

# Kwaliteitsgids Polder Nieuwkoop

Schermversie!!!  
Dit rapport heeft  
een zeer lage  
resolutie (VLR -  
Very Low  
Resolution)  
waardoor ze  
goed mailbaar  
is. Om een  
goede print te  
krijgen dient u  
het rapport in  
hoge resolutie te  
gebruiken (HR -  
High Resolution)!

# Agrarisch, vitaal en open

November 2012

Gemeente  
Alphen aan den Rijn



# Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	De Alphense Methode	4
1.2	Doel van de Kwaliteitsgids	5
1.3	Relatie met bestemmingsplan en structuurvisie	5
1.4	Kwaliteit	6
1.5	Handleiding voor initiatiefnemers	6
1.6	Uit de Structuurvisie Buitengebied	8
2.	Ambities	10
2.1	Economische ambities	12
2.2	Sociale ambities	14
2.3	Ruimtelijke ambities	16
3.	Inspiratie	18
4.	Het verhaal van de polder	28
4.1	Het ontstaansgeschiedenis van het veenweidelandschap	29
4.2	Historie van polder Nieuwkoop	31
4.3	Ruimtelijke kwaliteiten	33
4.4	Sociale en economische structuren	36
	Bijlagen	39
1.	Proces van tot standkoming	39
2.	Literatuurlijst en fotoverantwoording	40
3.	De Alphense methode	42
	Colofon	

• *Ambitie: iets dat je nastreeft voor de toekomst en waar je aan kan bijdragen*

• *Inspiratie: hoe een initiatief kan bijdragen aan de ambities*

• *Het verhaal van de polder: naslagwerk met analyse van kwaliteiten en historie van de polder*

*In de kwaliteitgids duiden de volgende iconen aan:*



*Economisch*



*Sociaal*



*Ruimtelijk*

## Voorwoord

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

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

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

Deze Kwaliteitsgids is mede tot stand gekomen dankzij de inbreng van deskundigen, bewoners en belanghebbenden. Zij hebben meegewerkt om de Kwaliteitsgids tot een begrijpelijk document te maken voor beide gebruikers; gemeente en initiatiefnemers. Door uw hulp is deze Kwaliteitsgids een duidelijk en bruikbaar instrument geworden.

Ik wil iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze Kwaliteitsgids hartelijk danken en vertrouw erop dat hiermee het karakter van ons buitengebied bewaakt, behouden en versterkt wordt.

Wethouder T. Hoekstra

## Toponiemen





# Inleiding



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



# 1. Inleiding

## 1.1 De 'Alphense methode'

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de Structuurvisie Buitengebied (2008) de contouren voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied vastgelegd. Per polder heeft de gemeente keuzes gemaakt welke kwaliteiten ze wil behouden en/of ontwikkelen. Voor de aansturing en beoordeling van ruimtelijke initiatieven in het buitengebied heeft de gemeente vervolgens de zogenaamde 'Alphense methode' ontwikkeld waarin deze kwaliteitsgids een centrale rol speelt. Belangrijkste kenmerk van de 'Alphense methode' is dat de gemeente samen met een initiatiefnemer bekijkt hoe het plan van de initiatiefnemer een bijdrage kan leveren aan de vastgestelde doelen en toekomstambities van de polder. Deze kwaliteitsgids zal hen daarbij letterlijk gidsen in dat proces. In bijlage 3 (blz 40) zijn alle stappen van de 'Alphense methode' nader omschreven. Voor alle polders van het buitengebied van Alphen aan den Rijn wordt een dergelijke gids gemaakt. Deze gids richt zich op het deel van polder Nieuwkoop 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)toetsers werkzaam zijn. De gids helpt enerzijds initiatiefnemers om een initiatief te ontwikkelen dat een bijdrage levert aan de kwaliteiten en toekomstambities van de polder. Daarbij maakt de gids het traject dat ze daarbij moeten doorlopen met de gemeente inzichtelijk. Anderzijds ondersteunt de gids (plan)toetsers van de gemeente om initiatieven te beoordelen op de bijdrage aan de toekomstambities van de gemeente. Ook helpt de gids hen in het coachingstraject om de initiatiefnemers te inspireren. De kwaliteitsgids beschrijft daarvoor de toekomstambities van de gemeente voor de polder die afgeleid zijn van de Structuurvisie Buitengebied (2008) op een zo'n concreet mogelijke wijze. In de gids is vervolgens een reeks voorbeelden opgenomen, onder het kopje inspiratie, die laat zien hoe initiatiefnemers een bijdrage

kunnen leveren aan de ambities van de polder. Het doel daarvan is om een initiatiefnemer te inspireren zonder volledig te willen zijn.

Voor initiatiefnemers en gemeente is het praktisch dat daarvoor hetzelfde instrument, de kwaliteitsgids, gebruikt wordt. Zo is voor beide partijen duidelijk waar mee gewerkt wordt om de kwaliteit te vergroten respectievelijk te toetsen.

In paragraaf 1.4 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 Nieuwkoop 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

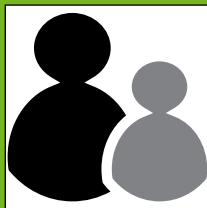
- Water en aardkunde  
Bodem/geomorfolgie  
Water
- Ecologie  
Flora  
Fauna  
Functionele biodiversiteit
- Landschap  
Structuur  
Historische geografie  
Landschapselementen  
Zichtlijnen  
Karakter

#### Sociale kwaliteiten

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

#### Economische kwaliteiten

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



## 1.4 Kwaliteit

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

- Economische kwaliteit
- Sociale kwaliteit
- Ruimtelijke kwaliteit

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

## 1.5 Handleiding voor initiatiefnemers

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

### A: De ambities

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

### B: Inspiratie

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

## C: Het verhaal van de polder

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

## Voorbeeld

Een initiatiefnemer wil een deel van zijn eigen oogst verkopen op zijn erf als nevenactiviteit.

Daarmee kan hij een bijdrage leveren aan de volgende ambities van de polder:

- De mogelijkheden benutten voor nevenactiviteiten met intensieve relatie met de agrarische productie (economische ambitie 2)
- Hij vindt geen aansluiting bij de sociale en ruimtelijke ambities

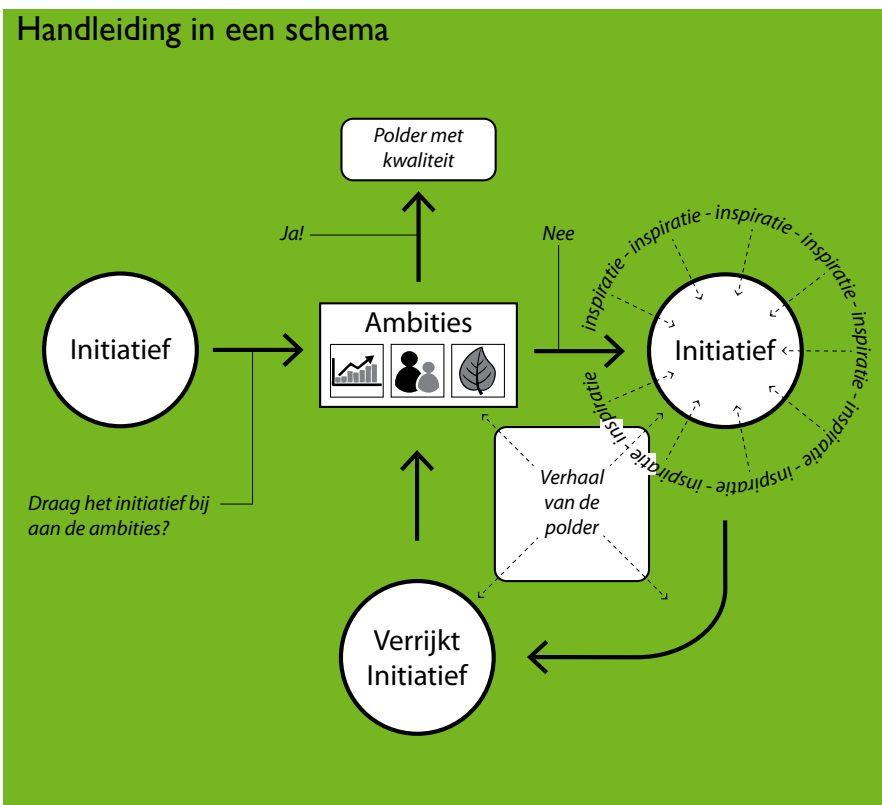
Na het lezen van de ambities verbreedt hij zijn initiatief.

Zijn verkooppunt wordt ook een rustplaats langs de fietsroute waar hij met een bord informatie geeft over het landschap.

Ook stelt hij zijn stal open voor bezoekers (skybox). Informatie over het ontstaan van de polder vindt hij in het verhaal van de polder. Een van zijn oude karakteristieke schuren knapt hij op als verkooppunt in plaats van deze af te breken zoals hij aanvankelijk van plan was. Hij versterkt zijn erfbeplanting met gebiedseigen soorten om zo een prettig verblijfsklimaat voor recreanten te creëren.

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

- Ontwikkelingen respecteren de cultuurhistorie (sociale ambitie 2).
- De belevingswaarde van Polder Nieuwkoop wordt vergroot (sociale ambitie 3.)
- De polder en haar openheid wordt beter beleefbaar (ruimtelijke ambitie 1.)



## 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 Nieuwkoop hier integraal overgenomen.

### Keuze: Economische functie voor akkerbouw en veeveelt

Polder Nieuwkoop is een belangrijk, goed ontwikkeld en goed verkaveld agrarisch gebied, met ruime mogelijkheden wat betreft grondgebruik. Accent ligt daarom uitsluitend op agrarische ontwikkeling in samenspel met het behoud van het open polderlandschap. Vanwege de openheid zijn blijvende teelten niet gewenst.

