



Landgoed Welna te Epe

Masterplan landschappelijke inrichting en beeldkwaliteitplan architectuur



inbo



Luchtfoto met grens landgoed Welna



Varkensschuur

Masterplan landgoed Welna te Epe

Aan Inbo Stedenbouw Woudenberg is gevraagd een masterplan te maken voor de landschappelijke inrichting van landgoed Welna te Epe. Dit document bestaat uit het masterplan voor landgoed Welna en een beeldkwaliteitplan t.a.v. de architectuur dat in samenwerking met Architectenatelier Hans Karel & Partners is opgesteld.

Opdrachtgever: Landgoed Welna B.V.

Ontwerp: Inbo Stedenbouw Woudenberg, ir. Gabriëlle Bartelse en ir. Aukje van Hoeckel

I.s.m.: ir. Sanneke Schiphorst, architect

Datum: 16 maart 2009



Inleiding: Opgave, Uitgangspunten en Leeswijzer.....	06
Hoofdstuk 1 Landschapsanalyse.....	12
1.1 Veluwe en Groot Soerel	12
1.2 Landgoed Welna.....	18
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke uitgangspunten.....	22
Hoofdstuk 3 Masterplan landgoed Welna.....	24
3.1 Vertrekpunt.....	24
3.2 Uitwerking.....	32
Hoofdstuk 4 Bebouwing.....	38
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan architectuur.....	41
Bijlage 2 Fasering.....	53
Bijlage 3 Masterplan 1:5000.....	(los bijgevoegd)



Topografische kaart met grens landgoed Welna

Inleiding

Landgoed Welna bezint zich, met een schuin oog naar het verleden, vooral op een ontwikkeling tot een landgoed met een uitstraling van de 21e eeuw.

Opgave

Welna behoort tot een reeks van landgoederen op de Veluwe en bestaat circa 600 ha. Na Buys Ballot, die vanaf 1848 eigenaar was, is landgoed Welna door vererving vanaf 1890 in handen van de familie Gorter gekomen. De familie heeft het eigendom en het beheer in 1949 ondergebracht in Landgoed Welna B.V. Zelfvoorziening van het landgoed is van oudsher het basisprincipe, zowel economisch als functioneel. Maar om dit ook in de toekomst zo te laten zijn is er behoefte aan een overall plan waarin economische draagkracht, landschappelijke kwaliteiten, woonkwaliteiten en verblijf- en recreatiemogelijkheden hand in hand gaan. Daarmee transformeert het ontginningslandgoed tot een multifunctionele eenheid met blijvend perspectief onder het motto “Welna: landgoed van innovatie”.

Dit document is het resultaat van een interactief proces tussen de eigenaar en Inbo Stedenbouw Woudenberg met als eindproduct een masterplan voor de landschappelijke inrichting. Hierin wordt de ontwikkelingsrichting van landgoed Welna voor de komende tien tot twintig jaar op hoofdlijnen aangegeven. Het masterplan vormt een stevige basis voor huidige en toekomstige ontwikkelingen, het brengt de historische lagen in beeld en biedt kansen, die in fasen uitgevoerd kunnen worden. Het plan faciliteert hiermee de overgang van de 3e naar de 4e generatie familie-eigenaren. De landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed vormen de dragers van de identiteit van landgoed Welna.



Opgaand productiebos naast verjongingsvlakte



Huidig dubbelbestemmingsgebied en bestaande bebouwing



Huidige werkschuur

Uitgangspunten

Landgoed Welna bestaat uit een grote diversiteit in landschap, bebouwing, gebruikers en bewoners en is in zijn geheel gelegen binnen de gemeente Epe. Om alle functies en gebruikers een plek te geven zijn er plannen voor nieuwe initiatieven, zoals het bouwen van een nooit gerealiseerd hoofdhuis, een dependance van de zorghouvesterij, het op de markt zetten van Welna-eigen producten als inkomstenbron en een plek voor creativiteit en bezinning. Kortom een stroom aan ideeën.

Binnen de 600 ha heeft een deel van het gebied dat ingesloten wordt door de Soerelseweg en de Korrenbergweg een landgoeddubbelbestemming. Dat wil zeggen dat hier naast de basisbestemmingen uitsluitend bouwwerken kunnen worden opgericht ten dienste van het beheer. Landgoed Welna valt verder onder het Streekplan van de provincie (2005) en het reconstructieplan Veluwe (2005), waardoor volgens het principe van functieverandering na afbraak van in onbruik geraakte opstallen nieuwbouw mag plaatsvinden tot de helft van het oorspronkelijke vloeroppervlak. Karakteristieke gebouwen vormen hierop een uitzondering. De eigenaar wil deze mogelijkheden aanwenden. Ook heeft de eigenaar de lang gekoesterde wens om een hoofdhuis op het landgoed te realiseren als nieuwe economische drager. De natuurcompensatie hiervoor wordt gevonden in de omvorming van bijna 60 ha bos in de oorspronkelijke heide en voormalige ecologische landbouw. Daarop vooruitlopende is in het Bestemmingsplan Buitengebied reeds de mogelijkheid voor een kooi voor grazers met een nevengebouw opgenomen. Tenslotte ziet de eigenaar zich gesteld het verouderde gebouwenbestand in de loop van de tijd te renoveren. Daartoe wordt in het masterplan het concept landgoedwonen geïntroduceerd.



Pad op de heide

Alvorens met de plannen voor bebouwing aan de slag te gaan moet eerst de waarde van de plek Welna vastgesteld worden. Daarnaast denken wij dat nieuwe ontwikkelingen op een passende wijze vormgegeven kunnen worden als eerst de bestaande bebouwing in kaart gebracht is, d.m.v. het beeldkwaliteitplan.

Hoewel het masterplan het totale landgoed beslaat, spitst het zich hoofdzakelijk toe op het gebied met de gewenste landgoed-dubbelbestemming, verder kortweg aangeduid als “gebied van dubbelbestemming”. Dit gebied heeft een ruimere contour dan de aanduiding in het vigerende plan.

Landgoed Welna B.V. heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd, mede op basis van het Bestemmingsplan Buitengebied van de Gemeente Epe en de maatwerk- en vereveningsmogelijkheden uit het Streekplan van de Provincie Gelderland:

- Het opstellen van een meerjaren ontwikkelingsplan voor Welna*);
- Het nieuw bouwen van een hoofdhuis, Het Houten Huis;
- Het bouwen van een dependance van de zorghoutvesterij en twee woningen. Geef hiervoor de meest geschikte locatie aan;
- Het generen van meer gebruikruimte voor het zorgproject;
- Het op de markt kunnen brengen van Welna-eigen producten;
- Uitgaan van de bestaande landschappelijke kwaliteiten;
- Instandhouding van het bestaande gebouwenbestand.

*) Voor een uitgebreide analyse zie het rapport: Nieuw Zicht op Gebouwen van Welna, opgetekend door Taken Landschapsplanning BV, maart 2007.



Leeswijzer

In dit document wordt in de eerste paragraaf van hoofdstuk 1 ingegaan op de landschappelijke context van landgoed Welna en het huidige relevante beleid ten aanzien van landschappelijke kenmerken zoals de geomorfologie, bodem, water en ecologie. Daarnaast is er een uitgebreide studie gedaan naar de ontginnings-geschiedenis, de cultuurhistorie en de archeologie van Welna en haar omgeving (Groot-Soerel) door bureau RAAP.

In de tweede paragraaf van de landschapsanalyse wordt landgoed Welna beschreven vanuit het verleden naar het heden, met de nadruk op de landschappelijke en cultuurhistorische geschiedenis.

Vervolgens worden er in hoofdstuk 2 ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die samen met de belangrijkste conclusies van de landschapsanalyse de basis vormen voor het masterplan Welna.

Hoofdstuk 3 is de beschrijving van het masterplan voor landgoed Welna. In de eerste paragraaf wordt het interactieve zoekproces naar de 'wortels van Welna', de identiteit van Welna en de daaruit ontstane visie op het toekomstig ruimtegebruik van het landgoed beschreven. De tweede paragraaf bestaat uit de concrete uitwerking van het masterplan met richtlijnen die voor een aantal thema's zijn vastgesteld.

In hoofdstuk 4 wordt het begrip 'landgoedwonen' geïntroduceerd. Beschreven wordt hoe in het masterplan omgegaan wordt met bestaande en nieuwe bebouwing. Het vormt de inleiding op het beeldkwaliteitplan van architect ir. Sanneke Schiphorst dat als bijlage is toegevoegd (Bijlage 1).

Tot slot wordt de fasering beschreven (Bijlage 2).

Op de faseringskaarten wordt aangegeven in welke volgorde welke projecten worden aangepakt en uitgevoerd. Deze faseringskaarten dienen als leidraad bij de praktische uitwerking van het masterplan. De masterplankaart is als losse bijlage toegevoegd (Bijlage 3).

Woudenberg, 16 maart 2009



Kamp



Heidelandschap

Doel hiervan was om een zo compleet, correct en actueel mogelijk overzicht te verkrijgen van de bekende en onbekende cultuurhistorische relictten in het onderzoeksgebied**).

*) Landgoederen Welna en Tongeren, Ministerie van Defensie, Staatsbosbeheer, Kroondomein, Stichting Geldersch Landschap - Geldersche Kasteelen en de gemeenten Epe, Nunspeet en Elburg.

**) RAAP-rapport 1623, Onderzoekgebied Groot Soerel, een archeologisch, landschappelijk en historisch geografisch onderzoek. RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. 25 oktober 2007.

Geomorfologie

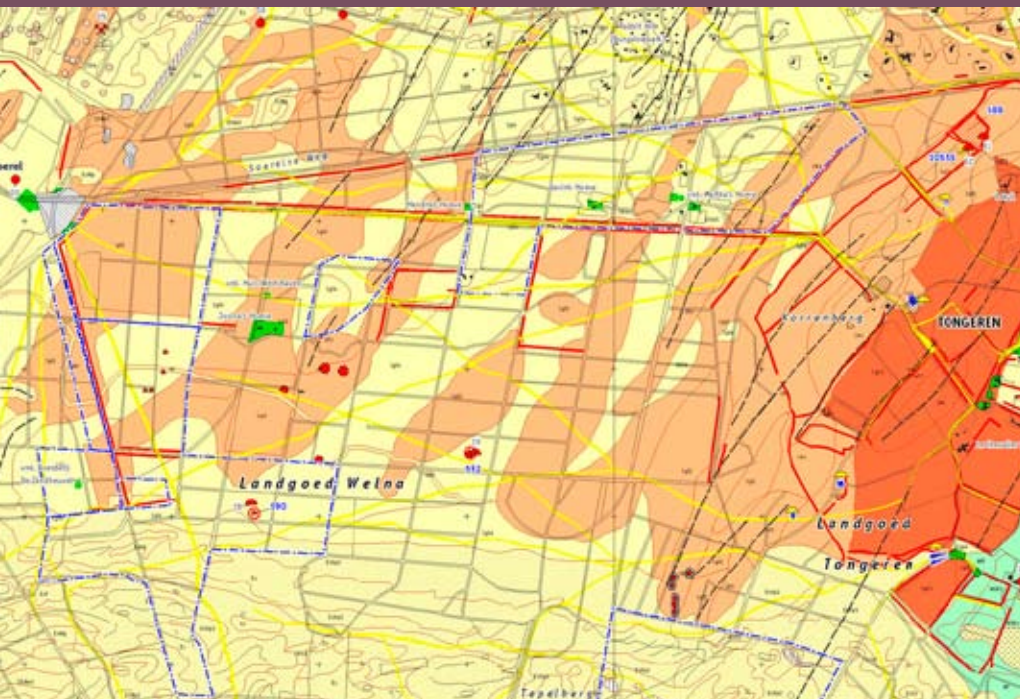
Het landschap met opmerkelijke reliëfverschillen in de omgeving van Epe en Nunspeet is ontstaan door geologische processen uit het Midden- en Laat Pleistoceen. Het Pleistoceen wordt gekenmerkt door een afwisseling van koude en warme perioden. De rijke zandgronden op de Veluwe zijn ontstaan door afzettingen van de Maas en Rijn, die later door het landijs opgestuwd zijn. De armere zandgronden zijn afgezet door rivieren uit Noord-Duitsland en door de wind.

Bodem

Het projectgebied bestaat uit bos- en heidelandschappen op de drogere podzol- en zandvaaggronden en uit weidegebieden op de nattere laaggelegen beekerdgronden in het zuidoostelijke deel van het projectgebied. Rondom (oude) bebouwingen op de kalkloze zandgronden komen dikke enkeerdgronden voor die voornamelijk als grasland in gebruik zijn.

