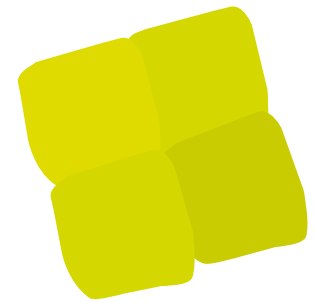


Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp-Oost Olst

176.00.00.03.01.00
30 november 2010





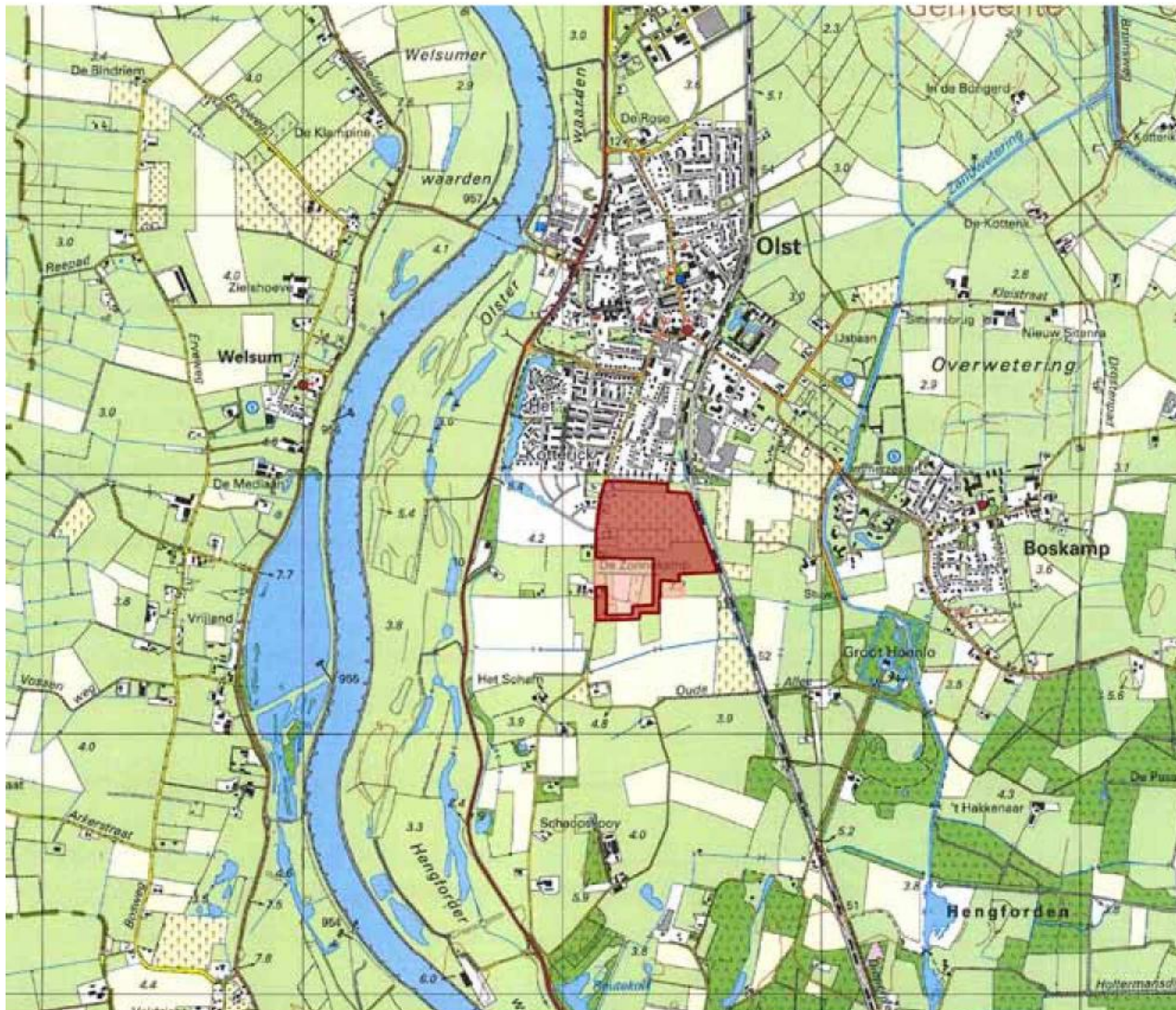
Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp-Oost Olst

176.00.00.03.01.00
20 december 2010

Inhoud

1. Inleiding	6
2. Stedenbouwkundig plan	8
3. Beeldkwaliteit	12
<i>Algemeen</i>	<i>13</i>
<i>Wonen aan lint Jan Schamhartstraat</i>	<i>15</i>
<i>Wonen rond centraal groengebied</i>	<i>17</i>
<i>Wonen aan groene hoofdstructuur</i>	<i>19</i>
<i>Wonen in woonstraten</i>	<i>21</i>
<i>Wonen aan de noordrand</i>	<i>23</i>
<i>Wonen in aardehuizen</i>	<i>25</i>
<i>Referentiebeelden oostrand Zonnekamp-Oost</i>	<i>27</i>

1 Inleiding



Plangebied Zonnekamp-Oost fase 1

Zonnekamp-Oost eerste fase

Eind 2000 heeft de toenmalige gemeente Olst het Masterplan Zonnekamp vastgesteld. In de wijk Zonnekamp is volgens het Masterplan ruimte voor ongeveer 340 woningen. Inmiddels is in Zonnekamp-West al een groot aantal woningen gerealiseerd en komt de bouw in Zonnekamp-Oost aan de orde. Zonnekamp-Oost zal vanwege de marktomstandigheden flexibel ingevuld worden qua aantallen en soort woningen. De voorliggende eerste fase behelst globaal tussen de 120 en 160 woningen. Daarvan zijn 25 woningen onderdeel van het experiment 'aarde-woningen'.

Plangebied

Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het gebied dat is gelegen ten oosten van de Jan Schamhartstraat, ten zuiden van de Olsterkampweg en ten westen van de spoorlijn Zwolle-Deventer. Op de kaart hiernaast is het plangebied aangegeven.

Beeldkwaliteitsplan

De gemeente Olst-Wijhe streeft bij de ontwikkeling van deze woonwijk naar een woongebied waar een ieder met veel plezier kan wonen naar eigen inzicht en kwaliteitsnorm. Voor de hele gemeente heeft Olst-Wijhe een welstandsnota opgesteld waarin de regels en criteria voor het uiterlijk van gebouwen

zijn verwoord.

Voor nieuwe woongebieden is het gebruikelijk dat er een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan heeft dezelfde status als de welstandsnota en wordt vastgesteld door de gemeenteraad als zijnde het welstandsbeleid voor het betreffende gebied. Tijdens de hele realisatiefase van het nieuwe woongebied blijft het beeldkwaliteitsplan gelden.

Relatie met het bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft een directe relatie met het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost. Hoewel het beeldkwaliteitsplan tegelijk met het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, kunnen ze procedureel los van elkaar worden gezien; inhoudelijk sluiten ze op elkaar aan. Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en ruimtelijke kwaliteiten, bepaald de plaatsing van gebouwen en goot- en bouwhoogte. Het beeldkwaliteitsplan bepaalt de ruimtelijke kwaliteiten die betrekking hebben op de architectonische hoofdindeling, vorm van de daken, de kleurstelling van gevels en dakvlakken en eventueel het materiaalgebruik. Verder geeft het beeldkwaliteitsplan inzicht in de kwaliteitseisen die gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte en de overgang van openbaar naar

privé. Bovendien geeft het beeldkwaliteitsplan op onderdelen als bouwhoogte, goothoogte en dakhelling, een nadere verfijning van het bestemmingsplan.