Gewenste kwaliteiten van dit gebied zijn:

#### Economie

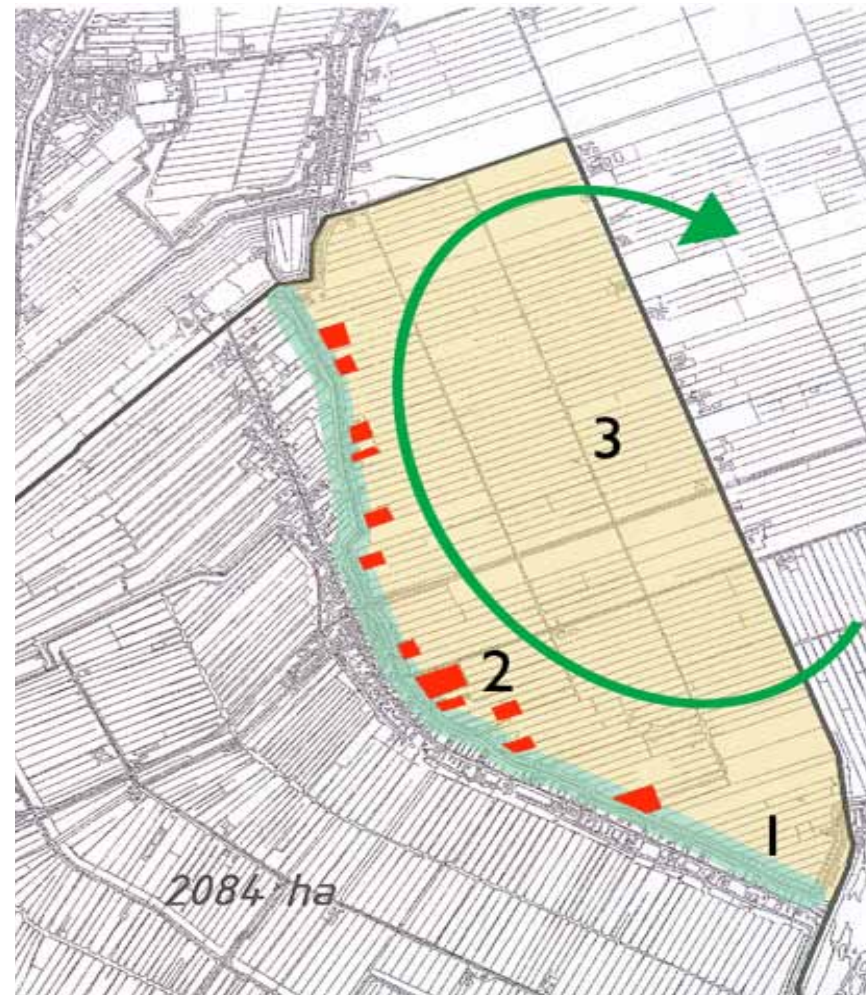
- Een economisch rendabel gebruik van grasland, bouwland en ook vollegrondstuinbouw is drager van dit landschap van de polder. Daarom willen we de volgende economische kwaliteiten: akkerbouw (incl. energiegewassen), weidebouw, vollegrondstuinbouw (geen blijvende teelten zoals sier-teelt), bedrijvigheid ten dienste van dit grondgebruik.
- Bedrijvigheid is gericht op continuïteit en duurzaamheid.

#### Sociaal

- Binding met zowel Aarlanderveen als Nieuwkoop.

#### Ruimtelijk

- Hoogteverschillen met polder rond Aarlanderveen: dit hoogteverschil zichtbaar en beleefbaar houden (1). Bebouwing concentreren langs deze 'steilrand' (2).
- Handhaven van de openheid van de polder en van de zogenoemde blokverkaveling, zonder opgaande beplanting (3).

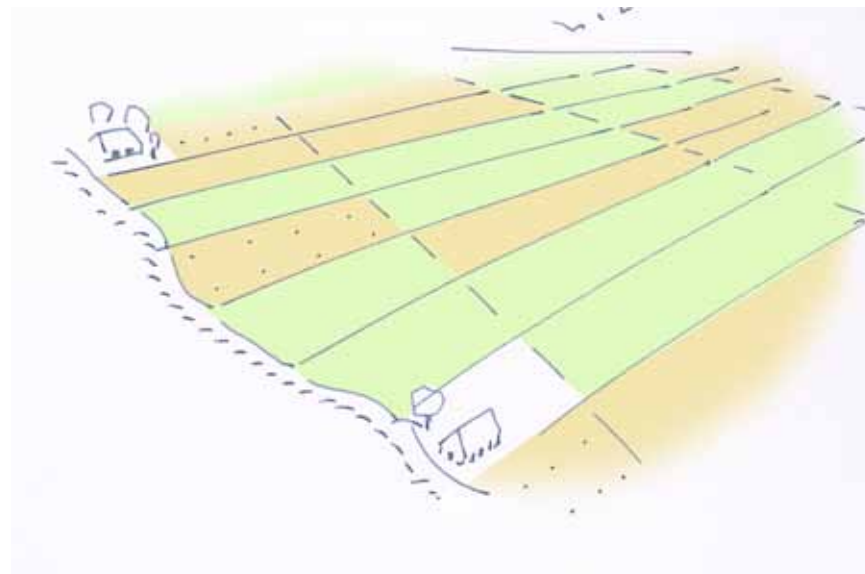
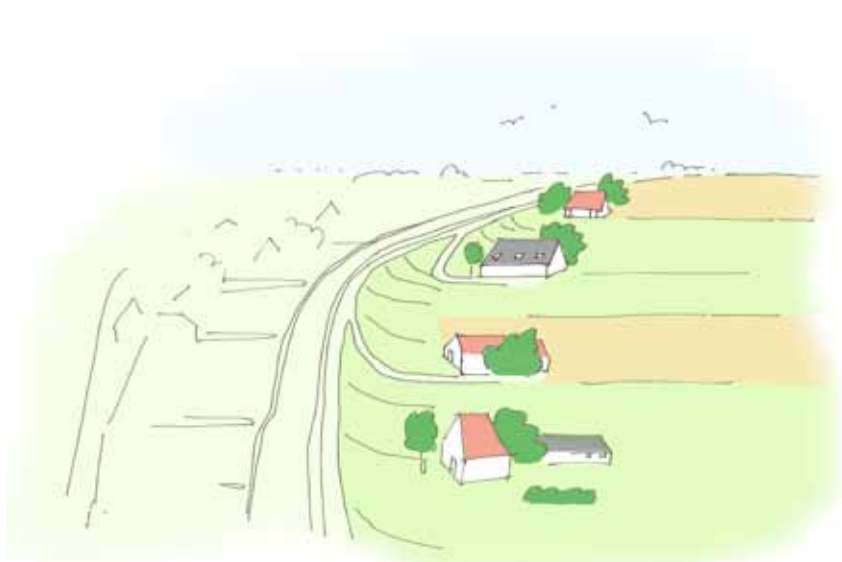




Aanvullende gewenste kwaliteiten zijn:

- Verbrede landbouw mogelijk maken.
- Aansluiten op ontwikkelingsmogelijkheden in Nieuwkoopse deel van de polder.
- Afwikkeling van autoverkeer is gericht op de Nieuwkoopseweg. Extra autoverkeer door Zuideinde/Hogedijk vermijden.
- Een veilige afwikkeling van het agrarische verkeer door Aarlanderveen

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



# Ambities

**Polder Nieuwkoop:  
Agrarisch, vitaal en open**





## 2. Ambities

### Polder Nieuwkoop: Agrarisch, vitaal en open

Voor Polder Nieuwkoop is gekozen voor een motto waarin agrarische productie in een vitaal en open landschap voorop staat. Daarmee wordt alle ruimte geboden voor agrarische productie als de economische drager van het landschap. Agrariërs zijn en blijven het kenmerk van deze polder. Met vitaal wordt bedoeld op landbouw met duurzame toekomst. Landbouw die tot in lengte der jaren economisch rendabel is en zorgt voor een volwaardig inkomen voor de bewoners van de polder.

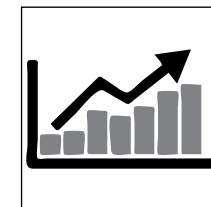
De grote kwaliteit van het ruimtelijke landschap is haar kenmerkende openheid en vergezichten. De landbouw is hiervan een betrouwbare beheerder. Wanneer de vitaliteit van de agrarische productie aanpassingen vraagt aan het landschap zal dat in Polder Nieuwkoop in vrijwel alle gevallen mogelijk zijn waarbij behoud van de openheid uitgangspunt is.

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

'Agrarisch, vitaal en open' geeft de essentie van de polder weer in één zin.

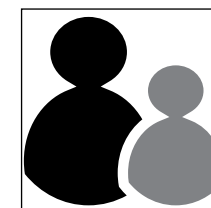
Economische ambitie:

**Er blijft een goed inkomen te halen uit elk agrarisch bedrijf**



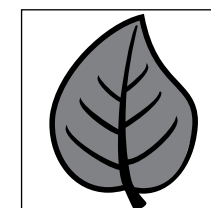
Sociale ambitie:

**Polder Nieuwkoop versterkt de sociale eenheid met Aarlanderveen**



Ruimtelijke ambitie:

**Polder Nieuwkoop blijft een landschappelijke eenheid rond gevarieerde openheid**



Elke ambitie wordt in de volgende bladzijden uitgediept en toegelicht.



## 2.1 Economische ambities voor Polder Nieuwkoop

Economische hoofdambitie

**Er blijft een goed inkomen te halen uit elk agrarisch bedrijf**

De belangrijkste economische dragers voor Polder Nieuwkoop zijn de agrarische (familie)bedrijven. Ondernemers bieden met hun bedrijf werk aan één gezin en realiseren inkomen voor dat gezin. Om dit te realiseren, kan een ondernemer zijn bedrijf verbreden met nevenactiviteiten die aan de agrarische hoofdfunctie zijn gerelateerd.



