

Herkulosche Esch



De ontwikkeling van een nieuw landgoed

Startnotitie



Colofon, productstatus, versiebeheer en disclaimer

Colofon:

ISBN/EAN: 978-94-90462-15-4

Deel 15 van de reeks *Erfgoed in ontwikkeling*

Opdrachtgevers: familie Corée en familie Middag

Auteurs: drs ir Marja Langenberg, drs Jan Breimer, drs Reinier Engbers
en drs Don Rackham

Medewerking en collegiale toets: drs Margreeth Bangert

Eindproductie: Marij Coenen

Beeldmateriaal: Res nova VOF, enkele websites (URL's staan vermeld bij de afbeelding of in de bronnenlijst), enkele afbeeldingen uit literatuur (literatuur staat vermeld in de bronnenlijst)

© 2012 Res nova VOF | Op deze publicatie berust auteursrecht.

Status product en versiebeheer:

Dit rapport – versie 1.3 | 03-mei-2012 – is definitief.

Disclaimer:

Het onderzoek van Res nova heeft een onafhankelijk en pragmatisch karakter en is niet bedoeld voor het bedrijven van wetenschap, maar voor:

- de verspreiding van onderzoeksresultaten door middel van digitale uitgave via onder meer het Depot van Nederlandse Publicaties van de Koninklijke Bibliotheek
- besluitvormingsprocessen in het kader van beheer, behoud en ontwikkeling.

Ieder onderzoek steunt op wetenschappelijke analyse en synthese en leidt vaak tot verrassende vondsten, die in de rubriek *res novae* (nieuwe zaken) worden gepresenteerd. De conclusies en aanbevelingen dragen het karakter van een advies, voor de opvolging waarvan Res nova geen verantwoordelijkheid draagt.

Res nova is niet verantwoordelijk voor enige verandering in haar digitale publicaties die het resultaat is van inbreuk door derden.

Afbeelding omslag:

Plattegrond uit 1844, topografisch militaire kaart uit 1866, topografische kaart uit 1954 en een recente luchtfoto. Op alle vier de afbeeldingen is de contour van het projectgebied Herkulosche Esch aangeduid.

0 Inhoudsopgave

Colofon, productstatus, versiebeheer en disclaimer.....	2
0 Inhoudsopgave.....	3
1 Inleiding	5
1.1 Opmaat.....	5
1.2 Opbouw van het rapport.....	6
1.3 Productie en regie	7
2 Oriëntatie	9
2.1 Ligging, afmeting en huidige bestemming	9
2.2 Wensen van de opdrachtgevers familie Corée en Middag.....	11
3 Beleidsonderzoek en haalbaarheidstoets.....	13
4 Cultuurhistorisch, landschappelijk en geomorfologisch onderzoek, ecologische onderbouwing, effectenindicatie en toetsing Flora- en faunawet.....	19
4.1 Archeologisch bureauonderzoek Herkulosche Esch	19
4.2 Cultuurhistorische, geomorfologische en landschappelijke analyse Herkulosche Esch	24
4.2.1 Verhaal van de plek	24
4.2.2 Gezicht van de plek	28
4.3 Ecologische onderbouwing, effectenindicatie en toetsing Flora- en faunawet Herkulosche Esch.....	35
5 Richtlijnen en aandachtspunten.....	45
5.1 Aandachtspunten voor de planvorming landgoed Herkulosche Esch: beleid.....	45
5.2 Aandachtspunten voor de planvorming landgoed Herkulosche Esch: archeologie, cultuurhistorie, landschap en geomorfologie en ecologie en flora en fauna	47
5.3 Visiedocument: eerste schetsontwerp met onderbouwing	50



Afb. 1 Het projectgebied gezien vanuit het zuiden richting het noorden. Rechthoort is Bikkenrade-nieuw zichtbaar en rechts achter de laanbeplanting is Bikkenrade-oud zichtbaar.



1 Inleiding

1.1 Opmaat

De families Corée en Middag hebben het voornemen om een nieuw landgoed op te richten: landgoed Herkulosche Esch. Het beoogde landgoed ligt in het buitengebied van Zwolle, tussen de stad en het dorp Windesheim, in de directe nabijheid van de IJssel.

Naar aanleiding van het overleg met de gemeente Zwolle op 14 april 2010 is besloten, als voorbereiding voor het besluitvormingstraject, een Plan van Aanpak op te stellen waarin alle relevante aspecten die nodig zijn om verantwoorde beslissingen te kunnen nemen en keuzes te kunnen maken (zowel voor de gemeente als voor de initiatiefnemers) aan bod komen.

De eerste fase behelst het opstellen van een startnotitie met haalbaarheidstoets. Deze notitie wordt gemaakt op basis van diverse vooronderzoeken en onderzoeken:

- Beleidsonderzoek.
- Cultuurhistorisch, landschappelijk en geomorfologisch onderzoek (waarvan ook een archeologisch bureauonderzoek onderdeel is).
- Ecologische onderbouwing en effectenindicatie en toetsing Flora- en faunawet.

De samenvattingen van bovenstaande onderzoeken vormen de ruggengraat van deze startnotitie.

De startnotitie heeft niet alleen een inventariserend en samenvattend karakter, maar brengt ook de planologische knelpunten in kaart. Ook de aandachtspunten die uit de andere hierboven genoemde onderzoeken naar voren komen zullen in het haalbaarheidsonderzoek op een rij worden gezet zodat een heldere strategie

■

¹ Foto van havezate Den Berg. Dit huis dient als inspiratiebron voor het nieuw te bouwen landhuis op de Herkulosche Esch.



door initiatiefnemer en overheid kan worden bepaald en een optimaal resultaat kan worden bereikt.

1.2 Opbouw van het rapport

In het rapport worden de volgende onderdelen behandeld:

- Oriëntatie.
- Beleidsonderzoek en haalbaarheidstoets.
- Cultuurhistorisch, landschappelijk en geomorfologisch onderzoek en ecologische onderbouwing en effectenindicatie met toets Flora- en faunawet.
- Conclusies en aanbevelingen.

Beschrijvende analyse — In hoofdstuk 2 wordt een beknopte beschrijving gegeven van de projectlocatie en de ambities van de initiatiefnemers.

Beleidsonderzoek en haalbaarheidstoets — In hoofdstuk 3 wordt een samenvatting gegeven van het Beleidsonderzoek en de haalbaarheidstoets die zijn uitgevoerd door Langenberg Advies bv.

CLGA, ecologische onderbouwing en effectenindicatie en toetsing Flora- en faunawet — In hoofdstuk 4 zal aandacht worden besteed aan het archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd door Hazenberg Archeologie, het cultuurhistorisch en landschappelijk onderzoek (de twee deelrapporten *Verhaal van de plek* en *Gezicht van de plek*) uitgevoerd door Res nova, de ecologische onderbouwing en effectenindicatie met toets Flora- en faunawet uitgevoerd door Engbers Bosbeheer. Van ieder van deze onderzoeken zal een samenvatting worden gegeven waarna de conclusies op een rij worden gezet.

Conclusies en aanbevelingen — Het startdocument wordt, in hoofdstuk 5, afgesloten met conclusies en aanbevelingen. De bevindingen uit de voorgaande analyses worden vertaald in een overzicht van aandachtspunten, kansen en mogelijke knelpunten met betrekking tot de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.

1.3 Productie en regie

De verantwoordelijkheid voor de onderliggende onderzoeken voor deze startnotitie was in handen van:

1. drs ir Marja Langenberg
2. drs Jan Breimer
3. ing Reinier Engbers
4. drs Don Rackham

De samenstelling van deze notitie was in handen van drs Margreeth Bangert en is door bovengenoemde teamleden collegiaal getoetst. De eindproductie van deze publicatie was in handen van Marij Coenen.



Afb. 2 Het projectgebied, gezien vanuit het zuiden richting het noordwesten. Rechts is het bos Bikkenrade-nieuw zichtbaar.

2 Oriëntatie

2.1 Ligging, afmeting en huidige bestemming

Het projectgebied bevindt zich ten zuiden van Zwolle, gelegen langs de historische verbindingroute tussen de Overijsselse hoofdstad en Deventer.



Afb. 3 Luchtfoto van het gebied ten zuiden van Zwolle. Het projectgebied is rood omkaderd.

Het terrein waarop het ruim tien hectare grote, nieuwe landgoed wordt ontwikkeld heeft de naam Herkulosche Esch gekregen, de naam waarmee dit gebied op historisch kaartmateriaal wordt aangeduid. Dit gebied bestond oorspronkelijk uit landbouwgronden van het ten zuidwesten gelegen gehucht Harculo. Ten westen ligt de



IJssel, met langs haar oevers de eeuwenoude hooilanden. De huidige bestemming van het projectgebied is agrarisch.

Ten noorden van het plangebied ligt een klein bosgebied bestaande uit twee delen: Bikkenrade-oud en Bikkenrade-nieuw (zie afbeeldingen 1, 2 en 4).

Ten noordwesten van het projectgebied ligt, aansluitend, een stuk grond van maximaal 0,77 ha dat in bezit is (en blijft) van de vader van de initiatiefnemers, de heer Middag senior. Hierop is een woning gelegen waarin hij woonachtig is. Het huis en het stuk grond zou eerst onderdeel worden van het nieuwe landgoed. Omdat er echter genoeg grond is om een landgoed te vormen is besloten dit gedeelte niet formeel op te nemen maar qua inrichting en beplanting wel aan te laten sluiten bij landgoed 'Herkulosche Esch'.



Afb. 4 Luchtfoto van het gebied ten zuiden van Zwolle. Het projectgebied is rood omkaderd. Het geel omlijnde gebied is Bikkenrade-nieuw, het groen omlijnde gebied is Bikkenrade-oud. Het blauwe kader is het eigendom van de heer Middag senior dat formeel niet opgenomen is in het nieuwe landgoed.

Het aangegeven projectgebied op afbeelding 4 bestaat uit de percelen: L 642, L 1493, L 1492, L 2485, L 2487, L 2344, L 2493, L 2492 in eigendom van de heer Middag senior, de heer Goos Middag en mevrouw Cobien Corée-Middag. Het totaal is 11.5380 ha, waarvan dus ruim 10 hectare gebruikt gaat worden voor het nieuwe landgoed.

Om een mooi aaneengesloten gebied te krijgen zal bovendien met de buurman een ruiling plaatsvinden bij de percelen L 2492 en L 2493 met het buurperceel L 2238 (zie afbeelding 5).

2.2 Wensen van de opdrachtgevers familie Corée en Middag

Beide families willen op het nieuwe landgoed gaan wonen waarbij de basis van de ruimtelijke structuur bestaat uit een landhuis met allure met diverse bijgebouwen, geplaatst in een parkaanleg. Wat betreft architectuur en verschijningsvorm van het park wil men zich laten inspireren door de karakteristiek van nabijgelegen historisch Sallandse landgoederen.

Het is de bedoeling op het nieuwe landgoed een 'golftuin' in te bedden in het landschappelijke tuinontwerp. De 'golftuin' is bedoeld als bescheiden recreatieve gelegenheid en zal een steentje bijdragen aan de instandhouding van het landgoed. Er zal een bijgebouw moeten komen waarin een clubhuis kan worden ondergebracht met wat kleinschalige horeca. Deze aanvullende activiteiten zullen vooral zijn gericht op wandelaars, fietsers (en ruiters) van het 'Rondje Zwolle', dat langs het landgoed zal lopen.

De insteek is het landgoed toegankelijk te laten zijn voor het publiek en geschikt te maken voor fietsers, wandelaars en ruiters. Een goede aansluiting met de fietsroute 'Rondje Zwolle' (zie afbeelding 5) is een vereiste, evenals een optische aansluiting met het Bikkenraderbos ten noorden van het projectgebied (zie afbeelding 4).



Afb. 5 Overzicht van ruiling van grond en tevens ingetekend de fietsroute Rondje Zwolle. De rode kruisjes geven aan waar de route dient aan te sluiten bij het nieuwe landgoed.

Voor een goed overzicht van de wensen van beide families kan de onderstaande tabel worden geraadpleegd waarin alle eisen op een rij zijn gezet.



