



STEEN
HUIS
MEURS

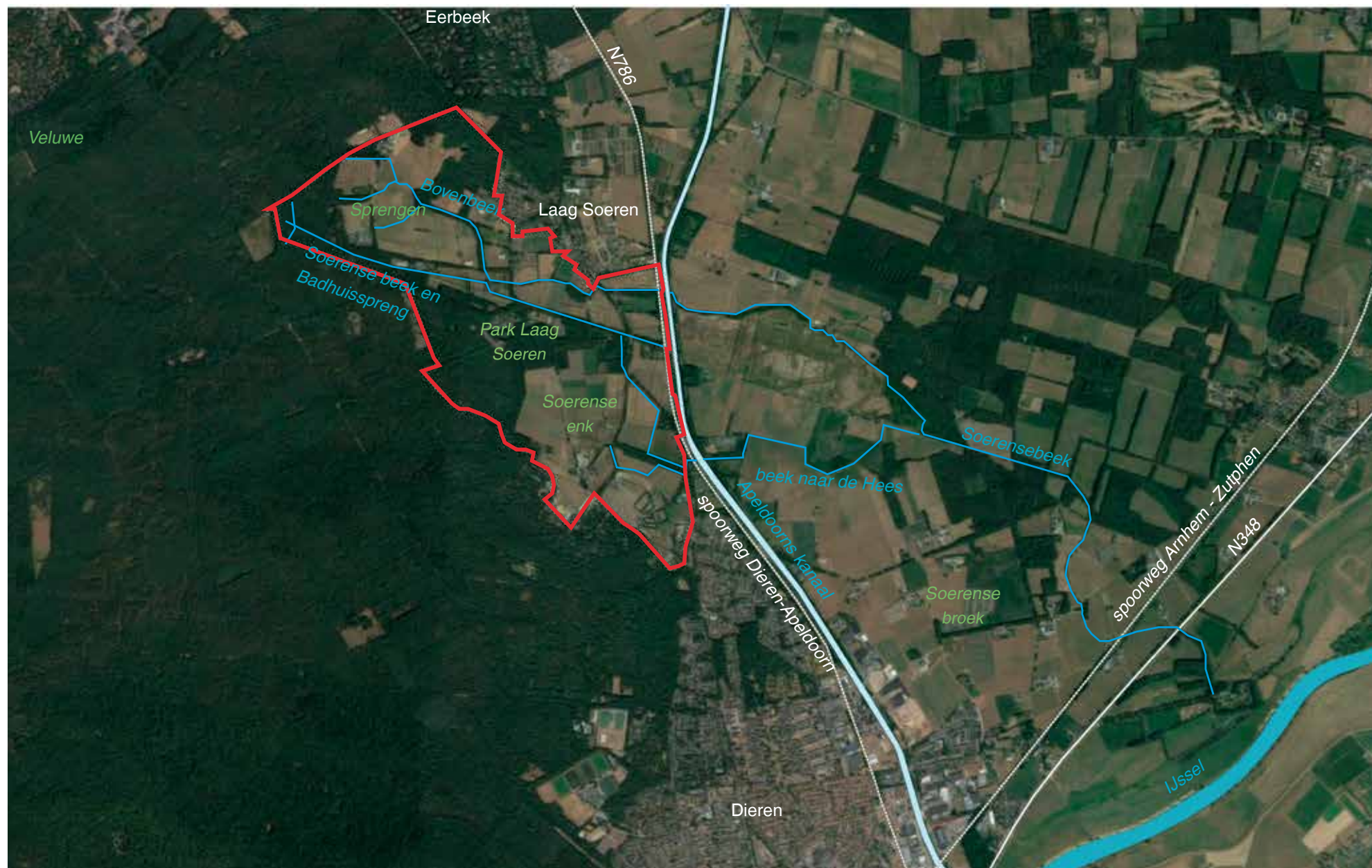
GEBIEDSPASPOORT BUITENGEBIED LAAG-SOEREN

LAAG-SOEREN | STEENHUISMEURS | AUGUSTUS 2020 | PROJECTNUMMER 395



INHOUD

INLEIDING	03
 DEEL 1: GESCHIEDENIS EN WAARDERING	
1. HISTORISCHE CONTEXT	08
2. BOUWSTENEN VAN HET BUITENGEBIED LAAG-SOEREN	16
3. KERNWAARDEN VAN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT LAAG-SOEREN	24
 DEEL 2: OPGAVEN EN AMBITIES	
4. ZEVEN OPGAVEN	32
5. TIEN GOUDEN AMBITIES	38
 DEEL 3: GEBIEDSPASPOORT	
6 GEBIEDSPASPOORT ALGEMEEN	42
6.1 DEELGEBIED SPRENGEN EN OMGEVING	52
6.2 DEELGEBIED PARK LAAG-SOEREN	58
6.3 DEELGEBIED SOERENSE ENK	66
 DEEL 4: BIJLAGEN	
A. BELEID BESCHERMD DORPSGEZICHT	74
B. BELEIDSNOTITIE WELSTANDSBELEID ZONNEPANELEN	78
IN RIJKSBESCHERMDE DORPSGEZICHTEN GEMEENTE RHEDEN	
 NOTEN	94
BRONNEN	95
COLOFON	95



INLEIDING

Het dorp Laag-Soeren ligt op de rand van de Veluwe en heeft een buitengebied met voor Nederland uitzonderlijke cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteit. Dit buitengebied heeft vanwege die reden een bijzondere status gekregen. Het is een rijksbeschermd dorpsgezicht. De huidige verschijningsvorm van het beschermde dorpsgezicht is vooral te danken aan de ontwikkelingsgeschiedenis van de afgelopen twee eeuwen. Deze is nog goed van het landschap af te lezen. De sprengen met water- en papiermolenlocaties, historische paden en monumentale lanen, de parkaanleg, Huis Laag-Soeren, het voormalige kuuroord Bethesda, vakantievilla's en pensions, boerenerven en de Soerense Enk vormen grofweg de landschappelijke ingrediënten voor het beschermde dorpsgezicht van Laag-Soeren. Dit alles resulteert in een *healing environment* en een verbindend landschap, waarin verschillende sferen en functies bij elkaar komen. Het landschap is uitermate leesbaar door het reliëf en de kleinschalige inrichting.

Gebiedspaspoort Laag-Soeren: het doel

Het beschermde dorpsgezicht van Laag-Soeren is een gebied met cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten die de gemeente Rheden wil koesteren. Zij ziet een zorgvuldige omgang met transformatievraagstukken en (ruimtelijke) dynamiek als belangrijke bijdrage hieraan. Het is de ambitie om de dynamiek (van concrete verbouwingsplannen en herbestemming tot de klimaat- en wateropgave) te gebruiken om de ruimtelijke kwaliteit en de historische structuren en elementen waar mogelijk te verbeteren: behoud door ontwikkeling. Deze ambitie maakt de gemeente waar met een gebiedspaspoort voor Laag-Soeren. Het project *Gebiedspaspoort Laag-Soeren* is een initiatief van de gemeente Rheden met financiële bijdrage van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). SteenhuisMeurs is de opsteller van het gebiedspaspoort. Het projectgebied omvat het *buitengebied* van Laag-Soeren en niet het dorp.

Met dit project worden de kwaliteiten van het beschermde dorpsgezicht gedetailleerder vastgelegd dan in de redengevende beschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is gedaan. Doel is om samen met de inwoners en gebruikers tot een plan te komen (een gebiedspaspoort) dat omschrijft wat de waarden zijn en hoe deze kunnen worden beschermd, terwijl er tegelijkertijd ruimte is en blijft voor nieuwe ontwikkelingen. Het paspoort moet inspiratie, inzicht en randvoorwaarden bieden. Het moet kunnen rekenen op een zo groot mogelijk draagvlak onder de mensen die in het gebied wonen en werken.

Het paspoort vormt de verbinding tussen de Omgevingsvisie Buitengebied en het omgevingsplan dat onder de nieuwe Omgevingswet in 2022 in werking zal treden. Dit zijn min of meer de opvolgers van de huidige structuurvisie en het bestemmingsplan. Een gebiedspaspoort voor Laag-Soeren is nodig, omdat het buitengebied van Laag-Soeren de status van beschermd dorpsgezicht heeft. Dit vereist extra aandacht voor het gebied om straks goed de stap te kunnen zetten van visie naar plan. Het gebiedspaspoort is geen juridisch document, in de zin van de Omgevingswet, de omgevingsvisie het omgevingsplan zijn dat wel. Het paspoort is dus volgend op de omgevingsvisie en voorbereidend voor het omgevingsplan. Daarnaast kan het gebiedspaspoort helpen bij het beoordelen en afwegen van ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedstafels

Met een groep inwoners en gebruikers van het gebied, is aan twee gebiedstafels op 6 en 16 mei 2019 gesproken over de opgaven, kwaliteiten, knelpunten en ambities voor het gebied. Samen is ook een eerste aanzet gegeven tot de *tien gouden ambities voor het beschermd gezicht Laag-Soeren*. Tijdens de gebiedstafels zijn drie vragen centraal gesteld:

1. Wat is de opgave voor het gebied; wat komt er op ons af?
2. Welke kwaliteiten, knelpunten en ambities hebben we voor

de drie deelgebieden van Laag-Soeren (park, sprengen en omgeving, en Soerense Enk)?

3. Wat zijn de tien gouden ambities voor Laag-Soeren?

Het waren intensieve en constructieve sessies waarin heel veel informatie is opgehaald. Op basis van deze informatie is het gebiedspaspoort opgesteld. Daarnaast is meegelezen door partijen, zoals Natuurmonumenten, Waterschap Vallei en Veluwe en andere afdelingen van de gemeente (toerisme, wonen, stedenbouw, natuurbeheer). Hun bijdrage is tevens verwerkt in dit document.

Leeswijzer

Dit document bestaat uit zes delen. In het eerste hoofdstuk wordt de historische context uiteengezet. In hoofdstuk 2 analyseren we de ruimtelijke bouwstenen van het gebied. Samen met het historische verhaal leidt dit tot vier kernwaarden en een cultuurhistorische waardering die worden toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de opgaven van Laag-Soeren voor de toekomst toegelicht, zoals die nu zijn beschreven in het concept van de omgevingsvisie en benoemd tijdens de gebiedstafels. In hoofdstuk 5 belichten we de tien gouden ambities van Laag-Soeren. De input hiervoor haalden we op tijdens de gebiedstafels. Al deze ingrediënten leiden tot het gebiedspaspoort van Laag-Soeren, onderverdeeld in drie deelgebieden: a. Sprengen en omgeving, b. Park Laag-Soeren en c. Soerense Enk.

We danken onze opdrachtgevers van de gemeente Rheden Marjolein Sanderma, Maarten van der Leeden en Marian van de Hulsbeek voor hun bijdrage en de prettige samenwerking bij het opstellen van dit document. In het bijzonder danken we ook alle bewoners en ondernemers die hun bijdrage leverden tijdens de gebiedstafels en daarbuiten.

SteenhuisMeurs, augustus 2020

Kaart voor het Hof van Gelre met het noorden naar rechts. In het midden loopt de latere Badhuislaan die door Van Kesteren werd aangelegd vanaf de Harderijkerweg, tot aan het door hem gebouwde Waarmanshuis (letter E), circa 1779. [GA]



Caart van (...) den geheelen IJsselstroom met de situatie daar. Militair topografische kaart, door Herman van Hooff, 1773-1779. Laag-Soeren is omcirkeld. [NA]



1. HISTORISCHE CONTEXT

Laag-Soeren ligt op de rand van het stuwwallenlandschap van de Veluwe, waar het landschap wordt gekenmerkt door een licht golvend, bebost zandgebied.

De Veluwe is een stuwwal die tijdens het Saalien (de voorlaatste ijstijd) door het landijs is gevormd. IJstongen persten als bulldozers lagen zand en grind samen. Tijdens de meest recente ijstijd, het Weichselien was de bodem constant bevroren (permafrost). De wind had vrij spel en in het hele land werden zandlagen afgezet: het dekzand. Over de permafrost stroomde smeltwater van de heuvels naar de lagere gebieden. Door deze afzettingen werd het dal grotendeels opgevuld en nam de stuwwal in hoogte af. In het holoceen steeg de temperatuur en raakte het gebied met bos begroeid. In de 4de eeuw na Chr. werd een brede dekzandrug tussen Zutphen en Deventer door de Rijn doorbroken en ontstond de IJssel, waar verschillende beken aan de oostkant van de Veluwe naartoe stromen. In het oosten is de overgang van de Veluwe en de IJsselvallei heel geleidelijk, in tegenstelling tot de hoge heuvels aan de zuidkant.¹ Het van oorsprong aanwezige bos heeft door de eeuwen heen plaatsgemaakt voor heidevelden en zandverstuivingen. Tegenwoordig bestaat de Veluwe grotendeels uit negentiende-eeuwse aangeplante bossen.

Eiland te midden van woeste gronden

De hoogste delen van de Veluwe waren ongeschikt voor landbouw, vandaar dat nederzettingen van oudsher als een kring om het hogere gebied heen lagen. Laag-Soeren is een van deze nederzettingen. De vroegste boeren op de Veluwe waren waarschijnlijk lieden van de Trechterbekercultuur (4200-3400 v.Chr.). Sporen van hun aanwezigheid zijn

onder meer in de buurt van Beekbergen aangetroffen.²

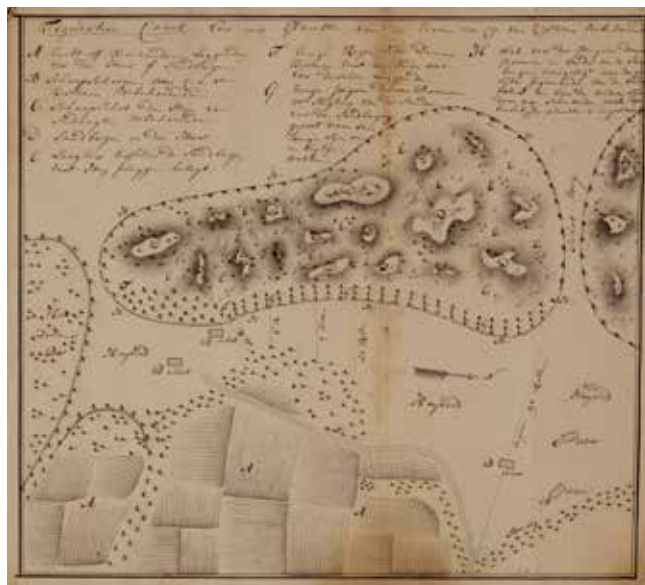
De Marke van Soeren werd voor het eerst genoemd in 1411, toen de burgers van Doesburg van de markegenoten van Laag-Soeren toestemming kregen om in het gebied keistenen op te graven.³ In 1462 werd opnieuw melding gedaan over Laag-Soeren, toen de marke overging in die van Spankeren. In deze vroegste periode vormde de Soerense Enk (nu de omgeving rondom de Priesnitzlaan) de kern van de nederzetting: een heide-ontginning met een paar boerenerven. Buiten de enk lagen enkele boerderijen met omwalde akkers en schaapskooien, verspreid als eilanden in de woeste grond. Ten oosten van de enk lag het Soerense Broek met natte, lager gelegen gronden. In het zuiden bevonden zich heidevelden op het Soerense Veld en in het westen lag het heuvelachtige terrein van de Veluwe, eveneens bezaaid met heide. Dat was ook de plek waar in de negentiende eeuw nog restanten van het vroegere bosgebied de Soerense Hees waren te vinden.⁴ Ten noordwesten van de Soerense Enk lag een veengebied, het Soerense Turfveen. Hier werd turf gestoken. Door het diepe turfsteken werden waterbronnen aangeboord en werd het gebied steeds natter. De marke hanteerde aan het begin van de achttiende eeuw dan ook steeds strengere regels ten aanzien van het turfsteken.⁵ De namen van boerderijen 't Veentje en 't Veenhuis herinneren nog aan deze geschiedenis. Geconcentreerde bewoning in de vorm van een dorp was er niet; de bebouwing van het huidige dorp Laag-Soeren kwam pas mondjesmaat halverwege de negentiende eeuw op gang. De markegenoten van Laag-Soeren hadden een waardeel in de marke, wat inhield dat ze stemrecht hadden op de markevergaderingen en deelden in de houtopbrengst van het gemeenschappelijke bos.

Carel Otto van Kesteren

De huidige verschijningsvorm van het landschap is vooral te danken aan ontwikkelingen die in de achttiende eeuw een aanvang namen, met één persoon in de hoofdrol. In 1768 verwierf de Arnhemse meester metselaar, aannemer en handelaar in bouwmaterialen Carel Otto van Kesteren zes boerderijen, de tiend in Laag-Soeren en aandelen in de markegronden en de Soerense Hees, het gemeenschappelijke bos.⁶ Dat hij deze omvangrijke aankoop kon doen, impliceert dat hij het als Arnhems ondernemer goed voor elkaar had. Na de aankoop was er echter weinig geld meer over, aangezien hij een paar jaar later tienduizend gulden leende met Hoog-Soeren als onderpand.⁷ Hij kocht zijn grond met de intentie om er een landgoed te stichten en startte voortvarend met de voorbereidingen. Hij liet bos aanplanten, woeste gronden ontginnen, legde een stelsel van lanen aan en ontfermde zich over de waterwerken in het gebied. Van Kesteren permitteerde zich van meet af aan allerlei vrijheden waardoor hij continu in conflict kwam met zijn mede-markegenoten. Dit leidde tot een lange reeks rechtszaken. De documentatie van die rechtszaken – die meestal eindigden in een schikking – is nog in de marke-archieven terug te vinden. Op het bijbehorende gedetailleerde kaartmateriaal is goed te zien hoe Van Kesteren zijn landgoed voor zich zag. In 1768 begon hij met de aanleg van de latere Badhuislaan, een monumentale as aan weerszijden met eiken beplant. De weg strekte zich uit van de locatie van zijn latere landhuis tot het waarmanshuis (huis van de beheerder, niet meer aanwezig en herkenbaar in het landschap). Dit leverde strubbelingen op, maar Van Kesteren kreeg na een berisping van zijn markegenoten alsnog toestemming voor de aanleg van de laan. De

Proceskaart met net noorden naar rechts met de van Kesteren beteugelde zandverstuivingen, ten westen van de Soerense Enk, 1785. [GA]

Kadastrale kaarten van het gebied in de periode 1811-1832. [RCE]



bouw van zijn landhuis nam een aanvang vanaf 1774 en bracht hem de status van landheer. In 1789 breidde hij het lanenstelsel rondom zijn huis verder uit, met onder meer een gedeelte van de huidige Harderwijkerweg ten zuiden van zijn landhuis. Om de waterpartijen rondom het huis van water te voorzien, legde Van Kesteren – zonder overleg met zijn markegenoten – een dam aan om het water vanaf de Hees en de Soerense Enk op te vangen en af te leiden naar zijn Huis Laag-Soeren.⁸

Sprengbeken voor de papierindustrie

De Veluwe wordt van oudsher afgewaterd door ongeveer 150 beken die hun water via de IJssel, de Nederrijn en het IJsselmeer afvoerden. Langs deze beken verzezen gedurende de zestiende eeuw steeds meer watermolens. De vraag naar papier nam flink toe en Veluws papier werd tot in heel Europa geëxporteerd. In de hele regio stonden waarschijnlijk tweehonderd watermolens, waarvan zo'n driekwart in gebruik was voor de papierproductie.⁹ Om te zorgen voor genoeg wateraanvoer en verval werden natuurlijke beken vergraven of verlengd tot sprengbeken. Aan het einde van de achttiende eeuw was de Soerense Beek een van de weinige beken op de Veluwe die niet voor de papierproductie werd benut. Van Kesteren zag zijn kans schoon en gaf kort na 1770 opdracht om de beek te vergraven. Hij verlengde de bovenloop tot het westelijke, hoger gelegen terrein en liet drie sprengkoppen aanleggen om zo het kwelwater in het Veluwemassief aan te kunnen boren. Zijn markegenoten waren niet van de plannen gecharmeerd en vernielden de door Van Kesteren aangelegde stuwen met bijlen en schoppen.¹⁰ In het proces dat in 1786 volgde, kreeg van Kesteren alsnog groen licht voor zijn waterwerken. Hij zette zijn werkzaamheden voort door de Soerense Beek recht te

trekken: de huidige Bovenbeekspreng. Om de molens goed te kunnen laten draaien, werd het verval van het water op een kleinere afstand geconcentreerd, zodat het sneller zou stromen. Dit gebeurde door de bedding op specifieke plaatsen uit te graven. Het opgegraven zand werd op de oevers gedeponeerd, waardoor wallen ontstonden. In het verlengde van de Badhuislaan liet Van Kesteren een tweede spreng graven (nu bekend als Soerense Beek) gevoed door drie sprengkoppen. Een derde spreng in het gebied – nu bekend als Dode Spreng – gaf waarschijnlijk niet voldoende water en kwam droog te staan.¹¹ Vervolgens kwamen drie papiermolens tot stand, die later de namen Welbedacht (1791), Nagedacht (1793) en Goedgedacht (1796) kregen. In 1805 volgde nog een korenmolen.

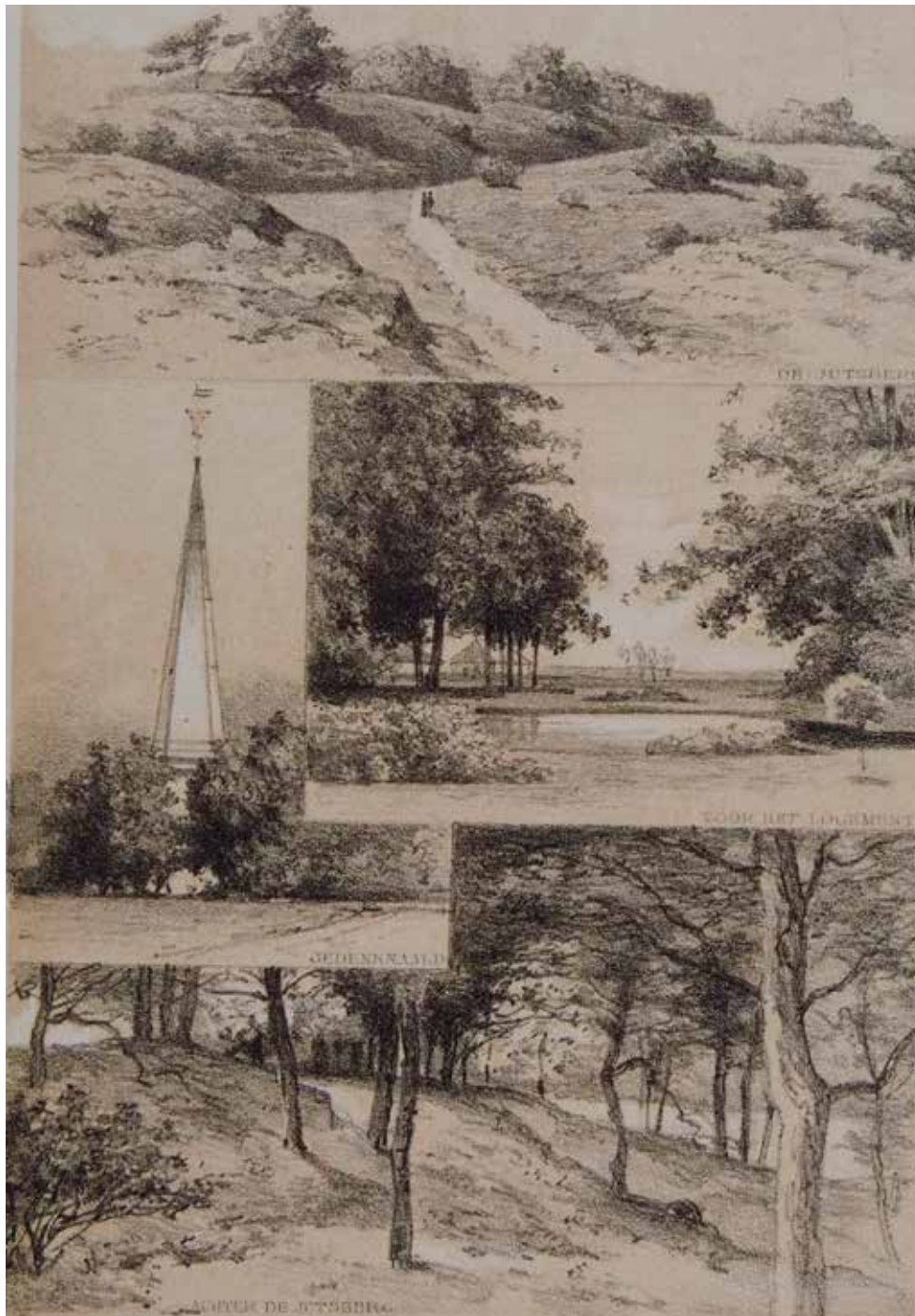
Beplanting van de Soerense Hees

Een andere ingreep waarmee Van Kesteren de woede van zijn markegenoten op de hals haalde, waren de door hem geïnitieerde werkzaamheden op de Soerense Hees. Dit bosgebied verschaalde steeds meer, vanwege intensieve begrazing, houtkap en het steken van plaggen. Hierdoor ontstonden zandverstuivingen. Om die te beteugelen, liet van Kesteren na 1770 het gebied met zandhaver, berken en dennen beplanten. Om te voorkomen dat de schapen de jonge beplanting zouden opeten, liet hij een wal rondom het terrein aanleggen en bedekte het gebied met heideplaggen. Deze maatregelen moesten voorkomen dat de nabijgelegen landbouwgronden ondergestoven zouden raken. Zijn medemarkegenoten konden het wederom niet waarderen dat Van Kesteren op eigen houtje had gehandeld en trokken een grote hoeveelheid pas gepote jonge dennen uit de grond. Ook werd de aangelegde wal vernietigd. Deze vernielingen waren aanleiding voor Van Kesteren om te procederen, wat uiteindelijk tot een schikking leidde. Hij mocht de Hees

als eigendom behouden.¹² Op het aansluitende, iets hoger gelegen terrein, liet hij denne-dijken aanleggen. Dit gebied kreeg later de naam 'de Plantage'. De huidige Stokvislaan heette vroege Dennenallee en maakt deel uit van deze bosaanleg.¹³

Einde van de marke

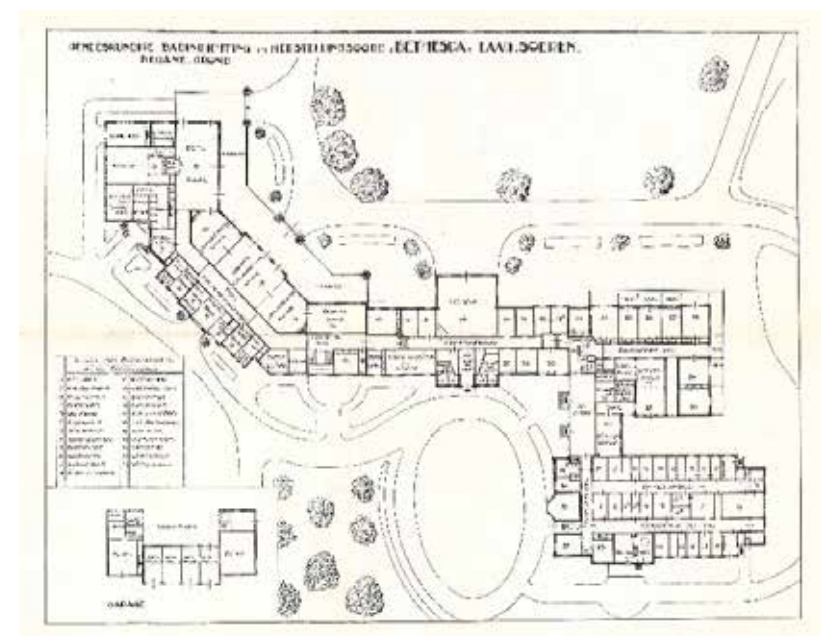
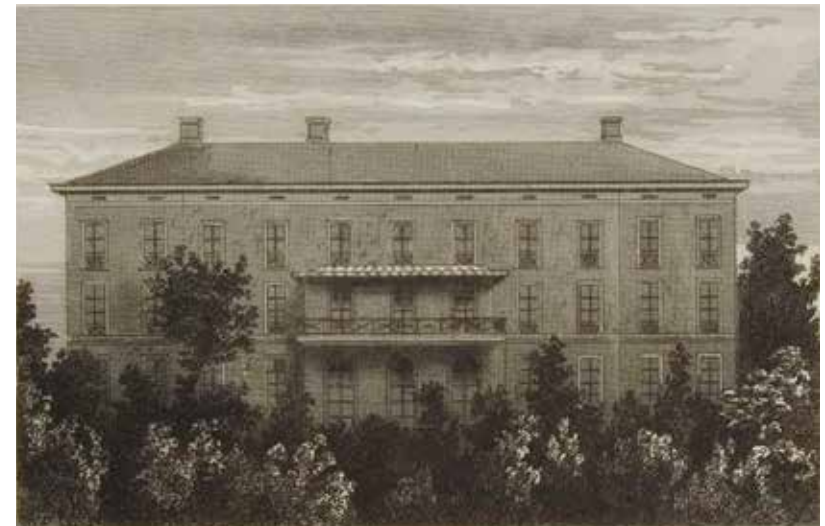
Na de dood van Van Kesteren in 1809 wisselde het Huis Laag-Soeren een aantal keer van eigenaar. In die periode werden in het verlengde van de Soerense Beek kronkelende vijvers aangelegd in Engelse landschapsstijl.¹⁴ De erven van Van Kesteren verkochten de bezittingen omstreeks 1816 aan Gerrit Jan van Rhemen, die in 1818 de Broekdijk liet aanleggen, ten oosten van het Huis Laag-Soeren. Het landschap van Laag-Soeren bleef sindsdien nagenoeg onveranderd. De kadastrale kaart uit 1832 toont de Harderwijkerweg en Badhuislaan, samen met enkele paden, zoals de huidige Boerhaavelaan, Jut van Breukelerwaardlaan en Prof. Winternitzlaan. De bebouwing bestond uit het Huis Laag-Soeren, enkele boerderijen, schaapskooien, papiermolens en de korenwatermolen. Aan de Jut van Breukelerwaardlaan stond de Vijfslag, een complex arbeidershuisjes uit circa 1800. Het staat er nog steeds, nu onder de naam Buitenzorg. In 1848 werd de marke opgeheven en werden de gemeenschappelijke gronden onder de bewoners verdeeld. Vooral de eigenaren met veel grond profiteerden van de markeverdeling. Dat betekende voor de volgende eigenaar van het Huis Laag-Soeren, dat zijn bezit aanzienlijk groter was dan dat van de vorige eigenaren. In 1849 kocht Nicolaas Jut van Breukelerwaard het landgoed, met het doel om er een kuuroord te stichten.



Links: getekende impressie van Laag-Soeren door Piet Schipperus, circa 1880. [GA]

Boven: tekening van het badhuis Bethesda, 1849-1897. [GA]

Onder: plattegrond van het badhuis omstreeks de jaren dertig van de twintigste eeuw. Uit de publicatie *Geneeskundige Badinrichting en Herstellingsoord Laag-Soeren*.



Kuuroord Bethesda

De Amsterdamse welgestelde bankier Jut van Breukelerwaard – zelf geplaagd door jicht – had een behandeling ondergaan in een badinrichting in Gräfenberg in Tsjechië (destijds in Oostenrijk). Sindsdien was hij een warm pleitbezorger van de koudwatergeneeskunde. Hij zag in Laag-Soeren met het zuivere sprengenwater de perfecte plek om een badinrichting te stichten. Een brochure van het badhuis uit de jaren dertig vat de ideale locatie als volgt samen: ‘De sanatoria der physische therapie zijn steeds daar gevestigd, waar de klimatologische omstandigheden het gunstigst zijn, dus waar bosschen, vooral dennenbosschen, zijn, waar zandgronden, althans malaria-vrije gronden zijn en ook vaak ver van de steden, want daar is de atmosfeer niet beladen met het stof van de industrie en het moderne verkeer.’ In 1850 werd begonnen met de bouw van de badinrichting naar ontwerp van architect B. Berkhout. Zelf vestigde Jut van Breukelerwaard zich in huis Laag-Soeren. Zijn onderneming had een liefdadig karakter. Hij wilde dat zijn kuuroord niet alleen toegankelijk zou zijn voor de allerrijksten; ten minste de helft van de kamers was bestemd voor minder welgestelde patiënten. De eerste twintig jaar van zijn project verliep op zijn zachtst gezegd moeizaam. Volgens de toenmalige wetgeving mochten Duitse artsen hun beroep niet in Nederland uitoefenen. Pas nadat de Duitse arts Lübcke zijn Nederlandse artsexamen had afgelegd kon de badinrichting in 1870 worden geopend. De instelling werd ‘Bethesda’ genoemd naar een badplaats in Jeruzalem, waar het badwater genezende krachten had, vermeld in Johannes 5:2.

Dorpsvorming Laag-Soeren

Jut van Breukelerwaard trad in de voetsporen van zijn voorganger Van Kesteren als actief bouwheer van Laag-

Soeren. Voor de opening van het badhuis was al begonnen met de bouw van Sprengenoord: een logement vlak bij de watermolen aan de Harderwijkerweg. Rondom het badhuis werden parkachtige tuinen aangelegd, in dezelfde romantische landschapsstijl als de tuinen bij Huis Laag-Soeren, met een stelsel van gebogen en rechte wandelpaden. Patiënten konden op ligstoelen van de omgeving genieten. Op het terrein was ook een kegelbaan, tennisbaan en croquetveld. De tuinen bij het badhuis gingen aan de randen geleidelijk over in de naastgelegen bossen.¹⁵ Rond 1860 liet Van Breukelerwaard aan het pad over de Soerense Enk (de huidige Priesnitzlaan) een monument oprichten ter nagedachtenis aan de watergeneeskundigen Priessnitz, Viek, Rausse en Ortel. Vermoedelijk konden de bewoners van het Huis Laag-Soeren het monument zien liggen. In dezelfde periode vatte Jut van Breukelerwaard plannen op om aan de westrand van de Soerense Enk een dorp te stichten. Hij liet een laan aanleggen, vermoedelijk de laan die vanaf het badhuis naar het zuiden loopt. Er werd begonnen met de bouw van een kerk, waarvan alleen een kleine toren werd gerealiseerd (inmiddels gesloopt). Van zijn plannen kwam verder niets terecht; de dorpsvorming vond vooral plaats aan de Harderwijkerweg. Particulieren konden hier stukken grond aankopen nadat de marke in 1848 was opgeheven. Waarschijnlijk kon het dorp Laag-Soeren zich vooral ontwikkelen door de aanwezigheid van het badhuis, dat na de moeizame opstartperiode een groot succes werd en veel werkgelegenheid bood.¹⁶ Een andere economische injectie voor het dorp betekende de aanleg van het Apeldoorns Kanaal (het gedeelte bij Laag-Soeren werd in 1868 in gebruik genomen) en de Locaal Spoorweg (1887). Vlak boven het begin van de Badhuislaan kwam in 1889 een klein station tot stand. In 1875 stelde de stichting Bethesda een terrein beschikbaar om een laad-

en losplaats voor goederen en een brugwachterswoning te bouwen. Vermoedelijk werden hier goederen aangevoerd voor het badhuis en hout van de Soerense productiebossen verscheept. Via het station konden gasten het kuuroord bereiken.

