

# BEELDKWALITEITPLAN

## VOOR NIEUWE LANDGOEDEREN IN DE TORENSTEEPOLDER

### NUMANSDORP



**TERRA BEHEER BV**

Wagenmakerstraat  
1991 JB Velsbroek

in opdracht van

Mei 2017

**MIDSTATE V.O.F.**

Rijksstraatweg 321f  
2242 AB Wassenaar

# INHOUDSOPGAVE

## **I INLEIDING**

- 1.1. Achtergrond
- 1.2. Nieuwe landgoederen in Numansdorp
- 1.3. Landschapsplan
- 1.4. Bestemmingsplan
- 1.5. Privaatrechtelijke overeenkomst
- 1.6. De koper bepaalt
- 1.7. Doelstelling beeldkwaliteitplan

## **2 PLANGEBIED EN OMGEVING**

- 2.1 Plangebied
- 2.2 Landschapsplan op hoofdlijnen

## **3 HET BEELDKWALITEITPLAN**

- 3.1 Thema's van het beeldkwaliteitplan
- 3.2 Onderscheid in noordelijke en zuidelijke zone

## **4 TOETSINGSKADER VOOR DE LANDGOEDPERCELEN**

- 4.1 De verankering in het landschap
- 4.2 Landschappelijke structuren als ruimtelijke dragers
- 4.3 De samenhang tussen de landgoedpercelen onderling
- 4.4 Begrazing en weilanden

## **5 TOETSINGSKADER VOOR DE HUISKAVELS EN DE BEBOUWING**

- 5.1 Samenhang tussen de opstallen en terreinen
- 5.2 De vorm en situering van de huiskavels
- 5.3 De ontsluiting van de huiskavels
- 5.4 Erfafscheidingen
- 5.5 De voorzieningen op de huiskavels
- 5.6 De functies van de bebouwing
- 5.7 De situering, schaal en hoofdvorm van de bebouwing
- 5.8 Architecten
- 5.9 Sfeer en vormgeving
- 5.10 Materiaal en kleurgebruik
- 5.11 Verlichting
- 5.12 Bebording

## **I INLEIDING**

### **I.1 Achtergrond**

De gemeente Cromstrijen streeft naar een zuidwaartse uitbreiding van de kern van Numansdorp. Midstate V.O.F. is eigenaar van gronden in de Molenpolder en de Torensteepolder. In samenspraak met de gemeente is onder verantwoordelijkheid van Midstate een Masterplan opgesteld voor Numansdorp-Zuid (Kuiper Compagnons 2007). Het Masterplan vormt de leidraad voor de toekomstig gefaseerde uitbreiding van Numansdorp richting het Hollandsch Diep.

Op hoofdlijnen voorziet het Masterplan in de volgende elementen:

- a. Verblijfsrecreatie op eilanden in de Molenpolder
- b. Een dorpse woonuitbreiding rondom de insteechaven van Numansdorp
- c. De ontwikkeling van een landgoederenzone in de Torensteepolder, ten oosten van de dorpsuitbreiding

### **I.2 Nieuwe landgoederen in Numansdorp**

De ontwikkeling van een landgoederenzone bij Numansdorp biedt kansen om de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de omgeving en met name van de Torensteepolder te vergroten en te versterken. Een nieuwe, unieke woonomgeving wordt gerealiseerd binnen de kaders van de historische landschappelijke structuren. Niet alleen het voorzieningenniveau in het dorp zelf, maar ook de bewoners en de recreanten in en om Numansdorp hebben belang bij de realisatie van dit plan.

Midstate ontwikkelt zelf 12 nieuwe landgoederen in de Torensteepolder, die elk tussen 5 en 6,5 hectare groot zijn. Aansluitend daarop zijn enkele particuliere initiatieven voor nieuwe landgoederen, die meegelif hebben op de ontwikkeling van de landgoederenzone door Midstate. De landgoederenzone omvat totaal 16 landgoederen. Daarvan zijn 12 door Midstate te verkopen. Ten noorden van de Torensteepoldersekade en ten oosten van de 6 landgoederen te verkopen door Midstate bevindt zich 1 landgoed. De overige 3 landgoederen bevinden zich ten zuiden van de Torensteepoldersekade en ten oosten van de door Midstate te verkopen landgoederen. Het bestemmingsplan en het onderhavige beeldkwaliteitplan geven regels en toetsingscriteria voor deze nieuwe landgoederen.

### **I.3 Landschapsplan**

In januari 2008 is in opdracht van Midstate V.O.F. door KuiperCompagnons een Landschapsplan voor de Torensteepolder en de landgoederenzone opgesteld. Dit Landschapsplan is met de vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoederenzone Numansdorp-Zuid" op 29 september 2009 als beleidsdocument bevestigd.

Het Landschapsplan moet gezien worden als een overkoepelend globaal inrichtingsplan voor het openbare deel van alle door Midstate en de bewoners van Torensteepoldersekade 9 te ontwikkelen landgoederen samen. Het dient als een landschappelijke kapstok waaraan de gemeente de individuele inrichtingsplannen voor de verschillende landgoederen zal toetsen. Het Landschapsplan is geen toetsingskader voor de inrichting van het private deel van de landgoederen; de huiskavel. Wel zijn in het Landschapsplan grenzen m.b.t. de ligging van de huiskavel opgenomen. Ook schrijft het Landschapsplan richtlijnen voor de randen van de huiskavels voor. In voorliggend beeldkwaliteitplan staan de landschappelijke en inrichtingsaspecten uit het Landschapsplan genoemd.

### **I.4 Bestemmingsplan**

De gemeenteraad van Cromstrijen heeft op 29 september 2009 het bestemmingsplan "Landgoederenzone Numansdorp-Zuid" vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de Toelichting, de Regels en de Analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepaling (plankaart) opgenomen. Ook zijn hierin de Nota van Inspraak

en overleg bestemmingsplan alsmede de Nota Zienswijzen bestemmingsplan opgenomen. Het Landschapsplan is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan. Daarin is ook de na het verschenen van het Landschapsplan vervaardigde kaart opgenomen. Het bestemmingsplan is het wettelijk en juridisch kader voor de toetsing van de individuele inrichtingsplannen.

## **1.5 Privaatrechtelijke overeenkomst**

De gemeente Cromstrijen en Midstate V.O.F. hebben op 1 juli 2009 een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten, waarin contractuele afspraken zijn vastgelegd omtrent realisatie, openstelling en instandhouding van de landgoederen. Een aantal van de contractueel vastgelegde afspraken zal d.m.v. een kettingbeding overgenomen worden door de toekomstige eigenaren.

## **1.6 De koper bepaalt**

Midstate verkoopt de 12 landgoederen aan individuele dan wel particuliere kopers. Dat geldt ook voor de eigenaar van het zevende noordelijke landgoed. De 3 zuidelijke landgoederen, ten oosten van de door Midstate te verkopen landgoederen, worden op termijn ook als landgoed ontwikkeld. De koper bepaalt zowel de landschappelijke inrichting als de bebouwing van zijn eigen landgoed. Op hoofdlijnen liggen de landschappelijke structuren voor alle landgoederen vast. Voor de inrichting van de terreinen zijn per landgoed verschillende mogelijkheden. Met het oog op de aantrekkelijke fiscale tegemoetkomingen is het voor de respectievelijke eigenaren overigens van belang dat ieder landgoed zelfstandig onder de Natuurschoonwet kan worden gerangschikt.

