LANDGOED DE DUINEN









Van der Mei landschapsarchitectuur

Zwaagdijk 212
Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan

11 OKTOBER 2021

VAN DER MEI LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Leeswijzer 1
2 Huidige situatie 2
3 Visie op het landgoed 5
4 Investeren in de kernkwaliteiten van het cultuurlandschap 8
4.1 Cultuurhistorische waarden 8
4.2 Ontwikkeling Cultuurhistorische waarden 10
5 Architectonische eenheid, Ruimtelijke kwaliteit bebouwing 11
5.1 Huidige kenmerken architectonisch beeld 11
5.2 Ambitieniveau architectuurbeeld 12
5.3 Nadere uitwerking architectonische eenheid 12
6 Openbaar toegankelijk 14
6.1 Huidige toegankelijkheid 14
6.2 Uitgangspunt na ontwikkeling van de woning 14
7 Realiseren van recreatieve functies 16
7.1 Bestaande recreatieve functies 16
7.2 Aanvullende recreatieve voorzieningen 17
8 Bijdrage aan biodiversiteit en ecologie 21
8.1 Huidige omvorming boomgaard tot landgoed met voedselbos 21
8.2 Aanvulling ecologische waarden landgoed De Duinen 22
9 Toetsingskader 24

Toelichting

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zwaagdijk 212 in Zwaagdijk-Oost is het landgoed 'De Duinen' gelegen. Het terrein is openbaar toegankelijk en wordt verder omgevormd tot een cultuurhistorisch waardevol landschap. In november 2017 heeft de voormalige fruitkwekerij de status gekregen van een landgoed. Aanvullend op de wens tot omvorming van het terrein tot een aantrekkelijk en cultuurhistorisch waardevol landgoed bestaat de wens om op het landgoed een landhuis te ontwikkelen. De initiatiefnemer wil daarbij gebruik maken van de regeling die uitgewerkt is in de kader stellende notitie Kansen voor landgoederen Kromme Leekgebied van de gemeente Medemblik. In dit plan is aangegeven op welke wijze invulling gegeven wordt aan de in het toetsingskader aangegeven criteria.
In de huidige situatie is het gebied opengesteld en functioneert het landgoed als voedselbos, pluktuin, boomgaard en wandelgebied. Op het landgoed staat een moderne schuur. Er is nog geen woning aanwezig.



Figuur 1. Locatie plangebied

1.2 Leeswijzer

In 2019 is de kader stellende notitie KANSEN VOOR LANDGOEDEREN KROMME LEEKGEBIED opgesteld. Hierin zijn de (recreatieve) kansen voor nieuwe landgoederen in het Kromme Leekgebied verkend. Per hoofdstuk is aangegeven op welke wijze aangesloten is op de criteria uit de notitie.

2 HUIDIGE SITUATIE

Langgerekt landgoed aan de Kromme Leek

In de huidige situatie vormt het perceel een voormalige boomgaard met moderne schuur. Deze boomgaard is voor een deel al omgevormd naar een voedselbos dat opengesteld is voor bezoekers. Het perceel heeft inmiddels al de status van landgoed gekregen. Er is echter geen landhuis aanwezig op het terrein.

Het terrein bestaat aan de zuidoostkant grenzend aan de Kromme Leek uit open gebied.
Aan de oostkant is de toegang tot het terrein over de Kromme Leek. Hier is ook een pad gemaakt van betonplaten. Dit pad sluit aan de voorzijde aan op de voorzijde van de schuur.
Aan de noordwestzijde wordt het terrein begrensd door een brede watergang die de doorgaande waterstructuur vormt in het gebied, de alternatieve waterverbinding voor de Kromme Leek. Aan de zijkanten vormen sloten de begrenzing. De fruitgaard aan de noordoostkant is afgeschermd met een elzenhaag. Aan de westzijde is een open overgang naar naastgelegen percelen.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied



Figuur 3. Bestaande schuur met betonplaten



Figuur 4. Pad langs de Kromme Leek, zicht in noordoostelijke richting



Figuur 5. Zicht op zuidwestzijde perceel



Figuur 6. Bloeiende fruitgaard met bijenkorven



Figuur 7. Zicht vanuit landgoed op tulpenvelden aan de westzijde



Figuur 8. Zicht op de zijkant van de schuur aan de achterzijde en elzenhaag van naastgelegen fruitgaard



Figuur 9. Noordelijke begrenzing plangebied



Figuur 10. Nieuwe variatie in beplanting boomgaard



Figuur 11. Zicht op locatie vanaf brug, dam, toegang tot het gebied



Figuur 12. Bestaande toegang tot terrein met verschillende bomen en bestaande verlichting

3 VISIE OP HET LANDGOED

Bij de ontwikkeling van een moderne versie van landgoederen is één van de belangrijkste doelstellingen het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Er zijn verschillende mogelijkheden qua functies en ruimtelijk ontwerp om het landschap te versterken en een bijdrage te leveren aan het plaatselijke wandel- en fietsnetwerk.
De beeldkwaliteit van de bebouwing dient de uniciteit van een landgoedwoning te hebben. Met de uniciteit van een landgoedwoning wordt verstaan de unieke uitstraling van de bebouwing. Daarnaast is het wenselijk dat er een sterke samenhang tussen de landschappelijke structuur van de omgeving, het landgoed zelf en de plaatsing en oriëntatie van het landhuis is. Daarnaast is er een samenhang tussen de vormgeving en materialisering van de bouwwerken op het landgoed onderling. In deze fase van het plan is nog geen uitwerking gegeven aan de architectuur.

Situering aan de zijde van het water, achter het groen
In het ontwerp is gekozen voor een traditionele plaatsing van het gebouw aan de belangrijkste doorgaande waterstructuur. De situering van buitenverblijven aan het water is van origine heel gebruikelijk, omdat de vaarwegen in verhouding tot de weg veilige routes worden. Het verklaart waarom veel buitens langs oevers van rivieren, trekvaarten en (nu verdwenen) meren werden aangelegd. Door de plaatsing in de twee zichtassen over het water en in het midden van de hoofdas van het landgoed heeft het landgoed een sterke verankering die aansluit op de omgeving. De indirecte zichtbaarheid van het landhuis vanuit het lint van Zwaagdijk onderscheidt het landhuis van de overige lintbebouwing van Zwaagdijk. De inbedding van de bebouwing in het groen is ook heel gebruikelijk voor landhuizen. Een landhuis hoeft niet direct zichtbaar te zijn van de weg.

Omvorming van boomgaard naar landschapspark
Bij de ontwikkeling van het landgoed is ingezet op de omvorming van een bestaande boomgaard naar een landgoed. Hiervoor is de strenge orthogonale structuur deels omgevormd naar een meer landschappelijke aanleg met een grotere diversiteit aan soorten en een minder stringente ordening. Bij de ontwikkeling van landgoederen in het verleden zijn vaak verschillende aanlegstadia te onderscheiden, bijvoorbeeld de oorspronkelijke bossen, een strakkere eerste aanleg met orthogonale structuren uit de klassieke periode en daarna de omvorming naar een landschappelijk aanleg, met gebogen structuren en schilderachtige tafereeltjes. Bij de realisatie van natuurwaarden en omvorming is ook nadrukkelijk aandacht nodig voor aanliggend agrarisch gebruik van de grond. Het gaat om het niet toepassen van soorten die giftig zijn voor paarden en het tegengaan van overlast van ziekten en plagen bij naastgelegen appel en perenkweker.

