



bosch stabbers

**I J S S E L H O E V E N**  
**WOON- EN WERKLANDSCHAPPEN**

## **COLOFON**

*Opgesteld door:*

Bosch Slabbers Landschapsarchitecten;  
Wijnand Bouw, Cathelijne Vreeburg en Martijn Franssen

*Opdrachtgever:*

Stichting IJsselhoeven, dit project maakt deel  
uit van het project KIJK, gefinancierd door de  
provincies Gelderland en Overijssel.

*Datum:*

maart 2009

*Drukwerk:*

Lifoka, Den Haag

# I J S S E L H O E V E N

*WOON- EN WERKLANDSCHAPPEN*

STICHTING IJsselhoeven



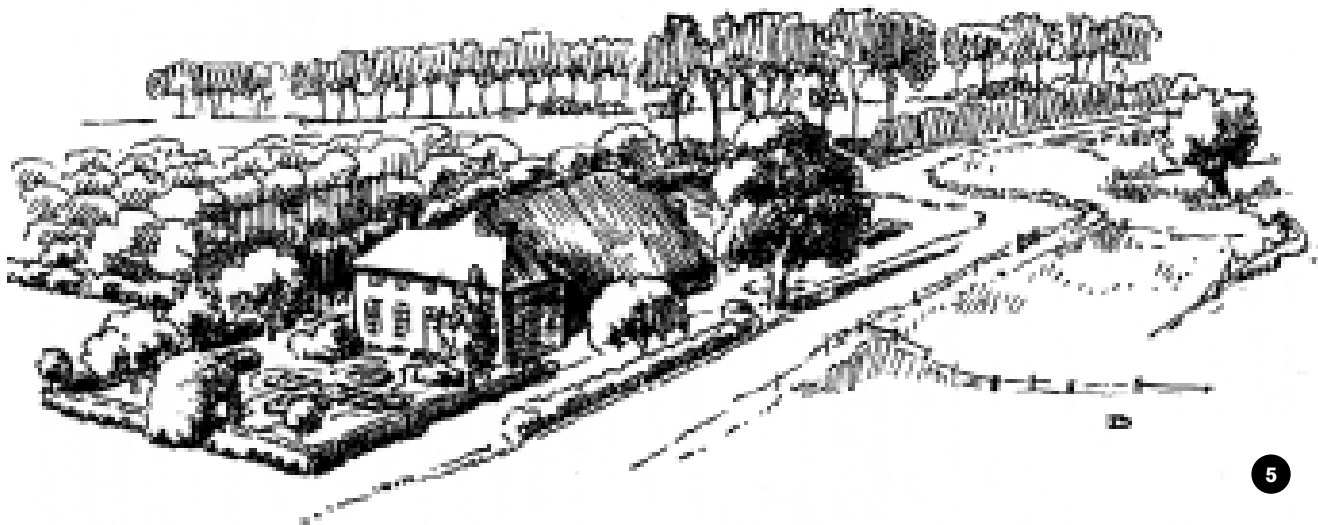
**bosch stabbers**





# **INHOUDSOPGAVE**

- **1 Inleiding**
- **2 Karakteristieken**
- **3 Knelpunten**
- **4 IJsselhoeven in het landschap**
  - bodem*
  - hoogte*
  - landschapsstructuur*
  - deelgebieden*
  - ontwikkelingen*
- **5 Uitgangspunten transformatie**
- **6 Bouwstenen transformatie**
- **7 Architectuur IJsselhoeve**
- **8 Transformatie per deelgebied**
  - Oeverwal & Dijk*
  - De Waarden*
  - Nijbroeker Polder*
  - Kom met Dekzandrug*
  - Zand & Landgoed*
- **9 Bestaand Beleid**
- **10 Conclusies & Aanbevelingen**







# INLEIDING



Het landelijk gebied verandert. In de agrarische sector heeft in de afgelopen eeuw een schaalvergroting plaatsgevonden. Van een landschap dat primair is gericht op agrarische productie is een verschuiving te zien richting andere functies zoals wonen, werken, natuur en recreatie. Deze veranderingen hebben ervoor gezorgd dat de prachtige IJsselhoeven, veelal gebouwd tussen 1850 en 1930, vaak niet meer functioneren zoals ze ooit deden. Nut en noodzaak om de hoeven, met name de voormalige stallen, te onderhouden ontbreekt daardoor.

Stichting IJsselhoeven is opgericht door een groep bewoners van de IJsselvallei die het verdwijnen van de karakteristieke IJsselhoeven aan het hart gaat en zich wil inzetten voor het behoud van de hoeven en de erven. Bosch Slabbers heeft van Stichting IJsselhoeven de opdracht gekregen om te onderzoeken hoe de erven om te vormen zijn tot gezonde agrarische bedrijven of woon- en werkerven met meerdere wooneenheden of diverse functies, zoals een restaurant, camping, zorgboerderij enzovoorts. Met als belangrijkste uitgangspunt bij deze transformaties: het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van de IJsselhoeven.

Waarom willen we de IJsselhoeven veranderen? Kunnen ze niet gewoon zo blijven als ze zijn? Het probleem is dat wanneer de agrarische functie wegvalt, of de oude stallen disfunctioneel worden, nut en noodzaak voor onderhoud vaak ontbreken. Het is daarom belangrijk mogelijkheden te bieden om nieuwe functies op een IJsselhoeve toe te laten. Op die manier kan de IJsselhoeve weer een maatschappelijke betekenis krijgen. Bovendien ontstaan er middelen en de behoefte om het cultuurhistorisch erfgoed te onderhouden. Uiteraard is het ook net zo belangrijk dat de agrariër de mogelijkheid krijgt nieuwe stallen te bouwen, de agrariër is tenslotte toch de 'beheerder' van het landelijk gebied.

We gaan er in deze studie vanuit dat een transformatie of een nieuwe of ruimere bestemming van de boerderij in het voordeel is van de bewoner en gebruiker. Daarbij is het maatschappelijk gerechtvaardigd om bij die verandering ook een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit na te streven. Daar waar een boerderij vervalt leidt een nieuwe functie vaak al direct tot een verbetering, mits de nieuwe functie goed wordt ingepast.

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit is voor een belangrijk deel gekoppeld aan de ligging in het landschap en maakt als het ware gebruik van de kenmerken van dat landschap. Het landschap wordt versterkt doordat gebiedsspecifieke landschappelijke elementen worden ingezet bij het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Op deze manier worden de verschillen tussen de landschapstypen in het plangebied vergroot.

In dit rapport worden algemene uitgangspunten en bouwstenen meegegeven voor transformaties. Deze kunnen gebruikt worden als leidraad bij het maken van nieuwe plannen of voor de toetsing daarvan. De transformatievoorbeelden in het rapport geven een illustratie van de vele mogelijkheden die de erven bieden; ze bieden inspiratie bij het maken van nieuwe concrete plannen. Sommige hiervan passen niet in het bestaande beleid van de overheid, sommige zijn wellicht ook niet wenselijk. Het merendeel van de transformaties vormt echter wel een grote verbetering van het erf en het omliggende landschap. Bovendien zorgen de veranderingen er in alle gevallen voor dat het opnieuw nuttig en noodzakelijk wordt om de IJsselhoeve in stand te houden.

In hoofdstuk 2 en 3 van het rapport zijn de karakteristieken en knelpunten van de IJsselhoeve beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de ligging van de IJsselhoeven in het landschap beschreven. Hierbij is het plangebied in vijf deelgebieden opgedeeld. Hoe die onderscheiden zijn, wordt in dit hoofdstuk uitgelegd. Het 5e hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten bij een transformatie op erfniveau. De bouwstenen zijn terug te vinden in hoofdstuk 6. Vervolgens is ingezoomd op de architectuur van de IJsselhoeven in hoofdstuk 7. Aan de hand van fictieve situaties in de verschillende deelgebieden zijn vervolgens voorbeelden gegeven van mogelijke transformaties. Het bestaande beleid van de overheid wordt behandeld in hoofdstuk 9 en tot slot is er een hoofdstuk gewijd aan conclusies en aanbevelingen.

## ◀ IJSELHOEVEN OP KAART

*Met oranje vlekken zijn de erven van de IJsselhoeven weergegeven. Het plangebied ligt aan weerskanten van de IJssel. Het start aan de noordrand van Zutphen en eindigt enkele kilometers ten zuiden van Zwolle. De IJssel vormt de kern van het gebied.*



▪ **1000+ KUB**

▪ **1850 - 1930**

▪ **T-BOERDERIJ**

***ALGEMENE KENMERKEN VAN***



**▪ BEELDBEPALEND**

**▪ RELATIE IJSSEL**

***DE IDEALE IJSSELHOEVE***





# 2

## KARAKTERISTIEKEN

IJsselhoeven zijn prachtige boerderijen. Maar ze zijn zo divers dat het moeilijk is kort te beschrijven wat een IJsselhoeve is en hoe een IJsselhoeve eruit ziet. In dit eerste hoofdstuk wordt aangegeven wat de belangrijkste karakteristieken zijn.



### **T-BOERDERIJ**

De meeste IJsselhoeven zijn zogenaamde T-Boerderijen. De grondvorm is een hallenhuis met het voorhuis , waarin gewoond wordt, haaks op één of meerdere stallen.



### **UNIEK**

Er zijn geen twee IJsselhoeven hetzelfde. Er zijn wel bepaalde overeenkomsten te benoemen maar er zijn ook zeker zoveel verschillen.



### **STATIG**

IJsselhoeven hebben grandeur. Al zijn ze niet allemaal zo statig als de hier afgebeelde hoeve, ze zijn wel altijd groot en nooit armoedig.



### **NAT**

Soms ligt de IJssel letterlijk op enkele tientallen meters afstand, op andere plekken verraaft het natte karakter van het landschap de nabijheid van de rivier.



## **CHARMANT**

Een IJsselhoeve is niet stijf of kaal. De gedetailleerde voorhuizen en de fraaie (slinger)tuinen geven het erf en het landschap een romantische aanblik.



## **RELATIE MET HET LANDSCHAP**

Het landschap is niet compleet zonder de IJsselhoeven, de IJsselhoeven zijn niet compleet zonder het omliggende landschap.



## **FUNCTIONEEL**

De hoeven zijn gebouwd volgens de toenmalige functionele eisen. Ook het erf is functioneel ingericht: een oprijlaan richt zich meestal op de schuren, niet op het voorhuis.



## **DETAIL**

IJsselhoeven zijn rijk gedetailleerd. Bij de ene zijn het uitbundige Jugendstil versieringen, bij de andere zijn de daklijsten en kozijnen met oog voor detail vormgegeven.





## KNELPUNTEN

Zoals overal in Nederland zijn ook in dit gebied een aantal knelpunten aan te wijzen. Veel van deze knelpunten vormen heel direct de aanleiding van deze opdracht. Stichting IJsselhoeven ondersteunt immers bewoners die zich inzetten voor het behoud van hun waardevolle culturele erfgoed. Dat is vaak vanwege de omvang van de gebouwen en de erven kostbaar. Het is onbetaalbaar als er onvoldoende toekomstperspectief is. De knelpunten zijn de volgende pagina's weergegeven.



## **ONDERHOUD**

De schuren voldoen al een lange tijd niet meer aan de landbouwkundige eisen. Omdat ze vaak geen noemenswaardige functie meer hebben ontbreekt het aan de noodzaak en dus de middelen om de schuren te onderhouden.



## **NIEUWE FUNCTIES**

Wanneer de agrarische functie van een boerderij verandert, verandert ook het uiterlijk van de IJsselhoeve en het erf. Het is belangrijk aanpassingen zorgvuldig vorm te geven. Dit vereist kennis en vaak ook meer tijd of financiële middelen.





### **NIEUWE SCHUREN**

In de loop van de tijd is het formaat van de schuren steeds groter geworden. De verhouding tussen schuur en IJsselhoeve klopt niet meer, de oude hoeve valt weg tegen de veel grotere schuren.



### **NIEUWE TEELT**

De IJsselhoeven liggen anders in het landschap omdat in de loop van de jaren nieuwe teelten zijn ontstaan. Graanvelden en boomgaarden zijn vervangen door grasland en mais.



### **VERROMMELING**

Door geleidelijke veranderingen en aanpassingen aan het erf is ook in dit landschap op enkele plekken een verrommeld beeld ontstaan. We realiseren ons wel dat daar waar gewerkt wordt een zekere mate van rommeligheid en dynamiek bestaat



### **STIJLVERANDERING**

Door de hoeve en de tuin te veranderen met materialen en plantensoorten die erg verschillen van de authentieke IJsselhoefe kan het karakter van de hoeve geheel verdwijnen.





# 4

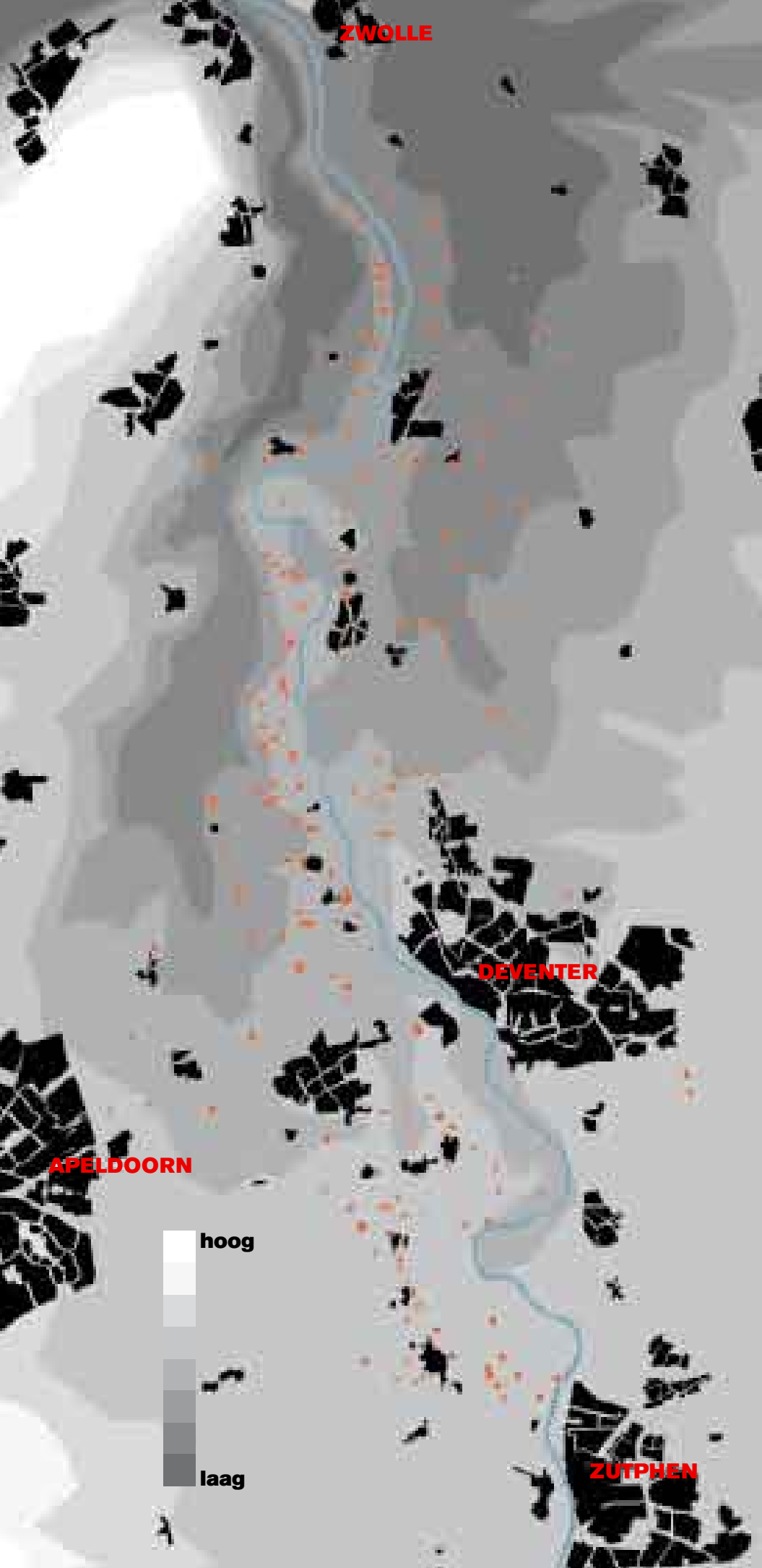
## IJSSELHOEVEN IN HET LANDSCHAP

Dit hoofdstuk bevat een landschappelijke analyse van het gebied. Bodem, reliëf en landschapsstructuren worden in kaart gebracht en er wordt bekeken hoe de situering van de IJsselhoeven hiermee in verband staat. Op basis van de verschillende landschapstypen die in het plangebied aanwezig zijn, worden vijf deelgebied onderscheiden.



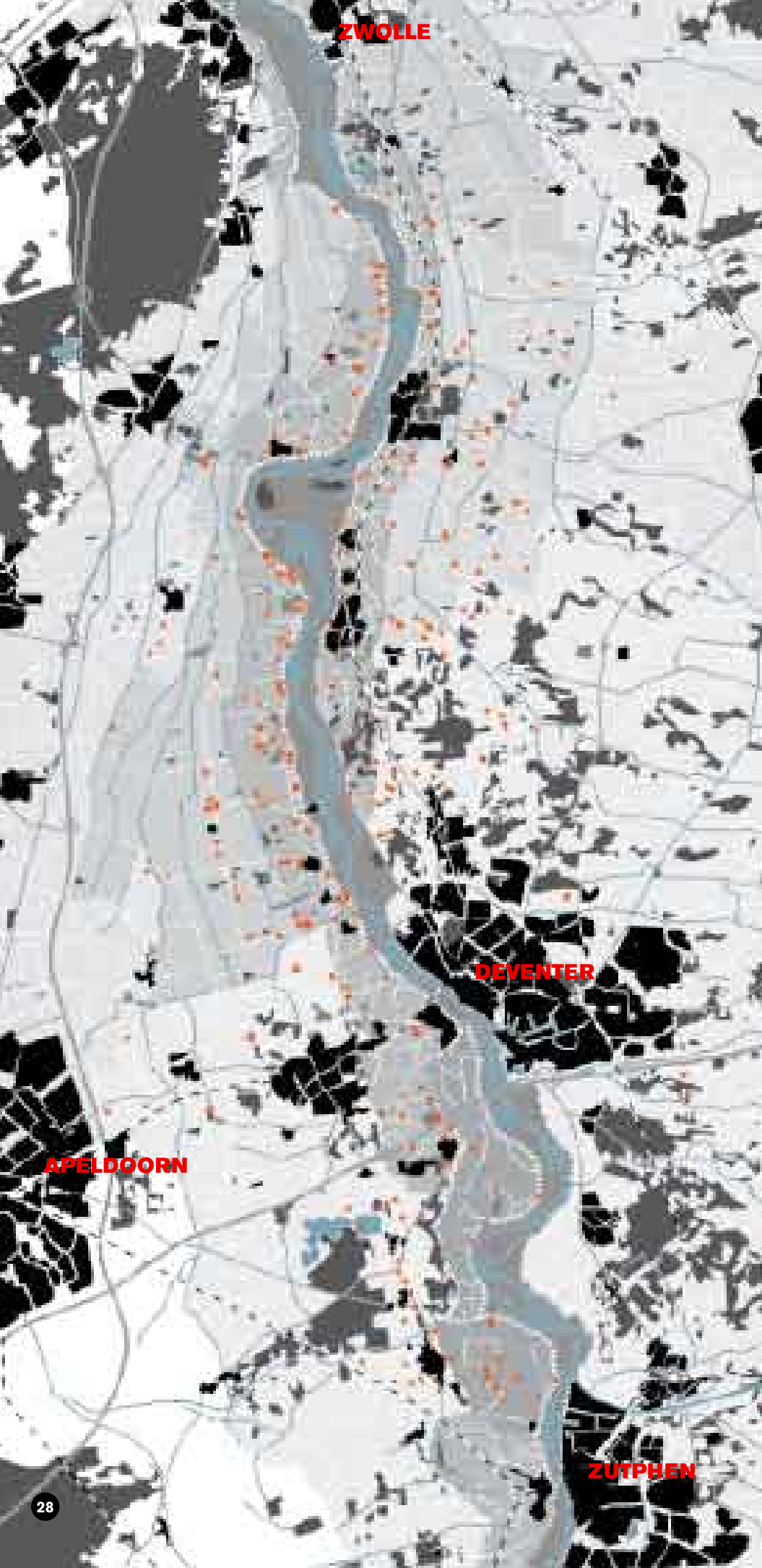
▲ **BODEMKAART**

Op de oeverwal en in de uiterwaard is in het verleden door de IJssel zavelige klei afgezet. Een stap verder landinwaarts heeft de rivier lichtere kleideeltjes afgezet, waardoor een zwaardere klei ontstond, dit zijn de komgronden. Nog verder van de rivier bestaat de bodem uit lemig fijn zand, hier heeft de rivier geen invloed gehad op de bodemsamenstelling. De stuwwal uit de IJstijd wordt gevormd door grof zand. De IJsselhoeven zijn vooral gelegen dichtbij de IJssel, op de vruchtbare kleigronden.



### ▲ HOOGTEKAART

Donkergrijs is laaggelegen gebied, lichtgrijs hooggelegen. De hoogtekaart laat zien dat de IJssel in een lager gelegen gebied stroomt en dat het land van zuid naar noord afloopt. De stuwwal vormt het hoogst gelegen gebied. De hoeven liggen zowel op de hoge als de lagere gronden, in de buurt van de IJssel. Zou je in het gebied op microniveau gaan kijken, dan zal blijken dat de IJsselhoeven binnen deze lagere gebieden wel op de hoogste delen zijn gelegen. In sommige lage gebieden zijn ook terpen aangelegd om de IJsselhoeve droog te houden.



**ZWOLLE**

**DEVENTER**

**APELDOORN**

**ZUTPHEN**



# LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Het plangebied is op te delen in meerdere landschapstypen: Eerst is er de IJssel met aan weerszijden uiterwaarden en dijken. Dit gebied overstroomt jaarlijks.

Vervolgens ligt daar de dijk met daarachter de oeverwal. De aanwezigheid van de IJssel is in dit gebied nog goed voelbaar. Op de oeverwallen zijn de meeste IJsselhoeven gesitueerd. Het is een gebied met vrij grootschalige onregelmatige verkaveling. In de eerste helft van de 20e eeuw waren hier veel hoogstamboomgaarden, afgewisseld met graan en andere akkerbouwgewassen. Sinds de tweede helft van de 19e eeuw is er “goed geboerd” in het gebied. Dit heeft geleid tot de bouw van veel grote, statige IJsselhoeven. Er zijn in dit gebied voornamelijk bomen en struiken te vinden voor de nattere gronden zoals wilg, noot en es, maar ook soorten als eik en, heel bepalend, een rode beuk.















In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de oeverwal onderbroken door de waarden: de Wilpse Klei en de Voorster Klei. De Wilpse Klei is een authentieke overstromingsvlakte, deze uiterwaard kan momenteel in noodsituaties nog steeds onder water komen te staan. De Voorster Klei was vroeger ook een uiterwaard, maar is dat nu niet meer, doordat de zomerdijk is verhoogd. Dit gebied heeft, net als de oeverwal, ook een grootschalige en onregelmatige verkaveling. De waarden hebben het meest natte karakter, er zijn veel sloten en de beplanting bestaat voornamelijk uit wilg en meidoornhagen. Bovendien staan de IJsselhoeven veelal op terpen. Ook hier hebben in de vorige eeuw aardig wat boomgaarden gestaan, maar niet zoveel en ook met een kleiner oppervlak als op de oeverwal. De IJsselhoeven in dit gebied zijn minder statig en ook minder groot dan de hoeven op de oeverwal.

Verder landinwaarts ligt ten westen van de IJssel de Nijbroekerpolder. Een vrij uitzonderlijk landschap voor het oosten van het land. In de 14e eeuw is dit voormalig moerasgebied zeer planmatig ontgonnen. De polder wordt gevormd door 3 zuid noord georiënteerde weteringen, met haaks daarop kleinschalige strokenverkaveling. De rijwegen in de Nijbroekerpolder worden geaccentueerd door populierenlanen. De lengterichting van de kavels wordt benadrukt doordat de kavelgrenzen veelal beplant zijn met soorten als wilg, els en meidoorn. De IJsselhoeven in dit gebied, die veelal net als op de oeverwal een statig karakter hebben, zijn allemaal met het voorhuis gericht op de weg. Dit in tegenstelling tot de andere landschapstypen waarbij de oriëntatie van de IJsselhoeven niet eenduidig is.

Aan de oostzijde van de IJssel, tussen Olst en Wijhe, liggen komgronden met daaroverheen dekzandruggen. Hier is de verkaveling onregelmatig en erg kleinschalig. Doordat er momenteel weinig beplanting in het gebied staat is het beeld echter vrij open. Het karakter van dit gebied gaat meer richting zandgebied dan komgrond. Lanen worden gevormd door eiken en het gebied is droger dan de oeverwal, de waarden en de Nijbroekerpolder. De IJsselhoeven in dit landschapstype zijn een stuk kleiner dan die in de hiervoor genoemde gebieden. Ze hebben ook niet het statige karakter zoals de IJsselhoeven op de oeverwal en in de Nijbroekerpolder.

Als laatste type is er nog het zandgebied met landgoederen. Het gebied is kleinschalig, onregelmatig verkaveld en kent een besloten karakter door eikenlanen en eikenbossen. Doordat een groot deel van het gebied in het bezit is van diverse landgoederen, met een conservatief beleid, is er in de afgelopen tientallen jaren weinig aan het landschap veranderd. Het zandgebied is het minst verwant met de IJssel. De IJsselhoeven in dit gebied zijn net als in de Kom met Dekzandruggen kleiner en bescheidener. In dit zandgebied heeft in het verleden slechts een enkele boomgaard gestaan.

## LEGENDA LANDSCHAPSSTRUCTURKAART

	De IJssel		Dijk		Kom met dekzandrug		Spoorlijn
	IJsselhoeven		Oeverwal		Zand met Landgoed		Watergang
	Stad of Dorp		Waard		Snelweg		
	Bos		Kom		Provinciale weg		



**▲ DEELGEBIEDENKAART**

Naar aanleiding van de verschillende landschapstypen die op de vorige pagina beschreven zijn komen we tot de hiernaast afgebeelde indeling in deelgebieden. Deze deelgebieden vormen het uitgangspunt bij de bouwstenen in hoofdstuk 6 en bij de voorbeeldtransformaties van hoofdstuk 7.

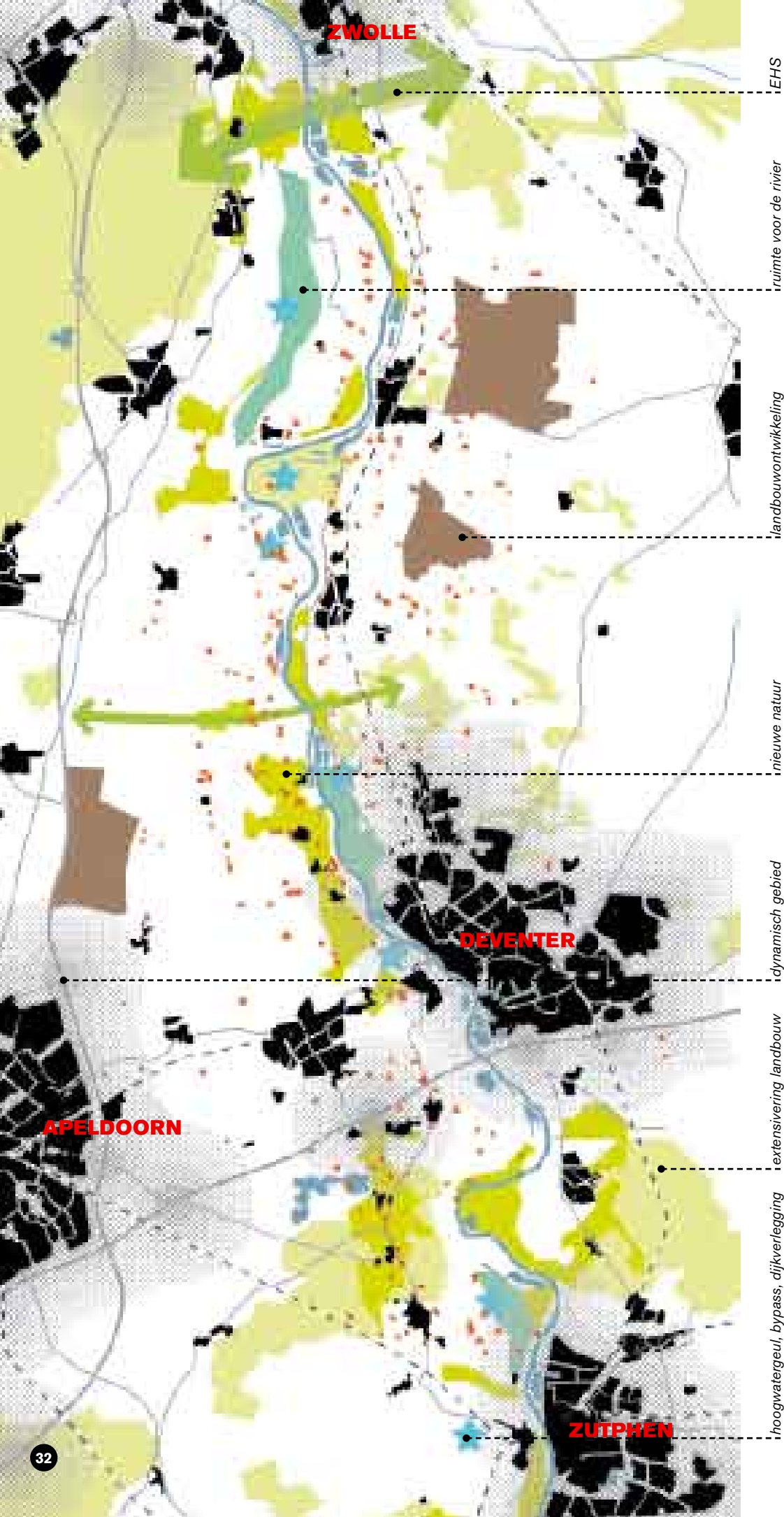
## DEELGEBIEDENMATRIX

Deze matrix toont de belangrijkste verschillen en overeenkomsten tussen de verschillende deelgebieden. Dit is van belang omdat we de verschillen tussen de landschapstypen willen versterken, zodat de diversiteit in het gebied behouden blijft of versterkt wordt.

