

Beeldkwaliteitsplan Landgoed Middelblok



Locatie: Middelblok 79, Gouderak, gemeente Ouderkerk

studio groenburg. | **B4o** Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

In opdracht van:

De heer P.G.M. van Zuylen
Middelblok 79
2831 BL Gouderak

Datum: 25 juli 2018

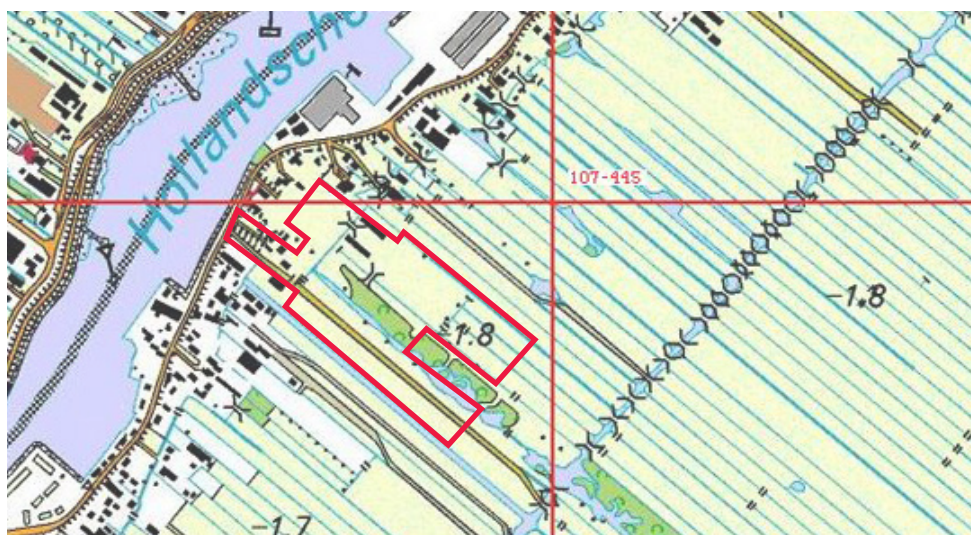
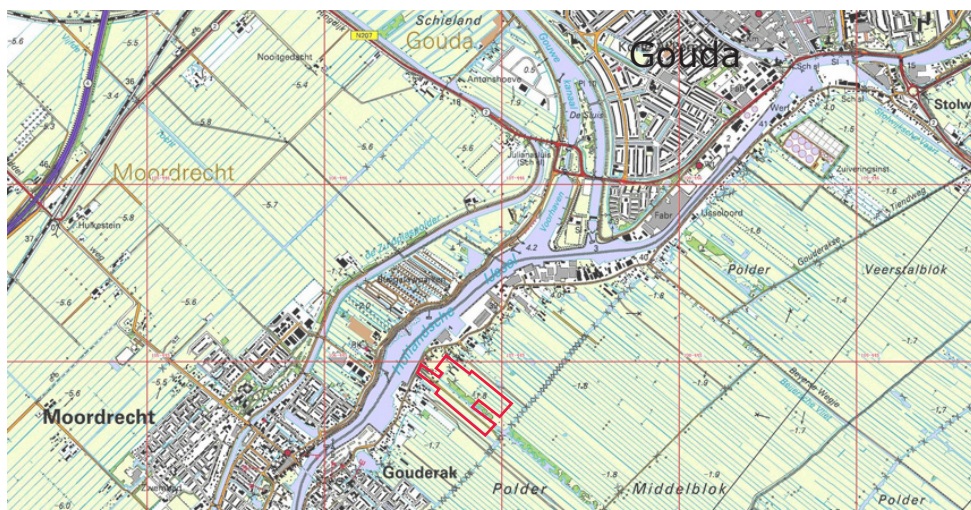
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
2. Analyse	6
2.1 Bestaande situatie plangebied	6
2.2 Landschapskwaliteiten	8
3. Ontwerpvisie	11
4. Beeldkwaliteit landschap	14
4.1 Positionering kavels en bebouwing	14
4.2 Zichtlijnen	14
4.3 Water en groen (natuurtypen)	16
4.4 Openbaar en privé	17
4.5 Toegangsweg en paden	18
4.6 Erfgrenzen	20
5. Beeldkwaliteit architectuur	22
5.1 Landhuis en bijgebouw	22
5.2 Poortgebouw en bijgebouw	23
Colofon	27

1. Inleiding



Uitgestrekte polder Middelblok



Ligging plangebied binnen topografische kaart

1. Inleiding

De familie van Zuylen heeft het voornemen om op de locatie Middelblok 79 te Gouderak een nieuw landgoed te ontwikkelen van circa 6,3 hectare. De locatie is altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en is nu door een bedrijfsverhuizing beschikbaar voor het inrichten en ontwikkelen van nieuwe natuur middels het beleidskader voor Nieuwe Landgoederen gecombineerd met de ruimte voor ruimte regeling. Voor het plangebied is een landschappelijk ontwerpplan gemaakt dat plaats biedt aan nieuwe natuur en een landschappelijke inpassing van een cluster van drie nieuwe landgoedwoningen en één ruimte voor ruimte woning. Het landgoed zal tevens worden opengesteld voor wandelaars. Deze ontwikkeling sluit aan bij provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Het voorliggend rapport is door Studio Groenburg en bureau B4o opgesteld als onderdeel van een bestemmingsplanwijziging voor het toekomstige landgoed Middelblok. Het beeldkwaliteitsplan vormt het referentiekader voor de uitwerking van de landschappelijke inrichting en de nieuwe bebouwing en heeft tot doel de samenhang en kwaliteit van het ruimtelijk beeld van bebouwing en landschap te bevorderen. Het referentiekader is tevens een waarborg dat het landgoed gerangschikt kan worden onder de Natuurschoonwet. Het plan werkt bovendien als inspiratiebron voor de toekomstig architect(en). De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de situering van het nieuwe landgoed binnen de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap en de bestaande landschappelijke kwaliteiten. In hoofdstuk 3 wordt de ontwerpvisie met de beoogde landschappelijke structuur en natuurontwikkeling op hoofdlijnen toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op de landschappelijke beeldkwaliteit randvoorwaarden ten aanzien van de landschappelijke uitwerking en realisatie van het inrichtingsplan. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitseisen die gesteld worden aan de nieuwe landgoedbebouwing, de ruimte voor ruimte woning en bijgebouw(en).