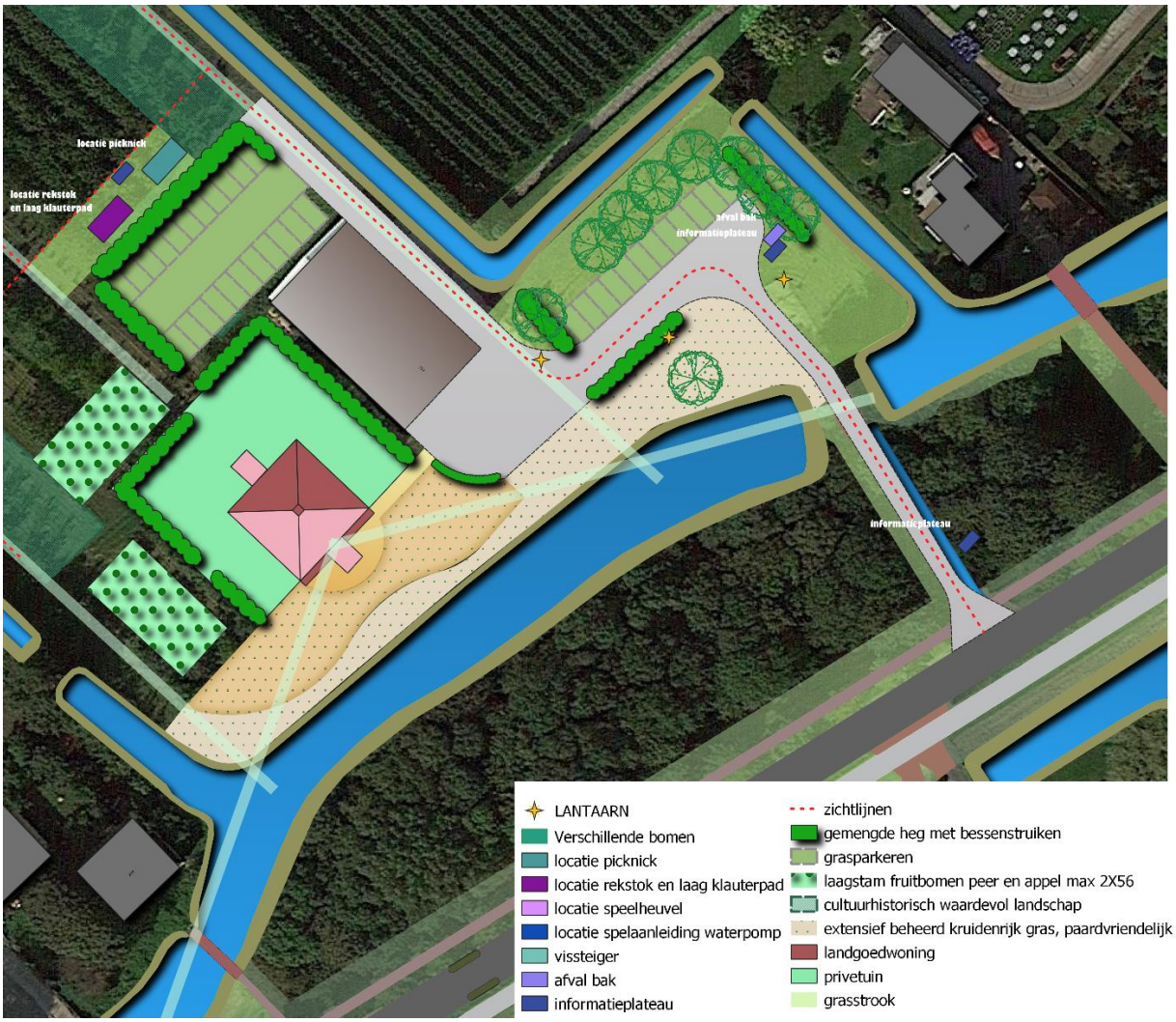
In dit geval is sprake van een omgekeerde ontwikkeling van een functioneel opgezette boomgaard naar een natuurrijkere en meer organisch omgevormde structuur. Daarbij is nog onderscheid aan te geven voor het zuidelijke deel, de organische vorm langs de zuidzijde, de beek en de strak vormgegeven randen van de sloten en de watergang aan de noordzijde.
De aansluiting voor recreatieve verbindingen wordt gerealiseerd door de entree aan de zijde van de Zwaagdijk en door mogelijk toekomstige aansluitingen aan de zijde van de noordelijke watergang. Bij de watergang wordt een visstek gerealiseerd en indien langs de gehele watergang een pad komt, dan kan hier ook een aansluiting komen op de recreatieve wandelroutes in het landgoed. Het landgoed is verder vrij betreedbaar. Door hoofdroutes extra te maaien en door de natuurlijke afscherming van direct aan het landhuis grenzende tuinen met heggen worden wandelaars door het gebied geleid. Voor een groot deel volgen de paden de orthogonale structuur van het landschap. Daarnaast is gezocht naar een aantal diagonalen om het voedselbos en de zichtlijnen op een andere wijze te ontdekken. Hier zijn ook onderbrekingen van oorspronkelijke rechtlijnige aanplant aangebracht.

Traditionele onderdelen, zoals zichtlijnen, diagonale lijnen (sterrenbossen) en organische vormen (landschapstijl), de verborgen tuin (giardino segreto) en de fruittuin en siertuin komen terug in het ontwerp.

Keuze voor prominente vormgeving woning met vierkant als basis

De bebouwing op een landgoed bestaat vaak uit een ensemble van hoofgebouwen, bedrijfsgebouwen, muren en folies. Landhuizen hebben afhankelijk van het ideaalbeeld uit een bepaalde periode een specifieke vormgeving. In het verleden zijn verschillende stijlen toegepast. Bij de vormgeving van architectuur op landgoederen is in het verleden vaak terug gevallen op 'classicisme' of op het ideaal van 'rurale' bouwvormen, zoals de Cottage style. De bouwkunst in de 16de en de vroege 17de eeuw werd gedomineerd door een wildgroei aan decoratieve vormen. In de 17de eeuw ontstond behoefte aan een sobere en strakke architectuur die meer in overeenstemming was met de idealen van de klassieke bouwkunst. Onder invloed hiervan ontstond de bouwtrant die men later het Hollands Classicisme is gaan noemen. Men streefde naar een rustige monumentaliteit, waarbij de verhoudingen in de architectuur meer spreken dan de details. De detaillering van 18de-eeuwse huizen sloot aan bij de 'internationale' Lodewijkstijlen (Lodewijk-XIV en XV-stijl). Na circa 1850 worden de chaletstijl en eclectische stijlen als de (Franse) neorenaissance steeds belangrijker. In de formele parkaanleg van de 17de en 18de eeuw waren dienstgebouwen – ook wel bouwhuizen genoemd – in de regel zo opgesteld dat ze de symmetrie van de aanleg niet doorbraken. De landschapsstijl bood meer mogelijkheden ten aanzien van de plaatsing van bijgebouwen. De dienstgebouwen werden opgenomen in de grilliger lanenstructuur binnen dit type aanleg en kwamen meer verspreid op het terrein te staan.

De architectuur van een landhuis verwijst vaak naar een ideaal: klassieke verhoudingen, een geïdealiseerd beeld van het platteland of een kopie van een klassieker. Bij de vormgeving dit landgoed worden architectuurprincipes uit de directe omgeving opgenomen. Dit betreft de nagenoeg vierkante of rechthoekige plattegrond die kenmerkend is voor de Noord-Hollandse stolp en de kapbergwoning. De woning krijgt allure door de statige hoogte, de klassieke positie en een evenwichtige opmaak en gevelindeling.

