



INRICHTINGSPLAN

ZALKERDIJK ZWOLLE

27 januari 2025

COLOFON

Opdrachtgever:	Camiel van den Poll PMC Vastgoed & Ontwikkeling B.V. Blankenastraat 27 8043 RD Zwolle
Opdrachtnemer:	Kathinka Hoek Stad & Landschap Nieuwe Wetering 27 8144 RA Lierderholthuis Kathinka@stadenlandschap.nl 06 14 50 51 15
Projectteam	Camiel van den Poll (PMS Vastgoed & Ontwikkeling B.V. , eigenaar) Bart van der Salm (VANDERSALM-aim, architect) Kathinka Hoek (Stad&Landschap, stedenbouwkundig- en landschaspontwerper)
Projectgegevens:	Inrichtingsplan Zalkerdijk 26, Zwolle Lierderholthuis, 27 januari 2025 Definitieve versie 3





INHOUDSOPGAVE

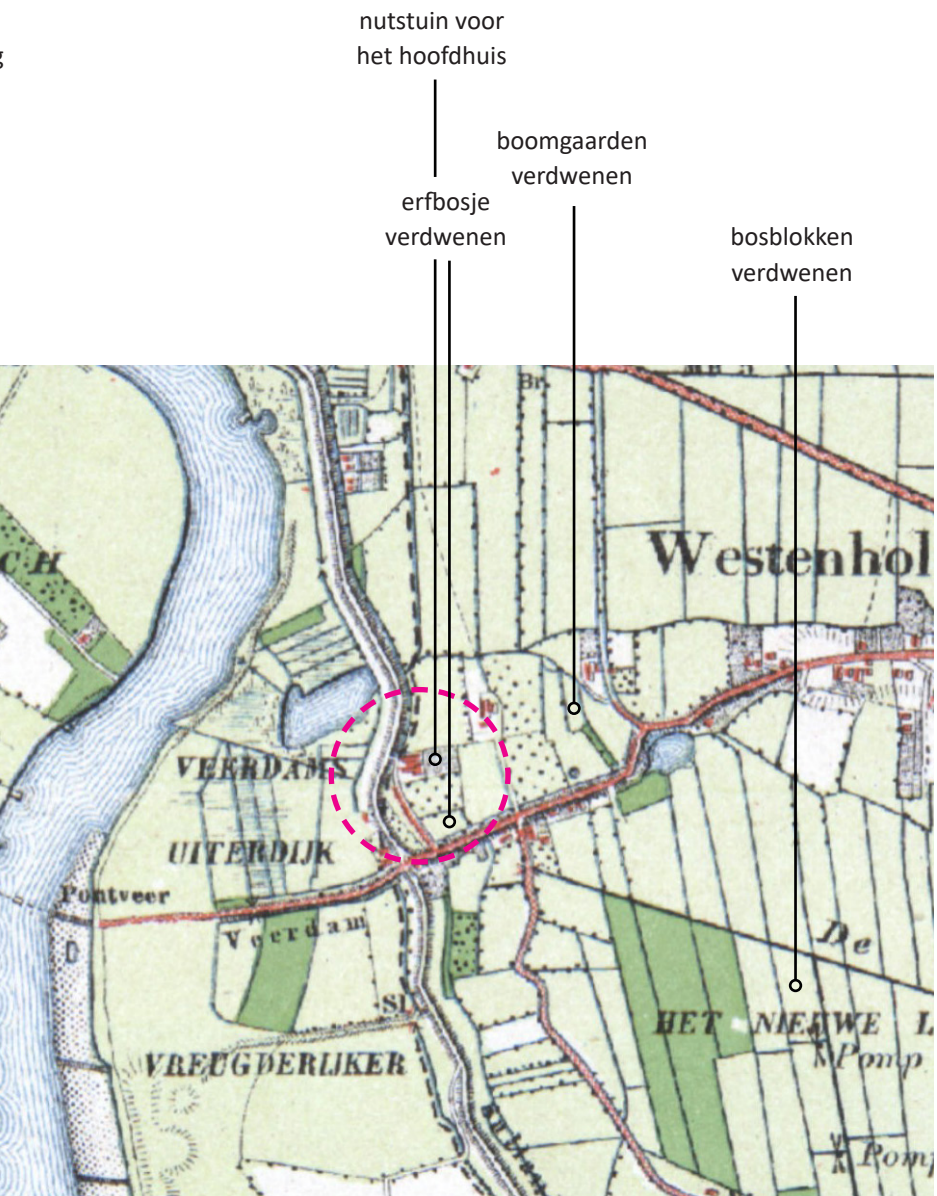
- 1 | De locatie.....4
- 2 | Beleid.....8
- 3| Huidige situatie.....14
- 4| Visie.....17
- 5| Ontwerp.....18
- 6 | Beplantingsplan.....21



historische kaart circa 1860, bron: Topotijdreis



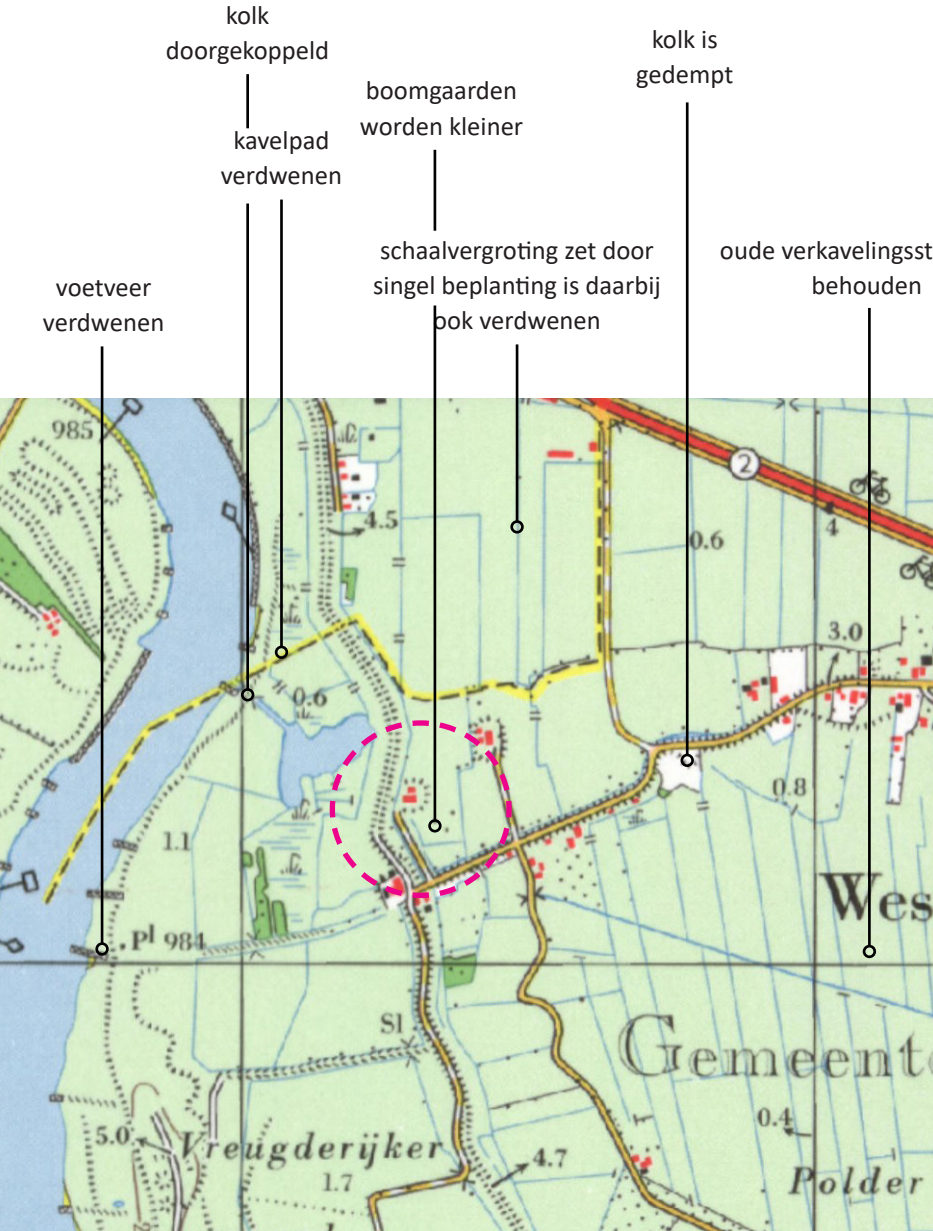
historische kaart circa 1880, bron: Topotijdreis



