

Beeldkwaliteitplan Landgoed Rechteren te Dalfsen

0. Inhoudsopgave

1 Algemeen

2 Analyse

3 Beeldkwaliteit

Oktober 2022

1. Algemeen

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het Landgoed Rechteren een aantal woningen te ontwikkelen. Voor deze ontwikkeling is een Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Dit beeldkwaliteitplan behandelt de landschappelijke inpassing van de percelen en de criteria die gesteld worden aan de bebouwing.

Het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan 'Landgoed Rechteren' laat zien wat de visie en ambitie is van de Initiatiefnemer voor het plangebied.

Door verbanden te leggen tussen de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de karakteristieken en kwaliteiten van het landgoed wordt het plan in zijn omgeving ingepast. Het streven is om de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied te versterken en karakteristieken te beschermen.

In de paragraaf beeldkwaliteit zijn de uitgangspunten en ambities vertaald in concrete criteria. Deze criteria kunnen worden gebruikt als toetsingscriteria voor de nadere uitwerking van het plan.

Ligging plangebied

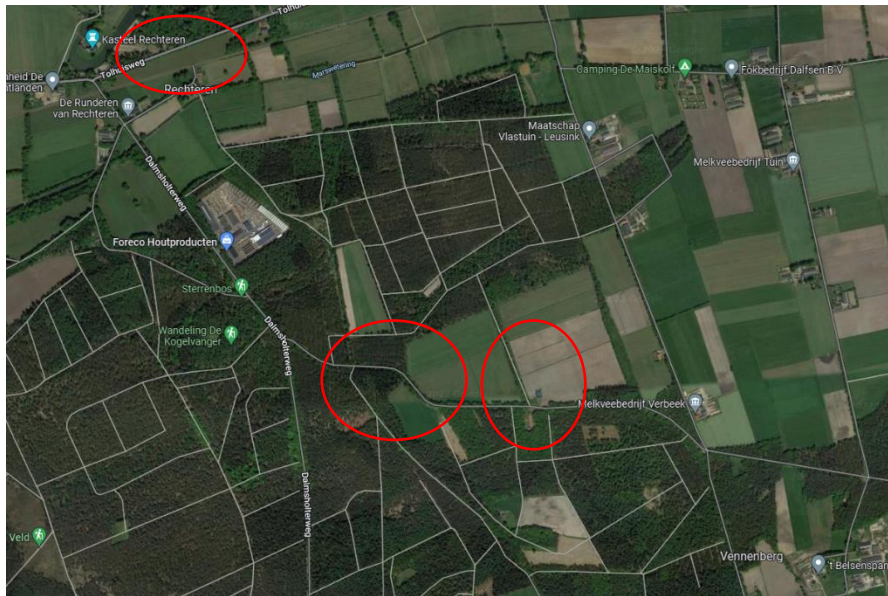
Het plangebied is gelegen op een drietal verschillen locaties te midden van Landgoed Rechteren, ten zuiden van de gemeente Dalfts en de rivier de Vecht. Landschappelijk overheersen hier de dekzandruggen die overwegend west-oost georiënteerd zijn.

De bij het kasteel Rechteren behorende eigendommen beslaan ongeveer 1200 hectare. Het is daarmee verreweg het grootste landgoed in de omgeving. De grondbezittingen bestaan uit cultuurgronden en bossen, met enkele restanten van heidevelden. Aan het eind van de vorige en het begin van de vorige eeuw zijn de bossen grotendeels aangeplant op de woeste gronden. De cultuurgronden en een deel van de bebouwing op het landgoed worden verpacht. Het beeld van het landgoed wordt bepaald door de grote oppervlakte bosgebied in het Rechterensche en Hessumsche Veld, met de daarbinnen gelegen landbouwenclaves, de laanbeplantingen langs enkele wegen en de overgang naar het Vechtdal, met een afwisseling tussen wat kleinere bossen, een voormalige eendenkooi en landbouwgronden.

De eerste locatie bevindt zich aan de Dalmsholterweg, in het hart van het landgoed, nabij het kasteel. Op deze plek staat nu nog een schuur welke hoort bij de boerderij aan de Dalmsholterweg 3. Op deze locatie worden 2 woningen gerealiseerd.

