



Beeldkwaliteitplan Priesnitzlaan 10- 23 Laag-Soeren

Aanvulling op beeldkwaliteitplan
Landelijk gebied 2009

gemeente Rheden



Concept juni 2012

Zaterdag
Mest!

Beeldkwaliteitplan Priesnitzlaan 10- 23 Laag-Soeren

Aanvulling op beeldkwaliteitplan
Landelijk gebied 2009

gemeente Rheden, K. Hoorn Engelsman

concept: juni 2012

1.1 Aanleiding

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project, geïnitieerd door de Rijksoverheid, is besloten Laag-Soeren aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Hoewel deze aanwijzing nog niet officieel is. Dient vooruit lopend op de verwachte aanwijzing van rijkswege, bij de herinrichting hier wel rekening mee te worden gehouden.

Bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan Landelijk gebied is nog onvoldoende rekening gehouden met de toekomstige aanwijzing. Daarom een aanvulling op dit beeldkwaliteitplan voor de ontwikkelplannen op het perceel Priesnitzlaan 10-23 Laag-Soeren.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitplan vormt een verplicht toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit bij de vergunningverlening en is een aanvullende toetsingskader op het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

1.3 Verschillende aandachtsvelden

Bij de beoordeling door de welstandscommissie wordt bij het bouwplan bekeken naar:

1. Relatie met de omgeving.
 - a. Aansluiten bij de karakteristieken van de bebouwing in de omgeving. Daarbij wordt onder meer gelet op:
 - oriëntatie en ontsluiting;
 - plaatsing op de kavel;
 - hoofdmassa (hoogte, breedte, kapvorm, ...);
 - positionering aan- en opbouwen (dakkapellen, serres, erkers, ...);
 - hoofdmateriaal- en kleurgebruik.

2. Het bouwplan op zichzelf

- compositie van de hoofdmassa (verhoudingen hoofdvorm, dakvorm, ...);
- compositie van gevelindeling (vlakken, openingen, onderlinge verhoudingen);
- vormgeving van 'ondergeschikte elementen' (dakkapellen, erkers, goten, ...);
- materiaal- en kleurgebruik.

3. De detaillering

- kozijnindeling en -detaillering;
- detaillering van karakteristieke bouw- en esthetisch belangrijke elementen als dakkapellen, erkers, goten, ...);
- genuanceerd materiaal- en kleurgebruik.

Om zo te komen tot een overwogen advies aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Bij het bouwplan aan de Priesnitzlaan zijn specifieke criteria opgesteld voor de relatie met de omgeving en het bouwplan voor het hoofdbebouwing (de boerderij), de "schuur"woningen, de nieuw te bouwen bijgebouwen en de bestaande bijgebouwen en dienswoning.



2.1 Ontwikkeling

Het gebied dat de 'Toekomstig van rijkswege beschermd dorpsgezicht' omvat bestaat voor het grootste deel uit open buitengebied ten westen en zuiden van de bebouwde kom van Laag-Soeren. Het gebied wordt globaal begrensd door de randen van de bossen van de Veluwezoom en door het Apeldoorns Kanaal. Van oorsprong heeft het gebied een landbouwfunctie (Soerense enk). Eind achttiende eeuw werd de buitenplaats Huis Laag-Soeren gebouwd. Het omringende gebied is sindsdien als landgoed beheerd en werd verder ontgonnen. De verbetering van de watertoevoer naar de Soerense beek, die in dit gebied ontspringt (sprengenstelsel), maakte de vestiging van een bescheiden papierindustrie en andere gemechaniseerde bedrijfjes mogelijk. Medio negentiende eeuw waren de waterbronnen aanleiding om centraal in het gebied een kuuroord te stichten. Het kuuroord omvatte een centraal gebouw en enkele verspreide bijgebouwen, waaronder de directeursvilla en enkele logementen. De belangrijkste veranderingen die zich nu in het gebied voordoen, zijn de economisch noodzakelijke modernisering en uitbreidingen van agrarische bedrijven. Vanwege de bijzondere kenmerken en de historie van het gebied en vanwege de gaafheid van de overblijfselen van de historie heeft het gebied de status van 'Toekomstig van rijkswege beschermd dorpsgezicht' verkregen.

