Kwaliteitsgids Polder Steekt Zuid



Mei 2013

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 28
   - 4.1 De ontstaansgeschiedenis van het veenweidelandschap 29
   - 4.2 Historie van polder Steekt Zuid 31
   - 4.3 Ruimtelijke kwaliteiten 36
   - 4.4 Sociale en economische structuren 45

Bijlagen
1. Proces van tot standkoming 47
2. Literatuurlijst en fotoverantwoording 47
3. De Alphense methode 49

Colofon 50

- *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 kwaliteitsgids 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 49) 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 Steekt Zuid 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 waarmee 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 Steekt Zuid 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.

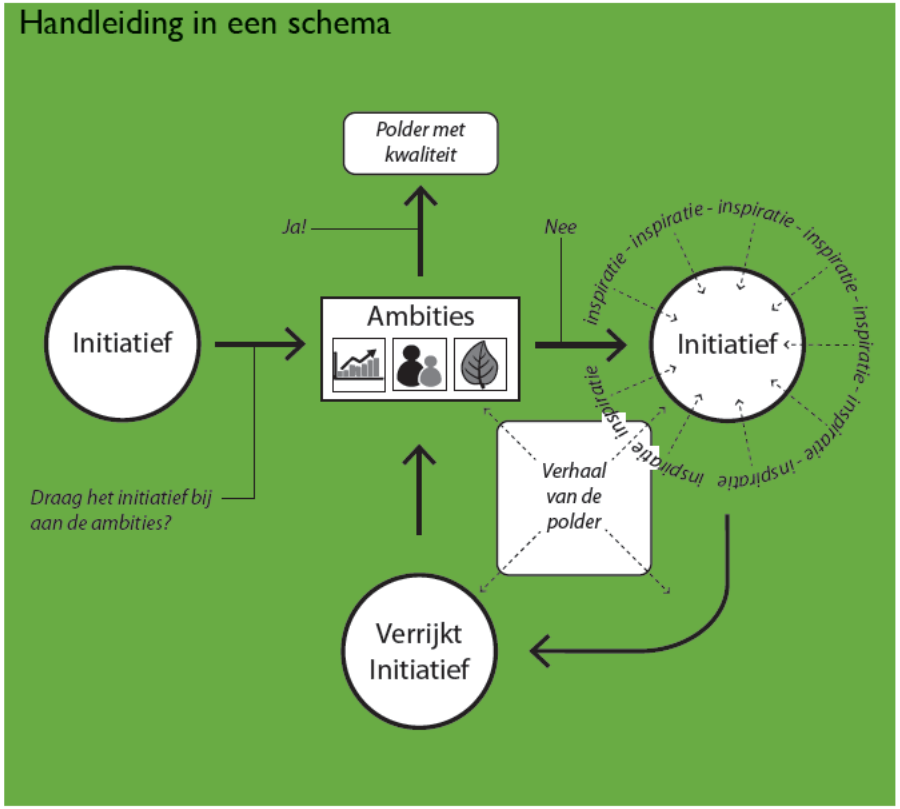
B: Inspiratie

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 het oppervlak van zijn melkveebedrijf aanmerkelijk vergroten en daarmee zijn bijbehorende bedrijfsbebouwing uitbreiden.
Daarmee kan hij een bijdrage leveren aan de volgende ambities van de polder:

- Ruimte voor melkveebedrijven om uit te breiden en te verduurzamen;

Na het lezen van de ambities verbreedt hij zijn initiatief. Zijn voornemen om verschillende sloten te dempen laat hij varen en legt nu enkele duikers aan en behoud daarmee het slotenpatroon. Hij overlegt met zijn buren over de schaalvergroting en komt zo tot een gewijzigd plan voor de opstallen waarbij hij enkele vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen van zijn collega overneemt. Voor zijn erf maakt hij een landschapsplan met gebiedseigen soorten en plant tegen de wetering enkele nieuwe geriefhoutbosjes aan. De optie voor een vergistingsinstallatie houdt hij in zijn hoofd voor de toekomst.

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

- Benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe economische activiteiten;
- Bewoners vormen draagvlak voor ontwikkeling van agrarische (neven-) activiteiten;
- Alle ontwikkelingen zijn op basis van de Cope-verkaveling;

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 Steekt Zuid hier integraal overgenomen.

Keuze: Ruimte bieden aan industriële of grootschalige melkrundveehouderij

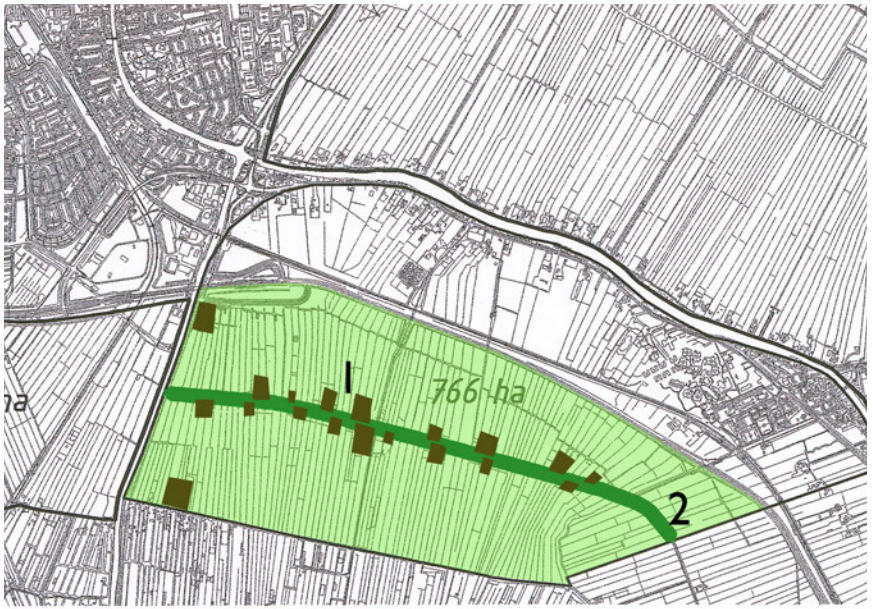
In dit gebied krijgt de melkveehouderij volop ruimte om op een duurzame manier (door) te groeien.

Gewenste kwaliteiten van dit gebied zijn:

Economie
- Optimale inrichting als goed verkaveld landbouwgebied voor de melkveehouderij zonder doelstelling voor andere agrarische bedrijfstakken zoals sierteelt, en met mogelijkheid voor agrarische takken in de grondgebonden veehouderij (paarden, schapen) of akkerbouw (veevoeder, energie).

Sociaal
- Ondernemerschap is gericht op vernieuwing en agrarische ontwikkeling.

Ruimtelijk
- Bestaande bedrijven kunnen verder ontwikkelen vanuit de huidige locaties (1).
- (Vracht)verkeer richten op een goede ontsluiting naar de N11.
- Beplanting van Hoogendoornlaan zorgt voor herkenbaarheid in de polder (2).
- Relatief hoge botanische natuurwaarde van sloot en slootoevers en enige betekenis van graslanden voor weidevogels zijn nu het gevolg van agrarisch gebruik. De landbouwkundige bedrijvigheid staat voorop; extra inspanningen voor natuurwaarden zijn welkom maar geen eis.



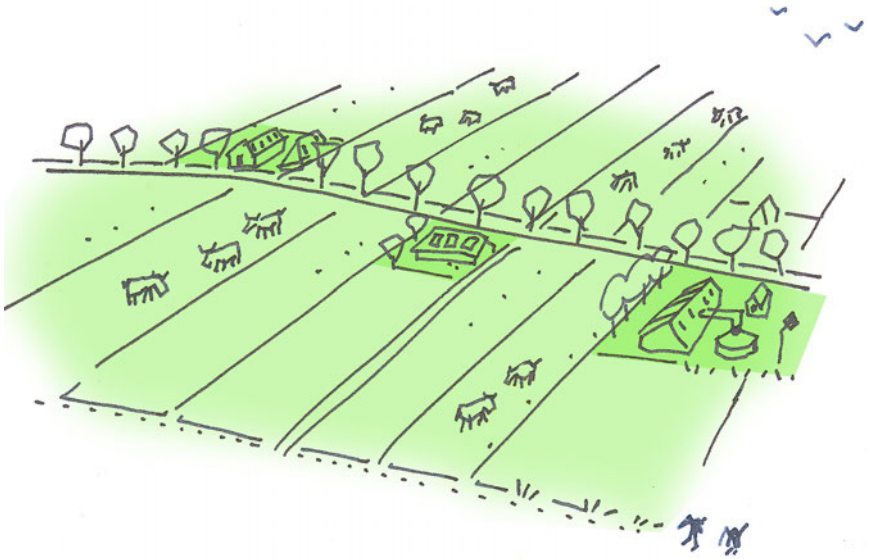


Aanvullende gewenste kwaliteiten zijn:
Ruimte voor ondernemerschap die aanhaakt op de veehouderij of akkerbouw. Ruimte voor agrarische energie-, afval-, water- of milieudiensten voor de stad.

Ruimtelijk:

- Bebouwing op/bij de bestaande bedrijven. Open houden van de polder.
- Realisatie ecologische stapstenen (compensatieplicht landinrichting Boskoop/Reeuwijk en OTA) aan de oostzijde van gebied.
- Bijzondere graskade op de grens met Boskoop aan de zuidzijde met mogelijkheid van het doortrekken wandelpad over Toegangskade en verbinding Toegangskade met Hoogendoornlaan.
- Vasthouden scherpe begrenzing tussen grasland en sierteelt in Boskoop.

