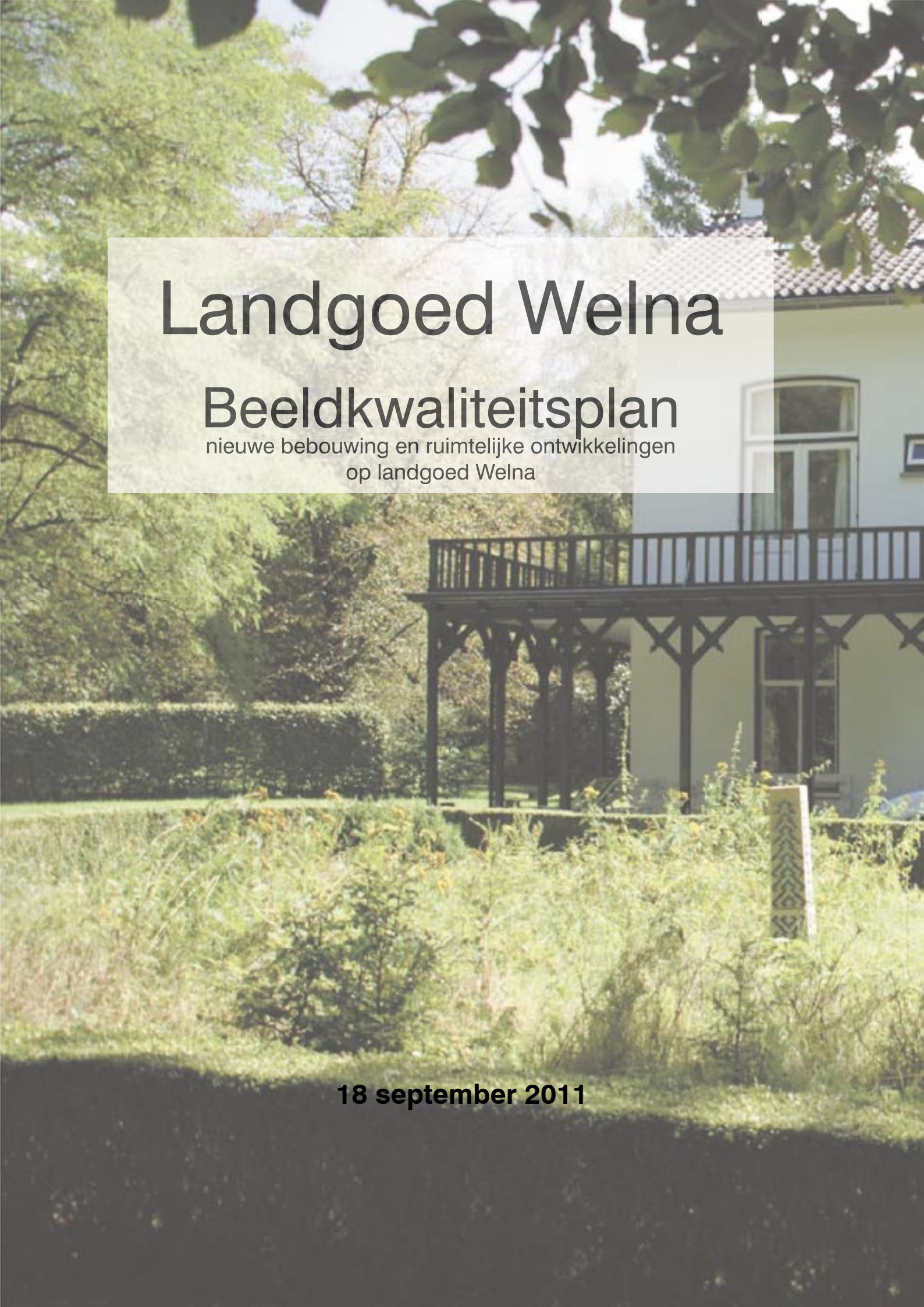




Landgoed Welna

Beeldkwaliteitsplan

nieuwe bebouwing en ruimtelijke ontwikkelingen
op landgoed Welna

18 september 2011

COLOFON

opdrachtgever: Landgoed Welna BV

Directie Landgoed Welna BV
Soerelseweg 11a
8162 PB EPE

T: 0578-688201
E: klaasbron@landgoedwelna.nl

adviseur:



Adviesbureau Haver Droeze bnt

Muurhuizen 165b
3811 EG Amersfoort

T: 033-4613535
F: 033-4651898
E: info@haverdroeze.nl

INHOUD

1	Inleiding	5
2	Historische ontwikkeling	7
3	Toekomstvisie (Masterplan)	10
4	Welstandsnota Gemeente Epe 2006	13
5	Beoogde beeldkwaliteit structuurdrager	17
	Beeldkwaliteitsmatrix	24

I. Inleiding

I.1 Algemeen

In 2009 is door INBO Stedenbouw Woudenberg een Masterplan landschappelijke inrichting en beeldkwaliteitplan architectuur opgesteld. Het Masterplan geeft een overall visie op de toekomst van het landgoed Welna. Uitgangspunt is om Welna duurzaam in stand te kunnen houden als zelfstandige en zelfvoorzienende economische en functionele eenheid. In het Masterplan gaan economische draagkracht en landschappelijke kwaliteit samen in een duurzaam, multifunctioneel en aantrekkelijk landgoed met bosbouw, wonen, zorg, recreatie en educatie als economische en functionele dragers.

Van oudsher genereert het landgoed Welna zelf de benodigde middelen voor de instandhouding van het landgoed. Op dit moment vormen bosexploitatie, gebouwenbeheer en natuursubsidies de economische dragers. Deze staan echter onder druk; er is daardoor behoefte aan het verbreden en daarmee versterken van de economische basis van het landgoed.

Opmerkelijk is dat landgoed Welna zich heeft ontwikkeld als een ontginningslandgoed, waarbij de traditionele opzet met een hoofdhuis in een parkbos met landerijen, bossen en (eerder bestaand) buurtschapje ontbreekt. Het landgoed kent daardoor geen verbindende bebouwingsstructuur, zoals die bijvoorbeeld op het naastgelegen landgoed Tongeren aanwezig is. De bestaande gebouwen zijn ontstaan uit het ontwikkelde beheer van het landgoed en hoofdzakelijk functioneel gebouwd zonder enige samenhang in architectuur.

I.2 Toetsingskader beoogde ontwikkelingen
Voor de toekomst staat het Landgoed Welna een hoogwaardige eenheid voor ogen. Die eenheid dient zichtbaar te worden in samenhang in bebouwing en de landschappelijke en parkachtige structuur. Voorliggend beeldkwaliteitplan biedt daartoe de kaders, waaraan kan worden getoetst bij het beoordelen van nieuwe bebouwing en ruimtelijke ontwikkelingen.

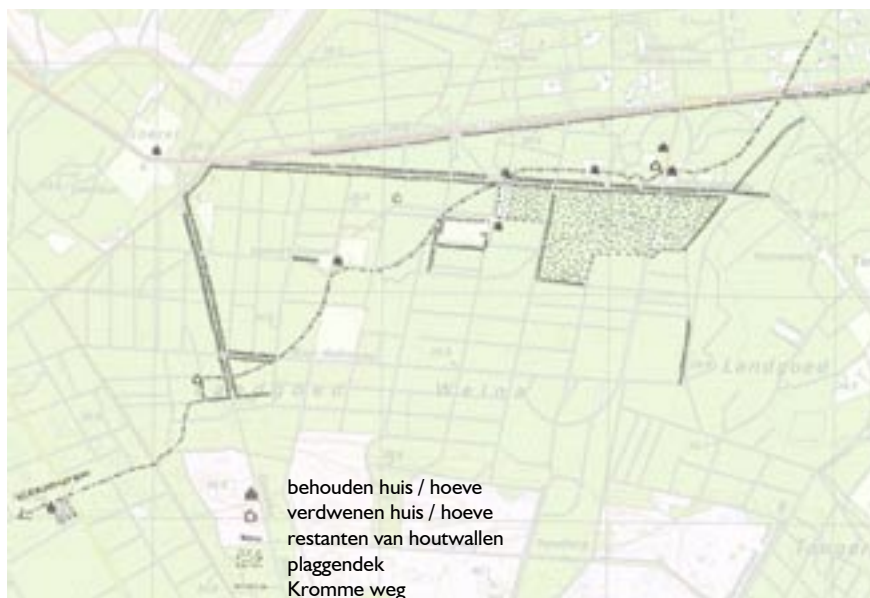
In vervolg op het Masterplan en de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen geeft het BKP meer uitgewerkte richtlijnen, zowel voor de ontwikkeling en versterking van zowel de bestaande en nieuwe landschappelijke structuurdragers, als voor de architectonische kenmerken van bestaande en nieuwe bebouwing op het landgoed. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen bestaan hoofdzakelijk uit het versterken van de ruimtelijke eenheid en identiteit van het landgoed, vanuit de bestaande kwaliteiten en functies. Onderdeel van deze ontwikkelingen is tevens het benutten van kansen voor verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het landgoed en de kansen voor het verbeteren van de recreatieve gebruiksmogelijkheden.

I.3 Leeswijzer

Na de algemene inleiding in hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 de historie van het landgoed omschreven en verbeeld. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstvisie toegelicht, met het Masterplan als basis. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van de Welstandsnota van de gemeente Epe. Deze nota vormt samen met het bestemmingsplan het primaire toetsingskader voor bouwinitiatieven binnen de gemeente Epe. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de deels bestaande en deels nieuwe landschappelijke structuur als omschreven in het Masterplan ontleed in beeldbepalende structuurdragers. Aansluitend aan dit hoofdstuk worden karakteristieke eigenschappen van de huidige bebouwing en landschappelijke elementen afgezet tegen de gewenste ontwikkelingen, resulterend in een visie op de toekomstige beeldkwaliteit en samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing op het landgoed.