2.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken

Het beschermde dorpsgezicht is hoofdzakelijk een kleinschalig kampenlandschap, samengesteld uit een tweetal essen en verspreid voorkomende boerderijen. Het gebied is enigszins geaccidenteerd. Het wordt doorsneden door hier ontspringende beekjes, enkele lanen, houtwallen en kleinere boscomplexen en omzoomd door dichte bosranden. Een centrale zone, met een forse laanbeplanting (Badhuisweg), tuinaanleg, bosaanplant (Plantage) en boerenerven, deelt het gebied in tweeën.

Kenmerkend zijn de verspreide bebouwingsconcentraties van boerenerven en de pre-industriële bedrijven langs de Soerense beek. Het gebied heeft een zeer beperkte (auto-)ontsluiting. Het badhuiscomplex aan de Badhuisweg is de belangrijkste bebouwingsconcentratie in het gebied en omvat een, in vele fasen uitgebouwd, hoofdcomplex en meerdere vrijstaande bijgebouwen (dienstwoningen, logementen, stallen en dergelijke) in de directe omgeving daarvan.

2.3 Kenmerken van het bebouwingsbeeld

De bebouwing in het beschermde dorpsgezicht bestaat uit de bebouwing op boerenerven, preïndustriële bebouwingconcentraties, enkele burgervilla's en arbeiderswoningen en het gebouwencomplex van het voormalige kuuroord. Deze bebouwing bestaat in het algemeen uit één of twee lagen met kap. Alleen het voormalige badhuis heeft grotendeels drie lagen met kap. Een zeer specifiek bouwobject is het monument in de vorm van een torenspits op de Soerense Enk. Voor een functieverandering waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd geldt in het algemeen dat gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen in aanmerking komen worden gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Voor de Priesnitzlaan 10-23 betekent dit het behoud van twee karakteristieke bedrijfsgebouwen. Die samen met de nieuw ontwikkeling een ensemble op het perceel Priesnitzlaan 10 gaan vormen op basis van de het boerenerf-principe met een landschappelijke inpassing.



Verspreid in het gebied ligt een beperkt aantal agrarische complexen met een historische boerderij als kern. Opzichzelfstaande kleine historische boerderijen komen in het gebied eveneens voor. De bebouwing van de agrarische complexen omvat bewoning, stalruimte, schuren en andere functionele bouwwerken als silo's, putten, keermuren en afdaken. Deze bebouwing omvat meerdere objecten, die dicht bijeen en soms onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn geplaatst. De boerderijen zijn meestal van het hallehuistype. Beeldbepalend voor dit type is de eenvoudige, langwerpige hoofdvorm waarbinnen woon- en stalgedeelte zijn ondergebracht onder één dominante kap. De kap is aan weerszijde voorzien van een wolfseind en is geheel of gedeeltelijk afgedekt met riet. Het dak heeft een helling van 40° à 50°. De gootlijn is laag. De bijbehorende vrijstaande schuren hebben in veel gevallen dezelfde hoofdvorm als het hoofdgebouw. Ook de detaillering is meestal een sobere interpretatie van die van het hoofdgebouw.

Kenmerken van de historische boerderijen zijn donkere of rode pannendaken, geheel of gedeeltelijk afgedekt met stro en donkerrode baksteengevels. Dakgoten ontbreken in het algemeen. Delen van de gevel kunnen afgetimmerd zijn met hout en in donkere kleuren (groen bruin of zwart) zijn geschilderd. De daken worden aan de voorgevel omlijst met wit geschilderd houtwerk. Staldeuren zijn donker geschilderd, ramen en kozijnen hebben een lichtere kleur die meestal streekgebonden is.

Gevelopeningen zijn in veel gevallen en vooral in de naar de weg gekeerde zijde voorzien van kleine accenten als sluit- en hoekstenen. Aan de onderzijde van de gevel beschermt een grijs gestuukte plint het metselwerk tegen opspattend water. In enkele gevallen bestaat de meer recente bebouwing uit lage loodsen voor de intensieve veeteelt. Deze gebouwen wijken in afmetingen, profiel en materiaal sterk af van de oorspronkelijke bebouwing.

