

Beeldkwaliteitsplan

Landgoed Hooge Steekt

Steekterweg 17-19
Alphen aan den Rijn

December 2022



Inhoudsopgave

3 Inleiding
3 beeldkwaliteitsplan
3 locatie
3 plangebied
4 foto's huidige situatie

Beeldkwaliteit landschap
5 landgoed
6 oprijlaan
8 boskavel
9 boszone
12 bostuin
14 waterstructuur
15 zonnepanelenweide

Beeldkwaliteit architectuur
16 concept
16 hoofdvolume
17 positionering
17 keuzemogelijkheden
17 bijgebouwen
18 dak
18 gevel
18 kozijnen
18 detaillering
18 ingrepen in hoofdvolume

19 Kwaliteit en beheer
19 beeldkwaliteit
19 vereniging van eigenaren



Afbeelding 1) Luchtfoto van de bestaande situatie, voorzien van locatie-aanduiding van de foto's (zie pagina 4).
Bron: Google Maps

Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan biedt een weergave van de uitgangspunten voor de gewenste kwaliteiten van het toekomstige landgoed en de woningen op het huidige perceel aan de Steekterweg 17 en 19 te Alphen aan den Rijn. In dit document zijn de uitgangspunten met betrekking tot de architectuur, het materiaal- en kleurgebruik en de inrichting van het landgoed uitgewerkt. Daarnaast zijn ook de uitgangspunten met betrekking tot de terreininrichting, de begroeiing en het beheer van het landgoed uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het door Kuiper Compagnons opgestelde bestemmingsplan voor deze locatie. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vormen samen het toetsingskader voor de uitwerking van de bebouwingen en de inrichting van de gemeenschappelijke gronden.

Locatie

Het plangebied bevindt zich op het terrein van de Steekterweg 17 en 19 te Alphen aan den Rijn. De locatie is gelegen aan de oostkant van Alphen aan den Rijn. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Oude Rijn, aan de oostzijde is landgoed Hooge Burch gelegen, aan de zuidzijde liggen de spoorweg en de N11, en aan de westzijde van het plangebied is polderlandschap te vinden.

Plangebied

De bestaande bebouwing aan de Steekterweg 17 en 19 bestaat uit een cultuurhistorisch waardevol boerderijensemble met verschillende opstallen aan de voorzijde van het perceel, en meerdere nertsenstallen op het achterliggende terrein.



Afbeelding 2) Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Steekterweg.



Afbeelding 3) De verschillende opstallen en bijgebouwen bij het woonhuis, aan de voorzijde van het perceel.



Afbeelding 4) Toegang tot de percelen; rechtsaf naar het bestaande boerderij-ensemble, rechtdoor naar het nieuwe landgoed.



Afbeelding 5) De huidige 'oprijlaan'. Links de positie van de toekomstige twee noordelijke kavels (A en B).



Afbeelding 6) De bestaande structuur, inclusief beplanting, van het perceel blijft zoveel mogelijk intact.



Afbeelding 7) De huidige 'oprijlaan' op het perceel. De bestaande begroeiing wordt zoveel mogelijk behouden.



Afbeelding 8) Zicht vanaf het perceel op naastgelegen landgoed Hooge Burch.



Afbeelding 9) De bestaande opstallen ten behoeve van de nertsenfokkerij op het achterterrein van het perceel.



Afbeelding 10) Het uitzicht vanaf het landgoed richting het zuiden, positie van de zonnepanelenweide.



Beeldkwaliteit landschap

Landgoed

De bestaande bebouwing aan de voorzijde van het perceel zal worden omgezet van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De verschillende bestaande opstallen en bijgebouwen behorend bij deze woningen, zullen opgeknapt en deels verwijderd worden. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om een mooie oprit en entree naar het achterliggende landgoed te creëren.

De verouderde nertsenstallen op het achterterrein van het perceel Steekterweg 17-19 zullen verwijderd worden. Van de hier ontstane ruimte zal een landgoed gecreëerd worden, waarbij vijf kavels uitgegeven worden. De vijf ruime kavels, variërend in grootte van 1.200 tot ruim 1.800 m2, bieden plaats aan in totaal vijf vrijstaande woningen.

Het nieuwe landgoed Hooge Steekt bevindt zich op de grens tussen de bosrijke omgeving van Landgoed Hooge Burch en het naastgelegen polderlandschap. Het nieuw te creëren landgoed zal een overgang vormen tussen beide landschappen en zal dan ook kenmerken van beiden met elkaar verbinden. Dit wordt gerealiseerd door het landschap gedeeltelijk te laten begroeien met bosschages en bomen. De vijf vrijstaande woningen die op het landgoed gerealiseerd zullen worden, worden ruimtelijk opgenomen in een nieuwe bosrand. Vanaf de polder, het spoor en de N11 zal een compositie van vrijstaande volumes in een bosrijke omgeving zichtbaar zijn. Vanuit de beschutting van de begroeiing zullen de zichtlijnen vanuit de woningen op de polder gehandhaafd blijven.

Het landgoed bestaat uit verschillende ruimtelijke (hoofd) onderdelen: een oprijlaan, boskavels, boszones, bostuinen en de waterstructuur. Ten zuiden van het landgoed wordt een zonnepanelenweide gecreëerd. In dit beeldkwaliteitsplan zullen deze verschillende ruimtelijke onderdelen verder uitgewerkt en toegelicht worden.

Afbeelding 11) Impressie van het nieuw te creëren landgoed Hooge Steekt, met aan de linkerzijde polder Steekt en aan de rechterzijde landgoed Hooge Burch.



Afbeelding 12) *Impressie van de entree van het landgoed, met 'toegangszuilen'.*

Afbeelding 13) *Impressie van de oprijlaan van het landgoed.*



Oprijlaan

De kavels zullen bereikbaar zijn via een gezamenlijke oprijlaan over de lengterichting van het landgoed, welke aansluit op de bestaande ontsluitingsweg aan de Steekterweg. Ook de bestaande bebouwing aan de straatzijde zal bereikbaar blijven via deze oprit.
Het landgoed zal worden voorzien van 'toegangszuilen', welke aan het begin van de gezamenlijke oprit geplaatst zullen worden. Zo is het landgoed ook vanaf de Steekterweg herkenbaar en vindbaar. In de directe omgeving van deze toegangszuilen worden tevens de postkasten gesitueerd. Deze postkasten worden bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp voor de toegangszuilen.

