



MIDDENLAAN 52 HEVEADORP

I N R I C H T I N G S P L A N

MIDDENLAAN 52 HEVEADORP **I N R I C H T I N G S P L A N**

April 2014
Harm Post Advies, Oosterbeek

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	7
2 PROCES	9
3 BELEID	11
4 ANALYSE	15
5 UITGANGSPUNTEN	21
6 INRICHTINGSPLAN	25



Plangebied Middenlaan 52



Huidige hoofdgebouw

1 INLEIDING

Aan de Middenlaan in Heveadorp ligt het voormalig agrarisch bedrijf van de familie Wernsen. Het bedrijf was oorspronkelijk de tuin van hotel De Duno. In de tuin werden de producten gekweekt die in het hotel werden gebruikt. De grootvader van de huidige eigenaren heeft, nadat hij vanaf 1903 tuinbaas was geweest, het bedrijf in 1917 zelfstandig voortgezet. Zijn zoon heeft later het bedrijf overgenomen. Deze opvolger, de vader van de huidige eigenaren, is in 1970 gestopt, maar heeft nog wel tot 2001 op de 'tuin' gewoond. Van de huidige eigenaren heeft niemand het bedrijf willen overnemen. De familie is daarom vanaf 2002 bezig het bedrijf te verkopen. Tot nu toe zonder succes. De woningen zijn momenteel verhuurd aan de antikraakbeweging Camelot. De agrarisch grond wordt benut voor het hobbymatig houden van paarden.

Er is lang gezocht naar een agrarische opvolger. Aan adviesbureau ROMBOU is gevraagd om de ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van voortgezet agrarisch gebruik te verkennen, maar de mogelijkheden van de locatie zijn te beperkt voor een modern bedrijf. De belangrijkste argumenten zijn de beperkte omvang van de locatie en de geringe uitbreidingsmogelijkheden vanwege de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen (woningen Heveadorp). Dit staat het rendabel exploiteren van een agrarisch bedrijf met voldoende toekomstperspectief in de weg. In overleg met de gemeente en de provincie is gezocht naar een andere oplossing.

Het plan is om gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Renkum. Hiervoor zullen de bedrijfswoning met twee wooneenheden en in totaal 1025 vierkante meter aan bedrijfsgebouwen worden vervangen door in totaal drie wooneenheden. De bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en vervangen door twee wooneenheden. De bedrijfswoning kan worden gesloopt en vervangen door één wooneenheid. Een andere mogelijkheid is om de bedrijfswoning om te vormen tot één wooneenheid.

De locatie ligt in de ecologische hoofdstructuur, in het provinciaal waardevol landschap en sluit aan op Heveadorp. Deze positie vraagt om verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en om landschappelijke versterking.

Het voorliggende rapport geeft een beeld van wijze waarop de huidige eigenaren, de familie Wernsen, de locatie willen (laten) ontwikkelen. In dit rapport staat het inrichtingsplan met de toelichting centraal. Het inrichtingsplan is vertaald in een conceptplankaart voor het bestemmingsplan. Zo wordt inzichtelijk hoe het initiatief planologisch-juridisch kan worden vastgelegd. Met het benoemen van de richtlijnen voor de beeldkwaliteit wordt aangegeven welke randvoorwaarden aan de architectuur van de panden en aan de erfinrichting worden verbonden. Het rapport begint met een beschrijving van het proces, van het vigerende beleid en een analyse van de locatie. De analyse leidt tot het benoemen van de aantal randvoorwaarden voor de inrichtingsplan.



