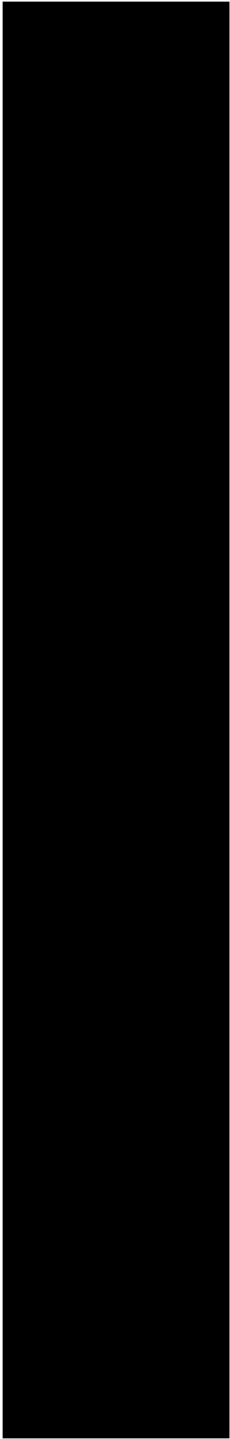




Erfinrichtingsplan Koemkolweg 8



Inleiding	4
Situatie plangebied	5
Luchtfoto plangebied	6
Omgeving plangebied	7
Het landschap	8
Historische kaarten	9
Streekplan Gelderland 2005	10
LOP Oldenbroek	12
Huidige kwaliteiten	14
Dragers van het landschap	16
Het plangebied	17
Concept erfinrichtingsplan	18
Het erfinrichtingsplan	19
Toelichting en detailering	20
Sfeerbeelden van ritme	21

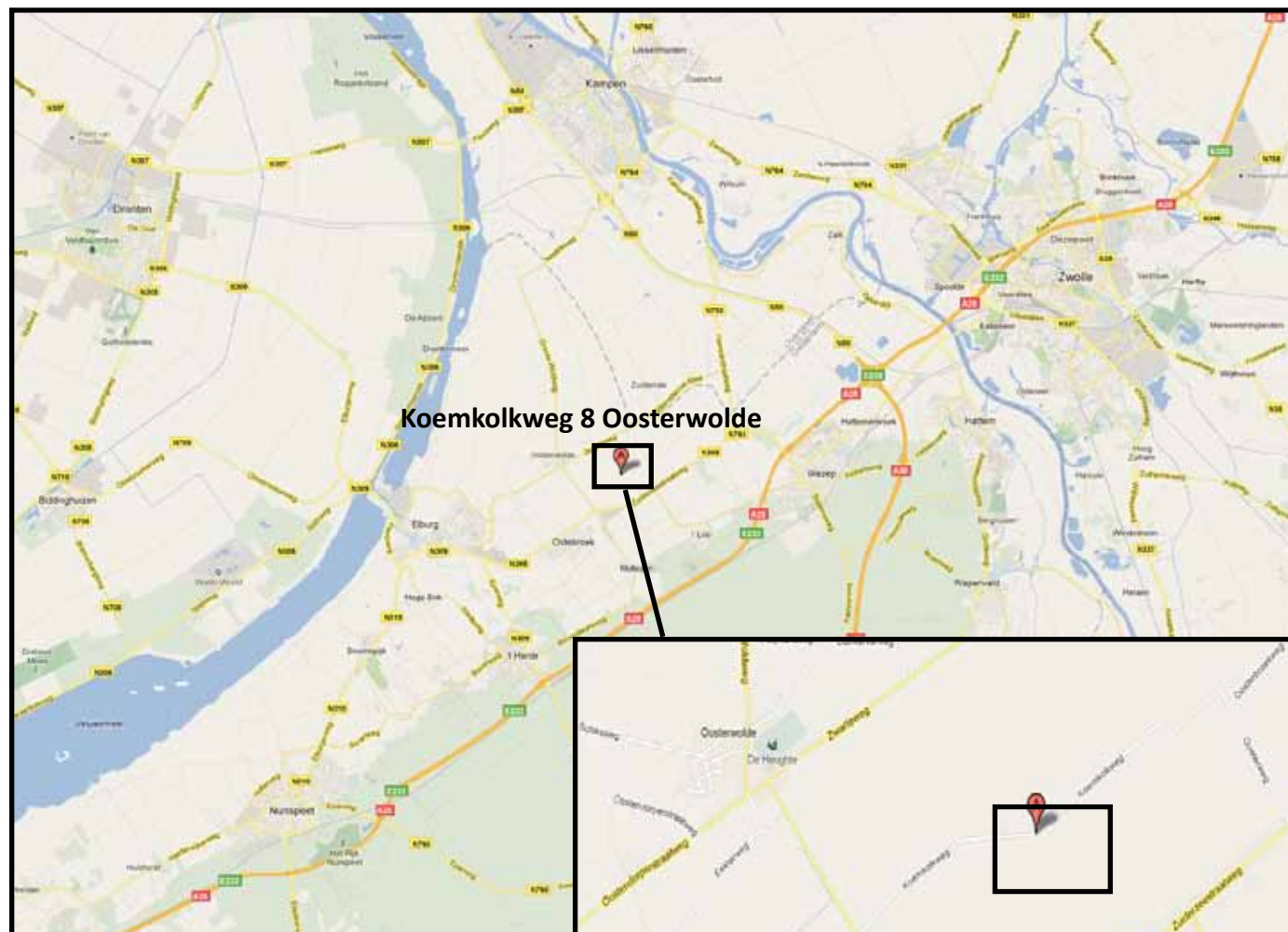
Voor u ligt het erfinrichtingsplan in het kader van een bouwblokvergroting van een nertsenhoudery aan de Koemkolkweg te Oosterwolde. De initiatiefnemer heeft op deze plek een nertsenhoudery maar is door welzijenisen verplicht om het hokoppervlakte te vergroten. Daarvoor zullen nieuwe stallen gebouwd moeten worden die niet binnen het huidige bouwblok passen. Bij de ontwikkeling van deze uitbreiding moeten de landschappelijke kwaliteiten en potenties van de locatie onderzocht worden.

