

ONTWERP BUFFERZONES ZWOLLE-HASSELT-GENEMUIDEN

“DE POLDER ALS NATUURPARK”

Juni 2008

Daan Janssen

COLOFON

Ontwerp Bufferzones Zwolle-Hasselt-Genemuiden
“De polder als natuurpark”

Afstudeeropdracht in opdracht van:



Hogeschool Van Hall - Larenstein

Vakgroep Tuin en landschapsinrichting

Afstudeerrichting landschapsarchitectuur

Daan Janssen

Begeleiders:

Johan Vlug
Jeroen Leemans
Piet Mulder
Ben ter Mull
Adrian Noortman
Cees Zoon

Tilburg, Juni 2008



VOORWOORD

11 juni 2008

Tijdens de fietsexcursie naar het plangebied Het Zwarte Water op 12 februari 2008 vroeg ik mij af wat er in dat mooie Overijsselse polder- en rivierengebied zou moeten gebeuren. De reden dat we het gebied bezochten was dat het landschap tussen de steden (bufferzones) aan het vertroubelen was met allerlei functies. Tijdens de excursie werd mij de opgave nog niet helemaal duidelijk, omdat het landschap naar mijn mening veel kwaliteiten bezit als openheid, weidsheid en uitgestrekte uiterwaarden.

De weken erna bleef ik erover nadenken en gaandeweg werd mij de complexiteit van de opdracht duidelijk. Het was aan mij om een ontwerp te maken voor het gebied, dat enerzijds bestaat uit het behoud van de kwaliteiten van het landschap en anderzijds de combinatie van functie als wonen, werken, recreatie, waterberging en natuur.

Mijn doel was een ontwerp te maken voor de bufferzones tussen de steden Zwolle, Hasselt en Genemuiden, dat aansluit op de aanwezige natuurlijke en landschappelijke omstandigheden en dat bovendien in het landschap past.

Voor u ligt het resultaat. Het "Ontwerp Bufferzones Zwolle-Hasselt-Genemuiden. De polder als natuurpark". Dit rapport is tot stand gekomen onder begeleiding van Van Hall Larenstein in de personen; Dhr. J. Vlug, Dhr. A. Noortman, Dhr. P. Mulder, Dhr. J. Leemans en Dhr. C. Zoon, allen verbonden aan Van Hall Larenstein te Velp. Hierbij dank ik hen voor hun hulp bij de totstandkoming van dit rapport.

Daan Janssen

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	11
1.1. Aanleiding	12
1.2 Opbouw	
2. CONTEXT	15
2.1. Ligging in de regio	17
2.2. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur	
3. HET PLANGEBIED	19
3.1. Landschap	21
3.1.1. Polder	
3.1.1.1. Historie Polder Mastenbroek	
3.1.1.2. Opbouw	
3.1.1.3. Openheid	23
3.1.2. Rivierdal	
3.1.3. Het Zwarte Water en de uiterwaarden	
3.1.4. Slagen	
3.1.5. Kraggen	
3.1.6. Confrontatie polder en rivier	
3.2 Ecologie	25
3.3. Bebouwing	27
3.3.1. Zwolle	
3.3.2. Ontstaan	
3.3.3. Stadshagen	
3.3.4. Hasselt	
3.3.5. Ontstaan	
3.3.6. Historische centrum	
3.3.7. Stedelijke uitbreiding	28
3.3.8. Genemuiden	
3.3.9. Ontstaan	
3.3.10. Haven	
3.3.11. Stedelijke uitbreiding	
3.3.12. Druk op het landschap	
3.3.13. Lintbebouwing	29
3.3.14. Dijkwoningen	
3.3.15. Buurtschappen	30
3.4. Hydrologie	33
3.5. Infrastructuur	35
3.6. Recreatie	37
4. DE OPGAVE	39
4.1 Opgave	41
4.2 Probleemstelling	
4.3. Doelstelling	
5. VISIE	43
5.1 Uitgangspunten	45
5.1.1. Identiteit	
5.1.2. Zonering	

5.1.3. Leisurepunten

5.1.4. Bebouwing

6. MASTERPLAN	47
6.1 Functionele indeling	49
6.1.1. Natuur	
6.1.2. Wonen	
6.1.2.1. Wonen aan de polder.	50
6.1.2.2. Wonen in een buurtschap.	
6.1.2.3. Wonen aan de zandwinplas.	
6.1.2.4. Wonen op het landgoed.	
6.1.3. Werken	51
6.1.3.1. Genemuiden	
6.1.3.2. Hasselt	
6.1.4. Recreatie	
6.1.5. Agrarisch	
6.2. Hydrologie	52
6.2.1. Zandwinplas	
6.3. Natuurdoeltypen	
7. LANDGOEDEREN ZONE	59
7.1. Landgoederen	61
7.1.1. Stadsbroek	
7.1.1.1. Landschap	
7.1.1.2. Bodem en grondwaterstand	
7.1.1.3. Verankering landhuis	
7.1.1.4. Visueel ruimtelijk landschap	62
7.1.1.5. Hydrologie	
7.1.1.6. Bereikbaarheid en recreatieve routes	63
7.1.1.7. Bloemrijk grasland	
7.1.1.8. Groenstructuur	
7.1.1.9. Plekken	
7.1.1.10. Ontwikkeling van het landgoed	65
7.1.2. Stadsland-Jutjesriet	66
7.1.2.1. Landschap	
7.1.2.2. Bodem, GWT en hoogte.	
7.1.2.3. Uitgangspunten	
7.1.2.4. Kreek	
7.1.2.5. Landhuis	
7.1.2.6. Groenstructuur	
7.1.2.7. Leisurepunt Stadsland	67
7.1.2.8. Recreatieve routes	
7.1.2.9. Zandwinplas	68
7.2. Regels lintbebouwing en buurtschap	70
7.2.1. Lintbebouwing	
7.2.1.1. Situering woonerven	
7.2.1.2. Typologie	
7.2.1.3. Bouwhoogtes en kappen	
7.2.1.4. Parkeren	71
7.2.1.5. Erfafscheiding en erfbeplanting	
7.3. Buurtschap Stadsland	72
7.4. Fasering	74

8. LANDGOED STADSBROEK	77
8.1. Het Woonhof op Landgoed Stadsbroek	78
8.2 Boomgaard	80
8.3 Materialisatie openbare karakter	83
9. AANBEVELINGEN	85
LITERATUURLIJST	89
BIJLAGE	91
1. Doell onderzoek	92
2. Masterplan A3	94
3. Deeluitwerking A3	95
4. Detail A3	96

1. INLEIDING



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Door Hogeschool van Hall Larenstein is in de afstudeerfase opdracht gegeven om een plan te ontwikkelen voor de bufferzones tussen de steden Zwolle, Hasselt en Genemuiden. Deze bufferzones zijn gelegen in de polder Mastenbroek.

Het gaat hier om een van de oudste veenpolders van Nederland (stichtingsdatum 1364). Op het plangebied liggen tal van ruimtelijke claims die op een integrale manier moeten worden samengebracht.

1.2 Opbouw

In dit rapport wordt een beschrijving gegeven in tekst en beeld van de planvorming. Het rapport bestaat uit een aantal hoofdstukken beginnende bij de inleiding. Hoofdstuk 2 beschrijft de context van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de analyse van het plangebied uitgebreid beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een weergave van de opgave, probleemstelling en doelstelling. Hoofdstuk 5 geeft de visie weer. Het masterplan wordt beschreven in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 komt de deelopbouw aan bod. Dit is een gedeelte van het totale masterplan. Het achtste hoofdstuk gaat in op de deelopbouw en laat een detail daarvan zien. In het laatste hoofdstuk komen de aanbevelingen aan bod.

2. CONTEXT



Figuur 03. regionale context

2. CONTEXT

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de regionale context van het plangebied.

2.1. Ligging in de regio

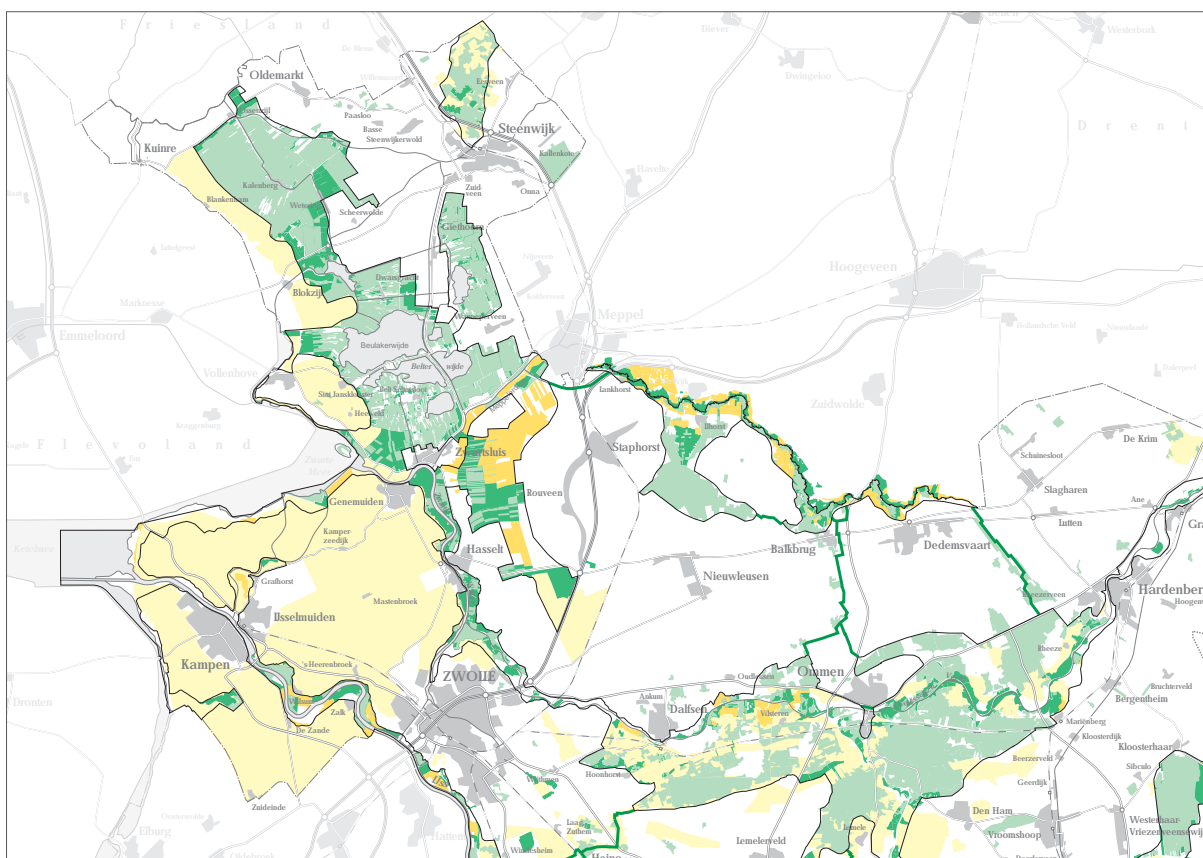
Het plangebied is gelegen aan de voet van de delta van Drentse en Overijsselse beken en rivieren, die via het Zwarte Water uitmondt in de IJssel en het IJsselmeer. Het plangebied dat zich uitstrekt over het Zwarte Water tussen Zwolle, Hasselt en Genemuiden kent een grote diversiteit aan landschappelijke kwaliteiten. Dit geldt voor zowel de grootschalige natuur zoals Weer- en Wiedenribgebieden, in het noorden, als ook voor de polders- en de slagenlandschappen ten westen en oosten van het Zwarte Water. Het is op grote schaal gezien een contrast met de stedelijkheid van Zwolle.

Het plangebied ligt ingekaderd tussen een aantal steden. Dit zijn de steden Zwolle, Hasselt en Genemuiden. Zwartsluis vormt met Hasselt en Genemuiden de gemeente Zwartewaterland. Zwolle is een belangrijke stad langs de IJssel: als knooppunt voor economisch verkeer, grote woon- en werkstad en als voorzieningencentrum voor de re-

gio. Kampen en Meppel vormen naast Zwolle een belangrijke drager voor de voorzieningencentra in de omgeving.

2.2. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS) loopt vanaf het zuiden gezien in het uiterwaardengebied van het Zwarte Water en loopt in de westelijke richting op de grens tussen de polder ten westen van Genemuiden en het Zwarte Meer. Met uitzondering van de bebouwde kom van Zwartsluis waaiert de PEHS nagenoeg over het gehele grondgebied ten noorden en oosten van de gemeente. De Zuiderzeepolder en polder De Pieper worden aangewezen als wateropvanggebied. Het gebied ten oosten van de weg Hasselt-Zwartsluis is wateraandachtgebied, wat betreft kwaliteitswater zowel als natuur.



Figuur 04. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur Overijssel

3. HET PLANGEBIED

3. HET PLANGEBIED

De grens van het studiegebied wordt gevormd door de IJssel aan de westzijde, het Zwarte Meer aan het Noorden, het Zwarte Water aan het Oosten en aan het zuiden de Vinex-wijk Stadshagen. Het plangebied strekt zich voornamelijk uit ten Westen van het Zwarte Water tussen Zwolle, Hasselt en Genemuiden. Bij Genemuiden en Hasselt ligt de grens tot een paar kilometer over het Zwarte Water. De grens ten oosten van het Zwarte Water loopt tot Zwolle in het zuiden. De westelijke grens wordt gedefinieerd als een lijn die aan de westzijde van Genemuiden naar het Zuiden loopt tot aan Zwolle.

3.1. Landschap

Binnen het studiegebied zijn vijf verschillende landschappen aanwezig. Deze landschappen hebben elk hun eigen eigenschappen wat betreft, bodem, schaal, dichtheid, bebouwing, beplanting, etc. De aanwezige landschappen zijn:

- polderlandschap
- rivierdallandschap
- uiterwaarden en rivierenlandschap
- slagenlandschap
- kraggenlandschap

In de volgende hoofdstukken worden deze landschappen beschreven en zal aandacht worden besteed aan de cultuurhistorie, archeologische potentie en natuur. De polder Mastenbroek wordt verder uitgewerkt dan de andere landschappen, omdat het plangebied grotendeels in de polder ligt.

3.1.1. Polder

De polder kenmerkt zich door zijn openheid, rust, geometrische en rationele verkaveling. De bodem bestaat vooral uit rauwveengronden. Binnen het gebied zijn twee verschillende polderlandschappen te herkennen. Dit zijn de Polder Mastenbroek, de Zuiderzeepolder en de Polder De Pieper. De Polder Mastenbroek is in de regionale context uniek. Dit komt omdat het waardevolle cultuurhistorische elementen, zoals de Kamperzeedijk, bevat en een belangrijke bijdrage als Vogelrichtlijngebied levert. De archeologische waarde concentreert zich voornamelijk op de terpen en de daarop gebouwde boerderijen. De Zuiderzeepolder en Polder De Pieper zijn in tegenstelling tot Mastenbroek een jongere polder. Daarom zijn de archeologische verwachtingen ook minder. Daarbij komen dezelfde weidsheid en rust voor als bij Polder Mastenbroek en leveren een belangrijke bijdrage aan de flora en de fauna.

3.1.1.1. Historie Polder Mastenbroek

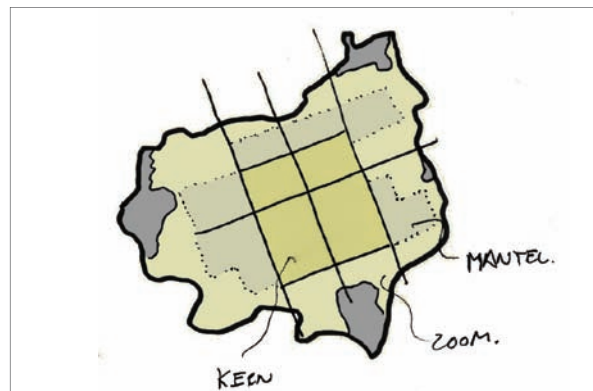
Polder Mastenbroek is een van de oudste polders van Nederland en stamt uit halverwege de 14de eeuw. Het is de eerste polder in Nederland met een rechtlijnig rationeel verkavelingspatroon. Ten behoeve van de ontginning is een lijn getrokken tussen de kerktoren van Hasselt en het (voormalige) klooster van Oosterholt. Dwars daarop zijn drie weteringen gegraven die als ontginningsbasis hebben gediend. De bebouwing ligt vooral (en in het verleden uitsluitend) geconcentreerd langs deze ontginningsassen. De oudere boerderijen staan op terpen. Dit vanwege de veel voorkomende wateroverlast in het verleden, als gevolg van dijkdoorbraken en een winters overschot aan water.



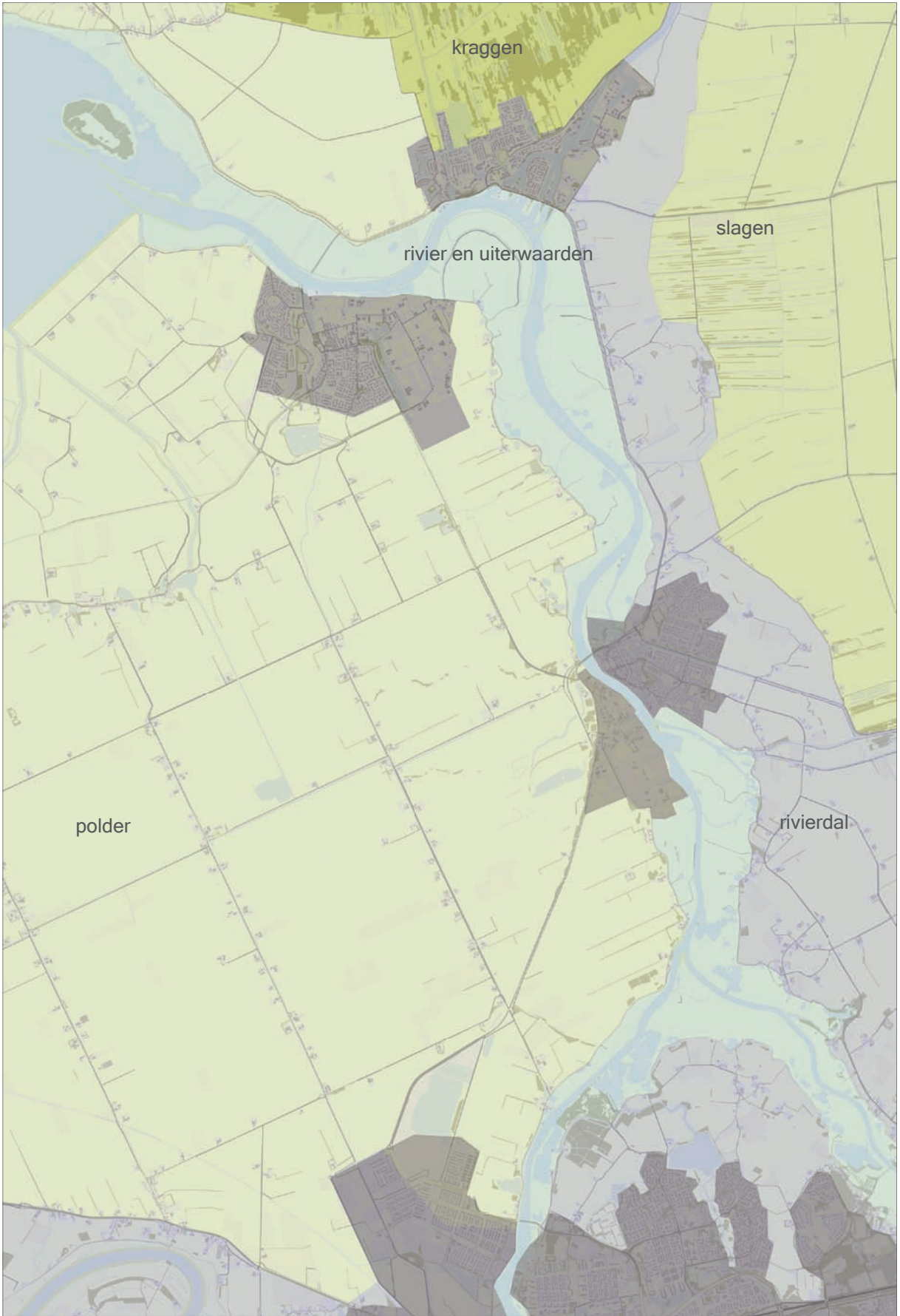
Figuur 06. historische kaart Polder Mastenbroek

3.1.1.2. Opbouw

De polder is opgebouwd uit een kern, mantel en een zoom. De kern is het centrale poldervlak. Om de kern ligt de mantel. Deze zone bestaat uit dezelfde regelmatige verkaveling als de kern, maar heeft afwijkende maten. Dit omdat de rivier zijn sporen, in de vorm van kreken en kolken, heeft achtergelaten. De rand van de polder is de zoom. Hier vonden de eerste koloniaties plaats. De zoom is de zone die moeilijk vast te leggen is en heeft geen herkenbare identiteit.



