

# Villa's in het groen

*Villa projectontwikkeling in Velp in de periode 1880-1914.*



Linde Willemijn te Kronnie

S1045190

[l.w.tekronnie@students.uu.nl](mailto:l.w.tekronnie@students.uu.nl)

[Lindetekronnie@outlook.com](mailto:Lindetekronnie@outlook.com)

Masterthesis Kunstgeschiedenis. Mastertrack  
Architectuurgeschiedenis en Monumentenzorg, 2023.

Universiteit Utrecht

Scriptiebegeleidster: Minke Walda.

Tweede lezer: Eva Röell

## Inhoud

<b>Samenvatting</b> .....	4
<b>Inleiding</b> .....	5
<b>Hoofdstuk 1</b> .....	13
Ontstaan van het Gelders Arcadië.....	14
Kastelen en landhuizen in Velp .....	15
Het dorp Velp.....	16
<b>Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen</b> .....	21
1820: wandeltoerisme in Velp .....	21
Buiten wonen.....	23
De Nederlandse bouwpraktijk in de achttiende en negentiende eeuw .....	26
Speculatieve woningmarkt en de woningbouwondernemer.....	28
Bouw van de villa's in Velp .....	30
Villaparken .....	31
Willem Honig .....	34
Honig als projectontwikkelaar .....	35
<b>Projectontwikkeling in Velp</b> .....	36
Arnhemsestraatweg .....	36
Familie van Pallandt.....	37
Kerkstraat .....	38
Kastanjelaan.....	41
Wijk tussen het spoor en de Hoofdstraat .....	41
J.A. Bolderdijk.....	43
Nieuw-Velp ten noorden van de Hoofdstraat.....	44
Rozendaalselaan.....	47
<b>Hoofdstuk 3</b> .....	50

Industrialisatie van de bouw .....	51
Engelse invloeden.....	52
Plaatwerk .....	55
Doel van de bouwondernemers .....	56
<b>Hendrik Hendrikszoon Vleeming .....</b>	<b>58</b>
Architectuur.....	58
Indeling .....	62
Bewoners .....	65
<b>Albertus Jacobus Bolderdijk.....</b>	<b>66</b>
Architectuur.....	66
Indeling .....	69
Verkoop en verhuur .....	71
<b>Firma Jansen.....</b>	<b>73</b>
Architectuur.....	75
Indeling .....	78
Bewoners .....	80
<b>Conclusie .....</b>	<b>81</b>
<b>Literatuur.....</b>	<b>85</b>
<b>Digitale bronnen .....</b>	<b>86</b>
<b>Krantenartikelen .....</b>	<b>87</b>
<b>Archiefbronnen .....</b>	<b>87</b>
<b>Kadastrale archiefbronnen .....</b>	<b>88</b>
<b>Bijlage 1; Excel spreadsheet met verzamelde gegevens .....</b>	<b>90</b>

## **Samenvatting**

In dit onderzoek is de bijdrage van projectontwikkelaars in het ontstaan van het architectonische villalandschap van Velp in de periode 1880-1914 onderzocht.

In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen die hebben geleid tot de bouw van veel villa's in Velp in de negentiende eeuw. Factoren zoals de aanwezigheid van landgoederen, groeiend binnenlands toerisme, bevolkingsgroei, stijgende welvaart voor de hogere middenklasse en verbeterde infrastructuur hebben Velp aantrekkelijk gemaakt voor vestiging door de hogere middenklasse.

Het tweede hoofdstuk richt zich op de betrokken partijen bij de projectontwikkeling van de vele villa's in Velp. Verschillende partijen waren betrokken bij de projectontwikkeling in Velp, waaronder ontwerpende aannemers, externe investeringsmaatschappijen, naamloze vennootschappen en lokale ondernemers. Sommige projectontwikkelaars huurden aannemers in en droegen het financiële risico, terwijl anderen zelf bouwden.

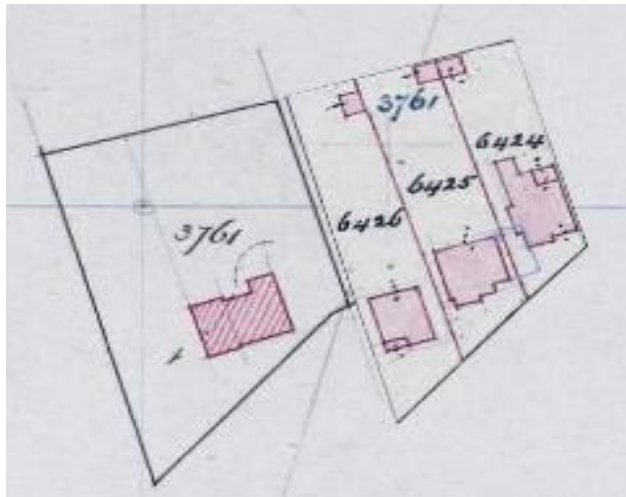
In het derde hoofdstuk wordt de architectuur die door projectontwikkelaars werd toegepast onderzocht. Uit het onderzoek naar de panden in Velp blijkt dat projectontwikkelaars verschillende architecturale stijlen hanteerden en zich snel aanpasten aan stilistische ontwikkelingen. Kenmerken zoals representatieve ruimtes, bijvoorbeeld de hal en en-suitekamers, en de relatie met de natuur, waren constanten in de villa's die door projectontwikkelaars gebouwd zijn tussen 1880 en 1914.

## **Inleiding**

In het buurtschap Jeruzalem dat tegenwoordig onderdeel is van het dorp Velp, kocht de aannemer Jan Hendrik Jansen in 1903 een villa, Jeruzalem 8 (afb.1).<sup>1</sup> De villa werd voor het eerst in 1877 door het kadaster geregistreerd op een kadastrale hulpkaart en bevond zich op het grote perceel D-3761.<sup>2</sup> Jansen sloopte aan de rechterzijde een derde deel van de villa en splitste het terrein op in drie percelen; D-6424, D-6425 en D-6426 (afb.2). Op de nieuwe percelen, D-6424 en D-6426 bouwde Jansen naar eigen ontwerp twee nieuwe villa's en moderniseerde het bestaande gebouw.



Afb.1 Foto van de voorgevel van Jeruzalem 8, de door Jansen verbouwde villa. Foto auteur, 2023.



Afb.2 Links de kaart uit 1877 met de originele villa en rechts een kaart uit 1904 waarbij de twee nieuwe villa's verschenen zijn.

Tegenwoordig zijn de werkzaamheden van een projectontwikkelaar, zoals Jansen beschreven kan worden, veel voorkomend, maar dat is niet altijd zo geweest. In de jaren negentig van de negentiende eeuw ontwikkelden steeds meer bouwopzichters, aannemers, metselaars en timmerlieden zich tot bouwondernemers, zowel in Nederland als in België, het Verenigd Koninkrijk en

<sup>1</sup> ARCX, 'Jeruzalem 8', Tijdbeeld.com. Geraadpleegd op 20-5-2023.

<sup>2</sup> Kadastraal archief, Leggerartikelen bij perceel VEL01 D-3761.

Duitsland. De activiteiten van deze bouwondernemers kunnen het beste vergeleken worden met de activiteiten van een hedendaagse projectontwikkelaar. Een projectontwikkelaar anno nu houdt zich op eigen initiatief bezig met het ontwikkelen en realiseren van bouwprojecten zoals woningen en utiliteitsprojecten. De projectontwikkelaar draagt daarbij het financiële risico en zijn uiteindelijke doel is met financieel gewin de huizen te verkopen of te verhuren.<sup>3</sup>

De projectontwikkelaar heeft onder andere kunnen ontstaan door een toenemende vraag naar woningen aan het eind van de negentiende eeuw. Deze toenemende vraag werd veroorzaakt door enerzijds de groei van de Nederlandse bevolking en anderzijds door de afname van de bewoningsdichtheid per huis.<sup>4</sup> De nieuwe middenklasse beschikte over meer financiële middelen, waardoor zij groter konden wonen. Zij wilden niet alleen ruimer, maar ook groener wonen en verlieten de steden op zoek naar een landelijke leefomgeving.<sup>5</sup> De projectontwikkelaars in Velp, zoals Jan Hendrik Jansen, speelden daar slim op in en bouwden een groot aantal villa's. Naast de bouw van villa's aan bestaande wegen, realiseerde Willem Honing in Velp in het begin van de twintigste eeuw twee villaparken. Hij nam het initiatief voor de oprichting van twee Naamloze Vennootschappen die de aanleg van villaparken Ma Retraite en Overbeek op zich namen.

Deze scriptie beschrijft het onderzoek naar villa's die aan het eind van de negentiende eeuw in Velp, op het initiatief van projectontwikkelaars, gebouwd zijn. Kenmerkend voor de negentiende-eeuwse villa's is een grote afwisseling in volumes en

---

<sup>3</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 39.

<sup>4</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 287.

<sup>5</sup> De Haan, *Villaparken in Nederland*, 13.

vorm, waardoor de grens tussen een huis en een villa niet altijd eenduidig is. In dit onderzoek zal onder een villa een vrijstaande woning met een ruime tuin, op een ruime afstand van de straat en van minimaal twee bouwlagen verstaan worden. Daarnaast werd in de negentiende eeuw met het begrip villa ook een relatie gelegd met het wonen in een landelijke groene omgeving. De villa werd een statussymbool voor de nieuwe welgestelde middenklasse, waar zij zich konden terugtrekken in een op de adel geïnspireerde levensstijl.<sup>6</sup>

De centrale vraag van dit onderzoek luidt; wat was de bijdrage van de projectontwikkelaar aan het architectonische landschap van Velp, in de periode 1880-1914? Om die vraag te kunnen beantwoorden, staat in ieder hoofdstuk een deelvraag centraal. Ten eerste worden de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen van de negentiende eeuw, die invloed hebben gehad op de ontwikkeling van Velp, uiteengezet. Ten tweede zal de volgende vraag centraal staan; wie waren betrokken bij de ontwikkeling van de villa's en villawijken? En ten slotte zal bepaald worden welke architectonische eigenschappen de desbetreffende villa's vertonen.

Als vooronderzoek naar de totstandkoming van de negentiende-eeuwse Nederlandse bouwpraktijk is het werk van Krabbe gebruikt. In 1996 publiceerde Coert Peter Krabbe het boek *Ambacht, kunst en wetenschap*, waarin hij de invloed van de Maatschappij ter bevordering van Bouwkunst heeft onderzocht bij de verspreiding van nieuwe ideeën en concepten. Krabbe richtte zich daarbij met name op de periode 1800-1880, aangezien in die tijd geen sprake was van een gevestigde architectonische beroepsgroep met een eigen opleiding, ideologie, en vereniging. De architectuuropleiding aan de Polytechnische Hogeschool in Delft, opgericht in 1864, werd door

---

<sup>6</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buiten wonen*, 176.



velen als niet toereikend ervaren en pas na een aantal hervormingen in 1880 als volledig beschouwd.<sup>7</sup>

Jannes De Haan beschrijft de ontwikkeling van de villaparken in *Villaparken in Nederland, een onderzoek aan de hand van het villapark Duin en Daan te Bloemendaal 1897-1940* uit 1986. De exploitant kocht in veel gevallen een bestaand landgoed, zorgde voor de aanleg van de infrastructuur en het bouwrijp maken van de percelen. Daarvoor dienden bepaalde voorzieningen aangelegd te worden zoals elektriciteit en telefoonkabels.<sup>8</sup> De exploitant was vaak een Naamloze Vennootschap waarin verschillende particulieren verenigd waren, zodat het individuele risico beperkt bleef en tegelijkertijd de mogelijkheid ontstond voor de verkoop van aandelen.<sup>9</sup> Deze groep mensen was daardoor verantwoordelijk voor een groot deel van de stedenbouwkundige ontwikkelingen en de inrichting van de voormalige buitenplaatsen. De Haan noemt deze mensen 'ontwikkelaars en speculanten'.<sup>10</sup>

Ineke Pey beschrijft in het boek *Bouwen voor gezeten burgers, herenhuizen en villa's in de nieuwe stadswijken van Utrecht, Groningen en Nijmegen (1874-1901)* uit 2004, de ontwikkeling van de bouwnijverheid en de organisatie daarvan. Het boek gaat over de negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen, als gevolg van de sloop van de oude stadswallen. De vrijgekomen ruimte werd opnieuw ingericht en kreeg een prestigieus karakter met grote herenhuizen en stadsvilla's in een groene omgeving. In het boek gaat Pey in op drie grote steden en de stedenbouwkundige ontwikkelingen die daar plaatsgevonden hebben. Binnen een sociaaleconomisch kader waarbij

---

<sup>7</sup> Krabbe, *Ambacht, kunst en wetenschap*, 12&13.

<sup>8</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 14.

<sup>9</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 59.

<sup>10</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 60.

de ontwikkeling van de bouwpraktijk beschreven wordt, staat de ontwikkeling van de neorenaissance-architectuur in het boek centraal.

Pey beschrijft in een van de hoofdstukken de omwenteling van de ambachtelijke bouwmarkt naar een kapitalistische productiewijze voor een open markt, waarop de projectontwikkelaars inspeelden. Mede door de bevolkingstoename in de grotere steden was een andere organisatie van de bouwnijverheid noodzakelijk. Het groeien van de markt voor burgerwoningen, met name in het hogere segment, had als gevolg dat er in Nederland verschillende soorten bouwbedrijven ontstonden.<sup>11</sup>

Een belangrijke verandering was de commercialisering van de woningbouw, waarbij Pey een aantal termen noemt; de eigenbouwer, de bouwondernemer, de patroonbouwer en de aannemer. De grenzen tussen deze termen zijn vaag, maar Pey maakt een belangrijk onderscheid die ook in deze scriptie gemaakt zal worden bij de bepaling of een persoon als projectontwikkelaar beschouwd kan worden. Pey noemt een groep 'woningbouwondernemers' en deze benaming duidt het onderscheid al aan, namelijk dat deze groep zelf het initiatief nam, de grond beschikbaar stelde, de organisatie en productie van de huizen regelde, zelf het ontwerp maakte en voor een onbekende speculatieve markt bouwde. De andere groepen namen een minder groot economisch risico.<sup>12</sup>

Een bouwondernemer zoals iemand in de negentiende eeuw genoemd werd, zou tegenwoordig een projectontwikkelaar zijn. In dit werkstuk wordt onder een bouwondernemer en onder een projectontwikkelaar hetzelfde verstaan; iemand die het initiatief nam

---

<sup>11</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 287.

<sup>12</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 288.

voor het bouwen van woningen en daarbij het financiële risico droeg. Diegene hoeft dus geen aannemer te zijn, maar kon ook de opdracht aanbesteden en tegelijkertijd het kapitaal verstrekken.

Andere belangrijke publicaties voor dit onderzoek zijn *Landhuizen en villa's in Nederland tussen 1840 en 1916* uit 2016 van Jannes A. de Haan, 2002 en *Huizen in Nederland, de negentiende en twintigste eeuw* uit 2018, van Coert Peter Krabbe, Dolf Broekhuizen en Niek Smit. Deze publicaties gaan over de villa-architectuur uit deze periode en bieden ondersteuning bij het duiden van de architectuur. Dit onderzoek sluit aan bij de bovenstaande publicaties en zal de kennis op het gebied van de projectmatige ontwikkeling van villa's aanvullen. Daarbij zal aandacht besteed worden aan de architectonische kenmerken van de villa's om zo een inzicht te krijgen in specifieke architectonische aspecten.

Er is voor Velp gekozen als geografische afbakening aangezien het dorp goed past binnen de bekende ontwikkelingen rondom de villaparken zoals door de Haan geschetst wordt in zijn boek *Villaparken in Nederland*. Een geschikte locatie diende aan een aantal voorwaarden te voldoen, zoals voldoende economische middelen en groei, kapitaalkrachtige mensen die de stad wilden inwisselen voor de natuur, een goede infrastructuur met verharde wegen, spoorwegen en trams en ten slotte diende een min of meer ongerepte natuur toegankelijk zijn.<sup>13</sup> Velp voldeed zeker aan die eisen en was daarnaast al eeuwen lang een geliefde plaats voor adellijke landgoederen en buitens, zoals dat in Bloemendaal ook het geval was.<sup>14</sup> Door voor dit onderzoek een casus te kiezen die een vergelijkbare ontwikkeling heeft doorgemaakt zoals andere locaties in

---

<sup>13</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 19.

<sup>14</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buiten wonen*, 179.

Nederland, kunnen de nieuwe bevindingen in een perspectief worden geplaatst. Het doel is te achterhalen wie deze projectontwikkelaars waren, wat hun rol was en wat ze precies bouwden. Dit alles om de kennis op dit gebied aan te vullen.

De onderzoeksvraag is beantwoord door kwalitatief onderzoek met behulp van primaire en secundaire bronnen. Primaire bronnen omvatten bouwaanvragen, tekeningen en kadastrale documenten zoals hulpkaarten en leggerartikelen. De secundaire bronnen bestaan uit hedendaagse publicaties over lokale bouwpraktijken en villa-architectuur in de negentiende en vroege twintigste eeuw. Het inventariseren van panden die door projectontwikkelaars zijn gebouwd, werd gedaan aan de hand van kadastrale kaarten, registers en leggerartikelen. Het kadaster speelde een belangrijke rol bij het verkrijgen van informatie over het bouwjaar van panden en eigenaarsgegevens.

Het kadaster werkt met een kadastrale minuut als basis, die tussen 1811 en 1832 werd opgesteld en Nederland onderverdeelde in kadastrale gemeenten. Deze gemeenten werden verder onderverdeeld in deelgebieden met specifieke letters. Elk perceel kreeg een uniek nummer dat wanneer er wijzigingen aan het perceel plaatsvonden. Op hulpkaarten hield het kadaster de wijzigingen bij. Het bouwjaar van een pand kon worden gevonden op de hulpkaarten of in het leggerartikel van de eigenaar.

Leggerartikelen bevatten informatie over de percelen die eigendom zijn van een persoon of bedrijf. Elk leggerartikel heeft een nummer dat kan worden opgezocht in het kadastrale register. Door het nummer van het leggerartikel te vinden, kunnen details zoals de naam en het beroep van de eigenaar, verkoopinformatie en stichtingsdata van percelen worden achterhaald.

Het kadastrale onderzoek richtte zich op het vinden van villa's die door projectontwikkelaars zijn gebouwd en het achterhalen van de bijbehorende eigenaars. Hulpkaarten werden gebruikt om bestaande villa's en hun eigenaars te identificeren. Bijvoorbeeld, het bezit van perceel VEL01 D-3761 werd toegeschreven aan mevrouw Schubärt uit Utrecht. Het leggerartikel van J.H. Jansen onthulde zijn betrokkenheid als bouwer en projectontwikkelaar, gezien de vermelding van meerdere 'stichtingen' in zijn artikel (afb.3).

Afb.3, Uitsnede van het leggerartikel VEL01-2035 van de heer J.H. Jansen.

Het kadaster diende dus als een waardevolle bron voor het identificeren van projectontwikkelaars. Ongeveer 200 villa's zijn onderzocht voor dit onderzoek, inclusief nog bestaande panden en gesloopte panden die werden vermeld in de gevonden leggerartikelen.

In het eerste hoofdstuk worden de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen in de desbetreffende regio uiteengezet. In het tweede hoofdstuk zal ingegaan worden op de vraag wie betrokken waren bij de bouw en ontwikkeling van de villa's. Het derde hoofdstuk behandelt specifieke casussen die de projectontwikkeling in deze regio goed illustreren.

## **Hoofdstuk 1**

De zuidelijke Veluwezoom, het gebied tussen de gemeentes Wageningen en Rheden, wordt tegenwoordig het Gelders Arcadië genoemd. Het Gelders Arcadië staat bekend om haar heuvelachtige landschap dat bezaaid is met fraai aangelegde landgoederen en buitenplaatsen. Daarnaast zijn er ook een groot aantal negentiende-eeuwse villa's te vinden, met name in de dorpen Velp en Dieren. De negentiende-eeuwse suburbanisatie van Gelderland kan in drie fasen onderverdeeld worden. De eerste fase vond rond 1820 plaats, destijds wisselden welgestelden de oude stadscentra in voor een groenere leefomgeving dicht bij de stad.

De tweede fase kwam rond 1840 op gang na de aanleg van de Rijnspoorlijn tussen Utrecht en Arnhem in 1848. Door de komst van deze spoorweg werd Arnhem beter bereikbaar, waardoor het wonen in Velp ook toegankelijker werd. Met de komst van de A-Staatlijn in 1865 met een halte in Velp werd de treinverbinding verder uitgebreid.<sup>15</sup> Na 1880 kwam de derde golf op gang. De bereikbaarheid van onder andere Velp werd verder geoptimaliseerd door de aanleg van tramlijnen. In deze periode kwam veel grond beschikbaar doordat een groot aantal landgoederen failliet ging. Exploitanten vormden deze landgoederen om tot villaparken. In Velp ontstonden villapark Overbeek en villapark Ma Retraite als gevolg van het slopen van landgoederen Overbeek en Schoonenberg.<sup>16</sup>

In dit hoofdstuk zal onderzocht worden welke ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen ervoor gezorgd hebben dat Velp een geschikte plek werd voor de grootschalige ontwikkeling van villa's. Om die vraag te kunnen beantwoorden zal eerst de ontwikkeling van Velp tot en met de zeventiende eeuw in grote lijnen

---

<sup>15</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 24.

<sup>16</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 181.

geschetst worden, waarna de achttiende- en negentiende-eeuwse maatschappelijke ontwikkelingen gedetailleerder uiteengezet worden.

### *Ontstaan van het Gelders Arcadië*

Het Veluwe heuvelachtige landschap bestaat uit dalen en stuwwallen, die ontstonden in de voorlaatste ijstijd door opgestuwd zand en grind.<sup>17</sup> Vruchtbare rivierafzetting hoopte op in de dalen, waarna het door het ijs in de laatste ijstijd werd opgestuwd tot hoogten van 300 meter.<sup>18</sup> De kenmerkende dalen ontstonden door het smeltwater dat zich na laatste ijstijd een weg baande door het landschap. Bij deze erosie kwam ook veel materiaal vrij, dat zich op verschillende plekken is gaan afzetten. Deze 'puinkegels' vormden uitstekende plekken voor nederzettingen. De oudste kerken van Velp, Rheden en Ellecom zijn terug te vinden op deze puinkegels.<sup>19</sup>

De oostelijke Veluwe blijkt al in de vroege middeleeuwen relatief dichtbevolkt te zijn geweest. Rond het jaar 700 woonden in deze regio ongeveer 2000 mensen.<sup>20</sup> In de daaropvolgende Ottoonse en Karolingische periode, was de regio belangrijk vanwege de daar doorheen stromende Rijn en de IJssel, die Gelderland verbonden met Duitsland. Zowel de geestelijke als de wereldlijke machthebbers, wilden hier graag de dienst uitmaken. In een latere periode, namen de graven van Gelre, de bisdommen van Utrecht en Münster en lokale hoven in Dieren en het Duitse Seelbeek, de macht over.<sup>21</sup> De geestelijke machthebbers bezaten grote oppervlakten bos, die tijdens de reformatie onteigend werden. Deze landerijen vormden door hun

---

<sup>17</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 16.

<sup>18</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 17.

<sup>19</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 18.

<sup>20</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 25.

<sup>21</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 26.

bosrijke karakter de perfecte locatie voor de aanleg van buitenplaatsen en landgoederen.<sup>22</sup>

### *Kastelen en landhuizen in Velp*

In het midden van de zeventiende eeuw ontstonden grote landgoederen die vandaag de dag nog als dusdanig te herkennen zijn, zoals kasteel Rosendael, Biljoen en Middachten (afb.4).<sup>23</sup> De van oorsprong



Afb.4 Kasteel Biljoen te Velp. Beeldbank RCE, Albert Speelman, 08-06-2009. Documentnr. 14956-67227

middeleeuwse kastelen, werden verbouwd tot comfortabele woonhuizen met bijbehorende moderne tuinen. Strakke en

geometrische tuinen waren in deze periode populair.<sup>24</sup> Aan het eind van de achttiende eeuw verving de voorkeur voor een lossere naturalistischere tuinaanleg de geometrische variant. Het reliëfrijke landschap van de Veluwezoom bood daarbij de mogelijkheid voor het aanleggen van bijna on-Nederlandse tuinen, met weidse vergezichten, kabbelende beekjes en waterpartijen. De romantische landschapstuinen vormden later een trekpleister voor het binnenlandse toerisme.<sup>25</sup>

De architectuur van de buitenhuizen op de Veluwe sloot aan bij de landelijke trends. De financiële middelen van de eigenaren boden

---

<sup>22</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 9.

