

Land van Ons



Ruimtelijke analyse Cellemuiden - Hasselt

Een levenswerk wordt voortgezet

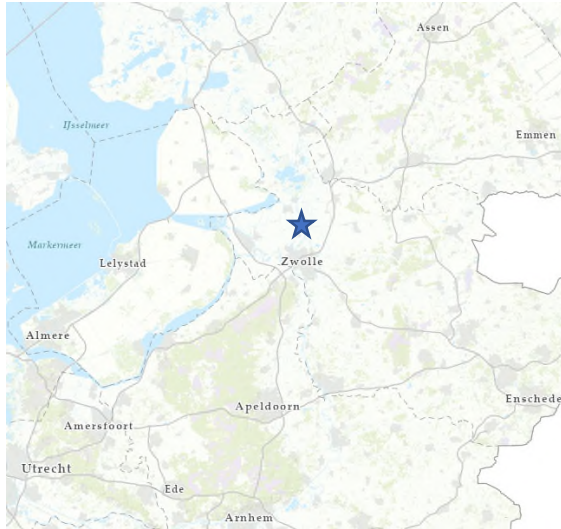
Henk Verschoor & Just Verhoeven

Inleiding

Freddie Aalberts heeft een biologisch melkveebedrijf en wil binnen een paar jaar stoppen met het bedrijf. Omdat hij al meer dan 24 jaar biologisch boer is, wil hij zijn bedrijf goed en duurzaam overdragen en zijn land in eigendom (ca 30 ha) in goede handen overdragen, zodat de biologische bedrijfsvoering duurzaam voortgezet kan worden. Freddie heeft contact gezocht met Land van Ons om de mogelijkheden te verkennen voor verkoop aan Land van Ons.

Het bedrijf is een biologische melkveehouderij (SKAL gecertificeerd) met 85 melkkoeien en ca 90 ha land waarvan de meeste percelen gepacht van o.a. Staatsbosbeheer (SBB), provincie Overijssel, kerk, Burgerweeshuis in Kampen en Gemeente Hasselt.

De boerderij heet de Roebol en ligt in de buurtschap Roeboelligehoek. Roebol is een plantnaam en is ook bekend als akkerpaardenstaart of heermoes (Equisetum).



Inhoud van deze ruimtelijke analyse

[Locatie, percelen en gebouwen](#)

[Sfeerimpressie](#)

[Historische ontwikkeling](#)

[Gebiedsinformatie](#)

[Ruimtelijke plannen en voornemens](#)

[Beleidskaders](#)

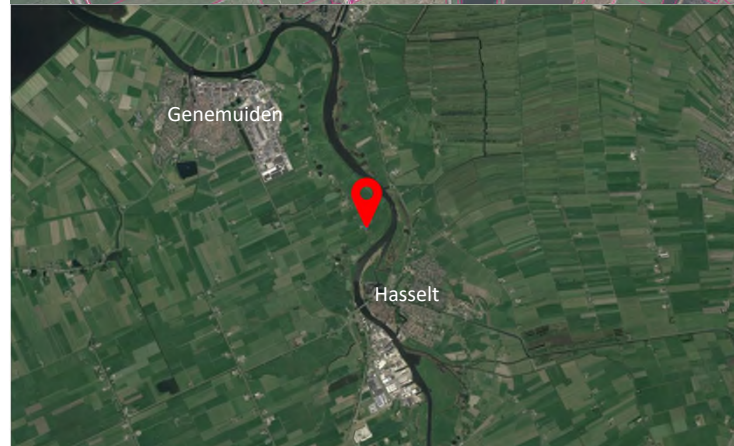
Locatie, percelen en gebouwen

De aan te kopen percelen liggen in het buurtschap Roebolligehoek op en nabij het adres Cellemuiden 37, 8061 RT Hasselt (gemeente Zwartewaterland, provincie Overijssel). Het gaat om acht percelen en een boerderij. Deze zijn gelegen ten westen (binnendijs) van de Mastenbroekerdijk langs het Zwarte Water, waarover de weg Cellemuiden loopt. Het woonhuis van de boerderij staat (als dijkwoning) aan deze weg, de percelen vormen een aaneengesloten geheel dat wordt onderbroken door de Groene Steeg en een perceel langs deze weg. De totale oppervlakte van de percelen is 33,1 hectare.

