

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Duivendansweg 19 Wezep

Door:	dé Erfontwikkelaar b.v.
	Radewijkerweg 9
	7791 RJ Radewijk
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	2203
Auteur	H. Oldehinkel
Datum laatst gewijzigd	2 februari 2023, 13:31
Bestandsnaam	2203-duivendansweg 2
Aantal pagina's	18

INHOUDSOPGAVE

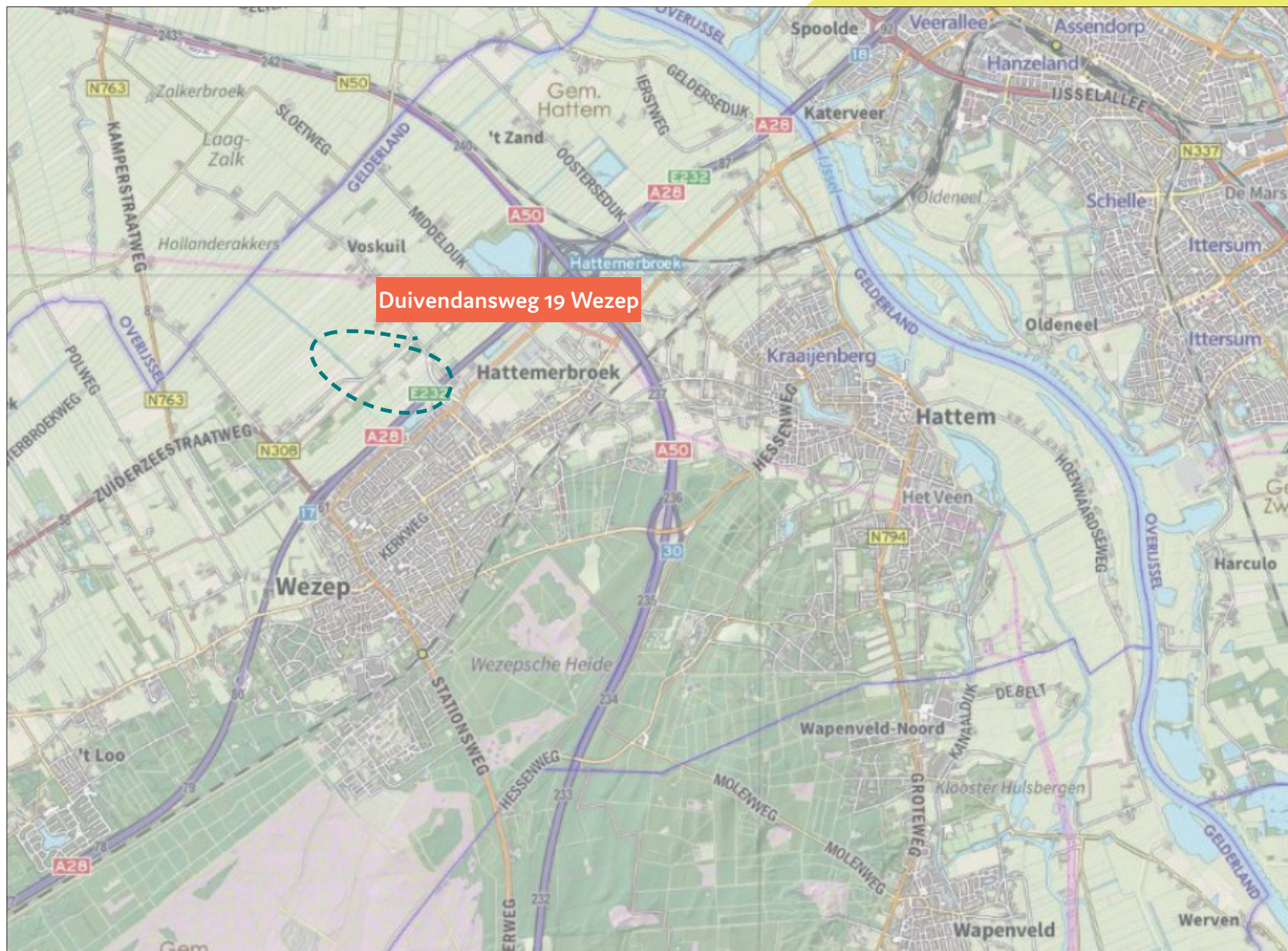
introdactie	4
het bestaande erf	6
vigerend beleid	8
ontstaan van het landschap	10
analyse	12
inpassing erf	14
landschapsmaatregelen	16

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld in het kader van een ontwikkeling aan de Duivendansweg 19 te Wezep.

