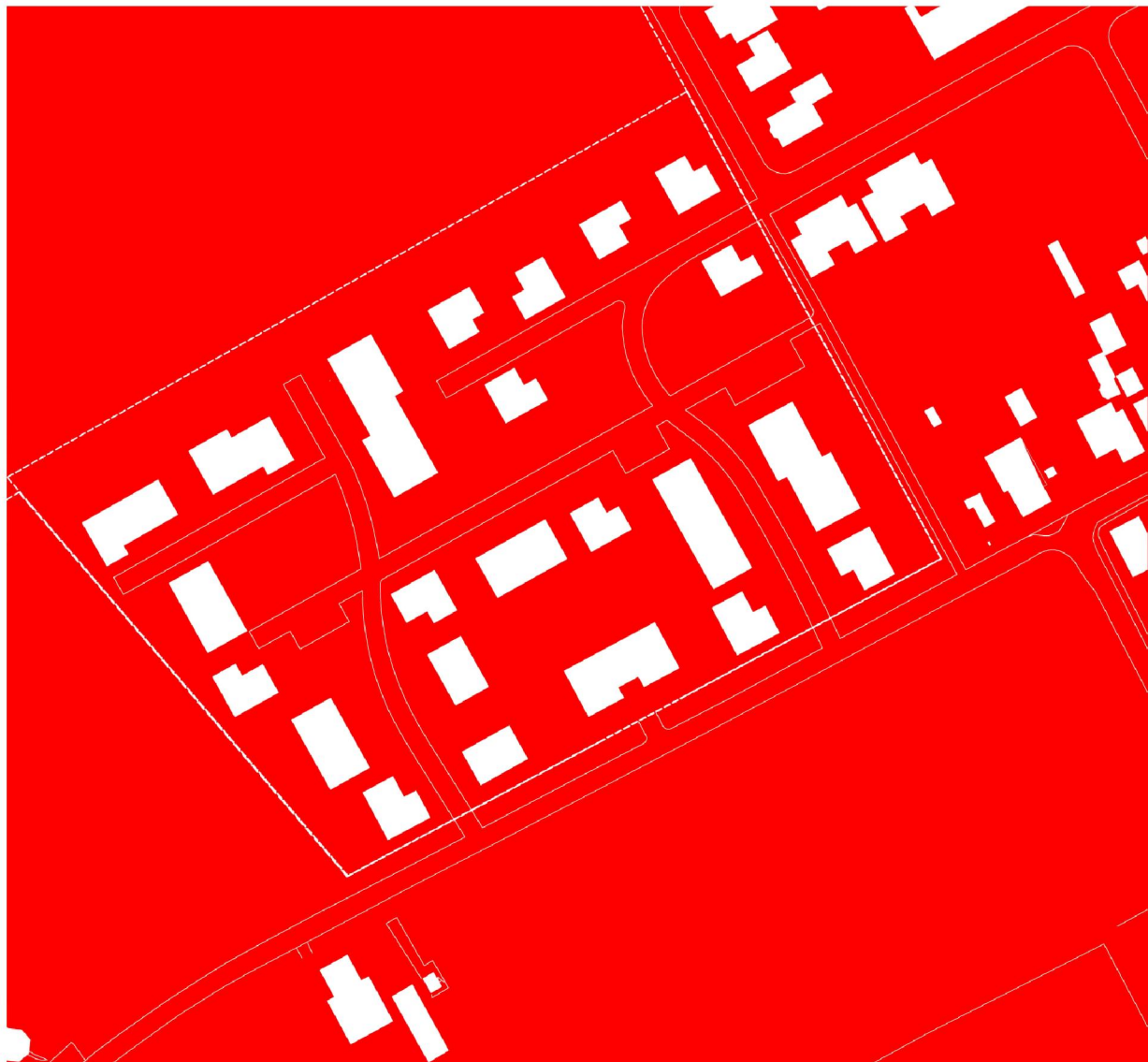




J-123 Stedenbouwkundig plan uitbreiding Sint Jansklooster
Opdrachtgever: gemeente Steenwijkerland
9 maart 2012

Bureau B+O Architecten B.V.