De oprit zal bestaan uit een 4,0 meter brede, met klinkers verharde weg, en zal plaats bieden aan zowel auto's, fietsers als voetgangers. Er wordt uitgegaan van het 'shared-space'-principe. De positie van deze toegangsweg volgt zoveel mogelijk de bestaande paden. De ondergrond is ter plaatse al meer verdicht en zorgt daarmee voor een stabiele basis. Tevens wordt door deze keuze de beplanting die gezond en waardevol is ter plaatse van de bostuin-delen gehandhaafd. De benodigde ondergrondse infrastructuur wordt onder de oprijlaan aangelegd. Een bomenrij begeleidt de laan. Deze bomenrij zal bestaan uit een gevarieerde keuze van inheemse bomen. Daarmee wordt aangesloten op het boskarakter van het gehele landgoed. Om het informele karakter van het gebied te benadrukken zal deze bomenrij op onregelmatige afstand geplaatst worden.

Boomsoorten
(aanplant in verhouding)

- 10% Wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia)
- 25% Winterlinde (Tilia cordata)
- 20% Schietwilg (Salix alba)
- 10% Zwarte els (Alnus glutinosa)
- 25% Zomereik (Quercus robur)
- 10% Elsbes (Sorbus Torminalis)



Afbeelding 14) *Foto van het uitzicht op naastgelegen polder Steekt.*

Afbeelding 15) *Impressie van het uitzichtpunt, met zicht op de polder.*



Beheer

In de eerste 10 tot 15 jaar is begeleidingssnoei noodzakelijk. Ook het opkronen is toegestaan, zodanig dat het verkeer geen hinder ondervindt van overhangende takken. In de jaren daarna volstaat onderhoudssnoei.

Verlichting

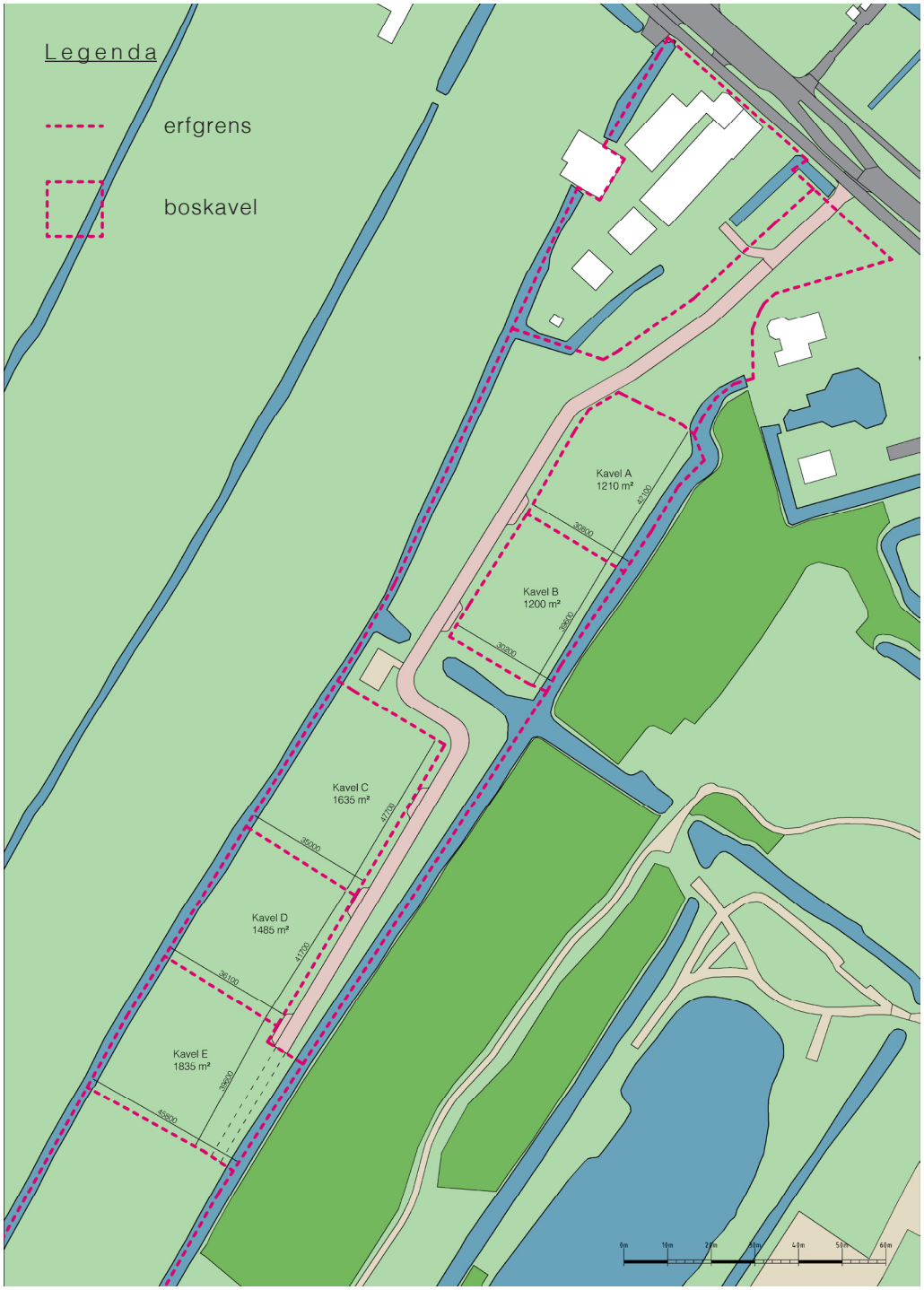
De verlichting van de oprijlaan wordt gevormd door bescheiden straatlantaarns, die via zonnepanelen gevoed worden. In de uitwerking van de plannen wordt hiervoor een voorstel gedaan.

Parkeren

De parkeerplaatsen zullen per kavel op het eigen terrein worden gerealiseerd. Deze parkeergelegenheid kan gerealiseerd worden in een uitbreiding van het hoofdgebouw, als vrijstaande garage of ‘los’ op de oprit van het kavel. Daarbij is een aandachtspunt om zo min mogelijk van het perceel te verharden. Langs de oprijlaan zullen ter plaatse van ieder kavel plaatselijke wegverbredingen worden aangelegd, ten behoeve van parkeergelegenheid voor de bezoekers van het landgoed.

Uitzichtpunt

Om vanaf het mandelig terrein uitzicht te hebben over de polder, wordt een uitzichtpunt gecreëerd, aansluitend aan de oprijlaan. Dit uitzichtpunt ligt precies op de overgang tussen polder en bos, waardoor er verschillende beplanting en landschappelijke waarden waarneembaar zijn. Dit uitzichtpunt vormt daarmee ook een ankerpunt op het mandelig terrein, waardoor ontmoetingen gefaciliteerd worden. Het uitkijkpunt maakt deel uit van het gemeenschappelijk gedeelte van het landgoed, en zal als zodanig ook onderhouden worden.



