TERRA INCOGNITA
STEDENBOUW EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR

clm

# Kwaliteitsgids voor Polder Vierambacht



Mei 2013

Gemeente
Alphen aan den Rijn

# Inhoudsopgave


1. Inleiding
   - 1.1 De Alphense Methode 4
   - 1.2 Doel van de Kwaliteitsgids 5
   - 1.3 Relatie met bestemmingsplan en structuurvisie 5
   - 1.4 Kwaliteit 6
   - 1.5 Handleiding voor initiatiefnemers 6
   - 1.6 Uit de Structuurvisie Buitengebied 8

2. Ambities 10
   - 2.1 Economische ambities 12
   - 2.2 Sociale ambities 14
   - 2.3 Ruimtelijke ambities 16

3. Inspiratie 18

4. Het verhaal van de polder 32
   - 4.1 Het ontstaansgeschiedenis van het veenweidelandschap 33
   - 4.2 Historie van Polder Vierambacht 36
   - 4.3 Ruimtelijke kwaliteiten 39
   - 4.4 Sociale en economische structuren 54

Bijlagen
1. Proces van tot standkoming 56
2. Literatuurlijst en fotoverantwoording 56
3. De Alphense methode 54

Colofon 56


- *Ambitie: Iets dat je nastreeft voor de toekomst en waar je aan kan bijdragen*
- *Inspiratie: hoe een initiatief kan bijdragen aan de ambities*
- *Het verhaal van de polder: naslagwerk met analyse van kwaliteiten en historie van de polder*

*In de kwaliteitgids duiden de volgende iconen aan:*


*Economisch*


*Sociaal*


*Ruimtelijk*



# Voorwoord

Het buitengebied van Alphen aan den Rijn is echt bijzonder. Onze stad ligt midden in het Groene Hart van Nederland. Een groot open gebied, met een hoge landschappelijke waarde te midden van de omringende steden uit de Randstad. Voor het gemeentebestuur was dat in 2008 aanleiding om een visie te ontwikkelen op dit mooie en bijzondere buitengebied, de ‘Structuurvisie Buitengebied’.

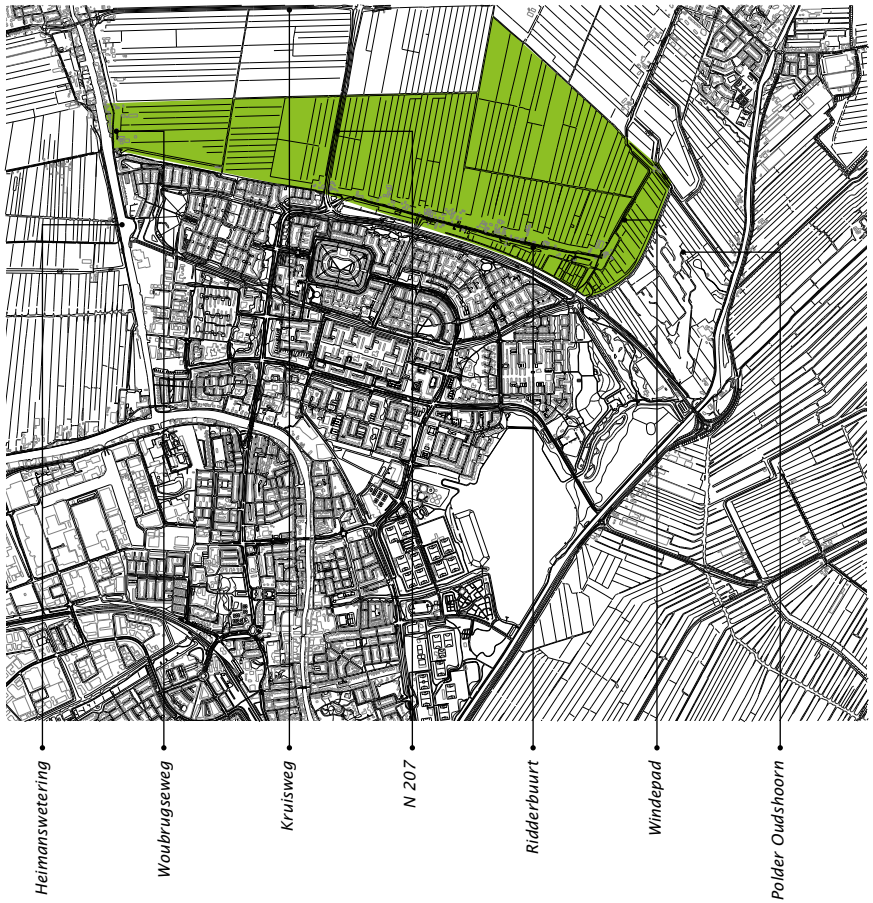
De volgende stap in het proces is het vertalen van de visie in flexibele bestemmingsplannen voor het buitengebied. In welke mate flexibiliteit mogelijk is, wordt onder andere aangegeven in deze Kwaliteitsgids. De Kwaliteitsgids geeft in woord, in kaarten en in (referentie)beelden een aantal richtlijnen voor de invulling van het Buitengebied. Er is gekozen voor het opsplitsen van het buitengebied in een poldergerichte aanpak, conform de Structuurvisie Buitengebied. Er worden uiteindelijk meerdere Kwaliteitsgidsen gemaakt, één voor elke polder. De Kwaliteitsgids vormt een onderdeel van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Het belangrijkste doel van de Kwaliteitsgids is het inspireren van initiatiefnemers om bij te dragen aan de doelen die in de Structuurvisie Buitengebied voor elke polder zijn vastgelegd. Deze doelen zijn vertaald in het Bestemmingsplan Buitengebied, als uitgangspunt opgenomen in de Kwaliteitsgids en verder uitgewerkt naar ambities en inspirerende voorbeelden.

Deze Kwaliteitsgids is mede tot stand gekomen dankzij de inbreng van deskundigen, bewoners en belanghebbenden. Zij hebben meegewerkt om de Kwaliteitsgids tot een begrijpelijk document te maken voor beide gebruikers; gemeente en initiatiefnemers. Door uw hulp is deze Kwaliteitsgids een duidelijk en bruikbaar instrument geworden.
Ik wil iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze Kwaliteitsgids hartelijk danken en vertrouw erop dat hiermee het karakter van ons buitengebied bewaakt, behouden en versterkt wordt.

Wethouder T. Hoekstra

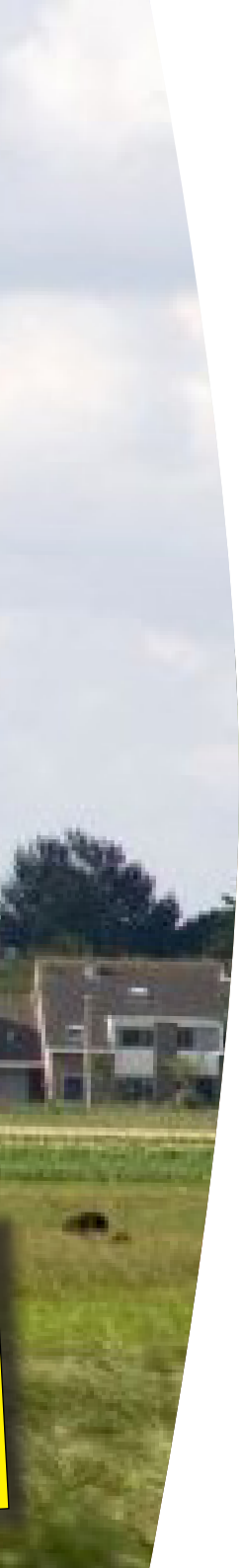
# Toponiemen



# Inleiding



Op de post-it memo's leest u aanwijzingen voor initiatiefnemers in het landschap.



# 1. Inleiding

## 1.1 De ‘Alphense methode’

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de Structuurvisie Buitengebied (2008) de contouren voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied vastgelegd. Per polder heeft de gemeente keuzes gemaakt welke kwaliteiten ze wil behouden en/of ontwikkelen. Voor de aansturing en beoordeling van ruimtelijke initiatieven in het buitengebied heeft de gemeente vervolgens de zogenaamde ‘Alphense methode’ ontwikkeld waarin deze kwaliteitsgids een centrale rol speelt.
Belangrijkste kenmerk van de ‘Alphense methode’ is dat de gemeente samen met een initiatiefnemer bekijkt hoe het plan van de initiatiefnemer een bijdrage kan leveren aan de vastgestelde doelen en toekomstambities van de polder. Deze kwaliteitsgids zal hen daarbij letterlijk gidsen in dat proces. In bijlage 3 (blz 58) zijn alle stappen van de ‘Alphense methode’ nader omschreven.
Voor vrijwel alle polders van het buitengebied van Alphen aan den Rijn wordt een dergelijke gids gemaakt. Deze gids richt zich op het deel van Polder Vierambacht dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Alphen aan den Rijn.

## 1.2 Doel van de kwaliteitsgids

De kwaliteitsgids is een communicatie-instrument voor burgers en gemeente en richt zich op initiatiefnemers in het buitengebied en ambtenaren die daar als (plan)toetser werkzaam zijn.
De gids helpt enerzijds initiatiefnemers om een initiatief te ontwikkelen dat een bijdrage levert aan de kwaliteiten en toekomstambities van de polder. De gids maakt het traject dat ze daarbij moeten doorlopen met de gemeente inzichtelijk.
Anderzijds ondersteunt de gids (plan)toetsers van de gemeente om initiatieven te beoordelen op de bijdrage aan de toekomstambities van de gemeente. Ook helpt de gids hen in het coachingstraject om de initiatiefnemers te inspireren.
De kwaliteitsgids beschrijft daarvoor de toekomstambities van de gemeente voor de polder die afgeleid zijn van de Structuurvisie Buitengebied (2008) op een zo’n concreet mogelijke wijze. In de gids is vervolgens een reeks voorbeelden opgenomen, onder het kopje inspiratie, die laat zien hoe initiatiefnemers een bijdrage kunnen leveren aan de ambities van de polder. Het doel daarvan is om een initiatiefnemer te inspireren zonder volledig te willen zijn.
Voor initiatiefnemers en gemeente is het praktisch dat daarvoor hetzelfde instrument, de kwaliteitsgids, gebruikt wordt. Zo is voor beide partijen duidelijk waar mee gewerkt wordt om de kwaliteit te vergroten respectievelijk te toetsen.
In paragraaf 1.5 is een korte handleiding opgenomen voor gebruik van de kwaliteitsgids door initiatiefnemers.

## 1.3 Relatie met de structuurvisie en het bestemmingsplan

In 2008 werd de Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Dit vormt de basis voor het beleid van het buitengebied. De keuzes uit deze visie zijn 1 op 1 overgenomen in deze kwaliteitsgids in paragraaf 1.6. In deze kwaliteitsgids is het beleid uitgewerkt zodat het praktisch, bruikbaar en inspirerend wordt voor nieuwe, toekomstige initiatieven.

Op basis van de structuurvisie is het bestemmingsplan buitengebied voor Polder Vierambacht opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de huidige functies en het gebruik van de polder vastgelegd met een beperkte vrije ontwikkelingsruimte. In beperkte mate zijn wijzigingen ten opzichte van huidige functies en gebruik mogelijk en alleen wanneer zij bijdragen aan de agrarische toekomstambities en de kwaliteiten van de polder. Het bestemmingsplan verwijst daarvoor naar deze kwaliteitsgids die de ambities en kwaliteiten uiteenzet, uitlegt en onderbouwt.
Wanneer het initiatief in voldoende mate bijdraagt aan de toekomstambities van de polder kan het mogelijk gemaakt worden.
Heeft het initiatief niet voldoende kwaliteit dan zal het worden afgekeurd (zie bijlage 3 waarin alle stappen zijn omschreven).

Oftewel samenvattend:

- De gemeente heeft een ambitie met de polder (die u kunt lezen in deze gids).
- Een initiatiefnemer kan daar invulling aan geven (en zich daarvoor laten inspireren door deze gids).
- De gemeente coacht een initiatiefnemer daarbij.
- Heeft het voldoende kwaliteit? Dan maakt de gemeente het initiatief mogelijk!

### Visie op kwaliteit- drie categorieën:

**Ruimtelijke kwaliteiten**

- Water en aardkunde
  - Bodem/geomorfologie
  - Water
- Ecologie
  - Flora
  - Fauna
  - Functionele biodiversiteit
- Landschap
  - Structuur
  - Historische geografie
  - Landschapselementen
  - Zichtlijnen
  - Karakter

**Sociale kwaliteiten**

- Verantwoordelijkheid
  - Continuïteit, binding
  - Organiseren van samenhang
- Cultuurhistorie
  - Leesbaarheid van het landschap en herkenbare geschiedenis
  - Eigenheid
  - Archeologie, historische bouwkunde
- Belevingswaarde
  - Schoonheid, plezier, genot
  - Toegankelijkheid
  - Afwisseling
  - Contrast met de stad
- Leefbaarheid/welzijn
  - Veiligheid
  - Sociale cohesie

**Economische kwaliteiten**

- Werkgelegenheid
  - Lokale arbeid
  - Relatie arbeid en sociaal
- Vestigingsfactoren
  - Voor wonen, werken en recreatie
  - Imago
  - Infrastructuur en bereikbaarheid
- Rendement gebruik
  - Kosten-baten, marktwaarde grond en product
  - Ondernemerschap
  - Groene diensten en verevening







## 1.4 Kwaliteit

Kwaliteit is een complex begrip. In de gids wordt niet slechts de kwaliteit van het zichtbare landschap bedoeld. Voor een kwalitatief hoogwaardige polder wordt steeds ingegaan op drie categorieën:

- Economische kwaliteit
- Sociale kwaliteit
- Ruimtelijke kwaliteit

Het samenspel van deze kwaliteiten zorgt voor een polder met toekomstwaarde. Ze vormen de rode draad in de gids en zijn verbeeld met drie iconen. Om de drie categorieën nader handen en voeten te geven, zijn ze uitgewerkt in verschillende thema's volgens het schema hiernaast (uit de Structuurvisie Buitengebied 2008):

## 1.5 Handleiding voor initiatiefnemers

De gids zal initiatiefnemers letterlijk gidsen in het planproces met als streven bij te dragen aan de ambities van de polder door, indien nodig, de kwaliteit van een initiatief te vergroten. Bij het gebruik van de gids start u bij de ambities.

### A: De ambities

Hier zijn de toekomstambities van de gemeente voor de polder omschreven. Aan welke ambities kan uw initiatief een bijdrage leveren? De ambities zijn onderverdeeld in economische, sociale en ruimtelijke ambities. Uw initiatief wordt kansrijker wanneer in elke categorie er minstens één ambitie is waaraan het initiatief bijdraagt. Een bijdrage aan alle 12 ambities is niet nodig. Levert het initiatief aan geen enkele ambitie een bijdrage? Dan is het geen kansrijk initiatief.

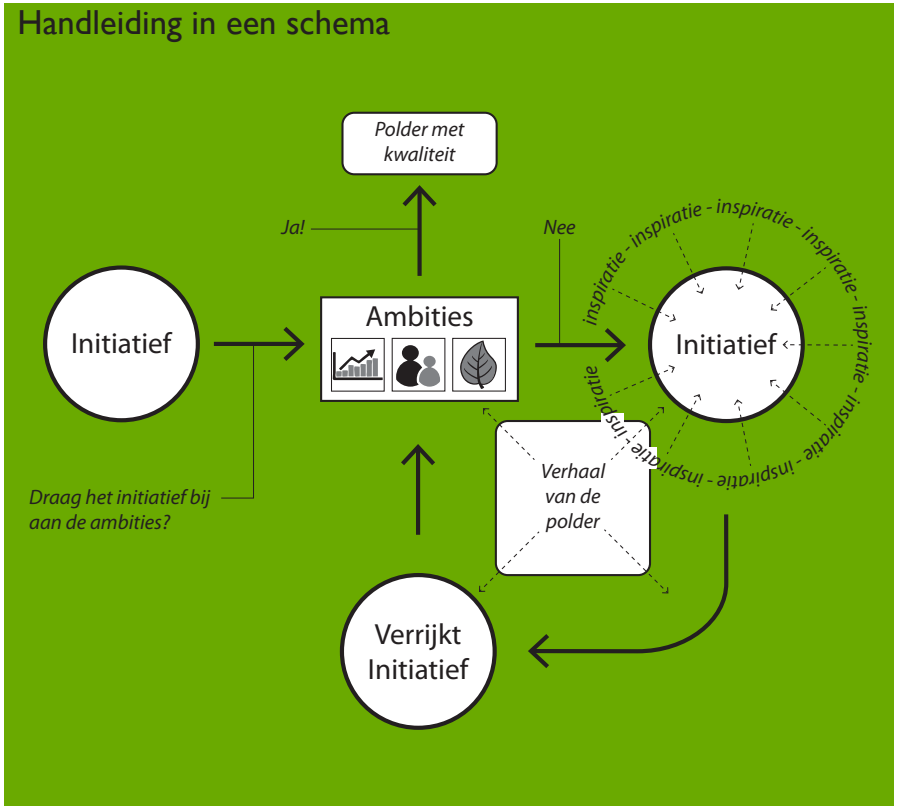
### B: Inspiratie

In het hoofdstuk inspiratie wordt aan de hand van voorbeelden getoond hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities. Het is bedoeld om initiatiefnemers op het goede spoor te zetten. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om zelf verder te werken op basis van de gegeven inspiratie. De inspiratievoorbeelden geven dan ook geen volledige weergave van de mogelijkheden.



## C: Het verhaal van de polder

De gids sluit af met het verhaal van de polder. Hierin wordt de achtergrondinformatie en de onderbouwing van de ambities en inspiratie van de polder uiteengezet. Dit hoofdstuk kan daarom gelezen worden als naslagwerk en gebruikt worden om initiatieven te onderbouwen.




