



Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan
Park 't Holt

the Citadel Company

ARCHITECTENBUREAU

Colofon

Opdrachtnemer: The Citadel Company
L.J. Costerstraat 27Q
8141 GN Heino
T (0572) 76 37 44
E info@thecitadelcompany.com
I www.thecitadelcompany.com

Kader: Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan

Datum: Heino, 06-10-2020

Status: Definitief

Projectteam: Lianne Gerritzen (landschapsontwerper)
Cynthia van der Bron (architect)
Kathinka Hoek (stedenbouwkundige en landschapsontwerper)

Disclaimer

Niets in deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van The Citadel Company, behoudens de beperkingen bij de wet gesteld. Het verbod betreft ook gehele of gedeeltelijke bewerking.
Het is verboden wijzigingen in de systematiek en de tekst aan te brengen.

The Citadel Company en degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, hebben de hierin opgenomen gegevens zorgvuldig verzameld naar de laatste stand van wetenschap en techniek. Desondanks kunnen er onjuistheden in dit onderzoek voorkomen. Gebruikers aanvaarden het risico daarvan. The Citadel Company sluit, mede ten behoeve van degenen die aan dit onderzoek hebben meegewerkt, iedere aansprakelijkheid uit voor schade mocht voortvloeien uit het gebruik van de gegevens.

Inhoud van dit onderzoek valt onder bescherming van de auteurswet.

Ruimtelijk beeldkwaliteitsplan Park 't Holt

| Inhoudsopgave

- 1 | Inleiding
- 2 | De locatie
 - I projectgebied
 - II historie
 - III ondergrond
 - IV beleid
 - V beleid
- 3 | Ontwerp en randvoorwaarden
 - I uitgangspunten
 - II uitwerking
 - III architectuur
 - VI beheer



Omgeving projectlocatie



1 | Inleiding



*'Het glooiende terrein bepaald de gehele setting,
structurende elementen zijn ondergeschikt'*

Voor u ligt het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan voor 'Park 't Holt', voormalig camping Bosvreugd. Een ruimtelijke beeldkwaliteitsplan is een plan dat wordt opgemaakt om de beeldkwaliteit van een specifiek gebied te behouden en te versterken. In het plan worden randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor de inrichting van de ruimte geformuleerd evenals uitspraken over de gewenste beeldwaarde van de bebouwing in relatie tot de publieke ruimte.

Daarmee is het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan voor het plan Park 't Holt een verdiepingsslag ten opzichte van het vingerende (nieuwe) Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen (nov 2012). Aanvullend op wat in de bovenstaande wordt voorgeschreven, zal hier in dit ruimtelijk beeldkwaliteitsplan, met een eigentijdse invalshoek verder op in worden gegaan. Daarmee is dit document leidend voor het plan 'Park 't Holt' te Dalfsen.

In het landschappelijk en stedenbouwkundig schetsontwerp (zie hiernaast) zijn in hoofdstuk 2 diverse voorwaarden opgenomen die worden gesteld aan de beeldkwaliteit. Deze zijn bedoeld om als toetsingskader te dienen voor de op te stellen ontwerpen.

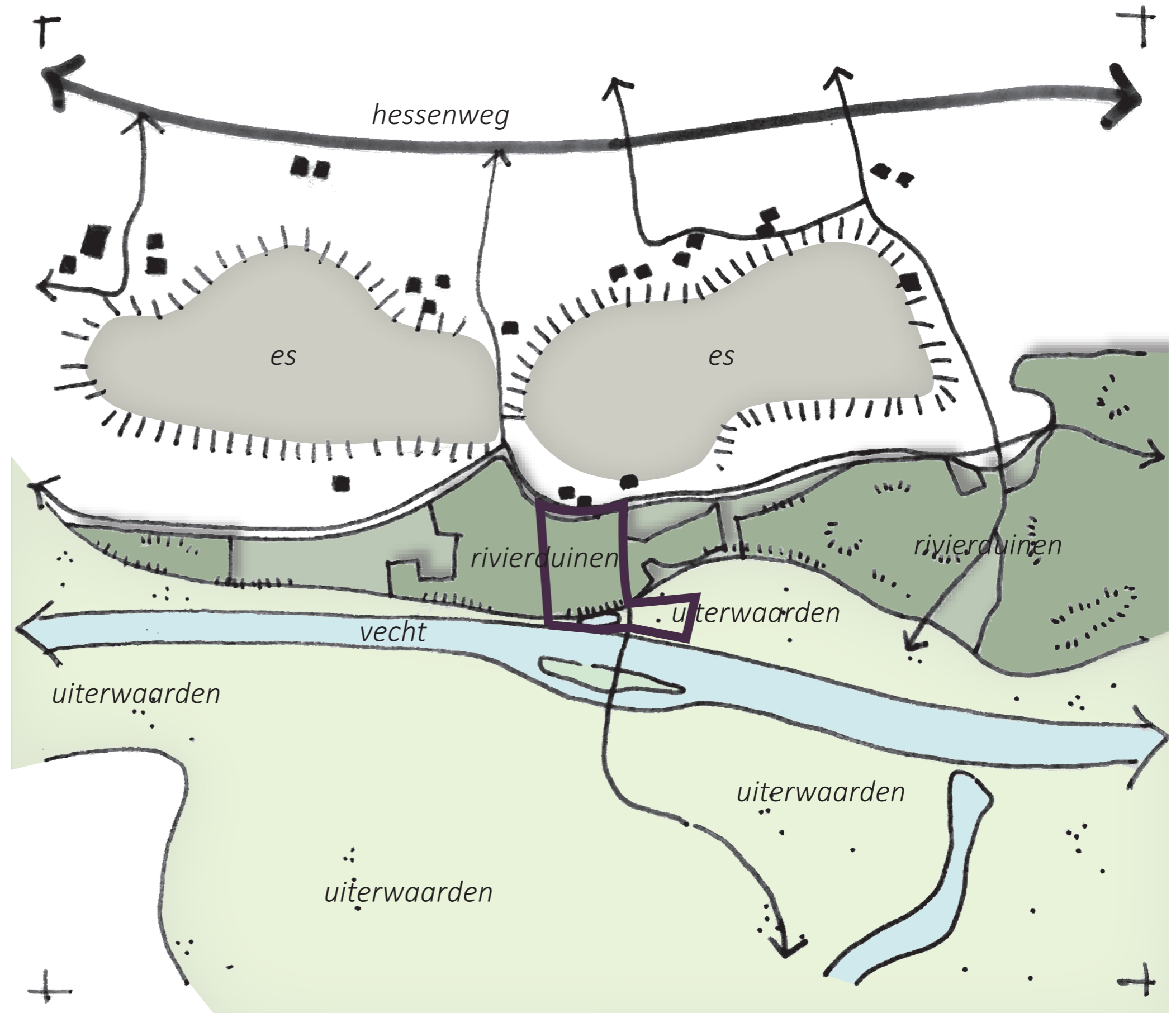
Om dit toetsingskader formeel rechtskracht te geven waardoor het ook voor de welstandscommissie een formeel toetsingsdocument is, is het van belang om dat het ruimtelijk beeldkwaliteitsplan een formeel document is. Deze status krijgt het op het moment dat de gemeenteraad en college het document officieel vaststellen.