2. Analyse

2.1 Bestaande situatie plangebied



Zicht op bebouwing aan Middelblok



Bestaande opstallen



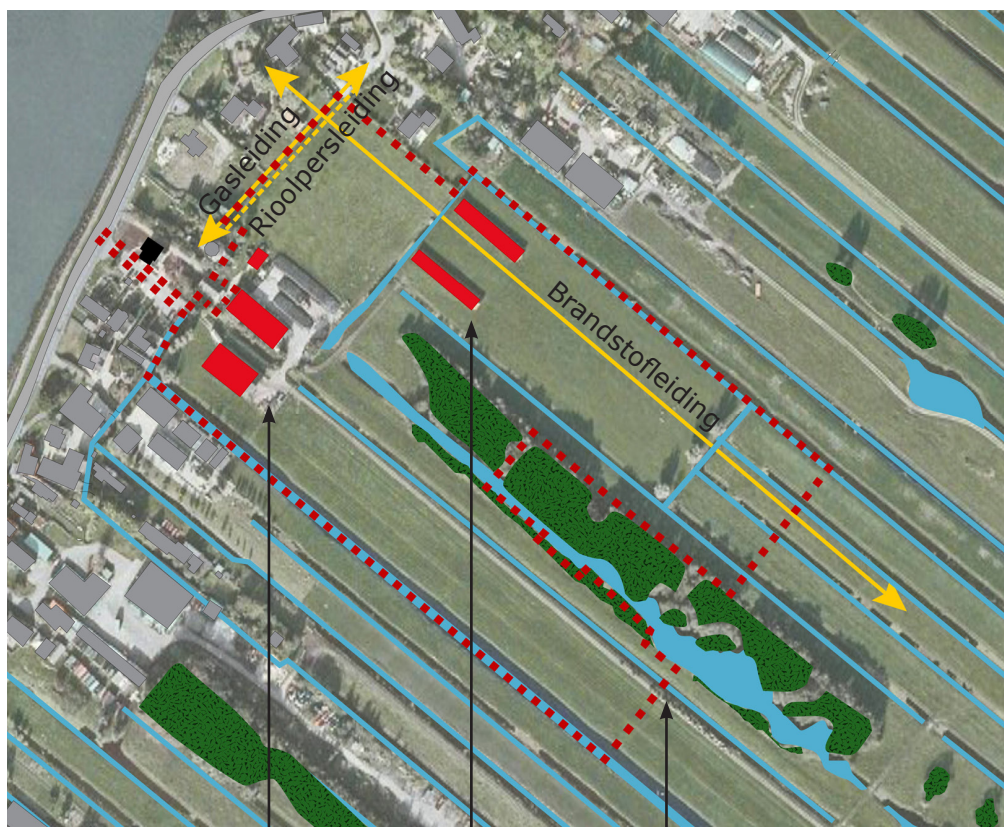
Opgang naar plangebied



Pad naar bestaande schuren



Uitgestrekte polder Middelblok met opgaande bosbeplanting in het hart van het plangebied



Te slopen stallen

Te slopen schuur

Begrenzing plangebied

Hiernaast de begrenzing van het plangebied gelegen op de locatie Middelblok 79. Het agrarische bedrijf van de familie van Zuylen zal op deze locatie beëindigd worden en door de heer P.M.G. van Zuijlen op een andere locatie voortgezet worden.

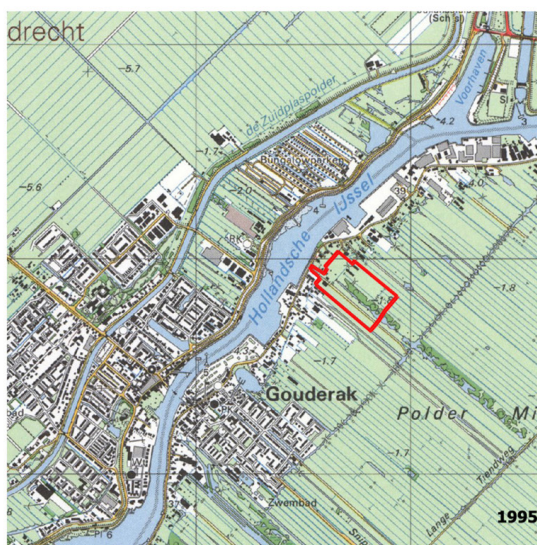
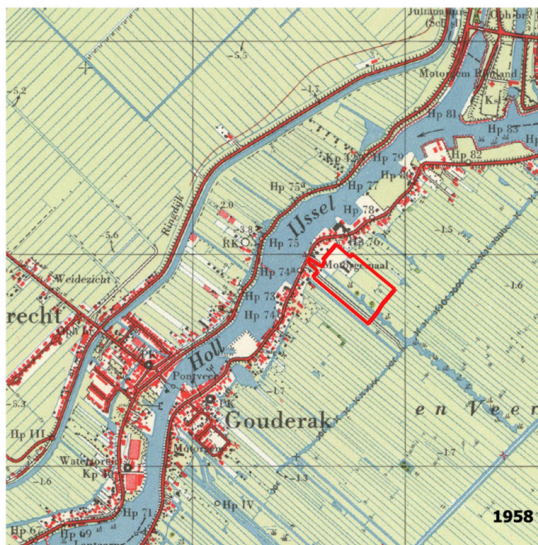
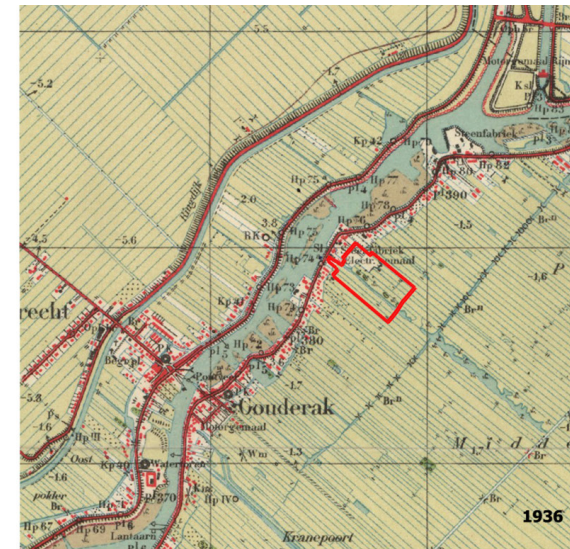
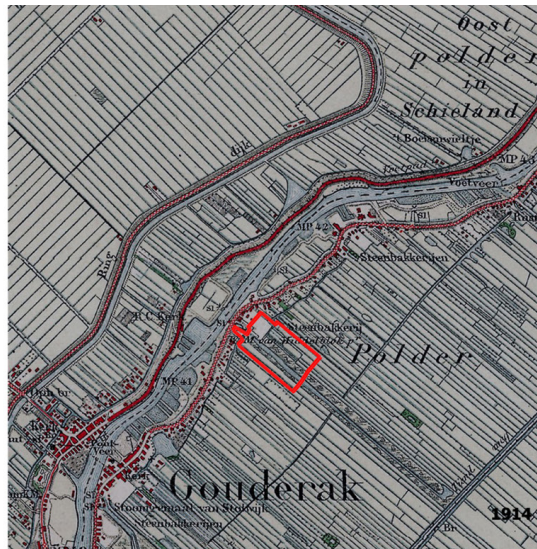
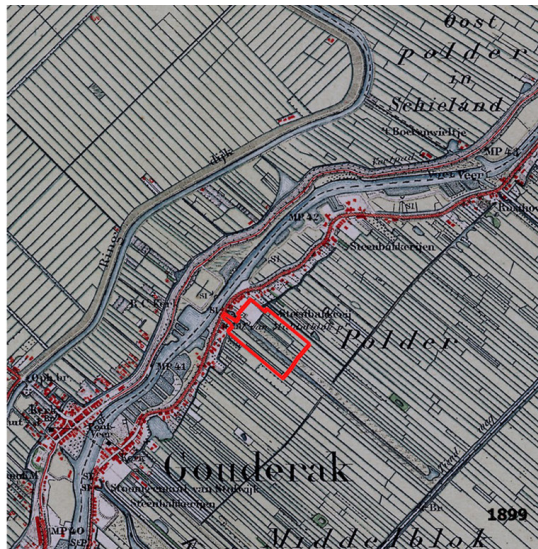
Aan de dijk van de Middelblok bevindt zich de agrarische bedrijfswoning, gebouwd in 2005. Achter de lintbebouwing bevindt zich een tweede lint. Hier staan de opstallen in geïmponeerd, bestaande uit twee stallen achter de woning en twee schuren verder in het weiland. De te slopen veldschuur behoorde vroeger tot een steenbakkerij (z.g. voormalige "droogschuren") waar vroeger de uit klei gevormde ijsselsteentjes in werden gedroogd voordat ze in de steenoven werden gebakken.

Achter en naast de stallen is veel bedrijfsverharding aanwezig. De stallen en schuur zullen gesloopt worden en de bedrijfsmatig te gebruiken verharding wordt verwijderd.