historische kaart circa 1908, bron: Topotijdreis



historische kaart circa 1935, bron: Topotijdreis



historische kaart circa 1980, bron: Topotijdreis



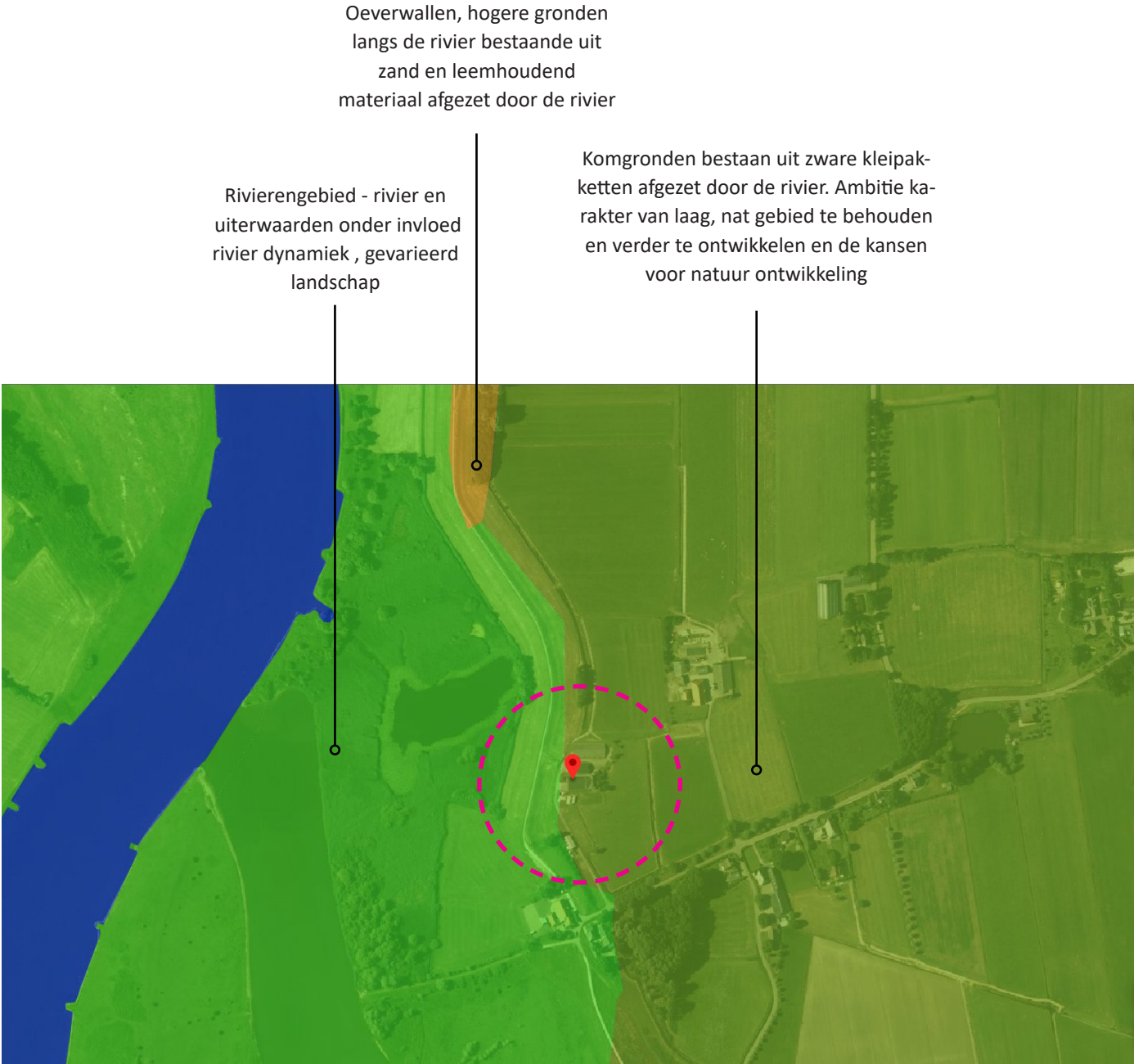
historische kaart circa 2007, bron: Topotijdreis