<sup>23</sup> Een landgoed was een eenheid van minimaal vijf hectare grond, waarbij het economische belang voorop stond; meestal in de vorm van een agrarische bestemming in combinatie met bos- en natuurbeheer. Een buiten was daarentegen bestemd voor een tijdelijk verblijf van iemand die daarnaast een ander huis in zijn bezit had. De buitens waren dus vooral bedoeld als aangename verblijfplaatsen in een bepaald seizoen, meestal was dat de zomer.(noot 25.)

<sup>24</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 60.

<sup>25</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 63.



immers toegang tot het aantrekken van de beste architecten van het land. Voorbeelden daarvan zijn de verbouwingen door Daniel Marot van kasteel Rosendaal in 1702 en de bouw van huize Overbeek in Velp door Anthony Viervant in 1770.<sup>26</sup> In de zeventiende eeuw had de architectuur van de buitenhuizen een klassiek karakter, dat zich vaak uitte in een blokvormig volume, met een souterrain, twee bouwlagen, een symmetrisch ingedeelde voorgevel en een centraal gelegen ingangspartij. Een vroeg voorbeeld daarvan is kasteel Biljoen in Velp (afb.4).<sup>27</sup>

De belangrijkste nieuwe buitenhuizen, die dus geen middeleeuwse oorsprong hadden zoals Biljoen en Middachten, stamden uit het midden van de achttiende eeuw. Hiertoe behoorde het huis Sonsbeek in Arnhem, maar ook het in 1906 afgebroken huis Overbeek in Velp (afb.5).



Afb.5 Huize Overbeek te Velp. Beeldbank RCE, maker onbekend, 03-1906. Document nr. 16.837.

Huis Overbeek werd door de Arnhemse architect Antony Viervant in 1770 ontworpen, nadat het oude huis afgebrande.<sup>28</sup> Velp kende daarnaast nog landgoed Daalhuizen, Schoonenberg, en Larenstein.

### *Het dorp Velp*

Velp werd bij de schenking aan een klooster voor het eerst genoemd rond het jaar 900. De oude kern van Velp bevindt zich rondom de kerk de Oude Jan. De oudste bouwfase van deze kerk stamt uit de

---

<sup>26</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 69.

<sup>27</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 70.

<sup>28</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 71.

twaaalfde eeuw.<sup>29</sup> Rondom deze kerk groeide het dorp in de loop van de eeuwen uit tot een kleine agrarische nederzetting.

De belangrijkste verbindingsweg tussen Arnhem en Zutphen, passeerde Velp in het noorden en doorkruiste dus niet de oude dorpskern. Deze postroute werd met name gebruikt voor interregionaal verkeer en werd later de Rijksstraatweg. Rondom deze straat bevond zich in de zeventiende eeuw een aantal agrarische gebouwen.<sup>30</sup> Ten westen van de oude kerk moet volgens oud kaartmateriaal ook enige bebouwing gestaan hebben. Tot in het eerste kwart van de negentiende eeuw bestond Velp eigenlijk alleen uit de doorgaande weg van Arnhem naar Zutphen, met enkele boerderijen en de bekende buitenplaatsen. Afgezien van de buitenhuizen bestond de bevolking van Velp tot 1850 daardoor grotendeels uit arbeiders en agrariërs.<sup>31</sup>

## **Verbetering van de infrastructuur in de negentiende eeuw**

### *Rijksstraatwegen*

In 1819 startte de aanleg van de Rijkstraatweg Arnhem-Dieren.<sup>32</sup> Dat deze Rijksstraatweg relatief vroeg werd verhard, benadrukt het belang van de route; kennelijk ging er veel verkeer over deze weg. Voorheen waren steden en dorpen in de winter geïsoleerd vanwege de slechte gesteldheid van de zandwegen. Door verharding van de wegen werd een veel groter deel van Nederland geschikt voor de landbouw en industrie, waarvoor immers een goede infrastructuur nodig was. Steden werden toegankelijk voor de plattelandsbewoners, en de natuur werd toegankelijker voor de stedeling.<sup>33</sup> Voor bezoekers

---

<sup>29</sup> Kerkkamp, *Historie van Velp en Rozendaal*, 47.

<sup>30</sup> Kamper, *Van lint naar hart, De ontwikkeling van de Hoofdstraat Velp in de twintigste eeuw*, 5.

<sup>31</sup> Kerkkamp, *Historie van Velp en Rozendaal*, 345.

<sup>32</sup> Kerkkamp, *Historie van Velp en Rozendaal*, 225.

<sup>33</sup> Woud, van der, *Een Nieuwe wereld*, 368.

aan de buitens, zoals Overbeek of Biljoen, maar ook voor de tijdelijke bewoners van die huizen, was de verharding van de Hoofdstraat een grote vooruitgang. Het reizen nam minder tijd in beslag en was bovendien comfortabeler over verharde wegen, dan over onverharde zandwegen.

Voordat in Velp de trein, tram of bus de verbinding met Arnhem of Dieren mogelijk maakte, reisde men per diligence, de Gelderse Wisselwagen of de omnibusdienst naar Arnhem.<sup>34</sup> In de loop van de negentiende eeuw werden in Velp meerdere diligenceslijnen opgezet door lokale ondernemers. Bijvoorbeeld door stalhouder J. Lijberse, die vervoer naar Zutphen regelde tegen betaling.<sup>35</sup>

### *Rhijnspoorlijn*

In 1830 ontstond in het Verenigd Koninkrijk de eerste commerciële spoorlijn, maar in Nederland verliepen de ontwikkelingen van het spoorwegennetwerk langzamer. In 1838 besloot Koning Willem I te starten met de aanleg van de Rhijnspoorlijn. De lijn verbond in 1843 Amsterdam met Utrecht en in 1848 werd Arnhem bereikt.<sup>36</sup>

Na 1848 stonden in Nederland de spoorwegontwikkelingen lang stil. Bij de overheid was wel degelijk de wens voor de aanleg van een spoorwegennetwerk aanwezig, maar tegelijkertijd vroeg men zich af of een dergelijk grote investering wel rendabel zou zijn. De redenatie was dat er zich over het water al een uitgebreid transportnetwerk bevond. In Nederland was wel sprake van een toenemende vraag naar mobiliteit, maar het personenvervoer werd niet als rendabel gezien.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> Kerkkamp, *Historie van Velp en Rozendaal*, 315.

<sup>35</sup> Kerkkamp, *Historie van Velp en Rozendaal*, 317.

<sup>36</sup> Woud, van der, *Een nieuwe wereld*, 292.

<sup>37</sup> Woud, van der, *Een nieuwe wereld*, 294.

## A-Staatlijn

In 1860 werd uiteindelijk de spoorwegwet aanvaard, waarmee de ontwikkeling van het Nederlandse spoorwegennetwerk een impuls kreeg.<sup>38</sup> De Staatspoorlijn A zou vanaf Arnhem, naar Zutphen, Deventer, Zwolle, Meppel, Steenwijk, Heerenveen tot Leeuwarden gaan.<sup>39</sup> In 1865 kwam de lijn gereed, met haltes in Velp, de Steeg, Ellecom en Dieren (afb.6).<sup>40</sup> De spoorlijn Arnhem-Zutphen scheidde de oude dorpskern die rondom de Oude Jan gegroeid was, van het steeds belangrijkere nieuw-Velp dat ten noorden van de spoorlijn rondom de Hoofdstraat uitgroeide.

De aanleg van de A-Staatlijn tussen Arnhem en Zutphen had wat voeten in de aarde, aangezien zeventien landgoederen grensden aan het spoor en een deel van de eigenaren zette zich actief af tegen de spooraanleg.<sup>41</sup>

Volgens de heer Jut van Breukelerwaard uit Velp was de spoorlijn alleen goed voor de

'Groothandel'. Een alternatieve route waar geen verwoesting en onteigening voor plaats had moeten vinden was volgens hem beter geweest, daarnaast bevond er zich al goede infrastructuur, via de 'weg van gebakken steentjes'.<sup>42</sup>



Afb.6 Kaart Velp ca. 1870 Topografische en militaire kaart Bonnebladen, Topotijdreis.nl. Omcirkeld is de oude dorpskern van Velp, met ten noorden daarvan de Rijksweg en de A-staatlijn.

<sup>38</sup> Woud, van der, *Een Nieuwe wereld*, 305.

<sup>39</sup> Woud, van der, *Een Nieuwe wereld*, 307.

<sup>40</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 35.

<sup>41</sup> Krabbendam, *Sporen door landgoederen*, 5.

<sup>42</sup> Kerckamp, *Historie van Velp en Rozendaal*, 317.

## *Trams*

Stoomtreinen waren geschikt voor het vervoer van personen en goederen over grotere afstanden. Voor de kortere afstanden waren tot en met de jaren zeventig van de negentiende eeuw andere vervoermiddelen beschikbaar, zoals de diligence.<sup>43</sup> Na 1880 werden langs alle Rijksstraatwegen, en dus ook in Velp, tramrails aangelegd.<sup>44</sup> geïntroduceerd (afb.7).<sup>45</sup>



*Afb.7 Laatste rit van de paardentram door Velp in 1912. Geldersarchief, 1583-6214.*

In de negentiende eeuw werd Velp in de korte periode van vijftig jaar vele malen beter bereikbaar dan dat daarvoor denkbaar was. Eerst met de verharding van de Rijksstraatweg in 1819, later met de aanleg van het Rhijnspoor naar Arnhem in 1848 en tenslotte in 1865 met de komst van de A-Staatslijn met een halte in Velp. De introductie van de paardentram in 1880 die de diligences verving, maakte het reizen op de korte afstand comfortabel en gemakkelijk. Een verbeterde infrastructuur was niet alleen van belang voor de dagelijkse reizen, maar ook voor de groei van het dorp.<sup>46</sup> De nieuwe infrastructuur bood aan met name Randstedelingen de mogelijkheid om ook een villa te kunnen kopen in Velp. De ontwikkeling van de infrastructuur was daardoor van groot belang voor de villabouw in

---

<sup>43</sup> Woud, van der, *Een nieuwe wereld*, 392.

<sup>44</sup> Woud, van der, *Een nieuwe wereld*, 374.

<sup>45</sup> Beschrijving foto van de opening Gemeentevervoersbedrijf Repro, 13-06-1912. 6214, Collectie gemeentendiensten, bedrijven en instellingen, Gelders Archief.

<sup>46</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 182.

Velp, aangezien het voor kapitaalkrachtige kopers mogelijk werd buiten de Hollandse provincies te gaan wonen.<sup>47</sup>

De Haan benadrukt in zijn boek *Villaparken in Nederland* het belang van de aanwezigheid van een goede infrastructuur voor het aantrekken van een kapitaalkrachtige groep kopers van villa's. Met name de spoorlijnen en de trams waren van groot belang voor de exploitatie van de villaparken. De interlokale wegen zouden daarin geen rol gespeeld hebben.<sup>48</sup> De verharding van de regionale wegen bracht een dorp volgens Van der Woud daarentegen wel veel economische vooruitgang. De verharding van de Hoofdstraat in Velp zal misschien geen directe invloed hebben gehad voor de villaparken die rond 1900 gerealiseerd werden, maar zal ongetwijfeld hebben bijgedragen aan de algehele bereikbaarheid van het dorp.<sup>49</sup> Dat de Haan de interregionale wegen als zijnde 'geen rol van betekenis' voor de exploitatie van de villaparken beschrijft, is daardoor wat kort door de bocht.

Vanaf 1880 groeit het aantal villa's in Velp, zoals in het volgende hoofdstuk uiteengezet zal worden. Ontwikkelingen die de trek naar Velp bevorderden waren de opkomst van het binnenlandse toerisme en de trek van welgestelden uit de stad naar landelijke gebieden.

### **Sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen**

#### *1820: wandeltoerisme in Velp*

Mede doordat voor een deel van de middenklasse de vrije tijd toenam, ontstond in het Verenigd Koninkrijk aan het eind van de achttiende eeuw de belangstelling voor vrijetijdsbestedingen zoals wandelen. Met de verbeteringen van de infrastructuur in het begin

---

<sup>47</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 181.

<sup>48</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 20.

<sup>49</sup> Woud, van der, *Een Nieuwe wereld*, 368.

van de negentiende eeuw, was het wandelen in de natuur veel minder gevaarlijk en tijdrovend dan men voorheen gewend was. Daarnaast kwam in de romantische periode de trek uit de stad naar de natuur op gang en de idealisering van het leven op het platteland. Schilders zoals John Constable en dichters zoals William Wordsworth gaven uitdrukking aan deze ontwikkelingen. Uiteindelijk werd het wandelen ook in Nederland populair.<sup>50</sup>

De omgeving van Arnhem was een van de plekken waar wandelaars graag naartoe gingen. De dorpen die van oudsher omgeven werden door landgoederen en buitens, behielden een bepaalde aantrekkingskracht. De nieuwe middenklasse met meer financiële mogelijkheden, begaf zich graag in de omgeving, waar de landelijke elite zich in de zeventiende eeuw al vestigde. Later in de negentiende eeuw ontstonden rondom deze dorpen villaparken, zoals ook in Velp gebeurde. Voorbeelden waar een vergelijkbare situatie zoals in Velp ontstond, zijn Bloemendaal en Zuid-Kennemerland. De dorpen met eeuwen oude buitens lijken dus een zekere status genoten te hebben, die ervoor zorgde dat een grote groep mensen met kapitaal zich aldaar ook wilde vestigen.<sup>51</sup>

Dat deze buitens een zekere aantrekkingskracht hadden, werd ook benadrukt in het door Paul Nijhof geschreven boekje *Gelders Arkadia, of wandeling over Biljoen en Beekhuizen*, uit 1820. Velp werd beschreven als 'met groote en aanzienlijke landgoederen of buitenplaatsen vervuld is, die, in uitgestrektheid en fraaijen aanleg, alle andere in dit rijk verre overtreffen.'<sup>52</sup>

Een grote rol speelden de Rijksstraatwegen die de nationale verbindingen vele malen verbeterden, waardoor de natuur

---

<sup>50</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 8.

<sup>51</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 19.

<sup>52</sup> Storms-Smeets, *Gelders Arcadië*, 8.

toegankelijk werd voor een groter publiek. Men kon nu in de vrije natuur wandelen, maar ook door de aangelegde parken die bij de buitens hoorden. Zoals Nijhof beschrijft in *Wandeling in een gedeelte van Gelderland*; 'Jaarlinks vinden zich daardoor honderden van mensen grootelijks aan hen verplicht die, in de zomermaanden, van alle oorden herwaarts vloeijen, om in deze bekoorlijke landsdouw, te midden der afwisseling van heerlijke uitzichten, welke deze heuveltoppen opleveren, onder het genot van deze schoone luchtstreek en van dit zuivere water, ter uitspanning, ter vervrolijking van den geest, of ter herstelling der gezondheid, de natuur in haren bevalligsten tooi te schouwen, en het edelste genot van derzelve gaven te smaken.'<sup>53</sup>

### *Buiten wonen*

Het 'buiten' zijn, omvatte niet alleen de wandelingen in het bos, maar ook het verblijven in een huis buiten de stad. 'Binnen zijn' gebeurde in de stad. In 1848 werd vermeld dat in Velp nog dagelijks nieuwe woningen gebouwd werden. Met name door de rijke 'vreemdelingen' die daar in de zomer wilden verblijven.<sup>54</sup> In een dorp als Velp was het binnen dichtbij, vooral met de vernieuwde infrastructuur, maar tegelijkertijd kon men van de luxe van het buiten wonen genieten. Naast de slechte hygiënische omstandigheden in de oude steden, werd de negentiende-eeuwse stad gezien als een poel van verderf. De eenvoud en de waarheid, die binnen de romantiek hoog in aanzien stonden, werden hoger gewaardeerd dan de stad en de beschaving. De natuur kreeg een bijna goddelijke betekenis, met name in de Calvinistische kringen.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Nijhof, *Wandeling in een gedeelte van Gelderland*, 12.

<sup>54</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 181.

<sup>55</sup> Montijn, *Naar buiten!*, 14.



In de negentiende eeuw kreeg mede door het toerisme, de aandacht voor de natuur en de slechte staat van de oude binnensteden, het buiten wonen een echte impuls. De bevolkingsgroep die gerekend kon worden tot de *nouveau riches*, met name bestaand uit bankiers, (oud) Indiëgangers, advocaten, handelaren en industriëlen, liet in de negentiende eeuw nieuwe buitens aanleggen, het liefst dichtbij bestaande landgoederen zoals Biljoen en Overbeek. Men ging in deze periode ook over tot het permanent bewonen van de villa's, waar voorheen alleen het seizoensverblijf gebruikelijk was. In sommige advertenties werden villa's aangeboden als 'ingericht voor zomer- en winterverblijf'(afb.8).<sup>56</sup>

De grote vrijstaande landhuizen met landschapsparken waren alleen voor de allerhoogste toplaag van de bevolking weggelegd. De sociale klasse onder de toplaag bestond uit een



Afb.8 Advertentie in 'de Standaard', 19-02-1880.

omvangrijke burgerstand, waarin diverse onderlinge verschillen te herleiden waren, die ook in de wooncultuur tot uiting kwam. Deze burgerij spiegelde zich graag aan de deftigheid van de elite. Dit uitte zich in het overnemen van sociale omgangsvormen, gedrag, taalgebruik en het inhuren van personeel. Hoe meer personeel men in dienst had, hoe hoger de status. Een deel van het personeel woonde in het huis en het formaat van de woning benadrukte de sociale rang

---

<sup>56</sup>"Villa te Velp", *De Standaard*.

van de eigenaar. De kamers voor het personeel bevonden zich op zolder en in het souterrain.<sup>57</sup>

Een gehele verdieping die bestemd was voor de ontvangst van gasten, zoals in de grote landhuizen de norm was, was in de kleinere villa's niet aan de orde. De vervanging van een dergelijke *bel-etage* was de *salon*, of de mooie kamer. Het ontvangen van familie in de zomermaanden was gebruikelijk in de grote buitens, maar ook in de kleinere villa's.<sup>58</sup> Het formaat van de woning benadrukte dus de sociale rang van de eigenaar, maar ook het aantal personeel dat iemand in dienst had.

Velp ontwikkelde zich dus in de negentiende eeuw van een agrarisch dorp dat omgeven werd door buitenplaatsen, tot een redelijk groot villadorp met een ruim aanbod aan logistieke voorzieningen. Mede door de opkomst van het toerisme in het begin van de negentiende eeuw, de verbeteringen van de infrastructuur en de opkomst van een nieuwe hoge middenklasse met voldoende geld, kon Velp uitgroeien tot een villadorp (afb.9).



Afb.9 Villapark Overbeek. Rechts het oude huis Overbeek, links de nieuwe villa's  
Prentbriefkaart Geldersarchief. Gebr. Van Straaten, ca. 1911. 1514-01.756.

---

<sup>57</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 23.

<sup>58</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 23.

## **Hoofdstuk 2**

In het vorige hoofdstuk kwamen de negentiende-eeuwse regionale ontwikkelingen op logistiek en maatschappelijk niveau aan bod. Uit dat hoofdstuk bleek dat een combinatie van factoren ervoor had gezorgd dat Velp uitgroeide tot een populaire verblijfplaats voor de Nederlandse welgestelde hogere middenklasse.

In dit hoofdstuk zal onderzocht worden wie in Velp betrokken waren bij de ontwikkeling van de villa's en de villawijken. Om de situatie in Velp goed in de context te kunnen plaatsen, worden eerst de nationale tendensen binnen de bouwpraktijk van de negentiende eeuw beschreven. Vervolgens illustreren voorbeelden het functioneren van de projectontwikkeling in Velp.

*De Nederlandse bouwpraktijk in de achttiende en negentiende eeuw*  
Vanaf de middeleeuwen tot aan het eind van de negentiende eeuw, organiseerden ambachtslieden in opdracht van de eigenaren het overgrote deel van de Nederlandse woningbouw.<sup>59</sup> Diezelfde ambachtslieden namen ook de taak van de ontwerper op zich, aangezien het beroep van de architect nog niet zodanig geprofessionaliseerd was dat er sprake was van een erkende beroepsgroep.<sup>60</sup> De meeste opdrachten bestonden in de achttiende en negentiende eeuw uit verbouwingen. Nieuwbouw vond zelden plaats. Daardoor nam in de meeste gevallen een van de ambachtslieden de rol van ontwerper op zich, meestal de schilder, stukadoor of timmerman. De aannemersbedrijven bestonden namelijk uit een vaste groep ambachtslieden met verschillende specialiteiten, zoals metselaars, timmermannen en stukadoors. De echte professionele

---

<sup>59</sup> Krabbe, *Ambacht, Kunst en Wetenschap*, 17.

<sup>60</sup> Schmidt, *Paleizen voor Prinsen en burgers*, 19.

ontwerpde tekenaar, was in de achttiende eeuw amper in Nederland aanwezig.<sup>61</sup>

Tot in de jaren zestig van de negentiende eeuw speelde de geringe bouwactiviteit zich met name af binnen de oude stedelijke vestingwerken. In de tweede helft van de negentiende eeuw kwam de Nederlandse bouwwereld op gang. Tegelijkertijd verloren de vestingwerken hun defensieve karakter en verschenen er nieuwe woningen op de plek van de vestingwerken en de gedempte grachten. Op de oude bolwerken verrezen in veel gevallen vrijstaande of halfvrijstaande herenhuizen en stadsvilla's.<sup>62</sup>

Eeuwenlang hadden de omwallingen een fysieke en visuele barrière gevormd tussen de stad en het platteland. Doordat de vestingwerken in de negentiende eeuw op veel plaatsen verdwenen en plaats maakten voor ruim opgezette wijken in het groen, vervaagde de grens tussen stad en platteland.<sup>63</sup> De eerste Nederlandse villa's voor de middenklasse verschenen dus niet in de omliggende dorpen zoals Velp, maar aan de randen van de steden. In Arnhem bijvoorbeeld, verschenen op de plek van de in 1817 gesloopte vestingwerken de eerste stadsvilla's en herenhuizen. Voor het eerst in eeuwen werd er buiten de middeleeuwse stadsgrenzen gebouwd en dat gaf voor Nederlandse begrippen veel ruimte voor nieuwbouw. Tegelijkertijd waren er in Arnhem door de handel over de Rijn met Duitsland veel financiële middelen beschikbaar voor de bouw van de nieuwe wijken. Een combinatie van ruimte en voldoende

---

<sup>61</sup> Schmidt, *Paleizen voor Prinsen en burgers*, 20.

<sup>62</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 13.

<sup>63</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 14.

financiële middelen was, zoals vaker, een belangrijke aanjager voor grote bouwactiviteit.<sup>64</sup>

Met de verbetering van de Nederlandse infrastructuur door de verharding van de wegen, de aanleg van de spoorlijnen en de introductie van de trams, werd het wonen buiten de stad steeds toegankelijker voor de nieuwe middenklasse. In Velp werden de eerste villa's in de jaren vijftig en zestig van de negentiende eeuw gebouwd, maar de echte grote bouwactiviteit begon in de jaren tachtig aan de Kerkstraat en aan de Hoofdstraat.<sup>65</sup>

#### *Speculatieve woningmarkt en de woningbouwondernemer*

De vraag naar woningen nam in Nederland in de laatste kwart van de negentiende eeuw toe, waardoor er een grote speculatieve woningmarkt ontstond.<sup>66</sup> De grootste verandering in de negentiende-eeuwse bouwwereld was de opkomst van het bouwen voor een open markt, in plaats van op basis van achteraf gefactureerde uren. Het oude systeem was langzamer, aangezien er langzamer gewerkt werd. De ambachtslieden konden immers de uren achteraf declareren. In de nieuwe situatie was er sprake van een openmarkt die was gebaseerd op aanbestedingen. De bouw werd uitgevoerd op basis van een van tevoren afgesproken bedrag. De aannemers probeerden binnen dit bedrag zo goedkoop en snel mogelijk te bouwen, zodat zij voldoende winst overhielden. Dat ging soms ten koste van de opgeleverde kwaliteit.<sup>67</sup>

Een sterke bevolkingstoename maakte die verandering van de bouwpraktijk noodzakelijk. Naast een bevolkingsgroei was er ook

---

<sup>64</sup> Mijngelderland.nl, 'Sloop Vestingwerken, uit de middeleeuwse omknelling, 1829-1853'. Canon van Arnhem, Erfgoed Gelderland.

