



beeldkwaliteitsplan

een nieuwe laag voor landgoed de Utrecht

Beeldkwaliteitsplan

een nieuwe laag voor landgoed de Utrecht

d.d. 16.02 2022

opgesteld door luijten|smeulders|architecten en Praedium
nu geactualiseerd door Gls architectuur|interieur en ViForis
t.b.v. de ontwikkeling van 6 woningen achter Rustoord

in opdracht van CRA vastgoed

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging planlocaties	4
2.	HET BEGRIIP BEELDKWALITEIT	5
2.1	Het begrip beeldkwaliteit	5
2.2	Doel en functie van het beeldkwaliteitsplan	5
2.3	Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek	5
2.4	Relatie met de Welstandsnota gemeente Hilvarenbeek	5
2.5	Borging van de beeldkwaliteit.	5
3.	INVENTARISATIE	6
3.1	Ruimtelijke ontwikkeling	6
3.2	Landschappelijke analyse van de planlocatie Dunsedijk	6
3.3	Cultuurhistorische analyse	7
4.	UITWERKING EN VOORSCHRIFTEN VAN DE PLANLOCATIE	9
4.1	Cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken	9
4.2	Inpassing op de planlocatie	10
4.3	Architectuur	12
4.4	Uitwerking woningen	14
4.5	Gebruik en inrichting percelen	16
4.6	De bebouwingsvoorschriften	19
	Bijlage 1: Impressies massa's	21
	Bijlage 2: bestemmingsplankaart	23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2014 is de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan “een nieuwe laag voor landgoed de Utrecht” vastgesteld.

In dit document waren de richtlijnen opgenomen van een aantal te ontwikkelen locaties op Landgoed De Utrecht als economische dragers voor de instandhouding van het landgoed. Deze zijn nodig om de natuurwaarden, belevingswaarden en landschappelijke waarden van het landgoed te versterken.

De provincie Noord-Brabant heeft Landgoed De Utrecht aangewezen als “complex van cultuurhistorisch belang”. Het provinciaal belang is gelegen in het behoud en / of de versterking van aanwezige karakteristieke kwaliteiten. In artikel 7.8 van de Verordening Ruimte zijn ruimere planologische mogelijkheden opgenomen, zoals wonen, mits aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor de instandhouding van het complex. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is het ruimtelijk kader in de vorm van een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek en een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. In het verlengde hiervan is de beeldwaarde voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing en de inrichting van het erf vastgelegd in de vorm van dit beeldkwaliteitsplan.

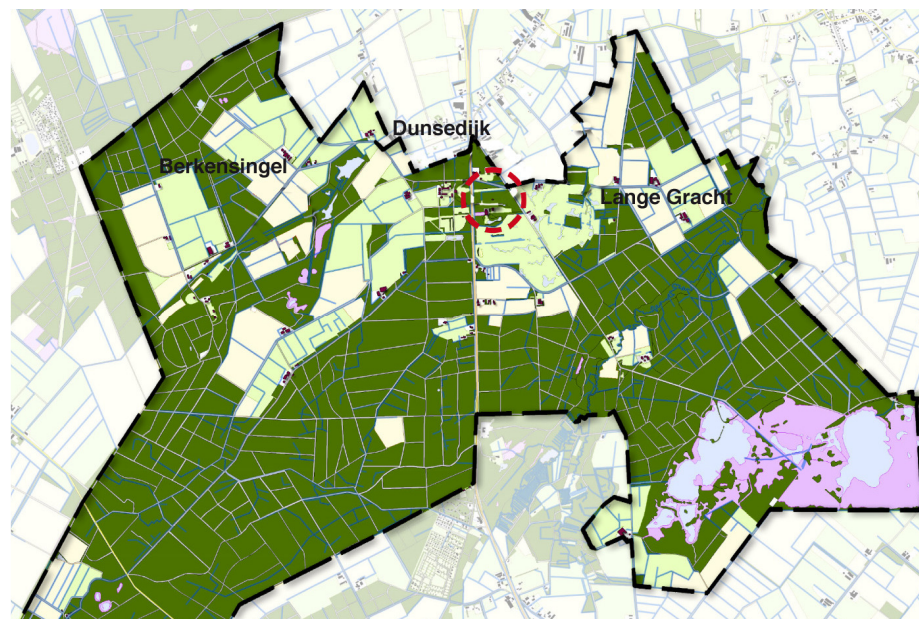
Deze notitie is een afgeleide van dat beeldkwaliteitsplan uit 2014 en enkel van toepassing op de ontwikkellocatie voor 6 woningen aan de Dunsedijk, achter Rustoord omdat de andere locaties vooralsnog niet ontwikkeld worden.

De analyses en conclusies van dit oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan blijven leidend voor deze notitie en worden aangevuld met de inzichten die verkregen zijn door latere overleggen met gemeente en provincie, natuurverenigingen en het cultuurhistorisch onderzoek van de tuin behorende bij Rustoord waar deze ontwikkellocatie zich bevindt.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie ligt in het noordelijk deel van het landgoed. De locatie Dunsedijk ligt aan de westzijde van de Dunsedijk, achter Rustoord. Een inventarisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen, een analyse van de planlocatie en een onderzoek naar de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijk gewenste kwaliteiten gaf

richting aan de kaders die het beeldkwaliteitsplan stelt en die zijn vertaald in deze notitie. De landschappelijke inpassing is, mede vanwege de gedeeltelijke situering in een als cultuurhistorisch gezien “positief” gewaardeerd gebied en grenzend aan een “hoog” gewaardeerd gebied, in overleg en afstemming met de provincie tot stand gekomen.



2. HET BEGRIP BEELDKWALITEIT

2.1 Het begrip beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit is een op culturele en maatschappelijke waarden gebaseerde kwalitatieve beoordeling van de waarneming van alle ruimtelijke ingrediënten die met elkaar het beeld van een gebouwde omgeving vormen.

Het is een instrument om op een min of meer objectieve wijze over een gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen communiceren en om deze te kunnen determineren.

2.2 Doel en functie van de notitie beeldkwaliteit

Met deze notitie willen we randvoorwaarden meegeven die borgen dat de typologie, materialisatie en formaat zich verhouden ten opzichte van de kwaliteit en het karakter van het landgoed, maar ook dat de nieuwe woningen afleesbaar zijn als een nieuwe laag.

Om richting te geven aan een beoogd resultaat dat past binnen het landgoed zijn een aantal ruimtelijke kaders opgesteld in combinatie met kleur- en materiaalgebruik als juridisch toetsingskader. Gebruikte afbeeldingen zijn vooral bedoeld om de tekst te illustreren en moeten dan ook in die relatie worden beschouwd.

Dat desondanks de referentiebeelden en de matrix deel uitmaken van het beeldkwaliteitsplan heeft geen enkel ander doel dan om de toekomstige bewoner en zijn architect te verleiden om nog meer dan daarin reeds het geval, de woningen een nieuwe maar ook goed verankerde laag van het landgoed de Utrecht te laten zijn. Het beeldkwaliteitsplan wil op geen enkele wijze de creativiteit op voorhand inperken maar is bedoeld om richtingen duiden.

Beeldkwaliteit wordt in het kader van dit plan begrepen als een stelsel van randvoorwaarden t.a.v. situering, typologie, formaat en materiaalgebruik waarmee wordt geborgd dat de nieuw te ontwikkelen woningen zich enerzijds evenwichtig verhouden ten opzichte van het landgoed en de daar al aanwezige ruimtelijke kwaliteiten maar anderzijds zij zich zodanig onderscheiden dat de eigen tijd en een eigen karakter afleesbaar zijn.