Het plangebied ligt in het zogenaamde 'polderland-schap'. Dit type landschap kent een kenmerkende opbouw van erven en gebouwen. Deze staan omschreven in het Streekplan Gelderland 2005 en het LOP Oldenbroek. Om te komen tot een landschappelijk inpassingsplan zijn historie, beleid en plangebied nader bestudeerd. Uit deze inventarisatie en analyse zijn de uitgangspunten voor het ontwikkelingsplan ontstaan. Vervolgens is een beplantingsplan toegevoegd dat nodig is om het geheel in te planten.

25 juli 2011

ing. H.J.E Oldehinkel



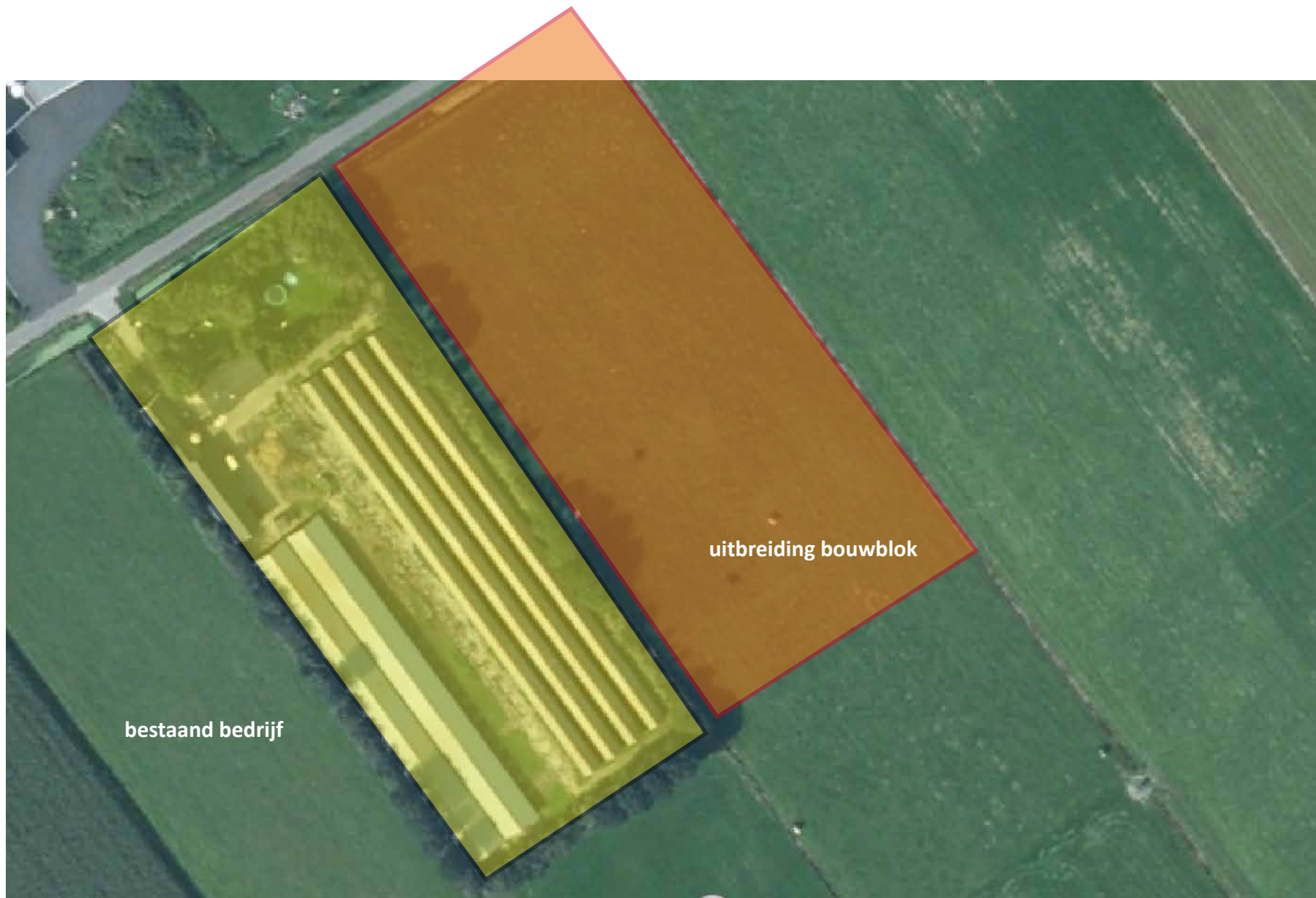


Situatie plangebieden

Luchtfoto plangebied



luchtfoto situatie 2008



Omgeving plangebied

Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien, is een stuwwal ontstaan. De heidevelden in Oldebroek liggen op de noord-westrand van de stuwwal. Na het smelten van het ijs ontstonden nieuwe tracés voor rivieren en beken. Aan de rand van de stuwwal, waar nu de bossen zijn, heeft zich een smeltwaterterras gevormd. De bodem is redelijk homogeen en doorlatend waardoor het water snel kan wegzakken. Tijdens de laatste ijstijd ontstonden onder invloed van de wind dekzanden. De dekzanden komen voor in het gebied tussen de Bovenstraatweg en de Veenweg. Daarnaast komt dekzand voor in de vorm van een smalle rug aan de oostkant van Mulligen. In de afgelopen tien eeuwen ontstonden de stuifzanden. Deze komen vooral voor op het smeltwaterterras. Door bosaanplant zijn de stuifzanden voor het grootste deel bedwongen. Het waterpeil van de zee steeg als gevolg van het warmer wordende klimaat na de laatste ijstijd. Het zoete en brakke water vormden inhammen en meren die van de zee waren afgesloten. In het stilstaande water trad veenvorming op. Dit proces speelde zich af ter plaatse van de huidige polders. Door overstromingen is er later klei afgezet op het veen.