Inpassingsschetsen Pouderoijen 2009 met 3 en met 4 woningen



Erfadvies Gelders Genootschap 2012

2 PROCES

In 2009 is een eerste inventariserende studie verricht naar de bebouwingsmogelijkheden voor de locatie. Door bureau Pouderoyen uit Nijmegen is een aantal verkavelingsstudies verricht. In de studies zijn modellen met vier en drie woningen onderzocht. De voorkeur ging (en gaat) uit naar de ontwikkeling van drie woningen. Deze studies zijn besproken met de provincie, maar de planvorming is niet doorgezet. Door de provincie werd veel nadruk gelegd op de landschappelijke versterking. De verkavelingsstudies kwamen hieraan nog onvoldoende tegemoet. In 2012 is de ervenconsulent van het Gelders Genootschap benaderd met het verzoek een erfadvies op te stellen waarin tegemoet werd gekomen aan de wens om het initiatief zorgvuldig in het landschap in te passen. Uitgangspunt bij het erfadvies was een programma van drie woningen. Het erfadvies is besproken met de provincie en werd positief ontvangen. Het erfadvies was voor het gemeentebestuur de basis voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure (collegebesluit 24 juni 2012) na goedkeuring door de raad. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is gekoppeld aan de “Samenwerkingsovereenkomst locatie Middenlaan 52 te Heveadorp”.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn een bodemonderzoek en een quickscan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Parallel aan het uitvoeren van de onderzoeken is op 26 oktober 2013 een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden en belangstellenden. Bij de informatiebijeenkomst is het erfadvies van het Gelders Genootschap gepresenteerd. De omwonenden plaatsten vooral opmerkingen bij de infrastructuur en bij de beoogde positie van de woningen op de locatie. De opmerkingen zijn verwerkt in het voorliggende inrichtingsplan.

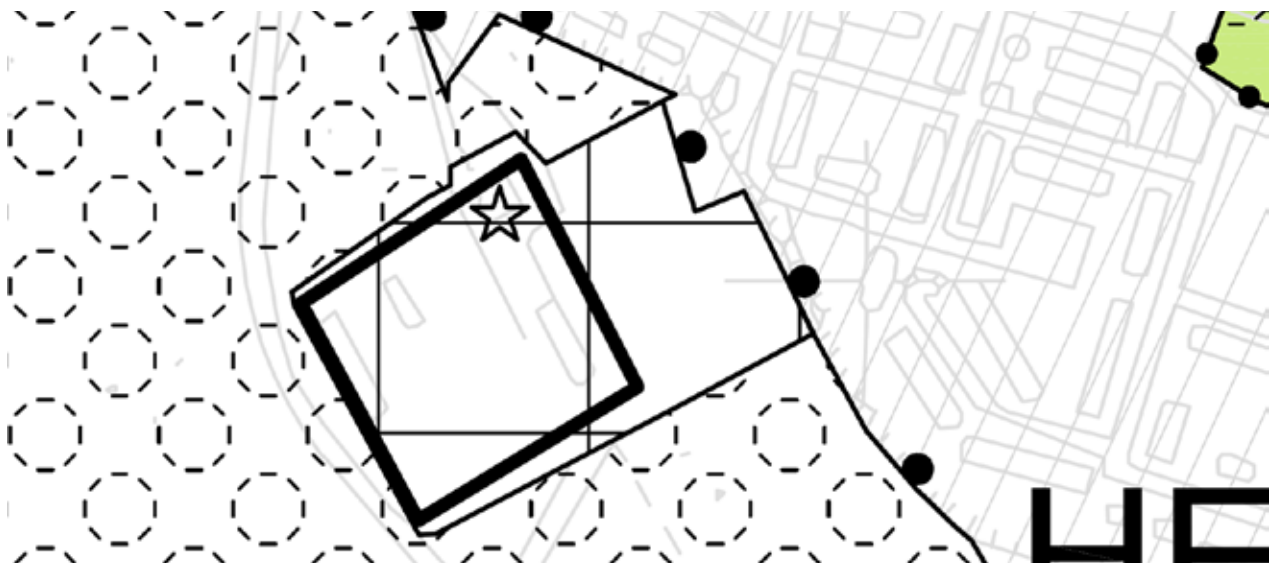
Het inrichtingsplan is voorgelegd aan het EHS kwaliteitsteam van de provincie. Het kwaliteitsteam is akkoord met de hoofdopzet van het plan, maar wil meer inzicht in de verdere invulling van inrichtingsplan en waarborgen voor behoud en ontwikkeling.

