

# Landschappelijke inpassing ten behoeve van aanvraag functieverandering

Kollenburgweg 3 Didam

Dhr. G.J. Hageman

Datum 14-03-2013

(aangepaste versie na gemeentelijk overleg)

Getekend door ing. J.Collou



## Aanleiding

Aan de Kollenburg 3 in Didam wil de heer Hageman gebruik maken van de regeling functieverandering. Om hier gebruik van te kunnen maken worden leeg staande kippenstallen gesloopt waarna ter compensatie een woongebouw opricht kan worden waarin twee wooneenheden worden gevestigd. Van de te slopen stallen is er al één, na stormschade in 2006, gesloopt. Deze gesloopte schuur wordt wel meegeteld bij de te slopen oppervlakte.

De totale oppervlakte van de te slopen stallen (incl. de al gesloopte stal) is 800 m<sup>2</sup>. De totale reductie van bebouwing moet 50% bedragen. In totaal kan dus 400 m<sup>2</sup> terug gebouwd worden bestaande uit een woongebouw met twee wooneenheden van 400 m<sup>3</sup> inhoud per wooneenheid met één inpandige berging van 50 m<sup>2</sup> en een bijgebouw waarin één berging van max. 50 m<sup>2</sup>.



### Bestaande bebouwing

- 1 Nog te slopen kippenstal  
400 m<sup>2</sup>
- 2 gesloopte kippenstal  
400 m<sup>2</sup>

Totaal te slopen (al gesloopt)  
800 m<sup>2</sup>

Nog te slopen stal.



Locatie reeds gesloopte stal.



## Landschap: historie & ontwikkeling



Situatie rond 1900. Bron: Historische atlas Gelderland



Situatie Kollenburgweg ± 1960 Bron: Wat was waar

Het landschap rond de Kollenburgweg was rond 1900 vrij open. Om de akkers stonden opvallend weinig hagen en kleinschalige structuren. Verspreide erven lagen aan kronkelende wegen.

Op de locatie Kollenburgweg 3 stond een boerderij bestaand uit één gebouw aan het eind van een weggetje waarlangs aan weerskanten bomen stonden.

Op de kaart van 1960 is te zien dat de wegenstructuur is veranderd met name die van de hoofdwegen. De bebouwde kom van Didam is verveelvoudigd.

Het erf aan de Kollenburgweg 3 is enorm uitgebreid richting de Kollenburgweg. De bebouwing in de omgeving is toegenomen.

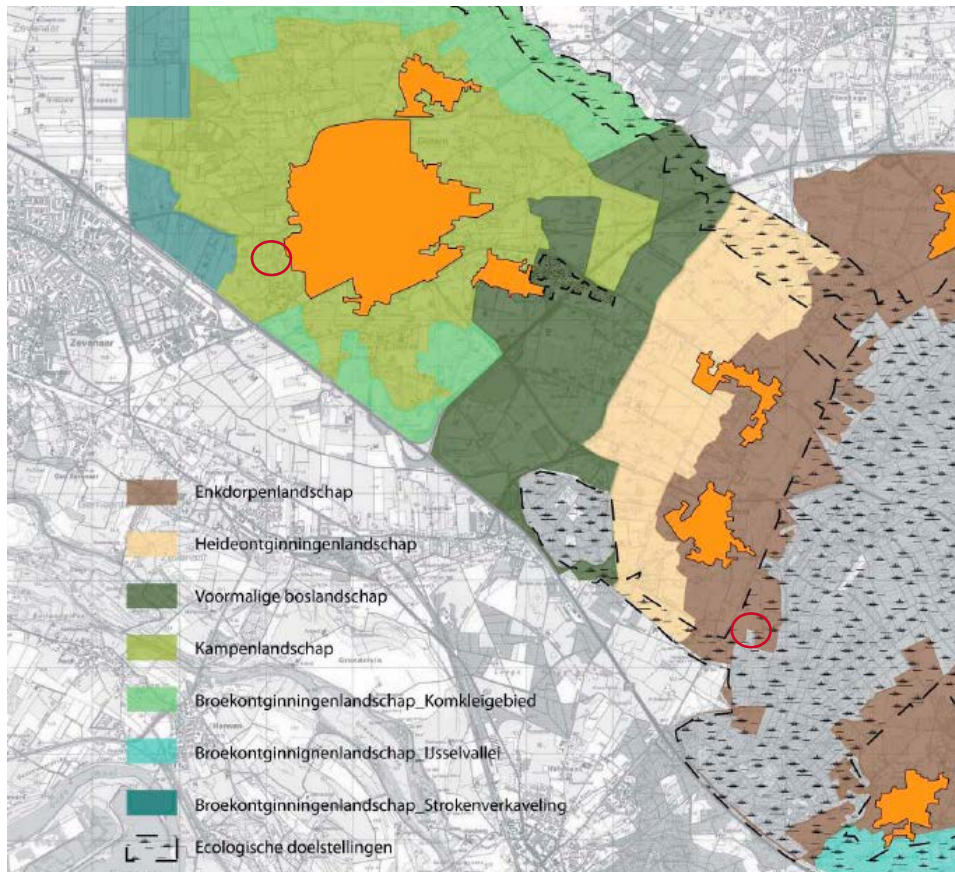
Op de huidige luchtfoto is te zien dat de rand van Didam verder wordt opgerekt. Door de bouw van het bedrijventerrein Kollenburg ten zuiden van de locatie Kollenburgweg 3 en de grote bedrijven ten oosten van de locatie, is de zone ten oosten van de Kollenburgweg bijna onderdeel van de bebouwde kom.

