

# Openbare vergadering Commissie Cultuurhistorie Rheden-Rozendaal | 9 augustus 2022

## Aanwezig:

*Martin Idema (voorzitter), Jan Heersche, Wineke Allersma, Roger Crols, Wilma Broer (leden), Loes van Hooff (Gelders Genootschap, toekomstig lid), Heidi Buijs (secretaris, gemeente Rheden)*

## Gasten:

-

## Afwezig met kennisgeving:

*Henk Hoogeveen (Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed), Marjolein Sanderman, Martijn Andela (gemeente Rheden)*

## Afwezig zonder kennisgeving:

-

### **1. De voorzitter opent de vergadering**

De heer *Idema* opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

### **2. Verslag vorige vergadering**

Het verslag van de vorige vergadering wordt definitief vastgesteld.

### **3. Mededelingen**

Wilma Broer stopt per 1 oktober met haar werkzaamheden bij het Gelders Genootschap en haar werkzaamheden in de commissie. Loes van Hooff volgt haar op en neemt haar werkzaamheden voor de commissie over.

### **4. Besproken plannen en advies**

#### **Landgoed Middachten 3 De Steeg | kappen en herplant beuken**

De afgelopen jaren zijn er op het landgoed al meerdere bomen gekapt vanwege de slechte staat, waardoor er nu geen sprake meer is van een bomenlaan. Dit wordt ook benoemd in de toelichting bij de aanvraag. Gelet op de gevaarstelling van dit druk bezochte landgoed is de wens voor de kap van de nog resterende bomen en vernieuwing van het gehele bosvak dan ook begrijpelijk. Dat van de gelegenheid gelijk gebruik gemaakt wordt om de historische structuur van het wandelpad weer zichtbaar te maken is winst voor het landgoed.

De nog bestaande laan ten zuidwesten van de oprijlaan blijft behouden.

Met de voorgestelde werkwijze wordt weloverwogen gekozen voor duurzaam herstel. Op termijn zal er weer sprake zijn van een volwaardig bosvak, met daarnaast het wandelpad in ere hersteld.

De commissie heeft nog wel een aantal vragen/opmerkingen:

- Het rapport van Stichting in Arcadië noemt een drietal lindes, op de kaart bij de aanvraag staan echter geen lindes genoemd. Dit moet nader worden toegelicht.
- De vraag is of de twee beuken (0.22 en 0.32) aan weerszijden van het noordelijk deel van de nieuwe laan wel behouden kunnen worden. Ze lijken erg dicht op de nieuw te planten bomenrij te staan. Dit is voor de nieuwe bomen mogelijk niet bevorderlijk.
- Het voorstel is herplant van beuken, een terugkeer naar een monocultuur. De vraag is of het niet beter is om ook andere soorten toe te passen.
- Een beukenhallenbos verdraagt geen ondergroei. De commissie vindt het dan ook wat merkwaardig dat, als na drie jaar geen ondergroei ontstaat, deze ondergroei alsnog wordt aangeplant. De voor de ondergroei gekozen soorten lijken bovendien ook niet allemaal te passen bij een natuurlijk bos, denk bijvoorbeeld aan de sneeuwbal en de gevleugelde kardinaalsmuts. De rode kornoelje hoort meer thuis op vochtige, voedselrijke grond in bosranden. Het plan lijkt met de keuze voor een beukenhallenbos i.c.m. ondergroei dan ook te hinken op twee gedachten.

Samengevat kan de commissie instemmen met de kap en de herplant van de laan en een nieuw bosvak, maar bestaan er nog vragen t.a.v. de invulling van het bosvak. De commissie gaat desgewenst graag het gesprek hierover aan met de aanvrager.

#### **Advies**

*Aanhouden*

---

### **Parkweg 27 De Steeg | 3 laadpalen**

Gelet op het gebruik van het koetshuis en de huidige ontwikkeling t.a.v. elektrische auto's is de wens voor de laadpalen begrijpelijk. De laadpalen worden zo goed mogelijk ingepast en verstoren de parkaanleg niet tot nauwelijks.

De commissie vraagt nog wel aandacht voor een tweetal punten:

- In het productblad bij de aanvraag staat een groot blauw P-bord bij de laadpaal. Dit is niet wenselijk op het landgoed.
- De commissie vraagt nog aandacht voor de sleuf voor de kabels. Deze lijkt dicht langs een grote boom te gaan, de wortels van de boom mogen door de graafwerkzaamheden uiteraard niet beschadigd worden. Misschien kan de sleuf waar de bekabeling voor de lantaarnpaal zich bevindt (her)gebruikt worden?
- Indien toch boomwortels doorsneden worden dan is het zaak om de wortels niet met een kraan kapot te trekken, maar ze met een (scherpe) zaag door te zagen en indien nodig te behandelen om aantasting door schimmels en rotting te voorkomen.

