

Bijlagen

- I. Kaart welstandsniveaus per dorp
- II. Kaart welstandsgebieden per dorp
- III. Overzichtslijst beeldbepalende panden
- IV. Overzichtslijst Rijks- en gemeentelijke monumenten
- V. Begrippenlijst
- VI. Aanpak tot verbetering welstandsnota 2012, korte en lange termijn
- VII. Factsheet “Rheden Spreekt”
- VIII. Beeldkwaliteitsplannen

I. Kaart welstandsniveaus per dorp



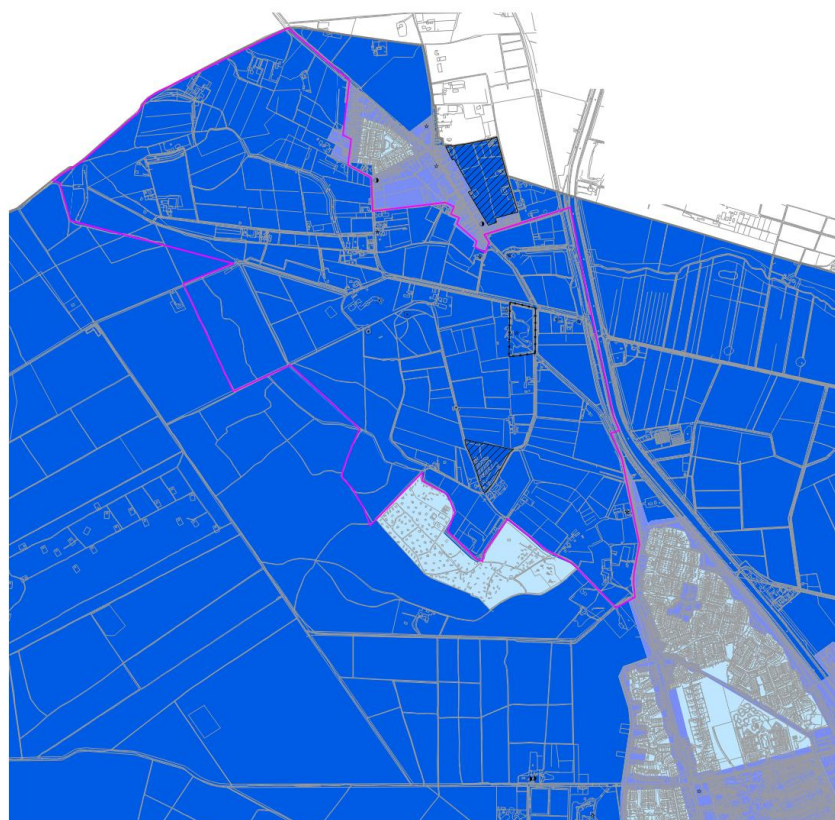
**WELSTANDSNIVEAUS 2017
DE STEEG**

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- BEELDKWALITEITSPLAN VAN TOEPASSING
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERME BUITENPLAATSEN
- NIVEAU 1: BUZONDER
- NIVEAU 2: REGULIER
- NIVEAU 3: SOEPEL/VRIJ

ELZERS GEMEENTESCHAP

gemeente Rheden

Gelders Genootschap, 8 maart 2017



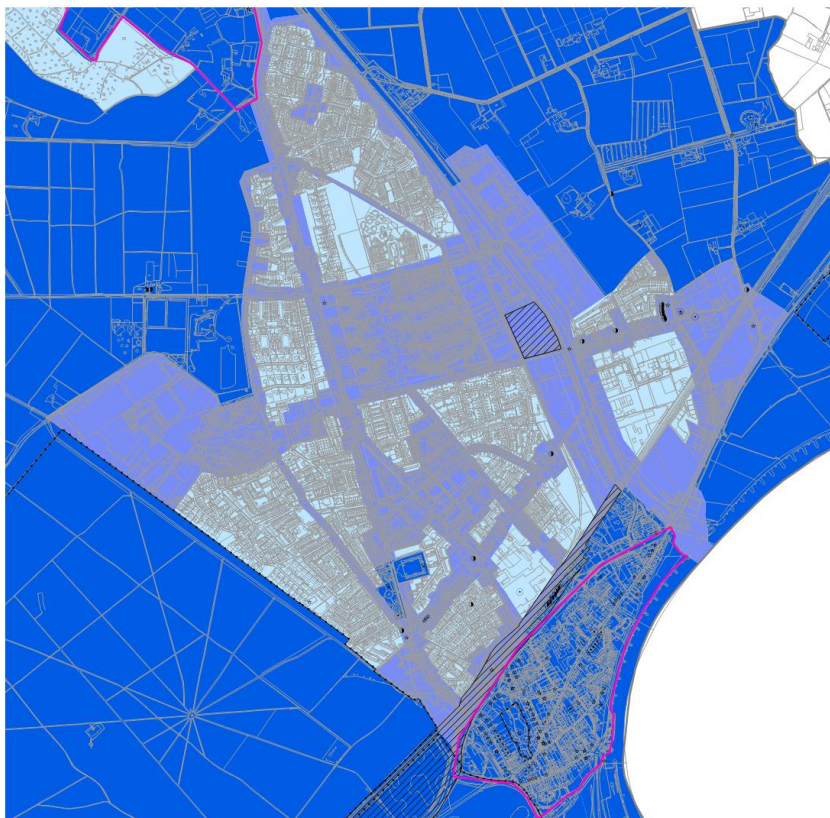
**WELSTANDSNIVEAUS 2017
LAAG-SOEREN**

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- BEELDKWALITEITSPLAN VAN TOEPASSING
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERME BUITENPLAATSEN
- RIJKSBESCHERMD DORPSGEZICHT
- NIVEAU 1: BUZONDER
- NIVEAU 2: REGULIER
- NIVEAU 3: SOEPEL/VRIJ

ELZERS GEMEENTESCHAP

gemeente Rheden

Gelders Genootschap, 8 maart 2017



WELSTANDSNIVEAUS 2017 DIEREN

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- RIJKS-BESCHERMD DORPSGEZICHT
- BEELDKWALITEITSPAN VAN TOEPASSING
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- NIVEAU 1: BUZONDER
- NIVEAU 2: REGULIER
- NIVEAU 3: SOEPELVRIJ

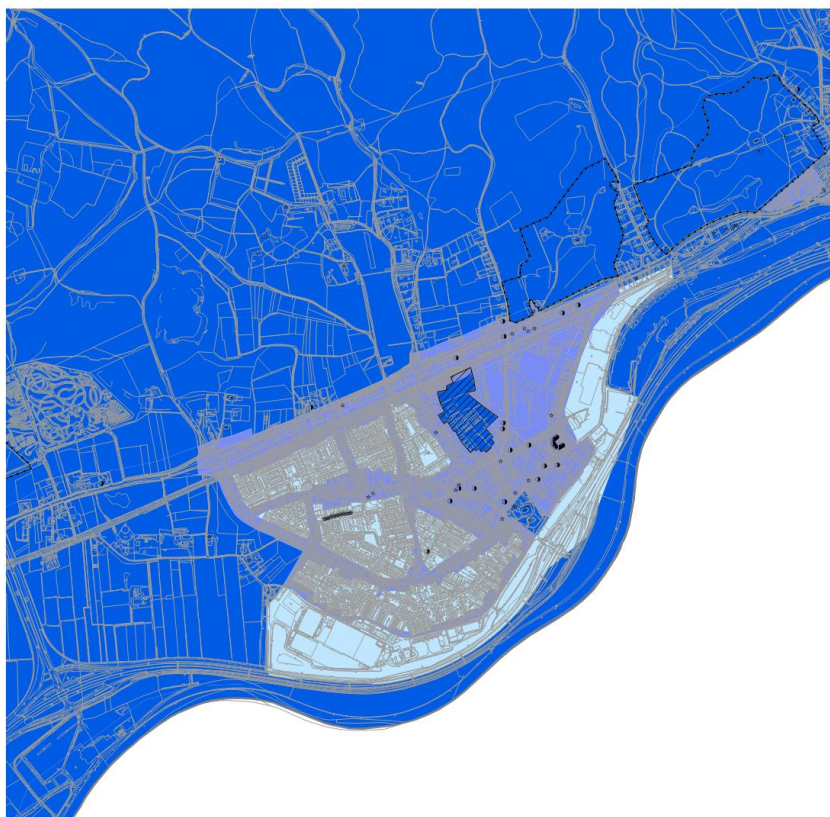


gemeente Rheden



0 100 200 300 meters

Gelders Genootschap, 8 maart 2017



WELSTANDSNIVEAUS 2017 RHEDEN

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- BEELDKWALITEITSPAN VAN TOEPASSING
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- NIVEAU 1: BUZONDER
- NIVEAU 2: REGULIER
- NIVEAU 3: SOEPELVRIJ

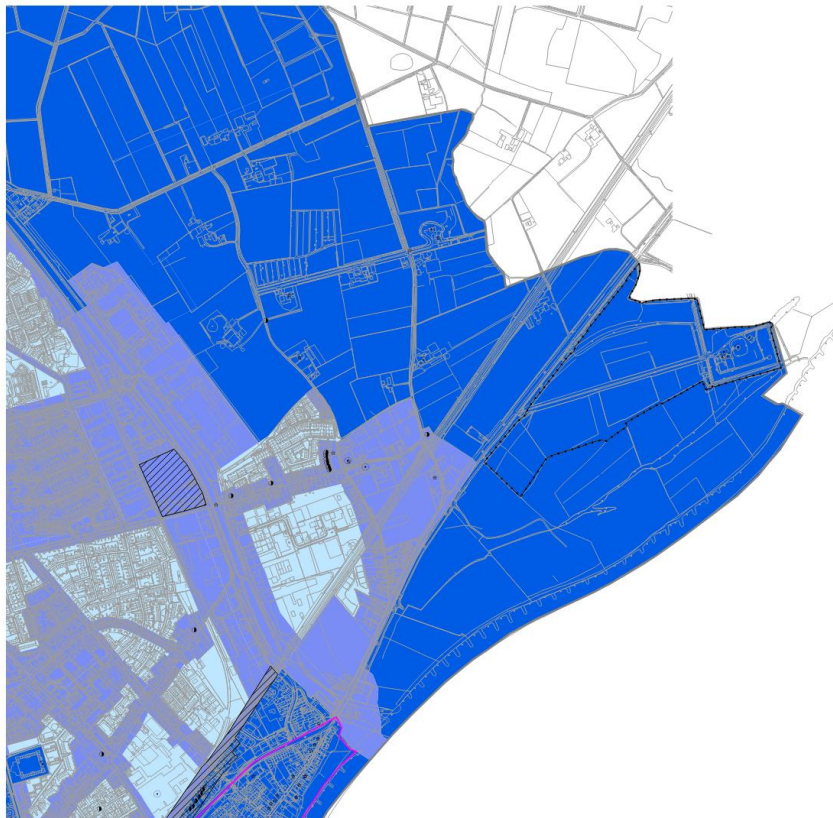


gemeente Rheden



0 100 200 300 meters

Gelders Genootschap, 8 maart 2017



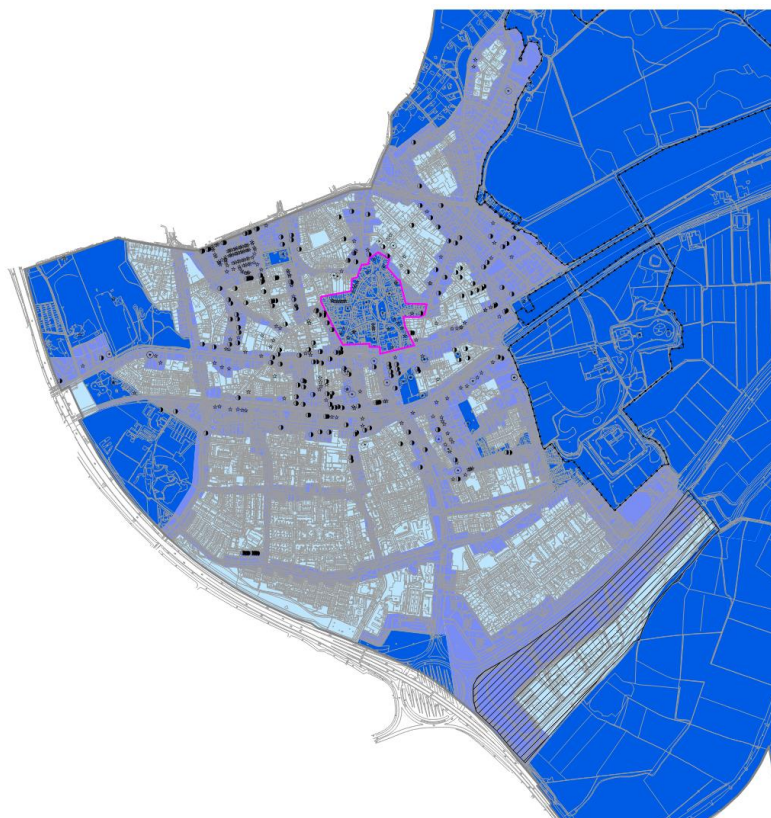
WELSTANDSNIVEAUS 2017 SPANKEREN

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- BEELDKWALITEITSPAN VAN TOEPASSING
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- RIJKSBESCHERMD DORPSGEZICHT
- NIVEAU 1: BIJZONDER
- NIVEAU 2: REGULIER
- NIVEAU 3: SOEPELVRIJ



WELSTANDSNIVEAUS 2017 ELLECOM

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- BEELDKWALITEITSPAN VAN TOEPASSING
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- NIVEAU 1: BIJZONDER
- NIVEAU 2: REGULIER
- NIVEAU 3: SOEPELVRIJ



WELSTANDSNIVEAUS 2017 VELP

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- BEELDKWALITEITSPAN VAN TOEPASSING
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- RIJKSBESCHERMDE DORPSGEZICHT
- NIVEAU 1: BIJZONDER
- NIVEAU 2: REGULIER
- NIVEAU 3: SOEPELVRIJ



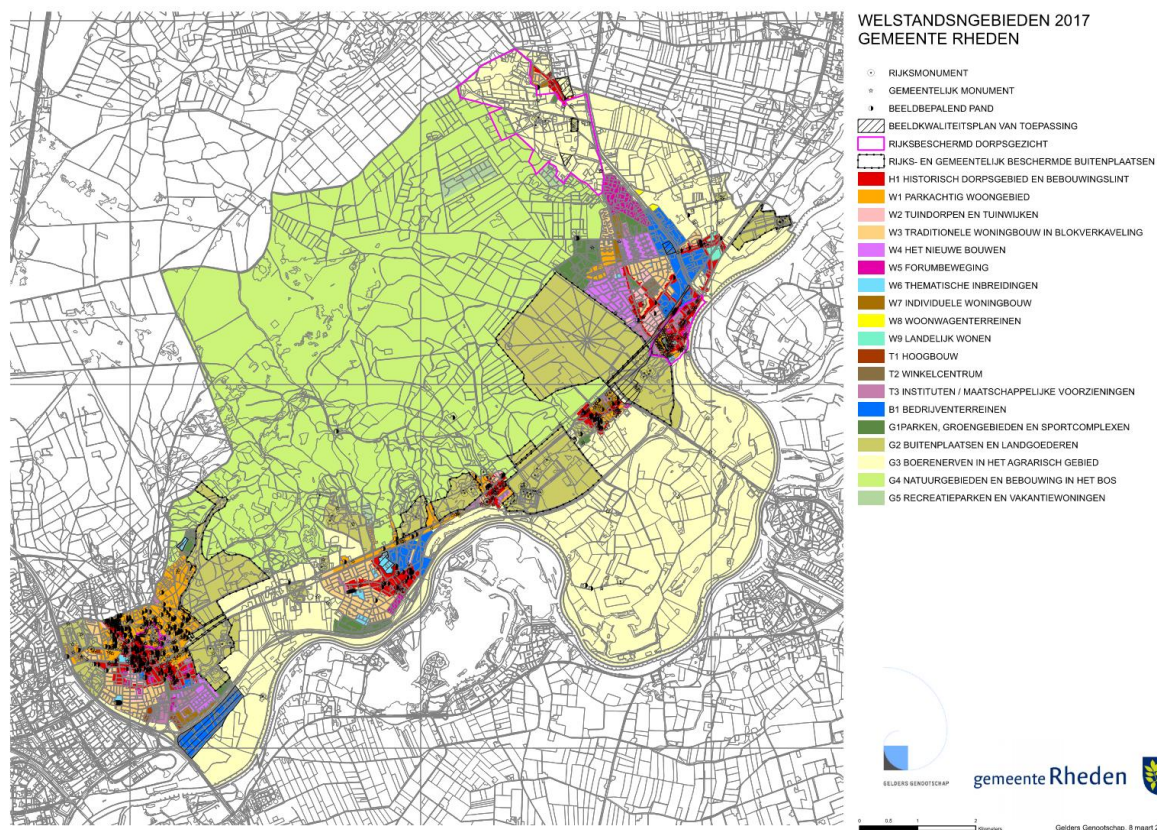
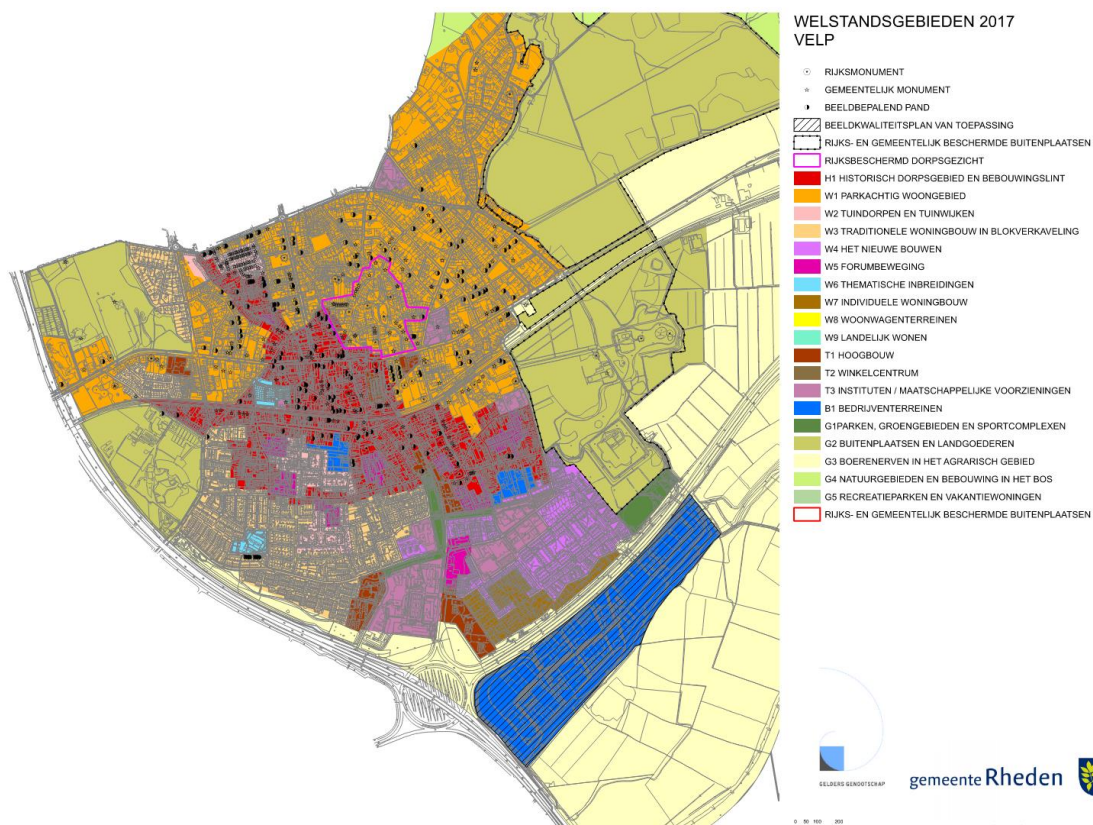
gemeente Rheden

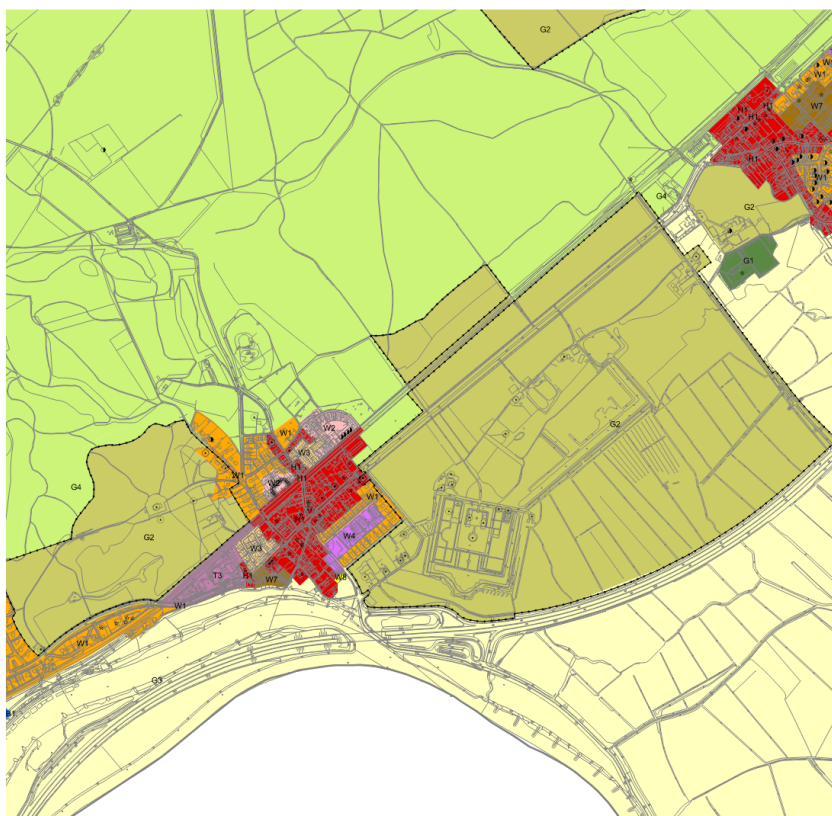


0 100 200 300 meters

Gelders Genootschap, 6 maart 2017

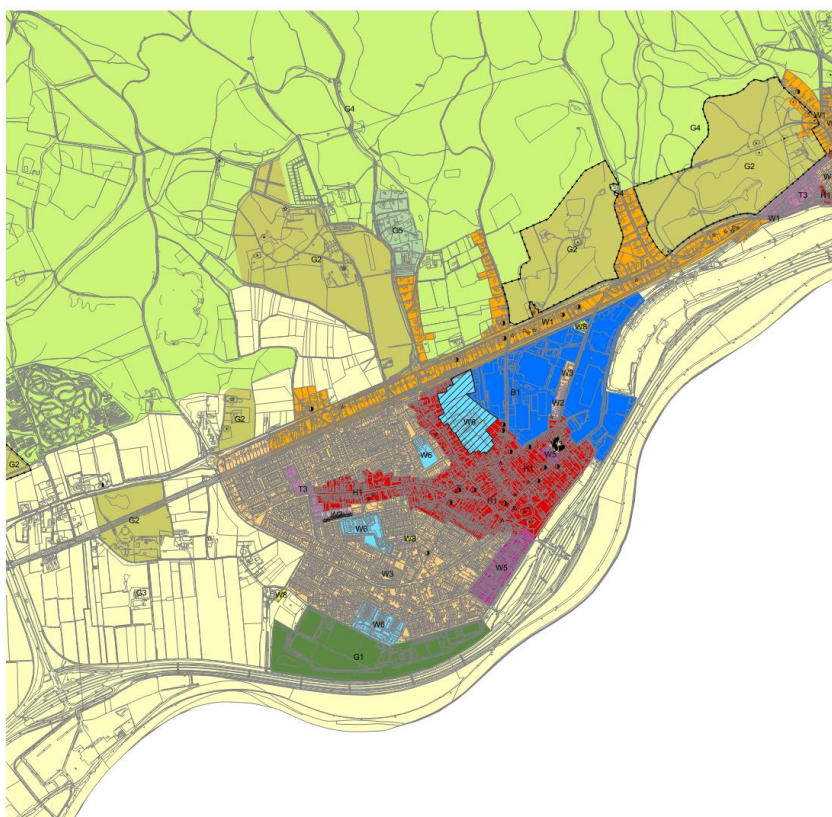
II. Kaart welstandsgebieden per dorp





WELSTANDSGEBIEDEN 2017 DE STEEG

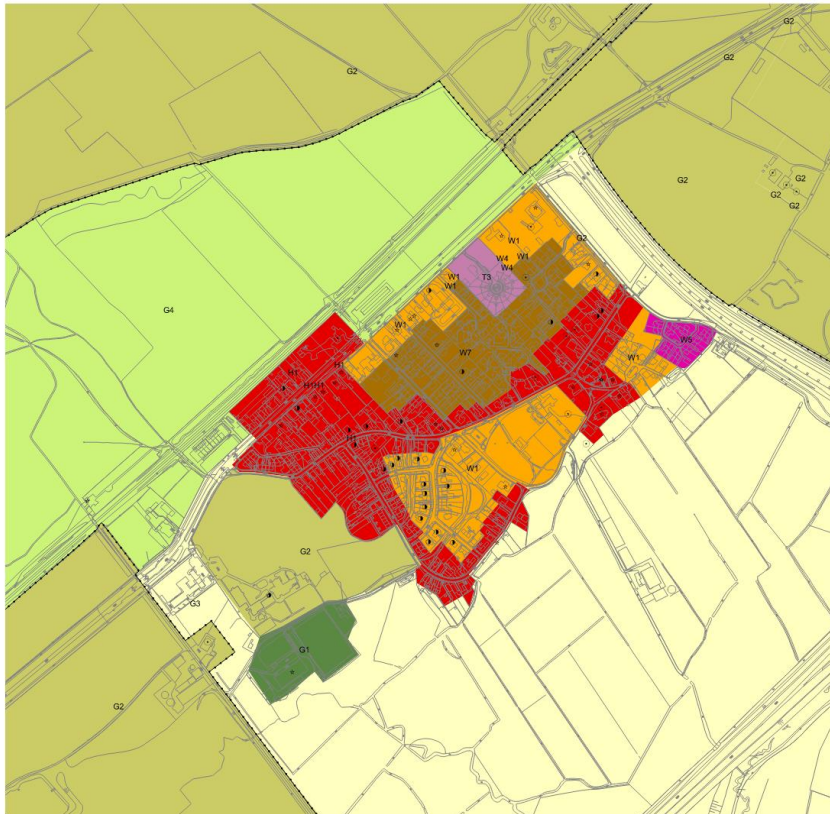
- RIJKSMONUMENT
- ✱ GEMEENTELIJK MONUMENT
- ▤ BEELDBEPALEND PAND
- ▨ RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- H1 HISTORISCH DORPSGEBIED EN BEBOUWINGSINT
- W1 PARKACHTIG WOONGEBIED
- W2 TUINDORPEN EN TUINWUKEN
- W3 TRADITIONELE WONINGBOUW IN BLOKVERKAVELING
- W4 HET NIEUWE BOUWEN
- W5 FORUMBEGEETING
- W6 THEMATISCHE INBREIDINGEN
- W7 INDIVIDUELE WONINGBOUW
- W8 WOONWAGENTERREINEN
- W9 LANDELIJK WONEN
- T1 HOOGBOUW
- T2 WINKELCENTRUM
- T3 INSTITUTEN / MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
- B1 BEDRIJVENTERREINEN
- G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN
- G2 BUITENPLAATSEN EN LANDGOEDEREN
- G3 BOERENRIVEN IN HET AGRARISCH GEBIED
- G4 NATUURGEBIEDEN EN BEBOUWING IN HET BOS
- G5 RECREATIEPARKEN EN VAKANTIEWONINGEN



WELSTANDSGEBIEDEN 2017 RHEDEN

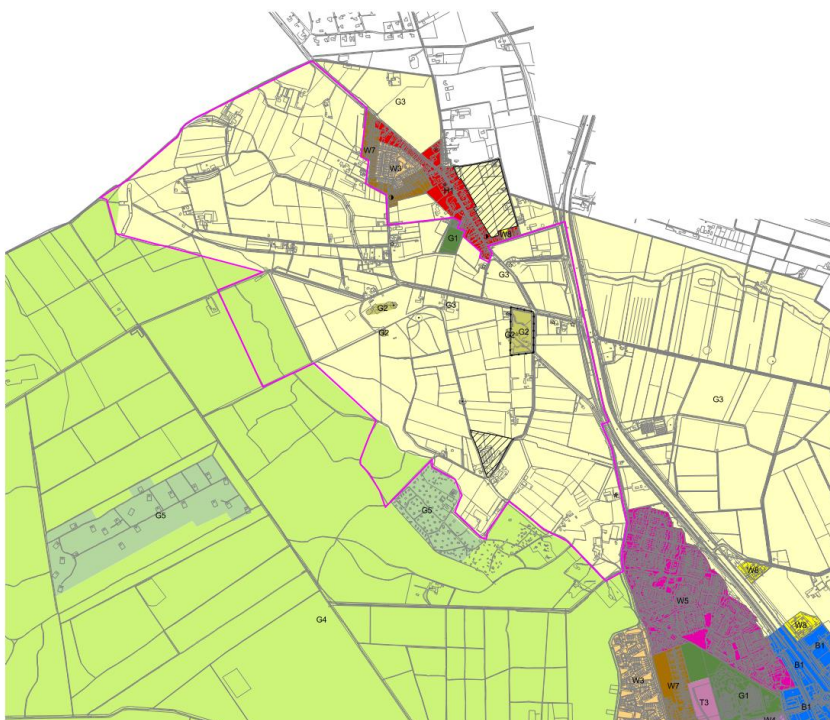
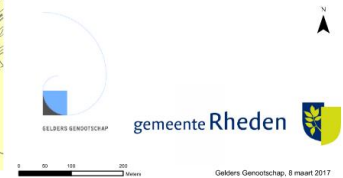
- RIJKSMONUMENT
- ✱ GEMEENTELIJK MONUMENT
- ▤ BEELDBEPALEND PAND
- ▨ RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- H1 HISTORISCH DORPSGEBIED EN BEBOUWINGSINT
- W1 PARKACHTIG WOONGEBIED
- W2 TUINDORPEN EN TUINWUKEN
- W3 TRADITIONELE WONINGBOUW IN BLOKVERKAVELING
- W4 HET NIEUWE BOUWEN
- W5 FORUMBEGEETING
- W6 THEMATISCHE INBREIDINGEN
- W7 INDIVIDUELE WONINGBOUW
- W8 WOONWAGENTERREINEN
- W9 LANDELIJK WONEN
- T1 HOOGBOUW
- T2 WINKELCENTRUM
- T3 INSTITUTEN / MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
- B1 BEDRIJVENTERREINEN
- G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN
- G2 BUITENPLAATSEN EN LANDGOEDEREN
- G3 BOERENRIVEN IN HET AGRARISCH GEBIED
- G4 NATUURGEBIEDEN EN BEBOUWING IN HET BOS
- G5 RECREATIEPARKEN EN VAKANTIEWONINGEN





WELSTANDSGEBIEDEN 2017 ELLECOM

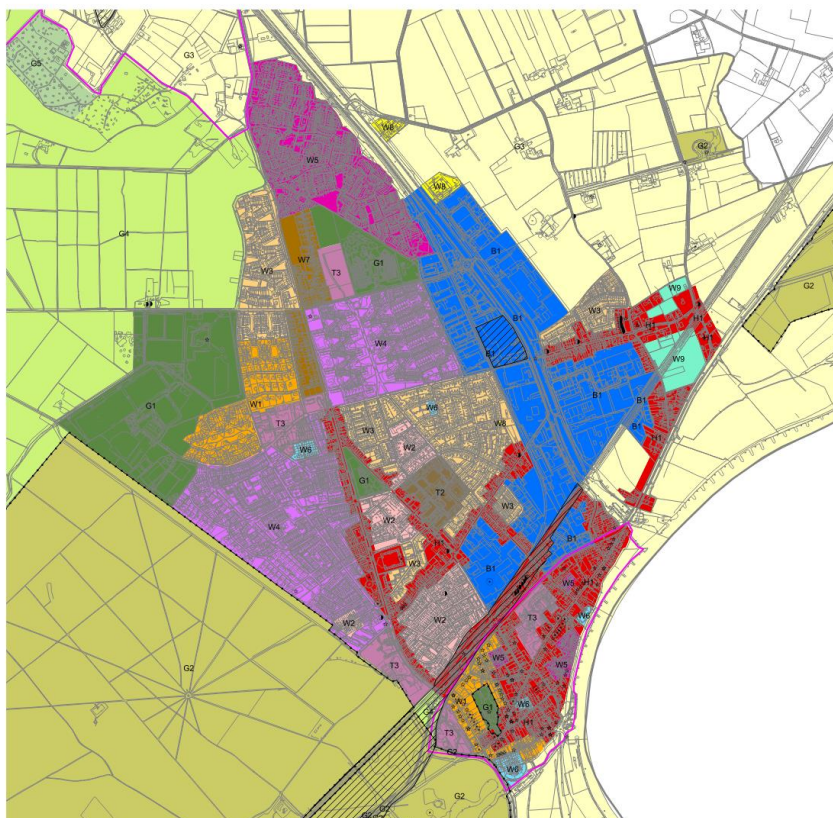
- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- H1 HISTORISCH DORPSGEBIED EN BEBOUWINGSLINT
- W1 PARKACHTIG WOONGEBIED
- W2 TUINDORPEN EN TUINWUJEN
- W3 TRADITIONELE WONINGBOUW IN BLOKVERKEVELING
- W4 HET NIEUWE BOUWEN
- W5 FORUMBEBEWEGING
- W6 THEMATISCHE INBREIDINGEN
- W7 INDIVIDUELE WONINGBOUW
- W8 WOONWAGENTERREINEN
- W9 LANDELIJK WONEN
- T1 HOOGBOUW
- T2 WINKELCENTRUM
- T3 INSTITUTEN / MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
- B1 BEDRIJVENTERREINEN
- G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN
- G2 BUITENPLAATSEN EN LANDGOEDEREN
- G3 BOERENVERNEN IN HET AGRARISCH GEBIED
- G4 NATUURGEBIEDEN EN BEBOUWING IN HET BOS
- G5 RECREATIEPARKEN EN VAKANTIEWONINGEN



WELSTANDSGEBIEDEN 2017 LAAG-SOEREN

- RIJKSMONUMENT
- GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMDE BUITENPLAATSEN
- RIJKSBESCHERMD DORPSGEZICHT
- BEELDKWALITEITSPLAN VAN TOEPASSING
- H1 HISTORISCH DORPSGEBIED EN BEBOUWINGSLINT
- W1 PARKACHTIG WOONGEBIED
- W2 TUINDORPEN EN TUINWUJEN
- W3 TRADITIONELE WONINGBOUW IN BLOKVERKEVELING
- W4 HET NIEUWE BOUWEN
- W5 FORUMBEBEWEGING
- W6 THEMATISCHE INBREIDINGEN
- W7 INDIVIDUELE WONINGBOUW
- W8 WOONWAGENTERREINEN
- W9 LANDELIJK WONEN
- T1 HOOGBOUW
- T2 WINKELCENTRUM
- T3 INSTITUTEN / MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
- B1 BEDRIJVENTERREINEN
- G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN
- G2 BUITENPLAATSEN EN LANDGOEDEREN
- G3 BOERENVERNEN IN HET AGRARISCH GEBIED
- G4 NATUURGEBIEDEN EN BEBOUWING IN HET BOS
- G5 RECREATIEPARKEN EN VAKANTIEWONINGEN





WELSTANDSGEBIEDEN 2017 DIEREN

- RIJKSMONUMENT
- ✱ GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- ▨ BEELDKWALITEITSPAN VAN TOEPASSING
- ▨ RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMEDE BUITENPLAATSEN
- ▨ RIJKSBESCHERMD DORPSGEZICHT
- H1 HISTORISCH DORPSGEBIED EN BEBOUWINGSLENT
- W1 PARKACHTIG WOONGEBIED
- W2 TUINDORPEN EN TUINWUKEN
- W3 TRADITIONELE WONINGBOUW IN BLOKVERKAVELING
- W4 HET NIEUWE BOUWEN
- W5 FORUMBEGEERING
- W6 THEMATISCHE INBREIDINGEN
- W7 INDIVIDUELE WONINGBOUW
- W8 WOONWAGENTERREINEN
- W9 LANDELIJK WONEN
- T1 HOOGBOUW
- T2 WINKELCENTRUM
- T3 INSTITUTEN / MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
- B1 BEDRIJVENTERREINEN
- G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN
- G2 BUITENPLAATSEN EN LANDGOEDEREN
- G3 BOERENRIVEN IN HET AGRARISCH GEBIED
- G4 NATUURGEBIEDEN EN BEBOUWING IN HET BOS
- G5 RECREATIEPARKEN EN VAKANTIEWONINGEN

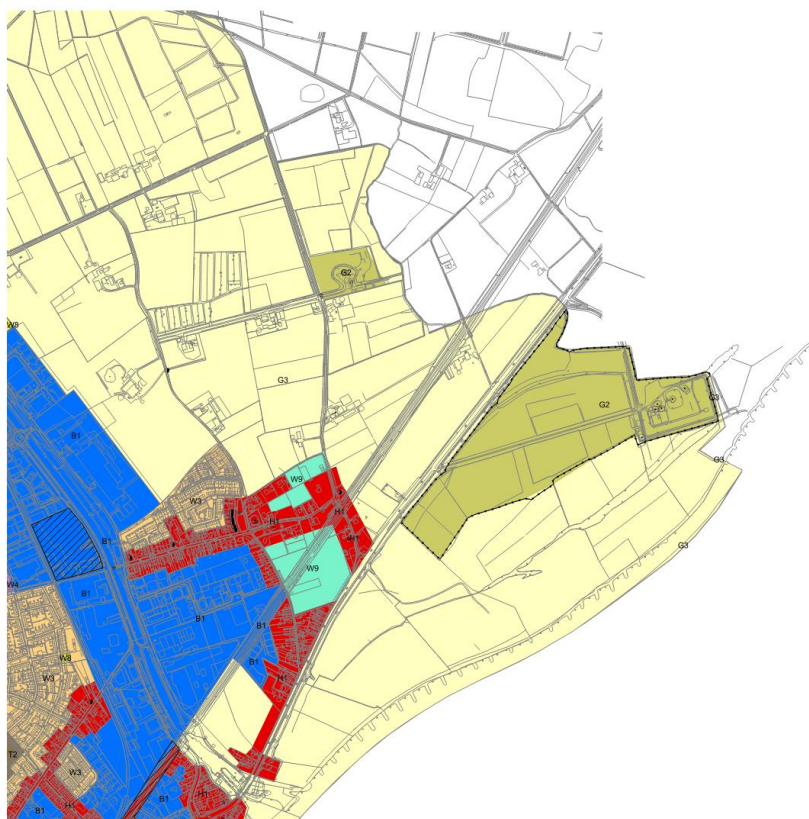


gemeente Rheden



0 100 200
Meters

Gelders Genootschap, 6 maart 2017



WELSTANDSGEBIEDEN 2017 SPANKEREN

- RIJKSMONUMENT
- ✱ GEMEENTELIJK MONUMENT
- BEELDBEPALEND PAND
- ▨ BEELDKWALITEITSPAN VAN TOEPASSING
- ▨ RIJKS- EN GEMEENTELIJK BESCHERMEDE BUITENPLAATSEN
- H1 HISTORISCH DORPSGEBIED EN BEBOUWINGSLENT
- W1 PARKACHTIG WOONGEBIED
- W2 TUINDORPEN EN TUINWUKEN
- W3 TRADITIONELE WONINGBOUW IN BLOKVERKAVELING
- W4 HET NIEUWE BOUWEN
- W5 FORUMBEGEERING
- W6 THEMATISCHE INBREIDINGEN
- W7 INDIVIDUELE WONINGBOUW
- W8 WOONWAGENTERREINEN
- W9 LANDELIJK WONEN
- T1 HOOGBOUW
- T2 WINKELCENTRUM
- T3 INSTITUTEN / MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
- B1 BEDRIJVENTERREINEN
- G1 PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN
- G2 BUITENPLAATSEN EN LANDGOEDEREN
- G3 BOERENRIVEN IN HET AGRARISCH GEBIED
- G4 NATUURGEBIEDEN EN BEBOUWING IN HET BOS
- G5 RECREATIEPARKEN EN VAKANTIEWONINGEN



gemeente Rheden



0 100 200
Meters

Gelders Genootschap, 6 maart 2017

III Overzichtslijst beeldbepalende panden

Velp

adres	adres
	Kortenaerlaan 10
A.G. Hofkeslaan 2-13-15	Laarweg 6
Achtsprong 4	Laarweg 15-17
Alteveer 23	Larensteinselaan 29
Annastraat 3	Middellaan 5
Arnhemsestraatweg 4-6	Nieuwstraat 22
Arnhemsestraatweg 12	Noorder Parallelweg 2
Arnhemsestraatweg 346	Noorder Parallelweg 3
Arnhemsestraatweg 362	Noorder Parallelweg 4-5
Bachlaan 3-25 en 2-24	Noorder Parallelweg 14
Bankertlaan 22-24	Noorder Parallelweg 17
Beekhuizenseweg 1	Oranjestraat 5-7
Beekhuizenseeg 11	Oranjestraat 9-11
Bergweg 2-4	Oranjestraat 25a-27
Bergweg 5	Oranjestraat 29-31
Bergweg 38-40	Oranjestraat 33
Beukenweg 1a	Oranjestraat38
Biesdelselaan 12a	Oranjestraat 42
Biesdelselaan 12d-e	Oranjestraat 52
Biesdelselaan 21	Oranjestraat 74
Biesdelselaan 24b	Overhagenseweg 24
Biesdelselaan 27-29	Overhagenseweg 26-28
Biesdelselaan 37	Parkstraat 1
Biesdelselaan 38-40	Parkstraat 11
Biesdelselaan 41	Parkstraat 23-25
Biljoenseweg 7-9	Parkstraat 31-33
Bosweg 5	Parkstraat 35-39
Bronckhorstenstraat 1 t/m 15 (oneven)	Pastoor Koenestraat 9-11
Brugweg 5	Pastoor Koenestraat 13
De Ruyterlaan 11	Piet Heinlaan 1
De Ruyterlaan 18	Pres. Kennedylaan 2-2a
De Ruyterlaan 23	Pres. Kennedylaan 36-38
Dennenweg 8	Reinaldstraat 28
Dennenweg 17	Rembrandtlaan 8
Dr. Fabiusstraat 13-15	Rembrandtlaan 9
Dr. Fabiusstraat 17	Rembrandtlaan 12

Dr. Fabiusstraat 19	Ringallee 45-47
Emmastraat 8	Ringallee 49-51
Emmastraat 14-16	Ringallee 53
Emmastraat 24	Ringallee 71-73
Enkplein 2	Ringallee 83-85
Enkweg 6-8	Ringallee 91-93
Enkweg 10	Rozendaalselaan 3
Enkweg 10	Rozendaalselaan 4
Enkweg 21-23	Rozendaalselaan 5
Enkweg 27	Rozendaalselaan 8
Enkweg 29	Rozendaalselaan 31
Enkweg 31	Rozendaalselaan 39
Enkweg 33	Rozendaalselaan 44-46
Frederikstraat 27	Rozendaalselaan 47-49
Frederikstraat 7	Kortenaerlaan 6-8
Havelaarstraat 3	Rozendaalselaan 48
Havelaarstraat 4	Rozendaalselaan 63
Havelaarstraat 8	Rozendaalselaan 67
Heemskerklaan 1-72	Ruysdaellaan 1
Heemskerklaan 77	Schonenbergsingel 1
Hendrikus Avelinghstraat 5	Schonenbergsingel 2
Hertogstraat 7 t/m 13 (oneven)	Schonenbergsingel 5
Hobbemalaan 1	Schonenbergsingel 6-8
Hobbemalaan 3	Schonenbergsingel 7
Hogeweg 4	Schonenbergsingel 10
Hogeweg 8	Schonenbergsingel 13-15
Hogeweg 18	Schonenbergsingel 16
Hogeweg 27-29	Schonenbergsingel 18
Hogeweg ong./ Wilhelminabank	Schonenbergsingel 26
Hoofdstraat 21	Schonenbergsingel 28
Hoofdstraat 61	Schonenbergsingel 30
Hoofdstraat 71-71	Sophiastraat 64
Hoofdstraat 147-149	Stalen Enk 24
Hoofdstraat 151-153	Stationsplein 38-132
Hoofdstraat 180-182	Stationsstraat 28-30
Hoofdstraat 184	Tramstraat 2-4
Hoofdstraat 188-190	Tromplaan 11-13
Hoofdstraat 190-192	Tromplaan 19
Hoofdstraat 206a	Tuinstraat 1
Hoofdstraat 220	Tuinstraat 12

Hoofdstraat 242	Van Galenlaan 1
IJsselstraat 15-17	Van Galenlaan 2-4
Jan Luykenlaan 15-17	Van Galenlaan 3
Jan Luykenlaan 19	Van Galenlaan 5-7-9
Jeruzalem 1-3	Van Galenlaan 11
Jeruzalem 6	Vondellaan 8
Jeruzalem 10	Vondellaan 3-33
Jeruzalem 14	Waldeck Pymontlaan 2
Julianastraat 1-3	Wilhelminastraat 2b
Julianastraat 4	Wilhelminastraat 4a
Julianastraat 5	Wilhelminastraat 26-28
Julianastraat 6	IJsselstraat 1
Julianastraat 7	Zuider Parallelweg 12-13
Julianastraat 8	Zuider Parallelweg 18/18a-19/19a
Julianastraat 10	Zuider Parallelweg 43
Kastanjelaan 1-2	Zutphensestraatweg 13-15
Kastanjelaan 15	Zutphensestraatweg 16
Kerkallee 1	Zutphensestraatweg 22
Kerkallee 10-12	Zutphensestraatweg 24
Kerkallee 13	
Kerkallee 29-31	
Kerkallee 33-35	
Kerkallee 43	
Kerkallee 71-71a-73	
Kerkpad 10	
Kerkstraat 28-230	
Kerkstraat 47-49	
Kerkstraat 52	
Koningsstraat 2	
Koningstraat 36-38	

Rheden

adres	adres
Apollostraat 2 t/m 24 (evennummers)	Dorpsstraat 34-34a
Arnhemsestraatweg 20	Dorpsstraat 74-74a
Arnhemsestraatweg 36-38	Groenestraat 58
Arnhemsestraatweg 41	Massenweg 117b
Arnhemsestraatweg 49	Mauritiusstraat 49
Arnhemsestraatweg 62	Meester Van Leeuwenplein 3-5

Arnhemsestraatweg 83	Pinkelseweg 2-4
Arnhemsestraatweg 115	Valkenbergseweg 15
Dorpsstraat 13	Veerweg 32-34
Dorpsstraat 33	Veerweg 67-69

Dieren

adres	adres
Buitensingel 13	Van Limburg Stirumstraat 29
Buitensingel 17	Wilhelminaweg 19
Buitensingel 21	Zilverakkerweg 1
Dierense dijk, ong. naast Dierensedijk 4	Zuider Parallelweg 11-12
Harderwijkerweg 52	Zuider Parallelweg 13
Imboslaan 1	Zuider Parallelweg 14
Imboslaan 3	Zuider Parallelweg 15-16
Prins Hendrikstraat 1-11	Zuider Parallelweg 17-18
Spankerenseweg 79	Zuider Parallelweg 19-20

Spankeren

adres	adres
Bockhorstweg 6	Kerkplantsoen 1 t/m 17 (oneven-nummers)
Dorpsweg 1a	Kerkweg 25
Dorpsweg 35-37	

Ellecom

adres	adres
Binnenweg 27	Laan van Avegoor 8-10
Binnenweg 29	Laan van Avegoor 9-11
Binnenweg 30	Laan van Avegoor 13-15
Binnenweg 37	Laan van Avegoor 17
Binnenweg 39	Laan van Avegoor 22
Binnenweg 69	Pieperslaan 9
Binnenweg 73	Selsweg 40c
Binnenweg 2&6	Zutphensestraatweg 2
Buitensingel 2e	Zutphensestraatweg 18
Buitensingel 4	Zutphensestraatweg 20
Hofstetterlaan 12-14	Zutphensestraatweg 25-25a
Laan van Athlone 1-3	Zutphensestraatweg 43

Laan van Athlone 5-7	Zutphensestraatweg 50
Laan van Athlone 9-11	Zutphensestraatweg 68
Laan van Avegoor 6	
Laan van Avegoor 7	

De Steeg

adres	adres
Carolinahoeve 1	Parallelweg 17 t/m 20
Havikerwaard 46	Parkweg 22
Havikerwaard 47	

