: niet het gebouw trekt de aandacht, maar de relatie tussen erf en landschap die het markeert.

GEVEL

De gevel mag verfijnder zijn dan die van de schuurvolumes, passend bij de woonfunctie maar maar blijft in toon terughoudend, zodat de stalwoning haar plek aan de rand van het erf niet overstemt.

BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES:STALWONING

MATERIAAL EN KLEUR

De stalwoning onderscheidt zich door een warmere materialisering ten opzichte van de overige volumes op het erf. Door haar vrijstaande positie is het gebouw van nature al herkenbaar binnen het ensemble. De gekozen uitstraling is daarom bewust terughoudend gehouden, zodat de woning zich voegt binnen het geheel en niet concurreert met de meer beeldbepalende schuurvolumes. De warmere materialisering zorgt voor een subtiel onderscheid en sluit aan bij het woonkarakter van het gebouw, zonder daarbij de aandacht naar zich toe te trekken.



Boerderij | B architecten | Antwerpen



Erve Driemarke | Heeten | Ziegler Branderhorst | 2010 | Ziegler, F & Happel, N





MMXV architecture & more, Barnhouse (Willaert, L)

201404 | ArchitectuurStudio SKA | Lieveren | 2017 | foto: Zijlstra, R



Schuurwoning Okkenbroek | Groen & Schild wonen

MATERIAALKEUZE

Een ingetogen materialisering met natuurlijke houten gevels, warme aardetinten en een eigentijdse schuurachtige uitstraling die aansluit bij het landelijke karakter van het erf.

GEVEL

De gevels worden uitgevoerd in een houten afwerking met een warme aardse tint, geïnspireerd op natuurlijk verouderd hout.

DAK

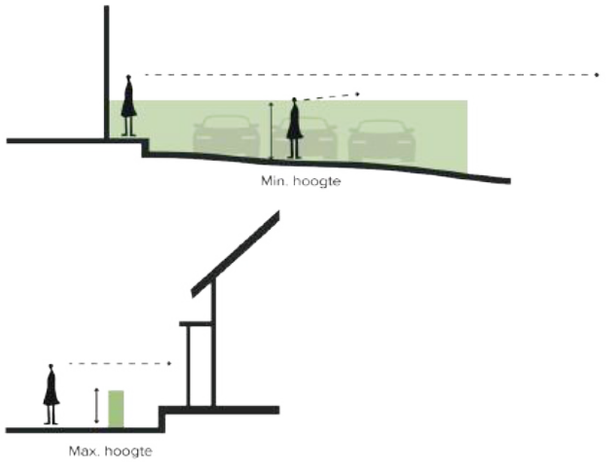
Een lichte nuance in kleur ten opzichte van de overige daken is hier passend en draagt bij aan een eigen karakter van het volume.

BEELDKWALITEIT

4.2 VOLUMES: BESTAANDE WONING

De bestaande woning blijft behouden en ondergaat geen ingrijpende wijzigingen. Wel is een zorguldige inrichting van de buitenruimte van belang. Aan de voorzijde is het belangrijk dat de woning goed zichtbaar blijft vanaf de entree van het erf. Hier wordt daarom gekozen voor een nette en verzorgde haag met een max. hoogte van circa 1,5m, passend bij het karakter van het bestaande gebouw. Aan de achterzijde krijgt het groen juist een natuurlijk karakter. Hier wordt geen formele haag toegepast, maar meer een natuurlijke vegetatie die het zicht op de parkeerplaats afschermt en zorgt voor een geleidelijke overgang van de tuin naar het omliggende polderlandschap.

PRINCIPEDOORSNEDES



MATERIAALKEUZE

Bij eventuele verbouwingen vormt de bestaande materialisering het uitgangspunt. De rode bakstenen gevels en donkere dakpannen dienen behouden te blijven of als referentie te worden gebruikt bij nieuwe toevoegingen.











