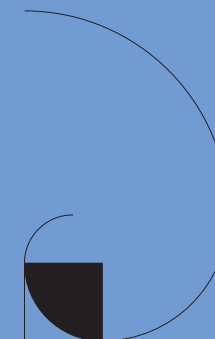


# Erfadvies Middenlaan 52 Heveadorp Gemeente Renkum



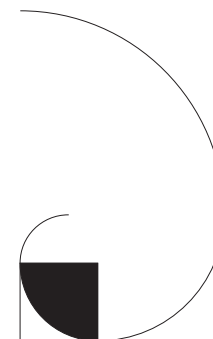
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2013  
Definitief advies

# Erfadvies Middenlaan 52 Heveadorp Gemeente Renkum



GELDERS GENOOTSCHAP

## COLOFON

In opdracht van de familie Wernsen

Contactpersoon gemeente Renkum: Arjan Broekstra

Definitief advies 27 juni 2013  
Gelders Genootschap | 026 4421742  
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2013

---

# INLEIDING

## *Opgave*

Aan de Middenlaan 52 in Heveadorp staat een voormalig agrarisch bedrijf met diverse opstallen. Het gaat om een bedrijfswoning met twee wooneenheden en circa 1025 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing. De familie Wernsen wil gebruik maken van de regeling functieverandering van de gemeente Renkum. Zij is voornemens de opstallen te slopen en hiervoor in totaal drie woningen terug te realiseren. Gezien de ligging in de ecologische hoofdstructuur, het provinciaal waardevol landschap en de ligging nabij Heveadorp vraagt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke versterking extra aandacht.

## *Advies*

De gemeente Renkum wil dat veranderingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom heeft zij geadviseerd de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in te schakelen voor onafhankelijk advies

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van de locatie en de bebouwing. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met gemeente Renkum, provincie Gelderland en de initiatiefnemer.

De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

## *Relevante beleidskaders*

### *Functieverandering*

In het streekplan 2005 zijn de randvoorwaarden voor functieverandering vastgelegd. Deze zijn regionaal uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de stadsregio Arnhem Nijmegen. Daarin wordt aangegeven dat functieverandering in de EHS mogelijk is mits natuurwaarden niet worden aangetast. Daarbij moet de functieverandering bijdragen aan zijn omgeving door een vorm van verevening zoals onder andere een hoge beeldkwaliteit van de gebouwen en landschappelijke en ecologische meerwaarde.

## *Landschapsontwikkelingsplan Renkum*

Het bosgebied is een belangrijk beeldmerk van Renkum als groene gemeente. Vanaf de stuwwal zijn er spectaculaire uitzichten over het rivierengebied. Behouden en op gepaste wijze zichtbaar maken van de cultuurhistorische waarden van het bosgebied zijn uitgangspunten. Het beheer van de bossen is gericht op behoud en ontwikkeling van verschillende waardevolle bostypes en het verhogen van de natuurwaarden. De kleine open plekken in het bos zijn hierbij onontbeerlijk en dienen gehandhaafd te blijven als grasland of akkerland, bij voorkeur met ecologisch beheer.

## *Ecologische Hoofdstructuur en natura 2000*

De locatie ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Het is onderdeel van het natuurgebied de Veluwe. De omgeving wordt gekenmerkt door dennen, eiken en beukenbos. Dit bos is kenmerkend voor de Zuid-Veluwe.