Afbeelding 16) Landschapskaart met boskavels en erfgrenzen

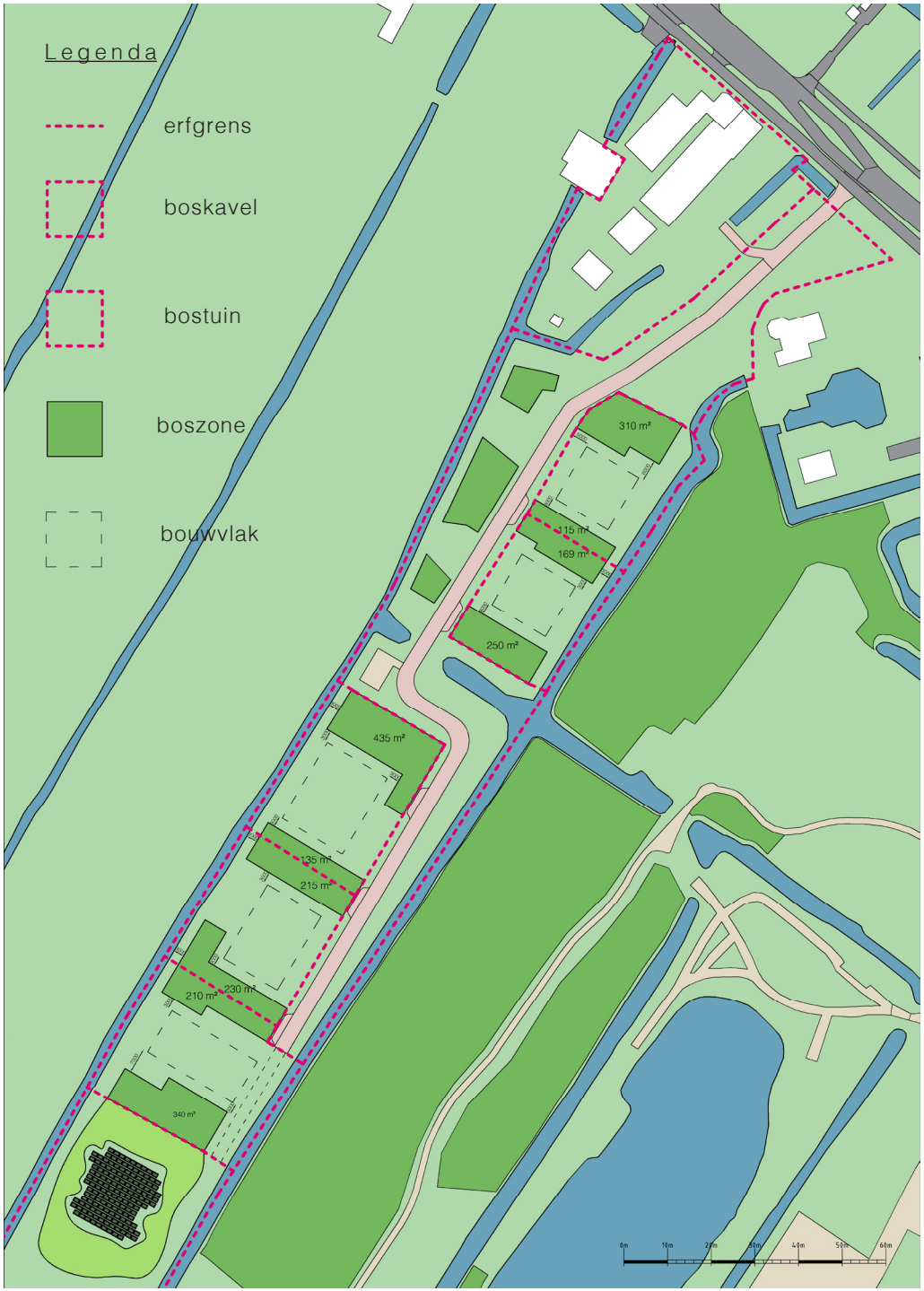
Boskavel

Het landgoed zal bestaan uit meerdere 'boskavels'. Op de vijf boskavels worden individuele woningen gerealiseerd. De boskavels zijn allen verdeeld in een gedeelte bostuin en een gedeelte boszone. De individuele boskavels worden ontsloten via een ruim mandelig terrein. Ook dit terrein is zorgvuldig onderverdeeld in bostuin en boszone.

De kavels worden van elkaar gescheiden door de verplicht aan te leggen 'boszones'. De noodzaak tot het creëren van aanvullende erfafscheidingen ten behoeve van privacy, wordt hiermee al verminderd. Om te voorkomen dat de kavels toch worden begrensd door een reeks onsamenhangende erfafscheidingen en dit de kwaliteit van het ruimtelijke beeld negatief beïnvloedt, geldt het volgende. Eventuele erfafscheidingen worden gevormd door bosschages, beplantingen of hagen. Voor de hagen is de kaveleigenaar vrij in het kiezen van soorten. Aanbevolen wordt ook hier om te kiezen voor inheemse hagen, zoals genoemd in onderstaande beplantingslijst. Het plaatsen van (met beplanting begroeide) hekwerken of schuttingen is alleen toegestaan wanneer deze een maximale hoogte van 1,0 meter hebben, en aansluiten op het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw. Daar waar de percelen grenzen aan openbaar water is het niet toegestaan erfafscheidingen te plaatsen. Het heeft de voorkeur om de percelen zo min mogelijk te begrenzen, om het beeld van vijf vrijstaande woningen in een landschap zoveel mogelijk te handhaven en de zichtlijnen op de polder zo min mogelijk te belemmeren. De erfafscheidingen zijn de verantwoordelijkheid van de kaveleigenaar. Gestimuleerd wordt om voor de beplanting te kiezen uit de onderstaande lijst.

Hegbeplanting

- Veldesdoorn (Acer campestre)
- Haagbeuk (Carpinus betulus)
- Eenstijlige meidoorn (Cretaegus monogyna)
- Sleedoorn (Prunus spinosa)



Afbeelding 17) Landschapskaart met boszones en bouwvlakken.

Boszone

Het nieuwe landgoed Hooge Steekt bevindt zich op de grens tussen de bosrijke omgeving van Landgoed Hooge Burch en het naastgelegen polderlandschap. Op het landgoed zullen meerdere 'boszones' aangelegd worden. Door de positionering van de boszones, welke beplant worden met bosschages en bomen, vormt het nieuwe landgoed een overgang tussen de beide aangrenzende gebieden. De exacte positie van de verbindende boszones zijn met maatvoeringen in het bestemmingsplan opgenomen. Door het vastleggen van deze zones is de geleidelijke overgang van polderlandschap naar bosrijke omgeving gegarandeerd. De boszones bevinden zich ofwel op het mandelige terrein van het landgoed, ofwel op de individuele boskavels. De aangeduide boszones op de mandelige grond worden, gelijk aan de overige boszones ter plaatse van de boskavels, beplant. Tijdens het bouwrijp maken van de percelen, worden deze boszones op de locatie al afgeschermd van de bouwactiviteiten. Er geldt voor het mandelige terrein en voor de boskavels een aanleg- en instandhoudingsplicht van deze boszones. De begroeiing moet voldoen aan de uitgangspunten uit dit beeldkwaliteitsplan.