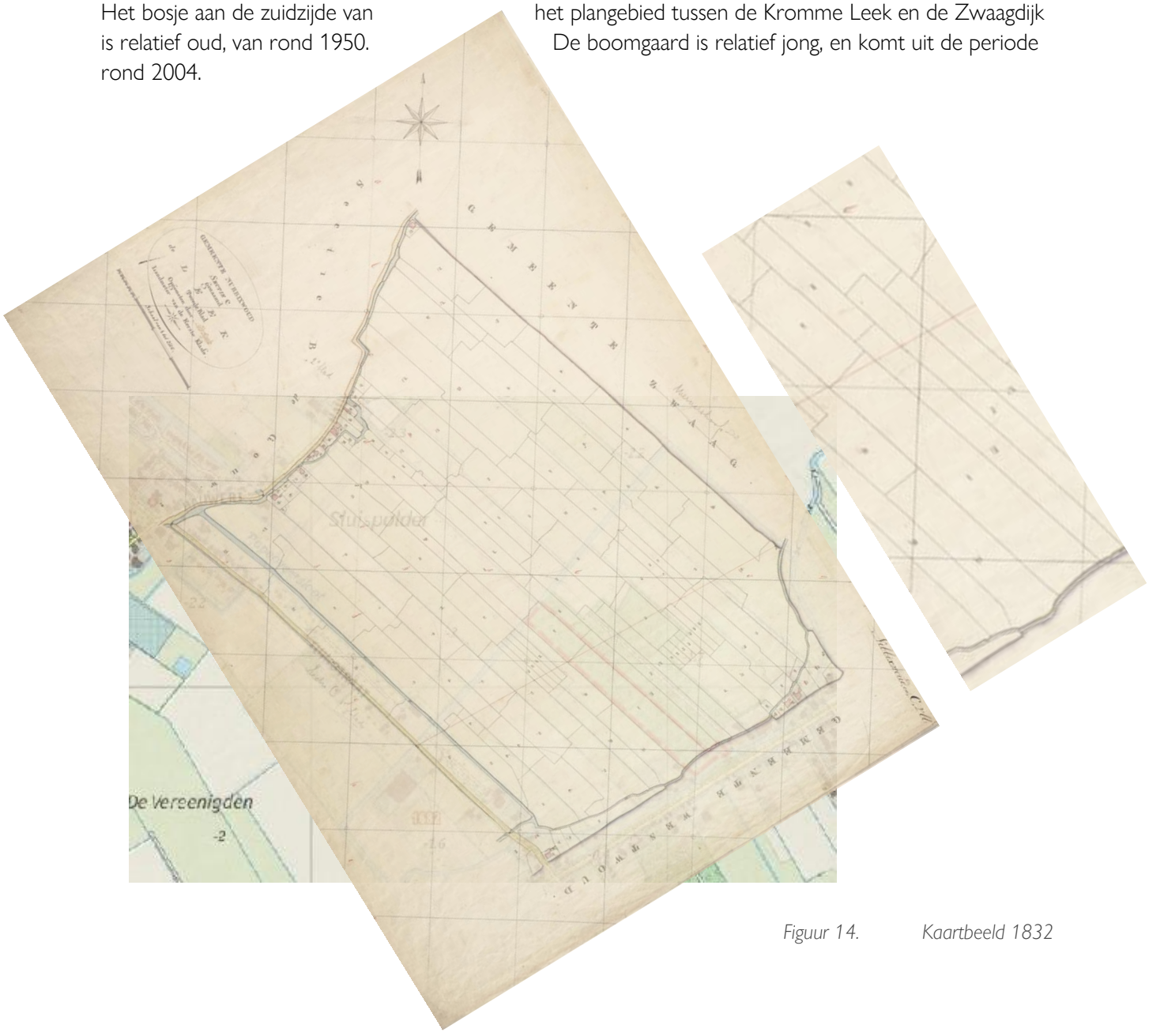


Figuur 13. *Situering aan de voorzijde, met afstand tot de Kromme Leek, diagonale zichtlijnen vanaf bruggetjes*

4 INVESTEREN IN DE KERNKWALITEITEN VAN HET CULTUURLANDSCHAP

4.1 Cultuurhistorische waarden

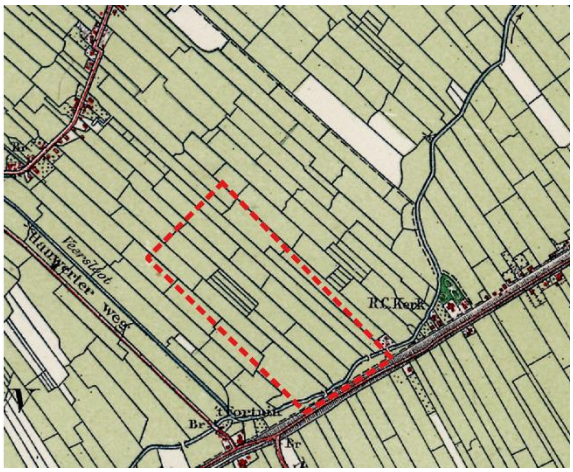
De Kromme Leek vormt een meanderende stroom in het Westfriese landschap. Deze oorspronkelijke veenrivier liep in oostelijke richting uit op het voormalige Flevomeer. Al vanaf meer dan 2500 jaar geleden. Rond 1300 werden dijken aangebracht om overstroming van de aangrenzende landerijen tegen te gaan. De plaatsnaam Zwaagdijk komt van oorsprong mogelijk van de aanduiding de dijk boven Zwaag. De dijk- en plaatsnaam komt in het Nederlands voor het eerst in 1466 als Zwaechdijck, later nog als Swaech Dyck en Swaegh Dyck. De Zwaagdijk aan de zuidzijde van het plangebied is aangelegd door het ambacht Drechterland.
In 1832 was de huidige kavel al nagenoeg gelijk aan de huidige indeling. Het gebied behoorde in eerste instantie tot het grondgebied van Hauwert en de Vier Noorder Koggen. Aangrenzend aan de kavel aan de zuidzijde was geen aansluiting op de Zwaagdijk. De Kromme Leek vormde de begrenzing van de opstrekkende verkaveling vanuit Hauwert.
Het bosje aan de zuidzijde van het plangebied tussen de Kromme Leek en de Zwaagdijk is relatief oud, van rond 1950. De boomgaard is relatief jong, en komt uit de periode rond 2004.



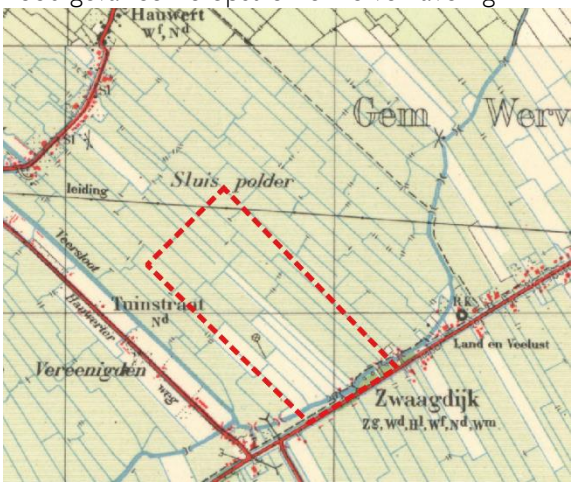
Figuur 14. Kaartbeeld 1832



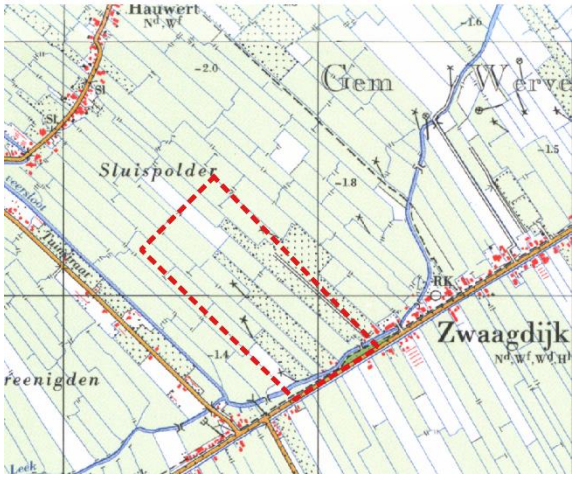
1880 gevarieerde opstrekkende verkaveling



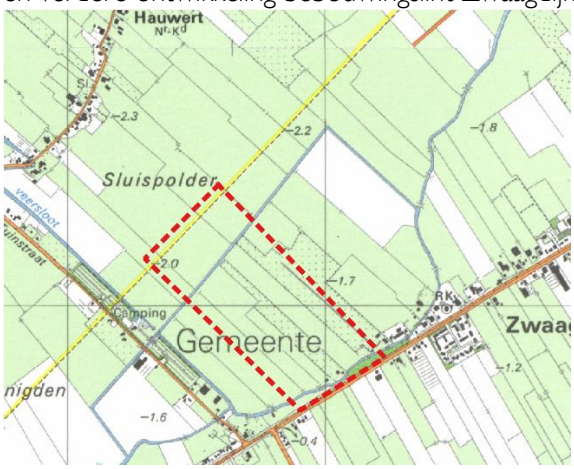
1920 open ruimte tussen Kromme Leek en dijk



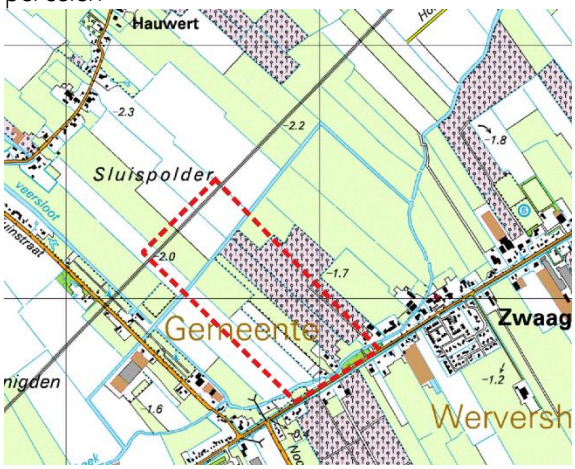
1950 beplanting aan de zuidzijde van plangebied en verdere ontwikkeling bebouwingslint Zwaagdijk



1971 ontwikkeling boomgaarden op naast gelegen percelen



1984 aanpassing waterstructuur aan noordzijde van het plangebied, uitbreidingsplan bij Zwaagdijk