In het voorliggende inrichtingsplan is rekening gehouden met deze wens. De omliggende grond is voornamelijk in eigendom bij het Gelders Landschap & Kasteelen. Over de gronden van het Gelders Landschap is een erfdienstbaarheid gevestigd, waarin is vastgelegd dat het Gelders Landschap het recht van overpad moet verlenen aan de eigenaren van de locatie. Met het Gelders Landschap is overleg gevoerd waarbij door het Gelders Landschap is aangegeven hoe het in de toekomst met het recht van overpad wil omgaan. Het gaat daarbij vooral om onderhoud en beheer. Het inrichtingsplan anticipeert op die toekomst. De voorliggende plannen passen binnen de wensen van het Gelders Landschap. Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen zullen nadere afspraken over onderhoud en beheer van de toegangsweg moeten worden gemaakt.

Het inrichtingsplan vormt na verdere bespreking, en het doorvoeren van eventuele correcties, de basis voor het op te stellen bestemmingsplan.



Plangebied Middenlaan 52 met huidige en voormalige bebouwing



Kaart vigerend bestemmingsplan "Buitengebied (correctieve) herziening, 2008"

3 BELEID

Functieverandering

In het streekplan 2005 zijn de randvoorwaarden voor functieverandering vastgelegd. Deze zijn regionaal uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de stadsregio Arnhem Nijmegen (notitie functieverandering buitengebied). Daarin wordt aangegeven dat functieverandering in de EHS mogelijk is mits natuurwaarden niet worden aangetast. De functiewijziging moet bijdragen aan zijn omgeving door een vorm van verevening zoals een hoge beeldkwaliteit van de gebouwen en het bieden van een landschappelijke en ecologische meerwaarde. Als voorbeelden van maatregelen die een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering worden genoemd:

- sloop overtollige gebouwen;
- verkleining bouwvlak;
- herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming;
- maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het gebied.

Landschapsontwikkelingsplan Renkum

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

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Buitengebied, (correctieve) herziening, 2008". De locatie is bestemd als 'agrarisch gebied met landschapswaarden'. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf én de bescherming en het behoud van natuur- en landschapswaarden. Op de plankaart is met een steraanduiding in het bouwvlak aangegeven dat binnen het bouwvlak twee dienstwoningen zijn toegestaan. Op de landschapswaarderingskaart is de locatie aangeduid als 'visueel, cultuurhistorisch en ecologisch waardevol'. De waardevolle landschapskenners zijn de hoogteverschillen, de openheid en de waterhuishouding. Voor de realisatie van de plannen van de familie Wernsen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000

De locatie ligt binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied de Veluwe en is onderdeel van een kerngebied van de Ecologisch hoofdstructuur (EHS). De omliggende bossen worden gekenmerkt door de soorten den, eik en beuk. Dit bos is kenmerkend voor de Zuid-Veluwe.



Situatie 1830 - 1855 De locatie Middenlaan lijkt al een open plek.

Provinciaal waardevol Landschap Veluwemassief

De Veluwe is de groene long van Nederland. Een stuwwal met grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos en stuifzanden. De Veluwe is rijk aan aardkundige kwaliteiten, met name het reliëf is bijzonder. De Veluwe is daarnaast cultuurhistorisch van belang onder andere door de vele landgoederen en archeologische kwaliteiten.

Voor de locatie zijn vooral de volgende kernwaarden van belang:

- Het sterke contrast tussen de besloten randen van de Veluwe met de lager gelegen, en veelal intensiever bebouwde, omgeving.
- De rijke variatie aan soorten bos. Aan de zuidrand van de Veluwe gaat het om deels oude, deels jongere landgoederen en buitenplaatsen met landgoedbossen uit de 19e en 20e eeuw die zijn aangelegd naar de inzichten van de particuliere landgoedeigenaren uit die tijd.