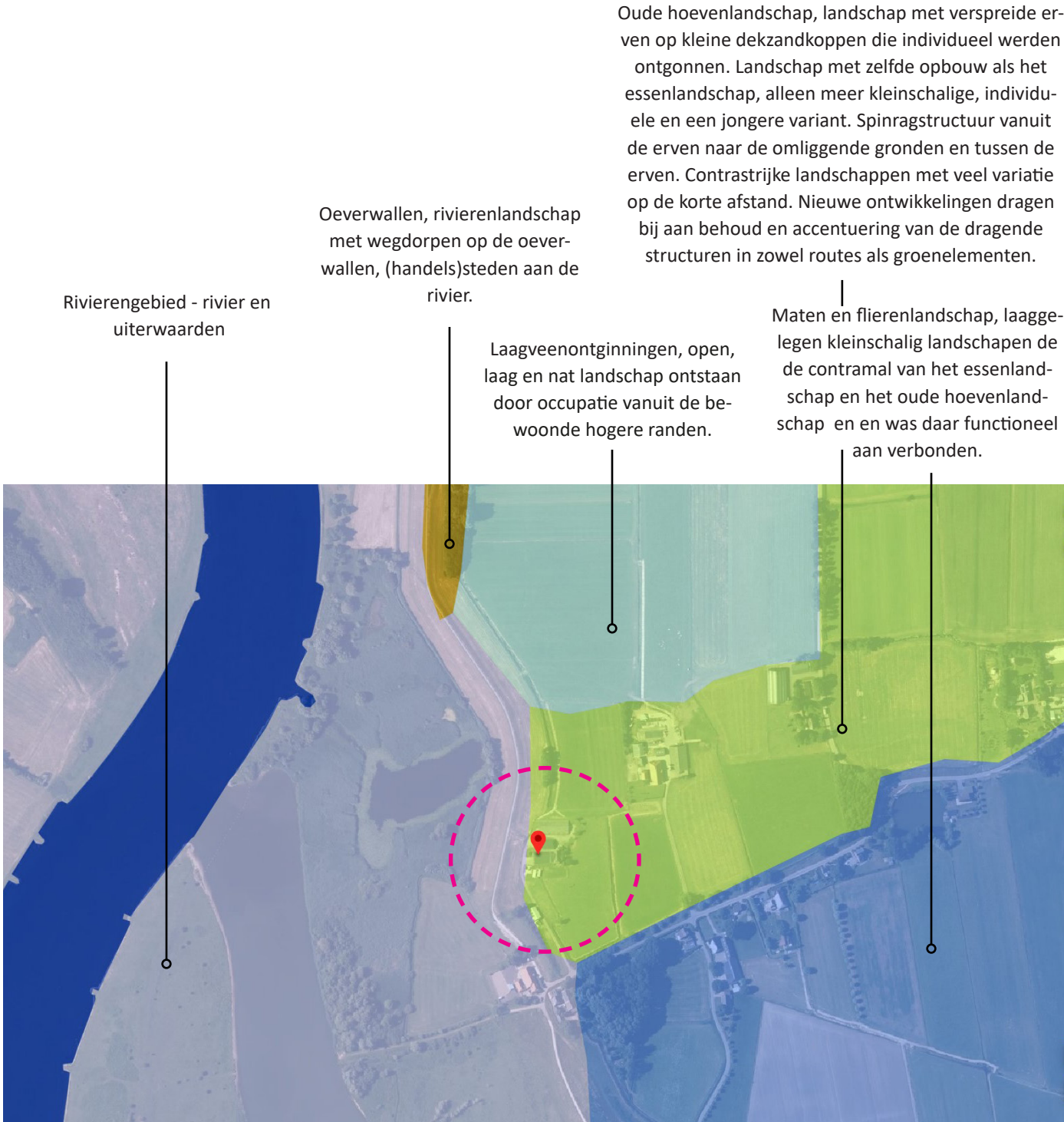
hoogte kaart, bron: AHN viewer



hoogte kaart, bron: AHN viewer



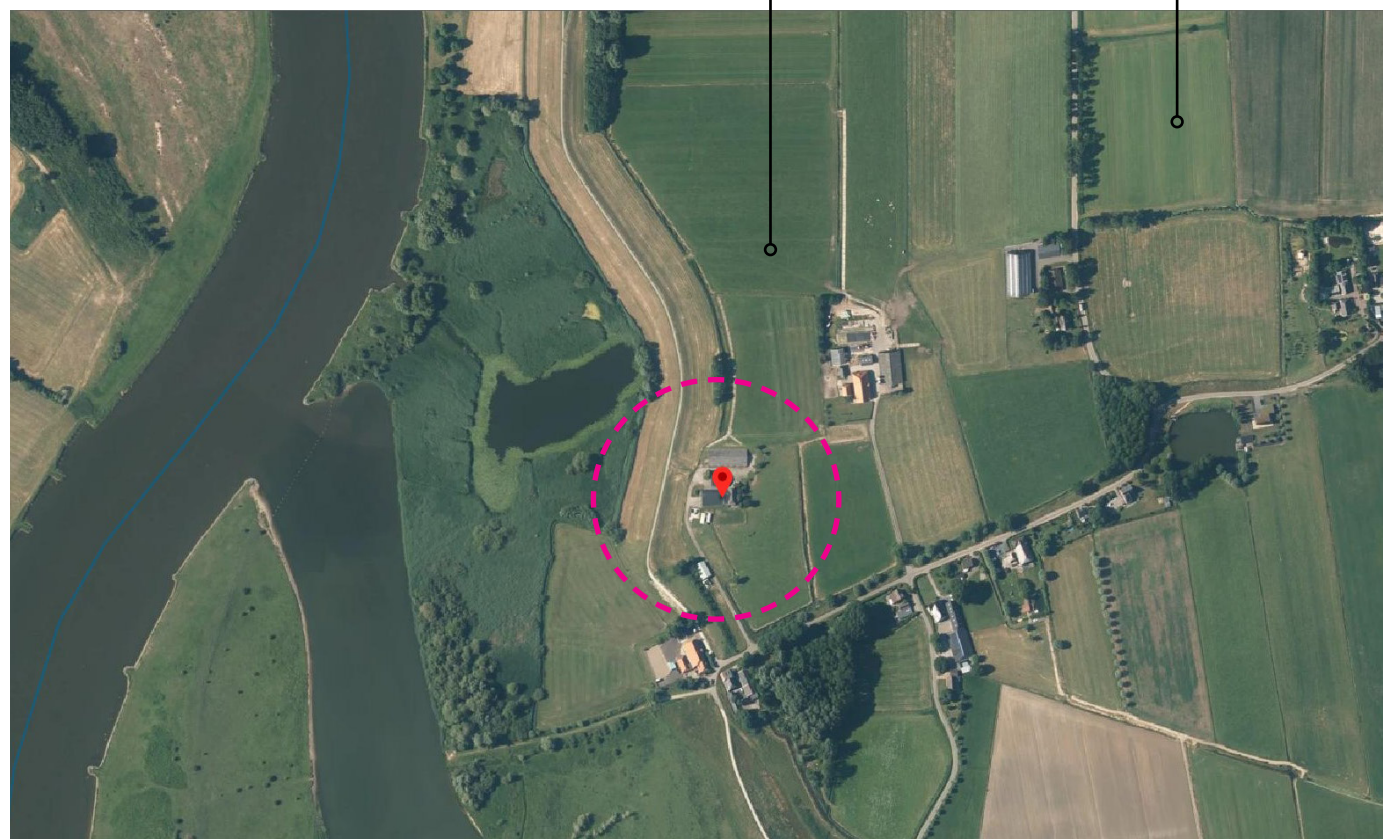
Natuurlijke laag Omgevingsvisie Overijssel, bron: Ruimtelijke plannen



Laag van het agrarisch cultuur landschap Omgevingsvisie Overijssel, bron: Ruimtelijke plannen

Bijzondere gebiedscondities benutten: stads- en dorpsrandgebieden. De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

