

1940-166



Wellerwaard

grenzeloos wonen

VISIE

50 SEPTEMBER 2010

Voorwoord

Voor u ligt de stedenbouwkundige visie ~Wellerwaard, 'Grenzeloos Wonen'~. Een plan met ambitie. Een plan ingegeven door de wens om voor de inwoners van de Noordoostpolder een uitloopgebied te creëren tussen Emmeloord en Kuinderbos om te recreëren, te verpozen en te wonen. Een gebied dat ruimte gaat bieden aan zwemgelegenheid, wandelpaden, fietsroutes, ruitersporen, natuur, landschap en wonen. Kortom een gebied om te beleven!

Met die intentie is gewerkt aan deze visie.

Gemeente Noordoostpolder, Emmeloord, augustus 2010

INHOUDSOPGAVE

Deel I

Inleiding	6
-----------	---

Deel II

Visie	
De plek	12
De opgave	13
Ontwerpmotieven	14
Het ontwerp verklaard	16
Schetsontwerp	22
Het programma	23
Toelichting op schetsontwerp	24
Thema's	30

Deel III

Uitwerking per deelgebied	
---------------------------	--



Deel I

Inleiding

INLEIDING

AANLEIDING

In het Provinciaal Omgevingsplan Flevoland (POP) is benoemd dat iedere kern voldoende recreatief uitloopgebied moet hebben, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Een recreatief uitloopgebied is gedefinieerd als een groene of blauwe rand langs de kern. Het biedt ruimte aan uiteenlopende intensieve en extensieve recreatiefuncties, maar ook voor andere functies, zoals gebruiks natuur, stadslandbouw of kleinschalig wonen. Het uitloopgebied moet voor fietsers en wandelaars goed bereikbaar zijn en aantrekkelijk en afwisselend zijn ingericht. Het uitloopgebied heeft vooral een functie voor de eigen inwoners, maar er kunnen ook (boven-)regionale functies in geplaatst worden. Als algemeen principe geldt dat nieuwe intensieve dagrecreatie nabij de kernen ligt. Een uitzondering kan gemaakt worden voor ruimtevragende en hinder veroorzakende intensieve recreatie. Vanuit het beginsel van nabijheid denkt de provincie aan een zone van ongeveer 1 kilometer rondom de gebieden die staan aangeduid als stedelijk gebied tot 2015.

In Noordelijk Flevoland wordt de Corridor Emmeloord-Kuinderbos als een nieuw uitloopgebied bestempeld. Het POP geeft aan dat nabij Emmeloord ruimte is voor intensieve vormen van recreatie en toerisme. Bij het Kuinderbos ligt de nadruk op extensievere functies, zoals natuur, verblijfsrecreatie, landbouw en landgoederen. Aan de westzijde en noordzijde van Emmeloord markeert een groenzone de overgang naar het open gebied. Deze groenzone dient tevens als uitloopgebied.

Ook in het gemeentelijk beleid; het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 en de Structuurvisie Noordoostpolder 2020 is de Corridor opgenomen als recreatief uitloopgebied in de Noordoostpolder.

Het project Wellerwaard vormt een belangrijk onderdeel van de Corridor. Dit project moet een kwaliteitsimpuls geven aan het gebied tussen Emmeloord en het Kuinderbos en zal ook in zijn vorm de verbindende schakel zijn tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Het is een plan met ambitie dat ruimte gaat

bieden aan zwemgelegenheid, wandelpaden, fietsroutes, ruitersporen, natuur, landschap en wonen. Juist vanwege dit integrale karakter is een trefzekere stedenbouwkundige invulling vereist.

Voor het wonen geldt een hoog ambitieniveau. Het wonen is een extra toevoeging op de bestaande woon- en verblijfmilieus in de Noordoostpolder. Met het creëren van eigen sferen elk met een gepaste omvang, wordt gemikt op de komst van nieuwe bewoners. Bewoners die zich hiermee identificeren en dat willen combineren met een uitdagende woonomgeving.

DOEL

De visie brengt realistische ambities in beeld en zorgt ervoor dat het totaal duurzaam financieel haalbaar is, in aanleg en beheer.

De visie is een fundament en toetsingskader voor de uitwerking en uitvoering van de deelprojecten.

De visie is de basis voor het opgestelde Milieu-effect Rapport en voor het bestemmingsplan.

STATUS

Deze visie is opgesteld in de periode 2009/2010 door de projectgroep Wellerwaard en vastgesteld door de gemeentelijke stuurgroep op Het vormt daarmee het vertrekpunt voor het Voorlopig- en Definitief Ontwerp.

LEESWUZER

Dit rapport is opgebouwd uit drie delen:

I. Inleiding

II. Visie

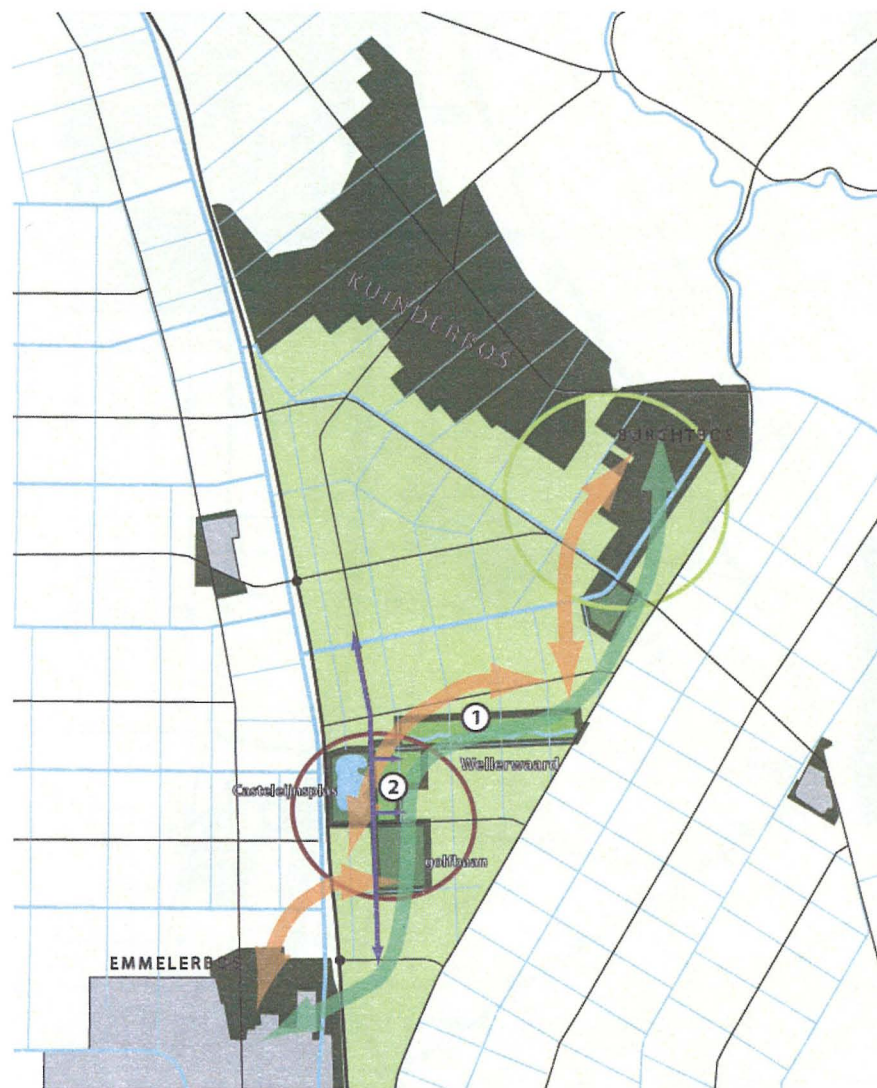
III. Uitwerking per deelgebied

Deel I. geeft inzicht in het hoe en waarom dit document is opgesteld.

Deel II. beschrijft de recreatieve visie en de ontwerpvisie.

Deel III. gaat nader in op de uitwerking van de inrichting en beheer van de deelgebieden. Aan de orde komen: financiën, fasering, vergunningen etc.

