

Advies Het Oversticht - 1478 RSN Koeweideweg 1 Holten



Landschappelijke analyse

Op het eerste gezicht is het landschap rondom de Koeweideweg 1 niet heel interessant en vrij schraal; grote eentonige weidepercelen worden omgeven door bos aan de west- en zuidzijde en doorsneden door een diepliggende sloot. Een lange bomenrij, waarschijnlijk een restant van een houtwal, intrigeert: deze begrenst een smal en langgerekt weideperceel. Op de plaats waar een erf heeft gestaan, is nog een oprit te herkennen. Ook staat hier een fruitboompje in de wei. Aan de zuidkant van de Koeweideweg, ter hoogte van het voormalige erf staat een rij struiken. Op enige afstand van het NSW-landgoed staan andere boerderijen of woonhuizen, meestal omgeven door bos of ander groen.

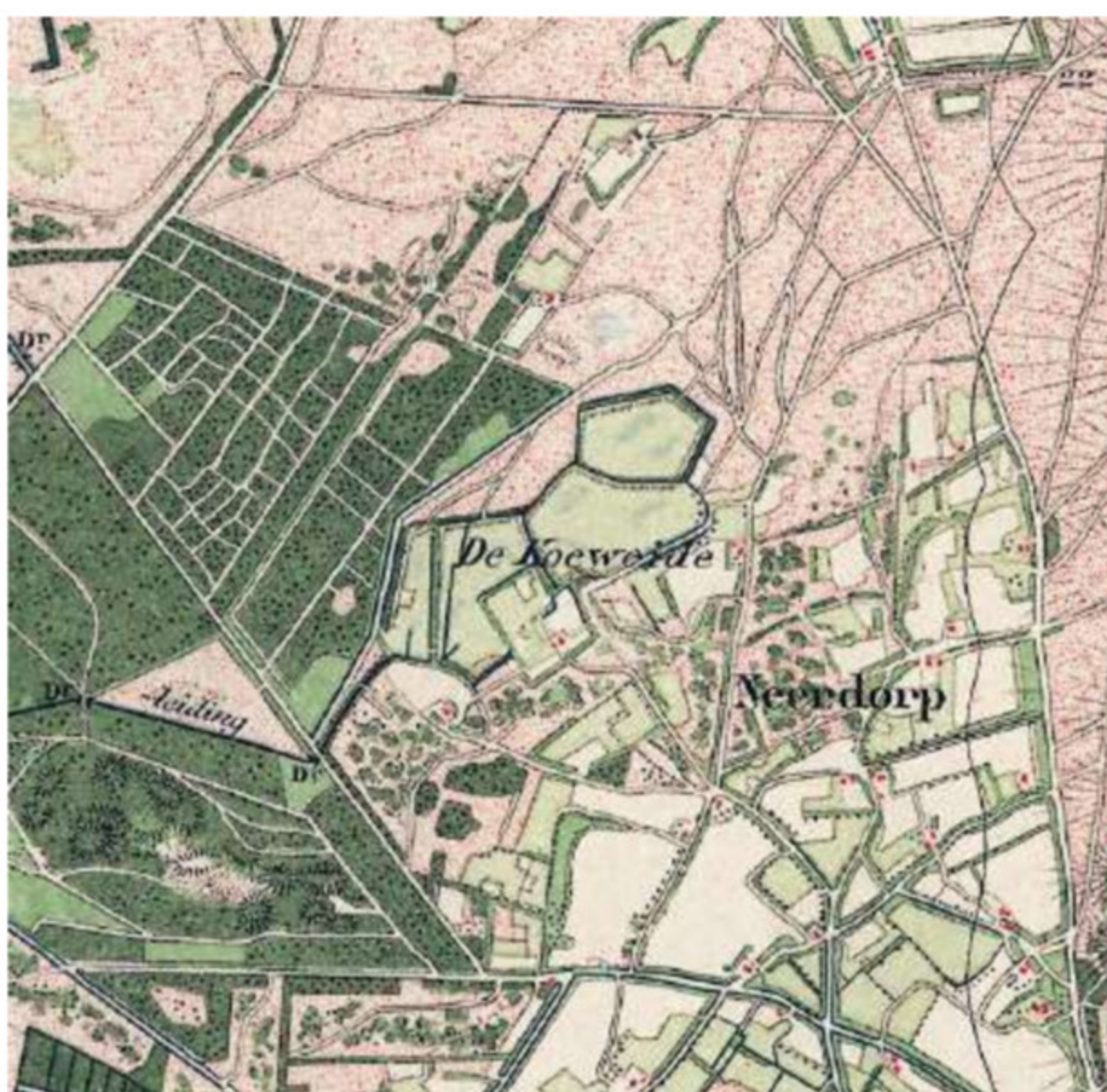
Om dit landschap beter te begrijpen is een analyse van de ontwikkeling nodig; aan de hand van het bestuderen van de historische / topografische kaarten wordt veel van wat we zien duidelijk.