Resumerend biedt het beeldkwaliteitsplan:

- toekomstige bewoners en bouwers vooraf houvast bij het ontwerpen van een huis, bijgebouw(en) en erfafscheidingen op de gekozen locatie;
- toetsingscriteria bij de beoordeling van bouwaanvragen door het welstandstoezicht.

Voor de gegadigden voor bouwpercelen werkt het beeldkwaliteitsplan in feite op twee momenten:

- vooraf, bij de keuze van een bouwperceel. In deze fase geeft het de aspirant-koper tevens de zekerheid dat ook anderen zich aan de richtlijnen van het plan committeren;
- achteraf, bij de beoordeling van het bouwplan door de Welstandscommissie.

Naast de welstandsbeoordeling is het bouwplan vanzelfsprekend ook onderhevig aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en het eerder genoemde bestemmingsplan.

Opzet beeldkwaliteitsplan

De flexibele opzet van het bestemmingsplan vindt zijn weerslag in het beeldkwaliteitsplan. Door in het beeldkwaliteitsplan straatprofielen te definiëren, los van de daadwerkelijke positie in het stedenbouwkundig plan, biedt dat de mogelijkheid om toch enige vrijheid te houden in het stedenbouwkundig ontwerp van Zonnekamp-Oost zonder daarbij de beeldkwaliteit los te hoeven laten.

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft in woord, kaart en beeld een aantal richtlijnen/regieafspraken voor de invulling van het woongebied Zonnekamp-Oost. Het beeldkwaliteitsplan geeft verder inzicht in de inrichting van de openbare ruimte.

Daarbij ligt de nadruk op het eerste deel van de woonuitbreiding, maar de gekozen flexibele opzet van het beeldkwaliteitsplan is dusdanig, dat eenvoudig ook een doorvertaling kan worden gemaakt naar de tweede fase van het plan. De richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan zijn beperkt, omdat de gemeente nieuwe bewoners een belangrijke mate van vrijheid wil bieden om naar eigen inzicht een woning te kunnen realiseren. Bovendien zal een deel van het plan via collectief particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld, waardoor de precieze opzet van de wijk nog vrij in te vullen is.

2 Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan Zonnekamp-Oost

Masterplan Zonnekamp

In 2000 is voor de zuidelijke uitbreiding van Olst het Masterplan Zonnekamp opgesteld. Kenmerkend voor de opzet van dit masterplan is een structuur van woonvelden binnen een raamweg van rode en groene lijnen. Hierdoor kan ook in het plangebied het contact met de groene omgeving beleefd worden. Binnen het plan worden waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen zoals het bebouwingslint langs de Jan Schamhartstraat opgenomen waarbij het authentieke karakter zoveel mogelijk wordt gewaarborgd. In de reeds ontwikkelde woonwijk Zonnekamp West is rondom een groenstructuur aangelegd die ook een functie heeft als waterbergingsgebied. In Zonnekamp Oost zal de zone tussen de wijk en de spoorlijn Zwolle-Deventer een belangrijke groen- en waterbergingsfunctie krijgen. In Zonnekamp West zijn twee belangrijke oost-west geörienteerde groenstructuren aangelegd. Deze zullen door worden getrokken in Zonnekamp Oost. In de eerste fase van Zonnekamp Oost zal eveneens een derde oost-west structuur worden geïntroduceerd in het noordelijk deel van het plan.

Stedenbouwkundige opzet Zonnekamp-Oost eerste fase

De stedenbouwkundige opzet van Zonnekamp-Oost wordt bepaald door een gevarieerd patroon van lanen, bebouwing en boomgaarden. Bovendien is gezocht naar een natuurlijke overgang van de woonwijk naar de omgeving, door een brede groenstrook langs het spoor met incidenteel bebouwing. Lange harde overgangen worden voorkomen. Bovendien is de afwerking van de rand verschillend, soms woningen met achterzijden naar

het landschap, soms vormt de straat de rand van de wijk en op enkele plekken vindt een verweving plaats van bebouwing en landschap. Door deze wisselwerking ontstaat een gevarieerd aanzicht van de wijk, met name vanaf de oostzijde.

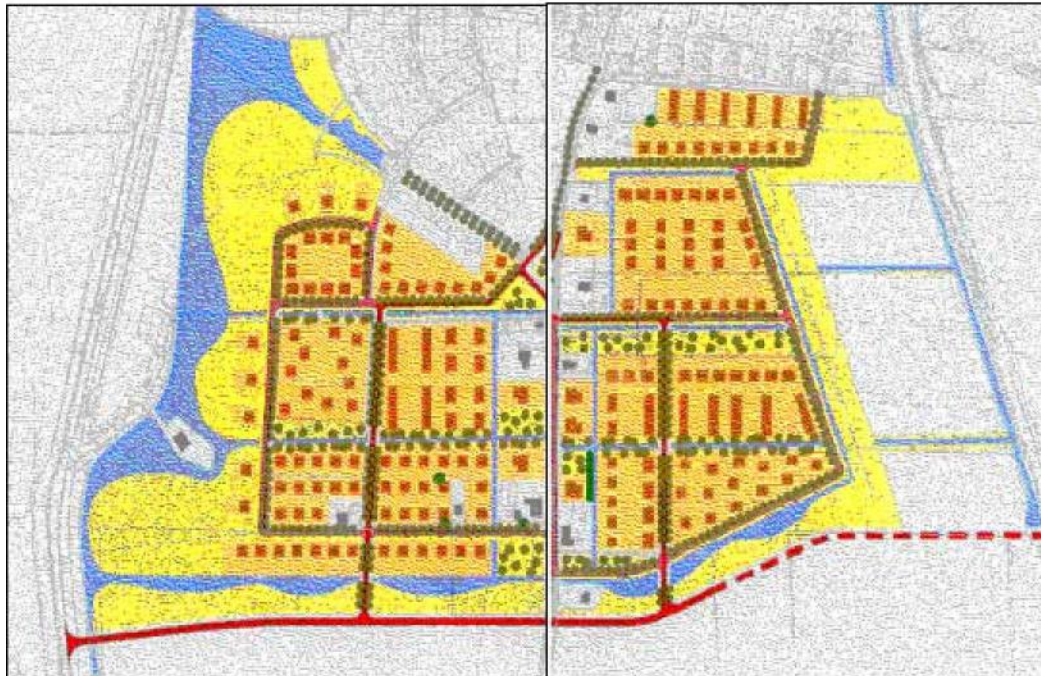
Hoofdopzet Zonnekamp-Oost

Bij de interne opzet van de woonwijk wordt het masterplan als vertrekpunt genomen. De woonvelden worden ingekaderd door sterke groenstructuren. De oost-west gerichte groenstructuren verbinden de westelijke en oostelijke helft van de wijk Zonnekamp. De belangrijkste entrees van Zonnekamp-Oost halver-wege het plangebied en vanaf de Kneu worden als lanen vormgegeven, refererend aan het landgoedkarakter dat in de directe omgeving ook veelvuldig voorkomt (Hoenlo, De Haere, Nieuw Rande).