Water

De grondwatertrappen van de bodemsoorten zijn overal VII, d.w.z. zeer droog. Dit is kenmerkend voor de Veluwe.



Archeologische vindplaatsen en -waardenkaart (bron: RAAP-rapport 1623)



Ecologie

Een belangrijk referentiekader voor toekomstige ontwikkelingen is het bestemmingsplan van de gemeente Epe. Het projectgebied van Groot Soerel wordt getypeerd als een groengebied waar ecologische kwaliteiten richtinggevend dienen te zijn voor verdere ruimtelijke ontwikkeling. Versterking van de natuurfunctie is daarbij gewenst. In het project 'Naar een Groot Soerel' ontstaat een ecologische corridor door het verbinden van het heidelandschap.

In het Structuurschema Groene Ruimte wordt het hele gebied aangemerkt als kerngebied in het kader van de ecologische hoofdstructuur. De landgoederen in stand houden als economische eenheid, waarbij een multifunctioneel karakter en beheer van belang zijn, is één van de gestelde doelen.

Ontginningsgeschiedenis

Het verschil tussen rijke en arme zandgronden is bepalend geweest voor bewoningsmogelijkheden en landschapsontwikkeling tot op de dag van vandaag. Ook het verschil tussen natte en droge gronden is van invloed geweest.

De mens paste zich aan het landschap aan, maar het landschap paste zich ook aan de mens aan. In de Vroege Prehistorie woonden hier wel mensen, maar die hadden nauwelijks invloed op het bosrijke landschap. Vanaf ongeveer 3000 v Chr. veranderden landschap en bodem onder invloed van menselijk gebruik. Het landschap veranderde in een boomloze heide. Pas sinds 1800 is het gebied rondom Welna weer vrijwel geheel veranderd in bos.

Het grootste gedeelte uit het Soerel onderzoeksgebied bestaat uit droge zandgronden. Het gebied heeft in de 19e en 20e eeuw een enorme metamorfose ondergaan. Het open, half verwoestijnde gebied bestaat nu grotendeels uit gesloten bos. Landgoed Welna behoort tot de jonge ontginningen in het droge zandgebied. Er is sprake van jong bos op voormalige droge heide.



Houtwal langs de Korrenbergweg



Grafheuvel

Cultuurhistorie

Landgoed Welna heeft van oudsher een belangrijke positie binnen Groot Soerel. Er zijn vele wegen die over het landgoed naar 't Soerel leiden, zoals de Korrenbergweg en de Gortelseweg. De meeste van deze wegen zijn nog intact en in gebruik, maar er zijn ook verschillende verbindingen verdwenen. De meeste wegen zijn voorzien van houtwallen, in verschillende staat.

Maatregelen t.a.v. de cultuurhistorie die voorgesteld worden in het RAAP onderzoek zijn:

- Oude wallen nieuw leven inblazen;
- Doorgang creëren door omvorming van bos naar heide;
- Behoud van het historische bos (bosrelicten);
- Landbouwareaal handhaven als open ruimte, eventueel in functie herstellen.

Landgoed Welna kent slechts een zeer beperkte agrarische functie, die nog verder is afgenomen door het laten vervallen van de agrarische bestemmingen ten gunste van nieuwe natuur. De aanwezige kleinschalige kampen worden in eigen beheer geëxploiteerd, hoofdzakelijk voor het weiden van schapen. Toch vormt landbouw, zowel landschappelijk als economisch gezien een onlosmakelijk deel van het landgoed. Door de bouw van een nieuwe kooi voor grazers en het introduceren van ecologische landbouw wordt deze vorm van gebruik in het Groot Soerel plan nieuw leven ingeblazen.

Archeologie

De Veluwe is een streek met een lange bewoningsgeschiedenis. De oudste archeologische vondsten dateren uit de Oude Steentijd en zijn afkomstig van jagers en verzamelaars. Daadwerkelijk ingrijpen in de natuur begon rond 5000 v. Chr. toen er een eerste vorm van landbouw ontstond, waarbij dieren gehouden werden. Rond 2000 v. Chr. ontstaan nederzettingen. Vooral de eenvoudig te bewerken zandgronden op de stuwwallen werden bewoond. Hier vinden we ook het merendeel van de aanwezige, nog steeds bestaande grafheuvels uit deze periode. Op landgoed Welna liggen drie grafheuvels en diverse resten van grafheuvels.



Bestaande historische landschapstypen en -elementen (bron: RAAP-rapport 1623)

In de Late Middeleeuwen werden nederzettingen kleine gehuchten. Als gevolg van betere bemesting werden landbouwgronden permanent gebruikt. Boeren verenigden zich in markegenootschappen, die regels bepaalden voor het gebruik van woeste gronden. Hessenwegen vormden de verbinding tussen verschillende regio's. Vanaf de 15e eeuw werden pogingen gedaan om verstuivingen tegen te gaan, door de aanleg van houtsingels en wallen. Hiervan zijn er nog vele in het landschap aanwezig.

Tot aan de 19e eeuw vond er geen grootschalige ingrijpende verandering in het landgebruik plaats. De tot dan toe bestaande woeste gronden werden verdeeld onder boeren of (door)verkocht aan rijke burgers en in ontginning genomen. Epe groeide van 4400 inwoners in 1795 naar 19.250 in 1890, het jaar dat de stichter van landgoed Welna, Prof. C.H.D. Buys Ballot, overleed. Landgoed Welna kwam in handen van Mr. E. Bavink ten Cate.

't Soerel lag centraal tussen grootschalige heidegebieden en was een oude landbouwenclave op een gunstige positie voor de schapenhandel. Oud-Soerel is een herberg geweest aan een hessenweg, als trek- en pleisterplaats en als verzamelplaats voor de grote schapenmarkten die er werden gehouden. Vanaf 1769 zijn er de eerste landgoedelementen ontstaan. Gedetailleerde kaarten van vóór 1800 zijn er niet van dit gebied. De precieze ligging van oude wegen is onduidelijk, omdat ze ook nog eens verschoven, aangezien ze in zandverstuivingen en heidegebied lagen. De voormalige Lijkweg, de huidige Korrenbergweg is één van de oudste aanwezige routes. Overigens heeft deze pas in de tweede helft van de 17e eeuw of 18e eeuw zijn rechte vorm gekregen.



Korrenbergweg

Conclusies:

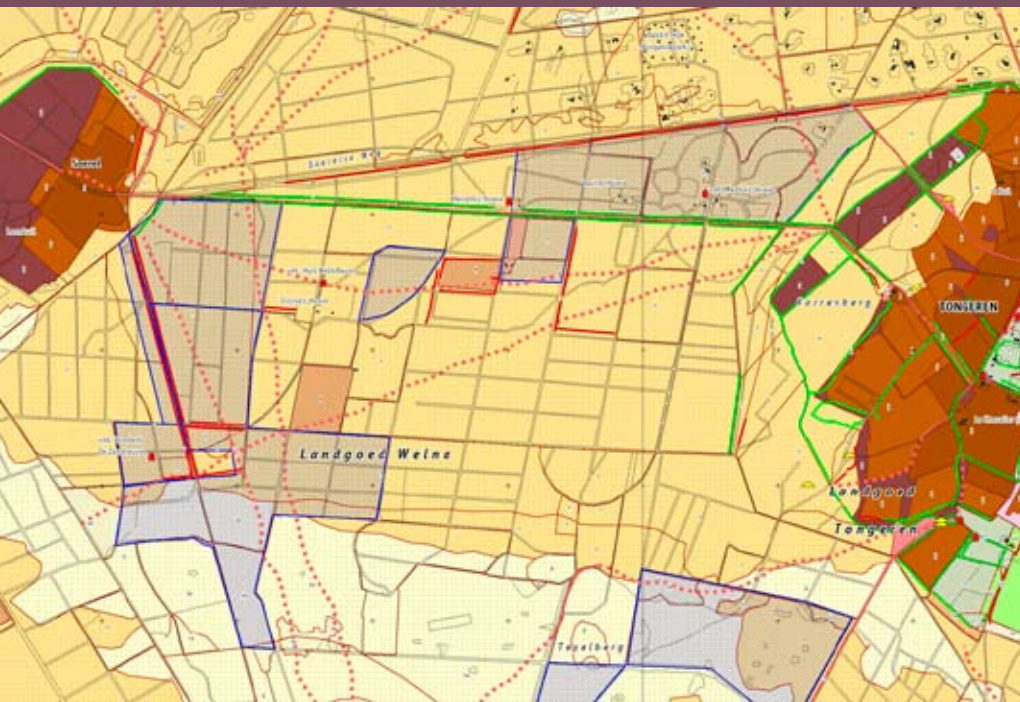
- Het multifunctionele karakter en beheer van de landgoederen in dit gebied dient in stand gehouden te worden;
- Ecologische kwaliteiten zijn richtinggevend bij toekomstige ontwikkelingen;
- Verschillende cultuurhistorische wegen leiden over het landgoed naar 't Soerel, zoals de Korrenbergweg en de Gortelseweg. Deze zijn nog intact en in gebruik;
- Er zijn diverse houtsingels en wallen aanwezig in verschillende staat;
- Op landgoed Welna liggen drie grafheuvels en diverse resten van grafheuvels;
- Landbouw vormt zowel landschappelijk als economisch gezien een onlosmakelijk deel van het landgoed.

1.2 Landgoed Welna

Ruimtelijk functionele situatie

Het landgoed ligt op de oostelijke flank van de Veluwe. Het landschap van het landgoed kan in grote lijnen in twee ruimtelijke eenheden worden opgedeeld. Het gedeelte ten noorden van de Buys Ballotweg bestaat grotendeels uit bos met kleine percelen weiland. Langs de ontsluitingswegen bevindt zich de losse bebouwing van het landgoed. De Kromme Weg is één van de oudst aanwezige slingerpaden in het gebied en is van grote cultuurhistorische waarde. Dit pad vormt de verbinding tussen de Soerelseweg, via een parkachtig deel rondom het Grote Huis met de Korrenbergweg om vervolgens door te steken naar de Josina's Hoeve en verder naar de heidevelden. Hieraan gekoppeld liggen verschillende historisch waardevolle bosdelen met een parkachtige inrichting. Deze plekken, rondom het Grote Huis en rondom de Josina's Hoeve en Korrenbergweg 3 worden door de eigenaar aangemerkt als waardevolle plekken.

Het zuidelijke gedeelte wordt gekarakteriseerd door een geleidelijk opgaand golvend heuvellandschap. Het vormt de overgang naar het hoger gelegen Gortelse Bos. Hier liggen de heidevlaktes Doornspijkse Heide in het noorden, de Gortelse heide in het zuiden en de Tongerense hei in het oosten. Verdwenen zijn een aantal schaapskooien en een drietal boerderijen, de Zandheuvel, Oud West Raven en de oude Martha's Hoeve.



Historische geografische- en landschapstypologische kaart (bron: RAAP-rapport 1623)



Woeste gronden



Historische ontwikkeling van de plek

Tot 1850 maakte landgoed Welna volledig deel uit van de heide van de Noordoost Veluwe. Vanaf 1848 kwam het heidegebied in handen van de familie Buys Ballot, die het gebied in tientallen jaren transformeerde in een volkomen nieuw cultuurlandschap waar productiebos werd afgewisseld door akkers en kampen met boerderijtjes. Buys Ballot had een klassieke visie op het begrip landgoed. Hij wilde een groot huis, een park, boerderijen, bouwland en bos. Op de arme gronden werden dennen aangeplant, in rechte vakken, en omzoomd door wegen met daarlangs laanbomen.

Met een mathematische precisie zijn de bospercelen aangelegd. De nieuwste methoden werden toegepast om het bosbedrijf, in bedrijfseconomisch opzicht zo optimaal mogelijk te kunnen laten functioneren. De monotonie van deze rechte verkaveling, de rechthoekige padenstructuur en de opgaande stammen in eindeloze rijen zijn kenmerkend voor het landschap van Welna en is uniek voor Nederland. Een deel van de kromme lijnen die te zien zijn op de kaart van rond 1900 (zie p.20) lijken opzettelijk toegevoegd om het bos aantrekkelijker te maken.

Het centrale gebouw op het landgoed is echter nooit gerealiseerd.