Op het erf Kollenburgweg 3 is een splitsing ontstaan. De oude boerderij is burgerwoning geworden en het merendeel van de opstallen is gesloopt.



Huidige situatie Kollenburgweg Bron: Google earth

## Landschap: typering & beleid

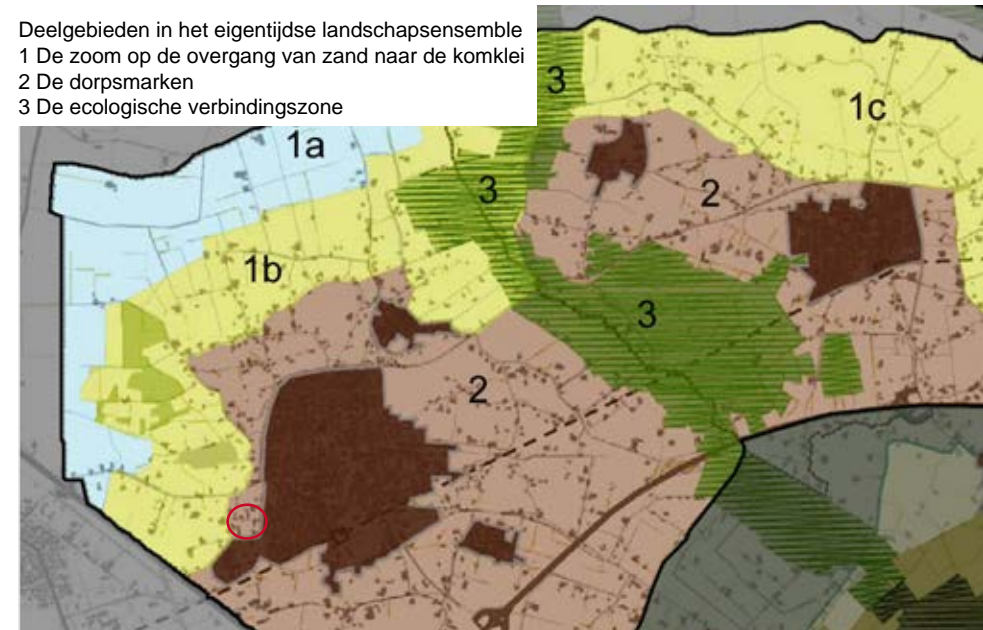


Landschapstypering Bron: Beeldkwaliteitsplan buitengebied Montferland

Het landschap ter hoogte van de locatie Kollenburgweg, bestaat uit zand- en natte kamptonginningen. De basis van dit landschap wordt gevormd door een dekzandrug waar Didam op ligt. De westkant van Didam is te omschrijven als een kampenlandschap met bollende essen. Veel van deze essen zijn grotendeels niet meer zichtbaar omdat ze zijn volgebouwd of in bedrijventerrein omgezet. Het is een kleinschalig landschap voor een deel nog in gebruik door landbouw. Dichter bij Didam veel bebouwing waaronder veel burgerwoningen.

