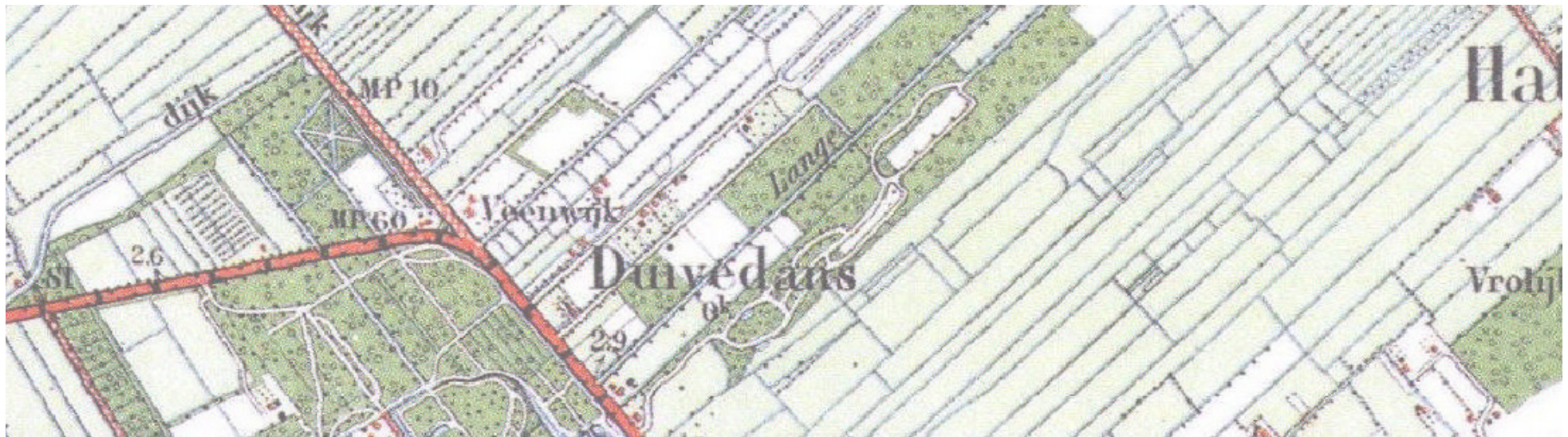
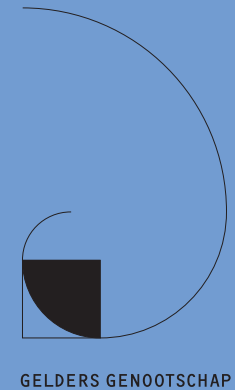
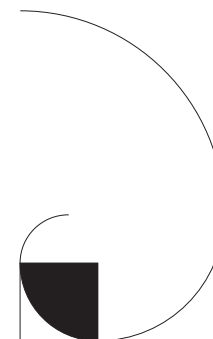


Erfttransformatie Duivendansweg 4 Wezep Gemeente Oldebroek



Erftransformatie Duivendansweg 4 Wezep Gemeente Oldebroek



GELDERS GENOOTSCHAP

COLOFON

Contactpersoon gemeente Oldebroek: Jan Willem van Hoorn

Initiatiefnemer: Familie Wielink

Adviseur: Bert Lowijs

Definitief advies 23-02-2017

Gelders Genootschap | 026 442 17 42

Ervenconsulent | Christel Steentjes

Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden

2017

Inleiding

Opgave

Aan de Duivendansweg 4 in Wezep staat een voormalig agrarisch bedrijf. De eigenaar is voornemens gebruik te maken van de regeling functieverandering van de gemeente Oldebroek. Bij de sloop van 750 m² of meer kan er één vrijstaande woning en een tweede wooneenheid in bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

Vanwege hoge saneringskosten, er zit asbest op de schuren en mestkelders er onder, de beperkte mogelijkheden en grootte van de bestaande woning wenst de initiatiefnemer één woongebouw met twee wooneenheden te realiseren.