Welstand

De locatie ligt in het deelgebied landschap. Hier geldt een streng welstandsregiem. Het omringende landschap en de geomorfologische structuur zijn belangrijke uitgangspunten. Voor Heveadorp geldt ook een streng welstandsniveau waarbij de overgang van het dorp naar het landschap als bijzonder is aangemerkt. Dit betekent dat de 'achterkanten' als voorkanten worden beoordeeld.



Zicht op het hoofgebouw vanaf het noordelijke toegangspad



Zicht op bebouwing van Heveadorp

4 ANALYSE

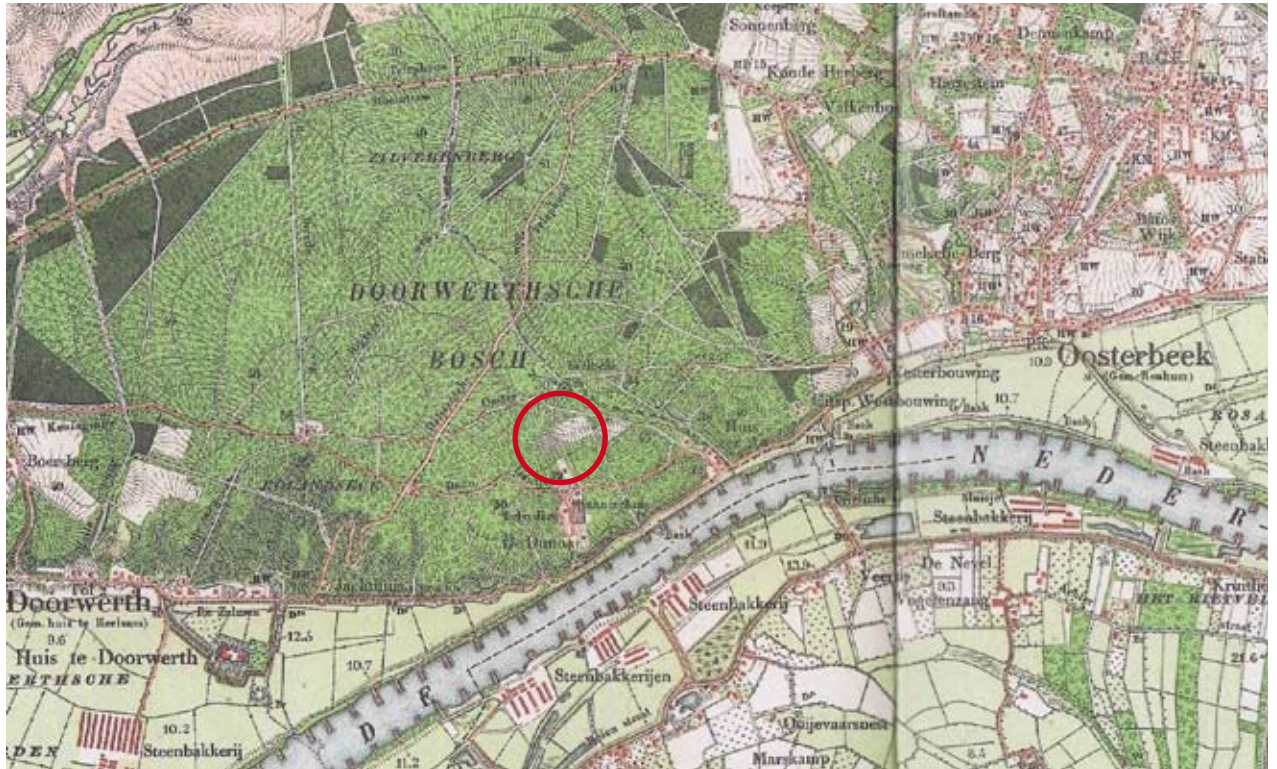
De locatie is een open ruimte in het bos, grenzend aan Heveadorp. De locatie is meer dan een eeuw in agrarisch gebruik geweest. Oorspronkelijk was het een kwekerij waar groenten en fruit voor Hotel Duno werden gekweekt. De kwekerij is later omgezet in een tuinbouwbedrijf en daarna uitgebreid tot een gemengd bedrijf waar ook kippen werden gehouden. Vanaf 1970 zijn de gronden in gebruik voor het hobbymatig houden van paarden. Het beheer van de locatie is de laatste jaren sterk verwaarloosd.