Einde van het landgoed

Na zijn dood in 1874 liet Jut van Breukelerwaard zijn landgoed en kapitaal na aan de stichting Bethesda. Het Huis Laag-Soeren werd een hotel en Sprengenoord werd ingericht als verblijf voor minder bedeelde klanten van de badinrichting. In 1884 werd het badhuis uitgebreid met een eetzaal, rustafdeling en badvleugel. In dezelfde periode werd ook de woning van de geneesheer-directeur gebouwd: de villa ‘Vale Ouwe Zate’. In 1917 kreeg het badhuis opnieuw een uitbreiding in de vorm van een extra vleugel met een keuken, eetzaal en conversatiezalen. De exploitatie van Bethesda was mogelijk door inkomsten uit de bij het landgoed behorende boerderijen, papiermolens en productiebossen. In de loop van de jaren twintig en dertig kwam Bethesda echter steeds dieper in de financiële problemen. Uiteindelijk leidde dit in 1936 tot opheffing van de stichting en alle bezittingen werden geveild. Het hotel Laag-Soeren was al sinds 1925 van de familie Dullemond. De gemeente Rheden werd eigenaar van de wegen en beken en het landgoed kwam in handen van de heer W. Spiele, die de badinrichting nog een aantal jaar voortzette onder de naam Geneeskundige Badinrichting Laag-Soeren. In 1942 kwam er een definitief einde aan het kuuroord, toen het in beslag werd genomen door de Duitse bezetter en in gebruik werd genomen als ‘Erhohlungsheim’ voor Oostfrontsoldaten. Er kwam een lazaret (veldhospitaal) en er werd een openluchtzwembad aangelegd, waarvan nog een kleedgebouw resteert. Ook werden achter het

Boven: watermolen Goedgegacht, nu wasserij de Waterval, ongedateerd.
[collectie SteenhuisMeurs]

Onder: het sprengen- en boslandschap, ongedateerd.
[collectie SteenhuisMeurs]



Boven: boslandschap in Laag Soeren, ongedateerd.
[collectie SteenhuisMeurs]

Onder: Badhuis Bethesda vanaf de tuinzijde, ongedateerd.
[collectie SteenhuisMeurs]



badhuis twee bomvrije schuilplaatsen gebouwd. Na de oorlog kwam het complex in handen van de Amsterdamse bank die het onder de naam 'Amsterda' in gebruik nam als vakantie- en herstellingsoord. Het complex functioneerde nog een blauwe maandag als trainingscentrum en werd in 1980 opnieuw verkocht en in gebruik genomen als meditatiecentrum 'Soeria'. In de jaren 2004-2005 werd het verbouwd en kreeg een woonbestemming met zorgvoorzieningen als 'Landgoed Laag-Soeren'.

Stagnatie en verval

In de twintigste eeuw maakte Laag-Soeren een vrijwel onzichtbare verandering door, van kuuroord tot recreatie- en forensendorp. Het dorp bleef klein (755 inwoners in 2018) en bleef geconcentreerd aan de Harderijkerweg ten noordoosten van het landgoed en het tegenwoordige beschermde dorpsgezicht. In het noordwestelijke deel van het gebied, aan het begin van de Badhuislaan werden in de eerste decennia van de twintigste eeuw enkele landhuizen en zomerwoningen gebouwd. In dezelfde periode verdwenen de nog aanwezige schaapskooien.

In circa 1942 werd het gebied Het Veen (ter hoogte van de Sprengkoppen van de Bovenbeek) ontgonnen als werkverschaffingsproject, onder toezicht van de Heidemaatschappij.¹⁷ Van de watermolens is vrijwel niets meer over. Nadat ze in de tweede helft van de negentiende eeuw hun functie verloren, werden ze in gebruik genomen als wasserij. Nagedacht en Goedgedacht functioneren nog steeds als zodanig. De korenwatermolen was in feite een gemengd bedrijf. Het was een maalderij annex handel in zaaigoed, veevoer en kunstmest, en tevens boerderij. Om minder afhankelijk te zijn van de waterkracht, werd er vanaf het begin van de twintigste eeuw naast het waterrad gebruik gemaakt van diesel- en elektromotoren. Het waterrad deed

nog dienst tot in de Tweede Wereldoorlog. Kort na 1950 zijn het oude maalwerk, de goot en het rad weggebroken. De maalderij/handel is voortgezet tot 1964, het boerenbedrijf is in 1971 beëindigd. De oude watermolen/boerderij en de bijgebouwen zijn bewaard gebleven.

Het naastgelegen pension Sprengenoord werd wel gesloopt. Het station Laag-Soeren, dat in 1886 als Station Soeren was geopend, werd in 1950 gesloten, waarschijnlijk als direct gevolg van de sluiting van het badhuis. Het stationsgebouw werd in 1970 gesloopt. Na de teloorgang van de papierindustrie en het badhuis bleven de beken en sprengen belangrijk als onderdeel van het recreatielandschap. Huis Laag-Soeren stond sinds 1906 bekend als Hotel Dullemond, dat in 1970 haar deuren sloot. De laatste eigenaar Mientje Dullemond overleed in 2007 en liet het hotel na aan vijf goede doelen: de Hervormde gemeente, het Reumafonds, stichting Wilde Ganzen, Artsen zonder grenzen en KWF Kankerbestrijding. Sindsdien staat het hotel leeg en is verworpen tot een ruïne.

In 2013 werd het gebied aangewezen tot beschermd dorpsgezicht. De ontwikkelingsgeschiedenis van ruim twee eeuwen is nog goed van het landschap af te lezen. Na de sluiting van het badhuis is het gebied nauwelijks veranderd. De Soerense Enk als historische kern, met de daaraan gelegen boerenerven, het sprengstelsel, de Plantage met de parkaanleg van het badhotel; hoewel de bebouwing voor een groot deel verloren is gegaan, zijn de grote verhaallijnen in het landschap nog volledig aanwezig. Het gebied vormt een gevarieerde staalkaart van parkaanleg, bossen, beplante lanen, watergangen en boerderijen.

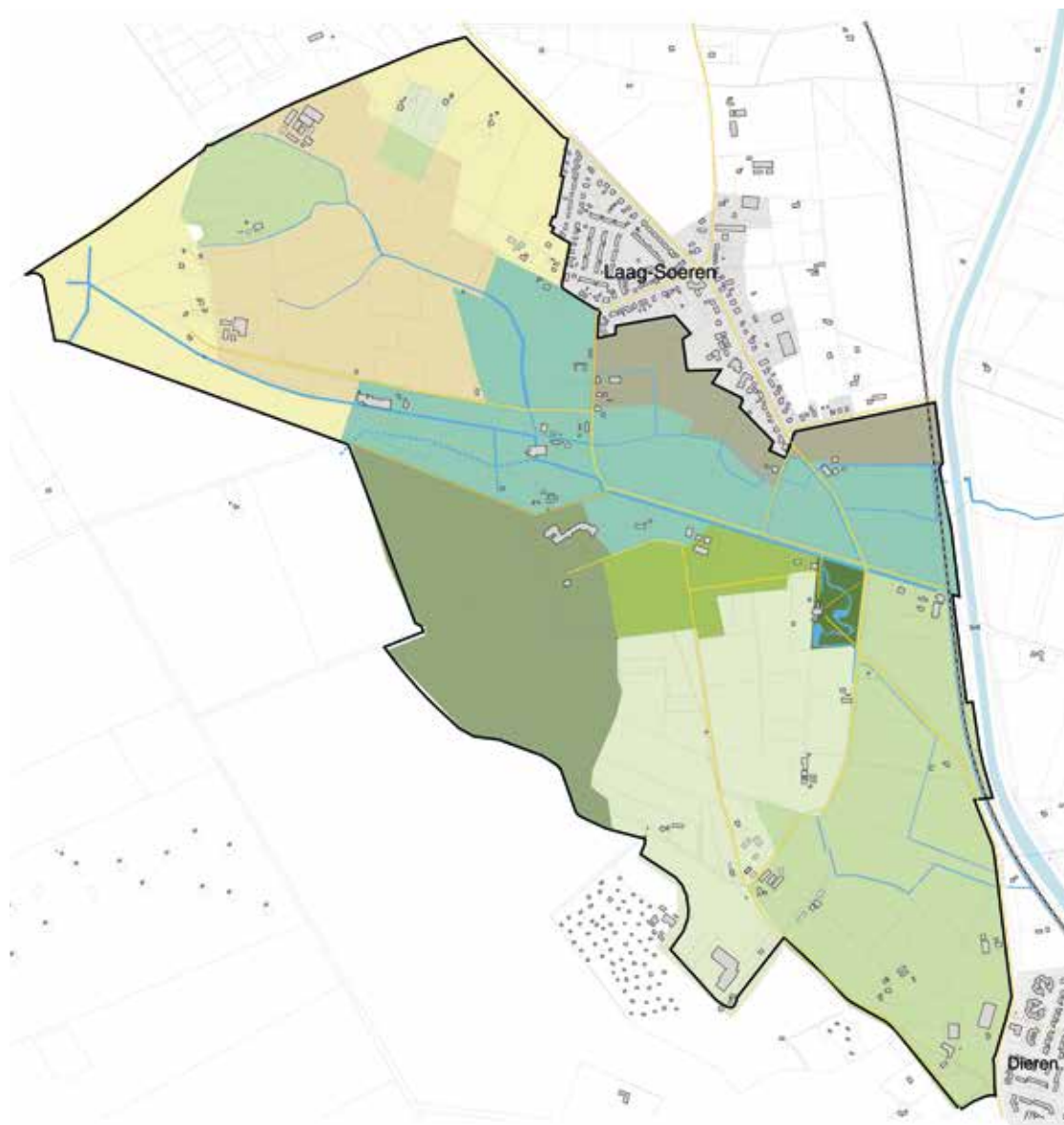
HISTORISCHE GEOGRAFIE LAAG-SOEREN

Bron: <http://gelderland.maps.arcgis.com>

- Oude bossen in het droge zandgebied
- Jonge droge bossen op voormalig stuifzand
- Jonge landbouwontginning in het nat-droge zandgebied
- Nat-droge kampongtingningen
- Droge kampongtingningen
- Nat-droge kampongtingningen, na 1850 bebost
- Oude buitens in het nat-droge zandgebied
- Broekige kampongtingningen
- Beekbegeleidende broeken

OVERIG

- Dorpen
- Historische routes
- Historische waterstructuren
- Apeldoornsanaal



2. BOUWSTENEN VAN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT LAAG-SOEREN

Laag-Soeren ontwikkelde zich van agrarische nederzetting met boerenerven en schaapskooien tot een papierproductielandschap en uiteindelijk een kuuroord en recreatiegebied. Een rijke gelaagdheid van functies, landschapstypen en bebouwing kenmerkt dit relatief kleine gebied.

Het landschap van Laag-Soeren is opgebouwd uit verschillende bouwstenen. Hieronder gaan we in op de bodemsamenstelling, de wegenstructuur en de bebouwing.

BODEMSAMENSTELLING, GEOHYDROLOGIE EN -MORFOLOGIE

Laag-Soeren ligt op de rand van het Veluwe stuwwallenlandschap en de bodemsamenstelling bestaat voornamelijk uit zand en grind, met plaatselijk klei of keileemlagen. Ten oosten van het buitengebied van Laag-Soeren, in de (deels voormalige) uiterwaarden bestaat de ondergrond voornamelijk uit rivierklei. Omdat het gebied op de grens ligt tussen de Veluwe en de IJsselvallei, vormt Laag-Soeren een overgangszone, van hoog en droog in het Veluwemassief, naar de laaggelegen nattere broekgronden van de IJsselvallei. Zo is de Soerense Enkgruweg te verdelen in twee delen: het hoger gelegen en open enkgebied ten westen van de Professor Pellaan en de lagere broekgronden met houtwallen aan de oostzijde. Onder de Veluwe bevindt zich een grote waterbel. Het water stroomt ondergronds naar lager gelegen plekken, om uiteindelijk in de vorm van zo'n 150 beken af te vloeien richting de Rijn, de IJssel, de Eem en de randmeren. De grote hoeveelheid water onder het Veluwemassief zorgt voor bijzondere hydrologische omstandigheden. Er is sprake van kwel, waardoor er op sommige plekken mede

door bodemomstandigheden sprake is van zeer natte gronden. Dit zijn tevens heel waardevolle ecologische omstandigheden. Het water werd vanaf de zestiende eeuw benut voor papiermolens en de beken werden vergraven en verlengd tot sprengen. Tussen de beken en sprengen liggen gebieden met venige en moerige afzettingen: een specifiek nat landschapstype, dat bestaat uit vochtige hooilanden, natte heide en struweellandschap met een rijke biodiversiteit. Zo werd ter plaatse van 't Veentje in Laag-Soeren plaatselijk veen gestoken.



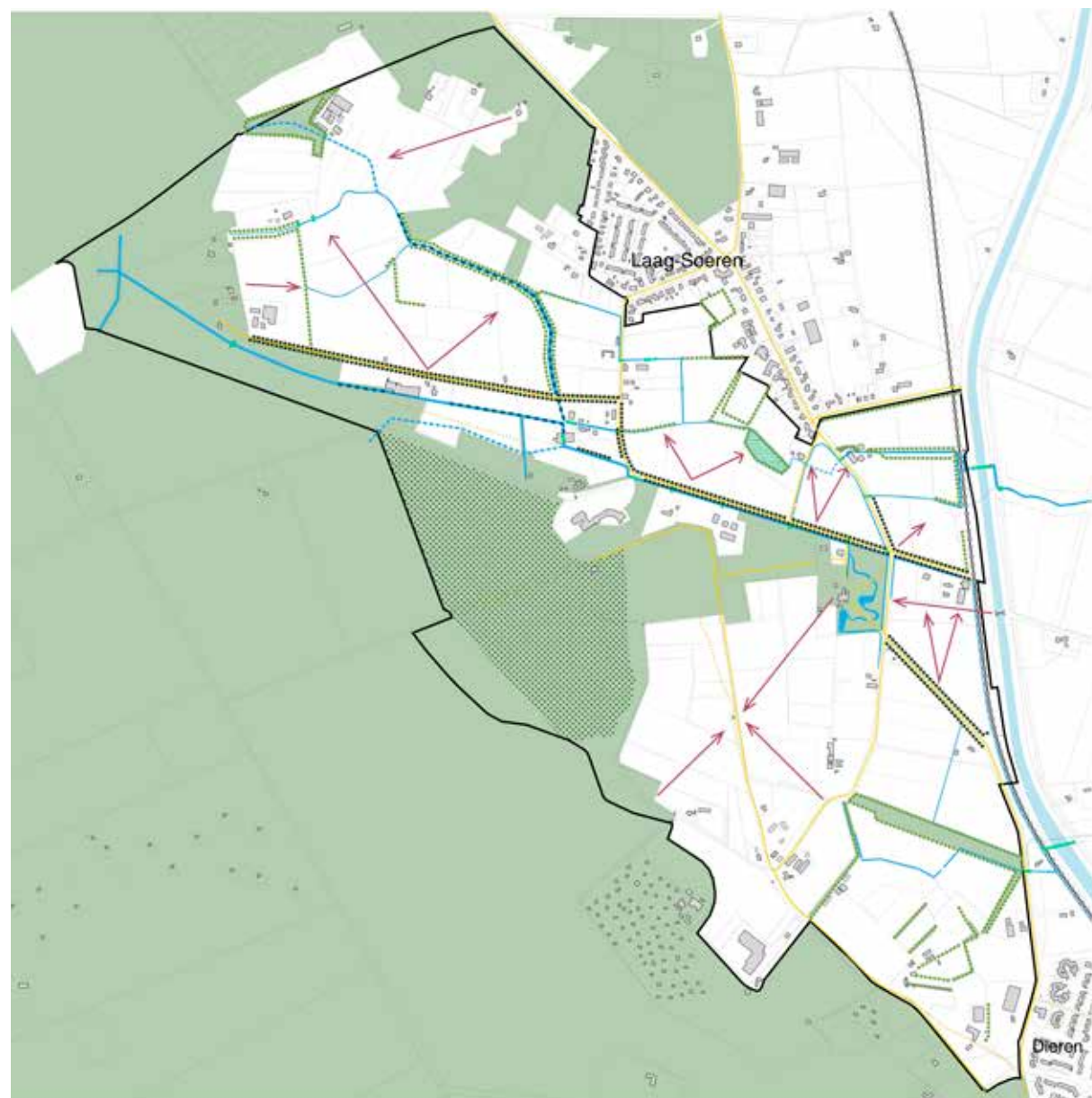
RELIEFKAART AHN3 MAAIVELD LAAG SOEREN
Met de contouren van de verschillende landschappen in Laag Soeren
Bron: <https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/>

STRUCTUREN (GROEN, WATER, ROUTES, ZICHTLIJNEN)

- Bos
- De Plantage
- Enk
- Historische routes
- Verdwenen historische routes
- Historische waterstucturen
- Verdwenen historische waterstucturen
- Opgeleide sprengbeken
- wijerd/stuwdijken
- Overkluising
- Apeldoorns Kanaal
- Lanen
- Houtwallen
- Zichtlijnen

OVERIG

- Dorpen
- Gebouwen



STRUCTUREN

Variëteit in het landschap

Het buitengebied van Laag-Soeren kenmerkt zich door een grote diversiteit in het landschap. Ten westen van het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren ligt de dichtbeboste en heuvelachtige Veluwe en ten oosten het dorp Laag-Soeren met daarachter het nattere landschap van de IJsselvallei. In het zuiden ligt de Soerense enk. De afwisseling van open en gesloten delen in het landschap zorgen voor een verrassend effect met verschillende zichtlijnen.

Historische waterstructuur

In Laag-Soeren bestaat de historische waterstructuur uit de sprengbeken van de Bovenbeek en de Soerense beek. De zuidelijke tak van de Soerense beek wordt de beek naar de Hees genoemd. Deze waterstructuren lopen onder het Appeldoorns Kanaal door. De stuwdijken zijn een bijzonder historisch landschapselement dat bestaat uit een regelmatig patroon van sloten en dijkjes, die met bomen zijn begroeid. Het ligt aan de Boerhaavelaan achter het voormalige pension Gerbrands. De stuwdijken dienden als extra wateropslag langs de beek, ten behoeve van de verder stroomafwaarts gelegen graanwatermolen. Het is een bijzondere variant van de wijerd, een vijver die bij veel watermolens met hetzelfde doel is aangelegd. De wijerd is rond 1805 gerealiseerd door het graven van greppels waarbij de uitgegraven grond tussen de greppels is opgebracht in de vorm van wallen of 'dijken'. De regelmatige structuur van greppels en wallen is nog duidelijk zichtbaar.

Lanen

De twee belangrijkste verkeersassen zijn de Badhuislaan en de Harderwijkerweg. De wegen zijn geasfalteerd en bieden ruimte voor elkaar tegemoetkomend verkeer. Beide hebben aan weerszijden bomenrijen. Er zijn echter ook verschillen:

De Harderwijkerweg is een doorlopende route van Dieren tot voorbij Eerbeek en heeft zodoende meer auto's te verstouwen. Deze weg is breder dan de Badhuislaan en heeft ook een extra fietspad. De Badhuislaan is de historische, monumentale as die Laag-Soeren in tweeën deelt en de parkachtige strook van huis Laag-Soeren tot het badhuis begeleidt met dubbele beukenrijen. De laanbeplanting in het oostelijk deel van de Badhuislaan is later aangelegd dan het westelijk deel. Deze wegen liggen verhoogd in het landschap.

Smalle wegen

De overige verharde wegen zijn smalle eenbaanswegen, zoals de Jut van Breukelerwaardlaan, Priesnitzlaan, Professor Winternitzlaan, Professor Pellaan, De Jutberg, Professor Stokvislaan, de Schaapsallee (verlengde van de Badhuislaan) en de Boerhaavelaan. Op laatstgenoemde weg mag alleen gefietst worden. Ook deze wegen worden op de meeste plekken – soms onderbroken – geflankeerd door bomenrijen, behalve het zuidelijke deel van de Priesnitzlaan. Deze wegen liggen iets verhoogd in het landschap.

Onverharde paden

Er zijn veel onverharde paden in het gebied, met name in de omgeving van het badhuis en het Huis Laag-Soeren. De Professor Stokvislaan en Dennenoord zijn dergelijke routes. Sommige van dit soort paden hebben een naam op de kaart, andere niet. Vaak hebben ze een landschappelijke functie als zichtas, zoals de schuin weglopende paden die onderdeel zijn van de parkaanleg rondom het Huis Laag-Soeren. Deze zijn echter dicht begroeid, zodat ze niet meer als zodanig herkenbaar zijn. Deze paden liggen niet verhoogd in het landschap en kenmerken zich niet door laanbeplanting, maar wel door een open (zicht)lijn in de verder lommerrijke omgeving.



TYPOLOGIEËN HISTORISCHE BEBOUWING EN ERVEN
[NIET-HISTORISCHE BEBOUWING EN ERVEN
STAAN NIET ALS TYPOLOGIE OP DEZE KAART]

- Historische erven
- Karakteristieke bebouwing: Badhuis,
Huis Laag-Soeren en Priesnitzmonument
- Boerderij
- Landhuis, villa, pension
- Arbeiders- en dienstwoning
- Bedrijvigheid gerelateerd aan de sprengen
- Voormalige watermolenlocaties

OVERIG

- Historische routes
- Verdwenen historische routes
- Historische waterstructuren
- Verdwenen historische waterstructuren
- Apeldoorns Kanaal
- Lanen
- Houtwallen
- Zichtlijnen
- Overige gebouwen



HISTORISCHE BEBOUWING

Het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren is opvallend open en de bebouwing is schaars. Een relatief groot deel van de bebouwing gaat terug tot de negentiende en zelfs achttiende eeuw. Echter een groot deel van de gebouwen dat een hoofdrol in de geschiedenis van het gebied speelt, is tegenwoordig juist niet meer aanwezig. Zo zijn de papiermolens veelal verdwenen en het voormalige Huis Laag-Soeren van waaruit Van Kesteren de ontginning en de inrichting van Laag-Soeren ter hand nam, is jammerlijk verwaarloosd. Er rest slechts een ruïne. Daarentegen zijn nog wel een aantal fraaie vroeg-twintigste-eeuwse villa's te vinden, historische boerderijen en natuurlijk het voormalige badhuis, dat tegenwoordig in gebruik is als appartementencomplex. In het gebied komen we een aantal typologieën tegen: voormalige watermolens/wasserijen, boerenerven, landhuizen en arbeiderswoningen.

Boerenerven

De boerderijen in het gebied hebben een traditionele bouwstijl en zijn meestal van het type hallenhuishoofderij: een driebeukig gebouw met in het midden de deel en aan weerszijden de stallen. Deze boerderijen hebben een vrijstaande gebintconstructie met een laag neerhangend dak: een gangbaar boerderijtype in Midden-Nederland. De gevels tonen het metselwerk of zijn gestuukt en hebben vaak een (gedeeltelijke) rieten kap of een pannendak. Meestal gaat het om een wolfskap: een zadeldak met afgeschuind gedeelte aan de uiteinden van de nok. Een aantal (boeren)bedrijven zijn in de twintigste eeuw flink uitgebreid met grote schuren of loodsen. Deze grote volumes contrasteren met het fijnmazige karakter van het gebied. Vooral in de Soerense Enk zijn hiervan enkele voorbeelden te vinden.

Voormalige watermolens/bedijflocaties gerelateerd aan de sprengen

Het gebied kent vier voormalige watermolens: drie papiermolens en één korenmolen. De watermolens Nagedacht en Goedgedacht zijn gesitueerd langs de Soerense Beek. De complexen zijn door de jaren heen vaak verbouwd en van de oorspronkelijke verschijningsvorm van de molens is niet heel veel meer over. Nagedacht (Professor Winternitzlaan 3) staat tegenwoordig bekend als Textielreiniging Barth Slijkhuis. In 1898 brandde de molen Nagedacht af en werd herbouwd als wasserij. De nieuwbouw is grootschalig en industrieel van karakter, die detoneert met de bosrijke, kleinschalige omgeving. De voormalige papiermolen Goedgedacht (Jut van Breukelerwaardlaan 1) werd eveneens na een brand in 1987 herbouwd in de huidige vorm. Het landschap horend bij het beekstelsel is nog wel intact: zo is het niveauverschil van de sprengen nog goed te zien en is de waterval bij de voormalige wasserij De Waterval in ere hersteld. Hiertegenover, aan de overkant van de Bovenbeek bevindt zich de voormalige papiermolen Welbedacht (Professor Winternitzlaan 1). Deze molen werd in 1983 afgebroken. Het overige gedeelte werd, met behoud van het oude gebintwerk, verbouwd tot woning. De voorgevel is daarbij in oude staat gelaten. Tot slot is de korenwatermolen (Harderijkerweg 8) nog het best bewaard gebleven. Hier is in de loop van de tijd de graanmaaldery uitgebreid met een handel in veevoer, zaaigoed en kunstmest, in combinatie met een boerenbedrijf. Het gebouwencomplex heeft dan ook het karakter van een watermolen/boerderij. Kort na 1950 zijn het maalwerk, rad en goot weggebroken. De oude watermolen/boerderij en de bijgebouwen zijn bewaard gebleven. Deze molen/boerderij heeft een T-vormige plattegrond en een lage, gedeeltelijk rieten kap.

Landhuizen, villa's en pensions

Het eerste landhuis in Laag-Soeren was het Huis Laag-Soeren, dat later werd gebruikt als hotel en inmiddels is vervallen tot een ruïne. De bouwhausse van landhuizen is te danken aan het succes van Laag-Soeren als kuuroord. Er kwam een aantal monumentale panden tot stand die dienst deden als pension of hotel, waarvan het Badhuishotel het meest bekend is. Andere voorbeelden zijn Pension Gerbrands, Pension 't Zonneke en Hotel Horsting. De Villa Ouwe Zate uit 1887 werd gebouwd ten zuiden van het badhuis als woning van de geneesheer-directeur. Het gaat veelal om monumentale villa's met een landelijk karakter, symmetrisch opgezet met een centrale ingang onder een riet- of pannendak, soms met daklijst. De bakstenen van de gevels zijn soms in het zicht gelaten, soms gestuukt en hebben horizontale sierranden. De kozijnen zijn vaak voorzien van luiken. Qua typologie passen ze bij de historische boerderijen, maar zijn veel rijker vormgegeven. Een andere categorie zijn de kleinere villa's, die welgestelde stedelingen als buitenhuis lieten bouwen aan de rand van het gebied, in de buurt van de sprengkoppen van de Soerense Beek. Deze villa's liggen fraai op de rand tussen het bos en het boerenland en hadden toepasselijke namen, zoals het Boschhuisje en de Schuilhoek. Recent zijn enkele nieuwe woningen gebouwd, al dan niet op oude bouwlocaties. Deze villa's verschillen van aanzien, maar hebben net als de pensions een landelijk en ambachtelijk karakter, met schuine kappen, metselwerk en veel houtwerk.

Enkele voorbeelden van boerderijen in Laag-Soeren:
boerderij de Hees (boven) en boerderij de Sprengen (midden
en onder).



Enkele voorbeelden van villas en pensions in Laag-Soeren:
de Horsting (boven), 't Zunneke (midden) en Huize Waldheim
(onder).



Dienstwoning De Vijfslag (boven), complex De Waterval ook
wel voormalige locatie papiermolen Goedgedacht (midden)
en de Soerense Korenmolen (onder).



Arbeiders- en dienstwoningen

In Laag-Soeren staan ook enkele dienstwoningen en een rijtje arbeiderswoningen. Het gaat onder meer om het blok Buitenzorg, dat vroeger bekend stond als de Vijfslag: een negentiende-eeuws rijtje met vijf arbeiderswoningen. Schuin tegenover dit rijtje, vrijwel in de as van de Professor Winternitzlaan vinden we twee dienstwoningen onder één kap uit de laat achttiende of begin negentiende eeuw. Andere voorbeelden zijn de in 1876 bij het Huis Laag-Soeren gebouwde dienstwoning, waarin na de uitbreiding van 1900 het postkantoor was gevestigd en het vermoedelijk in 1929 gebouwde Jachthuis (de woning voor de jachtopziener) aan de zuidwestzijde van de Soerense Enk.

Overige karakteristieke bebouwing

Het Priesnitzmonument ligt zeer fraai midden op het open landschap van de Soerense enk. Het monument werd in circa 1850 door Jut van Breukelerwaard opgericht, ter ere van vier Duitse watergeneeskundigen: Priessnitz, Oertel, Flusse en Rausse. Het gebouw bestaat uit een torenspits op een vierkant onderstel. Aan elke zijde is de naam van een van de geneeskundigen te lezen.

Badhuis

Het voormalige kuuroord valt vanwege de betekenis voor het gebied in een aparte categorie, maar ook vanwege de grote schaal. Het samengestelde gebouw bestaat uit het centraal gelegen oorspronkelijke badhuis, dat in de loop der tijd uitgebreid is met diverse vleugels. Het gebouw is een staalkaart van diverse bouwstijlen, vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw, tot de eerste helft van de twintigste eeuw. Het rijksmonumentale gebouw vertoont stijlkenmerken van het neoclassicisme, het eclecticisme, de neorenaissance en het traditionalisme. In 2005/2006 werd het gebouw gerestaureerd en verbouwd tot appartementencomplex. Ook verrees er aan de westzijde van het voormalige badhuis een nieuw vrijstaand gebouw met ruimte voor 14 appartementen.

Ten zuidwesten van het voormalige badhuis ligt een voormalige bunker. Deze ligt verhoogd in het landschap aan de rand van het park.

3. KERNWAARDEN BESCHERMD DORPSGEZICHT LAAG-SOEREN



LEESBAARHEID DOOR RELIËF

In Laag-Soeren vertellen subtiele hoogteverschillen in het landschap en de bodemsamenstelling het verhaal van de ontwikkelingsgeschiedenis. Laag-Soeren ligt op de rand van de Veluwe en kent een licht glooiend landschap. Dit natuurlijke reliëf heeft zich in de voorlaatste ijstijd, het saalien gevormd, toen een ijskap over het land schoof en zand- en grindlagen samenperste tot stuwwallen: de huidige Veluwe. Het natuurlijke reliëf is in Laag-Soeren aangevuld met kunstmatige landschapselementen die reliëf toevoegen. De verharde wegen liggen iets verhoogd in het landschap. In de achttiende eeuw werd de Soerense Beek (nu Bovenbeek) strakgetrokken en is een tweede spreng (nu bekend als Soerense Beek) aangelegd. Om de papiermolens goed te kunnen laten draaien, moest het water voldoende verval hebben. Aan weerszijden van de sprengen werden wallen opgeworpen, waardoor de beken op bepaalde plekken verhoogd in het landschap kwamen te

liggen en het water krachtiger kon stromen. Dit resulteert in verhoogde watergangen, vlak voordat het water een van de papiermolens bereikte. Een andere vorm van reliëf vinden we op de Soerense Enk. De enk is door eeuwenlange plaggenbemesting hoger geworden dan de omgeving. De zuidelijk gelegen enkgonden worden begrensd met vaak dicht beplante houtwallen.

HEALING ENVIRONMENT

Na de teloorgang van de papierindustrie en het badhuis bleven de beken en sprengen belangrijk als onderdeel van het recreatielandschap. Daarbij vormen ze een rode draad in de geschiedenis van het dorp en het buitengebied. Eerst werd Laag-Soeren getransformeerd tot papierproductielandschap en amper een eeuw later zou het dorp uitgroeien tot het grootste en populairste waterkuuroord van Nederland. De combinatie van park en bos en de heldere waterbronnen noemen we een *healing*

environment: een kwaliteit die 77 jaar na de sluiting van het badhuis nog steeds voelbaar is. Het arcadische landschap – landelijk en idyllisch – in combinatie met het water nodigt uit tot bezinning. Jut van Breukelerwaard benadrukte het belang van de dennenbossen en de afstand van de grote stad als ingrediënten voor een kuuroord waar mensen tot rust en genezing konden komen. De parkaanleg rondom het voormalige badhuis die geleidelijk overgaat in het bos van de Veluwe, vormt samen met het stromende heldere water van de sprengen nog altijd het decor van een kuuroord, ondanks dat het kuuroord al is verdwenen.