#### **Advies**

*In principe akkoord, met inachtnaam van de genoemde aandachtspunten*

---

### **Hoofdstraat 19 De Steeg | realiseren van een woning in de kapverdieping**

De lichte scheidingswanden doen nauwelijks afbreuk aan de monumentale waarden van de kap. Deze zijn met name gelegen in de kapconstructie, met constructieonderdelen met telmerken en sporen. De sporen verdwijnen door de isolatie uit het zicht, maar de rest van de constructie blijft nog zichtbaar. Vanuit het nieuwe gebruik is dit aanvaardbaar. Dit geldt ook voor de brandwerende beplating. De houten vloerdelen vertegenwoordigen geen bijzondere waarde en blijven behouden, worden alleen aan het zicht onttrokken.

De wijze van isoleren, met (kleine) spouw, is niet conform het Uitvoeringskader Erfgoed Rheden 2022, paragraaf 7.3. Hierin wordt het gebruik van stijve isolatieplaten afgeraden en het gebruik van flexibele dekens aangeraden. Een luchtspouw tussen de buitengevel en voorzetwand is niet wenselijk.

Als de wijze van isoleren wordt aangepast, kan wel worden ingestemd met het plan.

De reconstructie van de dakkapel aan de voorzijde is winst voor het beeld. De dakramen zijn bescheiden van maat en worden uitgevoerd in een klassieke vormgeving, in staand model. De dakramen zijn echter niet uitgelijnd met de onderliggende ramen. Dit moet aangepast worden.

Het dakraam links in dit dakvlak bevindt zich te dicht op de hoekkeper, ook vanuit de symmetrie in dit dakvlak is een raam zo dicht bij de hoekkeper niet wenselijk. Bovendien is in het dakvlak aan de zijkant ook al een dakraam aanwezig.

De commissie merkt daarnaast nog op dat detail 5a volgens de geveltekening een doorsnede over de deur in de dakopbouw aan de achterzijde moet zijn, maar er is vast glas. De commissie ziet graag nog een uitwerking van het detail met de deur.

#### **Advies**

*In principe akkoord, met inachtnaam van de gemaakte opmerkingen*

---

### **Prof. Pellaan 4 Laag-Soeren | bouwen van een agrarisch bedrijf met dienstwoning, kapschuur en hooischelf**

De commissie stelt vast dat sinds het begin van dit project veel winst is geboekt. Het huidige plan verwijst in voldoende mate naar historische waarden.

#### **Bebouwing**

Het silhouet van de bebouwing is conform wat besproken is in de voortoets en doet recht aan het boerenerf in deze omgeving.

De voorgevel is nu verder uitgewerkt en lijkt in de uitwerking in lijn te zijn met de schets.

De gepleisterde gevel is conform de schets van de voortoets. De sleuven in de topgevel zijn inderdaad als sleuven uitgevoerd, de kozijnen worden achter de bekleding van de topgevel geplaatst.

In het middelste deel (tussenlid) is de puiverdeling gespiegeld, maar dit is niet direct bezwaarlijk. Wel vraagt de commissie zich af waarom het plan op dit punt gewijzigd is t.a.v. het goedgekeurde voorstel uit het voortraject.

T.a.v. het kleurgebruik is niet veel aangegeven, maar de windveren van het middelste deel lijken wit te worden. In de schets leken deze nog donker uitgevoerd te worden, waardoor het tussenlid meer ondergeschikt oogt. Indien de windveer van het middelste deel donker wordt uitgevoerd, kan de commissie hier mee instemmen.

De voorgevel van de schuur blijft behouden. De commissie merkt nog wel op dat op een aantal tekeningen deze te behouden schuur als te slopen staat aangegeven. Dit is uiteraard niet akkoord. Bij voorkeur worden ook (delen van) andere wanden van deze schuur behouden.

Het verschil met de voortoets is de opening in het midden, deze wordt groter en hoger. De architect geeft aan dat in de gevel nog sporen van een grotere opening aanwezig zijn en dat daarom de opening groter wordt. De aangeleverde info geeft onvoldoende informatie of dat inderdaad zo was. De voorgestelde wijziging is voor de commissie niet akkoord. Er wordt met de grotere opening met een toog daarboven een nieuwe vorm geïntroduceerd die niet aansluit bij de rest, de gevel is niet meer in balans. De indeling en ritmiek van de oude gevelopbouw, conform de voortoets, is meer evenwichtig. Hier is ook uitvoerig over gesproken. De commissie kan daarom niet instemmen met de voorgestelde wijziging. Iets breder uitvoeren is wel denkbaar, maar wel met een rechte afsluiting, geen toog.