"Er wordt gestreefd naar een éénduidig plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur"





2 | De locatie

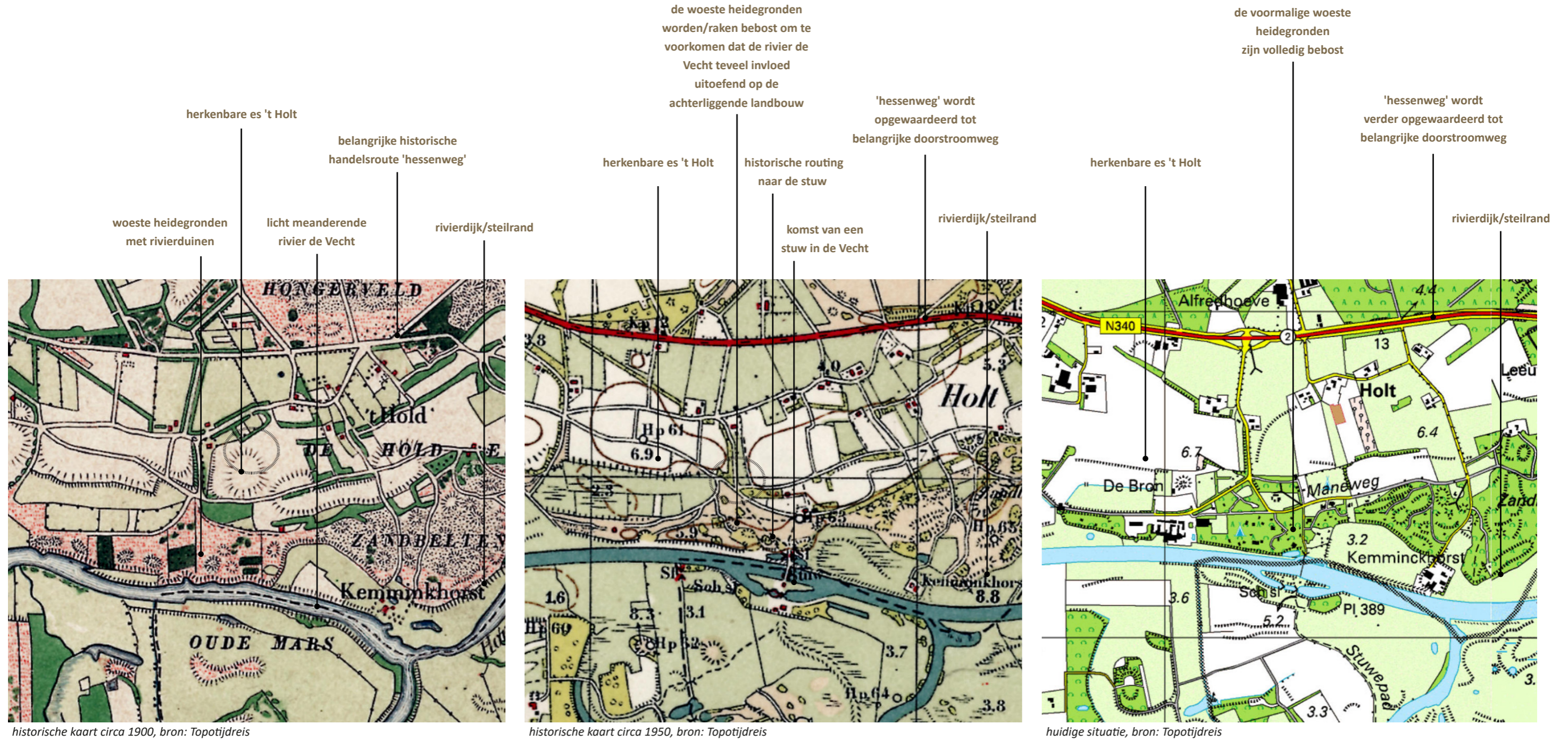


landschapstypologie rondom projectgebied

I Projectgebied

Het gebied rondom de locatie is gevormd door kenmerkende hoogteverschillen in de vorm van bossige rivierduinen en lage vlaktes in de vorm van open uiterwaarden. Achter de rivierduinen liggen essen die nog erg gaaf in het landschap zijn gelegen, es 't Holt. De samenhang tussen de essen, de rivierduinen en de uiterwaardenvlaktes zijn essentieel en bepalend voor de sfeer van de omgeving. De bolle essen zijn open ruimtes, waar aan de randen woningen zijn gebouwd. De tussenliggende -al dan niet door menselijk ingrijpen- ontstane beplante rivierduinen liggen als een gordel tussen de uiterwaarden en de essen in. De stuw is naast waterkundig element de recreatieve verbinding tussen Varsen en Vilsteren.





II Historie

In 150 jaar tijd ondergaat het gebied rondom de Vecht een enorme verandering. Het gebied transformeert van een open gebied met veel ruige gronden naar een landbouwgebied met bossen en uiterwaarden. De wegen die eerst voornamelijk parallel lopen aan de Vecht worden steeds meer gericht op het water. De uiterwaarde is niet langer het eindpunt van routes maar wordt onderdeel van een groter netwerk dat uiteindelijk de noord en zuidzijde van de Vecht met elkaar verbindt.

Essen

Eind 1800 is het gebied open. De rivierduinen bestaan uit woeste gronden begroeid met heide. Op deze hogere rivierduinen vestigden zich de eerste mensen. Hierop legde zij gemeenschappelijke akkers aan, de essen. Deze essen werden vruchtbaar gemaakt met plaggenmest waardoor ze steeds hoger in het landschap kwamen te liggen. Aan de randen van de essen werden woningen gebouwd. Het vee van deze boerderijen graasde op de nattere, lager gelegen gronden langs de Vecht.

Beplanting

De rivierduinen liggen als een gordel tussen de uiterwaarden en de essen in. Om de duinen te beschermen tegen de invloeden van de wind en de rivier legden boeren houtwallen aan. Dit begint met beplanting op zuidelijke

steilranden en breidt zich rond halverwege de 19e eeuw verder uit naar het beplanten van zandkoppen en essen. Deze bosbouw zet door na de tweede wereldoorlog tot in de zestiger jaren wanneer alle hogere zandgronden zijn beplant met bos.