Figuur 07. opbouw van de polder



Figuur 08. aanwezige landschappen

3.1.1.3. Openheid

De polder kenmerkt zich door de grote mate van openheid en weidsheid in het gebied. Vergezichten kunnen vanaf de dijk en in de polder beleefd worden. Het gebied tussen Zwolle en Hasselt kent een grotere mate van openheid dan het gebied tussen Hasselt en Genemuiden. Dit komt door de aanwezigheid van de rivier in dat gebied. De rivier en zijn uitslag versnipperen het landschap in kleinere fragmenten en creëren kleinschalige gebieden. Deze gebieden zijn o.a. gevormd door de rivier in de vorm van kolken. Langs deze kolken staan karakteristieke woningen en er is opgaande beplanting aanwezig.

De uiterwaarden kennen ook een verschil in openheid, het noordelijke gedeelte, tussen Hasselt en Genemuiden is weidser en breder, omdat de dijk hier verder van de rivier ligt. Het zuidelijke buitendijkse gebied is smaller.

3.1.2. Rivierdal

De rivier heeft zijn sporen achtergelaten in de vorm van natuurlijke verhogingen. Dit heeft ertoe geleid dat die plaatsen het eerst bewoond werden. Door de invloeden daarvan in de infrastructuur en de verkaveling heeft dit gebied een hoge archeologische verwachting. De dijken zijn van cultuurhistorisch belang, omdat deze eeuwenlang voor de ontsluiting tussen de steden zorgt. Kijkend naar de flora en de fauna in het gebied is het geen uniek gebied.

3.1.3. Het Zwarte Water en de uiterwaarden

Door de openheid van de uiterwaarden is het voor veel vogels een belangrijk gebied. De brede binnendijkse gebieden zorgen ervoor dat er veel weidevogels in het gebied voorkomen. Het westelijke oeverdeel van het Zwarte Water wordt veelal gebruikt als uitloopgebied van Zwolle en Hasselt. Qua archeologische en cultuurhistorische waarde zijn hier weinig verwachtingen.

3.1.4. Slagen

De Holtenerbroek en Gennerbroek zijn relatief gezien jonge verkavelingen met deels gebiedseigen en jonge bebouwing. De natuurwaarde is vooral te vinden in de eendenkooien die nog in gebruik zijn. De archeologische en cultuurhistorische waarde is vrij beperkt in deze gebieden.

Barsbeek heeft een vergelijkbare flora en fauna en functie als Polder Mastenbroek, Qua archeologische en cultuurhistorische waarde heeft dit gebied geen unieke kenmerken. De ondergrond bestaat uit moerige podzolgronden, rauwveengronden en eerdveengronden.

3.1.5. Kraggen

Het kraggenlandschap is gelegen ten noorden van Zwartsluis en de nadruk ligt op het veenweide- en turfongtinningslandschap en wordt daarom als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. Archeologisch heeft het weinig verwachtingen. De grondslag, bestaat uit zogenaamde overslaggronden en petgaten.

3.1.6. Confrontatie polder en rivier

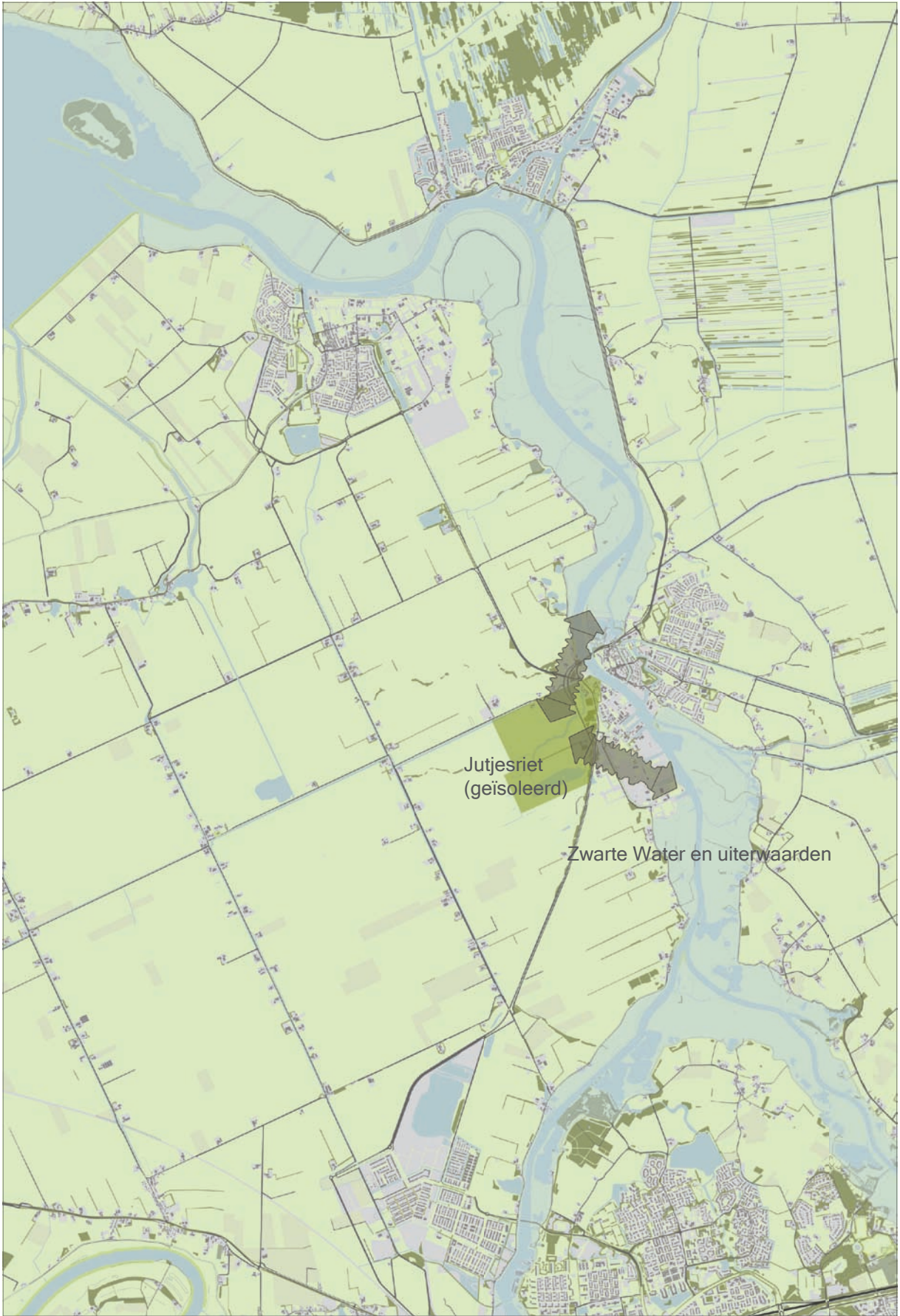
De rivier (natuur) heeft zijn sporen achter gelaten in het polder landschap(cultuur) en doorkruist met zijn grillige vormen van kreken het rationele patroon van de polder. Tussen deze landschappen is een onduidelijke grens ontstaan. Het kwetsbare landschap is vertroebeld aan het raken en slijt langzamerhand dicht tussen de steden door ongewenste functies.



Figuur 09. rivierdal



Figuur 10. uiterwaarden



Figuur 11. ecologie

3.2 Ecologie

Binnen het gebied is een aantal locaties aangegeven als Speciale Beschermingszones voor vogels, omdat hier hoge natuurwaarden aanwezig zijn. Het betreft hier de Speciale Beschermingszones (SBZ) Zwarte Water, Zwarte Meer en Overijsselsche Vecht, Olde Maten, Veerslootland en de Wieden. Het Zwarte Water, dat benoemd is tot wetlands is opgenomen in de EHS en het 85 ha Kievitsbloem terrein valt onder beschermd natuurgebied. Het natuurgebied Jutjesriet staat niet in directe verbinding met de uiterwaarden van het Zwarte Water. De infrastructuur en de bedrijventerreinen van Hasselt vormen grote barrières tussen deze twee gebieden.

Het groen, met name de erfbeplanting in het buitengebied lijkt op veel plaatsen verwaarloosd en mag meer aandacht krijgen. Dit verarmt het landschapsbeeld en maakt het verblijven op de erven minder aangenaam.



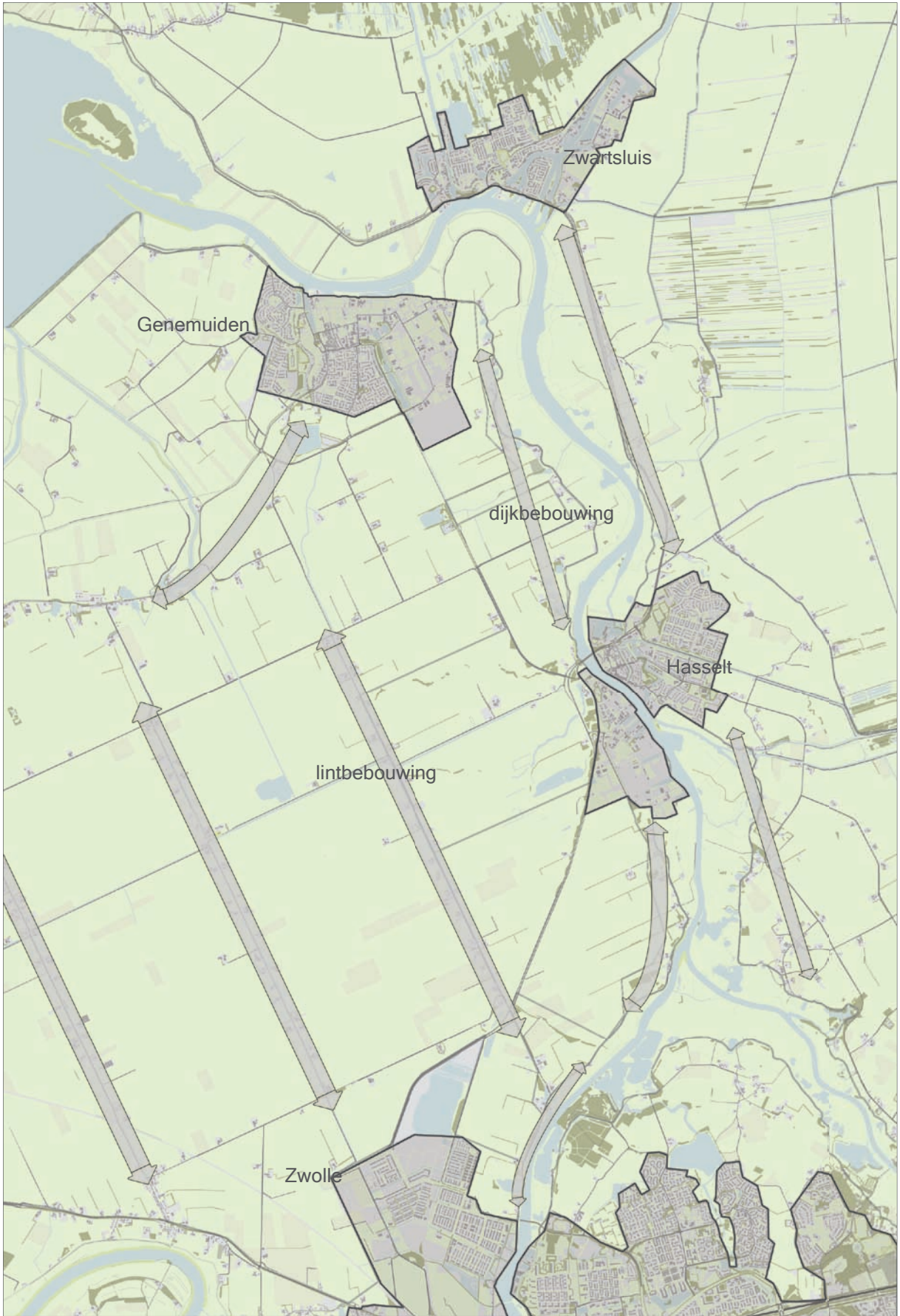
Figuur 12. natuurlijke plas Het Zandgat in Jutjesriet



Figuur 13. vogels in de uiterwaarden



Figuur 14. rommelige erfbeplanting



Figuur 15. aanwezige bebouwingsstructuren

3.3. Bebouwing

De woonwijken en de industrieterreinen die aan de landschappen grenzen zijn ruim opgezet. De randen ervan maken nog weinig gebruik van de positie ten opzichte van het landschap en zorgen ervoor dat stad en land met de ruggen naar elkaar komen te liggen. Dit is een gemiste kans voor de bewoners en daarmee ook voor presentatie van de bedrijven en voor de kernen van de steden.

De kernen die aan het water gelegen zijn zorgen voor een hoge kwaliteit van wonen. Daarnaast speelt de diversiteit van de verschillende landschappen ook een grote rol. De buurtschappen en de lintbebouwing die in het fraaie landschap liggen spelen daarin ook een belangrijke rol.

3.3.1. Zwolle

Zwolle is gelegen in het noordwesten van Overijssel en is de hoofdstad van die provincie. De stad is een Hanzestad en is gelegen aan de IJssel, het Zwarte Water en aan de Overijsselse Vecht. De stad ligt aan de rand van de landstreek Salland.

3.3.2. Ontstaan

De geschiedenis van Zwolle begint in 1040, want de oudste schriftelijke vermelding van de plaatsnaam dateert uit dat jaar.

Zwolle is ontstaan op een dekzandrug tussen de IJssel en de Overijsselse Vecht aan het riviertje de Aa. Deze plek was een hoger gelegen en bewoonbare plek in het verder moerassige landschap.

De plaats Zwolle bestond al een paar honderd jaar toen zij op 31 augustus 1230 stadsrecht kreeg. Om duidelijk te maken waar het stadgebied met het eigen stadsrecht begon, kreeg de nieuwe stad toestemming om een gracht te graven en een omheining te bouwen.

In de 16de eeuw was de stad een militaire basis waar vanuit Overijssel en Gelderland konden worden heroverd. De stad werd bovendien omgebouwd tot een vestingstad, met bastions een extra eiland (het Noordereiland) met daarvoor een nieuwe gracht (de Achtergracht).

Pas in de Franse tijd, 19de eeuw, kreeg Zwolle de status van hoofdstad van Overijssel.

3.3.3. Stadshagen

Op de plek waar nu Stadshagen ligt, heeft tussen 100 en 500 na Chr. een dicht moerasbos gestaan. Na deze periode verdween het bos in een zoetwatermeer. In de 14e eeuw werd het gebied ontgonnen en ingepolderd. De oorspronkelijke opzet van Stadshagen is ontworpen door stedenbouwkundige Klaus Folmer. Dit is later uitgewerkt door bureau BGSV uit Rotterdam. Stadshagen heeft sinds



Figuur 16. stadsrand van Stadshagen

2004 ook een eigen winkelcentrum.

Stadshagen 2 zal gebouwd worden ten noorden en westen van het huidige Stadshagen 1.

3.3.4. Hasselt

Hasselt is een stad gelegen in de gemeente Zwartewaterland in Overijssel. Het is gelegen aan het Zwarte Water tussen Zwolle en Genemuiden.

3.3.5. Ontstaan

De stad Hasselt is ontstaan op een hoger gelegen rivierduin van de Vecht of Aa (nu Zwarte Water). De stad heeft zich vroeger ontwikkeld tot de belangrijkste kleine stad van Overijssel. Dit kwam door de belangrijke ligging aan het water voor de scheepvaart- en handelsroute. De stad, die in de 14de eeuw deel uit maakte van het Hanzestadverbond bereikte haar hoogtepunt in de 15de en 16de eeuw en staat nu vooral bekend als cultuurhistorische stad.

3.3.6. Historische centrum

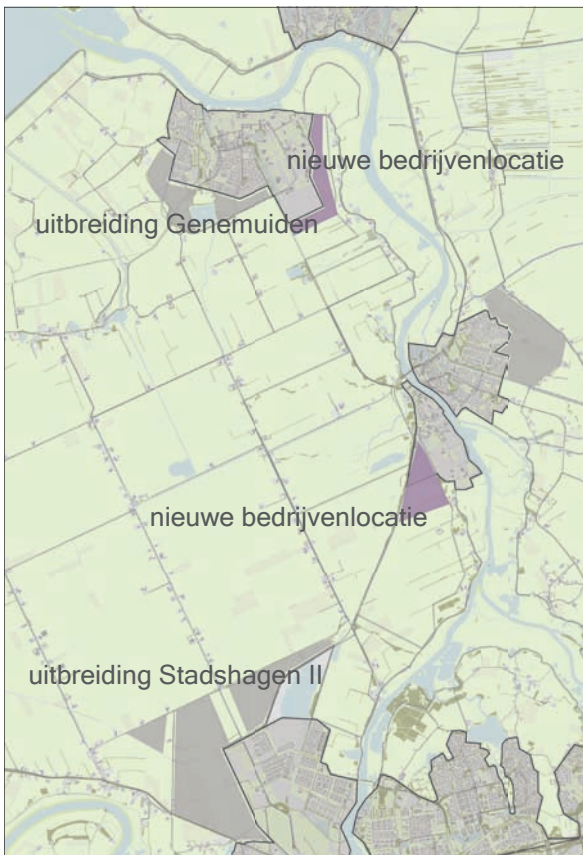
Het historische centrum van Hasselt trekt elk jaar vele toeristen. De structuur van de stad is georiënteerd naar de oude kern, dit is nog goed te zien. De nieuwere wijken zijn veelal ten noorden van de stad gebouwd. De meeste voorzieningen bevinden zich in het centrum.



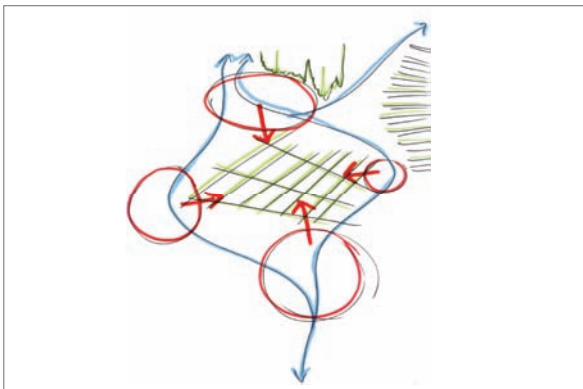
Figuur 17. stadsrand van Hasselt



Figuur 18. stadsrand van Genemuiden



Figuur 19. uitbreidingslocaties



Figuur 20. schets druk op de polder

3.3.7. Stedelijke uitbreiding

De uitbreidingen van de stad zijn vooral gericht op het westen. Het bedrijventerrein aan de westkant van het Zwarte Water wil gaan uitbreiden naar het zuiden langs de N-weg.

3.3.8. Genemuiden

Genemuiden is een stad gelegen in de gemeente Zwartewaterland in Overijssel. Genemuiden is gelegen aan het Zwarte Water tussen Zwartsluis en Hasselt.