Ten noorden van de Koemkolkweg loopt nog een oude beek. Met de inpoldering is deze veelal gekanaliseerd om het gebied te ontwateren. Op de bodemkaart is te zien dat het plangebied van oorsprong in een beekdal met beekeerdgronden ligt.

In de beekdalen werden de gronden door bemesting en grondbewerking geschikt gemaakt als grasland. Daardoor ontstond een dunne organische eerdlaag bovenop een natte bodem. Kenmerkend voor de beekeerdgronden is het voorkomen van roest vlak onder het maai-veld. Dit is een gevolg van de aanwezigheid van ijzer dat met kwel vanuit de hogere dekzandruggen is aangevoerd. Deze beekeerdgronden concentreren zich rondom Oldebroek, in een lint van zuidwest naar noordoost.

Beekeerdgronden zijn vooral geschikt voor weidebouw door hun ligging langs of bij beekdalen. Plaatselijk zijn deze gronden minder geschikt voor functies als akkerbouw, recreatie of (woning)bouw in verband met hogere waterstanden. Veelal is het grondwaterpeil verlaagd door waterafvoer waardoor de bovengenoemde beperking niet meer geldt.

Het noordelijk deel van de Randmeerkust is een waddengebied geweest met strandwallen, veenvorming en zeeklei. Regelmatig werd het gebied overstroomd. Op een gegeven moment is men begonnen met het bedijken. De oudste zeeweringen zijn de Winterdijk en de Woldweg. De Zomerdijk werd aangelegd in 1369. Toch bleven de overstromingen plaatsvinden, tot de aanleg van de Afsluitdijk. Veel boerderijen zijn dan ook op huisterpen gebouwd en waren geconcentreerd langs de wegen die aangelegd werden op de hogere delen. De verkaveling is overwegend in de vorm van slagen. Er komen ook blokvormen voor. De begroeiing bestaat met name uit bomen die als erfbeplanting functioneren. Langs de perceelranden van de akkers zijn hier en daar iepen, populieren of wilgen geplant.

De gemeente kent drie poldergebieden; polder Oosterwolde, polder Oldebroek en polder Hattem. De boerderij aan de Koemkolkweg 8 is na de aanleg van de afsluitdijk gebouwd. De boerderij ligt niet bepaald hoog in het landschap en kent de kenmerkende agrarische uitstraling: sober functioneel en ingetogen.



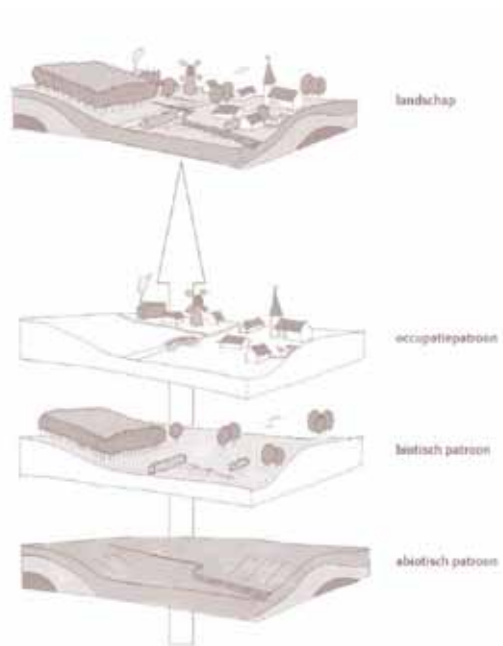
historische kaart rond 1918



historische kaart rond 1956



historische kaart rond 1991



Historische kaart

Ruimtelijke kenmerken

De ruimtelijke structuur van de regio wordt gekenschetst door de deelgebieden van het Veluwemassief, de flanken langs het Veluwe-massief met oude cultuurlandschappen, de Randmeerkust met de open lage gronden en de IJsselvallei.

Landschappen vol contrast

De landschappen van de Noord-Veluwe vertonen onderling grote en sterke contrasten, variërend van het aaneengesloten bosgebied van het Veluwemassief gevuld met cultuurhistorie, de half-besloten en kleinschalige landschappen van zowel de smalle west- als de brede oostflank en het open en ruime landschap van de Randmeerkust en de IJsselvallei. Het noordelijke deel van de Veluwe vormt een regio rijk aan micro- en macro reliëf. De overgang van de stuwwal naar het rivierdal van de IJssel en de Randmeren wordt hoog gewaardeerd en aangeduid als een gouden gradiënt die op veel plaatsen nog compleet te beleven is. Met name de flanken van het Veluwemassief kennen voor wat betreft ruimtegebruik een sterke verweving tussen natuur, landbouw, recreatie en bebouwing en van oudsher bestaat er een interessante interactie tussen waterkracht (sprengen) en landbouw, industrie (papier en wasserijen), steden en dorpen. Op deze flanken neigen de ruimtelijke ontwikkelingen naar verrommeling. De IJsselvallei en meer nog de Randmeerkust vormen met hun karakteristieke en behoudens waardige openheid het sterkste contrast met het 'dichte' Veluwemassief. Tevens zijn het gebieden die een caleidoscoop van polders, verkavelingen, watersystemen, houtwallen, huisterpen en bewoningslinten laten zien.