De gebouwen op het perceel zijn een woonhuis (bouwjaar 2018), met schuur (bouwjaar 1950), en drie stallen/schuren (bouwjaar 2007, 2007, 2021). Langs de dijk, net ten noorden van de boerderij, liggen een waterplas, kippenwei (met kippenhok) en tuin. Deze maken deel uit van de aan te kopen grond.



Perceel	Omvang	
HST00-G-42	12	m ²
HST00-G-317	46.033	m ²
HST00-G-533	91.830	m ²
HST00-G-892	2.577	m ²
HST00-G-897	14.970	m ²
HST00-G-1196	23.526	m ²
HST00-G-1199	76.138	m ²
HST00-G-1235	75.745	m ²
Totaal	330.831	m ²
	33,1	Ha
Bron: kadastralekaart.com		





Sfeerimpressie

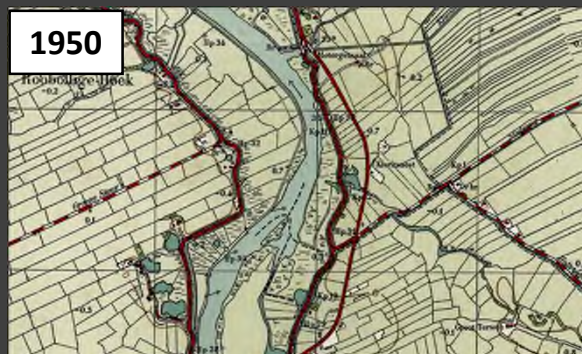
Historische ontwikkeling

Rond 1350 is de “Marke Mastenbroek” verkaveld en de omringende kerspelen, waaronder Hasselt, mochten er hun vee weiden. De ringdijk is pas omstreeks 1390 gereed gekomen. Opvallend is de voor die tijd strakke en geometrische opzet van het patroon van wegen en weteringen. Een aantal, waarschijnlijk oorspronkelijke veenstroompjes, is bij de verkaveling behouden gebleven en hebben in de loop van de tijd een belangrijke functie vervuld als afwateringskreken. In verband met het overstromingsgevaar werden de boerderijen op huisterpen of langs en op de hoger gelegen ringdijk gebouwd. De historische kaart geeft een goed beeld van de ontwikkeling van het landschap. Op basis van de kaartbeelden valt op dat de authentieke structuur van het landschap goed bewaard is gebleven.

De 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. De erven aan de randen van de polder kenmerken zich tevens door de aanwezigheid van gevarieerde opgaande beplanting, wat in contrast staat tot het open, grootschalige middengebiet.

Op de kaart van 1820 is nog geen boerderij en geen plas te zien. Deze lijken op de kaart van 1850 wel aanwezig. Ook is een duidelijke (niet-rationele) curve in de dijk te zien om de plas bij de boerderij heen. Dit duidt meestal op een na doorbraak herstelde dijk, waarmee de plas logischerwijs een kolk(gat) of wiel is. Mogelijk heeft deze dijkdoorbraak plaatsgevonden bij de watersnoodramp van 1825, waarbij onder andere Genemuiden en Hasselt zwaar werden getroffen. Langs de dijk liggen diverse kolken.

