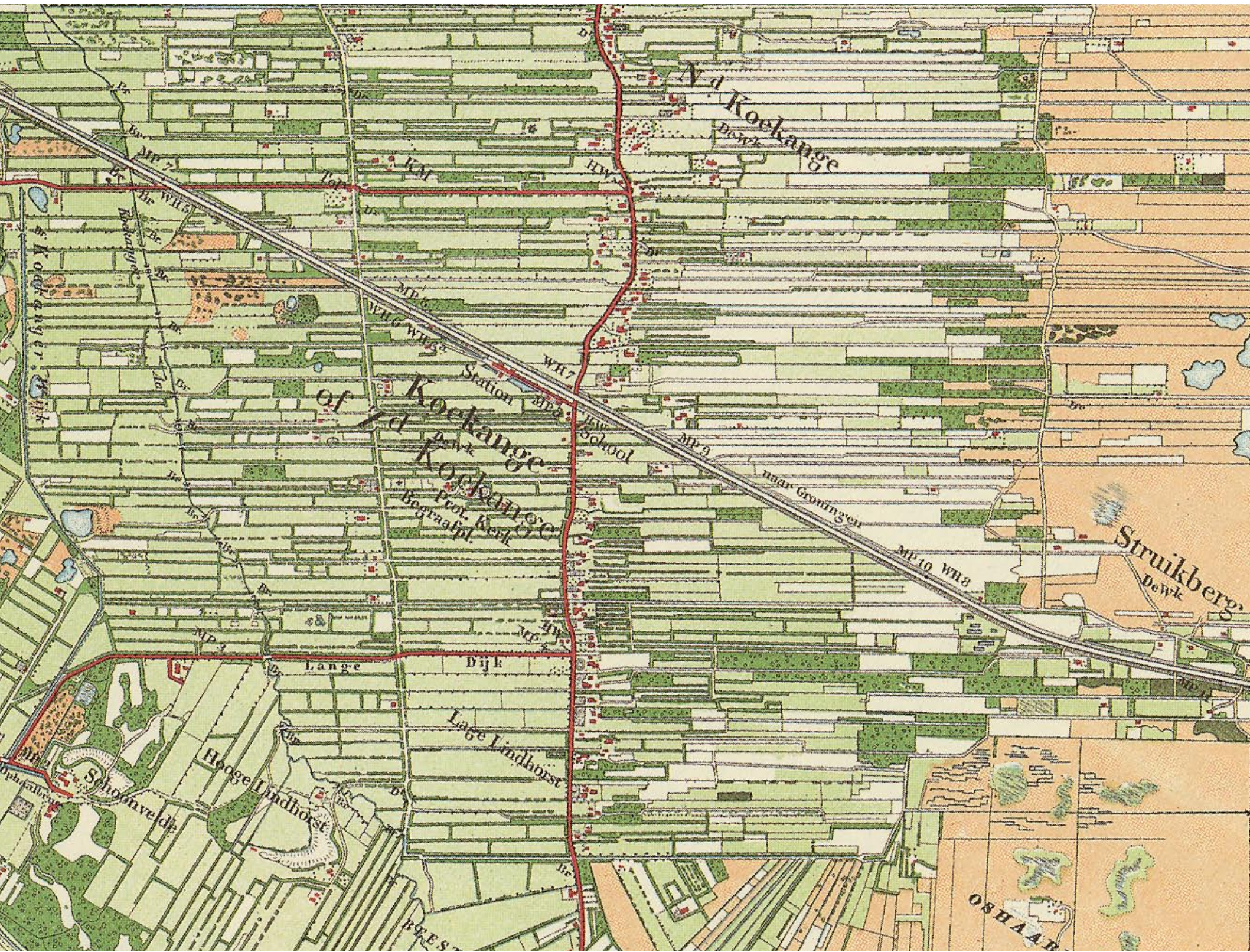
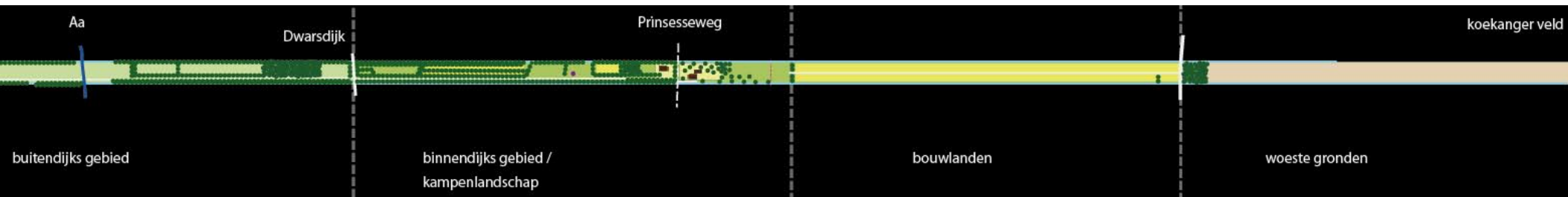


Studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Koekange in het landschap





Drie linten



Korte ontstaansgeschiedenis

Rond Koekange liggen drie bebouwingslinten in het landschap. Elk lint met een eigen ontstaansgeschiedenis. Het zijn ontginningslijnen uit verschillende perioden.

Eerste lint

Het eerste ontginningslint is de Koekanger Aa en Koekanger Dwarsdijk. Dicht bij de beek gelegen was dit de eerste vestigingsplaats. Het landschap was een veengebied met bosjes, plasjes en heidevelden. De eerste bewoners waren boeren, rond 1330 waren dat er 20. Zij ontgonnen het land in lange strekken van de dijk naar de beek. Er was rond het lint een afwisselende grondgebruik in kleine landjes van weide, hooi, bouwgrond en nog resten heide. De landjes werden van elkaar gescheiden door houtwallen. Het was een nat gebied met een moeizame ontwatering.

