



Landschaps- en Beeldkwaliteitsplan Middachten

februari 2015

Inleiding..... 03

Landschappelijke inpassing..... 05

 Context..... 06

 Huidige situatie..... 07

 Beheerboerderij Oud Middachten..... 08

 Kwaliteiten en uitgangspunten..... 10

 Te saneren elementen..... 11

 Te verwijderen groenelementen..... 12

 Nieuwe situatie..... 13

 Continuïteit landgoed..... 14

 Inrichting buitenruimte..... 19

 Referentiebeelden..... 20

Beeldkwaliteitplan..... 21

 Samenhang bestaande bebouwing..... 22

 Samenhang nieuwe bebouwing..... 24

Erf Oud-Middachten 25

 Hoofdpzet..... 26

 Woning - volume..... 27

 Woning - materialisatie 29

 Woning - dakvlak 30

 Woning - gevelopeningen 31

 Woning - mogelijk scenario..... 32

 Referentiebeelden..... 33

 Relatie woning-buitenruimte..... 34

 Samenvatting - bebouwingsenvelop 35

Kavels Godard van Reede 36

 Hoofdpzet 37

 Woning - volume..... 38

 Woning - materialisatie 40

 Woning - dakvlak 41

 Woning - gevelopeningen 42

 Referentiebeelden..... 43

 Relatie woning-buitenruimte..... 44

 Samenvatting - bebouwingsenvelop 45

Bijlage Natuurwaarden 46

Dit landschaps- en beeldkwaliteitplan is een nadere uitwerking van de visie Landgoed Middachten uit september 2009.

Het landschaps- en beeldkwaliteitplan biedt handvatten om de erfbouw en de directe omgeving van het plan Wonen op Middachten verder vorm en inhoud te geven. Vanwege de samenhang tussen de bebouwing en het omringende landschap is gekozen om de spelregels voor het landschap en de architectuur in één document te behandelen. Er is immers sprake van een gebiedsontwikkeling waarin landschap en architectuur een eenheid vormen.

In navolging van de Visie landgoed Middachten (sept. 2009) zet het landschaps- en beeldkwaliteitsplan lijnen uit, zonder te vervallen in arbitraire keuzes of rigide eisen aan de architect. De regieaanwijzingen garanderen een ambitieuze kwaliteit en nodigen uit tot meer. Het doel is om het ontwerp zo vorm te geven dat er een samenhangende eigentijdse invulling komt die past bij het historische karakter van het landgoed.

Dit wordt mede gewaarborgd door de inzet van één architect* voor het ontwerp van de opstallen, Theo Verburg Architecten. Binnen de gestelde kaders van het plan worden wensen van kopers vertaald naar woningen op maat. CON-, Bouw XS en Buro Lubbers fungeren tijdens het proces als sparringpartner en zien toe op beoogde kwaliteit en haalbaarheid. De Commissie Cultuurhistorie kan desgewenst als sparringpartner worden ingezet.

In dit landschaps- en beeldkwaliteitsplan voor het plan Wonen op Middachten hebben wij gezocht naar de juiste balans tussen samenhang en individualiteit. Samenhang tussen de oude

en nieuwe bebouwing, samenhang tussen alle nieuwe bebouwing, relatie tussen de verschillende clusters en tussen gekoppelde gebouwen.

Vanuit de analyse van de bestaande bebouwing in Middachten en omgeving zijn spelregels voor de beeldkwaliteit opgesteld. Deze regels zorgen ervoor dat karakteristieke kenmerken uit die bestaande bebouwing op een nieuwe manier geïnterpreteerd en vervolgens geïntegreerd worden in de nieuwe bebouwing.

Alle nieuwe bebouwing is gebaseerd op een archetypische vorm en heeft dezelfde hoofdmaterialen. Dit landschaps- en beeldkwaliteitsplan kent een zekere flexibiliteit ten aanzien van materiaalkeuzes. De kleur van de gevelstenen kan bijvoorbeeld binnen een bepaalde range gekozen worden. Maar is de keuze eenmaal gemaakt door de eerste koper, dan is dit leidend voor de volgende kopers binnen het cluster.

De basis van alle woningen is dus dezelfde, de manier waarop deze basis bewerkt wordt, kan verschillen. Hierin kan elke individuele koper zijn eigen keuzes maken, zonder dat dat afbreuk doet aan het geheel. Alle nieuwe bebouwing voegt zo samen een nieuw eigentijds hoofdstuk toe aan de geschiedenis van Middachten. Dit landschaps- en beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat die geschiedenis zich blijft ontwikkelen en dat die geschiedenis leesbaar blijft.

* bij het wegvallen van een van de 'kwaliteitsbewakers' wordt gekozen voor een vervanger die qua visie aansluit binnen de gestelde kaders.

Landschappelijke inpassing

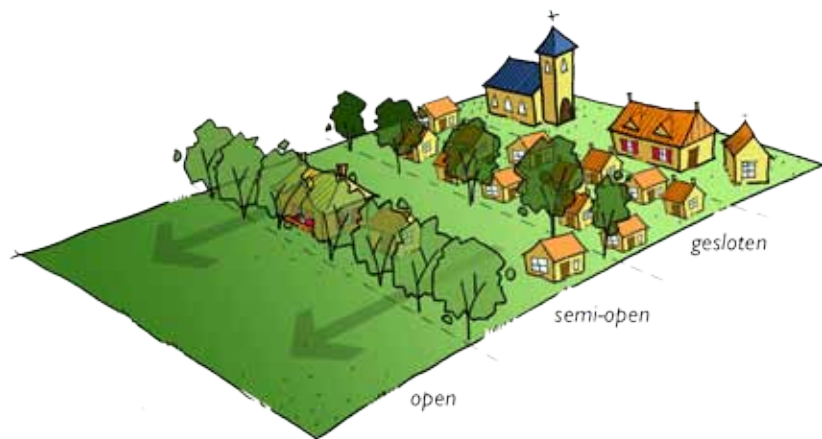
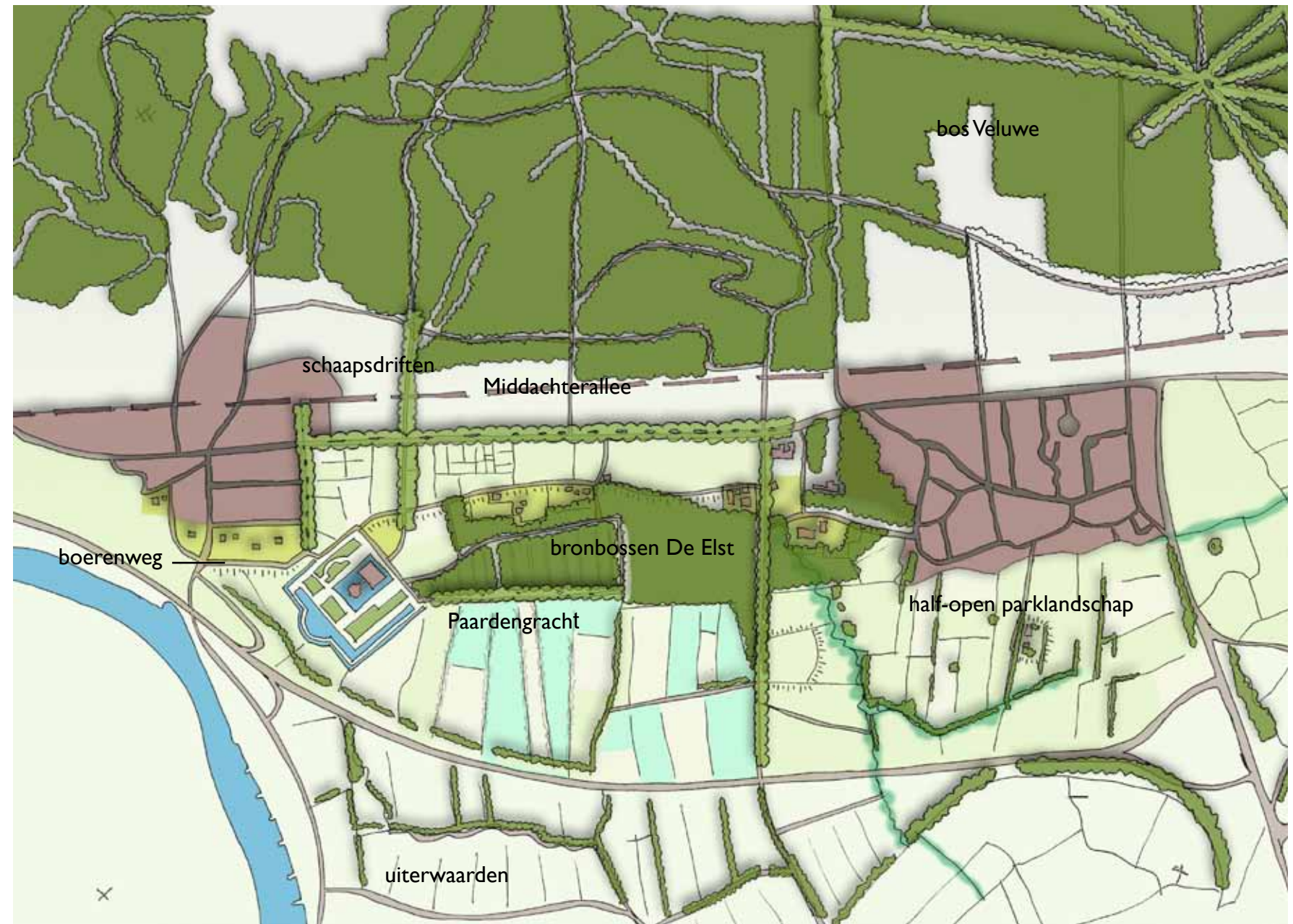
Context

Landgoed Middachten is onderdeel van de unieke historische landgoederenzone die sinds de 17e eeuw is ontstaan op de grens van het Veluwemassief en de IJssel. De verschillende nog resterende landgoederen en buitenplaatsen worden gekenmerkt door rijke tuinen, formeel aangelegde lanen en weidse vergezichten.

Landgoed Middachten is strategisch gelegen op de overgang van de hoge droge zandgronden van de Veluwezoom naar de lager gelegen natte zones langs de IJssel. De bossen van de Veluwe waren geschikt voor de jacht. Op de overgang van hoog naar droog werden akkers aangelegd en op de lager gelegen delen weilanden voor het houden van vee. De IJssel werd gebruikt als watervoorziening en het vangen van vis. Zogenaamde schaapsdriften verbonden de hoge en lage delen van het landgoed, ze staan dwars op het hoogteverschil en zijn op de kaart zichtbaar als lanen in noord-zuidrichting. Op het landgoed zelf werden fruittuinen en een eendenkooi aangelegd voor de eigen voedselvoorziening. De drassige grond langs de IJssel maakte de locatie van Middachten bij uitstek geschikt als verdedigingswerk, wat nog blijkt uit het versterkte voorhuis met grachten.

De locatie Wonen op Middachten maakt onderdeel uit van de beschermde buitenplaats Middachten. De oude boerenweg, de huidige Oversteeg is de grens tussen de halfhoge en lage gronden, op de overgang van de kleinschalige, beplante zones naar de meer open gebieden van de uiterwaarden.

De Oversteeg is tevens de grens tussen het Gelders Natuurnetwerk en de Groenontwikkelingszone. Het plangebied Wonen op Middachten ligt in de Groenontwikkelingszone. De provincie heeft een dubbele doelstelling met deze zone. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen de aangrenzende en aanliggende natuurgebieden (het Gelders Natuurnetwerk, GNN).



Boerderij Oud Middachten heeft tot aan het recente verleden een belangrijke rol gespeeld in de agrarische bedrijfsvoering van Landgoed Middachten. Inmiddels is deze agrarische functie komen te vervallen en is een groot deel van de schuren gesloopt. Dit gegeven biedt Landgoed Middachten en de gemeente Rheden enkele belangrijke kansen. Zo kan met de (her)ontwikkeling van onderhavige locatie de entree van zowel De Steeg als het landgoed een belangrijke kwaliteitsimpuls krijgen.

Zoals op de hiernaast afgebeelde foto te zien is, ligt het plangebied op de overgang van het dorp naar de oorspronkelijk open gebieden langs de IJssel. Door de omvang van de schuren is de openheid in de loop der jaren verloren gegaan. Sloop van de stallen en beperkte nieuwbouw biedt kansen om deze openheid te herstellen en de inrichting van de aangrenzende terreinen te verbeteren.

De landschappelijke inpassing betreft twee deelgebieden:

1. Plangebied Wonen op Middachten
2. Studiegebied landschap

Het gebied rond Oud Middachten en de rentmeesterswoning is onlosmakelijk verbonden met Landgoed Middachten. Derhalve wordt de gebiedsontwikkeling binnen een grotere landschappelijke context bekeken en wordt een kwaliteitsslag in de directe omgeving gemaakt. Het nieuwe ontwerp is erop gericht om één samenhangend ensemble te vormen met eenduidige keuzen voor gebruik, inrichting e.d. Het studiegebied landschap aan de overzijde van de Oversteeg valt niet binnen het directe plangebied van de woningen maar wordt wel in de beoogde landschappelijke kwaliteitsslag van deze ontwikkeling meegenomen.

In de hierna volgende pagina's wordt kort gememoreerd aan de hoofdpunten uit de visie van maart 2009, betreffende de landschappelijke inpassing. Vervolgens toont een reeks kaarten de te saneren onderdelen, een impressie van de nieuwe situatie en een kwaliteitsbeschrijving van de landschappelijke kwaliteitsverbeteringen zoals bomen, hagen, hekwerken en inrichting van het erf.



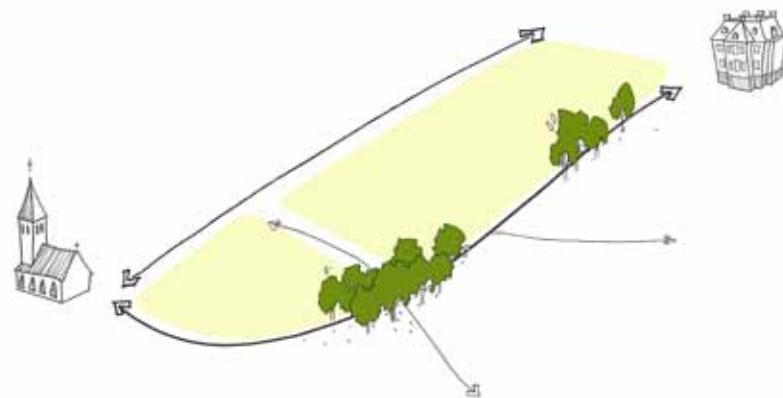
Kwaliteiten en uitgangspunten

Hoofdpunten uit Visie Oud Middachten 2009

kwaliteiten

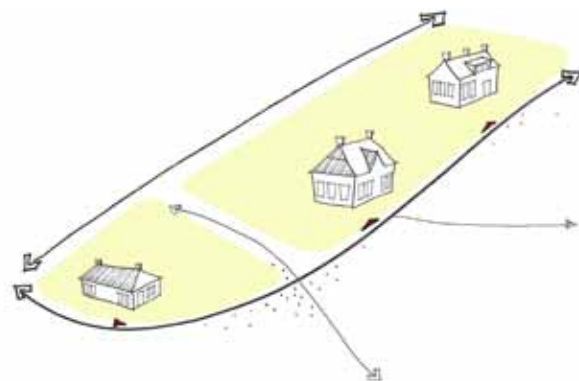
De Oversteeg, die het kasteel van Middachten verbond met het dorp De Steeg was vroeger aan weerszijden beplant met eiken. Op enkele plaatsen zijn nog restanten van deze laanbeplanting zichtbaar.

Historische verbindingsweg met resten van laanbeplanting



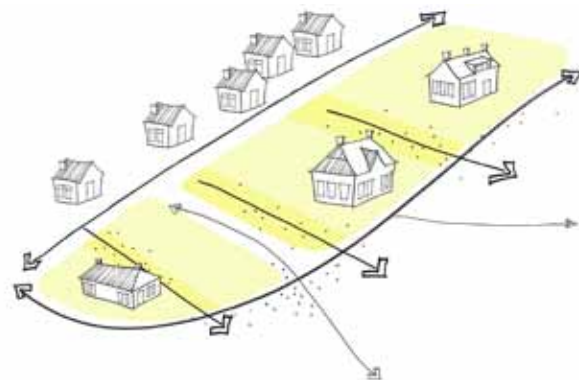
Oriëntatie op entrees aan Oversteeg

Alle boerderijen en dienstwoningen van Landgoed Middachten zijn georiënteerd op de Oversteeg.



Doorzichten

De dorpsrand heeft een semi-open karakter, dat overgaat naar het open karakter van de IJsselvallei. Vanuit het dorp zijn prachtige doorzichten tussen de boerderijen mogelijk richting de IJsselvallei.



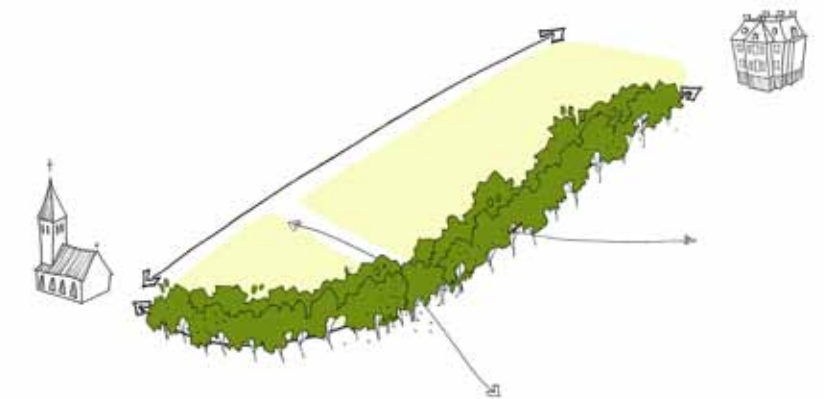
N.B.: Uit overleg met de omwonenden is gebleken dat grote waarde wordt gehecht aan de open paardenweide met het doorzicht vanaf de Godard van Reedelaan richting de Oversteeg. Om hieraan tegemoet te komen is ten opzichte van de eerdere visie

1. De laanbeplanting langs de Oversteeg minder zwaar aangezet dan in de oorspronkelijke visie
2. Het wooncluster achter de Oversteeg 47/49 vervallen
3. Het wooncluster achter de rentmeesterswoning zoveel mogelijk richting de hoek geschoven

De ontsluiting gebeurt vanaf de Godard van Reedelaan om zo het functionele gebruik van de weide en het doorzicht zo min mogelijk te verstoren.

uitgangspunten

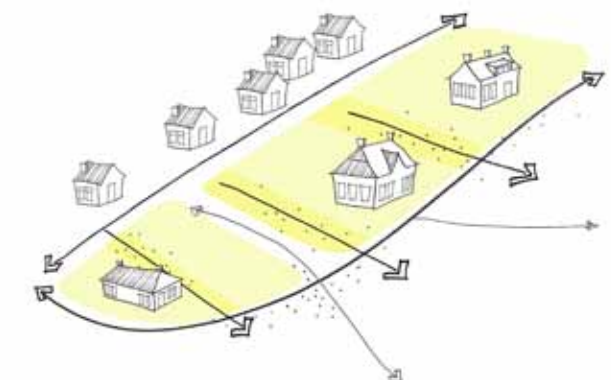
Laanbeplanting herstellen



Nieuwe bebouwing koppelen aan Oversteeg



Doorzichten behouden en inrichten voor publiek



Beheerboerderij Oud Middachten

Boerderij Oud Middachten heeft zijn agrarische functie verloren. Toch is Oud Middachten meer dan een bijzonder woonhuis. De deel zal ook in de toekomst gebruikt worden als stalruimte voor paarden. Ook is de huidige pachter verantwoordelijk voor het beheer van de verschillende weilanden rondom de boerderij, alsook voor de paardenwei tussen de Oversteeg en de Godard van Reedelaan. Voor het goed kunnen uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden is ruimte nodig. Zo is het essentieel dat de deel goed toegankelijk is, de deuren ruim open kunnen en er op het erf ruimte is om even wat spullen buiten te zetten zonder dat direct de toegankelijkheid van het erf in het geding komt. Aan de erfzijde wordt dan ook rekening gehouden met tenminste een vrije ruimte van circa 6 meter breed.

Kapschuur

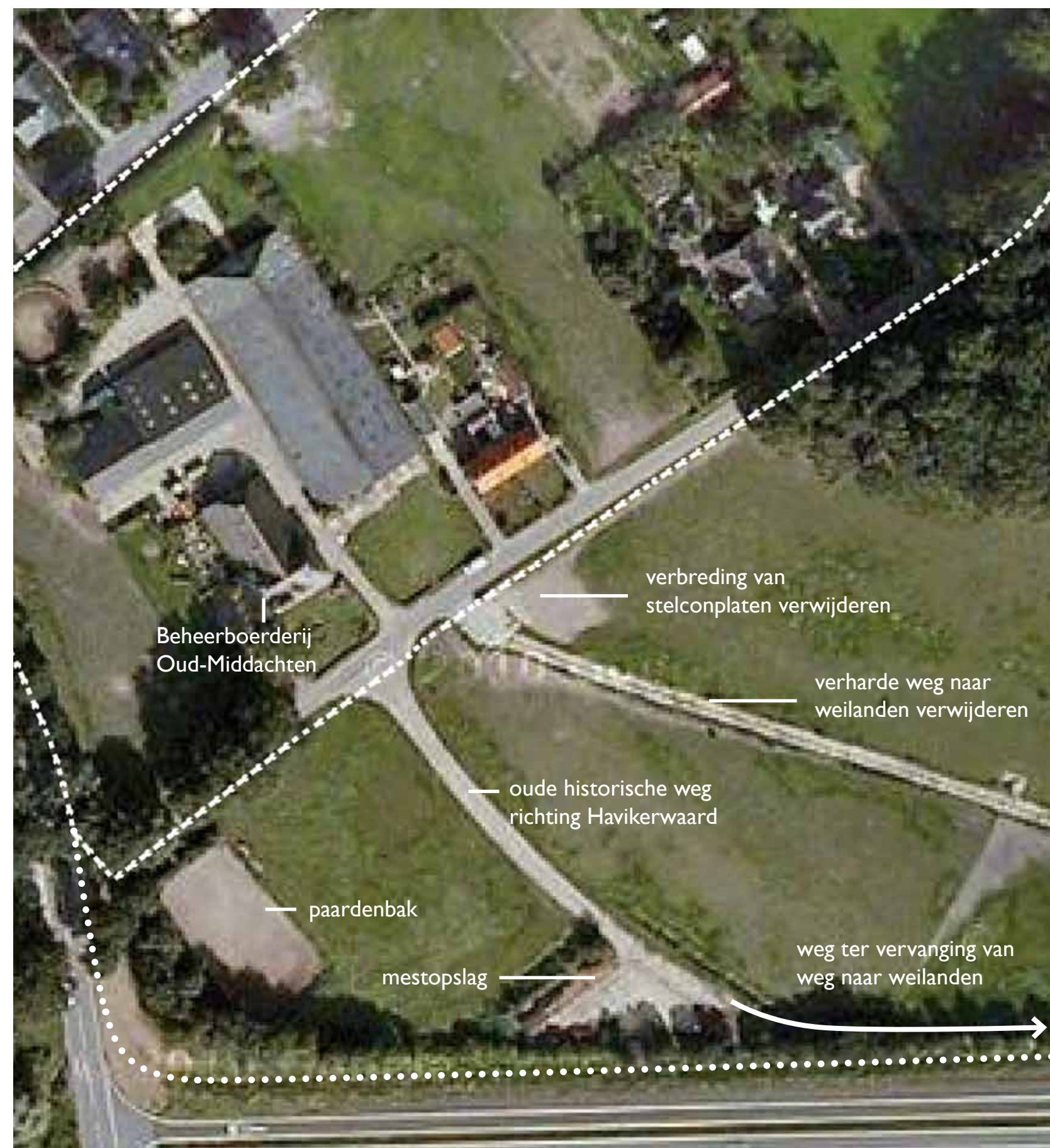
Om de beheertaken goed te kunnen uitvoeren is ruimte nodig voor zowel materieel (auto, kleine trekker, oplegger, etc.) als voor de opslag van goederen. Aan de westzijde van Oud Middachten wordt een kapschuur geplaatst om te voorzien in de opslagbehoefte en met de mogelijkheid een aantal paardenboxen te realiseren. De kapschuur wordt ontsloten via de Oversteeg. Deze bebouwing is duidelijk ondergeschikt aan Oud Middachten en ligt dan ook terug t.o.v. de rooilijn. De realisatie van de kapschuur is de verantwoordelijkheid van de pachter van boerderij Oud Middachten.