<sup>65</sup> Vast gesteld aan de hand van kadastraal onderzoek naar ongeveer 200 panden in Velp.

<sup>66</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 38.

<sup>67</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 287.

sprake van huishoudenverdunding; een afname in bevolkingsdichtheid per huis.<sup>68</sup> De enorme vraag naar woningen bracht aannemers en timmermannen aan het eind van de negentiende eeuw tot het bouwen op eigen financieel initiatief en het vervolgens verkopen of verhuren van de woningen. Huizen stegen zodanig in waarde, dat zakenlieden en vastgoedmaatschappijen begonnen met het opkopen van woningen als belegging.<sup>69</sup>

De woningbouwondernemer nam dus zelf het initiatief, bouwde de huizen naar eigen ontwerp en nam daarbij ook het afzet- of verkooprisico op zich.<sup>70</sup> In de jaren negentig van de negentiende eeuw gingen meer aannemers, metselaars en timmerlieden zich ontwikkelen tot bouwondernemers. De bouwondernemers ontwikkelden projecten met eigen financiële middelen, met als doel de woningen met een winstbejag te verkopen of verhuren.<sup>71</sup> Dit fenomeen is niet alleen beperkt tot Nederland, ook in België en Engeland was er sprake van een toename van bouwondernemers binnen de speculatieve markt. De huizen werden na voltooiing te huur aangeboden of direct verkocht.<sup>72</sup>

De speculatiebouw werd in de negentiende-eeuwse vakliteratuur vaak negatief beschreven, omdat de auteurs ervan overtuigd waren dat de speculatiebouwers niet over voldoende kennis van schoonheid en bouwkunst beschikten.<sup>73</sup> Daarnaast was het verschil in de sociale klassen tussen koper en bouwer nieuw. De eenvoudige ambachtslieden gingen huizen bouwen voor bijvoorbeeld generaals uit het Nederlandse leger, waardoor 'lieden van geringen

---

<sup>68</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 287.

<sup>69</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 288.

<sup>70</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 288.

<sup>71</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 39.

<sup>72</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 295.

<sup>73</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 38.

stand' zich niet langer bezighielden met het bouwen voor hun eigen sociale klasse.<sup>74</sup>

Door de invoering van de Bankwet in 1868 werd het mogelijk voor kleine bouwondernemers om een kortlopend krediet op nemen. Na een economische crisis in 1873, kwam er veel kapitaal beschikbaar in Nederland en het aantal hypotheeklen dat aan speculatieve bouwondernemers werd verschaft nam tussen 1880 en 1883 toe. Nieuw opgerichte banken gingen zich toeleggen op het financieren van de woningbouw. Krediet was immers een doorslaggevende factor voor de speculatieve woningbouwsector. Na een conjunctuurcrisis in 1883 die tot in de jaren negentig voortduurde, verstrekten hypotheekbanken minder snel een krediet.<sup>75</sup>

In welke mate de projectontwikkelaars een bijdrage leverden aan de bouw van villa's in Velp, wie zij waren en hoe ontwikkeling van een stuk grond naar een rij villa's verliep, zal hieronder toegelicht worden.

#### *Bouw van de villa's in Velp*

Zoals benoemd, werd de stad een steeds minder fijne plek om te wonen vanwege de vervuilende industrie, de groeiende bevolking en de slechte hygiënische voorzieningen. Diegenen die het zich konden veroorloven trokken weg uit de oude centra. Tegelijkertijd wilde de nieuwe middenklasse pronken met hun verworven rijkdom. Aangezien deze klasse zich meestal geen tweede huis kon veroorloven zoals de hoogste elite dat al eeuwen deed, voldeden de weids opgezette stadswijken aan de wens ruimer en groener te wonen. Toch de bleef behoefte echt 'buiten' te kunnen wonen bestaan.<sup>76</sup> Toen de infrastructuur dusdanig was verbeterd, trok deze

---

<sup>74</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 38.

<sup>75</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 295.

<sup>76</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 13.

bevolkingslaag aan het eind van de negentiende eeuw naar goed bereikbare dorpen buiten de steden.<sup>77</sup> Om aan de vraag naar middenklasse villa's te kunnen voldoen, introduceerden zakenlieden het villapark in Nederland.<sup>78</sup> In Velp werden op twee plekken villa's gebouwd; in de villaparken en aan de openbare wegen.

### *Villaparken*

Een villapark is geen Nederlands fenomeen. De eerste Nederlandse villaparken ontwikkelden zich volgens een patroon dat ook in Duitsland, België en het Verenigd Koninkrijk voorkwam.<sup>79</sup> De aanleg van het villapark moest geïnspireerd zijn op de ongerepte natuur en tegelijkertijd passen in de omgeving. In Velp viel de keuze op een aanleg geïnspireerd op de Engelse landschapsparken. De Engelse landschapstuinen waren in deze periode erg populair, tegelijkertijd sloot de bijna on-Nederlandse natuur van de zuidelijke Veluwezoom, bij de mode aan.<sup>80</sup> De villaparken konden daardoor moeiteloos opgenomen worden in de bosrijke natuur rondom Velp.

De aanleg van een villapark begon bij een initiatiefnemer, die samen met andere investeerders een groot stuk grond kocht. In veel gevallen ontstonden villaparken op het voormalige terrein van oude landgoederen. De eigenaren van de oude grote landgoederen en buitens kregen het in de negentiende eeuw financieel steeds zwaarder en verkochten soms hun complete landgoed aan een villaparkondernemer.<sup>81</sup> Het kapitaal werd vaak verenigd in een naamloze vennootschap, om zo het individuele risico van de initiatiefnemers te minimaliseren.

---

<sup>77</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 19.

<sup>78</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 13.

<sup>79</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 13.

<sup>80</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 25.

<sup>81</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 182.



De exploitant van het villapark zorgde voor de aanleg van de wegen, de indeling van het park, het bouwrijp maken van de percelen en de aanleg van elektriciteit en riolering (afb.10).<sup>82</sup> Om een villapark te laten slagen diende de omgeving aan een aantal voorwaarden te voldoen: voldoende economische middelen bij de initiatiefnemers, een groep mensen die de stad wilde verruilen voor de natuur, goede verbindingen met de stad en een relatief lage grondprijs.<sup>83</sup>



Afb.10 Ontwerp villapark Overbeek door H.A.C. Poortman. 1901.

De doelgroep van het villapark bestond uit de hogere burgerklasse die zich graag spiegelde aan de wooncultuur van de elite, zoals zij dat op hun buitenplaatsen leidden. Voor de welvarende burgerklasse was een grote buiten niet haalbaar, waardoor voor hen het villapark werd ontwikkeld.<sup>84</sup>

<sup>82</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 14.

<sup>83</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 19.

<sup>84</sup> Laan, Haan, de, *Westra, Zuid Kennemerland*, 15.

De aanleg en het bouwrijp maken van de grond, was dus de taak van de beheerders. Zij boden vervolgens particulieren de mogelijkheid om een bouwkegel te kopen, waarop zij enigszins naar eigen inzicht een vrijstaande woning konden bouwen. De organisatie hanteerde voor de particulieren vaak een aantal regels, om zo de esthetische eenheid van het park niet te verliezen. De groene leefomgeving was immers een van de hoofdredenen voor welgestelden om een perceel te kopen en die mocht dus niet verloren gaan door bebouwing.

Bij een vermindering van waarde door de teloorgang van het aanzien, zouden zowel de exploitatiemaatschappij als de koper niet gebaad zijn. Het was dus van belang dat het landelijke karakter van het villapark bewaard bleef.<sup>85</sup> In de periode 1895-1905 speelde Willem Honig uit Velp in op de toenemende vraag naar villa's en nam



Afb.11 Prieel in de centrale waterpartij van villapark Overbeek. Foto auteur, 2023.

---

<sup>85</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 61.

het initiatief tot de oprichting van twee rurale villaparken.<sup>86</sup> Een ruraal villapark bevond zich verder buiten de stad en had daardoor de noodzaak om dicht bij een spoorweg gelegen te zijn.<sup>87</sup> De twee villaparken in Velp behoren tot het rurale type.<sup>88</sup>

Het eerste villapark werd in 1901 aangelegd op het voormalige landgoed Overbeek (afb.10). Villapark Overbeek centreerde zich rondom een centrale waterpartij en was aangelegd in de Engelse stijl (afb.11) In eerste instantie had de organisatie de wens het oude huis Overbeek te behouden, maar in 1906 werd het huis toch gesloopt.<sup>89</sup> Het tweede villapark Ma Retraite, ten westen van Overbeek, werd op het voormalige landgoed Schonenberg gerealiseerd.<sup>90</sup>

### *Willem Honig*

Willem Honig (1855-1927) was de jongste in een gezin met acht kinderen (afb.12). Zijn vader Dirk Honig overleed in 1865 en zijn moeder Aagje in 1859. De familie was afkomstig uit Koog aan de Zaan en Willem en zijn broer Maarten vertrokken in 1865 naar een doopsgezind weeshuis aldaar. De beide broers konden daar een opleiding volgen tot timmerman.<sup>91</sup> In de negentiende eeuw was het gebruikelijk dat weeshuizen in bouwkunst onderwezen, zodat de kinderen een ambacht konden leren.<sup>92</sup>



Afb.12 Geldersarchief, Raadslid W. Honig, ca. 1903, nr.1540-6053, Foto's van dorpen van de gemeente Rheden.

<sup>86</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 182.

<sup>87</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 183.

<sup>88</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 13.

<sup>89</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 185.

<sup>90</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 185.

<sup>91</sup> Koster, "Betonfabriek B.V. de Meteor te Rheden", website Geldersarchief, 1998.

<sup>92</sup> Krabbe, *Ambacht, Kunst en Wetenschap*, 24.

Vanwege zijn gezondheid verhuisde Willem Honig in 1874 naar Arnhem, aangezien daar de luchtkwaliteit beter zou zijn. Aldaar zette hij zijn opleiding voort en volgde hij tekenlessen. Na zijn dienstplicht in 1877 keerde hij terug naar Arnhem waar hij in dienst ging bij de timmerman Looman. In 1885 werd Willem Honig gemeentearchitect van Arnhem en raakte hij betrokken bij verschillende bouwprojecten. In 1891 verhuisde Honig met zijn familie naar Velp, waar hij tot 1893 als opzichter kon werken voor de gemeente Rheden. Langzamerhand klom Honig op in het sociale klimaat van Velp. In 1903 trad Honig toe als lid van de 'Vereniging van Algemeen Belang voor Velp en Rosendaal', vervolgens kreeg hij een plek als raadslid in de gemeente Rheden. Naast villaparken en ziekenhuizen, nam hij ook het initiatief tot het oprichten van de betonfabriek de Meteor fabriek aan de IJssel.<sup>93</sup>

#### *Honig als projectontwikkelaar*

Een woningbouwprojectontwikkelaar droeg het financiële risico voor de bouw van een villa. Bij de bouw van een object maakte het kadaster een aantekening op het leggerartikel van de eigenaar. Aan de hand van het woord 'stichting' duidde het kadaster de nieuwbouw aan.

In het leggerartikel 2114 van De Naamloze Vennootschap ter exploitatie van bouwterreinen villapark Overbeek kwam het woord stichting niet vaak voor, alleen bij de percelen D-6314 en D-6248, Boulevard 1 en 15. Op die kavels werden twee door Honig ontworpen villa's gebouwd.<sup>94</sup> De NV villapark Ma Retraite, leggerartikel 2265, stichtte volgens het kadaster geen villa's. Honig had daarnaast een aantal percelen op zijn persoonlijk legger staan, in zowel villapark Overbeek als Ma Retraite. Uit zijn leggerartikel 1889 blijkt dat hij drie

---

<sup>93</sup> Koster, "Betonfabriek B.V. de Meteor te Rheden", website Geldersarchief, 1998.

<sup>94</sup> Kadastraal archief, Leggerartikel VEL01-2114.



huizen stichtte op eigen kosten. Vergeleken met het aantal huizen dat hij ontwierp, vormden deze drie villa's slechts een klein deel van zijn oeuvre.<sup>95</sup>

Honig was wel een projectontwikkelaar, maar hij handelde dus voornamelijk in de villapark percelen. Voor een aantal particulieren die een kavel kochten in de villaparken, ontwierp hij vervolgens wel de villa. Hij nam echter niet het financiële risico voor de bouw van de huizen, heeft in de totstandkoming van het architectonische landschap van Velp wel degelijk een grote rol gespeeld. In het volgende hoofdstuk worden een aantal specifieke casussen uitgelicht waarbij de projectontwikkelaar zowel de grond aankoopt, verkavelt, bebouwt en op de markt brengt. Aangezien Honing geen tot weinig initiatief nam tot de bouw van villa's, zal hij in hoofdstuk drie niet aan bod komen. Dat wil echter niet zeggen dat zijn initiatieven geen grote impact hebben gehad op de totstandkoming van Velp. In hoofdstuk drie zal de keuze voor de casestudies verder verantwoord worden.

### **Projectontwikkeling in Velp**

Aan de Kerkstraat en de voormalige Rijksstraatweg ontstond de eerste villabebouwing in Velp. Tegenwoordig is de voormalige Rijksstraatweg opgedeeld in de Arnhemsestraatweg, de Hoofdstraat en de Zutphensestraatweg.

#### *Arnhemsestraatweg*

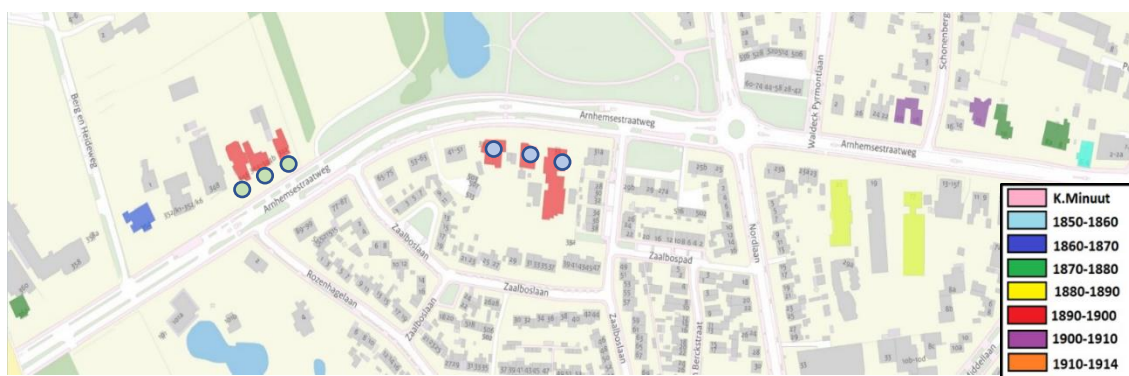
Zoals op afbeelding 13 te zien is, ontstond de bebouwing langs de Arnhemsestraatweg in verschillende fasen. Een groot deel van de bebouwing werd door particulieren gefinancierd, maar een zestal villa's stond geregistreerd op de leggers van individuen met meerdere percelen in hun bezit. Op deze leggers stond het woord 'stichting' vermeld. Hetgeen impliceert dat zij daardoor als kleine

---

<sup>95</sup> Bouwaanvragen Geldersarchief, W. Honig geeft 58 resultaten.

bouwondernemers of projectontwikkelaars gezien kunnen worden, aangezien zij het financiële risico droegen voor de bouw van meerdere villa's. Uit diezelfde leggerartikelen blijkt ook dat de villa's op kavels gebouwd zijn, die daarvoor een groot perceel vormden.

Een van de onderzochte projectontwikkelaars was de uit Rotterdam afkomstige suikerbakker Nicolaas Stijgerwale. Hij kocht een groot perceel van de baron van Pallandt, waarop hij vervolgens meerdere villa's liet bouwen, die tegenwoordig te vinden zijn aan de Arnhemsestraatweg 35, 37 en 39 (afb.13 blauwe stip)<sup>96</sup>. De broers Cappel tot Nederveen financierden de bouw van de villa's aan de Arnhemsestraatweg 342 tot en met 346 (afb.13 groene stip).<sup>97</sup>



Afb.13 BAG viewer Arnhemsestraatweg te Velp. Kaart uit 2023. Ingekleurd met fotoshop door auteur.

### *Familie van Pallandt*

Ada Catherina barones Torck (1835-1902) werd in 1843 op achtjarige leeftijd Vrouwe van Rosendael. Zij trouwde in 1854 met haar neef Reinhard Jan Christiaan baron van Pallandt van Keppel (1826-1899). De baron van Pallandt was burgemeester van Rozendaal, jachtmeester van koning Willem III en landcommandeur. Door met elkaar in het huwelijk te treden, waren zij in staat het versnipperde landgoed van hun opa te herenigen. De familie van Pallandt was door

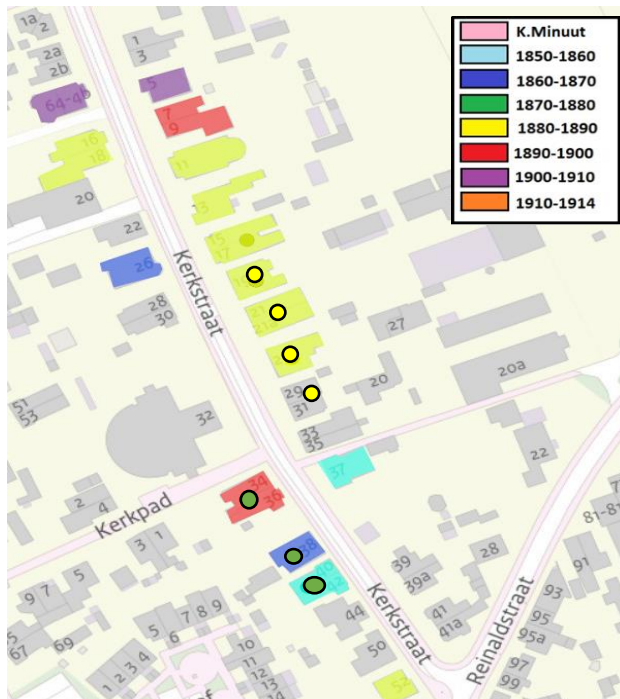
<sup>96</sup> Kadastraal archief, Leggerartikel VEL01-538.

<sup>97</sup> Kadastraal archief, Leggerartikel VEL01-1366.

hun grondbezit in de negentiende eeuw de rijkste familie van Gelderland.<sup>98</sup>

### *Kerkstraat*

In dezelfde periode, zo rond 1880, werd er aan de Kerkstraat een aantal villa's gebouwd. Uit het kadastrale archief blijkt dat van de zestien negentiende-eeuwse villa's aan de Kerkstraat, er vier door de familie Vleeming opgericht zijn (gele stip, afb.14); Kerkstraat 15 tot en met 23. Kerkstraat 29 was geen villa, maar een groot woonhuis met een werkplaats en loods. Het kan zijn dat



Afb.14 Kerkstraat BAG viewer. Kaart uit 2023. Ingekleurd in photoshop door auteur.

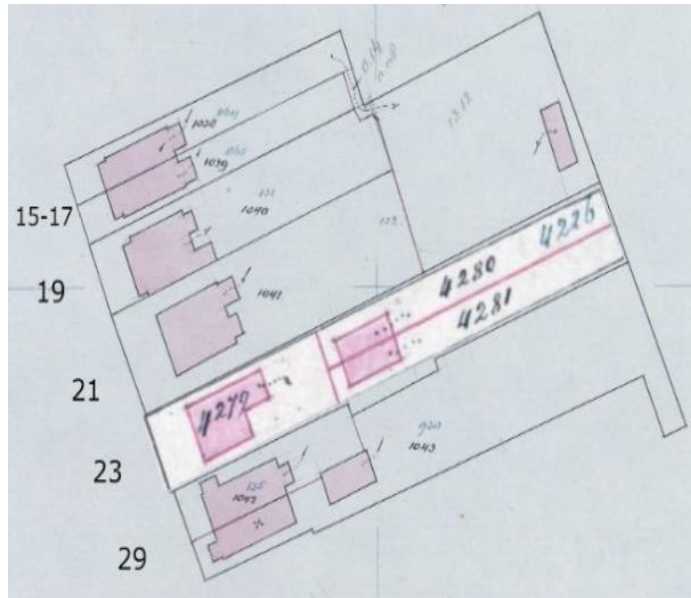
aldaar de familie Vleeming met hun bouwbedrijf gevestigd was.<sup>99</sup> Uit het leggenummer 1445 blijkt dat vier percelen ten tijde van de stichting in het bezit waren van Hendrik Hendrikszoon Vleeming. De dubbele villa 15-17 was in het bezit van zijn zus, Hendrika Vleeming. Naast de huizen aan de Kerkstraat, bouwde de familie Vleeming een villa aan de Kastanjelaan 11 en een villa aan de Zuider Parallelweg 5-6. Zowel de vader van Hendrik Hendrikszoon Vleeming als zijn broer waren werkzaam in de bouw.<sup>100</sup>

<sup>98</sup> Mijngelderland.nl, "Bewoners van Rosendaal: Ada Catherian barones Torck en Reinhard J.C. baron van Pallandt" geraadpleegd op 21-5-2023.

<sup>99</sup> "Bericht van inzet", *Nieuws van den dag; kleine courant*.

<sup>100</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 1435.

De huizen aan de Kerkstraat zijn op twee verschillende percelen van de kadastrale minuut gebouwd, namelijk D-151 en D-152. Vleeming bouwde op perceel D-151 drie villa's; Kerkstraat 21, 23 en 29. Het perceel D-151 was in 1832 in het bezit van de heer Heming. Hij verkocht de grond aan de landbouwer



Afb.15 De door Vleeming gebouwde villa's aan de Kerkstraat op een kadastrale kaart uit 1921. aangezien nummer 23 ontbrak is met photoshop een uitsnede uit Kadastrale hulpkaart van perceel D-4279 uit 1881.

Baak en zijn vrouw, die het in de jaren zeventig van de negentiende eeuw doorverkochten aan Gerrit Wolters, een opzichter uit Velp. Hij verkocht de grond uiteindelijk aan Hendrik Vleeming. In 1875 kwam de grond in het bezit van Hendrik Hendrikszoon Vleeming. Hij liet het grote perceel in drie bouwrijpe kavels vermaken, waarna hij er drie villa's bouwde: op perceel D-5373 in 1889 Kerkstraat 21, op D-4279 in 1881 Kerkstraat 23 en op D-5057 in 1880 Kerkstraat 29 (afb.15).<sup>101</sup>

Perceel D-152 was in het bezit van leggenummer 83, Henny Christiaan. Christiaan stond beschreven als een rentenier zonder beroep uit Velp. De kavel werd in de loop van de tijd een aantal keer opnieuw opgemeten en daardoor van een nieuw nummer voorzien. Christiaan verkocht kavel D-3671 in 1882 aan de firma van de gebroeders Avelingh uit Velp.<sup>102</sup> De gebroeders Avelingh waren de

<sup>101</sup> Kadastraal archief, hulpkaart D-5057, D-4279, D-5373. Leggerartikelen bij VEL-01 202, VEL-01 480, VEL-01 770, VEL-01 1125, VEL-01 1357, VEL-01 1435.