**NB.**

- *In de geveltekening is de achtergevel van het tussenlid open, op de plattegrond bijna helemaal dicht. Voor vergunningverlening moet het tekenwerk kloppen en niet voor interpretatie vatbaar zijn.*
- *De zinken platte dakjes tussen de bouwdelen vragen om een zorgvuldige uitwerking en uitvoering.*

**Terrein**

De commissie spreekt haar waardering uit voor het behoud van de bestaande beplanting in het plan. De eerdere opmerkingen van de commissie over het landschapsplan zijn letterlijk overgenomen in het nieuwe landschapsplan. Een concrete soort voor de solitaire bomen is echter nog niet aangegeven. Dat geldt ook voor de verdeling van de aantallen heesters en de kruidenrijke graslanden. Het zijn slechts voorbeelden van soorten.

De voorgestelde esranden (noordzijde en overige plukken) zijn akkoord.

Deze dragen bij aan de inpassing van het bebouwde deel van het erf in het landschap of ze markeren de historische toegangsroute naar het erf aan de zuidkant. Wel moet rekening worden gehouden met doorzichten: een aaneengesloten beplantingsstrook aan de noordzijde is niet wenselijk.

Voordat met de uitvoering wordt gestart moet een beplantings- en beheersplan plan ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd met daarin concreet aangegeven de aan te planten soorten en beheermaatregelen voor de (solitaire) bomen en de heesters. De soortkeuze voor het kruidenrijk grasland dienen aangetoond te worden met een advies van een specialist (bijv. CruydtHoeck of Heem). Omdat kruidenrijk grasland een speciaal beheerregime vraagt en het hier nadrukkelijk wordt ingezet als landschappelijke inpassing is een beheersplan, het liefst opgesteld met een deskundige, nodig.

Als soorten in de esrand is een mengeling van meidoorn, sleedoorn, hazelaar, vuilboom en hondsroos geschikt. Dit draagt tegelijkertijd ook bij aan de biodiversiteit. Als solitaire boom bij de boerderij past een kastanje, walnoot of rode beuk. Zuilvormige bomen zijn niet akkoord.

**NB.**

- *Op de tekening van de kapschuur staat een geheel ronde hooimijt uitgewerkt. In de tekst bij de situatie staat echter een 'voorkeur voor een vierkante vorm'. Dit is tegenstrijdig. Voor vergunningverlening moet het tekenwerk kloppen en niet voor interpretatie vatbaar zijn.*
- *Bij het gazon staan vreemde soorten genoemd (heesters en bomen). Dit moet nog gecontroleerd worden. Evt. kan dit worden verwerkt in het nader aan te leveren beplantings- en beheersplan.*

**Advies**

**Aanhouden**

---

### Landgoed Middachten (Oud Middachten) | bouwen van 8 woningen

De commissie spreekt nogmaals haar waardering uit voor het zorgvuldige plan, waarin over veel zaken is nagedacht. Openstaande vragen en opmerkingen uit het voortraject zijn goed verwerkt en beantwoord in de stukken behorend bij de aanvraag.

| Beoordeling commissie  | Reactie aanvrager  |
|--|--|
| 1. Mooi plan, heel zorgvuldig en grotendeels in lijn met de eerdere fasen. Er is aan veel gedacht.   | -  |
| 2. Opvalt dat de woningen 1-2 in het beeldkwaliteitsplan met elkaar verbonden waren terwijl ze nu wat zijn verschoven. Het lijkt er ook op dat daar een hekje zit terwijl je juist doorzichten wil hebben. | <i>Aan de erfzijde wordt de samenhang van de koppels van twee woningen (W1/W2, W3/W4 en W5/W6) versterkt door een transparant mee-ontworpen gezamenlijk hekwerk tussen de woningen in. Qua materialisatie en kleur sluit dit hekwerk aan op de naastgelegen houten</i> |