Historisch heidegebruik



Historisch agrarische gebruik



Historische ontwikkeling van het landgoed met de introductie van de bosbouw door Buys Ballot (1850)

2. Historische ontwikkeling

(bron: 'Landgoederen Welna, Tongeren en West Raven', uitgave van Vereniging Gelders Particulier Grondbezit, Arnhem 2001)

2.1 Occupatiegeschiedenis - algemeen

De Veluwe kent een lange bewoningsgeschiedenis. Er zijn aanwijzingen te vinden van bewoning die teruggaan tot in de Oude Steentijd. De eerste vormen van landbouw kwamen rond 5000 v Chr. voor, waarbij met name de eenvoudige bewerking van zandgronden op de stuwwal vanaf 2000 v Chr. bewoond werden. Op het huidige Landgoed Welna zijn meerdere grafheuvels en resten daarvan uit deze periode, aangeduid als de Klokbeercultuur, te vinden. Deze hebben geen relatie met de huidige structuur, maar vormen wel belangrijke archeologische elementen.

2.2 Ontwikkelingsgeschiedenis Landgoed Welna

Buyts Ballot

In de eerste helft van de 19e eeuw was Welna een soort niemandsland, een uitgestrekte heidewoestijn die slechts werd doorsneden door karresporen. In 1848 werd en 1849 werd een grondgebied van ongeveer 359 ha opgekocht door Dr. C.H.D. Buyts Ballot en zijn oom L.F. Ballot. Dit vormde het begin van Welna. De oppervlakte werd later uitgebreid tot 522 ha.

Verspreid over het landgoed werden kleine boerderijen gebouwd met akkerkampen die van verre al herkenbaar waren aan de eikensingels die eromheen stonden. Het grootste heideareaal werd echter voor de bosbouw gebruikt. Er werden op grote schaal grove dennen aangeplant, met een mathematische precisie, doorsneden door kaarsrechte paden. De enige opvallende uitzondering is de Kromme Weg, die door het landgoed slingert, waarschijnlijk een relict uit vroeger tijden. In de jaren zeventig bracht hout veel geld op en werden grote delen weer ontbost.

Bavink ten Cate

Na de dood van Dr. Buyts Ballot ging het landgoed in de verkoop. Het werd gekocht door Mr. Egbert Bavink ten Cate en zijn vrouw Maria die als tante Mimi meer dan een halve eeuw het gezicht van Welna mede zou bepalen. Mede door haar dagelijkse wandelingen werden vele wandelpaden goed onderhouden.

Ook de recreatie deed zijn intrede, te beginnen met een van de eerste ANWB rijwielpaden in Nederland, dat van Vierhouten naar Tongeren over het landgoed liep. De boerderijtjes waren grotendeels zelfvoorzienend. Ze hielden geiten en hadden verder wat bouwland waar rogge, boekweit en spurrie verbouwd werden. Verder was een belangrijke plaats weggelegd voor het oorspronkelijke Veluwe schaap. Rond de 1000 schapen werden vanaf diverse schaapskooien via schapendriften dagelijks naar de heide gebracht. Ook varkens bewezen tijdenlang hun nut voor het landgoed. Zij werden ingezet om de humus met grond te mengen waardoor weer een vegetatieloze goede voedingsbodem ontstond voor een nieuw bosperceel. Daarnaast zorgde de varkensmesterij ook voor de nodige inkomsten.

Egbert Gorter

Toen ook Bavink ten Cate overleed werd het beheer van het landgoed overgenomen door zijn neef Egbert Gorter. De bosbouw veranderde, naar de tijdgeest, van karakter. Er werden meer gemengde beplantingen aangelegd en minder kaalslag gepleegd. Tevens deden exoten als de lariks, douglas en fijnspar hun intrede. Nadat het landgoed zich in 1929 als één van de eerste landgoederen in Nederland rangschikte onder de Natuurschoonwet (NSW), werd het landgoed in 1949 een familiebedrijf, een B.V. waarmee men beoogde een meer professionele, op continuïteit gerichte structuur te creëren.



Korrenbergweg 5, Josina's Hoeve



Korrenbergweg 8, Hendrika's Hoeve



Korrenbergweg 6, Bavinkshoeve



Korrenbergweg 5b, voormalige
schaapskooi



Korrenbergweg 3



Korrenbergweg 4,
Nieuwe Martha's Hoeve



Korrenbergweg 2, Grote huis 'Welna' en enkele bijgebouwen
Huidige bebouwing op Landgoed Welna.

Soerelseweg 11, zorghoutvesterij

2.3 Functionele en ruimtelijke ontwikkeling
 Buiten de schapen en de varkens heeft de landbouw op Welna nooit echt een rol van betekenis gespeeld; de bosbouw was de belangrijkste economische pijler. Het landgoed heeft altijd voorop gelopen met nieuwe bosbouwkundige ontwikkelingen. De huidige generatie eigenaren van Welna slaagt erin economische en ecologische waarden tegelijkertijd te ontwikkelen. De wens bestaat om het eigen Welna-hout als streekproduct sterker in de markt te zetten en ook meer toe te passen op het eigen landgoed om daarmee het landgoedeigen karakter te versterken.

Anders dan op een traditioneel landgoed kent Landgoed Welna geen opvallend hoofdhuis. Daardoor ontbreekt ook een duidelijke hoofdentree. De kern van het landgoed bestaat uit een woon-enclave van boerenhoeve's en boswoningen in een zone van (deels vervallen) parkachtig bos. Op een aantal plekken is bebouwing verdwenen, zoals de oude Martha's hoeve (a) bij het grote huis Welna, De Zandhoeve (c) op de kruising tussen de Gortelseweg en de Kromme Weg en het huis West Raven (b), dat is verplaatst naar Landgoed West Raven (ten oosten van Welna). Rondom de hoeve's en woningen zijn her en der nog kleinschalige agrarische percelen terug te vinden die nu op een natuurlijke wijze beheerd worden als grasland. Deze agrarische enclaves worden onderling verbonden door de Kromme Weg. Ook heeft agrarische akker plaatsgemaakt voor bosbouw. Een groot gebied ten westen van de Josina's Hoeve is met name tijdens de oorlog in gebruik geweest als akker. In het Masterplan wordt de suggestie gedaan deze akker terug te brengen in het landschap.

Rond enkele percelen zijn restanten van oude houtwallen te vinden die oorspronkelijk de akker of dierenweide beschermden tegen wind en stuifzand van de toenmalige 'woeste gronden' of ter geleiding van voormalige schaapskuddes (zogenaamde schaapsdriften). Ook zijn enkele plekken te vinden met parkachtige bosstructuren, herkenbaar door slingerende wandelpaden en de aanwezigheid van oude loofbomen. De agrarische enclave wordt omsloten door productiebos: de belangrijkste inkomstenbron van het landgoed. Daarachter begint een glooiend heidegebied met de karakteristieke Tepelberg, restanten van de ooit woeste stuifzandgebieden.

3. Toekomstvisie (Masterplan)

3.1 Masterplan

Zoals in de inleiding reeds aangegeven is in 2009 door INBO Stedenbouw Woudenberg een Masterplan landschappelijke inrichting en beeldkwaliteitplan architectuur opgesteld. Het Masterplan geeft een gezonde visie op de toekomst van het landgoed Welna. Uitgangspunt is om Welna duurzaam in stand te houden als zelfstandige en zelfvoorzienende economische en functionele eenheid. In het Masterplan gaan economische draagkracht en landschappelijke kwaliteit samen in een duurzaam, multifunctioneel en aantrekkelijk landgoed. Bosbouw, wonen, zorg, recreatie en educatie vormen daarin economische en functionele dragers.

De beoogde ontwikkelingen kunnen als volgt worden samengevat:

- het versterken van de ruimtelijke identiteit, eenheid en herkenbaarheid van het landgoed door onder meer het herstel van de Kromme Weg als ruimtelijke drager van het landgoed en de bouw van een hoofdhuis als centraal landgoed element;
- het ontwikkelen van nieuwe natuur gericht op het verbeteren van ecologische kwaliteit en recreatieve gebruiksmogelijkheden op het landgoed in de vorm van heideherstel en open graslandgebieden met grazers (kooi) en het herstel van De Wandelbos en de aanleg van een natuurbegraafplaats voor familieleden;
- het versterken en bestendigen van de bestaande bosexploitatie van Welna-hout, als inlands hout met FSC-keurmerk door uitbreiding van de bestaande zorghoutvesterij met een zorggerelateerde woonfunctie en werkplaats voor houtbewerking en houtopslag;
- het benutten van de bestaande woonenclaves en andere gebouwen ter versterking van de ruimtelijke identiteit, eenheid en herkenbaarheid van het landgoed door hier bij ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteit aan toe te voegen.



Bos	Gemarkeerd pad
Bomen groep	Wd
Parkbos	Landgoedsubbeelbestemming
Parkboom	Welna grens
Open gebied/grasland	Houtlandtree
Heide	Bestaande bebouwing
Heide zoekgebied	Te slopen bebouwing
Ecologische landbouw	Nieuwe bebouwing

Bestrijdingsgebied	Voormalige agrarische Bestemming
Overgangsgebied	Onderdeel dubbel bestemming
Privaat gebied	Familiebegravplaats
Hoofthuis	Grafheuvel
Flatspad	Grafheuvelrest
Poel	Groepskompleerplaats
De Kromme Weg	Stort corridor Soer

Masterplan Landgoed Welna (INBO Woudenberg)

3.2 De Kromme Weg als ruimtelijke drager
De afzonderlijke woningen hebben in de huidige situatie eigen smalle toegangswegen vanaf de Soerelseweg. Deze toegangswegen vallen, net als de hoofdentree bij de zorghoutvesterij, nauwelijks op. De onderlinge verbinding tussen de woningen die over het landgoed zelf loopt, is in de loop der jaren deels buiten gebruik geraakt en plaatselijk overwoekerd.

