

Aanleiding

Aan de Koemkolkweg 25 in de gemeente Oldebroek is een uitbreiding gewenst van het bestaande agrarische bedrijf. De uitbreiding betreft een melkgeitenhouderij en bestaat uit een nieuwe stal en tweede bedrijfswoning. De gemeente Oldebroek heeft gevraagd een landschapsplan op te stellen voor de gewenste uitbreiding en een onderbouwing te geven voor de stedenbouwkundige situering van de nieuwe bedrijfswoning en stal. SAB heeft in opdracht van de initiatiefnemer een landschapsplan en onderbouwing opgesteld. Bebouwing en landschappelijke inpassing zijn voor ons in het landelijke gebied onlosmakelijk met elkaar verbonden. De agrarische erven vormen een wezenlijk onderdeel van het landschap. De wijze waarop bebouwing is gelegen in het landschap en op het erf verschilt per landschapstype. Dit plan gaat dan ook in op zowel de landschappelijke als stedenbouwkundige aspecten.

Aan de hand van de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van het gebied en zijn omgeving, en het beleid van de overheid voor landschap en welstand, formuleren we uitgangspunten. Op basis van deze uitgangspunten is het inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan geeft zich in de situering van de bebouwing op het perceel, de ontsluiting, landschapselementen en toe te passen beplantingsoorten.

Beleidskader

Provincie

- Het plangebied ligt in een Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Nationaal Landschap Veluwe.
- Ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels.
- Zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden

natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

- Een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed.

Gemeente

Structuurvisie 2030

De locatie is gelegen in de zone “Polder Oosterwolde, polder Oldebroek en polder Hattem”. Volgens de visie dient in deze zone de landbouw (melk/rundveehouderij) de belangrijkste functie te zijn en te blijven, in combinatie met het behoud van het karakteristieke open landschap.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

In het LOP wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden. Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen. Beleid richt zich voor het polderlandschap op:

- behoud openheid;
- te verbeteren ‘kale erven’: inpassing als ‘eendenkooien’, brede houtwallen, lijkt dan op landschappelijk polderelement;
- ecologische inrichting langs de Heigraaf, natuurvriendelijke oever.

Welstand

Het plangebied ligt in het deelgebied Buitengebied open polder. Dit gebied heeft welstandsniveau 4 (welstandsvrij) wat betekent dat bouwplannen bij de aanvraag niet worden getoetst aan welstandscriteria.



Plangebied bestaand en uitbreiding Koemkolkweg 25, Oldebroek



Landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken

In het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Oldebroek wordt het landschap waarin het plangebied is gelegen aangeduid als polderlandschap.

De landschappelijke hoofdstructuur van Olderboek is sterk gekoppeld aan de geomorfologische opbouw van de ondergrond. Er is sprake van een duidelijke zonering vanaf de beboste stuwwal van de Veluwe naar het open veenweidegebied langs de kustlijn van de randmeren. In de lager gelegen gebieden was sprake van een constante aanvoer van kwel vanaf de Veluwe. Hier kon zich veen ontwikkelen. Beken zorgden voor afwatering in het gebied. Langere smalle zandruggen doorsneden het veengebied. Vanaf deze ruggen en de randzones van de Veluwe werd het nattere landschap ontgonnen. De Zuiderzeestraatweg en Zwarteweg zijn twee oude ontginningswegen die op deze hogere gronden zijn gelegen en vanwaaruit de polder van Oosterbroek werd ontgonnen. Lange smalle kavels en sloten staan loodrecht op deze wegen, de zogenaamde strokenverkaveling. De Eekterbeek en de Heigraaf, in het midden van de polder, zorgen voor de afvoer van het water uit de polder. Bebouwing en erven bevinden zich langs de oude ontginningswegen. Er ontstaat een steeds dichter lint van bebouwing. Door de ontwatering van het gebied klinkt het veen in en verdroogd. Door de langdurige ontwatering is het gebied alleen te gebruiken als weiland.