Aan de Stadsmuur 79-83
Zwolle


www.hetoversticht.nl

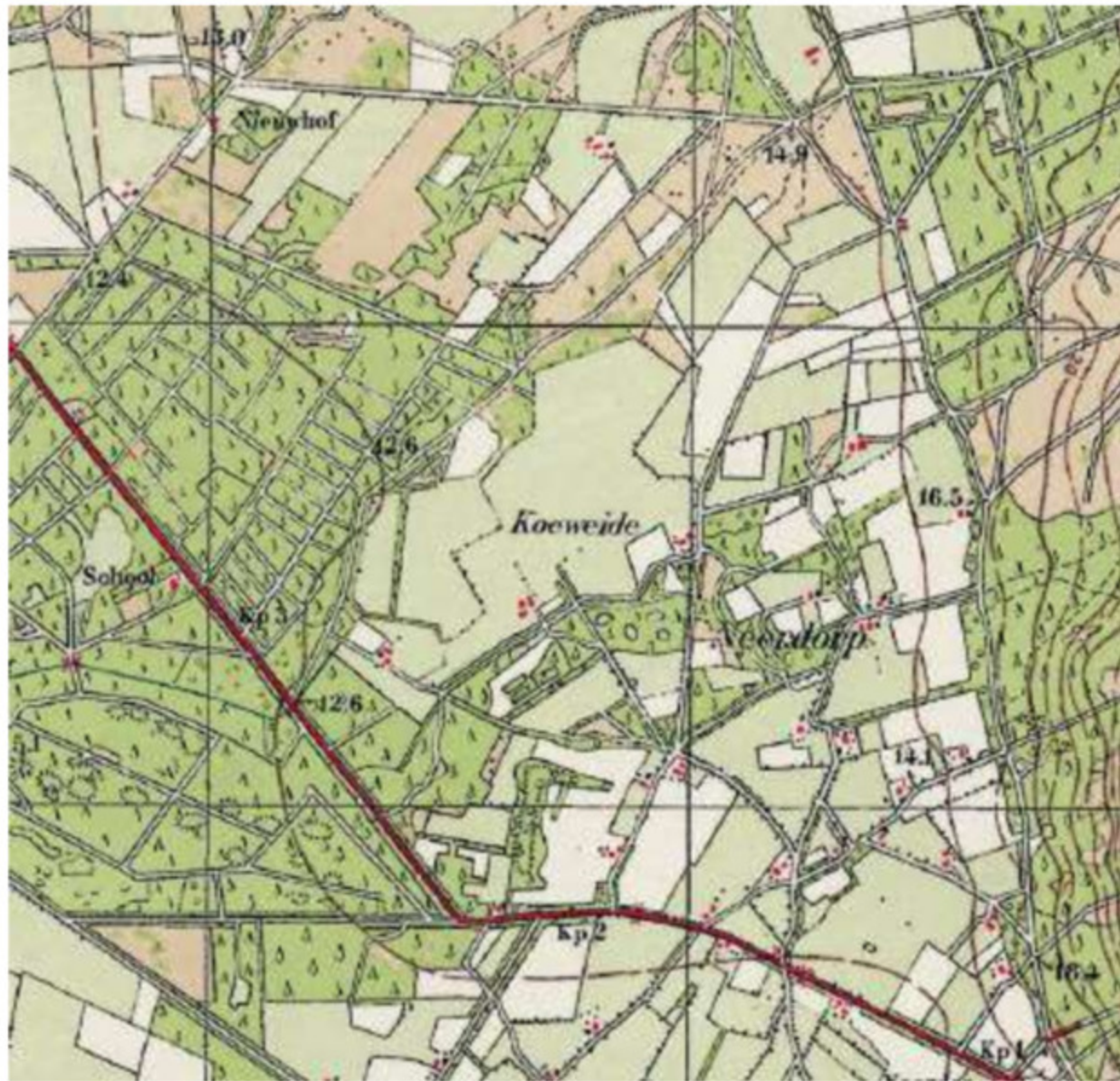
KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
IBAN 

