

# Herontwikkeling IJsselstein Hatterem

## Landschapsplan



06 oktober 2025

# Beeldkwaliteit & Landschappelijke onderbouwing

**Het projectgebied IJsselstein ligt in het stroomdal van de IJssel. De IJssel is een matig dynamische rivier in een ecologisch kerngebied (Natura 2000-gebied) en is onderdeel van het Nationaal Landschap Veluwe. Het projectgebied bevindt zich op een historisch natuurlijke hoogte wat bebouwd is in het stroomdal. Het goed bewaard gebleven reliëf en de daarmee samenhangende variatie zorgt voor een hoge kwaliteit van de natuur in de IJsseluiterwaarden.**

**De Bottenstreng verbindt de weteringen en de Grift met de IJssel via het passeerbare gemaal Veluwe. Het gebied wordt gekenmerkt door weidse vergezichten over de rivier en zicht op de stuwwal. Dit grootschalige landschap wordt versterkt door de Rode spoorbrug. De lager gelegen gedeelten rondom het projectgebied bestaan uit stroomdalgraslanden en hardhoutooibossen. Het projectgebied daarentegen kent, los van het reliëf weinig natuurlijke kwaliteit. De natuurlijke kwaliteit bevindt zich met name aan de randen van het projectgebied. Zo staat er een monumentale houtwal en enkele monumentale bomen. De rest van het terrein bestaat wordt intensief onderhouden en bestaat uit strak gemaaid gras (zie ecologische quickscan van brabant-eco, 30 augustus 2022).**

De Bottenstrank verbindt de weteringen en de Grift met de IJssel via het passeerbare gemaal Veluwe. Het gebied wordt gekenmerkt door weidse vergezichten over de rivier en zicht op de stuwwal. Dit grootschalige landschap wordt versterkt door de Rode spoorbrug. De lager gelegen gedeelten rondom het projectgebied bestaan uit stroomdalgraslanden en hardhoutooibossen. Het projectgebied daarentegen kent, los van het reliëf weinig natuurlijke kwaliteit. De natuurlijke kwaliteit bevindt zich met name aan de randen van het projectgebied. Zo staat er een monumentale houtwal en enkele monumentale bomen. De rest van het terrein bestaat wordt intensief onderhouden en bestaat uit strak gemaaid gras.

Er is de ambitie om natuurinclusief te ontwikkelen. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van worden verbeterd. Dit betekent dat we de bestaande natuurwaarden respecteren, zoals de houtwal, monumentale bomen oevers en randen. Daarnaast willen we meer doen voor de natuur zo willen we meer biodiversiteit toevoegen op het terrein, maar ook de nieuwe bebouwing zo natuurinclusief mogelijk ontwikkelen. Het initiatief ziet toe op een grote versterkingsopgave van de natuur in het project gebied.

We passen de volgende beheergroepen toe:

- solitaire bomen (monumentaal)
- knotwilgen
- struweelhaag (350) bestaande uit inheemse soorten
- bestaande houtsingel
- bij -en vlindervriendelijke tuin (450 m2)
- oeverbeheer met overjarig riet (0,9ha)
- kruiden -en bloemrijk natuurgraslanden (2,7ha)

Een natuurlijke uitstraling is uitgangspunt bij het kiezen van de materialen. Daarnaast kijken we naar materialen die zoveel mogelijk waterdoorlatend zijn. Voor de materialisatie van de buitenruimte kiezen we ook voor zo een klein mogelijke 'footprint' van de materialen. Zo is er zoveel mogelijk ruimte voor groen en biodiversiteit. Alleen de hoofdrijroute bestaat uit een karrenspoor. De parkeervakken bestaan uit waterdoorlatende grastegels. De slingerpaden bestaan uit laarzenpaden of delen met waterdoorlatende halfverharding. Een slingerend pad zweeft over het landschap naar een uitkijkpunt op de rivier. Op de volgende pagina's staan kaarten en beelden voor de gewenste beeldkwaliteit.

# Reflectie ontwikkeling op de kernkwaliteiten Hoenwaard

Natuur en Landschap (bron: Kernkwaliteiten, Ruimtelijke Kwaliteit en Landschap, Provincie Gelderland)

1. Matig dynamische rivier met geologische en geomorfologische dynamiek watersediment- en diasporetransport; ecologisch kerngebied (Natura 2000-gebied) én verbinding tussen MiddenEuropa en de Noordzeekust Onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe

2. De overgangen van de droge Veluwe naar de natte flanken en naar de IJssel(vallei) waarbinnen uitwisseling van planten en dieren mogelijk is waarbinnen abiotische processen zo veel mogelijk ongestoord verlopen en waarbinnen de natuur zich op de gehele gradiënt ontwikkelt in het bijzonder in de Hattemer Poort.