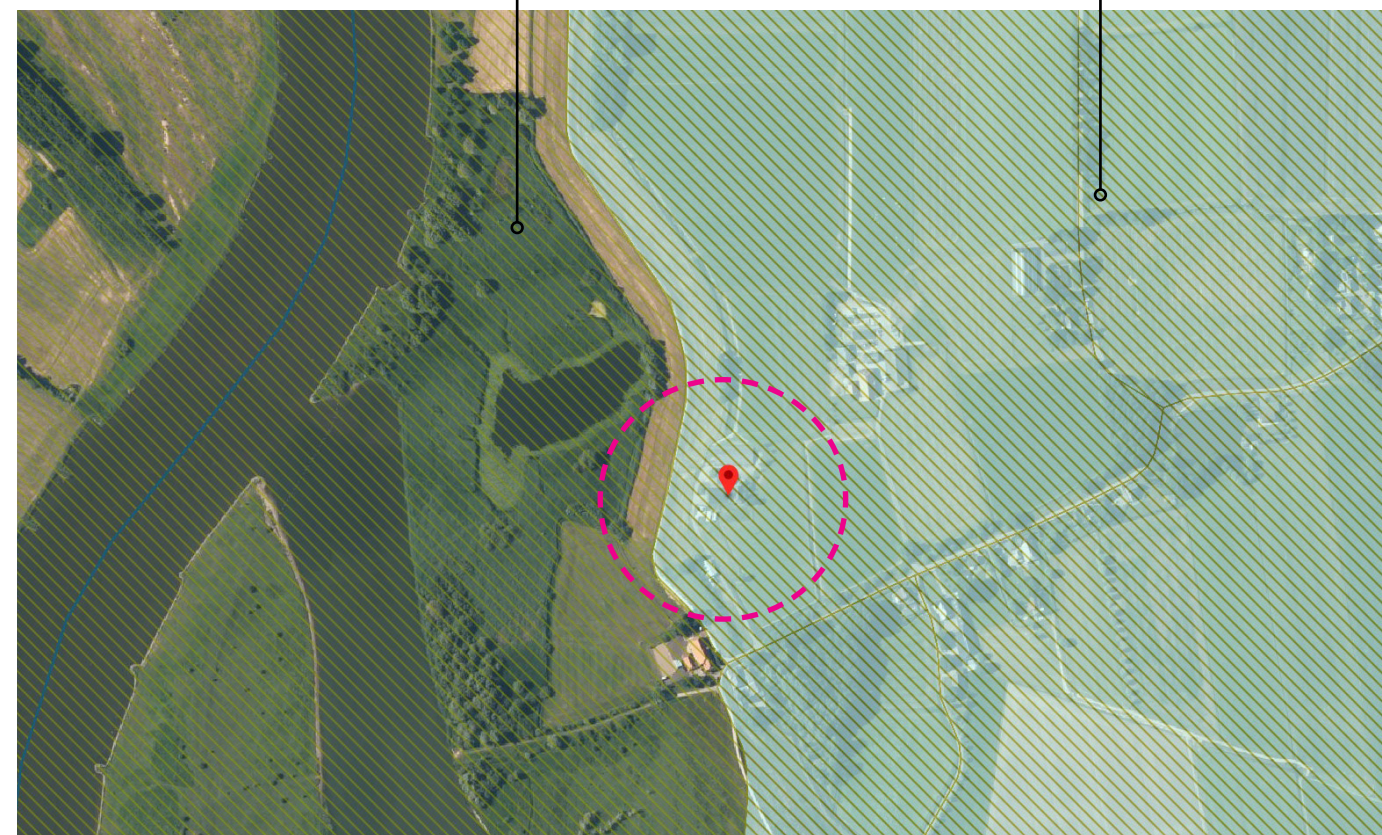
Verspreide bebouwing, de agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen. De ambitie is Levende erven. Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.



Stedelijke laag Omgevingsvisie Overijssel, bron: Ruimtelijke plannen

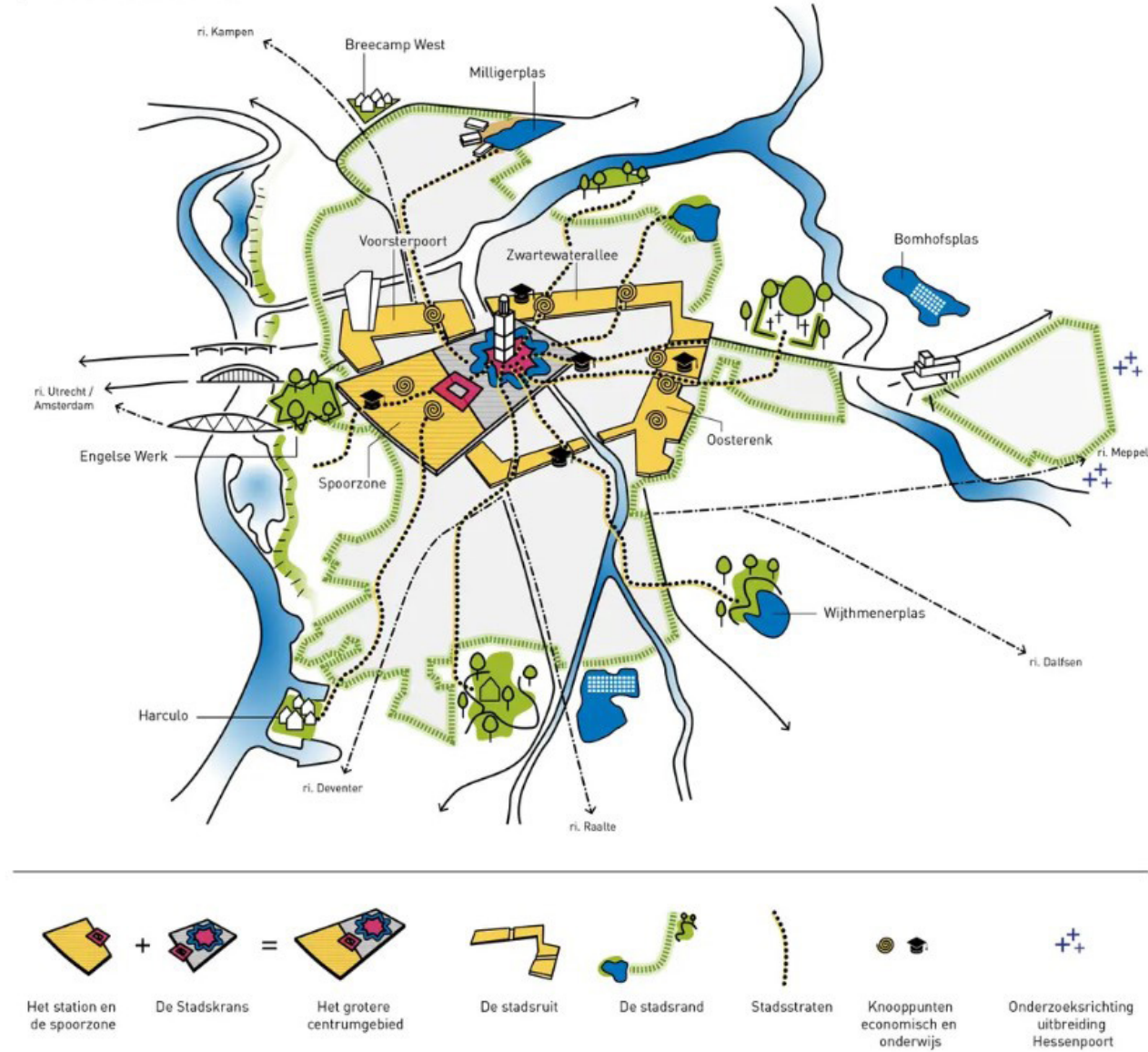
Stads- en dorpsrandgebieden, De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Verbind ontwikkeling van woon-, werk- en recreatie milieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd.

