

Woonbuurten IJsselmuiden

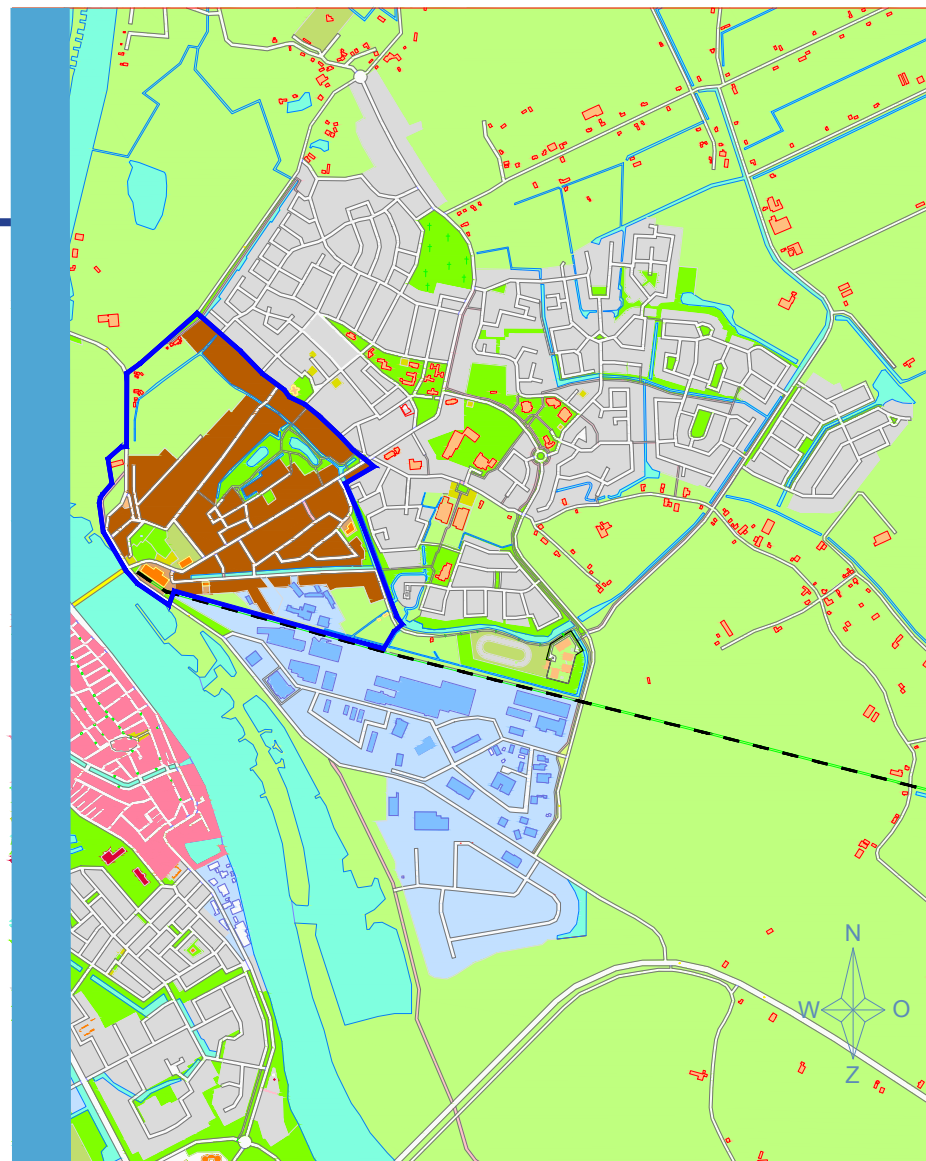
IJsselmuiden-Dorp west (hist. - ca.1950)

IJsselmuiden-Dorp (west) is historisch gegroeid. In 1992 en in 2002 zijn twee inbreidingplannen tot stand gekomen: plan de Zodde en plan Lijnbaanstraat.

Het gebied wordt begrensd door de bebouwing aan de Dorpsweg, verderop door De Beek. Zuidelijk door de spoorbaan Kampen-Zwolle, Zwolseweg en Spoorgade. Tenslotte vormen de Frieseweg en Grafhorsterweg de westgrens.

De structuur wordt gevormd door drie radiaalwegen: de Trekvaart, Burgemeester van Engelenweg en de Baan. De drietand komt samen op het Stationsplein, het voormalig Bolwerk voor de IJsselbrug. Ook de spoorbaan Zwolle-Kampen komt uit in het knooppunt voor de IJsselbrug.

In tegenstelling tot de CBS-buurtindeling, wordt het deel achter de bebouwing aan de Burg. van Engelenweg tot aan de spoorlijn Kampen-Zwolle bij deze buurtbeschrijving en niet bij Trekvaart/Het Meer.



Ligging van IJsselmuiden-Dorp (west) ten opzichte van de overige buurten van IJsselmuiden.

Ruimtelijke opzet

STEDENBOUWKUNDIG

De structuur van dit deel van IJsselmuiden wordt bepaald door een aaneengegroeid netwerk van lintbebouwingen, waarbij de relatie open - gesloten een wezenlijk kenmerk is. Grote delen van het lint zijn echter, met name vanaf de jaren dertig van de twintigste eeuw, verdicht. Op de overgang naar het omringende rivierenlandschap (Blekerijweg) is de bebouwing weer meer open. Vanuit het voormalig bolwerk bij het station lopen drie kaarsrechte, planmatig aangelegde wegen richting de oude Dorpsweg van IJsselmuiden en op de kronkelige lintbebouwing op de hoge stroomrug van de Oosterholtseweg. Parallel aan deze stroomrug en de Dorpsweg loopt de Beek, een bepalend structureel element. De heldere structuur van de planmatig aangelegde drietand (Baan, Burgemeester van Engelenweg en Trekvaart) waaiert op de overgang naar het stationsgebied open. De middelste straat van de drietand (Burg. van Engelenweg) gaat over in het lint van de Plasweg. Het karakter van de bebouwing aan deze weg is min of meer stedelijk. De planmatig aangelegde straten liggen laag, de

organisch gegroeide Dorpsweg hoog. De oorspronkelijke open ruimte tussen de bebouwingslinten is in een hoog tempo aan het verdwijnen, maar de oorspronkelijke relatie tussen de weilanden en de agrarische lintbebouwing is op diverse plaatsen nog zichtbaar aanwezig. Doorkijkjes vanaf de Dorpsweg bieden een blik over de open ruimte naar het historische centrum van Kampen. In omgekeerde richting zijn er zichtlijnen van buiten IJsselmuiden op de toren van de Hervormde kerk aan de Dorpsweg. Ook de ruimte tussen De Baan en de Burgemeester van Engelenweg vertoont sporadisch nog open plekken. De Trekvaart is eenzijdig bebouwd en heeft daardoor een meer landelijke uitstraling.

In het algemeen geldt voor vooroorlogse woonbuurten dat de vergrijzing toeneemt. Er is een beperkte doorstroom van woningen. Oude woningen hebben nog weinig verduurzaming. Er is een parkeerprobleem. De sporadisch open plekken worden met nieuwbouw ingevuld. Bouwen aan oude wegstructuren.; geen ruimte voor parkeren.

ARCHITECTUUR

De bebouwingstypologie volgt niet het structurele onderscheid van planmatig en organisch gegroeide lintbebouwing. Eenvoudige rijtjes en (half) vrijstaande woonhuizen, in de niet aangesloten bebouwingswand, over het algemeen teruggedrooid, al dan niet met voortuintjes, bepalen het beeld, afgewisseld met gebouwen met een andere functie dan wonen. Hieronder vallen grootschaliger bouwwerken met kantoorfunctie, detailhandel en kerkgebouw, maar ook de kleinere schuurtjes en werkplaatsen. De verdichting aan het lint bestaat uit zowel vrijstaande woningen als uit recent opgetrokken uniforme rijtjeshuizen onder platte daken. Grootschaliger nieuwbouwinvullingen als de supermarkt (Aldi) contrasteren sterk met de aanwezige bebouwing.

Plattegrond, kapvorm en kaprichting zijn divers, maar over het algemeen is de hoofdmassa kleinschalig. De kleine boerderijen, de oorspronkelijke bebouwing, zijn met de kap in dwarsrichting geplaatst.

Langs de Burg. van Engelenweg en omgeving komen veel karakteristiek vrijstaande woningen voor, hoofdzakelijk uit het begin van de 20e eeuw.

Zowel de herenhuizen aan de Burg. van Engelenweg alsook de burgerwoonhuizen uit de jaren dertig van de vorige eeuw zijn rijk gedetailleerd.

Van de kapvorm zijn het (afgewolfde) zadeldak en het schilddak het meest voorkomend met significante afwijkingen in de nieuwbouw die niet zelden ook op andere punten afwijkt. Het overgrote deel van de bebouwing is twee laags en in mindere mate éénlaags. Tussen de heterogene bebouwing van de Burgemeester van Engelenweg verschijnen richting het station vanaf rond 1900 meer herenhuizen. De radiale Baan is voornamelijk bebouwd met (half) vrijstaande woonhuizen uit de jaren dertig. Langs de Trekvaart is heterogeen gebouwd, slechts aan één zijde, en vormt aan de achtererven de overgang naar het industriegebied. Tussen de Trekvaart en de Burgemeester van Engelenweg is een nieuwbouwwijkje ontwikkeld (plan Lijnbaanstraat).^{*} Aan de andere zijde van de Trekvaart, achter de lintbebouwing komen enige bedrijfshallen voor. Ook aan de andere rand, tussen de Baan en de Burg. van Engelenweg, is een nieuwbouwbuurtje (plan de Zodde).^{*} Nabij de Blekerijweg waar vanouds wasserijen hebben gestaan is sprake van enige bedrijfsbebouwing.

^{*}) zie beschrijving inbreidingsbuurten.

DETAILLERING

De detaillering volgt de diversiteit van de bebouwing, maar de woonhuizen, het grootste deel van de bebouwing, zijn opgetrokken in baksteen, waarbij de (licht) bruine en roodbruine tinten overheersen. Witgesausd pleisterwerk komt ook voor. Deuren zijn vaak bijzonder van vormgeving. Het houtwerk van de (staande) vensters en andere delen van de oudere bebouwing is overwegend wit of groen geschilderd. De dakbedekking bestaat over het algemeen uit pannen. De boerderijen zijn vaak met riet gedekt. Met name de herenhuizen van rond 1900 aan de Burgemeester van Engelenweg zijn rijker gedetailleerd, wat ook wel geldt voor de burgerwoonhuizen uit de jaren dertig aan dezelfde straat en aan de Baan. Stijlelementen zijn in chronologische volgorde: de Neorenaissance, de Art Nouveau en de Amsterdamse School.

ANDERSOORTIGE BOUWWEREKEN

De voormalige buitenplaats Meerburg in een groene omgeving. Voormalig gemeentehuis Burgemeester van Engelenweg 4 is fraai gedetailleerd en beeldbepalend gesitueerd. De super-

markt met bovenwoningen is niet in de rooilijn gelegen en vertoont een gesloten façade achter een galerij, binnen de lintstructuur.

Karakteristiek

De historisch gegroeide- en planmatige lintbebouwing worden gekarakteriseerd door een sterk heterogene, kleinschalige (dorpse) bebouwingsstructuur.

Kenmerkend zijn de verspringingen in de rooilijn en de open ruimte tussen de bebouwing.

Binnen de buurtbebouwing zijn de historische boerderijen en andere bouwwerken van beeldbepalend belang.

Inrichting openbare ruimte

VERKEER

Het gebied wordt radiaalsgewijs ontsloten door drie kaarsrechte planmatig aangelegde wegen die allen direct of indirect op het Stationsplein uitkomen. Deze wegen zijn de Trekvaart, de Burgemeester van Engelenweg en De Baan. Enkele dwarsstraten tussen de radialen ontsluiten het binnengebied. De Burg. van Engelenweg is de belangrijkste ontsluitingsader van het dorp en heeft een zeer ruim profiel en boombeplanting. De Baan heeft, zij het wel in mindere mate, eveneens een ruim profiel en af en toe een boom ter accentuering van een wegasverspringing.

GROENSTRUCTUUR

Bepalend voor de hoofdgroenstructuur zijn de laanbeplanting langs de Burg. van Engelenweg, het Zoddepark en de groene Grafhorsterdijk. Bijzonder betekenisvol is de waterloop De Beek, mogelijk een restant van een oude loop van de IJssel. Komend uit de Trekvaart bij Het Meer loopt De Beek parallel aan de Dorpsweg en vormde in het verleden de afscheiding tussen de erven aan de Dorpsweg en het landelijke laag gelegen ge-

bied van De Zodde.

Alhoewel het vroegere Bolwerk zijn oude allure en ruimtelijke kwaliteit voor een groot deel heeft verloren, is het degelijk nog herkenbaar in het relief van het gebied. Als onderdeel van de vroegere verdedigingswerken was het in historisch opzicht verbonden met de stad Kampen. De aanwezigheid van onder meer een oude eik en linde verwijzen naar het verleden. Betreffende groen en bomen zijn dan ook van betekenis als structurerend groenelement.

De Blekerijweg met achterliggend open weidegebied is van bijzonder landschappelijke waarde.