Gemeente Oldebroek heeft aangegeven mee te willen denken aan een oplossing en heeft om een ruimtelijke onderbouwing en een beeldkwaliteitsplan ten behoeve van een principeaanvraag gevraagd.

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 4.

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.

Beleid

- *Gebiedsplan Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen (2011)*

Groene wiggen 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.

- *Functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing*

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.

- *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 IJsselvliedt 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 (2014)*

Voor de Duivendansweg 4 geldt welstandniveau 4, welstandvrij. Bij nieuwbouw van een woning in kader van functieverandering geldt de welstandsnota wel. Dit erftransformatie advies heeft daarbij de status van beeldkwaliteitsplan. Een bouwplan in dit kader moet worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Beleid



*Bebouwing Duivendansweg 4
Rood: te slopen bebouwing.
Oranje: te behouden woonhuis en bijgebouw*

Bebouwing op Duivendans 4

1 = Bestaande woning. Blijft behouden.

2 = Bijgebouw bestaande woning (150 m²) blijft behouden.

Te saneren oppervlakten (volgens bouwvergunningen)

3 = 124 m²

4 = 306,25 m²

5 = 318,5 m²

Totaal = 750 m² (afgerond)

Toelichting

Volgens de bouwvergunningen wordt er 750 m² gesloopt.

De feitelijk te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van 763 m² (gemeten ter plekke).

3 = 127 m²

4 = 300 m²

5 = 336 m²

Totaal = 763 m²

Daarnaast wordt er een groot oppervlak aan verharding verwijderd. In 2011 is in de noordoosthoek van het erf is 366 m² aan betonnen kuilplaten gesaneerd.

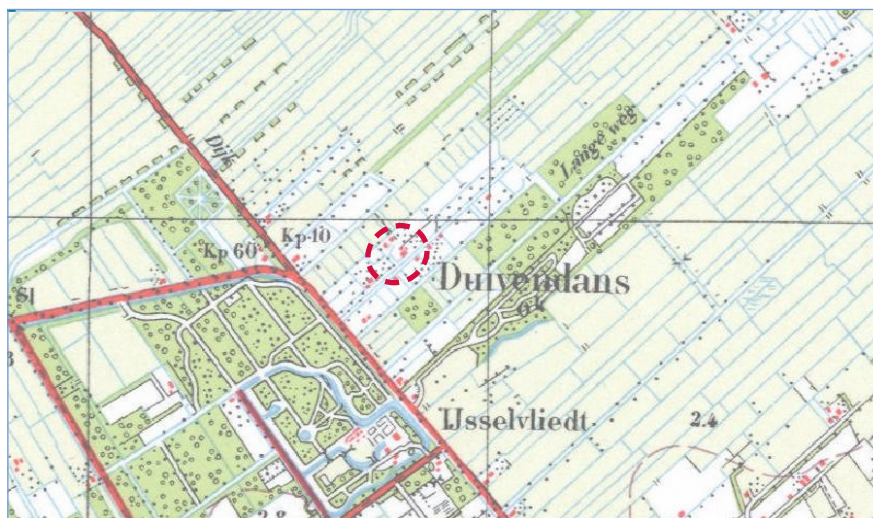
Gebouw 3 bestaat uit twee delen. Het voorste deel betreft volgens de bouwvergunning een bouwwerk met een oppervlakte van 64 m². Het achterste deel betreft een bouwvergund bouwwerk van 50 m² op een andere plek op het perceel, maar dat is met instemming van de gemeente verplaatst naar de huidige plek. Blijkens de tekening behorende bij de milieuvergunning uit 1997 is dit gebouw met een oppervlakte van 60 m² gerealiseerd.