Momenteel is de bestemming agrarisch. Initiatiefnemers willen het agrarische bedrijf staken waarmee de opstallen geen gebruikswaarde meer kennen. Middels de gemeentelijke VAB-regeling kan een compensatiekavel gegenereerd worden. De bestemming wordt daarmee wonen.

De gemeente wil hier aan meewerken mits middels een ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aangetoond dat het erf landschappelijk goed wordt ingepast.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor het landschapsontwikkelingsplan als beleidskader.



Het erf is altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en kent een kenmerkende opbouw van wonen 'voor' en werken 'achter'. Op het erf komt dit tot uiting door een siertuin voor de woning en de agrarische opstallen met de voer- en mestopslagen achter de woning. Het erf wordt ontsloten door twee inritten.

Het erf ligt vrij naakt in het landschap en kent enkel aan de oost- en zuidzijde enige beplanting.

Er zal ca. 1.265 m² landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden. Ook wordt de overvloedige verharding en enkele ondergrondse kelders opgeruimd.



KERNKWALITEITEN GELDERSE NATIONALE LANDSCHAPPEN

De provincie wil samen met haar partners de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland behouden. De provincie richt zich in het bijzonder op de landschappen die symbool staan voor een mooi, divers en dynamisch Gelderland, de symbolen van het Gelders landschap. Dit zijn de landschappen van boven regionale waarde. Ze geven een afspiegeling van de diversiteit van het Gelders landschap: van het laag dynamische landschap, waar natuurlijke processen regeren, tot de landschappen met een hoge dynamiek, waar veel ruimtelijke ontwikkelingen spelen en nog gaan spelen. Met deze landschappen staat Gelderland op de kaart. De provincie wil deze symbolen ontwikkelen, versterken en behouden. Deze symbolen zijn:

- de natuur van Gelderland als groene ruggengraat van het landschap;
- de dragers van het diverse cultuurlandschap:
- de bijzonder kwetsbare landschappen:
- het hoog dynamische landschap;

De kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen worden hierna omschreven. Voor de beschrijving is geput uit bestaande informatie: de Streekplanuitwerking Waardevolle Landschappen (2005) en de provinciale uitgave Landschapsontwikkeling, Inspiratiebron voor denkers en doeners (2006).

Het erf ligt op de overgang deelgebied Oosterwolde – Oldebroek naar deelgebied Hattem

Gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde. Voor de beleving van het landschap is de voormalige Zuiderzeedijk een belangrijke schakel, met zicht op het Drontermeer en aan de andere zijde zicht over de gradiënt tot aan het Veluwemassief. Abrupte overgang van stuifzand en stuifzandbebouwing naar veen- en broekontginningen

Ten noorden van de Zuiderzeestraatweg liggen kwelzones. Het gehele gebied kent door het vele (kwel) water een zeer kleinschalige ontwateringsstructuur, met sloten die uitmonden in wetingen en kanaaltjes, die hun water weer in de Geldersche Gracht brengen; via een gemaal komt het water uiteindelijk in het Drontermeer. Deze ontwateringsstructuur is sterk structuurbepalend. Karakteristieke veenontginningen ten noorden en zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling. **In het zuidelijk deel hiervan houtwallen en opvallende lanen (met lichte lintbebouwing)**

Het dekzand en het omringende veen- en kleigebied verschillen in de verkaveling, respectievelijk onregelmatig blokvormig en strookvormig, en in de bebouwing, respectievelijk relatief dicht en relatief dun.

Vier markante landgoederen in de gradiënt
De vier landgoederen: niet ver van Wezep: Oldhorst en IJsselvlied, boven Elburg: Schouwenburg en

Zwaluwenburg. De landgoederen maken gebruik van het water dat onder- en bovengronds vanaf het Veluwemassief komt, oorspronkelijk voor defensieve doelen, later louter voor verfraaiing. Rust, ruimte, donkerte in de polder Oosterwolde

Het erf ligt op de overgang naar het deelgebied Hattem en sluit qua kenmerken hier goed op aan: Sterk contrast tussen gesloten en open landschap, groot hoogteverschil, bos-stad-IJssel op zeer korte afstand