3.3.9. Ontstaan

De kern van Genemuiden kreeg in 1275 stadsrechten. De ligging aan de zee zorgde voor een bloeiende visindustrie. Daar kwam in de loop der tijd de mattenhandel bij, die uitgroeide tot een grote inkomstenbron voor de stad. Vanaf 1795 was Genemuiden het centrum voor de mattenindustrie. Tegenwoordig zijn de biezenvelden vervangen door nylon en wol en wordt er veel kunstgras geproduceerd. Na de tweede wereldoorlog werd ook hooi en veeteelt een belangrijke bestaansbron.

3.3.10 Haven

De ligging aan het Zwarte Water heeft ervoor gezorgd dat de kern met haven op het water georiënteerd zijn. Van de daarbij behorende activiteiten wordt de laatste decennia weinig gebruik gemaakt. De industrie heeft niet geleid tot grootschalig gebruik van het water.

3.3.11. Stedelijke uitbreiding

De uitbreidingen voor de bedrijventerreinen zijn gepland aan de oostkant voor Genemuiden. De nieuwe woonwijken vinden hun plaats aan de zuidwestzijde van de stad. Binnen de stad ligt een herstructuringsopgave voor de oude bedrijventerreinen aan de haven.

3.3.12. Druk op het landschap

De steden zijn in de loop der jaren flink gegroeid en slokken met hun infrastructuur, woonwijken en bedrijventerreinen op. De behoefte aan uitbreiding van de steden blijft groeien en het aantal claims op het landschap dus ook.

Het landschap is kostbaar en heeft een hoge kwaliteit. Bij het ontwerpen van de toekomstige woon- en werkmilieus, moet veel aandacht worden besteed aan de interactie tussen bebouwing en het landschap. We proberen ervoor te zorgen dat er een synergie tussen stad en landschap ontstaat. en te voorkomen dat het landschap steeds verder wordt opgeslokt.

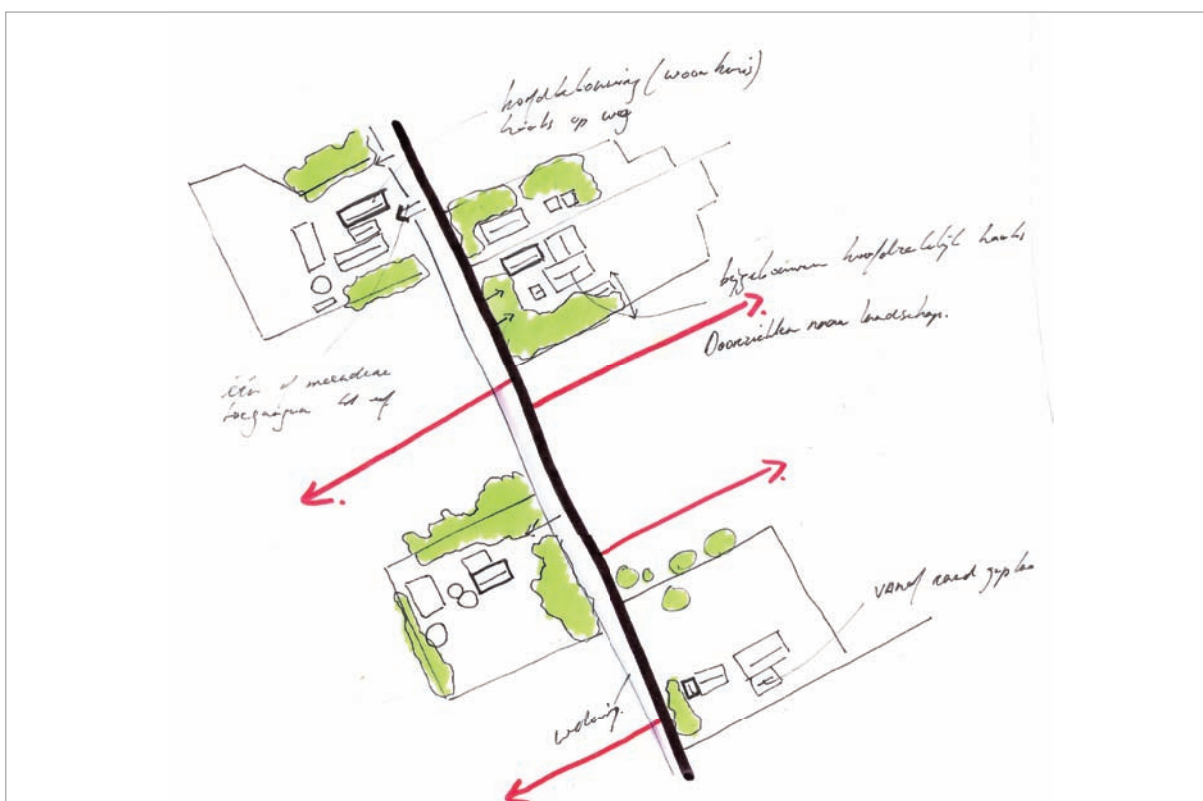
3.3.13. Lintbebouwing

Naast de aanwezige bebouwing, stedelijke kernen, is er ook bebouwing aanwezig in verspreide vorm. Deze bebouwing is gelegen langs de linten en dijken en in een geconcentreerde vorm bij buurtschappen als Frankenhuis.

De lintbebouwing heeft een herkenbare opbouw. Op een kavel staan vaak meerdere gebouwen. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen staan haaks op het lint. Een enkele keer staat in de tweede lijn een gebouw parallel aan het lint. Op de kavel is erfbeplanting aanwezig in de vorm van bomen en hagen.

3.3.14. Dijkwoningen

De aanwezige dijkwoningen staan verspreid langs de dijk. In clusters van een aantal woningen of als enkele woning. Deze woningen zijn vaak georiënteerd op landschappelijke elementen als kolken en krekken. De huizen hebben regelmatig bijgebouwen die vaak achter het hoofdgebouw staan. De entree van de huizen bevindt zich aan de zijkant van de woning. Op of achter de kavels is regelmatig beplanting aanwezig. Om zich te beschermen tegen de wind en geborgenheid te creëren plantte men bomen, hagen en heesters.



Figuur 21. analyse lint



Figuur 22. boerderij aan lint



Figuur 23. woning aan dijk

3.3.15. Buurtschappen

Binnen het plangebied zijn een aantal karakteristieke buurtschappen aanwezig. Frankenhuis is er daar één van. Het bestaat uit een tiental woningen en een aantal kleinschalige bedrijven. Het buurtschap kent een verscheidenheid aan variatie in woningen, positionering, dak- en goothoogtes, kapvormen en rooilijnen. Dit maakt het karakteristiek en geeft het buurtschap een eigen identiteit.



Figuur 24. analyse buurtschap



Figuur 25. analyse buurtschap 2



Figuur 26. waterstructuren

3.4. Hydrologie

Het gebied kent veel verschillende type water; rivieren, weteringen, kreken, sloten, zandwinplassen, kolken en petgaten. Het Zwarte Water vormt de schakel tussen de verschillende landschappen zowel ruimtelijk als functioneel. Binnen Polder Mastenbroek wordt het grondwater hoog gehouden om inklinking en oxidatieprocessen te voorkomen. Het water heeft veel invloed gehad op de vorming van de verschillende soorten natuur in het gebied. Daarnaast zijn ook de kernen van de Hanzesteden richting het water georiënteerd, maar het aanzien van deze gebieden is niet meer optimaal.

Aandacht voor deze gebieden biedt kansen voor de ontwikkelingen van bedrijvigheid, recreatie, toerisme, wonen en natuur.

Vanwege natuurdoeleinden is binnen het Jutjesriet is de waterstand het hoogst.



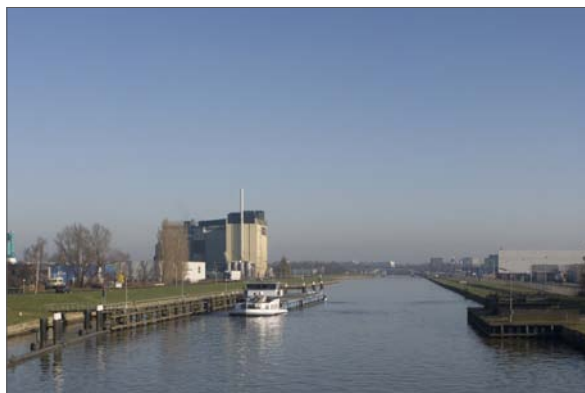
Figuur 27. Kerkweteringplas



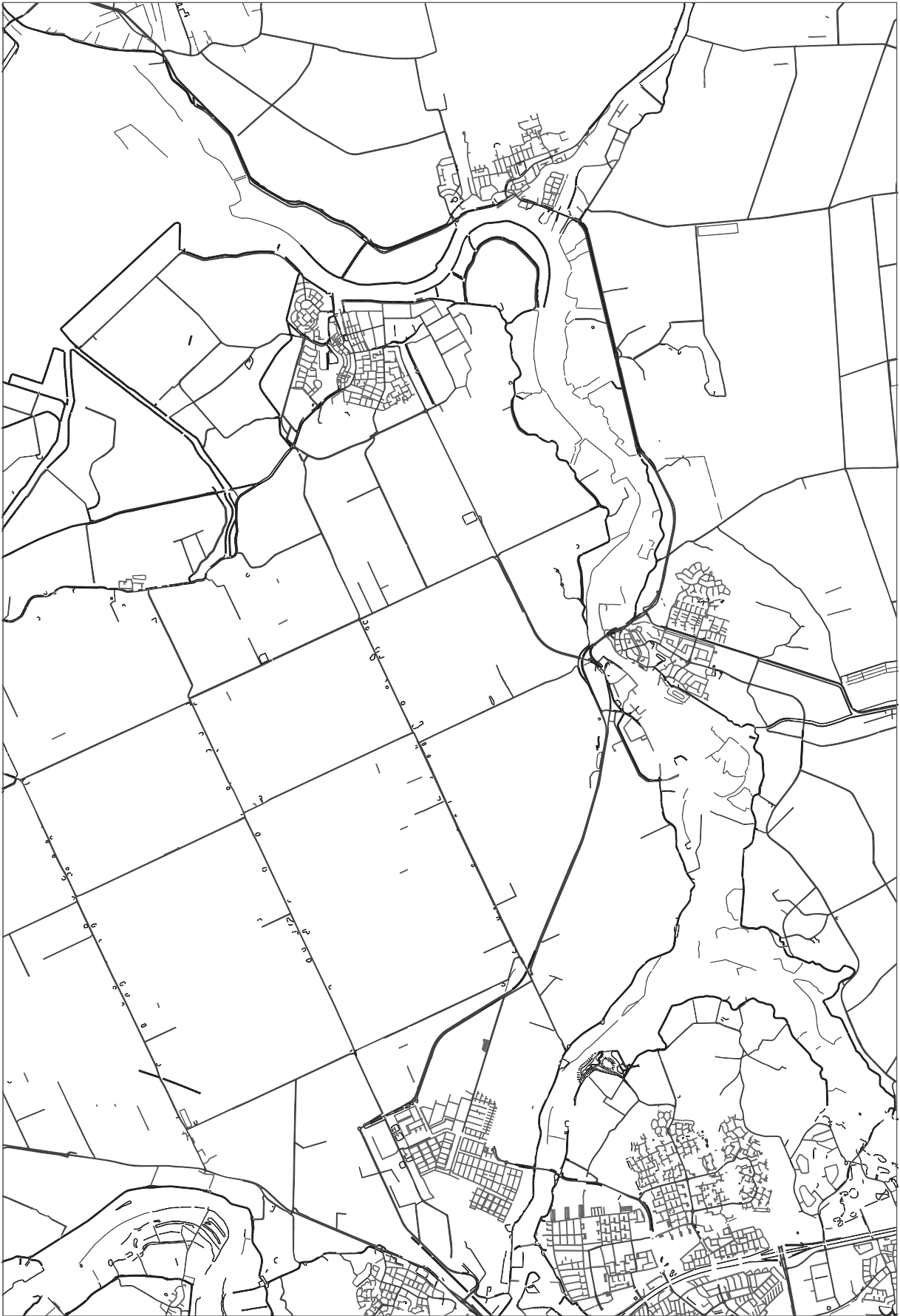
Figuur 28. Het Zwarte Water



Figuur 29. Vijverpartij in Stadshagen



Figuur 30. Het Zwarte Water



Figuur 31. infrastructuur

3.5. Infrastructuur

Voor zowel het openbaar vervoer als voor het wegennetwerk ligt het gebied in de luwte van de grote verbindingen. De verbindingen liggen niet in het gebied zelf maar wel op korte afstand.

Een duidelijke hiërarchie binnen het wegennetwerk ontbreekt. Daarnaast laat de vorming van de verkeersknopen ook te wensen over.

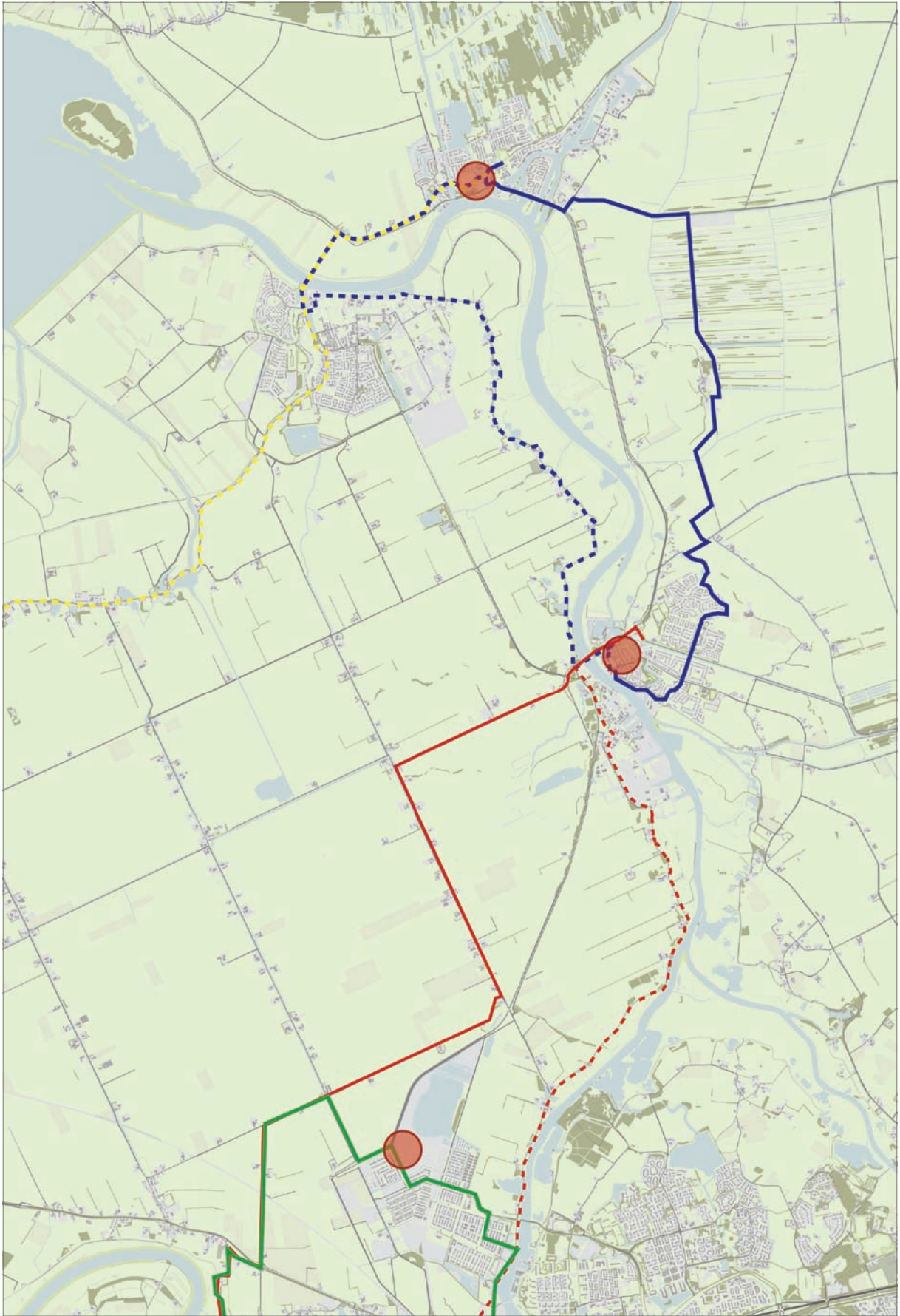
De dijken binnen het gebied hebben voornamelijk een recreatieve functie en zorgen voor de beleving van het landschap.



Figuur 32. de dijk zorgt voor beleving



Figuur 33. de n-weg dwars door de polder



Figuur 34. recreatieve routes en locaties

3.6. Recreatie

Het plangebied heeft met betrekking tot recreatie en toerisme veel potenties. Alleen worden deze nog niet goed benut. Het gebied kent weinig overnachtingsmogelijkheden. Daarnaast zijn er ook weinig voorzieningen ten behoeve van recreatie en toerisme. Daarentegen heeft Zwartsluis een jachthaven en camping, maar deze zijn niet meer optimaal. De aanwezigheid van het water, de mooie stadskernen en de natuur bieden veel mogelijkheden voor verschillende vormen van recreatie. Het landschap is echter niet of nauwelijks toegankelijk voor de recreant.

De omgeving van het Zwarte Water kent een aantal fietsroutes. Het nadeel is dat er binnen het netwerk voor de fietser geen goede aansluitingspunten naar routes buiten het gebied zijn.



Figuur 35. de dijk is vooral bestemd voor fietsers



Figuur 36. watergerichte recreatie



Figuur 37. afgesloten landschap



Figuur 38. afgesloten landschap

4. DE OPGAVE



Figuur 39. claims op het landschap

4. DE OPGAVE

4.1 Opgave

De opgave is als volgt te formuleren. Het creëren van duurzame landschap- en natuurontwikkeling in een agrarisch gebied dat als bufferzone moet gaan functioneren met een recreatieve mogelijkheid voor de stedelingen.

4.2 Probleemstelling

De groei van de stadsuitbreiding Stadshagen van Zwolle, de uitbreidende industrieterreinen van Hasselt en Genemuiden zorgen ervoor dat het polderlandschap onder druk komt te staan. Deze stedelijke transformaties, waar geen eind aan lijkt te komen, doorkruisen het polderlandschap zonder enige rekening te houden met de kwaliteit van dat landschap. De bufferzones tussen deze steden komt hierdoor enorm onder druk te staan en verliezen hun landschappelijke kwaliteit.

De claims die op het open polderlandschap 'ongeremd' worden opgelegd komt voort uit de relatie tussen het landschap en de omliggende steden. Ze staan met hun ruggen naar elkaar toe. Het lijkt erop dat niemand in de steden erom maakt dat het polderlandschap wordt volgebouwd.

Het agrarisch gebruik is in de loop der jaren ook veranderd. Boeren eisen steeds meer grond om nog rendabel te kunnen werken en economisch verantwoord bezig te zijn. Hierdoor komen boerderijen leeg te staan en wordt er ander gebruik gewenst. Het omvormen van een productielandschap naar een consumptielandschap lijkt een feit.

De recreatie in dit gebied neemt toe. Niet alleen de stedeling vanuit de omgeving maakt meer gebruik van het gebied, ook recreanten van verder weg nemen het landschap in gebruik. Dit komt omdat de routes steeds meer aansluiting vinden met de nationale en internationale routes. De beleving van het landschap staat hoog in het vaandel, niet alleen in het landschap zelf, maar ook vanuit de stad.

4.3. Doelstelling

De doelstellingen voor deze opgave zijn:

De relatie met het Zwarte Water verbeteren zodat Het Zwarte Water als ruggengraat van het gebied gezien wordt.

Het realiseren van nieuwe natuurwaarden.