VERBINDEND LANDSCHAP

Laag-Soeren is een verbindend landschap. Verschillende bodemtypen, functies en contrasten komen hier bij elkaar. Dit leidt tot een enorme divers landschap op een relatief klein grondgebied. Ten westen van het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren ligt de dichtbeboste en



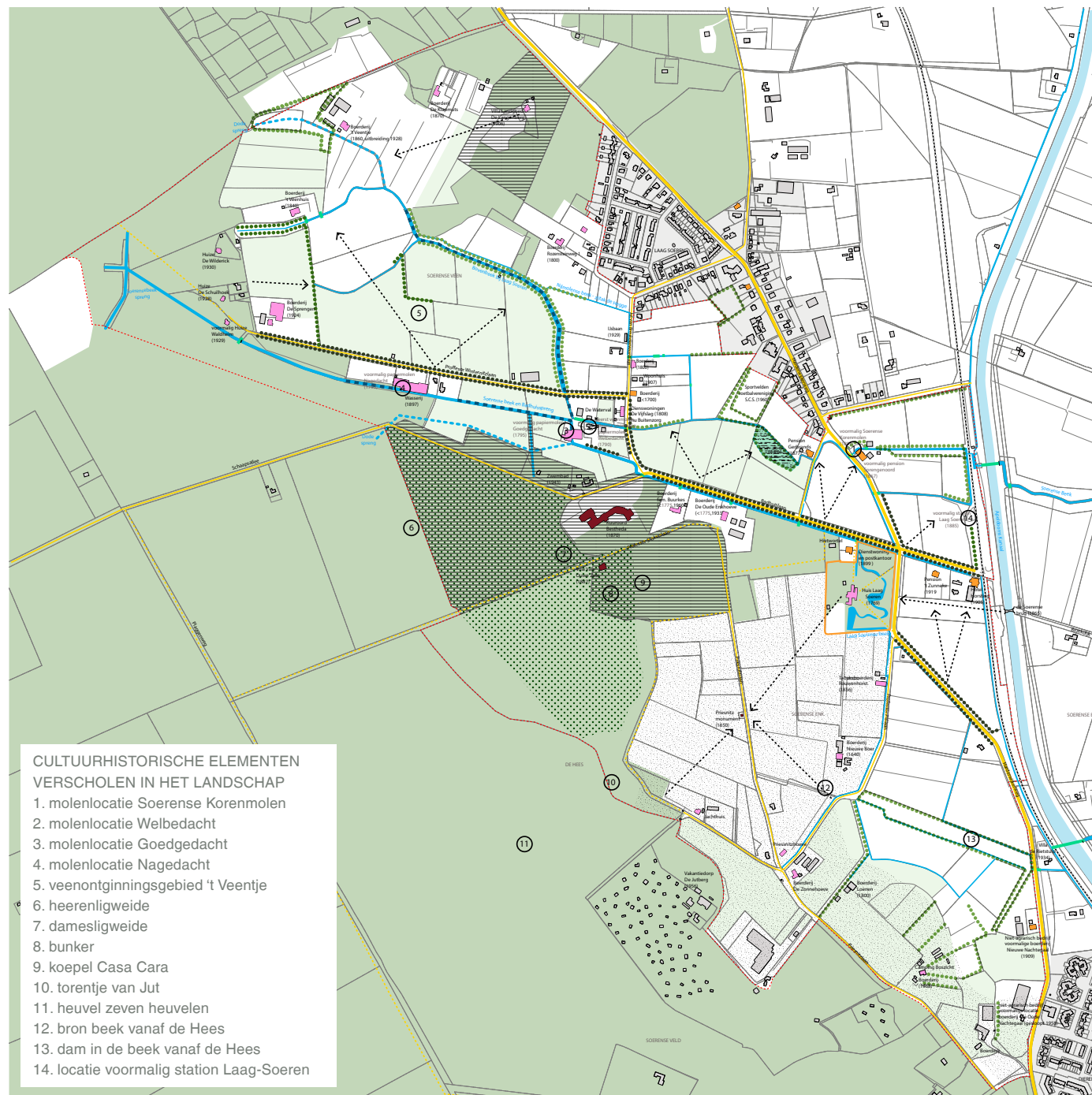
heuvelachtige Veluwe en ten oosten het dorp Laag-Soeren met daarachter het nattere landschap van de IJsselvallei. Laag-Soeren vormt vanwege deze natuurlijke ligging een overgangsgebied. De aanwezige natuurwaarden in dit gebied is deels het 'bijproduct' van menselijk handelen, onder meer door de gegraven sprengen, inbreng van stinzenflora, hakhoutbeheer en heide door overbegrazing. Vooral de unieke bodem en geomorfologische overgangssituatie en hydrologische omstandigheden in dit gebied zorgen voor een ecologisch rijke situatie. Vanwege de aangrenzende unieke ecologische waarden is een klein gedeelte van het gebied onderdeel van Natura-2000. Laag-Soeren is van oudsher een agrarisch dorp, maar in de achttiende eeuw werd een deel van het landschap getransformeerd tot productie- en industriegebied ten behoeve van de papierindustrie. Tegelijkertijd kwam midden in het gebied een weelderig park tot stand, dat zich in de negentiende eeuw uitstrekte van Huis Laag-Soeren

tot het badhuis Bethesda. Utiliteit versus schoonheid, noeste arbeid versus recreatie: dit soort tegenstellingen zijn bepalend voor het landschap van Laag-Soeren en de zichtbare contrasten tussen open landerijen, beplante lanen en weelderige parken in Engelse landschapsstijl. Dat resulteert in een verrassend landschap met gesloten en open delen en diverse zichtlijnen. Dit is bijvoorbeeld goed te zien op de Badhuislaan met aan de noordzijde het boerenlandschap en aan de zuidkant een dichter begroeid parklandschap.

KLEINSCHALIGE INRICHTING

Laag-Soeren is kleiner dan je aan de hand van de rijke geschiedenis en de diversiteit in het landschap zou vermoeden. Het beschermde dorpsgezicht vormt een staalkaart van landschappen en bebouwing en kent een kleinschalige inrichting. Van oudsher is extensieve landbouw het belangrijkste grondgebruik, wat resulteerde in

kleinschalige akkercomplexen, zoals op de Soerense Enk. Hoewel er ook sprake is van schaalvergroting in het gebied, zijn de fysieke sporen van de kleine boerenbedrijven nog steeds aanwezig, in de vorm van kleine boerderijen, verdeeld over kleine percelen. De bebouwing is incidenteel en kleinschalig; meestal gaat het om kleine volumes, ingebed in het groen. Dat geldt ook voor de later gebouwde villa's en pensions. Het voormalige badhuis vormt vanwege de flinke omvang een uitzondering op deze regel. Het gebied is ontsloten door smalle wegen en paden, verhard en onverhard. De opgave in Laag-Soeren is dan ook om eigentijdse ruimtelijke opgaven zorgvuldig in te passen in de maat en schaal van het fijnmazige landschap.



CULTUURHISTORISCHE WAARDERING

Laag-Soeren heeft een historisch buitengebied met een eigen geschiedenis en karakter. Het gebied heeft naast immateriële waarden ook ruimtelijke waarden op verschillende schaalniveaus: van landschap en structuur naar ensembles en objecten. Op de kaart hiernaast zijn deze waarden in beeld gebracht. De onderdelen in kleur behoren tot de waardevolle elementen in het gebied. Dit zijn de elementen die het karakter van Laag-Soeren bepalen en die samen met de kernwaarden bijdragen aan de beleving en eigenheid van het gebied. Ook bepalen zij het laadvermogen voor de toekomst. Door bij toekomstige ontwikkelingen rekening te houden met de bestaande kwaliteiten, is het mogelijk te vernieuwen zonder het unieke karakter van Laag-Soeren te verliezen.

Van landschappelijke en stedenbouwkundige waarde zijn:

- Het karakteristieke reliëf in zijn vele verschijningsvormen. De duidelijk zichtbare landschappelijke overgang in reliëf van hoog naar laag en de subtielere kleine hoogteverschillen van de enk, de wallen bij de sprengen en de wegen die hoger liggen dan het aangrenzend landschap.
- Het bosgebied met bijbehorend reliëf en als onderdeel van de Veluwe (Natura-2000) en als een van de dragers van het beschermd dorpsgezicht (komt ook terug in meerdere kernwaarden);
- Parkaanleg de Plantage als landschappelijke overgang tussen het voormalige badhuis en de Veluwe;
- De typerende contrasten in het landschap met open/halfopen – gesloten velden, gecreëerd door het spel tussen de lanen, de houtwallen, het park, het bos en de weilanden.
- De enk als middeleeuws akkercomplex en de bijbehorende openheid met zicht op het Priesnitzmonument;

- De historische routes die het gebied van oudsher ontsluiten. De Harderwijkerweg en de Badhuislaan zijn van oorsprong monumentale wegen met laanbeplanting, de andere routes zijn herkenbaar door hun smalle profiel en padenstructuur. Dit zijn de Jut van Breukelerwaardlaan, Priesnitzlaan, Professor Winternitzlaan, de Schaapsallee (verlengde van de Badhuislaan), Boerhavelaan, Professor Stokvislaan.
- De historische waterstructuur als drager van het gebied bestaande uit de sprengen van de Bovenbeek en de Soerense Beek die tot de IJssel stromen. Hierbij horen ook de bijbehorende ingesneden sprengkoppen, opleidingen, walstructuren, overkluizingen. Deze waterstructuren hebben een hoge ecologische waarde omdat ze de meest natuurlijke situatie benaderen. Een deel van de sprengenstructuur is verdwenen maar nog afleesbaar in het landschap. Dit zijn de Dode Spreng en de noordelijke sprengkop van de Bovenbeek.
- Het Apeldoorns Kanaal met bijbehorende beplanting als doorsnijding van het hogere en drogere Veluwemassief naar de laaggelegen nattere broekgronden van de IJsselvallei. Het kanaal vormt tevens de oostelijke grens van het beschermd dorpsgezicht.
- De wijerd en de stuwdijken als landschapselementen en onderdeel van het beken- en sprengstelsel van Laag-Soeren. De regelmatige structuur van greppels en wallen die met bomen zijn begroeid is nog duidelijk zichtbaar.
- De aanwezige natuurwaarden in dit gebied als 'bijproduct' van eeuwenlang menselijk handelen: de gegraven sprengen, de wijerd, de stuwdijken, inbreng van stinzenflora, hakhoutbeheer, bijzondere akker- of weideflora en fauna, heide door overbegrazing, etc.
- De diverse zichtlijnen die de relatie tussen het dorp, de

historische routes en het open landschap versterken. Deze markeren de overgangen tussen de verschillende landschappen, de open en gesloten delen en de ligging van het dorp in het landschap. De meest kenmerkende zichtlijnen zijn: naar het Priesnitzmonument vanuit alle windstreken, tussen Huis Laag-Soeren en Priesnitzmonument, vanaf de Badhuislaan naar het sprengengebied, vanaf de Professor Winternitzlaan richting sprengkoppen en vanaf de Harderwijkerweg richting Villa Horsting.

- De voormalige molenlocaties langs de sprengen, als erfenis van de industriële geschiedenis van Laag-Soeren (papiermolens en korenmolens).
- De cultuurhistorische elementen die verscholen liggen in het landschap en die onderdeel uitmaken van de geschiedenis van Kuuroord Bethesda. Dit zijn o.a.: de dames- en herenligweide, de ijskelder, de koepel Casa Cara en het torentje van Jut. Deze onderdelen zijn op enige manier nog leesbaar in het landschap.
- De cultuurhistorische elementen die onderdeel uitmaken van de ingrepen in het landschap door Carel Otto van Kesteren. Dit zijn: heuvel zeven heuvelen (11), bron beek vanaf de Hees (12), dam in de beek vanaf de Hees (13). Een groot deel van het beschermd dorpsgezicht kent een hoge archeologische verwachting.
- De voormalige spoorlijn en voormalige locatie van station Laag-Soeren als onderdeel van de entree naar het gebied en markering van de oostelijke grens van het gebied.
- De landgoederen in het gebied met hun parkachtige inrichting en opzet. Er zijn twee landgoederen in het gebied. Allereerst Huis Laag-Soeren met parkaanleg en het park rondom het voormalige badhuis Bethesda.

Enkele monumentale gebouwen en erven:

1. Erf Huis Laag-Soeren (gemeentelijk monument)
2. Het Badhuis (rijksmonument)
3. Priesnitzmonument (rijksmonument)
4. Villa Vale Ouwe Zate (rijksmonument)

①



③



②



④



Van architectonische waarde zijn:

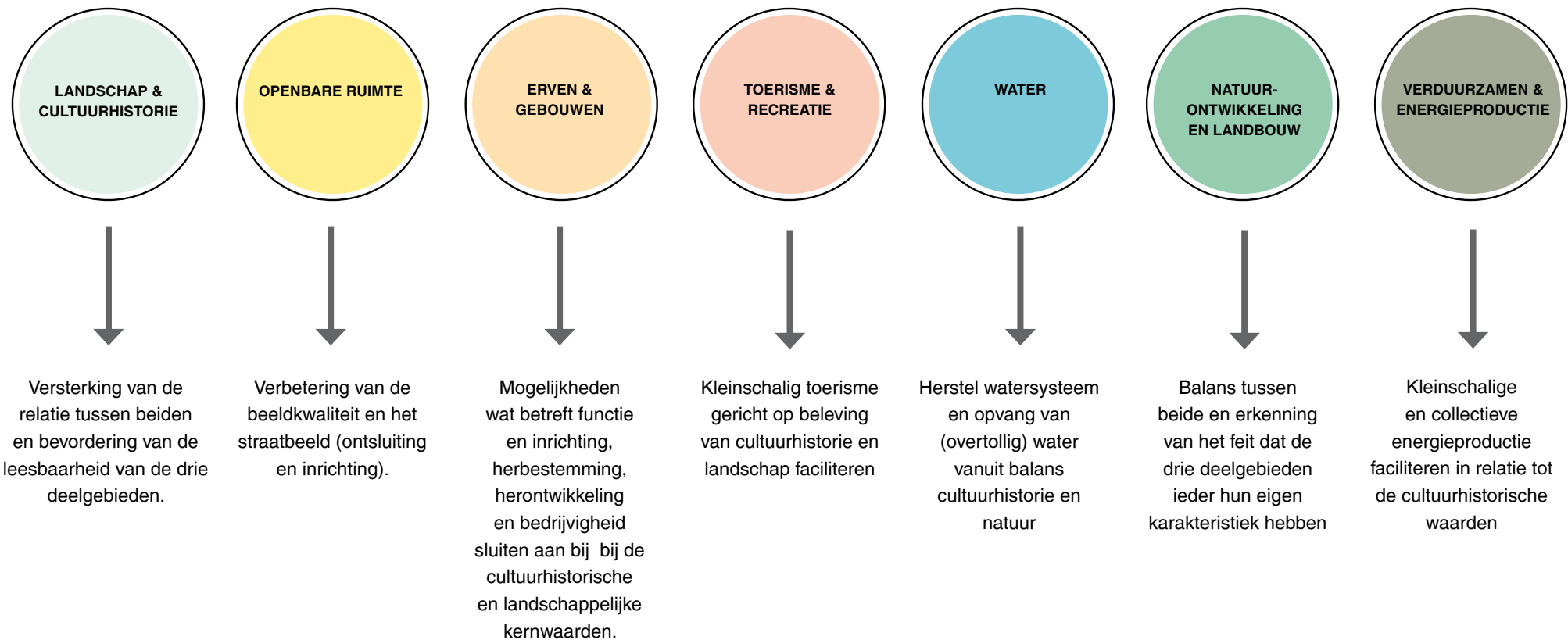
- De monumentale gebouwen als ankers van het dorpsgezicht. De gebouwen omvatten de verschillende typologieën in het dorpsgezicht: van badhuis, tot pensions, villa's en boerderijen. Rijksmonumenten zijn: het Priesnitzmonument (Priesnitzlaan 25), Badhuis Bethesda inclusief piëdestal (Badhuislaan 9), Villa Vale Ouwe Zate inclusief drie gietijzeren lantaarnpalen die de villa met het badhuis verbinden (Professor Stokvislaan 1), en de voormalige ijskelder ten zuidwesten van het badhuis. Gemeentelijk monumenten zijn: Pension 'De Leeuwerik' (Badhuislaan 1), woonhuis 'In 't Zonneke' (Badhuislaan 3), voormalig postkantoor (Badhuislaan 5-7), voormalig pension Gerbrands (Boerhaavelaan 4), boerderij, annex korenwatermolen (Harderwijkerweg 8), voormalige boerderij 'Nieuwe Nachtegaal' (Harderwijkerweg 9), tuinaanleg Huis Laag-Soeren (Harderwijkerweg 11) en boerderij Jut van Breukelerwaardlaan 2.
- De verschillende historische erven representeren de eigenheid van elk deelgebied. Deze erven zijn van oorsprong onderdeel van de geschiedenis van het gebied maar hebben geen monumentale status. Het betreft wel erven die beeldbepalend zijn in het straatbeeld. De erven zijn ook van waarde door hun typologie (van boerenerven en bedrijflocaties, tot villa's en arbeiderswoningen), korrel (kleinschalig) en ligging in het landschap (in het groen ingepast). Historische erven in deelgebied Sprengen en omgeving zijn: dienstwoningen Jut van Breukelerwaardlaan 9, boerderij Jut van Breukelerwaardlaan 6, Landgoed De Langenberg (Harderwijkerweg 79a), boerderij De Klapmuts (Harderwijkerweg 85), boerderij 't Veentje Harderwijkerweg 87, boerderij 't Veenhuis Professor

Winternitzlaan 2, Huize De Wilderick (Professor Winternitzlaan 8), huize De Schuilhoek (Professor Winternitzlaan 12), voormalig Huize Waldheim (Professor Winternitzlaan 5), boerderij De Sprengen (Professor Winternitzlaan 4), wasserij en voormalige papiermolen Nagedacht (Professor Winternitzlaan 3) en molenplaats Goedgeacht (Jut van Breukelerwaardlaan 1). Historische erven in deelgebied Park Laag-Soeren zijn: boerderij De Oude Enkhoeve (Professor Stokvislaan 2). En tot slot de historische erven in deelgebied Soerense Enk: boerderij De Zonnehoeve (Priesnitzlaan 8), Priesnitzhoeve (Priesnitzlaan 10), het Jachthuis (Priesnitzlaan 21A), boerderij Nieuwe Boer (Professor Pellaan 4), en tabaksboerderij Rouwenhorst (Professor Pellaan 2).

OPGAVEN EN
AMBITIES VOOR
HET BESCHERMD
DORPSGEZICHT
LAAG-SOEREN



ZEVEN OPGAVEN IN LAAG-SOEREN



4. ZEVEN OPGAVEN



De opgaven voor de toekomst komen voort uit het concept voor de omgevingsvisie en de gebiedstafel van 6 mei 2019. Grofweg zijn er zeven opgaven waar het beschermd dorpsgezicht van Laag-Soeren mee te maken heeft. Elk opgave is te definiëren in deelopgaven per deelgebied.

1. Landschap en cultuurhistorie:

- Een groot deel van de kernwaarden van Laag-Soeren gaan over het cultuur- en natuurlandschap en de herkenbaarheid hiervan. Bij deze opgave gaat het om de versterking van de relatie tussen landschap en cultuurhistorie en de bevordering van de leesbaarheid van de drie deelgebieden in Laag-Soeren (Sprengen en omgeving, Park Laag-Soeren en de Soerense Enk). Het vergroten van de landschaps- en erfgoedbeleving staat hierbij centraal, maar ook het in stand houden en vergroten van de natuurwaarden. Zo zijn ontwikkelingen (o.a. natuurontwikkeling, herbestemming en wijziging van functies) mogelijk mits passend bij het landschap. Ontwikkelingen moeten zich verhouden tot de kleinschaligheid van de bebouwing en de kleinschaligheid van het landschap. Herstel, goed onderhoud en beheer van het landschap is hierbij belangrijk, maar ook goede informatievoorziening over cultuurhistorie.

Onder *Landschap en cultuurhistorie* zijn de volgende deelopgaven te onderscheiden:

- Leesbaarheid van het landschap handhaven: uitgaan van de kwaliteiten van de drie deelgebieden. Blijven bouwen aan het landschapsbeeld, per deelgebied typelandschapselementen toevoegen die daar specifiek passen of nu missen (bijvoorbeeld houtwallen herstellen, singels, struwelen en hagen).
- Informatievoorziening over de cultuurhistorie kan beter en op een uniforme manier.
- Functies passend maken in het gebied en in verhouding tot het natuur- en cultuurlandschap. Voorkomen van monoculturen is hierbij essentieel (zoals bijvoorbeeld de weilanden bestemmen voor meer dan alleen voor paarden in de wei).
- Zichtbaar maken van oude veen- en heidegronden.
- Onderhoud en gemeenschappelijk beheer van het parkbos én met instandhouding van de natuurwaarden en de vergroting ervan, waar dat gelet op de cultuurhistorische waarden mogelijk is. Een goede afstemming tussen de verschillende eigenaren en gebruikers is noodzakelijk.
- Herstel van alle historische zichtlijnen.
- Het historisch watersysteem herstellen en zichtbaar maken.
- Herkenbaar maken van oude molenplaatsen langs het bekenstelsel.

- Verbeteren van de landschappelijke overgang bij de representatieve entrees. Dat betekent concreet dat het oude kuuroord en het station bij de Horsting (beter) herkenbaar worden gemaakt en het Huis Laag-Soeren en korenmolen worden hersteld als visitekaartjes van Laag-Soeren.
- Voorkomen dat open gebieden (zoals het terrein rondom Priesnitzhoeve) versnipperen, verrommelen en dichtgroeien.
- Tegengaan van verrommeling van het landschapsbeeld (bijvoorbeeld, hoeveelheid type boorden, niet inheemse beplanting, kleine opstallen en schuurtjes, diverse hekwerken, kleurgebruik van elementen of gebouwen, verhardingstypes,



2. Openbare ruimte:

De openbare ruimte in Laag-Soeren bestaat voor een groot deel uit historische routes en lanen. Deze structuren rijgen de deelgebieden en de bebouwing aan elkaar en zorgen tegelijk voor de ontsluiting van het gebied. Verschillende doelgroepen maken gebruik van deze routes: bewoners, recreanten, ondernemers, maar ook voetgangers, fietsers en het autoverkeer. Vanaf deze routes is van alles te zien: de gebouwen, de erven en het landschap. Bij deze opgave gaat het om de verbetering van de beeldkwaliteit en het straatbeeld (ontsluiting en inrichting) zodat een balans kan ontstaan tussen enerzijds het behoud van de historische uitstraling en anderzijds de economische ontwikkeling (meer vrachtwagenbewegingen, grotere landbouwmachines, meer recreanten en weggebruikers). Het voorkomen van verrommeling en behoud van de ruimtelijke samenhang is hierbij van belang.

Onder *Openbare ruimte* zijn de volgende deelopgaven onder te brengen:

- Verbeteren van de ontsluiting voor verschillende weggebruikers binnen bestaande profielen: wandel-, ruiter- en fietspaden, reconstructie van wegen en pleinen. Nuanceren van bestaande profielen kan, maar in beperkte mate. Voor belangrijke structuren zoals de Badhuislaan is de opgave om vanuit het bestaand (historisch) profiel te kijken wat past.
- Voorkomen van verrommeling van erven / buitenruimte. Dit speelt onder meer bij toeristische locaties door reclame-uitingen, terrasinrichting en parkeren. Ook bij de achterkant van het dorp, die het decor vormt van het landschap.

- De toename van (groot) verkeer op historische routes beperken voor zover het niet het bestaande bestemmingsverkeer betreft. Met het project N786 is er een afname te verwachten voor Harderwijkerweg en eerste deel van de Badhuislaan.
- Historische lanen herstellen: onder meer de Badhuislaan en de entreelaan richting Huis Laag-Soeren van de Harderwijkerweg. Het oostelijk deel van de Badhuislaan is jonger en daar zou kunnen worden volstaan met enkele laanbeplanting.
- Stimuleren van het nemen van maatregelen bij gebouwen (bedrijven, ruïnes, bijgebouwen) die niet goed passen in het landschap en het straatbeeld, met bijzondere aandacht voor de inpassing van grote schuren in het groen.



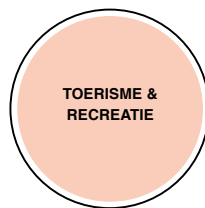
3. Erven en gebouwen:

De verschillende typologieën van erven en gebouwen in Laag-Soeren dragen bij aan het verhaal van dit gebied als agrarisch productielandschap en als *healing environment*. Elke typologie (boerenerf, landhuizen, pensions, de molenlocaties en de specials) heeft een eigen functionele logica en inrichting van de buitenruimte. Enkele erven vragen om een passende herbestemming en herontwikkeling (Huis Laag-Soeren, herinrichting buitenruimte watermolens). Er is ook een spanningsveld tussen economie en landschap/cultuurhistorie; bedrijven willen flexibiliteit van bedrijfsactiviteiten.

De herontwikkeling van erven moet mogelijk blijven, zoals bij de Priesnitzhoeve. De opgave voor de erven en de gebouwen is om vast te houden aan de eigenheid zonder de ontwikkelmogelijkheden op slot te zetten. Nieuwbouw moet passen bij de plek of identiteit van de omgeving. De architectuur kan historiserend zijn, maar ook eigentijds. Duidelijkheid over de mogelijkheden wat betreft functie, inrichting, herbestemming, herontwikkeling en bedrijvigheid is hierbij cruciaal. Dit vergt maatwerk en is afhankelijk of de voorgenomen ontwikkeling past bij de kernwaarden.

Onder de opgave *Erven en gebouwen* zijn de volgende deelopgaven onder te brengen:

- Regie op de inrichting en transformatie van de erven is nodig. Sterker sturen op samenhang met het bestaande, passende beeldkwaliteiten tegelijkertijd flexibel zijn in functie.
- Bij de eventuele uitbreiding van bedrijfsactiviteiten zit nu een spanningsveld tussen economie en landschap/



cultuurhistorie. Bedrijvigheid hoort bij het gebied.

Blijf ruimte geven voor bedrijvigheid en initiatieven, bestem het gebied niet te eenzijdig. Bedrijfsvoering en bestemming zijn flexibel in te vullen, mits passend bij het gebied. De spanning kan wellicht niet geheel worden opgelost, daarom is het belangrijk om kaders te bieden om hiermee beter om te gaan.

- Herbestemming moet de kern van het dorpsgezicht versterken en niet tegenwerken. Als er boerenerven vrijkomen, maak transformatie dan mogelijk met instandhouding van de typologie van het erf en de kwaliteiten van het landschap eromheen.
- Herontwikkel Huis Laag-Soeren en de parkaanleg met herstel van het landschap en landhuis, de structuur, het lanenstelsel, zichtlijnen, doorzichten. Herstel de moestuin.
- Maak bouwenveloppen voor alle verdwenen watermolenlocaties en watervallen. Op deze wijze is duidelijk wat de randvoorwaarden zijn als zich initiatieven aandienen voor herstel/renovatie van deze locaties.

4. Toerisme en recreatie:

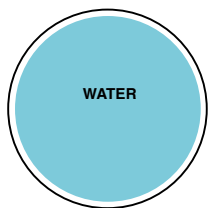
Toerisme en recreatie zijn onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van Laag-Soeren. Het bekenlandschap en het voormalige kuuroord trekken van oudsher vele recreanten en bezoekers aan. Het Veluwegebied trekt tegenwoordig veel wandelaars, fietsers, ruiters, campinggasten en natuurliefhebbers. De opgave voor Laag-Soeren is om zich te blijven richten op recreanten en hierbij de beleving van cultuurhistorie en landschap te faciliteren. Inmiddels is de Provincie Gelderland gestart met de analyse van de kwetsbare natuur op de Veluwezoom. Er wordt gewerkt aan een recreatieve zonering van de Veluwezoom. Waar kan er nog wel gerecreëerd worden en waar niet? In het buitengebied Laag-Soeren is geen behoefte aan grote drukte. De rust en de natuur vormen het unique selling point van het gebied. Bezoek moet niet storend zijn: rust voor natuur en mens staan voorop.

Onder deze opgave zijn de volgende deelopgaven onder te brengen:

- Waarborg de balans tussen toerisme en natuur. Ontsluit het gebied voor wandelaars, ruiters en fietsers, maar houd het kleinschalig, geen drukte van massatoerisme en de natuur/het wild mag niet in het geding komen.
- Het gebied is meer dan een woongebied. Er moeten voorzieningen worden getroffen voor het toerisme. De voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, moeten goed worden gereguleerd. Parkeren en voorzieningen kunnen buiten het gebied gehouden worden (bijvoorbeeld parkeren op het terrein van het oude station). Ook is het denkbaar dat het station in ere

hersteld wordt en bereikbaar wordt (voor de Veluwsche Stoomtrein Maatschappij of als transferium). Wat er ook komt, het moet binnen het karakter van het gebied passen.

- Het is beter om het toerisme in te richten op recreanten en niet op grootschalig verblijfstoerisme. Benadruk de aantrekkelijkheid van het gebied zonder dat de (parkeer)drukke op de openbare wegen enorm toeneemt. Het wandelen, fietsen, paardrijden hoeft niet intensiever. Zorg voor uniforme bewegwijzering en informatie.
- Maak andere plekken in Laag-Soeren toegankelijk voor recreanten: de Plantage zou een mooie nieuwe belevingsplek kunnen zijn.
- Paarden horen bij het gebied (arme gronden, veel paarden). Maak hiervoor recreatieve ontwikkelingen mogelijk, zoals ruitersporen en paardenbakken in het landschap. Let hierbij op de beeldkwaliteit bij rasters en hekken. Pas tegelijkertijd op dat het beeld niet te eenzijdig wordt. Laat ruimte voor andere invullingen.
- Houd de accommodaties voor verblijftoerisme kleinschalig. Langs de randen van het beschermd dorpsgezicht zijn grotere voorzieningen aanwezig.



5. Water:

De sprengen en beken in Laag-Soeren vormen de dragers van het gebied. Naast cultuurhistorische kwaliteiten hebben de sprengen ook ecologische waarden. Vanwege de hoge kwaliteit van het water bieden de sprengen plaats voor bijzondere levensgemeenschappen. Dit komt tot uitdrukking in de toegekende status als HEN-water (Water van het hoogste ecologische niveau). Een steeds grotere opgave is het vasthouden van het kostbare water voor drogere tijden. Opgaven in het kader van klimaatadaptatie, zoals het vasthouden van kostbaar water, klimaatmantels, robuuste beekdalen en goede waterkwaliteit zijn urgent. Deze opgaven moeten vanuit het laadvermogen van het cultuurlandschap worden ingepast, met zorg en aandacht voor de cultuurhistorie. In het onderhoud en beheer van de sprengen is het zoeken naar samenhang tussen landschap, cultuurhistorie, ecologie, bodem en een gezond watersysteem (grond- en oppervlaktewater) een uitdaging.

Onder deze opgave zijn de volgende deelopgaven onder te brengen:

- Herstel samen met het waterschap en waar mogelijk het historische watersysteem van de sprengen: benadruk het verval van het water en de cultuurhistorische waarde zonder dat er extra (grond) water wegvloeit.
- Stimuleer de bewustwording van de cultuurhistorie van deze waterwegen. Denk aan informatievoorziening over hoe hier vroeger een beek lag, die werd vergraven tot sprengebeek met de toevoeging van andere sprengen.
- Stel hydrologische herstelmaatregelen op (bovenloop van de beek, vochtige graslanden langs de beek, waterhuishouding rond de Bockhorst en de benedenloop van de beek).

- Zorg dat ecologie en cultuurhistorie hand in hand gaan. De sprengen zijn een cultuurhistorisch element in het landschap met ecologische waarden: een kunstmatig en kleinschalig aangelegd watersysteem waarbij grondwater wordt aangeboord (kwel) en kan stromen op een zanderige bodem met leembeddingen en beschoeiingen.
- Laat (wanneer mogelijk) weer water door de Enk stromen: maak bijvoorbeeld verdwenen of onherkenbare waterlopen in de Enk weer zichtbaar. Dit moet wel in verband staan met de noodzaak om het water vast te houden.
- Op de Veluwe flanken is het van belang om op strategische plekken water vast te houden (bijvoorbeeld in de bovenloop, de wijerd en de veentjes in droge tijden). Het gaat daarbij om twee watersystemen, het grondwatersysteem en het beken- en sprenge-systeem (oppervlaktewater). Deze moeten niet van elkaar worden losgekoppeld, maar juist geïntegreerd worden (voorbeelden: wateraanvoer i.v.m. droogte, waterverdeling voor landgoederen).
- Versterk de beleving van het Apeldoorns Kanaal (buiten dorpsgezicht).
- Beschouw de wijerd en de stuwdijken als belangrijk onderdeel van de sprengensbeken. Dit landschapselement draagt bij aan het vasthouden van kostbaar water.
- Zoek oplossingen in het buitengebied ter voorkoming van wateroverlast in de bebouwde kom (grote afstroom vanaf de hellingen met overlast in de laagten tot gevolg).
- Vang de gevolgen van klimaatverandering op door de veerkracht van het natuurlijke bodem- en watersysteem te herstellen: inzetten op een watersysteem waarmee grondwater langer kan worden vastgehouden.



6. Natuurontwikkeling en landbouw:

Landbouw en natuur hebben beide bijgedragen aan de ontwikkeling van het beschermd dorpsgezicht. Gemengde boerenbedrijven met landbouw en veeteelt zijn van oudsher op de Soerense Enk te vinden. De natuurwaarden van het cultuurlandschap zijn evident, Laag-Soeren ligt in de nabijheid en voor een deel in een Natura-2000-gebied, namelijk de Veluwe. Elk deelgebied van het dorpsgezicht heeft zijn eigen karakteristiek. Er ligt een opgave voor de landbouw in combinatie met natuurontwikkeling waarbij de ecologische belangen niet tegenstrijdig hoeven te zijn aan die van cultuurhistorie, maar elkaar juist aanvullen.

Onder *Natuurontwikkeling en landbouw* zijn de volgende deelopgaven onder te brengen:

- Streven in het vinden en houden van een balans tussen cultuur en natuur. Het dorpsgezicht is cultuurgrond met hoge ecologische waarden. Creëer mogelijkheden voor kleinschalige en natuurgebonden landbouw; het is niet gewenst om het gebied uitsluitend als natuurgebied in te richten. Natuurinclusief boeren is een manier om zowel de natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden van het gebied te borgen en te versterken.
- Balans zoeken tussen natuurontwikkeling en cultuurhistorie: kijk genuanceerd naar de kwaliteiten en kenmerken van elk deelgebied.
- Schep mogelijkheden voor moestuincomplexen (niet te verwarren met volkstuinen). Er waren er ooit twee, bij Huis Laag-Soeren en bij het badhuis.
- Maak oude veen- en heidegronden voor zover mogelijk zichtbaar, zoals 't Veentje.



- Houd rekening met de eisen van Natura-2000. Er zijn verschillende beschermde plant- en diersoorten (zoals vleermuizen), onder meer in de voormalige ijskelder en bunker van het badhuis en in de ruïnes van Huis Laag-Soeren.
- Besteed aandacht voor het schoon houden van het inzijsgebied van de beek door hier te investeren in natuurinclusief boeren. Daar heeft de hele beek tot aan de IJssel profijt van.
- Zorg voor een robuust landschap. Plant soorten aan passend bij (de historie van) het landschap: geen laurier, conifeer etc. Zorg tegelijk ook voor soorten die beter bestand zijn tegen klimaatverandering, ziektes, plagen en dergelijke in combinatie met behoud van cultuurhistorie. Eenduidigheid is belangrijk. Kijk bijvoorbeeld naar de mogelijkheden tot het omvormen van naaldbos naar loofbos met behoud van de kernwaarden. Voorkom invasieve soorten als Japanse Duizendknoop.

7. Verduurzamen en energieproductie:

De energietransitie en de klimaatadaptatie vraagt om een nadere uitwerking in Laag-Soeren. Nieuwe vormen van energiewinning en verduurzaming dienen samen te gaan met de cultuurhistorische waarden. Vanwege de schaalgrootte en de impact op het landschap van het beschermde dorpsgezicht is er geen ruimte voor grootschalige grondgebonden energievoorzieningen, zoals windmolens en zonnenvelden. Ook het gebruik van de beken voor de koeling van gebouwen middels het concept Thermisch Energie uit Oppervlaktewater (TEO), blijkt niet rendabel en heeft negatieve consequenties voor de aquatische ecologie. Maar welke oplossingen zijn wel passend bij de waarden van het beschermde dorpsgezicht? De opgave is om in het dorpsgezicht kleinschalige energieproductie te faciliteren in relatie tot de cultuurhistorische waarden.

Deelopgaven over dit onderwerp zijn:

- Oplossingen voor zonnepanelen op gebouwen (boerderijen, woningen, bedrijfslocaties). Probeer te sturen op collectieve oplossingen in plaats van een oplossing per gebouw. De meeste gebouwen in het beschermd dorpsgezicht zijn alzijdig te ervaren en hebben een kenmerkend dak. Zonnepanelen hebben een impact op de beeldkwaliteit van het dorpsgezicht en de historische complexen zelf. Zonnepanelen op de grote volumes, zoals schuren bij boerenerven, hebben veel minder impact (mits ze niet gefragmenteerd worden aangebracht). Onderzoek bijvoorbeeld de

mogelijkheden voor het manege als 'energiebedrijf'. Als daar collectief zonne-energie kan worden opgewekt voor collectief gebruik, dan hoeft het elders in het gebied minder plaats te vinden.