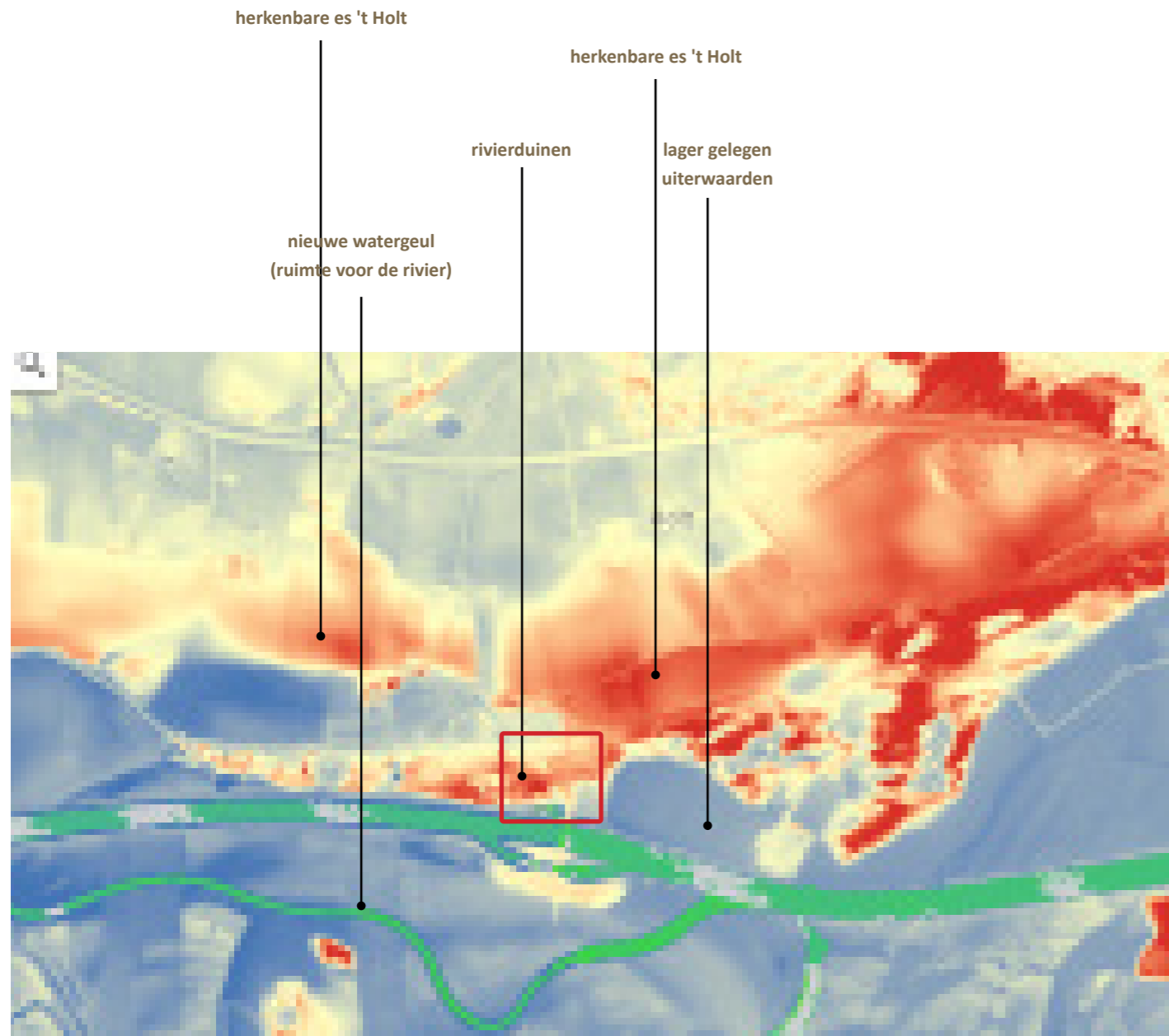
Wegen

Doorgaande wegen liggen begin 1900 voornamelijk parallel aan de rivier. Het netwerk van wegen wordt in deze tijdsperiode steeds fijnmaziger er ontstaan steeds meer verbindingen tussen de wegen die parallel lopen aan de rivier. Tot eind jaren vijftig een weg over de stuw wordt gemaakt die de noord- en zuidzijde van de rivier met elkaar verbindt. Een grote verandering is zichtbaar op de kaart uit 1987 als een groot deel van het fijnmazige netwerk van wegen is verdwenen (waarschijnlijk als gevolg van de ruilverkaveling). Een enkele weg wordt geoptimaliseerd en opnieuw aangelegd. Op andere plekken herinneren alleen steilranden en singels nog aan de plaats waar ooit een route heeft gelopen.

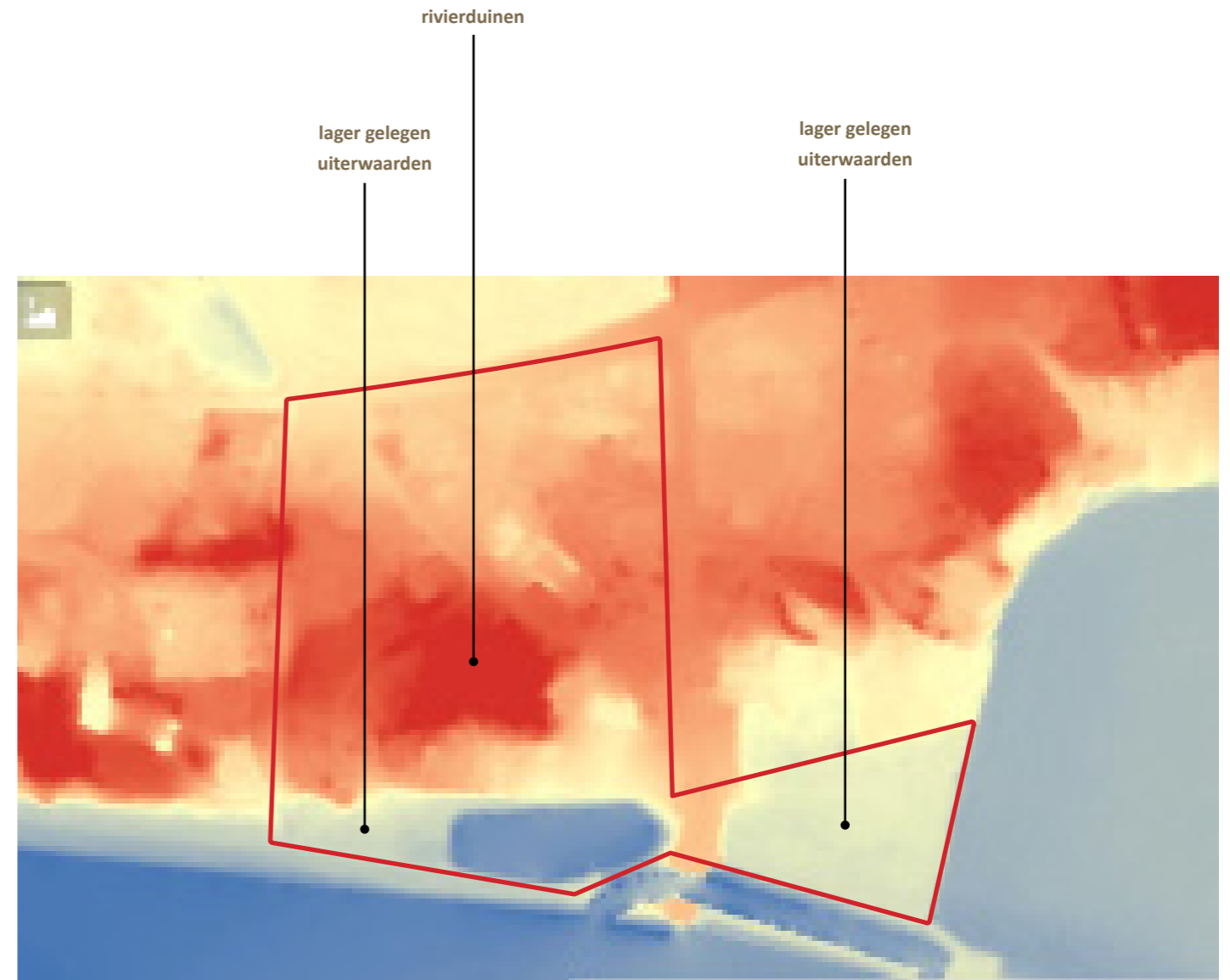
De Vecht

Op de kaart van 1885 meandert de Vecht door het landschap. Begin 1900 wordt de Vecht gekanaliseerd en worden er op verschillende plaatsen stuwen en sluizen geplaatst om het

water te reguleren. Doel van de kanalisering was de afwatering verbeteren, handelsroutes over water verkorten en overstromingen stroomopwaarts voorkomen. Op de kaart van 1927 is de stuw bij Holt voor het eerst zichtbaar op kaart. Om de huidige hoge waterstanden van de Vecht op te kunnen vangen is in 2015 een nevengeul aangelegd. Deze bypass loopt aan de zuidzijde van de stuw.