## **1.7 Doelstellingen Beeldkwaliteitplan**

Midstate en de eigenaar van het zevende noordelijke landgoed verkopen de nieuwe landgoedkavels zonder bebouwing en zonder bouwplan. De toekomstige eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de inrichting en indeling van de huiskavels. Een nieuw landgoed is een product van de 21<sup>ste</sup> eeuw. In de 21<sup>ste</sup> eeuw is een landgoed in tegenstelling tot die van de voorgaande eeuwen niet langer een object voor financieel gewin van een enkele particulier. Nieuwe landgoederen mogen alleen gerealiseerd worden in de context van natuurontwikkeling en recreatieve voorzieningen, daarbij het algemeen belang dienende. Niet voor niets wordt de eigenaar van een nieuw landgoed verplicht om 90% van zijn bezitting openbaar toegankelijk te laten zijn. Tegelijkertijd zoekt dezelfde eigenaar als tegenprestatie voor zijn (ruime financiële) inspanningen een fijne plaats om te wonen. Daarbij zijn privacy en exclusiviteit absolute voorwaarden om een eigenaar te bewegen zich zulke inspanningen te getroosten.

Dit beeldkwaliteitplan heeft als doel om de overheden een toetsingskader te bieden voor de inrichting van de terreinen en huiskavels en voor de bebouwing en bouwwerken van de nieuwe landgoederen in Numansdorp. Tegelijkertijd biedt het de toekomstige eigenaren uitgangspunten, richtlijnen en handvatten voor de inrichting van de terreinen en voor de ontwikkeling van de bebouwing en de bouwwerken. Hierbij staan klasse, kwaliteit, duurzaamheid en uniciteit voorop.



## **2 PLANGEBIED EN OMGEVING**

### **2.1 Plangebied**

Het landschap in de gemeente Cromstrijen bestaat veelal uit open aanwasolders in gebruik voor akkerbouw en in mindere mate voor fruitteelt (boomgaarden). Het landschap is weids, met bouwlanden, kreken en polderwegen waaraan vrijwel geen hoog opgaande beplanting ligt. Binnen het poldersysteem worden de ruimtes voornamelijk begrensd door met bomenlanen beplante dijken.

Er is weinig bebouwing in de polders; aan de noordzijde van de dijken is de bebouwing grootschaliger dan aan de zuidzijde daarvan. Numansdorp is een van de woonkernen.

De Torensteepolder ligt direct ten zuidoosten van Numansdorp. Het gebied wordt in een noordelijk en een zuidelijk deel verdeeld door de Torensteepoldersekade die oostwest door de gehele polder loopt. Het is een oude kade, die vroeger op de grens lag tussen twee verschillende aanwasolders maar die nu afgegraven is en slechts een halve meter hoger ligt dan het bestaande maaiveld. De Torensteepoldersekade is aan de noordzijde beplant met een dubbele rij populieren.

De Torensteepolder wordt aan de noordzijde begrensd door de Schuringsdijk met zijn vier rijen essen en een bebouwingslint (deels). Aan de zuidzijde vormt de Nieuwe Oosterse Polderdijk de grens met Polder de Oostersche Bekade Gorzen. Onderlangs deze dijk staat aan de kant van het plangebied een rij populieren. In noordzuid richting loopt door de Torensteepolder een aantal houtwallen met populieren. Ondanks de grootschalige verkaveling heeft de polder door deze structuren een besloten karakter met verschillende landschappelijke kamers.

Het plangebied van de landgoederen ligt in het westelijk deel van de Torensteepolder.

Deltanatuur heeft plannen om de Polder de Oostersche Bekade Gorzen in het kader van natuurontwikkeling weer in open verbinding te brengen met het Hollandsch Diep.

### **2.2 Landschapsplan op hoofdlijnen**

Het landschapsplan neemt het behoud en de versterking van de landschappelijke hoofdstructuren (dijken, houtwallen en water) als uitgangspunt en als ruimtelijke drager voor de individuele invulling per landgoed.

De landgoederenzone bestaat uit één aaneengesloten gebied. Alle landgoederen zijn tussen 5 en 6,5 ha groot. In noordzuid richting vormt de landgoederenzone de overgang tussen het rationeel verkavelde agrarische gebied aan de noordzijde en het (toekomstige) natuurlijke deltalandschap aan de zuidzijde.

De landgoederen aan de noordzijde van de centraal gelegen Torensteepoldersekade krijgen een strakke verkaveling die verwijst naar het agrarische grondgebruik ten noorden van de Schuringsdijk. Elk landgoed heeft één kavel met één laagblijvend natuurdoeltype, refererend aan de verbouw van verschillende gewassen op verschillende kavels. Het gaat om glanshaverhooiland, wilgengriend, pioniermoeras, rietmoeras, natte strooiselruigte en kamgrasweide en glanshaverhooiland. De huiskavels van deze landgoederen worden van de natuurterreinen gescheiden door een geometrische, wigvormige waterpartij. Met het 'eilandwonen' wordt het karakter van de Hoeksche Waard onderstreept.

Aan de zuidkant van de Torensteepoldersekade liggen de overige landgoederen, die tussen de weg en de huiskavel een hoogstamboomgaard op een rechthoekig eiland kunnen realiseren. De landgoederen aan de zuidzijde krijgen een meer natuurlijke vormgeving met een oostwest lopend krekenstelsel in een aaneengesloten rietveld dat door de strakke verkaveling slingert. Ten zuiden van het krekenstelsel liggen mozaïeken van kamgrasweiden en glanshaverhooilanden. Dit gebied wordt ingericht als ganzenfoeragegebied. Door de specifieke natuurdoeltypen blijft het open karakter van de polder gehandhaafd. Wel worden er per landgoed kleine groepjes opgaande beplanting in de natuur geprojecteerd, waardoor de ecologische waarde verder versterkt wordt.



In de landgoederenzone wordt het oude verkavelingspatroon van voor de ruilverkaveling uit de 20<sup>ste</sup> eeuw op een nieuwe manier geherintroduceerd om de oude landschappelijke structuur te herstellen. De sloten vormen tegelijkertijd royale doorzichten vanaf de Torensteepoldersekade naar de achter de huiskavels liggende natuurterreinen. Het plan voorziet in een forse toename van oppervlaktewater.

De huiskavels liggen langs de Torensteepoldersekade. De huiskavels zijn privé en mogen maximaal 10% van de totale oppervlakte van het landgoed beslaan. De huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd. Ter waarborging van de privacy van de toekomstige eigenaren voorziet het Landschapsplan in het aanbrengen van uniforme beplanting langs de zijanten van de huiskavels. Voor de noordelijke landgoederen is dit wilgenstruweel, al dan niet met een menging van inheemse struiken. Voor de zuidelijke landgoederen zijn dat knotwilgen. Op de huiskavels mag erfbeplanting worden aangebracht. De erfbeplanting accentueert de openheid van het landschap en sluit aan op de cultuurhistorische patronen van wonen in de polder.