Gasfabriek: Gasgracht 3, 7941 KG Meppel NL

Postbus 264, 7940 AG Meppel NL tel fax

e-mail website www.bureaubeno.nl

Landschap
Stedebouw
Architectuur
Interieur

**B
+
O**



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

Inhoudsopgave

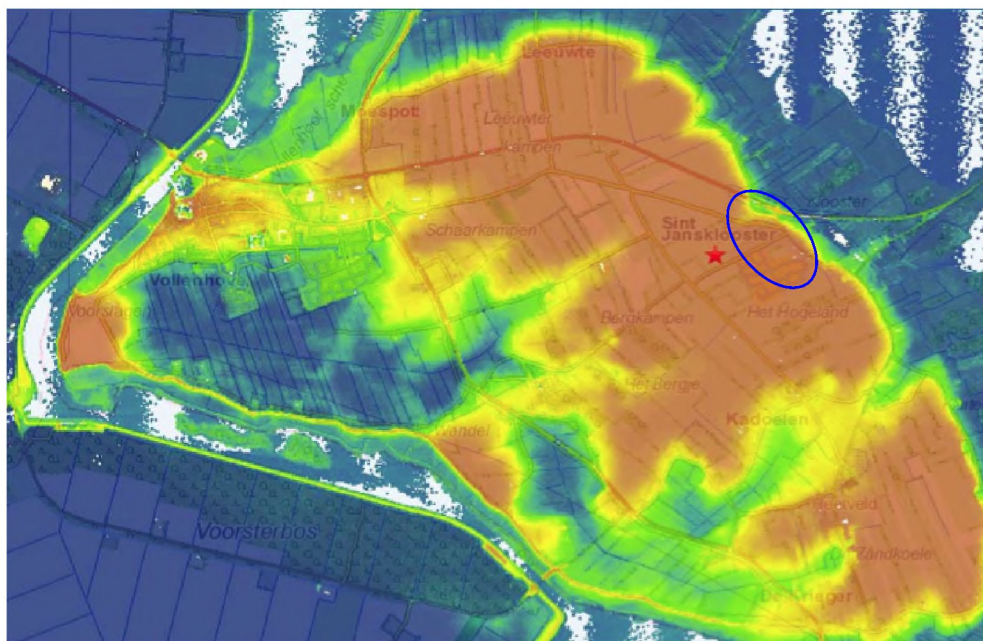
03	inhoudsopgave
05	voorwoord
06	kaarten Sint Jansklooster
07	ontstaansgeschiedenis Sint Jansklooster
08	structuur landschap
09	visie op het beheer van het kleinschalige cultuurlandschap
10	inspiratiebeelden
11	ordening van de elementen op het erf
12	uitbreiding Molenkampen III
13	landschappelijke inpassing
14	16 meest gewaardeerde woonhuizen
15	doelstelling totaalbeeld
16	overzicht typologiën met bijbehorende nok- en goothoogte
18	kaveloppervlakte
19	stedenbouwkundig plan Molenkampen III
21	colofon



Molenkampen III dorpsuitbreiding met respect voor het landschap

Molenkampen III is het vervolg op de eerdere dorpsuitbreidingen in Sint-Jansklooster. In de eerdere fases van deze dorpsuitbreiding is geen rekening gehouden met bestaande landschappelijke en de cultuurhistorische waarde van het landschap. Landschapselementen en monumentale eiken moesten wijken voor nieuwe ontwikkelingen. In de derde fase is dit inzicht gekeerd en is er wel aandacht voor het landschap en kwalitatieve stedenbouw. Dit advies verdiept het Stedenbouwkundig plan, deze verdieping vind plaats op het gebied van het omringende landschap en de groenvoorziening in de nieuwe wijk Molenkampen III. Het advies gaat eerst in op de oorspronkelijke structuur van het landschap en de staat van het landschap op dit moment. Op basis van deze gegevens wordt een visie gegeven op het beheer van het landschap en de nieuwe ontwikkelingen in dat landschap. Na deze visie wordt aangegeven welke type groen het beste kan worden aangebracht in en rondom de nieuwe wijk Molenkampen III.

