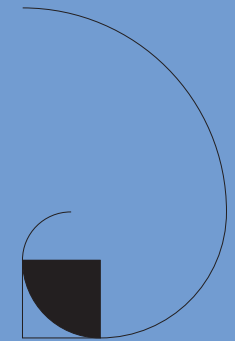


# Erftransformatie Duivendansweg 10 Wezep Gemeente Oldebroek



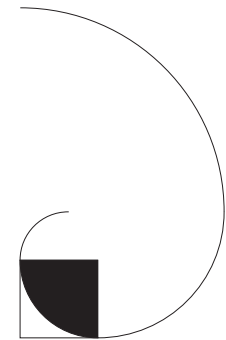
GELDERS GENOOTSCHAP



Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

# Erftransformatie Duivendansweg 10 Wezep Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

## COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Jan Willem van Hoorn

Initiatiefnemer: Familie van Duinen

Advies 19 februari 2015

Gelders Genootschap | 026 442 17 42  
Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2015

---

# Inleiding

## *Opgave*

Aan de Duivendansweg 10 in Wezep staat een agrarisch bedrijf, een woning met schuren, sleufsilos en een mestsilo. De schuren worden op dit moment vooral gebruikt voor opslag. De initiatiefnemers zijn voornemens het agrarische bedrijf geheel te stoppen en gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. Hierbij willen ze de schuren slopen en een woning terugbouwen. De bedrijfswoning/boerderij heeft twee wooneenheden. De wens is deze te op te delen in twee woningen; de boerderij en een nieuw woongebouw. In totaal gaat het om drie wooneenheden in twee nieuwe woongebouwen en de bestaande boerderij.

## *Advies*

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom stelt zij deskundig advies van een ervenconsulent of landschapsarchitect verplicht. De initiatiefnemers hebben de ervenconsulent van het Gelders Genootschap ingeschakeld om advies te geven over de erftransformatie van Duivendansweg 10.

Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp voor het erf en de bebouwing. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De vraag is hoe met functieverandering de ruimtelijke kwaliteit en het landschap ter plekke versterkt kunnen worden.

## *Relevant beleid*

- Functieveranderingsbeleid

Het beleid voor functieverandering is verwoord in het Streekplan van de provincie Gelderland uit 2005. Hierin is aangegeven dat functieverandering moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Dit beleid is verder uitgewerkt in de streekplanuitwerking van de regio Noord-Veluwe van april 2007. De gemeente Oldebroek heeft aanvullend de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Deze notitie is geactualiseerd en gewijzigd vastgesteld in april 2013.

- Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggeng (2011)

Groene wiggeng en zoekzones landschappelijke versterking zijn gericht op het voorkomen van het aan elkaar groeien van dorpen en het veiligstellen van nog gave randen. De locatie ligt niet in of nabij een zoekzone.

- Cultuurhistorische waarden in de gemeente Oldebroek; Cultuurhistorische analyse (1993)

Het gebied behoort tot de kleinschalige, natte venige overgangszone dat gekenmerkt door de slagenverkaveling. De dichte beplanting van landgoed IJsselvliedert versterkt het contrast met de open polders. Lange lanen met beplanting benadrukken de verkaveling.

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2006)

In de visie van het LOP ligt de locatie in deelgebied 2, het middengebied. De grote waarden van dit gebied is de veelzijdigheid door de afwisseling in gesloten en open landschappen. De open gebieden moeten behouden worden. Open gebieden kunnen benadrukt worden door het versterken van de randen.

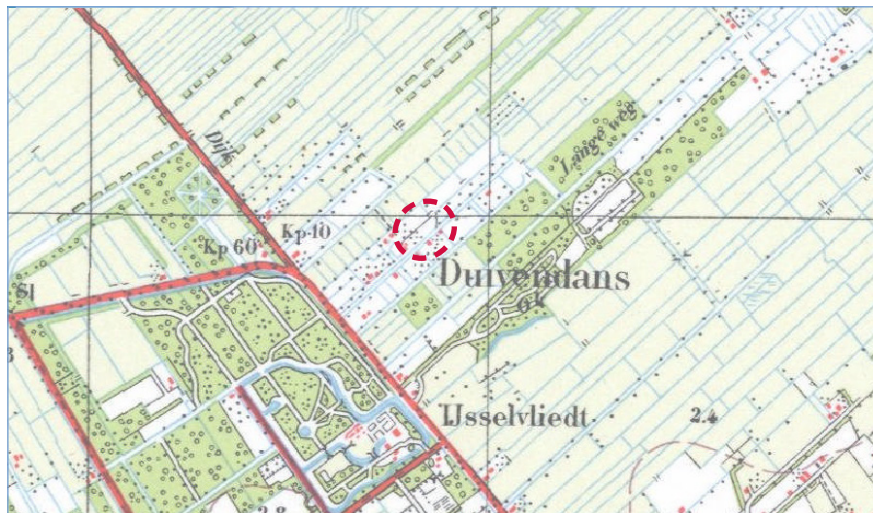
- Welstandsnota

Voor de Duivendansweg 10 geldt welstandniveau 4, welstandvrij. Voor functieverandering gelden wel aanvullende randvoorwaarden vanuit het functieveranderingsbeleid. Zo moet de ontwikkeling moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