Om de landschappelijke beleving te versterken en de bebouwing weer onderling te verbinden, wordt in het Masterplan (INBO Woudenberg) voorgesteld de Kromme Weg weer als verbindend element te laten fungeren. Deze oude verbinding is op de kaart van 1900 reeds zichtbaar als een van de weinige slingerende wegen tussen de rechtlijnige verkaveling van het productiebos. Plaatselijk zijn delen van de Kromme Weg nog goed beleefbaar, andere delen zijn in de loop der tijd overgroeid of door tuinaanleg verdwenen. Door de Kromme Weg weer vrij te stellen krijgt deze zijn gezicht terug.

De Kromme Weg loopt tussen verschillende erven, welke niet openbaar toegankelijk zijn en dat in de toekomst ook niet zullen worden. Door de entrees naar deze erven op eenduidige en herkenbare wijze te markeren ontstaat echter wel een meer verbonden ruimtelijke eenheid.

3.3 Houten Huis
Passend in de ruimtelijke structuur van het landgoed, de bebouwingseenheden langs de Kromme Weg, is nabij de entree aan de noordoostzijde een nieuw hoofdhuis geprojecteerd: het Houten Huis. Dit hoofdhuis zal aan de kop van de Kromme Weg de aanblik van het landgoed gaan bepalen. Het Houten Huis wordt een markant vormgegeven gebouw dat zal worden gebouwd met Welna-hout, zodat het een echt visitekaartje zal zijn voor het landgoed en het landgoedeigen product. Het Houten Huis krijgt, passend bij de huidige functies op het landgoed, een woon/zorgfunctie.

3.4 'De Wandelbos'
Rondom de agrarische enclave en de Kromme Weg ligt het gebied dat wordt aangeduid als 'De Wandelbos', een oude landgoedeigen benaming voor de parkachtige bosstructuur die hier te vinden is.

In het huidige productiebos wordt geïntegreerd bosbeheer toegepast zodat steeds meer een natuurlijk gemengd bos ontstaat. Door accentverschuiving in het bosbeheer gericht op het behouden en versterken van kenmerkende, parkachtig elementen, zou het bos een hogere recreatieve gebruikswaarde kunnen krijgen, zonder dat dit ten koste hoeft te gaan aan de functie als productiebos. Wel vraagt dit een op dat doel gericht kapbeleid.

3.5 Natuurontwikkeling
Naast 'De Wandelbos' is ook heide een belangrijke landschappelijke waarde van het landgoed. In het Masterplan is invulling gegeven aan de ontwikkelingen die plaatsvinden in het kader van natuurontwikkelingsproject "Groot Soerel". Hierbij wordt het bestaande heideareaal vergroot en ontstaat een verbinding tussen de Gortelse, Tongerense en Doornspijkse heide. Op dit grote aaneengesloten heidegebied is ruimte voor grazers. De kudde krijgt een overnachtingsmogelijkheid in een nieuw te bouwen grazerskooi aan de westkant op het landgoed. Deze wordt gesitueerd nabij het bestaande (en te behouden) kampeerterrein.

3.6 Familie - begraafplaats
Om de verbondenheid van de familie Gorter met het landgoed verder te onderstrepen heeft de familie de wens uitgesproken om op het landgoed begraven te kunnen worden, zoals dat ook elders op landgoederen gebeurt. Met de aanleg van een (familie)begraafplaats op Welna wordt een landgoedelement geïntroduceerd dat het karakter van het landgoed versterkt. De begraafplaats wordt aangelegd als natuurbegraafplaats met een sterk bosachtig karakter. Tevens zullen in de begraafplaats elementen worden ingebracht die specifiek kenmerkend zijn voor Welna en die de eenheid van het landgoed zullen onderstrepen. De gewenste locatie is de plek waar ooit het huis West Raven stond. Deze referentie zal in de naam van de begraafplaats worden overgenomen ('Oud West Raven').

3.7 Bebouwing als ruimtelijke kwaliteitsdrager

Verspreid over het middengebied van het landgoed komen verschillende enclaves met (woon)bebouwing voor. De meeste hiervan worden onderling verbonden door de Kromme Weg.

Deze (woon)enclaves bieden mogelijkheden om in de toekomst kwaliteit toe te voegen in de vorm van nieuwe bebouwing al dan niet ter vervanging van bestaande - kwalitatief minder waardevolle - bebouwing. Door nieuwe ontwikkelingen te toetsen aan de principes uit het beeldkwaliteitplan kan een grotere eenheid en daarmee een grotere kwaliteit worden bereikt, hetgeen de uitstraling van het landgoed als ruimtelijke eenheid ten goede zal komen.

Naast de woonbebouwing komen op verschillende plekken op het landgoed (veld)schuren voor ten behoeve van het landgoedbeheer. Deze vormen een aparte groep binnen de verschillende soorten (woon)bebouwing op Welna. Door de veldschuren te benaderen als incidenten binnen het landgoed bieden deze elementen de kans voor Welna om hun product Welna-hout op een unieke wijze te profileren en hiermee het unieke karakter te onderstrepen.

3.8 Randvoorwaarden gemeente

In een schrijven met het kenmerk nr. 2009-68696 (d.d.23-12-2009) geeft de gemeente aan dat het Masterplan uitgaat van een evenwichtige opbouw en benadering van gewenste functies in hun cultuurhistorisch perspectief. Ook is veel waardering voor de maatschappelijke benadering in de vorm van actieve recreatie en het concept van een zorglandgoed. De gemeente steunt het streven om te komen tot een duurzaam beheer op grond van passende economische dragers.

De gemeente ziet landgoederen als een samenhangend geheel van groene en rode functies die het landgoed zijn cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische betekenis geven. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook een bijdrage leveren aan deze kwaliteiten. Uitgangspunt daarbij is dat rode ontwikkelingen zich dienen te verhouden tot de groene ontwikkelingen beide dienen de karakteristieke kwaliteiten van het landschap te versterken. Ook dient een toe te voegen rode functie noodzakelijk te zijn als economische drager van het landschap.

Om de rode ontwikkelingen op het landgoed niet ten koste te laten gaan van de groene kwaliteiten, vraagt de gemeente om de rode ontwikkelingen te concentreren in de kern van het landgoed (het bedrijf- en overgangsgebied) en zoveel mogelijk deze ten dienste te stellen van het beheer van het landgoed: natuurbeheer, houtproductie, extensieve recreatie, promotie Veluws Hout en uitbreiding van het zorglandgoed.

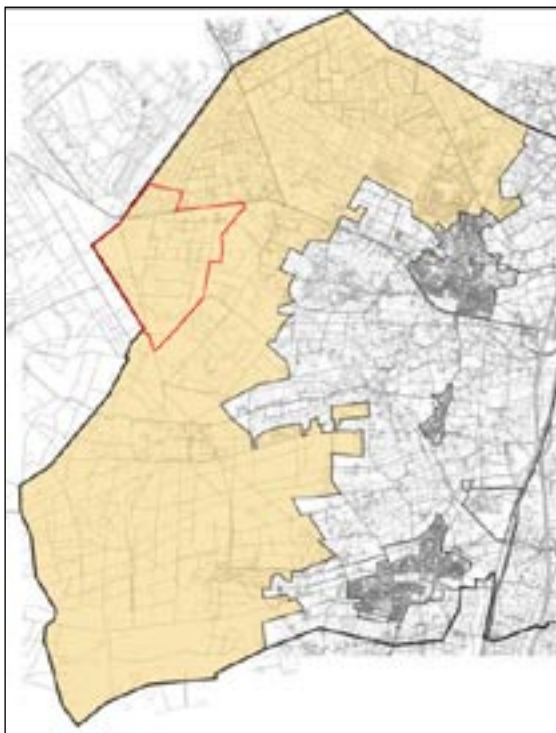
Naar aanleiding van deze reactie is het Masterplan op een aantal punten aangepast. Het aangepaste Masterplan vormt de basis voor de ontwikkelingen zoals die beschreven zijn in dit Beeldkwaliteitplan (BKP) en het op te stellen Bestemmingsplan. Tezamen met de Welstandsnota vormen het BKP en het bestemmingsplan straks het toetsingskader voor concrete initiatieven en bouwplannen.

4. Welstandsnota Gemeente Epe 2006

4.1 Algemeen

Als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling gelden algemene welstandscriteria zoals die zijn neergelegd in het gemeentelijk welstandsbeleid: de Welstandsnota van de gemeente Epe. De hierin opgenomen criteria worden door de Welstandscommissie gebruikt bij de argumentatie van het welstandsadvies. Alle vergunningplichtige bouwplannen worden getoetst aan deze algemene welstandscriteria. In de Welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandtoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het oordeel van de welstandscommissie is volgens de Woningwet gericht op het uiterlijk én op de plaatsing van het bouwwerk. De gemeente Epe laat zich bij het welstandtoezicht adviseren door het Gelders Genootschap.

De Welstandsnota is primair bedoeld om bouwaanvragen te toetsen en op die manier bouwwerken van onvoldoende kwaliteit te kunnen weren. De gemeente beoogt echter met de Welstandsnota dat de daarin geformuleerde welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.



Welstandsgebied Buitengebied I: Centraal Veluws Natuurgebied met grens Landgoed Welna.

In de Welstandsnota zijn algemene welstandscriteria opgesteld, die bestaan uit een kwaliteitskader en een ruimtelijk kader. Het kwaliteitskader bestaat uit universele ontwerpprincipes die aan alle ontwerpogaven ten grondslag liggen, los van de plek of het soort bouwwerk. Het ruimtelijk kader bestaat uit een beschrijving van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Daarnaast zijn voor de gemeente als geheel en per kern globale ruimtelijke analyses gemaakt. Ten slotte is zijn aan de hand van zogenaamde “gebiedstypen” een overzicht gemaakt van de verschillende soorten gebieden en bebouwing in de gemeente.

De methodiek van het Gelders Genootschap kent 4 welstandsniveaus. De gemeente Epe past alleen de welstandsniveaus 1 en 3 toe: zwaar of soepel. Voor het hele grondgebied van de gemeente Epe geldt in beginsel niveau 3 (soepel). Niveau 1 is van toepassing op beschermde monumenten en complexen, oorspronkelijke agrarische complexen met bebouwing die kenmerkend is voor de periode van voor 1940, onder architectuur ontworpen villa's en woningen, die zijn gebouwd in de periode 1880-1940 en gebouwen met een openbare en publieke functie. Op landgoed Welna bevinden zich geen van bovenstaande bouwwerken waarmee het gehele landgoed welstandsniveau 3 (soepel) kent. Welna maakt deel uit van het gebied Buitengebied I: Centraal Veluws Natuurgebied.