	Functie	Voorzieningen	Criteria
I	LANDSCHAP		• Zo natuurlijk mogelijk • Toegankelijk voor fietsers, wandelaars en wellicht ruiters
II	WONEN	• Ruimte voor twee gezinnen	• Wel met eigen privacy
1.	Wonen familie Corée • Werkzaamheden elders	• Woonruimte voor echtpaar inclusief logeerkamers • Parkeergelegenheid bij woning	• Geschikt voor ouderdag • Mogelijkheid voor zorg in huis
2.	Wonen familie Middag • Beheerders Golf/horeca	• Woonruimte voor echtpaar • Parkeergelegenheid bij woning	• Geschikt voor ouderdag • Mogelijkheid voor zorg in huis
III	'GOLFTUIN'	• Kleinschalige recreatieve golfgelegenheid met bescheiden golfclubhuis/horeca en terras • Parkeergelegenheid en ontsluiting vanaf openbare weg	• Doelgroep: gezinnen met kinderen • Nabij woning familie Middag • Golf en horeca los van elkaar in te kunnen zetten
1.	Golfclubhuis/horeca	• Gelegenheid voor max. 80 personen • Eventueel vergaderruimtes • Bijbehorende keuken en opslag • Terras (openbaar, voor gebruikers horeca (fietsers) en golfers) • B&B: optioneel • Voorziening voor stallen van fietsen en mogelijk ook paarden	• Grote ruimte deelbaar in subruimtes • Toegankelijk voor fietsers, wandelaars en wellicht ruiters • Aan het fietspad Rondje Zwolle
2.	'Golftuin'	• Kleinschalige recreatieve golfgelegenheid, (ca 6 ha) voor families	

3 Beleidsonderzoek en haalbaarheidstoets

Inleiding — Voor de families Corée en Middag en voor de gemeente is het van belang om in een vroeg stadium te weten welke beleidsuitgangspunten gelden, wat daarbinnen haalbaar is en welke aandachtspunten daarbij moeten worden besproken en opgelost. De huidige beleidskaders geven weinig direct toepasbare aanwijzingen voor deze nieuwe ontwikkelopgave. In deze notitie wordt daarom op een rij gezet of de gewenste ontwikkeling haalbaar is, aan welke voorwaarden deze moet voldoen en of dat leidt tot vragen of knelpunten gegeven de wensen van de familie. Op basis hiervan kunnen de gemeente, de families en de betrokken adviseurs samen oplossingen zoeken, de plannen uitwerken en besluiten nemen.

Afgesproken route en aanpak — In dit beleidsonderzoek concentreren wij ons (zoals afgesproken met de gemeente Zwolle en de opdrachtgevers) op ruimtelijke ordening, landschap, natuur en cultuurhistorie, aan de hand van de door de gemeente aangegeven relevante beleidsstukken. Op ieder niveau (landelijk, provinciaal, gemeentelijk) geven wij per beleidsstuk een schets van de betekenis hiervan voor de Herkulosche Esch en voor de plannen van de families Corée en Middag.

Beleidsstukken — De voor de ontwikkeling van Herkulosche Esch relevante beleidsstukken zijn:

1. Nota Belvedere, Ministerie van OCW, 1999.
2. Nota Ruimte, Ministerie van VROM e.a., 2004 en 2006.
3. Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel, Provincie Overijssel, 2009.
4. Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving 2010; Partiële herziening Rood voor rood met gesloten beurs en Nieuwe Landgoederen van het streekplan Overijssel 2000+, 2005; Aanvullende Handreiking Nieuwe Landgoederen 2008.
5. Blik op Buiten, Gemeente Zwolle, 2009.
6. Bestemmingsplan buitengebied Zwolle, 1979; Bestemmingsplan Buitengebied Zwolle Plan van aanpak, Gemeente Zwolle, 2010.

Beleidsstukken en de ontwikkeling van Herkulosche Esch — Hieronder een overzicht van de betreffende beleidsstukken met daarnaast de relevantie voor de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch en de concrete aandachtspunten die daar uit voortvloeien.

In de eerste tabel het overzicht dat betrekking heeft op inhoud en beheer. In de tweede tabel het overzicht dat betrekking heeft op het proces van de ontwikkeling.



Inhoud en beheer

Nota	Doel en inhoud	Relevantie landgoed HE	Concreet aandachtspunt HE
Alle nota's	Gebiedsgerichtheid: bijzondere natuur-, landschaps- en cultuurwaarden integreren in ruimtelijke ordening bij behoud en bij nieuwe ontwikkelingen.		
Nota Belvedere Rijk, 1999	Integratie van gebruik, cultuurhistorie en natuur.	Cultuurhistorische waarden onderzoeken en integreren in het landschap.	- Archeologie, geschiedenis, landschap, in zoverre 'eigen' aan de locatie benoemen. - Herkenbare lokale identiteit buitengebied Zwolle, IJssellandschap aantonen in ontwerp en gebruik HE.
Nota Ruimte Rijk, 2004, 2006	Integratie van natuur, landschap, ecologie, cultuurhistorie, water, mobiliteit. Voor de lange termijn (2030) Landelijk: EHS/VHR/Natura 2000 Kernkwaliteiten van het landschap: - Natuurlijke kwaliteit - Culturele kwaliteit - Gebruikskwaliteit - Belevingskwaliteit	- Voldoen aan basis-kwaliteit voor natuurlijke, culturele, gebruiks- en belevingskwaliteit in landschappelijke kwaliteit en ruimtelijk ontwerp. - Mogelijkheid van rood-voor-groen. - Nieuwe vormen van toerisme en recreatie. - Toegankelijkheid van de groene ruimte, wandel- en fietsnetwerk.	- Lokale natuurlijke, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische kwaliteiten benoemen en versterken. - Ontwerp en beheer recht laten doen aan bijzondere lokale waarden. - Niet in, wel in de omgeving van EHS en Natura 2000 en daar rekening mee houden. - Kwaliteit overgangsgebied Zwolle-platteland versterken. - Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. - Aansluiten op wandel- en fietsnetwerk.
Omgevingsvisie Omgevingsverordening Provincie, 2009	- Integrale visie op ruimte, bodem, milieu, water, verkeer (zie streekplan 2000+). - Voor de lange termijn (2020 e.v.) - Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. - Beleidsambities voor 9	- Ambities: economie, natuur, landschap, bereikbaarheid, ondergrond. - Gebiedscatalogus: HE is rivierengebied, oeverwallen en komgronden; stads- en dorpsrand, verspreide bebouwing.	- Mengen en versterken van cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie e.a. functies. Kenmerken rivierenlandschap als basis gebruiken. - Gevarieerde

Herkulosche Esch te Zwolle
De ontwikkeling van een nieuw landgoed

Startnotitie

Nota	Doel en inhoud	Relevantie landgoed HE	Concreet aandachtspunt HE
	thema's, w.o. woonomgeving, economie, natuur, landschap, bereikbaarheid. - Ruimtelijke kwaliteit in 4 lagen. - Ontwikkelingsperspectieven. - Gebiedscatalogus.	- Ontwikkelingsperspectief: HE in buitengebied – agrarische productie, mengen van functies. Landgoederen zijn belangrijk. - Nieuwe landgoederen stimuleren. - Nieuwe landgoederen ook voor stadsrandzones, EHS, cultureel erfgoed, recreatie. - Rood-voor-groen	opbouw, menging van functies. Stadsrandzone opwaarderen met o.a. recreatie. Nieuwe landgoederen gewenst. Daarbij meer dan basiskwaliteit.
Werkboek kwaliteitsimpuls GO, PH Rood-voor-rood, AH Nieuwe Landgoederen Provincie 2010, 2008, 2005	Aanbevelingen en praktijkvoorbeelden bij Omgevingsvisie.	- Realiseren van nieuwe natuur, bos, recreatieve voorzieningen en verbetering landschappelijke kwaliteit; mooie woonplek; duurzaam beheren. - Voor nieuwe landgoederen meer dan basiskwaliteit. - AHNL: landhuis van allure, ≥ 1000m³. 5 ha per extra woning. - NL/RvR/AHNL: Geen recreatieve voorzieningen	- Voldoen aan kwaliteitseisen. - Nieuw landgoed: bij 10 ha: 30% nieuwe natuur en 90 % toegankelijk. - Duurzaam beheren - Beheer voor 30 jaar garanderen. - Insteken op één landhuis met allure met bijgebouwen 'Golftuin' valt niet in de categorie 'verboden recreatieve voorzieningen'
Blik op buiten, visie buitengebied Zwolle van Uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied.	Visie op hoofdlijnen: behoud bestaande kwaliteit, gewenste ontwikkelingen. 4 Doelen, 6 thema's en 9 landschapstypen.	- Behouden en versterken van natuur- en landschapswaarden: cultuurhistorische, geomorfologische, openheid en ruimtelijke kwaliteit. - HE: rivierenlandschap, oeverwallen en hoogten. - Meewerken aan EHS bij Windesheim. - Fietsrondje Zwolle - Eenvoudige verblijfsaccommodaties in buitengebied. - HE in zoekgebied nieuwe landgoederen.	- Mengen en versterken van cultuurhistorie, landschap, natuur, recreatie e.a. functies. Kenmerken rivierenlandschap als basis gebruiken. - HE = ruim 10 ha. - Vraag: zijn nieuwe economische functies voor instandhouding mogelijk ook mogelijk op nieuwe landgoederen?



Nota	Doel en inhoud	Relevantie landgoed HE	Concreet aandachtspunt HE
		- Nieuwe landgoederen min. omvang = 5 ha. - Voor bestaande landgoederen nieuwe economische functies voor instandhouding mogelijk. - Bedrijf aan huis mogelijk tot 30 % van de bebouwing.	

Proces

Nota	Aanpak en eisen	Concreet aandachtspunt HE
Alle nota's	Overeenstemming over gebiedsgerichtheid, ontwikkelingsgerichtheid en decentralisatie. Rijk en provincie geven richtlijnen, gemeente voert uit.	
Nota Belvedere Rijk, 1999	- Ontwikkelingsgericht, gebiedsgericht. - Decentralisatie, invulling lokaal. - Burgers en maatschappelijke organisaties zijn zelf verantwoordelijk.	
Nota Ruimte Rijk, 2004, 2006	- Ontwikkelingsgericht, gebiedsgericht. - RHS bij Rijk. - Provincie waakt over landschappelijke kwaliteit. - Landschappelijke kwaliteitseisen: - Lagenbenadering - Ruimtelijke kwaliteit - Basiskwaliteit - Provincie heeft regie, uitvoering bij gemeenten.	
Omgevingsvisie Omgevingsverordening Provincie, 2009	- Structuurvisie Wro. - Sturing vooraf via kwaliteitsvoorwaarden. - Decentraal wat kan, centraal wat moet. - Samen met publieke en private partners. - Gemeente voert uit, provincie heeft regie (overleg vooraf). - Uitvoeringsmodel: beleidsambities, 4 lagen, generieke beleidskeuzen, ontwikkelingsperspectieven, gebiedscatalogus. - Maatwerktoepassing voor nieuwe landgoederen.	Uitvoeringsmodel voor deze ontwikkeling waarschijnlijk niet geschikt (overgedimensioneerd)

Nota	Aanpak en eisen	Concreet aandachtspunt HE
Werkboek kwaliteitsimpuls GO, PH Rood-voor-rood, AH Nieuwe Landgoederen Provincie 2010, 2008, 2005	• Hoofdlijnen en handvatten voor eigen beleid van gemeenten. • PHRvR, AHNL zijn handvat voor nieuwe landgoederen. • Maakt maatwerктоepassingen mogelijk. • Voor landgoederen altijd vooroverleg met provincie.	• Inzet van architect en landschapsarchitect. • Nieuw landgoed moet passen in kader, bv structuurvisie of landschapsontwikkelingsplan. • Bouwmogelijkheden en kwaliteitseisen vastleggen in bestemmingsplan. • Opstellen beheerplan voor 30 jaar. • Uitvoering en beheer privaatrechtelijk vastleggen.
Blik op buiten, visie buitengebied Zwolle Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan buitengebied. Gemeente 2009	• Juridische keuzen en uitgangspunten in NvU = uitgangspunten voor bestemmingsplan en toetsingskader voor nieuwe initiatieven. • Gemeente wil bij nieuwe ontwikkelingen samen optrekken met betrokkenen. • Nieuwe landgoederen buitenplans regelen.	• Buitenplans regelen = maatwerkafspraken maken.
Bestemmingsplan buitengebied Zwolle Bestemmingsplan Buitengebied Zwolle Plan van aanpak Gemeente 2010, 1985, 1979	Nog geen nieuw bestemmingsplan gebied HE. Bestemmingsplan Oldeneel/Schelle/Windesheim vanaf najaar 2011.	Maatwerkafspraken maken vooruitlopend op bestemmingsplan.

Samenvatting — De visies op de gewenste ruimtelijke inrichting op de niveaus van rijk, provincie en de gemeente Zwolle en de daarbij horende beleidskaders liggen in elkaars verlengde. Terugkerende uitgangspunten zijn het denken in de kernkwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie, en tot hun recht laten komen van de bijbehorende waarden zowel in behoud en beheer van het bestaande als bij nieuwe ontwikkelingen.

Het kenmerkende eigen karakter van de lokale omgeving is vertrekpunt bij nieuwe ontwikkelingen. Natuur- en cultuurwaarden enerzijds en gebruikswaarde en belevingswaarde anderzijds zijn met elkaar verbonden en in evenwicht. Waar mogelijk wordt een integrale visie gevraagd op de verschillende terreinen zoals landschap, milieu, water, bodem, economie, en verkeer.

Ook over de uitvoering heerst eenstemmigheid. De aanpak van nieuwe plannen is gebiedsgericht en ontwikkelingsgericht en vraagt om samenspraak van overheid en betrokkenen. Uitgangspunt is centraal wat moet, decentraal wat kan. Binnen de



kaders van het rijksbeleid is de provincie verantwoordelijk voor de Ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) en de Ecologische hoofdstructuur (EHS), daarbuiten heeft zij de regierol en toetst. De gemeente is verantwoordelijk voor de besluitvorming en de uitvoering.