Jaartallen indicatief, bron: topotijdreis.nl



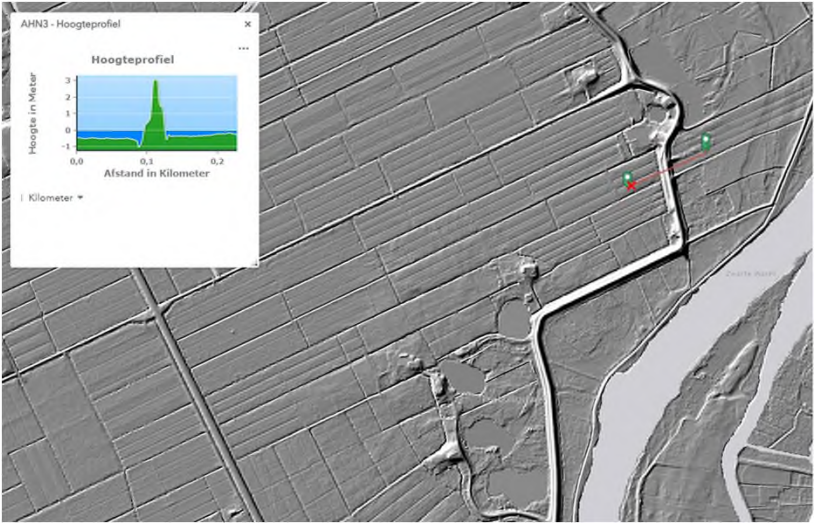
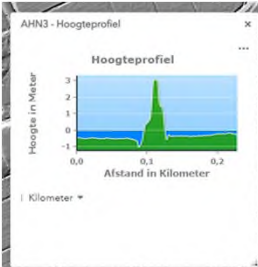
Gebiedsinformatie

Geteelde gewassen in afgelopen 10 jaar

Bron: Basisregistratie gewaspercelen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Gras	Gras	Gras	Gras	Gras	Gras	Gras	Gras	Gras	Gras

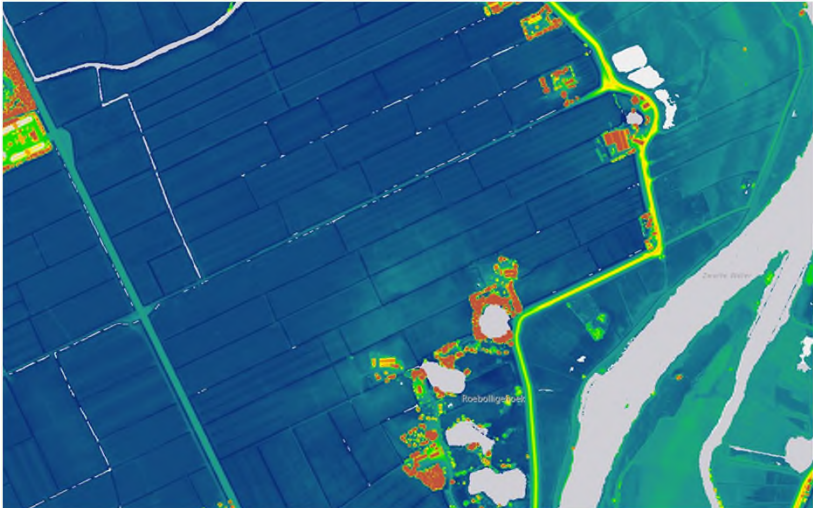
Ondergrond: boormonster- profiel

De ondergrond bestaat uit een bovenlaag van 0,5m humeus zware zavel op 1,85m veen op zand (ter plaatse van de ster, bron: Dinoloket)



Hoogtekaart (AHN3)

De percelen liggen 0,4 tot 0,6 m onder NAP. De dijk ligt op 3 m boven NAP en de boerderij ligt aan de dijk op ca. 1 m boven NAP.



Gebiedsinformatie (2)