hoogte, bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

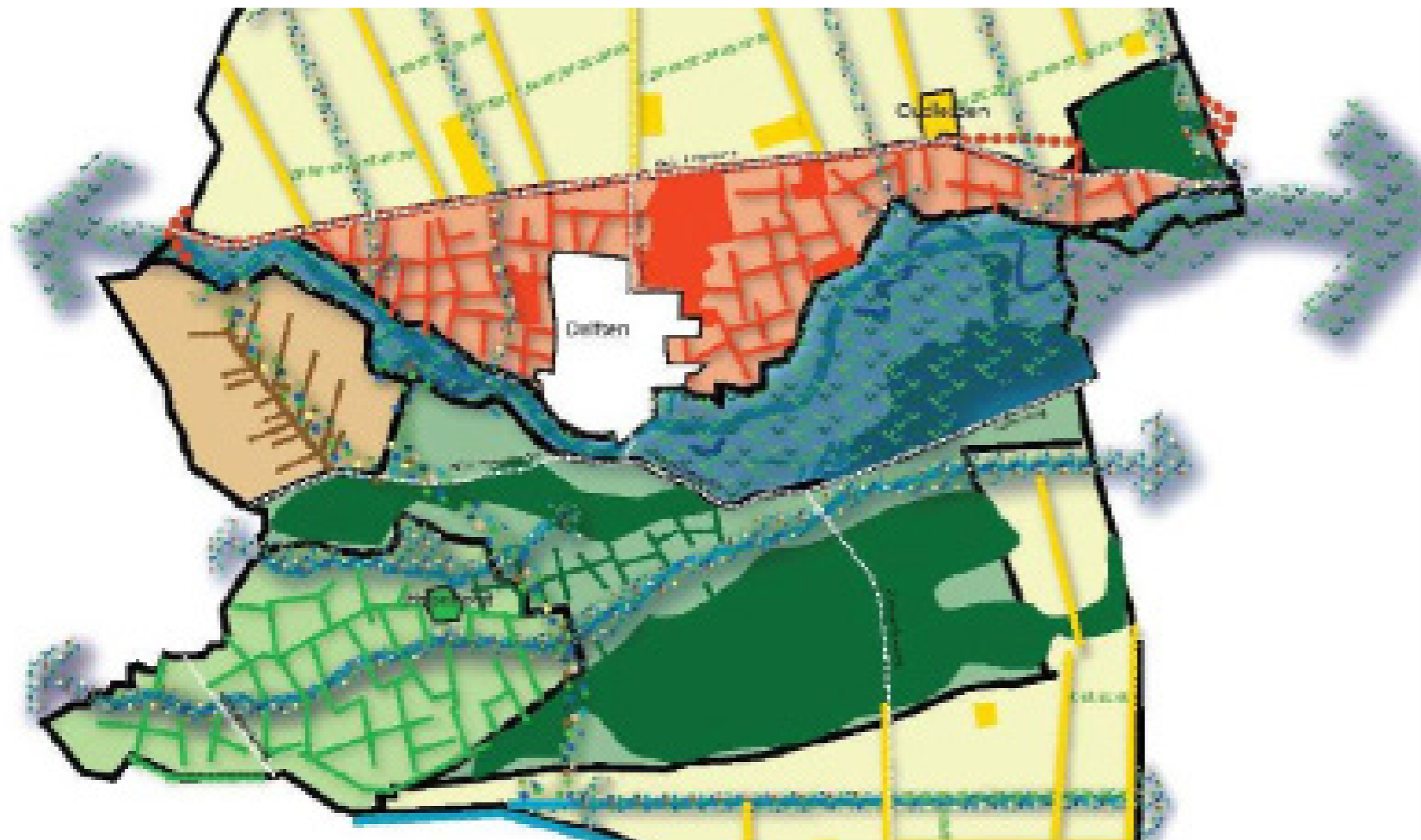


hoogte (inzoom locatie), bron:Algemene Hoogtekaart Nederland

III Ondergrond

De historie van het gebied is goed terug te vinden op de hoogtekaart. In donker en iets lichter blauw is het stroomgebied van de Vecht herkenbaar. Op een aantal plekken kun je in het huidige landschap aan de donker blauwe kleur (lager gelegen gronden) de loop van oude geulen terugvinden.

De rood en oranje tinten zijn de rivierduinen. Deze liggen hoger in het landschap en de korte overgangen in kleur geven grote hoogteverschillen aan. Deze steile overgangen zijn vooral aan zuidzijde van de rivierduinen richting de Vecht terug te vinden. Aan de noordzijde van de zandduinen zijn de overgangen in hoogte veel gelijkmatiger. In de langzaam in elkaar overgaande kleuren zijn de bollingen van de essen terug te vinden.



| | | |
|---|---|--------------|
| Eisenlandscap | | |
|  | Ontwikkel een kleinschalig landschap op basis van historische (streeklandschap) en natuurlijke elementen (natuurlijk akkerlandbouw) | H K E A M |
|  | Extensief beheer oever, zone van leg poelen | B |
| | Versterken herkenbaarheid historische (o.a. Hessenweg) | S |
| | Aanleg/ herstel recreatieve paden/ routes (bijvoorbeeld kerkpaden, boerenlandpaden) | R |
| Verbond | | |
|  | Ontwikkel een natte landschapselementen, kansen voor weidevogels en natuurlijke graslanden. Beter leefbaar maken | A G |
| | Beter leefbaar maken | R |
| | kleinschalig landschap verder ontwikkelen, stimuleren aanplant houtwallen | E |
|  | Extensief beheer oever, zone van leg poelen | B |

IV Beleid

Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen

Het plangebied ligt zoals het Beeldkwaliteitsplan Recreatieterreinen Dalfsen (nov 2012) omschrijft in het uiterwaardengebied van de Vecht. Het landschap rondom rivier de Vecht kenmerkt zich door de aanwezigheid van rivierduinen, oude riviermeanders en dijken. De Vecht zelf is een beeldbepalend element in het landschap en wordt omgeven door een open uiterwaardenlandschap met gras- en hooilanden. In sommige delen zijn menselijke ingrepen zichtbaar, zoals kanalisatie, die hebben geleid tot een niet natuurlijk Vechtsysteem.

In het oostelijk deel van de Vecht zijn dit de typerende kenmerken:

- > Verschillende afgesneden meanders van de Vecht of resten daarvan.
- > Veel steilranden.
- > Begrensd door dekzandruggen met essen.
- > Tamelijk kleinschalig, gevarieerd coulisselandschap: afwisseling tussen bos, landschapselementen en landbouwgronden.

Landschapsontwikkelingsplan

Vanuit het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan worden er kansen en bedreigingen omschreven die gelden voor het uiterwaardengebied van de Vecht, deze zijn als volgt:

Kansen

- > Meer beleving van landschappelijke en cultuurhistorische uiterwaardkenmerken door fiets- en voetveer en inrichting Bellingeweer.
- > (Oever)waterwinning Vechterweerd kan goed samengaan met natuurlijke rivierkarakter.
- > Verdere ontwikkeling waardevolle vegetatie.
- > Potentieel leefgebied voor otter.

- > Behouden weidevogels.
- > Meer natuurlijke inrichting uiterwaarden Vechtdal
- > Ruimte creëren voor een struinwaard

Bedreigingen

- > Nabijheid van Vecht nog steeds weinig toegankelijk voor fietsers/wandelaars (Bv. noordelijke Vechtdijk).
- > Recreatieve druk, bv. vanaf De Stuw.
- > Afname aantal broedvogels.
- > Afname weidevogels door afname openheid
- > Wegen en fietspaden in de uiterwaarden

Landschapsvisie

De betekenis van het Vechtdal kan worden vergroot door het beter beleefbaar en zichtbaar maken van karakteristieke elementen:

- > Door het aantakken en uitdiepen van nieuwe meanders en kolken;
- > Door het volgen van meanders door beplanting van bijvoorbeeld knotwilgen of een struinpad of knuppelpad.
- > Door rivierduinen beter zichtbaar te maken door te herstellen of door juist delen van bos te kappen waardoor het reliëf zichtbaar wordt. Dit biedt ook voor bepaalde diersoorten nieuwe kansen (reptielen en insecten).
- > Door het maken van nieuwe struinpaden en ommetjes in of aan de rand van uiterwaarden.
- > De Vechtdijken bieden prima mogelijkheden voor wandelaars of zelfs fietsers, bijvoorbeeld door verlenging van het fietspad Bellingeweer richting de stuw van Vilsteren.
- > Stuwen en bruggen kunnen nog meer worden ontwikkeld tot verblijfsplekken.
- > Dit gebruik wordt ondersteund door het plaatsen van infoborden, bankjes, uitkijkpunten, rustplaatsen en de aanleg van een pontje over de Vecht.



3 | Ontwerp en randvoorwaarden



"Er wordt gestreefd naar een samenhangend plan met hoge landschappelijke kwaliteit en een eenheid in architectuur, met als doel de gebiedseigen landschappelijke kenmerken terug te brengen en het omliggende landschap te versterken"

I Uitgangspunten

Landschap

Het gebied rondom de stuw vormt een prachtige basis voor recreatie. Door het fijnmazige netwerk aan routes kan er optimaal genoten worden van het gebied. Een belangrijk oriëntatiepunt is de stuw over de Vecht.