In 1890 kocht Egbert Bavink ten Cate het landgoed. In eerste instantie probeerde hij de kwaliteit van de akkers te verbeteren met behulp van schapenmest. Maar dit ging zeer moeizaam op de droge, arme en zure zandgronden. De bodem van landgoed Welna is grofweg in te delen in twee typen: duinvaaggronden en podzolgronden. De heide bevindt zich vooral op de duinvaaggronden en de beboste delen op de rijkere haar- en podzolgronden.

Deze haar- en podzolgronden zijn voor een groot deel ontstaan door plaggenbemesting. De holtpodzolgronden zijn ontstaan uit arm moedermateriaal met een laag leemgehalte. Deze gronden zijn weinig vochthoudend en zijn daardoor voor landbouw minder geschikt. De duinvaaggronden in het zuiden bevinden zich op een podzolprofiel.



Historische kaart van rond 1900



Historische relictkaart

Op de historische kaart van rond 1900 zijn de meeste akkers omgezet in bos, maar de kampjes bleven. Het landgoed werd meer ontwikkeld tot productiebos en gedeeltelijk bij de huizen tot park. Mr. E. Bavink ten Cate heeft het aanzien van landgoed Welna verfraaid door het zadenmagazijn van Buys Ballot te verbouwen tot riant zomerverblijf. En verder door de aanleg van parkbossen en lanen, voornamelijk in oost-westelijke richting. Er komen meer wandelbossen met een kronkelige padenstructuur. Na de dood van zijn weduwe in 1953 (hij stierf zelf in 1927) kwam het landgoed in handen van Egbert Gorter, haar neef, die al jaren het feitelijke beheer voerde.

Hij richtte zich met name op een zakelijke manier van bosbouw. Na zijn, als gevolg van een ongeluk, zeer voortijdig overlijden in 1956 is dit beleid door zijn kinderen, de derde generatie familie-eigenaren, voortgezet.

Vanaf de zeventiger jaren is geëxperimenteerd met geïntegreerde bosbouw en in die lijn is sindsdien doorgegaan.

Een hoofdhuis is er echter tot dusver niet gekomen. De realisatie van een centraal gebouw 'Het Houten Huis' gemaakt van gebieds-eigen Welna-BouwHout is en blijft een grote wens van de familie.



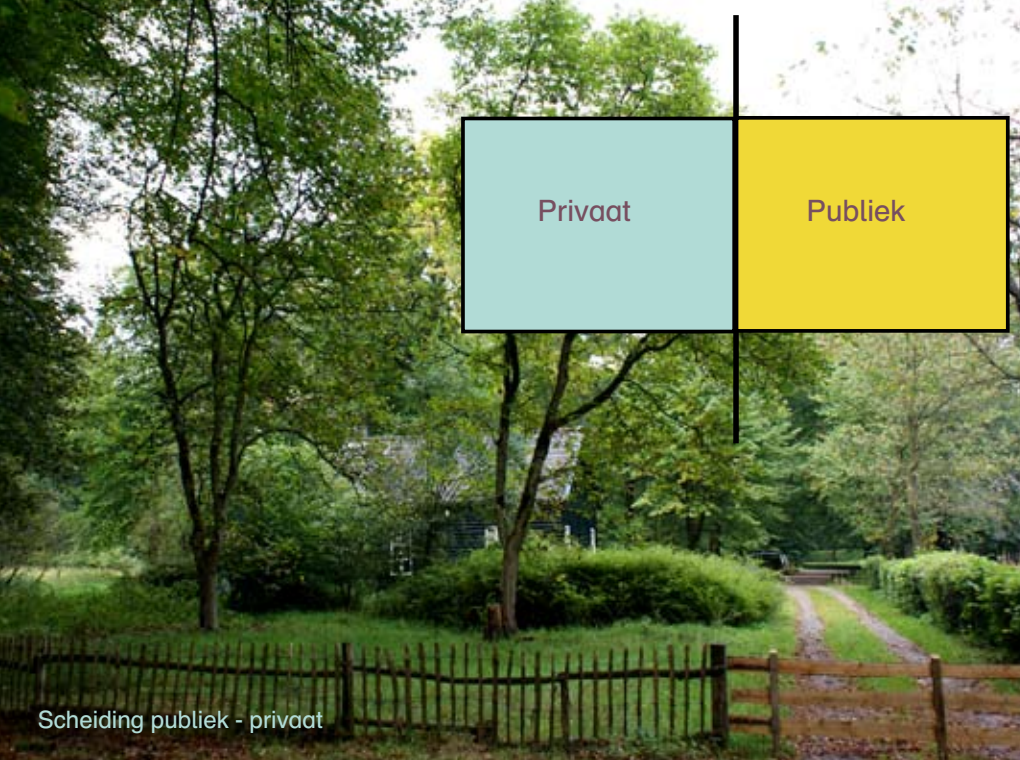
Productiebos



Parkachtige kenmerken

Conclusies:

- De ruimtelijke opbouw van landgoed Welna is die van een bos met parkachtige kenmerken en bebouwing in het noordelijke gedeelte, dat geleidelijk overgaat in productiebos en heidevelden in het zuiden;
- De Kromme Weg is een historisch en verbindend element tussen verschillende waardevolle landschappelijke delen van landgoed Welna;
- De rechte verkaveling- en padenstructuur ten behoeve van de houtproductie zijn kenmerkend voor het landschap van Welna;
- Vanuit noordoostelijke richting zijn er rond 1850 wandelbossen met slingerende paden in de Engelse landschapsstijl toegevoegd langs De Kromme Weg richting het westen;
- Er zijn verschillende markante lanen aanwezig, die zowel het gebied structureren als markante, cultuurhistorisch waardevolle elementen in het landgoed vormen;
- Een centraal gebouw is er nooit gekomen, dit is altijd een wens van de familie gebleven. Nu wil men een centraal gebouw ontwikkelen, Het Houten Huis. Het zal voor een groot deel uit gebiedseigen WelnaHout bestaan.



Scheiding publiek - privaat



Laan

Kromme Weg

Hoofdstuk 2

Ruimtelijke uitgangspunten

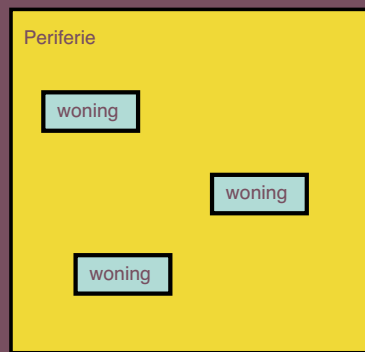
Landschap en cultuurhistorie

Een traditioneel landgoed wordt gevormd door een landhuis met daar omheen een intieme ruimte. De overige gebouwen herbergen de functies van het landgoed en zijn gelegen in de periferie van het landgoed. Daarbuiten strekt het landschap zich uit. Landgoed Welna is een ontginningslandgoed waar een hoofdhuis en een dergelijke ordening ontbreekt. De hoofdfunctie, de bosbouw is sinds oudsher de economische drager. Al jaren wordt er gewerkt volgens de principes van geïntegreerd bosbeheer. Houtproductie, natuurbeheer en recreatie gaan samen op. Het kwaliteitshout wordt verkocht via Welna-BouwHout.

Landgoed Welna maakt zich op voor een toekomst waarin het zich verder ontwikkelt. Waar ruimte komt voor publieke functies, helder gescheiden van de private familieaangelegenheden. Waar de cultuurhistorie nieuw leven ingeblazen wordt.

Uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen zijn:

- Landgoed Welna dient een duidelijk herkenbare eenheid te vormen met de allure en structuur van een landgoed van de 21e eeuw;
- Functies zoals wonen, economische activiteiten, maatschappelijke activiteiten en de daarbij horende bebouwing dienen geclusterd te worden om een scheiding te creëren tussen privaat en publiek gebied;
- De lanen die de rechte verkavelingstructuur markeren en een bepaalde ordening aanbrengen vormen een afzonderlijke kwaliteit, die versterkt dient te worden;
- De Kromme Weg, die waardevolle bebouwing en parkachtige bosdelen verbindt is een cultuurhistorische drager van het landgoed waaraan ontwikkelingen gekoppeld kunnen worden;
- Alle toekomstige ontwikkelingen dienen te worden gezien in het licht van het bestaande landschap en de cultuurhistorische onderlegger.



Huidige structuur landgoed Welna



Traditionele structuur van een landgoed

Landgoed

Het begrip 'landgoed' vindt zijn definiëring in de verankering van het samenspel tussen gebouwen en gronden. Het formaat van het landgoed is feitelijk niet relevant, maar speelt wel een belangrijke rol in een zo vrij mogelijk samenspel tussen bebouwing en gronden. Een landgoed is van oorsprong een economische eenheid van bos-, tuin-, weg-, water-, land- en huizenbouw.

Natuur en Recreatie

- Het multifunctionele karakter en beheer van landgoed Welna dient in stand te worden gehouden;
- Ecologische kwaliteiten zijn richtinggevend bij toekomstige ontwikkelingen;
- Houtwallen dienen te worden versterkt;
- Het landgoed dient een aantrekkelijke plek te zijn voor recreatie, met een duidelijke organisatie van wandel- en fietspaden;
- Zicht op karakteristieke bebouwing en de ervaring van verschillende landschapstypen versterken de beleving van het landgoed;
- Door natuuumvorming, circa 60 ha van bos naar heide en ecologische landbouw wordt cultuurhistorisch landschap in ere hersteld, waardevolle natuur gecreëerd en tegelijkertijd wordt er vereveningscapaciteit gegenereerd voor het realiseren van het Houten Huis.



Schoonheid van Welna in beeld

Hoofdstuk 3

Masterplan landgoed Welna

Intro

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen, het vertrekpunt dat gekozen is om te komen tot het masterplan en de uitwerking van het masterplan zelf. Paragraaf 3.1, het vertrekpunt, bestaat uit drie aspecten die de grondslag vormen van de totstandkoming van het masterplan voor landgoed Welna. Dit zijn:

1. Een beschrijving van de insteek van de landschappelijke en cultuurhistorische analyse op basis waarvan het masterplan getoetst kan worden (par. 3.1.1);
2. De economische en maatschappelijke transformatie waaraan landgoed Welna onderhevig is (par. 3.1.2);
3. De daaruit voortvloeiende vraag naar ruimte voor toekomstige ontwikkelingen (par. 3.1.3).

In paragraaf 3.2, de uitwerking, wordt het masterplan per thema beschreven. Tevens is voor elk thema aangegeven welke richtlijnen er op van toepassing zijn. Deze zijn leidend voor toekomstige ontwikkelingen.

3.1 Vertrekpunt

Wat is de identiteit van landgoed Welna? Wat zijn de wortels? Onze zoektocht naar het hart van Welna leidde ons via de ontstaans-geschiedenis van woeste gronden en productiebos met parkachtige kenmerken naar het Welna van vandaag, een plek van rust, stilte en natuur. Naar het Welna van ieder afzonderlijk familielid met zijn eigen geschiedenis en toekomst. Maar ook langs de diversiteit van woningen, verborgen relictten en vele activiteiten en functies die het landgoed herbergt.



Van veelheid naar eenvoud, naar het hart van Welna

Waar ruimtes door elkaar lopen door allerlei verbindingen, zodat een eenduidige identiteit ontbreekt.

In één zin luidt onze visie op landgoed Welna:

“Van veelheid naar eenvoud, naar het hart van Welna.”

3.1.1 Toetsingscriteria voor de grote lijnen

De landschappelijke- en cultuurhistorische analyse is op drie manieren ingestoken:

- A. Door in het gebied rond te lopen met een fototoestel en vast te leggen wat de karakteristieken van het gebied zijn;
- B. Door een keuze te maken uit de drie tuinkunsthistorische basisregels ten aanzien van behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- C. Door steun te zoeken bij de drie universele kwaliteitsnormen in de (landschaps)architectuur.

Deze drie insteekwijzen worden hier onder kort toegelicht.