- In de eerste kolom staat het formaat van de IJsselhoeve. In deelgebied Oeverwal & Dijk zijn de grootste IJsselhoeven te vinden, op het zand de kleinste.
- De kavelstructuur is onregelmatig, behalve bij de Nijbroekerpolder. De Nijbroekerpolder vormt ook bij de oriëntatie van de IJsselhoeve een uitzondering.
- In de polder zijn alle hoeves gericht op de rijweg, terwijl in de overige deelgebieden de IJsselhoeven in alle richtingen staan.
- Beplantingen voor natte gronden (bijvoorbeeld wilg) komen in alle deelgebieden voor behalve in deelgebied Zand & Landgoederen. Op het zand zijn soorten voor de droge gronden (bijvoorbeeld eik) te vinden. De rode beuk is een opvallende verschijning in de voortuinen van IJsselhoeven op de oeverwal en in de Nijbroekerpolder.
- Fruitboomgaarden hebben vooral op de oeverwal gestaan, daar zijn er nu nog enkele aanwezig. In deelgebied Zand & Landgoed was in het verleden een enkele boomgaard te zien, die zijn inmiddels verdwenen.
- In de laatste kolom staat de mate van verandering van het landschap in de laatste honderd jaar. In het deelgebied Zand & Landgoed heeft weinig verandering plaatsgevonden omdat de landgoederen veel grond in het bezit hadden en daar vrij behoudend mee omgingen. De Waarden zijn waarschijnlijk weinig veranderd omdat deze gebieden langere tijd als uiterwaard hebben gefungeerd, de Wilpse Klei overstromd nog steeds af en toe. De overige deelgebieden hebben wat meer verandering ondergaan. Bij deelgebied Oeverwal & Dijk is het verdwijnen van veel boomgaarden de grootste verandering geweest. Bij de Kom met Dekzandrug is veel wegbeplanting en kavelgrensbeplanting in de loop van de tijd verdwenen.

	maat hoeve	kavelstructuur	oriëntatie hoeve	beplanting	fruit	verandering landschap
oeverwal & dijk						
kom						
waard						
kom dekzandrug						
zand & landgoed						

 grote hoeves	 onregelmatig grootschalig	 naar de weg gericht	 droge soorten (eik) rode beuk	 boomgaarden huidig	 weinig verandering landschap
 kleine hoeves	 strokenverkaveling onregelmatig kleinschalig	 alle kanten op gericht	 natte soorten (wilg)	 boomgaarden verleden	 veel verandering landschap



**ZWOLLE**

EHS

ruimte voor de rivier

landbouwontwikkeling

nieuwe natuur

**DEVENTER**

dynamisch gebied

**APELDOORN**

extensivering landbouw

hoogwatergeul, bypass, dijkverlegging

**ZUTPHEN**

## ONTWIKKELINGEN

In het gebied spelen diverse ontwikkelingen. De vraag voor dit onderzoek is; zijn de ontwikkelingen van invloed op de mogelijke transformaties van de IJsselhoeven? De steden en dorpen hebben plannen om uit te breiden. Op de kaart hiernaast zijn de ontwikkelingen weergegeven. In het onderzoek is geen directe aanleiding gevonden om een type transformatie in het ene gebied wel toe te staan, en in een ander gebied niet. In eerste instantie lijkt het bijvoorbeeld logisch om intensievere functies, zoals een restaurant of zorgboerderij met dagbesteding, in de nabijheid van de stad te ontwikkelen. Dit zal waarschijnlijk automatisch gebeuren omdat de afzetmarkt hier groter is. Maar het is ook denkbaar dat men de IJsselhoeven dichtbij de stad juist extensief wil houden zodat de cultuurhistorische waarden optimaal geëtaleerd kunnen worden, waarbij een dergelijke hoeve veel meer een maatschappelijk doel zal kunnen dienen.

Naast dergelijke beleidsvoornemens en visies speelt er ook een autonome ontwikkeling. De belangrijkste thema's daarbij zijn:

### **Landbouw**

De landbouw verandert. Bedrijven maken de laatste jaren meer dan eerder, de keuze: schaalvergroting of verbreding of een combinatie van beiden. Schaalvergroting brengt een landschappelijk beeld met zich mee, dat zich moeilijker laat verenigen met de bestaande IJsselhoeven. Veelal vallen de hoeses in het niet bij de nieuwe opstallen. Verder blijkt dat de bestaande schuren die onderdeel uitmaken van de boerderij moeilijk gebruikt kunnen worden voor een moderne bedrijfsvoering.

De andere optie is verbreding. Deze verbreding kan vorm krijgen als een boerderijcamping, bed en breakfast, natuurbeheer, kaasmakerijen met een winkel, biologische hoogstamboomgaard inclusief sapmakerij en verkoop. Deze functies zijn het meest kansrijk in de nabijheid van dorpskernen of steden, want daar is een groter afzetgebied.

### **Recreatie**

De mens krijgt steeds meer tijd om te recreëren. Dit in combinatie met steeds meer vitale ouderen, de hang naar gezondheid, wellness en natuur geeft een heel nieuw marktsegment. Voor dergelijke functies kan het juist interessant zijn om ver van de "wereld" af te liggen, omringd door rust en stilte in een mooi, weids landschap met een hoog natuurgehalte. Een IJsselhoeve zou hierbij bijvoorbeeld omgevormd kunnen worden tot 'wellness-boerderij'.

Daarnaast zijn de buitensporten paardrijden en golf in trek. Een IJsselhoeve met land zou dit kunnen faciliteren.

### **Zorg**

In de huidige maatschappij is het een trend om de zorg op te delen in kleinere eenheden en is de zorgboerderij een steeds normaler fenomeen. Hier kan een cliënt tot rust komen in een andere, groene en rustgevende omgeving. De zorg voor het land en de dieren kan hierbij een therapeutische werking hebben. De IJsselhoeven zijn veelal groot en hebben veel ruimte om verschillende activiteiten te faciliteren. Qua ligging zouden deze functies er bij gebaat zijn als ze goed bereikbaar zijn, ivm eventuele dagbesteding.

### **Wonen in het landelijk gebied**

Het wonen in het landelijk gebied heeft veel aandacht. De woontijdschriften staan vol met idyllische plaatsjes over buiten wonen. Dit is een groeiemarkt waar met de transformatie van de IJsselhoeven op ingespeeld kan worden. Wel is het zaak om dan te 'ontzorgen'. Veel mensen willen wel buiten wonen maar niet het onderhoud aan boerderij en tuin.

### **Water en natuur**

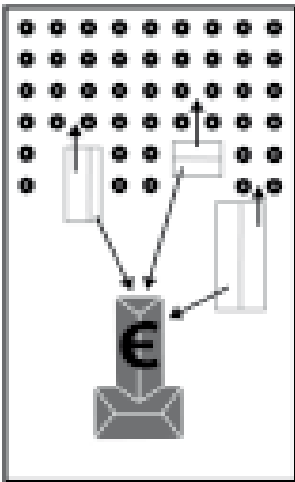
Hoeven die midden in de EHS liggen of grenzend aan een natuurgebied kunnen zich richten op natuurontwikkeling en beheer. Dit kan gecombineerd worden met vormen van natuurrecreatie. Mogelijk kunnen dergelijke hoeses ook iets betekenen voor een verbetering van het watersysteem.



# 5

## UITGANGSPUNTEN TRANSFORMATIE

In dit hoofdstuk worden verschillende uitgangspunten voor transformatie benoemd op erfniveau. Het gaat hierbij om onderwerpen als oriëntatie, routing, collectieve ruimte versus privéruimte en dergelijke. Deze principes kunnen als handleiding dienen bij het beoordelen en bij het maken van transformatieplannen.

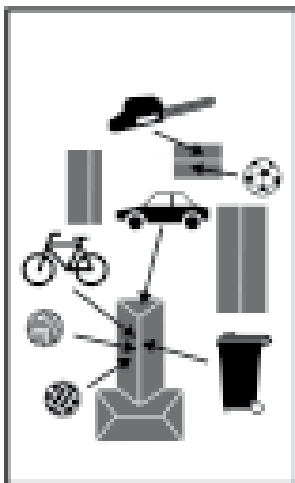


## COMPENSATIE

Wanneer er extra woningen of andere functies in de IJsselhoeve gepland worden, is het belangrijk dat dit leidt tot een verbetering van het landschap. Dit kan bewerkstelligd worden door de winst die ontstaat door de transformatie te gebruiken voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, door versterking van erf en landschap en onderhoud van de IJsselhoeve zelf.

Hoe meer het erf verandert door de nieuwe functie, des te meer moet dit gecompenseerd worden door de aanleg en het onderhoud van bijvoorbeeld een boomgaard, een singel of een toegangslaan. Per landschapstype, en natuurlijk ook per afzonderlijk erf, moet gezocht worden naar de beste manier om met de verandering van het erf een toegevoegde waarde voor het landschap te creëren.

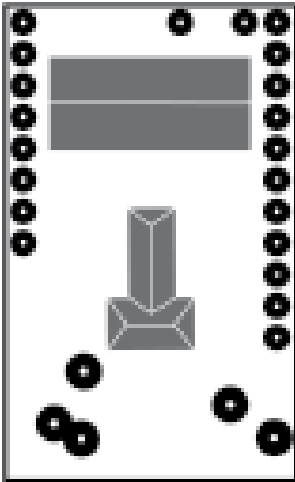
Een economische drager in de IJsselhoeve, bijvoorbeeld een restaurant of een uitbreiding van het agrarische bedrijf, kan een bijdrage leveren aan het onderhoud van de IJsselhoeve en de schuren.



## RUST

Een nieuwe functie brengt vaak onrust in de vorm van auto's, fietsen, vuilcontainers, speeltoestellen en dergelijke met zich mee. Door deze zoveel mogelijk binnen het bebouwd volume in te passen blijft de rust op het erf behouden. Het is dan ook niet de bedoeling dat alle bestaande en nieuwe bebouwing wordt omgevormd tot woonruimte, want er moet ook ruimte blijven voor opslag van spullen die bij nieuwe functies horen. Het is geen probleem als er enkele auto's of fietsen buiten op het erf staan, dit draagt bij aan het informele karakter van het boerenerf. Maar wanneer voor bijvoorbeeld 7 wooneenheden permanent 10 tot 14 auto's op het erf staan wordt het veel. Als een nieuwe functie zoveel parkeerplaatsen vraagt dat dit niet meer binnen de bebouwing past, zoals bijvoorbeeld bij het omvormen tot restaurant, dan zal dit op een landschappelijke manier moeten worden ingepast.

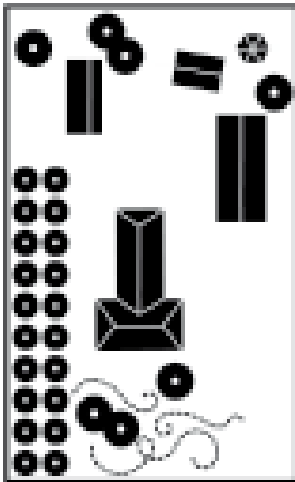




## ERFBEPLANTING

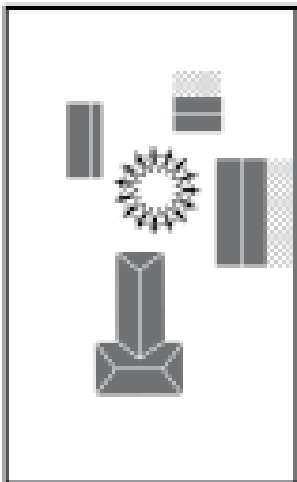
Bij een traditionele IJsselhoeve is een duidelijk onderscheid tussen de voor- en achterzijde van het erf. De voorzijde is het representatieve gedeelte met de siertuin, enkele grote solitaire bomen en in sommige gevallen de moestuin. De moestuin kan zich ook aan de zijkant bevinden, net als de boomgaard, die op zijn beurt ook vaak aan de achterzijde te vinden is. Aan de achterzijde zijn de meer functionele zaken te vinden: de ingang van de stallen, de akkers en de weiden. Tegenwoordig is deze indeling niet meer zo logisch en vanzelfsprekend. Er zijn bijvoorbeeld meerdere woningen met voordeuren, ook aan de achterzijde van het erf. Of de siertuin is uitgebreid naar de achterzijde. Of er zijn grote nieuwe stallen gebouwd, los van de woning, die kaal in het landschap liggen.

Om het onderscheid tussen de voor- en achterzijde te benadrukken, en daarbij de oude IJsselhoeve goed tot haar recht te laten komen, kan gebruik gemaakt worden van de erfbeplanting. Bij het voorhuis staan grote monumentale bomen die het zicht op het voorhuis weinig beperken. Aan de achterzijde van het erf beperkt een (halfopen) singel het zicht op de schuren en bijgebouwen, of is het erf omkaderd door een boomgaard of bos. Welke vorm van afscheiding gekozen wordt is afhankelijk van het landschapstype en de individuele situatie van het specifieke erf. De boomsoorten in de voortuin vallen op en zijn groot en sierlijk (bijvoorbeeld magnolia, rode beuk en paardenkastanje). De boomsoorten aan de achterzijde van het erf zijn natuurlijk, inheems en onopvallend (bijvoorbeeld meidoorn, schietwilg en es).



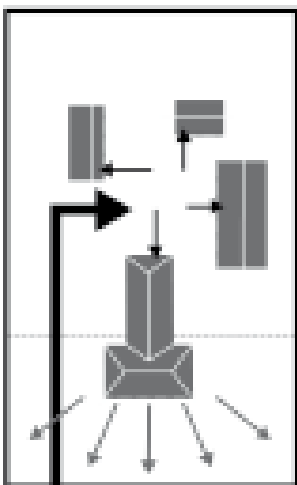
## INFORMEEL BOERENERF

Een boerenerf straalt meestal een informele sfeer uit. Er staan machines en het is duidelijk dat er gewerkt wordt. Wanneer de functie van de IJsselhoeve verandert, kan het zo zijn dat dit informele karakter verloren gaat. Omdat mensen overdag naar het werk zijn, omdat alles netjes gehouden wordt en perfect geregeld en georganiseerd is, of omdat alle oude, rommelige maar ook sfeervolle bijgebouwen plaats hebben moeten maken voor nieuwe woonschuren. Het is daarom belangrijk ook (een deel van) de oude schuren te behouden en een voldoende informeel en groen erf te creëren.



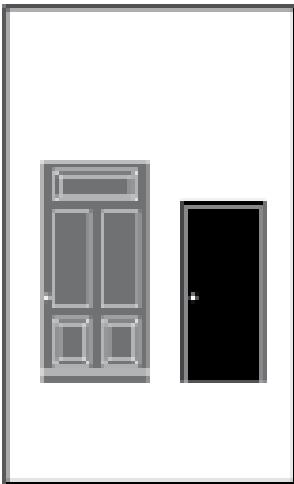
## COLLECTIEF | PRIVE

Een collectieve ruimte voegt, naast de groene omgeving, iets toe aan het wonen op een IJsselhoeve ten opzichte van het wonen in een appartement in de stad. De verharde plaats waaraan de woningen gelegen zijn, kan zo'n gezamenlijke ruimte vormen. Of een schuur die gebruikt wordt als opstal maar waar ook een pingpongtafel staat voor de regenachtige dagen. Ook kan het een moestuin of boomgaard zijn die gezamenlijk onderhouden en gebruikt wordt. Naast deze collectieve ruimte hebben mensen ook behoefte aan een privéruimte. Door bij de woningen een eigen tuin of dakterras te creëren wordt in deze behoefte voorzien. Het erf moet wel een geheel blijven. Het is daarom vooral belangrijk aandacht te besteden aan de afscheiding van deze tuinen. Een schutting zal het beeld van het erf ernstig verstoren, terwijl een haag of muur goed past bij het boeren erf.



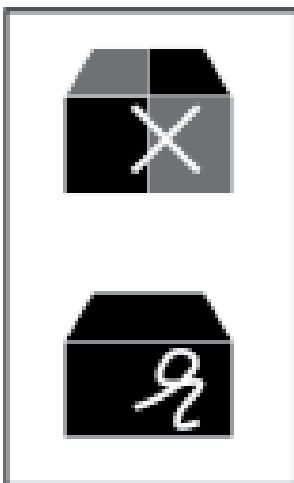
## ORIENTATIE EN ORGANISATIE

De oriëntatie en organisatie van de IJsselhoeve met zijn nieuwe functie moet zo zijn gericht dat het één erf oplevert. Er is één toegangsweg die leidt tot de plaats waaraan de voordeuren van de schuren en bijgebouwen gelegen zijn. De oriëntatie van het voorhuis is naar buiten gericht, de bijgebouwen daarentegen zijn naar binnen gericht, naar de collectieve plaats.



## VERHOUDINGEN

Eventuele nieuwbouw op het erf van de IJsselhoeve dient ondergeschikt te zijn aan het voorhuis van de bestaande hoeve. De architectuur van de nieuwbouw moet sober zijn, zowel qua bouwvorm als qua detaillering. Dus geen grote nieuwe T-boerderij met Jugendstilachtige details, maar een bescheiden bouwvolume met een sobere vorm en detaillering. Een bouwwerk met het uiterlijk van een bijgebouw op het erf. Dit mag wel 'nieuwe architectuur' uitstralen.



## EENHEID VOORHUIS

Om te voorkomen dat de eenheid van het voorhuis verloren gaat bij het opsplitsen van de boerderij in meerdere wooneenheden of andere functies, zou het voorhuis idealiter door slechts één woon/werk- combinatie ingevuld moeten worden. Wanneer het voorhuis opgesplitst wordt dan kan de indeling van het interieur nooit behouden blijven en zal ook het uiterlijk van het voorhuis van buitenaf nadelig veranderen. De ene bewoner zal andere gordijnen voor het raam hangen dan de buurvrouw, de daklijst op een ander tijdstip of in een andere kleur verven, enzovoorts. Bij opsplitsing in beneden- en bovenwoning zullen in verband met daglichttoetreding veel maatregelen genomen moeten worden die ook het beeld van het voorhuis niet ten goede zullen komen. Er kan daarom beter gezocht worden naar een combinatie van wonen en werken in het voorhuis als blijkt dat er te veel ruimte beschikbaar is om er één wooneenheid van te maken.

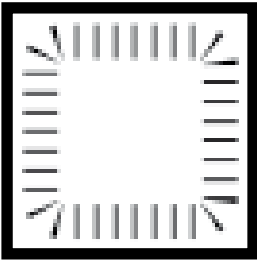
Mocht het nu toch onhaalbaar blijken om het voorhuis op deze manier te transformeren dan zullen er regels opgesteld moeten worden om te zorgen dat het voorhuis eenheid uit blijft stralen. Voor het onderhoud van de woning zal een vereniging van eigenaren opgericht moeten worden van waaruit al het onderhoud betaald wordt. Op deze manier zal bijvoorbeeld het schilderwerk, voegwerk, de dakgoot en de dakbedekking van het gehele voorhuis altijd op één tijdstip en met één kleur of materiaal uitgevoerd worden. Net zo belangrijk voor de uitstraling van het voorhuis is de voortuin. Bij de inrichting en het onderhoud van de voortuin moet die ook behandeld worden alsof het één tuin is.



# 6

## BOUWSTENEN TRANSFORMATIE

Een erf kan worden ingericht met vele verschillende ingrediënten. In dit hoofdstuk wordt een aantal belangrijke bouwstenen benoemd. Er is kort uitgelegd hoe een bouwsteen toegepast wordt zodat zij een toegevoegde waarde vormt voor het erf. Sommige van deze bouwstenen kunnen in alle deelgebieden toegepast worden, andere horen alleen thuis in bepaalde deelgebieden. Een terp bijvoorbeeld is typisch voor deelgebied De Waarden en een solitaire rode beuk komt vooral voor op de oeverwal en in de Nijbroeker Polder. Door de bouwstenen dus te gebruiken in de deelgebieden waar ze van oorsprong voorkomen, worden de verschillen tussen de landschapstypen versterkt.



Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

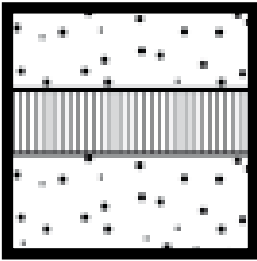
Kom  
&  
Dekzandrug

Zand  
&  
Landgoederen

## TERP / POL

Een terp is een met aarde opgeworpen verhoging waarop de hoeve is geplaatst. In het gebied van de kleien of waarden is de terp of pol een van de belangrijkste kenmerken van de hoeve. Als er sprake is van een terp, dan liggen van oorsprong ook alle elementen van het erf (boerderij, bijgebouwen, tuin en boomgaard) op de terp. De terp zorgt hiermee niet alleen voor 'droge voeten' maar creëert ook een eenheid. In de huidige tijd vindt erfuutbreiding lang niet altijd op de terp plaats, waardoor het gevoel van eenheid verloren gaat. Door bij uitbreidingen de terp te vergroten of door rondom de nieuwe bouwwerken een dijk op te werpen kan dit voorkomen worden.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

Kom  
&  
Dekzandrug

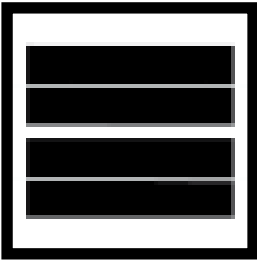
Zand  
&  
Landgoederen

## VERHARDING

Verharding op een boerenerf moet in de eerste plaats functioneel zijn. Oorspronkelijk bestaat de verharding aan de achterzijde, bij de stallen, uit gebakken klinkers. In de siertuin en op andere plaatsen aan de voorzijde waren ook decoratieve kiezelpaden te vinden. De bestrating in de siertuin is vaak verfijnd en gedetailleerd, aan de achterzijde vooral bestand tegen het gebruik van tractoren (of in een ver verleden de paardenkar). Inmiddels zijn de gebakken klinkers aan de achterzijde vaak vervangen door beton of asfalt.

Om de sfeer van het erf te verbeteren is het aan te bevelen bij een transformatie van een agrarisch erf naar bijvoorbeeld woonerf, het erf weer te voorzien van de oorspronkelijke verharding.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

Kom  
&  
Dekzandrug

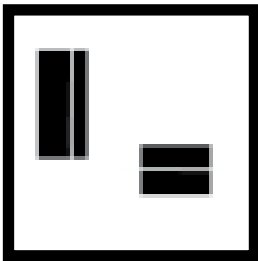
Zand  
&  
Landgoederen

## GROTE STALLEN EN SCHUREN

Om een boerenbedrijf rendabel te houden is schaalvergroting noodzakelijk. De oude stallen van de IJsselhoeve vormen samen met het voorhuis een harmonisch geheel. De nieuwe grote stallen of schuren van nu staan niet meer in verhouding met de oude IJsselhoeve; het formaat van een stal van tegenwoordig loopt al op tot 40 bij 90 meter. Bij het plaatsen van nieuwe stallen en schuren speelt de oriëntatie ten opzichte van de oude hoeve een grote rol. Het gaat er om ze door middel van een juiste onderlinge afstand en een juiste beplanting allebei in hun waarde te laten. De nieuwe schuur als hedendaagse toevoeging aan de achterkant van het erf. De oude hoeve met voorhuis als karakteristiek 'uithangbord' aan de voorkant van het erf.





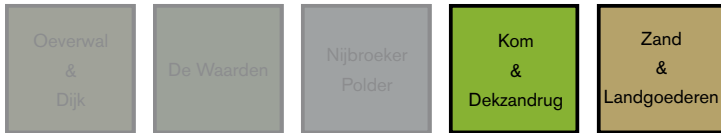
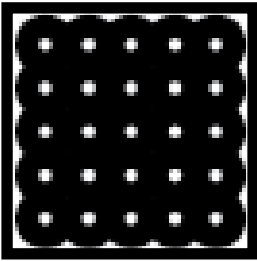


## BIJGEBOUWEN

Naast grote stallen en schuren kent zowel het oude als het nieuwe boerenerf tal van bijgebouwen. Vroeger waren dit bakhuisjes en varkensschuurtjes, tegenwoordig machineschuren en silo's. Wanneer een agrarisch erf omgevormd wordt tot woonerf of een recreatief doel krijgt, kunnen historische maar ook nieuwe bijgebouwen een andere functie krijgen. Enerzijds kunnen bijgebouwen dienen als berging voor allerlei zaken die te maken hebben met de nieuwe functie van het erf, zoals fiets- of autostalling. Anderzijds kunnen bijgebouwen ruimte bieden aan de nieuwe functie zelf. Zo kan er bijvoorbeeld op de plek van een oude schuur een nieuwe woning worden gebouwd, of kan een oude schuur omgebouwd worden tot karakteristieke woning.

Belangrijk is dat bijgebouwen samen met de oude hoeve een ensemble blijven vormen. Daarnaast moeten ze ook ondergeschikt zijn aan de hoeve, zowel qua formaat als qua detaillering. Sobere maar wel verfijnd vormgegeven bijgebouwen die passen bij de stijl van de hoeve.



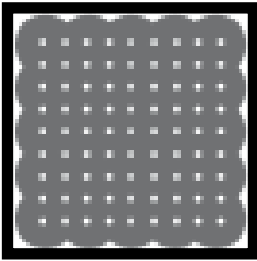


## EIKENBOS

Bossen zijn kenmerkend voor het zandgebied. Verspreide, kleine bosjes zijn karakteristiek voor een boerenerf in het zandgebied. Van oorsprong hebben de erven op het zand geen eenduidige erfbeplanting. Beplanting bestond vaak uit op of naast het erf gelegen bosjes (geriefhout) en verspreid staande bomen. Meer was er ook niet nodig. Het landschap was kleinschalig genoeg van zichzelf om voldoende beschutting en (bouw)materiaal te bieden.

Tegenwoordig zijn door schaalvergroting in de landbouw grote delen van het zandlandschap een stuk opener geworden, waardoor de erven 'kaler' in het landschap zijn komen te liggen. Bij herinrichting van bestaande erven kan een eikenbosje zorgen voor een natuurlijke aankleding van het erf. Bovendien kan hiermee ook de natuurwaarde van het erf vergroot worden. Het kan gaan om kleine 'overhoekjes' op het erf of om een naast het erf gelegen perceel.

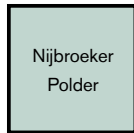
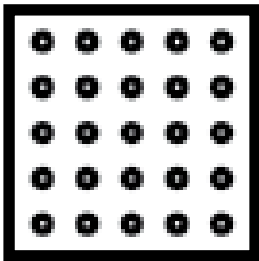




## HAKHOUTBOS

Hakhoutcultures zijn bosjes die om de x aantal jaren afgezet worden, waarna ze opnieuw uit kunnen lopen. Het geoogste hout werd onder andere gebruikt voor het maken van gereedschappen, het vlechten van manden en voor erfafscheidingen. Hakhoutcultures komen in veel landschappen voor. De boomsoort is afhankelijk van de ondergrond. In het veenachtige, natte landschap van de Nijbroekerpolder bestaat het vooral uit elzen- en essenbosjes. Het kan gaan om kleine 'overhoekjes' op het erf, om een naast het erf gelegen perceel.



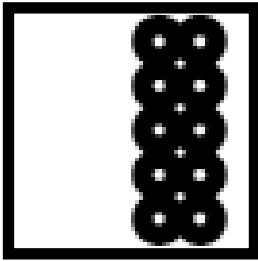


## HOOGSTAMBOOMGAARD

Veel boerderijen hadden vroeger hoogstamfruitbomen op het erf staan. Boomgaarden kwamen alleen op grote schaal voor op de oeverwallen en in minder mate in de kom en De Waarden. Op de zandgronden waren ze nagenoeg niet aanwezig.