3. Stroomdalgrasland en hardhoutooibos zowel op de riverduinen op de zandgronden als op de oeverwal van de rivier; soortenrijke dotter- en kievitsbloemgraslanden op de lage delen van de uiterwaarden; daar ook goede weidevogelstand; bijzonder kwelgevoed riviermoeras bij de Wiessenbergse Kolk.

4. De Veluwse Wetering/Bottenstrank verbindt de weteringen en de Grift met de IJssel via het viapasseerbare gemaal Veluwe

5. Het goed bewaard gebleven reliëf en de daarmee samenhangende variatie en hoge kwaliteit van de natuur in de IJsseluiterwaarden

6. Parel Hoenwaard stroomrug bolwerk van stroomdalflora en hardhoutbosje Kromholt

Dit plan respecteert de huidige situatie en de geomorfologie. Het bestaande blijft behouden. De kernkwaliteit blijft behouden.

Dit plan respecteert de huidige situatie en de geomorfologie. De bestaande bomen blijven behouden. We willen de uitwisseling versterken door de bestaande recreatieweide (ca. 2ha) om te vormen naar natuurgraslanden passend bij de IJsselvallei. Daarnaast bieden wij nestelgelegenheid in de vorm van een kast voor bijvoorbeeld de steenuil aan.

De lager gelegen gedeelten rondom het projectgebied bestaan uit stroomdalgraslanden en hardhoutooibossen. Het projectgebied daarentegen kent, los van het reliëf weinig natuurlijke kwaliteit. We gaan hier de bestaande recreatieweide (ca. 2ha) omvormen tot natuurgrasland.

Deze belangrijke verbindingzone blijft intact. We versterken hier juiste de overjarige rietzones voor bv. De Roerdomp

Het bestaande reliëf vinden wij een enorme kwaliteit en blijft behouden. Op dit bestaande reliëf staan monumentale bomen. Deze blijven allen behouden.

Valt buiten projectgebied en zal niet aangetast worden. Ontwikkeling heeft hier geen (ecologische) invloed op.

#### 7. Leefgebied steenuil

We willen het leefgebied van de steenuil versterken. Bestaande recreatieweide wordt omgevormd tot natuurgrasland. Borders rondom het nieuwe gebouw bestaan uit insectenvriendelijke beplanting. Daarnaast bieden wij wij nestelgelegenheid voor de steenuil aan in de vorm van een kast in het nieuwe gebouw.

#### 8. Weidse vergezichten over de rivier en fraai zicht op de stuwwallen fraaie stadsgezichten op Zwolle

Projectgebied is omzoomd door een houtwal met monumentale bomen. De ontwikkeling vind plaats binnen de houtopstanden. Ontwikkeling heeft geen invloed op de bestaande weidse vergezichten

#### 9. Onbebouwdheid van de uiterwaarden (enkele boerderijen op pollen, steenfabrieken, jachthavens, waterstaatswerken).

Projectgebied is één van die oude bebouwde plekken op natuurlijke hoogten (zie kaart redout uit 1596). Hierna is er een landhuis gekomen (ca. 1783), hierna is er een schippersinternaat in gekomen (ca. 1930), omgevormd met bebouwing tot een recreatieoord (ca. 1970). De nieuwe ontwikkeling zet deze ontwikkelingsdynamiek voort en houdt de historie levend op deze bijzondere hoge plek in de IJsselvallei.

#### 10. Rust ruimte en duisternis m.u. v. de omgeving van stedelijke gebieden

Het huidige projectgebied is een voormalig vakantieoord met zwembad. Deze ontwikkeling wil meer zoneren in rust en reuring. De bestaande recreatieweide vormen we om naar natuurgrasland (ca. 2 ha) voor rust. Rondom de bebouwing zal meer ruimte zijn voor reuring. Wij onderschrijven de kwaliteit voor duisternis. Daarom zetten we in op minimale verlichting. Deze verlichting is een dynamische verlichting die alleen reageert wanneer er mensen zijn. We verlichten alleen de rijroutes en looproutes naar gebouwen met zijschijners (lage bolderarmaturen die naar beneden schijnen) met vleermuisvriendelijke amberkleurige verlichting

# Ontwikkelen in groenzones

(zie bijlage voor rekentabellen)