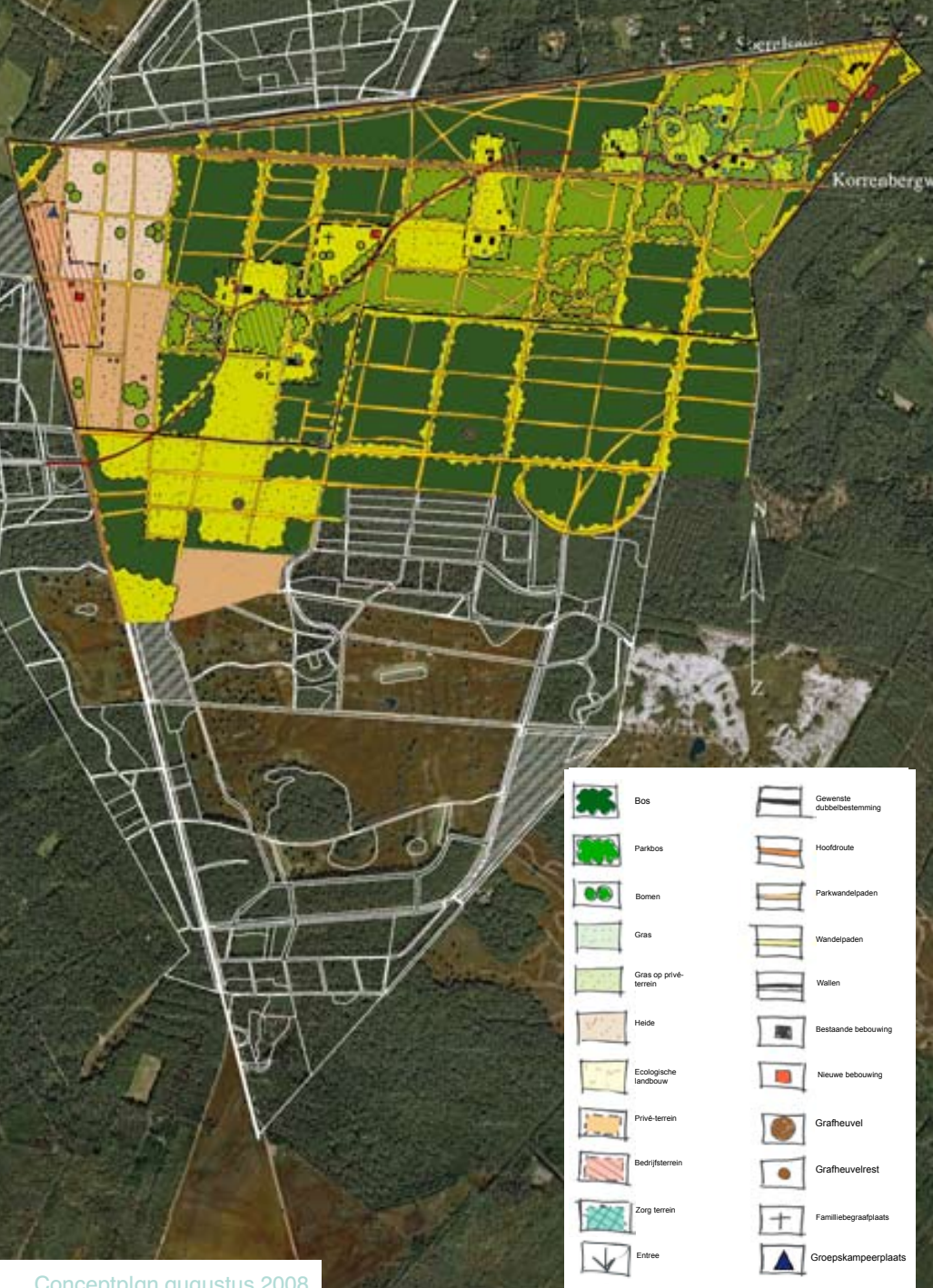
A. De gebiedskwaliteiten in beeld

De foto's in dit masterplan en het beeldkwaliteitplan zijn een greep uit de verzameling die gemaakt zijn op landgoed Welna.

Ze tonen enerzijds de schoonheid van de plek, de woeste gronden, het productiebos en de parkachtige structuren. Ze tonen de monotone rechthoekige verkaveling met de lanen die blokken bosaanplant markeren en zichtassen versterken. En ook de slingerende paden, boom- en heestergroepen.

Anderzijds is er sprake van 'veelheid'. Cultuurhistorische waarden, zoals grafheuvels, zijn moeilijk herkenbaar in het landschap. Lanen hebben geen functie meer en zijn sterk op elkaar gaan lijken.

De gebouwen in verschillende bouwstijlen missen een onderlinge samenhang. Sommige gebouwen zijn ad hoc geplaatst en missen aansluiting met de overige gebouwen. De functies die het landgoed herbergt zijn niet als zodanig herkenbaar. Er is nauwelijks onderscheid tussen privaat en publiek domein, waardoor alles zodanig met elkaar verweven is dat je gedesoriënteerd raakt.

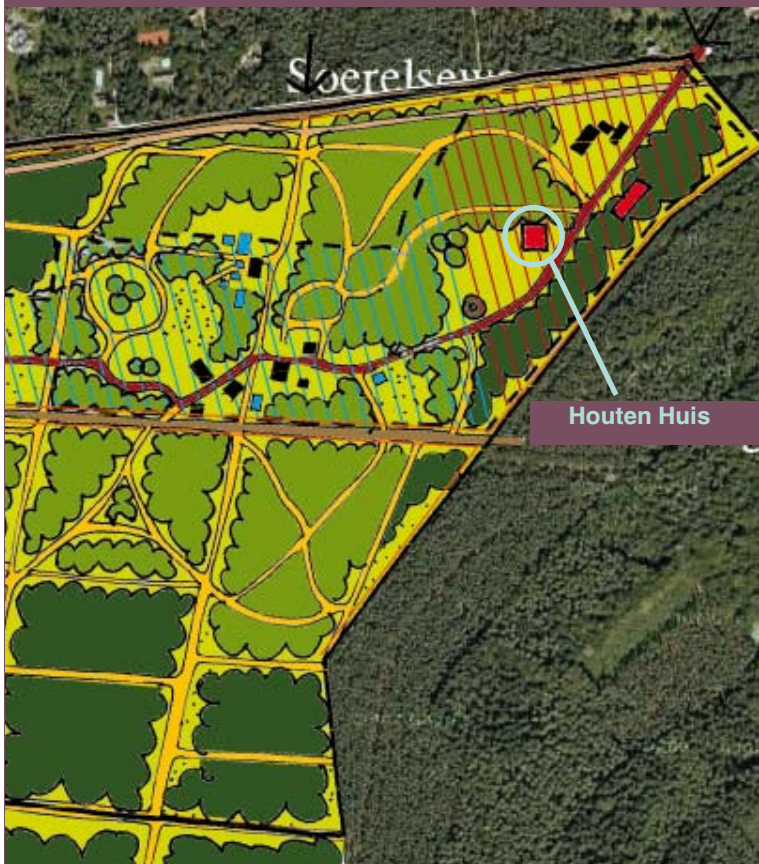


B. De drie tuinhistorische basisregels t.a.v. behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie zegt iets over de identiteit van een plek. Deze identiteit vindt zijn fundamenteën in de tijd. Hoe ouder de plek is, des te groter de identiteit en hoe dieper de verbondenheid is die mensen met deze plek hebben. De identiteit en verbondenheid van een plek bepalen samen het bestaansrecht van deze plek. De mate van verbondenheid die mensen met een dergelijke plek hebben geeft voeding aan de bereidheid om zich in te zetten voor de vergroting van de kwaliteit en het behoud daarvan. Cultuurhistorie heeft alleen dan bestaansrecht als het de kans krijgt zich door te ontwikkelen. Voor een dergelijke ontwikkeling zijn nieuwe impulsen nodig. Deze nieuwe impulsen kunnen vanuit verschillende intenties worden geïnitieerd. Paradoxaal genoeg hebben we bij nieuwe impulsen vaak de voorbeelden voor ogen waarbij de nieuwe ontwikkeling afbreuk doet aan de kwaliteit van de plek. En is het dan geen uitgelezen kans om te laten zien dat de ontwikkeling van Welna naar een landgoed anno 21e eeuw juist een grote impuls kan geven aan de kwaliteit ervan?

Er is een behoefte aan het moderniseren van landgoederen. Zoals landgoederen werden benut, hebben deze vandaag de dag een andere betekenis. En dat is ook goed. We hanteren ook andere levensvormen. In deze levensvormen is elk mens op zoek naar het uitdragen van een eigen identiteit die appelleert aan de wortels van het succes. Met de ontwikkeling van landgoed Welna ontstaat de kans een samenhangende plek te creëren vanuit de wortels van het huidige landgoed, waardoor de identiteit zichtbaar gemaakt wordt. Waardoor Welna aan betekenis wint.

Het versterken van de cultuurhistorische waarden kan op drie manieren. Een plek kan gereconstrueerd worden, gerestaureerd of gerenoveerd. Om de keuze van één van deze manieren te onderbouwen worden ze alle drie bondig toegelicht. Hieruit destilleert zich als vanzelfsprekend de optie voor landgoed Welna.



Locatie het Houten Huis

Bij reconstructie zijn er geen relictten uit de geschiedenis te vinden in het veld, maar alleen geschreven teksten en kunstzinnige verbeeldingen. In dit geval wordt de idyllische waarheid op basis van deze vaak subjectieve informatie teruggebracht.

Van restauratie is sprake als er exacte gegevens uit een bepaalde tijdperiode zijn teruggevonden. Er wordt naar één tijdperiode gerefereerd, wat betekent dat eventuele latere toevoegingen verdwijnen. In beide voornoemde situaties wordt er op een conservatieve manier met een plek omgegaan. Sterker nog, de tijd wordt stilgezet en voor ontwikkeling, zoals dit voor cultuurhistorie noodzakelijk is, is geen ruimte.

De derde optie, renovatie gaat niet terug naar een bepaalde tijd, maar heeft tot doel de ontwikkeling door de tijd heen te laten zien en ruimte te geven aan nieuwe hedendaagse ontwikkelingen. Met andere woorden, vanuit de renovatiegedachte heeft cultuurhistorie nu én in de toekomst een kans. De importantie van deze derde optie voor de ontwikkeling van landgoed Welna laat zich eenvoudig omschrijven. De bouw van een nieuw centraal gebouw, het Houten Huis, dient als pilotproject voor de mogelijkheden van bouwen met Welna-BouwHout. Het Houten Huis vertegenwoordigt daarmee het 'bedrijf' landgoed Welna anno 21e eeuw en zou om die reden een toonbeeld van hedendaagse architectuur moeten zijn. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de cultuurhistorie. De realisatie van de kooi voor grazers met een nevengebouw draagt bij aan de zichtbaarheid van de landschappelijke cultuurhistorie van de heidevelden, maar is eveneens een hedendaags gebouw. De renovatie van de bestaande bebouwing en de twee, als gevolg van de reconstructieverevening, te realiseren woningen passen binnen het concept landgoedwonen. D.w.z. met een onderlinge samenhang zoals van toepassing op traditionele landgoederen, maar met een eigentijdse uitstraling. Hoogwaardig en duurzaam.



Scheiding privaat en publiek domein

C. De drie universele kwaliteitsnormen in de (landschaps)architectuur

Naast de drie basisregels voor de tuinkunsthistorie en de waarde van een plek met cultuurhistorie, spelen de drie universele kwaliteiten van de (landschaps)architectuur een belangrijke rol bij het bouwen van een brug tussen verleden, heden en toekomst. Het zijn juist deze kwaliteitsnormen die de basis vormen voor iedere hedendaagse ontwerpimpuls voor de ontwikkeling van landgoed Welna. De (landschaps)architectuur kent drie universele kwaliteitsnormen, deze zijn:

- Firmitas of betrouwbaarheid;
- Utilitas of bruikbaarheid;
- Venustas of schoonheid.

Firmitas of betrouwbaarheid

De mens ervaart zijn woonomgeving als betrouwbaar als deze aan een aantal criteria voldoet. De uitstraling van zowel de architectonische vormgeving als de landschapsarchitectonische omgeving moet verzorgd zijn. De plek moet geborgenheid bieden en is privé óf publiek toegankelijk. Dit kan vertaald worden in een omheining.

Utilitas of bruikbaarheid

De zelfvoorziening van het landgoed bestaat uit de productie van Welna- BouwHout en de verhuur van gebouwen (o.a. aan een zorginstelling). Landgoed Welna is een economisch bedrijf én een familielandgoed. Bruikbaarheid staat in deze zin voor een goed verzorgde en overzichtelijke structuur. Een sfeer waarin privaat en publiek domein duidelijk begrensd zijn. Waar gewoond, geleefd, gezorgd én gewerkt kan worden. Dit meervoudig ruimtegebruik stelt eisen aan de vormtaal, toegankelijkheid, inrichting en het materiaalgebruik. Bruikbaarheid staat ook voor duurzaamheid en het bewust omgaan met de natuurlijke omgeving en de producten die voortgebracht worden. Geen productie pur sang, maar met oog voor evenwicht en natuurlijke biotopen.