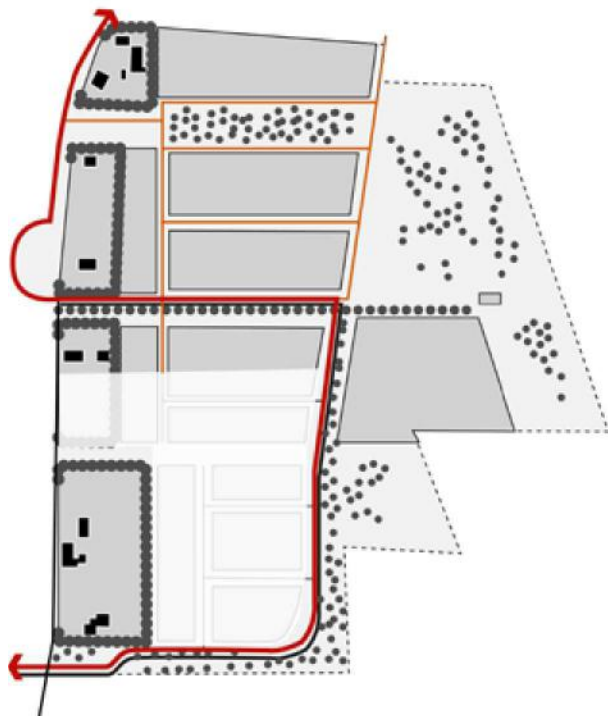
In Zonnekamp-Oost worden in de groenstructuren fruitbomen opgenomen. Deze bomen zijn typerend voor de streek en bovendien hebben de bewoners zo de mogelijkheid om uit eigen buurt te eten; een duurzaamheidsaspect dat steeds meer aan belangstelling wint.

Bestaande situatie

De wijk zal zorgvuldig worden afgestemd op de (kavels van) bestaande woningen, waardoor na oplevering van de nieuwe woningen voor de bewoners van de bestaande woningen een acceptabele woonkwaliteit overblijft. Er zullen geen woningen worden gesloopt. De bestaande (voormalige) boerderij aan de zuid-kant aan de Jan Schamhartstraat zal met een ruime kavel worden ingepast, waardoor dat de bestaande kwaliteit van deze 'Ijsselhoeve' wordt gespaard.



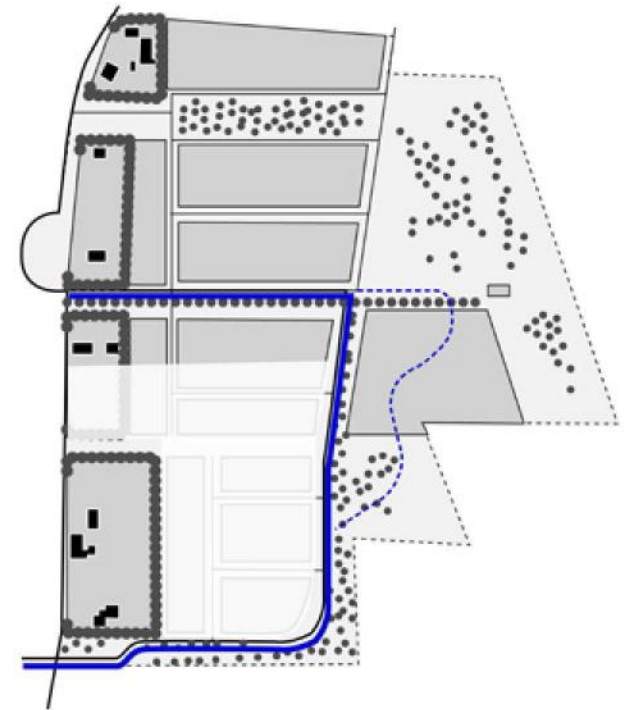
Masterplan Zonnekamp



Verkeersstructuur



Groenstructuur



Waterstructuur

Verkaveling

Voor de woonwijk ontbreekt een stedenbouwkundige verkaveling. Daar is bewust voor gekozen, zodat de gemeente veel flexibiliteit heeft bij het ontwikkelen van de wijk. Onder andere een variabele woningvraag en collectief particulier opdrachtgeverschap vragen flexibiliteit in tegenstelling tot een vooraf bedacht en geregisseerd stedenbouwkundig verkavelingsplan. De hoofdstructuren zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan en in het bestemmingsplan.

Verkeer

De auto-ontsluiting van Zonnekamp-Oost is gericht op zowel de Jan Schamhartstraat naar het centrum van Olst als de ten zuiden van de wijk door te trekken weg Kneu die de verbinding legt met de provinciale weg over de IJsseldijk naar Deventer. Binnen het plan zijn de wegen in principe erfontsluitingswegen waarbij de belangrijkste wegen in asfalt en de woonstraten in klinkerbestrating herkenbaar zijn. De belangrijkste wegen vormen de oost-west-gerichte laan langs de watergang en de haaks hierop gelegen ontsluitingsweg naar het zuiden aan de rand van het plangebied. Voor het langzaam verkeer heeft de Jan Schamhartstraat een belangrijke functie. In de straten zullen goede voorzieningen voor voetgangers en fietsers worden getroffen.

Groenstructuur

In de groenstructuur is de oost-westgerichtheid hoofdbepalend. Hier liggen grotere water- en groengebieden. De meest bepalende noord-zuidstructuren worden gevormd door lanen met beplanting.

Aan de oostzijde van de woonbebouwing ligt langs de spoorlijn Zwolle-Deventer een groot aaneengesloten gebied waar met name fruitbomen kunnen worden gehandhaafd en waar de waterberging een plaats zal krijgen.

Water

Duurzaam waterbeheer speelt een belangrijk onderdeel in de ontwikkeling van de woonwijk. Voldoende mogelijkheden voor het bergen van oppervlaktewater, het vasthouden van gebiedseigen water in de wijk en het afkoppelen van hemelwaterafvoer spelen een nadrukkelijke rol. Het watersysteem in Zonnekamp-Oost wordt gekoppeld aan het systeem in Zonnekamp-West. Hierdoor wordt het rondstromen van water mogelijk. Binnen de groenstructuur wordt ruimte gemaakt voor oppervlakteberging van water, onder andere in de vorm van sloten, greppels en wadi's. Daar waar mogelijk worden flauwe en gevarieerde taluds gebruikt om plas-drassituaties te creëren waar natuurlijke vegetatie zich kan ontwikkelen.

3 Beeldkwaliteit



Beeldkwaliteitsclusters

Opzet beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd rond 6 thema's, die elk een straatprofiel verbeelden:

- wonen aan het lint Jan Schamhartstraat;
- wonen rond centraal groengebied;
- wonen aan groene hoofdstructuur;
- wonen in woonstraten;
- wonen in aardehuizen.

Bij elk thema zijn richtlijnen benoemd voor zowel de bebouwing als het openbaar groen. Ook wordt een voorstel gedaan voor de straatprofielen.

Daarnaast is een referentiepagina gemaakt voor de rand van het plangebied aan de oostzijde met beelden van het openbaar groengebied langs het spoor en de hoofdontsluiting.

In het navolgende komen eerst enkele algemene beeldkwaliteitsaspecten aan bod, waarna per thema wordt ingezoomd.

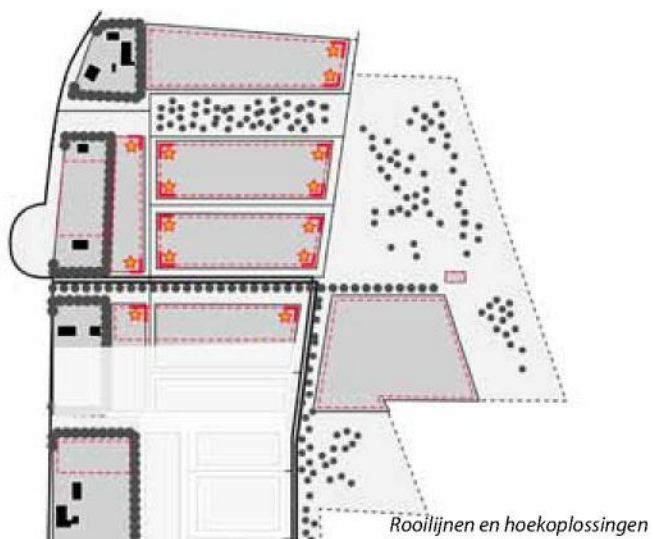
Algemeen

Rooilijnen

In het bestemmingsplan zijn middels bouwblokken de naar de straat gerichte bouwlijnen vastgelegd. In dit beeldkwaliteitsplan worden deze grotendeels als voorgevelrooilijnen overgenomen.