Bij de opzet van het stedenbouwkundige plan zijn de kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing en het cultuurlandschap geanalyseerd aan de hand van foto's, het LOP en kennis van het stedenbouwkundige bureau. Op basis van deze aspecten is er in samenwerking met de bewoners van het gebied een stedenbouwkundigopgezet ontwikkeld. Binnen dit plan zijn de bestaande landschapselementen opgenomen en zijn waar nodig structuurversterkende (landschaps)elementen toegevoegd. Het plan voorziet op deze wijze in behoud en versterking van het waardevolle kleinschalige cultuurlandschap (Het hoge land van Vollenhove) en past waar mogelijk de vorige uitbreidingsfase (alsnog) in.



Hoogtekaart Hoge Land



Topografische kaart 1851



Landschapsstructuur Hoge Land van Vollenhove rond 1900



Landschapsstructuur Hoge Land van Vollenhove rond 2010

Geschiedenis

Sint Jansklooster is een dorp in de Kop van Overijssel, gelegen in de provincie Overijssel. Het ligt tussen Vollenhove en Zwartsluis. Het dorp met de omliggende gebieden wordt het Hoge Land van Vollenhove genoemd.

Sint Jansklooster is genoemd naar het convent op de Sint Janskamp, een klooster dat in 1399 werd gesticht door de blinde [naam]. Het Sint Jansklooster werd in 1581 tijdens de Tachtigjarige Oorlog verwoest. Vanwege de hervorming werd het niet weer opgebouwd. Het laatste restant van het klooster brandde in 1835 tijdens de grote dorpsbrand af. In een weiland, schuin tegenover de splitsing Kloosterweg-Monnikenweg, zijn nog muurresten van het klooster te zien.

Al eeuwenlang staat er een molen in Sint Jansklooster. De naam 'monnikenmolen' duidt erop dat het convent van Sint Jan een molen bezat. De eerste steen van de huidige molen is in 1857 gelegd. Een andere blikvanger is de markante watertoren uit 1931, al vanuit de verte zichtbaar.

De Leeuwte en Barsbeek behoren tot de oudste nederzettingen in het gebied. Vanaf 900 vestigden mensen zich op de randen van een in de voorlaatste ijstijd ontstane keileemrug: het Hoge Land van Vollenhove. Deze rug is duidelijk zichtbaar in het landschap: aan de ene kant van de weg loopt het land op, aan de andere zijde helt het af. Houtwallen, bosjes van eiken en sleedoornen kenmerken de begroeiing van het hoge land.

Sint Jansklooster behoorde achtereenvolgens tot de gemeenten Ambt van Vollenhove, Vollenhove, Brederwiede en sinds 1 januari 2001, tot de gemeente Steenwijkerland.

Huidige situatie

Sint Jansklooster is gelegen in de gemeente Steenwijkerland op de rand van het Hoge Land van Vollenhove en op de grens van nationaal park 'Weerribben-Wieden'. Sint Jansklooster bestaat uit twee delen. Het eerste deel is het oude lintdorp langs de Kloosterweg, die zich aan het einde van het dorp splitst in de Schaarweg naar Vollenhove en de Leeuwte. Langs deze drie wegen bevindt zich de karakteristieke lintbebouwing. Het andere deel zijn de na-oorlogse woonwijken aan de Vollenhoofse zijde van de Kloosterweg. Deze woonwijken zijn gelegen op het Hoge land van Vollenhove.

Het buitengebied van Sint Jansklooster is ook op te delen in twee typen landschap. Ten eerste het open landschap met weilanden, rietlanden en meren. Zij maken deel uit van nationaal park 'Weerribben-Wieden' ten noorden en oosten van het dorp. Het landschap ten zuiden en westen van het dorp, gelegen op het Hoge Land van Vollenhove, wordt gekenmerkt door zijn kleinschaligheid met weilanden omzoomd door houtwallen en zijn oriëntatie in meerdere richtingen. Vanaf de wegen in het gebied zijn er regelmatig doorzichten naar het lager gelegen merengebied en naar Vollenhove.