Conclusies en aanbevelingen — De in deze notitie behandelde beleidsplannen geven de bevestiging om door te gaan met de gekozen denkrichting voor de inrichting van het nieuwe landgoed en de gekozen gezamenlijke procesmatige aanpak van gemeente en de families Corée en Middag.

Alle richtlijnen komen overeen met de wensen en de plannen van de families op twee punten na. Bij de inrichting wijken de wensen van de families af op:

1. Het aantal te bouwen huizen: de wens van de families is om het landgoed te gaan bewonen met twee families. In de Aanvullende Handleiding Landgoederen wordt op een landgoed van ruim tien ha echter slechts één huis met allure en bijgebouwen toegestaan.
2. Het aanleggen van een familie golfbaan/golftuin en de bijbehorende horeca: in de Nieuwe Landgoederen/Rood voor Rood/Aanvullende Handleiding Nieuwe Landgoederen is het niet toegestaan recreatieve voorzieningen aan te leggen.

Deze twee wensen zijn echter belangrijk voor de initiatiefnemers omdat de ontwikkeling en het beheer van het landgoed gefinancierd moeten worden. De 'golftuin' met bijbehorende voorzieningen draagt bij aan de instandhouding van het landgoed op een ecologische en duurzame manier.

De richtlijnen van de provincie dienen echter nadrukkelijk als handvat en bieden dan ook ruimte voor een op de Herkulosche Esch toegesneden invulling van inrichting en gebruik.

Naast bovengenoemde aandachtspunten kan nog eventueel als derde worden genoemd dat 90 % van het nieuwe landgoed toegankelijk dient te zijn. Dit kan worden bereikt als de 'golftuin', het geplande wandelbos en de horeca als openbaar terrein worden bestemd.

Tot slot — Wat betreft het proces van planvorming lijkt het uitvoeringsmodel in de Omgevingsvisie minder geschikt voor grootschalige ontwikkelingen als het ontwerpen van een landgoed. De ontwikkeling van Herkulosche Esch loopt vooruit op het nog op te stellen nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit is geen bezwaar aangezien *Blik op Buiten* aanbeveelt nieuwe landgoederen buitenplannen te ontwikkelen. Daarbij is een zorgvuldige afstemming van de gemeente met de provincie en de families Corée en Middag vereist.

4 Cultuurhistorisch, landschappelijk en geomorfologisch onderzoek, ecologische onderbouwing, effectenindicatie en toetsing Flora- en faunawet

In dit hoofdstuk worden de samenvattingen en conclusies gegeven van de archeologische, de cultuurhistorische, landschappelijke en geomorfologische analyse, de effectenindicatie en toetsing Flora en faunawet en de ecologische onderbouwing die zijn uitgevoerd in het kader van dit project.

In paragraaf 4.1. komen de conclusies van het archeologische bureauonderzoek van Hazenberg Archeologie aan bod.

In paragraaf 4.2 zullen de conclusies van de cultuurhistorische en (historisch) landschappelijke analyses van Res nova worden uiteengezet. In het deelonderzoek *Verhaal van de plek* wordt ingegaan op de geschiedenis van het terrein zelf (waarop het landgoed Herkulosche Esch zal worden ontwikkeld). In het tweede onderzoek *Gezicht van de plek* komen de cultuurhistorische en typologische aspecten aan de orde van de omgeving (waar het projectgebied deel van is).

Vervolgens wordt in paragraaf 4.3 ingegaan op de ecologische onderbouwing, de effectenindicatie en toetsing Flora- en faunawet van Engbers Bosbeheer.

Alle drie de paragrafen worden afgesloten met een conclusie met betrekking tot het vervolgtraject van totstandkoming en ontwikkeling van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch.

4.1 Archeologisch bureauonderzoek Herkulosche Esch

Inleiding — Om rekening te houden met archeologische waarden in het plangebied en om de noodzakelijke vergunningen te verkrijgen is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgesteld door Hazenberg Archeologie te Leiden. Het onderzoeksterrein is gelegen op acht percelen ten noordoosten van het huis aan de Jan van Arkelweg 2a en ligt aan de westzijde van de N337 tussen Windesheim en Zwolle. Aan de noordoostzijde wordt het onderzoeksterrein begrensd door bosbouw.

Op een deel van het onderzoeksterrein zal een landgoed met verschillende gebouwen omgeven door groenvoorziening worden aangelegd. De exacte inrichting van het plangebied is nog niet bekend, dus ook niet de mogelijk te plegen bodemverstoringen, maar getracht zal worden bij de inrichting zoveel mogelijk rekening te houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Niet alleen om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien maar ook om kosten te beperken.



Doel bureauonderzoek — Doel van dit bureauonderzoek is het verkrijgen van informatie aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en/of verwachte archeologische waarden. Dit omvat het onderzoek naar de aan- of afwezigheid van archeologische resten in de ondergrond, evenals de vaststelling van het karakter, de omvang, datering, en – waar mogelijk – gaafheid en conservering van de betreffende archeologische waarden. Tevens worden de mogelijke gevolgen van de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden aangegeven. De verzamelde informatie resulteert in een advies ('gespecificeerde archeologische verwachting') waarin een aanbeveling wordt gedaan over eventueel te nemen vervolgstappen. Op basis van de conclusies en adviezen uit deze rapportage en na goedkeuring hiervan door het bevoegd gezag, kan de gemeente Zwolle beslissingen nemen met betrekking tot het onderzoeksterrein.

Uitkomsten onderzoek — Hieronder wordt met behulp van vier categorieën (archeologische monumenten, archeologische waarnemingen, onderzoeksmeldingen en overig) de resultaten van het onderzoek gegeven:

Archeologische monumenten

Op het onderzoeksterrein zijn geen archeologische monumenten of terreinen van archeologische waarde aanwezig. In de omgeving is, op circa 400 m in noordwestelijke richting, een terrein van hoge archeologische waarde aangegeven. Het betreft AMK-terrein 13598 met het toponiem "De Vijf Marken" in Ittersumerbroek.² Bij een archeologisch booronderzoek van de Archeologisch Dienst van de gemeente Zwolle (datum onbekend) zijn hier op een diepte van circa 1 m -mv sporen van een nederzetting uit de Bronstijd (1800-1100 v. Chr) aangetroffen. Vermoedelijk staat de vindplaats in verbinding met de nederzetting die direct ten noorden van dit terrein is opgegraven.

Archeologische waarnemingen

Op het onderzoeksterrein zelf zijn geen archeologische waarnemingen bekend. Op circa 800 m ten noorden van het onderzoeksterrein, aan de zuidzijde van Ittersumerbroek, zijn nederzettingssporen uit de Midden en Late Bronstijd en de Vroege IJzertijd opgegraven (ca. 1500-600 v. Chr). Het gaat om plattegronden van huizen, bijgebouwen, erven en opmerkelijke cirkelvormige paalstructuren op 80 cm en lager onder het maaiveld. Ook zijn op deze locatie vondsten uit het Laat-Mesolithicum en het Neolithicum aangetroffen (ca. 6.000-2.000 v. Chr.).³

² Bron: Archis II, voor de hier vermelde monumenten, waarnemingen en onderzoeksmeldingen. Zie rapportage Hazenberg Archeologie, Archeologisch Bureauonderzoek Jan van Arkelweg 2a Zwolle, Voorburg 2011.

³ Archis-waarneming 32404, zie ook o.a. Verlinde 1991 en Clevis/De Jong 1994.

Op circa 400 m ten noorden van het onderzoeksterrein (Hoog-Zuthem) zijn enkele munten uit de Vroege Middeleeuwen, afkomstig uit Constantinopel, gevonden door een particulier in 1988.⁴ Een andere particuliere vondst uit 1988 is gedaan op circa 580 m in noord-noordoostelijke richting, direct aan de N 337. Het gaat om een laatmiddeleeuwse, zilveren penning, geslagen te Leuven.⁵

Onderzoeksmeldingen

Op het onderzoeksterrein zijn geen onderzoeksmeldingen aangegeven. Wel is op circa 180 m in noordelijke richting, aan de Hollewandsweg, in 2002 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door de Archeologische Dienst Zwolle.⁶ Hierbij werden op de dekzandrug inheems-Romeinse sporen uit de Midden- en Laat-Romeinse tijd aangetroffen op een diepte van 80 tot 150 cm onder maaiveld. Dit onderzoek ging vooraf aan bosaanplant die op dit moment direct ten noorden van het onderzoeksterrein gelegen is.

Overig

Niet in Archis vermeld is een circa 300 m in noordoostelijke richting gelegen nederzetting uit de Midden/Late IJzertijd, die werd aangetroffen bij onderzoek aan de Aalvangersweg in 1998/1999. Hier werden plattegronden van boerderijen met bijgebouwen uit circa 500 tot 100 v. Chr. opgegraven, die op de dekzandrug gelegen waren.⁷

Gemeentelijk beleid — De gemeente Zwolle heeft ter vervanging en detaillering van de bestaande landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een eigen waardekaart laten samenstellen: de Archeologische Waarderingkaart Zwolle (AWZ).⁸ De actuele versie van deze kaart dateert van augustus 2008 en geldt als beleidskaart voor ruimtelijke plannen op het grondgebied van de gemeente.

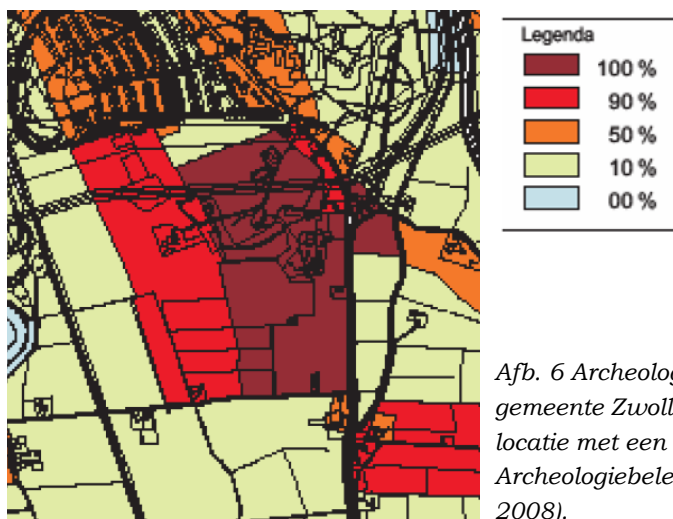
⁴ Archis-waarneming 17964.

⁵ Archis-waarneming 17963.

⁶ Onderzoeksmelding 2582.

⁷ Hermesen 2005, 8.

⁸ Archeologiebeleid gemeente Zwolle 2008.



Afb. 6 Archeologische waarderingskaart van de gemeente Zwolle. Het projectgebied ligt op een locatie met een zeer hoge waardering (bron: Archeologiebeleid gemeente Zwolle, concept 2008).

Het plangebied is op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Zwolle aangeduid als een 100%-gebied (zie afbeelding 6). Een 100%-gebied is een archeologische toplocatie waarvan met 100% zekerheid bekend is dat belangrijke archeologische waarden aanwezig zijn. Indien conservering in situ niet mogelijk is, is opgraving noodzakelijk.⁹

In de beschrijving van terrein 32, met het toponiem Achter Bikkenrade, staat het proefsleuvenonderzoek uit 2002 vermeld (Onderzoeksmelding 2582), met als extra informatie dat hier sporen van een zeer omvangrijke, Germaanse of inheems-Romeinse nederzetting uit de derde eeuw na Chr. zijn opgegraven. Het ging daarbij onder andere om sporen van meerdere ijersmeltovens en van twee waterputten. De vondst van de ovens is van belang omdat verondersteld wordt dat ijzer in het Vechtdal gewonnen werd en dat de ijzererts in deze nederzetting werd uitgesmolten.¹⁰

De 100%-waardering van de aangrenzende percelen van terrein 32 op de AWZ, en dus ook het onderzoeksterrein, is gebaseerd op dit archeologisch bodemonderzoek. Verwacht wordt dat nederzettingssporen zich over de flank van de dekzandrug in zuidelijke richting uitstrekken en zodoende ook binnen het onderzoeksterrein aanwezig zijn.

Conclusie — De omvang, ligging en aard van archeologische resten is voor het onderzoeksterrein niet met zekerheid te beantwoorden omdat hier niet eerder

⁹ Archeologiebeleid gemeente Zwolle 2008.

¹⁰ Zie ook Clevis/Wentink 2002.

archeologisch bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Op grond van het proefsleuvenonderzoek bij Bikkenrade uit 2002, ten noorden van het onderzoeksterrein, kunnen echter wel archeologische resten verwacht worden. De hier aangetroffen nederzetting uit de Romeinse tijd zal zich vermoedelijk op de dekzandrug in zuidelijke richting uitstrekken. Sporen uit het Laat-Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zijn eveneens niet uitgesloten. De 100%-waardering van het terrein op de Archeologische Waarderingkaart Zwolle onderschrijft deze verwachting.