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





Ambities

Polder Steekt Zuid:
Groene motor op Cope-verkaveling



‘Groene motor op Cope-verkaveling’ geeft de essentie van de polder weer in één zin.

2. Ambities

polder Steekt Zuid:
Groene motor op Cope-verkaveling

In polder Steekt staat ondernemerschap voorop. Polder Steekt ontwikkelt zich tot een dynamische polder, met ruimte voor ondernemers die wat willen, ook op het gebied van duurzame energie. In polder Steekt is gemeenschapszin belangrijk en geven ondernemers elkaar de ruimte. Dat past ook bij het landschap van de polder dat relatief modern is doordat de Hoogendoornlaan uit de periode van de ruilverkavelingen stamt. De basis van het landschap wordt, net als elders rond Alphen aan den Rijn, gevormd door de historische Cope-verkaveling (zie het verhaal van de polder). Ontwikkelingen in de polder respecteren deze landschapsstructuur met haar kenmerkende openheid.

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

Economische ambities



- Ruimte voor melkveebedrijven om uit te breiden en te verduurzamen
- Grondgebruik behoudt de openheid van de polder
- Benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe economische activiteiten
- Benutting van mogelijkheden voor nevenactiviteiten incl. duurzame energie productie

Sociale ambities



- Versterken van de ondernemersgemeenschap van de Hoogendoornlaan
- Bewoners vormen draagvlak voor ontwikkeling van agrarische (neven-) activiteiten
- Verbeteren van de recreatieve routestructuur
- Zichtbaar houden van de verschillende historische grondslagen van het landschap

Ruimtelijke ambities



- Alle ontwikkelingen zijn op basis van de Cope-verkaveling
- Behouden en verfijnen van het regionaal veenweide panorama vanaf N11
- Behouden en zo mogelijk vergroten van de eigenheid van de Hogendoornlaan
- Vergroten van de beleefbaarheid van de Gouwe

Op de volgende bladzijden zijn de ambities uitgediept en toegelicht.

2.1 Economische ambities voor Polder Steekt Zuid

Economische ambitie 1.

Ruimte voor melkveebedrijven om uit te breiden en te verduurzamen

In de polder Steekt Zuid krijgen agrarische ondernemers de ruimte om moderne melkveebedrijven te ontwikkelen. Schaalvergroting is in de polder goed mogelijk en er is ook ruimte voor het uitbreiden van opstallen. Voor uitbreiding van het bouwblok wordt onder meer een landschapsplan gevraagd zodat het bedrijf goed aansluit bij het landschap.
De ambitie is om de polder daarbij te ontwikkelen tot een innovatieve melkveehouderij polder in het Groene Hart.





Economische ambitie 2.

Grondgebruik behoudt de openheid van de polder

Polder Steekt Zuid is een open landschap met overwegend grasland. De weidebouw vormt nu en in de toekomst de economische basis voor deze polder. Dit biedt goede kansen voor grondgebonden melkveehouderij. Deze mag worden verbreed met de teelt van éénjarige energiegewassen en de beweiding met paarden.







Economische ambitie 3.

Benutten van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor nieuwe economische activiteiten

Door schaalvergroting zullen in de toekomst agrarische bedrijven hun agrarische functie verliezen. Op deze locaties ontstaat ruimte voor nieuwe ondernemers en economische activiteiten die een link hebben met de agrarische sector. Voor nieuwe ondernemers geldt dat de nieuwe functie de agrarische functies niet mag beperken en geen grote publiekaantrekkende werking mag hebben. Kleinschalige ondernemingen en ambachten hebben de voorkeur.
De 'ruimte-voor-ruimte regeling' is in de polder niet mogelijk omdat burgerwoningen niet worden toegestaan in verband met de beperkingen die agrarische bedrijven daarvan ondervinden. Bouwrechten in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte regeling' mogen wel elders worden verzilverd.



Economische ambitie 4.

Benutting van mogelijkheden voor nevenactiviteiten incl. duurzame energie productie

Agrarische ondernemers 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 incl. energieproductie door teelt van biomassa en aanleg zonnepanelen.
De hoofd- en nevenactiviteiten ondersteunen gezamenlijk de beleving van de openheid van de polder.





2.2 Sociale ambities voor Polder Steekt Zuid

Sociale ambitie 1.

Versterken van de ondernemersgemeenschap van de Hoogendoornlaan

In polder Steekt Zuid wonen vrijwel uitsluitend ondernemers aan de Hoogendoornlaan. Hierdoor is een grote sociale samenhang binnen de woon- en werkgemeenschap. Nieuwe ondernemers dragen bij aan de groei van de ondernemersgemeenschap en werken waar mogelijk samen met hun buren.





Sociale ambitie 2.

Bewoners vormen draagvlak voor ontwikkeling van agrarische (neven-) activiteiten

Saamhorigheid is van groot belang onder de bewoners en ondernemers van de polder. De ambitie is dat bewoners en ondernemers samenwerken aan innovaties en ontwikkeling van hun leef- en werkomgeving. Plannen worden met draagvlak van buren ontwikkeld.
Om de gemeenschapszin te stimuleren worden vrijkomende agrarische bedrijfswoningen gebruikt als bedrijfswoning voor ondernemers die een bijdrage leveren aan de agrarische ondernemersgeest van het gebied. Eventueel kunnen deze bedrijfswoningen omgezet worden in zogenaamde plattelandswoningen (die planologisch juridisch andere rechten heeft dan een burgerwoning met een woonfunctie). Nieuwe ‘pure’ burgerwoningen worden uitgesloten





Sociale ambitie 3.

Verbeteren van de recreatieve routestructuur

De polder heeft geen primaire recreatieve functie maar vormt wel een schakel in het recreatieve routenetwerk van de regio. Ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van deze recreatieve waarde. Daarbij ligt de nadruk op een routestructuur rond de polder bijvoorbeeld over de Toegangskade (zuid), Dammekade (oost) en langs de Gouwe (west).





Sociale ambitie 4.

Zichtbaar houden van de verschillende historische grondslagen van het landschap

Het landschap van de polder Steekt Zuid is gebaseerd op de Cope-verkaveling die zijn ontginningsbasis kent aan de oeverwal langs de Oude Rijn. Dit is de eerste grondslag van het landschap. De ruilverkaveling, met de aanleg van de Hoogendoornlaan dwars door het gebied, legde de tweede grondslag. Nieuwe ontwikkelingen in de polder behouden deze basis van het landschap en dragen zo mogelijk de ontstaansgeschiedenis verder uit.





2.3 Ruimtelijke ambities voor Polder Steekt Zuid

Ruimtelijke ambitie 1.

Alle ontwikkelingen zijn op basis van de Cope-verkaveling

De Cope-verkaveling vormt de basis van het landschap rond Alphen aan den Rijn en dat geldt ook voor de polder Steekt Zuid. Het is belangrijk om deze karakteristiek bij elke ontwikkeling als uitgangspunt te nemen. Dat geldt zowel voor agrarische als voor mogelijke natuurontwikkeling. De karakteristiek wordt gevormd door de openheid van het landschap, het verkavelingspatroon van sloten en dwarssloten en een reeks van kleine landschapselementen zoals kades, geriefhoutbosjes (of hakhoutbosjes), dammen e.d.
De hoekverdraaiing in het oosten van de polder waar de Dammekade de overgang naar de Binnenpolder vormt (grotendeels in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk) is ook een belangrijke karakteristiek.
De scherpe overgang naar de sierteeltcultures (Verenigde Polder ten zuiden van de Toegangswetering) ten zuiden van de polder dient ook te worden behouden.



Ruimtelijke ambitie 2.

Behouden en verfijnen van het regionaal veenweide panorama vanaf N11

De polder ligt aan de N11 die het veenweidelandschap van het Groene Hart doorsnijdt. Doordat de N11 de sloten schuin aansnijdt, is het kenmerkende landschapspatroon over grote lengte te beleven. In de polder Steekt is de ambitie om het landschapspatroon ten noorden van de (voormalige) dwarswetering te behouden als schakel in dit veenweidepanorama.
Naast het slotenpatroon zijn specifiek de dwarssloten en de geriefhoutbosjes kenmerkend. Herstel van de verdwenen schakels in de dwarswetering vormt een belangrijke bijdrage aan deze ambitie.







Ruimtelijke ambitie 3.

Behouden en zo mogelijk vergroten van de eigenheid van de Hogendoornlaan

De Hoogendoornlaan is aangelegd in de periode van de ruilverkaveling (1959/1969) en is daarmee relatief modern ten opzichte van de Cope-verkaveling (vanaf 1300). De ruime opzet van de weg met eenduidige laanbeplanting is een te behouden en te onderhouden kwaliteit. Ook het ensemble van bebouwing en de indeling van het erf is kenmerkend en wijkt af van de historische linten in het gebied. Er is niet zozeer sprake van een lint maar eerder van een reeks erven die op enige afstand van de weg liggen. Het is de ambitie deze eigenheid te behouden en te versterken tot een moderne en innovatieve structuur.





Ruimtelijke ambitie 4.

Vergroten van de beleefbaarheid van de Gouwe

De Gouwe ligt ten westen van de polder en wordt begeleid door een brede beplantingsstructuur. Vanuit de polder is de Gouwe niet of nauwelijks te beleven. Het is de ambitie om de Gouwe vanuit de polder beleefbaar te maken. Daarmee wordt ook de recreatieve waarde van de route langs de Gouwe vergroot.