IJssellinie inundatieveld, baken in de tijd een relict uit de wordingsgeschiedenis van Overijssel. De ambitie is om verbinding en verbanden tussen bakens te zoeken



Laag van beleving Omgevingsvisie Overijssel, bron: Ruimtelijke plannen

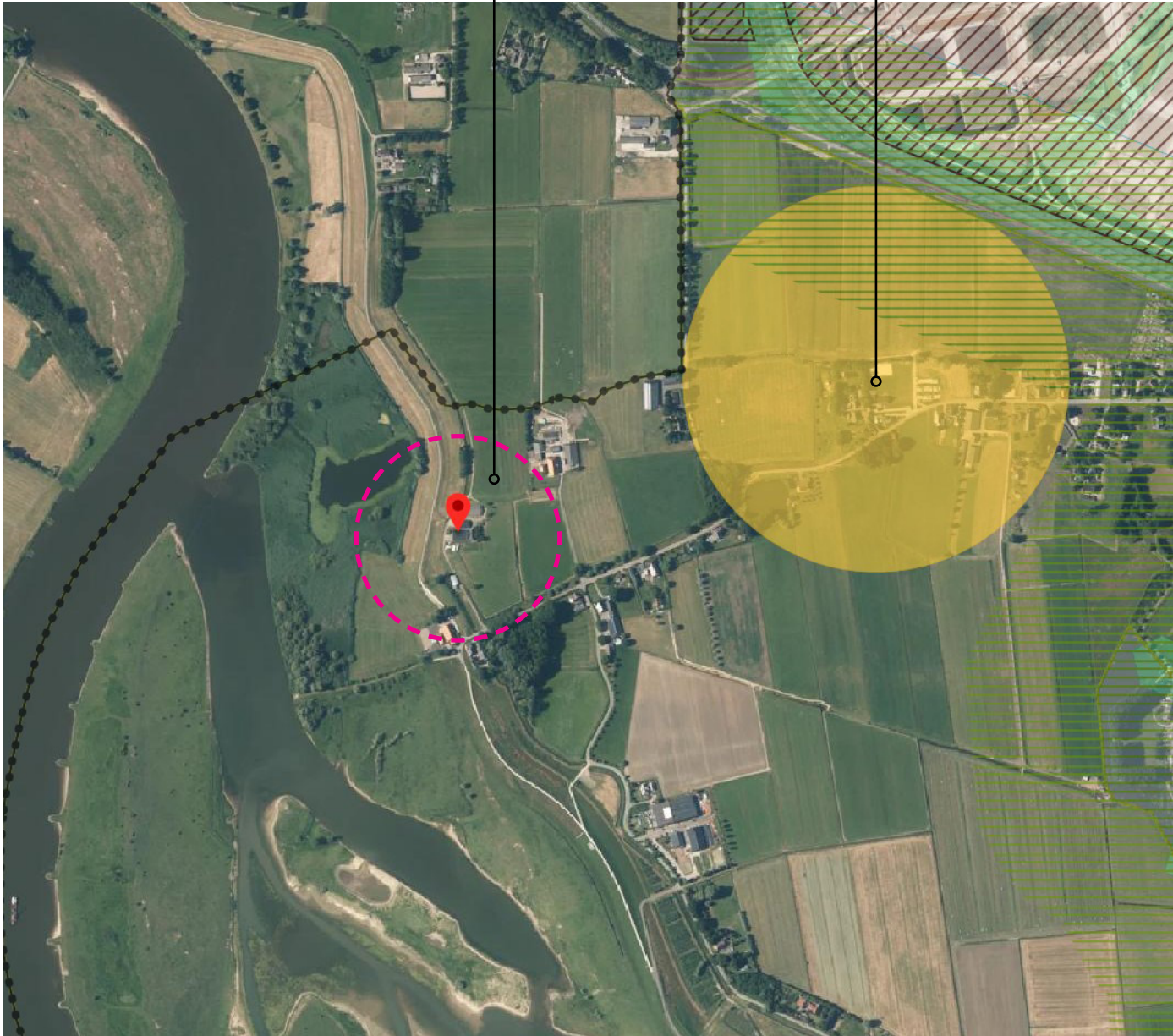
Zwolle | Omgevingsvisie
De belofte van Zwolle



Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030, bron: Ruimtelijke plannen

Buitengebied, centraal staat de ambitie om te werken aan een vitaal, solidair, gezond en duurzaam buitengebied.

Visiekaart, ontwikkeling aanvullend
Locatie voor start verkennend onderzoek waarbij we breed onderzoeken welke kwalitatieve bijdrage de gebieden Stadsbroek en IJsselvizier kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle. We onderzoeken de potentie van het gebied voor onder meer natuur, landschapsontwikkeling, mobiliteit, cultuurhistorie en woningbouw.



Visie Ons Zwolle van Morgen 2030, bron: Ruimtelijke plannen

Raamwerk Stedelijke Groenstructuur, Hoofdgroenstructuur

De stedelijke hoofdgroenstructuur bestaat uit een samenstel van groenelementen die tezamen een betekenis hebben voor de stad als geheel. De hoofdgroenstructuur dient meerdere functies: het draagt ruimtelijk of functioneel bij aan een min of meer aaneengesloten netwerk. Het is op stedelijk niveau in belangrijke mate structuur – en identiteit bepalend, het behoort op stedelijk niveau tot de belangrijkste recreatieve gebruiksruidtes, het begeleidt recreatieve routes, het heeft een belangrijke betekenis voor de stedelijke ecologische structuur en het draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de stad.

IJssel, Zwarte water en Vecht: De IJssel, het Zwarte Water en de Vecht zijn van landelijke betekenis in de ecologische, landschappelijke en recreatieve structuur. In die zin horen ze zijdelings bij de stedelijke hoofdgroenstructuur. Het is vooral van belang dat de stedelijke hoofdgroenstructuur goed is verbonden met deze laag. Natuur en natuurontwikkeling staan voor deze laag centraal.