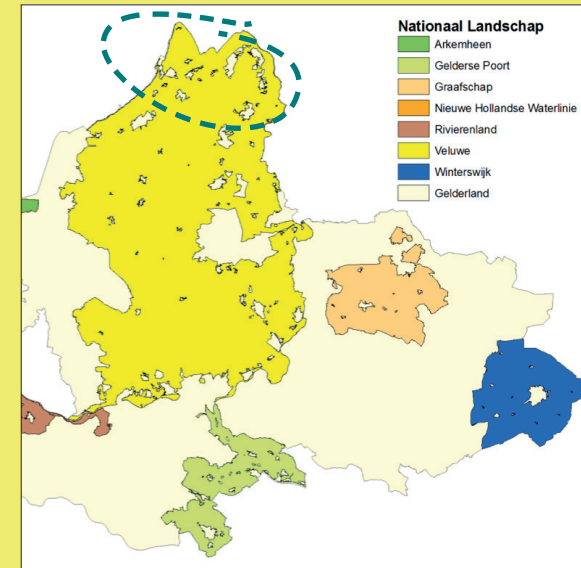
LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN

Het erf ligt in gebied landgoederenlandschap.

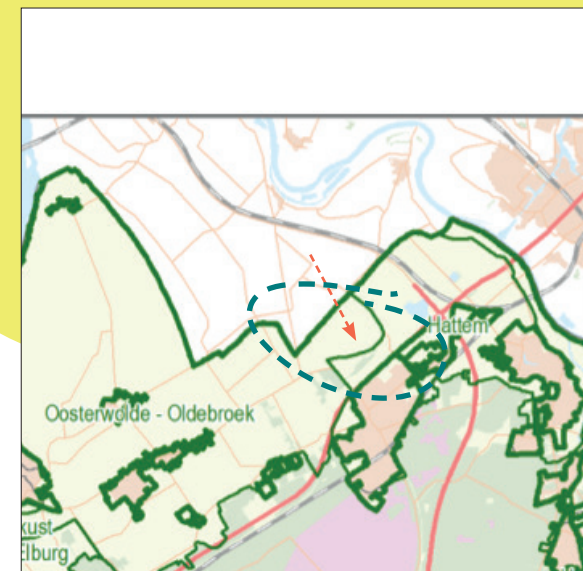
Vanaf 1850 zijn in een groot aantal landgoederen bosjes en andere opgaande beplanting aangelegd. Kenmerkend is de aanwezigheid van monumentale bebouwing zoals landhuizen en kastelen, de inzet van lijn- en vlakvormige structuren en de nevenschikking van cultuurgronden en bos. De landgoederen worden aangetroffen op geomorfologisch, gevarieerde gebieden dekzandruggen, vlakten met verspoelde dekzanden of sneeuwsmeltwaterafzettingen, beekoverstromingsvlakten maar ook in gebieden met meanderende ruggen en geulen. Ook de bodems zijn divers; dikke eerdgronden, poldervaaggronden en koopveengronden. De natte landgoederen zijn rijk aan statige lanen en bomenrijen, houtwallen, waterpartijen, waterlopen eri dergelijke.

In het landgoederenlandschap komen twee concentraties van opgaand hout voor, één bij Oldhorst, de ander bij IJsselvliedt, deels gelegen in de polder Hattem. Bij Oldhorst is de oorspronkelijke slagenverkaveling nog herkenbaar in de lange bospercelen en de laanbeplanting. Bij IJsselvliedt is dit niet het geval. In het midden ligt een agrarisch gebied bestaande uit grasland in langgerekte blokverkaveling met enige houtwallen.

Karakteristiek voor 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.



