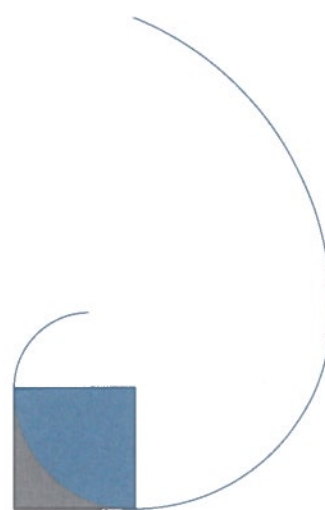


Aan het college van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente RENKUM



## Advies Ruimtelijke Kwaliteit

GELDERS GENOOTSCHAP

<b>Betreft</b> nieuwbouw woningen/functieverandering	<b>Commissie</b> VI	<b>Status</b> vooroverleg
<b>Opdrachtgever</b> Gemeente	<b>Vergaderdatum</b> 10-11-2014	<b>Nummer</b> -
<b>Adres</b> Middellaan 52, Heveadorp	<b>Datum advies</b> 28-11-2014	<b>Ons nummer</b> REN14-00109-1

### Planopzet

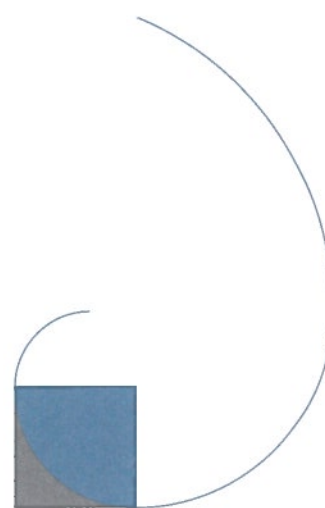
Tijdens de commissievergadering van 10 november 2014 is de functieverandering van het voormalige agrarische perceel aan de Middenlaan 52 te Heveadorp besproken. Het plan is toegelicht door de initiatiefnemer dhr. Wernsen, de stedenbouwkundig adviseur dhr. Post en dhr. Broekstra van de gemeente. Ter advisering aan de commissie ligt het ontwerpbestemmingsplan voor dat tevens een inrichtingsplan voor de locatie bevat. Het bestemmingsplan 'Middenlaan 52, 2015' maakt de bouw van maximaal drie woningen mogelijk op het voormalige agrarische perceel. Op het perceel staan nu nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daarin twee wooneenheden. Het is de bedoeling deze bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats drie vrijstaande woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning) te realiseren. De woningen worden in het noord(westen) van het perceel gesitueerd. Bebouwing is alleen toegestaan in het bouwvlak met de bestemming 'Wonen'. Het erf buiten de bouwvlakken krijgt de bestemming 'Tuin' waarmee de openheid tussen de woningen gegarandeerd kan worden. Het overige terrein zal open en onbebouwd blijven en een natuurbestemming krijgen. De ontsluiting van het terrein zal plaatsvinden via de bestaande ontsluiting aan de Middenlaan en via de Dunolaan.

### Toetsingskader

Als toetsingskader voor de commissie fungeert de welstandsnota van de gemeente Renkum. Van toepassing zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria voor landschap. Hier geldt een streng welstandsregime. Het omringende landschap en de geomorfologische structuur is een 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.

### Beoordeling

Voor de locatie zijn in het verleden al diverse verkavelingen ontwikkeld waarbij het uitgangspunt was, het formeren van een compact "boerenerf". Het erfadvies van 2013, opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap, was het laatste vertrekpunt waar ook de provincie mee kon instemmen. Vanuit de omwonenden stuitte het plan op bezwaren. Om aan deze bezwaren tegemoet te komen is het plan aangepast en is gekomen tot het nu voorliggende inrichtingsplan. De bebouwing is nu geconcentreerd in de westelijke hoek van de "boskamer". De woningen zijn gelegen aan een ontsluiting die ligt tussen de Middenlaan en de Dunolaan. Door het iets terugleggen van de middelste woning ontstaat in enige mate een "erfopzet". Door de voorgestelde positionering van de bouwmassa's, en de beperkte bouw mogelijkheden buiten de bouwvlakken is de beoogde openheid van de boskamer gegarandeerd, hetgeen als positief ervaren wordt.



GELDERS GENOOTSCHAP

De commissie heeft wel bedenkingen met betrekking tot het rechte en verspringende verloop van de achtererfgrenzen. Geadviseerd wordt de achtererfgrenzen vloeiend te laten verlopen waardoor de kavels zich vanzelfsprekender in het landschap voegen.

De bouwmassa's volgen de richting van de oorspronkelijke agrarische bebouwing. De bestaande woning moet fungeren als hoofdmoment op het erf. De huidige bouwmassa is relatief gering. Het bestemmingsplan laat echter een forsere bouwmassa toe dan de twee toegevoegde woningen. Indien de bestemmingsplanmogelijkheden volledig worden benut dan is er sprake van een hiërarchie op het erf. Het beeldkwaliteitsplan en de voorschriften van het bestemmingsplan sturen aan op een agrarisch bebouwingsbeeld met relatief lage goten en in het beeld dominante gave kappen. De referentiebeelden laten voorbeelden zien van eigentijdse, op agrarische bebouwing geïnspireerde woningen. Om een samenhangend en specifiek agrarisch bebouwingsbeeld te realiseren is het van groot belang dat de beoogde beeldkwaliteit ook gerealiseerd wordt.

#### Conclusie

De commissie kan op hoofdlijnen instemmen met de planopzet, maar vraagt nog aandacht voor een vloeiender verloop van de achtererfgrenzen van de kavels. Verder onderstreept de commissie het belang van het realiseren van een eenduidig bebouwingsbeeld gebaseerd op een moderne interpretatie van de agrarische architectuur. Op zichzelf biedt het beeldkwaliteitsplan voldoende duidelijkheid over het beoogde beeld. Daarnaast is het noodzakelijk initiatiefnemers goed te informeren en te begeleiden bij de ontwikkeling van de verschillende woningen. Het verdient aanbeveling dit te borgen in het totale project.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit

  
J.N. Pietersma Arch. AvB  
adviseur ruimtelijke kwaliteit 