Raamwerk Natuur, Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebied

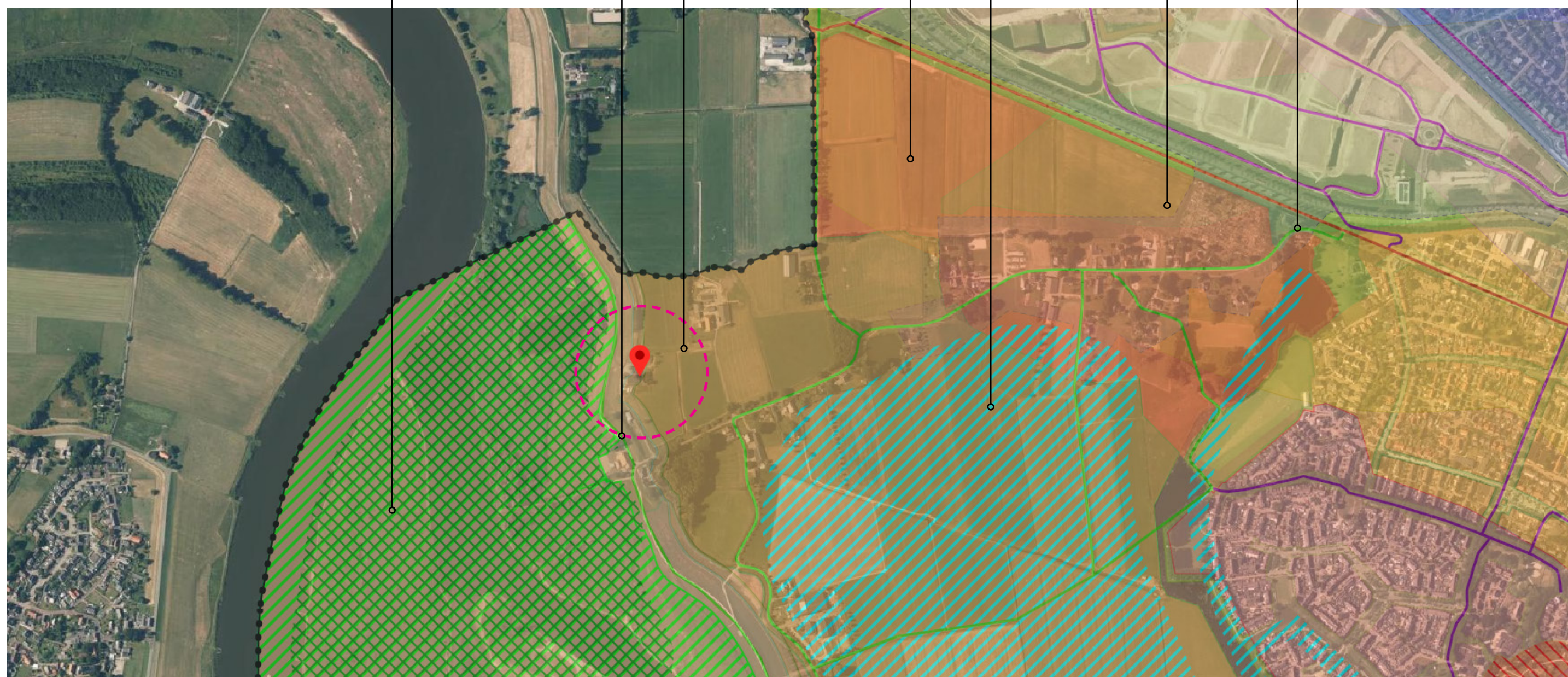
Raamwerk Klimaat en Watersystemen, Waterkering landelijk primair

Raamwerk energie, Zonne energie uitgesloten
Het Zwolse natuurlandschap en het agrarisch gebied gelegen in het Nationaal Landschap IJsseldelta is uitgesloten voor de opwek van zonne-energie op maaiveldniveau

Raamwerk Cultuurhistorie, Cultuurhistorisch zeer waardevol

Raamwerk landschap, Nationaal Landschap
Het nationaal Landschap IJsseldelta strekt zich uit over drie gemeente, namelijk Kampen, Zwartewaterland en Zwolle. Er wordt ingezet op het behouden van de diverse omgevingskwaliteiten die het buitengebied rijk is