Tweede lint

Vanwege de natte gronden trokken de boeren hoger op en ontstond er een tweede lint; Weerwilleweg, Prinsesseweg, Dorpsstraat, Eggeweg. In beginsel lagen deze erven ontsloten vanaf de Dwarsdijk. In 1868 kreeg het lint een eigen ontsluitingsweg. De eerste boerderijen lagen dus aan de oostelijke zijde van de huidige weg. De opstrekken waren smal en lang, lopend van oost naar west, van beek naar woeste gronden. Iedere boer had één opstrek, slechts een enkele boer meerdere aaneen. De langste opstrek was in die tijd wel 6 km. Op oude kaarten zijn aan de westzijde van het lint veel houtwallen

tussen de strekken te zien. Het gebied was vroeger veel meer beplant dan nu. De opstrekken van het tweede lint grensden oostelijk met hun bouwlanden aan de open heidevelden van de Koekangerveld. Aan het einde op de overgang van bouwland naar woeste gronden lagen talrijke hakhoutbosjes.

Derde lint

Weer later werden ook de woeste gronden ontgonnen. Op de overgang van de opstrekken van het tweede lint en de woeste gronden vestigden zich boeren die de heidevelden gingen bewerken. Hier ontstond een derde lint, De Ruinerweg. Langs dit lint liggen veel modernere boerderijen. De heide velden werden weidevelden. Het derde lint is het meest open lint met vergezichten tot aan de bossen van de Echtener veld.

Uitgangspunt - woningbouw als landschapsbouw

De verschillen in ontstaansgeschiedenis zijn in de huidige ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwingslinten nog steeds zichtbaar. Bij het toevoegen van nieuwe bebouwing aan de linten is het behoud van deze verschillen belangrijk. Door de agrarische bedrijfsvoering van de afgelopen decennia zijn veel van de landschappelijke verschillen tussen de drie linten verloren gegaan. Door aan nieuwe bebouwing een 'linterige' landschappelijke component toe te voegen kan een extra impuls gegeven worden aan het herstel van de cultuurhistorisch landschappelijke structuur en de variatie in het gebied. Woningbouw wordt landschapsbouw.



Eerste ontginningslijn

Koekanger Aa, Koekanger Dwarsdijk

Het huidige lint is een rustig en heel landelijk lint met hier en daar bebouwing langs de weg. Op de achtergrond, aan de zijde van de Aa, liggen ook erven op afstand van de weg. Elk boerderij heeft zijn eigen pad met bomen naar de weg. Doordat de erven niet allemaal op gelijke afstand liggen ontstaan er mooie doorzichten. De bebouwing van het lint is eenvoudig boers. In de loop der jaren is het gebied beter ontwaterd, waardoor de hooilanden en natte heide is verdwenen. De bosjes zijn omgehakt voor het agrarisch gebruik. Het gebied is daardoor meer open en minder gevarieerd geworden.

Dat de bodem hier nog steeds nat is getuigen de vele kleine plasjes in de strook langs de Aa. Rond de plasjes ligt natte natuur. Voor dit lint is een versterking van de natuurfunctie met vernatting een interessante ontwikkelingsmogelijkheid.

De agrarische functie van het gebied kan hier langzaam vervangen worden door meer natuurontwikkeling langs de beek. Er kan als het ware een herontginning plaatsvinden van weide naar heide. Hebben de boeren hier als eerste het gebied ontgonnen voor agrarisch gebruik, zo kan het gebied nu als eerste teruggegeven worden aan de natuur. Dit is wederom een zaak van de boeren/grondeigenaren/bewoners van het lint zelf.

Uitgangspunt

De beek kan gezien worden als de drager van de nieuwe natuur. Een rood voor groen regeling zou hier goed kunnen werken: vijf hectare natuurontwikkelen in ruil voor de vergunning voor het bouwen van een landhuis.

De ontwikkeling van een natuurzone op deze manier zal een geleidelijk proces zijn. Met de bouw van elke nieuwe woning wordt weer een waardevolle 'stepping stone' toegevoegd

De natuur ligt aan de zijde van de beek, de woning staat meer aan de zijde van het bebouwde lint en heeft een beplant pad naar de weg. De natuurontwikkeling zal tot een gevarieerder landschapsbeeld leiden, zoals vroeger ook het geval was. De 'natuurkavels' zullen afhankelijk van eigendomsverhoudingen verschillend van afmeting zijn, waardoor er vanaf de weg verder wordt gebouwd aan de gevarieerde zichten op het landschap.

Het zijn deze kenmerken die uitgangspunt vormen voor de nieuwe bebouwing aan het lint:

- natuurontwikkeling langs de beek
- landschappelijke variatie met bosjes, houtwallen, heide en plasjes
- bouwen op afstand van het lint met beplant pad naar de weg



Tweede ontginningslijn

Weerwilleweg, Prinsesseweg, Dorpsstraat, Eggeweg

De tweede ontginningslijn is het dichtst bebouwde lint. Ook hier staan de boerderijen op afwisselende afstand naar de weg. Er is een eerste, tweede en derde rang te onderscheiden. Op de eerste rang liggen de boerderijen met hun erf direct aan de weg, op de tweede rang ligt er een kleine weide of akker tussen erf en weg en op de derde rang liggen er zelfs hele percelen tussen. Op de tweede en derde rang zijn de erven verbonden met het lint via een laan. Deze variatie in positie vanaf de weg levert een bijzonder landschappelijk beeld op met mooie doorzichten en prachtig afgebakende ruimten. De oprijlanen met grote bomen naar de verder afgelegen boerderijen maken een wonderschoon coulissenlandschap. Het is een bijzonder spel van gebouwen en groen. Wat ook bijdraagt aan de schoonheid van het lint zijn de mooie hoofdhuizen van de boerderijen die markant op de weg gericht staan. Het zijn huizen in vele stijlen, maar altijd rijk, versierd en soms bijzonder statig.

Om verder te bouwen aan het lint moet het spel van gebouwen en landschap worden doorgezet. De opbouw in rangen, de coulissen en de doorzichten in het landschap zijn uitgangspunt.

De eerste en tweede rang zijn nu al behoorlijk 'bezet'. Bouwen direct aan de weg, op de eerste rang, is daarom geen optie, hiermee zou het zicht op de andere rangen geblokkeerd worden. Vooral bouwen op de derde rang zal het landschap nieuwe doorzichten en coulissen geven.

Het zijn deze kenmerken die uitgangspunt vormen voor de nieuwe bebouwing aan het lint:

- bouwen op de derde rang
- bomenlaan vanaf de weg als nieuwe coulisse
- een statig, rijk hoofdhuis, gericht naar de weg



Derde ontginningslijn

De Ruinerweg

De derde lijn is niet groot, een dertigtal bebouwde kavels en een klein kruispuntdorp.