Hoekoplossingen

Op een aantal hoeklocaties in de wijk verdient de nadere detaillering van de zijgevels bijzondere aandacht. Op de hiernaast afgebeelde kaart zijn deze locaties aangegeven met een sterretje. Hier dienen de gevels een tweezijdige oriëntatie hebben. Daarmee wordt voorkomen dat een gesloten gevel op het openbare gebied is georiënteerd. Dit is vanuit sociaal oogpunt veilig en vanuit de ruimtelijke beeldvorming wenselijk.

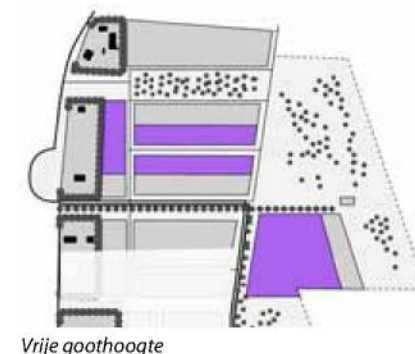
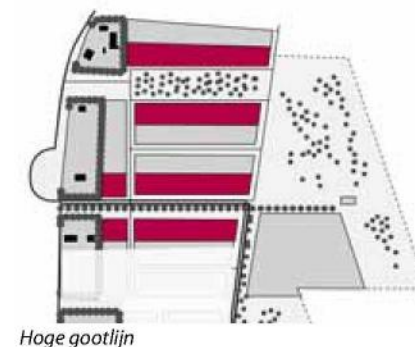
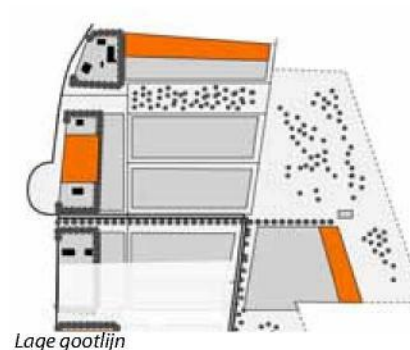


Bouwstijl

In dit beeldkwaliteitsplan worden verschillende bouwstijlen worden onderscheiden. Aan de oostrand en langs de Jan Schamhartstraat wordt een landelijke bouwstijl voorgeschreven, bij de aardewoningen is een natuurlijke experimentele stijl het uitgangspunt terwijl in de overige delen de bouwstijl vrij is om aan te kunnen sluiten bij de wensen van de markt.

Goothoogten

In aansluiting op het stedenbouwkundig plan is het wenselijk in dit beeldkwaliteitsplan de goothoogten voor te schrijven. Er worden drie mogelijkheden geboden. Aan de rand van het plan en langs de Jan Schamhartstraat is een lage gootlijn voorgeschreven. Om de groenstructuren in het plan goed te begeleiden met bebouwing is daar een hoge gootlijn voorgeschreven. Voor de overige gebieden is de goothoogte niet voorgeschreven, hier gelden de maximum toegestane maten van het bestemmingsplan.





Wonen aan lint Jan Schamhartstraat

Karakterschets

De Jan Schamhartstraat kenmerkt zich door kleinschaligheid en afwisseling in groen en agrarische bebouwing. Het ligt daarom voor de hand hier bij de keuze van de architectuur op aan te sluiten. Voorgeschreven wordt daarom een type dat sterk aansluit op het boerderij- of landhuistype. Het is zaak de schaal en massa van de bebouwing goed te laten aansluiten op de bestaande bebouwing langs de Jan Schamhartstraat.

Criteria

Plaatsing

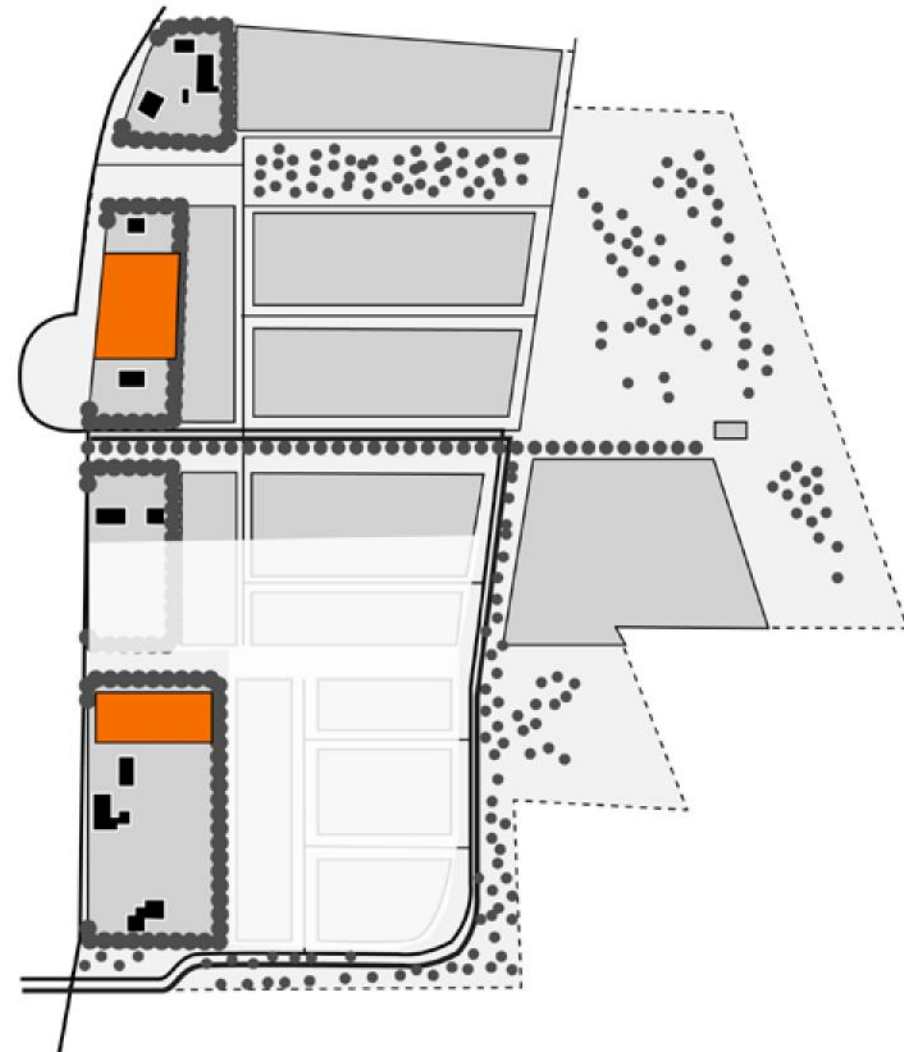
- in ritme bebouwingslint
- niet gebouwd voor voorgevelrooilijn van bestaande bebouwing
- primaire bouwrichting haaks op de weg
- bijgebouwen los op de kavel