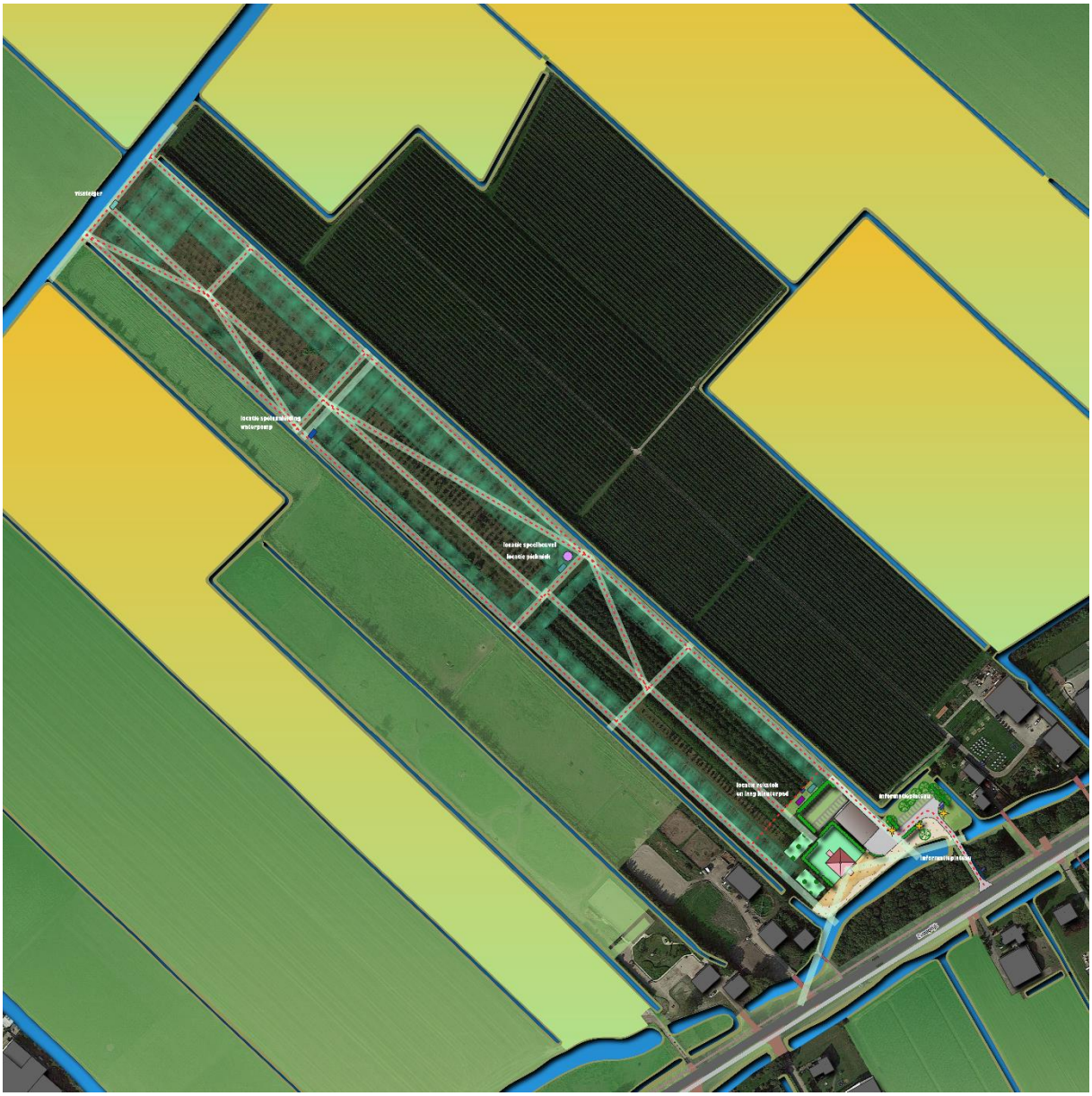


2006 aanleg boomgaard in plangebied, verdwijnen boomgaard ten westen van plangebied, ontwikkeling schuurkasbedrijven en verdere uitbreiding Zwaagdijk

Het perceel werd in het verleden De Duinen genoemd. Daarom heeft het landgoed ook de naam De Duinen gekregen. In het verleden was op het perceel ook het nodige 'reliëf' aanwezig. Het perceel is echter ten tijde van de verkaveling eind jaren '70 al geëgaliseerd. In 2006 is de moderne schuur op het terrein gebouwd.

4.2 Ontwikkeling Cultuurhistorische waarden

De locatie is van origine afgeschermd van de Zwaagdijk. Door de opgaande beplanting is het zicht op de locatie beperkt. Het perceel is aan de voorzijde ook niet direct aangesloten op de Zwaagdijk. Het plangebied raakt wel direct aan de Kromme Leek en de watergang aan de noordzijde. Dit gegeven vormt een belangrijke ontwerpuitgangspunt voor het ontwerp. Belangrijke zichtlijnen zijn daarom met name gerelateerd aan de bestaande watergangen en het zicht over de Kromme Leek, vanaf de bruggetjes.
In het plan voor het landgoed is aangegeven dat grote delen van de voormalig boomgaard omgevormd worden tot voedselbosgebied. Door delen van de fruitbomen te vervangen door notenbomen en door de laagstambomen uit te laten groeien tot hoogstambomen en de boomgaard als bosgebied te beheren ontstaat een goede samenhang tussen delen met een landbouwfunctie en delen met een natuurfunctie.



Figuur 15. Nieuwe zichtlijnen Landgoed De Duinen

5 ARCHITECTONISCHE EENHEID, RUIMTELIJKE KWALITEIT BEBOUWING

5.1 Huidige kenmerken architectonisch beeld

De huidige bebouwingstructuur is gevarieerd en bestaat uit typische Noord-Hollandse stolpen, agrarische bedrijfsbebouwing en vrijstaande woningen. De lintbebouwing heeft zich in verschillende perioden verder verdicht. Hierdoor is het tijdsbeeld en de stijl van de woningen gevarieerd.
De bestaande vrij nieuwe schuur, uit 2006 is functioneel vormgegeven. De vormgeving en detaillering is modern functioneel zoals gebruikelijk is in de omgeving. Een loods met agrarische bestemming heeft vaak olijfgroene of donkergroene gevels. Dit is logisch gezien de landelijke (groene) omgeving. Daarbij is ook gekeken naar de kleurstelling van nabijgelegen loodsen.
De loods is gelegen in een landelijke omgeving en komt qua kleur overeen met die van in de omgeving gelegen loodsen. Een loods met donkergroene beplating met een warm rood gekleurde overheaddeur is destijds een juiste keuze geweest.



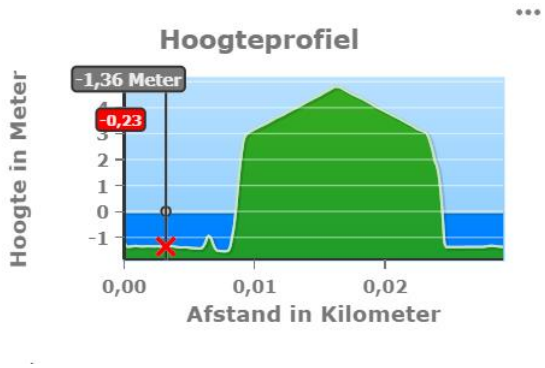
Stolp aan de westzijde van het plangebied



Woning aan de oostzijde van het plangebied



Schuur uit 2006 op de planlocatie





5.2 Ambitieniveau architectuurbeeld

Het gebied valt onder het welstandsgebied landelijke linten.

Langs de tweezijdig bebouwde linten staan eenvoudige huizen, agrarische bedrijven en stolpboerderijen. Veel boerderijen hebben geen agrarische functie meer. Enkele stolpboerderijen kennen een grote historische waarde en staan op de monumentenlijst. De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten. De rooilijn kent een verspringend verloop. Schuren en andere bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw geplaatst. Ze staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Woningen zijn individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak dan wel mansarde kap. De stenen gevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen komen overwegend bij kleine woningen voor en hebben in het algemeen een bescheiden omvang ten opzichte van het hoofdvolume. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen. Doordat voortuinen een laag hek of helemaal geen hek hebben is er een geleidelijke overgang van private naar publieke ruimtes. In de basis zijn de criteria die aangegeven zijn voor de landelijke linten ook van toepassing op de vormgeving van de nieuwe woning.

5.3 Nadere uitwerking architectonische eenheid

De ontwikkeling van een landhuis op deze locatie is gericht op het ontwikkelen van woonhuis dat een architectonische eenheid met de inrichting van het terrein en zijn omgeving vormt.
Op deze locatie is een hoogwaardige architectuurbeeld gewenst. 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. De specifieke uitstraling is de combinatie van welvarendheid, agrarische productie en uitnodigend. De stijl, traditioneel óf modern, wordt consequent doorgevoerd in massa-opbouw, gevelopeningen, materialen en details. De detaillering en aandacht voor gevelcompositie is rondom, verfijnd en van hoge kwaliteit.

