



Uitwerking criteria beeldkwaliteit – De Dashorst, Woudenberg

Inleiding

Welstand is een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het bestemmingsplan regelt voor zover noodzakelijk met het oog op een goede ruimtelijke ordening, de functie, de bouwplaatsen en de afmetingen van bouwwerken.

Welstandscriteria vormen hier een aanvulling op, maar mogen de geboden ruimte in het bestemmingsplan niet beperken. Het college van B&W toetsen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwwerken aan de redelijke eisen van Welstand. In de meeste gevallen vraagt het College daartoe de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies. De taak van de Commissie is advies uit te brengen ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarvoor een aanvraag is ingediend in overeenstemming zijn met de redelijke eisen van Welstand. Het advies is gebaseerd op de in de Welstandsnota genoemde criteria.

Naast de algemene criteria en de criteria voor kleine bouwwerken, waartoe onder meer aanvragen voor aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen, kozijn- of gevelwijzigingen, dakkapellen, erf- en perceelscheidingen, zonnepanelen bij monumenten en (horeca) terrassen worden gerekend, wordt in de Welstandsnota onderscheid gemaakt tussen objectgerichte criteria en gebiedsgerichte criteria. De criteria voor kleine bouwwerken zijn alleen aan de orde wanneer voor het betreffende bouwwerk een vergunning moet worden aangevraagd.

De welstandstoets vindt plaats aan de hand van de volgende aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Objectcriteria

In de Welstandsnota zijn voor de volgende typen objecten “Objectgerichte criteria” geformuleerd:

- Langhuisboerderij
- Agrarische bedrijfswoning
- Niet agrarische woonbebouwing
- Bedrijfsbebouwing
- Bedrijfsbebouwing van voormalig agrarische bedrijven
- Recreatieve bebouwing
- Reclame uitingen

Voor onderhavig plan zijn de criteria voor niet-agrarische woonbebouwing relevant.

Niet – agrarische woonbebouwing

Voor onderhavig plan zijn met name de criteria voor niet-agrarische woonbebouwing van belang. Naast de bestaande historische burgerwoningen, veelal in de vorm van bescheiden arbeidershuisjes, woningen met of zonder bijgebouwen, neemt het aantal burgerwoningen in het buitengebied de laatste jaren sterk toe. Het gaat daarbij veelal om toevoegingen en om veranderingen waarbij agrarische functies plaats maken voor woonfuncties.

Woningen hebben overwegend 1 bouwlaag, nooit meer dan 2 bouwlagen. Er komen verschillende dakvormen voor. De vormen van de massa zijn voornamelijk enkelvoudig en geometrisch. Detaillering, kleur en materiaalgebruik zijn zeer divers. Voor onderhavig plan is relevant dat het beleid gericht is op het behouden van het exclusieve karakter van het buitengebied.

De criteria zijn als volgt uitgewerkt:

Ruimtelijke structuur

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- In de directe nabijheid van de weg, is de woning georiënteerd op de weg.

Massa en vorm

- De hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig
- Aan- en uitbouwen zijn in de massa ondergeschikt aan het hoofdgebouw en worden terughoudend vormgegeven.
- Er worden ononderbroken, forse kappen toegepast.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- De gevelgeleding wordt gekenmerkt door een evenwichtige, hiërarchische opbouw.
- De hoofdmaterialen zijn natuurlijke materialen: (bak)steen, hout, dakpannen, riet en grasdak.
- De hoofdkleuren zijn gedempte (aard)kleuren.
- Materiaal gebruik van bijgebouwen in de nabijheid van het hoofdgebouw zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bij verbouw worden bestaande details gerespecteerd.

Gelet op het feit dat het hier een ontwikkeling betreft waarbij voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt in ruil voor de bouw van nieuwe woningen worden hierna ook de criteria voor de objecten “bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven relevant.

Bedrijfsbebouwing van voormalige agrarische bedrijven

Algemeen geldt dat de uitstraling van een traditioneel complex vaak te danken is aan de opzet en schakering van de gebouwen waar ook de schuren bij horen. Bij verandering van functie is het van belang dat het bebouwingsbeeld, de architectonische karakteristieken en kleur- en materiaalgebruik gehandhaafd blijven en dat het uiterlijk niet wordt aangetast. Wijzigingen in de gevels, openingen en dakvorm zijn om die reden geen uitgangspunt bij functieverandering. De oorspronkelijke bebouwing (voor functieverandering) vormt het kader voor de welstandstoets.