Massa en vorm

- lage gootlijn
- grote kap
- dakvorm; traditioneel zadeldak

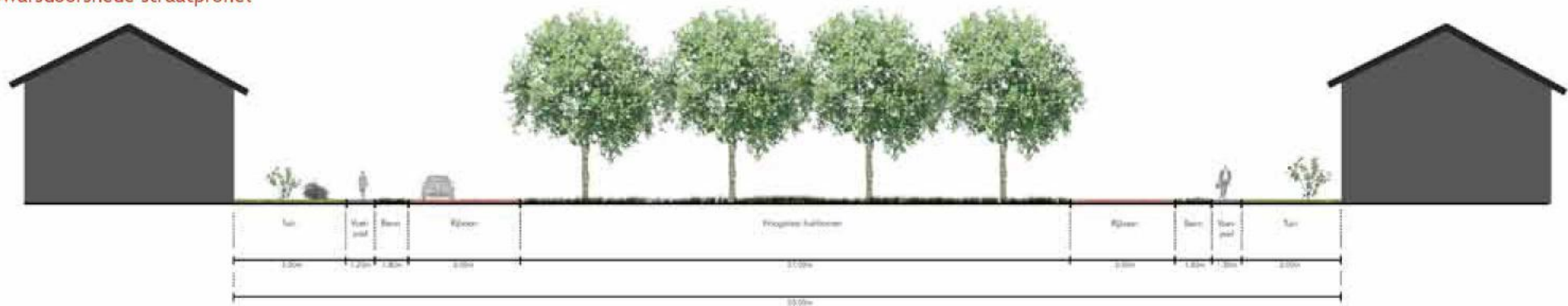
Materiaal- en kleurgebruik

- natuurlijke materialen zoals metselwerk, hout, riet, gebakken pannen
- gedekte kleuren, schreeuwende primaire kleuren niet toegestaan





Dwarsdoorsnede straatprofiel



Wonen rond centraal groengebied

Karakterschets

De bebouwing staat in dit deel rond een centraal groengebied met opgaande beplanting. Door de grote breedte van het profiel is het creëren van een hogere bebouwingswand gewenst om het profiel de juiste schaal en maat te kunnen geven.

Criteria

Plaatsing

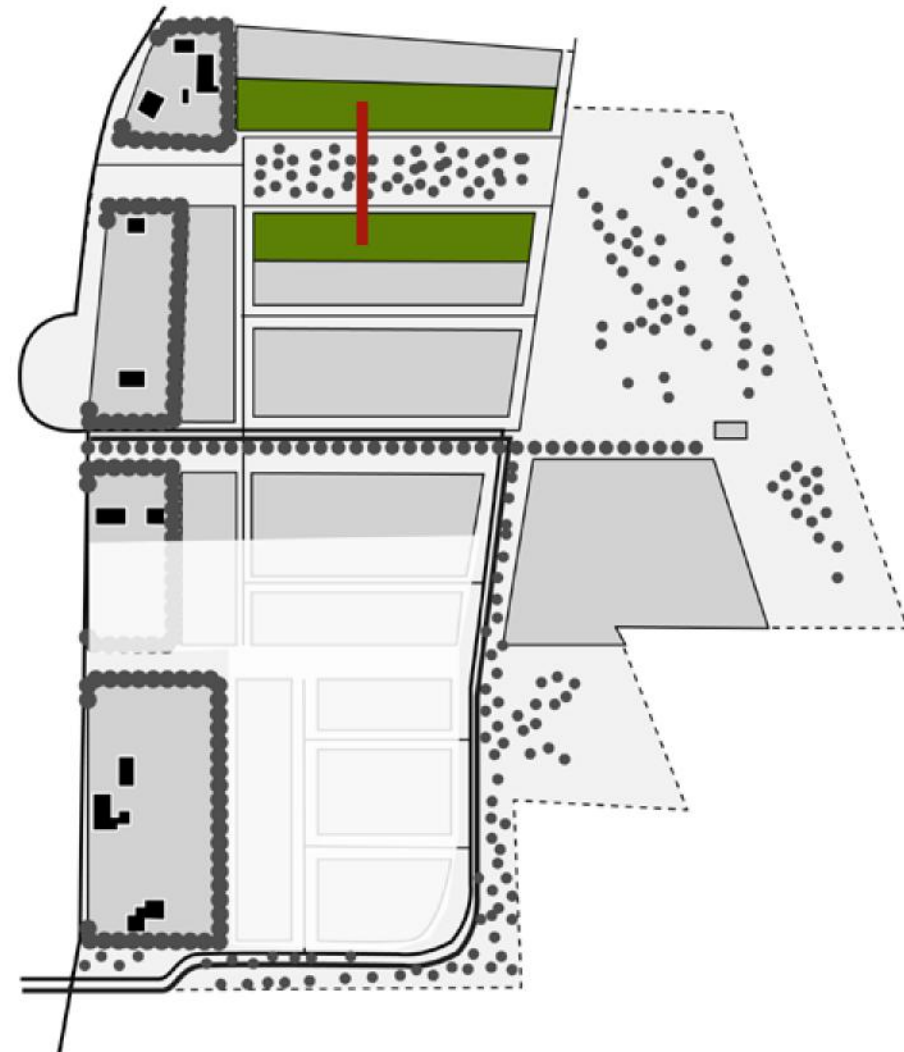
- voorgevel staat in de bouwvlakgrens van het bestemmingsplan
- bouwrichting is vrij
- bijgebouwen aan het hoofdgebouw koppelen

Massa en vorm

- hoge gootlijn
- gevel domineert
- dakvorm vrij

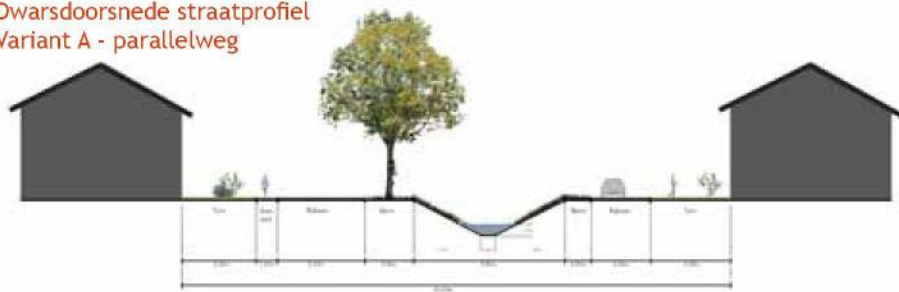
Materiaal en kleurgebruik

- per straatwand in overeenstemming
- bijgebouwen meeontwerpen met hoofdgebouw

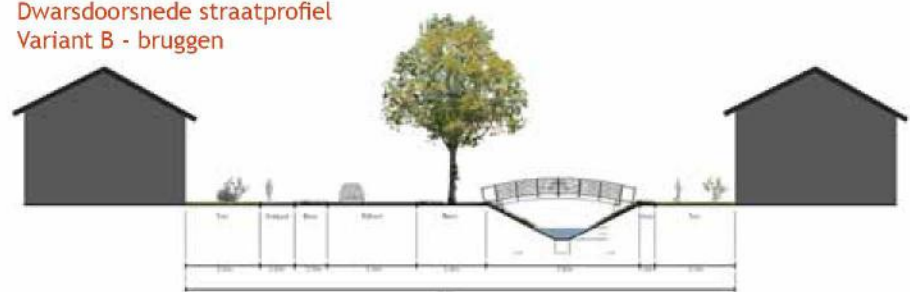




Dwarsdoorsnede straatprofiel
Variant A - parallelweg



Dwarsdoorsnede straatprofiel
Variant B - bruggen



Wonen aan groene hoofdstructuur

Karakterschets

De bebouwing langs deze oost-westgerichte groenstructuur maakt onderdeel uit van de belangrijkste entrees van de nieuwe woonwijk en vormt het visitekaartje van Zonnekamp Oost. Het ligt daarom voor de hand hier een hoger kwaliteitsniveau te eisen dan in de andere delen van het plan. Omdat de groenstructuren stedenbouwkundig grote ruimtes creëren is een hogere bebouwing ter begeleiding hiervan gewenst.