CORRIDOR EMMELOORD - KUINDERBOS

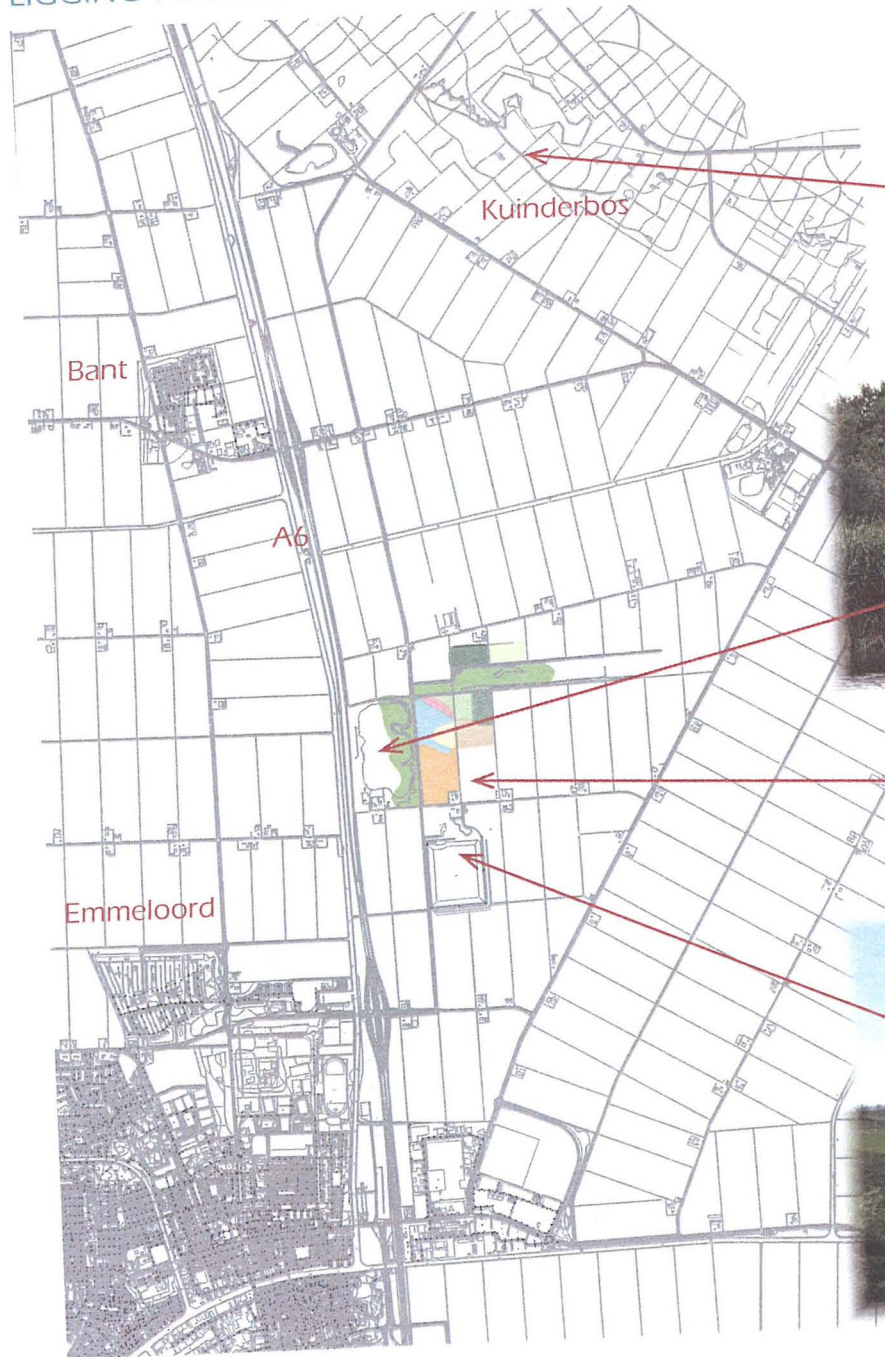


Legenda

-  de 'Wig': gebied met afwijkende structuren
-  plangebied Wellerwaard: ligging in hoekverdraaiing polderstructuur
-  clustering nieuwe massa-elementen (Casteleijnsplas, golfbaan, recreatiepark)
-  verbinden geïsoleerd liggende natuurgebieden
-  aanleg recreatieve routes in uitloopgebied
-  behoud polderstructuur
-  Friese pad als nieuwe ontwikkelingsas
-  Versterken Kuinderbos/Burchtbos

Wellerwaard
Grenzeloos wonen

LIGGING PLANGEBIED



Kuinderbos



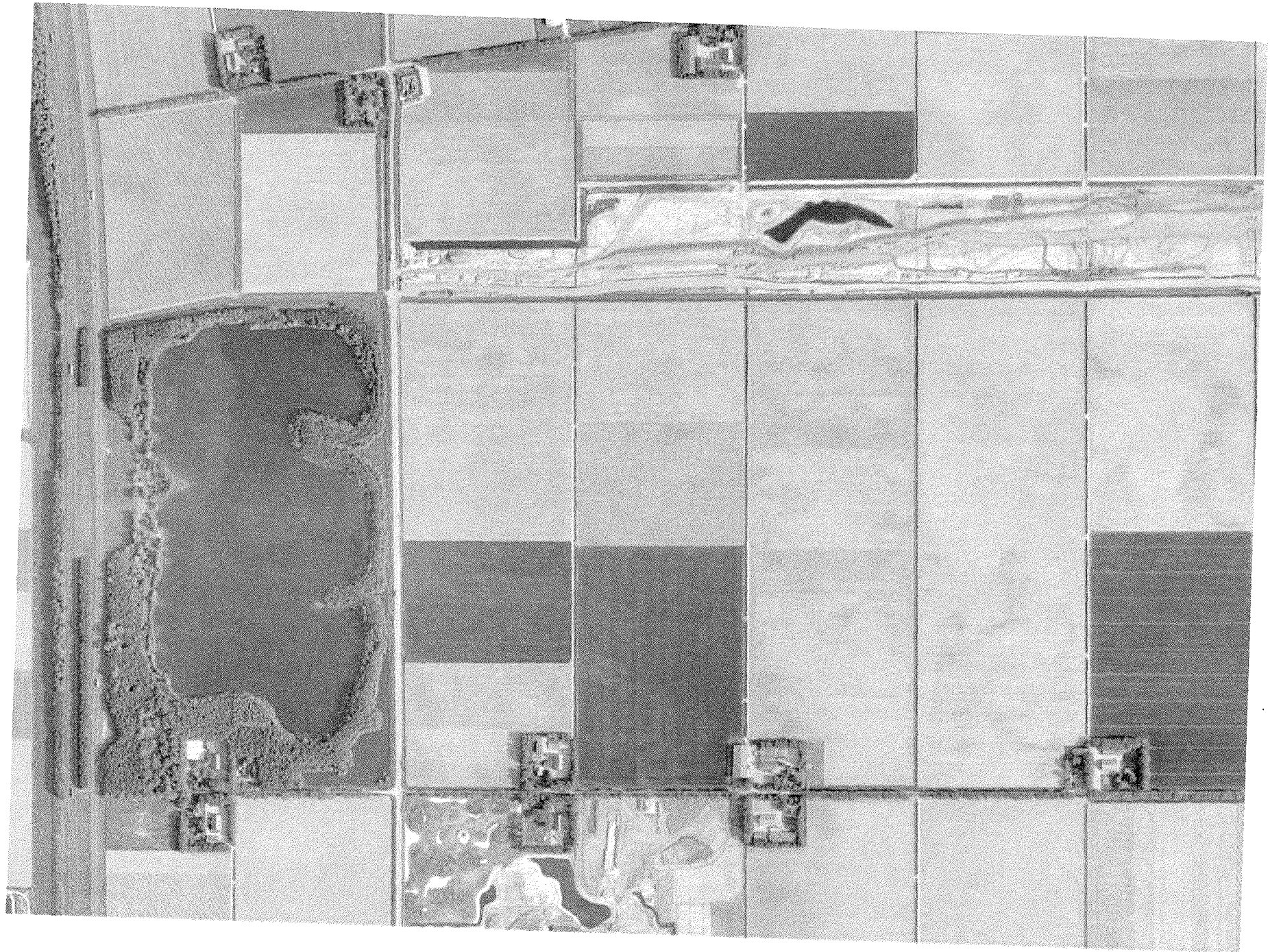
Casteleyns plas



Plangebied, polderlandschap



golfbaan De Terp





Deel II

Visie

DE PLEK

Wellerwaard ligt aan de oostzijde van de A6 in de directe lijn van Emmeloord naar het Kuinderbos. Voor de ligging van Wellerwaard is aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige elementen, De Terp (de golfbaan) in het zuiden, de Casteleynsplas en het Friese Pad in het westen en het aangelegde functionele waterbergingsgebied Burchttocht in het noorden. Rekening houdend met de typische verkavelingstructuur in de Noordoostpolder en gebieden met water(berging)mogelijkheden is gekozen het plangebied, liggend binnen de dorpenring, te plaatsen in de hoekverdraaiing van de verkavelde akkerbouwpercelen ten zuiden van de Burchtweg. Het plangebied is ca 78 ha. groot.

LANDSCHAPPELKE VERKLARING

Behoud door ontwikkeling is het credo voor Belvédère gebieden. Een uitgangspunt dat essentieel is gebleken voor de doorontwikkeling van de Noordoostpolder. Immers zonder dit credo zouden nog altijd de fysieke dragers; een rationeel ontworpen structuur, de stedenbouwkundige waarden, de archeologische waarden en de eilanden Urk en Schokland met hun eigen vormtaal, gelden. De uitgangspunten van vlak na de drooglegging, het ideaalbeeld van de Noordoostpolder; zo is de polder gemaakt en zo zal de polder blijven.

Al snel zijn andere elementen van een andere maat en schaal in de Noordoostpolder geïmplementeerd. Elementen die niet veel met de oorspronkelijke uitgangspunten van de opzet van de Noordoostpolder te maken hebben. Elementen en maatschappelijke ontwikkelingen van een latere periode, maar nodig om de Noordoostpolder sociaal economisch en maatschappelijk te kunnen laten functioneren. Bijvoorbeeld, het waterloopkundig laboratorium De Voorst, industrieterreinen zoals de Munt en bij de dorpen, grootschalige glastuinbouw, natuurprojecten en niet te vergeten de A6. Objecten die op één of andere manier wel of niet in de opsomming van de fysieke dragers worden genoemd, maar door hun eigen vormtaal een onderdeel van de Noordoostpolder zijn geworden. Hiermee is aangegeven dat het mogelijk is om 'grootschalige elementen' of elementen

met andersoortige ontwerpprincipes; principes niet genoemd in de fysieke dragers van de nota Belvédère, toe te voegen die wel door de toen gebruikte hoofdlijnen worden gedragen.

Voor de situering van Wellerwaard is gekozen voor kavels in de hoekverdraaiing van de verkavelingstructuur in de Corridor. Dit is één van de elementen die door situering en vormgeving afwijkt van de eigenschappen en inrichtingsprincipes van de Noordoostpolder. Andere elementen die (de omgeving van) het plangebied verbijzonderen zijn de ten oosten van de A6 aangelegde rijweg Friese Pad, de Casteleynsplas en de voormalige stortplaats De Terp. Het Friese Pad is de enige weg in de Noordoostpolder waarlangs geen bebouwing staat. De hiervan oostelijk gelegen Kuinderweg is daarbij in de Noordoostpolder de enige hoofdweg (met uitzondering van de Steenwijkerweg) die geen onderdeel uitmaakt van het assenstelsel of van de Ring. In tegenstelling tot het Voorsterbos, Schokland en Urkerbos heeft het Kuinderbos een rafelige bosrand, wat ruimtelijk geaccentueerd wordt door een uitloper richting Luttelgeest. In de Corridor zijn bovendien bijzondere voorzieningen gerealiseerd als het AZC, de Casteleynsplas en de vuilstortplaats van ca. 17 m hoogte, die opvallen in het landschapsbeeld. Opvallend is eveneens dat de ontsluitingswegen in het plan niet volgens een strak ordeningsprincipe zijn geprojecteerd. Daarbij is langs de wegen in het plangebied het ruimtelijk beeld aan de ene zijde van weg overwegend anders dan aan de andere zijde, dat in de polder echter meestal vergelijkbaar is. Het verkavelingspatroon kent in de Corridor op tal van plaatsen afwijking ten opzichte van het gebruikelijke patroon.