Voor het slopen van 750 m² of meer aan vrijkomende bebouwing mag volgens het beleid Functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing één vrijstaande woning terug worden gebouwd. Daarnaast mag een extra wooneenheid in bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

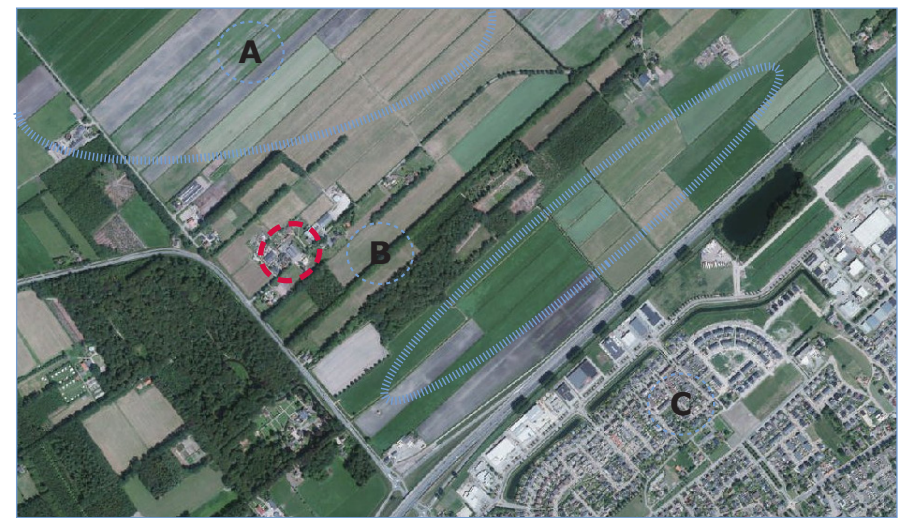
Analyse



Kaart ca. 1900. IJsselvliedt 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 A28 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 IJsselvliedt. 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 A28 en de groei van Wezep. De snelweg vormt een harde grens van het dorp.

Het karakter van de Duivendansweg veranderd. Van een agrarisch karakter met boerderijen en schuren veranderd het karakter naar een meer landelijk gelegen buurtschap met het accent op wonen.

- A = Polderlandschap
- B = Zandrug
- C = Wezep

Aanknopingspunten ontwikkeling locatie

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



Zicht vanaf het erf naar de Duivendansweg richting het oosten. Langs de weg staat deels laanbeplanting van Linde.