De ondergrond van het onderzoeksterrein is in recente en subrecente tijd verstoord geraakt door landbouwwerkzaamheden (ploegen). Eigenaren van de percelen hebben ook aangegeven dat in de Tweede Wereldoorlog een tankgracht is aangelegd over het plangebied. Door deze activiteiten kan de bodem tot op een diepte van 80 cm onder maaiveld verstoord zijn. Eventueel aanwezige sporen uit de Romeinse tijd of ouder zullen echter dieper gelegen zijn, en daarom niet verstoord, zo blijkt uit de opgraving bij Bikkenrade, waar de grondsporen op een diepte van 80 tot maximaal 150 cm beneden maaiveld zijn aangetroffen.

Vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw tot omstreeks 1800 werden in het gebied kleiwinputten gegraven die tot onderaan het komkleipakket reiken. Bij Bikkenrade zijn de verstoringen hiervan tot boven de bovenkant van de Romeinse cultuurlaag waargenomen, op een diepte van 75 tot 80 cm onder het maaiveld.

De gemeente Zwolle stelt in haar archeologiebeleid archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 50 cm onder maaiveld in archeologisch waardevolle gebieden.¹¹

Het advies luidt dan ook: indien bij de planvorming binnen het onderzoeksterrein verstoringen voorzien zijn die de bovengenoemde ondergrenzen overstijgen, dient archeologisch bodemonderzoek plaats te vinden.

Hazenberg Archeologie adviseert om in eerste instantie een verkennend inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uit te voeren. Dit heeft tot doel het vaststellen van de geologische opbouw van het gebied, alsook de bodemopbouw waaronder de plaatselijke reliëfverschillen in de ondergrond, en ligging en omvang van eventuele eerdere bodemverstoringen.

¹¹ Archeologiebeleid gemeente Zwolle 2008, 9-10. Bij archeologisch zeer waardevolle gebieden kan de gemeenteraad van deze normen afwijken.



Mocht er bijvoorbeeld sprake zijn van reeds verstoorde zones, dan kan in overleg met het bevoegd gezag wellicht al voor planontwikkeling in deze zones worden gekozen.

Op basis van de bevindingen uit het verkennend booronderzoek, stelt het bevoegd gezag vast of er kansrijke zones voor archeologie aanwezig zijn en waarvoor de noodzaak bestaat tot het doen van archeologisch vervolgonderzoek.

4.2 Cultuurhistorische, geomorfologische en landschappelijke analyse Herkulosche Esch

Opmaat — Zoals al eerder in deze notitie aangegeven ligt het projectgebied Herkulosche Esch in het buitengebied van Zwolle, meteen ten zuiden van de bebouwde kom. Met de ontwikkeling van een nieuw landgoed sluiten de opdrachtgevers aan op een lange traditie van landgoederen die in deze omgeving aanwezig is: ten oosten van Zwolle bevond zich vroeger een groot aantal buitenplaatsen en havezaten. Een deel van deze huizen is vandaag de dag nog aanwezig en geeft een beeld van de allure die deze omgeving in het verleden had.

De opdrachtgevers willen zich bij de ontwikkeling van hun landgoed laten inspireren door de geschiedenis van de locatie en de typologie van de historische landgoederen. In het *Verhaal van de plek* wordt aandacht besteed aan de *genius loci*. Met behulp van een ruime hoeveelheid historische kaarten en andere bronnen is inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelingen het terrein van de Herkulosche Esch in de loop der eeuwen heeft ondergaan. De resultaten van dit *Verhaal van de plek* spelen een belangrijke rol bij de totstandkoming voor een terreinontwerp van de Herkulosche Esch.

In een tweede document, het *Gezicht van de plek* wordt aandacht besteed aan de typologie van de historische Overijsselse landgoederen, in het bijzonder de havezaten en buitenplaatsen rondom Zwolle. De bevindingen van dit document vormen de basis voor de verdere uitwerking van zowel tuinaanleg en bebouwing van hoofdhuis en bijgebouwen.

4.2.1 Verhaal van de plek

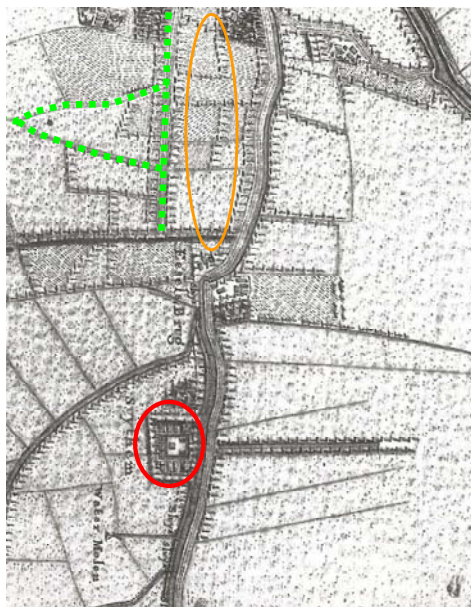
Toponymie 'Herkulosche Esch' — Het projectgebied krijgt de naam Herkulosche Esch. Deze naam verwijst naar de eeuwenoude es die op een groot deel van de locatie aanwezig was en die als zodanig op historisch kaartmateriaal zichtbaar is.

Op historische kaarten zien we duidelijk de kern *Herkulo* liggen met daaromheen de gronden met elk een apart gebruik. Ten zuiden van de kern liggen de hooilanden, terwijl langs de IJssel, aan de buitenzijde van de dijk, de buitenlanden liggen. Op de hoger gelegen gronden zien we de es (Den Esch), een groot gebied dat als akkerland in gebruik was en dat gezamenlijk werd bewerkt (akkers waren individueel eigendom).

Geomorfologische analyse — De specifieke geomorfologie ter plekke is bepalend voor het gebruik van het gebied in het verleden. Het gebied wordt gekenmerkt door dekzandruggen en -koppen. De es is op zo'n hoger gelegen zandophoping ontwikkeld. Dit gebied is echter door intensief agrarisch gebruik grotendeels afgegraven. Het nabijgelegen Bikkenrader bos ligt nog steeds zichtbaar op een hoogte. Hier is nog sprake van een duidelijk herkenbare dekzandkop. Het feit dat hier in de negentiende eeuw wordt gesproken van een dennenbos sluit aan bij de aanwezigheid van een zandige ondergrond.

Cultuurhistorie en landschappelijke analyse — Vanaf circa 1780 kan de ontwikkeling van het projectgebied aan de hand van historische kaarten op de voet worden gevolgd. Het gebied ten zuiden van Zwolle heeft eeuwenlang een agrarische functie gehad en ook vandaag de dag speelt de landbouw hier een primaire rol. Op de historische, laat-achttiende-eeuwse, negentiende-eeuwse en vroeg-twintigste-eeuwse kaarten is dit duidelijk zichtbaar. Ook het terrein waar het nieuwe landgoed wordt ontwikkeld, wordt op de kaarten als zodanig weergegeven. Bronnenonderzoek, waarbij de cartografie de belangrijkste informatieverstrekker vormt, laat echter zien dat de geschiedenis van de projectlocatie intrigerender is dan de aangegeven functie 'agrarisch' doet vermoeden.

Infrastructuur — Op de oudste kaart van de projectlocatie, de Hottingerkaart uit 1781, is zichtbaar dat de infrastructuur destijds aanzienlijk anders was dan vandaag de dag (zie afbeelding 7). De Wijheseweg (N337) was nog niet aangelegd en de hoofdroute tussen Deventer en Zwolle liep vanaf de Jan van Arkelweg in noordelijke richting naar de Hollewandsweg (waar de boerderij de Hollewand is gelegen). De zuidelijke aanzet van dit tracé lag op het erf van de boerderij Jan van Arkelweg 2. Vanaf deze weg liep een tweetal routes in oostwestelijke richting over de locatie van het nieuwe landgoed. Alle overige logistiek liep langs het huidige projectgebied. Op negentiende-eeuws kaartmateriaal zijn de twee oost-west verbindingen verdwenen.



Afb. 7 Fragment Hottingerkaart: kaart van de havezate 'Suythem' aan de Zandwetering, H. van Hooff, 1781.



Wijheseweg ontbreekt hier nog

Verdwenen infrastructuur lopende door het projectgebied

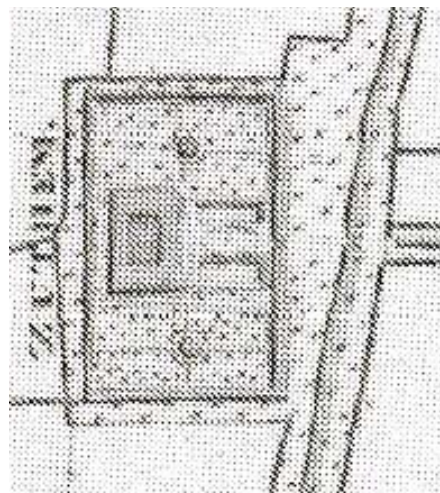
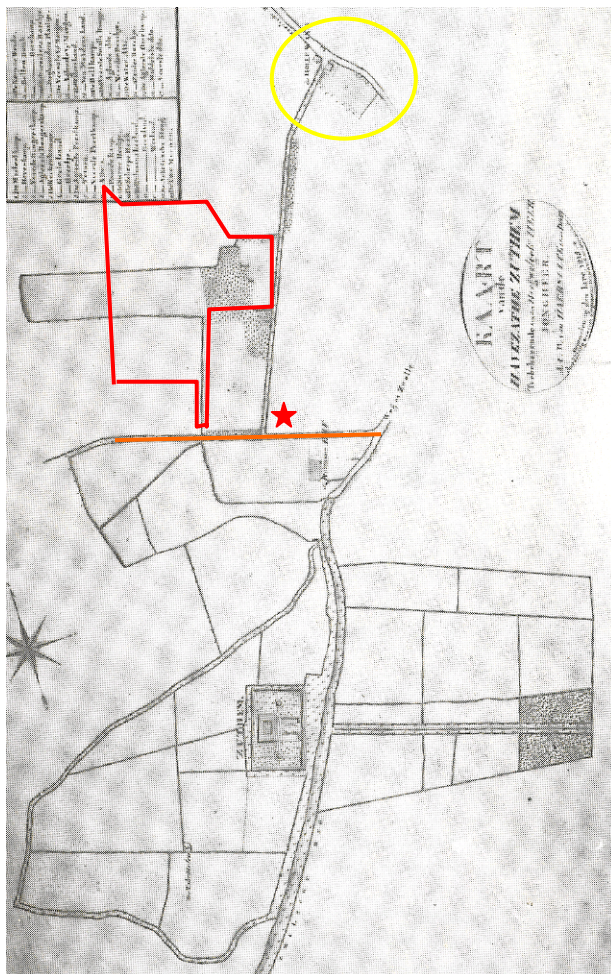


Havezate Zuthem

Onderdeel van havezathe Zuthem — Uit vroeg-negentiende-eeuws bronnenmateriaal blijkt dat het overgrote deel van het projectgebied deel uitmaakt van de ten zuiden van de Jan van Arkelweg gelegen havezate Zuthem. Het gebied, destijds bezit van jonkheer A.C.W. van Haersolte tot den Doorn, was voornamelijk in gebruik als bouwland. Middels enkele houtwallen werden verschillende kampen afgescheiden van de grote es. Deze kampjes hoorden bij Zuthem. De overige onderdelen van het projectgebied behoorde tot de grote gezamenlijke es van Herkulo. In het oostelijke deel van het projectgebied lag een perceel hakhout. Het ten noorden gelegen Bikkenrader bos bestond uit een dennenbosje.

Onderdeel van buitenplaats Bikkenrade — In de tweede helft van de negentiende eeuw komt de buitenplaats Bikkenrade tot ontwikkeling. Het bos rond het omstreeks 1842 gebouwde huis werd gewijzigd in een klein parkbos, waarbij een groot deel van de dennen plaats maakte voor loofbomen. Gelet op de ontwikkelingen in de komende decennia op en rond de buitenplaats, waaronder meerdere aanpassingen aan het ten zuiden van het bos gelegen perceel hakhout, lijkt het zeer waarschijnlijk dat ook dit gebied deel uitmaakte van de buitenplaats. Opvallend is een verhoging in het landschap, meteen ten zuiden van het perceel hakhout. Deze verschijnt voor het eerst op de kaarten als de buitenplaats Bikkenrade is ontstaan en maakt vermoedelijk deel uit van de aanleg van dit buiten: kunstmatige heuvels komen vaak voor in negentiende-eeuwse tuinen. De es behoudt haar functie, waar bij sommige percelen sprake is van wisselend gebruik als akkerland en weiland.

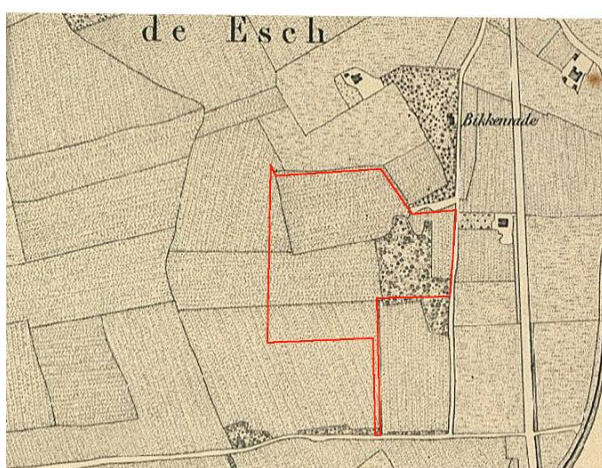
Herkulosche Esch te Zwolle
De ontwikkeling van een nieuw landgoed
 Startnotitie



Afb. 8 Kaart van de havezate Zuthem,
 I.I. Sorg, 1815.