Het architectuurbeeld is in dit beeldkwaliteitplan als volgt uitgewerkt:
Bij de plaatsing van het pand wordt rekening gehouden met een ruime afstand tot de Kromme Leek (minimaal 15 meter), met afstand tot de bestaande bebouwing aan de zuidwestzijde (minimaal ca 35 meter) en afstand tot de bestaande schuur. (minimaal 10 meter). Er is een duidelijke hiërarchie tussen hoofdgebouw en schuur. De schuur is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Dit wordt in beeld gerealiseerd door de situering van de woning voor de voorgevel van de schuur, door een hogere goothoogte van de woning en. door het aanbrengen van afschermende beplanting bij de schuur.
Er is sprake van een ensemble of een familie; schuur en hoofdgebouw horen bij elkaar. Dit wordt gerealiseerd door de traditionele plaatsing van de woning voor de schuur. De kleurstelling van de schuur is karakteristiek voor schuren in dit gebied en vormt een vast uitgangspunt. De bestaande schuur wordt minder beeld- en sfeerbepalend door het verleggen van de weg en entree en door het aanbrengen van bessen dragende struiken in het arboretumgebied.
Voor het ontwikkelen van een royaal en beeldbepalend pand is ook een royaal voorterrein nodig. Voorgesteld wordt een los gesitueerd landhuis te ontwikkelen, waarbij aan de voorzijde een accent komt, in lijn met zichtlijnen over de Kromme Leek. Door de ontwikkeling van een accent aan de voorzijde onderscheidt het pand zich, en het pand sluit op de korrel van de lintbebouwing, bijvoorbeeld de breedte van de stolpen, en is bovendien ondergeschikt aan de breedte van het landgoed. De gevelopeningen en toegang zijn gericht op De Kromme Leek. Door de diagonale zichtlijnen en afstand tot de Kromme Leek

zijn ze zichtbaar vanaf de bruggetjes over de Kromme Leek. Het is goed mogelijk om een losse situering te realiseren met een pand. Voor het realiseren van een accent aan de voorzijde is mogelijk een iets hogere goothoogte wenselijk.

Om een voldoende hoog accent aan de voorzijde te kunnen realiseren en om een goede verhouding te verkrijgen tussen het voorste deel van het gebouw en achterste deel is het wenselijk een grotere oppervlaktemaat toe te passen en een deels hogere goot. Het formaat van een royaal landhuis zou in oppervlakte vergelijkbaar kunnen zijn met de oppervlakte van een Noord-Hollandse stolp, ca 272 $m^{2.}$. De uitgangspunten ten aanzien van de hoogtemaat komen overeen met de bestaande regeling in het bestemmingsplan. Typisch voor architectuur in Noord-Holland is de vierkante (enigszins rechthoekige) plattegrond. Dit principe wordt toegepast bij het ontwerp van het landhuis.
Voor de materiaalkeuze en de opmaak wordt aansluiting gezocht op de toepassing van een modern beeld met samenhangend bebouwingsbeeld van hoofdgebouw en bijgebouwen. Een royale maatvoering van overstekken en zorgvuldige detaillering is wenselijk voor het behalen van een hoogwaardig architectuurbeeld dat past bij een landhuis.

Verhouding en opmaak:

- De basis voor het ontwerp van de woning vormt een (iets rechthoekig) vierkant
- De woning krijgt een statige uitstraling door de toepassing van een souterrain, een hoge daklijn, en overstekken.
- Horizontale belijningen en verticale accenten zijn in evenwicht.

Moderne of traditionele zorgvuldige opmaak en detaillering:

- gemetselde gevel met plastiek
- aardetinten steenkleur: donkere en middentonen
- donkere delen hout
- toepassing van glas
- uitgesproken vormgeving entrees
- uitgesproken zorgvuldige detaillering

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt een erkend architect betrokken.



Figuur 16. Verkenning architectuur

6 OPENBAAR TOEGANKELIJK

6.1 Huidige toegankelijkheid

In het bestaande plan is een groot deel van het terrein toegankelijk.
De entree is aan de oostzijde gesitueerd. Hier is ook een parkeerterrein op het gras aanwezig. Dit deel is ingepast met heggen. Daarnaast is achter de schuur een tweede parkeerterrein op het gras aanwezig. De hoofdroutes zijn gesitueerd aan de randen en zijn gekoppeld aan een aantal doorsteken, de compartimentering van het terrein. De terreindelen die omgevormd worden tot natuurrijkere delen van het landgoed worden op termijn minder toegankelijk. Nu wordt er niet actief gestuurd op de geleiding van wandelaars en is het gehele gebied toegankelijk. Langs de sloten en bij boomgaarden wordt regelmatig gemaaid. Hierdoor zijn hier ook de meest toegankelijke routes aanwezig. 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. Dit wordt aangegeven met richtingbordjes. Het is ook helder waar de bezoeker níet mag komen, wat privé is. Dit is niet aangegeven met hekwerken, maar is geregeld door de vormgeving van heggen en door middel van het ontbreken van toegangspaden. Ook aan de noordzijde worden mogelijkheden gerealiseerd om nieuwe aansluitingen te maken. Indien een pad langs de watergang gerealiseerd wordt in de toekomst dan kan er een aansluiting op het pad komen aan de noordwestkant langs het water.

6.2 Uitgangspunt na ontwikkeling van de woning

Bij ontwikkeling van het landhuis blijft het grootste deel van het terrein op dezelfde wijze toegankelijk. Het gebied rondom het landhuis wordt op een informele en natuurlijke wijze afgeschermd van het openbaar toegankelijke terrein. Voor de bewoner van het landhuis is voldoende privacy georganiseerd, zowel binnen als buiten. Dit wordt gerealiseerd door middel van afschermende heggen (ca 80cm hoog) aan de achterzijde en de zijkant van de woning. Er worden geen schuttingen geplaatst. De toegangsweg wordt iets verlegd van de beek af. Hierdoor verandert de situering met betrekking tot het parkeren. In de huidige situatie wordt op piekmomenten op het grasveld geparkeerd, dat blijft in de toekomst ook zo. Het terrein is voldoende droog hiervoor. In de toekomst wijzigt de parkeerbehoefte vrijwel niet. Nu is het aantal bezoekers op piekmomenten gerelateerd aan de oogst van fruit. Door omvorming van het gebied naar meerdere fruit- en boomsoorten zal het bezoek zich meer spreiden. In overleg met de gemeente wordt de zichtbaarheid van de entree van het landgoed vergroot waar mogelijk. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande natuurwaarden in het gebied. Dit kan bijvoorbeeld door het verwijderen van onderbeplanting of het uitdunnen van boombeplanting. De initiatiefnemer heeft echter geen zeggenschap over gemeentelijke grond. En kan hiervoor geen verantwoordelijkheid nemen in het plan.

De initiatiefnemer legt afspraken met betrekking tot het beheer van het terrein op langere termijn vast in een notariële akte met kettingbeding. Daarin worden afspraken vastgelegd over de openstelling van het terrein voor recreanten en de beschikbaarheid van het terrein voor wildbeheer en schouw van aanliggende watergangen. In het inrichtingsplan zijn uitgangspunten aangegeven voor de toe te passen beplanting en maaipaden. Bij onderhoud van naast gelegen watergangen wordt rekening gehouden met belangen van naastgelegen kwekerij. Vroegtijdig ingrijpen bij verschijnen van exotische ongewenste planten, beheer door vroegtijdige maaien en verwijderen van wortelopslag is gewenst. Geen aanplant van exotische ongewenste planten.
Voor soorten in het kruidenrijke grasland worden kruiden en grassen toegepast die niet giftig zijn voor paarden. Boomsoorten zoals appels en peren mogen alleen aan de westelijke voorzijde van het terrein komen zoals aangegeven op kaart. Het wildbeheer betreft: het afvangen van ongewenste insecten en