De boszone wordt beplant met inheemse en voor de locatie karakteristieke soorten bomen, struiken en een wintergroen bostapijt. Op deze manier bestaat de begroeiing van het bos uit meerdere lagen en groeihoogtes, waardoor een groen kader rondom de woningen ontstaat. De soorten bomen en struiken van de boszones sluiten aan op de soortenrijkdom van het landgoed Hooge Burch en op de soorten die zich al (rondom het huidige boerderijensemble) op de locatie bevinden. Het betreft onder andere de Esdoorn (Acer pseudoplatanus), Elsbes (Sorbus torminalis), Els (Alnus), Lijsterbes (Sorbus Aucuporia), Es (Fraxinus excelsior), Zomereik (Quercus robur) en Berk (Betula). Met als onderbeplanting Hulst, Cornus, Kastanje, Vlierbessen, Gewone vogelkers, Hedera, Wilg en Liguster. De reeds op de bospercelen



aanwezige beplanting zal worden gehandhaafd, waarbij onderhoudssnoeiwerk zal plaatsvinden. Bij de nieuwe aanplant is het uitgangspunt om aansluiting te zoeken bij de aanwezige beplanting van naastgelegen landgoed Hooge Burch, waarbij alleen de daar voorkomende populieren niet op het nieuwe landgoed worden voortgezet. Daarbij wordt de onderlinge verhouding als volgt aangehouden:

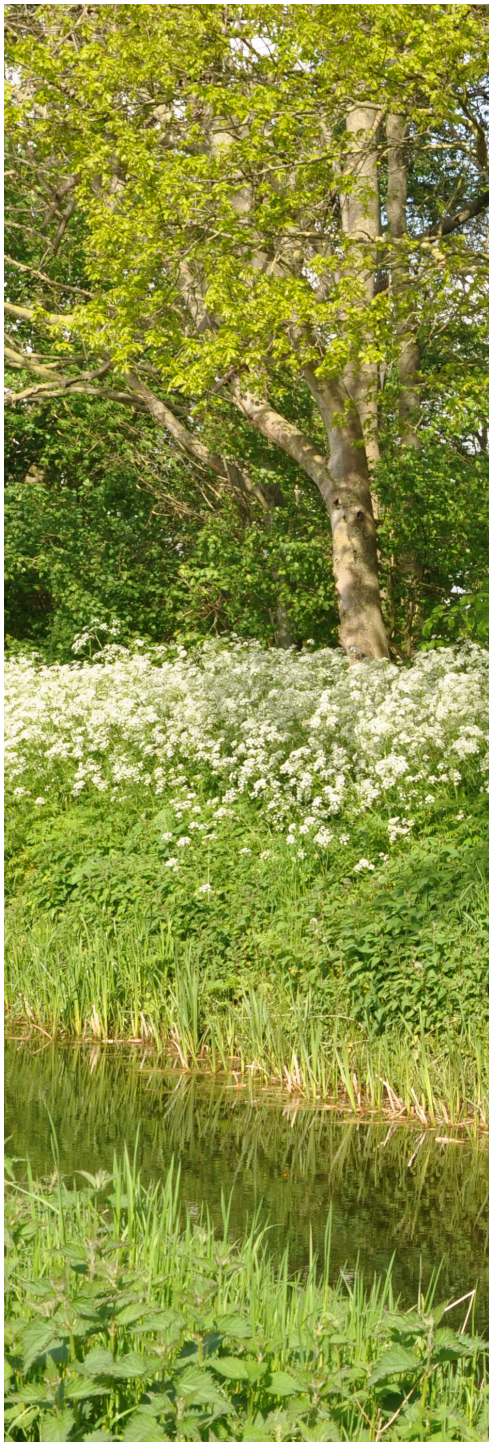
Boom- en struiksoorten (aanplant in verhouding)

- 8% Wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia) , boomvormer
- 16% Winterlinde (Tilia cordata), boomvormer
- 12% Schietwilg (Salix alba), boomvormer
- 12% Zwarte els (Alnus glutinosa), boomvormer
- 10% Ruwe berk (Betula pendula), boomvormer
- 27% Zomereik (Quercus robur), boomvormer
- 3% Vuilboom/ sporkehout (Rhamnus frangula), struikvormer
- 3% Hazelaar (Corylus avellana), struikvormer
- 3% Veldesdoorn (Acer campestre) boom-/ struikvormer
- 3% Gewone vlier (Sambucus nigra), struikvormer
- 3% Gelderse roos (Viburnum opulus), struikvormer

Inheemse zaadplanten (zaaien in gelijke verhouding)

- Muskuskaasjeskruid (Malva moschata)
- Wilde akelei (Aquilegia vulgaris)
- Knoopkruid (Centaurea jacea)
- Duifkruid (Scadbiosa columbaria)
- Beemdkroon (Knautia arvensis)
- Zwarte toorts (Verbascum nigrum)
- Wild kattenkruid (Nepeta cataria)
- Beemdooievaarsbek (Geranium pratense)
- Veldsalie (Salvia pratensis)
- Knikkend nagelkruid (Geum rivale)
- Wilde marjolein (Origanum vulgare)
- Wilde kamperfoelie (Lonicera periclymenum)
- Koninginnekruid (Eupatorium cannabinum)

Afbeelding 18) Impressie landgoed met vrijstaande woning tussen de boszones.



Afbeelding 19) Foto bestaande begroeiing.

Beheer

Berken groeien snel en zullen in de eerste jaren beeldbepalend zijn. De zomereik en de winterlinde groeien langzamer, waardoor er een deel zal uitvallen. Om tot het gewenste eindbeeld te komen is het aanplantpercentage van deze soorten daarom hoger.

Jaar 1:

- verwijderen niet-inheemse soorten;
- selectief dunnen van de aanwezige beplanting;
- op lege plekken aanplanten.

Jaar 1-5:

- ongewenste opslag en kruiden 2x per jaar verwijderen zodat de aanplant voldoende lucht, licht en ruimte krijgt om te groeien.

Jaar 5:

- 25% selectief dunnen met behoud van soortenrijkdom;
- op lege plekken aanplanten.

Vanaf jaar 5:

- ongewenste opslag en kruiden 2x per jaar verwijderen zodat de gewenste soorten gehandhaafd blijven.

Jaar 10:

- 50% selectief dunnen met behoud van soortenrijkdom;
- op lege plekken aanplanten.

Jaar 15 – 30 (iedere 5 jaar):

- 25% selectief dunnen met behoud van soortenrijkdom;
- op lege plekken aanplanten.