Met het project "Wellerwaard" is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij deze bijzondere kenmerken van de Corridor. Bovendien is "Wellerwaard" de eerste autonome stedenbouwkundige ontwikkeling voor wonen in de Noordoostpolder binnendijs. Ook in dat opzicht is het project Wellerwaard uniek.

DE OPGAVE

De centrale ontwerp-opgave voor Wellerwaard rust op drie pijlers, namelijk het aanbrengen van recreatieve voorzieningen, het aanleggen van natuurlijke waarden en het realiseren van woonbebouwing.

De eerste pijler is die van het brengen van recreatieve voorzieningen, zoals een golfpark, een zwembad en aantrekkelijke recreatieve (sportieve) routes voor de wandelaar, de jogger, de fietser, de kanoër, de mountainbiker en de paardrijder. Deze voorzieningen verlevendigen in dit deel van de polder het open en rustige agrarische karakter. Dat wordt hiermee toegankelijker gemaakt en vooral meer beleefbaar. De routes maken het bovendien mogelijk om de ontstaansgeschiedenis, de cultuurhistorie, de natuur en de archeologie beleefbaar te maken door bijvoorbeeld informatieborden te plaatsen. De recreatieplas wordt - anders dan de bestaande vooral natuurlijke Casteleynsplas - een plek waar de inwoners en toeristen, gebruik kunnen maken van strandjes en een terras met een horecavoorziening. Door de horeca, het terras, de recreatieplas, de golfbaan en de aanwezigheid van parkeervoorzieningen, wordt dit het vertrekpunt voor een dagje uit.

De tweede pijler is de aanleg van een aantal natuurlijke waarden, die opgaan in het omringende landschap. Het vormt een verbindende ecologische schakel tussen het Kuinderbos, de Casteleynsplas en de Lemstervaart. Het waterbergingsgebied Burchttocht, 45 ha groot, vormt bij uitstek een gebied waarvan mag worden verwacht dat het de natuurwaarden vergroot. Hier zijn onder meer paaiplassen voor vissen, een zwaluwwand en kikkerpoelen aangelegd. Het gebied is verder ingericht met vochtig bloemrijk grasland, graslandruigte, plantsoen, bomen en water. Deze natuurlijke ontwikkeling verrijkt de belevingswaarde van de Wellerwaard en kan mogelijk ook een educatief doel gaan dienen. Daarnaast is de bebouwingsdichtheid dermate laag en zijn de kavels zo groot dat zowel de erven als het openbaar gebied alle ruimte bieden aan de ontwikkeling van natuur en landschap.

De derde pijler vormt de woonbebouwing in de Wellerwaard. De bijzondere architectuur in zeer lage dichtheid moet het gebied dat extra geven wat maakt dat het uitnodigend is voor een wandeling of fietstocht. De lage dichtheid respecteert de natuur en rust die er heerst. Overigens kenmerkt de bijzondere architectuur zich door het volgen van de kavelstructuur. De breedte/lengteverhouding, het doorzicht naar open landschap en de verwijzing naar de boerenerven, karakteriseren dit treffend. 'Huizen in landschap' is hiervoor de passende omschrijving.



Wellerwaard
Grenzeloos wonen

ONTWERPMOTIEVEN

De stedenbouwkundige visie voor Wellerwaard geeft vorm aan de ambities en randvoorwaarden die hiervoor zijn beschreven. Tijdens het ontwerpproces zijn een aantal ontwerpmotieven steeds nadrukkelijker de ontwikkeling gaan sturen. In deze motieven zijn een groot deel van de ambities en randvoorwaarden samengebald en zij hebben in hoge mate de ontworpen stedenbouwkundige structuur bepaald.

HET POLDERLANDSCHAP

Naast de keuze voor de locatie van het plangebied is in de stedenbouwkundige visie zoveel mogelijk aangesloten bij de algemene inrichtingsprincipes van de polder. De polderstructuur is uniek. Door die structuur als uitgangspunt te nemen voor het ontwerp, deze te benadrukken en zichtbaar en beleefbaar te maken creëer je een omgeving die net zo uniek is als de polder zelf. Voor het ontwerp van het plandeel boven het Burchttochtgebied is het polderlandschap leidend geweest voor het ontwerp. Dit deel is in een aantal nader omschreven deelgebieden verdeeld. De begrenzing van de deelgebieden komt overeen met de oorspronkelijke kavelbreedte van 300 m. Om en om is gekozen voor "open" en "dichte" deelgebieden. De "dichte" deelgebieden zijn begrensd door een windsingel, een subtiele verwijzing naar de agrarische erven met singel. De plek van de drie deelgebieden is bovendien zo gekozen dat deze in het verlengde liggen van de bestaande agrarische erven aan de Burchtweg. Op deze manier blijft de openheid in de tussenliggende gebieden behouden. De "dichte" deelgebieden hebben intern, qua indeling en verhouding, bovendien een vleug van de polderverkaveling.

De kavelsloten en tochten vormen de begrenzing van de kavels. Samen vormen zij een strak lijnenspel dat binnen het plangebied een aantal "wezensvreemde" elementen ontmoet als de Casteleynsplas en de Golfbaan De Terp. Juist deze overgang van strak rechthoekig

naar los en rond vormen de inspiratie voor het ontwerp van het zuidelijk deel van het plangebied onder de Burchttocht.

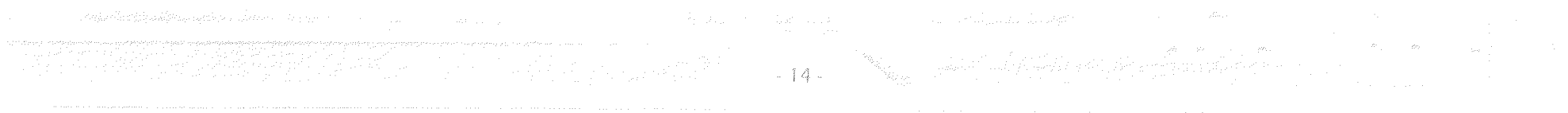
DE CASTELEYNSPLAS

De Casteleynsplas, een voormalige zandwinplas, ligt ingeklemd tussen de A6 en het Friese Pad en vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. De Casteleynsplas heeft een hoge natuurwaarde, maar ligt vrij geïsoleerd en is momenteel sterk afgeschermd voor bezoekers. De dichte hoge begroeiing langs het Friese Pad versterkt dit gevoel. De plas heeft een geweldige potentie in zich om de Wellerwaard een kwaliteitsimpuls te geven als het gaat om de beleving en waardering van de natuur. Door de Casteleynsplas nadrukkelijk in het ontwerp te betrekken is het mogelijk win-win-situaties te creëren. Door een goed ontwerp wordt de geïsoleerde ligging doorbroken en is een uitwisseling van natuur mogelijk richting het Kuinderbos. Anderzijds zal door de Casteleynsplas te betrekken in het ontwerp, de Wellerwaard in de beleving van de bezoeker vele malen groter lijken en direct een volwassen en interessant aanzicht geven wat een extra aanleiding kan zijn om het gebied te bezoeken of er te willen wonen.

EEN KWALITEITSIMPULS

Voorop staat dat het ontwerp een kwaliteitsimpuls moet opleveren voor het gebied. De kwaliteiten van het plangebied worden bepaald door de openheid, de ruimte, de natuur en de lange zichtlijnen. Deze kwaliteiten zijn van (cultuur-)historische en ecologische aard. In de stedenbouwkundige visie hebben we deze kwaliteiten manifest willen maken.

De ontwikkeling van woningen betekent een inkadering van de openheid. Openheid en in het bijzonder de relatie tot groen is daarom een belangrijk planaspect. De landschappelijke structuur van het plangebied komt onder andere tot uitdrukking in de afwisseling van dichte en open woongebieden. Hierdoor wordt de landschappelijke continuïteit behouden en ontstaat er een natuurlijke aansluiting met het nieuwe natuurlijke landschap en worden de zichtlijnen



door het plangebied behouden. In de stedenbouwkundige visie is ook ingespeeld op de belevingskwaliteit van het natuurlijk aangelegde waterbuffergebied. Deze natuurontwikkeling is zodanig vormgegeven dat er een verwevenheid ontstaat met de bebouwing. Op deze manier wordt de aanwezige kwaliteit van het plangebied gewaarborgd en door toevoeging van de nieuwe functie wonen zelfs verbeterd.

EEN RECREATIEF UITLOOPGEBIED

De Wellerwaard is recreatief uitloopgebied en vormt door zijn vorm een belangrijke schakel tussen Emmeloord en het Kuinderbos. Deze functie is het vertrekpunt geweest voor het ontwerpen van recreatieve routes voor wandelen, fietsen en paardrijden. De inrichting is zo vormgegeven dat het gebied niet alleen functioneel is, maar ook een prettig recreatief verblijfsgebied. De ruimte en natuurlijke opzet bieden veel spelaanleidingen voor kinderen. Het in het plangebied aanwezige water heeft een recreatieve functie voor ondermeer roeien en kanoën. Ook is er volop aandacht voor recreatieve elementen. Een zwemplas met openbaar strand aan de zuidzijde van het plangebied, met daarbij een horecavoorziening en terras vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerp.

WONINGBOUW

Al eerder is aangegeven dat de ambitie voor het wonen hoog is. Het planconcept is gebaseerd op 'rood is de financiële drager voor blauw en groen'. De woningbouwcomponent is nodig om de blauw-groene recreatiezone financieel mogelijk te maken. In de huidige woningmarkt is dat niet eenvoudig. Het verrichte woningmarktonderzoek laat zien dat het wonen onderscheidend zal moeten zijn. Het doel voor wonen is een extra toevoeging op de bestaande woon- en verblijfmilieus in de Noordoostpolder. In het ontwerp is er daarom alles op gericht om die bijzondere woonmilieus te creëren. Met het creëren van eigen sferen als

oeverwonen, polderwonen, boomgaardwonen en golfwonen, elk met een gepaste omvang, wordt gemikt op de komst van nieuwe bewoners. Bewoners die zich hierin herkennen en dat willen combineren met een uitdagende woonomgeving.