Mestopslag & Paardenbak

Ook voor de opslag van hooi en mest is ruimte nodig. Logischerwijs is het zeer ongewenst om deze opslag direct nabij woningen te situeren. De huidige mestopslag direct nabij de oprit van de snelweg wordt gehandhaafd. Zeker in de zomersituatie is de mestopslag nauwelijks zichtbaar. Extra aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van de opslag, d.m.v. de aanplant van bosplantsoen op en nabij de reeds aanwezige graswallen waardoor de mestopslag meer wegvalt tegen het snelwegtalud. De huidige inpassing van de paardenbak past in het gewenste open uiterwaardenlandschap. Verdere benadrukking door beplanting is niet wenselijk.

Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging vervalt het bouwvlak ten zuiden van de Oversteeg. In het nieuwe bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het bestemmen van het zuidelijk gelegen weiland conform het huidige gebruik dus inclusief de paardenbak (circa 21 x 39 meter = 819 m²) en de mestopslag (circa 550 m² + 520 m² pad = 1.070 m²).

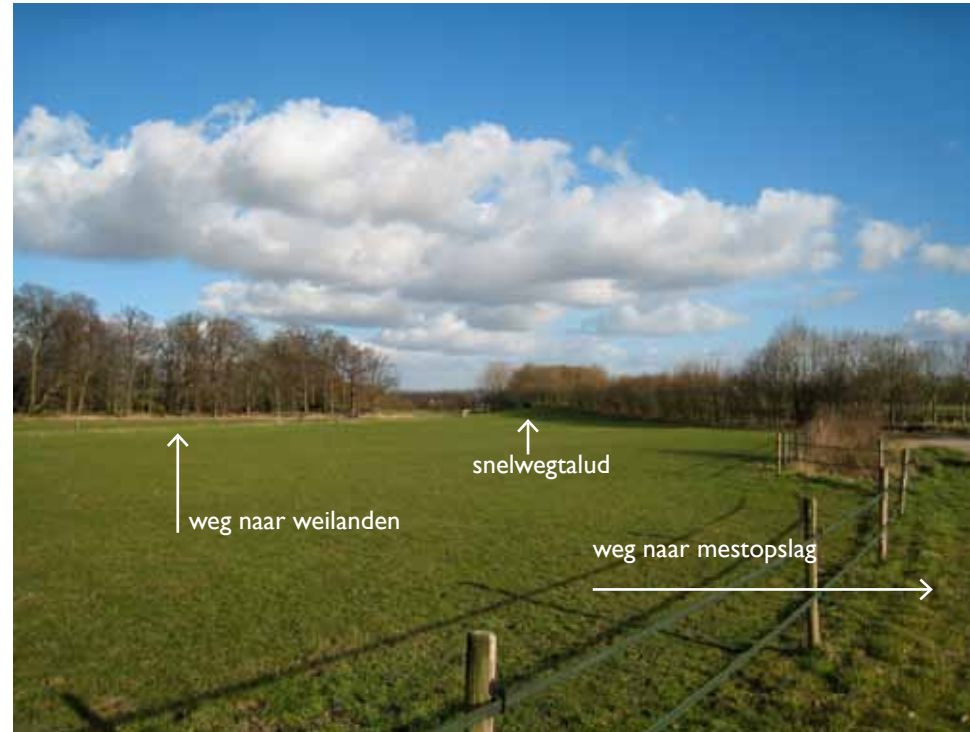
De weg naar de mestopslag is de oorspronkelijk oude historische weg richting de Havikerwaard. Deze weg is op oude kaarten nog duidelijk zichtbaar. De verharde weg t.b.v. het beheer van de weilanden wordt verlegd naar de onderzijde van het snelwegtalud en komt hiermee uit het zicht te liggen. De huidige weg inclusief de verbreding van stelconplaten komt hiermee te vervallen.



Beheerboerderij Oud Middachten



Weg naar mestopslag (zomerbeeld), handhaven



Doorzicht richting IJssel (zomerbeeld) en snelwegtalud



Weg naar de mestopslag
(oude historische weg richting Havikerwaard)



Weg naar weilanden verwijderen, verleggen richting talud



Paardenbak aan de rechterzijde



Zicht op open weiden (rechts) en panden langs Boerenweg (links)

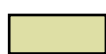


 Te handhaven hoofdbebouwing

 Te slopen schuren | 1.912 m²

 Reeds gesloopte schuren | 1.000 m²

 Overige te slopen bouwwerken (locatie niet nader geduid) 66 m²

 Te verwijderen verharding | 1.350 m² (geschat)

Totaal ca. 4.328 m² verhard oppervlak te saneren



Te verwijderen groenelementen



Fruitbomen op het achtererf van Oud Middachten.

Boom 1, 6 en 8 zijn niet vitaal en hebben minder goede bladbezetting. De andere bomen zijn veelal vitaal maar hebben wel te lijden gehad door functioneel snoeien (doorrijden machines) in het verleden. Afhankelijk van de uitwerking kan appel 2 en wellicht ook 3 (wel eenzijdige kroon) behouden blijven.



Bestaande hagen

De haag langs de Van Aldenburglaan wordt verwijderd t.b.v. plaatsing nieuwe haag op grotere afstand van de weg.
De haag langs de Oversteeg vóór de huidige ligboxenstal wordt verwijderd, zodat een ritme van haag-open weide-haag ontstaat langs de Oversteeg.



Bomen kavels Godard van Reede.

De bomen langs het pad naar de garage van de rentmeesterswoning worden verwijderd vanwege het verleggen van het pad naar de kavels Godard van Reede. (voor compensatie zie p. 12)

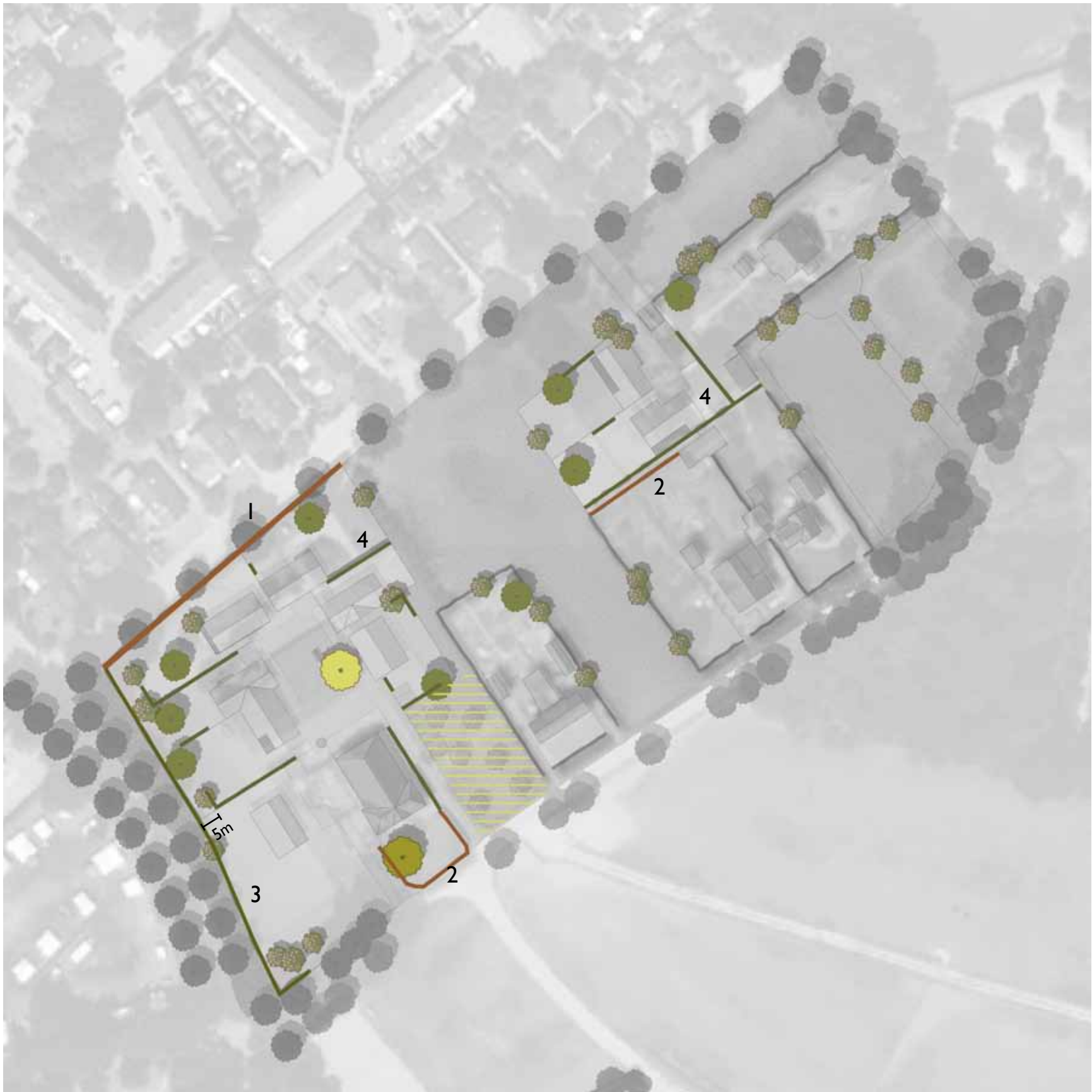
Vitaliteitsonderzoek en inmeting bomen. Bron: LOOplan De Steeg

nr	soort	opmerking	diameter	vitaliteit
1	appel	Twee uitgewaaide takken	45	matig
2	appel		20	goed
3	appel	Eenzijdige kroon, groeit in haag	20	redelijk
4	appel		20	goed
5	appel		65	goed
6	appel	Takken uitgebroken.	65	matig
7	peer?	Is dit een Peer? Beetje gek gesnoeid	25	goed
8	peer	Verminderde bladbezetting. Moet nog uitlopen?	60	matig
9	appel	Eenzijdige kroon, veel stam opschot	30	goed



Versterken groenstructuur

Nieuwe bomen en hagen rondom de erven



In de visie Oud Middachten 2009 is het principe van de boomgaard geïntroduceerd die aan weerszijden van de Van Aldenburglaan doorloopt. Hiermee wordt beoogd het doorlopen van het landgoed te accentueren. Het beheer en onderhoud van een grote fruitboomgaard is echter zeer arbeidsintensief en derhalve kostbaar. Bij de planuitwerking is ervoor gekozen de bloeiende bomen als huisboom en in of nabij de hagen van de kavels te plaatsen als *suggestie* van de boomgaard. In de doorkijken worden geen fruitbomen geplaatst. De Godard van Reedelaan ligt namelijk 2,5 meter hoger dan de Oversteeg waardoor beplanting al snel het doorzicht zou belemmeren.

-  Bestaande boom voor hoeve Oud Middachten
-  Walnotenbomen (*Juglans regia*, maat 20-25) op het achtererf, 2-3 st.
-  Huisboom voor elk nieuw kavel. Soort, keuze uit: *Malus* 'domestica' 'Elstar', *Pyrus communis* 'Conference', *Prunus x yedoensis*, *Crataegus monogyna*, *Acer campestre* 'Elsrijk', maat 14-16
-  Overige fruitbomen rondom bestaande en nieuwe kavels: *Malus* 'domestica' 'Elstar', *Pyrus communis* 'Conference', *Prunus avium* 'Udense Spaanse', maat 14-16. Het gearceerde deel wordt eveneens ingeplant met deze soorten, exacte situering volgt bij uitwerking
-  1 Bestaande haag | maximaal 1 meter in de basis maar met hogere delen i.v.m. privacy (beheer bij landgoed)
-  2 Bestaande haag | (beheer bij bewoner)
-  3 Nieuwe gemengde boerenhaag | Inheemse loofsoorten als sleedoorn, meidoorn, gelderse roos, liguster. Maximaal 1 meter hoog ter verbetering dorpsentree Van Aldenburglaan (beheer bij landgoed). De haag wordt ca. 3m naar binnen geplaatst t.o.v. de bestaande, te verwijderen haag.
-  4 Nieuwe gemengde boerenhaag | Soorten als 3. Situering hagen t.z.t. afstemmen met ontwerp woning
-  5m Zone van 5m tussen haag (3) en privé-hagen (4) blijft vrij van lage beplanting t.b.v. het verbrede profiel langs de Van Aldenburglaan



Prunus avium
'Odense Spaanse'



Malus 'domestica'
'Elstar'



Acer campestre
'Elsrijk'



Prunus x yedoensis



Pyrus communis
'Conference'



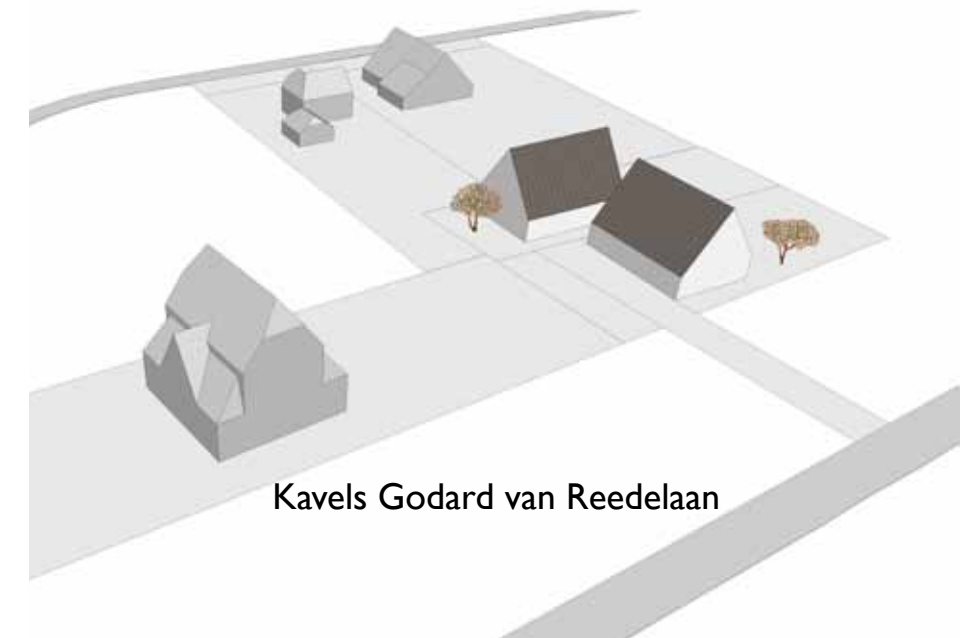
Crataegus monogyna

Versterken groenstructuur

Nieuwe bomen en hagen rondom de erven

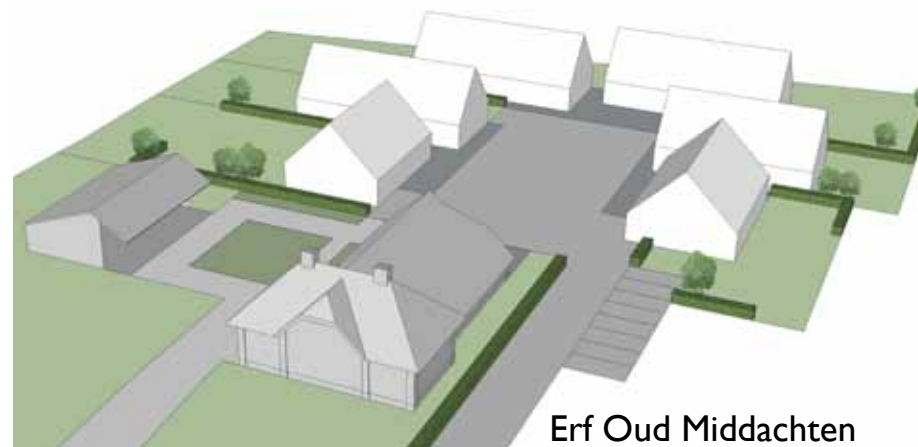


Erf Oud Middachten

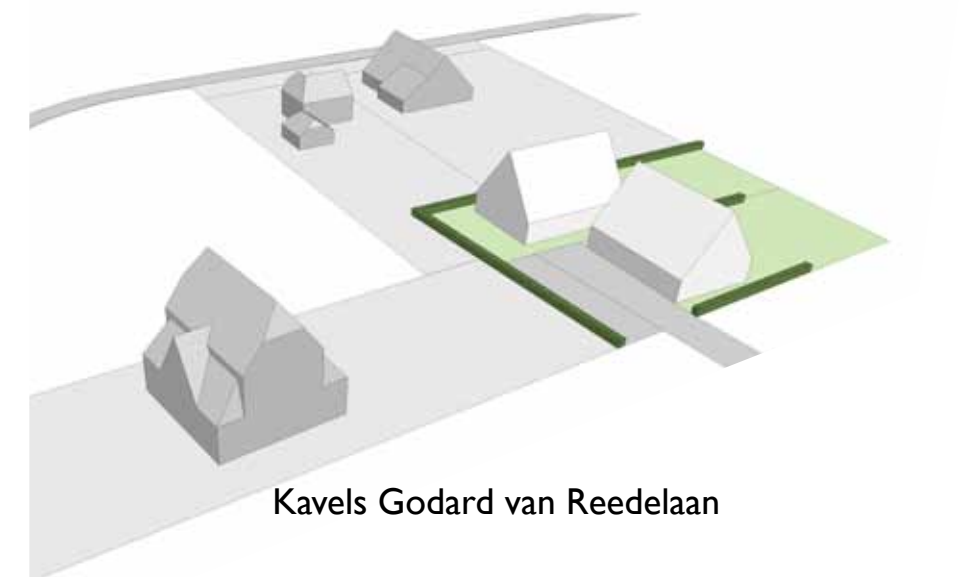


Kavels Godard van Reedelaan

Ieder kavel krijgt een boom. Er kan gekozen worden uit drie soorten: meidoorn, fruitboom en sierkers.



Erf Oud Middachten

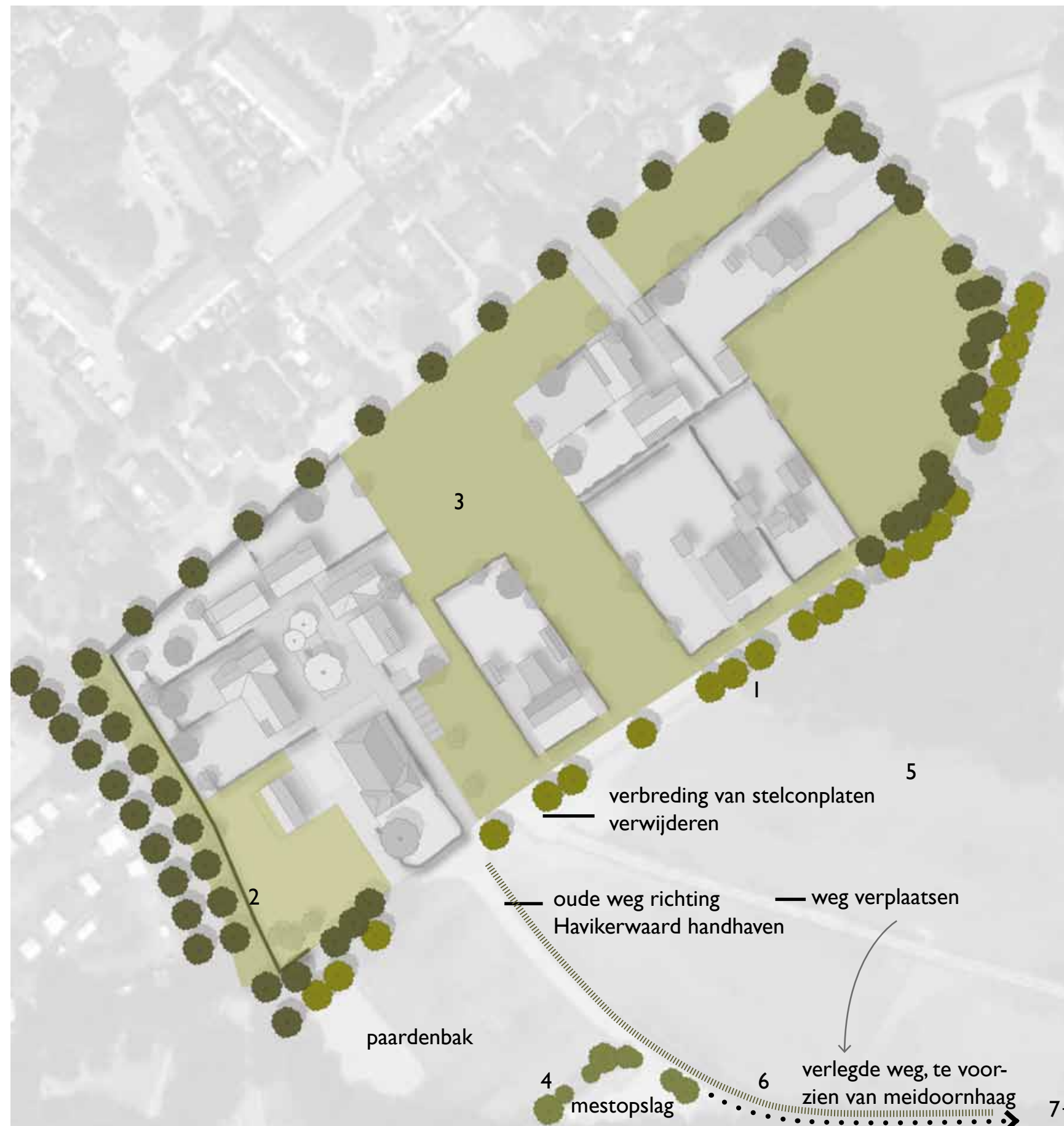


Kavels Godard van Reedelaan

Erfafschelingen worden gevormd door hagen of zijn niet zichtbaar, d.w.z. dat er geen fysieke erfgrans aanwezig is. De hagen hebben overal dezelfde hoogte van 1m. Daar waar privacy gewenst is kan een struik in de tuin gebruikt worden als afscheiding, de doorlopende haag van 1m hoogte blijft bestaan. Uiteraard wordt, vanuit functioneel oogpunt, ter plaatse van de open paardeweide wel een hekwerk opgenomen. Op bladzijde 14 wordt dit nader toegelicht.