De criteria zijn als volgt uitgewerkt:

Ruimtelijke structuur

- De bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

Plaatsing

- De plaatsing is ondergeschikt aan het hoofdgebouw (woning).

Massa

- De hoofdvorm is de oorspronkelijke opzet (meestal enkelvoudig en rechthoekig).

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- De gevels zijn in metselwerk uitgevoerd. Ander materiaal is waar nodig en op kleine schaal toegestaan, mits het algemeen beeld en gevelopbouw gerespecteerd blijven.
- De dakvlakken worden in pannen uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, afwijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten of dakpan) profiel.

Gebiedscriteria

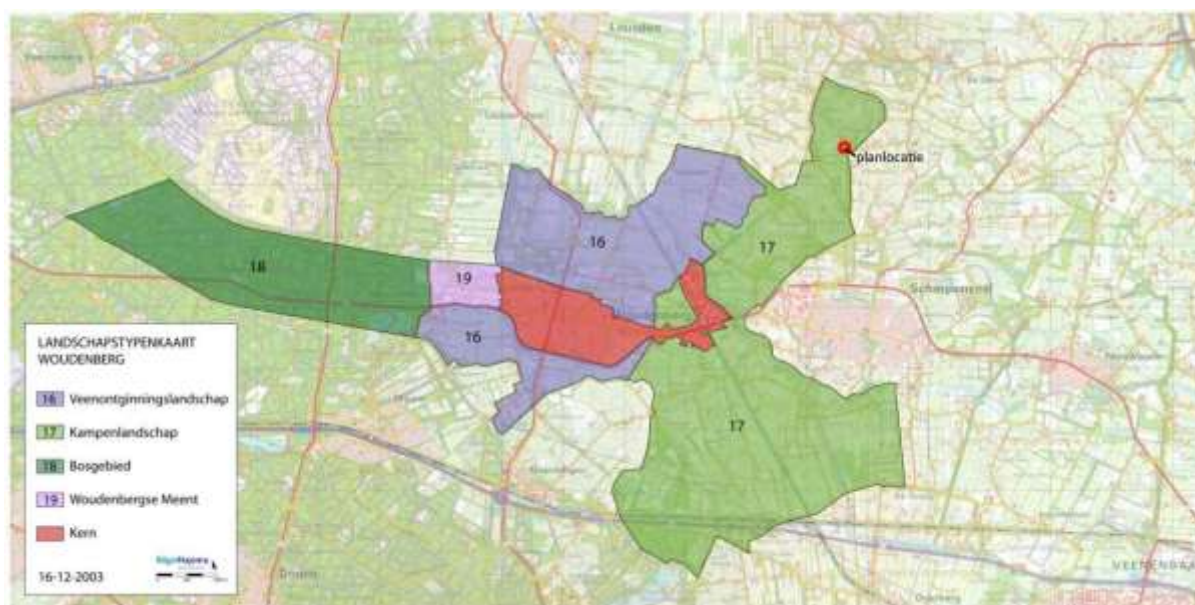
Het plangebied ligt volgens afbeelding 1 in het bosrijke kampenlandschap in het noord oostelijk deel van het buitengebied van de gemeente Woudenberg. Het kampenlandschap ligt op de lange smalle dekzandruggen langs de oost-west gerichte beeklopen. Het is een kleinschalig landschap van individuele ontginningen, de kampen. Op de zandrug liggen de bouwlanden die door singels, houtwallen en kleine bossen zijn omgeven.

Langs de zandrug liggen de nattere gronden, de beekdalen, die als weide en hooiland dienst deden. De bebouwing ligt in clusters en vormt dan vaak een langgerekt lint langs de beekdalen of ligt verspreid. Soms is de bebouwing gegroepeerd in kleine buurtschappen. De boerderijen liggen op de smalle zandrug met de achterzijde naar de natte gronden van het beekdal. De situering is gevarieerd: direct aan de weg maar ook op enige afstand tot de weg. Erfbeplanting en houtsingels vormen een samenhangend patroon waarin de bebouwing is opgenomen. Beplanting in de vorm van kleine bosjes en houtsingels als afscherming tussen het erf en de akkers en weiden.

Binnen het kamplandschap liggen veel buitenplaatsen en landgoederen. Ze omvatten vaak ook delen van de voormalige heidegebieden. Met name in het zuidelijk deel van het kampenlandschap is sprake van grote landgoederen die omvangrijke landschappelijke eenheden. Veelal is daarbij sprake van imposante hoofdgebouwen met boerderijen (hofsteden), woningen en koetshuizen.