Door de natuurterreinen worden doorlopende wandelpaden gerealiseerd, die kosteloos tussen zonsopgang en zonsondergang worden opengesteld voor publiek. De zuidelijke landgoederen worden voor een deel als ganzenfoeragegebied ingericht. Daarom wordt dit deel van de landgoederen beperkt opengesteld.



*Een indicatieve opzet van het landschap zoals opgenomen in het landschapsplan KuiperCompagnons van 2008*

#### *Waterpeil*

Om de in het landschapsplan aanbevolen natuurdoeltypen te kunnen bewerkstelligen, zal het waterpeil opgezet moeten worden. Omdat er nog een fors areaal agrarische grond in de Torensteepolder is, staat het Waterschap Hollandse Delta dit vooralsnog niet toe. Pas wanneer de polder geheel voor woningbouw wordt getransformeerd, zal het waterschap akkoord gaan met het opzetten van het peil. Naar verwachting zal dat niet vóór 2020 plaatsvinden. Tot de peilopzetting is er sprake van een tijdelijke situatie, zodat de beoogde moerassige natuurdoeltypen (pionier- en rietmoeras en natte strooiselruigte) vooralsnog niet gerealiseerd kunnen worden. Wel moet worden nagestreefd deze moerassige natuurdoeltypen nu reeds waar mogelijk en op kleinere schaal op te nemen in het ontwerp van de betreffende landgoederen. Voor de overige delen van deze landgoederen heeft de koper de keuze uit een van de andere benoemde natuurdoeltypen die nu al wel gerealiseerd kunnen worden. De kreekzone wordt ook minder moerassig, maar wel met rietkragen omgeven.

Het bovenstaande betekent dat er met de inrichting nu (o.a. hoogte van bruggen, steigers, vlonders en gronddammen) geanticipeerd moet worden op de verhoging van het waterpeil in een volgend decennium.

### **3 HET BEELDKWALITEITPLAN**

#### **3.1 Thema's van het beeldkwaliteitplan**

##### *Kwaliteit*

Uitgangspunt is dat de bebouwing van de landgoederen c.q. de inrichting van de huiskavels evenals de inrichting van de natuurterreinen een grote impuls zal zijn voor de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de Torensteepolder en in breder perspectief van Numansdorp. Ieder landgoed zal daarom onder architectuur bebouwd worden. Vaak wordt voor de bebouwing van een landgoed de term 'allure' gebruikt als toetsingskader. In dit project wordt de term allure zeer bewust vervangen door de woorden klasse en kwaliteit.

De kwaliteit van het ontwerp zal moeten liggen in het vermogen om uitdrukking te geven aan het gewenste niveau van klasse, duurzaamheid en uniciteit. Dit wordt bereikt door harmonieuze verhoudingen, rust en stilte en weinig opsmuk na te streven in de architectuur. Hierdoor wordt ook de duidelijke band met het omliggende landgoed verstrekt.

##### *Uniciteit en individualiteit*

De bebouwing moet aansluiten op omgeving en op de inrichting van de rest van het landgoed. De bebouwing zal als het ware de bekroning gaan vormen van elk van de landgoederen.

Hoewel het totaal van de landgoederenzone een functioneel en visueel samenhangend geheel is, is iedere huiskavel en de bebouwing daarvan uniek en individueel. De bebouwing brengt de persoonlijke visie van de eigenaar op 'buiten wonen' tot uitdrukking. Er kunnen daarom geen identieke woningen op twee verschillende landgoederen gebouwd worden. Het beeld dat door de bebouwing wordt opgeroepen moet de hele landgoederenzone herkenbaar markeren als een gebied voor buitenleven en buitenbeleving.

##### *Variatie*

Voorkomen moet worden dat de landgoederenzone langs de Torensteepoldersekade een monotone en saaie reeks van luxe landhuizen c.q. villa's gaat worden. Dat zal de kwaliteit als uniek en zeer hoogwaardig woonmilieu binnen een landschappelijk waardevol gebied teniet doen. Nergens in Nederland is een soortgelijk project te vinden, waarbij zoveel nieuwe landgoederen in één concept en vanuit één visie zijn ontwikkeld. Het landschappelijk kader is eenduidig en sterk van vorm. Door variatie in de bebouwing als thema te nemen, wordt de mogelijkheid geboden extra kwaliteit aan het totale gebied toe te voegen. Ook wordt de onderlinge samenhang van de landgoederen juist door de herkenbare variatie op een verrassende manier versterkt en zal het gebied nadrukkelijker zijn eigen karakter kunnen verkrijgen en behouden. Om dit te bereiken zal over bouwstijlen heengekeken moeten worden.

##### *Landschappelijke kaders*

Variatie wordt onder meer mogelijk gemaakt door de grote vrijheid in de situering / indeling van de huiskavels en door de vrije architectkeuze. Om de variatie in de bebouwing volledig tot zijn recht te laten komen, is het wel noodzakelijk dat de ruimtelijke inbedding wordt gerealiseerd. De landschappelijke structuren zoals beschreven in het Landschapsplan vormen daartoe prima kaders.

De landschappelijke kaders worden deels door de ontwikkelaar en deels door de kopers gerealiseerd. Midstate zal voor het eigen deel de kavelscheidende sloten, twee watergangen aan weerskanten van de Torensteepoldersekade, de watergang langs de beide dijken achter de landgoederen langs en de westelijke houtwal aanleggen. Ook zal Midstate op de 12 eigen landgoederen de bruggen in de openbare wandelpaden aanbrenghen.

De kopers van de landgoederen zijn verantwoordelijk voor het ontwerp en de aanleg van de openbare wandelpaden. De kopers van de zuidelijke landgoederen leggen zelf een kreek aan binnen de zone zoals vastgelegd in bestemmingsplan. Ook realiseren zij zelf de eilanden met de hoogstamboomgaarden. De kopers van de noordelijke landgoederen zijn verantwoordelijk voor het aanleggen van de wigvormige waterpartij achter de huiskavels, overeenkomstig het bestemmingsplan.

### 3.2 Onderscheid in noordelijke en zuidelijke zone

#### *De verschillen in het landschap*

Ingevolge het Landschapsplan is er een wezenlijk verschil tussen de inrichting van het gebied ten noorden van de Torensteepoldersekade en het gebied ten zuiden daarvan.

De noordelijke landgoederen krijgen een strakke verkaveling die verwijst naar het agrarisch grondgebruik ten noorden van de Schuringsedijk. Elk landgoed heeft één kavel met een natuurdoeltype dat refereert aan de verbouw van verschillende gewassen. Water speelt in dit deel een grote rol. Tussen de huiskavels van de noordelijke landgoederen zijn de verkavelingssloten 5 meter breder dan de rest van de noord-zuid lopende verkavelingssloten, om daarmee het eilandkarakter van dit deel te versterken.