Regels selectieve dunning

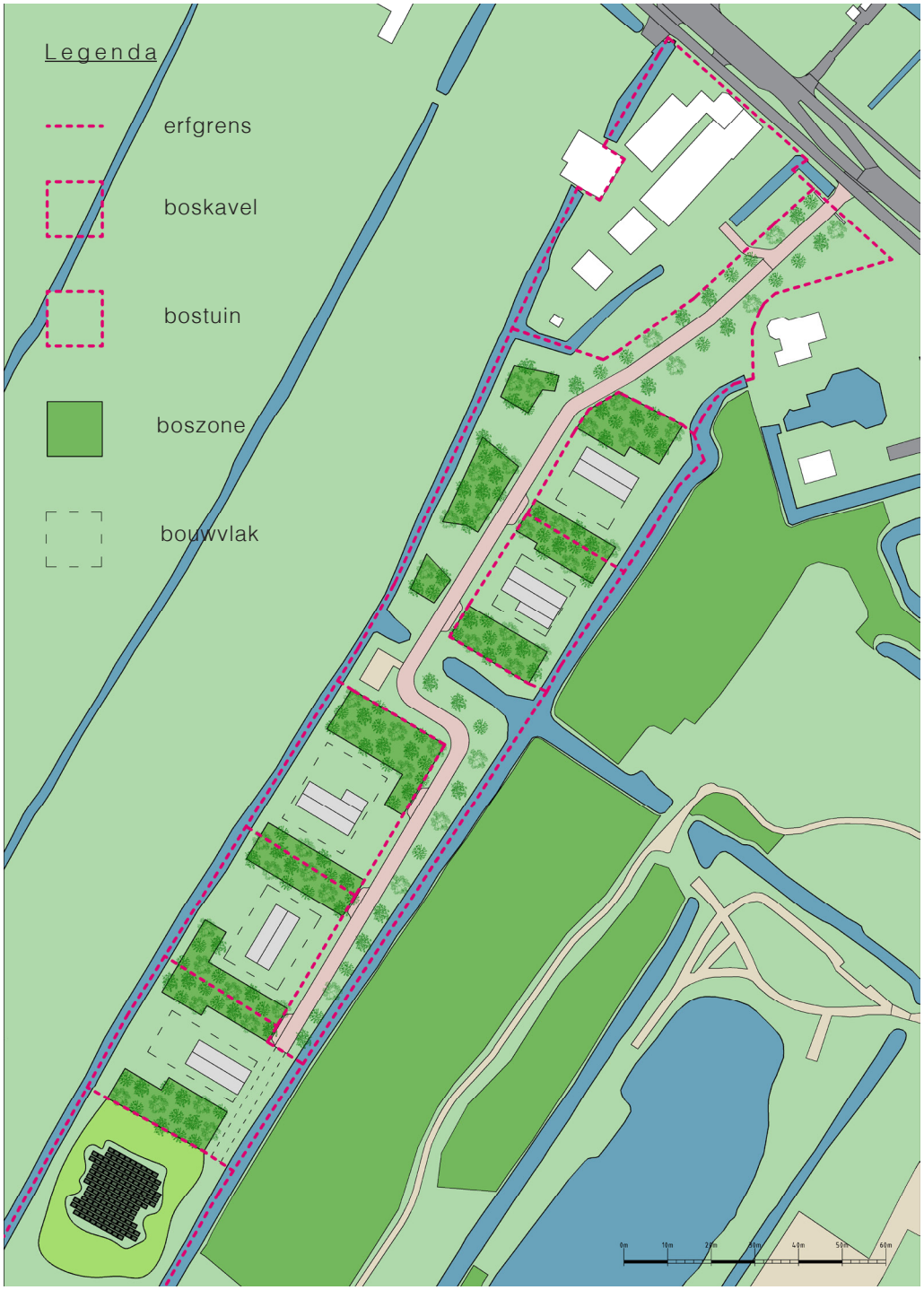
- Verwijderen slechte exemplaren van de totale beplanting.
- Verwijderen niet-gebiedseigen beplanting (anders dan sortiment) ten gunste van sortiment (ook tijdens de ontwikkeling van de boszone).
- De ‘overblijvers’ dienen een goede spreiding te hebben zodat er voldoende ruimte, licht en lucht is voor de groei van het nieuw aangeplante sortiment.
- De grotere ‘overblijvers’ dienen een zo evenwichtig mogelijke spreiding te hebben zodat de boszone, ondanks de dunning, volume blijft behouden.

Aanplantregels

- Er wordt aangeplant met een onderlinge afstand van 1,5 meter in verschoven verband.
- De menging van soorten is willekeurig, de verhouding in percentages zoals aangegeven bij het sortiment.

Tijd

De boszone blijft gedurende de opbouwperiode het beeld behouden van een bosje, weliswaar met enkele open plekken in verschillende periodes. De op de boszones aanwezige inheemse beplanting zal worden gehandhaafd. Deze beplanting zal in de eerste 5 jaar beeldbepalend zijn. Het nieuw aangeplante materiaal zal geleidelijk steeds meer het beeld gaan bepalen. Na 30 jaar is de boszone volledig omgevormd tot een loofhoutbosje.



Afbeelding 20) Landschapskaart met inrichting landgoed.

Bostuin

Bij de indeling van het terrein is de voorwaarde dat het vrije zicht op het polderlandschap vanuit de woning behouden blijft. De boskavels zijn daarom gesplitst in een gedeelte bostuin en een gedeelte boszone. Voor de inrichting van de bostuin zijn minder strikte regels. De bostuin kan worden ingericht naar eigen inzicht, waarbij het groene karakter van het landschap zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden. Aan de individuele eigenaar wordt gevraagd om zoveel mogelijk zorgvuldig aan te sluiten bij de plantensoorten van de bosbeplanting. Daarmee wordt het karakter versterkt van een samenhangend landgoed. Ook het mandelige terrein wordt, rondom de boszones, aangelegd als bostuin. Dat deel van het terrein wordt ingevuld met struiken en inheemse planten, conform onderstaande beplantingslijst. Bestrating en verharding van het perceel wordt zoveel als mogelijk beperkt; indien noodzakelijk wordt halfverharding zoals grind of grastegels toegepast. Terrassen en/ of veranda's worden zoveel mogelijk mee-ontworpen als onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw.

De vrijstaande woningen zullen gerealiseerd worden in de gedeeltes van het kavel met de aanduiding 'bostuin'. Binnen deze aanduiding zijn de bebouwingsvlakken aangegeven. Door deze aanduiding, in combinatie met de ruime kavels, blijven de zichtlijnen op de polder gehandhaafd. De basis van het plan is dat het gebied tussen woning en polder zo open mogelijk blijft, om zichtlijnen te waarborgen. Vanuit de polder is, als resultante van deze methodiek, een compositie van vrijstaande volumes in een bosrijke omgeving zichtbaar.