Economische ambitie 1

**Grondgebruik behoudt de openheid van de polder**

Polder Nieuwkoop is een open landschap met overwegend grasland en akkers. De weide- en akkerbouw vormen nu en in de toekomst de economische basis voor deze polder. Dit biedt goede kansen voor grondgebonden melk- en vleesveehouderij, teelt van gewassen als aardappelen, bieten, mais, graan, groenten van de vollegrond en eenjarige energiegewassen.



Aan welke economische ambitie kan uw initiatief bijdragen?



Economische ambitie 2

### **De mogelijkheden benutten voor nevenactiviteiten met een intensieve relatie met de agrarische 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. De hoofd- en nevenactiviteiten ondersteunen gezamenlijk de beleving van de openheid van de polder.



Economische ambitie 3

### **Ondernemers anticiperen op de mogelijkheden van hun locatie**

Voor alle bedrijven zijn de mogelijkheden en beperkingen die hun vestigingslocatie biedt van groot belang. Met name de verkeersontsluiting kan in Polder Nieuwkoop beperkingen bieden voor een ontwikkeling met grote verkeersaantrekkende werking. Bij het realiseren van ambities met betrekking tot zowel hoofd- als nevenactiviteiten, zijn ondernemers zich daarom bewust van de mogelijkheden op de huidige locatie. Zo zijn de mogelijkheden van bedrijven langs de Nieuwkoopseweg (N231) bijvoorbeeld anders dan die van de bedrijven langs de Hogedijk. Daar spelen ondernemers in de toekomst op in.





## 2.2 Sociale ambities voor Polder Nieuwkoop

Sociale hoofdambitie

**Polder Nieuwkoop versterkt de sociale eenheid met Aarlanderveen**

Bewoners van Polder Nieuwkoop zijn voor hun basisvoorzieningen aangewezen op Aarlanderveen. Te denken valt aan de sportclub, de basisschool en dergelijke. Door hiervan gebruik te blijven maken, dragen ze bij aan het in standhouden van deze voorzieningen en de leefbaarheid van de polder en het dorp. De bewoners van Polder Nieuwkoop wonen eigenlijk in het dorp. Als goede burens kijken de bewoners ook in de toekomst naar elkaar om (goed Naoberschap) en verlenen zorg waar dat nodig is. De bewoners van Polder Nieuwkoop blijven een sociale eenheid met de Aarlanderveeners vormen.



Sociale ambitie 1.

**Arbeidskrachten worden (zo mogelijk) in de directe omgeving gezocht**

Agrarische ondernemers kunnen een steentje bijdragen aan de sociale structuur van de polder en de omgeving door bij het zoeken naar arbeidskrachten (eerst) in de directe omgeving te zoeken. Lokale arbeidskrachten versterkt de sociale structuur.





Sociale ambitie 2.

### **Ontwikkelingen respecteren de cultuurhistorie**

In Polder Nieuwkoop zijn op dit moment weinig cultuurhistorische waarden zoals historische boerderijen direct herkenbaar. Dat wil niet zeggen dat deze waarden er niet zijn. Elke polder draagt zijn geschiedenis met zich mee, maar soms is deze verborgen in het gebouwen en verhalen. De ambitie is om de cultuurhistorische waarden (waar mogelijk) weer zichtbaar te maken en mensen daarop te attenderen. Met een goede informatie voorziening blijven ook de historische



verhalen bewaard.

Sociale ambitie 3.

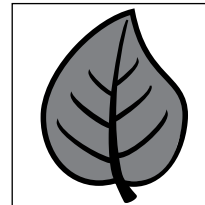
### **De belevingswaarde van Polder Nieuwkoop wordt vergroot**

De verkeersluwe Hogedijk en Aarlanderveenseweg hebben de potentie om de (recreatieve) belevingslijn van de polder te worden waar men de openheid, rust en ruimte van de polder op verschillende manieren kan beleven. Met de aansluiting op het recreatieve netwerk van de regio zal het gebruik toenemen, de beleving vergroten en de waardering verhogen. Gezien de maat en de schaal van de polder zal ze zich richten op fietsers.

De ambitie is dat projecten bijdragen aan het intensiveren van de beleving van de polder.



Aan welke sociale ambitie kan uw initiatief bijdragen?



## 2.3 Ruimtelijke ambities voor Polder Nieuwkoop

### Ruimtelijk hoofdambitie Polder **Polder Nieuwkoop blijft een landschappelijke eenheid rond een gevarieerde openheid**

De hoofdambitie voor Polder Nieuwkoop is om de eenheid van de gehele polder (waarvan minder dan de helft in de gemeente Alphen aan den Rijn ligt) te versterken. Deze eenheid zit in: de openheid en vergezichten in de polder, gebaseerd op de ringdijk die niet alleen overal eenzelfde hoogte en breedte heeft, maar ook eenzelfde maat en structuur. De eenheid komt eveneens tot uitdrukking in een vergelijkbaar grondgebruik met weidebouw en akkerbouw, die openheid respecteert. De overeenkomsten tussen de boerderijen die in en rond de polder staan dragen tot slot ook bij aan de eenheid (zie hiervoor ook 't verhaal van de polder).

Er wordt gesproken van gevarieerde openheid, want openheid kan ook saai zijn wanneer alles hetzelfde is. Variatie die wordt nagestreefd zit bijvoorbeeld in afwisseling in grondgebruik, diversiteit in slootkanten, agrarische natuurontwikkeling en gespreid maaibeheer waardoor elke kavel zijn eigen 'kleur' krijgt. Wanneer koeien veelvuldig in de wei staan komt ook dat de variatie ten goede.



### Ruimtelijke ambitie 1. **De polder en haar openheid wordt beter beleefbaar**

De hoge ringdijk biedt een uniek zicht op de open gevarieerde polder doordat de toeschouwer enkele meters hoger staat dan het open landschap. De ambitie is om de beleefbaarheid te vergroten. Hiervoor is behoud van de openheid in het bebouwingslint onder aan de Hogedijk belangrijk. Mogelijke nieuwbouw concentreert zich op de bestaande kavels zodat verdichting van dat lint wordt voorkomen. De beleving wordt vergroot door het contrast tussen besloten erven, open akkers en graslanden te vergroten en die overgangen scherp te maken. Om de openheid te kunnen beleven moet de recreant eerst simpelweg op de ringdijk kunnen komen om vervolgens



veilig van het landschap te kunnen genieten. Uiteraard kan de openheid op verschillende manieren worden beleefd: bijvoorbeeld rijdend, fietsend of wandelend. Dat vraagt aandacht voor variatie zoals onder de hoofdambitie is beschreven.



Aan welke  
ruimtelijke ambitie  
kan uw initiatief  
bijdragen?



Ruimtelijke ambitie 2.

### **De landschapsstructuur vertelt het verhaal van de polder**

De geschiedenis van de polder, van moeras via ontginning en ontvening, naar een plas en dan via ontwatering naar de huidige droogmakerij (zie ook 't verhaal van de polder), is voor een scherpe beschouwer nog afleesbaar in de landschapsstructuur. Zo vertelt de ringdijk het verhaal van het droogmalen van de door ontvening ontstane plas. Dat is een belangrijke reden om deze steilrand als eenheid rond de polder te koesteren en haar geschiedenis afleesbaar te maken. Ook de verkavelingsstructuur met lange rechte sloten is kenmerkend voor de polder en vertelt een verhaal dat ontsloten kan worden. Daarom dient de verkavelingsstructuur als uitgangspunt voor elke ontwikkeling.



Ruimtelijke ambitie 3.

### **Ecologie en economisch grondgebruik versterken elkaar**

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








# Inspiratie voor Polder Nieuwkoop



### 3. Inspiratie voor Polder Nieuwkoop

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.

In 15 voorbeelden worden de ambities concreet gemaakt.

#### Inspiratie voor Polder Nieuwkoop

Kan bijdragen aan:   

- |     |  |   |   |   |
|-----|--|---|---|---|
| 1.  | Richt grondgebruik op agrarische productie                         |    |    |    |
| 2.  | Denk bij (neven)activiteiten en functies aan...                    |    |    |   |
| 3.  | Word werkgever!  |   |    |   |
| 4.  | Ommetje Nieuwkoop  |    |    |    |
| 5.  | Versterk het slotenpatroon   |   |    |    |
| 6.  | Geef informatie over landschap                                     |   |    |   |
| 7.  | Maak het agrarische landschap openbaar                             |    |    |   |
| 8.  | Vergroot de ecologische waarde binnen de economische mogelijkheden |    |   |    |
| 9.  | Uitbreiding van bedrijfsgebouwen in de lengterichting van het erf  |   |   |    |
| 10. | Maak contrast met het erf  |   |   |   |
| 11. | Bouw in polderstijl  |   |   |  |
| 12. | Draag bij aan duurzame energie                                     |  |  |   |
| 13. | Behoud karakteristieke gebouwen                                    |   |   |  |
| 14. | Ruim op wat lelijk is  |   |   |  |
| 15. | Draag bij aan verkeersveiligheid                                   |   |  |   |



## Richt grondgebruik op agrarische productie



Wanneer grondgebruik zich richt op agrarische productie versterkt dat niet alleen de agrarische identiteit van de polder maar levert dat ook een bijdrage aan het behoud van de openheid. Agrarische productie in Polder Nieuwkoop is melkveehouderij, akkerbouw, vollegrondtuinbouw en energieteelt.