Uit het LOP Didam Wehl komt de volgende omschrijving van het landschap en de te stimuleren landschapselementen in de dorpsmarken:

Deelgebieden in het eigentijdse landschapsensemble  
 1 De zoom op de overgang van zand naar de komklei  
 2 De dorpsmarken  
 3 De ecologische verbindingzone



Bron: LOP Didam Wehl

Behoud van contrasten tussen de kleine, open esgronden rond de kernen en de besloten kampen. Dit zal plaatsvinden door aanleg van toegankelijke akkerranden en door herstel van de overal aanwezige restanten van heggen en houtwallen. Daarnaast door beplanting in het coulissen- of kampenlandschap te stimuleren, Groen-blauwe diensten en verevening in het kader van initiatieven van bedrijven en burgers kan daarbij toegepast worden. Patronen als waterlopen en microreliëf bieden leidraden voor beplantingselementen.

- Herstel en duurzaam beheer van meidoornheggen, elzensingels en knotbomen. Bescherm de solitaire bomen. Aandacht voor cultuurhistorisch beheer ondermeer behoud van oude hakhoutstoven.
- Aanleg van nieuwe landschapselementen en daarmee het essen- en kampenlandschap accentueren en dooraderen. Speciale aandacht voor heggen en houtkanten.
- Aanleg nieuwe erven met ondermeer hoogstamboomgaarden, heggen, bomen zoals leilinden.
- Op erven oude hoogstamfruitboomgaarden, oude (meidoorn)hagen, knotbomen.

Rond 1900 was er aan de Kollenburgweg 3 nog sprake van een eenvoudig erf waarop een boerderij stond. Rond de jaren 60 van de vorige eeuw is dit erf uitgebreid tot stallencomplex met een groot aantal bijgebouwen.

De gebouwen hebben zich in de loop der jaren uitgebreid richting de Kollenburgweg.

Rond 2000 ziet de situatie er weer heel anders uit. De agrarische functie is komen te vervallen.

De oorspronkelijke boerderij is afgesplitst van de resterende stallen en heeft alleen nog een woonfunctie.

Stal B (zie onderstaande foto') is ondertussen ook gesloopt.

Voor de nieuwe situatie waarin een nieuw woongebouw zal worden opgericht is gezocht naar een ontwikkeling die aansluit bij de ontwikkelingen uit het verleden.