Struiken
(zaaien in gelijke verdeling, 20%)

- Vuilboom/ sporkehout (Rhamnus frangula)
- Hazelaar (Corylus avellana)
- Gewone vlier (Sambucus nigra)
- Gelderse roos (Viburnum opulus)



Inheemse (zaad)planten
(zaaien in gelijke verdeling, 80%)

- Muskuskaasjeskruid (Malva moschata)
- Wilde akelei (Aquilegia vulgaris)
- Knoopkruid (Centaurea jacea)
- Duifkruid (Scadbiosa columbaria)
- Beemdkroon (Knautia arvensis)
- Zwarte toorts (Verbascum nigrum)
- Wild kattenkruid (Nepeta cataria)
- Beemdooievaarsbek (Geranium pratense)
- Veldsalie (Salvia pratensis)
- Knikkend nagelkruid (Geum rivale)
- Wilde marjolein (Origanum vulgare)
- Wilde kamperfoelie (Lonicera periclymenum)
- Koninginnekruid (Eupatorium cannabinum)

Beheer

De bostuin van het mandelige terrein zal een karakter van lage begroeiing met selectieve struikbeplanting krijgen. Het karakter moet 'open' blijven, zodat er een duidelijk onderscheid blijft met de boszones.

Jaar 1-5:

- ongewenste opslag en kruiden 2x per jaar verwijderen zodat de aanplant voldoende lucht, licht en ruimte krijgt om te groeien.

Jaar 5:

- 25% selectief dunnen met behoud van soortenrijkdom;
- op lege plekken aanplanten.

Vanaf jaar 5:

- ongewenste opslag en kruiden 2x per jaar verwijderen zodat de gewenste soorten gehandhaafd blijven.

Afbeelding 21) Impressie beplanting.

Waterstructuur

De locatie bevindt zich in het karakteristieke en goed herkenbare strokenlandschap. De bebouwing wordt minimaal 5,0 meter uit de oevers van de sloten gehouden. De waterpartij vanuit landgoed Hooge Burch wordt doorgetrokken over het nieuwe landgoed, als verbinding tussen het bos en de polder. De oevers rondom het water worden ingezaaid met een inheems kruidenmengsel om insecten, vlinders en vogels aan te trekken.

De overgang van polder naar bosgebied start direct bij de slootkanten. Deze maken een belangrijk deel uit van het karakter van het gebied. De slootkanten zullen aangelegd worden als natuurvriendelijke oevers. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- minimaal 50% van de oeverlengte;
- minimale breedte van 3 meter;
- taludhelling flauwer dan 1:3.

Doel van deze opzet is om de karakteristieke ruimtelijk opeenvolging van vegetatietypen de ruimte te geven. Deze opzet sluit aan bij de overgang van polder naar bos en maakt de oevers integraal onderdeel van het landschap.

De overige 50% van de oeverdelen van het landgoed mogen voorzien worden van oeverbeschermingsmateriaal, maarhettaludishierooktoegestaan. Als oeverbescherming mag geen met biociden behandeld materiaal, zoals gecreosoteerd hout, gebruikt worden. Vlonders die niet over de slootrand steken zijn hier toegestaan.

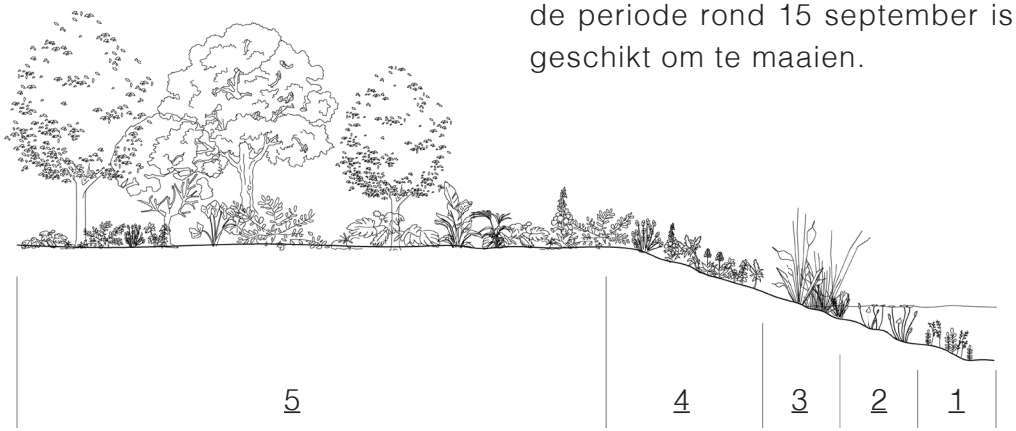
De beplanting van de oevers zal op natuurlijke wijze tot stand komen. Afhankelijk van de waterkwaliteit te denken aan (van water naar land):

1. in het open water ondergedoken waterplanten zoals waterpest, hoornblad;
2. op ondiepere plaatsen komen planten met drijfbladeren voor zoals waterlelie en gele plomp;
3. oevervegetatie zoals riet en lisdodde;
4. verder op het droge komen zogenaamde ruigtekruiden voor zoals wilgenroosje;
5. en uiteindelijk gaat de vegetatie over in een (moeras)bos.