In de regio speelt het Veluwemassief als 'blauwe motor' een belangrijke rol in het regionaal watersysteem van inzijging en kwel, van

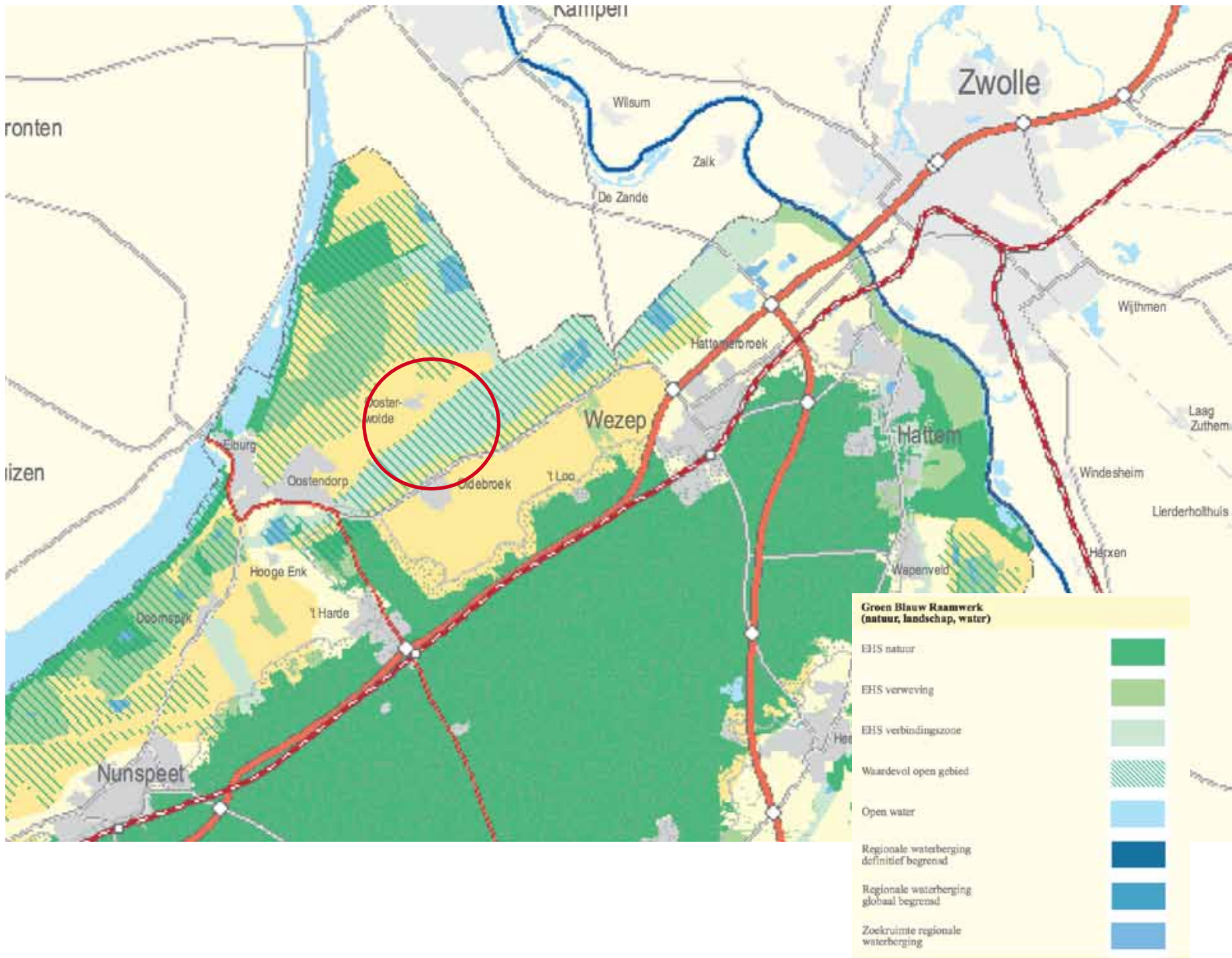
beken en sprengen, stromend naar randmeren en IJssel. Het kwelwater wordt naar de randmeren afgevoerd via het uitgebreide stelsel van sloten en beken. In de IJsselvallei vindt de afwatering naar het noorden plaats via de gegraven Grift.

De samenwerkende gemeenten in de regio Noord Veluwe hanteren in hun regionale structuurvisie voor de Noord-Veluwe ("Regionale structuurvisie Noord-Veluwe", januari 2004) de volgende hoofddoelstelling: "zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap én leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn".

Bron: Steekplan Gelderland 2005.