In de eerste helft van de 20e eeuw waren de IJsselhoeven op de oeverwal omgeven door boomgaarden met allerlei soorten fruit. De gaarden zorgden ervoor dat de oeverwallen zich duidelijk onderscheidden van andere landschappen. Tegenwoordig zijn vrijwel alle hoogstamboomgaarden verdwenen. Ook het later geïntroduceerde laagstamfruit is bijna niet meer in de omgeving van de IJssel te vinden. Door het opnieuw aanplanten van hoogstamboomgaarden in het deelgebied Oeverwal & Dijk en in wat mindere mate ook in de deelgebieden De Waarden en de Nijbroekerpolder, komen de IJsselhoeven weer in een landschappelijke context te liggen.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

Kom  
&  
Dekzandrug

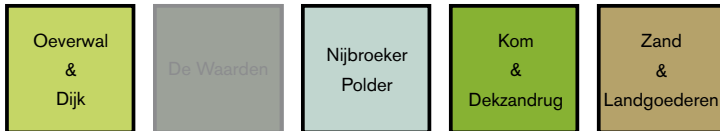
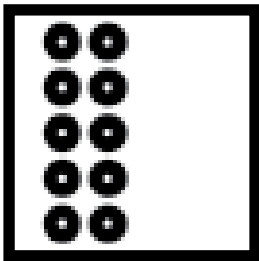
Zand  
&  
Landgoederen

## WEGBEPLANTING

Wegbeplanting komt voor in de Nijbroekerpolder (populieren), in de Kom met Dekzandrug (eik, populier) en in het deelgebied Zand & Landgoederen (eik). Ofschoon wegbeplanting zich niet op de erven zelf bevindt, kan hiermee veel bereikt worden voor de herkenbaarheid van het landschap. De voorheen zo kleinschalige zandlandschappen kunnen met behulp van wegbeplanting veel van hun oude karakter terugkrijgen. In de Nijbroekerpolder onderscheiden rijen ijle populieren langs de hoofdwegen zich bijvoorbeeld van de met singels beplante perceelsgrenzen.

Belangrijk is om het beplanten van wegen niet als particulier zelf te regelen omdat daardoor een versnipperd beeld zal ontstaan, maar centraal aan te pakken door bijvoorbeeld de gemeente in te schakelen. De opbrengst van een transformatie kan hierbij ingezet worden voor een financiële bijdrage.



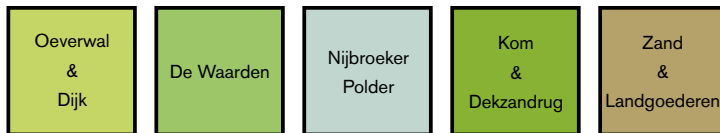
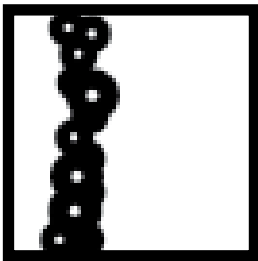


## TOEGANGSLAAN

Toegangslanen naar hoeves zijn nooit direct op het voorhuis gericht, zoals dat bij een landhuis meestal wel het geval is. Soms is een dubbele toegangslaan aanwezig: één voor het werkverkeer en één om de voordeur van het woonhuis te bereiken. De toegangslaan op onderstaande foto is een duidelijk voorbeeld van een laan naar het woonhuis toe. Het werkverkeer zou hier tenslotte niet doorheen passen. Overigens is de laan op de foto later toegevoegd aan de IJsselhoeve. Het is geen authentiek element maar wel een waardevolle toevoeging aan het erf.

De toegangslaan komt in elk landschapstype voor, behalve in De Waarden. Als soort kan gebruikt worden de noot, appel, es en eik. Dus zowel kleine bomen als grote bomen van de eerste orde.





## SINGEL / HOUTWAL

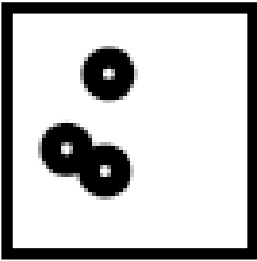
Singels of houtwallen worden hoofdzakelijk aan de achterkant van het erf toegepast. In open landschappen wordt een singel aangeplant als beschutting tegen de wind. Daarnaast dient een singel ter camouflage of aankleding van het achtererf. Bij grote stallen en schuren kan met behulp van een singel de impact op het landschap verkleind worden.

De soortenkeuze en de dichtheid van de singel verschilt per landschap maar is altijd inheems en bestaat uit soorten passend in het landschap, dus geen opvallende geelbonte bladeren, coniferen en dergelijke. In tegenstelling tot de siertuin aan de voorkant van het erf dient het een puur functioneel doel.

In de natte gebieden bestaat een singel hoofdzakelijk uit snelgroeiende, 'natte' soorten als de els en de wilg. Singels zijn niet heel hoog (8 tot 10 meter) maar wel dicht van onder tot boven. De beplanting vormt vaak een hakhoutculture en wordt om de 5 tot 10 jaar afgezet, waarna het opnieuw uit kan lopen. Af en toe kan er een grotere boom tussen staan die gespaard blijft. Hier kan het vee bij warm weer in de schaduw staan.

In de drogere gebieden met een zandige bodem zijn de singels minder dicht. Vaak is er sprake van verspreid staande bomen op de erfgrens, bijvoorbeeld eik en es, die opgaan in een landschappelijke beplanting van bosjes en lanen. Ondergroei kan ontbreken waardoor het erf zichtbaar is onder de boomkruinen door. Meer dichte singels komen ook wel voor maar zijn minder kenmerkend, vaak is er dan sprake van een hakhoutculture.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

Kom  
&  
Dekazandrug

Zand  
&  
Landgoederen

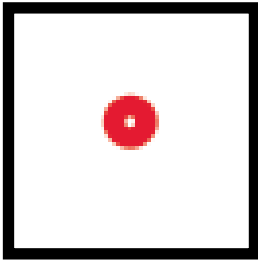
## SOLITAIRE BOMEN

De siertuin aan de voorkant van de hoeve bestaat vaak uit een verzameling (circa 2 tot 5) solitaire parkbomen. Samen met de hoeve vormen zij een herkenbaar ensemble in het landschap. Doordat deze bomen vrij staan krijgen ze de kans uit te groeien tot grote exemplaren met een monumentaal karakter.

Er dient vermeden te worden te veel solitaire bomen rondom de hoeve, en met name het voorhuis, te plaatsen. Vooral de voorgevel van het voorhuis dient vanaf de weg zichtbaar te blijven. Soorten die gebruikt worden mogen vrij opvallend en gecultiveerd zijn: magnolia, esdoorn, beuk, plataan, linde en kastanje zijn onder andere geschikt.







Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

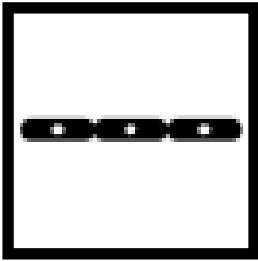
Kom  
&  
Dekzandrug

Zand  
&  
Landgoederen

## RODE BEUK

Karakteristiek voor hoeves met een slingertuin is een rode beuk. De zorgen ervoor dat de IJsselhoeven al van grote afstand herkenbaar zijn. De rode beuk komt hoofdzakelijk voor in de deelgebieden Oeverwal & Dijk en Nijbroekerpolder.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

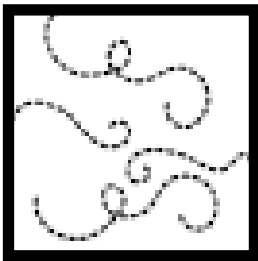
Kom  
&  
Dekzandrug

Zand  
&  
Landgoederen

## LEILINDES

Een leilinde hoort van oorsprong bij de formele tuinstijl. Een leilinde werd aan die kant van het huis geplaatst waar zon en licht uit kamers en kelders weggehouden moest worden, hij diende als zonwering. Bij het plaatsen van de leilindes werd ook rekening gehouden met de gevelindeling van de IJsselhoeve. Soms werd ook wel een leipeer gebruikt, met als voordeel dat deze boom ook vrucht geeft.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

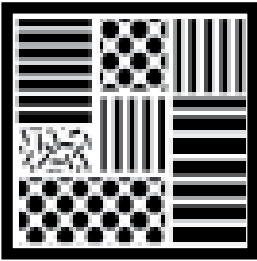
Kom  
&  
Dekzandrug

Zand  
&  
Landgoederen

## SLINGERTUIN

Aan het begin van de 2e helft 19e eeuw zijn in de deelgebieden Oeverwal & Dijk en Nijbroekerpolder slingertuinen aangelegd als representatieve stijltuinen. De Engelse landschapstijl dient hierbij als inspiratiebron. Ze bestaan uit slingerende grindpaden tussen bloemperken of grasvlakken. Solitaire bomen zijn onlosmakelijk met de slingertuin verbonden. Wanneer een IJsselhoeve in een van deze deelgebieden getransformeerd wordt, kunnen vervallen slingertuinen in oude staat worden teruggebracht of er kunnen nieuwe tuinen in deze stijl aangelegd worden.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

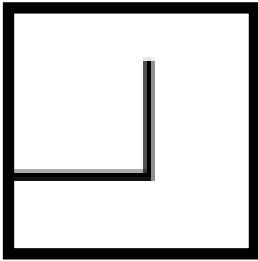
Kom  
&  
Dekzandrug

Zand  
&  
Landgoederen

## MOESTUIN

Oorspronkelijk was er vaak een moestuin aanwezig voor of naast het woonhuis, al dan niet omgeven door een tuinmuur. Zo'n nuttige en landelijke invulling van de tuin zou een gezamenlijke tuin voor de nieuwe bewoners kunnen worden, of wanneer de hoeve een horecafunctie krijgt, de keuken kunnen voorzien van gezonde groenten en kruiden.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

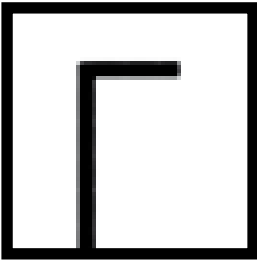
Kom  
&  
Dekzandrug

Zand  
&  
Landgoederen

## MUUR

Net als een haag werd een muur vaak gebruikt als afscheiding rondom de moestuin. Een muur kon ook dienen om verschillende delen van het erf te scheiden, bijvoorbeeld tussen de voorkant (de sier- en moestuin) en de achterkant. Bij transformatie van de IJsselhoeve kan een muur bijvoorbeeld ingezet worden als afscheiding van een privétuin.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder

Kom  
&  
Dekzandrug

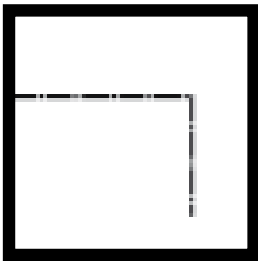
Zand  
&  
Landgoederen

## HAAG

Hagen werden in het verleden aangelegd rondom de moestuin en later ook rond de siertuin om vraat van vee en ongedierte tegen te gaan. Het liefst werden dan ook planten met stekels gebruikt. Een haag werd alleen aangelegd als het ook echt nodig was, daar waar de tuin direct grenst aan het veld of de weg want het onderhoud van de heggen vergde veel menskracht. Bij een sloot was een haag overbodig. Veel gebruikt zijn meidoorn, liguster, beuk, veldesdoorn, haagbeuk en iep. Op de zandgronden werd een enkele keer hulst gebruikt.

Tegenwoordig wordt ijzerdraad of nylondraad gebruikt als veekering. Een haag wordt nu veelal ingezet als sierelement. Een haag kan ook gebruikt worden om het onderscheid aan te geven tussen het oude erf met de oude hoeve en het nieuwe erf met moderne stallen. Rondom de oude hoeve een haag, rondom het nieuwe erf een meer natuurlijke beplanting. Ook is een haag een uitstekend middel om een privétuin te omgeven op een manier die past bij het boerenerf.





Oeverwal  
&  
Dijk

De Waarden

Nijbroeker  
Polder



















Kom  
&  
Dekzandrug

Zand  
&  
Landgoederen

## HEKWERK

Net als een haag kan een hekwerk ook dienen als afscheiding van het erf. Een hekwerk geeft echter een veel transparanter beeld. Daarom is het goed te combineren met een siertuin, in het bijzonder met een slingertuin. Een voorbeeld van een hekwerk, karakteristiek voor de streek, is afgebeeld op onderstaande foto. Het is belangrijk een passend, subtiel hekwerk toe te passen omdat met deze bouwsteen anders een zeer vervreemdend beeld kan ontstaan.

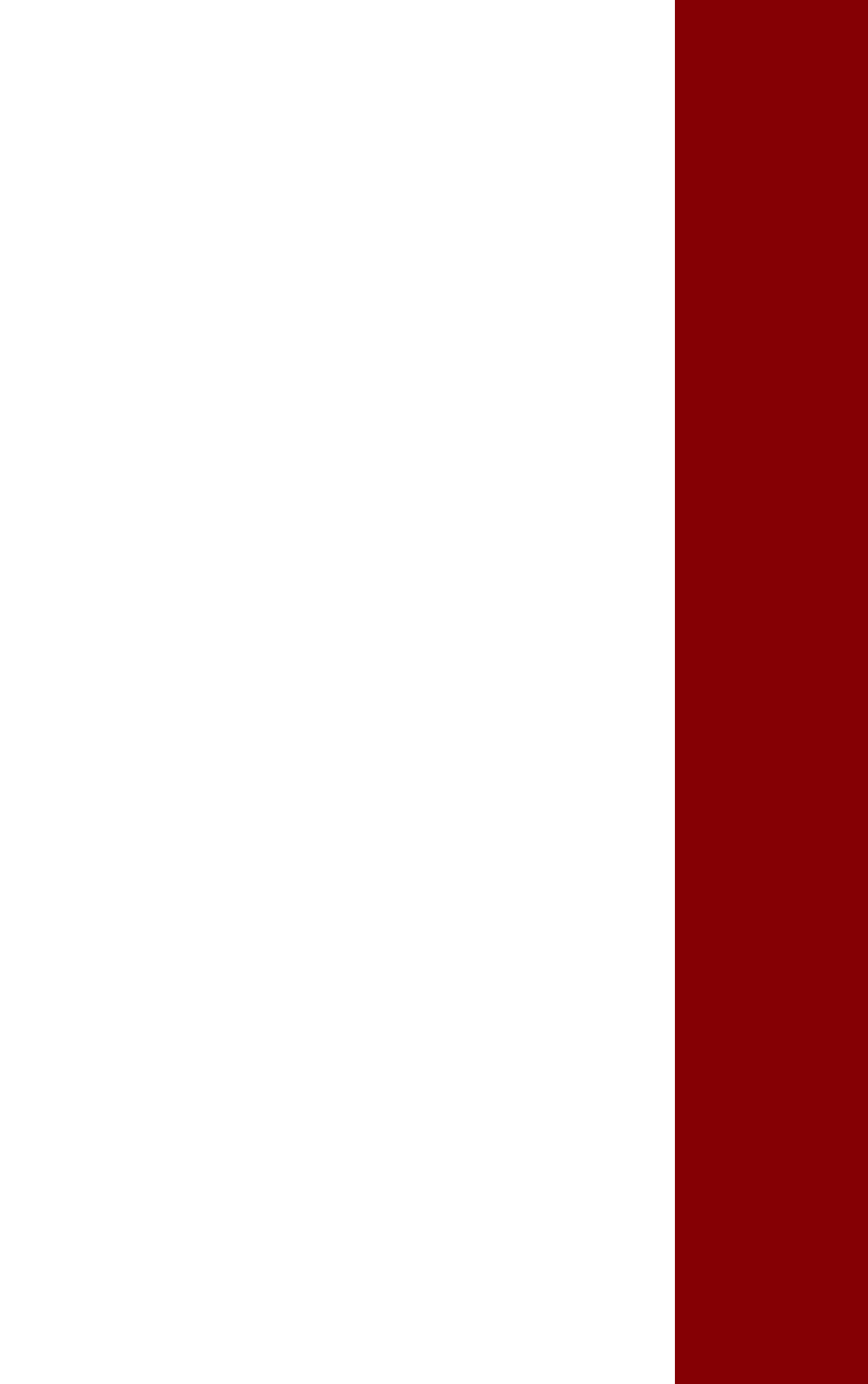


		Oeverwal & Dijk	De Waarden	Nijbroeker Polder	Kom & Dekzandrug	Zand & Landgoederen
terp / pol		grey	light green	grey	grey	grey
verharding		light green	light green	light blue	light green	tan
grote stallen en schuren		light green	light green	light blue	light green	tan
bijgebouwen		light green	light green	light blue	light green	tan
eikenbos		grey	grey	grey	light green	tan
hakhoutbos		grey	grey	light blue	grey	grey
hoogstamboomgaard		light green	light green	light blue	grey	grey
wegbeplanting		grey	grey	light blue	light green	tan
toegangslaan		light green	grey	light blue	light green	tan
singel / houtwal		light green	light green	light blue	light green	tan
solitaire bomen		light green	light green	light blue	light green	tan
rode beuk		light green	grey	light blue	grey	grey
leilindes		light green	light green	light blue	light green	tan
slingertuin		light green	grey	light blue	grey	grey
moestuin		light green	light green	light blue	light green	tan
muur		light green	light green	light blue	light green	tan
haag		light green	light green	light blue	light green	tan
hekwerk		light green	light green	light blue	light green	tan



## ALLE BOUWSTENEN OP EEN RIJ

In deze tabel zijn alle bouwstenen nogmaals weergegeven. Het valt op dat de meeste bouwstenen op alle deelgebieden van toepassing zijn. Maar er zijn ook belangrijke verschillen aan te wijzen. Zo is een terp alleen van toepassing in het deelgebied De Waarden. Het eikenbos past bij de drogere zandgebieden: Kom & Dekzandrug en Zand & Landgoederen. Hakhoutbossen waren in het verleden aanwezig in de Nijbroeker Polder, ze kunnen hier weer opnieuw aangeplant worden. De hoogstamboomgaard hoort bij de nattere, vruchtbare deelgebieden: Oeverwal & Dijk, De Waarden en de Nijbroeker Polder. Wegbeplanting wordt niet toegepast in de deelgebieden Oeverwal & Dijk en De Waarden en een toegangslaan naar het eigen erf versterkt alle landschapstypen behalve De Waarden. De rode beuk en de slingertuin zijn vooral kenmerkend voor de Oeverwal & Dijk en de Nijbroeker Polder.

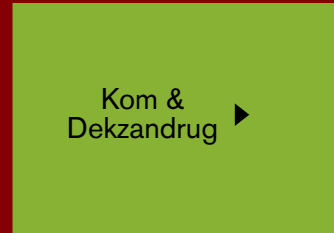
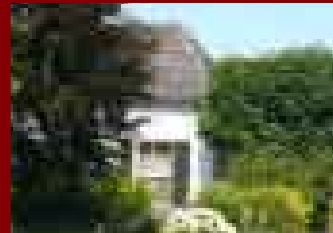
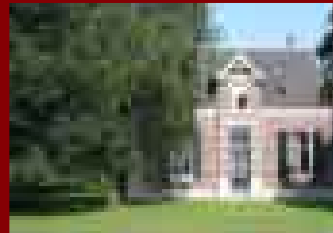
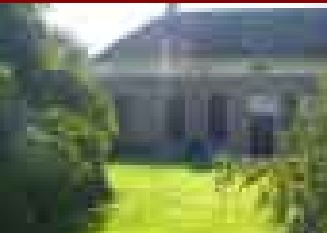
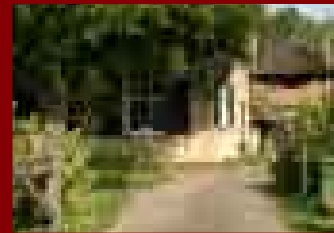
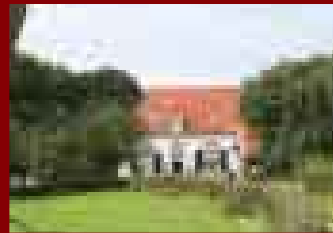
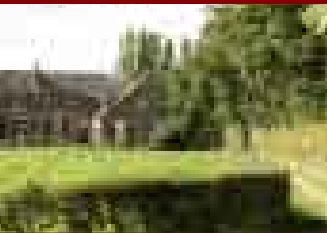
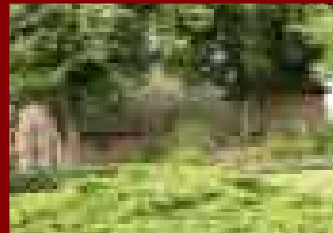
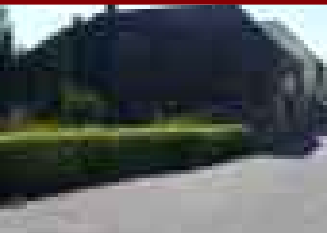
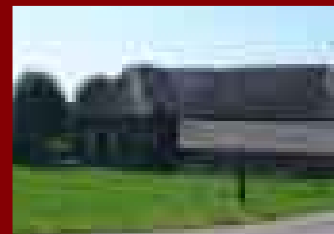
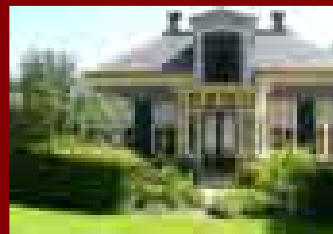
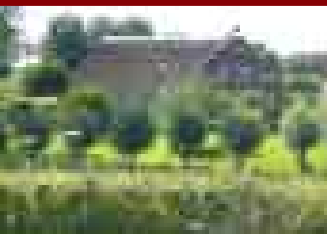
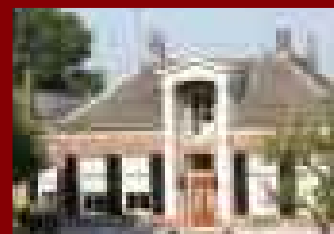
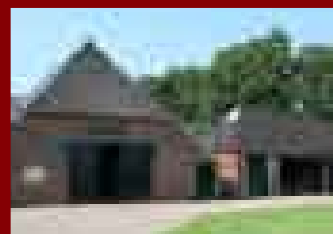
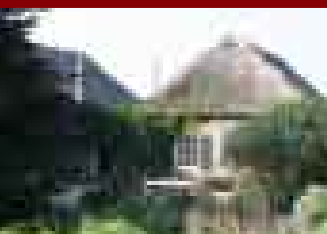


# 7

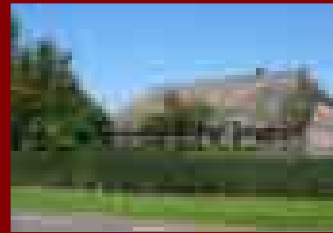
## ARCHITECTUUR IJSELHOEVE

Hoe ziet een IJsselhoeve eruit? Wat zijn de belangrijkste architectonische kenmerken van de IJsselhoeve? Hoe ga je om met transformaties van de hoeve zelf? En hoe geef je vorm aan eventuele nieuwe bebouwing op het erf? In dit hoofdstuk wordt aan de hand van foto's en een korte beschrijving weergegeven wat de overeenkomsten en verschillen zijn tussen de IJsselhoeven in de diverse deelgebieden. Vervolgens wordt getoond hoe een bestaande hoeve omgevormd zou kunnen worden tot meerdere wooneenheden. Door middel van sfeerbeelden wordt een impressie gegeven van nieuwe bebouwing op het erf. Tot slot wordt er een idee gegeven van de mogelijkheden voor nieuwe IJsselhoeven.

Oeverwal  
& Dijk ▶



Kom &  
Dekzandrug ▶





De  
Waarden ▶

Nijbroeker  
Polder ▶

Zand &  
Landgoed ▶

## ARCHITECTONISCHE KERNMERKEN IJSSELHOEVE

De boerderijen in het IJsselgebied zijn zogeheten hallehuizen. Zij behoren daarmee tot het meest in Nederland voorkomende boerderijtype. Het hallehuis wordt gekenmerkt door een rechthoekige plattegrond, een driebeukige indeling, lage zijgevels en een dragende houtconstructie die bestaat uit ankerbalkgebinten. Dit levert een karakteristieke hoofdvorm op met een zadeldak als dakvorm en een in de achtergevel herkenbare driedeling: centraal in deze gevel bevinden zich de grote inrijdeuren die toegang geven tot de deel met aan weerszijde daarvan twee kleinere koe- of mestdeuren.

Het hallehuis kent tal van variaties en per streek verschillende kenmerken. De boerderijen in het gebied van de IJssel onderscheiden zich binnen de hallehuisgroep door hun statige, dwars op het bedrijfsgedeelte gebouwde voorhuizen. Door hun typische architectonische stijlkenmerken alsmede door hun bijgebouwen die een karakteristiek ensemble vormen, zijn de IJsselhoeven beeldbepalend voor de streek en het daar eeuwenlang uitgeoefende agrarische bedrijf.

Het meest voorkomende boerderijtype in het stroomgebied van de IJssel is de zogeheten T-boerderij, zo genoemd omdat die een T-vormige plattegrond kent. Het voorhuis heeft een met pannen gedekt schilddak en het haaks daaraan gebouwde bedrijfsgedeelte heeft een rietgedekt zadeldak met wolfeind, vaak voorzien ook van een uilenbord. In de achtergevel van het bedrijfsgedeelte is de kenmerkende driedeling van het hallehuis zichtbaar. Een bijzonder kenmerk, dat ook wijst op de schaal van het agrarisch bedrijf, vormt de evenwijdig aan het bedrijfsgedeelte gebouwde schuur of stal van vrijwel gelijk afmetingen en gelijke hoofdvorm. De beide bedrijfsgebouwen zijn ter hoogte van het woonhuis meestal met elkaar verbonden. Het beeld wordt van oudsher tevens bepaald door een of meerdere hooibergen.

Ondanks dat de T-boerderij het meest voorkomende boerderijtype is, zijn ook de meer eenvoudige hallehuizen (zonder dwars geplaatst woonhuis) met rechthoekige plattegrond, het woongedeelte vóór en het bedrijfsgedeelte achter, beide onder zadeldak, in de streek vertegenwoordigd. Bij deze boerderijen staan soms bakhuisjes, die voor de streek bijzonder zijn.

De T-boerderijen in dit gebied zijn IJsselhoeven gaan heten waarmee kenmerkendheid en bouwhistorische traditie in de IJsselstreek een karakteristiek hebben gekregen. De voorhuizen daarvan zijn meestal de blikvangers. De schilddaken zijn bekroond met twee of vier hoekschoorstenen, het middendeel van de gevel is vaak risalerend en voorzien van een opbouw of dakkapel met timpaan, terwijl pilaster in het middendeel of aan de uiteinden van de gevel veel voorkomende classicistische elementen zijn. In de negentiende eeuwse voorhuizen is de gevelindeling vaak symmetrisch, in oudere of vroeg negentiende eeuwse gevels soms asymmetrisch. Direct onder de daklijn bevinden zich vaak liggende rechthoekige hooizoldervensters. Het voorhuis is meestal (gedeeltelijk) onderkelderd wat past bij de melkveebedrijven die deze IJsselhoeven vaak waren.

De uitstraling van het voorhuis is zowel bij gedecoreerde als sober uitgevoerde gevels, voor naam. Hiertoe dragen hoofdvorm, gevelindeling en bouwvolume bij. De IJsselhoeven vormen een beeldbepalend baken in het landschap.

De IJsselhoeven kennen wellicht meer verschillen dan overeenkomsten. Toch zijn er bepaalde kenmerken aan te wijzen die in alle IJsselhoeven terugkomen. Ook zijn er bepaalde verschillen en overeenkomsten aan te wijzen per deelgebied. In onderstaand schema zijn onze bevindingen weergegeven. Dit schema is niet het resultaat van een sluitend onderzoek, het is een indicatie gemaakt op basis van de op de vorige twee pagina's weergegeven foto's. De belangrijkste kenmerken worden vervolgens aan de hand van foto's kort beschreven.