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunt

De bijzondere geschiedenis van het westelijke en zuidelijke buitengebied van Laag-Soeren en de nog aanwezige patronen, bebouwing en landschapskenmerken die daarmee samenhangen, zijn nog goed herkenbaar en van grote waarde. Het beleid van de gemeente Rheden is gericht op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het 'Toekomstig van rijkswege beschermd dorpsgezicht' van Laag-Soeren. Functieveranderingen en aanpassingen van bebouwing en erven kunnen voor een duurzame instandhouding en ontwikkeling van het gebied noodzakelijk blijken. Deze veranderingen zijn acceptabel indien de oorspronkelijke kenmerken van de omgeving en de bebouwing daarbij als uitgangspunt worden genomen.

Kleinschalig

De bebouwing in de Veluwerand wordt gekenmerkt door boerderijen van het hallehuistype, waarbij woningen en schuur onder een kap zitten. Pannendaken en daken met riet zijn veel voorkomend.

De detaillering van de woningen is sober. Het kleur- en materiaalgebruik is merendeels terughoudend. Ook de woningen in het gebied (merendeels vrijstaand) zijn vrijstaand met pannendak of riet en geen terughoudend kleurgebruik.

De erven zijn over het algemeen kleinschalig met een beperkte hoeveelheid schuren. Beplanting is beperkt voornamelijk beuk en eik.

Verstening en verrommeling van het landschap zal worden voorkomen.

Architectonisch

- Duidelijk onderscheidt tussen hoofdgebouw en "schuur"woningen
- Behoud van twee cultuurhistorische waardevolle bedrijfsgebouwen

Richting en waarom deze bebouwing één ontsluitingen e.d. advies bouwplan

4.1 Landschap

- Bij de groepering van gebouwen wordt ingespeeld op de karakteristieken van het aanwezige landschap. Hierbij wordt gelet op de volgende aspecten:
 - landschapstype;
 - schaal van het gebied; korrelgrootte van de bebouwing;
 - verkavelingspatroon;
 - richtingen daarvan in het landschap;
 - zicht op het bouwperceel vanuit de omgeving;
 - hoogteverschillen en topografische beperkingen.

4.2 Situering

- De afzonderlijke gebouwen vormen qua oriëntatie en massa een samenhangend ensemble.
- De boerderij manifesteert zich als hoofdgebouw; bedrijfsgebouwen en bijkomende objecten worden teruggelegd ten opzichte van het woongedeelte of geïntegreerd in de bebouwing.
- Woonbestemming bebouwing clusteren tot grotere eenheden, waardoor de karakteristiek van 'woongebouw' met bedrijfsgebouwen behouden blijft.

4.3 Afwerking erven

- Erfbeplanting maakt deel uit van het agrarische bebouwingspatroon. Daartoe behoren ook de toegangslanen naar het eigenlijke erf.
- Hoofdtoegang tot erf is vanaf Priesnitzlaan; ondergeschikte toegang vanaf Prof. Pellaan mogelijk
- De verharding ten behoeve van de ontsluiting van bebouwing is tot een minimum beperkt.
- Rekening houden met de landschappelijke waardes
- Herstel oude landschapslementen als onderdeel van de inpassing van het erf
- Behoud historische uitgang van een erf aan de rand van de enk
- Uitstraling erf: boerenerf, met bijbehorende steek eigen beplantingselementen
- Noordzijde houtwal
- Geen erfafscheidingen
- Goede landsschappelijke inpassing parkeren

4.4 Hoofdgebouw

- Uitgangspunt halleboerderij
- In vormgeving een duidelijk voorhuis en deel

Massa en vorm

- Eigentijdse vormgeving

- Bouwmassa's worden gekenmerkt door een eenduidige rechthoekige basis en een enkelvoudige kapvorm met grote dakhelling en lage gootlijn.
- Grotere bebouwingselementen worden voorzien van een geleding in massa, zodat zij qua schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Gevelopbouw

- Gevels tonen steeds een eenvoudige ordening van gevelopeningen.
- Gevelopeningen hebben een verticaal karakter en variëren in maat en vorm afhankelijk van het functionele karakter van de achterliggende ruimte.

Kleur- en materiaaltoepassing

- Het materiaal- en kleurgebruik voor de hoofdvlakken is ingehouden en afgestemd op het kleur- en materiaalbeeld van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen en/of riet op daken toepassen.
- Glas, spiegellende oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Kleine vlakken hebben een uitgesproken donkere of zeer lichte kleur, eveneens afgestemd op de kleurtoepassing in de omgeving.
- Kunststof kozijnen in een vlakke detaillering worden niet toegepast.