IJsselmuiden -West kenmerkt als aaneengegroeide lintbebouwing. Het karakter van de bebouwing aan de planmatig aangelegde wegen verandert vanaf het Bolwerk van meer stedelijk naar kleinschalig dorpsinwaarts.

De bestaande woonomgeving kan omschreven worden als lintbebouwing op een vrij eenvoudige wijze langs de radiaalwegen geplaatst met een 'open' karakter. Men vindt er hoofdzakelijk grondgebonden woningen.



Heterogene bebouwing.



Voormalig buitenplaats Meerburg aan de Dorpsweg



Supermarkt met bovenwoningen, Burg. van Engelenweg



De detaillering van de bebouwing is soms fijn.



Voormalig gemeentehuis, Burg. van Engelenweg 4



Informatie IJsselmuiden-Dorp (west)

IJsselmuiden-West is de bebouwing aan de zuidwestzijde van de Dorpsweg. In de buurt staan in totaal circa 560 woningen en is groot plusminus 64.85 ha. Deze aantallen zijn inclusief de inbreidingsplannen De Zodde en Lijnbaanstraat.

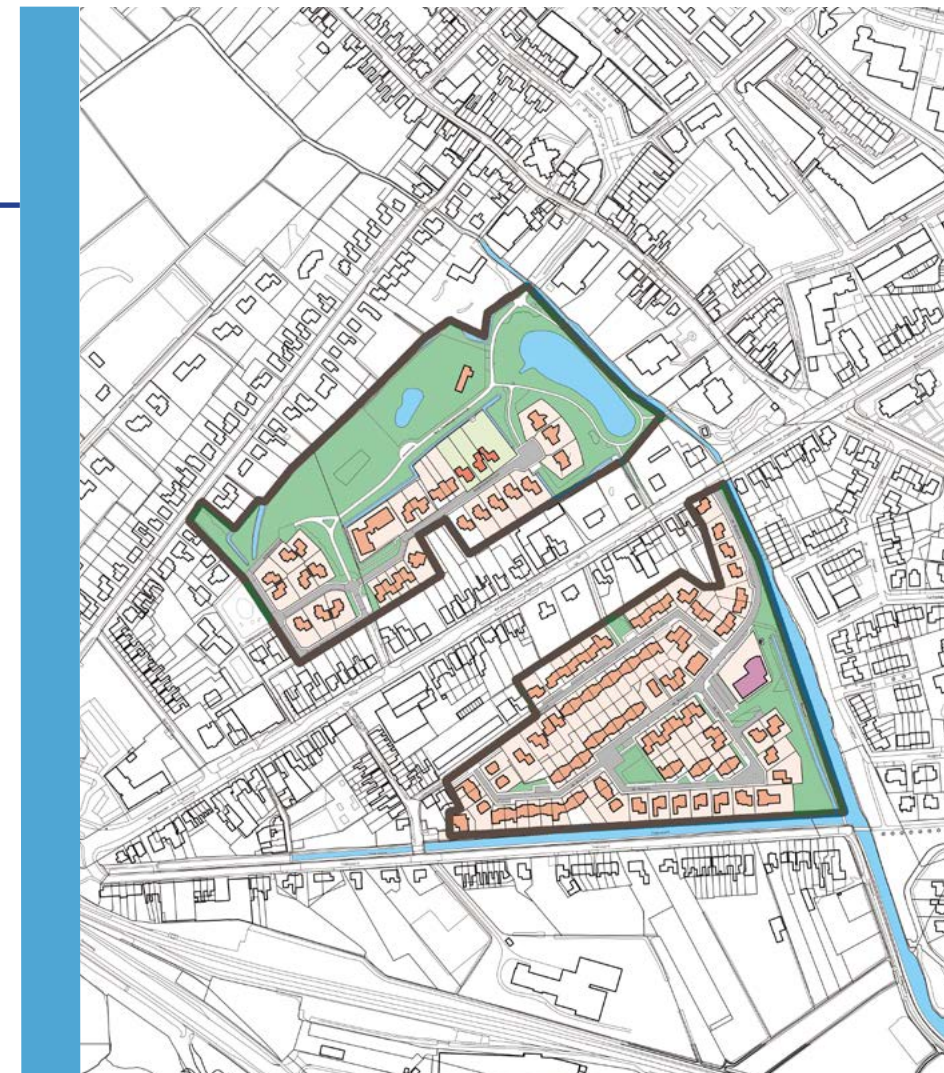
- Specifieke gegevens IJsselmuiden-Dorp (west):
- Het bewonersaantal telt ongeveer 1.225 inwoners (naar ratio verdeeld uit telling west + oost).
 - Het gemiddelde woningaantal per hectare is 19 won/ha.
 - Percentage koopwoningen 98%, huur/corporatie 2%.
 - Percentage eengezinswoningen 93%, meergezinswon/app. 7%.
 - De gemiddelde huishoudgrootte is 2,2 inw/won.
 - Gemiddeld aantal m² openbaar groen per woning is 100 m2 (Zoddepark, De Beekoever en Bolwerk; de landerijen tussen Blekerijweg en Grafhorsterdijk niet meegeteld). Dit is 8,6 % van het buurtoppervlak.

- Overige gegevens IJsselmuiden-Dorp (west+oost), peildatum 2020:
- Leeftijdsopbouw van de bevolking
 - leeftijdscategorie 0-15 jaar 18%
 - leeftijdscategorie 15-25 jaar 11%
 - leeftijdscategorie 25-45 jaar 22%
 - leeftijdscategorie 45-65 jaar 22%
 - leeftijdscategorie 65 jaar en ouder 26%
 - Gemiddelde WOZ-waarde € 217.000.
 - Gemiddeld dichtheid auto's is 1,2 auto/adres.

Planmatige inbreidingsplannen De Zodde (1992) en Lijnbaanstraat (2002)

Het gedeelte tussen de Burgemeester van Engelenweg en de Baan stond in het verleden bekend als de Zodde, een moerasachtig gebied. Enkele seriematige bebouwing is daar midden jaren 50 vorige eeuw verschenen. Ook bevond zich daar het veilinggebouw. De rafelige achterkanten van de percelen langs de Burg. van Engelenweg en in mindere mate die van De Baan markeerden het gebied.

Voor het gebied tussen de Burgemeester van Engelenweg en de Trekvaart voorzag het uitbreidingsplan uit 1947 in open bebouwing met vrijstaande of dubbele woningen, hooguit drie-aan-elkaar. Het heeft tot 2002 geduurd voordat woonbebouwing in dit deel gerealiseerd werd.



Ligging van de inbreidingsplannen De Zodde ten noorden en Lijnbaanstraat ten zuiden van de Burgemeester van Engelenweg.

DE ZODDE (1992)

STEDENBOUWKUNDIG

In 1992 is het plan de Zodde ontwikkeld om het gedeelte tussen de Burgemeester van Engelenweg en de Baan te bebouwen. Enige bebouwing uit de jaren 50 vorige eeuw was daar reeds aanwezig. De Zodde betreft een plan van 30 woningen en 10 appartementen. Aan de Rembrandtstraat is naar het Zoddepark toe afrondende bebouwing, dat is gevormd door een drietal patio-bungalows. Het zijn vrijstaande bungalows in één bouwlaag die aan elkaar gekoppeld zijn door middel van een muur. De bungalows zijn voor een deel voorzien van een kap. De overige woningen in het plangebied zijn (half-) vrijstaande en aaneengebouwde woningen. Het appartementengebouw ‘De touwbaan’ is uitgevoerd in twee/drie bouwlagen. Het gebied heeft een open karakter wat kenmerkend is voor de dorpsbebouwing van IJsselmuiden.

ARCHITECTUUR

De architectuur betreft een mix van wat oudere bebouwing, klassiek, tweelaags onder een zadeldak, als recent gerealiseerde in vrijevorm met di-

verse kapvormen als lessenaarsdak, zadeldak en schilddak.

VERKEER

De Zodde wordt ontsloten via de Rembrandtstraat op de Burg. van Engelenweg. Een bestaande ontsluiting via de Hobbemastraat gaat via het parkeerterrein van de winkelgalerij met bovenwoningen.

OPENBAAR GROEN EN WATER

Voor het Zoddepark is een ontwerp gekozen waarbij een vijver is aangelegd ter versterking van de stedelijke afronding van de Rembrandtstraat. Deze vijver staat in verbinding met De Beek. Het park is voor het publiek toegankelijk met wandelen en fietspaden. Zowel vanaf de Burgemeester van Engelenweg als vanaf de Baan is het park bereikbaar.

LIJNBAANSTRAAT (2002)

CULTUURHISTORIE

Voor een belangrijk deel grenst het plan Lijnbaanstraat aan water, te weten De Beek en de Trekvaart. De Trekvaart is in 1662 gegraven ten behoeve van vervoer van personen en goederen richting Zwolle en later naar Hasselt. De Beek is de eigenlijke voortzetting van de waterloop als mogelijke restant van een oude Ijsselarm. Deze historische waterloop heeft de naam Het Meer, ook wel Trekvaart genoemd en op oude kaarten aangeduid als Kamperwetering. De hiervoor genoemde gegraven vaart komt uit in De Beek.

STEDENBOUWKUNDIG

In 2002 is tussen de Burgemeester van Engelenweg en de Trekvaart plan Lijnbaanstraat ontwikkeld. In dit gebied stond incidenteel enige woningbouw uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Het plan betreft circa 90 woningen (tweekappers en vrijstaand) en een kerkgebouw aan de Akkers.

ARCHITECTUUR

De nieuwbouwwijk tussen de Trekvaart en de Burg. van Engelenweg wordt gekenmerkt door

uniforme detaillering, rode en lichte baksteen en zwarte pannendekking.

VERKEER

De Lijnbaanstraat is vanaf de Tuinstraat doorgetrokken en heeft een aansluiting op de Burg. van Engelenweg. Door middel van twee lussen wordt het gehele plangebied ontsloten. Het parkeren in het deelplan Lijnbaanstraat vindt voor het merendeel plaats op het eigen erf. Op een aantal plaatsen bevinden parkeerhavens als extra parkeercapaciteit. Verkeerskundig gezien is het geen probleem als er aan de straatkant wordt geparkeerd. Hierdoor is de snelheid voor het autoverkeer laag. Ten behoeve van de kerk zijn parkeerplaatsen op het eigen erf gesitueerd. Wanneer dit terrein niet voor parkeren wordt gebruikt funktioneert het als een (verharde) speelplaats.

OPENBAAR GROEN EN WATER

Langs De Beek bevindt zich een ruime groenstrook waardoor deze waterloop en aangrenzende bomen en beplanting hun waarde hebben behouden. Voor wat betreft de Trekvaart zijn de

achtertuinten van de woningen direct gelegen aan het water. De Trekvaart maakt zo een integraal onderdeel uit van het woongebied. Centraal in het woongebied is een groengebiedje met speelvoorzieningen voor de jongere jeugd.



Boerderij aan de Dorpsweg



Dorpskerk aan de kronkelige lintbebouwing.

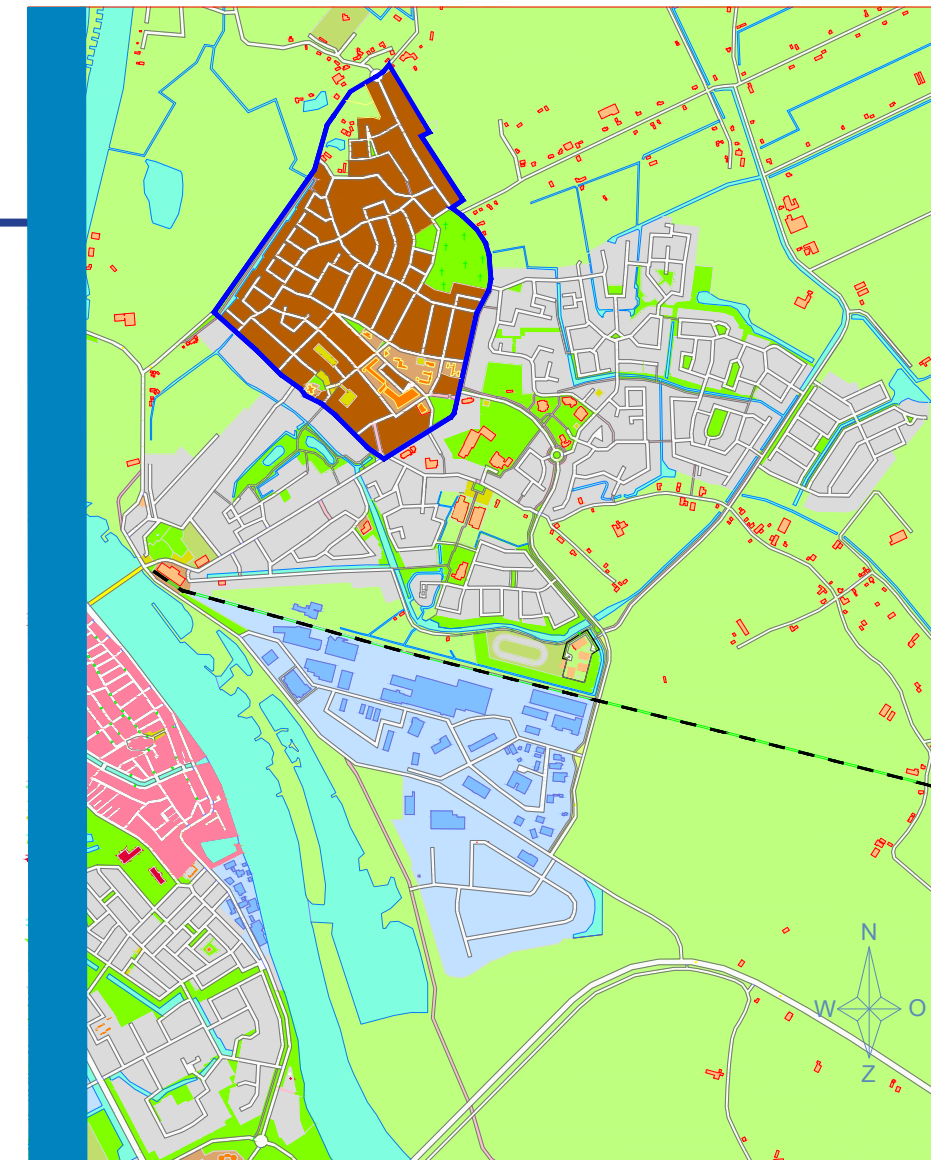
Woonbuurten IJsselmuiden

IJsselmuiden-Dorp oost (1950 - 1975)

Van oorsprong was het een agrarisch gebied waarbinnen incidenteel bebouwing voorkwam. De Hoepelweg en Ronde-
weg zijn oude uitvalswegen waaraan nog enkele historische
bebouwing herinnerd aan vroeger.