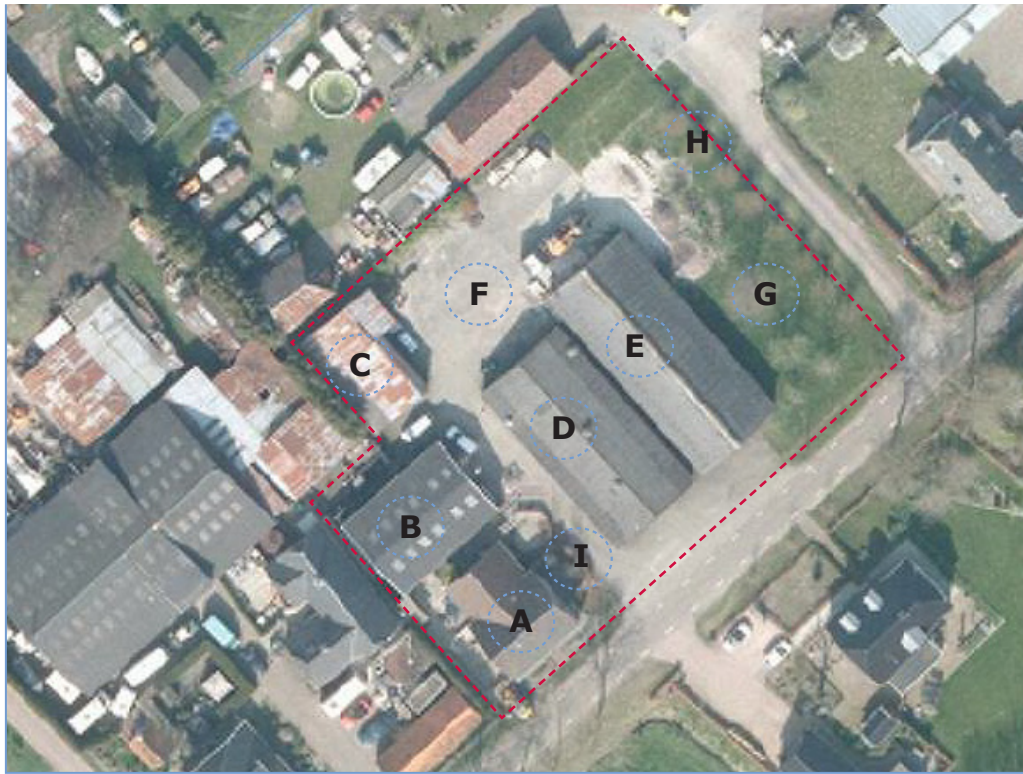


Zicht vanaf het erf over de Duivendansweg richting de Zuiderzeestraatweg.



Het erf grenst aan de noordzijde ook aan andere erven.

Analyse



Luchtfoto huidige situatie locatie.



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

Kenmerken

- A = Woonhuis heeft een T-vorm. Afgezien van de vorm heeft het vooral een landelijk en eenvoudige uitstraling en weinig karakteristieke agrarische elementen van een T-boerderij.
- B = De kleine schuur achter de woning is uitgevoerd met donker groene damwanden.
- C = Achter op het erf staan twee kleine houten schuren.
- D = Veeschuur, uitgevoerd in betonnenwanden en rood geverfd.
- E = Tweede grote veeschuur uitgevoerd in baksteen.
- F = Een groot deel van het erf is verhard met betonklinkers.
- G = Grasveld met fruitbomen en notenbomen
- H = Rij knotwilgen langs de sloot vormen de noordoostelijke grens en zijn karakteristiek voor het landschap.
- I = Entree naar de achterzijde van het erf.

Analyse

Erf en gebouwen

Het erf ligt aan de Duivendansweg. De woning met T-vorm, staat dicht op de weg en is ook georiënteerd op de weg. Het erf ligt voornamelijk naast de woning. Achter de woning staan wat kleine schuren, naast de woning twee grote veeschuren die met hun nokrichting haaks op de weg staan. De schuren worden ontsloten aan de wegzijde maar zijn ook via het erf aan de achterzijde ontsloten. De kopse gevels van de schuren met de verharding aan de weg geven een stenig en hard beeld. De bijgebouwen van de noordelijke en westelijke burens staan dicht op de erfgrans van Duivendansweg 4.

Het bebouwingscluster Duivendans kenmerkt zich door dicht op elkaar liggende boerderijen en erven. Ook in tweede lijn. De Duivendansweg 4 grenst aan drie zijden aan andere erven. Een situatie die ook al op oude kaarten is terug te vinden. De oorspronkelijke slagen verkaveling is ter hoogte van de locatie niet meer te herkennen. Bebouwing staat over de perceelgrenzen heen, sloten zijn verlegd. Aan de zuidzijde van de weg ligt de bebouwing iets verder van elkaar af. Het gaat grotendeels om burgerwoningen met een agrarische oorsprong, sommige woningen zijn recent vervangen door nieuwe landelijke woningen. De woning 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 een 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. Deels slecht herkenbaar.
- Diversiteit aan bebouwing en erven aan de Duivendansweg.
- Compact erf met veel bebouwing en verharding dicht op de weg.
- Stevige landschappelijke structuur in de omgeving van landgoedlanen en bossen.
- Waardevolle beplanting aan noordwestzijde van het erf. Verder weinig beplanting.



Het erf met rechts de kleine damwanden schuur en de woning. Links de grote schuur.