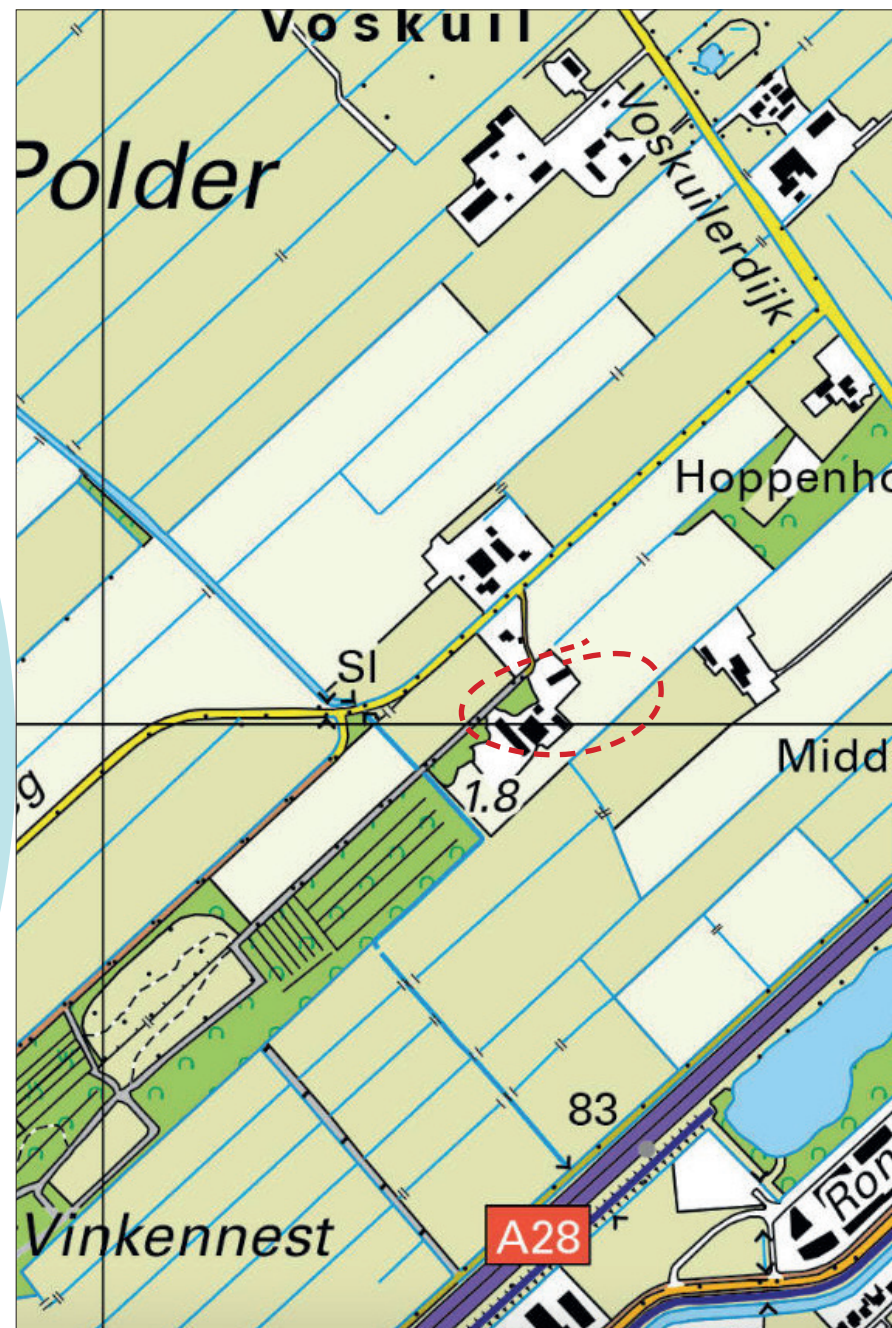
het erf ligt in Nationaal Landschap de Veluwe