Op de kaart van 1850 zijn hier vooral woeste gronden (vaak vochtige heide) te vinden. Hierdoorheen liepen zandwegen, soms begeleid door lanen of houtwallen. Aan de rechterzijde van de uitsnede van de kaart is nog net een deel van de reliëfrijke stuwwal (Holterberg) te zien. De noord-zuid lopende weg ten westen hiervan heet nu de Helhuizerweg. Daaraan liggen rond 1850 verschillende erven met kleine akkerpercelen, omgeven door houtwallen en singels. Ook bij 'Koeweide', centraal op deze kaart aangegeven, liggen akker- en (waarschijnlijk) weidepercelen omgeven door singels. Vanuit een zessprong gaat een weg naar het noordwesten, die uitkomt bij de huidige Hoeve Hogeslag. De weg die vanuit de zessprong naar het westen loopt en doodloopt op de heide is de latere Koeweideweg.



Op de kaart van 1900 is het erf te zien, omgeven door akkerland (wit) en ten zuiden van de weilandpercelen (groen). Ten westen ervan is inmiddels heide (roze) tot bos (donkergroen) ontgonnen; ook is de huidige sloot al waar te nemen (op de kaart staat deze als 'Waterleiding' aangegeven); het gebied moet erg nat zijn geweest zodat waterafvoer nodig was. Rondom het erf waar we ons op richten ligt nog hei met losse

beplanting. In de loop van de tijd wordt ook deze hei ontgonnen tot bos en landbouwgrond, wat op de kaart van rond 1950 is te zien:



Hierop is ook te zien dat van de houtwallen rondom de weidepercelen nog een paar lijnen zichtbaar zijn gebleven; de kavels zijn rondom de oorlogsjaren vergroot. Aanvankelijk bleven er nog een paar bomenrijen staan, maar in 1950 zijn deze ook verdwenen. Aan de noordkant op deze uitsnede zijn nog steeds heidepercelen aanwezig. De meeste daarvan zullen in de volgende jaren worden ontgonnen tot bos- of landbouwgrond. De Raalterweg ten zuiden van het gebied is inmiddels een belangrijke doorgaande weg geworden. Op de kaart van 2000 is de ligging hiervan voor een deel veranderd; de doorgaande weg is doorgetrokken naar het zuidoosten.



In 2000 is het erf op Koeweideweg 1 verder vergroot, net als de percelen rondom het erf. Het bosgebied maakt inmiddels deel uit van het Natuurnetwerk; ook het meest noordelijke deel van de lange houtwal behoort daartoe.

Provincie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de **gebiedskenmerken** die de provincie Overijssel heeft onderscheiden. De natuurlijke laag is die van de dekzandvlakten en –ruggen. De waterloop is mogelijk interessant in het kader van ‘Ruimte voor water’. De laag van het agrarisch cultuurlandschap is die van het hoevenlandschap, ook al hebben hier rond de Tweede Wereldoorlog nog veel heideontginningen plaatsgevonden. Donkerte is hier een belangrijke en te behouden waarde. In de omgeving zijn veel fiets- en wandelroutes. In het kader van de reconstructiezonering hebben we te maken met extensiveringsgebied.