De huiskavels van de noordelijke landgoederen zijn gesitueerd aan een kloek vormgegeven, wigvormige waterpartij. Ook het openbare wandelpad sluit door de rechte lijnen sterk aan op de geometrische hoofdvormen van dit deel.

De zuidelijke landgoederen realiseren aan de straatzijde een hoogstamboomgaard. Door dit in de vorm van een rechthoekig eiland met vaste plantverbanden uit te voeren, ontstaat er een nieuwe, herkenbare en landschappelijke structuur aan de straatzijde. Het eiland krijgt maximaal de breedte van het achterliggende landgoedperceel (dus tot aan de kavelsloten), maar mag door de koper tot 50% van de breedte van het landgoedperceel worden teruggebracht wanneer deze vooraanzicht van zijn landgoed prefereert boven een ingetogen ligging. Voorwaarde daarbij is wel dat in elk geval één zijde van het eiland in het verlengde van de grens van de huiskavel ligt. De zuidelijke landgoederen krijgen een meer natuurlijke vormgeving met een krekenselsel en een aaneengesloten rietveld dat door de strakke verkaveling slingert. Het openbare wandelpad volgt de slingerende en organische vormen van de natuurlijk vormgegeven krekensels. De zuidelijke landgoederen sluiten meer aan op het toekomstige natuurlijke deltalandschap aan de andere kant van de Nieuwe Oosterse Polderdijk.

#### *De verschillen in de beplanting rond de huiskavels*

De huiskavels aan de noordkant liggen achter de dubbele rij Populieren aan de Torensteepoldersekade. Aan de zijanten van de huiskavels komt op de taluds daarvan wilgenstruweel. Het wilgenstruweel mag desgewenst gemengd worden met inheemse, laagblijvende struiken. De bebouwing hier ligt daarom binnen een tamelijk dicht groen kader. De visuele verbinding met het landschap ligt vooral aan de achterzijde van de huiskavels. De woningen van de zuidelijke landgoederen zullen door het transparante karakter van de regelmatig onderbroken hoogstamboomgaarden aan de voorzijde en de knotwilgen op de zijanten van de huiskavels meer in de openheid liggen.



De noordelijke huiskavels liggen meer verscholen achter de begroeiing



De zuidelijke huiskavels liggen achter meer transparante begroeiing



### 4.1 De verankering in het landschap

De belangrijkste thema's voor de inrichting van de huiskavels en de bebouwing zijn kwaliteit, uniciteit en variatie. De bestaande landschappelijke hoofdstructuren (dijken, houtwallen) en de nieuw aan te leggen landschappelijke structurelementen (verkavelingsloten, houtwallen, hoogstamboomgaarden, rijen knotwilgen en wilgenstruweel, geometrische waterpartij en kreken) vormen de ruimtelijke kaders. Daarbinnen kan de vrijheid in architectuur door de variatie op zich een verbindend element gaan vormen, waardoor er een hele herkenbare en sterke eenheid van de landgoederenzone en van de bebouwing langs de Torensteepoldersekade zal ontstaan.

De landgoederenzone zal als hoogwaardig woonmilieu een eigen identiteit hebben. De landschappelijke hoofdstructuur van de landgoederenzone sluit aan bij het bestaande karakter van het open polderlandschap met 'groene kamers'. De krekenszone in het zuidelijk deel en de geometrische waterpartij in het noordelijk deel van de landgoederenzone zullen gaan aansluiten op de ruimtelijke hoofdstructuur van de geplande woonuitbreiding ten zuiden van Numansdorp.

Het losse bebouwingslint – dat kenmerkend is voor de Hoeksche Waard - sluit aan op het bestaande bebouwingscluster in de Torensteepolder. Aan de oostkant ligt het voormalige trekkerstation en de rentmeesterswoning van de Ambachtsheerlijkheid. Na realisering van de zuidelijke uitbreiding van Numansdorp sluit het landgoederenlint aan de westzijde aan op het dorp en zal zo een overgang vormen tussen dorp en buitengebied. De bebouwing zelf, met in de noordelijke zone aansluiting op het cultuurlandschap en in het zuidelijk gebied meer aansluiting op de natuur, onderstreept de landschappelijke karakteristieken.

Hiermee zal de landgoederenzone stevig in het landschap verankerd worden.

### 4.2 Landschappelijke structuren als ruimtelijke dragers

De samenhang tussen de landgoederen onderling wordt vooral bewerkstelligd door de landschappelijke structuren als ruimtelijke dragers te waarborgen. Wanneer de landschappelijke hoofdstructuren zich duidelijk manifesteren, zal niet alleen de bebouwing maar ook de individuele inrichting van de natuurterreinen beter ingebed kunnen worden.

De bestaande landschappelijke hoofdstructuren zijn de dijken (noord de Schuringsdijk met essenlaan, centraal de Torensteepoldersekade met populieren, zuid de Nieuwe Oostersepolderdijk met populierenrij onderlangs) en de houtwal (oostzijde, met populieren en onderbegroeiing). Het is van belang dat deze structuren gehandhaafd, gerespecteerd en waar nodig versterkt worden.

De nieuwe landschappelijke hoofdstructuren worden hieronder benoemd en waar nodig nader beschreven:

- De Torensteepoldersekade is de ruggengraat van de landgoederenzone. Langs de zuidkant van deze centrale weg ligt verspreid over de landgoedpercelen een hoogstamboomgaard, die een zeer bijzonder en sterk verbindend element vormt binnen het hele plan. De grondvorm is een rechthoekig eiland. Het verdient de voorkeur om de hoogstamboomgaarden over dezelfde breedte als de landgoedkavel aan te leggen. De diepte van het eiland is minimaal 14 m. met tenminste drie rijen bomen. Vaste plantafstanden en plantverbanden, voor alle percelen gelijk (verspringend 7 x 7 x 7m). Keuze vruchtbomen vrij aan koper. De eigenaar mag het eiland tot 50% van de breedte (tussen de kavelsloten) terugbrengen wanneer deze vooraanzicht van zijn landgoed prefereert boven een ingetogen ligging. Voorwaarde is wel dat in elk geval één zijde van het eiland in het verlengde van de huiskavelgrens moet liggen. De minimale diepte van 14 m. moet worden gehandhaafd.
- Aan de westzijde over de gehele lengte van het plangebied een nieuwe houtwal met een bomenlaan van essen of iepen aanleggen conform het Landschapsplan.
- Aan de noordkant van de Torensteepoldersekade worden de huiskavels aan de oost- en westzijden (op de taluds aan de zijanten) begrensd door wilgenstruweel, al dan niet met maximaal 15% struikmenging als erfafscheiding. Als mengsoorten zijn alleen inheemse struiken toegestaan. Deze stroken mogen aan de voet maximaal 2 m. breed en ca. 10 m. hoog worden en dienen ter bescherming van de privacy van de bewoners. Indien gewenst kunnen i.v.m. zichtlijnen en uitzicht deze stroken beplanting over een lengte van maximaal 10 m. één keer per strook onderbroken worden.