Cultuurlandschap Het Hoge Land van Vollenhove

Sint Jansklooster is ontstaan aan de rand van de stuwwal op de overgang van droog naar nat (zie hoogtekkaart en historische kaart 1850). Deze stuwwal is in de één na laatste ijstijd ontstaan en vormt nu de ondergrond van een prachtig cultuurlandschap Het Hoge Land van Vollenhove. Op de rand van de stuwwal ligt de bebouwing precies op de overgang van hoog naar laag.

Op de hogere delen ligt een kleinschalig hekken en houtwallen landschap. Voor de ruilverkaveling (60-er jaren vorige eeuw) was het Hoge Land een zeer gevarieerd kleinschalig houtwallen landschap (zie afbeelding landschapsstructuur 1910). Dit landschap is, als gevolg van ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw, in de afgelopen eeuw sterk vereenvoudigd. Het landschap is echter nog steeds goed beleefbaar en herkenbaar als kampenland- schap (zie afbeelding landschapsstructuur 2010).

Grote delen van de oorspronkelijke houtwallen zijn verdwenen of in (zeer) slechte conditie. Daardoor staat het landschap kwalitatief onder druk. Als er de komende jaren niets gebeurt zal een zeer waardevol cultuurlandschap sterk in conditie en kwaliteit teruglopen en op den duur verdwijnen. De oorspronkelijk bebouwing op het Hoge Land (onderdeel van het landschap) vervaagt, net als het landschapspatroon, doordat oorspronkelijke elementen worden vervangen door moderne niet streekeigen elementen. Daarnaast wordt oorspronkelijke bebouwing vervangen door niet streekeigen bebouwing. Ook hier zal de komende jaren aandacht voor moeten zijn, willen we dit waardevolle gebied met het zo specifieke eigen karakter behouden en aantrekkelijk houden om in te leven.



bestaand landschappelijke structuur (structuur houtwallen in verschillen richtingen)



bestaande situatie kavel



landschappelijke structuur (houtwallen) doorgezet t.p.v. nieuwe kavel



nieuwe situatie kavel
(verlengen bestaande houtwallen, aanbrengen van bongerds als bij molen)

Visie op het beheer van het kleinschalige cultuurlandschap

Landschappelijke inpassing en ontwikkeling

Het hoogte verschil, de houtwallen, het bos en de lintbebouwing zijn de elementen die kenmerkend zijn voor dit landschap (Kampenlandschap). Rond 1910 was het oorspronkelijke patroon van heggen, hagen, houtwallen en lintbebouwing nog gaaf en onaangetast. Na de opkomst van het prikkeldraad verloren de houtwallen hun agrarische functie en werden deze elementen tijdens de ruilverkavelingen in de 20e eeuw deels 'opgeruimd'. Vandaag de dag is er nog een deel van het oorspronkelijke landschapspatroon aanwezig. Het huidige landschap heeft door de nog bestaande houtwallen, heggen en hagen nog steeds een kleinschalig karakter waarin het plezierig wonen en ondernemen is.

Inpassing in het aanwezige landschapspatroon, van nieuwe ontwikkelingen zoals Molenkampen III, dragen bij aan behoud en herstel van de landschappelijke structuur. Bij deze nieuwe ontwikkelingen wordt gezocht naar versterking van de oorspronkelijke structuur en naar herstel van eerder aangebrachte 'schade' aan het oorspronkelijke landschapspatroon. Op deze wijze zijn nieuwe ontwikkelingen geen bedreiging maar brengen juist evenwicht, herstel en ontwikkeling.

De Houtwallen

Houtwallen als ruggengraat van het plan

Molenkampen III is opgenomen binnen het oorspronkelijke houtwallenpatroon. Een deel van deze houtwallen is nog oorspronkelijk (van voor 1900) en in redelijke tot goede conditie. Om de uitbreiding te verankeren als overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied, zijn in de uitbreiding een aantal houtwallen toegevoegd aan de oorspronkelijke houtwallen. Deze houtwallen liggen op plaatsen waar deze vroeger hebben gelegen of parallel daaraan, m.u.v. de houtwal in het midden van de dorpsuitbreiding.