Veelal is daarbij sprake van een bindende kleurstelling en detailering. Ook de jacht had als onderdeel van het sociale leven dat deel uitmaakte van het leven op buitenplaatsen en landgoederen had grote invloed op de inrichting van het landschap.

Onder invloed van de schaalvergroting is de kleinschalige afwisseling van het landschap minder zichtbaar geworden. Beplantingselementen zijn verdwenen en er is nieuwbouw ontstaan op plaatsen waar voorheen geen bebouwing stond.



Afbeelding 1: gebiedsindeling Welstandsgebieden
Bron: Welstandsnota Woudenberg 2004, p. 56, gemeente Woudenberg

Het kampenlandschap heeft een kenmerkende verkavelingskarakteristiek met mozaïekachtige patronen. In het noordelijke deel is de bebouwing overwegend traditioneel. Bij traditionele agrarische complexen is het hoofdgebouw (hallenhuistype) gericht naar de weg met een haakse nokrichting. De bebouwing is opgetrokken uit één laag met een kap. De recentere hoofdgebouwen zijn meestal evenwijdig aan de weg gesitueerd en hebben soms ook twee lagen met een kap. Door de gevarieerde verkaveling van het landschap kent ook de bebouwing rijke variatie. Dat geldt zowel voor de situering als de hoofdopzet van met name de woningen.

Het materiaal- en kleurgebruik alsmede de detaillering is divers: donkere en oranje dakbedekking, soms riet, rode en okergele bakstenen en wit gepleisterde gevels. Ook zijn de meeste woongebouwen voorzien van aan- en uitbouwen en verbindingen met bijgebouwen. Opvallend zijn de soms hoge erfafscheidingen, zoals hoge hagen (loofhoudend) die verstorend werken in het halfopen landschap met laanbeplantingen. Ook de met witte hekken afgezette paardenbakken worden als storend ervaren.

In de Welstandsnota zijn de objectcriteria voor dit gebied op de navolgende manier nader uitgewerkt:

Algemeen

- De bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting;

Massa en vorm bebouwing

- De bebouwing wordt terughoudend vormgegeven;
- Panden hebben een individuele uitstraling;
- De gevelindeling wordt gekenmerkt door een evenwichtige opbouw;

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- De hoofdkleuren zijn terughoudend naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving.

Ter nuancering van de loketcriteria voor erf- of perceelsafscheidings worden afrasteringen uitgevoerd in naturel of donkere tinten.

Ter nuancering van de objectcriteria voor de agrarische bedrijfswoning en de niet-agrarische woonbebouwing hoeft de hoofdvorm niet enkelvoudig en rechthoekig te zijn. Voorts hoeft de niet-agrarische woonbebouwing en bedrijfsbebouwing, de nokrichting niet in de verkavelingsrichting van het landschap te zijn.

Inrichtingsvoorstel 6 oktober 2016

Historie

Op de historische kaarten (afbeelding 2) is goed te zien dat het beplantingsbeeld rond Groot Dashorst veel intensiever was met kleine boskernen, houtwallen en solitaire bomen die het weide en akker(maal)landschap stoffeerden. Op de bestaande landgoederen was dat overal het geval in verband met de multifunctionele doelstelling van de eigenaar met naast het agrarische belang ook een belang met betrekking tot jacht, natuur en landschap.

Met de herontwikkeling van dit erf kan de historische groenstructuur weer goeddeels hersteld worden. Bekend is dat herplant met het juiste sortiment op plekken die eeuwenlang al een bos of houtwal functie hadden, heel snel spontaan een veel rijkere biotoop vormt dan op plekken waar dat niet het geval is. De rijkere biotoop en het meer vervlochten netwerk van groenelementen zal direct leiden tot een rijke flora en fauna en dus een sterke ecologische verbinding gaan vormen in het gebied.