# Analyse



Kaart ca. 1900. IJsselvlied en Duivendans vormen een groen cluster in een verder open polder landschap.



Kaart ca. 1930



Recente luchtfoto. Het contrast met de open polder (blauwe lijnen) is sterker geworden doordat veel kavelgrensbeplanting rondom Duivendans is verdwenen. De A1 vormt een duidelijke grens van Wezep, het open polderlandschap is aan deze zijde nauwelijks meer herkenbaar.

# Analyse

## *Landschap*

De locatie maakt onderdeel uit van een bebouwingscluster Duivendans dat grenst aan het landgoed IJsselviëdt. De bebouwing en ook het landgoed liggen op een zandrug. Vanwege de ondergrond en de iets hogere ligging tussen het natte veen, een veilige plek om te wonen in een gebied dat lang onder de invloed was van de Zuiderzee en de IJssel. Het landschap wordt gekenmerkt door lange slagen. Smalle kavels met van oudsher beplanting op de kavelgrenzen. Het landschap rondom de locatie is kleinschalig van karakter maar grenst aan het open polderlandschap waar lange smalle kavels met sloten gescheiden zijn en er weids uitzicht is. De Duivendans met de bospercelen van het landgoed vormen een sterk contrast met het open polderlandschap. Aan de zuidzijde is de beleving van de zandrug minder door de komst van de A1 en de groei van Wezep. De snelweg vormt een harde grens van het dorp.

A = Polderlandschap

B = Zandrug

C = Wezep

## *Aanknopingspunten ontwikkeling locatie*

- Slagenverkaveling
- Kavelgrensbeplanting
- Contrast met de open polder
- Landgoed IJsselviëdt



*Zicht vanaf het erf op de noordelijke landgoedlaan.*



*Op het erf ligt nog veel verharding van de voormalige sleufsilo's. Op achtergrond de mestsilo.*



*De Duivendans richting de polder met links de melkveeschuur met groenstrook van Duivendansweg 10.*

# Analyse



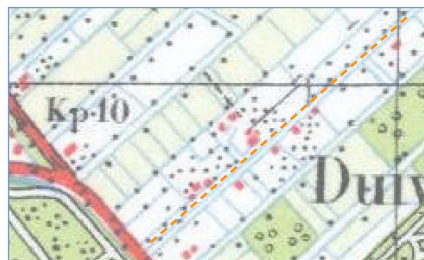
Luchtfoto huidige situatie locatie.

## Kenmerken

- A = Het woonhuis staat vooraan de weg. Van oorsprong had de boerderij een voor- en achterhuis. Het achterhuis is nu verbouwd tot tweede wooneenheid.
- B = Schuur met damwandbekleding. Door het materiaalgebruik en de lichte kleur een opvallend element in het landelijke gebied.
- C = Tweede schuur met ook lichte wanden. Tussen deze schuur en de weg staat nog een houten carport.
- D = De oude melkveestal met golfplaten en bakstenen wanden.
- E = Plek van de sleufsilos. Zijn niet meer in gebruik, verharding van betonklinkers ligt er nog grotendeels.
- F = Mestsilo.
- G = Groenstrook.
- H = Landweggetje over het erf ontsluit achterliggende weilanden en staat in verbinding met lanen van het landgoed.
- I = Groenstrook tussen melkveestal en weg.
- J = Twee zelfstandige boerderijen in de 'tweede slag' vanaf de Duivendansweg.



Oude foto van de boerderij.



Oude kaart circa 1930. De Duivendansweg kent ter hoogte van nr. 10 al lange tijd verspreide bebouwing langs de weg en aan de noordzijde ook in tweede lijn. (Oranje lijn is Duivendansweg)

# Analyse

## *Erf en gebouwen*

Het erf van de Duivendansweg 10 strekt zicht uit langs de weg. Vanaf het oorspronkelijke erf nabij de woning is het erf steeds verder doorgegroeid en binnen de verkaveling gebleven. Alleen het laatste deel breekt door de verkaveling. De mestsilos en een deel van de sleufsilos liggen op een andere kavel.