Op de tweede locatie aan de Schaapskooiweg, nabij huisnummer 8, worden tevens een tweetal woningen gebouwd. Op deze locatie heeft in een ver verleden ook bebouwing gestaan. Momenteel is de grond in gebruik als weiland. De ligging van deze locatie is in het zuidoosten van het landgoed.

Even verderop bevindt zich de derde locatie, dit betreft Schaapskooiweg 8. Hier bevindt zich een bestaande boerderij met aangebouwd bijgebouw. Dit aangebouwde bijgebouw zal worden ontwikkeld tot woning.



Plangebied met de 3 locaties

2. Analyse

Landgoed Rechteren

Het landgoed bestaat uit circa 1200 hectare grond, waarvan circa 500 hectare landbouwgrond en circa 650 hectare uit bos- en natuurgebied, landschapselementen, erven en overige terreinen bestaat. Naast Kasteel Rechteren en bijgebouwen zijn er onder meer 13 huurwoningen en acht boerderijen op het landgoed aanwezig. Daarnaast zijn er nog overige gebouwen en terreinen aanwezig.

Bij de kwaliteitsimpuls wordt onder andere gedacht aan het vergroten van de herkenbaarheid, de verdere versterking van landschapselementen en biodiversiteit, informatievoorziening over de historie van het landgoed, het herstel van cultuurhistorische elementen, de vergroting van de maatschappelijke rol en het creëren van meer beleving voor het publiek.

Ontwikkelingen

Er is sprake van diverse ontwikkelingen. Allereerst is er sprake van sloop van landschapsontsierende bebouwing.

Daarnaast worden, ter compensatie, diverse woningen verkregen waaronder 2 woningen aan de Dalmsholterweg (op de plek van de voormalig waterschapsloods), twee woningen op het verdwenen erf aan de kamp (aan de Schaapskooiweg) en de toevoeging van een woning in de bestaande opstal aan de Schaapskooiweg 8.

Het behoud van deze karakteristieke boerderij aan de Schaapskooiweg en het realiseren van woningen op/nabij locaties waar vroeger een erf aanwezig was, is cultuurhistorisch zeer waardevol. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast waarbij de omliggende landschappelijke

en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het grondgebied van Landgoed Rechteren en daarmee het buitengebied van de gemeente Dalfts.

Deze ontwikkelingen vormen een cruciale bijdrage aan de toekomstbestendigheid van het landgoed.

Uitgangspunten planontwikkeling

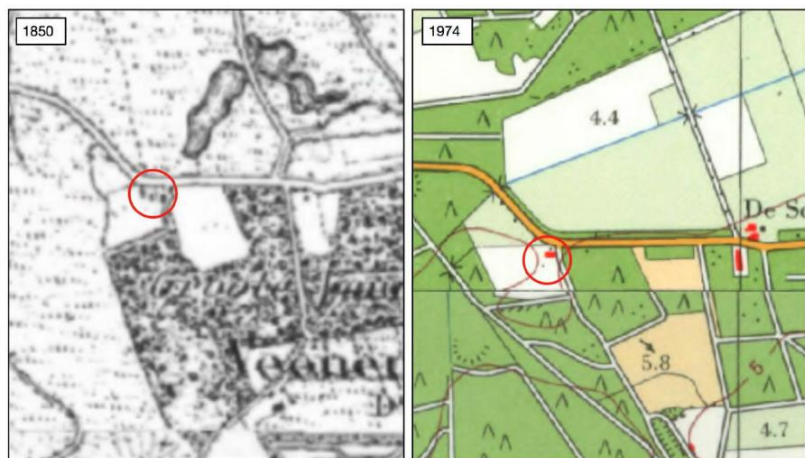
Dalmsholterweg

De twee woningen aan de Dalmsholterweg worden gerealiseerd op de plek van de voormalig waterschapsloods en in de nabijheid van het bestaande boerenerf op nummer 3. De nieuwbouw dient de uitstraling van het bestaande erf niet aan te tasten, maar voegt zich in deze bestaande setting.

Het verdwenen erf aan de Kamp

Aan de Schaapskooiweg (circa 350 meter ten westen van de Schaapskooiweg 8) is tot circa 1974 een erf aanwezig geweest. Het erf is vanaf circa 1850 op historische kaarten zichtbaar. Deze plek is vanuit historie, in relatie tot de ontwikkeling van het landschap geschikt voor een ontwikkeling van een kleinschalig woenerf. Het erf lag altijd vrij dicht aan de weg, maar vanwege verkeerslawaaai is een locatie halverwege de bosrand in de huidige situatie beter passend.