2.3 Relatie met het Cultuurhistorisch Onderzoek

Door het Monumentenhuis Brabant b.v. is een onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie van Landgoed De Utrecht, de rapportage "Landgoed de Utrecht, Cultuurhistorische analyse" is de weerslag hiervan. In deze rapportage wordt de voorkeur uitgesproken voor het ontwikkelen van een beperkt aantal woningen boven de eerder geplande appartementen op de "CRA-locatie". De ontsluiting vanaf de

Dunsedijk wordt positief beoordeeld zodat duidelijk is dat dit een nieuwe toevoeging is. De woningen dienen aan te sluiten qua ontwerp en situering aan de karakteristieken van het landgoed.

In april 2021 is tevens een tuinhistorisch rapport opgesteld door SB4 voor de tuin rondom Huize Rustoord die meer ingaat op de uitgangspunten en waarden van de tuin, die een overlap heeft met de planlocatie. Ook deze rapportage heeft gediend als input voor het bepalen van de uitgangspunten van de inpassing van de woningen.

2.4 Relatie met de Welstandsnota gemeente Hilvarenbeek

Om de voorwaarden die in het kader van de beeldkwaliteit in het bestemmingsplan c.q. het beeldkwaliteitsplan worden gesteld objectief te kunnen toetsen, ligt een aansluiting bij het gemeentelijke welstandsbeleid voor de hand. De vigerende Welstandsnota voorziet hierin niet, wat betekent dat deze door de gemeenteraad moet worden aangepast, zodat het beeldkwaliteitsplan daar integraal deel van uit kan gaan maken.

2.5 Borging van de beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit is van belang zowel voor de bebouwing als voor de inrichting van de percelen.

De welstandscommissie kan enkel een advies uitbrengen over de vergunningsplichtige onderdelen.

Niet vergunningsplichtige onderdelen zoals de terreininrichtingselementen kunnen het gewenste beeld ook verstoren dus ook daarop is controle en toezicht noodzakelijk.

De rentmeester zal echter ook dwingende voorwaarden stellen aan het gebruik en inrichting van de percelen alvorens deze in erfpacht worden gegeven. De kaders die genoemd worden in dit BKP zijn ook afgestemd met de rentmeester en worden geborgd in de nieuwe erfpachtovereenkomsten voor deze 6 kavels.

3 INVENTARISATIE

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Landgoed De Utrecht is geen statisch landgoed, maar een landgoed met een lange geschiedenis. De eigenaar is gedurende al die tijd dezelfde verzekeringsmaatschappij gebleven. Wel heeft het landgoed een aantal ontwikkelingsfasen doorgemaakt.

Samenvattend heeft het gebied de volgende ontwikkelingen doorgemaakt:

- Het gebied in zijn huidige vorm is in essentie ontstaan in de laatste ijstijd waarin onder invloed van de wind in het gebied dekzanden zijn afgezet en laagtes zijn uitgestoven. Hierdoor is een landschap ontstaan met hogere en lagere delen.
- Uiteindelijk hebben mensen zich permanent in het gebied gevestigd, waarbij Tulder één van de oudste nederzettingen van het gebied was en later De Lange Gracht en het Dun volgden.
- Op deze drie plekken zijn als gevolg van eeuwenlang bemesten en opbrengen van heideplaggen dikke enkeerdgronden ontstaan. Op de bodemkaart zijn deze oude landbouwgebieden op deze manier dan ook gemakkelijk terug te vinden.
- Na 1850 zijn grote delen van het gebied perceelsgewijs ontgonnen en van heide omgezet in bos en landbouwgronden.
- De kaart van rond 1900 laat zien dat op dat moment grote delen van het landgoed zijn ontgonnen. De voor het landgoed typerende bebouwingen zoals onder meer de houtvesterwoning met de uitzichttoren stammen overwegend uit de periode 1900-1920.
- Op de huidige topkaart tenslotte wordt duidelijk dat bijna heel het landgoed in cultuur is gebracht. Uitzondering daarop vormt het gebied met de vennen de Flaes en Het Goor. Tevens laat deze kaart duidelijk de golfbaan zien als één van de laatste grootschalige toevoegingen aan het landschap van De Utrecht.

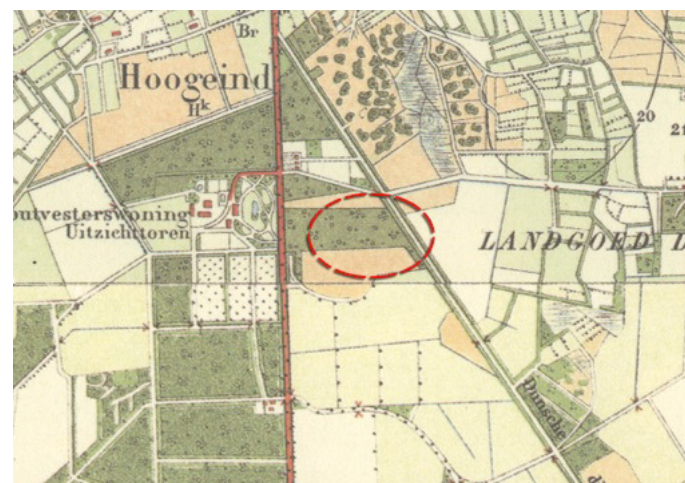
3.2 Landschappelijke analyse van de planlocatie Dunsedijk

De locatie aan de Dunsedijk ligt in de driehoek die gevormd wordt door twee wegen: de Lage Mierdseweg, een van oudsher belangrijke verbinding van Hilvarenbeek met het zuiden en de Dunsedijk, eveneens een oude route en een belangrijke ontginningsbasis voor dit deel van landgoed De Utrecht. Het gebied tussen beide

wegen is lang heide geweest. Op de kaart van 1850 is het nog onontgonnen op een klein bos na in de meest noordelijke punt.



De kaart van rond 1900 maakt duidelijk dat in de tussenliggende periode ook dit gebied een flinke gedaanteverwisseling heeft ondergaan. Het gebied is verkaveld en er zijn percelen bos, grasland en akkerland ontstaan maar ook zijn nog kleine restanten heide herkenbaar. Opvallend is dat de ontginningsbasis voor dit gebied duidelijk de Lage Mierdseweg is, de perceelsgrenzen liggen tenminste nagenoeg allemaal loodrecht op deze weg.



Op de kaart van rond 1900 is het Rijksmonument 'Rustoord' nog niet zichtbaar. Dit monumentale gebouw en de bijbehorende tuin dateren van 1920 naar een ontwerp van D.F. Tersteeg. Naast de tuin is ook de typische ronde vorm, die de zuidelijke begrenzing van het terrein vormt nog heel herkenbaar. Ook 'Rustoord' is orthogonaal t.o.v. de Lage Mierdseweg geplaatst. Achter Rustoord is op dit moment nog een prachtige loofgang van rhododendrons aanwezig. Deze vormt de verbinding tussen het gebouwencomplex van o.m. hotel en kokswoning en de Dunsedijk. De loofgang is ten oosten van de kokswoning een duidelijke restant van de oorspronkelijke tuinaanleg. Op een luchtfoto, vrij recent na aanleg van de tuin genomen, is het gebied, tussen de loofgang en het zandpad in het verlengde van de entree vanaf de Lage Mierdseweg, vooral een overgang tussen het open heideterrein ten zuiden van de loofgang en het bos ten noorden van het zandpad. Hier lijkt met name de zichtlijn tussen de kokswoning (toen nog ketelhuis) en de Dunsedijk, parallel aan de loofgang, een belangrijk leidend thema voor de inrichting te zijn geweest. Deze zichtlijn is ook bepalend geweest bij de verkaveling van de 6 woningen. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van Rustoord is de heide behouden in de terreininrichting.