GOLF

Aan de zuidzijde van het plangebied Wellerwaard grenst de golfbaan De Terp. De golfbaan ligt op en rondom de (voormalige) vuilstort. Net als de Casteleynsplas vormt dit een "wezensvreemd" element binnen de strakke polderverkaveling. De golfbaan is nu 9-holes groot. Er ligt de wens om deze in de toekomst uit te breiden naar een volwaardige 18-holes golfbaan. De inrichting van Wellerwaard moet zo zijn ontworpen dat een toekomstige uitbreiding van de golfbaan hier als vanzelfsprekend op aansluit. De potentie van de golfbaan beperkt zich bovendien niet alleen tot de golfer en dagrecreant, maar kan als "trigger" worden gezien voor een toekomstige bewoner. In die zin vormt het ook een vertrekpunt voor het ontwerp voor wonen in de Wellerwaard.

HET ONTWERP VERKLAARD

De uiterlijke verschijningsvorm van het plangebied is in de loop der jaren weinig veranderd. Dit is goed zichtbaar op onderstaande luchtfoto's. De grootste veranderingen hebben zich voorgedaan tussen de jaren '50 en '80. In dat tijdsbestek is de A6 gerealiseerd en ten behoeve daarvan de zandwinplas Casteleynsplas. Ook de vuilstort De Terp is in die jaren aangelegd evenals de ontsluiting Friese Pad. Goed zichtbaar is ook de ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden. Feitelijk is in die 30 jaar het landschap gevormd zoals het er nu nog altijd bij ligt. de golfbaan op de vuilstort en het Burchttochtgebied zijn de afgelopen jaren toegevoegd.