In het veld is de erfplek als zodanig herkenbaar, aan de rand van de kamp (nu in gebruik als weide). Het bosperceel ligt dicht tegen de locatie. Hierdoor ligt de erfplek 'minder vrij' aan de rand van de kamp dan eerder.



Historische bebouwing aan de Schaapskooiweg

Verbouw Schaapskooiweg 8

De bestaande boerderij heeft cultuurhistorische waarde en dient behouden te blijven. Het lange aangebouwde bijgebouw functioneert momenteel als opslag en stalling voor diverse landbouwmachines, maar heeft voldoende potentieel voor een 2^e woning op deze plek. De bestaande bijgebouwen worden opgedeeld voor beide hoofdgebouwen.

3. Beeldkwaliteit

Stedenbouwkundig / landschappelijk

Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan omvat de realisatie van 5 woningen: 2 nieuw te bouwen woningen aan de Dalmsholterweg, 2 nieuw te bouwen woningen aan de Schaapskooiweg en 1 nieuw te realiseren woning binnen de bestaande opstal aan dezelfde Schaapskooiweg, even verderop, op nummer 8

De twee woningen aan de Dalmsholterweg sluiten aan bij het reeds bestaande erf aan de Dalmsholterweg 3. Deze twee nieuwe woningen worden, net als de overige bouwwerken, ondergeschikt aan de bestaande boerderij vormgegeven.

De twee nieuw te bouwen woningen aan de Schaapskooiweg worden, samen met de tweede woning en eventuele bijgebouwen, ontwikkeld als een nieuw erf waarbij de woning welke het dicht bij de Schaapskooiweg ligt de hoofdwoning is. De overige bouwwerken worden ondergeschikt aan de hoofdwoning vormgegeven.

De te verbouwen woning aan de Schaapskooiweg 8 blijft in hoofdopzet gehandhaafd. Het aangebouwd bijgebouw zal worden gewijzigd in een woonhuis. Ten behoeve van daglicht en leefbaarheid zijn enkele ingrepen in de bouwmassa noodzakelijk en verantwoord.

Nieuwbouw twee woningen aan de Dalmsholterweg 1A

Bouwmassa:

- De woonvolumes hebben in de basis een overwegend rechthoekig bouwvolume
- De kapvorm van de woning is een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:
 - Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
 - Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
 - Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.
- De goot ligt op maximaal 4,5 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter.
- Platte daken zijn uitgesloten

Bijgebouwen:

- De woningen kenmerken zich door hun individuele plaatsing op hun eigen perceel. Bijgebouwen dienen hier op in te spelen en moeten zelfstandig op het perceel staan
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel voor als achter de woningen liggen. Aangebouwde bijgebouwen vallen onder het hoofddak
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:

- Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
- Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
- Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.

Parkeren:

- Parkeren wordt op eigen perceel opgelost.



Inpassing 2 nieuw te bouwen woningen aan de Dalmsholterweg 1A

Nieuwbouw twee woningen aan de Schaapskooiweg

Bouwmassa:

- De woonvolumes hebben in de basis een overwegend rechthoekig bouwvolume
- De kapvorm van de woning is een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:
 - Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
 - Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
 - Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.
- De goot ligt op maximaal 4,5 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter.
- Platte daken zijn uitgesloten

Plaatsing op kavel:

- De erfopstelling kent de karakteristiek van een boerenerf: de hoofdwooning (boerderij) voor op het erf. De overige bebouwing is gebaseerd op de typologie van schuren.

Bijgebouwen:

- De bijgebouwen kenmerken zich door hun individuele plaatsing op hun eigen perceel en versterken het erf
- Vrijstaande bijgebouwen kunnen zowel voor als achter de woningen liggen. Aangebouwde bijgebouwen vallen onder het hoofddak
- Vrijstaande bijgebouwen hebben een zadeldak. Een wolfseinde is mogelijk, mits:
 - Dit element als ondergeschikt element wordt toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan de heldere en eenduidige hoofdvorm
 - Dit element onderdeel is van een afgewogen architectonisch ontwerp en daarmee noodzakelijk is.
 - Dit element niet wordt voorzien van extra elementen, zoals een dakkapel.