4.2 Gebiedskenmerken Centraal Veluws Natuurgebied

Het huidige landschap is het resultaat van langdurige natuurlijke processen, zoals de vorming van geomorfologische formaties en door de mens door de eeuwen heen aangebrachte veranderingen met grondgebruik en bebouwing. Om een goed overzicht te krijgen van de buitengebieden en de interacties tussen mens en natuur worden de drie volgende onderdelen omschreven: landschapstype, bebouwingscomplexen en gebouwtypen.

Welna maakt deel uit van de Veluwe, een complex van stuwwallen met glaciofluviale afzettingen van Rijn en Maas. Het Centraal Veluws Natuurgebied is een zwak golvend tot reliëfrijk stuwwallandschap dat tijdens het Saalien (ca. 150.000 jaar geleden) door landijs is gevormd.

Ten aanzien van de bebouwing, die binnen het Centraal Veluws Natuurgebied grotendeels bestaat uit agrarische bedrijfsbebouwing, is binnen de gemeente Epe de volgende hoofdopzet te onderscheiden: een hoofdgebouw met één of meerdere schuren. Het hoofdgebouw valt altijd op door zijn ligging in het complex en is meestal met de nok naar de weg gericht (vaak met de voorgevel naar de open ruimte van de enk en achtergevel naar de ontsluiting) met de bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

De bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bijgebouwen zijn vaak van oorsprong opgetrokken in hout (donkerbruin) op een gemetselde basis en hebben een rieten kap (heden verschijnen ook donkere golfplaten). De schuren of stallen kunnen vrijstaand zijn, maar zijn ook in de loop der tijd soms aangebouwd aan het hoofdgebouw.

Kenmerkend is de hoofdvorm, die is gebaseerd op het hallenhuis. Het merendeel van de gebouwen is georiënteerd naar de weg of een open ruimte (rondom de essen) en opgetrokken uit één laag met een kap. Ze zijn eenvoudig van vorm, in het algemeen rechthoekig, en hebben een forse kap, met de nokrichting vaak haaks of schuin op de weg, voorzien van riet met oranje nokpannen. De kapvorm is traditioneel en bijna altijd in de vorm van een afgewolfd zadeldak zowel bij de voorgevel als de achtergevel en met een lage goothoogte. Eenvoudige windveren sieren de overgang van de gevel naar de kap. In het algemeen hebben de houten onderdelen zoals windveren en kozijnen witte en / of donkere kleuren. Vlechting in de overgang tussen opgaand metselwerk en kap komt ook voor.

De voorgevel (in het verleden woongedeelte) indeling volgt het driehoekige doorsnede van de kap en toont geen uitbouw. De openingen op het begane grond niveau zijn breed en hoog en verdeeld in meestal drie elementen in een symmetrisch patroon - afhankelijk van de grootte en breedte van het gebouw.

De achtergevel (in het verleden bedrijfs gedeelte) onderscheidt zich van de voorgevel door in het algemeen een centrale hoge en brede deur / opening met aan beide zijden smalle deurtjes / ramen. Onder het wolfeind treft men kleinere en smallere uitsparingen aan. Hun aantal ten opzichte van de begane grond is altijd kleiner. Op deze manier ontstaat er een horizontaliteit

in de gevel waardoor deze rust en stabiliteit uitstraalt.

Dit wordt ook wel de hiërarchische opbouw van de gevel genoemd. De gevels zijn voorzien van een plint, ook genoemd trasraam (het metselwerk bevatte tras, een component dat voor een waterdichte gevelaansluiting moest zorgen) en opgetrokken in een donkere kleur (donkergrijs, donkerbruin, antracietkleurig).

De gevels zelf zijn veelal opgetrokken uit oranje of roodachtige baksteen met lichte tinten in staand verband (een kopse laag gealterneerd met een strekse laag) bij oorspronkelijke gebouwen of in halfsteens verband bij verbouwingen of vernieuwing. Soms kunnen er grijze tot zwarte nuances in het metselwerk voorkomen. Dit had of heeft te maken met het proces van bakken van de stenen zodat een gemêleerd of gevlamd effect kan ontstaan. De openingen zijn vaak voorzien van rollagen (rechte en gebogen).

Gepleisterde gevels komen ook voor. Het opgaand pleisterwerk heeft meestal een witte kleur. De gepleisterde plint kan zwart, donkergrijs of donkergroen zijn. De kozijnen zijn in dat geval ook meestal donker. Bij vervanging, wanneer de agrarische functie geen toekomst meer had, werd de agrarische bebouwing veelal gesloopt en het oorspronkelijke hoofdgebouw vervangen. Veelal werden kleinschalige woningen met eenvoudige zadeldaken teruggebouwd, gedekt met oranje of bruine pannen. Het metselwerk is vaak hergebruikt maar in een ander metselverband of wit gepleisterd. De gevels kunnen een asymmetrisch patroon tonen en het houtwerk is meestal wit. Het erf is vaak uitbundig ingericht en gescheiden van het open gebied door haagbeplanting. Deze nieuwe bebouwing vormt veelal een gebiedsvreemd element omdat deze op meerdere punten afwijkt van de oorspronkelijke bebouwing; zowel in opzet als in verschijningsvorm. Op grond van deze algemene beschrijving zijn in de Welstandsnota specifieke gebiedscriteria geformuleerd.

4.3 Gebiedscriteria

Algemeen

- In de situering, de structuur, de opbouw, de breedte van de bebouwing en de relatie tot de omgevende bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt de historische opzet, afleesbaar.

Situering

- Nieuwbouw sluit aan op de opzet van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn (niet altijd naar de weg gericht).
- Het bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden wordt in stand gehouden.

Massa en vorm

- De massa en vorm van nieuwbouw bij bebouwingscomplexen zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen, aanbouwen of uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij gebouwen die deel uit maken van een historische of stedenbouwkundig opzet zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdvorm. Bij deze gebouwen zijn geen toevoegingen toegestaan tegen de voor- en achtergevels.
- De bestaande samenhang en vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.

Gevels

- Renovatie en nieuwbouw respecteren de oorspronkelijke gevelopbouw.
- Bij verbouw en renovatie wordt aangesloten bij de richting en de maatverhoudingen van de oorspronkelijke gevelopeningen.

Kleur- en materiaalgebruik

- Bij nieuwbouw bestaan de gevels in hoofdzaak uit baksteen afgestemd op de oorspronkelijke nuances.
- Voor de daken worden oorspronkelijke materialen of donkere dakpannen toegepast.
- Bij verbouwing of renovatie wordt het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt genomen.

5. Beoogde beeldkwaliteit ruimtelijke structuurdragers

5.1 Algemeen

De ruimtelijke karakteristiek van een gebied is bepalend voor de identiteit en daarmee de herkenbaarheid van een gebied. Om tot kwaliteitsverbetering te komen is het van belang ontwikkelingen te begeleiden met kennis over het landschappelijke en historische perspectief, zodat deze nieuwe ontwikkelingen zich op een logische wijze in het landschap voegen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit ervan. Elk gebied heeft zijn eigen karakteristiek die wordt bepaald door de schaal, de relatie tussen bebouwde en onbebouwde gebieden en het omringende landschap, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik etc.

Belangrijk kenmerk van een landgoed is dat het een ruimtelijke en economische beheerseenheid vormt. Er is een samenspel tussen gebouwen en gronden. Eigenaren, gebruikers en bewoners genereren opbrengsten uit het landgoed door middel van agrarisch gebruik, bosbouw, erfpacht of huren. De onlosmakelijke verbondenheid tussen economie, bebouwing, gronden en beheer maakt het tot een landgoed. Voor de beleving van het landgoed is het belangrijk dat die relatie zichtbaar is, dit komt onder meer tot uitdrukking in ruimtelijke beleving van het landschap en de verschijningsvorm van de bebouwing daarbinnen. Zo hebben veel landgoederen eigen 'landgoedkleuren' waar het houtwerk van de huizen in geschilderd werd, waardoor bebouwing heel herkenbaar deel uitmaakt(e) van een bepaald landgoed.

Op basis van het Masterplan en de landschapsanalyse die daaraan ten grondslag ligt, zijn een viertal ruimtelijke structuurdragers onderscheiden, te weten:

1. De Kromme Weg en de bebouwde enclaves
2. De Wandelbos
3. (Nieuwe) Heidegebied
4. Het Productiebos

Om het karakter en de samenhang van het landgoed te versterken zullen deze structuurdragers worden versterkt. In dit hoofdstuk worden deze karakteristieken van Welna inzichtelijk gemaakt en de aandachtspunten bij ontwikkeling van deze structuurdragers benoemd.

Binnen deze landschappelijke structuren liggen de verschillende bebouwde erven, verbonden door de Kromme Weg die daarmee de drager vormt voor de (grotendeels private) bebouwingsstructuur. De Kromme Weg zorgt voor ruimtelijke samenhang tussen de zeer verschillende erven. In de paragraaf bebouwing wordt omschreven hoe zal worden omgegaan met de diversiteit van de bebouwing in relatie tot de gewenste samenhang op het landgoed.

Aangezien een plaatje vaak meer zegt dan woorden, is aan het eind van dit hoofdstuk een matrix opgenomen waarin het onderstaande uitgangspunten zijn uitgewerkt in beelden. Bij nieuwe ontwikkelingen zal moeten worden gekeken en getoetst op basis van de hier genoemde en verbeelde uitgangspunten. Voor zover concrete ontwikkelingen op dit moment zijn te voorzien, zoals de bouw van het Houten Huis en de grazerskooi, zijn deze specifiek omschreven. Concrete nieuwe initiatieven kunnen in een later stadium altijd volgens de hier vermelde uitgangspunten en principes ten aanzien van de beeldkwaliteit worden uitgewerkt in een eigen plan.