**De geplande nieuwe activiteit (projectgebied) ligt binnen de door de Provincie Gelderland aangewezen Groene Ontwikkelzone. Aan omgevingsplannen wordt de voorwaarde opgelegd dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen zijn toegelaten, mits uit onderzoek blijkt dat, ten eerste de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en ten tweede de samenhang niet verloren gaat. In dit gebied heeft het bevoegd gezag bepaalt dat er bij nieuwe activiteiten een versterkingsopgave ligt. In beginsel wordt de impact van de activiteit op de natuur bepaald middels een verliesfactor. Dit initiatief werkt daar graag aan mee en ziet het belang hiervan.**

## 1. Verliesfactor vaststellen

De verliesfactor kwantificeert het verlies aan natuur- of landschapselementen die bijdragen aan de kernkwaliteiten van het betreffende deel van de Groene ontwikkelingszone, als gevolg van de nieuwe activiteit of ontwikkeling. Om de verliesfactor te bepalen wordt gekeken naar de huidige natuur kwaliteiten die worden aangetast door de komende ontwikkeling. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er mogelijk beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Echter worden de vrijstaande grote bomen, de houtwal en het grasland in standgehouden. Hierdoor blijft het habitat voor de beschermde flora en fauna in stand. Met de sloop van de twee gebouwen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. Beide gebouwen zijn volledig ongeschikt voor beschermde soorten vanwege het ontbreken van invliegopeningen en andere schuilplaatsen die ontstaan door achterstallig onderhoud.

Door de geplande sloop zullen de schuil- en foerageermogelijkheden voor verschillende diersoorten niet afnemen.

## 2. Impactfactor vaststellen

Op dit moment rust de bestemming recreatie op het gebied. De grootste versterkingsmaatregel die genomen kan worden is deze bestemming wijzigen naar natuur en deels wonen. Op deze manier wordt de natuur juridisch verankert en kan de natuur zich verder ontwikkelen. Er worden weliswaar woningen toegevoegd aan het gebied maar de natuurwaarden worden niet aangepast. Daarom hebben deze nieuwe activiteit geen impact op de natuur.

## 3. Wenselijke versterkingsmaatregelen

Er is de ambitie om natuurinclusief te ontwikkelen. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd. Dit betekent dat we de bestaande natuurwaarden respecteren, zoals de houtwal, monumentale bomen oevers en randen. Daarnaast willen we meer doen voor de natuur zo willen we meer biodiversiteit toevoegen op het terrein, maar ook de nieuwe bebouwing zo natuurinclusief mogelijk ontwikkelen. Het initiatief ziet toe op een grote versterkingsopgave van de natuur in het project gebied. Vanwege de riviertechnische eisen zoals gesteld door Rijkswaterstaat is het toevoegen van bomen en poelen niet toegestaan, wel kunnen andere versterkingsmaatregelen toepassen.

locatie in de uiterwaarden  
van de ijssel

bron: streekgids ijsselvallei provincie gelderland

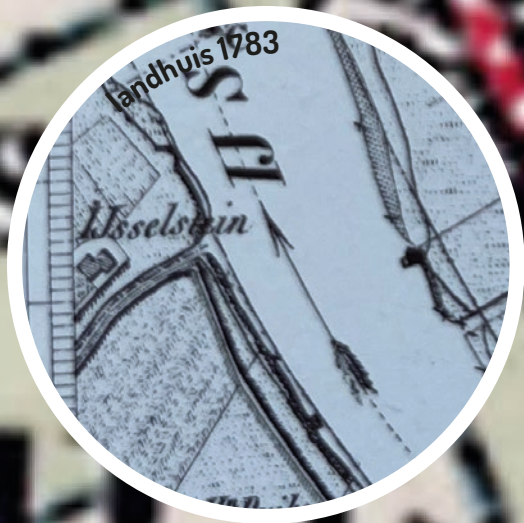
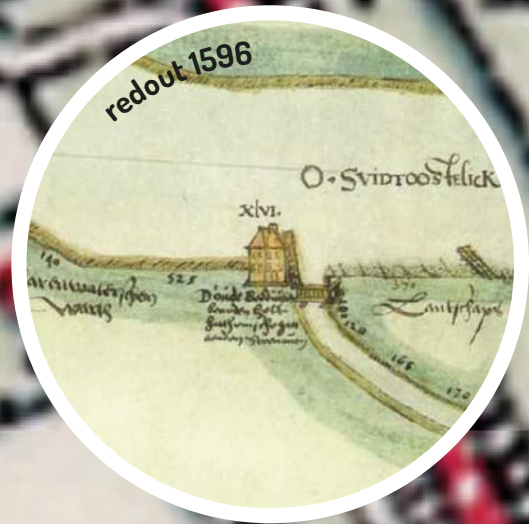
### Legenda