De oppervlakte is al die jaren nooit uitgebreid. Het terrein heeft in hoofdzaak steeds zijn rechthoekig vorm behouden. Een uitzondering vormt de noord-oost hoek van de locatie. Ten behoeve van de uitbreiding van de bebouwing van Heveadorp is in de jaren 70 een deel van het terrein verkocht voor woningbouw. Het betreft de woningen aan Noorderlaan (15/17). Voor de bouw van de woningen is een deel van het terrein afgegraven. De Noorderlaan ligt enkele meters lager dan de locatie. Het hoogteverschil is opgelost met een stijlrand.

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

Het reliëf is voor dit gebied kenmerkend. Rondom Heveadorp wordt het reliëf vooral bepaald door de diep uitgeslepen Seelbeek. Op de hellingen van dit beekdal is Heveadorp gebouwd. Heveadorp is gebouwd als arbeidersdorp van de Rubberfabriek Hevea en kent een bijzondere cottagearchitectuur en een rechte lijnige planmatige opzet. De fabriek werd in 1915 gebouwd op het terrein van de ideële modelboerderij "Het Huis ter Aa". De eigenaar, Dirk Frans Wilhelmi, besteedde veel tijd en geld aan een goede huisvesting van zijn arbeiders en bouwde om die reden 83 woningen voor de arbeiders en 14 woningen voor het hogere personeel. De huizenblokken werden vernoemd naar de Indische eilanden waar de rubber vandaan kwam: Sumatra, Java, Borneo. De fabriek werd eind jaren 70 gesloten en afgebroken. Een groot deel van arbeiderswoningen is blijven staan. Op het terrein van de fabriek zijn nieuwe woningen gebouwd. Een deel van de cottagewoningen is aangewezen als gemeentelijke monument. Binnen het dorp bestaan er grote hoogteverschillen die per tuin kunnen variëren.

De locatie ligt aan de noord-westkant van het dorp. Het hoogteverschil, verlopend van west naar oost, op het terrein zelf is ongeveer 8 meter. De overgang naar het dorp is groot. Het dorp ligt een stuk lager. Vanaf de locatie is er een mooi uitzicht over het dorp. De locatie wordt omgeven door bos. Het bos dateert uit het begin van de vorige eeuw. Het landschap



Situatie 1906 De locatie Middenlaan is al duidelijk zichtbaar.



Luchtfoto situatie 1929 Op deze foto is de kas aan noordrand te zien.



Situatie 1927



Sfeerimpressies van de locatie

was van oorsprong opener, maar is nu grotendeels bebost. Door het bos lopen verschillende paden. Van sommige is alleen de loop nog herkenbaar. Ze hebben hun functie verloren en zijn dichtgegroeid. Het bos is als wandelbos intensief in gebruik.

Erf en gebouwen

De locatie wordt ontsloten vanaf de Middenlaan via een steile opgang naar het hoofdgebouw. Deze route is altijd benut als hoofdentree. Er is ook een tweede entree vanaf de Duno naar de huidige paardenstalling. De beide toegangen zijn onderling niet verbonden.

Voorop het erf staat de bedrijfswoning op een kleine verhoging. Tegen de woning staat een kleinere aanbouw met dezelfde vorm, haaks op kaprichting van de hoofdvorm. Deze aanbouw is later aangebouwd.

De bedrijfswoning heeft twee wooneenheden. De uitstraling van het pand is vergelijkbaar met andere woningen op het landgoed Duno, zoals de boswachterswoning en het poortgebouw. De uitstraling van het bedrijfsgebouw is wel soberder. Door de aanbouw en verbouwingen is de woning niet karakteristiek.