Schoonheid in maatverhoudingen en in relatie tot de omgeving

Venustas of schoonheid

Door de eigenaar van een privé-omgeving wordt een zekere esthetiek verlangd van de omgeving waarin de eigenaar veel tijd doorbrengt. Esthetiek zegt iets over de waarneming en uitstraling van de omgeving. Schoonheid hangt samen met maten en verhoudingen van verschillende objecten en elementen tot elkaar. De term menselijke maat in relatie met de omgeving speelt hierin een belangrijke rol. De mens voelt zich prettig in zijn omgeving en kent deze een zekere waardering toe als de maten en verhoudingen van menselijke proporties zijn en zich verhouden tot de omgeving. Voor het landgoed betekent dit dat de maat van de bebouwing in al zijn facetten het gevoel van intimiteit en geborgenheid moet oproepen en dat dit gevoel zijn vertaling vindt in de omgeving.

3.1.2 Economische en maatschappelijke transformatie

Traditioneel genereert Welna de benodigde middelen zelf voor de instandhouding. Vooral bosexploitatie, gebouwenbeheer*) en natuur-subsidies zijn op dit moment de economische dragers waarop deze continuïteit berust. Echter deze dragers staan onder structurele druk. Onvoorspelbare ontwikkelingen in grondstofprijzen, waaronder rondhout, een sterk verouderd gebouwenbestand en toenemende afhankelijkheid van overheidssubsidies vragen om een transformatie, ook in economische zin. Nieuwe, dan wel vernieuwde economische dragers kunnen zijn:

- Welna-BouwHout, waardoor meer toegevoegde waarde ontstaat bij de bosexploitatie;
- Landgoedwonen, waarbij renovatie van het huidige gebouwenbestand leidt tot een betere beheersituatie;
- (Ver)Nieuwbouw, als gevolg van verevening zowel via “rood voor rood” als “rood voor groen”.

*) Alle bestaande gebouwen zijn eigendom van de Vennootschap.



Huidige landgoeddubbelbestemming (Vergrote uitsnede uit onderstaande kaart)



Nieuwe landgoeddubbelbestemming

Maatschappelijke dragers zijn van oudsher:

Natuur, recreatie en zorg. Uitbreiding van deze dragers komt mede tot stand door een meer duurzame economische situatie en leidt tot:

- Toename biodiversiteit door verbinding te creëren tussen heideterreinen van verschillende eigenaren;
- Middels begrazing tegemoetkomen aan de wens tot een natuurlijker beheer;
- Oprichten van een aantrekkelijk object in de vorm van een kooi met nevengebouw, mede ten dienste van natuurrecreanten;
- Uitbreiding van de zorgactiviteiten, ook in de woonsfeer;
- Transformatie van het landgoed langs de Kromme Weg;
- Door herstel van parkachtige elementen en vernieuwing dan wel uitbreiding van de bebouwing met behulp van het beeldkwaliteitplan.

Het motto: “Welna: landgoed van Innovatie” boogt dus zowel op economische als maatschappelijke impulsen, die in dit masterplan op geordende wijze vorm zijn gegeven. Zelfvoorziening kan dan als resultaat van deze transformatie het uitgangspunt blijven.

3.1.3 Ruimte voor ontwikkeling

Welna is een landgoed waar, zoals uit het beeldkwaliteitplan blijkt, een traditionele verankering van het samenspel tussen gebouwen en gronden ontbreekt. De bestaande verouderde bebouwing is in relatie tot de landschappelijke context onvoldoende verankerd en een centraal gebouw dient te worden gerealiseerd als kloppend hart van Welna van waaruit het landgoed zich ontplooft.

Het huidige landgoeddubbelbestemmingsgebied bestaat uit het gebied waar de bedrijfsactiviteiten van landgoed Welna zich concentreren. Er ontstaat een ruimtevraag voor toekomstige ontwikkelingen om landgoed Welna als landgoed van de 21e eeuw te laten voortbestaan met de daarbij passende allure.

De contour van de huidige landgoeddubbelbestemming is daartoe ontorekend.



Welna: “Landgoed van Innovatie”



De Kromme Weg

Er dient op een structurele manier gezocht te worden naar verbinding in de combinatie van functies op Welna alsmede naar een logische verdeling tussen bedrijfsgebied en privaat gebied.

De scheiding tussen een publiek toegankelijk deel, waar economische activiteiten zich concentreren (in de periferie) en een privaat deel, daar waar gewoond wordt, is een wens en een uitgangspunt dat past binnen het beleid van de Gemeente Epe t.a.v. de vorming van nieuwe landgoederen. Clustering van functies, zoals de concentratie van bedrijfsgebouwen en van woningen is een vereiste voor een gezond landgoedbedrijf.

In onze visie is de landgoeddubbelbestemming het gebied waar een combinatie van functies plaatsvindt. Economische activiteiten, wonen, maatschappelijke activiteiten (waaronder recreatie) en natuur. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan buitengebied wordt de contour van de landgoeddubbelbestemming vergroot, zodat een optimale landgoedconforme inrichting kan worden verkregen. Het gebied daarbuiten blijft monofunctioneel (bos of natuur).

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de oostwestelijke richting waarin ontgonnen en gebouwd is, ten noorden van de Buys Ballotweg, logisch om een vergroting van de landgoeddubbelbestemming te lokaliseren. De zoekgebieden voor heide- en natuurontwikkeling, voor ecologische landbouw en de historisch waardevolle slingerpaden met parkachtige structuren maken dan onderdeel uit van dit gebied. De Kromme Weg is cultuurhistorisch gezien altijd de as geweest, die de verschillende delen met elkaar verbond en kan opgepakt worden als leidraad, als drager in het gebied.

De impuls die uitgaat van dit vertrekpunt van het masterplan symboliseert de overgang van de 3e naar de 4e generatie familie-eigenaren. De hierna volgende uitwerking in thema's vormt daarbij de fysieke leidraad.

3.2 Uitwerking

Thema's

Het nieuw te bouwen Houten Huis vormt de schakel tussen het publiek toegankelijke bedrijfsgebied en het daarachter gelegen overgangsgebied, wat een semi openbaar karakter krijgt. Door gebruik te maken van verschillende ruimtes, zichtlijnen en sferen, worden verbindingen gelegd tussen de directe, parkachtige omgeving en het landschap van de opgaande stammen van het productiebos.

Het masterplan is uitgewerkt in zeven thema's. Naast een beschrijving worden er richtlijnen geformuleerd. De thema's zijn:

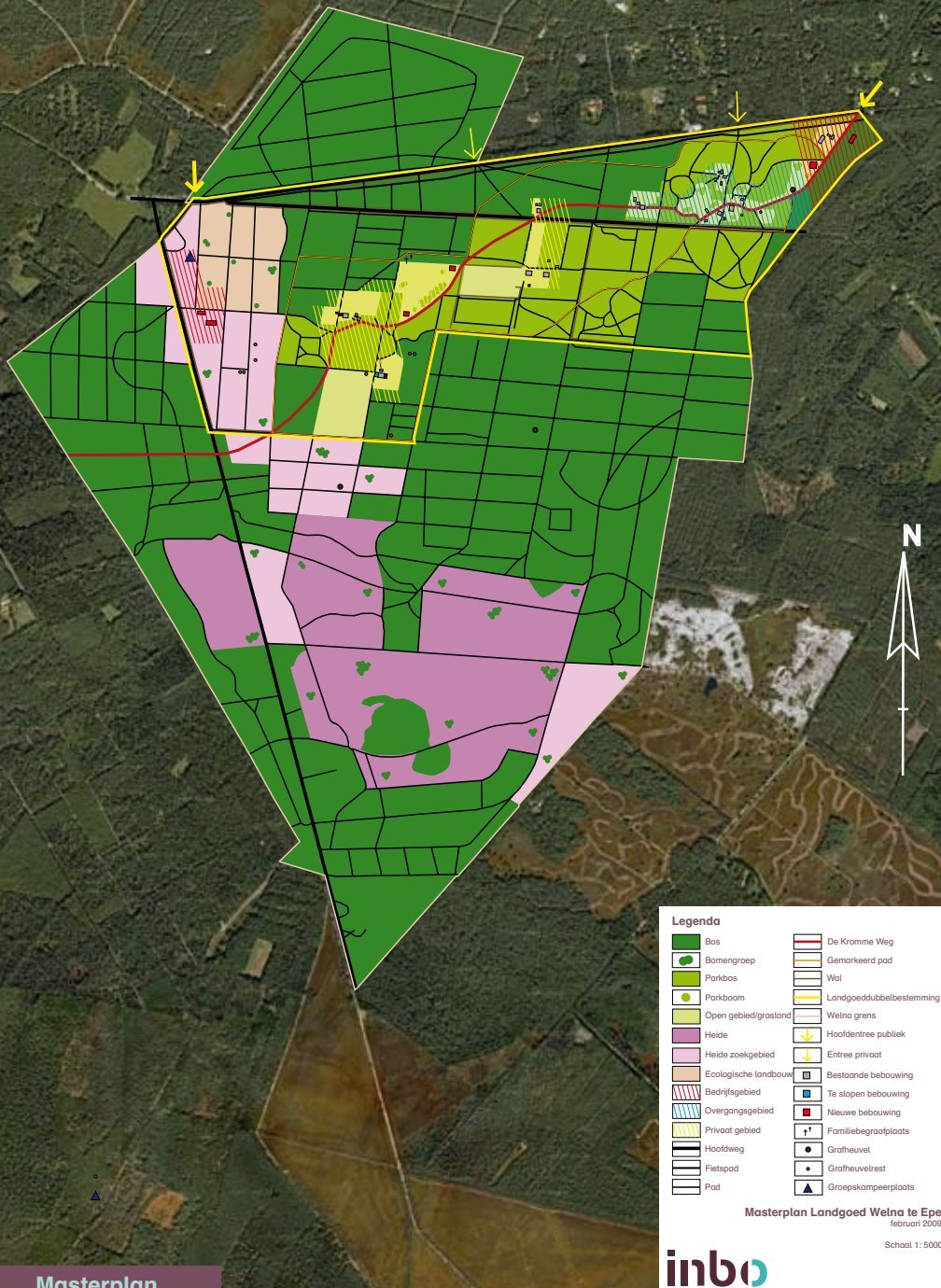
- Het Houten Huis;
- Kromme Weg als drager;
- Entree en ontsluiting;
- Deelgebieden;
- Erfgrenzen en overgangen;
- Nieuwe natuur;
- Beleving van de ruimte.