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
|    | <b>Landschapstypen</b>           |
|  | Veenontginning                   |
|  | Polderlandschap                  |
|  | Ingepolderde uiterwaarden        |
|  | Oeverwallandschap                |
|  | Kommenlandschap                  |
|  | Uiterwaardenlandschap            |
|  | Rivierweide                      |
|  | Hooiontginningen                 |
|  | Kampenlandschap                  |
|  | Essen                            |
|  | Natte heide en broekontginningen |
|  | Droge hei en bosontginningen     |
|  | Zandverstuivingen                |
|  | Heide                            |
|  | Bos                              |
|  | Landgoed of buitenplaats         |
- 
- |   |                                |
|---|--------------------------------|
|    | Kassen                         |
|    | Militair terrein               |
|    | Spoorlijn                      |
|    | Voormalige spoorlijn           |
|    | Grote wegen                    |
|    | Dijken                         |
|    | Slaperdijken/voormalige dijken |
|    | Terp                           |
|    | Gemaal                         |
|   | Oud fabrieksterrein            |
|  | Oude windmolen                 |
|  | Oude watermolen                |
|  | Kasteel of landhuis            |
|  | Beeldbepalende boerderij       |
|  | Motte/Schans/Burcht            |
|  | Verdwenen dorp                 |
- 
- |   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Waardevolle open ruimte |
|  | Historisch stadscentrum |
|  | Rijksweg                |
- 
- |   |  |
|---|--|
|  | LIMES met (vermoedelijke) forten of bewoningsplaatsen      |
|  | Linies met forten, verdedigingslijnen en inundatiegebieden |
- 
- |   |                               |
|---|-------------------------------|
|  | Recreatieparken               |
|  | Toeristische attractie/Museum |
|  | Jachthaven                    |
|  | Veerpont                      |

locatie



# Historische kaart 1925



**Deze historische locatie kent ook een historisch waardevol bomenbestand**



De locatie langs de IJssel  
is een zeer oude hoge plek  
waarvan oudsher bebouwing  
op heeft gestaan