	Oeverwal & Dijk	De Waarden	Nijbroeker Polder	Kom & Dekzandrug	Zand & Landgoederen
hallenhuisboerderij					
T-boerderij					
grote boerderij					
enkele stal					
dubbele stal					
rechthoekig grondvlak voorhuis					
vierkant grondvlak voorhuis					
verhouding hoogte gevel/dak 1/1					
verhouding hoogte gevel/dak 2/1					
voorhuis schilddak					
voorhuis afgeknot schilddak					
voorhuis zadeldak					
voorhuis wolfsdak					
stal wolfsdak					
stal uilenbord					
roodbruine bakstenen gevels					
wit gestukte gevels					
voorhuis pannendak					
voorhuis leipannen dak					
voorhuis rieten kap					
symmetrische voorgevel					
kopse kant stal symmetrisch					
staande langwerpige ramen					
ramen onder daklijst 1/4 hoogte ramen bg					
risaliet doorlopend tot dakkappel					
2 schoorstenen uiteinde dak					
rollaag boven kozijn					
houten luiken					
uitbundige eclectische decoraties					
1 dakkapel					
2 dakkapellen					
3 dakkapellen					



hallehuisboerderij



T - boerderij



stal met wolfseind



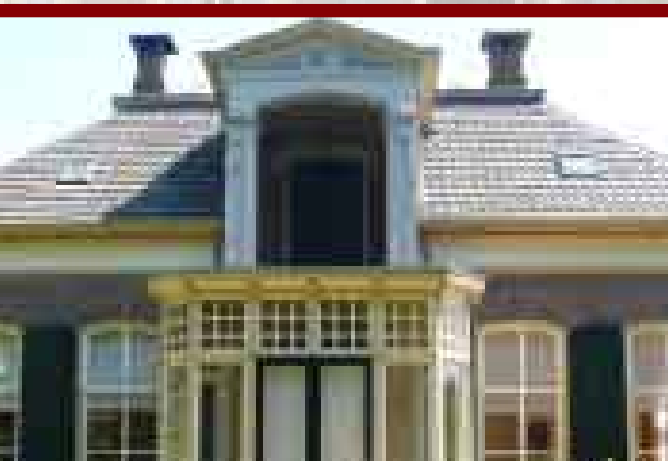
stal met wolfseind en uilenbord



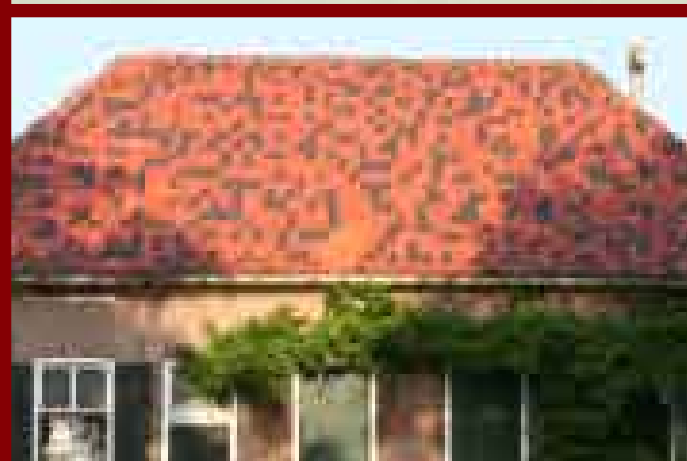
uitbundig gedecoreerd voorhuis met risaliet



subtiele details in voorhuis



symmetrisch voorhuis



asymmetrisch voorhuis





langwerpig raam, luiken en rollaag



rechthoekig venster direct onder daklijst



voorhuis met 3 dakkapellen



voorhuis leipannen dak



gevel van bakstenen en rietgedekte kap



gevel wit gestuukt en pannendak

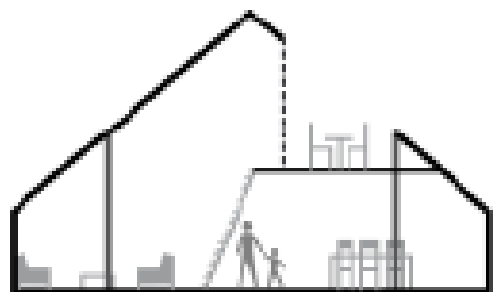
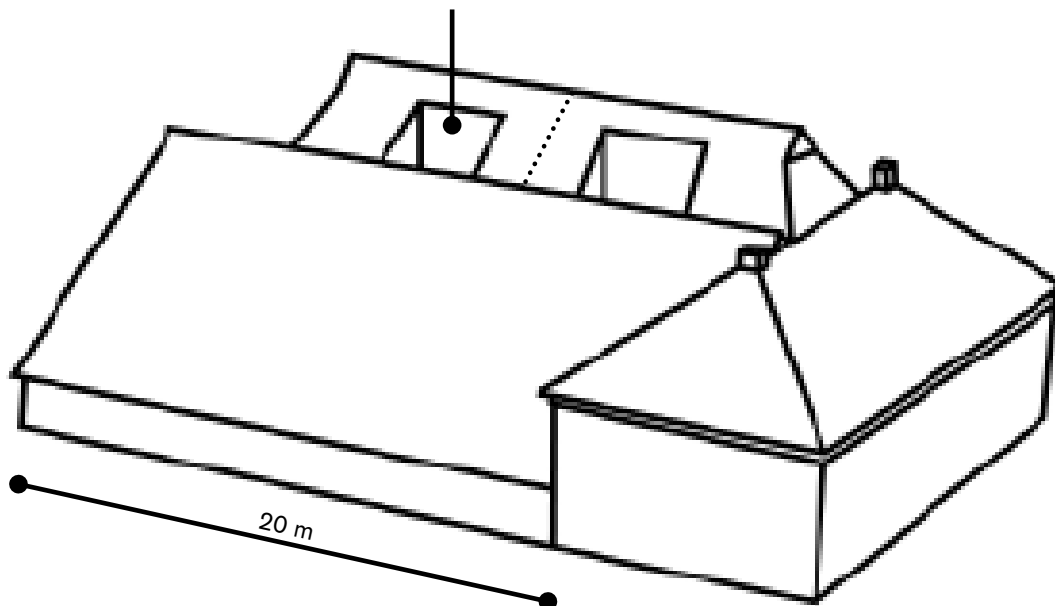


verhouding gevel kap 1:1



verhouding gevel kap 2:1

opp per woning begane grond ca 120 m<sup>2</sup>  
opp terras 15 m<sup>2</sup>



12 m



12 m

### ▲ VOORBEELD TRANSFORMATIE IJSSELHOEVE

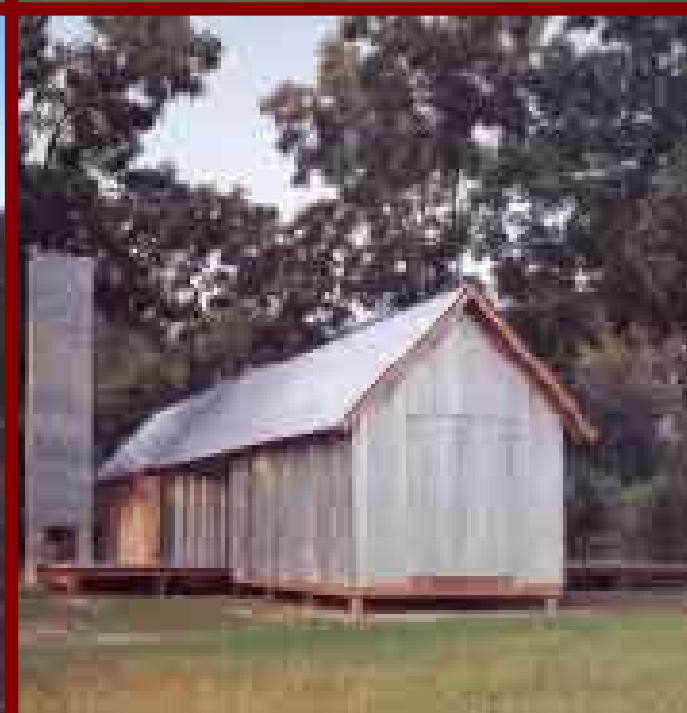
Veel IJsselhoeven bestaan uit een voorhuis met een dubbele stal daarachter. Er zijn vele mogelijkheden te bedenken om deze geschikt gemaakt voor een nieuwe functie. Het voorbeeld hierboven illustreert één van deze mogelijkheden. Hierbij blijft het karakter van de IJsselhoeve intact, en wordt tegelijkertijd een comfortabel en bijzonder woonklimaat gecreëerd.

## VOORBEELD TRANSFORMATIE IJSSELHOEVE

De oude IJsselhoeve kan ook zelf omgevormd worden tot meerdere wooneenheden. Hiernaast is geïllustreerd hoe hieraan vormgegeven zou kunnen worden. Het voorhuis vormt de eerste wooneenheid. Een van de schuren wordt verdeeld in twee wooneenheden, de andere schuur wordt gebruikt voor opslag, parkeren of gezamenlijke activiteiten.

Het grootste knelpunt bij het transformeren van een schuur naar een woning is de daglichttoetreding. Volgens het bouwbesluit moet er in slaapkamers en woonkamers een bepaalde hoeveelheid licht toetreden. Uiteraard verhoogt dit ook het woonplezier. Een schuur heeft meestal maar enkele kleine raampjes in de zijmuren zitten en de grote houten deuren aan een kopse kant. Het idee is om in het geval van een dubbele schuur aan de binnenzijde van de twee schuren een grote inkeping in het dak te maken. Van buitenaf zal dit nauwelijks in het zicht komen omdat het aan de binnenzijde van de dakvlakken is gerealiseerd. Voor de woningen ontstaat een privédakterras en een groot raam waarmee de gehele woning van licht wordt voorzien. Door de inrichting van de woning niet te hokkerig te maken, maar als één grote bijzonder ruimte in te richten kan de hele woning van het licht profiteren. Een ander bouwbesluit-probleem bij de transformatie van IJsselhoeven is de hoogte van de deuren. In het nieuwe bouwbesluit is een minimale hoogte vereist. Dit is niet conform de huidige deuren. Bij transformatie is men verplicht de deuren hoger te maken, dit betekent een ingreep in het dak en de balkenstructuur van het hallehuis of uitgraven. Dat laatste betekent veelal dat men archeologisch onderzoek moet laten doen, dit verhoogt de ontwikkelingskosten aanzienlijk.

De andere schuur wordt niet omgebouwd tot woonruimte. Hierdoor blijft er ruimte over om overdekt en uit het zicht te parkeren, om fietsen te stallen, spullen op te slaan, containers te stallen enzovoorts. Ook zou de tweede schuur gebruikt kunnen worden voor feestjes, een pingpongwedstrijd of een barbecue. Een kantoor aan huis zou hier ook in gehuisvest kunnen worden. Dit geeft het wonen op een IJsselhoeve een meerwaarde ten opzichte van een gewone nieuwbouwlocatie in het dorp of een appartement in de stad.





## **ARCHITECTUUR NIEUWE BIJGEBOUWEN**

Zoals ook al eerder in dit rapport beschreven bij de bouwstenen kunnen bijgebouwen goed dienen als huisvesting voor een nieuwe functie. Men kan een bestaand bijgebouw omvormen en een nieuwe functie geven, bijvoorbeeld wonen of werken. En men kan er voor kiezen een of meerdere nieuwe bijgebouwen te maken. Samen met de oude IJsselhoeven vormen deze bouwwerken dan één nieuw ensemble, een nieuwe boerderij.

De vormgeving van de bijgebouwen kan op uiteenlopende manieren gebeuren. Wel zijn er enkele belangrijke uitgangspunten aan te wijzen: zowel qua maat als qua detaillering moet het bijgebouw ondergeschikt zijn aan de IJsselhoeve zelf. Sobere maar verfijnd vormgegeven bouwwerken dus van een beperkt formaat.

Er kunnen uiteenlopende materialen gebruikt worden. Landelijke materialen als hout en steen verdienen hierbij de voorkeur. De gebouwen afgebeeld op deze pagina zijn goede voorbeelden voor architectuur van de bijgebouwen. Het is wenselijk de gebouwen een eigentijdse vormgeving mee te geven, uiteraard met oog voor het oorspronkelijke karakter van gebouwen op het boeren erf.



## NIEUWE IJSSELHOEVEN

Naast het transformeren van bestaande IJsselhoeven kan de vraag gesteld worden of er ook nieuwe IJsselhoeven ontwikkeld kunnen worden. Volgens ons moet er een 'zware' aanleiding toe zijn om nieuwe IJsselhoeve te willen stichten. De plannen voor de groene rivier bij Veessen en Wapenveld bieden bijvoorbeeld aanleiding om nieuwe boerenkavels (terpen) te creëren.

Het nadenken over nieuwe IJsselhoeven brengt verschillende vragen met zich mee:

- Waar kunnen nieuwe hoeves een plek krijgen?
- Is het hier mogelijk een nieuwe verbeelding te geven aan het begrip IJsselhoeve?
- Hoe voegen nieuwe hoeven een nieuwe episode toe aan het landschap?
- Hoe geef je vorm aan een nieuwe IJsselhoeve zonder dat het een kopie uit het verleden wordt?
- Wordt de nieuwe IJsselhoeve een functionerende boerderij of krijgt het direct een andere functie?

Indien gekozen wordt voor het maken van een nieuwe IJsselhoeve kunnen de bouwstenen en algemene uitgangspunten beschreven in de vorige hoofdstukken ook gebruikt worden. Deze geven richting aan de landschappelijke inpassing en de inrichting van het nieuwe erf. De architectonische overeenkomsten en verschillen uit dit hoofdstuk dienen als inspiratiebron bij het ontwerp van de IJsselhoeve zelf. De volgende aspecten spelen een belangrijke rol:

- Ligging in het landschap, positionering aan de dijk en op de terp. De oriëntatie van de hoeve in het landschap is van groot belang en gebiedseigen;
- Positionering tov elkaar, hierbij spelen afstand, ritmiek en herhaling een belangrijke rol;
- Inrichting van het erf, duidelijke voorzijde en achterzijde, toepassen van de groen elementen, zie hiervoor ook de verschillende schema's van hoofdstuk 4;
- De relatie tussen de schuur en het huis. De schuren zijn zo immens groot geworden dat de verhouding tussen beide moeizaam is. Bovendien is het nu niet meer gewenst de schuur aan het woonhuis vast te koppelen.
- Architectuur van het huis en de schuren zijn altijd bepaald door smaak, mode, economisch nut, efficiëntie en streekeigenheid. Wellicht kan in de materiaalkeuze en kleurstelling een nieuw idioom gecreëerd worden voor deze streek.

Met de bovenstaande argumenten is er een neiging om een negatief advies af te geven voor de nieuwbouw van een IJsselhoeve. De IJsselhoeven zijn destijds gebouwd met een specifiek programma van eisen dat niet meer overeenkomt met het huidige gebruik (kern van het probleem van de bestaande hoeves). De maatvoering en verhouding tussen huis en schuren nopen tot een andere opzet. Wellicht kan in de oriëntatie, kleur, maatvoering of detaillering van de gebouwen nog gerefereerd worden aan de IJsselhoeven.

### ***De IJsselhoeve als verbeelding bij projectmatige nieuwbouw***

De praktijkbeelden van IJsselhoeven in een woonwijk stellen niet gerust, in tegendeel die verontrusten. Het is altijd lastig een groot agrarisch volume te gebruiken als inspiratie voor woningbouw. De hoeve en het erf hadden een logica vanuit het boerenbedrijf en die logica is niet gelijk aan die van een woning in een woonomgeving. Als de hoeve al gebruikt wordt dan zou dit het centrale gebouw in de wijk kunnen zijn, bijvoorbeeld met enkele wooneenheden. Op die manier kan gerefereerd worden aan de maat van de bestaande IJsselhoeven.

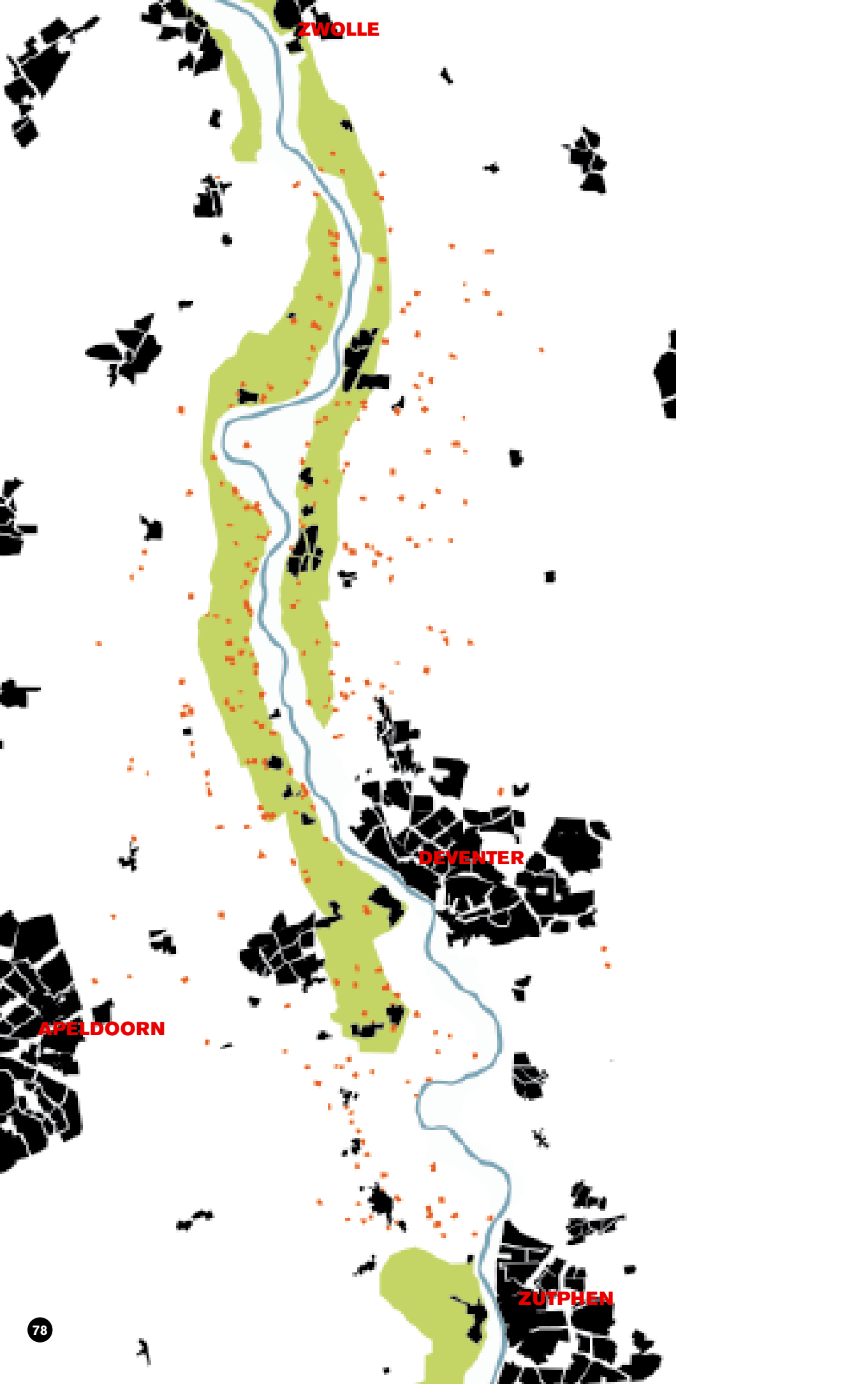




# 8

## TRANSFORMATIE PER DEELGEBIED

In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de vijf deelgebieden nader toegelicht. Deze nadere toelichting bestaat daaruit dat er een historische analyse van de plek wordt gegeven en dat de bestaande kwaliteiten en knelpunten van het gebied in beeld gebracht worden. Vanuit het historisch besef en vanuit de kwaliteiten en knelpunten worden voorstellen gedaan voor transformatie van de hoeve. Om verwarring met bestaande situaties te voorkomen zijn van ieder deelgebied fictieve landschappen in kaart gebracht. Voor elk van deze fictieve situaties worden telkens vier voorbeelden gegeven van mogelijke transformaties. Deze voorbeelden laten zien hoe je met een transformatie kan omgaan in het landschap. Hoe transformaties bij kunnen dragen aan de kwaliteit van het landschap. En dat geïnspireerd op het historisch landschap en de analyse van de kwaliteiten en knelpunten.



**ZWOLLE**

**DEVENTER**

**APELDOORN**

**ZUTPHEN**

## DEELGEBIED OEVERWAL & DIJK

De oeverwal is in het verleden door de rivier de IJssel afgezet toen deze nog een natuurlijk stroomgebied kende. Op de oeverwal zijn de meeste IJsselhoeven gesitueerd, de lichte grond van een oeverwal was tenslotte goed bewerkbaar. De dijk vormt de grens tussen de oeverwal en de uiterwaard. Veel IJsselhoeven zijn in de buurt van de dijk gelegen.

Het deelgebied Oeverwal & Dijk heeft een vrij grootschalige onregelmatige verkaveling. In de eerste helft van de 20e eeuw waren hier veel hoogstamboomgaarden, afgewisseld met graan en weiland. Vooral aan het begin van de 20e eeuw ging het erg goed met de fruitteelt. Er zijn in dit gebied voornamelijk bomen en struiken te vinden voor de nattere gronden zoals wilg, noot en es, maar ook soorten als eik en af en toe een rode beuk.





**1850**

Er zijn veel akkers. Grasland, ten dienste van het vee welke de mest leverden voor de gewassen, is alleen te vinden in de uiterwaarden en aan de voet van de oeverwal. De eerste boomgaarden zijn al aangelegd. De verkaveling is onregelmatig.



**1905**

Het aantal boomgaarden is uitgebreid. Verder lijkt het gebied niet veel te zijn veranderd ten opzichte van de situatie ruim een halve eeuw daarvoor.



**1940**

Er zijn veel boomgaarden geplant. Deze hebben het landschap kleinschaliger gemaakt.



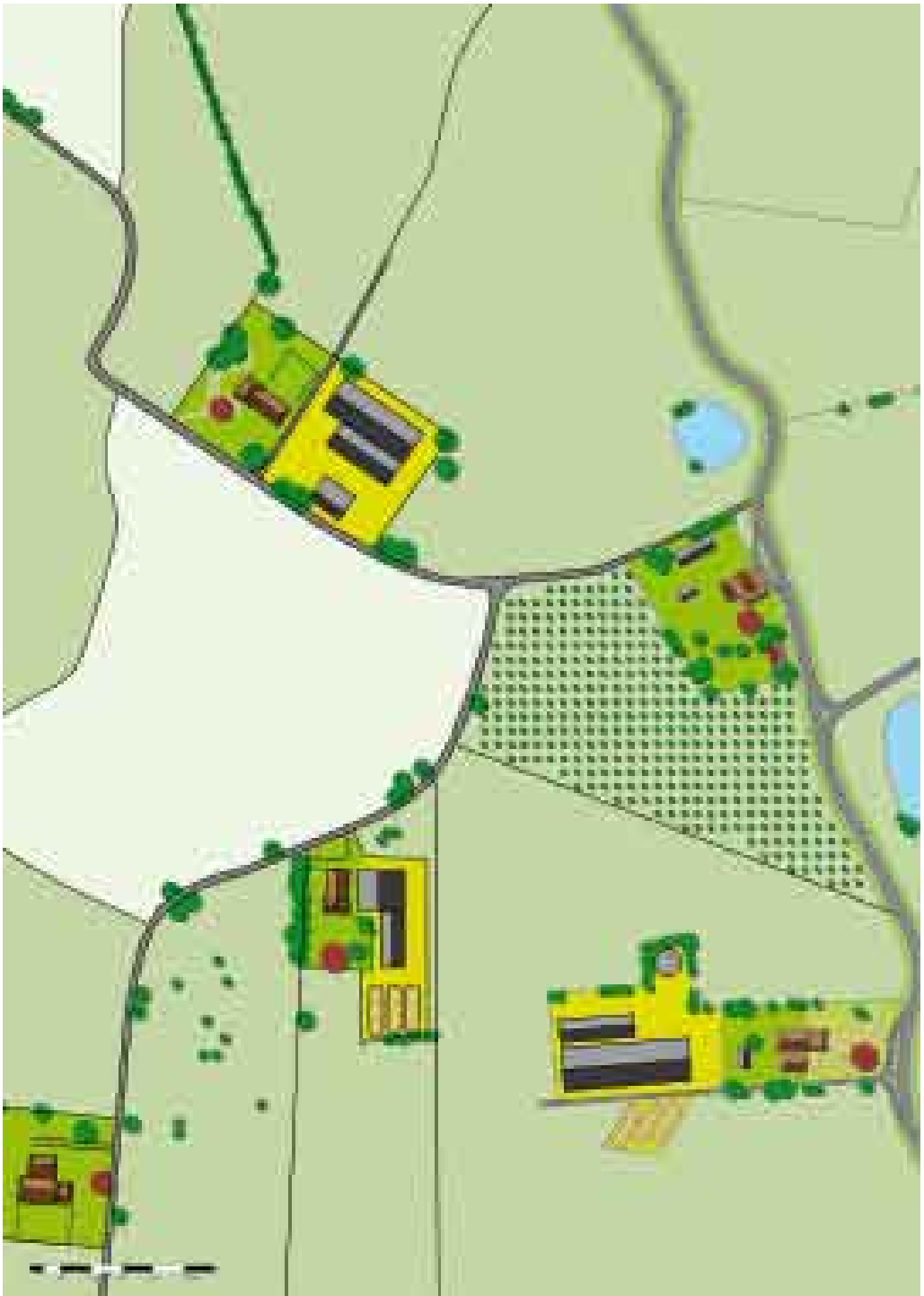
**2000**

De meeste boomgaarden zijn verdwenen, enkele grotere (laagstam)boomgaarden zijn overgebleven. Het landschap is grootschaliger geworden. Kavels zijn samengevoegd, wegen, heggen en waterlopen zijn verdwenen.



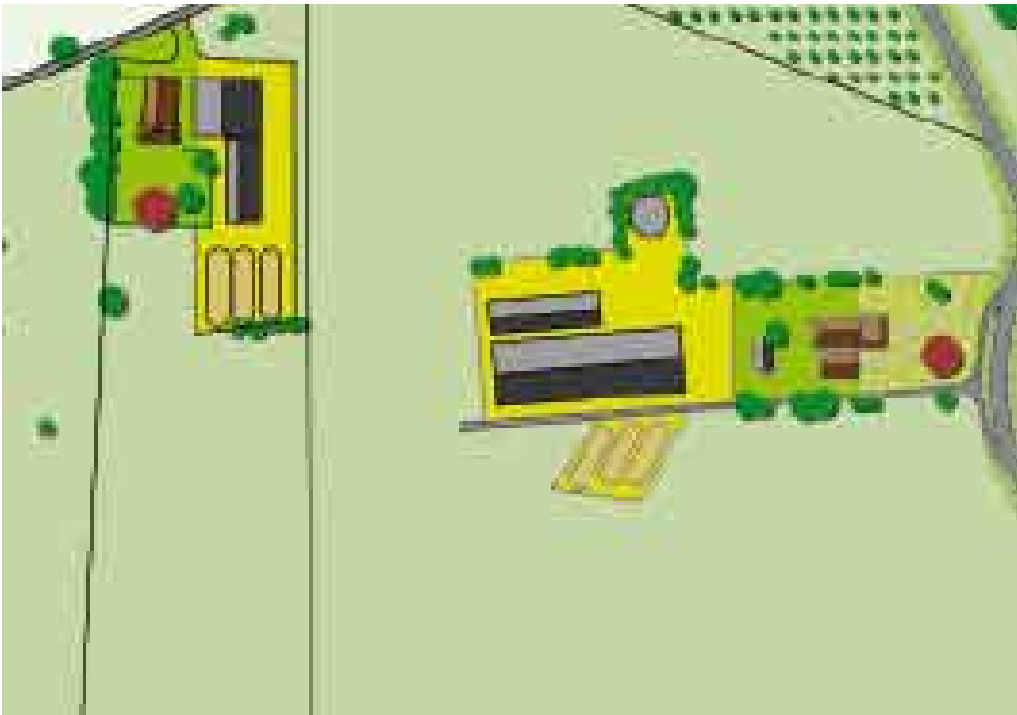
## **OEVERWAL & DIJK 1940**

- 34% boomgaard, 33% akker, 33% grasland
- Kavels onregelmatig
- Hoeves in alle richtingen
- Veel statige IJsselhoeven
- Meeste hoeves zijn omsloten door boomgaard
- Grens tussen kavels vaak beplant
- Meestal rode beuk bij hoeve



## **OEVERWAL & DIJK 2000**

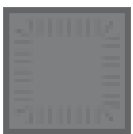
- 10% boomgaard, 30% akker, 60% grasland
- Kavels onregelmatig en iets groter dan 1940
- Hoeves in alle richtingen
- Enkele wegen verdwenen
- Veel hoeves staan wat kaal in landschap
- Grens tussen kavels minder vaak beplant
- Meestal rode beuk bij hoeve



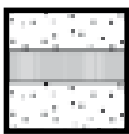
## OEVERWAL EN DIJK 2000

De boerderij gelegen aan de dijk is de afgelopen jaren uitgebreid met 2 grotere stallen. Aan de ene zijde van het erf staat een voedersilo en een de andere kant ligt de kuilvoerplaats. Erfbeplanting beperkt zich voornamelijk tot het oude erf. De IJsselhoeve beschikt nog wel over een prachtige slingertuin met een rode beuk.

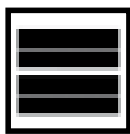
De bouwstenen die gebruikt mogen worden voor dit deelgebied zijn hieronder weergegeven. De bouwstenen die grijs zijn weergegeven, geven geen meerwaarde aan dit gebied en kunnen dus beter niet gebruikt worden. De belangrijkste bouwsteen is de boomgaard omdat in dit landschap de meeste boomgaarden zijn geweest. Ook de rode beuk en de slingertuin zijn karakteristiek voor dit landschapstype.