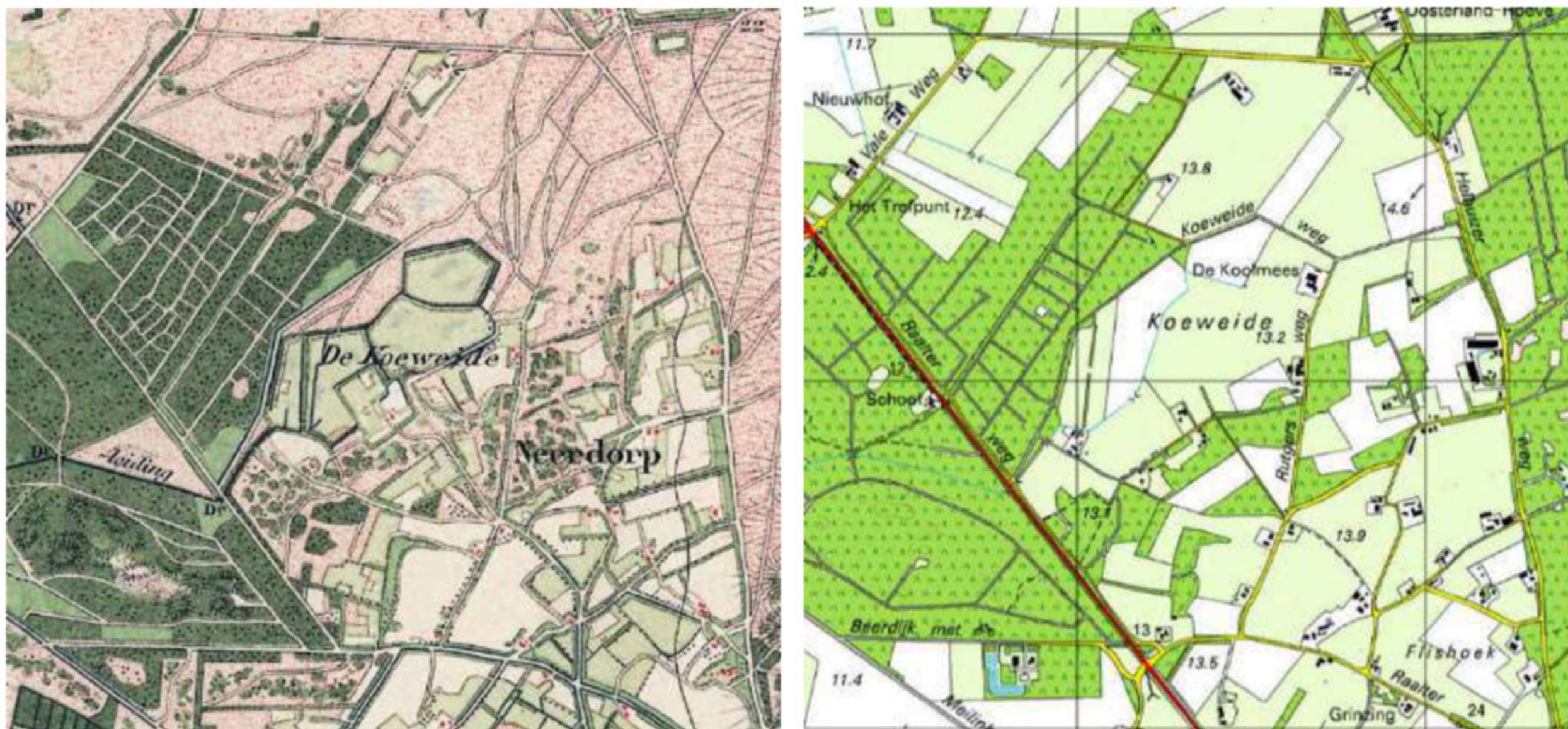
In het kader van de **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)** zijn grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk mits ze gelijk opgaan met verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente - Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het gebied van de Koeweide is onderdeel van de westflank van de stuwwal. De ambitie in het LOP (pagina 16) is om de kwaliteiten van het kleinschalige landschap te versterken, ‘met aandacht voor de historische enken en esjes’. Op de bijbehorende visiekaart is te zien dat hier het beplantingspatroon van 1900 leidend is.

Waardering van het landschap

Uit vergelijking van de huidige situatie (kaart 2017, hieronder rechts) met die van 1900 (streefbeeld uit het LOP) blijkt dat het agrarische landschap ten noorden van het erf is afgevlakt, dat de omringende heide is ontgonnen ten behoeve van landbouw of bos en dat veel landschapselementen (houtwallen) zijn verdwenen.