22	Oosterwolde – Oldebroek • Gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtwallen naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde • Abrupte overgang van stuifzand en stuifzandbebouwing naar veen- en broekontginningen • Karakteristieke veenontginningen ten noorden en zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling. In het zuidelijk deel hiervan houtwallen en opvallende lanen (met lichte lintbebouwing) • Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen • Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland, in contrast met omliggende veenontginnings- en kleigebied • Relicten van wildwallen (middeleeuws) bij bosrand en waardevolle open essen • Vier markante landgoederen in de gradiënt • Rust, ruimte, donkerte in de polder Oosterwolde
----	---

kern uitgangspunten uit het Streekplan Gelderland



Streekplan Gelderland 2005

Oldebroek heeft een landschap met een bijzonder gradiëntverloop waardoor het hoge ecologische waarden heeft. Vanuit het inzijsgebied dat zich op de hooggelegen Veluwe bevindt, wordt via de diepere ondergrond water naar het Randmeer gestuwd. Dit zorgt voor kwel in de polders. Dit biedt mogelijkheden voor bijzondere leefmilieus voor planten die afhankelijk zijn van kalkrijk water. Grote delen van de polders en van het Veluws natuurgebied zijn daarnaast belangrijk voor vogels omdat in die gebieden op grote schaal gebroed, gerust of gevoerd wordt.

Betekenis voor ontwikkelingen

De bedreigingen voor de polder Oldebroek zijn de laatste jaren steeds verder toegenomen. Door de aanleg van de Koemkolkweg (met de nieuwe boerderijen) en het nieuwe bedrijventerrein bij Elburg is de polder steeds verder onder druk komen te staan. Uiteraard heeft dit ook zijn uitwerking gehad op de vogelsoorten in het gebied, met name voor de weidevogelsoorten. Behoud van de huidige openheid en waarden is dus van groot belang voor de toekomst. Bij de aanleg van een fietspad door de polder of een kanoroute moet rekening worden gehouden dat de rustgebieden zo min mogelijk worden verstoord

De algemene karakteristieken van de gemeente Oldebroek zijn:

- Rechthoekige ordening Slagenverkeveling;
- Verschillende bebouwingsensembles
- Enkele beeldbepalende landgoederen;
- Rechthoekige ordening;
- Een vrij strakke rechthoekige ordening ligt ten grondslag aan het ruimtelijk patroon. Hoofdlijnen volgen oude veedriften, dijken en ontginningswegen. Alleen vlak tegen het Veluwe

massief komen plekken voor met een grilliger patroon;

- Slagenverkeveling.

De slagenverkeveling bestaat uit smalle langgerekte kavels parallel aan elkaar gelegen. De slagen liggen in Oldebroek en Hattermerbroek loodrecht op de dekzandrug. In de noordwestelijke polders liggen de slagen een kwartslag gedraaid.

Het poldergebied omvat de grote open en lage vlaktes met drooggelegde veenontginningen, maar ook de tussen de polders liggende dekzandrug van Oosterwolde. Landbouw met voornamelijk melkveehouderij is de maker en de drager van dit landschap. De “korte termijn groei” hiervan wordt beperkt door natuurontwikkeling en waterbeheer met verhoging van de grondwaterstand. Op lange termijn gezien, is een duurzame landbouw alleen mogelijk in harmonie met de natuur en de verhoogde grondwaterstand, omdat anders de bodem verzakt en verdrogingsverschijnselen optreden.

Landschappelijk gezien is de polder Oosterwolde sinds zijn drooglegging weinig veranderd. De kern Noordeinde ligt bijna binnen dezelfde contouren als op de kaart uit 1850. Dit is een in Nederland vrijwel uniek gegeven. De weidse openheid van hooi- en weideland wordt in noordwestelijke richting aan de horizon door de Dronterbossen afgebakend. Naar het noordoosten toe in de richting van Kampen verliest het zicht zich bijna in het eindeloze. Langs de Groote Woldweg bevinden zich alleen hogere landschapselementen in de omgeving van het natuurgebied Bolsmerk en rond de eendenkooi.

Oosterwolde ligt op een dekzandrug ruim 2 meter hoger dan de polderweilanden eromheen. Relatief gezien is een hoogteverschil van 2 meter niet veel. Maar vanuit de lage “platte” polder gezien is de lichte

glooiing in het landschap goed waarneembaar. Vanuit een vrij dicht bebouwde kern wordt het bebouwingspatroon naar de polder toenemend losser. Tuinen, erfbeplanting en landschappelijke elementen (elzensingels als kavelbegrenzings, solitaire bomen, met houtwallen omgeven visvijvertjes etc.) zorgen voor een harmonische overgang naar het open landschap.