De houtwallen zorgen voor inpassing in het landschap en vormen een duidelijke grens tussen het landelijk gebied en de bewoonde omgeving. De houtwallen vormen de ruggengraat van het plan. Door de houtwallen ontstaan kleinschalige ruimtes die door hun maatvoering (menselijke maat) prettig zijn om in te verblijven. Door de gekozen maat, vorm en richting ontstaan langgerekte groene kamers, geheel in overeenstemming met het oorspronkelijke kampenlandschap op deze plek.

De bestaande houtwallen, langs de Molenstraat en aan de westzijde van de uitbreiding, blijven gehandhaafd en worden indien nodig hersteld. De uitbreiding wordt door middel van een nieuw aan te leggen houtwal in tweeën gedeeld. Deze houtwal volgt de bestaande structuren in het landschap en loopt evenwijdig aan de Molenstraat. De beplanting is overeenkomstig de bestaande houtwallen in het gebied. Aan de noordzijde van de uitbreiding wordt eveneens een houtwal aangelegd. Deze zal echter voor het grootste deel bestaan uit bomen, en minder struiken bevatten dan de overige houtwallen. Hierdoor blijft er vanuit de woonwijk zicht op het achterliggende landschap. Verspreid over de uitbreiding, worden meerdere solitaire bomen geplant. Ook de erfafscheidingen zullen gedeeltelijk bestaan uit kleine houtwallen.

De overige erfafscheidingen bestaan uit lage hagen aan de straatzijde en hoge hagen als afscheiding tussen de tuinen.

Vorm, hoogte en samenstelling

De houtwallen op het Hoge Land hebben gemiddeld genomen een breedte van 5 a 6 meter en een hoogte van 0.6 tot 0.8 Meter. Op dit deel van het Hoge Land hebben de oorspronkelijke houtwallen geen sloten aan weerszijde. Gezien de hoge ligging en de natuurlijke afstroming van het regenwater naar lager gelegen delen was dat niet nodig. De houtwallen in de omgeving van het plangebied bestaan uit bomen en struikvormers. Daarbij zijn in het veld de volgende soorten aangetroffen:

Boomvormers

Eik - *Quercus robur*

Struikvormers

Sleedoorn (*Prunus spinosa*)

— (*Euonymus europaeus*)

Meidoorn (*Crataegus monogyna*)

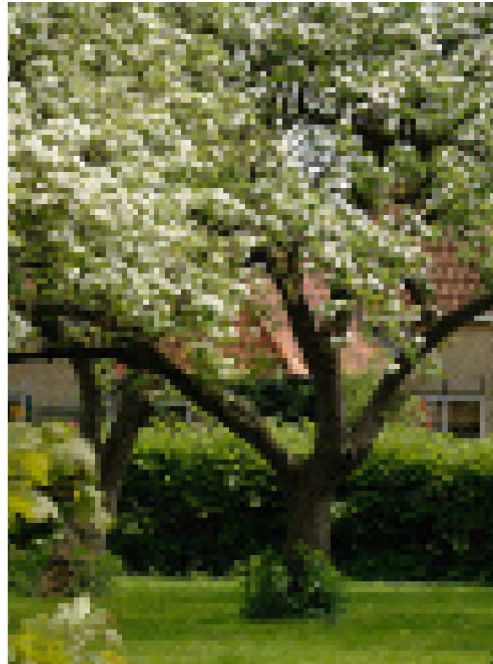
Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)

Hazelaar (*Corylus avellana*)

Klimmer

Hop (*Humulus lupulus*)

Voorstel is deze soorten ook in de nieuw aan te leggen houtwallen toe te passen. Ook de dimensionering van de oorspronkelijke houtwallen kan worden overgenomen.