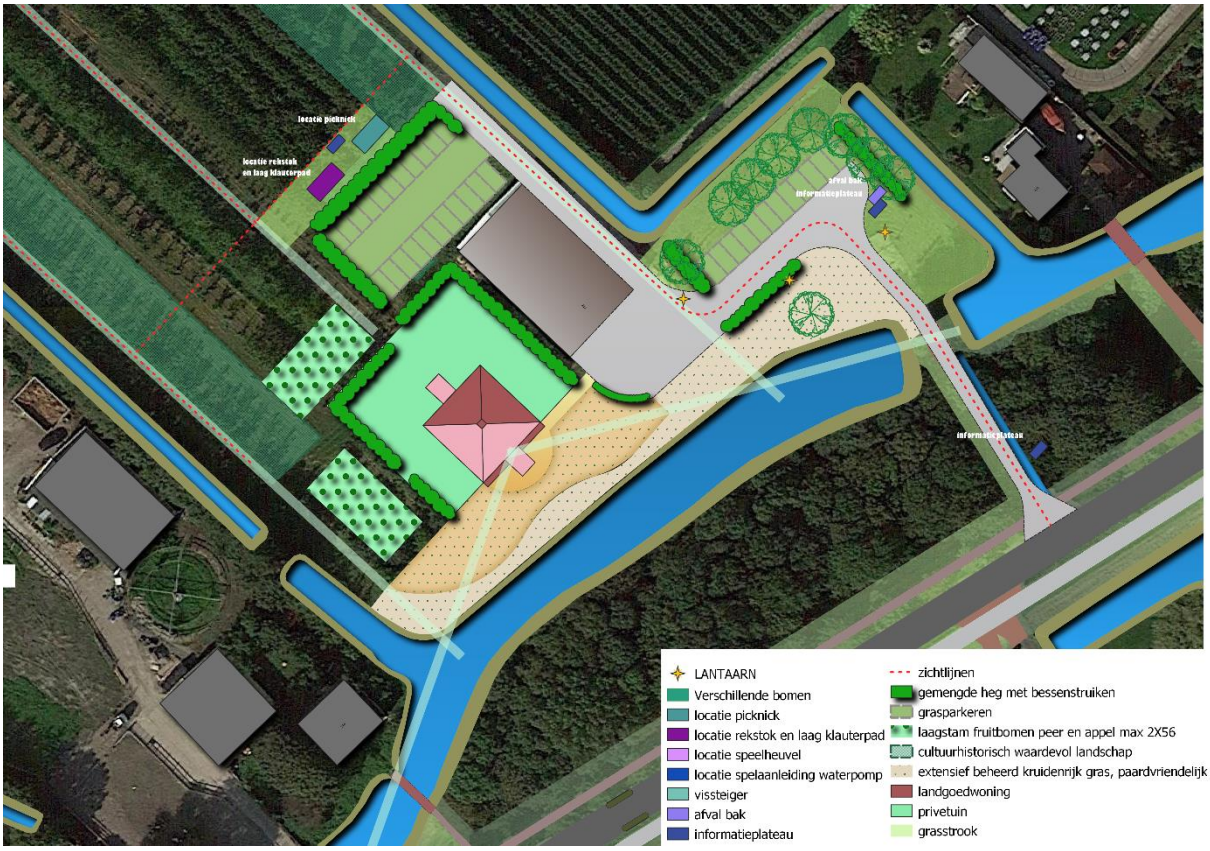
introduceren van gewenste soorten en tegengaan van ongedierte zoals ratten. Het wildbeheer vindt plaats na sluitingstijden van het landgoed.

Indien gewenst kan op aanvraag van de dorpsraad van Zwaagdijk-Oost een gezamenlijk bezoek plaats vinden op het terrein. Naar aanleiding van een inspectie van het terrein worden indien nodig afspraken gemaakt over de bijstelling van het beheer.

7 REALISEREN VAN RECREATIEVE FUNCTIES

7.1 Bestaande recreatieve functies

De belangrijkste recreatieve functie van het gebied vormt de pluktuin, het voedselbos en het wandelgebied. Aan de voorzijde bij het entreegebied zijn ook een aantal bijzondere bomen geplant. Bij de bomen is informatie aangegeven. In het gebied worden ook elk jaar een aantal picknicktafels geplaatst. Deze worden in de winter binnen gezet. 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. In de huidige situatie is de bestaande schuur zeer beeldbepalend voor het gebied. De beleving van het entreegebied wordt veranderd door het verleggen van de toegangsweg parallel aan de Kromme Leek. Hierdoor is de toegang niet meer gericht op de voorkant van de schuur. De zijkanten van de schuur worden afgeschermd met beplanting.

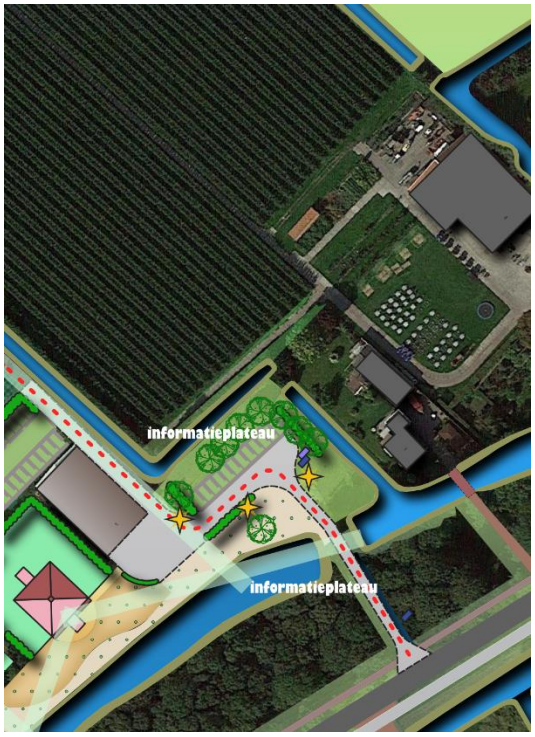


7.2 Aanvullende recreatieve voorzieningen

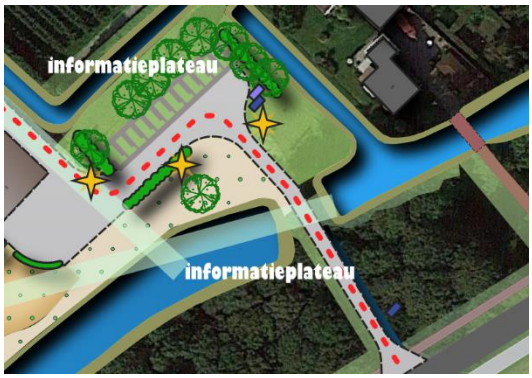
De huidige recreatieve voorzieningen worden meer vormgegeven als recreatief aantrekkelijke elementen. Hiervoor worden de bestaande lichtmasten deels verplaats en vervangen door elementen die beter passen bij de sfeer van een landgoed met een voedselbos. Hiervoor worden enkele hogere luxere klassieke lantaarnpalen toegepast om de klassieke sfeer van het terrein te benadrukken.
De belangrijkste aanvullende voorziening vormt de steiger aan de noordzijde van het plan. Daarnaast worden in het landgoed op een aantal plaatsen spelaanleidingen aangebracht. Bij de bestaande schuur kan aan de achterzijde ruimte gebruikt worden voor bijzondere voorziening zoals een theetuin. In het gebied komt een lage onbegroeide grondwal met een zuidelijke helling, deze wordt gemaakt van grond die vrij komt bij de bouw van de woning.
Onderstaand is aangegeven welke ideeën er zijn voor spelaanleidingen. Daarnaast zou op een enkele plek een houtkunstwerk kunnen komen. Mogelijk als resultaat van een workshop op het terrein. In het voorjaar worden enkele houten banken en picknicksetjes in het gebied geplaatst. Deze worden in de winter weer binnen gezet.