Criteria

Plaatsing

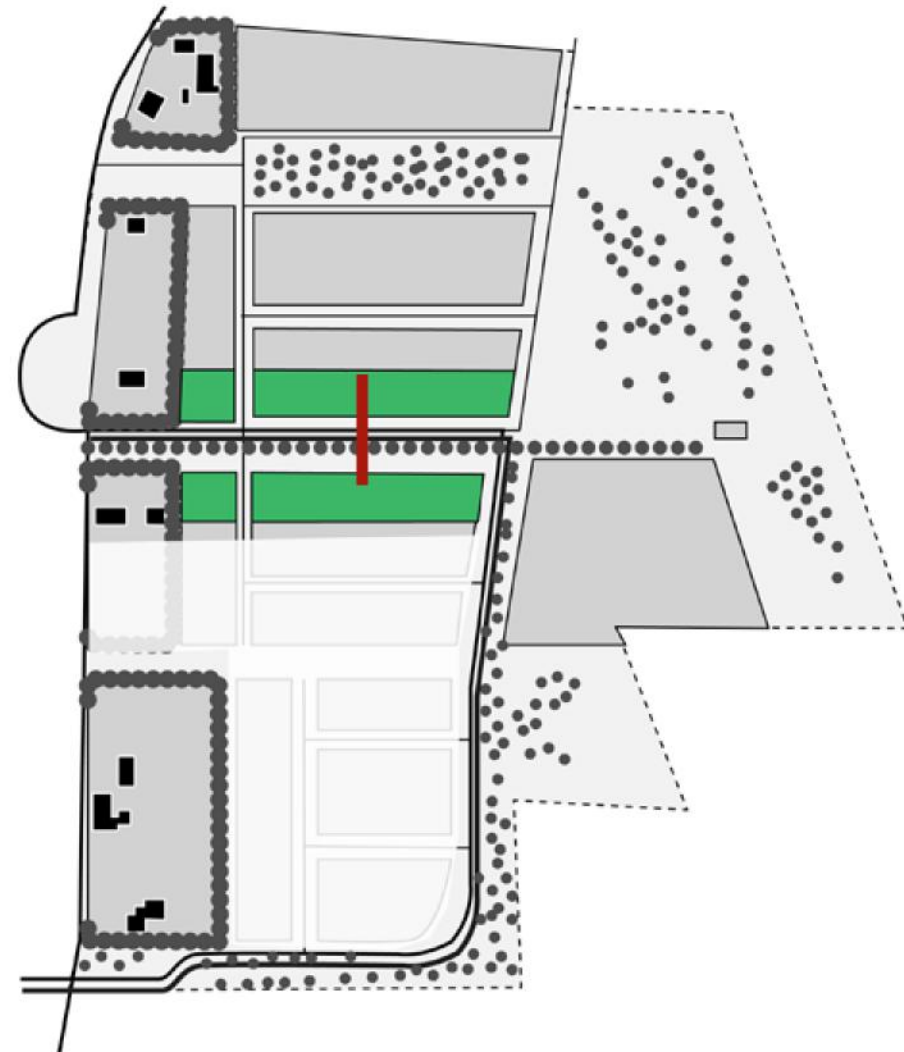
- voorgevel staat in de bouwvlakgrens van het bestemmingsplan
- bouwrichting is vrij
- bijgebouwen aan het hoofdgebouw koppelen

Massa en vorm

- hoge gootlijn
- gevel domineert
- dakvorm vrij

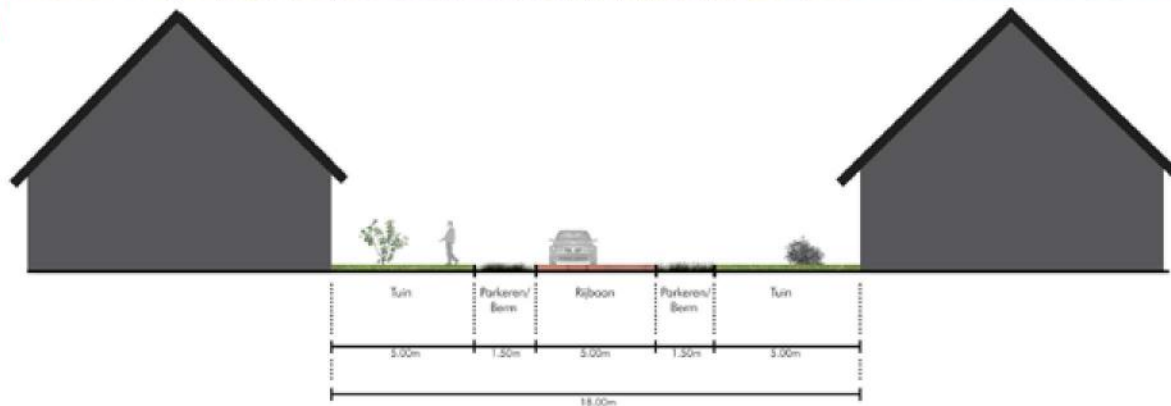
Materiaal en kleurgebruik

- per straatwand in overeenstemming
- bijgebouwen meeontwerpen met hoofdgebouw





Dwarsdoorsnede straatprofiel



Wonen in woonstraten

Karakterschets

De woonstraten vormen het hart van Zonnekamp-Oost. De vormgeving van de bebouwing is in deze gebieden minder van invloed op de uitstraling van de wijk naar de omgeving. Hierdoor is het mogelijk hier de vrijheid te geven aan de bouwers en geen uitgebreide eisen te stellen.

Criteria

Plaatsing

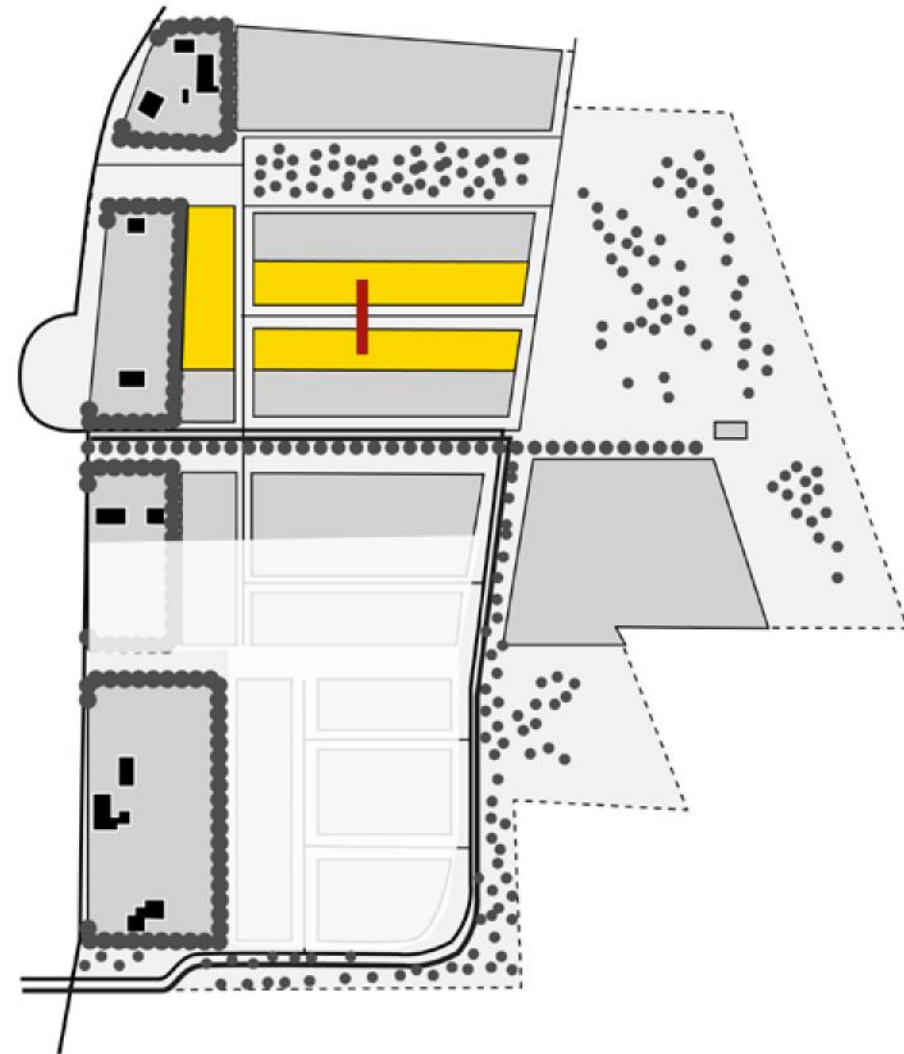
- in de bouwvlakgrens van het bestemmingsplan
- bouwrichting is vrij
- plaatsing bijgebouwen vrij