Bij het toevoegen van nieuwe functies is het belangrijk de gebiedskarakteristiek te versterken. Nieuwe ontwikkelingen moet zich inbedden in de structuur van het landschap en deze waar mogelijk versterken. Voor het buitendijksgebied is dit het open en weidse karakter. Voor de rivierduinen is dit het gesloten bos waarbij belangrijke doorzichten, open ruimtes en steilranden behouden moeten blijven en waar mogelijk doorzichten richting de Vecht moeten worden gecreëerd. Voor het essenlandschap is het belangrijk om het zichtbare reliëf met de variatie in open ruimtes met boomrijen, singels, en houtwallen te versterken.

Door verdwenen routes in het landschap weer bruikbaar/ zichtbaar te maken voor wandelaars wordt een deel van het oude netwerk van paden herstelt. Naast het terugbrengen van verdwenen routes is één van de belangrijkste kansen om de hoofdroute naar aan de Stuw

sterker vorm te geven. Door vrije ruimte in de bermen te creëren en de kavels af te schermen met beplanting ontstaat er rust en eenheid in het profiel. Het pad eindigt in een 'balkon' aan de Vecht waarbij er weids uitzicht over de uiterwaarden is.

Het 'balkon' is stenig en sterk verrommeld. Borden en hekwerken, domineren het beeld en leiden af van het mooie landschap. Het is daarom belangrijk zorgvuldig met het toevoegen van nieuwe elementen om te gaan. Beperk het aantal elementen en plaats deze buiten belangrijke door- of uitzichten waardoor het effect van de omgeving wordt verstoord. Motorisch verkeer is niet meer gewenst langs de Vecht en wordt zo veel mogelijk geweerd. Dit betekent dat het niet langer mogelijk is om met de auto vlak bij de stuw te parkeren tenzij het onderhoudswagens van het waterschap zijn.

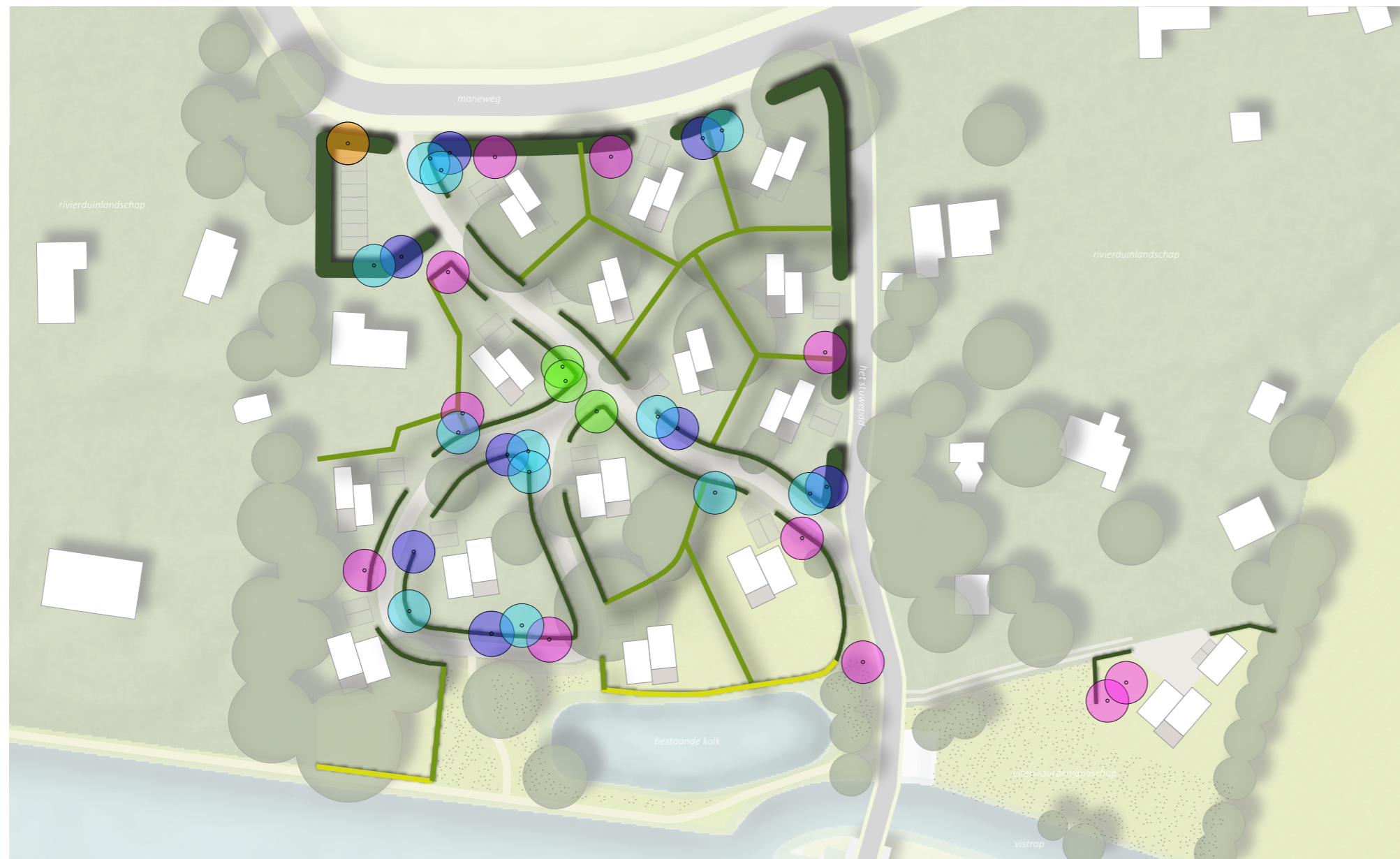
Tot slot bieden nieuwe ontwikkelingen kansen om als recreant de Vecht dichterbij te benaderen. Door aan de noordzijde nieuwe routes richting Mooi Rivier en de campings te creëren wordt het mogelijk om ook aan de noordzijde van de Vecht het water van dichtbij te beleven.

Landschap ontwerpprincipes

- > nieuwe functies moeten de gebiedskarakteristiek versterken
- > verdwenen routes herstellen om het recreatie netwerk te versterken
- > hoofdroute naar de Stuw sterker vormgeven waardoor eenheid en rust in het profiel ontstaat en eindigt in een 'balkon aan de Vecht'
- > het aantal losse elementen op het 'balkon' zo veel mogelijk beperken en indien toch noodzakelijk buiten belangrijke door- of uitzichten plaatsen
- > aan de noordzijde nieuwe routes langs de Vecht creëren
- > motorisch verkeer is niet meer gewenst vlak bij de stuw

Projectgebied

De projectlocatie is gelegen in het rivierduinlandschap met zijn kenmerkende microreliëf, maar ook deels in het uiterwaardenlandchap. Om de landschapskarakteristiek op deze plek te versterken is er voor gekozen om het 'voorterrein' open te laten waardoor de glooiende rivierduinen weer zichtbaar worden. De kolk blijft daarbij in eerste instantie behouden maar kan wanneer deze vanuit water of ecologie geen waarde heeft ook gedempt



Beplanting

-  nieuwe boom zwarte berk
-  nieuwe boom zomer eik
-  nieuwe boom suiker esdoorn
-  nieuwe boom winter eik
-  nieuwe boom zilver linde
-  bloemrijk grasland mengsel
-  brede rododenderonstrook van 3.00 meter breed
-  beukenhaag van minimaal 0.75 meter breed en maximaal 1.00 meter hoog
-  struweel van minimaal 1.00 meter breed en een hoogte van 1.00 tot 3.00 meter bestaande uit meidoorn, sleedoorn en wilde liguster
-  struweel van minimaal 1.00 meter breed en een hoogte van 0.80 tot 1.20 meter bestaande uit egelantier, wilde liguster en gele kornoelje

worden. Er ontstaat dan de ruimte om de nieuwe wandelroute langs het water ruimer vorm te geven waardoor er ruimte ontstaat voor zitplekken. De stijlrand zal daarbij worden aangeheeld en beplant met egelantier, liguster en gele kornoelje.