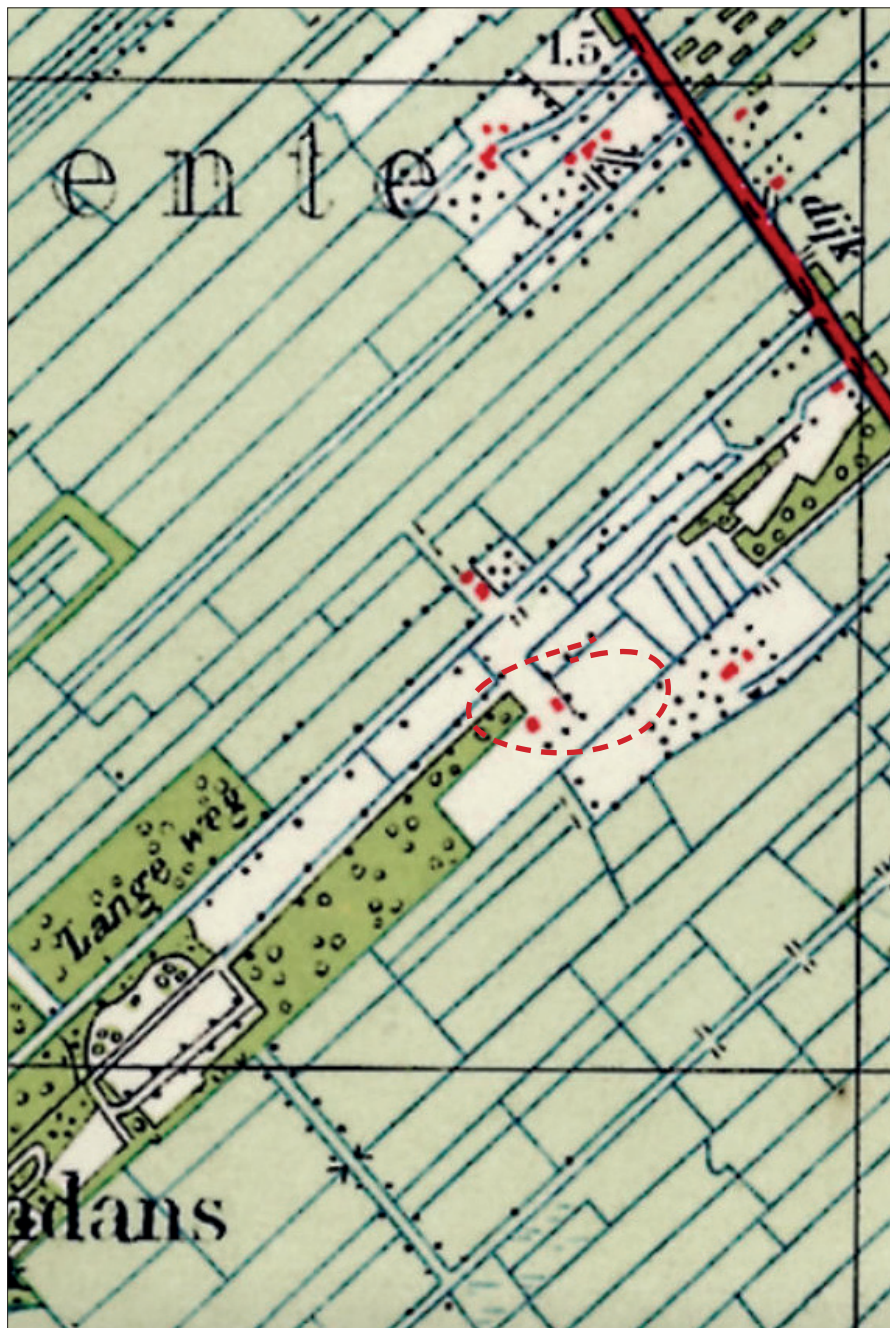


erf ligt op de grens van twee deelgebieden

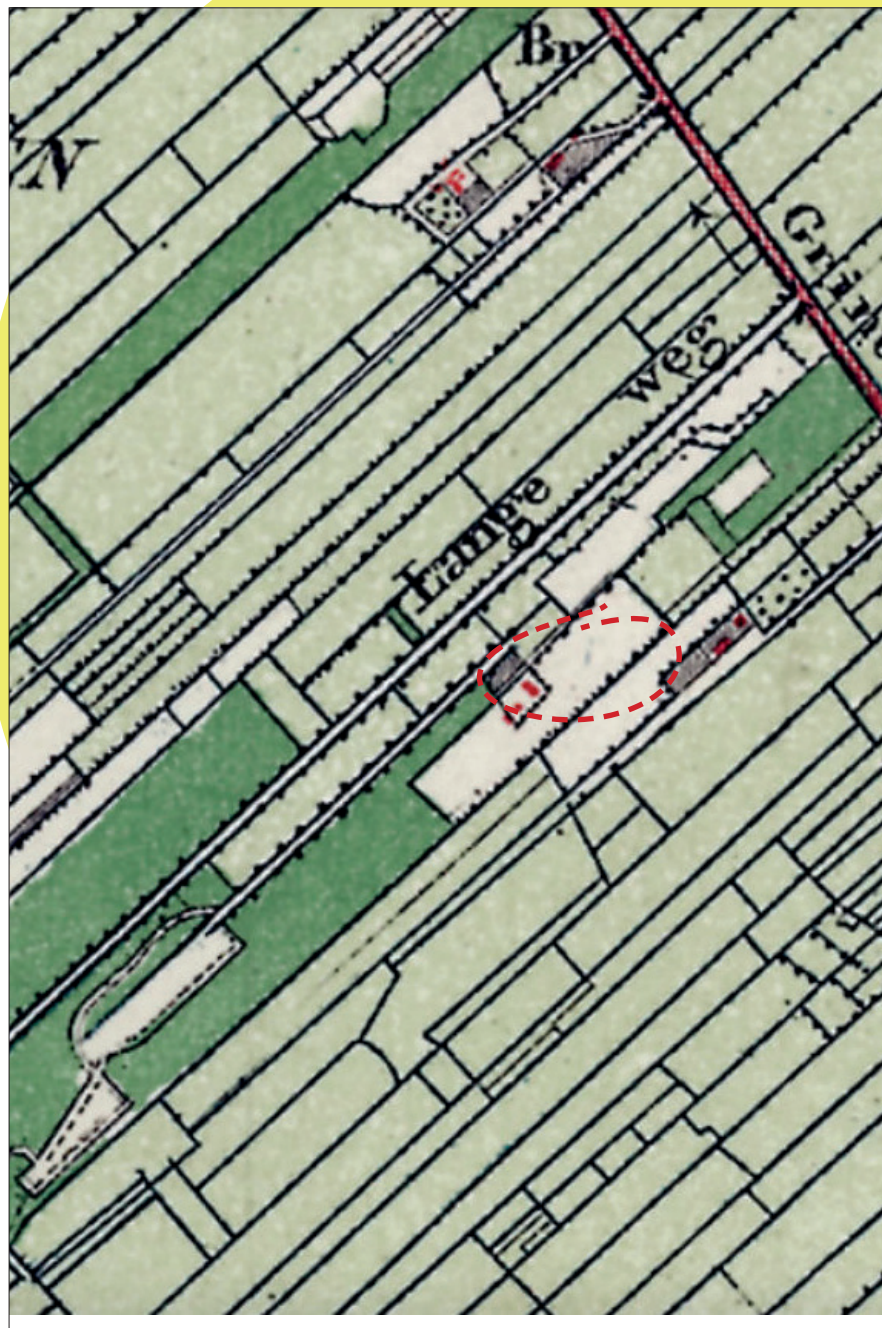
Het plangebied ligt aan de Duivendansweg ten noorden van de plaats Wezep en grenst aan het landgoed IJsselvliedt. De bebouwing en ook het landgoed liggen op een zandrug. Vanwege de ondergrond en de iets hogere ligging tussen het natte veen, een veilige plek om te wonen in een gebied dat lang onder de 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.

