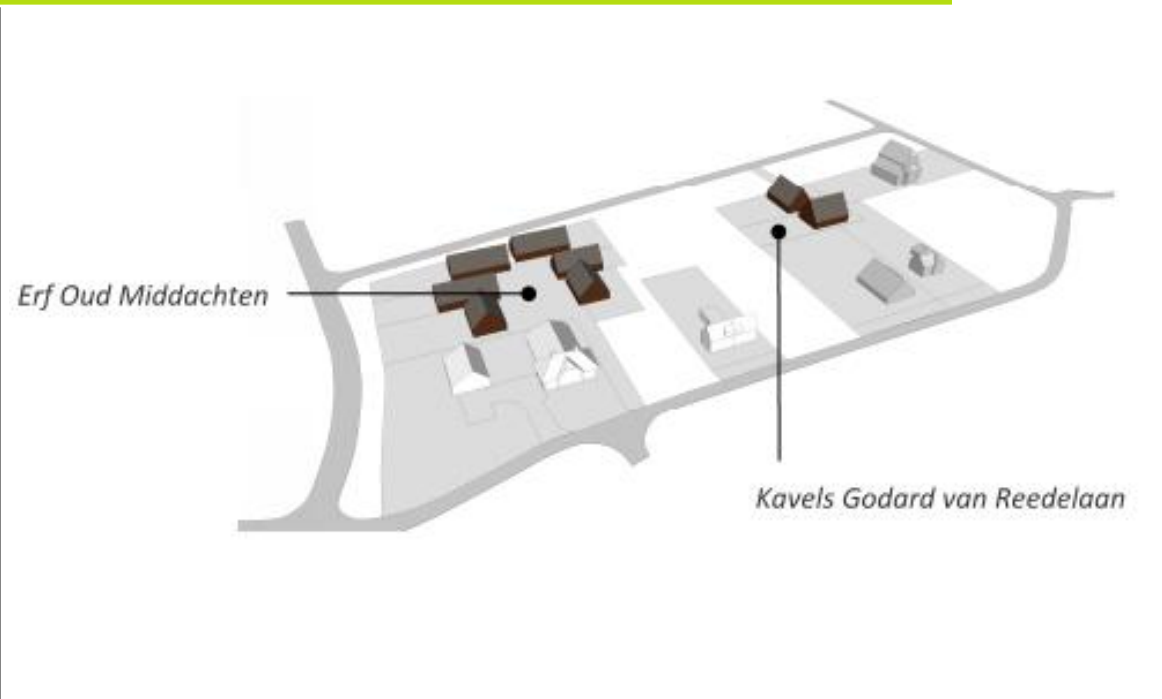


2015

# Welstandscriteria Oud Middachten



Vastgesteld door de raad:  
26 september 2017

---

## Inhoud

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



---

## 1 Algemeen

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

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

### 1.1 Leeswijzer

Welstandscriteria vormen een verplicht beleidskader bij de beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving bij de vergunning verlening. Omdat door de plannen voor Oud Middachten de functie van het gebied verandert zijn de welstandscriteria als opgesteld voor dit gebied niet toereikend als toetsingskader voor de welstand bij de beoordeling van de gebouwde omgeving. Dit document moet gelezen worden als aanvulling op de Welstandsnota Gemeente Rheden 2012.

De welstandscriteria zijn een uitwerking van het landschap- en beeldkwaliteitplan Middachten, februari 2015. Opgesteld door Buro Lubbers in opdracht van CON-C en de eigenaar van Landgoed Middachten en in overleg met de gemeente Rheden.



---

## 1.2 Aandachtsvelden bij de beoordeling

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

1. Relatie met de omgeving.

Aansluiten bij de karakteristieken van de bebouwing in de omgeving. Daarbij wordt onder meer gelet op:

- oriëntatie en ontsluiting;
- plaatsing op de kavel;
- hoofdmassa (hoogte, breedte, kapvorm, ...);
- positionering aan- en opbouwen (dakkapellen, serres, erkers, ...);
- hoofdmateriaal- en kleurgebruik.