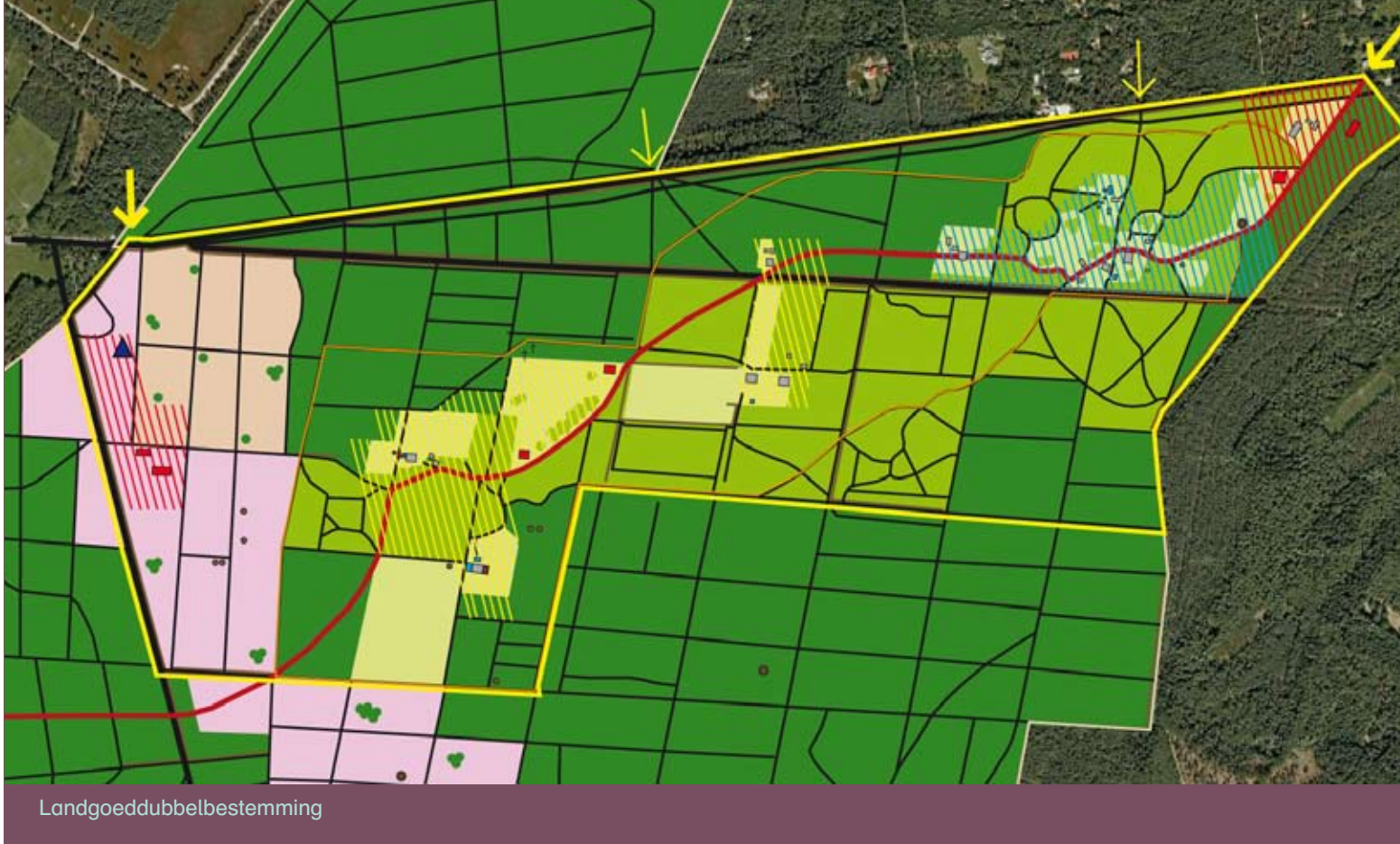
Het Houten Huis

Het nieuw te bouwen Houten Huis zal gesitueerd worden in het noordoostelijk gelegen deel van de landgoeddubbelbestemming, in het gebied waar de bedrijfsactiviteiten zich concentreren.

Het vormt het publieke hart van Welna en is gelegen aan het begin van de Kromme Weg. De architectuur van het hoofdgebouw zal aansluiten op de omgeving, waarbij gebruik gemaakt wordt van gebiedseigen materiaal.

Het Houten Huis vormt de schakel tussen bedrijfsgebied en het semi openbare gebied rondom het Grote Huis. In dat deel wordt gewoond door de eigenaren en wordt gebruik gemaakt van o.a. therapeutische activiteiten. De exacte locatie van het Houten Huis dient zorgvuldig bepaald te worden. De grafheuvel in dit gebied, de positie van de Kromme Weg en van de overige bedrijfsgebouwen zijn richtinggevend aanknopingspunten.





Landgoeddubbelbestemming

Richtlijnen:

- Het Houten Huis wordt een bijzonder gebouw van allure met een aangepaste woon/zorgfunctie;
- Welna-BouwHout wordt gebruikt bij de realisatie van het Houten Huis;
- De entree aan de noordoostzijde biedt toegang tot het Houten Huis;



Kromme Weg

Kromme Weg als drager

De Kromme weg krijgt een belangrijke rol als drager van de landgoeddubbelbestemming. Deze as is 'de kapstok' waaraan het ontwerp van de ruimte wordt gehangen. Het bepaalt de locatie en inrichting van de hoofdentree, de dependance van de zorghoutvesterij, het Houten Huis en de overige bebouwing in het gebied.

De Kromme Weg wordt versterkt, omdat het één van de cultuur-historische kernkwaliteiten van dit gebied is. De weg verbindt het plangebied met het omringende landschap en de onderlinge functies. De weg zal een kwalitatieve bijdrage leveren aan de beleving van de verschillende functies en ruimtes in de landgoeddubbelbestemming. Aangezien de Kromme Weg zowel door publiek als privaat gebied loopt is de verschijningsvorm divers, maar altijd herkenbaar als één verbindend element.

Richtlijn:

- De Kromme Weg is de drager van de inrichting binnen de landgoeddubbelbestemming.

Entree en ontsluiting

De hoofdentree ligt aan de noordoostzijde, zodat het Houten Huis en de overige bedrijfsgebouwen goed ontsloten worden (de werkschuur en de dependance van de zorghoutvesterij).

Voor de bereikbaarheid van de private woningen zijn een aantal entrees gehandhaafd vanaf de Soerelseweg. De entree voor de te realiseren kooi voor grazers en nevengebouw ligt aan de noordwestzijde en biedt ook toegang tot publieke wandel- en fietspaden.

De Korrenbergweg blijft een openbare weg die de landgoeddubbelbestemming doorkruist. Houtwallen worden hersteld en lanen worden versterkt. Het gebied rondom de Kromme Weg krijgt in zijn geheel een meer parkachtige uitstraling door de cultuur-historische slingerpaden en wandelbossen te versterken.



Richtlijnen:

- De Korrenbergweg is en blijft openbaar;
- De hoofdentree ligt aan de noordoostzijde, aan de Soerelseweg;
- Een aantal entrees vanaf de Soerelseweg zijn gehandhaafd. Deze zijn goed toegankelijk (veilig) en gemarkeerd;
- De entree aan de noordwestzijde is de hoofdentree voor recreatieve bezoekers en biedt toegang tot wandel- en fietspaden;
- Slingerpaden, met in het bijzonder de Kromme Weg worden versterkt.

Deelgebieden

In de landgoeddubbelbestemming zijn een aantal deelgebieden onderscheiden waar functies en gebouwen geclusterd zijn. Elk deelgebied heeft zijn eigen richtlijnen wat betreft de inrichting.

De familie Gorter zal zich terugtrekken uit het publieke gebied, waarbij de plek tussen de Josina's Hoeve en het Grote Huis als kwalitatief woongebied is bestempeld. Gezien de ligging van de bestaande woningen in het gebied rondom de Josina's Hoeve, aan de Kromme Weg en vlak naast historische wandelbossen ligt het voor de hand hier een clustering van privaat gebied te creëren.

De twee nieuwe woningen kunnen hier in de toekomst een plek vinden volgens de richtlijnen zoals die in het beeldkwaliteitplan zijn beschreven. De omgeving rondom het Grote Huis fungeert als overgangsgebied. Hier wordt gewoond en vinden therapeutische- en groepsactiviteiten plaats.

De wens bestaat een plek voor een familiebegraafplaats te creëren. Deze komt in het private deel te liggen.

Richtlijn privaat gebied:

- In het private gebied is op termijn ruimte voor renovatie en bebouwing in de vorm van landgoedwonen;
- Bebouwing zal geschieden conform de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan.



Richtlijn overgangsgebied:

- Het overgangsgebied is semi openbaar en heeft een park-achtig karakter. Bestaande structuren worden versterkt.

Richtlijn bedrijfsgebied aan de noordoostzijde:

- Dit bedrijfsgebied is gekoppeld aan de hoofdentree. Alle bedrijfsactiviteiten m.b.t. Welna-BouwHout vinden hier plaats.

Richtlijn bedrijfsgebied aan de noordwestzijde:

- Bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan ontwikkelingen voor wat betreft de omvorming van productiebos naar heide en natuurgebied. De inrichting krijgt een natuurlijk en extensief karakter.
- Er wordt een kooi voor grazers met een nevengebouw met faciliteiten t.b.v. kampeerdere en natuureducatie gerealiseerd.
- Het groepskampeerterrein blijft behouden.

Erfgrenzen en overgang

Afscherming van het gebied is vooral rondom het private deel wenselijk. Ook rondom de locaties in het overgangsgebied is afscherming nodig.

Richtlijn:

- Middelen om erfgrenzen en overgangen te realiseren zijn bordjes, houten hekwerken, houtwallen en beplantingen.

Nieuwe Natuur

Uit de landschapsanalyse is naar voren gekomen dat een oriëntatie op de omgeving een leidraad is voor de inrichting van de nieuwe natuur. Het westelijk deel van de landgoeddubbelbestemming bestaat uit zoekgebied voor heide- en natuurontwikkeling en zoekgebied voor ecologische landbouw. Er wordt aangesloten bij het heidelandschap ten noordwesten en ten zuiden van landgoed Welna.

Richtlijn:

- Nieuwe natuur is heide en open gebied/grasland in aansluiting op de omgeving.



Welna, landgoed van de 21e eeuw

Beleving van de ruimte

Bezoekers van landgoed Welna komen voor rust, ontspanning en natuur. Dit betekent dat de beleving van de omgeving een heel belangrijke rol speelt. De beleving van bewoners, gasten, de passanten(wandelaars/fietsers), medewerkers van het Welna-BouwHoutbedrijf en van de zorghoutvesterij is heel verschillend. Het belang van een hoofdstructuur is onontbeerlijk.

De belangrijkste elementen die bijdragen aan die structuur zijn het Houten Huis als centraal gebouw op landgoed Welna, de Kromme Weg in een parkachtige setting met hier en daar een woning, het boslandschap met rechte verkaveling en laanstructuur, de natuur en de heidevelden met een kooi voor grazers..

Richtlijn:

- De heldere opzet van het masterplan biedt structuur en maakt dat Welna optimaal als landgoed van de 21e eeuw kan worden beleefd.

Hoofdstuk 4

Bebouwing



Grote schuur van Welnahout

Landgoedwonen

Van oudsher bestaat een landgoed uit een centraal hoofdhuis met bijgebouwen. In het hoofdhuis wordt traditioneel gewoond, de bijgebouwen worden functioneel gebruikt. De economische activiteiten houden het landgoed in stand. Het hoofdhuis heeft een bepaalde allure en omvang. De overige bebouwing is hieraan ondergeschikt, maar in harmonie qua compositie en maatverhoudingen.

Landgoed Welna vormt een uitzondering op deze traditionele hoofdopzet. Een hoofdhuis ontbreekt, derhalve ook een samenhang en hiërarchie tussen de gebouwen onderling. Er is zelfs sprake van een omgekeerde hoofdopzet: landgoed Welna is een zelfvoorzienend bedrijf met de daarbij horende bebouwing en er wordt gespreid over het landgoed gewoond.

Landgoed Welna is een landgoed van, door en voor generaties. Dit is het leitmotief van de familie Gorter. En dit gaat verder dan de familie. De eigenaar is zich ervan bewust dat een landgoed van de 21e eeuw onderdeel uitmaakt van de maatschappij en stelt zich daar voor open. De waarden van Welna worden gedeeld. Welna-BouwHout is een “exportproduct”, er is ruimte en huisvesting voor zorgprojecten en recreatie. Landgoed Welna is een bloeiend bedrijf. Een centraal gebouw versterkt de maatschappelijke, culturele en cultuurhistorische betekenis van landgoed Welna.

Het te realiseren Houten Huis dient het kloppend hart van Welna te worden en zal verschillende woon/zorgfuncties gaan herbergen. Van hieruit zal het landgoed verder vormgegeven worden en wordt een herkenbare structuur ontwikkeld, waar het nu aan ontbreekt. Het Houten Huis heeft ook een voorbeeldfunctie voor het gebruik van inlands hout, vernieuwende architectuur en ecologisch bouwen. Het

bouwproces en de toepassing van nieuwe technologieën spelen daarbij een belangrijke rol.

Er zijn verschillende ontwerputgangspunten gedefinieerd. Zo zal het ontwerp moeten passen bij het multifunctionele karakter van het landgoed. Gebouw en omgeving kunnen niet los van elkaar gezien worden. Het gebouw zal perfect in harmonie met de omgeving ontworpen worden en zal tegelijkertijd ook de allure en omvang hebben van een hoofdgebouw. Daarmee wordt een essentiële impuls aan de cultuurhistorie van landgoed Welna gegeven. Alles wat Welna is, zal weerspiegeld worden in het Houten Huis.

Wat op een traditioneel landgoed 'bijgebouwen' heet bestaat ook op Welna. De gebouwen ter ondersteuning van de economische activiteiten vragen om ruimte. Er is bijvoorbeeld de werkschuur van de zorghoutvesterij. De kooi voor grazers met een nevengebouw en een dependance voor de zorghoutvesterij vallen hier ook onder.