Continuïteit van het landgoed

versterken groenstructuur directe omgeving



Met de nieuwe ontwikkeling rondom Boerderij Oud Middachten kan de entree van De Steeg en daarmee ook de entree van Landgoed Middachten een belangrijke kwaliteitsimpuls krijgen. Komende vanaf de snelweg kruist men met de Oversteeg de oude boerenweg van Middachten. De wens is om de continuïteit van landgoed Middachten aan weerszijde van de Van Aldenburglaan te versterken. Behalve de fruitbomen zorgt ook de laanbeplanting aan de Oversteeg op een ander schaalniveau voor de continuïteit van het landgoed aan weerszijde van de entreeweg. Uit uitgebreid historisch onderzoek ten behoeve van de beheervisie Middachten is echter niet eenduidig op te maken of de laanbeplanting nu wel of juist niet oorspronkelijk aanwezig is geweest. Om tegemoet te komen aan de wens om de continuïteit van het landschap te versterken en tevens de doorzichten richting de weilanden te behouden wordt op specifieke plekken een aantal laanbomen toegevoegd.

1. Herstel laanbeplanting Oversteeg
Quercus Robur maat 18-20cm (stamomtrek)
2. Opwaarderen dorpsentree Van Aldenburglaan
Vervangen huidige haag door nieuwe haag (gemengde boerenhaag, 1m hoog, beheer door Landgoed Middachten)
3. Open paardenweiden rondom de kavels. Het Landgoed en de pachter hebben hekken geplaatst c.q. zullen plaatsen op enige afstand van de erfgrans van de woningkavels, conform de recent geplaatste hekken op landgoed Middachten.
4. Mestopslag uit het zicht houden door aanplant bosplantsoen, maat 150-200cm (hoogte), zodat de mestopslag wegvalt tegen het snelwegtalud
5. Rondom het zuidelijk gelegen weiland worden de hekwerken vervangen conform de recent geplaatste hekken op landgoed Middachten.
6. Aanbrengen meidoornhaag ter begeleiding van verlegde en te verlengen weg naar Havikerwaard (zie ook bijlage voor groter gebied)
7. Poel (zie kaartbijlage 'Natuurwaarden' p. 46), compensatie waterberging



bosplantsoen
mestopslag



entreehek weide

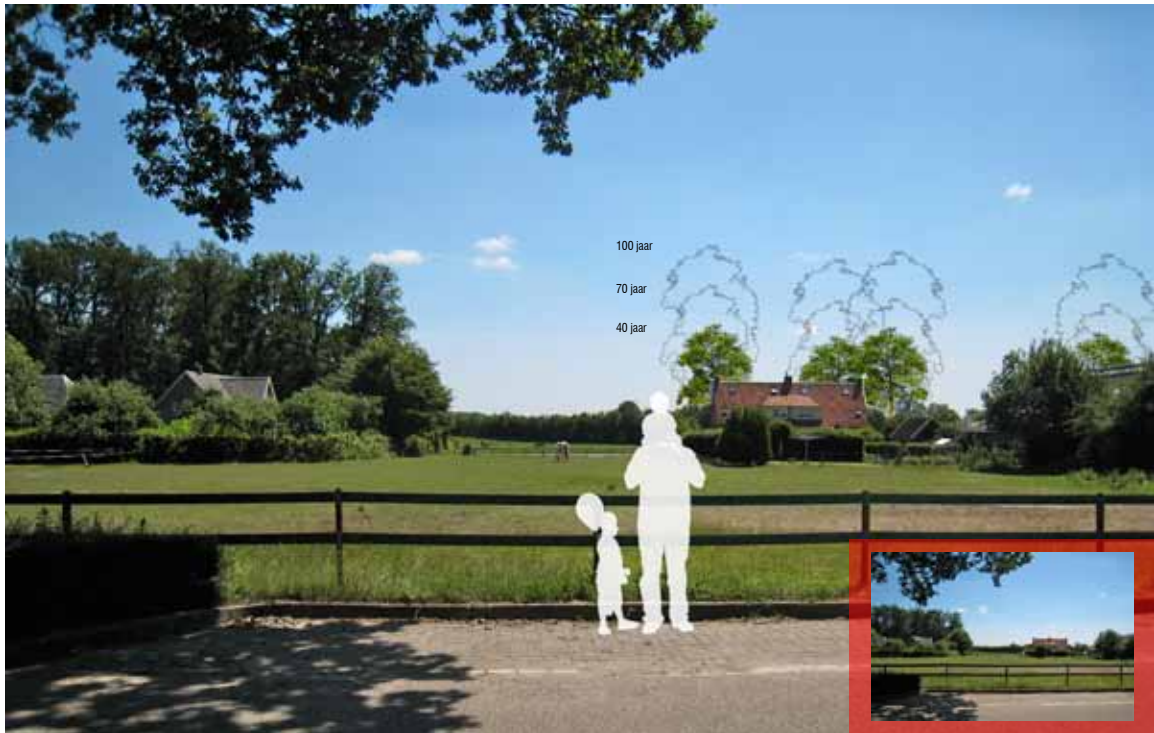


transparante
hekwerken



rijspoor van
veeplaten

Continuïteit van het landgoed
versterken laanbeplanting Oversteeg



dwarsprofiel Landgoed Middachten

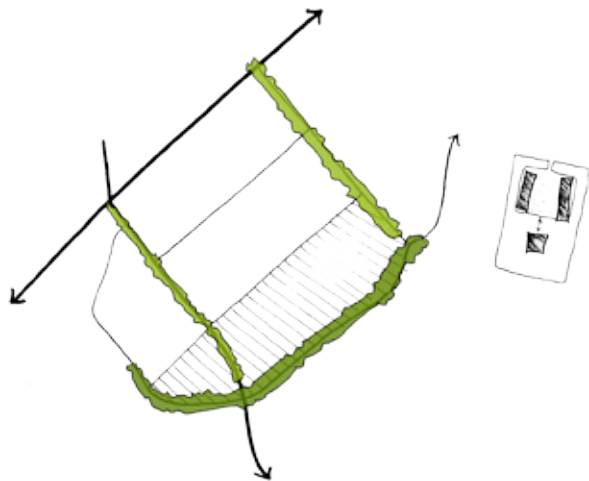


Continuïteit van het landgoed

Versterken doorgaande structuur van Oversteeg met landgoed aan weerszijden



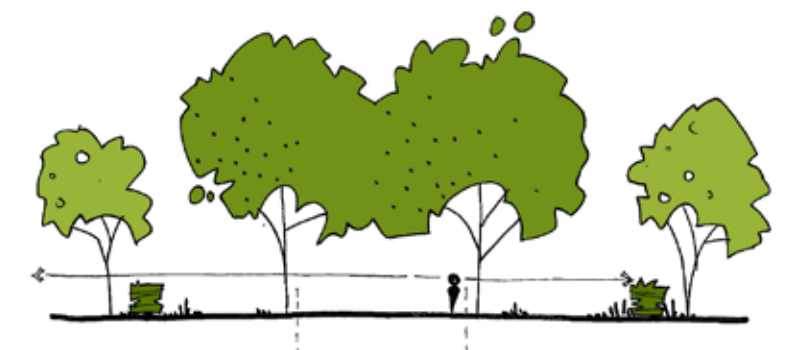
Met de nieuwe ontwikkeling rondom Boerderij Oud Middachten kan de entree van De Steeg en daarmee ook de entree van Landgoed Middachten een belangrijke kwaliteitsimpuls krijgen. Komende vanaf de snelweg kruist men met de Oversteeg de oude boerenweg van Middachten. De wens is om de continuïteit van landgoed Middachten aan weerszijde van de Van Aldenburglaan te versterken.



Doorgaande structuur van Oversteeg, visuele eenheid Middachten, afwijkende soortkeuze versterkt identiteit Oversteeg.



Huidig profiel:
Hoge hagen die het zicht beperken en laanbomen



Voorgesteld profiel:
Haag 3m naar binnen plaatsen en op 1m snoeien.
Doel: continuïteit van Landgoed Middachten aan weerszijden van de laan. Van Aldenburglaan is ondergeschikt. Aan de campingzijde wordt de positie van de haag nu nog niet gewijzigd.



1. Een koppel wordt verbonden d.m.v. een natuurstenen plint



2. Gebakken klinker in klein formaat



3. Middenberm van karrespoor op inrit naar erf.



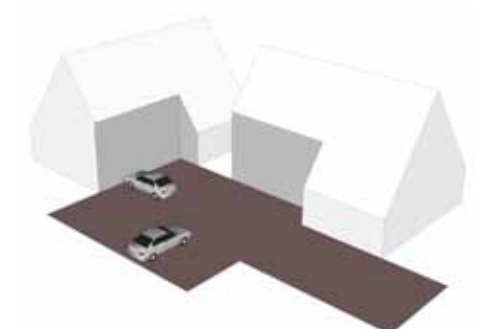
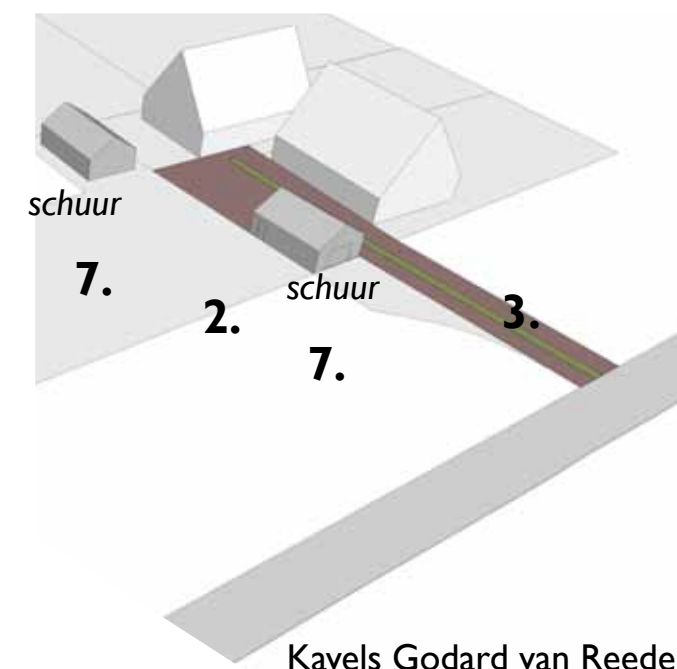
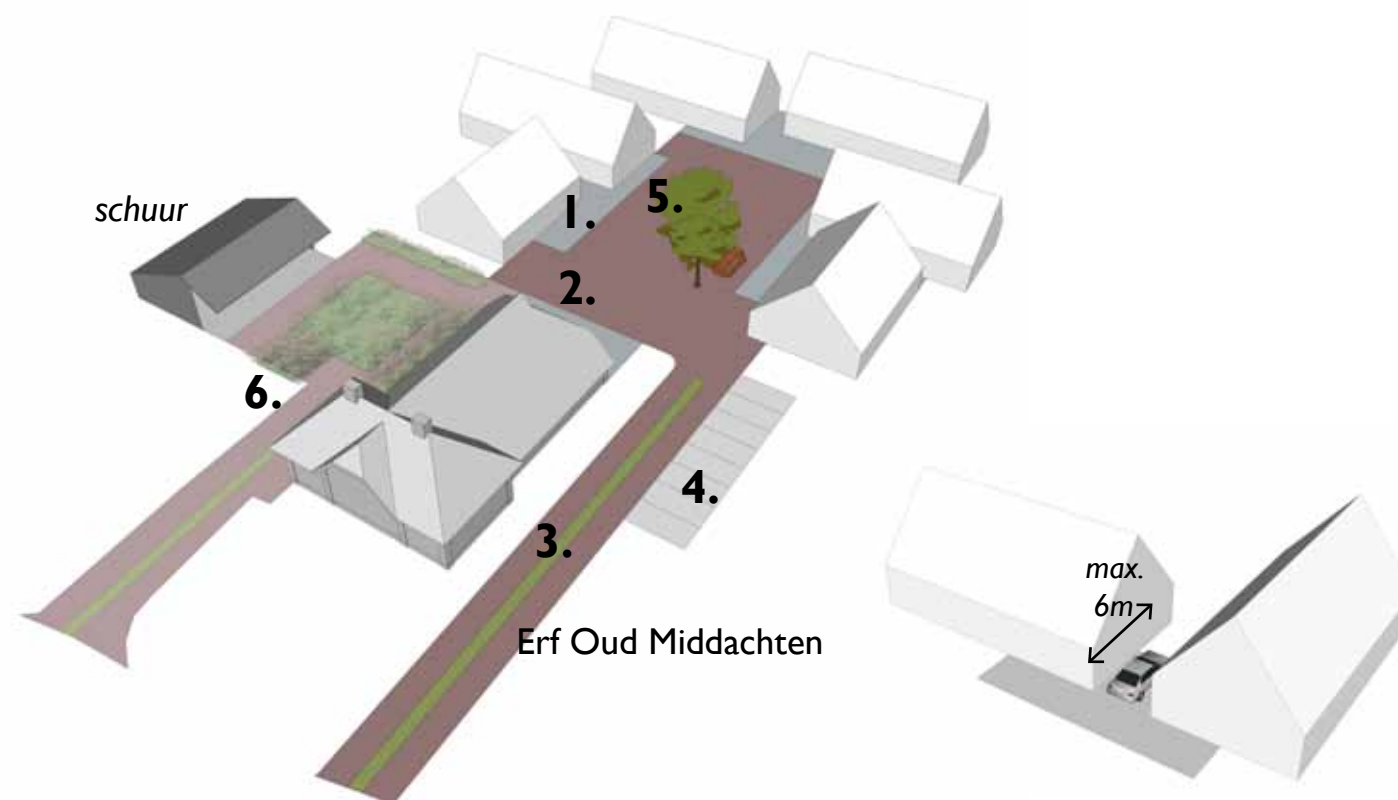
4. Bezoekers parkeren op gefundeerd gras.



5. Notenboom op erf



6. Schuren: donkere planken en donker dak op metselwerk plint



* Indien de oprit tussen de twee woningen van het koppel is gesitueerd wordt het materiaal van de plint gebruikt in de oprit. De maximale lengte van de oprit is in dit geval 6m.

* Indien uitsneden van het gebouw (bijv. een oprit) aan het erf grenst wordt het materiaal van het erf in een ander verband gebruikt. De oprit heeft maximaal de lengte van de woning en ligt maximaal 1 meter uit de gevel. Parkeren kan ook achter de schuur op gefundeerd gras of in een eventuele aanbouw.

Referentiebeelden



Tuin met lage hagen en huisboom



Losse hagen, fruitbomen rondom erven



Mogelijke inrichting achtererf



Gemengde boerenhaag



Tuin met lage hagen en huisboom



Bescheiden inrit naar achtererf



Walnoot (Juglans regia)



Meidoorn (huisboom en onderdeel bosplantsoen)



Tuin met lage hagen en huisboom



Transparante hekwerken langs paardenweides



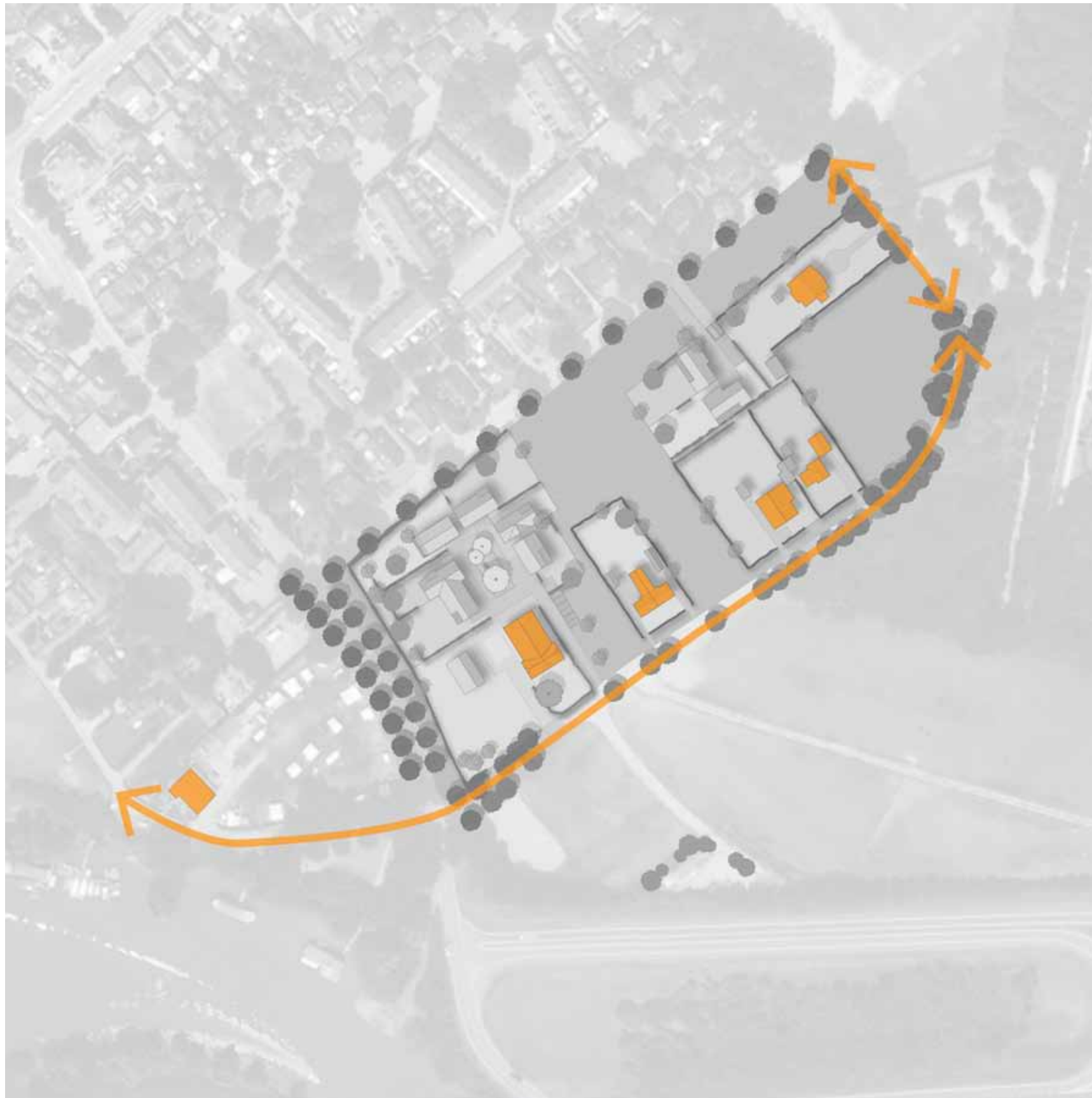
Walnoot (Juglans regia)



Mestopslag omzomen met bosplantsoen

Beeldkwaliteitplan

Samenhang bestaande bebouwing



De oude bestaande bebouwing is georiënteerd op de Oversteeg, een historische weg. Het zijn karakteristieke gebouwen met herkenbare kenmerken. Aan de gebouwen is af te lezen in welke tijd ze gebouwd zijn. Samen geven ze een deel van de geschiedenis van Middachten weer.

Boerderij



Dienstwoning



Rentmeesterswoning



Samenhang bestaande bebouwing

De samenhang tussen de huidige gebouwen zit hem in het kleurgebruik, een zelfde soort details als bakstenen, schoorstenen, luiken en kozijnen. In onder andere dakvorm, hoogte en geleding verschillen ze juist van elkaar. De gebouwen vertonen allemaal een soort ingetogenheid: ze zijn ondergeschikt aan het kasteel en vooral functioneel ontworpen.

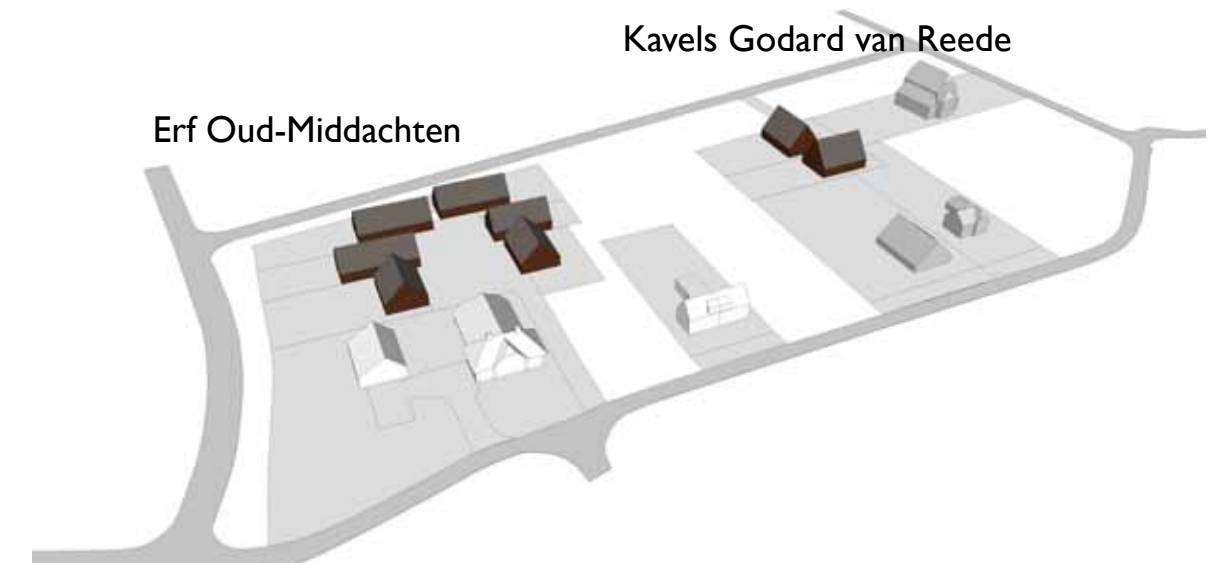


Samenhang nieuwe bebouwing



De nieuwe bebouwing van Middachten voegt aan de geschiedenis van Middachten een nieuw eigentijds hoofdstuk toe. Door kenmerken van de oude bebouwing in de nieuwe bebouwing op een hedendaagse manier te verwerken hoort de nieuwe bebouwing wel duidelijk bij Middachten, maar de nieuwe gebouwen samen vormen ook een samenhangend geheel, een nieuw eigentijds en duidelijk leesbaar hoofdstuk in het verhaal van Middachten. Derhalve zijn de overeenkomsten tussen het cluster achter Oud-Middachten en de kavels aan de Godard van Reedelaan groter dan de verschillen. Boerderij Oud Middachten vormt samen met de zes nieuwe woningen en de nieuwe kapschuur een erfensemble. De nieuwe bebouwing is qua verschijningsvorm ondergeschikt aan de boerderij en heeft geen aanbouwen of dakkapellen. De bebouwing kan per twee woningen geschakeld worden, waardoor de indruk ontstaat van een beperkt aantal hedendaagse 'schuren' bij de hoeve.