Het erf is ruim van opzet. Het zwaartepunt ligt nu bij de bedrijfswoning. Aan de noordzijde staan vervallen garageboxen en aan de zuidzijde schuren. Het betreft een grote, maar lage houten kippenschuur die deels in het reliëf is opgenomen en de fundamenteën van een kas. Aan de westzijde van de schuur verder naar de bosrand staat nog een oude, ingestorte kas. In de westelijk bosrand staat een tweede houten kippenschuur. Deze is nu in gebruik als paardenstal. In de noordelijke rand staan een kleine werktuigenberging en een vervallen stacaravan. De grotere schuren staan parallel aan elkaar. Er heeft overigens tegen de noordrand nog een grotere kas gestaan. Die kas is al lang verdwenen. We zien hem alleen op oude foto's van voor de Tweede Wereldoorlog nog terug.

De uitstraling van de gebouwen is ingetogen, bescheiden en landelijk. Het groene decor wordt gevormd door de omliggende bossen. Door de verwaarlozing zijn delen van het terrein verwilderd.

Aanknopingspunten voor de ontwikkeling zijn:

- De positie als open ruimte aan de rand van het dorp Heveadorp,
- Het groene decor van het bos,
- De ligging aan de rand van het dorp,
- Het reliëf op het perceel zelf,
- De hoge ligging ten opzichte van het dorp,
- Bescheiden en landelijke uitstraling,
- De ligging van de bedrijfswoning op een lichte verhoging,
- De planmatige opzet van het erf en het dorp,
- De cultuurhistorische betekenis van de plek, kwekerij van Duno.



Uitgangspunten en randvoorwaarden

5 UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten en randvoorwaarden algemeen

- De locatie is een aantrekkelijke open ruimte in een besloten, bosrijke omgeving. Het behoud van die kwaliteit is belangrijk. De openheid moet worden behouden.
- De locatie houdt rekening met de kwaliteit, maar wordt los van de bebouwing van Heveadorp ontwikkeld. De zelfstandige ontwikkeling van de locatie door de jaren ondersteunt dit standpunt. De locatie is ver voor de huidige bebouwing van Heveadorp ontwikkeld.
- De zichtlijnen vanuit de locatie naar de omgeving en de zichtlijnen vanuit de omgeving moeten zo weinig worden belemmerd. De zichtlijnen moeten de openheid kunnen versterken.
- Op het oorspronkelijke ruime erf is/was de bebouwing vooral geconcentreerd in de noord-westelijk deel van de locatie. De oorspronkelijke opzet dient als inspiratiebron voor de nieuwe opzet. Door nieuwe bebouwing op die locatie te positioneren kan worden aangesloten op de oorspronkelijke situatie. Dit is niet alleen een logisch vervolg op de oorspronkelijke situatie, maar voorkomt ook dat bebouwing op andere posities in het terrein de openheid negatief beïnvloedt.
- Voor de ontsluiting zijn verschillende opties mogelijk, maar het is zinvol om toekomstige bewoners verschillende alternatieve ontsluitingsmogelijkheden te bieden vanuit het oogpunt van efficiëntie en veiligheid. Daarvoor kunnen beide entrees naar het gebied worden gebruikt en onderling worden verbonden.
- De bedrijfswoning functioneert nu als hoofdgebouw, door de omvang van het pand en de positie op een geringe verhoging. Deze woning is maatgevend voor de rest van de ontwikkeling. Op die manier blijft de juiste hiërarchie op het terrein in stand. Nieuwe gebouwen zullen ondergeschikt zijn aan het huidige hoofdgebouw. Dit komt tot uiting in de ordening en in de omvang en de uitstraling van de gebouwen.
- Bij de gebouwen wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. Een eigentijdse invulling van de traditionele hoofdvorm is mogelijk en zelfs wenselijk.