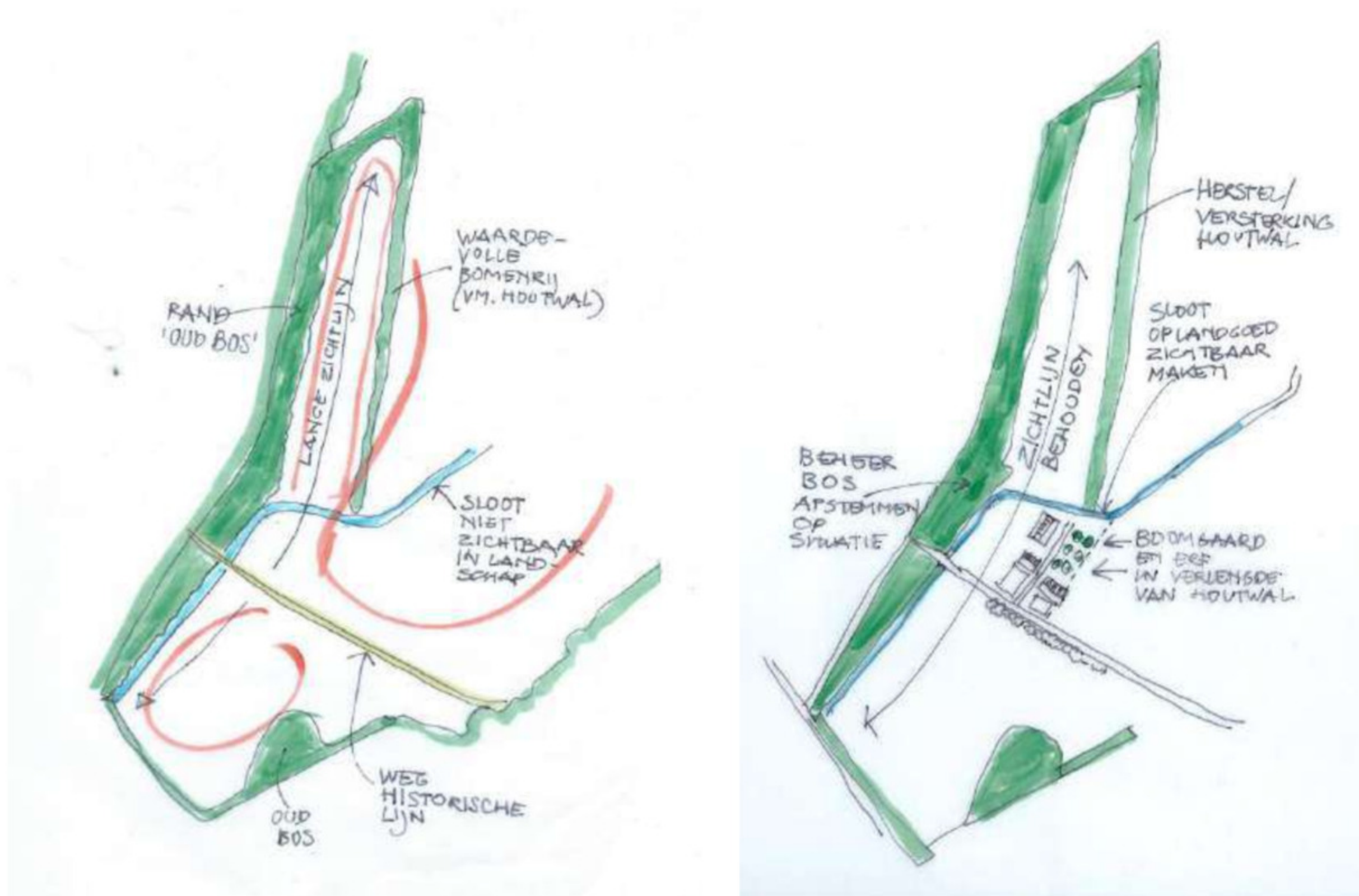


De opgave is nu om met een nieuwe ontwikkeling het landschap op een positieve manier te verrijken. Het landschap van 1900 kan daarbij niet teruggebracht worden, maar bepaalde elementen kunnen zodanig versterkt worden dat ter plekke van het erf iets van de oude kleinschaligheid herkenbaar zal zijn.

Het oprichten van een nieuw erf op de locatie van het verdwenen erf biedt daarbij veel kansen voor ruimtelijke verbetering van de omgeving. Ten opzichte van het gesloopte erf is hier geen sprake van een grote toename van bebouwing; In verband met de KGO is de basisinspanning voldoende (zie hierna).

De kansen voor verbetering vloeien voort uit de waardering van de huidige locatie, in hieronder bijgevoegde (linker) schets aangegeven.

- De randen van het NSW-landgoed zijn, zo blijkt uit de opeenvolging van de historische kaarten, al minstens honderd jaar beplant. De ecologische kwaliteit van deze randen is nog niet onderzocht, maar de (potentiële) biodiversiteit in de verschillende lagen (boom-, struik- en kruidenlaag) zou wel eens heel hoog kunnen zijn. Beheer gericht op instandhouding van de randen is nodig; dit zal bijdragen aan de duurzaamheid en rijkdom daarvan.