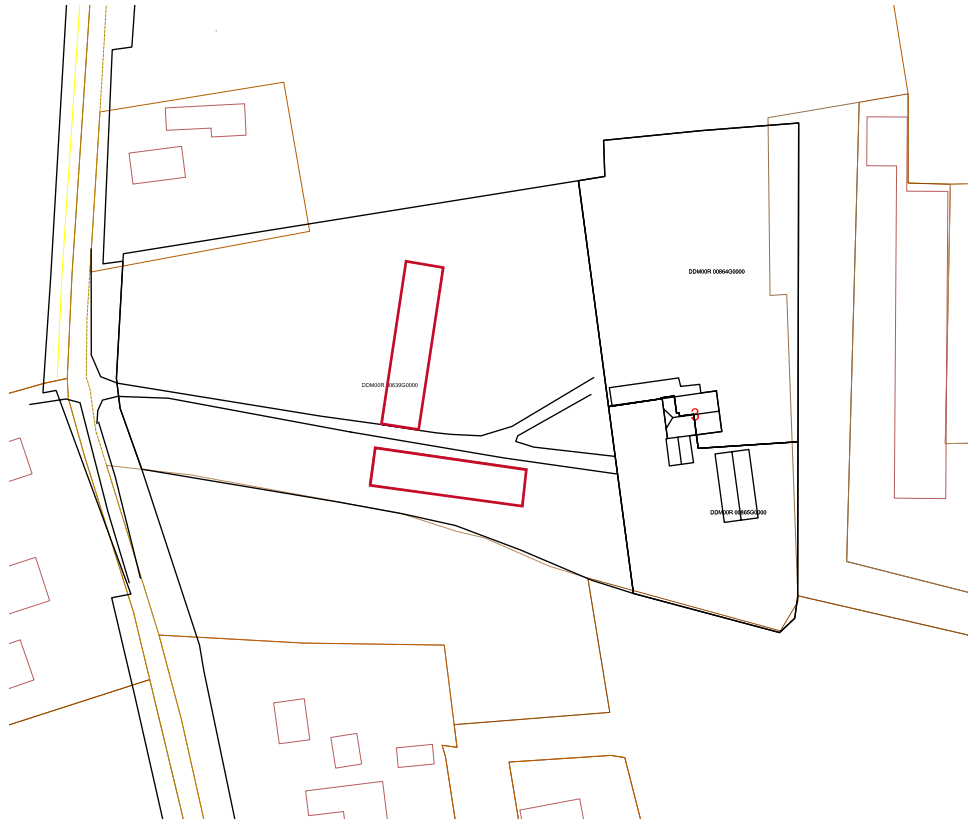
De oplossing hiervoor is gevonden in het oprichten van nieuwe 'schuren' die, net als in de historische ontwikkelingen, liggen aan de ontsluitingsweg naar het oorspronkelijke erf.

Gekozen is voor een eenduidige voetafdruk van de gebouwen. De gebouwen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap waarbij bijvoorbeeld gekozen kan worden voor een kapschuurmodel.

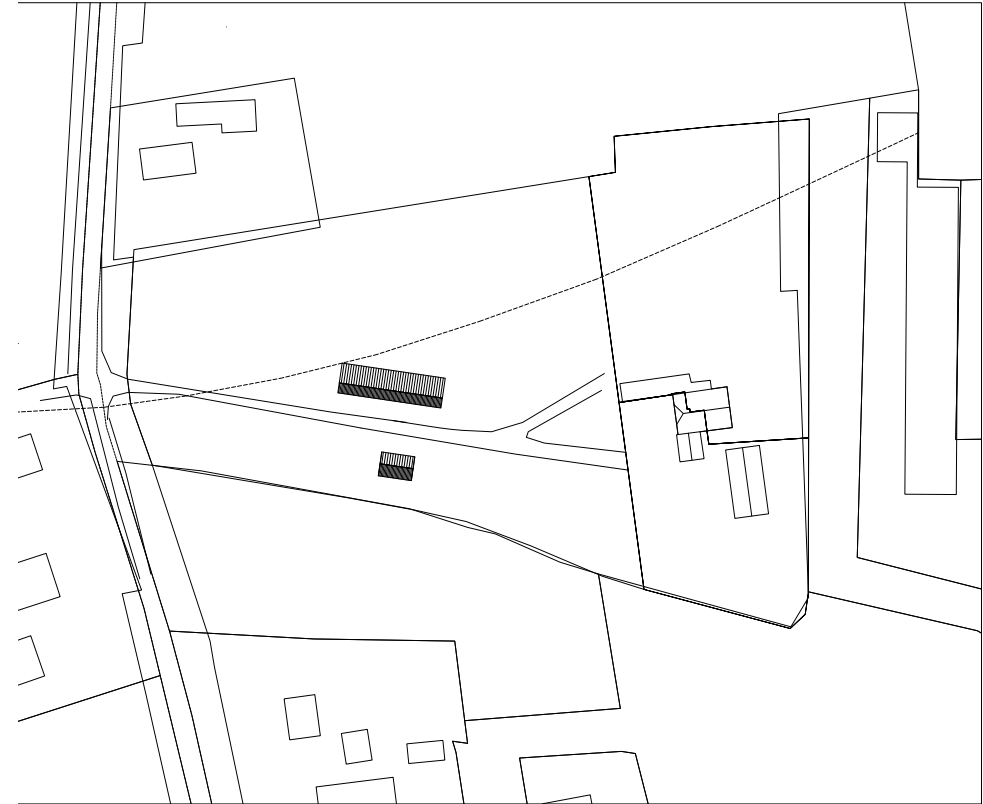


## Bebouwingssituatie

Oude bebouwingssituatie in de vorm van 2 stallen.  
Totale bebouwingsooppervlakte 800 m<sup>2</sup>.