Het opwaarderen van de recreatieve mogelijkheden voor de stedeling.

Het toegankelijk maken van het landschap.

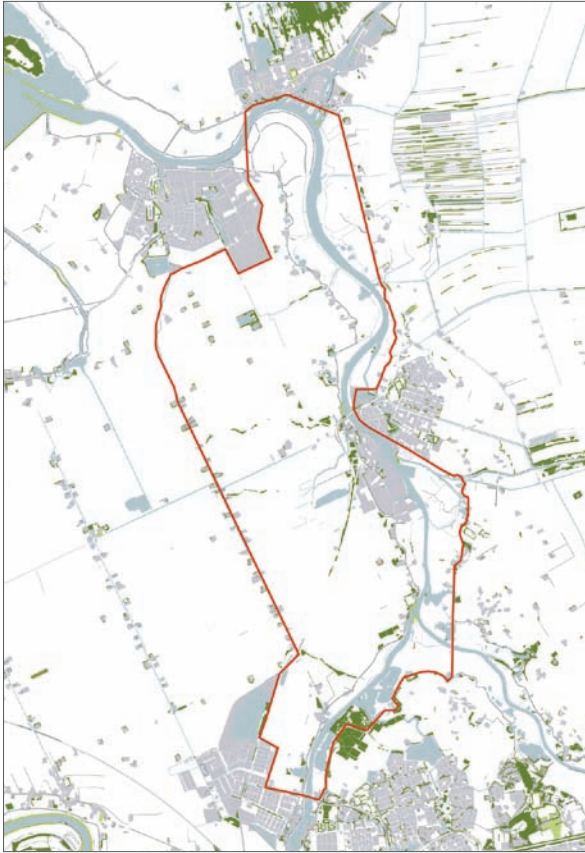
Het inpassen van een zandwinlocatie (80-100ha).

Behouden van agrarische functie.

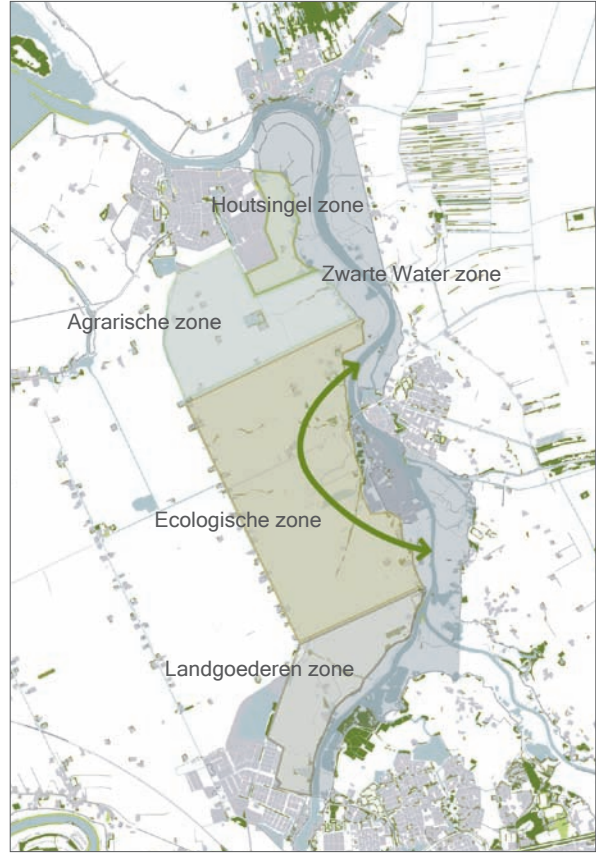
Het inpassen van 100-300 woningen op een landschap verantwoorde manier.

Koesteren van de cultuurhistorie.

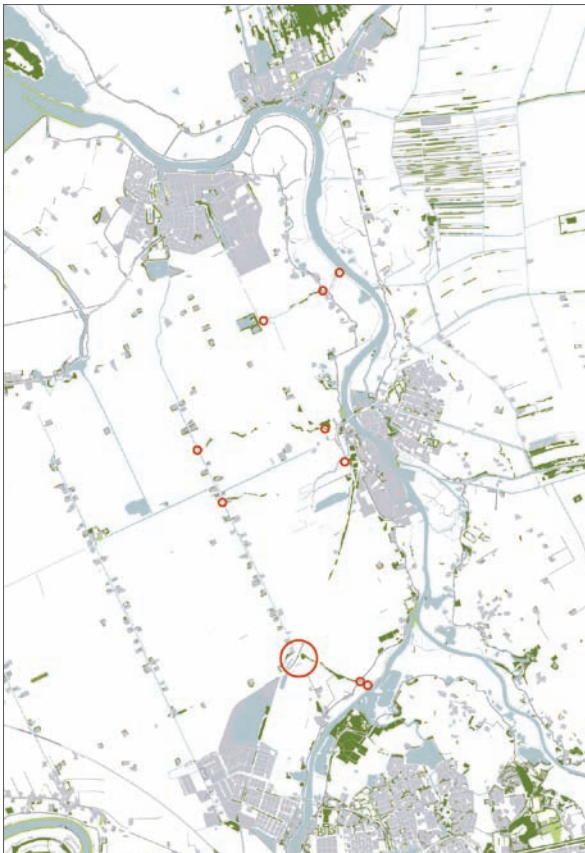
5. VISIE



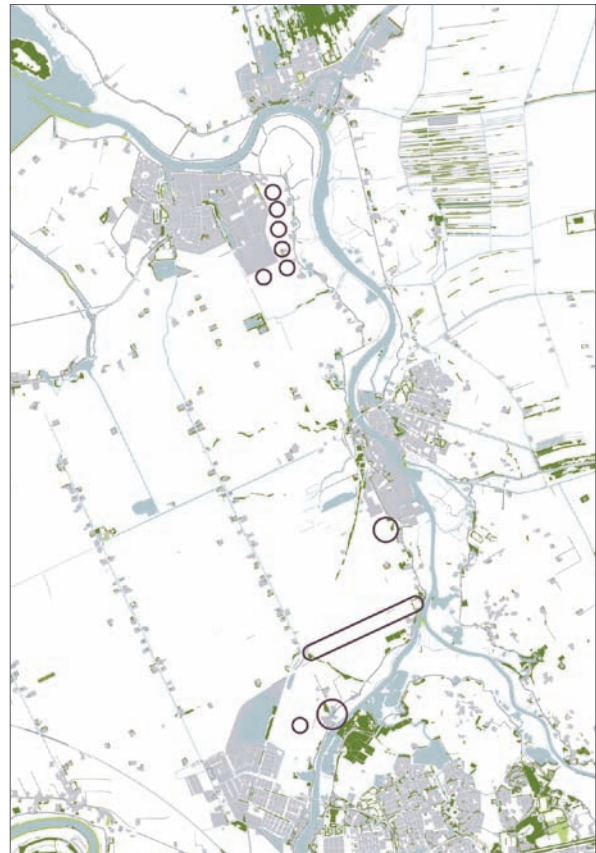
Figuur 40. plangrens



Figuur 41. zonering en bypass



Figuur 42. leispunten



Figuur 43. bebouwinglocaties

5. VISIE

5.1 Uitgangspunten

De hoofdopzet voor het masterplan is het beste weer te geven met een aantal uitgangspunten als basisprincipes. Deze basisprincipes komen voort uit de doelstellingen.

5.1.1. Identiteit

De bufferzones worden gevormd tot een herkenbaar gebied dat aansluit op het polder- en het rivierenlandschap. In plaats van een verzameling natuur, recreatie en agrarische gebieden vormt het plangebied een herkenbaar systeem. Het gebruik van regionale stijlkenmerken in zowel de structuur van het plan als in de te realiseren bouwvormen zorgt voor een vanzelfsprekende aansluiting met het huidige landschap

5.1.2. Zonering

De zonering zorgt voor herkenbaarheid en continuïteit van het gebied. De oriëntatie van de zones is gebaseerd op Het Zwarte Water en op de polder. De zones creëren een functionele binding met de regio. Binnen het plangebied herkennen we de volgende zones: Houtsingel zone, agrarische zone, ecologische zone, landgoederen zone en Zwarte Water zone.

Houtsingel zone: Het kleinschalige gebied tussen Genemuiden en de dijk wordt omgevormd met houtsingels als structuur. In plaats van grote bedrijventerreinen komen er bedrijven die passen in het kleinschalige landschap.

Agrarische zone: Het agrarisch gebied voorziet in de behoefte van het behoud van de functie in dit gebied.

Ecologische zone: De ecologische zone creëert een ecologische verbinding tussen de uiterwaarden en het Jutjesriet.

Landgoederenzone: De landgoederenzone voorziet in de behoefte van de recreant als uitloopgebied en als waterbufferings gebied. Daarnaast creëert het nieuwe woonmilieus; wonen op het landgoed.

Zwarte Water Zone: Het Zwarte Water en zijn uiterwaarden zijn onderdeel van de EHS en hebben hoge natuurwaarden.

5.1.3. Leisurpunten

De in het landschap gelegen kolken en kreken zorgen voor de toegankelijkheid van de natuur en

verhogen de beleefbaarheid van het landschap. Op de locaties waar de infrastructuur de kreken doorkruist komen voorzieningen die het mogelijk maken om het landschap te beleven.

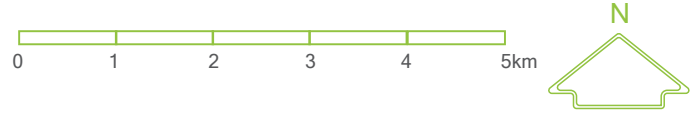
5.1.4. Bebouwing

De nieuwe bebouwing komt op locaties waar bestaande bebouwingsstructuren aanwezig zijn. Deze structuren worden op die locaties verdicht. Een nieuw lint ontstaat op een locatie waar deze ontbreekt, maar wel vanzelfsprekend is.

De twee landgoederen krijgen daarentegen een andere bebouwingsstructuur. De locatie van de bebouwing is afhankelijk van de context en ligging in het landschap. De bebouwing is opvallend en ligt als contrast in het landschap.

Voor de positionering en vormgeving van de nieuwe bebouwing geldt een aantal regels waarbij het individuele karakter van het gebouw wordt benadrukt met verspringende rooilijnen, verschillende dak- en goothoogtes en afwissellende kaprichting.

6. MASTERPLAN



Figuur 44. masterplan

6. MASTERPLAN

6.1 Functionele indeling

Het plangebied is, zoals eerder vermeld in te delen in verschillende zones. Binnen deze zones kennen we een aantal functies: natuur, wonen, werken, recreatie en agrarisch gebruik. Deze functies worden in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt. Naast deze functies worden ook de hydrologie, de confrontatie tussen polder en rivier en de aanwezige natuurdoeltypen beschreven.

6.1.1. Natuur

Een belangrijke drager van het plan is de ecologische bypass. Binnen deze ecologische zone kennen we twee gebieden; de kern en de bufferzone. De kern van de ecologische zone is het Jutjesriet en de uitbreiding. Het Jutjesriet wordt uitgebreid en dit gebied wordt omgevormd tot hoogwaardige natuur. Het afgraven van de bouwvoor leidt tot hoge natuurwaarden. De zone rondom de kern is de bufferzone en zorgt voor een geleidelijke overgang naar het polderlandschap. Deze bufferzone wordt ingericht voor agrarisch natuurbeheer. Een stabiel ecologisch systeem met minder verstoring ontstaat hierdoor.

Binnen de landgoederen zone is ook natuur aan-



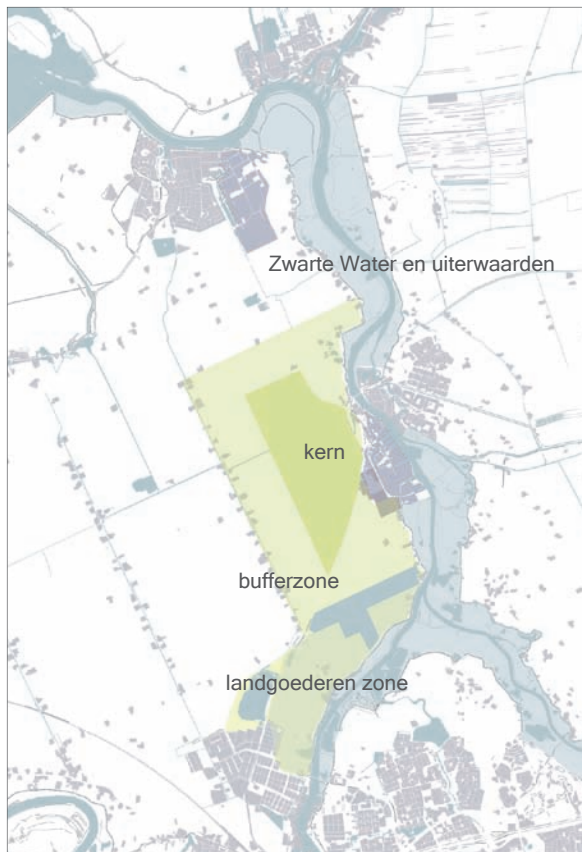
Figuur 45. natte natuur

wezig. Het verschil met de ecologische zone is dat deze is ingericht met als hoofdfunctie natuur en als nevenfunctie extensieve recreatie.

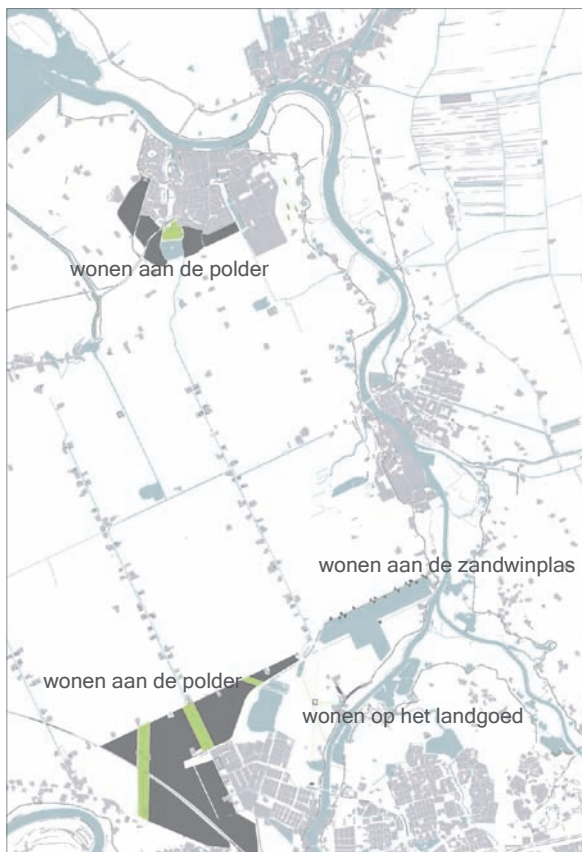
Bij de landgoederenzone is er meer aandacht besteed aan recreatie en wonen en in mindere mate aan natuur.

6.1.2. Wonen

Het masterplan heeft een aantal plekken waar nieuwe woonlocaties zijn aangewezen. Deze woonlocaties hebben elk hun eigen karakteristiek en ontleen dat karakter aan de landschappelijke context. Aan deze locaties zijn landschappelijke



Figuur 46. indeling ecologie



Figuur 47. woonlocaties



Figuur 48. wonen aan de zandwinplas



Figuur 49. wonen op het landgoed



Figuur 50. werklocaties

thema's gekoppeld om het landschap beter te onderscheiden.

Dit zijn wonen aan de polder (De Vinex locatie Stadshagen), wonen in een buurtschap (Stadsland), wonen aan de zandwinplas (lint) en wonen op het landgoed (Stadsbroek en Stadsland/Jutjesriet).

6.1.2.1. Wonen aan de polder.

De Vinexlocatie Stadshagen en de uitreidingswijk ten zuiden van Genemuiden ontleen hun karakter aan de openheid van de polder. De relatie met de polder en de wijk wordt middels grote groene ruimtes aan de rand van de wijk versterkt. Het programma in de groene gebieden zal de recreatieve waarde bepalen voor die wijk. De aanwezige boerderijen krijgen een belangrijk rol daarin. Ze kunnen een semi-openbaar karakter krijgen in de vorm van een kinderboerderij, een speeltuin of kinderdagverblijf. De rand van de wijk wordt benadrukt door een bomenrij om de overgang van stad naar land te verzachten.

6.1.2.2. Wonen in een buurtschap.

Het nieuwe karakteristieke buurtschap genaamd Stadsland ontleent zijn karakter aan de aanwezigheid van twee kolken en opgaande beplanting. De bestaande boerderijen hebben niet langer de agrarische functie, maar worden omgevormd tot woonerven.

6.1.2.3. Wonen aan de zandwinplas.

De introductie van een nieuw lint ten oosten van de N-weg creëert de mogelijkheid tot het wonen aan de zandwinplas en aan het lint. De percelen krijgen meerdere wooneenheden en vormen samen een woonerf. Voor deze woonerven zijn regels vastgesteld. De huidige linten hebben als basis voor deze regels gefungeerd.

6.1.2.4. Wonen op het landgoed.

De twee landgoederen hebben elk hun eigen karakter. Landgoed Stadsland is meer georiënteerd op de zandwinplas en moerassen (water). Stadsbroek meer op de bossen en graslanden. De landhuizen krijgen een moderne eigentijdse uitstraling met meerdere wooneenheden. Landhuis/woonhof Stadsbroek bevat ongeveer 25 à 30 woningen. Stadsland heeft minder woningen, namelijk ongeveer 5. Eén hoofdgebouw en een aantal kleinere landhuizen.

6.1.3. Werken

De uitbreidingslocaties die zijn vastgesteld in het beleid worden in het masterplan op andere wijze ingevuld. In tegenstelling tot het beleid is er gezocht naar een inrichting die gebruik maakt van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

6.1.3.1. Genemuiden

Het gebruiken van het kleinschalige landschap achter de dijk heeft als drager gefungeerd voor het ontwerp van een nieuw werkgebied: werken tussen de houtsingels. In een houtsingelstructuur met een landschappelijke maat die past bij de schaal van de bedrijvigheid worden kavels met bedrijvigheid opgenomen die profijt hebben van een optimale aansluiting op infrastructuur van Genemuiden.

6.1.3.2. Hasselt

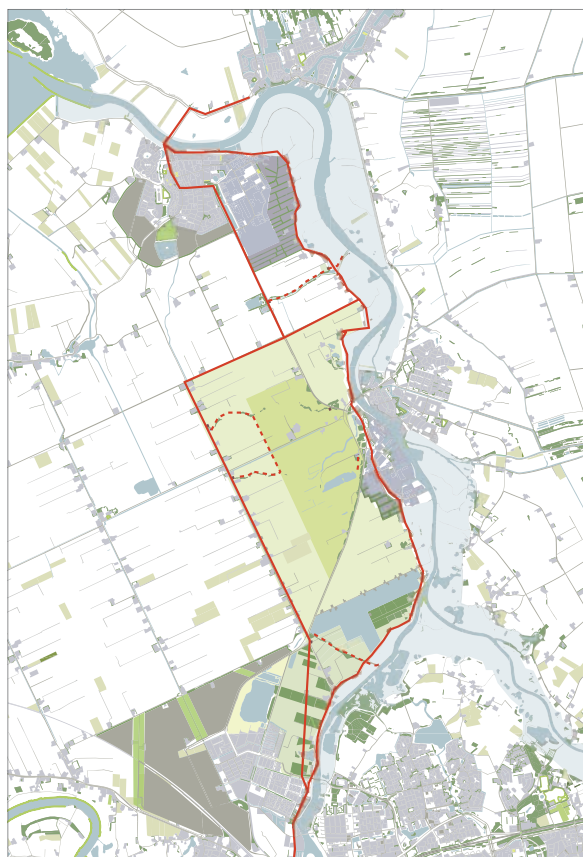
Het bedrijventerrein ten zuidoosten van Hasselt wordt uitgebreid langs de dijk in plaats van langs de N-weg, maar zijn wel bereikbaar via deze N-weg. Zo ontstaat er enerzijds een heldere dijkzone en anderzijds een betere verbinding tussen de uiterwaarden en het Jutjesriet. De kavels worden begrensd door houtsingels. Hiermee creëren we een groene setting die de overgang van polder naar bedrijventerrein verzacht.