## Denk bij (neven)activiteiten en functies aan...



activiteiten die een sterke relatie hebben met de agrarische functie. Bijvoorbeeld een agrarisch adviesbureau, verkoop van lokale producten, een theeterras met huisgemaakte appeltaart (uit eigen boomgaard) etc. Een caravanstalling heeft bijvoorbeeld geen relatie met de agrarische functie en past dus niet in Polder Nieuwkoop!

In 15 voorbeelden worden de ambities concreet gemaakt.



## Word werkgever



Ondernemers in de polder kunnen een grote sociale bijdrage leveren door werkgever te worden voor bewoners uit de omgeving. Dat kunnen parttimers, vrijwilligers, oproepkrachten, weekend- en vakantiewerkers zijn, maar natuurlijk ook arbeidsplaatsen in de zorglandbouw.

## Ommetje Polder Nieuwkoop



Het realiseren van een stukje wandel- of fietspad in de polder kan een waardevolle schakel zijn in het recreatieve netwerk van de polder. Dat kan goed samen gaan met het maken van bijvoorbeeld een picknickbank zodat een rustpunt in de route ontstaat. In combinatie met een openbaar weiland om te struinen of te vliegeren?

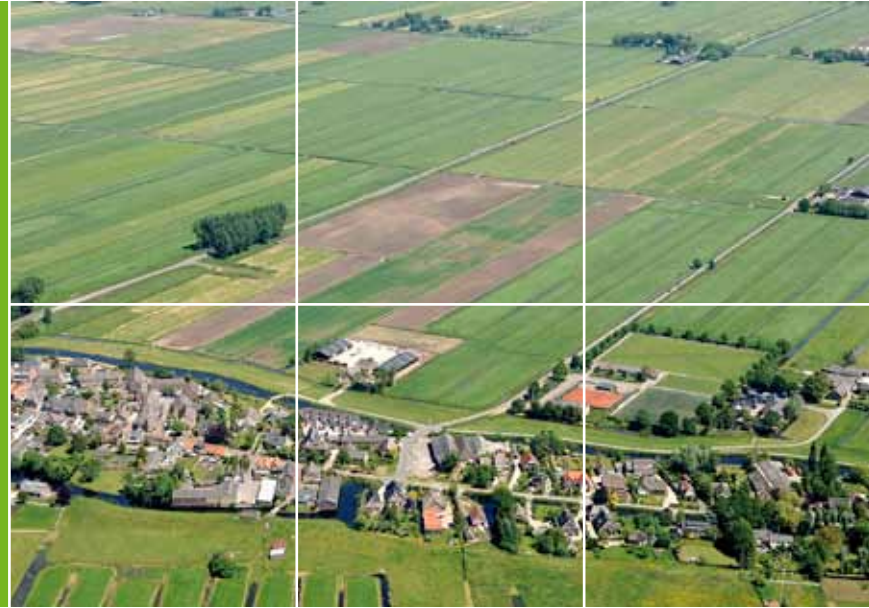




## Versterk het slotenpatroon



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 geen sloten te dempen maar in de lengte van de kavels te ontwikkelen.



## Geef informatie over landschap



Door het geven van informatie aan passanten over de landschappelijke waarden en de cultuurhistorie van het landschap wordt de waardering verhoogd. Denk bijvoorbeeld aan een bord dat vertelt over de functie van de ringdijk en uitleg geeft over de strijd tegen het water.





## Maak het agrarische landschap openbaar



Het openstellen van een agrarisch bedrijf zorgt ervoor dat passanten kunnen zien hoe voedselproductie in zijn werk gaat. Dat kan door het organiseren van een open dag. Het inrichten van een vaste publieke ruimte, bijvoorbeeld een zogenaamde skybox, van waaruit bezoekers de stal kunnen inkijken kan aan attratiepunt in de polder zijn.

## 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.



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

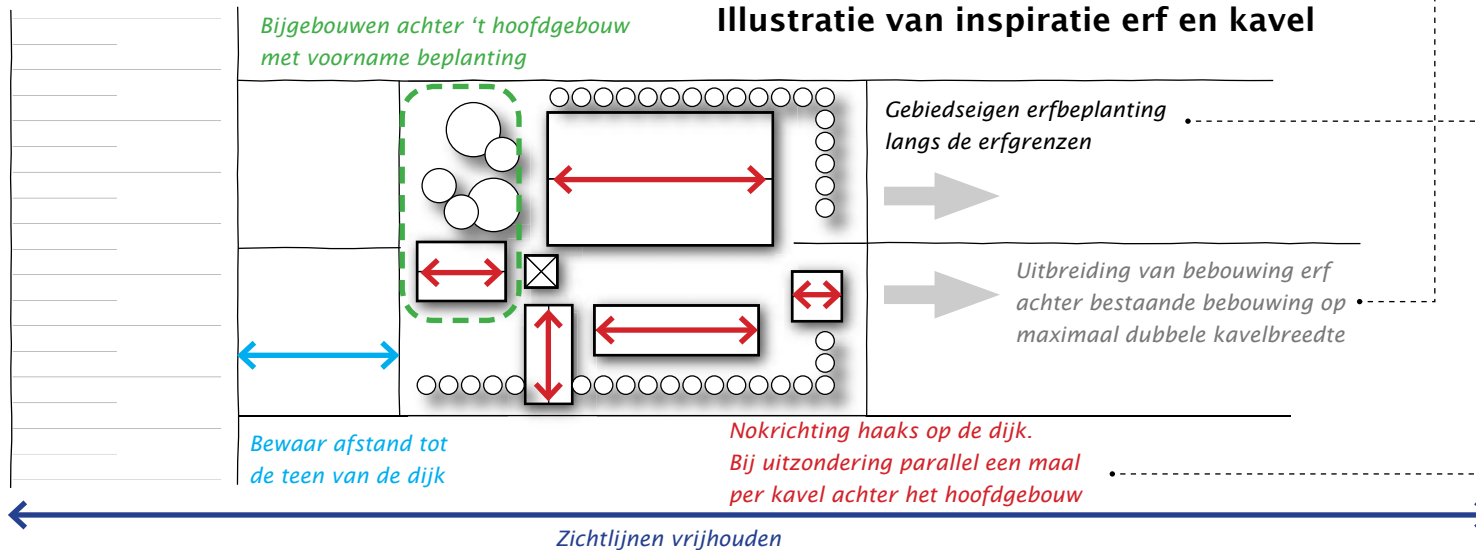
## Uitbreiding van bedrijfsgebouwen in de lengterichting van het erf



Openheid is een kernwaarde van de polder. Om deze te behouden worden bestaande zichtlijnen gerespecteerd. Nieuwbouw vindt daarom in principe plaats achter bestaande bebouwing en haaks op de weg. Erven worden zo compact mogelijk ontwikkeld en zijn in principe maximaal twee kavels breed.



### Illustratie van inspiratie erf en kavel



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





## 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.

Op het erf is het woonhuis dominant dat ruim uit de voet van de dijk staat. Andere gebouwen liggen bij voorkeur achter de achtergevel. Hoge bomen in de voortuin versterken het contrast met de openheid. In 't verhaal van de polder is de karakteristiek van de erven uitgewerkt.

## Bouw in polderstijl



Qua vorm, materiaal gebruik, stijl en kleur vindt ver- en nieuwbouw plaats met respect voor bestaande bebouwing. Dit geldt zeker voor het hoofd- maar ook voor bijgebouwen. Zo blijft de harmonie in bebouwing bestaan. Er worden bijvoorbeeld geen volledig damwandstalen loodsen gebouwd maar gewerkt met een gemetselde borstwering. Inschakelen van een architect is aan te bevelen.

Elementen van de polderstijl zijn: bijvoorbeeld nokrichting haaks op de dijk en boeiborden met houtsnijwerk. In 't verhaal van de polder is de polderstijl uitgewerkt.

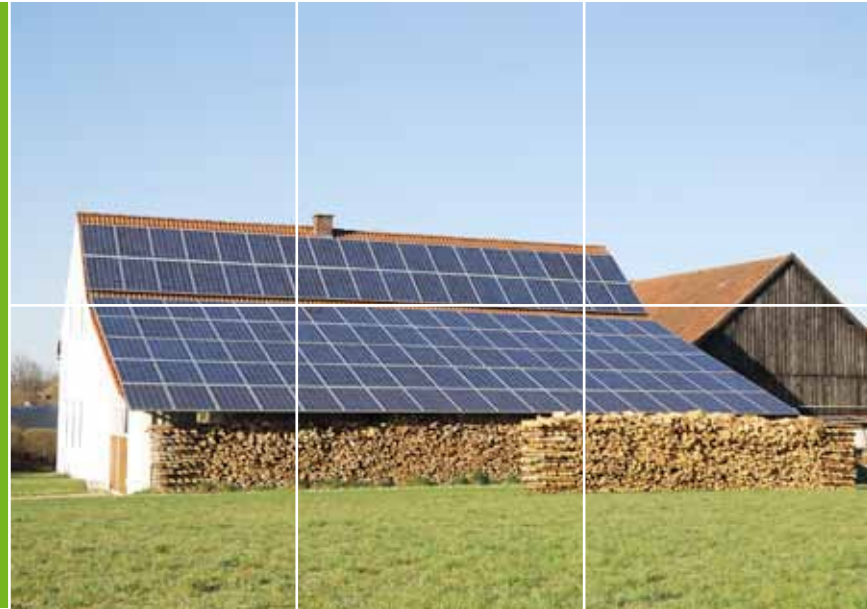




## Draag bij aan duurzame energie



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 1 jarige energiegewassen (die laag blijven), zonnecellen of biovergisting.