In de hoek achter de Rentmeesterswoning en de Oversteeg worden aan de Godard van Reedelaan twee nieuwe woningen gerealiseerd. Deze nieuwe woningen vormen de eigentijdse tegenhanger van de dienstwoningen en kennen meer vrijheden qua verschijningsvorm. Aanbouwen en dakkapellen zijn hier wel mogelijk. Hoewel de woningen gelijkenissen vertonen met de dienstwoningen, vormen zij wel duidelijk een nieuwe laag in de geschiedenis en hebben zij niet noodzakelijkerwijs dezelfde kleurstelling als de dienstwoningen.

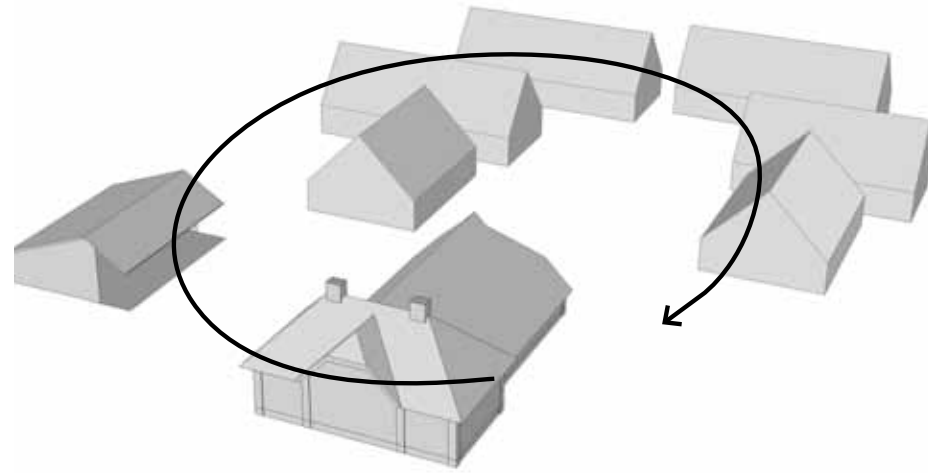


Alle nieuwe bebouwing is gebaseerd op een archetypische vorm en alle gebouwen hebben bij elkaar passende hoofdmaterialen. De basis van alle woningen is per cluster gelijk, de manier waarop deze basis bewerkt wordt kan verschillen: per koppel woningen en per individuele woning. In de volgende twee hoofdstukken wordt uitgelegd wat de overkoepelende principes zijn en waar er binnen het cluster/het koppel/de individuele woning differentiatie mogelijk is.

Erf Oud-Middachten

Erf Oud Middachten | Hoofdopzet

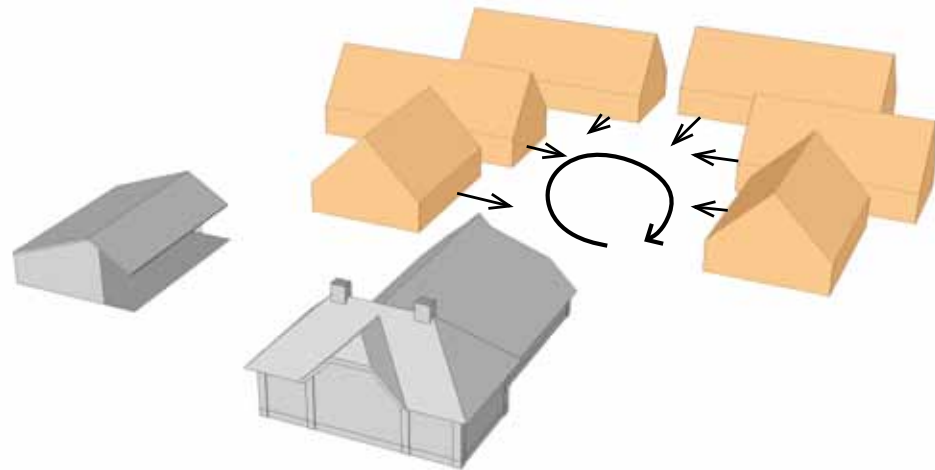
Ensemble, koppels en individuen



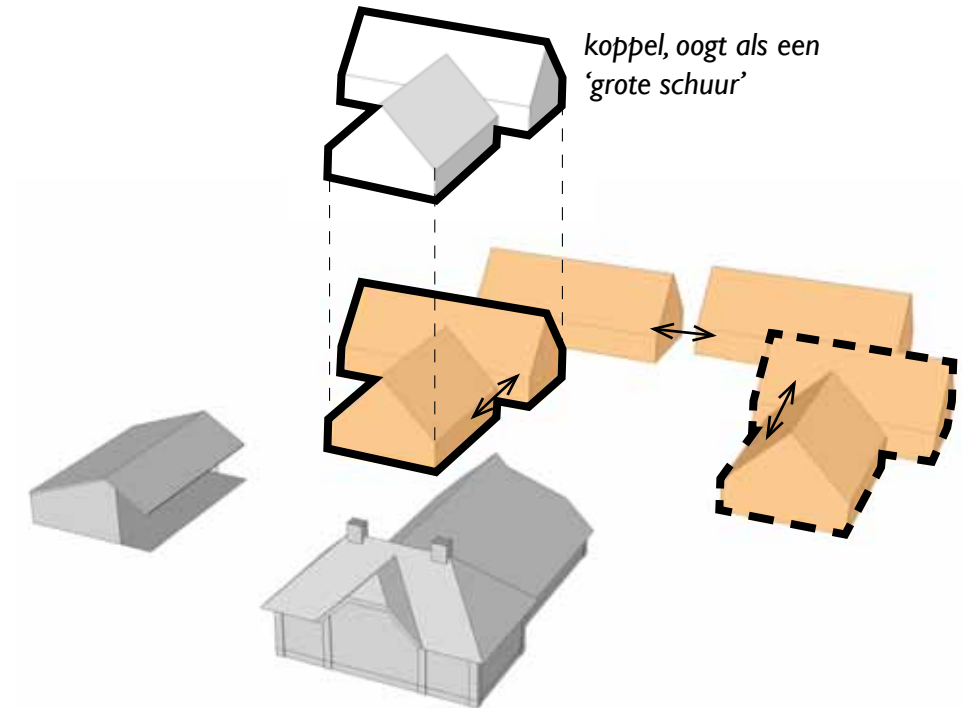
Ensemble | De nieuwe bebouwing vormt samen met Boerderij Oud Middachten en de nieuwe kapschuur een erfensemble.

Ontsluiting | Het erf wordt ontsloten vanaf de Oversteeg.

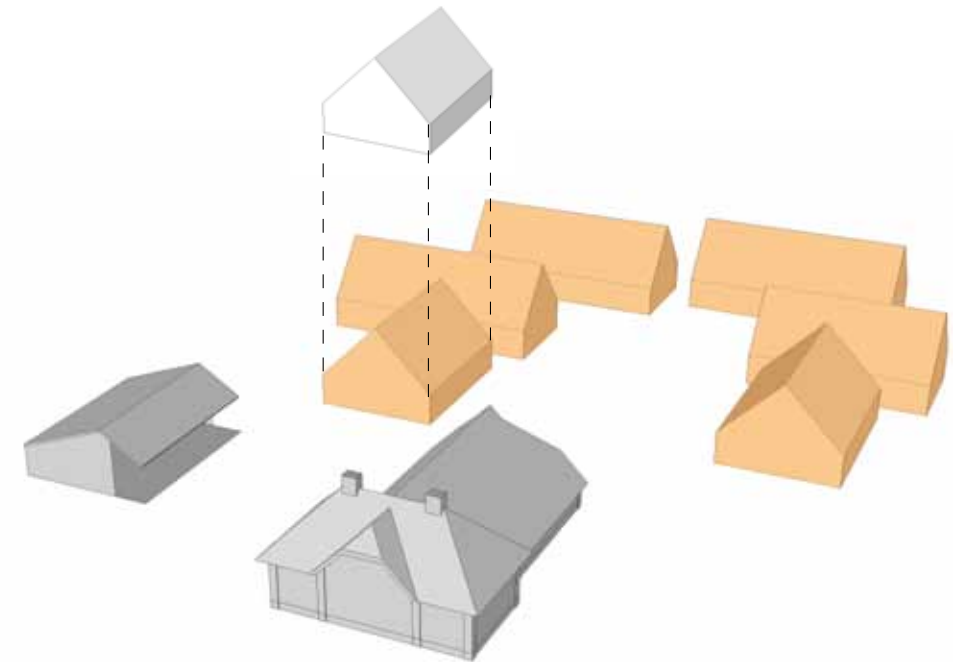
Parkeren | Iedere woning heeft één parkeerplaats op eigen terrein.



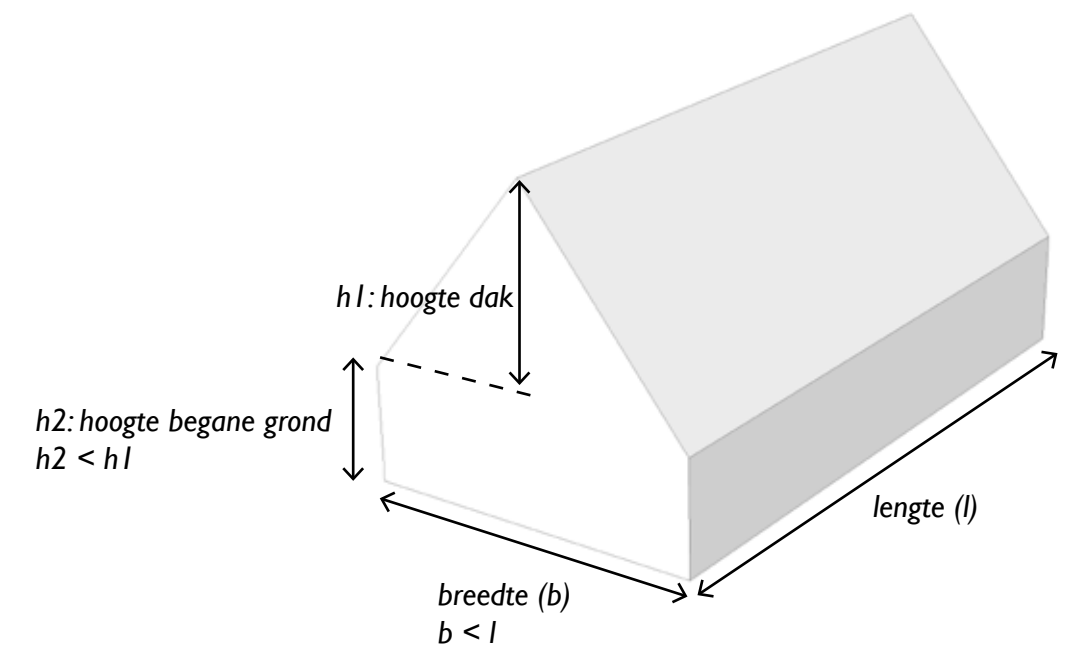
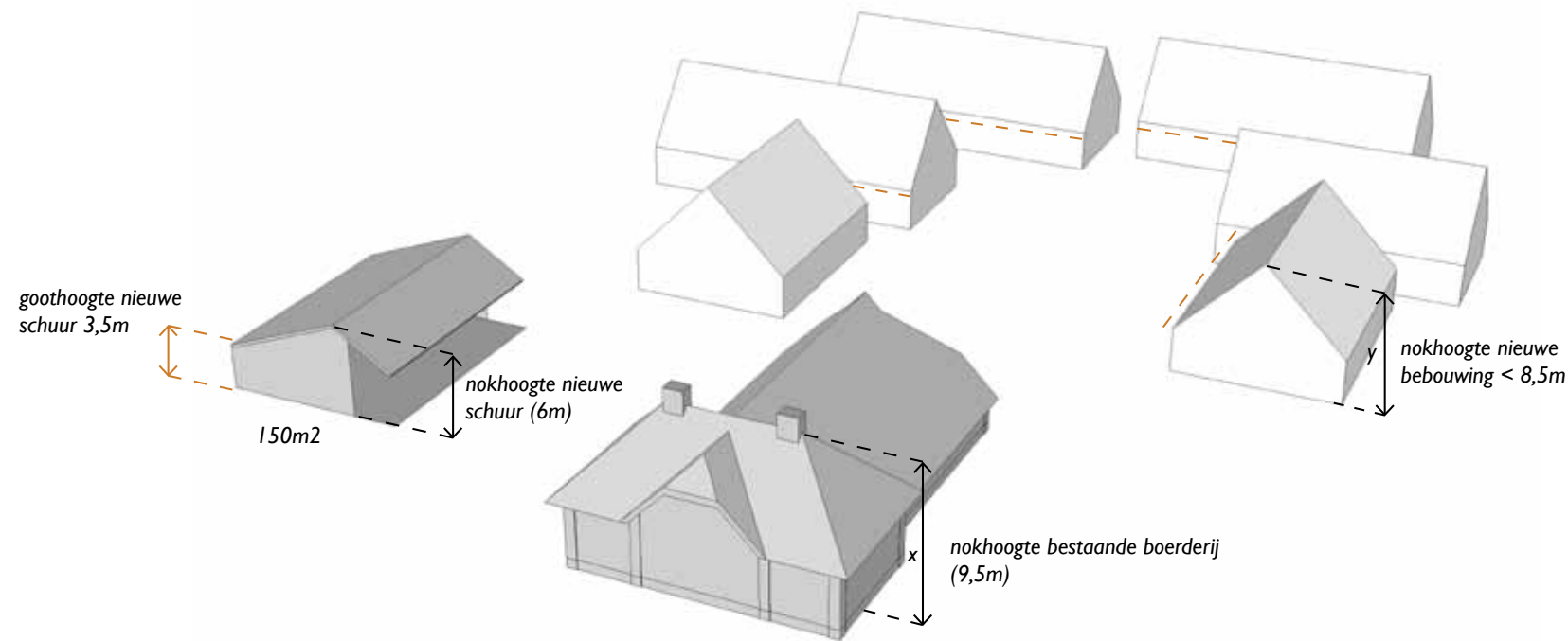
De woningen zijn georiënteerd om een erf.



Koppels | De nieuwe woningen vormen twee aan twee een koppel. Een dergelijk koppel oogt als een grote schuur; hierdoor ontstaan er maximaal 3 'grote schuren'. De maximale afstand tussen twee woningen binnen het koppel bedraagt 3 meter. De afstand tussen twee koppels is minimaal 5 meter. De footprint per koppel bedraagt maximaal 320m².

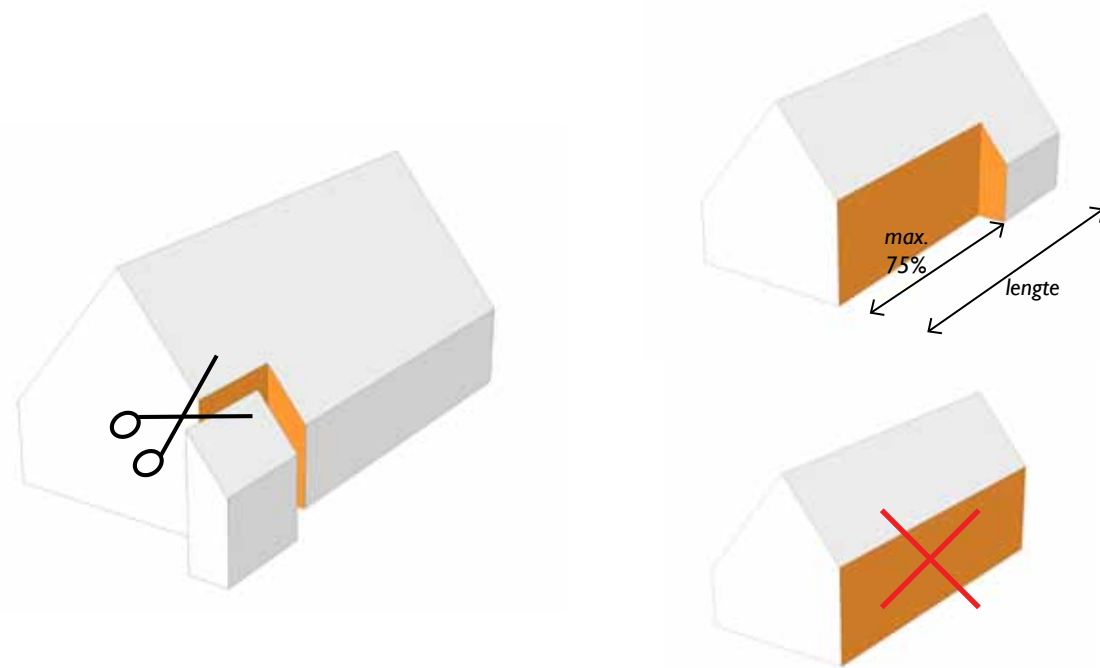


Gebouwen: binnen de koppels zijn er individuele keuzes mogelijk zonder dat de sterke samenhang verloren gaat.



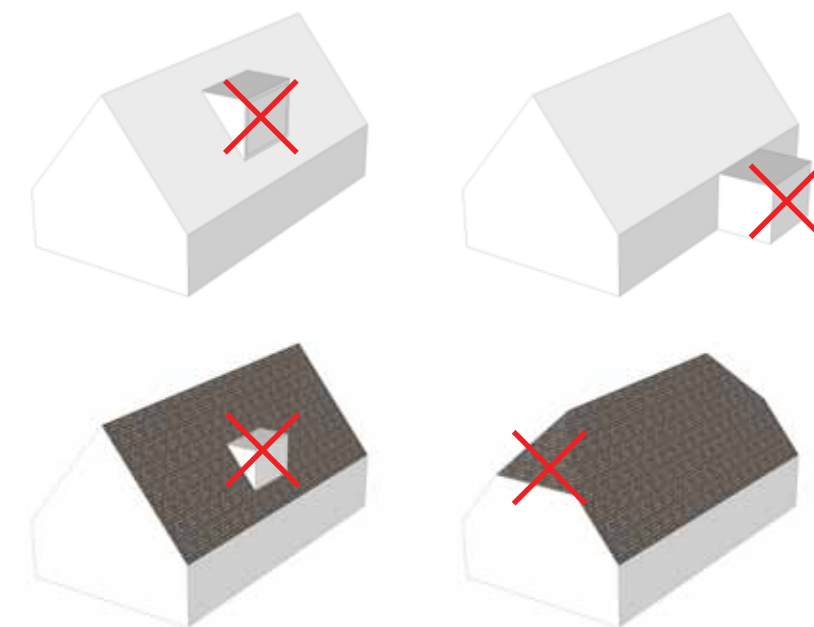
Nokhoogte | De nieuwe bebouwing is ondergeschikt aan de boerderij en is maximaal 8,5 meter hoog.

Goothoogte | De goothoogte van de woningen sluit zoveel mogelijk op elkaar aan. Waarbij minimaal 25% van de gevellengte een goothoogte heeft van maximaal 3,5 meter.



Uitsnedes | Uit de hoofdmassa worden kleiner of grotere 'happen' (=uitsnedes) genomen t.b.v. entrees, carport, buitenruimtes etc. Een uitsnede over de gehele lengte is niet toegestaan, maximaal 75% van de lengte van de gevel.

Hoofdmassa | De nieuwe bebouwing heeft een robuuste hoofdmassa, een volume met een zadeldak, georiënteerd op een verschijningsvorm van een bouwlaag.



Toevoegingen | Losse bijgebouwen, aanbouwen, toevoegingen zoals overstekken, erkers en dakkapellen zijn niet toegestaan.

Wolfseinden | Wolfseinden zijn niet toegestaan.

Erf Oud Middachten | Woning

Volume

1.



Eén hap uit gevel en dak.



2.



Eén hap uit gevel en dak, dak kan doorlopen als ander materiaal.



De robuuste vorm is het uitgangspunt dat verder bewerkt kan worden.

De getoonde varianten zijn mogelijkheden

3.



Eén hap uit gevel. Dak kan op een punt hogere goothoogte hebben om genoeg 'vlees' voor de gevel te hebben.



4.



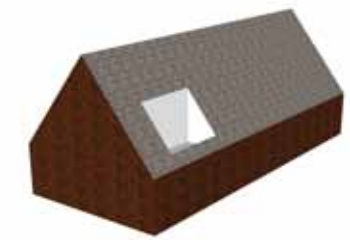
Eén hap onder het dak. De benodigde kolommen dienen in dit geval zichtbaar te zijn als constructieve elementen, minimaal 2 kolommen zijn zichtbaar, als er geen kolommen gebruikt kunnen worden, zie dan 5.: dak als los element.



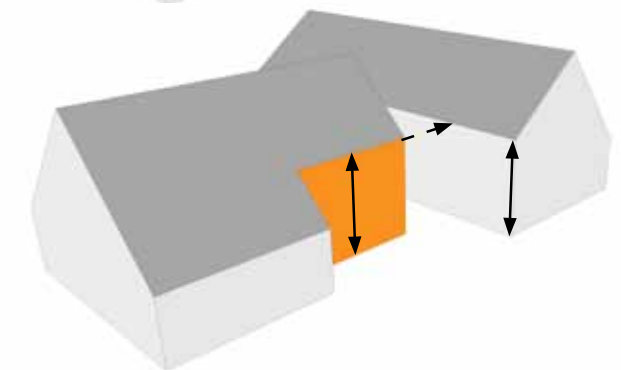
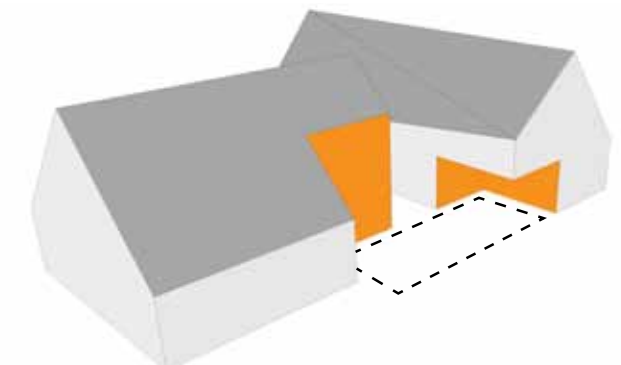
5.



Eén hap onder het dak. Het dak vouwt zich om het volume.