Detailering

- Specifieke detailering van gevelopeningen, worden met aandacht ontworpen.
- Reclame aan of nabij panden wordt niet toegestaan.

Dakkapellen

- Alleen toepassen op wat "historisch" gezien bedoeld is als woongedeelte
- OP wolfseinden worden geen dakkapellen geplaatst
- Dakkapellen zijn plat afgedekt
- Dakkapellen worden niet boven elkaar geplaatst

4.5 'Schuur' woningen

- Architectuur bestaande gebouwen Priesnitzlaan nr. 10 is uitgangspunt qua vormgeving
- Eigentijdse vormgeving

Massa en vorm

- Bouwmassa's worden gekenmerkt door een eenduidige rechthoekige basis en een enkelvoudige kapvorm met grote dakhelling en lage gootlijn.
- Geen grote overstekken
- Grotere bebouwingselementen worden voorzien van een geleding in massa, zodat zij qua schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Gevelopbouw

- Gevels tonen steeds een eenvoudige ordening van gevelopeningen.

- Gevelopeningen hebben een verticaal karakter en variëren in maat en vorm afhankelijk van het functionele karakter van de achterliggende ruimte.
- Individuele woningen vormen qua vormgeving één geheel in massa en gevelopbouw

Kleur- en materiaaltoepassing

- Het materiaal- en kleurgebruik voor de hoofdvlakken is ingehouden en afgestemd op het kleur- en materiaalbeeld van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving (Priesnitzlaan 10).
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op daken toepassen.
- Glas, spiegelen oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Kleine vlakken hebben een uitgesproken donkere of zeer lichte kleur, eveneens afgestemd op de kleurtoepassing in de omgeving.
- Kunststof kozijnen in een vlakke detaillering worden niet toegepast.

Detaillering

- Specifieke detaillering van gevelopeningen, worden met aandacht ontworpen.
- Reclame aan of nabij panden wordt niet toegestaan.

Dakkapellen

- Geen dakkapellen plaatsen

4.6 Bijgebouwen

- Bijgebouwen en overkappingen worden bijeengeplaatst op het bedrijfsachtererf, in samenhang met de overige bebouwing.
- Bijgebouwen en overkappingen zijn enkelvoudig en rechthoekig van vorm en voorzien van een zadelpak (>25°) en hebben een zo laag mogelijke gootlijn.
- Materiaal, kleuren en detaillering zijn conform die van het hoofdgebouw.
- Bij renovatie rekening houden met de kenmerkende ornamentiek als dak- en gevellijsten, siermetselwerk en speklagen.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, worden met aandacht ontworpen.
- Reclame aan of nabij panden wordt niet toegestaan.

Dakkapellen

- Geen dakkapellen plaatsen

4.7 bestaande schuren

Massa en vorm

- Bouwmassa's worden gekenmerkt door een eenduidige rechthoekige basis en een enkelvoudige kapvorm met grote dakhelling en lage gootlijn.

Gevelopbouw

- Gevels tonen steeds een eenvoudige ordening van gevelopeningen.
- Gevelopeningen hebben een verticaal karakter en variëren in maat en vorm afhankelijk van het functionele karakter van de achterliggende ruimte.
- Bij splitsing van gebouwen blijven de oorspronkelijke cultuurhistorische kenmerken en de architectonische vormgeving behouden.

Kleur- en materiaaltoepassing

- Het materiaal- en kleurgebruik voor de hoofdvlakken is ingehouden en afgestemd op het kleur- en materiaalbeeld van de oorspronkelijke bebouwing in de omgeving.
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op daken toepassen.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij beplating van gevels.
- Kleine vlakken hebben een uitgesproken donkere of zeer lichte kleur, eveneens afgestemd op de kleurtoepassing in de omgeving.

Detaillering

- Bij renovatie rekening houden met de kenmerkende ornamentiek als dak- en gevellijsten, siermetselwerk.
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, worden met aandacht ontworpen.
- Reclame aan of nabij panden wordt niet toegestaan.

Dakkapellen

- Geen dakkapellen plaatsen

4.8 Voormalige bedrijfswoning

- Aansluiten bij de gebiedscriteria uit het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied 2009.

Voor alle andere ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied 2009.

Voorstel concept plankartaat behorende bij bestemmingsplan