Het houtopstand van het recreatieterrein wordt opgeschoond. Er staat veel landschapsontsierend, ecologisch niet waardevol naaldhout dat mag wijken. Waardevolle bomen blijven behouden en krijgen hiermee de kans om voluit te groeien. De gekapte bomen zullen gecompenseerd worden door de aanplant van nieuwe gebiedseigen soorten bomen en heesters.

De kenmerkende eenheid van het parkachtig silhouet staat centraal in het plan. Er is daarom gekozen voor lange lijnen met robuuste beplantingsstructuren. Aan de formele zijde langs de rand van het park worden de kavels afgekaderd door een robuuste haag. Zo ontstaat er een formele route richting de stuw en wordt verrommeling in beeld voorkomen. Richting de Vecht opent het profiel met de hagen waardoor er vrij zicht is op de stuw en uiterwaarden. Op het terrein zelf worden de paden begeleid door losse minder hoge hagen.

Het historische pad dat over het terrein loopt en oorspronkelijk naar de stuw leidde, ontsluit het plangebied. Hierop wordt aangesloten met een tweede kleine lus die alle woningen via dit centrale pad ontsluit. Het pad is smal en slechts deels verhard waardoor de hoeveelheid nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt beperkt. Het pad slingert informeel en organisch over het glooiende terrein.

Door kavels met struweel te omkaderen ontstaat een schakering aan ruimtes die bijdraagt aan de beleving van het bos. De afscheiding bestaat uit inheemse heester en zorgt door de hoogte van maximaal 3 meter voor privacy op de kavels zonder het natuurlijke karakter aan te tasten.

Daarnaast worden er de mogelijkheid van twee nieuwe routes langs de Vecht gecreëerd zodat het water van dichtbij kan worden beleefd. De eerste is een informeel wandelpad vanaf de Stuw in westelijke richting naar 'Congreshotel Mooirivier'. Het is daarbij mogelijk om een doorsteek te maken richting het recreatie terrein. De tweede is een laarzen pad in oostelijke richting achter de paalwoning langs die in de toekomst een nieuwe route die de campings langs het water met elkaar verbindt.

Het landschap langs de Vecht is open. Waar de uiterwaarden grenzen aan het recreatieterrein worden deze ingezaaid met kruidenrijke weide mengsels.

Projectgebied ontwerpprincipes

- > de rivierduinen zichtbaar maken door ontsierende houtopstand te verwijderen en aan te vullen met nieuwe inheemse beplanting
- > de uiterwaarden vrij houden van beplanting en open karakter versterken
- > formele route naar de stuw door het toepassen van hoge hagen
- > kavels in het bos worden afgeschermd met struweel
- > de hoeveelheid nieuwe verharding wordt zoveel mogelijk beperkt
- > contact met de Vecht voor recreatief verkeer versterken

(Recreatie) woningen

Luxe wonen en recreëren op de rivierduinen aan de Vecht. Daarmee is de nieuwe ontwikkeling op locatie Bosvreugd te typeren. Een landelijk woonmilieu waar zowel permanent als tijdelijk wordt geleefd en gewoond. Tevens het versterken van de landschappelijke en recreatieve aspecten die de plek te bieden heeft en de verankering met het landschap willen we bekrachtigen.

De ambitie is de locatie een samenhangend geheel te ontwikkelen, dat goed past in de schaal van het landschap. Een goede verhouding tussen de bebouwing en het omliggende landschap maakt dat deze onderdeel wordt van zijn omgeving. De woningen zijn sober en ingetogen in materialisering en kleurgebruik waardoor deze opgaan in het landschap. Daarnaast is de architectuur eenvoudig van karakter en silhouet passend in de natuurlijke omgeving.

(Recreatie) woningen ontwerpprincipes

- > de woningen zijn sober en ingetogen in materialisering en kleurgebruik
- > de architectuur is eenvoudig van karakter en silhouet en passend in de natuurlijke omgeving



Woningtypologie

-  9 boswoningen met recreatieve bestemming
-  5 oeverwoningen met woonbestemming waarvan één beheerderswoning
-  1 paalwoning met woonbestemming

II Uitwerking

Parkensemble

In het plan wordt uitgegaan van in totaal 15 wooneenheden. Daarvan zijn 9 boswoningen bestemd voor recreatie. Langs de rand van het park worden 5 oeverwoningen gebouwd waarvan 4 een woonbestemming hebben en één een beheerderswoning is. Tot slot wordt er in de uiterwaarde nog 1 paalwoning gebouwd met een woonbestemming.

Alle woningen zijn eenzijdig georiënteerd op de Vecht en zijn uiterwaarden en sluiten aan bij het reliëf van het onderliggende rivierduinlandschap. De positie van de woningen verdraaien ten opzichte van elkaar afhankelijk van de ondergrond en privacy onderling. De woningen worden gebouwd op diverse hoogtes met terraswerking, waardoor de beleving van de hoogteverschillen versterkt wordt.

Ambitie

De ambitie is het plan ruimtelijk als een samenhangend geheel te ontwikkelen. De nieuwe bebouwing moet aansluiten in vormtaal, kleurstelling en volume aan de omgeving. De positionering en inrichting van het landschap dienen de landschappelijke

kenmerken te versterken. Voor de woningen wordt er gekozen voor een maximum te bouwen volume van 300m³. Tevens wordt er in dit RBKP bij de uitwerking gestuurd op een drietal typen zoals voorgaand al benoemd. De bos- en oeverwoningen zijn familie van elkaar en vormen een samenhang. De paalwoning heeft een andere architectuurstijl vanwege het feit dat zij in het uiterwaardengebied is gepositioneerd. Deze wordt geplaatst op palen, mocht het gebied bij extreme waterstand onder water te komen staan.

Inrichting

Het gehele noordelijke deel van het terrein en de toegangsweg tot de stuw worden 'ingepakt' met een robuuste boshaag van minimaal 3 meter breed. Deze rododendronhaag zorgt voor eenheid in uitstraling en voorkomt verrommeling in beeld.

De toegangsweg tot het recreatieterrein is ondergeschikt aan de hoofdroute en behoudt een smal profiel. Door deze slecht 3 meter te verharden en aan te vullen met grasklinkers ontstaat een groen beeld. Deze grasklinkers komen ook terug in de parkeerplaatsen bij de woningen. Langs de weg ligt aan beide zijde een groene

berm van minimaal 1 meter breed. Deze wordt begeleid door beukenhagen van minimaal 0,75 meter breed en maximaal 1 meter hoog.

De kavels van de woningen worden situatiewijze door struweel van elkaar gescheiden om private zones te creëren. Het bosstruweel bestaat uit inheemse soorten zoals meidoorn, sleedoorn en wilde liguster. Om ze niet weg te laten vallen in het terrein hebben zij een minimale breedte van 1 meter. Om privacy tussen de kavels te creëren is de minimale hoogte van de haag 1 meter en de maximale hoogte 3 meter.

De kavels zelf zijn natuurlijk van karakter en hebben geen aangelegde of aangeharkte tuin. De landschappelijke omgeving is de 'tuin'. Elke woning heeft op eigen terrein 2 parkeerplaatsen. Deze worden gesitueerd naast of in de 'hap' van het volume in het geval van de bos- en oeverwoningen, en aan de achterzijde van de paalwoning. De private buitenruimtes zijn aan het volume gekoppeld middels een terras of veranda/ vlonder, gekoppeld aan de woonkamer van de woningen.