## Behoud karakteristieke gebouwen



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



## Ruim op wat lelijk is

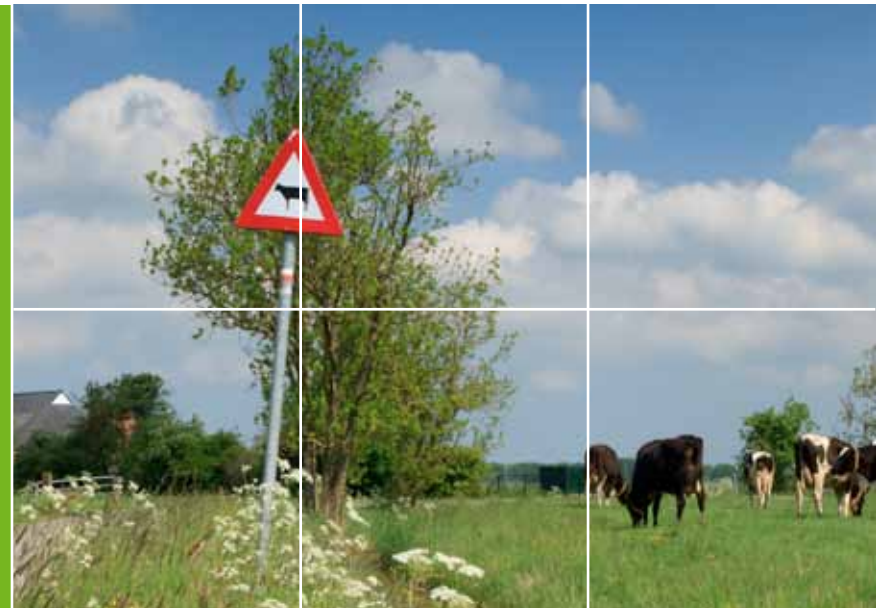


Lelijk is een moeilijk begrip, maar hier wordt bedoeld de bouwwerken die storend zijn en niet passen in de polder door vorm, maat, materiaalgebruik en/of plek in het landschap. Voorbeeld hiervan kan een zogenaamde romneyloods zijn. Wanneer deze wordt afgebroken, kan een kwaliteitsslag worden gemaakt.

## Draag bij aan verkeersveiligheid



Een veilige leefomgeving is voor iedereen van groot belang. Initiatieven in het buitengebied kunnen een bijdrage leveren door de inrit van een bedrijf of woning ruim en overzichtelijk met kwaliteit vorm te geven, zonder beplanting die het zicht belemmert.



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



# Het verhaal van Polder Nieuwkoop



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



## 4. Het verhaal van Polder Nieuwkoop

Om de ambities en inspiratie goed te (kunnen) onderbouwen is in dit slothoofdstuk het verhaal van Polder Nieuwkoop 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 Nieuwkoop belicht.

Aan het eind van het hoofdstuk worden de bronnen benoemd voor mensen die verder willen lezen.

### 4.1 Het ontstaan van het veenweidelandschap

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

#### Veenmoeras

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



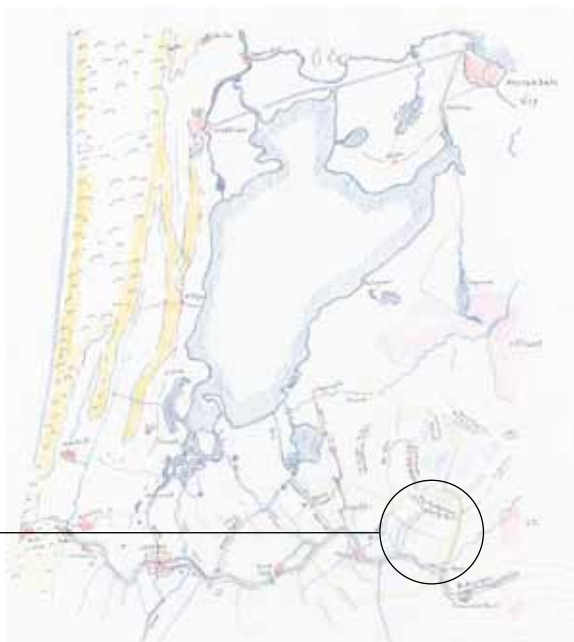
*Veenmoeras >> Copes >> Veenwinning >> Droogmakerij*



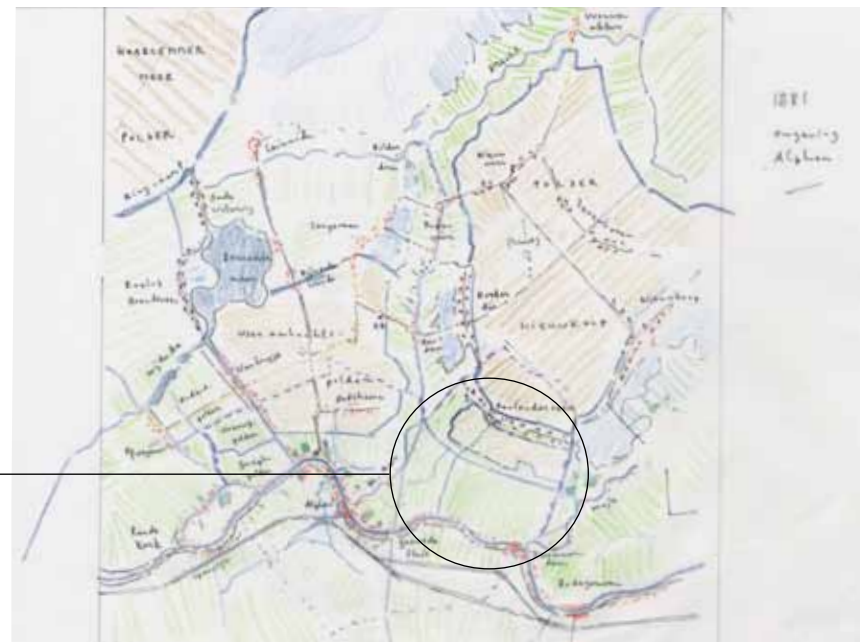
→ Het Hollandse veenmoeras voor de grote ontginning met de toekomstige plek van Alphen aan den Rijn en Aarlanderveen

## 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.



→ 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, overstromden 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.



→ 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.

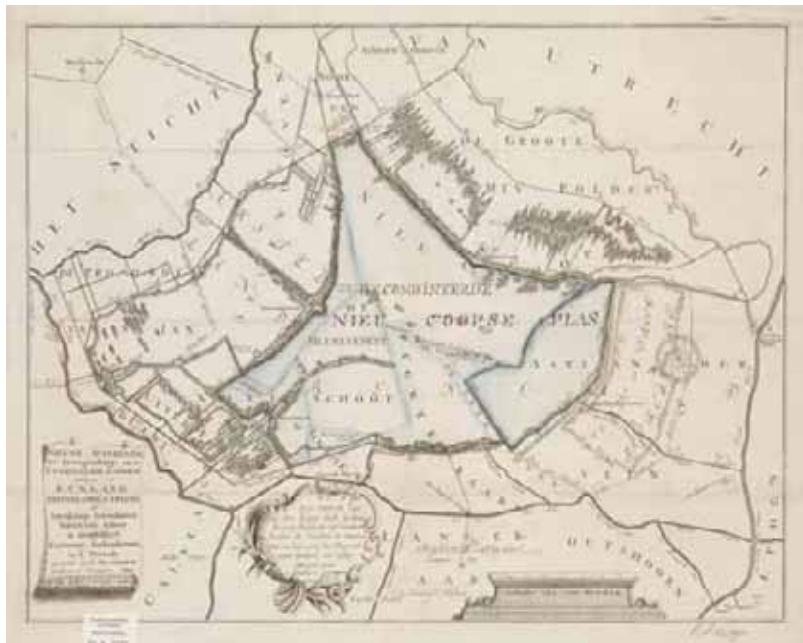
### Moderne tijd

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 geroid. Een andere trend is dat het agrarische landschap een steeds grotere recreatieve rol voor de stedelingen gaat spelen. Hierdoor ontstaat een recreatief netwerk met pleisterplaatsen vaak verzorgd door verbrede boeren.

## 4.2 Historie van Polder Nieuwkoop

Polder Nieuwkoop is het resultaat van landschap waar het veen is uitgegraven (turfwinning) en waar in 1796 werd gestart met het droogmalen van de ontstane plas. In 1810 is de polder drooggefallen en heringericht. De ringdijk met ringvaart herinneren aan deze geschiedenis. Ook de diepe ligging van de polder, vier meter lager dan de ringdijk, laat de historie zien. Net ten noorden van de gemeentegrens van Alphen aan den Rijn staat één van de gemalen die het water op peil houdt.



*Nieuwkoopseplas voor inpoldering*



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

De polder kent een regelmatige strokenverkaveling waarbij de boerderijen onder aan de dijk staan en in ontginningslinten midden in de polder zoals langs de achttienkavels. Die dankt zijn naam aan de achttien kavels die langs deze weg konden worden uitgegeven.

Het Alphense deel van de polder is niet los te zien van de hele polder die verder in gemeente Nieuwkoop ligt.



## 4.3 Ruimtelijke kwaliteiten

### 4.3.1 Landschappelijke analyse van (kern)kwaliteiten

De landschappelijke kwaliteiten van Polder Nieuwkoop zit in de grote openheid, de rationele strokenverkaveling en de besloten erven. In deze paragraaf worden deze kwaliteiten nader onderbouwd.

#### Grote openheid

Openheid is een kernwaarde van Polder Nieuwkoop. Lange zichtlijnen beslaan de gehele polder van ringdijk tot ringdijk. Opgaande wegbeplanting is (vrijwel) afwezig. Er is slechts sprake van erfbeplanting als losse elementen in de zee van openheid. De ringdijk, die vier meter boven het maaiveld uitsteekt vormt een waardevolle rand en grens van de open ruimte. Het maakt de diepe ligging voelbaar. Kenmerkend is dat de ringdijk niet bebouwd is en daarmee als element goed te beleven is.