<sup>102</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 83.



eerste industriële ondernemers in Velp; zij bezaten een leerlooierij en een steenbakkerij. Daarnaast investeerden zij in percelen. De gebroeders Avelingh verkavelden namelijk perceel D-3671 in zes kleinere bouwrijpe kavels, die zij vervolgens verkochten aan verschillende partijen.<sup>103</sup> Een van die partijen waren broer en zus Hendrik Hendrikszoon en Hendrika Vleeming. Hendrik Hendrikszoon Vleeming kocht perceel D-4363, D-3672 en voegde deze samen tot perceel D-4559, waarop in 1883 Kerkstraat 19 verscheen. Hendrika Vleeming kocht perceel D-4363, waarop in 1883 Kerkstraat 15-17 verscheen (afb.15).<sup>104</sup>

Niet alleen timmermannen investeerden in de percelen aan de Kerkstraat. Ook Jan van Binsbergen, winkelier van beroep, had in de periode 1855-1898 verschillende percelen aan de Kerkstraat in zijn bezit (afb.14 groene stip). Hij stichtte in 1855 en in 1866 een villa aan de Kerkstraat en in 1898 een dubbele villa.<sup>105</sup>

De overige acht villa's aan Kerkstraat zijn tussen 1883 en 1903 door particulieren gebouwd die geen of weinig ander onroerend goed in hun bezit hadden. Deze groep was over het algemeen, zoals dat in het kadaster beschreven stond, 'zonder beroep'. Dit kon betekenen dat deze mensen al met pensioen waren, of in de luxepositie verkeerden dat ze niet genoodzaakt waren om te werken. Herman Jacobus van der Voort bijvoorbeeld, 'zonder beroep', afkomstig uit Amsterdam, was verantwoordelijk voor de bouw van de villa aan Kerkstraat 11. De familie Smellink uit Den Haag liet Kerkstraat 26 bouwen en op nummer 37 woonde de heer Jorius uit Amsterdam.<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> Kadastraal archief, hulpkaart, D-4367.

<sup>104</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 1437.

<sup>105</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 1358.

<sup>106</sup> Kadastraal archief, hulpkaart D-5057, D-4279, D-5373.

Leggerartikelen bij VEL-01 202, VEL-01 480, VEL-01 770, VEL-01 1125, VEL-01 1357, VEL-01 1435

### *Kastanjelaan*

Ten noorden van de Kerkstraat ligt de Kastanjelaan. Deze laan is parallel aan het spoor gelegen, aan de overzijde bevindt zich het station.

Kastanjelaan 14 werd gebouwd door een aannemer Jan Hendrik Jansen (donkeroranje) uit



Afb.16 *Kastanjelaan BAG viewer*. Kaart uit 2023. Ingekleurd in fotoshop door auteur.

Velp en nummer 11 werd gebouwd door Hendrik Hendrikszoon Vleeming (geel). Dezelfde bouwer die ook verantwoordelijk was voor de genoemde villa's aan de Kerkstraat (afb.16).<sup>107</sup>

### *Wijk tussen het spoor en de Hoofdstraat*

Een groot aantal villa's ten noorden van de spoorlijn, maar ten zuiden van de Hoofdstraat, is gesloopt en vervangen door flatgebouwen in de jaren zeventig en tachtig (afb.17).



Afb.17 Een van de vele flatgebouwen op de hoek van de Hoofdstraat en de Stationsstraat. Foto auteur, 2023.

Hierdoor is het lastig te achterhalen hoeveel villa's in Velp gestaan hebben. Aan de hand van de bestaande villa's is er geprobeerd te achterhalen welke partijen in dit deel van Velp actief waren (afb.16).

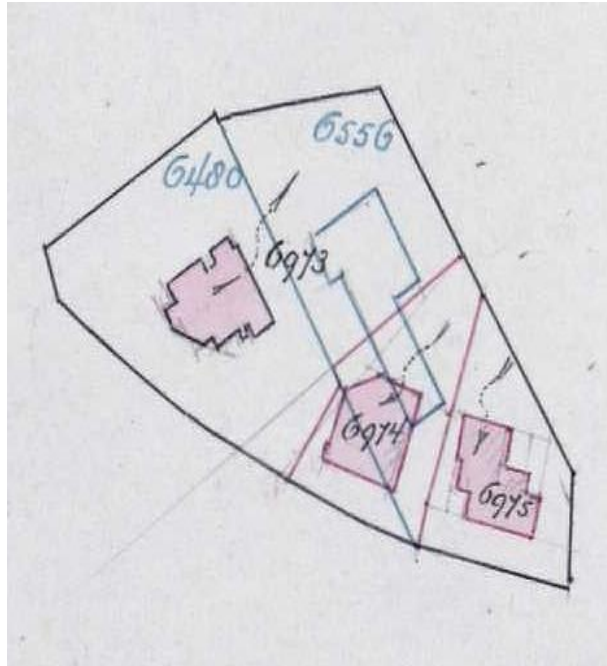
<sup>107</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-2035 en VEL01-1435.

### *Firma J.H. Jansen*

De donkeroranje stip van de aannemer Jan Hendrik Jansen, die ook aan de Kastanjelaan actief was, komt terug aan de Hoofdstraat 21 (afb.18).

Samen met zijn broers Arend Jansen, bouwkundige en Johan Hendrik Jansen, metselaar, vormden zij een handelsvennootschap onder de naam J.H. Jansen. Zij stonden beschreven als metselaar, timmerman, aannemer en bouwondernemer.<sup>108</sup>

Op verschillende plekken in Velp realiseerden zij villa's, vaak in rijen van drie en op percelen waar al oude bebouwing aanwezig was. De aanwezige gebouwen sloopten zij of namen zij op in de nieuwe bouwplannen. Een groot deel van de door de firma J.H. Jansen gebouwde villa's zijn in de tweede helft



Afb.18 De verdwenen villa's van Jansen aan de Biljoenseweg. Kadastrale Hulpkaart bij perceel D-6973 uit 1907.



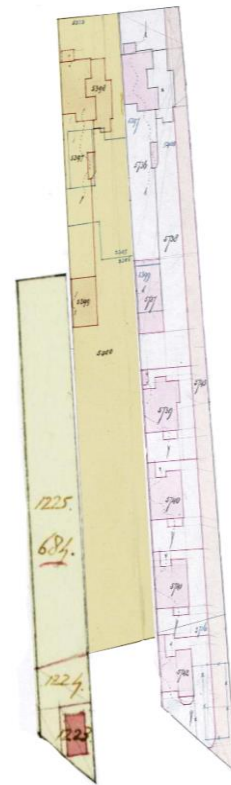
Afb.19 Hoek Hoofdstraat en Vijverlaan. J.H. Jansen bouwde drie villa's op de hoek van de Vijverlaan, tegenover het postkantoor (links). Foto auteur, 2023.

<sup>108</sup> "Bekendmaking", *Arnhemse Courant*.

van de twintigste eeuw gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nog bestaande villa aan de Hoofdstraat 21 was onderdeel van een rij met nog twee villa's, die gesloopt zijn. Hetzelfde geldt voor drie villa's aan de Biljoenseweg (afb.18). En van de drie villa's aan de Vijverlaan, is er een overgebleven (afb.19).<sup>109</sup>

### *J.A. Bolderdijk*

De panden aan de Frederikstraat 6 tot en met 10 en het pand op het hoekperceel van de Frederikstraat en de Oranjestraat, Oranjestraat 25, zijn door Albertus Jacobus Bolderdijk gesticht (afb.21 blauwe stip). J.A. Bolderdijk was gruishandelaar en stalhouder in Velp.<sup>110</sup>



Afb.20 De ontwikkeling aan de Frederikstraat van de percelen. Hulpkaarten uit 1851, 1890 en 1895.

Het grote oorspronkelijke perceel aan de Frederikstraat was in het bezit van de eerdergenoemde familie van Torck (afb.20). In 1877 verkocht Ada Catherina van Tork perceel D-2306 aan Hendrik Huibert en Jenneke van Haanen, die het op hun beurt verkochten aan Albertus Jacobus Bolderdijk in 1887. Hij kocht het gehele perceel, destijds met het nummer D-5400, en gaf opdracht voor de bouw van vier villa's.<sup>111</sup>

Aan de Havelaarstraat was Bolderdijk betrokken bij de bouw van een aantal villa's. De ontwikkeling van Havelaarstraat 3 en 8 werd in samenwerking met Thomas van Schouwenburg en Hendrik Gerrit Geerlings uitgevoerd (afb.21, blauw). Thomas van

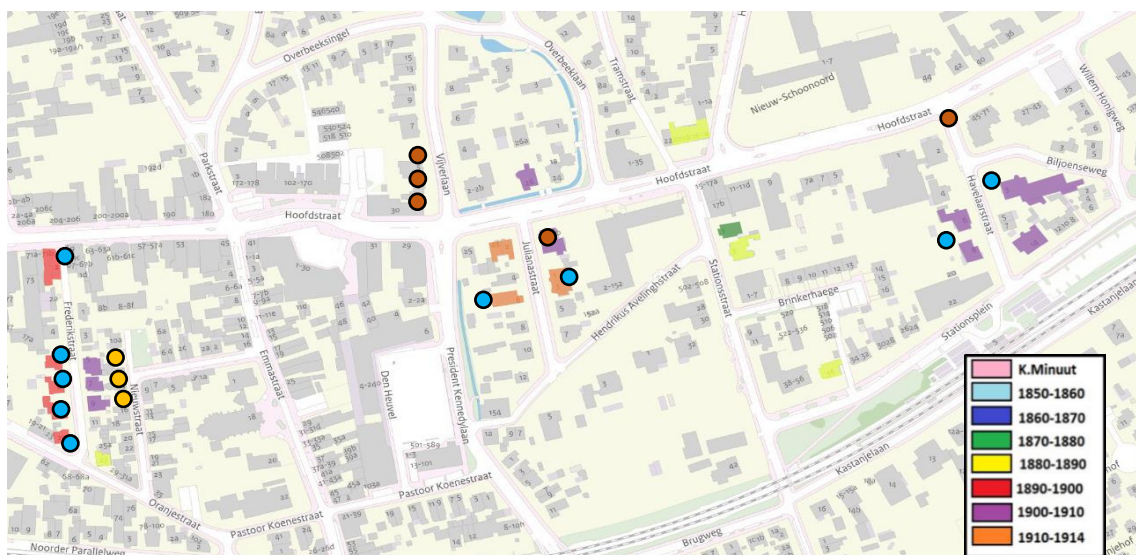
<sup>109</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-2035.

<sup>110</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-1655.

<sup>111</sup> Kadastraal archief, hulpkaarten D-1225, D-5400 en D-5739.



Schouwenburg was boomkweker en bloemist en Hendrik Gerrit Geerlings was pensionhouder. Voor het bouwen van Julianastraat 1-3 en 6 waren de heren verenigd in het genootschap 'Albertus Jacobus Bolderdijk en consorten'.<sup>112</sup>



Afb.21, *Gebied tussen de spoorlijn en de Hoofdstraat*. Links de Frederikstraat waar Bolderdijk actief was. Kaart BAGviewer, 2023. Ingekleurd door de auteur in photoshop.

### C. Bok

Een derde die actief was in dit deel van Velp was Cornelis Bok (afb.21 oranje stip). Hij was een waterbouwkundig ingenieur uit Napels en nam tijdens zijn verblijf in Velp verschillende bouwprojecten op zich, zo ook Frederikstraat 5, 7 en 9. Bok woonde op villa 'Latisana' aan de Hoofdstraat. Als lid van de plaatselijke herensociëteit was hij een vooraanstaand figuur in de gemeenschap. Hij zette zich onder andere in voor de verbreding van de Hoofdstraat voor gemotoriseerd verkeer in 1907 en ook voor de aanleg van riolering in Velp.<sup>113</sup>

### *Nieuw-Velp ten noorden van de Hoofdstraat*

Een bouwondernemer die actief was ten noorden van de Hoofdstraat, was de al eerdergenoemde Jan Hendrik Jansen. Hij bouwde in dit deel van Velp met name aan de rand van het villapark Overbeek, maar

<sup>112</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-1655.

<sup>113</sup> Kamper, *Van lint naar hart, De ontwikkeling van de Hoofdstraat Velp in de twintigste eeuw*, 9.

kocht geen percelen van de exploitanten van het villapark. Waarom hij dat niet deed is onduidelijk. Het kan zijn dat de kavelprijs in het villapark te hoog was en daardoor uit een project niet voldoende winst kon behalen.

Jansen kocht in 1901 de villa Jeruzalem 8 (bovenaan, afb.22). Een villa uit de jaren tachtig van de negentiende eeuw met een grote tuin.<sup>114</sup> Hij sloopte een deel van de villa, moderniseerde het oude gebouw en bouwde aan weerszijden twee nieuwe villa's, die hij vervolgens verkocht.<sup>115</sup>

Een tweede partij was het duo Berend Wassink, timmerman, en Franciscus Fresen, aannemer. Zij bouwden Overbeeklaan 6 en 15-17 en Boulevard 6, in het villapark Overbeek. De villa's aan de Overbeeklaan werden verkocht aan twee weduwes uit Deventer en Velp. Boulevard zes verkocht hij aan het Genootschap Onderlinge Levensverzekeringen Eigenhulp uit Den Haag.<sup>116</sup> De villa's in Velp werden dus ook gekocht als investering door verzekeringsmaatschappijen, hetgeen impliceert dat panden destijds als investering al rendabel waren. De Haan beschrijft ook in *Villaparken in Nederland*, dat in het villapark Duin en Dal te Boemendaal de waarde van de percelen in de loop van de tijd stegen, waardoor het bezit van een perceel een lucratieve zaak was.<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-2035.

<sup>115</sup> Kadastraal archief, hulpkaarten Leggerartikelen bij perceel D-3761.

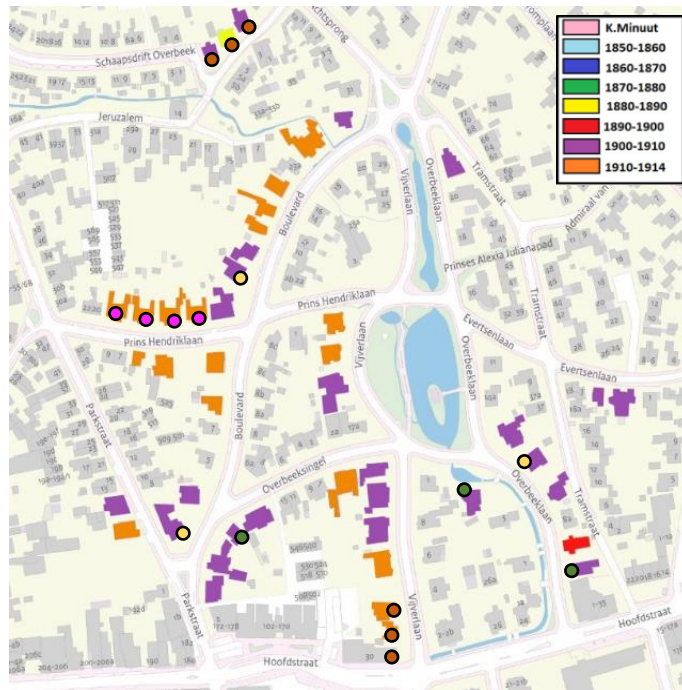
<sup>116</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-2443.

<sup>117</sup> Haan, de, *Villaparken in Nederland*, 61.

Een andere groep investeerders in het Villapark Overbeek liet de huizen aan de Prins Hendriklaan 4 tot en met 18 bouwen.

Oorspronkelijk hoorde daar ook nog een dubbele villa op nummer 20-22 bij, maar deze is later gesloopt. De groep investeerders hadden zich verenigd in de

Coöperatieve Bouwvereniging 'Ons belang', met als secretaris D.A. van Straten (afb.22 roze).<sup>118</sup>



Afb.22 Villapark Overbeek. Kaart BAGviewer, 2023. Ingekleurd door de auteur in fotoshop.

De percelen in villapark Ma Retraite werden niet verkocht aan projectontwikkelaars en de bouw van de huizen werd door particulieren gefinancierd. In de villaparken was er dus vooral sprake van de verkoop van bouwrijpe kavels en organiseerde de nieuwe eigenaar de bouw van een villa.

De aangetroffen gegevens rondom de bouw en verkoop van percelen in Velp, komt overeen met het beeld dat van de ontwikkeling van villaparken geschetst wordt door de Haan in *Villaparken in Nederland*. Hij beschrijft dat met name de verkaveling van een groot landgoed in bouwrijpe percelen, zakenlieden het meeste geld opbracht.<sup>119</sup> Waarschijnlijk waren de kavels te duur voor de bouwondernemers om een rendabele projectontwikkeling op te kunnen zetten. Jansen bouwde immers aan de randen van het

<sup>118</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-2612.

<sup>119</sup> De Haan, *Villa's en landhuizen in Nederland tussen 1840 en 1916*, 13.

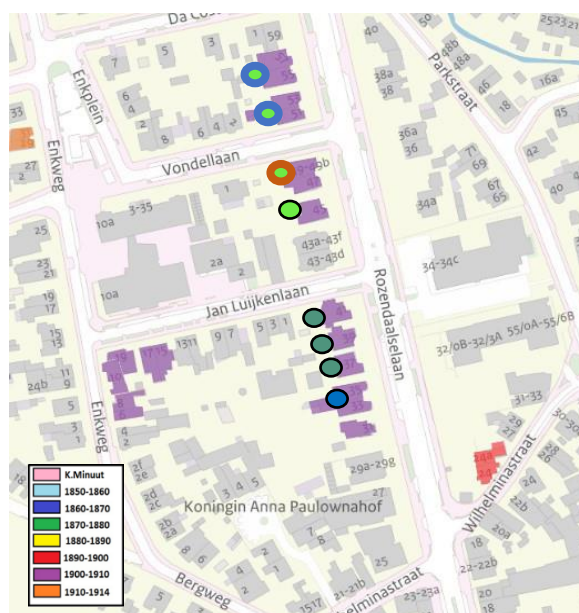
villapark, maar niet op percelen die verkocht werden door de Naamloze Vennootschap van villapark Overbeek.

### *Rozendaalselaan*

Tussen villapark Overbeek en Ma Retraite ligt de Rozendaalselaan. De panden aan de Rozendaalselaan 31 tot en met 57 zijn in een korte periode van drie jaar gebouwd (afb.23). Aan deze straat waren er drie partijen actief in de projectontwikkeling.

De eerste partij was Frederik Bernard Smits, een boekhandelaar uit Velp. Hij had een winkel aan de Hoofdstraat, maar investeerde daarnaast ook in villa's (afb.24). De aannemers die hierbij betrokken waren, zijn helaas niet genoemd in de bouwaanvragen en blijven dus anoniem (afb.23, donkergroen).<sup>120</sup>

Een tweede partij was de Naamloze Vennootschap Oost- en West- Nederlandse Exploitatie van Onroerende Goederen te Amsterdam (gifgroen, afb.23). Wie zij precies waren is onbekend, maar Adriaan Jansen was de ontwerper van twee van de villa's aan de



Afb.23 *Rozendaalselaan*. Kaart BAGviewer, 2023. Ingekleurd door de auteur in photoshop.



Afb.24 *Boekhandel F.B. Smits*. Ca. 1930. Geldersarchief, 1501-13267.

<sup>120</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-2103.



Rozendaalselaan 47-49.<sup>121</sup> Degene die de bouwaanvraag indiende was echter iemand anders, een B. Bouwman. Hij stond als mede-eigenaar op het leggerartikel geregistreerd.<sup>122</sup>

Een derde architect die actief was aan de Rozendaalselaan was de uit Zuid-Afrika afkomstige Klaas van Rijsse. Hij ontwierp twee panden voor de Naamloze Vennootschap Oost- en West- Nederlandse Exploitatie van Onroerende Goederen uit Amsterdam, nummer 53 en 57 (afb.23 donkerblauw,



Afb.24 natuursteen met inscriptie, Gereformeerde kerk van Pretoria. Foto 2008, Gustav Opperman.

groen met blauwe stip), en investeerde zelf in de dubbele villa Rozendaalselaan 33-35. Rijsse was geboren in Renkum en verhuisde in 1887 naar Pretoria, maar tijdens de Tweede Vrijheidsoorlog verhuisde hij naar Velp. Hij was in Pretoria als ambtenaar verantwoordelijk voor een aantal ontwerpen, onder andere overheidsgebouwen en de Gereformeerde kerk (afb.24). Hij stond daar bekend als *Goevernements Ingenieur en Argitekt*.<sup>123</sup>

In Velp waren er dus veel verschillende partijen actief die de bouw van de villa's projectmatig financierden. Onder andere de door Pey genoemde bouwondernemers; aannemers en timmermannen die op eigen initiatief woningbouw financierden. Daarnaast ook andere lokale en externe partijen, zoals J.A. Bolderdijk, die potentie zag in de ontwikkeling van de Frederikstraat, maar ook de externe partij de Naamloze Vennootschap Oost- en West- Nederlandse Exploitatie van Onroerende Goederen uit Amsterdam. Niet alleen timmermannen,

<sup>121</sup> "Bekendmaking", *Arnhemse Courant*.

<sup>122</sup> Geldersarchief 2154-700, Bouwaanvraag Rozendaalselaan 49, 1904-1905.

<sup>123</sup> Gk-pretoria.weebly.com, 'Geboue, Flitse op die geskiedenis van grond en geboue', geraadpleegd op 20-04-2023.

aannemers en architecten waren dus verantwoordelijk voor de totstandkoming van het architectonische villalandschap van Velp, ook andere partijen speelden hierin een rol.

### **Hoofdstuk 3**

Veel villa's in Velp vertonen dezelfde stilistische kenmerken die karakteristiek zijn voor de late negentiende eeuw; bijvoorbeeld kenmerken van de art nouveau, de neorenaissance en de chaletstijl. In sommige villa's kwam zelfs een combinatie van stijlen voor (afb.25).

In hoofdstuk 2 is beschreven dat een groot deel van de woningbouw in Velp zich heeft geconcentreerd op de villabouw. In dit hoofdstuk zal aan de hand van een drietal projectontwikkelaars een beeld geschetst worden van de architectuur die door hen werd toegepast. Daarnaast zal er ingegaan worden op het doel van de projectontwikkelaars; voor welke doelgroep bouwden zij deze huizen?

De drie projectontwikkelaars die in dit hoofdstuk als casus fungeren, zijn gekozen op basis van de volgende aspecten. Ten eerste kan aan de hand van deze casussen een rode draad in de projectontwikkeling in de periode 1880-1910 geschetst worden. Elke projectontwikkelaar die gekozen is, was namelijk actief in een ander



Afb.25 *Frederikstraat 8 te Velp*. Een van de villa's die door een projectontwikkelaar gebouwd is. Deze villa vertoont invloeden van de neorenaissance en de chaletstijl. Foto auteur, 2023.

decennium. De eerste casestudy gaat in op het project aan de Kerkstraat van Hendrik Hendrikszoon Vleeming, in de jaren tachtig van de negentiende eeuw. Vervolgens zal de bouw van de villa's aan de Frederikstraat door J.A. Bolderdijk in de jaren negentig van de negentiende eeuw onderzocht worden. Ten slotte komen de projecten van J.H. Jansen uit de periode 1900-1910 aan bod. Aan de hand van de resultaten die deze casestudies opleveren, kan vervolgens iets gezegd worden over eventuele constanten of veranderingen in de loop van de tijd.

Ten tweede is voor deze drie casestudies gekozen, omdat van alle drie de ontwikkelaars meer dan één project bekend is. Daardoor kan met zekerheid vastgesteld worden dat zij als bouwondernemers werkzaam waren.