mogelijke oude  
locatie redout

**Concept:** eigentijds landgoed



# 1. een struweelhaag zorgt voor een duidelijke zonering tussen rust & dynamiek



natuurlijke bloemenborders met waardplanten



natuurdaken op de gebouwen



struweelhaag met sleedoorn



sleedoorn voor de sleedoornpage

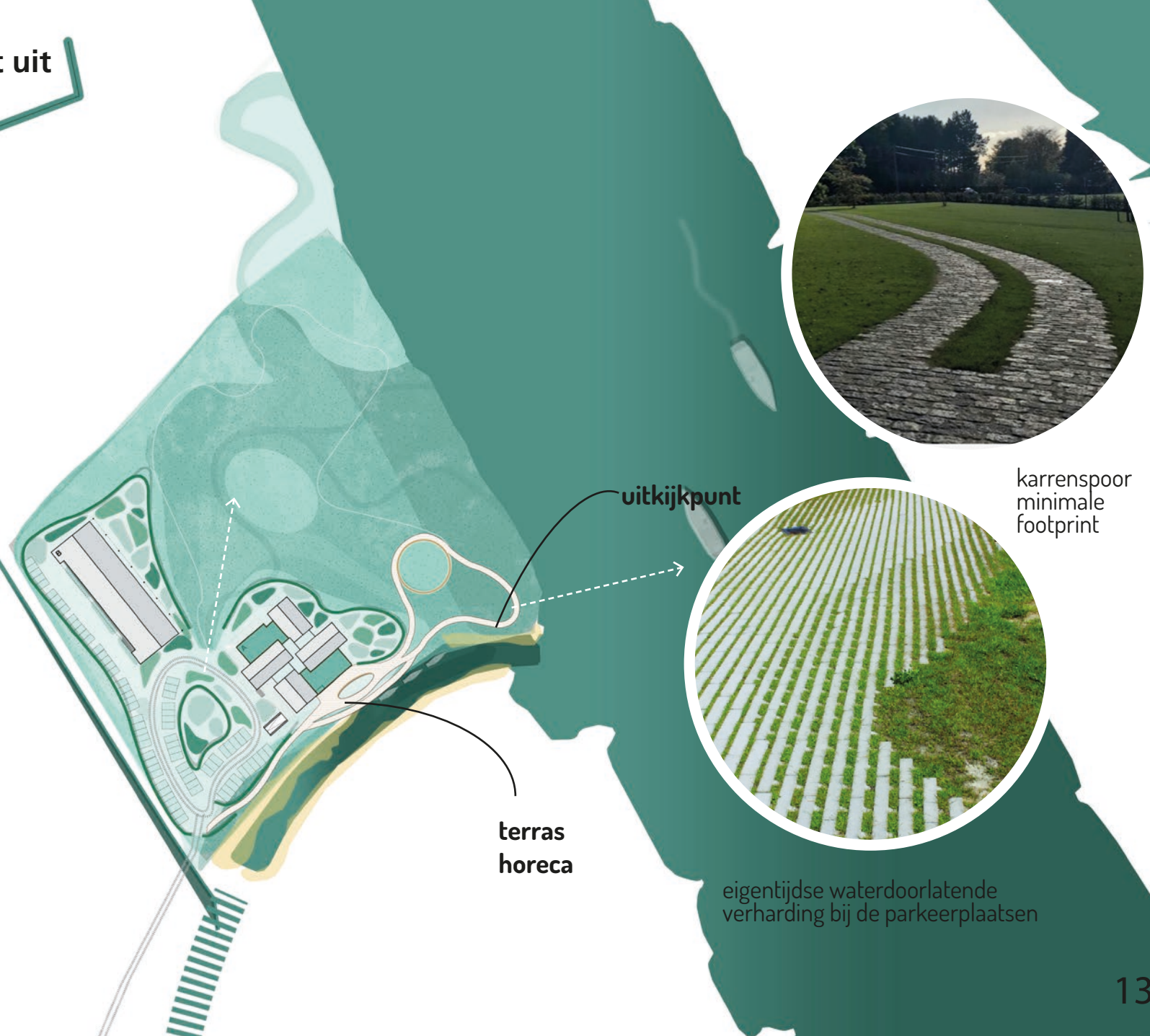


## 2. Het dynamische landschap bestaat uit tuinen, terrassen en parkeren. Ontsluiting en parkeren wordt landschappelijk opgelost

NB. In dit landschapsplan is rekening gehouden met een parkeernorm van 2,3. Dit betekent 118 parkeerplaatsen

Doelgroep is senioren met een lagere parkeernorm is er ruimte voor meer groen.

Voorstel van initiatiefnemer is om eerst te testen voor het werkelijke gebruik en zo meer groen te kunnen aanbieden en minder niet gebruikte parkeerplaatsen te hebben.