5.2 Bebouwing

5.2.1 Kralensnoer: eenheid per erf

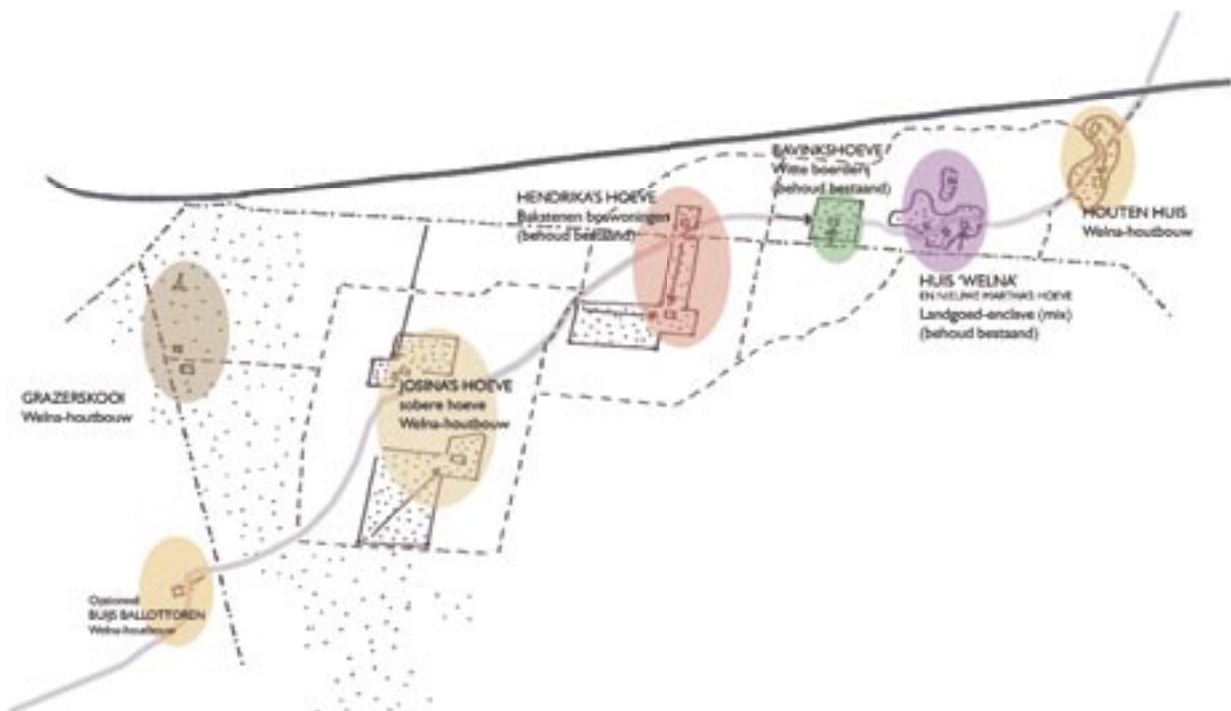
Op landgoed Welna is de huidige bebouwing zeer divers; dit kan worden verklaard uit de wijze waarop Landgoed Welna is ontstaan, als aparte wooneenheden verspreid in het bos.

Het gaat om de volgende bestaande locaties:

- Jachtopzienerswoning met werkplaats (Soerelseweg 9) - sloop
- Het grote huis Welna (Korrenbergweg 2);
- Nieuwe Martha's Hoeve (Korrenbergweg 4);
- De Bavinckshoeve (Korrenbergweg 6);
- De Hendrika's Hoeve (Korrenbergweg 8);
- Woning aan de Korrenbergweg 3;
- Josina's hoeve (Korrenbergweg 5)

De wens bestaat om in de toekomst de samenhang op het landgoed te versterken, enerzijds door kleur- en materiaalgebruik in bestaande en nieuwe bebouwing, anderzijds in de landschappelijke structuur. Uitgaande van de Kromme Weg als visueel verbindend element kunnen de afzonderlijke woonerven, bestaande uit een hoofdgebouw en bijgebouwen, apart benaderd worden, waarbij elk erf de eigen karakteristieken behoudt dan wel ontwikkelt. Er ontstaat als het ware een 'kralensnoer' van diverse woonerven geregen aan de Kromme Weg.

Ook nieuwe erven, als het beoogde Houten Huis, kunnen op deze wijze aan de Kromme Weg worden verbonden en daarmee onderdeel uitmaken van het landgoed. Daarbij blijft er ruimte voor een nieuwe bouwstijl, passend binnen de omschreven kaders, zonder dat dit afbreuk hoeft te doen aan de samenhang van het landgoed.



Diversiteit in bebouwing als 'kralensnoer' aan de Kromme Weg

5.2.2 *samenhang bestaande bebouwing*

Ondanks de diversiteit tussen de verschillende erven is er ook een mate van samenhang te ontdekken. In meerdere woningen zijn bepaalde stijkenmerken terug te vinden, waarbij kan worden gedacht aan kleurstelling, materiaalgebruik, hoofdvorm en gevelopbouw.

Alle woningen - met uitzondering van het Grote Huis - zijn opgebouwd uit ten minste één woonlaag met kap. De kap heeft steeds de vorm van een zadeldak, al dan niet afgewolfd. Ook de verdeling van ramen in de voor- en achtergevels toont overeenkomsten. Bij kleine hoeves is de opbouw twee staande ramen beneden en één staand raam boven. Bij de grotere hoeves is er een groot raam tussen de twee staande ramen beneden gesitueerd. Al deze kenmerken zijn echter vrij algemene eigenschappen van Veluwe architectuur. De enige duidelijke landgoedeigen stijl is zichtbaar in de rood-wit-groen geschilderde luiken die op bijna elke woning terugkomen en de kleurstelling van het schilderwerk in wit met donkergroen.

Door deze eenduidigheid in materiaalgebruik en kleurgebruik in bestaande bebouwing in de toekomst te behouden en te versterken ontstaat samenhang tussen de verschillende woonerven. De bebouwing zal familie zijn, als herkenbaar onderdeel van Landgoed Welna, vanuit het verleden, heden naar de toekomst.

Naast de woningen bevindt zich op Welna een aantal veldschuren voor het beheer van het landgoed. De veldschuren hebben allen een tamelijk individueel en vooral functioneel karakter, maar zijn soms ook heel karakteristiek en van een hoge beeldkwaliteit. Bij de bouw is gebruik gemaakt van Welna-hout.

Gedacht kan worden aan:

- de Buys Ballotschuur;
- de Veeschuur (van recente datum) bij het Grote Huis Welna;
- de Zorghoutvesterij;
- de voormalige schaapskooi met houthok ten zuiden van de Josina's hoeve;

5.2.3 *Beeldkwaliteit nieuwe bebouwing*

Nieuwe bebouwing wordt in beginsel gebouwd uit het landgoedeigen product: Welna-hout waarbij gebruik kan worden gemaakt van verschillende toepassingstechnieken, zodat het eigen landgoed als 'toonzaal' kan dienen voor het eigen product en de toepassingsmogelijkheden daarvan.

Door het veelvuldig toepassen van Welna hout wordt bovendien een duidelijke relatie gelegd tussen de ruimtelijke en economische eenheid binnen het landgoed. Bovendien wordt hiermee een positieve bijdrage geleverd aan een positief imago voor streekproducten van de Veluwe. Landgoed Welna creëert hiermee letterlijk haar eigen visitekaartje.

De eenheid tussen de verschillende woningen en bijgebouwen uit zich in de hoofdvorm, gevelopbouw, detaillering en materiaalgebruik. Het ligt zeker niet in de bedoeling elk gebouw hetzelfde vorm te geven, maar in elk gebouw moet wel iets terugkomen van de landgoedeigen karakteristiek, in vorm en/of in materiaalgebruik.

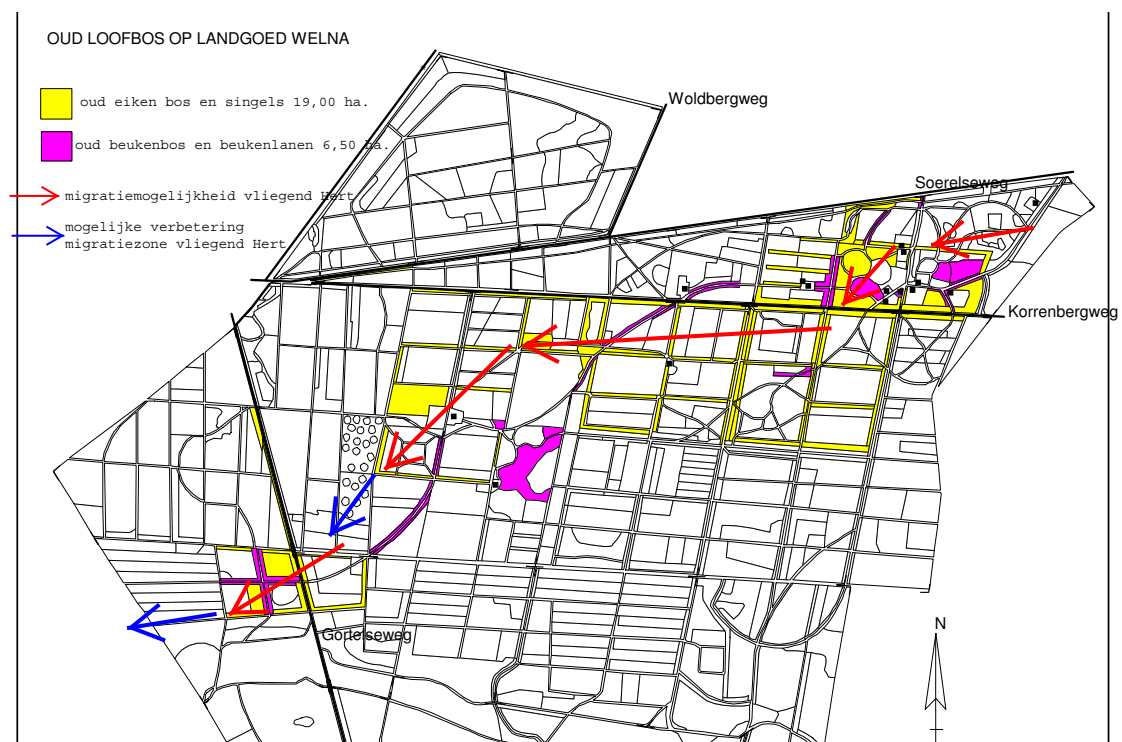
De eenheid voor (woon)bebouwing dient te worden opgebouwd uit de volgende elementen:

