MONUMENTALE BUITENPLAATS LAAG SOEREN

Uitgangspunten voor uitwerking buitenplaats met woonbebouwing

cultuurhistorie, landschap, stedenbouw, verkeer

Algemeen

Er is een samenhangend ontwerp nodig waarin hoofdgebouw, bijgebouwen en inrichting van de buitenruimte bij elkaar komen en een logisch, samenhangend geheel vormen op basis van de opzet van een buitenplaats.
Het ontwerp zal in ieder geval een als hoofdhuis herkenbaar gebouw moeten omvatten op de plek waar eerder ook het hotel stond. Aan het plan kunnen naast het hoofdhuis woningen toegevoegd worden die als 'bijgebouwen' een relatie hebben met het hoofdhuis. Denk daarbij aan hoe bijgebouwen een functie in het geheel van een buitenplaats hadden zoals bijvoorbeeld een oranjerie, koetshuis, portierswoning, kassen, garage, etc.
In de relatie met het hoofdhuis is van belang dat er sprake is van hiërarchie. De hoofdrol is voor het hoofdhuis, wat betekent dat de 'bijgebouwen' een ondergeschikte architectonische vormgeving en massa(opbouw) zullen moeten krijgen. Daarbij is het wenselijk om de "bijgebouwen" qua vormgeving 'familie' van elkaar te laten zijn zodat er samenhang ontstaat. Dat kan ook met eigentijdse architectuur.

Parkaanleg

Het herstel van de monumentale parkaanleg is voorwaardelijk voor de bouw van woningen op deze locatie. Geadviseerd wordt het parkontwerp te laten maken door een landschapsarchitect die ervaring heeft met historische buitenplaatsen. Het ontwerp dient gemaakt te worden op basis van tuinhistorisch onderzoek. Het tuinhistorisch onderzoek Buitenplaats Laag Soeren *(Adviesbureau Groene Monumenten, januari 2022)* biedt goede handvatten voor het ontwerp van de buitenplaats. Van belang voor het ontwerp zijn de structuurbepalende elementen van de historische tuinopzet. Laat het parkontwerp leidend zijn voor de locatie en vormgeving van bijgebouwen.
Zorg voor een logische inpassing van functies zoals sier- en moestuinen, parkeren, spelen etc. Van belang is dat deze elementen opgaan in de parkaanleg.

Ontsluiting

- Het perceel mag alleen ontsloten worden vanaf de Badhuislaan. De toegang tot het parkeren en alle woonbebouwing dient via een ontsluitingsroute vanaf de Badhuislaan te verlopen.
- Er mogen er geen aansluitingen komen op de Harderwijkerweg i.v.m. de verkeersveiligheid. Dit geldt zowel voor autoverkeer als voor langzaamverkeer. Een aansluiting voor langzaam verkeer naar de Dr. Pellaan is wel mogelijk.
- Voor wat betreft de 'Ganzenvoet' voor het huis is het niet mogelijk om daarmee een directe aansluiting op de Harderwijkerweg te realiseren, maar deze verbindingen moeten in ieder geval wel visueel blijven bestaan (zichtassen).
- In de uitwerking dient duidelijk tot uitdrukking te komen hoe de verschillende panden en parkeerplaatsen op het terrein worden ontsloten en hoe de verbindingswegen en paden afgestemd zijn op de parkinrichting.
- De ontsluiting van de panden dient op een logische manier in het totaalplan verwerkt te worden. Creëer logische verbindingen.
- Er dient samenhang te zijn in de verharding van wegen en paden.

Oppervlakte bebouwing

Als vertrekpunt voor de bebouwing op de buitenplaats geldt een maximale bebouwingsoppervlakte van 1000m2 in overeenstemming met het bestemmingsplan. Deze 1000m2 geldt voor het hoofdhuis en de 'bijgebouwen' samen. Door middel van ontwerpend onderzoek kan bekeken worden of met een kwalitatief hoogwaardig plan een groter bebouwd oppervlak ingepast kan worden.

Hoofdhuis

- De locatie vraagt om één hoofdvolume, waarbij het centrale deel van het huis het meest prominente gebouwdeel is. Van belang is dat het gebouw een duidelijke geleding krijgt door een hiërarchische opbouw en in de positie van de geveldelen ten opzichte van elkaar.
- De schaal van het hoofdgebouw dient in overeenstemming te zijn met de buitenplaats als geheel. Uitgangspunt is om het volume van het hoofdhuis compact te houden, waarbij het hoofdvolume een footprint heeft van maximaal 500m2. In aanvulling daarop is eventueel wel ruimte voor meer ondergeschikte aanbouwen aan het hoofdvolume, zoals die ook wel worden aangetroffen bij historische buitenhuizen in de vorm van veranda's, serres, erkers, stoepen en entreepartijen. Daarvoor kan ook inspiratie worden gezocht bij de historische situatie van het hoofdhuis waarbij er nevenvolumes aan het gebouw vast zaten.