Het bebouwingscluster Duivendans kenmerkt zich door dicht op elkaar liggende boerderijen en erven. Ook in tweede lijn. Een situatie die ook al op oude kaarten is terug te vinden.

Aan de zuidzijde van de weg ligt de bebouwing iets verder van elkaar af. Het gaat grotendeels om burgerwoningen met wel een agrarische oorsprong. De woningen zijn op de weg georiënteerd en staan aan de weg. Van oorsprong stonden de woningen met de nokrichting haaks op de weg. Bij herbouw is dat hier en daar los gelaten. Met name aan de noordkant van de weg doet het geheel wat rommelig aan door diversiteit in bijgebouwen en doordat bebouwing wat dichter op elkaar staat.

De oude lanen en het bosperceel van de Pinetum 't Vinkennest (onderdeel van landgoed IJsselvliedt) vormen een groen decor voor de bebouwing aan de Duivendansweg. Langs de Duivendansweg staat aan de zuidzijde laanbeplanting van beuken en linde.

## *Aanknopingspunten ontwikkeling locatie*

- Slagenverkaveling.
- Diversiteit aan bebouwing en erven.
- Schuren met industrieel karakter.
- Veel verharding.
- Erf steekt door de slagenverkaveling heen.
- Stevige landschappelijke structuur in de omgeving van landgoedlanen en bossen.



*Melkveestal wordt van de weg afgeschermd met een groenstrook.*



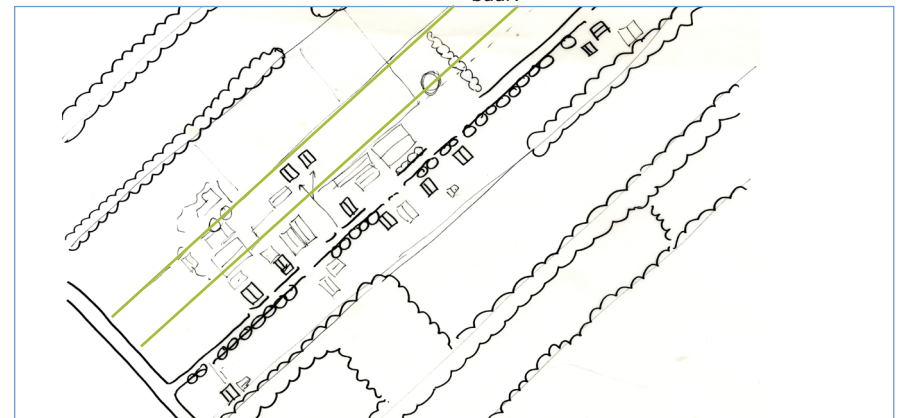
*Schuren op het erf met industriële uitstraling.*