#### *Industrialisatie van de bouw*

In de tweede helft van de negentiende eeuw veranderde de Nederlandse bouwpraktijk onder invloed van de industrialisatie. Timmerfabrieken en tegelhandelaren begonnen met het fabriceren van seriematige kant-en-klare producten. Door de seriematige productie waren de onderdelen vele malen goedkoper dan voorheen. Stukwerkfabrikanten gingen bijvoorbeeld catalogi uitbrengen met kant-en-klare plafondornamenten, waardoor de welgestelde middenklasse zich rijk gedecoreerde villa's kon veroorloven.<sup>124</sup>

Een groot aantal villa's die door projectontwikkelaars zijn gebouwd, hebben door deze seriematige geproduceerde ornamenten dezelfde uitstraling. De rol van de aannemer die het gevelontwerp maakte, beperkte zich onder andere door de geprefabriceerde

---

<sup>124</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 68.

onderdelen tot het assembleren van de ornamenten en het inpassen van de bestaande maten.<sup>125</sup>

Tegelijkertijd ontstond in Engeland, binnen de klasse die het zich kon veroorloven, een herwaardering voor het ambachtelijke handwerk. Dit onderscheidde de allerhoogste elite van de nieuwe burgerij; 'echte' kunst voor de elite en massa geproduceerde ornamenten voor de *nouveau riches*. De mode waarin de aandacht voor het ambachtelijke centraal stond, sijpelde door naar de lagere klasse. Materialen die al eeuwenlang gangbaar waren in de bouw bleven daardoor populair; baksteen en hout waren niet weg te denken uit de woningbouw.<sup>126</sup>

De woningbouw bleef in het materiaalgebruik dus conservatief. Bakstenen muren met een houten kap bleven in Nederland de norm. De industrialisering drong wel door in de manier waarop de bakstenen geproduceerd werden, maar het gebruik van staal in bijvoorbeeld de constructie kwam niet voor in de woningbouw. De industrialisatie van de baksteenindustrie zorgde niet alleen voor een grote variëteit in formaat en kleur, maar ook voor een betaalbare prijs.<sup>127</sup>

### *Engelse invloeden*

Vanaf de achttiende eeuw was voor buitenhuizen de symmetrische Palladiaanse opzet gebruikelijk. Deze bestond uit een symmetrische opbouw met als doel de ingangspartij te accentueren.<sup>128</sup> Later,

---

<sup>125</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 68.

<sup>126</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 69.

<sup>127</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 71.

<sup>128</sup> De Haan, *Villaparken in Nederland*, 91.

ongeveer vanaf 1880, kwam in Nederland de voorkeur voor het schilderachtige op.

Een voorkeur voor het schilderachtige, *the picturesque*, ontstond in het Verenigd Koninkrijk aan het eind van de achttiende eeuw. Deze nieuwe voorkeur kwam voort uit een romantische filosofie, die de nadruk legde op het gevoel, de natuur en de sublieme ervaring. Het pittoreske *country house* stond lijnrecht tegenover het rationele classicistische buitenhuis. Door opkomst van het romantische vrije denken en het schilderachtige, konden de Palladiaanse regels losgelaten worden. De symmetrische plattegrond was daardoor niet langer leidend. De verschillende vertrekken konden voortaan aan de hand van functionele criteria geordend worden, waarbij een symmetrische indeling mogelijk was, maar niet verplicht. De vensterindeling van de voorgevel was niet langer van doorslaggevende invloed op de indeling van de plattegrond.<sup>129</sup>

In de tweede helft van de negentiende eeuw kon door de romantische ontwikkelingen binnen de architectuur de Queen Annestijl ontstaan. Een landelijk woonhuis met een vormentaal die geïnspireerd was op de oude Engelse landhuizen en invloeden uit de Anglo-Hollandse zeventiende- en achttiende-eeuwse baksteenbouw. Het schilderachtige stond



Afb.26 16-10 The Avenue. Villa's in het villapark Bedford Park uit 1876. Opgehaald van <https://brentfordandchiswicklhs.org.uk/bedford-park-on-10-may-1878-by-d-w-budworth/> op 11-6-2023.

---

<sup>129</sup> De Haan, *Villaparken in Nederland*, 73.

daarbij nog altijd centraal, hetgeen resulteerde in landelijke niet-classicistische villa's met een vrije plattegrondoplossing. Een belangrijk aspect binnen de Queen Annestijl was het natuurlijke materiaalgebruik (afb.26).<sup>130</sup>

De Queen Annestijl werd niet zozeer een-op-een toegepast in Nederland, maar door de verspreiding van Britse voorbeeldboeken konden Nederlandse bouwers wel inspiratie putten uit deze populaire architectuurstijl.<sup>131</sup> In Nederland resulteerde de invloed van de Britse landelijke villa's ook in een nadruk op het schilderachtige. Hetgeen tot uiting kwam in de toepassing van rustieke ornamenten en de ruimte die ontstond voor het variëren in volumes.<sup>132</sup> Geheel volgens de Engelse traditie kregen verschillende delen van de villa een eigen kap die bovendien in hoogte en vorm van elkaar verschilden.<sup>133</sup> De verschillende dakvlakken van variërende hoogtes moesten het schilderachtige benadrukken.<sup>134</sup> De in- en uitspringende delen van de



Afb.27 Vijverlaan 23 villapark Overbeek te Velp. Een voorbeeld van een villa met een torentje, een loggia en een balkon. Foto auteur 2023.

---

<sup>130</sup> De Haan, *Villaparken in Nederland*, 76.

<sup>131</sup> De Haan, *Villa's en landhuizen in Nederland tussen 1840 en 1916*, 93.

<sup>132</sup> De Haan, *Villa's en landhuizen in Nederland tussen 1840 en 1916*, 132.

<sup>133</sup> Haan de, *Villaparken in Nederland*, 91.

<sup>134</sup> Laan, Haan, de, Westra, *Zuid Kennemerland*, 29.



villa konden ook verlevendigd worden door de toepassing van erkers, balkons, torentjes of verschillende venstervormen (afb.27).<sup>135</sup> Dit soort elementen, net zoals veranda's en serres, benadrukten de nauwe relatie tussen binnen en buiten. Natuurlijke materialen zoals hout verstevigden de relatie met de natuur. Hout werd voornamelijk toegepast in en rondom de kap, in zowel de constructie als in overstekende windveren die op sierlijke consoles rusten.<sup>136</sup>

Ten slotte maakte de ongebonden plattegrond het mogelijk dat de vertrekken in huis, georiënteerd konden worden naar het gebruik. Een ontbijtkamer op het oosten, zodat er in de ochtend voldoende licht de kamer binnen kwam, en een eetkamer op het westen ter optimalisering van het vangen van de avondzon, werd mogelijk.<sup>137</sup>

### *Plaatwerk*

Naast de uit Engeland afkomstige invloeden, was het in de villabouw gebruikelijk om elementen uit de neorenaissance, de art-nouveau en het classicisme toe te passen. De bouwondernemers konden van deze variëteit aan stijlen gebruik maken vanwege de grote hoeveelheid architectonisch plaatwerk dat voor hen beschikbaar was. De projectontwikkelaars zouden volgens eigentijdse critici misbruik maken van de ruim beschikbare architectonische plaatwerken, door deze simpelweg te kopiëren bij het maken van een gevelontwerp.<sup>138</sup> Met name de klakkeloze toepassing van de historiserende stijlen, zonder een begrip van de toepassing werd hen kwalijk genomen.

Van Grieken publiceerde een belangrijke publicatie met dergelijke architectonische prenten, het *Bouwkundig Album*. *Verzameling van kleine ontwerpen voor architecten, timmerlieden,*

---

<sup>135</sup> Laan, Haan, de, Westra, *Zuid Kennemerland*, 29.

<sup>136</sup> De Haan, *Villaparken in Nederland*, 92.

<sup>137</sup> Laan, Haan, de, Westra, *Zuid Kennemerland*, 29.

<sup>138</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 39.



*aannemers, opzichters, aankomende bouwkundigen, enz..* Het album verscheen in 1869-1871 met een vierde druk in 1873. De prijs was niet erg hoog waardoor ook de kleinere aannemers het boek konden betalen.<sup>139</sup>

Doordat het gebruik van plaatwerk zo wijdverspreid was, verspreidden trends ook snel. Tegelijkertijd zorgde het plaatwerk ervoor dat de opbouw van villa's vaak eenzelfde model volgden. In de hele negentiende eeuw bleef de plattegrond van woonhuizen die middels projectontwikkeling tot stand gekomen waren, grotendeels hetzelfde, en lag de nadruk op dezelfde woonruimtes.<sup>140</sup> De villa's in de rurale villaparken dienden een relatie met de natuur te hebben en tegelijkertijd representatief voor de status van de bewoner te zijn.<sup>141</sup>

Stadsarchitecten en rijksbouwmeesters die wel een opleiding tot architect hadden gevolgd, meestal aan de Polytechnische Hogeschool te Delft, zoals, beklagden zich over de smaak van de kopers van de villa's. Het feit dat de lagere klassen in woningen leefden die niet kunstzinnig en architectonisch verantwoord waren, was geen schande, maar wel het feit dat diegenen die zich een villa konden veroorloven, voor huizen kozen die door de projectontwikkelaars gebouwd waren. In Nederland zou alles praktisch en financieel rendabel moeten zijn, hetgeen voor de schoonheid ging. Dat resulteerde in gevels met opeengestapelde architecturale onderdelen.<sup>142</sup>

#### *Doel van de bouwondernemers*

Het belangrijkste doel van de bouwondernemer was om zo aantrekkelijk mogelijk, maar ook om zo goedkoop mogelijk te

---

<sup>139</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 297.

<sup>140</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 246.

<sup>141</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 297.

<sup>142</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 41.

bouwen. J.H. Jansen vermeldde zijn motivatie voor de bouw van drie villa's aan de Vijverlaan in zijn brief aan de gemeente die bij de bouwaanvraag gevoegd was. In de brief vroeg hij om financiële tegemoetkoming van de gemeente, in verband met de verkoop van grond voor de verbreding van de Hoofdstraat. Hij schreef in die brief het volgende: 'Echter is dit plan voor ons ter exploitatie het goedkoopste en voor ons doel het geschiktst. Bij plan II zijn wij van de gedachte... uitgegaan dat ter plaatse, het geheele perceel een misstand is, en verbetering der straat, en ook een betere oplossing van de entrée van den Vijverlaan eveneens noodzakelijk is.' Kortom, de firma Jansen vraagt de gemeente om medewerking; 'van de Gemeente te ontvangen een som van zeventiendehonderd gulden, onder beding, dat door de gemeente alle op dezen, koop vallende onkosten worden betaald en onder voorwaarde dat ons de vergunning worde verleend tot bebouwing als op plan II is aangegeven op afstanden die uit de verschillende grenslijnen en met plantingen van hekwerken en toegangen'.<sup>143</sup>

De villa's van de bouwondernemers moesten dus een zo groot mogelijk rendement opleveren, maar tegelijkertijd te verkopen zijn aan een rijke sociale klasse. Door de intrede van de geprefabriceerde ornamenten werden villa's met een rijk gedecoreerde gevel betaalbaar voor de *nouveau riches*. Projectontwikkelaars speelden daar slim op in en volgden de trends die actueel waren. In het volgende deel van dit hoofdstuk komen de drie verschillende projectontwikkelaars aan bod. Van iedere casus zal de architectuur van het exterieur en de indeling van de plattegrond uitgebreid aan bod komen. Aan de hand van deze casussen worden architectonische

---

<sup>143</sup> Geldersarchief, Bouw vier villa's hoek Vijverlaan, 1910. 2170-973.

constanten en veranderingen in de periode tussen 1880 en 1910, aangetoond.

## **Hendrik Hendrikszoon Vleeming**

### *Architectuur*

Vleeming bouwde, zoals in hoofdstuk 2 toegelicht, in 1880 nummer 29, in 1881 nummer 23, in 1883 Kerkstraat 15-17 en 19 en in 1889 nummer 21.<sup>144</sup> Aangezien de villa's aan de Kerkstraat op percelen staan die voorheen een geheel vormden, hadden de kavels en de villa's vergelijkbare afmetingen.<sup>145</sup> De percelen werden omgeven door een ijzen hekwerk en bevatten diepe tuinen (afb.28).



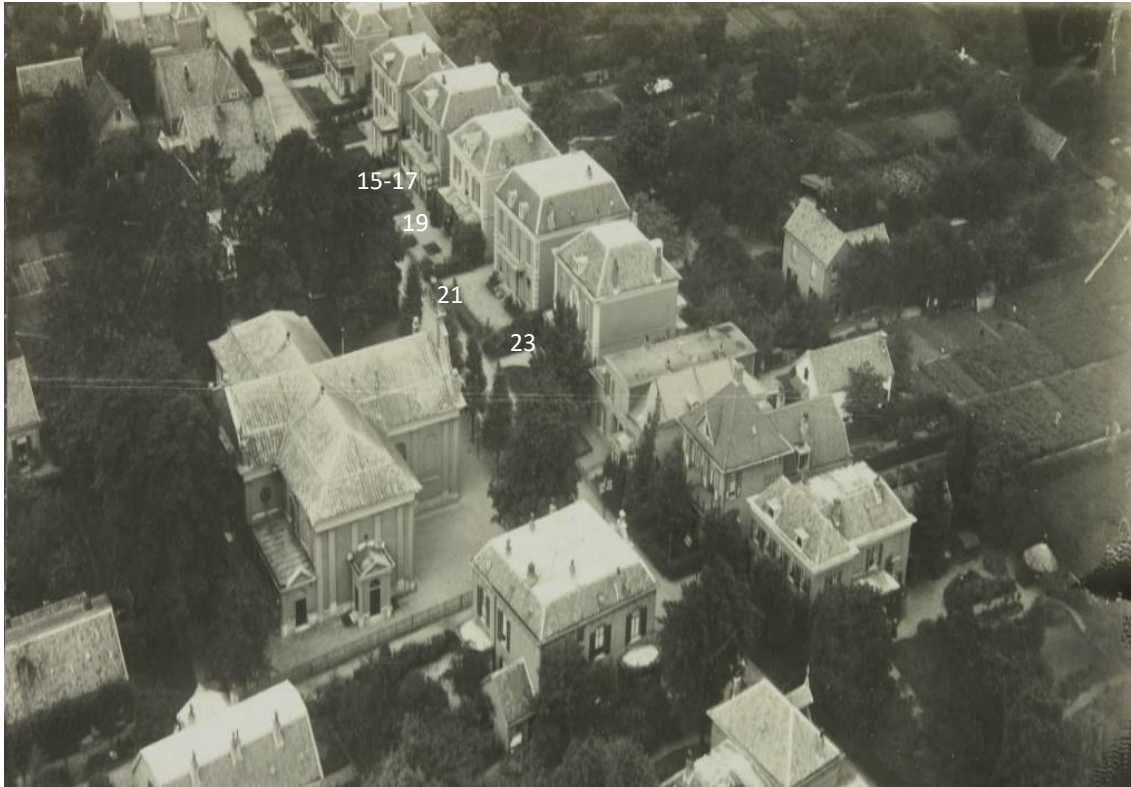
Afb.28 Hekwerk Kerkstraat 17-19. Foto auteur 2023.

Alle vier de villa's zijn gepleisterd en aan de hand van een zwart-witfoto is af te leiden dat de huizen in verschillende gradaties van grijs geschilderd waren (afb.29). Daarnaast zijn de vier villa's op dezelfde manier opgebouwd en bestaan ze uit twee bouwlagen onder schilddaken die parallel aan de straat geplaatst zijn. Kerkstraat 19 en 23 zijn drie vensterassen breed en de nummers 15-17 en 21 zijn vier

---

<sup>144</sup> Kadastraal archief, hulpkaarten VEL01 D-4558, VEL01 D-4559, VEL01 D-5372, VEL01-D4279.

<sup>145</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 1305 en VEL01 1435.



Afb.29 Luchtfoto van de Kerkstraat uit 1920-940. Beeldbank NIMH 2011-5273.

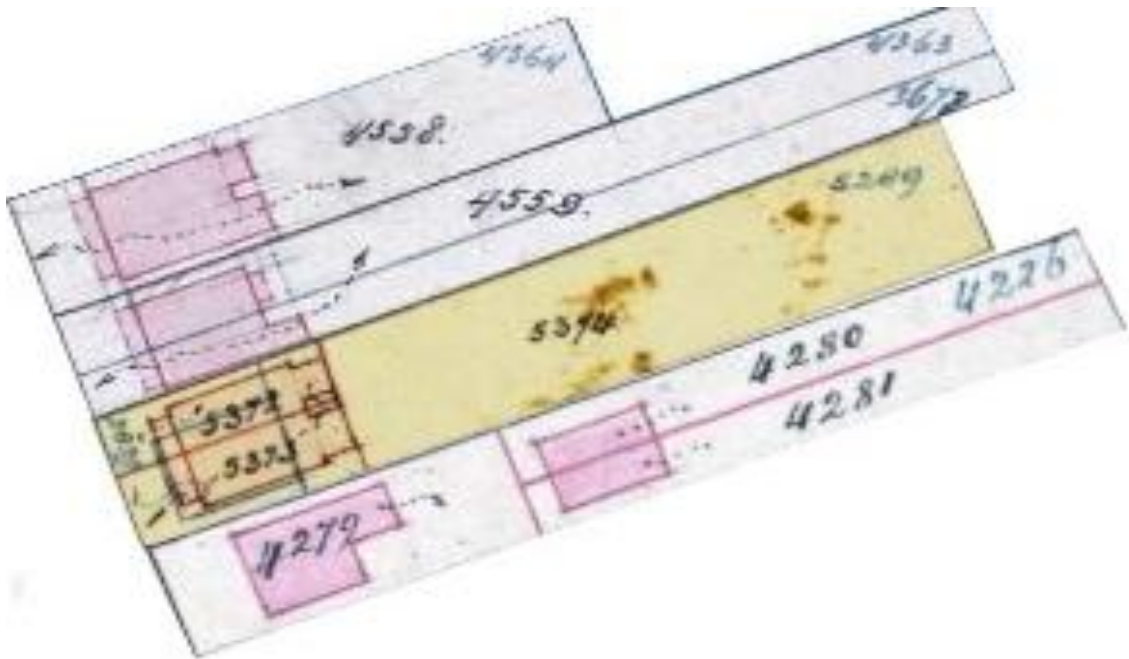
vensterassen breed. De vier villa's zijn allemaal opgebouwd uit een rechthoekig basisvolume, met op verschillende plekken aanbouwen zoals veranda's en serres.

De stilistische kenmerken van de villa's zijn hetzelfde; zij lisenen met rusticablokken op de eerste bouwlaag en een gestileerde vlakverdeling op de verdieping, een eenvoudige cordonlijst die de verdiepingen scheidt en een sobere tandlijst onder de daklijst (afb.30) Aan de gevel van Kerkstraat 23 zijn een aantal elementen toegevoegd, namelijk; voluutvormige consoles, een kandelabermotief die de deuren flankeert en guirlandes zowel boven de vensters als de deuren. Kortom, Vleeming maakte volop gebruik van neo-classistische decoratieve elementen.





Afb.30 Kerkstraat 17-19. De veranda's van de villa aan de Kerkstraat 17-19 zijn in de loop van de tijd omgebouwd tot serres. Foto auteur, 2023.



Afb.31 Kadastraal archief, hulpkaarten VEL01 D-4558, VEL01 D-4559, VEL01 D-5372, VEL01-D4279. Door de auteur naast elkaar geplaatst in fotoshop.

Veranda's werden aan de hand van stippellijnen door het kadaster aangegeven, zoals te zien is op afbeelding 31 bij percelen D-4558, D-4559. Dit onderdeel lijkt een terugkerend element in de villa's die door Vleeming gebouwd zijn. Een ander onderdeel dat alle vier de villa's bezaten, is een balkon in het midden van de voorgevel.

Het is onduidelijk waar zich precies de hoofdingangen bevonden. Op een luchtfoto uit de jaren twintig van de twintigste eeuw is namelijk te zien dat de veranda's aan de voorzijdes van nummers 15-17 en 19 omgebouwd zijn tot serres, waardoor daar geen prominente entree mogelijk was (afb.29). Het kan dus zijn dat die daar wel aanwezig waren toen de serres nog veranda's waren. Bij nummer 21 lijkt ook de hoofdingang in de zijgevel aanwezig te zijn.

Van nummer 23 is de voorgevel niet te zien door een aantal bomen en struiken, maar de entree bevindt zich daar tegenwoordig wel in de voorgevel en wordt geflankeerd door lisenen die over de gehele hoogte van het pand doorgevoerd zijn, waardoor het lijkt dat deze entree origineel is. Helaas is van geen van de huizen een originele bouwtekening bewaard gebleven.

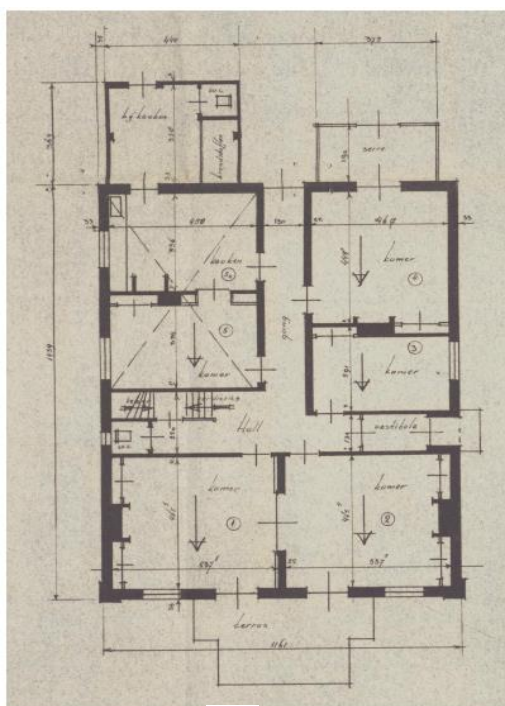
Het ombouwen van veranda's tot serres kwam vaak voor bij villa's. Veranda's waren simpelweg te koud voor het Nederlandse klimaat en werden dus al snel omgebouwd tot serres. Waarschijnlijk was de veranda populair bij villa's in landelijke omgevingen, zoals Velp, aangezien het de grens tussen de binnen- en de buitenruimte vervaagde. Een van de redenen om in dergelijke huizen te gaan wonen was immers om meer in de natuur te zijn.<sup>146</sup>

---

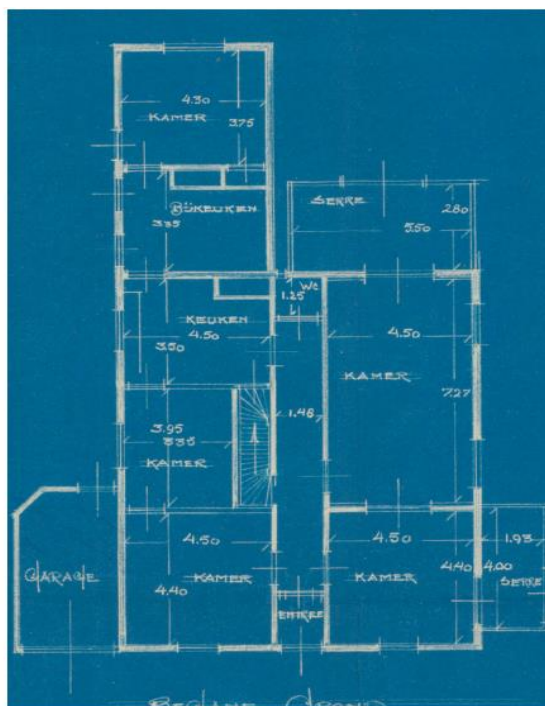
<sup>146</sup> Haan de, *Villa's en landhuizen in Nederland tussen 1840 en 1916*, 134.

### Indeling

Van geen van de huizen zijn de oorspronkelijke bouwtekeningen bewaard gebleven, waardoor de benodigde informatie over de indeling uit latere verbouwingstekeningen gehaald moet worden. Van Kerkstraat 21 is een plattegrond uit 1950 met een bestaande toestand bewaard gebleven, maar tussen het bouwjaar 1889 en 1950 zit toch een ruime periode (afb.32).<sup>147</sup> Van de andere villa's zijn helaas geen eerdere plattegronden overgeleverd dan uit de jaren zeventig of tachtig van de twintigste eeuw. Daarom zal de plattegrond van Kastanjelaan 11 uit 1936 in deze analyse meegenomen worden. Kastanjelaan 11 werd namelijk in 1875 door de familie Vleeming gebouwd en vertoont dezelfde stilistische kenmerken als de villa's aan de Kerkstraat (afb.33).<sup>148</sup>



Kerkstraat 21



Kastanjelaan 11

Afb.32, plattegronden van de Kerstraat 21, Kastanjelaan 11 en de voorgevel van Kerkstraat 21. Bouwdossiers 195-7162a

<sup>147</sup> Geldersarchief bouwdossiers, 195-7162a *Verbouw tot wijkgebouw Kerkstraat 21, 06-10-1950.*

<sup>148</sup> Geldersarchief bouwdossiers, *Verbouw woonhuis Kastanjelaan 11, 1936.* 142-18.