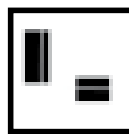
*terp/pol*



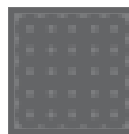
*verharding*



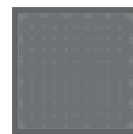
*grote stallen/schuren*



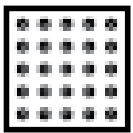
*bijgebouwen*



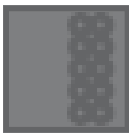
*eikenbos*



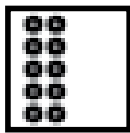
*hakhoutbos*



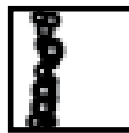
*hoogstamboomgaard*



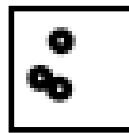
*wegbeplanting*



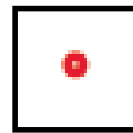
*toegangslaan*



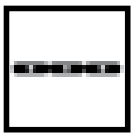
*singel/houtwal*



*solitaire bomen*



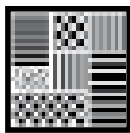
*rode beuk*



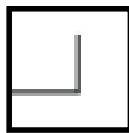
*leilindes*



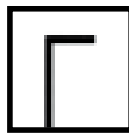
*slingertuin*



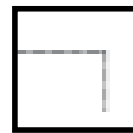
*moestuin*



*muur*



*haag*



*hekwerk*





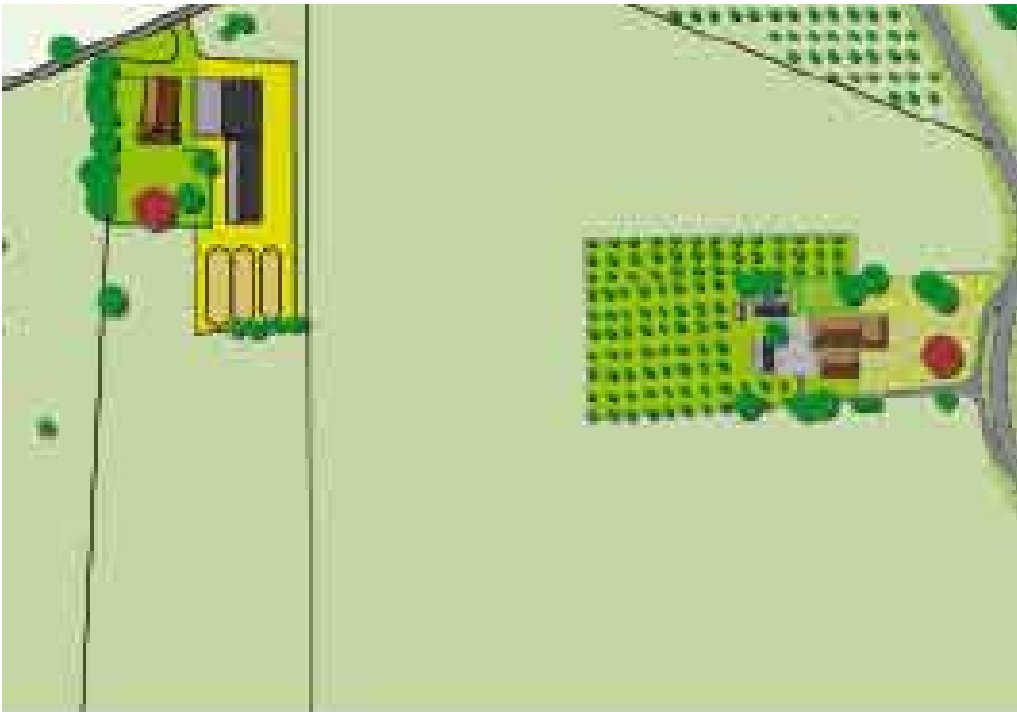
## OEVERWAL EN DIJK 2020 | 3 WOONINGEN

Deze eerste voorbeeldtransformatie laat zien hoe de IJsselhoeve kan veranderen als hij wordt omgevormd tot een erf met 3 wooneenheden.

Door het verwijderen van de grote stallen komt de nadruk weer meer te liggen op de oude IJsselhoeve. De bestaande IJsselhoeve wordt omgevormd tot 3 wooneenheden: 1 in het voorhuis en 2 in de schuur. Het voorhuis zelf blijft dus een eenheid. Er blijven genoeg bijgebouwen over voor opslag, parkeren en eventueel werken.

Een kleine hoogstamboomgaard aan achterzijde dient als erfafscheiding en als invulling van het erf zelf. De boomgaard maakt het erf een geheel, bakent het erf af. Bovendien past een boomgaard goed in het landschap van de oeverwal. De slingertuin aan de voorzijde blijft uiteraard intact. Deze vormt de entree van het erf en het zicht vanaf de dijk. Net als in de huidige situatie is het erf toegankelijk via één toegangsweg, het is dus zowel ruimtelijk als functioneel één erf.

Bij een omschakeling van boerderij naar 3 wooneenheden zal de verandering voor de maatschappij niet groot zijn. Wel verdwijnt een stukje verwantschap met het landelijk gebied zoals een functionerende boerderij dat heeft. De hoeveelheid mensen die met de 3 wooneenheden te maken heeft zal iets groter zijn dan die van de boerderij met één gezin, maar dit verschil is niet doorslaggevend.



## OEVERWAL EN DIJK 2020 | 5 WONINGEN

Bij deze tweede transformatie gaan we een stapje verder. Niet alleen wordt de bestaande hoeve omgevormd tot 3 wooneenheden, ook worden er nieuwe bijgebouwen gebouwd met daarin 2 woningen en een opbergschuurtje.

Net als bij de eerste transformatie begint ook deze met het verwijderen van de grote schuren achterop het erf waardoor de oude IJsselhoeve weer beter tot zijn recht komt. Ook bij deze omvorming is het uitgangspunt dat opslag, parkeren en eventueel werken in de bijgebouwen plaatsvindt.

Net als de eerste transformatie wordt ook hier een boomgaard ingezet om de hoeve landschappelijk te versterken. Omdat er meer woningen gerealiseerd worden, moet er ook een grotere boomgaard aangelegd worden. Bij elkaar vormt het een geheel: de oude hoeve, de bijgebouwen omkaderd door de boomgaard in het landschap van de oeverwal.

De slingertuin aan de voorzijde vormt een prachtige entree van het geheel. Een moestuin en de plaats aan de achterkant van de hoeve geven een landelijke invulling aan het erf. De nieuwe woonschuren hebben bescheiden privétuinen omgeven door middelhoge hagen.

Ten opzichte van de eerste transformatie gaan we nu alweer een stap verder. Het voordeel is dat wonen in het landelijk gebied op deze manier voor meerdere mensen toegankelijk kan worden. De druk op het landschap wordt door het omvormen naar 5 wooneenheden wel vergroot.



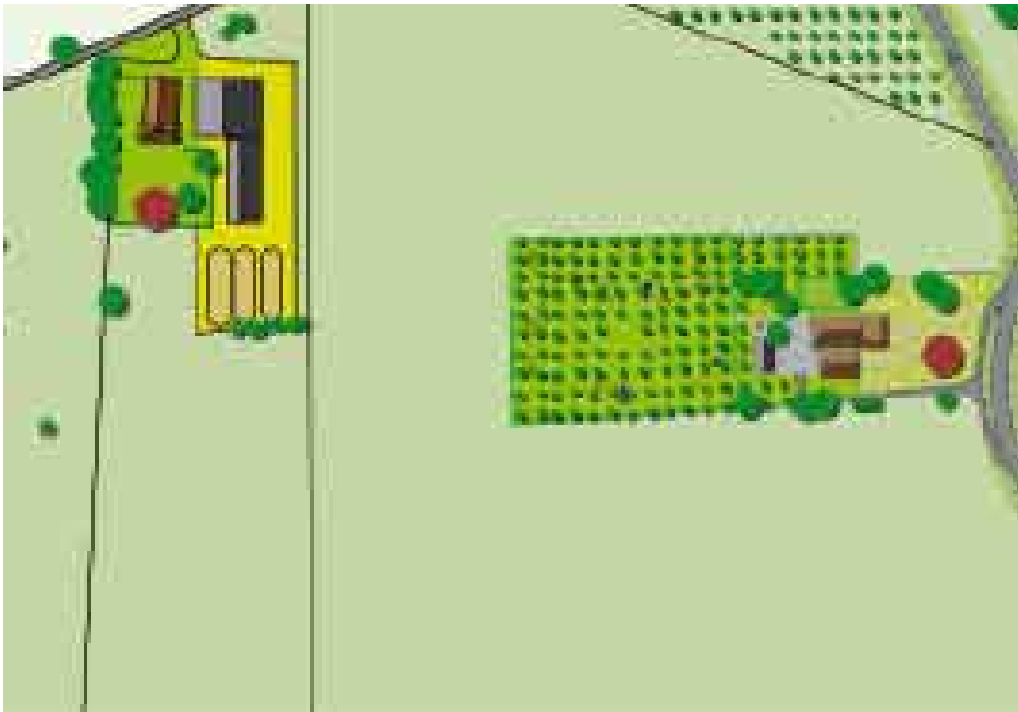
## OEVERWAL EN DIJK 2020 | RESTAURANT

Een IJsselhoeve zou een zeer sfeervolle locatie zijn voor een restaurant. In één grote schuur een open keuken en plek voor tientallen mensen, en enkele kleine eetkamers in het authentieke voorhuis.

Net als de andere transformaties komt de hoeve beter tot zijn recht doordat de schuren afgebroken zijn. De entree van de hoeve, het voorhuis blijft ook in tact. De voordeur kan dienen als voordeur voor wandelaars en fietsers. Schuren die niet als restaurant gebruikt worden dienen als theehuis in de zomer, als opslagruimte en als parkeerruimte voor het personeel.

Het grootste nadeel van een functie als deze is de grote hoeveelheid parkeerplaatsen dat nodig is. Een nog grotere boomgaard biedt hieraan plaats. In het midden van de boomgaard is een parkeerruimte omgeven door een lage haag. Op deze manier worden de geparkeerde auto's voor het grootste deel aan het oog onttrokken. Het overige deel van het erf wordt eenvoudig en landelijk ingericht. Er is een moestuin waar verse groentes en kruiden voor het restaurant geteeld worden. Een klein terras aan de zijkant van het voorhuis trekt fietsende toeristen op de dijk. Uiteraard blijft de slingeruin intact, deze vormt een prachtige entree voor het restaurant.

Een groot restaurant als deze zorgt voor een vrij grote verandering van het landelijk gebied. Het zorgt voor extra verkeersbewegingen en kan de rust verstoren. Vooral wanneer meerdere boerderijen omgevormd gaan worden zal goed gekeken moeten worden of en waar dat wenselijk is. Voordeel van een functie als deze is dat iedereen in de omgeving kan genieten van de schoonheid die de IJsselhoeve te bieden heeft.



## OEVERWAL EN DIJK 2020 | MINICAMPING EN HERBERG

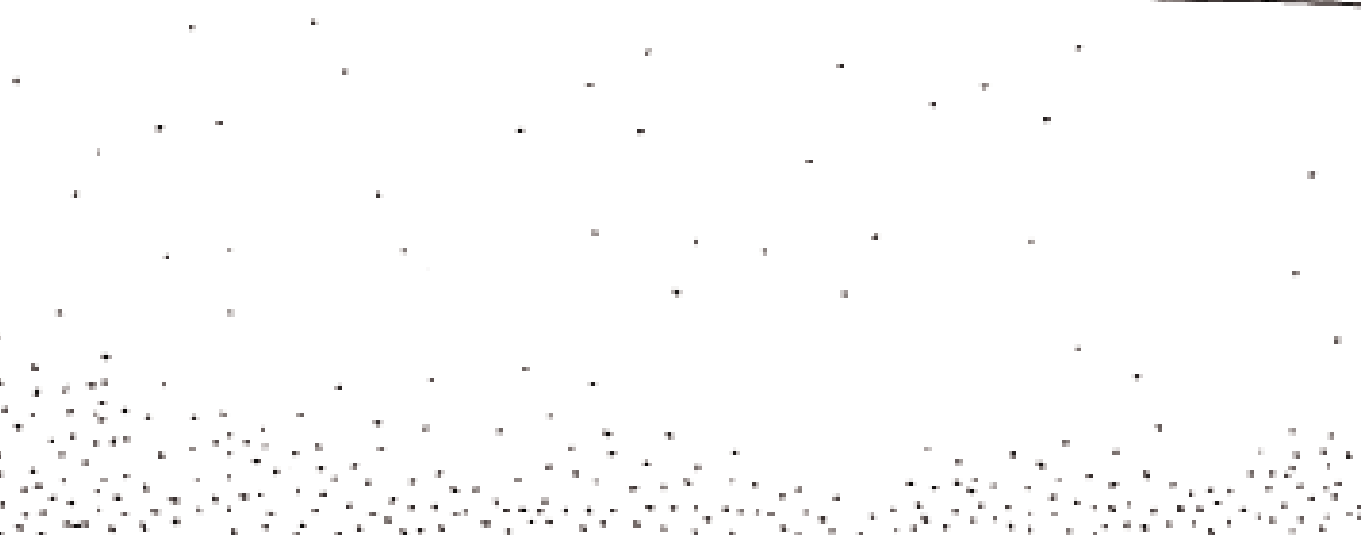
Als laatste transformatie van dit landschapstype laten we een minicamping met herberg zien. De herberg bestaat uit 5 zeer ruime slaapverblijven in de oude schuur. De minicamping biedt ruimte voor maximaal 15 auto's met een tent of caravan.

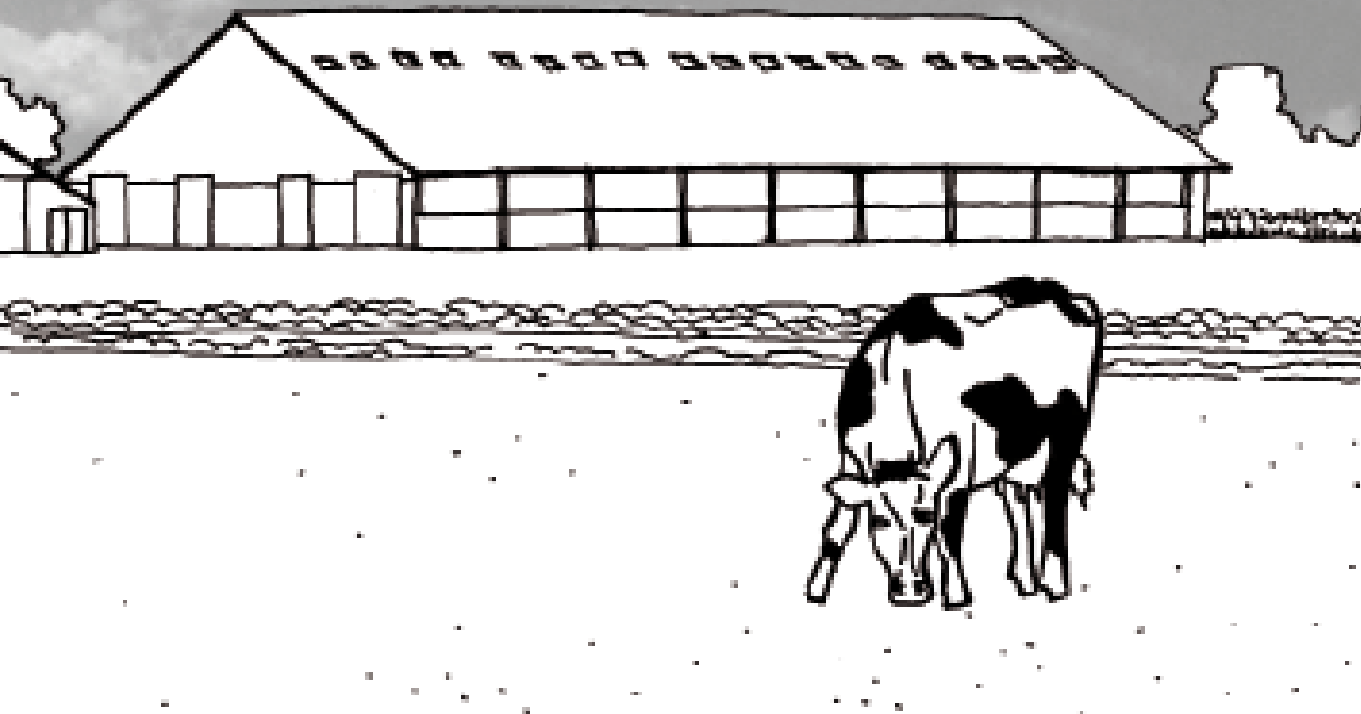
De IJsselhoeve zelf blijft qua uiterlijke verschijningsvorm min of meer gelijk aan de huidige hoeve. In het voorhuis kunnen de eigenaar en zijn gezin wonen. Deze is ruim genoeg voor een campingkantoortje. In grote oude schuur kunnen 5 ruime logeeradressen gemaakt worden. De andere bijgebouwen fungeren als washok voor de camping en als opstal.

De boomgaard is even groot als die van het restaurant (zie transformatie vorige pagina). Bij deze transformatie wordt de daadwerkelijke camping gevormd door de boomgaard. De tenten en de auto's staan midden in de boomgaard. Een lage haag vormt de afbakening van de camping en zorgt ervoor dat de camping ook vanuit de omgeving slechts doorschemert.

Ook hier spelen weer dezelfde veranderingen als bij het restaurant. Positief is dat alle mensen van de IJsselhoeve en het landschap kunnen genieten. Negatief is de toenemende verkeersdruk. Een bijkomende onrustverstoring zou veroorzaakt kunnen worden door de functie zelf. Vijftien gezinnen, waarvan een groot deel met kleine kinderen, kan veel 'levendigheid' geven aan deze landelijke en rustige omgeving.







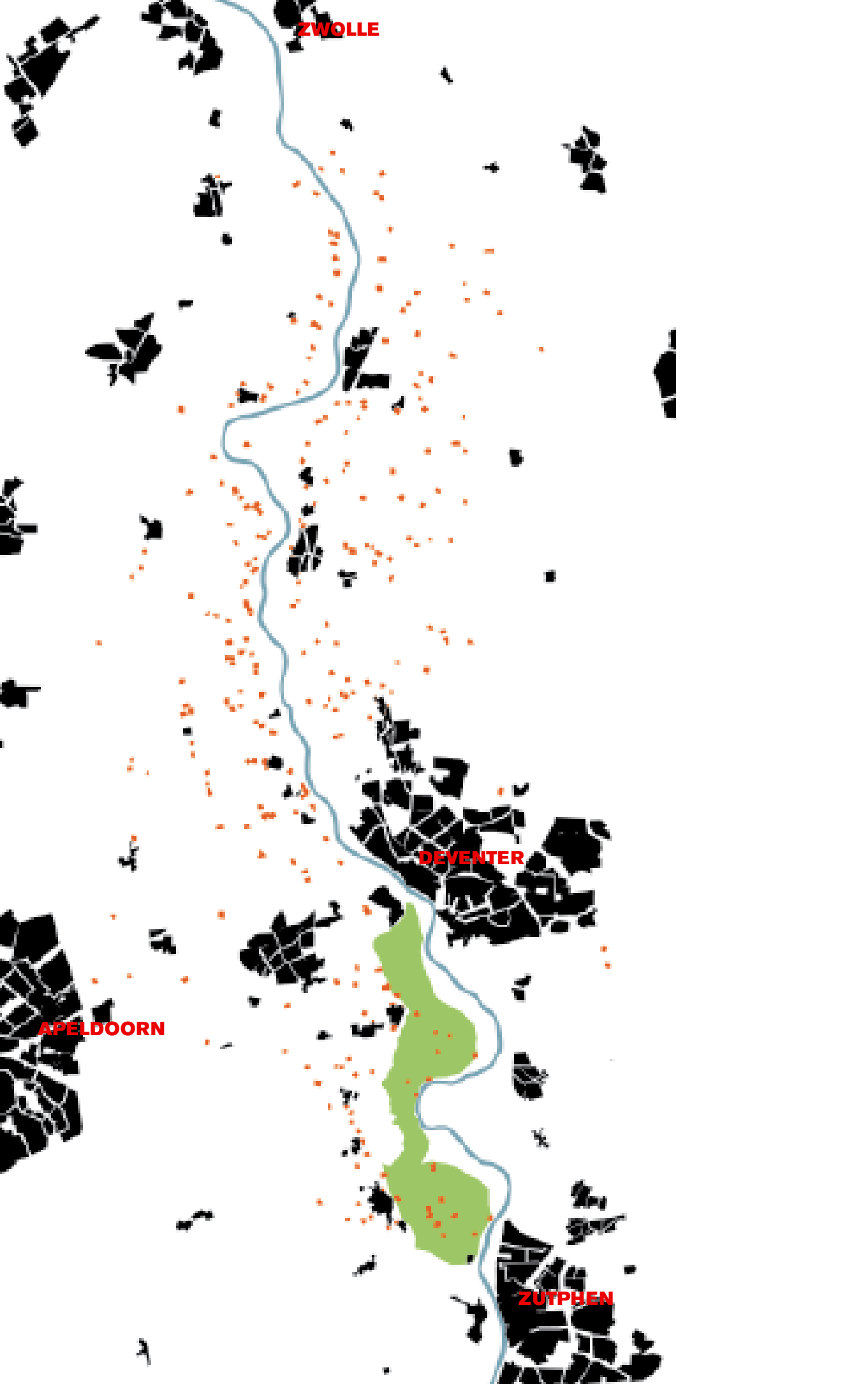
### **HUIDIGE SITUATIE**

De IJsselhoeve wordt overschaduwd door moderne schuren. Beplanting op het erf is nagenoeg niet aanwezig.



### **NIEUWE SITUATIE**

De moderne schuren zijn afgebroken. Hiervoor in de plaats is een mini-camping met washok gekomen, een boomgaard en een sierlijke voortuin met monumentale rode beuk.



ZWOLLE

DEVENTER

APeldoorn

ZUTPHEN



## DEELGEBIED DE WAARDEN

In het zuidelijk deel van het plangebied wordt de oeverwal onderbroken door het deelgebied De Waarden. Dit gebied bestaat uit de Wilpse Klei en de Voorster Klei. De Wilpse Klei is een authentieke overstromingsvlakte, deze uiterwaard kan momenteel in noodsituaties nog steeds onder water komen te staan. De Voorster Klei was vroeger ook een uiterwaard, maar is dat nu niet meer, doordat de dijk verlegd is. Dit gebied heeft, net als de oeverwal ook een grootschalige onregelmatige verkaveling. De Waarden hebben het meest natte karakter van alle deelgebieden, er zijn veel sloten en de beplanting karakteristiek voor dit gebied, bestaat voornamelijk uit wilg. Bovendien staan de IJsselhoeven veelal op terpen. Ook hier hebben in de vorige eeuw aardig wat boomgaarden gestaan, maar niet zoveel en ook van een minder grote oppervlakte dan op de oeverwal. De IJsselhoeven in dit gebied zijn veel minder statig en ook minder groot dan de hoeven op de oeverwal.





**1850**

De verkaveling is zeer onregelmatige en vrij grootschalig. Een groot deel van het land wordt gebruikt als akkerland. Er zijn enkele kleine boomgaarden.



**1905**

Er heeft een schaalverkleining plaatsgevonden: sommige kavels zijn onderverdeeld in meerdere kleine kavels waarvan er vele tot grasland zijn omgevormd. Er zijn boomgaarden bijgekomen en



veel kavelgrenzen zijn beplant.

**1940**

Er is weinig verandering opgetreden. Er zijn weer enkele boomgaarden bijgekomen en enkele



Wierse akkers zijn omgevormd tot grasland.

**2000**

De schaal van de kavels is weer vergroot. De boomgaarden zijn op één hele grote na verdwenen. De kaart toont veel gelijkenis met die van 1850, wel zijn er minder kavelgrenzen beplant.



## DE WAARDEN 1940

- 45% grasland, 45% akkerbouw, 10% boomgaard
- veel microreliëf: kronkelwaarden, terpen
- grootschaliger onregelmatige verkaveling
- hoeves in alle richtingen
- kavelgrens vaak beplant
- veel kleine boomgaarden



## DE WAARDEN 2000

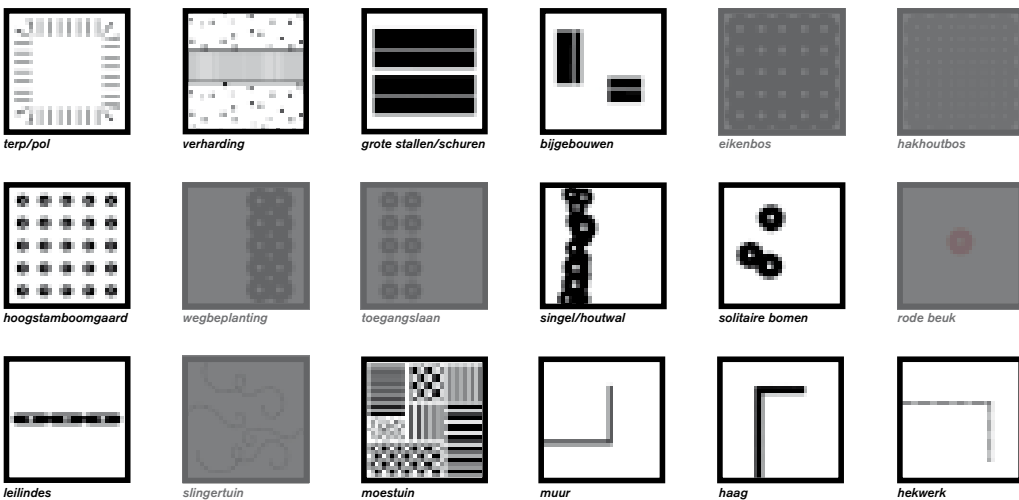
- 48% grasland, 48% akkerbouw, 4% boomgaard
- weinig verandering van landschap
- verkaveling iets grootschaliger geworden
- enkele wegen verdwenen
- kavelgrenzen minder vaak beplant
- nagenoeg alle boomgaarden verdwenen



## DE WAARDEN 2000

De IJsselhoeve ligt op een terp. De nieuwste schuur is naast de terp gebouwd, hierdoor heeft de terp geen duidelijke rand meer en is het erf geen eenheid meer. De nieuwe schuur staat ook vrij kaal in het landschap. De nieuwe schuur staat vrij dicht op de oude IJsselhoeve en valt op vanwege zijn positie dicht aan de weg.

De bouwstenen die gebruikt mogen worden voor dit deelgebied zijn hieronder weergegeven. De bouwstenen die grijs zijn weergegeven, geven geen meerwaarde aan dit gebied en kunnen dus beter niet gebruikt worden. De belangrijkste bouwsteen in dit deelgebied is de terp. In de Nijbroeker Polder komen ook wel terpen voor, maar hier zijn ze veel minder duidelijk aanwezig. Daarom gebruiken we de terp alleen bij de Waarden als bouwsteen. Kleine boomgaarden en singels kunnen ook gebruikt worden. Maar eikenbossen, hakhoutcultures, wegbeplantingen en toegangslanen komen in dit gebied niet voor. Ook de rode beuk en de slingeruin komen in dit gebied niet voor.





## DE WAARDEN 2020 | 7 WONINGEN

De boerderij wordt omgevormd tot 7 wooneenheden. Drie daarvan worden gerealiseerd in de bestaande IJsselhoeve, 2 in een nieuw bijgebouw en 2 in een bestaand bijgebouw.

Doordat de grotere schuur afgebroken is komt de oude hoeve beter tot zijn recht. De hoeve is opgedeeld in 3 wooneenheden, waarbij het voorhuis één geheel is gebleven. Samen met de bestaande en nieuwe bijgebouwen vormen de gebouwen één ensemble op de terp.

Het erf wordt ingebed in het landschap door een boomgaard aan de ene en een halftransparante singelbeplanting aan de andere zijde. Een siertuin aan de voorzijde van het huis met enkele grote solitaire bomen en omgeven door een haag geeft de IJsselhoeve een waardige entree. Bescheiden privé tuinen worden omgeven door een haag of muur, zoals in het verleden de moestuinen op het erf werden afgebakend.

Zeven woningen in plaats van één boerenfamilie zal de druk op het landelijke gebied iets doen vergroten. Het leidt tot meer verkeersbewegingen, vooral wanneer meerdere boerderijen in de omgeving dezelfde transformatie ondergaan. Wel zal het op deze manier voor meer mensen, met verschillende achtergrond, mogelijk worden te wonen in een landelijke omgeving.



## DE WAARDEN 2020 | UITBREIDING LANDBOUW

De belangrijkste sector voor het landschap is natuurlijk de landbouw. Zonder landbouw worden de weilanden niet meer gemaaid en zien we de koeien niet meer grazen. Voor een gezond en rendabel bedrijf moeten boerenbedrijven uitbreiden. In het transformatievoorbeld zijn we uitgegaan van een tweetal nieuwe grote schuren, met elk een formaat van circa 30 x 80 meter.

De oude IJsselhoeve ligt los van de nieuwe schuren. De oude hoeve ligt verhoogd op de kleine terp. De nieuwe schuren liggen laag en voor een deel verscholen achter een beplante dijk. Op deze manier springt de oude IJsselhoeve meer in het oog.

Ook wanneer een boerenbedrijf gaat uitbreiden is het goed om eens te kijken naar landschappelijke verbetering van het erf. Een uitbreiding hoeft dan niet per se nadelig te zijn voor het landschappelijke beeld. Door de beplante dijk rondom de schuren raakt de nieuwe uitbreiding op de achtergrond. Een simpele haag als afbakening van de voortuin voor de IJsselhoeve geeft de entree net dat beetje extra aandacht.

Eigenlijk verandert hier niet zoveel. Het blijft een agrarisch bedrijf. Aan- en afvoer van voer en producten maakt dat de verkeersintensiteit zal toenemen maar dat is een ontwikkeling die is voorzien bij uitbreiding van het bedrijf.





## DE WAARDEN 2020 | MAXICAMPING

De IJsselhoeve vormt het middelpunt van deze informeel opgezette camping. Hier woont de eigenaar en is de receptie. Ook is het grootste deel van de washokken gesitueerd in de bijgebouwen. Een bloemrijke voortuin zorgt voor een sierlijke entree. Er is plaats voor ruim honderd tenten of caravans.