Laag-Soeren

adres	adres
Harderwijkerweg 22	Jut van Breukerwaardlaan 8

IV. Overzichtslijst Rijks en gemeentelijke monumenten

Velp

Adres	Soort monument	Omschrijving
Achtsprong 2	Gemeentelijk monument	Woning
Achtsprong 6	Gemeentelijk monument	Voormalig boerderij
Alteveerselaan 24	Rijksmonument	Woning (v.m. uitspanning) Biljoen/Beekhuizen
Arnhemsestraatweg 10	Gemeentelijk monument	Villa
Arnhemsestraatweg 17	Gemeentelijk monument	Voormalig villa
Arnhemsestraatweg 18	Gemeentelijk monument	Villa
Arnhemsestraatweg 19	Gemeentelijk monument	Voormalige villa
Arnhemsestraatweg 20	Gemeentelijk monument	Villa (oorspronkelijk Middelharnis)
Arnhemsestraatweg 21	Gemeentelijk monument	Voormalig villa
Arnhemsestraatweg 33	Gemeentelijk monument	Voormalige villa
Arnhemsestraatweg 35	Gemeentelijk monument	Voormalig villa
Arnhemsestraatweg 37	Rijksmonument	Oorspronkelijk dubbel woonhuis (met nr. 39)
Arnhemsestraatweg 39	Rijksmonument	Oorspronkelijk dubbel woonhuis (met nr. 37)
Arnhemsestraatweg 340	Gemeentelijk monument	Landhuis (huize Dortwijk)
Arnhemsestraatweg 342	Rijksmonument	"Villa Pavorite"
Arnhemsestraatweg 354	Gemeentelijk monument	Villa
Beekhuizenseweg 8 en 10	Gemeentelijk monument	Landhuis met berging en beekwal
Beekhuizenseweg 19	Gemeentelijk monument	Woning
Beekhuizenseweg 20	Rijksmonument	Woning, Muldershuis
Beekhuizenseweg 44	Gemeentelijk monument	Woning
Berg en Heideweg 2	Gemeentelijk monument	Oranjerie
Berg en Heideweg 8	Gemeentelijk monument	Voormalig tuinmanswoning (met 10)
Berg en Heideweg 10	Gemeentelijk monument	Voormalig tuinmanswoning (met 8)
Bergweg 3	Gemeentelijk monument	Woning
Biesdelselaan 39	Gemeentelijk monument	Woning
Biljoen 1	Rijksmonument	Kasteel met bijgebouwen enz.
Biljoen 1	Rijksmonument	Historische buitenplaats Biljoen/Beekhuizen
Biljoen 2	Rijksmonument	Rentmeesterswoning
Biljoen 7	Gemeentelijk monument	vm. Zalmkwekerij
Biljoen 9	Gemeentelijk monument	vm. Zalmkwekerij
Bosweg 2	Gemeentelijk monument	winkel-woonhuis (met Dennenweg 1 en 3)
Boulevard 1	Gemeentelijk monument	Villa
Boulevard 3	Gemeentelijk monument	villa Aansah
Boulevard 4	Gemeentelijk monument	Villa
Boulevard 11	Rijksmonument	Woonhuis
Boulevard 11a		
Boulevard 17	Gemeentelijk monument	Villa
Boulevard 19	Gemeentelijk monument	Villa

Boulevard 21	Gemeentelijk monument	Villa
Boulevard 23	Gemeentelijk monument	Villa
Boulevard 29	Gemeentelijk monument	woning Klein Molenbeek
Brugweg 15	Gemeentelijk monument	Wijnhandel A.A. Appeldoorn
de Ruijterlaan 14	Gemeentelijk monument	Villa
de Ruijterlaan 16	Gemeentelijk monument	Villa
de Ruijterlaan 27	Gemeentelijk monument	Villa
den Bruijl 35	Gemeentelijk monument	Woning
Dennenweg 1	Gemeentelijk monument	winkel-woonhuis (met 3 en Bosweg 2)
Dennenweg 3	Gemeentelijk monument	winkel-woonhuis (met 1 en Bosweg 2)
Dr. Fabiusstraat 12	Gemeentelijk monument	Kerk
Egmondstraat 1	Gemeentelijk monument	Woning
Egmondstraat 2	Gemeentelijk monument	Woning
Egmondstraat 3	Gemeentelijk monument	Woningen (met 5,7 en 7a)
Egmondstraat 4	Gemeentelijk monument	Woningen (met 6, 8 en Torckstraat 27)
Egmondstraat 5	Gemeentelijk monument	Woningen (met 3, 7 en 7a)
Egmondstraat nabij 5		herinneringsmonument
Egmondstraat 6	Gemeentelijk monument	Woningen (met 4, 8 en Torckstraat 27)
Egmondstraat 7	Gemeentelijk monument	Woningen (met 3, 5 en 7a)
Egmondstraat 7a	Gemeentelijk monument	Woningen (met 3, 5 en 7)
Egmondstraat 8	Gemeentelijk monument	Woningen (met 4, 6 en Torckstraat 27)
Egmondstraat 09	Gemeentelijk monument	Woningen (met 11)
Egmondstraat 10	Gemeentelijk monument	Woningen (met 12)
Egmondstraat 11	Gemeentelijk monument	Woningen (met 9)
Egmondstraat 12	Gemeentelijk monument	Woningen (met 10)
Egmondstraat 13	Gemeentelijk monument	Woningen (met 15 en Ringallee 81)
Egmondstraat 14	Gemeentelijk monument	Woning
Egmondstraat 15	Gemeentelijk monument	Woningen (met 13 en Ringallee 81)
Emmastraat 10	Rijksmonument	vm. Dubbel winkelpand (met 12)
Emmastraat 12	Rijksmonument	vm. Dubbel winkelpand (met 10)
Emmastraat 18	Rijksmonument	Kerk
Emmastraat 18a	Gemeentelijk monument	pastorie (met Nieuwstraat 1), is bovenwoning
Emmastraat 20	Rijksmonument	vm. Pastorie o.l.v. visitatie
Emmastraat 28	Gemeentelijk monument	winkel-woonhuis (met 30)
Emmastraat 30	Gemeentelijk monument	winkel-woonhuis (met 28)
Emmastraat 34	Gemeentelijk monument	winkel/woonhuis
Enkweg 35	Gemeentelijk monument	Woningen (met Hertogstraat 2)
Enkweg 37	Gemeentelijk monument	Woningen (met Torckstraat 1)
Enkweg 39	Gemeentelijk monument	Woningen (met Torckstraat 2)
Evertsenlaan 03	Gemeentelijk monument	Woning
Evertsenlaan 05	Gemeentelijk monument	Woning
Frederikstraat 06	Gemeentelijk monument	Woning
Frederikstraat 08	Gemeentelijk monument	Woning

Frederikstraat 09	Gemeentelijk monument	Woning
Frederikstraat 10	Gemeentelijk monument	Woning
Gasthuislaan 08	Rijksmonument	Woonhuis met prieel
Gravin Adalaan 01	Gemeentelijk monument	Villa de Merelhof
Gravin Adalaan 02	Gemeentelijk monument	Villa De Nord
Havelaarstraat 06	Rijksmonument	Woonhuis
Hendrikus Avelinghstraat 01	Rijksmonument	Woning
Hendrikus Avelinghstraat 03	Rijksmonument	Woning
Hendrikus Avelinghstraat 154	Rijksmonument	Restaurant van Lennepsmolen (watermolen)
Hertogstraat 02	Gemeentelijk monument	Woningen (met Enkweg 35)
Hertogstraat 14	Gemeentelijk monument	Woningen (met 16 en 18)
Hertogstraat 16	Gemeentelijk monument	Woningen (met 14 en 18)
Hertogstraat 18	Gemeentelijk monument	Woningen (met 14 en 16)
Hertogstraat 20	Gemeentelijk monument	Woningen (met 22)
Hertogstraat 22	Gemeentelijk monument	Woningen (met 20)
Hertogstraat 24	Gemeentelijk monument	Woningen (met 26)
Hertogstraat 26	Gemeentelijk monument	Woningen (met 24)
Hertogstraat 31	Gemeentelijk monument	Winkel/woonhuis
Hobbemalaan 06	Gemeentelijk monument	Woning
Hogeweg 35	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met Tromplaan 2)
Hogeweg 39	Gemeentelijk monument	Woning
Hoofdstraat 01	Gemeentelijk monument	Voormalig villa (vroeger Havelaarstraat 2)
Hoofdstraat 12	Gemeentelijk monument	Bejaardentehuis (zie Nieuw Schoonoord 1)
Hoofdstraat 14	Gemeentelijk monument	Herenhuizen (14 t/m 22 even)
Hoofdstraat 141 en 141a	Gemeentelijk monument	Villa
Hoofdstraat 16	Gemeentelijk monument	Herenhuizen (14 t/m 22 even)
Hoofdstraat 18	Gemeentelijk monument	Herenhuizen (14 t/m 22 even)
Hoofdstraat 20	Gemeentelijk monument	Herenhuizen (14 t/m 22 even)
Hoofdstraat 208	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (met Rozendaalselaan 1)
Hoofdstraat 22	Gemeentelijk monument	Herenhuizen (14 t/m 22 even)
Hoofdstraat 26	Gemeentelijk monument	Villa
Hoofdstraat 29	Rijksmonument	Postkantoor
Jeruzalem 02	Gemeentelijk monument	Woning
Jeruzalem 04	Gemeentelijk monument	Woning
Jeruzalem 08	Gemeentelijk monument	Woning
Jeruzalem 12	Gemeentelijk monument	Samen met nr 14 (was nummer 16)
Jeruzalem 14	Gemeentelijk monument	Samen met nr 12 (was nummer 16)
Jeruzalem 23	Rijksmonument	Voormalig café
Jeruzalem 29	Rijksmonument	Woonhuis (met nr 29a)
Jeruzalem 29a	Rijksmonument	Woonhuis (met nr 29)
Kastanjelaan 05	Gemeentelijk monument	Villa 'Welgelegen'

Kastanjelaan 07 en 07a	Gemeentelijk monument	Villa
Kastanjelaan 7c	Gemeentelijk monument	voormalig koetshuis bij Kastanjelaan 7/7a
Kastanjelaan 08	Gemeentelijk monument	Villa 'Den Hof'
Kastanjelaan 09	Rijksmonument	Woonhuis
Kastanjelaan 10	Gemeentelijk monument	Villa
Kastanjelaan 11	Gemeentelijk monument	Villa
Kastanjelaan 14	Gemeentelijk monument	Villa
Kastanjelaan 16	Gemeentelijk monument	Villa 'Quatre Bras'
Kerkstraat 11	Gemeentelijk monument	Woning
Kerkstraat 13	Gemeentelijk monument	Woning
Kerkstraat 15	Gemeentelijk monument	Woning (met 17)
Kerkstraat 16	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 18)
Kerkstraat 17	Gemeentelijk monument	Woning (met 15)
Kerkstraat 18	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 16)
Kerkstraat 23	Gemeentelijk monument	Woning
Kerkstraat 32	Rijksmonument	Grote Kerk en Orgel Grote kerk
Kerkstraat 33	Gemeentelijk monument	Woning (met 35)
Kerkstraat 34	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 36)
Kerkstraat 35	Gemeentelijk monument	Woning (met 33)
Kerkstraat 36	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 34)
Kerkstraat 37	Gemeentelijk monument	Woning
Kerkstraat 38	Rijksmonument	Winkel/woonhuis
Kerkstraat 40	Gemeentelijk monument	Woning (met 42)
Kerkstraat 42	Gemeentelijk monument	Woning (met 40)
Kerkstraat 45	Gemeentelijk monument	woning (geschakeld met 45a, 45b en 45c)
Kerkstraat 45-a	Gemeentelijk monument	woning (geschakeld met 45, 45b en 45c)
Kerkstraat 45-b	Gemeentelijk monument	woning (geschakeld met 45, 45a en 45c)
Kerkstraat 45-c	Gemeentelijk monument	woning (geschakeld met 45, 45a en 45b)
Kerkstraat 51	Gemeentelijk monument	woning (helf dubbel met 53)
Kerkstraat 53	Gemeentelijk monument	woning (helf dubbel met 51)
Kerkstraat 54	Gemeentelijk monument	Woning
Kerkstraat 55	Gemeentelijk monument	woning (helft dubbel met 57)
Kerkstraat 56	Rijksmonument	Kerk oude Jan
Kerkstraat 57	Gemeentelijk monument	woning (helft dubbel met 55)
Lathumse Veerweg 05	Rijksmonument	Veerhuis
Lathumse Veerweg 02	Gemeentelijk monument	Voormalig stoomgemaal (met drie sluisjes en dijkensetel)
Nieuw-Schoonoord 1	Gemeentelijk monument	Bejaardentehuis (voorheen Hoofdstraat 12) Avondzon
Nieuwstraat 01	Gemeentelijk monument	Pastorie (met Emmastraat 18a)
Noorder Parallelweg 01	Gemeentelijk monument	Dubbele villa (met Pastoor Koenestraat 41)
Ommershofselaan 06	Gemeentelijk monument	Woningen (met 8)
Ommershofselaan 08	Gemeentelijk monument	Woningen (met 6)
Oranjestraat 25	Gemeentelijk monument	Woning

Oranjestraat 70	Gemeentelijk monument	Woning (met 72)
Oranjestraat 72	Gemeentelijk monument	Woning (met 70)
Overbeeklaan 05	Gemeentelijk monument	villa Marieposa
Overbeeklaan 07	Rijksmonument	Muziektent
Overbeeklaan 08	Gemeentelijk monument	Villa
Overbeeklaan 10	Gemeentelijk monument	villa 'Vijverhof'
Overbeeklaan 12	Gemeentelijk monument	Villa
Overbeeklaan 14	Gemeentelijk monument	villa Welgelegen
Overbeeklaan bij 16	Rijksmonument	Poortje overbeek
Overbeeksingel 15	Gemeentelijk monument	villa (met 17)
Overbeeksingel 17	Gemeentelijk monument	villa (met 15)
Overhagenseweg 61	Gemeentelijk monument	woonhuis (geschakeld met 63, 65 en 67)
Overhagenseweg 63	Gemeentelijk monument	woonhuis (geschakeld met 61, 65 en 67)
Overhagenseweg 65	Gemeentelijk monument	woonhuis (geschakeld met 61, 63 en 67)
Overhagenseweg 67	Gemeentelijk monument	woonhuis (geschakeld met 61, 63 en 65)
Pastoor Koenestraat 01	Gemeentelijk monument	Woning (met 3)
Pastoor Koenestraat 03	Gemeentelijk monument	Woning (met 1)
Pastoor Koenestraat 41	Gemeentelijk monument	Dubbele villa (met Noorder Parallelweg 1)
Poortstraat 5	Gemeentelijk monument	Stalhouderij
Poortstraat 06	Gemeentelijk monument	Stalhouderij
Poortstraat 08	Gemeentelijk monument	Stalhouderij
President Kennedylaan 16	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 18)
President Kennedylaan 18	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 16)
Prins Hendriklaan 04	Gemeentelijk monument	villa (met 6)
Prins Hendriklaan 06	Gemeentelijk monument	villa (met 4)
Prins Hendriklaan 08	Gemeentelijk monument	villa (met 10)
Prins Hendriklaan 10	Gemeentelijk monument	villa (met 8)
Prins Hendriklaan 12	Gemeentelijk monument	villa (met 14)
Prins Hendriklaan 14	Gemeentelijk monument	villa (met 12)
Prins Hendriklaan 16	Gemeentelijk monument	villa (met 18)
Prins Hendriklaan 18	Gemeentelijk monument	villa (met 16)
Reinaldstraat 18b	Rijksmonument	Begraafplaats (gemeentelijk) grafkelder Hardenbroek van Spaan en fam. Hallo (rijksmonument)
Ringallee 37a	Gemeentelijk monument	Wiardihoeye
Ringallee 77	Gemeentelijk monument	woningen (met 79)
Ringallee 79	Gemeentelijk monument	woningen (met 77)
Ringallee 81	Gemeentelijk monument	woningen (met Egmondstraat 13 en 15)
Rozendaalselaan 01	Gemeentelijk monument	voormalig postkantoor (met Hoofdstraat 208)
Rozendaalselaan 06	Gemeentelijk monument	Herenhuis
Rozendaalselaan 22	Gemeentelijk monument	herenhuis (met Wilhelminastraat 18)
Rozendaalselaan 33	Gemeentelijk monument	villa Pretoria (met 35)
Rozendaalselaan 35	Gemeentelijk monument	villa Pretoria (met 33)
Rozendaalselaan 41	Gemeentelijk monument	Villa

Rozendaalselaan 45	Gemeentelijk monument	Villa
Rozendaalselaan 51	Gemeentelijk monument	dubbel woning (met 53)
Rozendaalselaan 53	Gemeentelijk monument	dubbele woning (met 51)
Rozendaalselaan 55	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 57)
Rozendaalselaan 57	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 55)
Rozendaalselaan 61	Rijksmonument	landhuis St. Jozef
Rozenhagelaan 4	Rijksmonument	Woonhuis
Rozenhagelaan 18	Gemeentelijk monument	Voormalig tuinmanswoning
Schonenbergsingel 03	Gemeentelijk monument	villa
Schonenbergsingel 04	Gemeentelijk monument	Villa
Schoolstraat 12	Rijksmonument	Schoolgebouw
Stationsplein 36	Gemeentelijk monument	Villa Rose Cottage
Stationsstraat 1	Gemeentelijk monument	Villa Mignon
Stationsstraat 03	Rijksmonument	Woning
Stationsstraat 42	Rijksmonument	Woonhuis
Torckstraat 01	Gemeentelijk monument	Woningen (met Enkweg 37)
Torckstraat 02	Gemeentelijk monument	Woningen (met Enkweg 39)
Torckstraat 03	Gemeentelijk monument	Woningen (met 5 en 7)
Torckstraat 04	Gemeentelijk monument	Woningen (met 6 en 8)
Torckstraat 05	Gemeentelijk monument	Woningen (met 3 en 7)
Torckstraat 06	Gemeentelijk monument	Woningen (met 4 en e)
Torckstraat 07	Gemeentelijk monument	Woningen (met 3 en 5)
Torckstraat 08	Gemeentelijk monument	Woningen (met 4 en 6)
Torckstraat 09	Gemeentelijk monument	Woningen (met 11 en 13)
Torckstraat 10	Gemeentelijk monument	Woningen (met 12 en 14)
Torckstraat 11	Gemeentelijk monument	Woningen (met 9 en 13)
Torckstraat 12	Gemeentelijk monument	Woningen (met 10 en 14)
Torckstraat 13	Gemeentelijk monument	Woningen (met 9 en 11)
Torckstraat 14	Gemeentelijk monument	Woningen (met 10 en 12)
Torckstraat 15	Gemeentelijk monument	Woningen (met 17 en 19)
Torckstraat 16	Gemeentelijk monument	Woningen (met 18 en 20)
Torckstraat 17	Gemeentelijk monument	Woningen (met 15 en 19)
Torckstraat 18	Gemeentelijk monument	Woningen (met 16 en 20)
Torckstraat 19	Gemeentelijk monument	Woningen (met 15 en 17)
Torckstraat 20	Gemeentelijk monument	Woningen (met 16 en 18)
Torckstraat 21	Gemeentelijk monument	Woningen (met 23 en 25)
Torckstraat 22	Gemeentelijk monument	Woningen (met 24 en 26)
Torckstraat 23	Gemeentelijk monument	Woningen (met 21 en 25)
Torckstraat 24	Gemeentelijk monument	Woningen (met 22 en 26)
Torckstraat 25	Gemeentelijk monument	Woningen (met 21 en 23)
Torckstraat 26	Gemeentelijk monument	Woningen (met 22 en 24)
Torckstraat 27	Gemeentelijk monument	Woningen (met Egmondstraat 4, 6 en 8)
Tramstraat 54	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 56)
Tramstraat 56	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met 54)

Tromplaan 02	Gemeentelijk monument	Dubbele woning (met Hogeweg 35)
Tromplaan 12	Gemeentelijk monument	woning
Tromplaan 20	Rijksmonument	Woonhuis
van Pallandtstraat 01	Gemeentelijk monument	Woningen (met 3)
van Pallandtstraat 02	Gemeentelijk monument	Woningen (met 4)
van Pallandtstraat 03	Gemeentelijk monument	woningen (met 1)
van Pallandtstraat 04	Gemeentelijk monument	woningen (met 2)
van Pallandtstraat 05	Gemeentelijk monument	woningen (met 7)
van Pallandtstraat 06	Gemeentelijk monument	woningen (met 8)
van Pallandtstraat 07	Gemeentelijk monument	woningen (met 5)
van Pallandtstraat 08	Gemeentelijk monument	woningen (met 6)
van Pallandtstraat 09	Gemeentelijk monument	woningen (met 11)
van Pallandtstraat 10	Gemeentelijk monument	woningen (met 12)
van Pallandtstraat 11	Gemeentelijk monument	woningen (met 9)
van Pallandtstraat 12	Gemeentelijk monument	woningen (met 10)
van Pallandtstraat 13	Gemeentelijk monument	Woning
van Pallandtstraat 14	Gemeentelijk monument	woningen (met 16)
van Pallandtstraat 16	Gemeentelijk monument	woningen (met 14)
van Pallandtstraat 18	Gemeentelijk monument	woningen (met 20)
van Pallandtstraat 20	Gemeentelijk monument	woningen (met 18)
Vijverlaan 07	Rijksmonument	Woonhuis
Vijverlaan 13	Gemeentelijk monument	villa Noorderkwartier (met 15)
Vijverlaan 15	Gemeentelijk monument	villa Noorderkwartier (met 13)
Vijverlaan 17	Gemeentelijk monument	villa Zwanezicht
Vijverlaan 23	Rijksmonument	Woonhuis
Wilhelminastraat 18	Gemeentelijk monument	dubbele woning (met Rozendaalselaan 22)
Zoutmanlaan 05	Rijksmonument	Woonhuis
Zuider Parallelweg 09	Gemeentelijk monument	villa Stephana
Zuider Parallelweg 10	Gemeentelijk monument	villa Tana-Sira
Zuider Parallelweg 41	Gemeentelijk monument	Villa
Zuider Parallelweg 42	Gemeentelijk monument	Villa
Zuider Parallelweg 45	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 03	Gemeentelijk monument	Boerderij
Zutphensestraatweg 05	Gemeentelijk monument	Boerderij
Zutphensestraatweg 07	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 17	Gemeentelijk monument	Villa Eeckhorst
Zutphensestraatweg 26	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 28	Gemeentelijk monument	Villa Tusculum
Zutphensestraatweg 36	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 38	Gemeentelijk monument	villa (met 40)
Zutphensestraatweg 40	Gemeentelijk monument	villa (met 38)
Zutphensestraatweg 42	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 44	Gemeentelijk monument	voormalige villa

Rheden

Adres	Soort monument	Omschrijving
Arnhemsestraatweg 12	Rijksmonument	Landhuis Huize De Valkenberg + hist. buitenplaats
Arnhemsestraatweg 15a t/m e	Gemeentelijk monument	woonhuis 't Rozenbos"
Arnhemsestraatweg 167	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Arnhemsestraatweg 18	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Arnhemsestraatweg 54	Rijksmonument	Landhuis (Villa Rhederhof)
Arnhemsestraatweg 58	Gemeentelijk monument	Voormalige dienstwoning
Arnhemsestraatweg 67	Gemeentelijk monument	Voormalig woonhuis; uitvaartcentrum "Iris"
Arnhemsestraatweg 69	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Arnhemsestraatweg 71	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Arnhemsestraatweg 73	Gemeentelijk monument	"Villa Zandbergen"
Arnhemsestraatweg 79	Gemeentelijk monument	woonhuis; Rhedersteeg
Arnhemsestraatweg 81	Gemeentelijk monument	woonhuis; Rhedersteeg
Arnhemseweg 05	Gemeentelijk monument	Trafohuisje
Arnhemseweg 49	Gemeentelijk monument	pastorie St Mauritiuskerk (samen met Mauritiuskerk = Mauritusstraat 47)
Brinkweg 24	Gemeentelijk monument	"Den Haesenbergh" (gedeelte)
Brinkweg 26	Gemeentelijk monument	"Den Haesenbergh" (gedeelte)
Dorpsstraat 51	Rijks- en gemeentelijk monument	Kerk (Rijksmonument) hek rondom kerk is gemeentelijk monument
Dorpsstraat 53	Gemeentelijk monument	Boerderij
Dorpsstraat 54	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Dorpsstraat 55	Gemeentelijk monument	Boerderij
Dorpsstraat 70	Gemeentelijk monument	Jonkvrouw Brantsenschool
Groenestraat 10	Gemeentelijk monument	Boerderij
Groenestraat 86	Gemeentelijk monument	kelder onder pand is monument
Havelandseweg 90 (bij 86?)	Gemeentelijk monument	Muziektent
Heuvenseweg 01c	Gemeentelijk monument	schuur is gemeentelijk monument
Heuvenseweg 07	Rijksmonument	Noors huisje bij Heuven
Heuvenseweg 9	Rijksmonument	Koetshuis Heuven
Heuvenseweg 11	Gemeentelijk monument	vm. Rentmeesterswoning
Heuvenseweg 11a	Rijksmonument	Schaapskooi
Laakweg 10		
Laakweg 19	Rijksmonument	Woonboerderij
Mauritiusstraat 47	Gemeentelijk monument	St. Mauritiuskerk (samen met Arnhemseweg 49 = pastorie)
Meester B.van Leeuwenplein 07 en 09	Gemeentelijk monument	Verenigingsgebouw ons Huis
Roggeweg 01	Gemeentelijk monument	Boerderij

Veerweg 97	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Worth Rhedenseweg 30	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 32	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 34	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 36	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 38	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 40	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 42	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 44	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 46	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 48	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 50	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 52	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 54	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 56	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 58	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 60	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 62	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning
Worth Rhedenseweg 64	Gemeentelijk monument	Arbeiderswoning

Dieren

Adres	Soort monument	Omschrijving
Aan 't Veer 2	Gemeentelijk monument	Villa
Arnhemsestraatweg 10	Rijksmonument	Tuinmanswoning (groningse huis)
Arnhemsestraatweg 10 (bij)	Rijkscomplex	Historische buitenplaats Hof te Dieren met diverse onderdelen als stuw, cascades, brug en ijskelder
Arnhemsestraatweg 10 (bij)	Rijksmonument	Historische tuin- en parkaanleg
Arnhemsestraatweg 10 (bij)	Rijksmonument	Koningsmuur
Arnhemsestraatweg 10 (bij)	Rijksmonument	Muur in park
Arnhemsestraatweg 10 (bij)	Rijksmonument	schuur
Arnhemsestraatweg 12 en 14	Rijksmonument	Woning, Bombergse Huis
Bernard Zweerslaan 1	Gemeentelijk monument	Joodse begraafplaats
Harderwijkerweg 3	Gemeentelijk monument	Cafe
Harderwijkerweg 3a	Rijksmonument	Algemene begraafplaats
Harderwijkerweg 66 t/m 132 (even)	Rijksmonument	woningcomplex met kapel en regentenkamer

Harderwijkerweg 66 t/m 132 (even)	Rijkscomplex	woningcomplex met de tuinaanleg, de pomp in de tuin en het hekwerk met entree
Harderwijkerweg 220	Gemeentelijk monument	'Hoeve Heidelust'
Hoflaan 1	Rijksmonument	Herenhuis met winkel, pakhuis en tuinhek
Hoflaan 3	Gemeentelijk monument	Villa
Hoflaan 7	Gemeentelijk monument	Herenhuis
Hoflaan 7a	Gemeentelijk monument	alleen hekwerk gem.monument
Hoflaan 9	Gemeentelijk monument	Voormalig pension Juliana
Hoflaan 11	Gemeentelijk monument	Villa 'Mignon'
Hoflaan 13	Gemeentelijk monument	Dubbele villa (met 15 en 15a)
Hoflaan 15	Gemeentelijk monument	Dubbele villa (met 13 en 15a)
Hoflaan 15a	Gemeentelijk monument	schuur bij 13 en 15
Hoflaan 17	Gemeentelijk monument	alleen hekwerk gem.monument
	Rijkscomplex	villacomplex van 4 villa's met tuinhekken en deels schuurtjes + 1 dubbele villa met tuinhek
Hoflaan 26	Rijksmonument	Villa 'Seringenhof' met schuurtje en tuinhek
Hoflaan 28	Rijksmonument	Villa 'De Peppel' met schuurtje, theekoepeltje en tuinhek
Hoflaan 30	Rijksmonument	Dubbele villa 'Daniël' met tuinhek
Hoflaan 32	Rijksmonument	Dubbele villa 'Daniël' met tuinhek
Hoflaan 34	Rijksmonument	Villa 'Boschwijk' met tuinhek
Hoflaan 36	Rijksmonument	Villa 'Oldegaerde' met tuinhek
Hoflaan 38	Gemeentelijk monument	Villa 'Palenstein'
Hoflaan 40	Gemeentelijk monument	alleen hekwerk gem.monument
Hoflaan 42	Gemeentelijk monument	Villa
Hoflaan 44	Gemeentelijk monument	Villa (deel, samen met Stationsplein 2)
Hogestraat 02	Gemeentelijk monument	Villa 'Schoonoord'
Hogestraat 02a	Gemeentelijk monument	alleen hekwerk gem.monument
Hogestraat 04	Rijksmonument	Dubbele villa (met 6) met schuurtjes en tuinhek
Hogestraat 06	Rijksmonument	Dubbele villa (met 4) met schuurtjes en tuinhek
Hogestraat 07	Rijksmonument	Dubbel woonhuis (met 9) met tuinhek en schuurtjes
Hogestraat 08	Rijksmonument	Dubbele villa (met 10)
Hogestraat 09	Rijksmonument	Dubbel woonhuis (met 7) met tuinhek en schuurtjes
Hogestraat 09a	Gemeentelijk monument	Parkaanleg (Carolinalpark) en oranje
Hogestraat 10	Rijksmonument	Dubbel woonhuis (met 8)
Hogestraat 11	Gemeentelijk monument	Herenhuis
Hogestraat 12	Gemeentelijk monument	"Dierense Toren" (van v.m. Mariakerk)
Hogestraat 14	Gemeentelijk monument	Herenhuis
Hogestraat 18	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met Kerkstraat 1)

Hogestraat 19	Gemeentelijk monument	woonhuizen (met 21, 23 en 23a)
Hogestraat 20	Gemeentelijk monument	Herenhuis
Hogestraat 21	Gemeentelijk monument	woonhuizen (met 19, 23 en 23a)
Hogestraat 23	Gemeentelijk monument	woonhuizen (met 19, 21 en 23a)
Hogestraat 23a	Gemeentelijk monument	woonhuizen (met 19, 21 en 23)
Hogestraat 25	Gemeentelijk monument	Herenhuizen (met Viëtorstraat 1)
Hogestraat 27	Rijksmonument	Voormalig telefoonbureau met woning en tuinhek (met 29)
Hogestraat 29	Rijksmonument	Voormalig telefoonbureau met woning en tuinhek (met 27)
Hogestraat 31	Gemeentelijk monument	samen met Viëtorstraat 2 en Prinsenstraat 2
Hogestraat 54	Rijksmonument	Woning, Pastorie der Herv. Kerk
Imboslaan 6	Gemeentelijk monument	Crematorium
Kattenberg 3	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met nr. 5)
Kattenberg 5	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met nr. 3)
Kerkstraat 01	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met Hogestraat 18)
Kerkstraat 03	Gemeentelijk monument	Voormalig winkel/woonhuis
Kerkstraat 05	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Kerkstraat 41	Rijksmonument	Hervormde Kerk
Kruisstraat 12	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis met voormalige winkel (met nr. 14)
Kruisstraat 14	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met nr. 12)
Lagestraat 01	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 3)
Lagestraat 03	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 1)
Lagestraat 05	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 7)
Lagestraat 07	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 5)
Lagestraat 09	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 11)
Lagestraat 100	Gemeentelijk monument	Voormalig pension 'Ijsselzicht'
Lagestraat 11	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 9)
Lagestraat 13	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 15)
Lagestraat 15	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 13)
Lagestraat 63	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 65)
Lagestraat 65	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 63)
Lagestraat 67	Gemeentelijk monument	Voormalig winkel-woonhuis, schippersbeurs (met 69)
Lagestraat 69	Gemeentelijk monument	Voormalig winkel/woonhuis, schippersbeurs (met 67)
Lagestraat 71	Gemeentelijk monument	Winkel-woonhuizen (met 73 en 75)
Lagestraat 73	Gemeentelijk monument	Winkel-woonhuizen (met 71 en 75)
Lagestraat 75	Gemeentelijk monument	Winkel- woonhuizen (met 71 en 73)
Lagestraat 98	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Middelhovenstraat 02	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 4)
Middelhovenstraat 04	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 2)
Middelhovenstraat 05	Gemeentelijk monument	Kleine villa (met 5a)

Middelhovenstraat 05a	Gemeentelijk monument	Kleine villa (met 5)
Middelhovenstraat 09	Gemeentelijk monument	Kleine villa (met 9a)
Middelhovenstraat 09a	Gemeentelijk monument	Kleine villa (met 9)
Middelhovenstraat 10	Gemeentelijk monument	villa
Middelhovenstraat 11	Gemeentelijk monument	Kerkje Protestantenbond
Middelhovenstraat 12	Gemeentelijk monument	villa
Middelhovenstraat 13	Gemeentelijk monument	villa
Molenweg 14	Gemeentelijk monument	School (St. Johanna school)
Noorderstraat 10	Gemeentelijk monument	Voormalig houthandel (met 12 en 14)
Noorderstraat 20	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 18)
Noorderstraat 09	Gemeentelijk monument	Boerderij
Noorderstraat 12	Gemeentelijk monument	Voormalig houthandel (met 10 en 14)
Noorderstraat 14	Gemeentelijk monument	Voormalig houthandel (met 10 en 12)
Noorderstraat 18	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 20)
Noorderstraat 22	Gemeentelijk monument	was woning, nu kantoor
Noorderstraat 24	Gemeentelijk monument	gem. monument, samen met nr 22
Prinsenstraat 02	Gemeentelijk monument	samen met Viëtorstraat 2 en Hogestraat 31
Prinsenstraat 14	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 16	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 18	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 20	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 22	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 23	Gemeentelijk monument	Koningin Emmaschool, alleen hekwerk is gemeentelijk monument
Prinsenstraat 24	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 26	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 27	Gemeentelijk monument	
Prinsenstraat 28	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 30	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 32	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 34	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 36	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 38	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 40	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 42	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 44	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Prinsenstraat 46	Gemeentelijk monument	Voormalig postkantoor (nrs. 14-46 even)
Spoorstraat 34	Gemeentelijk monument	Voormalige Synagoge
Stationsplein 02	Gemeentelijk monument	Villa (met Hoflaan 44)
Stationsplein 05	Gemeentelijk monument	Perrongebouw met overkapping
Stationsplein 06	Gemeentelijk monument	Villa
Stationsplein 08	Gemeentelijk monument	Villa
Stationsplein 10	Gemeentelijk monument	Villa 'Welgelegen'
Stationsplein 18	Gemeentelijk monument	Villa

Stationsplein 20	Gemeentelijk monument	Villa 'Olanda'
Veerstoep	Gemeentelijk monument	De veerstoep
Veerstraat 18	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Viëtorstraat 01	Gemeentelijk monument	Herenhuizen (met Hogestraat 25)
Viëtorstraat 02	Gemeentelijk monument	School no. 1
Viëtorstraat 03	Gemeentelijk monument	Villa
Viëtorstraat 05	Gemeentelijk monument	Villa
Viëtorstraat 07	Gemeentelijk monument	Villa
Viëtorstraat 09	Gemeentelijk monument	Villa
Viëtorstraat 11	Gemeentelijk monument	Villa
Viëtorstraat 11a	Gemeentelijk monument	Vm. pakhuis
Viëtorstraat 13	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Vingerhoed 76	Rijksmonument	Villa 'Acaciahof' (met Zutphensestraatweg 15)
Wilhelminaweg 08	Rijksmonument	Gazelle Rijwielfabriek; hoofdgebouw met ijzeren hek
Zilverakkerweg (ongenummerd)	Rijkscomplex	begraafplaatscomplex bestaande uit de aanleg, 2 grafmonumenten en het toegangshek
Zilverakkerweg (ongenummerd)	Rijksmonument	Algemene begraafplaats
Zuider Parallelweg 21	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 22)
Zuider Parallelweg 22	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 21)
Zutphensestraatweg 09	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 15	Rijksmonument	Villa 'Acaciahof' (met Vingerhoed 76)
Zutphensestraatweg 16	Gemeentelijk monument	Woonhuis (met 18)
Zutphensestraatweg 18	Gemeentelijk monument	Woonhuis (met 16)
	Rijkscomplex	rentenierswoning en 6 villa's met tuinhek
Zutphensestraatweg 19	Rijksmonument	Villa (met 21)
Zutphensestraatweg 21	Rijksmonument	Villa (met 19)
Zutphensestraatweg 24	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 26	Rijksmonument	Villa met tuinhek
Zutphensestraatweg 28	Rijksmonument	Villa 'Elize' met tuinhek
Zutphensestraatweg 30	Rijksmonument	Villa 'Schoonzicht'
Zutphensestraatweg 32	Rijksmonument	Rentenierswoning 'Ons Plekje' met tuinhek
Zutphensestraatweg 34	Rijksmonument	Villa 'Helma'
Zutphensestraatweg 35	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 36	Rijksmonument	Villa 'Hoekstee' met tuinhek
Zutphensestraatweg 37	Gemeentelijk monument	Dubbele villa (met 39)
Zutphensestraatweg 39	Gemeentelijk monument	Dubbele villa (met 37)
Zutphensestraatweg 41	Gemeentelijk monument	Villa 'Carpe Diem'
Zutphensestraatweg 43	Gemeentelijk monument	Villa
Zutphensestraatweg 48	Gemeentelijk monument	Landhuis Isselborgh (met 48a/48b/48c)
Zutphensestraatweg 48a	Gemeentelijk monument	Landhuis Isselborgh (met 48a/48b/48c)
Zutphensestraatweg 48b	Gemeentelijk monument	Landhuis Isselborgh (met 48a/48b/48c)

Zutphensestraatweg 48c	Gemeentelijk monument	Landhuis Isselborgh (met 48a/48b/48c)
Zutphensestraatweg 52	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 54)
Zutphensestraatweg 53	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Zutphensestraatweg 54	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 52)
Zutphensestraatweg 58	Gemeentelijk monument	Pension 'Ijsselzicht'
Zutphensestraatweg 60	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 62)
Zutphensestraatweg 62	Gemeentelijk monument	Dubbel woonhuis (met 60)
Zutphensestraatweg 83	Gemeentelijk monument	Voormalig winkel-woonhuis (met 83a)
Zutphensestraatweg 83a	Gemeentelijk monument	Voormalig winkel-woonhuis (met 83)
Zutphensestraatweg 85	Gemeentelijk monument	V.m. boerderij 'De Kakelhof'
Zutphensestraatweg 87	Gemeentelijk monument	V.m. winkel-woonhuis

Spankeren

Adres	Soort monument	Omschrijving
Beukenlaan 02	Gemeentelijk monument	boerderij 'Gronouwe'
Bockhorstweg 01	Gemeentelijk Monument	Voormalige boerderij
Bockhorstweg 08	Rijksmonument	Woning (Burgershoeve) voormalige boerderij
Bockhorstweg 12	Gemeentelijk monument	Kolommen toegangshek landgoed "DE BOCKHORST"
Bockhorstweg 12-14-16	Gemeentelijk monument	Koetshuis
Bockhorstweg 14	Rijksmonument	Woning, Havezate De Bockhorst
Bockhorstweg 14-16	Gemeentelijk monument	Garage
Dorpsweg 78	Rijksmonument	Boerderij
Kerkplantsoen 02	Gemeentelijk monument	Muziektent
Kerkweg 02	Rijks- en gemeentelijk monument	N.H.Kerk, beschreven graven zijn gemeentelij monument
Kerkweg 06	Gemeentelijk monument	vm. Boerderij
Zutphensestraatweg 04	Rijksmonument	Dienstwoning met schuur
Zutphensestraatweg 06	Rijksmonument	Dienstwoning
Zutphensestraatweg 06a	Rijksmonument	Orangerie
Zutphensestraatweg 08	Rijksmonument	Gelderse Toren
Zutphensestraatweg 10	Rijksmonument	koetshuis

De Steeg

Adres	Soort monument	Omschrijving
Bentincklaan 4	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 5	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 6	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 7	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 8	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 9	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 10	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)

Bentincklaan 11	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 12	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel),
Bentincklaan 13	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel),
Bentincklaan 14	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 15	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 16	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 17	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 18	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Bentincklaan 19	Gemeentelijk monument	Strooien Dorp (deel)
Diepesteeg 1	Gemeentelijk monument	Voormalig pastorie
Diepesteeg 2a	Rijksmonument	Huis 'Ortrud' (samen met Hoofdstraat 17)
Diepesteeg 2d	Gemeentelijk monument	Voormalig schoolmeesterswoning
Diepesteeg 4	Gemeentelijk monument	Voormalig school
Diepesteeg 23	Rijksmonument	Boerderij 'Neerbosch'
Diepesteeg 40	Rijksmonument	"Villa Boschlust"
Diepesteeg 42	Rijksmonument	Villa "Klein Duimpje"
	Rijksmonument	Historisch tuinaanleg bij Villa "Klein Duimpje"
Havikerwaard 48	Gemeentelijk monument	Woning (mogelijk voormalig jachtopzienderswoning)
Havikerwaard 49	Gemeentelijk monument	Boerderij en bijschuur
Havikerwaard 51 en 51a	Rijksmonument	Voormalig Boerderij (nu dubbel woonhuis)
Havikerwaard 51 (bij)	Rijksmonument	voormalig bakhuis bij voormalig boerderij Havikerwaard 51 en 51a
Havikerwaard 55	Gemeentelijk monument	Boerderij 'De Pol' en langsgelegen voormalig varkensschuur
Hoofdstraat 1	Rijksmonument	Portierswoning bij Rhederoord
Hoofdstraat 2	Gemeentelijk monument	Villa 'Veluwezoom'
Hoofdstraat 4	Gemeentelijk monument	Voormalig oudste gemeentehuis
Hoofdstraat 5, 5a, 5b, 5c en 5d	Gemeentelijk monument	appartementengebouw, voormalig Villa "Sonneheerdt"
Hoofdstraat 6 en 6a	Gemeentelijk monument	samen met 6a voormalig (dienst)woning bij voormalig gemeentehuis (nr 8)
Hoofdstraat 8	Gemeentelijk monument	voormalig gemeentehuis
Hoofdstraat 15	Gemeentelijk monument	R.K. Kerk
Hoofdstraat 17	Rijksmonument	Huis 'Ortrud' (samen met pand Diepesteeg 2a)
Hoofdstraat 19	Rijksmonument	Hotel, 'Wapen van Athlone'
Hoofdstraat 21	Rijksmonument	Voormalig postkantoor annex woning
Hoofdstraat bij 21	Rijksmonument	schuurtje bij vm. postkantoor
Hoofdstraat 23	Gemeentelijk monument	Woonhuis "Welgelegen"
Hoofdstraat 29	Gemeentelijk monument	Villa "Casa Cara"
Hoofdstraat 30	Rijksmonument	Dubbel woonhuis (met 32)
Hoofdstraat 32	Rijksmonument	Dubbel woonhuis (met 30)
Hoofdstraat 34	Rijksmonument	Dubbel woonhuis (met 36)

Hoofdstraat 36	Rijksmonument	Dubbel woonhuis (met 34)
Hoofdstraat 38	Gemeentelijk monument	Huize 'Rhederpark'
Hoofdstraat 48, 48a, 48b en Oversteeg 2a	Gemeentelijk monument	voormalig Villa "Rhederdal" (voormalig koetshuis bij Villa "Rhederdal" zie Oversteeg 2 en 4)
Hoofdstraat 58 t/m 80 (even)	Gemeentelijk monument	voormalig villa "Kastanjeoord"
Hoofdstraat 82 t/m 92 (even)	Gemeentelijk monument	voormalig villa "Avondrood"
Hoofdstraat 130	Gemeentelijk monument	"Villa Nova" (ook wel pension "Lindenhove")
Hoofdstraat 136	Rijksmonument	Woonhuis voormalig smederij (Smidse - Middachten)
Hoofdstraat 136 (bij)	Rijksmonument	Schuur bij woonhuis voormalig smederij (Smidse - Middachten)
Landgoed Middachten 1 (bij)	Rijksmonument	werkplaats met squashbaan
Landgoed Middachten 1 (bij)	Rijksmonument	hut van Lou'
Landgoed Middachten 3	Rijksmonument	Kasteel, Middachten
Landgoed Middachten 3 (bij)	Rijksmonument	Oostelijk bouwhuis (op voorplein)
Landgoed Middachten 3 (bij)	Rijksmonument	Westelijk stalgebouw (op voorplein)
Landgoed Middachten 3 (bij)	Rijksmonument	Oranjerie
Landgoed Middachten 3 (bij)	Rijksmonument	Tuinmuur met toegangspoorten en kabinetten
Landgoed Middachten 3 (bij)	Rijksmonument	Appelschuur (vm. dienstwoning)
Landgoed Middachten 4	Rijksmonument	Dienstwoning met schuur (T-boerderij)
landgoed Middachten 5	Rijksmonument	boerderij 'Gotinks Goed'
Landgoed Middachten bij 7	Rijksmonument	Schaapskooi
Oversteeg 2 en 4	Gemeentelijk monument	voormalig koetshuis bij Villa "Rhederdal" (Villa "Rhederdal" zie Hoofdstraat 48, 48a, 48b en Oversteeg 2a)
Oversteeg 2a, zie Hoofdstraat 48		
Oversteeg 14	Gemeentelijk monument	Boerderij "De Hoppenkamp"
Oversteeg 45	Rijksmonument	Boerderij "Oud Middachten"
Oversteeg 47 en 49	Rijksmonument	dubbele dienstwoning
Oversteeg 51 en 53	Rijksmonument	dubbele dienstwoning
Oversteeg 55	Rijksmonument	Dienstwoning bij Middachten
Parkweg 4	Gemeentelijk monument	Schoolgebouw (voormalig MULO)
Parkweg 17	Rijksmonument	Tuinmanswoning

Parkweg 19	Rijksmonument	Huis Rhederoord
Parkweg 19 (bij)	Rijksmonument	Landgoed Rhederoord: Historisch parkaanleg en tuin Rhederoord (incl. diverse (tuin)elementen welke aparte nummers kennen)
Parkweg 19a (bij)	Rijksmonument	Moestuinmuur
Parkweg 21	Rijksmonument	Portierswoning
Parkweg 27	Rijksmonument	Koetshuis met dienstwoningen
Smidsallee 18	Rijksmonument	Rentmeesterswoning bij Middachten

Ellecom

Adres	Soort monument	Omschrijving
Beimerwaard 02	Gemeentelijk monument	Boerderij 'Groot Beimerhof'
Beimerwaard 02a	Gemeentelijk monument	Boerderij 'Groot Beimerhof'
Binnenweg 32	Rijksmonument	Boerderij
Binnenweg 44	Rijksmonument	Woning, De oude Pastorie
Binnenweg 45	Rijksmonument	Herenhuis, Huis Bernhalde (met 45a)
Binnenweg 45a	Rijksmonument	Herenhuis, huis Bernhalde (met 45)
Binnenweg 46	Gemeentelijk monument	Winkel-woonhuis
Binnenweg 48	Gemeentelijk monument	Winkel-woonhuis
Binnenweg 57	Rijksmonument	Landhuis, Huis Middendorp (met 59)
Binnenweg 59	Rijksmonument	Landhuis, Huis Middendorp (met 57)
Binnenweg 61	Rijksmonument	Woning, vm. Boerderij
Buitensingel	Gemeentelijk monument	Hekwerk langs rand van dorp Ellecom
Buitensingel 62	Rijksmonument	Pastorie, het Bouwhuis, vm. Boerderij
De Friedhof 02	Gemeentelijk monument	Kosterswoning, school 'Drietip'
De Friedhof 04	Gemeentelijk monument	Kosterswoning, school 'Drietip'
De Friedhof 05	Gemeentelijk monument	Smederij/woonhuis
De Friedhof 06	Rijksmonument	Kerk
De Friedhof 06 (bij)	Gemeentelijk monument	begraafplaats met muur
De Friedhof 07	Gemeentelijk monument	Voormalige bewaarschool
De Friedhof 08	Gemeentelijk monument	Woonhuis 'Mon Repos'
De Friedhof 09	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Dr. G. Bosplantsoen 14	Rijksmonument	Voormalig Kunstschilders atelier
Eikenstraat 03	Rijksmonument	Boerderij 'Borgh Keppe'
Eikenstraat 05	Gemeentelijk monument	Asielzoekerscentrum
Fraterwaard 01	Gemeentelijk monument	Boerderij 'Noordingsbouwing'
Fraterwaard 02	Gemeentelijk monument	Boerderij 'Cabenter'
Fraterwaard 03 (bij)	Gemeentelijk monument	Schuur is gem.monument
Hofstetterlaan 08	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Kastanjelaan 01	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Kastanjelaan 42	Gemeentelijk monument	Helft dubbel woonhuis
Kastanjelaan 44	Gemeentelijk monument	Helft dubbel woonhuis
Kastanjelaan 46	Gemeentelijk monument	Helft dubbel woonhuis