*Mestsilo staat in de 'volgende' slag gezien vanaf de weg.*

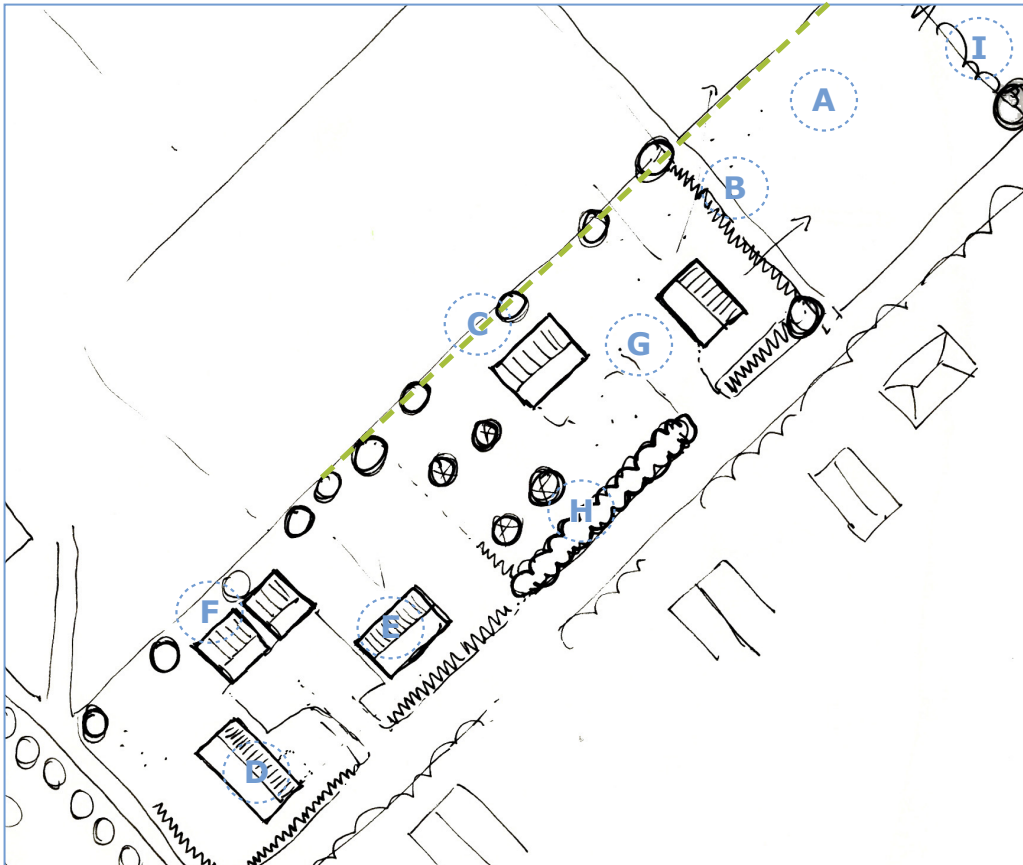


*De boerderij heeft nog een kenmerkende hoofdvorm maar is ook flink verbouwd. De indeling voor en achter is niet meer afleesbaar.*

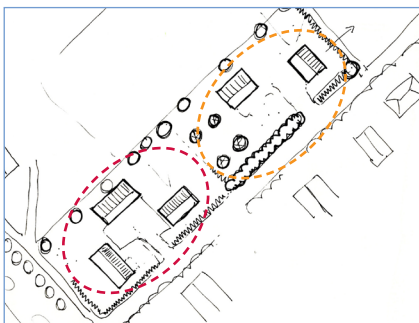


*De bebouwing aan de Duivendansweg heeft het karakter van lintbebouwing. Kleine erven met woningen/boerderijen aan de weg. Later zijn enkele erven groter gegroeid en ook door de slagenverkaveling heen gegaan. Dit geldt ook voor de Duivendansweg 10. De woningen staan haaks op de weg. De laatste woning aan de zuidzijde van de weg is vervangen door een woning die evenwijdig aan de weg staat en een schildkap heeft.*

# Advies



Schets nieuwe situatie.



Twee clusters bebouwing.

## Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = Een deel van het huidige erf waar de sleufsilos lagen en de mestsilos staat wordt weer agrarisch gebied. De slagenverkaveling wordt geaccentueerd door streekeigen beplanting of een sloot (groene lijn).
- B = Het kavelpad vervalt. De weilanden zijn ook vanaf de noordzijde ontsloten.
- C = De slagenverkaveling wordt benadrukt met streekeigen beplanting.
- D = De boerderij blijft behouden. De tweede wooneenheid in de boerderij wordt een zelfstandige wooneenheid in het tweede woongebouw (E).
- E = De tweede woning staat haaks of evenwijdig op de weg. Iets achter de rooilijn van de boerderij. De woning heeft een enkelvoudige hoofdvorm, één woonlaag met zadeldak. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. De woning heeft een eenvoudige landelijke uitstraling. De boerderij en woning hebben bij voorkeur één gezamenlijke oprit.
- F = De bijgebouwen staan achter de woningen. Zwarte houten schuren/bijgebouwen zijn karakteristiek voor de Noord Veluwe.
- G = De derde woning staat meer op zich zelf op een grotere kavel met een eigen bijgebouw. Deze gebouwen staan met de nokrichting ook haaks of evenwijdig op de weg. En hebben een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak. Uitstraling is landelijk maar kan iets uitgesprokener zijn als de andere nieuwe woning.
- H = De bestaande groenstrook blijft behouden en waar nodig gedund of geknot. Het gebied tussen de twee clusters wordt groen ingevuld. Bijvoorbeeld met een hoogstam boomgaard of weide.
- I = Van de bestaande beplanting op de kopse kant van de kavel kunnen enkele bomen blijven staan. De struiken worden bij voorkeur verwijderd zodat zichtlijnen naar het open achterland ontstaan.



---

# Advies

## *Toelichting*

In deze paragraaf worden randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd voor het ruimtelijk ontwerp van het erf. Het maakt duidelijk wat de ambities zijn en reikt inspiratie aan om mooie plannen te ontwerpen. De schetsen geven een mogelijke uitwerking van het advies, andere uitwerkingen binnen het gegeven advies zijn mogelijk. De initiatiefnemer wordt aangeraden een architect in te schakelen bij de uitwerking van plannen voor deze locatie.

Functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing van het erf is voor de gemeente Oldebroek belangrijk.