- binnen 1 erf dient de bebouwing in één stijl te worden vormgegeven en één geheel te vormen, zelfde vormgeving voor hoofd- en bijgebouwen;
- verticaliteit in gevelopbouw van een woning;
- gevelopeningen, zoals ramen en deuren, zijn in de tweede bouwlaag zijn geringer in aantal en omvang dan die in de eerste bouwlaag (hiërarchische gevelopbouw);
- nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk te zijn vervaardigd uit al dan niet behandeld (Welna)hout in diverse toepassingen;
- bij het schilderen van deuren, luiken en kozijnen dienen de landgoedkleuren te worden toegepast (groen, rood, wit). Indien aanwezig dienen luiken op de woningen te worden geschilderd in het kenmerkende patroon met de landgoed kleuren;
- indien nieuwbouw bestaat uit Welna-hout met een natuurlijke uitstraling (onbehandeld, gebeitst of gelakt) hoeven de landgoedkleuren niet te worden toegepast daar dit afbreuk kan doen aan de beeldkwaliteit van het bouwwerk.

De veldschuren op de erven zijn veelal vrijstaande individuele objecten, deze kunnen ook als zodanig worden benaderd. Dit kunnen echte eyecatchers zijn, die door hun vorm en materiaalgebruik (Welna-hout) het karakter van Welna verder onderstrepen.



Landschappelijke structuurdragers



Herstel van lanen en houtwallen (bron: Masterplan Landgoed Welna: toetsing aan natuurwetgeving)

5.3 Landschappelijke structuurdragers

5.3.1 De Kromme Weg tussen bebouwde enclaves

De Kromme Weg vormt de ruimtelijke verbinding tussen de bebouwde delen van het landgoed. De weg legt de verbinding tussen de verschillende bebouwde erven, welke bestaan uit een hoofdhuis met enkele schuren en bijgebouwen, omringd door kleinschalige graslandjes. De oorspronkelijke relatie tussen deze bebouwing en het landgoed kan worden versterkt door middel van zichtlijnen.

Deze open relatie zorgt voor een grotere samenhang binnen de enclave. Concreet betekent dit dat privétuinen rondom de woonbebouwing niet geheel afgeschermd dienen te worden van de omgeving; met enkele zichtlijnen dient de bebouwing beleefbaar te blijven. Daar waar afscherming ten behoeve van privacy gewenst is, zal deze op een groene wijze worden vormgegeven. Hoge schuttingen en tuinmuren zijn niet wenselijk.

De Kromme Weg heeft in de huidige situatie veel verschillende gezichten. Vanaf de entree aan de Soerelseweg bij de zorghoutvesterij begint een mooie laan met waardevolle bomen. De entree zal hier worden versterkt met entreepalen in Welna-stijl. Daarbij verdient de oprit extra aandacht met betrekking tot veiligheid. De weg loopt van dit maatschappelijke en economische hart van het landgoed naar de plek waar ooit de boerderij 'De Zandheuvel' lag bij de kruising met de Gortelse Weg. Op dit punt zou de Kromme Weg een duidelijker eindpunt kunnen krijgen zodat een echte verbinding ontstaat tussen A en B. Gedacht kan worden aan een uitkijktoren of een ander gebouw element, zoals een kunstwerk, dat iets vertelt over (de historie) van het landgoed.

De Kromme Weg is van oudsher een functionele verbinding tussen de verschillende erven voor intern gebruik. In feite is het geen doorgaande laan, maar een informele verbinding tussen de verschillende erven. Deze erven zijn niet openbaar toegankelijk en zullen dat in de toekomst ook niet worden. Er is daarom gekozen voor een alternatieve wandelroute die wordt uitgezet langs verschillende elementen van het landgoed, waaronder de productieruimte van Welna-hout en de daaraan geralateerde zorgfunctie, De Wandelbos, het productiebos, de Kromme Weg en het (deels nieuwe) heidegebied.

5.3.2 'De Wandelbos'

Het gebied rondom de Kromme Weg bestaat grotendeels uit productiebos. Door het reeds toegepaste geïntegreerde bosbeheer ontstaat steeds meer een natuurlijk gemengd, parkachtig bos met een hogere recreatieve gebruikswaarde. Door een verdere accentvershuiving gericht op behoud van parkachtige elementen, houdt het bos grotendeels zijn waarde als productiebos maar wordt de belevingswaarde verhoogd.

Oude, gemengde bosstanden en lanen worden hierin behouden en op eenvormige jonge bospercelen krijgen inheemse (loofboom)soorten een kans. Oude vrijstaande bomen en boomgroepen vormen natuurlijke accenten langs de route. Naast de deels ontoegankelijke Kromme Weg kunnen in De Wandelbos alternatieve slingerende routes worden uitgezet, deels over bestaande paden, deels mogelijk over nieuw aan te leggen slingerpaden. Vanaf de wandelpaden zal langs bestaande en eventuele nieuwe zichtlijnen de agrarische enclave met de daarin aanwezige bebouwing en bijbehorende graslandjes beleefbaar zijn.

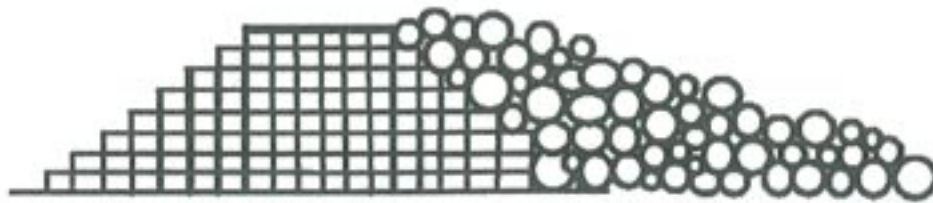
De woonenclaves worden geaccentueerd door de omringende heesterbeplanting van inheemse heesters als vlier, inlandse vogelkers, krentenboompje en hazelaar. Oude houtwallen die hoorden bij de oorspronkelijke agrarische functie, als omheining van de velden danwel het vormen van een schaapsdrijf, worden samen met de karakteristieke lanen als onderdeel van de strakke bosbouwkundige verkaveling weer zichtbaar gemaakt door ze vrij te leggen van de bosrand. Niet alleen draagt dit bij aan de landschappelijke belevingswaarde van het gebied. Ook ecologisch gezien heeft dit grote meerwaarde omdat hierdoor nieuwe biotopen ontstaan voor de verschillende (beschermde) diersoorten op Welna, zoals het vliegend hert en de wespandief.

In De Wandelbos zal de aanplant van rododendrons (eigen stekken) op verschillende locaties kunnen zorgen voor afscherming waar privacy gewenst is (zoals bij woningen en de begraafplaats) of juist voor markering van een belangrijke zichtlijn of een bijzondere plek. Doordat de heester wintergroen is kan het ook prima worden ingezet om minder aantrekkelijke bebouwing af te schermen.

Voorbeelden natuurkunst

Houtstapeltrap

Houtstapels zijn altijd onderdeel geweest van het landgoed, ze zijn ook altijd beklommen door mens en dier. De houtstapeltrap kan de beleving van het landschap omvattender maken. Naast de fysieke ervaring voor de recreant is het een onderkomen voor kleine knaagdieren en insecten. Een uitdaging voor een kunstenaar!



Batchitecture - Anouk Vogel

Op Welna leven vele vleermuizen in en rond de woningen. De natuur zoekt soms de mens op. Deze symbiose zou je tot uitdrukking kunnen brengen in een vleerhuis: een voor publiek toegankelijke woning voor vleermuizen. Het vormt een educatief object, zorgt voor beschutting en een 'landmark' op het landgoed.



De rododendrons vormen bovendien kenmerkende landschappelijke elementen in wandelbos op buitenplaatsen en landgoederen. Ook de gewenste nieuw aan te leggen natuurbegraafplaats voor de familie wordt ingepast in 'De Wandelbos'.

'De Wandelbos' is bij uitstek de plek voor natuurkunst. Met name kunst die een sterke relatie heeft met bos en bosbouw komt hier goed tot zijn recht en kan het karakter van het landgoed onderstrepen en de relatie tussen de natuur/bosbouw en de mens op beeldende wijze tot uitdrukking brengen.

Het toe te passen meubilair (bankjes, routemarkering, informatieborden en hekwerken etc.) zal eenduidige uitstraling krijgen, waarbij de toepassing van Welna-hout in een eigen ontwerp de landgoedeigen karakteristiek verder benadrukt.

5.3.3 *Groot Soerel*

Het 'bedrijfsgebied' aan de noord-westkant verdient eenzelfde statige en herkenbare entree zoals die aan de oostzijde van het landgoed aanwezig is bij de zorghoutvesterij. De entree vormt een uitnodiging naar de recreatieve en ecologische functies van het landgoed die zich hier manifesteren in vorm van het kampterrein en de nieuw te bouwen grazerskooi met nevengebouw en beheerderswoning en de uitgebreide heideontwikkeling in het kader van het project Groot Soerel. De twee belangrijke publieke functies van het landgoed moeten duidelijk zichtbaar zijn vanaf de Soerelseweg.

Het beeld dat hier voor ogen staat is open heide met op een natuurlijke wijze verspreid staande solitaire bomen dan wel kleine restanten van boselementen. Het beheer met een kudde grazers kan het beeld completeren en de recreatieve belevingswaarde vergroten.