- Kijk ook naar mogelijkheden voor duurzame koude en/of warmte-energie uit afvalwater of het collectief gebruik van de restwarmte van de wasserij.
- Onderzoek kleinschalige maatregelen voor de toepassing van zonne-energie in de openbare ruimte, zoals lantaarnpalen en laadpalen. Belangrijk is wel dat deze passend zijn bij de beleving en de waarden van het beschermd dorpsgezicht.
- Onderzoek de mogelijkheden voor het inpassen van kleinschalige zonnenvelden kleiner dan twee hectare. Voorwaarde is wel dat dit goed wordt ingepast, uit het zicht is vanuit de openbare weg, rekening houdt met de huidige kernkwaliteiten van het gebied en een meerwaarde is voor natuur en landschap.
- Onderzoek de mogelijkheden van biomassa in Laag-Soeren. Dat biedt kansen om bijvoorbeeld hakhout, houtwallen en -singels een nieuwe functie te geven of zelfs verdwenen houtsingels, meidoornhagen en struwelen te herstellen. Zo stijgt de gebruikswaarde van het landschap.
- Zet in op de verbetering van de energetische kwaliteit van monumenten (isolatie en verduurzaming) met instandhouding van de kernwaarden van het monument. Kijk hierbij ook naar de mogelijkheden voor gebouwbewonende soorten (beplanting en dieren), zónder het erfgoed te benadelen.

5. TIEN GOUDEN AMBITIES

In samenspraak met de deelnemers van de gebiedstafels zijn tien gouden ambities opgesteld. Deze ambities geven richting aan de toekomst van het beschermde dorpsgezicht.

Vragen die hierbij aan bod kwamen zijn:

- Hoe gaan we om met nieuwe ontwikkelingen als duurzaamheid en toerisme?
- Welke functies passen goed in het gebied en welke minder goed?
- Hoe zorgen we ervoor dat behoud en ontwikkeling met elkaar in balans blijven?
- Waar ligt de spanning tussen de opgaven en de ambities voor de deelgebieden en waar ligt de grens (het laadvermogen) van het beschermde dorpsgezicht?

De gouden ambities geven input voor het gebiedspaspoort op alle schaalniveaus:

- Het landschap en cultuurhistorie (beleving, herkenbaarheid, gebruik van de drie zones)
- De openbare ruimte (routes en inrichting, beeldkwaliteit)
- De erven en de gebouwen per zone en per type (positionering, functie, ontwikkelmogelijkheden en beeldkwaliteit)

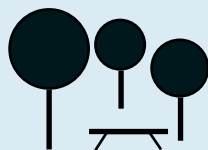
EEN HERKENBAAR LANDSCHAP



Handhaaf de leesbaarheid van het landschap. Elk gebied heeft zijn eigen kwaliteit en karakteristiek. We onderscheiden drie deelgebieden in het buitengebied van Laag-Soeren:

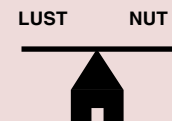
- De Soerense Enk in twee delen (hoog en laag), een oud en vanuit erfgoed waardevol landbouwgebied. Voor het Priesnitzmonument is het open landschap essentieel.
- De sprengen en omgeving.
- Sprengbeken hebben een natuurwaarde, maar wel als afgeleide (bijproduct) van de langdurige exploitatie door de mens; ze zijn door de mens aangelegd. Dat maakt ze bijzonder. Natuur- en cultuurhistorische waarden gaan hier hand in hand.
- Het parkgebied is een combinatie van natuur en cultuur. Er is ruimte voor bedrijvigheid, maar met mate.

RUST EN DONKER



Het gebied is schaduwrijk, rustig en stil. Laag-Soeren is een helend gebied, ten tijde van het badhuis tot op de dag van vandaag. Dit uit zich onder meer in de kleinschaligheid en de beperkte toegankelijkheid van bepaalde zones. Het gebied is niet geschikt voor 24/7 bedrijvigheid. Het is belangrijk om rekening met elkaar te houden.

WONEN – WERKEN – RECREËREN



Nut (werken in het landschap) en lust (genieten van het landschap) zijn in balans. Koppel nut en lust aan het landschap en pas ze in de bestaande ruimte in. Er is een evenwicht in bedrijvigheid, wonen, recreatie, en landbouw. Deze zijn ook in balans met cultuur en natuur. Ruimte voor bedrijvigheid kan, maar is afhankelijk van de schaal en verschijningsvorm. Toerisme/recreatie in het beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren is gericht op rust, stilte en kleinschaligheid en helpt om die kwaliteiten in stand te houden (wandelgebied achter voormalig badhuis, herstelde lanen). Toerisme is specifiek op het gebied gericht: low profile toerisme, gericht op wandel-, cultuur- en natuurtoerisme. Langs de randen zijn voldoende voorzieningen voor verblijftoerisme (vakantiepark en campings).

NATUUR EN CULTUUR IN BALANS



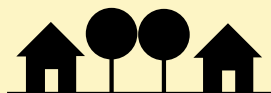
De cultuurhistorische omgeving is de basis, met respect voor de ecologische waarden. Het watersysteem wordt gekoesterd en voor het beheer en onderhoud wordt samenhang gezocht tussen ecologie en cultuurhistorie. Wegen, paden en bedrijvigheid worden zorgvuldig ingepast, zonder de balans tussen natuur en cultuur te verstoren.

HERBESTEMMEN EN VERJONGEN



Herbestemming van gebouwen en erven is mogelijk, mits daarmee kwaliteit aan het dorpsgezicht wordt toegevoegd en niet wordt weggenomen. De gewenste rust impliceert dat er keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van het aantal te realiseren woningen. Zoek ruimte voor verjonging en vernieuwing binnen de kernwaarden van het gebied: passend herbestemmen, goed onderhoud plegen en duidelijke afspraken over het gezamenlijk beheer van het landschap. De schaal van de gebouwen en de erven (kleinschalig) ligt al vast dus de ontwikkelingen moeten in de bestaande situatie worden gevonden en ingepast.

ZERO VERROMMELING



Verrommeling gaan we tegen, dat betekent dat we zorgen dat het landschap als doorlopend element wordt ervaren. Dus: erven niet helemaal volbouwen, nieuwe ontwikkelingen landschappelijk (met groen) afhechten en inbedden, informatievoorziening uniform maken en parkeren goed opnemen in het juiste groen (geen schaamgroen). Er zijn tal van ontwikkelingen en alles bij elkaar mag het niet teveel worden. Onderhoud is belangrijk. Streef ernaar om de structuur goed leesbaar te houden.

DORPSGEZICHT OM TE VIEREN



Bied informatie en educatie over de status van het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren om zo bewoners en bezoekers uitleg te geven over wat dit behelst. Leg uit dat een dorpsgezicht bijzonder is en om respect vraagt.

MAATWERK EN MOGELIJKHEDEN

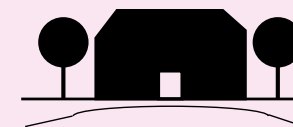


Maatwerk is belangrijk, voor gebouwen, erven en het landschap. Kleinschalig is de norm. Zoek ruimte voor maatwerk, ook bij algemene regels. Pas veranderingen in het beschermde gezicht in. Regelgeving moet de mogelijkheden aangeven, niet alleen de beperkingen. Vermijd tegenstrijdige regelgeving en zoek dereguleringsmogelijkheden. De functie is niet bepalend, wel de verschijningsvorm. Die moet passen bij het karakter van het betreffende deelgebied (park, sprengen, enk).

LAAG-SOEREN DUURZAAM



Duurzaamheid past binnen en bij het dorpsgezicht. Dat betekent volgens duidelijke spelregels wel zonnepanelen op gebouwen en zonneakkers tot twee hectare, maar geen windmolens. Concentreer duurzaamheidsmaatregelen en maak ze uniform. Kleinschalige energieproductie is mogelijk. Liever zonnepanelen op de daken van schuren dan gefragmenteerd op de daken van huizen. Onderzoek de mogelijkheden voor collectieve energieproductie zoals de restwarmte van de wasserij of zonnecollectoren op de manege. Ondergrondse maatregelen (bijvoorbeeld energiewinning uit rioolwater) en biomassa dienen rekening te houden met de waarden van het dorpsgezicht en dienen geen schade te brengen aan de cultuurhistorische en natuurwaarden en rekening te houden met de archeologische verwachtingswaarden. Maak energiematregelen binnen de gebouwen passend bij de (monumentale) kwaliteiten.



VISITEKAARTJE LAAG-SOEREN

Herstel het visitekaartje en gezicht van Laag-Soeren; het huis Laag-Soeren met bijbehorende parkaanleg moeten urgent worden aangepakt. De plek van het gesloopte station bij de Horsting hoort ook hierbij, als mogelijke locatie voor een nieuw station of een parkeercluster voor bezoekers

GEBIEDSPASPOORT
BESCHERMD
DORPSGEZICHT
LAAG-SOEREN



Bouwstenen

Deelgebieden / landschappen

- Sprengen en omgeving
- Park Laag Soeren
- Soerense Enk

Gebieden beleid

- Grenzen beschermd dorpsgezicht
- Gebied 1ste orde welstandsbeleid (zonnepanelen)

Waardevolle gebieden

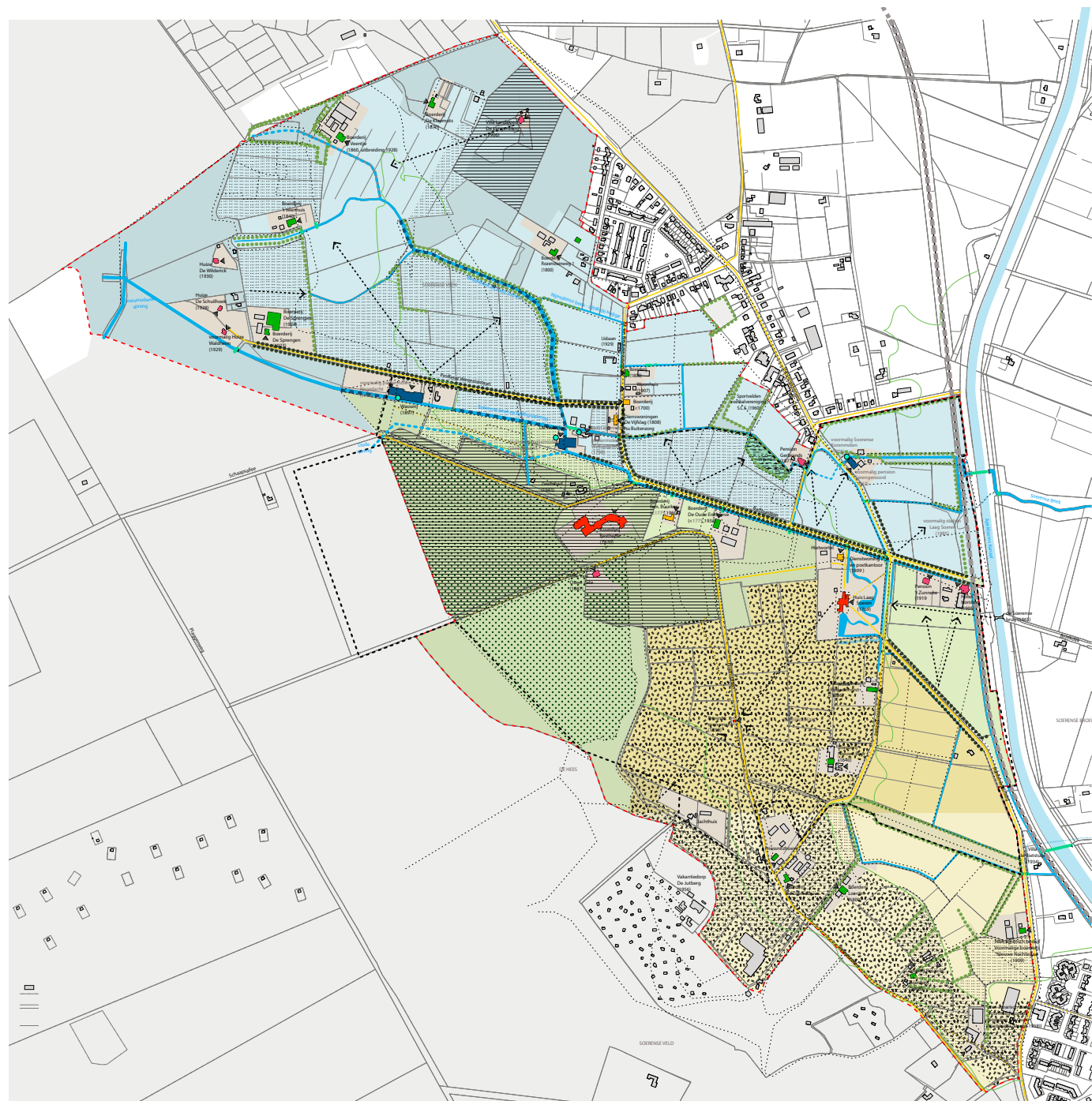
- Bosgebied
- De Plantage
- Landbouwgrond
- Enk
- Landgoed

Waardevolle structuren

- Historische route
- Sprengenbeek
- Opgeleide sprengenbeek
- Overkluising
- Wijerd/stuwdijken
- Historische verkaveling (tot 1832)
- Zichtlijn
- Apeldoorns Kanaal
- Spoorweg
- Laanbeplanting
- Houtwal

Waardevolle erven en type bebouwing

- Historisch erf en oriëntatie
- Special (Badhuis, Huis Laag Soeren, Priesnitzmonument)
- Landhuis, villa en pension
- Arbeiders- en dienstwoning
- Boerderij
- Bedrijvigheid gerelateerd aan sprengen
- Voormalige watermolens



6. GEBIEDSPASPOORT BESCHERMD DORPSGEZICHT LAAG-SOEREN

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden voor de toekomst van het beschermd dorpsgezicht van Laag-Soeren beschreven. Het gebiedspaspoort is een invulling van de Omgevingsvisie Buitengebied.

We beginnen met algemene richtlijnen voor het hele gebied. Per deelgebied wordt vervolgens een wensbeeld geschetst, waarin de tien gouden ambities en de ambities per deelgebied zijn verwerkt (voortkomend uit de gebiedstafels). Daarna worden de randvoorwaarden per deelgebied voor de toekomst uiteengezet. De randvoorwaarden doen onder andere uitspraken over de ruimtelijke samenhang, de buitenruimte (groen, water, afscheidingen, overgangen), de gebouwmassa (maat en hoofdvorm) en de verschijningsvorm (materialisatie, detaillering) en gaan in op bestaande en toekomstige ontwikkelingen. De randvoorwaarden worden in drie schaalniveaus onderverdeeld:

- het landschap en cultuurhistorie (beleving, herkenbaarheid, gebruik van de drie zones);
- de openbare ruimte (ruimtelijke samenhang, routes en inrichting, beeldkwaliteit);
- de erven en de gebouwen per zone en per type (positionering, functie, ontwikkelmogelijkheden en beeldkwaliteit).

Doel van het gebiedspaspoort is een ontwikkelkader waarin de cultuurhistorische waarden geborgd zijn. Op sommige plekken zullen minder veranderingen mogelijk zijn dan op andere. In het gebiedspaspoort is dit vastgelegd door te benoemen wat de ambities zijn ten aanzien van behoud, transformatie en ontwikkeling in het gebied.

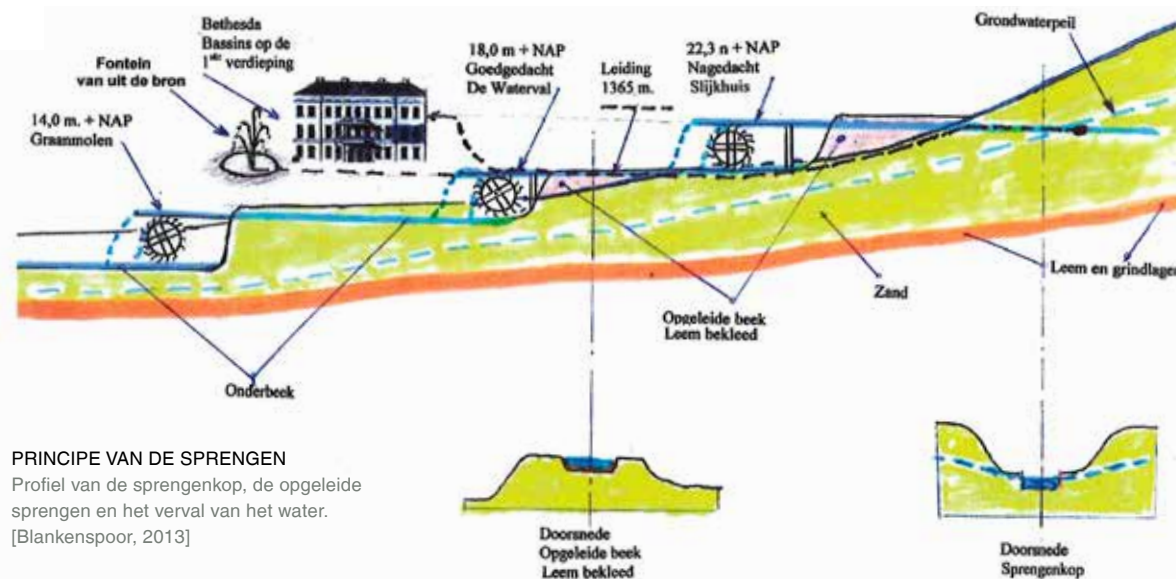
ALGEMENE RICHTLIJNEN

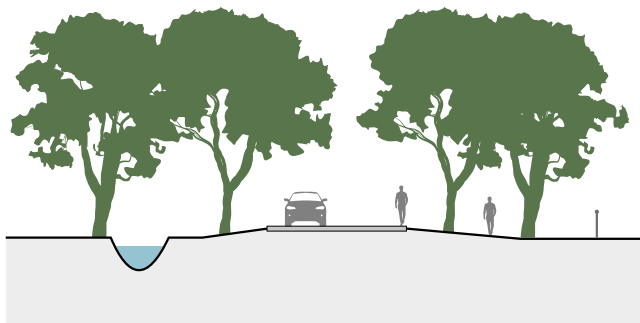
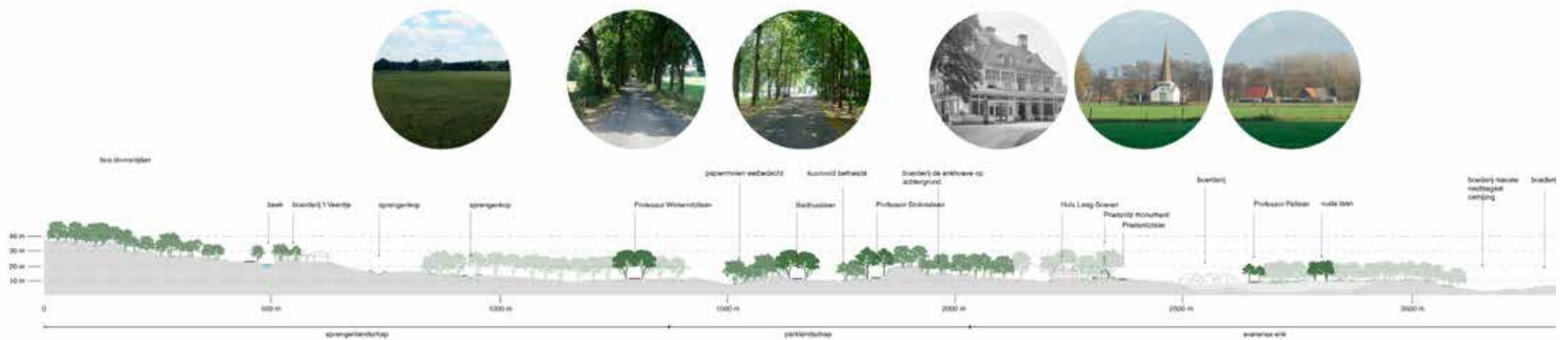
Richtlijnen landschap en cultuurhistorie

- Behoud de kwaliteiten van de deelgebieden als identiteitsdrager en versterk de continue beleving van de drie landschappen: sprengbeken, parkbos en de Soerense Enk. Zichtlijnen, ruimtematen of contrasten zijn bepalend voor de beleving van het landschap. Houd de kenmerkende zichtlijnen vrij en versterk de doorzichten, de contouren en karakteristieken van elk landschap.
- Onderhoud met instandhouding van de cultuurhistorie en ecologische waarden. Dit geldt voor alle structuren van het gebied: de sprengen, de monumentale lanen, de smalle historische wegen, de paden, de houtwallen, het bos en alle andere (landschaps)objecten en

elementen die verscholen liggen in het bos. Zorg voor beplanting van inheemse soorten die passen bij het landschap en bij beheer voor actieve bestrijding van invasieve soorten.

- Bouw voort op de kenmerken van het landschap van elk deelgebied: openheid, reliëf, hydrologie, doorzichten en kleinschalige inrichting zijn essentiële kenmerken van het landschap in het beschermde dorpsgezicht.
- Zorg dat het gemeenschappelijk beheer goed is afgestemd, zodat alle eigenaren en gebruikers dezelfde leidraad hanteren.





PRINCIPE PROFIEL LANEN



PRINCIPE PROFIEL SMALLE WEGEN



PRINCIPE PROFIEL SMALLE PADEN



Do's laan met dubbele laanbeplanting:

1. Laan is verhoogd ten opzichte van het landschap eromheen.
2. Onderhoud afleesbaarheid dubbele bomenrij (formele uitstraling, strakke ritme, geen onderbrekingen en met eenduidige boomsoorten).
3. Eventueel voet- of fietspad tussen de dubbele laan alleen mogelijk indien het de groei ruimte van de bomen niet schaadt.
4. Berm van de laan licht ondergroeit met lage kruidenrijke beplanting en gras.
5. Maatregelen treffen ter voorkoming van beschadiging berm.



Do's laan smalle wegen:

1. Weg is verhoogd ten opzichte van het landschap eromheen.
2. Onderhoud afleesbaarheid enkele bomenrij (informele uitstraling, ritme, weinig onderbrekingen en met eenduidige soorten).
3. Berm licht ondergroeit (kruidenrijke lage beplanting) en met gras.
4. Prof. Winternitzlaan: hier juist afwisselende beplanting, plantafstanden en informele plantverbanden.



Do's laan smalle paden:

1. Onderhoud afleesbaarheid bomenrij langs het pad (geen onderbrekingen en eenduidige boomsoorten).
2. Afleesbaarheid pad met halfverharding of (zand) grond;

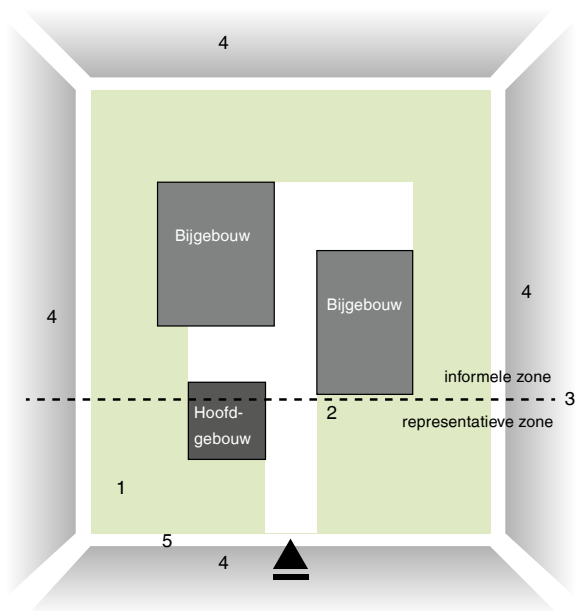


DO'S EN DONT'S PARKEREN:

1. Voorkom parkeren langs de (historische) hoofdstructuur;
2. Auto's zoveel mogelijk uit het zicht houden vanaf de straat: parkeren op de erven, op strategische clusters en in het juiste groen.

Richtlijnen openbare ruimte

- Behoud het karakter en profiel van de historische routes. We onderscheiden drie soorten: monumentale lanen, de historische smalle wegen en de onverharde (bos)paden (zie hoofdstuk 2 Bouwstenen). Zoek naar oplossingen voor de regulering van het verkeer in de bestaande profielen: aanpassingen zijn mogelijk met behoud van het karakteristieke profiel van de lanen en de smalle wegen en paden. Houd rekening met de historische gebouwen en de beplanting langs deze routes, dit zijn ook de identiteitsdragers van het gebied. Zet in op beter onderhoud van de routes in plaats van een rigoureuze aanpassing. Garandeer goede groeiomstandigheden voor de bomen aan de lanen ten behoeve van de duurzaamheid en beleving van de oude structuren.
- Zorg dat de inrichting van de buitenruimte aansluit op de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Dit geldt voor het profiel van de wegen, de beplanting, de verlichting, de laadpalen, het parkeren, de zitmeubels, de bewegwijzering, etc. Liever een integrale en uniforme stijl dan een veelzijdige inrichting. Werk toe naar een Laag-Soerense stijl. De inrichting mag het landschap en de zichtlijnen niet domineren. De inrichting dient de helderheid van de structuren te verbeteren.
- Zorg dat eventuele aanvullingen aan het routenetwerk logisch aansluiten op de bestaande historische routing, niet alleen op de locatie maar ook op het karakter ervan.
- Voorkom parkeren langs de hoofdstructuur, dit komt de beleving van het landschap niet ten goede en geeft een rommelig beeld. Houd de auto's zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de straat. Zorg voor parkeren op de erven (bewoners), uit het zicht (bijvoorbeeld in groene parkeercoffers en in het juiste groen) en concentreer parkeren voor bezoekers (op strategische plekken, bijvoorbeeld in het gebied van voormalig station Laag-Soeren).
- Zoom uit: bekijk per maatregel hoe het onderdeel is van een grotere structuur of ensemble.



ERFLOGICA ALGEMEEN

Onderstaande nummers corresponderen met die op de kaart

1. Landschap loopt door tot over het erf.
2. Gebouwen liggen in het groen.
3. Het erf heeft een representatieve zone met het hoofdgebouw (in zwart) op het front en een informele zone (meestal) met bijgebouwen. De erven zijn zichtbaar vanuit meerdere kanten (alzijdig te beleven).
4. Het erf is meestal duidelijk omkaderd: bijvoorbeeld houtwallen, water, bomen, heggen. Erfafscheidingen zijn niet opvallend in het landschap aanwezig (met een vrije doorzicht en terughoudend in materiaal en kleur).



DO'S EN DONT'S ZONNEPANELEN

- Ga uit van de ordes en de bijbehorende criteria zoals beschreven in de beleidsnotitie Welstandsbeleid zonnepanelen in rijksbeschermde dorpsgezichten (zie bijlagen).
- Zorg dat zonnepanelen niet of nauwelijks impact hebben op het daklandschap en de beleving van het erf vanuit de openbare weg.
- Zorg voor panelen passend bij de dakbedekking (kleur en soort) en de vorm van het dak. Pas bij niet monumenten zoveel mogelijk geïntegreerde zonnecollectoren (zoals zonnepannen) toe.
- Leg de panelen aaneengesloten (vermijd rasters) en dicht op de dakbedekking (zelfde hellingshoek).
- Voorkom meerdere fragmenten in het dakvlak (dit is niet wenselijk) en vul het hele dak op een aaneengesloten wijze.
- Begin eerst bij schuren met een simpel dakvlak, vermijd panelen op complexe dakvormen en daken die vanuit alle kanten zichtbaar zijn.
- Onderzoek de kansen van collectieve energiewinning zodat niet alle daken gevuld worden met zonnepanelen.



Richtlijnen erven en gebouwen

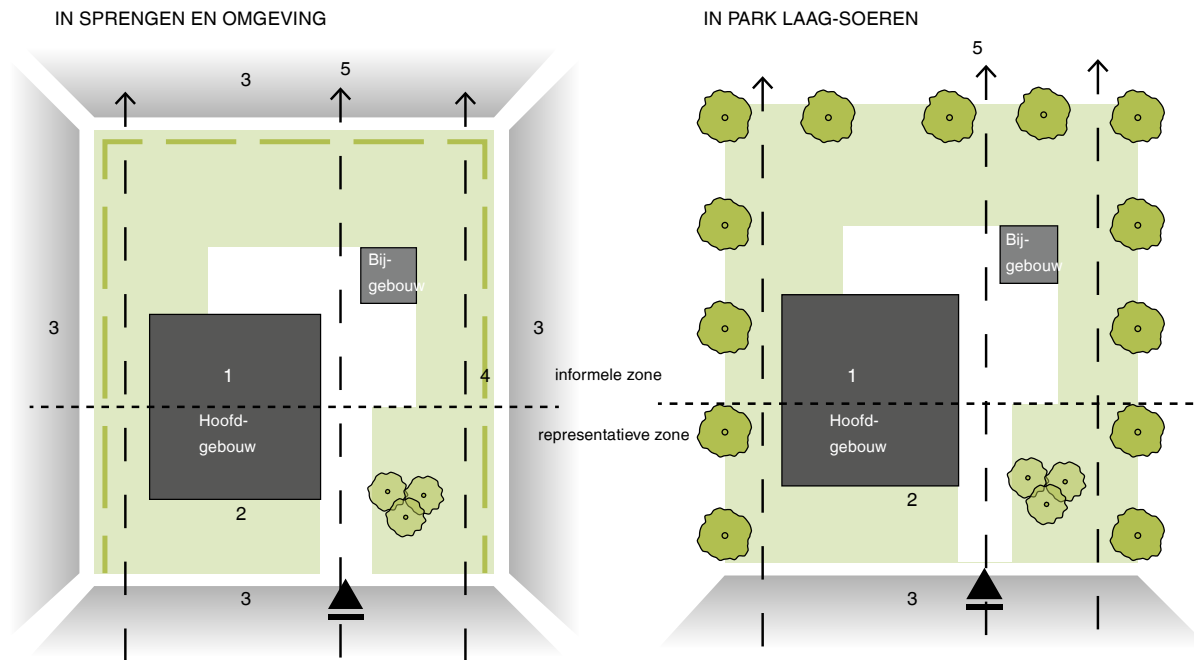
- Bedrijvigheid: zorg voor de continuïteit van de bedrijvigheid, gerelateerd aan het landschap van de drie deelgebieden. Tegelijkertijd moet er ook rekening gehouden worden met de kleinschalige inrichting van het gebied. Per deelgebied wordt deze richtlijn per plek specifiek gemaakt. Koester te allen tijde rust, stilte en donkerte, ook bij eventuele uitbreidingen.
- Eventuele ontwikkelingen dienen te passen bij het bestaande maar met een kwaliteitsverbetering: een paar meter hier en daar zou niet moeten uitmaken, als het maar kwalitatief is en binnen de kwaliteiten van het bestaande past. Grote ontwikkelingen zijn niet wenselijk in het beschermde dorpsgezicht, die hebben te veel impact op de kernwaarden van het beschermde dorpsgezicht.
- Zorg dat het landschap doorloopt tot over de erven per deelgebied. Elke deelgebied heeft zijn eigenheid en de erven zijn onderdeel van het totale landschap. Dit betekent rekening houden met de erfinrichting die uitgaat van een (groene) omkadering (bijvoorbeeld houtwallen, water, bomen, heggen) en gebouwen in het groen.
- Bij de historische erven: bouw voort op de logica per type erf. In het algemeen geldt dat het hoofdgebouw (woonhuis) herkenbaar is en zichtbaar als eerste front vanuit de straat, daarachter liggen de schuren/ bijgebouwen. Gebouwen staan grotendeels in het groen.
- Toevoegingen/aanbouwen sluiten aan bij de karakteristieken van het erf (typologie, logica, massa/ schaal) en zijn ondergeschikt en terughoudend van karakter (verschijningsvorm, materiaal en kleur).
- Voor alle historische erven (boerderij, landhuis etc.) geldt dat het erf verdeeld is in een representatief deel (met entree en voortuin, georiënteerd aan de straat) en een informeel deel (met de bijgebouwen en de

‘achterkanten’ van het erf. Boerenerven en voormalige molenlocaties bestaan voornamelijk uit een clustering van meerdere gebouwen die in verschijningsvorm, materiaal en kleur bij elkaar passen. Landhuizen staan vaak solitair op het erf met soms (een) klein(e) bijgebouw(en). Er zijn drie specials in het gebied: Huis Laag-Soeren, het voormalige badhuis en het Priesnitzmonument. Dit zijn de iconische complexen waar maatwerk voor nodig is.

- Houd rekening met de afwisseling van voor- en achterkanten van bebouwing. Door de openheid van de deelgebieden, de kleinschalige inrichting en de onregelmatige verkaveling zijn de erven vaak alzijdig te ervaren.
- Zonnepanelen: bouw voort op de criteria voor *het welstandsbeleid over zonnepanelen in rijksbeschermde dorpsgezichten van de gemeente Rheden* (opgenomen in de bijlage). Voor Laag-Soeren zijn twee ordes te onderscheiden. De eerste orde omvat het gebied rondom de Badhuislaan, de voormalige papiermolenlocaties, het badhuis, huis Laag-Soeren, de Plantage en de Soerense Enk met Priesnitzmonument (zie Bijlagen: Beleid beschermd dorpsgezicht). Hier is de hoogste bescherming en maatwerk van toepassing: zonnepanelen op de daken of op een constructie in de buitenruimte zijn in deze zone absoluut onwenselijk. Ook dient er rekening gehouden te worden met zichtlijnen vanaf de Professor Pellaan en de Harderijkerweg. Monumenten in deze zone zijn beschermd volgens de wettelijke regels. Daarvoor geldt maatwerk.
- De tweede zone omvat het meest noordelijke en zuidelijke gebied van het beschermd dorpsgezicht. Hier is het plaatsen van zonnepanelen mogelijk onder voorwaarden. Uitgangspunt in deze zone is dat zonnepanelen te allen tijde ondergeschikt zijn geplaatst en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare

ruimte.

- Energiemaatregelen: in het beschermd dorpsgezicht zijn windmolens en grootschalige zonneakkers niet wenselijk, deze hebben teveel impact op het landschap en de bijbehorende waarden. Zonneakkers tot twee hectare zijn mogelijk, mits goed ingepast: uit het zicht vanuit de openbare weg, rekening houdend met huidige en historische kernkwaliteiten van het (deel) gebied (verkaveling, schaal, openheid) en met een meerwaarde voor natuur en landschap (natuurlijke invulling ondergrond, enz). Beleid voor inpassing van zonnenvelden is als bijlage bijgevoegd.
- Energiemaatregelen dienen gezocht te worden binnen de gebouwen, mits ze passend zijn bij de (monumentale) kwaliteiten. Ondergrondse maatregelen (bijvoorbeeld energiewinning uit rioolwater) zijn eventueel mogelijk mits deze geen schade brengen aan de cultuurhistorische en natuurwaarden en rekening houden met de archeologische verwachtingswaarden. Ook vormen zoals biomassa of het opwekken van energie uit restwarmte dienen rekening te houden met de waarden van het dorpsgezicht.
- Zorg bij de verduurzaming van historische gebouwen dat er een goede balans is tussen monumentale waarden, comfort en energiegebruik. Veel energie kan bespaard worden door kleine maatregelen te treffen (energiezuinige CV, monumentenglas, tochtstrips, isolatie van dak, gevel en vloeren, enz.) Zorg dat de duurzaamheidsmaatregelen de historische kwaliteiten in stand houden. Bij elk gebouw is maatwerk geboden.
- Bij een gewenste ontwikkeling of functieverandering op de erven en/of bebouwing gelden voor de mogelijkheden in principe de algemene regels zoals beschreven in de Omgevingsvisie Buitengebied (2019) (hfst 3.2).