- Aan de zuidkant van de Torensteepoldersekade worden de huiskavels aan de oost- en westzijden (op de taluds van zijerven) door een vrijstaande, enkele rij knotwilgen als erfafscheiding begrensd. De maximale plantafstand is 6 m. Variatie door wisselende plantafstanden (verdichting) is toegestaan.
- De noordelijke en zuidelijke hoofdwatergangen langs de Torensteepoldersekade en alle noord-zuid lopende kavelsloten worden volgens een vaste maat en stramien conform het Landschapsplan aangelegd. De hoofdwatergangen langs de Torensteepoldersekade krijgen een wateroppervlak van 10 m. breed en taludhelling van 1:2. De kavelscheidende sloten krijgen een wateroppervlak van 8 m. en taludhelling van 1:1,5. De waterdiepte is 1 m.
- In het zoekgebied Wonen (zie bestemmingsplan) van de noordelijke landgoederen zijn de kavelsloten tussen de kade en de wigvormige waterpartij 5 m. breder dan de kavelsloten die 8 m. breed zijn. In totaal worden de noord-zuid lopende kavelsloten in dit deel 13 m. breed, waterdiepte 1 m., taludhelling 1:1,5.
- De wigvormige waterpartij aan de noordzijde van de huiskavels aan de noordkant van de Torensteepoldersekade conform de lijn van het bestemmingsplan aanleggen.
- De kreek aan de zuidzijde van de huiskavels aan de zuidkant van de Torensteepoldersekade loopt tenminste met een minimale breedte van 10 m. in één doorlopende, vloeiende en natuurlijk golvende lijn over de hele reeks van landgoedpercelen in oost-west richting. Wanneer de kreek smaller wordt, zal hij door de rietvelden vanaf enige afstand moeilijk waarneembaar zijn. Alleen daar waar er een overgang over de kreek gerealiseerd wordt, mag de kreek in de vorm van een smalle landtong of grondnam vernauwd worden tot maximaal 5 m.

#### 4.3 De samenhang tussen de landgoedpercelen onderling

De samenhang tussen de landgoedpercelen onderling is zoals onder 4.2 aangegeven voor een belangrijk deel herkenbaar door de landschappelijke hoofdstructuren. Binnen deze kaders is er een onderscheid te maken tussen de landgoederen aan de noordzijde van de Torensteepoldersekade en die aan de zuidkant daarvan. Zie hiervoor ook paragraaf 3.2.

De onderlinge samenhang tussen de groepen landgoederen wordt meer op detailniveau versterkt door de volgende maatregelen, per groep uitgeschreven:

##### *Noordelijke landgoederen*

- Op de natuurterreinen van de landgoederen aan de noordzijde van de Torensteepoldersekade ligt op ieder landgoedperceel aan de rand van elke noord/zuid lopende kavelsloten tenminste één bosje met elzen-essenhakhout van minimaal 200 m<sup>2</sup>. Aan de randen hiervan is een mantelzoomvegetatie met vogelvriendelijke struiken en laagblijvende inheemse boomsoorten toegestaan. De eerste koper bepaalt de plaats; iedere koper heeft de verplichting om zijn bosje aan te laten sluiten op die van de buurman.
- De openbare wandelpaden door de natuurterreinen aan de noordzijde van de Torensteepoldersekade mogen alleen in rechte lijnen met nader te bepalen hoeken worden aangelegd. De eerste koper bepaalt; iedere koper heeft de verplichting om aan te sluiten op het pad van de buurman.
- De toepassing van eenzelfde afwerking van het openbare wandelpad over alle percelen. Waar nodig in de vorm van een houten, niet geschilderd knuppelpad (max. 1,25 m breed), anders een graspad.
- Over de brede noord-zuid lopende kavelsloten mogen alleen houten bruggen met een plat wegdek aangelegd worden, om daarmee het water een nadrukkelijker rol te geven. Grondnammen zijn hier niet toegestaan. Deze bruggen zijn vormgegeven als voorzetting van een knuppelpad. Eventuele leuningen dienen zeer terughoudend en ingetogen te zijn.



*Referentiebeelden van bruggen over kavelsloten*

- Over de wigvormige, geometrische waterpartij aan de achterzijde van de huiskavels mogen zowel bruggen als gronddammen met duikers gelegd worden. Per landgoed is één verbinding toegestaan. De gronddammen zijn niet breder dan 8 m., hebben een wegdek (niet gebogen) van maximaal 5 m. breed en zijn niet voorzien van leuning. Ook bruggen (niet gebogen) zijn maximaal 5 m. breed en hebben geen leuning.

#### *Zuidelijke landgoederen*

- Op de natuurterreinen van de landgoederen aan de zuidzijde van de Torensteepoldersekade liggen op ieder landgoedperceel binnen een zone van 40 m. afstand van de kreek tenminste twee bosjes met wilgenstruweel van minimaal 9 m<sup>2</sup> ieder.
- De openbare wandelpaden door de natuurterreinen aan de zuidzijde van de Torensteepoldersekade mogen alleen in gebogen lijnen met vloeiende vormen worden aangelegd. De eerste koper bepaalt; iedere koper heeft de verplichting om aan te sluiten op het pad van de buurman.
- De toepassing van eenzelfde afwerking van het openbare wandelpad over alle percelen. Waar nodig in de vorm van een houten, niet geschilderd knuppelpad (max. 1,25 m breed), anders een graspad.
- Over de noord-zuid lopende kavelsloten mogen alleen houten bruggen met een plat wegdek aangelegd worden, om daarmee het water een nadrukkelijker rol te geven. Gronddammen zijn hier niet toegestaan. Deze bruggen zijn vormgegeven als voorzetting van een knuppelpad. Eventuele leuning dienen zeer terughoudend en ingetogen te zijn.
- Voor de ontsluiting van het achterste deel van ieder landgoed mag per landgoed één overbrugging van maximaal 5 m. breed over de oost-west lopende kreek gemaakt worden. Deze bruggen zijn in hout uitgevoerd, zijn niet voorzien van leuning en hebben een plat wegdek. Ter plaatse van de bruggen mag de grote, 10 m. brede kreek tot op 5 m. versmald worden d.m.v. landtongen of gronddammen, waardoor de overspanning van de brug beperkt kan worden.
- Over de overige waterpartijen zijn alleen smalle houten bruggen van max. 1 m. breed met een plat wegdek toegestaan. Deze houten bruggen hebben geen leuning maar kunnen wel verticale steunpunten hebben.
- Voor bruggen die geen deel uitmaken van het openbaar wandelpad geldt dat er alleen bescheiden en in hout uitgevoerde klaphekjes van maximaal 1 m. hoog geplaatst mogen worden. Deze eenheid is van belang voor de natuurbeleving van de zuidelijke landgoederenzone als geheel. Een alternatief kan zijn om een eenvoudig ophaalbruggetje aan te brengen, die vanaf de kant van de huiskavel kan worden opgetrokken.