6.1.4. Recreatie

De recreatieve mogelijkheden binnen het gebied worden uitgebreid middels het toegankelijk maken van het landschap. De toegang vindt plaats op locaties waar de kreek de infrastructuur doorkruisen. Bij deze zogenaamde leisurepunten komen recreatieve voorzieningen zoals: informatiecentra, kinderboerderij, horeca, uitkijktoren en overnachtingsmogelijkheden. Vanaf het water zijn deze kreek ook toegankelijk, deze plekken krijgen voorzieningen in de vorm van aanlegstijgers. Bestaande boerderijen worden in de planvorming opgenomen. De landgoederenzone fungeert ook als uitloopgebied met fietsroutes en wandelpaden door de broekbossen, moerassen en graslanden.

6.1.5. Agrarisch

Het agrarisch gebied zal voor een groot deel worden omgevormd tot weidevogelgebied. Het gebied tussen Genemuiden en de Groene Steeg blijft agrarisch gebied om in de behoefte te voorzien. De boerderijen met de agrarische functie worden op veel plaatsen omgevormd tot woonboerderij, omdat veel boeren zullen verdwijnen. Boeren die aan het weidevogelgebied wonen krijgen subsidie om het gebied dat bij hun boerderij hoort te beheren.



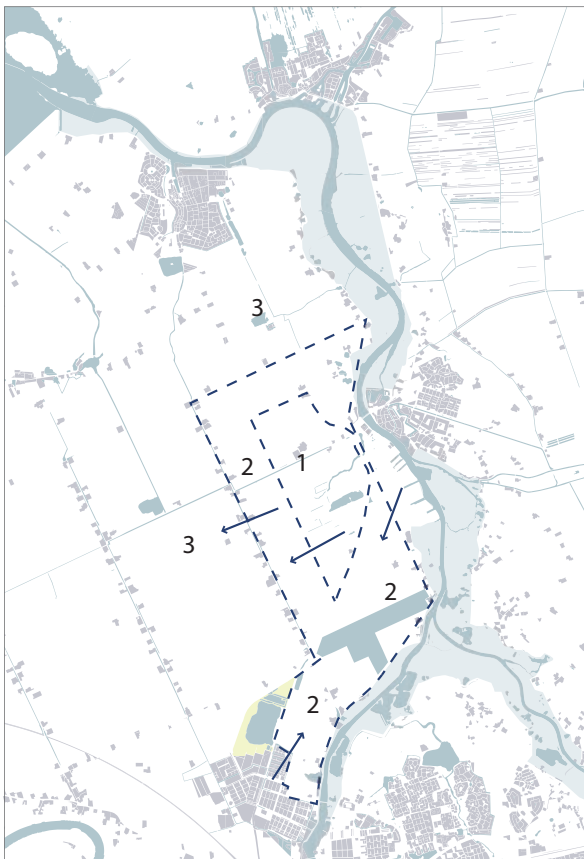
Figuur 51. recreatieve routes



Figuur 52. toegankelijk maken van het landschap



Figuur 53. agrarisch gebied



Figuur 54. hydrologie

6.2. Hydrologie

De uitbreiding van het Jutjesriet en de inpassing van de zandwinplas ten zuiden daarvan levert een stabiel watersysteem op. Het huidige grondwaterpeil in het Jutjesriet staat vanwege ecologische belangen hoger dan die van het omringende agrarische landschap. Om deze twee niveaus van elkaar gescheiden te houden en wateroverlast bij het agrarische systeem te voorkomen, is een dubbele sloot aangelegd. Deze sloot zou als een buffer moeten werken tussen de twee gebieden, maar dit is niet het geval. De dubbele sloot is te marginaal voor deze werking.

Tussen het hoge peil en het agrarische polderpeil komt een zone die als overgangszone moet gaan fungeren tussen het hoge en lage waterpeil.

De waterkwaliteit van zone 1 en 2 is gericht op natuurontwikkeling en is minder eutroof dan het polderwater. Het watersysteem van de polder, zone 3, is door het agrarisch gebruik eutroof en staat niet in directe verbinding met 2. Deze zijn van elkaar gescheiden door sluisen waarbij het wel mogelijk is water vanuit zone 2 naar 3 te voeren, maar niet andersom (zone 2 staat namelijk hoger dan 3). Zone 2 sluit daarnaast aan op Hasselt en Stadshagen. Deze twee gebieden hebben daarom een gescheiden watersysteem. Water van het straatniveau wordt afgevoerd en komt niet in het oppervlakte water. Water van de hemelwaterafvoer daarentegen wel en is van daaruit aangesloten op waterzone 2.

Het water uit de polder, zone 3, watert uiteindelijk weer via het bestaande watersysteem af op de IJssel en het Zwarte Water.

6.2.1. Zandwinplas

De zandwinlocatie wordt ingepast zodat hij een onderdeel van het landgoed wordt. Bij de inrichting van de zandwinlocatie wordt gestreefd naar multifunctioneel ruimtegebruik. Functies als wonen, natuur, waterberging en recreatie worden gecombineerd. In de deeluitwerking wordt dit verder uitgewerkt.

6.3. Natuurdoeltypen

De verschillende natuurgebieden die binnen het plangebied aanwezig zijn hebben elk hun eigen natuurdoeltypen. In de volgende hoofdstukken worden deze globaal beschreven. Voor een verdere uitwerking verwijzen we naar het handboek natuurdoeltypen.

Natuurdoeltype: Gebufferde sloot (3.15)

Kenschet: relatief smal lijnvormig water, dat niet geïsoleerd is maar onderdeel is van een groter hydrologisch systeem, gevoed door regen- en vooral

gebufferd grond- en oppervlaktewater, waarin (wisselende hoeveelheden) water worden aan- en/of afgevoerd, waardoor in een deel van het jaar enige stroming ontstaat. Het water is neutraal tot basisch en mesotroof tot eutroof. Sloten worden gekenmerkt door weelderige begroeiingen van zowel ondergedoken planten als drijfbladplanten en helofyten, waaronder meerdere doelsoorten.

Ecologische beschrijving.

Broedvogelgemeenschap: slobend en kuifeend-groep.

Doelsoorten

Zoogdieren: gewone dwergvleermuis, laatvlieger en otter.

Reptielen: ringslang

Vogels: bosruiter, dodaars en tureluur.

Instandhoudingsbeheer: peilbeheer met een natuurlijke dynamiek: 's winters hoog en 's zomers laag. Periodiek schonen indien er sprake is van een te ver voortgeschreden verlanding.

Natuurdoeltype: Gebufferd meer (3.18)

Kenschets: Het meer is ontstaan uit zand- en kleiwinning. Het water is neutraal (tot basisch) en zwak eutroof tot eutroof. De zichtdiepte bedraagt meerdere meters (tot 4m) Windkering is een belangrijke factor, er treedt veel erosie op langs de noordoostoevers en sedimentatie langs de west- en zuidwestoevers. Er is een geleidelijk aflopen flauw onderwater talud. De aanwezige macrofauna is divers. De rol van fytoplankton speelt een belangrijke rol bij de waterkwaliteit.

Ecologische beschrijving:

Broedvogelgemeenschap: slobend-groep en kuifeend-groep

Doelsoorten:

Vogels: grutto, slechtvalk en visdief.

Vissen: grote en klein modderkruiper, kroeskarper en meerval

Zoogdieren: laatvlieger, otter, rosse en waterspitsmuis.

Instandhoudingsbeheer: peilbeheer met een natuurlijke dynamiek: 's winters hoog en 's zomers laag

Natuurdoeltype: Moeras (3.24)

Kenschets: Dichte riet- of biezenbegroeiing in open water, pioniergemeenschap van droogvallende, gebufferde wateren en begroeiing van riet, biezen, grote zeggen en/of hoge kruiden op



Figuur 55. gebufferde sloot



Figuur 56. gebufferd meer



Figuur 57. moeras



Figuur 58. nat, matig voedselrijk grasland

drijvende kraggen of op zeer natte, zwak zure tot neutrale, zwak tot matig eutrofe gronden met zoet tot zwak brak grond- en oppervlaktewater. De variatie binnen het natuurdoeltype is relatief groot.

Ecologische beschrijving

Broedvogelgemeenschap: dodaars-groep, slob-eend-groep, kuifeend-groep, roerdomp-groep, rietzanger-groep en porseleinhoen-groep

Doelsoorten

Vogels: dodaars, grote karekiet, ijsvogel, kemp-haan, lepelaar, rietzanger, roerdomp.

Zoogdieren: gewone dwergvleermuis, laatvlieger en otter.

Instandhoudingsbeheer: nietsdoen is in veel gevallen voldoende

Natuurdoeltype: Nat, matig voedselrijk grasland (3.32)

Kenschets: kruidenrijk grasland op natte tot matig natte, zwak zure tot neutrale, zwak tot matig eutrofe gronden. Het type komt vooral voor in het Rivierengebied, het Laagveengebied, het Zeekleigebied en de afgesloten zeearmen. Het komt tot ontwikkeling op plaatsen die in winter en voorjaar langdurig onder water staan, wat veroorzaakt wordt door overstromend oppervlaktewater of onderdijkse kwel. Op plaatsen met langdurige en rechte overstroming door oppervlaktewater, ontstaat Zilverschoongrasland (subtype a). Beweiding is de gebruikelijke beheersvorm. Op plaatsen waarin inundatie (onderwaterzetting) plaatsvindt welke indirect door hoge waterstanden uit de nabijgelegen rivier worden veroorzaakt ontstaan graslanden met Grote vossenstaart. Gebruikelijke beheersvorm is een- tot tweemaal per jaar maaien, gevolgd door nabeweiding. Graslanden met een rijke flora vallen onder het subtype: Kievitsbloem- en Pimpernelgrasland.

Ecologische beschrijving:

Broedvogelgemeenschap: zomertaling- groep, grutto- groep en veldleeuwerikgroep.

Doelsoorten:

Vogels: geelgors, grutto, patrijs

Zoogdieren: laatvlieger en rosse vleermuis

Instandhoudingsbeheer: beweiding (al of niet jaar-rond), een tot tweemaal per jaar zomermaaien gevolgd door nabeweiding. Beheeromgeving; handhaven van inundatie en in de zomer waterpeil 40 tot 80 cm laten zakken onder maaiveld.

Natuurdoeltype Bloemrijk grasland (3.38)

Kenschets: Kruidenrijk grasland op vooral vochtig tot matig droge, zwak zure tot neutrale, zwak eutrofe zand-, leem- en veengronden. Dit type grasland komt vooral voor op de Hogere zandgronden en in het Laagveengebied, maar ook in de Duinen en op de oeverlanden van de Afgesloten zee-armen. Het neemt op de Hogere zandgronden een middenpositie in tussen enerzijds droger en schraler grasland en anderzijds nattere graslanden. Door ontwatering en bemesting heeft het een ruime verspreiding gekregen en is vervolgens door intensivering van het gebruik weer sterk afgenomen. In het Laagveengebied komt het voor op relatief droge gronden. Voldoende rust en ruimte is vooral voor weidevogels belangrijk.

Ecologische beschrijving:

Broedvogelgemeenschap: gruttogroep en veldleeuwerik groep.

Doelsoorten:

Vogels: buizerd, geelgors, en grutto

Zoogdieren: otter en rosse vleermuis

Instandhoudingsbeheer:

Subtype C; maaien (al of niet nabeweiden) en beweiding liefst in ruimtelijke afwisseling zinvol. Daarbij is het belangrijk dat er in het broedseizoen rust is en dat op een deel van de graslanden ruige stalmest wordt opgebracht.

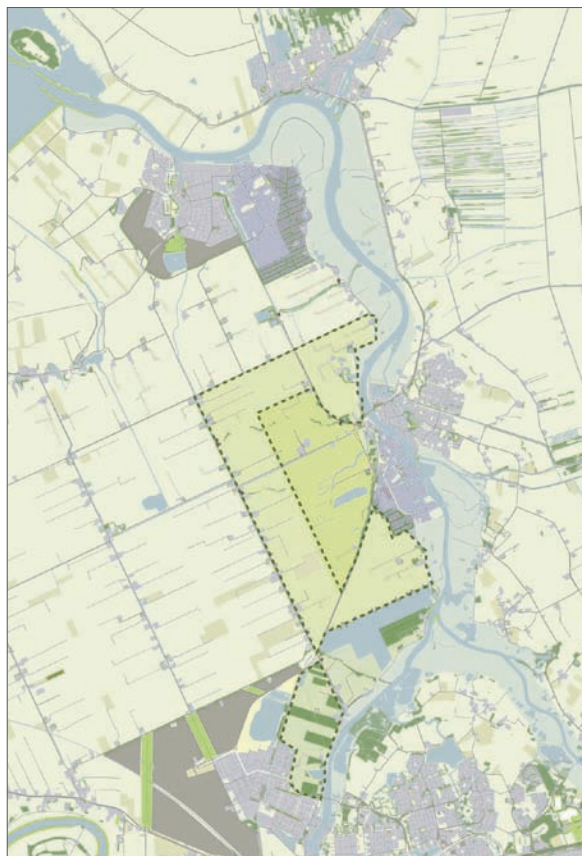
Herstel- en ontwikkelingsbeheer: uitgaande van intensief beheerde, sterk bemeste graslanden kan herstel plaatsvinden van het Matig voedselrijk grasland in beekdal en veengebied, onderdeel van subtype b en c, door middel van het herstellen van de hydrologie en het instellen van een verschrallingsbeheer van maaien en afvoeren.

Ontwikkelingsduur: 10 jaar (bij herstel) tot 25 jaar (bij ontwikkeling).

Natuurdoeltype: Elzen-essen hakhout en -middenbos (3.57)

Kenschets: Bos op zwak tot matig eutrofe, natte tot matig droge, matig zure tot neutrale veen- en minerale gronden waarin (alle of een deel van) de zwarte elzen en/of gewone essen (en eventueel ook zomereiken) periodiek worden afgezet tot op de stobbe, waardoor er enige jaren veel licht op de bodem valt. De vrij weelderige ondergroei bestaat uit moerasplanten (vooral zeggesoorten) en/of planten van stikstofrijke omstandigheden.

De betekenis voor de biodiversiteit is met name het ruimte bieden aan lichtminnende moerasplant-



Figuur 59. bloemrijk grasland



Figuur 60. elzen-essen hakhout- en middenbos



Figuur 61. laagveenbos

en (in het Laagveengebied) en zoomplanten (in de kleigebieden) en aan bijzondere mossen en korstmossen van oude essenstobben. In de op den duur ingerotte hakhoutstoven komen ook allerlei ongewervelde dieren voor.

Ecologische beschrijving:

Broedvogelgemeenschap: grasmus-groep, winterkoning-groep, putter-groep, vink-groep, appelvink-groep, grote bonte specht-groep, kleine bonte specht-groep, boomklever-groep, havik-groep en torenvalk-groep.

Doelsoorten:

Zoogdieren: otter, rosse vleermuis, veldspitsmuis, waterspitsmuis

Vogels: britse putter, buizerd, grasmus, putter, torenvalk en zanglijster

Instandhoudingsbeheer. Het hakhout wordt eens per 8 jaar (bij zwarte elzen) of 10 jaar (bij gewone essen) gekapt en afgevoerd.

Natuurdoeltype: laagveenbos (3.62)

Kenschets: Het grondwater zakt in de zomer tot net onder het maaiveld. De boomlaag bestaat uit zwart elzen en de struiklaag uit zwarte bes en wilg. De ondergroei bestaat uit moerasplanten (voornamelijk zeggesoorten). Soms zijn er ook waterplanten aanwezig op open plekken tussen de hogere horsten, waar de bomen staan.

Ecologische beschrijving:

Broedvogelgemeenschap: grasmus-groep, winterkoning-groep, buidelmees-groep, putter-groep, vink-groep, appelvink-groep, grote en kleine bonte specht-groep, havik-groep en torenvalk-groep.

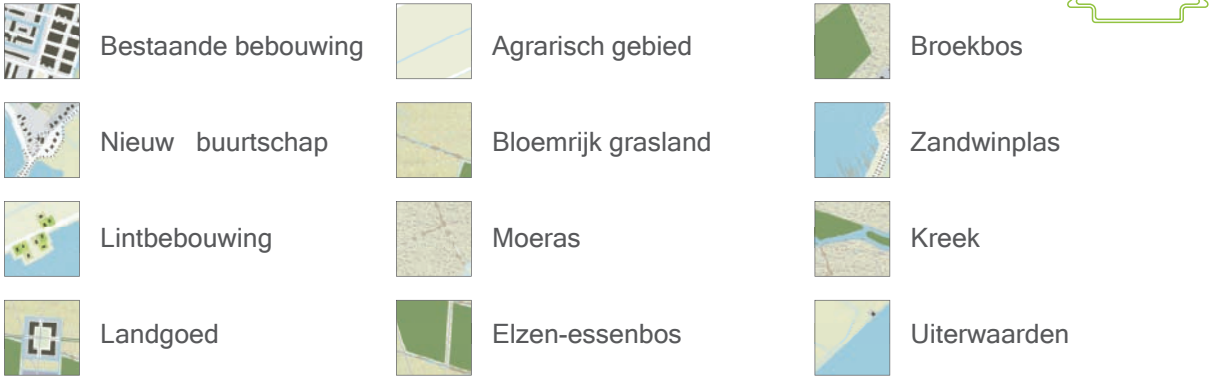
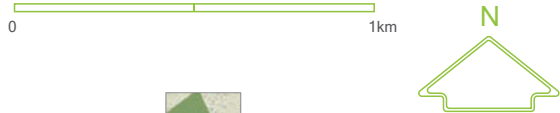
Doelsoorten:

Vogels: buizerd en torenvalk.

Zoogdieren: otter, ruige dwergvleermuis en waterspitsmuis.

Instandhoudingsbeheer: niets doen is in principe voldoende.

7. LANDGOEDERENZONE



Figuur 62. deeltuitwerking

7. LANDGOEDERENZONE

De deeluitwerking laat een gedeelte van het masterplan zien. Dit gedeelte is naar mijn mening het meest interessant, omdat hier allerlei facetten samenkomen. De landgoederen, de zandwinplas, het nieuwe lint, het nieuwe buurtschap, deze facetten vormen een nieuw landschap ten noorden van Zwolle. In dit hoofdstuk worden deze verder beschreven. De twee landgoederen krijgen nog een nadere analytische beschrijving, omdat deze belangrijk is geweest voor de uitgangspunten en de verdere planvorming. De analyse van de buurtschappen en linten is eerder behandeld. Voor het ontwerpen van de lintbebouwing en het buurtschap worden de spelregels beschreven.

7.1. Landgoederen

Vroeger waren landgoederen van één eigenaar en waren ze niet toegankelijk. Tegenwoordig geldt er een ander beleid voor nieuwe landgoederen. De provincie Overijssel heeft een aantal regels opgesteld ten behoeve van nieuwe landgoederen.

- Het landgoed moet minimaal 10 ha groot zijn.
- Per 10ha mag er één wooneenheid van minimaal 1000m³ op gebouwd worden.
- Binnen die wooneenheid mogen zich meerdere woningen bevinden.
- Voor elke extra wooneenheid dient 5ha land bij het landgoed betrokken te zijn.
- Van dit landgoed dient 30% bos of natuur te zijn.
- Het landgoed dient voor 90% toegankelijk te zijn.