## *Provinciaal waardevol Landschap Veluwemassief*

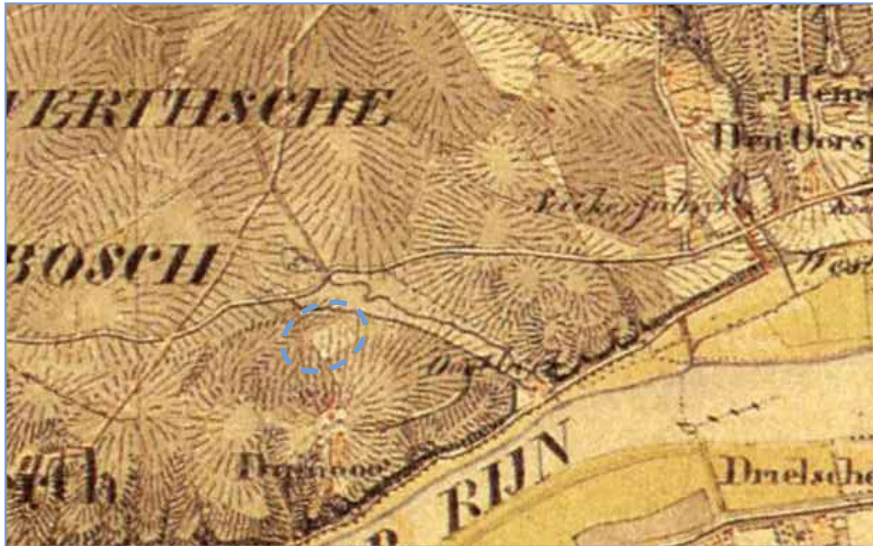
De Veluwe is de groene long van Nederland. Een stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos en stuifzanden. Rijk aan aardkundige kwaliteiten, met name het reliëf. Met een schatkamer van cultuurwaarden, landgoederen, archeologie enz. Voor de locatie zijn vooral de volgende kernkwaliteiten van belang: Een sterk contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen, en veelal intensiever bebouwde, omgeving. Rijke variatie aan (cultuurhistorisch bepaalde) soorten bos. Aan de zuidrand van de Veluwe gaat het om deels oude, deels jongere landgoederen en buitenplaatsen met landgoedbossen uit de 19e en 20e eeuw naar de inzichten van de particuliere landgoedeigenaren uit die tijd.

## *Welstand*

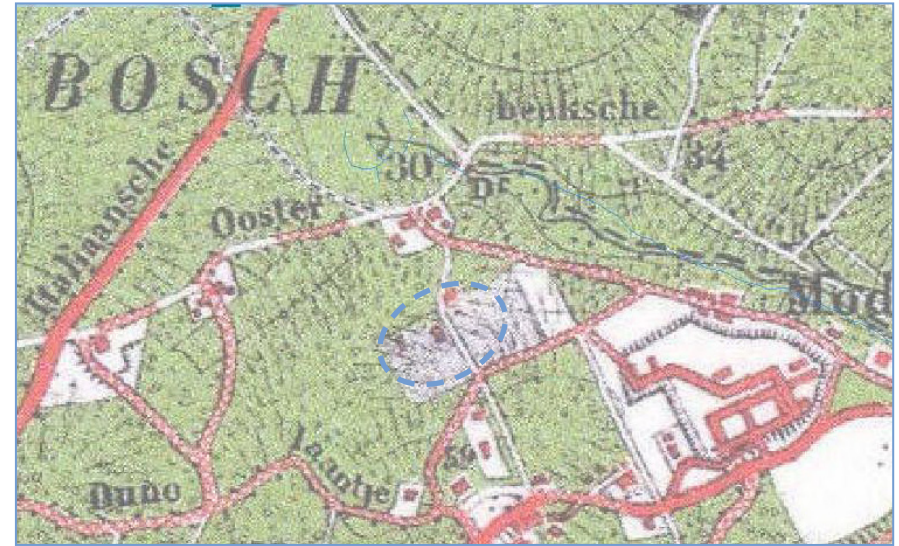
De locatie ligt in deelgebied landschap, hier geldt een streng welstandsregime. Het omringende landschap en de geomorfologische structuur is belangrijk uitgangspunt. Ook voor Heveadorp geldt een streng welstandsniveau waarbij de overgang van het dorp naar het landschap als bijzonder is aangemerkt wat betekent dat de 'achterkanten' als voorkanten worden beoordeeld.