Parkeren:

- Parkeren wordt op eigen perceel opgelost.



Nieuwbouw locatie aan de Schaapskooiweg

Verbouw woning met inpandig bijgebouw aan de Schaapskooiweg 8

Bouwmassa:

- De bestaande massa van het hoofdgebouw met aangebouwd bijgebouw blijft in hoofdopzet gehandhaafd; een eenduidige ingreep in het bestaande volume is wel toegestaan
- De bestaande kapvorm blijft gehandhaafd
- De bestaande goot- en nokhoogte blijven gehandhaafd

Bijgebouwen:

- Bestaande bijgebouwen worden gerenoveerd, deels verwijderd of krijgen een nieuwe functie

- De bestaande overkapping (hooiopslag) op het achtererf kan worden dicht gemaakt en worden omgezet in een inpandige ruimte

Parkeren:

- Parkeren wordt op eigen perceel opgelost.



Historische bebouwing aan de Schaapskooiweg

Architectuur

Algemeen

De nieuwbouw kenmerkt zich door een landelijke bouwstijl. Het landelijk karakter komt tot uitdrukking in de eenduidige en eenvoudige hoofdvorm (niet samengesteld) en het natuurlijke materiaalgebruik en aardse rode of donkere tinten (geen wit). Met name het dak is een beeldbepalend element. De architectuur is in hoofdopzet traditioneel.

Nieuwbouw twee woningen aan de Dalmscholterweg

Detailering

- Het dakvlak is groot en beeldbepalend. Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Materiaalgebruik

- Gevels: te gebruiken materialen: baksteen voor de plint en/ of borstwering, hout voor de gevels
- Dak: te gebruiken materialen: gebakken, niet glanzende dakpannen.

Kleurgebruik

- Algemeen: natuurlijke materiaalkleuren in gedekte tinten
- Kleur gevels: baksteen in gedekte kleur, hout in zwart.
- Kleur dakpannen: antraciet/ grijs (gemêleerd) of rood (gemêleerd). Er wordt aangesloten bij kleuren die in de streek voorkomen.



Straatbeeld met gevels in zwart hout



Voorbeeld van een bijgebouw en woning met beeldbepalend dak

Nieuwbouw twee woningen aan de Schaapskooiweg

Detaillering

- Het dakvlak is groot en beeldbepalend. Een verspringing in het dak t.b.v. bijvoorbeeld een toegangsdeur is wel toegestaan.

Materiaalgebruik

- Gevels: te gebruiken materialen: baksteen voor de hoofdwoning en hout voor de overige opstallen.
- Dak: te gebruiken materialen: gebakken, niet glanzende dakpannen. Voor de hoofdwoning/ boerderij is een combinatie met riet ook toegestaan.

Kleurgebruik

- Algemeen: natuurlijke materiaalkleuren in gedekte tinten
- Kleur gevels: baksteen in gedekte kleur, hout in zwart.
- Kleur dakpannen: antraciet/ grijs (gemêleerd) of rood (gemêleerd). Er wordt aangesloten bij kleuren die in de streek voorkomen.



Voorbeeld traditionele streekeigen boerderij in baksteen, met een dak in riet met pannen



Traditionele streekeigen boerderij in baksteen, met een dak in riet met pannen



*De tweede woning is ondergeschikt aan de boerderij,
gevels in zwart hout*

Verbouw woning met inpandig bijgebouw aan de Schaapskooiweg 8

Detaillering

- Het dakvlak is groot en beeldbepalend. Openingen hierin zijn toegestaan, mits ze geen al te grote afbreuk doen aan dan het karakteristieke en dominante dakvlak.

Materiaalgebruik

- Gevels: te gebruiken materialen: baksteen en/ of hout
- Dak: te gebruiken materialen: gebakken, niet glanzende dakpannen.

Kleurgebruik

- Algemeen: natuurlijke materiaalkleuren in gedekte tinten
- Kleur gevels: baksteen in gedekte kleur, hout in zwart.
- Kleur dakpannen: antraciet/ grijs (gemêleerd) of rood (gemêleerd). Er wordt aangesloten bij kleuren die in de streek voorkomen.



De bestaande opstal



*De opstal voorzien van streekeigen
gevelbekleding en ingrepen t.b.v. daglicht*