Het plangebied is 6,3 hectare groot. 5,4 hectare hiervan zal aangewend worden voor de inrichting en ontwikkeling van nieuw particulier landschap- en natuurbeheer.

2.2 landschapskwaliteiten

De ontwikkelingsgeschiedenis



Plangebied binnen historische kaarten

De ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in het Hollands-Utrechtse veenweidelandschap, in de Krimpenerwaard. De mens heeft hier grote invloed gehad op de ontwikkeling van het landschap. In de historie is hier een veenpakket tot ontwikkeling gekomen. Door overstromingen zijn plaatselijk laagjes klei afgezet.

Om de laaggelegen Krimpenerwaard tegen het water van de Hollandsche IJssel te beschermen, werd de Middelblokdijk aangelegd. Het achterliggende weidegebied bleef beschermd tegen rivierwater. Er vormde zich een binnendijks bebouwingslint langs de dijk, welke de basis vormde voor de ontginning van het achterliggende veenweidegebied.

Er werden watergangen gegraven om het gebied te ontwateren en in cultuur te brengen voor landbouwkundig gebruik. Hierdoor heeft zich een slagenlandschap gevormd met lange, veelal smalle kavels, afgewisseld met smalle en brede sloten.

De verontreiniging van het veen met klei maakte het gebied minder geschikt voor grootschalige veenaafgravingen. Er zijn wel kleinschalige veenaafgravingen geweest, die nu herkenbaar zijn door verlande plasjes met bosjes en rietkragen.

De kwaliteiten van het landschap

Het plangebied is gelegen in het grootst aaneengesloten veenweidegebied van Nederland. De ontstaans- en ontginningsgeschiedenis is hier nog duidelijk zichtbaar. De dijk langs de Hollandsche IJssel diende als ontginningsbasis voor het veenweidegebied en is de drager van de lintbebouwing die er zich langs uitstrekt. Naast de waterkerende functie, fungeert de dijk nu als de belangrijkste verkeersroute in het gebied. De dijk, met daarop gelegen de weg Middelblok, is nog duidelijk herkenbaar als ontginningsas en vormt de belangrijkste structuurlijn in het gebied.

Haaks op de dijk strekken de langgerekte kavels zich uit vanaf de dijk tot ver in het natte veengebied. De kavels zijn lang en smal en worden van elkaar gescheiden door een dicht net van evenwijdige kavelsloten en door (voormalige) vlieten en molenboezems, die sterk in breedte variëren. In het veenweidegebied komen ook kades en tiendwegen voor, die deel uitmaken van de historische ontginningen in de Krimpenerwaard. Op basis van de archeologische waardekaart van de provincie Zuid-Holland kan geconcludeerd worden dat het plangebied gelegen is in een gebied met een redelijk hoge verwachtingswaarde.

De visuele openheid en weidsheid van het veenweidegebied zijn karakteristiek. Kenmerkend zijn hierbij de lange zichtlijnen. De dijk vormt met begroeide erven en bebouwing een visuele begrenzing van het gebied. Op sommige plekken is er vanaf de dijk doorzicht op het open veenweidegebied. Het gebied heeft een overwegend agrarisch gebruik. Het veenweidegebied fungeert als een belangrijk broedgebied voor weidevogels.

De dijk, lintbebouwing, het verkavelingspatroon (met een compositie van sloten en tiendwegen) en de openheid vormen samen kernkwaliteiten van het veenweidegebied.

Het gebied grenst aan het rivierbedijkingslandschap van de Hollandsche IJssel. De Hollandsche IJssel is beeldbepalend en heeft grote betekenis voor de afwatering en de scheepvaart. De dijken langs de rivier begrenzen de landschappelijke eenheden en verbinden de dorpen en steden.

Situering binnen het rivierenlandschap



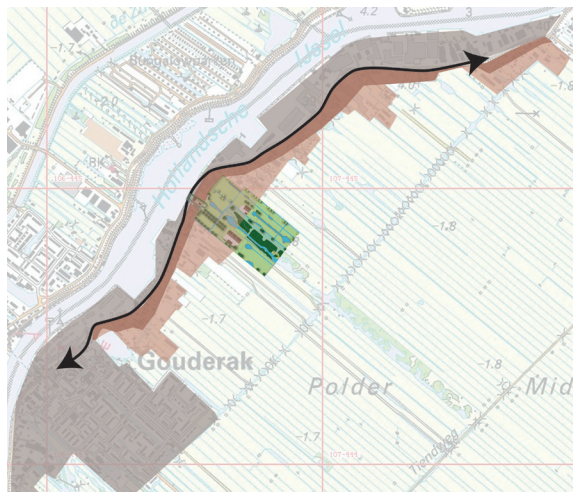
De bebouwingskarakteristieken

Het plangebied is gelegen aan een langgerekt bebouwingslint langs de rivierdijk. Dit binnendijkse bebouwingslint vormde de historische ontginningsbasis voor de ontginning van het achterliggende veenweidegebied. Woningen werden van oudsher tegen de dijk of aan de voet van de dijk gebouwd. Langs de dijk is een vrij dicht bebouwingslint bestaande uit boerderijen en woningen. Op enkele plekken komt een grootschalig bedrijfscomplex voor. Achter deze lintbebouwing ligt een tweede bebouwingslint/ polderlint met voornamelijk agrarische bebouwing, maar ook woningen.

De bebouwing staat overwegend haaks ten opzichte van de dijk met de verkavelingsrichting mee. De bebouwing in het lint vertoont een grote diversiteit in verschijningsvorm, omvang en kwaliteit. Door de langdurige ontwikkeling die het bebouwingslint heeft doorgemaakt is er sprake van een karakteristieke afwisseling van klein- en grootschalige gebouwen (o.a. oude arbeiderswoningen, boerderijen, statige voormalige directeurswoningen en recente nieuwbouw). Er komen een aantal monumentale panden en authentieke boerderij-erven voor. Op de kop van de boezemsloot die door het plangebied loopt, staat nog een vroeger watermolen. Deze watermolen die de polder Middelblok bemaalde kreeg zijn water aangevoerd via de z.g. Molenvliet die het water uitmaalde in een kolk gelegen tussen molen en IJsseldijk. Bij laag getij in werd de kolk geloost in de Hollandse IJssel.

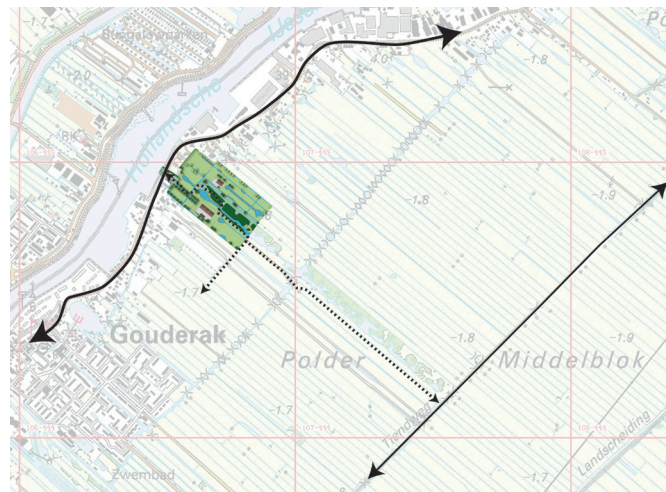
3. Ontwerpvisie

Landgoedontwikkeling aan het lint



Het landgoed is gesitueerd aan het lint Middelblok. De landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing past binnen de zonering van de polderlint bebouwing. Hierbij sluit het landgoed aan binnen de bestaande landschapskwaliteiten.