Kerkallee 02 (bij)	Rijksmonument	moestuinmuur met hek
Kerkallee 02 (bij)	Rijksmonument	Schuur
Kerkallee 02	Rijksmonument	Boerderij
Laan van Avegoor 28 (ongenummerd)	Gemeentelijk monument	Transformatorhuisje
Pieperslaan 01	Gemeentelijk monument	Woonhuis 'Sonnevanc'
Pieperslaan 03	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Selsweg 16	Gemeentelijk monument	Vm hotel 'Klein Bergstein'
Zutphensestraatweg 01a (ongenummerd)	Gemeentelijk monument	Begraafplaats
Zutphensestraatweg 02e	Gemeentelijk monument	Boerderij
Zutphensestraatweg 02f	Gemeentelijk monument	Boerderij
Zutphensestraatweg 04	Gemeentelijk monument	Pension 'Huize Salem'
Zutphensestraatweg 26	Gemeentelijk monument	Pension
Zutphensestraatweg 28	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Zutphensestraatweg 30	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Zutphensestraatweg 32	Gemeentelijk monument	Boerderij
Zutphensestraatweg 42	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Zutphensestraatweg 44	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Zutphensestraatweg 46	Gemeentelijk monument	Woonhuis 'Sonnevanc'
Zutphensestraatweg 47	Rijksmonument	Woonhuis
Zutphensestraatweg 64	Gemeentelijk monument	Woonhuis
Zutphensestraatweg 70	Rijksmonument	Woonhuis, Hofstetten (buitenplaats)

Laag-Soeren

Adres	Soort monument	Omschrijving
Badhuislaan 01	Gemeentelijk monument	vm. Pension 'De Leeuwerik'
Badhuislaan 03	Gemeentelijk monument	woonhuis 'In 't Zonneke'
Badhuislaan 05	Gemeentelijk monument	vm. Postkantoor
Badhuislaan 07	Gemeentelijk monument	vm. Postkantoor
Badhuislaan 09	Rijksmonument	Badhuis met uitbreidingen
Boerhaavelaan 04	Gemeentelijk monument	Voormalig pension Gerbrands
Eerbeekseweg 03	Gemeentelijk monument	N.H. Kerk
Harderwijkerweg 08	Gemeentelijk monument	Boerderij, annex korenwatermolen
Harderwijkerweg 09	Gemeentelijk monument	Voormalige boerderij 'Nieuwe Nachtegaal
Harderwijkerweg 11	Gemeentelijk monument	Tuinaanleg Hotel Laag Soeren
Harderwijkerweg 31	Gemeentelijk monument	vm winkel-woonhuis
Harderwijkerweg 33	Gemeentelijk monument	vm winkel-woonhuis
Jut v. Breukelerwaardlaan 02	Gemeentelijk monument	Boerderij
Priesnitzlaan 25	Rijksmonument	Obelisk
Prof. Stokvislaan 01	Rijksmonument	Direkteurswoning

V Begrippenlijst

aanbouw:

bouwwerk dat in directe verbinding staat met het (hoofd)gebouw waaraan het wordt gebouwd. Een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een gebouw, terwijl een uitbouw een vergroting van de bestaande ruimte is. Deze bouwwerken breiden het bestaande (hoofd)gebouw uit ter vergroting van het woongenot. Hiermee wordt bedoeld dat het gebruik direct gerelateerd dient te zijn aan de woonfunctie;

achtererf:

gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;

achtergevel:

gevel aan de achterzijde van een gebouw;

achterkant:

achtergevel, achtererf en dakvlak aan de achterzijde van een gebouw, en zijgevel, zijerf en dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen;

algemene welstandscriteria:

samenhangende reeks welstandscriteria, geldig voor alle bestaande dan wel nieuwe bouwwerken, gebruikt als onderlegger voor alle gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria; in bijzondere gevallen ook zelfstandig te gebruiken;

armoedig materiaal:

materiaal met armoedige uitstraling als rietmatten, beddenspiralen, oude deuren, golfplaten, zeildoek (bij erfafscheidingen, Vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen) kunststof schroten en industriële beplating (bij gevelbetimmeringen);

authentiek:

overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, oorspronkelijk;

balkon:

niet-gelijkvloers, voor een gevel aangebracht open platform dat vanuit de aangrenzende binnenruimte via een deur toegankelijk is en afgesloten is door een borstwering;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bebouwingstypologie:

indeling in een aantal soorten gebouwen met gemeenschappelijke eigenschappen;

bedrijfsbebouwing:

gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

beeldbepalend pand:

een bouwwerk dat door zijn bijzondere beeldkwaliteit een extra bijdrage levert aan de identiteit en leefkwaliteit van het dorp

beeldkwaliteit:

de visuele kenmerken en de bijbehorende ordeningsprincipes binnen een plangebied;

beeldkwaliteitplan:

samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veilig stellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit van een bepaald gebied;

belendend:

naastgelegen, (direct) grenzend aan;

beoordelingskader:

specifiek pakket welstandscriteria voor een bouwvergunningplichtige ingreep; geeft aan op welke aspecten en binnen welke bandbreedte de ingreep wordt beoordeeld;

beplating:

vlak plaatmateriaal van kunststof, metaal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding, of bekleding van gebouwelementen zoals dakrand, deur, dakkapel; hout of kunststof in de vorm van smalle (samengestelde) delen (bijvoorbeeld rabatdelen) valt niet onder beplating;

beschermd dorpsgezicht:

een gebied aangewezen op grond van de Monumentenwet 1998;

beschot:

houten bekleding van een muur, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO *bestandsnummer* met de bijbehorende regels;

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

blinde wand, muur of gevel

gevel of muur zonder raam, deur of andere opening;

blokverkaveling:

verdeling van een gebied in blokvormige percelen;

boeiboord:

opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

borstwering:

dichte, lage muur tot borsthoogte, later ook meer open, bij wijze van leuning of balustrade;

bouwblok:

een geheel van geschakelde bebouwing;

bouwdeel:

onderdeel van een gebouw;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk,

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

bouwkundige eenheid:

een pand of serie panden die in een bouwstroom zijn gerealiseerd (op een en dezelfde fundering);

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitzondering van een boven- en onderbouw;

bouwmuur:

muur met constructieve functie; dragende muur;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

carport:

afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning;

compositie:

ordening van bouwdelen tot een bouwwerk;

context:

omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken;

contrasteren:

een tegenstelling vormen;

cultuurhistorische waarde:

aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

dak:

afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht;

dakbedekking:

materiaal en constructie waarmee een dakvlak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnen kan komen;

dakcontour:

kapvorm, silhouet van de kap;

dakgoot:

langgerekte bakvormige constructie, aangebracht onder de dakrand om het van het dak stromende hemelwater af te voeren;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

dakkapel:

ondergeschikte uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

dakopbouw:

toevoeging aan de bouwmassa van het schuine dak (geen dakkapel zijnde) of toevoeging aan een plat dak;

dakraam:

raam, plat in het dakvlak;

dakrand:

daklijst, omtimmerde dakgoot, lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

daktrim

afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering;

dakvlak:

vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht;

dakvoet:

laagste punt van een schuin dak; het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

damwandprofiel:

metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering;

detail:

ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en kozijn;

detaillering:

uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen;

diversiteit:

verscheidenheid, afwisseling, variatie;

dwarskap:

kap, dwars gelegen op de kap van het hoofdgebouw of haaks op de voorgevel.

dynamiek:

veranderingen die plaatsvinden op het gebied van bouwen; dit kan zowel nieuwbouw als renovatie betreffen.

ensemble:

architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

erf(af)scheiding

bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare ruimte;

erfgrens:

grens tussen erven;

excessenregeling:

gemeentelijke regeling gericht op het tegengaan van evidente buitensporigheden (excessen) in het uiterlijk van het bouwwerk;

figuratief:

met een herkenbare voorstelling;

gebiedseigen:

specifiek betrekking hebbend op het gebied;

gebiedsgericht welstandscriteria:

welstandscriterium dat betrekking heeft op een specifiek gebied; zowel zelfstandig als in combinatie met andere welstandscriteria te gebruiken;

gebouwtype:

geheel van karakteristieke kenmerken en eigenschappen die gemeenschappelijk zijn aan een groep van gebouwen, waardoor deze zich onderscheiden van andere;

gebouwtypologie:

indeling van gebouwen in een groep op basis van één of meer overeenkomstige kenmerken;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gepotdekseld:

horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken) om inwatering tegen te gaan;

geschakelde bouwblokken:

bouwblokken die enkele meters verspringen t.o.v. de aangrenzende blokken;

geschakelde kappen:

over verschillende woningen doorlopend dak of dakvlak;

geschakelde woningbouw:

tegen elkaar geplaatste woningen die oorspronkelijk behoren tot één architectonisch ontwerp;

gevel:

buitenmuur van een gebouw;

gevelbeeld:

het uiterlijk van de gevel;

gevelbeëindiging:

top van de gevel (vroeger vaak met ornamenten bekroond);

gevelkozijn:

raamwerk in de gevel, bestaande uit twee stijlen met een boven- en onderdorpel, waarin glas, een deur of raam wordt aangebracht;

goothoogte:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

grenzend aan openbare ruimte:

deel van het erf of de zijde van het gebouw dat grenst aan de weg of het openbaar groen. Een gevel aan een tuin is derhalve grenzend aan de openbare ruimte wanneer de tuin grenst aan de weg of het openbaar groen;

hiërarchie in maatvoering

verschillende maar aan elkaar gerelateerde maatvoeringen van gebouwelementen waarmee de onderlinge verhouding tussen de elementen wordt aangegeven. zoals het verschil in maatvoering tussen kozijnhout, raamhout en roedes;

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

in ernstige mate in strijd met:

een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand als er sprake is van een storende buitensporigheid in het uiterlijk van het bouwwerk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is (basis voor repressief ingrijpen);

kap:

een bouwkundige constructie met schuine of ronde vlakken alsmede de afdekking van die constructie, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken;

landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur;

maat- en schaalverhouding:

verhouding van de afmetingen van de bouwwerken zelf en tot elkaar of het groter geheel;

markies:

opvouwbaar zonnescherm

massa:

zichtbaar volume van bebouwing;

nok:

hoogste lijn of punt van een schuin dak; horizontale snijlijn van twee dakvlakken;

omgevingsvergunning:

vergunning van burgemeester en wethouders of het dagelijks bestuur van het stadsdeel om 'te mogen bouwen' (artikel 2.1 Wabo);

omgevingsvergunningplichtig:

alle bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is; meer informatie op www.omgevingsloket.nl;

omgevingsvergunningvrij:

alle bouwactiviteiten waarvoor geen bouwvergunning nodig is; meer informatie op www.omgevingsloket.nl;

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen);

ondergeschikt:

In bouwkundig danwel architectonisch opzicht van minder belang of inferieur aan de hoofdmassa;

ontsluiting:

de toegang tot een gebouw, gebied of een terrein;

oorspronkelijke gevel:

gevel van een gebouw bij oprichting;

oorspronkelijke karakteristiek:

het karakter van een gebouw bij oplevering, zoals de architect het bedoeld heeft

openbare ruimte:

ruimte die bestaat uit openbaar toegankelijke straten, wegen, pleinen e.d. en openbaar groen. water (bijvoorbeeld een singel of sloot) behoort niet tot de openbare ruimte;

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

parcellering:

indeling in percelen;

plasticiteit:

sterke ruimtewerking door vooruit- of terugspringende bouwdelen of gebogen vlakken, bijvoorbeeld erkers, balkons, aanbouwen enz.;

plint:

een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw of een duidelijk te onderscheiden onderste horizontale laag van een gebouw, bijvoorbeeld een plint met bergingen;

pui:

gevelzijde van de onderbouw van een gebouw, veelal onderscheiden van de rest door gebruik van een ander materiaal (hout, aluminium etc.) met glas;

redelijke eisen van welstand:

het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand; dit geldt zowel voor het bouwwerk op zichzelf, als ook in verband met zijn omgeving en de verwachte veranderingen daarvan. (artikel 12a Woningwet);

renovatie:

aanpassing van een woning aan de tegenwoordige eisen van elementair woongenot;

ritme:

iedere geaccentueerde, periodieke (maar niet altijd gelijke) wisseling in een beweging, met een bep. regelmaat terugkerende beweging;

ruimtelijke kwaliteit:

optimaal samenspel tussen de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de esthetische waarde ofwel de schoonheid van een gebied of een gebouw (vrij naar Vitruvius);

schaal:

het begrip van relatieve grootte, vooral van één element tot een ander of van één element tot het geheel; ook, een object of gebied dat in evenredige verhouding staat tot het object of dat gebied;

situering:

plaats van het bouwwerk in zijn omgeving;

straatbeeld:

beeld dat een straat oplevert;

textuur:

de waarneembare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk);

trendsetter:

een in het betreffende bouwblok of straat eerder (afgelopen drie jaar) als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar van het bouwwerk (bij gelijkvormige kapvorm of woningtype);

verticaliteit:

in verhouding veel hoger dan breed; het laten domineren der verticale lijnen in het uiterlijk;

visuele eenheid:

zichtbaar samenhangend geheel;

voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw;

voorkant:

voorgevel, voorerf en dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, en zijgevel, zijerf en dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde(zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen;

welstandsadvies:

advies van de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders over de vraag of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand;

welstandsbeleid:

gemeentelijke beleid waarin duidelijk wordt gemaakt waar het beeld van de bebouwing aan moet voldoen. Zie welstandsnota;

welstandscommissie:

door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt ten aanzien van de vraag of het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, waarvoor een aanvraag om bouwvergunning;

welstandsnota:

beleidsnota die door de gemeenteraad is vastgesteld en die alle criteria voor de welstandsbeoordeling bevat;

welstandstoezicht:

alle aspecten, regels en werkwijzen rondom het wettelijke voorschrift dat elk bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand tenzij het welstandsvrij is;

welstandsvrij

gebieden of objecten die door de gemeenteraad (in de welstandsnota) als welstandsvrij zijn aangewezen, waardoor bij de omgevingsvergunning geen welstandsbeoordeling plaatsvindt en ook achteraf geen welstandstoezicht wordt uitgeoefend en objecten die wettelijk (Bijlage II van de Bor) vergunningvrij zijn;

woning:

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen;

Woningwet:

de volledige tekst van de Woningwet is te vinden op www.overheid.nl;

zichtlijn:

denkbeeldige lijn die getrokken kan worden tussen wat de beschouwer wel en niet te zien krijgt;

zijerf:

gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het gebouw gelegen erfgrans

VI. Aanpak tot verbetering welstandsnota 2012, korte en lange termijn

Aanpak tot verbetering welstandsnota 2012

Korte en lange termijn

I.	<i>Opstellen en vaststellen van een nota van wijzigingen voor de welstandsnota 2012 op onderstaande punten:</i> <i>Aanscherpen welstandscriteria voor dakkapellen op achter dakvlakken, voornamelijk bij flauw hellende kappen;</i> <i>Aanscherpen criteria ten aanzien van erfafscheidingen in samenhang met de regels van het bestemmingsplan en de Beleidsnota Toepassen afwijkmogelijkheden als opgenomen in artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;</i> <i>Aanscherpen reclamebeleid in de bebouwde kom;</i> <i>Aanscherpen woordkeuzes in de criteria zoals: 'bij voorkeur';</i> <i>Geconstateerde onvolkomenheden in nota aanpassen;</i> <i>Kritisch kijken naar de relatie Beeldkwaliteitplan landelijk gebied en de welstandscriteria.</i> <i>Toevoegen criteria voor erfafscheidingen/hekwerken in het landelijk gebied;</i> <i>Toevoegen welstandscriteria in het landelijk gebied voor paardenhouderijen</i> <i>Verbeteren leesbaarheid kaartmateriaal in de analoge versie.</i> <i>Algemene vormgeving aanpassen met lay out van de gemeentelijke huisstijl.</i> <i>Toevoegen actuele lijst met beeldkwaliteitplannen</i>
II.	<i>Oplopend met het de actualisatie van het bestemmingsplan op basis van de structuurvisie de welstandscriteria per dorp aanscherpen/ herzien.</i> <i>Aandachtpunten:</i> <i>welstandsniveaus</i> <i>welstandsvrij</i> <i>ruimtelijke kwaliteiten</i>
III.	<i>Het omzetten van de huidige digitale versie van de welstandsnota naar www.ruimtelijkeplannen.nl na 1 juli 2015.</i>
IV.	<i>Eén keer per jaar een nota van wijzigingen opstellen op basis van:</i> <i>het jaarverslag van de rayonarchitect;</i> <i>gesprekken met betrokken partijen (zoals wethouder Ruimte, de rayonarchitect van de gemeente Rheden, stedenbouwkundig beleidsadviseur, teamcoördinator, wabo-juristen en zaakcoördinatoren van het team uitvoering afdeling Ruimte);</i> <i>Overzicht geldende beeldkwaliteitplannen met duidelijke vermelding en verwijzing</i>
V.	<i>Bij nieuw op te stellen beeldkwaliteiten duidelijk een hoofdstuk welstandscriteria toevoegen, welke gelijktijdig met het te herziene bestemmingsplan naar de gemeenteraad ter vaststelling wordt geleid.</i>

VI.

Eens in de 4 jaar de welstandsnota evalueren, om zo inzicht te krijgen waar aanscherping van de welstandsnota noodzakelijk is als toetsingsinstrument en waar deze beleidsnota nog kan verbeteren om een goede bijdrage te kunnen leveren aan de kwaliteit van het woon-, werkgebied en de leefomgeving.

Aandachtpunten:

- *welstandniveaus*
- *welstandvrij*
- *ruimtelijke kwaliteiten*

(bron: Evaluatienota Welstand, welstandsnota 2012 & Welstandscommissie. Vastgesteld door college op 4 november 2014)

Rheden spreekt

Welstand

September 2016

Geacht panellid,

In september 2016 heeft u via het inwonerspanel Rheden Spreekt deelgenomen aan het panelonderzoek over de welstandsnota. Nogmaals hartelijk dank voor uw deelname! Graag delen wij de belangrijkste onderzoeksresultaten met u.

Respons en betrouwbaarheid

In totaal hebben 542 van de 915 panelleden als respondent deelgenomen aan het onderzoek Welstand; een respons-rate van 59,2%. Uit de hoge respons-rate kan worden afgeleid dat er een grote betrokkenheid is onder de panelleden van 'Rheden Spreekt'. Het onderzoek is statistisch betrouwbaar en nauwkeurig en representatief over kernen en geslacht.



Figuur 1

Bekendheid & beoordeling welstandscriteria

Bijna driekwart van de respondenten (74%) is ervan op de hoogte dat de gemeente Rheden een welstandsnota heeft. De meerderheid is echter niet bekend met de welstandscriteria. Respondenten die hier wel bekend mee zijn, kunnen zich meestal volledig of deels (ongeveer 60%) vinden in de criteria.

De meerderheid vindt dat er geen welstandscriteria hoeven te gelden voor 'belangrijke invalswegen en entrees' (58%) en bedrijventerreinen (72%).

Belang welstandscriteria

Een ruime meerderheid van 75% geeft aan dat het (zeer) belangrijk is dat de gemeente welstandscriteria hanteert. Een percentage van circa 7% geeft aan dat dit (zeer) onbelangrijk is. De respondenten vinden het vooral belangrijk dat een gebouw in de omgeving past (86%), zie figuur 2. Ongeveer de helft vindt het uiterlijk en de gebruikte materialen en kleuren belangrijk.



"Voor de leefbaarheid en uitstraling van de woonomgeving vind ik het belangrijk dat er eenheid is in de gebouwde omgeving. De uitstraling van een hele straat kan omlaag worden gehaald door één verkeerd ingepaste woning. Hier ligt een rol voor de gemeente."

Figuur 2

Waar moeten welstandscriteria gelden

De respondenten hebben aangegeven voor welke gebieden volgens hen welstandscriteria voor bebouwing moeten gelden. De meerderheid vindt het belangrijk dat er criteria gelden voor (historische) karakteristieke bebouwing (81%), woongebieden (80%) en dorpscentra/winkelgebieden (79%).

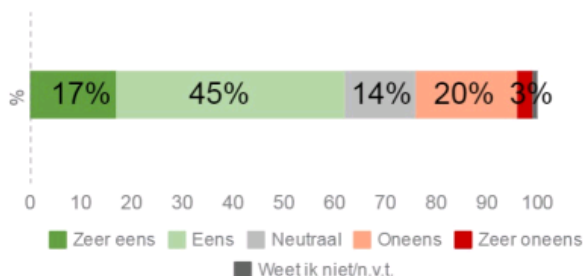


Ervaring met welstandsnota

Er is slechts een aantal respondenten dat ervaring heeft met de welstandsnota wat betreft omgevingsvergunningen. Ongeveer 55% van deze groep vindt dat de welstandsnota nuttig is bij het maken van een bouwplan. Voor circa 60% van de respondenten geldt dat de omgevingsvergunning zonder of met weinig wijzigingen is goedgekeurd op basis van welstand. Voor bijna 20% geldt dat het bouwplan (mede) op basis van welstand is afgekeurd. Circa 8% van de respondenten is positief over de ervaring met de welstand. Daar staat tegenover dat 34% (zeer) negatief is. Dit heeft vooral te maken met een gevoel dat bestaat dat de welstandscommissie niet consequent is in haar toepassing van de welstandscriteria en dat welstand een kwestie van smaak is.

Kleine bouwwerken

Ongeveer 62% van de respondenten is het (zeer) eens met de stelling 'Ik vind het een goede ontwikkeling dat in een aantal minder karakteristieke (woon)gebieden sommige bouwwerken niet meer getoetst worden aan de welstandscriteria (regels) van de gemeente' en 23% is het (zeer) oneens met deze stelling (zie figuur 3).



Figuur 3

Ook is gevraagd of het uiterlijk van een aantal kleine bouwwerken van invloed is op de kwaliteit van de leefomgeving, en of deze bouwwerken getoetst moeten worden aan de welstandscriteria. De meerderheid van de respondenten geeft aan dat reclame-uitingen (78%) en bouwwerken bij een woning (56%) getoetst moeten worden aan de criteria. Vlaggenmasten (12%) en zonwering (6%) hoeven voor de meeste respondenten niet getoetst te worden.



Karakteristieke gebouwen

De respondenten is gevraagd of zij bepaalde panden beeldbepalend vinden voor hun wijk/dorp die het verdienen om als karakteristiek te worden benoemd in de welstandsnota.

Door veel respondenten zijn de 'kerken' genoemd, 'oude panden in het algemeen (oude boerderijen, oude villa's etc.)', 'het oude postkantoor in Velp' en 'Dieren-Zuid'.

Wat gebeurt er met de resultaten?

De resultaten van deze enquête worden zoals beloofd in het onderzoek meegewogen bij het actualiseren van de welstandscriteria (regels) en de toetsingsniveaus. Concreet betekent dit dat:

- Toetsingsniveaus worden nogmaals kritisch bekeken en aangepast. Een hoog toetsingsniveau (dus strengere criteria) op de plekken die belangrijk zijn voor en van grote invloed zijn op de leefbaarheid en uitstraling van de (woon)omgeving. Een laag toetsingsniveau (dus soepelere criteria) op plekken die weinig invloed hebben op de omgeving maar juist bijdragen aan het eigen wooncomfort.
- De panden die u heeft aangedragen als beeldbepalend worden toegevoegd aan de reeds gemaakte inventarisatie beeldbepalende panden. Op basis van deze lijst wordt gekeken waar aanvullende welstandscriteria en toetsingsniveaus nodig zijn om de leefkwaliteit te behouden of versterken.
- De criteria worden zo concreet mogelijk geformuleerd om twijfel/willekeur proberen te voorkomen.

Wat nu niet in de actualisatie van de welstandsnota kan worden meegenomen maar wel de komende tijd wordt opgepakt, onder andere naar aanleiding van deze enquête, is de samenstelling en het takenpakket van de welstandscommissie.

De geactualiseerde (concept)welstandsnota zal naar verwachting half december ter inzage worden gelegd zodat u kennis kan nemen van de inhoud van de nota. De ter inzage legging zal worden gepubliceerd in de regiobode en het gemeenteblad op www.overheid.nl.

Het gehele onderzoeksrapport Welstandsnota met bijlage is te vinden op:

<https://www.rhedenspreekt.nl/resultaten.html>

VIII Beeldkwaliteitsplannen

Beeldkwaliteitsplan Voormalig Zwembad Beekhuizen, 2012

Beeldkwaliteitsplan De Beemd bedrijventerrein, 1999

Beeldkwaliteitsplan Rheden Bestrating, 2008

Beeldkwaliteitsplan locatie Voormalig Vitatron, 2013

Beeldkwaliteitsplan Traverse Dieren en Stationsgebied, 2013

Beeldkwaliteitsplan Laag-Soeren Oost, 2013

Beeldkwaliteitsplan Priesnitzlaan 10-23 Laag-Soeren, 2012

BEELDKWALITEITSPLAN

VOORMALIG ZWEMBAD BEEKHUIZEN VELP

april 2012

gemeente Rheden



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	02
INLEIDING	03
BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN	04
RUIMTELIJKE CONTEXT	05
BEELDKWALITEITSEISEN	08

Titel: Beeldkwaliteitsplan voormalig zwembad
Beekhuizen Velp
Status: definitief
Opgesteld door: sector Ruimte, team Regie,
gemeente Rheden
Datum: april 2012

INLEIDING

De aanleiding voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan is het voornemen van de herontwikkeling van het terrein van het voormalige zwembad Beekhuizen en de bestemmingsplanprocedure die daarvoor is gestart.

In 2006 is door de gemeente Rheden een prijsvraag uitgeschreven om met ideeën te komen voor de herontwikkeling van het in verval geraakte openlucht zwembad Beekhuizen. De prijsvraag had ten doel om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling, waarbij de locatie haar publieke functie (deels) zou behouden gelet op het unieke karakter van de locatie.

Van de ingediende voorstellen is er geen enkele gekozen om volledig uit te werken. Wel is één van de initiatieven de basis geweest voor een verdere verkenning en uitwerking. Dit initiatief 'Beekhuizen in de Startblokken' is afkomstig van Woonvereniging zwembad Beekhuizen (Velp) in combinatie met WBVG, Woningbouw Vereniging Gelderland (Arnhem).

Het initiatief zet in op het behoud van de natuurwaarden die op het vervallen zwembadterrein zijn ontstaan en deze verder te ontwikkelen en in het bijzonder de biotoop van de ringslang. Daarnaast wordt beoogd de bestaande bebouwing op het terrein geschikt te maken voor bewoning. De toekomstige bewoners zullen zich als gevolg van een inspanningsverplichting inzetten om de natuurwaarden op het terrein te behouden.



Luchtfoto 2009 met globale locatie-aanduiding

BESTEMMINGSPLAN EN BEELDKWALITEITSPLAN

In afwachting van de herontwikkeling is bij de actualisatie van de bestemmingsplannen de bestemming van onderhavig terrein niet nader geactualiseerd (witte vlek). Derhalve is het bestemmingsplan *Buitengebied 1995 Rheden* van toepassing gebleven waarbinnen het terrein de bestemming 'Recreatie in de categorie nader uit te werken bestemmingsgebied' kent.

Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan voor het voormalige zwembadterrein in procedure gebracht (2011): *Bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie voormalig zwembad Beekhuizen*. In combinatie met het bestemmingsplan als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen dient er een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden, waarmee de ontwikkeling kan worden getoetst op beeldkwaliteit.

Een beeldkwaliteitsplan richt zich op de beeldkwaliteit. Hiertoe worden beeldkwaliteitseisen of welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria geven de marges en de minimale eisen aan die gerealiseerd moeten worden om de architectonische kwaliteit te waarborgen in aansluiting op de stedenbouwkundige opzet uit het bestemmingsplan.

Onderhavig beeldkwaliteitsplan geeft beeldkwaliteitseisen voor het zwembadterrein en deze zijn ter vervanging van de welstandseisen zoals deze zijn geformuleerd in de welstandsnota. De gegeven beeldkwaliteitscriteria richten zich op de bebouwing en de inrichting van de bouwpercelen. Deze beeldkwaliteitseisen zijn locatiespecifiek. Indien van toepassing blijven de algemene sneltoetscriteria in de welstandsnota (hoofdstuk 5) aan de orde als toetsingskader.

Tevens worden er aanbevelingen aangereikt met betrekking tot de inrichting van de (semi) openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad. Ingediende bouwplannen worden door de welstandscommissie aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst.



Plankaart bestemmingsplan Landelijk Gebied, locatie Voormalig Zwembad Beekhuizen

RUIMTELIJKE CONTEXT

Historische context

Het oorspronkelijke openluchtzwembad Beekhuizen stamt uit de jaren '50 van de twintigste eeuw. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt het complex architectonisch een voorbeeld van het naoorlogse internationale Functionalisme. In tegenstelling tot veel natuurbaden uit die tijd beschikte het zwembad Beekhuizen over een gesloten watersysteem. De cultuurhistorische waarde van het complex zit hem in de integrale benadering van hygiëne, recreatie, architectuur en stedenbouw. Op basis van deze cultuurhistorische waardering is het complex opgenomen in de preselectie van te behouden wederopbouwobjecten van de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Het bebouwingscluster op het terrein bestaat uit een langgerekte paviljoenachtige bebouwing die tegen de bosrand is gesitueerd en welke voorheen de functie had van kleedruimte, restauratie, etc. Daarnaast is op het terrein een ketelhuis gesitueerd, welke diende als technische ruimte. Tot slot zijn op het terrein een tweetal dienstwoningen gelegen die in een later stadium aan het cluster zijn toegevoegd.



Beeldkwaliteitsplan voormalig zwembad Beekhuizen

Hoewel sterk vervallen herinneren vele elementen op het terrein van het voormalige zwembad nog naar de glorie dagen van het buitenbad. Naast bebouwing in wederopbouwarchitectuur zijn in het landschap nog zwembad relictten aan te treffen zoals (uiteraard) de zwembaden zelf (die momenteel een habitat bieden voor amfibieën en ringslangen), een duikplank, startblokken, een fontein en pergola's (als architectonisch onderdeel van de zwembadbebouwing), etc.



De historische context en cultuurhistorische waarde van het complex is een belangrijke aanleiding voor het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan beoogt dan ook in de toetsingscriteria handvatten te bieden die die sturend zijn bij de beoordeling van bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen op het terrein zodat de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke eenheid van het complex eer aan wordt gedaan. Het beeldkwaliteitsplan dient aldus als instrument om de

5

cultuurhistorische waarde van het complex in zijn uitvoering te waarborgen.

Stedenbouwkundige context

De locatie is gelegen in het Veluweland. De Veluwe is het grootste aaneengesloten natuurgebied en 'de groene long' van Nederland. Het betreft een grootschalig besloten bosgebied met grote open heidevelden, kleine akkers, weiden en stuifzanden. De Veluwe is rijk aan aardkundige waarden en (micro)relief. Het reliëf en de open ruimtes geven het gebied een specifiek ruimtelijk karakter.

De waarden van de Veluwe worden gevormd door de leegte (rust, ruimte en donkerte), de cultuurhistorische waarden en de rijke variatie aan bos- en natuurtypen. Het gemeentelijk beleid is er op gericht deze waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Natuurontwikkeling kan inhouden dat bepaalde ingrepen nodig zijn om de gebiedskarakteristiek en het leefgebied van bepaalde flora- en faunasoorten te versterken. De bos- en natuurgebieden blijven toegankelijk voor recreatief medegebruik, gereguleerd middels zonering.

De locatie van het voormalige zwembad Beekhuizen is gelegen aan de komrand van Velp-Noord. Kenmerkend is de extensieve, ruime opzet van de bebouwingsclusters. Verdere verdichting door bebouwing wordt onwenselijk geacht. Het groene karakter van de omgeving is leidend en dient te worden behouden, danwel versterkt.

Het voormalige zwembadterrein vormde eens een functionele eenheid met de sportvoorzieningen in de nabijheid alszijnde een recreatief complex aan de rand van Velp. Het zwembadterrein kenmerkt zich landschappelijk door een uitsparing in het dichte Veluwebos. Deze uitsparing bood ruimte aan de ligweiden bij het

zwembad. Tevens is het reliëf op het terrein kenmerkend; het terrein is geaccidenteerd waarop de voormalige zwembadbebouwing qua situering sterk reageert. Deze landschappelijke kenmerken worden gewaardeerd en het terrein zal toegankelijk worden gemaakt voor recreatieve wandelaars en natuurliefhebbers. Vanuit het hoger gelegen Veluwebos (aan de noordwest rand van de open ruimte) zal een uitzichtpunt de openheid van het gebied beleefbaar maken.

De voormalige zwembadbebouwing wordt gerenoveerd zodat hierin een zestal (sociale) wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De twee voormalige dienstwoningen op het terrein zullen plaatsmaken voor nieuwbouw in de vorm van een vrij uit te geven kavel waarop nieuwbouw kan plaatsvinden (ten behoeve van één of twee wooneenheden in de vrije sector). Hoewel de woonfunctie aansluit bij de woonbebouwing van Velp Noord, wordt de voormalige zwembad locatie als een afwijkende ruimtelijke eenheid beschouwd. De woonbebouwing aan de Beekhuizenseweg kenmerkt zich als een royaal opgezet woongebied met forse solitaire bebouwing in een gevarieerde architectonische uitvoering. Deze woonomgeving wordt opgenomen in het Veluweland (de opzet wordt bosrijker) en gaat over in een recreatie- en sportcomplex met onder andere een hockey- en tennisvereniging. Ter plekke van deze overgang is de toerit van het voormalige zwembadterrein gelegen die voert naar een unieke ruimtelijk complex dat noch als onderdeel van de traditionele woonomgeving van villa's kan worden omgevat, noch als onderdeel van het sportcomplex. In de opzet van het bestemmingsplan is beoogd dit unieke karakter te behouden door de toekenning van specifieke bouwvlakken en toegestane bouwmaatvoeringen. De in het volgende hoofdstuk geformuleerde beeldkwaliteitseisen gaan uit van de historische

Beeldkwaliteitsplan voormalig zwembad Beekhuizen

6

vormgeving van de zwembadbekleding en versterken daarmee de unieke ruimtelijke opzet van het terrein zoals dat met het bestemmingsplan is beoogd.

De stedenbouwkundige context kan als volgt worden verbeeld:



Beeldkwaliteitsplan voormalig zwembad Beekhuizen

7

BEELDKWALITEITSEISEN

De beeldkwaliteitscriteria geven een beschrijving van de sfeer die wordt nagestreefd aangaande de bebouwing en de inrichting van het bouwperceel.

De beeldkwaliteitscriteria zijn in een aantal categorieën uiteengezet. Per categorie zijn de criteria opgesomd. Tot slot worden enkele referenties geboden met betrekking tot de architectuur, vorm, materiaal- en kleurgebruik en de inrichting van het (semi)openbare gebied.

De verschillende categorieën geven de toetsingscriteria aangaande de vergunningsplichtige bouwwerken. De laatste van de genoemde categorieën bevat aanbevelingen aangaande de inrichting van het (semi)openbare gebied die nagestreefd dienen te worden.

Ruimtelijke structuur en thematiek

- De karakteristieken van de oorspronkelijke architectuur van de zwembadbekleding uit de wederopbouwperiode zijn het uitgangspunt bij de opzet van de bebouwing. In combinatie hiermee is er gekozen voor een duurzaam verantwoorde wijze van bouwen (bijvoorbeeld door middel van de wijze van isolatie met stro en leem en de toepassing van zonnepanelen).

Situering

- De oorspronkelijke opzet van het openlucht zwembad vormt de basis voor de ruimtelijke structuur op het terrein.
- De paviljoenachtige bebouwing van de voormalige zwembad bebouwing en de bebouwing op de vrije kavel

vertonen een sterke interactie met het geaccidenteerde landschap waarin het is gelegen. Bij de opzet van de bebouwing wordt gebruik gemaakt van de in het terrein aanwezige hoogteverschillen.

Massa en vorm

- De oorspronkelijke bebouwing is een voorbeeld van de wederopbouwarchitectuur in de sfeer van de Nieuwe Zakelijkheid. De uitstraling van de hoofdmassa is afgestemd op deze stijl.
- Daarbij geldt dat de architectuur van de bebouwing is gebaseerd op de Functionalistische stroming; de constructie en het uiterlijk van de bebouwing worden bepaald door de functie van het gebouw. Alle uiterlijke kenmerken moeten een afspiegeling zijn van functionele elementen. Schoonheid is hierbij dus geen doel op zich. Daarom geen versiering zonder dat deze toevallig ook een functie voor het gebouw heeft; de schoonheid van een gebouw is gelegen in zijn functie.
- De bebouwing op het terrein kent een eenvoudige doch eigenzinnige vorm en is qua massaopbouw onderling op elkaar afgestemd.
- De massaopbouw kenmerkt zich door smalle en lange bebouwingsstrengen die plat zijn afgedekt. Horizontaliteit in de bebouwing vormt een uitgangspunt.
- Nieuw toe te voegen bebouwingselementen (bijvoorbeeld een uitkijktoren) reageren op de oorspronkelijke architectuur van de hoofdbekleding

Beeldkwaliteitsplan voormalig zwembad Beekhuizen

8

door er ofwel op aan te sluiten, ofwel mee te contrasteren.

Gevelaanzicht

- Het gevelaanzicht wordt gekenmerkt door openheid.
- De gevelopbouw kent een formele indeling.

Materiaalkeuze en kleurgebruik

- Er worden bij voorkeur uitsluitend duurzame materialen toegepast in de bebouwing.
- Kenmerkend voor bebouwing uit de wederopbouwperiode is de toepassing van betonelementen.
- Naast beton verhouden materialen als hout en metaal zich goed tot de architectonische opzet en de omgeving.
- Sobere toepassing van een materiaalreik en natuurlijk kleurenpalet. In hoofdzaak wordt er gewerkt met lichte- (wit, lichtgrijs) en aardetinten.
- Signaalkleuren en sterk glimmende materialen worden niet toegepast, met uitzondering van elementen die inherent zijn aan de duurzame opzet van het gebouw (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

Erf- en perceelsafscheidings

- Erfafscheidings worden meegenomen in het ontwerp van de hoofdbebouwing.

Beeldkwaliteitsplan voormalig zwembad Beekhuizen

9

Impressie van de vormgeving van de bebouwing:



Beeldkwaliteitsplan voormalig zwembad Beekhuizen

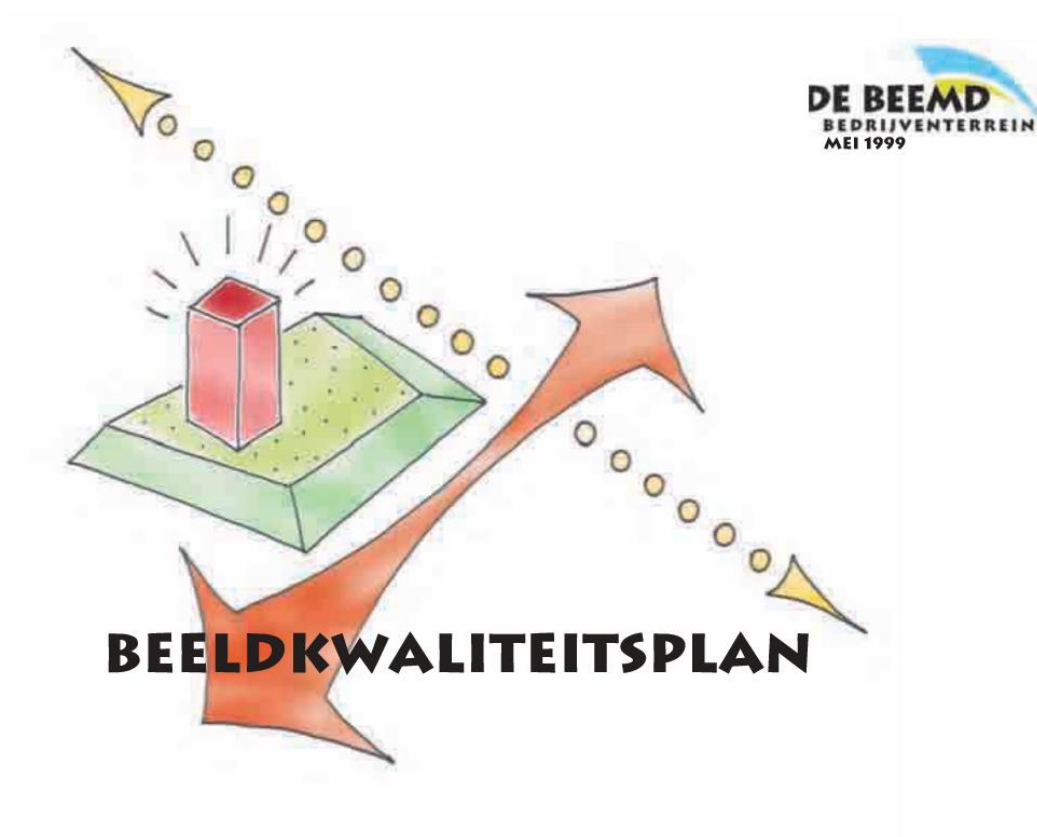
10

Aanbevelingen ten behoeve van de terreininrichting

- In zijn algemeenheid vertoont de inrichting van het terrein samenhang met de historische en ruimtelijk functionele context. De terreininrichting nabij de woonbebouwing is ruimtelijk volgend en ondergeschikt aan de uitstraling van de bebouwing. De terreininrichting van het natuurgebied is afgestemd op het natuurlijke karakter van het gebied.
- Wegen en paden over het terrein dragen bij aan de toegankelijkheid van het complex. Ten aanzien van wegen en paden wordt gestreefd naar een verharde toegangsweg vanaf de Beekhuizenseweg naar het voormalige zwembadcomplex. Deze is uitgevoerd in asphalt. De overige paden op het terrein (door het natuurgebied) zijn niet verhard of half verhard (bijvoorbeeld door middel van grint of houtsnippers). Het parkeerterrein nabij de entree wordt tevens uitgevoerd in asphalt of is mogelijk als geheel onverhard.
- Om de herkenbaarheid van het complex in zijn totaliteit te vergroten dient de entree, gelegen naast het parkeerterrein, vanaf de Beekhuizenseweg in het bijzonder herkenbaar te zijn. Dit kan bijvoorbeeld door een heldere poort te creëren of bebording die de entree markeert.
- De overige hekwerken en afrasteringen op het terrein (anders dan op privé gronden) zijn bij voorkeur niet hoger dan 1 meter en sluiten aan op de afrasteringsvormen die toegepast worden in het nabije bosgebied of zijn opgericht als een natuurlijke afrasteringsvorm (haag, houtwal, etc.).
- Zwembad relictten in het landschap blijven als dusdanig herkenbaar.
- Het materiaalgebruik van zowel bouwwerken als bestrating op het terrein is bij voorkeur duurzaam en kent tevens een duurzame vorm van beheer.

Impressie van de vormgeving van de (semi)openbare ruimte:





INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	3
3. OPENBARE RUIMTE	10
4. BEDRIJFSZONERING	19
5. TOTSLOT	29

BEELDKWALITEITSPLAN
MEI 1999

GEMEENTE RHEDEN



INLEIDING

BESTEMMINGSPLAN

Op 24 november 1998 heeft de raad van de Gemeente Rheden het Bestemmingsplan De Beemd vastgesteld. Daarmee is het startsein gegeven voor de uitbreiding en verdere ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein.

Het nieuwe bestemmingsplan voor De Beemd is enerzijds een conserverend plan voor het bestaande bedrijventerrein. Anderzijds is het een plan dat gelegenheid geeft tot nieuwbouw, in het zicht van enkele (landelijke) hoofdontsluitingswegen. De meeste nieuwbouw is gesitueerd tussen een brede ecologische verbindingszone en de rijksweg A12, nabij het Velperbroekcircuit. De eisen die gesteld worden aan de vormgeving van de gebouwen ten opzichte van het bestaande terrein zijn gewijzigd. Er wordt nog meer belang gehecht aan eenheid en duurzame ruimtelijke kwaliteit.

Ten behoeve van de flexibiliteit is de opzet van het bestemmingsplan vrij globaal. In een later opgesteld Definitief Stedenbouwkundig Plan is de ruimtelijke opzet in beginsel vastgelegd.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het onderhavige rapport is de vertaling van het Definitief Stedenbouwkundig Plan (vastgesteld door B&W op 16-10-98) naar de concrete invulling. Dit Beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van de bedrijfsgebouwen.

Naar de technische realisatie van het bedrijventerrein is veel onderzoek gedaan. In dit Beeldkwaliteitsplan wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de technische en financiële aspecten. Middels dit plan moet het mogelijk zijn een samenhangend bedrijventerrein te realiseren met een aantrekkelijke beeldwaarde, een gunstig bedrijfsklimaat en ecologisch optimaal, voor nu en de toekomst.

PROCEDURE

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is op 25 mei 1999 vastgesteld door de Raad van de Gemeente Rheden.

Het Beeldkwaliteitsplan zal bij de eerste onderhandelingen over een bedrijfsvestiging worden overhandigd. De afzonderlijke architecten kunnen in overleg met de gemeente het plan hanteren als leidraad, en als basis voor de beeldvorming. Hierbij zal er overleg tussen architecten onderling noodzakelijk zijn. Het Beeldkwaliteitsplan is mede het toetsingskader voor de advisering van bouwplannen door de Welstandscommissie.

LEESWIJZER

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt eerst kort het stedenbouwkundige plan toegelicht. Deze voornamelijk uit schematische bestaande opzet wordt besloten met een voorbeeldverkaveling, als na te streven eindbeeld.

Daarna volgen suggesties voor de openbare ruimte. Voor de 'groene' ruimte is reeds een nota opgesteld: Ontwerpcriteria voor de onderscheidende openbare groenzones op het bedrijventerrein De Beemd (november '98). De belangrijkste conclusies hieruit worden weergegeven.

Voor de 'harde' verkeersruimte worden suggesties gedaan ten aanzien van de profilering, het materiaalgebruik en het straatmeubilair.

Vervolgens wordt per zone van het bedrijventerrein aangegeven welke mogelijkheden er zijn aan bebouwing. Iedere zone kent zijn eigen ruimtelijke karakteristiek. Ten behoeve van de samenhang dient iedere gebruiker en vormgever van een bedrijfsgebouw zich aan de hoofdopzet van de betreffende zone te conformeren. De richtlijnen zijn globaal om een persoonlijke uitstraling van een bedrijf mogelijk te maken. Uiteraard dienen de voorschriften van het Bestemmingsplan gerespecteerd te worden.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kom van Velp in de Gemeente Rheden. Het terrein vormt in feite een brede overgangszone tussen de bebouwde kom van Velp en de open uiterwaarden van de IJssel. De gronden zijn ingesloten door de provinciale autosnelweg A 348, de rijksweg A 12, de Broekdijk en de Lathumseveerweg. Vanaf deze, voornamelijk hoger gelegen wegen, is er direct zicht op het gebied.



PLANVORMING

Het bestemmingsplan De Beemd is door de raad van de Gemeente Rheden vastgesteld en door de Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. Het bestemmingsplan is een globaal eindplan. De hoofdontsluiting vanaf de A 348, de ecologische verbindingzone en de maximale bebouwingshoogtes zijn vastgelegd.

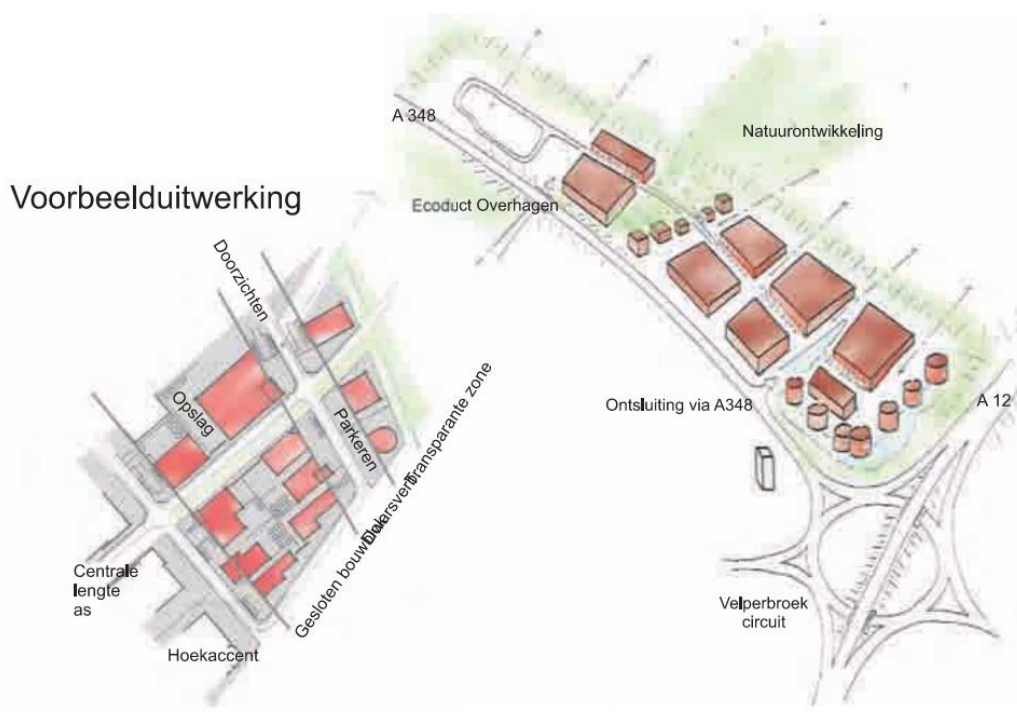
GROENSTRUCTUURPLAN

Naast het bestemmingsplan is het plan 'Groenstructuur op de helling, door de ruimte, in de tijd' (Meeus, Wijermans; 1992) richtinggevend geweest voor het stedenbouwkundig plan.