## Voorbeeld

Een initiatiefnemer wil een deel van zijn eigen oogst verkopen op zijn erf als nevenactiviteit.
Daarmee kan hij een bijdrage leveren aan de volgende ambities van de polder:

- Verbreding versterkt de karakteristiek van de Ridderbuurt (incl. Heuvelweg)

Na het lezen van de ambities verbreedt hij zijn initiatief.
Zijn verkooppunt wordt ook een rustplaats en richt zich op fietsers langs de fietsroute waar hij met een bord informatie geeft over het landschap. Ook stelt hij zijn stal open voor bezoekers (skybox). Informatie over het ontstaan van de polder vindt hij in het verhaal van de polder. Een van zijn oude karakteristieke schuren knapt hij op als verkooppunt in plaats van deze af te breken zoals hij aanvankelijk van plan was. Hij versterkt zijn erfbeplanting met gebiedseigen soorten om zo een prettig verblijfsklimaat voor recreanten te creëren.

De initiatiefnemer heeft nu zijn initiatief verbreed en levert ook een bijdrage aan de ambities uit de andere categorieën:

- Ondernemers houden rekening met de verkeersontsluiting van hun locatie.
- Vergroot de (recreatieve) gebruikswaarde van de polder;
- Ontwikkel de eigenheid van de Ridderbuurt met behoud van haar historisch karakter.

## 1.6 Uit de Structuurvisie Buitengebied

De structuurvisie vormt inhoudelijk de basis voor de kwaliteitsgids. In deze kwaliteitsgids is de visie uitgewerkt. Voor de volledigheid is de visie voor Polder Vierambacht hier integraal overgenomen.

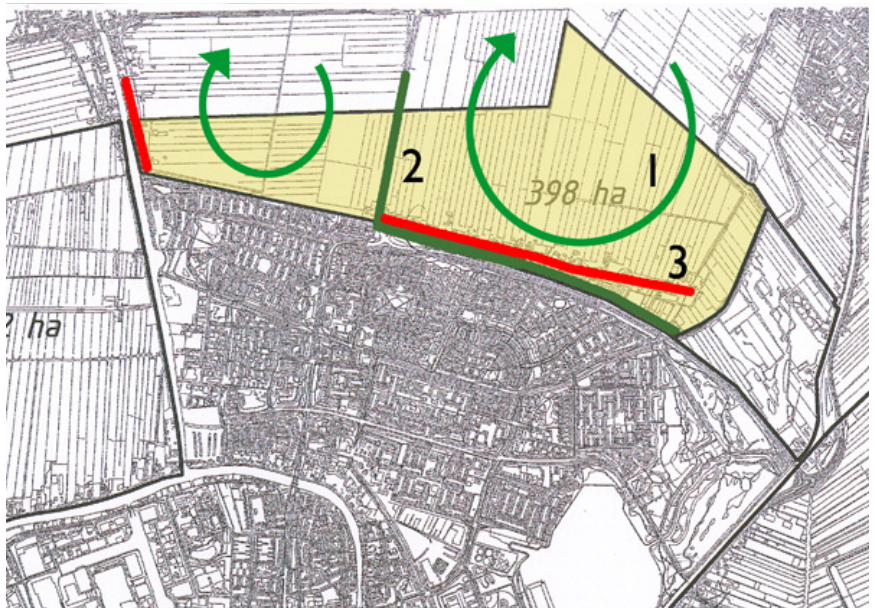
### Keuze: De economische functie voor akkerbouw en veeteelt van de polder met nieuwe functies die voortbouwen op de karakteristiek van Ridderbuurt

De Ridderbuurt kent nog slechts enkele agrarische bedrijven. We moeten er van uitgaan dat de Ridderbuurt een verkeersluwe woonfunctie heeft en hierop anticiperen. De polder zelf is van groot belang voor de agrarische bedrijvigheid en daarom staat agrarisch gebruik van de gronden centraal.

Gewenste kwaliteiten van dit gebied zijn:

Economie

- Een economisch rendabel gebruik van grasland, bouwland en ook vollegrondstuinbouw is drager van dit landschap van de polder. Daarom willen we de volgende economische kwaliteiten:
  - akkerbouw (incl. energiegewassen), weidebouw, vollegrondstuinbouw (geen blijvende teelten zoals sierteelt),
  - bedrijvigheid ten dienste van dit grondgebruik, en
  - bedrijvigheid in ‘groen’ medegebruik van graslanden voor (dag- en verblijfs)recreatie en voor welzijn/zorg/ gezondheid.
- (Agrarische) bedrijvigheid is gericht op continuïteit en duurzaamheid.
- Gebouwen en/of leegkomende agrarische bedrijven in de Ridderbuurt kunnen worden herontwikkeld voor versterking van de karakteristiek van de Ridderbuurt met een sterk accent op verkeersluwte en detaillering van architectuur en inrichting. Hier geen rood-voor-natuur-verbinding maar de inzet is gericht op cultuurhistorie en beeldkwaliteit, dus een rood-voor-cultuurhistorie-benadering.



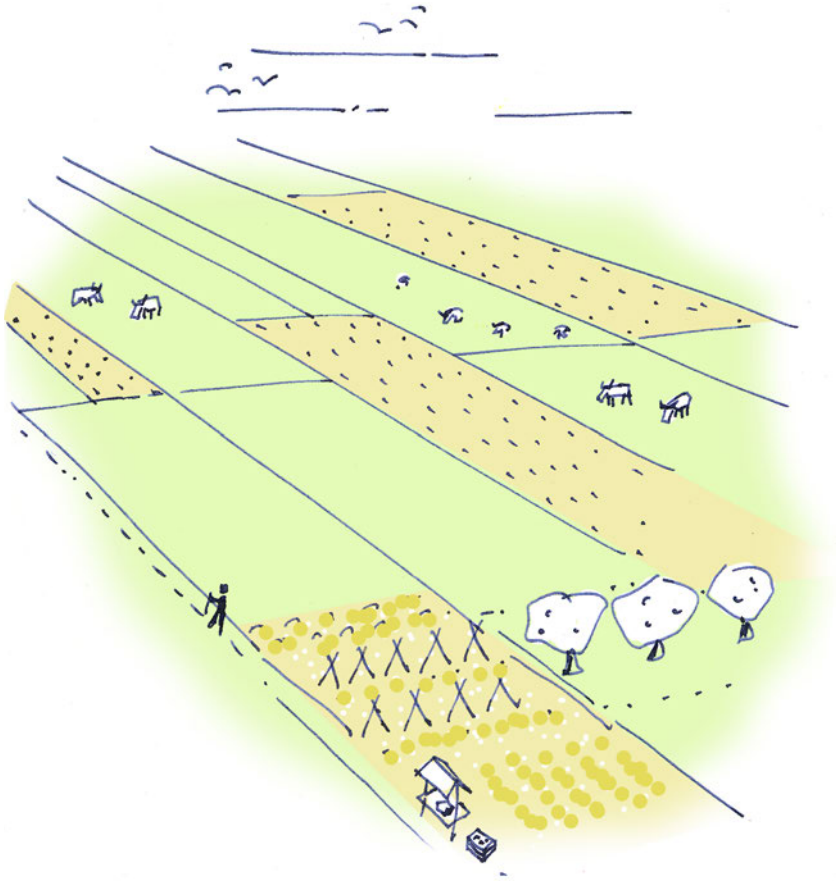


Sociaal
- Bewoners en ondernemers dragen samen zorg voor intensief samenspel van verkeer, wonen en werken, en voor de aantrekkelijke woonomgeving van de Ridderbuurt.
- De betekenis van de volkstuinen (voor welzijn en dagrecreatie) wordt voortgezet.

Ruimtelijk
- Zorg dragen dat Polder Vierambacht onderdeel blijft van het grotere, open geheel buiten de gemeente (1). De droogmakerij zelf blijft vrij van bebouwing. Bedrijven zijn aan de rand gelegen, met nadrukkelijke aanwezigheid van de rand van dorpskern Woubrugge.
- Nergens opgaande beplanting behalve langs provinciale weg (2).
- Ridderbuurt behouden met haar sterke kwaliteit: als karakteristiek, oud-agrarisch lint met vele, dichtopeenstaande (ex)boerderijen op de oude veenrug, met goede beeldkwaliteit van gebouwen, erven en watergangen, en met versterking van verkeersluwte van auto's (3). Deze laatste kwaliteit bepaalt het mogelijke gebruik.

Aanvullende gewenste kwaliteiten zijn:
- Recreatieve toegankelijkheid en voorzieningen: verbeteren van medegebruik van de randen.
- Bestaande agrarische bedrijven kunnen uitbreiden.
- Moestuin voor de stad als regionaal project, voortbouwend op volkstuincultuur.
- Realiseren van nieuwe natuuropgaven, die inspeelt op gewenste kwaliteit van openheid en onwenselijkheid van opgaande beplanting, zoals toevoegen ecologische kwaliteit in combinatie met landbouw. Wellicht kleinschalige natuurbouw.
- Afwikkeling van autoverkeer op de Ridderbuurt kan slechts naar één zijde plaatsvinden. De verkeersafwikkeling is kwetsbaar dus het gebied kan slechts autoverkeersluwe functies oppakken.

Tekst en afbeeldingen zijn letterlijk overgenomen uit:
Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, Deel 1: Beleidsnota, maart 2008.





# Ambities

## Polder Vierambacht: Open, agrarisch, verbindend met een historisch randje



‘Open, agrarisch, verbindend met een historisch randje’ geeft de essentie van de polder weer in één zin.

# 2. Ambities
# Polder Vierambacht: Open, agrarisch, verbindend met een historisch randje

Polder Vierambacht ligt gedeeltelijk op grondgebied van Gemeente Alphen aan den Rijn. Voor de polder als geheel geldt dat de openheid een ruimtelijke kernkwaliteit is en dat de agrarische functie zich daarmee goed verhoudt. Droogmakerijen zoals Polder Vierambacht zijn de meest rendabele landbouwgebieden in het Groene Hart.
De cultuurhistorische kwaliteiten van de polder liggen verscholen in de randen. Daar is de geschiedenis van de ontginning, ontvening en inpoldering van de polder afleesbaar. In het Alphense deel van Polder Vierambacht is de Ridderbuurt cultuurhistorisch bijzonder waardevol.

Voor Polder Vierambacht zijn ambities geformuleerd die aangeven hoe de polder zich in grote lijnen in de toekomst kan ontwikkelen:

**Economische ambities**



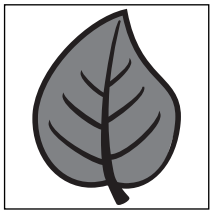
- Uit elk agrarisch bedrijf is een goed inkomen te halen;
- De Woubrugseweg richt zich op compacte agrarische bedrijven;
- Verbreding versterkt de karakteristiek van de Ridderbuurt (incl. Heuvelweg);
- Ondernemers houden rekening met de verkeersontsluiting van hun locatie.

**Sociale ambities**



- Versterken van de relatie Ridderbuurt als bijzonder stukje Alphen met de stad;
- Vergroot de belevingswaarde van de polder (vanaf de randen);
- Vergroot de (recreatieve) gebruikswaarde van de polder;
- Bewaren van de rijke cultuurhistorie van Polder Vierambacht en de Ridderbuurt.

**Ruimtelijke Ambities**



- Behoud de openheid en ontwikkel de scherpe randen tussen stad en ommeland;
- Ontwikkel de eigenheid van de Ridderbuurt met behoud van haar historisch karakter;
- De landschapsstructuur vertelt het verhaal van de polder;
- Ecologie en economische grondgebruik versterken elkaar.

Op de volgende bladzijden zijn de ambities uitgediept en toegelicht.

# 2.1 Economische ambities voor Polder Vierambacht

Economische ambitie 1.

## Uit elk agrarisch bedrijf is een goed inkomen te halen

De belangrijkste economische dragers voor Polder Vierambacht zijn agrarische gezinsbedrijven die het open landschap in stand houden met melkveehouderij en akkerbouw. Beweiding vindt primair plaats met koeien, maar kan ook met schapen en paarden. Ten behoeve van een gezinsinkomen kan een ondernemer zijn bedrijf verbreden met nevenactiviteiten die aan de agrarische hoofdfunctie zijn gerelateerd. Schaalvergroting is mogelijk.





Economische ambitie 2.

## De Woubrugseweg richt zich op agrarische bedrijven

De agrarische ondernemers aan de Woubrugseweg kunnen ook met nevenactiviteiten hun bedrijven verder ontwikkelen. Deze nevenactiviteiten hebben altijd een directe relatie met de agrarische hoofdfunctie en het agrarische grondgebruik van het bedrijf. De hoofd- en nevenactiviteiten ondersteunen gezamenlijk de beleving van de openheid van de polder. Een nevenactiviteit kan zijn de verkoop van eigen productie.
Het is de ambitie om via het rivierlint van de Woubrugseweg het contact met de Heijmanswetering te vergroten.







Economische ambitie 3.

## Verbreding versterkt de karakteristiek van de Ridderbuurt (incl. Heuvelweg)

Met recreatie-activiteiten kunnen bewoners en ondernemers een bedrijf of nevenactiviteit ontwikkelen. Deze activiteiten zijn alleen mogelijk wanneer zij de karakteristiek van het (agrarische) landschap en/of de Ridderbuurt versterken. Er zijn mogelijkheden voor bijvoorbeeld een galerie, huisverkoop agrarische producten, diverse vormen van recreatie, zowel dag- als verblijfsrecreatie, en voor activiteiten met betrekking tot zorg, welzijn en gezondheid mits deze geen verkeersaantrekkende werking hebben. Ook een collectieve pluktuin in het kader van eetbaar Alphen draagt bij aan de Ridderbuurt.





Economische ambitie 4.

## Ondernemers houden rekening met de verkeersontsluiting van hun locatie

De vestigingslocatie en daarmee samenhangend de ontwikkelingsruimte en de verkeersontsluiting is voor alle bedrijven van groot belang. Dit geldt niet alleen bij agrarische activiteiten maar ook bij verkeersaantrekkende nevenactiviteiten. Ondernemers zijn zich (in de toekomst) beter bewust van de mogelijkheden die hun locatie biedt. In de Ridderbuurt is een hogere belasting door autoverkeer niet wenselijk. De ontsluiting voor fietsers en wandelaars biedt grote kansen.





# 2.2 Sociale ambities voor Polder Vierambacht

Sociale ambitie 1.

## Versterken van de relatie Ridderbuurt - als bijzonder stukje Alphen- met de stad

De Ridderbuurt ligt relatief geïsoleerd ten opzichte van andere wijken van Alphen aan den Rijn. Het is de ambitie om de relatie tussen de Ridderbuurt en Alphen te versterken. De routes naar Alphen moeten voor de bewoners van de Ridderbuurt veilig en prettig zijn. Voor fietsende en wandelende Alphenaren kan de Ridderbuurt een interessante recreatieve route zijn.






Sociale ambitie 2.

## Vergroot de belevingswaarde van de polder (vanaf de randen)

De ambitie is dat activiteiten bijdragen aan het intensiveren van de beleving van de polder. Bijzonder in dat kader is ‘de poort’ tussen Alphen en het landschap die als scherpe overgang tussen beiden kan bijdragen aan de beleving.
De randen van de polder bieden het zicht op de polder of hebben die potentie.
Hier kan de recreant de openheid, rust en ruimte van de polder op verschillende manieren beleven. Met de aansluiting op het recreatieve netwerk van de regio zal het gebruik toenemen, de beleving vergroten en de waardering verhogen.
Het kruis van lijnen - gevormd door enkele wegen - dwars door de polder is in tegenstelling tot de randen gericht op woonwerkverkeer. De strakke eenduidige opzet en beplanting sluit hier bij aan en moet worden behouden.







Sociale ambitie 3.

## Vergroot de (recreatieve) gebruikswaarde van de polder

De belangrijkste functie van de polder is en blijft agrarisch. Het is de ambitie om de gebruikswaarde van de polder verder te vergroten voor burgers door vergroting van de belevingswaarde, recreatieve routes en woonwerkverkeerroutes. Daarnaast zijn routes via het volkstuinencomplex mogelijk en gewenst om de gebruikswaarde te vergroten. Een grotere gebruikswaarde van de Ridderbuurt is mogelijk als Alphenaren in de Ridderbuurt functies vinden op het gebied van bijvoorbeeld streekproducten of een kunstwinkel. Ook vormen van stadslandbouw, pluk- en volkstuinen kunnen bijdragen aan het lint van de Ridderbuurt.
Hoewel in mindere mate zijn deze functies ook denkbaar aan de Woubrugseweg.

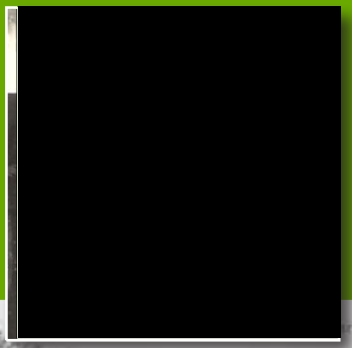




Sociale ambitie 4.

## Bewaren van de rijke cultuurhistorie van Polder Vierambacht en de Ridderbuurt

Agrariërs en andere bewoners dragen zorg voor een duurzaam beheer van de cultuurhistorische rijkdommen van de polder in het algemeen en van de Ridderbuurt in het bijzonder.
Het behouden en waar mogelijk versterken van bestaande waarden staat centraal. De rijkdom van de Ridderbuurt is door bewoners vastgelegd in het boekje ‘De Ridderbuurt van voor- tot achterend’. De ambitie voor Polder Vierambacht is dat nieuwe initiatieven voortbouwen op de geschiedenis van de betreffende locatie. Zo wordt de eigenheid van de polder en de linten niet alleen bewaard maar ook ontwikkeld en beleefbaar gemaakt.