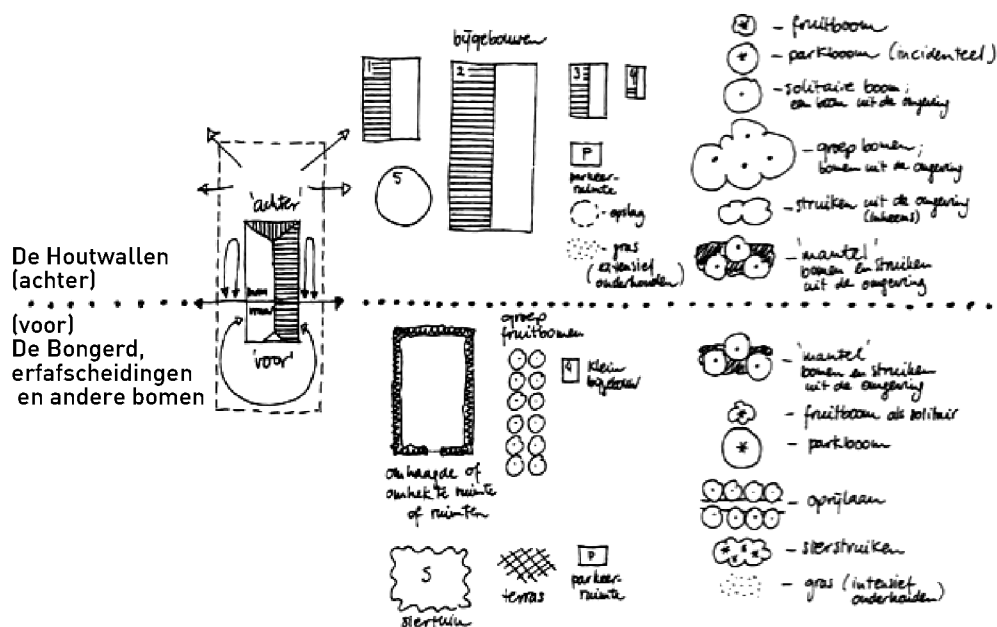
Ordering van de elementen op het erf

De Bongerd(s)

Binnen het plan bevinden zich ook nog enkele groene ruimten. Deze plekken worden in het plan aangeduid als Bongerd (boomgaard). Het stedenbouwkundig concept gaat uit van een opzet die aansluit op de omgeving, de daarin voorkomende bebouwing en het cultuurhistorische gebruik van de ruimte rondom deze bebouwing (boerderij).

Het boerenerv

Het principe van een boerenerv is gebaseerd op de gebruiker, in traditie de man en vrouw des huizes. De man ontfermde zich over de achterkant van het erf. Dit was minder verzorgd, functioneel en gericht op veeteelt, akkerbouw en het omringende landschap. De voorzijde was het domein van de vrouw. De voortuin had in veel gevallen een nutsfunctie en afhankelijk van de periode in de geschiedenis en welvaart van de bewoners, soms ook een sierfunctie. Het erf aan de voorkant bestond dan ook vaak uit hoogstam fruitbomen, een groententuin omzoomd door een haag en een plek (vaak in combinatie met water) waar de was gedaan werd. Combinaties van sier- en nutstuin bestaan ook.



bouwstenen voor het groen op en rond Molenkampen III

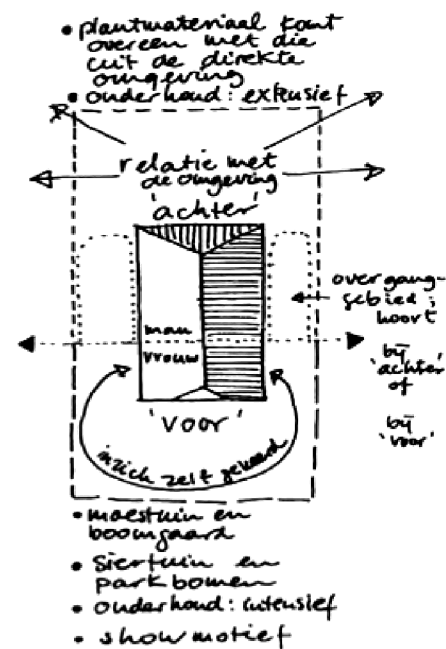
bron: boerenerven van de vier noordelijke provincies - Het oversticht - tekeningen

Soortkeuze bomen

Er zullen een aantal solitaire sierbomen worden aangeplant in het plan. De soortkeuze is gebaseerd op de sierbomen die hier van oudsher op de erven voorkomen.