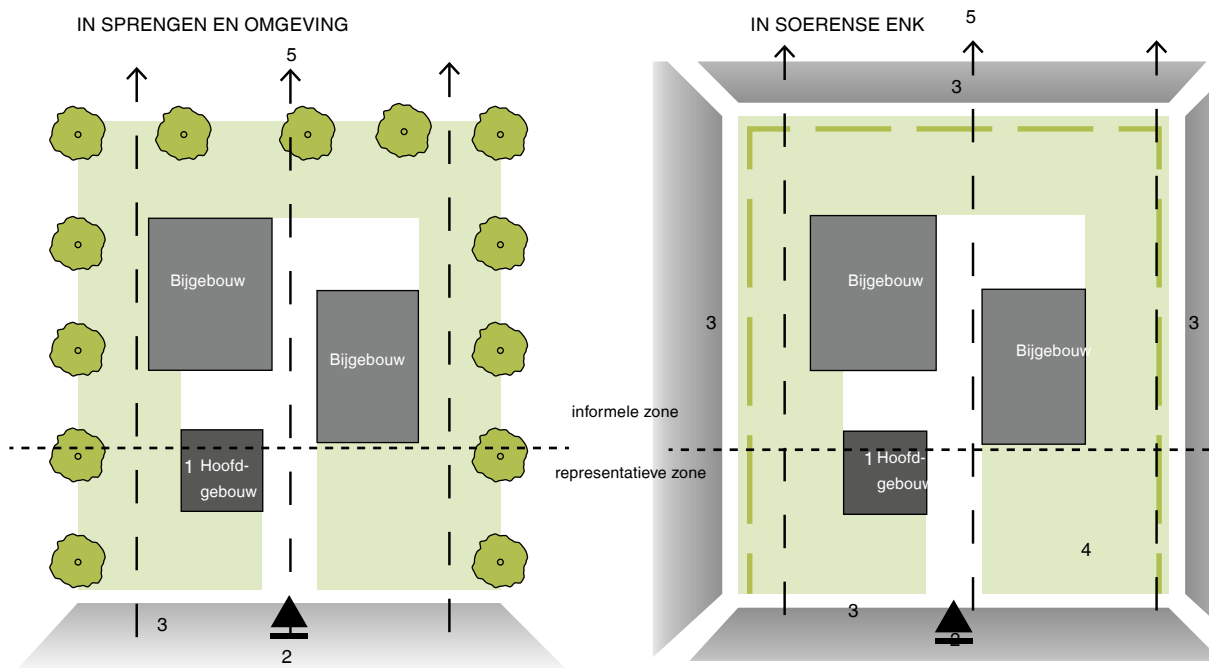


PRINCIPES ERF LANDHUIS/VILLA/PENSION:

1. Het woonhuis staat in het groen en vormt het hoofdgebouw van het erf. Deze wordt soms ondersteund door een kleiner bijgebouw.
2. De voorkant van het erf (en het hoofdgebouw) is georiënteerd op de straat.
3. Het erf is in het sprengengebied vanuit meerdere zijden zichtbaar (alzijdig te beleven). In Park Laag-Soeren wordt het erf omringd door bos, de bomen vormen de erfomkadering en het erf is vanuit de straat zichtbaar.
4. Erfafschelingen zijn laag, groen, ondergeschikt en onopvallend (met vrije doorzicht) en vaak zelfs afwezig. De representatieve zijde van het erf wordt soms gemarkeerd door een statig toegangssierhek of gemarkeerd door gemetselde kolommen en in samenhang met het hoofdgebouw.
5. Tussen de gebouwen door is doorzicht naar het omringende landschap.



Voorbeelden van erfafschelingen bij erven met een landhuis/villa/pension



PRINCIPES BOERENERF:

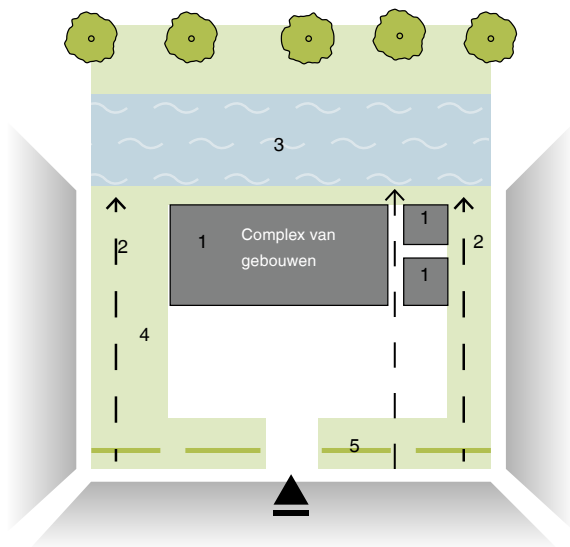
1. Het woonhuis staat in het groen en vormt het hoofdgebouw van het erf. Bijgebouwen zijn vaak grotere schuren en staan achter het hoofdgebouw.
2. De voorkant van het boerenerf (en het hoofdgebouw) is georiënteerd op de straat.
3. Het erf is in het sprengengebied vaak ingekaderd door bomen en zichtbaar vanuit de straat. In de Soerense Enk zijn boerenerven zichtbaar vanuit meerdere kanten.
4. Hekwerken zijn niet wenselijk bij boerenerven. Eventuele erfafschelingen zijn groen, laag, bieden een vrij doorzicht op het erf en zijn terughoudend in materiaal en kleur (bijvoorbeeld hout).
5. Tussen de gebouwen door is doorzicht naar het omringende landschap.



Voorbeeld van een eigentijdse inpassing van hoofd- en bijgebouwen op een boerenerf.

IN SPRENGEN EN OMGEVING

TYPOLOGIE VOORMALIGE MOLENLOCATIES



PRINCIPES ERF VOORMALIGE MOLENLOCATIES/ BEDRIJVEN GERELATEERD AAN DE SPRENGEN:

1. Het erf bestaat voornamelijk uit een clustering van meerdere gebouwen die in verschijningsvorm, materiaal en kleur bij elkaar passen.
2. Vanaf de straat is de spreng enigszins zichtbaar (verhoging in het landschap en waterverval).
3. Er is een nauwe relatie tussen het gebouw en de sprengbeek, het gebouw ligt in de nabijheid van de waterstructuur.
4. Het complex staat in het groen, het landschap loopt door op het erf.
5. Eventuele erfafscheiding vanuit de straat geeft een vrije doorzicht op het erf (laag) en is groen.
6. Bij (her)ontwikkeling van deze locaties is het van belang dat landschap, inrichting van het erf en de gebouwen ten allen tijde op elkaar aansluiten en dat rekening wordt gehouden met de historische relatie tussen de sprengbeken en de gebouwen. Deze relatie heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

DO'S EN DONT'S ERFAFSCHIEDINGEN

DO



DONT



DO



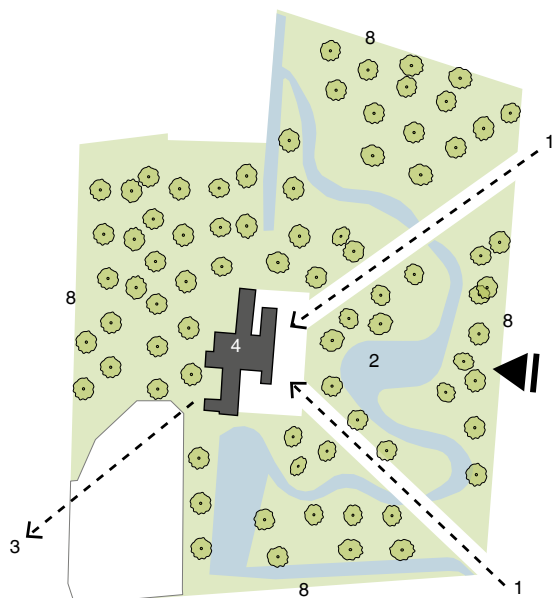
DONT



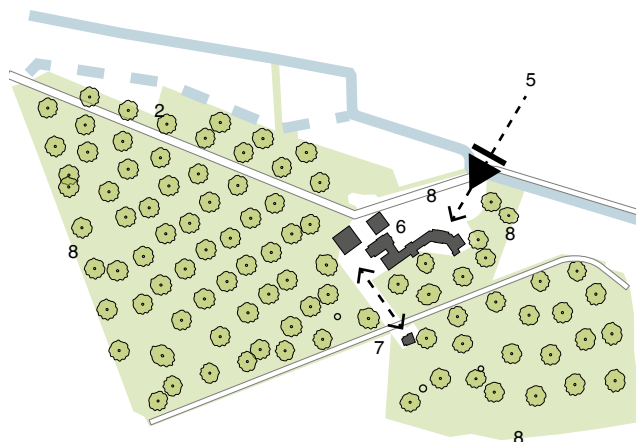
Eventuele erfafscheidingen zijn laag, groen, met een landelijke uitstraling en met een vrij doorzicht naar het landschap. Standaard hekwerken met gaas, staafmaat of spijlen zijn onwenselijk en niet passend bij de uitstraling van het buitengebied. Zet zoveel mogelijk in op erfafscheidingen van hout of groen (haag).

ERF HUIS LAAG-SOEREN

BIJZONDERE ERVEN



ERF BETHESDA



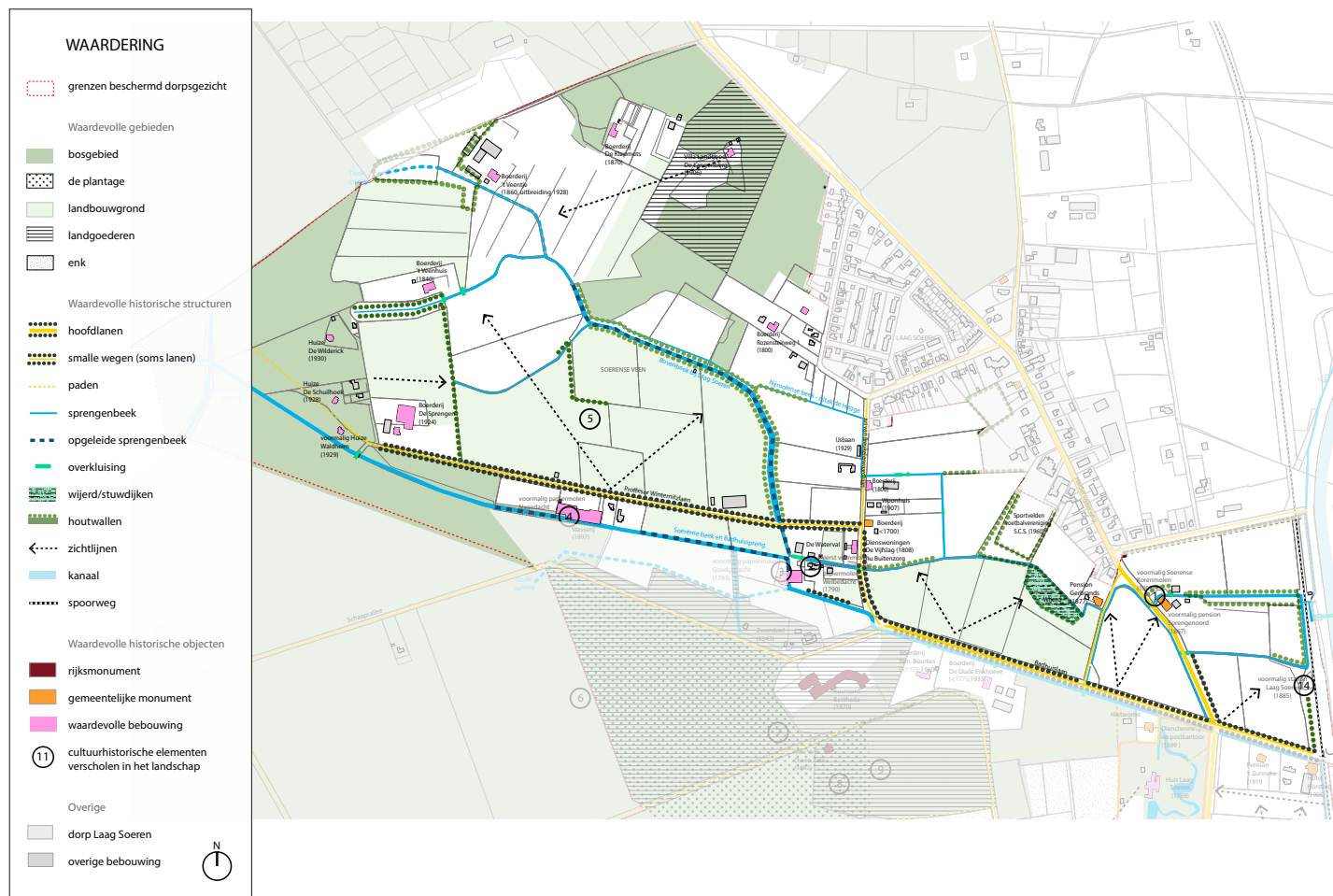
PRINCIPES ERF HUIS LAAG-SOEREN:

1. De voorkant van het erf is georiënteerd op de Harderwijkerweg en het erf is via twee assen toegankelijk/zichtbaar.
2. Het hoofdgebouw staat in het groen en wordt omgeven door een parkaanleg met vijverpartijen.
3. Er is een zichtlijn naar de Soerense enk vanaf het hoofdgebouw;
4. Het hoofdgebouw heeft de allure en sfeer van een buitenplaats (met de oorspronkelijke verschijningsvorm van Huis Laag Soeren als referentie).

PRINCIPES ERF BETHESDA:

5. Voorkant van het erf is georiënteerd op de Badhuislaan. Het badhuiscomplex is hiervandaan zichtbaar. Het erf is aan deze zijde open en daaromheen omkaderd door parkbos.
6. Het erf bestaat uit het badhuiscomplex, villa Vale Ouwe Zate, het parkbos eromheen en de bijbehorende relictten in het landschap.
7. Er is een zichtrelatie tussen het badhuiscomplex en villa Vale Ouwe Zate.
8. Het badhuiscomplex en de villa staan in het groen. Het is wenselijk dat erfafscheidingen zo natuurlijk mogelijk zijn en met doorzicht naar het landschap. Zet liever in op natuurlijke of lage groene erfafscheidingen of helemaal geen, voorkom hekwerken die niet passend zijn bij het historisch karakter en de overgang naar het landschap. Uitrastering is onderdeel van rasters tegen wilde zwijnen.

-
- A wide-angle photograph of a green field with a fence line in the foreground and a line of trees in the background under a cloudy sky. The field is a vibrant green, and the fence is made of wooden posts and wire. The trees in the background are mostly bare, suggesting autumn or winter. The sky is blue with scattered white clouds.



6. 1 GEBIEDSPASPOORT DEELGEBIED SPRENGEN EN OMGEVING

Het sprengen en -productielandschap met molens en boerderijen vormt de zone ten noorden van de Badhuislaan, tot aan het dorp Laag-Soeren.

Dit noordelijke deel van het beschermd dorpsgezicht omvat het productielandschap dat zich heeft gevormd rondom de twee Soerense sprengen, ten noorden van de Badhuislaan. De sprengen en de voormalige papiermolens zijn in hoge mate bepalend voor het verhaal van dit industriële papierproductielandschap. Dit overwegend agrarische deelgebied is grotendeels open en wordt begrensd door bos en parklandschap. De bebouwing is beperkt maar gevarieerd, zoals de voormalige papiermolens Nagedacht, Goedgedacht en Welbedacht, de voormalige korenmolen, negentiende-eeuwse arbeiderswoningen (de Vijfslag), historische boerderijcomplexen, pensions, Landgoed de Langenberg en vakantievilla's uit de jaren twintig van de twintigste eeuw.

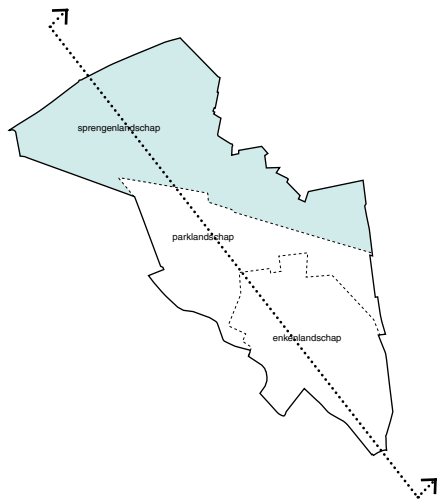
Hieronder een weergave van de tijdens de gebiedstafels genoemde kwaliteiten en knelpunten per deelgebied.

Kwaliteiten

- De sprengen, wallen en beplanting.
- De bijzondere hydrologische omstandigheden: er is sprake van kwel. Dit zijn tevens heel waardevolle ecologische omstandigheden
- De historische infrastructuur: Badhuislaan, Prof. Winternitzlaan en de Jut van Breukelerwaardlaan.
- De aanwezigheid van bedrijvigheid: agrarische bedrijven en bedrijven gerelateerd aan de sprengen.
- Cultuurhistorische industriegebieden (wasserijcomplex de Waterval, watermolenlocaties).
- Watervallen als verborgen kwaliteit.
- Beslotenheid en beperkte toegankelijkheid (geen doorgaand verkeer) van het gebied.
- Kleinschaligheid van de wegprofielen van de gebieden, dit zijn smalle wegen.
- Doorsnijding van het gebied door de Harderwijkerweg. Je ervaart het sprengengebied met doorzichten, terwijl je erdoorheen rijdt.
- De spoorlijn als relict van het vroegere treinverkeer naar Laag-Soeren.
- Sprengen als cultuur én natuur (ecologische structuur): 't Veentje, de Soerense Beek en de Bovenbeek.
- Ontsluiting naar 't Veentje (noordelijk deel); daar lopen de weggetjes dood, wat goed is voor het wild.

Knelpunten

- Groot verkeer op wegen langs historische panden (met scheurvorming als gevolg).
- Grootchaligheid van gebouwen zoals de leegstaande werkplaats (blauwe loods) bij de Waterval.
- Dorpsrand/achterkanten van het dorp die een front vormen naar het gebied. Dit kan verrommeling van het landschap opleveren. Achterkanten van het dorp zijn het decor van het landschap. Mensen willen hun erf netjes houden, maar dan moeten ze daar wel ruimte voor hebben met bijgebouwen om spullen in te kunnen stallen.
- De wijerd en stuwdijken worden niet gebruikt en onderhouden zoals van oorsprong is bedoeld: als opvangstelsel voor water en onderdeel van het systeem van beken en sprengen. De aanwezige greppels en wallen van de wijerd raken hierdoor in verval.
- Licht (erfverlichting en verlichting wegen). Rode ledverlichting langs de Harderwijkerweg (diervriendelijk). Dit is ecologisch verantwoord, maar past niet in de cultuurhistorische omgeving.
- De plastic bescherming die langs de wegen wordt aangebracht tijdens de paddentrek glimt en schittert. Kan het niet met groen plastic of zoals in de gemeente Brummen met gaasachtig zwarte kunststof?
- Het onderhoud van de lanen en beken is te veel gericht op de natuurwaarden en te weinig op de cultuurhistorische waarden.
- Algemeen: er zit een uitdaging in het realiseren van een balans tussen Natura-2000-doelstellingen (een deel van het gebied heeft een Natura-2000-status) en het beschermde dorpsgezicht.



OPGAVEN EN AMBITIES SPRENGEN EN OMGEVING:



Landschap en cultuurhistorie

- Leesbaar maken van veenontginningsgebied het Veentje.
- Zichtbaar maken geschiedenis sprengen en beken.
- Zichtbaar maken waterval en molenlocaties.



Openbare ruimte

- Verbeteren kruising Badhuislaan - Jut van Breukelerwaardlaan.
- Onderhoud lanen en herstel profiel Badhuislaan en Professor Winternitzlaan.
- Ontlasten van historische routes van groot verkeer. Onderzoeken of de Prof. Winternitzlaan kan worden ontsloten via de Schaapsallee (met uitzondering van bestemmingsverkeer).
- Onderzoeken mogelijkheden voor clustering parkeren bezoekers (bijvoorbeeld voormalig terrein station Laag-Soeren), let wel op de fauna voorzieningen van de Provincie.



Erf en gebouwen

- Herbestemming voormalig blekerij bij de Waterval.
- Inpassing bedrijfsgebouwen Wasserij (in het groen).
- Verbetering beeldkwaliteit erfgronden boerenerven De Sprengen en 't Veentje (impact landschap).
- Ruimtelijk vraagstuk voor bijgebouwen bij de Korenmolen.



Toerisme en recreatie

- Verbetering wandelpadennetwerk rondom sprengen gebied om de kwaliteiten van het gebied te kunnen beleven.
- Ruiterpaden onderhouden.
- Toerisme richten op passanten, niet op massatoerisme.



Water

- Herstel waar mogelijk watersysteem sprengen en onderhoud met nadruk op cultuurhistorische en ecologische waarden.
- Vasthouden kostbaar water, de wijerd en de stuwdijken kunnen hier aan bijdragen.



Natuurontwikkeling en landbouw

- Bij onderhoud sprengen cultuurhistorie in samenhang met natuurwaarden realiseren.
- Sturen op natuurinclusieve landbouw - bescherming van beek in kwaliteit en kwantiteit (bij landbouwactiviteiten).



Verduurzaming en energieproductie

- Mogelijkheden (boeren)erven in 2de ordegebied te voorzien van zonnepanelen op dak schuren. Onderzoeken van mogelijkheden voor collectieve energieproductie op een schuur i.p.v. verspreid over alle gebouwen.
- Onderzoeken mogelijkheden voor inpassing van zonneakkers tot twee hectare mits onder strenge voorwaarden ingepast.
- Onderzoeken van de mogelijkheden voor energiewinning uit rioolwater, uit biomassa of uit restwarmte (van bijvoorbeeld de ketel van de wasserij).
- Verduurzamen (monumentale) complexen met instandhouding van kwaliteiten en waarden.



Wensbeeld

Het karakter van het deelgebied van de Sprengen en omgeving wordt bepaald door de verschijning van cultuurhistorische elementen zoals de sprengbeken met bijbehorende wallen, bruggetjes en paden, het verval van het water en de bijbehorende bebouwing en bedrijvigheid. De geschiedenis van de sprengen mag benadrukt worden. Verschillende onderdelen van dit landschap worden weer zichtbaar gemaakt, zoals het historisch watersysteem, de voormalige watermolenlocaties en het veenontginningsgebied tussen de sprengkoppen van de Bovenbeek.

In het gebied is een balans tussen cultuur en natuur. De sprengbeken met bijbehorende sprengkoppen, opleidingen, walstructuren, overkluizingen en beplanting hebben een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde, zorgen voor ecologische verbindingen, maar zijn als cultuurlandschap herkenbaar. De sprengkoppen en de opgeleide delen van de beken staan momenteel onder druk van recreatie en natuur. Het herstellen en onderhouden van deze sprengen vanuit de cultuurhistorische waarden is hierbij cruciaal. Recreatieroutes kunnen mogelijk worden omgeleid. Voor de fauna kunnen eventueel ook andere zoekplekken worden gezocht zodat zij minder intensief van de oevers van de beek gebruik hoeven te maken. Het beeld van de beekloop kan versterkt worden door op meer plaatsen beplanting aan te brengen of de natuur zijn gang te laten gaan.

In het sprengengebied is het goed mogelijk klimaatbewuste oplossingen te realiseren, bijvoorbeeld voor het (tijdelijk) vasthouden van water in de bovenloop, de wijerd, de veentjes, de stuwdijken en de ijsbaan in zowel droge als natte tijden. Om de invloed van de intensieve landbouw op het sprenglandschap te beperken is inzetten op zaken als meer variatie, zoals kruidenrijk grasland van belang.

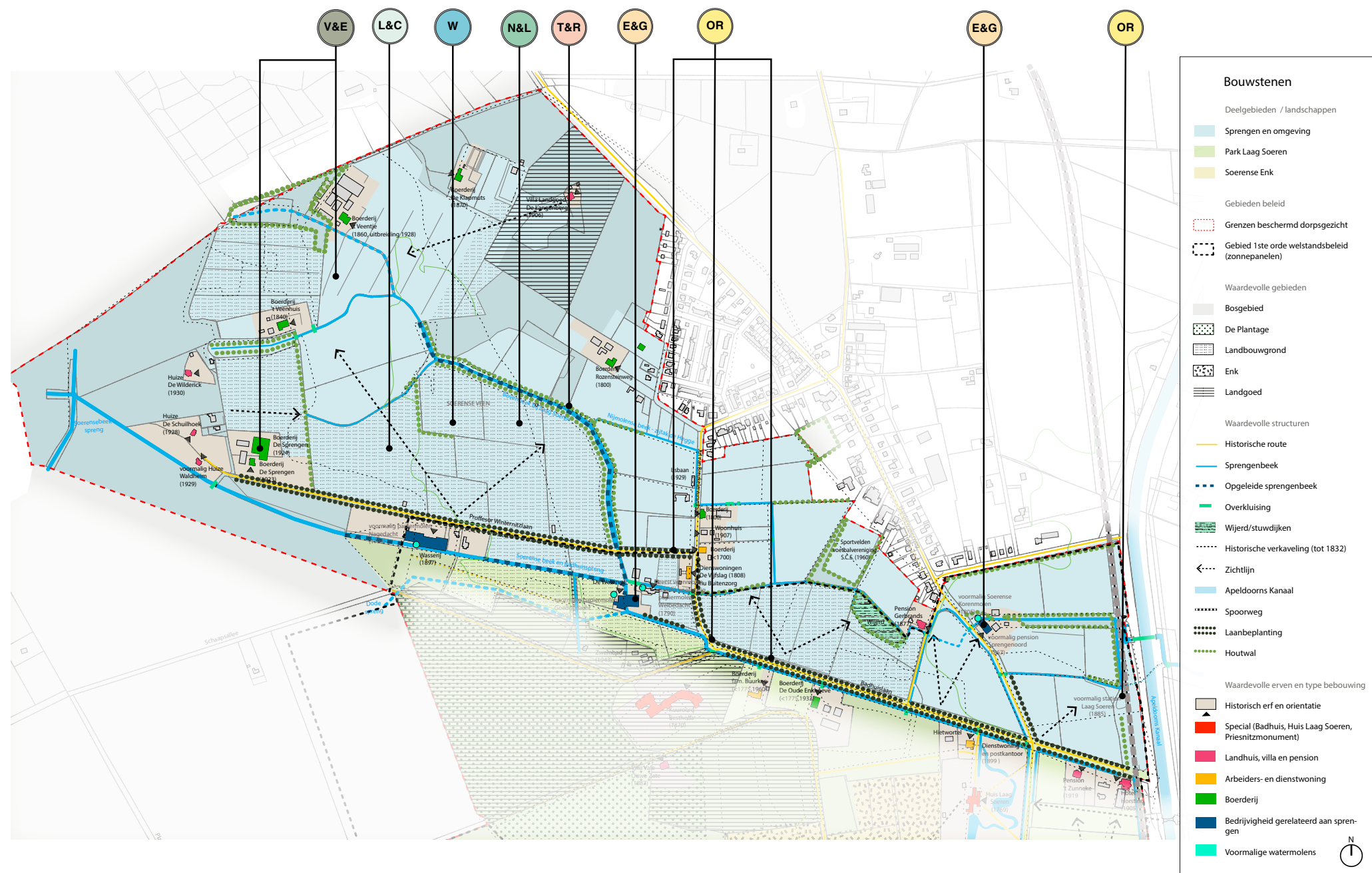
Ook is het belangrijk een bouwvenloep voor de voormalige watermolenlocaties en watervallen langs de sprengen te realiseren. Grootschalige gebouwen, zoals de leegstaande werkplaats bij de Waterval worden gezien als knelpunt en worden netjes ingepast en herbestemd. De Soerense korenmolens kan wellicht weer teruggebracht worden (fysiek of als een visualisatie). En mocht er in de watermolens ooit een nieuwe rad geplaatst worden dan liggen er kansen om deze in te zetten voor het opwekken van energie (zoals in de watermolen van Volkers in Heerde).

Het sprengengebied is continu te ervaren door het onbebouwde karakter en de kleinschalige landschapselementen (houtwallen en lanen), de groene randen en open weidevelden in het midden. De houtwallen worden opgeknapt. Het dorp Laag-Soeren vormt het decor van het landschap. De sprengen en de beken lopen als een rode draad door het gebied. Nabij de sprengkoppen liggen een aantal waardevolle historische complexen, voornamelijk villa's en twee grotere boerenerven.

Aan de andere kant van het sprengengebied, langs het kanaal, liggen er kansen om de entree tot Laag-Soeren een gezicht te geven, door de voormalige locatie van station Laag-Soeren en het gebied rondom de oude korenmolens opnieuw in te richten als visitekaartje. Omdat de achterkant van het dorp het decor van het landschap vormt, is het van belang om een rommelige dorpsrand te voorkomen.

Wat betreft de openbare ruimte is het de wens dat het historische karakter en de smalle wegprofielen behouden blijven, dat de lanen worden onderhouden en niet opgenomen door het bos. Ook moet het wandelnetwerk worden verbeterd en uitgebreid voor de recreanten die geïnteresseerd zijn in de geschiedenis van het gebied. De historische routes moeten worden ontlast van groot verkeer. Tot slot is het wenselijk te zoeken naar passende oplossingen voor ecologische barrières die niet storend zijn in het landschap en die de fauna op een vanzelfsprekende manier laten passeren.

De bedrijvigheid gerelateerd aan de sprengen (voormalige (papier- en koren)molens, de wasserij en de voormalige blekerij de Waterval) is onlosmakelijk verbonden aan de cultuur van het deelgebied. Bedrijvigheid blijft onderdeel van dit deelgebied, naast agrarisch gebruik en kleinschalige natuurontwikkeling. Het koesteren van stilte, donkerte en rust hebben voorrang, naast het koesteren van de waterkwaliteit en -kwantiteit: er is hier geen ruimte voor 24-uurs bedrijvigheid.



Richtlijnen landschap en cultuurhistorie

- Bouw voort op de kenmerken van het sprengenlandschap. Het reliëf is hier duidelijk afleesbaar en voelbaar. Het gebied is natter dan de overige deelgebieden. Het landschap kent een afwisseling tussen open weidevelden en houtwallen met doorzichten en zichtlijnen. Het gebied wordt omkaderd door bos en de dorpsrand van Laag-Soeren.
- Houd de zichtlijnen vrij en versterk de contouren van de sprengen. Belangrijke zichtlijnen in het gebied zijn onder andere die vanuit de Professor Winternitzlaan richting de Bovenbeek en boerderij 't Veentje. De contouren van de sprengen worden door het reliëf in het landschap en de beplanting langs het water vanuit de verte zichtbaar gemaakt.
- Onderhoud het gebied met instandhouding van de cultuurhistorische waarden van de sprengen met bijbehorende wallen, beplanting en bruggen. Dat is voor de leesbaarheid van het landschap essentieel. Het is een kunstmatig en kleinschalig aangelegd systeem op zanderige bodem met leembeddingen, kwel en beschoeiingen.
- Herstel waar mogelijk het historische watersysteem als rode draad door het gebied en de verbinding met de andere deelgebieden (zoals van oudsher). Een aantal sprengkoppen zijn droog of afgedamd (zoals de noordelijke sprengkop van de Bovenbeek). De verbinding tussen de sprengen en Huis Laag-Soeren en de Soerense Enk zijn deels verdwenen. Bekijk bij het herstel het hele systeem, van bron naar monding en pak het integraal op. Houd rekening met de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden van het hele systeem. Maak hierbij ook de koppeling met de klimaatdoelen: o.a. zuinig zijn met

kostbaar schoon water, grondwater vasthouden/ verhogen en water opvangen tijdens droge en natte perioden (in bijvoorbeeld de wijerd, de stuwdijken, de bovenloop).

- Bij het leesbaar maken van het veenontginningsgebied bij 't Veentje: behoud de verschillen in de verkavelingsrichting tussen het veenontginningsgebied en de sprengen en het verschil in beplanting en bodem.

Richtlijnen openbare ruimte

- Maak de structuur van monumentale lanen, smalle wegen en paden weer helder. Drie lanen vormen de hoofdstructuur van het deelgebied: Badhuislaan, Professor Winternitzlaan en de Jut van Breukelerwaardlaan. De Badhuislaan is het meest monumentaal (ondanks dat een deel van de laan jonger is). Van oudsher had de Badhuislaan een dubbele rij bomen aan weerszijden. Langs de Jut van Breukelerwaardlaan bevinden zich historische complexen dicht bij de weg. De Professor Winternitzlaan vormt de ontsluiting voor de erven langs de sprengen en ten noorden daarvan. De Boerhaavelaan is een secundaire structuur (smalle weg). Deze routes worden veel gebruikt, wat zorgt voor drukte op de wegen. Behoud de kenmerkende profielen van de historische routes en zorg dat eventuele aanpassingen passen bij de kwaliteiten. Zorg voor een gefaseerd beheer en onderhoud van de lanen met voldoende afwisseling tussen oude en jonge beplanting.
- Zorg dat eventuele aanvullingen op het routenetwerk logisch aansluiten op de bestaande historische routing, niet alleen bij de locatie maar ook bij het karakter. In het sprengengebied zijn nauwelijks routes tussen

de sprengen en als ze er zijn, zijn ze kleinschalig (wandelpaden). Onderzoek alternatieve routes voor het grote verkeer, waarbij niet pal langs historische gebouwen wordt gereden.

- Zorg dat de inrichting van de buitenruimte aansluit op de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Dit geldt voor beplanting, verlichting, laadpalen, parkeren, zitmeubels, bewegwijzering, etc. Liever een integrale en uniforme stijl dan een veelzijdige inrichting. De inrichting mag het landschap en de zichtlijnen niet domineren. De kruising Badhuislaan en de Jut van Breukelerwaardlaan vraagt om een kwaliteitsverbetering die recht doet aan de beleving van beide sprengbeken.

Het sprengengebied ten noorden van de Badhuislaan. Op de achtergrond zijn de erven aan de Boerhaavelaan te zien.