De bebouwing van het lint heeft een simpele, moderne boerse stijl met flinke nieuwe bedrijven die een frisse, vitale uitstraling hebben. Het landschap is hier naar het oosten toe grootschalig en open en de moderne boerderijen sluiten aan bij deze grote schaal. In het kruispunt-dorp staat een reeks gewone woonhuizen, rijtjes uit de jaren zestig en meer modernere vrije kavels. Vroeger lagen langs de westzijde van dit lint hakhoutkavels op de overgang van bouwland naar woeste grond. Het was een afwisselende zone van bos en open land. De bosstroken gaven het lint 'kracht' naar de grote open ruimte aan de oostzijde. Door het weghalen van de meeste bosstroken is het verschil tussen de oost en westzijde verloren gegaan en daarmee de landschappelijke structuur.

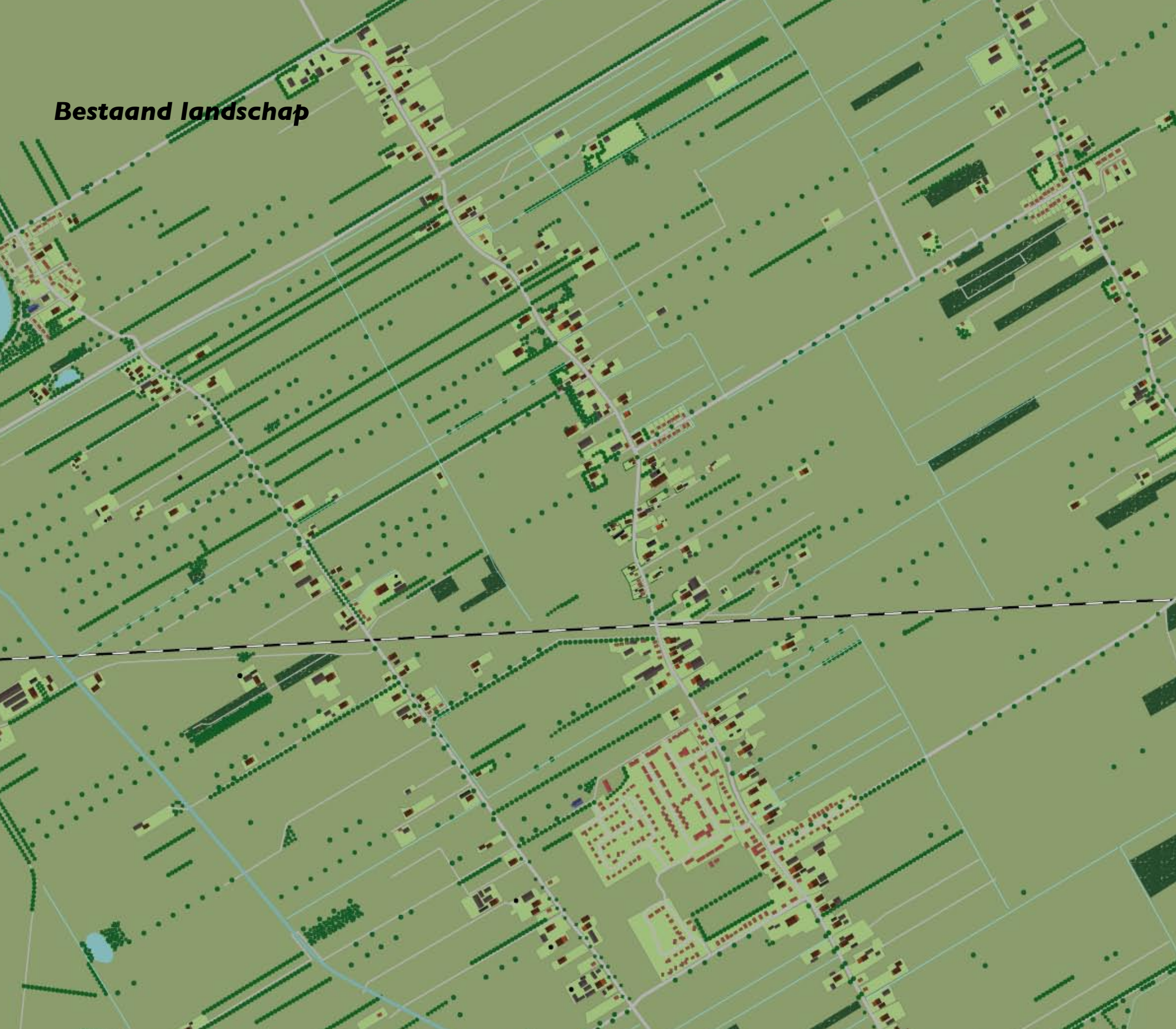
Uitgangspunten

Het versterken van het ruimtelijke verschil tussen oost- en westzijde kan het lint zijn oorspronkelijke kracht teruggeven. Door woningbouw aan bosbouw te koppelen kan aan het landschap worden verdergebouwd. Voor de bebouwing aan het lint is het moderne karakter en de grote schaal uitgangspunt.

Het zijn deze kenmerken die uitgangspunt vormen voor de nieuwe bebouwing aan het lint:

- moderne huizen, rijtjes en grote kavels
- bosstroken aan de westzijde van het lint