Uitgangspunten en randvoorwaarden erf en gebouwen

- De ruimte rondom het erf (rond de tuinen bij de woningen) wordt extensief beheerd weiland. Op die manier wordt de openheid gewaarborgd. In het bestemmingsplan krijgt deze ruimte de bestemming natuur.
- Aan de noord- en oostrand wordt de overgang tussen het bos en de locatie omgevormd tot een ruigtestrook om meer kansen de biodiversiteit te vergroten. In het bestemmingsplan krijgen deze ruigtestroken de bestemming natuur met de specificatie ruigtestrook.
- De tuinen hebben een informele zachte overgang naar de open omgeving met hagen en/of door reliëf. Ook de afscheiding tussen de tuinen is informeel, groen en laag. Op de buitenrand van de gehele locatie kan alleen een open afscheiding worden geplaatst. De openheid van de



Inrichtingsplan Middenlaan 52 Heveadorp

locatie blijft op die manier het best behouden.

- De locatie blijft privéterrein. Er wordt niet voorzien in (wandel-) paden die de locatie aansluiten op of ontsluiten voor de omgeving
- Een gemeenschappelijke weg vormt de ontsluiting van de locatie. De weg verbindt de locatie met de Middenlaan en de Dunolaan. Beide entrees blijven open voor alle gebruikers van de locatie. De weg wordt een eigen weg voor de bewoners van de locatie.
- De woningen staan met de voorkant naar de ontsluiting. De weg, de bebouwing en de tuinen vormen gezamenlijk één erf.
- De huidige bedrijfswoning is de hoofdwoning. Als de bedrijfswoning wordt vervangen zal deze woning de hoofdwoning zijn. Qua opzet volgen de woningen de orthogonale opzet van het huidige erf. De nokrichting van de twee nieuwe woningen staat haaks op de nokrichting van de hoofdwoning. De gebouwen kunnen onderling verschillen, maar zijn wel familie van elkaar door bijvoorbeeld kleur- of materiaalgebruik.
- De woning hebben een sobere uitstraling (type schuurwoning) met een eenduidig bouwvolume met één bouwlaag met een (gesloten) zadeldak. De goothoogte is maximaal 4 meter. De nokhoogte is maximaal 9 meter. Bijgebouwen zijn inpandig. Losse bebouwing op het terrein wordt vermeden. Een uitzondering is het bijgebouw bij de hoofdwoning.
- Voor de erfbeplanting wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Door extensief en ecologisch beheer van de weiden zullen de natuurwaarden toenemen. De struweelrand aan de noord- en de westzijde versterkt de ecologische waarde.
- Voor de terreinverharding worden natuurlijke, sober materialen gebruikt. De weg over het terrein is een klinkerweg.