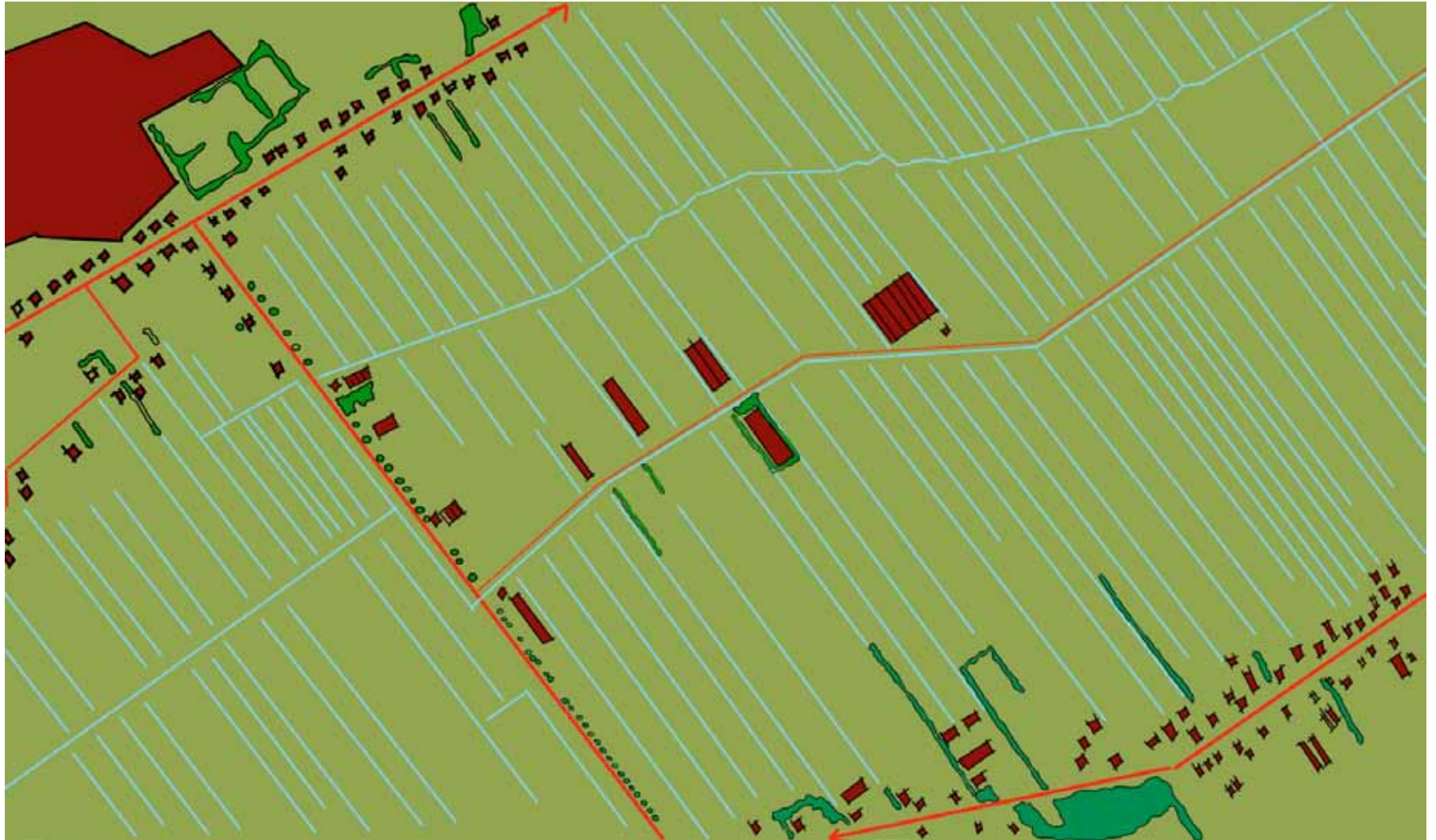
Polder Oldebroek ligt als een lange open strook tussen Oosterwolde en Oldebroek. Vanuit het midden (Mheneweg, de Oosterseweg en ook de Zui- derzeestraatweg) heeft de beschouwer prachtige zichtlijnen door het gebied. De kernen Oosterwolde en Oldebroek kunnen van ver gezien worden met een nog gave afbakening van erf(grens) beplantingen. Maar de polder staat ook onder bebouwingsdruk. Zo schuift bebouwing vanuit het bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg de polder in. Sommige cultuurhistorisch waardevolle elementen (korenmolens De Hoop) zijn al niet meer herkenbaar. Maar ook midden in de polder zelf staat bebouwing. Langs de Koemkolkweg zijn, in het recente verleden door gebrek aan andere plaatsen, nieuwe boerderijen gesticht.

Behoud van de open polders

Het behouden van de open polders is belangrijk voor de kwaliteit van het landschap. Een door de landbouw geschapen landschap moet door economisch draagkrachtige landbouwbedrijven in stand worden gehouden. In dit gebied spelen belangentegenstellingen tussen landbouw en natuur. De effecten van bemesting op de natuur moeten worden geminimaliseerd. Ook de noodzakelijke verhoging van het grondwaterpeil stuit op veel tegenstand. Met een onveranderd peilbeheer zullen de gronden verzakken en verdrogen. Daarmee zou het voortbestaan van de landbouw in de toekomst onzeker kunnen worden. Goede afspraken tussen overheid, boeren en waterschap zijn

nodig om de waterpeilen gebiedsgewijs en in stappen aan te passen voor een duurzaam landschap. Veel boeren in de polder zorgen al voor natuurontwikkeling op eigen land door ecologisch verantwoorde landbouw, bloemrijk slootoever- en bermbeheer of het later maaien van de hooilanden (bodembroeders).

Huidige kwaliteiten



landschapstructuurkaart

Landschap

De locatie aan de Koemkolkweg is momenteel zo'n 1 hectare groot. Met de uitbreiding zal het bouwblok zo'n 2,5 hectare zijn. Het perceel wordt ontsloten door een oprit die over een brede wijk gaat. De inrit komt uit op de Koemkolkweg. Het plangebied wordt aan de rondom afgeschermd door een groensingel. Aan de noord- en oostzijde bevindt zich een open weidegebied met zicht op de lintbebouwing aan de Zuiderzeeweg. Kenmerkend voor het gebied is de lang opstreckende strokenverkaveling van zuid (Veluwe) naar noord (van oorsprong Zuiderzee). Ook het hier bedoelde perceel heeft deze langgerekte vorm. Het openlandschap tussen de lintbebouwingen kan als belangrijkste kwaliteit gezien worden.