Historisch beeld Hotel Laag Soeren

- Om het huis goed te laten passen binnen de context van Laag-Soeren en deze buitenplaats kan de massa opgebroken worden door te werken met verschillen in bouwhoogte van de bouwdelen en een complexe kapvorm toe te passen bij de bovenste bouwlaag.
- Door middel van ontwerpend onderzoek kan bekeken worden of met een kwalitatief hoogwaardig plan een groter hoofdvolume ingepast kan worden, waarbij wordt voldaan aan de hier genoemde uitgangspunten t.a.v. hiërarchie en geleding.
- Het hoofdhuis mag bestaan uit maximaal 3 woonlagen waarbij in het ontwerp uitgegaan mag worden van 2 lagen met kap of 2 lagen met een terugliggende derde laag.

”Bijgebouwen”

- Op het terrein mogen naast het hoofdhuis maximaal 3 kleinere “bijgebouwen” worden gerealiseerd die als woning gebruikt kunnen worden.
- De situering, het volume en de vormgeving van de “bijgebouwen” dient aan te sluiten bij het karakter van bijgebouwen op een buitenplaats. Ze moeten een geheel vormen met het hoofdgebouw en het park qua architectuur, omvang en locatie. Hierbij kan inspiratie gezocht worden bij de typologieën van vroegere buitenplaatsen, waarbij bijgebouwen als een oranjerie, koetshuis of portierswoning een samenhangend geheel vormden met het hoofdhuis en de parkopzet. Dit mag ook eigentijds zijn. Dit dient nader uitgewerkt te worden en voorzien van aansprekende referentiebeelden.
- De plaatsing en oriëntatie van de “bijgebouwen” dient voort te komen uit de parkaanleg. Daarbij mogen de woningen geen zichtlijnen behorende bij het landgoed doorbreken. Breng samenhang aan in het ontwerp tussen de bebouwing en het ontwerp van de buitenruimte en gebruik daarvoor als basis de opzet van een buitenplaats.
- Breng differentiatie aan in de volumes, gebaseerd op de typologie van bebouwing op een buitenplaats. Belangrijk voor de volumes is de balans met de omvang en vorm van het hoofdgebouw en met de buitenruimte. Ze moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdvolume. Het is denkbaar dat 1 volume bestaat uit twee wooneenheden, wel met inachtneming van een passend volume.
- De “bijgebouwen” bestaan uit maximaal 1 woonlaag met kap. De eerste woonlaag kan wel ‘overhoogte’ hebben (tot 4 meter).
- Er dient rekening te worden gehouden met de benodigde berging bij de woningen. Deze zullen geïntegreerd moeten worden in het volume. Losse bijgebouwen bij de woningen zijn niet toegestaan.



Voorbeeld verhoogde begane grondvloer en souterrain

Parkeren

- Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de parkeernorm van de gemeente Rheden.
- Parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden opgelost. Dit kan door middel van een parkeerkelder onder de grond. Ook een half verdiepte parkeerkelder onder het gebouw is denkbaar, waarbij de begane grondlaag iets verhoogd ten opzichte van het park ligt. De

parkeerlaag boven de grond dient dan de uitstraling te krijgen van een souterrain en in verhouding te zijn met de inrichting van de omgeving, het park.
- Voor parkeren kan ook gedacht worden aan een door hagen omzoomde parkeerruimte achter het hoofdhuis als een meer besloten tuin.

Buitenruimte bij woningen
- Woningen met reguliere tuinen zijn niet wenselijk. De buitenruimte dient ondergeschikt te zijn aan de positie in het park. Bij de uitwerking van de woningen is het van belang dat de uiteindelijke vormgeving, maat en situering van de private buitenruimte aansluit bij het specifieke ontwerp en karakter van die woning. Bij de buitenruimte zal ook nagedacht moeten worden over gezamenlijk gebruik om 'versnippering' van het landgoed te voorkomen.

Watersysteem
- Kies bij de vormgeving van vijvers vormen die aansluiten bij het karakter van de waterstructuur binnen de buitenplaats.
- Geef aan hoe het watersysteem in elkaar zit en hoe zich dat verhoudt tot de entree en de infrastructuur.
- Er dient nader onderzocht te worden of opstuwing van de beek mogelijk is zodat het water weer zichtbaar door het park kan lopen.