Inspiratie voor Polder Steekt Zuid





In 15 voorbeelden worden de ambities concreet gemaakt.

3. Inspiratie voor

Polder Steekt Zuid

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 15 inspiratiepunten geformuleerd. Het is aan de initiatiefnemer om te kiezen welke voor hem of haar bruikbaar zijn en daar zelf nog anderen aan toe te voegen.

		Kan bijdragen aan:		
1.	Richt grondgebruik op melkveehouderij met dieren in de wei	✓		✓
2	Bouw in polderstijl, gebiedseigen kleuren en materialen		✓	✓
3.	Bouw in een karakteristiek ensemble dat zichtlijnen open houdt			✓
4.	Denk bij nevenactiviteiten en functies aan...	✓	✓	
5.	Neem het slotenpatroon als uitgangspunt	✓	✓	✓
6.	Versterk het slotenpatroon langs de N11	✓	✓	✓
7.	Leg bruggetjes aan in plaats van dammen of dempen	✓	✓	✓
8.	Innoveer!	✓		✓
9.	Vergroot de ecologische waarde binnen de economische mogelijkheden	✓		✓
10.	Maak contrast met het erf			✓
11.	Draag bij aan duurzame energie	✓	✓	
12.	Ruim op wat lelijk is			✓
13.	Ontwikkel recreatieve schakels op de kades		✓	
14.	Werk samen met andere ondernemers	✓	✓	
15.	Geef informatie over landschap		✓	✓

1. 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.





2. Bouw in polderstijl, gebiedseigen kleuren en materialen

Ver- en nieuwbouw vindt plaats qua vorm, materiaalgebruik, stijl en kleur met respect voor bestaande bebouwing zodat harmonie in bebouwing blijft bestaan. Omdat de polder Steekt Zuid een relatief moderne polder is, kan nieuwbouw hierbij een innovatief karakter van de polder versterken.
In 'Het verhaal van de polder' zijn de karakteristieken van de Hoogendoornlaan beschreven.





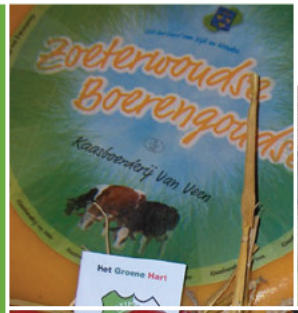


3. Bouw in een karakteristiek ensemble dat zichtlijnen open houdt

Openheid is een kernwaarde van de polder. Om deze te behouden worden bestaande zichtlijnen gerespecteerd. Bij nieuw- of verbouw wordt aangesloten bij karakteristieke ensembles voor de polder. In 'Het verhaal van de polder' zijn de zichtlijnen nader onderzocht.

4. Denk bij nevenactiviteiten en functies aan activeiten ...

met een kleinschalig karakter die bij voorkeur een relatie hebben met de agrarische functie. Bijvoorbeeld een agrarisch adviesbureau, verkoop van lokale producten, een ambachtelijk timmerbedrijf, een kunstwerkplaats etc. Het is niet de bedoeling dat de Hoogendoornlaan concurreert met een bedrijventerrein.







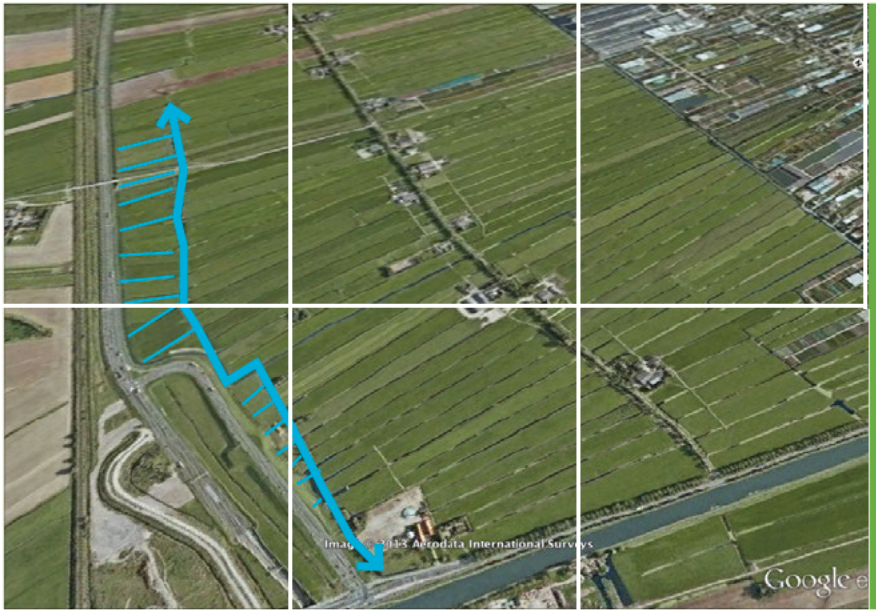


De iconen laten zien bij aan welke ambitie(s) het voorbeeld bijdraagt.

5. Neem het slotenpatroon als uitgangspunt

Het slotenpatroon heeft een historische waarde en is het uitgangspunt voor elke ontwikkeling. Dit patroon kan worden versterkt door gedempte sloten terug te brengen in het landschap en bij ontwikkelingen bij voorkeur geen sloten te dempen. Wanneer wel sloten gedempt worden om economische redenen worden langgerekte kavels behouden en wordt in de lengte van de kavels ontwikkeld.





6. Versterk het slotenpatroon langs de N11

Het slotenpatroon van het landschap langs de N11 heeft een grote belevingswaarde. Dit patroon kan worden versterkt door gedempte sloten terug te brengen in het landschap en bij ontwikkelingen geen sloten te dempen maar in de lengte van de kavels te ontwikkelen. Specifiek de dwarssloten (schakels in de dwarswetering) zijn daarbij van belang.



7. Leg bruggetjes aan in plaats van dammen of dempen

Om de karakteristieke kopeinden van de verkaveling te behouden worden bruggetjes aangelegd in plaats van dammen of het dempen van sloten. Deze spelen een cruciale rol in de beleving van de veenweide karakteristiek in het algemeen en het regionale veenweidepanorama van de N11 in het bijzonder. Zo kan het gebruik worden geoptimaliseerd met behoud van belevingswaarden.

8. Innoveer!

De polder Steekt Zuid wil een moderne polder zijn. Het is een pré wanneer ondernemers ontwikkelingen doen waarbij nieuwe innovaties worden verwerkt zodat bedrijven aan de Hoogendoornlaan een voorbeeldfunctie van het veenweidegebied van het Groene Hart zijn. Zeker met de ambitie van de drie grotere Groene Hart gemeentes om de Groene Hartregio op de kaart te zetten als hart van de bio-based economy, liggen hier kansen.



9. 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 of later en gespreid maaien.
Daarnaast zorgt het aanleggen van kleine natuurgebiedjes voor schakels in de ecologische structuur. Hierbij valt ten eerste te denken aan de weidevogelnatuur (grutto). Echter ook ecologische slootkanten en geriefhoutbosjes dragen bij.
In 'Het verhaal van de polder' zijn de kleine landschapelementen nader onderzocht.















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.

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



11. Draag bij aan duurzame energie

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

12. Ruim op wat lelijk is

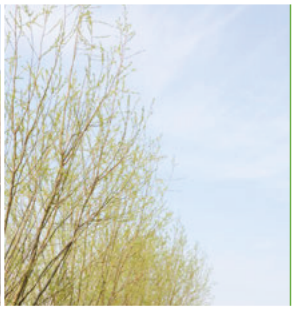
Lelijk is een moeilijk begrip, maar hier wordt bedoeld de bouwwerken die storend zijn en niet passen in de polder door vorm, maat, materiaalgebruik, staat van onderhoud en/of plek in het landschap. Voorbeeld hiervan kan een zogenaamde romneyloods zijn. Wanneer deze wordt afgebroken, kan een kwaliteitsslag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



13. Ontwikkel recreatieve schakels op de kades

Specifiek de Dammekade en de Zuidkade, maar ook de kade langs de Gouwe zijn zeer geschikt voor recreatief verkeer. Het ontwikkelen en/of aansluiten van recreatieve paden hierop zijn een grote meerwaarde.









14. Werk samen met andere ondernemers

De saamhorigheid van de ondernemers in het lint van de Hoogendoornlaan wordt vergroot wanneer bij initiatieven wordt samengewerkt. Dat kan zowel op productie/bedrijfsniveau als op afstemming over verkeer, mogelijke overlast e.d.