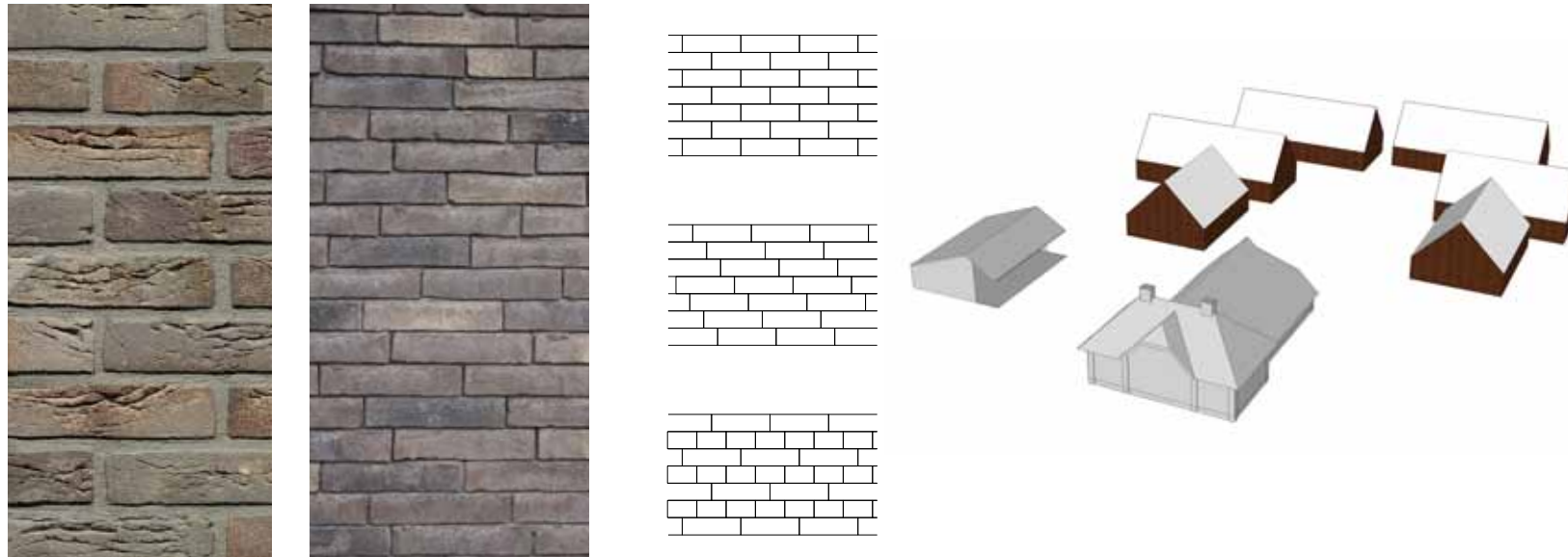
Uitsnede uit alleen het dak is mogelijk in de vorm van een inpandig balkon



Bij koppels worden de uitsnedes uit de gevels zo op elkaar uitgelijnd dat ze samen een ruimte vormen. Een uitsnede kan er ook voor zorgen dat de goothoogtes van 2 woningen binnen een koppel op elkaar zijn afgestemd.

Uitsnedes t.o.v. de gevel:

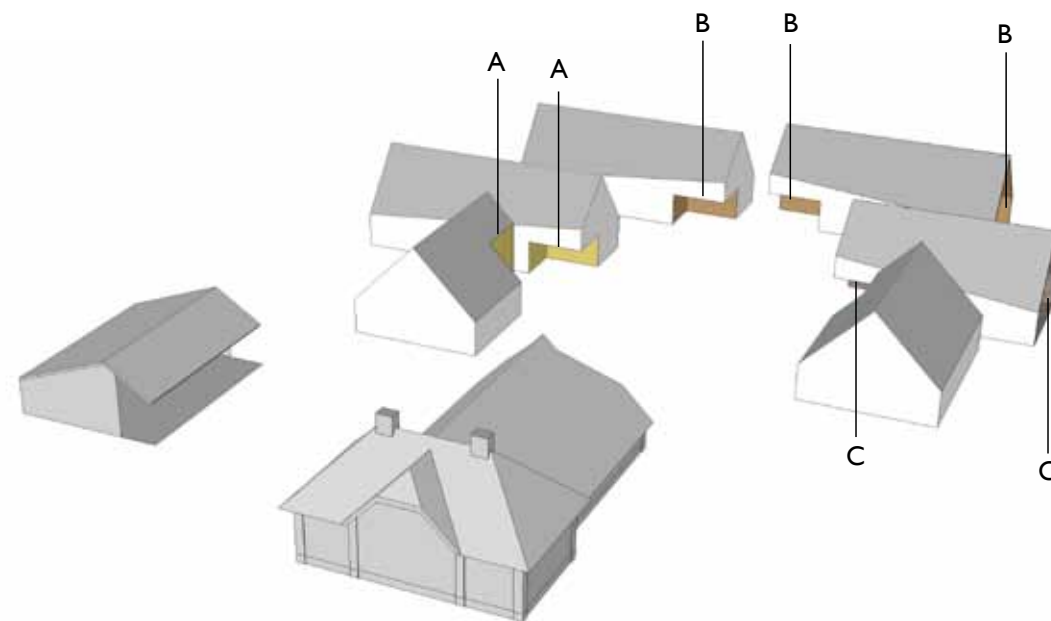
- maximaal 75% van de lengte van de gevel is een uitsnede
- het deel zonder uitsnede gaat de hoek om: gevelmateriaal loopt dus door



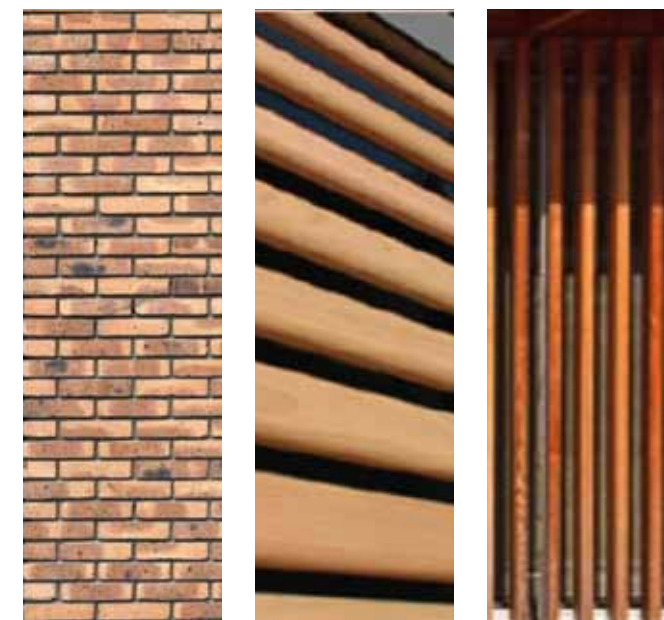
Hoofdmateriaal | De woningen hebben hetzelfde hoofdmateriaal voor de gevels. Een baksteen met terugliggende voeg, grove textuur een antracietbruine kleur. Op basis van het eerste ontwerp wordt een steen- en voegkleur vastgelegd. Formaat en verband kunnen per koppel verschillen.

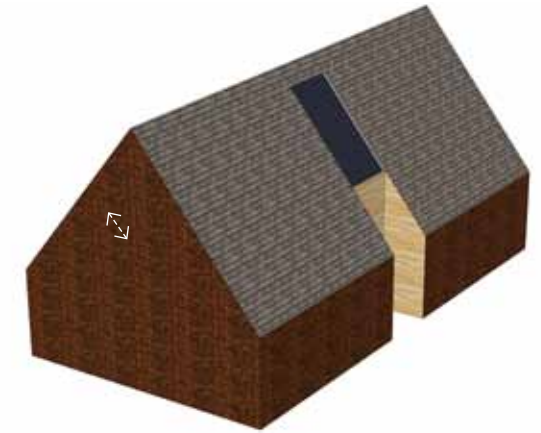
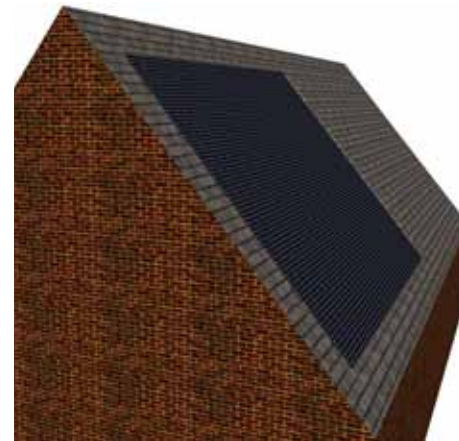
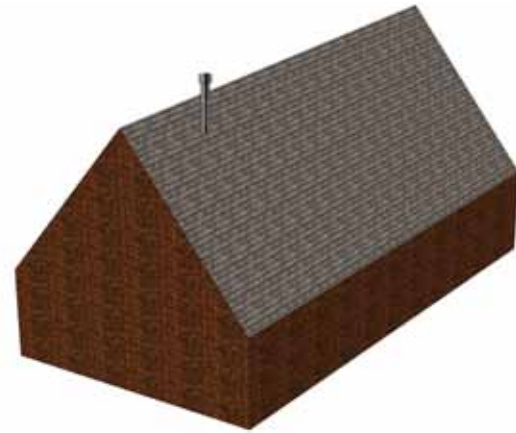


Dakvlak | Van het totale dakoppervlak van de woning wordt het grootste gedeelte gemaakt in het hoofdmateriaal, een grijze dakbedekking. Ieder koppel kiest voor leipannen of gesmoorde keramische pannen, deze hebben een ingetogen kleur en zijn harmonie met elkaar. De onderste rand van het dak kan ook in een ander materiaal zoals zink of kalzip worden gemaakt.



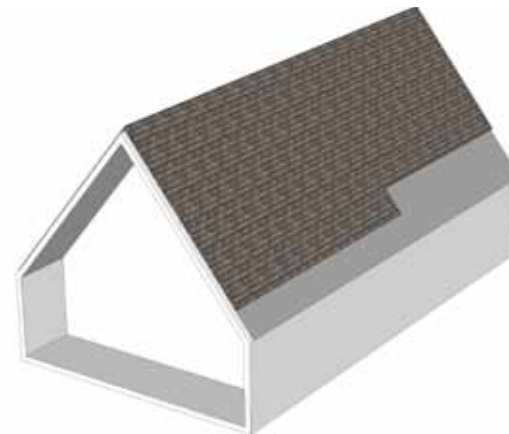
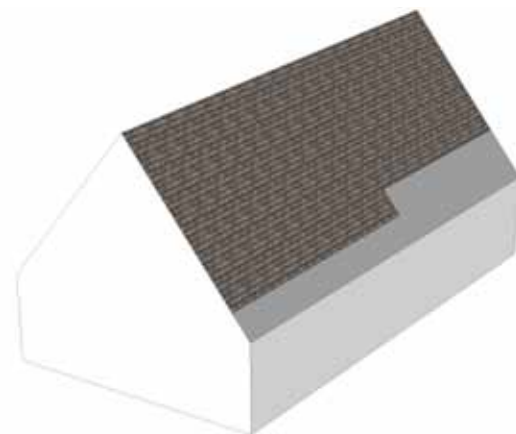
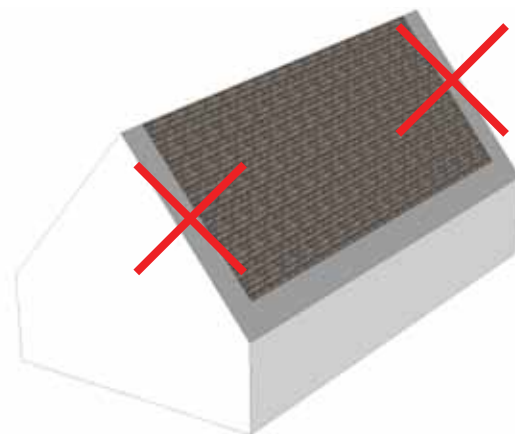
Uitsnedes | De woningen hebben uitsnedes die lichter van kleur zijn dan het hoofdmateriaal. De uitsnedes mogen contrasteren met de gevel maar zijn hiermee wel in harmonie. Uitgegaan wordt van natuurlijke materialen en kleuren. Per koppel kan het materiaal verschillen.



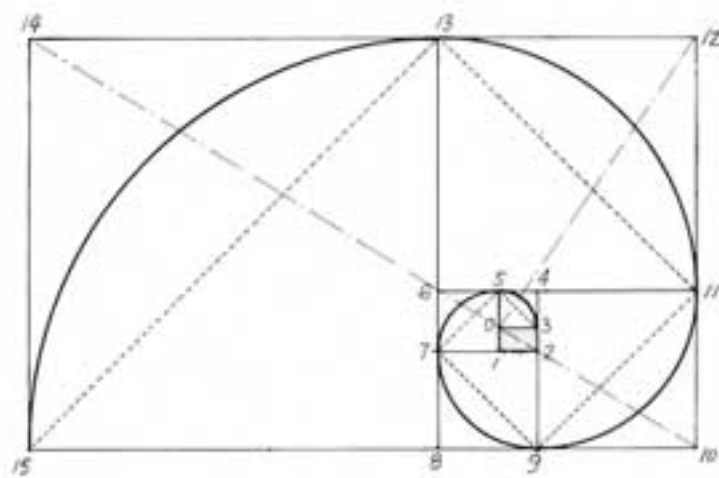


Luchtdoorvoer door dak | Luchtdoorvoeren, in de vorm van een pijpje, worden in dezelfde kleur als de dakpannen uitgevoerd

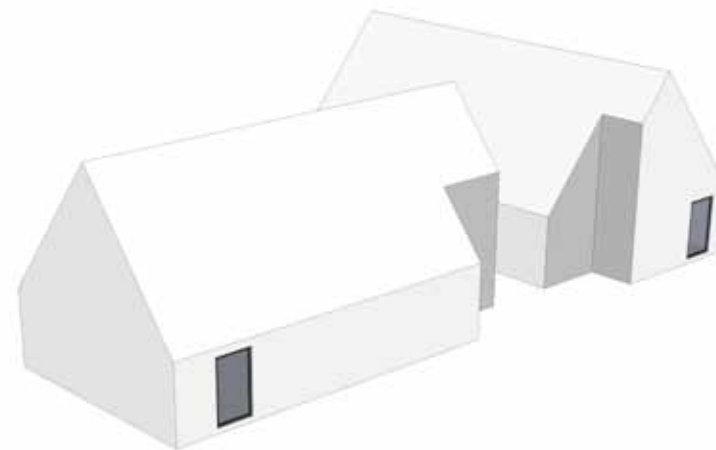
Zonnepanelen | Zonnepanelen mogen op de historische buitenplaats niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. In overleg met de Commissie Cultuurhistorie kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Als zonnepanelen worden toegepast, gelden onderstaande regels: Zonnepanelen liggen verzonken in het dak en houden aan de randen overal evenveel afstand tot de dakrand. De ligging van de zonnepanelen wordt afgestemd op de ritmiek van de gevel.



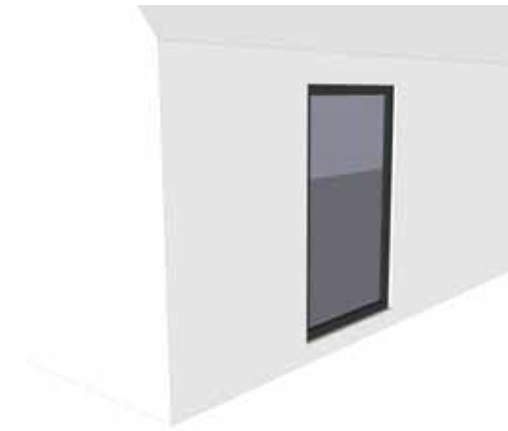
Een eventuele zinken/kalzip rand loopt niet langs de gehele rand van de kopgevel. Bij een overstek op de kopgevel is verjonging van het dak echter wel mogelijk over deze hele rand, mits het vormgegeven wordt als smal detail in een ander materiaal. Ook goten zijn dun gedetailleerd.



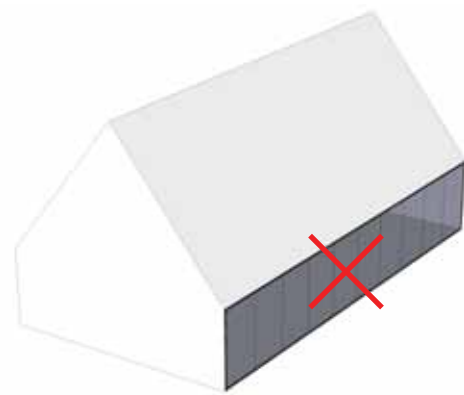
Alle gevelopeningen hebben verhoudingen volgens de gulden snede.



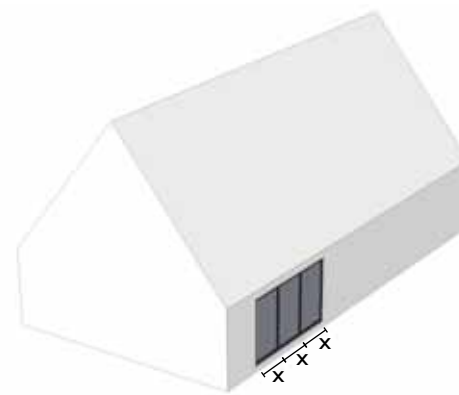
Per koppel worden de ramen in samenhang ontworpen: ze hebben dezelfde verhoudingen, worden zo veel mogelijk uitgelijnd en hebben dezelfde oriëntatie (dus verticaal/staand of horizontaal/liggend).



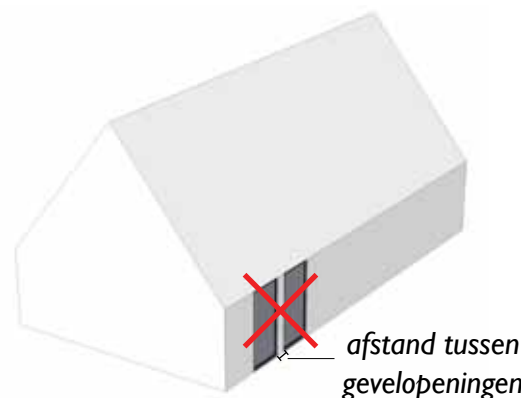
Alle kozijnen liggen iets terug in de gevel en hebben een donker kleur.



De gevelopeningen zijn niet dominant t.o.v. de gevel, dus er zijn geen compleet glazen gevels.



De gevelopeningen zijn geplaatst in een ritme.



De gevelopeningen liggen tegen elkaar, of zo ver uit elkaar dat er geen 'kolommen' ontstaat.

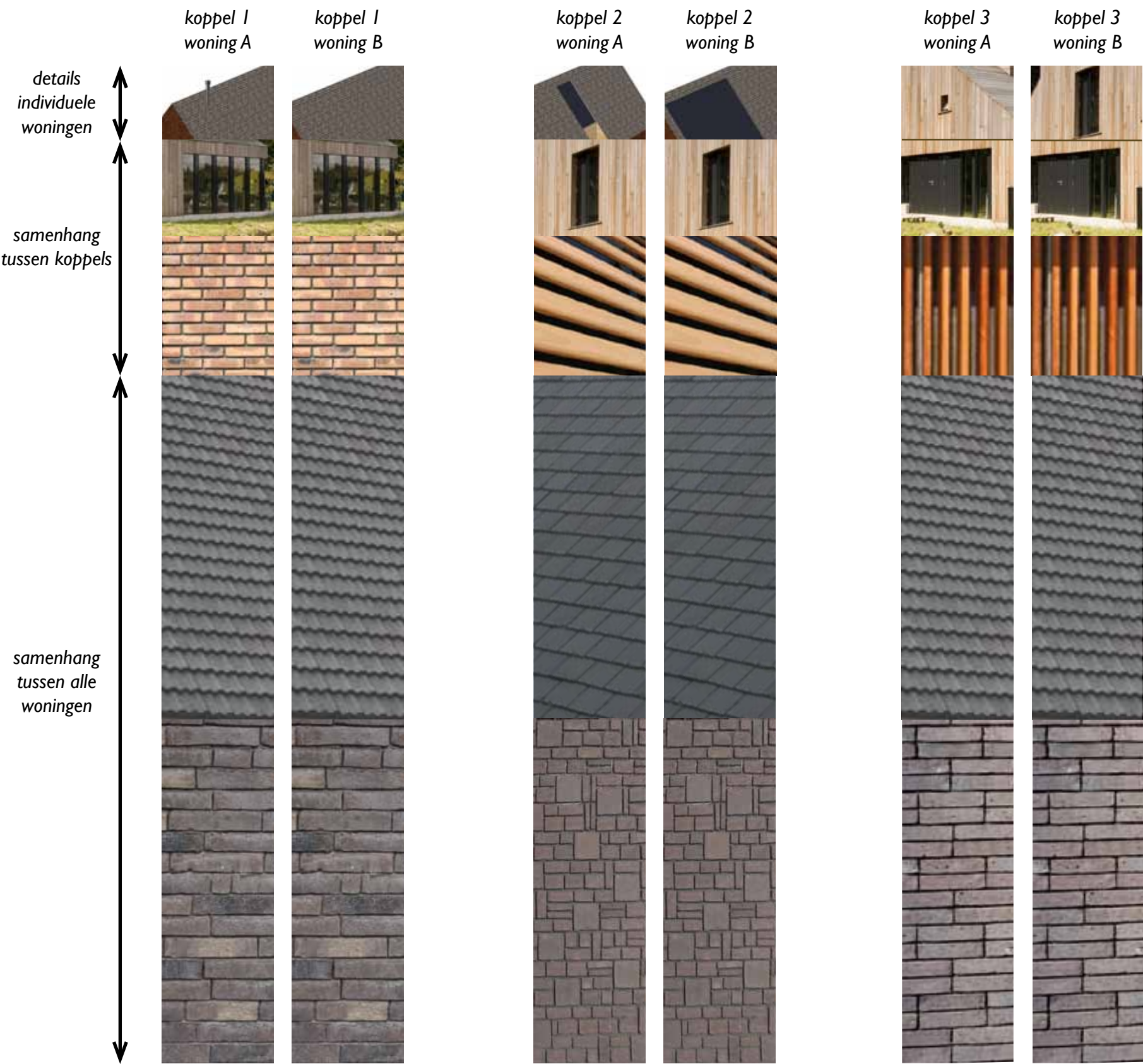


Luiken zijn niet de standaard luiken zoals ze nu bij Middachten voorkomen, maar luiken die op een nieuwe manier geïnterpreteerd zijn. De luiken worden geïnspireerd op (schuif- of klap-) schuurdeuren en luiken van historische boerderijen.



Erf Oud Middachten | Woning

Mogelijk scenario



De getoonde materialen geven een richting aan. De samenstelling zoals hier getoond is een mogelijk resultaat.



Een hap uit gevel en dak. Dak loopt door als ander materiaal.



Een uitsparing uit gevel en dak ten behoeve van meer licht/ramen op de verdieping.



Het dak vouwt zich om het volume.



Een uitsnede onder het dak ten behoeve van terras, entree en/of parkeren.