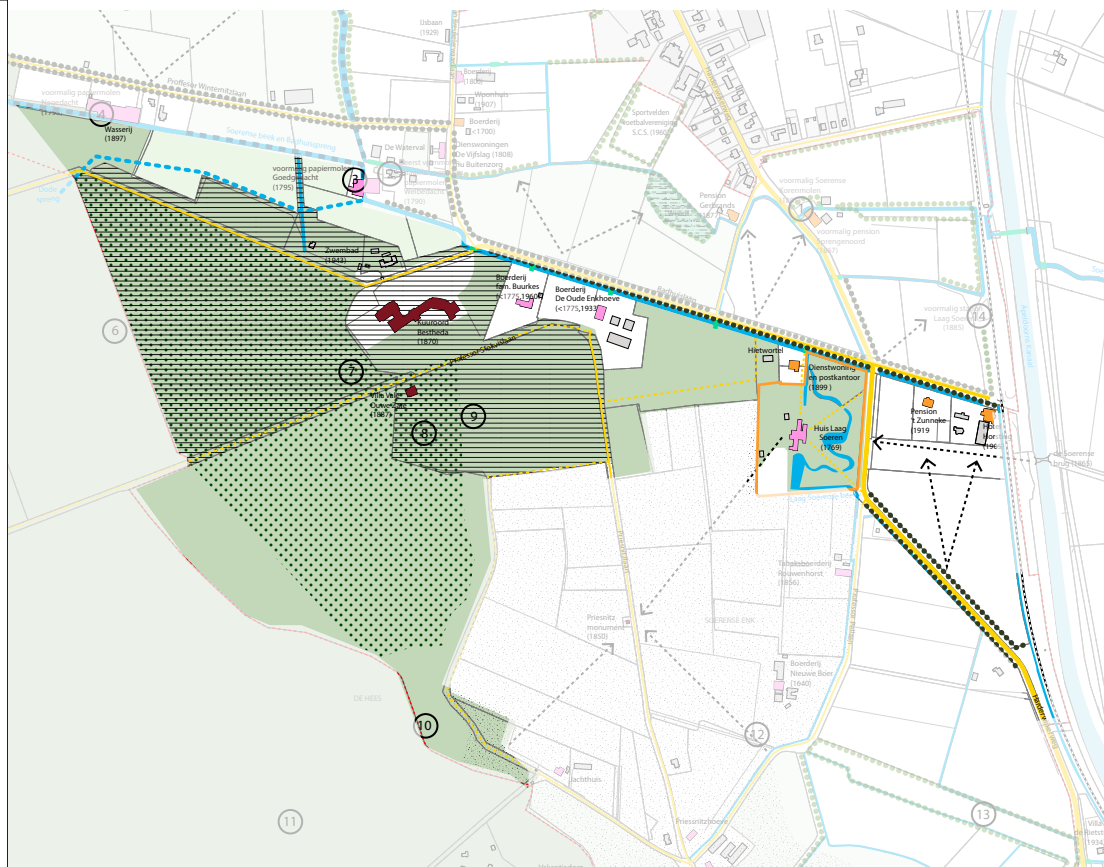
Een opgeleide sprengenbeek met op de achtergrond het erf van De Waterval.



Richtlijnen erven en gebouwen

- De achtererven van het dorp vormen het decor van het sprengengebied. Houd de dorpsrand als decor van het landschap, maar zorg voor verbetering van de beeldkwaliteit van de achterkanten van de erven. Zet in op groene erfafscheidingen bij historische zichtlijnen en de nadruk op zichtbaarheid van het hoofdgebouw op het erf.
- Zorg dat het sprengengebied doorloopt tot over de erven in het deelgebied. De erven zijn onderdeel van het totale landschap. Houd rekening met de erfinrichting die uitgaat van een groene omkadering (houtwallen) en gebouwen in het groen.
- Houd bij herbestemming en herontwikkeling van historische erven de typologie van de bebouwing herkenbaar: in het sprengengebied zijn naast de vier molenlocaties, vier grote boerderijen ('t Veentje, de Sprengen, de klapmuts), twee kleinere boerderijen, en een aantal landhuizen, pensions en dienstwoningen langs de hoofdstructuur. Zorg voor een logische erfindeling bij de herinrichting van de erven: het hoofdgebouw (woonhuis) herkenbaar en als eerste front zichtbaar vanuit de straat, daarachter de schuren/ bijgebouwen. Nieuwe toevoegingen houden rekening met de logica van het erf en de ruimtelijke inpassing is ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Beeldkwaliteit van nieuwe toevoegingen: verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering sluiten aan op bestaande historische kwaliteiten.
- Bedrijvigheid: zorg voor de continuïteit van de bedrijvigheid gerelateerd aan de sprengen. Tegelijkertijd moet er ook rekening gehouden worden met de kleinschalige inrichting van het landschap. Voorkom grootschalige ontwikkelingen langs de sprengen, houd de maat en schaal van de voormalige papiermolens als referentiekader.
- Bedrijvigheid in het open landschap van het sprengengebied kan, maar is sterk afhankelijk van de schaal, verschijningsvorm en de bijdrage aan het cultuurlandschap. Ontwikkelingen dienen behoud en versterking van de bijbehorende ruimtelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden te borgen.
- In het geval van nieuwe (her)ontwikkelingen in het gebied (voormalige watermolen- en watervallocaties, locatie voormalige station Laag-Soeren, herontwikkeling boerenerven): maak een bouwvelop vanuit de historische kwaliteiten van het erf. In de envelop dienen eerst de historische kwaliteiten in beeld te worden gebracht als input voor de ontwikkelrichtlijnen.

1. Ruïne Huis Laag-Soeren
2. Reliëf in het parkbos
3. Voormalig badhuis kuuroord Bethesda



6.2 GEBIEDSPASPOORT DEELGEBIED PARK LAAG-SOEREN

Deze groene parkstrook betreft het gebied ten zuiden van de Badhuislaan en ten westen van de Harderwijkerweg.

In tegenstelling tot het productielandschap rondom de sprengen en op de Soerense Enk gaat het hier puur om recreatielandschap. Hier konden de patiënten van het kuuroord zich laven aan de natuur en schone lucht en herstellen van hun behandeling. Het park rondom het voormalige badhuis grenst aan de parkaanleg van het huis Laag-Soeren. Zodoende vormt dit gebied een dichtbegroeid parklandschap en vormt een contrast met het open agrarische landschap van de Soerense Enk en het sprengenlandschap. De huidige parkaanleg stamt uit de negentiende eeuw. Over de geschiedenis van de aanleg is weinig bekend. Het park werd onderhouden door een tuinman, die zich ook over de tuin bij Huis Laag-Soeren ontfermde. Aan de westelijke rand gaat het park geleidelijk over in het bos van de Veluwe. Zowel in de tuinen als in het bos ligt een stelsel van gebogen en rechte wandelpaden. De belangrijkste weg is de Badhuislaan, die overgaat in de Schaapsallee. Het gebied wordt verder door onverharde wegen ontsloten, zoals de Professor Stokvislaan. In de buurt van het spoor lagen van oudsher hotels en pensions voor de badgasten.

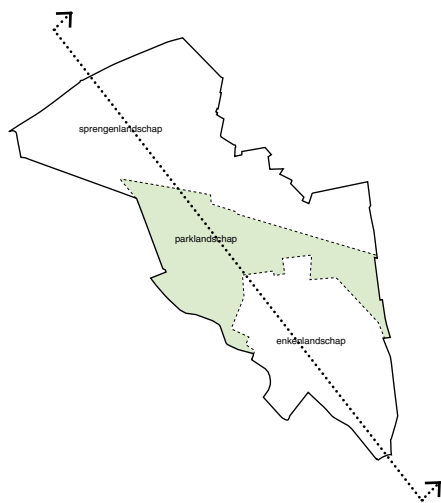
Hieronder een weergave van de tijdens de gebiedstafels genoemde kwaliteiten en knelpunten per deelgebied.

Kwaliteiten

- De lanen en de zichtlijnen in de parkaanleg.
- Het parkgebied is een gradiënt dat begint bij Huis Laag-Soeren met kleinschalig landschap (beschermde als gemeentelijke monument) en vervolgens doorloopt in een wat robuuster parkgebied om uiteindelijk het boslandschap van de Veluwe te worden. Er zitten interessante bosstukken in het parkgebied.
- Gebied tussen het badhuis en Huis Laag-Soeren.
- IJskelders, voormalig badhuis (rijksmonument).
- De status van Natura-2000 en de aanwezigheid van natuurwaarden met unieke habitats die niet zomaar elders in Nederland te vinden zijn, zoals de oude eikenbossen met een historische achtergrond van minimaal honderden jaren oud.
- Het verloop van de Prof. Stokvislaan, dit is een hele mooie laan, die moet je koesteren en zichtbaarder maken.
- De Badhuislaan als historische monumentale as, groen met hier en daar een gebouw. Leegte aan de overzijde in het sprengengebied.
- De kleinschaligheid van het Huis Laag-Soeren en de tuinaanleg: waterpartijen, de beplanting en de diagonale zichtlijnen.
- Villa Vale Ouwe Zate (rijksmonument) in neorenaissancestijl, gelegen in het lommerrijke landschap.
- Het voormalige badhuis als een staalkaart aan architectuurstijlen.
- Karakteristieke landgoedelementen in Landgoed Laag-Soeren: grove dennenopstanden, de beukenlanen en rododendrons. De voormalige dames- en herenligweiden zijn nog als open eenheden herkenbaar. Net als de eigendomswallen in het bos ten noorden en ten westen (dateren vermoedelijk uit de achttiende of negentiende eeuw).

Knelpunten

- Het Huis Laag-Soeren heeft een zeer belangrijke historische betekenis als hoofdgebouw van deze buitenplaats. Het gebouw is echter verworpen tot ruïne.
- Ook de bijbehorende parkaanleg (gemeentelijk monument) is vervallen. De diagonale zichtlijnen naar het huis toe zijn dichtgegroeid.
- De parkaanleg van het voormalige kuuroord en het Huis Laag-Soeren is niet verbonden, maar afgescheiden door hekken.
- De overgangen tussen Huis Laag-Soeren, parkbos en boslandschap Veluwe mogen beter. Nu zijn er te veel onderbrekingen. Deze landschappen zouden meer en beter op elkaar moeten aansluiten.
- Aansluiting badhuis en Huis Laag-Soeren: er zit nu privébos tussen van de eigenaar van de Vale Ouwe Zate. De Prof. Stokvislaan vormt een scheiding, de zichtlijnen zijn verdwenen.
- Containers bij de Vale Ouwe Zate. Bijbehorend bos wordt niet onderhouden.
- Tuinaanleg Huis Laag-Soeren is verwaarloosd. De stuwen zijn weggehaald waardoor de vijver droog staat.
- Te beperkte bestemming Huis Laag-Soeren: verruiming nodig om renderend plan te krijgen, er zijn al genoeg randvoorwaarden om een passend en zorgvuldig plan te krijgen.
- Lanen zijn verwaarloosd, met name een gedeelte van de Harderwijkerweg richting Huis Laag-Soeren.
- Invasieve soorten zoals Japanse Duizendknoop, maar ook de Vogelkers.
- De westelijke eigendomswal bij landgoed Laag-Soeren, langs de Schaapsallee, verkeert in slechte staat.



OPGAVEN EN AMBITIES PARK LAAG-SOEREN:



Landschap en cultuurhistorie

- Verbeteren overgangen tussen park- en Veluwelandchap met bos.
- Herstel buitenplaats Huis Laag-Soeren.
- Zichtbaar maken cultuurhistorische elementen in het landschap die herinneren aan kuuroord Bethesda.



- Behouden en versterken zichtlijnen naar sprengengebied
- Lanen en paden herkenbaar houden in het parkbosdeel.



Openbare ruimte

- Herstel doorloop Professor Stokvislaan (t.h.v. villa Vale Ouwe Zate)
- Onderhoud lanen (Badhuislaan en lanen in het bos), deze niet volledig op laten gaan in het bos, maar herkenbaar houden.

Erf en gebouwen

- Herontwikkeling Huis Laag-Soeren.



Toerisme en recreatie

- Toegankelijkheid en publiekservaring Huis Laag-Soeren.
- Alleen kleinschalige verblijfsrecreatie toelaten.
- Ruitersporen onderhouden.



Water

- Onderzoeken van mogelijkheden leesbaar maken van Dode Spreng en waterstructuur Huis Laag Soeren, met instandhouding van waterkwaliteit en -kwantiteit.



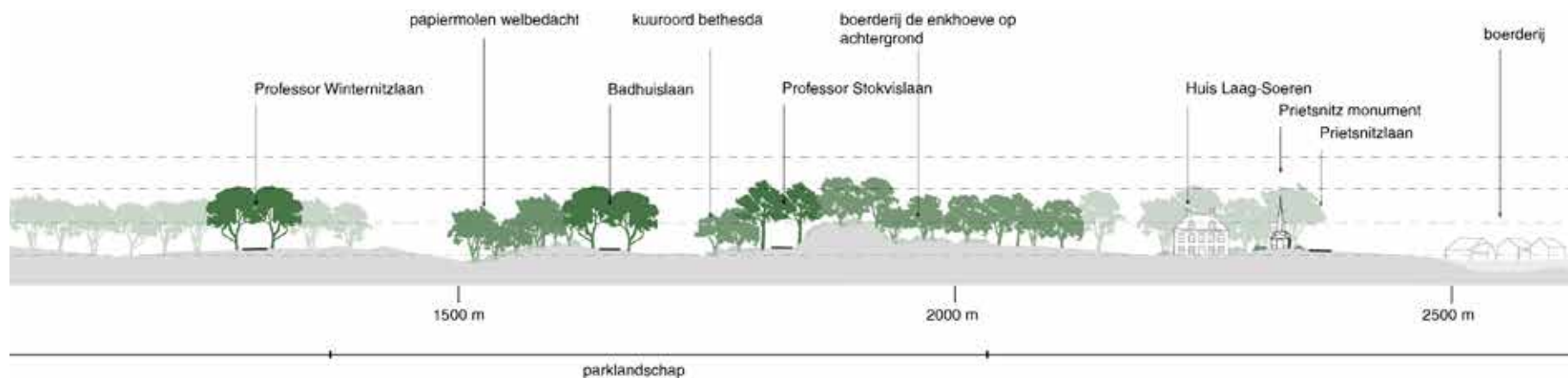
Natuurontwikkeling en landbouw

- Onderhoud van het parkbos waar natuurontwikkeling en cultuurhistorie samen hand in hand gaan.



Verduurzaming en energieproductie

- Mogelijkheden voor verduurzaming en energieproductie binnen de gebouwen zoeken. Windenergie, zonnepanelen op de daken of op een constructie in de buitenruimte zijn in dit gebied onwenselijk (gebied 1ste orde welstandsbeleid zonnepanelen in rijksbeschermd dorpsgezichten van de gemeente Rheden).
- Verduurzamen (monumentale) complexen met instandhouding van kwaliteiten en waarden.



Wensbeeld

Het deelgebied Park Laag-Soeren is een landschappelijke gradiënt: het landschap begint kleinschalig bij Huis Laag-Soeren en vloeit vervolgens door naar een wat robuuster parkgebied om uiteindelijk het boslandschap van de Veluwe te bereiken. Het accent in Park Laag-Soeren ligt meer op het recreatielandschap en de *healing environment*. Het omvat interessante bosdelen, zoals de Plantage, waarin rechte lanen en gebogen paden een raster in het parkbos vormen. Vergeleken met de andere deelgebieden heeft Park Laag-Soeren meer representatieve uitstraling door de concentratie aan bijzondere functies en bebouwing (het voormalige badhuis, Villa Horsting, het postkantoor en Huis Laag-Soeren), de monumentale Badhuislaan en de parkaanleg. De zichtlijnen vanuit de Badhuislaan richting het sprengengebied zijn kenmerkend voor het verbindende landschap.

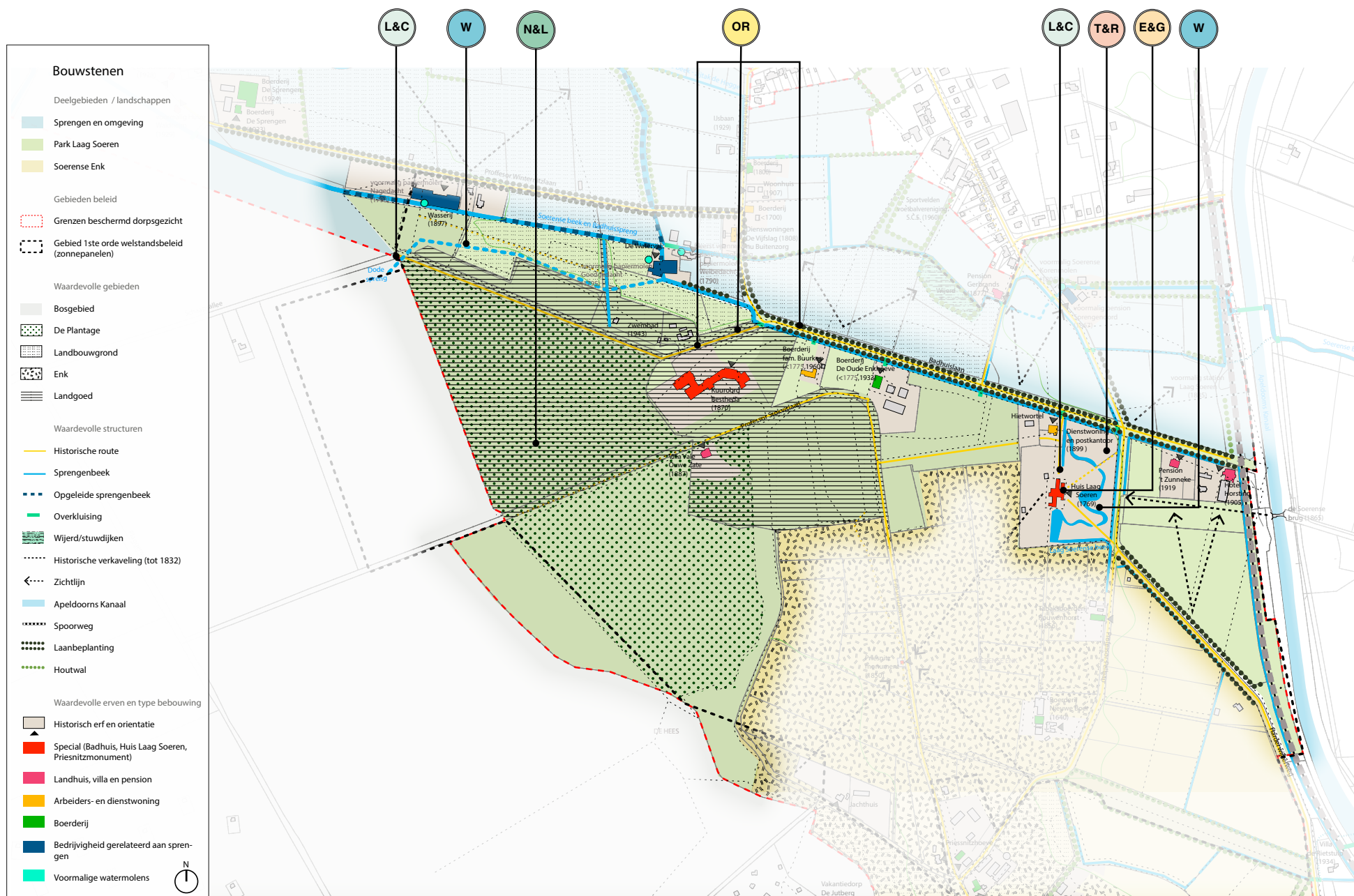
De overgangen tussen het park en het boslandschap van de Veluwe zouden beter leesbaar moeten worden gemaakt. Het gebied vraagt om een verbetering van de aansluiting van het badhuis en Huis Laag-Soeren (met ertussen privébos van Vale Ouwe Zate). De lanen die de overgangen aan elkaar rijgen dienen als herkenbare structuren te blijven en te worden versterkt. Dat vergt goed onderhoud en beheer, waarbij de lanen en de paden in ere worden hersteld (zonder opschietende beplanting) en robuuster worden gemaakt (zodat de natuurwaarden omhoog gaan en de bevattelijkheid voor plagen en ziektes afneemt). Ook de zichtlijnen bij de Prof. Stokvislaan kunnen worden hersteld.

In het Park Laag Soeren ligt de Dode spreng, historisch van belang als eerst gegraven spreng in dit gebied. Het zou mooi zijn om deze geschiedenis weer zichtbaar en beleefbaar te maken en tegelijk in te zetten bij klimaatbewuste opgaves zoals wateropvang (denk ook bijvoorbeeld aan het herstel van het badhuis nabij Bethesda en van de vijvers bij Huis Laag Soeren als mogelijke locaties om het sprengenwater vast te houden en op te bergen).

Cultuurhistorische elementen die herinneren aan de tijd van kuuroord Bethesda, worden in het parkbos weer zichtbaar als onderdeel van het recreatielandschap. Het zijn herkenbare relictten in het reliëf van het landschap, als open plek in het bos of als bestemming met informatievoorziening of een functie. Wandelaars, fietsers en ruiters maken gebruik van de routes door het parkbos. Hierbij is de verbetering van het onderhoud en de samenwerking tussen de verschillende eigenaren van de routes noodzakelijk.

Blikvangers van het beschermde dorpsgezicht zijn het badhuis en Huis Laag-Soeren, beide gelegen in dit deelgebied. Huis Laag-Soeren is de entree van het gebied en het visitekaartje, maar is nu een ruïne. Er liggen kansen om het verhaal van het Huis Laag-Soeren als woonhuis van Carel Otto van Kesteren, Jut van Breukelerwaard en vervolgens als Hotel Laag-Soeren weer zichtbaar te maken. Het in ere herstellen van het woonhuis met bijbehorende tuinaanleg is hierbij belangrijk, waarbij de verschijningsvorm voorrang heeft en niet de functie (die moet wel passen bij de tien gouden ambities van Laag-Soeren). Een functie gericht op kleinschalig toerisme is wenselijk.

Toegankelijkheid en publieksbeleving zijn van belang, maar de herontwikkeling mag geen trekker zijn voor grote mensenmassa's. Belangrijk is dat het terrein geen woonwijk wordt, maar dat het een buurtfunctie krijgt (als eventueel hotel, kleine museum of een biologische buitenplaats) en dat de buitenplaats met hoofdhuis en parkaanleg wordt hersteld.



Richtlijnen landschap en cultuurhistorie

- Bouw voort op de kenmerken van het parkboslandschap. Het reliëf is hier duidelijk afleesbaar en voelbaar door de wallen in het bos. Het gebied is dichtbebost en heeft lange doorzichten in de lanen en de paden. Langs de Badhuislaan ligt een cluster van bijzondere gebouwen in een lommerrijk gebied.
- Behoud de zichtlijnen langs de Badhuislaan. Dit zijn de zichtlijnen richting het sprengengebied aan de noordzijde van de laan richting de achterkant van het dorp. Verbeter het aanzien van de dorpsrand door hier regels van de beeldkwaliteit te hanteren (bijvoorbeeld groene erfafscheiding die verrommeling uit het zicht houdt)
- Maak de geschiedenis van het voormalig kuuroord Bethesda in het bos weer zichtbaar. Er liggen allerlei cultuurhistorische elementen verscholen in het bos, denk aan de dames- en herenligweide, de Dode Spreng, het torentje van Jut, koepel Casa Cara. Deze elementen zouden opnieuw ingezet kunnen worden als onderdeel van het recreatielandschap.
- Verbeter de overgang tussen het kleinschalige landschap bij Huis Laag-Soeren, het robuustere parkgebied en uiteindelijk het boslandschap van de Veluwe. De overgang tussen Huis Laag-Soeren, parkbos en boslandschap Veluwe mag duidelijker en beter op elkaar aangesloten worden. Er zijn nu te veel onderbrekingen (o.a. privébos Vale Ouwe Zate en onderbreking route Professor Stokvislaan).

- Zorg voor een goede afstemming van het gemeenschappelijk beheer rondom het Badhuis en de Plantage. Meer overeenstemming tussen de verschillende eigenaren en gebruikers is noodzakelijk om het parklandschap leesbaar te houden. De landgoedvisie uit 2010 kan hiervoor al basis dienen.
- Houd rekening met de natuurwaarden van het gebied. Een groot deel van dit deelgebied valt onder Natura-2000-richtlijnen. Zoek bij aanpassingen en beheer naar maatregelen waarbij cultuurhistorische waarden en natuurwaarden elkaar versterken.

Richtlijnen openbare ruimte

- Maak de structuur van de lanen, smalle wegen en paden en de overgangen in het bos weer zichtbaar. In Park Laag-Soeren is de Badhuislaan – Schaapsallee de hoofdstructuur. De Badhuislaan heeft oudere en jongere beplanting. De Professor Stokvislaan – Priesnitzlaan zijn secundair. Beide structuren zijn herkenbaar aan de monumentale laanbeplanting, soms aan weerszijden of aan één zijde van de weg. Voorkom dat de lanen in het bos worden opgenomen. Behoud bij beheer en onderhoud het verschil in boomsoorten langs de lanen. Dring invasieve soorten, zoals de Japanse duizendknoop en de Vogelkers terug.
- Herstel de Professor Stokvislaan als secundaire structuur in het parkbos. De route is momenteel niet meer doorlopend (tussen de Priesnitzlaan en de Plaggenweg). Het gebied vraagt om een verbetering van de aansluiting van het badhuis en Huis Laag-Soeren (met ertussen privébos Vale Ouwe Zate).
- Erfinrichting: vermijd parkeer- en containerlocaties in het zicht langs de hoofdstructuur van het gebied. De inrichting van de buitenruimte ter hoogte van Badhuislaan nummer 4 is rommelig (veel druk door verspreide parkeerplaatsen, containerruimte, in- en uitritten, olifantenpaadjes).

Het parklandschap rondom het Badhuiscomplex.



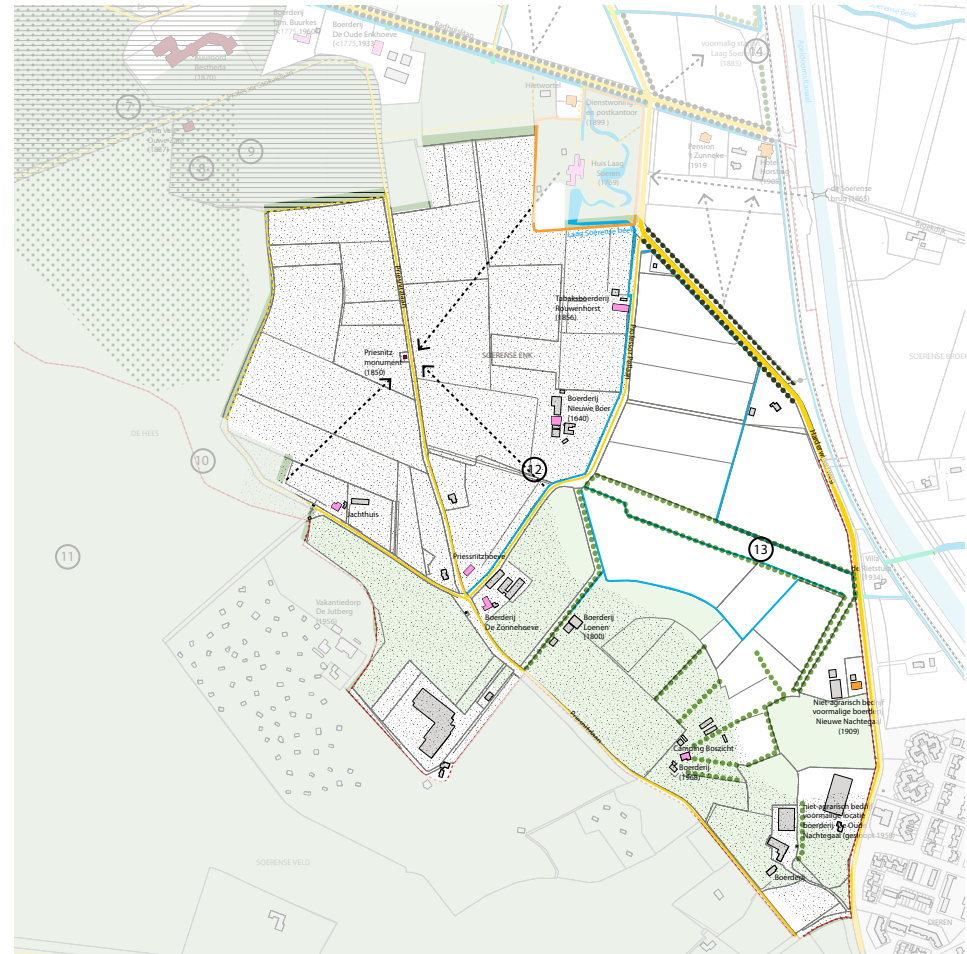
Een van de landhuizen ingepast in het parklandschap van het deelgebied Park Laag Soeren.



Richtlijnen erven en gebouwen

- Bouw voort op de logica van de historische erven: de erven zijn georiënteerd op de Badhuislaan en de Professor Stokvislaan. Houd bij herbestemming en herontwikkeling van historische erven de typologie van de bebouwing herkenbaar: in park Laag-Soeren zijn er naast de bijzondere bebouwing (badhuis en Huis Laag-Soeren) ook landhuizen (Vale Ouwe Zate), twee voormalige pensions (Horsting en 't Zunnke, het voormalige postkantoor en twee boerenerven (De Enkhoeve en boerderij familie Buurkes). De gebouwen op het erf staan in het groen en het erf wordt omringd door groen en/of water.
- Herstel de zichtlijnen, routes en waterstructuur op het erf van Huis Laag-Soeren. De historische zichtlijnen en routing vanaf de Harderijkerweg zijn verdwenen en de stuwen zijn weggehaald waardoor de vijver droog staat. Zorg bij eventueel herstel en weer watervoerend maken van de vijvers van Huis Laag-Soeren dat hier niet teveel water wordt verloren vanuit het watersysteem. Als water uit de Soerense Beek weer de vijvers wordt ingeleid, moeten de bodems van de vijver bijvoorbeeld waterdicht zijn, zodat het water niet wegvloeit.
- Herontwikkel Huis Laag-Soeren als visitekaartje en entree van het beschermde dorpsgezicht: de verschijningsvorm van de buitenplaats is belangrijk, niet de functie. Randvoorwaarde is dat de logica van de voormalige buitenplaats wordt hersteld, met hoofdhuis, bijbehorende tuinaanleg en kleinere bijgebouwen. Het herstel betekent niet een precieze reconstructie van het hoofdhuis. Neem wel de maat en schaal van het huis als uitgangspunt bij herontwikkeling. Parkeren moet goed worden opgelost en uit het zicht. Exploitatie in de vorm van een coöperatie met bewoners van Laag-Soeren en de gemeente (zoals in Loenen met de Heerenboeren) als biologische plek met eventueel een moestuin, dieren, een winkel, theetuin is denkbaar. De locatie heeft naast cultuurhistorische ook natuur- en archeologische waarden, waar rekening mee gehouden moet worden.
- Verduurzamen en energiewinning: in dit deelgebied is de toepassing van zonnepanelen op daken, windturbines en zonneakkers onwenselijk. De verduurzaming dient in het gebouw gezocht te worden met instandhouding van de kernwaarden van de monumenten en beeldbepalende objecten.

-
- A wide landscape view of a green field with a white church and a forest in the background. The church has a tall, pointed steeple. The field is a vibrant green, and the sky is blue with scattered white clouds. A line of trees with autumn-colored foliage separates the field from the church. In the top left corner, there is a small black circle with the number '1' inside.



6.3 GEBIEDSPASPOORT DEELGEBIED SOERENSE ENK

De Soerense Enk is de open zone tussen de Harderwijkerweg en de bosrand van de Veluwe. De enk vormt de historische kern van Laag-Soeren. Dit gezamenlijk beheerde akkercomplex is waarschijnlijk al vanaf de middeleeuwen ontgonnen.

De kleinschalige akkers met een onregelmatige verkaveling werden in de regel aangelegd op hoger terrein, dat in percelen werd verdeeld. Ook de Soerense Enk ligt iets verhoogd ten opzichte van de omgeving, maar dit heeft ook te maken met de eeuwenlange plaggenbemesting. Hierdoor verdween langzaam maar zeker het oorspronkelijke landschap onder een dikke laag humus. Vaak worden de akkers begrensd door een aarden wal met daarop beplanting of een verhoogde weg. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Harderwijkerweg en doorsneden door de Professor Pellaan en de Priesnitzlaan. Aan de west- en zuidzijde wordt het open weidelandschap begrensd door de bossen van de Veluwe. De Priesnitzlaan deelt van oudsher de enk doormidden, en is op een achttiende-eeuwse kaart al duidelijk zichtbaar.¹⁸ Midden op de Soerense Enk staat prominent zichtbaar het Priesnitzmonument. Op de Soerense Enk bevinden zich momenteel agrarische en niet-agrarische locaties.

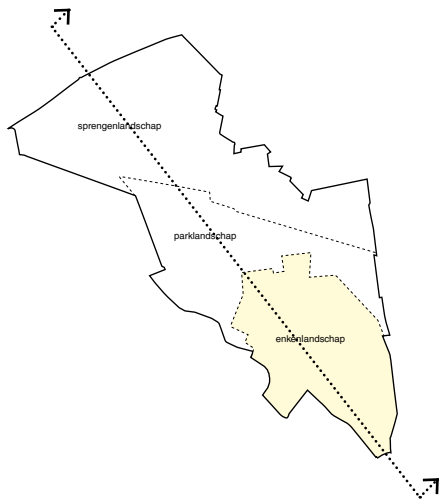
Hieronder een weergave van de tijdens de gebiedstafels genoemde kwaliteiten en knelpunten per deelgebied.

Kwaliteiten

- Een tweedelig gebied bestaande uit een gradiënt van hoger gelegen enkgronden richting lager gelegen broekgronden (richting de IJssel en buiten het beschermd dorpsgezicht). De Soerense Enk bestaat uit een hoge en lage grond, akkers en weidegrond. De Enk is landbouwgebied en is op te delen in twee landschappen: de Professor Pellaan is de grens tussen de westelijke, hoger gelegen grote Enk en de in het oosten lager gelegen broekgrond.
- De verdeling in twee zones: rondom het monument is het landschap open. Het gebied daaronder met houtwallen is deels lager en met verschillende doorzichten, begeleid door de houtwallen.
- Het cultuurlandschap, de Soerense Enk met oud open landbouwgrond.
- Priesnitzmonument en de bijbehorende zichtlijnen vanuit de omgeving.
- De Priesnitzlaan als historische as.
- De restanten van de zuidelijke waterlopen van de Soerense Beek, die nu minder herkenbaar zijn (droog en onderbegroeid).
- De overige twee kleinere enkcomplexen (bij Camping Boszicht en bij vml. Boerderij oud-Nachtegaal), met zeer waardevol reliëf en microreliëf. Op historische kaarten zijn deze enken goed te zien, met de bijbehorende schaapskooien.