BEELDKWALITEIT

4.3 OPENBARE RUIMTE & VERHARDING

Het erfhart vormt het collectieve middelpunt van het woonerf en krijgt een informele, groene uitstraling. Het erf moet aanvoelen als een gedeelde verblijfsruimte en niet als een reguliere woonstraat of stedelijke woonwijk. Daarom wordt verharding zoveel mogelijk beperkt en blijft een groot deel van de openbare ruimte groen of onverhard ingericht. Ten opzichte van de voormalige inrichting neemt het aandeel verhard oppervlak af, waardoor regenwater meer ruimte krijgt om in de bodem te infiltreren. Door het toepassen van waterdoorlatende verharding, groene erfzones en extra mogelijkheden voor waterberging kunnen piekbuien beter worden opgevangen en wordt water minder snel afgevoerd. Daarmee sluit de inrichting aan bij de wateropgaven die horen bij het veenweidelandschap.

Het erf blijft tegelijkertijd praktisch bruikbaar voor dagelijks gebruik. Hulpdiensten, verhuiswagens en bezorgdiensten moeten alle woningen kunnen bereiken en bewoners moeten voldoende ruimte hebben voor het stallen van fietsen nabij de woning. De noodzakelijke rijroutes en opstelplaatsen worden daarom zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, zonder dat deze de groene uitstraling van het erf domineren. De auto is te gast op het erf, parkeerplaatsen worden geconcentreerd aan de randen van het plan, zodat het erfhart beschikbaar blijft voor ontmoeting, spel en verblijf. Het gebruik van stoepranden, belijning en andere stedelijke inrichtingselementen wordt zoveel mogelijk beperkt om het informele karakter van het erf te behouden.

Ook voor de parkeerplaatsen wordt uitgegaan van waterdoorlatende verharding. Verschillende uitvoeringen zijn hierbij mogelijk zoals grind , grasbetonstenen of bijvoorbeeld steenslag. In dit beeldkwaliteitsplan wordt geen specifiek materiaal voorgeschreven; wel wordt onderscheid gemaakt tussen verharding, waterdoorlatende verharding en groene inrichting. Ook voorzieningen voor het dagelijks gebruik worden zorgvuldig ingepast. Om te voorkomen dat losse afvalcontainers verspreid over het erf worden geplaatst, wordt uitgegaan van één of twee centrale afval verzamelpunten aan de rand van het erf. Papier en karton kunnen desgewenst tijdelijk in de eigen berging worden opgeslagen. Op deze manier blijft het erf overzichtelijk en behoudt de openbare ruimte haar groene en kwalitatieve uitstraling.

Duurzaamheid speelt niet alleen een rol in de inrichting van het erf, maar ook in de woningen zelf. De woningen worden uitgevoerd in houtbouw, waardoor de CO_2-uitstoot tijdens de bouw aanzienlijk lager is dan bij traditionele bouwmethoden. Daarnaast slaat hout gedurende de levensduur van het gebouw koolstof op, waarmee de woningen bijdragen aan een duurzamere ontwikkeling van het erf.

Ook wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Door het integreren van voorzieningen zoals vleermuiskasten, vogelnestkasten en insectenverblijven worden flora en fauna actief ondersteund. In combinatie met een groene inrichting en streekeigen beplanting draagt dit bij aan een grotere biodiversiteit en een aantrekkelijk leefgebied voor verschillende dier- en plantensoorten.


Overgang grind/beplanting


StabUb (Ecodynamics)


Achterhoeks padvast


Waterdoorlatende verharding (P)

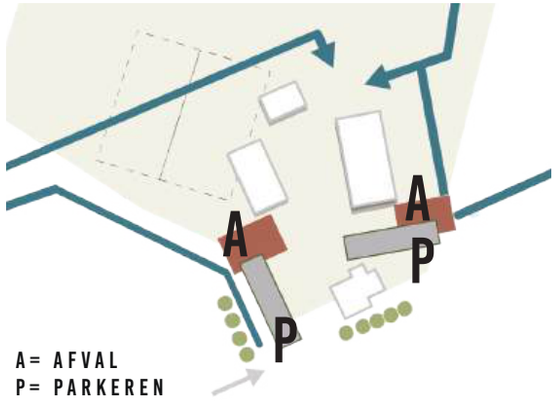

Picknicktafel onder notenboom


Gravier D'or


Waterdoorlatende verharding (P)