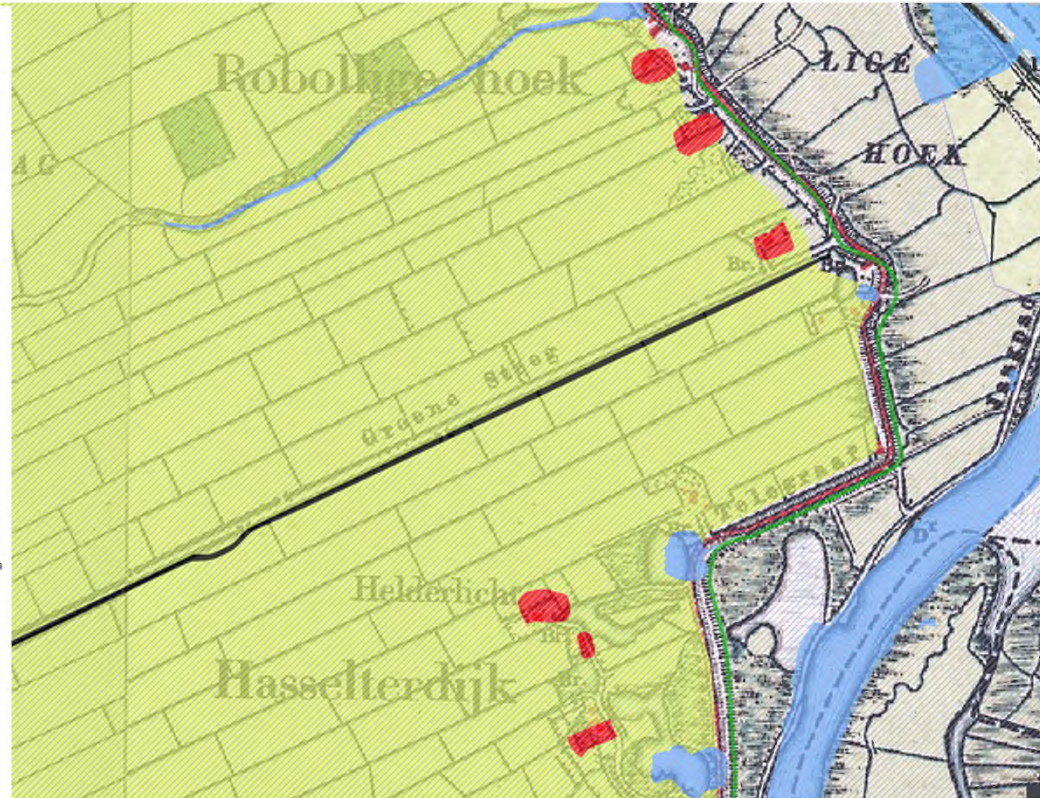
Landschap, cultuurhistorie en archeologie

De percelen liggen in het (deel-)landschap [Noordelijk Laagveengebied](#) en maken deel uit van het Nationaal Landschap IJsseldelta. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta zijn:

1. de grote mate van openheid;
2. de historische, rationale, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
3. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekkruggen;
4. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

De provinciale omgevingsverordening beschermt deze kernkwaliteiten, nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk mits ze hieraan bijdragen. Ook donkerte is als gebiedskenmerk aangeduid.

De percelen hebben een lage archeologische verwachting. Rond de boerderij is de archeologische verwachting middelhoog.



Gebiedsinformatie (3)

Beschermde natuurgebieden

De uiterwaarden van het Zwarte Water, de kolken ten zuiden van de locatie en de plas bij de aan te kopen boerderij maken onderdeel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). De buitendijkse delen maken deel uit van Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Een deel hiervan is stikstofgevoelig. De beheertypen buitendijks zijn onder andere “Vochtig hooiland” (I), “Kruiden- en faunarijk grasland” (II) en “Dynamisch moeras” (III) en “Glanshaverhooiland” (langs de dijk). De plas bij de boerderij heeft beheertype “Zoete plas” en tussen de plas en de dijk is het beheertype “Houtwal en houtsingel”. Bij de kolken ten zuiden van de aan te kopen percelen zijn de beheertypen onder andere “Zoete plas”, “Elzensingel” (IV), en “Rivier- en beekgeleidend bos” (V)

De aan te kopen percelen zijn aangeduid als Agrarisch zoekgebied voor “Open grasland Weidevogelbeheer kritische soorten” en als Zoekgebied klimaat. In de zoekgebieden kan subsidie beschikbaar zijn voor het treffen van maatregelen.