○ Hollewand

Locatie Jan van Arkelweg 2
 (ter oriëntatie)
 Jan van Arkelweg



Afb. 9 Plattegrond uit 1844. Op deze
 kaart wordt voor het eerst het buiten
 Bikkenrade weergegeven.



Situatie na het Interbellum — Vanaf het Interbellum heeft het terrein een volledig agrarische functie: delen worden afgegraven en opgevuld, na de Tweede Wereldoorlog wordt een nieuw volume (Jan van Arkelweg 2a) opgetrokken en de bestaande ontsluiting komt tot stand. Alle herinneringen aan de relatie van dit gebied met Zuthem en Bikkenrade zijn verdwenen. Het Bikkenrader bos is echter behouden, hoewel enige relatie met het voormalige buiten ontbreekt. Het bos is in de jaren negentig naar het oosten toe uitgebreid met een 'nieuw' bos.



Afb. 10 Topografische kaart van 1986. Op deze kaart is duidelijk zichtbaar dat het gebied geen relatie meer heeft met de havezathe Zuthem en de buitenplaats Bikkenrade. Het Bikkenrader bos is behouden.

Conclusie — Uit het cartografisch onderzoek, aangevuld door andere bronnen is een duidelijk beeld geschetst van de ontwikkelingsgeschiedenis van de locatie. Een groot deel van het terrein van het nieuwe landgoed maakte tot het midden van de negentiende eeuw deel uit van de havezate Zuthem om vervolgens te worden opgenomen in de buitenplaats Bikkenrade. Hoewel enige herinnering aan dit 'rijke' verleden is verdwenen, vormt het wel een uitgesproken uitgangspunt om op deze locatie wederom een landgoed aan te leggen. De voormalige aanwezigheid van een klein bosje op de locatie, eerst gebruikt als hakhoutbos, later als onderdeel van een buitenplaats, vormt daarbij een bijzonder aanknopingspunt om bij de invulling van het terrein in een landschappelijke stijl aan te refereren.

4.2.2 Gezicht van de plek

Historische Sallandse landgoederen zijn in overvloed aanwezig en vormen een belangrijke inspiratiebron voor de plannen van de Herkulosche Esch. In het deelrapport *Gezicht van de plek* is gekeken naar de typologie van deze historische landgoederen. Hierbij is niet alleen aandacht besteed aan de landhuizen, maar wordt ook de architectuur van de bijgebouwen en de opzet van de parktuinen meegenomen. De verschijningsvorm van al deze verschillende onderdelen kan als inspiratie dienen voor de terreininrichting en de volumes op het nieuwe landgoed Herkulosche Esch.

Architectuur van het hoofdhuis

Opmaat — Het overgrote deel van de vandaag de dag nog aanwezige landhuizen dateert in haar huidige verschijningsvorm uit de zeventiende en het begin van de achttiende eeuw. Deze huizen kenmerken zich door een sober Hollands-classicistisch karakter. De geschiedenis van de meeste havezaten is echter verder terug te voeren dan de zeventiende eeuw. Deze oudste gebouwen, de riddermatige havezaten (*steen en huysen*), zijn nagenoeg allemaal in de loop der geschiedenis verdwenen en vervangen door de gebouwen die we nu als representatief voorbeeld zien van de Sallandse havezate. In de negentiende eeuw ontstaat er, mede dankzij belangrijke ontwikkelingen op het gebied van de infrastructuur, een nieuwe trek naar het platteland. Deze huizen zijn tot ver in de eeuw in een neo-classicistische stijl opgetrokken. Aan het eind van de eeuw zien we ook huizen die worden gekenmerkt door een neorenaissance vormgeving. Met name de typologie van de oudere havezaten heeft een sterk streekeigen karakteristiek en zou bij keuze voor dit type een bijzonder uitgangspunt voor de ontwikkeling op de locatie van de Herkulosche Esch zijn.

Het steenen huys — *Steen en huysen* zijn bijzonder zeldzaam en slechts een bescheiden aantal relictten is vandaag de dag nog herkenbaar in het Overijsselse landschap. De meest karakteristieke voorbeelden zijn het huis met een L-vormige plattegrond waarbij in de oksel een traptoren (met entreepartij) is geplaatst of het tweebeukige huis, waarbij elke beuk een eigen zadeldak heeft. Het *steenen huys* is voorzien van tuit- of trapgevels en heeft vensters, geplaatst onder rondbogen. De raampartijen zijn uitgevoerd als kruis- of kloostervenster, waarbij de onderlichten zijn voorzien van luiken. De architectuur van deze Overijsselse *steen en huysen* is sober, met een minimum aan decoratieve elementen.



Afb. 11 Havezate de Haerst, 1730. Voorbeeld van een havezate met een L-vormige plattegrond.



Typologie van het laat-zeventiende-eeuwse huis — De verschijningsvorm van het zeventiende- en achttiende-eeuwse landhuis komt in hoofdopzet overeen. Het oudste type is het zogenaamde Vingboonstype, vernoemd naar de Hollandse classicistische architect Philips Vingboons. Hij is verantwoordelijk voor de bouw van een aantal huizen in Overijssel en heeft daarnaast voorbeeldboeken opgesteld. De gebouwen kenmerken zich door hun eenvoudige opstand: een rechthoekige plattegrond, geplaatst onder een schilddak met plat dat middels een forse, volledig omgaande kroonlijst van de opstand wordt gescheiden. Het gebouw telt meestal twee bouwlagen, geplaatst op een hoog basement (souterrain). De entree is bij de authentieke Vingboonshuizen bereikbaar via een hoge stoep, die middels beide zijden te bereiken is. De symmetrisch opgezette voorgevel heeft een geaccentueerde middenrisaliet waarin de entree is geplaatst. De entree zelf is meestal rijk uitgevoerd en voorzien van een natuurstenen omlijsting met aan de bovenzijde ter afsluiting een kroonlijst of cartouche. Het risaliet wordt meestal bekroond door een timpaan of front met decoratieve vulling en is vaak voorzien van korintische pilasters. De ramen zijn geplaatst onder hanenkammen of rollagen en zijn voorzien van kruisvensters (de ruiten zijn onderverdeeld door smalle roeden). De hoeken van het risaliet kan zijn uitgevoerd met een natuurstenen blokpilaster.



Afb. 12 Den Berg nabij Dalfsen, modelvoorbeeld voor de achttiende-eeuwse havezate.

Den Berg nabij Dalfsen wordt (en werd destijds al) beschouwd als het modelvoorbeeld voor de achttiende-eeuwse havezate. Het complex bestaat uit een huis dat in hoofdopzet gelijk is aan het Vingboonstype. Een opvallend verschil met het Vingboonstype is dat de kroonlijst door het middenrisaliet doorsneden wordt (er is sprake van doorgaand metselwerk). De entreepartij, die bereikbaar is door middel van een hardstenen trappartij heeft een vriendelijk karakter door de vele raampartijen met roedeverdeling.

Architectuur van de bijgebouwen

Bouwhuizen: bijgebouwen bij de private woningen — Het overgrote deel van de nu nog behouden historische havezaten heeft een karakteristieke samenstelling van een landhuis met aan de voorzijde twee (soms ook maar één) bouwhuizen. Deze bouwhuizen zijn allemaal eenlaags en geplaatst onder een schilddak. Sommige voorbeelden zijn kort, maar er zijn ook voorbeelden bekend van opvallend lang-gerekte huizen. De bouwhuizen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdhuis en accentueren door hun laagte (eenlaags) de grandeur van het landhuis (eenheid in vormgeving, onderscheid in bouwmassa).



Afb. 13 Bouwhuis van Den Alerdinck.

Tuinmanswoning — Een groot aantal landgoederen is, meestal in de nabijheid van de oranjerieën, kassen, et cetera voorzien van een tuinmanswoning. De tuinmanswoning werd gebouwd als woonhuis voor de tuinman of -opzichter. Dit volume is dus primair ontstaan als woonhuis. De meeste tuinmanswoningen die vandaag de dag nog behouden zijn, dateren uit de periode circa 1890-1925 en hebben vrijwel allemaal een karakteristieke vormgeving in Chaletstijl (circa 1890-1910) of cottage-stijl (circa 1900-1925).



Afb. 14 Tuinmanswoning op landgoed Twickel (elementen van de Chaletstijl toegepast)



De chaletstijl kwam in Nederland omstreeks 1890 in trek als gevolg van Zwitserland als de opkomende vakantiebestemming. Het chalet werd vereenzelvigd met het onbedorven landschap dat men daar aantrof. De Engelse cottagestijl werd in Nederland rond 1905 geïntroduceerd. Op een soortgelijke wijze als de chaletstijl symboliseerde de cottagestijl met haar rieten daken de idylle van het ongecompliceerde, landelijke bestaan.

Beide stijlen ontstaan dus uit een verlangen naar een idyllische setting. Als zodanig past deze architectuur goed in de parken van grote landgoederen, waar ze omringd worden door natuurschoon.

Oranjerie —De oranjerie, met haar karakteristieke grote raampartijen is een voorbeeld van een gebouw dat onlosmakelijk is verbonden met de bij de historische tuinarchitectuur horende interesse in botanie. Bij de historische oranjerieën is een geleidelijke ontwikkeling zichtbaar van zeventiende- en achttiende-eeuwse exemplaren naar de jongere negentiende-eeuwse voorbeelden. De oudste exemplaren zijn in opzet en verschijningsvorm duidelijk geïnspireerd door de typologie van het bouwhuis: een eenlaags volume onder een schilddak (in sommige gevallen een zadeldak, al dan niet met wolfseinden). Bij grotere exemplaren zien we dat de gevel door middel van een risaliet wordt opgedeeld. Dit risaliet omvat meestal een grote entreepartij.



Afb. 15 Oranjerie van de Hortus te Leiden (1740, Daniël Marot).

In de loop van de negentiende eeuw zien we dat de oranjerieën een meer eigen identiteit krijgen. Met name in de tweede helft van de eeuw, als de botanica opnieuw veel aandacht krijgt, zien we opvallende oranjerieën ontstaan, waarbij vrijwel de gehele gevel uit glas bestaat.

Vrijstaande kas en druivenkas — Een karakteristiek gebouw dat we in de omgeving van de Herkulosche Esch regelmatig aantreffen, is de druivenkas. Dergelijke kassen lagen doorgaans tegen een muur en waren vanwege de bezonning gericht op het zuiden. De volumes hebben door hun plaatsing tegen een muur een karakteristieke opzet : een hoge achtermuur met aan de voorzijde (zuidzijde) een laag doorgetrokken glazen lessenaardak. In sommige gevallen is ook het bovenste deel van de zuidelijke muur in glas uitgevoerd.



Afb. 16 Druivenkas landgoed de Colckhof.

Voorbeelden van historische, negentiende-eeuwse vrijstaande kassen zijn schaars. Vanwege het kwetsbare karakter (glas) is een groot aantal voorbeelden in de loop der jaren verdwenen. De glazen overkapping is bij dergelijke historische voorbeelden geplaatst op een ongeveer een halve meter hoge bakstenen borstwering. Het glas is gevormd als een zadeldak dat aan beide zijden uitbolt. Er is dus sprake van gebogen glas. De ijzeren constructie is meestal opvallend rank en bestaat uit kolommetjes die aan de bovenzijde uitwaaiëren als schoren.



Afb. 17 Druivenkas landgoed Oranjestein.



Tuin- en parkaanleg

Ondanks de vele verschillen die deze landgoederen onderscheiden, is er een aantal karakteristieke, telkens terugkerende aspecten te herkennen. De organische groei is bij vrijwel alle landgoederen duidelijk herkenbaar. Dit vertaalt zich in een rechtlijnig en geometrische aanleg in de directe nabijheid van het huis, kenmerkend voor het zeventiende- en achttiende-eeuwse classicisme met daarbuiten een landschappelijke aanleg die zo karakteristiek is voor het overgrote deel van de negentiende eeuw: de landschapsstijl. Het classicistische is herkenbaar aan de rechtlijnigheid van de lanen, grand canals en de lange zichtassen die hierover zijn geprojecteerd. Het landschappelijke vertaalt zich in een schilderachtigheid die ontstaat door meandering van de paden en waterpartijen en het contrast tussen open grasvelden en besloten bossen en perken.



Afb. 18 Nijenhuis op topografisch militaire kaart uit 1890: geometrische tuin aan weerszijden van huis met ten zuiden landschappelijke parkaanleg.