Samenvatting huidige kwaliteiten landschap

- Duidelijke structuur van zuid naar noord
- Open polderlandschap
- Het gebied vormt een kleinschalig open gebied (zwermlandschap) tussen de Zuiderzeeweg en de Zwarte weg met een langgerekte, kenmerkende verkaveling
- Het plangebied ligt in een verwevingsgebied. Er is ruimte voor landbouwontwikkeling. De aanwezige
- bedrijven zijn recent gebouwd.
- Het perceel wordt begrensd door ontwateringsloten met schouw



De westzijde van het bedrijf wordt afgeschermt door een singel



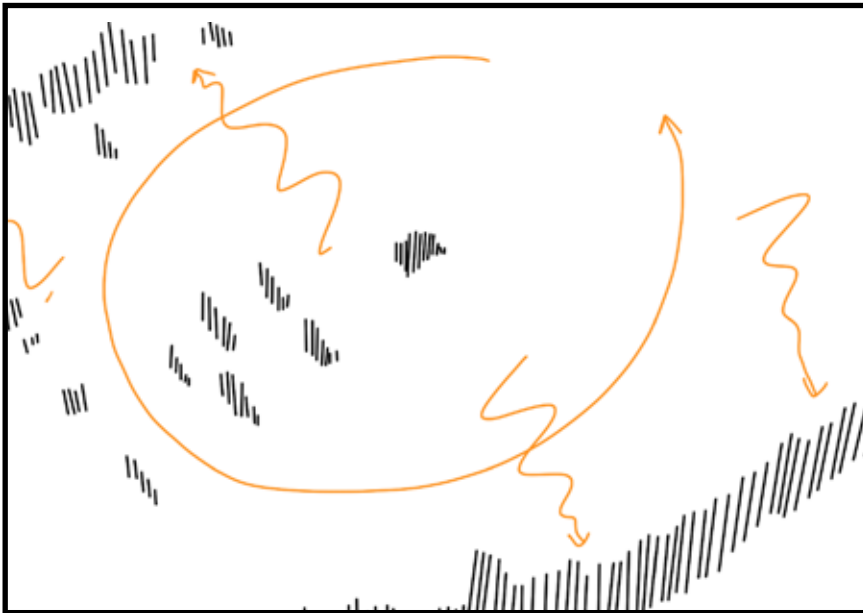
Aan de oostzijde, momenteel grasland, komt de uitbreiding van het bedrijf

Huidige kwaliteiten

Dragers van het landschap



verkaveling haaks van de Veluwe



ruimte massa

Zoals op pagina 7 is te zien breidt het bedrijf naar het oosten toe uit. Momenteel vormt dit grasland een vrij open gebied.

Door de aangescherpte welzijnseisen zal het hokoppervlakte voor de nertsenhouders vergroot moeten. Om de totale bedrijfsomvang te behouden zullen er nieuwe stallen bijgebouwd moeten worden. Hierdoor kan de nertsenhouders op een volwaardige manier blijven produceren binnen de strenge welzijnseisen. Qua erfinrichting heeft het bedrijf een aantal wensen. De sloot ten westen van het perceel moet behouden blijven. Hier wordt het overtollige water op afgevoerd. Op deze sloot is schouw van toepassing. De sloot aan de zal moeten verdwijnen. Als compensatie komt er een sloot langs de zuidzijde van het bedrijf. de waterhuishouding wordt hierdoor niet verstoord.

Het bedrijf is rondom aangeplant met streekeigen beplanting. Deze zal aan de oost- en noordzijde behouden blijven. Het is de wens van de initiatiefnemer om ook in de nieuwe situatie de stallen zo veel mogelijk af te scherm met groen.

Voorafgaand aan het maken van dit landschapsplan zijn uitgangspunten opgesteld waaraan het ontwerp moet voldoen. Deze gaan vooral in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en het behoud van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap:

- Belangrijke slagenstructuur van noord naar zuid versterken;
- De structuur van het landschap versterken met houtsingels;
- Huidige entree behouden;
- De openheid van +het landschap is een belangrijke kwaliteit;
- Het erf moet onderdeel zijn van het huidige ontginningsspatroon.

Erf:

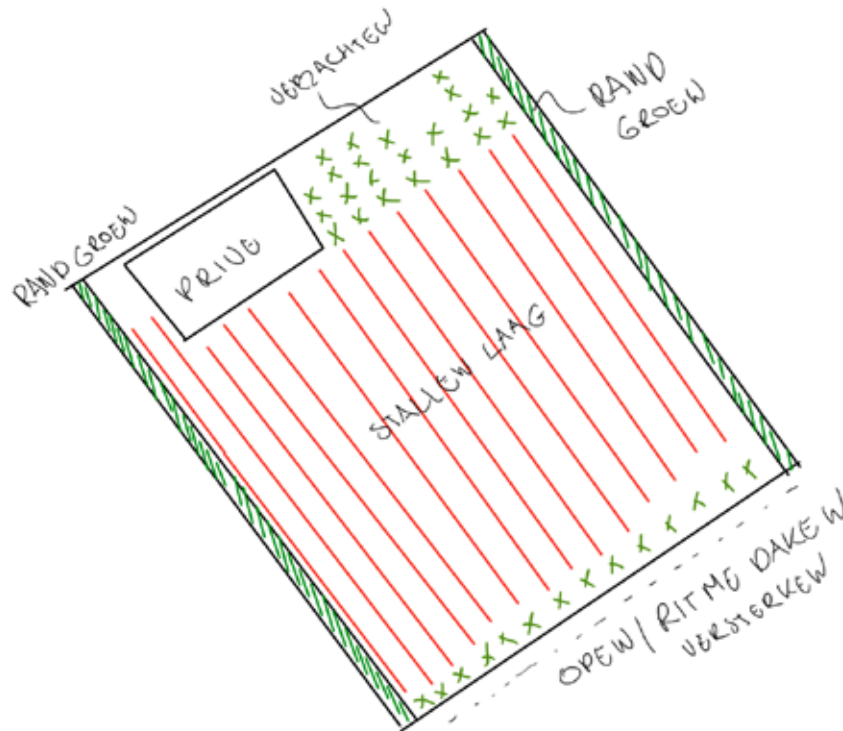
- Het erf moet één ensemble vormen en zich als een eenheid aan de bestaande structuren in het landschap hechten;
- De nieuw te bouwen stallen moet architectonisch aansluiten bij de bestaande bebouwing;
- De stallen zijn beperkt qua hoogte en zullen daardoor nagenoeg niet opvallen in het landschap;
- Het erf kent een typische opbouw van wonen 'voor' werken 'achter';
- Langs de sloot ten zuiden van het plangebied moet een schouwpad blijven
- Het erf zal een eenduidige structuur kennen, de bewoners moeten vanuit de woning zicht op het omringende landschap houden
- Waar mogelijk moeten bestaande beplantingen behouden blijven
- Het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk;
- Parkeren en draaien moeten mogelijk zijn voor personenauto's en vrachtverkeer op het erf

