

Hasselt Overwaters

Ontwikkelingsvisie

Landschappelijk, waterveilig en duurzaam wonen
in Hasselt Overwaters / Mastenbroek





Inhoud

1 / Inleiding	5
2 / Locatie	12
3 / Ambitie	20
4 / Visie	22
5 / Inzoom op locaties	30
6 / Kavels & fasering	58
7 / Volgende stap	60

Hasselt Overwaters

Ontwikkelingsvisie

Landschappelijk, waterveilig en duurzaam wonen
in Hasselt Overwaters / Mastenbroek

Van Paridon x de Groot

i.o.v. AM Wonen

i.s.m. Gemeente Zwartewaterland

Oktober 2019



Inleiding

Voor u ligt de ontwikkelingsvisie voor een nieuwe landschappelijke woonlocatie in Hasselt Overwaters, in aansluiting op het natuurgebied De Kolken. Het gebied ligt aan de dijk, langs het Zwarte Water. Er is vanaf hier zowel zicht op het stadje Hasselt, als over grote open ruimte van Polder Mastenbroek. In dit gebied bevindt zich een leegstaande, vervallen terpboerderij. De terp zelf maakt onderdeel uit van een reeks karakteristieke terperven in Mastenbroek.

Het gebied Hasselt Overwaters, ter grootte van circa 76 ha, is jaren geleden door de gemeente Zwartewaterland aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Bij die plannen werkte de gemeente nauw samen met AM Wonen. Door de veranderingen in de markt is dit plan verlaten. De gemeente Zwartewaterland en AM hebben afspraken gemaakt over deze grondpositie en de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst. De binnen het gebied gelegen grond is voor het grootste deel weer verkocht ten behoeve van agrarische gebruik. De verworven agrarische opstallen zullen worden gesloopt, waaronder ook de stal van circa 550 m² nabij de woning Cellemuiden 47 (buiten het plangebied van deze visie).

Gelijktijdig is de inzet om te komen tot een kleinschalige ontwikkeling, met behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten en betekenis van deze bijzondere locatie. Gedacht wordt aan een gefaseerde ontwikkeling, waarbij stap voor stap een aantal landschappelijke woningbouwkwavels worden uitgegeven, in directe samenhang met de versterking van het landschap. De ontwikkeling zal zich concentreren rondom Cellemuiden 41/42, langs de Driehoek en bij de dijk.

In de ontwikkeling is waterveilig bouwen als een belangrijk uitgangspunt meegenomen, omdat het een laag gelegen gebied is met een (relatief) hogere overstromingskans.

Dit heeft geleid tot een toekomstgericht plan, waarin klimaatbestendigheid en duurzaamheid een belangrijke rol spelen. Alle aspecten samen leiden tot een uniek, eigentijds woonmilieu dat sterk verbonden is met de bijzonderheid en identiteit van de IJssel-Vechtdelta.

Proeftuin

De combinatie van aandacht voor duurzaamheid, waterveilig bouwen én de cultuurhistorie maakt Hasselt Overwaters interessant als 'proeftuin' voor waterrobuust wonen in de IJssel-Vechtdelta. Het kan een voorbeeld ontwikkeling worden voor de IJssel-Vechtdelta en de andere laag gelegen gebieden in Nederland waar waterveiligheid een opgave is.

Doorontwikkeling visie na 2017

Deze voorliggende ontwikkelingsvisie is een nadere aanscherping en onderbouwing van het schetsontwerp (mei 2017) (zie plankaarten op pagina 8/9). Dit schetsontwerp is in oktober 2017 in een besloten raadsbijeenkomst gepresenteerd. Daarna is er met betrokken partijen en direct omwonenden over het plan afgestemd. De belangrijkste aandachtspunten van de bewoners en betrokken partijen waren het behoud van de natuurwaarden in het gebied en de rust- en privacy van de direct omwonenden.

Dit heeft geleid tot de verkenning van een aantal nieuwe varianten. Op hoofdlijnen is verkend hoe het schetsontwerp geoptimaliseerd kan worden door de verplaatsing van de woningen 'In de laagte II' naar de open ruimte aan de oostkant van het terperf (variant 1) en door de toepassing van extra groen- en natuurstroken binnen de ontwikkeling (variant 2).

In samenhang hiermee zijn een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd:

- Natuuronderzoek
- Archeologisch bureauonderzoek
- Kwaliteitsbeoordeling van het rode laantje naar het erf
- Afstemming met de Veligheidsregio

Uit het natuuronderzoek bleek dat Variant 1 geen meerwaarde voor de natuur biedt. Door de bebouwing van de open ruimte tussen het terperf en de dijk wordt de natuur in de uiterwaarden (Natura2000 gebied) negatief beïnvloed. De toepassing van extra natuurstroken binnen het ontwikkelingsgebied (Variant 2) bleek de negatieve gevolgen van bebouwing op de natuur te kunnen compenseren. Op basis van deze uitkomsten is Variant 2 in de voorliggende ontwikkelingsvisie nader verkend en uitgewerkt.

De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het schetsontwerp in 2017 zijn:

- het opnemen van groen- en natuurstroken die afstand scheppen tussen het natuurgebied en de nieuwe woningen, afstand scheppen naar de direct omwonenden en die ecologische verbindingen leggen tussen het natuurgebied en de weilanden rondom;
- De verplaatsing van de dijkwoningen naar een locatie onder aan de dijk, in aansluiting op

bestaande bebouwing ter plekke. Hiermee kan (ten behoeve van de waterveiligheid) los van het dijklichaam worden gebouwd, staat de bebouwing minder prominent en beter passend in het landschap. Daarbij zijn de effecten op de natuur geminimaliseerd. De polderruimte tussen het terperf en polder blijft open.

- De verplaatsing van 2 bouwkavels uit het natuurgebied de Kolken naar het terperf en het woonveld 'In de laagte II'.

Zie ook plankaarten op pagina 10/11.

Leeswijzer

Deze rapportage beschrijft de aangepaste ontwikkelingsvisie. Het start met in hoofdstuk 2 een impressie van de locatie. Daarna worden in hoofdstuk 3 en 4 de kwaliteitsambities en visie nader toegelicht. Hoofdstuk 5 laat voor deellocaties verschillende voorbeelduitwerkingen zien. In hoofdstuk 6 worden de kavels met de beoogde fasering toegelicht. Het boekje sluit in hoofdstuk 7 af met de vervolgstappen.

Onderzoek varianten



Variant 1

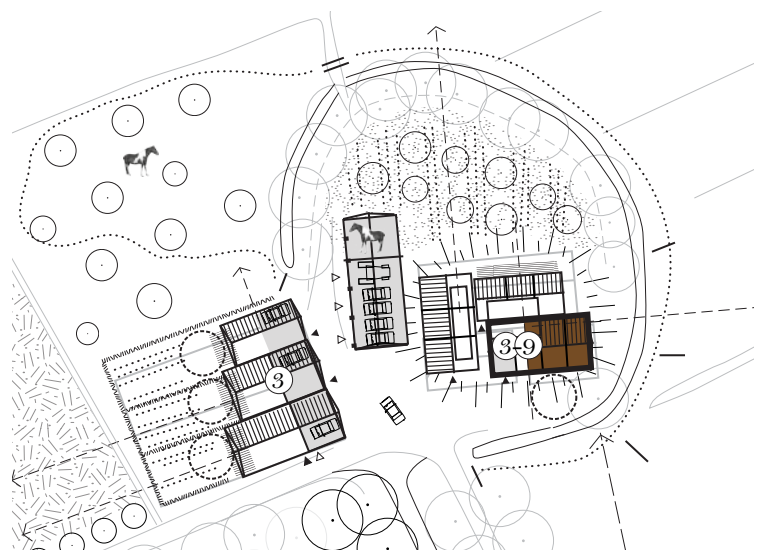
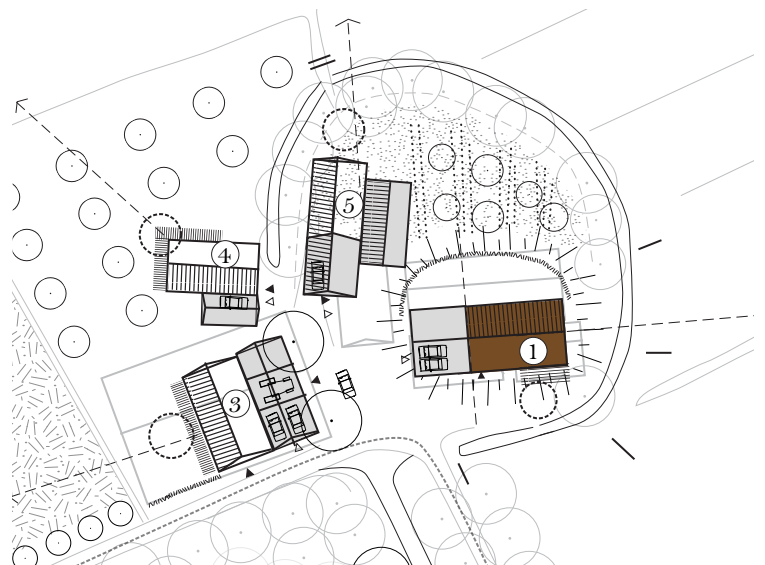
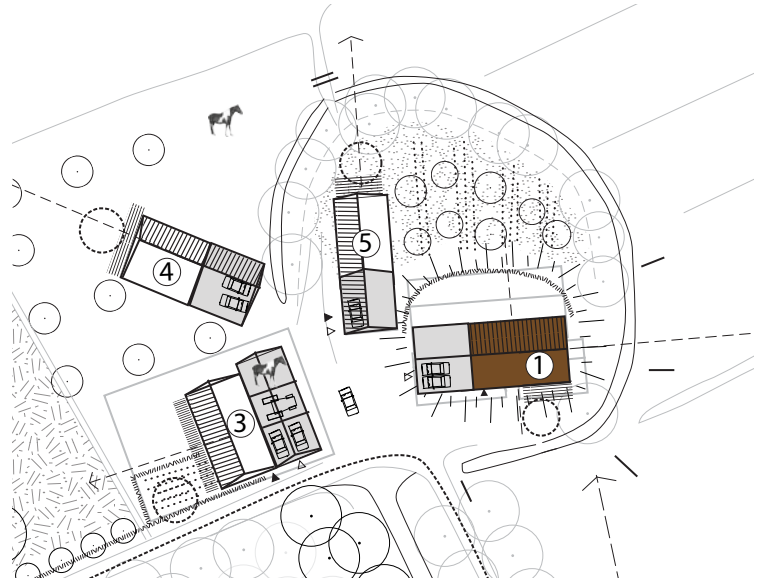
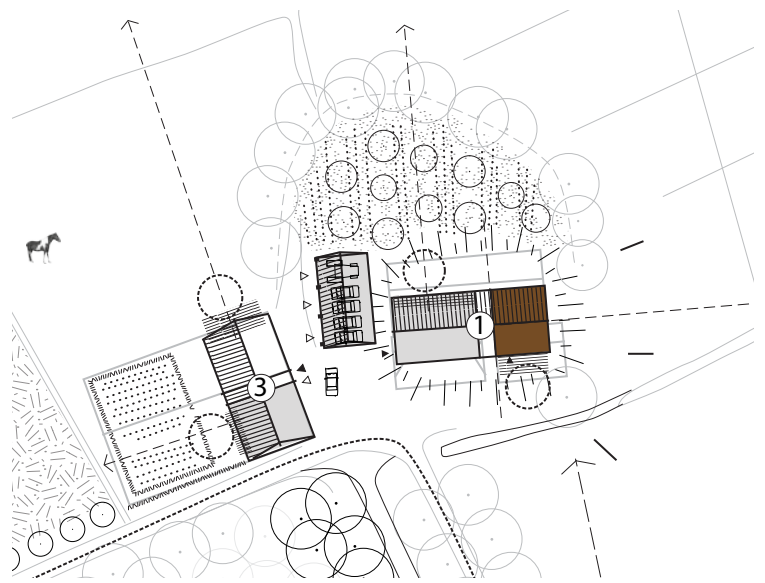
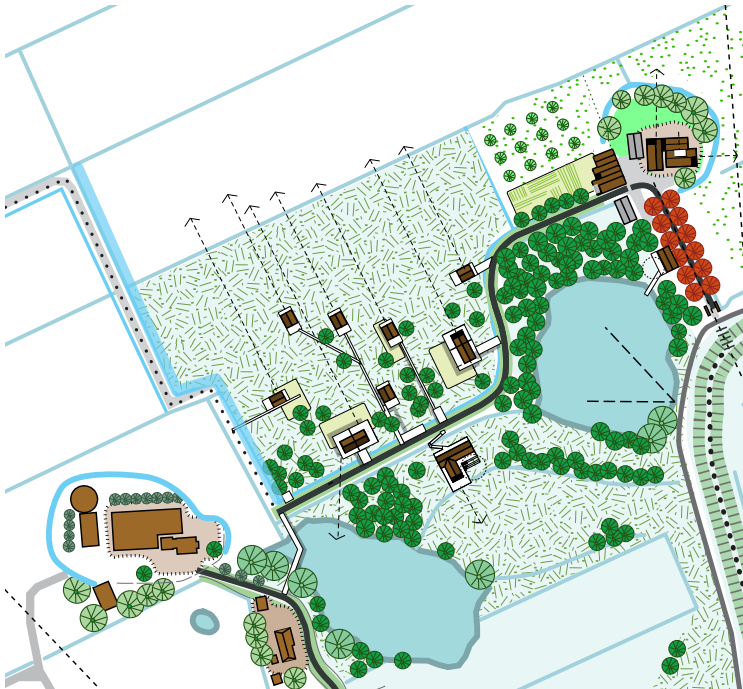
Verplaatsing bebouwingsveld naar de ruimte ten oosten van het terperf