Aansluiting binnen recreatief netwerk

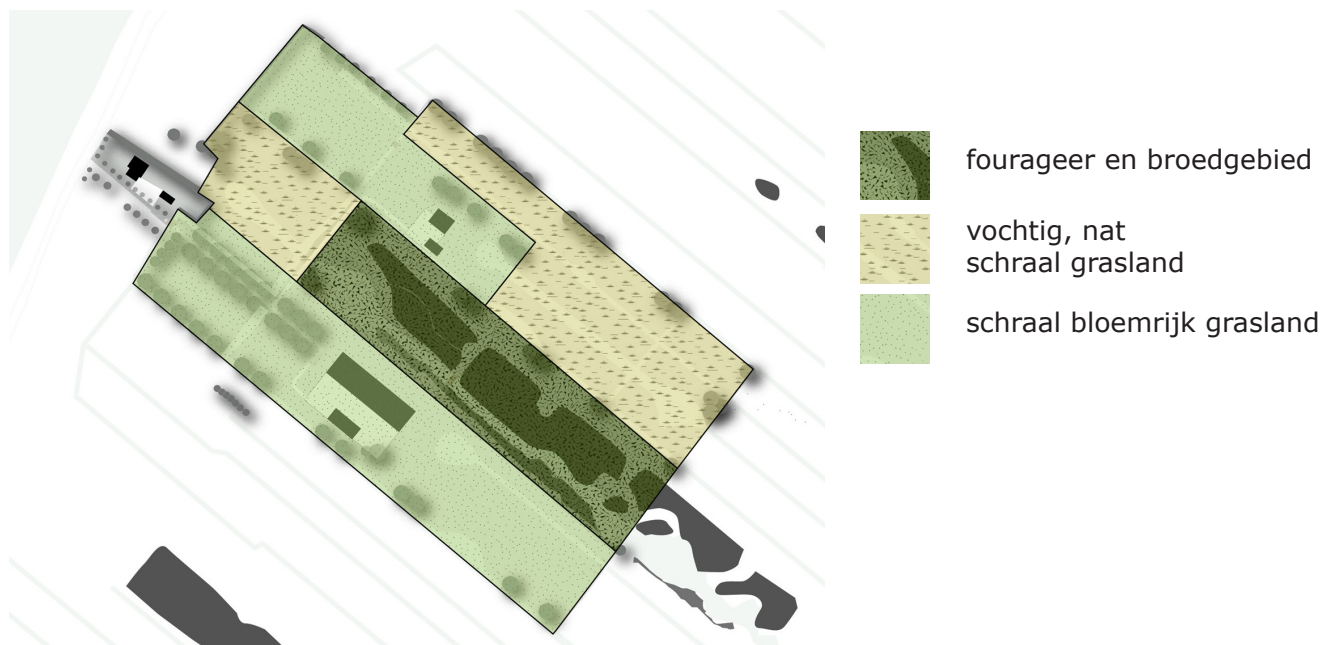


Het landgoed wordt publiekelijk opgesteld binnen de natuurschoonwet. Door de ontwikkeling van het landgoed kan er zo een recreatieve wandelverbinding gemaakt worden tussen het Middelblok en wandelpaden in het open veenweidegebied.

Landschapstype kaart

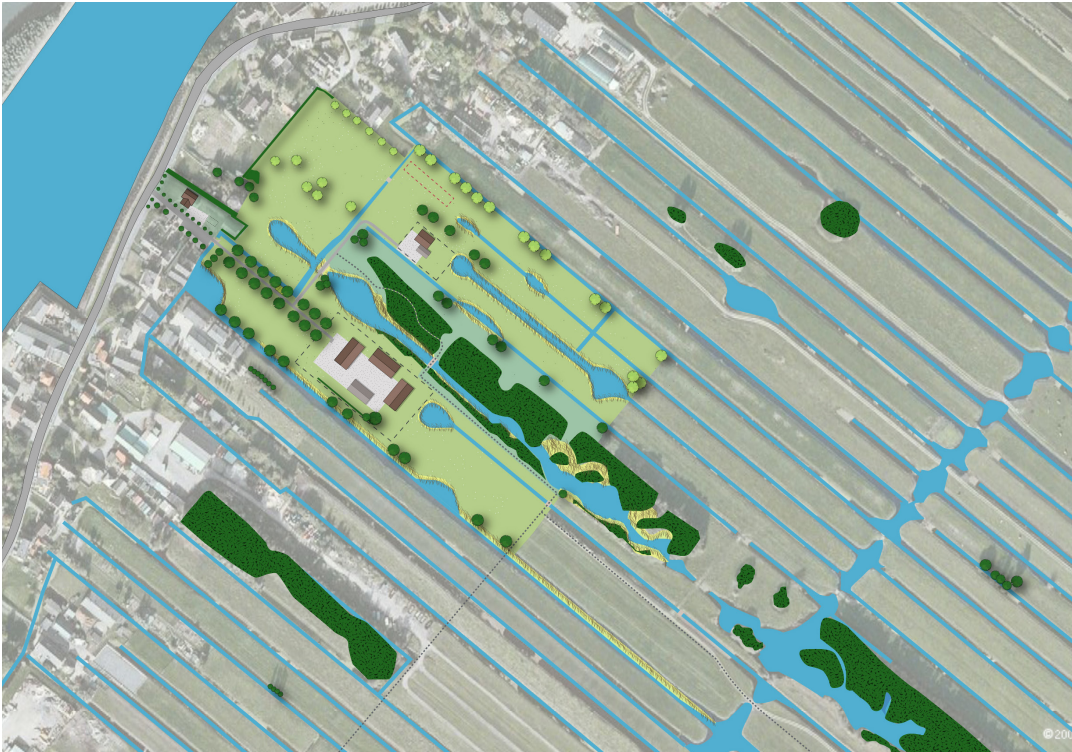
Het landgoed krijgt een natuurlijke meerwaarde door de ontwikkeling van natuur die aansluit bij het kenmerkende slagenlandschap binnen het open veenweidegebied. De nieuwe natuur bestaat uit verschillende grasland typen, waarmee het huidige landschappelijke beeld van de open polders met zijn vele water blijft bestaan. Hierdoor wordt er een aansluiting gemaakt op de begrenzing van het veenweidepact van het Natuurgebiedsplan Krimpenerwaard. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Bron voor bepalen landschapstype o.a. rapport Poortvliet & Partners (Gouderak 24-12-09)