De landschappelijke structuur is de laatste honderd jaar nagenoeg niet veranderd. Met name het contrast tussen de besloten bossen die de kenmerkende ontginning accentueren en het veel opener gebied aan de noordzijde maakt het landschap aantrekkelijk.





situatie 1950



situatie 1900

Het erf bestaat uit voormalige agrarische opstallen. Deze zullen allemaal gesloopt worden.

Aan de oostzijde ligt een bosstrook van landgoed IJsselvliedt. Het erf ligt ruimtelijk gezien in het verlengde van deze bosstrook.

Vanaf de Duivendansweg is het erf onder de bomenlaan door te zien. Ook vanaf de A28 is het erf te zien. De bebouwing in het gebied bestaat grotendeels uit burgererven.

De oude lanen en het bosperceel van de Pinetum 't Vinkennest (onderdeel van landgoed IJsselvliedt) vormen een groen decor tussen de A28 en de Duivendansweg. Het plangebied is hier onderdeel van.

Langs de Duivendansweg staat aan de zuidzijde laanbeplanting die eveneens de ontginningsrichting van west naar oost accentueert. Bebouwing ligt hier veelal haaks in.

Samengevat:

Slagenverkaveling met bos in verlengde landgoed diversiteit aan bebouwing

stevige landschappelijke structuur bestaande uit lanen en bossen.

waardevolle beplanting aan noordwestzijde van het erf. Verder weinig beplanting.

woningen haaks op de Duivendansweg.



het bestaande erf vanaf de Duivendansweg



het erf is te zien vanaf de A28



Met de sloop van de landschapsontsierende stallen bestaat de mogelijkheid om op deze plek één nieuwe woning met bijgebouw toe te voegen. Een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming en blijft daarmee behouden. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat de erven zich als eenheid in het landschap moet blijven presenteren met een passende hiërarchie van hoofdgebouw met bijgebouwen..

Dat wordt deels bereikt door de gebouwen geclusterd en uitgelijnd op de bestaande groenstructuur te situeren. Doordat de gebouwen op dezelfde plek komen waar nu de schuren staan zal de impact op de omgeving beperkt zijn. Ook is gekeken om de bestaande groenstructuur, die passend is, zo veel mogelijk te behouden. Middels de aanplant van extra groen wordt het erf landschappelijk goed ingepast.

Middels een afgewogen positionering van de nieuwe woning met schuur wordt het een passend ensemble. Daarbij wordt het erf ontsloten via een landelijke inrit op de weg. Het pad wordt niet verhard maar zal bestaan uit een grasbetonsteen. Hiermee blijft het een onopvallend pad. Er is ruimte om op het erf te keren/ parkeren.

GROENSTRUCTUUR EN INRICHTING ERF:

De randen van het erf zijn aan de noord- en westzijde gesloten. Qua groenstructuur maak het erf hier onderdeel van. Er is gekozen om ook aan de oostzijde een groene houtsingel aan te planten. Hiermee wordt het erf meer onderdeel van de bestaande groenstructuur en ligt het niet meer 'los' van. Middels de aanplant van een bomenrij op de zuidelijke grens wordt het erf ingepast en de bestaande landschappelijke structuur versterkt.