Tot het gebied wat is aangeduid met “IJsselmuiden-Dorp
(oost)” wordt gerekend het dorp begrensd door de Grafhor-
sterweg en de bebouwing aan de Dorpsweg, Burgemeester
van Engelenweg en Plasweg.

IJsselmuiden-Dorp (oost) is in verschillende bouwfasen ont-
wikkeld, vooreerst uit de zogenaamde wederopbouwpe-
riode, de periode na de oorlog die werd gekenmerkt door
grote woningnood. Vanaf omstreeks 1963 komt een grote
bouwstroom op gang op basis van het bestemmingsplan
De Zandberg.



Ligging van IJsselmuiden-Dorp (oost) ten opzichte van de overige buurten van IJsselmuiden.

Ruimtelijke opzet

CULTUURHISTORIE

De structuur van IJsselmuiden-Dorp wordt van ouds her bepaald door een aantal wegen. Dat zijn de Dorpsweg en Grafhorsterdijk (14e eeuw). Verder de Burgemeester van Engelenweg en de Plasweg. Langs de genoemde wegen is de eerste bebouwing ontstaan, waarbij de oudste bebouwing zich bevindt op de hoger gelegen Dorpsweg. Voor het achterland van IJsselmuiden-Dorp oost was de Hoepelweg evenals de Rondeweg van betekenis als uitvalsweg. Er staan nog enkele historische bebouwing aan deze wegen die de herinnering aan vroeger levend houden.

Van IJsselmuiden-Dorp oost is de aanwezigheid van een viertal begraafplaatsen een belangrijk element. Bij elkaar geclusterd hebben die een gezamenlijk oppervlakte van ruim 4 hectare. De begraafplaatsen komen reeds voor op de kaart uit 1850. Komend vanuit polder Mastenbroek heeft men zicht op de fraaie 19 eeuwse kapel op de RK-begraafplaats aan de Plasweg. Van de eeuwenoude dorpskerk aan de Dorpsweg zijn de toren en de kooromgang gave herinneringen van de tijd van de bouw in de 12e eeuw.

STEDENBOUWKUNDIG

Van het oostelijk deel van IJsselmuiden-Dorp maakt zowel de historische bebouwingslint aan de Dorpsweg deel uit als de naoorlogse uitbreidingen aan de noordoostzijde daarvan. De oudste en daarmee de kleinschalige bebouwing, concentreert zich rond de kerk aan de Dorpsweg. Ook zijn hier enkele boerderijen overgebleven. De ontwikkeling van de woonbebouwing van IJsselmuiden-oost beslaat een periode van zo'n 25 jaar. Er is een herkenbaar verschil in de stedenbouwkundige opvatting tussen de oudste en de jongste uitbreidingen.

De eerste projectmatige woningbouw vond druppelsgewijs plaats aan de Van Diggelenweg, Veenstraat, Bloemstraat en Magnoliastraat (1950-1954). Niet veel later zijn de woningen aan de Markeresstraat en Schoutstraat alsmede de Slenkstraat ontwikkeld. Het vormt een herkenbaar geheel van identieke rijtjeswoningen binnen een onregelmatig raster. De bouwblokken zijn geclusterd en staan haaks op elkaar.

Vanaf omstreeks midden jaren zestig komen de grote bouwstromen op gang (plan Zandberg.

Na de oorlog vindt interpretaties van de functionele stedenbouw en productieprocessen hun weerslag in de inrichting van de woonbuurten. Grote vraag naar betaalbare woningen. Begin jaren zestig wordt de 'Wet op de Ruimtelijke ordening' voorbereid. Flexibiliteit is het devies. Er wordt gezocht naar oplossingen op de woningnood. Centraal staat een snelle bouw van zoveel mogelijk woningen, nieuwe technische hulpmiddelen gericht op een zo snel mogelijk productieproces en grootschalige plannen. Kenmerkend zijn de stempelverkaveling en ensembles omgeven door groenelementen.

Door de oliecrisis begin jaren zeventig komt er een einde aan de grootschalige plannen. Begrippen als kleinschaligheid en menselijke maat, verscheidenheid en betaalbaarheid doen hun intrede. Er komen andere bouwvormen dan de traditionele tweelagen met langskap. Op beeldbepaalde plekken verschijnt goedkope sociale woningbouw.

De onderscheiden buurtdelen zijn chronologisch gegroeid, waarbij de structuur verloopt van min of meer gesloten bebouwing met rechte bouw-

blokken bij de oudere uitbreidingen naar een meer open bebouwing bij de jongste woningbouwinvulling.

De structuur van de jongste invulling van IJsselmuiden-Dorp oost (vanaf circa 1970) wordt bepaald door twee kruisende, kamvormige stratenpatronen (Van Diggelenweg-Burgemeester Visserweg) op de kruising uitwaaierend. De bebouwingsrichting van het meest noordoostelijke deel is in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van de Grafhorsterdijk. Het deel ten noorden van de Burgemeester Visserweg met gebogen straatrichting is een overgang naar de bebouwingsrichting die wordt bepaald door de Plasweg.

Aan De Blexerstraat/Dijkgraafstraat bij de groene open ruimte aan de Burg. van Engelenweg is grootschalige nieuwbouw gerealiseerd. Het winkelcentrum Markeresplein achter het oude lint van de Dorpsweg vormt een groot contrast met de historische bebouwing. Het heeft een besloten ruimte.

ARCHITECTUUR

De bebouwing en architectuur in de vroegste

planmatige bebouwing uit de zogenaamde wederopbouwperiode (direct na de oorlog) is sober en neutraal. Het vormt een herkenbaar geheel van langere architectuureenheden. De bouwblokken bestaan uit rijtjeshuizen onder zadeldaken in langsrichting, de gevel vlak en de indeling van de plattegrond duidelijk afleesbaar in de kozijnopeningen.

De bebouwingstypologie van de jongere bebouwing is divers: rijenwoningen in twee bouwlagen met een zadeldak en tweelaags woningen met platte daken komen voor. Ook enkele vierlaags flats dateren uit deze periode. Bij latere invullingen is in de rooilijn meer variatie.

De bebouwing aan de Burg. van Engelenweg krijgt vanaf het lint van de hoge stroomrug (Dorpsweg) een ander karakter. Minder vrijstaande woningen en een afname van verscheidenheid aan functies. Vanaf de Plasweg is het meer kleinschalige dorpsbebouwing met vrijstaand en twee-onder-een kapwoningen. De woningen staan dicht op de weg en vlak naast elkaar. De tamelijk indifferente woonbebouwing dateert uit de diverse decennia van de twintigste eeuw.

Vermeldenswaard zijn de 12 'volkswoningen' aan de Burgemeester Meijeringweg/Plasweg. Het enige vroeg 20-eeuwse volkswoningbouw in IJsselmuiden. De woningen hebben door hun lage goothoogte, mee ontworpen dakkappen in het dakvlak aan de voorzijde en wolfseinden een eigen identiteit.

DETAILLERING

De woningen zijn uniform, per stedenbouwkundige eenheid, gedetailleerd. De oudste rijtjes zijn veelal opgetrokken in rood(bruine) gevelsteen en de daken met oranje-rode pannen gedekt, terwijl vanaf de jaren zeventig meer de combinatie van gele baksteen en gesmoorde pannen voorkomt. De details zijn spaarzaam en de kleuren verschillend. Het houtwerk van de eerste periode is in diverse kleuren overgeschilderd.

ANDERSOORTIGE BOUWWERKEN

Men treft voornamelijk aan de doorgaande route en in en rond het dorpscentrum diverse voorzieningen aan. Zo vindt men er meerdere basisscholen, locaties voor dagopvang/peuterspeelplaatsen, diverse medische voorzieningen. De oude dorpskerk aan de Dorpsweg is wel het meest bijzondere element.

In de groene wig Drostenstraat/Erfgenamenstraat bevinden een aantal voorzieningen zoals verenigingsgebouw, schoolgebouwen en een gezondheidszorgcentrum. Aan de Bloemstraat bevinden zich nieuwbouw appartementen met een gebogen gevelwand.

Aan de Slenkstraat staat het verzorgingshuis Maarlenhof. Als belangrijk structureel element is het centrumvoorzieningsgebied Markeresplein, direct gelegen achter de Dorpsweg. Het kan feitelijk getypeerd worden als het centrum van IJsselmuiden.

Inrichting openbare ruimte

VERKEER

De Burgemeester van Engelenweg en in het verlengde de Plasweg is de doorgaande weg. De openbare ruimte daarvan is ruim bemeten.

Er is sprake van een helder stratenplan. Verschillende woonbuurtjes kennen een eenvoudige openbare ruimte, zowel qua afmeting als inrichting. Latere invullingen hebben een helder stratenplan waarbij de straten wordt gekenmerkt door tamelijk brede profielen met boombeplanting en voortuinen.

Auto's worden grotendeels op straat geparkeerd waardoor een vol straatbeeld ontstaat.

GROENSTRUCTUUR

Het aaneengesloten groengebied van de begraafplaatsen, die een gezamenlijk oppervlakte bezitten van ruim vier hectare bepaald in grote mate de hoofdgroenstructuur. Daarnaast is dat de laanbeplanting langs de Burgemeester van Engelenweg.

Ook de brinkachtige ruimte bij Dijkgraafstraat/Blexerstraat als restant van oude buitenplaats is een wezenlijk onderdeel van de groenstructuur. Dit ruime groengebied loopt in het westelijk deel van de woonbuurt wigvormig uit met enkele grote groengebieden rondom scholen.

Het structurerend groen op lager schaalniveau bestaat voornamelijk uit bomenrijen die het rechtlijnig stratenpatroon accentueren. De buurt is redelijk ruim opgezet en het openbaar groen gaat vaak zonder erfafscheidingen over in het privé-groen van de voortuinen.

Verspreid door de buurt zijn diverse oude bomen aan te treffen die historische plekken markeren als restant van vroegere buitenplaatsen en het agrarisch landschap of boerenerven.

WATER

Openbaar water is in het buurtdeel nauwelijks aanwezig dan alleen aan de voet van de Grafhorsterdijk.

Karakteristiek

De historisch gegroeide lintbebouwing wordt gekarakteriseerd door een sterk heterogene, kleinschalige (dorpse) bebouwingsstructuur.

De uitbreidingen van IJsselmuiden-Dorp oost heeft een dorpse uitstaling in verschillende sferen.

De woningen in de verschillende buurtdelen zijn uniform per stedenbouwkundige eenheid gedetailleerd.

Kenmerkend is de onregelmatige structuur met regelmatige invullingen van langere architectuureenheden.

Binnen de buurtbebouwing zijn de historische boerderijen en andere bouwwerken van beeldbepalend belang.



Kenmerkend straatprofiel uit de vroegste uitbreidingsperiode



Vier lagen met een gesloten plint onder een plat dak en de rijtjeswoning met een zadeldak.



In hoogte en vorm afwijkende, latere invulling.



Besloten ruimte van het winkelcentrum.



Informatie IJsselmuiden-dorp (oost)

IJsselmuiden-Oost is de dorpsbebouwing aan de noordoostzijde van de Dorpsweg. In de buurt staan in totaal circa 1.415 woningen en is groot plusminus 66.70 ha. Deze aantallen is inclusief inbreidingsplan Her Bos.

