

College van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Rheden
t.a.v. mevr. M. Sanderman
Postbus 9110
6994 ZJ DE STEEG

Gemeente Rheden	
Ingekomen d.d.	
26 OKT. 2012	
Nummer:	13368
Handelaar:	Ruimte
Kopie naar:	

Betreft: pré-advies m.b.t.
Arnhemsestraatweg 10, Dieren
Arnhem, 25 oktober 2012

Geachte mevrouw Sanderman,

Tijdens het planoverleg van 18 september 2012 is de realisatie van een nieuw hoofdgebouw op Hof te Dieren, Arnhemsestraatweg 10 in Dieren, besproken. Deze aanvraag is besproken in het kader van vooroverleg. Naar aanleiding hiervan melden wij u het volgende.

Gemeente Rheden, Arnhemsestraatweg 10, Dieren, Rijksmonnr. 529438

Betreft: nieuwbouw Hof te Dieren – vooroverleg

I.a.v. ir. D.H.J. (Dennis) Damink (Manager Vastgoed), Albert Schimmelpenninck (rentmeester Twickel), C. de Vries (Aliantus), M. van Gessel (landschapsarchitect), P. Hugen, J. Molenaar, T. Overbeek en M. Sanderman (gemeente Rheden), J. Heijdra (provincie Gelderland), Roger Crols (gemeentelijke monumentencommissie/ Gelders Genootschap), A. Rood en A. Vos (RCE) en B. Franken (Monumentenwacht Gelderland).

Vooraf

De architect Christoph Kohl is afwezig. Er is een eerder stadium al een planontwikkeling geweest rondom Hof te Dieren. In verband met de economische crises bleek dat er onvoldoende belangstelling was voor de appartementen. Het Hof te Dieren is het grootste bezit van Twickel. Bij de ontwikkelingen van Hof te Dieren zullen ook de plannen van de Traverse worden betrokken. Een afstemming tussen beide plannen is van het grootste belang. Michael van Gessel heeft het landschapsplan gemaakt voor het Hof te Dieren. Het terug brengen van het hoofdgebouw op het landgoed is positief voor het totale ontwerp.

Toelichting door de ontwikkelaar en de architect

In het huidige voorstel worden in het nieuwe hoofdgebouw zorgappartementen voorgesteld. De nieuwbouw wordt voorgesteld op de plek waar het oorspronkelijke hoofdgebouw gestaan heeft. Uit onderzoek is gebleken dat er meerdere factoren bepalend zijn voor de toenemende vraag naar zorgappartementen. Het gaat hierbij onder meer om de toenemende vergrijzing, de afname van het aantal seniorenwoningen, de relatieve rijkdom van de ouderen en de scheiding tussen wonen en zorg. Dit vooroverleg is bedoeld om de mogelijkheden te bekijken binnen het huidige bestemmingsplan. Het

voordeel van dit plan ten opzichte van het vorige ontwerp is dat er geen parkeerkelder noodzakelijk is en er sprake is van minder balkons. Voor de herontwikkeling van het park is reeds een plan ontwikkeld. Naast het hoofdgebouw wordt op de plek van de voormalige moestuin een parkeerplaats van bescheiden afmetingen voorgesteld. Het hoofdgebouw zal alleen aan de voorzijde met behulp van een toegangsweg worden ontsloten. Door de realisatie van studio's en zelfstandige appartementen zonder buitenruimte kan de uitstraling van het hoofdgebouw aanzienlijk rustiger worden. Alleen op de eerste en tweede verdieping worden appartementen met balkons gerealiseerd. Het gebouw is in hoofdopzet ontworpen als een klassiek landhuis met historiserend tintje maar tegelijk ook een eigentijds karakter. Het gebouw wordt uitgevoerd in roodbruine baksteen en staat op een natuurstenen plint. Het alzijdige gebouw krijgt aan de achterzijde een vooruitgeschoven terras dat zal worden opgenomen in de plint. Ook de voorzijde wordt onderscheidend vormgegeven, zodat het gebouw aansluit op de assen.