Waarnemingen

De Nationale Database Flora en Fauna is nog niet geraadpleegd. Op Waarneming.nl zijn de afgelopen twee jaar meldingen ingevoerd van onder andere Koereiger, Rotgans, Kemphaan, Zwarte wouw, Waterpieper en Grote Zilverreiger langs de Mastenbroeksedijk en de Groene steeg. In de omgeving zijn in april/mei meldingen van Groenpootruiter, Zwarte Ruiters, Bosruiter, Zomertaling, Pontische Meeuw en Zwartkopmeeuw gedaan. Ook zijn Bever, Beekrombout en Muizenstaart aangetroffen in de uiterwaarden van het Zwarte Water ten noorden van de aan te kopen locatie.

Natuurbeheerplan provincie Overijssel



Toerisme en recreatie

Over de Mastenbroekse dijk loopt het Lange-afstands-wandelpad “Overijssels Havezatenpad”.

De locatie ligt vlakbij Giethoorn, de Weerribben-Wieden en het Zwarte Water en Zwarte Meer.

Waterpeil

De percelen ten zuiden van de Groene Steeg hebben een waterpeil variërend van -1,30 tot -1,10.

Ten noorden van de Groene Steeg varieert het peil van -1,20 tot -1,00 m.

Op de percelen direct ten zuiden van de locatie is het voornemen om het waterpeil te verhogen naar -0,70 m.

Ruimtelijke plannen en voornemens

Bestemmingsplan	Bestemmingsplan buitengebied Zwartewaterland
Status	Onherroepelijk vastgesteld op 10 oktober 2013
Bestemming	Agrarisch met waarden - Landschap Vrijwaringszone - Dijk
Toelichting op bestemming	Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap mag een agrarisch bedrijf uitgeoefend worden met een in hoofdzaak grondgebonden bedrijfsuitoefening. Alleen waar specifieke functieaanduidingen staan, zoals 'intensieve veehouderij' of 'paardenhouderij', mogen deze functies uitgeoefend worden. Voor het vestigen van een 'regulier agrarisch bedrijf' is dus een bestemmingswijziging nodig. Binnen de bestemming Vrijwaringszone – Dijk mag niet gebouwd en of gegraven worden. Bestaande bebouwing mag blijven staan.

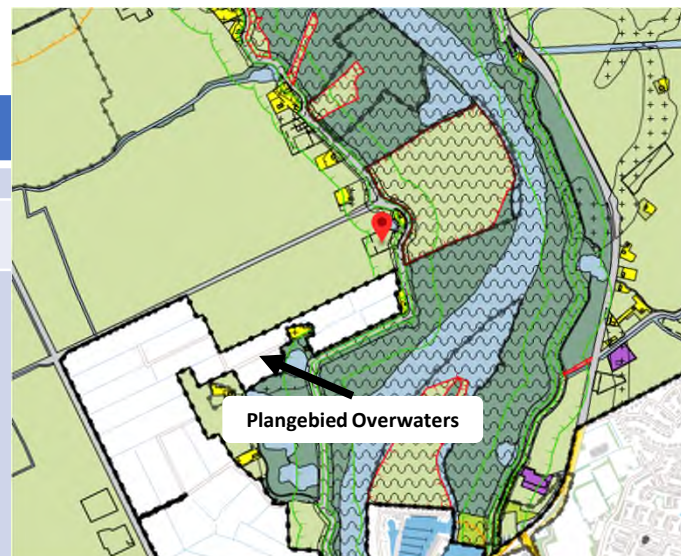
Voorgenomen ontwikkelingen

Gemeente Zwartewaterland geeft op haar website aan dat zij een visie op het buitengebied wil opstellen om de gemeentelijke opgaven voor een vitaal platteland samen te brengen.

De gemeente heeft een [Ontwikkelingsvisie](#) voor Hasselt Overwaters opgesteld. Dit gebied grenst aan de te verwerven percelen. Vanaf december 2021 is een [voorontwerp bestemmingsplan](#) voor dit gebied ter inzage gelegen. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is om nieuwe woningen mogelijk te maken bij Cellemuiden 41 en 42 en aan de dijk in combinatie met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische maatregelen. Op de volgende pagina wordt nader ingegaan op dit plan.