Schapenhekje


Compost




Afvalcontainerbergingen

BEELDKWALITEIT

4.4 BEPLANTING

Vanuit beeldkwaliteit is het belangrijk dat de westzijde van het erf een open karakter behoudt. Deze zone wordt ingericht als een kruidenrijk grasland met verspreid staande (fruit) bomen. Om de openheid van de polder en de doorzichten vanaf het erf te waarborgen, wordt het grasland minimaal één keer per jaar gemaaid of extensief begraasd. Hierdoor blijft het gebied open en ontstaat tegelijkertijd ruimte voor een grotere biodiversiteit. Aan de noordoostzijde van het erf krijgt de beplanting juist een natuurlijker en ruiger karakter. Op de locatie van het voormalige bosje ontstaat een groenstructuur die aansluit bij de natte omstandigheden van het gebied. Hier wordt gekozen voor boom- en struiksoorten die goed gedijen in een vochtige bodem, zoals wilg, els en es. Hierdoor ontstaat een robuuste en natuurlijke vegetatie die bijdraagt aan de biodiversiteit en de ecologische kwaliteit van het erf.

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij de transformatie van het erf. Door meer ruimte te geven aan groen, water en natuurlijke processen ontstaat een klimaatbestendige woonomgeving die past binnen het Nieuwkoopse polderlandschap. De beplanting bestaat uit een gevarieerde mix van bomen, kruidenrijke graslanden en gemengde hagen. Met name de gemengde hagen leveren een belangrijke bijdrage aan de biodiversiteit. Door verschillende soorten struiken toe te passen ontstaat gedurende het jaar variatie in bloei, bessen, schuilplaatsen en nestgelegenheid. Hierdoor vinden vogels, insecten en kleine zoogdieren voedsel en beschutting op het erf.

Rondom het erf worden uitsluitend gemengde hagen toegepast. Wel zit er verschil tussen scheerhagen bij de prive tuinen en wildere hagen rondom de parkeerplaatsen. Door verschillende inheemse soorten te combineren ontstaat een gevarieerd en natuurlijk beeld. Binnen het plan worden drie typen hagen onderscheiden. 1. De hagen rondom de tuinen van woningen vormen de erfafscheiding van de privé-tuinen en worden onderhouden op een maximale hoogte van 1,7m. 2. De hagen rondom de parkeerplaatsen en afval verzamelplek zijn net iets Lager (1,5m), zodat het zicht en de sociale veiligheid vanaf de aangrenzende paden en openbare ruimte gewaarborgd blijven. 3. De hagen aan de buitenrand van het erf markeren op natuurlijke wijze de erfgrens en zorgen voor een zachte overgang tussen de verschillende eigendommen. Het is van belang dat de omwonende wel nog over deze hagen heen kunnen kijken en hun zicht behouden, de maximale hoogte is dan ook 1,3m.

Ook de boomgaard, als karakteristiek erf-element, draagt bij aan de ecologische waarde van het plan. Bloesem van appel-, peren- en pruimenbomen trekt bestuivende insecten aan, terwijl het fruit voedsel biedt aan vogels en kleine zoogdieren. De combinatie van fruitbomen en extensieve begrazing door schapen zorgt voor een afwisselend landschap met een hoge natuurwaarde. Daarnaast wordt het erf klimaatadaptiever ingericht dan in de huidige situatie. De exacte inrichting en het gebruik zal moeten worden afgestemd op de wensen van bewoners en op hun bereidheid om het beheer van fruit en schapen te organiseren.


Walnoten


Goudrenet


Pruimenboom opal


Kastanje


Gieser Wildeman


Veenweidebossage


Veldesdoorn (Acer campestre)


Meidoornhaag (Crataegus monogyna)


Wilde Roos (Rosa rubiginosa)


Liguster (Ligustrum ovalifolium)


Gele Kornoelje (Cornus mas)


Bloemrijkgrasland

COLOFON

CONCEPT VOORLOPIG ONTWERP

Colofon
Copyright © 2026

Opdracht
Provincie Zuid Holland

Auteurs
Wing