Specifieke gegevens IJsselmuiden-Dorp (oost)

- Het bewonersaantal telt ongeveer 3.280 inwoners (naar ratio verdeeld vanuit telling IJsselmuiden west + oost).
- Het gemiddelde woningaantal per hectare is 21 won/ha.
- Percentage koopwoning 69%, huur/corporatie 31%.
- Percentage eengezinswoning 79% en meergezinswoning 21%.
- Gemiddelde huishoudgrootte: 2,3 inw/won.
- Gemiddeld aantal m² openbaar groen in de buurt is 45 m²/won (begraafplaatsen, brink Blexerstraat, langs Grafhorsterdijk); dit is 9,3 % van het buurtoppervlak.

Overige gegevens IJsselmuiden-Dorp (west+oost), peildatum 2020:

- Leeftijdsopbouw van de bevolking:

leeftijdscategorie 0-15 jaar	18%
leeftijdscategorie 15-25 jaar	11%
leeftijdscategorie 25-45 jaar	22%
leeftijdscategorie 45-65 jaar	22%
leeftijdscategorie 65 jaar en ouder	26%
- Gemiddelde WOZ-waarde € 217.000.
- Gemiddeld dichtheid auto's is 1,2 auto/adres.

Woonbuurten IJsselmuiden Inbreidingsplan Het Bos (2008)

Binnen de structuur van de Grafhorsterdijk, Plasweg en Rondeweg is vanaf 2008 het inbreidingsplan Het Bos uitgevoerd. Het binnenterrein waar de inbreiding heeft plaatsgevonden was in het verleden in gebruik bij een garagebedrijf voor opslag auto's. Een gedeelte was agrarisch gebied



Ligging van het inbreidingsplan Het Bos tussen de Plasweg en de Grafhorsterweg.

HET BOS (2008)

CULTUURHISTORIE

Aan de westzijde van het plangebied ligt een oude kolk die herinnert aan de dijkdoorbraak als gevolg van de februaristorm van 1825. Oude bebouwing komt in het plangebied zelf niet voor. Bebouwing aan de randen van het gebied zijn op oude kaarten terug te herleiden. Er zijn duidelijke aanwijzingen dat de bodem stelselmatig is afgegraven tot ongeveer 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld. Het rivierduinzand was geschikt voor de aanleg van wegen.

STEDENBOUWKUNDIG

De inbreiding van Het Bos met 63 woningen is op een passende wijze binnen de structuur van IJsselmuiden tot stand gekomen. Dat wil zeggen dat het kleinschalig van opzet is, voornamelijk bestaande uit vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen.

Het centrale groengebiedje met het daarvan ten noorden ontworpen groenpleintje kan als een centrale as worden gezien. De indeling van de kavels is traditioneel met voor- en achtertuin. In het ontwerp is meegenomen een tweetal vrijstaan-

de woningen aan de Grafhorsterweg. De bebouwingslijn van de twee woningen ligt iets terug waardoor aan de voorzijde een groot groengebied open blijft. De ontsluiting van beide woningen vindt plaats vanaf de Grafhorsterweg. Het weggetje doet tevens dienst als ontsluiting voor enkele bestaande woningen.

ARCHITECTUUR

Voor de buurt Het Bos is een beeldambitieplan opgesteld. Er is dan ook een duidelijke harmonie in kleurstelling, vormgeving en materiaalgebruik. De woningen zijn traditioneel van architectuur. Alle woningen zijn voorzien van een kap met een goothoogte van maximaal 6 meter. Met name op de hoeken van de straten zijn de vrijstaande woningen ontwikkeld. Op deze wijze is op de zichtplekken extra aandacht aan de architectuur besteed.

VERKEER

De ontsluiting van het binnenterrein vindt plaats vanaf de Plasweg. Via een centraal in het woongebied gelegen groenpleintje met daaraan een

aantal woningen is het woonbuurtje via de Van Diggelenweg te verlaten. Het straatprofiel bestaat uit een rijbaan met aan één zijde een voetpad. De aanleg is op één niveau om een zo rustig mogelijk beeld te scheppen in de openbare ruimte. Voor met name de ontsluiting via de Van Diggelenweg is eenrichtingverkeer ingesteld. De rest van de wegen is voor twee richtingen ingericht. Het parkeren is afgestemd op een behoefte van 1,5 parkeerplaats per woning en vindt voornamelijk plaats op eigen erf. Slechts op enkele plaatsen zijn een aantal openbare parkeerplaatsen aanwezig.

OPENBAAR GROEN EN WATER

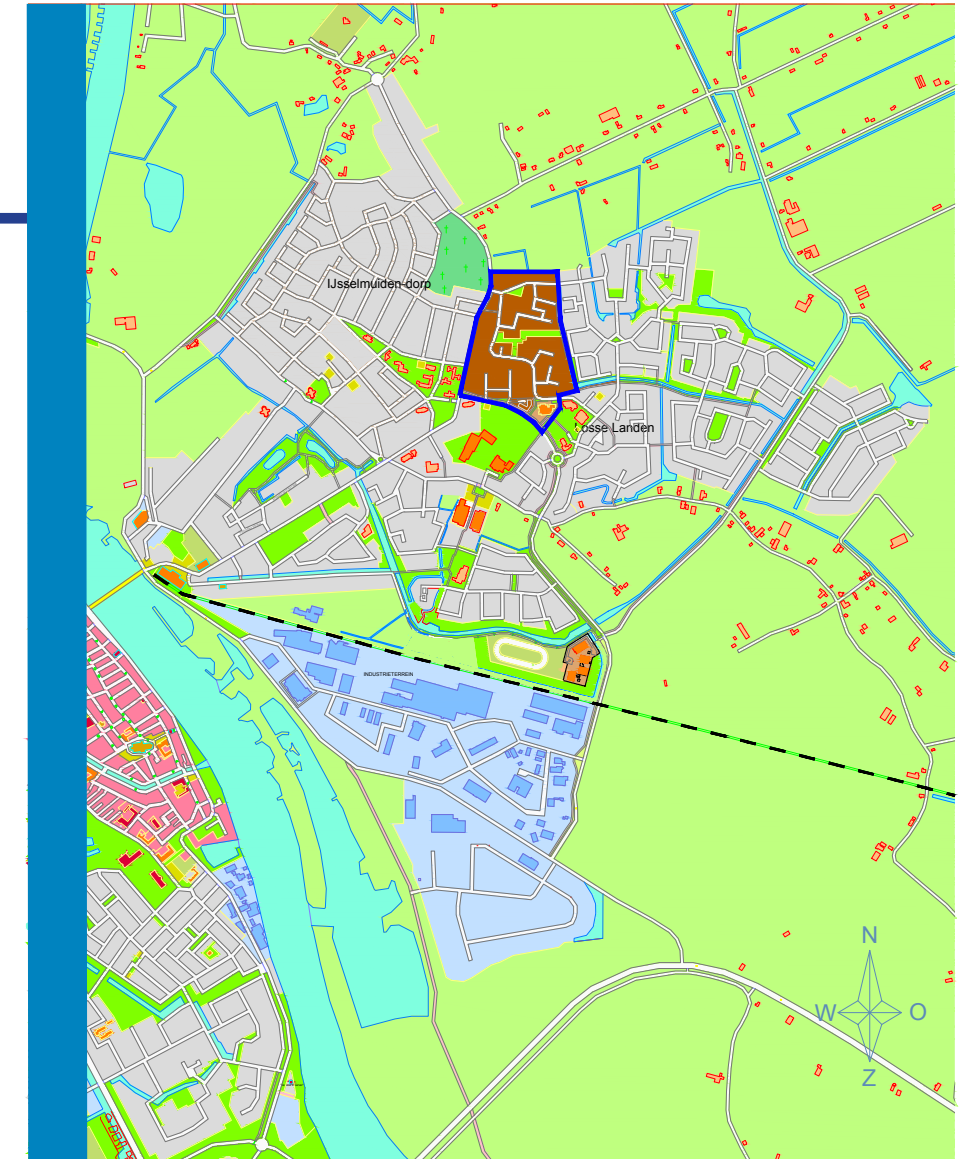
De boombeplanting bij de doorbraak kolk is zoveel mogelijk gehandhaafd, evenals de overige opgaande boomaanplanting. In de strook langs de Grafhorsterweg is een bergingsvijver van circa 600 m² aangelegd, die een overstortfunctie heeft voor de RWA-riolering.

Woonbuurten IJsselmuiden Groenendael (1976-1979)

Tot de buurt wordt gerekend de deelgebieden Groenendael ontwikkeld tussen 1976 en 1979 en terrein Koster, een voormalig kwekerij aan de Oosterlandenweg. In 2017/2018 is dit terrein omgezet in woningbouw met 38 grondgebonden woningen en een appartement met 22 wooneenheden. Langs de Burgemeester van Engelenweg staan enkele woningen die dateren uit begin 20e eeuw.

Groenendael grenst aan de westzijde tegen het 'oude' dorp aan, terwijl de nieuwbouwbuurt Losse landen aan de oostzijde ligt. De brede afwateringssloot in het noorden is een herkenbaar begrenzing uit het verleden. Aan de zuidzijde wordt de buurt begrensd door de Oosterlandenweg.

De structuur wordt gevormd door een 'organisch' aangelegde ontsluitingsweg waarop de verschillende woonclusters zijn ontsloten.



Ligging van Groenendael ten opzichte van de andere buurten in IJsselmuiden.

Ruimtelijke opzet

CULTUURHISTORIE

Bij het ontwikkelen van de buurt is het oude tracé van de iets hoger gelegen Ringdijk gecombineerd met een waterpartij behouden. Deze herkenbare relict vormt de grens met de buurt Losse Landen.

STEDENBOUWKUNDIG

Vanaf circa 1975 zijn ten oosten van de Burgemeester van Engelenweg de nieuwbouwbuurten van IJsselmuiden ontwikkeld. Omdat tussen de eerste uitbreiding en de laatste zo'n dertig jaar bouwtijd in zit, zijn de buurten afzonderlijk herkenbaar. Elke tijdperiode heeft zo zijn eigen kenmerken.

De structuur van Groenendael wordt bepaald door een klein plan, ontwikkelt langs een planmatig 'organisch' aangelegde gelijknamige ontsluitingsweg waarop de verschillende woonerven zijn aangetakt.

De stedenbouwkundige bouweenheden bestaan uit regelmatige structuren met kleine tot zeer kleine architectuureenheden in clusters gegroepeerd. De rijtjeswoningen zijn met name te vinden in het besloten 'binnengebied' in een hofjes

structuur.

ARCHITECTUUR

De woningen zijn per stedenbouwkundige eenheid gedetailleerd. De architectuur vormt een herkenbaar geheel van identieke rijtjeswoningen. De vrijstaande woningen vormen hier een uitzondering op. Het zadeldak is toonaangevend.

Kenmerkend voor de nieuwbouwbuurten uit de tweede helft jaren zeventig is de 'kleinschaligheid'. Het begrip betaalbaarheid en subsidie doen hun intrede. Typerend van de woonbuurten zijn de grote verscheidenheid in architectuur, overwegend gezinswoningen. Verder het toepassen van woonerven en korte straten. Veel achtertuinen grenzen aan openbaar gebied.

De nieuwbouwbuurten zijn tot stand gekomen met samenwerking van ontwikkelaars, aannemers en (zelf)bouwers. Er wordt gewerkt vanuit een vlekkenplan. Aan het eind van de ontwikkelperiode is sprake van stagnatie in de economie.

De woningen zijn opgetrokken in een lichte kleur baksteen, de kap met donkere pannen gedekt.

ANDERSOORTIGE BOUWWERKEN

Binnen de buurtgrenzen en aansluitend bij het groter geheel van buurtfuncties is in het 'knooppunt' van de buurten Groenendael en Losse Landen twee basisscholen aanwezig. Samen met de andere voorzieningen waaronder enkele winkels en een medisch centrum vormt dit het centrum van de nieuwbouwbuurten.

Inrichting openbare ruimte

VERKEER

De buurt wordt ontsloten op de Plasweg in het noorden en op de Oosterlandenweg in het zuiden. Daarmee is Groenendael verbonden met de andere buurten en het centrum van IJsselmuiden. De woonclusters zijn via toegangswegen vanaf de buurtontsluitingsweg bereikbaar met centraal gelegen parkeerruimten.

Het straatprofiel van de doorgaande ontsluitingsweg is van middelmatige breedte met boombeplanting en aanliggende trottoirs. Aan een zijde

grenzen de voortuinen aan de weg. De ruimte van het stratenplan in de woonhofjes is ongedefinieerd.

Er is minder aandacht voor de ontsluiting naar het centrum van het dorp met de fiets. Wandelpaden zijn er aan de rand van de buurt.

GROENSTRUCTUUR

De noordelijke rand van Groenendael bestaat uit een smalle cultureelrijke groenzone als harde grens met het buitengebied.

De oorspronkelijke ringsloot van het verveningsgebied de Koekoek is behouden en opgenomen in brede groenzones. Deze groenzones vormen tevens het 'groene raamwerk' en zorgen tegelijkertijd voor een ruimtelijke scheiding tussen de buurten Groenendael en Losse Landen.

Het structuurgroen is geclusterd in een centraal gelegen groenstrook met een parkachtig karakter. Naar buiten is er een groene zichtlijn.