Er zijn geen nabijgelegen projecten van andere initiatiefnemers bekend.

Bestemmingsplannen



Ontwikkeling Hasselt Overwaters

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. Dit gebied ligt direct ten zuiden van de aan te kopen percelen. Dit plan is inmiddels verlaten. 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. Binnen het plangebied zijn drie deelontwikkelingen te onderscheiden (zie afbeelding):

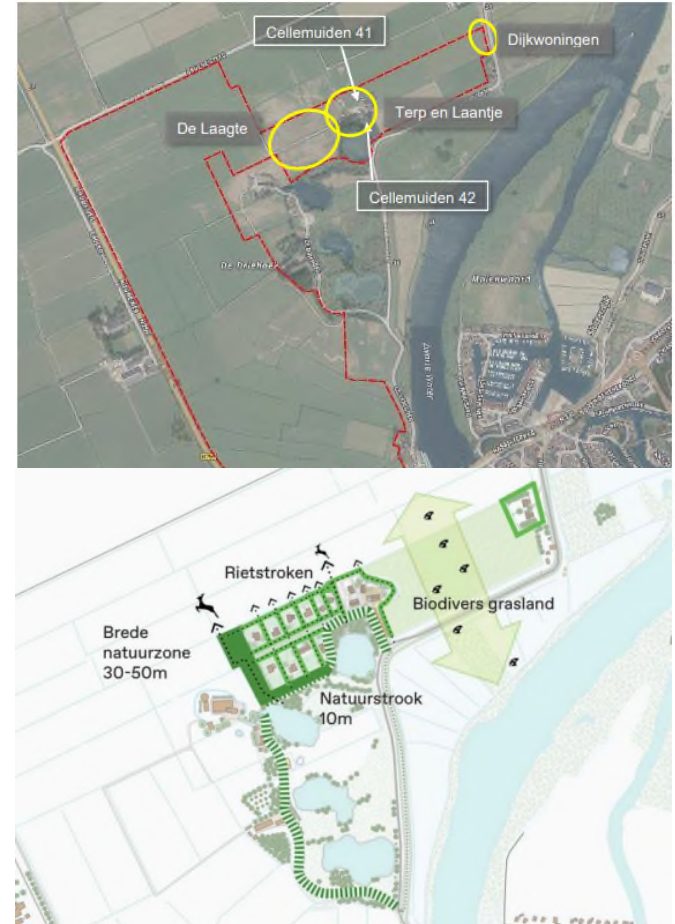
- De Terp en het Laantje (5 woningen)
- De Laagte (10 woningen)
- De Dijkwoningen (2 woningen)

De 17 woningen vervangen drie bestaande woningen en ruim 2.000 m² aan te slopen schuren langs de dijk. In feite is er sprake van herbestemming van de boerderij en bijbehorende perceel (de Terp en het Laantje), en nieuwe ontwikkelingen bij de Laagte en de Dijkwoningen. De ontwikkelingen worden ruimtelijk ingepast om landschap en natuur te versterken.

Versterking landschap en natuur

In de ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld een nieuwe zoom te ontwikkelen op de overgang van de erven naar de polder. Rond het bestaande natuurgebied wordt daarmee 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). Naast de nieuwe zoom (met een hoger waterpeil), worden de nieuwe erven landschappelijk worden ingericht met geriefbosjes, een boomgaard, hagen en rietbeplantingen. Tenslotte worden tussen de bebouwing en het natuurgebied (rond de kolken) groen/natuurstroken aangelegd en komen er verbindende groen/natuurstroken tussen het natuurgebied en het weidelandschap.