|  |   |
|--|---|
| <p><i>Reactie: dat heeft te maken met de strakke kaders van het bestemmingsplan. Er is wel de behoefte om de woningen iets te laten verspringen zodat je de auto goed (en uit het zicht) kwijt kunt. Het idee is verder om een transparant hek mee te ontwerpen om te voorkomen dat er straks een standaard hekwerk komt.</i></p> <p>In reactie hierop geeft de commissie aan dat er best wat hekjes mogen komen als die worden mee-ontworpen om Gammaschuttingen te voorkomen. Wellicht is het een idee om mensen te laten kiezen uit wat opties.</p> | <p><i>geveldelen van de entrees/bergingen van de betreffende woningen. Achter dit hekwerk is een gezamenlijk gebied opgenomen dat gebruikt wordt door de aangrenzende woningen. Op dit 'tussenerf' is uit het zicht ruimte voor de klike's, de laadpaal (optioneel) en eventueel de dagelijkse fietsen. Dit om verrommeling van het erf te voorkomen. Zie bladzijde 4 en 6 van het document 'Uitwerking erfinrichting Wonen op Middachten d.d. 19 mei 2022'.</i></p>  |
| <p>3. Korrel 5-6: uitvoering in hout is een mooie vondst om te voorkomen dat het toch een klein dorpje wordt. Dit doet meer recht aan het idee van een boerenerf, met een schuurwoning die differentiatie geeft. Het moet wel een levendige kleur zijn, bij voorkeur niet helemaal gitzwart.</p>   | <p><i>Koppel W5/W6 wordt uitgevoerd in zwart zweeds rabat. Aan de erfzijde zijn de geveldelen van de entrees/bergingen voorzien van verticale houten delen (houtkleur). Dit om de gevel levendig te houden.</i></p>   |
| <p>4. Desgevraagd wordt bevestigd dat de zonnepanelen in het dak worden verwerkt.</p>  | <p>-</p>  |
| <p>5. Komen er geen extra zaken als hekken, containeropslag etc.? Hoe houd je het gave beeld zoals gepresenteerd kortom in stand? Idem waar het gaat om pijpjes etc. i.v.m. installatiewerk.</p> <p><i>Reactie: hiervoor is veel aandacht bij de uitwerking. Het wordt zo ontworpen dat de bewoners niet de behoefte voelen om zelf wat zaken gaan creëren.</i></p>  | <p><i>Zie ook reactie bij punt 2. Met landgoed Middachten worden, in het kader van de erfpachtovereenkomst, afspraken gemaakt over het beheer van het erf en het groen. Met betrekking tot de privacy is in de afspraken opgenomen dat hiervoor primair de tuininrichting voor wordt ingezet. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om delen van de boerenhaag iets hoger/breder te laten. Het plaatsen van schuttingen is niet toegestaan. Het plaatsen van lagere hekwerken is toegestaan en kan het boerenerf-gevoel juist versterken. De gekozen inrichting met hagen zal hiervoor echter niet veel aanleiding geven.</i></p> |
| <p>6. Desgevraagd geeft de commissie aan dat er voorkeur is voor losse afvoerpijpjes op het dak, zie ook het beeldkwaliteitsplan.</p>  | <p><i>Op de daken van de woningen van erf Oud Middachten zijn per woning circa twee afvoerpijpjes op het dak aanwezig. Woning 7 en 8 zijn voorzien van gemetselde schoorstenen. Dit is conform het Beeldkwaliteitsplan.</i></p>   |
| <p>7. Een leipan is misschien een beetje te mooi voor het idee van een boerenerf. Het moet niet te strak zijn allemaal.</p>  | <p><i>Er worden geen leipannen toegepast. (voorstel is Muldenpan)</i></p>   |
| <p>8. Dat geldt ook voor de materialisering van de bestrating. Daarom wordt geadviseerd om wat losheid te maken door variatie.</p>   | <p><i>In het bijgevoegde document 'Uitwerking erfinrichting Wonen op Middachten d.d. 19 mei 2022' wordt nader ingegaan op onder andere de materialisering en detaillering van de erfinrichting, de bomen/hagen en beheerafspraken met Middachten. Uitgangspunt is dat er sprake is van een boerenerf met gebakken klinkers in dikformaat en eenvoudige legverbanden. De voorkeur gaat uit naar een gebruikte klinker (of dit haalbaar is wordt nog nader bekeken).</i></p>  |
| <p>9. Woningen 7-8: geadviseerd wordt om de dakvormen zo eenvoudig mogelijk te houden om te voorkomen dat je 'Gooise villa's' krijgt. Het moet wel echt om landelijke bebouwing gaan.</p>  | <p><i>De dakvormen zijn eenvoudig gehouden. Er is gekozen om de bijzonderheden van de woningen 7 en 8 te zoeken in het nemen van happen uit de gevel ten behoeve van o.a. de buitenruimte, het toevoegen van een gemetselde schoorsteen en het toevoegen van luiken. Dit is conform het Beeldkwaliteitsplan.</i></p>  |
| <p>10. Heel positief hoeveel aandacht er is voor het groen in het plan.</p>  | <p>-</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>11. Er is nu uitgegaan van één auto per woning. Worden dat er geen twee per woning, en is daar dan ruimte voor?<br/>Je wil niet te veel auto's op het erf.<br/>Reactie: langs de entree is extra ruimte voor tweede auto's en auto's van bezoekers.</p>                                 | <p><i>Klopt, behoeft geen nadere toelichting.</i></p>  |
| <p>12. Misschien zou het beter zijn om een gemeenschappelijk schuurtje voor het gereedschap te maken maar dat past niet in het bestemmingsplan en moet dus in/bij de woning. Dat is wel een aandachtspunt.</p>   | <p><i>Elke woning heeft een bergruimte die direct vanaf het erf bereikbaar is en een vliering als extra bergruimte. Daarnaast is ook het gezamenlijke tussenerf opgenomen waar ruimte is voor o.a. klike's en de dagelijkse fietsen. Dit tezamen lijkt voldoende mogelijkheden te bieden om spullen op te bergen.</i></p>  |
| <p><b>Conclusie</b><br/>Een mooi zorgvuldig en volledig ontworpen plan met oog voor detail. Door rekening te houden met de opmerkingen van de commissie kan ongewenste verrommeling hopelijk worden voorkomen. Belangrijk is het om bij alles de boerenerfgedachte overeind te houden.</p> | <p><b>Extra toelichting</b><br/><i>Graag willen wij in deze mail nog aangeven dat recent is gebleken dat op de huidige locatie van het erf Godard van Reede (woning 7 en 8) een bijzondere moerascipres aanwezig is. Binnenkort wordt de exacte locatie van de boom ingemeten en wordt ook gekeken wat de consequenties zijn van het behouden van de boom voor de erfinrichting. In de aanvraag omgevingsvergunning hebben we daarom ook een tekening ingediend waarop de denkriching voor de erfinrichting staat aangegeven bij het behouden van de moerascipres. Zie bladzijde 9 van het bijgevoegde document 'Uitwerking erfinrichting Wonen op Middachten d.d. 19 mei 2022'. Wij zouden het op prijs stellen als jullie beide tekeningen zouden willen meenemen in de beoordeling.</i></p> |