Afb.33 *Kastanjelaan 11*. Foto auteur, 2023.

Beide villa's, zowel *Kastanjelaan 11* als de *Kerkstraat 21*, zijn ingedeeld op een rechthoekige plattegrond. Opvallend is dat de hoofdingang van *Kerkstraat 21* zich in de zijgevel bevond, waardoor de villa niet zoals de *Kastanjelaan 11* een driebeukige indeling heeft gekregen.<sup>149</sup> Het toilet bevond zich bij beide huizen tegenover de hoofdingang. In de negentiende-eeuwse stedelijke herenhuizen was een doodlopende gang in een keuken of toilet veel voorkomend, terwijl in de eerdere villa-architectuur de gang de voordeur met de achterdeur in een rechte lijn verbond.<sup>150</sup> Vleeming week hier dus af van de traditionele classistische villa-architectuur, waarbij de doorlopende gang gebruikelijk was, en koos voor een moderne vrije plattegrond.<sup>151</sup> Vleeming maakte gebruik van de mogelijkheden van de vrije plattegrond, maar streefde nog wel enigszins naar

---

<sup>149</sup> Geldersarchief bouwdoSSIERS, Verbouw woonhuis *Kastanjelaan 11*, 1936. 142-18.

<sup>150</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 185.

<sup>151</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 57.



symmetrie. De vrije plattegrond sloot ook geen symmetrische indeling uit, maar maakte simpelweg een asymmetrische indeling mogelijk.<sup>152</sup>

Het streven naar een sterke connectie tussen binnen en buiten zorgde ervoor dat het souterrain verdween. Door de begane grond van de woning op dezelfde hoogte als het maaiveld te plaatsen, vervaagde de grens tussen de woning en de tuin. Daardoor werd de keuken vanuit het souterrain naar de achterkant van het huis verplaatst. Zoals ook het geval is bij Kastanjelaan 11 en Kerkstraat 21.<sup>153</sup> De directe connectie van de en-suite deuren met de serre, die waarschijnlijk bedoeld was als veranda, en daarmee direct in contact stond met de natuur, is een kenmerk van de landelijke villa's, waarbij de connectie met het buiten zijn centraal stond.<sup>154</sup>

De plattegronden weken dus op een aantal punten van elkaar af, maar over het algemeen vertoonden de villa's veel overeenkomsten. Beide villa's hadden op de begane grond vier kamers, waarvan er twee en-suite verbonden waren. De plek van de en-suite kamers week echter af. De en-suite kamers van Kastanjelaan 11 boden toegang tot de serre aan de achterzijde, waardoor de gehele linkerhelft van de villa bij opening van alle deuren een open ruimte kon zijn. De en-suite kamers bevonden zich bij de Kastanjelaan 21 aan de voorzijde. Beide huizen hadden rechts aan de achterzijde de keuken en de bijkeuken.

---

<sup>152</sup> De Haan, *Villaparken in Nederland*, 91.

<sup>153</sup> Haan de, *Villa's en landhuizen in Nederland tussen 1840 en 1916*, 130.

<sup>154</sup> De Haan, *Villaparken in Nederland*, 91.

### Bewoners

De villa's aan de Kerkstraat werden pas na 1910 verkocht, waaruit afgeleid kan worden dat de villa's naar alle waarschijnlijkheid verhuurd werden. Uit een advertentie uit de *Kleine Courant* uit 08-06-1891 blijkt ook dat Hendrik Vleeming huizen te huur aanbood (afb.34). De villa aan de Kastanjelaan is wel een keer te koop aangeboden, zoals blijkt uit een artikel uit *Het nieuws van den dag; kleine courant* uit 12-09-1887. In die advertentie werd de tuin aangeprezen 'als grond ter vermaak' waaruit opnieuw blijkt dat de natuur en de situering van de villa's zeker zo belangrijk was als de architectuur (afb.35).



Afb.34 *Het nieuws van den dag; kleine courant* uit 12-09-1887



Afb.35 *Verkoopadvertentie van de villa aan de Kastanjelaan die in het bezit was van H. Vleeming. nieuws van den dag; kleine courant* uit 12-09-1887

Toch blijkt uit het kadaster dat de villa in 1887 niet verkocht werd, aangezien perceel D-3482 tot 1904 in het bezit van Hendrik Vleeming bleef.<sup>155</sup> De vraag is nu of het verhuren zo lucratief was dat hij het niet heeft verkocht, of dat hij het nooit heeft kunnen verkopen omdat de markt geen interesse had. Opvallend is dat hij het uiteindelijk in 1904 heeft verkocht, ten tijde dat Honig de villaparken Overbeek en Ma Retraite stichtte en in Velp een groot aanbod aan woningen beschikbaar werden. De koper van Kastanjelaan 11 in 1904 was de uit Leeuwarden afkomstige Cornelis Jan de Poordes, Adjudant der Koning in buitengewone dienst, ofwel een gepensioneerd

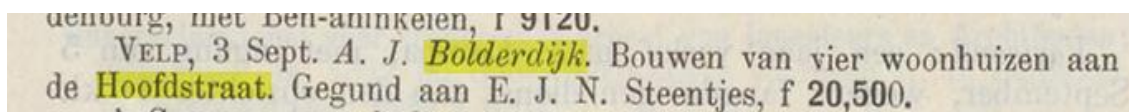
<sup>155</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 1305 en VEL01 1435.

adjutant.<sup>156</sup> De villa's aan de Kerkstraat werden in de periode tussen 1909 en 1918 overgedragen aan de leggenummers 2526 en 2965; 2526 stond op naam van Hendrik Hendrikszoon Vleeming met een aantal erfgenamen als mede-eigenaren en 2965 stond op naam van Grada Johanna en Heintje Vleeming.<sup>157</sup>

### **Albertus Jacobus Bolderdijk**

#### *Architectuur*

In de jaren negentig van de negentiende eeuw kocht Jacobus Bolderdijk, gruishandelaar, brandstofhandelaar en stalhouder uit Velp, een stuk grond ten zuiden van de Hoofdstraat, waarop hij vier vrijstaande villa's liet bouwen. Van dit project is bekend dat Bolderdijk niet zelf de villa's bouwde, maar dat hij het project aanbestede aan een lokale aannemer E.J.N. Steentjes. In 1894 verscheen namelijk in *De Ingenieur; orgaan der vereeniging van Burgerlijke ingenieurs*, een vermelding van een verleende aanbesteding door A.J. Bolderdijk uit Velp, voor het bouwen van vier woonhuizen aan de Hoofdstraat, gegund aan E.J.N. Steentjes voor twintigduizend en vijfhonderd gulden (afb.36).<sup>158</sup> Het grote perceel waar de vier villa's op gebouwd zijn, grensde aan de noordzijde aan de Hoofdstraat en na de bouw van de villa's is de Frederikstraat aangelegd.



Afb.36 Vermelding van een aanbesteding in *De Ingenieur; orgaan der vereeniging van Burgerlijke ingenieurs*, 1894.

De villa's van Bolderdijk zijn gelegen aan de Frederikstraat 6,8,10 en aan de Oranjestraat 25 (afb.37).<sup>159</sup> De villa's zijn allemaal

---

<sup>156</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 1274.

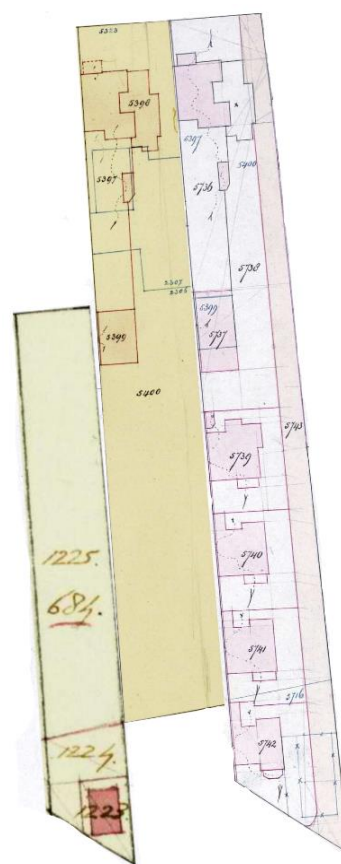
<sup>157</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01 2526 en VEL01 2965.

<sup>158</sup> "Vermelding", *De Ingenieur; orgaan der vereeniging van Burgerlijke ingenieurs*, 1894.

<sup>159</sup> Kadastraal archief, leggerartikel VEL01-1655.

vrijstaand, opgetrokken in een grijsbruine baksteen, hebben twee bouwlagen onder een kap en zijn drie vensterassen breed. Daarnaast hadden alle vier de villa's oorspronkelijk een serre of veranda, een balkon op de verdieping en de entree in het midden van de voorgevel. De villa's variëren in mate van detaillering; uitgevoerd aan de hand van gele of rode bakstenen, decoratieve lijsten met zaagwerk, speklagen, consoles, gevelmakelaars, cordonlijsten en chalettopgevels.

Het pand op de hoek van de Frederikstraat en de Oranjestraat is het rijkst gedecoreerd en bestaat uit een rechthoekig voorhuis dat aan weerszijden afgesloten wordt met twee tuitgevels (afb.38). Tussen de twee tuitgevels bevindt zich een parallel aan de straat geplaatst zadeldak. Het voorhuis heeft een klassieke drieassige vensterindeling met op de verdieping in het midden een balkon en daaronder de hoofdingang. Aan de hand van verschillende kleuren baksteen is er een cordonlijst gecreëerd, en een tandlijst onder de daklijst. Boven de vensters bevinden zich onder segmentbogen geplaatste dubbele bogen in rode baksteen. Opvallend is dat er gebruik gemaakt is van een klassieke symmetrische gevelindeling met een geaccentueerd portaal in het midden, maar dat er tegelijkertijd baksteen ornamenten toegepast zijn die onder de noemer 'nieuwe kunst' vallen. Door de op de neorenaissance geïnspireerde topgevels, is het beeld van een



Afb.37 de ontwikkeling van de percelen, waarop uiteindelijk de villa's gebouwd zijn. Hulpkaarten uit 1851, 1890 en 1895.

opeenstapeling van verschillende architectonische onderdelen, zoals in de *Bouwkundige bijdragen* bekritiseerd werd, compleet.<sup>160</sup>

De andere villa's lijken erg op elkaar, maar bevatten niet echt kenmerken van de neorenaissance. Ook bij deze villa's komt de basisopzet voort uit de klassieke traditie, maar door het materiaal gebruik en het variëren in silhouet wijken de villa's af van de gepleisterde huizen aan de Kerkstraat. De kapconstructies zijn namelijk telkens net anders; er is gevarieerd in de combinatie van zadeldaken, topgevels met uitwaaierende windveren, sierspanten en bouwvolumes. Deze drie villa's vertonen dus meer stilistische kenmerken van de Engelse Queen Annestijl, de nieuwe kunst en de chaletstijl; stijlen die in de jaren negentig van de twintigste eeuw populair werden.<sup>161</sup>



Afb.38 *Oranjestraat 25*. De rijkst uitgevoerde villa van het project aan de Frederikstraat van J.A. Bolderdijk. Foto auteur, 2023.

---

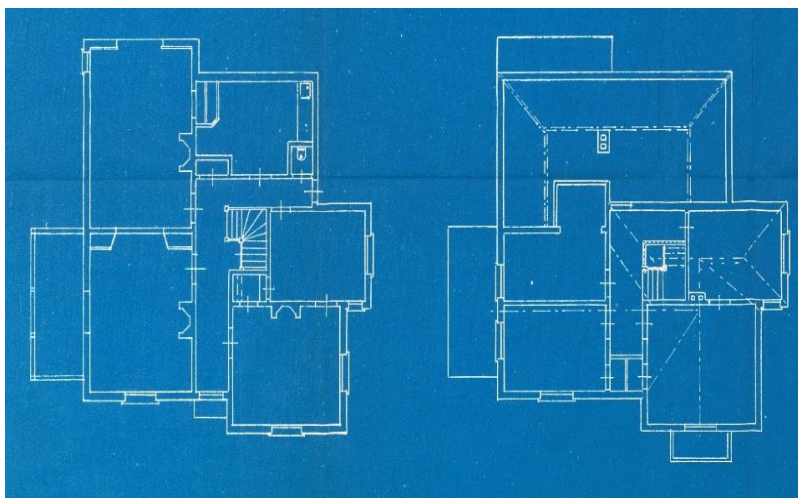
<sup>160</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 41.

<sup>161</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 243.



### *Indeling*

Van twee van de vier villa's zijn plattegronden overgeleverd die iets vertellen over de oorspronkelijke indeling, want ook in dit geval zijn er geen oorspronkelijke bouwtekeningen bewaard gebleven (afb.39&40). Van Frederikstraat 6 zijn tekeningen uit 1925 bewaard gebleven waarbij de bestaande toestand van de begane grond en de verdieping ingetekend zijn.<sup>162</sup> Hetzelfde geldt voor de Frederikstraat 8; in 1945 is bij de herstelwerkzaamheden van oorlogsschade een bestaande toestand getekend.<sup>163</sup>



Afb.39 Frederikstraat 6, plattegrond begane grond en verdieping in 1925. Geldersarchief, bouwaanvraag 2508-1, 67-81.



Afb.40 Frederikstraat 8, plattegrond begane grond en verdieping in 1945, rood is oorlogsschade. Geldersarchief, bouwaanvraag 2508-1, 174-22.

<sup>162</sup> Geldersarchief bouwdossiers, 67-81 *Verbouw woonhuis Frederikstraat 6, 24-03-1925.*

<sup>163</sup> Geldersarchief bouwdossiers, 175-22, *Herstel van oorlogsschade, 19-10-1945.*



De indeling van de zolderverdiepingen toont aan dat er weinig ruimte was in deze villa's voor inwonend personeel. Deze beperkte voorziening toont aan dat de doelgroep niet tot de allerhoogste klasse behoorde. Binnen de burgerklasse waren en verschillende schakeringen van rijkdom te onderscheiden en aan de hand van het formaat van de villa's kan de klasse enigszins afgeleid worden.<sup>164</sup>

Bij vergelijking van de plattegronden blijkt dat de indeling van huizen vrijwel identiek zijn. Nummer acht heeft alleen een schuur, waar nummer zes een extra kamer heeft. Een terugkomend element zijn de kamers en-suite die verbonden zijn met de serre of veranda aan de linkerkant van het huis en de keuken rechtsachter in het huis. De plattegrond is echter niet langer symmetrisch, zoals aan de Kerkstraat nog wel het geval was. De invloed van de Engelse buitenhuizen met asymmetrische indelingen is in de jaren negentig van de negentiende eeuw dus ook in Velp doorgedrongen, maar er blijft een conventionele gevelindeling, aanwezig. Tegelijkertijd vertonen de modieuze ornamenten, afkomstig uit de 'nieuwe kunst', de chaletstijl en de neorenaissance, een bewustzijn van de aanwezige trends binnen de architectuur (afb.41).



Afb.41 *Frederikstraat 8 te Velp*. Een van de villa's die door een projectontwikkelaar gebouwd is. Deze villa vertoont invloeden van

<sup>164</sup> Krabbe, Broekhuizen & Smit, *Huizen in Nederland, de negentiende en de twintigste eeuw*, 23.

### *Verkoop en verhuur*

Volgens de leggerartikelen van het kadaster werd alleen Frederikstraat 6 na de bouw in 1889 aan de architect Willem Honig verkocht. De overige villa's werden dus waarschijnlijk verhuurd. Het lijkt erop dat verhuren meer opbracht voor de bouwondernemer dan verkopen.

Volgens de vermelding in *De ingenieur* bouwde Steentjes de vier villa's voor 20.500 gulden. Daarnaast werd er in 1888 in Velp, ongeveer ten tijde van de aankoop van de grond door Bolderdijk, een perceel geveild voor 70 cent per vierkante meter. Stel dat Bolderdijk de percelen van ongeveer 305 vierkante meter voor een gulden per vierkante meter gekocht heeft, dan bedroegen de kosten per villa 5430 gulden. Dat is vele malen goedkoper dan in de stedelijke omgeving. In Utrecht werd in 1888 in de wijk Hogeland 3,15 gulden per vierkante meter betaald en in een andere wijk bijna 12 gulden voor een vierkante meter bouwrijpe grond. De bestemming van de bouwgrond bepaalde wel de opbrengst, voor rijbebouwing kon meer geld gevraagd worden dan voor villapercelen, aangezien de villapercelen met name aan particulieren verkocht werden.<sup>165</sup>

In Velp werden er dus wel degelijk percelen verkocht aan bouwondernemers die bestemd waren voor villabebouwing. Waarschijnlijk was dit in Velp betaalbaarder omdat er minder concurrentie was, maar ook omdat de grond niet in bezit van de stad of de gemeente was, maar van de adellijke landeigenaren zoals de familie Torck. Zij verkochten een van hun vele percelen aan een ondernemer, die waarschijnlijk de percelen zelf bouwrijp moest maken. Het is onbekend of Bolderdijk naast de 20.000 gulden nog kosten moest maken voor het bouwrijp maken, of dat dat ook door Steentjes uitgevoerd werd. Veel families die grootgrondbezitters

---

<sup>165</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 156.

waren, kwamen aan het eind van de negentiende eeuw in financiële problemen omdat hun levensstandaard en het bijbehorende landgoed niet langer te bekostigen was.<sup>166</sup> Het is dus goed mogelijk dat zij genoodzaakt waren om de percelen te verkopen.

Bolderdijk heeft dus waarschijnlijk goed verdiend aan dit project. Bij het maken van een simpele rekensom blijkt dat hij per villa ongeveer 5500 gulden besteed heeft. Als Bolderdijk een soortgelijke



Afb.42 *Het nieuws van den dag* : kleine courant 04-05-1900.

huurprijs voor een villa als Honig zou hanteren, tussen de 550 en 700 gulden per jaar, dan zou hij zijn investering ongeveer binnen en negen jaar terugverdiend hebben (afb.42).<sup>167</sup> De koopprijs in 1898 voor een villa aan de Hoofdstraat bedroeg 7000 gulden.<sup>168</sup> Als de villa's van Bolderdijk binnen dezelfde prijscategorie zouden vallen, dan was erop de lange termijn meer geld verdienen met de verhuur van villa's. Vooral als Bolderdijk in staat was in de loop van de tijd de huur te verhogen. De waarde van de percelen met villabebouwing in villaparken, stegen in andere delen van het land tot ongeveer de Eerste Wereldoorlog, het is daardoor aannemelijk dat Bolderdijk zijn investering sneller dan voorzien terug heeft verdiend. Uit het kadaster blijkt dat Frederikstraat 8 en 10 en Oranjestraat 25 pas verkocht werden in 1912, 1922 en 1921.

<sup>166</sup> Crols, *De verburgerlijking van het buitenwonen*, 181.

<sup>167</sup> "Te huur", *Het nieuws van den dag* : kleine courant 04-05-1900

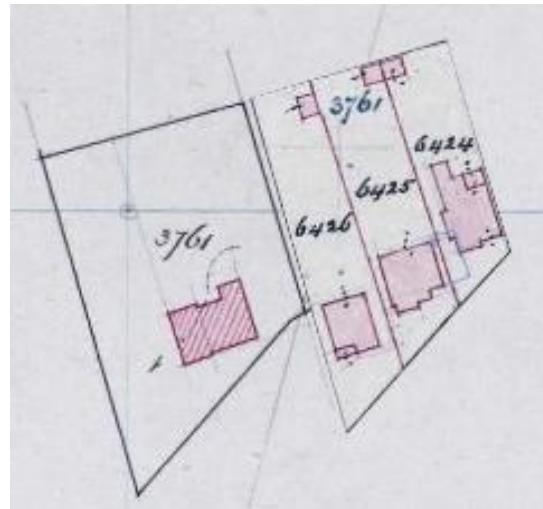
<sup>168</sup> "Te koop of te huur", *Het nieuws van den dag*: kleine courant 23-06-1898

## Firma Jansen

De projectontwikkeling kwam in Velp op een hoogtepunt in de periode 1900-1910, met name ten noorden van de Hoofdstraat groeide Velp explosief. Een derde projectontwikkelaar die actief was in Velp, in de periode 1900-1910, was de aannemer Jan Hendrik Jansen. Jan Hendrik Jansen was, zoals in Hoofdstuk 2 is vermeld, verenigd in een firma met zijn broers en zij ondernamen

verschillende projecten in Velp, waarvan er hieronder drie worden toegelicht. Ten eerste de bouw van Jeruzalem 6,8 en 10, ten tweede de bouw van drie villa's aan de Biljoenseweg en ten slotte de bouw van drie villa's aan de Vijverlaan.

Aan de rand van villapark Overbeek, in het buurtschap Jeruzalem, kocht Jan Hendrik Jansen in 1903 een villa, Jeruzalem 8 (afb.43).<sup>169</sup> De villa werd voor het eerst in 1877 door het kadaster geregistreerd en bevond zich op een groot perceel. In 1903 verkocht een kleindochter van de oorspronkelijke eigenaresse de villa.<sup>170</sup> Toen Jansen in 1903 de villa kocht, liet hij ongeveer een derde deel van het pand slopen. Door het rechterdeel van de bestaande villa af te breken kon het terrein in drieën gesplitst worden, waardoor er aan weerszijden van het huis twee nieuwe kavels gerealiseerd werden.



Afb.43 Links de kaart uit 1877 met de originele villa en rechts een kaart uit 1904 waarbij de twee nieuwe villa's verschenen zijn.

<sup>169</sup> ARCX, 'Jeruzalem 8', Tijdbeeld.com. Geraadpleegd op 20-5-2023.

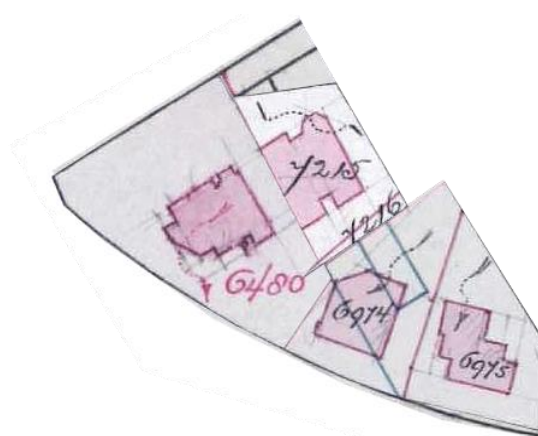
<sup>170</sup> Kadastraal archief, leggerartikelen bij perceel D-3761.

Links en rechts van het bestaande gebouw realiseerde Jansen de huidige panden Jeruzalem 6 en 10.<sup>171</sup>

Het tweede project aan de Biljoenseweg bestond uit vier villa's (afb.44). De firma J.H. Jansen kocht eerst een hoekje van het perceel D-6480 en bouwde daar in 1903-1904 de villa.

Vervolgens kocht hij in 1907 een bestaand gebouw, dat naast 6480 stond, sloopte het, en bouwde ten zuiden daarvan twee villa's; D-

6974 en D-6975. Op afbeelding 44 zijn op perceel D-6974 nog de contouren van het gesloopte pand te zien. Uiteindelijk bouwde hij een villa op de locatie van het gesloopte pand, D-7215 in 1908.<sup>172</sup>



Afb.44 Hulpkaarten behorend bij de gesloopte panden aan de Biljoenseweg te Velp.

Het derde en laatste project werd tussen 1911 en 1912 door de firma J.H. Jansen gerealiseerd op de hoek van de Vijverlaan en de Hoofdstraat (afb.45). Eerst werd in 1911 een huis met een tuin en oranjerie op percelen I-292 en I-293 gekocht, vervolgens verscheen een huis op I-293, waarna het perceel in het kadaster vermeld stond als 'huis en tuin, huis met tuin ter afbraak'. De oude villa werd vervolgens afgebroken en het perceel werd vernummerd naar I-321. I-321 werd opgesplitst in drie kleinere percelen, met de nummers I-331, I-332 en I-333. Op alle drie de percelen werd nieuwbouw gepleegd (afb.45).<sup>173</sup>

<sup>171</sup> Kadastraal archief, hulpkaarten VEL01 D-3761, VEL01 D-6426. VEL01 D-6425, VEL01 D-6424.