2. Het bouwplan op zichzelf

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

3. De detaillering

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

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

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

---

Bij welstandsniveau 1 worden onderstaande aspecten beoordeeld:

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

### 1.3 Hardheidsclausule

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





**Figuur 1 plan Oud Middachten**

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

---

## 2 Welstandgebied / gebiedscriteria

### 2.1 Welstandscriteria Erf Oud Middachten

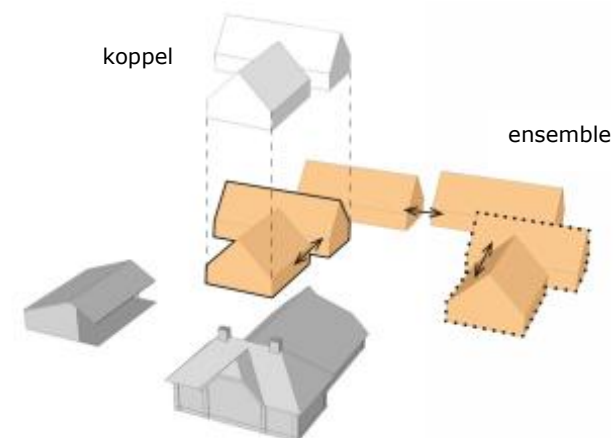
Uitgangspunt is dat de ontwerpen worden uitgevoerd door één architect. Waardoor de bebouwing duidelijk één signatuur heeft.

#### Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

- De nieuwe bebouwing vormt met de boerderij, de deel en de schuur een ensemble<sup>1</sup>;
- De nieuwe bebouwing is georiënteerd op het erf;
- De nieuwe woningen hebben een samenhang als koppel<sup>2</sup>.
- Bebouwing heeft een eigentijds bebouwingsbeeld.

#### Deelaspecten: Massa en vorm

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



---

<sup>1</sup> Ensemble: Een in architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel

<sup>2</sup> Koppel: Twee woningen die in uiterlijk een eenheid vormen.

### Deelaspect: Gevelcompositie

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

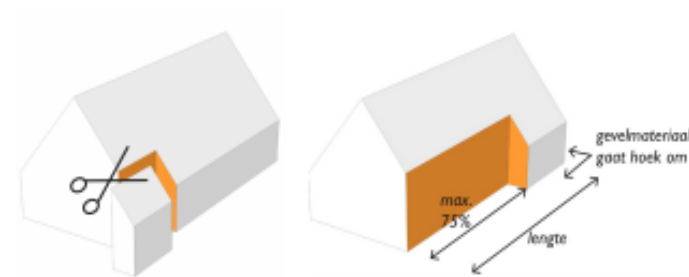
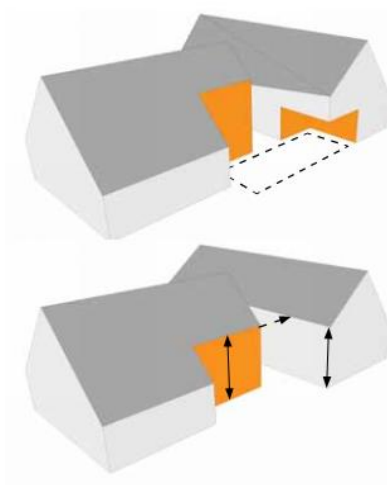
### Detailaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detailering

#### Hoofdmateriaal

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

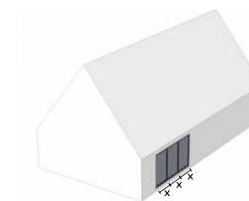
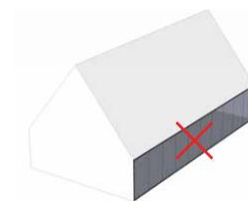
#### Uitsneden

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



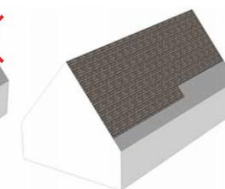
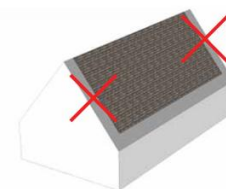
### Kozijnen

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



### Dakvlak

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



### Detailering

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

---

## 2.2 Kapschuur Oud Middachten

### Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

- Duidelijke relatie met erf en boerderij.