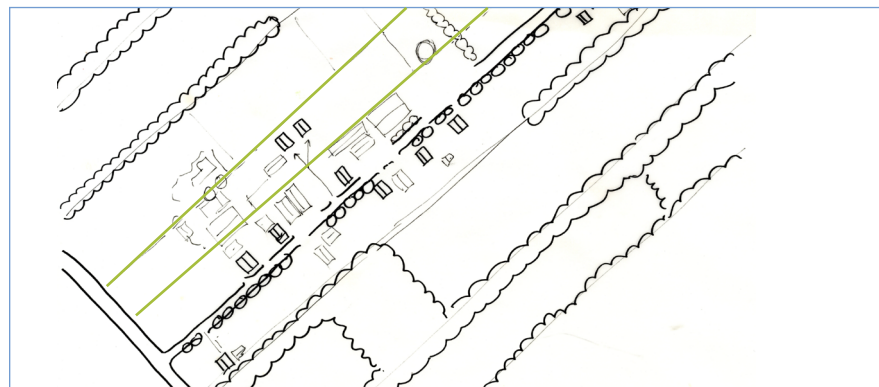
Aan de oostzijde wordt het erf begrenst met een sloot en een rij waardevolle knotwilgen en lage fruitbomen.



Het erf is aan de zijde van de Duivendansweg 4. De schuren met verharding dicht aan de weg geven een stenig beeld.



Het woonhuis in T-vorm staat aan de Duivendansweg. Er is een kleine tuin aan de zijkant van het huis.



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. 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 uitgangspunten en randvoorwaarden.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- A = De knotwilgenrij langs de sloot blijft behouden en vormt een karakteristieke kavelgrensbeplanting. Eventueel kan er tussen de bomen een haag worden gepland voor als afronding van de tuinen. Ook de fruitbomen zijn waardevol en dragen bij aan de groene afscheiding tussen de kavels en versterkt het landelijke beeld van de Duivendansweg.
- B = De kavelgrenzen worden met streekeigenbeplanting versterkt zodat de naburige (bedrijfs)bebouwing uit het zicht staat. Denk daarbij aan struiken en hagen.
- C = De woningen worden ontsloten vanaf een gezamenlijke oprit waarmee het beeld van één erf blijft behouden.
- D = Door enkele solitaire bomen toe te voegen op het erf neemt de gelaagdheid van de beplanting toe en verzacht de bebouwing.
- E = De bedrijfswoning blijft staan en heeft één wooneenheid.
- F = Het bestaande bijgebouw van de bestaande woning blijft behouden. Eventueel is een geheel nieuw bijgebouw achter op het erf ook mogelijk zodat er meer ruimte achter het huis ontstaat.
- G = De twee nieuwe woningen van elk maximaal 400 m³ komen met bijgebouwen van elk maximaal 50 m² in één volume met de nokrichting haaks op Duivendansweg net zoals de voormalige schuren. De nieuwe woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak en hebben een eenvoudige landelijke uitstraling waarbij gebruikt wordt gemaakt van natuurlijke materialen en gedempte kleuren. De woningen zijn qua uitstraling ondergeschikt aan de bestaande woning. Door een inpandig bijgebouw ontstaat er een groter volume als dat van een schuur en slijt het erf niet dicht met meerdere kleine bijgebouwen.
- H = Als erfafscheiding wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Gebruik geen dominante scheidingen zoals schuttingen. Het beeld naar de weg is groen en eenvoudig. Fruitbomen kunnen worden doorgetrokken langs de weg zodat het beeld van een agrarisch erf versterkt wordt en het bijdraagt aan de groene uitstraling van de Duivendansweg.

Advies

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.

Toelichting

Vanuit het beleid mogen er twee extra wooneenheden worden toegevoegd. Een vrijstaande en een wooneenheid in bestaande bebouwing. De bestaande woning is daarvoor te klein. De schuren zijn van onvoldoende kwaliteit en hebben mestkelders en asbest. Daarom is gekeken naar andere opties. De voorgestelde optie gaat uit van de één erfgedachte en past in de ontwikkeling van de Duivendansweg waar de agrarische karakter verdwijnt. Op verschillende locaties aan de Duivendansweg zijn ontwikkeling zoals functieverandering en (vervangende) woningbouw waardoor de Duivendansweg evalueert na een landelijk buurtschap met landelijke woningen.