Het creëren van de landgoederen zone ten noorden van Zwolle geeft de mogelijkheid nieuwe woonmilieus te ontwikkelen. Naast deze woonmilieus functioneert het ook als uitloopzone voor de stedeling en worden er condities gecreëerd voor ontwikkeling van natuur. Zwolle heeft de ambitie om de otter in het gebied ten noorden van Zwolle, in Buitenlanden Langenholte te krijgen. Via de Vecht en het Zwarte Water staat Buitenlanden Langenholte in verbinding met de Wieden waar inmiddels otters zijn uitgezet. Met de 'natte' landgoederen zone creëren we nieuwe leefgebieden voor de otter.

7.1.1. Stadsbroek

Stadsbroek is gelegen ten noorden van Stadshagen tussen de Milligerplas en de Hasselterdijk en het lint Ruimzichtweg.

7.1.1.1. Landschap

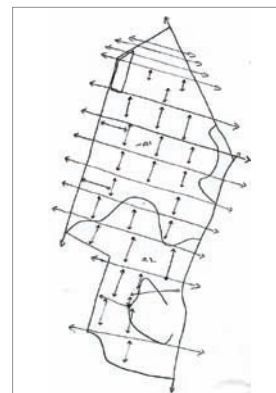
De twee aanwezige landschappen binnen Stadsbroek bestaat enerzijds uit het polderlandschap en anderzijds het rivierenlandschap. Het polderlandschap laat de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis zien en vormt het basispatroon. Er is een onderscheid tussen hoofd en nevenontginningsrichtingen te onderscheiden. Het rivierenlandschap is te herkennen in de vorm van een kolk (natuur), dijkwoningen en beplanting.

7.1.1.2. Bodem en grondwaterstand

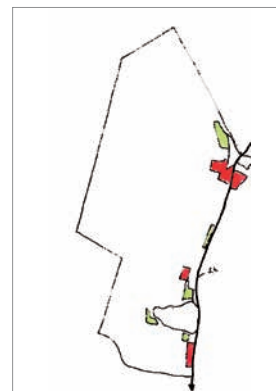
De bodem bestaat voornamelijk uit poldervaaggrond die afgezet is door de rivier. Rondom de kolk is een overslag grond aanwezig en er zijn nog twee gebieden met podzolgrond en koopveengrond aanwezig. Het grondwaterpeil zit tussen trap II en VI.

7.1.1.3. Verankering landhuis

Het knooppunt in het noorden is vanuit historisch oogpunt belangrijk, omdat het poldervlak en het lint hier beginnen. Vanaf dit punt kunnen we de IJssel-



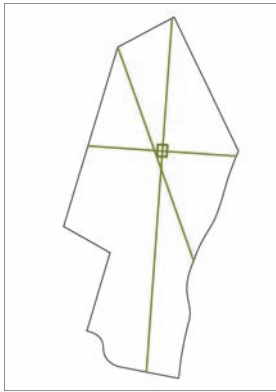
Figuur 63. ontginningslandschap



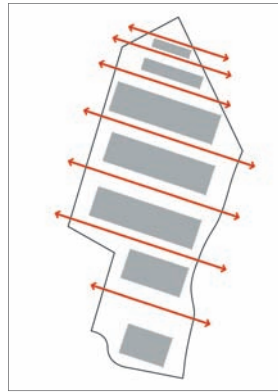
Figuur 64. rivierenlandschap



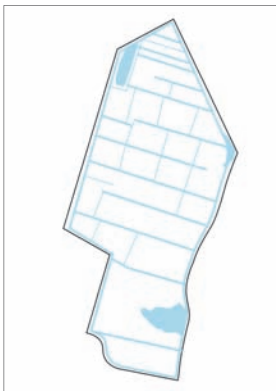
Figuur 65. bodem



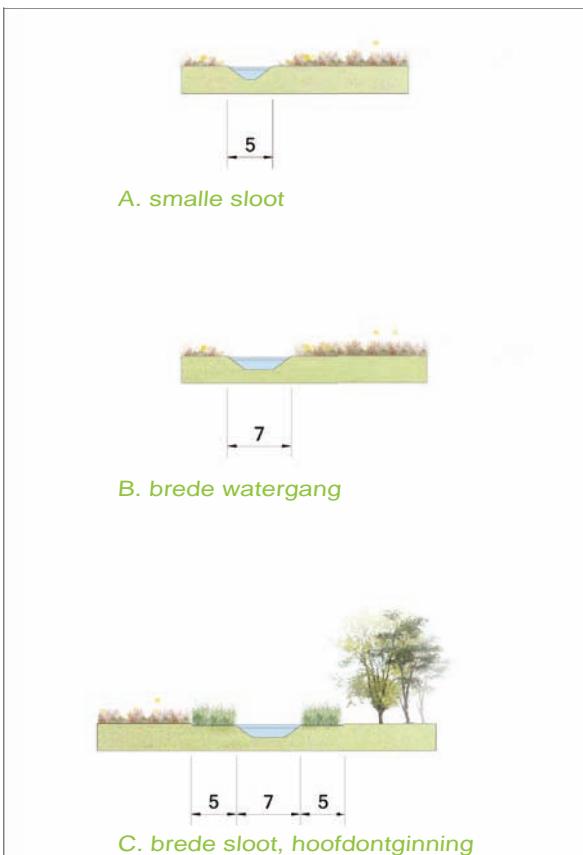
Figuur 66. verankering



Figuur 67. visueel-ruimtelijk landschap



Figuur 68. waterstructuur



Figuur 69. profielen watersysteem

toren zien. Deze zichtlijn vormt een belangrijke as op het landgoed.

Het landhuis staat ruimtelijk gezien ongeveer centraal op het landgoed. Om het landhuis te verankeren kunnen we twee lijnen trekken. De eerste loopt vanaf de hoek ten noorden bij de kleine plas naar de Peperbus. Dit vormt een tweede zichtlijn op het landgoed. Daarnaast verankeren we het landgoed aan de dijk bij het knooppunt met het lint.

7.1.1.4. Visueel ruimtelijk landschap

Het aanwezige open landschap wordt omgevormd tot een visueel ruimtelijk landschap, waarbij openheid en beslotenheid, rechtlijnigheid, zichtlijnen en haakse lijnen een belangrijk rol spelen.

7.1.1.5. Hydrologie

Het duurzame watersysteem is ontworpen voor waterberging en natuurontwikkeling. Wisselende waterstanden zijn toelaatbaar. De oevers van de watergangen zijn belangrijke zones voor de natuurontwikkeling.

Het landgoed is omgeven door een brede watergang. De hoofdontginningsrichting bestaat uit brede sloten met flauwe oevers en wordt benadrukt door de aanwezigheid van rietkragen. De nevenontginningsrichting bestaat uit smalle sloten. De opbouw hiervan is te zien in de profielen. De be-



Figuur 70. locaties profielen

staande waterstructuren, kolken en plas worden in het nieuwe watersysteem opgenomen.

De huidige waterstand wordt omhoog gebracht met 20 à 30 centimeter zo dat de grondwaterstand II wordt. Hiermee kunnen we in combinatie met het aanwezige reliëf en het afgraven van percelen een variatie in natuur creëren.

7.1.1.6. Bereikbaarheid en recreatieve routes

Het landgoed wordt doorkruist door drie assen. De hoofdentree aan de oostzijde is de toegang voor het autoverkeer. De dijk blijft hiermee gespaard en kan als recreatieve fietsroute blijven dienen. De twee andere diagonale assen zijn toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Voor de voetganger loopt er nog een informele padenstructuur door het landgoed.

7.1.1.7. Bloemrijk grasland

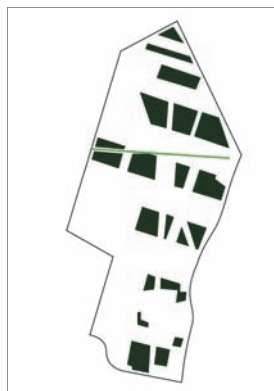
De nieuwe grondwaterstand zorgt voor nieuwe natuur in de vorm van bloemrijk grasland. Dit grasland wordt beheerd door extensieve jaarrondbegezing.

7.1.1.8. Groenstructuur

De groenstructuur bestaat uit opgaande bossen van het natuurdoeltypen elzen-essenhakhout- en middenbos. De structuur van de verkaveling, de zichtlijnen, de nieuwe padenstructuur en de visuele ruimtelijke analyse bepalen de vorm van de bossen. De entree van het landgoed wordt begeleid door een statige bomenlaan.

7.1.1.9. Plekken

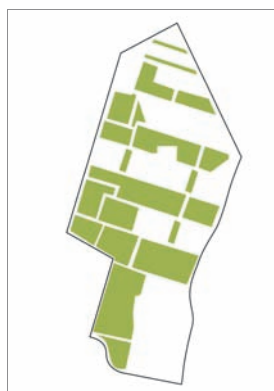
In het ruige landgoed zijn een aantal speciale plekken ontworpen. Zo zijn er een brug, verblijfsvlonder aan het water, een boomgaard en een binnentuin met zitplekken.



Figuur 71. bos



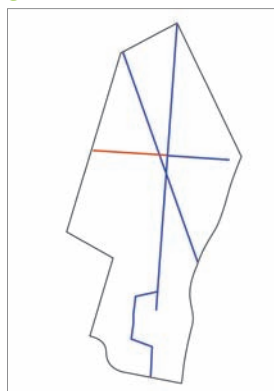
Figuur 72. elzen-essen bos



Figuur 73. bloemrijk grasland



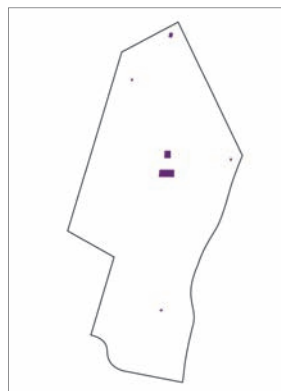
Figuur 74. bloemrijk grasland



Figuur 75. toegang (auto en fiets)



Figuur 76. entreelaan



Figuur 77. plekken



Figuur 78. boomgaard



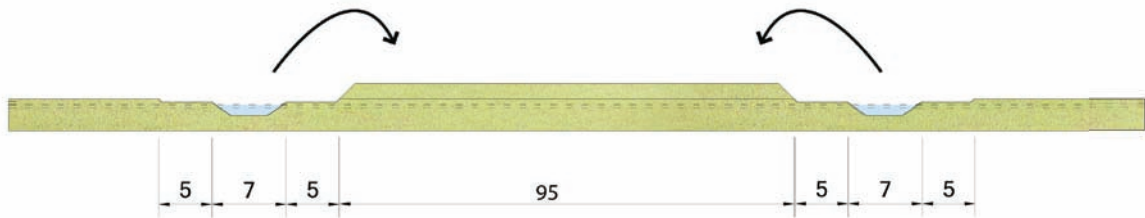
Figuur 79. voetganger



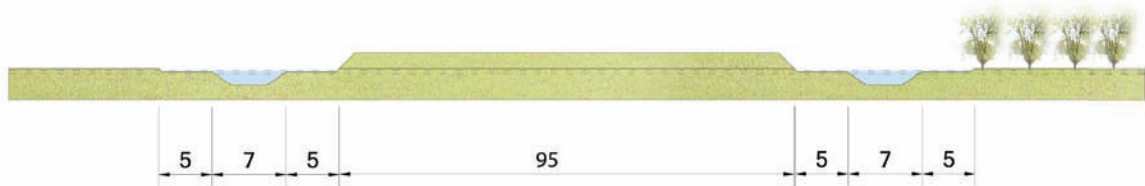
Figuur 80. wandelpad



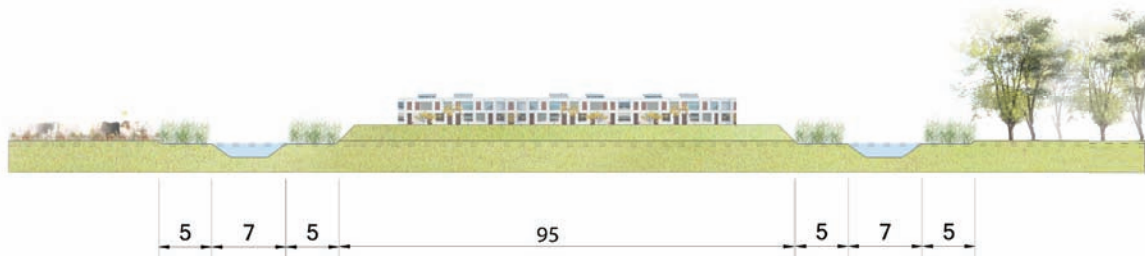
huidige situatie



uitgraven sloten en ophogen borgterrein



opzetten waterpeil en inplanten



natuurontwikkeling en occupatie borgen

Figuur 81. ontwikkelingsproces

7.1.1.10. Ontwikkeling van het landgoed

De ontwikkeling van het landgoed gaat volgens het volgende proces. De profielen zijn principe profielen:

Fase 1:
Het uitgraven van de sloten in het landgoed naar de gewenste profielen. Met de uitgegraven klei wordt het terrein voor de occupatie en de boomgaard opgehoogd.

Fase 2:
In deze fase wordt het waterpeil opgezet met ongeveer 30 centimeter. Hierbij wordt de grondwaterstand op peil II gezet. Om de ontwikkeling van het bos te stimuleren worden jonge bomen geplant.

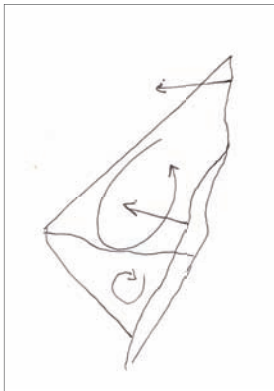
Fase 3:
In Fase 3 wordt het landgoed gebouwd en de boomgaard geplant. Natuurontwikkeling is in volle gang en wordt beheerd middels extensieve jaar rond begrazing van runderen. Dit wordt gestuurd door middel van afzetting van kavels. Per hectare is er één rund aanwezig.



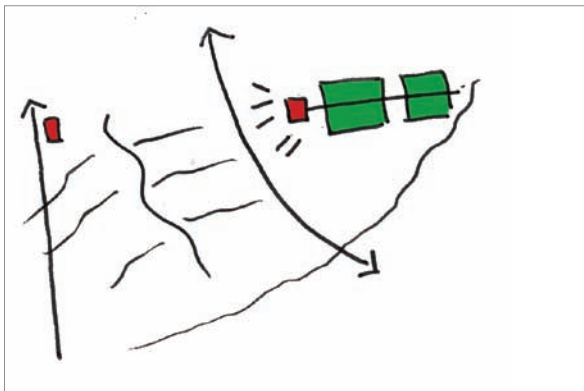
Figuur 82. ontginnings-landschap



Figuur 83. rivierenland-schap



Figuur 84. openheid



Figuur 85. conceptschets

7.1.2. Stadsland-Jutjesriet

Stadsland is gesitueerd tussen de Hasselterdijk, het nieuwe dwarslint en het bestaande lint Ruimzichtweg.

7.1.2.1. Landschap

Voor het aanwezige landschap geldt hetzelfde principe als bij Stadsbroek. De twee aanwezige landschappen binnen Stadsland-Jutjesriet bestaan enerzijds uit het polderlandschap en anderzijds het rivierenlandschap. Het polderlandschap laat de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis zien en vormt het basispatroon. Er is een onderscheid tussen hoofd- en nevenontginningsrichtingen te onderscheiden. Het rivierenlandschap is te herkennen in de vorm van een kolk (natuur), dijkwoningen en beplanting.

7.1.2.2. Bodem, GWT en hoogte.

De bodem bestaat voornamelijk uit waardeveen grond. In het zuiden bestaat de grond uit polder-vaaggrond die afgezet is door de rivier.

Het grondwaterpeil zit tussen trap II en III.

De nullijn loopt in een slingerende lijn een aantal keer door het plangebied.

Binnen het landgoed is een grote mate van openheid. De kreek en de aanwezige opgaande beplanting zorgt voor kleinschaligheid. Vanaf de zuidzijde speelt de uiterwaarden en de rivier een belangrijke rol in de openheid. Dit is een aanvoer-route voor veel vogels.

7.1.2.3. Uitgangspunten

In tegenstelling tot landgoed Stadsbroek is de conceptvorming vrij eenvoudig. Het landhuis wordt via een aantal bossen/tuinen bereikt vanaf de dijk. De lange as loopt vanaf het lint door tot op de dijk.

7.1.2.4. Kreek

De kreek ligt als een contrast in het polderland-schap. De hoofdstructuur van de kreek wordt benadrukt middels opgaande beplanting. De zij-armen van de kreek worden middels rietkragen benadrukt.

7.1.2.5. Landhuis

Het landhuis staat in een lijn met het leisurepunt Stadsland en wordt middels een aantal bossen bereikt. Binnen deze bossen bevinden zich een aantal kavels met kleinere landhuizen. Vanuit het grote landhuis is er overzicht over de zandwin-plas.

7.1.2.6. Groenstructuur

De aanwezige groenstructuur is opgebouwd vanaf de dijk en zorgt voor beschutting van de landhui-

zen. Het nieuwe broekbos creëert de leefomgeving voor de otter.

7.1.2.7. Leisurepunt Stadsland

Onderdeel van het landgoed en schakel tussen stad- en landschap is het leisurepunt Stadsland. Aan het einde van het dwarslint Milligersteeg (oostzijde) komt dit leisurepunt. Deze locatie dient voor de toegankelijkheid van het gebied en voor de markering van het begin van het lint en poldervlak. Tevens is het de toegang tot het landgoed. De kavel staat in één lijn met het landhuis aan de andere zijde van de zandwinplas. De locatie herbergt een restaurant, hotel, en uitkijktoren.

7.1.2.8. Recreatieve routes

De recreatieve route is gekoppeld aan de route van Stadsbroek en begint bij het leisurepunt. De route loopt over de centrale door het moeras richting de zandwinplas. Bij de zandwinplas gaat de route richting het zuiden, naar het buurtschap. Bij het buurtschap kan men terug naar het leisurepunt of de route kan vervolgd worden richting Stadsbroek



Figuur 85. Leisurepunt Stadsland



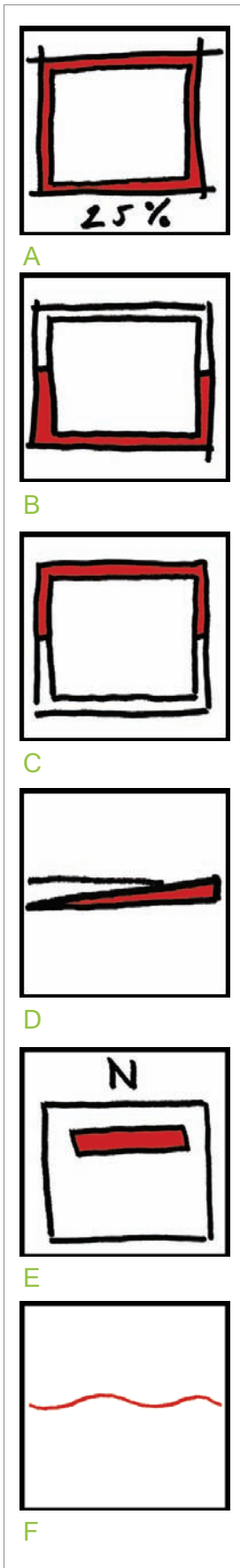
Figuur 86. referentie uitkijktoren



Figuur 88. recreatieve routes voor de voetganger



Figuur 87. houten knuppelpad



Figuur 89. Tools

7.1.2.9 Zandwinplas

De zandwinplas is de landschappelijke drager voor het landgoed en zorgt voor de openheid van het gebied.

In het onderzoek 'De winnende plas' (Een zoektocht naar meervoudig ruimtegebruik in en om zandwinplassen. Kwaliteit als vormgever van de plas) is een toolbox ontwikkeld voor de inrichting van zandwinplassen. De zandwinplas heeft als voornaamste functie natuurontwikkeling, daarom zijn de belangrijkste tools gebruikt voor de vormgeving van de zandwinplas.