#### Rationele strokenverkaveling

In de polder is na het droogmalen een rationele ritmische verkaveling aangelegd van lange rechte sloten, (dwars)tochten en rechte wegen met een regelmatig patroon van erven. Dit systematische en bijna mathematische patroon van verkavelen is kenmerkend voor Polder Nieuwkoop.

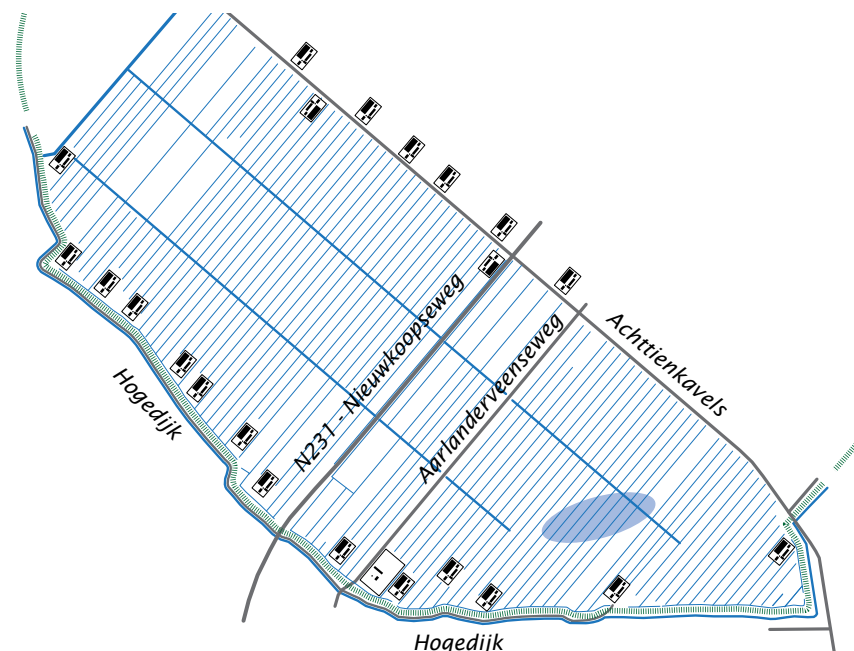
#### Zelfstandige erven

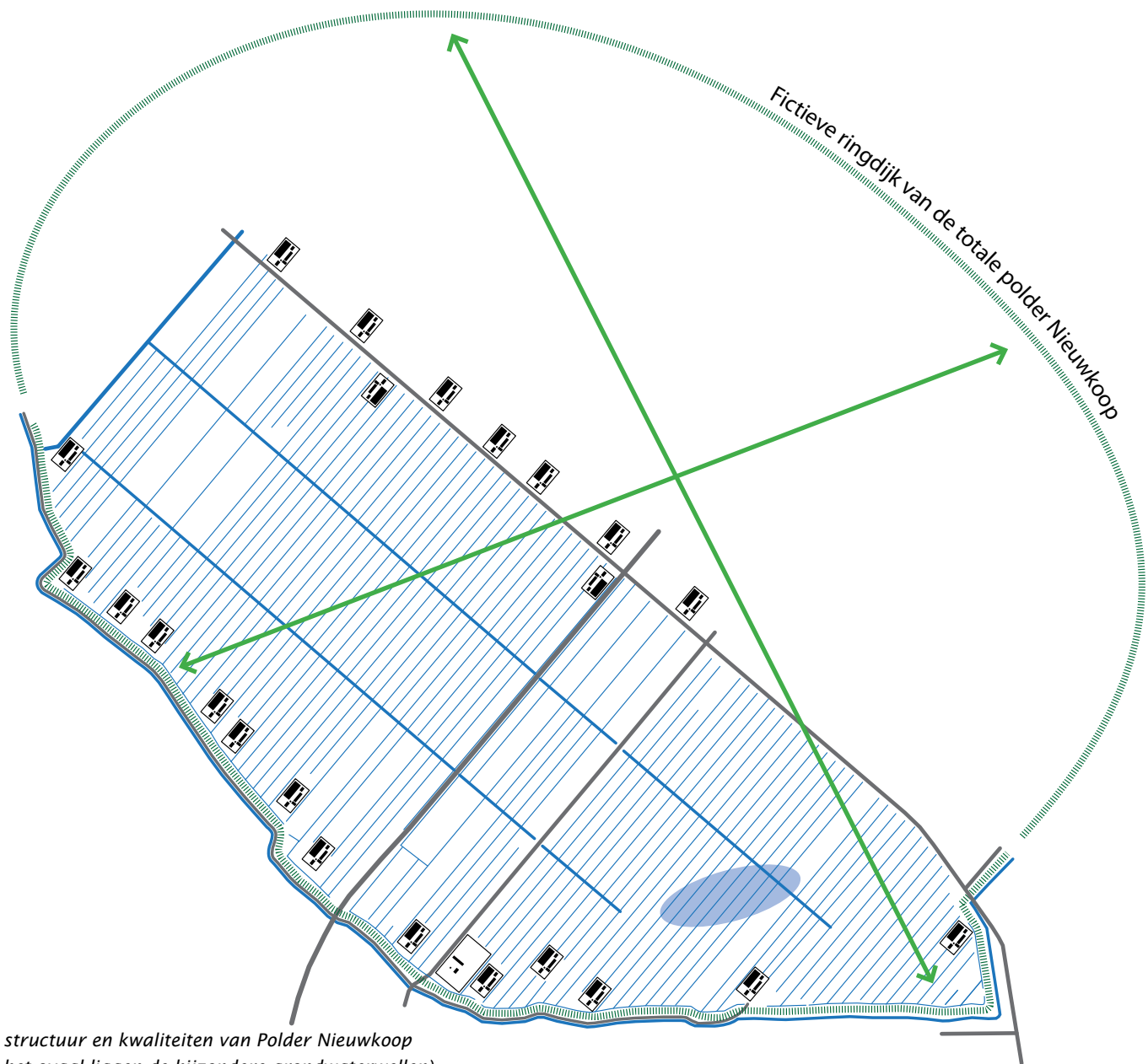
De boerderijen liggen onderaan de ringdijk meestal op enige afstand van de dijk waarmee het zelfstandige ruimtelijk eenheden zijn. Sommigen erven kennen een grote beslotenheid door erfbeplanting en vergroten daarmee het contrast met de openheid van de polder. Het sportcomplex van Aarlanderveen ligt in die reeks van erven en als een bijzonder erf opgevat worden.

### 4.3.2 De linten en belevingslijnen

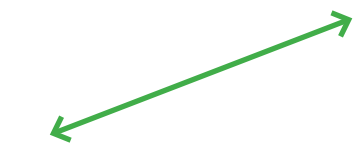
Polder Nieuwkoop kent voor het Alphense deel slechts een beperkt aantal belevingslijnen:

- Hogedijk – agrarisch weg. Geschikt voor recreatief verkeer met mooi zicht op de polder door de hoge ligging. Naar het zuiden wel doodlopend. Noordelijke deel maakt onderdeel uit van de Nieuwkoopseplassen fietsroute.
- Aarlanderveenseweg – historische verbinding tussen Aarlanderveen en Nieuwkoop. Functie is overgenomen door de N231 (Nieuwkoopseweg). De weg heeft daarmee een agrarische en recreatieve functie gekregen. Maakt onderdeel uit van de Nieuwkoopseplassen fietsroute.
- Achttienkavels – agrarische weg door de polder. Kan recreatief gebruikt worden.
- Op dit moment liggen er in dit deel van de polder geen boerenlandpaden.

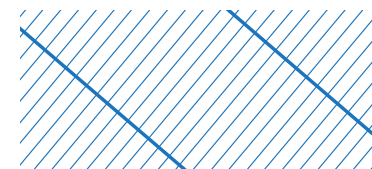




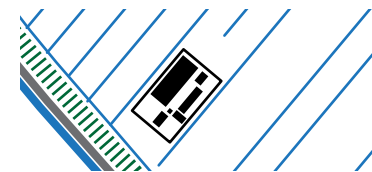
**Kernkwaliteiten  
Polder Nieuwkoop:**



OPENHEID



RATIONELE STROKENVERKEVELING



ZELFSTANDIGE ERVEN

*De structuur en kwaliteiten van Polder Nieuwkoop  
(In het ovaal liggen de bijzondere grondwaterwellen)*

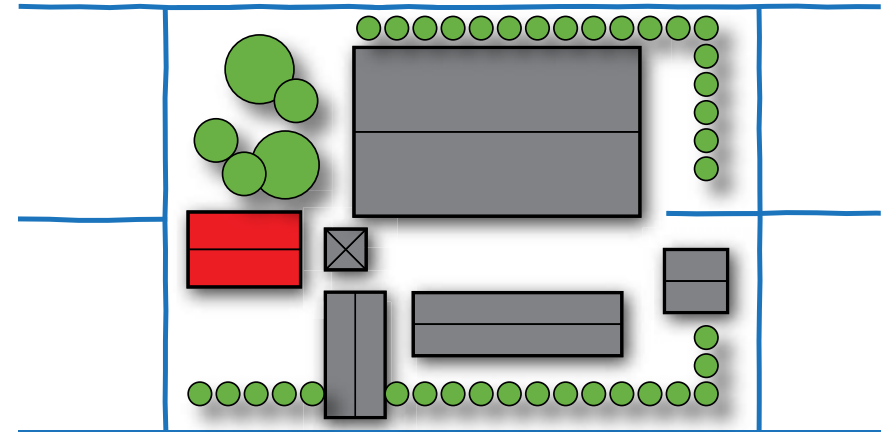


## Hogedijk

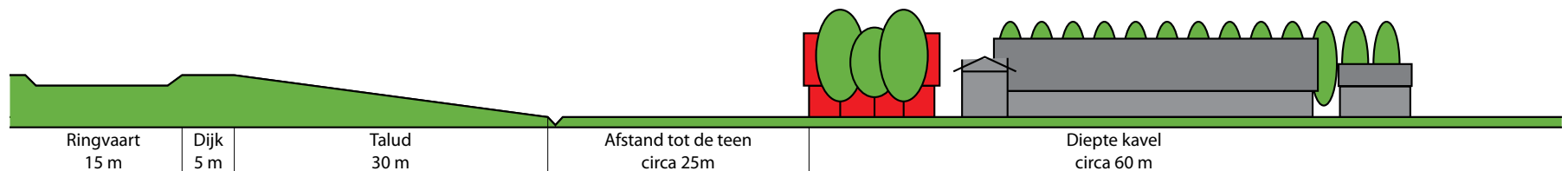
De karakteristieken van het bebouwingslint van de Hogedijk wordt hier nader omschreven.