Momenteel bestaat dit deel van de tuin uit nog enkele grote bomen, voornamelijk naalddhout en Amerikaanse eik met veel opschot van berken. Daarnaast komt ook de Japanse duizendknoop op meerdere plaatsen voor.

Het bos ten noorden van het licht slingerende zandpad dat in het verlengde van de entree de verbinding vormt met de Dunsedijk, is op dit moment een min of meer gesloten bos. Het heeft een gemengd karakter met zomereik, Amerikaanse eik (exoot), grove den en een redelijk dichte ondergroei. Opvallend zijn de groepen rhododendrons die her en der verspreid in het bos voorkomen en die herinneren aan de oorspronkelijke functie van het gebied als tuin. Ook de Rhododons zijn exoten en daardoor van beperkte natuurwaarde. Er is een bomeninventarisatie opgesteld door van Helvoirt groenprojecten die gehanteerd wordt bij de inpassing van de bebouwing en paden.

3.3 Cultuurhistorische analyse

Door SB4 is een nader onderzoek gedaan naar de tuin rondom Rustoord. Deze is aanvankelijk ontworpen door F.J. Tersteeg. SB4 heeft op basis van dit onderzoek een waardestelling opgemaakt van de tuin. Hieruit kwam naar voren dat Tersteeg ook op deze plek, zoals hij dat ook bij andere tuinen van zijn hand deed, het omringende landschap intrinsiek deel uit liet maken van het ontwerp. De meer gecultiveerde delen van de tuin liggen globaal in het gebied ten zuiden van Rustoord, waar onder andere

een grote vijverpartij, een leeuwenkunstwerk en een ijskelder deel uit maken van de tuin. Ook aan de voorzijde heeft Tersteeg de voor hem typerende trappartijen toegepast. Achter Rustoord beperkt de ingreep zich tot een lange Rhododendronlaan, die uitkomt op het hart van Rustoord. De openheid van het hier direct ten noorden van liggende terrein met de lange zichten over de heide, de geleidelijke overgang naar productiebos en de verspreide boomgroepen maakten echter wel degelijk deel uit van de oorspronkelijk tuinopzet.

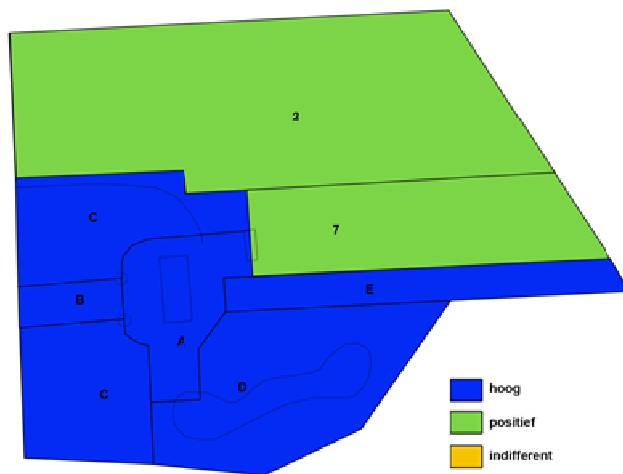
De imposante loofgang van Rhododendrons zoals die nu aanwezig is, is waarschijnlijk nooit de bedoeling geweest van Tersteeg. Deze beperkt juist het zicht over het landschap terwijl hij daar juist een belangrijk thema van maakte. Desalniettemin is de loofgang op dit moment wel één van de meest imposante onderdelen op het terrein en moet daarom behouden blijven.

Dit voor Tersteeg kenmerkende gebruik van het omringende landschap is aan de voorzijde van Rustoord nog goed herkenbaar. Al zijn in de tussenliggende periode wel enkele elementen aan de voortuin toegevoegd in de vorm van sokkels en een imposant beeld. Desalniettemin bestaat ook nu nog de mogelijkheid om over het direct aan Rustoord grenzende heideterrein, over de Lage Mierdseweg verder het landschap in te kijken.

In de waardestellingsrapportage van SB4 is het noordelijk deel achter Rustoord wat lager gewaardeerd dan de overige delen van de tuin. De belangrijkste reden daarvoor is dat in de huidige situatie nauwelijks iets resteert van de oorspronkelijke openheid en er ook niet langer sprake is van heide. Daar komt nog bij dat tuinarchitect P.H. Wattez in dit open deel van de tuin van Tersteeg enkele sportvoorzieningen intekende, zoals een sportveld en een tennisveld tegen de Dunsedijk. Deze voorzieningen werden destijds aangelegd als onderdeel van de functie van Rustoord als vakantieoord voor de werknemers van de verzekeringsmaatschappij de Utrecht (nu A.S.R.), waar ook het landgoed zijn naam aan te danken heeft.



Vogelvluchtopname vanuit het zuidwesten, 1924. (Bron: Aviodrome, fotonr. 1235.)



Afb. 4.1: Voorlopige waardering van deelgebieden.

- A. tuin, terras en pleinen
- B. heideterrein
- C. parkbos
- D. park om de vijver
- E. rhododendronwandeling
- F. terreinstrook voor sport en spel
- G. productiebos

Waardestelling deelgebieden volgens SB4



Afb. 3.6: 'Gespaard heideterrein op "Park 1813"-Lemelerberg bij Ommen.'
(Bron: Groninger Archieven, nr. 535-284. De Nederlandsche Heidemaatschappij en Natuurschoon, 1932, waarin opgenomen foto's van het Park 1813; foto 11.)

Voorbeeld van een heideterrein als onderdeel van een park.

4 UITWERKING EN VOORSCHRIFTEN VAN DE PLANLOCATIE

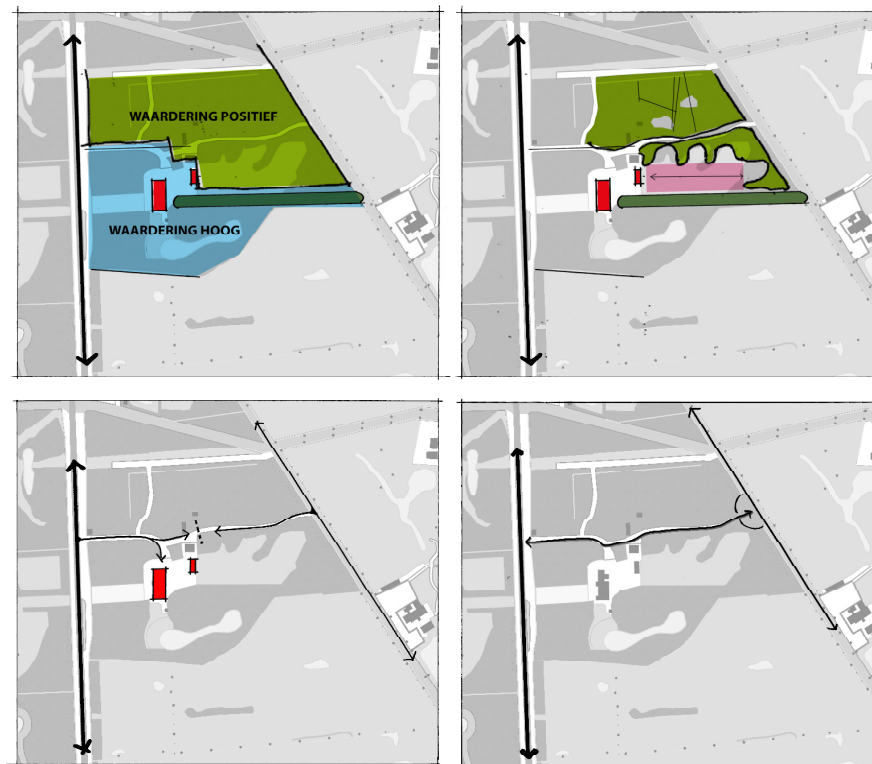
4.1 Cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken

Belangrijk uitgangspunt voor de locatie van de woningen in het gebied achter Huize Rustoord is het herstel en re-interpretatie van de openheid zoals die in de tuinopzet van Tersteeg zat. Het lange zicht op het achterliggende natuurlijk landschap is met de komst van de golfbaan feitelijk onmogelijk geworden. Door te kiezen voor een nieuwe beëindiging van deze zichtlijn in de vorm van een woning die verwantschap vertoont met de Kokswoning wordt het open maken en houden van de ruimte achter de Kokswoning weer vanzelfsprekend.