Grote waterpartijen, de plaatsing van het hoofdhuis in het water, grote open weilanden, omzoomd met houtwallen en 'wandelingen', berceau's, ommuurde of omhaagde classicistische tuincompartimenten naast het hoofdhuis (deeltuinen) zijn alle karakteristieke elementen die in de landgoederen in de omgeving van de Herkulosche Esch veel worden aangetroffen.



*Afb. 19 Landgoed Den Aalhorst.
Rondom een grote weide is in de bossen
een wandeling aangelegd.*

Conclusie — De analyse van zowel de verschillende soorten karakteristieke Sallandse bouwtypen (havezate, zeventiende-eeuwse landhuis en achttiende-eeuwse landhuis met flankerende bouwhuizen, karakteristieke bijgebouwen zoals de tuinmanswoning, de orangerie en kassen) als van de typologie van de Sallandse parkaanleg geeft ruim voldoende handvatten voor de inrichting van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch. Gekoppeld met de resultaten van het *Verhaal van de plek* kan op een historisch verantwoorde wijze voldoende handen en voeten worden gegeven aan de ontwikkeling van een nieuw landgoed op deze locatie. Hiermee sluiten de opdrachtgevers aan op een lange traditie van landgoederen die in deze omgeving aanwezig was.

4.3 Ecologische onderbouwing, effectenindicatie en toetsing Flora- en faunawet Herkulosche Esch

Inleiding — In het plan van aanpak voor dit project, dat met de gemeente is opgesteld (14 april 2010) zou ecologische advisering al in de eerste fase van het traject van de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch een belangrijke rol spelen. Op die manier wordt er al in de planvormingsfase een waardevolle bijdrage geleverd waardoor ook de ecologische ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied goed worden benut. Onder andere een bodemkundige analyse van het plangebied hoort daar idealiter bij.

Hoewel de gemeente normaliter dit onderzoek niet essentieel vindt in het huidige stadium waarin er een beslissing over de uitvoerbaarheid van het plan moet worden genomen werd toch akkoord gegaan met deze marsroute vanwege de inbedding in het totale plan van aanpak.

Toen echter bleek dat volledig ecologisch onderzoek inclusief de inventarisatie van flora en fauna zou moeten plaatsvinden in de winter heeft de gemeente verzocht



aan Engbers Bosbeer eerst een bureaustudie in de vorm van een effectenindicatie Flora- en faunawet uit te voeren en het ecologisch onderzoek en de toetsing Flora- en faunawet in verband met de representativiteit van de onderzoeksbevindingen op te schorten tot april.

Nieuwe marsroute — In een nader overleg (in december 2010) tussen de ecooloog (R. Engbers) en de gemeente is praktisch en inhoudelijk gezocht naar een aanpak waarbij de samenhang van aanwezige waarden met de mogelijkheden van de nieuwe ontwikkelingen optimaal kunnen worden benut.

De volgende uitgangspunten zijn van belang geweest bij dit overleg :

- Er moet uitgegaan worden van de aanwezigheid van beschermde soorten in het gebied Bikkenrade. Er moet in het prille stadium van planontwikkeling gedacht worden vanuit het basisprincipe dat er mogelijkerwijs verstoring kan plaatsvinden door een nieuwe ontwikkeling.
- Het streven is om de ontwikkeling zo in te zetten en uit te voeren dat er geen negatieve uitstraling maar juist een positieve uitstraling ontstaat. Dat geeft geen verstoring maar verbetering/verrijking van het beschermde gebied en zijn omgeving. Omdat het open gebied dat aansluit op Bikkenrade zeer groot is en het projectgebied van ongeveer tien ha in verhouding dus zeer klein is als onderdeel van dit grote gebied, zal de impact klein zijn. Maar juist omdat er op ecologisch verantwoorde wijze wordt heringericht zal er uiteindelijk onder de streep ecologisch winst kunnen worden behaald.

Het resultaat van dit overleg was de afspraak dat:

- a. Er eerst een effectenindicatie Flora- en faunawet in de vorm van een bureauonderzoek zou plaatsvinden.
- b. Voor het ecologische aspect van het project het onderzoeksgebied zou worden uitgebreid met Bikkenrade-oud en -nieuw.
- c. In maart en april 2011 veldonderzoek van het projectgebied zou plaatsvinden waarbij tijdens het veldonderzoek inventarisaties worden uitgevoerd inzake de actueel aanwezige flora en faunarijksdom in relatie tot de Flora- en faunawet. Op basis van deze inventarisatie zou de toetsing aan de flora- en faunawet kunnen plaatsvinden en tevens een toetsing zijn van het bureauonderzoek.



Afb. 20 Het te onderzoeken gebied (rood) uitgebreid met Bikkenrade-oud en -nieuw (groen)

Engbers Bosbeheer heeft daarop de volgende marsroute ingezet:

1. December 2010 – januari 2011: opstellen rapportage “Effectenindicatie Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen herinrichting van een terrein aan de Wijheseweg te Zwolle”.
2. Op basis van een door Res nova op te stellen startnotitie, zal door de gemeente een “go-no go” afweging worden gemaakt.
3. Bij een “go” afweging wordt in maart 2011 door Engbers Bosbeheer een aanvang gemaakt met de ecologische onderbouwing van het beoogde plan.
4. In de periode eind maart – april wordt door Engbers Bosbeheer een Toetsing Flora- en faunawet ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Onderdeel van de toetsing is een veldinventarisatie naar het al of niet voorkomen van beschermde soorten in het plangebied.

Toepassing effectindicatie en bronnen —De inhoud van de bovengenoemde effectenindicatie dient van toepassing geacht te zijn in de context van:

- Sec de reikwijdte van de Flora- en faunawet.
- Een indicatie van de aanwezige beschermde soorten in relatie tot de aanwezig geachte biotooptypen die afgeleid kunnen worden uit de hiervoor genoemde geraadpleegde bronnen. Hierbij zij uitdrukkelijk vermeld dat het een en ander geen toetsing betreft aangezien de aangenomen hypothesen tijdens de bureaustudie niet geverifieerd zijn tijdens een veldinventarisatie van het plangebied.

De effectindicatie is gebaseerd op een bureaustudie waarbij gebruik is gemaakt van diverse bronnen. Hierbij kunnen als bron worden aangegeven:



- Google Earth: luchtfoto, inclusief zogenaamde “street-view” opnamen van het plangebied en de omgeving daarvan (met name Bikkenrade-oud en -nieuw).
- Natuurloket: de betreffende kilometerhokken waarin het plangebied is gesitueerd is geraadpleegd.
- Inventarisatiegegevens afkomstig van de gemeente Zwolle (memo de heer L. Dijkstra, d.d. 10 december 2010).
- Kadastraal kaartmateriaal verkregen van de gemeente Zwolle en van de initiatiefnemers/opdrachtgevers.
- Foto-opnamen van het plangebied en directe omgeving, inclusief Bikkenrade-oud en -nieuw, die door Engbers Bosbeheer zijn gemaakt na de bespreking op locatie d.d. 25 november 2010.

Conclusie van de effectindicatie — Op basis van de bureaustudie, kan het navolgende gesteld worden:

- De actuele natuurwaarden van het plangebied, gezien vanuit de Flora- en faunawet, worden op basis van het huidige gebruik (grotendeels agrarische en een geringe oppervlakte wonen) en op basis van de heersende biotoop als gering ingeschat.
- Indien planrealisatie plaatsvindt die voor het gebied uit zowel cultuurhistorisch als landschappelijk oogpunt een verantwoorde inpassing heeft, is een substantiële winst ten aanzien van natuurwaarden te behalen.
- De winst die behaald kan worden zal niet alleen in het plangebied behaald (kunnen) worden, maar eveneens voor het gebied dat bekend staat als Bikkenrade-oud en -nieuw. In dit verband zij verwezen naar de betreffende rapportage waaruit het navolgende citaat “*Met name de lijnvormige bosschages van waarde zijn als vliegroute, terwijl de open plekken tussen de bosschages van belang kunnen zijn als foerageergebied. Een sterke toename van menselijke activiteit in de directe omgeving en een verhoging van de mate van verlichting kan een negatief effect hebben op deze soorten. Wanneer rekening wordt gehouden met het voorkomen van vleermuizen in de omgeving kan echter de huidige waarde van het gebied (toevoeging: Bikkenrade oud en nieuw) worden behouden. Van belang is hierbij dat de aan te brengen verlichting niet naar de omgeving en het bosgebied uitstraalt. Door de aanleg van lijnvormige, opgaande begroeiing en waterpartijen kan het oppervlak foerageergebied voor vleermuizen worden verhoogd, waardoor een verhoging van de potentie voor deze soortgroep tot de mogelijkheden behoort.*”



*Afb. 21 Het projectgebied vanuit
de noord-westhoek gezien
richting zuid-oosten.*



Afb. 22 Bikkenrade-oud.



Afb. 23 Bikkenrade-nieuw



Vervolg in de vorm van ecologisch onderzoek en F&F-toets in maart/april 2011 —

Nadat de gemeente in februari heeft aangegeven dat op basis van de presentatie van de plannen en de onderzoeken waarschijnlijk een “go” kan worden gegeven heeft Engbers Bosbeheer in maart en april 2011 de ecologische onderbouwing en de toetsing Flora- en faunawet uitgevoerd zodat deze konden worden meegenomen in de planvorming. Hieronder de resultaten van deze onderzoeken.

Resumé en conclusies ecologisch onderbouwing — Het plangebied is gesitueerd in de IJsselvallei, op een oeverwal, even ten zuiden van Zwolle. Ten noorden aangrenzend bevindt zich het ecologisch waardevolle bosgebied Bikkenrade-oud en Bikkenrade-nieuw. Op geringe afstand (< 1 km) bevindt zich ten westen van het plangebied het Natura 2000 gebied Uiterwaarden IJssel (noord).

Het huidige gebruik van het plangebied is hoofdzakelijk agrarisch (grotendeels bouwland en een klein deel weiland) waardoor grote antropogene invloeden op het gebied worden uitgeoefend.

Het bodemtype op basis van de Bodemkaart van Nederland en het Systeem van bodemclassificatie voor Nederland en op basis van de bevindingen in het veld wordt, mede gezien het zandige karakter van de bodem, geclassificeerd als een Vorstvaaggrond (magere ooivaaggrond).

Met name op basis van de ter plaatse aanwezige abiotische factoren wordt de PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie) vastgesteld als een overgangstype Milio-Fagetum- Stellario-Carpinetum met een mogelijk accent, gezien de voedselrijkdom, naar Fraxino-Ulmetum.

Door de sterke antropogene invloeden wordt het huidige aanbod aan ecologische waarden van het plangebied als zeer gering geclassificeerd. In tegenstelling tot het zeer geringe huidige ecologische aanbod, is er echter sprake van een hoog potentieel ecologisch aanbod.

Deze potentie vloeit voort uit de rijk gevarieerde, voor het gebied, karakteristieke bodemopbouw waarbij overgangszones vloeiend verlopen in zowel het verticale als in het horizontale vlak. Ook is de daarvan afgeleide PNV en/of zijn de PNV varianten als bijzonder waardevol te beschouwen. Overeenkomstig het reliëf en de bodemtypen, kan worden 'gestuurd' richting overgangen van vochtiger naar drogere typen. Hierbij wordt het deelgebied richting Bikkenrade-oud als droog beschouwd.

Door de ontwikkeling en/of versterking van deze varianten of gradaties wordt in hoge mate de ecologische dynamiek van het plangebied versterkt met een dito uitstraling naar de directe omgeving. Daarnaast herbergt het gebied bijzondere

potenties om het reeds beboste en ecologisch waardevolle gebied ten noorden van het plangebied, bekend staand als Bikkenrade-oud en Bikkenrade-nieuw, te vergroten en versterken.

Het plangebied valt net buiten het Natura 2000 gebied Uiterwaarden IJssel noord) dat minder dan één kilometer ten westen van het plangebied is gesitueerd doch geeft, indien maximale invulling wordt gegeven aan de gebiedspotenties, een grote bijdrage aan de daarin voorkomende Habitattypen.

Indien het plangebied ecologisch ingericht wordt gebaseerd op de beschreven PNV varianten, zal dit het betreffende Natura 2000 gebied versterken waardoor met de herinrichting van het plangebied substantiële winst ten opzichte van het huidige gebruik van het plangebied wordt geboekt en daarmee uniek is in zijn soort.