In het groenstructuurplan wordt De Beemd als bebouwde uitzondering beschouwd in de groene uiterwaarden, buiten de kom van Velp. De bebouwing is geconcentreerd en gesitueerd op terpen. De groene verbindingen lopen, vanuit Velp, de helling af richting de IJssel.

4

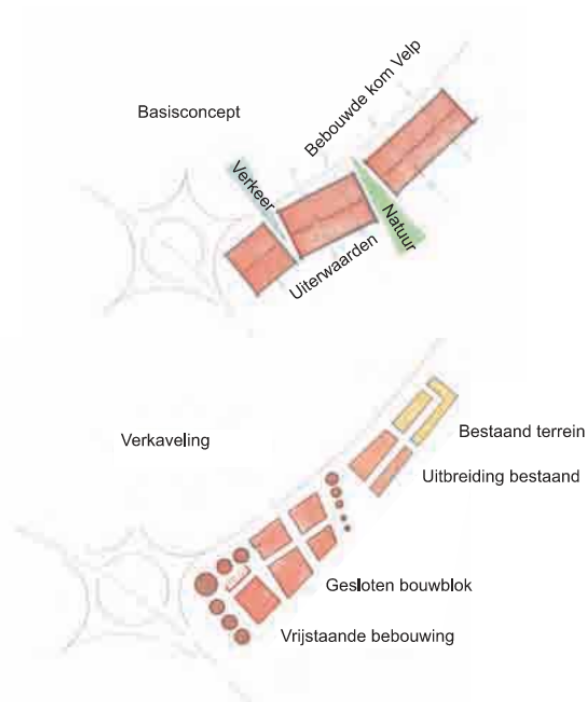
Voorbeelduitwerking



PLANBESCHRIJVING

Met een eenvoudige, doch doelmatige, planopzet wordt gestreefd naar een maximale ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten:

- Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is alleen voor de entree van het terrein en de hoofdas extra openbare ruimte gereserveerd.
- Om het concept van 'bebouwde terpen in de uiterwaarden' te vertalen tot een concreet plan wordt bebouwing geclusterd.
- Het doorzicht van de provinciale weg A 348 naar de Broekdijk is daarbij van groot belang. Dit verstrekt de suggestie van de bebouwingseenheden als uitzondering in de groene uiterwaarden.
- De inrichting van de openbare ruimte dient het visuele effect te versterken (water, situering bomen, etc.).
- De locaties voor parkeren, hoofd- en bijgebouwen en opslag worden vastgelegd. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.
- De verschillende terreinen kennen meerdere verkavelingsmogelijkheden. Er is maximale flexibiliteit.
- De locaties die bijzondere architectonische aandacht vragen komen logisch voort uit verbijzonderingen van het stedenbouwkundig schema.
- Nadere welstandsrichtlijnen (materiaalgebruik, belijning en kleur) moeten het stedenbouwkundig concept versterken. Daarvoor is het beeldkwaliteitsplan opgesteld.
- Gestreefd wordt naar een optimum betreffende 'Duurzaam Bouwen'. Het plan is voorzien van veel open water, beperkte verharding en voldoende ontsluiting voor het langzame verkeer.



6

INFRASTRUCTUUR

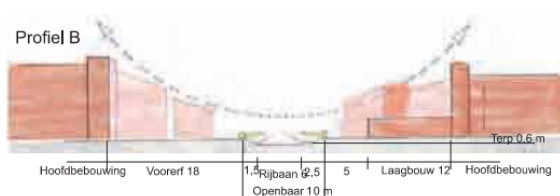
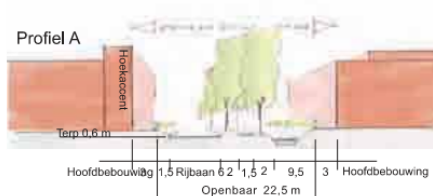
De ontsluiting van De Beemd zal in de toekomst bijna geheel geschieden vanaf de halve T-aansluiting op de A 348. De bestaande verbinding van de Gildestraat met de Lathumseveerweg verdwijnt. Bestemmingsverkeer voor de Beemd mag niet meer over de Rietgangsingel en via het viaduct Overhagen. Agrariers en toeristisch verkeer behouden de toegang tot het viaduct, naar de uiterwaarden van de IJssel. Voor een beperkte groep en het langzaam verkeer zal het bedrijventerrein toegankelijk blijven vanuit de bebouwde kom van Velp. Middels een beweegbare afzetting, nabij de Gildestraat, is het mogelijk de twee verkeerssystemen te scheiden.

De basis van het plan wordt gevormd door een sterke centrale ontsluitingsas (profiel A). De weg wordt eenzijdig begeleid door een dubbele bomenrij, een vrijliggend voetpad en een watergang. Het visueel nauwe profiel wordt versterkt door de situering van de hoofdgebouwen tegen de erfgrans (op tekening aangegeven).

Haaks daarop staan een aantal wegen waaraan de meeste entrees van de bedrijven gesitueerd zullen zijn (profiel B). Deze dwarsverbindingen kennen een afwijkend profiel t.o.v. de centrale as. De wegen worden visueel verbreed door ruime voorterreinen van de bedrijven, bestemd om te parkeren en voor lage bebouwing. De twee afwijkende profielen bewerkstelligen een geleiding in het plan, zorgen voor een clustering van de bebouwing en versterken het doorzicht van de provinciale weg naar de Broekdijk. Uit het bouw- en inrichtingsplan moet blijken dat opslag uit het zicht van de ontsluitingswegen plaatsvindt, dus in pandig of op het achterterrein.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

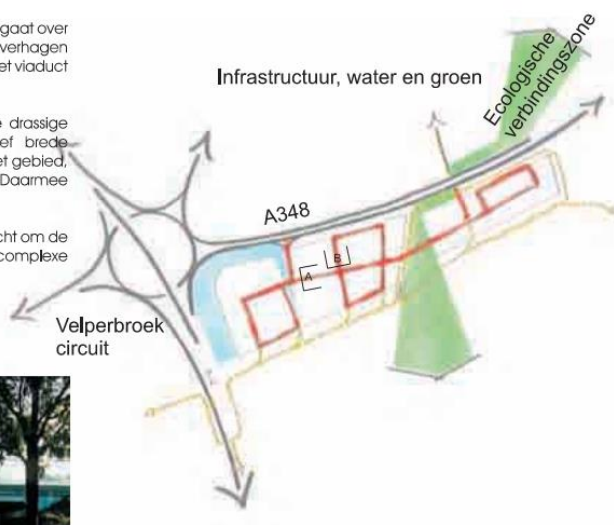
De grote groene wig op het terrein vormt in potentie een schakel in een ecologische verbindingszone tussen de uiterwaarden van de IJssel, de bosomgeving van Kasteel Blijvoen en het Centraal Velluws Natuurgebied. De drassige inrichting van het terrein wordt voortgezet in de teen van de Broekdijk.



Richting de bebouwde kom van Velp wordt de zone een fuik, gaat over een smal traject langs de A 348 en onder het viaduct Overhagen richting Blijden. Gestreefd wordt naar een transformatie van het viaduct tot een 'ecoduct' met een zeer beperkte verkeersfunctie.

Het hele plangebied krijgt een waterrijk karakter. Naast de drassige zones komt langs de centrale ontsluitingsas een relatief brede watergang. Nabij het Velperbroekcircuit en de entree van het gebied, vanaf de A348, zorgt een grote waterpartij voor samenhang. Daarmee wordt de representativiteit verhoogd.

Het ecoduct Overhagen verdient bijzondere ontwerpaandacht om de kwetsbare ecologische verbinding gestalte te geven. Een complexe factor hierbij is de noodzakelijke, beperkte verkeersfunctie.



Voorbeeld verkaveling



RUIMTELIJK BEELD

Alle bebouwingsvlakken gericht naar de centrale as en de omringende wegen behoren een representatief uiterlijk te krijgen. De wanden langs de A 12, het Velperbroekcircuit en de A 348 zijn het meest van belang. Langs de Broekdijk kan een gestaffelde situering van de bebouwing deze zijde van het bedrijventerrein laten onderscheiden van de oostzijde langs de A 348.

De hogere hoofdgebouwen vormen door de brede open zones gesloten bouwblokken. De bedrijven in een bouwblok dienen door hun belijning, kleur en materiaalgebruik een eenheid te vormen. Het beeldkwaliteitsplan geeft de eerste aanzet tot een eenheid. Op de hoeken zou een expressiever bouwdeel (met reclame, entree of hoger verticaal element) de vorm van het bouwblok scherp kunnen afmaken. Langs de groene wig wordt vrijstaande representatieve bedrijfsbebouwing gesitueerd. De wig wordt dan visueel breder en er is meer zicht vanuit het terrein naar de open ruimte.

Specifieke aandacht vragen ook de vrijliggende, hoge (tot 15 meter) bedrijven langs de A 12 en het Velperbroekcircuit. Deze bedrijven op 'zichtlocaties' vormen het belangrijkste visitekaartje voor het bedrijventerrein De Beemd. De bebouwingszone met waterbegeleiding loopt door tot de entree van het terrein aan de A 348. Het laatste vrijstaande gebouw is de 'poortwachter' voor het verkeer en het water dat vanaf dit punt het gebied penetreert. Het water (met kademuren en verharde taluds) heeft hier een duidelijk formeel karakter.

Gestreefd wordt naar het realiseren van hoogteverschil tussen het openbare gebied en alle uit te geven gronden ten behoeve van een bijzonder visueel effect. Middels hoger gelegen bedrijfsgronden is het mogelijk de stedenbouwkundig wenselijke 'terpen' te realiseren. Dit versterkt de eenheid van de bebouwingsclusters. De bouwblokken

krijgen allen een zoom rond het terrein door middel van een begroeid talud. Het talud, met op de erfgrans een haag of begroeid hek, belemmert het directe zicht vanaf de dwarsverbindingen op de brede, verschillend ingerichte voorterreinen. Des te nadrukkelijker wordt het zicht op de, in één lijn geplaatste, hogere hoofdmassas. Naar verwachting zal plaatselijke ophoging van het terrein de drainage vereenvoudigen.

Naast de beoogde beeldkwaliteit dient ieder inrichtings- en bouwplan te voldoen aan eisen t.a.v. Duurzaam Bouwen. Eén van de richtlijnen is het voorzien in stroken op het bedrijfsperceel ten behoeve van infiltratie van hemelwater.

EVMC

Het modelauto circuit van de Eerste Velpse Modelbouwclub (EVMC) zal nog geruime tijd op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Een passend groenplan is daarom een vereiste. Ingespeeld moet worden op de gesloten bouwblokken uit de omgeving, zonder eventuele latere terreinuitgifte te belemmeren.

REVITALISERING BESTAANDE BEDRIJVENTERREIN

Binnen de beperkte mogelijkheden moet gestreefd worden naar een verbetering van het bestaande bedrijventerrein De Beemd. Met name de inrichting van het openbare terrein en de afscheidingen zouden meer aansluiting moeten krijgen met het nieuw te ontwikkelen terrein. Nadere inventarisatie moet hierover uitsluitsel geven.

OPENBARE RUIMTE



12

GROENE RUIMTE

In het groenplan voor De Beemd: "Ontwerpcriteria voor de onderscheidende openbare groenzones op het bedrijventerrein De Beemd" (november 1998) zijn een aantal groene gebieden aangegeven waarbinnen eenzelfde (groen) beeld wordt nagestreefd.

GROENZONE A: REPRESENTATIEF (WATER)FRONT

Gebouwen, water en bermen vormen samen het naar het Velperbroekcircuit gerichte representatieve front. Zoals aan de Velpse kant van het circuit, wordt een open ruimte nagestreefd met flauwe grashellingen, veel water en boomgroepen. Met de aangrenzende, torenachtige bebouwing zal een aantrekkelijk beeld ontstaan. Betreffende bedrijven dienen zich te conformeren aan het totaalplan voor de groenzone.



GROENZONE B: REPRESENTATIEF (GROEN)FRONT

Een representatieve zone met bosschages, een watergang en bebouwingsfronten die de lijnvormige structuur versterken. De natuurlijke inrichting van deze zone geeft het bedrijventerrein meerwaarde. Zone B loopt over in zone C, de ecocorridor.



GROENZONE C: ECO-CORRIDOR

Onderdeel van een ecologische verbidingszone tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de uiterwaarden van de IJssel. Het is de schakel tussen het ecoduct Overhagen (met beperkte verkeersfunctie) en de grote wigvormige groene ruimte (zone E).



GROENZONE D: CENTRALE AS

Zone waarin lijnvormige elementen, zoals een hoofdontsluitingsweg, een gesloten bomenrij, een brede watergang en begeleidende bebouwing zorgen voor samenhang en representativiteit in het gebied. De zware bomenrij in strak geschoren gras zal zeer beeldbepalend worden.

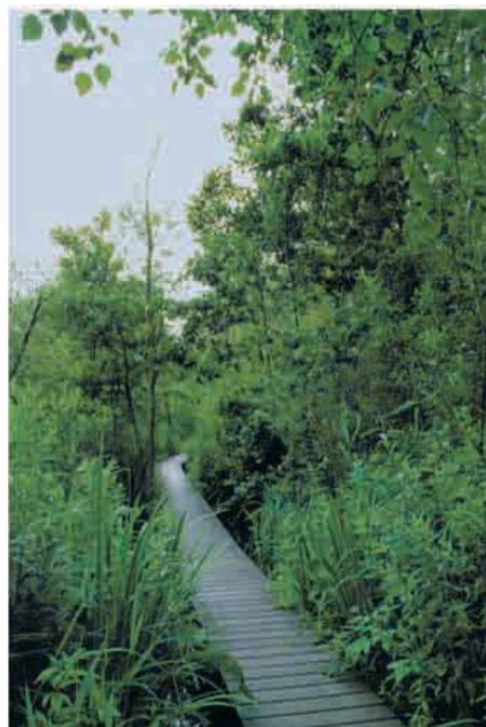
Haaks op de onsluitingsas staat een hard vormgegeven waterpartij met kademuren. De "waterwig" begeleidt de entree tot het bedrijventerrein. De kruising van de "wig" met de onsluitingsas krijgt een suggestieve vormgeving van een brug.



GROENZONE E: NATUUR

Belangrijk onderdeel van de ecologische verbidingszone tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de IJsseluiterwaarden. Water en beplanting zijn habitat voor diverse dieren. Er is relatie met de groenzones C en F.

Naast een ecologische functie zal het gebied ook een recreatieve aantrekkingskracht krijgen en de aangrenzende bedrijven een waardevolle omgeving bieden.



GROENZONE F: OVERGANGSZONE

Deze natuurlijke zone vormt de directe overgang van het stedelijk gebied naar de uiterwaarden van de IJssel. Water komt voor als ondiepe poel. De inheemse beplanting, riet en "natte weiden", versterken het natuurlijke beeld. Zichtlijnen blijven open en de zone krijgt een recreatieve functie.



VERKEERSRUIMTE

Straatmeubilair

Zitgelegenheden kunnen geplaatst worden nabij de wigvormige ecologische ruimte en op de Broekdijk. Werknemers kunnen hier hun pauze doorbrengen of recreatieve fietsers kunnen even bekomen van hun inspanningen.

Overbodige bebording wordt zoveel mogelijk voorkomen.

De verlichting van het terrein dient de sociale veiligheid en het moet aansluiten bij het kwaliteitsniveau van het bestaande terrein. Tevens kan de verlichting van de openbare ruimte het stedenbouwkundig ontwerp versterken. Het accent voor de verlichting ligt bij de centrale ontsluitingsas.

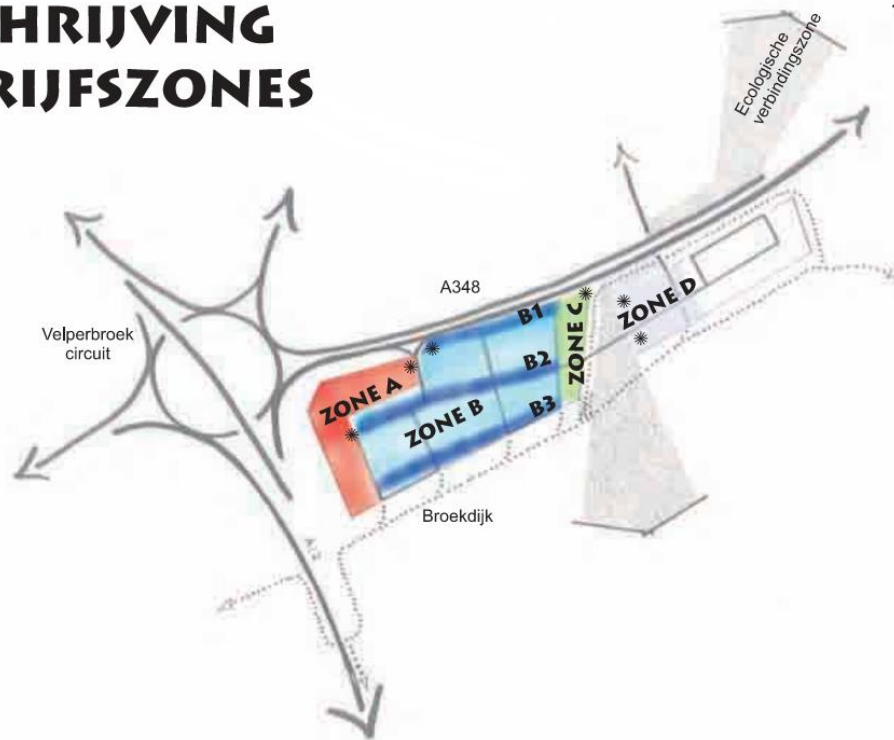
Reclame

Nabij de entree van het bedrijventerrein, vanaf de A 348, kan een reclamebord voor het gehele terrein geplaatst worden. Een zorgvuldige inpassing en vormgeving is belangrijk.

Individuele bedrijfsreclame dient meegenomen te worden met het ontwerp van het gebouw en/of terrein. Op eigen terrein zijn grote reclameuitingen (hogere dan 1,5 meter) ongewenst.

BESCHRIJVING BEDRIJFSZONES

19



20

ZONE A

De meest representatieve bedrijven van De Beemd zullen hier gevestigd worden. De bedrijfskavels zijn relatief groot (5500-9500 m²), de bebouwing is compact en hoger dan elders in De Beemd. Doorzichten langs vrijstaande bebouwing zijn karakteristiek voor deze zone.

VORMGEVING BEBOUWING:

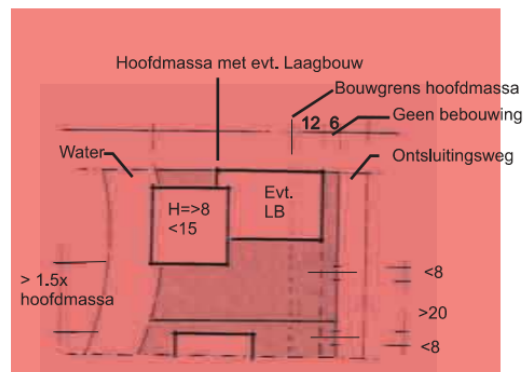
- De gebouwen zijn alzijdig. Eventuele laagbouw uitsluitend tegen de hoofdmassa aan de zijde van de ontsluitingsring;
- Maat tussen hoofdmassa's: minimaal 1 ½ maal de hoogte van de gebouwen;
- Maximale bouwhoogte hoofdmassa: 15 meter, minimale bouwhoogte: 8 meter;
- Overheersende verticale belijning zorgen voor een rijzig uiterlijk;
- De gebouwen worden eigenzinnig, gedurfd, uitgevoerd met veel staal en glas;
- De kleurstelling is licht, veel wit, geel en lichtgrijs;
- Vormgevend thema: zien en gezien worden!

TERREININRICHTING:

- Geen buitenopslag mogelijk;
- Op het eigen terrein is een verzorgde inrichting vereist, met voornamelijk laag blijvende beplanting of solitaire bomen;
- Aan de buitengrens, richting het Velperbroekcircuit, conformeert de inrichting zich naar het totaalplan voor deze zone;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn mogelijk met een gaashekwerk tot maximaal 2 meter hoog in een donkere tint. Begroeiing in de vorm van een haag is eveneens denkbaar. Na de bebouwingslijn voor eventuele laagbouw (6 meter uit de erfrens) zijn er meer mogelijkheden;
- Inritten vanaf de openbare weg worden niet breder dan 8 meter en zijn minimaal 20 meter uit elkaar gelegen, gecombineerde inritten (maximale breedte 8 m.) zijn wenselijk.

VERBIJZONDERING:

- Het gebouw of gebouwencomplex tegen de entree van het bedrijventerrein, vanaf de A348, is een belangrijk scharnierpunt voor het binnenkomende verkeer en water. Met name bij dit gebouw is de representativiteit aan meerdere zijdes van belang, zoals ook de relatie met het water;
- De interne hoofdontsluitingsas verdient een duidelijke (gebouwde) eindemarkering.





ZONE B

Bedrijven geklusterd in gesloten bouwblokken.

VORMGEVING GEBOUWEN:

- De bebouwing is met een duidelijke voorzijde gericht naar de omringende ontsluitingswegen;
- De hoofdmassa's staan zo dicht mogelijk tegen elkaar, in één bebouwinglijn;
- Maximale bouwhoogte van de hoofdmassa 10 meter, minimale bouwhoogte 5 meter;
- Overheersende horizontale belijning zorgen voor eenheid binnen het bouwblok;
- Een daklijst is nadrukkelijk zichtbaar;
- (hogere) Hoekaccenten beëindigen het bouwblok (reclameuiting, entree, kantoorruimte, etc);
- De kleurstelling is donker. De overheersende kleuren van de hoofdmassa's zijn donkerrood, aardebruin en donkergrijs
- Vormgevend thema: samen sterk!

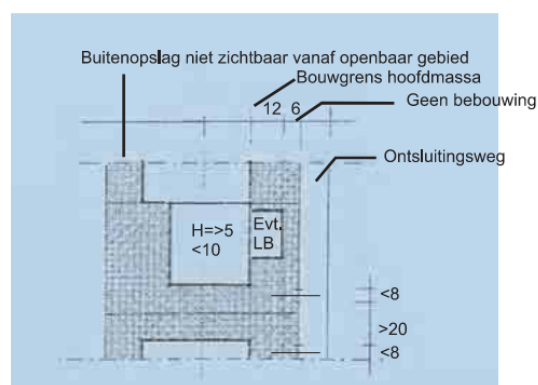
TERREININRICHTING:

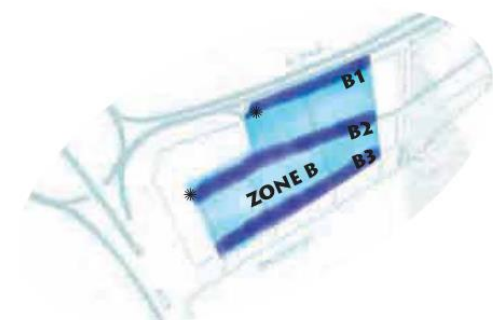
- Buitenopslag is enkel mogelijk op het afgeschermd binnenterrein;
- Het voorterrein is beschikbaar voor te parkeren motorvoertuigen, lage beplanting met solitaire bomen (of boomgroepen) en laagbouw;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn mogelijk met een gaashekwerk tot maximaal 2 meter hoog in een donkere tint. Begroeiing in de vorm van een haag is eveneens denkbaar. Na de bebouwinglijn voor eventuele laagbouw (6 meter uit de erfgrans) zijn er meer mogelijkheden;
- Inritten vanaf de openbare weg worden niet breder dan 8 meter en minimaal 20 meter uit elkaar; gecombineerde inritten zijn mogelijk.

VERBIJZONDERINGEN:

- In de strook langs de A 348, aangeduid met B1, wordt bijzondere

- waarde gehecht aan de representativiteit. Voor het eerste gebouw in de strook, gezien vanaf het Velperbroekcircuit, is een bijzondere hoekoplossing noodzakelijk.
- In de middenstrook (B2), langs de centrale ontsluitingsas, staat de hoofdmassa relatief dicht op de weg. De eenvormigheid en het afgesloten karakter van een bouwblok is van belang.
- In de strook langs de Broekdijk (B3) is eveneens de representativiteit van belang.
- De randen van het terrein van de Eerste Velpse Modelbouw Club zullen ingericht worden in de geest van de bebouwde delen van het gebied. Dit betekent dat met 'groene' middelen (begroeiende taluds, schermen en bomen) het bouwblok wordt afgerond.





ZONE C

Zone met representatieve, vrijstaande bedrijven, gelegen langs de ecologische verbindingsgebied, deels zichtbaar vanaf de A 348.

VORMGEVING BEBOUWING:

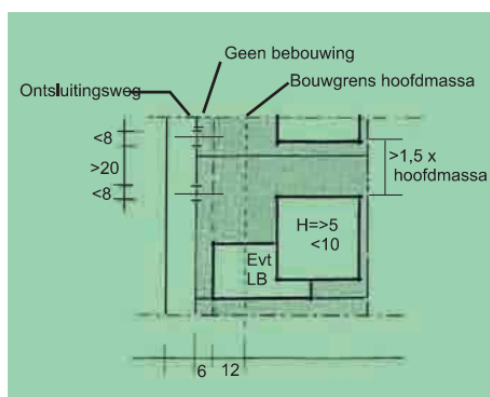
- De gebouwen zijn alzijdig, eventuele laagbouw enkel tegen de hoofdmassa aan de zijde van de ontsluitingsring;
- Maat tussen hoofdmassa's minimaal 1½ maal de hoogte van de gebouwen;
- Maximale bouwhoogte hoofdmassa 10 meter, minimale bouwhoogte 5 meter;
- Overheersende verticale belijning zorgen voor een rijzig uiterlijk;
- De gebouwen worden eigenzinnig, gedurfd, uitgevoerd met veel staal en glas;
- De kleurstelling is licht, veel wit, geel en lichtgrijs;
- Vormgevend thema: een met de natuur!

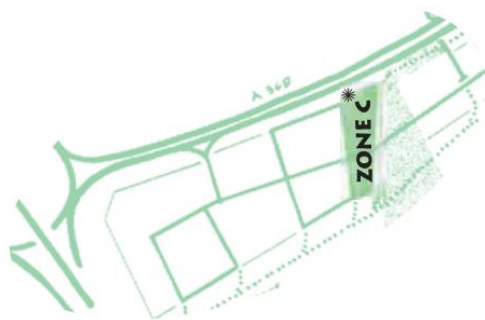
TERREININRICHTING:

- Geen buitenopslag mogelijk;
- Op het eigen terrein is een verzorgde inrichting vereist. Aan de achterzijde, richting ecologische verbindingszone, gaat het terrein over in het openbare groengebied;
- Het voorterrein is beschikbaar voor te parkeren motorvoertuigen, lage beplanting met solitaire bomen (of boomgroepen) en laagbouw;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied zijn mogelijk met een gaashekwerk tot maximaal 2 meter hoog in een donkere tint. Begroeiing in de vorm van een haag is eveneens denkbaar. Na de bebouwinglijn voor eventuele laagbouw (6 meter uit de erfgrans) zijn er meer mogelijkheden;
- Inritten vanaf de openbare weg worden niet breder dan 8 meter en minimaal 20 meter uit elkaar.

VERBIJZONDERING:

- Het gebouw nabij de A 348 is goed zichtbaar vanaf beide richtingen op de provinciale weg. Het kan ook de blkvanger worden vanuit de wigvormige groene ruimte. Daarom worden hier bijzondere eisen aan representativiteit gesteld.





ZONE D

Aansluitend op het bestaande bedrijventerrein De Beemd.

VORMGEVING BEBOUWING:

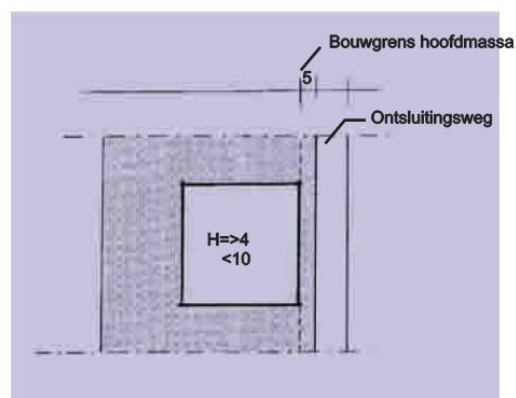
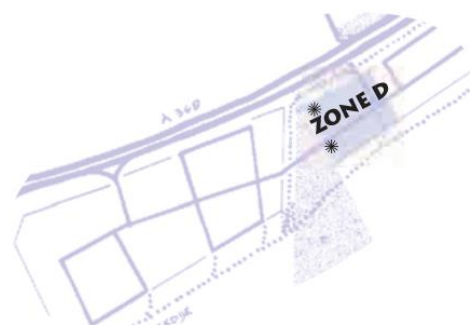
- De bedrijven zijn gericht naar de hoofdontsluitingsweg. De hoofdmassa staat in de voorste bouwrens en kent geen (of zeer ondergeschikte lagere bijgebouwen).
- Maximale bebouwingshoogte hoofdmassa 10 meter, minimale bouwhoogte 4 meter;
- Vormgevend thema: de mooiste afronding van het bestaande!

TERREININRICHTING:

- Opslag dient zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de wegen en de Broekdijk te geschieden;
- Vanaf Velp-Zuid en het viaduct Overhagen is geen ontsluiting mogelijk.

VERBIJZONDERING:

- De gebouwen grenzend aan de ecologische groene ruimte krijgen bijzondere (esthetische) aandacht.





TOT SLOT

In dit Beeldkwaliteitsplan is ingegaan op de ruimtelijke eisen die gesteld worden aan de te realiseren bebouwing. Het doel hiervan is voorwaarden te scheppen die leiden tot een representatief bedrijventerrein, dat ook in de toekomst zijn waarde en kwaliteiten zal behouden.

Aspecten als landschappelijke inpassing, architectonische vormgeving en duurzaamheid zijn van groot belang om dit doel waar te kunnen maken.

Overleg tussen de gemeente, de opdrachtgevers en hun architecten is van belang om het beeld dat uit deze beeldkwaliteitsbeschrijving spreekt te kunnen realiseren.

De gemeente geeft met dit Beeldkwaliteitsplan een aanzet om bedrijventerrein "De Beemd" een goed werk- en leefklimaat mee te geven.

beeldkwaliteitsplan

Rheden bestrating

gemeente Rheden

18 april 2008

projectnummer 62119.01

INHOUD

INLEIDING	2
AANLEIDING VOOR HET BEELDKWALITEITSPAN	2
DOEL VAN DE OPSAVE	2
BEGREINZINGEN VAN HET PLANGEBIED	2
LEESWIJZER	2
UITGANGSPUNTEN	3
PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN (STARTNOTITIE 27-11-2006)	3
HET BEGRIP BEELDKWALITEIT	4
BESTEMMINGSPLAN	4
OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPAN	4
WELSTANDSNIVEAU	5
STATUS	5
PLANBESCHRIJVING	6
HUIDIGE SITUATIE	6
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	8
DEELGEBIEDEN	10
BEOORDELINGSCRITEIA	11
DEELGEBIED DE RUGGEGRAAT	11
DEELGEBIED HET DEK	15
DEELGEBIED DE WOONSTRATEN	19
DEELGEBIED DR. LANGENMEYERWEG	23
DEELGEBIED DE GROENRAND	27

INLEIDING

AANLEIDING VOOR HET BEELDKWALITEITSPLAN

De gemeente Rheden wil de locatie van de voormalige betonwarenfabriek achter de Groenestraat herontwikkelen tot een woonbuurt. In een startnotitie (november 2006) is het kader geformuleerd waarbinnen de planvorming moet plaatsvinden. Het kader geeft de ambitie weer voor het plan en is resultaat van een belangenafweging. Onderdeel van deze ambitie is de te realiseren beeldkwaliteit van de nieuwe woonbuurt.

DOEL VAN DE OPGAVE

Dit beeldkwaliteitsplan beoogt de beeldkwaliteit van het plan Rheden Bestrating te beschrijven en vast te leggen. De beschrijving van de te bereiken sfeer, structuur, architectuur en details dient enerzijds ter inspiratie van opdrachtgevers en architecten. Anderzijds biedt het een toetsingskader voor de welstandscommissie in het traject van verlening van een bouwvergunning omdat in dit document beoordelingscriteria voor beeldkwaliteit worden vastgelegd.

BEGRENZINGEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel van Rheden Bestrating plus de Gemeentewerf en het perceel Veerweg 38.

LEESWIJZER

Allereerst worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het beeldkwaliteitsplan besproken. De gemeentelijke uitgangspunten uit de startnotitie worden kort opgesomd. Het begrip beeldkwaliteit komt aan de orde, evenals de opbouw en de status van het plan.

Het plangebied wordt vervolgens kort beschreven, waarbij zowel de huidige situatie als het nieuwe stedenbouwkundig plan voor de buurt aan de orde komen. Een indeling van dit stedenbouwkundig plan in deelgebieden wordt gemaakt die het beeldkwaliteitsplan structureert. In het laatste hoofdstuk worden vervolgens per deelgebied beoordelingscriteria beschreven die dienen als toetsingskader voor de welstandscommissie. De criteria worden ondersteund door referentiebeelden.

UITGANGSPUNTEN

PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN (STARTNOTITIE 27-11-2006)

Ambitie

"De gemeente kiest voor een aansprekend beeld. Op het binnenterrein kan een rustige wereld ontstaan die afwijkt van de rest van het dorp. De intrinsieke waarde is hoog. De kwaliteit is afleesbaar op allerlei niveau's: het stedenbouwkundig ontwerp is helder en de uitvoering consistent. Dit betekent een logisch stratenpatroon en situering van massa's. Daarnaast een uitwerking op detailniveau die correspondeert met het grote plan. Dit uit zich tenslotte in bijvoorbeeld standaard boomspiegels, baksteendetails aan de woningen en een rigoureuze keuze om geparkeerde auto's uit het zicht te hebben (dus achter hagen of onder de grond)".

"Het terrein van Rheden Bestrating wordt voor het dorp een ontdekkingstocht. De omgeving wordt uitgelokt om op het binnenterrein, wat zo lang ontoegankelijk is geweest, een ommetje te maken. Menervaart een verrassend beeld. Het past bij het dorp, maar is toch anders".

Het kader

Stedenbouwkundig

- Voor de locatie van Rheden Bestrating wordt gezocht naar een sfeer die enerzijds aansluit bij de rest van de kern anderzijds hoort bij een buurt met een eigen karakteristiek.
- Een open verkaveling met veel ruimte voor informeel groen is gewenst.
- Een groter compact woongebouw moet passend kunnen zijn. Het maximale aantal bouwlagen is vijf.
- Het streven moet gericht zijn op een hogere kwaliteit van de inrichting en bebouwing dan in de bestaande omgeving te vinden is.
- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, geclusterd in parkeeroffers en (half)verdiept.
- Voor gemotoriseerd verkeer wordt gedacht aan drie toegangen tot het gebied. Het betreft twee ontsluitingen aan de Groenstraat en een aan de Dr. Langemeijerweg.
- Voor voetgangers en fietser is nog een extra toegang tot het gebied gewenst.

4

HET BEGRIIP BEELDKWALITEIT

Bij de bepaling van het begrip beeldkwaliteit spelen drie aspecten een belangrijke rol, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke orde en samenhang van het geheel (structuur) en anderzijds een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid van onderdelen (identiteit). Deze verhouding kan op verschillende schaalniveaus, van wijk tot gebouw gehanteerd worden.

Bij de belevingswaarde spelen meerdere aspecten een rol met soms een subjectieve lading, zoals veroudering, netheid en uitstraling. Wanneer in een omgeving geen goede structuur, identiteit of belevingswaarde aanwezig is, is het zaak deze te versterken.

In een beeldkwaliteitsplan wordt voor een plangebied een heldere structuur aangedragen. Binnen deze structuur worden identiteiten versterkt en de belevingswaarde vergroot.

HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan speelt samen met het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol in de bepaling van de te bereiken ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan Rheden Bestrating wordt vastgelegd waar binnen het plangebied Rheden Bestrating gebouwd mag worden. Op de plankaart zijn bouwstroken aangegeven en in de bijbehorende bebouwingsbepalingen worden corresponderende maximale bebouwingshoogten (en afstanden tot perceelgrenzen) vastgelegd. Hiermee is de hoofdstructuur van het plan, de ligging van wegen en openbare ruimte en de (globale) massaopbouw van bebouwing bepaald.

OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft een nadere detaillering van het plan. Zaken die aan de orde komen zijn o.a. de relatie met de omgeving, situering (waaronder begrepen de te realiseren woningtypen), architectuur, detaillering, inrichting van erven en de opbouw van de openbare ruimte.

Een belangrijke stap binnen het plan is het beschrijven van samenhangende ruimtelijke deelgebieden binnen het plangebied. Deze deelgebieden vormen eenheden die in de opbouw van het plan gebruikt worden om structuur aan te brengen. In een onderlinge hiërarchie tussen deelgebieden kan worden bepaald hoeveel criteria worden vastgelegd en eventueel wat de zwaarte van de toetsing van de beeldkwaliteit per deelgebied dient te zijn.

Deze werkwijze sluit aan bij de opbouw van de welstandsnota van de gemeente Rheden.

PLANBESCHRIJVING

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt centraal in Rheden en is aan bijna alle zijden omkaderd door bestaande woningbouw of bedrijvigheid. De huidige gebruikers zijn Rheden Bestrating en de Gemeentewerf, deze functies verdwijnen.

Aan de westzijde ligt een belangrijke doorgaande weg in Rheden, de Groenestraat. De ontsluiting van het plan zal grotendeels vanaf deze weg plaatsvinden. Eén ontsluiting is de bestaande ingang van Rheden Bestrating, de andere komt ter plaatse van een bestaande tuin. De woonbebouwing langs de Groenestraat is met de rug naar het plangebied gesitueerd. Aan de noordzijde vormt de dr. Langenmeyerweg een parallelweg langs het spoor. Hier kan een derde ontsluiting gerealiseerd worden. Tegenover de hoek van de Groenestraat en de dr. Langenmeyerweg is het NS-station Rheden gevestigd. De te amoveren gemeentewerf wordt ontsloten vanaf de dr. Langenmeyerweg. Direct ten oosten van de gemeentewerf bevindt zich het bedrijf Nedupac. Dit bedrijf heeft weinig ruimte aan deze zijde en heeft zijn tweede en belangrijkste toegang vanaf de Pinkelseweg aan de zuidoostzijde van het plangebied. Hier ligt tevens de toegang van een groene begraafplaats. Deze begraafplaats blijft gehandhaafd en vormt een belangrijke kwaliteit voor het plangebied vanwege de fraaie oude bomen op dit terrein. Aan de zuidzijde tenslotte grenst het plan aan de woningen langs de Veerweg. Op deze weg kan via een mogelijk te hergebruiken kavel van de gemeente een toegang voor langzaam verkeer aangesloten worden.

WELSTANDSNIVEAU

In de welstandsnota van de gemeente Rheden worden verschillende aandachtsvelden onderscheiden waarop bouwplannen beoordeeld worden:

- de relatie met de omgeving
- het bouwplan op zichzelf
- de detaillering

In de 3 onderscheiden welstandsniveaus is de zwaarte van de toetsing van bouwvoorwaarden o.a. vertaald naar het aantal aandachtsvelden dat wordt meegenomen:

- Niveau 1 (zware en gedetailleerde toetsing): de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.
- Niveau 2 (kritische toetsing): de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf (alleen van belang voor behoud van bestaande kwaliteit c.q. basiskwaliteit). De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.
- Niveau 3 (lichte toetsing): de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf (alleen van belang voor behoud van bestaande kwaliteit c.q. basiskwaliteit). Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria.

In het plan Rheden Bestrating is sprake van een woongebied waarvoor het wenselijk is dat het als geheel samenhang vertoont en als eenheid gezien kan worden. Voor het gehele plan is de ambitie geformuleerd dat het beeld aansprekend dient te zijn.

Er is daarom gekozen voor het vastleggen van één niveau voor het gehele plan, namelijk **niveau 1**: het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Door per deelgebied het aantal criteria te variëren bestaat toch de mogelijkheid te differentiëren tussen deelgebieden om de verschillende deelkarakteristieken tot hun recht te laten komen.

STATUS

De beoordelingscriteria in het voorliggende beeldkwaliteitsplan krijgen formele status doordat het beeldkwaliteitsplan vastgesteld zal worden door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee het kader voor toetsing van bouwvoorwaarden door de welstandscommissie in de ontwikkelingsfase van het plan. In een later stadium, wanneer de nadruk meer op het beheer van de gerealiseerde beeldkwaliteit zal liggen, kan het plangebied integraal worden opgenomen in de reguliere welstandsnota.

Voor bouwvoorwaarden betreffende kleine bouwwerken als aanbouwen en dakkapellen, als aanpassing van de nieuwbouwwoningen, worden de sneltoetscriteria van de welstandsnota reeds in dit beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard.

In het plan is een hoogteverschil aanwezig: de noordzijde ligt bijna 4 m hoger dan de zuidzijde. In de huidige situatie wordt de grens tussen Gemeentewerf en Rheden Beton gevormd door een keermuur, met een hoogteverschil van 2m.



Luchtfoto (bron Google Earth)



Ingang Groenestraat



Groenestraat



Rand begraafplaats



Dr. Langenmeyerweg



Gemeentewerf met keermuur



Begraafplaats

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

In dit ontwerp wordt een geknikte weg (de "ruggegraat") parallel aan de Groenestraat gebruikt als centrale interne ontsluiting. Deze weg loopt geleidelijk in hoogte af van noord naar zuid. Omdat de ruggegraat de lengte heeft van vrijwel het gehele plangebied maakt hij de schaal van het wijkje voelbaar en creëert samenhang. De ruggegraat wordt als structurerend element versterkt door hier op een ritmische wijze vrijstaande woningen aan te situeren die onderling steeds iets in hoogteligging verspringen. Aan de oostzijde van de ruggegraat is een groenstrook met bomen gepland.

Aan het noordelijke uiteinde eindigt deze "ruggegraat" in een semi-openbaar opgetild dek met rondom wat dichtere woonbebouwing. Het dek vormt een beschermt verblijfsgebied met hoogwaardige uitstraling. Onder het dek worden de auto's van de omliggende woningen uit het zicht geparkeerd. Langs de zuidrand van het dek staat een in oostelijke richting in hoogte oplopend appartementengebouw. Dit appartementengebouw vormt een visuele begeleiding van de centrale toegangsweg vanuit de Groenestraat. Het hoogste gedeelte van 5 lagen aan de oostzijde is een visueel richtpunt vanuit de toegangen tot de buurt vanuit het noorden en westen en vanuit het groen rond de begraafplaats, en daarmee dus vanuit het hele plangebied. Tegenover dit punt is ten noorden van de begraafplaats een centrale groene plek aanwezig t.b.v. spelen.

Haaks op de ruggegraat loopt een drietal straten met informeel karakter richting de begraafplaats. Deze straten vormen zo een verbinding vanuit de centrale ruggegraat met dit groene gebied. De verdraaiing van de ruggegraat maakt het mogelijk een groene scheg t.b.v. wateropvang langs elke straat te maken.



gemeente RHEDEN
v.o. stedenbouw RHEDEN BESTRATING variant

schets 11-0002 datum: 06-10-2007 project nr.: 6238 schaalmaat: 1:2500



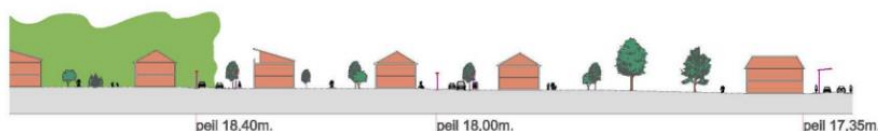
De straatjes bestaan uit ensembles van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen, met centraal gedclusterd parkeren in de vorm van parkeeroffers. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de wens de geparkeerde auto's uit het straatbeeld te houden. De ensembles staan a.h.w. op een terras, zodat in de voortuinen van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een hoogteverschil met de straat aanwezig is.

De straat ten noorden van het dek heeft een eigen karakter, met kleinschalige rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen aan weerszijden van een autoluw woonstraatje. Aan de Dr. Langenmeyerweg wordt een blok kleinschalige rijwoningen gesitueerd dat aansluiting zoekt bij de bestaande woningen langs deze straat, maar tevens het karakter van de nieuwe buurt naar buiten toe laat zien.

De groene rand langs de oostzijde van het plangebied zorgt voor een visuele afscherming van de bedrijven aan de oostzijde. De route langs deze rand verbindt de uiteinden van het plan voor voetgangers, overbrugt een hoogteverschil van 4 m en verbindt tevens een aantal groene plekken met elkaar. Deze rand speelt daarmee een belangrijke rol in de beleving van het plan, ook omdat bijna alle koppen van bouwblokken grenzen aan deze rand.



Doorsnede noordelijke helft



Doorsnede zuidelijke helft

DEELGEBIEDEN

In het plan Rheden bestrating kunnen de volgende deelgebieden onderscheiden worden:

- De ruggegraat
- Het dek
- De woonstraten
- De dr. Langenmeyerweg e.o.
- De Groenrand

Dit onderscheid in deelgebieden komt aan de ene kant voort uit de stedenbouwkundige samenhang in het plan. Gebieden die gezien vanuit de openbare ruimte als samenhangende eenheid ervaren worden zijn als deelgebied benoemd. Door deze samenhang te versterken kan structuur en identiteit geboden worden en daarmee een sterkere beeldkwaliteit.

Aan de andere kant is van belang welke gedeelten in het plan als beeldbepalend kunnen worden gezien, vanwege het bijzondere karakter of vanwege het feit dat een gebied deel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur in het plan. Door in beeldbepalende deelgebieden meer criteria vast te leggen wordt hiërarchie aangebracht in het plan. Deze hiërarchie is een bouwsteen voor identiteit en daarmee voor een goede beeldkwaliteit.



BEOORDELINGSCRITEIA

DEELGEBIED DE RUGGEGRAAT

BESCHRIJVING

De "ruggegraat" is een centrale ontsluitingsweg in het plan. Het deelgebied is van belang voor de structuur en identiteit omdat het andere deelgebieden met elkaar verbindt en overzicht biedt over een groter schaalniveau binnen het plan.

Woningtypen

Aan de weg staan vrijstaande woningen aan de westzijde, koppen van blokken met afwisselend rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen/ vrijstaande woningen aan de oostzijde.

Sfeer

Ritmisch, open, een spel tussen samenhang op het niveau van de massa en individualiteit op detailniveau. De uitstraling is eigentijds, passend binnen de schaal en sfeer van de omringende woningen op stedenbouwkundig niveau.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is wat formeler van karakter dan die van de woonstraten. Langs de oostzijde van de weg loopt een groenstrook met op regelmatige afstand geplaatste bomen, die het karakter van de ruggegraat onderstreept. Langs deze groenstrook ligt een doorgaande parkeerstrook.

De woningen grenzend aan de oostzijde van de ruggegraat zijn verbijzondering van woningen horend bij deelgebied "de woonstraten". Alle zijgevels aan deze zijde zijn georiënteerd op de ruggegraat en worden vormgegeven als voorgevels. Entrees dienen in deze zijgevels te worden gesitueerd, als bijdrage aan de levendigheid van de openbare ruimte. Garages zijn niet tegen de zijgevel aan de ruggegraat gesitueerd, teneinde blinde gevels te vermijden.

Massa/vorm

De vrijstaande woningen aan de westzijde hebben alle een gelijksoortige massa- en dakopbouw en bestaan uit 1 à 2 bouwlagen plus dak. De dakvorm bestaat in de basis uit een lessenaar of zadeldak, maar dient een expressieve eigentijdse uitstraling te hebben. De nokrichting van het dak is haaks op de "ruggegraat" ter ondersteuning van een ritmisch beeld langs deze weg. De twee eindwoningen krijgen een accent in de bouwmassa.