Aan het opengemaakte heideterrein aan de noordzijde, in de overgang naar het bos, komen een drietal woningen. Deze kijken als het ware vanuit de beschutting als “toeschouwers” naar de “wedstrijd” tussen de oude en de nieuwe Kokswoning. Deze woningen zijn in hiërarchie dan ook ondergeschikt aan de oude en nieuwe Kokswoning. De vier woningen maken straks deel uit van het complex Huize Rustoord en voegen zich dan ook in het orthogonale patroon van Huize Rustoord en de Kokswoning.

Aan de zuidzijde van het open gebied ligt de loofgang van Rhododendrons deze wordt zoveel mogelijk gerespecteerd als eigenstandig element als zuidelijke begrenzing van de open ruimte. Daar waar nodig zal de loofgang worden hersteld.

De twee noordelijke woningen tenslotte liggen min of meer verscholen in het bos, in een eigen wereld, die weliswaar deel uitmaakt van de omgeving van Rustoord, maar op een meer eigenstandige manier als onderdeel van het aangrenzende bos. Door hier de orthogonale opzet van Huize Rustoord, de Kokswoning en de vier zuidelijke woningen los te laten wordt dit versterkt. Als alternatief is meer samenhang met het bosgebied gezocht door de woningen een richting te geven die correspondeert met richtingen die in dit deel voorkomen in de vorm van schuin door het bosgebied lopende greppels. In hiërarchie zijn de boswoningen het minst prominent.



Qua typologie en ruimtelijke inpassing wordt gerefereerd aan de dienstwoningen zoals die op het landgoed voorkomen. (zie voorbeelden op p. 12)

Bij de positionering van de gebouwen, de tuininrichting en toegangspaden wordt rekening gehouden met bestaande waardevolle bomen. Ook de bomen op de kavels worden zoveel mogelijk gespaard. De toekomstige bewoners worden erpachter van een perceel waarop door kappen van enkele bomen het mogelijk is een woning in te passen op de kavel en voldoende licht te verkrijgen bij de woning. Alleen na overleg met en na schriftelijke toestemming van de verpachter mag tot rooien worden overgegaan.

4.2 Inpassing op de planlocatie

Om tegemoet te komen aan de cultuurhistorische waarden van de tuin is het, zoals in de voorgaande pagina aangegeven, van belang dat de open ruimte achter de kokswoning, een oorspronkelijk heideveld, weer in ere wordt hersteld. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of het terugbrengen van heide weer mogelijk is of dat het een andere “open” inrichting krijgt. Er zullen in ieder geval kenmerkende struiken en bomen worden aangeplant, dan wel worden behouden.

Verder is het karakter van het gebied als overgang tussen open en gesloten zoveel mogelijk gerespecteerd door de woningen in de rand van het bos te positioneren. Een 3-tal woningen parallel aan de open ruimte en 1 tegenover de kokswoning begrenzen en versterken de open ruimte.

De overige 2 woningen worden in het noordelijke deel van het pad in het bos geplaatst, parallel of haaks op de richting aan van de aanwezige sloten in het bos. De woningen worden ontsloten vanuit de Dunsedijk door middel van het bestaande licht slingerend pad dat de verbinding vormt tussen de Dunsedijk en de Lage Mierdseweg, zodat de toegang naar het bestaande monumentale complex zoveel mogelijk in haar eigen waarde wordt gelaten. De toegang tot Rustoord blijft op deze manier duidelijk de toegang tot Rustoord.

De toegevoegde woningen refereren aan de in het gebied voorkomende typologie “dienstwoning”.

Met de plaatsing van deze woningen is rekening gehouden met de waardevolle elementen van de tuin achter Rustoord, waaronder het open voormalige heideveld (later sportveld) en de laan met Rododendrons en de grote bomen in het voormalige productiebos aan de noordzijde van het terrein. Voor het rooien van de benodigde bomen zal toestemming moeten worden verleend door de erfpachter, rekening houdend met de bereikbaarheid, bruikbaarheid en bezonning enerzijds en het natuurbehoud anderzijds. Een bomeninventarisatie is uitgevoerd door van Helvoirt Groenprojecten (rapport d.d. 19.06.2020 met bijlage en tekeningen). Met de inpassing van de nieuwe kavels is al zoveel mogelijk rekening gehouden met de positie van de grote bomen.

Met de keuze voor deze inpassing worden een aantal zaken gerealiseerd:

- de richting van de meest zichtbare woningen en bijgebouwen is passend aan de hoofdrichting van het gebied: parallel en loodrecht op de Lage Mierdseweg en het complex van huize Rustoord, en de richting van de aanwezige

elementen in het landschap. De woningen in het bos staan meer op zichzelf en hebben een eigen richting, parallel aan aanwezige richtingen van sloten.