WATER

Het gebied maakt waterhuiskundig deel uit van drie verschillende bemalingsgebieden met elk een eigen zomer- en winterpeil. Binnen het ge-

bied ligt een beschermingszone van een regionale waterkering. De afvoer van overtollig regenwater vindt plaats via infiltratie in de bodem.

Karakteristiek

De historisch lintbebouwing aan de Burgemeester van Engelenweg wordt gekarakteriseerd door een sterk heterogene, kleinschalige (dorpse) bebouwingsstructuur.

Verscheidenheid in woning en woonomgeving, woonerven en korte straten.

Delen van het landschap, bestaande uit bebouwing en bomen zijn gehandhaafd.

Subsidie voor de sociale woningbouw (premiëwoningen).

Groenendael



-  Bebouwing met bijzondere functie: kantoor, maatschappelijk, detailhandel, onderwijs, zorginstelling, religieus.
-  Huurwoningen.
-  Woning/bebouwing van voor 1945.
-  Gestapelde bouw
-  Buurtgroen
-  Hoofdontsluiting
-  Secundaire ontsluitng/parkeren
-  Water



Informatie Groenendael

Groenendael is de uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de Burgemeester van Engelenweg. In de buurt staan in totaal circa 325 woningen en is groot plusminus 13,49 ha. Terrein Koster is hierbij inbegrepen.

Specifieke gegevens Groenendael:

- Het bewonersaantal telt ongeveer 865 inwoners (naar ratio verdeeld uit telling Groenendael/Losse Landen/Zeegraven).
- Het gemiddelde woningaantal per hecater is 24 won/ha.
- De gemiddelde huishoudgrootte is 2,7.
- Percentage koopwoningen 87%, huur/corporatie 13%.
- Percentage eengezinswoning 93%, meergezinswon./app. 7%.
- Gemiddeld aantal m² openbaar groen in de buurt is 40 m²/won. = 10 % van het buurtoppervlak.

Overige gegevens CBS-buurt Groenendael/Losselanden/Zeegraven, peildatum 2020:

- Leeftijdsopbouw van de bevolking:

leeftijdscategorie 0-15 jaar	19%
leeftijdscategorie 15-25 jaar	17%
leeftijdscategorie 25-45 jaar	21%
leeftijdscategorie 45-65 jaar	30%
leeftijdscategorie 65 jaar en ouder	13%
- Gemiddelde WOZ-waarde: € 241.000.
- Gemiddelde dichtheid auto's is 1,3 auto/adres.

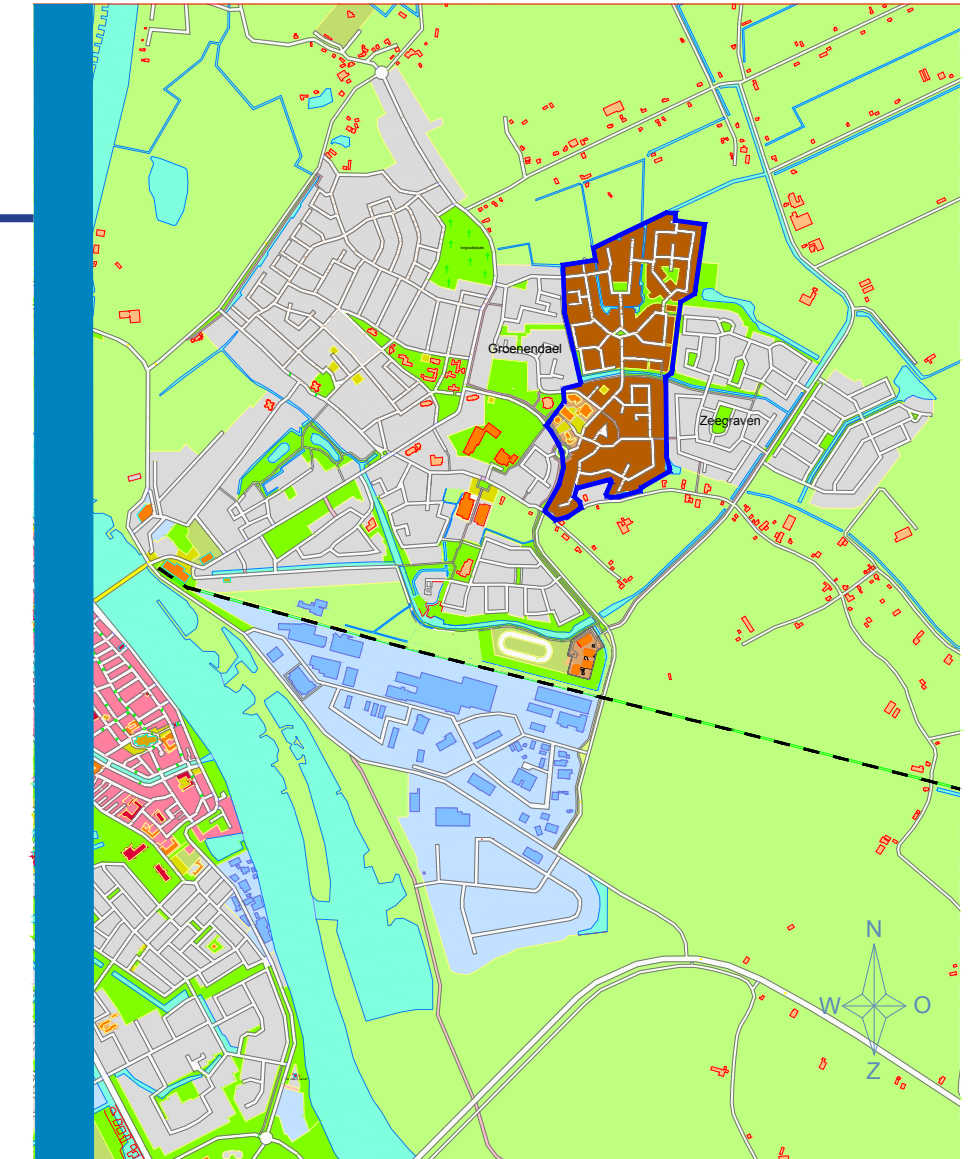
Woonbuurten IJsselmuiden

Losse Landen (1980-1985)

Aansluitend aan de buurt Groenendaal is Losse Landen ontwikkeld.

Woonbuurt Losse Landen ligt ingeklemd tussen de buurt Groenendaal in het westen en Zeegraven in het oosten. Het landelijk gebied van het Tussenland dat door een brede afwateringssloot is gescheiden is de noordgrens, terwijl de hoger gelegen zandrug van de Oosterholtseweg met aangrenzende erven en weides de grens aan de zuidzijde vormt.

Tegelijk met de ontwikkeling van Losse Landen zijn de woningen omgeving Aalbershof met 33 woningen gerealiseerd, maar deze is bij de CBS-buurtindeling betrokken bij Trekvaart/Het Meer. De Oosterlandenweg wordt als scheidingsweg gezien.



Ligging van Losse Landen ten opzichte van de overige buurten van IJsselmuiden.

Ruimtelijke opzet

CULTUURHISTORIE

Bij het ontwikkelen van de buurt is het oude tracé van de iets hoger gelegen Ringdijk gecombineerd met een waterpartij behouden. Deze relict gelegen op de grens met de buurt Groenendael zorgt tevens voor een ruimtelijke scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de buurt.

STEDENBOUWKUNDIG

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt bepaald door een planmatige opzet, waarbij centrale assen en symmetrie een belangrijke factor is. In plattegrond heeft het de vorm van een stenvork, met daaromheen een onregelmatige 'organische' structuur van woonstraten. De stenvork wordt gekenmerkt door een binnenring van rijtjeswoningen en een buitenschil van twee-onder-een-kapwoningen. Naar buiten is er een groene zichtlijn. De functies wonen en voorzieningen zijn duidelijk van elkaar gescheiden. Het zuidelijk deel van de buurt is opgedeeld in woonclusters met identieke bebouwingskarakter: rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De voorzieningen van de woonbuurt, religieus, commercieel en educatief, zijn in of

aan het centrale groengebied gesitueerd in het knooppunt met de buurt Groenendael.

ARCHITECTUUR

Twee-onder-een-kap woningen vormen de grootste groep, maar andere types, tweelaags woningen met platte daken, komen ook voor. Ook in de rooilijn is variatie. De voorzieningen, scholen en kantoren hebben uit de aard der zaak meer grootschalige hoofdvormen, maar zijn in dit gebied architectonisch

Aan het begin van de jaren tachtig is sprake van stagnatie in de economie. De subsidiekraan wordt nagenoeg dichtgedraaid. Men komt tot de (her)ontdekking dat de stedenbouw 'de moeder' van de architectuur moet zijn. Er vindt een teruggrijpen plaats naar de klassieke stedenbouwkundige beginselen. De plannen voor nieuwe buurten moeten weer sterk bepaald worden door een stedenbouwkundig planbeeld. Men komt terug op het toepassen van woonerven. De instelling is: sober en doelmatig bouwen. Aan architecten worden randvoorwaarden en richtlijnen meegegeven.

overigens niet beeldbepalend.

De woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken in een lichte kleur baksteen en de kap met donkere pannen gedekt.

ANDERSOORTIGE BOUWWERKEN

In de nabijheid van de hoofdontsluiting van de buurt op de Oosterlandenweg zijn een aantal voorzieningen gesitueerd welke min of meer een bovenwijkse functie vervullen. Te vinden zijn er enkele winkels, twee basisscholen, een medisch centrum, een kerkgebouw (de Hoeksteen), de brandweerkazerne en een kantoorgebouw in een ronde vorm.

Inrichting openbare ruimte

VERKEER

De ontsluiting van het noordelijk deel van de buurt vindt plaats door middel van twee wegen vanuit een centrale weg, die in plattegrond de vorm heeft van een stenvork. Het zuidelijk deel van de buurt heeft min of meer een onregelmatige structuur van woonstraten. De staatprofielen zijn middelmatig breed met boombeplanting.

Er is aandacht voor de ontsluiting voor het fietsverkeer naar het hart van de buurt met de diverse voorzieningen.

GROEN EN WATER

De noordelijke rand van Losse Landen bestaat uit een smalle culturele groenzone als harde grens met het buitengebied. De oorspronkelijke Ringsloot van het verveningsgebied de Koekoek is opgenomen in brede groenzones met een parkachtig karakter. Deze groenzones vormen tevens het 'groene raamwerk' en zorgen tegelijkertijd voor een ruimtelijke scheiding tussen de buurt en Groenendael.

In de buurt zijn diverse buurtparkjes en strategisch gelegen groene accentpunten. Naar buiten zijn er een groene zichtlijnen.

WATER

Het gebied maakt waterhuiskundig deel uit van drie verschillende bemalingsgebieden met elk een eigen zomer- en winterpeil. Binnen het gebied ligt een beschermingszone van een regionale waterkering. De afvoer van overtollig regenwater vindt plaats via infiltratie in de bodem.

Karakteristiek

De historisch gegroeide- en planmatige lintbebouwing worden gekarakteriseerd door een sterk heterogene, kleinschalige (dorpse) bebouwingsstructuur.

Kenmerkend zijn de verspringen in de rooilijn en de open ruimte tussen de bebouwing.

Binnen de buurtbebouwing zijn de historische boerderijen en andere bouwwerken van beeldbepalend belang.



Informatie Losse Landen

Losse Landen is de uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de dorpskern IJsselmuiden. In de buurt staan in totaal circa 735 woningen en is groot plusminus 31.84 ha.

Specifieke gegevens Losse Landen:

- Het bewonersaantal telt ongeveer 1.925 inwoners (naar ratio verdeeld uit CBS-telling Groenendael/Losse Landen/Zeegraven).
- Het gemiddelde woningaantal per hecater is 23 won/ha.
- gemiddelde huishoudgrootte: 2,6.
Percentage koopwoning 84%, huur/corporatie 16%.
Percentage eengezinswoning 96%, meergezinswon/app. 4%.
- Gemiddeld aantal m2 openbaar groen is 102 m2 dit komt overeen met 20,3% van het buurtoppervlak.

Algemene gegevens CBS-buurt Groenendael/Losse Landen/Zeegraven, peildatum 2020:

- Leeftijdsopbouw van de bevolking:

leeftijdscategorie 0-15 jaar	19%
leeftijdscategorie 15-25 jaar	17%
leeftijdscategorie 25-45 jaar	21%
leeftijdscategorie 45-65 jaar	30%
leeftijdscategorie 65 jaar en ouder	13%
- Gemiddelde WOZ-waarde: € 241.000
- Gemiddeld dichtheid auto's is 1.3 auto/adres.