Bebouwing:

- Middels de juiste vormgeving en passend materiaalgebruik kan de grootschaligheid van de stallen worden beperkt
- Deels zicht op het bedrijf is waardevol en passend;
- Het geheel moet een logische indeling van werken, wonen en bewegen krijgen;
- Rondom de nertsenhouders moet een dichte afscheiding van min. 1 (meter) komen om te voorkomen dat nertsen kunnen ontsnappen. De afscheiding moet een gedekte en passende kleurstelling hebben.

Concept erfinrichtingsplan

De belangrijkste ruimtelijke aspecten in het gebied vormen de smalle verkaveling van zuid naar noord. Deze structuur samen met de openheid zijn zo kenmerkend voor het landschap dat dit de basis is voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf.



De bedrijven langs de Koemkolkweg liggen in lijn met de verkaveling in het landschap. Deze lijnen zijn kenmerkend voor het polderlandschap. Door de randen aan te planten met een houtsingel wordt de structuur in het landschap versterkt. De bomen worden in rijen aangeplant met het ritme van de stallen. Hierdoor wordt het bedrijf niet verstoort. De bomen geven eveneens een ritme.



Het erfinrichtingsplan

De analysekaarten op pagina 18 geven de basis van het ontwerp weer. De duidelijke structuur in het gebied moet versterkt worden. De openheid van het gebied is een te behouden kwaliteit. Wel moeten de stallen en het erf afgeschermd worden met groen om een landschappelijke impuls te geven.

Momenteel staan er al enkele stallen op het erf. De uitbreiding ligt ten oosten van het bestaande bedrijf. Langs de Koemkolkweg staan meerdere grote intensieve bedrijven. Hiervoor is gekozen omdat er elders niet voldoende ruimte is om te ontwikkelen. Deze bedrijven liggen naakt in het landschap wat een onwenselijk beeld is. Gekozen is om het bedrijf aan de west en de oost zijde af te planten met een singel. Aan de westzijde is deze aanwezig. Aan de oostzijde zal deze gerooid worden en opnieuw ingeplant worden aan de rand van het bouwblok. Gekozen is om de achterzijde van het bedrijf semitransparant te houden en de bomen op 8 meter uit elkaar te planten. Hierdoor wordt het ritme en de structuur van de verkaveling versterkt. Vanuit de lintbebouwing zal het bedrijf een groene uitstraling hebben en gaat het goed op in de slagenverkaveling.

Rondom het bedrijf komt een dichte afscheiding van 1 meter hoog. Dit om eventueel ontsnapte dieren tegen te houden. Momenteel is deze afscheiding van golfplaten gemaakt. Deze zal worden verwijderd en vervangen door een dichte plaat met een gedekte kleurstelling (groen, of antraciet)

Aan de noordzijde van het erf worden fruit of nutsbomen geplant. Deze geven het bedrijf in het voorjaar een extra decoratieve uitstraling. De fruitbomen worden eveneens in een ritme geplant. Het is eenvoudig om vanaf de Koemkolkweg onder de bomen door te kijken en een indruk te krijgen van de stallen en het bedrijf als geheel.

Momenteel loopt er langs de west en oostzijde een sloot die uitkomt op de brede sloot langs de Koemkolkweg. Op de sloten is de schouw van toepassing.

Initiatiefnemer is van plan om de sloot aan de oostzijde te dempen omdat hierop de nieuw te bouwen stallen komen. Om de waterhuishouding op peil te houden wordt er een nieuwe sloot gegraven aan de zuidzijde van het bedrijf. Hier wordt ook het hemelwater van de stallen geloosd.

Rondom de woning staat momenteel een dichte singel. Deze zal behouden blijven. Deze ruimte is privé en buiten het plan gehouden.

De singels worden aangeplant met streekeigen beplanting welke van oorsprong voorkomen in het gebied. Dit zijn bijvoorbeeld zomereiken, berken, eensteilige meidoorn, liguster, vlier, Gelderse roos. De fruitbomen kunnen naar smaak uitgezocht worden. Wel moet er voor een hoogstam gekozen worden om zicht op het bedrijf onder de kronen te behouden. De bomenrij ten zuiden van het bedrijf zal uit één soort bestaan. Als voorkeur zomereik of es, omdat deze bomen mooie kronen vormen.

met het plan wordt het ritme van de polder versterkt



Sfeerbeelden van ritme

Uitgevoerd door:

ontwerpburoherbertoldehinkel

Radewijkerweg 9

7791 RJ

Radewijk

0523-216728/06-24883828

info@ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl

www.ontwerpburo-herbertoldehinkel.nl