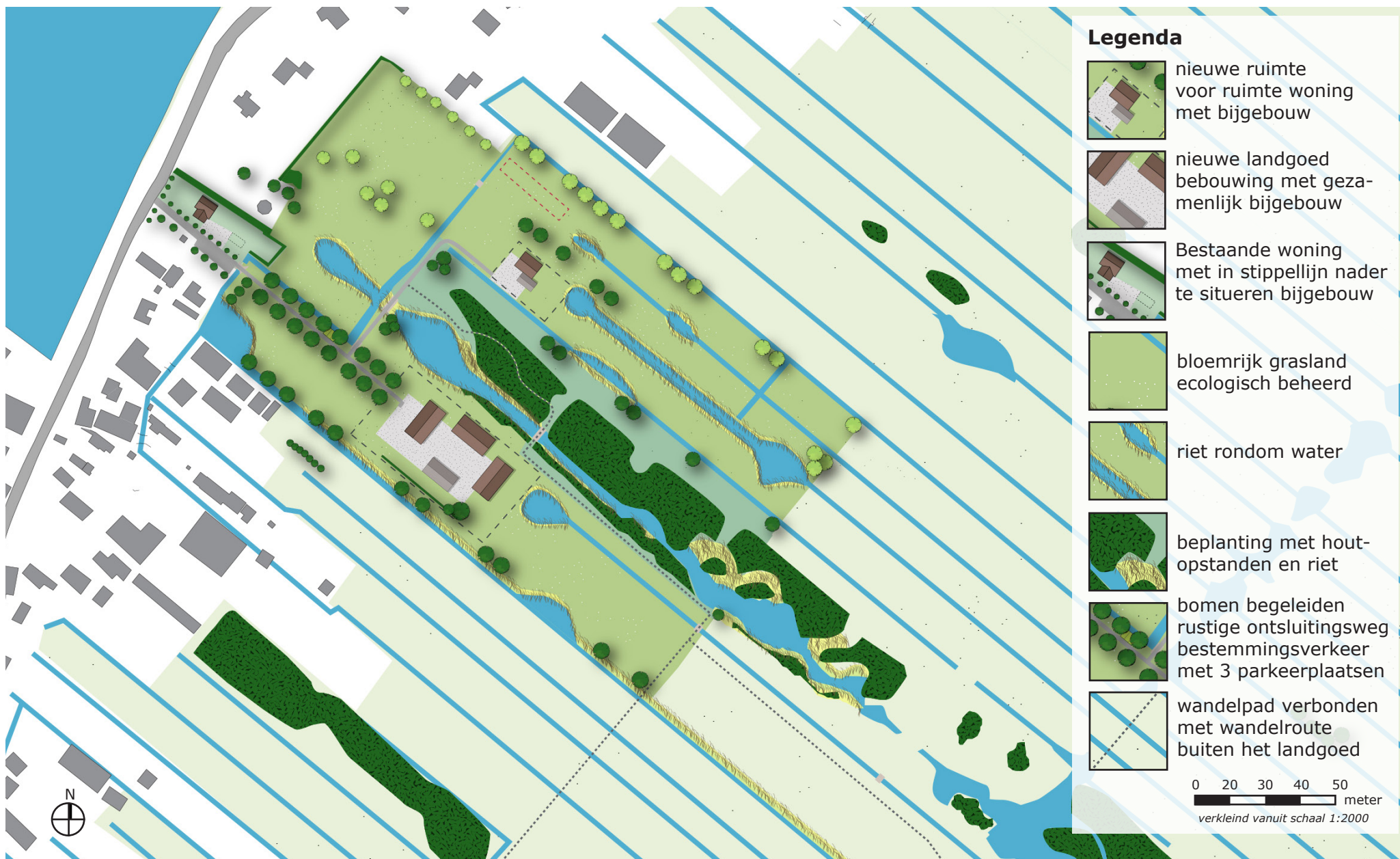


Landschappelijk ontwerp

Landschappelijke inpassing in polderstructuur



Door de sloop en sanering van oude bebouwing en het investeren in natuurontwikkeling en het daarmee ook versterken van bestaande landschapskwaliteiten zal de ruimtelijke kwaliteit van de plek toenemen. Binnen het landgoed ontstaat ook een meerwaarde voor recreatie waarbij met de interne routes en landschappelijke inpassing van de gebouwen er verrassende doorzichten ontstaan naar het omliggende landschap. Vanaf de nieuwe bebouwing zijn er daarbij langgerekte zichten over kavelsloten. Een toegangsweg begeleid door laanbomen versterkt de zichtas naar het cluster van nieuwe landgoedbebouwing en versterkt de allure van het geheel.



4. Beeldkwaliteit landschap

4.1 Positionering kavels en bebouwing

De stichting van het nieuwe landgoed biedt mogelijkheden voor het bouwen van een nieuw woongebouw (met meerdere wooneenheden) van allure. Daarbij biedt het slopen van de stallen de mogelijkheid om een extra vrijstaande woning te realiseren via de regeling ruimte voor ruimte. Het perceel (ca. 1.300 m²) met de bedrijfswoning (bouwjaar 2005) van de heer M.H.P. van Zuijlen wordt behouden en krijgt de bestemming woondoeleinden.

De bewoners van de bestaande woningen aan het Middelblok behouden door de gekozen bouwlocatie van de nieuw te bouwen woningen blijvend hun uitzicht over het weidse polderlandschap van het veenweidegebied. Door de vrije ligging van de 2 nieuwe woonkavels krijgen de kavels een grote kwaliteit en allure.

1. Privékavel

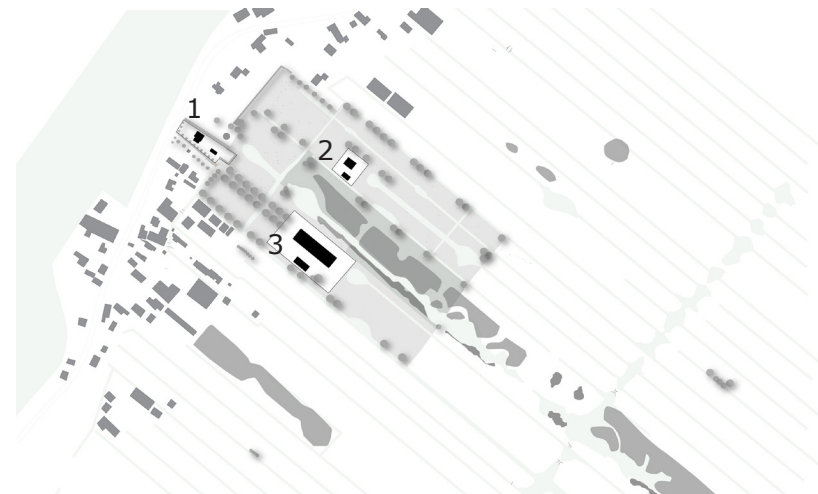
De privékavel is gelegen in het bebouwingslint. Deze kavel, met een oppervlakte van ca. 1.300 m² met de daarop bestaande woning (bouwjaar 2005) met huisnummer 79, blijft in privé bezit en krijgt de bestemming woondoeleinden. Deze kavel maakt geen onderdeel uit van het landgoed.

2. Poortgebouw

In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt de bouw van een compensatie woning, inclusief een bijgebouw, op een perceel van ca. 1.000 m² toegestaan. Deze kavel is gesitueerd ten noord oosten van de Molenvliet, min of meer op de positie van 2 van de te slopen schuren.

3. Landhuis

In het kader van de landgoedregeling wordt een landhuis als onderdeel van het landgoed gerealiseerd. De bouwkvavel (landhuiskavel) heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m². Uitgangspunt bij de plaatsing van het landhuis is dat deze een centrale positie inneemt binnen het landgoed als 'hoofdmoment' met een duidelijke voorzijde georiënteerd op de dijk en op de Molenvliet. Het landhuis wordt gepositioneerd in het verlengde van de oprijlaan, zodat er vanaf de dijk zicht is op het huis met allure. De voorzijden zijn goed zichtbaar vanuit de omgeving en gaat een relatie aan met het (openbare) landschap, terwijl de achterzijde een meer beschutte (private) ligging heeft.



Afbeelding positionering kavels en bebouwing.