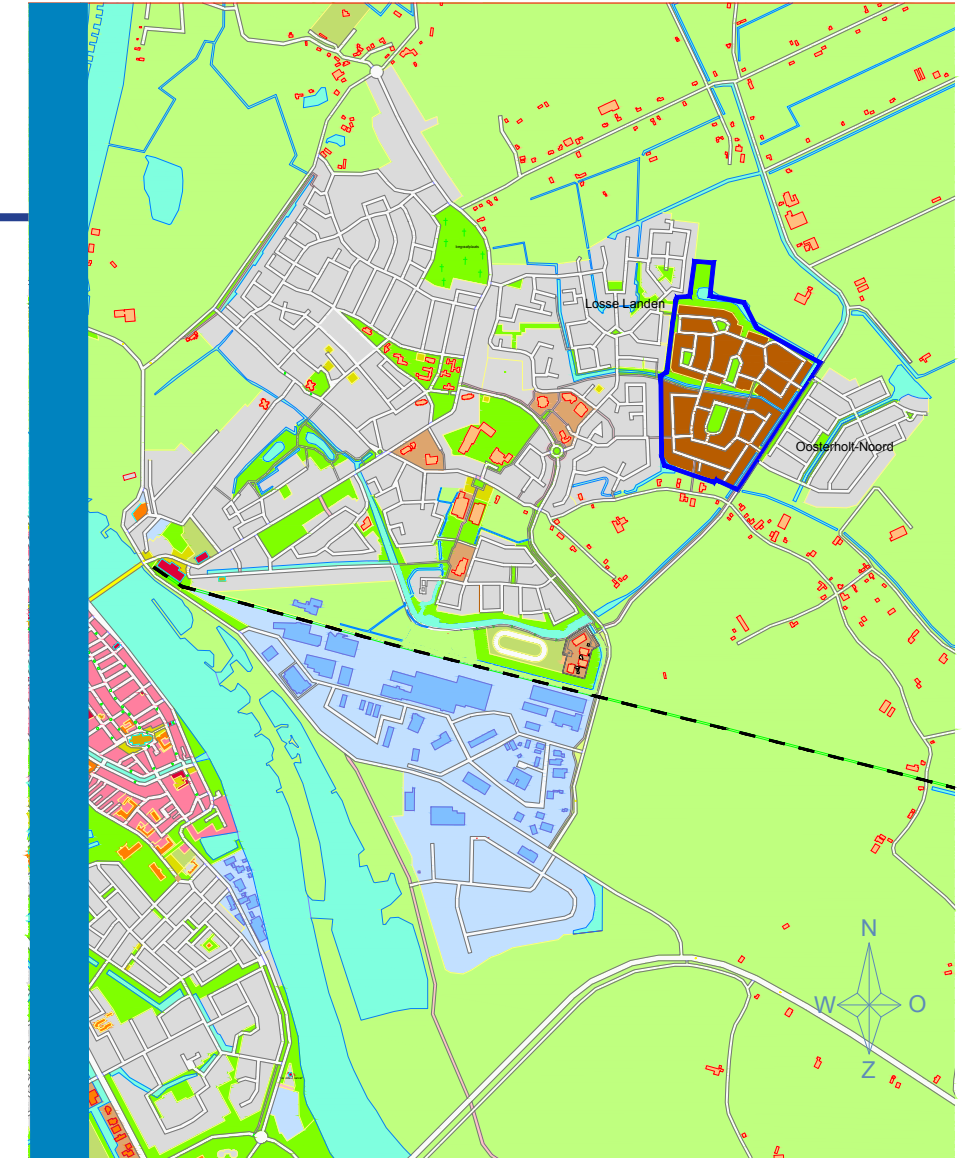
Woonbuurten IJsselmuiden

Zeegraven (1993 - 1998)

Aansluitend aan de buurt Losse Landen is Zeegraven ontwikkeld, genoemd naar een oude veldnaam.

Zeegraven grenst aan de oostzijde aan woonbuurt Losse Landen en de Veiligweg in het westen. De hoger gelegen Trekvaart vormt de zuidelijke begrenzing.

De basis van de stedenbouwkundige opzet bestaat uit vier kwadranten. Twee gespiegelde groene pleinen met daaromheen tweekappers vormen het hart van de buurt.



Ligging van Zeegraven ten opzichte van de overige buurten in IJsselmuiden.

Ruimtelijke opzet

CULTUURHISTORIE

De Oosterholtseweg met zijn hogere ligging in het landschap is nog een duidelijke herinnering aan de natuurlijke verhoging. De “oude” lijnen wordt verder gevormd door de Trekvaart. Bijzonder mag hier genoemd worden de met groen omzoomde historische waterpartij die van oost naar west loopt als een overblijfsel van het oude cultuurlandschap. Het is de oorspronkelijke Ringsloot van het verveningsgebied de Koekoek. Bestaande houtopstanden zijn zoveel mogelijk gehandhaafd.

STEDENBOUWKUNDIG

Nieuwbouwbuurten Zeegraven wordt gekenmerkt door de vorm van twee gespiegelde groene ruimten met omringend een open, kleinschalige bebouwing. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening zijn meer planinwaarts de tweekappers te vinden en de vrijstaande woningen hoofdzakelijk aan de randen. Incidenteel vindt men er rijenwoningen. Behoudens het **woonblok voor meergezinswoningen in de zuidelijke helft** in de as van de groene ruimte gesitueerd, ontbreken steden-

bouwkundige accenten.

De stedenbouwkundige eenheden bestaan in het overgrote deel uit twee-onder-één-kapwoningen en voor het overige uit vrijstaande woningen.

De beeldvorming van de buurten is alsof het een tuin is waar het programam is afgeleid. Veel grondgebonden woningen komen tot stand in een hoge dichtheid vanwege de grondspeculaties en lange procedures. Projectgerichte bouw belandt veelal in juridisch procedures alvorens met de bouw kan worden gestart. Alle extra kosten worden verwerkt in de grondkosten, die voor de grootste kostenstijging in de bouw zorgen. Het begrip beeldkwaliteit wordt nieuw leven ingeblazen, met een grote fixatie op het beeld van het dorp. Wat betreft de vormgeving bestaat de voorkeur voor woningen type jaren '30. Ook ziet men gewilde woonconcepten om de afzetbaarheid te vergroten. Individuele bouwers kiezen voor neo-stijl architectuur of een catalogus huis. De milieunormen zijn aangescherpt.

Ondanks de vier buurtdelen vertonen de afzonderlijke gebieden een samenhang door een grote mate van uniformiteit in type woning, de architectuur en de kleurstelling. Er is een begin van de opleving van ‘pseudo 30-jaren’ architectuur.

De woningen worden in hoofdzaak gekenmerkt door moderne interpretaties van klassieke stijlkenmerken. De vrijstaande woningen zijn over het algemeen genomen rijk gedetailleerd, maar overstijgt zelden de standaard type woning: één- of tweelaags onder een (afgewolfd) zadeldak of schilddak. De meerderheid van de woningen zijn tweelaags onder een zadeldak.

In de rooilijn is enige variatie. De woningen zijn veelal opgetrokken in een lichte kleur baksteen, de kap met donkere pannen gedekt.

Inrichting openbare ruimte

VERKEER

De buurt wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten door een doorgaande ringweg, de Zeegravensingel, vanwaar de diverse woonstraten bereikbaar zijn. Op twee plaatsen takt

hoofdontsluitingsweg aan op de Veilingweg en daarmee op het bovenwijkse wegennet. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zijn vanaf de Veilingweg geen woningen ontsloten. De trottoirs aan de doorgaande hoofdontsluitingsweg zijn door groene bermen met bomen van de weg gescheiden. Enkele wegversmallingen benadrukken de oversteek van voetgangers en fietsers. Op diverse plaatsen vindt het parkeren haaks op de doorgaande ontsluitingsweg plaats. Door de vormgeving en inrichting heeft de ringweg een eigen karakter en wijkt hierdoor af van de overige wegen in de buurt.

LANGZAAMVERKEERSROUTE

Voor de fietser is het mogelijk om vanuit Zeegraven naar de westelijk gelegen buurt te fietsen. Langs de Veilingweg ligt een vrijliggend fietspad waardoor er een goede fietsverbinding is in de richting van het dorpscentrum en de overige woonbuurten. Enkele langzaamverkeersroutes maakt het mogelijk om rond de buurt te wandelen of te fietsen.

GROENSTRUCTUUR

De groene randen van de buurten spelen een rol van betekenis binnen de groenstructuur en

maken deel uit van de hoofdgroenstructuur. Andere elementen zijn de Veilingweg waarbij de bestaande bomen zijn gespaard gebleven. De Oosterholtseweg aan de zuidzijde van de buurt met de doorgaande essenrij maakt een essentieel onderdeel uit van de groenstructuur. Opvallende groenelementen in Zeegraven zijn de twee groene gespiegelde ‘pleinen’ die elk in verbinding staan met de centraal in de buurt gelegen groene singel. Vanuit het noordelijke groene plein is een wandelpad aangelegd naar het fraai vormgegeven ecologisch park aan de noordrand van de buurt.

WATER

De waterloop kruist een andere waterpartij, meer een pittoresk kronkelende dorpsloot, die aldus de beide delen met elkaar verbindt. In verband met de waterhuishouding is een bergingsvijver aangelegd. Het regenwater wordt daarbij bovengronds afgevoerd.

Karakteristiek

De historische landschappelijke kenmerken worden behouden.

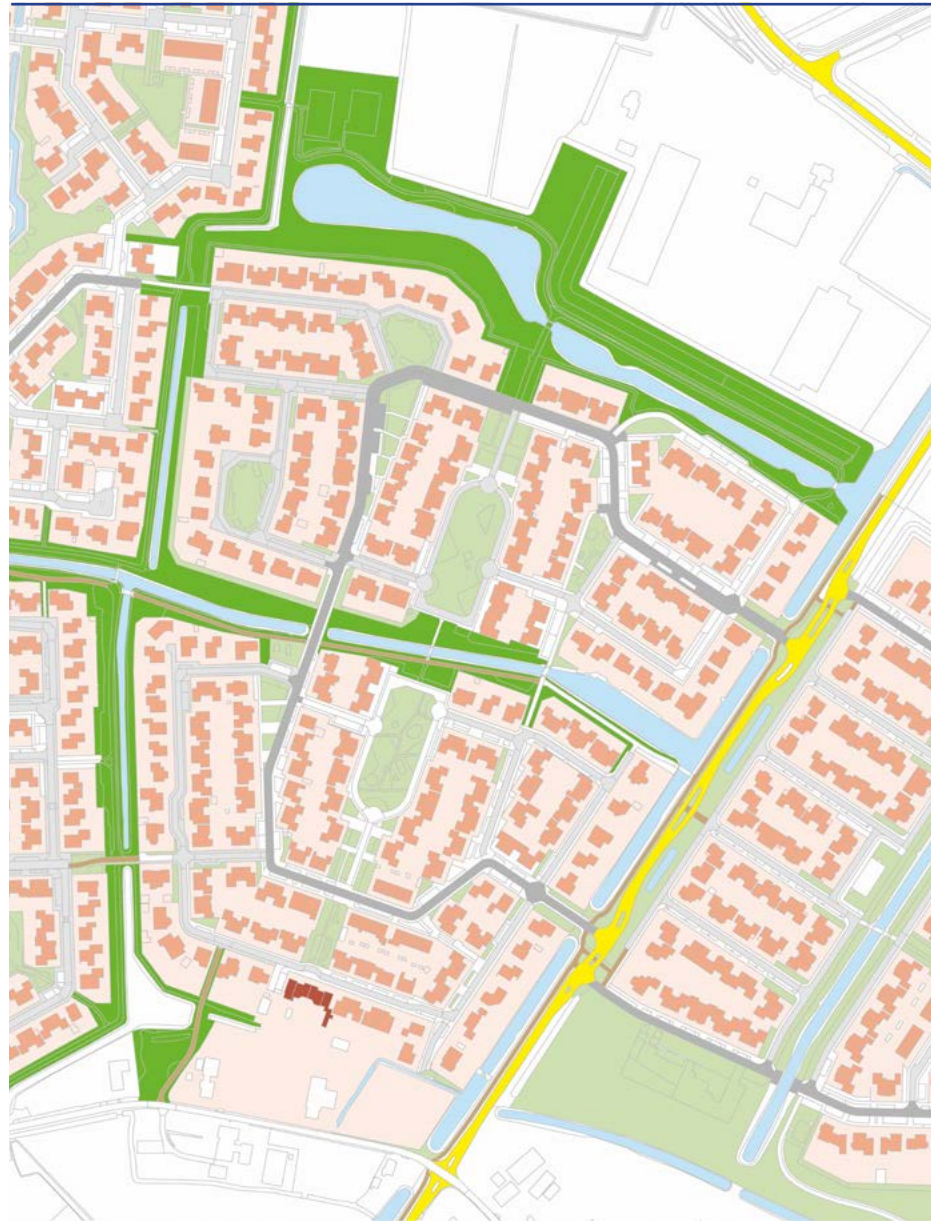
Deze tijdsperiode staat men een stedelijkheid voor ogen en strakke verkavelingen.

Kenmerkend zijn de monumentale assen, zichtlijnen en begrensde openbare ruimten

Er is meer aandacht voor langzaamverkeersroutes.

Begrensde openbare ruimten.

Zeegraven



- Bebouwing met bijzondere functie: kantoor, maatschappelijk, detailhandel, onderwijs, zorginstelling, religieus.
- Huurwoningen.
- Woning/bebouwing van voor 1945.
- Gestapelde bouw
- Buurtgroen
- Hoofdontsluiting
- Secundaire ontsluiting/parkeren
- Water

i

Informatie Zeegraven

Zeegraven is de uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de dorps-kern IJsselmuiden. In de buurt staan in totaal circa 360 woningen, is groot plusminus 21.91 ha.