### Opbouw van het erf en stijlkenmerken van de boerderijen

Het erf is op een dubbele kavelbreedte gelegen, waarbij de sloten soms een stuk het erf oplopen. Bredere erven doen afbreuk aan het zicht op de polder en het ruimtelijk ensemble van het erf. Het hoogtepunt van het ruimtelijke ensemble van het erf is de kopgevel van het hoofdgebouw waarvan. De kaprichting staat haaks op het lint. De meeste andere gebouwen zijn ook in de lengte richting gebouwd en staan ruim achter de rooilijn van het hoofdgebouw waardoor het hoofdgebouw los komt van het erf. Wanneer een schuur parallel aan het lint staat en volledig achter het hoofdgebouw is gebouwd binnen de dubbele kavelbreedte van het erf kan deze kwaliteit toevoegen door de compactheid van de kavel te vergroten. Bredere en/of meer naar de dijk toe geplaatste bijgebouwen doen afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. Kenmerkend is dat de bijgebouwen de ruimte achter het hoofdgebouw omsluiten, als ware het een pleintje. Een hooiberg achter het hoofdgebouw versterkt het ensemble. De grote bomen naast het hoofdgebouw geven de boerderij allure. Erfbeplanting aan weerszijden van de huiskavel versterkt de samenhang. Enkele historische boerderijen dateren van circa 1850 en zijn door de pioniers van de polder gebouwd (o.a. Hogedijk nummer 5 en 6). Deze vormen het archetype waar nieuwbouw zich aan kan spiegelen. Ze kennen een eenvoudige architectuur met zorgvuldige details in metselverbanden en met houtsnijwerk versierde boeiboorden (dakranden) die kenmerkend zijn voor het gebied. De hoogte is steeds 1 bouwlaag met een ruime kap die vaak met riet gedekt is. Dakvlakken bepalen, samen met de kopgevels, het beeld.



*Schematische weergave van het archetypische boerenerf in Nieuwkoop met: zelfstandig hoofdgebouw met voorname beplanting, een hooiberg, kaprichtingen haaks op de dijk, maximaal een uitzondering hierop liggend achter het hoofdgebouw, een open ruimte tussen de gebouwen, erfbeplanting rondom.*



*Principe doorsnede van boerenerven aan de Hogedijk*

### **Bijzondere bebouwing**

De cultuurhistorische inventarisatie (rapport Landschapsbeheer Zuid Holland) beschrijft twee cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in Polder Nieuwkoop, Hogedijk nummer 5 en nummer 6. Beiden boerderijen uit de beginjaren van de droogmakerij (periode 1850 - 1870) hebben grote cultuurhistorische waarde echter zonder monumentstatus.

In de polder staan nog twee 'Bosmanmolens'. De kleine stalen windmolens zorgen voor (lokale) polderbemaling. Doordat ze steeds zeldzamer worden in het landschapsbeeld verdient het aandacht om deze molens in de polder te behouden.



*Een Bosmanmolen - buiten Polder Nieuwkoop*

*De boerderijen aan de Hogedijk nr 5 en 6*



### 4.3.3 Water en natuur

Water is niet alleen een beeldbepalend element in het landschap, maar ook een punt van zorg over kwaliteit en kwantiteit. Naast het kenmerkende sloten patroon zijn de grondwaterwellen in het zuiden bijzonder waar brakwater door kwel aan de oppervlakte komt. De cultuurhistorische inventarisatie kwalificeert deze wellen als 'hoge cultuurhistorische waarde' en pleit voor handhaving.

Op veel plaatsen in de polder is de kans op wateroverlast groter dan de norm. Verschillende hoofdwatgangen, negen duikers en een brug zijn te krap bemeten. Hierdoor stroomt het water niet vlot genoeg weg en stuwt het op. Er is een sterke kwel in de polder met risico's tot verbrakking. Er zijn veel wellen en in een groot deel van het gebied is er een opbarstrisico

De waterkwaliteit van de polder staat onder druk door te veel voedingsstoffen en chloride. Het zout is een gevolg van kwel, een kenmerk van diepe polders.

Rijnland heeft een vispassage bij het gemaal gepland om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water.

De polder valt onder het Hoogheemraadschap van Rijnland die problemen en oplossingsrichtingen beschrijft in haar watergebiedsplan. Het handhaven (niet verlagen) van het waterpeil is daarvan een belangrijke maatregel.

De natuurwaarde van de Polder Nieuwkoop richt zich specifiek op weidevogels. De provincie geeft Polder Nieuwkoop dan ook het natuurbeheertype weidevogelgebied (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, slootoverplanten, kleine dieren en insecten. Natuurlijk zijn er verschillen tussen weilanden en tussen veehouders/grondgebruikers, maar dat is een kwestie van beheer en economie'.

## 4.4 Sociale en economische structuren

### Algemeen

De sociale, economische structuren in een gebied kennen een lange historie en worden in oorsprong voor een belangrijk deel bepaald door de bereikbaarheid. Zo hadden eeuwen geleden mensen aan weerszijden van een rivier zelden tot nooit contact met elkaar. Binnen een 'gesloten' gebied waren mensen veelal gelijkgestemd en religie speelde daarbij een sterke rol. Vanuit diezelfde achtergrond ontmoetten mensen elkaar in de kerk, op school, bij verenigingen en gezamenlijke activiteiten en festiviteiten. Er was een hechte sociale structuur en gemeenschapszin.

Verbetering van de infrastructuur (zoals aanleg van wegen en bruggen, en meer recent de digitale snelweg), van transportmiddelen (zoals ontwikkeling van fietsen, bromfietsen, motoren en auto's), en van communicatiemiddelen (zoals

### Voorzieningen in Aarlanderveen (globaal beeld voorjaar 2012)

#### Food en Horeca

Café 't Oude Reghthuis  
Partycentrum Studio Oosterman  
Gastenverblijf Hoeve Suydeinde  
Logeerboerderij Van Veen

#### Onderwijs en kinderopvang

Basisschool De Viergang  
Peuterspeelzaal Nijntje  
KDV en BSO De Molenkiek

#### Religie

Christelijk Gereformeerde kerk  
Hervormde kerk  
Rooms Katholieke kerk

#### Zorg

Huisartsenpraktijk

#### Verzorging

Kapsalon Babs  
Kapsalon Connie's Hair-Do

#### Verenigingen en Stichtingen (overig)

Belangen Vereniging Aarlanderveen  
Oranjecomité Aarlanderveen

#### Sport

SV Aarlanderveen  
Tennis Club Aarlanderveen TC  
Roeivereniging Alphen  
Ruitersportvereniging De Ziende

#### Kunst en Cultuur

Fanfareorkest DSS

telefoon, radio, TV en meer recent internet) zijn de sociale structuren veel minder locatie gebonden. De oorsprong van huidige -fysieke- sociale structuren vinden nog wel hun basis in de eigen leefomgeving. In dit verhaal van Polder Nieuwkoop beschrijven we de locatie gebonden sociale en economische structuren. Daarmee doen we tekort aan heel veel sociale en meer recent economische structuren die jong en oud(eren) in de digitale wereld opbouwen, onderhouden en benutten.

### **Sociale structuur**

Vanuit het verleden zijn inwoners van Polder Nieuwkoop sterk gericht op het dorp Aarlanderveen. Er is dan ook een goede wederzijdse band tussen (de inwoners van) dit dorp en Polder Nieuwkoop. Minder hecht is de relatie van Polder Nieuwkoop met het dorp Nieuwkoop en zeker met 'de grote stad' Alphen aan de Rijn. Er bestaat geen natuurlijke verbinding tussen de stad en het platteland, ondanks dat veel inwoners uit Polder Nieuwkoop zijn aangewezen op en gebruik maken van voorzieningen in Alphen aan de Rijn en in mindere mate in Nieuwkoop met betrekking



*Schaalvergroting van en innovatie in de melkveehouderij vraagt nieuwe gebouwen*

tot het voortgezet onderwijs en de zorg. En zelfs in 2012 is er nog maar een beperkte relatie tussen inwoners van Alphen aan de Rijn en bewoners / ondernemers in de omliggende polders. Maar bewoners en ondernemers in Polder Nieuwkoop kunnen via diverse activiteiten de sociale en economische structuren met Alphen aan de Rijn, Nieuwkoop en omliggende dorpen onderhouden en uitbouwen. Daarvoor is het wel van belang dat zij een goede analyse doen naar de wensen en behoeften van inwoners van de omliggende dorpen en steden.

### **Aarlanderveen**


Het dorp Aarlanderveen maakt al bijna een eeuw onderdeel uit van gemeente Alphen aan de Rijn en telt circa 1200 inwoners. De Aarlanderveense molenviergang is uniek in de wereld. Het is de enige nog werkende molenviergang die geheel zonder mechanische hulp een polder bemaalt. In vergelijking tot Zwammerdam heeft Aarlanderveen veel minder voorzieningen waardoor de Aarlanderveeners voor vrijwel al hun dagelijkse boodschappen en behoeften zijn aangewezen op andere kernen in de buurt.