uitkijkpunt

karrenspoor  
minimale  
footprint

terras  
horeca

eigentijdse waterdoorlatende  
verharding bij de parkeerplaatsen

### 3. Het overig gebied is een natuur -en rivierenlandschap

bloemrijke hooilanden



water en dynamiek

## 4. Ontwikkelen in het groen ecologische maatregelen



versterken monumentale  
houtwal met watergang  
voor bv. ijsvogel



steenuilkasten  
en vleermuiskasten



overjarig  
riet voor bv. roerdomp

knotwilgen

bloemrijke  
hooilanden voor bv.  
kwartelkoning

monumentale bomen  
minstens 100 verschillende  
soorten insecten

steenuilkasten  
en vleermuiskasten

paaiplekken  
voor vissen voor bv. serpeling



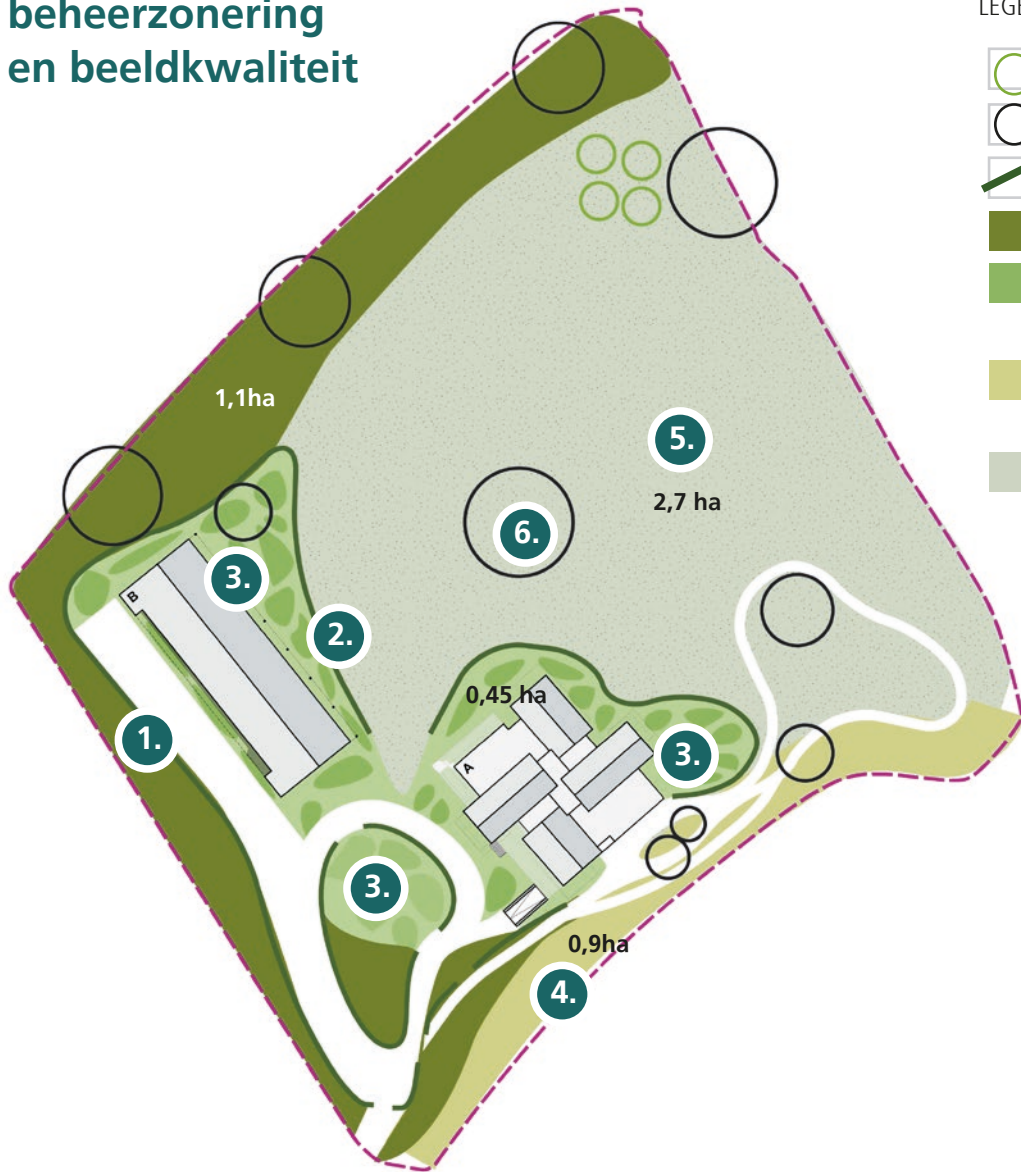
struweelhagen  
met sleedoorn voor  
bv. de sleedoornpage



inrichtingsplan  
Hattem IJsselstein



# beheerzoning en beeldkwaliteit



## LEGENDA

-  knotwilgen
-  monumentale solitaire bomen
-  struweelhaag 350m
-  bestaande houtsingel 1,1 ha
-  bij en vlindervriendelijke tuin met waardplanten vaste planten en kleine struikjes 450 m2
-  oeverbeheer met overjarig riet 0,9 ha
-  natuurgraslanden kruiden en bloemrijk 2,7 ha



**1.** houtsingel (1,1 ha) met monumentale bomen 1x in de 5 jaar snoei waar nodig, struweelrand in stand houden.



**2.** struweelhaag (350m) met inheemse soorten als meidoorn, europese vogelkers, veldesdoorn. 1x in de 2 jaar terugzetten.



**3.** bij en vlindervriendelijke tuin (450m2) met waardplanten vaste planten en kleine struikjes 2x per jaar onderhoud en doorzaaien.



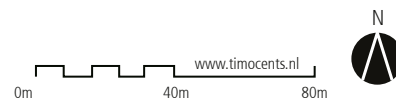
**4.** oeverbeheer (0,9 ha) met overjarig riet. 1x in de 3 jaar maaien en afvoeren.