Sinds jaar en dag wordt er op landgoed Welna gewerkt en gewoond. Niet in een hoofdhuis, maar in (dienst) woningen en bijgebouwen die verspreid over het aangepaste dubbelbestemmingsgebied liggen. Feitelijk maakt deze "onroerend goed" functie onderdeel uit van het economische systeem, alles is met elkaar verbonden. Vanuit dat oogpunt introduceren wij het begrip "landgoedwonen". In het masterplan is een geclusterd privaat gebied en een semi openbaar gebied aangewezen waar ruimte is voor aanvulling op en uitbreiding van de bestaande, sterk verouderde woningen. Het gaat hier niet om het creëren van een woonwijk binnen Welna, maar om het verantwoord omgaan met, en de renovatie van een sterk verouderd gebouwenbestand.

De hiërarchie van het Houten Huis als economisch hoofdgebouw met daarbij de bedrijfsgerichte bijgebouwen laat zich perfect aanvullen door landgoedwonen. Door gebruikt te maken van de richtlijnen die zijn opgesteld in het masterplan in combinatie met het beeldkwaliteitplan wordt voor Welna een eigen unieke hoofdstructuur opgezet.

Deze wordt zichtbaar als het landgoedwonen onderdeel uitmaakt van het ambitie- en kwaliteitsniveau t.o.v. het Houten Huis. Dit vertaalt zich in de architectuur en de omvang van de woningen.

De huidige mogelijkheden binnen het Bestemmingsplan Buitengebied voor uitbreiding van woningen is daartoe ontoereikend. Voor de landgoedwoningen stellen wij een volume voor van 1100 m³ in plaats van de huidige 600 m³. Ook hier geldt dat de woningen in harmonie zijn met de omgeving. Daartoe is al jaren per bestaande woning een eigen gebied in het gehuurde begrepen van 5 ha. De Kromme Weg dient als verbindend element tussen de woningen onderling, zodat de hoofdstructuur optimaal beleefd wordt. De twee nieuwe woningen worden bij voorkeur in het private deel gesitueerd.

Bestaande bebouwing en architectuur

Om inzicht te krijgen in de bestaande bebouwing en de toekomstige architectuur is een beeldkwaliteitplan opgesteld door architect ir. Sanneke Schiphorst. Zij heeft een analyse gemaakt van alle gebouwen op landgoed Welna, van de woonhuizen en de (bij)gebouwen ten behoeve van houtproductie, beheer en therapeutische doeleinden.

In het tweede deel geeft dit beeldkwaliteitplan richtlijnen voor toekomstige bebouwing en renovatie, waarbij eenheid, gebiedseigen materiaal en duurzaamheid van doorslaggevend belang zijn.

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan architectuur



opgesteld door ir. Sonneke Schiphorst
Architectenatelier Hans Karel & Partners
Hyacinthweg 13
2585 RE Den Haag
www.hanskarel.nl



COMPOSITIE



EIGEN HOUT



VEELHEID



ONTWERP



VORM



MATERIAAL



BEELDKWALITEITPLAN LANDGOED WELNA

Dit Beeldkwaliteitplan is onderdeel van het Masterplan voor Landgoed Welna.

doelstelling

Het Beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. Het is opgesteld om de architectonische kwaliteiten van Landgoed Welna te waarborgen.

Het beeldkwaliteitplan streeft een veelheid binnen één overzichtelijk kader na. Het dient als inspiratie voor verschillende ontwerpers om aan de hand van de beeldkwaliteiten op Landgoed Welna vorm te geven.

Het Beeldkwaliteitplan bestaat uit twee stukken:

- een *analyse* van de bestaande bebouwing en
- *beeldkwaliteiten* voor toekomstige ontwikkelingen.

Er is een sterke relatie tussen deze twee stukken: uitgangspunten voor de *beeldkwaliteiten* voor toekomstige ontwikkelingen vinden hun oorsprong in de *analyse* van de bestaande bebouwing.

De *analyse* van de bestaande bebouwing wordt gepresenteerd in drie delen: *COMPOSITIE*, *EIGEN HOUT* en *VEELHEID* en wordt afgesloten met een korte samenvatting en adviezen voor toekomstige ontwikkelingen.

De *beeldkwaliteiten* zijn gepresenteerd in drie delen: *ONTWERP*, *VORM* en *MATERIAAL* en vervolgens worden de beeldkwaliteiten opgesomd.

Tot slot worden enkele referenties gegeven.



COMPOSITIE



DRIE

Traditionele gebouwen kennen een ordening bestaande uit drie delen:

- *begin* verbinding met de grond, toegang tot gebouw
- *middendeel* tussen begin en beëindiging, soms met herhaling (verdiepingen)
- *beëindiging* dak of dakverdieping

WELNA

Ook de verschillende bijgebouwen op landgoed Welna kennen een dergelijke ordening, een hoofdhuis ontbreekt.

Het verschil tussen het begin- en het middendeel van een gebouw is hier vaak zichtbaar door een verschil in *materiaalgebruik*, bijv. stenen onderrand en houten gevelbekleding.

Behalve dat een ordening van groot belang is voor de *compositie* van een gebouw is deze ook *functioneel*. Zo werkt bijv. een trasraam (stenen onderrand) tegen optrekkend vocht.

AANBOUW

Veel van de bebouwing op landgoed Welna heeft in de loop der jaren een aanbouw gekregen. Behoeft aan meer ruimte en moderne wensen zijn hier vaak de aanleiding voor.

Deze aanbouwen hebben minder beeldkwaliteiten

De genoemde driedeling in compositie is hier vaak niet volledig; een begindeel of beëindiging ontbreekt, waardoor de compositie incompleet is.

EIGEN HOUT



BOS

Landgoed Welna ligt in een bosrijke omgeving. Er zijn veel mooie ranke stammen van Lariks, Douglas en Grove den. Deze stammen kennen vele toepassingen.

WELNA-BOUW HOUT

Sinds enkele jaren worden op Landgoed Welna van dit hout bouwproducten gemaakt. Door middel van een freesmachine kunnen elementen voor hout-stapel-bouw worden vervaardigd. Ook worden er houten dakpannen gemaakt.

De eerste bouwprojecten van dit Welna-Bouw Hout zijn inmiddels gerealiseerd, zowel op Landgoed Welna als daarbuiten. Een mooi voorbeeld hiervan is de geitenschuur.

KUNST

Op veel plekken op Landgoed Welna zijn kleinschalige houten bouwwerken te zien: houten hekken, houten schommelstoelen, houten vogelhuisjes en hutten gemaakt van dode takken.

Op Landgoed Welna wordt gezocht naar verschillende manieren om met hout vorm te geven.

ANALYSE BESTAANDE BEBOUWING

VEELHEID



LANDGOED

Vaak heeft een landgoed één stijl die is terug te vinden in alle bebouwing op het landgoed. De verschillende bebouwing op een dergelijk landgoed kent dan een duidelijke eigenheid en hiërarchie: een groot landhuis, omliggende boerderijen en stallen/schuren. De bebouwing vormt op deze manier samen een geheel.

Op Landgoed Welna zijn verschillende stijlen te zien. De grenzen van het landgoed zijn niet aan de bebouwing af te lezen. Een hoofgebouw ontbreekt.

STIJLEN

Op Landgoed Welna zijn verschillende stijlen te vinden.

Enkele groeperingen:

- enkele woningen hebben rood-witte luiken met donkergroene rand
- enkele woningen hebben een wit gestucte gevel
- enkele woningen hebben grijze dakpannen en rieten kappen

PLAATS

Bij het grote huis (Korrenbergweg 2) horen het koetshuis, het koetshuis en de schuur.

Korrenbergweg 6 ligt qua stijl en ligging tussen Korrenbergweg 2, 4 en 8.

Een schematische weergave van gebouwen en/of ensembles met overeenkomstige kenmerken komt overeen met de verdeling van de bebouwing op het landgoed.



ANALYSE BESTAANDE BEBOUWING

naar de toekomst...

Uit de analyse van de bestaande bebouwing van Landgoed Welna komen enkele punten naar voren die voor toekomstige ontwikkelingen van belang zijn.

COMPOSITIE

Een goede compositie is belangrijk, zoals ook te zien is in de bebouwing op Landgoed Welna. De meeste later gebouwde aanbouwen tonen een onevenwichtig beeld. Bij toekomstige ontwikkelingen kan dit hersteld worden.

Aanbouwen waar een goede compositie ontbreekt:

aanbouw Korrenbergweg 3 (G)

aanbouw Korrenbergweg 8 (F)

aanbouw Korrenbergweg 2 - 't grote raam is niet in verhouding met het huis (C)

Er is echter ook een uitbreiding te vinden op Landgoed Welna met een goede compositie: de atelierruimte bij de Bavinkhoeve, Korrenbergweg 6 (E). Deze uitbreiding bevindt zich *naast* de oude bebouwing.

=> *Dit is een goed voorbeeld voor toekomstige uitbreidingen.*

EIGEN HOUT

Hout is een materiaal dat verschillende toepassingen kent: gebruiksvoorwerpen, meubels, kunstwerken. Ook gebouwen worden (deels) van hout gebouwd. Het is een duurzaam product: bij winning, transport, verwerking, gebruik en sloop is de milieubelasting relatief laag. Hout heeft een hoge esthetische waarde: het heeft een natuurlijk warme kleur en structuur.

Landgoed Welna bestaat deels uit een productiebos dat veel eigen hout levert. Dit hout wordt op verschillende manieren goed gebruikt. Welna-Bouw Hout maakt houten bouwproducten: bouwelementen voor massiefbouw en houten dakpannen. In de Veluwe-Store worden bijzondere zelfgemaakte houten producten verkocht en op vele plekken zijn kleinschalige houten bouwwerkjes te vinden: hekken, bankjes en hutten...

Op Landgoed Welna wordt gezocht naar manieren om het hout vorm te geven.

In 2003 is op Landgoed Welna met houtstapelbouw een werkschuur (B) gebouwd van Welna-hout. In de toekomstige ontwikkelingen van de bebouwing op Landgoed Welna zal het eigen hout een belangrijke rol spelen.

Vanuit architectonisch oogpunt zijn er echter enkele aandachtspunten die bij de werkschuur nog niet zijn meegenomen:

de rode dakpannen

Rode dakpannen waren vroeger een goedkoop alternatief voor de duurdere donkere dakpannen, die de kleur van 'een leien dak' hadden. Rode dakpannen passen goed in een van bakstenen gebouwd stadscentrum, niet in een bosrijke omgeving.

=> *Mogelijk kunnen de pannen vervangen worden door donkere pannen of door de eigen houten dakpannen.*



het 'zware' uiterlijk

In plaats van de rankheid van het productiebos heeft de werkschuur een zwaar en massief uiterlijk.

=> Bij nieuwe projecten zal gezocht moeten worden naar manieren om de bebouwing meer verticale accenten te geven.

Scandinavisch karakter

Massiefbouw vindt zijn oorsprong in Scandinavië.

=> Om een origineel product neer te zetten moet gezocht worden naar manieren om de massiefbouw van Welna-Bouw Hout een eigen karakter te geven.

Combinaties van hout met andere bouwmaterialen maken de kwaliteiten van hout zichtbaar. Ook kunnen de kwaliteiten van andere materialen gebruikt worden om het hout te beschermen/ondersteunen.

=> Bij toekomstige ontwikkelingen moet hieraan gedacht worden.

VEELHEID

De bebouwing op Landgoed Welna kent niet één eigen stijl, maar verschillende stijlen.

Binnen één ensemble is echter wel steeds één stijl te vinden.

Tussen deze verschillende stijlen zijn overeenkomstige eigenschappen te vinden: gelijke kleuren en materialen. Er is een samenhang tussen de veelheid.

=> Bij toekomstige ontwikkelingen moet deze samenhang versterkt worden.

De bebouwing van Korrenbergweg 3 (G) vormt een grote uitzondering binnen deze samenhang aan stijlen: de kleuren van het schilderwerk en de luiken en de rode dakpannen zijn verder nergens te vinden. Bij navraag blijken deze niet origineel. Op meerdere plekken is in de loop der jaren de originele bebouwing op Landgoed Welna gewijzigd.

=> Bij toekomstige ontwikkelingen zal de originele vormgeving, materialisatie en kleurstelling hersteld worden.

Ook de bebouwing van Soerelseweg 9 (A) en 11, de werkschuur (B) vormen geen samenhang met andere bouwwerken/ensembles.

Het ensemble van het Grote Huis (C) (koepel, veranda om het huis en de Buys Ballotschuur) is een voorbeeld van een fraaie samenhang door de groen geschilderde houten delen.