Variant 2

Optimalisatie van het schetsontwerp door de toepassing van groen- en natuurstroken binnen het gebied





Schetsontwerp 2017
 Varianten voor wonen in de laagte II en op de terp



Aanpassingen

- 1 Verplaatsing dijkwoningen
- 2 Herschikking woningen om het terperf
- 3 Groen / natuurstroken als buffer langs het natuurgebied en als verbindingstroken tussen het natuurgebied en de weilanden
- 4 Herschikking woningen in de 'In de laagte II' (de twee woningen in de natuur bij het erf en in de kolken zijn verschoven naar 'In de laagte II' (deelgebied 4))



Alternatief
5 Ontsluitingsweg door het midden van de laagte II

2

Locatie

Hasselt Overwaters ligt aan de rand van Polder Mastenbroek, één van de oudste polders van Nederland. Deze polder had sinds de aanleg in de 14e eeuw regelmatig last van wateroverlast en overstromingen. Vooral in de winterperiode, als het water op de omringende rivieren hoog stond, kon men het water uit de polder slecht kwijtraken. Vrijwel alle erven zijn daarom op terpen gebouwd. Zo ook de erven in Overwaters, waar deze studie betrekking op heeft.

Bijzonder aan de locatie is dat het net even los ligt van de doorgaande weg over de rivierdijk. Precies op dit punt ligt er een serie oude rivierkolken (oude dijkdoorbraken) te midden van een waterrijk natuurgebied. Dit natuurgebied, genaamd 'de Kolken', wordt omsloten door een restant van de oude rivierdijk. De terpen zijn via deze oude dijk (nu 'de Driehoek' genaamd) ontsloten. Door de ligging aan 'de Kolken' en door dat het los ligt van de doorgaande weg heeft de locatie een heel rustig en natuurlijk karakter: het ligt als een groene oase in het grote, open polderlandschap.

De ontwikkeling van de vrijgekomen terpboerderij en omliggende gronden is in context van het natuurgebied met de kolken en andere terperven beschouwd. Op de kaart op pagina 19 zijn met een rode stippellijn de beschikbare gronden voor landschappelijk wonen aangeven.

>

Kaart Natuurlijk landschap van Mastenbroek

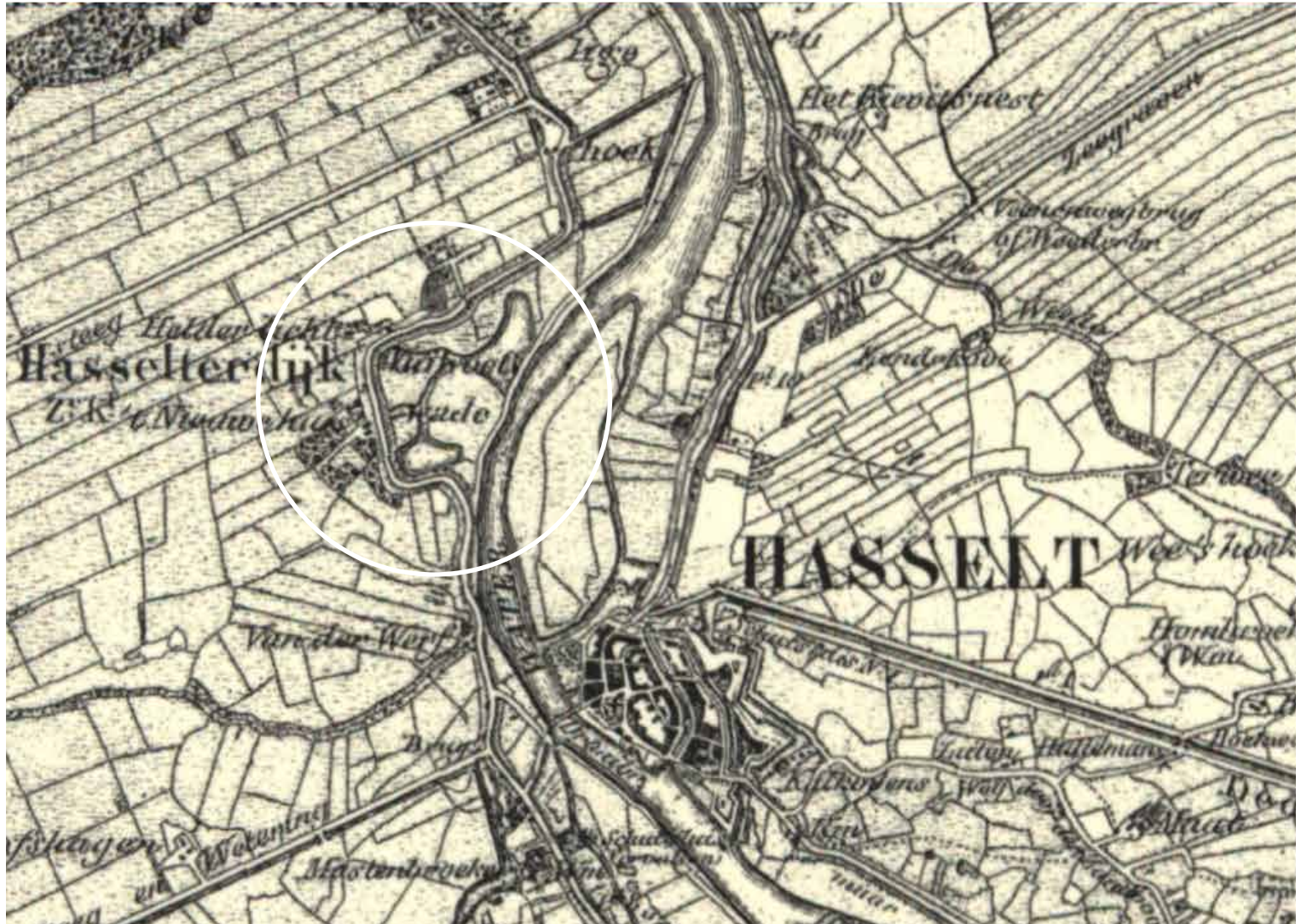
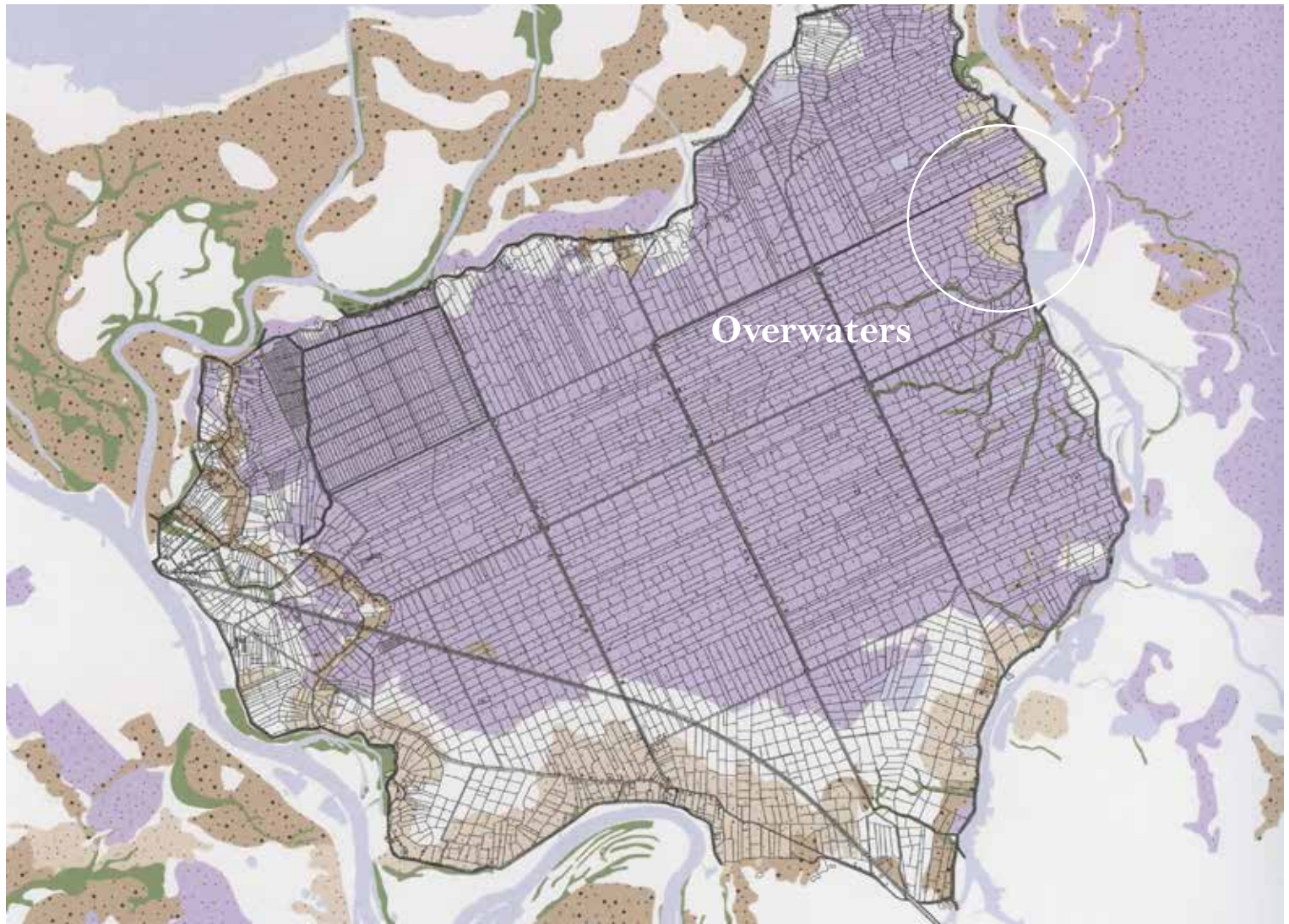
Deze kaart laat de strakke verkaveling van de veenpolder Mastenbroek zien. Hasselt Overwaters ligt op een 'doorbraakwaaier' langs de rivier (licht bruin). Het is de grootste waaier aan deze zijde van de polder. Op hoger schaalniveau liggen er kansen om ruimtelijk, recreatief en ecologisch relaties te leggen met de oude meandergeulen (groen op de kaart) en het buitendijks rivierengebied (bron: Polderatlas van Nederland, Steenberg, 2009)



>>

Historische kaart

Te zien is dat de dijk oorspronkelijk achterlangs de kolken liep. De terperven lagen aan deze dijk. Later is de dijk aan de rivierzijde rechtgetrokken.





Groene oase

Ter hoogte van 'de Kolken' gaat de doorgaande weg even van de rivierdijk af. Onderlangs is er direct zicht op de kolken en de natuur. De oude dijk begint en eindigt precies op de momenten waar de doorgaande weg de dijk op en af gaat. Deze punten begrenzen het landschappelijk ensemble: het ligt als een groene oase aan de dijk en in het open landschap van Mastenbroek.



Zicht langs 'de Kolken' op de open ruimte van Mastenbroek



Terperf

Het vrijgekomen erf wordt vanaf de rivierdijk ontsloten via een rood beukenlaantje.



De terp ligt in het zicht vanaf de dijk: langs de terp is er zicht op de open ruimte van Mastenbroek.



Via het rode laantje is er zicht op de kerktoeren van Hasselt, aan de overzijde van het Zwarte Water.



Het erf zelf is in vervallen toestand. Er staat geen waardevolle of kenmerkende bebouwing. De structuur, de terp en beplantingen zijn wel waardevol om te behouden en op voort te bouwen.