De polder van Oosterbroek is lang gevrijwaard gebleven van bebouwing en wegen. Pas in de jaren 70 wordt er een begin gemaakt met een nieuwe ontsluitingsweg, de Oosterbroekweg, aan de oostkant van de polder. Begin jaren '90 wordt de Koemkolkweg aangelegd. Nieuwe agrarische bedrijven, met een grote maat en schaal vestigen zich langs deze wegen.

De bebouwing en erven liggen als compacte en solitaire elementen in het open en weidse landschap. De erven zijn functioneel ingericht en kenmerken zich door langgerekte stallen loodrecht op de Koemkolkweg, aansluitend op de kenmerkende strokenverkaveling. De stallen liggen op grote afstand van de weg. De woonbebouwing oriënteert zich op de weg, is gelegen voor de stallen en voorzien van een ruime tuin. De woonbebouwing bestaat uit 1 laag met een kap. De stallen bestaan ook uit 1 laag met een lage flauwe kap. De daken zijn allemaal zwart van kleur.

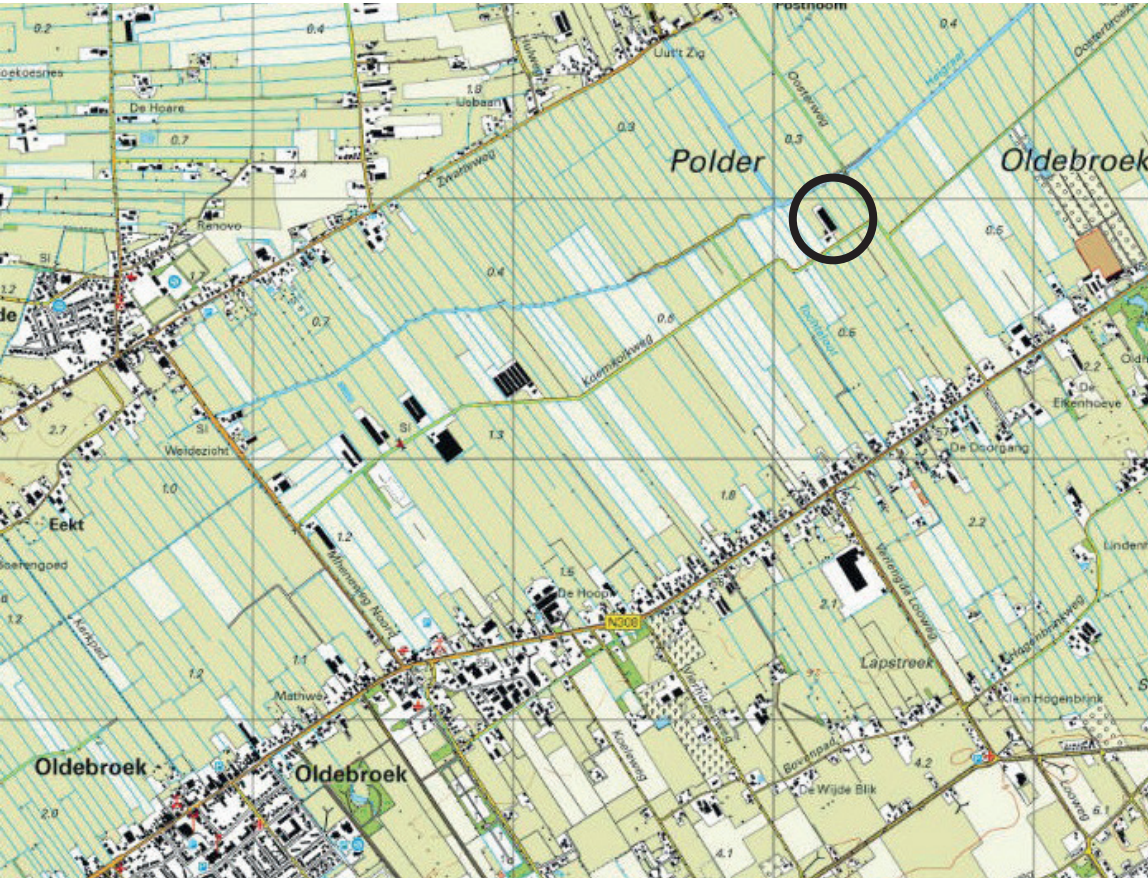
Er is een zonering te maken van een woon- en tuinzone, bedrijfszone en het landschap. De erven zijn veelal niet of gedeeltelijk voorzien van erfbeplanting. Daar waar erfbeplanting voorkomt bestaat deze uit een brede singelbeplanting met opgaande bomen. In de voortuinen is vaak een grotere boom of boomgroep aanwezig.