Bestaand landschap



Aa



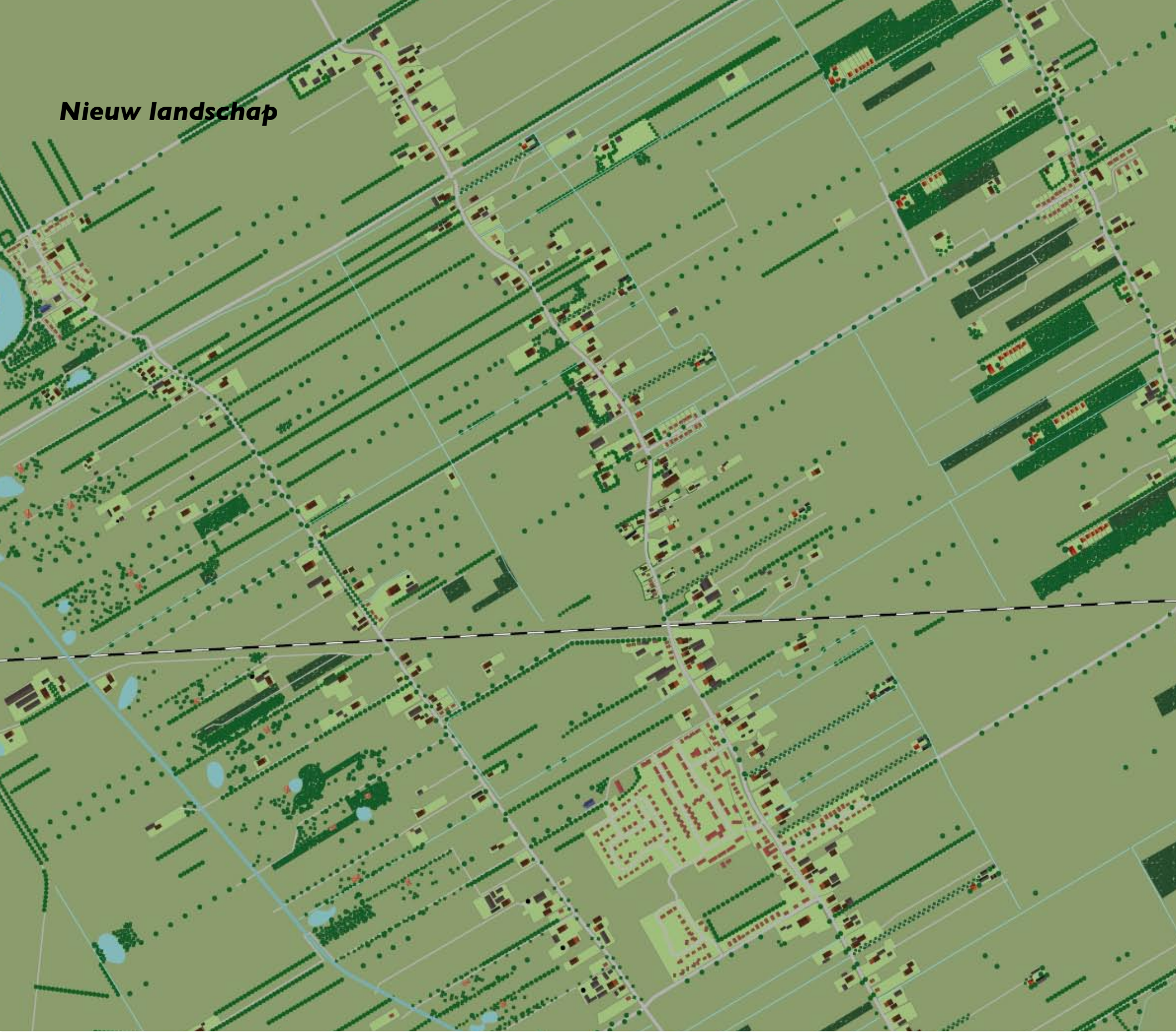
graslanden

graslanden

bouwlanden

graslanden

Nieuw landschap



Aa

Dwarsdijk

Prinsesseweg

koekanger veld

buitendijks gebied

bouwlanden

graslanden

la4sale

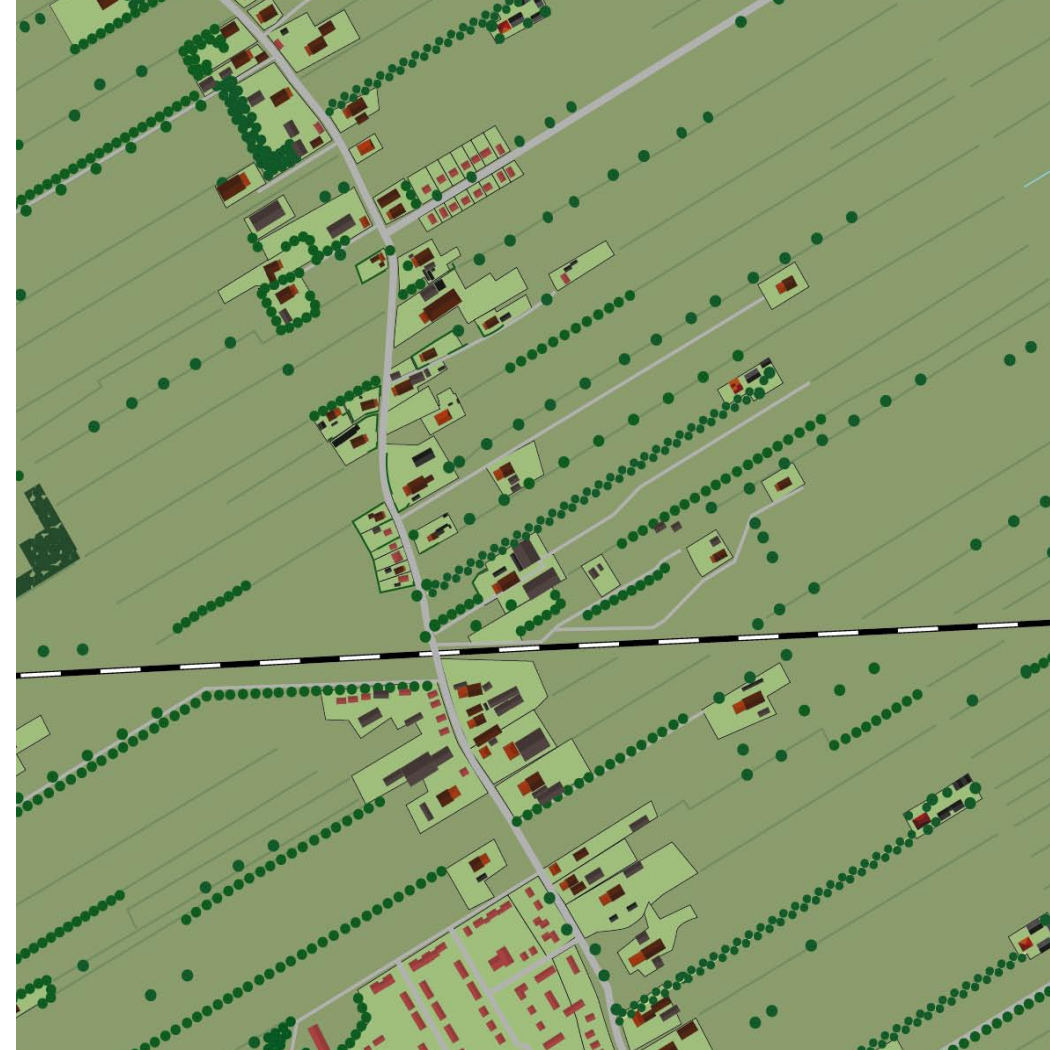
3 linten
3 landschappen
3 strategieën



Eerste lijn - natuurlandhuizen

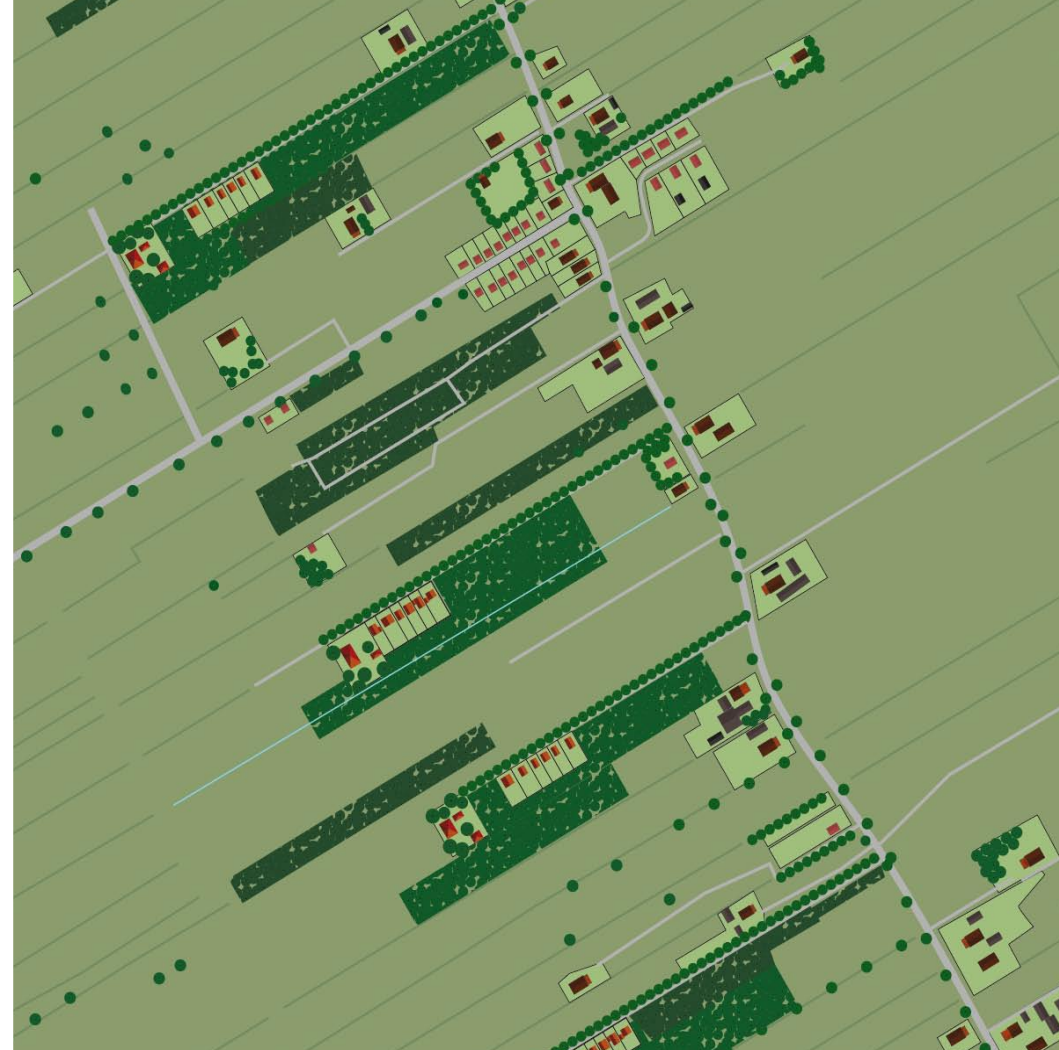
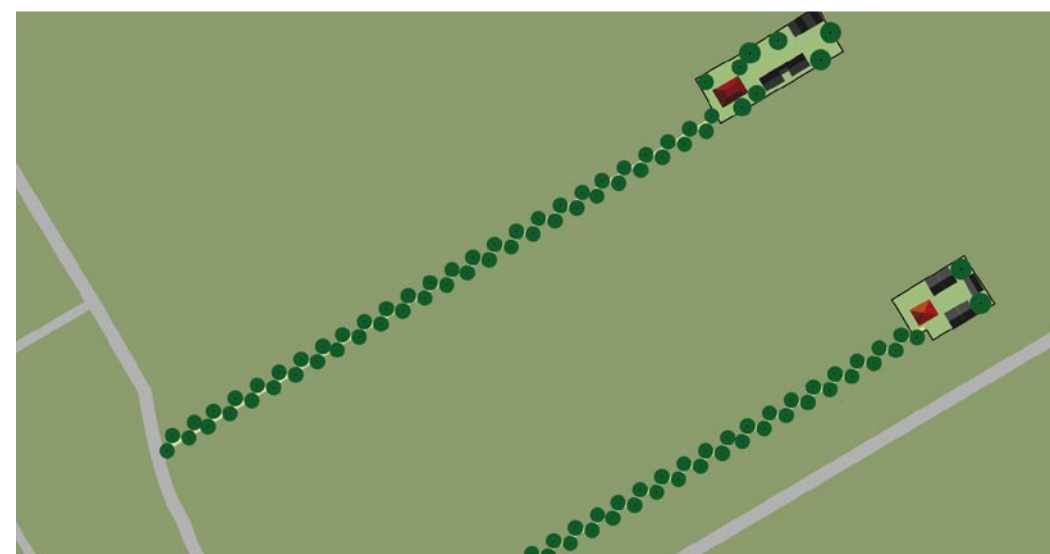
Elke ontwikkeling gaat gepaard met aanleg van natuur. Gesteld is 5 ha per woning. De woningen moeten een landelijke schaal hebben, ze kunnen dus groot zijn, als een landhuis. De nieuwe bewoner is ook natuurbeheerder. In totaal is in dit lint ruimte voor 25 landhuizen met 125 hectare nieuwe natuur. In werkelijkheid zal niet alle grond 'terugontgonnen' worden. Op de visietekening staan 15 landhuizen getekend. De maatschappelijke vraag en de economische condities zullen uiteindelijk het tempo bepalen.