# 2.3 Ruimtelijke ambities voor Polder Vierambacht

Ruimtelijke Ambitie 1.

## Behoud de openheid en ontwikkel de scherpe randen tussen stad en ommeland

De ruimtelijke openheid van Polder Vierambacht is een belangrijke kernkwaliteit. De openheid van deze droogmakerij wordt bij alle initiatieven behouden. Weidende koeien zijn daarbij een grote kwaliteit. De provinciale wegen zijn ook in de toekomst de enige wegen met beplanting die de polder in vier ruimtes verdelen.
Daarbij is het de ambitie om de randen van de polder zo scherp mogelijk te houden. In het zuiden is dat de scherpe stadsrand van Alphen aan den Rijn. In het oosten en westen is dat de dijk van de droogmakerij. Rommelige zones moeten hier worden voorkomen.





Ruimtelijke Ambitie 2.

## Ontwikkel de eigenheid van de Ridderbuurt met behoud van haar historisch karakter

De kenmerken van de Ridderbuurt zijn een historisch lint van afwisselend herenboerderijen, op enige afstand van de dijk, en daglonershuisjes die dicht aan de dijk staan (zie ‘t verhaal van de polder). Deze stedenbouwkundige structuur heeft grote waarde. De zichtlijnen op het lage landschap, de strook niet ontveend bovenland als restant van de Copeverkaveling en de smalle weg zijn ook onderdeel van deze karakteristiek.
De ambitie is om deze stedenbouwkundige en bouwkundige karakteristieken te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit betekent geen verdere verdichting van het lint en vervangende nieuwbouw is mogelijk als het aansluit bij het karakteristieke type van de originele woning (herenboerderij of daglonershuisje). Een daglonershuisje kan derhalve geen herenboerderij worden!







Ruimtelijke Ambitie 3.

## De landschapsstructuur vertelt het verhaal van de polder

De geschiedenis van de polder, van moeras via ontginning en ontvening, naar een plas en dan via ontwatering naar de huidige droogmakerij (zie daarvoor ook het verhaal van de polder), is nog afleesbaar aan de landschapsstructuur. Zo vertelt de ringdijk het verhaal van het droogmalen van de door ontvening ontstane plas. Dat is een belangrijke reden om deze dijk als eenheid rond de polder te koesteren en het bovenlandje ten zuiden van de Ridderbuurt te behouden. De verkavelingsstructuur is kenmerkend voor de polder. Daarom dient deze structuur langs de belevingslijnen als uitgangspunt bij ontwikkelingen. Verkavelingsstructuren midden in de polder zijn minder relevant.





Ruimtelijke Ambitie 4.

## Ecologie en economische grondgebruik versterken elkaar

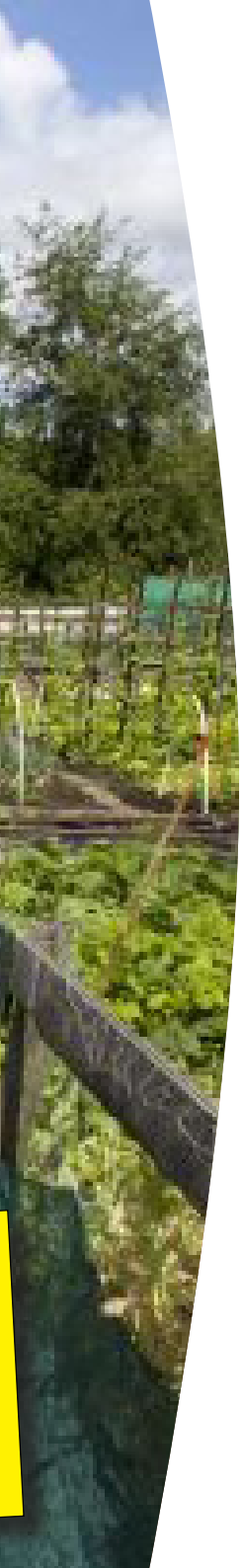
De agrarische bedrijfsvoering kan met respect voor de ecologische waarde van de polder worden ontwikkeld. De ambitie is dat er een wisselwerking optreedt tussen ecologie en economie. Zo is weidevogelbeheer te combineren met economisch grondgebruik. Het natuurlijk inrichten van akkerranden kan een ecologische en economische meerwaarde hebben. Goede waterkwaliteit en specifiek beheer zorgen voor gevarieerde slootkanten en biodiversiteit zonder dat dit ten koste gaat van de agrarische productiviteit. Het is de ambitie om te zoeken naar deze combinaties om daarmee de waarde van de polder voor beleving en ecologie te vergroten zonder afbreuk te doen aan de economische waarde.



# Inspiratie voor Polder Vierambacht



In 19 voorbeelden worden de ambities concreet gemaakt.



# 3. Inspiratie voor Polder Vierambacht

In het vorige hoofdstuk werden de ambities uiteengezet. Wanneer een initiatief een bijdrage kan leveren aan enkele ambities, bij voorkeur uit verschillende categorieën (economie, sociaal en ruimtelijk), is het een kansrijk initiatief. Dit hoofdstuk is bedoeld om deze kansrijke initiatieven te ondersteunen met inspirerende voorbeelden. Het is onmogelijk om alle denkbare mogelijkheden op te sommen. Dit hoofdstuk streeft dan ook geen volledigheid na, maar is bedoeld om initiatiefnemers op het goede spoor te zetten om invulling te geven aan een initiatief. Er is getracht 'de inspiratie' zo concreet mogelijk te formuleren en te illustreren met voorbeelden en referenties.
De iconen verwijzen naar de drie categorieën waarin de ambities zijn ingedeeld en waaraan het voorbeeld een bijdrage kan leveren:

- Economische ambities
- Sociale ambities
- Ruimtelijke ambities

Er zijn 19 inspiratiepunten geformuleerd. Het is aan de initiatiefnemer om te kiezen welke voor hem of haar bruikbaar zijn of daar zelf nog andere aan toe te voegen.

Inspiratie voor Polder Vierambacht

| | | *Kan bijdragen aan:* | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Richt grondgebruik op agrarische productie | ✓ | | ✓ |
| 2 | Richt grondgebruik op melkveehouderij met dieren in de wei | ✓ | ✓ | ✓ |
| 3. | Onsluit agrarische bedrijven in de Ridderbuurt vanuit het noorden | ✓ | | ✓ |

Inspiratie voor Polder Vierambacht

| | | *Kan bijdragen aan:* | | |
|---|---|---|---|---|
| 4. | Denk bij (neven)activiteiten en functies aan... | ✓ | ✓ | |
| 5. | Vergroot de ecologische waarde binnen de economische mogelijkheden | ✓ | | ✓ |
| 6. | Uitbreiding (bedrijfs)gebouwen in de Ridderbuurt in lengterichting van het erf | | | ✓ |
| 7. | Uitbreiding (bedrijfs)gebouwen aan de Wouwbrugse weg compact aan de dijk | | | ✓ |
| 8. | Vergroot de karakteristiek van daglonershuisjes en herenboerderijen | | ✓ | ✓ |
| 9. | Ontwikkel in lijn met originele type bebouwing | | ✓ | ✓ |
| 10. | Maak contrast met het erf | | | ✓ |
| 11. | Behoud het bovenland met beweiding | | | ✓ |
| 12. | Behoud karakteristieke gebouwen | | | ✓ |
| 13. | Ruim op wat lelijk is | | | ✓ |
| 14. | Versterk het slotenpatroon | | ✓ | ✓ |
| 15. | Laat het verschil in hoogtes zien | | ✓ | ✓ |
| 16. | Geef informatie over het landschap en de omgeving | | ✓ | |
| 17. | Activiteiten aan de Ridderbuurt richten zich op fietsers en wandelaars | | ✓ | |
| 18. | Zoek publieke samenwerkingsverbanden bij initiatieven | ✓ | ✓ | |
| 19. | Draag bij aan duurzame energie | ✓ | | ✓ |

## 1. Richt grondgebruik op agrarische productie

Wanneer grondgebruik zich richt op agrarische productie versterkt dat niet alleen de agrarische identiteit van de polder maar levert dat ook een bijdrage aan het behoud van de openheid. Agrarische productie in Polder Vierambacht is melkveehouderij, akkerbouw incl. de teelt van eenjarige energiegewassen.





## 2. Richt grondgebruik op melkveehouderij met dieren in de wei

Wanneer grondgebruik zich richt op melkveehouderij versterkt dat niet alleen de agrarische identiteit van de polder maar levert dat ook een bijdrage aan behoud van de openheid. Melkveehouderij is grondgebonden, een kringloopactiviteit. Oftewel productie van eigen ruwvoer en gebruik van eigen mest. Verwerking en verkoop van melk aan consumenten in de directe omgeving geeft een meerwaarde.



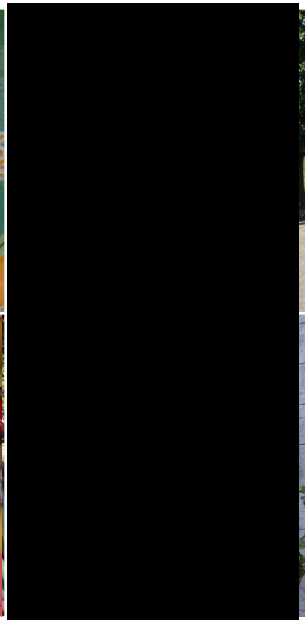
## 3. Onsluit agrarische bedrijven in de Ridderbuurt vanuit het noorden

Het is denkbaar dat voor het in stand houden van het landschapsbeeld (van de Ridderbuurt) landbouwbedrijven vanuit het noorden worden ontsloten of dat er grootschalige landbouwbedrijven ontstaan buiten het dijklint.

## 4. Denk bij (neven)activiteiten en functies aan activeiten die ...

een sterke relatie hebben met de agrarische functie. Bijvoorbeeld een agrarisch adviesbureau, kleinschalige verkoop van lokale producten, een theeterras met huisgemaakte appeltaart (uit eigen boomgaard) etc. Een caravanstalling heeft bijvoorbeeld geen relatie met de agrarische functie en past dus niet in Polder Vierambacht en –vanwege de verkeeraantrekkende werking- zeker niet in de Ridderbuurt.





De iconen laten zien bij aan welke ambitie(s) het voorbeeld bijdraagt.

## 5. Vergroot de ecologische waarde binnen de economische mogelijkheden

Door met respect voor de natuurwaarden economisch grondgebruik toe te passen draagt weidebouw bij aan de ecologische waarden van de polder. Waterkwaliteit kan hierbij een grote rol spelen. Voorbeelden hiervan zijn: beheer van slootkanten, beschermen weidevogelnesten en later of gespreid maaien.






## 6. Uitbreiding (bedrijfs)gebouwen in de Ridderbuurt in lengterichting van het erf

Openheid is een kernwaarde van de polder. Om deze te behouden worden bestaande zichtlijnen gerespecteerd. Nieuw- en verbouw vindt daarom plaats achter bestaande bebouwing en haaks op de weg. Erven worden zo compact mogelijk ontwikkeld en zijn in principe maximaal twee percelen breed en breder dan het bestaande bouwblok.



## 7. Uitbreiding (bedrijfs)gebouwen aan de Wouwbrugse weg compact aan de dijk

De dijk van de Heijmanswetering staat haaks op de stadsrand van Alphen. Nieuw- en verbouw van vindt compact en geconcentreerd plaats aan de dijk. Zo blijven de zichtlijnen vanuit de stad en vanaf de Woubrugseweg op het open landschap behouden.

## 8. Vergroot de karakteristiek van daglonershuisjes en herenboerderijen met gebiedseigen kleuren en materialen

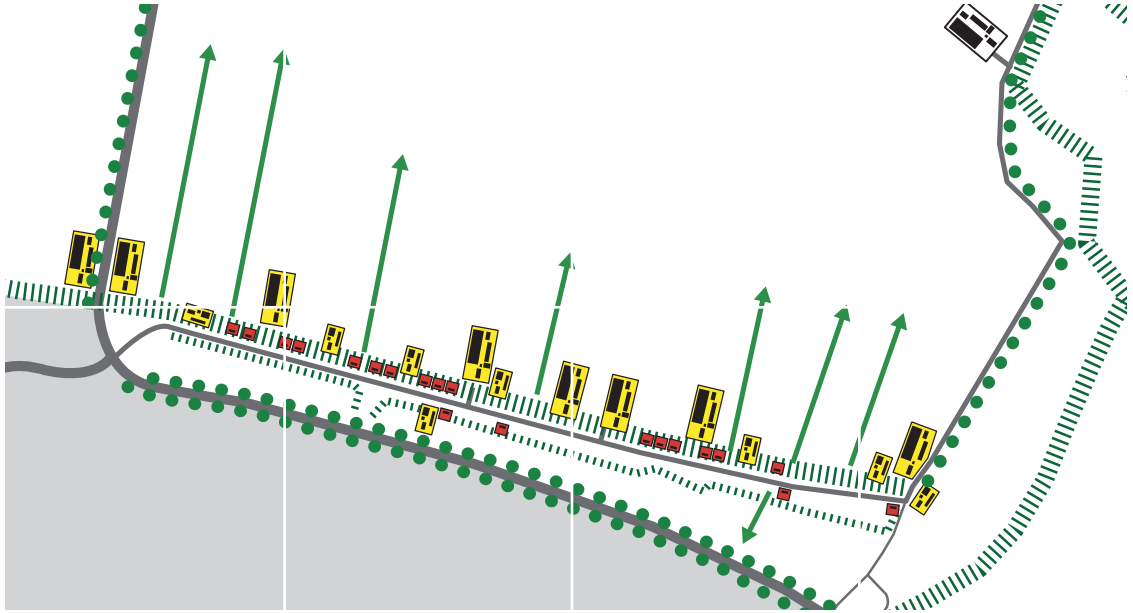
Verbouw en nieuwbouw vindt plaats qua vorm, materiaalgebruik, stijl en kleur met respect voor bestaande bebouwing zodat harmonie in bebouwing blijft bestaan. Hierbij wordt het verschil tussen de ‘daglonershuisjes’ en de ‘herenboerderijen’ gevolgd. Het behouden van cultuurhistorisch waardevolle elementen staat voorop.



## 9. Ontwikkel in lijn met originele type bebouwing

Bij nieuw- of verbouw wordt aangesloten bij karakteristieke stedenbouwkundige typologieën. Zo blijft de afwisseling van kleine daglonershuisjes aan de dijk en grote herenboerderijen op enige afstand van de dijk behouden. Ook bij herbouw wordt het type gevolgd van het orginele gebouw.
Een daglonershuisje kan dus nooit een herenboerderij worden.
Hieronder is de stedenbouwkundige structuur verbeeld.



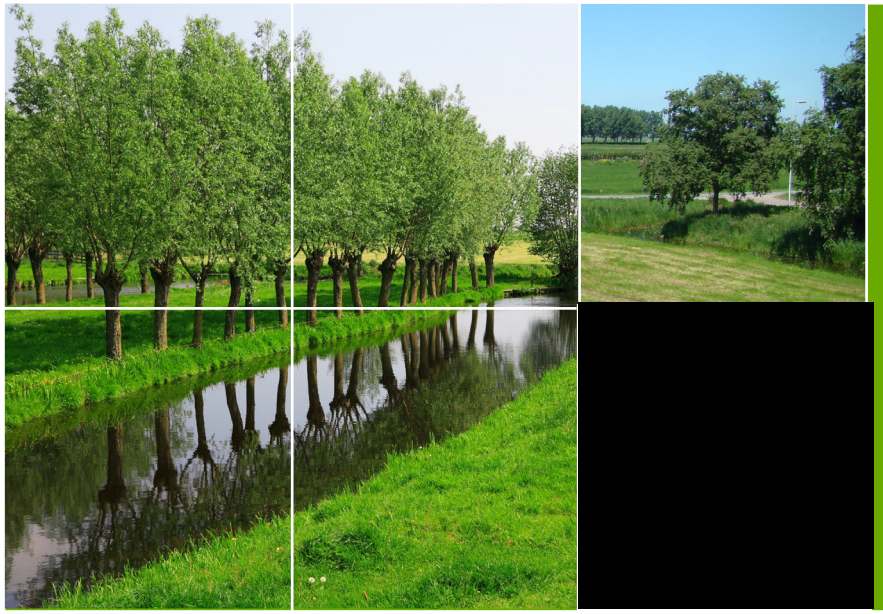


## Stedenbouwkundige structuur van Ridderbuurt

De stedenbouwkundige structuur van de Ridderbuurt bestaat uit:

- grote Herenboerderijen op enige afstand van de weg met de kaprichting veelal haaks op de weg. Enkele herenboerderijen zijn uitgegroeid tot moderene agrarische bedrijven.
- daglonershuisjes aan dicht aan de weg met de kaprichting veelal parallel aan de weg. De nieuwbouw in het lint moet tot de typologie van daglonershuisjes worden gerekend om het contrast tussen beiden zo groot mogelijk te houden.

Welk idee geeft u inspriatie om uw initiatief meer kwaliteit te geven?



## 10. Maak contrast met het erf

De erven zijn besloten, compact en vormen een belangrijk contrast met de openheid van de polder. De kwaliteit kan vergroot worden door het erf en met name de zijranden te verdichten. Erfrandbeplanting bestaat uit gebiedseigen soorten; geen conifeer of den, wel populier, wilg, els en es.

## 11. Behoud het bovenland met beweiding

Het bovenland tenzuiden van de Ridderbuurt is het oude veenweide landschap van voor de ontvening. Dit karakteristieke beeld moet worden behouden en krijgt meerwaarde door de beweiding.



## 12. Behoud karakteristieke gebouwen

Voor gebouwen die hun functie verliezen (bijvoorbeeld door schaalvergroting) maar karakteristiek zijn voor de polder, wordt een nieuwe functie gezocht zodat ze niet afgebroken hoeven te worden. Zo kan een oude melkstal bijvoorbeeld worden omgevormd tot verkooppunt van eigen oogst.