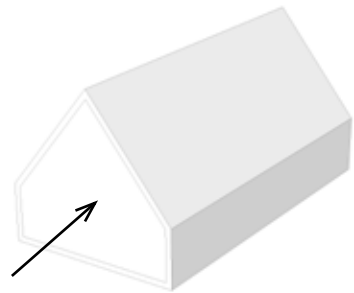


Een hap uit gevel en dak.

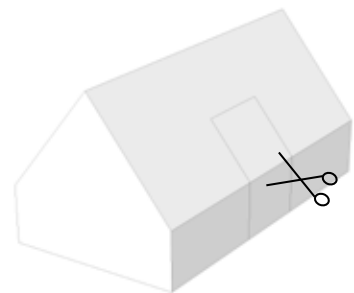
Erf Oud Middachten | Relatie woning-buitenruimte

Inspiratievoorbeelden

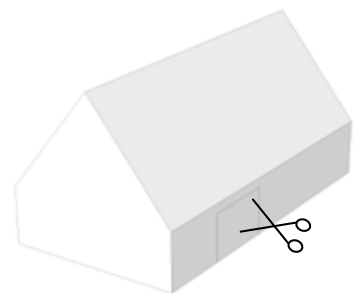
Deze voorbeelden zijn ter inspiratie. Buitenruimtes zijn ook mogelijk aan de erfzijde.



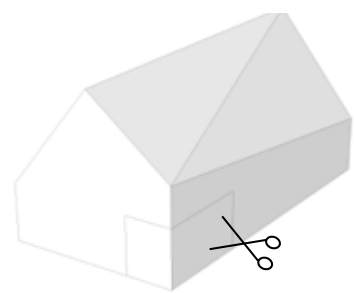
Opengewerkte kopgevel



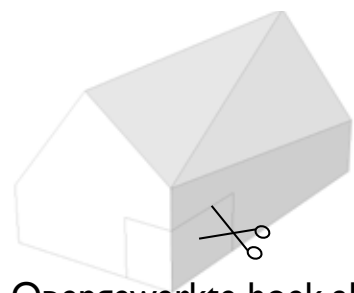
Hap uit zijgevel



Gevelopeningen

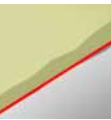
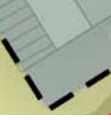


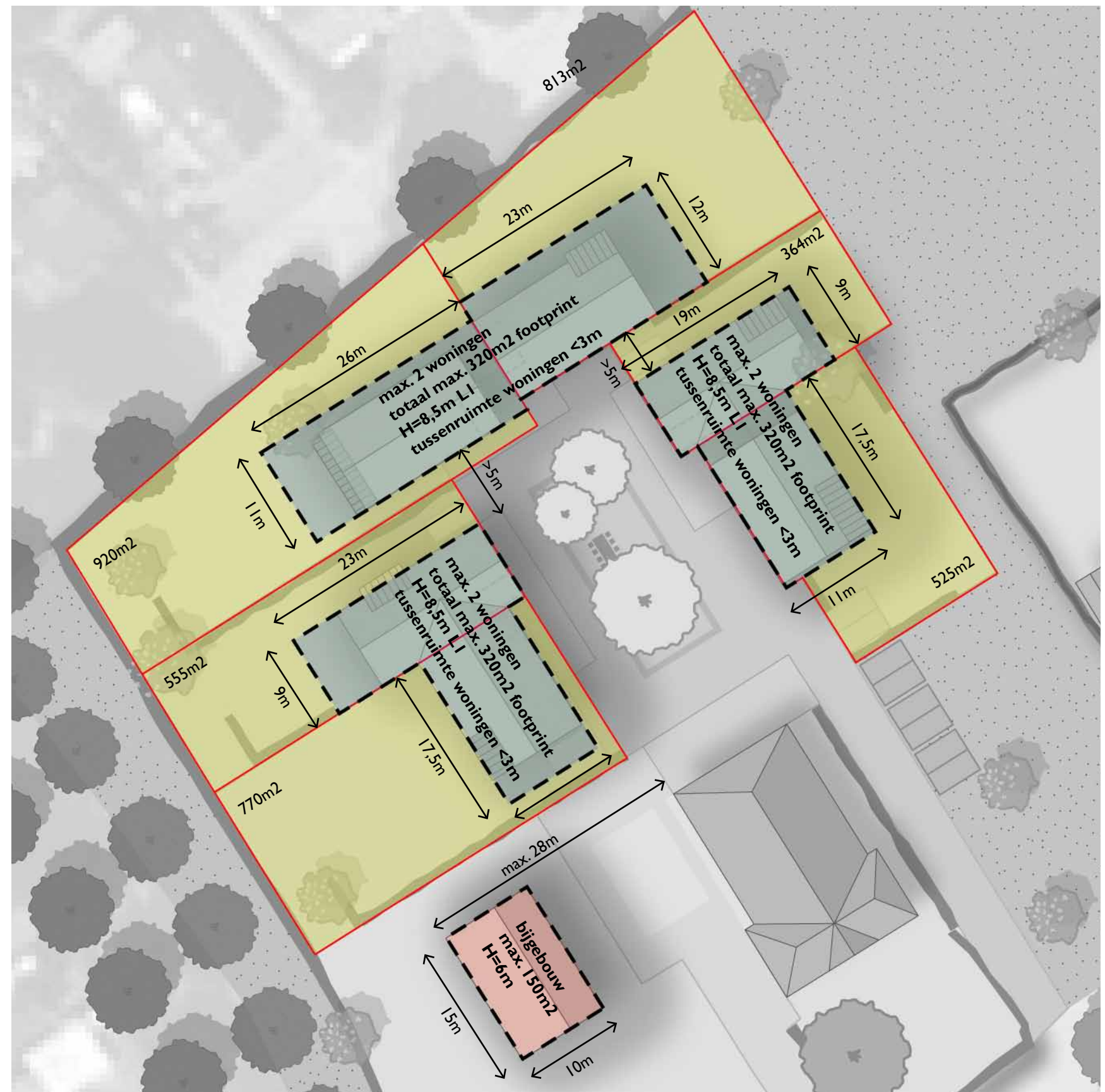
Opengewerkte hoek



Opengewerkte hoek als carport



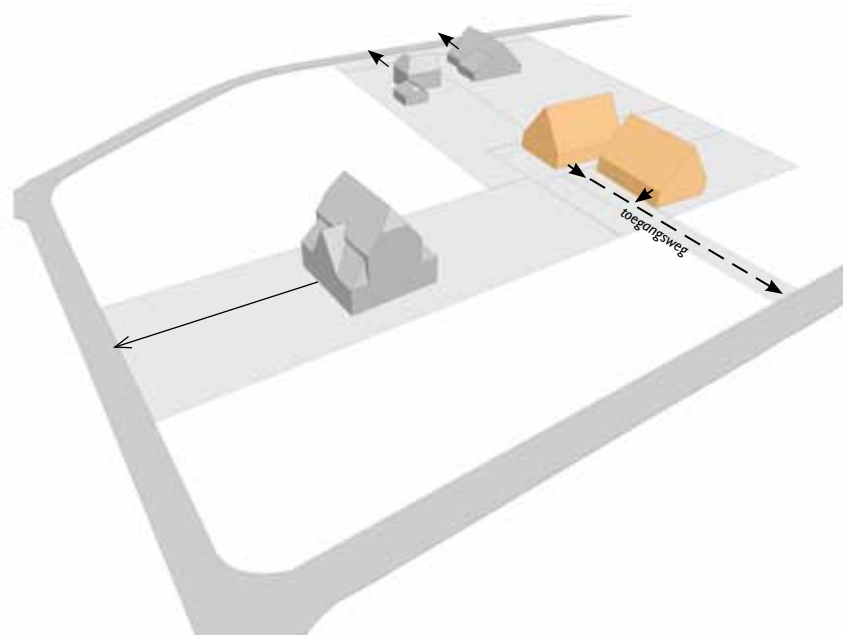
-  De kavelgrens. Woningen worden zo veel mogelijk gebouwd op de kavelgrens grenzend aan het erf en maximaal 3 meter uit deze kavelgrens.
-  De woningen en eventuele uitbouwen kunnen gebouwd worden binnen de zwarte stippellijn.
-  Per woning wordt ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein gemaakt.



Kavels Godard van Reede

Kavels Godard van Reedelaan | Hoofdopzet

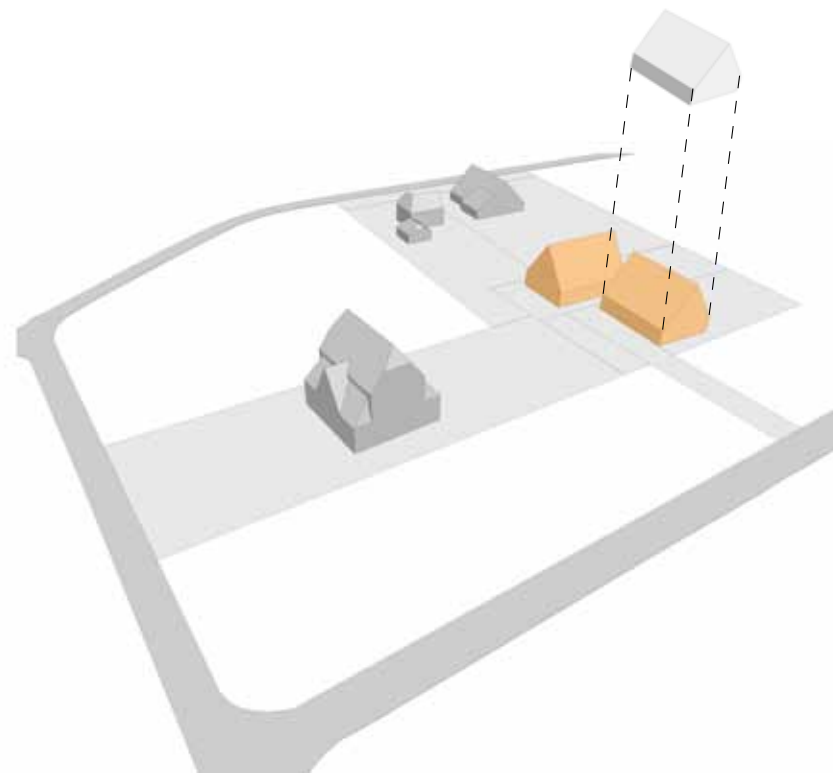
Samenhang duo



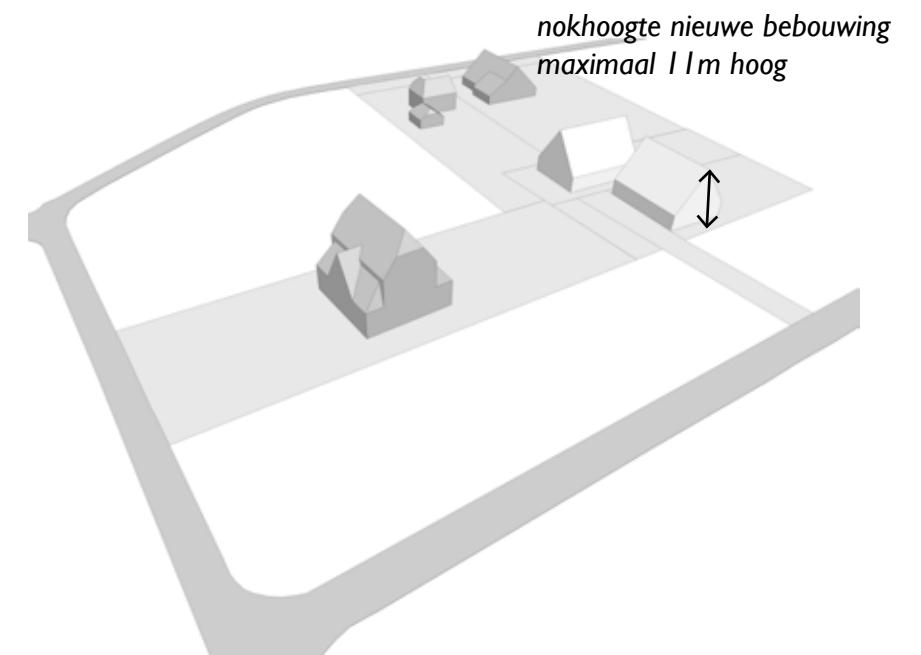
Zelfstandig cluster | De nieuwe bebouwing vormt een zelfstandige cluster vergelijkbaar met de dienstwoningen aan de Oversteeg.

Ontsluiting | Het erf wordt ontsloten vanaf een gezamenlijk pad vanaf de Godard van Reedelaan.

Parkeren | Het bewoners parkeren (2 pp/woning) wordt op eigen terrein (= totale erf) opgelost.



Duo | De twee wooneenheden vormen een duo met een sterke samenhang. Maar individuele keuzes per woning zijn mogelijk. De footprint van het duo bedraagt maximaal 400 m².

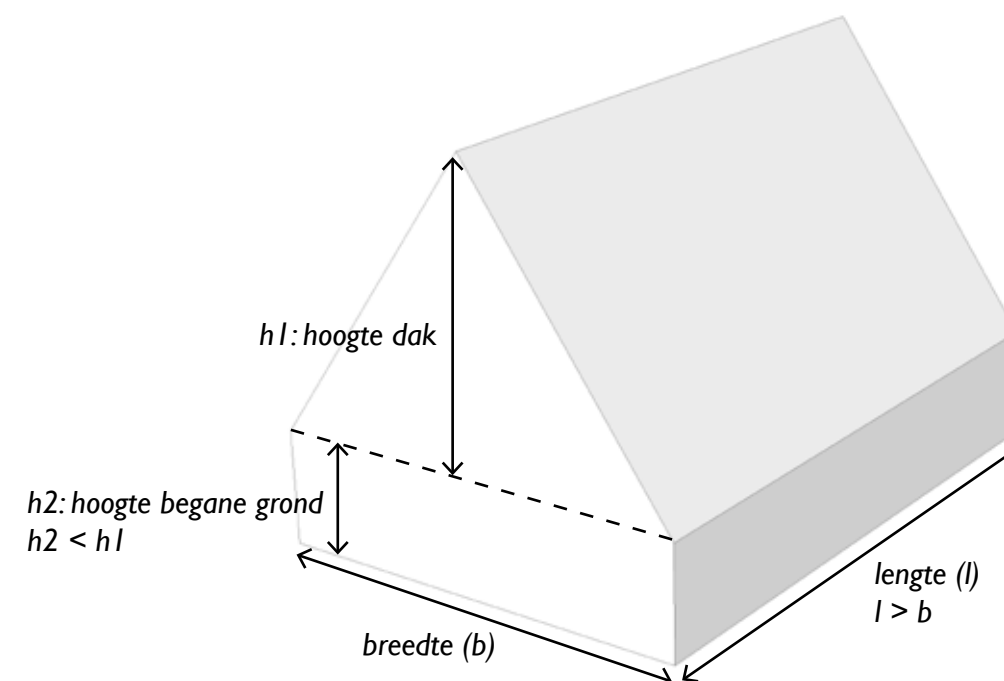


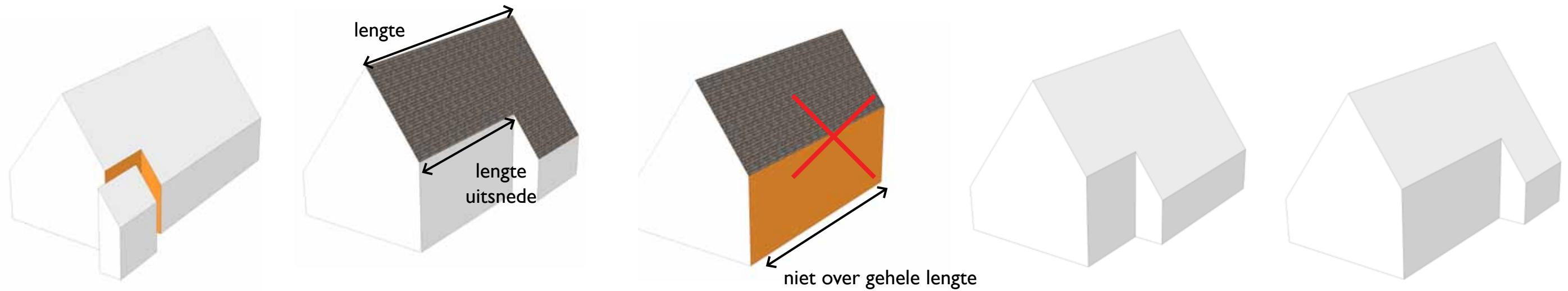
Nokhoogte | De nieuwe bebouwing is maximaal 11 meter hoog.

Goothoogte | De goothoogte van de woningen sluit zoveel mogelijk op elkaar aan. Waarbij minimaal 25% van de gevellengte een goothoogte heeft van maximaal 3,5 meter.



Hoofdmassa | De nieuwe bebouwing heeft een robuuste hoofdmassa als uitgangspunt. Het volume kan samengesteld zijn. De robuuste massa wordt gevormd door een archetype, een volume met een hoog zadeldak, waarbij geldt: lengte > breedte en: hoogte dak > hoogte goot, dus georiënteerd op een verschijningsvorm van één bouwlaag.

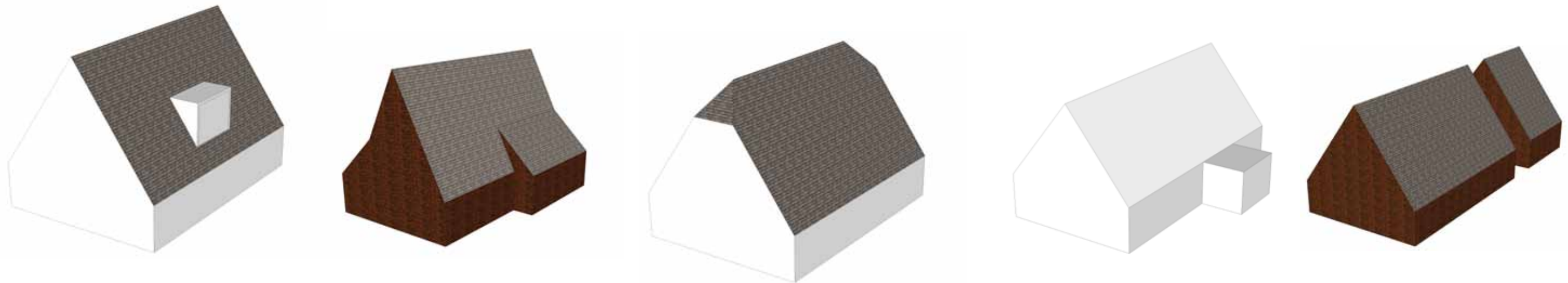




Uitsnedes | Uit de hoofdmassa worden kleiner of grotere 'happen' (= uitsnedes) genomen t.b.v. entrees, carport, buitenruimtes etc. Overstekken zijn niet toegestaan.

Kleine uitsnedes en grote uitsnedes zijn mogelijk.

De gevel van de uitsnede kan van hetzelfde materiaal zijn als de hoofdmassa.



Toevoegingen | Aanbouwen, toevoegingen zoals erkers, uitbouwen met een geknikt dak en/of dakkapellen zijn toegestaan.

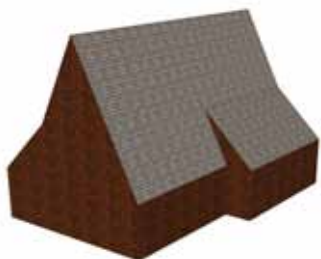
Wolfseinden | Zijn toegestaan als een eigentijdse verschijning, wel in een dergelijke verhouding dat de robuuste hoofdmassa zichtbaar blijft.

1.



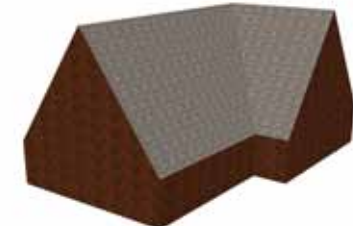
Eén hap uit gevel en dak, dak kan doorlopen als ander materiaal.

2.



Knik in (een deel van) het dak. De knik is een holle knik.

3.



Samengestelde massa. Twee archetypes die in elkaar geschoven worden.

4.

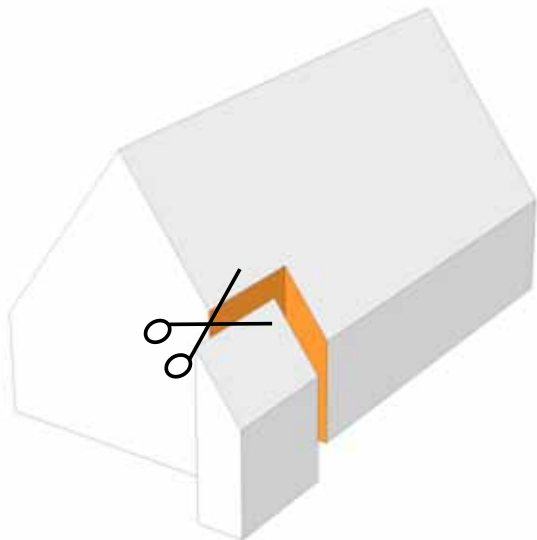


Eén hap onder het dak. De benodigde kolommen dienen in dit geval zichtbaar te zijn als constructieve elementen, minimaal 2 kolommen zijn zichtbaar, als er geen kolommen gebruikt kunnen worden, zie dan 5.: dak als los element.

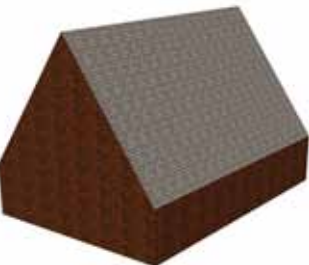
5.



Eén hap uit gevel. Dak kan op een punt hogere goothoogte hebben om genoeg 'vlees' voor de gevel te hebben.