Impressie locatie



Ligging aan de natuur

De oude rivierdijk nu: klein weggetje (de Driehoek) met knotwilgen. Ter hoogte van het erf is de oude dijk verdwenen. De weg loopt nu dood.



Zicht op kolk



Zicht op natuurgebied



Kleinschalige landjes langs de Driehoek



Nabijheid van de stad

Steeds zicht op de kerktoren van Hasselt. De locatie heeft een sterke relatie met de rivier.



Aan de open ruimte

De tussen de bomen door zicht op de open ruimte van Mastenbroek



Open ruimte van Mastenbroek
In de verte de kerktoren van Hasselt

Impressie locatie



Karakteristieke erfbebauwing
Karakteristieke dijkebebauwing langs het Zwarte Water



Karakteristieke erfbebauwing
(Terp)erf langs de Driehoek



Overzicht kenmerken en kwaliteiten locatie

- Terperf op historische plek met karakteristieke terp, laantje en beplantingen, bebouwing heeft geen waarde.
- Erf is onderdeel van een kenmerkende reeks van terperven langs de Driehoek en in Mastenbroek.
- De oude rivierdijk (de Driehoek) is grotendeels nog aanwezig, loopt nu dood.
- Duidelijk begrensde groene, landschappelijke locatie: als een groene oase te beleven onderlangs de dijk
- Bijzondere natuurkwaliteit met de kolken.
- Rustig.
- Ligging aan de open ruimte van Polder Mastenbroek.
- Steeds het zicht op de kerk van Hasselt, nabijheid van de stad.

open ruimte polder
Mastenbroek

Terperf

dijk

De Kolken

zicht op de kerk

Zwarte Water

De Driehoek
(oude dijk)

open ruimte polder
Mastenbroek

Hasselt



Ambitie

Hasselt Overwaters is een locatie met historische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Tegelijkertijd is het gebied ook wat vervallen en sleets. De kans is om met een zorgvuldige ontwikkeling de aanwezige kwaliteiten sterker tot hun recht te laten komen en verder uit te bouwen, waarmee het gebied meer kwaliteit en betekenis kan krijgen.

Uitgangspunten ontwikkeling

Als kader voor de ontwikkeling hebben de volgende documenten als uitgangspunt gediend:

Bestemmingsplan

- Het vrijkomende erf betreft twee woonbestemmingen: één woning op het erf en één woning aan de laan. Uitgangspunt is dat er voor de betreffende ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan zal plaats vinden.
- Het gebied met de kolken (tussen de oude en nieuwe dijk) heeft als geheel en natuurbestemming.
- De terpen en de oude dijkzone (de Driehoek) hebben een archeologische waarde.
- Langs de rivierdijk ligt een vrijwaringszone waar beperkingen gelden voor bebouwing.

Stadsrandvisie Hanzestad Hasselt

- Kans: wonen in een landschappelijke setting door herontwikkeling van de rommelige erven Cellemuiden (deze locatie).
- Kans: beleefbaar maken van de beeldbepalende historische dijkstructuren (op deze locatie lag de historische dijk om de kolken heen).

Toekomstperspectief IJsselvechtdelta

- De regio IJssel-Vechtdelta is een proefgebied voor meerlaagsveiligheid binnen het Deltaprogramma.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die leven in de delta waterveilig en klimaatbestendig maken worden gestimuleerd en ondersteund. Waterbewust bouwen is hier een onderdeel van.

Kwaliteitsambities

Voor de ontwikkeling zijn de volgende kwaliteitsambities geformuleerd:

1 / Kwaliteitsambitie landschap

Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls op zowel inrichting als beheer van dit beschermde landschap. De ambitie is:

- voortbouwen aan de cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten;
- ontwikkelen op basis van de landschappelijke draagkracht van de locatie;
- woningen die zich vanzelfsprekend voegen binnen de landschappelijke structuur;
- recreatieve gebruiksmogelijkheden vergroten;
- rustig woonmilieu ontwikkelen met aandacht voor zonering van functies, geen doorgaand verkeer, etc.;
- natuurlijke kwaliteit van de Kolken behouden en versterken.

2 / Behouden en versterken van de natuurkwaliteit

De natuur is een van de dragende kwaliteiten van dit gebied. Het uitgangspunt is dat de bestaande kwaliteit van het gebied behouden blijft en waar mogelijk versterkt. Er wordt ingezet op:

- bescherming van het natuurgebied (Natura2000 en Natuur Netwerk Nederland)
- afscherming van het bestaande natuurgebied 'de Kolken' door een extra natuur/groenstrook;
- aanleg van extra begeleidende natuur/groenstroken tussen 'de Kolken' en de open ruimte voor de begeleiding van reeën, vleermuizen, kleine zoogdieren, insecten, etc.
- vorming van een aaneengesloten hoger waterpeil, van goede waterkwaliteit (los van het landbouwsysteem), in 'de Kolken' en de directe omgeving daarvan;
- omvorming van de intensieve weilanden naar extensief beheerde agrarische velden met hoge biodiversiteit (weidevogels).

3 / Waterveilig bouwen

In aansluiting op de wateropgave van de IJssel-Vechtdelta (waar Hasselt Overwaters deel van uit maakt) wordt voorgesteld de locatie waterrobuust te ontwikkelen. De terp is reeds waterveilig. Alle nieuwe woningen worden waterkerend dan wel op waterveilige hoogte gerealiseerd. De ambitie is om in samenhang hiermee een nieuwe woonkwaliteit te realiseren.

4 / Duurzaam bouwen

Vierde uitgangspunt is een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling, vooruitlopend op de toekomstige eisen voor energieneutraal bouwen. Dit vergroot tevens de zelfredzaamheid van bewoners bij een mogelijke overstrooming.



Bestemmingsplan



Stadsrandvisie Hanzestad Hasselt, Kansencarta



Toekomstperspectief IJsselvechtdelta

Visie

Landschappelijk wonen in een versterkte 'groene oase'

Ruimtelijk is het in stand houden en het versterken van het afgebakende groene cluster (als een groene oase in de open ruimte van Mastenbroek) het uitgangspunt voor de inpassing van de bebouwing. Het zicht langs het groene cluster, op de achterliggende open ruimte, wordt daarbij gerespecteerd. Hier en daar is de nieuwe bebouwing zichtbaar, maar altijd ingebed in het groen. Met nieuwe beplantingen en een zoom van open, natte vegetaties wordt de kwaliteit van het groene cluster versterkt. Met de versterking van de natuur en het landschap ontstaat een basis voor een nieuw, uniek, landschappelijk woonmilieu, op de overgang van de natuur naar het open weide- en uiterwaardenlandschap.

Nieuwe bebouwing wordt binnen de schaal van het groengebied ingepast. De terp - als onderdeel van de reeks grotere terpen langs de Driehoek - krijgt hierbij ruimtelijk de meest prominente positie. De terpen vormen een dragende kwaliteit binnen polder Mastenbroek. De voorkant van de nieuwe woonboerderij toont zich aan het landschap. Aansluitend wordt nieuwe erfbouw ontwikkeld, als een samenhangend compact erfensemble rond de terp. Deze nieuwe woongebouwen worden terughoudend vormgegeven, als de schuurvolumes van een agrarisch erf. De woning langs het rode laantje wordt opnieuw ontwikkeld als markering van de entree naar het gebied. Deze woning krijgt een mooie plek in het bos, aan de kolk.

De andere bebouwing wordt ondergeschikt aan de terpen ingepast. Het verschil met de hoge terpen wordt versterkt door het tussengelegen lagere gebied te vernatten en meer natuurlijk in te richten. De woningen worden hier (grotendeels) op palen geplaatst, ze zijn hier 'te gast' in de natuur. De woningen worden ingebed in nieuwe beplantingen, aansluitend op de natuur van de kolken. Vanuit de woningen is er weids zicht over het open weidelandschap van Mastenbroek.

De woningen in de laagte worden allen zorgvuldig ingepast met de rug in het groen. De woningen in 'De laagte I' liggen op een prominente locatie en vragen specifieke ontwerpaandacht en een hoge beeldkwaliteit. In 'De laagte II' is er meer ontwerpvrijheid en ruimte voor afwisseling en diversiteit.

Ter afronding van de ontwikkeling worden er twee nieuwe dijkwoningen voorgesteld in aansluiting op de bestaande dijkwoningen. Het bestaande bebouwingscluster aan de dijk kan hiermee worden versterkt. De ruimte tussen de dijkwoningen en De Kolken met het terperf blijft open. Het wordt meer natuurlijk ingericht, als onderdeel van de gehele ontwikkeling. De dijkwoningen krijgen zo een prachtig uitzicht, enerzijds over de open ruimte richting het nieuwe terperf, anderzijds over de grote maat van de uiterwaarden langs het Zwarte Water.

In het volgende hoofdstuk wordt ingezoomd op de ontwikkelingsmogelijkheden op de verschillende locaties.



Waterveiligheid

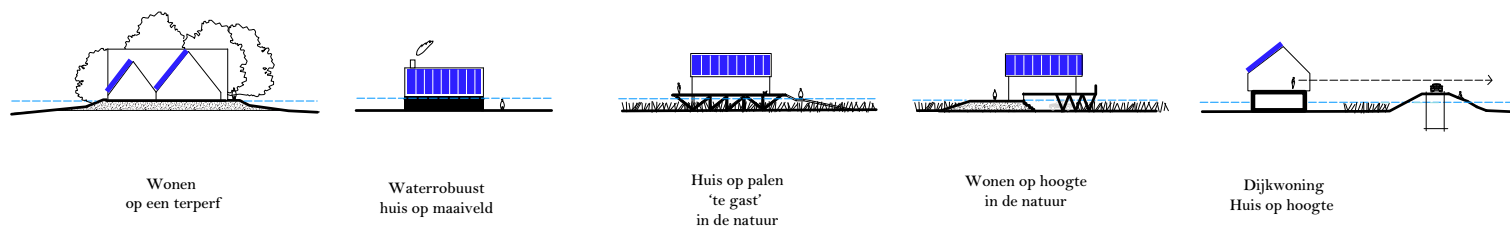
Er zijn vier ontwikkellocaties die ieder aansluiten op specifieke kwaliteiten van het landschap: de terpen, de natuur en de openheid van Mastenbroek en de rivierdijk langs het Zwarte Water. Ieder van deze locaties speelt op een eigen manier in op de waterveiligheidsopgave in de IJssel-Vechtdelta. De voorlopige inschatting van het Waterschap is dat de waterveilige hoogte hier op ca 1.50+NAP ligt. De oude terp ligt daarmee reeds op waterveilige hoogte. De aanliggende erfbebouwing wordt op maaiveld gerealiseerd en wordt waterveilig gemaakt bijvoorbeeld middels een dichte plint waarin schotten geplaatst kunnen worden. De woningen in de laagte - in de nieuwe natuur - worden (grotendeels) op palen voorgesteld. De woonverdieping komt zo op waterveilige hoogte te liggen. Ook bij de dijk wordt de woonverdieping op hoogte voorgesteld. Vanuit de woonkamer is er zo tevens mooi zicht over de dijk.