## 13. Ruim op wat lelijk is

Lelijk is een moeilijk begrip, maar hier wordt bedoeld de bouwwerken die storend zijn en niet passen in de polder door vorm, maat, materiaalgebruik en/of plek in het landschap. Voorbeeld hiervan kan een zogenaamde romneyloods zijn. Wanneer deze wordt afgebroken, kan een kwaliteitsslag worden gemaakt.



## 14. Versterk het slotenpatroon

Het slotenpatroon heeft een historische waarde en vertelt het verhaal van de samengevoegde polders. Dit patroon kan worden versterkt door gedempte sloten terug te brengen in het landschap langs bijvoorbeeld de Ridderbuurt en de Woubrugseweg. Bij ontwikkelingen op deze plekken worden sloten bij voorkeur niet gedempt. Op andere plekken waar het slotenpartoon niet of nauwelijks beleefbaar is, verderop in de polder, geldt dit niet.

## 15. Laat het verschil in hoogtes zien

De historie is aan de hoogte van het landschap af te lezen. Het verschil tussen het hoge niet ontveende en het lage ontveende deel van de polder is kenmerkend en kan worden geaccentueerd. Verrommeling van de randen moet worden voorkomen.



## 16. Geef informatie over het landschap en de omgeving

Door het geven van informatie aan passanten over de waarden en cultuurhistorie van het landschap krijgen mensen meer inzicht in de ontstaansgeschiedenis, hetgeen de waardering kan verhogen. Denk bijvoorbeeld aan informatie over de functie van de molens en de strijd tegen het water, maar ook het gebruik van veen als brandstof voor kachels. De informatieverstrekking kan variëren van een informatiebord tot een kleinschalig bezoekerscentrum. Ook natuur- en milieueducatie dragen bij.





## 17. Activiteiten aan de Ridderbuurt richten zich op fietsers en wandelaars

Nieuwe activiteiten aan de Ridderbuurt richten zich op fietsers en wandelaars. Een activiteit die gemotoriseerd verkeer aantrekt houdt rekening met de beperkte capaciteit van de weg Ridderbuurt.



Deze ideeën geven voorbeelden hoe u kunt bijdragen aan de ambities voor de polder.

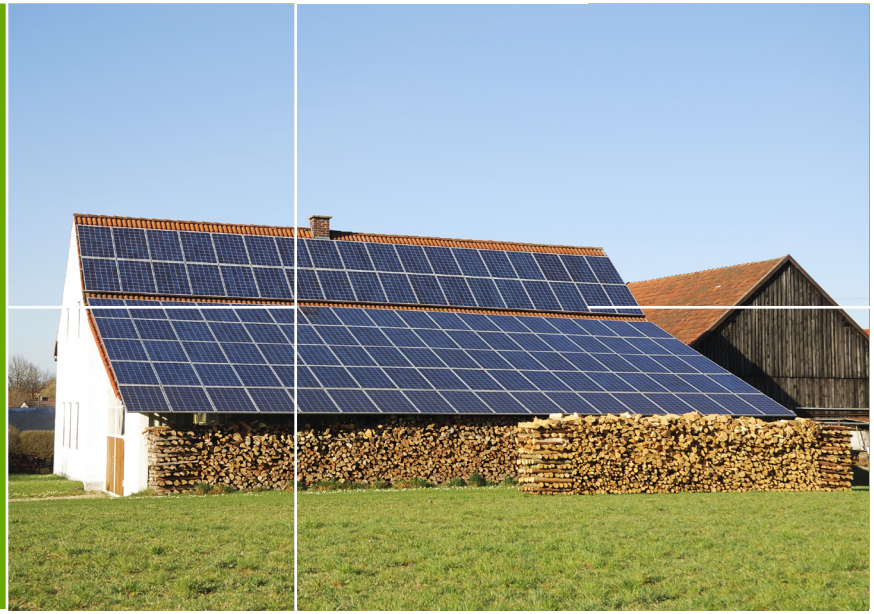


## 18. Zoek publieke samenwerkingsverbanden bij initiatieven

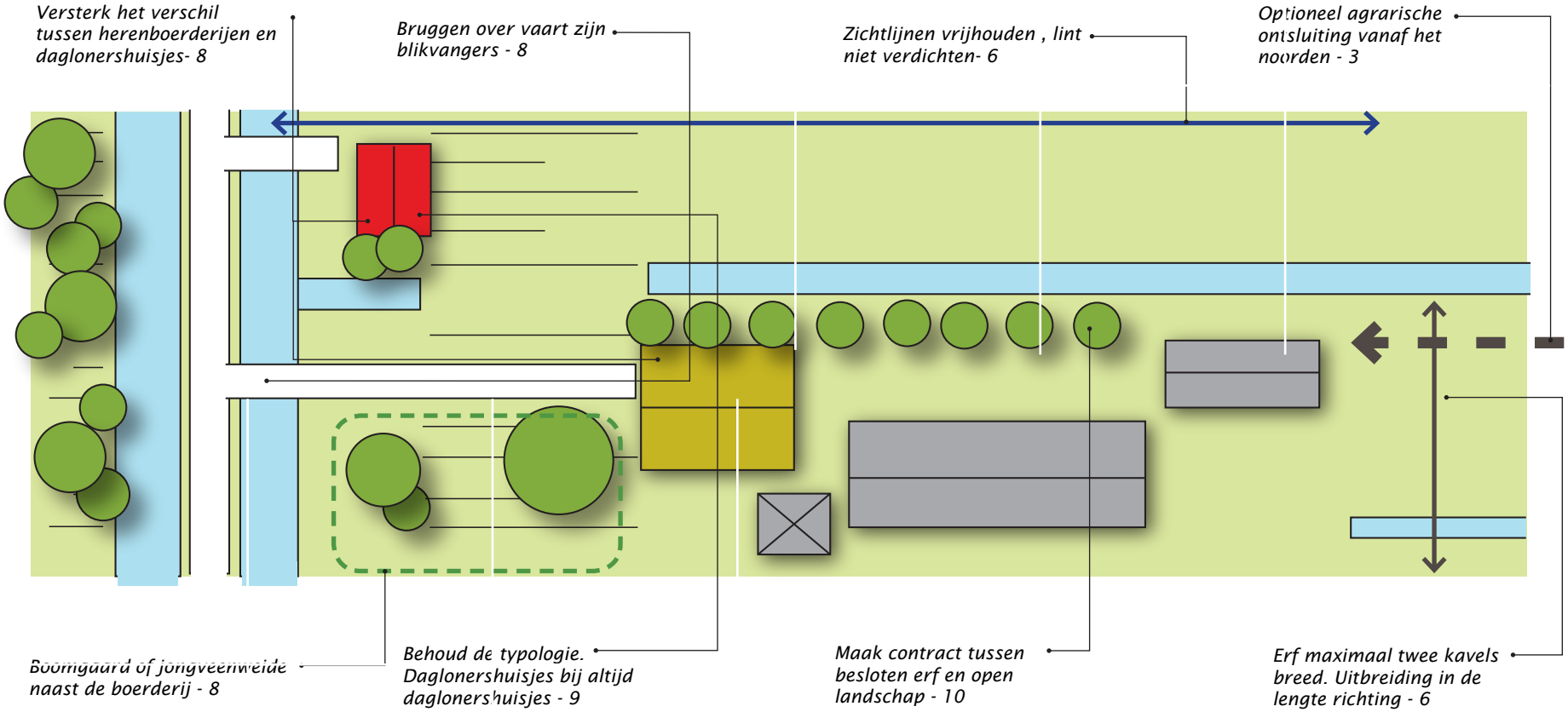
Een initiatief kan aan waarde winnen wanneer gezocht wordt naar partners en samenwerkingsverbanden. Zo kan een initiatief de samenwerking aangaan met bijvoorbeeld een volkstuinvereniging. Denk bijvoorbeeld aan uitwisseling van materialen of het opzetten van een publieke pluktuin. Bij samenwerking kan ook gedacht worden aan IVN of Natuurmonumenten.

## 19. Draag bij aan duurzame energie

Een initiatief kan bijdragen aan de productie van duurzame energie en gewassen. Belangrijk is dat het initiatief past in het agrarische landschap en geen afbreuk doet aan de kernwaarden. Denkbaar zijn 1-jarige energiegewassen, zonnecellen of vergisting.

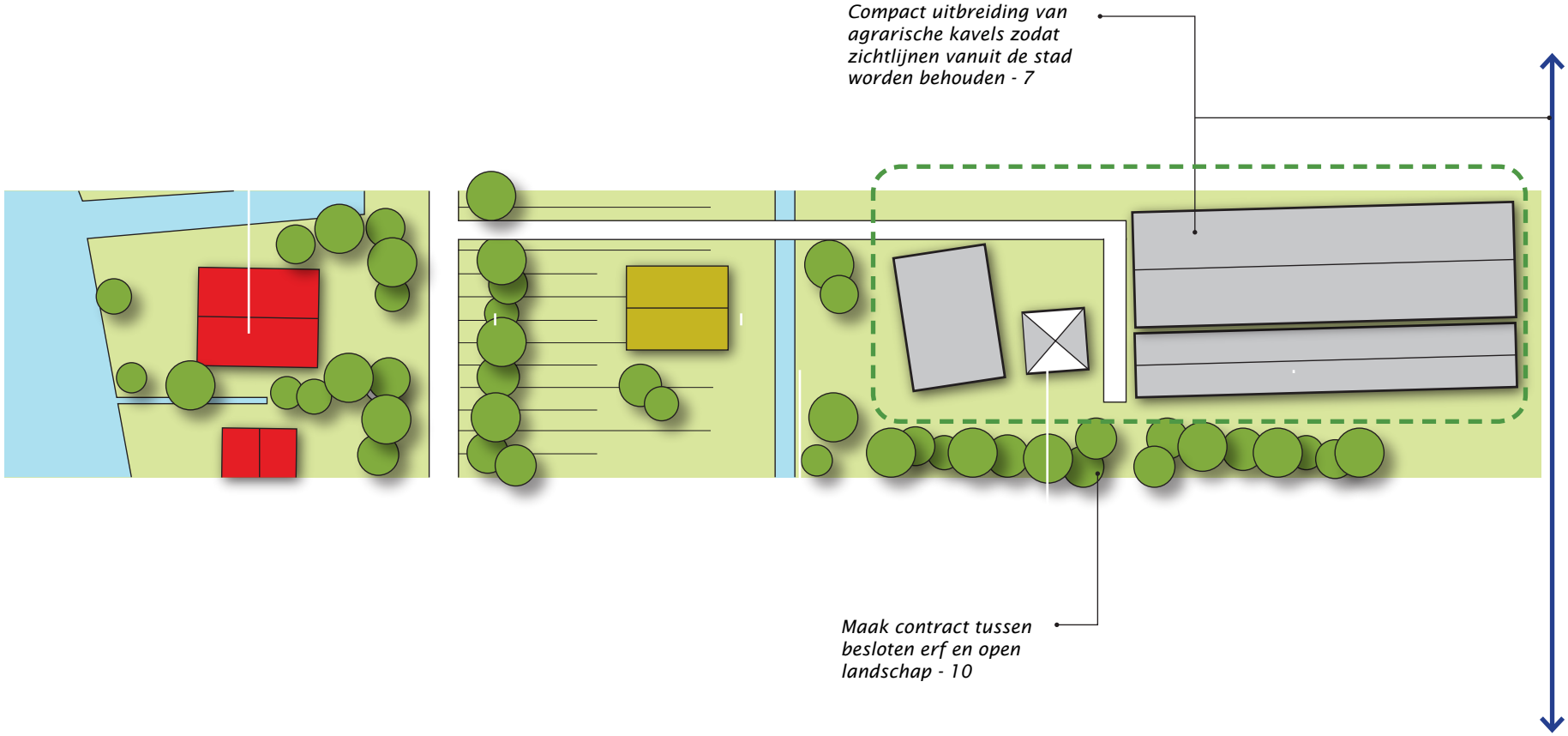


*Illustratie van inspiratie erf en kavel Ridderbuurt (nummers verwijzen naar inspiratie)*





*Illustratie var inspiratie erf en kavel Wouburgseweg (nummers verwijzen naar inspiratie)*



# Het verhaal van Vierambacht



In het verhaal van de polder leest u achtergronden die de ambities onderbouwen.



# 4. Het verhaal van Vierambacht

Om de ambities en inspiratie straks goed te (kunnen) onderbouwen is in dit hoofdstuk het verhaal van Polder Vierambacht opgetekend. Het gaat niet om een volledige polderatlas maar om een analyse die dient als naslagwerk bij de ambities en inspiratie. Achtereenvolgens wordt de geschiedenis, de landschappelijke kwaliteiten, de economische en sociale structuur van Polder Vierambacht belicht.

## 4.1 Ontstaansgeschiedenis veenweidelandschap

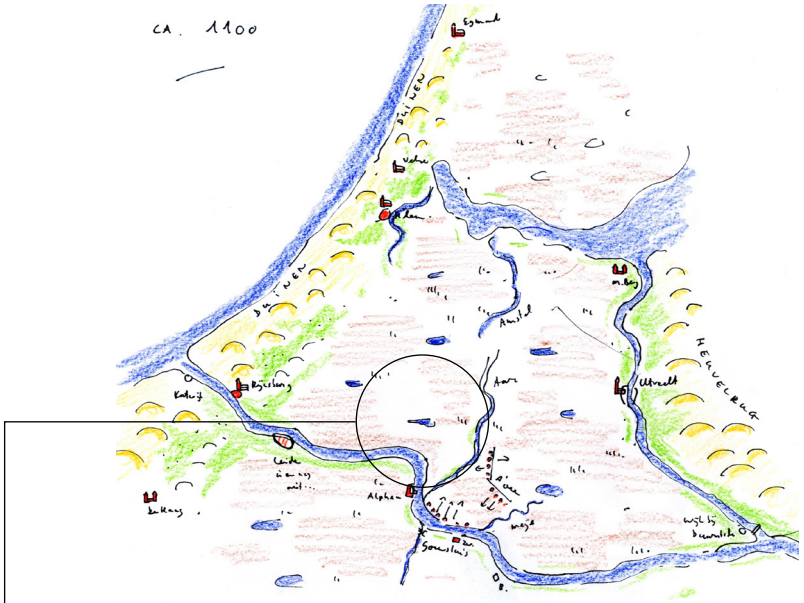
De polders rond Alphen aan den Rijn vallen allemaal binnen het veenweidelandschap en droogmakerijlandschap van het Groene Hart. Over het veenweidelandschap is al veel geschreven. Daarom volstaan we met een globale schets van de geschiedenis van het veenweidelandschap in vier stappen.

### Veenmoeras

Tot ongeveer de dertiende eeuw was het huidige veenweidelandschap een zompig hoogveenmoeras, met een vegetatie van veenmos en her en der een groepje wilgen, elzen en berken. Dit veenpakket is in duizenden jaren ontstaan door rottende plantenresten in stilstaand water op het Pleistocene zand uit de ijstijden. Plaatselijk is deze laag 3 tot 4 meter dik.
In dit veenmoeras ontstonden in de loop der tijd veenstroompjes die samen met de Oude Rijn zorgden voor de afvoer van water. Langs de Oude Rijn en in mindere mate langs de veenstroompjes ontstonden oeverwallen door opslibbing. Deze droge plekken werden als eerste bewoond, waarbij het veenmoeras slechts in gebruik was als jachtgebied en waar ook riet en brandhout werd verzameld.



***Veenmoeras*** *>> Copes >> Veenwinning >> Droogmakerij*



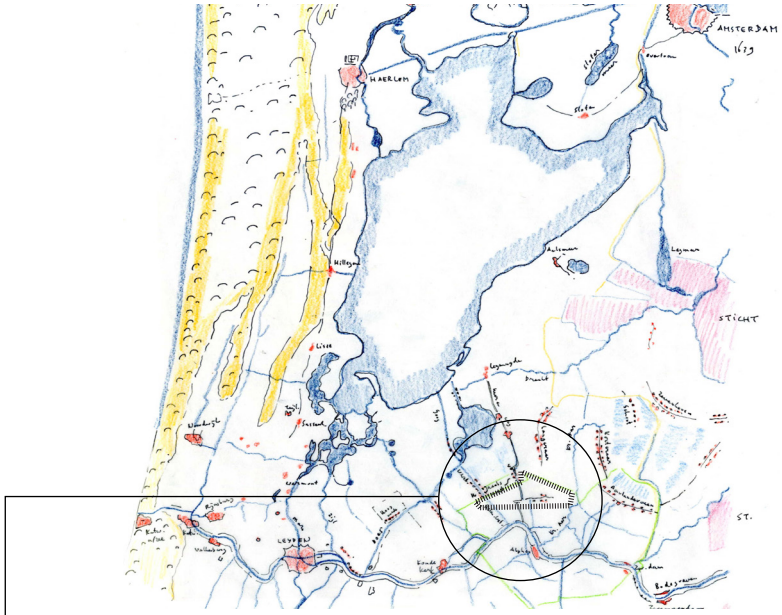

*Het Hollandse veenmoeras voor de grote ontginning met de toekomstige plek van Vierambacht*

## De Copes

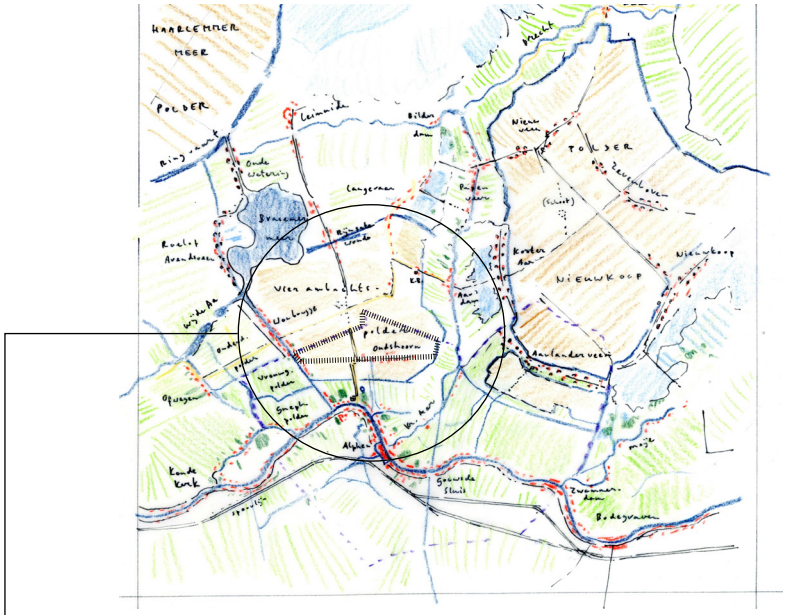
Vanaf de dertiende eeuw zet de bevolkingsgroei door langs de rivieren en in grote steden. De toename van de vraag naar voedsel is de aanleiding om het veenmoeras te ontginnen. Omstreeks het jaar 1250 verstrekt de graaf van Holland zogenaamde concessies om de wildernis in cultuur te brengen vanuit het westen. De bisschop van Utrecht doet hetzelfde vanuit het oosten. Een concessie, die Cope werd genoemd, was zes voorling diep (1250 meter) en kende een breedte van 29 roeden (110 meter). Dit systeem van cope-ontginningen werd mathematisch uitgezet haaks op een ontginningsbasis, vaak een hoger gelegen bebouwingslint langs een rivier of veenstroom. Het land lag toen nog vier meter hoger dan nu, waardoor een natuurlijke afwatering mogelijk was. Echter met de ontginning is het inklinkingsproces op gang gekomen en is de bodem door ontwatering gaan zakken. Waar twee achterkanten van een copekavel elkaar raakten werd een zogenaamde tiendweg aangelegd. Op de Copes werden eerst graangewassen verbouwd. Na afname van de draagkracht van de grond werd langzaam overgegaan naar weidebouw.