Klassieke palen bij het landhuis

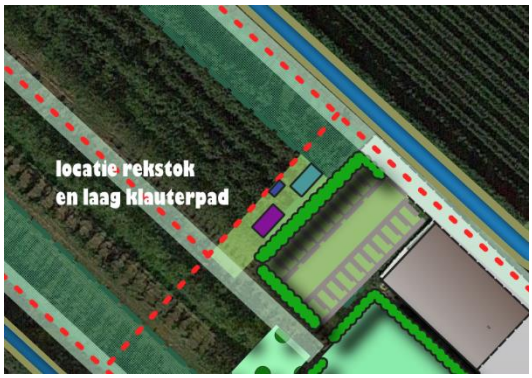






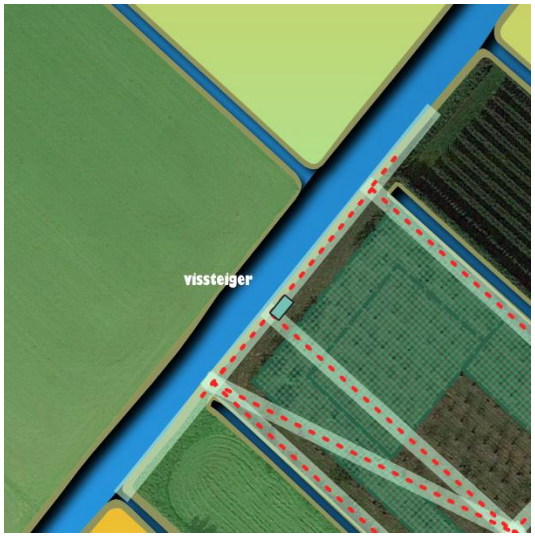
Routebordjes





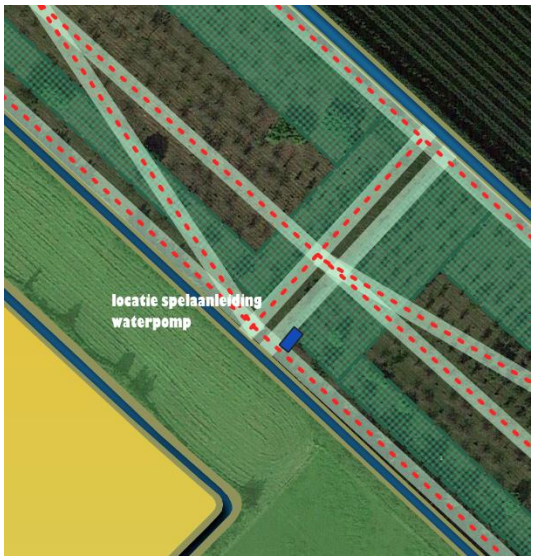
Picknick banken





Vissteiger





Waterspeelplek





Rekstok en klauterpad



Nieuwe naambordjes bomen





Speelheuveltje

8 BIJDRAGE AAN BIODIVERSITEIT EN ECOLOGIE

8.1 Huidige omvorming boomgaard tot landgoed met voedselbos

De gronden zijn al generaties in de familie Wiering en in 2004 is de huidige eigenaar op deze plek gestart met een fruitboomgaard. Het eerste deel bestaat geheel uit kersenbomen. Het tweede deel bestaat uit pruimen met aan de randen walnoten. Het laatste deel bestaat ook uit fruitbomen met aan de randen walnoten. De bedoeling van de eigenaar is om het gehele landgoed te gebruiken als een voedselbos waar ieder zijn eigen fruit kan plukken. Om te kunnen voldoen aan de inrichtingseisen voor landgoederen moet de omvorming van de beplanting tot voedselbos voor 30-04-2020 uitgevoerd worden volgens het beplantingsplan. Het totale landgoed zal straks minimaal voor 37% uit bomen bestaan die kwalificeren als hoogstamboomgaard c.q. houtoopstanden voor de NSW.



De te verrichten werkzaamheden bestaan uit het aanplanten van de onderstaande beplanting:
A 0.21.29 Bestaande rij wordt niet meer gesnoeid 25 hoogstam
B 0.22.33 Bestaande rij wordt niet meer gesnoeid 28 hoogstam
C 0.32.79 2 extra rijen (plantverband max 10*10) 37 walnoten
D 0.05.43 1 extra rij walnoten 7 walnoten
E 0.25.41 2 extra rijen (plantverband max 10*10) 31 Walnoten
F 0.11.37 Hoogstamboomgaard 10*10 9 walnoten
G 0.00.92 Moerascipres (1), rode moerbei (4) 5 Totaal: 1.19.54

A. De reeds aanwezige kersenbomen (prunus avium burlat) worden niet meer gesnoeid en kunnen uitgroeien tot grote bomen. Alleen de eerste rij.
B. De reeds aanwezige kersenbomen (prunus avium burlat) worden niet meer gesnoeid en kunnen uitgroeien tot grote bomen. Alleen de eerste rij. De overige rijen worden gewoon periodiek gesnoeid (halfstam boomgaard)
C. De aanwezige walnoten staan in de buitenste rij op een afstand van 12 meter. De 2e en 3e rij worden op een maximale afstand van 8 meter van de eerste rij gezet, zodat de bomen onderling voldoen aan een plantverband van max. 10*10 meter. In het terrein met nummer 5 staan al meerdere walnoten tussen de

pruimenbomen. In het vak met nummer 5 worden bovendien diverse extra bomen aangeplant waarbij de nadruk ligt op voedselbos • Castanea sativa (tamme kastanje) • Pinus korainsis Silveray (koreaanse den) • Toona sinensis (Chinese mahonieboom) • Hazelaars • Bovendien een paar moerascypres
D. Naast de bestaande walnoten komt een extra rij walnoten
E. De aanwezige walnoten staan in de buitenste rij op een afstand van 12 meter. De 2e en 3e rij worden op een maximale afstand van 8 meter van de eerste rij gezet, zodat de bomen onderling voldoen aan een plantverband van max. 10*10 meter. In het terrein met nummer 6 staan al meerdere walnoten tussen de pruimenbomen. In het vak met nummer 6 worden bovendien diverse extra bomen aangeplant waarbij de nadruk ligt op voedselbos • Castanea sativa (tamme kastanje) • Pinus korainsis Silveray (koreaanse den) • Toona sinensis (Chinese mahonieboom) • Hazelaars
F. Het achterste deel van terrein 6 wordt met een hoogstamboomgaard van walnoten opgevuld. De bomen van vak 6 voldoen na aanplant aan plantverband van 10*10 (hoogstamboomgaard).
G. Naast de Sequoiadnedron giganteum komt een Moerascipres. Daarnaast worden er nog 4 rode moerbei (morus rubra aangeplant)

8.2 Aanvulling ecologische waarden landgoed De Duinen

De aanvulling voor de realisatie van ecologische waarden op het landgoed heeft met name betrekking op de zuidzijde bij de entree en het nieuwe landhuis.
Voorgesteld wordt om een royale respectzone te realiseren aan de Kromme Leek. Deze zone wordt zo natuurlijk mogelijk met oevermengsel en een grasveld met kruiden ingericht. De afstand tussen het water en het gebouw bedraagt ongeveer 15 meter. Op die wijze is er meer dan voldoende ruimte voor passeren van materieel voor onderhoud van de Kromme Leek. De voorzijde wordt vrijgehouden van verharding. De toegang tot de woning komt aan de noordzijde.
Rondom de tuin bij het landhuis wordt een gemengde heg aangebracht. Deze bestaat uit inheemse bloeiende soorten en kan regelmatig teruggezet worden om een beperkte hoogte te behouden.
De randen van de tuin rondom het landhuis worden bijen en vlindervriendelijk vormgegeven. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:
Wilde bijen hebben zowel ‘bed’ als ‘breakfast’ nodig: zowel een nestelplek voor hun larven, als bloemen die als voedselbron dienen via stuifmeel en nectar. Maar veel wilde bijensoorten (de solitaire bijen) kunnen niet zo ver vliegen tussen hun nestelplek en de plek waar ze voedsel vinden. Vaak is dat maar 300-500 meter, soms zelfs maar 100 meter!

Het grasgebied aan de Kromme Leek wordt met een bloemrijk gevarieerd grasmengsel ingezaaid. Bij het beheer van het gras worden de volgende uitgangspunten toegepast:

- Er wordt extensief gemaaid.
- Paardenvriendelijke mengsel van kruiden en grassen
- Grassen: kamgras, beemdlangbloem, reukgras, grote vossenstaart, kropaar en rood zwenkgras
- Kruiden: smalle weegbree, rode klaver, duizendblad, echte koekoeksbloem, rietorchis, kleine klaver, margriet, ratelaar, walstro, knoopkruid, grasklokje, blauw glidkruid, moerasspirea, wilde tijm, brunel, rolklaver, zandblauwtje en muizenoor.
- Het gras wordt in verschillende fasen gemaaid. Een groot deel van de bloemen blijft staan.
- De houtwallen, losse boom en struiken groeien op sommige plekken door en tegen elkaar aan.
- Takken blijven bij het snoeien op enkele locaties liggen op een takkenhoop. Op een aantal plekken in het landgoed wordt ruimte gereserveerd voor dode takken en snoeiafval.

Verspreid in het gebied wordt een aantal soorten en struiken aan het landgoed toegevoegd om de ecologische samenstelling van het voedselbos te vergroten.

- Cornus mas Gele kornoelje
- Cornus sanguinea Rode kornoelje
- Tilia europaea Hollandse linde

De heggen rondom het landhuis bestaan uit:

- Rosa rubiginosa Egelantier
- Rosa Rugosa
- Rosa Canina
- Amelanchier lamarckii krenteboom
- Carpinus betulus haagbeuk

De heg kan op een aantal plekken uitgroeien en wordt gefaseerd, maximaal om de 2 à 3 jaar, gesnoeid eind herfst of in de winter. De soorten worden noch afgestemd met de fruit telende buurman.
Naast de aangegeven soorten zijn er plannen om de samenstelling van het bos en het arboretum nog verder aan te vullen met ander bomen en struiken.



Grasoever met oevermengsel en bloemrijk grasmengsel



Extensief beheerd bloemrijk grasland



Deels natuurlijk uitgroeiende heg als scheiding tuin



Aanvulling bestaande boomgaard met gevarieerde bloeiende struiken en bomen

9 TOETSINGSKADER

Aan de volgende uitgangspunten zou invulling gegeven moeten worden om te kunnen voldoen aan het uitwerkingskader.

Voorwaarde 1:
Cultuurlandschap, Investeren in de kernkwaliteiten van het cultuurlandschap
Met een nieuw landgoed wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de gebouwde omgeving.
Aanknopingspunten daarvoor zijn te vinden in de Provinciale Leidraad landschap en Cultuurhistorie.
- Het landgoed moet enerzijds ruimtelijke kwaliteit toevoegen en anderzijds aansluiten op de bestaande identiteit en kwaliteit van het omliggende cultuurlandschap. Het betrekken van een erkende landschapsarchitect bij de plannen is daarom een voorwaarde.