Transparante singels geven beschutting tegen zon en wind en zorgen ervoor dat de tenten vanuit het omliggende landschap niet direct in het oog springen. De twee boomgaarden bieden een prachtige locatie voor kleine tenten. Buiten het seizoen zijn alleen de singels nog aanwezig en de twee extra sanitaire gebouwen. Door de hoeveelheid verharding te beperken en geen hoge afrastering om het terrein te maken kan het terrein beter opgaan in zijn omgeving.

Positief is dat alle mensen van de IJsselhoeve en het landschap kunnen genieten. Negatief is de toenemende verkeersdruk. Een bijkomende onrustverstoring zou veroorzaakt kunnen worden door de functie zelf. Honderd gezinnen, waarvan een groot deel met kleine kinderen, heeft uiteraard een negatieve invloed op de rust in het landelijke gebied.

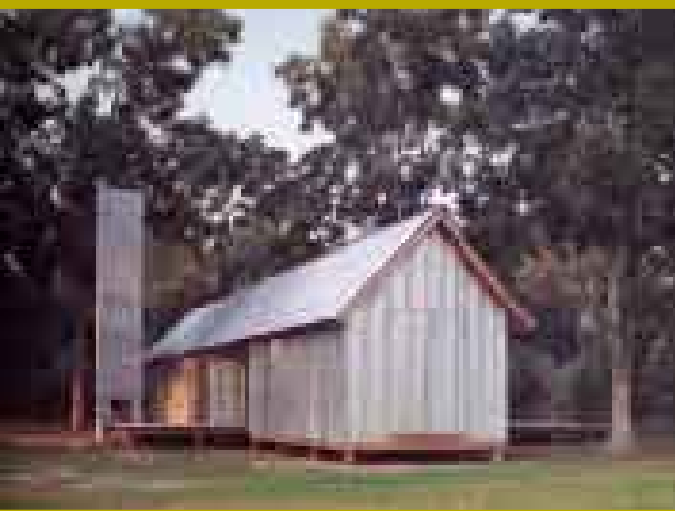


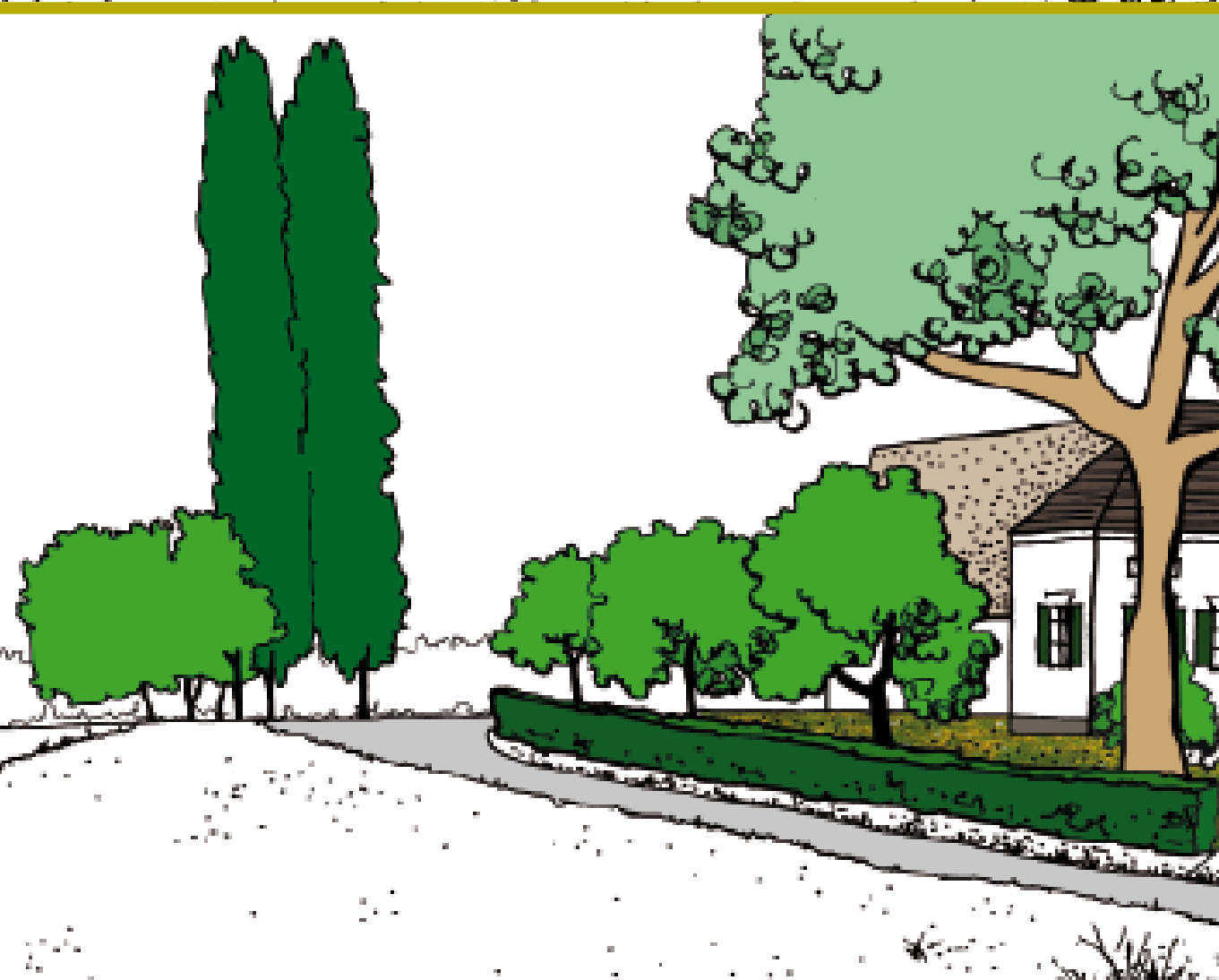
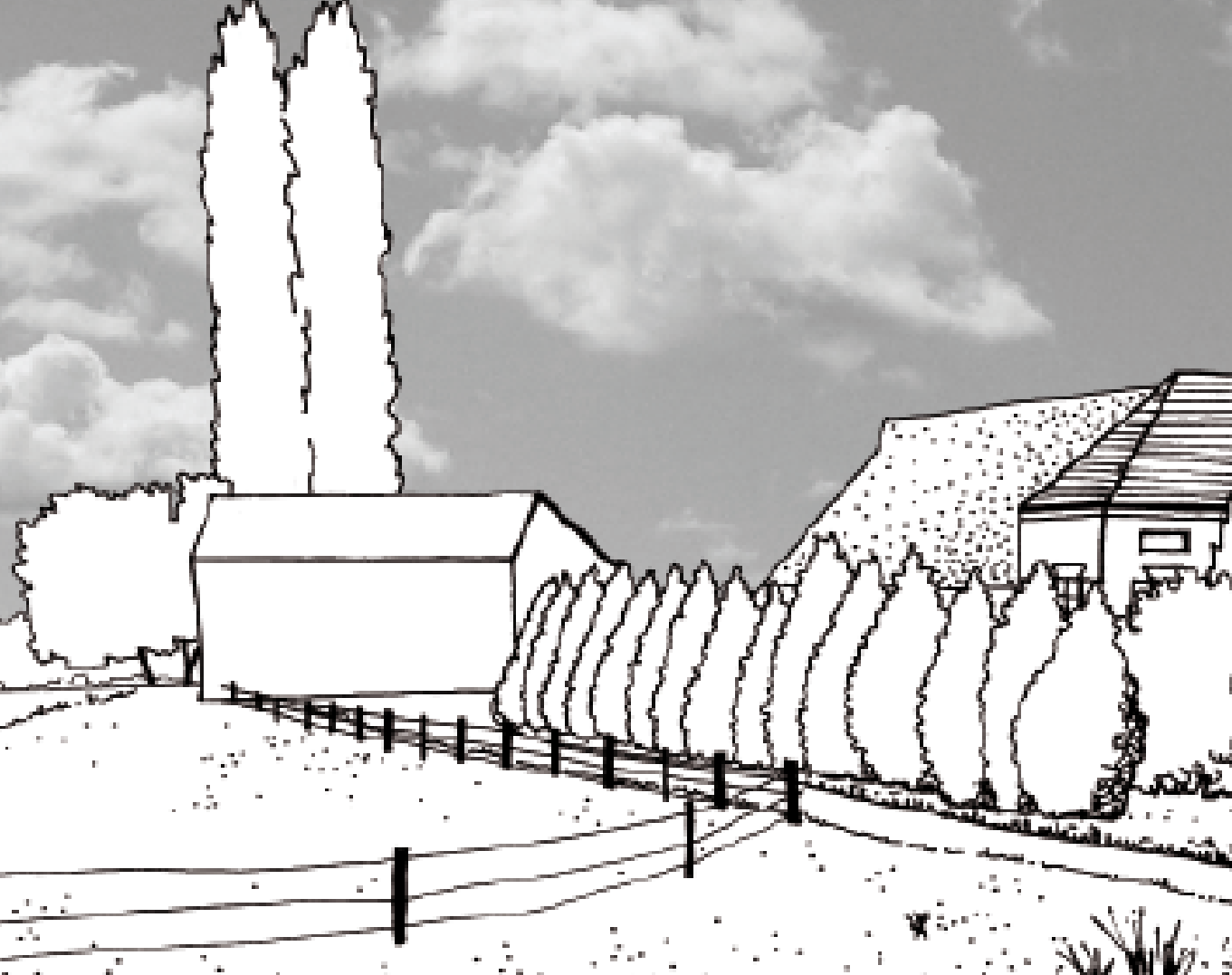
## DE WAARDEN 2020 | GOLFBAAN

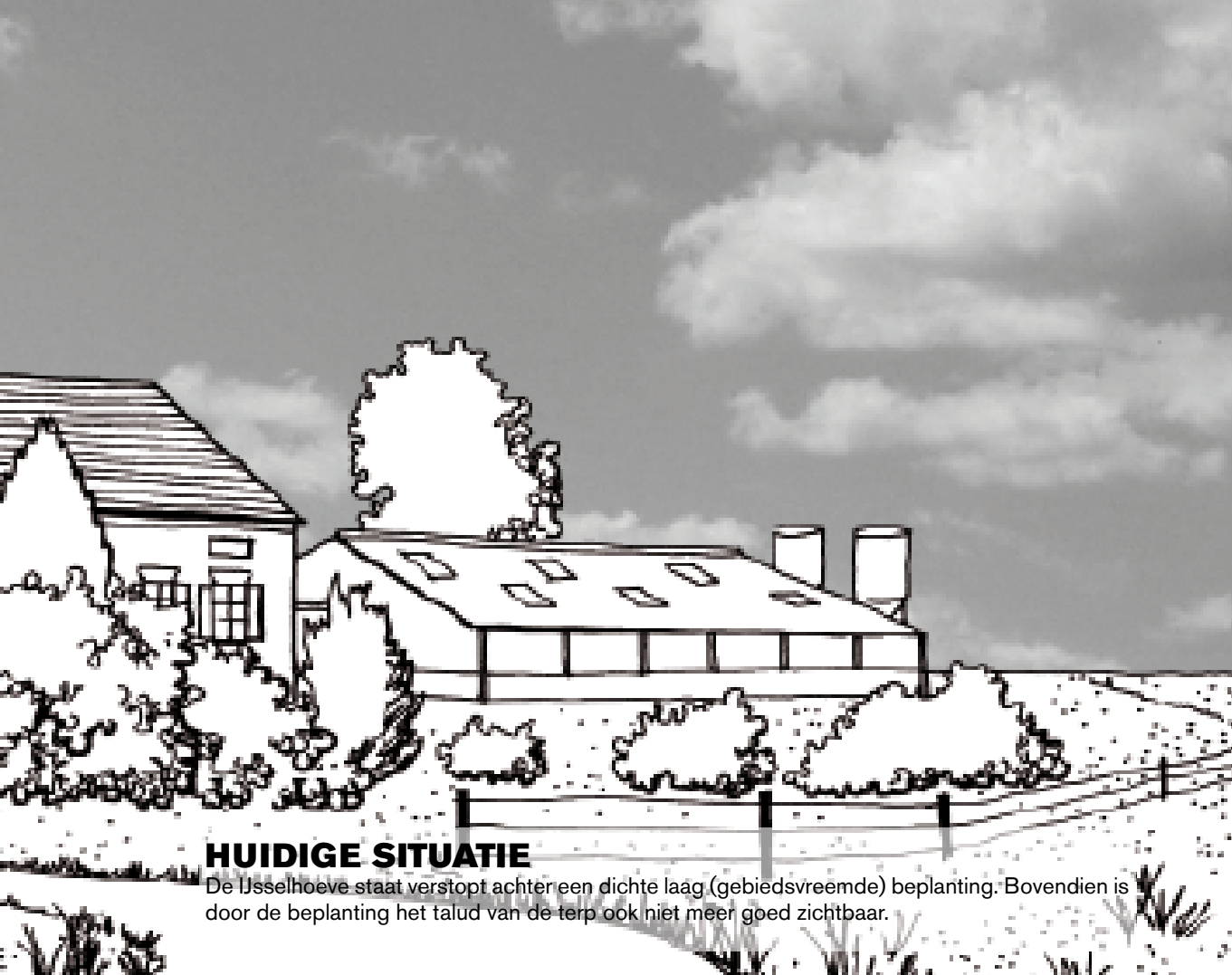
De IJsselhoeve staat op de terp, met sierlijke voortuin en een kleine boomgaard. Hij doet dienst als clubhuis en vormt daarmee het centrum van deze 18hole golfbaan. De kleine schuren en bijgebouwen worden gebruikt als opslagruimte en dergelijke. De geparkeerde auto's liggen verlaagd en verscholen achter een beplante dijk.

De ruimtelijke kwaliteit van het erf is verbeterd: de IJsselhoeve staat met zijn bijgebouwen op een duidelijk afgebakende terp omgeven door de boomgaard, transparante singel en siertuin. Het landschap rondom de hoeve ondergaat echter wel een heftige transformatie. Behalve het microreliëf zijn er weinig overeenkomsten te vinden tussen het oorspronkelijke landschap en het golflandschap.

Ook bij de aanleg van een golfbaan geldt dat het een positieve zaak is dat meer mensen van de IJsselhoeve kunnen genieten. Het landschap zelf verandert bovendien drastisch, dat krijgen buitenstaanders en buurtbewoners te verwerken. De verkeersdruk in het gebied zal bovendien ook erg toenemen.







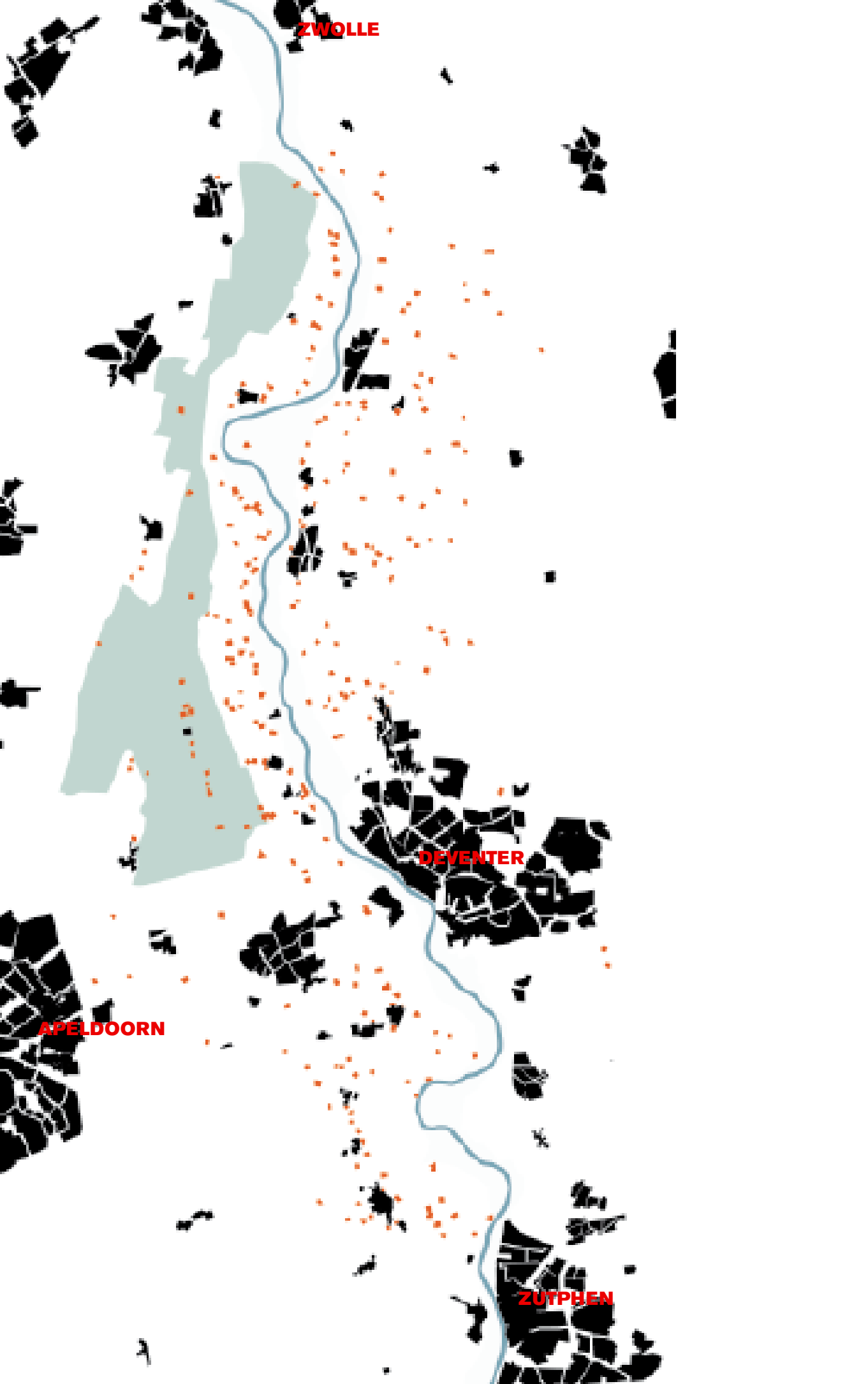
## **HUIDIGE SITUATIE**

De IJsselhoeve staat verstopt achter een dichte laag (gebiedsvreemde) beplanting. Bovendien is door de beplanting het talud van de terp ook niet meer goed zichtbaar.



## **NIEUWE SITUATIE**

De moderne schuren zijn afgebroken. Er is een bijgebouw geplaatst waarin gewoond kan worden. Enkele solitaire bomen benadrukken de IJsselhoeve, de terp wordt omgeven door een haag.



## DEELGEBIED NIJBROEKER POLDER

De Nijbroekerpolder vormt een vrij uitzonderlijk landschap voor het oosten van het land. In de 14e eeuw is dit voormalig moerasgebied ontgonnen. Hierdoor is een planmatig opgezet gebied ontstaan. De polder wordt gevormd door drie van zuid naar noord lopende weteringen, met haaks daarop een kleinschalige strokenverkaveling. De rijwegen in de Nijbroekerpolder worden geaccentueerd door populierenlanen. De lengterichting van de kavels wordt benadrukt doordat de kavelgrenzen veelal beplant zijn met soorten als wilg en meidoorn. De IJsselhoeven in dit gebied, die veelal net als op de oeverwal een statig karakter hebben, zijn allemaal met het voorhuis gericht op de weg.





**1850**

De polder heeft een kleinschalige strokenverkaveling. De meeste grond is grasland en er zijn ook veel kavels zijn beplant met hakhoutbossen. Laanbeplantingen markeren alle wegen en veel kavelgrenzen zijn beplant.



**1905**

Er is nu minder bos aanwezig. De eerste kleine boomgaarden zijn ontstaan.





**1940**

Nagenoeg alle bossen zijn verdwenen, wel zijn er veel nieuwe kleine boomgaarden ontstaan.



**2000**

Er zijn nog maar enkele kleine boomgaarden over. De laanbeplanting is gefragmenteerd en er zijn minder kavelgrenzen beplant, ook zijn sommige kavels samengevoegd.



### **NIJBROEKERPOLDER 1940**

- 10% boomgaard, 2% akker, 88% grasland
- regelmatige kleinschalige strokenverkaveling
- alle hoeves met het voorhuis gericht naar de weg
- veel kavelgrenzen beplant
- wegen met laanbeplanting
- veel statige IJsselhoeven



### **NIJBROEKERPOLDER 2000**

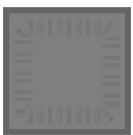
- 2% boomgaard, 10% akker, 88% grasland
- grootschaliger strokenverkaveling
- minder kavelgrenzen beplant
- laanbeplanting gefragmenteerd
- weinig boomgaarden
- veel statige IJsselhoeven



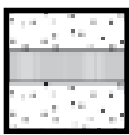
## NIJBROEKERPOLDER 2000

Het erf is uitgebreid met nieuwe schuren. De locatie van de schuren is goed: ze respecteren de lengterichting van de kavelstructuur en staan op enige afstand van de veel kleinere oude IJsselhoeve. De IJsselhoeve ligt wel kaal in het land. Enkele solitaire bomen, waaronder een rode beuk, markeren de boerderij. Rond de nieuwe schuren is geen beplanting aanwezig.

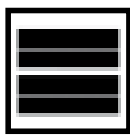
De bouwstenen die gebruikt mogen worden voor dit deelgebied zijn hieronder weergegeven. De bouwstenen die grijs zijn weergegeven, geven geen meerwaarde aan dit gebied en kunnen dus beter niet gebruikt worden. Hakhoutcultures waren in het verleden kenmerkend voor dit gebied en vormen daarom een belangrijke bouwsteen. Ook zijn singels op kavelgrenzen en wegbeplantingen belangrijke elementen om de kenmerkende structuur van het landschap te benadrukken. Net als in het deelgebied Oeverwal & Dijk zijn slingeruinen en rode beuken in dit deelgebied ook toe te passen.



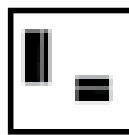
terp/pol



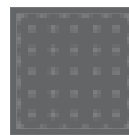
verharding



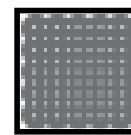
grote stallen/schuren



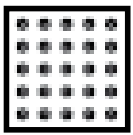
bijgebouwen



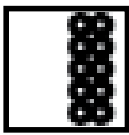
eikenbos



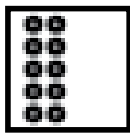
hakhoutbos



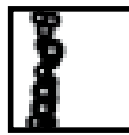
hoogstamboomgaard



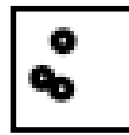
wegbeplanting



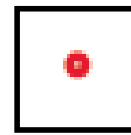
toegangslaan



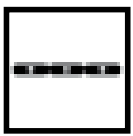
singel/houtwal



solitaire bomen



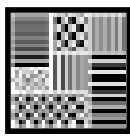
rode beuk



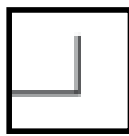
lelindes



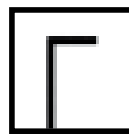
slingertuin



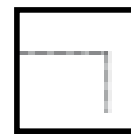
moestuïn



muur



haag



hekwerk



## NIJBROEKERPOLDER 2020 | 7 WONINGEN

De oude IJsselhoeve is omgebouwd tot drie wooneenheden waarvan er twee in de schuur gesitueerd zijn. Op de plaats waar voorheen de twee grote stallen stonden, zijn nu een tweetal geschakelde woningen met tuin gerealiseerd. De woningen zijn vormgegeven en gesitueerd alsof het bijgebouwen van de oude IJsselhoeve zijn. Niet alle bijgebouwen worden gebruikt om in te wonen, er is zijn ook schuren voor opstal en het parkeren van auto's.

Het erf is landschappelijk gezien veel beter ingepast. Aan de voorkant vormen een sierlijke slingertuin met solitaire bomen en een met noot beplante oprijlaan een vrij statige entree. De voortuin is omgeven door een beukenhaag. Het achterste deel van het erf is meer landschappelijk beplant. De tuinafscheiding bestaat uit een eenvoudige halfhoge haag, bijvoorbeeld veldesdoorn. Achter de tuinen is een kleine, gemeenschappelijke bomenweide met fruitbomen. De gemeenschappelijke plaats vormt het centrale punt van het erf.

Het voordeel is dat wonen in het landelijk gebied op deze manier voor meerdere mensen toegankelijk kan worden, ook voor mensen met een minder ruim budget. De druk op het landschap wordt door het omvormen naar 7 wooneenheden wel vergroot.



## NIJBROEKERPOLDER 2020 | UITBREIDING LANDBOUW

Het erf heeft een forse schaalvergroting ondergaan. Achter de bestaande stallen is een tweetal nieuwe stallen geplaatst. Omdat de maat van deze forse bouwwerken niet meer in verhouding staat tot de oude hoeve, zijn de nieuwe stallen met de kopse kant naar de weg gericht en op grote afstand van de oude hoeve gesitueerd. Een oriëntatie als deze zorgt ervoor dat het erf zijn logische positie in het landschap behoudt. Vanaf de doorgaande weg zijn en blijven vergezichten het landschap in mogelijk. Het boerenbedrijf is nu zover uitgebreid dat hij beheerd gaat worden door twee agrariërs. Een gezin woont in het voorhuis, de aangrenzende schuur wordt gebruikt als opslagruimte. Het andere gezin woont in de opgeknapte en verbouwde schuur los van het woonhuis. Hieraan grenst een privétuin.

De voortuin is met beperkte middelen aangepast: een beplante oprijlaan, een haag rondom en enkele solitaire bomen zorgen voor een onderhoudsvriendelijke voortuin. Om het karakteristieke verschil tussen 'voor' en 'achter' te versterken is aan de achterkant een meer landschappelijke beplanting toegepast. De voor dit landschap kenmerkende singelbeplanting (els, wilg) wordt hier langs de stallen geplant. De diversiteit van het landschap wordt vergroot door het aanplanten van een klein hakhoutbosje op een smalle langgerekte kavel.

Maatschappelijk gezien verandert hier niet veel. Het blijft een agrarische bedrijf waarvan de verkeersbewegingen wel aanzienlijk toenemen.



## **NIJBROEKERPOLDER 2020 | ZORGBOERDERIJ PERMANENT**

Het voorhuis van de oude IJsselhoeve wordt gebruikt als opzichterswoning. De oude stallen fungeren als opslagruimte en herbergen de gemeenschappelijk voorzieningen. In de nieuwe bijgebouwen hebben 6 cliënten hun privéwoningen. De nieuwe bijgebouwen vormen samen met de oude IJsselhoeve een ensemble waarbij de verharde plaats het middelpunt is. Op het erf is ook een dierenweide en een moestuin.

Aan de voorkant van het erf zorgt de grote siertuin voor een representatieve entree. Bijzondere solitaire bomen en een notenlaantje zijn hieraan toegevoegd. Aan de achterzijde van het erf zijn stukken beplant met natuurlijker soorten als els en wilg. Bij deze ontwikkeling hebben we bovendien het omliggende landschap aangepakt: de populierenlaan aan de openbare weg is hersteld. Dit is overigens een maatregel die alleen financieel gesteund zou moeten worden en vervolgens door de gemeente uitgevoerd. Op die manier kan weer een eenheid in het lanenstelsel van de polder ontstaan.

Het goede is dat de rust en ruimte van het landelijk gebied ingezet wordt in de zorg. Een negatief punt is het toenemend aantal auto's van verzorgers en visite. Maar wanneer deze zorgboerderij kleinschalig blijft zal het aantal auto's ook beperkt blijven.



## **NIJBROEKERPOLDER 2020 | ZORGBOERDERIJ DAGBESTEDING**

Op de dagbesteding komen iedere dag cliënten, maar ze overnachten er niet. Hier wordt de boerderij nog echt als boerderij gebruikt, en bestaat de dagtaak van de cliënten uit het helpen op het land. Vandaar dat in deze situatie een moderne stal is behouden. De oude stallen van de IJsselhoeve worden gebruikt als opslag en voor de gezamenlijke activiteiten.

Ook hier zorgt een sierlijke voortuin voor een representatieve entree. Het onderhoud van deze tuin kan ook een onderdeel van de dagbesteding zijn. Verder is op het erf een moestuin en een kleine boomgaard te vinden. Een deel van het omliggende land behoort nog tot de IJsselhoeve, hier grazen enkele koeien. Een klein hakhoutbosje zorgt voor afwisseling in landschap. Hakhoutbosjes kwamen in het verleden veel voor in de Nijbroekerpolder.

Bij de omvorming naar een zorgboerderij met dagbesteding kan het beeld van de boerderij met beesten en planten gewoon behouden blijven. Het landbouwbedrijf is er nog steeds, maar vormt niet meer de hoofdtaak. Nu werken er cliënten op het land aan uiteenlopende klussen. Het landbouwbedrijf kan op deze manier weer arbeidsintensiever en gevarieerder worden. Een positief punt is bovendien dat de rust van het platteland wordt ingezet voor een zorgfunctie.