Samenvatting kenmerken:

- Weids en open agrarisch landschap
- Strokenverkaveling, weinig veranderd na 1850
- Dichte lintbebouwing langs de randen van het open landschap
- Eekterbeek en Heigraaf belangrijke watergangen
- Erven liggen als solitaire en compacte elementen in het open polderlandschap
- Lange zichtlijnen in oost-west richting
- Plangebied ligt aan secundaire jonge ontginningsweg
- Grootchalige bebouwing op erven, orientatie loodrecht op weg
- Stallen op grote afstand van weg
- Zonering woon en tuinzone, bedrijfszone, landschapszone



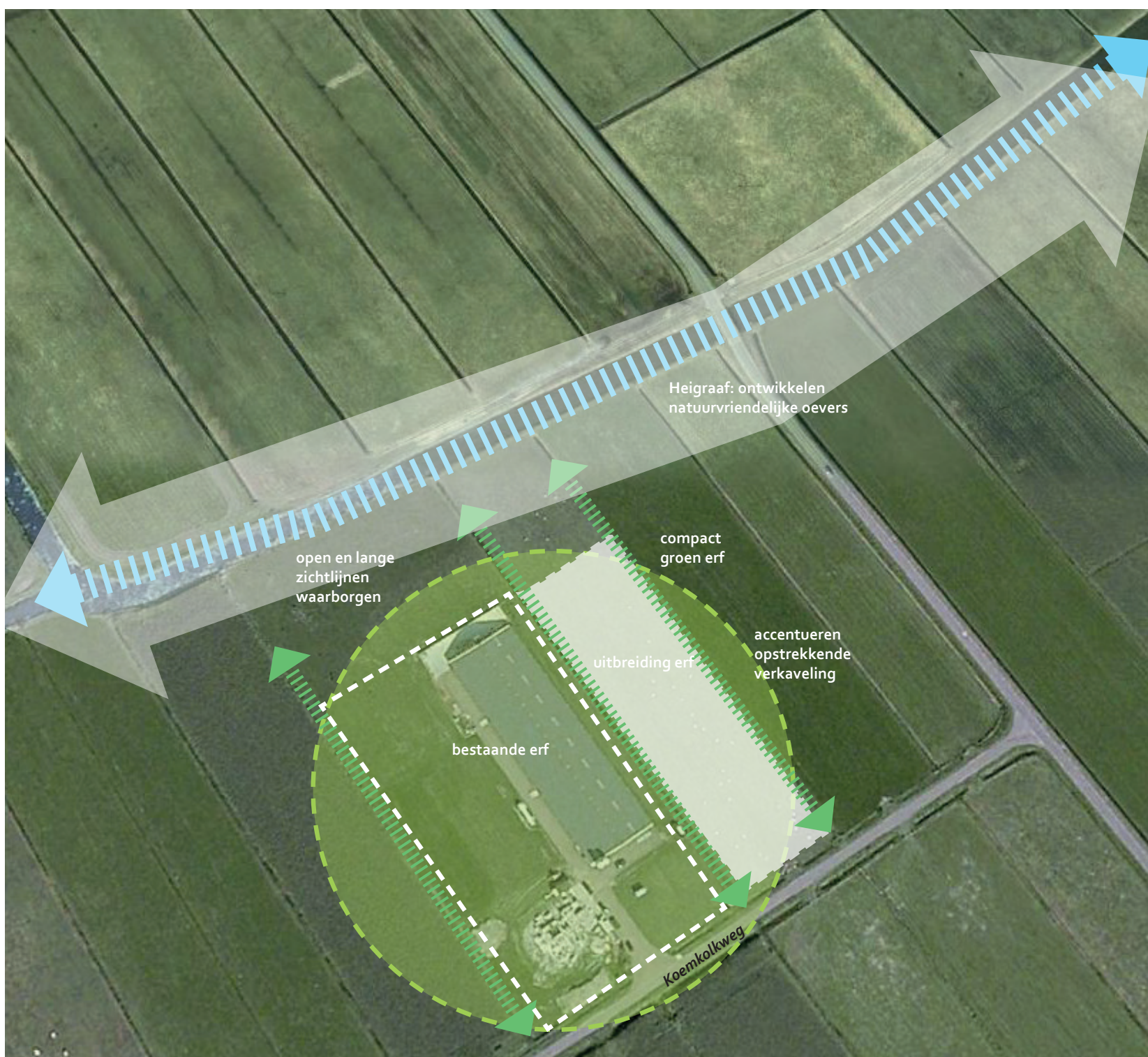
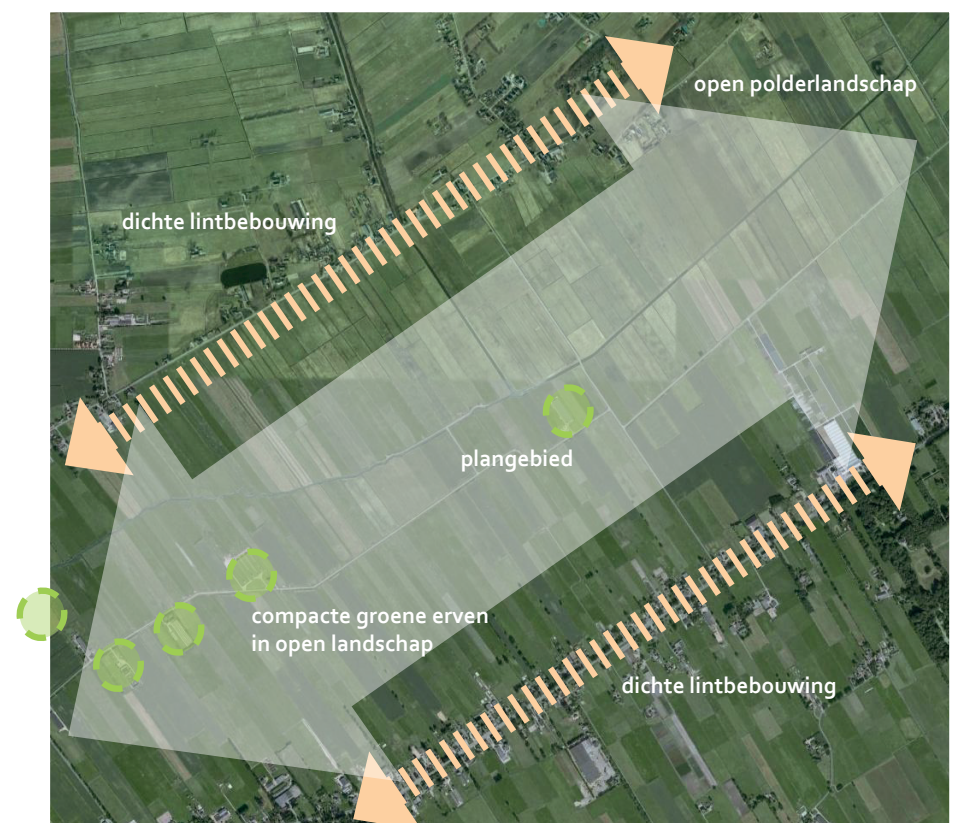
kaartbeeld omstreeks 1925
karakteristieke strokenverkaveling
open poldergebied, geen wegen en erven
aanwezig in polder



kaartbeeld huidige situatie
herkenbare strokenverkaveling nog aanwezig,
nieuwe grootschalige erven in open polder als
compacte elementen herkenbaar