Specifieke gegevens nieuwbouwbuurt Zeegraven:

- Het bewonersaantal telt ongeveer 1.140 inwoners (naar ratio ver-deeld uit CBS-telling Groenendael/Losse Landen/Zee-graven).
- Het gemiddelde woningaantal per hectare is 16,4 won/ha.
- Percentage koopwoning 98%, huur/corporatie 2%.
- Percentage eengezinswoning 100%, meergezinswoning 0%..
- Gemiddelde huishoudgrootte: 3,17.
- Gemiddeld openbaar groen per woning is 102 m2 = 20,3% van het buurtoppervlak.

Algemene gegevens CBS-buurt Groenendael/Losse Landen/Zee-graven, peildatum 2020:

- Leeftijdsopbouw van de bevolking:

leeftijdscategorie 0-15 jaar	19%
leeftijdscategorie 15-25 jaar	17%
leeftijdscategorie 25-45 jaar	21%
leeftijdscategorie 45-65 jaar	30%
leeftijdscategorie 65 jaar en ouder	13%
- Gemiddelde WOZ-waarde: € 241.000
- Gemiddelde dichtheid auto's is 1.3 auto/adres.

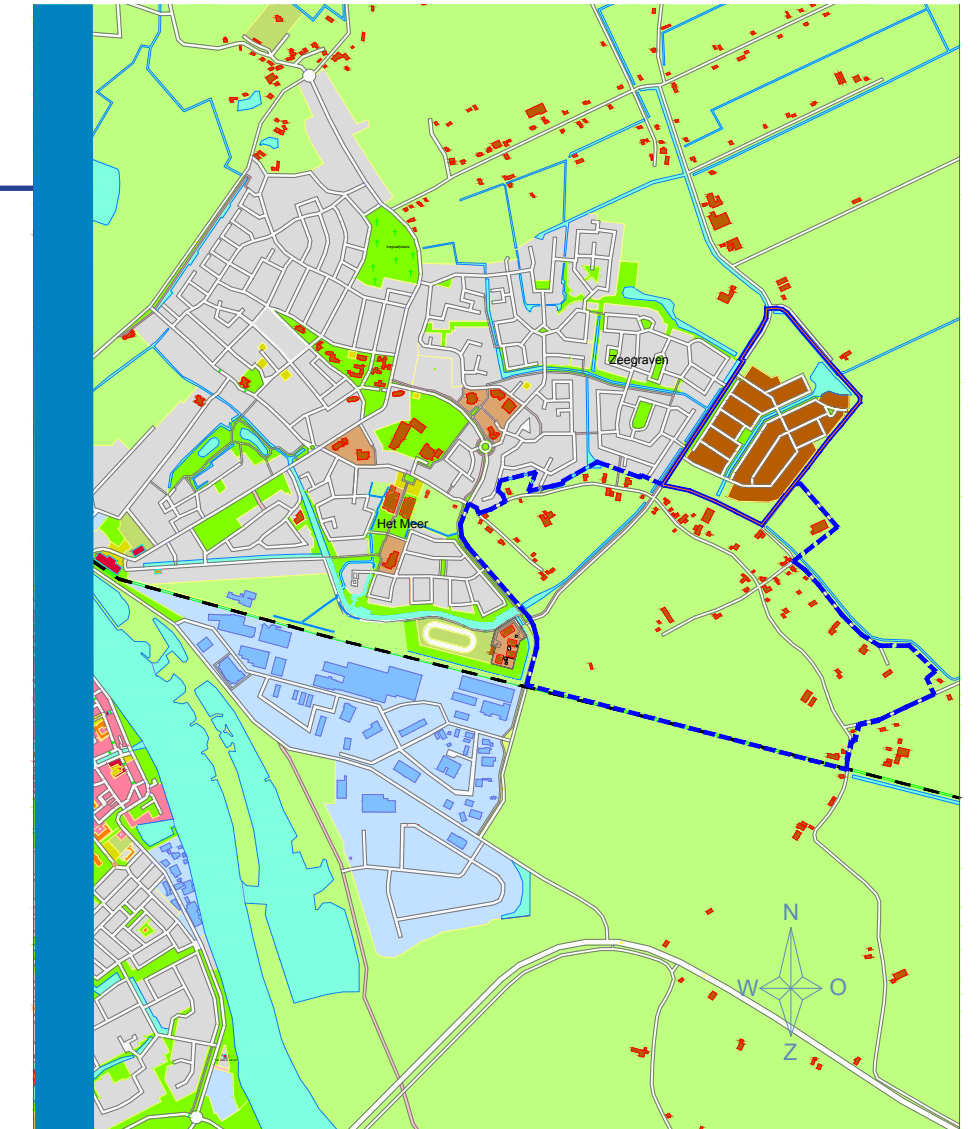
Woonbuurten IJsselmuiden

Oosterholt-Noord (2000-2005)

Tot Oosterholt-Noord wordt niet alleen de nieuwbouw gerekend, maar ook het aansluitend buitengebied tot aan de spoorlijn Kampen-Zwolle. Ook het overwegend agrarisch gebied tussen de Oosterholtseweg, Veilingweg en Oosterlandenweg wordt tot de buurt gerekend.

Van het aantal verspreide huizen in het buitengebied dateren een flink aantal nog uit de 19e eeuw.

Nieuwbouwbuilt Oosterholt-Noord wordt begrensd door de Veilingweg in het westen en het open landelijk gebied van polder Mastenbroek in het noorden en oosten. De Trekvaart is de zuidelijke begrenzing.



Ligging van Oosterholt-Noord ten opzichte van de overige buurten in IJsselmuiden.

Ruimtelijke opzet

CULTUURHISTORIE

De Oosterholtseweg met zijn hogere ligging in het landschap is nog een duidelijke herinnering aan de natuurlijke verhoging. De “oude” lijnen wordt verder gevormd door de Trekvaart, een eeuwenoude gegraven watergang. Bestaande houtopstanden zijn zoveel mogelijk gehandhaafd.

STEDENBOUWKUNDIG

Oosterholt-Noord wordt door een brede groenzone met een waterloop in twee gelijke delen opgedeeld. Het westelijk deel heeft korte straatlengtes die haaks op de middenstrook staan. In het oostelijk deel dat grenst tegen polder Mastenbroek, zijn de straten evenwijdig aan de centraal gelegen groenstrook gesitueerd. Tegen de zone langs de Trekvaart is een plek gereserveerd voor bijzondere bebouwing. Voor wat betreft de ruimtelijke ordening zijn meer planinwaarts als stedenbouwkundige eenheid de tweekappers te vinden en de vrijstaande woningen hoofdzakelijk aan de randen. Incideneel vindt men in de buurt rijenwoningen.

De tijdsperiode wordt gekenmerkt door het maken van woningmarktonderzoek, geen verplichting meer om grote aantallen sociale woningen te bouwen, accent op bouwen in het ‘dure’ segment. Er is vernieuwde aandacht voor het begrip beeldkwaliteit. Als gevolg van soms langere procedures en aangescherpte milieunormen stijgen de grondkosten.

Experimenten in architectuur en toepassen van nieuwe materialen (ronde daken, overhellende kappen, zink e.d.)

Wat betreft de vormgeving bestaat de voorkeur voor woningen type jaren 30. Individuele bouwers kiezen voor neo-stijl architectuur of een catelogus huis. Het begrip duurzaamheid krijgt meer lading.

ARCHITECTUUR

De woningen zijn ontworpen volgens moderne interpretaties van klassieke stijlenmerken. De vrijstaande woningen zijn over het algemeen genomen rijk gedetailleerd, maar overstijgt zelden de standaard type woning: éénlaags onder een (afgewolfd) zadeldak of schilddak. Een enkele woning is wit gesausd en riet gedekt. De meer-

derheid van de overige woningen zijn tweelaags onder een zadeldak. In de rooilijn is enige variatie. De meeste woningen zijn opgetrokken in een lichte kleur baksteen, maar aardekleur steen komt regelmatig ook voor. Op enkele uitzonderingen na zijn de kappen met donkere pannen gedekt.

Inrichting openbare ruimte

VERKEER

De woonbuurt wordt ontsloten door één hoofd-ontsluitingsweg, de Karthuizerlaan. De diverse woonstraten zijn vanaf hier bereikbaar. Op twee plaatsen takt de Karthuizerlaan aan op de Veilingweg en daarmee op het bovenwijkse wegennet. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt zijn vanaf de Veilingweg geen woningen ontsloten.

De hoofdontsluitingweg is door groene bermen met bomen gescheiden van de trottoirs. Door de vormgeving, inrichting en verhardingssoort (asfalt) heeft deze weg een eigen karakter en wijkt hierdoor af van de overige wegen in de buurt.

LANGZAAMVERKEERSROUTE

Voor de fietser is het mogelijk om vanuit de buurt

naar de westelijk gelegen buurten te fietsen. Langs de Veilingweg ligt een vrijliggend fietspad waardoor er een goede fietsverbinding is in de richting van het dorpscentrum en de overige woonbuurten. Enkele langzaamverkeersroutes maakt het mogelijk om rond de buurten te wandelen of te fietsen. Daarbij is de wens om het oude dijktraject Zeegraven-Oudendijk op de grens van Oosterholt-Noord met polder Mastenbroek terug te brengen.

GROENSTRUCTUUR

De groene randen van de buurt spelen een rol van betekenis binnen de groenstructuur en maken deel uit van de hoofdgroenstructuur. Andere elementen zijn de Veilingweg waarbij de bestaande bomen zijn gespaard gebleven en de Trekvaart met doorgaande essenrij. In het noordelijke groene ruimte is een wandelpad aangelegd naar het fraai vormgegeven park met een vijverpartij. De centraal in de buurt gelegen waterloop in een brede groenzone is een belangrijk onderdeel van de groenstructuur.

WATER

In verband met de waterhuishouding (water-

berging en waterkwaliteit) is een bergingsvijver aangelegd. Regenwater wordt daarbij de bovengrondse afvoer.

Karakteristiek

De historisch lintbebouwing aan de Oosterholtseweg wordt gekarakteriseerd door een heterogene bebouwingsstructuur.

Voor de bouwplannen worden stedenbouwkundige randvoorwaarden en richtlijnen opgesteld, vertaald in een beeldambitieplan.

Historische boerderijen en andere bouwwerken zijn van beeldbepalend belang.

Aandacht voor langzaamverkeersverbindingen.



Informatie Oosterholt-Noord

Oosterholt-Noord is de uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de dorpskern. In de nieuwbouwbuurt staan in totaal circa 250 woningen en aan verspreide huizen circa 60. De nieuwbouwbuurt is groot plusminus 23.62 ha en het tot de buurt gerekend buitengebied 94.28 ha.

Specifieke gegevens nieuwbouwbuurt:

- Het bewonersaantal telt ongeveer 920 inwoners (naar ratio verdeeld uit CBS-telling nieuwbouwbuurt en buitengebied).
- Het gemiddelde woningaantal per hectare is 10,6 won/ha.
- Percentahe koopwoning 93%, huur/corporatie 7%..
- Percentage meergezinswoningen 0%.
- Gemiddelde huishoudgrootte: 3,6.
- Gemiddeld openbaar groen per woning is 11 m2 = 4,9% van het buurtoppervlak.

Algemene gegevens CBS-buurt Oosterholt-Noord, peildatum 2020:

- Leeftijdsopbouw van de bevolking:

leeftijdscategorie 0-15 jaar	32%
leeftijdscategorie 15-25 jaar	15%
leeftijdscategorie 25-45 jaar	24%
leeftijdscategorie 45-65 jaar	23%
leeftijdscategorie 65 jaar en ouder	06%
- Gemiddelde WOZ-waarde: € 367.000
- Gemiddeld dichtheid auto's is 1,4 auto/adres.