# ANALYSE



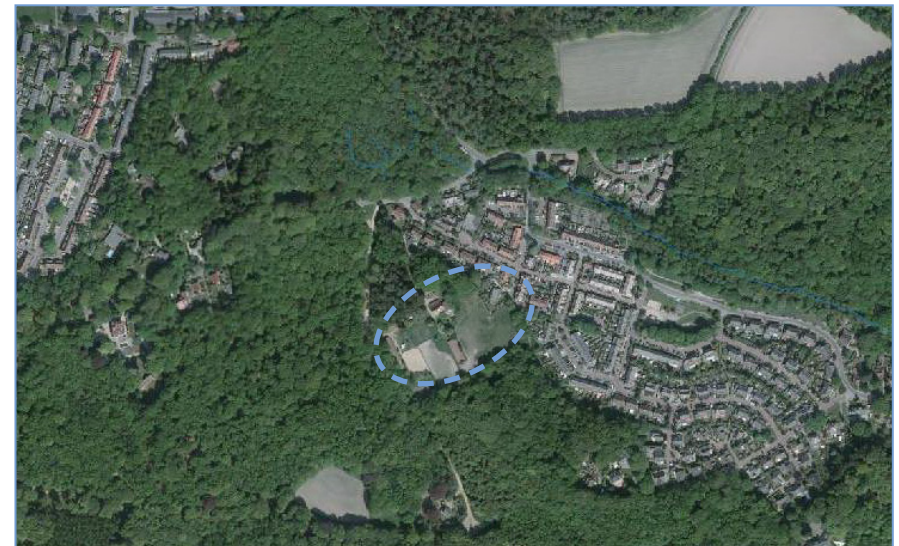
Kaart ca. 1850 Op deze oude kaart is het beekdal goed te zien en lijkt op de huidige open plek al een akker /open plek te liggen.



Kaart ca.1900 Op deze kaart is de aanleg van het landgoed Duno goed te zien.



Kaart ca. 1930 Een aantal jaren later is de fabriek op de kaart terug te vinden en zijn delen van het dorp gerealiseerd.



Luchtfoto ca. 2010



# ANALYSE

## *Landschap*

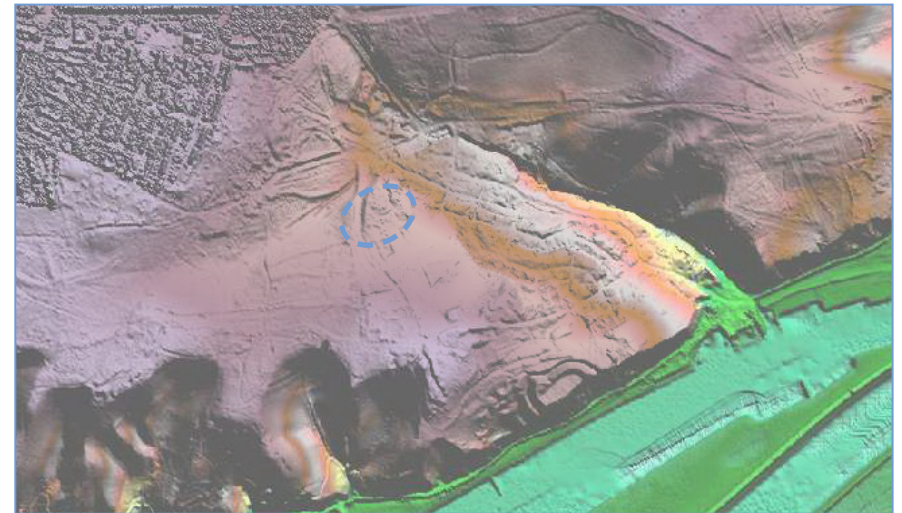
De locatie is een open ruimte in het bos, grenzend aan Heveadorp. Het is een plek die lange tijd in agrarisch gebruik is. Begonnen als kwekerij voor verse groente en fruit voor hotel Duno. Later als gemengd bedrijf met kippen en akkerbouw.

Bijzonder voor het gebied zijn de landgoederen op de rand van de stuwwal. In dit gebied gaat het om voormalig landgoed de Duno. Restanten van de historische tuinaanleg zijn nog te vinden. Vanaf het Dunoplateau en de Hunnenschans zijn er mooie uitzichten over de uiterwaarden.