LUCHTFOTO 1949



bron: TDN Kadaster / Imagery B.V. / Beeldportal

LUCHTFOTO 1981

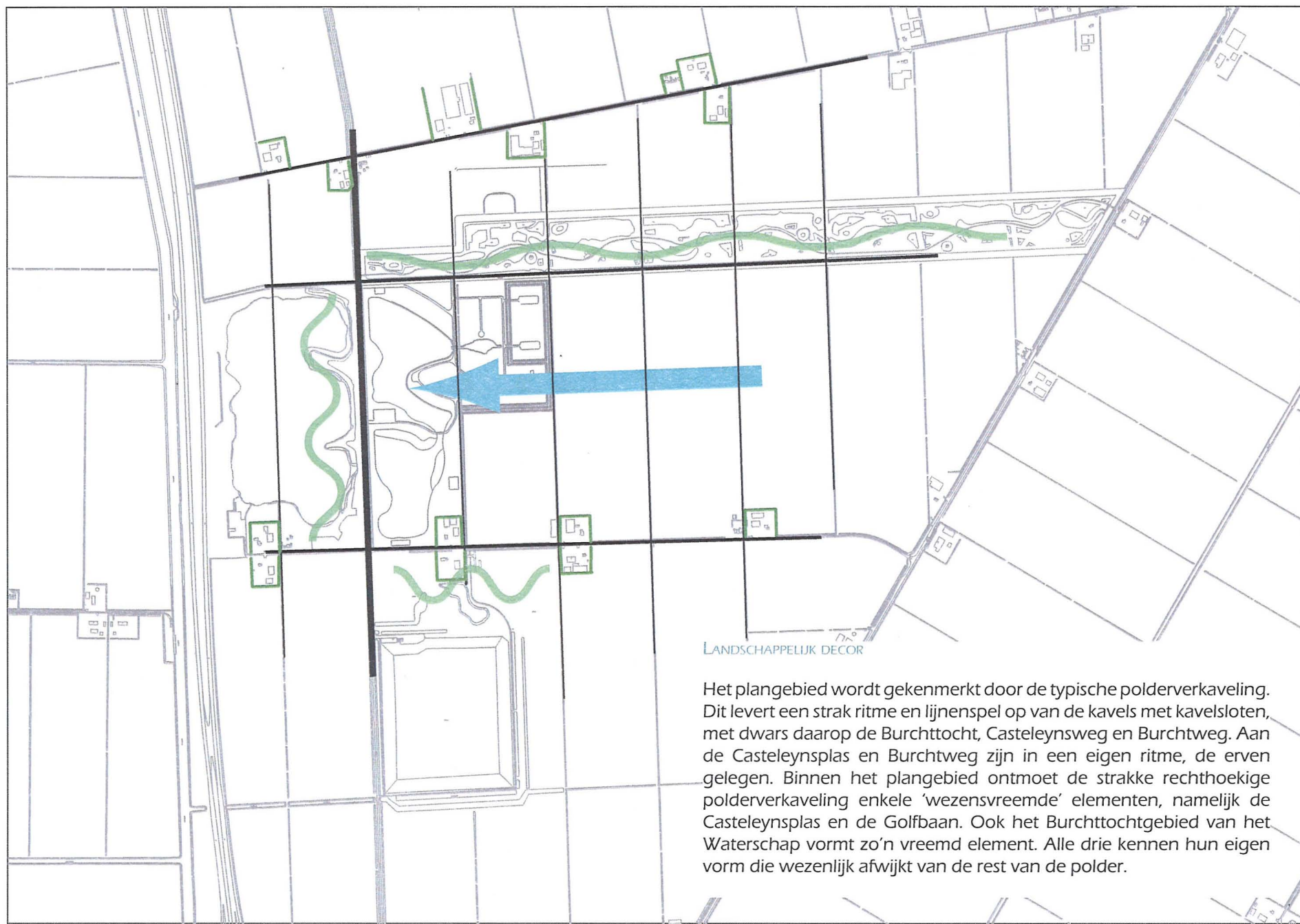


bron: TDN Kadaster / Imagery B.V. / Beeldportal

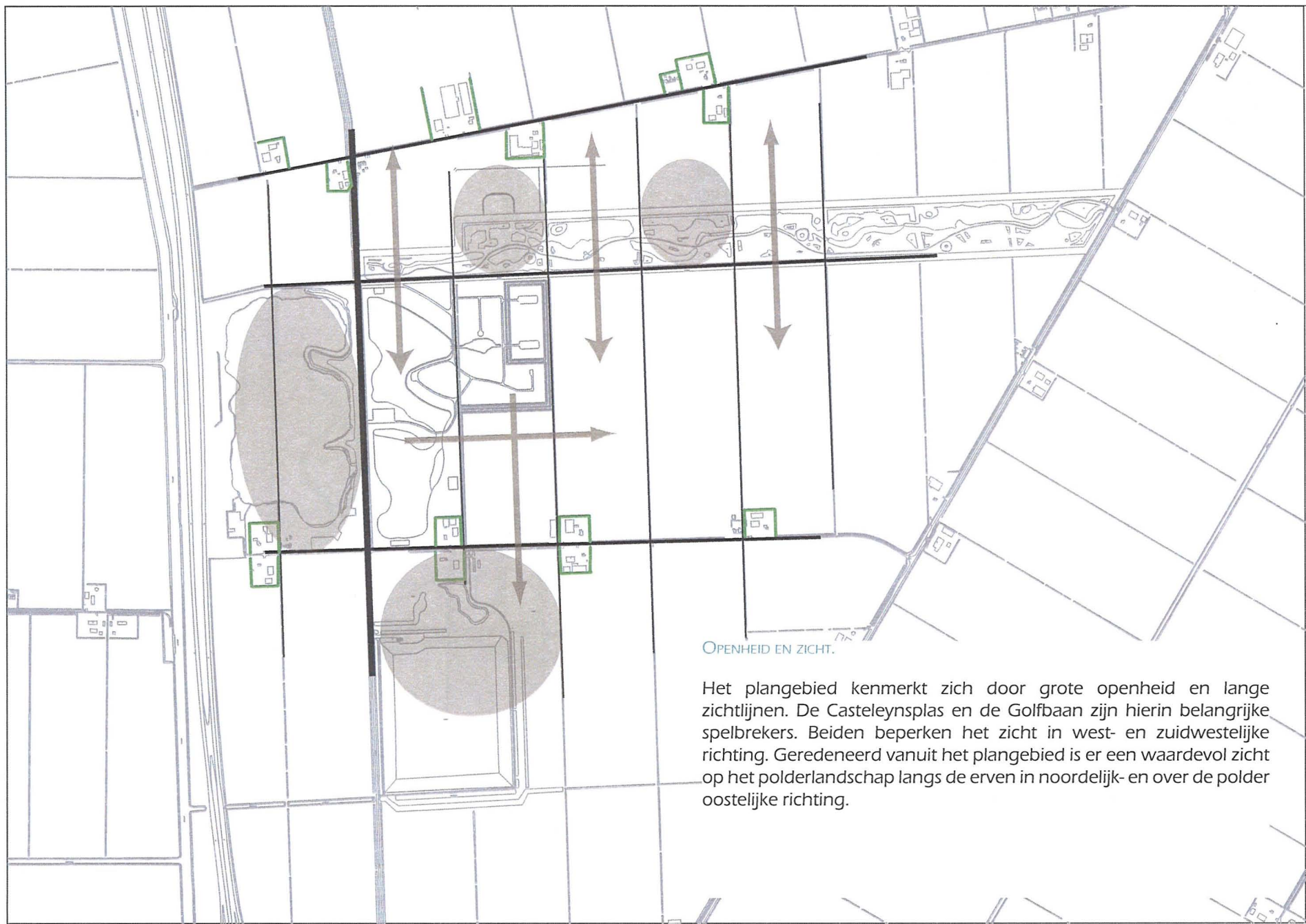
LUCHTFOTO 2006

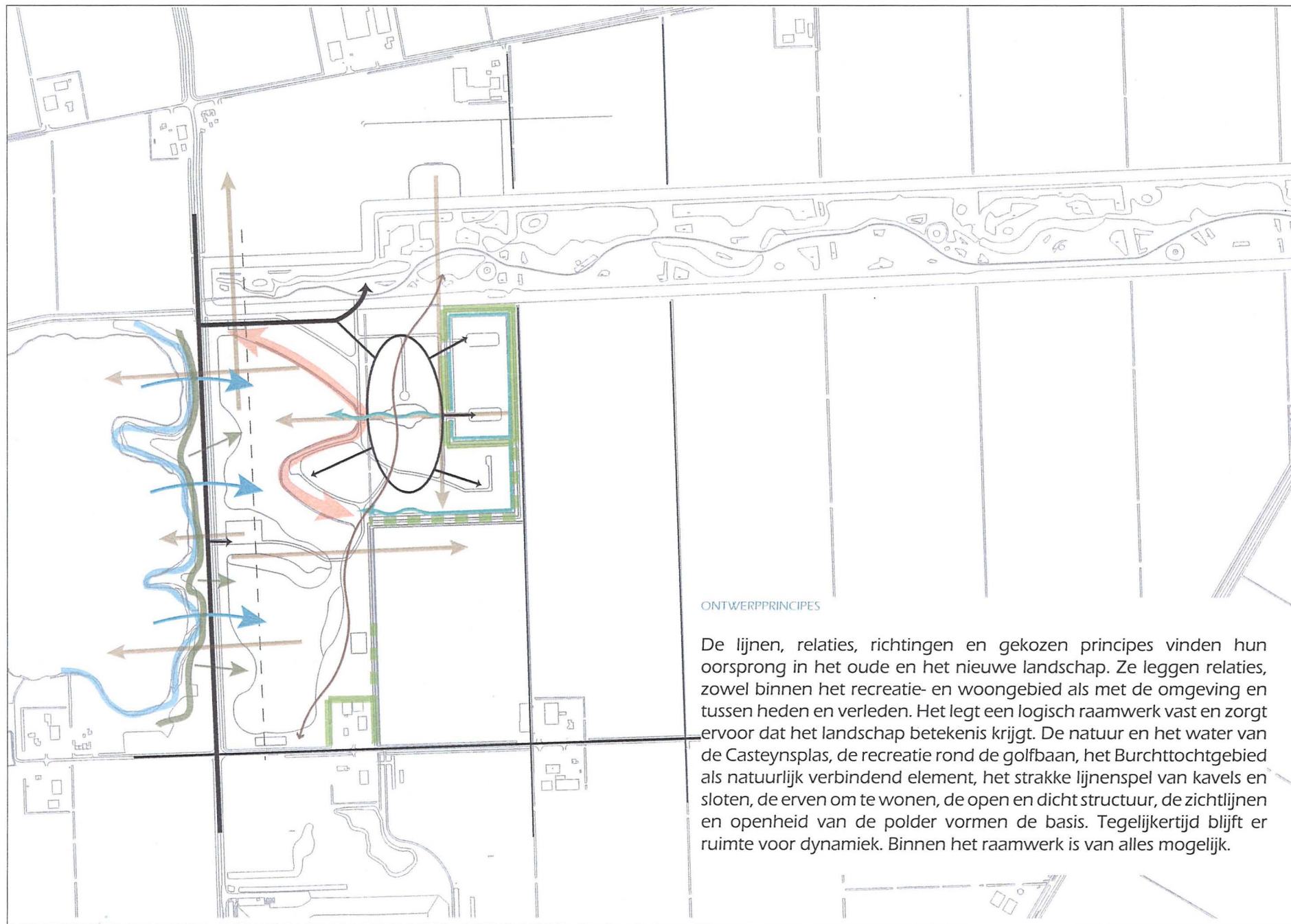


bron: TDN Kadaster / Imagery B.V. / Beeldportal



Het plangebied wordt gekenmerkt door de typische polderverkaveling. Dit levert een strak ritme en lijnenspel op van de kavels met kavelsloten, met dwars daarop de Burchttocht, Casteleynsweg en Burchtweg. Aan de Casteleynsplas en Burchtweg zijn in een eigen ritme, de erven gelegen. Binnen het plangebied ontmoet de strakke rechthoekige polderverkaveling enkele 'wezensvreemde' elementen, namelijk de Casteleynsplas en de Golfbaan. Ook het Burchttochtgebied van het Waterschap vormt zo'n vreemd element. Alle drie kennen hun eigen vorm die wezenlijk afwijkt van de rest van de polder.





ONTWERPPRINCIPES

De lijnen, relaties, richtingen en gekozen principes vinden hun oorsprong in het oude en het nieuwe landschap. Ze leggen relaties, zowel binnen het recreatie- en woongebied als met de omgeving en tussen heden en verleden. Het legt een logisch raamwerk vast en zorgt ervoor dat het landschap betekenis krijgt. De natuur en het water van de Casteynsplas, de recreatie rond de golfbaan, het Burchttochtgebied als natuurlijk verbindend element, het strakke lijnenspel van kavels en sloten, de erven om te wonen, de open en dicht structuur, de zichtlijnen en openheid van de polder vormen de basis. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor dynamiek. Binnen het raamwerk is van alles mogelijk.



De lijnen, relaties, richtingen en gekozen principes verdelen het gebied in zones. Deze vormen de basis waarbinnen de verschillende functies een plek krijgen. Er ontstaan gebieden c.q. landschappen die door het hele gebied voor een herkenbare, eigentijdse en expressieve uitstraling zorgen en een eigen sfeer oproepen.



Schetsontwerp

HET PROGRAMMA

De essentie van de stedenbouwkundige visie is gelegen in de onderverdeling van het plangebied in deelgebieden met een eigen woonmilieu c.q. -sfeer of landschap. Deze onderverdeling vloeit direct voort uit de huidige situatie op de woningmarkt. Een goede aansluiting vinden bij de vraag, vraagt in deze markt om vergaande productspecificatie. Het onderscheid in woonmilieus tussen de deelgebieden moet zowel door de inrichting van het openbaar gebied, als door de architectonische expressie van de bebouwing worden versterkt. Alle woningen profiteren optimaal van een ligging aan het water en/of een ligging met zicht op het polderlandschap. In totaal gaat het om 165 woningen, verdeeld over een zuidelijk plandeel met ca. 64 woningen, ten zuiden van de Burchttocht, en een noordelijk plandeel met ca. 101 woningen, ten noorden van Burchttocht (zie de afbeelding 'landschap en fasering').

Het zuidelijk plandeel wordt eerst ontwikkeld. Dit plandeel beslaat 36 hectare waarbij de verdeling uitgifbaar - niet uitgifbaar per fase / landschap verschilt. Onderstaand kader geeft een indicatie.

Fase	Functie	Opp. ha.	kavels	Opp. Kavels m ²	% uitgifbaar
1a	zwemplas	11,7			
1b	woonplas	6,13			
1c,d	wonen	5	26	20.819	41,6
1c	noordelijk	2	9	9.745	48,7
1d	zuidelijk	3	15	11.074	36,9
3	wonen	3,86	10	10.868	28,1
4	wonen	3,82	16	22.400	58,6
5	wonen	5,54	13	15.788	28,4
		36,05	63	69.875	

INDICATIEF VERKOOPPROGRAMMA

Het uitgangspunt van de grondexploitatie is om een jaarlijkse afzet te realiseren van 12 woningen. Dit aantal is mede gebaseerd op marktonderzoek. Het vertrekpunt is een verdeling van 50% particulier, 25% CPO en 25% projectmatig te verkopen kavels. Dit is echter indicatief. Marktomstandigheden kunnen aanleiding zijn deze percentages bij te stellen.

Het verkoopprogramma, de fasering, de kavelgrootte en de verdeling markt - CPO - particulier, vragen nog om een precisering.

Naast de voorgestelde woningbouw omvat het zuidelijk plandeel ook een zwemplas met strand, horeca (inclusief beheerderswoning), terras en andere recreatieve voorzieningen. Het volledige plangebied kent een openbare ruimte die bijna volledig ten dienste staat van het landschap en de recreatieve beleving. Dit laatste komt tot uitdrukking in de routestructuren voor wandelen, fietsen en paardrijden. Het water biedt ruimte voor spelevaren, vissen en kanoën. Het landschap geeft bovendien aanleiding voor plukfruit en natuur- en cultuureducatie.

TOELICHTING OP SCHETSONTWERP

De stedenbouwkundige visie is feitelijk een optelsom van de ontwerpmotieven, de analyse en het programma. Door het programma te projecteren op de uitkomsten van de analyse volgt er bijna als vanzelfsprekend een grove ruimtelijke zonering van functies en indeling van landschappen. De ontwerpmotieven hebben vervolgens de verfijning aangebracht in het ontwerp. Er kan verder een onderscheid worden aangebracht tussen een noordelijk gelegen plandeel, ten noorden van het Burchttochtgebied en een zuidelijk gelegen plandeel hiervan. Hieronder volgt een toelichting op de stedenbouwkundige visie met, per deelgebied, de belangrijkste uitgangspunten. De fasering verwijst naar de afbeelding 'Fasering' op blz. 21.

ZUIDELIJK PLANDEEL

Het zuidelijk plandeel ligt ten zuiden van het Burchttochtgebied en omvat grofweg een zwemplas met strand, horeca en terras, parkeergelegenheid, routes voor wandelen, fietsen en paardrijden en ca. 64 woningen in een gebied met een totale omvang van 36 ha. Het gebied kent een onderverdeling in deelgebieden met een eigen woonmilieu c.q. sfeer of landschap. Hieronder volgt een korte beschrijving van deze deelgebieden en wordt een eerste aanzet gegeven van een mogelijke denkrichting voor de keuze van het landschap voor wonen. In het bijbehorende kader zijn de belangrijkste uitgangspunten weergegeven.

ZWEMPLAS, HORECA, PARKEREN

De kruising van het Friese Pad met de Casteleynsweg vormt vanuit Emmeloord de hoofdentree van Wellerwaard. Hier moet men letterlijk het gevoel krijgen een ander landschap in te rijden. Een verblijfsgebied, dat om die reden vraagt om een aanpassing van het snelheidsregime en aanpassingen bij de verschillende entrees van Wellerwaard. Vanaf dit punt heeft men rechts

uitzicht op een ca. 5 ha. grote zwemplas en links kijkt men uit op de natuur van de Casteleynsplas. Na ca. 400 m bereikt men de afslag naar het strand met horeca en terras en een plek waar men kan parkeren.

De locatie van het strand met horeca, terras en parkeergelegenheid vormt het eigenlijke vertrekpunt voor een dagje uit naar het strand of een wandeling, fietstocht of kanotocht door Wellerwaard. Dit "schiereiland" ligt ingeklemd tussen twee waterpartijen. Zuidelijk de zwemplas en noordelijk een woonplas. Beiden staan met elkaar in open verbinding en hebben ongeveer een gelijke omvang. Bij de noordelijke plas ligt de nadruk op wonen, natuurbeleving en extensieve recreatie. Bij de zuidelijke zwemplas ligt de nadruk op recreatie. De zo gekozen inrichting zorgt ervoor dat de meer intensieve recreatie en het wonen van elkaar gescheiden zijn maar elkaar toch beleven. Bovendien ontstaat zo een buffer tussen de woongebieden en de natuur van de Casteleynsplas.