Massa en vorm

- zowel hoge als lage gootlijn toegestaan
- dakvorm is vrij

Materiaal- en kleurgebruik

- vrij





Wonen aan de noordrand

Karakterschets

De noordrand van het plangebied sluit aan op de Olsterkampweg. Deze straat wordt gekenmerkt door dorpse bebouwing, met een lage goot en donkere tinten. Voor de beeldkwaliteitsrichtlijnen wordt daarom bij deze karakteristiek aangesloten door een lage gootlijn te eisen en in het materiaal- en kleurgebruik terughoudend te zijn met opvallende materialen en kleuren.

Criteria

Plaatsing

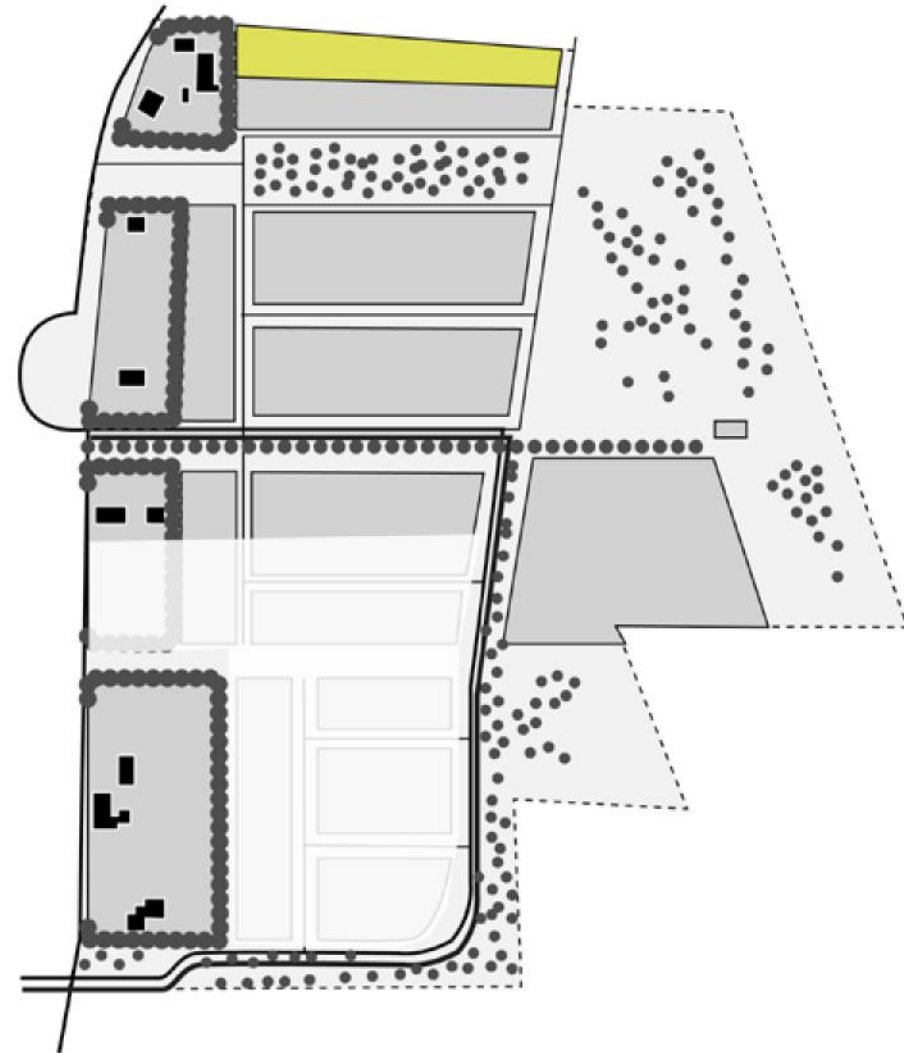
- verspringende voorgevelrooilijn
- primaire bouwrichting parallel aan de weg
- bijgebouwen aan hoofdgebouw koppelen

Massa en vorm

- lage gootlijn
- kap domineert
- dakvorm; zadeldak

Materiaal- en kleurgebruik

- metselwerk, hout, pannendak
- hoofdkleur bebouwing is roodbruin
- gedekte kleuren, schreeuwende primaire kleuren niet toegestaan
- bijgebouwen in kleur en materiaal ondergeschikt aan hoofdgebouw





Wonen in aardehuizen

Karakterschets

De aardehuizen zijn een experiment dat mogelijk wordt gemaakt door de gemeente Olst-Wijhe aan de rand van de wijk Zonnekamp-Oost. Dit zijn CO2-neutrale woningen die grotendeels worden gemaakt van secundaire bouwmaterialen als autobanden en flessen, zelf de benodigde energie en water produceren, geen fossiele brandstoffen verbruiken en zoveel mogelijk onafhankelijk van nutsvoorzieningen en riolering functioneren. De bebouwing bestaat uit maximaal 25 woningen die gebouwd zijn in rijen van verschillende breedte. Aan de noordzijde van het plangebied zal een informatiecentrum worden gerealiseerd in het verlengde van de water- en groenas door de wijk.