De twee nieuwe woningen komen met bijgebouw in één woongebouw met de nokrichting haaks op de weg zodat een rustig beeld ontstaat er meer (groene) ruimte komt aan de weg. Het stenige beeld van de gevels en verharding aan de weg verdwijnt en het landelijke karakter van de Duivendansweg wordt versterkt. Een inpandig bijgebouw voorkomt verrommeling met meerdere kleine schuren. Alle woningen worden ontsloten vanaf een gezamenlijke oprit. De waardevolle beplanting van knotwilgen en fruitbomen blijven behouden en versterken het landelijke beeld van de Duivendansweg.

Meerwaarden

- Sanering van 750 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing met circa 600 m² asbestdakbedekking.
- Sanering van groot oppervlakte aan (beton)verharding waaronder 366 m² aan kuilplaten (reeds gesaneerd in 2011) en circa 600 m² bestaande verharding aan voor- en achterzijde van de schuren.
- Opzet vanuit de één-erfgedachte met behoud het landelijke karakter van het buurtschap Duivendans.
- Versterken groene en landelijke karakter van de Duivendansweg.
- Behoud van bestaande streekeigen beplanting zoals de fruitbomen en knotwilgen.
- Versterken karakteristieke smalle kavelstructuur en landgoedstructuren van IJsselvliedt met streekeigen beplanting.
- Versterken woonkwaliteit van buurtschap Duivendans door beëindiging bedrijfsactiviteiten. Ontwikkeling sluit aan bij de transformatie van agrarische gemeenschap Duivendans naar landelijk wonen.
- Inpandige bijgebouwen in het woongebouw zodat het beperkt blijft tot één volume.
- Nieuw woongebouw wordt zo energieneutraal mogelijk uitgevoerd, waaronder zonnepanelen.

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.
- Hoogstam fruitbomen.

Inspiratiebeelden



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



Woongebouw met landelijke uitstraling en eenvoudige hoofdvorm.



Voorbeeld van eenvoudige woongebouw met landelijke uitstraling.



Voorbeeld van twee vrijstaande woningen die samen één volume met flinke kap vormen door een doorlopende dakconstructie.



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

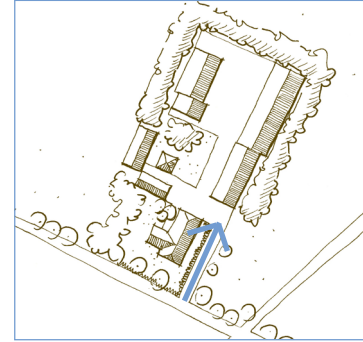


Bijlage: de erf-principes

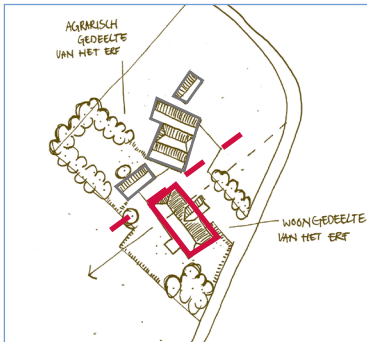
Van oudsher zijn erven op een bepaalde manier ontstaan en gegroeid. Daardoor zijn het duidelijk herkenbare eenheden met een logische plek in het landschap. Bij transformatie van erven is het belangrijk om de herkenbare eenheid van erven te behouden. Onderstaande, zogenaamde erf-principes zijn daarom 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.



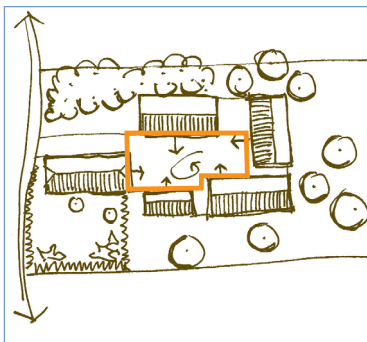
4. Er is één duidelijke hoofdentree.



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