Versterking natuur

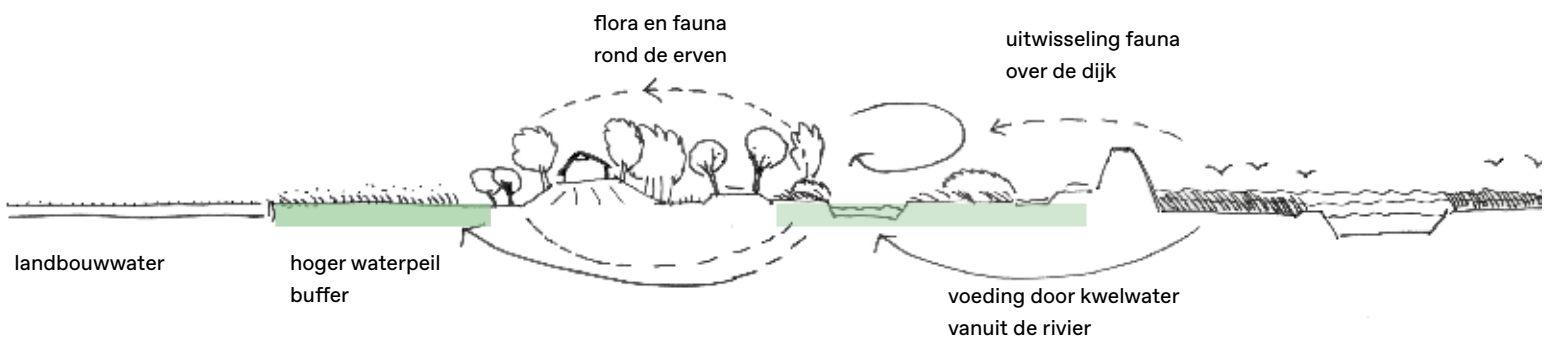
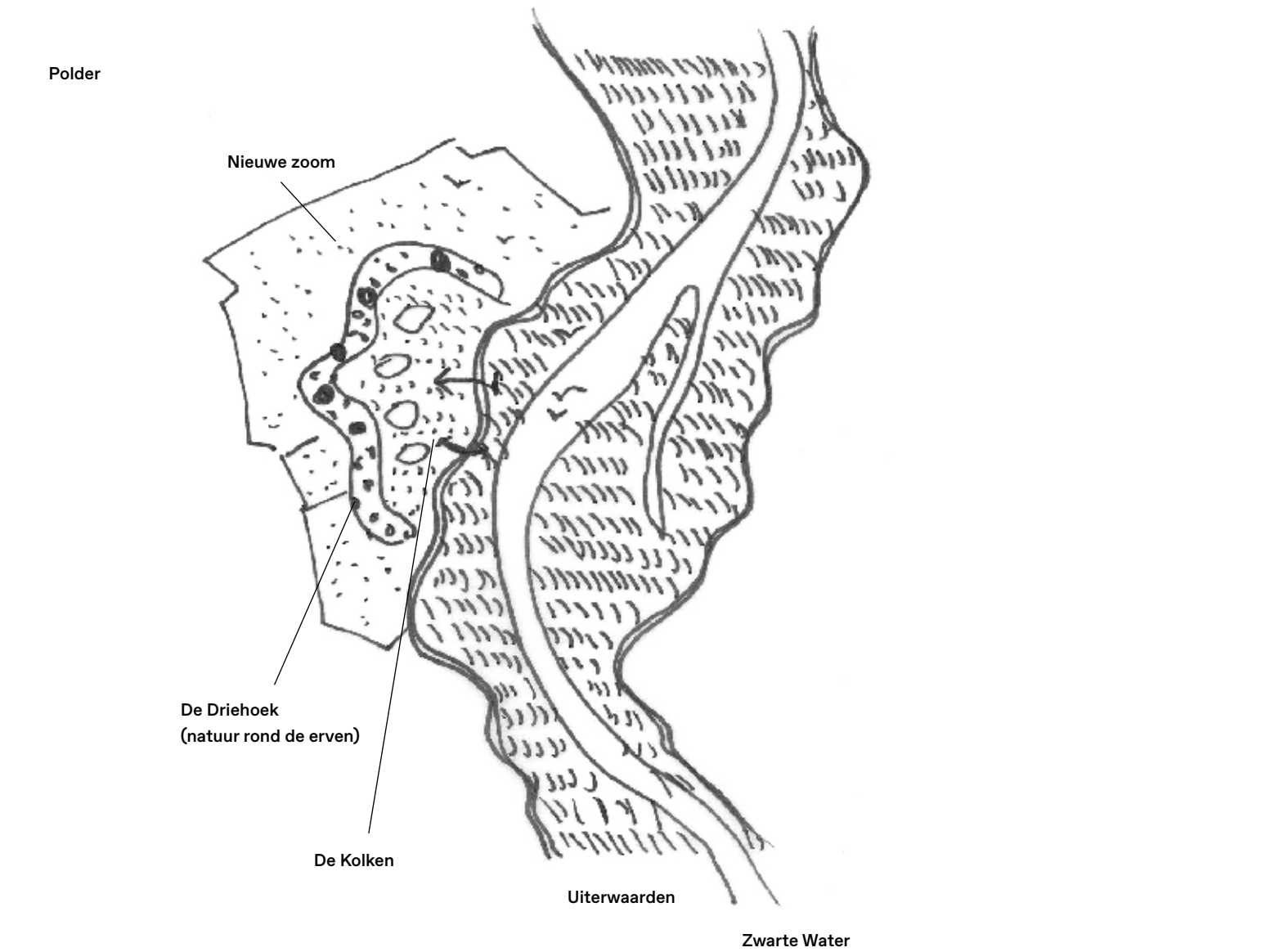
Het uitgangspunt is om in samenhang met de woningontwikkeling de natuurkwaliteit rond De Kolken te versterken. Om het natuurgebied wordt een nieuwe natuurzone voorgesteld, bestaande uit rietlanden (in de natste delen) en extensief beheerde weide- en hooilanden (op de overgang naar de open ruimte van Mastenbroek).

Gezien vanuit de natuur bestaat het landschap hier (op hoofdlijnen) uit een aantal zones: (1) de rivier met het uiterwaardenlandschap, (2) de kolken met geïsoleerde riviergebonden plassen, blauwgraslanden en rietlanden. (3) de oude dijkzone van de Driehoek met erven, bosjes en kleinschalige beplantingen en (4) het open weidelandschap van Mastenbroek. In de ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld een nieuwe zoom te ontwikkelen op de overgang van de erven naar de polder. Sommige planten en dieren leven in een specifieke zone; andere dieren en planten leven in meerdere zones. Deze laatste soorten zijn gebaat bij een verbinding tussen de zones.

Op de volgende pagina worden de maatregelen ter versterking van de natuurkwaliteit toegelicht.



Overzicht principes waterveilig bouwen



Polder	Nieuwe zoom	De Driehoek	De Kolken	Zwarte Water
grasland	weidevogels	erfnatuur	geïsoleerde riviergebonden plassen	dynamische riviermoerasnatuur
gangbare landbouw	bloemrijk hooiland	bosjes & beplantingen	kolken, blauwgraslanden, hooiland	
polderpeil	natuurinclusieve landbouw		kwelwaterafhankelijk	
	verhoogde peilen			

Met de ontwikkelingsvisie wordt op een aantal manieren gewerkt aan de bescherming en versterking van de ecologische kwaliteit van de gebieden:

1 Nieuwe zoom om de kolken

In de ontwikkelingsvisie wordt in de eerste plaats ingezet op de ontwikkeling van een nieuwe zoom om de kolken, op de overgang naar het polderlandschap. Deze gronden kunnen bestaan uit extensief begraasde weides, bloemrijke hooilanden en rietlanden. Een hoger waterpeil in deze zone kan de verdroging in de kolken tegen gaan en de waterkwaliteit verbeteren. Door de ontwikkeling van een aangesloten zone hoeft er in het natuurgebied geen landbouwwater meer worden ingelaten. De nattere gronden bieden een basis voor biodiverse, bloemrijke weilanden met bijvoorbeeld weidevogels.

2 Versterking erf natuur

De natuur rond de erven en nieuwe woningen wordt versterkt door de aanplant van vele kleine bosjes (wilgen, elzen), een boomgaard, hagen en beplantingen. Deze beplantingen bedden de woningen ruimtelijk in en bieden een leefgebied aan vogels, kleine zoogdieren, insecten, etc.

3 Aanleg buffers en verbindingen

Ter bescherming van de bestaande natuur worden er tussen de bebouwing en het natuurgebied groen/natuurstroken aangelegd en komen er verbindende groen/natuurstroken tussen het natuurgebied en het weidelandschap.

De bestaande natuur in de kolken wordt beschermd door de aanleg van een extra buffer (hogere beplantingen) en door de aanleg van een aantal verbindingzones tussen de kolken en het open polderlandschap. Hierbij wordt uitgegaan van een combinatie van opgaande beplantingen (wilgen, elzen) en rietstroken. Zowel opgaande beplantingen als rietstroken kunnen beschutting geven aan reeën, kleine zoogdieren, vogels, etc.

Omdat er ook roofvogels in kunnen gaan zitten die van negatieve invloed zijn op de weidevogels in het open weidelandschap, steken de opgaande beplantingen bij voorkeur niet te ver de open ruimte in.

Inzet op een samenhangend beheer

In het vervolgstadium zullen de natuurtypen en -doelen en het beheer nader worden uitgewerkt. De extensieve weides kunnen mogelijk vanuit het aanliggend biologisch agrarisch bedrijf worden beheerd, in samenhang met het beheer in het natuurgebied (wat reeds door dit bedrijf wordt uitgevoerd). In combinatie met het opzetten van het waterpeil en vasthouden van het gebiedseigen water kan de ecologische kwaliteit van zowel de Kolken, de woonomgeving als het biologisch bedrijf worden verbeterd.

Daarbij zijn de nieuwe bewoners voor Hasselt Overwaters een kans voor versterkt onderhoud van de natuur- en landschapselementen. Zoals het beheer van de lanen, bosjes, knotwilgen, nieuwe boomgaarden, hooilanden, etc. Het uitgangspunt is dat de nieuwe bewoners dan wel via inzet, dan wel via een financiële afdracht zorg zullen dragen voor het landschapsonderhoud van de kleinschalige landschapselementen en de open ruimtes.



Overzicht maatregelen

- 1 Nieuw zoom: bloemrijke graslanden en rietlanden met hoger waterpeil
- 2 Versterking van de erf natuur met bosjes, boomgaarden, tuinen, weides, etc.
- 3 Groen/natuurstroken als buffer rond De Kolken en als verbinding tussen De Kolken en het open weidelandschap



Nieuwe bewoners kunnen een bijdrage leveren aan het natuurbeheer

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur: het rode laantje naar het erf en de (oude dijk) de Driehoek. Vanaf het erf wordt voor de ontsluiting van de achterliggende woningen een landweg aangelegd. Deze weg krijgt een vergelijkbaar karakter als de Driehoek: het is een smalle verharde weg, iets hoger gelegen in het landschap, begeleid door knotwilgen. Om de rust in het gebied te bewaren is dit een doodlopende weg met aan het einde een keerlus.

De bewoners parkeren uit het zicht op eigen erf (in of onder de bebouwing) of in een gemeenschappelijke parkeerschuur.

De nieuwe ontsluitingsweg wordt bij voorkeur langs de Kolken aangelegd, min of meer volgend aan de historische dijkstructuur. De betekenis en oorsprong van de kolken, als een restant van oudere dijkdoorbraken, tussen de oude en nieuwe dijk, kan daarmee leesbaar en herkenbaar worden gemaakt.

Recreatie

In samenhang met de ontwikkeling van het gebied zijn er kansen om (op termijn) de recreatieve gebruiksmogelijkheden van 'de Kolken' en polder Mastenbroek te vergroten.

Bijvoorbeeld door een nieuw wandelrondje rond 'de Kolken' te creëren. Met bijvoorbeeld een klein vlonderpaadje over de kolk en een struinp pad over de dijk kan er een aantrekkelijk wandelrondje rond de natuur gaan ontstaan. Inzet is daarbij de aanwezige rust in het natuurgebied zo veel als mogelijk te bewaren. Dit is de dragende kwaliteit van dit gebied.



Ontsluitingsstructuur met kansen voor versterking van de recreatieve gebruiksmogelijkheden en beleving van de natuur rond de kolken, in de polder en langs de rivier.

5

Inzoom op de locaties

5.1

Terperf

De huidige (oorspronkelijke) opbouw van het erf is voor de ontwikkeling het uitgangspunt. Waar nu het vervallen huis staat wordt de ontwikkeling van een nieuw, groot 'boerderijvolume' voorgesteld dat het gezicht van het vernieuwde erfensemble kan gaan vormen. Vanaf de dijk is de voorkant van de 'boerderij' zichtbaar bovenop de (herstelde) terp. De ruimte hiervoor blijft open.

Het rode laantje komt uit op het binnenerf. Hier worden de nieuwe erfgebouwen omheen gegroepeerd, zoals oorspronkelijk de schuren en stallen rond het erf stonden. Het binnenerf is publiek toegankelijk. Hier bevinden zich de entree's naar de woningen en bijvoorbeeld werkruimtes, ateliers, zorgruimtes, collectieve voorzieningen etc. Aan de buitenzijde (de landschapszijde) liggen de private ruimtes, in aansluiting op de tuinen, boomgaard, dierenweides en / of natuurzone.

De verschillende volumes worden zo gegroepeerd dat deze zonder verdere schuttingen of afscheidingen iedereen privacy bieden. Met inpandige ruimtes (met bijvoorbeeld terrassen) kan de privacy en beschutting verbeterd worden.

Binnen de volumes wordt rekening houden met alle noodzakelijke voorzieningen, zoals het parkeren van auto's en fietsen, ruimte voor installaties, opslag voor duurzame energie, stallen (voor als er een dierenweide komt), een trekker, maaimachines, gereedschap, bergingen en opslag etc. Hiervoor wordt een substantieel bebouwingsvolume op het erf gereserveerd.