4.2 Zichtlijnen

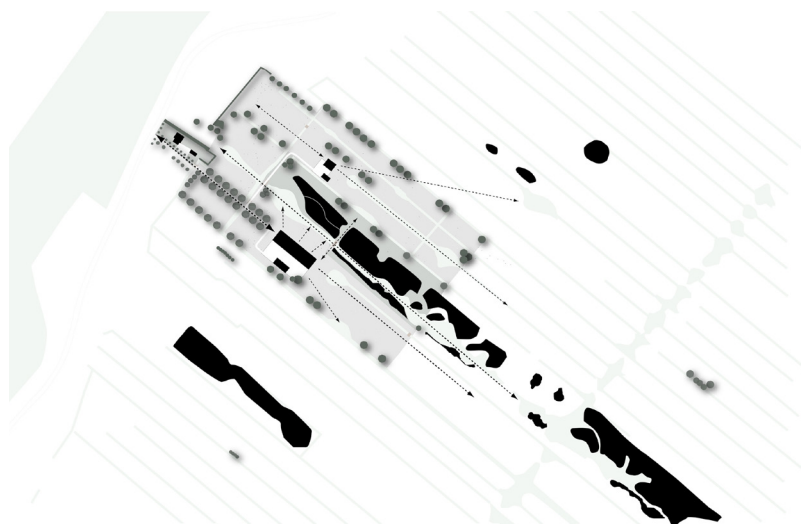
De landschappelijke situering van 'groene massa' en bebouwing zorgt voor een dynamiek van verrassende wisselende perspectieven met zichtlijnen van buiten naar binnen en intern. De lange lijnen van het landschap zijn een belangrijke kwaliteit van de plek en spelen daarom een belangrijke rol in het ontwerp.

Vanaf de dijk is via de oprijlaan zicht op het landhuis. Doordat het landhuis op afstand staat van het lint, ontstaat een lange zichtlijn naar het landhuis. Deze zichtlijn wordt versterkt door een bomenlaan langs de oprijlaan. Langs het landhuis is er zicht op het openbare gebied. Op het landgoed zijn lange zichtlijnen naar het achterliggende landschap, via de open natuurgraslanden, via de sloten en via de Middelblokboezem (Molenvliet). Door de Molenvliet te verbreden en op te schonen ontstaat hier weer een lange zichtlijn vanaf de bestaande molen door de houtopstanden. Ook wordt de Molenvliet verder doorgetrokken richting de molen om de openheid te waarborgen en de zichtas te versterken.

Het uitzicht vanuit de compensatiewoning richt zich op het open karakter van het achterliggende fraaie veenweidelandschap. De sloot wordt doorgetrokken tot op deze privé-kavel, waardoor een lange zichtlijn over het water ontstaat. Het uitzicht van de achterste wooneenheid in het landhuis richt zich ook op het uitgestrekte veenweidelandschap. De noordoostzijde van het landhuis richt zich op de Molenvliet.



Afbeelding open veenweide met lange zichtlijnen.



Afbeelding ruimtelijke opbouw en oriëntatie.

4.3 Water en groen (Natuurtypen)

Het gebied Middelblok bestaat uit het kenmerkende slagenlandschap en is onderdeel van het open veenweidegebied. De kavels zijn smal. De agrarische functie op het perceel komt te vervallen. Op het landgoed ligt de nadruk op de ontwikkeling van (natte) natuur, waarbij gebruik wordt gemaakt van gebiedseigen beplanting. De nieuwe natuur bestaat uit grasland typen, waarmee het huidige landschappelijke beeld van de open polders met zijn vele water blijft bestaan. Veel planten- en diersoorten die hier vroeger voorkwamen en nu zijn verdwenen kunnen weer terugkomen.

Het landgoed sluit aan op de begrenzing van het veenweidepact van het Natuurgebiedsplan Krimpenerwaard. De natuur op het landgoed dient daarom aan te sluiten op de natuurdoelen zoals omschreven in het Natuurgebiedsplan Krimpenerwaard. Tevens omsluit het landgoed een stuk natuurgebied (deel boezem met houtopstanden) dat in eigendom is van het Zuid-Hollands Landschap. Qua hectares maakt dit geen onderdeel uit van het totaal aantal hectares van het landgoed. De boezemsloot (Molenvliet) van het Middelblok, wordt verder doorgetrokken in het plangebied, richting de molen. De bestaande opgaande houtopstanden langs de Molenvliet blijven behouden als foerageer- en broedgebied.



Referentiebeeld rietkragen.

Achter het dorpslint en rondom de woonkavels wordt bloem- en/of kruidenrijk (schraal) grasland ontwikkeld. Dit grasland wordt extensief beheerd (maaïen) met een tijdelijke half lange structuur van de grasmatten. Op de plekken waar het meeste water is (het gedeelte rondom de door te trekken boezem, en het gedeelte achter het poortgebouw) kan vochtig, nat schraal grasland met plas-dras situaties tot ontwikkeling komen (zie landschapstype kaart op p. 11). Er wordt aangesloten op de kwaliteit van een weidevogelgebied. Dit matig voedselrijk grasland wordt ook extensief beheerd. De sloten op het noordelijke perceel worden doorgetrokken op het landgoed. Op enkele plekken worden de sloten verbreed. Rietkragen en moerasvegetaties langs de waterrand benadrukken het lengte karakter van veenweide slagenverkaveling. Het aantal knotbomen wordt uitgebreid, ten behoeve van het landschappelijke beeld, maar ook voor het bieden van schuil- en nestgelegenheid in het open landschap.

De kavel met woonhuis nr. 79 ligt ruim in het groen. Op de erfgrans met nr. 81 bevindt zich een houtwal en nabij de op te richten garage/berging staan een aantal oude fruitbomen. Aan de voorzijde van de kavel langs het Middelblok worden een aantal extra bomen aangeplant.



Referentie knotwilgen in bloemrijk gras.



Referentiebeeld Molenvliet met bomen.

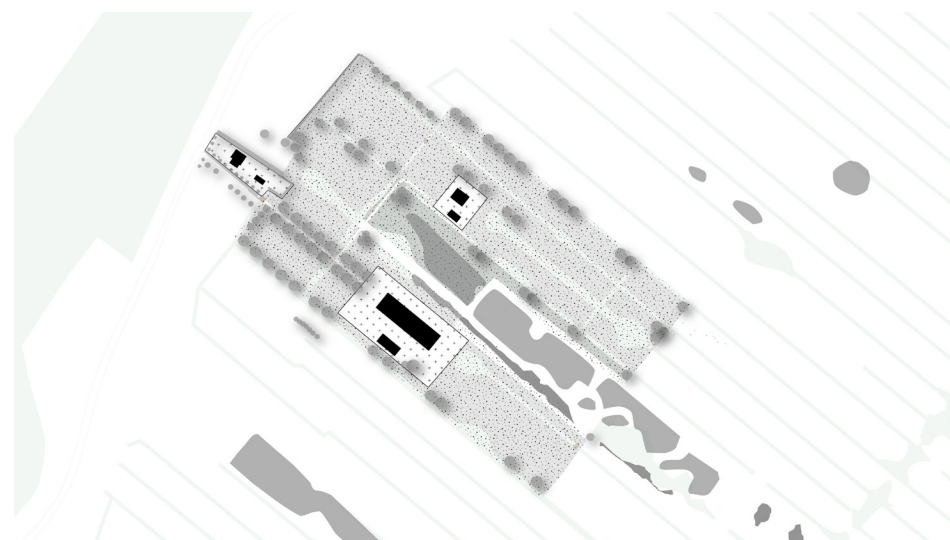


Referentiebeeld vochtig, nat schraal grasland.

4.4 Openbaar en privé

Het nieuwe landgoed zal opengesteld worden voor publiek via een aan te leggen wandelroute over het landgoed. Alle gedeeltes van het landgoed kunnen daarmee worden beleefd door de bezoeker. Rondom de woningen is een privégedeelte gereserveerd. De ruimte voor ruimte kavel (circa 1.000m²) en de landhuiskavel (circa 5.000m², maximaal 10% van de oppervlakte van het landgoed) zal als privé aangemerkt worden, de rest is openbaar.

De inrichting van de ruimten rond het landhuis en de ruimte voor ruimte woning, dienen zo te worden vormgegeven dat een relatie met het omliggende landschap wordt gelegd. Zie ook de randvoorwaarden erfafscheiding paragraaf 4.6



Afbeelding scheiding openbaar en privé.