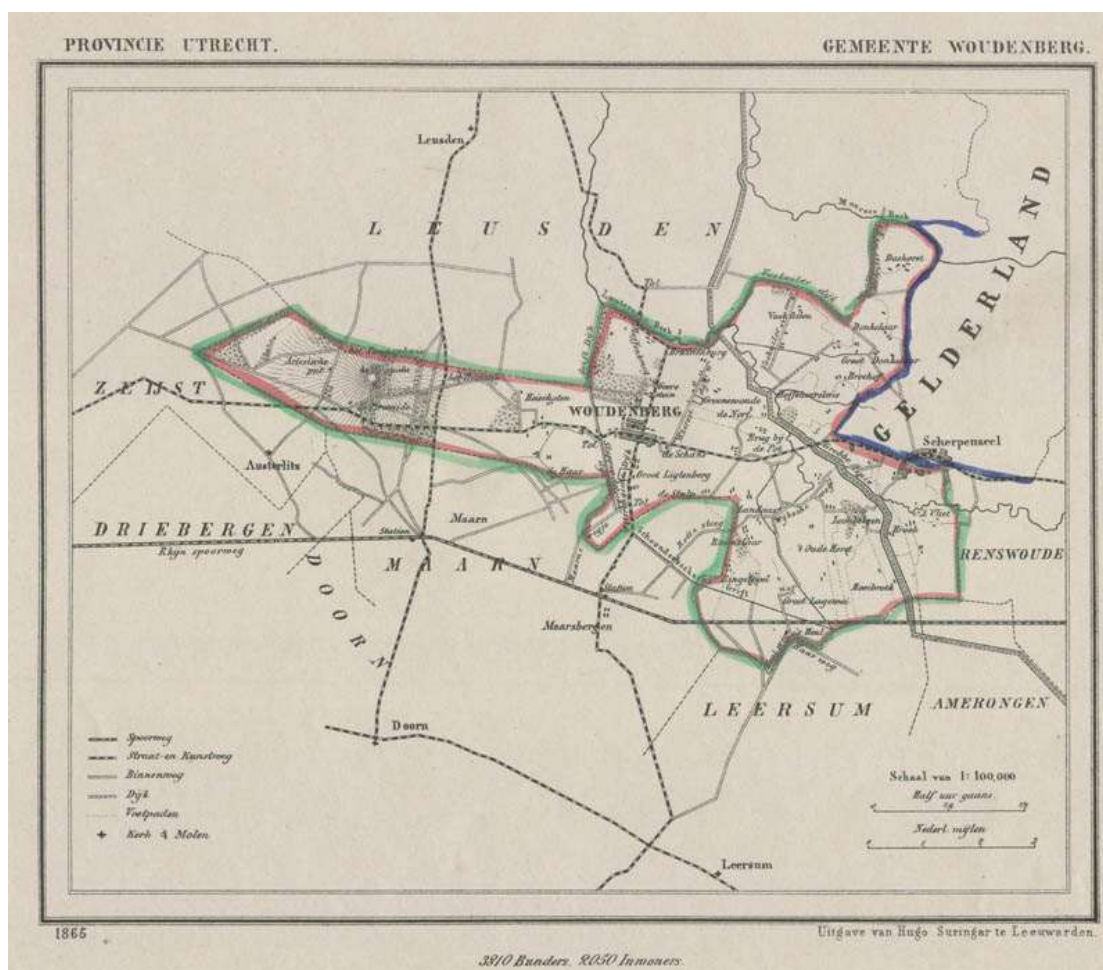


Afbeelding 2: historische kaarten 1876(links) en 1900 (rechts)

Bron: www.topotijdreis.nl

Groot Dashorst komt al voor in de annalen van 1627 in verband met een conflict over belastingafdracht vanwege de landerijen die zowel in Scherpenzeel als in Woudenberg lagen. Ondanks dat de naam "Landgoed Scherpenzeel" anders doet vermoeden, ligt het landgoed grotendeels in de gemeente Woudenberg.

Groot Dashorst is niet te verwarren met de boerderij Klein Dashorst die zuidoostelijk onder Scherpenzeel ligt, maar nu De Rouwe heet.



Afbeelding 3: de gemeentekaart van Woudenberg uit 1865, in de noordoost punt van het gebied neemt de boerderij Dashorst met de nodige bijgebouwen een prominente plaats in.

De boerderij ensembles in de Gelderse vallei zijn veelal gesticht door boerenzonen, die boventalig waren in de gesloten esdorpen die zelfvoorzienend waren, maar niet meer dan een bepaald aantal mensen en dieren konden voeden. De boerderijen in de Vallei werden gesticht op de dekzandruggen die tussen de beken lagen en werden gekenmerkt door het zogenaamde gemengde bedrijf met een éénmans of huis es.

De bijbehorende weidegronden lagen lager bij de beek en overstromden periodiek in het voorjaar en werden zo mager bemest. Zo ontstond het zogenaamde “Oude Hoeven- of Kampenlandschap” (prof. Bijhouwer).