Referentiebeelden architectuur schuurwoningen

6 TOELICHTING

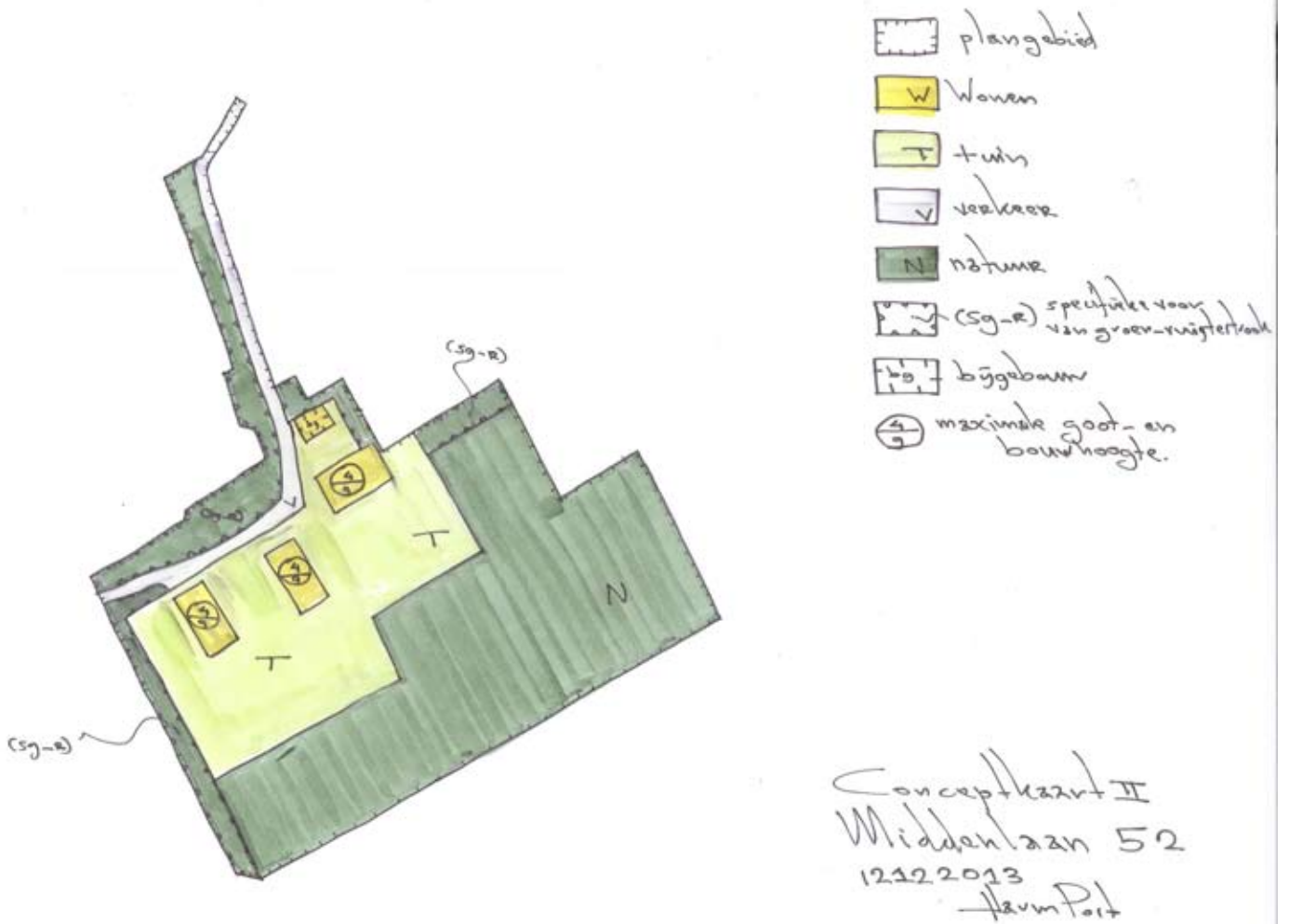
Op basis van deze uitgangspunten is een inrichtingsplan opgesteld. De drie nieuwe gebouwen zijn compact gegroepeerd op het noordwestelijk deel van de locatie. Het gebouw op de positie van de huidige bedrijfswoning functioneert als hoofdgebouw. De richting van de kap is oost-west. De kaprichting van de andere twee woningen is noord-zuid. De woningen zijn gericht op de ontsluitingsweg die de locatie met de Middenlaan en de Duno-laan verbindt. De weg is voor alle bewoners vrij te benutten.

De woningen bestaan uit één laag met een zadeldak. Bijgebouwen worden inpandig opgelost met uitzondering van het bijgebouw bij het hoofdgebouw. Bebouwing op de rest van de locatie is niet toegestaan. De ruime tuinen rond de woningen hebben een informele groene afscheiding naar de omgeving. Rond de locatie kan alleen een eenvoudig transparantie afscheiding worden geplaatst.

De natuurweide behoudt de openheid door extensieve begrazing en/of door een beperkt maairegiem. Een enkele boom in de natuurweide accentueert de dieptewerking en biedt beschutting aan vee of paarden in de natuurweide.

Deze inrichting biedt:

- Een maximale openheid naar de omgeving,
- Een aantrekkelijke en comfortabele woonlocatie,
- Versterking van de natuurwaarden van het gebied.



HEVEADORP INRICHTINGSPLAN MIDDENLAAN 52