*Een knuppelpad met verticale steunpunten als leuning*



*Een eenvoudig ophaalbruggetje*

#### 4.4 Begrazing en weilanden

Een landgoedeigenaar is vaak ook een liefhebber van hobbyvee. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen extensieve begrazing volgens de richtlijnen van het agrarisch natuurbeheer in de natuurterreinen en intensieve begrazing volgens het reguliere agrarisch beheer. Ook wordt er een onderscheid gemaakt in het soort afscheiding.

Weilanden mogen worden afgeschermd door middel van eenvoudige houten, niet geschilderde hekwerken, die niet hoger worden dan 1.25 m.



*Referentiebeelden houten hekwerken*

##### *Weilanden in de zoekgebieden wonen*

De weilanden die binnen het zoekgebied Wonen (Bestemmingsplan) liggen, mogen intensief begraasd en beheerd worden.

##### *Weilanden in de natuurgebieden*

Tussen het zoekgebied Wonen en de openbare wandelpaden mogen op de natuurterreinen eveneens weilanden worden aangelegd. Deze weilanden zijn echter alleen extensief te begrazen en beheren conform de regels van het agrarisch natuurbeheer.

##### *Begrazing in de natuurgebieden*

Afhankelijk van de keuze van het natuurdoeltype zijn de natuurterreinen ook geschikt voor extensieve begrazing. Dit kan de ecologische waarde versterken. In de natuurterreinen mag alleen extensief begraasd worden volgens de richtlijnen van het agrarisch natuurbeheer, afgestemd op het natuurdoelpakket.

In de natuurterreinen zullen de kavelsloten grotendeels een natuurlijke afscheiding voor het vee vormen. Desondanks kan het noodzakelijk zijn, ook vanwege de openbaarheid van de wandelpaden, om een afscheiding ten behoeve van het vee aan te brengen.

Voor de afscheidingen in de natuurterreinen achter de openbare wandelpaden geldt dat er geen vaste hekwerken of wit lint mogen worden toegepast om het natuurbeeld niet te verstoren. Wel kan donker gekleurd schrikdraad op losstaande houten palen worden toegepast.

## **5 TOETSINGSKADER VOOR DE HUISKAVELS EN DE BEBOUWING**

Zie ook Bestemmingsplan “Landgoederenzone Numansdorp-Zuid”, Regels, Hoofdstuk I t/m 4.

### **5.1 Samenhang tussen de opstallen en terreinen**

De essentie van een volwaardig landgoed is dat er een functionele en visuele samenhang bestaat tussen de opstallen en de terreinen. Er moet een hechte samenhang worden gecreëerd tussen de delen waaruit het landgoed is opgebouwd. Tegelijkertijd moet het landgoed aansluiten op de omgeving en daarin stevig verankerd worden.

In de onderstaande paragrafen is per onderdeel toegelicht op welke manier die samenhang wordt bewerkstelligd en versterkt. Op onderdelen kan er een onderscheid in de noordelijke en de zuidelijke landgoederen worden gemaakt.

### **5.2 De vorm en situering van de huiskavels**

De huiskavels beslaan maximaal 10% van de oppervlakte van het landgoedperceel. De zone waarbinnen de huiskavels gesitueerd mogen worden, is aangeduid in het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan laat toe dat er binnen een zone van maximaal 20 m. aan de achterzijde van het aanduidingsvlak “wonen”, maximaal 10% van de totale oppervlakte van de huiskavel en in samenhang hiermee maximaal 10% van de toegestane bebouwing op deze huiskavel, buiten het aanduidingsvlak “wonen” wordt gerealiseerd, met dien verstande dat de toegestane oppervlakte voor de huiskavel niet wordt vergroot. Binnen deze kaders bepaalt de eigenaar de plaats en vorm van de huiskavel (zie Bestemmingsplan, Hoofdstuk 2, artikel 3.1 d. en e).

De huiskavels hebben alleen rechthoekige of geometrische vormen en zijn alleen evenwijdig aan en/of haaks op de Torensteepoldersekade georiënteerd. Daarmee sluiten de huiskavels beter aan op de verkavelingsstructuur van de landgoedpercelen zelf.

De huiskavels sluiten over een minimale breedte van 20 m. aan op de perceelsgrens langs de Torensteepoldersekade. Voor de zuidelijke landgoederen geldt dat die aansluiting moet liggen langs de zone met de hoogstamboomgaarden evenwijdig aan de Torensteepoldersekade. Daarmee wordt een samenhang vanaf het straatbeeld gecreëerd.

De huiskavels hebben in aansluiting op waterpartijen en kavelsloten een taludhelling van minimaal 1 : 1,5 m.

### **5.3 De ontsluiting van de huiskavels**

#### *Noordelijke landgoederen*

- De noordelijke landgoederen hebben door de waterrijke ligging van de huiskavels meer een ‘eilandkarakter’. Daarnaast gaat de bebouwing vanaf de Torensteepoldersekade gezien deels schuil achter de dubbele rijen populieren en het wilgenstruweel aan de zijkant en van de huiskavels. De ontsluiting van de huiskavels kan daarom naar vrij inzicht van de eigenaar gerealiseerd worden door middel van een gronddam of een brug. De vorm en materiaalkeuzen van de bruggen zijn vrij. De sfeer en vormgeving van de brug passen bij het karakter van de bebouwing.
- Over de wigvormige, geometrische waterpartij aan de achterzijde van de huiskavels mogen zowel bruggen als gronddammen met duikers gelegd worden. De gronddammen zijn niet breder dan 8 m. en met een wegdek van maximaal 5 m. De bruggen zijn maximaal 5 m. breed, hebben geen gebogen wegdek en zijn niet voorzien van leuningen.
- Er zijn geen ontsluitingen aan de zijkanten van de huiskavels toegestaan om het ‘eilandwonen’ te versterken en de verkavelingsstructuur niet te onderbreken.

#### *Zuidelijke landgoederen*

- De zuidelijke landgoederen hebben aan de straatzijde een hoogstamboomgaard, waarvan de grondvorm (rechthoekig eiland van minimaal 14 m. diep) en het plantverband (7 x 7 x 7 m.) uniform zijn. Aanbevolen wordt om het eiland met de hoogstamboomgaard dezelfde breedte als het landgoedperceel tussen de kavelsloten te geven. Deze boomgaard manifesteert zich als een markante hoofdstructuur, terwijl door de afmetingen en vormverschillen de individualiteit van ieder perceel al



wel herkenbaar wordt. De eenheid van dit beeld is belangrijk. Het eiland mag tot 50% van de breedte terug worden gebracht wanneer de eigenaar vooraanzicht van zijn landgoed prefereert boven een ingetogen ligging. Voorwaarde is wel dat in elk geval één zijde van het eiland in het verlengde van de zijkant van de huiskavel moet liggen.

- De verbinding tussen de weg, de hoogstamboomgaarden en de huiskavels is naar keuze van de eigenaar in de vorm van een brug of een grond dam met duikers. Deze verbinding dient wel in dezelfde lijn als de grond dam tussen de Torensteepoldersekade en de hoogstamboomgaard te liggen. De vorm en materiaalkeuzen zijn vrij. De sfeer en vormgeving passen bij het karakter van de bebouwing.
- De huiskavels sluiten aan de achterzijde direct aan op de terreinen.