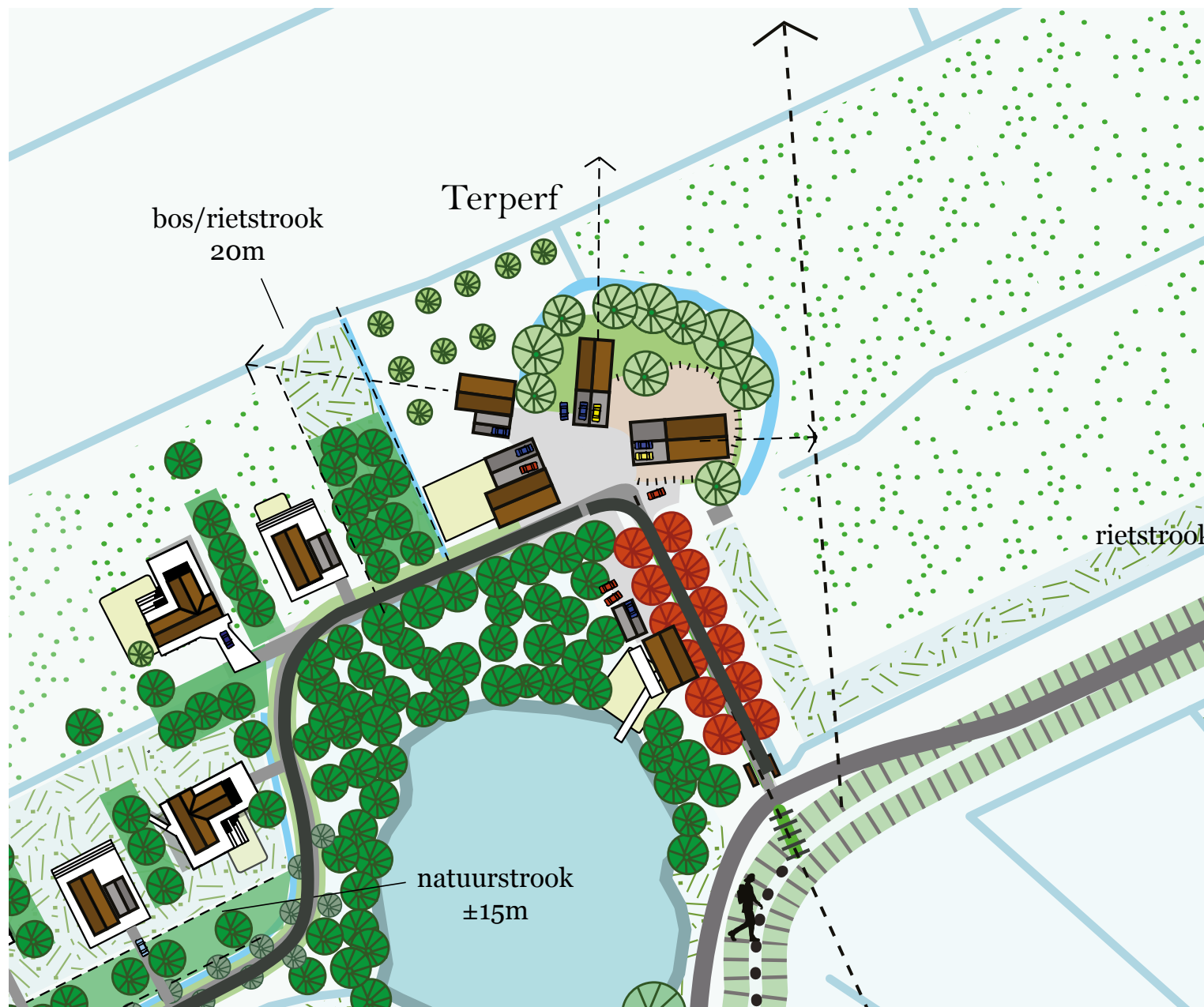
Over het binnenerf is ruimte voor de doorgaande route naar de achterliggende kavels en de Driehoek (voor wandelaars).

Langs het rode laantje wordt de bestaande woning vervangen door nieuwbouw. Uitgangspunt is dat het bestaande bos hierbij zoveel mogelijk gehandhaafd wordt. De woning krijgt tussen de bomen een private plek aan de kolk. Het gebouw markeert de entree naar het achterliggende erf. Het wordt in samenhang ontworpen en kan daarbinnen een meer verfijnde detaillering krijgen.

Landschappelijk is de ambitie in de eerste plaats gericht op het in stand houden van de bestaande kwaliteiten en het op zorgvuldige wijze ontwikkelen van een nieuw duurzaam en waterveilig erfensemble.

In samenhang met het uiteindelijke programma en wensen van de toekomstige bewoners kunnen de omliggende gronden nadere invulling krijgen, bijvoorbeeld als dierenweide, boomgaard of natuurzone. Een open, ruimtelijke invulling is daarbij het uitgangspunt: van alle kanten is er (deels onder bomen door) zicht op het nieuwe terperf.

Voor het erf zijn verschillende voorbeelduitwerkingen gemaakt, met verschillende programma's. Bij elk is de ontwikkeling van een compacte erfopzet (verwijzend naar de karakteristieke erven in de omgeving en voortbouwend op de erfstructuur) het vertrekpunt. De ambitie is te komen tot een nieuw eigentijds terperf-ensemble, voortbouwend op de streekeigen kenmerken.



Programma

- Totale gronduitgifte erf ca 3,8 ha
- Mandelig deel ca 0,3 ha
- Sloop van de huidige (niet waardevolle) bebouwing (ca 1.700 m², ca 6.400 m³).
- Herbouw van een vergelijkbaar bouwvolume, waarvan 30% tot maximaal 60% gebruikt wordt als woonruimte. Het maximum is 3.800 m³ woonvolume.

Kwaliteitsambitie landschap

Erfensemble

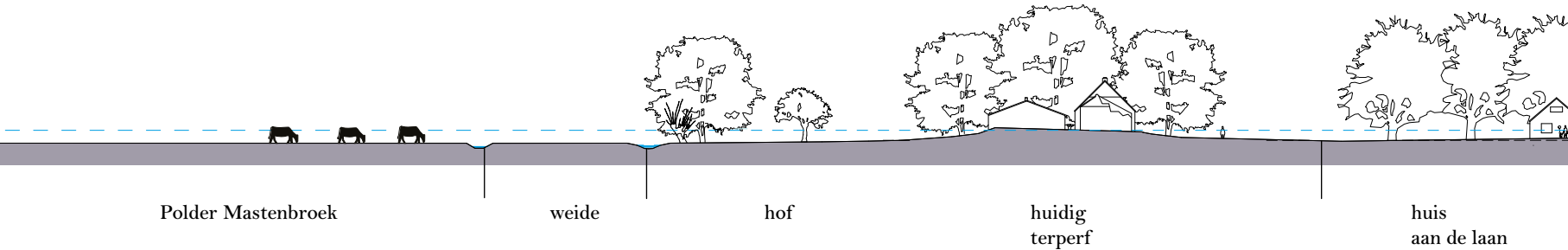
- sloop aanwezige bebouwing
- kenmerkende historische erfstructuur hergebruiken: zo veel mogelijk bouwen op 'footprint' van historische bebouwing
- robuuste ervolumes met beeldbepalende dakvlakken: één verdieping met kap, geen dakkapellen, aanbouwen etc.
- 'boerderij' onderscheidend van de schuurvolumes
- streekeigen materialen: bijvoorbeeld riet, steen, zwart hout, ...
- voorkomen verrommeling: voor alle bijkomende functies (parkeren, bergingen, onderhoud land) een plek 'onder de kap'
- publiek toegankelijke route over het binnenerf, in aansluiting op een mogelijk herstel van de oude dijkloop (de Driehoek)
- route over het binnenerf is toegankelijk voor de achterliggende kavels

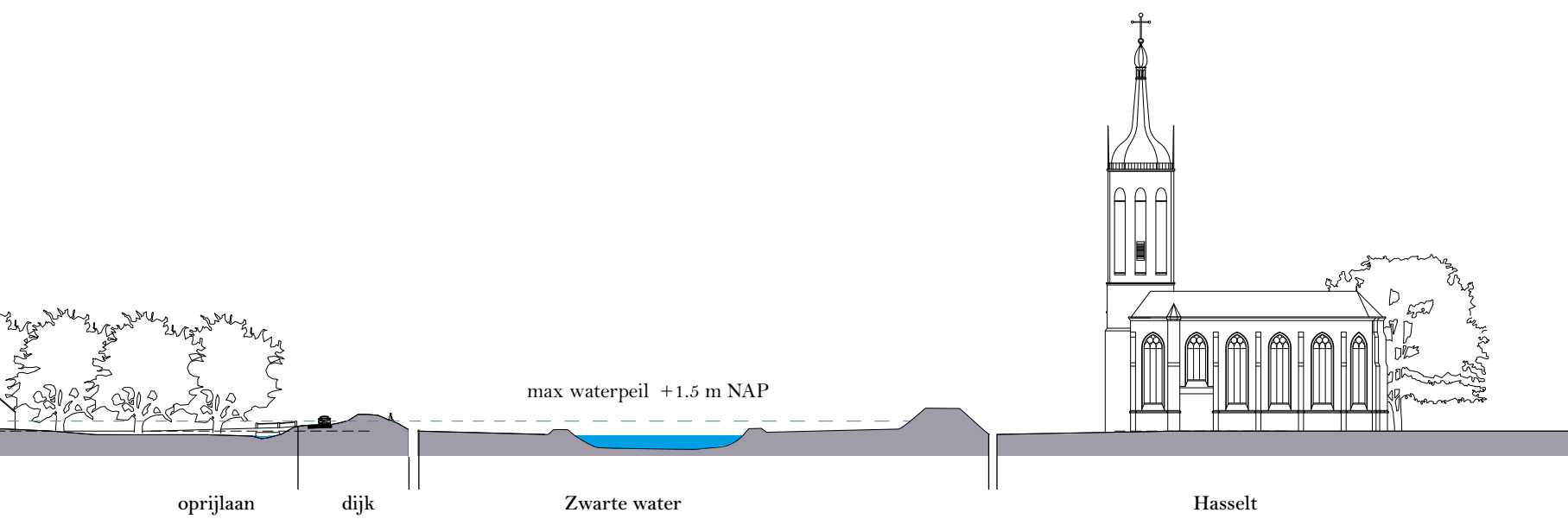
Erfinpassing / landschapsversterking

- behoud en herstel terp, talud zichtbaar en herkenbaar houden en/of maken;
- aanleg & herstel 'Hof', met bomen rondom, herstel randsloot onderlangs;
- behoud 'rood laantje', de draagkracht van de laan is bepalend voor de verkeersdruk van de ontwikkeling
- behoud boskarakter rondom de kolk
- aanleg boomgaard, tuinen, solitaire bomen rond het erf.