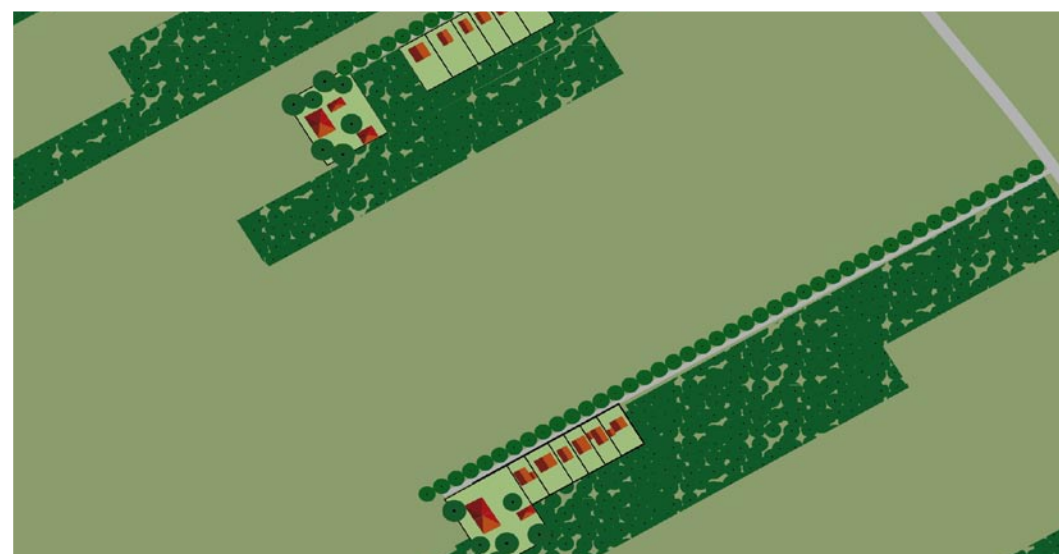
Tweede lijn - nieuwe erven

Om het spel van bebouwing en landschap uit te bouwen worden er nieuwe erven op uitgelezen plekken op de derde rang voorgesteld. Deze erven liggen met een mooi en markant hoofdhuis naar de weg. Naar het erf loopt een laan beplant met grote bomen. Het erf zelf is samengesteld uit meerdere woningen. Het aantal woningen kan variëren afhankelijk van woningvraag en kostendekking. Op deze tekening staan 8 erven aangegeven. In totaal zou dit 24 tot 96 woningen kunnen opleveren. De aangegeven lokaties zijn een indicatie.



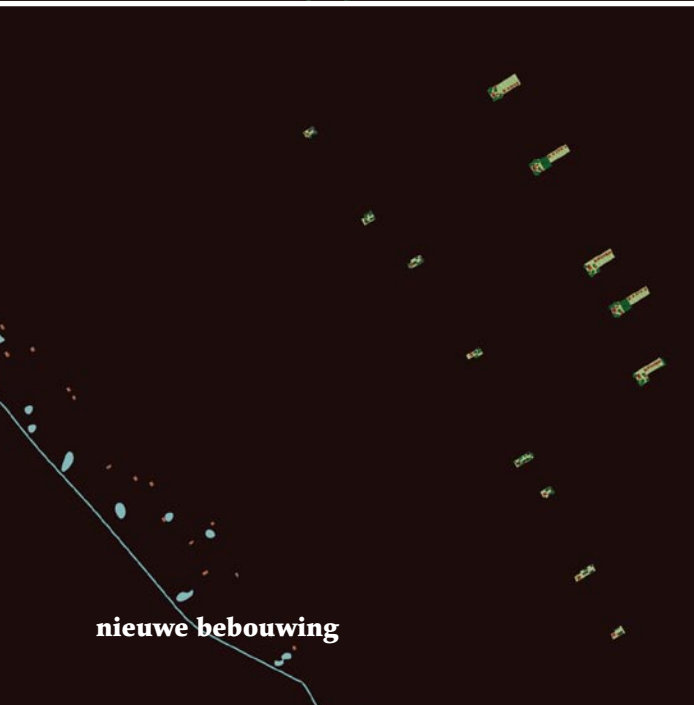
Derde lijn - bosbuurtschappen

Hier wordt aan de westzijde van het lint voorgesteld woningen te koppelen aan bosontwikkeling. Elk bosje van 2 ha bevat 7 woningen. De woningen liggen bijeen aan een laantje, op afstand van het lint (± 500 meter) en aan de achterzijde omgeven door hun eigen bosje. De woningen hebben aan de voorzijde uitzicht over de akkers. Elk bosje heeft een kophuis, een grote moderne 'ranch' op een riante kavel. Deze wordt het nieuwe gezicht naar de omgeving. In de visie zijn 5 nieuwe boslaantjes getekend met in totaal 35 nieuwe woningen en 10 ha bos.