Het reliëf is voor dit gebied kenmerkend. Rondom Heveadorp wordt het reliëf vooral bepaald door de diep uitgeslepen Seelbeek. Op de hellingen van dit beekdal is Heveadorp gebouwd. Heveadorp is gebouwd als arbeidersdorp van de Rubberfabriek Hevea en kent een bijzondere cottagearchitectuur en een rechthoekige planmatige opzet. Een deel van de oorspronkelijke woningen zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Binnen het dorp zijn er grote hoogteverschillen die per tuin kunnen variëren.

De locatie ligt aan de noord-westkant van het dorp. Ook het hoogteverschil tussen het erf en omringende gronden met het dorp is groot. Het dorp ligt een stuk lager en vanaf de locatie is er een mooi uitzicht over het dakenlandschap van het dorp heen.

Door het bos lopen diverse paden waarvan sommige ook zijn verdwenen doordat ze hun functie verloren. Zoals verbindingen tussen de christelijke basisschool in Doorwerth en het dorp, paden naar het Dunoplateau en paden tussen de verschillende woningen in het bos. Het bos is nu in eigendom en beheer van het Geldersch Landschap.



*Hoogtekaart. Het uitgesleten beekdal met op de zuidwest oever het dorp is duidelijk te zien. Ook de grote hoogteverschillen van de stuwwal met het Rijndal tekenen zich duidelijk af.*

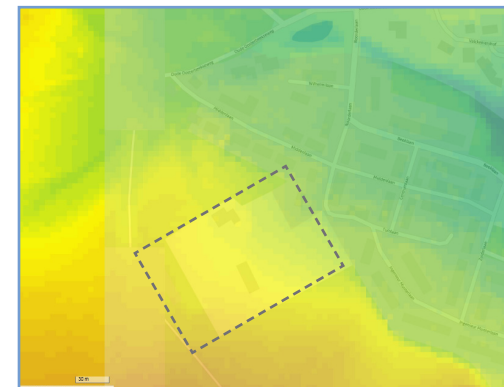
# ANALYSE



Luchtfoto bestaande situatie

- A = De woning met twee wooneenheden staat voor aan het toegangspad naar het erf.
- B = Op het erf staan twee houten kippenschuren, van een derde alleen nog maar de fundamenteën.
- C = Ingestorte oude kas.
- D = Weiden.
- E = Bossen Geldersch Landschap.

- Rode pijl = huidige toegangsweg naar het erf.
- Rode lijn = tweede ontsluiting van het erf naar ontsluitingsweg bos Geldersch Landschap.
- Groene stippellijn = recreatieve ontsluiting van het bos vanuit het dorp.
- Groene lijnen = voormalig pad naar de christelijke school in Doorwerth (het hemelpaadje).
- Oranje cirkels = oorspronkelijke huizen Heveadorp in cottagestijl, gemeentelijke monumenten. Overige bebouwing in de omgeving is recenter.
- Blauwe lijn = perceel familie Wernsen.



Hoogtekaart op perceelsniveau. Het hoogteverschil binnen de kavel is circa 8 meter van west naar oost. (Rood = hoog --> oranje geel groen naar blauw = laag)



# ANALYSE



Beeld vanaf de zuidrand richting de woning en randje dorp. Het hoogteverschil is duidelijk te zien.



Rechts de houten kippenschuur met dakpannen, links daarvan de fundamente van de andere schuur. De woning ligt hier achter.



De schuur in de bosrand.

## *Erf en gebouwen*

Het erf is te bereiken vanaf de noordzijde, via een pad dat vanaf de Middenlaan langs het dorp door het bos loopt. Voorop het erf staat de bedrijfswoning op een kleine verhoging. Een wit gepleisterd gebouw met rode pannendak en een eenvoudige hoofdvorm. Tegen de woning staat een kleinere aanbouw met dezelfde vorm, haaks op de kaprichting van de hoofdvorm. De bedrijfswoning heeft twee wooneenheden. De uitstraling doet denken aan andere gebouwen op het voormalige landgoed Duno zoals de boswachterswoning en de het poortgebouw. Het is echter veel eenvoudiger en door verbouwingen en aanbouwen weinig karakteristiek meer.