- De lange bomenrij is ook al zo oud (zie kaart 1900) en is daardoor een waardevol en te behouden landschapselement. Ook hier moet aanleg, beheer en onderhoud gericht zijn op meer diversiteit in boom-, struik- en kruidenlaag.
- De lange bomenrij sluit het smalle weideperceel af waarvan de lange lijn zichtbaar en beleefbaar moet blijven.
- De sloot is een oud afwateringskanaal voor het gebied, al te vinden op de kaart van 1900. De sloot is zeer aanwezig maar door zijn diepe ligging vrij onzichtbaar in het landschap en heeft nog steeds een afvoerende functie.
- De Koeweideweg is een oude, nog steeds (recreatief) gebruikte en te behouden verbindingslijn in het landschap.

Conclusie Landschap: Behoud oude landschapselementen, aanleg versterkende elementen, in bosranden en op erf, beheer en onderhoud gericht op meer (natuurlijke) diversiteit



het erf in zijn omgeving, met zicht op de stuwwal

Erf

Een erf maakte ooit deel uit van de Koeweide, een nieuw erf kan weer een nieuwe betekenis geven aan de plek, met de nieuwe bewoners als beheerders van het (gedeelde) eigendom. Extensief beheer en gebruik moet daarbij voorop staan. Meer variatie in grondgebruik is mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van agrarisch natuurbeheer.

Kenmerken van het nieuwe erf zijn:

- Een hoofdgebouw/boerderij (moderne interpretatie) ongeveer op de locatie van de verwijderde boerderij.
- Daarachter een tweede woning die in vorm en detaillering ondergeschikt is of duidelijke verwant is aan het hoofdgebouw (bijgebouw-uitstraling).
- Bijgebouwen kunnen in de woongebouwen worden opgenomen maar ook als losse gebouwen deel uit maken van het erf.

De gebouwen vormen met elkaar en de inrichting van de buitenruimte een informeel ensemble, op de overgang tussen bos en landbouwgrond. Een natuurlijke overgang naar de bosrand is essentieel.

Elementen van het hierna getekende erfinrichtingsvoorstel zijn:

- Het erf wordt door één ingang ontsloten; deze komt uit op de gezamenlijke (half)verharde ruimte;
- Aan dit centrale erf liggen de gebouwen – de gevels grenzen aan de erfverharding:
 - een hoofdwoning (900 à 1000 m³) op de locatie van de voormalige boerderij, in maat en schaal refererend aan de boerderij, met een bijgebouw (bijvoorbeeld in de vorm van een kapschuur);
 - een tweede woning (750 m³), met een nokrichting ongeveer evenwijdig aan de bomenrij achter de sloot, met een bijgebouw (niet identiek aan het andere bijgebouw);

- de verharding tussen gebouw en eigen bijgebouw kan verschillen van die van het centrale erf;
- Dichtbij de woningen is ruimte voor (sier)tuin en terras (privé aangegeven op schets). De open ruimte rondom geeft volop mogelijkheden voor een moestuin, composthoppen, bloemrijk grasland en een wekje voor bijvoorbeeld een paar schapen.
- Een paar planken over de sloot geven toegang tot de wei achter de sloot;



Conclusie Erf: Informeel ensemble van gebouwen en beplanting passend in het landschap, met gras tot aan de gevel en gezamenlijke boomgaard. NB afspraken over aanleg, beheer en onderhoud vastleggen

Beplanting:

- Bij de ingang van het erf staan bomen (walnoot of (zomer- of winter)linde, ten behoeve van insecten) en de oprit wordt voor een deel begeleid door struikbeplanting: een gemengde losse heg van streekeigen soorten;
- Tussen de lange bomenrij en de hoofdwoning staat een gezamenlijk te beheren (hoogstam)boomgaard als verbinding tussen de oude bomen en het erf. Geschikt voor oude rassen: appel, peer, kers en pruim;
- Te gebruiken soorten voor de gemengde heg zijn: gele kornoelje, kardinaalsmuts, vuilboom, sleedoorn, gelderse roos, veldesdoorn, liguster;

- In het bosje aan de overkant van de weg dezelfde soorten te gebruiken, aangevuld met lijsterbes, eik en berk.

Gebouwen:

- De gebouwen verwijzen naar een agrarische en landelijke bouwwijze, maar mogen daarvan moderne uitdrukkingen zijn;
- De gebouwen zijn niet identiek aan elkaar, maar vormen wel een 'familie' in hun verschijningsvorm;
- De woningen en bijgebouwen hebben een rechthoekige plattegrond en een zadeldak. Eventueel heeft het hoofdgebouw een wolfseind als verwijzing naar de verdwenen boerderij;
- Gebruik van streekeigen materialen en kleuren draagt bij aan de informele opzet.

(eventueel te gebruiken referentiebeelden:)