Uitgangspunten

- Openheid van de polder waarborgen door realiseren van een compact erf dat als solitair element te ervaren is.
- Uitbreiding vormt samen met het bestaande erf een samenhangende eenheid en is te ervaren als een compact erf vanuit het landschap.
- Erf en bebouwing worden loodrecht op weg gesitueerd.
- Maat en schaal zijn groot en sluiten aan op de bestaande erven in de omgeving.
- Opstreckende strokenverkaveling wordt geaccentueerd door beplantingen.
- Kenmerkende zonering wonen, bedrijf, landschap hanteren bij inrichting nieuwe erf in samenhang met bestaande erf.
- Ontwikkelen natuurvriendelijke oever langs de Heigraaf.
- Bebouwing realiseren in 1 laag en een kap, zwarte dakbedekking.



Inrichtingsschets



A groene omzoming door
singelbeplanting met bomen

B natuurvriendelijke oever, moge-
lijkheden voor waterberging

C haag van veldesdoorn als
erfafscheiding

D handhaven bestaande knotwilgen

E nieuwe stal

F nieuwe bedrijfswoning

G tuinen

H nieuwe ontsluitingsweg

Inrichtingsplan

De bestaande en nieuwe bebouwing wordt als een samenhangend en compact erf vormgegeven. Er wordt een zonering aangebracht van woonbebouwing en tuin, bedrijfsgebouwen en de landschapszone.

De nieuwe woning staat op enige afstand van de weg, aansluitend op de rooilijn van de bestaande woning en is voorzien van een ruime tuin. Direct naast de bestaande stal, op eenzelfde afstand van de weg, wordt de nieuwe stal geplaatst achter de nieuwe woning. Hierdoor ontstaat samen met de bestaande bebouwing een compact erf. De nieuwe ontsluiting vindt plaats vanaf de Koemkolkweg. De bebouwing wordt uitgevoerd in 1 laag met een kap.

Een brede en dichte beplantingssingel omsluit het erf aan de west- en noordzijde. De bestaande knotwilgen en watergang tussen de beide stallen blijft gehandhaafd. Op de perceelsgrens van het bestaande erf, aan de zuidwestzijde wordt eveneens een rij van knotwilgen geplaatst. Deze rij benadrukt de grens van het erf maar zorgt ook voor een transparante werking, zowel vanuit het landschap als de bestaande woning. De woon- en tuinzone wordt begrensd door een lage haag. Door de groene singels en bomerijen wordt het erf als compact groen element in het open landschap ervaren.

Langs de Heigraaf blijft het landschap open en wordt een natuurvriendelijke oever, plasdrasberm, aangebracht door het profiel van de watergang aan te passen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste natuurontwikkeling langs deze watergang.

Beplantingssoorten

De beplanting is afgestemd op de in het landschap voorkomende inheemse soorten van de moerige en natte gronden. Hieronder wordt aangegeven welke soorten worden toegepast.

Singelbeplanting (A)

Boomvormers

•

Populier

10%

•

Zwarte Els

20%

•

Wilg

10%

Struikvormers

•

Gelderse roos

20%

•

vuilboom

20%

•

meidoorn

20%

singel aanplanten in minimaal 2 rijen met onderlinge afstand van 1.00m, aanplanten als bosplantsoen met een hoogte van 1.00-1.20m, plantafstand onderling is 0,50m

Bomenrij (B)

•

knotwilgen

onderlinge afstand tussen de bomen 4m, stamdikte bij aanplant is 8/10cm, hoogte bij aanplant is dan ca. 275-300cm.

Haag (C)

•

veldesdoorn

breedte 0.80m, hoogte ca. 1.00m, aanplanten in 2 rijen met onderlinge afstand van 0.40m. Per strekkende meter 5 stuks aanplanten met onderlinge afstand van 0.20m, aanplanthoogte ca. 0.80m

Natuurvriendelijke oever (D)

•

aanleg plasdrasberm van min. 2 meter breed

•

aanbrengen 2-3 groepen van wilg en zwarte els

aanplanten als bosplantsoen met een hoogte van 1.00-1.20m, plantafstand onderling is 0,50m

A

B

C

D

Oldebroek | Koemkolkweg 25

Inrichtingsschets | april 2016 | SAB Arnhem