De woningen aan de oostzijde bestaan uit twee lagen plus dak. De mogelijkheid bestaat bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een halfverdiepte garage te realiseren, zodat de bouwhoogte groter wordt. Verspringingen in hoogte van daken zijn aan deze zijde dus toegestaan en bij eindwoningen zelfs wenselijk. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen hebben een zadeldak met nok haaks op de ruggegraat. De rijwoningen hebben een lessenaarsdak met lage zijde op het zuiden. De afwisseling versterkt de ritmiek en de informele sfeer van dit gebied.

Bijgebouwen

De eventuele garage ligt minstens 3m terug ten opzichte van de rooilijn van het hoofdgebouw zodat een auto op de opstelplaats enigszins uit het zicht blijft. Er mag een kap op de garage aanwezig zijn mits in samenhang ontworpen met het hoofdgebouw en op een heldere manier op elkaar aangesloten.



BEOORDELINGSCRITEIA

Situering

De vrijstaande woningen aan de westzijde staan langs de in hoogte oplopende en geknikte "ruggegraat". Ze zijn gesitueerd met de voorzijde naar de straat, waarbij de entree in de zijgevel geplaatst mag zijn. Van belang is dat de bouwmassa's los van elkaar blijven en dus niet (via garages) aan elkaar geschakeld zijn. Het hoofdgebouw is in de rooilijn geplaatst teneinde een duidelijke begeleiding van de weg te vormen. Garages staan aan de noordzijde van de woning zodat de zuidgevel goed bezond is en de ritmiek van de reeks versterkt wordt. Bij de twee vrijstaande eindwoningen grenzend met de noordgevel aan de ontsluitingswegen staat de garage niet aan de noordzijde van de woning maar aan de zuidzijde teneinde geen blinde gevels aan de straatzijde te situeren.

De beide eindwoningen van de reeks vrijstaande woningen dienen ter markering van de structuur een accent in de bouwmassa te krijgen.

Het is vanwege het hoogteverschil ook mogelijk bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een halfverdiepte garage te realiseren. Deze opzet draagt bij aan het gewenste ritmische, open beeld.

Gevels

Gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat worden alle ontworpen als voorgevel. De individualiteit van de vrijstaande woning mag benadrukt worden in (onderling afwijkende) gevelindeling. De kopgevels van rijwoningen aan de oostzijde worden verbijzonderd, waarbij het ontwerp samenhang heeft met de gevel van het totale blok.

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen"familie" voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een "familie" materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin) met mogelijk witte vlakken of elementen als accentkleur.

Detailering

Zorgvuldige detailering van dakranden en kozijnen, passend bij de individualiteit binnen de familie van vrijstaande woningen.

Afwerking erven

Aandacht voor het verloop in hoogte van elk perceel: een oplossing voor overgangen die uniform ontworpen is met bijvoorbeeld schanskorven verdient de voorkeur. De erfgrenzen van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.



Ritmiek, variatie in gevels binnen hoofdvorm, donkere steenfamilie

Mogelijkheid tot inpandig parkeren

Zijgevel als voorgevel vormgeven, witte accenten in gevel



Expressieve dakvorm



Gebouwde begroeibare afscheiding langs zijtuinen op koppen

DEELGEBIED HET DEK

BESCHRIJVING

Het dek vormt als het ware het centrum van het plangebied en is daarmee van belang voor de identiteit van de buurt. Het heeft een wat hogere bebouwingsdichtheid dan de andere deelgebieden. Het dek is een beschut semi-openbaar gebied dat omsloten is door gebouwen en waar de mogelijkheid bestaat te spelen of op een bankje te zitten. In het dek zelf zijn meerdere "gaten" aanwezig die zicht bieden op de onder het dek geparkeerde auto's en ruimte openlaten voor groen dat de ruimte op het dek veraangenaamt. Aan de zuidzijde is een hoogteverschil van één laag aanwezig tussen dek en maaiveld. Onder het dek wordt geparkeerd, op het dek zelf is geen autoverkeer mogelijk. Er zijn meerdere verbindingen vanuit de omringende woonwijk met het dek d.m.v. doorsteekjes. Het dek is bereikbaar d.m.v. zorgvuldig ontworpen trappen en hellingbanen.

Woningtypen

Appartementen en rijwoningen binnen één langgerekt volume aan de zuidzijde, rijwoningen gesitueerd aan het dek aan de noord- en westzijde.

Sfeer

Een samenhangend, goed ontworpen gebied met een goede verblijfskwaliteit. De uitstraling van de bebouwing en openbare ruimte is levendig, verrassend, zorgvuldig.

Openbare ruimte

De ruimte op het dek hoort bij de woningen rondom maar is openbaar toegankelijk. De garage onder het dek is slechts toegankelijk voor bewoners die er een parkeerplaats hebben. Een goede daglichttoetreding onder het dek is van groot belang.

het gehele ensemble. Deze woningen hebben de voordeur aan de zuidzijde, gericht op de ontsluitingsweg.

Massa/vorm

De hoogte van het gebouw loopt van west naar oost op van drie naar vijf lagen. Het appartementencomplex is één geheel met drie delen. Het westelijke deel is grondgebonden. Dit bouwdeel is opgenomen in het langgerekte gebouw en heeft er architectonisch sterke verwantschap mee. Het is gewenst met het dak deze eenheid te benadrukken door zoveel mogelijk het hele blok in één gebaar te overspannen. De langgerekte vorm van het gebouw wordt doorbroken door twee trappen naar het dek. De openingen ter plaatse van de trappen kunnen worden gezien als doorsnijdingen, poorten naar het dek. Het blok zelf is in hoofdzaak langgerekt, het begeleidt de zichtlijn langs de ontsluitingsweg richting de speelplaats. Op een aantal plaatsen wordt deze langgerekte hoofdvorm geknikt of verschoven om ofwel de ruimte van het dek vorm te geven (en bijvoorbeeld beschutting te maken door een "holle" gevel om de ruimte te plaatsen), zichtlijnen richting het dek "op te vangen" in de massa of het blok zelf te beëindigen. De grondgebonden rijwoningen aan de noord- en westzijde van het dek bestaan uit één à twee lagen plus dak in de vorm van een lesse-naar (of vergelijkbare dakvorm met eigentijds uitstraling). De hoge zijde is gericht op het noorden/oosten, zodat het dakvlak gericht op het zuiden/gericht is voor het toepassen van zonne-energie.

Gevels

De gevels ondersteunen het levendige karakter van het ensemble. In het appartementengebouw is zowel de grote schaal van het gehele blok als de individuele woning herkenbaar. De sfeer van het binnenkant rondom het dek onderscheidt zich door een eigen karakter dat afwijkt van de buitenzijde, die aansluiting zoekt bij de rest van het plan. Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de kopgevels en doorsnijdingen, waarbij een keuze moet worden gemaakt tussen de sfeer van de binnenkant of de buitenkant. Gevelopeningen mogen hier expressief



De afwerking is zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor onderhoud. Materialisering van dek en trappen bestaat uit hout, staal. Er zijn verschillende verblijfsplekken aanwezig waarbij groen een rol speelt.

BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

Rondom zijn woningen gericht op het dek en hebben er meestal de voordeur. In het geval van de appartementen is de entreezijde tevens noordzijde. Ten behoeve van de levendigheid is het gewenst hier in de plattegrond (deels) een woonfunctie te realiseren, zodat een zichtrelatie tussen binnen en buiten mogelijk blijft. Een mogelijkheid waarmee dit bereikt kan worden is bijvoorbeeld het realiseren van een portiekontsluiting. De begane grondlaag van het appartementengebouw grenst aan de parkeergarage. Voorkomen moet worden dat hier gezien vanaf de ontsluitingsweg een doodse gevel ontstaat. Een tuinkamer of hobbyruimte voor de bovenliggende woningen kan hier een oplossing voor zijn.

Aan de westzijde is een strook grondgebonden rijwoningen aanwezig die niet direct gekoppeld is aan het dek maar wel deel uitmaakt van

zijn. Geheel blinde gevels zijn ongewenst. Bij de westelijke poort is het wenselijk het blok dat haaks op het appartementengebouw staat architectonisch met dit gebouw te verbinden. De kopgevel van het hoge volume aan de oostzijde heeft een eigen expressief karakter dat mogelijk vanwege geluidsbelasting afwijkt van de andere gevels.

Materiaalgebruik

Aan de buitenzijde aansluiting bij de baksteenfamilie in het plan, aan de binnenzijde steen gecombineerd met een eigen materiaalgebruik dat aansluit bij het oppervlak van het dek (hout, metaal).

Kleurgebruik

Aan de buitenzijde donker met witte accenten, aan de binnenzijde hout in de eigen materiaalkeuze en/of kleuraccenten.

Detailering

Voor het gehele plan rondom het dek is een zorgvuldige detailering essentieel, met name het dek zelf (trappen, openingen, oppervlak) maar ook het dak van het appartementengebouw, gevelopeningen, balkons.

Afwerking erven

Aandacht voor een zorgvuldige vormgeving van de ruimte bij de voordeur die uitkomt op het dek. Een overgangzone van privé naar openbaar kan hier bijdragen aan de kwaliteit van de ruimte. De grondgebonden woningen aan de westzijde van het complex hebben een voorziening die het hoogteverschil met de omgeving verzorgt. De erfgronden van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.



Dek als tweede maaiveld



Zorgvuldige vormgeving van de collectieve ruimte



Oplopende hoogte, geknikte wand verzorgt beschutting, baksteenfamilie



Hellingbaan vanuit de toegangsweg naar het dek

DEELGEBIED DE WOONSTRATEN

BESCHRIJVING

De woonstraten bestaan uit gevarieerde ensembles van verschillende woningtypen rondom groen ingerichte straten en met centraal geclusterd parkeren.

Woningtypen

Rijwoningen grotendeels gesitueerd aan de zuidzijde van de straten, afwisselend twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen grotendeels aan de noordzijde van de straten.

Sfeer

De sfeer is groen en informeel, er is variatie en individualiteit binnen bouwblokken, terwijl de onderlinge verwantschap wel duidelijk aanwezig blijft. De uitstraling is eigentijds binnen een hoofdvorm die aansluiting zoekt bij de omgeving.

Openbare ruimte

Over de groene scheggen t.b.v. wateropvang in de woonstraten is vanaf de "ruggegraat" zicht mogelijk op de groene begraafplaats. De straten zijn d.m.v. een informele doorsteek met elkaar verbonden aan het uiteinde. Parkeren vindt plaats in parkeerkoffers centraal in het blok, en voor bezoekers in margestroken langs de straten. Vanwege het aflopende terrein is een hoogteverschil aanwezig in de voortuinen van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Een uniforme oplossing voor de overgang van dit hoogteverschil met de straat, bijvoorbeeld met schanskorven, is wenselijk.

straten geeft het plan identiteit terwijl per straat verschillende beelden ontstaan.

De twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen krijgen een zadeldak. De nokrichting van de zadeldaken is hier parallel aan de woonstraat, de hoogte mag variëren. Bij de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen met voortuinen op het zuiden bestaat de mogelijkheid een halfverdiepte garage onder de woning te realiseren. In het ontwerp kan dit resulteren in een grotere totale bouwhoogte en bijvoorbeeld een hoge tuinkamer aan de achterzijde. Bij de kopwoningen is een verhoogde kap zelfs wenselijk.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn minstens 3m terugliggend geplaatst ten opzichte van de rooilijn van de hoofdgebouwen. Er mag een opbouw worden toegevoegd waarbij de dakvorm en nokrichting aansluit bij die van het hoofdvolume. Op de koppen van de blokken (langs de ruggegraat en de groenrand) zijn geen bijgebouwen gesitueerd tegen de zijgevels van de woningen, om blinde gevels te vermijden.

Gevels

Ter plaatse van de koppen van de blokken wordt de gevel bij alle woningtypen de hoek om gezet, de zijgevel wordt hier verbijzonderd en behandeld als voorgevel. Aan de westzijde en de oostzijde zijn deze kopgevels gericht op respectievelijk de ruggegraat en de groenrand, zie de beoordelingscriteria voor dit deelgebied.

In de gevels van de rijwoningen is de individuele woning duidelijk herkenbaar. De twee-onder-een-kapwoningen ten westen van de ruggegraat horen architectonisch bij de rijwoningen. De gevels van de overige twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling binnen een familie van dezelfde woningtypen.



BEOORDELINGSCRITEIA

Situering

De woningen zijn gericht op de straat. Koppen aan de west- en oostzijde van de blokken worden beschreven in de deelgebieden "ruggegraat" en "groenrand", van belang is dat deze gevels ook georiënteerd zijn op de weg en dat er geen garages tegen deze gevels gesitueerd worden. Er wordt gebouwd in de rooilijn.

Massa/vorm

De massaopbouw is bij de rijwoningen in de basis één à twee lagen met dakopbouw. Kapvormen bestaan voor de rijwoningen (én voor de twee-onder-een-kapwoningen ten westen van de ruggegraat in het verlengde van de rijwoningen) uit lessenaar of vergelijkbare eigentijdse dakvorm met hoge zijde gericht op het noorden. Aan de lage zijde kan de goot boven de eerste bouwlaag liggen en bestaat de mogelijkheid het dakvlak te gebruiken voor zonnepanelen. Kleine sprongen in de dakvlakken versterken het informele beeld van dit gebied. De herhaling van lessenaarsdaken in dezelfde richting in verschillende

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen "familie" voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een "familie" materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin, antraciet) met mogelijk witte vlakken als accentkleur voor onderdelen.

Afwerking erven

Zorgvuldig collectief ontwerp voor het hoogteverschil met de weg ter plaatse van de voortuinen op het zuiden van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De erfgronden van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.



Verspringende daken, witte accenten.



Gevelkleur



Kop van een blok



Groenstrook



Parkeerkofter



Mogelijkheid tot halfverdiept parkeren, hoogteverschil in tuin

DEELGEBIED DR. LANGENMEYERWEG**BESCHRIJVING**

Kleinschalig woonstraatje op de overgang met het bestaande gebied aan de noordzijde van het plan.

Woningtypen

Rijwoningen aan de Dr. Langenmeyerweg en aan de zuidzijde van het autoluwe woonstraatje, twee-onder-een-kapwoningen aan de noordzijde van dit straatje.

Sfeer

Het blok langs de Dr. Langenmeyerweg en het straatje erachter zijn familie van de overige woningen in het plan maar zoeken tevens aansluiting bij de schaal van de bestaande woningen langs deze weg. De uitstraling is kleinschalig, eigentijds binnen een traditionele context.

Openbare ruimte

Het straatje begint en eindigt in een groenplek en bevat knikken om de kleinschaligheid te benadrukken. Vanuit twee plekken is een kleine parkeerplaats bereikbaar die toegang biedt tot een doorsteek naar het dek. Deze ruimten worden zorgvuldig begeleid door groen in de vorm van bijvoorbeeld hagen. Het buurtje heeft een eigen toegangsweg vanaf de Dr. Langenmeyerweg met aan weerszijden een groene inrichting. Ten oosten van deze weg zijn parkeerplaatsen en een speelplek gepland. Deze weg met de direct aangrenzende woningen maakt deel uit van het deelgebied Groenrand.

rand) zijn geen bijgebouwen gesitueerd tegen de zijgevels van de woningen om blinde gevels te vermijden.

Gevels

De gevels zoeken aansluiting bij het kleinschalige karakter van de bestaande woningen, maar kunnen een eigentijdse indeling krijgen die familie is van de overige woningen in het plan.

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen "familie" voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een "familie" materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin) met mogelijk witte vlakken als accentkleur voor onderdelen.

Afwerking erven

Uniforme afscheiding in de vorm van een haag/hek. De erfgrenzen van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.

**BEOORDELINGSCRITERIA****Situering**

Voorzijden zijn georiënteerd naar de straat. De woningen hebben een verspringende rooilijn teneinde kleinschaligheid te bereiken. De kopgevels aan de oostzijde worden ontworpen als voorgevel. Aan deze zijde zijn geen garages gesitueerd tegen de gevel. Zijgevels aan de openbare weg en aan de parkeerplaatsen hebben raamopeningen gericht op de straat.

Massa/vorm

Eén laag met zadeldak, met een lage goot. De nokrichting is in hoofdzaak parallel aan de weg. Op de koppen bij de entree van het plan accenten door bijvoorbeeld draaiing van de nok.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn minstens 3m terugliggend geplaatst ten opzichte van de rooilijn van de hoofdgebouwen. Er mag een opbouw worden toegevoegd waarbij de dakvorm aansluit bij de dakvorm en nokrichting van het hoofdvolume. Op de koppen van de blokken (langs de groen-



Accenten in de kap, verspringende rooilijn, kleinschaligheid, lage goot.



Groenplekken in de straat, Witte gevelaccenten



Uniforme erfafscheiding



Eigentijdse gevelindeling, donkere steenkleur

DEELGEBIED DE GROENRAND

BESCHRIJVING

De groenrand is een openbare ruimte langs de gehele oostzijde van het plangebied waaraan een reeks van koppen van woningen gesitueerd is. De route die door de groenrand loopt verbindt de uiteinden met het hart van het plan waar een groengebiedje met speelplek ligt en overbrugt 4 m hoogteverschil. De groenrand speelt daarmee een belangrijke rol in de beleving van het plangebied.

Woningtypen

Koppen van afwisselend rijwoningen, appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Sfeer

De groenrand heeft een informele sfeer die uitnodigt een wandeling door het gebied te maken en de verschillende deelgebieden te ontdekken.

De uitstraling is gevarieerd, vriendelijk, verrassend.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte van de groenrand vervult verschillende functies. Het noordelijk deel verzorgt een visuele afscherming richting de oostelijk gelegen bedrijvigheid. Een scherm of muur met voldoende hoogte, gecombineerd met begroeiing, kan deze rol vervullen. Ten oosten van de insteek vanuit de Dr. Langenmeyerweg wordt geparkeerd. De omgeving van de parkeerplaatsen wordt groen ingericht terwyl er zicht mogelijk blijft vanuit de aangrenzende woningen.

De voetgangersroute zelf vertoont een eenheid in inrichting en materialisering. Aandacht wordt besteed aan een zorgvuldige overbrugging van het hoogteverschil nabij het dek.

BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

Het is van belang dat alle kopgevels van woningen aan de oostzijde die grenzen aan openbaar gebied een uitstraling en openheid hebben richting de groenrand. Dit wordt ondersteund door de ingang in de kopgevel te situeren.

Massa/vorm

De reeks van koppen heeft de massaopbouw die beschreven is in de afzonderlijke deelgebieden. Accenten in de massa zijn wenselijk.

Bijgebouwen

Bijgebouwen aan de zijde van de groenrand zijn niet naast de woningen maar op het achtererf gesitueerd, teneinde de uitstraling van de gevel van de woning richting de groenrand niet te belemmeren.

Gevels

Gevelopeningen in de koppen zijn van belang om de gewenste openheid en uitstraling richting de groenrand te realiseren. Alle kopgevels worden vormgegeven als voorgevel. De gevelindeling hoort bij de architectuur van de rest van de woning maar mag een grotere maat en schaal hebben.

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen "familie" voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een "familie" materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin) met mogelijk witte



De ruimte bevat verschillende verblijfsplekken waar gespeeld kan worden. De inrichting en het straatmeubilair dient hier aan te sluiten bij het ambitieniveau van de rest van de buurt.

In het groenontwerp van de gehele rand dient een duidelijke keuze gemaakt te worden tussen aansluiten bij het karakter van de begraafplaats of een eigen ontwerp van de nieuwe buurt. In het zuidelijke woonstraatje kan mogelijk een fraaie rode beuk gehandhaafd blijven in de groene scheg.

vlakken als accentkleur voor onderdelen. De groenrand is bij uitstek een gebied waar deze accenten mogelijk een rol spelen.

Detailering

De detailering ondersteunt de verbijzondering van de koppen en sluit aan bij de maat en schaal van het groengebied.

Afwerking erven

De erfgrenzen van zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied van de groenrand worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die meeontworpen is met de woningen.



*Groene afscherming zijtuinen, openheid
gevels naar groenrand*



*Grotere schaal in gevels, steenkleur
onderdeel van familie*



Witte accenten



INHOUD

Inhoud	02
1 Inleiding	03
1.1 Aanleiding	03
1.2 Toetsingskader welstand	03
1.3 Opzet beeldkwaliteitsplan	03
2 Stedenbouwkundig plan	04
2.1 Ligging in de ruimtelijke context	04
2.2 Het plangebied	04
2.3 De stedenbouwkundige uitgangspunten	05
2.4 Het bestemmingsplan	07
3 Beeldkwaliteit	08
3.1 Beeldkwaliteitscriteria	08
3.2 Beeldkwaliteitsambitie	08
3.3 Het perceel	08
3.4 Parkeren en ontsluiting percelen	09
3.5 Het gebouw	10
3.6 Reclame-uitingen	11
3.7 Erf- en perceelsafscheidings	11
3.8 De openbare ruimte	11
3.9 Welstandsniveau	14

Titel: Beeldkwaliteitsplan locatie voormalig Vitatron
 Opgesteld door: Afdeling Ruimte team Regie, gemeente Rheden
 Status: vastgesteld
 Datum vaststelling: 24 september 2013

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het college van B&W van de gemeente Rheden is voornemens de grond van het voormalige Vitatronterrein te Dieren dat de gemeente in haar bezit heeft uit te geven als bedrijventerrein. Het huidige bestemmingsplankader dat op het terrein van toepassing is, is enigszins achterhaald. Het is noodzakelijk om te komen tot een herijking van dit kader. Deze herijking zal worden vervat in een geactualiseerd bestemmingsplan voor het terrein. Met de herijking van het bestemmingsplankader (zowel ruimtelijk als functioneel) wordt de ontwikkelingsruimte op het voormalige Vitatron terrein bepaald. In navolging van het bestemmingsplan wordt tevens het beeldkwaliteitskader geactualiseerd en toegespitst op de locatie. Daartoe is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Luchtfoto plangebied

1.2 Toetsingskader welstand

Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel beeldkwaliteitscriteria te stellen waaraan de bebouwing op het bedrijventerrein dient te voldoen. Daarnaast worden in dit beeldkwaliteitsplan ontwerpuitgangspunten geformuleerd voor de onbebouwde omgeving (perceelinrichting en inrichting openbare ruimte). Het plan vormt hiermee het ontwerp kader voor betrokken bouwplannen en is daarnaast, samen met de vigerende welstandsnota, het toetsingskader voor de welstandsc commissie. Bovenal moet het beeldkwaliteitsplan als inspiratiedocument fungeren voor opdrachtgevers en ontwerpers.

1.3 Opzet beeldkwaliteitsplan

Allereerst wordt de ligging van het plangebied in de ruimtelijke context geschetst. Vervolgens worden stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven die in twee mogelijke uitwerkingen (verkavelingen) vertaald worden. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vervat in het bestemmingsplan. Hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld wordt kort beschreven. Tot slot worden de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing, perceelsinrichting en de inrichting van de openbare ruimte geformuleerd.

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

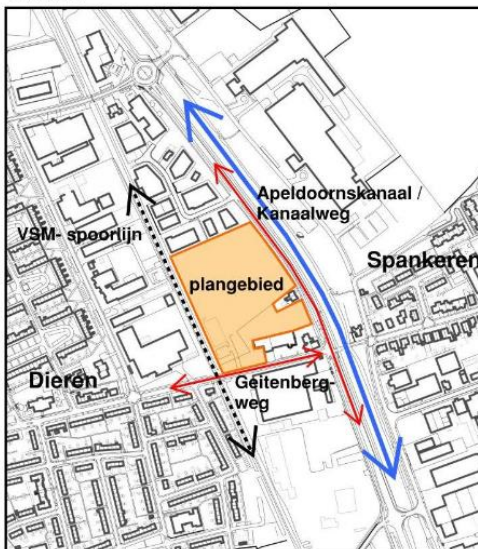
2.1 Ligging in de ruimtelijke context

Het voormalige Vitatronterrein is gelegen in de Kanaalzone. De Kanaalzone kenmerkt zich als een bedrijventerrein tussen de dorpen Dieren en Spankeren met het Apeldoorns Kanaal als ruggengraat. Parallel aan het kanaal is de belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied gelegen, de provinciale Kanaalweg. Verdere belangrijke elementen worden bepaald door andere infrastructurele werken als de spoorlijn Arnhem-Zutphen, de (recreatieve) spoorlijn tussen Dieren en Apeldoorn en lokale ontsluitingswegen zoals de Imboslaan en de Geitenbergweg. Het bedrijventerrein huisvest met name lokale en regionale bedrijven. De bedrijven kennen een kleine tot middelgrote schaalgrootte. Kenmerkend voor het bedrijventerrein als geheel is dat het is opgebouwd uit verschillende ruimtelijke eenheden. De historische ontwikkeling ligt hieraan ten grondslag. Daardoor lijkt het bedrijventerrein ietwat te ontberen aan ruimtelijke samenhang. Onderscheid kan worden gemaakt tussen verschillende deelgebieden zoals onder andere Rinaldostraat, Dieren-Oost, Kanaal I en Kanaal II. Onderhavig plangebied is gelegen in het deelgebied Dieren-Oost. Qua stedenbouwkundige opzet en uitstraling zal worden aangesloten bij de omgeving van het deelgebied.

2.2 Het plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan wordt gevormd door het zogenaamde Vitatronterrein dat centraal in de Kanaalzone is gelegen. Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 2,7 ha. en ligt momenteel grotendeels braak. De bebouwing van het voormalige bedrijf Vitatron is reeds gesloopt. Een enkel overblijvend, bestaand bedrijfsgebouw wordt momenteel gebruikt door een geloofsgemeenschap. De huurovereenkomst met deze partij loopt op korte termijn af. De gemeenschap heeft reeds een nieuw onderkomen in Dieren gevonden. Het plangebied is volledig in eigendom van de gemeente Rheden. De begrenzing van het terrein wordt bepaald door het bestaande bedrijventerrein aan de Nijverheidslaan ten noorden ervan, de Kanaalweg en het Apeldoorns Kanaal ten westen, de Geitenbergweg ten zuiden en de VSM spoorlijn tussen Dieren en Apeldoorn vormt de oostgrens. Binnen deze begrenzing is tevens een dubbele woning

gelegen en een bedrijf dat is gespecialiseerd in autobanden (opslag en werkplaats). Deze bestaande woon- en bedrijfsruimte vallen buiten het plangebied.



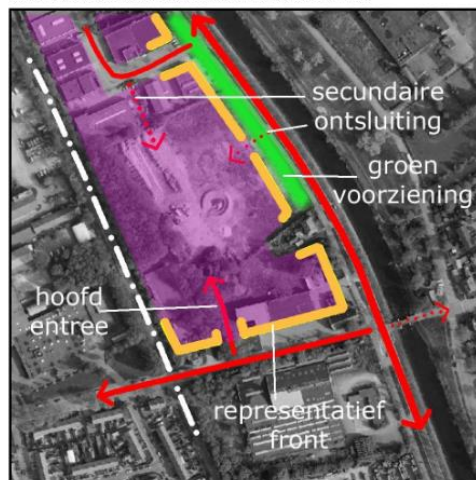
Ligging plangebied in de ruimtelijke context

2.3 De stedenbouwkundige uitgangspunten

Ten behoeve van de uitgifte van het terrein zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling tot een kleinschalig bedrijventerrein binnen de bredere context van de Kanaalzone als geheel en meer specifiek het deelgebied Dieren-Oost in het bijzonder. Uitgangspunt is dat het terrein flexibel aan meerdere partijen kan worden aangeboden.

Het stedenbouwkundige kader kan als volgt worden beschreven: De zuid- en oostzijde vormen de meest representatieve fronten van het plangebied. Hier grenst het plangebied aan een respectievelijk lokale en regionale ontsluitingsweg. Deze representativiteit dient tot uitdrukking te komen in de uitstraling van de bebouwing en de terreininrichting. Aan de zuidzijde wordt dit bepaald door een terugliggende voorgevelrooilijn waarbij een representatieve inrichting van het voorterrein wordt nagestreefd. Aan de oostzijde wordt dit bepaald door de groenstructuur vanuit noordelijke richting door te zetten binnen het plangebied. Dit betreft voornamelijk gazon met hooguit enkele bomen om optimaal zicht vanaf en naar de Kanaalweg te kunnen garanderen. Deze groenstructuur geeft het bedrijventerrein als geheel een groene uitstraling en versterkt het groene karakter van de ruggengraat (het Apeldoorns Kanaal/de Kanaalweg) van de Kanaalzone als geheel. Er is gekozen voor de aanleg van een interne ontsluitingsroute centraal door het plangebied vanuit zuidelijke richting kunnen weerszijden op een praktische, functionele en flexibele wijze worden verkaveld. Dit is een functionele toepassing waarbij een heldere verkaveling alsmede een optimum aan uitgiftebaar terrein kan worden gewaarborgd. Een tweede, nieuwe volledige ontsluiting op de Kanaalweg is onwenselijk gelet op de functie van deze weg (regionale ontsluitingsweg) waarbij een minimum van aansluitende wegen wordt nagestreefd. Dit om congestie en potentiële nadelige uitwerking op de verkeersveiligheid op deze route tot een minimum te beperken. Reden om het terrein via een lokale gebiedsontsluitingsweg (de Geitenbergweg) aan te takken op het regionale netwerk. Ondanks dat er geen volwaardige ontsluiting op de Kanaalweg wordt gerealiseerd, is het wel mogelijk om een aantakking op de Kanaalweg ten behoeve van langzaam verkeer te realiseren. Voorts zijn er binnen het plangebied alternatieve mogelijkheden waarop het gebied ontsloten worden. Zo kan er bijvoorbeeld een

keermogelijkheid geboden worden door middel van een 'hamerhoofd-oplossing'. Een andere oplossing zou kunnen zijn door de ontsluiting van het plangebied aan de noordzijde te laten aantakken op de Nijverheidslaan, om vervolgens het verkeer via een bestaande aansluiting op de Kanaalweg af te wikkelen. Een structuur met meerdere aantakkingen op het omliggende netwerk bewerkstelligd dat het terrein onderdeel wordt van het aansluitende stedelijke weefsel en voorkomt dat verval in anonimiteit van het terrein op de loer ligt.



Stedenbouwkundige uitgangspunten in beeld

5

Langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg door het plangebied zal eenzijdig een groene zone worden toegevoegd. Deze zone draagt bij aan het representatieve karakter van het plangebied en dient tevens als waterberging. Het aanbrengen van wadi's in deze zone is een mogelijkheid.

De korrelgrootte en maatvoering van de bebouwing verhoudt zich tot de schaal van het plangebied en is afgestemd op die van het bedrijventerrein ten noorden van onderhavige locatie (omgeving Nijverheidslaan).

Binnen de stedenbouwkundige kaders zijn verschillende ontsluitingen en verkavelingen denkbaar. Onderstaand zijn twee optionele verkavelingen verbeeld. Alternatieve verkavelings- en bebouwingsopzetten zijn binnen deze opties –afhankelijk van de kaveltgifte- mogelijk.



6

2.4 Het bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het 'Uitbreidingsplan in Onderdelen Dorp Dieren (ten oosten van de Harderijkerweg)' en dateert uit 1961. Binnen dit bestemmingsplan is aan onderhavig plangebied de bestemming *Industrieterrein b* toegekend. Aan de zuidzijde is in een wigvorm de bestemming *Openbaar groen, berm of plantsoen* van toepassing. Deze bestemmingen zijn achterhaald te noemen.

Ten noorden van onderhavig plangebied (omgeving Nijverheidslaan) is eind jaren '70 van de vorige eeuw een herziening vastgesteld. Hierbinnen zijn o.a. de bouwvoorschriften en het aantal dienstwoningen dat is toegestaan binnen de bestemming *Industrieterrein b* beperkt. Dit is onder andere ingegeven door de schaal van het betreffende herziene gebied en de grootte van de percelen.

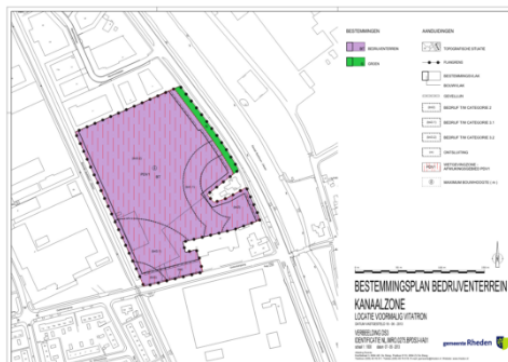
Onderhavig plangebied betreft een vergelijkbare herziening die is ingegeven door het beschreven stedenbouwkundige plan. De beperking wordt echter nader aangescherpt. Zo wordt de maximale bebouwingshoogte verlaagd van 10 meter naar 8 meter. Dit wordt passend geacht gezien de bedrijfsbebouwing die in de directe omgeving is opgericht. Daarentegen wordt afstand genomen van een toe te passen goothoogte. Verder worden geen dienstwoningen meer toegestaan ingegeven door milieuwetgeving; het bedrijventerrein is primair bedoeld voor bedrijvigheid zonder onnodige belemmeringen te ondervinden van gevoelige bestemmingen/-objecten.

De beoogde stedenbouwkundige structuur/landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein waartoe de groene wig was opgenomen is reeds achterhaald. Binnen deze wig is met een vrijstellingsprocedure een bedrijf ingepast, waardoor het gedeelte van de groene wig dat binnen het plangebied valt geen landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarde heeft.

Daarentegen wordt de groenstructuur parallel aan de Kanaalweg vanuit de noordzijde doorgezet in onderhavig plangebied. Deze structuur draagt bij aan de groene uitstraling van het bedrijventerrein en daarmee de representatieve uitstraling.

Voorts is in het bestemmingsplan de ontsluitingsroute nog niet nader gedefinieerd. De definitieve ligging en vormgeving van de route is nog aan studie onderhevig. In aansluiting daarop is in de planregels bepaald waaraan bouwpercelen en de situering van de bebouwing daarop dient te voldoen, zoals bijvoorbeeld de voorgevelrooilijn, afstand van de bebouwing tot zijdelingse perceelsgrenzen, e.d. Ook voorziet het bestemmingsplan in een nadere functionele uitwerking; lichtere

bedrijvigheid nabij woningen en woonomgeving en zwaardere op geschikte afstand daarvan (als gevolg van milieuzonering). Op het gehele terrein wordt tevens in zekere mate perifere detailhandel toegestaan. De voorwaarden die hierop van toepassing zijn, zijn in het bestemmingsplan beschreven. Zij vloeien voort uit de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de notitie 'Detailhandel op bedrijventerreinen in de Kanaalzone Dieren en Spankeren'. Het bestemmingsplan bedrijventerrein Kanaalzone, locatie voormalig Vitatron is op 18 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rheden.



Verbeelding bestemmingsplan

7

3 BEELDKWALITEIT

3.1 Beeldkwaliteitscriteria

In navolging op het stedenbouwkundig plan is het bestemmingsplan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan wordt in dit beeldkwaliteitsplan nader aangevuld met beeldkwaliteitscriteria. In tegenstelling tot een bestemmingsplan, dat onder andere het stedenbouwkundige kader vastlegt, richt dit beeldkwaliteitsplan zich op de beeldkwaliteit van gebouwen, erven en openbare ruimte. Hiertoe worden beeldkwaliteitseisen of welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria geven de marges en de minimale eisen aan die gerealiseerd moeten worden om de architectonische kwaliteit te waarborgen in aansluiting op de stedenbouwkundige opzet uit het bestemmingsplan.

Onderhavig beeldkwaliteitsplan geeft beeldkwaliteitseisen ter vervanging van de welstandseisen zoals deze zijn geformuleerd onder 'B1 Bedrijventerreinen' in de welstandsnota. De in de welstandsnota geformuleerde welstandscriteria zijn immers gericht op een beheerssituatie. De in dit beeldkwaliteitsplan geformuleerde beeldkwaliteitscriteria zijn ontwikkelingsgericht. De gegeven beeldkwaliteitscriteria richten zich op de bebouwing en de inrichting van het bouwperceel evenals op de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de bebouwing zijn locatiespecifiek.

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan dient als ontwerprichtlijn voor initiatiefnemers. Ingediende bouwplannen worden door de welstandsc commissie aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst. Te allen tijde prevaleert het bestemmingsplan boven het beeldkwaliteitsplan.

3.2 Beeldkwaliteitsambitie

In navolging op het stedenbouwkundig plan dat is geschetst, is een ambitie bepaald hoe naar de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt gekeken. Een goede invulling van het stedenbouwkundig plan bepaalt de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het terrein.

In het algemeen wordt gestreefd naar samenhang in plaatsing, volume en eigentijdse uitstraling van de bedrijfsbebouwing, zonder het individuele karakter van de bedrijven aan te tasten.

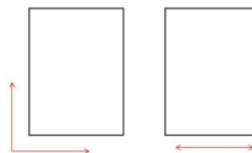
De essentie is het terrein als één geheel zichtbaar en herkenbaar te maken in samenhang met het bestaande bedrijventerrein ten noorden ervan (omgeving Nijverheidslaan). Daarnaast is het van belang de overgang van private naar de openbare ruimte duidelijk vorm te geven.

3.3 Het perceel

Binnen het plangebied wordt een ontsluitingsas gerealiseerd conform het principe zoals beschreven in de toelichting op het stedenbouwkundig plan. Ten aanzien van de -nader te bepalen- uit te geven kavels binnen het plangebied gelden de volgende uitgangspunten met betrekking tot terreininrichting. Deze uitgangspunten zijn afgeleid van de stedenbouwkundige opzet van het terrein ten noorden van onderhavig plangebied (Nijverheidslijn). De achterliggende reden is dat er, qua korrel, bouwvolumes en dichtheid een vergelijkbaar stedenbouwkundig beeld ontstaat.

Een aantal visuele zaken aangaande de perceelsinrichting (bijvoorbeeld bepaling voorgevelrooilijn, afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, e.d.) betreffen een uitwerking van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald.

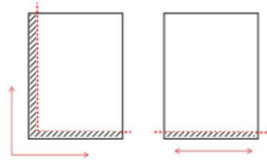
- Alle percelen zijn direct gelegen aan de openbare ruimte waarbinnen de ontsluitingsas is gelegen.



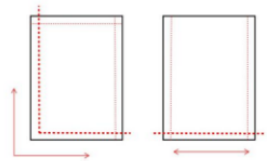
- Bij de percelen geldt een voorgevelrooilijn (gelegen op 3 meter vanaf de aan de openbare ruimte gekeerde perceelsgrens). De ruimte tussen de voorgevelrooilijn en de naar de weg gekeerde perceelsgrens betreft een representatieve zone die verhard of onverhard wordt uitgevoerd. In ieder geval blijft deze zone gevrijwaard van gebouwen. Bouwwerken geen gebouw zijnde,

8

zoals vrijstaande reclameuitingen, vlaggenmasten, erfafscheidingen, zijn binnen deze zone wel toegestaan. Tevens is deze zone niet bedoeld voor buitenopslag en parkeren. In deze zone wordt een representatieve uitstraling nagestreefd waarbij bijvoorbeeld ook de waterberging wordt gesitueerd.

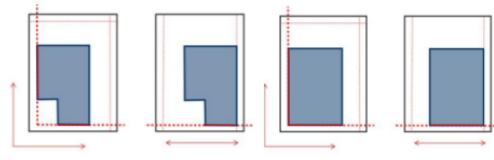


- Ten aanzien van de percelen die gesitueerd zijn aan de aan het plangebied grenzende hoofdonthutingswegen (Geitenbergweg en Kanaalweg) geldt tevens dat de op de plankaart geprojecteerde gevellijn als voorgevelrooilijn wordt beschouwd.
- Om een duidelijk onderscheid te bewerkstelligen tussen de bebouwing op percelen en te voorkomen dat bebouwing samenklontert, wordt tevens een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter in acht genomen.



- De ruimte binnen de rooilijnen betreft het gedeelte dat voor bebouwing in aanmerking komt. Deze ruimte mag tot 60% van het totale perceelsoppervlak bebouwd worden, mits wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op het terrein.

- De bebouwing wordt voorts geheel of gedeeltelijk opgericht in de geschetste voorgevelrooilijn. Het gedeelte van de bebouwing in de voorgevelrooilijn oriënteert zich op de openbare ruimte, reageert op zijn specifieke stedenbouwkundige ligging en oogt representatief.



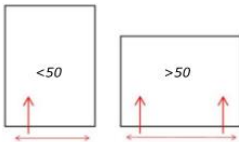
3.4 Parkeren en ontsluiting percelen

Ieder bedrijf voorziet in zijn parkeerbehoefte op het eigen terrein. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt nader bepaald bij concrete bouwaanvragen, waarbij het toekomstige gebruik van invloed is op de te hanteren norm (conform hetgeen is vastgesteld in de bouwverordening). In de openbare ruimte zullen geen specifieke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

- De parkeerplaatsen worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn. Dit geldt niet voor de kavel(s) gelegen aan de Geitenbergweg waar parkeren op het voorterrein is toegestaan.
- Laden en lossen geschiedt op het eigen terrein.
- Alle percelen kennen een directe ontsluiting op de nieuw aan te leggen openbare weg. Dit geldt niet voor de kavel in de zuidoosthoek (ontsluiting op Kanaalweg) en eventueel indien aan de Geitenbergweg meerdere kavels worden uitgegeven.
- De percelen kennen in principe één ontsluiting.
- De inritten van kavels grenzend aan openbaar groen kennen een breedte van maximaal 8 meter.
- De breedte van inritten van kavels grenzend direct aan de openbare weg is onbepaald.
- Bij voorkeur worden inritten van aangrenzende percelen gecombineerd.

9

- Bij percelen met een breedte van minimaal 50 meter wordt een extra inrit toegestaan.



- Fietsenstallingen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

3.5 Het gebouw

Thematiek

- De bebouwing kent een eigentijdse architectuur.

Oriëntatie

- De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte (straat).
- Op hoekpercelen worden beide richting de openbare ruimte gekeerde gevels als voorgevel behandeld.
- Publieke en representatieve functies zijn naar de straatzijde georiënteerd.
- Minimaal één entree is zichtbaar vanaf de voorzijde van het perceel.
- De entree is architectonisch verbijzonderd.



Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.

- Er bestaat een duidelijk hiërarchisch onderscheid tussen het hoofdvolume en eventuele separate ondergeschikte volumes op het perceel; aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.



- Alle bebouwing is plat of met een flauwe lessenaarskap afgedekt.
- Een lessenaarskap is duidelijk herkenbaar door overstekten.

Gevelaanzicht

- Er zijn geen geheel gesloten gevels zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengten van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.



Materiaalkeuze en kleurgebruik

- De materiaalkeuze bestaat uit baksteen, staal, beton, hout en/of glas.
- Er worden geen reflecterende materialen toegepast.
- Bij voorkeur worden duurzame materialen toegepast.
- De hoofdkleur van de bebouwing is ingetogen:
 - Baksteen: rood ↔ bruin
 - Staal: grijs ↔ zwart
 - Beton: grijs

10



- Van de hoofdkleur (bijvoorbeeld reclame-uitingen) afwijkende kleuren domineren het beeld niet.

Detailering

- Ingrepen die duurzaamheid ten goede komen, zoals zonnecollectoren, worden integraal in het ontwerp meegenomen.

3.6 Reclame-uitingen

Ten aanzien van vrijstaande reclame-uitingen, zoals slank vormgegeven zuilen, geldt een maximale hoogte van 3,50 meter. Van belang is dat de vrijstaande reclame-uiting geen negatieve uitwerking heeft op de verkeersveiligheid (zicht) en geen substantiële afbreuk doet aan het straatbeeld.

- De wijze waarop reclame-uitingen op het perceel of aan het gebouw worden toegebracht dient integraal in het bouwplan te zijn opgenomen.
- Per bedrijf is één vrijstaande gebouwde reclame-uiting toegestaan in de representatieve zone (met uitzondering van vlaggenmasten) en één reclame-uiting op het bedrijfsgebouw.
- Op hoekgebouwen zijn twee reclame-uitingen op het bedrijfsgebouw toegestaan.
- Vorm, maatvoering, detailering en kleur van reclame-uitingen zijn afgestemd op de maat en schaal van de gevel waarop zij wordt aangebracht en is in harmonie met de architectuur van het bedrijfsgebouw.
- Vrijstaande reclame-uitingen staan bij de entree van het perceel.



- Gevelreclame wordt uitsluitend aan de (naar de weg gekeerde) voorgevel aangebracht.
- Reclame-uitingen steken niet door de dakrand en worden niet geplaatst op het dak.
- Reclame-uitingen hebben een directe relatie met de in het betreffende bedrijfsgebouw aangeboden diensten of producten.



3.7 Erf- en perceelsafscheidings

Erf- en perceelsafscheidings mogen worden opgericht tot maximale hoogte van 2,50 meter. Waarbij geldt dat in de zone vóór de voorgevelrooilijn een maximale hoogte van 1 meter wordt gehanteerd.

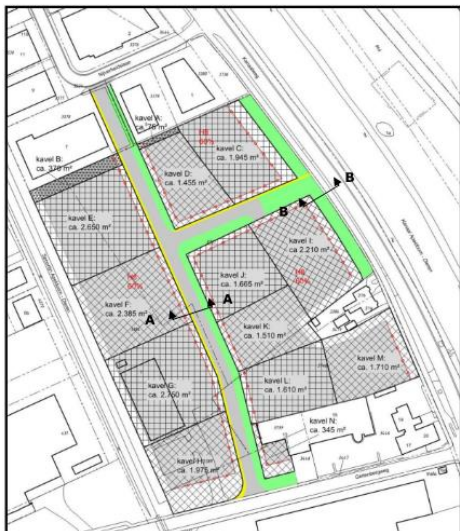
- Gebouwde erf- en perceelsafscheidings zijn transparant. Een gesloten beeld is niet toegestaan.
- Erf- en perceelsafscheidings worden uitgevoerd in metaal en kennen een gedekte kleurstelling.
- Het toepassen van lage hagen vóór de voorgevelrooilijn wordt aangemoedigd.



3.8 De openbare ruimte

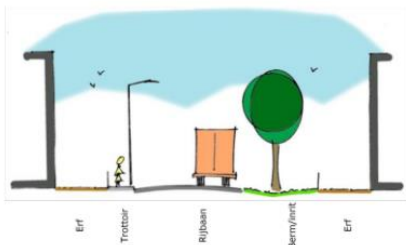
Het precieze ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte staat nog niet vast maar kent de volgende ontwerpuitgangspunten:

De openbare ruimte is opgebouwd uit een ontsluitingsweg vanaf de Geitenbergweg. Eenzijdig is een trottoir gelegen en aan de andere zijde een groene gazon/wadi. Langs de Kanaalweg is het plantsoen uit noordelijke richting doorgetrokken. Hieronder staan twee impressies van mogelijke verkavelingsuitwerkingen en de inrichting van de openbare ruimte.

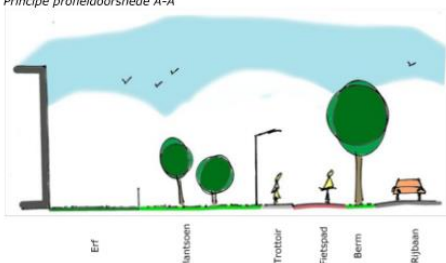


12

Onderstaand zijn een drietal profieldoorsnedes geschetst (zie weergave in afbeelding impressie inrichting openbare ruimte pagina 12). Het betreffen principeuitwerkingen. Definitieve maatvoering zal bij de technische uitwerking nader worden bepaald.



Principe profieldoorsnede A-A



Principe profieldoorsnede B-B



Principe profieldoorsnede C-C

Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte worden de volgende materialen, kleuren en typen/soorten groen toegepast:

- Rijbaan is uitgevoerd in asfalt in een donkergrijze kleurstelling.

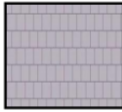


- Schuine betonnen banden zijn uitgevoerd in een lichtgrijze kleurstelling.



13

- Trottoirs zijn uitgevoerd in 30x30 cm betontegels in een lichtgrijze kleurstelling.



- Fietspad is uitgevoerd in asfalt in een rode kleurstelling.



- Gazon en wadi (groen en blauw) zijn uitgevoerd in gras en lage sierheesters.



- Inritten door de gazon/wadi die toegang bieden tot de percelen zijn uitgevoerd 21x21 cm dubbelbetonstenen in grijze kleurstelling.
- In de gazon/wadi zijn enkele bomen gesitueerd: een mengeling van berk, eik en grove den.

- Verlichtingsarmaturen: LED-verlichting met antraciete armaturen met platte ligger.



3.9 Welstandsniveau

In de welstandsnota van de gemeente Rheden worden verschillende aandachtsvelden onderscheiden waarop bouwplannen beoordeeld worden:

- de relatie met de omgeving;
- het bouwplan op zichzelf;
- de detaillering.