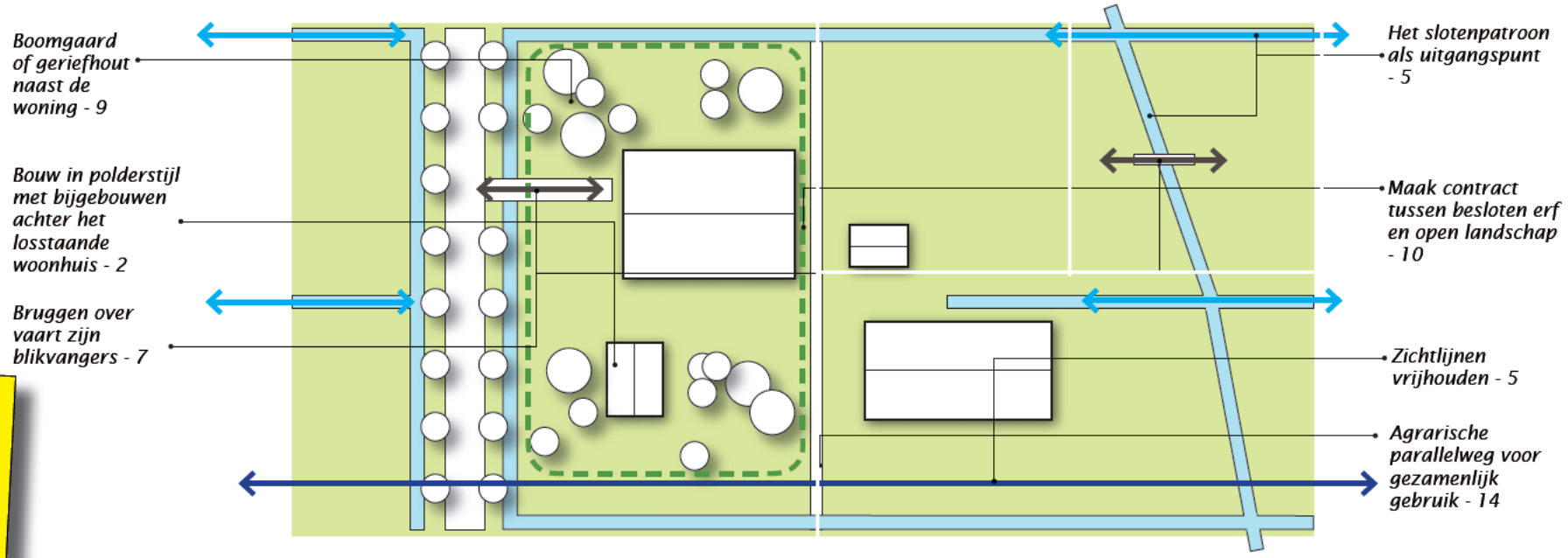


Deze ideeën geven voorbeelden hoe u kunt bijdragen aan de ambities voor de polder.

15. Geef informatie over landschap

Door het geven van informatie aan passanten op de recreatieve routes (Dammekade en Zuidkade) over de landschappelijke waarden en de cultuurhistorie van het landschap wordt de waardering verhoogd. Denk bijvoorbeeld aan een informatiebord dat vertelt over de Cope-ontginning en latere ruilverkaveling.

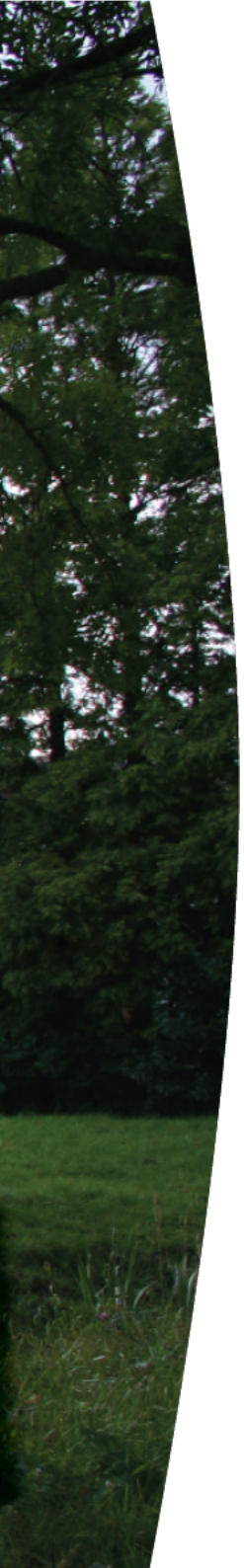
Illustratie van inspiratie erf en kavel J.C. Hoogendoornlaan (nummers verwijzen naar inspiratie)



Het verhaal van Steekt Zuid



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



4. Het verhaal van Steekt Zuid

Om de straks ambities en inspiratie goed te (kunnen) onderbouwen is in dit hoofdstuk het verhaal van polder Steekt Zuid 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 Steekt Zuid belicht.

4.1 Ontstaansgeschiedenis veenweidelandschap

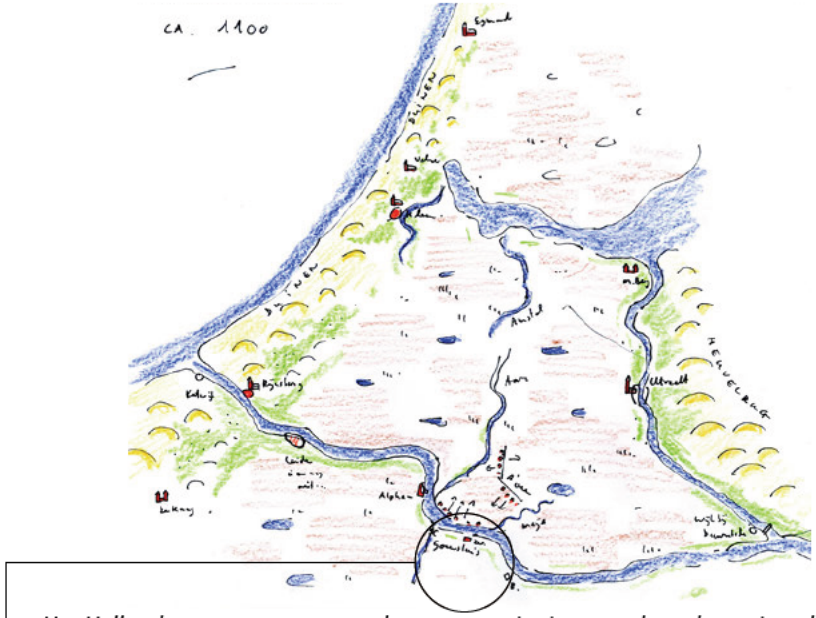
De polders rond Alphen aan den Rijn vallen allemaal binnen het veenweidelandschap en droogmakerijlandschap van het Groene Hart. Hierover is al veel geschreven. Daarom volstaan we met een globale schets van de geschiedenis van dit veenweidelandschap in vier stappen.

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



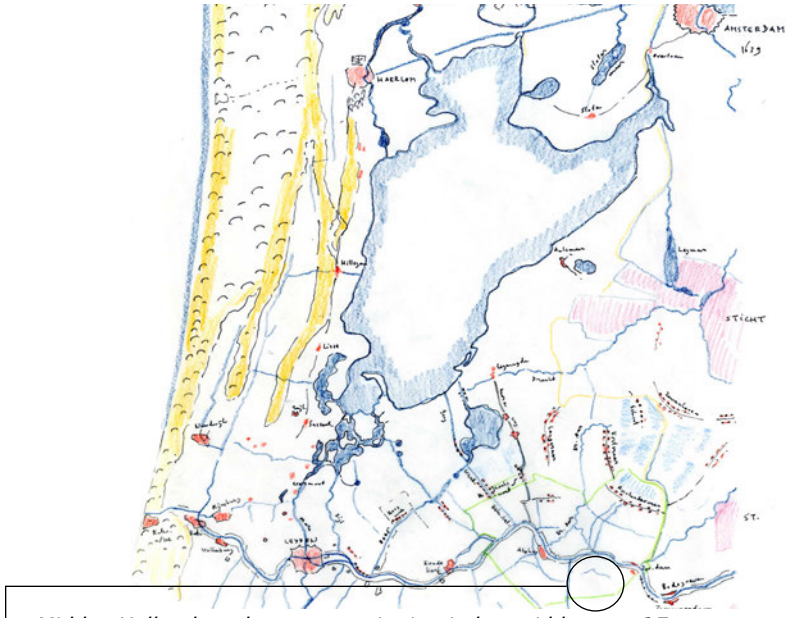
Het Hollandse veenmoeras voor de grote ontginning met de toekomstige plek van Steekt Zuid

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



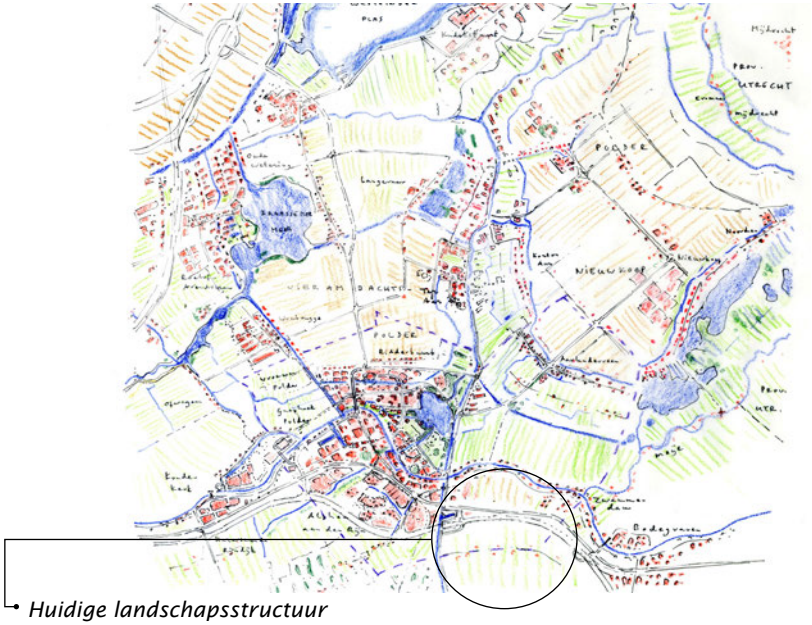
Landschap ten noorden van Alphen eind 19e eeuw



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 Nieuwkoopse Plassen. Niet alle veengebieden waren geschikt voor brandstof. Een te hoge fractie klei (dichtbij de rivieren) maakte het veen ongeschikt. Mede hierdoor is de polder Steekt niet ten prooi gevallen aan de ontvening ten behoeve van de turfwinning.