Het erf zelf kent een ruimte opzet. Het zwaartepunt ligt bij de bedrijfswoning. Daar staat de garage aan de noordzijde en schuren aan de zuidzijde van de bedrijfswoning. Een grote maar lage houten kippenschuur die deels in het reliëf is opgenomen en de fundamente van een andere houten kippenschuur. Aan de westzijde van de schuur staat verder naar de bosrand nog een oude kas. In de westelijke bosrand staat een tweede houten kippenschuur en in de noordelijke rand een kleine werktuigenberging. De schuren staan parallel aan elkaar. Zichtlijnen vanuit de westzijde van het perceel naar het dorp zijn daardoor belemmerd. De uitstraling van de gebouwen zijn ingetogen, bescheiden en landelijk. Het groene decor wordt gevormd door de omringende bossen. Op het erf zelf staan voornamelijk opgeschoten struiken en dennen.

## *Aanknopingspunten voor ontwikkeling van het erf.*

- Intieme open ruimte in het bos aan de rand van het dorp.
- Groene decor van het bos.
- Ligging aan rand van het dorp.
- Reliëf op het perceel zelf.
- Hoge ligging ten opzichte van het dorp.
- Recreatieve ontsluitingsmogelijkheden.
- Bescheiden en landelijke uitstraling schuren en woning.
- Ligging bedrijfswoning op lichte verhoging op de kop van het erf.
- Planmatige opzet erf en dorp.
- Cultuurhistorische betekenis van de plek, kwekerij van Duno, ontsluiting dorp - Christelijke school.