Afbeelding 4: de streek vervult ook een belangrijke rol voor de extensieve recreatie. De afbeelding op het informatiebord geeft een mooi beeld van een boerderijensemble volgens het "Brinkprincipe" - een groep gebouwen rond een erf met bomen.

Behalve stallen waren er bij de boerderij ook graanschuren en hooibergen. Bij de boerderij werden voor de (groot)ouders ook zogenoemde "Ouderhuizen" gebouwd. De knechten en meiden sliepen apart in de stallen en schuren. Zo ontstonden de erven met de daaromheen gelegen opstallen met in principe ook een bomenbrink voor het vervangen van het gebint in de boerderij en bijgebouwen. Het geheel heeft veel weg van een klein jong esdorp dat nog uit kan groeien.

De vele zelfstandige oude hoeven-erven in de Vallei worden gekenmerkt door dit ruimtelijke principe, nabij gelegen voorbeelden zijn o.a. Klein en Groot Donkelaar, groot en Klein Kolfschoten, De Glindhorst en vele andere.

Het aantrekkelijke van de locatie Dashorst is dat eigenlijk alle historische elementen nog aanwezig zijn, zoals de eenmans es, een koewei, een schaapskooi, een klassieke oprijlaan, een bomenbrink met eiken, een intussen bijna unieke kapschuur met schitterend gebint en de historische boerderij die met de deel deur naar het erf staat en dus met het woondeel naar het landschap.

Doordat in de loop van de tijd de stallen en schuren zijn vervangen en weer afgebroken, is op dit moment het boerenerf uit historisch oogpunt niet compleet. Het is daarom een goede zaak als het historische beeld weer hersteld wordt door een ensemble van gebouwen die doen denken aan het historische principe van een hoeve met bijgebouwen, zoals een ouderhuis en een paar vrijstaande gebouwen die doen denken aan schuren of stallen met een chique uiterlijk, zoals bij de rijkere boeren, is gebruikelijk.

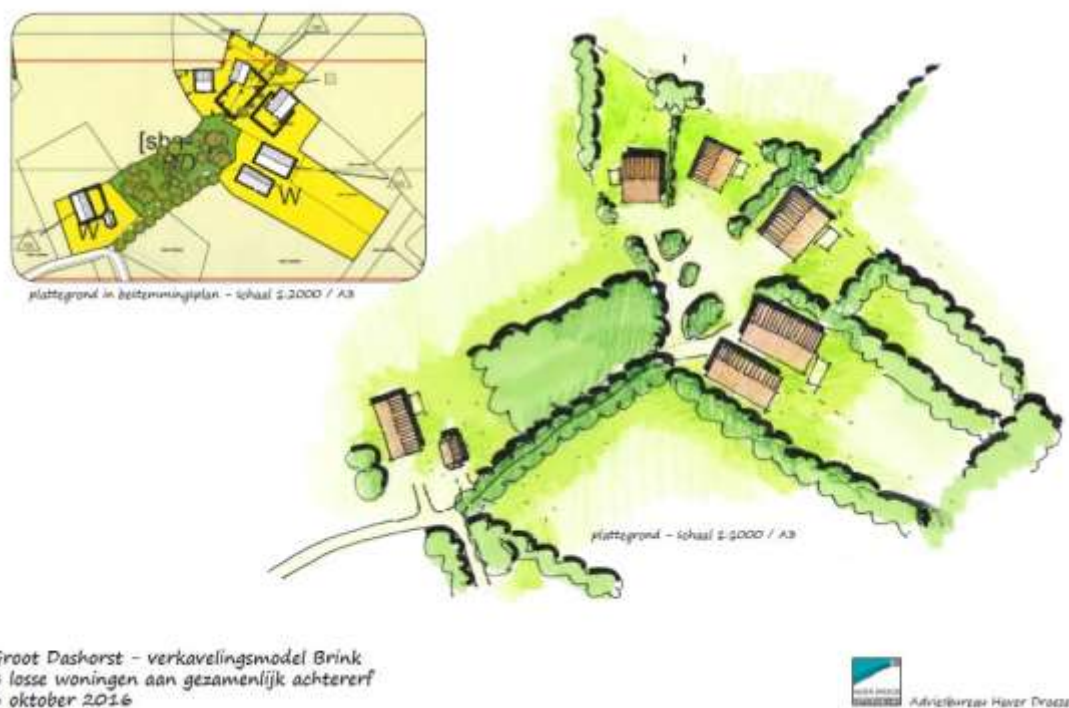


Afbeelding 5: de bestaande hoeve met bijbehorende houten kapschuur

Uitgaande van het brink-erfprincipe is voor de nieuwe inrichting van het erf van de Dashorst, is gekozen voor een uitwaaiierende toegangsweg, waarvan de vier verschillende toegangen eindigen in een gemeenschappelijk open erfbeeld met een enkele eik (zie afbeeldingen 6 en 7). Tussen de gebouwen kan als afscheiding worden gedacht aan een onopvallende (lage) haag als overgang naar de achterliggende landschappelijke houtwal.