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 groen 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 die vaak worden verzorgd door boeren.



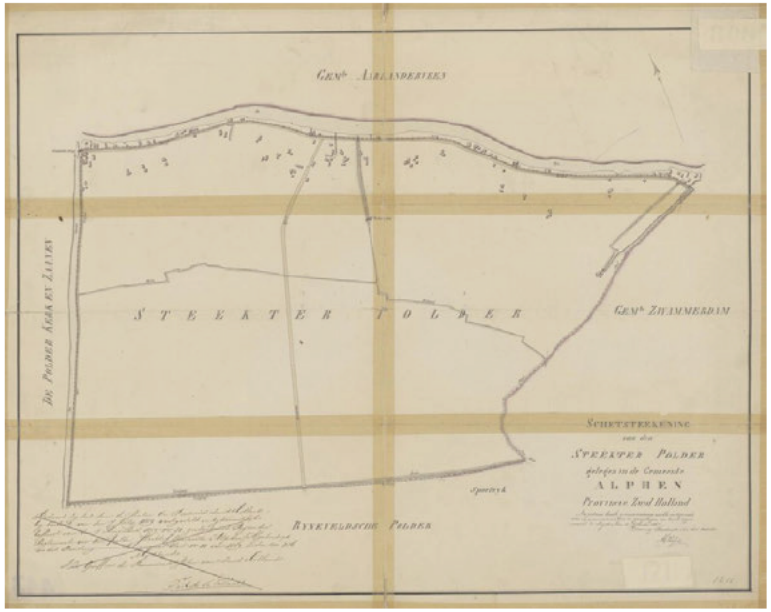
Veenmoeras >> Copes >> Veenwinning >> Droogmakerij



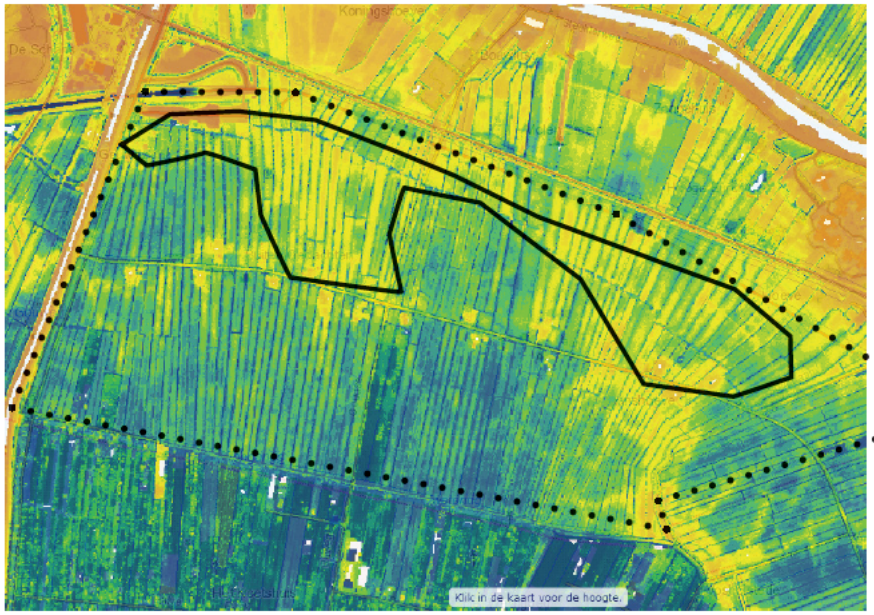
4.2 Historie van polder Steekt Zuid

Het plangebied Steekt Zuid ligt ten zuiden van de spoorlijn Leiden-Utrecht en ten noorden van de gemeentegrens met Boskoop (Toegangsewetering). De westgrens wordt gevormd door de Gouwe en de oostgrens door de gemeentegrens met Bodegraven. Vrijwel het hele plangebied is onderdeel van de polder Steekt Zuid die vanaf 1878 wordt doorsneden door de spoorlijn en sinds 2004 door de N11 waardoor een noordelijk en een zuidelijk deel is ontstaan. In het oosten ligt binnen het plangebied een klein deel van de Binnen- of Dampolder die zich verder naar het oosten uitstrekt.

De Oude Rijn vormt de belangrijkste basis voor de polders. De oeverwal van de Oude Rijn was al in de Romeinse tijd een vestigingsplaats. Dat de Oude Rijn verschillende lopen heeft gekend is af te lezen aan meerdere oeverwallen die goed zichtbaar worden op de hoogtekaart van het gebied. De Oude Rijn heeft klei afgezet die tot diep in de polders op het veenpakket



Schetstekening van den Steekter Polder



Oeverwal van de Oude Rijn is goed te zien op de hoogtekaart (ahn.nl/viewer)



1615 - De Steeckter Polder

ligt. Pas in de zuidelijkste delen van de polder komt het veen aan de oppervlakte. Dit is ook de reden dat ontvening niet heeft plaatsgevonden in deze polders. Later werd de Oude Rijn de ontginningsbasis voor het landschap met een nog altijd zichtbare Cope-verkaveling.

Bijzonder is de Dammekade die tussen de twee polders ligt. Ook in de huidige verkaveling is de ‘botsing’ van verkavelingsrichtingen hier goed te zien. De Gouwe aan de westzijde van het plangebied is een gekanaliseerde veenrivier die van origine het veengebied bij Boskoop afwaterde op de Hollandse IJssel. Al in de dertiende eeuw werd de rivier met het huidige kanaal doorgetrokken naar de Oude Rijn.

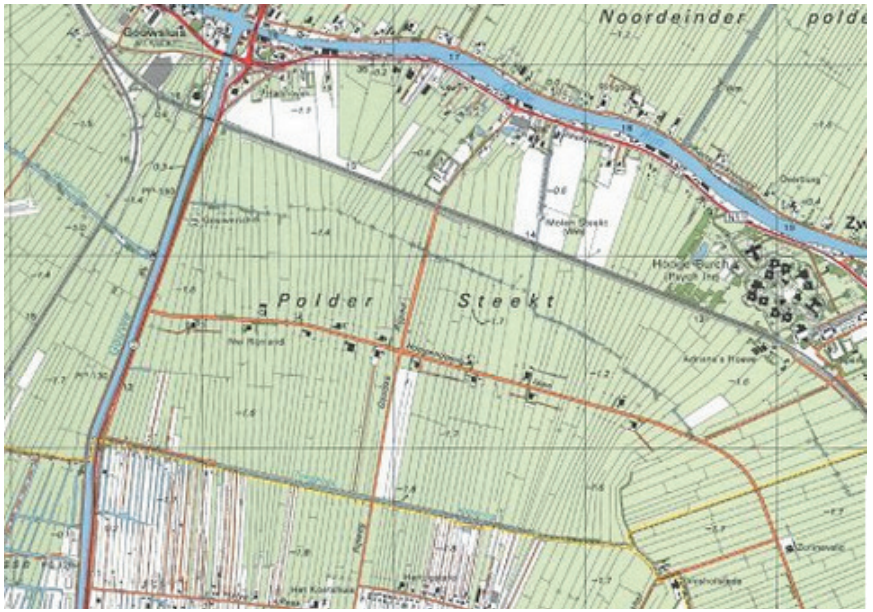
Dwars door de polder loopt het Goudse Rijpad dat al op de eerste kaarten van de polder voorkomt. In historische archieven is weinig te vinden over deze oude handelsroute tussen Gouda en de Oude Rijn. Een gevelsteen in pand aan de Steekterweg laat zien dat deze rijweg vroeger een tolweg is geweest.



1647 - De Dammekade als botsing tussen Polder Steekckt en de Dampolder



1950 - Polder Steekt is verdeeld door de spoorlijn en Molenwetering



1980 - de J.C. Hoogendoornlaan is aangelegd als ruilverkavelingsweg

Een historische foto laat zien dat hier ook een uitspanning is geweest. De naam “Steekt” is ouder dan de polder zelf; er werd vroeger gesproken over “Alphen in de Steekt”. De naam “Stekede” werd gebruikt voor de aanduiding van de plaats waar de graaf van Holland, voor 1165, de Rijn had afgedamd (Archief Hoogheemraadschap van Rijnlanden, 1978).

De eerste naamsverwijzing naar de huidige polder dateert uit 1483 voor plannen om de polder beter te ontwateren voor de landbouw. In 1486 werden de plannen daadwerkelijk uitgevoerd door middel van de Steektermolen die net ten noorden van het spoor staat. De bemaling wordt sinds 1963 mechanisch verricht door een gemaal in de molen waarna de molen een monumentale functie kreeg.
De huidige verkaveling is gebaseerd op de Cope-verkaveling die aangepast werd ten tijde van de ruilverkaveling in 1959/1969. In deze periode is ook een nieuwe boerderijlint door de polder gelegd, de J.C. Hoogendoornlaan. De weg ligt weliswaar haaks op de Copes maar heeft daar verder geen historische relatie mee. De ruime opzet van het lint en de architectuur van de boerderijen laten duidelijk het tijdsbeeld zien. Met de aanleg van de N11 in 2004 werden de polders definitief in twee delen gesplitst en ging de relatie met haar ontginningsbasis verloren.