*Veenmoeras >> **Copes** >> Veenwinning >> Droogmakerij*




*Midden Holland na de grote ontginning in het midden van 17e eeuw*



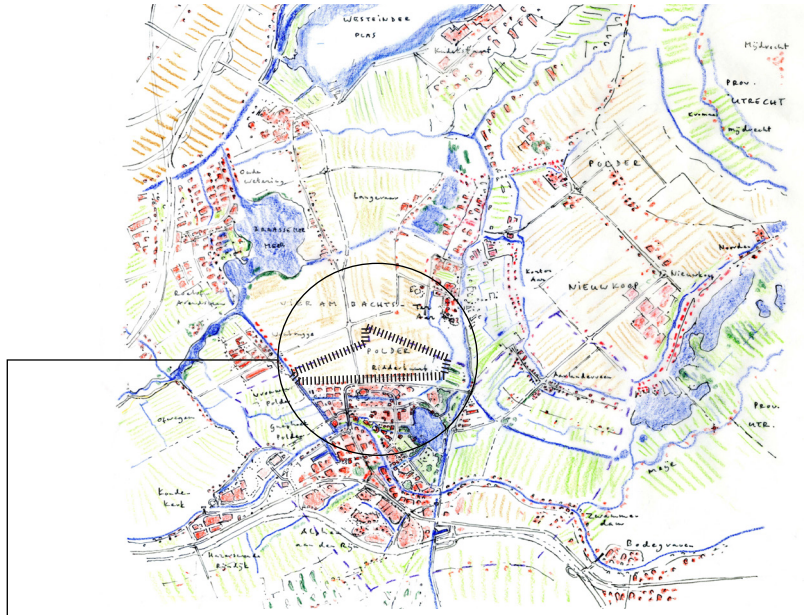

*Landschap ten noorden van Alphen eind 19e eeuw*



Omdat de Oude Rijn richting de zee bij Katwijk dichtslibde, overstroomden de ontgonnen copes regelmatig met overlast tot gevolg. De graven van Holland legden daarop een dam in de Rijn bij Zwammerdam wat het probleem verlegde naar de gebieden van de bisschop van Utrecht. De paus kwam er aan te pas om de dam af te breken en de afwatering richting het IJ te organiseren door onder andere het graven van de Zijl.

## Veenwinning (turf)

Het afgraven van het veen als brandstof (turf) begon op kleine schaal. Bij de toename van de bevolking werd de vraag naar brandstof groter waardoor op grote schaal het veenweide landschap werd afgegraven. De baggerbeugel maakte het mogelijk om ook onder water de ontvening door te zetten waarmee een landschap van petgaten (water) met legakkers (om het turf te drogen) ontstond. Grote gebieden zagen eruit als de Vierambachtse Plassen. Niet alle veengebieden waren geschikt voor brandstof. Een te hoge fractie klei (dichtbij de rivieren) maakte het veen ongeschikt.



*Huidige landschapsstructuur*



*Veenmoeras >> Copes >>* ***Veenwinning*** *>> Droogmakerij*

## Droogmakerijen

De volgende stap in de transformatie van het veenweidelandschap ligt in het weer droogmalen van de ontstane meren na de veenwinning. Eerst met behulp van molens, later door middel van de stoommachine (vanaf 1800). De droge polders, zogenaamde droogmakerijen, werden opnieuw voor landbouw ingericht. Vaak is de grondslag klei waardoor akkerbouw mogelijk werd. De droogmakerijen zijn herkenbaar aan de lage ligging, de ringdijk, vaak met ringvaart en de blokverkaveling.

## Moderne tijd

De bevolkingsgroei en economische voorspoed heeft zijn sporen nagelaten in het landschap. De groeiende afzetmarkt zorgde voor economische bloei. Eerst door het kaasmaken en later door schaalvergroting en nieuwe landbouwtechnieken. De schaalvergroting zet nog altijd door waardoor voormalige boerderijen een woon- of andere bestemming krijgen. Door ontwatering voor de landbouw is het veenpakket ingeklonken

met bodemdaling tot gevolg die nog altijd doorzet. Ondertussen liggen de veengebieden meters lager dan de vaarten en rivieren die overtollig water afvoeren. Dit vraagt een systeem van molens en gemalen om het waterpeil voor de landbouw op peil te houden. Ook de groeiende aandacht voor ecologie is aan het huidige landschap afleesbaar in o.a. nieuwe natuurlijke oevers en herontwikkeling van de groene opstanden die tijdens de schaalvergroting zijn gerooid. Een andere trend is dat het agrarische landschap een steeds grotere recreatieve rol voor de stedelingen gaat spelen. Hierdoor ontstaat een recreatief netwerk met pleisterplaatsen vaak worden verzorgd door boeren.

## 4.2 Historie van Polder Vierambacht

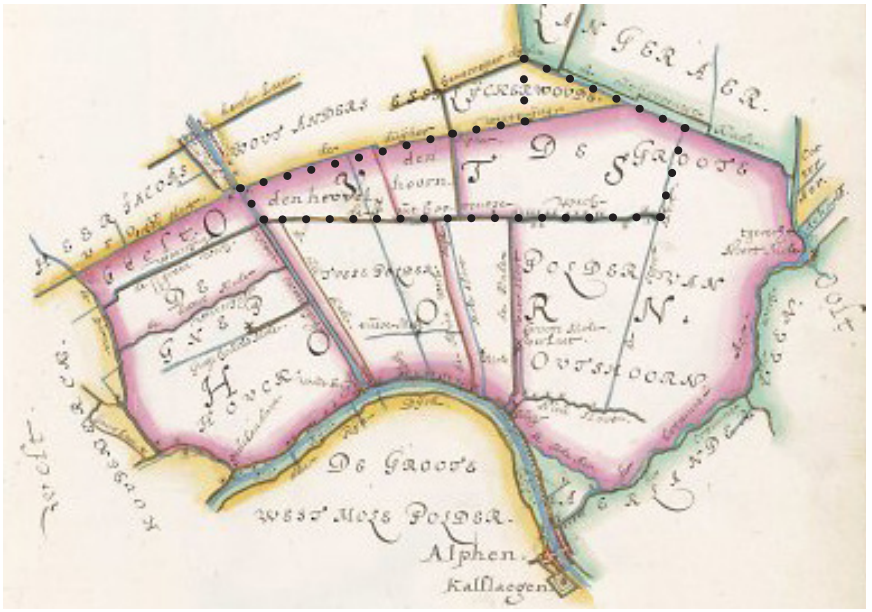
Het Alphense deel van de Polder Vierambacht is nu onderdeel van de grotere Polder Vierambacht, die tussen het Braassemermeer, de Langeraarse plassen en Alphen aan den Rijn ligt. De polder heeft alle transformatieslagen doorgemaakt zoals in 4.1 werden beschreven.

Het Alphense deel van de huidige Polder Vierambacht was voor de ontvening onderdeel van de voormalige polder Oudshoorn (zie kaart 1751).
Centraal in de polder lag het geïsoleerde buurtschap de Ridderbuurt dat alleen over het water bereikbaar was. De basis voor de huidige Herenweg (N207) / Oude Herenweg werd in 1520 gelegd met een karrenspoor en legde de verbinding tussen het buurtschap en de Oude Rijn. Pas in 1875 werd de weg deugdelijk uitgevoerd. Intussen had de ambachtsheer Cornelis Vlaming in 1663 de Oudshoornse Kerk aan de Oude Rijn gebouwd die de basis vormde voor het middelpunt van het dorp Oudshoorn dat ten noorden van de Oude Rijn ligt. De noordoever van de Oude Rijn heet daarom hier ook waarschijnlijk de Oudshoornseweg. Tot 1918 was Oudshoorn een zelfstandige gemeente.

De Ridderbuurt of Heuvelweg (voormalige Oudhoornse buurtweg) vormde de ontginningsbasis van de polder Oudshoorn. Het veenmoeras werd in stroken ontgonnen. Het kruispunt met de Herenweg was voorheen een pleisterplaats. Het is dan ook niet



*Veenmoeras >> Copes >> Veenwinning >> **Droogmakerij***



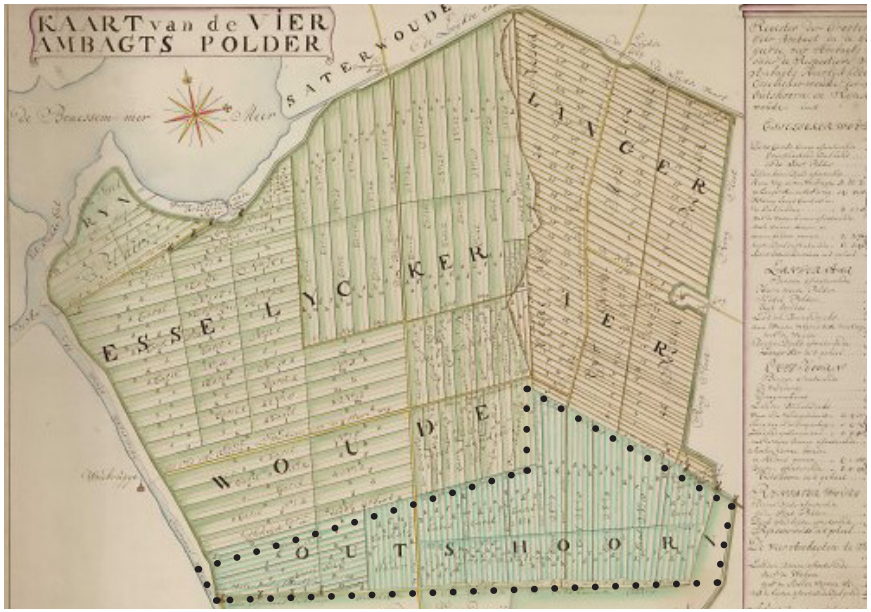

*1615 - voormalige polder Outshoorn*



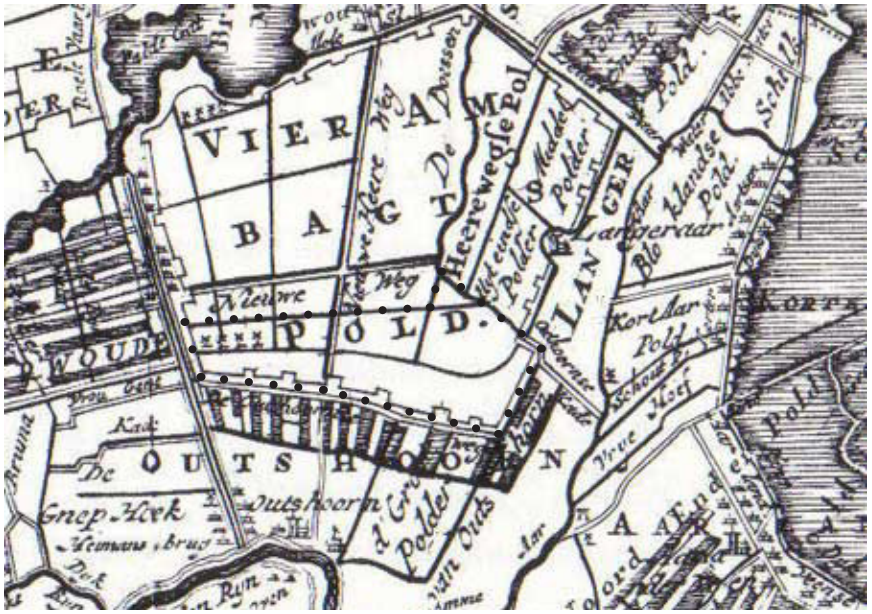
verwonderlijk dat hier een reeks van oude en karakteristieke boerderijen liggen die afgewisseld worden door kenmerkende daglonershuisjes, die naar verluid vroeger een armoedig contrast vormde met de herenboerderijen. Deze Ridderbuurt herbergt honderden jaren historie waarin niet alleen het ontstaan van de polder te herkennen is.

De naam Ridderbuurt komt mogelijk doordat de boeren die er woonden hebben gevochten tegen de Drenten. Ze werden hierna beloond door middel van een benoeming tot een (lagere) ridderorde. Een ander verhaal is dat Floris de V omstreeks 1295 mankracht nodig had maar geen geld. In ruil voor de titel ridder werkten de boeren voor hem. De weg had tot 1921 de naam Oudhoornse Buurtweg. Daarna is de weg naar ‘de ridders’ vernoemd.

De ontvening ten bate van turfwinning is duidelijk af te lezen aan het huidige maaiveldniveau wat circa 5 meter beneden NAP ligt. Er zijn nog organische resten van het veen te vinden in de




*1751 - zichtbaarheid ringdijk en vier ambachtsheerlijkheden na samenvoeging*




*1746 - Ridderbuurt duidelijk te zien als aparte eenheid in het landschap*

bovengrond maar de bodem bestaat voornamelijk uit minerale stoffen in de vorm van niet gerijpte zavel en klei. Dit zijn de oude zeekleigronden die na verwijderen van de voormalige veenlaag aan de oppervlakte zijn komen te liggen.

De huidige polder is ontstaan in 1736 door het samenvoegen van negen omliggende polders. Deze polders waren verdeeld over vier ambachtsheerlijkheden (Esselijkerwoude, Ter Aar, Rijnsaterwoude en Oudshoorn) waaruit de naam ‘Vierambachtspolder’ voortgekomen is. Een ambachtsheerlijkheid of lage heerlijkheid was een bestuursvorm in het middeleeuwse feodale stelsel, waarin een ‘heer’ het recht tot bestuur, wetgeving en rechtspraak, markt, jacht enz. bezat.
De samenvoeging was de aanzet tot drooglegging. In 1739 is door middel van elf windwatermolens begonnen met het droogmalen van de polder. Een gesloten ringdijk werd om de gehele polder gelegd waardoor de Ridderbuurt nadrukkelijk hoog, als bovenland (niet ontveend land), in de polder kwam te liggen (zie kaartje 1746). Het gebied werd drooggemalen vanuit een (te) natte situatie. Onduidelijk is of de polder na ontvening ten bate

van turfwinning echt een plas geweest is als de Nieuwkoopse plassen. De kaarten geven hier geen aanwijzing voor. De voormalige stichting erfgoed Ridderbuurt maakt hier echter wel melding van.

Op de kruising middenin de polder bevindt zich een monument voor het ‘verdronken’ dorp Jacobswoude. Dit monument werd in de jaren 30 geplaatst. Het dorp raakte in verval doordat het omliggende land steeds verder werd ontveend en de stabiliteit van de grond verslechterde. De huizen zakten weg en werden hierdoor instabiel, waarna het dorp werd opgeheven.

De uiteindelijke verkavelingsrichting werd in 1746 bepaald. Deze verkaveling is waarschijnlijk gebaseerd op de verkaveling die bestond voor de drooglegging en behouden diende te blijven. De kenmerkende vorm van de oude negen polders is nog gedeeltelijk te zien doordat de strokenverkaveling niet in één duidelijk richting ligt maar is aangepast op deze oude polderstructuur.
De definitieve verkaveling werd bepaald tijdens de ruilverkaveling eind jaren 70 (zie kaart 1969 en 1981). Hier is te zien dat sloten verdwijnen en grotere kavels ontstaan.
Het huidige landschap wordt voornamelijk gedomineerd door weiland dat wordt begraasd door middel van koeien en schapen. Op enkele plekken zijn nog percelen akkerbouw te vinden waar onder andere maïs wordt verbouwd. Door de ruilverkaveling en schaalvergroting is het areaal per bedrijf groter geworden en is het aantal boerenbedrijven afgenomen. Delen van het areaal wordt gebruikt door ‘hobbyboeren’ en paardenliefhebbers. Deze trend is niet uniek maar is landelijk waarneembaar.