REFERENTIEBEELDEN OPENBARE RUIMTE



Laarzenpad uitgemaaid in bloemrijk weidemengsel langs de Vecht en in de uiterwaarden



Beukenhaag met grasberm langs ontsluitingspad kavels



Natuurlijk beheer van graslanden en oevers langs de Vecht ter versterking van natuur- en belevingswaarden



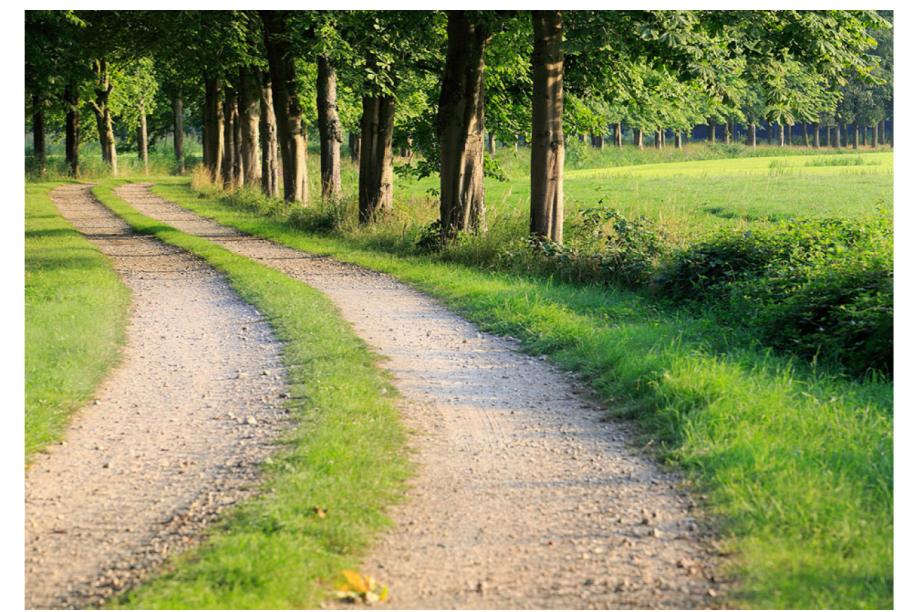
Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



Hoogwaardige grasbetonkeien langs rijstroken en op de parkeerplaatsen bij woningen



Halfverhard pad nobre cal van maximaal 3 meter als ontsluiting van de (recreatie-) woningen



Karrenspoor van nobre cal als pad naar paalwoning



Egelantier struweel gemengd met liguster en gele kronoelje langs erfgrans oeverwoningen aan zijde Vecht



Rhododenderons als afscheiding van het park langs de toegangswegen



Struweel bestaande uit meidoorn, sleedoorn en wilde liguster als beplanting op de erfgrans tussen kavels



Bloemrijk graslandmengsel als onderlaag in de uiterwaarden



Vlonder/veranda gekoppeld aan woonobject




Omliggend landschap als tuin waardoor de woning opgaat in zijn omgeving

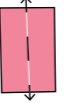



Natuurlijke bosvegetatie als onderlaag op de rivierduinen





Ruimtelijke randvoorwaarden

- 
ontsluitingszijde kavel en ter indicatie positie parkeerplaatsen

- 
oriëntatie positie recreatiewoning met het bijbehorende bouwvlak waarbinnen de (recreatie-) woning gepositioneerd dient te worden

- 
oriëntatie positie bijgebouw paalwoning

- 
entreezijde (recreatie-) woning

- 
positie veranda/terras is tegengesteld aan entree voor waarborg privacy

III Architectuur

Vecht met uiterwaarden

In de Welstandsnota van de gemeente Dalfsen valt het projectgebied in het Essen- en Kampenlandschap. De algemene bebouwings- en erfkenmerkend is voor dit deel van de gemeente Dalfsen met de gronden langs de Vecht, de boerderijen van het Hallehuis type. Boerderijen zijn ingetogen en veelal uitgevoerd met wolfseinden en lage goten. De losse strooiing in het landschap en op erfniveau van de eenvoudige volumes die zich hier een plek toe-eigenen, is afleesbaar. Maar in basis gaan ze op in het landschap door deze situering en versterkt door de natuurlijke materialisering van bijvoorbeeld het riet, hout en de gedekte kleurstelling (zwart, bruin en naturel), vormt het één geheel. Deze relatie en verwevenheid met elkaar is om die reden sterk en natuurgetrouw.

Toetsingskader

De karakteristiek van dit landschap mag zeker niet ontken worden maar is tegelijkertijd niet één op één over te nemen in het projectgebied. Het filteren van deze basiskenmerken en deze aan het nieuw te ontwikkelen gebied toekennen, is daarom essentieel.

Het architectonische ambitieniveau is hoog. Dit betekent dat er extra eisen worden gesteld ten opzichten van vormgeving en architectuur. De referentiebeelden vormen samen met de criteria het toetsingskader voor de beoordeling van Welstand

In het plan onderscheiden zich drietype woningen die samen een familie van gebouwen vormen. Allen hebben een opzet die eenvoudig uitstraalt en een zichtbare verwantschap met elkaar hebben. Afhankelijk van de positie in het plan kunnen de criteria voor de drie type woningen onderling variëren.

Volume

Voor alle woningen geldt de volgende eis ten aanzien van de basisvorm: "Een eenvoudig volume" geprojecteerd in het plangebied, rekening houdend met de aanwezige hoogteverschillen en bestaande beplanting. De objecten moeten zich dus volledig voegen naar het landschap wat betreft zijn positionering. Een bijkomend aspect is de oriëntatie van de woning, waarbij "smart" gekeken wordt naar optimale privacy, zonder gebruik te maken van erfafscheidingen. Deze zijn niet toegestaan

Het volume zelf moet een duidelijk contrast hebben tussen de openzijde aan de Vecht en de besloten hoge zijde van het bos op de rivierduin. Dit betekent dat de gevel die georiënteerd is op de Vecht open is van karakter en uit een grote glaspui moet bestaan. De zijde richting het bos op de rivierduin is juist gesloten en moet worden vormgegeven met beperkte gevelopeningen.

Massa

Vanuit het bestemmingsplan wordt er onderscheid gemaakt tussen de woningen met een recreatieve- en de woningen met een permanente bestemming. De recreatiewoningen mogen maximaal een volume van 300 m³ hebben. Losse bijgebouwen zijn niet toegestaan en moeten als onderdeel van het hoofdvolume worden vormgegeven. De permanente woningen hebben een volume van maximaal 500 m³ ook hier zijn losse bijgebouwen niet toegestaan en moeten deze als onderdeel van het hoofdvolume worden vormgegeven (inclusief bijgebouw max. 580 m³). Uitzondering hierop vormt de paalwoning hier is een los bijgebouw mogelijk mits deze aan de noord-oost zijde achter de woning is gesitueerd. Deze moet daarbij in samenhang ontworpen worden met het hoofdgebouw en gelijk of zeer ondergeschikt worden gematerialiseerd.

De bouwhoogte voor de (recreatie-) woningen volgt de algemene regels van het bestemmingsplan van de gemeente Dalfsen. Hierin is de toegestane maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 6,0 meter. De dakhelling mag maximaal 30 graden zijn. Voor de permanente woningen wordt aansluiting gezocht bij de uitstraling van de recreatiewoningen. De maximale goothoogte is daarbij gelijk aan de recreatiewoning. De maximale bouwhoogte is met 8,0 meter. De dakhelling is gelijk aan het bestemmingsplan tussen de 25 en 60 graden.