Een deel van de toekomstige open corridor wordt in gebruik genomen als kruidenrijke akker. Deze ecologisch waardevolle biotoop zorgt tevens voor mogelijkheden de kudde grazers onderdeel te laten uitmaken van een gesloten nutriëntencirkel. De dieren kunnen dan worden bijgevoerd met voer uit het gebied zelf.

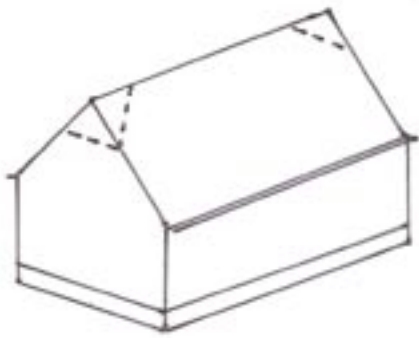
De diverse functies die in het heidegebied liggen, de bestaande kamplocatie en de nieuw te bouwen grazerskooi, nevengebouw en beheersvoorziening, zullen op een landschappelijke en passende wijze worden ingepast. Ze zullen worden voorzien van de beschutting van bomen, die zorgen voor een transparante afscherming. De bebouwing is zichtbaar maar niet storend aanwezig.

5.3.4 *Productiebos*

Het productiebos is een zowel economisch als ecologisch waardevol aspect van het landgoed. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de kenmerkende rechtlijnigheid van de padenstructuur die ooit door Buys Ballot met mathematische precisie is uitgezet. Deze strakke vormgeving is een helder contrast met de slingerende padenstructuur in het parkbos. Enkele lijnen zijn reeds versterkt door laanbeplanting. Belangrijk hierbij is dat een laan een eenheid is met bomen van dezelfde grootte.

Vanaf de tijd van Buys Ballot was ook het bosbeheer rechtlijnig. Eenvormige rechthoekige percelen werden volgens een strak stramien ingeplant en in één keer gekapt. Tegenwoordig wordt het productiebos zoveel mogelijk beheerd met de methode van geïntegreerd bosbeheer waarbij geen kaalslag meer plaatsvindt en natuurlijke verjonging een kans krijgt. Het gemengde bosbeeld dat hierdoor ontstaat kent zowel een hogere ecologische als recreatieve waarde.

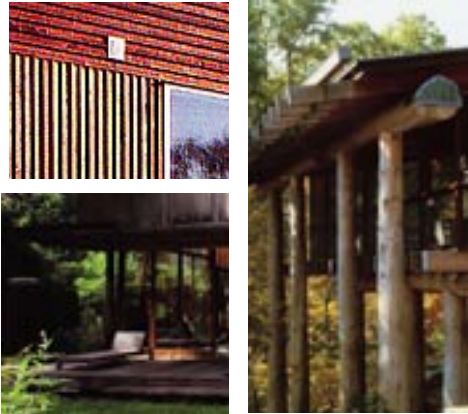
I. Bebouwing algemeen

samenhang bestaande bebouwing		
Situering		- overeenkomsten in huidige bebouwing zijn gebaseerd op oorspronkelijke veluwse bouw (hallenhuys) als omschreven in de Welstandsnota - situering van bouwwerken is haaks op of evenwijdig aan de toegangsweg - een ruime erfopzet is kenmerkend, bouwwerken van eenzelfde maatvoering dienen op voldoende afstand van elkaar geplaatst te worden zodat zicht op de omgeving niet wordt verstoord
Massa, vorm en gevel		- 1 laag met kap - zadeldak, al dan niet afgewolfd - raamverdeling in kopgevel: 2 of 3 ramen op begane grond, 1 raam op bovenverdieping - verticaliteit in gevelopeningen - gevelplint
Kleur- / materiaalgebruik		- rood-wit-groen geschilderde luiken in landgoedeigen patroon - rode baksteen of wit pleisterwerk - kozijnen wit i.c.m. donkergroen - dakbedekking divers: rode, grijze pannen of riet
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- voor schilderwerk landgoedeigen kleuren gebruiken - alle luiken schilderen in landgoedeigen kleuren en patroon - aanbouwen en uitbouwen aan gevels die een zichtrelatie hebben met de omgeving dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel en mogen de samenhang van het bouwwerk en het erf niet verstoren

samenhang nieuwe bebouwing

Situering		- bebouwing op een (nieuw) erf dient samenhang te vertonen in architectuur en materiaal - een erf heeft een duidelijk hoofdgebouw, bijgebouwen en werkschuren zijn ondergeschikt in afmeting en/of detaillering - veldschuren, werkschuren ten behoeve van het landgoed, worden behandeld als bijzondere objecten
Massa, vorm en gevel		- massa en bouwvorm afhankelijk van locatie en erfopzet - architectuur geïnspireerd door natuur in directe omgeving, bijvoorbeeld: - verticaliteit productiebos - terreinglooiing in heidegebied - directe omgeving bepaald de maximale afmeting van bouwwerk - bouwwerk altijd ondergeschikt aan (natuurlijke) omgeving
Kleur- / materiaalgebruik		- naturel houtbouw (onbehandeld/transparant behandeld) - dakbedekking natuurlijk materiaal: hout of riet - zichtbaarheid oorspronkelijke vormen van materiaal in constructie of details
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- op een (nieuw) erf zijn alle (houten) gebouwen familie van elkaar - veldschuren zijn creatieve uitspattingen van houtbouw die de mogelijkheden van houtbouw presenteren. Zij hoeven geen relatie te hebben met overige bebouwing

2. Bebouwing per erf

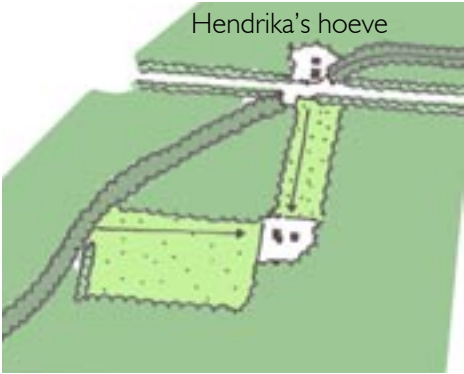
	Houten huis	nieuw erf
Situering		- Nieuw hoofdhuis van het landgoed zowel in positie en zichtbaarheid als architectonisch opzicht - hoofdhuis ligt in open ruimte - versterken terreinglooiing voor inpassing bouwwerken en parkeervoorziening - werkschuren en verkooppunt nabij entree vanwaar een zichtlijn naar het hoofdgebouw voor samenhang binnen erf
Massa, vorm en gevel		Houten huis: - groot, markant vormgegeven gebouw - onderscheidt zich als hoofdhuis door architectuur en bouwmasa / volume - duidelijke hiërarchie in hoofd en nevenvolumes Werkschuren en bijgebouwen - ondergeschikt aan hoofdgebouw door formaat en hoogte - functionele vormgeving
Kleur- / materiaalgebruik		- naturel houtbouw (onbehandeld/transparant behandeld) - dakbedekking hout of pannen - zichtbaarheid oorspronkelijke vormen van materiaal in constructie of details - relatie binnen-buiten, transparantie
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- elk bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel - de bouwwerken zijn familie van elkaar door materiaalgebruik en terugkomen van kenmerkende elementen - belangrijkste randvoorwaarden volgen reeks uit de mogelijkheden van houtbouw

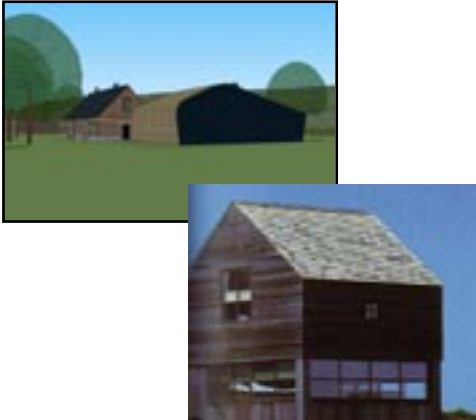
Grazerskooi en beheerderswoning		nieuw erf
Situering		- bouwwerken zijn landschappelijk ingepast -> gaan op in omgeving - bouwwerken (grazerskooi en beheerderswoning en eventuele bijgebouwen) zijn architectonisch familie van elkaar - bouwwerken zijn functioneel vormgegeven
Massa, vorm en gevel		- lage bouw, max. 1 laag met kap - vorm van bouwmassa in aansluiting op glooiendheidsterrein
Kleur- / materiaalgebruik		- naturel houtbouw (onbehandeld/transparant behandeld) - lijnenspel van houtdelen in samenspel met natuurlijke omgeving - dakbedekking met natuurlijk materiaal (hout, vegetatiedak)
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- inspiratie vormgeving halen uit kenmerken van natuur en landschap in nabije omgeving (heide, dennen, glooiing in terrein)

Huis Welna	bestaand erf	
Situering		- statig landhuis in parktuin omringd door prieel en koetshuis. - ruime erfopzet waardoor afzonderlijke bouwwerken hun eigenheid behouden en de parkachtige omgeving overal beleefbaar is - nieuwe werkschuur is ondergeschikte landelijke toevoeging
Massa, vorm en gevel		- regelmaat in gevelopbouw - weinig kap, hoge goot - uitbouw ondergeschikt - sierlijke veranda
Kleur- / materiaalgebruik		- massa hoofdhuid witte strakke gevel, pleisterwerk - bijgebouwen en uitbouwen donkergroen geschilderd hout - contrasterende kozijnen wit of donker groen
Uitgangspunten bij ontwikkeling	 Buys Ballotschuur	- aansluiten bij ranke, statige stijl met sierlijsten, niet bij landelijke van werkschuur - werkschuur is als markant bouwwerk van Welna-hout niet zozeer verbonden met dit erf maar meer met landgoed als totaal - geschilderd houtwerk wit en donkergroen - bij functieverandering van bijgebouwen tot woning (wens voor Buys Ballotschuur) dienen de karakteristieke elementen van de architectuur behouden te blijven.