- A Soerelseweg 9
- B Soerelseweg 11
- C Korrenbergweg 2
- D Korrenbergweg 4
- E Korrenbergweg 6
- F Korrenbergweg 8
- G Korrenbergweg 3
- H Korrenbergweg 5
- I Voormalige schaapskooi

ONTWERP



ARCHITECTUUR

Welna-Bouw Hout maakt bouwelementen: logs voor massief-bouw, houten dakpannen en ook constructies, spanten, vloeren... Gebouwd worden: woningen, overkappingen, werk-gebouwen, schuren, stallen, schaapskooi... Welna-Bouw Hout wil duurzaam bouwen voor eigentijdse, vernieuwende architectuur.

KARAKTER WELNA

Op Welna wordt met enthousiasme veel gemaakt met eigen hout: schommelstoelen, vogelhuisjes, hekken en mogelijk ook bankjes, speeltoestellen, uitkijktorens en boomhutten... Door de betrokkenheid van de bewoners en gasten ontstaat een speels product met een uniek karakter.

KUNST

Naast functionele bouwsets kunnen ook kunstzinnige projecten op het landgoed gebouwd worden. Met materialen uit de natuur kan worden vormgegeven land art.

VORM



TEKTONIEK

De materialen waarmee het gebouw is opgebouwd zijn zichtbaar: zij vertellen hun verhaal. Het zijn de vormgevende elementen en zij hebben door hun eerlijkheid een esthetische waarde.

COMPOSITIE

Er is een evenwicht tussen horizontale en verticale accenten, met de nadruk op de verticaliteit. Hierdoor ontstaat een sterke relatie met de groene omgeving; de vormgeving van de bebouwing sluit aan bij het landgoed.

ROND/RECHT

Op Landgoed Welna wordt vormgegeven met zowel rechte als ronde vormen. Behalve de rechthoek worden op Landgoed Welna ook veelhoekige vormen gemaakt. Ronde vormen kunnen uit gebogen en rechthoekige elementen worden opgebouwd.

MATERIAAL



WELNA-HOUT

Op Welna wordt gebouwd met eigen hout, een natuurlijk materiaal. Hout leeft, het heeft een natuurlijke warme kleur en structuur.

DUURZAAM

Er wordt gekozen voor duurzame oplossingen, zodat de milieubelasting bij het gehele bouwproces, gebruik en sloop laag is. Om vochtproblemen te voorkomen is een goede detaillering van groot belang voor een duurzame toepassing van hout als buitenafwerking.

ZICHTBAAR

Door hout te combineren met andere natuurlijke materialen worden de kwaliteiten van hout zichtbaar. Door dag- of nachtlucht een oppervlak te laten raken, wordt het licht zichtbaar.



BEELDKWALITEITEN

Hieronder worden de beeldkwaliteiten voor Landgoed Welna opgesomd. Deze beeldkwaliteiten gelden zowel voor de ontwikkelingen aan de bestaande bebouwing als voor de nieuwe bebouwing op Landgoed Welna. In alle gevallen wordt een sterke relatie tussen natuur en bebouwing, tussen context en object, tussen verleden en toekomst nagestreefd.

de beeldkwaliteiten

- in de compositie is de driedeling (begin - middendeel – beëindiging) zichtbaar
- dag- en nachtlucht wordt zichtbaar gemaakt
 - licht wordt zichtbaar als het een oppervlak raakt
- er is een evenwicht tussen horizontale en verticale accenten met een nadruk op de verticaliteit
- tektonisch: de opbouw van een gebouw is zichtbaar en vertelt z'n eigen verhaal
 - bijvoorbeeld: een ritme dat ontstaat doordat de constructie in het zicht is
- ontwerpen hebben een eigentijdse stijl
 - gelijk de bestaande bebouwing in hun tijd zal ook de toekomstige bebouwing op Landgoed Welna in een eigentijdse stijl worden vormgegeven
 - per bouwblok is er echter samenhang; de bebouwing vormt op die plek een ensemble
- vormen van hout kunnen zowel rechthoekig, veelhoekig als rond zijn
 - ronde vormen zijn vaak de natuurlijke vormen;
 - rechthoekige en veelhoekige vormen zijn door menselijke ideeën gevormd
 - op Landgoed Welna vind je een combinatie tussen deze typen vormen
- elk gebouw kent minstens één toepassing van het eigen hout
 - massief-bouw, potdekselen, houten dakpannen, vloeren, constructie ...
- de speelsheid en het enthousiasme van het bouwen en vormgeven met eigen hout is zichtbaar in zowel architectuur als andere toepassingen: zoals kleinere bouwwerken en kunst
- naast het gebruik van eigen hout wordt er gecombineerd met andere natuurlijke materialen, die de kwaliteiten van het hout ondersteunen en zichtbaar maken

afbeelding van houten gevelbekleding White Residence, USA.
ontwerp: Bart Prince
fotografie: Pieter van der Ree

overkapping bij 't Loo, Apeldoorn

ontwerp met hout, natuurlijk en eigen materiaal



KOMYO-JI
tempel in Ehime, Japan
ontwerp: Tadao Ando

evenwicht tussen verticale en horizontale lijnen, nadruk op verticaliteit

PEARTREEHOUSE
boomhut in Heilbronn, Duitsland
ontwerp: www.baumraum.de

*straalt speelsheid en enthousiasme uit
vrijheid in ontwerp*



*constructie is in het zicht en heeft een esthetische kwaliteit gekregen
eerlijk verhaal: **belangrijke** dragers zijn **groter** gedimensioneerd*

ontwerp: Andy Goldsworthy
titel boek: 'HOUT'

*Land Art
kunstzinnig vormgeven met materialen uit de natuur*



SAGRADA FAMILIA
kerk in Barcelona, Spanje
ontwerp: Antoni Gaudi

*kolommen en plafond refereren naar boomstammen en bladerendak
draagconstructie is in het zicht: geeft ritme aan de ruimte*

ontwerp: Andy Goldsworthy
titel boek: 'HOUT'

*Land Art
kunstzinnig vormgeven met materialen uit de natuur*



NUT ROOM
boomhut in Duitsland
ontwerp: www.baumraum.de

*vormgeving met rechte en ronde vormen
vrijheid in ontwerp*

MARIA KRONUNG
kerk in Zurich Witikon, Zwitserland
ontwerp: Justus Dahinden

daglicht is zichtbaar gemaakt



KUPLA - THE BUBBLE
uitkijktoren in Helsinki, Finland
ontwerp: HUT Wood Studio / Ville Hara, Architect SAFA

*vormgeving met rechte en ronde vormen
vrijheid in ontwerp*

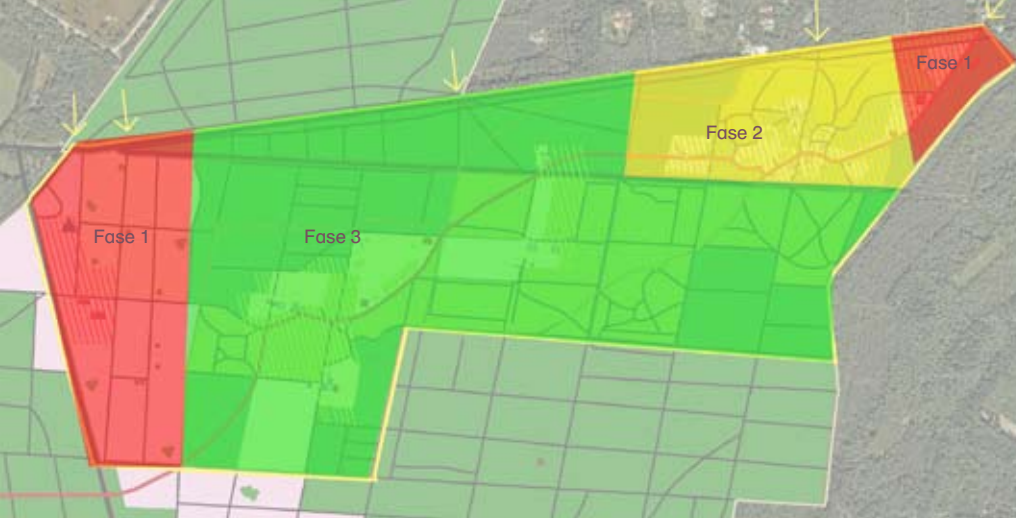
WHITING RESIDENCE
woning nabij Sun Valley, Idaho, USA
ontwerp: Bart Prince

*grenseloze vormgeving met eenvoudige elementen
vormgeving met rechte en ronde vormen in hout*



KUPLA - THE BUBBLE
uitkijktoren in Helsinki, Finland
ontwerp: HUT Wood Studio / Ville Hara, Architect SAFA

*hout combineren met andere materialen die
het hout te ondersteunen*



Fasering



Fase 1

Bijlage 2 Fasering

Algemeen

De praktische uitwerking wordt gefaseerd opgepakt en uitgevoerd in de loop der tijd. Dit masterplan, met de opgestelde richtlijnen en aanbevelingen op het gebied van beeldkwaliteit, dient als onderlegger voor de toekomstige projecten.

De aangegeven locaties voor het Houten Huis, de dependance van de zorghoutvesterij en twee woningen zijn onze advieslocaties. Nader onderzoek moet worden verricht om de exacte locaties vast te kunnen leggen. Te denken valt aan flora- en fauna onderzoek, exacte inmeting van de locaties en ontwerp-onderzoek (architectonisch en landschappelijk).

Fase 1

In fase 1 worden de bedrijfsgebieden ontwikkeld. In het bedrijfsgebied in het noordoosten zal een dependance van de zorghoutvesterij worden gerealiseerd. Alle bedrijfsgebouwen die een relatie hebben met Welna-BouwHout worden in dit gebied geclusterd.

Het Houten Huis vindt hier een plek. Afhankelijk van de precieze ligging van de Kromme Weg en de bestaande grafheuvel zal een locatie bepaald worden.

De voorgestelde locatie is om die reden nog niet vastgelegd. Dat Het Houten Huis een markante verschijning wordt en een prominente en vrijstaande plek krijgt aan het begin van de Kromme Weg staat vast.

De buitenruimte van het terrein rondom Het Houten Huis dient goed ontworpen te worden. Het ontwerp van Het Houten Huis en de directe omgeving hiervan dient hand in hand te verlopen.



Fase 1

De ontwikkeling voor de kooi voor grazers in het noordwestelijk gelegen deel van de landgoeddubbelbestemming is reeds in gang gezet. De publieksentree aan de Soerelseweg met parkeerplaats wordt herontworpen, duidelijk gemarkeerd en veilig ingericht.

Legenda

	Bos		De Kromme Weg
	Bomengroep		Gemarkeerd pad
	Parkbos		Wal
	Parkboom		Landgoeddubbelbestemming
	Open gebied/grasland		Welna grens
	Heide		Hoofdentree publiek
	Heide zoekgebied		Entree privaat
	Ecologische landbouw		Bestaande bebouwing
	Bedrijfsgebied		Te slopen bebouwing
	Overgangsgebied		Nieuwe bebouwing
	Privaat gebied		Familiebegraafplaats
	Hoofdweg		Grafheuvel
	Fietspad		Grafheuvelrest
	Pad		Groepskampeerplaats

Schaal 1:5000



Fase 2

Fase 2

Fase 2 behelst de ontwikkeling van het overgangsgebied. Deels is dit bewoond door de eigenaar, deels maakt het onderdeel uit van de semi-openbare ruimte van het gastenverblijf en therapeutisch centrum. In onbruik geraakte gebouwen kunnen plaatsmaken voor nieuwe vormen van gebruik en er zal in de loop der tijd een verschuiving van functie plaats kunnen vinden, waarbij de familie zich terug zou kunnen trekken naar het private gebied. Of juist omgekeerd, dit semi openbare gebied wordt dan privaat gebied. (Zie rapport: Nieuw Zicht op Gebouwen).

Fase 3

In fase 3 ontstaat er ruimte voor de eigenaar om het private gebied te ontwikkelen, waardoor de scheiding tussen publieke ruimte en het private woongedeelte concreet wordt. Om aan te sluiten bij de allure van Het Houten Huis wordt in de architectonische uitwerking van bij- en nieuwbouw gezocht naar nieuwe vormen van land-goedwonen, waarbij gebiedseigen materiaal de hoofdtoon voert.

Door deze ontwikkelingsfasen heen loopt de Kromme Weg, die herontworpen wordt tot een herkenbaar doorgaand element.



Woudenberg

Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
T +31 (0)33 286 82 11
F +31 (0)33 286 34 14

OntwerpteamL:

ir. Gabriëlle Bartelse, landschapsarchitect
ir. Aukje van Hoeckel, landschapsarchitect
i.s.m. ir. Sanneke Schiphorst, architect



inbo

www.inbo.com