Duivendansweg 10 is een agrarisch bedrijf dat zich heeft ontwikkeld binnen de slagenverkaveling waardoor een langgerekt en compact erf aan de weg is ontstaan. De laatste ontwikkeling, de mestsilo en meer sleufsilos zijn door de verkavelingsstructuur heen 'gebroken'. De erftransformatie biedt de kans dit weer te herstellen waardoor de slagenverkaveling weer beter beleefbaar is. Door de smalle verkaveling is van een traditionele erfopzet nauwelijks sprake. Gekozen is voor twee bebouwingscluster. Één bij de oorspronkelijke boerderij met in totaal twee woningen. En één met een meer zelfstandige positie iets verder op. De plek van de sleuf- en mestsilo wordt weer agrarisch ingericht.

## *Erfinrichting*

- Gebruik zo min mogelijk verharding en bij voorkeur halfverharding of gebakken klinkers.
- Gebruik geen dominante erfafscheiding zoals schuttingen maar gebruik groen zoals struiken en hagen.

## *Streekeigen beplanting*

- Kavelgrens (lange slag): eiken of ruwe berk. Op natte/lagere plekken (knot)wilgen, els en es.
- Hagen: beuk, meidoorn, veldesdoorn.
- Struiken: hazelaar, hondsroos, vuilboom, Gelderse roos.
- Sierstruiken: sering, boerenjasmijn, bessen.

# Inspiratiebeelden



*Eenvoudige woning met donkere kleuren en natuurlijke materialen en eigentijdse elementen.*



*Woning met landelijke uitstraling en eenvoudige hoofdvorm.*



*Voorbeeld van eenvoudige woning met landelijke uitstraling.*



*Voorbeelden van bijgebouwen. Zwarte houten delen zijn karakteristiek voor de Noord Veluwe.*

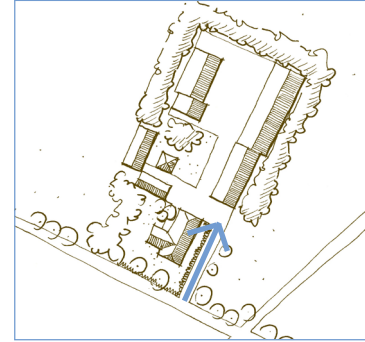


# Bijlage: de erf-principes

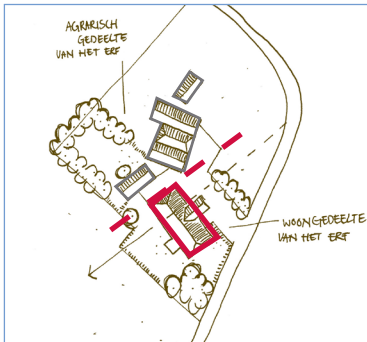
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom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



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



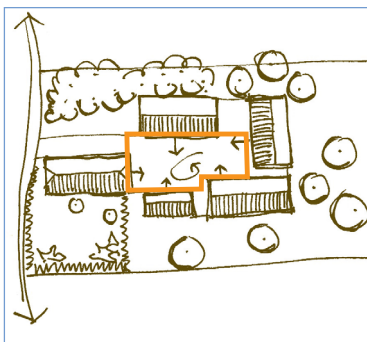
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



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



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



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

Gelders Genootschap • Postbus 68 6800AB Arnhem

T(026) 442 1742 • [ervenconsulent@geldersgenootschap.nl](mailto:ervenconsulent@geldersgenootschap.nl)

Na overleg met en goedkeuring van de gemeente (februari 2016) is de transformatie van het erf op enkele punten aangepast ten opzichte van het erftransformatierapport. De concrete wijzigingen zijn: het agrarisch oppervlak is verwerkt in het tussenliggende gedeelte van de 2 nieuw te bouwen woningen, de bestaande woning en de hiernaast gelegen nieuw te bouwen woning zijn compacter op elkaar gekomen, de inrit meer tot één gemaakt en de nokrichting van de achterste nieuwbouw woning is 45 graden gedraaid.

Zie inrichtingsschets op volgende bladzijde.



Duivendansweg

1

1324 m<sup>2</sup>

2

1221 m<sup>2</sup>

3

1579 m<sup>2</sup>

agrarisch  
1876 m<sup>2</sup>

agrarisch  
1450 m<sup>2</sup>

**ONTWERP 4**

SITUATIE  
 Schaal : 1:500  
 Sectie : S  
 Nummer : 406  
 Gemeente : Oldebroek

Exacte ligging + afmeting erfgrenzen  
 te bepalen door notaris / Kadaster.