### Deelaspecten: Massa en vorm

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

### Detailaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detailering

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

## 2.3 Kavels Godard van Reedelaan

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

### Hoofdaspect: Bebouwing/omgeving

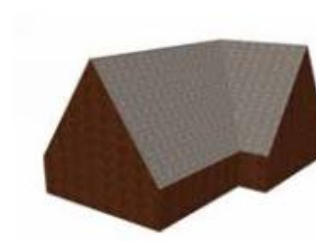
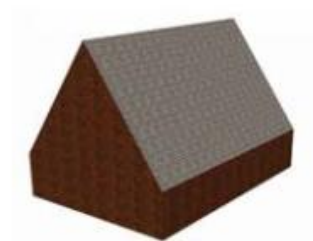
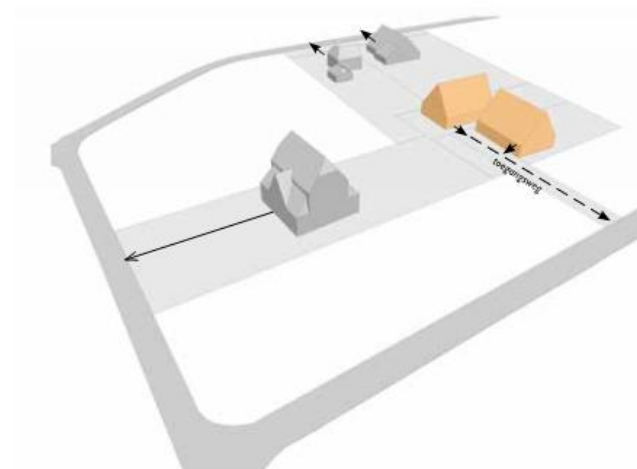
- De nieuwe bebouwing vormt een zelfstandig cluster;
- De nieuwe bebouwing is georiënteerd op de gezamenlijke toegangsweg;
- De nieuwe bebouwing heeft een uiterlijke relatie met de dienstwoningen;
- Bebouwing heeft een eigentijds bebouwingsbeeld.

### Deelaspecten: Massa en vorm

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

### Deelaspect: Gevelcompositie

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



## Deelaspecten: Materiaalgebruik/kleurgebruik/detaillering

### Hoofdmateriaal

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

### Uitsneden

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

### Kozijnen

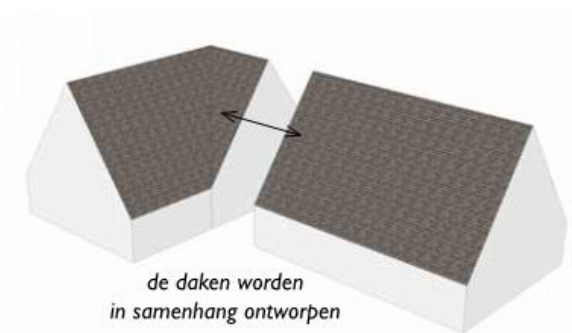
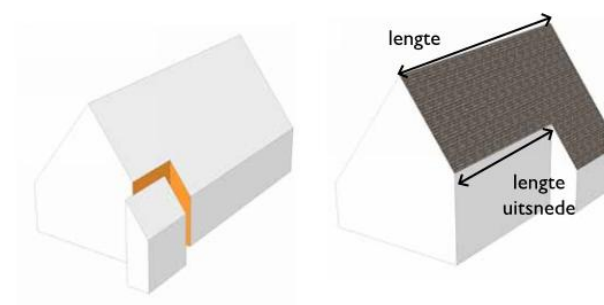
- In puien zijn vlakken met kleuraccenten van ondergeschikte omvang;
- Kleurstelling kozijnen donker/ gedekt;
- Kozijnen liggen terug ten opzichte van de gevel.

### Dakvlak

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

### Detaillering

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



---

### 3 Criteria kleine bouwwerken

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

#### 3.1 Bijbehorende bouwwerken

##### *Erf Oud Middachten*

- Niet van toepassing

##### **Kavels Godard van Reedelaan**

###### **Positionering**

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

###### **Maatvoering**

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

###### **Verschijningsvorm**

- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag.

###### **Materiaal, kleur en detaillering**

- Detaillering afgestemd op hoofdgebouw.



---

## 3.2 Daktoevoegingen

### *Erf Oud Middachten*

- Niet van toepassing

### *Kavels Godard van Reedelaan*

#### **Positionering**

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

#### **Maatvoering**

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

#### **Verschijningsvorm**

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

#### **Materiaal, kleur en detaillering**

- Afgestemd op het hoofdgebouw.



---

### 3.3 Kozijn en gevel wijzigingen

- Niet van toepassing.

### 3.4 Zonnepanelen en collectoren

#### **Positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering**

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

### 3.5 Schuilgelegenheden (buiten bouwperceel) in het buitengebied

- Niet van toepassing.

---

## 3.6 Erfafscheidingen

### Vormgeving

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

### Materiaal en kleur

- Lintafrastering in donkere kleurstelling.

## 3.7 Reclame-uitingen

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

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

### Positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering

- Maximale oppervlakte 0,20 m<sup>2</sup>
- Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden en/of een vignet (geen merkreclames)
- Het toepassen van lichtbakken is niet toegestaan, beperkte aanlichting wel.
- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.