Knelpunten

- Spanningsveld tussen economie en landschap/ cultuurhistorie in verband met de gewenste uitbreiding van bedrijfsactiviteiten in de enk. Dit betekent niet dat bedrijf niet kan blijven zitten.
- Openheid en houtwallen: het onderhoud en de instandhouding is onvoldoende geborgd. Houtwallen werden vroeger gekapt, nu zijn ze enorm opgegroeid. Het terugkappen van de houtwallen gebeurt nauwelijks. De houtwallen zijn niet meer als zodanig herkenbaar door teveel ondergroei.
- Manege De Spreng zou meer ruimte willen hebben voor de verbreding recreatieve functie. Samen met zonnecollectoren op grote daken, kan dit een betere exploitatie opleveren.
- De impact van de palen met zonnepanelen bij het Priesnitzmonument, die moeten weg.
- Het intensieve moderne landbouwgebruik oefent druk uit op de aanwezige natuurwaarden in het gebied.



OPGAVEN EN AMBITIES SOERENSE ENK :



Landschap en cultuurhistorie

- Instandhouding zichtlijnen Priesnitzmonument en openheid enk.
- Onderhoud houtwallen als waardevolle cultuurhistorische elementen.
- Herstel watersysteem, ooit verbonden met Huis Laag-Soeren.
- Instandhouding agrarisch karakter deelgebied.
- Leesbaar maken cultuurhistorische elementen verscholen in het landschap (o.a. torentje van Jut, beek vanaf de Hees).



Openbare ruimte

- Verbeteren kruising Professor Pellaan en Priesnitzlaan.
- Verbeteren overgang erven en historische routes deelgebied (herstellen lanen, tegengaan versnippering buitenruimte).
- Randen rondom beschermd dorpsgezicht groen afsluiten.



Erf en gebouwen

- Landschap over de erven trekken: gebouwen in het groen
- Ontwikkelingen erven, initiatieven als de Priesnitzhoeve toelaten maar met mate. Ontwikkelen binnen het bestaande en met kwaliteitsverbetering.
- Tegengaan grootschalige ontwikkelingen (grote volumes die landschapsoetsierend zijn).
- Verbetering beeldkwaliteit erfgronden boerenerven en niet agrarische bedrijven. Meeontwerpen erfafscheidingen passend in het landschap.



Toerisme en recreatie

- Alleen kleinschalige verblijfsrecreatie toelaten.
- Verbeteren wandelpaden netwerk.



Water

- Herstel (verdwenen) watersysteem en onderhoud met nadruk op cultuurhistorische waarden.



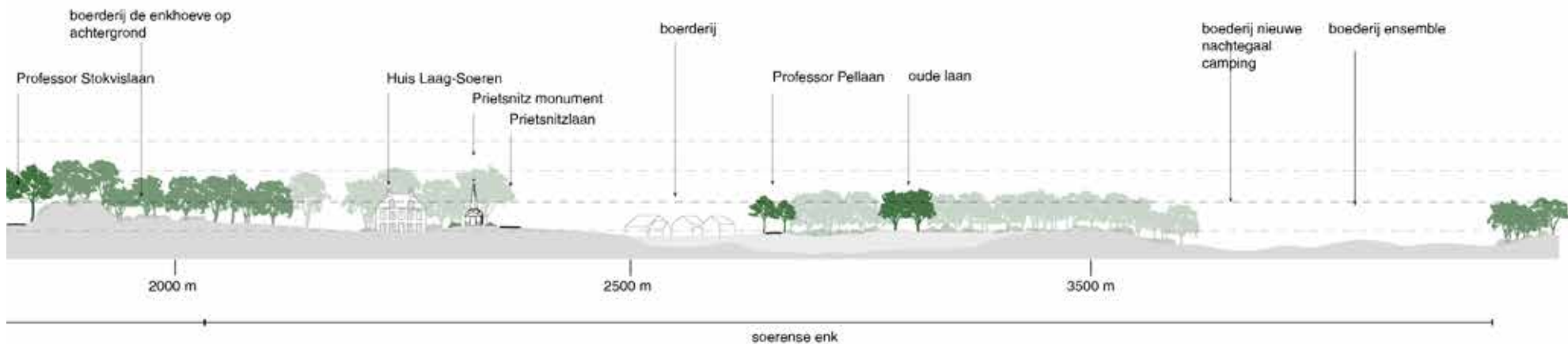
Natuurontwikkeling en landbouw

- Kijken naar mogelijkheden voor natuurinclusieve landbouw.
- Waken voor balans natuurontwikkeling en cultuurhistorische waarden.



Verduurzaming en energieproductie

- Mogelijkheden om boerenerven en niet agrarische bedrijven in 2de ordegebied te voorzien van zonnepanelen op dak schuren.
- Onderzoeken van mogelijkheden voor collectieve energieproductie op een schuur i.p.v. verspreid over alle gebouwen (zoals bijvoorbeeld het inzetten van het dak van de manege De Spreng als collectief 'zonne-energiebedrijf').
- Verduurzamen (monumentale) complexen met instandhouding van kwaliteiten en waarden.



Wensbeeld

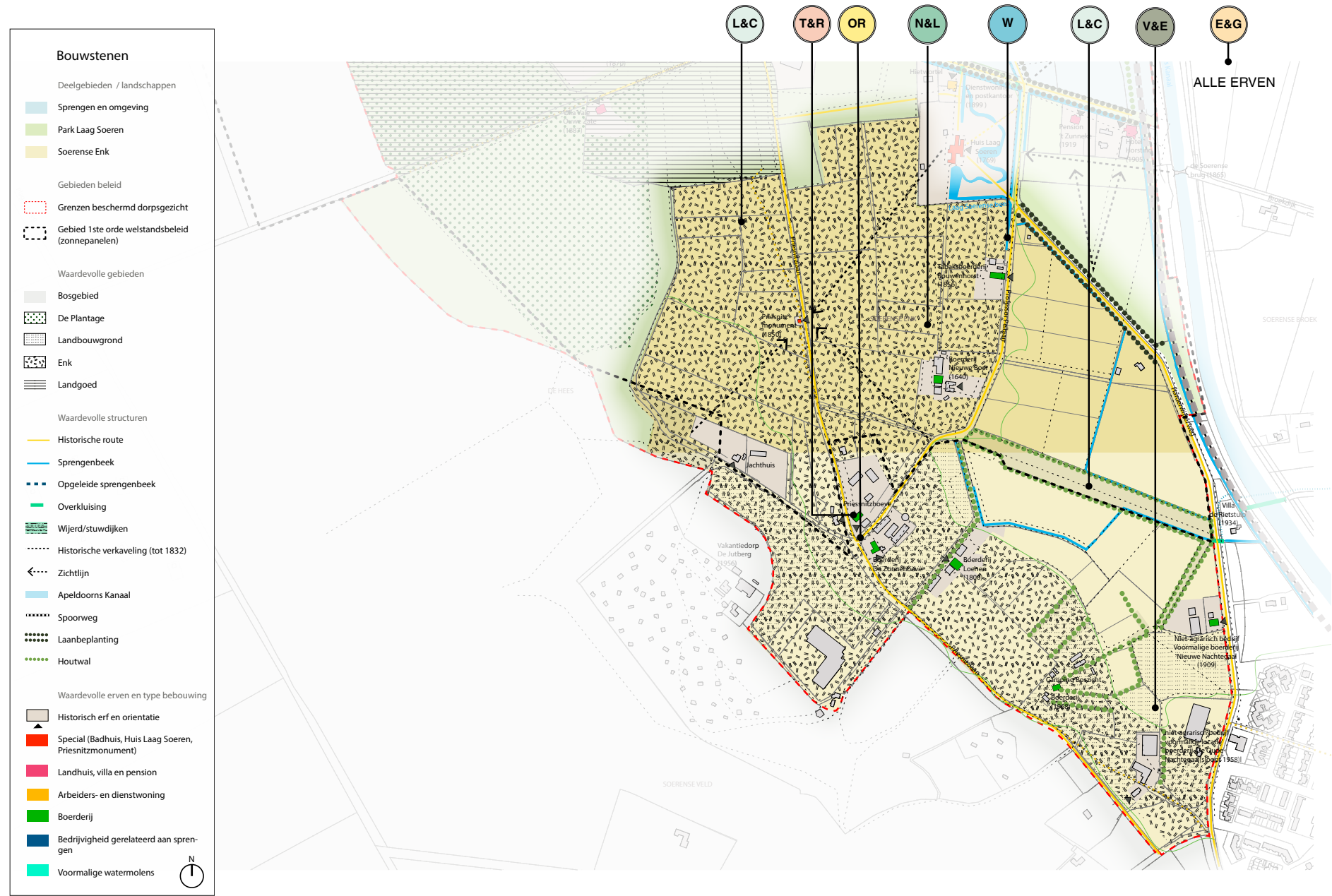
De Soerense Enk is een gradiënt van hoger gelegen enkgroonden richting lager gelegen broekgronden en wordt door de eeuwen heen gebruikt als landbouwgebied. Er is hier ook sprake van kwel wat zorgt voor waardevolle ecologische omstandigheden. De openheid van de enk en de zichtlijnen over de enk vanaf de randen is een belangrijke kwaliteit. Het deelgebied kent een afwisseling van akkers, weidegrond, houtwallen, verschillende boerenerven en niet-agrarische bedrijven. Openheid en een agrarisch, groen en gevarieerd karakter behoren tot de kernwaarden van het enkgebied. Blikvanger vormt het Priesnitzmonument. Richting de broekgronden wordt het landschap van de Soerense Enk sterk benadrukt door het coulisseneffect dat door de houtwallen tot stand komt. In het deel van de broekgronden liggen restanten van de zuidelijke takken van de Soerense Beek, waarvan het wenselijk is om deze weer herkenbaar te maken, omdat daarmee de landschappelijke kwaliteiten verhoogd worden. Het vasthouden van water in dit gebied zal ook ten goede komen aan de bijzondere natte hooilandjes die langs de Harderwijkerweg liggen. Het gebied is anders dan het sprengenlandschap: een intensief moerassenlandschap is hier niet op zijn plaats, regelmatig onderhoud van de houtwallen is belangrijk. Er dient een balans te zijn tussen instandhouding en onderhoud van de open gebieden, de zichtlijnen en de houtwallen.

Het behoud van de agrarische functie en de bebouwing staan in dit deelgebied voorop. Een kwaliteit van het gebied is de openheid en de kleinschalige inrichting. In het enkgebied is geen ruimte voor grote ontwikkelingen: nieuwe bouwlocaties en megastallen zijn niet wenselijk. Ontwikkelen binnen het bestaande en met kwaliteitsverbetering zijn belangrijke randvoorwaarden: een paar meter hier en daar zou niet moeten uitmaken, als het maar kwalitatief is en binnen het bestaande past. Ook bouwen naar behoefte, binnen bestaande erven en nieuwbouw alleen ter vervanging van bestaande bebouwing horen hierbij. Herbestemming van de erven met nieuwe functies hoeft niet beperkend te zijn. Wel moet de verschijningsvorm van de bebouwing passen bij de kwaliteiten van het deelgebied, in dit geval boerenerven rondom de enk.

Naast de agrarische en niet-agrarische functie is er ruimte voor recreanten met nadruk op dagrecreatie (fietsen, wandelen, paardrijden of een bezoek bij de boer). Verblijfsrecreatie op de enk is denkbaar alleen als het kleinschalig is: kamperen bij de boer of een bed & breakfast op de erven. Grootschalige recreatie, zoals de camping in het bos, blijft aan de randen van het enkgebied en wordt door groen afgesloten.

Richtlijnen landschap en cultuurhistorie

- Zorg dat de geschiedenis herkenbaar blijft door voort te bouwen op de kenmerken van de Soerense Enk, zoals de openheid, het reliëf, de aanwezige landschapselementen en de verkaveling. Het reliëf is hier duidelijk afleesbaar en voelbaar door de overgang van enkgroonden naar broekgronden. De Professor Pellaan vormt de grens tussen beiden in het noordelijk deel van dit deelgebied. In het zuidelijk deel van dit deelgebied ligt de overgang van enk naar broekgronden aan de oostkant van Camping Boszicht en op de gronden van de voormalige boerderij oud Nachtegaal.
- Behoud de zichtlijnen naar het Priesnitzmonument. Dit is een solitair monument in het landschap en het open gebied eromheen is 'heilig'. Belangrijke zichtlijnen zijn vanuit: Huis Laag-Soeren, de Professor Pellaan, de Harderwijkerweg, De Jutberg en de Priesnitzlaan.
- Herstel van de historische waterstructuur in het broekgebied kan bijdragen aan de leesbaarheid van het gebied. In het verleden lag in het gebied (halverwege de Professor Pellaan) de bron van de beek vanaf de Hees richting de Soerense Beek. Deze beek is door Carel Otto van Kesteren afgedamd om af te takken richting Huis Laag-Soeren. De houtwallen, slootjes en laanbeplanting op deze locatie herinneren aan deze waterstructuren. Eventueel herstel dient wel in balans te zijn met de wateropgave.
- Pleeg onderhoud met instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het enkgebied, met bijbehorende lanen, houtwallen, beplanting en slootjes en kwel. De enk is een cultuurlandschap, er is een balans tussen de cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden. Voorkom dat de lanen teveel



begroeien, de houtwallen moerassen worden en dat beide hierdoor minder afleesbaar zijn. Koppel het aspect van onderhoud aan vormen van energiewinning met biomassa, zodat de gebruikswaarde van het landschap stijgt.

Richtlijnen openbare ruimte

- Maak de structuur van monumentale lanen, smalle historische wegen en paden weer helder en behoud hierbij het karakter en profiel van de historische routes. In de Soerense Enk is de Harderwijkerweg een hoofdstructuur (tweebaansweg met een breed profiel en bomenbeplanting) en de Professor Pellaan een secundaire structuur (tweebaansweg met een smal profiel en laanbeplanting). Beide structuren zijn herkenbaar aan de monumentale boombeplanting, soms aan weerszijden of aan één zijde van de weg. Voorkom dat de lanen in het bos worden opgenomen. De Priesnitzlaan en de Jutberg behoren tot de smalle historische wegen. Voor deze routes geldt het in stand houden van het smalle profiel en de afwisseling tussen de erven met (groene) erfafscheidingen, houtwallen en bosdelen langs de weg.
- Door de openheid van het gebied, de lage ruimtelijke dichtheid en de onregelmatige verkaveling is het van belang om de beeldkwaliteit van de openbare ruimte hoog te houden. De kleinschalige inrichting van het landschap vraagt om terughoudendheid met de inrichting van de straten, de beleving van de erven vanuit de straat en met reclame-uitingen (banieren, vlaggen, etc.). Met name de kruising van Professor Pellaan, Priesnitzlaan en De Jutberg vraagt om een kwaliteitsverbetering. Dit geldt ook voor de erfinrichting van manege 'De Spreng'. Verbeter de overgang

tussen de straat en de erfinrichting door hier duidelijke (groene) erfafscheidingen in te zetten als overgang. Zet de structuur van de Professor Pellaan door, de laanbeplanting houdt hier abrupt op. Zorg voor een uniforme inrichting van de buitenruimte: de erven lopen over in de straat en de inrichting is versnipperd (met parkeerplaatsen, inritten en een veelheid aan verkeersboorden en transformatorhuisjes).

Richtlijnen erven en gebouwen

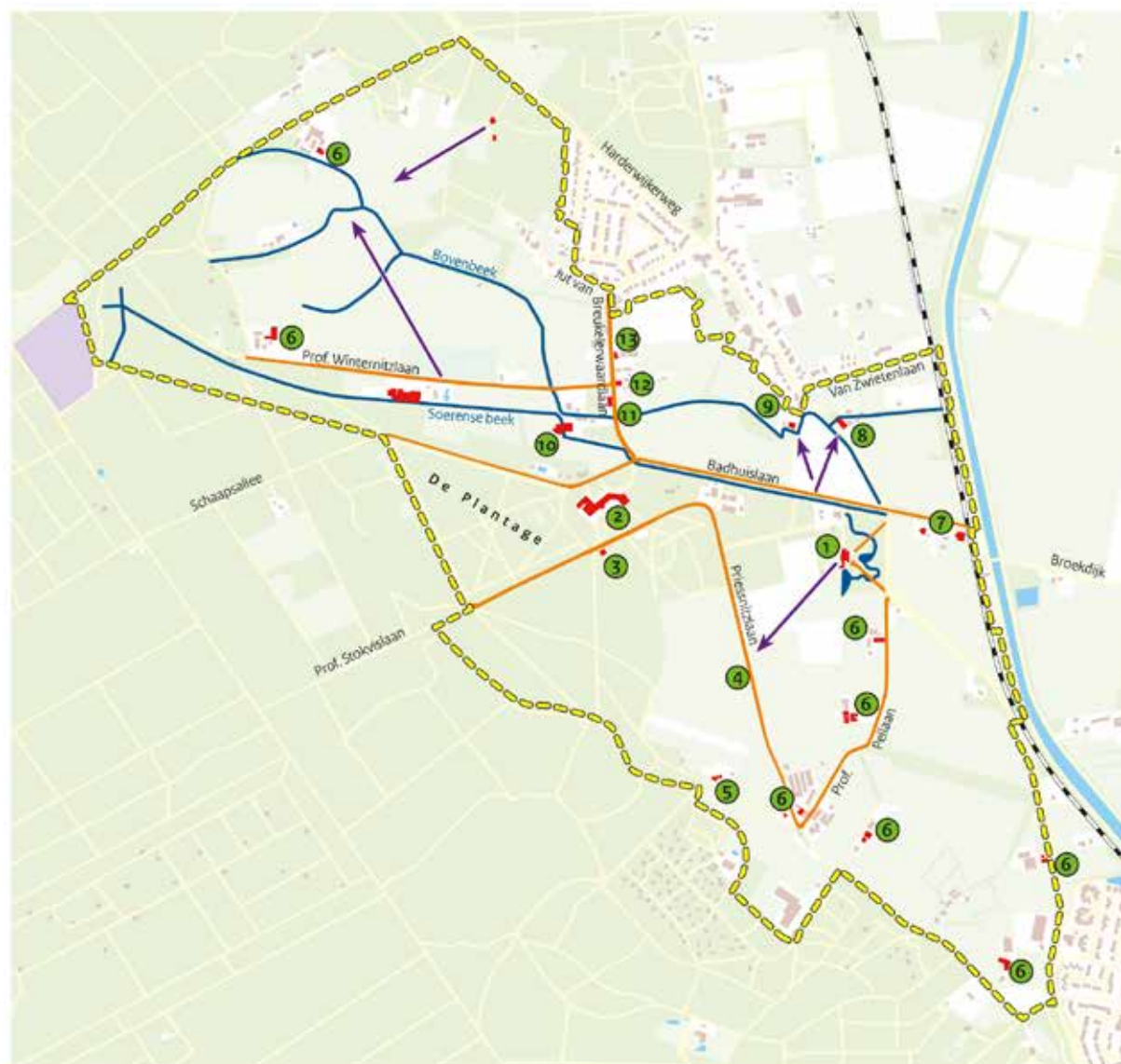
- Zorg dat het landschap van de Soerense Enk vanzelfsprekend doorloopt in de erven. Hierbij gaat het om gebouwen in het groen, passend bij de kleinschalige inrichting. Het zicht op grootschalige volumes is niet wenselijk.
- Bouw voort op de logica van de historische erven: de erven zijn georiënteerd op de Professor Pellaan, de Priesnitzlaan, De Jutberg en de Harderwijkerweg. De meeste erven hebben meerdere gebouwen terugliggend vanaf de weg. Sommige gebouwen hebben een duidelijke (groene) erfafscheiding met een voortuin of groene voorruimte (representatieve zijde van het erf). Het hoofdgebouw staat als eerste op het front, daarachter staan de schuren of bijgebouwen (aan de informele zijde van het erf).
- Zet in op het gebruik van natuurlijke erfafscheidingen (groen of water) passend bij het landelijke karakter van het beschermde dorpsgezicht. Zorg dat eventuele hekwerken laag zijn, doorzicht bieden naar het landschap en een landelijke uitstraling hebben. Zie hiervoor de do's en don'ts op pagina 49.
- Houd bij herbestemming en herontwikkeling van historische erven de typologie van de bebouwing herkenbaar: in de Soerense Enk zijn de meeste

gebouwen onderdeel van boerenerven. Sommige zijn als zodanig in gebruik, andere hebben een recreatieve invulling. De gebouwen op het erf zijn te zien als een ensemble en staan grotendeels in het groen en het erf wordt omringd door opgaand groen en/of water.

- Het Priesnitzmonument behoort tot de bijzondere bebouwing in Laag-Soeren. Dit is het visitekaartje van het gebied. Houd deze vrij van zonnepanelen en zorg voor een terughoudende inrichting van de buitenruimte eromheen.
- Duurzaamheid: in het gebied ten zuiden van de enk is het plaatsen van zonnepanelen op gebouwen mogelijk onder voorwaarden (mits ondergeschikt geplaatst en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte). De daken van grootte bouwvolumes in dit deelgebied kunnen worden voorzien met zonnepanelen en als collectieve bron benut worden, mits de panelen niet gefragmenteerd worden aangebracht en er geen heftige kleurcontrasten in het dak ontstaan.
- Bedrijvigheid in het open landschap van de enk kan, maar is sterk afhankelijk van de schaal, verschijningsvorm en de bijdrage aan het cultuurlandschap. Door de onregelmatige verkavelingstructuur en sterke openheid dienen ontwikkelingen in dit deelgebied met uiterste zorg te worden ingepast om verrommeling te voorkomen. Ontwikkelingen dienen behoud en versterking van de bijbehorende ruimtelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden te borgen.

BIJLAGEN

4



Waarderingskaart Laag-Soeren

Legenda

- begrenzing beschermd dorpsgezicht
- zichtlijn
- beeldbepalende weg
- spreng. waterpartij
- waardevolle bebouwing

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 1 Huis Laag-Soeren | 8 korenwatermolen |
| 2 voormalig Badhotel | 9 voormalig pension |
| 3 voormalige directeurswoning | 10 voormalige papiermolens |
| 4 Priessnitzmonument | 11 Buitenzorg |
| 5 Jachthuis | 12 dubbele arbeiderswoning |
| 6 boerderijen | 13 boerderijtje |
| 7 villa's | |

0 250 500 m

© RCE, e-KS/BB
26 februari 2013



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap



Kaart 1 Waarderingskaart

A. BELEID BESCHERMD DORPSGEZICHT

BESCHERMD DORPSGEZICHT LAAG-SOEREN (VASTGESTELD 2013)

WAARDERING BESCHERMD DORPSGEZICHT (RCE)

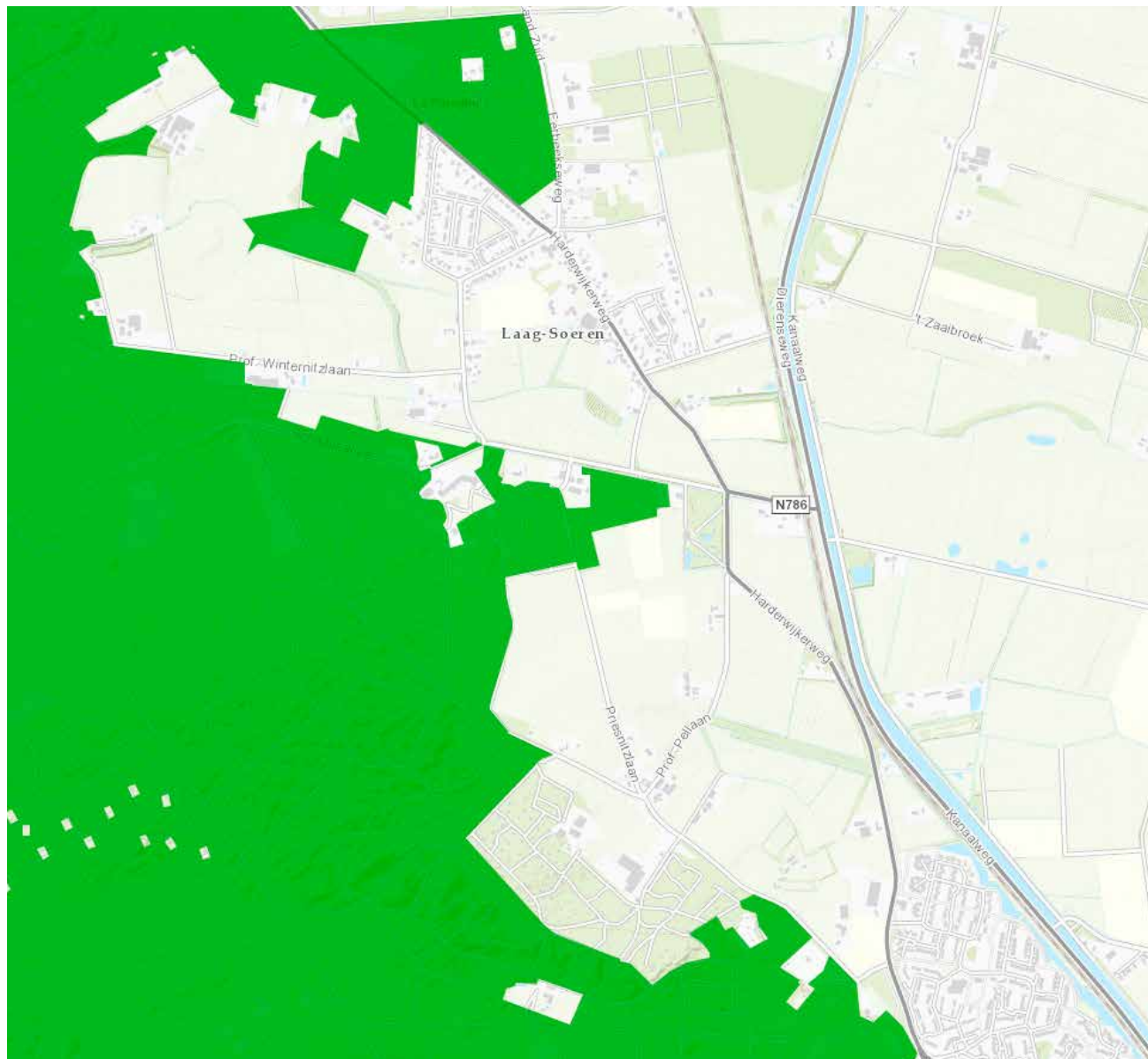
Het beschermd gezicht Laag-Soeren is van zeer hoge cultuurhistorische waarde, dankzij de zeer goede afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis met enerzijds voor de regio (Veluwezoom) zeer karakteristieke aspecten en anderzijds met zelfs voor heel Nederland juist zeer bijzondere facetten. De hele ontginningsgeschiedenis (oude landbouwgronden, weiden en jongere heideontginning), alsmede de aanwezigheid van de sprengen met de daaraan gelegen voormalige papiermolens, wasserijen en korenwatermolen kunnen als karakteristiek voor de geschiedenis van de Veluwe(zoom) worden gekenmerkt. Daarentegen is de ontwikkeling van het kuuroord c.a. juist zeer specifiek en voor heel Nederland een zeldzaam verschijnsel. Bethesda in Laag-Soeren was één van de weinige en bovendien het vroegste en aanvankelijk het grootste voorbeeld van de badinrichtingen (kuuroorden) in Nederland, waar de 'Physische en Diaetetische therapie' werden toegepast.

Laag-Soeren is van zeer hoge stedenbouwkundige waarde vanwege de ook heden ten dage nog zeer duidelijk aanwezige bijzondere en grote samenhang van de verschillende (deels voormalige) functies (landbouw, papiermolens/wasserijen, korenwatermolen en vooral het kuuroord c.a.) met de ruimtelijke opbouw van het gebied (wegenpatroon, lanenstelsels; sprengen/beken etc.) én met de verschijningsvorm van de bebouwing. Van de oorspronkelijk bij elk van de genoemde functies horende

bebouwing zijn in Laag-Soeren nog altijd één of meer goede voorbeelden te vinden, waaronder diverse van gemeente- en rijkswege beschermde monumenten. Het ook landschappelijk zeer fraaie gebied is voorts van belang vanwege de gaafheid van de kenmerkende ruimtelijke opbouw van het gebied en van de uiterlijke verschijningsvorm van het merendeel van de bebouwing. De goed bewaard gebleven afleesbaarheid van de veelzijdige ontwikkelingsgeschiedenis én de zeer bijzondere functie van kuuroord - met de daaruit voortvloeiende specifieke inrichting en verschijningsvorm - maken Laag-Soeren samen met de overige, bovengenoemde waarden tot een voor Nederland uitermate uniek geheel.

NATURA2000-GEBIED VELUWE

Kaart Natura2000-gebied Veluwe, ingezoomd op Laag-Soeren.
[<http://gelderland.maps.arcgis.com/>]

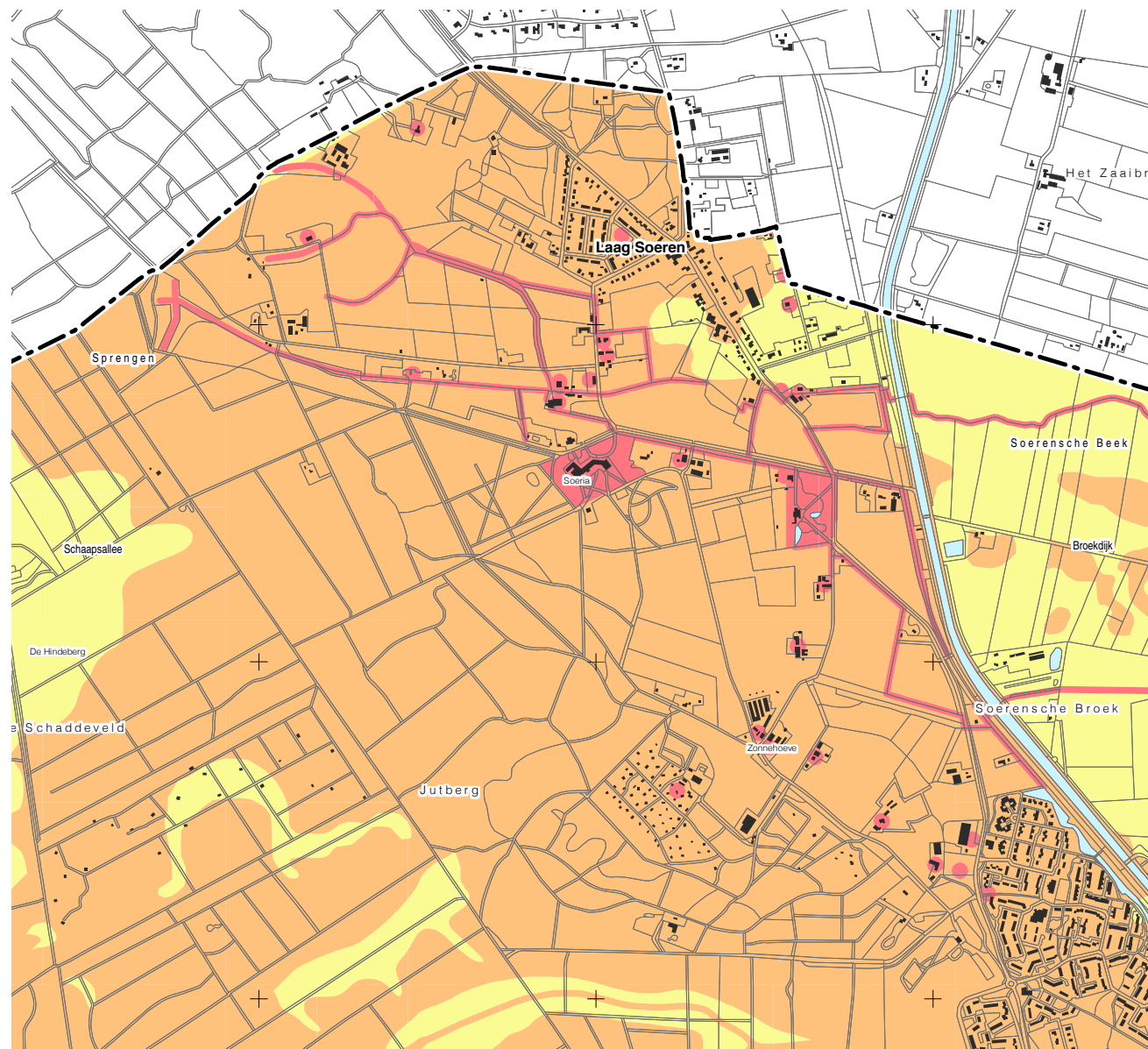


Het beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren wordt omringd en is voor een gedeelte onderdeel van het Natura-2000 gebied Veluwe. Dit is een speciale beschermingszone inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna in het gebied. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/natuur-en-biodiversiteit/natura-2000>

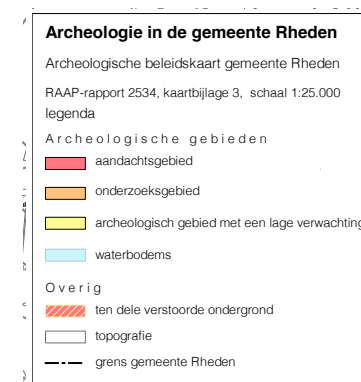
ARCHEOLOGIE

Archeologische beleidskaart gemeente Rheden
[RAAP-rapport 2534, kaartbijlage 3, 2012]



De gemeente Rheden heeft een speciaal bestemmingsplan archeologie die zij meeneemt bij het afgeven van een omgevingsvergunning. Uitgangspunt is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de ondergrond behouden blijven door middel van plaanpassing en/of archeologievriendelijk bouwen. Archeologisch onderzoek is nodig indien werkzaamheden worden verricht binnen een gebied met een archeologische (verwachtings)waarde, en de bodemverstoring groter is dan de vastgestelde ondergrens.

Bron: Handboek Archeologie te zien via https://www.rheden.nl/Inwoners/Wonen_leefomgeving/Cultuurhistorisch_erfgoed



B. BELEIDSNOTITIE WELSTANDSBELEID ZONNEPANELEN IN RIJKSBESCHERMDE DORPSGEZICHTEN GEMEENTE RHEDEN



Voor de rijksbeschermden dorpsgezichten in de gemeente Rheden is een beleidsnotitie welstandsbeleid zonnepanelen opgesteld door het Gelders Genootschap (november 2019).

Colofon

Inhoudsopgave

Beleidsnotitie	Inleiding	03
Welstandsbeleid zonnepanelen in rijksbeschermden dorpsgezichten gemeente Rheden	Welstandscriteria Zonnepanelen Algemeen/1e orde	06
Datum November 2019	Historische dorpskern Dieren-Zuid	08
Opdrachtgever Mevr. K. Hoorn - stedenbouwkundig beleidsmedewerker, Gemeente Rheden	Villapark Overbeek Velp	16
Opstellers Mevr. E. Kummeling - Gelders Genootschap Dhr. J. Wabeke - Gelders Genootschap	Laag Soeren	20
Ontwerp www.studio026.nl	Welstandscriteria zonnepanelen/ 2e Orde Zone	28
Afbeelding Voorblad - Villapark Overbeek Achterblad - Dieren Zuid		

Inleiding

Steeds meer mensen willen bijdragen aan een duurzame leefomgeving. Daarbij is het plaatsen van zonnepanelen een concrete manier om zelf duurzame energie op te wekken. Via de overheid, energiebedrijven, installatiebedrijven en het internet nemen burgers steeds meer kennis van de technische en financiële mogelijkheden van de toepassing van zonnepanelen.