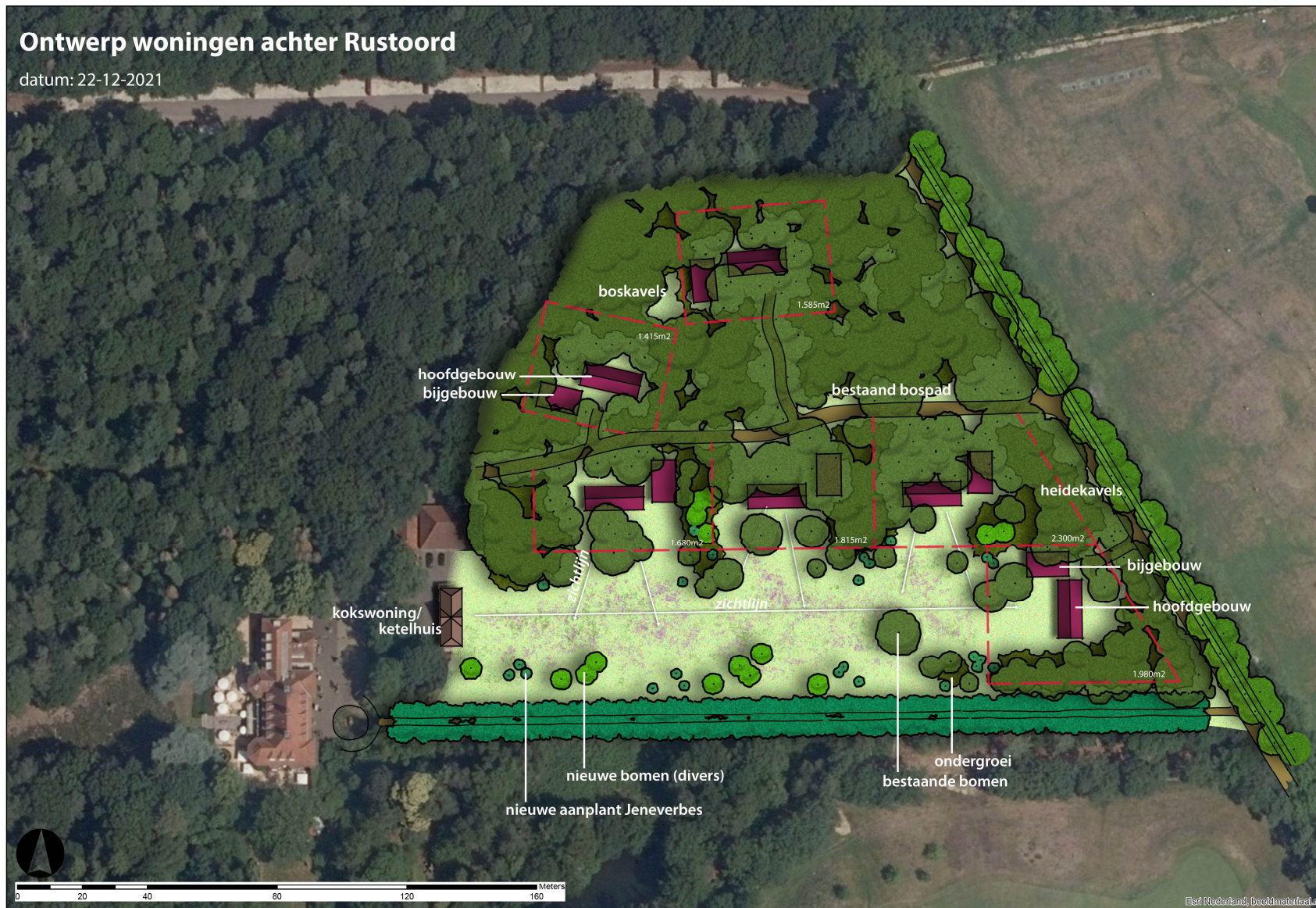
- de bestaande verbinding van Rustoord naar de Dunsedijk blijft in tact en wordt opgewaardeerd tot ontsluiting,
- de bestaande beplanting aan de Dunsedijk kan blijven bestaan. De woningen liggen verscholen achter de bestaande beplanting en er ontstaat een intiem woonmilieu van woningen
- de oorspronkelijke tuinopzet van Rustoord wordt zoveel als mogelijk gerespecteerd.
- er is een duidelijke hiërarchie in de gebouwen, waarbij Rustoord het belangrijkste is, dan de bestaande en nieuwe Kokswoning, vervolgens de drie woningen ten noorden van de open ruimte en tenslotte de twee woningen in het bos.



Foto van de kokswoning. Van oorsprong is dit geen dienstwoning maar ketelhuis wat later is verbouwd tot woning.

Ontwerp woningen achter Rustoord

datum: 22-12-2021



4.3 Architectuur

Voor de architectuur van de nieuwe woningen is inspiratie gezocht op het bestaande landgoed. Kenmerken van de aanwezige karakteristieke dienstwoningen zijn geanalyseerd. Elementen als het zandlopermotief, luiken, rijke baksteendetailleringen en materiaalgebruik zijn kenmerken die ter inspiratie dienen voor het ontwerp van een nieuwe laag. Er wordt nadrukkelijk niet beoogd om historiserend te bouwen, maar een eigentijdse interpretatie te maken van de historische kenmerken.

Daarnaast wordt het uitgangspunt van eenheid in verscheidenheid gehanteerd om te laten zien dat het om een nieuwe hedendaagse laag gaat, een toevoeging aan het landgoed uit de 21^e eeuw.

Concreet leidt dit tot voorwaarden voor het plangebied ten aanzien van ruimtelijke inpassing, massaverschijningsvorm, kleur en materialisatie.

Een opvallend detail bij vele bestaande gebouwen op het landgoed is de zandlopervorm van de luiken. Met de specifieke rode, groene en witte kleuren vormt dit element een expliciet kenmerk en geeft dit aanleiding om de bebouwing van de Utrecht als een groep te ervaren.

Om die reden lijkt het aangewezen om ook bij de nieuwe woningen aan deze zandlopervorm te willen refereren zij het op een eigentijdse en vernieuwende wijze. Zo zijn zandloperpatronen of interpretaties daarvan denkbaar in de beglazing, luiken, blinden of in de gevels maar liggen de karakteristieke kleuren of althans de specifieke combinatie daarvan bij de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe woningen, minder voor de hand.

In ieder geval wordt in iedere nieuwe woning een referte aan het zandlopermotief verlangd op een zodanige wijze dat het gebouw als een gebouw van het landgoed kan worden herkend.

Onderstaande voorbeelden van op het landgoed de Utrecht voorkomende dienstwoningen zijn ter inspiratie toegevoegd.



voorbeelden van dienstwoningen die voorkomen op landgoed De Utrecht

bron: landgoed De Utrecht Cultuurhistorische Analyse van Monumentehuis Brabant b.v. (zonder datum of versienummer)

rijke baksteendetaillering, (kozijn)details

4.4 Uitwerking woningen

Het algemene thema is “historische re-interpretatie”; een eigentijdse interpretatie van de historische woningen.

De nieuwe woningen worden gebaseerd op de typologie dienstwoning zoals deze veelvuldig voorkomt op het landgoed. Deze nieuwe aanvulling vormt een eenheid als eigentijdse laag in het landgoed.

- Vorm is afgeleid van de oorspronkelijke typologie van dienstwoningen
- Het zandlopermotief zoals veel voorkomt op de luiken is een herkenbaar element. Dit dient terug op subtiële wijze qua vorm terug te komen in de nieuwbouw bij beide typologieën op eigentijdse wijze, bijvoorbeeld op luiken, beglazing of in metselwerkverbanden.

We onderscheiden hierin 2 varianten van de voorkomende dienstwoning; de woning aan de heide en de woning in het bos.

Dienstwoning aan de heide

Qua materialisatie en kleurgebruik, alsmede de hoofdvorm aansluitend bij de oorspronkelijke typologie

- Vrijstaand woonhuis met kap. Rechthoekige hoofdvorm, 1 laags, met zadeldak.
- Gevels opgebouwd uit grotendeels wit gekeimde baksteen i.c.m. rood-bruine baksteen of gecementeerde delen, met een hedendaagse interpretatie van rijke baksteendetaileringen zoals rollagen, vervlechtingen, vertandingen e.d..
- Houten kozijnen, geschilderd. Staande kozijnen (mag tot aan het maaiveld) op de begane grond. Kleinere vierkante en of ronde kozijnen zijn in een compositie met de staande raamkozijnen ook voorstelbaar, zeker in de topgevels.
- Gebruik van eigentijdse luiken of blinden, in ieder geval op de begane grond
- Kozijnen mogen hoger zijn dan de luiken of blinden
- Geen grote wandopeningen, deze zijn enkel aan de zijde van het open veld éénmalig, als uitzondering toegestaan. Dit kan het eigentijdse karakter van de woning benadrukken.
- Daken zijn gedekt met rode keramische pannen en hebben hooguit een minimale overstek t.p.v. de kop- en zijgevels t.b.v. waterafvoer.
- Er is ten minste één gemetselde schoorsteen in of nabij de nok aanwezig
- Aanbouwen enkel als afgeleide van de hoofdvorm, 1-laags met zadeldak, met de noklijn haaks op de hoofdmassa. Goot en nok zijn ondergeschikt en dus lager dan de hoofdvorm.