<sup>172</sup> Kadastraal archief, hulpkaarten VEL01 D-6482, VEL01D-6480, VEL01D-6974, VEL01D-6975, VEL01 D-7215.

<sup>173</sup> Kadastraal archief, hulpkaarten VEL01 I-293, I-321, I-331, I-332, I-333.

In alle drie de gevallen werd er dus een kavel gekocht waar al reeds bebouwing op aanwezig was, dat vervolgens gesloopt werd, waardoor er ruimte vrij kwam voor meerdere nieuwe villa's.



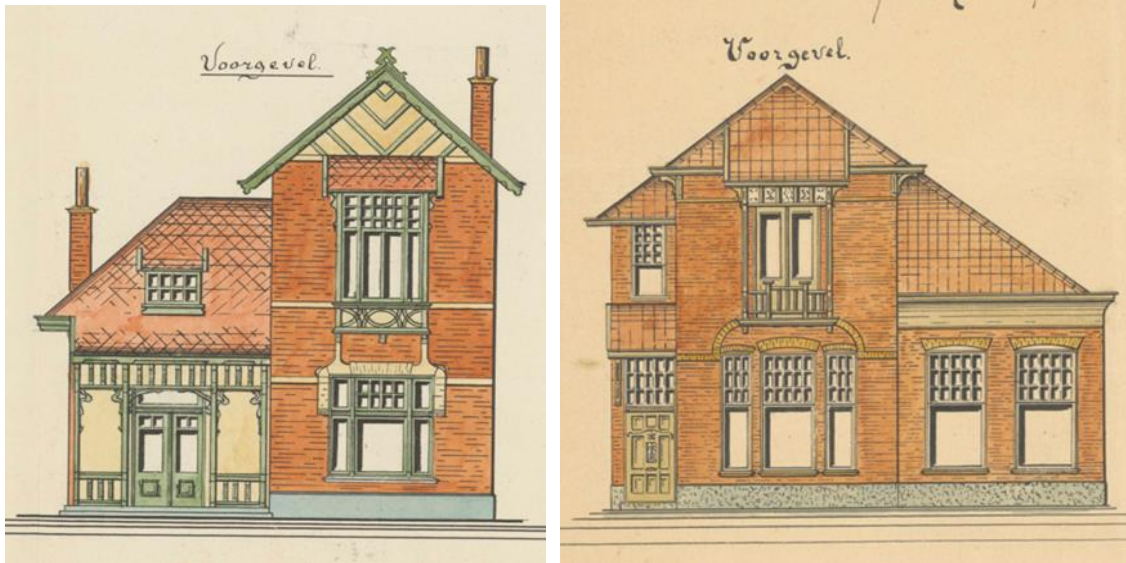
Afb.45 Ontwikkeling van het perceel aan de Vijverlaan dat door Jansen ontwikkeld werd, opeenvolging van Hulpkaarten vanaf VEL01 I-293.

### *Architectuur*

Waar de andere projectontwikkelaars binnen een bepaalde vormtotaal werkten, is er in het oeuvre van de firma J.H. Jansen een grotere variëteit te bespeuren.

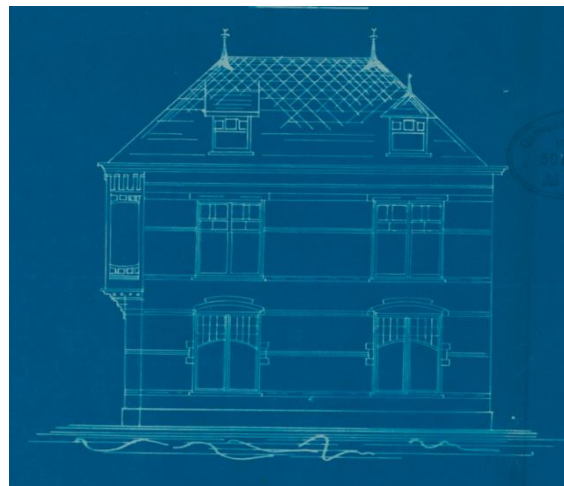
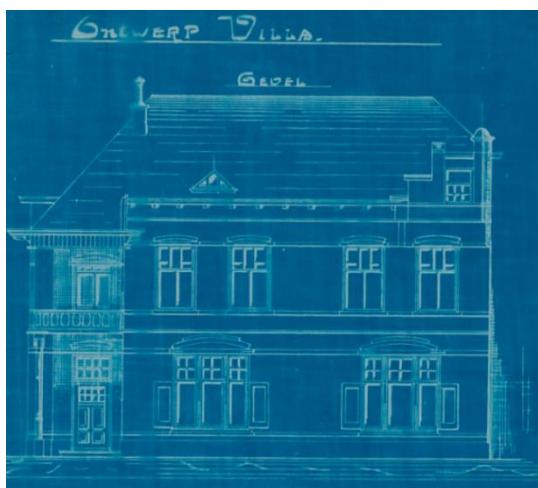
De huizen aan Jeruzalem, waarvan nummer 8 een reeds bestaande villa was die verbouwd werd, bevatten dezelfde (toegevoegde) stillistische elementen. De nieuw gebouwde villa's hebben dezelfde volumeverdeling, waarbij de helft van de villa uit een bouwlaag bestaat en de andere helft uit twee. De hogere delen bevatten een brede vensteras, met ofwel openslaande deuren, dubbele vensters of een erker. De topgevels worden bekroond met chaletachtige sierspanten en gevelmakerlaars. De lagere delen bevatten twee vensterassen of dubbele openslaande deuren naar een veranda. De huizen zijn dus niet volledig identiek, maar vertonen wel sterke overeenkomsten (afb.46).





Afb.46 De ontwerptekeningen van voorgevels van de villa's Jeruzalem 6 en 10. 8 Is door Jansen niet getekend.

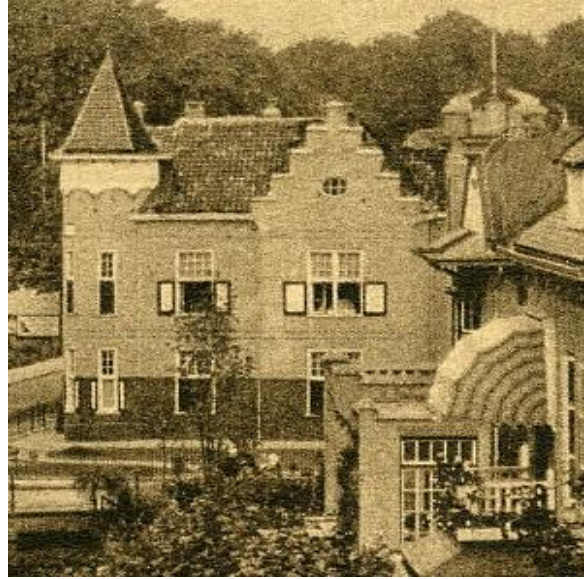
De huizen aan de Biljoenseweg waren gevarieerder. Uit de bouwtekeningen blijkt dat het pand op D-6480 een dubbele villa was, met sterke kenmerken van de nieuwe kunst. Voorzien van strekse bogen, geaccentueerde bakstenen, overstekende kappen en een klein torentje. De villa's op D-6974 en D-6975 vertonen dezelfde stilistische kenmerken, met veel afgeronde hoeken, een asymmetrische gevel indeling, een erker en decoratief metselwerk (afb.47).<sup>174</sup>



Afb.47, groepering van de tekeningen van de voorgevels van de door J.H. Jansen gebouwde villa's aan de Biljoenseweg in Velp.

<sup>174</sup> Geldersarchief bouwdoSSIers, Bouw villa Biljoenseweg 0, 1905. 2503-1, 2157-1065.

De huizen aan de Vijverlaan bevatten opvallend genoeg niet dezelfde stilistische kenmerken. In villa's die door de Firma Jansen gebouwd zijn, is een gradatie te onderscheiden in luxe, formaat en detaillering. De villa op de hoek van de Hoofdstraat en de Vijverlaan, die ondertussen gesloopt is, was een luxe variant (afb.48). De villa zou bestaan uit twee bouwlagen onder een kap, met op de hoek een torentje. De villa zou kruisvensters krijgen, met flankerende luiken en twee trapgevels rechts aan de voorgevel en links aan de zijgevel. Waarschijnlijk was de villa geïnspireerd op de neorenaissance villa Wartburg, Boulevard 11 in het villapark Overbeek, waarmee er veel overeenkomsten te bespeuren zijn (afb.49).



Afb. 48 Uitsnede van een prentbriefkaart met een foto van het pand van J.H. Jansen dat zich op de hoek van de Vijverlaan en de Hoofdstraat bevond. Ca. 1910-1912. Geldersarchief, 1514-01, 891-0008.



Afb.49 Villa Wartburg aan de Boulevard 11. Foto auteur, 2023.

In de laatste jaren van de negentiende eeuw was de gevelopzet aan een sterke verandering onderhevig. Waar tevoren een verticale drieassige indeling gebruikelijk was, met in de woonbeuk twee vensters, kwam tussen 1896-1900 de tweeassige indeling in zwang. De beide vensters van de woonbeuk werden samengevoegd tot een breed, uit drie delen samengesteld venster, die dikwijls tot erker uitgebouwd werden. Deze vensters werden steeds vaker tezamen onder één ontlastingsboog gebracht, die tegen het einde van de eeuw uitgroeide tot de grote boogvormen van de art nouveau. Ook op de verdieping werd het venster verbreed tot dezelfde maat. De ornamenten van de huizen werden aangevuld met chaletelementen of kenmerken van de nieuwe kunst.<sup>175</sup>

Deze stilistische ontwikkeling is ook in Velp waar te nemen, waaruit blijkt dat de projectontwikkelaars de trends volgden en deze opnamen in hun ontwerpen. De firma Jansen bouwde in de periode 1901-1912 in verschillende stijlen, de verschillende trends konden dus naast elkaar bestaan en tegelijkertijd populair konden zijn.

### *Indeling*

In tegenstelling tot de gevels en de stilistische kenmerken van de villa's, volgen de plattegronden bijna allemaal eenzelfde schema. Sommige kavels, zoals aan de Biljoenseweg, vereisten vanwege hun afwijkende vormen een kleine aanpassing, maar over het algemeen komen de plattegronden sterk overeen.

Bij vergelijking van afbeeldingen 50, 51 en 52 valt op dat de kamers en-suite een groot deel van de op de begane grond beschikbare ruimte in beslag namen.<sup>176</sup> De keuken lijkt een ondergeschikte rol te hebben, aangezien deze ruimte in alle drie de

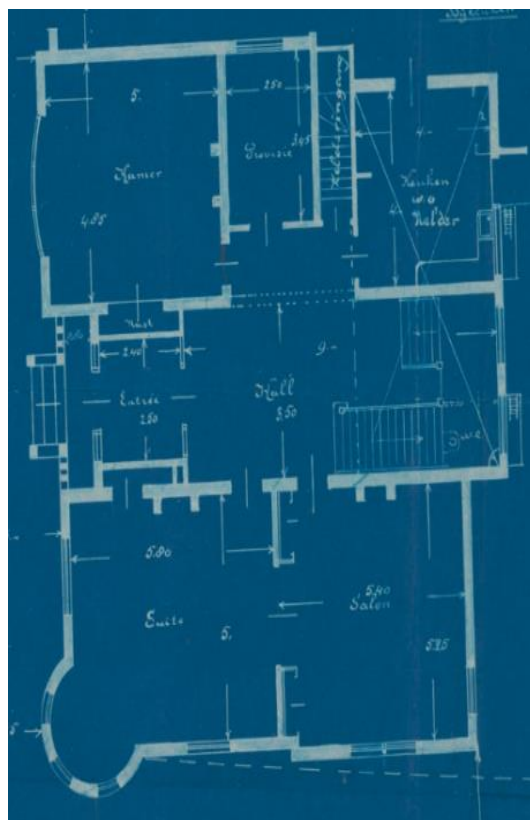
---

<sup>175</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 246.

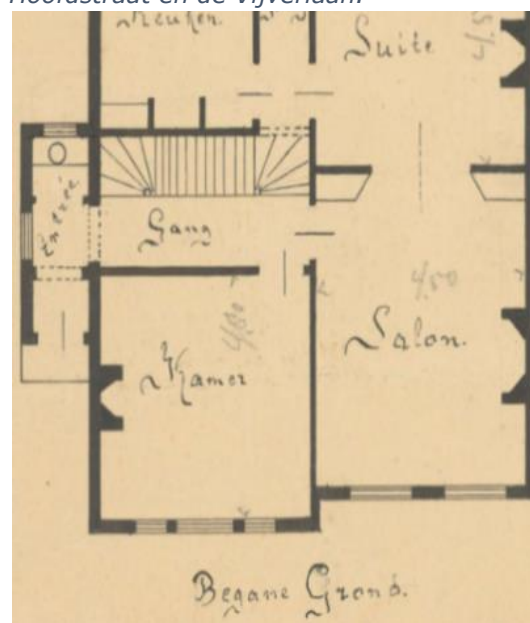
<sup>176</sup> Geldersarchief bouwdoossiers, Vijverlaan, Biljoenseweg en Jeruzalem 6.

gevallen het kleinst was. Alhoewel de villa op de hoek van de Hoofdstraat en de Vijverlaan veel groter was dan de overige twee villa's, heeft de villa aan de Hoofdstraat slechts een kamer meer. De halpartij besloeg bijna een derde deel van de ruimte. Het is duidelijk dat bij alle drie de huizen de nadruk op de representatieve ruimtes gelegd werd; de kamers en-suite en de ontvangstpartij.<sup>177</sup>

In de literatuur over de stedelijke projectontwikkeling wordt eenzelfde ontwikkeling geschetst, namelijk dat de plattegronden veel minder veranderden dan de gevelarchitectuur. In de hele negentiende eeuw bleef de plattegrond van de woonhuizen die middels projectontwikkeling tot stand gekomen waren, grotendeels hetzelfde, met de nadruk op dezelfde woonruimtes.<sup>178</sup>



Afb.50 Plattegrond villa op de hoek van de Hoofdstraat en de Vijverlaan.



Afb.51 Plattegrond van Jeruzalem 6.

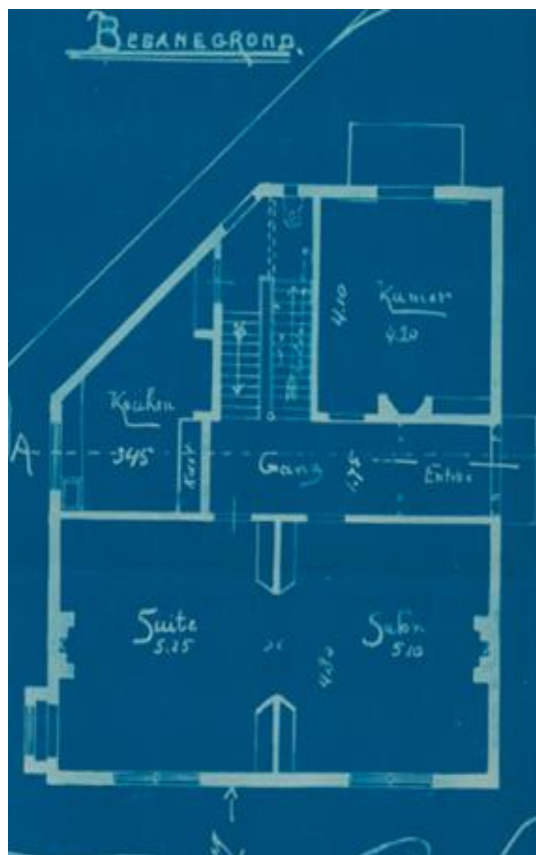
<sup>177</sup> Geldersarchief bouwdoSSIERS, Bouw vier villa's Hoek Vijverlaan, 1910. 2170-973.

<sup>178</sup> Pey, *Bouwen voor gezeten burgers*, 246.



### *Bewoners*

Van de tien onderzochte villa's, werden er twee villa's direct verkocht. De dubbele villa aan de Hoofdstraat en de villa daarnaast aan de Biljoenseweg 2. Beide villa's werden gekocht door de koopman, Arie Lambert uit Den Haag. De overige villa's werden dus waarschijnlijk verhuurd en uiteindelijk werden ze allemaal rond 1920 verkocht. Ook deze casus ondersteunt het vermoeden dat verhuren meer opbracht dan verkopen.<sup>179</sup>



Afb. 52 Plattegrond van een van de villa's aan de Biljoenseweg.

<sup>179</sup> Kadastraal archief, leggerartikelen VEL01 2035, VEL01 2386, VEL01 2651.

## **Conclusie**

Het architectonische landschap van Velp bestaat hoofdzakelijk uit villa's die tussen 1880 en 1914 zijn gebouwd. Dit onderzoek heeft zich gericht op wat precies de bijdrage van de projectontwikkelaars aan dit landschap was gedurende de periode 1880-1914. Om deze vraag te beantwoorden, zijn er drie deelvragen opgesteld, elk behandeld in een apart hoofdstuk.

Het eerste hoofdstuk beantwoordde de vraag welke ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen hebben geleid tot de bouw van de villa's in Velp in de negentiende eeuw. Uit de literatuur blijkt dat Velp een rijke geschiedenis heeft met talrijke kastelen en buitenplaatsen. Deze landgoederen oefenden een bepaalde aantrekkingskracht uit, hetgeen resulteerde in een toename van binnenlands toerisme in de negentiende eeuw. Samen met bevolkingsgroei, toenemende welvaart voor de hogere middenklasse en verbeteringen in de infrastructuur, werd Velp een gewilde vestigingsplaats voor deze sociale klasse.

Dit fenomeen kan ook elders in Nederland worden waargenomen, zoals in Zuid-Kennemerland en de Utrechtse Heuvelrug. Een goede infrastructuur was essentieel voor de ontwikkeling van deze gebieden tot welvarende villadorpen. De situatie in Velp sluit naadloos aan bij de bevindingen in bestaande literatuur.

In het tweede hoofdstuk werd onderzocht wie verantwoordelijk waren voor de bouw van de vele villa's in Velp. De literatuur bood hier geen direct antwoord op, omdat die gedetailleerde informatie over projectontwikkelaars in Velp nog niet is gepubliceerd. Ineke Pey en Jannes de Haan beschrijven weliswaar bouwondernemers in steden en villaparken, maar gaan niet in op de identiteit van deze personen en de manieren waarop zij winst behaalden uit de verschillende



bouwfases van de villa's. Dit onderzoek vult deze lacune in de bestaande gegevens aan.

Uit dit onderzoek blijkt dat projectontwikkelaars op verschillende manieren geld verdienen aan de grote vraag naar villa's in Velp. Een bekend verdienmodel, zoals beschreven door De Haan in Villaparken in Nederland, was het ontwikkelen van villaparken en de verkoop van bouwkavels. In Velp maakte Honig dankbaar gebruik van dit systeem. Daarnaast waren er in Velp projectontwikkelaars die villa's bouwden langs openbare wegen, vaak in rijen van drie. Ze kochten grote percelen, verdeelden deze in bouwkavels en bouwden daarop villa's die ze vervolgens verhuurden of verkochten.

Het onderzoek toont ook aan dat de betrokken personen bij projectontwikkeling sterk verschilden. Grote partijen, zoals de firma J.H. Jansen, bestonden uit ontwerpnde aannemers die zich tot bouwondernemers ontwikkelden, zoals ook door Pey in een stedelijke context werd geconcludeerd. In Velp waren er echter ook externe investeringsmaatschappijen, naamloze vennootschappen en lokale ondernemers zoals winkeliers die betrokken waren bij de bouw van villa's. Sommige projectontwikkelaars huurden aannemers in en droegen het financiële risico, maar bouwden zelf niet. Dit kon verklaard worden door de lagere grondprijzen in Velp in vergelijking met steden, waardoor er meer ruimte was voor investeerders om winst te maken. In steden waren de marges mogelijk kleiner, waardoor alleen zelfstandige bouwers lucratief waren.

Het tweede hoofdstuk draagt dus bij aan de kennis over de diverse betrokken personen en laat zien dat de groep projectontwikkelaars gevarieerder was dan in de literatuur wordt vermeld.

In het derde hoofdstuk is de toegepaste architectuur door projectontwikkelaars onderzocht. De focus lag op de architectonische kenmerken van de villa's die door projectontwikkelaars werden gebouwd. Uit de literatuur bleek al dat ontwerpende aannemers aan het einde van de negentiende eeuw een groot deel van de woningbouw op zich namen en daarbij veel gebruikmaakten van architectonisch plaatwerk. Hierdoor vertonen villa's op verschillende plaatsen in Nederland dezelfde stilistische kenmerken. Daarnaast waren geprefabriceerde ornamenten door de industrialisatie van de bouwpraktijk beschikbaar voor een breder publiek.

Uit het onderzoek naar de panden in Velp kan worden geconcludeerd dat projectontwikkelaars in verschillende stijlen bouwden en zich snel aanpasten aan stilistische ontwikkelingen en dus zeer waarschijnlijk ook gebruik maakten van het beschikbare plaatwerk. De dominante aanwezigheid van representatieve ruimtes zoals de hal en en-suite kamers, waar gasten werden ontvangen, was een constante in de villa-architectuur tussen 1880 en 1914. De relatie met de natuur werd versterkt door middel van serres en veranda's. De bovenstaande gegevens komen overeen met de kenmerken van villa-architectuur zoals De Haan ze beschrijft in *villaparken in Nederland*. Wat betreft de architectuur sluiten de projectontwikkelaars in Velp dus aan bij de architectuur die door ontwerpende aannemers elders toegepast werd.

De gevels van de villa's bevestigen dat deze villa's een soort statussymbolen waren, waarbij de *nouveau-riches* zich spiegelde aan de wooncultuur van de elite. De villa's gebouwd door projectontwikkelaars waren niet bedoeld voor de allerrijkste burgerlijke klasse. Ze hadden doorgaans minder ruimtes dan de villa's in bijvoorbeeld Zuid-Kennemerland, die complete personeelsvleugels, bibliotheken en kantoren hadden. De villa's in

Velp hadden vaak vier tot hooguit zeven ruimtes op de begane grond, waaronder en-suite kamers, een hal, keuken, kantoor, eventuele provisieruimtes en een toilet. De suite-kamers speelden een rol bij het ontvangen van bezoek, wat ook veel voorkwam in zomerhuizen.

Het merendeel van de villa's die door projectontwikkelaars werden gebouwd, werd verhuurd, en slechts een klein aantal werd direct na de bouw verkocht. Hierdoor was het niet mogelijk om de bewoners te achterhalen. Dit zou een onderwerp kunnen zijn voor vervolgonderzoek. Er blijven ook andere vragen onbeantwoord, zoals het aandeel van projectontwikkelaars in de totale bouwactiviteit in Velp en of de architectuur van de villa's van projectontwikkelaars overeenkomt met die van villa's in villaparken in Velp.