Nieuwe bebouwingssituatie in de vorm een vrijstaand gebouw met twee woon-eenheden van 400 m<sup>3</sup> per wooneenheid en één bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>. Totaal bebouwingsooppervlak ± 245 m<sup>2</sup> bestaande uit het woongebouw, één inpandige berging en één bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>.



De nieuwe situatie bestaat uit een woongebouw en een bijgebouw in de vorm van een 'schuurwoning' waarmee teruggegrepen wordt naar de bebouwingshistorie van de kavel.

De bebouwing zal bestaan uit één bouwlaag met kap.

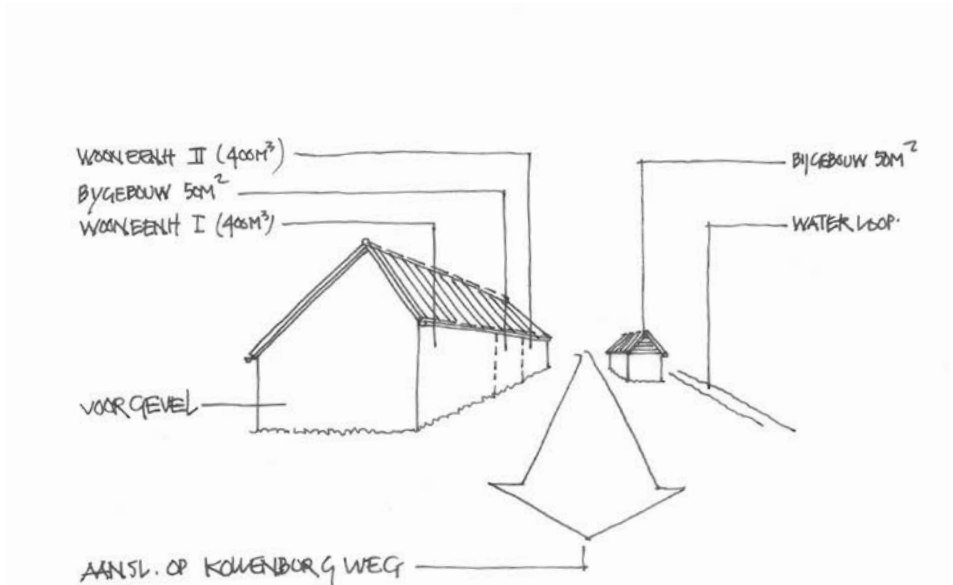
In verband met bezonning is gekozen voor een kapschuur principe.

Het hoofdgebouw bestaat uit twee wooneenheden met één inpandige berging. .

Tevens wordt er één bijgebouw gerealiseerd (berging) van 50 m<sup>2</sup>.

Hiernaast een aantal referentiebeelden van de zogenaamde 'schuurwoningen'.

Waarbij de belangrijkste overeenkomst ligt in de gevel-/kapverhouding.



Verbeelding van het bouwprincipe

# Landschappelijke inpassing





Voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing worden de volgende landschapselementen toegevoegd.:

- Langs de Kollenburgweg wordt aansluiting gezocht met de bestaande groenstructuur. Hier worden 5 essen aangeplant (A).
- Langs de gezamenlijke eigen weg worden knotwilgen aangeplant (B) 5x.
- In de wei komt een solitaire boom Juglans Regia (C).
- Aan de oostkant van de kavel ligt een boomgaard. Deze wordt in de nieuwe situatie uitgebreid met zeven hoogstam fruitbomen.
- De bestaande aanplant aan de zuidgrens wordt versterkt met struikvormers waaronder Krent en hazelaar.