- Dakkapellen en dakramen zijn toegestaan als zij de waarneming van de hoofdvorm niet aantasten en voldoende afstand houden van de randen van het dakvlak.

Dienstwoning in het bos

Qua materialisatie en kleurgebruik, alsmede de hoofdvorm aansluitend bij de oorspronkelijke typologie

- Vrijstaand woonhuis met kap. Rechthoekige hoofdvorm, 1 laags, met zadeldak of wolfskap.
- Gevels opgebouwd uit rood-bruine baksteen in combinatie met hout. Kop-en zijgevels hebben een meer gesloten karakter.
- Houten kozijnen, geschilderd. Staande kozijnen (mag tot aan het maaiveld) op de begane grond. Op de verdieping (topgevels) zijn ook vierkante of ronde kozijnen toegestaan.
- Gebruik van eigentijdse luiken of blinden, in ieder geval op de begane grond.
- Kozijnen mogen hoger zijn dan de luiken of blinden
- Geen grote wandopeningen, enkel als uniek incident toegestaan als dit het eigentijdse karakter van de woning benadrukt.
- Daken zijn gedekt met rode keramische pannen en hebben hooguit een minimale overstek t.p.v. de kop- en zijgevels t.b.v. waterafvoer.
- Er is ten minste één gemetselde schoorsteen in of nabij de nok aanwezig
- Aanbouwen enkel als afgeleide van de hoofdvorm, 1-laags met zadeldak, met de noklijn haaks op de hoofdmassa. Goot en nok zijn ondergeschikt en dus lager dan de hoofdvorm.
- Dakkapellen en dakramen zijn toegestaan als zij de waarneming van de hoofdvorm niet aantasten en afstand houden van de randen van het dakvlak.

Bijgebouw dienstwoning

De op het landgoed voorkomende bijgebouwen zijn zeer divers qua vorm, maatvoering en materialisatie. Er is voor gekozen om voor de bijgebouwen bij deze 6 dienstwoningen meer een eenheid na te streven in de verschijningsvorm en materialisatie als afgeleide van de woning, maar wel herkenbaar als bijgebouw.

- Één langwerpige bouwlaag met licht overstekend zadeldak of schildkap.
- Gevelopbouw, kleur en materialisatie conform hoofdmassa.
- Qua maatvoering en detaillering ondergeschikt aan het hoofdgebouw; smaller, korter en qua goot- en nokhoogte lager dan hoofdgebouw

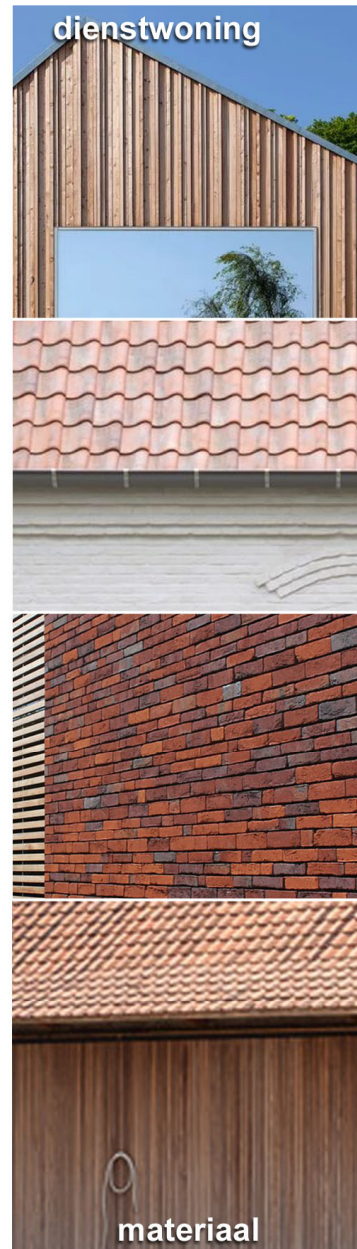


baksteendetaïllering



REFERENTIEBEELDEN

luiken



dienstwoning

materiaal



zandlopermotief

4.5 Gebruik en inrichting percelen

De erfinrichting van de woningen aan de Dunsedijk dient aan te sluiten bij het thema van dit gebied, historische re-interpretatie. Dit betekent dat aansluiting gezocht moet worden bij de traditionele materialisatie en vormtaal zoals die elders op het landgoed voorkomt, maar op eigentijdse wijze, zonder letterlijk historiserend te worden. Voorkeur gaat daarbij uit naar het gebruik van traditionele beplanting open nieuwe manier. De percelen dienen een natuurlijke overgang te hebben naar het omringende landschap. Er wordt daarbij geen gebruik gemaakt van gebouwde erfafscheidingen, hekwerken en/of poorten.

Direct rondom de woning en bijgebouw kan een gecultiveerde inrichting als beperkte (half)verharding of een vaste plantenborder voorkomen en gazon. Verder van de woning af meer natuurlijke oplossingen zoals struiken, takkenril, begroeide houtblokken of een lage haag.

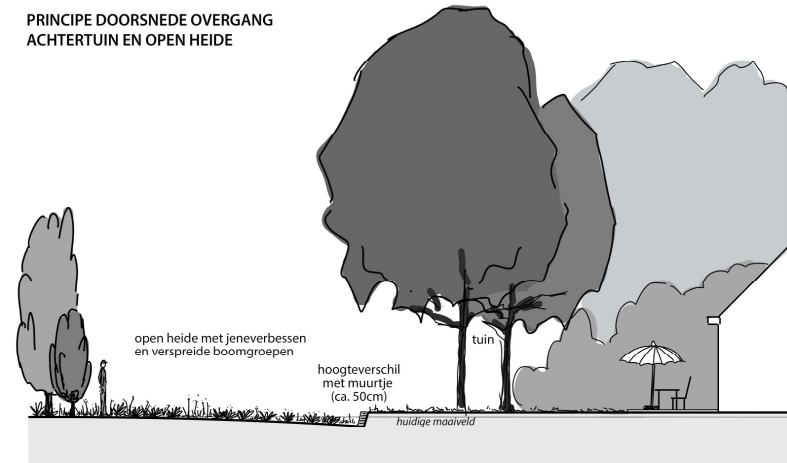
Specifieke aandacht vraagt de overgang van de tuinen van de vier woningen naar het open heideterrein. Door de rand van het heideterrein subtiel te verlagen en/of de rand van de tuinen licht te verhogen ontstaat een klein hoogteverschil dat wordt opgevangen door een stapelstenen muurtje. Op deze manier is voor bezoekers van Rustoord die ook over het heideterrein wandelen duidelijk dat de tuinen privé zijn. Andersom wordt het heideterrein vanuit de woning en de tuin ervaren als onderdeel van de tuin en lopen deze voor het oog ongemerkt in elkaar over.

De erfinrichtingseisen zijn:

- De verharding van de toegangsweg bestaat uit halfverharding zoals grind of hydraulisch zand.
- Erfafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van natuurlijke materialen zoals struiken, takkenril, stobbenwal, of een lage haag.
- Uitsluitend bij de heidekavels: een achtererfafscheiding in de vorm van een stapelstenen muurtje als overgang naar de heide.
- Verharding dient spaarzaam ingezet te worden. Volledig verharde voortuinen in de vorm van grind met een enkele struik of volledig betegelde tuinen met plantenbakken zijn niet toegestaan.
- Maak gebruik van duurzame verhardingsmaterialen, zoals gebakken klinkers, natuursteen of maak gebruik van halfverharding zoals grind of hydraulisch zand.
- De beplanting van de tuinen bestaat uit inheems plantmateriaal dat past bij de grondslag van het gebied. (zie bijlage)

De bomen op de percelen dienen zoveel mogelijk behouden te worden. In ieder geval dient bij de separate erfontwikkelingen een inventarisatie en waardering van de bestaande houtopstanden te worden uitgevoerd en kan alleen na overleg met en na schriftelijke toestemming van de verpachter, tot rooien worden overgegaan. Bij de beoordeling van de rooiverzoeken zal de verpachter zich laten leiden door overwegingen m.b.t. natuurbehoud maar ook m.b.t. bruikbaarheid en bezonning.