Bij het ontwerp is rekening gehouden met de kwaliteiten van het park en de bestaande assen. De afmetingen van het hoofdvolume zijn ten opzichte van het vorige plan minder fors. Het huidige volume is 33 bij 33 meter, de voorgevel van het vorige ontwerp had een breedte van 42 meter. Het interieur krijgt een centrale hal met een hoge open vide en doorzicht naar de achterzijde van het gebouw.

Reactie

Vanuit het Planoverleg wordt aangegeven dat het plan ten opzichte van het laatste ontwerp een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt, er bestaat veel waardering voor de planvorming. De algemene opzet van het plan wordt gewaardeerd. De gekozen architectuurstijl past bij een dergelijk hoofdhuis op een landgoed en de hoekpaviljoens vormen duidelijke accenten in de architectuur. Positief is dat de kappen veel prominenter aanwezig zijn en de balkons op een subtiele wijze in het ontwerp zijn geïntegreerd. Geadviseerd wordt om de voorgevel met de hoofdingang een meer prominente uitstraling te geven. In het voorliggende ontwerp is de hoofdingang niet duidelijk aanwezig. Het ontwerp voor de voorgevel verdient nog nadere studie.

Dat geldt ook voor de bekroning van de centrale as van het pand: boven de vooringang en boven de achteringang.

Ook wordt aandacht gevraagd voor de vensteropeningen in de hoekpaviljoens. De vraag is in hoeverre het wenselijk is om deze vensters over twee verdiepingen te maken, terwijl er feitelijk halverwege deze vensters een vloer zit. Geadviseerd wordt om te bekijken of er mogelijkheden bestaan om de vensteropeningen over twee verdiepingen te scheiden, bijvoorbeeld door verdiept liggend metselwerk ter hoogte van de verdiepingsvloer.

Het huidige ontwerp sluit beter aan op de omgeving, en op de zichtassen van het landgoed. De gekozen oplossing voor het parkeren op de plek van de oude moestuin voegt zich goed binnen het totaal. Het gebruik van baksteen is op het eerste gezicht een goede keuze. Van belang is om zowel voor de baksteen alsook het voegwerk te kiezen voor een passende kleur. Waardering bestaat eveneens voor het feit dat de leidingen en afvoerpijpen zoveel mogelijk via schoorsteenkanalen worden geleid. Wellicht kan in het ontwerp voor de dakkapellen meer rust worden aangebracht, bijvoorbeeld door het aantal beogde timpanen te verminderen.

Gevraagd wordt hoe met de archeologische waarden in het plan zal worden omgegaan. De aanwezige archeologische waarden zijn bekend. Naar het bodemarchief heeft reeds uitgebreid onderzoek plaats gevonden. Er wordt over de archeologische resten heen gebouwd, daarmee blijven deze blijven ongemoeid ook bij uitvoering van funderingswerkzaamheden volgens architect. Het is uiteraard de taak van de gemeente Rheden de ontwikkelingen hier te volgen nu geen sprake is van een archeologisch rijksmonument.

Afspraken

In grote lijnen bestaat waardering voor het ingediende plan. Het ontwerp heeft een behoorlijke kwaliteitsslag gemaakt. Geadviseerd wordt om nader te studeren op een aantal aspecten, waaronder de ingangspartijen, het risaliet in de voorgevel en de dakopbouw daarboven, de dubbele vensters in de hoekpaviljoens. Tevens is van belang om de materialisering nader uit te werken. De adviseurs van het Planoverleg zien een nader uitgewerkt plan met belangstelling tegemoet.

Met dit pré-advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Provincie Gelderland willen wij vroegtijdig inzicht geven in de gevolgen voor de monumentale waarde zodat dit meegenomen kan worden in de verdere planvorming. Dit advies is ook afgestemd met de monumentendeskundige van het Gelders Genootschap. Een definitief oordeel over het plan kan pas gegeven worden nadat een definitieve aanvraag artikel 11-16 van de Monumentenwet is ingediend.

Graag blijven wij op de hoogte van eventuele verdere ontwikkelingen en zien we een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Werner Weijkamp
Secretaris Planoverleg Samenwerkingsverband Gelderland