# ADVIES

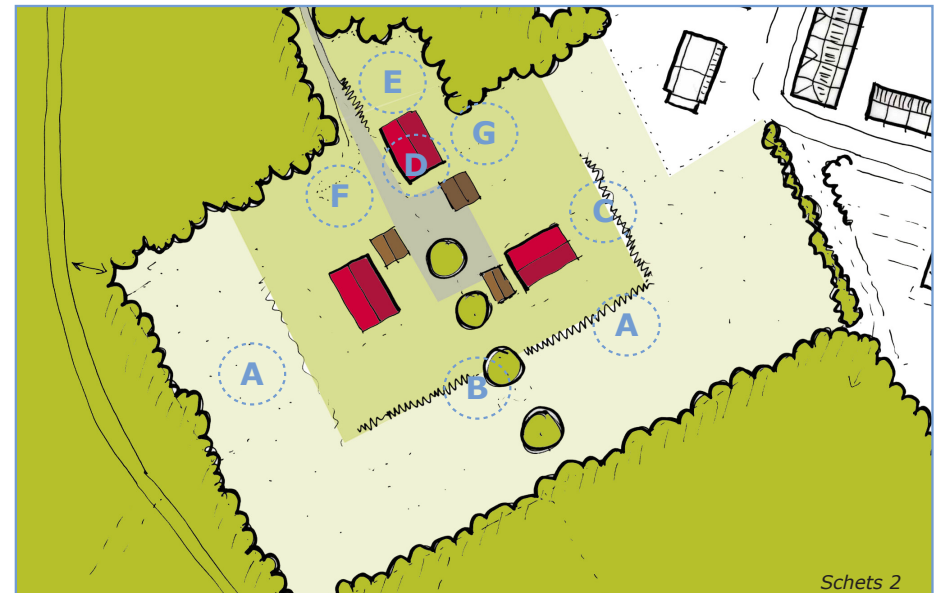


## Ruimtelijke randvoorwaarden ontwikkeling erf

- Groene pijl: Open ruimte, doorzicht van bosrand naar dorp, ruimte voor herstel van het (informele) hemelpaadje op de overgang van bos en weide. Natuurlijke overgang van bos naar weide door ecologisch en extensief beheer van de weide (bloemrijke graslanden en ruigte)
- Blauwe lijn: Open ruimte nabij het dorp blijft open (weide). Dit geeft het dorp licht en lucht en versterkt het idee van groene boskamer met bebouwing. Uitzichten blijven behouden.
- Groene lijn: Ruimte voor meer natuurlijke overgang van bos naar weide door ecologisch en extensief beheer van de weide (bloemrijke graslanden en ruigte).
- Rode cirkel: Ruimte voor bebouwing, sluit aan op het huidige zwaartepunt van het erf.
- Oranje lijn: Recreatieve ontsluiting, herstel oude paden.
- Rode lijnen: hoofdrichting gebouwen.

## Uitgangspunten en randvoorwaarden erf en gebouwen

- A = De ruimten rondom het nieuwe erf worden ingericht als weiden met extensief beheer (LOP). Versterken bosrand.
- B = Een bomenrij van eiken of beuken markeren het oude pad. De bomen dragen ook bij aan het versterken van de groene boskamer en het verzachten van de bebouwing.
- C = De tuinen hebben een informele zachte overgang naar de weiden met lage hagen (max. 1 meter) of door reliëf. Ook de afscheidingen tussen de tuinen zijn informeel, groen en met bescheiden hoogte. Behoud zoveel mogelijk de uitzichten en zichtlijnen.
- D = De woningen staan rondom een gezamenlijk open erf.
- E = Er is hiërarchie in de gebouwen waarbij de woning aan de noordzijde van het erf de hoofdwooning is.
- F = De woningen zijn gesloten naar het erf toe en openen zich naar buiten. Zo kan veel privacy verkregen worden en de ligging in het landschap benut worden.
- G = Bijgebouwen staan aan het erf of zijn inpandig. Een goede positie draagt bij aan privacy van de buitenruimten.





---

# ADVIES

## *Toelichting*

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. Schets 2 geeft een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van schets 1 zijn mogelijk.

De initiatiefnemer wordt aangeraden een (landschaps)architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

## *Uitwerking aanknopingspunten beleid en analyse*

Vanuit het beleid voor landschap en natuur wordt de open plek als waardevol gekenmerkt. Het draagt bij aan de afwisseling en ecologische waarden van het landschap.

Het reliëf rondom Heveadorp richting de Seelbeek is karakteristiek. Het dorp ligt op de hellingen daarvan en het erf ligt op de rand van het terras, boven het dorp. Daarmee vormt het een eigen eenheid, een bebouwingkern in een besloten boskamer. De locatie is al een lange tijd een open plek in het bos. Vanuit de historie van de plek als kwekerij van Hotel Duno en later als agrarisch bedrijf aan de rand van het dorp is gekozen voor het agrarisch erf als uitgangspunt voor ontwikkeling van het erf. Doordat het zich los van het dorp heeft ontwikkeld en ook boven het dorp ligt functioneert het als een eigen eenheid.

## *Meerwaarde*

Door de ontwikkeling van de locatie worden de schuren en woning gesaneerd waardoor doorzichten vanuit het bos en dorp worden hersteld. Met passende bebouwing en een compacte opzet ontstaat meer ruimte voor ecologisch beheer van de weiden rondom, bijvoorbeeld door extensieve beweiding. De recreatieve ontsluiting van het dorp met de bossen kan worden verbeterd door herstel van oude paden zoals het hemelpaadje.

## *Beeldkwaliteit erf en gebouwen*

De bebouwing vormt een compact ensemble in de boskamer. Gezien de bijzondere uitstraling van Heveadorp en het hoge welstandsniveau geldt ook voor nieuwe gebouwen een hoge ambitie.

Inspiratie voor de gebouwen wordt gevormd door het voormalig agrarisch erf en in de ligging in het bos. Er is hiërarchie tussen de gebouwen waarbij de woning aan de noordzijde qua uitstraling de hoofdwooning is. Behoud van de huidige woning behoort tot de mogelijkheden, mits de oorspronkelijke hoofdvorm en uitstraling behouden blijven.