Ten aanzien van de herinrichting gelden randvoorwaarden:

- Er dienen naast lobvormige beplantingsvormen ook beplantingsvormen te worden gekozen die lijnvormige structuren bezitten, afgewisseld met open plekken. Een en ander draagt in hoge mate bij aan de verbetering en uitbreiding van het foerageergebied van onder andere vleermuizen, maar ook roofvogels, die het bos Bikkenrade-oud als leefgebied hebben.
- Om de ecologische dynamiek in het gebied verder te ontwikkelen is het inbrengen van water van grote waarde. Deze waterpartijen dienen te worden gerealiseerd ter plekke van de laagst gelegen delen van het plangebied. Rondom deze nattere delen kan een vegetatietype worden ontwikkeld die richting het Elzen-Essenbostype wijst.
- De delen die direct grenzen aan het bosgebied van Bikkenrade-oud en Bikkenrade-nieuw dienen wat betreft de beplantingsvorm geleidelijk in elkaar over te lopen.
- Beplantingen langs de overige perceelsgrenzen dienen een struweelachtig karakter te hebben, waarbij een open structuur van belang is. Deze open structuur is met name van belang voor het voorkomen van vlinders, insecten en, wellicht ter plaatse van de hogere delen, reptielen.
- In verband met de kwetsbaarheid van de omliggende gebieden (Bikkenrade-oud en Bikkenrade-nieuw en Natura 2000 gebied Uiterwaarden IJssel noord) is de inbreng van kunstlicht (verlichting) alsmede geluid ongewenst.
- Het beheer van het plangebied dient gestoeld te zijn op natuurbegeleidend bos-/landschapsbeheer waarbij de natuurontwikkeling richting de van toepassing zijnde PNV maatgevend is. Het te voeren bos-/landschapsbeheer dient derhalve beschreven te worden in een beheerplan.
- Ter verificatie van het uitgevoerde beheer dienen de ecologische waarden periodiek gemonitord te worden om het gevoerde beheer op adequaatheid te toetsen en indien nodig bij te stellen. Hiervoor is het noodzakelijk direct



na de herinrichting een nulsituatie opname uit te voeren alsmede een beheerplan op te stellen

Slotconclusie ecologische onderbouwing: de actuele ecologische, landschap-pelijke en geomorfologische waarden van het plangebied in acht nemend, is de beoogde herinrichting, mede op basis van de gebruikstechnische randvoorwaarden / visie van de initiatiefnemers, mits zorgvuldig ontworpen en geprojecteerd in de ruimte, op een meer dan verantwoorde wijze te realiseren waarbij er sprake is van een substantiële vergroting van natuurwaarden in het plangebied en de omgeving daarvan.

Resumé en conclusie flora- en faunatoets — De toetsing heeft plaatsgevonden in april 2011 — In januari 2011 is voor het plangebied een effectenindicatie ecologie (Flora- en faunawet) opgesteld (Engbers Bosbeheer documentnummer 1000601). De resultaten van de betreffende effectenindicatie (bureauonderzoek) zijn gebruikt voor de herinrichtingsplannen en als voorbereiding op deze toetsing van de Flora- en faunawet.

Momenteel heeft het plangebied van ruim 10 ha, ten zuiden van Zwolle, hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Direct grenzend aan het plangebied ligt een bosperceel welke ook is meegenomen in de toetsing van de Flora- en faunawet, hoewel hier geen ingrepen zullen plaatsvinden. De uitstralende effecten van de herinrichting van het plangebied kunnen echter wel invloed hebben op de waarde van dit terrein.

Op 14 april 2011 is een veldbezoek afgelegd in het plangebied. Hierbij werden drie beschermde soorten waargenomen: de Grote kaardenbol, de Mol en de Veldmuis. Dit betreft echter soorten van tabel 1 AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet waarvoor sinds 23 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet wordt verleend bij, onder andere, ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de waargenomen vogelsoorten in het plangebied geldt dat de nesten niet jaarrond zijn beschermd. Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden verwacht wanneer het aanwezige broedbiotoop wordt vernietigd gedurende de periode dat broedende vogels aanwezig zijn. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de broedperiode (voor de meeste vogels 15 maart – 15 juli) en het gebied te inspecteren op broedgevallen vlak voor aanvang van de werkzaamheden. In de Flora- en faunawet wordt geen vast begrensde broedperiode gehanteerd. Indien een broedgeval zich voordoet wordt dit gekwalificeerd als broedperiode, ongeacht de datum.

Het bosgebied direct ten noorden van het plangebied biedt potentie aan verschillende soorten broedvogels, maar zeker ook aan de soortgroep vleermuizen. Voor deze soortgroep is het van belang om de uitstraling van geluid en licht zoveel mogelijk te beperken. Uitvoering van de werkzaamheden in de periode maart tot oktober kan een verstrend effect hebben op vleermuizen die het gebied gebruiken als migratieroute of foerageergebied. Hiermee samenhangend wordt aangeraden om de werkzaamheden in het plangebied niet in deze periode op te starten in verband met de uitstralende effecten naar het bosgebied.

Het verdient sterk aanbeveling om bij de herinrichting er naar te streven de resterende ecologisch waardevolle elementen in het plangebied te behouden en de nieuwe inrichting goed af te stemmen op de historische inrichting en het nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel (noord).

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen noodzaak bestaat tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen Speciale Beschermingszones in het kader van de EU-Habitatrichtlijn of de EU-Vogelrichtlijn waarop de ingreep een negatief effect zal sorteren. Wanneer bij de herinrichting van het gebied rekening wordt gehouden met de potenties van het gebied, geeft dit een substantiële ecologische meerwaarde aan het ten noorden aangrenzende bosgebied Bikkenrade en het op geringe afstand gesitueerde Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel (noord).

5 Richtlijnen en aandachtspunten

5.1 Aandachtspunten voor de planvorming landgoed Herkulosche Esch: beleid

Uit beleidsonderzoek (waarvan de samenvatting in dit startdocument is weergegeven in Hoofdstuk 1) blijkt dat de volgende richtlijnen en aandachtspunten direct van belang zijn voor de ontwikkeling van Herkulosche Esch voor de inrichting, voor het gebruik en beheer en voor de planontwikkeling.

A. Richtlijnen en aandachtspunten voor visie en inrichting:

1. Cultuurhistorische waarden benoemen en tot hun recht laten komen (alle nota's).
2. Natuurwaarden benoemen en tot hun recht laten komen (alle nota's).
 - a. In de omgeving van VHR/Natura 2000 en aangewezen verbindingsszone EHS-gebied (Nota Ruimte, Omgevingsvisie, Blik op buiten).
3. Landschappelijke waarden benoemen en tot hun recht laten komen (alle nota's).
 - a. IJssellandschap van oeverwallen en komgronden (Omgevingsvisie).
 - b. Rivierenlandschap, oeverwallen en hoogten (Blik op buiten).
 - c. Ontwikkelingsperspectief Buitengebied-agrarische productie (Omgevingsvisie).
 - d. Gebiedscatalogus Stads- en dorpsrand, verspreide bebouwing (Omgevingsvisie).
4. Herkenbare lokale identiteit (i.c. van het buitengebied van Zwolle) (Nota Belvedere).
5. Kwaliteit van het overgangsgebied tussen stad en het platteland versterken (Nota Ruimte).
6. Gevarieerde opbouw, menging van functies (Omgevingsvisie).
7. Nieuw landgoed: verbeteren landschappelijke kwaliteit, realiseren van nieuwe natuur, nieuw bos (30%), recreatieve voorzieningen, mooie woonplek (Kwaliteitsimpuls).
8. Nieuw landgoed: op tien ha een landhuis van allure met bijgebouwen (Aanvullende Handreiking Nieuwe Landgoederen).
9. Nieuw landgoed: geen recreatieve voorzieningen (Nieuwe Landgoederen / Rood voor Rood /Aanvullende Handreiking Nieuwe Landgoederen).

B. Richtlijnen en aandachtspunten voor gebruik en beheer:

1. Integratie van gebruik, natuur en cultuurhistorie (Nota Belvedere).
2. Nieuwe vormen van toerisme en recreatie (Nota Ruimte)
 - a. Stadsrandzone opwaarderen met onder andere recreatie (Omgevingsvisie).



3. Bereikbaarheid en toegankelijkheid (Nota Ruimte)
 - a. Toegankelijkheid van de groene ruimte, wandel- en fietsnetwerken (Nota Ruimte).
 - b. Fietsrondje Zwolle (Blik op buiten).
 - c. 90 % van het landgoed openbaar toegankelijk (Nieuwe Landgoederen).
4. Duurzaam beheer, beheer voor 30 jaar garanderen en een beheerplan maken (Werkboek Kwaliteitsimpuls).
5. Bij bestaande landgoederen nieuwe economische functies voor instandhouding mogelijk (Blik op buiten).
6. Bedrijf aan huis tot 30 % van de bebouwing mogelijk (Blik op buiten).

C. Richtlijnen en aandachtspunten voor de planvorming:

1. Uitvoeringsmodel met beleidsambities, 4 lagen, generieke beleidskeuzen, ontwikkelingsperspectieven en gebiedscatalogus (Omgevingsvisie).
2. Inzet van architect en landschapsarchitect (Werkboek Kwaliteitsimpuls).
3. Nieuw landgoed moet passen in kader, bijvoorbeeld structuurvisie of landschapsonwikkelingsplan (Werkboek Kwaliteitsimpuls).
4. Bouwmogelijkheden en kwaliteitseisen vastleggen in bestemmingsplan (Werkboek Kwaliteitsimpuls).
5. Buitenplans regelen (Blik op buiten)
 - a. Maatwerkafspraken maken vooruitlopend op bestemmingsplan (Blik op buiten).
6. Voor nieuwe landgoederen vooroverleg met provincie (Werkboek Kwaliteitsimpuls, Partiële herziening Rood voor rood met gesloten beurs, Aanvullende Handleiding Landgoederen).

Zoals reeds gesteld in Hoofdstuk 3 wordt aan alle richtlijnen van de diverse overheden voldaan. Er zijn echter een paar punten die aandacht behoeven omdat hierover wellicht in het ontwikkelingsproces onduidelijkheid kan ontstaan. Hierbij gaat het om de punten A.8, A.9, B3, B5, B.6 en C.1.

Wat betreft punt A.8, waarin is aangegeven dat de provincie als richtlijn stelt dat op een landgoed van 10 ha één 'landhuis met allure' kan worden geplaatst en dat voor iedere volgende woning 5 ha extra aanwezig moet zijn is in overleg met de gemeente gesteld dat bij Herkulosche Esch het gaat om ruim 10 ha met één 'landhuis met allure' (voor de familie Corée) en bijgebouwen. Eén van deze, traditioneel bij historische landgoederen behorende, bijgebouwen kan worden ingezet als woning (voor de familie Middag).

In punt A.9 wordt gesteld dat volgens de beleidsstukken *Nieuwe Landgoederen*, *Rood voor Rood* en de *Aanvullende Handleiding Nieuwe Landgoederen* er op een

nieuw landgoed geen recreatieve voorzieningen aanwezig mogen zijn. De gemeente Zwolle heeft echter aangegeven dat het hier gaat om grote, intensieve voorzieningen als een pretpark, een motorcircuit en dergelijke. Een kleinschalig opgezette 'golftuin' met bescheiden horeca, aangelegd in een landschappelijke setting valt hier niet onder.

In punt B.3 is naar voren gebracht dat 90% van het nieuwe landgoed openbaar toegankelijk moet zijn. Middels de aanleg van het fietspad (als onderdeel van rondje Zwolle) en een wandelpad dat aansluit op het wandelgebied van het Bikkenraderbos zal het landgoed openbaar toegankelijk zijn. De vormgeving hiervan zal in het 'Visiedocument Herkulosche Esch' moeten worden uitgewerkt.

Punt B.5 en B.6 raken het belangrijke aspect 'de economische drager' van dit project. De gemeente Zwolle heeft reeds aangegeven dat in de lijn van het beleid van het Rijk en de provincie uiteraard ook nieuwe functies als economische drager van nieuwe landgoederen worden gestimuleerd. Dit geldt dus niet alleen voor bestaande landgoederen (punt B.5). En wat betreft het percentage van de bebouwing voor de activiteiten (punt B.6) is een 'golftuin' als onderdeel van de aanleg van een karakteristiek Sallands landgoed natuurlijk niet te vergelijken met ander 'werk aan huis'. Aangezien de genoemde punten alleen richtlijnen zijn en de economische drager van landgoed Herkulosche Esch, en de vormgeving daarvan, in meerdere opzichten ruim zal voldoen aan alle eisen en richtlijnen, en tevens een meerwaarde is voor de omgeving, is er voldoende ruimte om deze punten dan ook te behandelen als een richtlijn.

Tot slot heeft de gemeente Zwolle reeds bevestigd dat het 'Uitvoeringsmodel' genoemd in punt C1, niet geschikt is voor dit project omdat het daarvoor overgedimensioneerd is en er bovendien met de huidige aanpak aan alle hoofdpunten wordt voldaan.

5.2 Aandachtspunten voor de planvorming landgoed Herkulosche Esch: archeologie, cultuurhistorie, landschap en geomorfologie en ecologie en flora en fauna

Uit de in hoofdstuk 4 behandelde onderzoeken blijkt dat er een aantal aandachtspunten zijn bij de eerste fase van planvorming van het landgoed Herkulosche Esch wat betreft archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook de flora- en faunascan die is uitgevoerd geeft al enkele aandachtspunten aan waar rekening mee gehouden moet worden in dit stadium om uiteindelijk een optimaal resultaat te behalen, ook met het oog op beheer. Hieronder worden deze aandachtspunten per aspect overzichtelijk gemaakt.