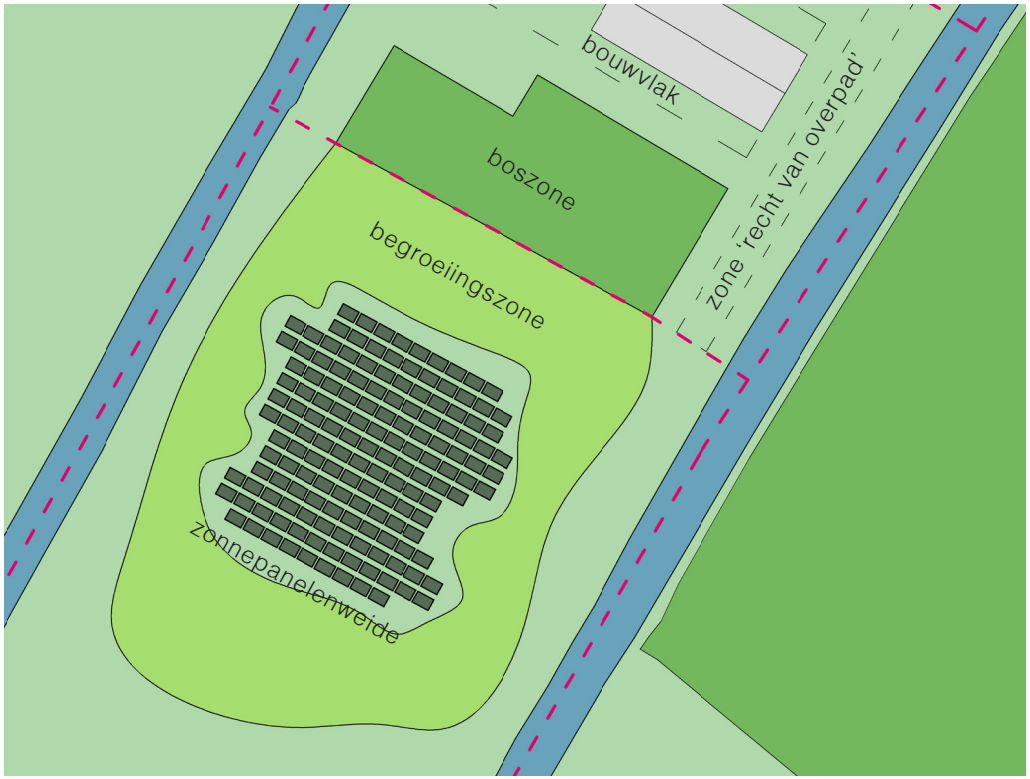
Beheer

Het beheer is afhankelijk van de zich van nature ontwikkelende vegetatie. De oeverzone begint daar waar het water nog enkele tientallen centimeters diep is en waar oeverplanten (zoals riet) groeien. De oeverzone biedt een grote variatie aan vochtigheid en voedselrijkdom. Deze zone is daarom ecologisch het meest interessant. De oeverzone moet zoveel mogelijk worden ontzien bij de maaiwerkzaamheden. Zo krijgt de vegetatie een kans om zich te ontwikkelen. Net na de aanleg van een natuurvriendelijke oever kan het noodzakelijk zijn om intensiever te maaien, om er zo voor te zorgen dat de gewenste soorten een kans krijgen en niet vanaf het begin verdrongen zijn door ongewenste soorten zoals grote brandnetel, akkerdistel of zuring. Het riet kan globaal 1 x per 4 jaar in de winter gemaaid worden. Dit maaien is nodig om te voorkomen dat er een te dichte vegetatie ontstaat, die geen ruimte meer biedt voor nieuwe soorten.

Het talud zal twee tot drie keer per jaar gemaaid moeten worden. Door het maaisel af te voeren kan de voedselrijkheid verkleind worden. De eerste keer maaien moet bij voorkeur pas na 15 juni plaatsvinden, zodat de planten hun zaad al gevormd hebben. Ook de periode rond 15 september is geschikt om te maaien.



Afbeelding 22) Doorsnedeprofiel natuurlijke oevers



Afbeelding 23) Positie zonnepanelenweide aan de zuidkant van het landgoed.



Afbeelding 24) Impressie van de zonnepanelenweide. Begroeiing zorgt ervoor dat de panelen niet (goed) zichtbaar zijn vanaf het landgoed.

Zonnepanelenweide

Voor de gronden tussen het nieuwe landgoed en de zuidelijker gelegen N11, bestaat de wens een zonnepanelenweide te creëren. Deze locatie valt binnen het 'reservezoekgebied voor duurzame opwekking', zoals vastgelegd in de Regionale Energie Strategie (RES) welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn.

De vijf vrijstaande woningen die op het landgoed gerealiseerd zullen worden, en de twee burgerwoningen in het bestaande boerderij-ensemble, kunnen aangesloten worden op deze zonnepanelenweide. Dit betekent dat de zonnepanelen niet op de daken van de woningen hoeven te worden geplaatst. De Welstandscommissie van Alphen aan den Rijn heeft aangegeven een voorkeur te hebben voor het positioneren van de zonnepanelen elders, op of nabij het landgoed, zodat de woningen hiervan vrijhouden worden. Het perceel ten zuiden van het landgoed biedt hiervoor de mogelijkheid, zeker omdat deze locatie, in tegenstelling tot het landgoed zelf, niet beplant zal worden met boszones met bomen.

De zonnepanelenweide zal, indien nodig, toegankelijk zijn via het meest zuidelijk gelegen kavel van het landgoed. Het bouwvlak op dit kavel is zo gepositioneerd, dat recht van overpad altijd gefaciliteerd kan worden/ blijven. Om de zonneweide in te passen in het landschap, zal deze omringd worden door laag tot middelhoge begroeiing zoals grassen. Vanaf het landgoed is dan voornamelijk het groen zichtbaar, zonder dat dit een onderbreking vormt van het uitzicht over het achterliggende landschap. Op de situatietekening is de positionering van de zonneweide aangeduid.

De zonneweide zal aangelegd worden ten behoeve van de dekking van de energiebehoefte van de twee bestaande en de vijf nieuwe woningen. We reserveren een ruimtebeslag van 30 panelen á 3,5m2 per paneel per woning. De zonneweide zal derhalve een oppervlakte beslaan van ongeveer 600 m2 (inclusief de ruimte voor de installaties).



Afbeelding 25) *Voorstel combinatie hout en riet.*

Afbeelding 26) *Voorstel hout en metselwerk, en garage als uitbreiding van het hoofdgebouw.*



Op deze en de volgende pagina zijn verschillende variaties op de basiswoning weergegeven. De ontwerpen zoals getoond hebben het doel om een impressie van de gewenste beeldkwaliteit weer te geven, en dienen nog verder uitgewerkt en verfijnd te worden in samenspraak met de kopers.

Concept

Het landgoed Hooge Steekt wordt ontwikkeld als overgangsgebied tussen de polder Steekt en het bomenrijke landgoed Hooge Burch. De zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt ondersteund door het ontwerp van de woningen. Op het landgoed worden vijf kavels uitgegeven, waarop in totaal vijf vrijstaande woningen gerealiseerd zullen worden. De woningen vormen een onderdeel van het landgoed, en worden ruimtelijk opgenomen in de nieuw te creëren bosrand. Ze vormen zo een compositie van vrijstaande volumes in een bosrijke omgeving.

Om te zorgen voor een samenhangend geheel is gekozen voor vrijstaande woningen in een hoofdvorm met een verwijzing naar de boerenschuur. Het uitgangspunt is dat een ‘basiswoning’ wordt ontwikkeld, die per kavel naar eigen wensen van de eigenaar wordt uitgewerkt. De detaillering zal per materiaalkeuze verschillen, waarbij de overeenkomsten vanuit het principe van de basiswoning de boventoon blijven voeren.
Middels dit concept, een basiswoning met keuzemogelijkheden, wordt ervoor gezorgd dat de vijf woningen qua architectuur een eenheid vormen, maar waarbij door de mogelijkheden uit het keuzepakket wel een rijkheid aan variaties mogelijk is. Het landgoed blijft daarmee één geheel.

Hoofdvolume

Het uitgangspunt voor de vijf vrijstaande woningen op het perceel aan de Steekterweg is dat een ‘basiswoning’ wordt ontwikkeld. De basiswoning bestaat uit één laag met een kap, waarbij voor het hoofdgebouw de volgende maatvoeringen gelden:

max. goothoogte:	5,0 meter
max. bouwhoogte:	10,0 meter
max. inhoud:	750,0 m3



Afbeelding 27) Voorstel metselwerk en dakpannen, met veranda aan het hoofdgebouw.