*Oude naam Ridderbuurt: Oudhoornsche buurtweg*



*1969 - vóór de ruilverkaveling*



1981 - grotere percelen na de ruilverkaveling



## 4.3 Ruimtelijke kwaliteit

### 4.3.1. Landschappelijke analyse van (kern)kwaliteiten

De kernkwaliteiten worden gevormd door 4 aspecten van de polder die juist door de samenhang elkaar versterken:

#### Openheid

De openheid in de polder wordt ingevuld door grasland wat wordt afgewisseld met akkerland. In tegenstelling tot deze openheid zijn de linten rond de polder, en de provinciale weg door de polder aangezet met bomen aan een zijde. Hierdoor ontstaan grote open polderblokken.



#### Ridderbuurt

Het buurtschap de Ridderbuurt is een karakteristiek agrarische bebouwingslint dat de transformatie van veenweidelandschap naar polder heeft meegemaakt.
De Ridderbuurt bestaat uit een landschappelijk ensemble van groen en bebouwing op een restant ‘bovenland’ (niet ontveend landschap). Het lint vormt vandaag de dag de rand van de polder maar lag vroeger middenin de polder (vergelijkbaar met Schokland in de Noordoostpolder). Karakteristiek is de afwisseling van voorname herenboerderijen op enige afstand van de weg en kleinere (vroeger armoedige) daglonershuisjes dicht op de weg. De sloten en beplanting, in de vorm van o.a. hakhout en boomgaarden, maken belangrijk deel het van het ensemble. Bijzonder zijn de restanten weiland aan de zuidzijde van de weg die de oude verkaveling van voor de ontvening laten zien. Zichtlijnen op het landschap maken de kwaliteit van het lint compleet.



## Ringdijk

De oude ringdijk rondom de gehele Polder Vierambacht is cultuurhistorische waardevol en karakteristiek. De dijk is aangelegd ten tijde van de drooglegging en vormt een schakel in de geschiedenis van de droogmakerij. In het Alphen aan den Rijnse deel van de polder Vierambacht is de dijk nadrukkelijk aanwezig in het oosten van de polder als overgang naar de polder Oudshoorn. In het zuiden ligt de dijk in de woonwijk van Alphen aan den Rijn. De dijk aan de Heimanswetering in het westen is ook onderdeel van de ringdijk maar minder gaaf en herkenbaar.

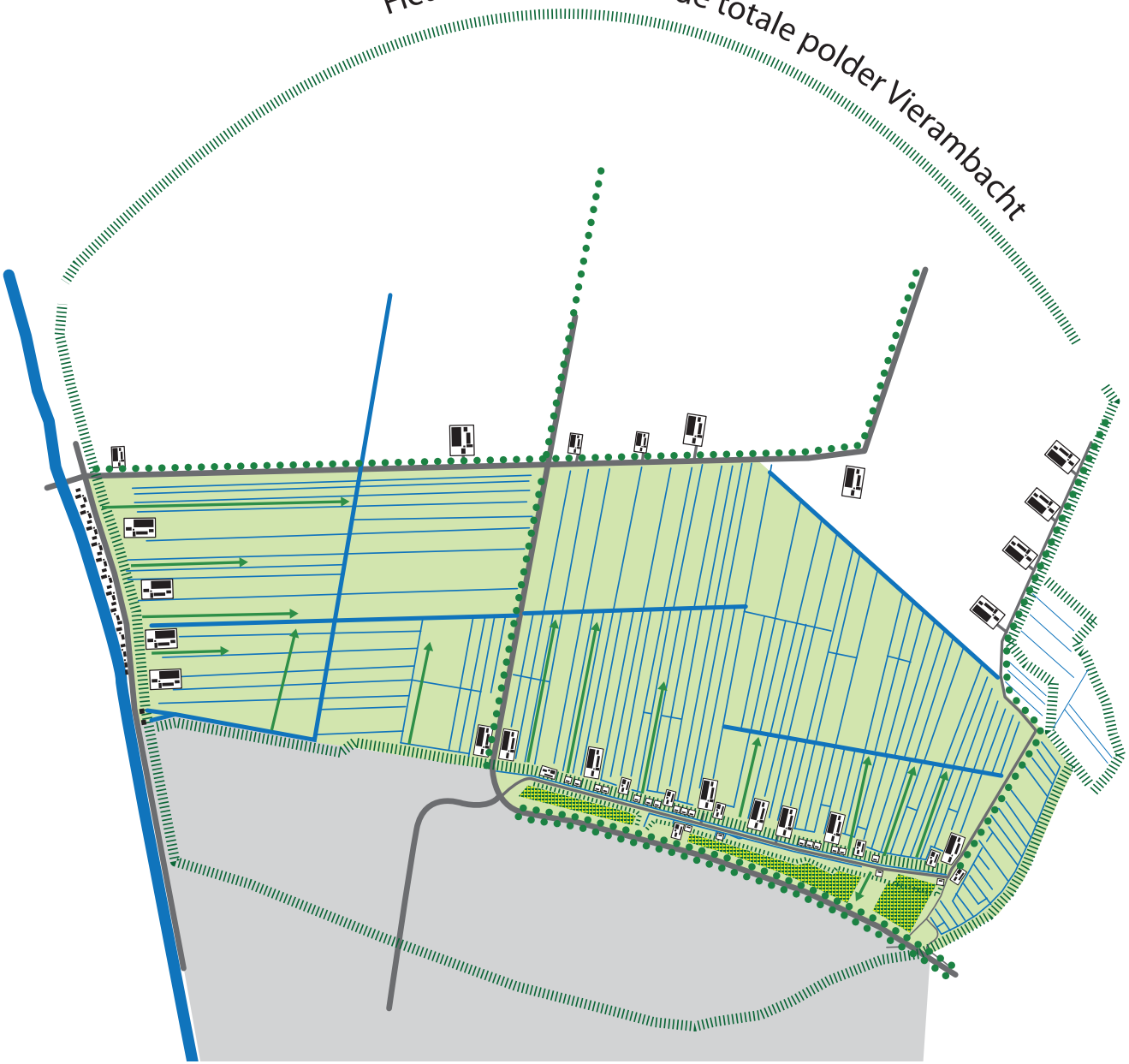


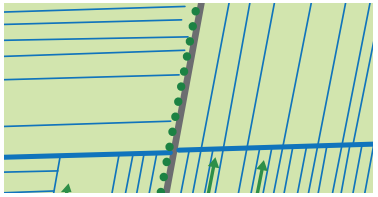
## Volkstuinen

De volkstuinen ten zuiden van de Ridderbuurt vormen niet zo zeer een ruimtelijke kernkwaliteit maar zeer zeker een sociale kernkwaliteit. De volktuinen zijn te beschouwen als dorpen aan de rand van de stad die een recreatieve, productie en landschappelijke waarde hebben.
Ruimtelijk liggen de volkstuinen ingeklemd tussen de beplanting van de Zegerbaan en de beplanting van de Ridderbuurt. Hierdoor vormen de volkstuinen een zelfstandig element dat min of meer los is komen te staan van haar omgeving.







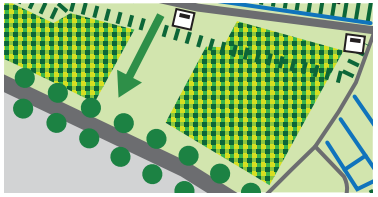



*De openheid en haar 'polderblokken'*



*Ridderbuurt*

*Ringdijk*



*Volkstuinen*

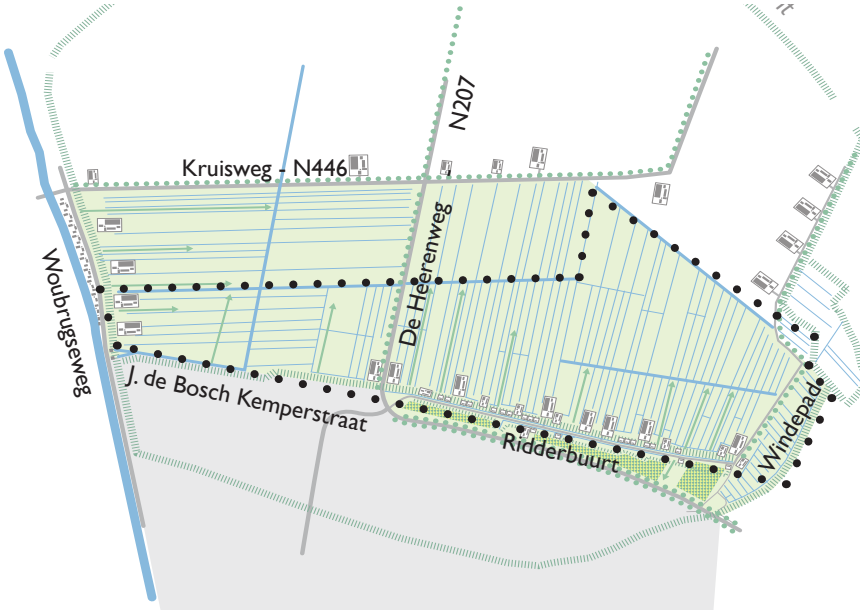
## 4.3.2 De linten en belevingslijnen van de polder

In het kort worden alle belevingslijnen onder de loep genomen waarbij gestart wordt met de bebouwde linten:

- De Ridderbuurt
- De Dijk van de Heimanswetering - Woubrugseweg
- J. de Bosch Kemperstraat
- De Heerenweg – N207
- Kruisweg – N446
- Windepad – fietspad tussen Alphen aan den Rijn en Ter Aar

**De Ridderbuurt**
Ridderbuurt is nu een doodlopende weg voor aanwonende en agrarisch verkeer. De weg, die vroeger Heuvelweg/Oudhoornsche Buurtweg heette, is vroeger een doorgaande weg geweest met een haakse aansluiting op de Heerenweg (N207). Alleen voor wandelaars en fietsers vormt de weg nu een verbindende schakel naar bijvoorbeeld het Windepad.
De karakteristiek van het lint werd al als kernkwaliteit beschreven. Door de niet bebouwde delen in de lintbebouwing is de openheid van de polder goed te beleven.
De bebouwing ligt aan en op een dijk die diende als ontginningsbasis voor de polder. Vanuit hier werd het omringende land in stroken ontgonnen.

<u>Bebouwing en erven</u>
Het lint van de Ridderbuurt is van origine opgebouwd uit een afwisseling van herenboerderijen en arbeidershuisjes.
De boerderijen staan veelal haaks op enige afstand van de weg. De bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw in verschillende richtingen. Kernmerkend is de aanwezigheid van hooibergen op vrijwel alle erven. Veel boerderijen worden in de cultuurhistorische inventarisatie  hoog gewaardeerd en komen voor op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project). Gemiddeld zijn de boerderijen gebouwd tussen 1800 en 1900. Een enkeling is zelfs nog ouder.
De boerenerven hebben van origine een enkel kavelbreedte, maar hebben zich door uitbreidingen dikwijls tot twee kavels verbreed.



*Belevingslijnen*


*Het groene karakter van de weg de Ridderbuurt (Grote Bos)*



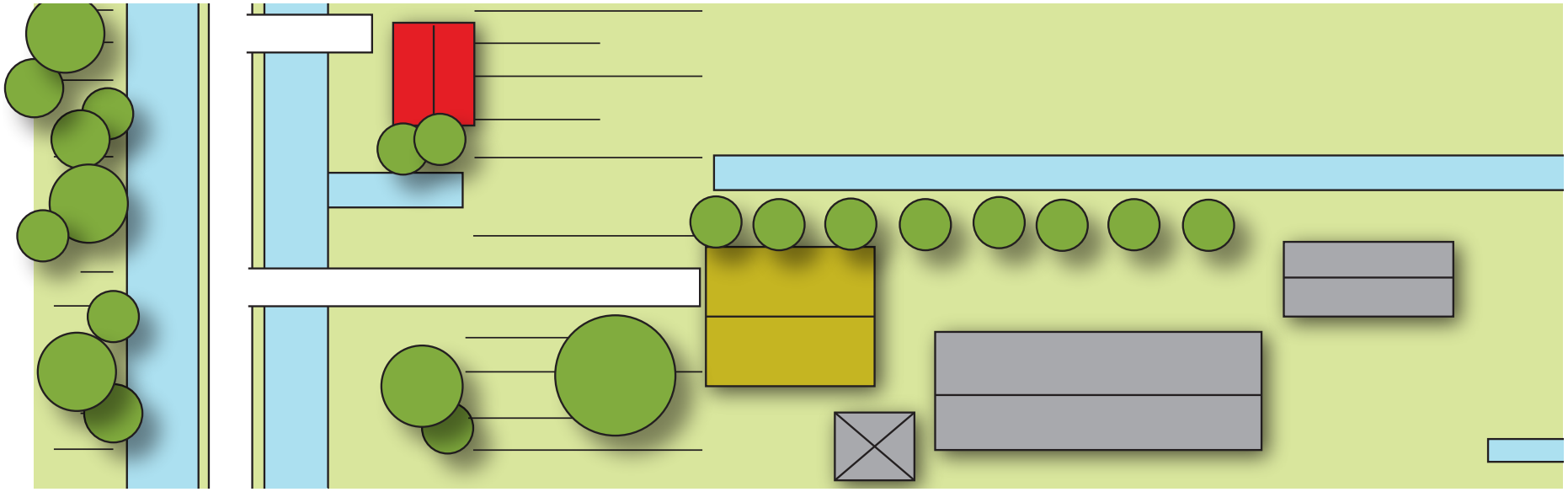
Diverse erven zijn ook noordwaarts de polder in uitgebreid. Dit is een wenselijke ontwikkeling omdat hiermee het zicht op de open polder behouden blijft.
Tussen deze boerderijen staan nog enkele zogenaamde daglonershuisjes, die bestemd waren voor hulpkrachten van de boerderij. Deze huisjes zijn zeer karakteristiek voor de Ridderbuurt. Ze staan parallel  aan en dicht op de weg. Ze zijn klein en compact in 1 bouwlaag met een schuine kap. Helaas zijn vele daglonershuisjes afgebroken of verbouwd waardoor karakteristiek van de afwisseling tussen kleine daglonershuisjes en grote herenboerderijen minder groot is dan vroeger.
De erven zijn bereikbaar via een karakteristiek bruggetje over de sloot. Leibomen en knotwilgen aan de voorzijde van de boerderijen zijn typerend. Naast het erf ligt vaak een boomgaard of weide voor het jongvee wat de weg een besloten groen karakter geeft. De oude boerderijen, daglonershuisjes en stallen worden afgewisseld met open kavels met zicht op de polders.
De Ridderbuurt, de herenboerderijen en de daglonershuisjes met erfbeplanting en sloten vertellen samen het verhaal van de polder en is als ensemble cultuurhistorisch zeer waardevol. Voor de daglonershuisjes moet nummer 65 als archetype worden gezien. De Maashoeve op nummer 55 en de Spruijtenhoeve op nummer 6 zijn de archetypen voor de herenboerderijen. Bij verbouw of uitbreiding moeten de stijlkenmerken van deze woningen als voorbeeld worden genomen.

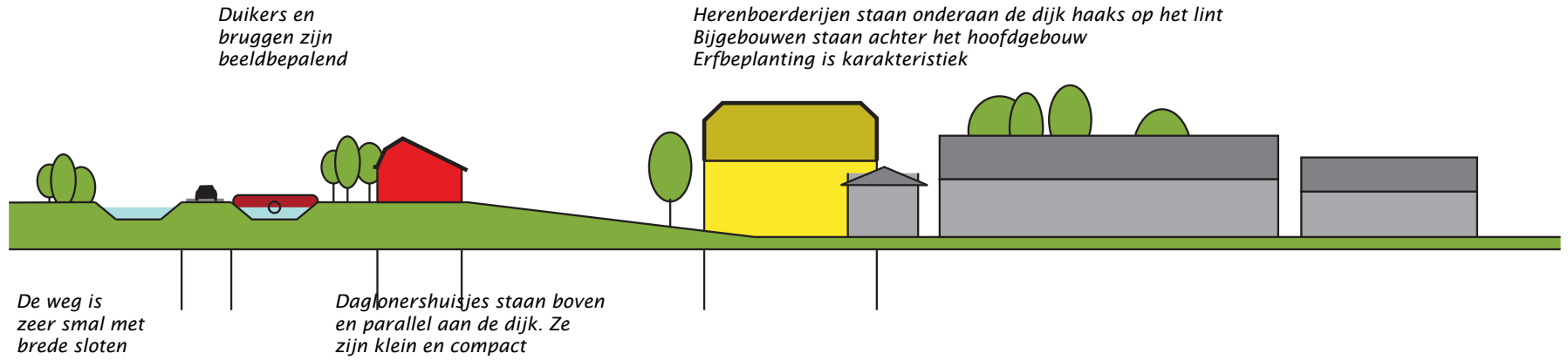


*Leibomen en bruggetje zijn beeldbepalend*



*Open plekken in het lint geven uitzicht op de open polder*






*Principedoorsnede Ridderbuurt*



Bijzondere gebouwen

De Ridderbuurt bevat diverse (gemeentelijke) monumenten:

- Spruijtenhoeve, Ridderbuurt nummer 6 – monumentenstatus MIP 109-18
- Boerderij Ridderbuurt 13 – monumentenstatus MIP 109-17
- Boerderij en specifiek de ronde veestal in twee verdiepingen, Ridderbuurt nummer 19 – monumentenstatus MIP X31
- Boerderij Maashoeve – Ridderbuurt 55 – monumentenstatus MIP X32
- Boerderij Brentano's IJvervrucht – Ridderbuurt 57 – monumentenstatus MIP X33
- Arbeiderswoningen – Ridderbuurt 65 – gemeentelijk monument
- Boerderij Cornelishoeve _ Ridderbuurt 83 – monumentenstatus MIP X34 – is gedeeltelijk ingestort

De oudste boerderijen zijn die op nummer: 55, 57 en 83. De boerderij op nummer 65 is gebouwd op een fundering uit 1700.