Ingevolge een differentiatie van welstandsniveaus (3 niveaus van lichte naar zware toetsing) is de zwaarte van de toetsing van bouwaanvragen onder andere vertaald naar het aantal aandachtsvelden dat wordt meegenomen.

In onderhavig plan tot herontwikkeling van de voormalige Vitatron locatie is het gewenst dat het terrein als geheel samenhang vertoont en als eenheid kan worden beschouwd. Voor het gehele plangebied is de ambitie geformuleerd dat het beeld aansprekend dient te zijn. Er is daarom gekozen voor het vastleggen van één niveau voor het gehele plan, namelijk niveau 1: het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Dit hoge welstandsniveau is van toepassing tijdens de ontwikkelfase. Wanneer na ontwikkeling van het terrein het plangebied in de beheersfase komt, zal dit beeldkwaliteitsplan in meer algemene uitgangspunten en criteria vervat worden in de welstandsnota. Daarnaast zal het welstandsniveau, in overeenstemming met de omgeving, omlaag worden geschroefd.

2013

Beeldkwaliteitplan Traverse Dieren en Stationsgebied



Welstandcriteria en
Ruimtelijke ambitie

december 2013

Beeldkwaliteitplan Traverse Dieren en Stationsomgeving

Behoort bij besluit van
de Raad der gemeente
Rheden

d.d. 17 DEC 2013

de Griffier,

Nr.
1389

Welstandcriteria en
Ruimtelijke ambitie

welstandscriteria (blz. 34, 35, 39, 45 t/m 49 en 51)
vastgesteld door de gemeenteraad op: 17 december 2013

Inleiding	6
Deel 1 Analyse en concept.....	9
Deel 2 Welstandscriteria.....	23
Deel 3 Wensen.....	53

Inleiding

Sinds enkele jaren wordt er door de provincie Gelderland in samenwerking met de gemeente Rheden gewerkt aan een (infrastructuur-)project Traverse Dieren/ N348 door Dieren.

De kern van Dieren heeft te kampen met flinke verkeersproblemen en barrièrewerking. Het dorp wordt doorsneden door de spoorlijn Arnhem-Zutphen en de provinciale weg N348. De ligging en het gebruik van deze infrastructuur-bundel leidt tot verkeersafwikkelingsproblemen: het spoor en de weg werken als een barrière voor de verbinding noord-zuid, de verkeersveiligheid is in het geding en het woon- en leefmilieu wordt aangetast. Doel van het project is om deze situatie te verbeteren.

De Ingrep in het dorp Dieren, die wordt aangeduid als het project Traverse, brengt ruimtelijke mogelijkheden met zich mee. Op basis van een goede analyse van het gebied zijn de mogelijkheden verkend en uitgewerkt in ambities.

De kwaliteiten en potenties zijn reeds in een eerder stadium vastgelegd in een ambitiedocument dat als inspiratie en richtinggevend kader heeft gediend bij de uitwerking van de plannen voor de Traverse Dieren en de stationsgebied.

Met het ambitiedocument als kader is er een Inpassingplan Traverse Dieren en een landschapsplan Traverse Dieren opgesteld en daarnaast is er voor de uitwerking en aanbesteding een ontwerphandleiding gemaakt door de provincie Gelderland. Voor het stationsgebied is het ambitiedocument gebruikt als kader voor het opstellen van een voorlopig ontwerp stationsgebied en het bestemmingsplan Dieren-Midden, locatie stationsgebied.

Alle ruimtelijke aspecten uit deze documenten komen samen in het voorliggende document beeldkwaliteit Traverse Dieren en stationsomgeving. En is bedoeld om de samenhang van de verschillende (deel)projecten en de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te borgen.



Dit document is opgebouwd uit 3 delen:

- Deel 1: Analyse en concept
Door wUrcK opgesteld bij het maken van het ambitiedocument
- Deel 2: Welstandscriteria
Aanvulling op de welstandsnota 2012, gebaseerd op de ontwerphandleiding Ruimtelijke inpassing Traverse Dieren opgesteld door Houtman + Sander
- Deel 3: Wensen
De wensen, ontwikkelingen en mogelijkheden rondom de Traverse Dieren en stationsomgeving voor de toekomst die nu niet direct kunnen worden uitgevoerd.

Deel 1 Analyse en concept

Voor het maken van het ambitiedocument is door wUrcK in samenwerking met de gemeentelijke stedenbouwkundig beleidsadviseur een analyse gemaakt van het dorp Dieren. Er is een concept ontwikkeld en er zijn ambities uitgesproken voor de ruimtelijke inpassing van de traverse door Dieren.

Deel 2 Welstandscriteria

Dit deel moet gelezen worden als een aanvulling op de welstandsnota 2012 waar deze niet toereikend is voor het gebied rondom de Traverse Dieren en de stationsomgeving. Het vormt het toetsingskader voor de welstand ter beoordeling van de gebouwde omgeving bij de vergunningverlening.

De criteria zijn verdeeld over 4 deelgebieden.
Kunstwerken N348/ N786
Hof te Dieren
Stationsomgeving
Dieren-Midden

De rode lijn door het project, de Traversé zelf en de daaraan gerelateerde kunstwerken worden in een apart hoofdstuk beschreven.

De criteria zijn gebaseerd op het ontwerp gemaakt voor de ontwerphandleiding ruimtelijke inpassing Traverse Dieren, zoals deze gezamenlijk is opgesteld door provincie en gemeente. Deze handleiding zorgt ervoor dat de verschillende plannen rondom de Traverse en het station ruimtelijk een geheel gaan vormen en maakt inzichtelijk welke ambities ruimtelijk haalbaar zijn gebleken binnen de vooraf vastgestelde kaders.

Gedurende het proces dat is doorlopen bij het opstellen van de ontwerphandleiding ruimtelijke inpassing en de daarvan afgeleide welstandscriteria heeft een expertteam mee gekeken en input geleverd vanuit hun vakspecialisme.

Het expertteam bestaat uit experts op het gebied van landschap, cultuurhistorie, aanleg van wegen, bebouwing en stationomgevingen. Dit expertteam zal bij de aanbesteding worden toegevoegd aan de beoordelingscommissie voor het onderdeel ruimtelijke inpassing en het proces in de uitvoering begeleiden.

De welstandscriteria zijn vastgesteld door de raad.



Deel 3 Wensen

Het plan dat nu wordt gerealiseerd, is het meest optimale plan mogelijk binnen de vooraf vastgestelde kaders. Dit laat onverlet dat er meer wensen zijn, zoals vermeld in het ambitiedocument. Hoewel deze nu niet worden gerealiseerd, zou dit in de toekomst misschien wel mogelijk zijn. Daarom zijn deze ambities/ wensen in dit deel nog maats vastgelgd. Zodat deze kunnen dienen als een richtinggevend kader en inspiratiebron voor ruimtelijke plannen en de structuurvisie Dieren.

Het plangebied wordt gevormd door het gebied dat in eerste instantie vrijgehouden is voor de plannen van de Traverse en de stationsomgeving. Het gemaakte Inpassingplan Traverse Dieren en het bestemmingplan Dieren-Midden, locatie stationsgebied, beslaan niet het gehele plangebied. Voor de overgebleven delen zijn of worden aparte bestemmingsplannen gemaakt. Deze vallen buiten de scope van dit project. Echter, daar waar de welstandsnota 2012 nog niet is inspeelt op deze gebieden zijn deze opgenomen in deel 2 van de welstandscriteria van dit document. Ook de wensen zoals genoemd in deel 3 gaan over het gehele plangebied en reiken dus verder dan het inpassingplan en bestemmingplan.

2013

Deel 1



Analyse en concept

Opgesteld door:

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Analyse

Geografische ligging

De kern Dieren heeft een bijzondere ligging aan de voet van de stuwwal op de overgang van de Veluwezoom met het IJsseldal. Een gebied dat gekenmerkt wordt door landgoederen, dorpen en akkerbouwlanden. Bij Dieren is de overgangszon smal en raakt de Veluwe de IJssel. Hierdoor is het contrast tussen de besloten Veluwe en de weidsheid van de IJssel sterk voelbaar.

De overgang van de verschillende landschapstypen heeft voor een grote diversiteit van gebruik van het land gezorgd. De Veluwe is een bosrijk gebied met grote hoogteverschillen, en vormt de noordelijke en westelijke rand van Dieren.

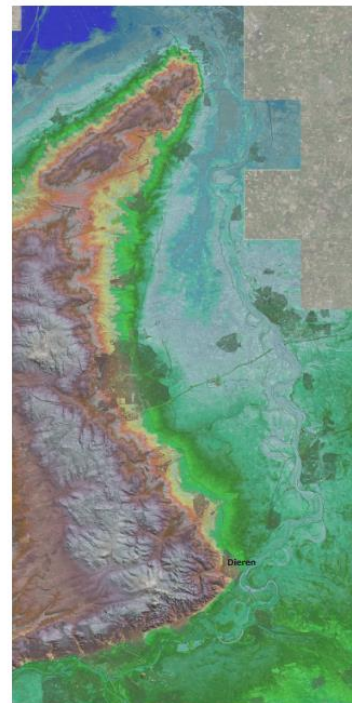
De zuid-oostelijke rand van Dieren ligt aan het IJsseldal, een overwegend open gebied van agrarisch landschap van uiterwaarden en achter de dijk beschermde oeverwallen en komgronden. Ter hoogte van Dieren zijn de uiterwaarden smal en reikt het dorp tot aan de rivier de IJssel.

De oostelijke rand van Dieren wordt gevormd door het gegraven Apeldoorns Kanaal. Het kanaal loopt van Hattem via Apeldoorn tot Dieren waar het kanaal via een sluis uitmondt in de IJssel.

De infrastructuur verloopt via de landschappelijke overgangen. De spoorlijn van Dieren naar Arnhem gaat langs de zuidelijke rand van de Veluwe. Het oude spoorlijntje richting Apeldoorn loopt ter hoogte van Dieren geclusterd met het kanaal en de N786. Het spoor in oostelijke richting loopt parallel aan de N348 op de overgang van de uiterwaarden en het door dijken beschermde land.

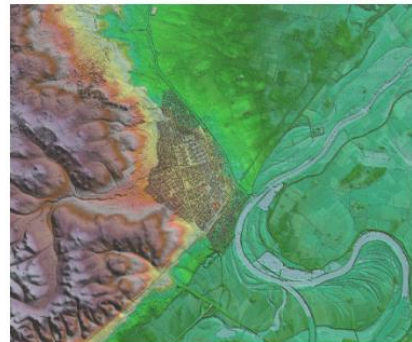
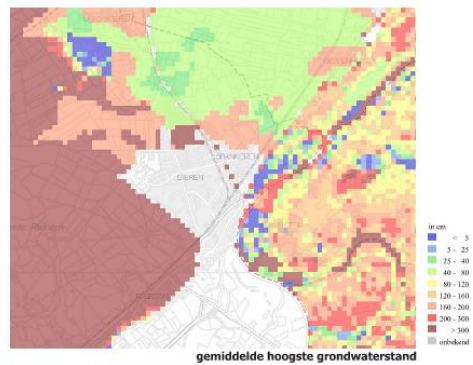


structuurkaart



hoogten (AHN)

bron: Ambitiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012



landschappelijke zones

hoogten (AHN)

Analyse

Occupatie

Het dorp Dieren is in de Middeleeuwen ontstaan op de oostflank van de, in de ijstijd gevormde, stuwwal van de Veluwe. De oude dorpskern ligt op de oeverwal in de overgangszone tussen de heuvelachtige bossen van de Veluwe en het weidse open IJsseldal.

Dieren is een esdorp dat van oudsher een agrarisch karakter had, met een brink, akkercomplex, enk en boerderijen in de nabijheid. De historische dorpskern is gevormd rondom de brink, het oude centrum. Het oude wegenpatroon waaraan de kern is gelegen volgt de hoogtelijnen van de stuwwal.



historisch stratenpatroon



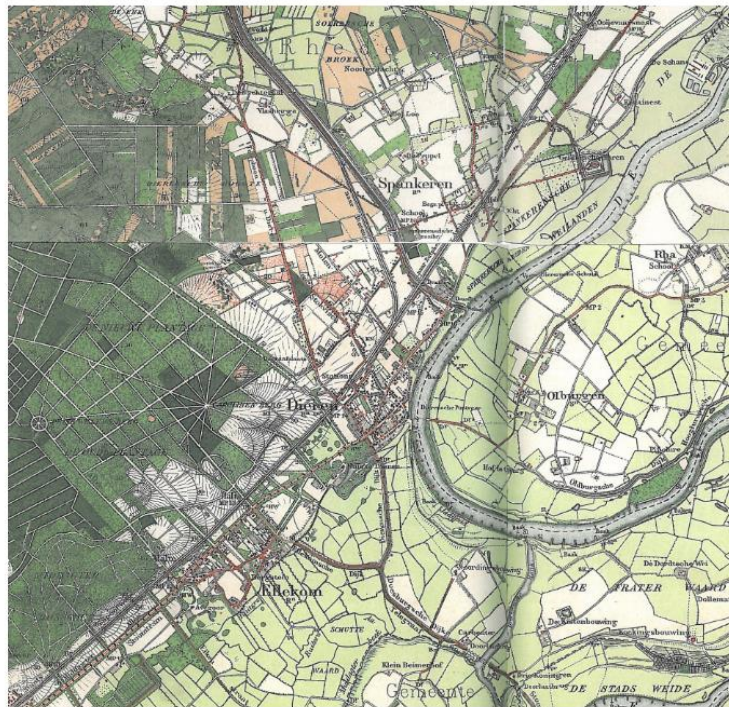
historisch stratenpatroon

De verkaveling heeft hoofdzakelijk een noord-zuidelijke richting, zoals bij de Hogestraat/Kerkstraat en de Lagestraat. De langgerekte structuur van het oorspronkelijke esdorp domineert nog steeds in het huidige wegennet.

De oude postroute over de Arnhemsestraatweg en de Zutphensestraatweg (die vroeger in elkaars verlengde lagen) zijn historische wegen die de nederzettingen en landgoederen met elkaar verbond. De bebouwingstypologie van de oude dorpskern wordt gekenmerkt door lintbebouwing, kleinschalige woningen met een individuele uitstraling. Boerderijachtige bebouwing herinnert nog aan het agrarische verleden.

Dieren bleef tot in de 19de eeuw een kleine, overwegend agrarische nederzetting met akkerland aan de voet van de stuwwal, hogerop bossen en heidevelden, alsmede weidegronden langs de IJssel.

bron: Ambitiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012

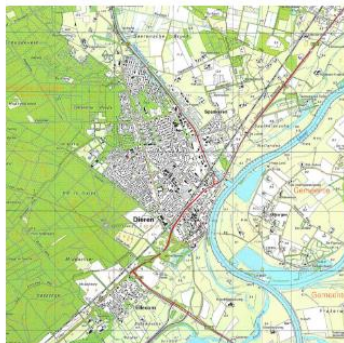


topografische kaart ca. 1900 13

Analyse

De komst van het spoor en het kanaal hebben industriële ontwikkelingen in gang gezet. Hiermee werd Dieren een aantrekkelijke vestigingsplaats voor industriële bedrijven en handelsondernemingen. Langs de spoorlijn en het kanaal ontstond geleidelijk een langgerekte lint van industriële bebouwing.

Onder invloed van de nieuwe verkeersmiddelen verdichtte de bebouwing aan het bestaande wegennet, voornamelijk met villa's uit de periode 1870-1940. Deze vrijstaande villa's aan de Burgemeester de Bruinstraat vormen de entree van het dorp.



14 topografische kaart 2000



huidig stratenpatroon

In de 20e eeuw is Dieren-noord gegroeid tot een grootschalig nieuw dorpsdeel dat in oppervlak zo'n vijf maal groter is dan de oude dorpskern. Dieren-noord kenmerkt zich door langgerekte bebouwing, bestaande uit veel sociale woningbouw. Deze rijwoningen hebben een grove korrel met een gestrekt karakter.

De relatie met de oude dorpskern ging geleidelijk aan verloren, vooral ook door de aanleg van de steeds drukker Burgemeester de Bruinstraat vanaf de jaren zestig. Deze straat werd een fysieke barrière tussen de dorpskern en het naoorlogse Dieren. Het station kreeg hierdoor een geïsoleerde ligging; alleen de benaming Stationsplein refereert nog aan de voormalige gerichtheid op de tegenoverliggende bebouwing van het oude dorp. Door de ontwikkeling van het winkelcentrum Calluna, in de jaren zeventig, kreeg Dieren Noord een nieuw 'hart' aan de noordzijde van het spoor.

Doordat het spoor steeds intensiever gebruikt wordt en de groei van de verkeersintensiteiten op de Burgemeester de Bruinstraat sterk zijn gestegen is ook het gevoel van barrièrewerking steeds groter geworden. Dat gevoel heeft met name te maken met het oponthoud bij het spoor, maar wellicht meer nog met het grote contrast tussen het verwachtingspatroon bij 'verkeersbewegingen in een dorps situatie' en wat de intensiteiten, met name veroorzaakt door het doorgaande verkeer, in werkelijkheid zijn. Bovendien wordt het beeld van drukte, congestie en onveiligheid versterkt door de combinatie van spoorwagsluiningen en opstropend verkeer op de nabijgelegen kruispunten.



infrastructuur

Introvert en extravert

Dieren ligt ingeklemd tussen de Veluwe en de IJssel. Binnen de bebouwde kom is de ruimtelijke relatie met het landschap beperkt. De randen van het dorp worden gekenmerkt door achterkanten, waardoor achtertuinen overgaan in de Veluwe en de uiterwaarden. Zowel de Veluwezoom als het IJsseldal zijn vanuit de dorpskern beperkt toegankelijk. De bebouwing aan de veerstoep is daarop een uitzondering en is op de rivier georiënteerd. Ter hoogte van de sluis is het kanaal verbreed en is er zicht op het kanaal en de IJssel.

De toegangswegen van Dieren geven zicht op het landschap. De weg door Hof te Dieren vormt een prachtige toegangsweg waar vandaan zowel de openheid van de IJssel en de bosrijke Veluwe zichtbaar is. De slingerende route accentueert deze contrasten. De oostelijke entreeweg over de dijk geeft een weids zicht over het IJsseldal.

bron: Ambitiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012



beleving van het landschap 15

Concept

De route over de provinciale weg kan gezien worden als een kralenketting die verschillende gebieden aan elkaar rijgt. Het moment waarop de weggebruiker Dieren passeert is feitelijk een korte stedelijke onderbreking van een verder landschappelijke route. Door het karakter van de gebieden te versterken ontstaat er meer contrast tussen de gebieden onderling en worden ze beter 'leesbaar'.

De N348 heeft een landschappelijk karakter, waarbij de weg tussen Arnhem en Dieren over de rivierdijk loopt door het IJsseldal, met weids zicht aan de zuidzijde op de IJssel en zicht op de bosrijke Veluwe aan de noordzijde met verschillende landgoederen. De route door Hof te Dieren zou opgevat kunnen worden als een oprijlaan door het landgoed naar de kern van Dieren. Het stationsgebied is dan de entree van het dorp. Tegelijkertijd is het een centrale openbare ruimte tussen Dieren-noord en Dieren-zuid: een 'stationsbrink'.

Aan de andere kant van de stationsbrink is weer een oprijlaan, nu vanuit de richting Zutphen en Apeldoorn. De laan is een groene zone met een gekaderd zicht door lange bomenrijen. Vervolgens wordt de sluis gekruist, de oostelijke entree van Dieren, een bijzondere plek vanwaar zicht is op zowel het Apeldoorns Kanaal als op de IJssel. Het extreme verschil in het waterpeil, benadrukt deze overgang. De route gaat in oostelijke richting verder over de rivierdijk, vanwaar er een weids zicht is over de IJssel en een zone met boerderijen.

De ruimtelijke relatie tussen het stedelijk gebied van Dieren en het landschap is beperkt. Momenteel is in het dorp de bijzondere ligging nauwelijks voelbaar. De nieuwe inpassing van de provinciale weg door Dieren schept de kans om het omliggende landschap de kern in te trekken en voelbaar te maken.

Van oudsher was de brink aan de Hogestraat/Kerkstraat het centrum van Dieren. Tegenwoordig bestaat Dieren uit meerdere centra. De oude brink heeft zijn functie verloren en vormt niet meer het middelpunt van Dieren. In historisch Dieren vormt het plein op de kruising van de Spoorstraat/Kruisstraat met Hogestraat/Zutphensestraatweg met veel horeca een nieuw centrum; de horeca brink. De kern van Dieren-noord wordt gevormd door het winkelcentrum Calluna; de commerciële brink. Door deze plekken met elkaar te verbinden via de Spoorstraat-Wilhelminaweg ontstaat er een dorpsas

De ruimte rondom het station biedt de mogelijkheid om de oude dorpskern met Dieren-noord te verbinden. De stationsbrink als open ruimte is omringd door de randen van de twee verschillende werelden met het station als centrale plek. Het gebied heeft een transitfunctie, de overstap van openbaar vervoer, gemotoriseerd verkeer



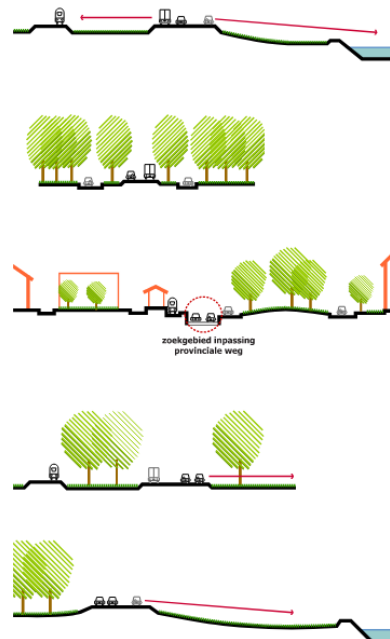
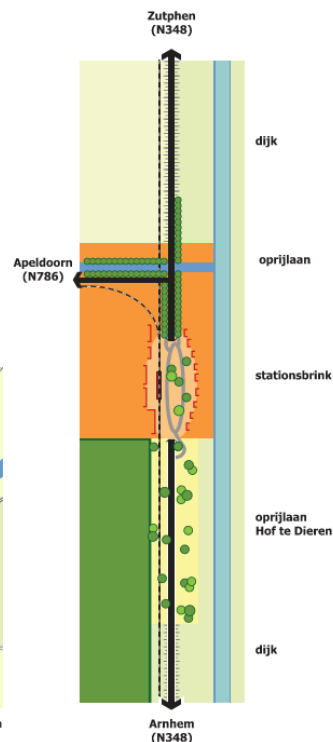
concept; openvolgving van deelgebieden

en langzaam verkeer. Daarnaast zal de brink een ruimte zijn voor ontmoeten en verblijven, een gebied waar de bijzondere ligging van Dieren aan de Veluwe herkenbaar is.

De noordkant van de dorpsas wordt gevormd door een grote open driehoekige ruimte, de Dierense speeltuin, deze ruimte kan gezien worden als kinderbrink. Aan de zuidzijde van de as ligt de Veerstoep aan de IJssel, een plein aan het water, ofwel een waterbrink.

De nieuwe brinken kunnen door middel van de dorpsas (Wilhelminaweg/Spoorstraat) met elkaar verbonden worden. Uit de voorgaande studies (Gebiedsvisie Dorpsas en centrum Dieren) is gebleken dat de dorpsas een functionele drager is voor verschillende voorzieningen, functies en openbare ruimtes. De dorpsas loopt over de Wilhelminaweg/Spoorstraat/Kruisstraat van de Veerstoep aan de IJssel tot aan de Dierense speeltuin in Dieren-noord.

De Stationsbrink zou een sterke aanvulling kunnen zijn in de reeks van verschillende 'evenementen' aan de Dorpsas. Als belangrijkste gemeenschappelijke openbare ruimte van oud en nieuw Dieren kan de Stationsbrink ingezet worden om op het niveau van de openbare ruimte een sterkere en kwalitatief hoogwaardigere koppeling te maken tussen de 2 delen van de Dorpsas aan weerszijden van het spoor.



bron: Ambtiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012

17

Ambitie Traverse Dieren

- Landschap het stedelijk gebied intrekken.
- Overgang Veluwe IJssel zoveel mogelijk zichtbaar maken.
- Dorps karakter presenteren aan de traverse.
- Ruimtelijke en functionele relatie oude dorpskern en Dieren-noord versterken.
- Contrast tussen dorpskern en Dieren-noord versterken.
- Ingrepen in infrastructuur versterken gewenste identiteit en karakter per deelgebied.
- Sporadische toevoegingen nieuwe bebouwing om bestaande ruimtelijke structuur te versterken.
- Ontvlechten lokaal en doorgaand verkeer.
- Vormgeving wegontwerp voor lokaal verkeer passend bij schaal en informele karakter.
- Traverse is naast transitzone ook verblijfszone, met name in stationsomgeving.
- Lokale verplaatsingen fietsers en voetgangers zoveel mogelijk op maaiveldniveau.

Het plangebied wordt vanuit de ruimtelijke compositie en het hiervoor beschreven concept ingedeeld in 4 deelgebieden:

1. Hof te Dieren
2. Stationsgebied
3. Dieren-midden
4. Kanaalzone

Op de volgende pagina's worden de ambities op ieder deelgebied toegespitst.



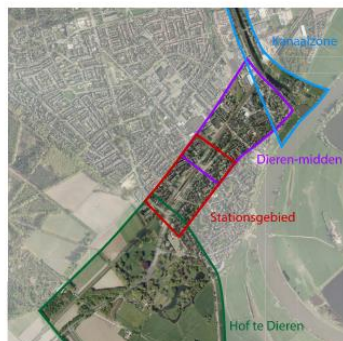
Traverse en lokale wegen versterken per deelgebied

De inpassing van de nieuwe weginfrastructuur moet de geleiding van het plangebied in de onderscheiden deelgebieden met hun eigen sferen helpen versterken.



Traverse naast transitzone ook verblijfszone

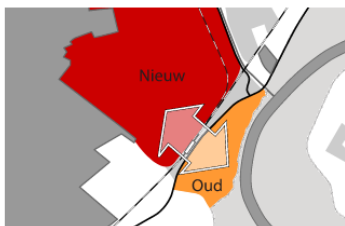
De twee entrees van Dieren worden opgevat als twee 'oprijlanen'. De zone centraal in het dorp, schakelstuk tussen oud en nieuw, krijgt een nieuwe eigen identiteit. De nadruk ligt hier op het lokale, het dorps. Het heeft meer het karakter van een verblijfsplek dan van een transitzone. Er dient veel aandacht uit te gaan naar een hoge kwaliteit voor de openbare ruimte.





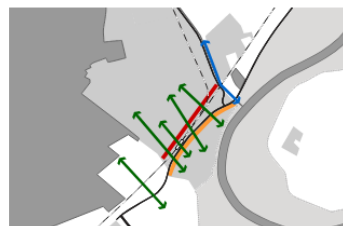
Landschap naar binnen trekken

De ligging aan de Veluwe, het kanaal en de IJssel is zeer bijzonder. Nu ligt er de kans om de brede ruimte die is ontstaan door de verkeersstructuur kwalitatief te verbeteren door aan beide zijden van het dorp het landschap naar binnen te trekken en de overgang van de Veluwe naar de IJssel beleefbaar te maken en een groene stationsbrink te creëren.



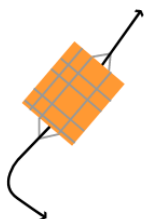
Contrast oud en nieuw versterken en gebieden verbinden

Dieren is door het spoor en de traverse verdeeld in twee delen; Dieren-noord en Dieren-zuid. Beide gebieden hebben ieder een eigen karakter wat zich kenmerkt in bouwperiode, bebouwingstypologie en architectuur. Deze verscheidenheid is een kwaliteit die versterkt mag worden. In de zone tussen deze twee gebieden moet de nieuwe inrichting de ruimtelijke en functionele verbinding tussen beiden bewerkstelligen.



functionele continuïteit en ruimtelijke verscheidenheid

Het lokale wegennet heeft van oorsprong een heldere noordwest-zuidoost relatie. Het toenemende regionale verkeer vergroot de barrière tussen noord en zuid. De ambitie is om de functionele continuïteit te versterken en de barrièrewerking te slechten. Daar horen, met name voor het langzaam verkeer, gestrekte routes bij; passend binnen de bestaande structuur van het stratenpatroon.



ontvlechten lokaal en regionaal verkeer

De doorgaande provinciale weg en het lokale stratenpatroon zijn twee verschillende grootheden die zoveel als mogelijk los van elkaar worden gezien, zowel qua inpassing als qua beeld. Het lokale verkeer wikkelt zich af op het maaiveld, ook in het geval van eventueel ongelijkvloerse kruisingen. Qua verkeersontwerp en buitenruimteontwerp worden de lokale wegen zoveel mogelijk los gezien van de doorgaande weg. Het lokale wegennet is hierbij in beeld belangrijker dan het beeld van de doorgaande weg.

bron: Ambitiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012

19

Ambitie Stationsgebied

Ruimtelijke structuur in context dorp

Van oudsher was de brink aan de Hogestraat/Kerkstraat het centrum van Dieren. Tegenwoordig bestaat Dieren uit meerdere centra. De oude brink heeft zijn functie verloren en vormt niet meer het middelpunt van Dieren. In historische Dieren vormt het plein op de kruising van de Spoorstraat/Kruisstraat met Hogestraat/Zutphense Straatweg met veel horeca een nieuw centrum; de horeca brink. De kern van Dieren-noord wordt gevormd door het winkelcentrum Calluna; de commerciële brink. De ruimte rondom het station biedt de mogelijkheid om de oude dorpskern met Dieren-noord te verbinden. De stationsbrink als open ruimte omringd door de randen van de twee verschillende werelden met het station als centrale plek. Het gebied heeft een transitfunctie, de overstap van openbaar vervoer, gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer. Daarnaast zal de brink een ruimte zijn voor ontmoeten en verblijven, een gebied waar de bijzondere ligging van Dieren aan de Veluwe herkenbaar is. De noordkant van de dorpsas wordt gevormd door een grote open driehoekige ruimte, de Dierense speeltuin, deze ruimte kan gezien worden als kinderbrink. Aan de zuidzijde van de as ligt de Veerstoep aan de IJssel, een plein aan het water, ofwel een waterbrink.



historische 'Oude' brink



Dorpsas via verschillende brinken in Dieren

De nieuwe brinken kunnen door middel van de dorpsas (Wilhelminaweg/Spoorstraat) met elkaar verbonden worden.

Uit de voorgaande studies (Gebiedsvisie Dorpsas en centrum Dieren) is gebleken dat de dorpsas een functionele drager is voor verschillende voorzieningen, functies en openbare ruimtes. De dorpsas loopt over de Wilhelminaweg / Spoorstraat / Kruisstraat van de Veerstoept tot aan de Dierse speeltuin in Dieren-noord.

De Stationsbrink zou een sterke aanvulling kunnen zijn in de reeks van verschillende 'evenementen' aan de Dorps-as. Als belangrijkste gemeenschappelijke openbare ruimte van oud en nieuw Dieren kan de Stationsbrink ingezet worden om op het niveau van de openbare ruimte een sterkere en kwalitatief hoogwaardigere koppeling te maken tussen de 2 delen van de Dorpsas aan weerszijden van het spoor.



kinderbrink



commerciële brink



Gazellebrink



horecabrink



waterbrink

bron: Ambitiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012

Deel 2



Behoort bij besluit van
de Raad der gemeente
Rheden

d.d.

17 DEC 2013

Nr.

1389

de Griffier,

gemeente Rheden



2013

**Welstandscriteria
Traverse Dieren
Stationsomgeving**
aanvulling op
welstandsnota 2012

vastgesteld door de
gemeenteraad
blz. 34, 35, 45 t/m 49 en 51
op: 17 december 2013

Inleiding

Doel

Deel 2 (welstandscriteria) vormt een verplicht beleidskader bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving bij de vergunningverlening en is daarom vastgesteld door de raad.

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 vergunningverlening.

Omdat het bij de inrichting van de Traverse Dieren gaat om een geheel nieuw in te richten openbaar gebied wordt voor de architectonische uitwerking in deze fase welstandsniveau 1 toegepast. Voor herinrichting van het stationsgebied waar het gaat om nieuwe bebouwing rondom een tevens geheel nieuw in te richten openbaar gebied wordt het ook welstandsniveau 1 toegepast op de architectonische uitwerking.

Voor zowel de Harderwijkweg, als hoofdontsluitingsweg, als voor de gehele historische kern van Dieren tot aan de spoorlijn en het stationsgebouw op het perron is, vanwege de cultuurhistorische waarde daarvan, welstandsniveau 1 van toepassing.

Voor de bestaande bebouwing in het plangebied aan de Prins Bernhardlaan en Noorder Parallelweg wordt vanwege de beperkte kwetsbaarheid van het architectonische karakter welstandsniveau 2 toegepast.

Algemene criteria

In het geval dat de welstandscriteria ontoereikend zijn of wanneer een bouwplan afwijkt van de welstandscriteria, maar door een bijzondere schoonheid een gewenste toevoeging aan de omgeving is, kan worden teruggevalen op algemeen geldende kwaliteitsprincipes. Zie welstandsnota 2012.

Leeswijzer

De welstandscriteria zijn verdeeld in hoofdstukken voor de 4 deelgebieden:

1. N348/N78, kunstwerken
2. Hof te Dieren
3. Stationsgebied
4. Dieren-Midden

Per deelgebied wordt er een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het stedenbouwkundig kader en daarna worden puntsgewijs de beoordelingskaders gegeven voor de vergunningplichtige bouwwerken.

Expertteam

Zoals eerder in dit document vermeld, is bij het opstellen van de ontwerpbeoordeling ruimtelijke inpassing Traverse gebruik gemaakt van een expertteam bestaande uit Michael van Gessel (landschapsarchitect), Jan Wabeke (stedenbouwkundige, Gelders Genootschap), André Houtman (landschapsarchitect, Houtman + Sander) en Karen Hoorn (stedenbouwkundig beleidsadviseur, gemeente Rheden).

Deze ontwerpbeoordeling heeft de basis gevormd voor de opgestelde welstandscriteria zoals deze nu voorliggen. Daarmee wordt de kwaliteit en samenhang van de ruimtelijke criteria zoals zorgvuldig opgesteld met behulp van het expertteam geborgd.



25

Ruimtelijk ontwerp Traverse Dieren

Bij de definitieve tracékeuze zijn alle ruimtelijke-, functionele-, milieutechnische-, cultuurhistorische en financiële aspecten afgewogen wat heeft geleid tot een definitief nieuw wegontwerp.

Dit wegontwerp staat niet op zich maar zal ook gevolgen hebben voor de inrichting van de omgeving van de weg (aansluiting bestaande infrastructuur, groenstructuur, inrichtingselementen, overgangen openbaar-privé etc.). Om de positieve effecten van het nieuwe wegontwerp in ruimtelijk opzicht zo goed mogelijk te ondersteunen is deze ontwerpbeoordeling opgesteld. Deze ontwerpbeoordeling geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke inpassing en uitstraling van de weg. Soms als een eis, soms als een wens, dit wordt duidelijk per vormgevingsaspect aangegeven. Van de aannemer wordt verwacht dat er zeer zorgvuldig met deze aspecten wordt omgegaan vanwege de kwetsbare omgeving (cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit, woonmilieu) waarin het project zich afspeelt.

Het ruimtelijk ontwerp voor het plangebied is toegesneden op de kaders als gesteld in het Inpassingsplan Traverse Dieren en het bestemmingsplan Dieren-Midden locatie Stationsgebied.

De verbeelding van het ontwerp dient in dit document als referentiekader ter ondersteuning van de welstandscriteria en schept het referentiekader voor de inrichting van de openbare ruimte.

Hoofddambities ruimtelijke kwaliteit Couleur Locale

Dieren is prachtig gelegen tussen de Veluwe en de IJssel. Een aantal landgoederen dat ooit op deze landschappelijk waardevolle locaties is ontstaan is nog aanwezig. Het dorp wordt door de combinatie van belangrijke rail- en weginfrastructuur doorsneden waardoor op en rondom de huidige ligging van de N348 de aanwezigheid van autoverkeer zeer dominant is. Bij de aanleg van de Traverse zal het aantal autobewegingen niet afnemen, de verkeersstromen worden echter gereorganiseerd. Dit biedt een kans om de ruimtelijke verschijning van (de omgeving van) de Traverse meer aan te sluiten op de lokale kwaliteiten en uitstraling van het dorp, de Couleur locale.

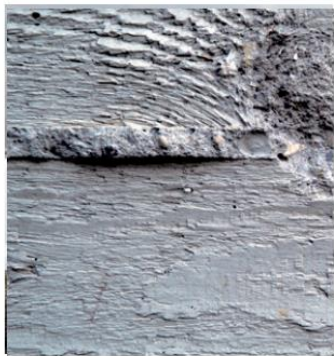
Concreet betekent dit dat bij de uitvoering een groene, natuurlijke en tijdloze uitstraling wordt nagestreefd. Met inachtneming van de verkeerstechniek en verkeersveiligheid wordt een boomrijke inrichting voorgesteld waarbij de materialisering en detaillering van kunstwerken en infrastructuur zoveel als mogelijk een ondergeschikte uitstraling zullen krijgen. Bomen zullen niet of nauwelijks als van de wegstructuur afgeleide laanbeplanting worden aangebracht, maar in afwisselend dichte en open structuren, schijnbaar ad random langs de Traverse, alsof de weg er 'toevallig' doorheen snijdt. Waar de ruimte beperkt is, zal een groene uitstraling van de weg worden verzorgd.

Kunstwerken zullen, details daargelaten, weinig opzichtig en ondergeschikt aan de landschapsstructuur worden vormgegeven. Waar doorgaand verkeer overgaat in lokaal verkeer zal op zoveel mogelijk plaatsen de bestrating veranderen van asfalt in elementenverharding, aansluitend op het overige verblijfsgebied van de kern van Dieren.

Voor alle materialisering geldt dat een natuurlijk of een natuurlijk verouderend materiaalgebruik wordt voorgesteld: grote betonstructuren, roestvrijstaal of aluminiumconstructies worden vermeden. Per planlaag wordt toegelicht welke materialen worden voorgesteld.

Een uitzondering daarop zullen de voetgangersbrug (passerelle) en het zuidelijke stationsplein vormen, die een moderne toevoeging zullen zijn als 'beeldmerk' voor de stationsomgeving van Dieren. Deze elementen/plek schakel(en)t alle groene plekken en routes/functies aan elkaar. Materiaalgebruik en uitstraling zullen een unieke en herkenbare uitstraling krijgen waardoor het station werkelijk een 'adres' aan deze ruimte krijgt.

Bron: Ontwerpbeoordeling ruimtelijke inpassing Traverse Dieren



27

Ruimtelijk ontwerp Traverse Dieren



GRAS MET BOMEN

Een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte van de Traverse Dieren, is het zo consequent mogelijk doorzetten van bermen met extensief maaibeheer (intensief in de stationsomgeving). Kronen mogen overkragen over de weg. Om dat beeld in een vroeg stadium te bereiken en de beheerskosten te beperken, dienen merendeels grote bomen te worden aangeplant (maat 30-40 en groter). Een menging van eiken, lindes, iepen en magnolia's en krenten als kleinere soorten, zorgen voor een continue groenmassa met een diversiteit in seizoenen en ruimtelijke beleving.

Het uiteindelijk beplantingsplan dient met de grootste zorg gemaakt te worden en er dient net zoveel zorg aan de ondergrondse groeiomstandigheden te worden besteed als aan de bovengrondse kwaliteit.

28



VERSCHOLEN KUNSTWERKEN

De kunstwerken van de Traverse Dieren dienen onopvallend in het plangebied te worden ingepast. Een donkere kleurstelling en geleidelijke overgangen van maaiveld naar kunstwerk moeten daartoe bijdragen. Bij de uitwerking van de ontwerpen dient er maatwerk per locatie te worden geleverd en het materiaalgebruik dient natuurlijk verouderde eigenschappen te hebben. De hoeveelheid toegepaste materialen dienen beperkt te blijven. Detaillering is zeer belangrijk, maar vooral bedoeld om overgangen van materialen zo zorgvuldig mogelijk vorm te geven.

De voorbeelduitwerking van de kunstwerken in dit document zijn geen letterlijke blauwdruk voor de definitieve ontwerpen, maar geven wel een zeer duidelijke wensrichting aan voor de uiteindelijke verschijningsvorm.

DORPS MET STEDELIJKE ACCENT

Het ontvlechten van doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer moet bijdragen aan het verbeteren van de dorps kwaliteit van Dieren. Ook na de realisatie van de traverse zal de hoeveelheid infrastructuur nog aanzienlijk zijn. Daarom zal alle infrastructuur die niet primair bestemd is voor doorgaand verkeer, in (gebakken) elementenverharding worden uitgevoerd. Samen met de terughoudende vormgeving van de kunstwerken en de boomrijke bermen zorgt dit materiaal voor de dorps uitstraling. In de stationsomgeving mag een stedelijke accent aanwezig zijn wat door de komst van de passerelle al het geval zijn. Het stationsplein vraagt derhalve om een zorgvuldige aansluiting op het dorps karakter.

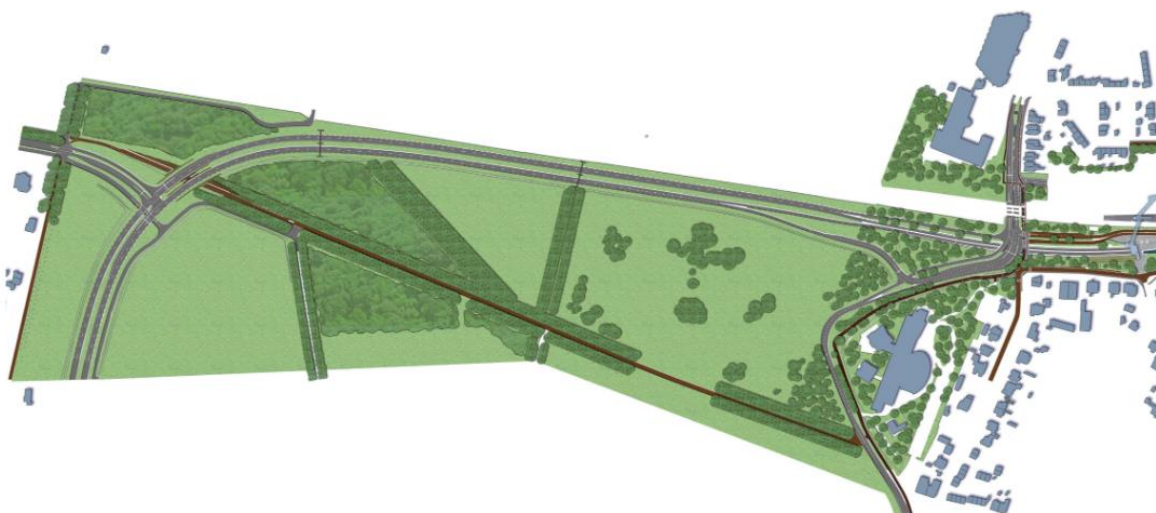
NIETS VERGETEN

Tussen de grens van het inpassingsplan en de grens van particulier terrein liggen op enkele plaatsen kleine ruimtes die niet tussen het wal en het schip mogen vallen. Onzichtbare begrenzingen tussen provinciaal en gemeentelijk eigendom mogen in de uitwerking niet zichtbaar zijn. Ook aansluitingen van de Traverse op de bestaande openbare ruimte dienen zorgvuldig te worden vormgegeven en uitgevoerd zodat (direct) na oplevering van de Traverse er sprake is van een logisch en samenhangend eindbeeld van de openbare ruimte.

Bron: Ontwerphandleiding ruimtelijke inpassing
Traverse Dieren

29

Traverse Dieren Ruimtelijk ontwerp





Bron: Ontwerphandleiding ruimtelijke
inpassing Traverse Dieren, 2013 31

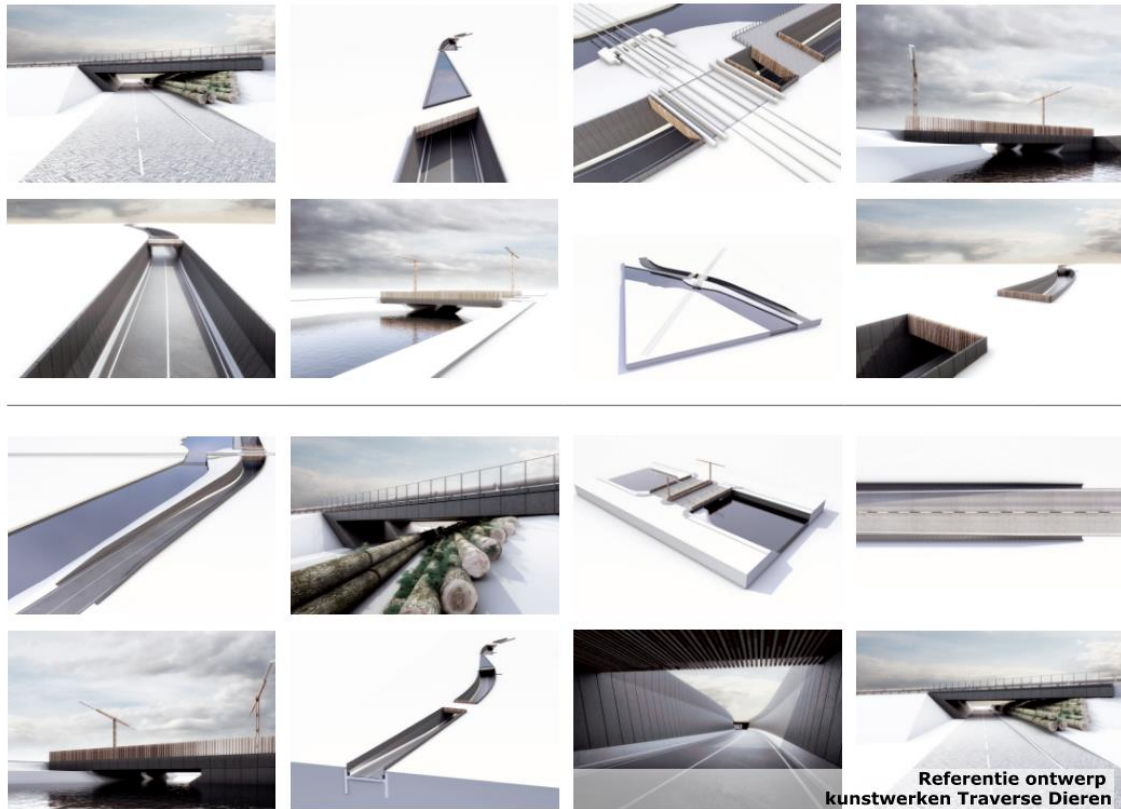
1. welstandscriteria N348/ kunstwerken



Een kunstwerk in bouwkundige zin is een door mensenhanden gemaakt bouwwerk, meestal, in de zin waarin het als term gebruikt wordt niet bestemd voor bewoning. Daarom ook wel civiel kunstwerk geheten. De term wordt heden ten dage voorbehouden aan onderdelen van infrastructuur.

Bij de Traverse Dieren betreft het kunstwerken die doorgaand autoverkeer van lokaal autoverkeer, fietsverkeer, treinverkeer of waterverkeer scheiden. Tevens worden een voetgangersbrug en parkeervoorziening nabij station Dieren gerealiseerd.

De kunstwerken zullen als een samenhangende familie worden vormgegeven, waarbij locatie afhankelijk specifiek op de omgeving wordt gereageerd. De passerelle zal zich in de vormgeving nog het meeste onderscheiden wat wordt ingegeven door de functie en de hoogte van het kunstwerk.



Referentie ontwerp kunstwerken Traverse Dieren

33

1. welstandscriteria N348/ kunstwerken

De civiel technische kunstwerken (in bouwkundige zin van het woord) worden als samenhangende familie, qua materialisering, vormgegeven. Op zichzelf worden ze locatie specifiek ontworpen. Dit maakt dat ondanks samenhang in materialisering elk kunstwerk uniek is.