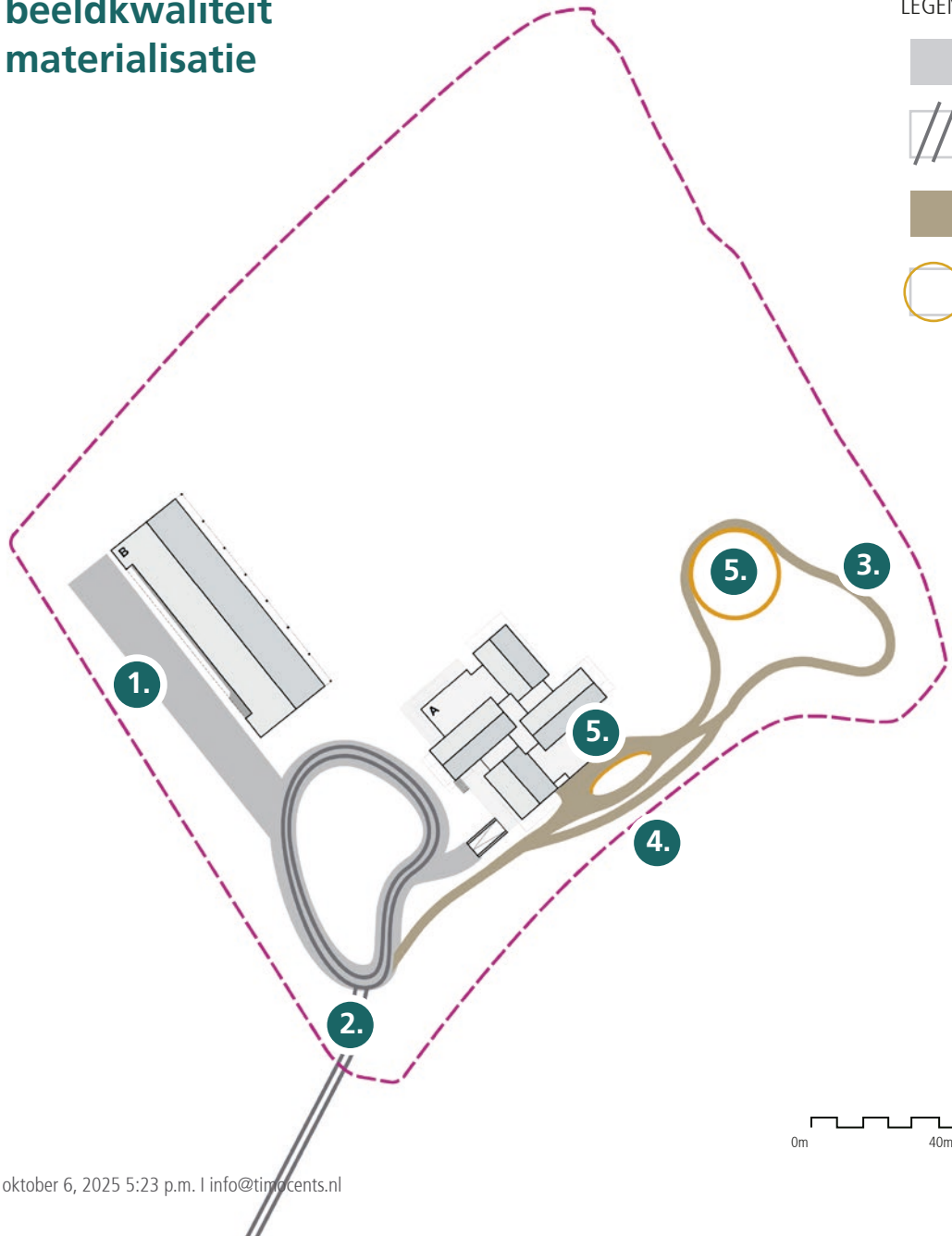
**5.** natuurgraslanden kruiden en bloemrijk (2,7 ha) 1x per jaar maaien en afvoeren of begrazingsgebied



**6.** solitaire monumentale boom 1x in de 5 jaar dood hout snoeien



# beeldkwaliteit materialisatie



## LEGENDA

-  parkeervakken en rijloper gastegel
-  hoofdrijloper karrenspoor
-  slingerend pad halfverharding geel-grijs
-  slingerende banken



1. parkeervakken en rijloper gastegels  
bv. greenstone grassliner of licio steen



2. hoofdrijloper met karrenspoor  
kasseien



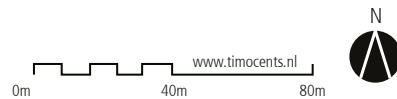
3. wandelpaden  
halfverharding geel-grijs