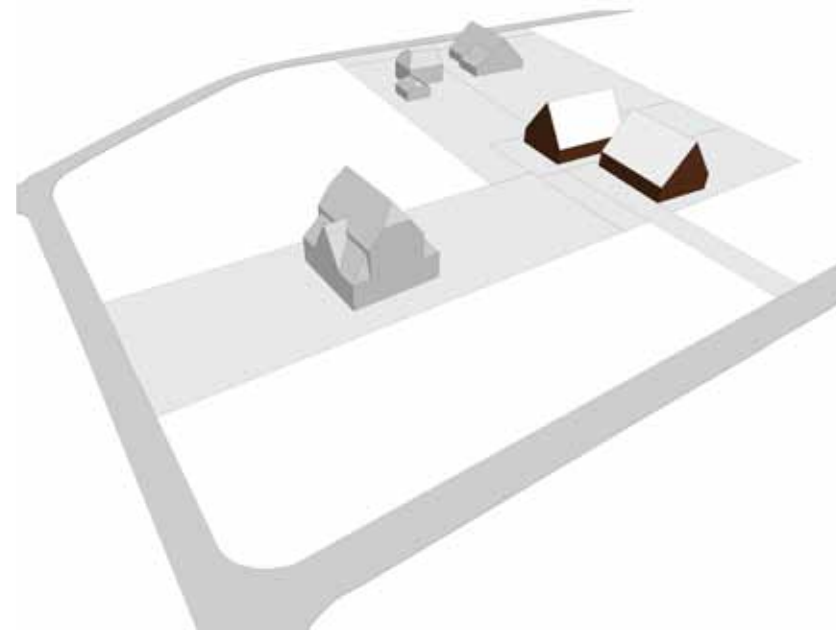
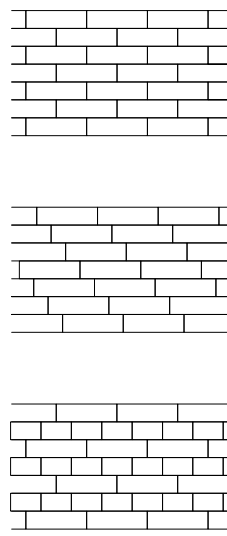
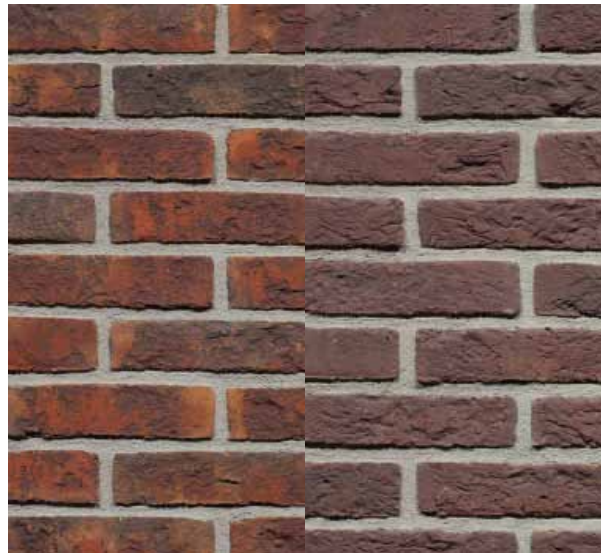
De uitsnedes uit de gevels zijn heldere 'happen' uit de gevel en het dak.



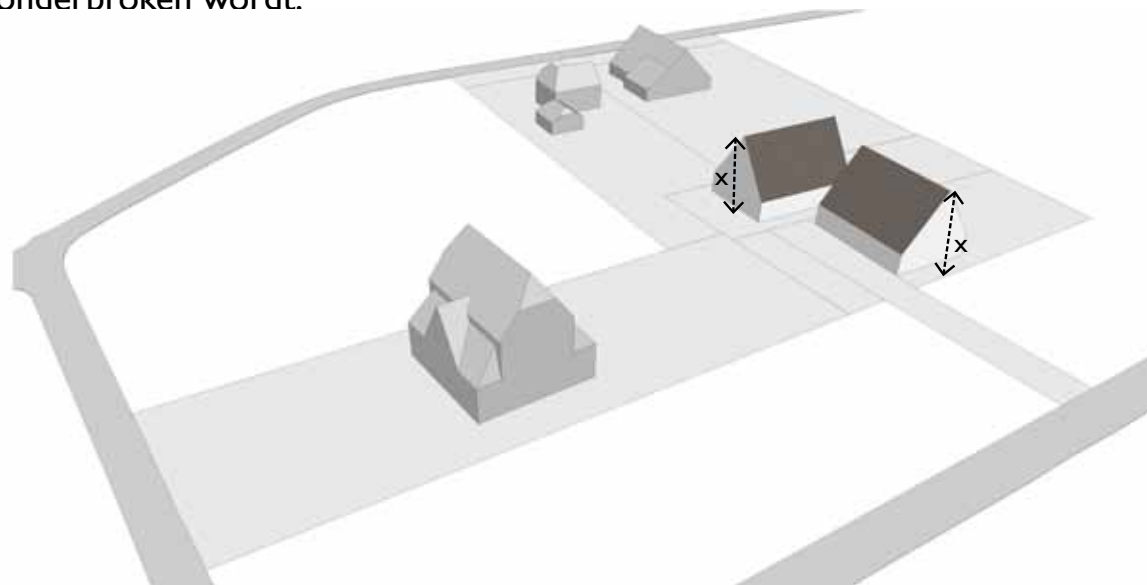
De robuuste vorm is het uitgangspunt dat verder bewerkt kan worden.

Kavels Godard van Reedelaan | Woning

Materialisatie



Hoofdmateriaal | De woningen hebben allen hetzelfde hoofdmateriaal voor de gevels. Een baksteen met terugliggende voeg, grove textuur een oranjebruine kleur, passend bij de kleur van de daken van de dienstwoningen. Formaat en verband kunnen per woning verschillen. De kleurstelling van de kozijnen is donker, zodat de hoofdvorm zo min mogelijk onderbroken wordt.

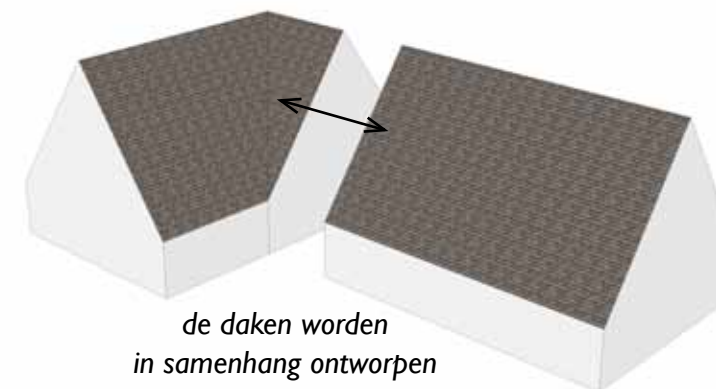


Dakvlak | Van het totale dakoppervlak van de woning wordt het grootste gedeelte gemaakt in het hoofdmateriaal, een grijze dakbedekking. Voor iedere individuele woning kan men kiezen voor gesmoorde keramische pannen of leipannen. De onderste rand van het dak kan ook in een ander materiaal zoals zink of kalzip worden gemaakt. Een deel van het dak kan riet zijn.

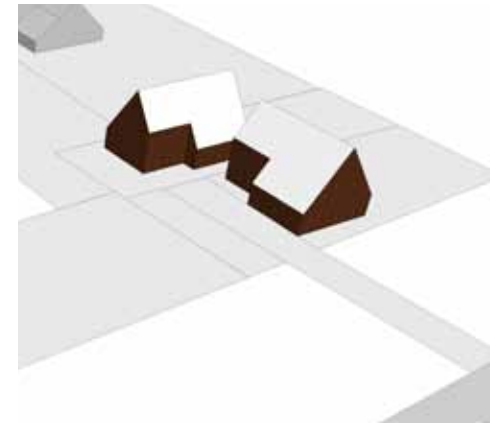
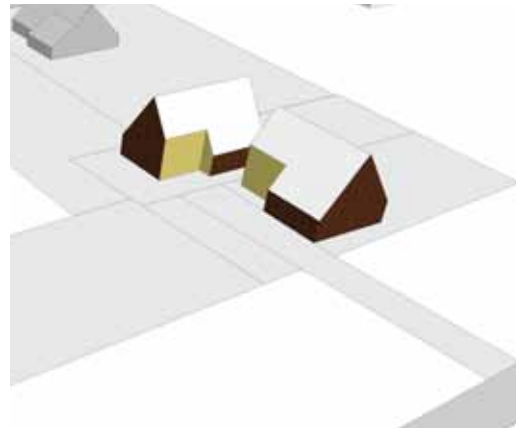
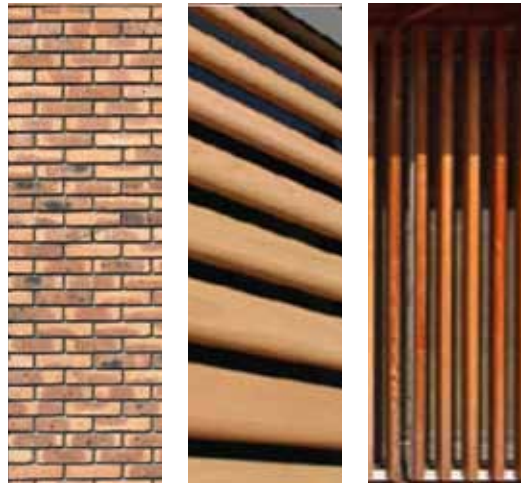


op een deel van de pannen kan riet gelegd worden

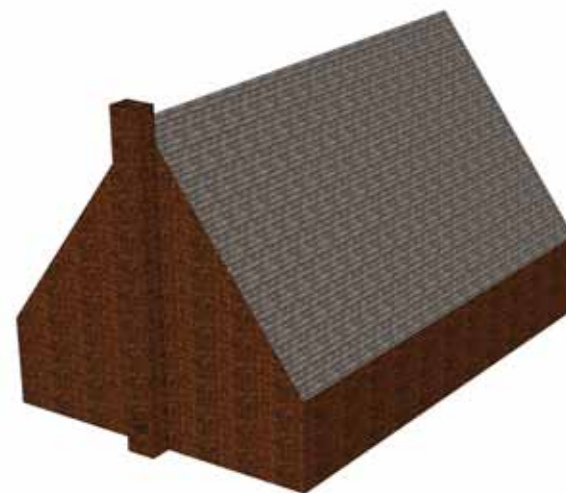
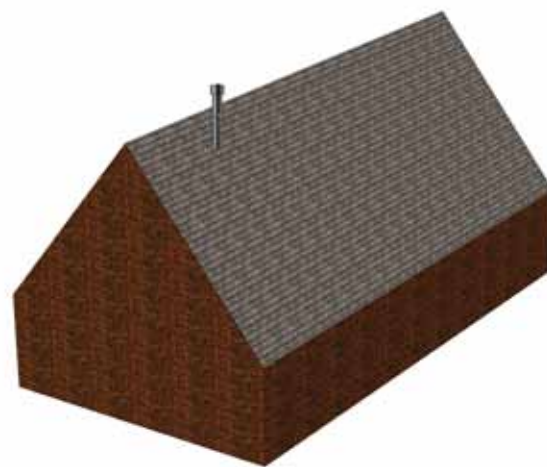
Alle daken hebben dezelfde nokhoogte. De nokhoogte is maximaal 11 m. Alle daken hebben aan de toeritzijde op minstens één punt dezelfde goothoogte, op hoogte van de verdiepingsvloer. De daken kunnen verder vervormd worden, maar de daken van de 2 woningen worden in samenhang ontworpen.



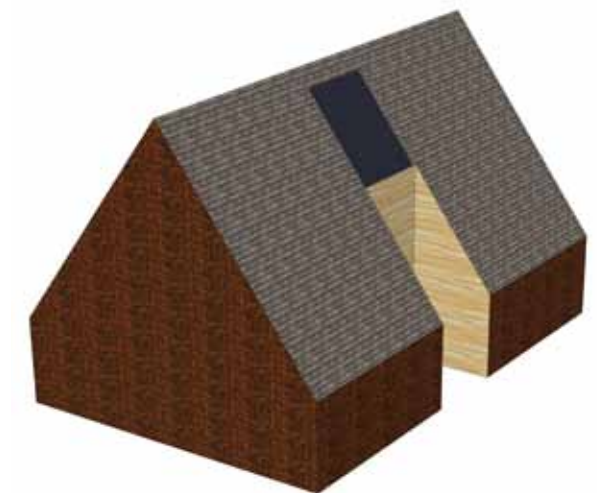
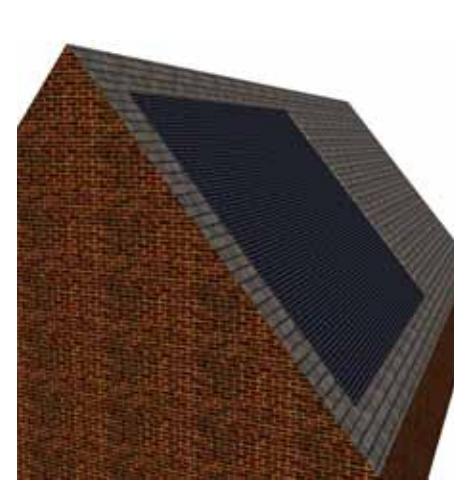
de daken worden in samenhang ontworpen



Uitsnedes | Eventuele uitsnedes mogen van een ander materiaal zijn maar mogen ook van het hoofdmateriaal worden gemaakt. Uitgegaan wordt van natuurlijke materialen en kleuren, per woning kan het materiaal verschillen zolang de tint gelijk blijft.



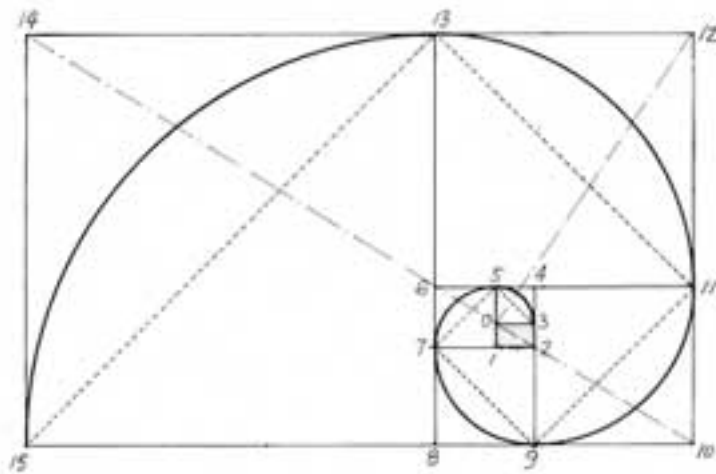
Een schoorsteen op het dak wordt gemaakt van dezelfde bakstenen als de gevel. Als de schoorsteen bestaat uit een pijpje, dan wordt dezelfde kleur als de dakpannen aangehouden. Een schoorsteen tegen de gevel is in hetzelfde materiaal als de gevel.



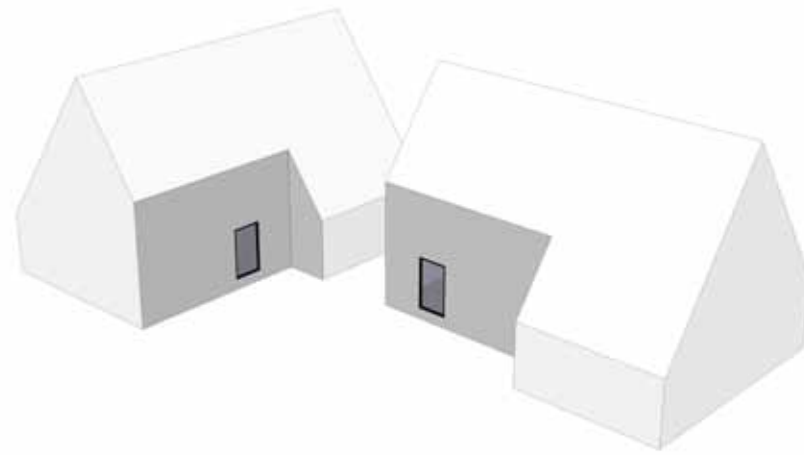
Zonnepanelen mogen op de historische buitenplaats niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. In overleg met de Commissie Cultuurhistorie kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Als zonnepanelen worden toegepast, gelden onderstaande regels: Zonnepanelen liggen verzonken in het dak en houden aan de randen overal evenveel afstand tot de dakrand. Ze worden afgestemd op de ritmiek van de gevel.

Kavels Godard van Reedelaan | Woning

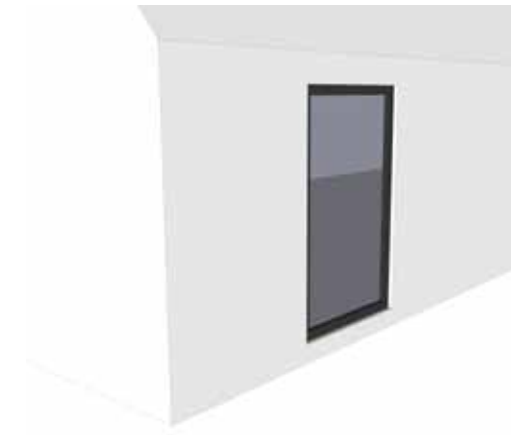
Gevelopeningen



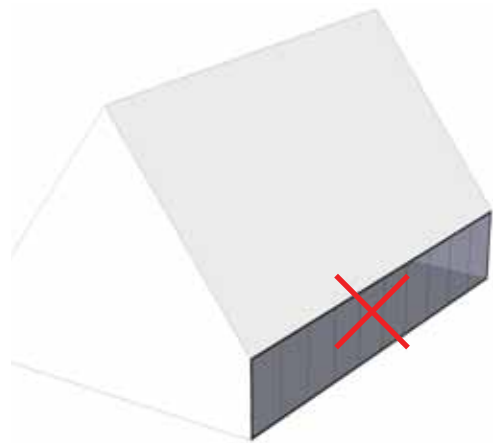
Alle gevelopeningen hebben verhoudingen volgens de gulden snede, op deze manier ontstaat er samenhang.



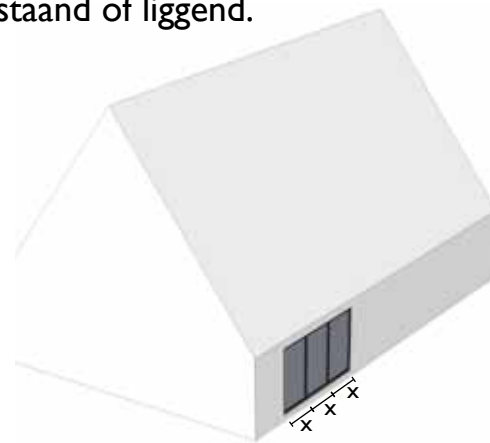
Bij de twee woningen worden de ramen in samenhang ontworpen: ze hebben dezelfde verhoudingen en worden zo veel mogelijk uitgelijnd en hebben dezelfde richting: staand of liggend.



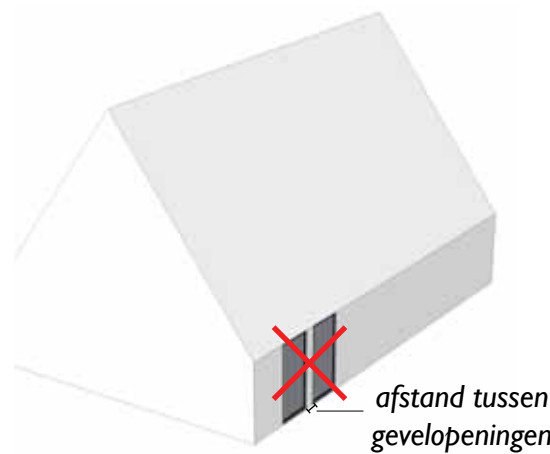
Alle kozijnen liggen iets terug in de gevel en hebben een donker kleur, zodat de hoofdvorm zo min mogelijk onderbroken wordt.



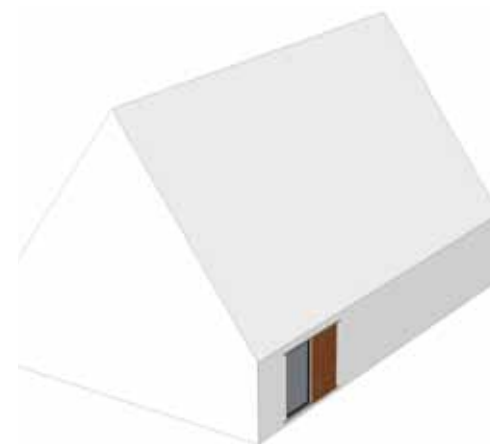
De gevelopeningen zijn niet dominant t.o.v. de gevel, dus er zijn geen complete glazen gevels.



De gevelopeningen zijn geplaatst in een ritme.



De gevelopeningen liggen tegen elkaar, of zo ver uit elkaar dat er geen 'kolommen' ontstaat.



Luiken zijn niet de standaard luiken zoals ze nu bij Middachten voorkomen, maar luiken die op een nieuwe manier geïnterpreteerd zijn. De luiken worden geïnspireerd op grote (schuif- of klap-) schuurdeuren of luiken van historische boerderijen.





Koppeling van twee volumes



dakkapel



samenhang tussen twee gebouwen: doorlopende daklijn en roolijn



Delen van het dak in riet



bruinrode baksteen met grijze pannen



dakkapel



Schaalverkleining door geleed volume

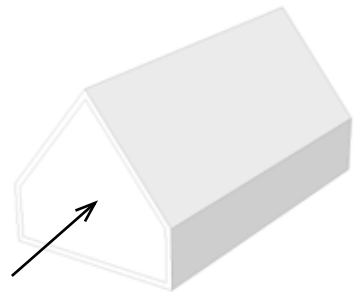


Hap uit het volume

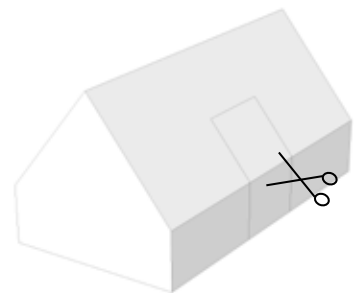
Kavels Godard van Reedelaan | Relatie woning-buitenruimte

Inspiratievoorbeelden

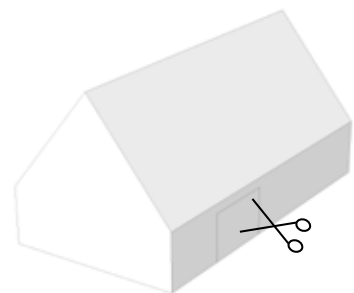
Deze voorbeelden zijn ter inspiratie. Buitenruimtes zijn ook mogelijk aan de erfzijde.