Waterveiligheid en duurzaamheid

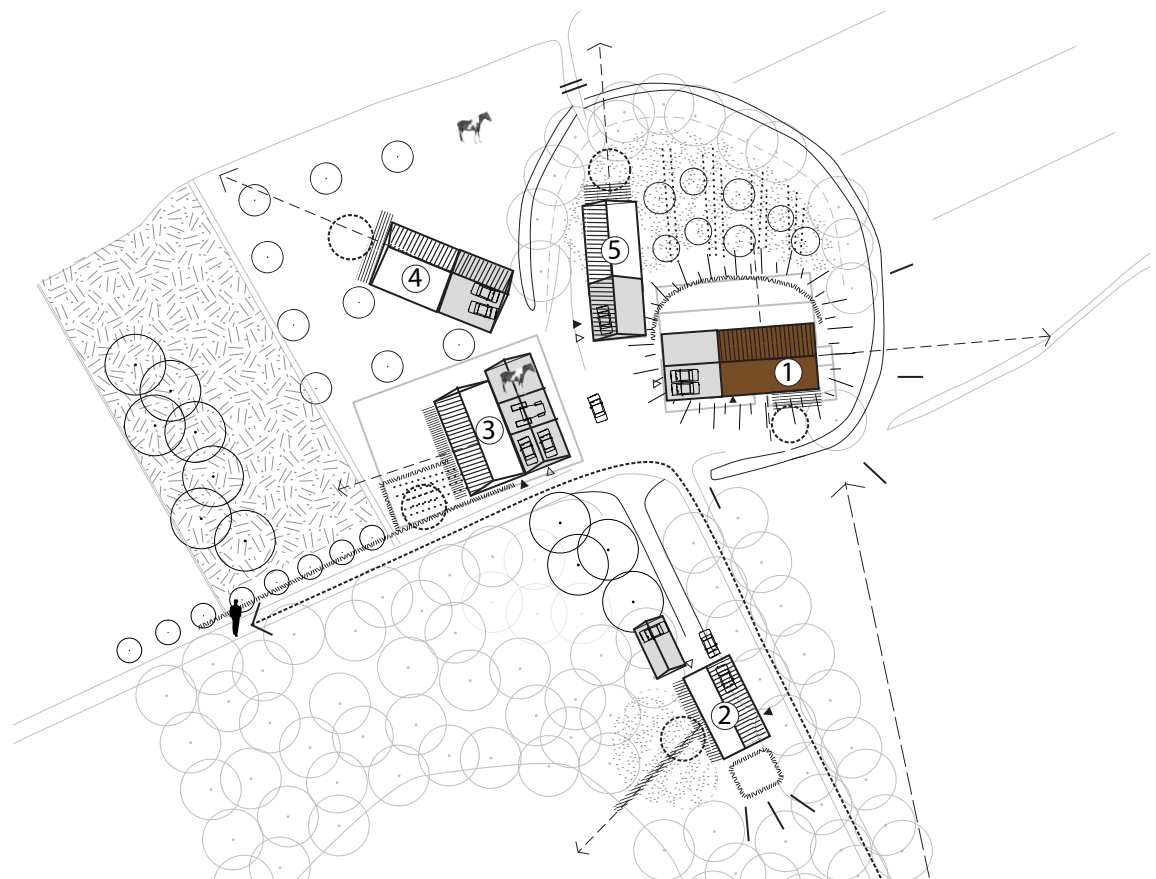
- alles deltaproof (1.50+NAP) ontwikkelen: op de terp of op maaiveld waterkerend (bijvoorbeeld met schottenbalken af te sluiten)
- energieneutraal bouwen (zonnepanelen en zonnecollectoren ingepast in de dakvlakken, hoge isolatiewaarde, warmtepomp, hout- of pelletkachels)





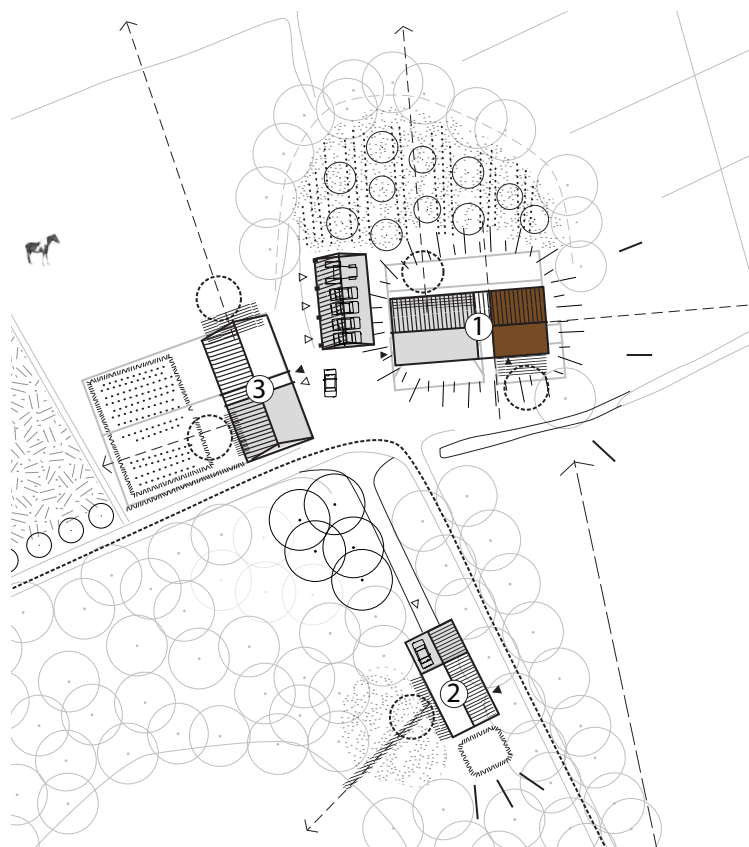
Voorbeelduitwerkingen

Voor het erf zijn enkele voorbeelduitwerkingen voor verschillende programma's gemaakt. Bij elke uitwerking is de ontwikkeling van een compacte erfopzet (verwijzend naar de karakteristieke erven in de omgeving en voortbouwend op de erfstructuur) het vertrekpunt.



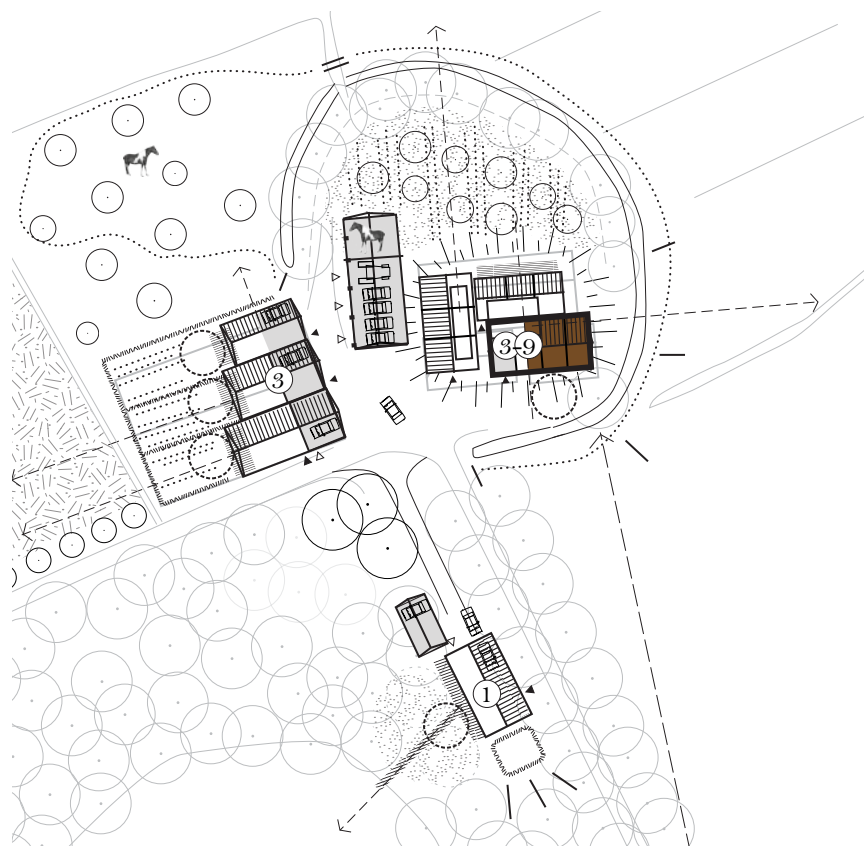
Uitwerking 1

- 5 woon/werkwoningen
- laantje, binnenerf, deel bos, parkeerschuur, overpad naar de Driehoek mandelig
- gemiddeld ca 1.280 m³ bouwvolume per woonbestemming
- gemiddeld woning 400 tot maximaal 760 m³



Uitwerking 2

- 3 woon/werkwoningen
- laantje, binnenerf, deel bos, parkeerschuur, overpad naar de Driehoek mandelig
- gemiddeld ca 2.100 m³ bouwvolume per woonbestemming
- gemiddelde woning 630 tot maximaal 1.260 m³



Uitwerking 3

- verdeling erf in kleine woon/werk/zorg eenheden: volumes worden gesplitst
- met meer wooneenheden veel aandacht nodig voor het 'onder de kap' oplossen van alle bijkomende voorzieningen (zoals auto's, fietsen, bergingen, ..) en privacy van de eenheden

Referentiebeelden



Karakteristieke terperven in Polder Mastenbroek

- terp
- verschillende volumes zeer compact bij elkaar
- onderscheid in boerderij en bijgebouwen
- rieten daken
- zwart hout
- kenmerkende gevarieerde structuur van erfbeplantingen

Eigentijdse vertaling van kenmerken



Ensemble met verschillende erfgebouwen / rieten daken



Woon-werkensemble met verschillende erfgebouwen rond binnenerf / zwart hout



Nieuw erfgebruik / nieuwe erffuncties / Kindercentrum (Onix Architecten)





Impressie rode beukenlaantje

Met daaraan een nieuwe woning op de plek waar nu een oude woning staat. De woning wordt geplaatst in de richting van de laan, op een bescheiden positie onder het kronendak. De woning geeft het erf gezicht, zoals er op landgoederen soms een beheerderwoning bij de entreelaan staan.



Impressie binnenerf

Zicht vanaf het rode laantje op het binnenerf, met rechts de terp en links de laag gelegen nieuwe schuurwoningen. Centraal de gezamenlijke parkeerschuur.



Zicht vanaf de dijk
De ruimte voor het erf blijft open.

(Verbeelding schetsontwerp 2017)



Zicht op vanaf de Driehoek op het erf

De laag gelegen gebouwen kunnen met schotten tussen de palen van de dakoverstek (in pandig terras) waterkerend worden gemaakt.

(Verbeelding schetsontwerp 2017)

5.2

Wonen in de laagte I

In het schetsontwerp zijn de mogelijkheden verkend om langs de oude rivierdijk (nu de Driehoek) een beperkt aantal nieuwe woningen te ontwikkelen, met weids zicht over polder Mastenbroek, zorgvuldig ingepast met de rug in het groen. De typologie speelt in op de waterveiligheidsopgave: de woningen staan op poten, ca 2 m boven het maaiveld, 'te gast in het landschap'.

Om de natuur in de kolken niet te verstoren wordt onderlangs de dijk een extra groen/natuurstrook aangeplant van 15 meter breed.

De ambitie is woningen te ontwikkelen die door hun materiaal gebruik (zwart, hout) en lage kappen zich bescheiden voegen in het landschap. In de uitwerking is veel variatie in de richting en samenstelling van 'schuurvolumes' mogelijk. Door de goede zichtbaarheid is aandacht voor architectuur op deze locatie heel belangrijk.

In samenhang met deze ontwikkeling wordt voorgesteld de laaggelegen gronden die bij de woningen horen als nieuw natuurgebied te ontwikkelen. Bijvoorbeeld als extensief agrarisch beheerd bloemrijk gras/hooi land of als rietland in aansluiting op 'de Kolken'. De woningen kunnen met lager gelegen vlonders private plekken aan het landschap creëren.

Programma

- 3 grote kavels van ca 1,2 ha
- 3 woningen van ca 750 m³ met maximaal 450 m³ bijgebouwen
- in samenhang met toevoeging nieuwe natuur

Kwaliteitsambitie landschap

Bebouwing

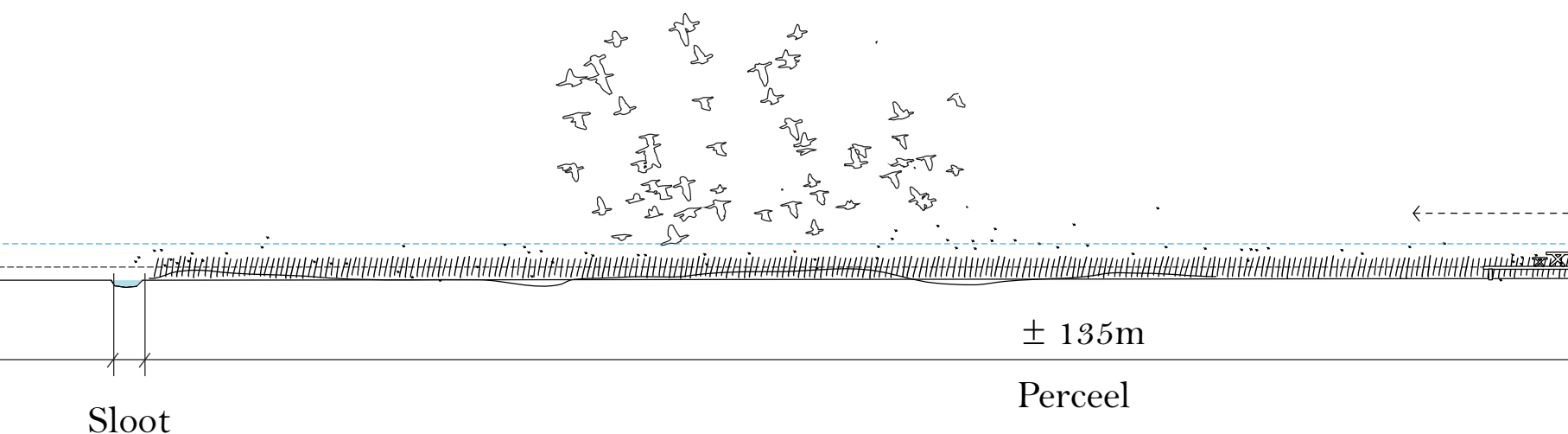
- lage volumes (max één verdieping met kap)
- eenvoudige 'schuurvolumes', geen dakkapellen, uitbouwen, etc.
- streekeigen materiaal: bijvoorbeeld zwart hout
- parkeren op eigen terrein (in volume of op de vlonder)
- iedereen zicht op het landschap