4. slingerende vlonder FSC gekeurd hout



5. banken FSC hout doen mee in de  
slingerende vormgeving vlonders



groen op -en aan gebouw  
heeft dezelfde sfeer als  
het landschap



de privé domeinen kennen  
ook tuinen met veel waardplanten  
en aansluiting op het landschap



het landschap kent veel  
afwisseling van laagten en hoogten en  
heeft de sfeer van het rivierenlandschap



het landschap wordt interessant  
voor de verschillende dieren en insecten





Rekentabellen IJsselstein, Hattem Zie bijbehorende memo  
30 september 2025

							3 kolommen voor aantekeningen		
1. Verliesfactor									
categorie	voorbeelden van beheertypen		punten /eenheid		opper- vlakte (ha)	punten			
Natuurvriendelijke oever, poel, zoete plas	L01.15, L01.01, N04.02		4000			0			
Houtwal, houtsingel, elzensingel, bomenlaan, rij knotwilgen, solitaire bomen (niet Wnb beschermd hout opstand)	L01.02, L01.03, L01.07,L01.08		leeftijd < 25 jaar	3000		0			
			leeftijd 25-100 jaar	4000		0			
			leeftijd >100 jaar	5000		0			
Struweelhaag of scheerhaag	L01.05 en L01.06		4000			0			
Hoogstamboomgaard	L01.09		2700			0			
Moeras, rietland	N05.04		2700			0			
Nat schraalland / vochtig hooiland	N10.01 en N10.02		2000			0			
Vochtig weidevogelgrasland	N13.01		1000			0			
Droge natuurgraslanden	N11.01, N12.02, N12.03		1000			0			
Kruiden- en faunarijke akker	N12.05		1000			0			
Ruigteveld of -zoom	N12.06		1000			0			
Alle typen bos die niet Wnb beschermd houtopstand zijn	N14, N15, N16 en N17		leeftijd < 25 jaar	3000		0			
			leeftijd 25-100 jaar	4000		0			
			leeftijd >100 jaar	5000		0			
						opp. (ha)	0,00		
						VERLIESPUNTEN	0		



2										3 kolommen voor aantekeningen					
Tabel 3. VERSTERKINGSMAATREGELEN															
categorie	voorbeelden van beheertypen	basis	opp (ha)	factor tijdelijke maatregel	indien van toepassing factor verlagen	factor bijdrage EVZ	indien van toepassing factor verhogen	Versterkingspunten							
								basis	incl. toeslagen						
Natuurvriendelijke oever	L01.15		3000		0,7	1	1,25	1							
Poel (max. 0,3 hectare per stuk)	L01.01		3000		0,7	1	1,25								
Houtwal, houtsingel, elzensingel,	L01.02 en L01.03		3000		0,7	1	1,25								
Struweelhaag of scheerhaag	L01.05 en L01.06		3000	0,35	0,7	1	1,25	1,25	1050	1313	350m	1m breed			
Laan (dubbele bomenrij)	L01.07		3000		0,7	1	1,25	1							
Rij knotwilgen	L01.08		3000		0,7	1	1,25								
Hoogstamboomgaard	L01.09		2000		0,7	1	1,25								
Zoete plas	N04.02		2000		0,7	1	1,25	1							
Dynamisch moeras	N05.04		2000		0,7	1	1,25	1							
Nat schraalland / Vochtig hooiland	N10.01 en N10.02		2000		0,7	1	1,25	1							
Vochtig weidevogelgrasland	N13.01		1000		0,7	1	1,25	1							
Droge natuurgraslanden	N11.01, N12.02, N12.03		1000	2	0,7	1	1,25	1,25	2000	2500	Van recreatieweide naar droge natuurgraslanden				
Kruiden- en faunarijke akker	N12.05		1000		0,7	1	1,25	1							
Ruigteveld of -zoom	N12.06		1000		0,7	1	1,25								
Alle typen natuurlijk bos	N14, N15, N16 en N17		2000		0,7	1	1,25	1							
<i>Speciale elementen</i>															
Stobbenwallen	hoge toegevoegde waarde over kleine oppervlakten		5000		0,7	1	1,25								
Takkenril/ houtstapel	hoge toegevoegde waarde over kleine oppervlakten		5000	0,15	0,7	1	1,25	1,25	750	938	150m				
Nestkast steen, bos- of kerkuil			10	4	0,7	1	1,25	1	40	40					
Bijenhotel	per m2 functioneel oppervlak		10	3	0,7	1	1,25	1	30	30					
Kleine zoogdier tunnel	das, bever, kleine marters e.a.		100		0,7	1	1,25	1							
Herpetofaunatunnel	reptielen en amfibieën		300		0,7	1	1,25	1							
Boombrug	marters, eekhoorn		100		0,7	1	1,25	1							
'Hop-over'	vleermuizen, vlinders en vogels		100		0,7	1	1,25	1							
Loopstroken of -richels	bij bestaande brug of duiker, voor zoogdieren		100		0,7	1	1,25	1							
			VERSTERKINGSPUNTEN							+ 4.821	opp. excl. speciale elementen				
VEREISTE VERSTERKING			- 2.586							BALANS	+ 2.235	0,00			