De overige gebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdwooning. Qua opzet volgen de woningen de orthogonale opzet van het huidige erf. De gebouwen kunnen onderling verschillen maar zijn wel familie van elkaar door bijvoorbeeld kleur- en materiaal gebruik. De woningen hebben één laag met gesloten (zadel)dak. Ze zijn gesloten naar het erf en openen zich naar buiten. Bijgebouwen zijn inpandig, zijn gekoppeld of staan aan het erf en worden mee ontworpen.

Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk. Bij de uitwerking van de gebouwen kan gebruik worden gemaakt van het reliëf waarbij het zoveel mogelijk handhaven van het reliëf uitgangspunt is. De beelden op de volgende pagina zijn ter inspiratie.

## *Streekeigen beplanting*

Voor het groene casco van de erfinrichting wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Door extensief en ecologisch beheer van de weiden zullen de natuurwaarden toenemen. De bosrand kan versterkt worden door de overgang te versterken. Dit zal niet overal nodig zijn, wellicht wel op de plek van de schuur aan de bosrand.

- Ter versterking van de bosrand: loofbomen zoals eik, beuk, berk en lijsterbes.
- Struiken langs de bosrand: meidoorn, Gelderse roos, hondsroos, hazelaar, vuilboom, taxus, hulst en kamperfoelie.
- Solitair: hier en daar een krent.
- Hagen: beuk, haagbeuk, liguster of veldesdoorn.

# INSPIRATIEBEELDEN



Voorbeelden van schuurwoningen met forse kappen en met gebruik van natuurlijke materialen en ingetogen kleuren.



Voorbeeld van een woning met een gesloten en open zijde binnen de traditionele hoofdvorm met gebruik van moderne materialen.



Voorbeelden van woningen met veel hout en een forse gesloten kap.



Detail open overstek



Sfeerbeelden erfinrichting.

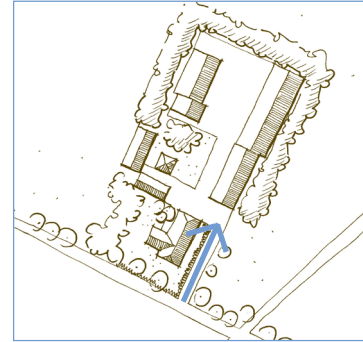


# BIJLAGE: Erfprincipes

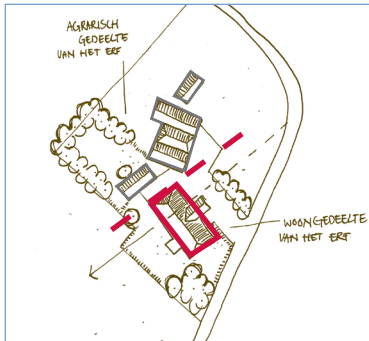
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom ook het uitgangspunt bij de advisering bij erftransformaties. Zodat het nieuwe erf bijdraagt aan de versterking van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.



1. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap. Het bestaat uit gebouwen, erf-inrichting en beplanting.



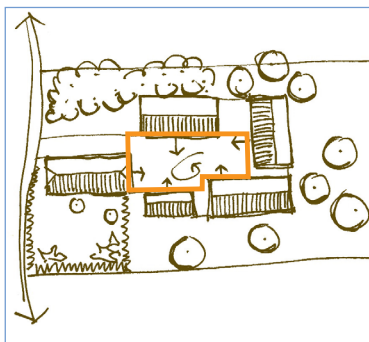
4. Er is een duidelijke hoofdentree.



2. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen waarvan er één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voor op het erf.



5. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en wandelpaden.



3. De gebouwen staan dicht bij elkaar, gegroepeerd op en rond een gemeenschappelijke ruimte.

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 •

[ervenconsulent@geldersgenootschap.nl](mailto:ervenconsulent@geldersgenootschap.nl)