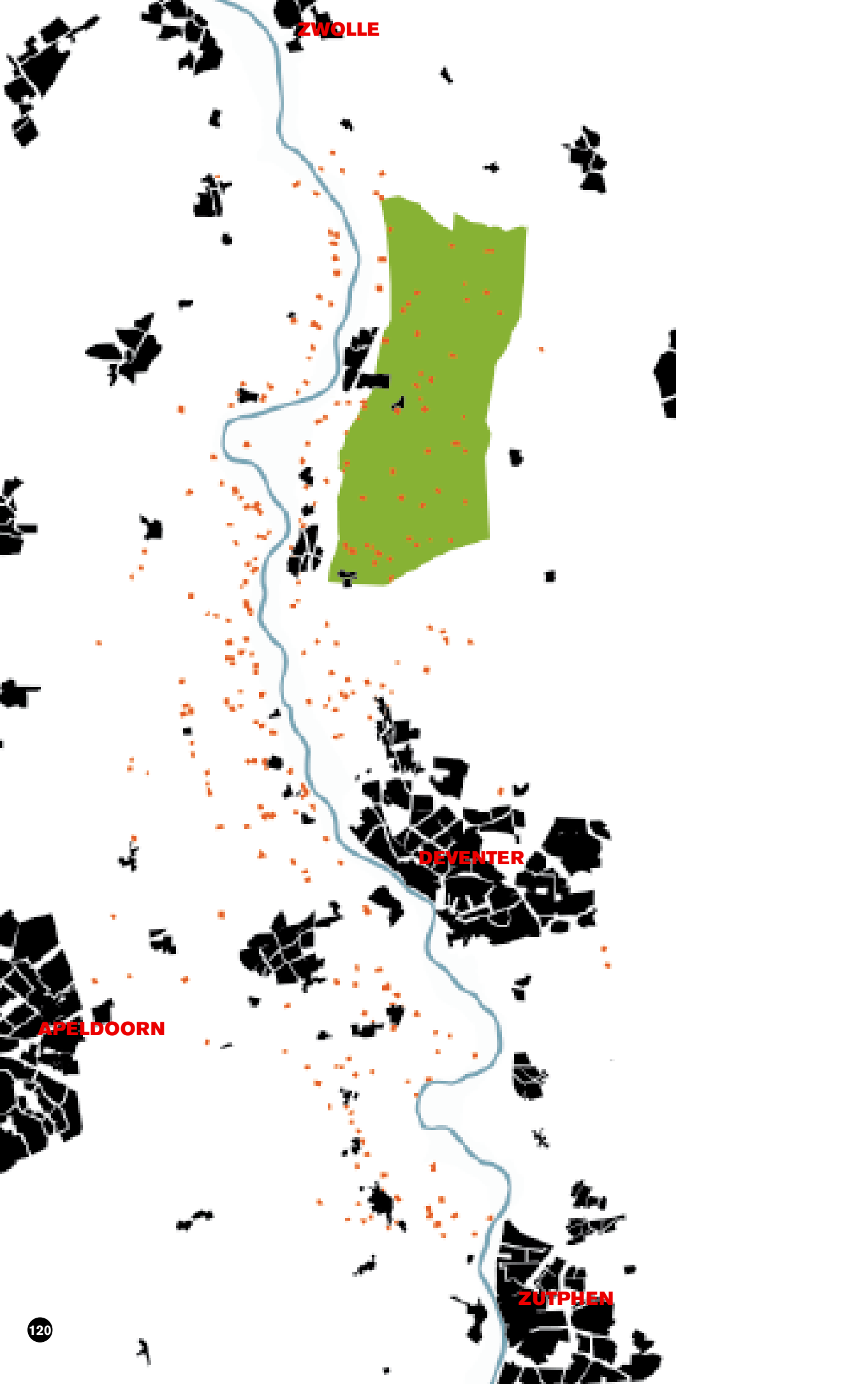
## HUIDIGE SITUATIE

De moderne schuur is haaks op de langgerekte verkavelingstructuur geplaatst, waardoor het zicht vanaf de weg op het landschap beperkt wordt.



## NIEUWE SITUATIE

De schuur is afgebroken. Er zijn twee nieuwe ultramoderne schuren voor in de plaats gebouwd in het verlengde van de IJsselhoeve. Deze wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door de aanleg van een singel. Een bomenlaan markeert de toegangsweg.



**ZWOLLE**

**DEVENTER**

**APELDOORN**

**ZUTPHEN**

## DEELGEBIED KOM MET DEKZANDRUG

Aan de oostzijde van de IJssel, tussen Olst en Wijhe, liggen de komgronden met daaroverheen dekzandruggen. Hier is de verkaveling onregelmatig en erg kleinschalig. Doordat er momenteel weinig beplanting in het gebied staat is het beeld vrij open. Het karakter van dit gebied gaat meer richting zandgebied dan komgrond. Lanen worden gevormd door eiken en het gebied is droger dan in de deelgebieden Oeverwal & Dijk, De Waarden en de Nijbroekerpolder. De IJsselhoeven in dit landschapstype zijn een stuk kleiner dan die in de hiervoor genoemde gebieden. Ze hebben ook niet het statige karakter zoals de IJsselhoeven op de oeverwal en in de Nijbroekerpolder. Toch hebben de IJsselhoeven ook in dit gebied een grote cultuurhistorische waarde.





### 1850

Er is een kleinschalige onregelmatige kavelstructuur. Af en toe een bosje en beplante wegen en kavelgrenzen maken het tot een besloten landschap. Gegraven wetelingen lopen parallel aan de IJssel. Het overgrote deel van het gebied bestaat uit grasland.



### 1905

Het landschap is min of meer onveranderd gebleven. Een enkele boomgaard is ontstaan.



**1940**

Nu is er bos verdwenen en zijn er wat meer boomgaarden ontstaan. Sommige kavels zijn samengevoegd en kavelgrenzen zijn niet meer altijd beplant.



**2000**

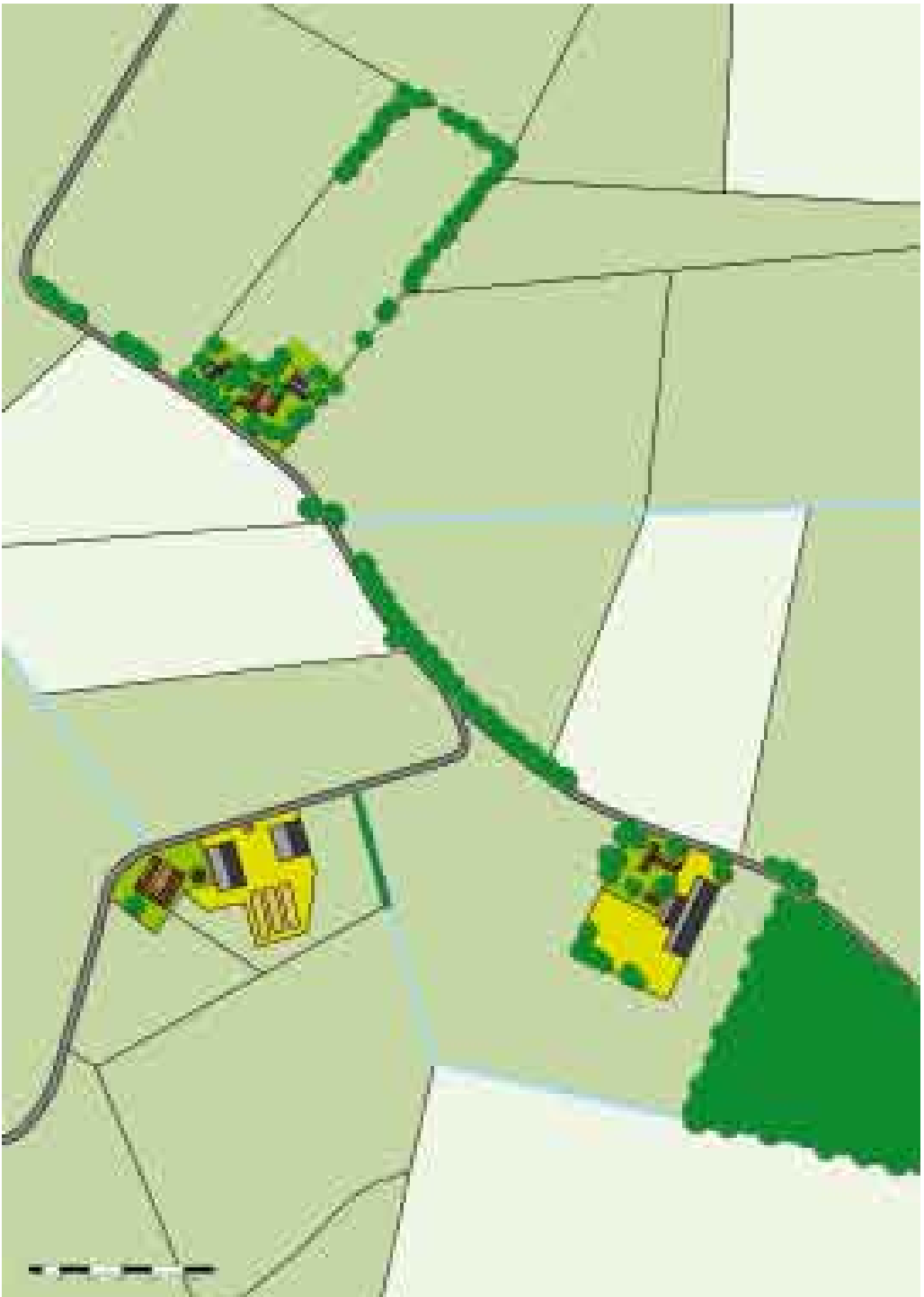
Het bos bij Wijhe is vergroot. De rest van het gebied is kaler geworden: wegen en kavelgrenzen zijn weinig beplant, boomgaarden zijn zo goed als verdwenen.



### KOM DEKZANDRUG 1940

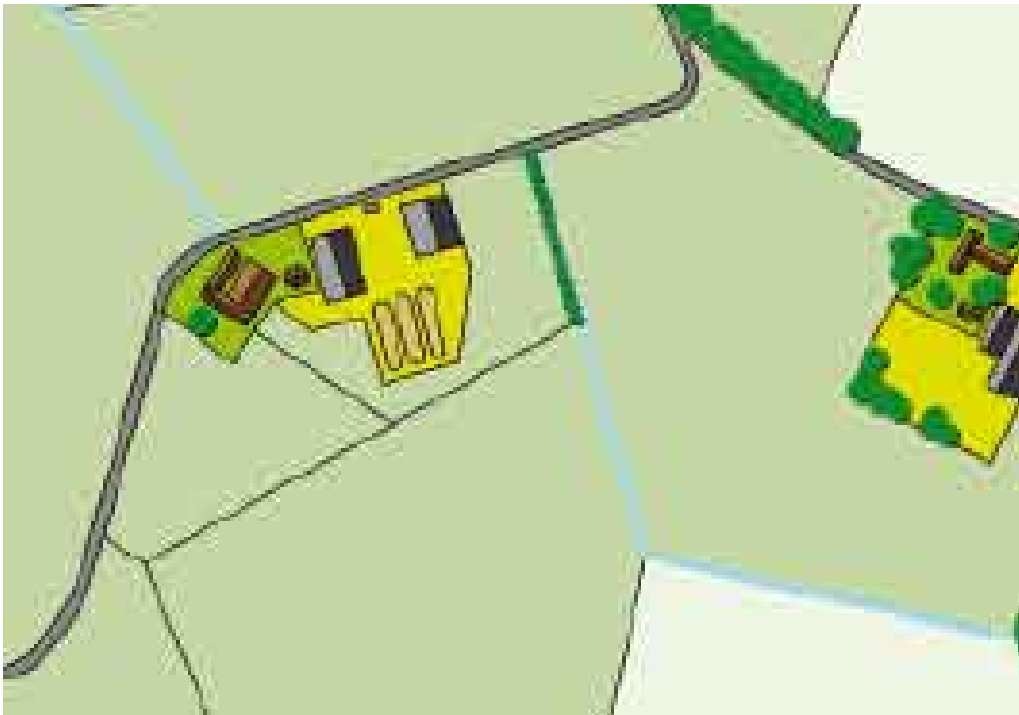
- 10% boomgaard, 20% akker, 10% bos, 60% grasland
- verkaveling onregelmatig en kleinschalig
- hoeves in alle richtingen
- weinig opvallende hoeves
- kavelgrenzen vaak beplant
- laanbeplanting bij meeste wegen





### **KOM DEKZANDRUG 2000**

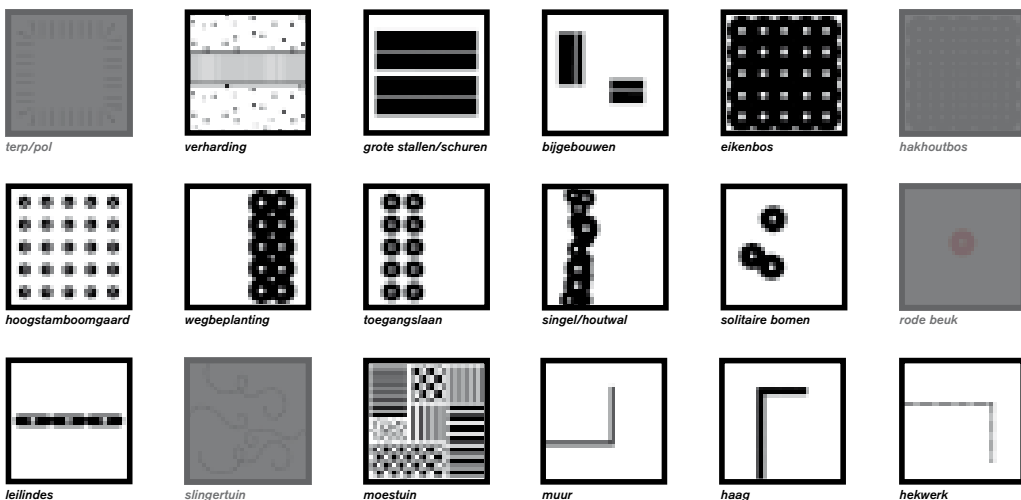
- 0% boomgaard, 30% akker, 10% bos, 60% grasland
- verkaveling iets grootschaliger
- minder kavelgrenzen beplant
- laanbeplanting gefragmenteerd



## KOM MET DEKZANDRUG 2000

Naast de oude IJsselhoeve staat nog een authentieke hooiberg. In de loop van de tijd zijn er twee schuren bijgebouwd van redelijke omvang. Het nieuwe erf heeft een rafelige rand en erfbeplanting ontbreekt.

De bouwstenen die gebruikt mogen worden voor dit deelgebied zijn hieronder weergegeven. De bouwstenen die grijs zijn weergegeven, geven geen meerwaarde aan dit gebied en kunnen dus beter niet gebruikt worden. In dit deelgebied zijn wegbeplantingen en eikenbosjes de belangrijkste bouwstenen. Wegen kunnen beplant worden met soorten variërend van populier tot eik. Erven kunnen ingekaderd worden met eikenbosjes. Slingertuinen en rode beuken lijken in dit gebied van oorsprong niet aanwezig te zijn en zijn daarom ook niet opgenomen als bouwsteen. Boomgaarden kunnen eventueel aangelegd worden, maar zijn in veel mindere mate aanwezig geweest als in de hiervoor genoemde deelgebieden.



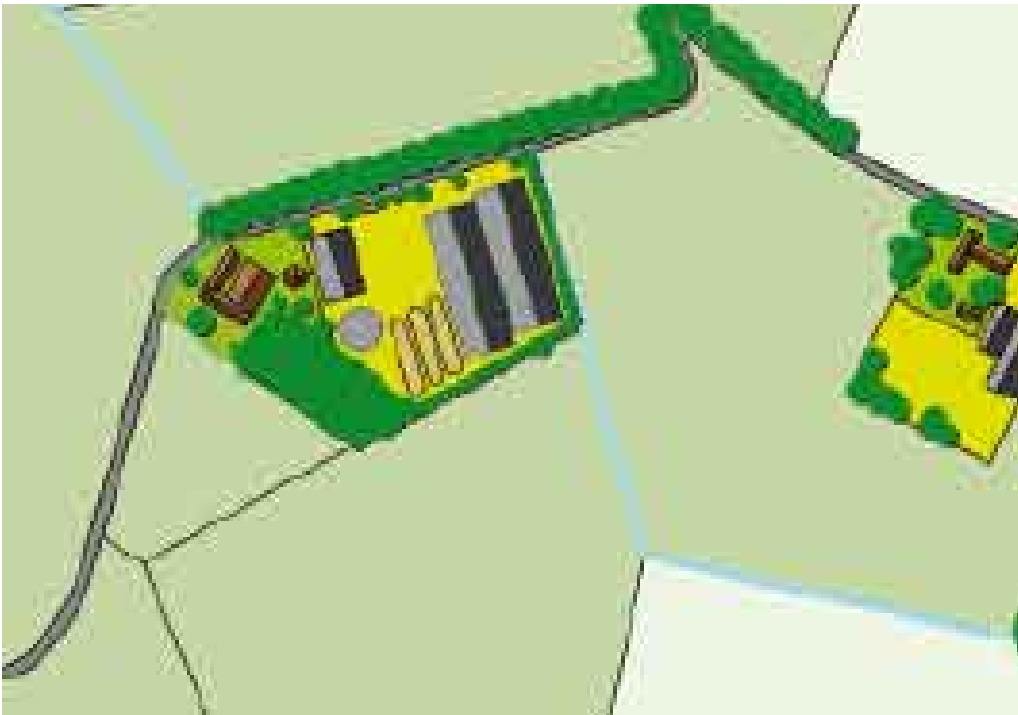


## **KOM MET DEKZANDRUG 2020 | 6 WONINGEN**

De nieuwere grote stallen zijn vervangen voor meerdere kleinere bijgebouwen geschikt voor wonen en opstal. Nu is de oude IJsselhoeve weer het grootste gebouw op het erf. De bestaande IJsselhoeve is opgesplitst in twee wooneenheden. In de bijgebouwen zijn twee maal twee wooneenheden ondergebracht. Samen vormen ze een eenheid op het erf met de verharde plaats als centrale plek.

Het landschappelijk beeld is verbeterd. Rondom het gehele erf staan struiken en bomen van natuurlijke soorten als eik en populier, deze zorgen voor een meer besloten beeld waarbij de bebouwing niet kaal in het landschap staat. In de bocht van de weg ligt de oude IJsselhoeve weer opvallende in beeld door de aanleg van een bloemrijke siertuin. De nieuwe woningen hebben een forse privétuin omsloten door een halfhoge haag.

Net als bij de andere omvormingen tot wooneenheden is het ook hier een voordeel dat wonen in het landelijk gebied op deze manier voor meerdere mensen toegankelijk kan worden. De druk op het landschap wordt door het omvormen naar 6 wooneenheden wel vergroot.



## KOM MET DEKZANDRUG 2020 | LANDBOUW

Het huidige erf is vrijwel onbeplant en vormt een onsamenhangend geheel. Bij een verdergaande ontwikkeling als landbouwbedrijf kan als voorwaarde gesteld worden dat er ook aandacht is voor het erf als geheel. In het plan wordt de kleinste stal verwijderd. Hiervoor in de plaats komen twee grote stallen van een hedendaags formaat. Deze staan op zo'n afstand van de oude IJsselhoeve dat zij niet met elkaar concurreren.

Erfbeplanting, karakteristiek voor dit gebied, wordt aangeplant. Het bestaat uit een eikenbosje en een singelbeplanting lang de rand van het erf. Ook kan er geld gestopt worden in een fonds voor aanleg van wegbeplanting in het gebied. Op deze manier wordt het karakter van het landschap versterkt. Om een duidelijk onderscheid te houden tussen oude hoeve en nieuwe stallen is hier met verschillende plantvormen gewerkt. Rondom de oude hoeve staan hagen en enkele grote solitaire bomen als eik, noot of linde. De voorkant van de hoeve toont zich aan de buitenwereld. Rondom de nieuwe stallen is een dichtere singelbeplanting gedacht van meer natuurlijke soorten als eik en populier, waarmee de nieuwe stallen grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

Maatschappelijk gezien verandert hier niet veel. Het blijft een agrarisch bedrijf dat fors in omvang toeneemt met alle gevolgen die daarbij horen, zoals toename van het vrachtverkeer.



## KOM MET DEKZANDRUG 2020 | MANEGE

Een moderne manege verschilt wat betreft bouwmassa niet veel van een modern landbouwbedrijf. De grote stallen en kuilvoerbulten zijn vervangen door een grote binnenbak, een buitenbak, een parkeerplaats en paardenstallen. Het voorhuis van de oude IJsselhoeve wordt gebruikt als opzichterswoning, de stallen worden gebruikt als paardenstal of als opslagruimte.

Het vergrote staloppervlak wordt gecompenseerd door erfbepanting. Een singelbepanting en een klein bosje zorgen ervoor dat de schuren en buitenbakken niet kaal in het landschap komen te liggen. De oude IJsselhoeve vormt met zijn siertuin en enkele grote bomen het gezicht van de manege. De veel grotere stallen juist enigszins verscholen achter wat dichtere maar ook lagere bepanting.

Een manege brengt zorgt ervoor dat vele mensen kunnen genieten van de IJsselhoeve en het landschap daaromheen. Ook hier is vooral de toenemende verkeersdruk een negatief punt. Wanneer er schijnwerpers opgehangen worden voor een verlichte buitenbak in de avonden zal dit ook de rust in het gebied wat aantasten.



## KOM MET DEKZANDRUG 2020 | AANNEMERSBEDRIJF

Ook een aannemersbedrijf van enige omvang, bijvoorbeeld 6 werknemers, zou een nieuwe functie kunnen geven aan het erf van een IJsselhoeve. In dit geval blijft alle bebouwingmassa aanwezig, er wordt zelfs een nieuwe loods aan het erf toegevoegd. De oude IJsselhoeve is in gebruik als woning van de eigenaar van het bedrijf. De oude stallen kunnen dienst doen als kantoor of als showroom.

Ook hier is uiteraard geprobeerd het uiteindelijke beeld van het erf te verbeteren ten opzichte van de uitgangssituatie. Een aannemingsbedrijf heeft weinig binding met het landelijk gebied, maar een boerenerf biedt wel de benodigde ruimte. Bij een aannemingsbedrijf kunnen de loodsen, geparkeerde auto's en machines en de opslag van goederen het landelijke beeld van het erf verstoren. Door het erf met een bosschil in te kaderen wordt het zicht op het erf beperkt. De goederenopslag vindt plaats achter de schuren, zodat dit rommelige gedeelte van het bedrijf nooit in het zicht komt. De oude IJsselhoeve vormt met zijn siertuin en grote solitaire bomen een karakteristiek punt in het landschap.

Een aannemersbedrijf heeft niet direct een binding met het landelijk gebied. Bouwwerkzaamheden kunnen uiteraard geluidsoverlast veroorzaken. Bovendien moet het zware verkeer over de landweggetjes rijden om de aannemer te bevoorraden. Ook de werknemers zullen de verkeersdruk doen toenemen. Het is geen functie waarbij de positieve kanten van de IJsselhoeve benut worden.









### **HUIDIGE SITUATIE**

Er is weinig beplanting om de grote schuren en kuilvoerbulten af te schermen. De oude IJsselhoeve daarentegen staat verscholen achter de planten in de voortuin.



### **NIEUWE SITUATIE**

Alle bebouwing is gehandhaafd, deze is in gebruik genomen door een aannemingsbedrijf. De voortuin is ingericht met monumentale bomen en een haag, de grote schuren staan verscholen achter een houtwal.



**ZWOLLE**

**DEVENTER**

**APELDOORN**

**ZUTPHEN**

## DEELGEBIED ZAND & LANDGOEDEREN

Als laatste type is er het zandgebied met de landgoederen. Het gebied is kleinschalig onregelmatig verkaveld en besloten door de vele eikenlanen en eikenbossen. Doordat een groot deel van het gebied in het bezit is van diverse landgoederen, met een conservatief beleid, is er in de afgelopen tientallen jaren weinig aan het landschap veranderd. Het zandgebied is het minst verwant met de IJssel. Het ligt verder weg van de rivier en heeft een droge zandgrond waarop eiken het best gedijen. De IJsselhoeven in dit gebied zijn net als in de Kom met Dekzandrug kleiner en bescheiden. In het zandgebied heeft in het verleden slechts een enkele boomgaard gestaan.





**1850**

Heidevelden en bossen worden afgewisseld met kleinschalig en onregelmatig verkavelde landbouwgronden. De akkers liggen geconcentreerd bij elkaar.



**1905**

Veel heide is omgevormd tot bos. Ook zijn er enkele kleine boomgaarden ontstaan.



**1940**

Grote stukken bos zijn gekapt ten behoeve van de landbouw. Het akkerbouwgebied is versnipperd. De meeste boomgaarden zijn alweer verdwenen.



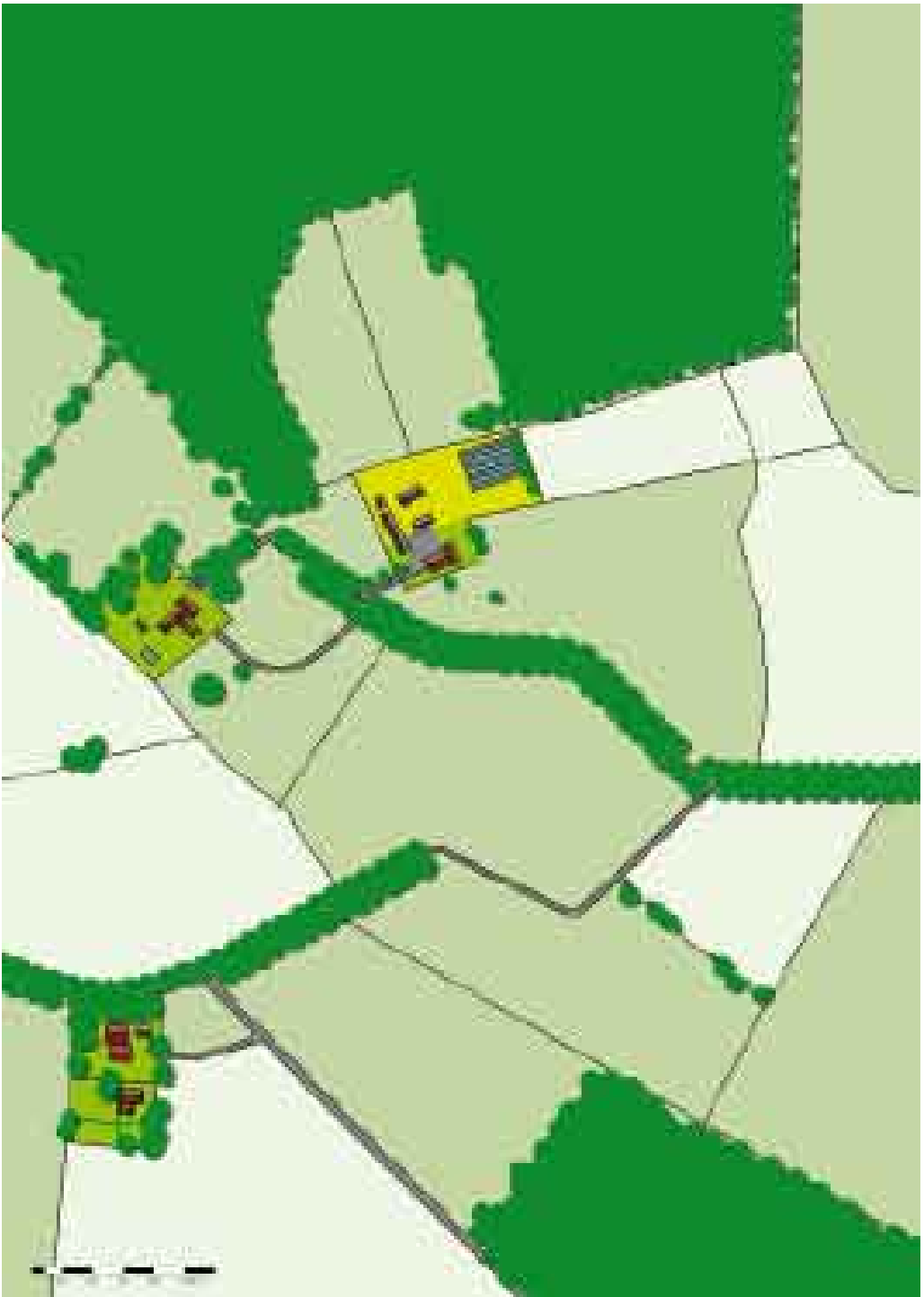
**2000**

Het akkerbouwgebied is nog wat verder in oppervlakte afgenomen. Veel kavels zijn samengevoegd.