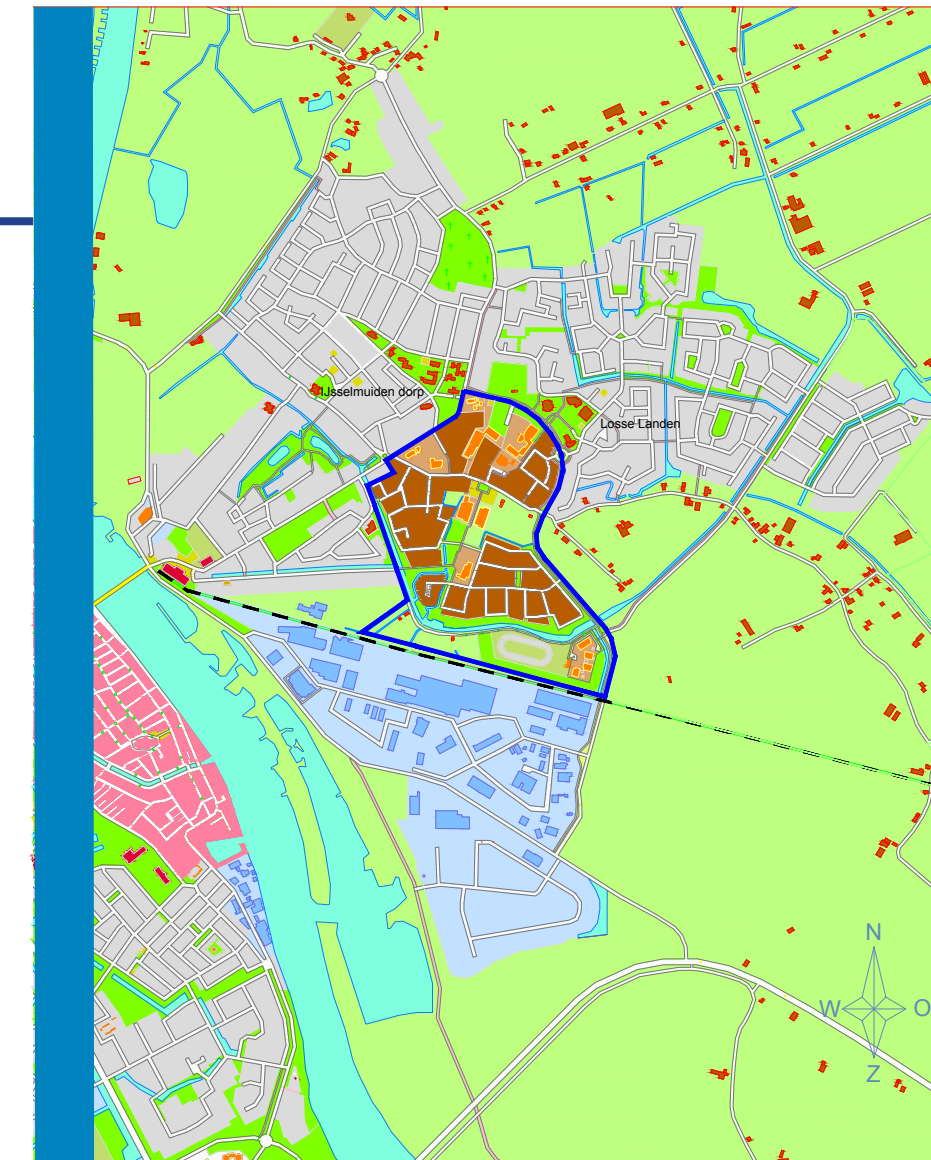
Woonbuurten IJsselmuiden Het Meer (2012-2021)

Het gebied waar de woonbuurt is ontwikkeld bestond voornamelijk uit agrarische gronden. Langs de Oosterholtseweg was al sprake van enig bebouwing en gebruik.

Structurerende elementen zijn de Oosterholtseweg, de Trekvaart/De Beek en de spoorlijn Kampen-Zwolle.

Voor de realisatie van de woonbuurt is de ijsbaan van de plaatselijke ijsclub met het bijbehorende clubgebouw verplaatst naar het terrein gelegen tussen de Trekvaart en de spoorlijn Kampen-Zwolle.

In tegenstelling tot de CBS-buurtindeling is het deel tussen Burg. van Engelenweg en spoorlijn Kampen-Zwolle beschreven bij IJsselmuiden-dorp (west). Het gebied tussen de Oosterholtseweg, Burg. van Engelenweg en Oosterlandenweg (incl. Aalbershof) wordt tot de buurt Het Meer gerekend. De buurt wordt ook wel Trekvaart genoemd.



Ligging van Het Meer (inclusief Aalbershof en Sonnenberg) ten opzichte van de overige buurten van IJsselmuiden.

Ruimtelijke opzet

CULTUURHISTORIE

Het ten noorden van de woonbuurt Het Meer gelegen Oosterholtseweg is een restant van de kronkelige, op het rivierduin gelegen verbindingsweg tussen Oosterholt en IJsselmuiden. De zuidwaartse gerichte helling loop af tot in de buurt. Op sommige plekken is de aangrenzende ruimte van het rivierenlandschap nog open, zij het dat ook hier steeds meer bebouwing plaatsvindt. Aan de minder dicht bebouwde Oosterholtseweg zijn enkele boerderijen overgebleven.

STEDENBOUWKUNDIG

Het ten noorden van de woonbuurt Het Meer gelegen Oosterholtseweg is een restant van de kronkelige, op het rivierduin gelegen verbindingsweg tussen Oosterholt en IJsselmuiden. De zuidwaartse gerichte helling loop af tot in de buurt.

De buurt kent een aantal specifieke delen.

* Langs de Oosterholtseweg.

In het noordelijk deel van de buurt, langs de Oosterholtseweg bevinden zich bestaande woningen en woongebieden (Weidestraat) met lichte

bedrijvigheid. Grote elementen zijn de sporthal de Oosterholthoeve aan de Oosterholtseweg en daarnaast de manege van de Stichting Paardrijden Gehandicapten IJsselmuiden. De parkeerplaatsen die bij deze voorzieningen horen, liggen op het er voor gelegen terrein langs de Oosterholtseweg.

* Het westelijk en oostelijk deel.

In het deel van de buurt langs de Trekvaart en richting de Oosterlandenweg is de nieuwbouw ontwikkeld. Het westelijk deel kent korte straatlengtes. Haaks op de Trekvaart is een woonhofje gelegen waar men alleen te voet de woning kan bereiken. Het oostelijk deel heeft lange straatlengtes met aangeluste woonstraten.

De stedenbouwkundige eenheden bestaan uit tweekappers, vrijstaande woningen maar ook uit rijtjeswoningen. In het oostelijk deel langs de Trekvaart liggen de grotere kavels met voornamelijk vrijstaande woningen.

Op de scheiding van het oostelijk en het westelijk deel van de buurt staat een basisschool.

* Het zuidelijke deel.

Het onderste deel van Het Meer, ten zuiden van de Trekvaart, heeft voor een groot deel zijn func-

De periode vanaf ca. 2010 tot heden kent een neerwaartse en opwaartse beweging. Door de economische recessie waren de ruimtelijke plannen soms niet meer te financieren. Gewerkt werd aan 'realistische' plannen. De gedachte leefde dat het gaat om de verbetering van de fysieke leefomgeving van stad of dorp. Na ongeveer 5 à 6 jaar komt een opleving in de economie. Vraag naar woningbouwgrond is bijna niet meer bij te houden. De planperiode wordt ruimschoots voor gebleven

tie behouden (agrarische en uitloopgebied/bos). Naar dit deel is de ijsbaan verplaatst. Tevens is naast de ijsbaan een zorginstelling gerealiseerd met een maatschappelijke bestemming. Aan de hoofdfietsroute staat de basisschool en een grote groene ruimte ingericht als speelplek op buurtniveau. Een ander opvallend element in de buurt is het 'eiland', een geheel door water omgeven, carree-vormige woonomgeving waaraan een ensemble van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen rondom een centraal plein zijn gesitueerd.

ARCHITECTUUR

Een beeldregieplan is opgesteld waarin spelregels zijn opgenomen voor het bouwen in Het Meer. Bepalend voor het beeld van de buurt is de specifieke architectonische stijl. Het Meer is een dorpse buurt met de stijlkenmerken van de dorpseigen woningen, schuren en boerderijen. Hierdoor onderscheidt de buurt zich van het doorsnee beeld. Er is een traditionele toepassing van bouwmaterialen: baksteen, stucwerk, hout, gebakken pannen. Belangrijk stijlkenmerk zijn de verhoudingen tussen hoogte, breedte en lengte van de woningen. Kenmerkend zijn de traditionele gevelopeningen en de verticaliteit hiervan. Verder is kenmerkend de afwisseling in goothoogte. Veelvoorkomend is de lage goot welke op verschillende wijze is toegepast en in hoge mate het beeld bepaald. Karakteristiek is de baksteenarchitectuur met af en toe een witte gevel. Naast gebakken pannen zijn er ook huizen met rieten kappen.

Grosso modo zijn er twee architectuurstijlen: landschappelijk en dorpse architectuur. Het onderscheid tussen dorpse woningen en landelijke woningen is typische voor IJsselmuiden. De over-

eenkomstige stijlkenmerken van landschappelijk wonen zijn royale groene kavels, gevels met symmetrische opbouw en veel lage goten, wolfseindkappen en meegespleepte dakkapellen. De gevels zijn sober. Ook zijn er woningen met gemetselde staande dakkapellen.

Bij de dorpse architectuur staan de individuele woningen op smalle kavels. Ze zijn meestal met de kopse kant naar de straat gekeerd. De gevels zijn a-symmetrisch, toepassing van daklijsten en sierelementen in het metselwerk komt veelvuldig voor. Woningen zijn vaak voorzien van erkers, serres en balkons.

In de rooilijn is variatie waardoor een 'dorps' beeld ontstaat.

ANDERSOORTIGE BOUWWERKEN

Grootschalige bebouwing aan de Oosterholtseweg, met name de sporthal en manege. Ten noorden van de Oosterholtseweg zijn twee kerkgebouwen, een zorginstelling en enkele winkels. De school midden in de woonbuurt is het meest beeldbepalende gebouw. Het refereert in de architectuur aan het landelijk gebied.

Inrichting openbare ruimte

VERKEER

De buurt wordt op twee plaatsen ontsloten, een op de Oosterholtseweg en een op de Oosterlandenweg. De Oosterlandenweg behoort tot de hoofdwegenstructuur van IJsselmuiden. De Oosterholtseweg is een erftoegangsweg waardoor een gelijkwaardige aansluiting plaats vindt.

De wegen binnen de buurt zijn erftoegangswegen (maximaal 30 km/u) met korte rechtstanden. De inrichting en ligging van deze wegen maakt het onaantrekkelijk om als doorgaande route van de Oosterlandenweg naar de Oosterholtseweg / Burg. van Engelenweg te dienen.

Bij de gronduitgifte is er op toegezien dat op eigen terrein parkeerplaatsen voor twee auto's zijn voorzien.

LANGZAAMVERKEERSROUTE

Door de buurt loopt een primaire fietsroute tussen de Tunnelweg en de weg de Trekvaart richting het station. Het is een vrijliggend fietspad dat in de voorrang ligt. Daarnaast ligt aan deze fietsroute de basisschool waardoor er een veilige langzaam verkeersroute naar toe is.

Karakteristiek

Een mix van landelijke- en dorpse woningtypes, waarvan de eerste categorie aan de randen van de buurt te vinden is.

Een afwisselend straatbeeld met veel variatie in plaatsing (haakse en dwarse plaatsing of nokrichting), woningtype en details.

Belangrijk architectonisch stijlkenmerk zijn de verticaliteit van de gevelopeningen.

Hedendaagse architectuur met historische patronen.

Een aangelegd wandelpad lang de Trekvaart biedt alle ruimte om te voet langs de Trekvaart het buitengebied in te gaan.

GROENSTRUCTUUR

Het structuurbepalend groen bestaat uit oude bomen op enkele erven langs de Oosterholtseweg en diverse kleinere groengebieden in de woonbuurt.

De gronden in het deel van de buurt tussen de Trekvaart en de spoorlijn, zijn voor het overgrote deel in agrarisch gebruik als grasland. Langs de ijsbaan is een recreatief wandelpad aangelegd met bosaanplant.

WATER

Door de buurt lopen enkele watergangen die zijn aangesloten op de Trekvaart. De Trekvaart is een brede waterloop die een belangrijke functie in de waterbeheersing van het gehele aansluitende gebied heeft.

Binnen de buurt ligt een beschermingszone van een hoofdwatgang (De Beek/Trekvaart) en watergangen van het Waterschap. Het functioneren van deze watergangen van bestaand stedelijk gebied moet te allen tijde worden gegarandeerd van een goede afwatering. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur van het Waterschap beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur van het Waterschap opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd.

Ten behoeve van het beheer en onderhoud geldt langs de watgang (vanaf de insteek) een obstakelvrije zone van 5 meter. Over de inrichting en het beheer en onderhoud van nieuw stedelijk water vindt afstemming plaats met het Waterschap. Uitgangspunt is dat stedelijke waterberging bij het Waterschap in beheer en onderhoud komt.



Informatie Het Meer

Het Meer is de uitbreiding van het dorp aan de oostzijde van de Burgemeester van Engelenweg. In de nieuwbouwbuurt staan in totaal 360 woningen. Aalbershof telt 35 woningen, het aantal bestaande woningen bedraagt circa 50 en een appartementengebouw met 50 wooneenheden. De buurt is groot totaal plusminus 48.55 ha.

Specifieke gegevens nieuwbouwbuurt:

- Het bewonersaantal: onbekend.
- Het gemiddelde woningaantal per hecater is 18 won/ha.
- Percentage koopwoning 88%, huur/corporatie 12%;
- Percentage eengezinswoning 100%, meergezinswoning 0%..
- Gemiddelde huishoudgrootte: onbekend.
- Gemiddeld openbaar groen per woning is 11 m2 = 4,9% van het buurtoppervlak.

Algemene gegevens CBS-buurt Het Meer, peildatum 2020:

- Leeftijdsopbouw van de bevolking:

leeftijdscategorie 0-15 jaar	32%
leeftijdscategorie 15-25 jaar	15%
leeftijdscategorie 25-45 jaar	24%
leeftijdscategorie 45-65 jaar	23%
leeftijdscategorie 65 jaar en ouder	06%
- Gemiddelde WOZ-waarde: € 367.000
- Gemiddeld dichtheid auto's is 1 auto/adres.