Naar aanleiding van de toelichting en nadere uitwerking heeft de commissie nog een aantal vragen/opmerkingen:

- De materialisering is heel concreet aangegeven per woning. Kopers hebben echter nog wel keuze t.a.v. de plattegrondindeling. In hoeverre heeft deze keuze invloed op de gevelindeling van de woningen en de materialisering hiervan? Nu is er sprake van een evenwichtig beeld, dit mag niet verstoord worden door individuele keuzes.
- Voorgesteld wordt nu alles te bestraten met boerenklinkers. Mogelijk kan hierin nog wat variatie gezocht worden, door bijv. de plint in een andere soort uit te voeren dan de rest. Mogelijk kan op plaatsen waar je met de auto komt het voegwerk in de bestrating wat breder worden uitgevoerd, waardoor het geheel minder 'strak' oogt en gras de kans krijgt om het geheel een wat groener aanzien te geven. De door de aanvrager uitgesproken voorkeur voor gebruikte klinkers is hierin ook positief.
- T.a.v. hagen en hekwerken merkt de commissie nog op dat de toegestane lage hekwerken niet de hagen mogen vervangen.
- Voor de huisbomen worden nu alleen 2<sup>e</sup> orde bomen genoemd. Gelet op de grootte van de kavels zijn 1<sup>e</sup> orde bomen ook mogelijk. De commissie ziet graag een aanpassing op dit vlak.
- Voor de voorgestelde fruitbomen zijn meerdere soorten denkbaar. De commissie heeft een voorkeur voor oudere fruitrassen (in plaats van alleen de genoemde 'Elstar' en 'Udense Spaanse').
- De moerascipres geeft het landgoed karakter. Bij voorkeur wordt deze dan ook behouden. De commissie waardeert het dat ook hier vooraf al goed over nagedacht wordt.

Als advies geeft de commissie nog mee evt. wijzigingen door toekomstige bewoners altijd door de huidige architect te laten ontwerpen en af te stemmen met Middachten en waar nodig met de gemeente.

#### **Advies**

*Aanhouden, op een aantal punten nog nadere toelichting nodig*

#### **5. Rondvraag**

-

#### **6. Sluiting van de vergadering**

De voorzitter sluit de vergadering.