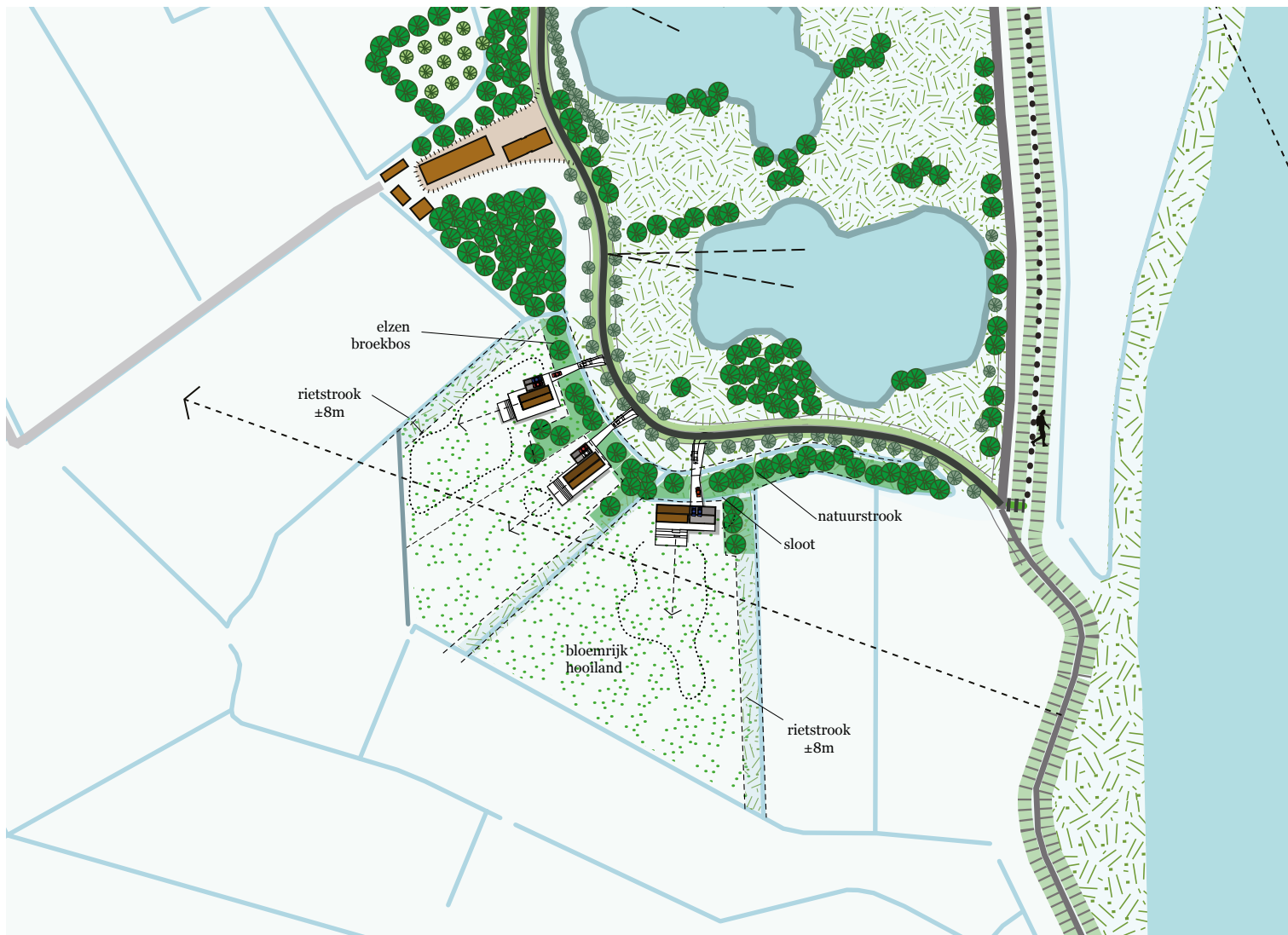
Grondgebruik

- groen/natuurstrook 15 m
- enige beplantingen (elzen / wilgen) tussen de kavels
- bebouwing met de rug in het groen plaatsen
- extensieve landbouw (maailand)
- of meer natuurlijk karakter (rietland)
- laag gelegen terrassen / vlonders
- versterken kavelsloten

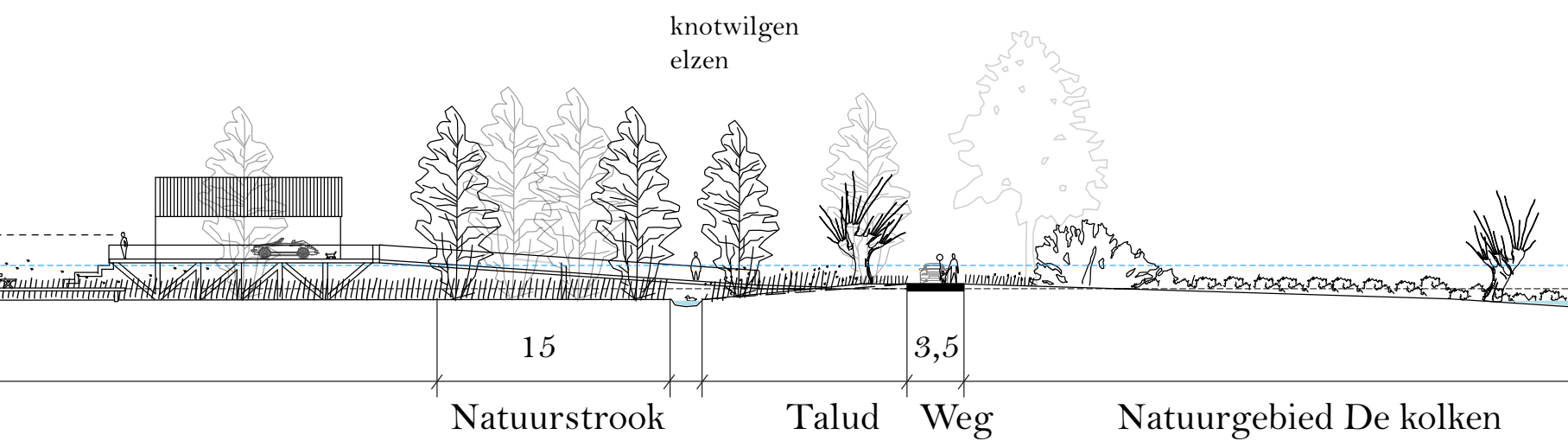
Waterveiligheid en duurzaamheid

- woningen op waterbestendige hoogte (vloerpeil 1.50+NAP) (palen)





In de laagte I



Referentiebeelden



Voorbeeld kleinschalige percelen met incidentele kavelgrensbeplantingen



‘Schuurwoning’ met zicht op open landschap



Voorbeeld natuurlijk, natter karakter, richting rietland

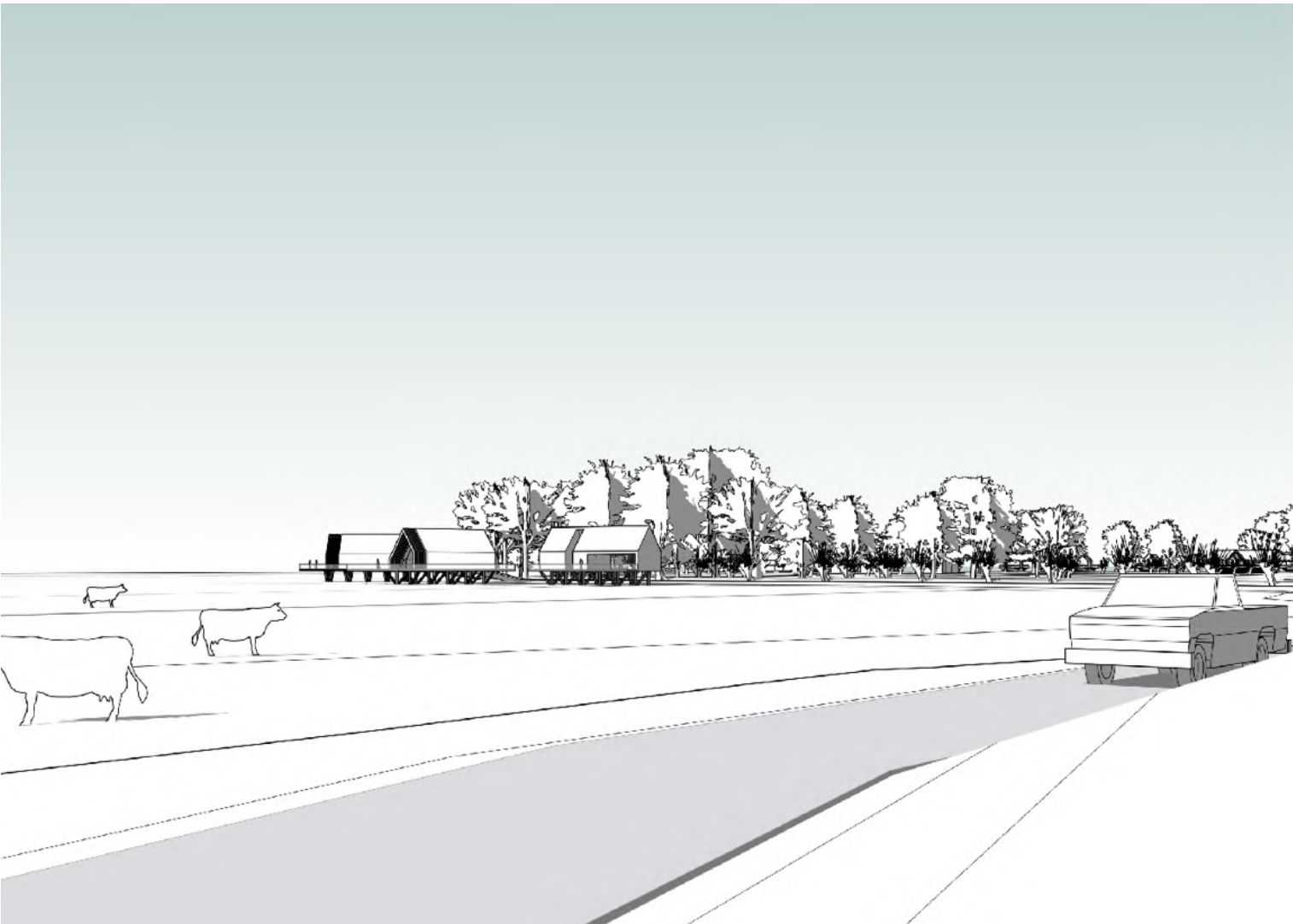


‘Schuurwoning’ met zicht op open landschap

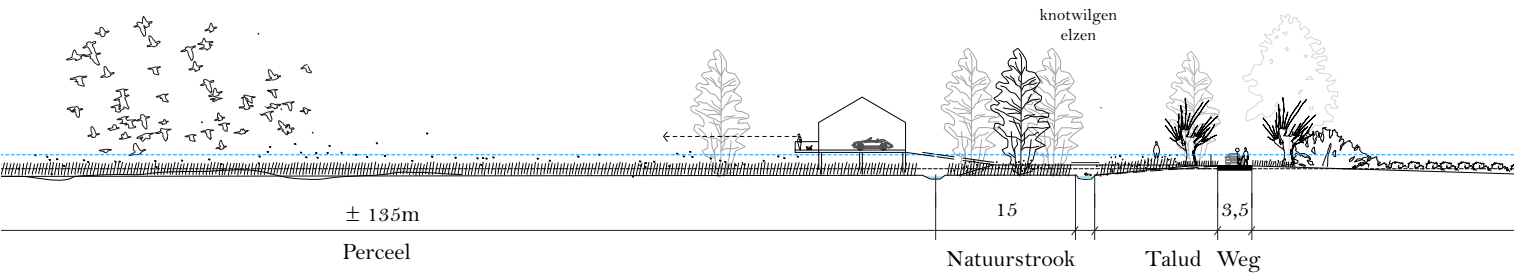


Inpandig terras





Zicht vanaf de rivierdijk



Principeddoorsnede



Zicht vanaf De Driehoek

5.3

Wonen in de laagte II

In dit deelgebied - tussen de twee terperven - liggen kansen voor een vergelijkbaar woonmilieu als 'In de laagte I': wonen als 'te gast in de natuur'. Het landschap tussen de terpen krijgt daarmee een natter en natuurlijker karakter.