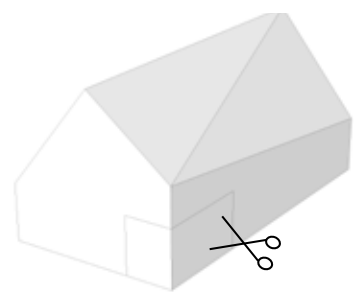
Opengewerkte kopgevel



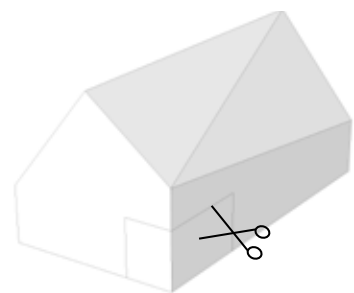
Hap uit zijgevel

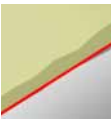


Gevelopeningen



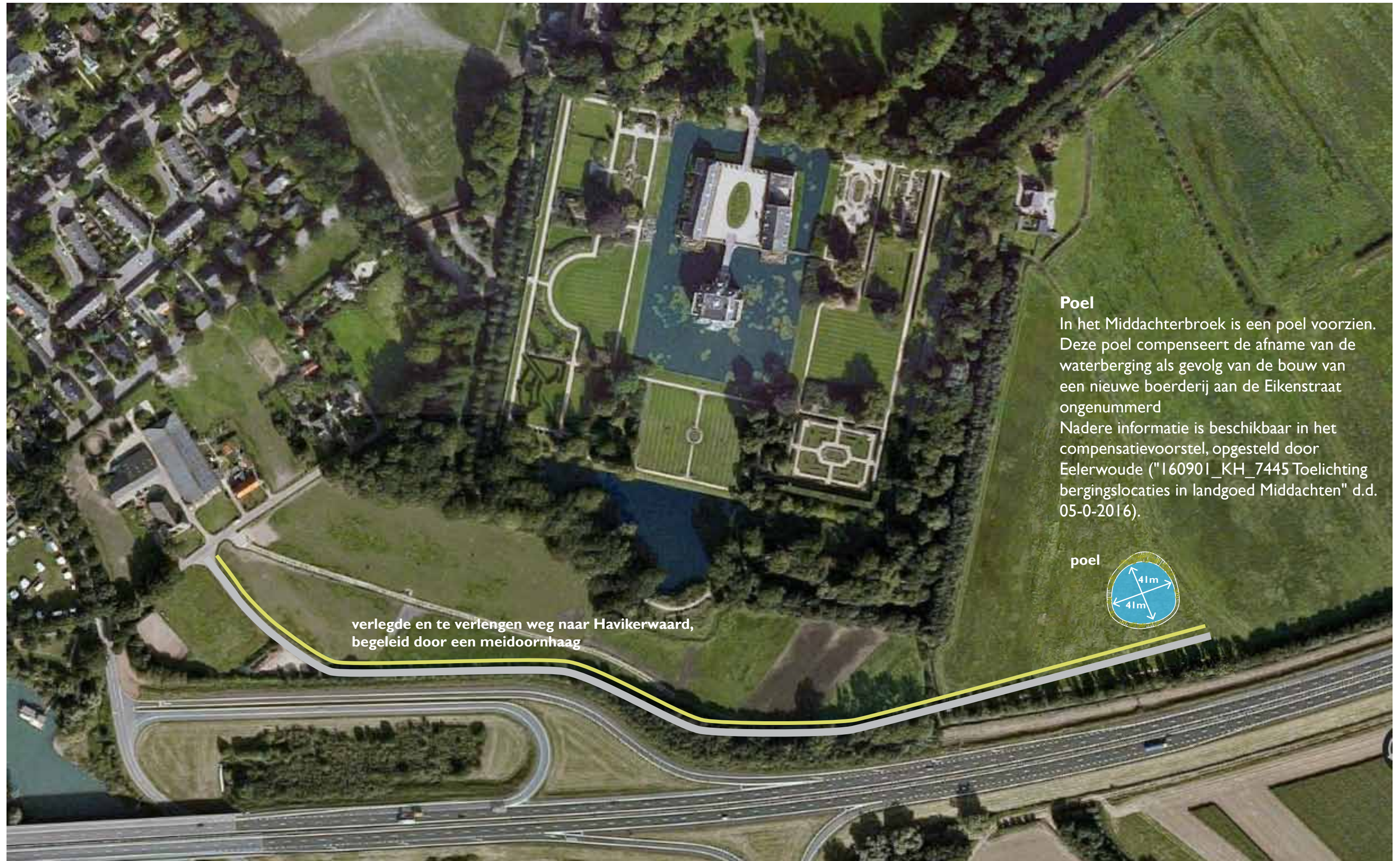
Opengewerkte hoek



 De kavelgrens. Woningen worden zo veel mogelijk gebouwd op de kavelgrens grenzend aan het erf en maximaal 3 meter uit deze kavelgrens.

 De woningen en eventuele uitbouwen kunnen gebouwd worden binnen de zwarte stippellijn.







BURO LUBBERS

landschapsarchitectuur & stedelijk ontwerp

Reutsedijk 13 | 5264 PC Vught | Nederland
T +31 (0)73 6149321 | info@burolubbers.nl | www.burolubbers.nl

Project		Landschapsplan en Beeldkwaliteitsplan Middachten
Projectnummer		1072
Opdrachtgever		CON-
Datum		Februari 2015
Projectteam		Marian de Vries Alwin de Lang

2017

Welstandscriteria Oud Middachten behorende bij Landschaps- en Beeldkwaliteitsplan Middachten



Vastgesteld xx.xx.xxxx

Inhoud

1	Algemeen	5
1.1	Leeswijzer	5
1.2	Aandachtsvelden bij de beoordeling	7
1.3	Hardheidsclausule	8
2	Welstandgebied / gebiedscriteria	10
2.1	Welstandscriteria Erf Oud Middachten	10
2.2	Kapschuur Oud Middachten	13
2.3	Kavels Godard van Reedelaan	14
3	Criteria kleine bouwwerken	16
3.1	Bijbehorende bouwwerken	16
3.2	Daktoevoegingen	17
3.3	Kozijn en gevel wijzigingen	18
3.4	Zonnepanelen en collectoren	18
3.5	Schuilgelegenheden (buiten bouwperceel) in het buitengebied	18
3.6	Erfafscheidingen	19
3.7	Reclame-uitingen	19

1 Algemeen

Boerderij Oud Middachten heeft tot aan het recent verleden een belangrijke functie gespeeld in de agrarische bedrijfsvoering van Landgoed Middachten. Inmiddels is deze agrarische functie komen te vervallen en is een groot deel van de schuren gesloopt. Dit gegeven biedt Landgoed Middachten en de gemeente Rheden enkele belangrijke kansen. Zo kan met de (her)ontwikkeling van onderhavige locatie de entree van zowel De Steeg als het landgoed een belangrijke kwaliteitimpuls krijgen.

De afgelopen jaren is hard gewerkt aan een visie op deze locatie. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied. Gelijk met het opstellen van het bestemmingsplan Landelijk gebied locatie Oud Middachten zijn er ook aanvullende criteria ten aanzien van de welstandsnota gemaakt. Samen vormen zij de juridische vertaling van het landschap- en beeldkwaliteitplan zoals deze voor deze locatie in opdracht van ontwikkelaar CON-C en de eigenaar van Landgoed Middachten is opgesteld.

1.1 Leeswijzer

Welstandscriteria vormen een verplicht beleidskader bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving bij de vergunning verlening. Omdat door de plannen voor Oud Middachten de functie van het gebied verandert zijn de welstandscriteria als opgesteld voor dit gebied niet toereikend als toetsingskader voor de welstand bij de beoordeling van de gebouwde omgeving. Dit document moet gelezen worden als aanvulling op de Welstandsnota Gemeente Rheden.

De welstandscriteria zijn een uitwerking van het landschap- en beeldkwaliteitplan Middachten. Opgesteld door Buro Lubbers in opdracht van CON-C en de eigenaar van Landgoed Middachten en in overleg met de gemeente Rheden.

1.2 Aandachtsvelden bij de beoordeling

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

1. Relatie met de omgeving.

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.

Aan de hand van deze criteria kan een weloverwogen advies worden gegeven aan het college van Burgemeester en Wethouders bij vergunning verlening.

Omdat het gaat om een geheel nieuwe inrichting van het gebied en omdat er gebouwd wordt op gronden behorende bij een rijksmonument wordt welstandsniveau 1 toegepast op de architectonische uitwerking.

Bij welstandsniveau 1 worden onderstaande aspecten beoordeeld:

- Ligging;
- Bouwmassa;
- Gevels;
- Materialen/ kleuren;
- Detaillering.

1.3 Hardheidsclausule

In het geval dat de welstandscriteria ontoereikend zijn of wanneer het bouwplan afwijkt van de welstandscriteria, maar door een bijzondere schoonheid een gewenste toevoeging aan de omgeving is, kan worden teruggevallen op algemeen geldende kwaliteitsprincipes conform de Welstandsnota Gemeente Rheden.



Figuur 1 plan Oud Middachten

1. Erf Oud Middachten
2. Kapschuur bij Oud Middachten
3. Kavels Godard van Reedelaan

2 Welstandgebied / gebiedscriteria

2.1 Welstandscriteria Erf Oud Middachten

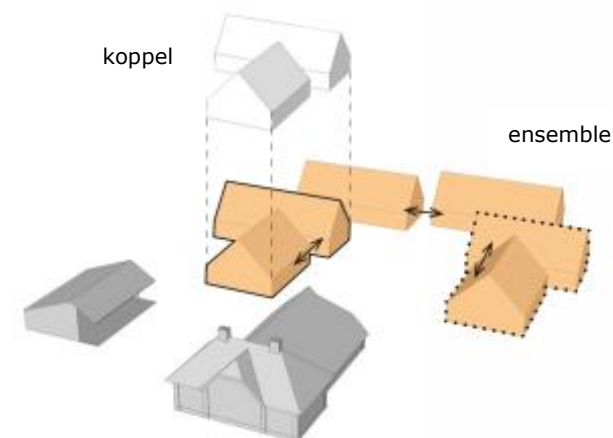
Uitgangspunt is dat de ontwerpen worden uitgevoerd door één architect. Waardoor de bebouwing duidelijk één signatuur heeft.

Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

- De nieuwe bebouwing vormt met de boerderij, de deel en de schuur een ensemble¹;
- De nieuwe bebouwing is georiënteerd op het erf;
- De nieuwe woningen hebben een samenhang als koppel².
- Bebouwing heeft een eigentijds bebouwingsbeeld.

Deelaspecten: Massa en vorm

- Een robuuste hoofdmassa is uitgangspunt;
- Toepassing van een zadeldak is uitgangspunt;
- Geen wolfseind toegestaan;
- Goothoogtes zijn binnen koppels op elkaar afgestemd;
- Bouwmassa kan middels uitsnede worden verbijzonderd;
- Uitsneden uit de gevel zijn heldere “happen” uit de gevel en het dak;
- Uitsneden uit massa zijn mogelijk tot 75% van de gevellengte;
- Uitsneden in dak alleen mogelijk in de vorm van een inpandig balkon;
- Uitsneden zijn binnen koppels zo op elkaar uitgelijnd dat ze samen een ruimte vormen.



¹ Ensemble: Een in architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel

² Koppel: Twee woningen die in uiterlijk een eenheid vormen.

Deelaspect: Gevelcompositie

- Per koppel zijn de gevelcomposities in samenhang ontworpen;
- Er dient aandacht te zijn voor de overhoekse samenhang van gevels;
- Gevelopeningen hebben een verhouding volgens de gulden snede;
- Ruimte tussen twee gevelopeningen is significant (meer dan maat kolom);
- Luiken hebben een eigentijdse uitstraling.

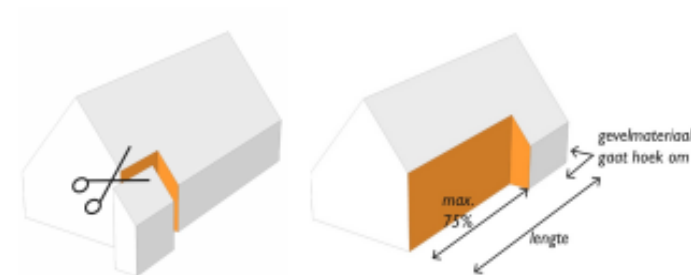
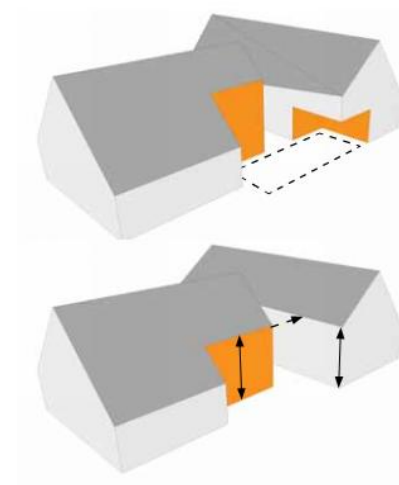
Detailaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detaillering

Hoofdmateriaal

- Hoofdmateriaal en kleurstelling gevels is per koppel bepaald;
- Natuurlijke materialen;
- Kleurstelling donker/gedekt;
- Baksteen antraciet of bruin;
- Formaat baksteen en metselverband kan variëren per koppel.

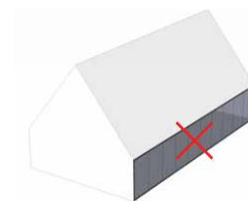
Uitsneden

- Materiaal en kleurstelling uitsneden is per koppel bepaald;
- Materiaal uitsneden afwijkend ten opzichte van hoofdmateriaal;
- Natuurlijke materialen;
- Kunststof, glas en spiegellende oppervlakken niet toepassen bij beplating van gevels;
- Kleurstelling uitsneden zijn lichter dan hoofdmateriaal;
- Contrast is mogelijk maar wel in harmonie;
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling;
- In puien zijn vlakken met kleuraccenten van ondergeschikte omvang.



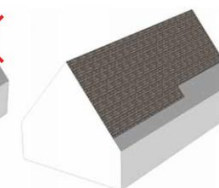
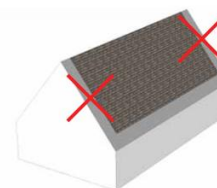
Kozijnen

- Materiaal en kleurstelling kozijnen is per koppel bepaald;
- Natuurlijke materialen;
- Kleurstelling kozijnen donker;
- Kozijnen liggen terug ten opzichte van de gevel.



Dakvlak

- Hoofdmateriaal en kleurstelling dakvlak is per koppel bepaald;
- Hoofdmateriaal dakvlak gesmoorde keramische pannen of leipannen;
- Kleurstelling hoofdmaterialen dakvlak donker/gedekt;
- Kleur dakvlak en gevels zijn gelijk waardig of op elkaar afgestemd;
- Verbijzondering aan onderste deel dakvlak is mogelijk met een ander natuurlijk materiaal;
- Kleurstelling dakdoorvoeren zijn gelijk aan dak.



Detailering

- Detailering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevels uitgewerkt.

2.2 Kapschuur Oud Middachten

Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

- Duidelijke relatie met erf en boerderij.

Deelaspecten: Massa en vorm

- Enkelvoudig en rechthoekig van vorm;
- Zadelkap (> 25°, conform kapschuur);
- Gootlijn zo laag mogelijk.

Detailaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detaillering

- Detaillering eenvoudig;
- Hoofdmateriaal gevels houten planken, zwart;
- Pint metselwerk afgestemd in kleurstelling met kleur hoofdmateriaal;
- Kap donkere kleurstelling.

2.3 Kavels Godard van Reedelaan

Uitgangspunt is dat de ontwerpen worden uitgevoerd door één architect. Waardoor de bebouwing duidelijk één signatuur heeft.

Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

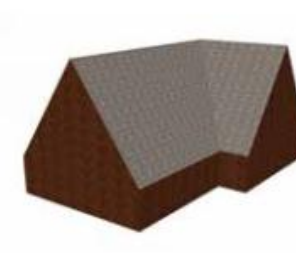
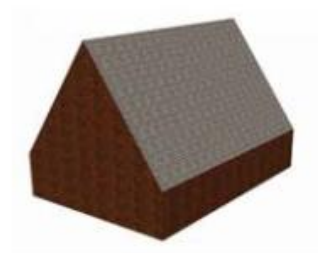
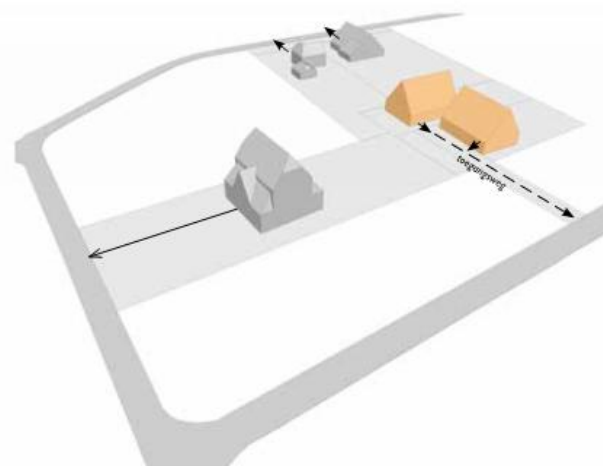
- De nieuwe bebouwing vormt een zelfstandig cluster;
- De nieuwe bebouwing is georiënteerd op de gezamenlijke toegangsweg;
- De nieuwe bebouwing heeft een uiterlijke relatie met de dienstwoningen;
- Bebouwing heeft een eigentijds bebouwingsbeeld.

Deelaspecten: Massa en vorm

- Een robuuste hoofdmassa is uitgangspunt;
- Samengestelde volumes zijn mogelijk;
- Toepassing van een zadeldak is uitgangspunt;
- Daken worden in samenhang ontworpen;
- Goothoogtes zijn op elkaar afgestemd;
- Bouwmassa kan middels toevoegingen en uitsneden worden verbijzonderd;
- Toevoegingen en uitsneden zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel;
- Uitsneden uit de gevel zijn heldere “happen” uit de gevel en het dak.

Deelaspect: Gevelcompositie

- De gevelcomposities in samenhang ontworpen binnen het cluster;
- Er dient aandacht te zijn voor de overhoekse samenhang van gevels;
- Gevelopeningen hebben een verhoudingen volgens de gulden snede;
- De ruimte tussen twee gevelopeningen is significant (meer dan maat kolom);
- Luiken hebben een eigentijdse uitstraling.



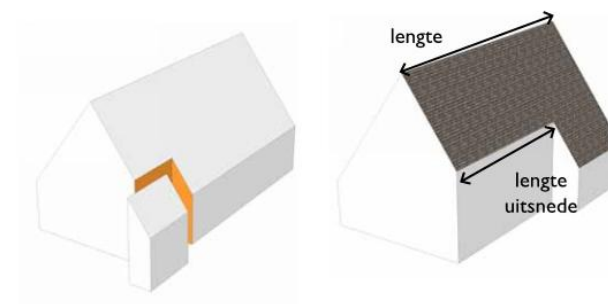
Deelaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detaillering

Hoofdmateriaal

- Hoofdmateriaal en kleurstelling gevels is gelijk binnen het cluster;
- Kleurstelling hoofdmaterialen gevels is oranjebruin/ bruin;
- Hoofdmassa natuurlijke materialen.

Uitsneden

- Materialisatie van uitsneden is gelijk of afwijkend ten opzichte van hoofdmateriaal;
- Natuurlijke materialen;
- Kunststof, glas en spiegellende oppervlakken niet toepassen bij beplating van gevels;
- Kleurstelling uitsneden zijn lichter of gelijk aan hoofdmateriaal;
- Contrast is mogelijk maar wel in harmonie;
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.



Kozijnen

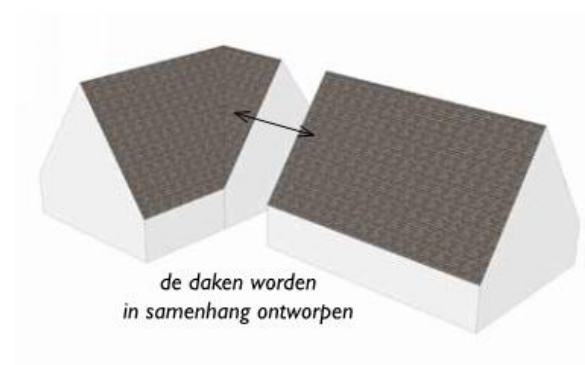
- In puien zijn vlakken met kleuraccenten van ondergeschikte omvang;
- Kleurstelling kozijnen donker/ gedekt;
- Kozijnen liggen terug ten opzichte van de gevel.

Dakvlak

- Kleurstelling hoofdmaterialen dakvlak grijs;
- Hoofdmateriaal dakvlak gesmoorde keramische pannen of leipannen;
- Verbijzondering aan onderste deel dakvlak is mogelijk met een ander natuurlijk materiaal;
- Materiaal en kleurstelling schoorsteen is gelijk aan hoofdmateriaal gevels.

Detaillering

- Detaillering is zorgvuldig en met aandacht voor de plasticiteit van de gevels uitgewerkt.



3 Criteria kleine bouwwerken

Deze criteria zijn bedoeld voor de meest voorkomende kleine bouwwerken (bijbehorende bouwwerken, dakkapellen etc.), als bedoelt in het Besluit Omgevingsrecht. Omdat het landgoed Middachten een rijksmonument is zijn alle bouwwerken binnen deze contour vergunningplichtig en welstandsplichtig.

3.1 Bijbehorende bouwwerken

Erf Oud Middachten

- Niet van toepassing

Kavels Godard van Reedelaan

Positionering

- Afgestemd op architectuur hoofdgebouw;
- Ondergeschikt aan hoofdgebouw;
- Ondergeschikt aan gevelbeeld.

Maatvoering

- Bescheiden en afgestemd op maat en schaal van gevelelementen;
- Passend in gevelcompositie.

Verschijningsvorm

- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag.

Materiaal, kleur en detaillering

- Detaillering afgestemd op hoofdgebouw.

3.2 Daktoevoegingen

Erf Oud Middachten

- Niet van toepassing

Kavels Godard van Reedelaan

Positionering

- In het onderste deel van het dakvlak;
- Ondergeschikt in het dakvlak;
- Rekening houden met gevelopeningen;
- Geen dakkapellen boven elkaar.

Maatvoering

- Bescheiden en afgestemd op de maat en schaal van gevelelementen;
- Rondom de dakkapel resteert (ruim) dakvlak;
- Hoogte boeiboord afgestemd op de detaillering van het hoofdgebouw.

Versijningsvorm

- Afgestemd op het cluster;
- Afgestemd op de architectuur;
- Voorzijde grotendeels gevuld met glas;
- Kozijn indeling afgestemd op de indeling van de gevelopeningen.

Materiaal, kleur en detaillering

- Afgestemd op het hoofdgebouw.



3.3 Kozijn en gevel wijzigingen

- Niet van toepassing.

3.4 Zonnepanelen en collectoren

Positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering

- In principe niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied;
- Ondergeschikt in het dakvlak en in het bebouwingsbeeld;
- Volgen de ritmiek van de gevel;
- Worden geheel verzonken geplaatst binnen het vlak van het dak;
- Hebben overal even veel afstand tot de dakrand, met een minimum afstand tot de dakrand van 0,5 m;
- De kleur is zoveel mogelijk in overeenstemming met het dakvlak.

3.5 Schuilgelegenheden (buiten bouwperceel) in het buitengebied

- Niet van toepassing.

3.6 Erfafscheidingen

Vormgeving

- Erfafscheidingen worden gevormd door hagen;
- Afrastering van paardenweiden in de vorm van lintafrasteringen met een zo laag mogelijk houten ondersteuning.

Materiaal en kleur

- Lintafrastering in donkere kleurstelling.

3.7 Reclame-uitingen

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding, bevestigd tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang aanvaardbaar.

Bij monumenten, monumentale panden en beeldbepalende panden is het van belang de cultuurhistorische waarden te behouden. Om een harmonie met deze waarden te bereiken dienen reclame-uitingen in zijn algemeenheid gekenmerkt te worden door een gebruik van traditionele middelen, materialen, vormen en kleuren

Positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering

- Maximale oppervlakte 0,20 m²
- Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden en/of een vignet (geen merkreclames)
- Het toepassen van lichtbakken is niet toegestaan, beperkte aanlichting wel.
- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.