### **Economische structuur**

De rundmelkveehouderij is de belangrijkste grondgebonden activiteit in Polder Nieuwkoop. Overigens geldt dat 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 hoge gemiddelde leeftijd van melkveehouders, waardoor binnen enkele jaren een relatief groot deel van deze veehouders het bedrijf zal beëindigen, zal het proces van schaalvergroting sterk doorzetten. Het aantal koeien op Nederlandse melkveebedrijven is de afgelopen jaren toegenomen van circa 50 naar meer dan 80 stuks





in 2012. Deze ontwikkeling zet door, waardoor over 15 jaar het aantal melkveebedrijven is gehalveerd en het aantal koeien naar verwachting zal zijn verdubbeld.

De meeste agrarische bedrijven in Polder Nieuwkoop zijn gespecialiseerd in het houden van melkkoeien en het produceren van melk. Slechts in beperkte mate vinden verbredingsactiviteiten plaats zoals recreatie/toerisme, kinderopvang of productie van duurzame energie. Naar verwachting zal deze verbreding ook in de toekomst weinig 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 Nieuwkoop 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. Een geringere drooglegging van het land, minder dan landbouwkundig optimaal, zal leiden tot een extensiever gebruik van de gronden. Deze ontwikkeling kan boeren prikkelen over te stappen op biologische melkveehouderij om zo hun opbrengsten te verhogen. Investerings in (onderwater)drainage renderen het beste bij een zo intensief mogelijk gebruik van de gronden. En dat is een prikkel tot verdergaande specialisatie en schaalvergroting van melkveebedrijven. Beide ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zullen allebei de bestaande verkavelingsstructuur moeten respecteren. Door die beperking zal de groei van de grondgebonden melkveebedrijven in Polder Nieuwkoop naar verwachting enigszins achterblijven ten opzichte van de landelijke tendensen.

## Afsluitend

In Polder Nieuwkoop zijn veel gespecialiseerde melkveebedrijven die de komende jaren ook primair gericht blijven op de productie van melk. Deze bedrijven zullen vergroten en intensiveren of juist extensiveren. In beide gevallen is verbreding een optie, maar die keuze is sterk afhankelijk van de ambities van de betreffende ondernemer.

De dorpen in en om Polder Nieuwkoop bieden een groot aantal voorzieningen die bijdragen aan de sociale en economische structuur van het gehele gebied. Nieuwe initiatieven dienen bestaande activiteiten te verbreden en/of versterken. Deze (economische) activiteiten hebben kans wanneer zij inspelen op de veranderende vraag naar producten en/of diensten. Of als de betreffende ondernemer weet in te spelen op een groep consumenten, bijv. uit Alphen aan de Rijn, die nu deze producten en diensten nog niet in de omliggende dorpen zoekt. Deze ondernemers zullen zich -met hun onderneming- nadrukkelijk moeten onderscheiden van bestaande ondernemingen in Alphen aan de Rijn, Nieuwkoop en andere dorpen.

## **Bijlagen**

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



## Bijlage 1. - Proces van totstandkoming kwaliteitsgids

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

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

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

7 september - Inloopmarkt over bestemmingsplan buitengebied. De kwaliteitsgids was hier een van de onderwerpen. Oude Raadhuis Aarlanderveen

22 november - Werkatelier met bewoners uit Polder Nieuwkoop en de Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder (Danz) rond enkele voorbeeldcases om de gids te testen en aan te scherpen

13 februari - Inspraakavond rond het bestemmingsplan buitengebied waar ook de concept gids ter inspraak lag.

De gids is na afloop van de inspraakperiode in de najaar van 2012 afgerond.

## 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 Nieuwkoop. Speciaal verwijzen we naar de:

- Inventarisatie Cultuurhistorische objecten in het buitengebied van Aarlanderveen, Landschapsbeheer Zuid-Holland, Waddinxveen, 16 januari 2012.

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

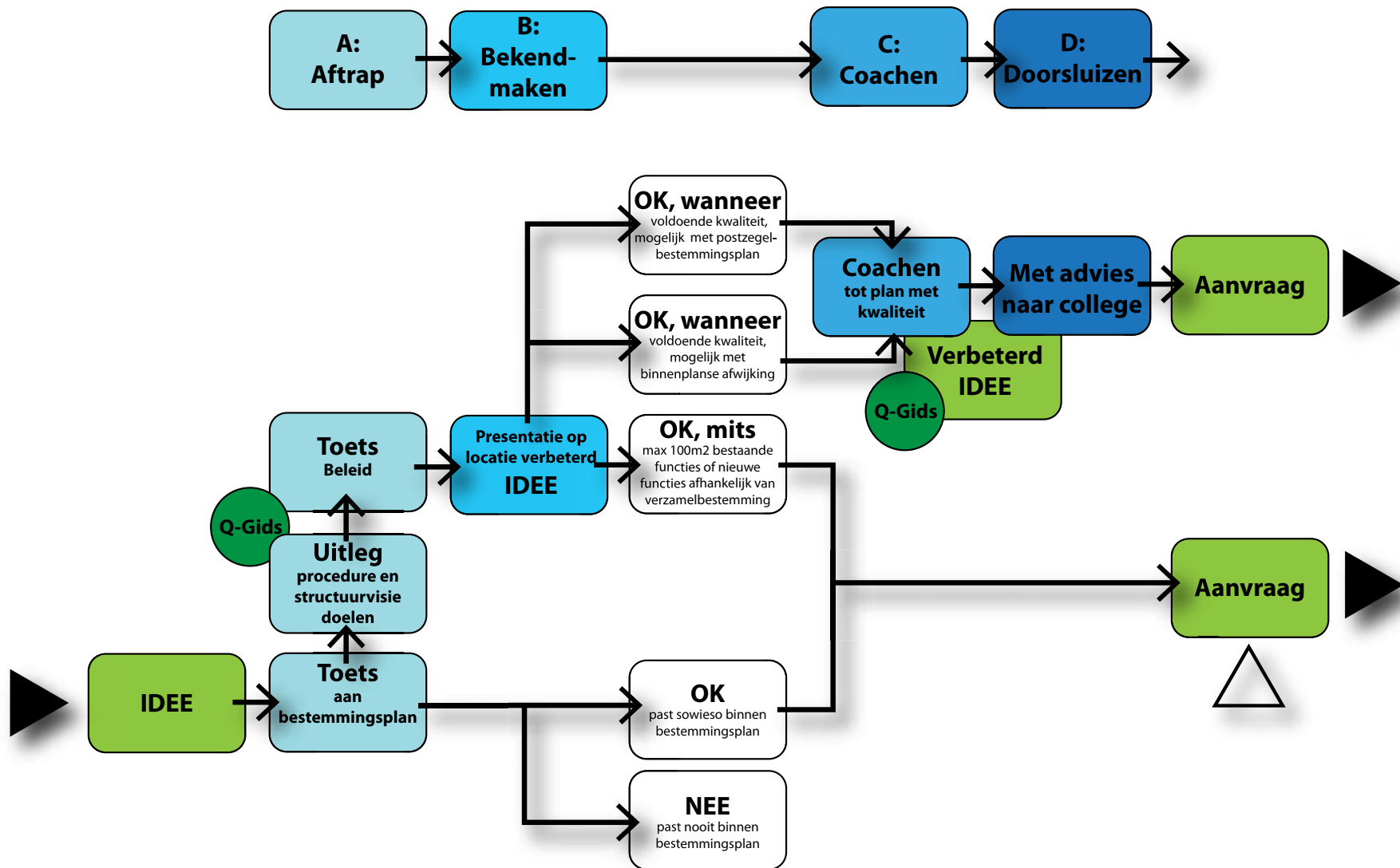
De belangrijkste andere bronnen zijn:

- Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, deel 1: beleidsnota. Gemeente Alphen aan den Rijn, maart 2008
- Natuurbeheerplan provincie Zuid Holland
- Watergebiedsplan Hooggeemraadschap van Rijnland

De meeste foto's en afbeeldingen in de Kwaliteitsgids Nieuwkoop zijn gemaakt door:

- De gemeente Alphen aan den Rijn
- Terra Incognita
- Fotografen van 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.

---- ALPENSE METHODE VOOR KWALITEIT IN HET BUITENGEBIED----





## Bijlage 3. - Alpense methode

De gemeente Alphen aan den Rijn ontwikkelde de zogenaamde Alpense 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 vakdisciplines. 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 bouwvraag wordt ingediend.
2. Met initiatiefnemer wordt uiteindelijk proces geëvalueerd door casemanager en stedenbouwkundige.

# Colofon

De kwaliteitsgids werd opgesteld door

Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur

Contactpersoon: Jan Maurits van Linge

E: [janmaurits@terra-i.nl](mailto:janmaurits@terra-i.nl)

A: Rotsoord 13b, 3523 CL Utrecht

T: 030 251 3023

W: [www.terra-i.nl](http://www.terra-i.nl)

en

CLM, Onderzoek en Advies

Contactpersoon: Frits van der Schans

E: [info@clm.nl](mailto:info@clm.nl)

A: Postbus 62, 4100 AB Culemborg

T: 0345 470700

W: [www.clm.nl](http://www.clm.nl)



in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn

Contactpersoon:

Danielle van den Berg

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

B: Stadhuisplein 1

P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn

T: 0172-465 115

E: [dvandenber@alphenaandenrijn.nl](mailto:dvandenber@alphenaandenrijn.nl)

W: [www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl)

22 november 2012 - opgeleverd door Terra Incognita

n.t.b. - vastgesteld door de Raad van gemeente Alphen aan den Rijn