Tool A: 25% van de totale oppervlakte van de plas bestaat uit een ondiepe waterzone

Tool B: 50 % hiervan is tussen de 0 en -2,0 meter diep

Tool C: 50 % hiervan is tussen de -2.0 en 4.0 meter diep

Tool D: De ondiepe waterzone heeft een talud van tenminste 1:10

Tool E: In het noorden/ noordoosten is de over beschermd tegen afkalving

Tool F: De plas heeft een onregelmatige waterlijn

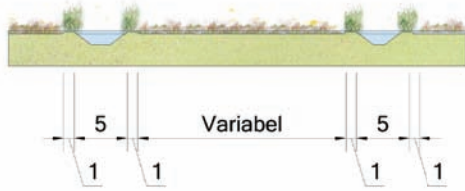
Deze tools hebben geleid tot een talud met flauwe oevers. In de profielen is te zien hoe dit verloop is. Na de ondiepe waterzone is het verloop van het talud 1:4.

De zandwinplas heeft een grootte van ongeveer 80 ha en in de komende tien jaar zal er 6 miljoen kubieke meter zand gewonnen kunnen worden.

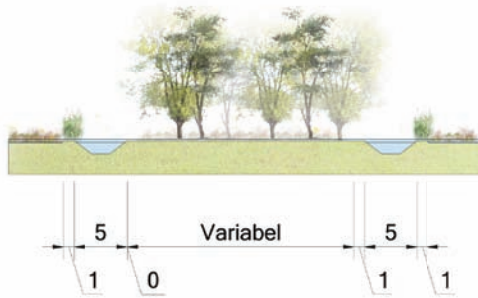
De bovenste toplaag bestaat uit ongeveer 40 cm klei en 80 cm veen en wordt afgegraven en hergebruikt om de onderwater taluds op te bouwen. Daarnaast wordt de klei gebruikt om de dijk ten zuiden van de zandwinplas te verbreden. Hiermee wordt het zogenaamde piping tegengegaan. Het onderzoek naar de Genius loci van de rivier voor het vak DOOLL heeft als basis gefungeerd. Zie bijlage.



Figuur 90. locaties profielen



A. moeras



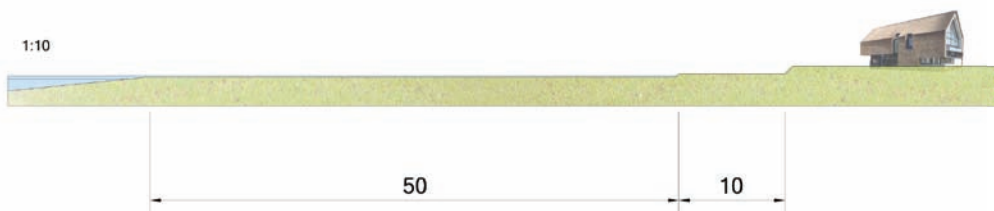
B. kreek



C. dijk

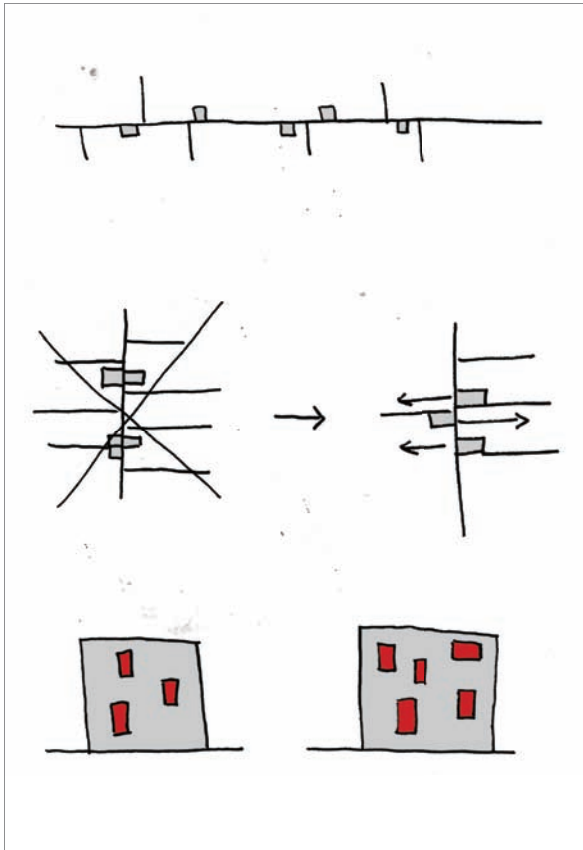


D. landgoed

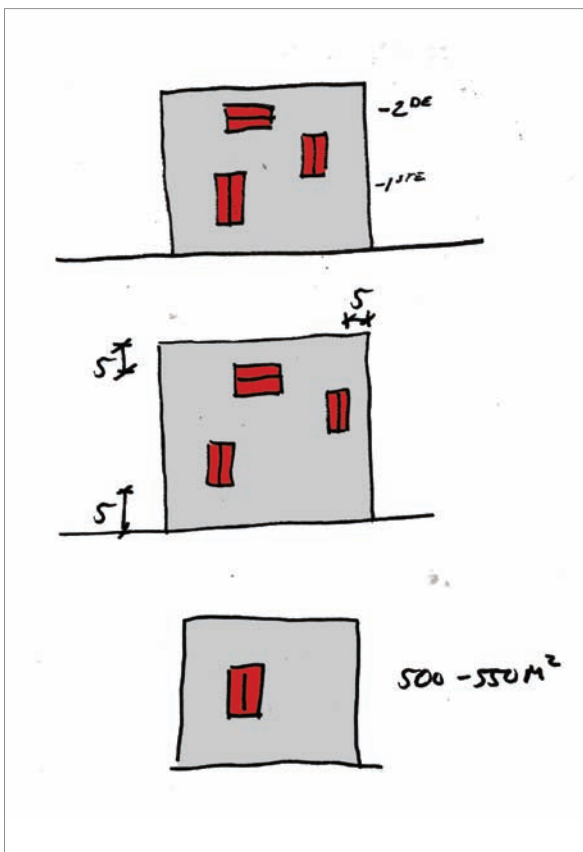


E. lint

Figuur 91. profielen Stadsland



Figuur 92. regels inrichting woonerven 1, 2, en 3



Figuur 93. regels inrichting woonerven 10, 5 en 4

7.2. Regels lintbebouwing en buurtschap

Voor de ontwikkeling van de kavels aan het lint en het buurtschap is een aantal spelregels opgesteld. Deze regels bepalen de typologieën, kaververdeling, positionering, oriëntatie en parkeermogelijkheden. Aan het lint kunnen tussen de 56 en 90 woningen ontwikkeld worden. Bij het buurtschap ongeveer 25 à 30 woningen.

7.2.1. Lintbebouwing

Het nieuwe lint is een verlenging van de Milligersteeg en is gezien de rest van de polder een logische ingreep. Omdat de andere dwarslinten ook doorlopen. Het verschil is dat aan de meeste dwarslinten niet gebouwd is, alleen aan de Milligersteeg. Dit nieuwe lint creëert nieuwe woonerven die enerzijds aan de zandwinplas en anderzijds aan het bloemrijk grasland liggen.

7.2.1.1. Situering woonerven

1. Per perceel mag er één woonerf ontstaan. Als het perceel breder is dan 300 m, dan mogen er twee woonerven gebouwd worden.

2. De woonerven mogen niet tegenover en naast elkaar gebouwd worden. Dit om doorzichten naar het landschap te behouden.

3. Per woonerf moeten minimaal 3 en mogen er maximaal 5 woningen gebouwd worden. Woonerven naast elkaar mogen niet dezelfde aantallen en configuratie van woningen hebben.

4. De kavelgrootte varieert van minimaal 500 m² tot maximaal 550 m². De kavels aan de zandwinplas staan op een terp die versterkt is met stenen om afkalving van de oevers tegen te gaan.

5. De woningen staan minimaal 5 meter van de buitenrand van de kavel.

6. De oriëntatie van de woningen is naar elkaar toe gericht op de centrale plek/weg.

7.2.1.2. Typologie

7. Voor de linten, waar een lage dichtheid geldt is gekozen voor een agrarisch typologie. Uitgangspunt is een footprint met de verhouding van minimaal 1:3. De woningen zijn vaak één laag met een kap. Moderne varianten zijn toegestaan.

7.2.1.3. Bouwhoogtes en kappen

8. Ieder gebouw op het woonerf is voorzien van een kap. De bouwhoogtes variëren van één laag met kap tot twee lagen met kap.

9. De hoogte van een gebouw met kap is minimaal 8 meter, waarbij 3 meter voor de eerste bouwlaag geldt en vijf meter voor de kap. De kap is nadrukkelijk groter dan de eerste bouwlaag. De helling van de kap is 1:1.

10. De hoogte van een gebouw van twee lagen met kap is minimaal 10 meter, waarbij 2x3 meter geldt voor de twee bouwlagen en vier meter voor de kap. Ook hier is de kap groter dan de verdieping. De helling van de kap is hier minimaal 1:1,5. De richting van de nokken is haaks op het lint. Een enkele woning of bijgebouw in de tweede lijn staat parallel aan het lint.

7.2.1.4. Parkeren

11. Parkeren gebeurt op eigen terrein en zoveel mogelijk inpandig. De garage vormt geen aparte volume, maar is onderdeel van het hoofdvolume onder dezelfde kap.

12. De vormgeving van het silhouet van het gebouw is een eenduidige vorm zonder uitsteeksels als dakkapellen. Mansarde kappen zijn toegestaan. Prominente daklijsten zijn niet toegestaan. Het dak mag worden voorzien van een subtiele goot. (zink)

7.2.1.5. Erfafscheiding en erfbeplanting

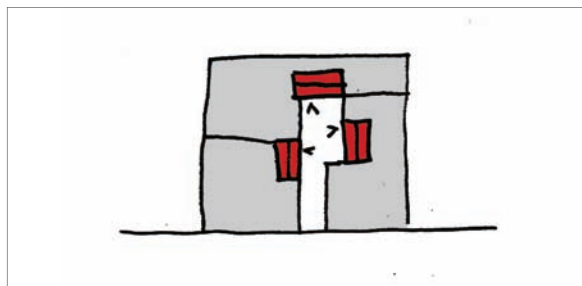
13. De beplanting die op de woonerven staat zorgt ervoor dat de boerderijen landschappelijk beter opvallen. De erfbeplanting bestaat uit hagen en opgaande beplanting.

De erfafscheiding op de woonerven bestaat uit beplanting. Een mogelijke soort is meidoorn. De voor en zijkanten van de kavel hebben een haag. De achterzijde is naar keuze van de bewoner in te vullen met haag of zonder haag.

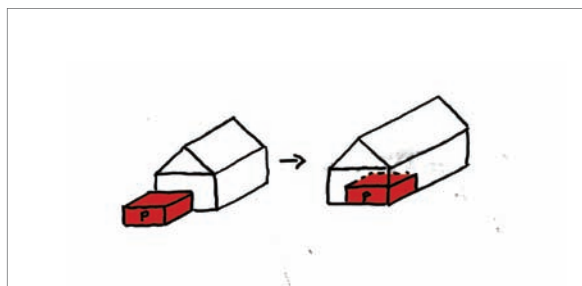
Het woonerf mag voor 30% beplant worden met opgaande beplanting bestaande uit bomen en heesters met gebiedseigen beplanting zoals, wilg, es, els en populier en meidoorn.



Figuur 97. impressie van een woonerf



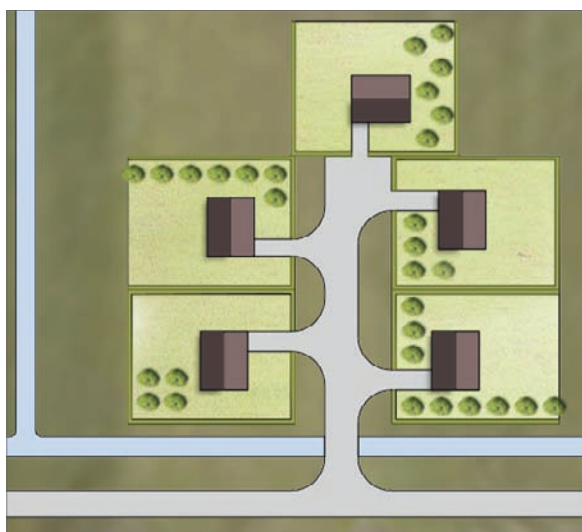
Figuur 94. regels inrichting woonerven 6



Figuur 95. regels inrichting woonerven 13



Figuur 96. moderne typologie



Figuur 98. Schematische weergave woonerf



Figuur 99. buurtschap Stadsland

7.3. Buurtschap Stadsland

Een nieuw buurtschap wordt ontwikkeld op de locatie waar het lint de dijk ontmoet. Deze locatie voorziet in de behoefte van nieuwe woonlocaties en is in de regio herkenbaar. Er worden ongeveer 25 tot 30 wooneenheden gerealliseerd.

De bestaande boerenerven worden omgevormd tot woonerven met een aantal wooneenheden.

Bestaande schuren worden hierbij gesloopt of omgevormd tot woonhuizen.

Aan de dijk komen kleinere dijkwoningen die herkenbaar zijn voor deze omgeving.

De nieuwe kavels zijn geïnteriseerd naar de toekomstige bossen, uiterwaarden en de bestaande kolken.

Om het landschap achter de kavels te behouden, wordt er zoveel mogelijk gebouwd in de eerste lijn, tegen het lint. De kavels worden op sommige plekken ingekort.

De woningen staan los van elkaar om doorzichten en de kleinschaligheid van het landschap te behouden.

De richting van de nokken is vaak haaks op de weg. Een enkele woning staat in een kleine hoek van ongeveer 10 à 15 graden op de weg

Bij het lint vindt het parkeren plaats in een garage dat in het hoofdvolume wordt opgenomen. Bij de dijkwoningen kan achter de kavels worden geparkeerd in carports. De ontsluiting loopt via het eigen erf.



Figuur 100. Fase 1



Figuur 101.. Fase 2

7.4. Fasering

De fasering van een grootschalig landschapsplan is belangrijk, omdat ten eerste het plan uitgevoerd wordt over een langere looptijd en ten tweede omdat er financiële middelen aangewend moeten worden.

Fase 1: 0-3 jaar

In de eerste drie jaar wordt het nieuwe lint aangelegd. Het lint zal functioneren als hoofdinfrastructuur voor de ontgraving van de zandwinplas. Een begin met het afgraven van de zandwinplas zal ook gemaakt worden in de eerste drie jaar. Voor de totale ontgraving staat 10 jaar.

Bij Landgoed Stadsbroek worden de sloten uitgegraven en wordt het terrein opgehoogd.

Bij het Landgoed Stadsland wordt begonnen met het afgraven van de bouwvoor voor het realiseren van het moeras.

Fase 2: 3-10 jaar

De zandwinplas wordt verder uitgegraven en de opbrengsten van het zand worden deels gespendeerd aan nieuwe natuurontwikkeling.

Het proces van de natuurontwikkeling begint op verschillende plaatsen vorm te krijgen.

Bij de locatie van het buurtschap kunnen de boerenerven kunnen langzaam omgevormd worden tot woonerven. Nieuwe woningen kunnen ook gebouwd worden.

Het waterpeil kan omhoog gebracht worden bij Stadsbroek en Stadsland en de natuur kan zich daar gaan ontwikkelen.

Het Landgoed Stadsbroek kan gebouwd worden aan het einde van deze fase.

Fase 3: 10-20 jaar

Het aanbrengen van de ondiepe waterzones en flauwe oevers wordt in de derde fase gerealiseerd. Daarna kan de natuur zich gaan ontwikkelen in die zones.

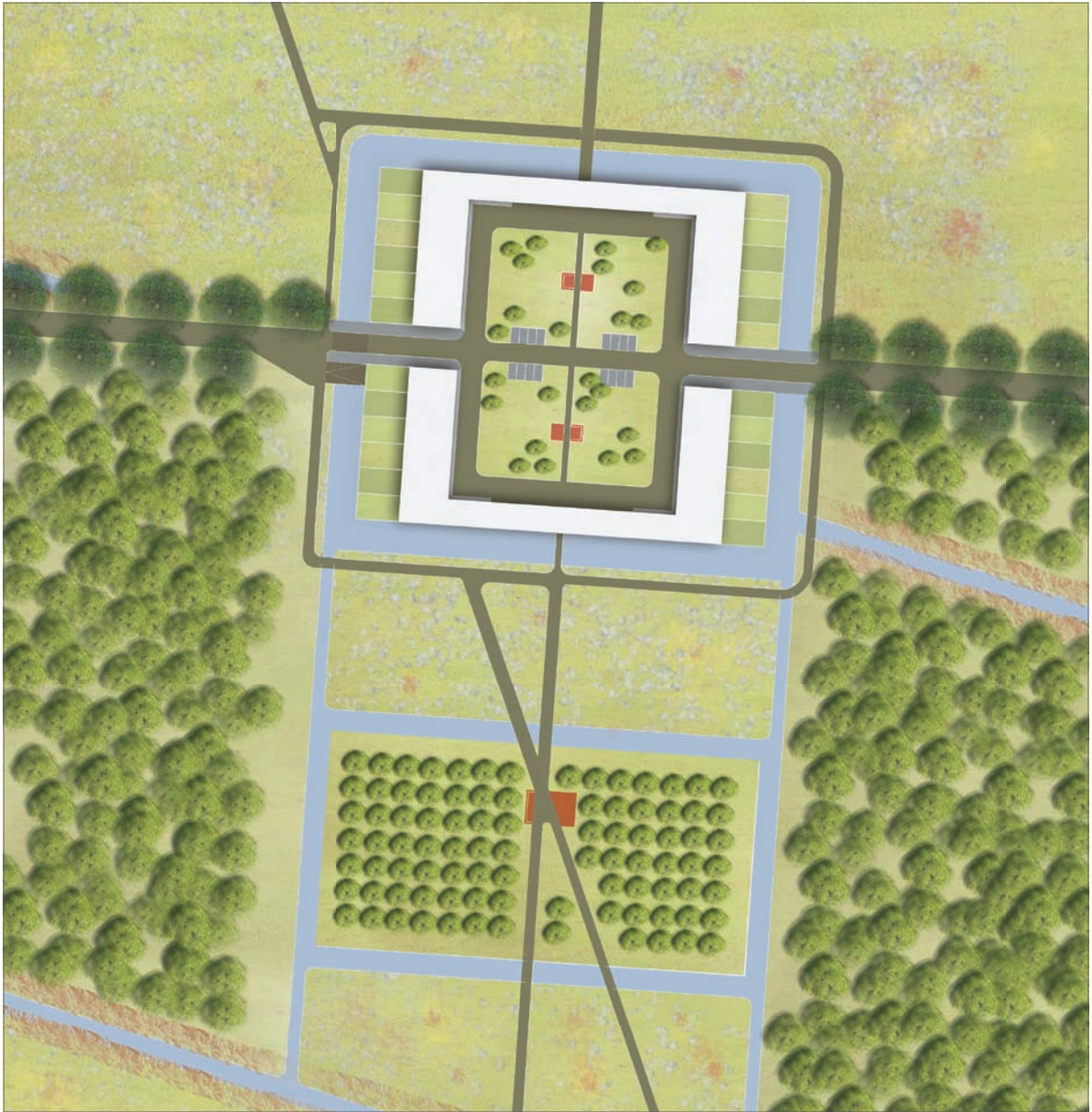
Het Landgoed Stadsland kan na voltooiing van de zandwinplas gebouwd worden samen met het leisurepunt.

De ontwikkeling van het lint kan ook van start gaan in die periode en zal aan het einde van deze fase klaar zijn.