*Ridderbuurt 19 - ronde stal*



*Maashoeve - Ridderbuurt 55*



*Ridderbuurt 65 - daglonershuisje*

Recreatieve en belevingswaarde

De recreatieve waarde van de Ridderbuurt is hoog. De afwisseling van de openheid, beplanting en bebouwing heeft een hoge belevingswaarde. Doordat de weg voor gemotoriseerd verkeer dood loopt is ze aantrekkelijker voor fietsers en wandelaars die hem wel als schakel in een recreatieve route kunnen gebruiken. Aan de weg zijn naast een verkooppunt voor eigen zuivel geen recreatieve voorzieningen gevestigd.

Tot slot moet de waarde van het restantje bovenland worden benadrukt. Dit niet ontveende land ligt als ‘mini veenweide landschap’ ten zuiden van de Ridderbuurt.



*Bovenland ten zuiden van de Ridderbuurt*



*Ridderbuurt 13*



*Ridderbuurt 83*



## De Dijk van de Heimanswetering - Woubrugseweg

De Woubrugseweg ligt op de ringdijk die ook de grens vormt met de Heijmanswetering. Vanaf de weg is er tussen erfbeplanting en knotwilgen uitzicht op de polder door de verhoogde ligging in het landschap. Het water van de Heijmanswetering wordt door bebouwing grotendeels aan het oog ontrokken.

Bebouwing en erven

De drie boerderijen en erven ten oosten van de weg vormen losse eenheden die op enige afstand in de polder zijn gelegen.
De bouwstijl is karakteristiek maar niet bijzonder. De erven zijn zeer uitgedijd met bijgebouwen en opslag wat het zicht op de open polder verstoort. Naast deze boerderijen staat ook het gemaal met een oud en nieuw gebouw aan de weg.
Aan de westzijde van de weg bevindt zich een lint van relatief moderne huizen die aan de Heijmanswetering grenzen. De woningen hebben over het algemeen niets met de polder te maken hoewel een goede beschouwer op een enkel erf een gebouw kan vinden met een agrarische achtergrond. Het lint is zeer intensief bebouwd waardoor de zichtrelatie met de Heijmanswetering verloren is gegaan.

Bijzondere bebouwing

Het oorspronkelijke gemaal op de Wouburgseweg 82 heeft een monumentenstatus (MIP 109-20).

Recreatieve waarde en beleving

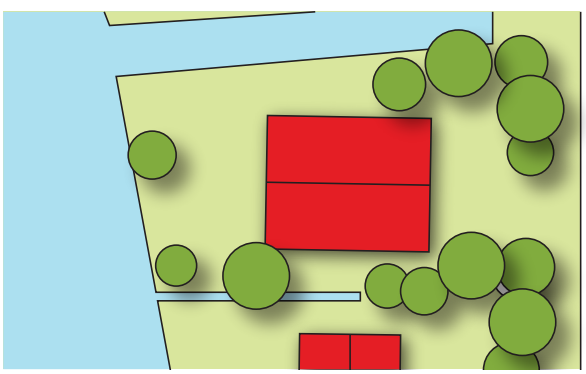
De weg kent een drukke verkeersfunctie en wordt tijdens de spits afgesloten om sluipverkeer tegen te gaan. Ondanks het ontbreken van fietsvoorzieningen heeft de weg voor fietsers een recreatieve waarde als schakel in het netwerk alsmede om de open polder te beleven.

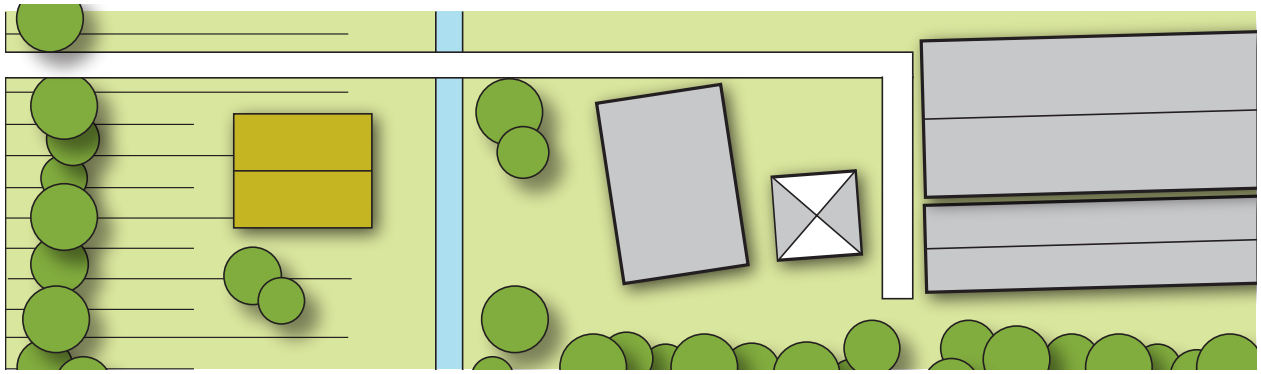


*Woubrugseweg*

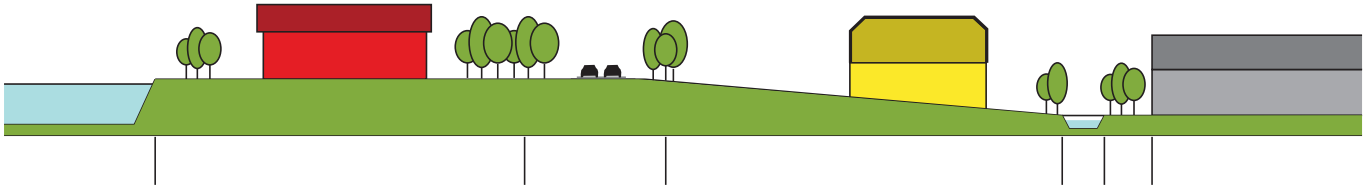



*Heerenweg (N207)*





*De Woubrugseweg heeft een smal profiel en een door beplanting een besloten karakter*



*De woningen tussen de dijk en de Heijmanswetering worden door beplanting aan het oog onttrokken*

*Boerderijen staan onder aan de dijk of in de teen van de dijk. Bijgebouwen zijn achter het hoofdgebouw gelegen. Door een compacte kavel blijft zicht op het landschap vanuit Alphen aan den Rijn behouden*



## Niet bebouwde wegen:

Polder kent verschillende niet bebouwde wegen met een eigen karakter. Deze worden in het kort beschreven.

**J. de Bosch- Kemperstraat / Heuvelweg**

Dit is het verlengde van de Riddenbuurt en vormt de hoger gelegen stadsrand van Alphen aan den Rijn aan de polder. De weg is deels een eenvoudige wijkontsluitingsweg en deels een wandel-fietspad. Langs de weg is een kwekerij gelegen die de open polder soms aan het zicht onttrekt. Het fietswandelpad wordt door bewoners veelvuldig gebruikt om een ommetje te maken.

**De Heerenweg – N207**

De Heerenweg (provinciale weg N207) is van oudsher de weg die de polder doorkruist. De weg is verbreed naar het type provinciale weg. Naast de weg ligt een fietspad waardoor doorkruising van de openheid zowel vanuit de auto als de fiets te beleven is. Het is een onbebouwde weg die met ritmische essen wegbeplanting een polderblok ruimtelijk inkadert.

**Kruisweg – N446**

De Kruisweg (provinciale weg N446) heeft een aparte ventweg voor fiets en agrarisch verkeer. Ze vormt de oost-west verbinding door de polder. De ventweg is een laan waardoor je vanuit de luwte het weidse polderlandschap beleeft. De weg ligt niet binnen het grondgebied van de gemeente maar is als ruimtelijke grens van de polderblokken met haar laanbeplanting van belang.

**Windepad**

Het Windepad vormt het fietspad tussen Ter Aar en Alphen aan den Rijn midden door de openheid van de polder. De weg kent een beplanting van karakteristieke populieren. Tussen de populieren en de ringdijk ten oosten van de weg ontstaat een zelfstandige polderruimte met relatief kleinschalige kwaliteit. Dit fietspad biedt door de ligging een unieke kijk op de openheid van de polder. En wordt veelvuldig gebruikt door zowel recreanten als woon-werkverkeer. De weg heeft daarmee naast ruimtelijk kwaliteit ook een sterke gebruiksfunctie.
Buiten de gemeentegrens van Alphen aan den Rijn loopt het fietspad over de karakteristieke ringdijk.



*Kruisweg (N446)*



*Windepad met populieren*

## 4.3.3 Bijzondere landschapselementen

Binnen de openheid van de polder zijn tal van kleine landschapselementen die zorgen voor een veelzijdig afwisselend beeld. In de beschrijving van het lint van de Ridderbuurt zijn deze landschapselementen al genoemd. In deze paragraaf worden ze nogmaals op een rij gezet en beschreven zodat initiatiefnemers deze elementen kunnen inzetten voor landschapsbouw.

<u>Boomgaarden</u>

Voor eigen gebruik

Een boomgaard is een omsloten stuk grond, waarop fruitbomen voor de productie van fruit worden geteeld. Fruitbomen worden al heel lang verbouwd. Al in de Middeleeuwen kwamen boomgaarden voor bij kloosters en kastelen, maar ook werd er al fruit geteeld voor de handel. De oude boomgaarden bestonden uit een variatie van verschillende fruitsoorten en werden begraasd door vee. In de boomgaarden kwamen uitsluitend hoogstammen voor, dit zijn fruitbomen die pas op 1,75 tot 2 meter hoogte de eerste dwarstakken hebben. Door andere vormen van fruitteelt zijn de hoogstamboomgaarden zeldzaam geworden.

In het veenweidegebied als deze polder plantten boeren in het verleden al fruitbomen aan voor eigen gebruik. Deze streekeigen beplanting wordt meestal niet ouder dan 80 jaar maar de locatie van de boomgaard is wel degelijk ouder. Deze (boeren) boomgaarden worden in deze polder ook aangetroffen op onder andere op het erg van Ridderbuurt nummer 63 en 83.

<u>Geriefhoutbos of hakhoutbos</u>

Geriefhoutbosjes zijn kleine bosjes die meestal niet groter zijn dan een paar honderd vierkante meter. Zoals de naam al zegt, werden de griefhoutbosjes aangeplant om de eigenaar van geriefhout (hout voor het dagelijkse gebruik) te voorzien; essenhout werd gebruikt voor gereedschapsstelen, berkentwijgen voor bezems en wilgenhout voor in de kachel. Geriefhoutbosjes kunnen door de betrekkelijke rust die er heerst veel voor planten en dieren betekenen. In veenweide gebieden als deze liggen geriefhoutbosjes bij het erf maar meestal (80%) aan het einde van de kavel tegen de wetering. Ze zijn omgeven door een sloot zodat vee niet bij het bosje kon komen. Soms worden deze bosjes ook wel pestbosjes genoemd. Dat is terug te voeren op gestorven vee



*Boeren boomgaard (uit veenweidegebied rond Alphen aan den Rijn)*



*Jongveeweide*



met een besmettelijke ziekte die in het bosje werd begraven. Traditioneel werden de bosjes eens in de 5 tot 7 jaar vlak boven de grond afgezaagd. Vanuit cultuurhistorisch of ecologisch beheer wordt daar heden soms vanaf geweken.
Geriefhoutbosjes vinden we in deze polder onder andere aan de Ridderbuurt in het oosten. Ze worden in de volksmond het ‘Kleine Bos’ en het ‘Grote Bos’ genoemd en bestaan uit elzen, wilgen en berken. Ook in de open polder in de zuidoost hoek is een beeldbepalend hakhoutbos aanwezig.

Wegbeplanting
Bomen langs de weg zorgen van oudsher voor een statig karakter. Ze worden al eeuwen aangeplant voor beschutting tegen de wind en voor houtproductie. De wegbeplanting in Vierambacht staat aan één zijde van de weg waardoor de wegen geen formeel laankarakter krijgen. De gebiedseigensoorten zijn (uiteraard) es, populier en wilg.

Knotwilgen
Een knotwilg of knoot hoort typisch thuis in de Hollandse poldergebieden. Aanvankelijk dienden geknotte wilgen om enige beschutting tegen wind te geven. Tegenwoordig wordt de architecturale verschijningsvorm op prijs gesteld en niet in de laatste plaats is het een biotoop voor vogels en planten. Knotwilgen begeleiden menige poldersloot, polderweg en boerenkavel. Geknotte wilgen langs een weidekavel hebben het voordeel, dat er genoeg licht en regen kan doordringen tot op de grond onder de boom. Heel vroeger was wilgenhout gewoon brandstof voor in de keuken. Knotwilgen worden in stand gehouden, omdat ze zo typerend zijn voor bepaalde landschappen. Vroeger door de boeren, tegenwoordig door voornamelijk enthousiaste vrijwilligers in het kader van landschapsbeheer. Het knotten van een witte wilg moet zeker om de drie tot vier jaar worden uitgevoerd.

Jongveeweide
Van oudsher werd het jongvee op de huiskavel en zelfs op het erf gehouden. De kleine stukjes weiland naast de boerderijen in het lint zijn de restanten van deze jongveeweides. Tegenwoordig zorgen de open wiedes voor ruimtelijke variatie in het lint.



*Moderne boerensiertuin aan sloot*




*Wegbeplanting*

Boerensiertuin
De tuin van het boerenerf bestaat traditioneel uit meerdere onderdelen, zo ook in de Ridderbuurt. Het siergedeelte voor het huis en het functionele gedeelte verder op het erf. Het siergedeelte voorziet in de esthetische en visuele kwaliteit van het erf. Waarbij heggen en bloembedden domineren, hierbij worden sierplanten en groenten ook soms gecombineerd.
In de Ridderbuurt zijn deze tuinen nog voor een deel aanwezig en hiermee is de oorspronkelijke erfopzet bewaard gebleven wat een kwaliteit is.

Sloten en bovenland
De Ridderbuurt is een overgebleven stukje veenrug en oftewel bovenland tussen het lager gelegen ontveende landschap.
De karakteristieke brede sloten vormen een zeer waardevol landschapselement die aan één of beide zijdes van de weg liggen. De dwarssloten in het zuiden zijn het restant van de originele Cope-verkaveling. De sloot vorm hiermee een unieke invulling van het oppervlak van de dijk. Aan de slootkant staan vaak knotwilgen.

Bruggen en duikers
Kenmerkend voor het veenweidelandschap zijn de vele bruggen en duikers die in de polder liggen om de sloten te overbruggen. In het landschap staat in veel gevallen op de duiker een hekwerk om vee te weren. In het open landschap van het veenweidegebied levert het patroon van duikers en hekken een kenmerkend beeld op. Langs de Ridderbuurt vormen de duikers een reeks die toegang biedt tot ieder erf. Vroeger waren dit gemetselde bruggen, zogenaamde heulen, die op Ridderbuurt nummer 1 en 5 nog wordt aangetroffen.

Waterhuishouding
Om de veenweidegebieden, die nog altijd last hebben van een dalend maaiveld, bruikbaar te houden voor landbouw kennen ze een traditie van strijd tegen het water die zijn sporen heeft nagelaten in het landschap. Veel elementen vertellen dit verhaal: dijken, waterkeringen, kades, dammen, stuwen, weteringen, poldermolens (o.a. type Bosman) etcetera Verder worden in Ridderbuurt nog op vier plaatsen zogenaamde ‘stappen’


*Betonnen brug over de sloot aan de Ridderbuurt*


*Sloot op bovenland met knotwilgen*

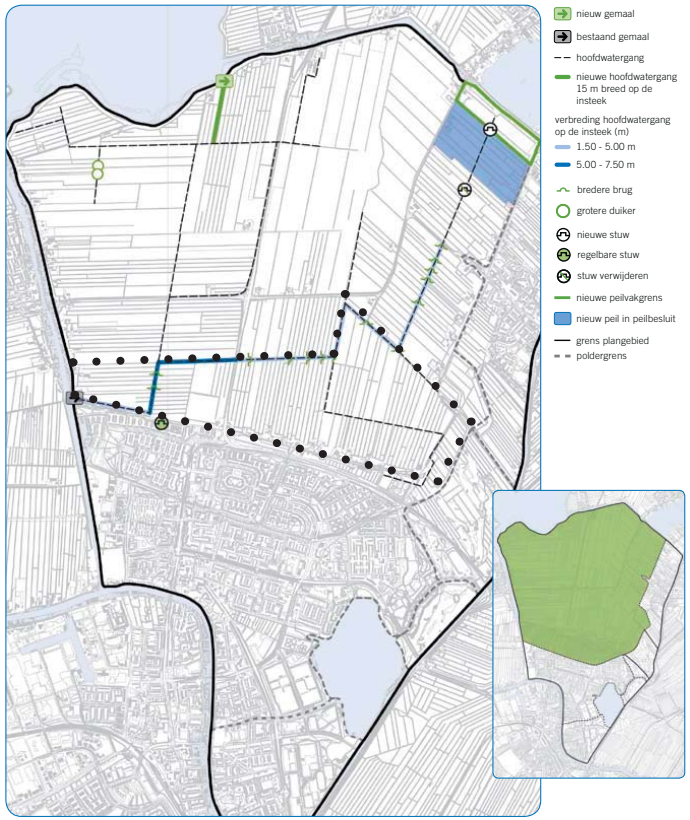


aangetroffen. Dit is verlaging bij de sloot zodat de bewoners gemakkelijk bij het slootwater konden komen voor dagelijks gebruik.