4.5 Toegangsweg, paden en verharding

Een duidelijk herkenbare en veilige ontsluiting voor bestemmingsverkeer en een recreatieve wandelverbinding verankeren het landgoed binnen de omgeving. Via de wegen en paden op het landgoed wordt een optimale beleving van het landschap mogelijk gemaakt.

Toegangsweg

De ontsluiting van de privé-kavel (nr. 79) vindt nu plaats vanaf de dijk Middelblok en wordt in de huidige vorm gehandhaafd. Aan de gezamenlijke oprit liggen enkele parkeerplekken van omwonenden. De ontsluiting met parkeerplekken blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. De toegang tot het landgoed vindt plaats via deze bestaande ontsluiting. De weg wordt doorgetrokken en uitgevoerd als een karrenspoor. In combinatie met een bomenlaan, wordt een statige as vanaf de Middelblok gevormd, die mee gaat met de verkavelingsrichting. De weg versterkt hiermee de rechtlijnige structuur en sluit aan bij het karakter van de Lange Tiendweg. De toegangsweg sluit direct aan op de landhuiskavel. Via een aftakking is de 2e woonkavel bereikbaar. De rijwegen worden smal gehouden, circa 3,5 meter breed en opengesteld voor wandelaars.

Wandelpaden

De wandelpaden zijn zo gesitueerd, dat het landgoed beleefbaar is, maar tegelijkertijd de rust bewaard blijft ten behoeve van ecologische doeleinden en ten behoeve van de privacy op de woonkavels. Het wandelpad voegt zich logisch in de rechtlijnige landschappelijke structuur en ligt op gepaste afstand tot de bouwvlakken.

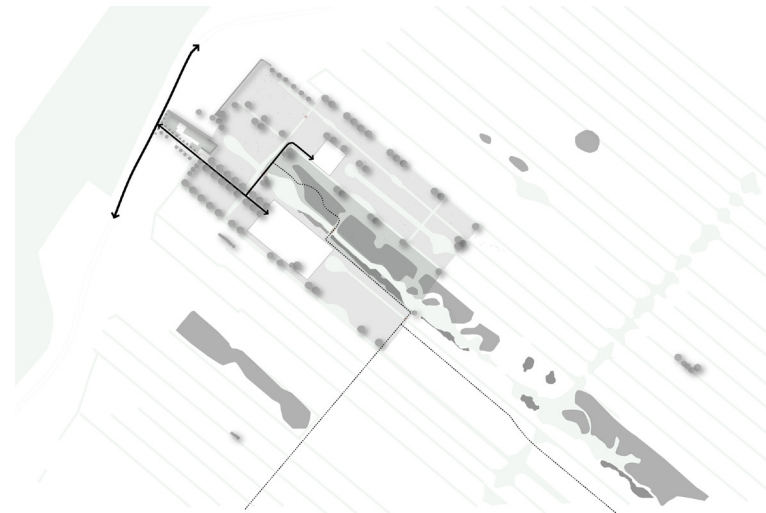
De hoofdtoegang voor wandelaars ligt aan de Middelblok. Op de toegangsweg naar de woonkavels, wordt een wandelpad aangesloten. De route vanaf de dijk, via het landgoed, door de houtopstanden, naar het wandelpad door de weiden, geeft een afwisselend beeld van de landschapselementen en zorgt ervoor dat de verschillende elementen beleefbaar zijn. (bomenlaan, houtopstand, water, natuurlijk grasland).

Het wandelpad op het landgoed wordt aangesloten op de wandelpaden in het natuurgebied van ZHL en op het wandelroutenetwerk van Zuid-Holland. De verbinding van het landgoed naar de Gouderakse Tiendweg (Borgmanweg) loop via het bestaande kavelpad langs de westzijde van de boezem. Aan de noordzijde van de boezem blijft hierdoor de rust bewaard voor een blauwe reigerkolonie, en voor het gebied waarin een weidevogelstelling is gepland in het Veenweidenpact.

De paden hebben een extensief recreatief doel. De paden worden daarop ingericht en hebben een zo natuurlijk mogelijk karakter in de vorm van gras- of half verharde paden, passend bij het landelijke karakter. De breedte van de paden is 1 à 1,5 meter. Indien gekozen wordt voor graspaden, worden deze door middel van betreding en maaien in stand gehouden.

Verharding op huiskavels

Op de huiskavels moet eenheid in het verhardingsmateriaal aangebracht worden, niet teveel verschillende verhardingsmaterialen. De verhardingsmaterialen zijn aansluitend op materiaal van de gebouwen en als onderdeel van de architectuur te beschouwen. Vanwege de veenbodem kan gedacht worden aan vlonders of halfverharding. De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.



Afbeelding infrastructuur.



Toegangsweg met 'natuurlijk karakter'.



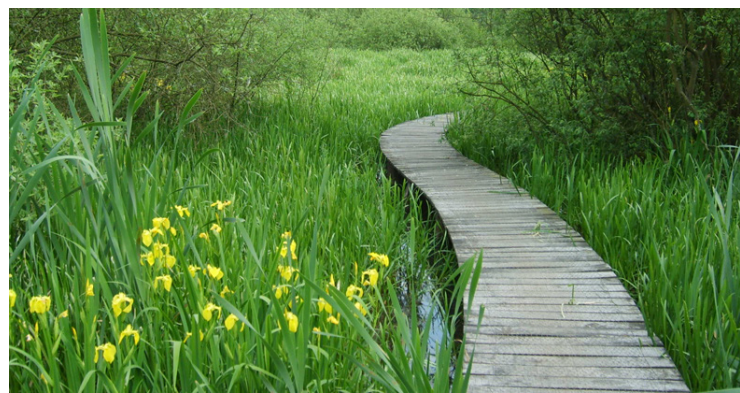
Houten brug bij doorsteek in het landgoed.



Natuurlijke recreatieve struipaden.



Natuurlijk vlonder pad bij de nattere delen in boszone.



4.6 Erfgrenzen (rasters, hekwerken, hagen en water)

Zijgrenzen openbaar landgoed

De bestaande sloten dienen als erfgrans met de omliggende weilanden ten noordoosten en ten zuidwesten van het landgoed. Deze zijgrenzen worden aangezet met een informele bomenrij van elzen of knotwilgen. De bomen zijn zo gepositioneerd, dat het zicht op schuren van naastgelegen percelen, enigszins ontnomen wordt. Ze vormen een transparante rij, waarbij er dieper het landschap in, steeds minder bomen komen te staan. De openheid blijft hiermee gewaarborgd.

Overgang openbaar landgoed naar achterliggende weiland

Aan de zuidoost grens van het landgoed is geen begrenzing van sloten. Het landgoedperceel loopt door in het achterliggende weiland. Bij voorkeur vindt hier geen erfafscheiding plaats. Indien in de omgeving of op het terrein gekozen wordt voor extensief begrazingsbeheer van het grasland, is het noodzakelijk om de grens te voorzien van een raster. Gekozen kan worden voor een traditionele prikkeldraadafrastering of gaas, dat nauwelijks zichtbaar zal zijn. Deze grens dient onopvallend te zijn, houten afrasteringen of palen met banden zijn daarom niet passend. De aansluiting op het wandelpad kan voorzien worden van een eenvoudig klaphekje voor de wandelaars.

Grens privétuinen-openbaar landgoed

De tuinen rondom de landgoedbebouwing en rondom het poortgebouw 'de ruimte voor ruimte woning', zijn naar wens van de bewoners in te richten. Door de grens van de privé-tuinen met het openbare landgoed niet dicht te zetten met een hoog hekwerk of hoge beplanting rondom, blijft er een overgang tussen openbaar en privé. Ten behoeve van privéplekken gaat de voorkeur uit naar een losse setting van hagen en/of bomen, die de richting van de gevels volgt. Aan de voorzijde moeten eventuele hagen laag blijven (max. 1,20 m. hoog), om het zicht op de bebouwing te behouden.