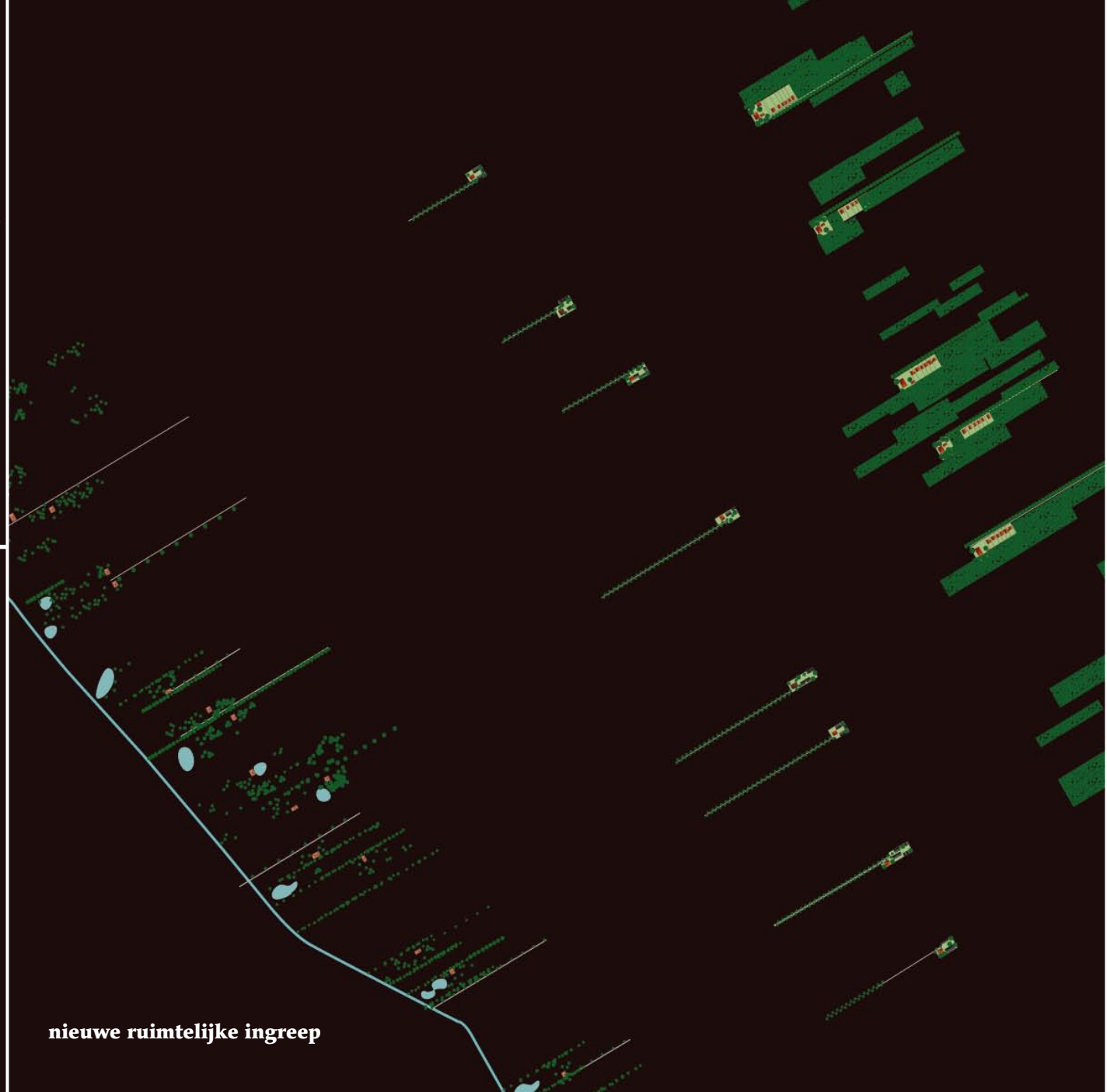




nieuw groen



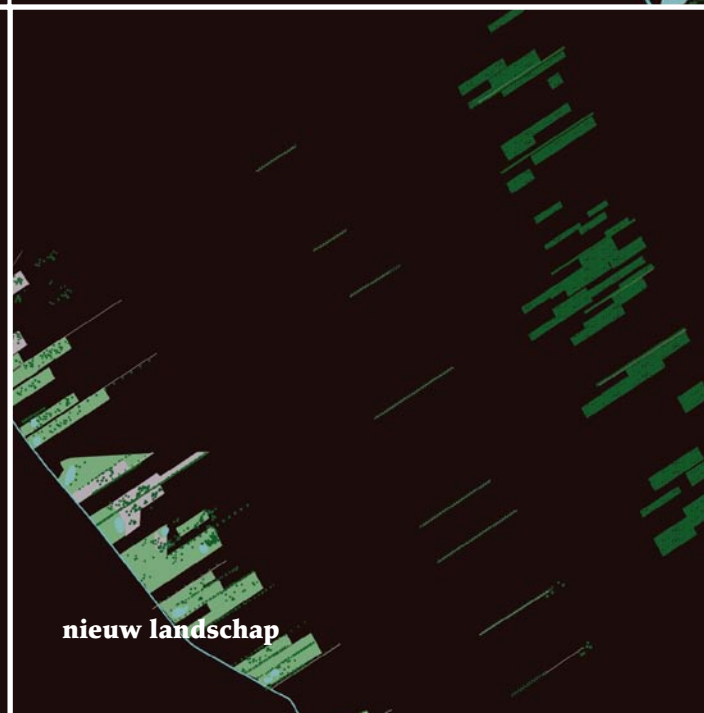
nieuwe bebouwing



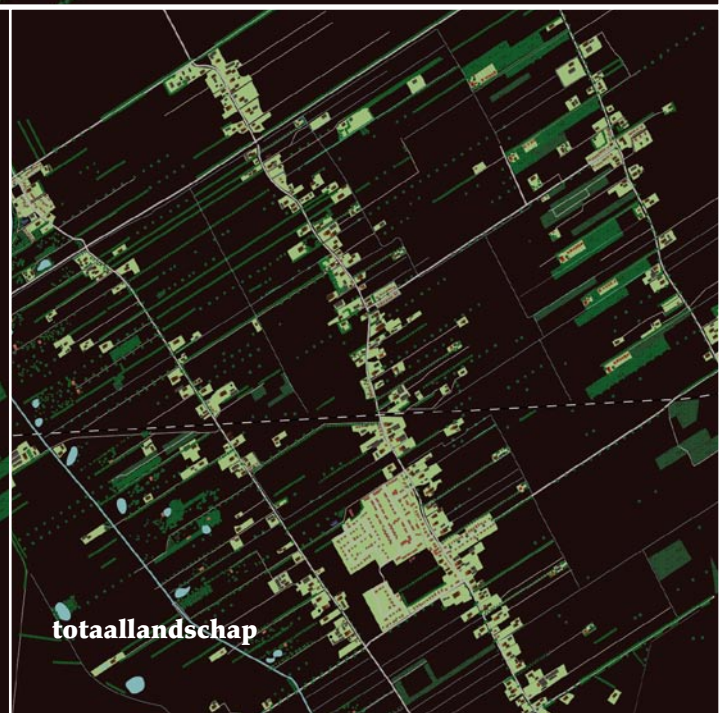
nieuwe ruimtelijke ingreep



nieuwe paden



nieuw landschap



totaallandschap

Eerste lijn - natuurlandhuizen

De bebouwing van het natuurlandgoed bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw van maximaal 300m² voetprint. De bouw moet duurzaam zijn, met gebruik van natuurlijke materialen, zoals riet en hout.