Nieuwe Martha's Hoeve		bestaand erf
Situering		- verscholen erf in bos met kleine weide als uitzicht - onopvallende setting - enkele schuren op erf aanwezig
Massa, vorm en gevel		- hoofdhuis in Veluwse bouw: 1 laag met kap, kenmerkende raamverdeling - diverse aanbouwen zijn ondergeschikt maar onzorgvuldig aan hoofdhuis vastgebouwd
Kleur- / materiaalgebruik		- rode baksteen - rieten dak - schilderwerk en luiken in landgoedeigen kleuren en patroon
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- eventuele toekomstige veldschuur is eenvoudig in te passen op dit erf, indien achter de woning gesitueerd kan het een bijdrage leveren aan het erf - nieuwe aan- en uitbouwen zorgvuldig toevoegen aan hoofdhuis - dakbedekking en schilderwerk aanbouw op gelijke wijze als hoofdhuis uitvoeren (combinatie wit en donkergroen)

Bavinkshoeve		bestaand erf
Situering		- landelijke hoeve die nog duidelijk het agrarische verleden beleefbaar maakt - hiërarchie op erf: bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdhuis
Massa, vorm en gevel		- groot dak, lage goot - opbouw raampartijen als verdeling bij hoeve (gebaseerd op oorspronkelijke situatie met staldeuren)
Kleur- / materiaalgebruik		- onbewerkt natuurlijk dakmateriaal (riet, hout) - wit pleisterwerk - gootlijst
Uitgangspunten bij ontwikkeling	 	- nieuwe bijgebouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan de hoeve - aan- en uitbouwen in gelijke materialen en detailleringen

Hendrika's hoeve		bestaand erf
Situering	 Hendrika's hoeve	- boswoningen - teruggetrokken, opgenomen in omgeving
Massa, vorm en gevel		- 1 laag met kap - kleine ramen
Kleur- / materiaalgebruik		- rode pannen - combinatie van baksteen en hout - schilderwerk in landgoedeigen kleuren -> kozijnen donkergroen en wit, luiken in landgoedeigen patroon
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- aan- en uitbouwen van combinatie baksteen en hout - schilderwerk in landgoedeigen kleuren

Josina's hoeve	bestaand erf
Situering	 - sobere vormgeving en erfindeling van Josina's hoeve vormt uitgangspunt voor nieuwe bijgebouwen en woning tpv oude schaapskooi
Massa, vorm en gevel	 - overeenkomsten tussen verschillende bouwwerken liggen in de volgende eigenschappen: - 1 laag met kap - zadeldak - plint
Kleur- / materiaalgebruik	 - toepassing landgoedkleuren - sobere vormgeving en detaillering - grijze pannen
Uitgangspunten bij ontwikkeling	 - eenheid in verschijningsvorm - nieuwbouw in Welna-hout - sobere vormgeving en erfindeling van Josina's hoeve en oude schaapskooi vormt uitgangspunt voor nieuwe bijgebouwen, Veldschuur en de woning tpv oude schaapskooi.

3. Landschappelijke structuurdragers

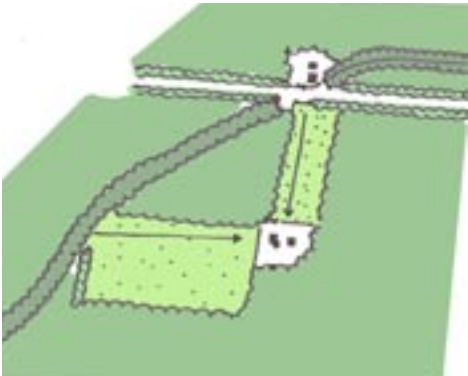
Kromme Weg			
Ruimtelijke karakteristiek		- doorgaand visueel structuurelement tussen de verschillende erven - extensieve functionele route voor bewoners - zichtbaarheid begin en eindpunt	
Verschijningsvorm		- doorgaande weg, deels met laanbeplanting - eenduidige herkenbare hekwerken aan erfgrenzen - beginpunt: Houten Huis en omgeving - eindpunt: rustpunt, zichtpunt	
Materiaal / detaillering		- eenduidige laanbeplanting van beuken (waar mogelijk) - bosweg - toepassing landgoedeigen meubilair (hekwerken)	
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- weg tussen de erven in stand houden - bestaande laanbeplanting versterken en behouden - onderbreking van de weg bij erven markeren met kenmerkend uniform hekwerk van Welna-hout - eindpunt markeren met nader te bepalen element(en)	

‘De Wandelbos’		
Ruimtelijke karakteristiek		- landschappelijke corridor rondom de Kromme Weg en de woonenclaves die wordt omgevormd tot gemengd bos met parkachtige elementen - structuur van rechte paden en lanen voortkomend uit de bosbouwkundige opzet, afgewisseld met enkele parkachtige delen met slingerende paden en loofbos
Verschijningsvorm		- gemengd bos met open weiden (voormalig agrarisch grasland, natuurlijk beheerd) - rechte lanen en houtwallen met binnen deze structuur vakken met slingerende paden en restanten van oude parkaanleg - zichtlijnen
Materiaal / detaillering		- solitaire bomen / boomgroepen (linde, beuk, eik, e.a.) - rododendron en inheemse heesters nabij woningen ter afscherming (vlier, hazelaar, krenteboompje, e.a.) - inpassing natuurkunst - meubilair in Welna-stijl (routemarkering, bankjes, informatievoorziening)
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- bosontwikkeling leidt tot een wandelbos met hoge belevingswaarde - versterken rechtlijnige structuur door behoud en aanplant laanstructuur (ook tbv ecologie) - uitzetten recreatieve route langs/door: 1. productie Welna-Hout 2. ‘De Wandelbos’ 3. de Kromme Weg 4. heide

Familiebegraafplaats		nieuw
Ruimtelijke karakteristiek		- kleine natuurbegraafplaats voor de familie die op een natuurlijke wijze wordt ingepast in het bos.
Verschijningsvorm		- graven liggen verspreid tussen bestaande bomen - padenstructuur wordt met vloeiende lijnen vormgegeven - beschutting door aanplant van heesters rondom de begraafplaats en tussen de graven
Materiaal / detaillering		- heesters: inheemse soorten als vlier, krenteboompje, hazelaar, en vuilboom en wintergroene rododendrons - paden in halfverharding - omheining onopvallend, hout - entree met piepend toegangshek
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- aanleg op basis van ontwerp Suggestie: - Rhodo-bos, grafheuvel

Erven - tuinen		
Ruimtelijke karakteristiek		- natuurlijke tuin, onderdeel van landgoed-structuur
Verschijningsvorm		- natuurlijke danwel culturele groene tuin met slechts minimaal verhard oppervlak - zachte grenzen, natuurlijke overgang naar bos met zoomvegetatie - erfscheiding gemarkeerd door entreehek
Materiaal / detaillering		- houten entreehek - elk erf heeft/krijgt een waterpomp - (inheemse) heesters als natuurlijke afscherming
Uitgangspunten bij ontwikkeling	 	- elk erf hetzelfde entreehek in aansluiting op Kromme Weg - zo min mogelijk verharding in zicht Suggestie: - pomp terugbrengen als herkenbaar (functioneel) element

Agrarische enclaves

Ruimtelijke karakteristiek		- ruimtelijke eenheid van erf (voormalige boerenhoeve) en aangrenzende agrarische percelen die in de huidige situatie worden omgevormd naar natuurlijk grasland.
Versrijningsvorm		- natuurlijk grasland - op enkele plaatsen omgeven door oude houtwal - zichtrelatie met bij perceel horende bebouwing - onopvallende afrastering
Materiaal / detaillering		- natuurlijk grasland - zoombeplating langs randen (ecologisch zeer waardevol) - houtwallen gemengd of eiken
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- houtwallen indien aanwezig loskappen van achterliggende bos zodat ze weer als zodanig beleefbaar worden - zichtrelatie(s) houden over grasland naar bijbehorende erfbebouwing

Productiebos		
Ruimtelijke karakteristiek		- groot aaneengesloten bosgebied dat rechthoekig is opgezet ten behoeve van houtproductie.
Versrijningsvorm		- rechthoekige vakverdeling en padenstructuur - langs enkele paden staat laanbeplanting
Materiaal / detaillering		- grote vakken waarin vroeger veelal één soort is aangeplant en weinig ondergroei aanwezig was, maar waar door middel van geïntegreerd bosbeheer nu een gemengd bos ontstaat met ondergroei
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- productiegericht ontwikkelen met behulp van geïntegreerd bosbeheer - lanen en houtwallen behouden en versterken

Heide			
Ruimtelijke karakteristiek		- nieuwe verbindende corridor tussen verschillende heidegebieden in de omgeving.	
Verschijningsvorm		- glooiend terrein - openheid - solitaire bomen en boomgroepen - heidewegen en karresporen	
Materiaal / detaillering		- heide - solitaire bomen en boomgroepen van overblijvende of uitgroeiende dennen en berken - zandwegen - deel kruidenrijke akker	
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- in stand houden, evt. door begrazing - zichtbaar maken erosiegeul - versterken reliëf - behouden openheid rond tepelberg	

Kampeerterein		
Ruimtelijke karakteristiek		- de ligging van het kampterein op de heide wordt volledig gecamoufleerd door natuurlijke beplantingen. Van buiten is niet zichtbaar wat binnen gebeurt.
Verschijningsvorm		- natuurlijke setting - geleidelijke overgang van heide naar rand van kamp
Materiaal / detaillering		- randbeplanting van inheemse heesters en rododendrons
Uitgangspunten bij ontwikkeling		- gecamoufleerd kampement - sfeer aansluiten bij omgeving (heide en bos)

4. Overig

Terreinmeubilair		
Entree's		- markante entreepoeren of palen (nader te detailleren) die terugkomen bij de hoofden-trees - overige entrees minder opvallend - hekwerk waar inrijden niet is toegestaan - Welna-logo toepassen
Erfafscheiding		- Welna-hout - grillige natuurlijke vormen - transparant
Routemarkering		- eenvoudig, sober - Welna-hout - Welna-logo toepassen
Bankjes		- Welna-hout - natuurlijk