De Steektermolen ten noorden van de spoorlijn en de N11

4.3 Landschappelijke kwaliteit

4.3.1 Landschappelijke analyse van (kern) kwaliteiten

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

Openheid

Veenweidelandschap van de polder bestaat vrijwel geheel uit grasland ten bate van melkveehouderij zonder opgaande elementen. De openheid is van onder de bomen beleefbaar vanaf de J.C. Hoogendoornlaan. Ook vanaf de N11 kan men de openheid met Hollandse vergezichten beleven, met koeien in de wei en imposante wolkenluchten.
De beleving van de openheid vanaf de N11 wordt versterkt door de Molenwetering (watergang haaks op de verkaveling ten zuiden van de N11) die met een grillig verloop variatie aanbrengt in het landschap. De polder Steekt Zuid levert zo een belangrijke bijdrage aan de promotie van de karakteristiek van het Groene Hart, de historische Cope-verkaveling voor de automobilisten op de N11.

Functionele landbouwstructuur

De historische Cope-verkaveling is ten tijde van de ruilverkaveling ‘verrijkt’ met een ‘moderne’ ruilverkavelingsweg (1960) met functionele alleenstaande boerenerven. Dit levert een bijzondere combinatie van twee tijdsbeelden in een polder op.

Raakvlak tussen twee polders

Polder Steekt Zuid en de Binnen- of Dammepolder worden gescheiden door de historische Dammekade met karakteristiek hakhout (van origine voor houtproductie nu in beheer als bijzonder landschap element). Door het bijzondere slotenpatroon lijken de polders als het ware te ‘botsen’. De bijzondere verkavelingslijnen die zijn oorsprong vindt in de ontginningsbasis aan de Oude Rijn is bijzonder en daarmee van grote kwaliteit.

Botsing van cultures

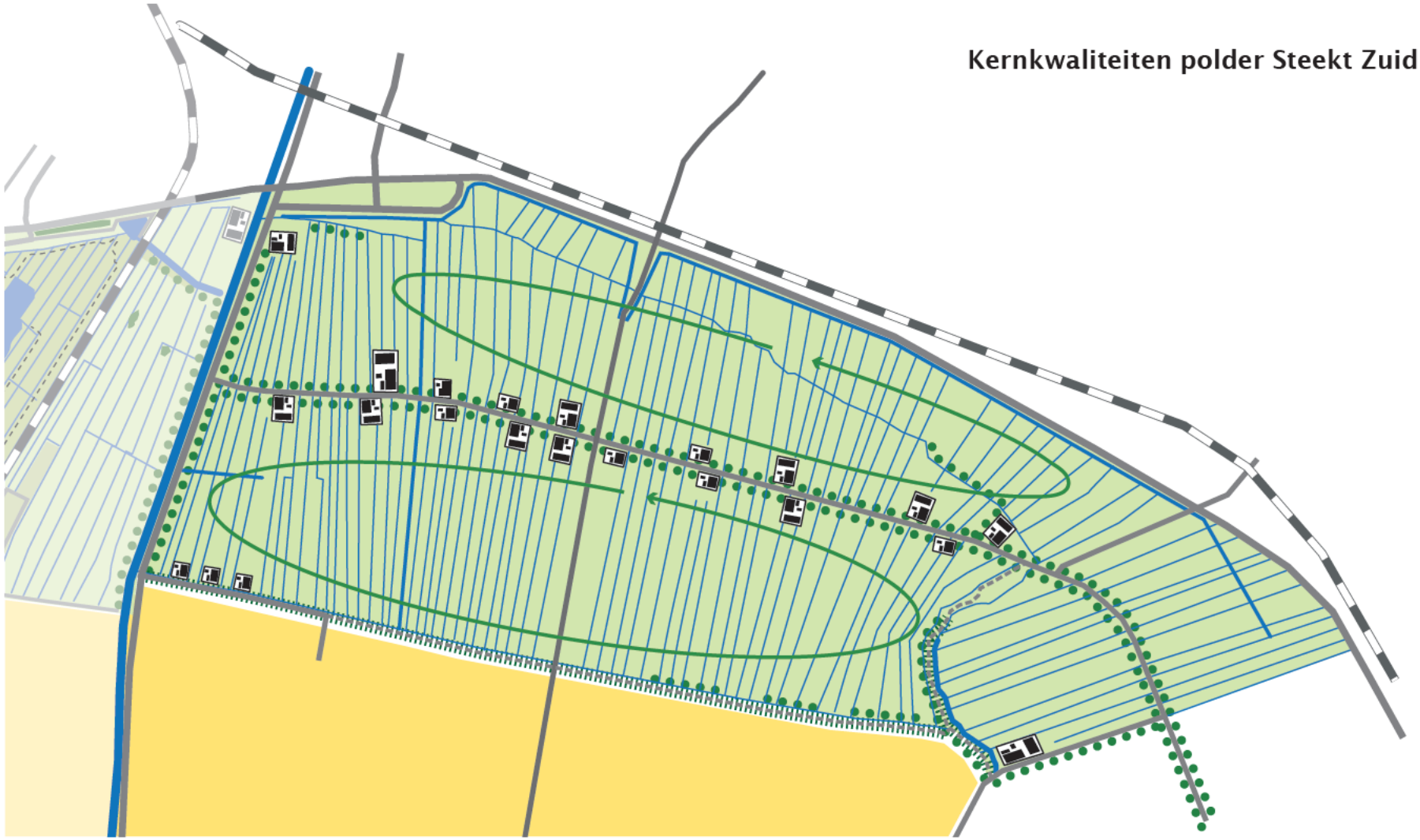
De zuidgrens van de polder Steekt Zuid met de Rijnveldse polder in Boskoop vind een grote ruimtelijke omslag plaats van het open veenweide landschap naar besloten sierteeltcultures. Doordat de overgang messcherp is op de Toegangspad/wetering is deze botsing van cultures van grote kwaliteit.

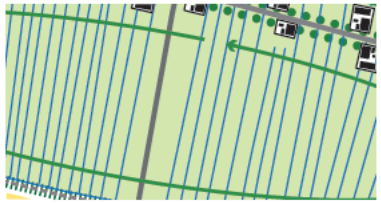


De openheid vanaf de J.C. Hoogendoornlaan

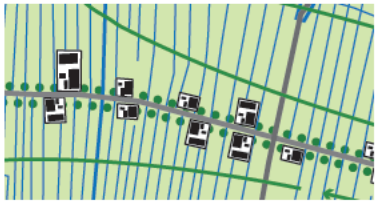


Kernkwaliteiten polder Steekt Zuid

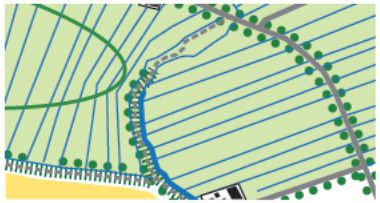




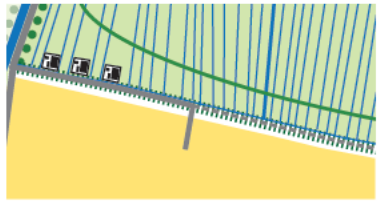
Openheid



Functionele landbouwstructuur



Raakvlak tussen twee polders



Botsing van cultures

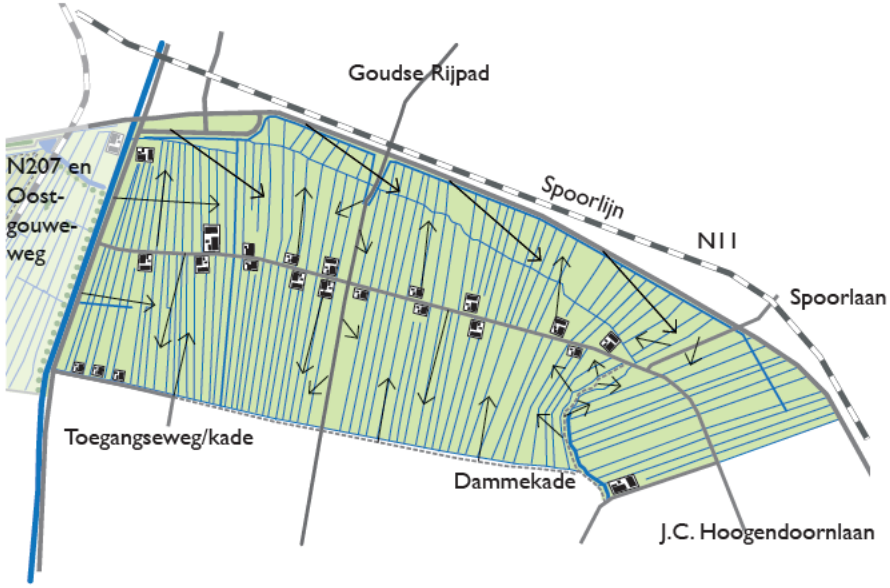
4.3.2 De linten en belevingslijnen van de polder

In het kort worden alle belevingslijnen onder de loep genomen waarbij gestart wordt met de bebouwde linten van de J.C. Hoogendoornlaan:

J.C. Hoogendoornlaan

De J.C. Hoogendoornlaan is aangelegd in 1960 als onderdeel van een ruilverkaveling. Hiermee is de weg geen ontginningslint maar een 'moderne weg' die vrijwel haaks op de bestaande verkaveling is aangelegd. Vermoedelijk waren de landbouwpercelen niet meer efficiënt te bewerken vanaf de originele ontginningsbasis aan de Oude Rijn doordat de de spoorlijn een barièrre vormt.
De weg is ruim opgezet en visueel versmalt met fietssuggestiestroken. In de berm zijn over de hele lengte in hetzelfde ritme Essen aangeplant. Karakteristiek voor de weg zijn verder de dammen naar de weilanden die veelal gekenmerkt worden door hekwerken die horen bij een veenweide landschap. Op een enkele plek wordt een kleine windmolen aangetroffen, een zogenaamde Bosmanmolen, die karakteristiek maar zeldzaam is in het veenweide landschap. De uitzichten op het landschap worden afgewisseld met de beslotenheid van de tuinen bij de erven.