Er is een sterke stijging van aanvragen voor het leggen van zonnepanelen op daken, ook binnen gemeente Rheden. Het bestaande welstandsbeleid biedt beperkt ruimte voor zonnepanelen bij beschermden dorpsgezichten. Doel van deze notitie is dit beleid te verruimen, rekening houdend met de beschermden waarden.

Rijksbeschermden dorpsgezichten

Gemeente Rheden is rijk aan 758 monumenten waarvan 213 rijksmonumenten en drie rijksbeschermden dorpsgezichten, te weten de historische dorpskern van Dieren-Zuid, Villapark Overbeek te Velp en het buitengebied van Laag-Soeren. Deze drie dorpsgezichten zijn zeer verschillend in ruimtelijke structuur en de waardering ten aanzien van cultuurhistorie.



Nieuwe richtlijnen en innovatie

Ondanks de snelle ontwikkelingen in de technische en uiterlijke variatie in verschijningsvormen van zonnepanelen zijn deze in veel gevallen duidelijk zichtbaar. Panelen wijken in kleur en textuur vaak af van het onderliggende dakvlak. Panelen worden nogal eens in een grillige vorm op het dak gelegd rondom dakkapellen en dakraken. Ook door de spiegeling van de panelen en contrasterende metalen randen vallen de panelen extra op. Zonnepanelen op daken beïnvloeden het historische belevingsbeeld. Het beeld wordt onrustiger. Zonnepanelen worden daarom vaak gezien als storend. In deze tijd van energiecrisis is een andere benadering nodig. Van in principe uitsluiten in beschermde gezichten en op monumenten naar toestaan waar het acceptabel is. Een reële beleidsingreep is een pragmatische optie vanuit de nieuwe benadering. Hiervoor is herijking van het welstandsbeleid nodig. De acceptatie van panelen als onderdeel van het duurzaamheidsbeleid in Rheden is een uitgangspunt, alsmede het dichterbij elkaar brengen van het duurzaamheidsbeleid voor monumenten en niet-monumenten. De ruimtelijke kwaliteit blijft hier leidend voor de gemeente Rheden.

Bij zonnepanelen is er een spanningsveld tussen de ambitie om duurzame energie te stimuleren en de rijksopdracht om cultuurhistorische waarden te behouden. Daarom wordt ingezet op maatwerk per situatie en het beperken van de zichtbaarheid van zonnepanelen vanuit de openbare ruimte.

Elk beschermd dorpsgezicht heeft kwetsbare en minder kwetsbare delen. Er kan dus onderscheid worden gemaakt. Innovatieve systemen kunnen een ander beeld opleveren dan het plaatsen van de standaard zonnepanelen. Denk daarbij aan zonnecellen die in de dakpannen zijn opgenomen (zonnepannen). Een ander voorbeeld is het Q-roof: een warmtecollector systeem dat middels een leidingwerk onder de dakpannen warmte kan opvangen. Ook zijn zonnepanelen geïntegreerd in lamellen, glas of in zonwering mogelijk. Op sommige plekken mag een innovatieve oplossing best gezien worden.



Panelen worden nogal eens in een grillige vorm op het dak gelegd rondom dakkapellen, dakraken en schoorstenen.

Zonering

Op basis van cultuurhistorische waarden worden in de beschermde gezichten twee zones onderscheiden, waarvoor de welstandscriteria voor zonnepanelen verschillen.

Monumenten

Een ontwerp voor het plaatsen van zonnepanelen op daken van monumenten blijft maatwerk. Behoud van historische kenmerken en historisch materiaal zijn daarbij uitgangspunt, maar dat wil niet zeggen dat zonnepanelen per definitie uitgesloten zijn. Eigenaren kunnen altijd in gesprek gaan met de Commissie Cultuurhistorie van de gemeente Rheden om te onderzoeken wat mogelijk is.

De 1e Orde

De cultuurhistorisch meest waardevolle en/of kwetsbare delen van het rijksbeschermd dorpsgezicht vallen onder de 1e orde. Het gaat hier om de beeldkwaliteit van het individuele pand in samenhang met zijn omgeving. Kenmerkende stedenbouwkundige structuren en ensembles vallen daarom in de eerste orde. In beginsel zijn zonnepanelen in een eerste orde zone toelaatbaar, als deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Er wordt ruimte geboden voor innovatieve oplossingen, indien

een hoge beeldkwaliteit blijft behouden. Denk daarbij aan collector-systemen (onder het dak), veldsystemen (wanneer het materiaal niet de waarde bepaald) en zonnepannen. Het beeld kan wijzigen waarbij de bestaande architectuur gerespecteerd blijft.

Ontwerp voor aanpassing en de beoordeling daarvan blijven maatwerk. Daarom is het van belang in een vroegtijdig stadium in gesprek te gaan met de Commissie Cultuurhistorie om te onderzoeken wat wel haalbaar is. Als de commissie van mening is dat de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast, kan er worden afgeweken van het welstandsbeleid.

De 2e Orde

De 2e Orde zones betreffen zones waar het plaatsen van zonnepanelen op daken en gevels niet direct de waarden van het beschermd dorpsgezicht raakt.

Het gaat veelal om inbreidingslocaties met bebouwing uit latere decennia. Per beschermd dorpsgezicht zijn specifieke criteria opgesteld die meer ruimte geven voor zonnepanelen in deze zones. Hierbij wordt rekening gehouden met het gehele waardevolle beeld van het beschermd dorpsgezicht.

Wanneer het niet lukt binnen deze criteria een oplossing te ontwerpen kan men altijd in gesprek gaan met de Commissie Cultuur Historie om te onderzoeken wat wel haalbaar is.

Welstandscriteria Zonnepanelen Algemeen/ 1e orde



Monumenten en beeldbepalende bebouwing in de rijksbeschermdedorpsschil van Den Haag en Vrijburg. Overblijfsel van de rijksrijke architectuur die vanuit rijksbeleid wordt beschermd.

Zonnepanelen en zonnecollectoren

Deze algemene criteria zijn van toepassing op alle plannen in 1e orde zones. In 2e orde zones worden de algemene criteria gebruikt om afwijking van de specifieke criteria te motiveren. De hierna te benoemen criteria gelden voor beeldbepalende bebouwing, monumenten en in beschermde dorpsgezichten.

Hoofduitgangspunten

- De rust in het oorspronkelijke bekkingsbeeld zo min mogelijk aantasten.
- Specifieke architectonische kenmerken van de kapvorm zichtbaar houden.
- Uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle materialen en detailleringen behouden.

Algemene uitgangspunten t.a.v. positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering

- Niet of nauwelijks zichtbaar openbaar (toegankelijk) gebied of vanuit het open landschap.
- Bij (boerderij)complexen alleen op jongere bijgebouwen en schuren.
- Het paneel of de collector is regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt met andere zonnepanelen of -collectoren op hetzelfde dakvlak.
- Op een schuin dak wordt het zonnepaneel of de

zonnecollector geheel geplaatst binnen het vlak van het dak.

De hellingshoek van het zonnepaneel of de zonnecollector is hetzelfde als de hellingshoek van het dakvlak.

- Op een plat dak wordt het zonnepaneel of de zonnecollector op minimaal 0,5 m van de dakrand geplaatst.
- De kleur van het zonnepaneel of de zonnecollector is zoveel mogelijk in overeenstemming met het achterliggende dakvlak of zwart/antraciet/donkergrijs.
- De panelen hebben geen rasterpatroon, lichte randen noch lichte accenten en zijn in principe mat (weinig tot geen reflectie).

Wanneer een pand, met een bouwjaar van na 1940 stedenbouwkundig of architectonisch geen meerwaarde heeft voor het rijksbeschermd dorpsgezicht kan deze getoetst worden aan de criteria van de 2e orde.

Specifieke uitgangspunten bij monumenten t.a.v.

positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering

- Zonnepanelen en -collectoren mogen geen (wezenlijke) aantasting van de waardevolle karakteristieke betekenissen (omdat deze waarden per pand verschillen, is er altijd sprake van maatwerk).
- Zonnepanelen en -collectoren mogen geen onverminderde fysieke schade aan het monumentale gebouw opleveren.

Zonnepanelen algemeen



Voorbeelden van de architectuur geïntegreerde zonnepanelen in herenbouwsituaties.

Historische dorpskern

Welstandsbeleid zonnepanelen



Dieren-Zuid

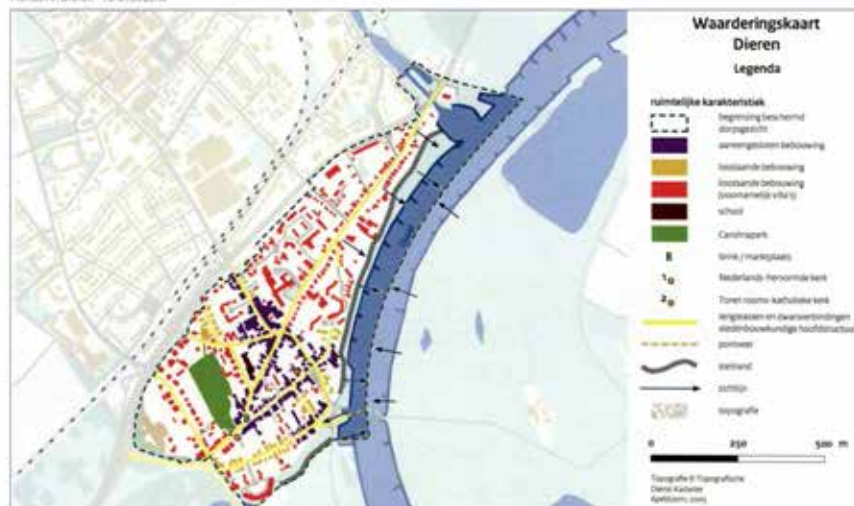
Het beschermde gebied Dorpskern Dieren-Zuid omvat de historische kern van Dieren die is ontstaan als agrarisch esdorp evenwijdig aan de rivier de IJssel. In de periode 1850-1940 heeft het dorp het aanzien van een villadorp gekregen door de bouw van herenhuizen als buitenverblijf voor de welgestelde klasse. De combinatie van deze ontwikkelingen is bepalend geweest voor de aanwijzing tot rijksbeschermd dorpsgezicht. Met name op oorspronkelijk niet bebouwde binnenterreinen vond na 1980 inbreiding met woningbouw plaats.

- Begrenzing rijksbeschermd dorpsgezicht.
- De Dierense toren.
- Zichtlijnen op de Dierense toren.
- Carolinapark.
- Aan 't Voor: oprijp voorboot.
- 'Ruggegraaf' met doorverbindingen als ruimtelijk hoofdstructuur.

Rijksbeschermd dorpsgezicht gemeente Rheden

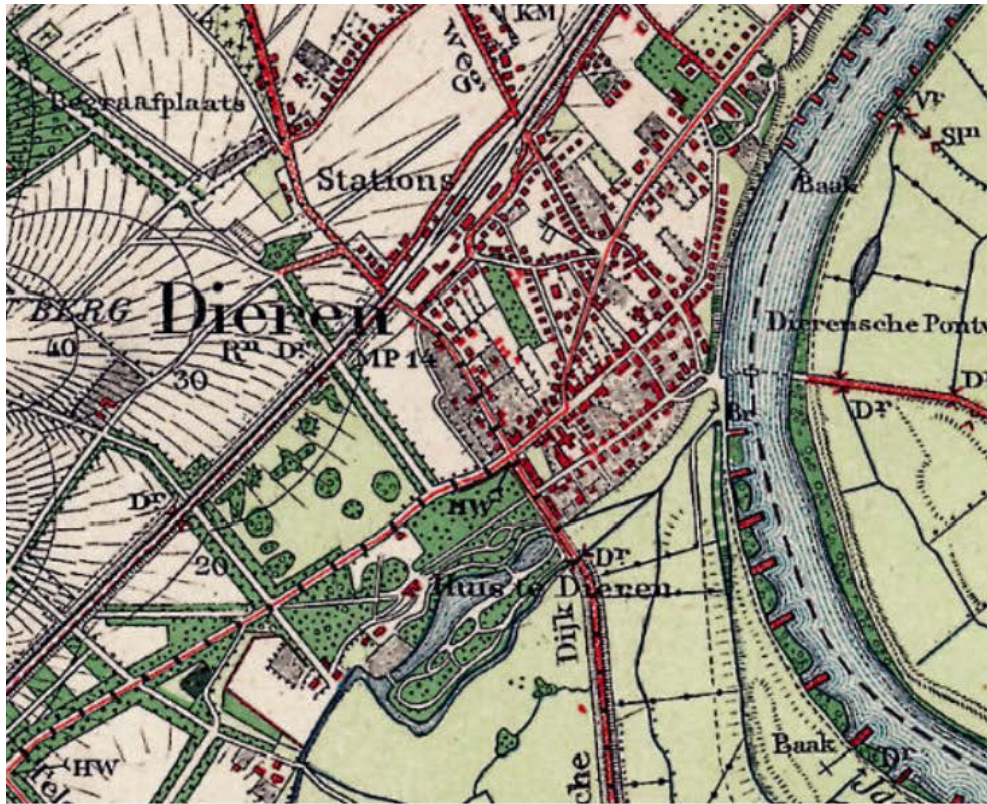


Hoffman in Diogen: 1st Grade quiz

Hoflaan in Dieren - 1e Orde
zone

Kenmerkend

- De rijke variatie aan 19e eeuwse bebouwing, villa's en herenhuizen in uiteenlopende bouwstijlen;
- Het centraal gelegen Carolinapark en de kerktorens aan de Hogestraat en Kerkstraat;
- De karakteristieke hoogteverschillen en het overwegend groene karakter;
- Het dorpsilhouet gezien vanaf de IJssel en Aan 't Veer (de Veerstoep);
- Daken afgedekt met rode of gesmoorde gebakken dakpannen en leisteen (met name villa's).



Historisch kaartbeeld van Dieren uit 1907

Zonering

Door de bebouwing van de oorspronkelijke binnenterreinen is er nog weinig vrijgelegen bebouwing en is het zicht op het dakenlandschap verminderd. De Hoflaan, Hogestraat, Zutphensestraatweg zijn nog in vrij originele staat van aanleg. Het dakenlandschap van de historische bebouwing is nadrukkelijk kenmerkend van cultuurhistorisch belang. Overwegend zijn (afgeplatte) schilddaken en zadeldaken aanwezig. Op verschillende voor- en zij dakvlakken zijn bescheiden dakkapellen en dakramen verspreid.

1e Orde Zone

De kern van het beschermde dorpsgezicht vormen de oude straten, die de structuurdragers zijn van het dorpsgezicht. Om eenheid in het historische beeld zoveel mogelijk te waarborgen is deze zone aangeduid als '1e Orde Zone'. Oude straten met veel monumenten zijn de Hogestraat, de Zutphensestraatweg, de Hoflaan, de Vlietstraat, de Prinsstraat, de Kerkstraat en het Stationsplein. Ook het Carolinapark in het hart van het dorp wordt omzoomd door vrijliggende statige villa's. De meeste villa's zijn beschermd als rijksmonument. Vanwege het vrijwel gave karakter van deze zone, is deze aangegeven als 1e Orde Zone.

De Kerkstraat, 'Aan het Veer' en de zone langs de IJssel zijn tevens opgenomen in de 1e orde ter bescherming van het karakteristieke silhouet vanaf de IJssel. Het dakenlandschap gezien vanaf de IJssel is kwetsbaar als het gaat om het plaatsen van zonnepanelen. De zuidelijke entree van het dorp via de Doesburgsedijk (en langs het landgoed Hof te Dieren) wordt tevens gewaardeerd als 1e Orde Zone. Daarnaast zijn enkele straten aangegeven als 1e orde omdat ze structurend zijn voor het dorpsgezicht, hoewel het bebouwingsbeeld er minder waardevol is, zoals de Molenweg en de Spoorstraat. De bebouwing zonder monumentale status, kan aangepast worden voor het opwekken van duurzame energie met nieuwe middelen zoals zonnepanelen, indien deze geen afbreuk doen aan de kenmerkende waarden van het beschermde dorpsgezicht.

2e Orde Zone

Bebouwing met een ondergeschikte betekenis voor het beschermde dorpsgezicht: veelal latere toevoegingen, zoals de bebouwing aan de Lagestraat en/of grote complexen met platte daken, zoals het zorgcomplex aan de Vingerhoed, worden ingedeeld in de 2e Orde zone. De welstandscriteria voor deze zone zijn hierna in een aparte paragraaf aangegeven. [zie pagina 28]

Dieren-Zuid



- 1e Orde zone: hoogtebescherming en mastwerk
- 2e Orde zone: plaatsen zonnepanelen mogelijk onder voorwaarden

Zoneringskaart zonnepanelen dorpskern Dieren-Zuid

13

Rijksbeschermde dorpsgezichten gemeente Rheden

14

Historische dorpskern



Beschermet van de Lagestraat - 1e Orde zone.



Welstandsbeleid zonnepanelen



Historisch waardevol straatbeeld dorpskern 1e Orde zone.

Dieren-Zuid

15



Aan het Veer (de Veensteeg) met het zicht op de dorpskern Dieren-Zuid - 1e Orde zone.



Dieren althout.



Historisch waardevol straatbeeld dorpskern 1e Orde zone, villa's Zuidhansstraatweg



Oude architectuur met villa's in Villapark Overbeek te Velp



Specifiek daklandschap & kapvormen

Een kap maakt prominent deel uit van de architectuur. Gebouwen met een vrij gelegen, zeer beeldbepalende positie in het dorpsgezicht hebben rondom dakvlakken die belangrijk zijn voor het beeld of aanzien. Het plaatsen van zonnepanelen tegen historisch karakteristieke gevels is altijd een te grote ingreep. Het daklandschap in totaal is van belang in de waardering van het rijks beschermde dorpsgezicht Overbeek in Velp.



Meest waardevolle ensembles Villapark Overbeek



Ligging in 1e orde zone, maar niet karakteristiek op architectuur; Maatswerk is eenint, maar op het grote donkere dak vlak zijn zonnepanelen voorstellend, die de beschermde waarden niet aantasten



Karakteristiek zijn villa's met complex, rijk gedetailleerde kappen



Bebouwing niet karakteristiek. Hier is meer mogelijk op zonnepanelen.



Vakelijk systeem geeft meestal een natuurbekind.



Voorbeeld: zonnepanelen op plat dak van de kapel is meestal goed mogelijk.



Waardevolle bebouwing op waarde van de boete.

Beschermde dorpsgezicht

Welstandsbeleid zonnepanelen



Laag Soeren

Het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren is een bijzonder landschappelijk gebied met cultuurhistorische waarde vanwege de goede afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis: dit betreft de ontginningsgeschiedenis van weiden en heiden, alsmede de aanwezigheid van sprengen met de daaraan gelegen voormalige papiermolens, wasserijen en korenwatermolens. Tevens werd er in de 19de eeuw een keuroord c.q. een geneeskundig badhuiscomplex, de Bethesda, ontwikkeld: een zeldzaam verschijnsel in Nederland. De Badhuislaan met de dubbele beukenrijen en het half open gebied ten noorden van de laan zijn daarbij kenmerkend. Met name landschappelijke elementen, zoals de sprengen, bossen, wegenpatroon, houtwallen vormen de reden van de aanwijzing van Laag Soeren als beschermd dorpsgezicht.

Aan de Priesnitzlaan staat het Priesnitzmonument midden in het landschap van de Soerense Enk, van origine een open akkerland. De Soerense Enk wordt nu door de Priesnitzlaan in tweeën gedeeld. Aan de noordoostzijde van de enk ligt het badhuiscomplex. Aan de oostzijde van het huis ligt een parkachtige tuin met een van oorsprong vroeg 19e-eeuwse landschappelijke aanleg. Aan de randen van de enk is een beperkt aantal boerderijcomplexen te vinden. Aan de zuidwestzijde staat een jachtopzienerswoning. De enk wordt - met uitzondering van de oostzijde - begrensd door bossen, die contrasteren met het open karakter van de enk.

-  Begrenzing rijks beschermd dorpsgezicht
-  Zichtlijn op het Priesnitzmonument
-  Badhuiscomplex Laag Soeren
-  Badhuislaan
-  Overwegend bebost
-  Houtwallenlandschap
-  Open landschap- Soerense Enk

Rijksbeschermde dorpsgezichten gemeente Rheden

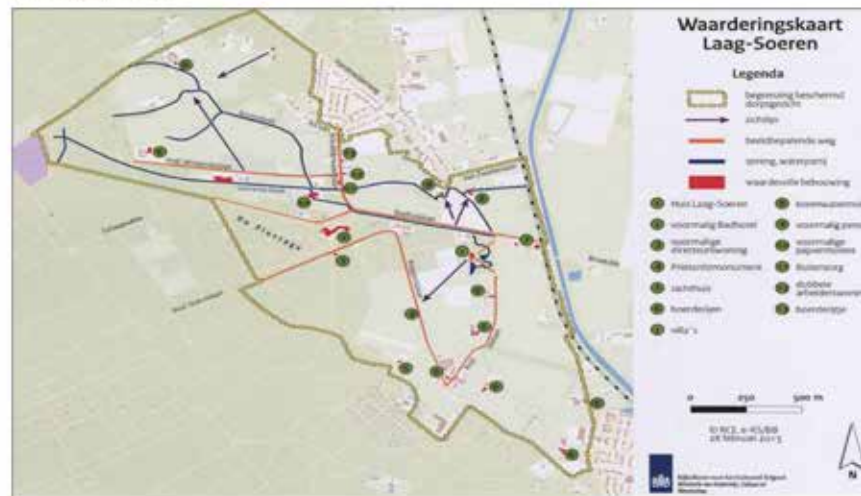


Het Priessnitzmonument gedenkt aan de Professor Priessnitz



Het badhuiscomplex Laag Soeren

Welstandsbeleid zonnepanelen



Kenmerkend

- Een aantal gemeentelijk beschermde monumenten;
- Het badhuis-complex bestaande uit hoofdgebouw en woning;
- De bebouwing op de locaties van de voormalige papiermolens en wasserijen, arbeiderswoningen en boerderijen;
- landschappelijke afwisseling: parkachtige tuinen, agrarisch landschap met grote open velden (Soerense Enk) en kleine velden met houtwallen
- Zichtlijnen op het Priessnitz monument;
- De sprengen: Bovenbeek, Soerensebeek;

Rijksbeschermde dorpsgezichten gemeente Rheden



Kaartbeeld Laag Soeren uit 1917

Zonering

De bijzondere geschiedenis van het westelijke en zuidelijke landelijk gebied van Laag-Soeren en de nog aanwezige patronen, bebouwing en landschapskenmerken, die daarmee samenhangen, zijn nog goed herkenbaar en van grote waarde. Het welstandsbeleid is daarom gericht op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht van Laag-Soeren. De openvelden en akkers zullen daarom in principe vrij gehouden worden van het plaatsen van zonnepanelen. Op de grote dakvlakken van niet-monumentale boerderijen en recentere bebouwing zoals bedrijfsloosden is het plaatsen van zonnepanelen wel denkbaar, mits deze niet op waardevolle zichtlijnen liggen.

1e Orde Zone

De Soerense Enk is vanwege het oorspronkelijke open landschap en waardevolle zichtlijnen een kwetsbaar gebied. Zonnepanelen op de daken of op een constructie in de buitenruimte zijn er absoluut onwenselijk. Tevens wordt er rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de Professor Pellaaan en de Hardenwijkseweg. In de eerste zone zijn ook beeldbepalende complexen

zoals historische buitenplaatsen en historische boerenerven opgenomen.

Het badhuiscapex ligt in de 1e orde zone. Het monument is beschermd volgens de wettelijke regels.

De wijze van clusteren van het voormalige badhuis, wijkt af van de klassieke opbouw van een buitenplaats. Kenmerkend is het betrekkelijk willekeurige aanbouwen van de opeenvolgende fasen, die in massa en stijl verschillen. De bebouwingshoogte varieert van een tot drie lagen met kap. De kwaliteit van het beeld is belangrijk waarbij verschillende gebouwen, niet-monumenten, geschikt zijn voor innovatieve oplossingen zoals zonnepanelen. Planvorming blijft in deze zone maatwerk.

2e Orde Zone

De mindere kwetsbare delen in het landelijke beschermde gezicht zijn de gebieden met afstand tot de monumentale en beeldbepalende complexen. In het open of bebost gebied liggen dakvlakken vaak minder opvallend 'in het zicht'.

Laag Soeren



- 1e Orde zone: hoogste bescherming en maatwerk.
- 2e Orde zone: plaatsen zonnepanelen mogelijk onder voorwaarden.

Zoneringskaart zonnepanelen Laag Soeren



Recente opbouw, aanbouwen en bijgebouwen op het terrein van het Barthelemycomplex.



Historische boerderij-complexen, veelal een combinatie van historische boerderij en recente bebouwing voor werkruimte.



Rijksbeschermde dorpsgezichten gemeente Rheden



Voorbeeld van aantasting bebouwingsschild.

Welstandscriteria zonnepanelen/ 2e Orde Zone

Voor het plaatsen van zonnepanelen op daken van panden, die niet zijn aangewezen als monument gelden in de zones van de beschermde dorpsgezichten, die zijn aangeduid 2e orde, de volgende welstandscriteria.



Hoofduitgangspunten

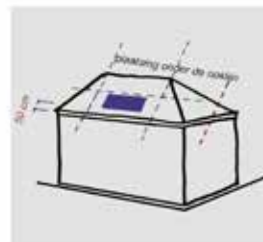
- De rust in het bekappingsbeeld zo min mogelijk aantasten;
- Geringe afwijking van de hierna vermelde maten is mogelijk t.b.v. een redelijke energieopbrengst.



Geen zonnepanelen op dakgedeelten met bijzondere elementen zoals historische dakkapellen, torentjes of muurkapellen.

Plaatsing

- Plaatsing op platte daken en achterdakvlakken. Aan de voorzijde alleen als er geen andere mogelijkheden zijn;
- Indien op een plat dak met een minimumafstand tot de dakrand van 0,5 m;
- Plaatsing van zonnepanelen op een ondergeschikt plat dak of bijgebouw heeft de voorkeur boven de plaatsing op schuin dakvlak van de hoofdkap;
- Indien het oorspronkelijke materiaal van de dakbedekking niet specifiek bijdraagt aan de beleving van het beschermde dorpsgezicht zijn voldak systemen denkbaar, omdat hiermee rust in het bekappingsbeeld kan worden behouden.
- Plaatsing op schuin dak aan voorzijde: maximaal 50% van breedte van dak, onder nokvlak;
- Plaatsing in een eenduidige aaneengesloten vorm, staand of liggende stand;
- Geen zonnepanelen in het gedeelte onder de hoekkepers of boven de kliepers van daken;
- Geen zonnepanelen in het bovenvlak van het dak, m.u.v. mansardekappen. Geen zonnepanelen op het onderste deel van een mansardekap;
- Minimaal 50 cm afstand tot de dakranden;
- Minimaal 50 cm afstand tot frontons, koepels, dakkapellen, daklichten, schoorstenen en andere objecten op het dak;
- Plaatsing zonnepanelen onder dezelfde hoek als het dakvlak en evenwijdig aan de dakrand;
- Geen zonnepanelen in kleine voordakschilden van dwarskappen.



Voorzijde of zijgevel zichtbaar vanaf openbare ruimte: maximaal 50% van de dakbreedte.



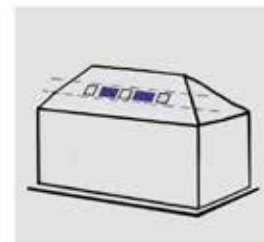
Plaatsing zonnepanelen mansardekap op het bovenste deel van het dak.



Op het vlakke deel van een afgeplat schiedak kunnen zonnepanelen gelegd worden.

Beeldkwaliteit

- Meerdere panelen worden aaneengesloten tot één of enkele grotere rechthoekige vlakken.
- Deze vlakken worden uitgelijnd op een horizontale of een verticale lijn.
- Vlakken of stroken van zonnepanelen zijn systematisch geplaatst in een patroon t.o.v. elkaar, de dakranden en andere elementen in het dak.
- De panelen dienen hoogwaardig van kwaliteit te zijn (monocrystallijn).
- De kleur ligt dicht bij de ondergrondkleur en indien niet mogelijk wordt een antraciet tot zwarte kleur voorgeschreven;
- Bij niet-monumenten zijn dakpangeïntegreerde zonnecellen mogelijk;
- De panelen hebben geen rasterpatroon, lichte randen noch lichte accenten en zijn in principe mat (weinig tot geen reflectie).



Indien dakconstructie aanmatig: PV-panelen in samenhangende rechthoekige vorm plaatsen.



Een afstand van minimaal 50 cm tot dakkapellen (en frontons, koepels, schoorstenen).



In geval van boeiend complex plaatsing van zonnepanelen op de ondergeschikte bouwwerken en zo mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte.

Gelders Genootschap

Colofon

Gelders Genootschap is een onafhankelijke adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit. Kenmerkend is de integrale benadering van architectuur, stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie en landschapsarchitectuur.

Gelders Genootschap is in 1919 opgericht als vereniging van Gelderse gemeenten en bevordert sindsdien consequent de schoonheid van stad en land. Opdrachtgevers zijn gemeenten en ook andere overheden en organisaties. De ISO 9001:2015 gecertificeerde organisatie geldt als expertisecentrum voor ruimtelijke kwaliteit.

Gelders Genootschap

Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem
026 442 17 42
info@geldersgenootschap.nl
www.geldersgenootschap.nl



EINDNOTEN

- 1 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Veluwe uit Panorama Landschap, 2017
- 2 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Veluwe uit Panorama Landschap, 2017
- 3 Oudheidkundige Kring Rheden-Rozendaal, Korte geschiedenis van Rheden en Rozendaal, Laag-Soeren- Spankeren- Dieren- Ellecom-de Steeg - Rheden- Velp-Rozendaal, blz.12, 1975
- 4 F.W.J. Scholten, De betekenis van Carel Otto van Kesteren voor het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren, uit het Historisch-geografisch tijdschrift; Jrg. 21 ; nr.2, blz.41, 2003
- 5 A. Blankenspoor, Laag-Soeren. Dorp met een rijke geschiedenis, 2013, blz. 17
- 6 Toelichting beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2006
- 7 F.W.J. Scholten, Wat Carel Otto van Kesterens in Laag-Soeren teweeg bracht, uit Ambt en heerlijkheid : mededelingen van de Oudheidkundige Kring Rheden-Rozendaal ; nr.132, blz. 25, 2001
- 8 A. Blankenspoor, Laag-Soeren. Dorp met een rijke geschiedenis, 2013, blz. 32
- 9 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Panorama Landschap, <https://landschapinnederland.nl/panorama-landschap>, 2017
- 10 F.W.J. Scholten, De betekenis van Carel Otto van Kesteren voor het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren, uit het Historisch-geografisch tijdschrift; Jrg. 21 ; nr.2, blz.46, 2003
- 11 A. Blankenspoor, Laag-Soeren. Dorp met een rijke geschiedenis, 2013, blz. 33
- 12 F. Scholten, De gemeente Rheden op oude kaarten, 2010

- 13 F.W.J. Scholten, De betekenis van Carel Otto van Kesteren voor het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren, uit het Historisch-geografisch tijdschrift; Jrg. 21 ; nr.2, blz.49, 2003
- 14 Toelichting beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2006
- 15 Toelichting beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2006
- 16 Toelichting beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2006
- 17 A. Blankenspoor, Laag-Soeren. Dorp met een rijke geschiedenis, 2013, blz. 17
- 18 Dit is te zien op de Caart van (...) den geheelen IJsselstroom(..), door Herman van Hooff, 1773-1779 uit het Nationaal Archief, gepubliceerd door F. Scholten, De gemeente Rheden op oude kaarten, 2010, blz. 61

LITERATUUR

A. Blankenspoor, Laag-Soeren. Dorp met een rijke geschiedenis, Laag- Soeren 2013.

W.G. van den Beukel, C.J.B.M. Dekker en A.T.G Elzebroek, Over erven en geërfd. De marken van Spankeren, Soeren, Dieren en Ellecom, Zutphen 2013

Buiting Advies, Actieprogramma 2012 – 2015

Kwaliteitsimpuls Landgoederenzone Rheden, oktober 2012

Geldersgenootschap, Welstandsbeleid zonnepanelen in rijksbeschermd dorpsgezichten Gemeente Rheden, oktober 2018

Geneeskundige badinrichting en herstellingsoord Laag-Soeren, opgericht 1849 : inrichting voor fysisch-diaetetische en psycho-therapie, circa 1930

RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, Archeologie in de gemeente Rheden. Actualisatie archeologische kaarten, 2012

H. Renes, 'Ook de Veluwe kent zijn waterbouwkundige werken.' Het landschap van sprengen, beken en watermolens. Bijdragen en Mededelingen Gelre 106, pp. 85-110, 2015

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Panorama Landschap, 2017

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Toelichting beschermd dorpsgezicht Laag-Soeren, januari 2006

Oudheidkundige Kring Rheden-Rozendaal, Korte geschiedenis van Rheden en Rozendaal, Laag-Soeren-Spankeren- Dieren- Ellecom-de Steeg - Rheden- Velp-Rozendaal, 1975

F. Scholten, De gemeente Rheden op oude kaarten, 2010
F.W.J. Scholten, De betekenis van Carel Otto van Kesteren voor het beschermde dorpsgezicht Laag-Soeren, uit het Historisch-geografisch tijdschrift; Jrg. 21 ; nr.2, blz.41-50, 2003

F.W.J. Scholten, Wat Carel Otto van Kesterens in Laag-Soeren teweeg bracht, uit Ambt en heerlijkheid : mededelingen van de Oudheidkundige Kring Rheden-Rozendaal ; nr.132, p.23-32, 2001

WEBSITES

bekenatlas.nl
sprengenbeken.nl
laag-soeren.nl
cultureelerfgoed.nl
monumentenregister.cultureelerfgoed.nl
landchapinnl.nl
topotijdreis.nl

Dit onderzoek werd uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rheden door SteenhuisMeurs.

Projectteam SteenhuisMeurs:

Dr. ir. Paul Meurs, ir. Johanna van Doorn en drs. Isabel van Lent.

SteenhuisMeurs BV, Paterswolde - Rotterdam
Hoofdweg 255 9765 CH Paterswolde
050 3080100
www.steenhuismeurs.nl

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SteenhuisMeurs. Let op: Op de afbeeldingen in deze rapportage kunnen auteursrechten van toepassing zijn. Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit het ongeoorloofd gebruik van het beeldmateriaal in deze uitgave.

Wij hebben ons best gedaan om alle rechthebbenden met betrekking tot het beeldmateriaal in dit rapport te achterhalen. Als u denkt dat uw materiaal zonder voorafgaande toestemming is gebruikt, neem dan contact met ons op.

© SteenhuisMeurs BV, Paterswolde - Rotterdam, augustus 2020