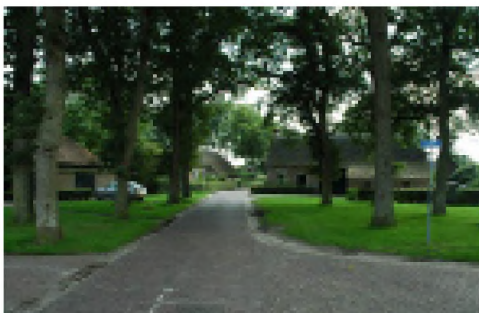
Beuk, Kastanje en  zijn de meest voorkomende bomen op de erven. In het landschap domineert de eik en op de nattere delen de ratel populier.

Gezien de situering van de Bongerds in het plan is het mogelijk om naast de sierbomen ook hoogstam fruitbomen toe te passen op de bongerds, deze bomen waren eveneens van oudsher op de bongerds aanwezig.





--- Molenkampen III



Landschappelijke inpassing

Molenkampen III

Het uitgangspunt voor de uitbreiding van Sint Jansklooster is een 'losse' morfologie waarbij de woonhuizen niet strak langs rechte straten geordend zijn. Hierbij wordt getracht het landschappelijke patroon van het buitengebied niet te doorbreken, zoals is gebeurd bij de reeds aanwezige na-oorlogse woonwijken, maar aan te sluiten op het landschappelijke patroon van het buitengebied.

De uitbreiding is door middel van een houtwal in tweeën gedeeld. In het deel gelegen tegen de Molenstraat, bevinden zich een boerderij- en schuurvormige volumes met twee-onder-een-kapwoonhuizen en vier-onder-een-kapwoonhuizen, en enkele vrijstaande woonhuizen.

In het achterste gedeelte van de uitbreiding komen twee zogenaamde bongerds (groene brinken), met daaromheen en georiënteerd op de bongerds diverse vrijstaande en twee-onder-een-kap woonhuizen. Daarnaast komt er ook nog een schuurvormige volume met vier-onder-een-kapwoonhuizen voor. De typologie van deze woningen komt, net als het eerste gedeelte, overeen met de typologie in de omgeving.

Om het karakter van de boerderij- en schuurvormige volumes te bewaren zijn vrijstaande bergingen, garages, tuinhuisjes etc. niet gewenst. Deze dienen te worden opgenomen in het hoofdvolume.

Verkavelingsplan en typologie

Op basis van hetgeen hierboven beschreven, is een verkavelingsplan gemaakt voor de nieuwbouw van 14 vrijstaande woonhuizen, 12 twee-onder-een kap woonhuizen en 3 blokken met vier-onder-een kap woonhuizen. Deze diversiteit van woonhuistypes zorgt automatisch voor een mix van verschillende bewoners. Dit is een positieve impuls voor de leefbaarheid van het dorp.

De typologie en uitstraling van deze volumes sluiten enerzijds aan bij de oorspronkelijke en karakteristieke lintbebouwing van het dorp, en bij de bebouwing zoals aanwezig in het buitengebied. Anderzijds zijn ze gebaseerd op de 16, door de bewoners van Sint Jansklooster, meest gewaardeerde woonhuizen (zie pagina 14).