De bebouwing op de erven is niet bijzonder maar wel karakteristiek voor de periode waarin ze zijn gebouwd. De woonhuizen van de boerderijen zijn als een woning vormgegeven die vaak ook in een woonwijk zou kunnen passen. Ze staan los van de bijgebouwen met schuren en stallen. Vrijwel alle kavels hebben een bedrijfsbestemming maar niet allemaal meer een agrarische bestemming.
De opzet van de kavel is ruim en loopt in de regel over de breedte van twee copes. Erf(rand)beplanting bestaat uit gebiedseigen soorten als es, wilg en els. Op het erf is naar de weg toe is meestal sprake van een siertuin en in enkele gevallen van een boomgaardje. Veelal is er een agrarische paralellweg aanwezig



Belevingslijnen



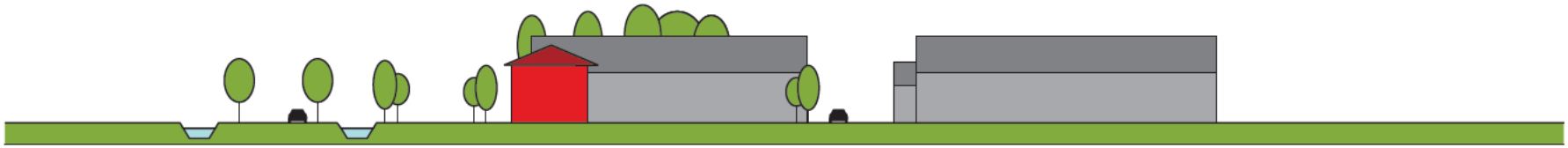
J.C. Hoogendoornlaan met erven en erfbeplanting



die hinder van agrarische verkeer op de J.C. Hoogendoornlaan voorkomt.
Het langeafstand wandelpad (LAW) met de naam Pelgrimspad kruist de J.C. Hoogendoornlaan en loopt over de Spoorlaan en de Dammekade. Het lijkt erop het oostelijk deel van de J.C. Hoogendoornlaan een alternatieve route is wanneer de Dammekade bij nat weer niet begaanbaar is.
Hoewel de beleving van het open landschap vanaf de beplante weg prettig is, is de recreatieve waarde van de weg gering door het ontbreken van recreatieve aanleidingen, het agrarisch verkeer en de goede alternatieven die er zijn voor fietsers en voetgangers in de directe omgeving.



Woonhuizen op het boerenerf zijn vormgegeven als een vrijstaande woning uit de jaren 60



Principedoorsnede J.C. Hoogendoornlaan

Niet bebouwde wegen en belevingslijnen

N11 en spoorlijn
De spoorlijn maat met name de N11 vormen een belevingsas van de polder op regionaal niveau. Met name vanaf de oprit naar de N11 en rijdend in de richting van Bodegraven hebben automobilisten een prachting zicht op het slotenpatroon van het veenweidelandschap. De laatste geriefhoutbosjes van de Molenwetering zijn belangrijk en dragen bij aan deze beleving.

Boskoopseweg (N207) en Oostgouweweg
Langs de Gouwe ligt een driedubbele bundel infrastuctuur met zware beplanting. Aan de Gouwe ligt een fiets/wandelpad afgescheiden door een dichte elzen- en essenwal van de hoofdrijbaan van de N207 oftewel de Boskoopseweg. Deze weg heeft geen uitzicht op de Gouwe maar wel een prachtig panorama over de polder. Aan de polderzijde ligt de Oostgouweweg met een regelmatige essenlaanbeplanting. Deze beide wegen zijn hoger gelegen dan de aanliggende polder.
In het noorden ligt een boerderij met een boomgaard aan de weg met een ernaast gelegen meer recent gebouwde woning.

Goudse rijpad
Het Goudse rijpad werd al eerder beschreven als historische handelsweg tussen Gouda en de Oude Rijn. De weg ademt die historie echter niet uit maar oogt als een smalle weg door de weilanden. Recent is een essenbeplantig aangebracht.

Toegangsweg en toegangskade
De overgang van het open veenweidelandschap naar de Boskoopse cultures wordt gevormd door de toegangskade. Vanaf de Oostgouweweg ligt er op de kade een rijweg die later overgaat in een onverhard wandelpad op de kade. Waarschijnlijk kent dit pad een beperkt recreatief gebruik.
Aan de weg liggen enkele woningen met bedrijfsgebouwen die de karakteristiek van de Boskoopse cultures hebben. Met kwekerijen en kassen doen ze afbreuk aan de kernkwaliteiten openheid en de scherpe overgang van de kade.


Verdeling polder Steekt in Noord en Zuid door de N11



De Boskoopse en Oostergouweweg



Dammekade & spoorlaan
De Dammekade is overgang tussen de Polder Steekt Zuid en de Dam of Binnenpolder. Van origine liep de kade door tot aan de Oude Rijn en vormde de verbinding met Zwammerdam. De spoorlaan is een afgeleide van deze kade maar lijkt niet opdezelfde plek te liggen.
Op de dammekade die door zijn verhoging herkenbaar is in het landschap ligt een onverhard wandelpad (onderdeel van de LAW Pelgrimsroute) en heeft daarmee enige recreatieve waarde. Met de hakhoutbeplanting is de kade van cultuurhistorische belang.
Ook de spoorlaan maakt onderdeel uit de van het recreatieve netwerk. De uitstraling is niet meer dan aan geasfalteerde agrarische verbinding die recent is aangeplant met een essenlaanbeplanting.



Toegangsweg die doorloopt als wandelpad op de Toegangskade



Goudse Rijpad



Dammekade

4.4.3 Bijzondere landschapselementen

Binnen de openheid van de polder zijn er enkele kleine landschapselementen die zorgen voor een veelzijdig afwisselend beeld. In de beschrijving van de linten 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.

Hoogstamboomgaard en fruitbomen

Een boomgaard is een omsloten stuk grond, waarop fruitbomen voor de productie van fruit worden geteeld. Al in de Middeleeuwen kwamen boomgaarden voor bij kloosters en kastelen, toch werd er ook 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 zoals in deze polder worden nog (boeren) boomgaarden aangetroffen, maar deze boomgaarden hebben, in tegenstelling tot productieboomgaarden, een veel kleinere oppervlakte.

Geriefhoutbos of hakhoutbos

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 veel voor planten en dieren betekenen door de betrekkelijke rust die er heerst. In veenweidegebieden als deze liggen geriefhoutbosjes bij het erf en 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 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



Karakteristieke landschapselementen van het veenweide landschap rond Alphen



beheer wordt daar hedendaags soms vanaf geweken. Geriefhoutbosjes vinden we in deze polder aan de Molenwetering bij de af/oprit van de N11. Op oude kaarten is te zien dat langs deze wetering vroeger veel meer van dit soort bosjes aanwezig waren. Ook op de Dammekade staat nog een hakhoutbosje dat in beheer is bij de Stichting Houtakkers Boskoop.

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 onder de boom genoeg licht en regen kan doordringen tot op de grond. Vroeger was wilgenhout gewoon brandstof voor in de keuken. Knotwilgen worden nu 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.





Hakhout aan de oprit van de N11 (Google Earth)



Bosmanmolentje



Dammekade met sloten op de grens van twee polders

Bruggen, duikers
Kenmerkend voor het veenweidelandschap zijn de vele duikers die in de polder liggen om de sloten te overbruggen. In veel gevallen staat 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 J.C. Hoogendoornlaan en op de achterkades of weteringen ontstaat een interessant ritme.

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.

4.3.4. Water en natuur

De natuurwaarde van de polder Steekt Zuid richt zich specifiek op weidevogels. De provincie geeft de polder 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’.
In het Landschapontwikkelingsplan is een natuurcompensatie opgenomen voor verloren gegane waarden bij de aanleg van de N11. Deze worden/zijn in het verlengde van de Dammekade richting Zwammerdam gerealiseerd.