Bij aanvraag van de landgoedstatus is een plan gemaakt voor de herinrichting van het gebied als landgoed. Die aanvraag vormt de basis voor het inrichting van het landgoedgebied. Aan de zuidzijde waar het zoekgebied ligt voor de realisatie van het landhuis wordt het plan aangevuld om een mooie landschappelijke aansluiting van de woning en het privéterrein van de woning op de omgeving te maken. Dit plan is uitgewerkt door een erkend landschapsarchitecte.

Voorwaarde 2:
Architectonische eenheid, Ruimtelijke kwaliteit bebouwing
De ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de bebouwing op het landgoed geeft een meerwaarde aan de beleving en het karakter van het gebied. Het woonhuis vormt een architectonische eenheid met de inrichting van het terrein en zijn omgeving. Het betrekken van een erkende architect bij de plannen is daarom een voorwaarde.
Toetsingscriteria zijn:
- Er wordt maximaal één woonhuis gerealiseerd (een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden);
- De beeldkwaliteit van de bebouwing dient de uniciteit van een landgoedwoning te hebben. De bebouwing heeft een architectonische kwaliteit, welke in overleg met de gemeentelijke welstandscommissie in een beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt;
- Bestaande (niet bij het architectonisch concept passende) gebouwen op het perceel worden gesloopt, zodat de verdichting per saldo zoveel mogelijk wordt beperkt en ter plaatse de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

Voor de uitwerking van de architectuur wordt een architect ingeschakeld. In deze notitie is hieraan voorafgaand het beeldkwaliteitkader uitgewerkt om voldoende houvast te krijgen in deze fase van de planvorming. In het beeldkwaliteitkader wordt ingegaan op de kenmerken van de bebouwing in de streek en specifiek kenmerken van de architectuur van landhuizen en aanknopingspunten in de omgeving. Een essentieel deel van het landgoed wordt vervuld door de landbouwfunctie. De bestaande vrij recente schuur speelt heeft daarbij een wezenlijke rol. Bij de ontwikkeling van het architectuurbeeld wordt daarom de weg meer door het arboretumgebied geleid. Hier worden heester en struiken aangebracht zodat de schuur minder beeld- en sfeerbepalend is in het entreegebied. Als basis wordt een vierkante of rechthoekige plattegrond toegepast. Dit is typisch voor Noord-Hollandse architectuur. Daardoor ontstaat verbinding met het architectuurbeeld in de omgeving en kan een nieuw architectuurbeeld ontstaan. Door de hoogte van het pand en het souterrain ontstaat een statige woning.

Voorwaarde 3
Openbaar toegankelijk
Het landgoed wordt voor publiek toegankelijk gemaakt (90%). De te realiseren recreatieve routes worden vanaf het landgoed via meerdere belendende percelen op bestaande routes in de omgeving aangetakt. Op deze wijze wordt het landgoed onderdeel van een aantrekkelijk recreatief netwerk en wordt voorkomen dat het bij een rondje op het landgoed blijft.
Toetsingscriteria zijn:
- op het landgoedterrein worden altijd openbare recreatieve wandelpaden aangelegd. Bij voorkeur sluiten deze paden aan op reeds bestaande, omliggende routes, zodat 'slechts' een rondje op eigen erf wordt voorkomen. In het geval er (nog) geen bestaande, omliggende routes zijn, worden de wandelpaden op het landgoed zó aangelegd dat eventueel toekomstige wandelroutes buiten het landgoed hierop aan kunnen sluiten.
- ook zijn fiets-, ruiter- en MTB paden toegestaan, mits ze bij voorkeur aansluiten op bestaande recreatieve routes.
- indien de mogelijkheden van een recreatieve padenstelsel zijn gemaximaliseerd, maar dit door de gemeente onvoldoende wordt geacht, kunnen nadere afspraken worden gemaakt (toekomstige aansluiting op paden of compensatie in de vorm van recreatief medegebruik, zoals picknickplaatsen, steigers);
- eigenaren van het landgoed dragen zorg voor de openbare toegankelijkheid, onderhoud en instandhouding. Het inrichtingsplan bevat een paragraaf over de uitvoering en beheer waarin de continuïteit wordt gegarandeerd.
Bij vaststelling van de landgoedstatus zijn afspraken voor de toegankelijkheid in het gebied vastgelegd. In aanvulling hierop zijn enkele voorzieningen nader uitgewerkt en aangevuld. En er is gezocht naar aansluiting op de omgeving op lange termijn.

Voorwaarde 4
Realiseren van recreatieve functies
In het Kromme Leekgebied liggen kansen voor de combinatie van cultureel erfgoed en de verbreding van de primaire agrarische doelen met natuur en recreatie (Structuurvisie Medemblik). Het landgoed bevat een combinatie met een recreatieve functie die past in het overwegend rustige karakter van het Kromme Leekgebied en een attractieve waarde binnen de wandel- en fietsroutes krijgt, zoals bijvoorbeeld een kano-opstapplaats, een theetuin, een kunstatelier, een thematuin etc.
Toetsingscriterium is:
- Recreatieve functies hebben een extensief karakter;
In aanvulling op de huidige situatie is een aantal aanvullende recreatieve voorzieningen voorgesteld. Deze zijn nader toegelicht.

Voorwaarde 5
Bijdrage aan biodiversiteit en ecologie
Vanuit het oogpunt van natuur en landschap is het een meerwaarde wanneer de inrichting van het landgoed een bijdrage aan de biodiversiteit levert.
Toetsingscriterium is:
- In het kader van de inrichting van het gebied worden onder begeleiding van een erkende ecologisch adviseur de ecologische kansen van het terrein geïnventariseerd. In het plan wordt onderbouwd hoe deze kansen worden benut en in hoeverre dit een bijdrage levert aan de biodiversiteit ter plaatse.
In de aanvraag voor de landgoedstatus is ecologisch advies gegeven over de omvorming van het terrein tot een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied, een voedselbos. In aanvulling hierop zijn nog aanvullende voorstellen gedaan voor de omgeving van het landhuis en enkele recreatieve voorzieningen. Ecologisch beheer en

verrijking van de biodiversiteit met aanvullende en bloeiende soorten vormen hierbij belangrijke uitgangspunten. Hierbij zijn ook belangen van aangrenzende landeigenaren in acht genomen.

Voorwaarde 6
Financiële en maatschappelijke haalbaarheid
Alvorens de procedure wordt opgestart, wordt met de initiatiefnemer eerst een anterieure overeenkomst afgesloten. In de overeenkomst wordt in ieder geval vastgelegd het inrichtingsplan, de borging van de blijvende openbare toegankelijkheid, de exploitatie en het beheer van het landschap en de recreatieve routes, de beeldkwaliteit van de bebouwing en afspraken over de continuïteit van het landgoed, de voorbereidings-/plankosten en de eisen voor de realisatie.
Dit laatste kan gaan om de volgorde van de realisatie (eerst landschappelijke inrichting, daarna woning) en de termijn waarbinnen het landgoed gereed moet zijn). Initiatiefnemer zorgt zelf voor draagvlak en informeren van de omgeving/buurt.
Inmiddels is een groot deel van de landschappelijke inrichting al aangelegd. Het openbaar toegankelijk stellen van het gebied maakt onderdeel uit van de landgoedstatus. Het erfinrichtingsplan rondom de woning maakt onderdeel uit van de planologische vergunning.

Voorwaarde 7
Planologische procedure en indieningsvereisten
Medewerking kan slechts worden verleend door middel van een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De gemeenteraad stelt het herziene bestemmingsplan vast.
- Een bouwplan voor het woongebouw met beeldkwaliteitbeschrijving;
- Een inrichtingsplan voor de landgoedtuin, inclusief landschappelijke, ecologische en recreatieve functies;
- Een beeldkwaliteitplan voor het landgoed;
- Juridische vormgeving en exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed
(herziening bestemmingsplan na akkoord plannen). Alle stukken worden door de initiatiefnemer opgesteld en aangeleverd. Alle kosten zijn voor rekening van de aanvrager (benodigde documenten, onderzoeken vergunningen, bestemmingsplan, leges etc). De gemeente is bevoegd eisen te stellen aan de kwaliteit van de stukken.
Voor het kunnen realiseren van een landhuis in het gebied is een aanpassing nodig van het bestemmingsplan. In de huidige situatie is alleen ter plaatse van de schuur een bouwblok aanwezig. In dit document is het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan uitgewerkt voor het landgoed. Daarnaast is een onderbouwing gegeven van de wenselijke situering van het bouwblok en de bouwregels. Deze documenten vormen onderdeel van de nieuwe planologische regeling, aangepaste bestemmingsplan of wijzigingsplan, het planologisch kader.



Figuur 17. Verzoek rangschikking als landgoed NSW 1928, landgoed "De Duinen" (Mommers Rentmeesters en adviseurs).