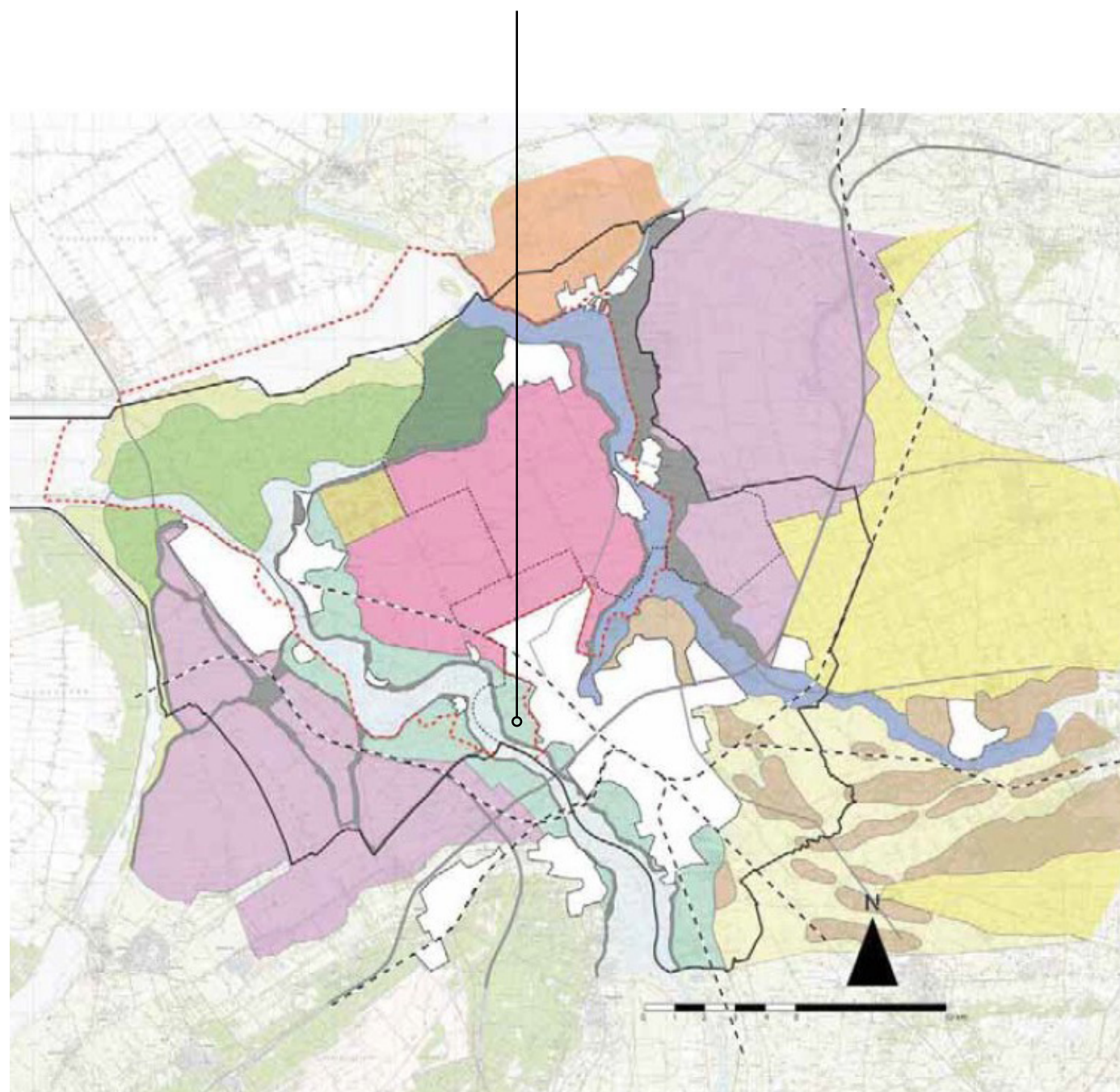
Raamwerk Mobiliteit, Recreatieve route



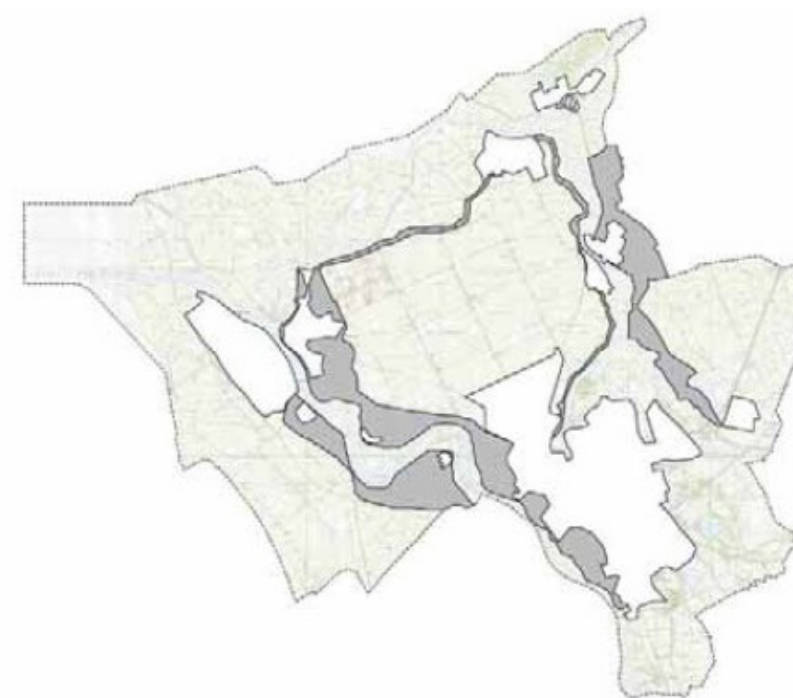
Raamwerk totaal Ons Zwolle van Morgen 2030, bron: Ruimtelijke plannen

IJsselstroomruggen en zwaardere ijsselklei

De visie richt zich op instandhouding en het toegankelijk maken en versterken van de cultuurhistorische identiteit van de oude kernen, rivierduinen, oeverwallen, stroomruggen, kronkelende dijken, kolken en verkavelingspatronen. Kenmerkende cultuurhistorische en landschapselementen met gebiedskenmerkende soorten worden hersteld en versterkt. Als gevolg van het herstel van landschapselementen zoals meidoornhagen, knotwilgen, hakhout, hoogstamboomgaarden, takkenrillen, poelen, bloeiende en bes dragende struiken en extensief en gericht beheer wordt de natuurrijkdom versterkt.



Landschapstypen kaart, bron: Landschapsontwikkelingsvisie



Waterlopen, ruggen en oeverwallen als ruggengraat van het gebied

- cultuurhistorische identiteit van de oude kernen, kronkelende dijken, kolken en verkavelingspatronen versterken en toegankelijk maken;
- zichtlijnen vanaf dijken naar achterliggende open polders handhaven en versterken;
- opgaande beplanting bij erven en dijken;
- wilgenstruweel langs wielen en kolken;
- onregelmatig mozaïekvormige verkaveling;
- multifunctioneel karakter;
- inzetten op verblijfskarakter en recreatief gebruik.

Gebiedsperspectief stroomruggen en dijken, bron: Landschapsontwikkelingsvisie



Stroomruggen en dijken, bron: Landschapsontwikkelingsplan

Stroomruggen en dijken

Gewenste ontwikkelingen

- Versterken van het eigen karakter van de oude kernen, de kronkelende dijken en de aanliggende erven
- Versterken of handhaven van de zichtlijnen naar de achterliggende open polders
- Aanleggen van opgaande beplanting langs de dijken (hakhout)
- Functiemenging van landbouw, wonen, cultuurhistorie en recreatief medegebruik.
- Hergebruiken van beeldbepalende en monumentale gebouwen
- Aanleggen van beplanting op de perceelsgrenzen (hakhout), fruitgaarden met fruitbomen met een hoge stam, erfbeplanting en meidoornhagen
- Ontwikkelen van natte natuur bij de kolken
- Ontwikkelen van verblijfsrecreatie en recreatief medegebruik (gericht op het water)



Stroomruggen en dijken, bron: Landschapsontwikkelingsplan



Zicht vanaf de boerderij op de Zalkerdijk en veldschuur



Zicht vanaf de de toegangsweg op de boerderij



Voorhuis boerderij Zalkerdijkzijde



Voorhuis boerderij Veecaterdijkzijde



Doorzicht tussen schuur, wagen- en varkensschuur



Achterzijde varkensschuur



Achterzijde boerderij



Zicht vanaf het erf op het historische pad onderlangs de Veecaterdijk



Zicht vanaf achterzijde erf langs schuur/ wagenschuur richting de voorzijde



Zicht op achterzijde schuur en boerderij



Erftoegangsweg met zicht op de Zalkerdijk





VISIE

- * Compact erf op oude zandkop waarbij oude talud profiel wordt hersteld/ teruggebracht;
- * Behoud bestaande boerderij, vee-, wagen- en veldschuur;
- * Centrale ontsluiting via het historische puinpad;
- * Orthogonaal erf passend bij de structuur van het oude hoevenlandschap;
- * Erf en landschap vloeien in elkaar over waarbij de grens wordt gevormd door het talud van de zandkop.
- * Openbare paden zoals de entree en het wandelpad liggen op het niveau van de weides hierdoor zorgt het hoogteverschil van de zandkop op natuurlijke wijze voor privacy richting de tuinen;
- * Toevoegen nieuwe elementen in vorm kapschuur op de positie van de te slopen varkensschuur waarbij er door draaiing volumes een besloten gezamenlijk erf ontstaat;
- * Toevoeging nieuwe wandelroute over het erf vanaf Zalkerdijk naar Veecaterdijk passend in beeld oude kerkepaden;
- * Herstel oude erfbos en boomgaard uit beeld 1900 met behoud zicht op kop boerderij;
- * Hooimijt als gezamenlijke schuur voor het gezamenlijk onderhoud van het terrein met logeerkamer op de verdieping.



**KGO Balans**

Dit plan is gebaseerd op een alternatieve KGO balans die past binnen de pilot. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

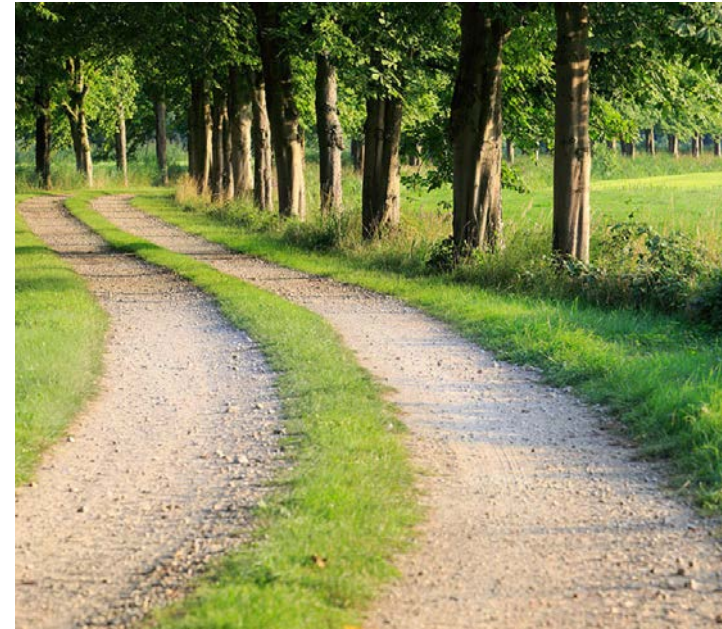
** De footprint van de nieuwe bebouwing neemt niet toe maar is gelijk of minder dan het aantal te slopen vierkante meters;
* De basis KGO gelijk aan gewone erfplannen met een landschappelijk inpassing.*