Afbeelding 6: erfinrichtingsprincipe Dashorst
Bron: Adviesbureau Haver Droeze



Afbeelding 7: erfinrichtingsprincipe Dashorst in relatie tot het vigerende bestemmingsplan;
inmiddels is verzocht om herziening conform het nieuwe inrichtingsvoorstel
Bron: Adviesbureau Haver Droeze

Omdat volgens het historische principe de werktoegangen van de gebouwen naar het erf liggen, wordt er aan de andere kant van het huis gewoond met uitzicht op het landschap. Het entree van de gebouwen aan de achtererfzijde bestaat uit een soort deeldeur. De “voordeur” kan daarbij in de zijgevel worden gepland. De nieuwe woningen zijn bij voorkeur verschillend van vorm en materiaal maar vormen wel een eenheid. Voor de ruimtelijke afwisseling kan de nokrichting afwijken van de oude boerderij. Eventuele bijgebouwen dienen bij voorkeur te worden geïntegreerd in de nieuwbouw, maar ook een (gezamenlijk) bijgebouw in de vorm van kleine kapschuur, een hooiberg of een flinke kippenschuur is denkbaar. Deze zou binnen het erf een plaats moeten krijgen.

De bestrating van het gezamenlijke erf dient bij voorkeur een wat informeel verhardingsbeeld te krijgen. Bij deze situatie past een invulling deels met klinkerlopers, deels met kinderkoppen en/of flinten, maar ook grindleem als half-verharding in combinatie met wat omheinde of omhaagde bloem- en groenteperken hoort daarbij.

Het bijgevoegde schetsvoorbeeld laat zien hoe het historische boerenerf ensemble rond een kleine brink in deze tijd weer een nieuw gezicht kan krijgen in combinatie met een goede landschappelijke inpassing door herstel van oorspronkelijke groenstructuren en annex daaraan het herstel van een diversiteit aan eco-biotopen. Het toevoegen van een waterelement als bijv. een drenkpoel kan dit versterken.

Uitgangspunten bebouwing

Ruimtelijke structuur

- Waaievormige opzet rond een gezamenlijk erf
- Afwisseling in kaprichting
- Gezamenlijk erf met lage natuurlijke erfafscheidingen
- Duidelijke hiërarchie tussen bestaande hoeve (met bijbehorende houten kapschuur) en nieuwe woningen die als bijgebouw op het erf worden ingepast

Plaatsing

- Het erf bevindt zich op ruime afstand tot de weg zodat de bebouwing zich op het omringende landschap richt
- Het erf wordt via de ‘achterkant’ benaderd maar kent een alzijdige architectuur, waarbij de erfzijde van de bebouwing een meer gesloten karakter kan hebben en de (voor)zijde, die zich richt op het landschap, een meer open karakter kan hebben
- Bijgebouwen worden bij voorkeur geïntegreerd in de woning dan wel als (gezamenlijk) bijgebouw opgericht binnen dit ‘achtererf’

N.B. In afwijking van het bepaalde in bijlage ii Bor kunnen vanwege de ruimtelijke kwaliteit bijbehorende bouwwerken alleen met vergunning worden gebouwd.

Massa

- De bebouwing bestaat uit één hoofdvorm bestaande uit 1 bouwlaag met een kap
- De bebouwing wordt terughoudend vormgegeven
- Gebouwen hebben een individuele uitstraling
- De gevelindeling is evenwichtig in opbouw

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De hoofdkleuren zijn terughoudend naturel of gedempte (aard-)kleuren en afgestemd op de omgeving
- Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout, glas en ongepleisterde baksteen
- De dakbedekking bestaat uit blauw gesmoorde pannen of (gecoat) zink, de (bestaande) hoeve zou eventueel kunnen worden afgedekt met riet
- De detailering is sober en rustig



Afbeelding 8: referentiebeelden bestaande hoeve (linksboven) en nieuwbouw (overige afbeeldingen)