PRINCIPE DOORSNEDE OVERGANG
ACHTERTUIN EN OPEN HEIDE



Oorspronkelijke overgang van het terras bij Huize Rustoord naar de heide middels stapelstenen.

BEPLANTING

Uitgangspunt voor de inrichting van het perceel is dat het boskavels betreft. Dit betekent dat bij de keuze van verharding, plantmateriaal en inrichting het thema bos belangrijk is. Dit geldt zeker ook voor de erfafscheidingen. Dit betekent geen houten schuttingen of strakke muren, maar met behulp van natuurlijke materialen alleen daar een erfafscheiding waar dat noodzakelijk is. Bij voorkeur wordt er gebruik gemaakt van de aanplant van dicht struweel als begrenzing van de eigen tuin. Daarnaast kan gebruik bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van (een afwisseling) van bijvoorbeeld:

- opgestapelde houtblokken
- een takkenril
- schanskorven (waarbij deze deels zijn opgevuld met grond zodat zich daar een begroeiing tussen kan vestigen)
- een onregelmatige rij palen (bijvoorbeeld kastanje- of robiniahout) met (klimmende) beplanting daartussen of
- een stobbenwal.

Ook ten aanzien van de inrichting van de tuin dient aangesloten te worden bij de bosfeer. Dit betekent dat gekozen dient te worden voor een sortiment van planten en struiken dat thuis hoort in het bos. Een grote moestuin of een groot oppervlak verharding is daarbij niet passend. Ten aanzien van het sortiment beplanting moet gedacht worden aan heestersoorten als:

- wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia)
- mispel (Mespilus germanica)
- krentenboompje (Amelanchier lamarckii)
- hazelaar (Corylus avellana)
- sporkehout (Rhamnus frangula)
- gewone vlier (Sambucus nigra)
- trosvlier (Sambucus racemosa)
- jeneverbess (Juniperus communis) (in aansluiting op de tuin van Rustoord)

Ten aanzien van vaste planten zijn soorten aan de orde als:

- wilde kamperfoelie (Lonicera periclymenum)
- rode bosbes (Vaccinium vitis-idaea)
- zevenster (Trientalis europaea)
- ruige veldbies (Luzula pilosa)
- klimop (Hedera helix)
- hertshooi (Hypericum pulchrum)
- echte guldenroede (Solidago virgaurea)

- valse salie (Teucrium scorodonia)
- struikhei (Calluna vulgaris)
- lelietje-van-dalen (Convallaria majalis)
- liggend walstro (Galium saxatile)



rode bosbes



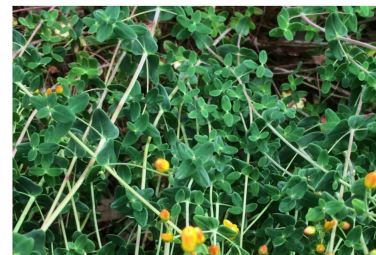
wilde kamperfoelie



zevenster



veldbies



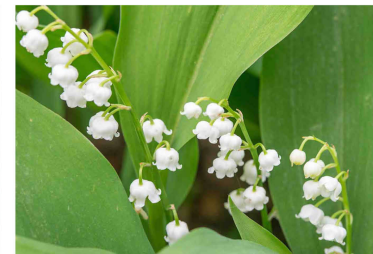
hertshooi



echte guldenroede



valse salie



lelietje-van-dalen



liggend walstro

NATUURLIJKE ERFAFSCHEIDINGEN



takkenril



stobbenwal



houtstapel



gevlochten scherm



struikenrand

4.6 De bebouwingsvoorschriften

Hoofdmassa woning .

- Maximale inhoud inclusief aanbouwen: 750 m³.
- Archetype: rechthoekig hoofdmassa waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: vrijstaand woonhuis met kap.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een licht overstekend dak.
- Situering: De woningen en bijgebouwen worden binnen het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlak van 500m² geplaatst met een nokrichting parallel aan het bouwvlak. De woning tegenover de kokswoning staat parallel aan de kokswoning. De andere 3 woningen aan de heide staan hier haaks op. De woningen op de boskavels zijn vrij in het bepalen van de richting zolang het parallel is aan het bouwvlak.
Afmeting hoofdmassa: breedte tussen 6,5m en 7,5 m, lengte min 1,75 x breedte met een maximum van 18,5m.
- Hoogtes:
 - goothoogte (tpv de driepijl van het dakvlak) min. 2,40 m1 en max. 2,90 m1 voor alle woningen m.u.v. de woning tegenover de kokswoning. Deze heeft een goothoogte van min. 2,90m1 en max. 3,5 m. - -
 - nokhoogte min. 2,1 x goothoogte én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60°.Indien een goothoogte en dakhelling is gekozen voor de heidewoningen, dan geldt deze voor alle 3 de heidewoningen haaks op de kokswoning. De boswoningen zijn meer solitair en hoeven daarom niet gelijk aan elkaar te zijn qua goothoogte en dakhelling.
- Gevelopbouw: kop- en zijgevels hebben een gesloten karakter met op begane grond raam- en deuropeningen waarvan de hoogtemaat groter is dan de breedtemaat en met dien verstande dat kleinere, duidelijk ondergeschikte vierkante en ronde wandopeningen eveneens zijn toegestaan. Hierop is éénmalig een uitzondering toegestaan in de vorm van een afwijkende raamopening. In de gevels spelen specifieke metselwerkdetailleringen zoals o.m. rollagen, vertandingen en vlechtingen een structurerende en verrijkende rol.
- Materialen en kleur:
 - terrassen: naturelkleurig hout of natuurlijke steenachtige materialen;

- dakvlak: oranje-rode keramische dakpannen;
- gevels: roodbruine baksteen i.c.m. wit gekeimd metselwerk of gecementeerde delen voor de heidewoningen. Houtaccenten zijn hier ook toegestaan. Voor de boskavels een combinatie van roodbruine baksteen en hout. In de gevels worden geschilderde houten kozijnen, ramen en deuren geplaatst.
- Hiërarchie: de woning tegenover de kokswoning heeft de meest prominente positie en reageert op de kokswoning middels een uitbouw met topgevel in de lange zijde.
De overige 3 woningen aan de heide liggen min of meer in elkaars verlengde en hebben een zadeldak en de boswoningen als meest onafhankelijke woning een mogelijkheid om een wolfseind toe te passen.

Aanbouw.

- Maximale **inhoud inclusief hoofdmassa**: 750 m³.
- Archetype: rechthoekige hoofdmassa waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst.
- Typologie: zie hoofdmassa.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een licht overstekend dak.
- Situering:
 - binnen bebouwingsvlak,;
 - voorzijde aanbouw min. 3m1 terugliggend t.o.v. de kopgevel;
 - breedte aanbouw max. 0,8 x breedte van de kopgevel.
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak met nokrichting haaks op de hoofdmassa
- Hoogtes:
 - goothoogte (tpv de driepijl van het dakvlak) min. 2,40 m1 en max. 0,8 x goothoogte hoofdmassa, nokhoogte max. 0,8 x nokhoogte hoofdmassa én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60°Gevelopbouw: zie hoofdmassa.
- Materialen en kleur: zie hoofdmassa.