Het erf kent een relatief open uitstraling. De woning zal vanaf de Duivendansweg te zien zijn. Op het erf worden solitaire fruitbomen en een esdoornhaag als accent op het voorerf aangelegd. Er is bewust gekozen het erf niet geheel af te schermen. Het is passender in dit landschap om het erf een zachte overgang naar het weiland te geven.

Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.



het bestaande erf vanaf de Duivendansweg



het erf is te zien vanaf de A28

Legenda

1. Parkeren
2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
3. Nieuw te realiseren compensatiewoning
4. Nieuw bijgebouw
5. Aanplant houtsingel in aansluiting op het bestaande bos
6. Aanplant esdoornhaag
7. Aanplant Hollandse linde
8. Aanplant hoogstam fruitbomen
9. Aanplant boswilg
10. Bestaande situatie omvormen naar een erbosje met aan de zuidzijde een ruigtezoom met pleksgewijs Rhododendron.
11. Bestaande inrit als ontsluiting van de woning (grasbetonsteen)
12. Bestaand schouwpad behouden (5m)

erfontwikkelaar
laat je erf groeien!

Legenda

1. Aanplant van:

Alnus glutinosa - Zwarte els 5%
 Betula pendula - Ruwe berk 10%
 Prunus spinosa - Sleedoorn, 20%
 Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 20%
 Acer campestre - Veldesdoorn 10%
 Frangula alnus - Sporkehout 15%
 Viburnum opulus - Gelderse roos 15%

aanplanten in groepen van 3 met aanplantmaat 80-100

Rosa canina - Hondсроos 10%

aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60

Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m). Totale oppervlakte 550 m²

2. Aanplant esdoorn- Acer campestre

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹
 Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

3. Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris

Aanplantmaat 14-16
 Eindbeeld is een solitaire boom (2 stuks)

4. Aanplant hoogstam fruitbomen

Malus/Pyrus/Prunus H.O.
 bij voorkeur oud Hollandse soorten
 Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van min. 10 (m)
 Totaal 9 stuks

5. Aanplant grauwe wilg - Salix caprea

Aanplantmaat 12-14
 Totaal 11 stuks met een onderlinge afstand van 8-10 (m)

6. Aanplant struweel bestaande uit:

Zomereik - Quercus robur 15%
 Hazelaar - Corylus avellana 10%
 Meidoorn - Crataegus monogyna 20%
 Wilde liguster - Ligustrum vulgaris 25%
 Sleedoorn - Prunus spinosa 15%
 Wilde roos - Rosa rubiginosa 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m¹

De hakhoustingel is min. 15 (m) breed. Het eindbeeld is een hakhoutstruweel met daar omheen een extensieve ruigte strook

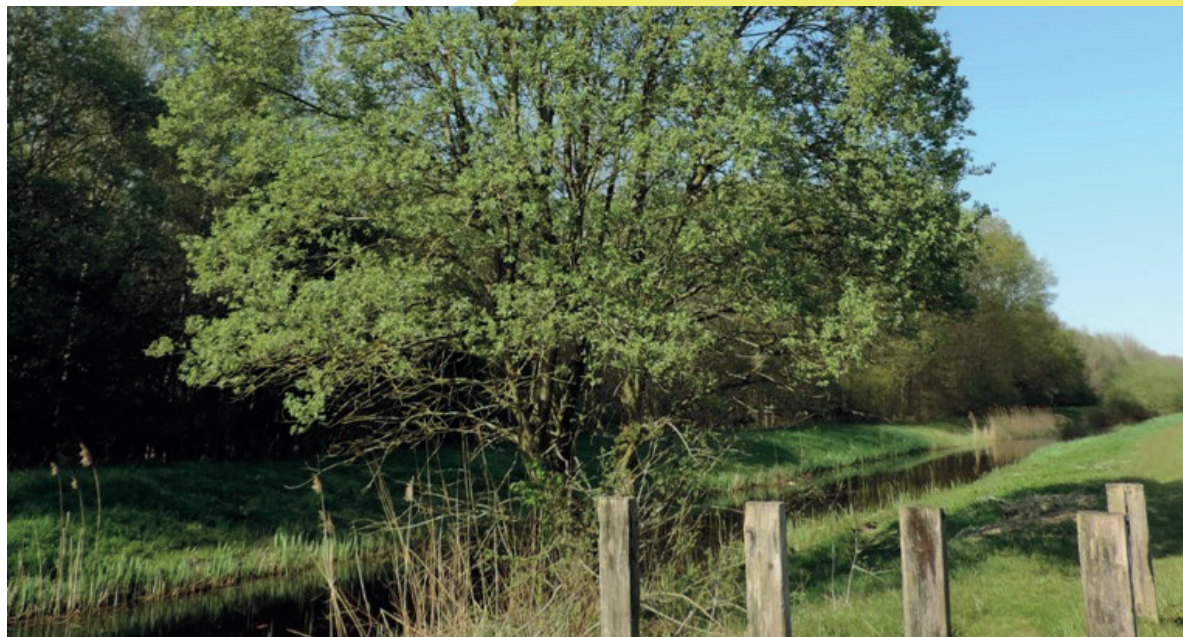


erfontuikkelaar

laat je erf groeien!