Afbeelding 28) Voorstel hout en riet, met veranda aan het hoofdgebouw.



Afbeelding 29) Voorstel hout en dakpannen, met aanbouw en vrijstaand bijgebouw.

Positionering

Op ieder van de vijf boskavels mag één hoofdgebouw met maximaal één vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw moet binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak gepositioneerd worden, het bijgebouw mag hier ook buiten vallen. Dit bouwvlak bevindt zich op de individuele kavels, in het 'bostuin'-gedeelte. De positionering en oriëntatie van het hoofdgebouw wordt per kavel bepaald, en is afhankelijk van de maatvoering en vormgeving van het bouwvlak. Daarnaast moet het hoofdgebouw minimaal 5,0 meter uit de voorste perceelsgrens en minimaal 3,0 meter uit de boszones worden gebouwd. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden in de positionering van de boszones en bouwvlakken. Daarbij is veel aandacht besteed aan het uitzicht op het omliggende landschap, en de waarborging van de privacy van de bewoners. Bij de positionering van het hoofdgebouw en eventuele bijgebouwen op de boskavel is het van belang dat de vrije zichtlijnen op het omliggende landschap zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven.

Keuzemogelijkheden

De basiswoning kan worden uitgebreid middels mogelijkheden uit het keuzepakket. De toekomstige bewoners kunnen op deze manier zelf hun woning samenstellen. Hierbij kan worden gedacht aan materiaalkeuzes, indelingsopties en mogelijkheden tot uitbreidingen van het hoofdgebouw. Deze vergunningsvrije uitbreidingen, zoals dakkapellen, aanbouwen en bijgebouwen, zullen niet meetellen in de maximaal toegestane 750 m3 voor het hoofdgebouw.

Bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan, mits deze qua architectuur en materialisatie een eenheid vormen met het hoofdgebouw. Door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is het mogelijk om bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn te positioneren, op voorwaarde dat het straatbeeld daarbij niet onevenredig worden aangetast, en rekening gehouden wordt met het handhaven van de zichtlijnen vanuit de woning op het omliggende (polder)landschap.

Dak

De woningen worden gekenmerkt door een zadeldak, dat aan minimaal één zijde doorloopt in de gevel. De kap vormt hierbij een ‘schil’ over het hoofdvolume van de woning. Het dak is dominant en bepalend voor de hoofdvorm van het basisvolume. De oriëntatie van het zadeldak heeft één hoofdrichting, maar kan en mag per boskavel verschillen. Voor de bijgebouwen bestaat de keuze uit een zadeldak of plat dak. De oriëntatie van het zadeldak van het bijgebouw mag wel, maar hoeft niet hetzelfde te zijn als die van het hoofdgebouw. Belangrijker hierbij is de keuze voor het behoud van de zichtlijnen op de omliggende landschappen. Bij toepassing van platte daken op bijgebouwen en uitbreidingen van het hoofdgebouw zullen sedumdaken aangelegd worden. Dit sluit aan bij het landschappelijke karakter van de omgeving.

Bij de materialisatie van het dak wordt gekozen voor duurzame, natuurlijke materialen. Voorbeelden van materialisatie van het zadeldak zijn riet, hout, leien of (donkergrijze) keramische dakpannen.

Gevel

Om aan te sluiten op de landschappelijke omgeving zullen zowel voor het dak als de gevel natuurlijke materialen worden toegepast. Een groot deel van de ‘schil’ van de woning wordt gevormd door het dak. De overige delen van de gevel zullen bestaan uit een afwisseling van grote transparante glasvlakken en gesloten delen, afgewerkt met materialen als wit stucwerk, hout of baksteen. Kunststoffen zijn niet toegestaan. Grote glasvlakken worden gestimuleerd, zodat zichtlijnen benadrukt worden en de woning daarmee verbonden wordt aan het landschap. Het kleurgebruik in de gevels is terughoudend, en daarmee niet contrasterend met, maar aansluitend op de landschappelijke omgeving.

Kozijnen

Voor de kozijnen zijn hout, staal of aluminium toegestaan. De kleurstelling is gelijk aan het gevelmateriaal, of afwijkend in een donkere, natuurlijke tint. Voor de gevelopeningen zijn grote glasvlakken zonder veel kozijnverdelingen gewenst.

Detaillering

De woningen worden ontworpen in moderne stijl. Detailleringen zijn strak en minimalistisch. Dakdoorvoeren zijn minimaal en onderdeel van de architectuur. Passend bij de landschappelijke omgeving wordt natuur-inclusief bouwen gestimuleerd, zoals het toepassen van nestkasten voor vleermuizen en vogels.

Ingrepen in het hoofdvolume

Het hoofdvolume met zadeldak blijft altijd herkenbaar, maar kan worden aangepast door middel van ingrepen, zoals dakramen, dakkapellen en insnedes in het volume. Voor deze bijzondere ingrepen is het toegestaan afwijkende materialen toe te passen, zoals gevelbeplating.



Afbeelding 30) Materialen



Afbeelding 31) Impressie landgoed met vrijstaande woning.

Kwaliteit en beheer

Beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de voorwaarden voor de invulling van het nieuwe landgoed met vijf vrijstaande woningen op het huidige perceel aan de Steekterweg 17 en 19 te Alphen aan den Rijn.

Doel is om de landschappelijke inpassing zo zorgvuldig mogelijk te maken en daarmee een hoogwaardige invulling aan de ontwikkeling van deze locatie te waarborgen.
Het belangrijkste uitgangspunt is een mooie overgang te creëren tussen het polderlandschap en het landgoed Hooge Burch, ondersteund door de architectonische invulling van de nieuwe woningen.

Vereniging van Eigenaren

Het landgoed is deels privé-eigendom van de boskaveleigenaren. Het overige gedeelte van het landgoed bestaat uit mandelige grond. Voor het onderhoud van deze mandelige grond wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. De gezamenlijke perceeldelen, gezamenlijke waterkanten en gezamenlijke bestrating worden onderhouden door de VvE. De Vereniging van Eigenaren zal zorgdragen voor het instandhouden van de uitgangspunten zoals benoemd in dit beeldkwaliteitsplan. Dit wordt in de koopcontracten van de kavels vastgelegd. De kaveleigenaren zijn verantwoordelijk voor de eigen percelen. Het toezicht op de toepassing van de gewenste beplantingssoorten berust bij de VvE, die gebonden is aan de voorschriften uit dit beeldkwaliteitsplan.
Het bestemmingsplan geeft aan welke delen van het plangebied bosperceel en bostuin betreft. Daarmee wordt gewaarborgd dat het karakter van het gebied behouden blijft.



December 2022