Zuidelijk van de zwemplas is een secundaire recreatieve entree gelegen aan de Casteleynsweg. Hier ligt een kleinere parkeerplaats. Deze entree richt zich meer op de wandelaar, fietser, ruiter en kanoër.

- zwemplas ca. 5 ha.
- nadruk op recreatie (-ve voorzieningen)
- strand met ligweide ca. 2 ha.
- recreatieve routes voor fietsers, wandelaars en ruiters
- ven met doorwaadbare plek voor ruiters (alternatief voor strand)
- horeca / terras / beheerder
- parkeerlocatie "schiereiland" voor fietsen en ca. 150 auto's
- parkeerlocatie entree Casteleynsweg voor ca. 25 auto's
- parkeerlocatie entree Casteleynsweg geschikt voor paardentrailers
- parkeerlocatie entree Casteleynsweg geschikt voor 4 campers
- sportveld 2x
- kinderspeelplaats
- versterken relatie Casteleynsplas (o.a. voetverbinding, zichtrelatie)
- natuurlijke oevers
- geen verbinding met watersysteem Casteleynsplas en Burchttocht(gebied)



De woonplas ontleent zijn naam aan het feit dat hier drie oevers prominent zijn ingericht voor wonen. De noordelijke oever biedt ruimte voor een 9-tal ruime kavels aan het water (fase 1c). De oever zuidelijk hiervan wordt ingericht voor wonen op het water (fase 1d). Deze kavels hebben zowel een water- als landdeel. Beide woonlocaties hebben een schitterend uitzicht over het water richting de Casteleynsplas. De meest zuidelijke oever (fase 1d) ligt dicht bij de zwemplas en de horeca. Het wonen beleeft de recreatie hier meer intens.

- woonplas ca. 6 ha.
- nadruk op wonen, natuur en extensieve recreatie
- open waterverbinding met zwemplas
- recreatieve routes voor fietsers en wandelaars
- twee oevers ingericht voor wonen met resp. 9, 5 kavels
- één oever ingericht voor waterwoningen; 8 kavels met water- en landdeel.
- overstap voor kano's van woonplas naar Burchttocht
- hoofdontsluiting woongebied en noordelijk plandeel
- versterken relatie Casteleynsplas (o.a. zichtrelatie, voetpad)
- natuurlijke oevers
- oeverlandschap als verbindend element en inspiratie voor inrichting wonen.
- geen verbinding met watersysteem Casteleynsplas en Burchttocht(gebied)

WONEN

Oostelijk van de woonplas liggen de andere woongebieden. Zijn de zwemplas en de woonplas nog vrijer van vorm, in de rest van het plangebied is er bij de inrichting van het wonen en het openbaar gebied sprake van een overgang naar de strakke polderverkaveling.

Met de klok mee, ligt in het noordwesten een woongebied van 10 kavels (fase 3). Deze kavels liggen in een eigen landschap en ademen een eigen sfeer door inrichting en architectuur. De tuindershistorie van de polder zien wij hier als een bron van inspiratie voor de inrichting. De ontsluiting

loopt door dit woongebied en buigt dan af naar het zuiden. Het ontsluit vervolgens twee woongebieden van elk 8 kavels (fase 4). Deze beide woongebieden liggen in eenzelfde landschap dat het karakteristieke polderlandschap weerspiegelt. Voorgesteld wordt de ontsluiting van beide gebieden onderdeel te laten zijn van de kavels. De zuidelijke van deze twee gebieden ligt op een prominente zichtlocatie en maakt zowel qua inrichting van het openbaar- en privégebied als qua architectuur optimaal gebruik van de bijzondere ligging en het uitzicht. De kavels hebben een omvang van ca. 1400 m².

Het laatste woongebied is groter en omvat ca. 15 kavels. Dit woongebied anticipeert op de komst van (of wordt mogelijk ontwikkeld in combinatie met) een eventuele uitbreiding van de Golfbaan en mikt op de golfer als doelgroep. Echter ook zonder die eventuele uitbreiding van de golfbaan heeft dit wonen een geweldige locatie die volledig profiteert van het uitzicht over de polder. Dit uitzicht kan nog een extra dimensie krijgen wanneer de kavels in een glooiend (golf)landschap gesitueerd worden. De overgang van het strakke polderlandschap naar de vrijere vormen in het westelijk deel van het plangebied dienen als inspiratie. Ook een mediterrane sfeer zou hier niet misstaan. De locatie ligt bovendien op een interessante plek aan de verschillende recreatieve routes en ligt op korte afstand van het strand en horeca en (een eventuele uitbreiding van) de golfbaan.

- woongebied ca. 12 ha.
- ca. 42 woningen verdeeld over drie woonlandschappen
- inspiratie voor inrichting woonlandschappen resp. boomgaard, polder/erf en golf
- recreatieve routes voor fietsers, wandelaars en ruiters
- recreatieve ontsluiting naar Burchttochtgebied
- ringontsluiting autoverkeer
- volledig woongebied regime erftoegangsweg
- eventueel woonlandschappen met privé ontsluiting
- kleine waterpartij centraal in woongebied met open verbinding naar woonplas
- watersysteem in verbinding met woon- en zwemplas
- geen verbinding met watersysteem landbouwgebied en Burchttocht(gebied)

De Casteleynsplas is een bijzonder gebied met hoge natuurwaarden. Het gebied is eigendom van Flevolandschap. Over de relatie tussen de Casteleynsplas en Wellerwaard en het Burchttochtgebied bestaan een aantal wensen. Voorgesteld wordt om dit gebied meer toegankelijk te maken voor de wandelaar die op zoek is naar rust en natuur. Door het gebied meer te betrekken bij Wellerwaard zal het totale gebied in de beleving van de bezoeker optisch vele malen groter lijken en direct een volwassen en interessant aanzicht geven wat een extra aanleiding kan zijn om het gebied te bezoeken.

Om het gebied toegankelijker te maken worden een aantal maatregelen voorgesteld. Door een aantal openingen in de groene omlijsting te maken ontstaat er zicht op de plas. Deze wordt daardoor meer beleefbaar en nodigt uit tot bezoek. Natuureducatie biedt hier mogelijkheden. Een wandelroute met enkele rust- en uitkijpunten met informatie over de natuurwaarden biedt veel kansen. In het noorden van de Casteleynsplas wordt deze route doorgetrokken naar het Burchttochtgebied. Dit is ook de plek waar de natuurverbinding ligt tussen het Burchttochtgebied en de Casteleynsplas en waar uitwisseling van Natuur kan plaatsvinden.

- enkele zichtrelaties realiseren naar de Casteleynsplas aan de zijde van het Friese Pad.
- ter hoogte van het "schiereiland" van Wellerwaard en voetpadverbinding naar de Casteleynsplas.
- het watersysteem van de Casteleynsplas blijft onafhankelijk
- in overleg met Flevolandschap de mogelijkheden onderzoeken voor natuureducatie met voorzieningen
- de natuurlijke oevers van de zwem- en woonplas afstemmen op de natuur van de Casteleynsplas

ONTSLUITING EN OPENBAAR GEBIED

Het gehele plangebied wordt ontsloten via de Kuinderweg en het Friese Pad. Dit zijn de beide hoofdtoegangswegen. Het plangebied kent verder een hoofdontsluiting met een breder profiel die door het noordelijk plandeel loopt, het Burchttochtgebied in het westen kruist en boven de woonplas in het

zuidelijk plandeel aantakt op het Friese Pad. De verschillende woongebieden zijn ontsloten via een "ringweg" door het plangebied die noordelijk van de woonplas aantakt op de hoofdontsluiting.

Naast deze hoofdentree kent Wellerwaard nog een tweetal recreatieve entrees, te weten: in het zuiden de Casteleynsweg en in het westen de entree van het "schiereiland". Daarnaast kent het Burchttochtgebied een eigen toegang vanaf het Friese Pad.

Zoals gezegd vormt de kruising van het Friese Pad met de Casteleynsweg vanuit Emmeloord de entree van Wellerwaard. Hier moet men letterlijk het gevoel krijgen dat men een ander landschap inrijdt. Een verblijfsgebied, dat om die reden om een aanpassing van het snelheidsregime van het Friese Pad. Een vrijliggend fietspad is daarbij een vereiste. De inrichting en profilering van de kruising met de Casteleynsweg, de aantakking van de hoofdontsluiting van Wellerwaard en de ontsluiting van het strand met horeca en parkeervoorziening verdienen extra aandacht.

Het openbaar gebied in Wellerwaard is overal ingericht als verblijfsgebied. Er is bewust gekozen de hoofdontsluiting voor autoverkeer niet langs het strand en horeca te leiden. Deze route is alleen bedoeld voor langzaam verkeer. De recreatieve routes lopen dwars door het plangebied van zuid naar noord en andersom en ontsluiten de diverse voorzieningen. Het openbare gebied staat in het teken van de verschillende woonsferen en is qua materialisering hier op afgestemd. Het biedt interessante zichtlijnen en plaatsen voor onder meer rust, sportieve recreatie, spel, educatie en kunstuitingen.