bomenrij



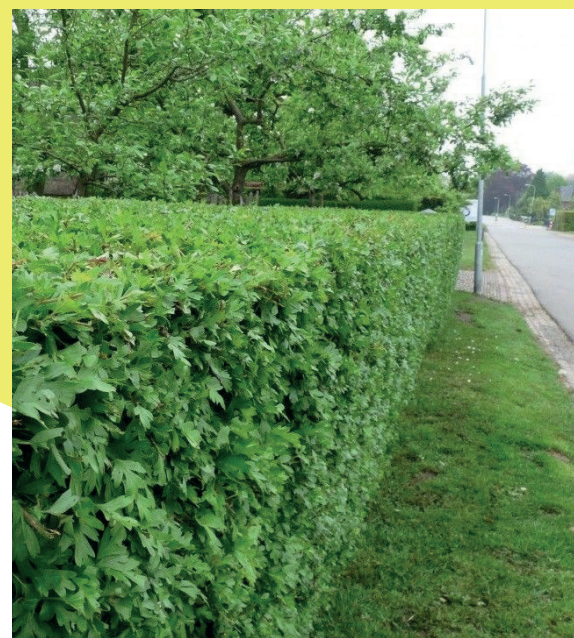
grauwe wilg



Hollandse linde



fruitbomen op het erf



haag

erfontwikkelaar

laat je erf groeien

Legenda

- 1. Parkeren
- 2. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
- 3. Nieuw te realiseren compensatiewoning
- 4. Nieuw bijgebouw
- 5. Aanplant houtsingel in aansluiting op het bestaande bos
- 6. Aanplant esdoornhaag
- 7. Aanplant Hollandse linde
- 8. Aanplant hoogstam fruitbomen
- 9. Aanplant boswilg
- 10. Bestaande situatie omvormen naar een erbosje met aan de zuidzijde een ruigtezoom met pleksgewijs Rhododendron.
- 11. Bestaande inrit als ontsluiting van de woning (grasbetonsteen)
- 12. Bestaand schouwpad behouden (5m)



project	2102	bestand	2102-eip-1vwx
datum	28 nov. 2022	door	herbert
formaat	a3	schaal	1:1000
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Legenda

1. Aanplant van:

Alnus glutinosa - Zwarte els 5%
Betula pendula - Ruwe berk 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn, 20%
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 20%
Acer campestre - Veldesdoorn 10%
Frangula alnus - Sporkehout 15%
Viburnum opulus - Gelderse roos 15%

aanplanten in groepen van 3 met aanplantmaat 80-100

Rosa canina - Hondсроos 10%

aanplanten in groepen van 5 langs de randen met aanplantmaat 40-60

Aanplanten in driehoeksverband met tussen de rijen 1,5 (m) met een onderlinge afstand van 1 (m). Totale oppervlakte 550 m2

2. Aanplant esdoorn- Acer campestre

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog

3. Aanplant Hollandse linde - Tilia x vulgaris

Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een solitaire boom (2 stuks)

4. Aanplant hoogstam fruitbomen

Malus/Pyrus/Prunus H.O.
bij voorkeur oud Hollandse soorten
Aanplantmaat 12-14 met een onderlinge afstand van min. 10 (m)
Totaal 9 stuks

5. Aanplant grauwe wilg - Salix caprea

Aanplantmaat 12-14
Totaal 11 stuks met een onderlinge afstand van 8-10 (m)

6. Aanplant struweel bestaande uit:

Zomereik - Quercus robur 15%
Hazelaar - Corylus avelana 10%
Meidoorn - Crateagus monogyna 20%
Wilde liguster - Ligustrum vulgaris 25%
Sleedoorn - Prunus spinosa 15%
Wilde roos - Rosa rubiginosa 15%

Aanplantmaat 80-100 met 5 st/m1

De hakhoutsingel is min. 15 (m) breed. Het eindbeeld is een hakhoutstruweel met daar omheen een extensieve ruigte strook