Criteria

Plaatsing

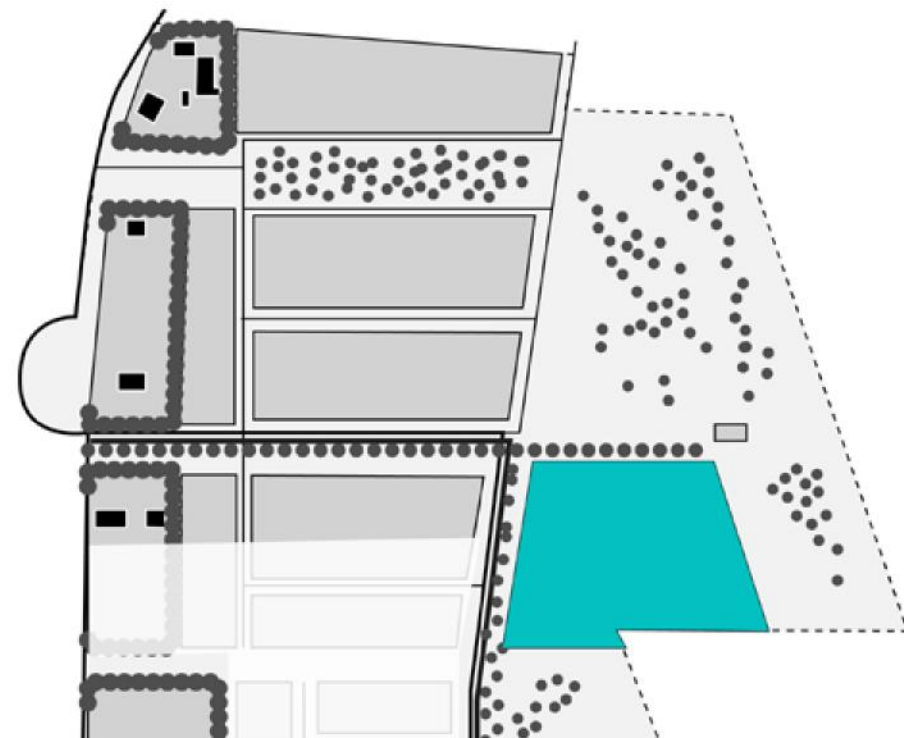
- woningen zijn op het zuiden geïoriënteerd
- tussen voorzijde woning en (gemeenschappelijk) openbaar gebied zit minimaal 5 meter

Massa en vorm

- woningen noordzijde maximaal twee bouwlagen, overige een bouwlaag
- bouwmasa gaat op in de omgeving middels een aarden wal
- verbijzonderheden zoals erkers, serres, dakkoepeltjes en torentjes zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- hoofd- en nevenmasa vormen een samenhangend geheel

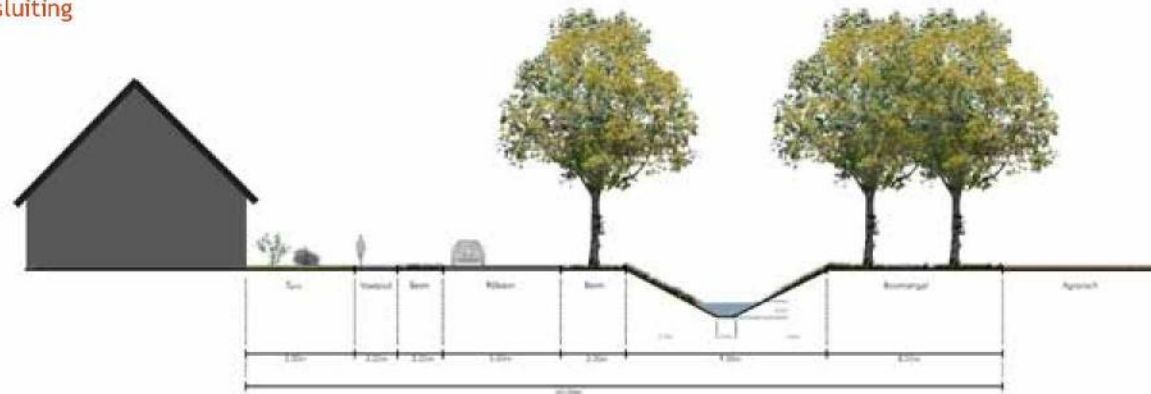
Materiaal- en kleurgebruik

- hoofdzakelijk natuurlijke en gerecyclede materialen toepassen
- oorsprong materialen dient zoveel mogelijk zichtbaar te blijven
- beton dient te worden vermeden
- zuidgevels geheel van glas
- noordgevels als begroeide aarden wal
- hoofdzakelijk gebruik maken van aardkleuren, accentkleuren gedoseerd toepassen





Dwarsdoorsnede straatprofiel hoofdontsluiting



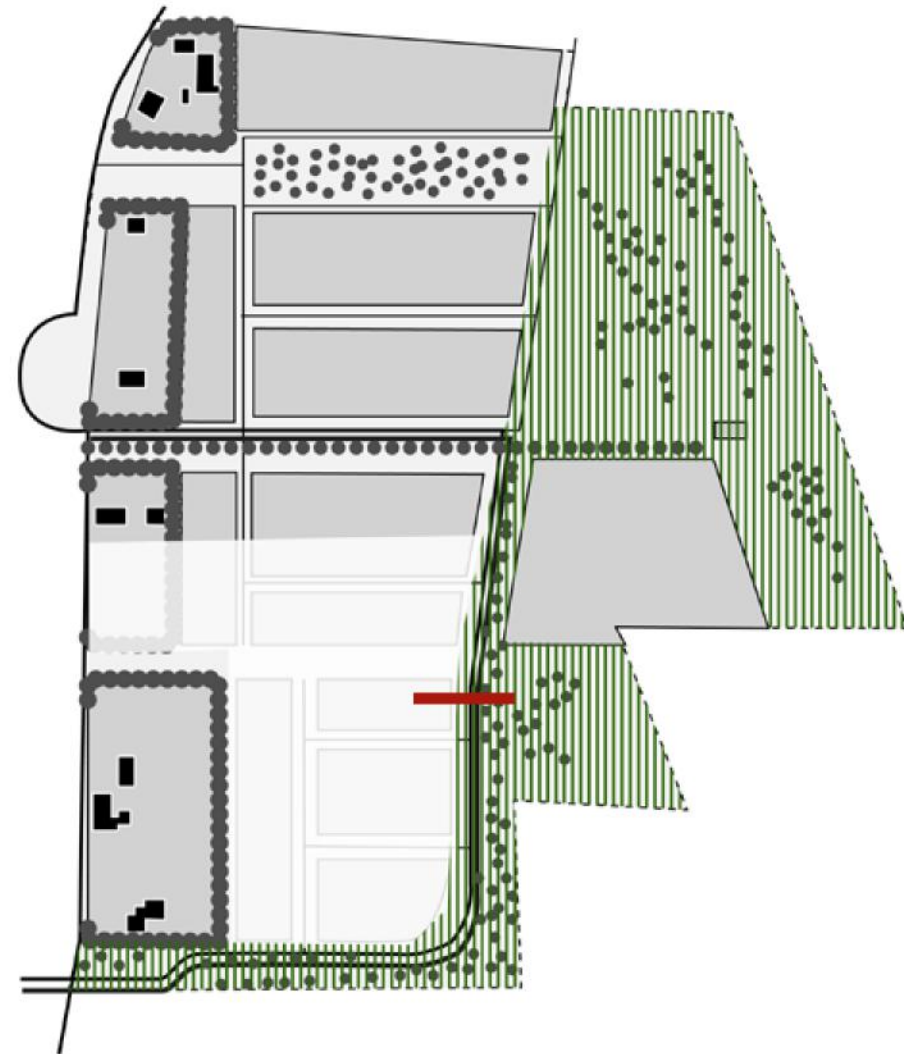
Oostrand Zonnekamp-Oost

Karakterschets

De oostrand van Zonnekamp-Oost zal als groen uitloophoeve van de woonwijk gaan functioneren. Fruitbomen, paden, speelvelden en water gaan het beeld bepalen. Voor de inrichting van het gebied zal later een inrichtingsplan worden opgesteld.

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting loopt langs de rand van het plan, en wordt begeleidt door een watergang. Om de overgang van de wijk met het landschap goed vorm te geven wordt de watergang van een stevige boombeplanting voorzien. (zie dwarsdoorsnede).







Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Olst-Wijhe

Contactpersoon

De heer H. van Vliet

Beeldkwaliteitsplan

Allard Wiersma
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Janneke Schurer
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

176.00.00.03.00