Deze locatie ligt gezien vanaf de doorgaande dijkweg minder in het zicht dan het terperf en de woningen 'In de laagte I' en biedt daarmee meer ontwikkelingsvrijheid. Er kunnen een aantal grote, individuele kavels worden uitgegeven. Er is hier specifiek ontwerpaandacht nodig om parkeren en andere aanvullende voorzieningen goed (uit het zicht) op te lossen.

Om de rust in de aanliggende kolken zo min mogelijk verstoren wordt langs het woonveld een extra groen/natuurstrook van 15 m breed aangeplant. Haaks hierop, aan weerszijden van het woonveld komen twee extra groen/natuurstroken van 15 en 20 m breed. Deze stroken kunnen dieren zoals reeën, vleermuizen, kleine zoogdieren en vogels langs de woningen begeleiden naar de weilanden.

De versterking van de natuurkwaliteit- en natuurbeleving, mede als woonkwaliteit, staat bij de ontwikkeling voorop. Met elzen, wilgen en hoog riet wordt privacy tussen de woningen gecreëerd.

De ontsluitingsweg (op een smalle, iets verhoogde kade met daarlangs knotwilgen) wordt ruimtelijk bij voorkeur langs het groen van de kolken aangelegd, volgend aan de historische dijkstructuur. Deze structuur versterkt de samenhang en leesbaarheid van het kolkengebied tussen de twee dijken. (Op termijn) kan de samenhang met de oude dijk versterkt worden door aanleg van een klein vlonderpaadje door het riet van de kolk.

Alternatief is een weg middendoor de ruimte, waar het huidige landbouwpad ligt. Deze ligging biedt meer mogelijkheden voor de verkaveling van dit deel en houdt de weg meer op afstand van de kolken en het natuurgebied.

Programma

- totaal ca 3 ha
- 7 kavels van gem. 4.200 m²
- 7 woningen van gem. 600 m³ met maximaal 300 m³ bijgebouwen
- ontwerpaandacht nodig voor parkeren, bergingen, afval, ontsluitingen ed.

Kwaliteitsambitie landschap

Bebouwing

- lage volumes (maximaal één verdieping met kap)
- meervoudige 'schuurvolumes': variatie/ontwerpvrijheid in de opbouw en samenstelling van de volumes: langs, dwars, samengesteld kappen
- geen dakkapellen, uitbouwen, etc.
- bijgebouwen opnemen in het hoofdvolume
- streekeigen materiaal: bijvoorbeeld zwart hout
- iedereen zicht op het landschap
- ontsluiting woningen via smalle kades en houten vlonderpaden
- parkeren in of onder het bouwvolume

Grondgebruik

- groen/natuurstroken langs het gebied van 15 m en 20 m breed
- met elzen, wilgen en hoog riet wordt privacy tussen de woningen gecreëerd (geen bouwkundige afscheidingen)
- aanleg van tuinterpen bij het huis mogelijk

Waterveiligheid en duurzaamheid

- woningen op waterbestendige hoogte (1.50+NAP) (palen, bijvoorbeeld in combinatie met tuinterpen en/of tuinkamers op maaiveld)

Voorbeelduitwerking 1

Ontsluitingsstructuur volgt zoveel mogelijk de historische dijk om de kolken



Voorbeelduitwerking 2

Ontsluitingsstructuur volgt het huidige kavelpad van het agrarisch erf



Referentiebeelden



Voorbeeld woningen op palen met parkeren eronder en tuinkamers op maaiveld (bron: Search architecten)



Voorbeeld 'terras-kas' aan de natuur



Wonen in rietlandschap



Karakter deelgebied in aansluiting op de kwaliteiten van de kolken: rietland met enige bossages



Zwart hout (is een streekeigen materiaal en een terugvallende kleur in een natuurlijke omgeving)



Rietlandschap



Zicht vanaf de kant van Mastenbroek.
(Voorbeelduitwerking 1)



Zicht over de nieuwe (doorgetrokken) oude dijk
Kijkend vanaf het erf

(Verbeelding schetsontwerp 2017)

5.4

Nieuwe dijkwoning

In aansluiting op de bestaande dijkbebouwing worden twee dijkkavels uitgegeven. Hiermee wordt voortgebouwd aan de kenmerkende bebouwing op en onderaan de dijk langs het Zwarte Water.

Daarbij blijft de grote open ruimte tussen het rivierenlandschap en Polder Mastenbroek open. Deze open relatie is van belang voor de vogels die zowel in het buitendijkse als binnendijkse landschap foerageren. Met het opzetten van het waterpeil, een biologische natuurinclusief landbouwbeheer en een rietzone langs de dijk wordt de ecologische betekenis van deze ruimte verbeterd. De weilanden krijgen meer structuur en biodiversiteit. Dit vergroot de belevingswaarde van dit gebied, zowel voor passanten en recreanten, als voor de omwonenden.

De woningen worden zo ontworpen dat ze aansluiten bij de karakteristieke dijkbebouwing langs Cellemuiden. Daarbij ligt de woonverdieping op de eerste verdieping. Het huis is hiermee waterveilig en woonkamer geeft prachtig uitzicht over zowel het Zwarte Water als de weilanden van Polder Mastenbroek. De beneden verdieping kan gebruikt worden als garage, werkruimte of tuinkamer.

Programma

- totaal ca 1 ha
- 2 kavels van ca 5.000 m²
- 2 woningen van ca 750 m³ met maximaal 450 m³ bijgebouwen
- ontwerpaandacht nodig voor parkeren, bergingen, afval, ed.

Kwaliteitsambitie landschap

Bebouwing

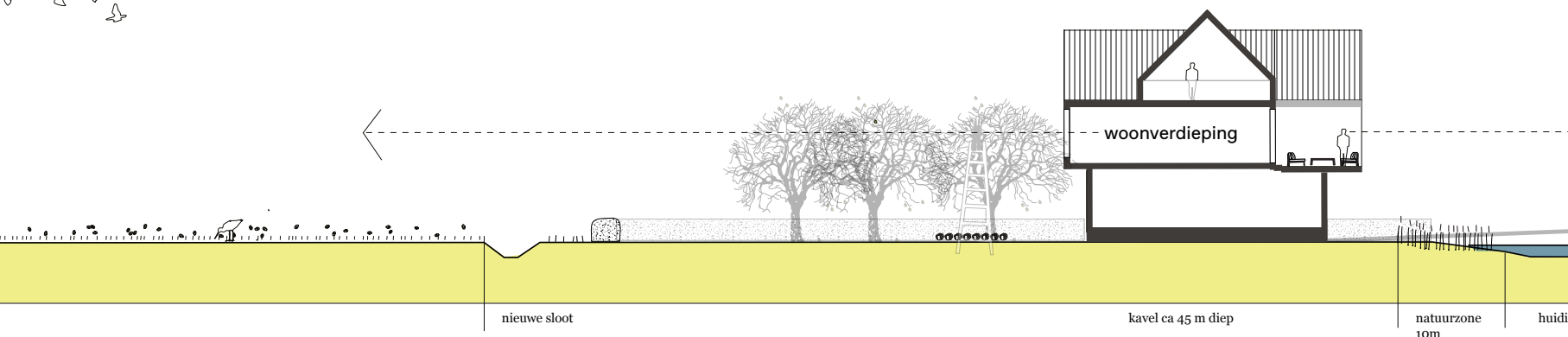
- twee verdiepingen met een kap
- wonen op de eerste verdieping
- aansluiten bij kenmerkende dijktypologie

Grondgebruik

- natuurzone van 10 m langs de bestaande sloot
- private tuin

Waterveiligheid en duurzaamheid

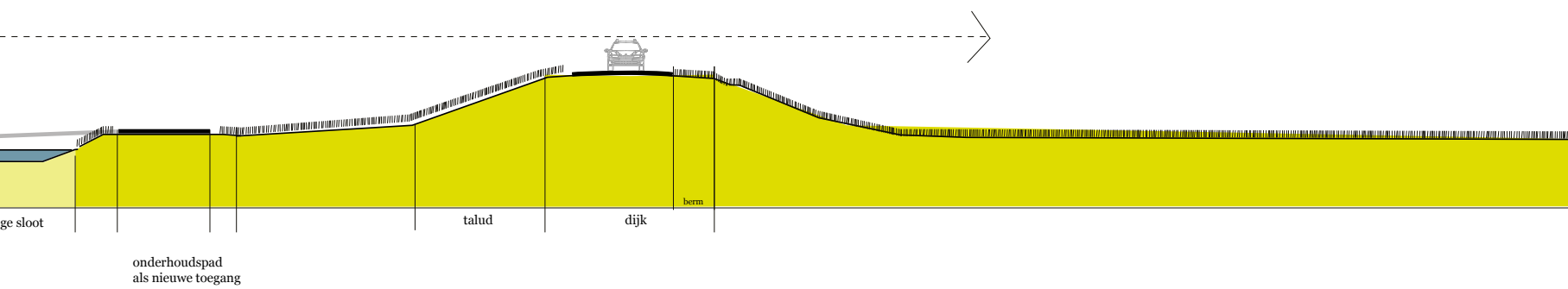
- wonen op hoogte



Vrijwaringszone



Dijkwoningen



Waterkering

Referentiebeelden



Uitzicht vanaf de dijk over de uiterwaarden



Historische dijkebebauwing langs het Zwarte Water



Voorbeeld van 'wonen op hoogte'
(woonverdieping op de eerste verdieping)



Ruimte tussen de nieuwe dijkwoning en de Kolken



Voorbeeld van 'wonen op hoogte'
(woonverdieping op de eerste verdieping)

6

Kavels & fasering

In totaal beslaat het ontwikkelingsgebied circa 14,3 ha. Het uitgangspunt is dit gebied gefaseerd in de tijd te ontwikkelen. Om goed in te kunnen spelen op veranderende wensen van kopers, wordt flexibiliteit voorgesteld ten aanzien het woningbouwprogramma (vastleggen van een nader te bepalen bandbreedte voor het aantal woningen per gebied), rekening houdend met de te realiseren kwaliteitsambities.

De onderscheiden woonmilieus hebben verschillende eigenschappen en kwaliteiten en trekken daarmee ook verschillende belangstellenden. Niettemin lijkt het voor de hand te liggen te starten met de herontwikkeling van het bestaande terperf Cellemuiden 41/42 (Fase 1), gevolgd door de ontwikkeling 'In de laagte II' (Fase 2). De woningen 'In de laagte I' (Fase 3) en de 'nieuwe dijkwoningen' (fase 4) kunnen daarop volgen maar bij concrete vraag ook eerder worden ontwikkeld.



7

Volgende stap

De ontwikkelingsvisie laat zien dat Hasselt Overwaters een kansrijke locatie is voor de ontwikkeling van een eigentijds landschappelijk woonmilieu, dat sterk verbonden is met de specifieke kwaliteiten en natuurwaarden van dit gebied. De koppeling aan de waterveiligheidsopgave maakt de ontwikkeling relevant én leidt tot een nieuw, onderscheidend woonmilieu waar de nieuwe woningen ‘te gast in het landschap’ zijn.

Het versterkte landschap biedt ruimte voor maximaal 17 nieuwe woningen, mits deze zorgvuldig worden ontworpen en ingepast.

In de volgende stap zal een bestemmingsplan voor de ontwikkeling worden opgesteld, samen met een beeldkwaliteitsplan waarin de beoogde kwaliteiten concreet worden gemaakt.

Uitgangspunt is de opstelling van een flexibel bestemmingsplan met voldoende (procedurele) waarborg voor beeldkwaliteit, zowel ten aanzien van de bebouwing als van de landschap/natuurontwikkeling ter plaatse. Dit zal gebeuren door:

- Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan om de ontwikkeling van het terperf, de woningen in de laagte en de dijkwoningen ruimtelijk te begeleiden;
- Uitwerking van bouwstenen voor het (particuliere) landschaps- en natuurplan tot natuurdoelen en beheerpakketten;
- Het vastleggen van regieafspraken over de kwalitatieve begeleiding en toetsing van de kavelpannen (op aspecten programma, volume, beeldkwaliteit, samenhang uitvoering bouwstenen landschap/natuur).



Colofon

Opdrachtgever
AM

Begeleiding
Gemeente Zwartewaterland

Ontwerp en verslag
Van Paridon x De Groot
landschapsarchitecten

Datum
Oktober
2019

van Paridon
de Groot

AM'