*De bruggen tussen de weg en de huiskavels kunnen in uiteenlopende vormen en materialen gemaakt worden, passend bij de sfeer van de bebouwing*

## 5.4 Erfafscheidingen

- Elke huiskavel kan aan het eind van de toegang vanaf de weg en ter breedte daarvan op het eigen terrein afgesloten worden door middel van hoge maar transparante hekwerken in gemetselde of anderszins duurzame pijlers. Daarmee wordt het privé gebruik en karakter van de huiskavel gewaarborgd. De ingangspartij dient mee-ontworpen te worden met de landhuizen zelf. De hekpijlers staan op het voorerf van de huiskavel.
- In aansluiting op de ingangspartij mag rondom de huiskavel in materiaal en vorm passend hekwerk worden geplaatst van maximaal 1,25 m. hoogte. De toepassing van hagen geniet echter de voorkeur. Door hoge en zichtontnemende erfafscheidingen rondom de huiskavel niet toe te staan, wordt de visuele en functionele aansluiting tussen de openbare weg, de huiskavels en de achterliggende natuurterreinen bewerkstelligd.
- Op de huiskavels zelf mogen erfafscheidingen worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 m. Dit geldt ook voor de voorgevellijn. De hoogte van de erfafscheiding op de voorgevellijn dient wel in verhouding te zijn bij de overige erfafscheidingen.
- Aan de noordkant van de Torensteepoldersekade worden de huiskavels aan de oost- en westzijden (op de taluds aan de zijanten) begrensd door wilgenstruweel – al dan niet met struikenmenging - als erfafscheiding. Deze stroken mogen aan de voet maximaal 2 m. breed en ca. 10 m. hoog worden en dienen ter bescherming van de privacy van de bewoners. Indien gewenst kunnen i.v.m. zichtlijnen en uitzicht deze stroken beplanting over een lengte van maximaal 10 m. één keer per strook onderbroken worden.
- Aan de zuidkant van de Torensteepoldersekade worden de huiskavels aan de oost- en westzijden (op de taluds van zijerven) door een vrijstaande, enkele rij knotwilgen als erfafscheiding begrensd. De maximale plantafstand is 6 m. Variatie door wisselende plantafstanden (verdichting) is toegestaan.



## 5.5 De voorzieningen op de huiskavels

### *Parkeren*

Het parkeren geschiedt op de huiskavels. Er zijn geen richtlijnen voor de locatie. Wel dient het aantal parkeerplekken in de juiste verhouding te staan tot de bestemming en het gebruik van de huiskavels. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met parkeren door bezoekers, aangezien er geen mogelijkheden zijn voor parkeren op de openbare weg. .

### *Tuinen en terrassen*

Op de huiskavels worden tuinen en terrassen aangelegd voor privé gebruik. De inrichting van de tuinen is vrij en kan worden ingezet om de privacy waar nodig te verhogen.

De terrassen zullen voor een belangrijk deel aan de achterzijde van de huiskavels geprojecteerd worden. De terrassen die als recreatieve vlonders in of aan het water liggen, tellen niet mee als oppervlakte behorend bij de huiskavel, waarbij de natuurdoeltypen zoals genoemd in dit Beeldkwaliteitplan en het Landschapsplan dienen bereikt te worden.

### *Recreatieve voorzieningen voor privé doeleinden*

Op de huiskavel kunnen recreatieve voorzieningen voor privé doeleinden gerealiseerd worden. Daartoe behoren tenminste zwembaden, tennisbanen, paardenrijbanen en paddocks voor hobbyvee. Deze voorzieningen, mits niet overkapt, tellen niet mee voor de berekening van het bebouwde oppervlakte van de huiskavel. Tevens zijn stallen en overig aan hobbyvee gerelateerde voorzieningen (o.a. mestput) toegestaan.

### *Weiland*

Weilanden kunnen desgewenst ook op de huiskavels geprojecteerd worden. Dit zal geen nadelige invloed hebben op het toegestane bebouwingspercentage.

## 5.6 De functies van de bebouwing

- De primaire bestemming van de bebouwing is “wonen”. Gebouwen mogen uitsluitend op de huiskavel worden gebouwd, waarbij per huiskavel ten hoogste 1 landhuis en 2 wooneenheden mogen worden gebouwd.
- Het aantal bijgebouwen is niet gelimiteerd. Wel wordt in dit beeldkwaliteitplan voorgesteld om bij de bouw van één landhuis en twee wooneenheden op één huiskavel de belangrijkste bijgebouwen van het landhuis en de 2 wooneenheden onder één dak te bundelen, om daarmee verrommeling tegen te gaan.
- Medegebruik van de wooneenheden en erfbouw is onder voorwaarden toegestaan ten behoeve van praktijkruimten voor beroepsmatige activiteiten aan huis. De beroepsmatige activiteiten behoren tot categorie I van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie hiervoor Bestemmingsplan, Bijlage I)
- Voorts is bebouwing toegestaan voor opslag en stalling (garage) en voor doeleinden in relatie tot de recreatieve voorzieningen (o.a. stallen voor hobbyvee).

## 5.7 De situering, schaal en hoofdvorm van de bebouwing

- De huiskavel mag voor maximaal 20% bebouwd worden.
- De situering van de gebouwen op de huiskavel is naar vrije keuze. Er is qua situering geen hiërarchie tussen de hoofdgebouwen of de bijgebouwen. Wel is er een nadrukkelijk verschil in de hoogte van de gebouwen.
- De goot- en nokhoogten van het hoofdgebouwen zijn respectievelijk 8 m. en 12 m. Die van de bijgebouwen bedragen respectievelijk 5 m. en 10 m.
- Voor alle bebouwing geldt dat de woningen alzijdig zijn. Daarmee wordt een optimale verbinding met de terreinen en het omliggende landschap bewerkstelligd.
- Mits een kap wordt toegepast is de kaprichting van de gebouwen vrij; dat wil zeggen dat de hoofdvorm hetzij evenwijdig aan of haaks op de Torensteepoldersekade georiënteerd is. Er kan een onderling verschil zijn tussen de kaprichting van de woningen en van de bijgebouwen. Samengestelde kappen zijn toegestaan.

- Er is geen voorgeschreven stijl voor de bebouwing, om daarmee alle ruimte te bieden voor verrassende variatie en om de individuele visies op het buitenwonen tot uitdrukking te brengen. De keuze voor het aantal bouwlagen en voor de toepassing van daken of kappen is vrij aan de eigenaar.
- De gebouwen hebben een herkenbare hoofdmassa met ondergeschikte aan- en uitbouwen en harmonieuze verhoudingen.