- aanpassing snelheidsregime Friese Pad naar 60 km/u
- verkeersmaatregelen in relatie tot aanpassing snelheidsregime
- Friese Pad geschikt houden voor landbouwverkeer
- vrijliggend fietspad langs Friese Pad
- verkeerskundige aanpassingen entrees Wellerwaard
- onderscheid aanbrengen in hoofdentree en recreatieve entrees
- openbaar gebied Wellerwaard inrichten als verblijfsgebied en afgestemd op de verschillende woonsferen
- voldoen aan de parkeernorm
- recreatieve verbindingen voor voetgangers, ruiters, fietsers en kanoërs door Wellerwaard

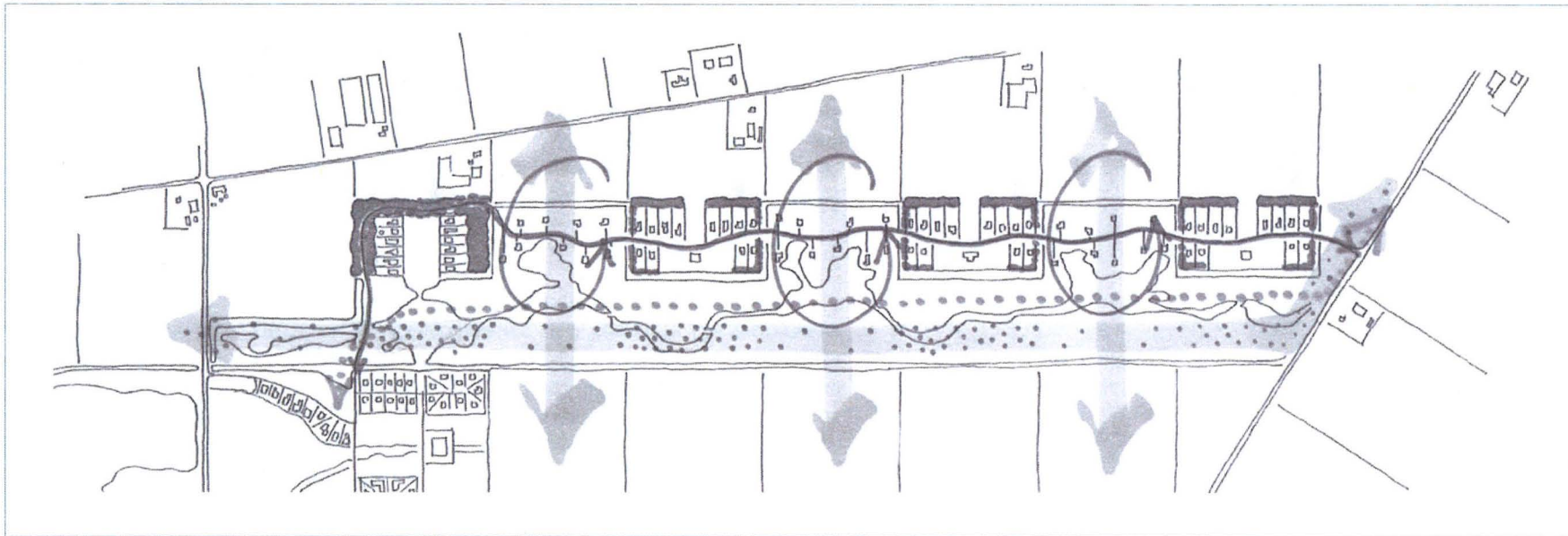
NOORDELIJK PLANDEEL

Het noordelijk plandeel ligt ten noorden van het Burchttochtgebied en omvat enkele woongebieden afgewisseld met veel natuur en diverse recreatieve routes (fase 6 e.v.). Zoals eerder toegelicht bestaat dit gebied uit een afwisseling van open en "dichte" deelgebieden. De "dichte" deelgebieden zijn begrensd door een windsingel, een subtiële verwijzing naar de agrarische erven met singel. De plek van de drie deelgebieden is bovendien zo gekozen dat deze in het verlengde liggen van de bestaande agrarische erven aan de Burchtweg. Op deze manier blijft de openheid in de tussenliggende gebieden behouden. De "dichte" deelgebieden hebben intern, qua indeling en verhouding, bovendien een vleug van de polderverkaveling. Deze principes zijn hieronder afgebeeld en vormen het uitgangspunt voor de inrichting.

BOSWONEN

Ter hoogte van de overgang van het zuidelijk plandeel naar het noordelijk plandeel is een 12-tal kavels gepland, ingebed in een stevige groene omlijsting en met een inrichting die refereert aan het Kuinderbos. Aan de binnenzijde grenzen de kavels aan water en is er een bijzonder uitzicht op het Burchttochtgebied. De locatie ligt bovendien in het verlengde van de ontsluiting in het zuidelijk plandeel. Dit levert mogelijk een bijzondere zichtas op dwars door Wellerwaard. De ontsluiting van dit woongebied loopt door de groensingel aan de buitenzijde en maakt een doorsteek door het Burchttochtgebied naar het zuidelijk plandeel.

ONTWERPPRINCIPES NOORDELIJK PLANDEEL



BENTEN

Woongebied de Benten bestaat uit drie ruime gezamenlijke landschappelijke kavels met een vrij specifieke vorm van wonen. De vrijstaande woningen grenzen direct aan de openbare ruimte en worden dus gebouwd zonder erf of tuin. De woningen bevinden zich in een open natuurlijk landschap. Het terrein zal licht glooiend worden aangelegd met grote stukken bloemrijk grasland, solitaire bomen, en struweel, e.e.a. afgestemd op een nader te bepalen beheervorm. Delen binnen dit gebied kunnen als gazon worden uitgemaaid. Aan de waterbufferzijde zal er sprake zijn van echte waterplantenvegetatie. Op de overgang van water en land zullen vochtminnend riet-, gras-, en biezenvetaties zich vestigen. De woningen worden ontwikkeld binnen een strak kader wat betreft beeldkwaliteit.

ERVEN MET BURCHT OF HOEVE

Ook hier gaat het om drie woongebieden, die elk rondom is afgeschermd met boombeplanting als verwijzing naar de agrarische erven met hun singelbeplanting. Als centrum binnen elk gebied wordt een moderne Burcht of Hoeve voorgesteld waarin een 10-tal wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De Burchten kennen geen specifieke voor- of achtergevel maar zijn alzijdig. Ook in de hoogte zijn de drie burchten de accenten binnen het totale plangebied. In tegenstelling tot de landschappelijke kavel zullen hier de kavelgrenzen duidelijk omzoomd zijn met een vooraf aangelegde heggenstructuur. Woningen zijn vrijstaand, de appartementengebouwen zullen projectmatig worden gerealiseerd. Deze woningen staan in een streng ritme en vormen een duidelijke reeks. Dit vraagt om een duidelijke onderlinge afstemming waar het gaat om de architectuur.

ONTSLUITING

De hoofdontsluiting van het noordelijk plandeel is ontsloten op de Kuinderweg en slingert door het plangebied waar het de verschillende gebiedstypen koppelt. Er is gekozen voor een dergelijke losse ontsluitingsstructuur als reactie op de rigide aanwezige ontsluitingsstructuur en het natuurlijke karakter van het gebied.



THEMA'S

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thematische onderdelen waaruit het schetsontwerp is opgebouwd. Met een schets zijn de thema's ontsluiting, water en groen in beeld gebracht. Per thema staan de belangrijkste uitgangspunten nogmaals vermeld:

- ontsluiting;
- water;
- groen;
- recreatieve voorzieningen;

ONTSLUITING

Voor ontsluiting gelden de volgende uitgangspunten:

- aanpassing snelheidsregime Friese Pad naar 60 km/u
- verkeersmaatregelen in relatie tot aanpassing snelheidsregime
- Friese Pad geschikt houden voor landbouwverkeer
- vrijliggend fietspad langs Friese Pad
- meanderend voetpad langs Friese Pad
- verkeerskundige aanpassingen entrees Wellerwaard, w.o. gelijkwaardige kruisingen
- onderscheid aanbrengen in hoofdentree voor wonen en recreatieve entrees
- openbaar gebied Wellerwaard inrichten als verblijfsgebied en afgestemd op de verschillende woonsferen
- voldoen aan de parkeernorm
- hoofdparkeerterrein op "schiereiland"
- aanvullend parkeerterrein zuidelijk van zwemplas
- parkeerterrein zuidelijk van zwemplas geschikt voor campers en paardentrailers
- recreatieve verbindingen voor voetgangers, ruiters, fietsers en kanoërs door Wellerwaard
- parkeren in woongebied op eigen erf
- kano-overstap naar Burchtlocht

Buiten het plangebied/exploitatie van Wellerwaard:

- onderzoek alternatieve ontsluiting noordelijk plandeel op Burchtweg
- gelet op het gewenste karakter van het gebied, aanpassing snelheidsregime

Friese Pad naar 60 km/u. Geadviseerd (Civiel/Verkeer) wordt dit regime in te stellen vanaf de Muntweg (zuiden), bij het kruispunt Friese Pad - Burchtweg (vanuit het noorden) en op de Casteleynsweg ter hoogte van het fietspad vanaf de golfbaan.

- vrijliggend fietspad langs Friese Pad tussen golfbaan en Wellerwaard
- aansluiting voetpad - Casteleynsplas en verbetering padenstelsel rond Casteleynsplas

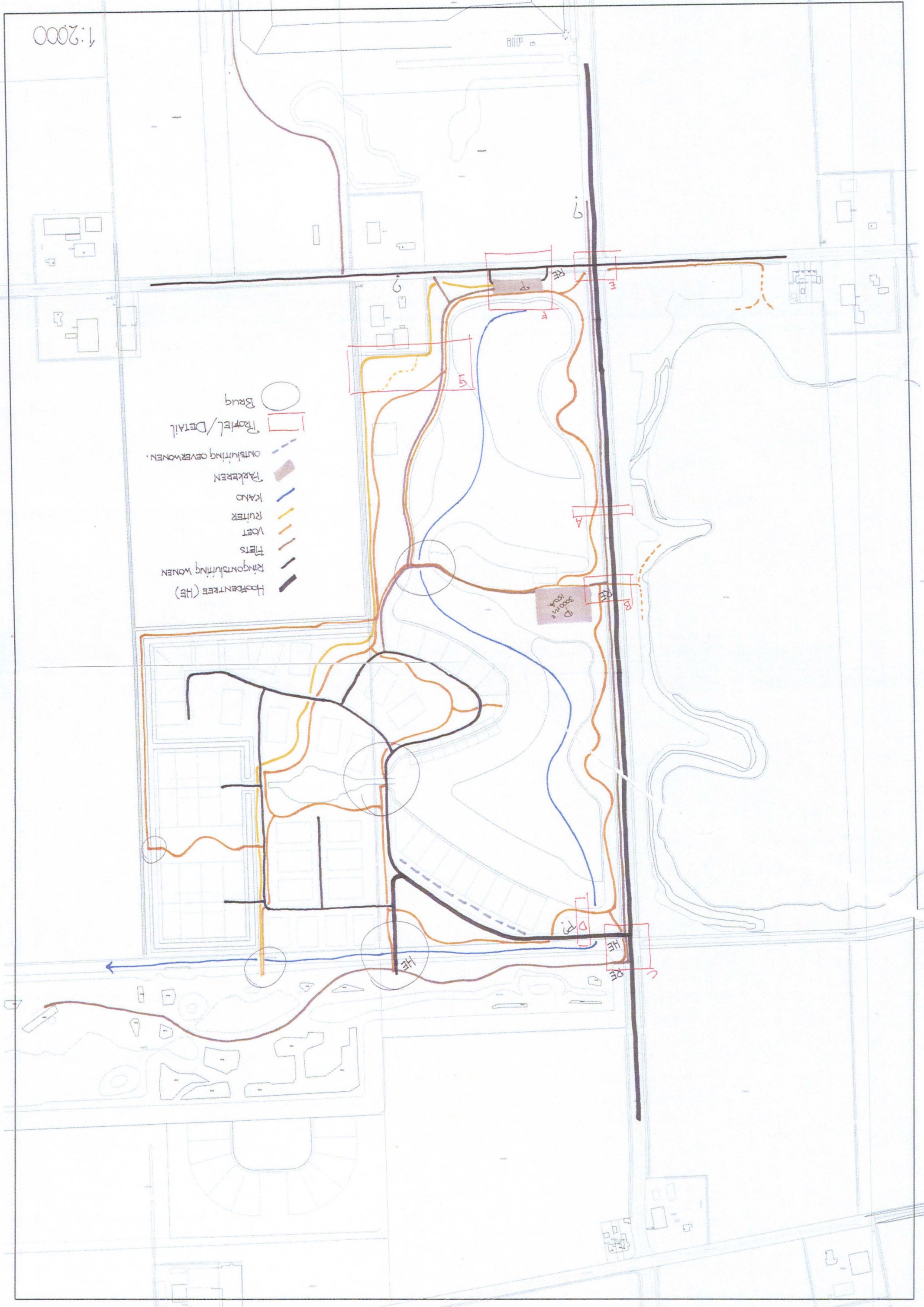
In het ontwerp zijn een aantal bruggen/kunstwerken opgenomen:

- brug van schiereiland naar strand en woongebied (voet, ruiter, fiets en hulpdiensten)
- brug over Burchtlocht naar noordelijke plandeel (fiets, voet)
- brug over Burchtlocht (voet, ruiter)
- brug naar waterwoningen (auto, fiets, voet)
- gemaal of duiker zuidelijk van woongebied voor doorstroming door woongebied
- duikers divers
- (vis)steigers
- kano-op- en overstapplaatsen



1:2000

- Brug
- Profiel/Detail
- OUTSLUITING OEVERWONEN
- TAKEREN
- KAND
- RUITER
- VOET
- FIETS
- RINGOMSLUITING WONEN
- HOOFDENTREE (HE)

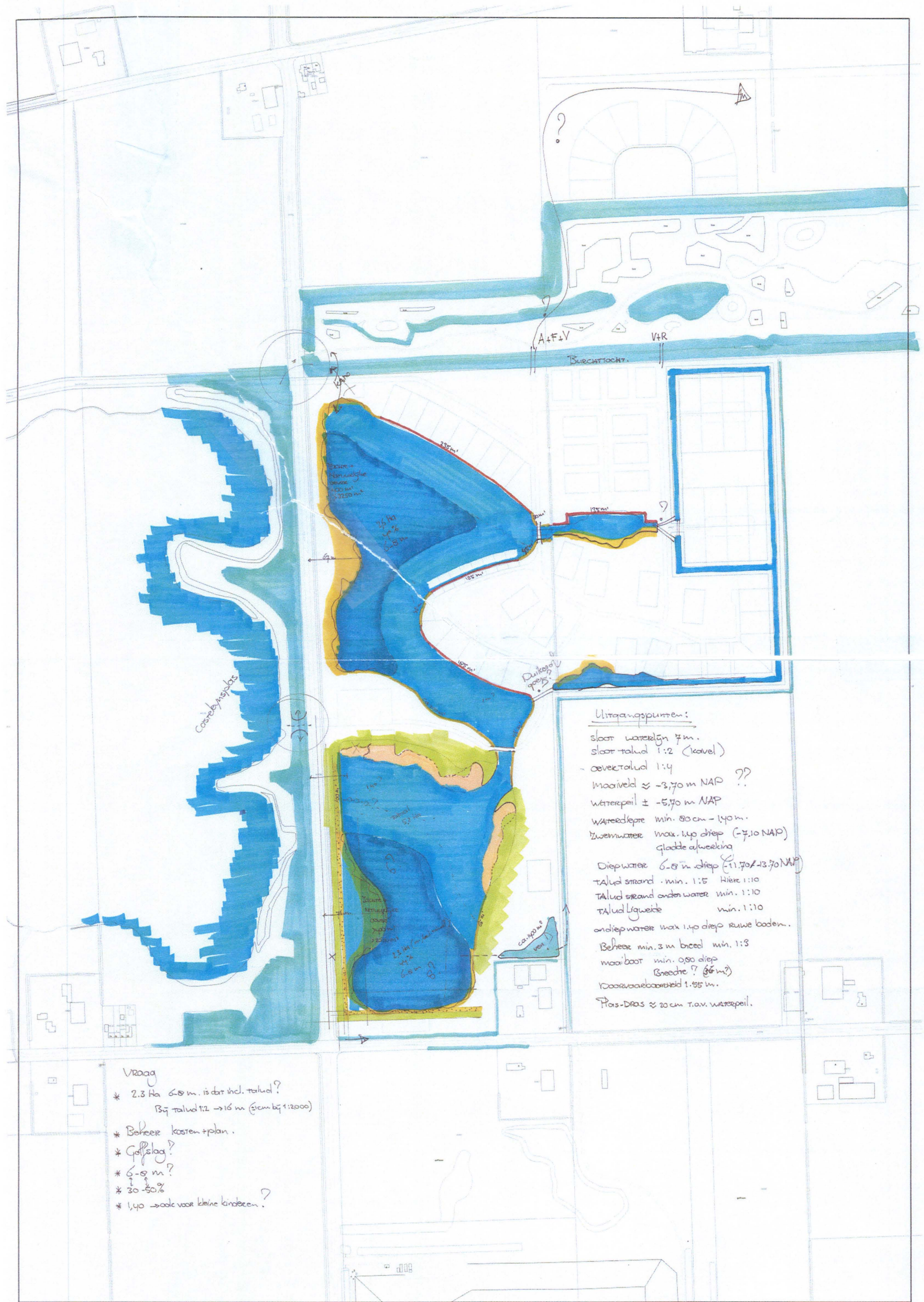


Voor water gelden de volgende uitgangspunten:

- kwaliteit zwempas: zwemwater
- oppervlak zwempas min. 5 ha.
- oppervlak woonpas min. 6 ha.
- indien mogelijk fluctuerend waterpeil
- geen directe waterverbinding tussen Casteleynspas en zwem- en woonpas
- geen directe waterverbinding tussen zwem- en woonpas en landbouwgebied
- geen directe waterverbinding tussen zwem- en woonpas en Burchtochtgebied, alleen overstort.
- afvalwater via gemaal en persleiding naar De Munt, rioleringsplan opstellen
- geen uitlopende materialen (zink, koper)
- afvoer regenwater in woongebied en parkeerplaatsen via bodempassage
- afvoer afvalwater Friese Pad via berminfiltratie
- open verbinding of grote duiker tussen zwempas en woongebied
- walbeschoeiing bij woonoevers
- aanleg walbeschoeiing door gemeente
- taludbescherming strand (zandafslag)
- open waterpartij centraal in woongebied met open verbinding naar woonpas
- voldoende diepte voor waterwoningen
- afzonderlijke ven met doorwaad plek voor dieren (honden en paarden)

Enkele technische uitgangspunten:

- maaiveld -3,70 NAP
- waterpeil -3,70 tot -3,50 NAP
- talud min. 1:3
- waterdiepte woongebied 1,20 m
- zwemwater max. 1,40 m diep
- talud strand onder water min. 1:10
- talud ligweide min. 1:10
- doorvaarbaarheid bruggen 1,55 m
- verdieping zwem- en woonpas 30-50% 6 m en plaatselijk 8 m
- natuurlijke oever meer dan 5% van oppervlakte pas over 40-60% van de oeverlijn



GROEN

Voor groen gelden de volgende uitgangspunten:

- ligweide met strand gezamenlijk ca. 2 ha.
- schiereiland reliëf
- woongebied fase 5 reliëf
- solitaire bomen bij ligwiede (schaduw)
- afwisseling open dicht onlosmakelijk verbonden met gewenste zichtlijnen/relaties
- zichtrelaties met Casteleynsplas tot stand brengen
- uniform groen bij stranden, komt terug bij deel Friese pad (solitaire bomen)
- uniform groen als verbindend element langs ontsluiting woonoevers
- woonlandschappen eigen herkenbaar groen passend bij gekozen sfeer
- natuurlijke oevers
- onderscheid in beheersniveau al naar gelang functie en gewenste kwaliteit
- tijdelijke natuur realiseren (afgestemd op woningbouw fasering)



Voor recreatie gelden de volgende uitgangspunten:

- strand op schiereiland
- begrenzing zwemgedeelte
- horeca (categorie cafetaria) met terras
- strand op oostelijke oever zwemplas
- speel/sportveld 2x direct noordoostelijk van strand op oostelijke oever
- ponton in zwemplas (met glijbaan) voor jeugd
- kinderspeelplaats op schiereiland
- ligweides bij beide stranden
- recreatieve routes voor wandelen, paardrijden en fietsen
- kanoroute
- aanlegsteiger zuidelijk van zwemplas, noordzijde schiereiland
- overstapplek kano's noordelijk van woonplas ter hoogte van hoofdentree
- doorwaadplek dieren (paarden/honden)
- camperparkeerplaats
- educatieve-natuurroute Casteleynsplas- Burchttocht
- fruitbomen/plukbomen route?
- fitnessroute?
- parcours voor duikers?
-

Enkele technische uitgangspunten:

- 1 hectare strand = 750 bezoekers
- 60% = maximum moment bezoek = 450
- 1 toilet = 150 bezoekers = 3 toiletten ~ 2 heren 2 dames
- 1 auto = 3 bezoekers = 150 auto's
- 1 auto = 20 m² parkeerruimte = 3000 m²
- horeca cafetaria - 6 parkeerplaatsen per 100 m²



1:1000
DETAIL STRAND.



Deel III

Uitwerking per deelgebied