Zicht op de omgeving vanuit de bebouwing.



Water als een natuurlijke begrenzing.





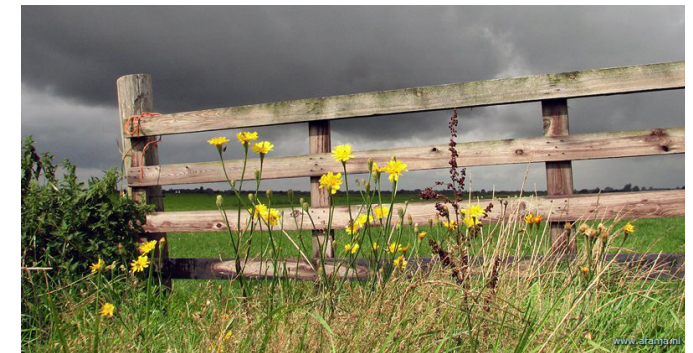
Natuurlijke erfafscheidingen voor de overgang openbaar-privé.



Lage Hekwerken van hout dragen bij aan een duurzaam karakter van het landgoed en een informele grensovergang van privé naar openbaar.



Hagen zorgen voor een groene erfafscheiding.



5. Beeldkwaliteit architectuur

De beeldkwaliteitscriteria ten aanzien van de bebouwing zijn gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en haar omgeving. De bebouwing op het landgoed is onder te verdelen in het landhuis bestaande uit maximaal drie (geschakelde) wooneenheden met bijgebouwen en het poortgebouw met bijgebouw.

Algemene criteria

- Duidelijk zichtbare hiërarchie in gebouwen; het landhuis (paragraaf 5.1) is het hoogst in hiërarchie en het poortgebouw (paragraaf 5.2) het laagst. Dit komt tevens tot uitdrukking in de landschappelijke inpassing waarbij het poortgebouw niet precies in lijn staat van het landgoedhuis, maar juist iets meer richting het bebouwingslint.
- Gebouwen van allure waarbij samenhang is in vorm, kleur en materiaalgebruik van alle bebouwing en bijgebouwen.
- Gebruik van natuurlijke materialen. Zowel dakpannen als rieten daken zijn toegestaan.
- Gevelkleuren mogen niet teveel opvallen in het landschap.
- Alle gebouwen onder een kap; geen platte aanbouwen. Minimaal aantal dakkapellen, waarbij deze sterk ondergeschikt zijn aan het dakvlak. Als voorbeeld; wanneer een dakkapel te dominant is ten opzichte van de hoofdmassa, verstoort dit het beeld niet alleen van het gebouw zelf, maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.
- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur die de insteek heeft de tand des tijds te doorstaan met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied. Dat wil zeggen geen zeer modieuze bebouwing en geen historiserende bebouwing.



Gebouw van allure kan een verschillende verschijningsvorm krijgen, met bijvoorbeeld een rieten kap of juist dakpannen. Belangrijk is de samenhang van alle bebouwing onderdeling op het landgoed in vorm, kleur en materiaalgebruik van alle bebouwing en bijgebouwen. Hiermee wordt duidelijk dat de bebouwing 'familie' van elkaar is.



5.1 Landhuis en bijgebouw

Uitgangspunt bij de plaatsing van het landhuis is dat deze een centrale positie inneemt binnen het landgoed als 'hoofdmoment' met een duidelijke voorzijde georiënteerd op de dijk en op de Molenvliet. Het landhuis wordt gepositioneerd in het verlengde van de oprijlaan, zodat er vanaf de dijk zicht is op het huis met allure. De voorzijden zijn goed zichtbaar vanuit de omgeving en gaan een relatie aan met het (openbare) landschap, terwijl de achterzijde een meer beschutte (private) ligging heeft.

- Het landhuis bestaande uit maximaal drie (geschakelde) wooneenheden met een gezamenlijke maximale vloeroppervlakte van 1.000 m² en een inhoud van maximaal 5.000 m³.
- De privé kavel heeft een totaal oppervlakte van ca. 5.000 m².
- De exacte plaatsing en vorm van de footprint van het landhuis en bijgebouwen is vrij te situeren binnen het aan te geven bouwblok op de bestemmingsplankaart, waarbij rekening houdend met de bestemmingsplanregels en beeldkwaliteitscriteria.
- Allure wordt bereikt door een krachtige uitstraling en kwaliteit. De massa en gevelopbouw zijn karakteristiek. Hierbij wordt uitgegaan van eigentijdse woningen met karakteristieken van landelijke bebouwing.
- Er dient één representatieve entree naar de bouwkel gerealiseerd te worden.
- Dakvorm accentueert de zichtlijn west-oost op de polder.
- Het landhuis beëindigt de oprijlaan die door de laanbeplanting een monumentaal karakter krijgt. Met detaillering in het aanzicht van de gevel vanaf de oprijlaan dient er een bijzonder accent te komen. De nieuwe bebouwing heeft ook een relatie met de watergang aan de noordelijke parkzijde die in de vormgeving van de zijgevel hierop dient te reageren.

5.2 Poortgebouw en bijgebouw

Het poortgebouw wordt gerealiseerd in het kader van de regeling ruimte voor ruimte en is gesitueerd ten noord oosten van de Molenvliet. De positie is min of meer op de positie van 2 van de te slopen schuren en heeft een eigen oriëntatie op de uitgestrekte polder.

- Het poortgebouw bestaat uit een compensatie woning met een inhoud van inhoud van maximaal 650 m³.
De privé kavel heeft een totaal oppervlakte van ca. 1.000 m².
- De exacte plaatsing en vorm van de footprint van het poortgebouw en bijgebouw is vrij te situeren binnen het aan te geven bouwblok op de bestemmingsplankaart, waarbij rekening houdend met de bestemmingsplanregels en beeldkwaliteitscriteria.
- Allure wordt bereikt door een krachtige uitstraling en kwaliteit. De massa en gevelopbouw zijn karakteristiek. Hierbij wordt uitgegaan van eigentijdse woningen met karakteristieken van landelijke bebouwing.
- Het poortgebouw dient een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm te krijgen waarbij de dakvorm de zichtlijn op de polder accentueert.
- In de hiërarchie van de bebouwing op het landgoed is het poortgebouw ondergeschikt aan het landhuis. Dit komt enerzijds tot uitdrukking in het volume. Ook kunnen accenten in de gevelindeling, materialisering en detaillering het ondergeschikte karakter ten opzichte van de overige gebouwen benadrukken.

Beeldkwaliteit architectuur



Gebouwen vormen een ensemble van hoofd- en bijgebouw.



Eigentijdse vormgeving van allure met karakteristieken van landelijke duurzame bebouwing.





Gebouwen zijn onderdeel van het landgoed waarbij er een relatie is tussen het bouwwerk en het omliggende polderlandschap.



Gebruik van duurzame natuurlijke materialen binnen hoofdvolumes die eenvoud uitstralen.



Colofon

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor landgoed Middelblok gelegen op Middelblok 79 te Gouderak en is vervaardigd door:



Dorpsplein 3b
1759 GM Callantsoog
Tel. 06 30077008
E info@studiogroenburg.nl
I www.studiogroenburg.nl



Herculesplein 207 B - unit 7
3584 AA Utrecht
Tel. 06 22791350
E info@b4o.nl
I www.b4o.nl

In opdracht van:

De heer P.G.M. van Zuylen
Middelblok 79
2831 BL Gouderak

Datum: 25 juli 2018

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Studio Groenburg en B4o.