Algemeen

Situering

- Aansluiten bij de richtinggevende verkeerskundige inpassing
- Kunstwerk reageert op omgeving

Massa en vorm

- Ondergeschikt aan landschappelijke structuur

Materiaalgebruik

- Natuurlijk of natuurlijk verouderend materiaal
- Minimale toevoeging van constructieve structuren van materialen zoals kaal beton, roestvast staal en aluminium

Kleurgebruik

- Ingetogen
- In hoofdzaak ingetogen in overeenstemming met de verkeersveiligheid
- Natuurlijk
- Accenten in afwijkende kleurstelling

A Aanvullende criteria Fietsonderdoorgang Hof te Dieren

Situering

- Op maaiveld zo onopvallend mogelijk in het landschap inpassen
- Voegend in de landschappelijke oost-weststructuur
- Passend in de context van Hof te Dieren

Massa en vorm

- Ranke vormgeving
- Vormgeving dek aansluiten bij de tunnelwanden kunstwerken
- Onderdoorgang is asymmetrisch met een harde en een natuurlijke zijde
- Leuning op brug onopvallend (ranke vormgeving)



C Aanvullende criteria Brug Apeldoornskanaal

Situatie

- kanaal is richtinggevend

Massa en vorm

- Ingetogen
- Ranke vormgeving
- Vormgeving dek aansluiten bij de tunnelwanden kunstwerken
- Leuning op brug onopvallend (ranke vormgeving)

Materiaalgebruik

- Aansluitend bij het algemene materiaal gebruik

Kleurgebruik

- Aansluitend bij het algemene kleurgebruik
- Relatie met de hekwerken bij de overkluizing
- brugdelen hebben een ingetogen kleurstelling

B/ E/ F Aanvullende criteria Tunnelbak stationsplein en onderdoorgang spoorlijn (N786)

Situering

- Hekwerk langs overkluizing (haaks op rijrichting N348) aansluiten op tunnelwand

Massa en vorm

- Hekwerk langs tunnelwand
- als één geheel vormgegeven met tunnelwand, continue lijn

Hekwerk langs overkluizing

- 50 % transparant, verticale lamelle, dominant ten opzichte van evt. horizontale constructieve verbindingen

Materiaalgebruik

- Tunnelwand continue uitstraling in de structuur
- Hekwerk langs overkluizing is onderscheidend van tunnelwand en sluit aan bij het algemene materiaal gebruik (natuurlijk of natuurlijk verouderend materiaal)

Kleurgebruik

- tunnelwand heeft een ingetogen kleurstelling in overeenstemming met de verkeersveiligheid
- Hekwerk langs overkluizing onderscheidend van tunnelwand en aansluitend bij het algemene kleurgebruik

F Aanvullende criteria Fietsbrug bij spoortunnel

Massa en vorm

- Ranke vormgeving
- Transparant

Kleurgebruik

- ingetogen in overeenstemming met de verkeersveiligheid

35

Hof te Dieren

Beschrijving bestaande situatie Hof te Dieren

De historische buitenplaats Hof te Dieren vormt de kern van het gelijknamige landgoed en ligt op de overgang van de Veluwe naar de IJsselvallei, zich uitstrekkend aan weerszijden van de Arnhemsestraatweg (N348), tussen Dieren en Ellecom. De parkaanleg waarin oorspronkelijk het huis stond, ligt zuidelijk van de Arnhemsestraatweg en wordt aan de west-, zuid- en oostzijde begrensd door de Ellecomsedijk en Doesburgsedijk. Tussen de Arnhemsestraatweg en de spoorlijn bevindt zich een smalle strook landbouwgronden en daarachter een bosgebied met als hoogtepunt het sterrenbos met 14 lanen op de Carolinaberg.

Hof te Dieren is in 2005 aangewezen als een beschermd rijksmonument zijnde een complex historische buitenplaats. De redengevende beschrijving geeft aan, dat de complex historische buitenplaats Hof te Dieren in cultuur- en tuinhistorisch opzicht van bijzonder belang is:

- wegens het grotendeels aan de zuidoostzijde van de Arnhemsestraatweg gelegen park van Hof te Dieren, dat door Jan David Zocher jr. werd aangelegd, door Carl Eduard Adolf Petzold werd verrijnd, enigzins werd gewijzigd en uitgebreid en als zodanig een zeer belangrijke 18de eeuwse Nederlands park in landschapstijl is;
- wegens de aan de noordoostzijde van het park in landschapstijl gelegen Koningsmuur alsmede de centraal in dat park gelegen muur, die waardevolle elementen en overblijfselen zijn van de voormalige formele aanleg uit de tijd van de Koning stadhouder Willem III;
- wegens het formele lanenstelsel met bossen aan de noordwestzijde van de Arnhemsestraatweg, de Nieuwe Plantage, waarin tevens een wagenwiel-vormig lanenpatroon een sterrenbos, dat in de 17de en 18de eeuw is aangelegd en dat in ontwerp, omvang en ouderdom in Nederland zeldzaam is.

De historische tuin- en parkaanleg wordt verder van cultuurhistorisch, tuinhistorisch en stedenbouwkundig belang geacht vanwege:

- de ouderdom
- de goede herkenbare structuren uit de 17de en 18de eeuw
- het landschapspark rond het (verdwenen) huis naar ontwerp van J.D. Zocher jr.
- wijzigingen uit 1877 naar ontwerp van C.E. Petzold
- de functionele en visuele relaties met de overige onderdelen van de buitenplaats

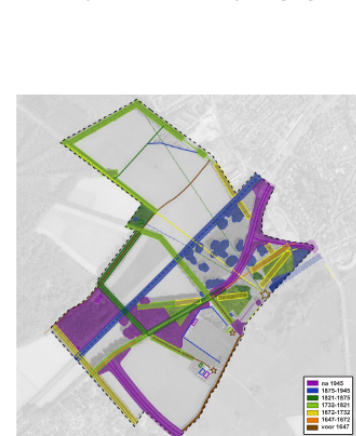
Beetje dubbelop wellicht; samenvatten?

Aanvullend hierop:

- Het betreft een karakteristiek landgoed tussen de Veluwe en IJssel, met bos en akkers op de hoge terreindelen en weilanden in de lage delen, dat onderdeel is van de reeks landgoederen op de flank van de Veluwe en goed bewaard gebleven open bouwlandcomplex kent;
- De ontwikkeling van jachtverblijf naar landgoed (bedrijf) met buitenplaats en de transformatie van formele naar landschappelijke aanleg, met behoud van uiteenlopende karakteristieke elementen, is exemplarisch en daarmee een voorbeeld voor dergelijke langdurige ontwikkeling van buitenplaatsen. Markant voor Hof te Dieren is de verwijzing naar de stadhouderlijke statuur en het ontstaan van een jachtgebied;
- De aanleg is van hoge architectonische kwaliteit met een compositie die inspeelt op reliëf (toppen, water) en een uitgestrekte landschappelijke, vanuit het huis gedachte compositie kent;
- Na 1944 is het park op essentiële punten gehavend, namelijk door het wegvallen van het hoofdhuis als centrum en de infrastructurele doorsnijding (versnippering).

De elementen in de huidige situatie zijn te relateren aan een bepaalde periode, waarin deze zijn ontstaan of de huidige vorm hebben gekregen. In onderstaand kaartbeeld is een overzicht van de geïnventariseerde elementen weergegeven. Daarbij

valt op dat de omgeving van het voormalige hoofdhuis wordt gedomineerd door de 19e eeuwse, landschappelijke aanleg, waarin enkele 17de eeuwse lanen zijn opgenomen. Het overpark, ingeklemd tussen spoor, Boswachterlaan, Oostlaan en Arnhemsestraatweg biedt een volledig eind 19e eeuwse beeld, met het straattracé uit 20e eeuw. De bouwlanden ten noorden van het spoor en ten zuidwesten van de moestuin vormen relictten van vóór de 17e eeuw, die langs de randen van voornamelijk 18e eeuwse lanen zijn vastgelegd.



Reliëf

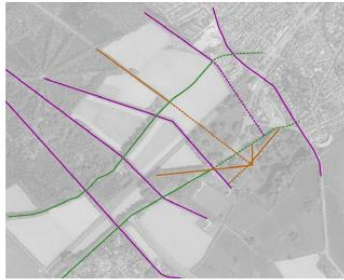
De voor de oostflank van de Veluwezoom karakteristieke gradiënt van heide en bos over bouwland en erven naar weilanden en uiterwaarden is hier vrijwel in optimale vorm aanwezig. Daar is tevens de compositorische laag aan toegevoegd, waarbij gebruik is gemaakt van de toppen voor de centra van de sterrenbossen en de laagste voor vijvers. Op lager schaalniveau is sprake van interessant microreliëf in de vorm van opgehoogde esgronden (bijliggend) en greppels en sloten als grensmaking en afwatering (oa. langs lanen in het overpark).



Fragement van de hoogte kaart met projectie van de huidige situatie (GBKN); rood-bruin is hoog, groen-blauw is laag (Bron: Atlas Gelderland)

Routing

De doorgaande verbindingen liggen vrijwel parallel aan de hoogtelijnen, waarbij de Oude Arnhemseweg en Arnhemsestraatweg de oost-westverbindingen tussen Arnhem en Zutphen vormen. Haaks daarop liggen de doorgaande wegen richting Doesburg, Amersfoort en Harderwijk, alsmede de paden die de heidevelden en graslanden met de boereerven verbonden (veedriften). De laanstructuur van de 17e eeuwse ganzenvoet verbond het hoofdhuis en het voorplein in vijf richtingen met de Heerstraat en andere terreindelen, zodat deze structuur de basis legde voor de ontsluiting en beleving van het hoofdhuis.

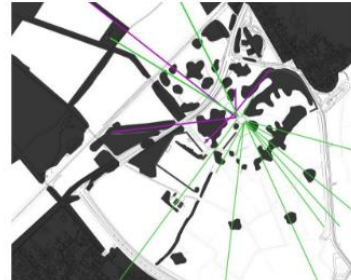


Hoofdroutes, onderscheiden naar oriëntatie: in groen de hoogtelijnen volgende doorgaande routes, in paars de haaks op de helling gelegen routes tussen de lage en hoge gronden, en in oranje de oorspronkelijke 'ganzenvoet' van paden vanaf het huis.

Zichtlijnen en ruimtewerking

De zichtlijnen binnen het plangebied hebben in principe het voormalige hoofdhuis als startpunt. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de 17e eeuwse lijnen, die in de vorm van de ganzenvoet werden vastgelegd, en de 19e eeuwse, landschappelijk geïncorporeerde doorzichten. De laatste reikten vanuit het huis in noordelijke richting over het overpark tot op de bouwlanden en de bosrand, en in zuidelijke richting tot in het Paardenbroek en naar de kerktoren van Ellecom.

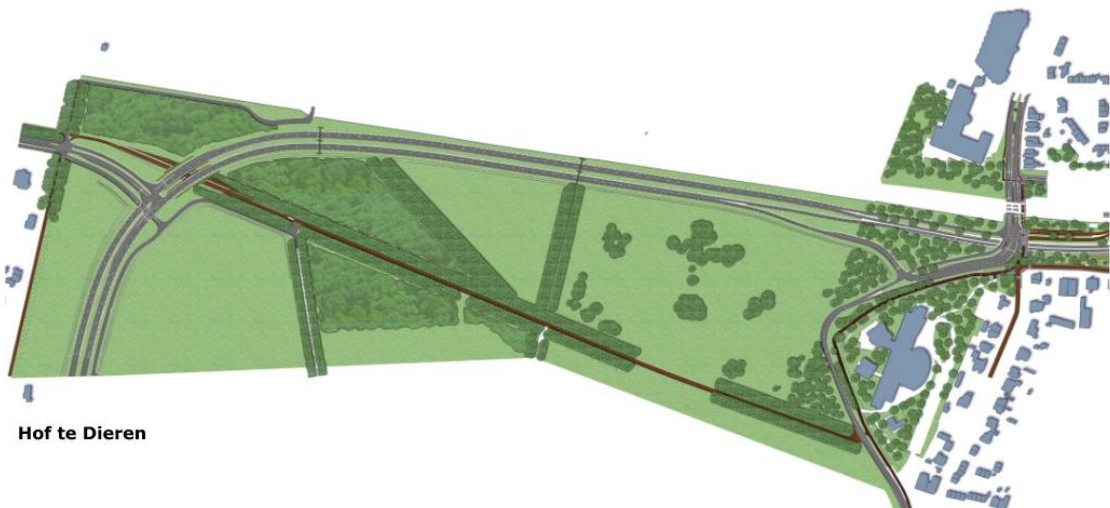
(Bron: Cultuurhistorisch effectrapport Hof te Dieren, SB4)



Zichtlijnen vanuit het huis, onderscheiden naar stijlform en periode: in paars de classicistische zichtlijnen te noordwesten van het huis, en in groen de landschappelijke zichtlijnen naar de wijde omgeving.

37

2. Welstandscriteria Hof te Dieren



Hof te Dieren

Bron: Ontwerphandleiding ruimtelijke inpassing
Traverse Dieren

38



Wegmeubilair

welstandsniveau 1

Situering

- Plaatsing van wegmeubilair, bebording en verlichting moet goed worden afgestemd op de parkelementen, zoals reeds aangegeven in het Landschapsplan, zodat deze niet in de middenas van een laan of in een zichtlijn en zo min mogelijk in open gebied worden gepland en geplaatst.
- Inrichting landschap is richtinggevend

Materiaalgebruik

- Uniform
- Aansluiten bij bestaande vormgeving en functie

Kleurgebruik

- Gedekt/ donker

Detailtering

- Sober/ eenvoudig

Afscheidingen/ Hekwerken

welstandsniveau 1

Situering

- Inrichting landschap en historische aanleg is bepalend

Materiaalgebruik

- Afscheidingen bestaan bij voorkeur uit hagen en heggen, al dan niet voorzien van open hekwerk
- Uniform
- Aansluiten bij bestaande vormgeving
- Natuurlijke materialen

Kleurgebruik

- Gedekt/ donker

Detailtering

- Sober

Verharding

welstandsniveau 1

Situering

- Inrichting landschap en historische aanleg is bepalend

Materiaalgebruik

- Aansluitend bij functie
- Aansluiten bij bestaande vormgeving
- Natuurlijke materialen zoals gebakken klinkers

Kleurgebruik

- Donker

Detailtering

- Sober

Stationsgebied

Beschrijving bestaande situatie noordelijk stationsgebied

Stedenbouwkundige kenmerken

Zowel de Harderwijkseweg als de Wilhelminaweg bestaat in hoofdzaak uit een reeks van vrijstaande gebouwen en onbebouwde terreinen, ontstaan langs de oude veldwegen die de historische kern van Dieren verbonden met de Dierense Enk. Historische bebouwingslinten hebben een duidelijk functionele en visuele relatie met de route waarlangs ze zijn ontstaan. De situering op de kavel en de bebouwingsrichting zijn doorgaans historisch bepaald door de ontginningswijze en verkaveling van het omringende landschap. Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit een of twee lagen met een stevige kap en staat gericht naar de weg. Nabij kruisingen of splitsingen van wegen staat de bebouwing gericht naar de belangrijkste weg. De relatief grote kavels bieden vaak ruimte voor forse aan- en bijbouwen, geschikt voor een veelheid aan functies. De historische linten van Dieren zijn inmiddels voor het grootste deel opgenomen in de meer planmatige dorpsuitleg die vooral na 1920 plaatsvond.

De Harderwijkseweg heeft een belangrijke (doorgaande) verkeersfunctie. Deze weg heeft een relatief breed profiel. De begeleidende bebouwing wisselt sterk in ouderdom en verschijningsvorm. Groenvoorzieningen en groene erven bij instellingen maken deel uit van het straatbeeld. Naast individuele panden komen nu ook complex-gewijze woon-bebouwing en instituten voor. Incidenteel hebben zich ook commerciële functies in de vrijstaande panden gevestigd.

De planmatige dorpsuitleg tussen Harderwijkseweg en Wilhelminaweg, aan de Prins Bernhardlaan en Noorder Parallelweg, kenmerkt zich in stedenbouwkundige opzet door het regelmatige blokvormige patroon van straten en bebouwing. Er is een heldere scheiding tussen openbaar terrein en privé-gebied. Kleine pleintjes en straatverbredingen vormen oriëntatiepunten in de buurten. Ook bieden ze speelruimte. De openbare ruimte is sober en

doelmatig ingericht. Het groen van de voortuinen en de kleine plantsoentjes geven de buurten een vriendelijk karakter. Waar in het straatprofiel voldoende ruimte is, versterken laanbomen de groene sfeer. De rooilijnen volgen het beloop van de weg, de voorzijden van de woningen zijn naar de straat gericht.

De huidige verschijningsvorm van het stationsgebied is ontstaan na de herinrichting van begin 70-er jaren. Door toename van het autoverkeer, het belang dat in de jaren 60 en 70 werd gehecht aan "ruimte voor de auto" en het ontbreken van een duidelijk stationsgebouw als entree naar het spoor zorgt voor een onsamenvattend stationsgebied dat gedomineerd wordt door geparkeerde auto's aan de noordzijde en asfalt aan de zuidzijde. Waarmee de barrièrewerking tussen noord en zuidzijde van het station wordt versterkt.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Het bebouwingsbeeld aan de Harderwijkseweg heeft een afwisselend karakter, mede als gevolg van de verschillende stijperiodes waarin de panden zijn ontstaan. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het wegbeeld.

Kenmerkend zijn de eenvoudige bouwmassa's, de dominante kap en de relatief lage gootlijn. Panden staan meestal met hun korte gevel naar de weg gekeerd. Aan de ornamentiek van de gevels wordt vaak extra aandacht besteed. De verschillende stijlopvattingen en uitwerkingen daarvan dragen in belangrijke mate bij aan de individualiteit van de panden en de afwisseling in het bebouwingsbeeld. Het gebruik van aardkleuren voor de hoofdmaterialen en een lichte kleur voor de kozijnen en lijsten overheerst. Deze overeenkomsten verzachten de verschillen tussen de verschillende panden.

De overige bebouwing in het plangebied (Prins Bernhardlaan, Noorder Parallelweg) is van een veel recentere datum en is rond is gebouwd rond 1960 en in de jaren 80. De bebouwing bestaat uit kortere en langere rijen van twee lagen met kap. De toegepaste materialen zijn roodachtige baksteen voor de gevels en donkere gebakken pannen voor de daken.



41

Stationsgebied

Beschrijving bestaande situatie zuidelijk stationsgebied

Stedenbouwkundige kenmerken

De historische kern van Dieren is van oorsprong een esdorp, gelegen op de overgang van de Veluwe stuwwal en de IJssel. De structuur bestaat hoofdzakelijk uit een lineair bebouwingspatroon langs wegen die grotendeels parallel lopen aan de rivier. Het eigenlijke dorpshart (de brink) lag bij de splitsing van de Hogestraat en de Kerkstraat. Door de aanleg van de spoorlijn en het Apeldoorns kanaal (tweede helft negentiende eeuw) werd de historische kern van Dieren afgesneden van het agrarisch gebied (de Enk). Deze nieuwe infrastructuur stimuleerde de vestiging van enige bedrijvigheid in Dieren. Dieren werd tevens aantrekkelijk als vestigingsplaats voor de (meervermogenende) forens.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de doorgaande functie van de Zutphensestraatweg binnen de dorpskom verlegd naar de Burgemeester De Bruinstraat. Tussen deze wegen en de spoorlijn bevindt zich een deel van de historische kern dat zich heeft gericht op de spoorlijn. De bebouwing bestaat voornamelijk uit individuele woningen langs de spoorlijn, deels in combinatie met bedrijfsbebouwing. Geheel Dieren-Zuid is in december 2011 van rijkswege aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

De historische kern van Dieren is vrijwel uitsluitend opgebouwd uit individuele panden in een of twee lagen met kap. De dorpskern valt uiteen in een vrijwel aaneengesloten eenvoudige lintbebouwing in traditionele stijl en een individuele bebouwing van monumentale 19e-eeuwse villa's en herenhuizen in Engelse landhuisstijl, neoclassicistische, neorenaissancestijle en eclectische stijl.

Binnen deze onderscheiden gebieden heerst een grote samenhang in straatbeeld als gevolg van de grote mate van overeenstemmingen in massa, materiaal en kleurkeuze en in de villabuurt ook door de rijke ornamentiek. Compacte, kloelke

bouwmassa's met afgeplatte schildkap afgedekt met donkere pannen zijn hier dominant. De situering van de dorpsbebouwing direct aan de straat levert een aantal markante hoekoplossingen op.

Het welstandstoezicht is gericht op het behoud van het karakter van het historisch dorpsgezicht. De individualiteit van de panden en de samenhang in het straatbeeld met de daarin aanwezige monumenten zijn waardevol. Ingrenpen die tot een verstoring van dit beeld leiden dienen te worden vermeden.



Beschrijving bestaande situatie station

Stedenbouwkundige kenmerken

Het monumentale perrongebouw met perronoverkapping vormen samen sinds 1944 het stationsgebouw van Dieren. Daarmee heeft Dieren een station van het zo genaamde eilandtype dat wil zeggen een station langs een doorgaande spoorlijn gebouwd op een perron dat zich tussen twee sporen bevindt. Een ander uniek punt van dit station zijn de bomen op het perron die het station een groene uitstraling geven.

Aan de noordzijde is het eilandstation bereikbaar via een smalle tunnel. Aan de zuidzijde bevindt zich een gelijkvloerse oversteek naar het perron vanaf het busstation.

Verstopt tussen het groen staat, aan de noordzijde langs het spoor, nog een perronkap met historische waarde van de Veluwe Stoom Maatschappij, die nog steeds in gebruik is.

Kenmerken van het bebouwingsbeeld

Het perrongebouw en de overkapping zijn aangewezen als gemeentelijk monument. De opzet van het bakstenen gebouw is een rechthoekige plattegrond onder het flauw hellende zadeldak van de perronoverkapping in de langsrichting van het perron. De gevels aan de noordzijde en zuidzijde zijn identiek. Voor de monumentale waarde van het bouwwerk wordt verwezen naar de redengevende beschrijving (zie bijlage).



42

Stedenbouwkundig kader

De planvorming rondom de stationsomgeving van Dieren is erop gericht om de barrièrewerking tussen de noordzijde (Veluwezoom) en de zuidzijde (Disselvallei) zo veel als mogelijk te verminderen en van het station weer een centrumfunctie in het gebied te maken. Daarbij wordt de transitfunctie aan weerszijden van het station als vertrekpunt gebruikt. Door alle functies rondom het station goed in te passen voor alle gebruikers, ontstaat duidelijkheid in de functionaliteit van het station waar de ruimtelijke kwaliteit uiteindelijk bij gebaat is. Een verbeterde ruimtelijke kwaliteit draagt vervolgens weer bij aan een goede verblijfskwaliteit. Het is wel belangrijk om deze volgorde van aandachtspunten bij de visievorming te hanteren.

Een belangrijk onderdeel van de visie voor de stationsomgeving, is de organisatie van de parkeervoorzieningen (P+R). Op dit moment is er veel overlast van geparkeerde auto's en zoekend autoverkeer aan de noordzijde van het station. Bij de inpassing van de parkeervoorzieningen zijn er twee aspecten die belangrijk zijn: concentreren de P+R voorziening aan één zijde van het spoor, zodat er zo min mogelijk zoekverkeer ontstaat en zorg voor een inpassing van het parkeren op de "Dierense Schaal". Dat laatste wil zeggen dat er geen sprake mag zijn van grote, kale verharde oppervlakten of te hoge gebouwde voorzieningen. De zuidzijde van het spoor laat, door de inpassing van de provinciale weg, een voorziening die voldoet aan bovenstaande eisen, niet toe. Aan de noordzijde van het spoor is wel ruimte voor een dergelijke voorziening, maar dan alleen als tweelaagse parkeervoorziening. Een maaiveldoplossing waarbij het parkeren wordt afgewisseld met bomen en hagen zou teveel ruimte innemen. Een tweelaagse parkeervoorziening zonder dak zal zich goed kunnen voegen in het stedenbouwkundig weefsel.

Door daarnaast rekening te houden met de bestaande rooilijnen en zichtlijnen in de wijk en het plaatsen van de parkeervoorzieningen zo dicht mogelijk bij het spoor, wordt aansluiting gevonden bij de "Dierense Schaal".

Een ander belangrijk onderdeel van de visie is de toegankelijkheid van het station. Op dit moment gebeurt dat middels een smal tunneltje en een gelijkvloerse overgang. Beide oplossingen verdienen geen schoonheidsprijs. En zijn hoewel ze voldoen aan de gestelde eisen, niet de voorkeursmodellen voor Prorail en NS Stations vanwege de (sociale) veiligheid en toegankelijkheid. Het verlengen en verbreden van het bestaande tunneltje zou een oplossing kunnen zijn, maar dan dient de toegankelijkheid ook nog verbeterd te worden middels een aantal liftinstallaties. Tevens beperkt de verdiepte ligging van de N348 aan de zuidzijde de mogelijkheid om de verlengde tunnel op een fraaie en toegankelijke wijze weer aan te sluiten op het maaiveld.

De oplossing voor Dieren kan gevonden worden in de inpassing van een voetgangerspasserelle over het bestaande spoor tussen de nieuwe parkeervoorziening en de aanhechting van de overkapping over de verdiepte provinciale weg. De passerelle krijgt een openbaar en niet overdekt karakter waardoor het ook als voetgangersverbinding tussen noord- en zuid Dieren kan functioneren. Behalve trappen zal de passerelle van liften worden voorzien voor een optimale toegankelijkheid van het station van Dieren. Onder deze passerelle wordt tevens het busstation ingepast waardoor er sprake is van een goed functionerende 'overstapmachine'. Het bovendeck van de parkeervoorziening zorgt er voor dat er al een belangrijk deel van de benodigde oversteechhoogte voor voetgangers wordt overbrugd, wat de functionaliteit van de parkeervoorziening vergroot.

Het ontwerp wordt zo opgesteld dat bij het eventueel niet realiseren van een passerelle het systeem van toegankelijkheid van de perrons middels de huidige toegangen kan blijven functioneren, ook na realisatie van het busstation en de parkeervoorziening.

Behalve een functionele overstek voor voetgangers en een tweezijdig goed ontsloten station vormt de passerelle ook een ruimtelijke schakel tussen Dieren-Noord en Dieren-Zuid: van een boomrijk park met berken en dennen aan de noordzijde als voorbode op de Veluwe, via een begroeide parkeervoorziening en groene start van de passerelle naar een transparante of reflecterende zuidzijde, eindigend in een langgerekt waterelement met fontein aan de zuidzijde. De fontein en de start van de passerelle markeren tevens de beëindiging van de overdekte ligging van de N348 en begrenzen daarmee het nieuwe stationsplein.



Voorlopig ontwerp Stationsomgeving Dieren, juni 2012
Houtman + Sander Landschapsarchitectuur

43

3. Welstandscriteria Stationsgebied



Stationsgebied Dieren

Bron: Ontwerphandleiding ruimtelijke inpassing
Traverse Dieren

44

A Bebouwing Harderwijkerweg welstandsniveau 1

Situering

- Nieuwbouw baseren op de gegroeide kleinschaligheid, openheid en diversiteit;
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw;
- Het overwegend halfopen bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden;
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.

Massa en vorm

- Nieuwe bebouwing zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden;
- De bouwmassa is compact en opzichzelfstaand;
- De toepassing van een kapvorm is uitgangspunt voor het bouwplan;
- De bestaande samenhang en afwisseling in kapvormen uit de omgeving zijn richtinggevend;
- Bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel;
- Hierbij is de eenmaal toegepaste toevoeging in beginsel de standaard uitvoering voor de overige panden;

Gevels

- Bij verbouw en renovatie is respect voor de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik essentieel;
- Waar de tussenruimte tussen de panden gelijk of kleiner is dan twee keer de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, sluit nieuwbouw aan bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving (bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan);
- De geleiding en ritmiek van de gevel zijn doorgaans verticaal gericht; dit komt naar voren in gevelassen;
- De onderpui en de bovengevel vormen een samenhangend geheel. De plaatsing van penanten en kolommen ondersteunt de gevelritmiek;
- De onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) geven een horizontale geleiding en bakken het gevelvlak af;
- De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing;
- De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd;
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen;
- De plaatsing en behandeling van de hoofdentree krijgt bijzondere aandacht;
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden als voorgevel behandeld;
- Afhankelijk van de architectuur van het pand wordt de aan- of uitbouw voorzien van een hellend dak of plat afgedekt;
- De mate van detaillering wordt afgestemd op het pand.

Aan- en uitbouwen (voorkant)

- Bij entreeportalen is een schuin dak mogelijk indien uitgevoerd conform de kap op de woning;
- Transparante erkers plat afdekken;
- Kleuren en materialen conform de bestaande situatie;
- Per woning maximaal één aanbouw aan de voorzijde;
- Gevelindeling conform karakteristiek en gevelbelijning van het bestaande;

Bijgebouwen

- Bijgebouw qua vormgeving afstemmen op de woning;
- Materialisatie en kapvorm van bijgebouw conform woning.

Materiaalgebruik

- Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunt nemen. Bij voorkeur baksteen en gebakken pannen toepassen.
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof worden niet toegestaan bij beplating van gevels.

Kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie wordt het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt genomen;
- Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode pannen;
- In lichte kleuren geschilderde gevels of stucwerk worden toegestaan indien deze kenmerkend zijn voor de omgeving en in getemperd kleurniveau worden toegepast.

45

3. Welstandscriteria Stationsgebied

Detailtering

- Bij renovatie worden de kenmerkende ornamentiek als overstekken, dak- en gevelijsten, siermetselwerk en speklagen behouden;
- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balkonhekken, deurlijfsels en dergelijke met grote aandacht ontwerpen;
- Gevelreclame aan panden met een commerciële functie moet passen binnen de structuur en de detaillering van de gevel;
- Geen reclame-uitingen bovenop het gebouw.

Afwerking erven

- Bij voorkeur hagen of heggen toepassen, al dan niet voorzien van open en donker geschilderd hekwerk;
- Gebouwde erfafscheidingen vormgeven in samenhang met de architectuur en de hoofdmateriaalkeuze van het pand;
- Zijerven grenzend aan openbare ruimte als voorzijde behandelen;
- Op achtererven en op zijerven grenzend aan het openbaar gebied is een erfafscheiding in de vorm van een transparant gaaswerk mogelijk (of groene haag lijkt me).



46

B Bebouwing Prins Bernardlaan, Noorderparallelweg

welstandsniveau 2

Situering

- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- Panden worden gericht naar de openbare ruimte;
- De positie, het verkavelingsprincipe en de oriëntatie als gesteld in het ambitiedocument "Ambitie ruimtelijke kwaliteit Traverse Dieren en omgeving" is bij (vervangende) nieuwbouw richtinggevend (zie ook blz 58/59 van dit document, wensen)

Massa en vorm

- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing;
- Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa; dit betekent in het algemeen voorzien van een plat dak;
- Aan- en bijbouwen op straathoeken worden zo veel mogelijk afgedekt met een kap in dezelfde helling als de hoofdmassa;
- De bestaande kapvorm en kaprichting blijven gehandhaafd. Bij complexgewijze bebouwing zijn dakopbouwen mogelijk, indien uitgevoerd conform een (reeds gerealiseerd en) goedgekeurd exemplaar op betreffende woonblok of architectonisch ensemble;
- Regelmatig geplaatste, gemetselde schoorstenen op het dak accentueren de afzonderlijke woningen;
- Afhankelijk van de architectuur van het pand wordt de aan- of uitbouw voorzien van een hellend dak of plat afgedekt;
- De mate van detaillering wordt afgestemd op het pand;

Aan- en uitbouwen (voorkant)

- Bij entreeportalen is een schuin dak mogelijk indien uitgevoerd conform de kap op de woning;
- Transparante erkers plat afdekken;
- Kleuren en materialen conform de bestaande situatie;
- Per woning maximaal één aanbouw aan de voorzijde;
- Gevelindeling conform karakteristiek en gevelbelijning van het bestaande.

Bijgebouwen

- Bijgebouw qua vormgeving afstemmen op de woning;
- Materialisatie en kapvorm van bijgebouw conform woning.

Gevels

- Bij renovatie en/of vervangende nieuwbouw sluiten de stijl en het materiaal aan op die van de bebouwing in de omgeving;
- De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd;
- De verticale geleiding en ritmiek van de gevel worden benadrukt bijvoorbeeld door ordening van raampartijen langs verticale assen of door afwijkende behandeling van gevelvlakken;
- De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd;
- Kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht verkrijgen een duidelijke expressie;
- De toevoegingen per woning zijn ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok.

Kleur en materiaalgebruik

- Het oorspronkelijke kleur- en materiaalgebruik is uitgangspunt bij verbouwing of renovatie;
- Voor de hoofdmaterialen worden bakstenen in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen;
- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten;
- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt;
- Glas, spiegelende oppervlakken en kunststof worden niet toegepast bij de beplating van gevels.

Detailtering

- Erfafscheidingsen bestaan bij voorkeur uit hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en (donker geschilderd) hekwerk;
- Afscheidingsen bij zijerven, gelegen aan de openbare ruimte, hebben eenzelfde afwerking als de voorzijde;
- Bij aanbouwen, renovatie of nieuwbouw is de specifieke detailtering van gevelopeningen, balkonhekken, deurluifels en dergelijke in de omgeving maatgevend;
- De detailtering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw verkrijgt eenzelfde mate van aandacht en expressie als die in de omgeving;
- Geen reclame-uitingen bovenop het gebouw.

Afwerking erven

- Erfafscheidingsen bestaan bij voorkeur uit hagen of heggen, al dan niet voorzien van open en (donker geschilderd) hekwerk;
- Afscheidingsen bij zijerven, gelegen aan de openbare ruimte, hebben eenzelfde afwerking als de voorzijde;



C Perrongebouw met kap
welstandsniveau 1 (gemeentelijk monument)

Voor wijzigingen aan dit monument is de redengevende beschrijving en de instandhouding van de daarin beschreven waarden leidend.

Situering

- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend;
- De beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen is belangrijk.

Massa en vorm

- Bij renovatie conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de oorspronkelijke bebouwing;
- De kaphelling is gelijk aan bestaand;
- Bijgebouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw;
- Dakopbouwen zijn niet toegestaan;
- Gevelindeling conform karakteristiek en gevelbelijning van het bestaande.

Gevels

- Renovatie en/of vervangende nieuwbouw respecteert de oorspronkelijke gevelopbouw;
- Zijgevels zijn duidelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en worden behandeld als voorgevels;
- Het gebouw kent geen achtergevel;
- Bij splitsing van het pand blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden;
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de bestaande gevelopeningen.

Detailtering

- Authentieke detailtering zoals overstekken, geaccentueerde lijsten en siermetselwerk wordt bij verbouw behouden;
- Bij renovatie of nieuwbouw wordt zorgvuldig omgegaan (herstel, interpretatie) met de detailtering van de kap, de gevelopeningen en het metselwerk;
- Geen reclame-uitingen bovenop het gebouw.

Materiaalgebruik

- Bij verbouwing of renovatie wordt het oorspronkelijke materiaalgebruik tot uitgangspunt genomen;
- In hoofdzaak bakstenen voor gevels en dakpannen op daken toepassen.

Kleurgebruik

- Bij verbouwing of renovatie wordt het oorspronkelijke kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.

47

3. Welstandscriteria Stationsgebied



referentiebeeld groene wand parkeervoorziening

D Gebouwde parkeervoorziening welstandsniveau 1

Situering

Westzijde/ Entree Harderijkerweg

- Herkenbare entree
- Bescheiden, voegend in de stedenbouwkundige structuur

Noordzijde direct aansluitend bij de woonomgeving

- Positie en de oriëntatie van de bestaande bebouwing zijn richtinggevend voor de nieuwbouw;
- Nieuwbouw sluit aan bij het stationsgebied;
- Bebouwing is gericht op de openbare ruimte.

Zuid en oostzijde

- Relatie met de stationsomgeving
- Ontwerp relatie met passerelle/ gebouwde voetgangersverbinding
- Positie en de oriëntatie van de bestaande bebouwing zijn richtinggevend voor de nieuwbouw;
- Nieuwbouw sluit aan bij het stationsgebied;
- Bebouwing is gericht op de openbare ruimte.

Massa en vorm

- Nieuwbouw zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden;
- De bouwmassa is op zichzelf staand;
- De bouwmassa bestaat uit een gelaagde parkeervoorziening zonder kap;
- De bouwmassa vormt een stedenbouwkundig geheel met de overige stationsvoorzieningen.

Gevels

- Architectonische eenheid met de passerelle/ gebouwde voetgangersverbinding;
- Vormgeving is terughoudend;
- Er is geen alzijdige vormgeving van de gevels

Westzijde/ Entree Harderijkerweg

- Signaalfunctie voor automobilisten
- Bescheiden, voegend in de stedenbouwkundige structuur

Noordzijde direct aansluitend op de woonomgeving

- Dichte gevel met groene uitstraling

Zuid en oost gevel

- Min. 50 % transparant, verticale belijning, dominant boven evt. horizontale constructieve verbindingen

Materiaalgebruik

- Natuurlijk of natuurlijk verouderend materiaal
- Minimale toevoeging van constructieve structuren van materialen zoals kaal beton, roestvast staal en aluminium

Kleurgebruik

- Ingetogen
- In hoofdzaak donker
- Natuurlijk
- Accenten in afwijkende kleurstelling

Detailtering

- Specifieke detailtering van gevelopeningen, balustrades, luifels en dergelijke met grote aandacht ontwerpen;
- Gevelreclame aan het pand moet passen binnen de structuur en de detailtering van de gevel;
- Geen reclame-uitingen bovenop het gebouw.

E Gebouwde voetgangersverbinding

welstandsniveau 1

Moderne toevoeging als 'beeldmerk' voor de stationsomgeving Dieren

Situering

- Nieuwbouw sluit aan bij het stationsgebied;
- Positie, dominantie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing (stationsgebouw met monumentale kap) zijn richtinggevend voor de nieuwbouw;
- Bebouwing is gericht op de openbare ruimte;
- Bebouwing heeft een relatie met parkeervoorziening

Massa en vorm

- Nieuwbouw zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden, doch met een hedendaagse uitstraling;
- De bouwmassa is op zichzelf staand;
- Bebouwing vormt een architectonische eenheid met de gebouwde parkeervoorziening;
- materiaal en vorm zijn uniek;
- Overkapping is ingetogen en ondergeschikt aan hoofdbebouwing
- Aanlanding voetgangersverbinding heeft een realite met afwerking overkluising zuidzijde;
- Liftten, trappartijen en dergelijke als geheel vorm geven.

Materiaalgebruik

- Natuurlijk of natuurlijk verouderend materiaal
- Minimale toevoeging van constructieve structuren van materialen zoals kaal beton, roestvast staal en aluminium
- Liftten, transparant
- Overkapping, transparant

Kleurgebruik

- Ingetogen
- In hoofdzaak donker
- Natuurlijk
- Accenten in afwijkende kleurstelling

Detailtering

- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balustrades, luifels en dergelijke met grote aandacht ontwerpen;
- Gevelreclame aan het constructie moet passen binnen de structuur en de detaillering van de gevel;
- Geen reclame-uitingen bovenop de constructie.

F Overige gebouwde voorzieningen ten behoeve van stations- en tunnelfuncties

welstandsniveau 1

Hiermee worden alle bouwwerken bedoeld die in het openbaar gebied rondom het station en tunnelbak worden geplaatst zoals fietsenstalling, nooduitgangen tunnel en dergelijke.

Algemeen

- Bebouwing sluit aan bij ruimtelijke uitgangspunten stationsgebied;
- Tunnelvoorzieningen aansluiten bij ontwerp voor afwerking tunnel/ overkluising
- Fietsvoorziening zuidzijde aansluiten op groene zuidrand
- Fietsvoorziening noordzijde in goede harmonie plaatsen met zicht op perrongebouw.

Massa en vorm

- De bouwmassa vormt een stedenbouwkundig geheel met de overige stationsvoorzieningen;
- plat afgedekt.

Materiaalgebruik

- Spiegelende oppervlakken en kunststof worden niet toegestaan bij beplating van gevels;
- natuurlijk of natuurlijk verouderend materiaal;
- Minimale toevoeging van constructieve structuren van materialen zoals kaal beton, roestvast staal en aluminium

Kleurgebruik

- Ingetogen
- In hoofdzaak donker
- Natuurlijk
- Accenten in afwijkende kleurstelling

Detailtering

- Specifieke detaillering van gevelopeningen, balustrades, luifels en dergelijke met grote aandacht ontwerpen;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboard en ornamenten;
- Gevelreclame aan het constructie moet passen binnen de structuur en de detaillering van de gevel;
- Geen reclame-uitingen bovenop het gebouw.



49

Dieren-Midden

Welstandscriteria



Dieren Midden

Bron: Ontwerphandleiding ruimtelijke inpassing
Traverse Dieren

Beschrijving situatie

Voor het gebied dat door Dieren-Midden vooral langs achterkanten van tuinen van woningen en bedrijven loopt, wordt gestreefd om de weg zo landschappelijk en groen mogelijk in te passen. Gestreefd wordt om de weg zo groen mogelijk te begeleiden waarbij struweelbeplanting/heesters zoveel als mogelijk worden vermeden, om doorzichten en weidsheid tussen de boomstammen door te kunnen waarborgen. Op een enkele plek, waar i.v.m. privacy afscherming gewenst (vereist) is en geen geluidsscherm hoeft te worden toegepast, kan met Rhododendron/Hulst enige afscherming worden verkregen. Deze beplanting wordt echter niet als structurerend beplantingsmiddel in het ontwerp ingezet. Dat geldt ook voor hagen: middengeleiders worden voorzien van gras of worden verhard en waar mogelijk worden bomen geplant, om een zo continue mogelijk uitstraling van het. De noodzakelijke geluidschermen krijgen wel de uitstraling van een groene wand, hoewel het wenselijk is om af en toe, om de continue wandwerking te doorbreken, een gemetselde muur te voorzien. Deze gemetselde delen kunnen bijdragen aan de discontinuïteit van het landschapsbeeld langs de weg. Tevens kan op een aantal plaatsen de begroeide wand aangevuld worden met tegen de wand geplaatste heesterbeplanting (Rhododendron, Hulst, Krent) om de wandwerking te verzachten. In de uitwerking van de geluids/zichtschermen dient hier extra aandacht aan te worden besteed.

huidige situatie



Geluidschermen

welstandsniveau 2

Situering

- Voegend naar de verkaveling

Materiaalgebruik

- Afscheidingen bestaan bijvoorbeeld uit beplanting en hagen, al dan niet gecombineerd met geluidswerende voorzieningen;
- Uniform;
- Natuurlijke materialen.

Kleurgebruik

- Gedekt/ donker

Detailering

- Sober



Impressie groen geluidsscherm aan smalle berm

Bron: Ontwerphandleiding ruimtelijke inpassing Traverse Dieren

2013

Deel 3



Wensen

gemeente Rheden

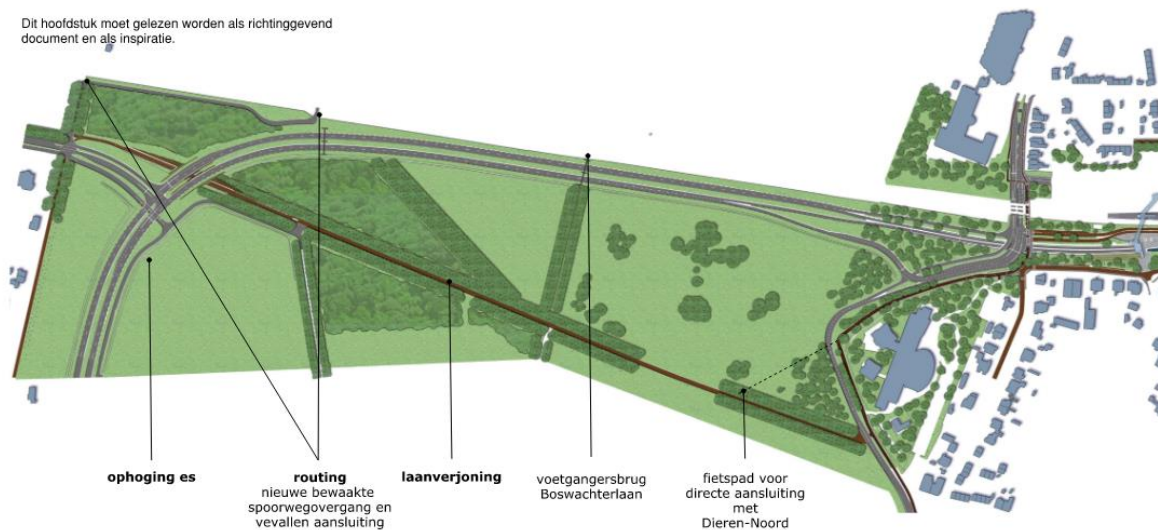


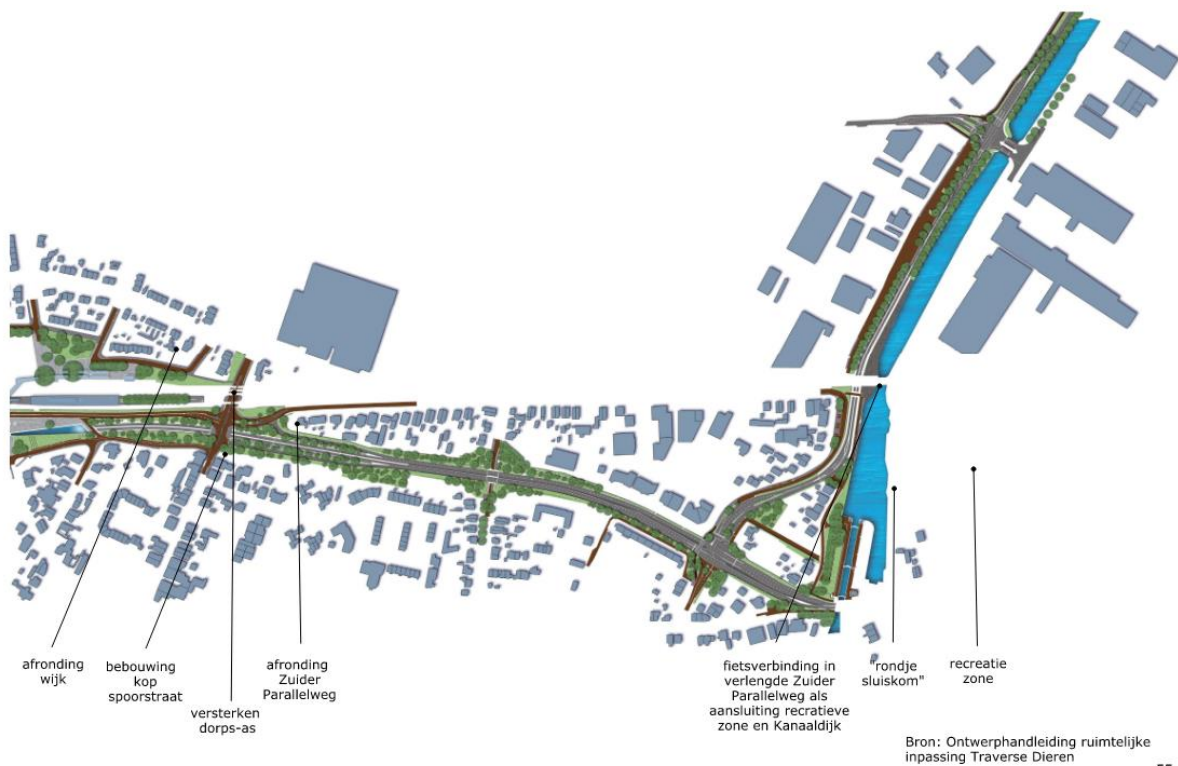
in samenwerking met:
Wurck
Houtman + Sander

Wensen

Zoals in de inleiding gezegd, kunnen niet alle ideeën als genoemd in het ambitie document worden gerealiseerd binnen de vooraf vastgesteld kaders. Toch is een aantal van de ambities van dien aard dat zij mogelijk in de toekomst een bijdrage kunnen leveren aan het verder optimaliseren van de gewenste doelen. Daarom staan in dit hoofdstuk de (nog) niet gerealiseerde of op korte termijn te realiseren ambities als toekomstwensen verbeeld.

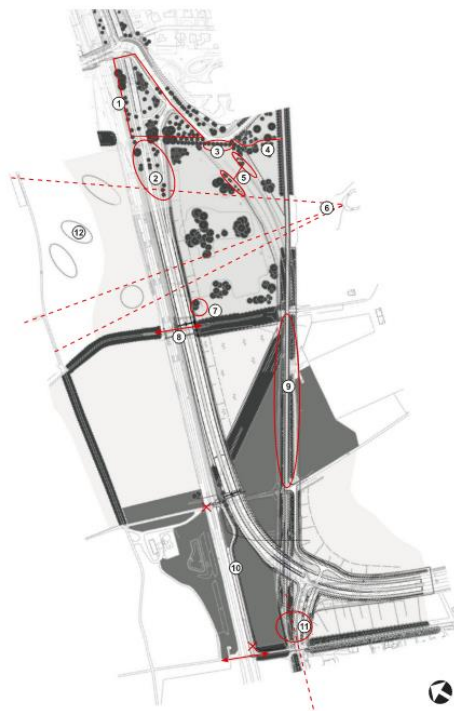
Dit hoofdstuk moet gelezen worden als richtinggevend document en als inspiratie.





55

Wensen Hof te Dieren



Naast de binnen het project Traverse Dieren uitgevoerde maatregelen/ingrepen voor de realisatie van het project zijn er nog meer ambities die een bijdrage kunnen leveren aan een verdere versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en beleving het landgoed Hof te Dieren.