** De extra inspanning zit hem in het toevoegen van meerdere doelgroepen waarbij er een gemeenschappelijk erf wordt gecreëerd op het erf. Dit zit hem in de opzet waarbij de privé ruimte beperkt is en de gemeenschappelijke ruimte groot. Verblijf staat daarbij voorop door auto's aan de rand van het erf te plaatsen. Daarnaast is er een gemeenschappelijke hooimijt waarin materieel voor gezamenlijk gebruik kan worden opgeslagen. Hierdoor krijgt niet iedereen zijn eigen schuur. Op de verdieping is er een logeerkamer die door alle bewoners wordt gedeeld. Daarnaast heeft het herstel van het historische kerkepad een meerwaarde voor de omgeving waardoor de wandelmogelijkheden worden vergroot;*

** De positie van de nieuwe bebouwing is in lijn met de bestaande schuur. Daarbij zorgt het volume haaks op de bestaande richting voor een besloten erf. Het erfbosje maakt dat het historische erf prominent in beeld blijft vanaf de weg.*



Solitaire bomen verbinden het erf met het landschap



Puinpad als entree tot het erf



gemengde beuken-/haagbeukenhaag langs voorzijde boerderij



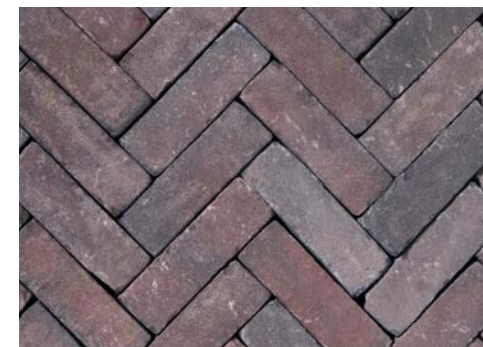
sierbeplanting en borders alleen binnen privé zone



Boomgaard als element tussen het erfbosje en het erf



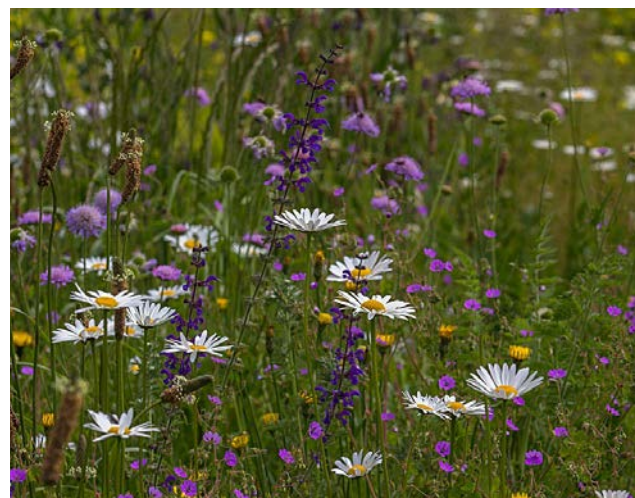
Natuurlijke natte zone langs de voet van het pad



klinkers op het erf centrale erf



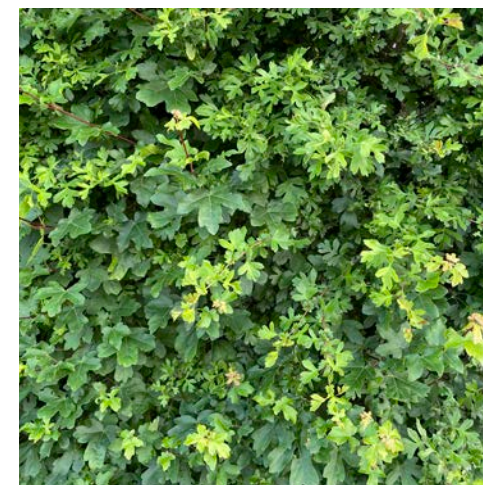
Herstel erfbosje als historisch element



Extensief kruidenrijkgrasmengsel in border en op talud



Graspad als wandelpad door de weide en langs de boomgaard



Gemenngde meidoorn-, veldesdoornhaag



C

D



Type beplanting	Plantnaam Latijn	Toelichting soortkeuze	Plantmaat	Aantal/verband
1. Erfbosje struweel met boomvormers	Quercus robur (zomereik) 30% Betula pubescens (berk) 20% Acer campestre (veldesdoorn) 10% Corylus avellana (hazelaar) 10% Amelachier lamarckii (krentenboom) 10% Sorbus aucuparie (lijsterbes) 10% Sambucus racemosa (vlier) 5% Ilex aquifolium (hulst) 5%	Inheemse soorten in een natuurlijk mengsel passend in het landschap	maat 60/80 WLG	driehoeksverband 1 bij 1 meter
2. Extensief kruidenrijk gazon	Mengsel te bepalen in overleg met De Cruydhoeck of gelijkwaardig	Extensief mengsel met natuurlijke soorten die passen in bermen en randstroken van grasland	langs randen in berm en op overgangszone tussen woning, talud en landschap	1,5 gram per m2
3. Solitaire boom	Prunus avium (sierkers)	Passend op het erf met sier- en ecologische waarde	maat 12-14 DRKL	2 stuks
4. Fruitbomen	soorten en samenstelling later te bepalen			ntb
4. Soitaire boom	Fagus sylvatica (beuk)	Past als solitaire boom bij de oude boerderij	maat 16-18 DRKL	1 stuks
5. Gemengde haag	Fagus sylvatica (beuk) 60% Carpinus betulus (haagbeuk) 40%	Geschoren haag passend bij siertuin boerderij maximaal 1.00 meter hoog naar het landschap, tussen de tuinen maximaal 1.50 meter hoog.	maat 80/100 WLG	dubbele rij 7 per m1 driehoeksverband
6. Solitaire boom	Juglans regia 'Buccaneer' (walnoot)	Zelf bestuivende boom passend bij een boerenerf en goed tegen muggen	maat 16-18 DRKL	1 stuks
7. Gemengde haag	Crataegus monogyna (meidoorn) 60% Acer campestre (veldesdoorn) 40%	Geschoren haag passend bij meer landschappelijke zijde erf maximaal 1.20 meter hoog.	maat 80/100 WLG	dubbele rij 7 per m1 driehoeksverband
8. Solitaire boom	Tilia tomentosa (zilverlinde)	Niet lekkende linde, prettig ruikend en aantrekkelijk voor bijen	maat 16-18 DRKL	2 stuks
9. Haag	Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (liguster)	Geschoren inheemse half wintergroene haag maximaal 1.00 meter hoog naar her landschap en tussen de tuinen maximaal 1.50 meter hoog.	maat 80/100 WLG	dubbele rij 7 per m1 driehoeksverband
10. Fruitbomen	soorten en samenstelling later te bepalen	Fruitbomen half hoogstam passend op de maat van het erf.	maat 10-12 DRKL	3 stuks



STAD & LANDSCHAP

bureau voor stedenbouwkundig- en landschapsontwerp