*Landhuis annex boerderij 'Oude Laan' in Usquert, 1924.*

*Dit referentiebeeld heeft een kloeki grondvorm, een kap en voldoende massa en hoogte om zich binnen relatief dichte landschappelijke kaders te manifesteren.*

*Dit gebouw is duidelijk geïnspireerd op historische voorbeelden en is sterk geworteld in de Nederlandse traditie van bouwen. Tegelijkertijd is het heel herkenbaar als product uit de jaren twintig/dertig van de 20<sup>ste</sup> eeuw en is daarmee origineel en uniek.*

*Een oorspronkelijk ontwerp is van belang voor de kwaliteit van de reeks landgoederen. De eigenaar kan zich hiermee nadrukkelijk onderscheiden.*



*Landgoed 't Brummel in Almen. Ontwerp van Diederik Fokkema, 2004.*

*Dit referentiebeeld laat zien hoe riet de mogelijkheid biedt om met vrijere vormen te werken. Rieten kappen en grote dakvlakken vormen een geleidelijke overgang naar het natuurgebied met de rietvelden aan de zuidkant.*

*De uitstraling van het gebouw is modern en eigentijds. Door de materiaalkeuze en de vormtaal past dit gebouw desondanks geheel in de traditie van het Nederlandse bouwen en sluit het goed aan bij de natuurlijke omgeving.*



*Ontwerp voor een woonhuis in open landschap, Architectenburo Roos en Ros, 2010.*

*Dit referentiebeeld laat zien hoe platte daken door de horizontale geleding van het gebouw opgaan in het open karakter van het landschap. Daarnaast laat het zien hoe glaspuen en water kunnen reflecteren en combineren.*

*Ook dit gebouw, hoewel zeer modern, is door de vorm, uitstraling en het materiaalgebruik representatief voor het Nederlandse bouwen.*

## 5.8 Architecten

- De architectenkeuze wordt overgelaten aan de eigenaren.
- De architect is aangesloten bij de BNA
- De architect dient aantoonbare ervaring te hebben met projecten waarin sprake is van een functionele en visuele samenhang tussen gebouwen en groene buitenruimte.
- Ook dient de architect het vermogen te hebben om oorspronkelijke en unieke ontwerpen te maken.
- Wanneer er meer dan één woning op een landgoed wordt gerealiseerd, zal het ontwerp voor de woningen door dezelfde architect worden gemaakt. De ontwerpen hoeven niet identiek te zijn, maar wel herkenbaar tot dezelfde familie te behoren.

## 5.9 Sfeer en vormgeving

- De bebouwing brengt de visie op het buitenleven van de individuele eigenaren tot uitdrukking.
- De gebouwen zijn uniek.
- In de architectuur worden evenwicht, rust en stilte, weinig opsmuk en harmonieuze verhoudingen nagestreefd.
- De detaillering is verfijnd.
- De kwaliteit van het ontwerp zal moeten liggen in het vermogen om uitdrukking te geven aan het gewenste niveau van klasse, schoonheid en duurzaamheid.
- De uitstraling en de schaal van de gebouwen staan in de juiste verhouding tot de maat van de landgoederen en van de landgoederenzone als entiteit.
- De sfeer van de bebouwing sluit aan bij het karakter van het ontwerp van de terreinen.
- De gebouwen passen in de traditie van het Nederlandse bouwen.
- De erfbouw en bouwwerken moeten altijd passen bij het hoofdgebouw, om daarmee de functionele, visuele en esthetische samenhang van de bebouwing tot uitdrukking te brengen.

## 5.10 Materiaal en kleurgebruik

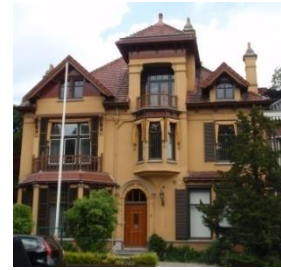
- Met de materialen die toegepast worden wordt vermeden dat het hemelwater in aanraking komt met materialen die milieubelastende stoffen uitlogen.
- De gevels van de landhuizen kunnen bestaan uit metselwerk, stucwerk en/of natuursteen.
- De gevels van de bijgebouwen kunnen bestaan uit metselwerk, stucwerk, natuursteen en/of hout.
- Voor het metselwerk kunnen verschillende typen en formaten baksteen worden toegepast. Ten aanzien van het voegwerk worden daarom geen specifieke regels gesteld. Wel dient de architect zorg en aandacht te besteden aan het voegwerk.
- De kleuren van de bakstenen zijn ingetogen en variëren tussen donkerbruine en donderrode aarden tinten.



*De bovenstaande voorbeelden zijn niet uitputtend maar geven een indicatie van de schakeringen die passen*

- Het stucwerk van de gevels is wit, beige, grijs of oker. Voor de tinten wordt verwezen naar de historische stucgevels van landhuizen en stadsvilla's als inspiratiebron. Daarbij hoeven stevige kleuren niet geschuwd te worden, mits er aansluiting is met het natuurlijk karakter van de omgeving.





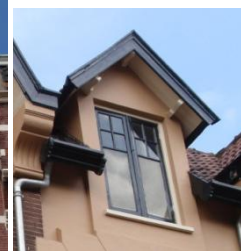
*Historische stucgevels met kleuren wit, grijs, beige en oker als referentiekader voor de kleuren van het stucwerk  
De grijze kleuren sluiten aan op de schakeringen van Belgisch hardsteen*

- De toegepaste natuursteen is Belgische hardsteen of Bentheimer zandsteen. Deze natuursteensoorten komen van oudsher voor in de Nederlandse architectuur en passen qua textuur en kleurstelling in het concept.
- De daken zijn voorzien van gebakken pannen (grijs- antraciet, zwart), leien, zink, koper, riet (geen kunstriet), sedum of grind.



*Aan de vorm en de textuur van de gebakken dakpan worden geen eisen gesteld: wel aan de kleur. Deze kleur onderstreept het voorname karakter van het hoofdgebouw maar kan ook fraai aansluiten bij het eventuele houtwerk van de bijgebouwen, die gezien de functie een landelijk/agrarisch karakter mogen hebben.*

- Entree- en vensterpartijen worden gemaakt van hout, natuursteen of metalen. De toepassing van kunststof is niet toegestaan.
- De kleurstellingen van het houtwerk en het metaal passen in de traditie van het Nederlandse bouwen en sluiten aan bij het natuurlijke karakter van de omgeving. Ook hier geldt dat er stevige kleuren kunnen worden toegepast. Er komt geen ongeschilderd of gelakt houtwerk voor.



### **5.11 Verlichting**

- De entreepartijen worden verlicht d.m.v. aanlichting van of verlichting op de hekpijlers.
- Voor de bruggen en gronddammen geldt dat verlichting laag wordt aangebracht, niet hoger dan 50 cm. boven wegdek.

### **5.12 Bebording**

Omdat de entreepartijen van de landgoederen allemaal op behoorlijke afstand van de weg liggen, wordt aan de Torensteepoldersekade een nader uit te werken, gelijkvormige bebording per landgoed aangebracht. Daarop kunnen de namen van de landgoederen, de huisnummers en desgewenst de familienamen worden vermeld. Hiermee wordt de eenheid van de landgoederenzone als zodanig op een bescheiden manier maar met maximaal effect versterkt.