Het watersysteem van de Polder Steekt Zuid (inclusief het deel ten noorden van N11) is complex door 3 peilvakken, vier onderbemalingen en tal van hoogwatervoorzieningen. Er liggen verschillende hoofdwatergangen waarvan de Molenwetering een belangrijke is. Het gemiddelde hoogste grondwaterpeil zit tussen de 20 en 40 cm onder maaiveld, en het gemiddelde laagste grondwaterpeil tussen de 60 en 100 onder maaiveld. Mede door particulier beheerde watergangen wordt er veel water in- en uitgelaten.
Ook de waterkwaliteit is een aandachtpunt voor het waterschap. Zowel de fosfaat als de stikstofgehaltes zijn hoog en ook de hoeveelheid nikkel en koper uit bestrijdingsmiddelen overschrijdt de norm.
Om deze problemen (deels) op te lossen is een peilbesluit voorbereid dat tot april 2013 ter inzage heeft gelegen. (Ontwerppeilbesluit Polder Steekt, waterschap Rijnland, november 2012)



Natuurcompensatie in verbindingszone naar de Dammedijk (LOP, 2009)



4.4 Sociale en economische structuren

4.4.1. Sociale structuur

Met de ruilverkaveling in het begin van de jaren ’60 hebben circa 20 bedrijven zich in Polder Steekt Zuid gevestiged. Het grootste deel aan de nieuw aangelegde Hoogendoornlaan en enkele aan de Toegangsweg. Met de verplaatsing van hun (melkveehouderij-) bedrijf naar Polder Steekt Zuid, toonden deze mensen hun drang naar ondernemerschap en innovatie. Die ondernemende houding vormt ook de belangrijkste basis voor de cultuur en de sociale structuur in Polder Steekt Zuid. Er is in Polder Steekt Zuid geen enkele maatschappelijke voorziening of winkel, daarvoor zijn bewoners aangewezen op Alphen aan den Rijn.
Door het ondernemerschap is Polder Steekt Zuid de afgelopen decennia geleidelijk getransformeerd van een uitsluitend agrarische gemeenschap naar een gemeenschap waar diverse andere bedrijfsactiviteiten zijn opgepakt. Daarbij is het ondernemerschap een belangrijke ‘cultuurdrager’ gebleken.



Natuurbeheertype weidevogelgebied

Bewoners waarderen elkaar vanwege het ondernemerschap en stellen nieuwe bedrijvigheid gerelateerd aan de agrarische sector, die gebruik maakt van leegkomende agrarische bedrijfsgebouwen op prijs.

4.4.2. Economische structuur

De melkveehouderij is de belangrijkste grondgebonden activiteit in Polder Steekt Zuid. Overigens geldt dat ook voor het grootste deel van het Groene Hart. Het grondgebruik door de melkveehouderij was en is sterk bepalend voor het huidige en toekomstige cultuurlandschap. Dit cultuurlandschap laat zich lezen door overwegend grasland in lange, relatief smalle kavels met daartussen brede sloten. De huidige melkveehouderij kan redelijk uit de voeten met deze structuren.

De mechanisering van voederwinning en voerverstrekking gaat steeds verder en voor het melken van de koeien worden steeds vaker robots ingezet. Deze ontwikkelingen ondersteunen de al sinds jaar en dag groeiende melkveebedrijven. Door de afschaffing van de melkquotering in 2015 en de gemiddeld hoge 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 per bedrijf zal zijn verdubbeld.

De meeste agrarische bedrijven in Polder Steekt Zuid zijn gespecialiseerd in het houden van melkkoeien en het produceren van melk. Er vinden nauwelijks verbredingsactiviteiten plaats zoals recreatie, toerisme en kinderopvang. Wel is er een initiatief voor de productie van duurzame energie. Verbreding op agrarische bedrijven zal ook in de toekomst beperkt opgang vinden. Dit geldt ook voor verdieping van het melkveebedrijf door het produceren van boerderijzuivel. De ontwikkeling van de schaalgrootte van de bedrijven zal zeker ook in Polder Steekt Zuid te zien zijn. Op enige termijn leidt dat tot (meer dan) een halvering van het aantal bedrijven, waarbij de resterende

bedrijven naar verwachting tot wel 250% willen groeien. Een belangrijke beperking in de bedrijfsontwikkeling wordt gevormd door (beperkingen vanwege) de verkavelingsstructuur.

Naast beperkingen vanwege de verkaveling speelt ook de bodemdaling een rol bij toekomstige ontwikkelingen van de melkveehouderij. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om de bodemdaling te verminderen waaronder een geringere drooglegging of onderwaterdrainage. Gezien de aard van de bedrijven lijken investeringen in (onderwater)drainage de beste optie. Die maatregel rendeert het beste bij een zo intensief mogelijk gebruik van de gronden. Dat is de basis voor een verdergaande specialisatie en schaalvergroting van melkveebedrijven zoals die voor Polder Steekt Zuid passend is.

Door de schaalvergroting in Polder Steekt Zuid zijn de nodige agrarische bedrijven gestopt en de bedrijfsgebouwen zijn beschikbaar gekomen voor andere activiteiten. Deze ontwikkeling zet zich de komende jaren (versterkt) voor, waardoor steeds meer bedrijfsgebouwen voor niet-agrarisch gebruik beschikbaar komen. Binnen de bestaande gebouwen kunnen nieuwe economische activiteiten worden opgepakt, waarbij de voorkeur uitgaat naar bedrijvigheid en productie gerelateerd aan de agrarische sector.

Afsluitend

In Polder Steekt Zuid zijn veel gespecialiseerde melkveebedrijven die de komende jaren ook primair gericht blijven op de productie van melk. Deze bedrijven zullen vergroten en mogelijk intensiveren, afhankelijk van de ambitie van de betreffende ondernemer. Daarnaast kunnen op voormalige agrarische bedrijven nieuwe (productie-) bedrijven zich vestigen in de bestaande bebouwing.

Bijlagen

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



De stad is in de polder Steekt Zuid altijd dichtbij



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.

16 januari 2013 - Werkatelier met bewoners uit polder Steekt Zuid en Zaanse Rietveld 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 Steekt Zuid. Speciaal verwijzen we naar de:

- Cultuurhistorische inventarisatie Alphen aan den Rijn - Fase2. 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

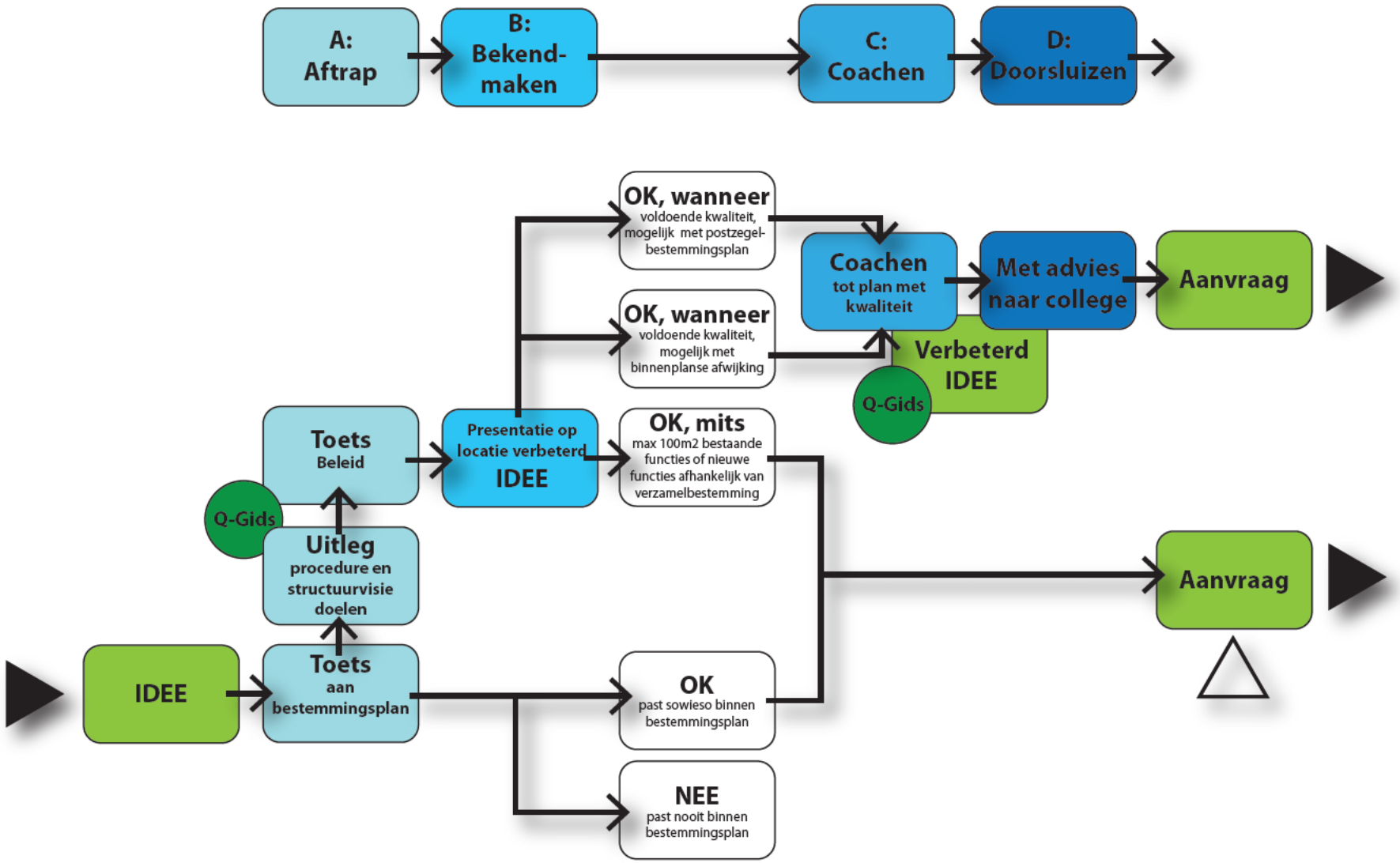
De meeste foto's en afbeeldingen in de Kwaliteitsgids Steekt Zuid zijn afkomstig van:

- 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. - Alphense 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 polder Steekt Zuid is opgesteld door:

Jan Maurits van Linge
Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur
E: [redacted]@terra-i.nl
T: [redacted]
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: [redacted]
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: [redacted]@alphenaandenrijn.nl
W: www.alphenaandenrijn.nl

Mei 2013