## 4.3.4. Water en natuur

De gehele Polder Vierambacht is één waterstaatkundige eenheid met één peil van ongeveer -5,5 m NAP. Het Alphense deel is hier onderdeel van. Lokaal zijn lagere waterstanden te vinden door onderbemaling van bepaalde percelen. Het gedeelte van de polder wat bebouwd is met huizen in Alphen aan den Rijn heeft een peil van -5,4 m NAP. Dit water in Polder Vierambacht geeft niet alleen voldoening maar baart boeren en inwoners ook zorgen. Droge voeten, betrouwbaar peilbeheer en schoon water zijn de speerpunten vanuit het hoogheemraadschap voor de verbetering van de waterhuishouding van de polder. Maatregelen ten opzichte van de watercapaciteit worden genomen voor de bescherming van boeren en inwoners. In de gemeente Alphen aan den Rijn zal een nieuwe automatische sluis worden gemaakt bij de Heuvelweg. En de oost-west watergang wordt verbreed. Mede door de aanpassing van bruggen zal er meer doorvoer en minder opstuwing plaatsvinden. Deze aanpassingen worden aangevuld met natuurvriendelijke oevers.

De natuurwaarde van de Polder Vierambacht richt zich specifiek op weidevogels. De provincie geeft Polder Vierambacht dan ook het natuurbeheertype weidevogelgebied (A.01.01 in het provinciaal, natuurbeheerplan 2012). De gemeente Alphen aan den Rijn kwalificeert het gebied als zijnde ‘gemiddelde natuurwaarde’. Daarbij wordt in de structuurvisie buitengebied de visie op weilanden als natuur als volgt beschreven:
‘Alle weilanden zien wij als een vorm van natuur. De weilanden zijn belangrijk voor weidevogels, slootoeverplanten, kleine dieren en insecten. Natuurlijk zijn er verschillen tussen weilanden en tussen veehouders/grondgebruikers, maar dat is een kwestie van beheer en economie’.




*Watergebiedsplan Polder Vierambacht: oplossingen waterproblemen (2009)*



*Natuurbeheertype weidevogelgebied*

## 4.4 Sociale en economische structuren

### 4.4.1. Sociale structuur

Polder Vierambacht is een gebied dat gebruikt en wordt door agrarisch ondernemers en dat deels omzoomd is met burgerwoningen. Deze woningen staan in het zuidoostelijke deel aan de Ridderbuurt en in het west / zuidwestelijke deel aan de Woubrugseweg en de Heuvelweg. (Hoewel de Heuvelweg qua bestemmingsplan juist buiten Polder Vierambacht valt, wordt deze weg in de beschrijving van de sociale structuur wel meegenomen.)
In Polder Vierambacht komen bedrijvigheid en wonen nadrukkelijk bij elkaar. Deels binnen de polder en deels doordat veel bewoners van met name Alphen gebruik maken van deze polder voor een korte wandeling, fietstocht of enkele boodschappen op de boerderij. Dit laat onverlet dat er in Polder Vierambacht als geheel geen maatschappelijke voorzieningen en nauwelijks winkels zijn. Inwoners van deze polder zijn daarvoor aangewezen op Alphen aan den Rijn en in mindere mate Woubrugge. Binnen Polder Vierambacht kunnen wel enkele dagelijkse boodschappen worden gekocht bij ondernemers en bewoners die een nevenactiviteit hebben ontwikkeld.
De ontstaansgeschiedenis en daarmee de achtergrond van de verschillende 'woongebieden' in Polder Vierambacht lopen sterk uiteen. Mede daardoor is er ook geen sprake van een overheersende sociale structuur in de gehele Polder Vierambacht. In het west / zuidwestelijke deel van de polder is sprake van relatief recente ontstane leefgemeenschap met enkele al lang gevestigde agrarisch ondernemers en andere bewoners. De sociale structuur in dit deel van de polder is niet erg hecht. Veel bewoners zijn gesteld op hun privacy.
In het zuidoostelijk deel van Polder Vierambacht is de Ridderbuurt bijna het tegenovergestelde van de Woubrugseweg / Heuvelweg. De Ridderbuurt heeft een zeer rijke cultuurhistorie en veel bewoners die er al meerdere generaties wonen en er hun bedrijf hebben. Vanuit deze rijke gezamenlijke achtergrond hebben bewoners de afgelopen decennia diverse activiteiten ontplooid om deze achtergrond te beschrijven en/of te versterken. Het feit dat de Ridderbuurt een, voor gemotoriseerd verkeer, doodlopende



*Verbreding van activiteiten aan de Woubrugseweg*


*Graslanden met beweiding door koeien*



weg is, versterkt de sociale cohesie. Mensen spreken elkaar aan als eventuele spanning dreigt wanneer een bewoner of ondernemer activiteiten ontplooit die tot hinder en overlast kunnen zijn van anderen.

## 4.4.2. Economische structuur

De melkveehouderij en akkerbouw (incl. enige vollegrondtuinbouw) zijn de belangrijkste grondgebonden activiteit in Polder Vierambacht. Deze activiteiten zijn belangrijke dragers van het huidige en toekomstige cultuurlandschap. Dit cultuurlandschap laat zich lezen door grasland en bouwland in lange, relatief smalle kavels met daartussen sloten. In enkele delen van deze polder is de oorspronkelijke structuur niet geheel meer aanwezig. Door het dempen van sloten zijn met name in het westelijke deel van de polder grotere, bredere percelen gerealiseerd. De huidige melkveehouderij en akkerbouw kunnen redelijk uit de voeten met de bestaande structuren.
De mechanisering van teelten, voederwinning en voerverstrekking gaat steeds verder en voor het melken van de koeien worden steeds vaker robots ingezet. Deze ontwikkelingen ondersteunen al sinds jaar en dag de groei van akkerbouw en melkveebedrijven. Door de afschaffing van de melkquotering in 2015 en de hoge gemiddelde leeftijd van melkveehouders, waardoor binnen enkele jaren een relatief groot deel van deze veehouders het bedrijf zal beëindigen, zal het proces van schaalvergroting sterk doorzetten. Het aantal koeien op Nederlandse melkveebedrijven is de afgelopen jaren toegenomen van circa 50 naar meer dan 80 stuks in 2012. Deze ontwikkeling zet door, waardoor over 15 jaar het aantal melkveebedrijven is gehalveerd en het aantal koeien naar verwachting zal zijn verdubbeld.

In de akkerbouw en vollegrondtuinbouw treedt ook schaalvergroting op. Telers specialiseren zich steeds meer in enkele teelten en gewassen om zo op een efficiënte wijze de producten aan afnemers te kunnen leveren. Daarnaast worden machines steeds groter en neemt in de mechanisering, de automatisering en computerisering waaronder de inzet van GPS, sterk toe. De benodigde hoeveelheid arbeid per ha is de afgelopen jaren sterk afgenomen en zal verder afnemen. Deze



*Plaatselijk ook akkerbouw zoals maisteelt*

verschillende ontwikkelingen en niet in de laatste plaats de steeds grotere machines creëren een behoefte aan grotere percelen.

De bestaande verkavelingsstructuur wordt gewaardeerd door de omgeving, maar nog meer de openheid van het gebied. De huidige structuur is vanuit waterbeheer niet (meer) noodzakelijk. Daardoor is herverkaveling mogelijk mits de oppervlakte open water in stand blijft. Daar waar herverkaveling mogelijk is, kan de landbouw zich ontwikkelen zoals elders in Nederland. Maar met de huidige kavelstructuur zullen bedrijven -ten aanzien van de klassieke agrarische productie- enigszins achterblijven ten opzichte van de landelijke tendensen. In die situatie biedt een combinatie van agrarische productie met verbredingsactiviteiten zoals recreatie/toerisme, kinderopvang of winning van duurzame energie kansen. Daarvoor biedt deze polder de nodige mogelijkheden.

## Bijlagen

1. Proces van totstandkoming kwaliteitsgids
2. Literatuurlijst en fotoverantwoording
3. ‘Alphense methode”



## Bijlage 1. - Proces van totstandkoming kwaliteitsgids

De kwaliteitsgids is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn. In een reeks van werkateliers werd in het najaar en de winter van 2011 nagedacht over de opzet en bruikbaarheid van de gids. Tijdens deze werkatelier waren aanwezig:

Inge Logtmeijer, Anke van der Leek, Danielle vd Berg, Anthony Nieland en Martijn Koppes (allen Alphen aan den Rijn), Jan Maurits van Linge (Terra Incognita) en Frits van der Schans (CLM Onderzoek & Advies). Bij de eerste workshops waren als adviseurs van de gemeente ook aanwezig: Helmer Wieringa (Land en Co) en Gerard Dekker (Dekker Juridisch Planologisch advies).

Tijdens de ontwikkeling van de kwaliteitsgids is drie maal overleg geweest met bewoners van de polder:

21 november 2012 - Inloopmarkt over bestemmingsplan buitengebied. De kwaliteitsgids was hier een van de onderwerpen.

21 januari 2013 - Werkatelier met bewoners uit Polder Vierambacht en Polder Oudshoorn rond enkele voorbeeldcases om de gids te testen en aan te scherpen.

6 maart 2013 - Inspraakavond rond het bestemmingsplan buitengebied waar ook de concept gids ter inspraak lag.

## Bijlage 2. - Literatuurlijst en fotoverantwoording

Voor het opstellen van deze gids zijn tal van documenten geraadpleegd. Deze kan de gebruiker van de gids nalezen om meer achtergrondinformatie te verzamelen over Polder Vierambacht. Speciaal verwijzen we naar de:

- Cultuurhistorische inventarisatie Alphen aan den Rijn - fase 2, Landschapsbeheer Zuid-Holland, Waddinxveen, 20 december 2012.

Deze studie werd in het kader van het bestemmingsplan buitengebied uitgevoerd en is gebruikt in deze gids.

De belangrijkste andere bronnen zijn:

- Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, deel 1: beleidsnota. Gemeente Alphen aan den Rijn, maart 2008
- Natuurbeheerplan provincie Zuid Holland
- Watergebiedsplan Hoogheemraadschap van Rijnland
- De Ridderbuurt, van voor- tot achterend. Stichting tot behoud van het sociaal en cultureel erfgoed de Ridderbuurt, 2007.

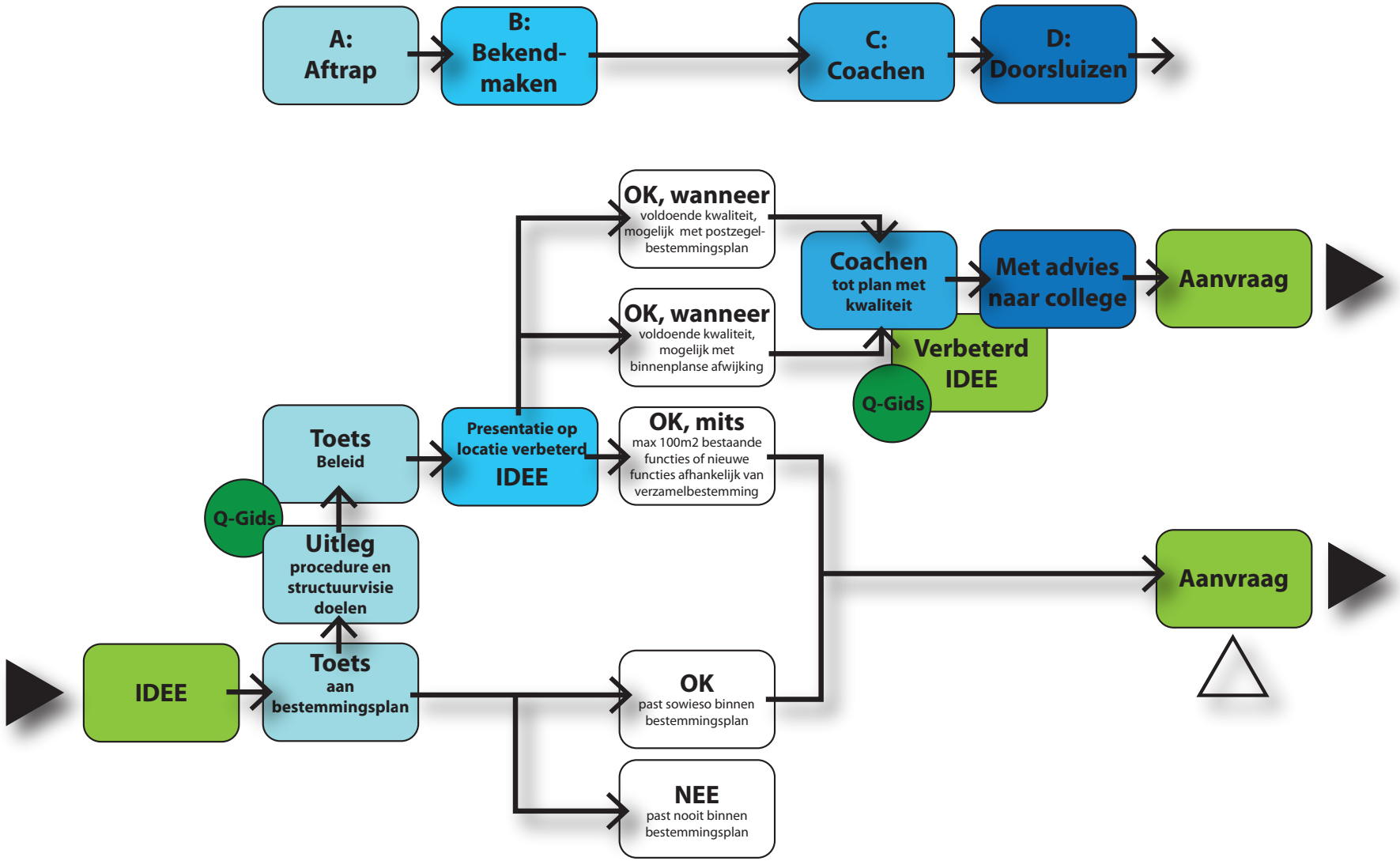
De meeste foto's en afbeeldingen in de Kwaliteitsgids Vierambacht zijn afkomstig van:

- De gemeente Alphen aan den Rijn
- Terra Incognita
- Shutterstock, waarvoor Terra Incognita de rechten heeft gekocht

Enkele foto's zijn gemaakt door:

- Projectbureau Land van Wijk en Wouden
- Jan van Rijn in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn
- Jan Koningen
- Tekeningen op bladzijde 33-34-35 zijn gemaakt door Anthony Nieland - Gemeente Alphen aan den Rijn
- Tekeningen op bladzijde 8 en 9 uit de Structuurvisie Buitengebied (2008) zijn gemaakt door bureau Haverdroeze
- Een enkele foto werd van internet gedownload waarbij de fotograaf niet te achterhalen viel.

## ---- Alphense methode voor kwaliteit in het buitengebied ----





# Bijlage 3. - Alpense methode

De gemeente Alphen aan den Rijn ontwikkelde de zogenaamde Alphense methode waarbij een initiatiefnemer in het buitengebied een aantal stappen doorloopt om tot een ontwikkelingsplan met kwaliteit te komen. Het traject met initiatiefnemer kent vijf stappen waarin de casemanager van de gemeente Alphen aan de Rijn een spilfunctie vervult voor de initiatiefnemer:

**A. Moment A (Aftrap).**
Gesprek waarin het casemanager uitlegt:
1. Positie, rol (van initiatiefnemer, van de gemeente en van de provincie) en procedure (met name ook de doorlooptijd en de kosten van de procedures die uiteindelijk gaan volgen!);
2. Doelen uit de Structuurvisie;
3. Toetsing van eerste idee via interne toets, handhaving en kwaliteitsteam.

**B. Moment B (Bedenken of Bekendmaken).**
1. Initiatiefnemer overdenkt haar/zijn plan in relatie tot doelen van Structuurvisie en presenteert het mondeling aan gemeente, bij voorkeur op locatie.
2. De casemanager en iemand uit de backoffice (stedenbouwkundige) begeleiden deze fase.
3. Na deze fase neemt de casemanager contact op met de provincie en eventueel kwaliteitsteam en legt voor dat een initiatief gaat spelen.

**C. Moment C (Coachen en Controleren).**
Uitwerking van het plan, in samenspraak.
1. Afronden van het voldragen plan dat als initiatiefverzoek wordt voorgelegd aan het casemanager.
2. De casemanager behandelt het initiatief op de gebruikelijke wijze, maar de beoordeling in de zin van toetsing aan de structuurvisie vindt niet meer plaats, wel op vakdisiplines. Aan het eind van deze fase zou een go/nogo moment ingelast moeten worden. Ook de provincie kan hier een definitief oordeel geven.
3. Het go/nogo moment bestaat uit de brief die tegelijkertijd de overeenkomst moet zijn. Er is een standaardbrief met bijlagen beschikbaar.

**D. Moment D (Doorsluizen) Besluitvorming.**
1. Door en met de initiatiefnemer wordt het plan gereed gemaakt als (bouw)aanvraag; met ruimtelijke onderbouwing.
2. Overeenkomsten worden afgesloten.

**E. Moment E (Evaluatie)**
1. Dossier wordt overgedragen naar de plantoetsers, die contactpersoon doorkrijgen voor vragen als bouwaanvraag wordt ingediend.
2. Met initiatiefnemer wordt uiteindelijk proces geevalueerd door casemanager en stedenbouwkundige.

# Colofon

De kwaliteitsgids voor de Polder Vierambacht is opgesteld door:

Jan Maurits van Linge
Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur
E: janmaurits@terra-i.nl
T: 030 251 3023
W: www.terra-i.nl
A: Rotsoord 13b, 3523 CL Utrecht

en

Frits van der Schans - CLM, onderzoek en advies
E: info@clm.nl
A: Postbus 62, 4100 AB Culemborg
T: 0345 470700
W: www.clm.nl

in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn

Contactpersoon:
Daniëlle van den Berg

Gemeente Alphen aan den Rijn
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
B: Stadhuisplein 1
P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn
T: 0172-465 115
E: dvandenberg@alphenaandenrijn.nl
W: www.alphenaandenrijn.nl

Mei 2013