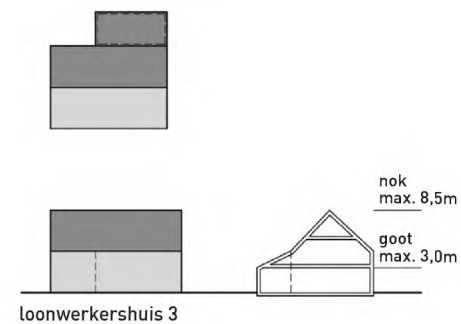
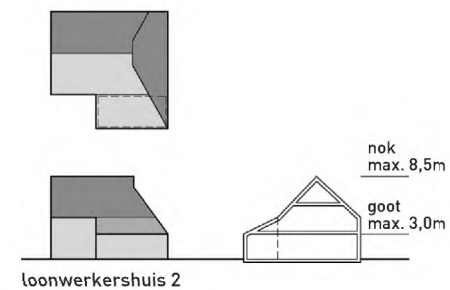
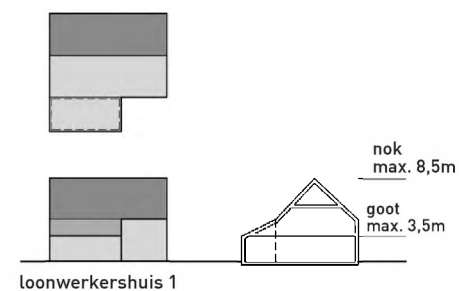
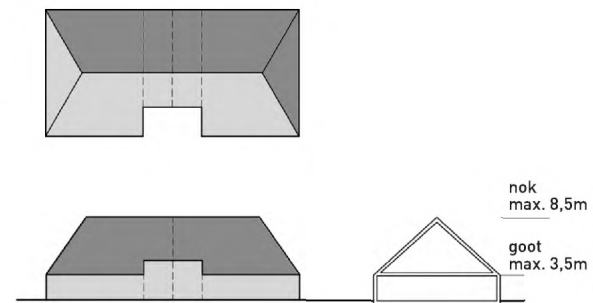


16 meest gewaardeerde inspiratiebeelden voor de gewenste type bebouwing, geselecteerd in samenwerking met de bewoners van Sint Jansklooster



Gevarieerde invulling van materiaalgebruik waarbij een onderlinge verwantschap zichtbaar is.
De mogelijkheden in materialisatie zijn per typologie vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan.

Overzicht typologie woonhuizen met bijbehorende toegestane nok- en goothoogtes

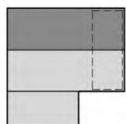




nok
max. 8,5m
goot
max. 3,0m



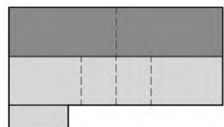
loonwerkershuis 4



nok
max. 8,5m
goot
max. 3,0m



loonwerkershuis 5



nok
max. 8,5m
goot
max. 3,5m



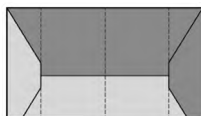
Schuur 1



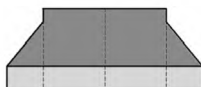
nok
max. 8,5m
goot
max. 3,5m



Schuur 2



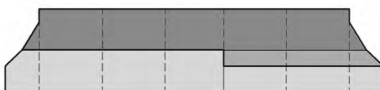
nok
max. 8,5m
goot
max. 3,5m



Schuur 3



nok
max. 8,5m
goot
max. 3,5m



Schuur 4



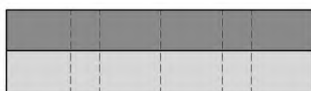
nok
max. 8,5m
goot
max. 3,5m



Schuur 5



nok
max. 8,5m
goot
max. 4,0m



Schuur 6



Kavelnummers/
oppervlakte

1. 420 m²
2. 388 m²
3. 388 m²
4. 388 m²
5. 367 m²
6. 260 m²
7. 261 m²
8. 380 m²
9. 467 m²
10. 467 m²
11. 467 m²
12. 467 m²
13. 456 m²
14. 447 m²
15. 394 m²
16. 366 m²
17. 506 m²
18. 436 m²
19. 396 m²
20. 602 m²
21. 404 m²
22. 674 m²
23. 655 m²
24. 401 m²
25. 385 m²
26. 572 m²
27. 612 m²
28. 632 m²
29. 268 m²
30. 204 m²
31. 202 m²
32. 235 m²
33. 481 m²
34. 291 m²
35. 239 m²
36. 230 m²
37. 279 m²
38. 557 m²





Bureau B+O Architecten B.V.

■■■■■■■■■■ | Architect/Directeur

■■■■■■■■■■ | Projectleider

■■■■■■■■■■ | Ontwerper

J-123 Stedenbouwkundig Plan uitbreiding Sint Jansklooster

Opdrachtgever: Gemeente Steenwijkerland

Datum: 9 maart 2012

Landschap
Stedebouw
Architectuur
Interieur

B
+
O