De architectuur moet ingetogen zijn.

De beplanting van de laan is een houtwal.

De tuin rond het hoofdgebouw is met inheemse gewassen en draagt bij aan de ecologische samenhang.

De natuurwaarde van het geheel staat voorop.

Tweede lijn - nieuwe erven

De erven zijn opgebouwd uit meerdere huizen die met elkaar een ensemble vormen. Ze liggen rond een gezamenlijke tuin of verhard erf. Het hoofdhuis is versierd en statig, de overige woonhuizen zijn gewoner. Toch vormen de huizen een familie in architectuur, ze horen bij elkaar, hebben overeenkomst in kleurgebruik of in ornamentatuur, raampartijen of dakhelling. De tuinen worden omgeven door groene hagen en voor het hoofdhuis staan een aantal grote bomen. De laan vanaf de weg wordt beplant met bomen van een landschappelijk formaat en rijk voorkomen zoals kastanjes, eiken, en beuken.

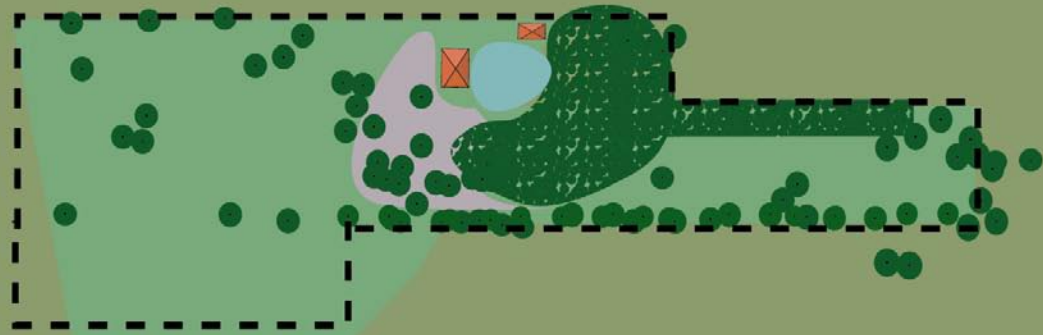
Derde lijn - bosbuurtschappen

Het laantje met huizen dat in het bosje ligt heeft een zevental huizen op rij. De woning op de kop heeft een grote kavel van minimaal 2000 m² tot een hectare. Het is een moderne ranch, met een bedrijf aan huis, paardenstallen of een kleine kwekerij. De architectuur is vrij, maar het volume is altijd één laag plus een kap. De kopwoning staat met zijn voorkant naar het westelijk gelegen open landschap.

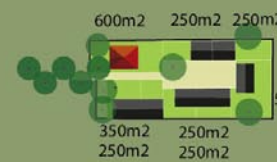
De huizen in het laantje zijn gewone moderne burgerhuizen naar eigen smaak en inzicht. Allemaal één tot anderhalve laag plus een kap. De kavelgrootte kan variëren afhankelijk van woningvraag en ontwikkelmogelijkheden.

1 natuurkavel 5 ha

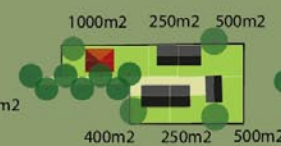
1 landhuis met bijgebouw 300m²



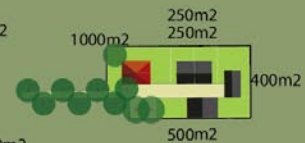
8 hofwoningen
6 appartementen
1 voorziening



8 woningen



6 woningen



5 woningen



12 appartementen
150-200m²
1 parkeerschuur



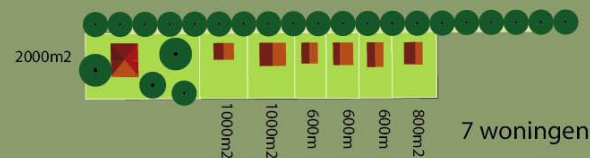
5 woningen



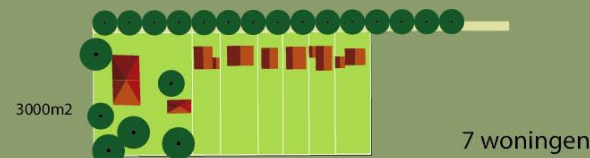
4 woningen



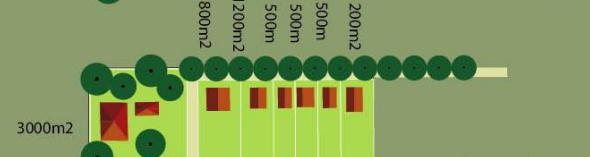
3 woningen



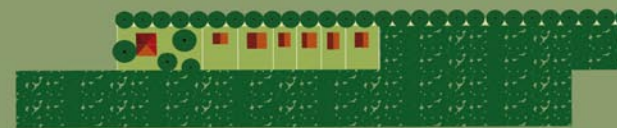
7 woningen



7 woningen



7 woningen



BOSKAVEL 2,5 ha



BOSKAVEL 2,5 ha

Colofon

Opgave

Gemeente De Wolden moet net zoals elke andere gemeente in Nederland nieuwe woningen bouwen. De Wolden is bij uitstek een landelijke gemeente met kleine kernen. De gemeente wil daarom dat die nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het landschap, maar er juist een bijdrage aan leveren. Bij nieuwe ontwikkelingen moet de identiteit van het landschap en haar dorpen behouden blijven. Aan la4sale is gevraagd voor twee kleine kernen in hun omgeving te onderzoeken hoe dat zou kunnen. Dit boekje is de beknopte neerslag van het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het dorp Koekange in het landschap. Voor Ansen, het tweede dorp dat onderzocht is, is een dergelijk boekje gemaakt.

Uitgave

Gemeente De Wolden
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde
Telefoon: 0528-378200
Email: gemeente@dewolden.nl
Contactpersoon: J.M. van der Vinne

Inhoud

la4sale - Amsterdam
mail@la4sale.nl
www.la4sale.nl

Marieke Timmermans
Pepijn Godefroy
Jolanda van Looy