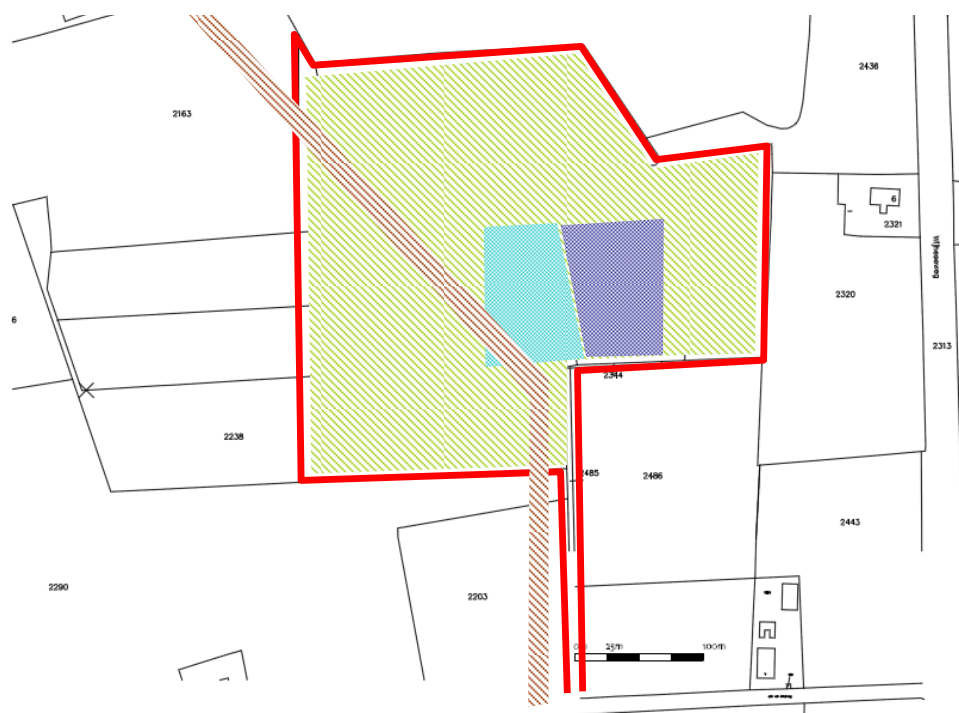


Archeologie — Op basis van de huidige informatie kunnen de volgende aandachtspunten worden aangegeven:

- Het hele gebied heeft hoge waarden waardoor op iedere plek een verwachting kan zijn op archeologische vondsten.
- Delen van het gebied zijn echter verstoord in het verleden door:
 1. intensief agrarisch gebruik zoals diepploeging: verstoring 50 tot 80 cm diep (afbeelding 24 groen)
 2. een 'tankgracht' uit de oorlog van 10 tot 15 meter breed met een diepteverstoring van 1 tot 1,5 meter diep (afbeelding 24 bruin)
 3. zandwinning met een verstoring van 1,5 meter diep (afbeelding 24 donkerblauw)
 4. zandverplaatsing en egalisering met een verstoring van 80 cm tot 1 meter diep (afbeelding 24 lichtblauw)

Het is interessant om te kijken of de meeste 'verstoringsactiviteiten' ten behoeve van de aanleg van het nieuwe landgoed 'Herkulosche Esch' eventueel in dit gebied kunnen plaatsvinden.

- Mocht er echter de noodzaak zijn (ten aanzien van logistiek, ruimtelijke kwaliteit, ecologische waarden of andere aspecten) om de 'verstoringsactiviteiten' elders op het terrein te laten plaatsvinden is het zaak hier eerst proefboringen te doen. Op basis van de bevindingen uit die proefboringen kan nog besloten worden voor verschuiving van de 'verstoringsactiviteiten'.



Afb. 24 Verstoringskaart van het projectgebied. Groen de verstoorde grond door agrarisch gebruik als diepploegen, bruin de verstoorde grond door 'tankgracht', lichtblauw de verstoorde grond door verplaatsing zand en donkerblauw verstoorte grond door zandwinning.

Cultuurhistorie, landschap en geomorfologie — Op basis van de huidige informatie kunnen de volgende aandachtspunten worden aangegeven:

- Een groot deel van het terrein van het nieuwe landgoed maakte tot het midden van de negentiende eeuw deel uit van de havezate Zuthem om vervolgens te worden opgenomen in de buitenplaats Bikkenrade. Hierdoor kan de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch met de daarbij behorende bebouwing verantwoord worden en als inspirerend uitgangspunt dienen voor de vormgeving.
- Uit de geschiedenis van het projectgebied blijkt dat een deel van het terrein van hakhout voor havezate Zuthem was voorzien en naar alle waarschijnlijkheid later ook als bos onderdeel was van de parkaanleg van Buitenplaats Bikkenrade. Het plannen van bos op het landgoed (met name in het zuiden van het terrein), zal een verantwoorde manier zijn om te herinneren aan de historische situatie en de landschappelijke waarden.
- Bovenstaande geldt tevens voor het eventuele gebruik van een verhoging. Dit verwijst naar de oorspronkelijke geaccidenteerdheid van het terrein voordat er ten behoeve van agrarisch gebruik werd genivelleerd. Ook zal een verhoging op het terrein verwijzen naar de historische situatie van een verhoging in het inmiddels verdwenen park dat bij de buitenplaats Bikkenrade behoorde.
- Naast bovenstaande aandachtspunten betreffende het projectgebied zelf en de directe omgeving, is de streek waar het terrein deel van uitmaakt (Salland) van belang voor een juiste planvorming en ontwikkeling. De omgeving van Zwolle kent een rijkdom aan historische landgoederen en havezaten. Het typologisch onderzoek (het deelrapport *Gezicht van de plek*) heeft uitgewezen dat deze karakteristieke Sallandse landgoederen en havezaten een bron zijn van inspiratie (zowel wat betreft bebouwing als de terreininrichting) voor de planvorming en ontwikkeling van het nieuwe landgoed Herkulosche Esch.
 - Voor de bebouwing kan worden uitgegaan van een 'steenen huys' maar ook van het karakteristieke zeventiende-eeuwse landhuis dat als uitgangspunt diende ook voor het achttiende en negentiende-eeuwse Sallandse landhuis met allure. Hierbij kan voor de bijgebouwen bovendien gebruik worden gemaakt van de typen bebouwing die eigen zijn aan een landgoed. Ook hiervan zijn in het deelrapport voorbeelden opgenomen die kunnen worden ingezet bij de planvorming (bouwhuis, tuinmanswoning, orangerie en kassen).
 - Voor de terreininrichting moet worden uitgegaan van de historische gegroeide opzet van het terrein die zo typerend is voor het Sallandse Landgoed. In deze opzet hebben zowel het geometrische als het landschappelijke een plek. Het geometrische rond het hoofdhuis en het landschappelijk als park eromheen.



Het rapport *Gezicht van de plek*, geeft bij beide stijlen, die verenigd zijn in één ontwerp, een overzicht van karakteristieke elementen en structuren die ingezet kunnen worden bij de vormgeving en ontwikkeling van het terrein.

Ecologie en flora en fauna — Op basis van de huidige informatie kunnen de volgende aandachtspunten worden aangegeven:

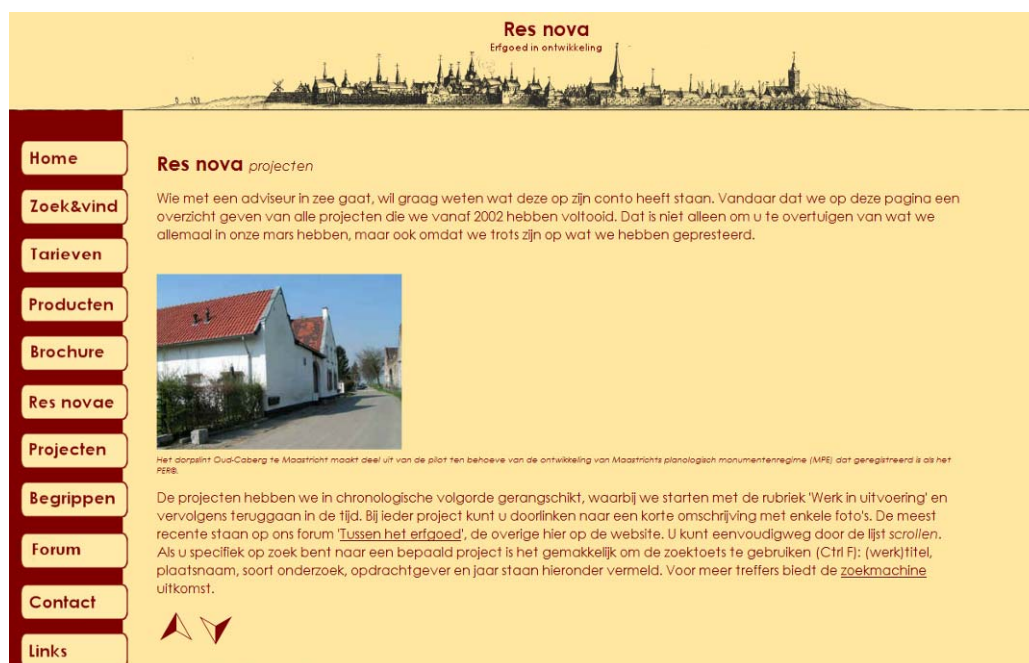
- Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met de vastgestelde PNV: overgangstype Milio-Fagetum- Stellario-Carpinetum met een mogelijk accent, gezien de voedselrijkdom, naar Fraxino-Ulmetum.
- Uit het tot nu toe uitgevoerde onderzoek blijkt dat er aansluiting gezocht moet worden bij het bosgebied (Bikkenrade-oud en -nieuw) ten noorden van het plangebied.
- Tevens heeft de reeds geconstateerde fauna in genoemd bosgebied (vleermuizen en uilen) geleid tot de aanbeveling hier rekening mee te houden wat betreft het gebruik van water (vijvers) en kunstlicht op het terrein.
- Ook de lijnvormige bosaanplant wordt als aandachtspunt genoemd.
- Op basis van de uitkomst van de flora- en faunatoets kan worden geconstateerd dat bij voorkeur geen werkzaamheden tussen maart en oktober moeten worden uitgevoerd vanwege het broedseizoen en de aanwezigheid van vleermuizen in het aangrenzende Bikkenrade.
- De voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe landgoed wordt gezien als een kans om ecologische waarden te verhogen omdat de aanleg van een landgoed met een park meer kansen biedt op verbetering dan intensief agrarisch gebruik in de vorm van bijvoorbeeld maïsvelden. Hierbij kan de aanwezigheid van de PNV varianten Gierstgras-beukenbos, Elzen-iepenbos en Elzen-essen-iepenbos en Elzen- Zomereikenbos worden aangegrepen om de verdwenen natuurlijke vegetatie op deze plek weer te laten ontstaan.
- Door bij de inrichting van het gebied rekening te houden met de PNV en genoemde ecologische factoren kan aangesloten worden bij het nabijgelegen Natura 2000 gebied waardoor het gebied als geheel kan worden versterkt.

5.3 Visiedocument: eerste schetsontwerp met onderbouwing

In dit startdocument zijn de samenvattingen en de conclusies gegeven van de diverse onderzoeken die voor het project *Landgoed Herkulosche Esch* zijn uitgevoerd. In paragraaf 5.1 en 5.2 zijn de richtlijnen en aandachtspunten geformuleerd voor de planontwikkeling, het proces en het beheer van het nieuwe landgoed. Op basis hiervan is een eerste schetsontwerp gemaakt.

Archeologie, cultuurhistorie, landschap, geomorfologie, ecologie en flora en fauna hebben naast de mogelijkheden die binnen de beleidsuitgangspunten van het Rijk, de Provincie en de gemeente bleken te zijn, alle een rol gespeeld bij de keuzes die zijn gemaakt ten aanzien van de totstandkoming van het schetsontwerp. Dit schetsontwerp is opgenomen in het *Visiedocument Landgoed Herkulosche Esch* waarin de onderbouwing wordt gegeven van de keuzes die zijn gemaakt wat betreft opzet en vormgeving van zowel de terreininrichting als de bebouwing.

Het *Startdocument landgoed Herkulosche Esch* en het hierboven genoemde *Visiedocument landgoed Herkulosche Esch* vormen samen het uitgangspunt voor de eerste stappen die nodig zijn in het besluitvormingsproces van zowel de gemeente als de initiatiefnemers. Daarnaast zullen deze documenten richting geven aan het ontwikkelings-, uitvoeringsproces en het beheer die in de volgende fasen zullen plaatsvinden.



Afb. 25 Kijkt u ook eens op onze website: www.res-nova.nl. Met de zoekmachine vindt u alles van uw gading. Zo is Res nova een vraagbaak voor alle erfgoedzaken.



Res nova

Erfgoed in ontwikkeling

drs Margreeth W. Bangert

06 - 11 45 42 47

dr Bernadette C.M. van Hellenberg Hubar

0475 - 55 23 30 / 06 - 513 87 805

ISBN/EAN Herkulosche Esch

978-94-90462-15-4

Deel 15 Erfgoed in ontwikkeling

Postadres:

B. Minkenberglaan 2

6109 AL Ohé en Laak

Fax:

0475 55 02 90

Internet:

info@res-nova.nl

www.res-nova.nl