Bijgebouwen.

- Maximale oppervlak: 100 m².
- Archetype: rechthoekige hoofdmassa waarop een langwerpige prisma met een doorsnede in de vorm van een gelijkbenige driehoek wordt geplaatst. Hier is ook een schildkap toegestaan.

- Typologie: bergruimte c.q. stallingsgebouw.
- Massavorm: één langwerpige bouwlaag afgedekt met een licht overstekend dak.
- Dakvorm en nokrichting: zadeldak of schildkap met nokrichting haaks of evenwijdig aan hoofdgebouw.
- Hoogtes: goothoogte (tpv de druiplijn van het dakvlak) min. 2,40 m1 en max. 0,8 x goothoogte hoofdgebouw (tenzij dit lager uitkomt dan 2,4m), nokhoogte max. 0,8 x nokhoogte hoofdgebouw én hellingshoek tussen goot- en nokhoogte min. 45° en max. 60°;
- Gevelopbouw: zie hoofdmassa.
- Materialen en kleur: zie hoofdmassa. Uitvoering soberder (ondergeschikt) dan hoofdgebouw.

Detailaspecten.;

- Kozijnen hebben ter hoogte van de eerste bouwlaag een zodanige vorm dat de hoogtemaat ervan groter is dan de breedtemaat, een zogenaamd staand kozijn.
- Raamkozijnen mogen tot aan maaiveld reiken.
- De staande kozijnen worden ter hoogte van de begane grond voorzien van luiken of blinden met een specifiek eigentijds karakter. Dit betekent dat zij qua beeld en materialisatie afwijkend moeten zijn van de luiken en blinden zoals die op het landgoed voorkomen.
- Een grotere en of liggende wandopening al of niet met een afwijkende materialisatie, is als een uniek incident voorstelbaar mits dit aan het eigentijdse en onderscheidende beeld van het gebouwwontwerp ten goede komt.
- De architectuur van de aanbouw en of het bijgebouw is sterk gerelateerd aan en blijft in een evenwichtige verhouding tot die van de hoofdmassa.
- In het dakvlak komt in of nabij de nok tenminste één schoorsteen uit baksteen voor.
- Het voor het landgoed specifieke zandlopermotief maakt integraal deel uit van het beeldconcept van de woning.
- Bij de positionering van de gebouwen en de tuininrichting zal rekening gehouden worden met bestaande waardevolle bomen zoals vermeld in de bomeninventarisatie en mag alleen na overleg met en na schriftelijke toestemming van de verpachter tot rooien worden overgegaan.

Dakkapellen en dak openingen.

- Deze zijn slechts toegestaan indien zij integraal in de dakvorm zijn opgenomen én de waarneming van dakvorm als geheel niet aantasten.
- De afstand tot de noklijn, de gootlijn en de dakrand bedraagt min. 1,0 m1
- De totale breedte bedraagt in enig dakvlak max. 25% van de breedte van dat dakvlak;

Bijlage 1: Impressies massa's

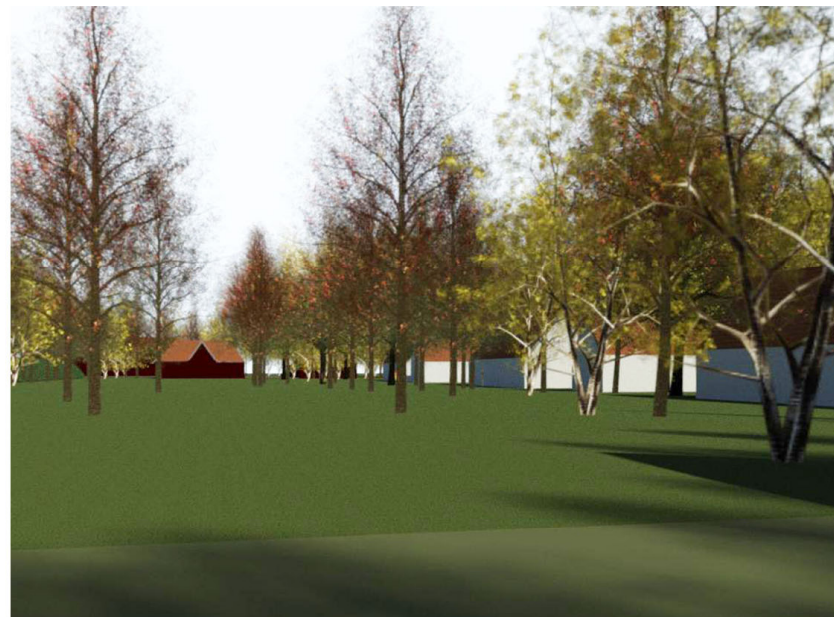
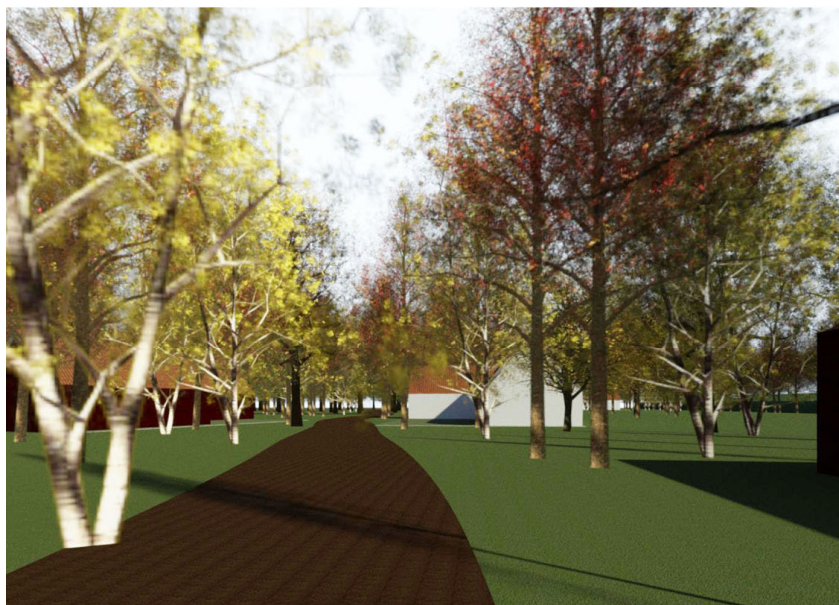


vogelvluchtperspectief vanuit Lage Mierdseweg



vogelvluchtperspectief vanuit Dunsedijk

perspectief ooghoogte vanuit pad Huize Rustoord



perspectief ooghoogte naar "kokswoning" toe

perspectief ooghoogte vanuit "kokswoning"



Bijlage 2: bestemmingsplankaart

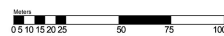


LEGENDA

- Plangebied
- Enkelbestemmingen**
- BO Bos
- W-LG Wonen - Landgoed
- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Cultuurhistorie
- Functieaanduidingen**
- specifieke vorm van waarde - 1
- specifieke vorm van waarde - 2
- Gebiedsaanduidingen**
- overige zone - Attentiezone waterhuishouding

Overig

ondergrond_KAD_7 juli 2020



Bestemmingsplan Dunsedijk - achter
Rustoord, Hilvarenbeek
Gemeente Hilvarenbeek

idn : NL.IMRO.0798.BPAchterRustoord-VG01
schaal : 1:2000
formaat : A4
projectnr. : 89.78.02
laatst gew. : 16 februari 2022
tekenaar : TV/JB
www.buro-sro.nl : Vestiging Arnhem