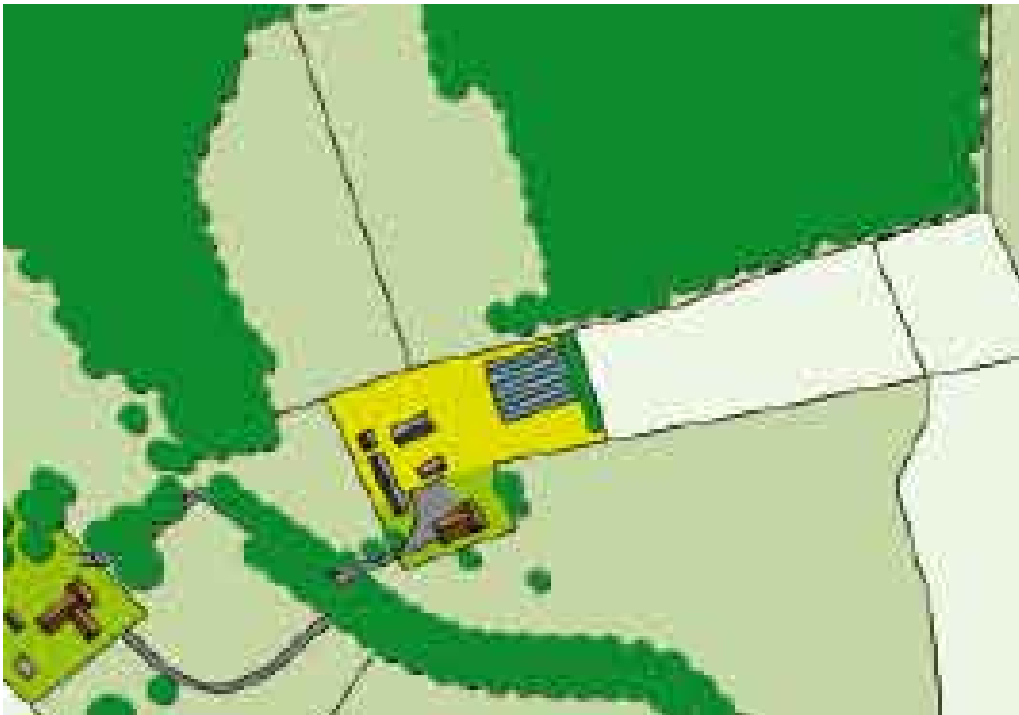
## ZAND & LANDGOEDEREN 1940

- 2% boomgaard, 20% akker, 35% bos, 63% grasland
- kavels onregelmatig en klein
- hoeves alle kanten op gericht
- rijwegen laanbeplanting
- af en toe kavelgrens beplant
- veel bos



## ZAND & LANDGOEDEREN 2000

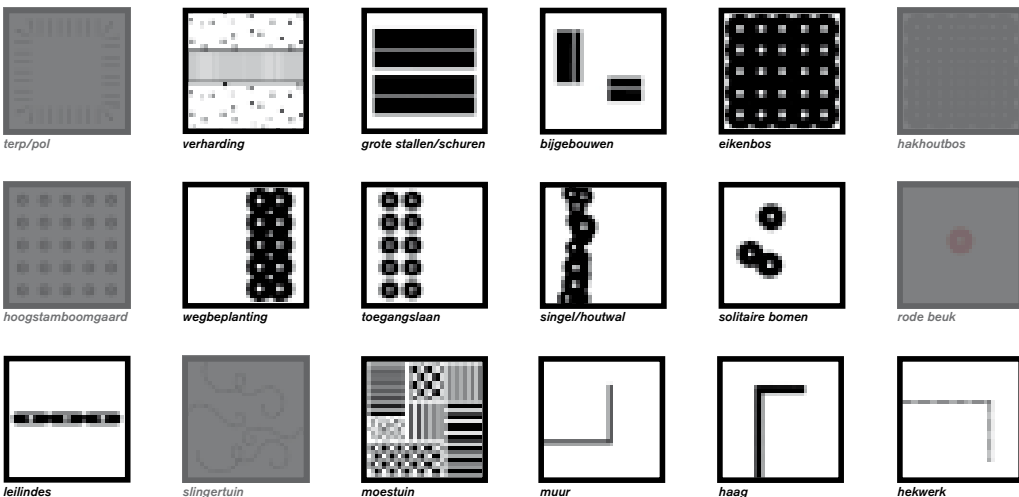
- 2% boomgaard, 20% akker, 35% bos, 63% grasland
- kavels onregelmatig en iets groter
- veel bos in stand gehouden
- laanbeplanting nog aardig compleet
- kavelgrenzen weinig beplant
- veel bos



## ZAND & LANDGOEDEREN 2000

Een bescheiden uitbreiding heeft in de loop van de tijd plaatsgevonden. Er is een kleine kas neergezet en er zijn enkele varkensschuren gebouwd. De oude IJsselhoeve staat met de voorkant gericht op het landschap, met de achterzijde naar de weg. Het erf zelf kent weinig beplanting, in de directe omgeving zijn wel grotere bossen te vinden waardoor het erf niet geheel kaal in het land ligt.

De bouwstenen die gebruikt mogen worden voor dit deelgebied zijn hieronder helder weergegeven. De bouwstenen die grijs zijn weergegeven, geven geen meerwaarde aan dit gebied en kunnen dus beter niet gebruikt worden. In dit deelgebied zijn wegbeplantingen van eik en eikenbossen de belangrijkste bouwstenen. Terpen, hakhoutcultures, boomgaarden, slingertuinen en solitaire rode beuken lijken in dit zandgebied van oorsprong niet aanwezig te zijn en zijn daarom ook niet opgenomen als bouwsteen. Daarmee onderscheidt dit gebied zich dan ook sterk van de eerste drie nattere deelgebieden: Oeverwal & Dijk, De Waarden en de Nijbroekerpolder.







## ZAND & LANDGOEDEREN 2020 | 2 WONINGEN

Dit is de minst ver gaande transformatie. De oude IJsselhoeve wordt opgesplitst in twee woon-eenheden: één in het voorhuis en één in de stal. De oude varkensstallen worden gebruikt als parkeerruimte en voor opstal.

Omdat er weinig verandert en daarom ook weinig opbrengsten zullen zijn is er minder mogelijk ter verbetering van het landschappelijk beeld. De kassen zijn verwijderd, en er zijn enkele solitaire bomen geplant als afbakening van het erf. Verder is het beeld gelijk aan de huidige situatie.

Omdat er slechts één extra gezin komt te wonen in de IJsselhoeve zal er verder voor de mensen uit de omgeving niet veel veranderen. Het wordt niet heel veel beter, maar ook niet slechter.



## ZAND & LANDGOEDEREN 2020 | 6 WONINGEN

Naast de 2 woningen in de IJsselhoeve zelf vormen 2 woonschuren met in totaal 4 wooneenheden samen één erf. De niet te transformeren varkensschuren en de kassen zijn verwijderd.

Het erf wordt weer een compact eilandje, aan de achterzijde omgeven door een eikenbosje. De nieuwe woningen hebben binnen dit bos grote privétuinen. Het nieuwe bos versterkt het kleinschalige besloten karakter van het zandlandschap. Het voorhuis heeft een siertuin, gericht op de open weilanden. Er zijn al met al meer woningen gerealiseerd dan in de hiervoor geschetste transformatie, maar het uiteindelijke ruimtelijk beeld is beter.

Net als bij de andere omvormingen tot wooneenheden is het ook hier een voordeel dat wonen in het landelijk gebied op deze manier voor meerdere mensen toegankelijk kan worden, ook voor diegenen met een minder ruim budget. De druk op het landschap wordt door het omvormen naar 6 wooneenheden wel vergroot.



## ZAND & LANDGOEDEREN 2020 | KANTOOR 30 MEDEWERKERS

De oude IJsselhoeve is geheel omgevormd tot kantoor. In het voorhuis zijn kleine kamers, vergaderruimtes, de lunchruimte, bibliotheek en dergelijke, in de oude stallen kan een grote bijzondere kantoorruimte gerealiseerd worden. Twee van de vier oude schuurtjes wordt bovendien omgebouwd tot parkeerruimte en fietsenstalling. Aan de achterzijde van het verhard erf is een extra parkeerruimte. De kassen zijn verwijderd.

Op het nieuwe erf vormt de IJsselhoeve een eenheid met de overgebleven schuren. Het geheel wordt omkaderd door een eikenbosje. Een sierlijke voortuin geeft het erf extra karakter. Door het planten van het eikenbosje is het kleinschalige karakter van het landschap versterkt.

Een kantoor heeft vaak geen directe binding met het landelijke gebied. Wel biedt een IJsselhoeve een prachtige werklocatie. De 30 medewerkers zullen hun werkomgeving waarschijnlijk zeker waarderen. De mensen in de omgeving zullen vooral last ondervinden van het grote aantal werknemers dat met de auto naar het werk zal komen. Weinig mensen zullen op zo'n korte afstand wonen dat ze gaan fietsen en het openbaar vervoer is in het landelijk gebied ook geen optie.

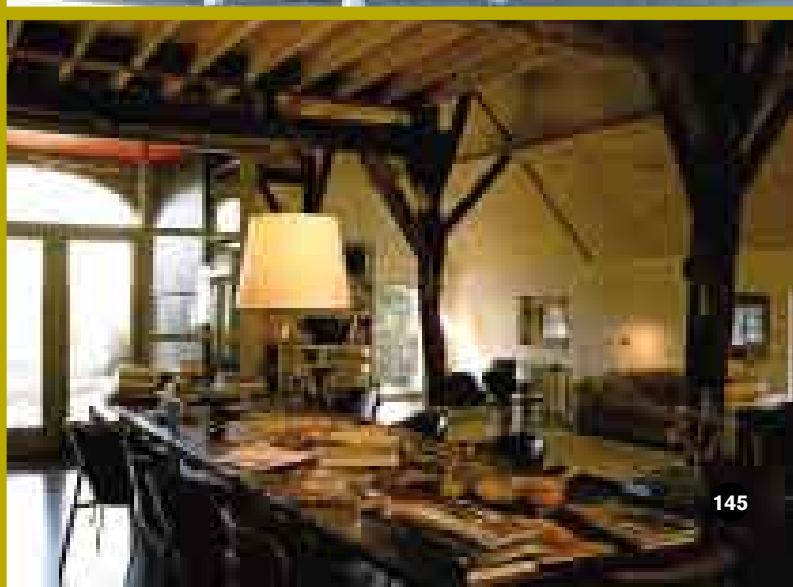


## ZAND & LANDGOEDEREN 2020 | SAUNACOMPLEX

De oude IJsselhoeve vormt de entree en het visitekaartje van het saunacomplex. In de nabijheid van de IJsselhoeve zijn nog twee schuren geplaatst, samen vormen zij het nieuwe erf. Verderop, los van het erf, staan in het bos meerdere bouwwerken die het daadwerkelijke saunacomplex huisvesten. De IJsselhoeve dient als receptie en restaurant.

De grootschaligheid van de nieuwe bebouwing past niet bij de schaal van de IJsselhoeve zelf. Het is daarom de vraag of dit een goede transformatie van een IJsselhoeve is. Het landschapelijke beeld van de plek is echter niet erg storend omdat het gehele complex ingepakt is in het al bestaande bos. Belangrijk bij een functie als deze is ook het inpassen van de grote hoeveelheid parkeerplaatsen in het gebied. Door deze in ieder geval op afstand van de oude IJsselhoeve te situeren en in te pakken in het bos, is het landelijke karakter van de hoeve niet direct verstoord.

Deze functie zorgt waarschijnlijk voor een grote verandering van het gebied. Dit zal veroorzaakt worden door de verkeersstroom. Geen van de hiervoor behandelde transformaties zal voor zoveel verkeer zorgen als deze functie. Het is dan ook de vraag of je zo'n grootschalige functie in het landelijk gebied wilt toelaten.







## HUIDIGE SITUATIE

Er is weinig beplanting om de grote schuren af te screenen. De oude IJsselhoeve daarentegen staat verscholen achter de planten in de voortuin.



## NIEUWE SITUATIE

De moderne schuren zijn afgebroken. Er zijn twee kleine bijgebouwen geplaatst waarin gewoond kan worden. Extra beslotenheid wordt gecreëerd met een groep eiken.







# **BESTAAND BELEID**



Omdat het projectgebied van de Stichting IJsselhoeven zich aan weerskanten van de provinciegrens bevindt en zich bovendien afspeelt op het grondgebied van een aantal gemeenten, hebben we bij functieverandering te maken met het beleid en de regelingen van een groot aantal partijen. Het gaat om de provincies Gelderland en Overijssel, vijf gemeenten en een aantal regionale samenwerkingsverbanden. Dat beleid is beschreven in het streekplan, respectievelijk omgevingsvisie (in ontwikkeling), in bestemmingsplannen en in een aantal aparte beleidstrajecten en daarop gebaseerde regelingen; denk aan: Rood voor Rood, beleid tav VAB's, etc.

Het blijkt dat – en dat is een terugkomend probleem voor veel bewoners – het beleid aanzienlijk van elkaar verschilt en bovendien complex is.

In het kader van dit onderzoek is het niet mogelijk en wenselijk om het beleid als zodanig in detail weer te geven. Hier worden alleen een aantal algemene opmerkingen gemaakt ten aanzien van het beleid op het gebied van functieverandering in het buitengebied.

## **1.      *Ontwikkelingsplanologie***

Het beleid voor functieverandering en over het algemeen bepalingen over de dynamiek van het platteland, richten zich in de toekomst minder op wat niet mag en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen, maar meer op het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen die de kwaliteit van het landelijk gebied in sociale, economische en ruimtelijke zin versterken.

Dat betekent ook dat een herzien beleid ten aanzien van functieverandering moet passen bij het nieuwe denken over ruimtelijk beleid met meer aandacht voor ontwikkelingsplanologie; de principes daarvan zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: een grotere rol voor gemeenten, regionaal samenwerkende verbanden en de provincie.
- Betrekken van maatschappelijke partijen; meer publiek - private samenwerking.
- Loslaten van de gekwantificeerde benadering en meer kwalitatieve maatstaven.
- Denken in termen van verevening, binnenplannen en, waar nodig en mogelijk, bovenplannen.
- Integratie van planologische opdrachten met economische en sociale overwegingen; daarbij hebben we oog voor wat we allemaal willen, een leefbaar, dynamisch en mooi platteland. Regels moeten zich daar zoveel mogelijk aan aanpassen.

## **2.      *Van streekplan naar ontwikkelingsvisie***

In het streekplan was gedetailleerd aangegeven wat mocht en niet mocht in het landelijk gebied: het bestemmingsplan per gemeente en gebied beschreef dat in nog meer detail. De ontwikkelingsvisie – in Overijssel heet dat de omgevingsvisie – geeft meer algemeen lijnen aan; het is aan de gemeente om in de geest van ontwikkelingsplanologie tot een verdere invulling te komen. Ook het bestemmingsplan wordt dus straks minder voorschrijvend en meer gericht op het zoeken naar mogelijkheden om voor bewoners en ondernemers én voor het algemeen belang winst te bereiken: win-win.

## **3.      *Van kwantiteit naar kwaliteit: ruimtelijke kwaliteit als centraal thema***

Op dit moment kent zeker Gelderland nog een vrij kwantitatief geschreven beleid ten aanzien functieverandering. In het regionaal verband van de Stedendriehoek, resp de Noord-Veluwe (voor Heerde) zijn de kwalitatieve maatstaven iets aangepast om meer ruimte te hebben voor functieveranderingen. Maar het blijft een 'gevecht' om de m2. In Overijssel wordt meer gekeken naar de aard van het gebied en de bijdrage die de functie kan bieden aan ruimtelijke, sociale (leefbaarheid) en economische (vitaliteit) kwaliteit.

In de omgevingsvisie van Overijssel is ruimtelijke kwaliteit als volgt omschreven. Omdat het begrip minder kwantitatief en stellig is geformuleerd en past in het ontwikkelingsplanologisch denken, geven we die hier weer.

Ruimtelijke kwaliteit is geen fysieke eigenschap der dingen. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat in de beleving door mensen. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van - bedoeld en onbedoeld menselijk handelen en natuurlijke processen. Menselijk handelen leidt tot ankerpunten en bakens. Een nieuwe weg ligt op de goede plek, is mooi uitgevoerd en vormt een nieuw landschap om van te genieten. Nieuwe water- en natuurgebieden herbergen veel soorten planten en dieren, maar er valt ook van alles te beleven en te ontdekken; ze zijn geheimzinnig, ze hebben iets subliems.



Nieuwe bebouwing ligt op de goede plek, vormt een mooie rand om op uit te kijken en je kunt er prettig doorheen. De essentie van onze benadering van ruimtelijke kwaliteit is dat het stimuleert tot handelen dat tot de verbeelding spreekt. Het leidt tot een omgeving die mooi is, klopt, iets toevoegt, en een tijd mee kan; er is uitgehaald wat er in zit. Kortom, ruimtelijke kwaliteit definiëren we als datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is. Of duurzamer gesteld: wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

#### **4. Verevening, compensatie**

In alle gevallen wordt het principe van de verevening – voor wat hoort wat - toegepast. Als functieverandering wordt toegestaan die mogelijk ruimer is dan 'volgens de regels', dan moet daar wel een compensatie tegenover staan. Bij het toestaan van een nieuwe functie moet kwaliteitsverbetering plaatshebben, ruimtelijke kwaliteitswinst. Dat gebeurt door verevening. Zo kan op locatieniveau een bijdrage aan kwaliteitsverbetering gevraagd worden door bv de eis om overtollige gebouwen te slopen, toegankelijkheid te verbeteren, natuurelementen te realiseren etc.

#### **5. Regelingen**

Er zijn binnen het plangebied meerdere regelingen van toepassing. De beide provincies hebben een eigen visie ontwikkeld. Binnen de provincie Gelderland hebben twee regio's een uitwerking gemaakt, toegespitst op de regio. In detail verschillen de beleidsstukken van elkaar, maar over het algemeen hebben ze dezelfde doelstelling: het verbeteren van de economie, leefbaarheid en landschap.

De provincie Overijssel werkt met de term 'Rood voor Rood' (RvR). Deze regeling is in het leven geroepen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren in het landelijk gebied. Dit wordt gerealiseerd door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en door verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en omgeving.

Daarnaast werkt men met het 'Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) beleid'. Het VAB beleid is erop gericht om voor leegstaande schuren nieuwe functies te zoeken. Dit voorkomt leegstand en verloedering in het landelijk gebied. Naast het sociale en economische oogmerk wordt met het VAB beleid ook een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied beoogd.

De provincie Gelderland heeft zijn beleid voor functieverandering in het buitengebied beschreven in het Streekplan 2005. Dit beleid is verder uitgewerkt door de Regio Stedendriehoek en de Regio Noord Veluwe. De Regio Stedendriehoek heeft uitgewerkt onder welke voorwaarden wonen en werken in of ter plaatse van vrijkomende gebouwen mogelijk is, met het oog op winst voor economie, leefbaarheid en landschap. De doelstelling van de Regio Noord Veluwe is om via hergebruik of functieverandering van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen de leefbaarheid in het landelijk gebied te verhogen.




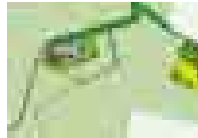
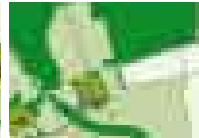
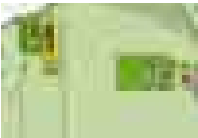

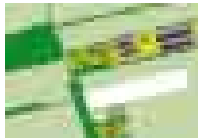
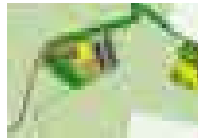
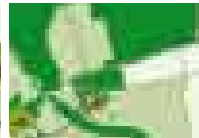




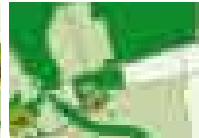





Wanneer we het bestaande beleid toepassen op onze voorbeeldtransformaties valt op dat de meeste voorbeelden niet direct binnen het bestaande beleid passen, maar wel in de geest van het beleid zijn ontwikkeld. Bij de functieveranderingen naar wonen zijn meestal meer woningen geplaatst dan toegestaan. Niet agrarische bedrijven worden meestal alleen toegestaan wanneer ze binding hebben met het landelijke gebied en waarbij de verkeersdruk weinig toeneemt.

Wanneer er op het huidige erf grote schuren staan, kunnen er wel enkele nieuwe woningen geplaatst worden. Maar als er op het erf niet veel te slopen is, kan er ook niets bijgebouwd worden. Dit terwijl compensatie niet alleen tot stand komt door het slopen van bebouwing, maar ook door het verbeteren van de landschappelijke inpassing van het erf. Zo zou je ook kunnen stellen dat als er weinig te slopen bebouwing is, er meer met landschappelijke middelen gecompenseerd moet worden.



**10**

**CONCLUSIES &  
AANBEVELINGEN**

Oeverwal & Dijk	De Waarden	Nijbroeker Polder	Kom & Dekzandrug	Zand & Landgoederen
 3 woningen	 7 woningen	 7 woningen	 6 woningen	 2 woningen
 5 woningen	 uitbreiding landbouw	 uitbreiding landbouw	 landbouw	 6 woningen
 restaurant	 maxicamping	 zorgboerderij permanent	 manege	 kantoor 30 medewerkers
 minicamping & herberg	 golfbaan	 zorgboerderij dagbesteding	 aannemingsbedrijf	 saunacomplex



Het rapport laat zien dat de IJsselhoeven belangrijke dragers zijn voor de identiteit van het landschap. De hoeven geven het landschap kleur! De IJsselhoeven hebben het moeilijk. Door de grote volumes van de gebouwen die niet meer in gebruik zijn, nemen de onderhoudskosten toe. Dit noopt tot nadenken over de toekomst van de IJsselhoeven. Een ieder is het eens met behoud van de hoeven en met transformatie van de bestaande hoeven kan een goede impuls gegeven worden aan het behoud van de hoeven. In Belvédère-termen, behoud door ontwikkeling.

Het onderhavige rapport geeft een keur aan mogelijkheden voor transformatie van de IJsselhoeven. Het onderzoek toont aan dat er veel mogelijk is met een IJsselhoeve en dat het omringende landschap ruimtelijk gezien ook veel aan kan. Eerst biedt een aantal algemene uitgangspunten spelregels met betrekking tot de inrichting van het erf. Vervolgens kunnen alle bouwstenen gebruikt worden als inrichtingselementen bij het maken van een ontwerp. Ze zijn bruikbaar voor alle individuele transformaties in de verschillende landschapstypen. Dit maakt dat het rapport breed inzetbaar is. Wat de transformatie ook is, de uitgangspunten en bouwstenen kunnen ingezet worden voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de hoeves.

In het onderzoek is geen aanleiding gevonden om gebieden aan te wijzen waar een IJsselhoeve wel of niet mag transformeren. Dit heeft een aantal redenen. Enerzijds is er gewoon veel ruimte in en rond het erf van de IJsselhoeven. Anderzijds levert de transformatie in de meeste gevallen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op; onooglijke schuren worden gesloopt en vervangen door kleinere, beter in het landschap passende woonschuren. En passant wordt het erf ook opgeknapt en wordt de hele landschappelijke inpassing beter. De vraag of de “verstedelijking” van het landschap die de transformatie met zich mee kan brengen wenselijk is of niet valt buiten de reikwijdte deze opgave.

In dit rapport is ook een hoofdstuk gewijd aan de architectuur van de IJsselhoeven. Het is geen breed onderbouwd onderzoek, maar een inventarisatie van architectonische kenmerken en inspirerende ideeën. De belangrijkste motivatie hiervoor was het onderzoek naar de nieuwe IJsselhoeven. De IJsselhoeven zijn destijds gebouwd met een specifiek programma van eisen dat niet meer overeenkomt met het huidige gebruik, de kern van het probleem van de bestaande hoeves. De maatvoering en verhouding tussen huis en schuren nopen tot een andere opzet. Ook is onderzocht of een nieuw te realiseren boerderij een nieuwe IJsselhoeven zou kunnen worden. Blijkens het onderzoek en de thans gerealiseerde nieuwe hoeves moet gesteld worden dat men beter kan zoeken naar een nieuwe vorm van streekeigen hoeven, waarbij niet te streng gezocht wordt naar een architectonische relatie met de authentieke IJsselhoeven. De landschappelijke uitgangspunten en bouwstenen kunnen overigens wel gebruikt worden, ook bij het creëren van een nieuwe IJsselhoeve.

In hoofdstuk 8 worden, naast vele zeer acceptabele transformatievoorbeelden, een paar bijzondere functies uitgewerkt. Dit is gedaan om de volle breedte van ruimtelijke ontwikkelingen te onderzoeken. De functies lopen uiteen van golfbaan tot saunacomplex. Dit rapport is geen pleidooi om dergelijke functies in het gebied toe te laten. Het laat zien dat als de kans zich voordoet en de gemeente van mening is dat het een verrijking voor het maatschappelijke leven is, hoe de functie het beste ingepast kan worden. Dat betekent bijvoorbeeld dat de IJsselhoeve dan het clubgebouw van de golfbaan wordt, daar waar de 18e (of 27e) hole op aankomt. Op die wijze wordt recht gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de hoeve. Deze uitwerkingen kunnen ook dienen om de discussie over de wenselijkheid van dergelijke ontwikkelingen te bespreken.

Binnen het bestaande beleid zijn al mogelijkheden voor verbouw van de hoeves, maar de praktijk laat zien dat dit niet van de grond komt. Blijkbaar is voor een rendabele transformatie meer programma nodig dan thans mogelijk is binnen het beleid. Dit onderzoek laat zien dat met een ruim programma de ruimtelijke kwaliteitswinst ook behoorlijk groot is. Door in plaats van 1 of 2 woningen er 4 tot 6 te creëren is er meer financiële ruimte om het erf en de landschappelijke inpassing te optimaliseren.

Al met al is het onderzoek vooral bedoeld om te inspireren en aan te zetten tot nadenken over de transformatie van de IJsselhoeven. Daarnaast geeft het rapport concrete handvatten voor transformatie en laat het zien dat een meer coulant beleid ook meer ruimtelijke kwaliteit voor het gebied kan opleveren.



# LITERATUURLIJST

Bijhouwer, J.T.P. (1943) *Nederlandse Boerenerven*, Amsterdam

Buter, A. (onbekend) *Boerenerven in een Groene Lijst*, Het Oversticht, Zwolle

Voorhorst, J. (1996) *Boerenerven Vroeger en Nu*, Uitgeverij Terra Warnsveld, ISBN 90-6255-665-5

Post, K.; Dekkers, G.; Maaskant, A.A.C. (1976) *Oude Boerderijen*, Uitgeverij Ankh-Hermes bv Deventer

Roodbont Uitgeverij, Uitgeverij Terra (2003) *Bouwen aan Boerderijen*, ISBN 90-5897-108-2

Het Oversticht, IKC NBLF (1994) *Boerenerven van de Vier Noordelijke Provincies*, onbekend

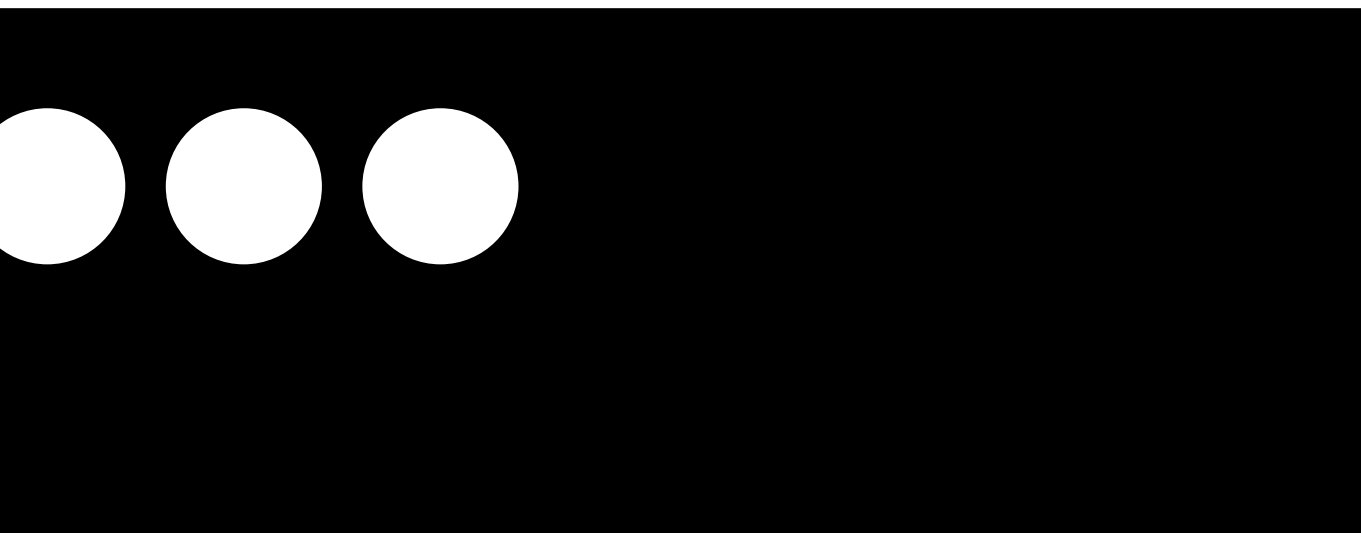
Stichting IJsselhoeven (2006) *IJsselhoeven in de IJsselvallei*, Veessen

Stedendriehoek (2008) *Waar de Stallen Verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies*, [www.regiostedendriehoek.nl](http://www.regiostedendriehoek.nl)

Provincie Overijssel (2007) *Een Stal voor een Bouwkavel*, [www.provincie.overijssel.nl](http://www.provincie.overijssel.nl)

Provincie Overijssel (2008) *Ontwerp-Omgevingsvisie*, [www.provincie.overijssel.nl](http://www.provincie.overijssel.nl)

Provincie Gelderland (2005) *Streekplan*, [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)



**bosch slabbers**

*Parkstraat 29  
6828 JC Arnhem  
T 026 4427154  
F 026 4431639  
arnhem@bosch-slabbers.nl  
www.bosch-slabbers.nl*