Plannen Hasselt Overwaters



Beleidskaders

Omgevingsvisie Zwartewaterland	De landbouw is een belangrijke drager van het landschap en is van grote cultuurhistorische betekenis. Het landschap heeft mede daardoor zijn huidige vorm gekregen. Tegelijkertijd spelen er een aantal opgaven in het buitengebied. Samen met de regiogemeenten en andere partijen die deelnemen aan de Gebiedsgerichte Aanpak Noordwest Overijssel beoordelen we hoe we hieraan een toekomstbestendige invulling kunnen geven. De uitkomst hiervan leggen we vast in een eerstvolgende actualisatie van de omgevingsvisie en vertalen we door in het omgevingsplan. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wegen we zorgvuldig af of deze voldoende rekening houden met en bijdragen aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. We maken hierbij gebruik van de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel 2018 [o.a. donkerte] en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ook hanteren wij het Landschapontwikkelingsplan, dat we eerder samen met de gemeenten Zwolle en Kampen hebben ontwikkeld. Dit plan bevat een compleet overzicht van de karakteristieken van elk landschapstype, inclusief concrete aanbevelingen van welke ontwikkelingen en maatregelen hier wel bij passen en welke niet.
Landschapsontwikkelingsplan	Zie uitsnedes hiernaast.
Provinciaal beleid	Geen windturbines toegestaan, bescherming van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta, aanduiding van gebiedskenmerk: donkerte.
Rijksbeleid	Geen bijzonderheden voor de locatie aangetroffen.

Kenmerken

Veenpolder Mastenbroek

- Bijzondere ontginning met drie weteringen als basis, gericht zuidwest en noordoost.
- Open landschap, weiden met sloten, weidevogelgebied.
- Langgerekte regelmatige percelen.
- Erven, die voor 1940 zijn gebouwd, liggen op terpen aan de weteringen en hebben erfbeplanting.
- De bebouwing op de erven is gevarieerd: hallenhuisboerderijen en T-boerderijen (in het centrale deel) en losse boerderijwoningen (aan de rand).
- De rivierdijken vormen de grenzen.
- Natuurlijke kreken aan de rand van de polder met bijzondere vegetatie.
- Weteringen en sloten liggen in een strak patroon in het centrale deel.
- De erven aan de weteringen zijn bereikbaar via bruggetjes

Gewenste ontwikkelingen

Veenpolder Mastenbroek

- Versterken van de weidsheid, behouden van de bijzondere verkaveling.
- Behouden van terpen en kreken.
- Versterken van de landbouw en inzetten op recreatief medegebruik (over water en de wegen).
- Versterken van erfbeplanting.
- Behouden van de bruggen.
- Ontwikkelen van natuur langs de weteringen en sloten en langs de randen van de polder.
- Ontwikkelen van halfnatuurlijke graslandvegetaties en weidevogelgebied.

Bij nieuwbouw op de erven is het van belang dat u aansluit bij de structuur van het erf (voor en achter), het erfensemble (hoofd- en bijgebouwen), de gebouwen (architectuur, kleur, materiaal), de begrenzing van het erf (open of besloten), het reliëf (terp of geen terp), het kavel- en waterpatroon en de ligging in het landschap.

*Kenmerken en gewenste ontwikkelingen polder Mastenbroek
(bron: Landschapontwikkelingsplan Kampen, Zwolle,
Zwartewaterland)*

Conclusie

- Er lijken geen grote belemmeringen voor de aankoop van deze percelen door Land van Ons. Door de ligging nabij Natura 2000-gebied en een locatie waar een natuurinclusieve ontwikkeling gaat plaatsvinden zijn er kansen om een en ander met elkaar te verknopen.
- De ruimtelijke analyse heeft geen details opgeleverd over de biodiversiteit en bodemkwaliteit ter plaatse. Dit blijven voorlopig leemten in kennis.
- Aandachtspunt vormen verder de opstallen, waarop in deze ruimtelijke analyse niet is in gegaan.
- Ook de ontwikkeling van Hasselt Overwaters kan een aandachtspunt gaan vormen, bijvoorbeeld door hinder tijdens de bouw of toename van verkeer over de Mastenbroeksedijk. Significante hinder wordt niet verwacht.