Figuur. 102. Fase 3

8.LANDGOED STADSBROEK



0 50 100m



- | | | | | | |
|---|-------------------------------|---|----------------------|---|--------------------|
|  | Woonhof |  | Boomgaard |  | Hellingbaan |
|  | Kavel |  | Entree met laanbomen |  | Bezoekers parkeren |
|  | Binnentuin met bomen en gazon |  | Sloot met rietkragen |  | Plint |
|  | Elzen-essenbos |  | Rustplek | | |

Figuur 103. Woonhof Stadsbroek

8. LANDGOED STADSBROEK

Het detail gaat in op het Landgoed Stadsbroek en beschrijft het woonhof. Hierbij komen onderdelen als concept, situering, vorm, ontsluiting en parkeeroplossingen aan bod.

8.1. Het Woonhof op Landgoed Stadsbroek

In de opzet van het landgoed worden de woningen geclusterd naast elkaar en deels boven elkaar ondergebracht in een woonhof. De bebouwingsstructuur is gevormd als een carré en contrasteert in het ruige landschap zowel in vorm als in karakter.

Het woonhof is te karakteriseren als een binnenste buiten gekeerd stadsblok waarbij de tuinen naar buiten gericht zijn en de woningen zijn gegroepeerd rondom een plein. Hiermee wordt het landschap rondom het blok het decor. Het plein wordt ontsloten vanuit de centrale entreelaan.

Om een compleet beeld te vormen van het plein, zoals die binnen een binnenste buiten gekeerd stadsblok voorstelbaar zijn, zijn referenties toegevoegd. Zoals de Place des Vosges in Parijs, de arena van Lucca en de Hakka's in China.

Door deze inrichting vormt het plein van het hof de intieme binnenplaats in het plan. Het zijn ruimtes waar het sociale leven van de omringendewoningen zich afspeelt.

Het hof is gelegen op een terp en daarmee hoger gelegen dan het omringende landschap. Waardoor vanuit de woningen een beter zicht is op de omgeving. Op eenvoudige wijze kan geheel verdiept een parkeergarage worden opgenomen onder het woonblok.

De bebouwing van het woonhof is sterk gedefinieerd in vorm en maat. Het hof is ingevuld met twee typologieën: 24 herenhuizen en 4 patiowoningen. Het hof wordt door zijn schaal en maat qua vorm versterkt door de sobere en ingetogen architectuur.

Als voorbeeld voor de bebouwing zouden voor de bebouwingsvormen kunnen dienen Hollands licht Eindhoven en Veerse Poort Middelburg. Deze hoven staan model voor de na te streven kwaliteit en architectonische eenheid.

De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en is maximaal 9 meter hoog ten opzichte van het niveau van het hof.



Figuur 104. referentie: Lucca-Italië



Figuur 105. referentie: Hakka's-China



Figuur 106. referentie: Place des Vosges, Parijs



Figuur 107. transformatie van het bouwblok (bron: Juurlink en Geluk)



Figuur 108. Hollands licht Tarra architectuur & stedenbouw



Figuur 109. Referentie ingetogen architectuur Chassé park Breda, Van Sambeek en Van Veen

De parkeervoorziening is ondergronds onder de bebouwing integraal opgenomen zodat het mogelijk wordt om het woonhof te vrijwaren van een permanente hoge parkeerlast. Bezoekers parkeren wel in het woonhof.

Het plein ontleent zijn sfeer en karakter aan het omringende landschap. Door de afwezigheid van de grote parkeerdruck is het mogelijk het plein landschappelijk in te richten en de 'natuur' tot op het plein te laten doorlopen.

Het woonhof heeft een landschappelijk karakter en wordt ingericht met veel gras en bomen. Er zijn twee rustplekken en speelvoorzieningen voor de kinderen. De rustplekken worden ingericht met banken, tafels en een groot bloembed.

Voor de woningen is een plint aanwezig van een meter, die de overgang van prive naar collectief aangeeft. De plint hoort bij de woning en is dus prive. Deze plint kan naar eigen idee van de bewoners ingericht worden met bijvoorbeeld bloembakken. Naast de plint is een smalle weg die het mogelijk maakt de woning met de auto aan de voorkant van de woning te komen.

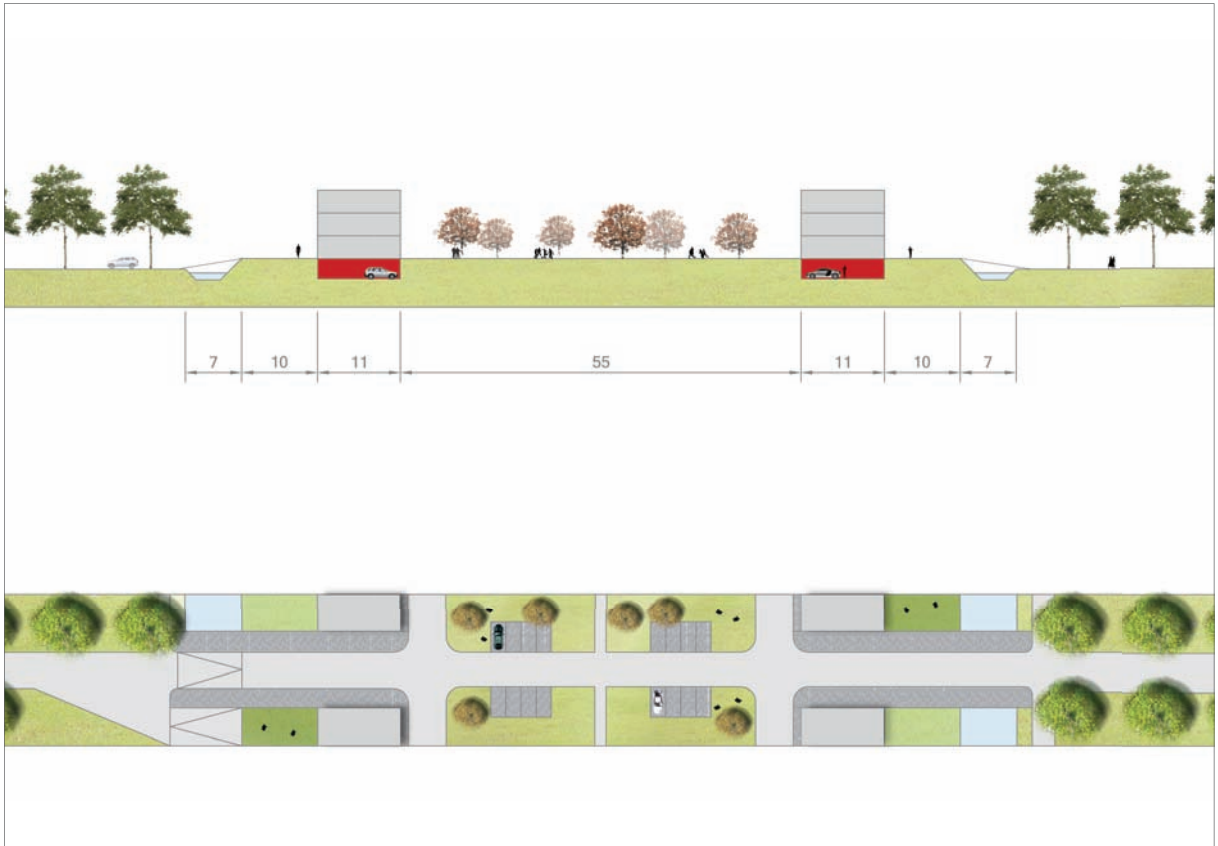
8.2 Boomgaard

De boomgaard met fruitbomen is onderdeel van het landgoed en is gesitueerd op de kruising tussen twee assen. De boomgaard ligt net als de het woonhof verhoogd. Enerzijds om de plek te benadrukken en anderzijds om drogere grond te creëren voor de fruitbomen. De functie van de fruitgaard is tweeledig, enerzijds is het een verblijfsplek en anderzijds kan het fruit verkocht worden.

Op de kruising is een speciale rustplek ontworpen die bestaat uit een bank en een bloembed. Vanaf de bank zijn er vele zichten over het landgoed, richting het woonhof, over het water, richting het landschap, over het bloembed en over de assen.



Figuur 110. Referentie binnentuin Chassé park Breda, West 8



Figuur 111. Profiel woonhof Stadsbroek



Figuur 112. Impressie woonhof Stadsbroek



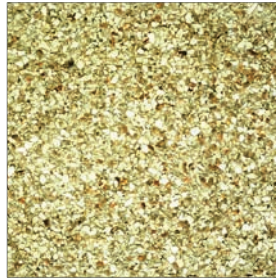
Figuur 113. natuursteen



Figuur 114. klinkers



Figuur 115. halfverharding



Figuur 116. grind



Figuur 117. hout

De bewoners op het landgoed beheren de fruitgaard en verkopen het fruit. De verkoop van het fruit zorgt voor een extra trekpleister van het landgoed.

8.3 Materialisatie openbare karakter

Het eenvoudige profiel van de entreeaan van het landgoed komen het best tot zijn recht in een uitvoering van gebakken klinkers of natuurstenen kinderkoppen.

De fietspaden en de looppaden contrasteren hiermee in een uitvoering met halfverharding, schelpenzand of grind.

Het binnenterrein heeft een overwegend groene uitstraling van gras en bomen. De verharding is hier hetzelfde als van de entreeaan.

Bij de informele looppaden is kleinschalig materiaal van toepassing en waar de paden een sloot kruisen kan hout worden gebruikt.



Figuur 118. Impressie boomgaard

9. AANBEVELINGEN

9. AANBEVELINGEN

Terugkijkend naar de opgave, probleemstelling en doelstellingen die geformuleerd staan in hoofdstuk 4 kunnen we de volgende aanbevelingen doen.

De relatie met het Zwarte Water wordt verbeterd door de kreken en de kolken toegankelijk te maken voor de recreant. Hiermee kan het rivierenlandschap beleefd worden. Door de kreken extra aan te zetten met opgaande beplanting en rietkragen vallen deze extra op in het polderlandschap. Het rivierenlandschap contrasteert hiermee in het polderlandschap en wordt hiermee verankerd in het poldergrid.

In het plan komen verschillende soorten natuur voor. De bypass creëert een groter en stabiel ecosysteem voor het Jutjesriet bestaande uit moeras en graslanden. De landgoederen zone bestaat uit bossen, moerassen, bloemrijk grasland en een zandwinplas.

De ontwikkelingen van de landgoederenzone zorgt voor recreatieve mogelijkheden voor de recreant. De leisurepunten zorgen voor de toegankelijkheid van het landschap en creëren ook nieuwe recreatieve mogelijkheden.

De zandwinplas is een integraal ontwerpmiddel en is ingepast in het landgoed Stadsland/Jutjesriet en creëert mogelijkheden voor de ontwikkeling van de functies wonen, natuur, waterberging en recreatie.

Door het omvormen van een groot agrarisch gebied naar bloemrijk grasland, kan een ander deel van het agrarisch gebied behouden blijven.

De nieuwe woningen worden op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast in verschillende woonvormen. Daarbij zijn de landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk behouden. Maar zodanig dat er ook een prettig woonklimaat ontstaat.

De bestaande cultuurhistorische elementen als landschappelijke structuren blijven behouden en worden versterkt middels landschappelijke elementen als opgaande beplanting en rietkragen.

LITERATUURLIJST

Literatuur en boeken

DOSP - Beeldkwaliteitsplan Waterrijk Eindhoven, Architectuurstudio Herman Hertzberger en Juurlink en Geluk Stedenbouw en Landschap 2006

Harsema, Harry e.a. (redactie), Landschapsarchitectuur en stedenbouw, jaarboeken 95-97, 99-01, 01-03, 03-06 uitgever THOTH, Bussum

Masterplan Hasselt, 'Om de Weede', Buro Alle Hosper, okt. 2006

Meyer, Han (samenstelling), Het werk van Palmboom & Van den Bout, Stedenbouwkundigen, Transformaties van het verstedelijkt landschap, TU Delft Stedenbouwstudies, uitg. SUN, Nijmegen, 2003, ISBN 90-5875-133-3 NUR 923

Nieuwe landgoederen, een besloten ideeënprijsvraag, 's Gravenhage, 1995

Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, uitgave van de Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ, Den Haag, 23 april 2004

Nota van Uitgangspunten, Hasselt, 'Om de Weede', Buro Alle Hosper, mei 2006

Ontwerp Ontwikkelingsplan, Deelgebied Hasselt - Zwolle, DLG, Zwolle januari 2002

Project -Ijsseldelta, deel 1 en deel 2, Nationaal Landschap Ijsseldelta 2006-2013, Provincie Overijssel, Waterschap Groot Salland, Gemeente Zwolle, Gemeente Zwartewaterland, Gemeente Kampen, juli 2006

Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland 2005-2020', gemeente Zwartewaterland/Enno Zuidema Stedebouw, juli 2005

Streekplan 2000+, provincie Overijssel 2001

'Een dag op het Zwarte Water', gemeente Zwartewaterland/Kuiper Compagnons, 15 december 2006

Programma Noordelijke Stadsrand Zwolle - Spoorboekje Gemeente Zwolle 2006 e.v., gemeente Zwolle, augustus 2006

Websites

www.overijssel.nl
www.ijsseldelta.info

Tijdschriften

Bukman, Bert (hoofdredacteur) e.a., Blauwe Kamer, tijdschrift voor landschapsontwikkeling en stedenbouw, uitg. Stichting Lijn in Landschap, Wageningen

BIJLAGE

Bijlage 1: DOOLL-onderzoek De genius loci van het rivierengebied

Opdracht

Voor het onderdeel DOOLL heb ik samen met W. Brouwers en R. Paalman een onderzoek gedaan naar de genius loci van het rivierengebied. We hebben onderzocht hoe de genius loci er over 50 jaar uit zou zien. We hebben het veranderende klimaat die voor hogere waterstanden gaat zorgen als bepalende factor gebruikt.

De hogere waterstanden noodzaakt ons de dijken te verzwaren. Aangezien dijken in een verschillende context aanwezig zijn, levert dit diverse oplossingsmogelijkheden op.

De conclusie van het onderzoek is weer te geven in een boomdiagram. Hierbij zijn de diverse oplossingsmogelijkheden weergegeven in de vorm van een pictogram.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de aanwezigheid van bebouwing een belangrijke rol speelt bij de dijkverzwaring. Is dit niet het geval dan kan de dijkconstructie worden versterkt middels ophoging en verbreding.

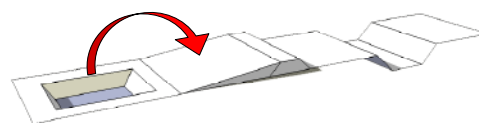
Spreken we over het plaatsen van nieuwe bebouwing in combinatie met een dijkverzwaring of is er reeds bebouwing aanwezig.

Als er reeds bebouwing aanwezig is dan kan de dijk om de bebouwing heen worden gelegd en de bebouwing eventueel aanpassen. Als dat niet mogelijk is dan moet het gebouw gesloopt worden en dan komen we weer boven in de diagram uit

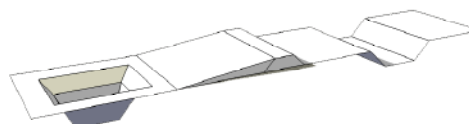
Bij het creëren van nieuwe bebouwing dan kan de dijk verzwakt worden middels verbreding van de dijk en plaatsen van nieuwe bebouwing of met nieuwe dijkwoningen die in symbiose zijn ontworpen met de dijk.

In de figuren hiernaast is de rode lijn de bestaande dijkhoogte en het grijze vlak is de nieuwe dijk.

Verwijderen toplaag zandwinningsplas en verbreden dijk

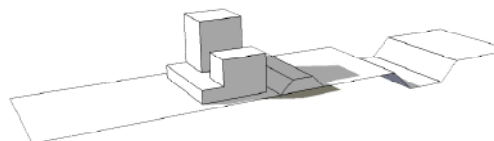


Verder uitgraven zandwinplas

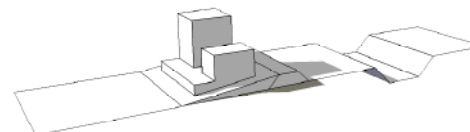


Figuur 119. verbreden dijklichaam

Aanbrengen bebouwing achter dijk

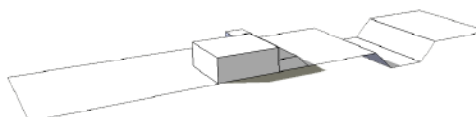


Verstevigen met extra zand

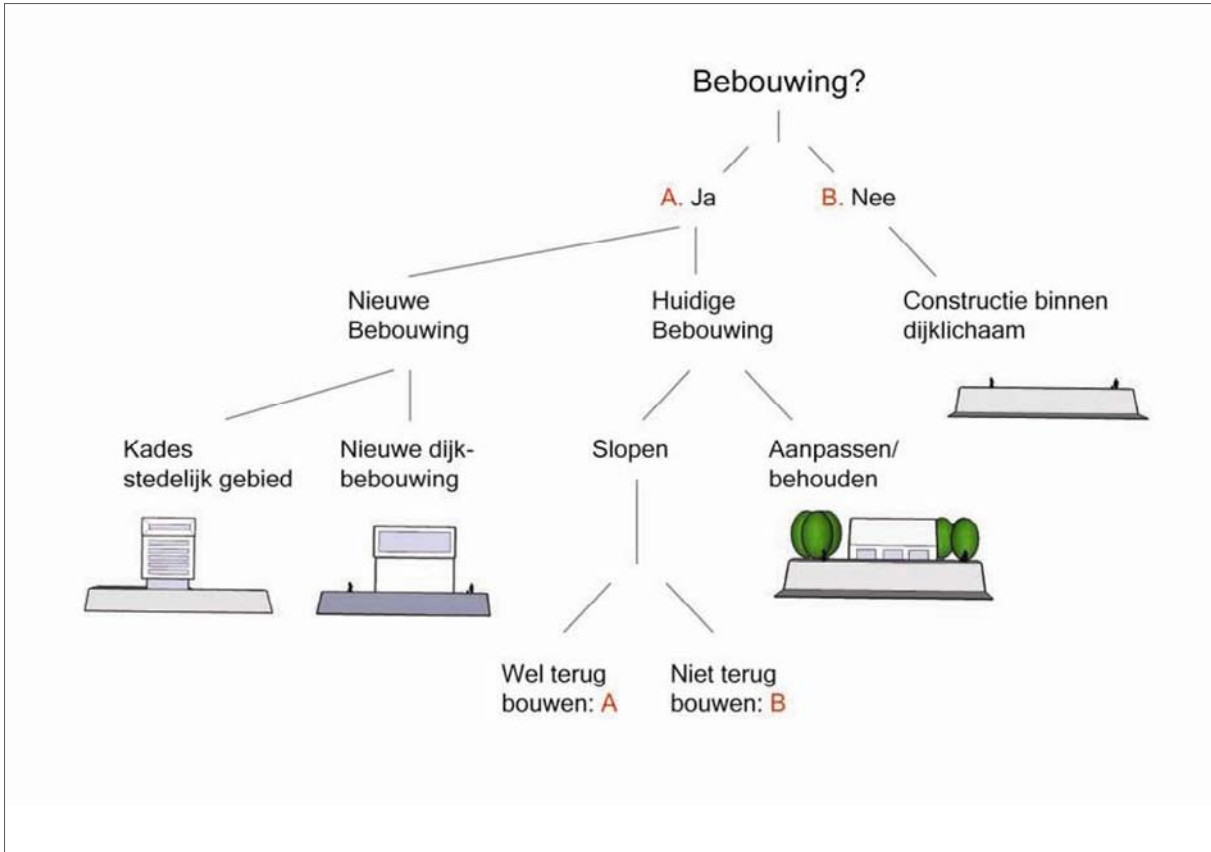


Figuur 120. verbreden dijklichaam 2

Aanbrengen bebouwing tegen dijk (symbiose met bestaande dijk)



Figuur 121. verbreden dijklichaam 3



Figuur 122. boomdiagram



Figuur 123. verbreding en ophoging dijklichaam



Figuur 124. ophogen dijklichaam en inpassen bebouwing



Figuur 125. creëren nieuwe dijk/kade



Figuur 126. Impressie boomgaard