REFERENTIEBEELDEN BOSWONINGEN



Eenvoudige hoofdvolumes krijgen door zorgvuldige detaillering en materialisering een hoogwaardige uitstraling en worden onderdeel worden van de omgeving



Vlonder gekoppeld aan hoofdvolume als eigen objectgebonden buitenruimte



Veranda gekoppeld aan hoofdvolume en onderdeel van de architectuur als eigen objectgebonden buitenruimte



Eenvoud in opzet met richting de Vecht georiënteerde glaspuien, natuurlijk gematerialiseerd en fijn van korrel door te spelen met de positie van de volumes en het dakvlak



Subtiele elementen als een brede dakoverstek geven de woning een hoogwaardige uitstraling waarbij grote glasvolumes zorgen voor luchtigheid

Toetsingscriteria Boswoningen*Bouwwolume*

- Eenvoudig volume met zorgvuldige detaillering en materialisering dat zich volledig voegt in het landschap.
- Er is een duidelijk contrast tussen de open zijde aan de Vecht en de besloten hoge zijde van het bos op de rivierduin.
- De gevel die zich oriënteert op de Vecht is open en bestaat volledig uit glas.
- De gevel die zich oriënteert op het bos is gesloten en wordt ontworpen met beperkte gevelopeningen.
- Woning wordt uitgevoerd met een aan de woning gelegen buitenruimte. Naast een vlonder of veranda is hier ook een terras gekoppeld aan de woning mogelijk.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Massa

- Het bouwwolume voor deze woningen is maximaal 300 m³
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 6,0 meter. De dakhelling mag maximaal 30 graden zijn.

Uitstraling & materialisering

- De uitstraling is hedendaags en moet passen binnen de referentiebeelden van het Beeldkwaliteitsplan.
- Eerlijke en natuurlijke materialen. Hout, zink en riet vormen de basis met hout als hoofdgevelmateriaal.
- Kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs en zwart. Sterke contrasten zijn niet toegestaan.
- Kozijnen, boeidelen en deuren moeten in hout worden uitgevoerd. Ramen mogen daarbij ook voorzien worden van aluminium profielen.
- Metselwerk is beperkt toegestaan tot maximaal 25% van het gevelbeeld.
- Afwerking dak bij voorkeur zink. In overleg met Welstand zijn keramische dakpannen (antraciet en niet glimmend, engobe) of andersoortige natuurlijke afdekmaterialen zoals hout, lei, sedum-/grasdak of riet (in overleg met Welstand) toegestaan.

Zonnepanelen

- Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast.
- Bij gedeeltelijke belegging van het dak moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

Uitstraling & materialisering

De (recreatie-) woningen staan op een prominente plek aan de Vecht en vragen om een gedegen uitwerking. De uitstraling moet passen binnen de referentiebeelden zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan. De uitwerking van de objecten staan in het teken van "eerlijk & natuurlijk" materiaal- en kleurgebruik. Er wordt daarbij aangestuurd op een hedendaagse uitstraling. Dit betekent dat hout, zink en riet de basis vormen met hout als hoofdgevelmateriaal. Met als gevolg dat de kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs en zwart. Sterke contrasten zijn niet toegestaan. Metselwerk is beperkt toegestaan, tot maximaal 25% van het gevelbeeld. Ook hierbij moeten de kleuren aards en ingetogen zijn.

Het gebruik van "eerlijk & natuurlijk" werkt ook door in de materiaalgebruik van de kozijnen, boeidelen en deuren deze moeten in hout worden uitgevoerd. Waarbij er voor ramen tevens de mogelijkheid is om deze uit te voeren met aluminium profielen.

Voor de afwerking van het dak heeft zink de voorkeur. Als alternatief is een keramische dakpan (antraciet in een NIET glimmende variant, engobe) of andersoortig natuurlijk afdek materiaal zoals hout, lei, sedum-/grasdak of riet (in overleg met welstand) toegestaan.

Afwatering

Bij voorkeur wordt er zo veel mogelijk gebruik gemaakt van een hellend dakvlak (flauw) om efficiënt om te gaan met bladval in deze bosrijke omgeving. Gevallen blad op het dakvlak wordt direct afgevoerd naar het maaiveld bij neerslag door het ontbreken van goten. Wanneer er toch gekozen wordt voor platdak heeft het de voorkeur om een niet te hoogopstaande dakrand te maken waardoor blad makkelijk van het dak kan waaien en niet ophoopt in de randen.

Zonnepanelen (aanvullend t.o.v. welstandsnota)

Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen bedekt wordt, moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.

REFERENTIEBEELDEN OEVERWONINGEN & PAALWONING



Eenvoudige hoofdvolumes, verfijning zit hem in de details



Kleur- en materiaalgebruik zijn natuurlijk en ingetogen



Veranda gekoppeld aan hoofdvolume en onderdeel van de architectuur als eigen objectgebonden buitenruimte



Hout, zink en riet vormen de basis met hout als basismateriaal



Uitgangspunt is dat de zijde van het volume richting de Vecht in glas wordt uitgevoerd



Er moet een duidelijk contrast zijn tussen de open zijde aan de Vecht en gesloten gevel aan de boszijde



Verbijzonderingen in kapvorm, uitsnedes, verspringingen in volume zorgen voor onderscheiding ten opzichten van de omgeving



Duurzame dakbedekking als sedum-/ grasdaken dragen bij aan het natuurlijke karakter van de omgeving

Toetsingscriteria Oeverwoningen en Paalwoning

Bouwwolume

- Eenvoudig volume met zorgvuldige detaillering en materialisering dat zich volledig voegt in het landschap.
- Er is een duidelijk contrast tussen de tussen de open zijde aan de Vecht en de besloten hoge zijde van het bos op de rivierduin.
- De gevel die zich oriënteert op de Vecht is open en bestaat volledig uit glas.
- De gevel die zich oriënteert op het bos is gesloten en wordt ontworpen met beperkte gevelopeningen.
- Woning wordt uitgevoerd met een aan de woning gelegen buitenruimte. Deze moet bestaan uit een vlonder of veranda en is gekoppeld aan de woning.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van het hoofdvolume.
- Uitzondering hierop vormt de paalwoning. Bij de paalwoning is een los bijgebouw toegestaan mits deze aan de noord-oost zijde achter de woning is gesitueerd. Deze moet daarbij in samenhang ontworpen worden met het hoofdgebouw en gelijk of zeer ondergeschikt worden gematerialiseerd.

Massa

- Het bouwvolume voor deze woningen is maximaal 500 m³ (inclusief bijgebouw max. 580 m³).
- De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 8,0 meter. De dakhelling is tussen de 25 en 60 graden.

Uitstraling & materialisering

- Deze woningen staan op een zeer prominent plek aan de Vecht en zullen daarom vanuit Welstand ook extra zwaar beoordeeld worden.
- De uitstraling is hedendaags en moet passen binnen de referentiebeelden van het Beeldkwaliteitsplan.
- Eerlijke en natuurlijke materialen. Hout, zink en riet vormen de basis met hout als hoofdgevelmateriaal.
- Kleurstelling wordt gedomineerd door ingetogen tinten: naturel, bruin, grijs en zwart. Sterke contrasten zijn niet toegestaan.
- Kozijnen, boeidelen en deuren moeten in hout worden uitgevoerd. Ramen mogen daarbij ook voorzien worden van aluminium profielen.

- Metselwerk in aardse ingetogen kleuren is beperkt toegestaan tot maximaal 25% van het gevelbeeld.
- Afwerking dak bij voorkeur zink. In overleg met Welstand zijn keramische dakpannen (antraciet en niet glimmend, engobe) of andersoortige natuurlijke afdekmaterialen zoals hout, lei, sedum-/grasdak of riet (in overleg met Welstand) toegestaan.

Zonnepanelen

- Zonnepanelen moeten als een in het dak geïntegreerde oplossing worden toegepast.
- Bij gedeeltelijke belegging van het dak moet men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.



IV Beheer

De kwaliteit en duurzaamheid voor het inrichtingsplan van Bosvreugd staat of valt met goed beheer en onderhoud. Voor de gronden van het recreatieterrein zal hier toezicht en uitvoering aan worden gegeven door de beheerder en de vaste bewoners. De beheerder zal daarbij een beheerplan opstellen voor onderhoud van hagen, struweel, bermen en bomen. Daarnaast zal hij toezicht houden op het handhaven van de groenstructuur zoals deze in dit BKP wordt vastgelegd.

De gronden langs de Vecht aan de voorzijde van het park zullen over worden genomen door het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Zij zullen het beheer van de kolk en het natuurlijke grasland voor hun rekening nemen. Daarnaast zullen de wandelpaden onderhouden.