Routing

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn de drie routes van de laaggelegen erven naar de hogere (bos-) gronden uitgangspunt. Daarbij verdient het de sterke voorkeur het Vitens-terrein vanaf de westzijde te ontsluiten in plaats van via de Lange Juffer, zodat ten zuiden van het spoor geen extra pad hoeft te worden aangelegd tussen de Hofstetterlaan en Lange Juffer en een spoorwegkruising kan vervallen (10).

Overpark

Het tracé en reliëf van de huidige weg door het overpark dienen volledig te worden verwijderd. Het is niet aan te bevelen om losse bomen uit de vier te verwijderen clumps te behouden indien een midden- of zijberm daartoe de mogelijkheid biedt (2, 7) omdat hiermee het karakter van de clumps niet kan worden behouden en omdat de robuuste clumps of boomgroepen karakteristiek zijn voor het overpark, en losse bomen van dat principe afwijken. De voor clumps specifieke beplantingen en plantlocaties verdienen de voorkeur boven het behoud en opname van huidige laanbomen in de clumps (5).

In beide hoeken, tegen de Boswachterlaan en de voormalige Oostlaan, is het passend om een nieuwe clump aan te planten, waar in het plan enkel die tegen de Oostlaan is opgenomen (7). Er dient rekening gehouden te worden met de zichtlijnen (6). Ook in de bouwlanden ten noorden van het spoor zouden nieuwe clumps de ruimtelijke strekking van het park vergroten, conform de visie van Stichting Twickel, waarbij de keus nog zal moeten worden gemaakt of deze clump de zichtlijnen geleiden of juist beëindigen (12).

56

In beide hoeken, tegen de Boswachterlaan en de Oostlaan, is het passend om een nieuwe clump aan te planten, waar in het plan enkel die tegen de Oostlaan is opgenomen (7). Er dient rekening gehouden te worden met de zichtlijnen (6). Ook in de bouwlanden ten noorden van het spoor zouden nieuwe clumps de ruimtelijke strekking van het park vergroten, conform de visie van Stichting Twickel, waarbij de keus nog zal moeten worden gemaakt of deze clump de zichtlijnen geleiden of juist beëindigen (12).

Het verdient aanbeveling om het beoogde tracé van een fietsverbinding tussen de Doesburgsedijk en de herstelde Arnhemsestraatweg (4) nader af te stemmen op de aan te leggen wandelpaden in het overpark, waarbij niet wordt gerefereerd aan de Oostlaan.

Laanverjonging

In het landschapsplan is reeds rekening gehouden met een verjonging van de laanbomen langs de Arnhemsestraatweg. Dit is legitiem aangezien nu al minder dan 40% van de oude laanbomen resteert en zodoende de kans gegrepen wordt om de laan in het geheel te vernieuwen om uiteindelijk een duurzaam eenduidig beeld op te leveren. Dit geldt tevens voor de enkele resterende oude bomen in het middendeel van de Arnhemsestraatweg (9). Het kappen van (oude) bomen voor het maken van een tijdelijke (nood)weg stuit daardoor niet op bezwaren.

Vanwege de door ouderdom noodzakelijke kap van een deel van de Boswachterlaan, bestaat hier eveneens de kans om de laan integraal te verjongen. In de visie van Stichting Twickel is voorzien dat de Lange Juffer tussen de Zuidlaan en Arnhemsestraatweg geen laanbeplanting meer krijgt, aangezien de Lange Juffer van oudsher geen onderdeel uitmaakte van de lanen in het sterrenbos.

Ophoging es

Zoals in het Landschapsplan is opgenomen, is het ophogen van de akkerranden tot een flauwe helling, in lijn met de 'natuurlijke' opbolling van de es, passend voor de cultuurhistorische en landschappelijke situatie. Dit heeft als voordeel dat de weg beter wordt ingepast in de omgeving en zo minder verstoring brengt (zicht, geluid, licht). Daarbij moet de ophoging zeer geleidelijk worden afgevlakt en over grote lengte worden uitgetrokken, zodat er geen wal maar een natuurlijk ogende bolling ontstaat. De randen die ontstaan door de doorsnijding van de weg dienen zo stijl mogelijk te worden uitgevoerd. Zodat de doorsnijding van de es goed voelbaar is.

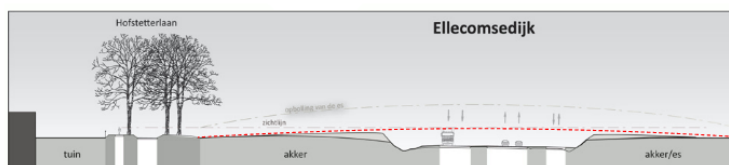
De ophogingen in het overpark behoeft een extra zorgvuldige uitvoering, zodat de resterende oude laanbomen en clumps geen hinder ondervinden en de laagtreppels in tact blijven. Daarbij zou de ophoging onder de boomkronen voorlopig achterwege moeten blijven, en worden aangevuld op het moment dat de clumps (op langere termijn) integraal worden verjongd.

Overige wensen tot verzachten barrièrewerking

Kansen voor het verzachten van de barrière werking van de infrastructuurbundel en verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit kunnen worden gevonden in het realiseren van de in de visie van Stichting Twickel voorgenomen elementen, zoals:

- Een brug over Traverse en spoor ter hoogte van de Boswachterlaan (8);
- aanleg van wandelpaden in het overpark;
- een logische aanpassing van de wandelroutes, zodat voldoende effectieve wandelmogelijkheden ten zuiden van de infrastructuur ontstaan;
- Het park uitbreiden op de bouwlanden, met eigentijdse clumps en zonder de herkenbaarheid van open bouwlanden aan te tasten.

Bron: Aanbevelingen Cultuurhistorische effectrapportage rapport Hof te Dieren, SB4



57

Wensen Stationsgebied

Bebouwing

In de huidige situatie is er een sterk contrast in bebouwing tussen Dieren-Noord en Dieren-Zuid.

Noord

- Grove korrel
- Grote(re) bouwvolumes
- Rijbebouwing
- Na-oorlogs
- Horizontaal

Zuid

- Fijne korrel
- Individuele panden
- Lintbebouwing
- Voor-oorlogs
- Verticaal

Aan de oostzijde van het noordelijk stationsgebied is het contrast minder sterk aanwezig en is het gebied diffuser. Een nieuwe wijk afronding kan een bijdrage leveren aan de versterking van het contrast.



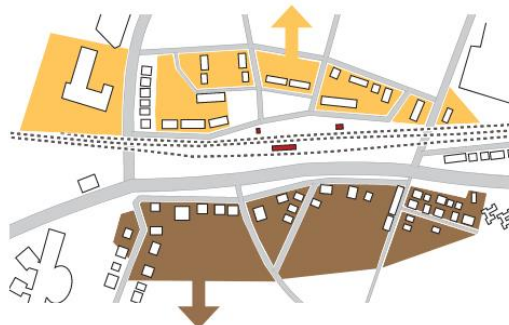
Noorder Parallelweg 4-22



Pr. Bernardlaan 11-25



Noorder Parallelweg 9-19



Stationsplein 4



Stationsplein 6 (gemeentelijk monument)

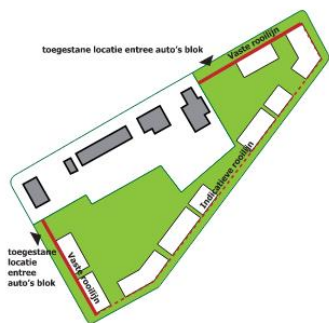


Stationsplein 10 (gemeentelijk monument)

58

A Wijkafroning Noorder Parallelweg

- Maximaal 3 bouwlagen.
- Bebouwing vormt aan alle randen voorkanten.
- Rooilijn bebouwing in lijn met bestaande bebouwing.
- Gebruik baksteen als hoofdmateriaal voor de afwerking van de bouwvolumes.
- Aan spoorzijde, Koningin Mariastraat en het Wilhelminaplein primair de functie wonen, aan de Wilhelminaweg kan dit worden afgewisseld met detailhandel en/of kantoorruimte ter versterking van de 'Dorpsas'.
- Parkeerbehoefte oplossen binnen het gestelde kavel.
- De bestaande parkeerhaven aan de Koningin Mariastraat hoeft niet als gegeven te worden beschouwd. Het aantal parkeerplaatsen zal wel binnen het gestelde kavel moeten worden teruggebracht.
- Parkeren tussen of achter de bouwvolumes.



oplossingsrichting ingreep wijkafroning



referentie wijkafroning Noorder Parallelweg



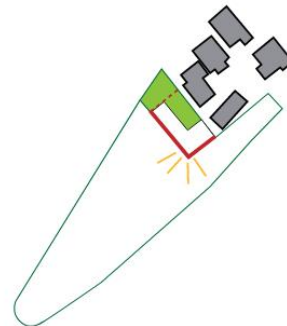
referentie wijkafroning Noorder Parallelweg



referentie afronding Zuider Parallelweg

B Afronding Zuider Parallelweg

- 2/3 bouwlagen.
- Rooilijn aan het park (west-zuid) volledig bebouwd.
- Gevel representatief aan het park en Zuider Parallelweg.
- Parkeren oplossen op eigen erf.
- Functie wonen en/of kantoor.
- Bebouwing in de lijn van naast gelegen woningen.
- Rooilijn aan parkzijde direct op erfgrans.
- Sterke relatie tussen gebouw en park.
- referentiebeelden geven een beeld van een representatieve afronding bestaande bebouwing, met oriëntatie naar meerdere zijden en een groene inpassing.

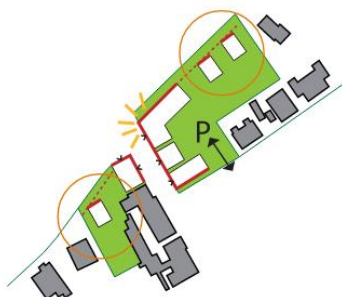


oplossingsrichting ingreep Zuider Parallelweg 59

Wensen Stationsgebied

C Afronding kop Spoorstraat

- Vrijstaande gebouwen met een footprint van ca. 100 m².
- 3 bouwlagen met woon- en/of kantoorfunctie.
- Goothoogte op ca. 6 meter.
- Bebouwing in dezelfde richting als naastliggende bebouwing.
- Architectuur in samenhang met woningen Burgemeester de Bruinstraat.
- Parkeren op eigen erf of op binnenhof.
- Voorgevel representatief en minimaal 5 meter uit de erfgrans.



oplossingsrichting ingreep Stationsplein



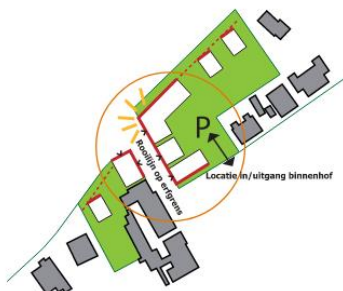
(bestaand voorbeeld)



referenties nieuwe villa's

C Afronding Spoorstraat/ Vingerhoed

- Gebouwen langs de Spoorstraat direct op de erfgrans met 2 a 3 bouwlagen.
- De gebouwen op de hoeken van de Spoorstraat oriënteren zich zowel op het stationsgebied als naar de Spoorstraat.
- De noord-oostelijke hoek verbijzonderen ten opzichten van 2 lagen met kap, als accent op de kop van de Spoorstraat.
- Langs de Spoorstraat zijn de plinten bestemd voor functies die de Dorpsas versterken.
- Bebouwing aan de Vingerhoed hebben een woonfunctie, de hoek van het bouwblok heeft in de plint nog wel een andere functie.
- Parkeren op het achter gelegen binnenhof.



oplossingsrichting ingreep Spoorstraat/Vingerhoed

bron: Ambitiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012



referenties Spoorstraat met verschillende kappen 61

Wensen Kanaalzone

Ruimtelijke structuur

- Beleefbaar maken van kanaalzone als lineair landschappelijk element.
- Omgeving sluis (beschermde dorpsgezicht) als eenheid versterken en beleefbaar maken ('ronde sluisom').
- Sluiszone als koppeling tussen Apeldoorns Kanaal en IJssel met welds zicht.
- Burg. Willemsestraat opvatten als zuidwestelijke begrenzing kanaalzone, zone vanaf deze weg zichtbaar maken.
- Achterkanten Kattenberg eenduidig afwerken.
- Versterken recreatief cachet door koppeling sluiszone met IJssel en directe fiets/wandelroute met Dieren.
- Een nieuwe aanlegsteiger voor de witte vloot.
- Zone Roekenbos met respect voor flora en fauna reconstrueren naar een landgoedachtig karakter. Met de voormalige buitenplaats Kerkwijck/IJsselsteijn als referentie

bron: Ambitiedocument Traverse Dieren en omgeving, 2012



62

deelgebied 4: Kanaalzone



huidige structuur



huidig beeld



Inpassingsplan Traverse Dieren Provincie
Gelderland, 2013

Landschapsplan (onderdeel van inpassingsplan),
Provincie Gelderland, 2013

Cultuurhistorische effectrapportage rapport Hof te
Dieren, SB4, Provincie Gelderland, 2013

Ontwerphandleiding Ruimtelijke inpassing Traverse
Dieren, Provincie Gelderland, 2013

Ambitiedocument Travese Dieren en omgeving,
Provincie Gelderland en gemeente Rheden,
december 2012

Bestemmingsplan Dieren-Midden, locatie
stationsgebied, gemeente Rheden, 2013

Beeldkwaliteitsplan Laag-Soeren Oost

december 2013

Titel: Beeldkwaliteitsplan Laag-Soeren Oost
Status: vastgesteld
Opgesteld door: sector Ruimte team Regie, gemeente Rheden
Datum vaststelling: 17 december 2013



In navolging van het stedenbouwkundige plan is met de klankbordgroep gewerkt aan moodboards die een beeld geven van het ruimtelijke beeld dat op de locatie in beeldkwaliteitszin is beoogd. Dit sfeerbeeld is vervat in dit beeldkwaliteitsplan dat in aanvulling op het bestemmingsplan een kader biedt voor de beeldkwaliteitsambitie van de toekomstige bebouwing en terreininrichting.

Doel van de opgave

De ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het plangebied wordt in hoge mate bepaald door de stedenbouwkundige opzet van het gebied, de architectonische vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de (openbare) ruimte. Het doel van dit document is om concreet de beeldkwaliteitscriteria uit te werken, waarmee het een informerende en regisserende rol heeft bij de vertaling van het stedenbouwkundige plan naar concrete bouwplannen en naar de inrichting van de (openbare) ruimte.

Status

De toetsingscriteria in het voorliggende beeldkwaliteitsplan hebben een formele status doordat het is vastgesteld door de gemeenteraad (d.d. 17 december 2013). Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het kader voor de toetsing van omgevingsvergunningaanvragen voor de activiteitenplan op de locatie van de toekomstige bebouwing en terreininrichting. Het beeldkwaliteitsplan biedt voor de te realiseren bebouwing en terreininrichting een beeld van de beoogde welstandskader. Voor reeds bestaande onderdelen in het plan (bestaande bebouwing of bouwmogelijkheden) wordt het vigerende welstandsregime gehandhaafd of van toepassing verklaard. In een later stadium, wanneer de nadruk meer op het beheer van de gerealiseerde beeldkwaliteit komt te liggen, kan dit beeldkwaliteitskader integraal worden opgenomen in de reguliere welstandsnota.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een toelichting op het stedenbouwkundige plan. In hoofdstuk 3 wordt de beeldkwaliteitsambitie uiteengezet. En in hoofdstuk 4 zal daaropvolgend per deelgebied de beeldkwaliteitscriteria worden geformuleerd of zullen (ontwerp)richtlijnen worden aangereikt ten behoeve van de terreininrichting van het plangebied.



Verbeelding bestemmingsplan Laag-Soeren Oost

1. Inleiding

Aanleiding voor het beeldkwaliteitsplan

Aan de oostzijde van het dorp Laag-Soeren is een dorpsuitbreiding voorzien (Structuurvisie 2006; Eindhoven 2006; Rijksoverheid 2006). De locatie, die is opgenomen in de bestaande dorpsbebouwing aan de Harderwijkseweg en de Van Zwietenlaan aan de respectievelijk west en zuidzijde, een kwekerij aan de noordzijde en de Professor Talmaweg aan de oostzijde, betreft het voormalige manege terrein Nimmer Dor en aangrenzende agrarische percelen. Momenteel zijn deze gronden extensief agrarisch in gebruik.



Ligging van het plangebied ten opzichte van het dorp Laag-Soeren

In maart 2011 heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten vastgesteld die de basis biedt voor een herontwikkelingsopgave ten behoeve van de woningbouw (Nota van Uitgangspunten: uitgangspunten ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling van het Nimmer Dor terrein in Laag-Soeren). De gemeente Rheden heeft daartoe samen met een ontwikkelaar en een klankbordgroep, gevormd door diverse belangengroeperingen uit het dorp Laag-Soeren, deze nota van uitgangspunten vertaald in een stedenbouwkundig plan voor de locatie Nimmer Dor. Tevens zijn de ruimtelijke mogelijkheden van een aantal aan het Nimmer Dor terrein grenzende terreinen geactualiseerd, zoals het terrein van een voormalig pompstation (Van den Brink terrein), die allen tezamen de onderliggende vormen voor een nieuw bestemmingsplan Laag-Soeren Oost.



Visualisatie ruimtelijke uitgangspunten

Door het zuidelijke gedeelte te ontwikkelen blijft het noordelijke gedeelte gevrijwaard van verdichting waardoor het onderdeel blijft van de landschappelijke openheid ten oosten van het plangebied. Hierdoor reikt het open landschap tot aan de bebouwing van de Harderijkerweg, wat kenmerkend is voor het dorp.

Het zuidelijke gedeelte is gelegen in de oksel van lintbebouwingsstrengen langs de Harderijkerweg, de Van Zwietenlaan en het zuidelijke gedeelte van de Professor Talmaweg. De aanwezigheid van deze routes maakt eveneens dat het zuidelijke gedeelte goed te ontsluiten is.

In het zuidelijke plandeel wordt ruimte geboden aan maximaal 60 woningen in een gedifferentieerd programma. De bebouwingsvormen variëren van vrijstaande woningen tot twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen (waaronder seniorenwoningen). Deze verschillende bebouwingsvormen zijn afwisselend in het plangebied gestueerd om het gevarieerde dorps beeld te behouden. De noord- en oostzijde van het plangebied zijn met name gereserveerd voor meer open bebouwingsvormen. In aansluiting op de directe omgeving en de dorpskarakteristiek. Dit geeft de randen van het plangebied welke grenzen aan het landschap een transparant karakter, waardoor het landschap in het plangebied 'voelbaar' blijft.

Om de interactie met het landschap te optimaliseren zijn er verschillende groene corridors ontworpen die het dorp met het omliggende gebied in het landschap verankeren en de toegankelijkheid van het gebied door paden vergroten.

De twee hoofdontsluitingen zijn gestueerd aan de westzijde (ontsluiting op de Harderijkerweg) en de zuidzijde (ontsluiting op de Van Zwietenlaan). De ontsluiting op de Harderijkerweg wordt aangemerkt als hoofdontsluiting van het woongebied. Dit is logisch gezien het feit dat het gehele dorp vanuit haar ruggengraat (de Harderijkerweg) is opgebouwd en tegenover deze ontsluiting van het plangebied het 'nieuwe dorpshart' is gelegen in de vorm van het Sprengenhuis dat onderdak biedt aan onder andere een basisschool, verschillende verenigingen, een huishartspost, etc. De aanvulling op het woningbestand van het dorp Laag-Soeren moet in zekere zin ook bijdragen aan de economische vitaliteit, de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen.

Het woongebied kent een ruime opzet die aansluit op de ruimtelijke structuur van het dorp. De wegen kennen een brede profilering en een groen karakter door de begeleidende bomen. De aangrenzende woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en speelt gestueerd; strakke rooilijnen worden vermeden. De bebouwing wordt opgebouwd in maximaal twee bouwlagen met een kap en kent een gevarieerde architectonische uitwerking zonder de dorps signatuur te verliezen.

Centraal in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is een open ruimte gelegen. Deze ruimte fungeert als een groen ontmoetings- en speelplekje. Deze ruimte is gelegen nabij de hoofdreeke van de Harderijkerweg. Het woongebied wordt daarom grotendeels begrensd door de Harderijkerweg. De open ruimte wordt geleend in het verlengde van een open corridor die naar het noordelijke (landelijke) gedeelte van het plangebied leidt. De hier gelegen houtwal (in noord-zuidrichting) kan hierdoor tot in het woongebied reiken. Door de ligging van de centrale ruimte en de functie ervan wordt het woongebied voorzien van een eigenheid, waaraan het woongebied haar identiteit (deels) kan ontleen.

In de zuidoost hoek van het plangebied is eveneens een groene ruimte gelegen. Deze groene ruimte wordt enerzijds noodzakelijkerwijs bepaald door de hindercirkel die uitgaat van de paardenhouderij aan de Van Zwietenlaan. Anderzijds doet deze groene ruimte recht aan het afwisselende ruimtelijke beeld (bebouwing afgewisseld met groen) van de aangrenzende percelen aan dit gedeelte van de Professor Talmaweg. Tevens is deze zuidoosthoek van het plangebied het meest laag gelegen gedeelte van het plangebied. Dit biedt kansen voor de afwatering van het gebied. Het is dan ook waarschijnlijk dat hier een voorziening voor deze functie wordt gerealiseerd (poel of waad).

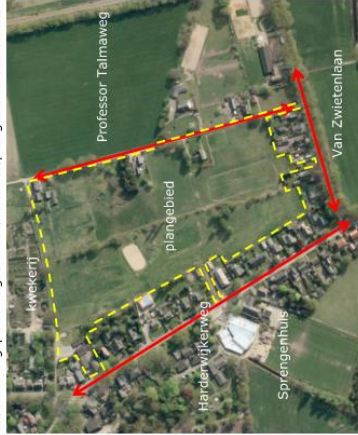
Het noordelijke gedeelte van het plangebied is onderdeel van het boeragebied van de de nabij best van het plangebied aanwezige steenvul. Het huidige agrarische karakter van het gebied is in het bestemmingsplan als dusdanig bestemd (bestemming agrarisch met landschappelijke en natuurwaarden).

De bedrijfsbestemming van het Van den Brinkerrein (in de noordwesthoek van het plangebied) komt te vervallen. Op dit terrein wordt een woonbestemming gelegd, waarbij drie bouwvolumes worden toegestaan. Het bouwvolume aan de Harderijkerweg oriënteert op deze route en doet qua volumeopbouw, korrelgrootte en uitstraling mee in het bebouwingslint naast de Harderijkerweg. De twee volumes op het achterterrein worden ontsloten door het bestaande ontsluitingspad dat een informele verbinding vormt tussen de Erpebeekweg en de Professor Talmaweg. Deze twee bouwvolumes vormen de overgang van de dorpsbebouwing van Laag-Soeren en het landelijke karakter van het noordelijke gedeelte van het plangebied. Deze overgang

2. Planbeschrijving

Het plangebied

Het plangebied Laag-Soeren Oost is gelegen aan de oostzijde van het dorp Laag-Soeren. Aan de westzijde van het plangebied begrensd door de lintbebouwing aan de Harderijkerweg. Aan de noordzijde is het plangebied begrensd door een onverhard pad dat loopt van de Professor Talmaweg naar de Harderijkerweg met daarachter een kwekerij. Aan de oostzijde is het plangebied begrensd door de Professor Talmaweg en aan de zuidzijde door de bebouwing aan de Van Zwietenlaan. Onderhavig beeldkwaliteitsplan gaat uit van het plangebied dat is bepaald in het Bestemmingsplan Laag-Soeren Oost. Het plangebied is hieronder verbeeld.



Begrenzing van het plangebied

Het huidige beeld van het plangebied wordt voornamelijk bepaald door weiden die extensief agrarisch in gebruik zijn en door informele achtererven en in het plangebied aanwezige vrijstaande bebouwing. Door het plangebied lopen geen verharde wegen. Vanaf de Professor Talmaweg is toegang tot het gebied mogelijk. Ook vanaf de Harderijkerweg is toegang tot het gebied mogelijk via een onverhard pad. Dat pad is gelegen naast de karakteristieke boerderijwoning Nummer Dor.

Ruimtelijke context

De stedenbouwkundige karakteristiek van het dorp Laag-Soeren is vrij eenvoudig van opzet. De Harderijkerweg vormt de ruggengraat van het dorp waaraan de eerste lintbebouwing ontstond. In een later stadium spreidde deze bebouwingsvorm zich uit langs aangrenzende wegen en paden. Pas in de jaren zeventig van de vorige eeuw vond de eerste (voor Soerense begrippen) grootschalige dorpsuitbreiding plaats. Deze uitbreiding in het noorden van het dorp bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing geconcentreerd rond een open groene (speel)ruimte. De hoofd functie van de dorpsbebouwing is voornamelijk een woonfunctie met (met name langs de Harderijkerweg) enkele bedrijfsmatige- en maatschappelijke instellingen. Karakteristiek voor de opzet van het dorp Laag-Soeren is de landschappelijke inpassing van het dorp op de overgang van het beboste Veluwe landschap naar een meer open landschapsvorm ten oosten van het dorp. Door de schaal van het dorp is het omliggende landschap vrijwel overal in het dorp waarneembaar.

Inrichting van het plangebied

Het belangrijkste kenmerk van de inrichting van het plangebied is de tweedeling van het gebied; het noordelijke gedeelte van het plangebied behoudt zijn landschappelijke karakter met agrarisch karakter en maakt onderdeel uit van het leefgebied van de in de nabijheid van het plangebied aanwezige natuur. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Deze tweedeling wordt gerealiseerd door de landschappelijke context van het plangebied en -meer pragmatisch- de ontsluitingsmogelijkheden van het zuidelijke gedeelte.

3. Beeldkwaliteit

Bij de beschrijving van de beeldkwaliteit wordt naar aanleiding van de Nota van Uitgangspunten, de interactieve proces met belanghebbenden, de bestaande karakteristiek van het dorp Laag-Soeren, de huidige situatie van het gebied, de ambities van de gemeente en de ambities van de inwoners van de ambitie gedefinieerd. Deze ambitie zal worden vertaald in beeldkwaliteitscriteria. Hierbij zal het plangebied nader opgedeeld worden in deelgebieden, waarbij aan ieder deelgebied locatiespecifieke beeldkwaliteitscriteria worden omschreven. De beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing vormen een hard toetsingskader in het kader van de welstandsvoering ten behoeve van de omgevingsvergunning. De beeldkwaliteitscriteria die ingaan op de inrichting van het openbare gebied en het terrein zijn eerder richtinggevend van aard. Zij vormen het streven van de wijze van inrichting en -in navolging daarop- het beheer ervan.

Beeldkwaliteitsambitie

Binnen het bepaalde stedenbouwkundige kader wordt zwaar ingezet op een kwalitatieve uitwerking.

Bij de opzet en de uitstraling van het plangebied wordt voor het woningbouwdeeldeel een dorps sfeer nagestreefd in aansluiting op het bestaande dorp. Het dorps karakter wordt vertaald in de schaal van de uitbreiding alsmede het bewerkstelligen van een bepaalde mate van informaliteit in de situering van de bouwmassa's. Daarbij wordt een interactie met de landelijke omgeving beoogd die beleefbaar is in het plangebied. Desondanks is een eigen identiteit van het woningbouwdeeldeel gewenst ten behoeve van de herkenbaarheid van de buurt.

De openbare ruimte kent een eenvoudige invulling en sobere uitstraling. Bovenal bepaalt het groen de ligging van het plangebied in een landelijke context. Deze verankering wordt versterkt door de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving. In het plangebied wordt zo veel mogelijk gepaard op het eigen terrein, zodat 'verblijking' van de openbare ruimte tot een minimum wordt beperkt.



Beeldkwaliteitsplan in relatie tot de welstandsnota

In algemene zin blijft de welstandsnota (Welstandsnota gemeente Rheden 2012, Gelders Genootschap, 2012) van kracht. Echter, waar in de welstandsnota het plangebied nog staat aangemerkt als G3 Boerenerven in het agrarisch gebied (met uitzondering van de kavel aan de Hardewijkweg; H1 Historisch dorpsgebied en bebouwingslint) worden de welstandsgebieden nader toegesplitst op hetgeen in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De hieruit voortvloeiende welstandscriteria zijn voor het onderdeel locatie Nimmer Dor locatiespecifiek. Ten aanzien hiervan vervangt dit beeldkwaliteitsplan de welstandsnota. Waar mogelijk wordt aangesloten bij bestaande gebiedsriteria uit de vigerende welstandsnota.

Welstandsniveau

In de welstandsnota van de gemeente Rheden worden verschillende aandachtsvelden onderscheiden waarop bouwplannen beoordeeld worden: de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering. In drie te onderscheiden welstandsniveaus is de zwaarte van de toetsing van omgevingsvergunning aanvragen o.a. vertaald naar het aantal aandachtsvelden dat wordt meegenomen.

In het plangebied Laag-Soeren Oost geldt voor het deelgebied Locatie Nimmer Dor (zie hoofdstuk 4) dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor het wenselijk is dat het als geheel wordt behandeld. Het plangebied wordt daarom opgedeeld in twee deelgebieden. Het eerste deelgebied is Locatie Nimmer Dor, welstandsniveau 1 (het faciliteren en stimuleren van kwaliteit) te hanteren. Voor de overige deelgebieden blijft het bepaalde niveau in de welstandsnota van kracht.

komt onder andere tot uitdrukking in situering van de bouwvolumes op het perceel, de omvang en de volumeopbouw (hoogtemaatvoering).

Aan de voormalige agrarische percelen in de noordoosthoek van het plangebied wordt eveneens een woonbestemming toegekend, conform het feitelijke gebruik. De agrarische functie van het erf is niet meer van toepassing en de bestaande agrarische bebouwing zal komen te verdwijnen. Op de gronden worden twee bouwvolumes ten behoeve van woningen toegestaan (waarvan de oorspronkelijke boerderij/dienstwoning er één vormt) die zich qua maat, schaal en situering verhouden tot het agrarische gebied waarin het is gelegen.

Tot slot is de vigerende woonbestemming aan de Professor Talmaweg (Professor Talmaweg 1a en de gronden direct ten noorden daarvan) overgenomen. Binnen deze woonbestemming is een extra bouwvolume toegestaan (tussen de bestaande woning en de vigerende bouwvoorschriften) passend binnen het bebouwingslint van de Professor Talmaweg.



Deelgebied 1: Locatie Nimmer Dor

Beeldkwaliteit bebouwing

Algemeen
De algemene opzet van de bebouwing binnen het plangebied gaat uit van introversie, intimiteit en variëteit. Dit komt tot uitdrukking in een terughoudende, maar gevarieerde architectuurkeuze. Een referentie naar de agrarische oorsprong van het dorp Laag-Soeren en de dorps ontwikkeling ervan vormt hierbij het uitgangspunt. Bij voorkeur wordt een eigentijdse interpretatie hiervan nagestreefd.

Situering

- In aansluiting op de dorps sfeer wordt enige informaliteit nagestreefd in de situering van de bebouwing op het perceel. Het bouwen in een strakke rooilijn wordt vermeden. De voorgevels verspringen ten opzichte van elkaar binnen de marges die het bestemmingsplan biedt. Enige variatie in rooilijnen en schakering van bouwvolumes ten opzichte van elkaar; bewerkstelligen een speelsheid in de stedenbouwkundige opzet.
- De bebouwing is voorts georiënteerd op de openbare ruimte; doch zijn hoofdentrees in zowel de voor- als zijgevel toegestaan.

Massa/vorm

- De bouwmassa's zijn bepaald in het bestemmingsplan. Een helder uitgangspunt hierbij is het onderscheid tussen de goot- en nokhoogte van de volumes. Hiermee wordt een onderscheid gebracht tussen de bouwlagen en de dakopbouw.
- De volumes kennen een eenvoudige basisvorm.
- De dakvorm bestaat in de basis uit een zadeldak en kent een traditionele uitstraling. De kappen zijn steeds voorzien van een nok; geen afknottingen.
- De nokrichting van de kap is per bouwblok variabel. Bij de rijwoningen en vrijstaande woningen is een combinatie van nokrichtingen denkbaar.
- Aan- en uitbouwen aan de hoofdmasa zijn qua omvang en situering ten opzichte van de voorgevelrooilijn ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw en vormen een logisch gevolg op de architectonische stijl van de hoofdmasa.



Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn qua omvang, vorm, materiaal- en kleuruitvoering en situering op het perceel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen worden of plet afgedekt danwel voorzien van een kap die is afgeleid van de kapvorm van de hoofdmasa.

Gevels

- Gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat worden alle ontworpen als voorgevel.
- De individualiteit van de vrijstaande woning wordt benadrukt door een (onderling) afwijkende gevelindeling.
- De gevels van de kopwoneenheden van rijwoningen worden verbijzonderd.



4. Beeldkwaliteitscriteria per deelgebied

Deelgebieden

Het plangebied kan worden opgedeeld in verschillende deelgebieden. De deelgebieden kennen alle een specifieke beeldkwaliteitscriteria. De beeldkwaliteitscriteria kunnen worden geformuleerd. De verschillende deelgebieden betreffen:

1. Locatie Nimmer Dor, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen de criteria ten aanzien van bebouwing (geel) en richtlijnen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte (blauw)
2. Noordelijk plandeel (bruin)
3. Historisch dorpsgebied / dorpspe bebouwinglinten (rood)
4. Boerenerven in het agrarische gebied (groen)



Weergave deelgebieden



Richtlijnen inrichting openbare ruimte
 Allereerst wordt ingegaan op de wijze van en typen verharding die toegepast zullen worden. Vervolgens worden richtlijnen aangereikt voor het gebruik van groen in het plangebied. Ten slotte worden voorbeelden gegeven van het straatmeubilair in het plangebied.

Verharding
 De verharding in het plangebied wordt gevormd door ontsluiting de van het plangebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de nieuw aan te leggen rijbaan met het trottoir, parkeerplaatsen, inritten en paden. Daarnaast wordt kort de uitvoering van de bestaande Professor Talmaweg belicht.

Kleur- en materiaalgebruik
 In onderstaande figuur wordt aangegeven uit welke componenten de verharding in het plangebied bestaat. In de daarop volgende uiteenzetting wordt per onderdeel een richtlijn aangereikt voor de toe te passen kleuren materialen.



Materiaalgebruik

- De bebouwing wordt opgericht in baksteen, keramische pannen, hout en/of riet.
- Variatie in materiaalgebruik van onderlinge bouwmassa's vergroot de speelbaarheid en is gewenst.
- Zonnecollectoren of -panelen worden toegepast op de zij- of achterzijde van het dakvlak van het hoofgebouw.



Kleurgebruik

- De bebouwing kent een gedekte kleurstelling en is passend bij het kleurgebruik van de - landelijke- omgeving (donkerrood, roodbruin, aardetinten).
- Accentkleuren worden minimaal toegepast en accentueren de architectonische omgeving.
- Sterk glimmende materialen worden niet toegepast, met uitzondering van elementen die inherent zijn aan de duurzame opzet van de bebouwing (bijvoorbeeld zonnecollectoren).



Detailtering

- Zorgvuldige detailtering van dakranden en kozijnen en bescheiden verbijzonderingen in metselverbanden.



Afwerking erven

- Erfafscheidingen aan de openbare ruimte kennen bij voorkeur een groene uitstraling.
- Gebouwde erfgronden worden opgericht in begroeibaar hout of steen.
- Stenen erfafscheidingen worden ontworpen in samenhang met de hoofdmassa op het perceel.



Inrichtingsprincipes

Gazon

- Gras
- Wadi
- Bomen
- Inritten



Natuurlijk

- Berm (langs paden en wegen)
- Landschapselementen (houtwallen, bomen, (fruit)boomgaard)
- Poel, wadi
- (Onverharde) paden



Plantsoen

- Gras
- Bomen
- Sierheesters



(Privé)tuin

- Tuin
- Natuurlijke (groene) erfafscheiding



Groen
 Veelvuldige toepassing van groen in het plangebied draagt bij aan de dorps- en landelijke uitstraling.
 In de groenuitwerking wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende types: agrarisch, natuurlijk, plantsoen, gazon en (privé)tuinen (zie nevenstaande afbeelding).
 In de hierop volgende uiteenzetting worden verschillende inrichtingsprincipes aan deze types toegekend.



Voor het gebruik van bomen geldt dat het type bomen dat zal worden toegepast afhankelijk is van de ter plaatse beschikbare ruimte. Clusters hakhout worden afgewisseld met grotere solitairen. Van belang is dat de gebruikte soorten gebiedseigen zijn (passend in het Veluwe-/overgangslandschap) zoals eik, berk, grove den, els, e.d.

Deelgebied 3: Historisch dorpsgebied / dorpse bebouwingslinten

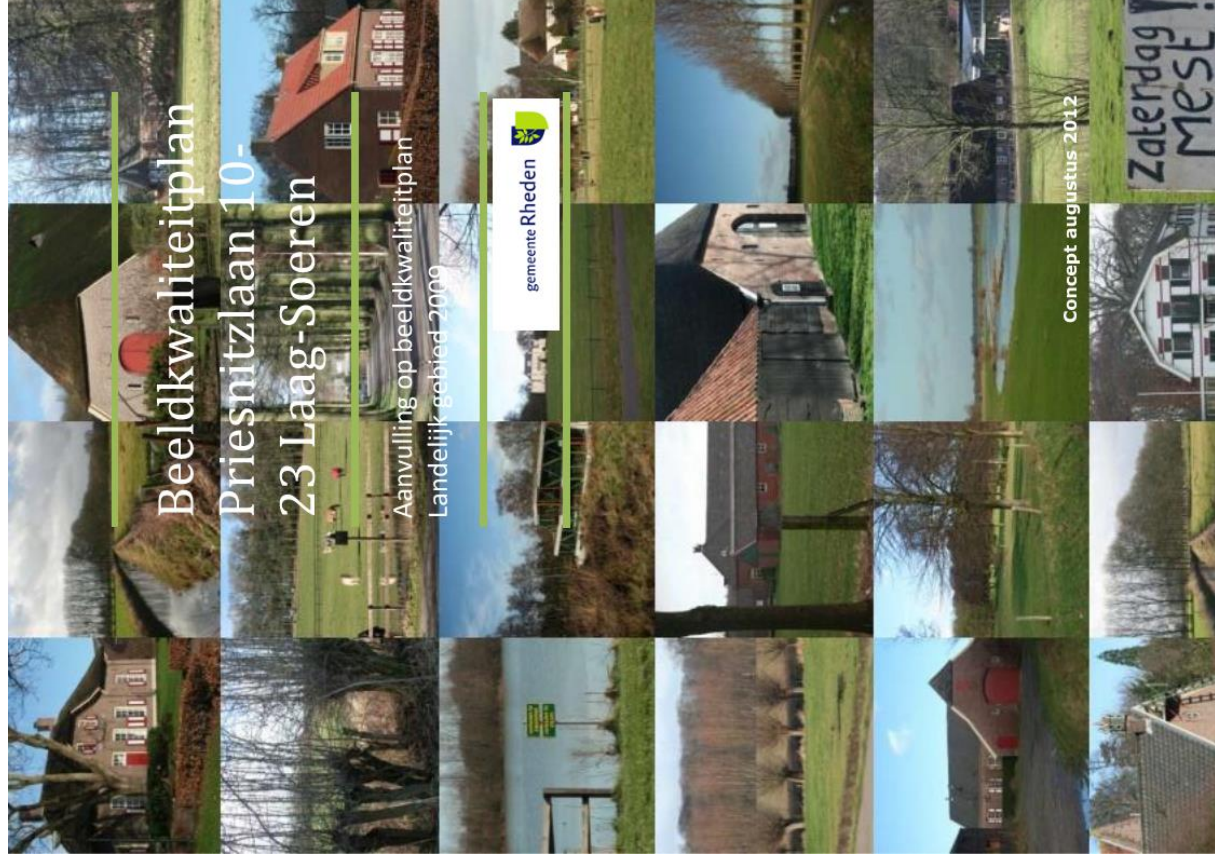
In de welstandsnota geldt voor het bebouwingslint langs de Harderijkerweg en de Van Zwietenlaan dat het welstandsgebied H1 Historisch dorpsgebied en dorpse bebouwingslinten van toepassing is. De inbreiding aan de Harderijkerweg is gelegen in dit welstandsgebied. De woningen aan de Professor Talmaweg worden van eenzelfde typologie beschouwd als die van de Van Zwietenlaan. Het welstandsregime uit de welstandsnota wordt derhalve van toepassing verklaard voor de percelen gelegen in deelgebied 3. Voor de woningen gelegen aan de Professor Talmaweg betekent dit dat hiermee de oorspronkelijke welstandscriteria uit de welstandsnota (welstandscriteria van toepassing binnen welstandsgebied G3 Boerenerven in het agrarisch gebied) worden vervangen.



Deelgebied 4: Boerenerven in het agrarisch gebied

In de welstandsnota geldt voor het voormalige agrarische perceel in de noordoosthoek van het plangebied dat het welstandsgebied G3 Boerenerven in het agrarisch gebied van toepassing is. Ondanks dat de functie op onderhavige percelen wijzigt van een agrarische naar een woonfunctie blijft de beeldkwalitatieve ambitie om aan te sluiten bij de thematiek van boerenerven van toepassing. Derhalve wordt voor de beeldkwaliteitscriteria voor dit deelgebied verwezen naar de welstandsnota (welstandscriteria van toepassing binnen welstandsgebied G3 Boerenerven in het agrarisch gebied).





Beeldkwaliteitplan Priesnitzlaan 10- 23 Laag-Soeren

Aanvulling op beeldkwaliteitplan
Landelijk gebied 2009

gemeente Rheden, K. Hoorn Engelsman

concept: augustus 2012

Concept augustus 2012

4

Concept augustus 2012

3

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 de hoofdbebouwing (de boerderij)), de "schuur" woningen, de nieuw te bouwen bijgebouwen en de bestaande bijgebouwen en dienstwoning.

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 en functieverandering 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

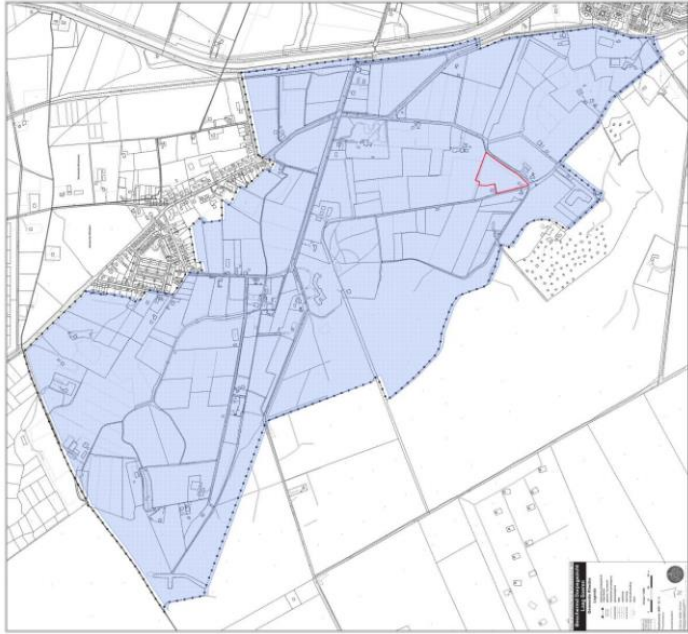
Dit beeldkwaliteitplan vormt een verplicht toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit bij de vergunningverlening en is een aanvullend toetsingskader op het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied.

1.3 Verschillende aandachtsvelden

Bij de beoordeeling 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, ...);
 - hoofdmetaal- 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.

Kenmerkend zijn de verspreide bebouwingsconcentraties van boerenerven en de pre-industriële bedrijven langs de Soerense beek. Het gebied heeft een zeer beperkte (auto-)toetsluiting. 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, pre-industriële bebouwingsconcentraties, enkele burgervilla's en arbeiderswoningen en het gebouwcomplex van het voormalige kuroord. 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.

Concept augustus 2012

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling

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 (sprengstelsel), maakte de vestiging van een gescheiden papierindustrie en andere gemechaniseerde bedrijven mogelijk. Medio negentiende eeuw waren de waterbronnen aanleiding om centraal in het gebied een kuroord te stichten. Het kuroord omvatte een centraal gebouw en enkele verspreide bij gebouwen, 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.

Concept augustus 2012

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunt

De bijzondere geschiedenis van het westelijke en zuidelijke buitengebied van Laag-Soeren en de nog aanwezige patronen, bebouwing en landschapkenmerken 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 rijksweg 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 kleinschalige veranderingen zijn acceptabel indien de oorspronkelijke kenmerken van de omgeving en de bebouwing daarbij als uitgangspunt worden genomen.

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 zijn merendeels terughoudend. Ook de woningen in het gebied merendeels vrijstaand zijn met pannendak of riet en geen terughoudend kleurgebruik. Er is een duidelijk onderscheidt tussen hoofdgebouw en overige (woon)gebouwen op het erf. De erven zijn over het algemeen kleinschalig met een beperkte hoeveelheid schuren. Beplanting is beperkt voornamelijk beuk en eik. Versterking en verrommeling van het landschap moet worden voorkomen.

Bij de Priesnitzlaan 10-23 is het belangrijk dat de twee cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen worden behouden.

Voor een functieverandering waarbij nieuwe woon-eenheden 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 nieuwe ontwikkeling een ensemble op het perceel Priesnitzlaan 10 gaan vormen op basis van de het boerenprincipe met een landschappelijke inpassing.



Verspreid in het gebied ligt een beperkt aantal agrarische complexen met een historische boerderij als kern. Opzichtzelfstaande 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 afritten. 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 hoofdform 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 hoofdform 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 voorzijde 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.

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 toegangsianen 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 waarden
- Herstel oude landschapselementen als onderdeel van de inpassing van het erf
- Behoud historische uitgang van een erf aan de rand van de enk
- Uitstraling erf: boeren erf, met bijbehorende steek eigen beplantingselementen
- Noordzijde houtwal
- Geen erfafscheidingen
- Goede landschappelijke inpassing parkeren

4.4 Bebouwing

De architectuur dient de hiërarchie op het erf, hoofdgebouw/ schuren te ondersteunen. Dit door positionering, materiaal- en kleutoepassing en mate van detaillering.

4.6 'Schuur' woningen

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

Massa en vorm

- Bouwmassa's worden gekenmerkt door een eenduidige rechthoekige basis en een enkelvoudige steile kapvorm en lage gootlijn.
- Geen grote overstekken
- Grotere bebouwingselementen worden voorzien van een geleding in massa, zodat zij qua schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- Erkers en serres wanneer toegepast integreren in de hoofdmassa, onder de kap.

Gevelopbouw

- Gevels tonen steeds een eenvoudige ordening van gevelopeningen.
- Gevelopeningen hebben samenhangende gevelcompositie passend bij het architectuurbeeld.
- Bij meer woningen in een bouwmassa dient desondanks het gebouw als één architectonische eenheid te tonen.

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, 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 kleurtoneering in de omgeving.
- Kunststof kozijnen in een vlakke detaillering worden niet toegepast.

Detailering

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

Dakkapellen

- Geen dakkapellen plaatsen

4.7 Bijgebouwen

- Bijgebouwen en overkappingen worden bijeengeplaatst op het bedrijfsachterterf, in samenhang met de overige bebouwing.

Concept augustus 2012

4.5 Hoofdgebouw

- Thema, eigentijdse interpretatie van een 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 steile kapvorm en lage gootlijn.
- Grotere bebouwingselementen worden voorzien van een geleding in massa, zodat zij qua schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- Erkers en serres wanneer toegepast integreren in de hoofdmassa, onder de kap.

Gevelopbouw

- Gevels tonen steeds een eenvoudige ordening van gevelopeningen.
- Gevelopeningen hebben samenhangende gevelcompositie passend bij het architectuurbeeld.
- Bij meer woningen in een bouwmassa dient desondanks het gebouw als één architectonische eenheid te tonen.

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, 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 kleurtoneering in de omgeving.
- Kunststof kozijnen in een vlakke detaillering worden niet toegepast.

Detailering

- Specifieke detaillering 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 wolfsinden worden geen dakkapellen geplaatst
- Afdekking dakkapel afgestemd op kapvorm hoofdgebouw
- Dakkapellen worden niet boven elkaar geplaatst

Concept augustus 2012

4.8 bestaande schuren

Massa en vorm

- Bouwmassa's worden gekenmerkt door een eenduidige rechthoekige basis en een enkelvoudige steile kapvorm 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 ingetogen 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 kleurttoepassing in de omgeving.

Detailering

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

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.

- Bijgeboeven en overkappingen zijn enkelvoudig en rechthoekig van vorm en voorzien van een zadeldak ($> 40^\circ$) en hebben een zo laag mogelijke gootlijn.
- Materiaal, kleuren en detailering zijn onderschikt aan die van het hoofdgebouw.
- Specifieke detailering van gevelopeningen, worden met aandacht ontworpen.
- Reclame aan of nabij panden wordt niet toegestaan.