## Literatuur

- Crols, R.J.A., "De verburgerlijking van het buiten wonen in de tweede helft van de negentiende eeuw in Gelderland." In *Beelden van de Buitenplaats, elitevorming en notabelencultuur in Nederland in de negentiende eeuw*, redactie Rob van der Laarse en Yme Kuiper, 175-194. Hilversum: Verloren, 2005.
- Haan de, J. *Landhuizen en villa's in Nederland 1840-1916*. Utrecht: Eburon, 2016.
- Haan de, J. *Villaparken in Nederland, Een onderzoek aan de hand van het villapark Duin en Daal te Bloemendaal 1897-1940*. Haarlem: Schuyt en Co., 1986.
- Kamper, P., Red. oudheidkundige kring Rheden-Rozendaal, *Van lint naar hart, De ontwikkeling van de Hoofdstraat Velp in de twintigste eeuw*. Rheden: Uitgave in eigenbeheer, 2000.
- Kerkkamp, H., *Historie van Velp en Rozendaal*. Arnhem: Gysbers en van Loon, 1966.
- Krabbe, C.P., *Ambacht, Kunst en Wetenschap, Bevordering van de bouwkunst in Nederland (1775-1880)*. Zwolle: Waanders Uitgevers, 1998.
- Krabbe, C.P., Broekhuizen, D., Smit, N., *Huizen in Nederland, de negentiende en twintigste eeuw, architectuurhistorische verkenningen aan de hand van het bezit van Vereniging Hendrik de Keyser*. Zwolle: Waanders Uitgevers, 2018.
- Krabbendam, F.A.J., *Sporen door landgoederen: een nieuwe realiteit*. Masterscriptie Landschapsgeschiedenis Rijksuniversiteit Groningen, 2020.
- Laan, B., Haan, de, E., Westra, A., *Zuid-Kennemerland, Interieur-portretten van stadshuizen en villa's 1875-1945*. Amsterdam: Stokerkade cultuurhistorische uitgeverij, 2017.

- Montijn, I., *Naar Buiten! Het verlangen naar landelijkheid in de negentiende en twintigste eeuw*. Amsterdam: Uitgeverij SUN, 2002.
- Nijhof, I.A., *Wandelingen in een gedeelte van Gelderland; of geschiedkundig een plaatsbeschrijvende beschouwing van de omstreken der stad Arnhem, met eene plaat*. Arnhem: Paulus Nijhof, 1824.
- Pey I., *Bouwen voor gezeten burgers, Herenhuizen en villa's in de nieuwe stadswijken van Utrecht, Groningen en Nijmegen (1874-1901)*. Zwolle: Waanders Uitgevers, 2004.
- Schmidt, F., *Paleizen voor Prinsen en burgers, Architectuur in Nederland in de achttiende eeuw*. Zwolle: Uitgeverij W.Books, 2006.
- Woud, van der, A., *Een nieuw wereld: het ontstaan van het moderne Nederland*. Amsterdam: Uitgeverij Prometheus, 2006.

### **Digitale bronnen**

- ARCX, 'Jeruzalem 8', Tijdbeeld.com. Geraadpleegd op 20-5-2023. <https://www.tijdbeeld.com/home>. Dit rapport is wegens privacy redenen afgeschermd, waardoor er geen verwijzende link naar het rapport gegeven kan worden.
- Gk-pretoria.weebly.com, 'Geboue, Flitse op die geskiedenis van grond en geboue', geraadpleegd op 20-04-2023. <https://gk-pretoria.weebly.com/geboue.html>
- Mijngelderland.nl, 'Sloop Vestingwerken, uit de middeleeuwse omknelling, 1829-1853'. Canon van Arnhem, Erfgoed Gelderland. Geraadpleegd op 26-5-2023. <https://mijngelderland.nl/inhoud/canons/arnhem/sloop-vestingwerken>.

- Mijngelderland.nl, 'Bewoners van Rosendael: Ada Catherian barones Torck en Reinhard J.C. baron van Pallandt'. Geraadpleegd op 21-5-2023.  
<https://mijngelderland.nl/inhoud/verhalen/bewoners-van-rosendael-ada-catharina-barones-torck-en-reinhard-jc-baron-van-pallandt>.

### **Krantenartikelen**

- "Bekendmaking", *Arnhemse Courant*, 25-02-1905.
- "Bericht van inzet", *Nieuws van den dag; kleine courant*, 26-09-1887.
- "Te huur", *Het nieuws van den dag; kleine courant*, 12-09-1887.
- "Te huur", *Het nieuws van den dag : kleine courant* 04-05-1900.
- "Te koop of te huur", *Het nieuws van den dag: kleine courant* 23-06-1898.
- "Verkoopadvertentie", *nieuws van den dag; kleine courant*, 12-09-1887.
- "Vermelding", *De Ingenieur; orgaan der vereeniging van Burgerlijke ingenieurs*, 1894.
- "Villa te Velp", *De Standaard*, 19-02-1880.

### **Archiefbronnen**

- Geldersarchief bouwdossiers, Bouwaanvraag Rozendaalselaan 49, 1904-1905. 2154-700.
- Geldersarchief bouwdossiers, Bouw vier villa's Hoek Vijverlaan, 1910. 2170-973.
- Geldersarchief bouwdossiers, Verbouw tot wijkgebouw Kerkstraat 21, 06-10-1950. 195-7162a.



- Geldersarchief bouwdoossiers, Verbouw woonhuis Kastanjelaan 11, 1936. 142-18.
- Geldersarchief bouwdoossiers, Verbouw woonhuis Frederikstraat 6, 24-03-1925. 67-81.
- Geldersarchief bouwdoossiers, Herstel van oorlogsschade, 19-10-1945. 175-22.
- Geldersarchief bouwdoossiers, Bouw woonhuis Jeruzalem 6, 1902. 2503-1, 2151-911.
- Geldersarchief bouwdoossiers, Bouw villa Biljoenseweg 0, 1905. 2503-1, 2157-1065.
- Geldersarchief: 1123, H.A.S./A.G.B. Koster, *Betonfabriek B.V. de Meteor te Rheden*, 1998.
- Geldersarchief bouwdoossiers, W. Honig geeft 58 resultaten.

### **Kadastrale archiefbronnen**

Leggerartikelen bij perceel VEL01 D-3761.
Leggerartikelen VEL01 2035, VEL01 2386, VEL01 2651.
Leggerartikel VEL01-2114.
Leggerartikel VEL01-538.
Leggerartikel VEL01-1366.
Leggerartikel VEL01 1435.
Hulpkaart D-5057, D-4279, D-5373.
Leggerartikelen bij VEL-01 202, VEL-01 480, VEL-01 770, VEL-01 1125, VEL-01 1357, VEL-01 1435.
Leggerartikel VEL01 83.
Hulpkaart, D-4367
Leggerartikel VEL01 1437.
Leggerartikel VEL01 1358.
Hulpkaart D-5057, D-4279, D-5373.
Leggerartikelen bij VEL-01 202, VEL-01 480, VEL-01 770, VEL-01 1125, VEL-01 1357, VEL-01 1435

Leggerartikel VEL01-2035 en VEL01-1435.
Leggerartikel VEL01-2035.
Leggerartikel VEL01-1655.
Hulpkaarten D-1225, D-5400 en D-5739.
Leggerartikel VEL01-1655.
Leggerartikel VEL01-2035.
Hulpkaarten Leggerartikelen bij perceel D-3761.
Leggerartikel VEL01-2443.
Leggerartikel VEL01-2612.
Leggerartikel VEL01-2103.
Hulpkaarten VEL01 D-4558, VEL01 D-4559, VEL01 D-5372, VEL01-D4279.
Leggerartikel VEL01 1305 en VEL01 1435.
Leggerartikel VEL01 1274.
Leggerartikel VEL01 2526 en VEL01 2965.
Leggerartikel VEL01-1655.
Leggerartikelen bij perceel D-3761.
Hulpkaarten VEL01 D-3761, VEL01 D-6426. VEL01 D-6425, VEL01 D-6424.
Hulpkaarten VEL01 D-6482, VEL01D-6480, VEL01D-6974, VEL01D-6975, VEL01 D-7215.
Hulpkaarten VEL01 I-293, I-321, I-331, I-332, I-333.
Leggerartikelen VEL01 2035, VEL01 2386, VEL01 2651.

## Bijlage 1; Excel spreadsheet met verzamelde gegevens

<b>Dor p</b>	<b>Adres</b>	<b>Jaartal (van onderdeel projectontwikkeling)</b>	<b>Ontwikkelaar/opdrachtgever</b>
Vel p	Arnhemsestraatweg 10	1878	Gerlag Jan van Gendt
Vel p	Arnhemsestraatweg 12	1905	NV Ma Retraite
Vel p	Arnhemsestraatweg 17	1880	Johannes Pieter van der Weijden
Vel p	Arnhemsestraatweg 18	1904	NV Ma Retraite
Vel p	Arnhemsestraatweg 20	1907	NV Ma Retraite
Vel p	Arnhemsestraatweg 21	1884	Roelof Dianen
Vel p	Arnhemsestraatweg 33 Benezita	1892	Lüps heeft het eerst gekocht, vervolgens stichting 1892 door Nicolaas van Heloma, Heloma verkoopt het in '93
Vel p	Arnhemsestraatweg 342 Favorite, Elsenborgh	1898	Cappel Lodewijk Hendrik Daniel de Vos tot Nederveen (stituut graffier?) Arnhem en zijn broers

Vel p	Arnhemsestraatweg 344 villa flora	1898	x
Vel p	Arnhemsestraatweg 346	1898	Cappel Lodewijk Hendrik Daniel de Vos tot Nederveen (stituut graffier?) Arnhem en zijn broers
Vel p	Arnhemsestraatweg 348	1875	Steven Adriaan Klaaseen
Vel p	Arnhemsestraatweg 35	1892	Grond verkoop door Nicolaas Stijgerwale, suikerbakker, uit Rotterdam. Opdracht tot bouw door G. Outshoorn
Vel p	Arnhemsestraatweg 352	1875	Steven Adriaan Klaaseen
Vel p	Arnhemsestraatweg 354 Velperoord	1866	Carel Willem Alexander Westerholt, der Baron van. geboren op 23 augustus 1800 te Vorden, wonende te Amsterdam,
Vel p	Arnhemsestraatweg 360	1878	Dirk Jan Adolf Hennij (Fabrikant, Velp) (927)
Vel p	Arnhemsestraatweg 362 (nu snelweg)	1863	Joannes Blancke
Vel p	Arnhemsestraatweg 37	1890	Grond verkoop door Nicolaas Stijgerwale, suikerbakker, uit

			Rotterdam verkoopt aan Anna Elisabeth Justina Frederika van der Heulen
Vel p	Arnhemsestraa tweg 39	1890	Grond verkoop door Nicolaas Stijgerwale, suikerbakker, uit Rotterdam verkoopt aan Anna Elisabeth Justina Frederika van der Heulen
Vel p	Arnhemsestraa tweg 4-6	1847	E.A. Van der Burgh van ... en Geerlings
Vel p	Arnhemsetraat weg 8	1879	Kijl Dekker van de Bosch, Adriaan Hendrik en Catharina Louise (en kinderen)
Vel p	Jeruzalem 10	1901	Jan Hendrik Jansen
Vel p	Jeruzalem 6	1902	Jan Hendrik Jansen
Vel p	Boulevard 1	1901	Naamloze Venootschap Villapark Overbeek
Vel p	Boulevard 11 de Hoek	1911	Pieter van Stolk
Vel p	Boulevard 13 Cati-Adri	1908	Grond van NV villapark Overbeek, gesticht door koper
Vel p	Boulevard 15	1902	Naamloze Venootschap Villapark Overbeek

Vel p	Boulevard 17	1901	Grond van NV villapark Overbeek, gesticht door koper
Vel p	Boulevard 19	1910	Helena Maria Schuld
Vel p	Boulevard 2	1903	Grond van NV villapark Overbeek, gesticht door koper
Vel p	Boulevard 21	1912	Maria en Adriana Groenewegen
Vel p	Boulevard 23	1914	Diederika Rutgera van Gulpen
Vel p	Boulevard 25- 27	1911	Jacob Ledeboer, Hendrik Lodewijk Holtmann, Hermanus Berentsen
Vel p	Boulevard 29 Klein Molenbeek	1908	Jacob Ledeboer en cons.
Vel p	Boulevard 3 Anajah	1901	Naamloze Venootschap Villapark Overbeek
Vel p	Boulevard 4	1904	Grond van NV villapark Overbeek, gesticht door koper
Vel p	Boulevard 6	1903	Berend Wassink en Franciscus Bernardus Fresen
Vel p	Boulevard 9	1912	Coenraad Willem Vis



Vel p	Daalhuizerweg 8	1910	Grond van NV villapark Overbeek, gesticht door koper
Vel p	De Ruijterlaan 11	1919	Gesticht door koper
Vel p	De Ruijterlaan 14	1912	Johannes van Binsbergen en Peter Paul Roelofsen Winkelier en bakker
Vel p	De Ruijterlaan 15	1919	Jacob Verschoor
Vel p	De Ruijterlaan 16	1914	Johannes van Binsbergen en Peter Paul Roelofsen Winkelier en bakker
Vel p	De Ruijterlaan 18	1906	Johannes van Binsbergen en Peter Paul Roelofsen Winkelier en bakker
Vel p	De Ruijterlaan 23	1917	Johannes van Binsbergen en Peter Paul Roelofsen Winkelier en bakker
Vel p	De Ruijterlaan 24	1910	Willem Adrianus Johannes Berlage
Vel p	De Ruijterlaan 25	1916	Gerrit Hakvoort
Vel p	De Ruijterlaan 27	1909	Johannes van Binsbergen en Peter Paul Roelofsen Winkelier en bakker
Vel p	Hoofdstraat (6480)	1903	J.H. Jansen
Vel p	Enkweg 29	1910	Jacob de Koning en cons.

Vel p	Jeruzalem 8	1903	Jan Hendrik Jansen
Vel p	Kastanjelaan 14	1904	J.H. Jansen
Vel p	Enkweg 6-8	1906	Christiaan Jansen
Vel p	Frederikstraat 10	1895	Albertus Jacobus Bolderdijk
Vel p	Frederikstraat 12 (Oranjestraat 25)	1895	Albertus Jacobus Bolderdijk
Vel p	Frederikstraat 13 (Oranjestraat 27)	1885	Abraham Ledeboer
Vel p	Frederikstraat 2	1890	Jacobus Bolderdijk
Vel p	Frederikstraat 5	1900	Cornelis Bok
Vel p	Frederikstraat 6	1895	Albertus Jacobus Bolderdijk
Vel p	Frederikstraat 7	1900	Cornelis Bok
Vel p	Frederikstraat 8	1895	Albertus Jacobus Bolderdijk
Vel p	Frederikstraat 9	1900	Cornelis Bok
Vel p	Havelaarstraat 3	1903	Thomas van Schouwenburg, Hendrik

			Gerrit Geerlings en Albertus Jacobus Bolderdijk
Vel p	Havelaarstraat 6	1905	E.W. Baron Sloet, zoon van Ludolph Anne Jan Wilt Sloet van de Beele, koopt het perceel van Thomas Schouwenburg, Hendrik Gerrit Geerlings en Albertus Jacobus Bolderdijk (2207)
Vel p	Havelaarstraat 8	1909	Thomas van Schouwenburg, Hendrik Gerrit Geerlings en Albertus Jacobus Bolderdijk
Vel p	Evertsenlaan 3	1906	Christiaan Jansen
Vel p	Hoofdstraat 14-16-18-20	1884	Jan Andries op de Macks
Vel p	Evertsenlaan 5	1906	Christiaan Jansen
Vel p	Hoofdstraat 21	1906	Jhr. Henri Louis Bogeart
Vel p	Hoofdstraat 23	1910	Albertus Jacobus Bolderdijk, H.G. Geerlings, C. Geerlings en T. van Schouwenburg ;

Vel p	Hoofdstraat 26	1909	Dirk Rudolf Mienaker
Vel p	Biljoenseweg (6974)	1907	J.H. Jansen
Vel p	Biljoenseweg (6975)	1907	J.H. Jansen
Vel p	Enkweg 10	1907	Christiaan Jansen
Vel p	Jan Luijkenlaan 15-17	1907	Christiaan Jansen
Vel p	Jeruzalem 2	1883	Hendrik Haar
Vel p	Jeruzalem 4	1883	Hendrik Haar
Vel p	Jan Luijkenlaan 15-17	1907	Christiaan Jansen
Vel p	Hoofdstraat 19	1908	J.H. Jansen
Vel p	Julianastraat 1-3	1910	Albertus Jacobus Bolderdijk, en cons. (H.G. Geerlings, C. Geerlings en T. van Schouwenburg) Stadthou der, boomkweker, pensionhouder en bloemist.
Vel p	Julianastraat 6	1910	Albertus Jacobus Bolderdijk, en cons.

			(H.G. Geerlings, C. Geerlings en T. van Schouwenburg) Stadthouder, boomkweker, pensionhouder en bloemist.
Vel p	Kastanjelaan 10 Dalenstein	1873	Mathijs van Dalen
Vel p	Kastanjelaan 11	1875	Hendrik Heeming/Vleeming
Vel p	Kastanjelaan 12	1883	Casparus Bastiaan Plaar (?)
Vel p	Kastanjelaan 13	1873	Margaretha Hentina Genten (?)
Vel p	Hoofdstraat na splitsing 6480	1908	J.H. Jansen
Vel p	Kastanjelaan 16		x
Vel p	Kastanjelaan 7	1883	Johan Hendrik Timme
Vel p	Kastanjelaan 8	1883	Hendrik Jan Wansink, Leonaruds Cornelis Wansink, Everdina Johanna Wansink,
Vel p	Kerkstraat 11	1883	Herman Jacobus van der Voort
Vel p	kerkstraat 13	1883	Cornelia Maria Elisa Plaas
Vel p	Kerkstraat 15	1883	Hendrika Vleeming

Vel p	Kerkstraat 16	1884	Jan Roelof Crop
Vel p	Kerkstraat 19	1883	Hendrik Vleeming
Vel p	Kerkstraat 21	1888	Hendrik Vleeming
Vel p	Kerkstraat 23	1888	Hendrik Willem Vleeming
Vel p	Kerkstraat 26	1863	Hermanus Smellink
Vel p	kerkstraat 33- 35	1911	Willem Honig
Vel p	Kerkstraat 34- 36	1898	Jan van Binsbergen
Vel p	kerkstraat 37	1854	Jan Jacques Jorius (?)
Vel p	Kerkstraat 38	1866	Jan van Binsbergen
Vel p	Kerkstraat 4	1903	Jan van Someren
Vel p	Kerkstraat 42	1855	Jan van Binsbergen
Vel p	Kerkstraat 5	1907	x
Vel p	Kerkstraat 52	1881	Ludovicus Johannes Hoelen
Vel p	Kerkstraat 7-9	1897	Jan en Helena Pannekoek
Vel p	Overbeeklaan 10	1903	Naamloze Venootschap Villapark Overbeek



Vel p	Overbeeklaan 12	1902	Naamloze Venootschap Villapark Overbeek
Vel p	Overbeeklaan 14	1903	Naamloze Venootschap Villapark Overbeek
Vel p	Overbeeklaan 22-24	1905	Catharina Jennette Ledeboer-Derksen
Vel p	Overbeeklaan 5 Mariposa	1908	Roelof Spijkervet
Vel p	Overbeeklaan 6	1905	Berend Wassink en Franciscus Bernardus Fresen
Vel p	Overbeeklaan 8	1892	Mr. Ate van Giffen
Vel p	Overbeeksingel 15-17	1903	Kenn
Vel p	Overbeeksingel 3-5	1911	Particulier, gebouwd door Jansen
Vel p	Parkstraat 5	1911	Willem, Jan en Willem Frederik Veenendaal
Vel p	Parkstraat 9	1909	Karel en Johanna Sikkink
Vel p	Prins Hendriklaan 12-14	1910	NV > Coöpperatieve bouwvereniging 'ons belang'
Vel p	Prins Hendriklaan 16-18	1910	NV > Coöpperatieve bouwvereniging 'ons belang'
Vel p	Prins Hendriklaan 3	1911	NV > Frederik Hesselink

Vel p	Prins Hendriklaan 4- 6	1910	NV > Coöperatieve bouwvereniging 'ons belang'
Vel p	Prins Hendriklaan 5	1910	NV > Willem Mulder
Vel p	Prins Hendriklaan 8- 10	1910	NV > Coöperatieve bouwvereniging 'ons belang'
Vel p	Rozendaalselaa n 24	1890	Willem Arnoldus Kok
Vel p	Rozendaalselaa n 31	1904	Grond van Frederik Jacob Willem, Baron van Pallandt
Vel p	Rozendaalselaa n 33-35	1905	Klaas Rijsse
Vel p	Rozendaalselaa n 37	1903	Frederik Bernard Smits (boekhandelaar)
Vel p	Rozendaalselaa n 39	1903	Frederik Bernard Smits
Vel p	Rozendaalselaa n 41	1903	Frederik Bernard Smits
Vel p	Rozendaalselaa n 43?	1903	Aaltjen Demmink
Vel p	Rozendaalselaa n 44	1906	Frederik Bernard Smits
Vel p	Rozendaalselaa n 45	1906	B.Bouwman, NV Oost en West Nederlandse Mij tot Exploitatie Onroerende Goederen te Amsterdam

Vel p	Rozendaalselaan 46	1906	Frederik Bernard Smits
Vel p	Rozendaalselaan 47-49	1906	NV Oost en West Nederlandse Mij tot Exploitatie Onroerende Goederen te Amsterdam
Vel p	Rozendaalselaan 48	1914	Jacob Hendrik Steijgerwath?
Vel p	Rozendaalselaan 53	1905	C.J.Rose van de NV Oost en West Nederlandsche Mij tot Exploitatie Onroerende Goederen te Amsterdam
Vel p	Rozendaalselaan 57	1908	B.Bouwman, NV Oost en West Nederlandse Mij tot Exploitatie Onroerende Goederen te Amsterdam
Vel p	Rozendaalselaan 61	1914	Cornelis Hendrik Boudewijn Alsche, die rijk was geworden met zijn Handelskwekerij 'Nymphaea' aan de Rozendaalselaan in Velp. Deze kwekerij genoot landelijke bekendheid en aanzien.
Vel p	Schonenbergsingel 1	1906	NV > ?
Vel p	Schonenbergsingel 16	1912	W. Honig en cons.

Vel p	Schonenberg si ngel 18	1911	W. Honig en cons.
Vel p	Schonenberg si ngel 2	1905	NV > Antonie Adriaan van Heurn
Vel p	Schonenberg si ngel 20	1908	W. Honig en cons.
Vel p	Schonenberg si ngel 26	1909/ K1911	W. Honig en cons.
Vel p	Schonenberg si ngel 3 Shamrock	1904	Geertruida Huygens-Vos
Vel p	Schonenberg si ngel 30		x
Vel p	Schonenberg si ngel 4	1906	NV > Cornelis Bok
Vel p	Schonenberg si ngel 5		x
Vel p	Schonenberg si ngel 52	1911	W. Honig en cons.
Vel p	Schonenberg si ngel 56	1909	W. Honig en cons.
Vel p	Schonenberg si ngel 7	1911	NV > Kruijl en cons.
Vel p	Schonenberg si ngel 8-10 (nu 6-8)	1905	NV > D.A. van Straten
Vel p	Schonenburg si ngel 12 (nu 10)	1916	M. Bervoets

Vel p	Stationsplein 14	1904	mevr. Havelaar
Vel p	Stationsplein 36	1888	Particulier
Vel p	Vijverlaan 1	1910	Firma Jansen
Vel p	Vijverlaan 13- 15	1909	Johannes Pieter Willen van Tussenbroek
Vel p	Vijverlaan 17	1909	Johannes Pieter Willen van Tussenbroek
Vel p	Vijverlaan 19	1904	NV Overbeek > Pieter Loudewijk Baud
Vel p	Vijverlaan 21	1910	Naamloze Venootschap Maatschpij Exploitatie onroerende goederen Wester Kwartier
Vel p	Vijverlaan 21	1911	NV Overbeek > Frederik Hesselink
Vel p	Vijverlaan 23	1911	Wilhelmus Gerhardus Hieringa
Vel p	Vijverlaan 29	1904	NV Overbeek
Vel p	Vijverlaan 3	1910	Firma Jansen
Vel p	Vijverlaan 5	1910	Firma Jansen
Vel p	Vijverlaan 7	1910	Regnerus Piekema
Vel p	Vijverlaan 9-11	1909	Jan Vos

Vel p	Zuider Parallelweg 11	1881	Harmen Klein Starink
Vel p	Zuider Parallelweg 12	1883	Louis Jean Marie Joseph Slaghek
Vel p	Zuider Parallelweg 17	1873	Roelof Dianen
Vel p	Zuider Parallelweg 9	1884	Maters Hendrik
Vel p	Zutphensestra atweg 23	1900	?
Vel p	Zutphensestra atweg 25	1900	?