Handreiking van Welstand Mooi Noord Holland
voor aanpassing van het Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan Landgoed Zwaagdijk 212

28 september 2021

De criteria omschreven in dit Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Duinen, zijn opgemaakt met een aantal vaststaande gegevens, namelijk:

- De opzet van het NSW-landgoed met de boomgaard en de positie van het hoofdgebouw in de as van het landgoed, met het gezicht op de ervoor langs lopende Kromme Leek.
- De bestaande entree naar het bedrijf
- De bestaande schuur (opslag/landwinkel)

Uitgangspunt van landgoederen, zie ook de handreiking (nieuwe) landgoederen van de Provincie Noord-Holland

1. Het bewerkte land moet productief zijn (voedsel, hout), maar ook aangenaam om te verpozen, landelijk, 'natuurlijk', je tegoed doen aan natuur.
2. De samenhang tussen gebouwen-tuin-landschap; niet alleen het volume en de gevel van de gebouwen, maar ook de route ernaartoe en het uitzicht vanuít de gebouwen zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
3. De gewenste uitstraling is welvarend en toegankelijk; laten zien hoe bijzonder en mooi het landgoed is en tegelijk uitnodigen: hier wil je graag zijn, kom kijken, wandelen, spelen en fruit plukken!

Het hoofdgebouw maakt onderdeel uit van het welstandsgebied *landelijke linten.* Het hoofdgebouw kan aan dat lint een bijzonder gebouw zijn, een uitzondering, maar mag niet detoneren in het lint dat zich kenmerkt door:

- Kleinschaligheid; eenvoudige, individuele volumes van één, soms twee lagen met zadelkap dan wel mansardekap en stolpboerderijen.
- Zorgvuldige, verfijnde detaillering
- Staande gevelopeningen.
- Materiaal en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.

De opzet van deze specifieke locatie bepaalt een aantal zaken, namelijk:

- Tussen het landgoed en de doorgaande weg ligt de Kromme Leek met opgaande begroeiing. Het landgoed is hierdoor enigszins verscholen.
- Het bepalende beeld voor de bezoeker is de toegang; de entree van het landgoed, met de inrichting van het parkeren, de schuur en het hoofdgebouw.
- Het hoofdgebouw ligt symmetrisch op het kavel, maar de toegang naar de kavel en het zicht op het hoofdgebouw is vanuit de zijkanten, vanaf de bruggen over de Kromme Leek. Het zicht vanuit deze aanrijroute en de gastvrijheid van het hoofdgebouw zijn belangrijke ingrediënten voor de ontwerpopgave.
- De entree van het landgoed met parkeergelegenheid en de bestaande schuur liggen ten noordoosten van het hoofdgebouw. De ruimtelijke opbouw van deze elementen is asymmetrisch; Het hoofdgebouw heeft een publieke zijde, richting schuur en een meer beschutte zijde. In het ontwerp van het hoofdgebouw zal ingespeeld moeten worden op deze situatie.

*overweeg de bestaande schuur een hoogwaardige uitstraling te geven

- De bestaande schuur heeft niet de gewenste uitnodigende uitstraling die recht doet aan de prominente plaats langs de aanrijroute. *

Deze specifieke randvoorwaarden leiden tot de criteria voor toetsing van ruimtelijke kwaliteit:

1. Er is sprake van een ensemble of een familie; schuur en hoofdgebouw horen bij elkaar.
2. Er is een duidelijke hiërarchie tussen hoofdgebouw en schuur. De schuur is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
3. De specifieke uitstraling is de combinatie van welvarendheid, agrarische productie en uitnodigend.
4. De stijl, traditioneel óf modern, wordt consequent doorgevoerd in massa-opbouw, gevelopeningen, materialen en details. *
5. De detaillering en aandacht voor gevelcompositie is rondom, verfijnd en van hoge kwaliteit.
6. Het entreegebied, dat wil zeggen landhuis, schuur, parkeerplaats en landschappelijke inrichting, is volkomen functioneel en logisch: de bezoeker ziet direct waar hij moet zijn voor de pluktuin en de wandelroutes. Het is ook helder waar de bezoeker níet mag komen, wat privé is.
7. Het entreegebied is uitnodigend, aangenaam, met verblijfskwaliteit, bv door zitgelegenheid uit de wind en in de zon. Het decor van landschap en gebouwen is aantrekkelijk.
8. Voor de bewoner van het landhuis is voldoende privacy georganiseerd, zowel binnen als buiten. Als er schuttingen rondom tuin of moestuin nodig zijn, zijn deze een volwaardig onderdeel van het ensemble/de familie en duurzaam mee ontworpen.

*overweeg de bestaande schuur een hoogwaardige uitstraling te geven