

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

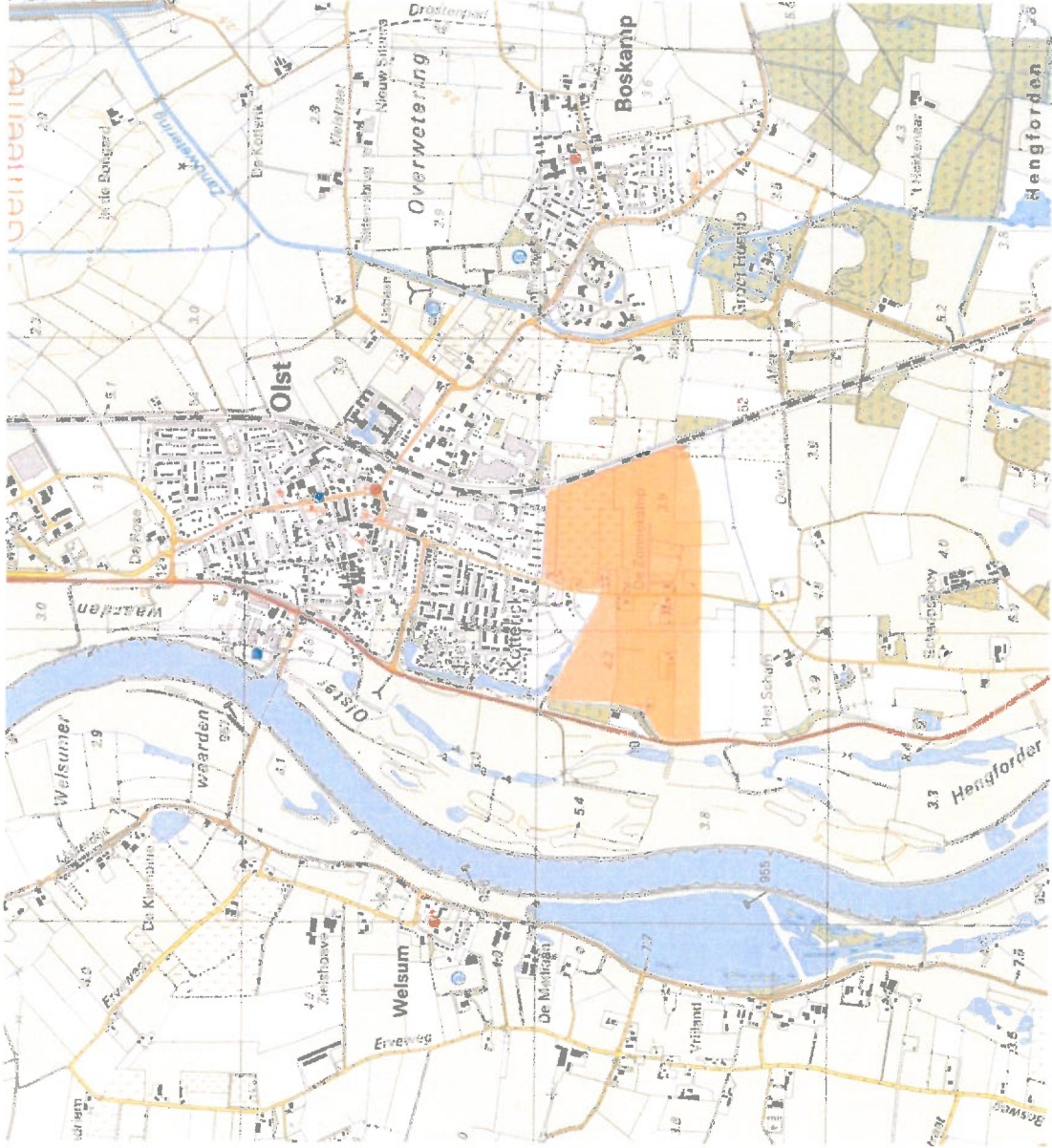
BEELDKWALITEITSPAN ZONNEKAMP 2001

Opdrachtgever:

Gemeente Olst-Wijhe

Grontmij Advies & Techniek bv
vestiging Overijssel
Zwolle, februari 2003

1	Inleiding
2	Stedenbouwkundige hoofdopzet
2.1	Stedenbouwkundige opzet
2.2	Groenstructuur
2.3	Verkeer
3	Plangebied
4	Richtlijnen bebouwing
4.1	Richtlijnen bebouwing algemeen
4.2	Richtlijnen per woonveld en woningtypologie
5	Richtlijnen inrichting openbare ruimte
5.1	Inrichting straatruimte
5.2	Materialisering en straatmeubilair
5.3	Erfafscheidingen
5.4	Afvalbeheer
5.5	Groen
5.6	Sociale veiligheid
6	Duurzaamheidsprincipes
7	Fasering
8	Overzicht richtlijnen beeldkwaliteit



Opzet van het rapport

In het beeldkwaliteitsplan worden de intenties en de gewenste beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan verduidelijkt.

Eerst wordt kort ingegaan op het breder kader waarbinnen het plan tot stand is gekomen.

Daarna wordt de visie zoals die in het Masterplan is beschreven aangehaald. Vervolgens worden per thema nadere richtlijnen gegeven voor de na te streven beeldkwaliteit.

Tenslotte worden ten aanzien van het groen, water en de inrichting nadere richtlijnen voor een duurzame wijk gegeven.

INLEIDING

Eind 2000 heeft de gemeente Olst-Wijhe (toen gemeente Olst) het Masterplan Zonnekamp vastgesteld. In de wijk Zonnekamp zullen volgens het Masterplan binnen 20 jaar ongeveer 340 woningen worden gebouwd. Hiermee dient te worden bewerkstelligd dat de wijk Zonnekamp een zuidelijke afronding vormt van de kern Olst.

Dit beeldkwaliteitsplan behelst de eerste deeltuitwerking van het Masterplan Zonnekamp.

Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. Gelet op de lange doorlooptijd van het plan is het niet zinlijk om voor het hele plangebied Zonnekamp een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In een planperiode van meer dan tien jaar kunnen inzichten op het gebied van architectuur en inrichting immers veranderen.

Dit beeldkwaliteitsplan Zonnekamp 2001 omvat het gebied gelegen ten westen van de Jan Schamhartstraat van de ontwikkelen wijk Zonnekamp. Dit deel van de wijk kan als een min of meer afgeronde ruimtelijke eenheid worden beschouwd en binnen tien jaar worden bebouwd.

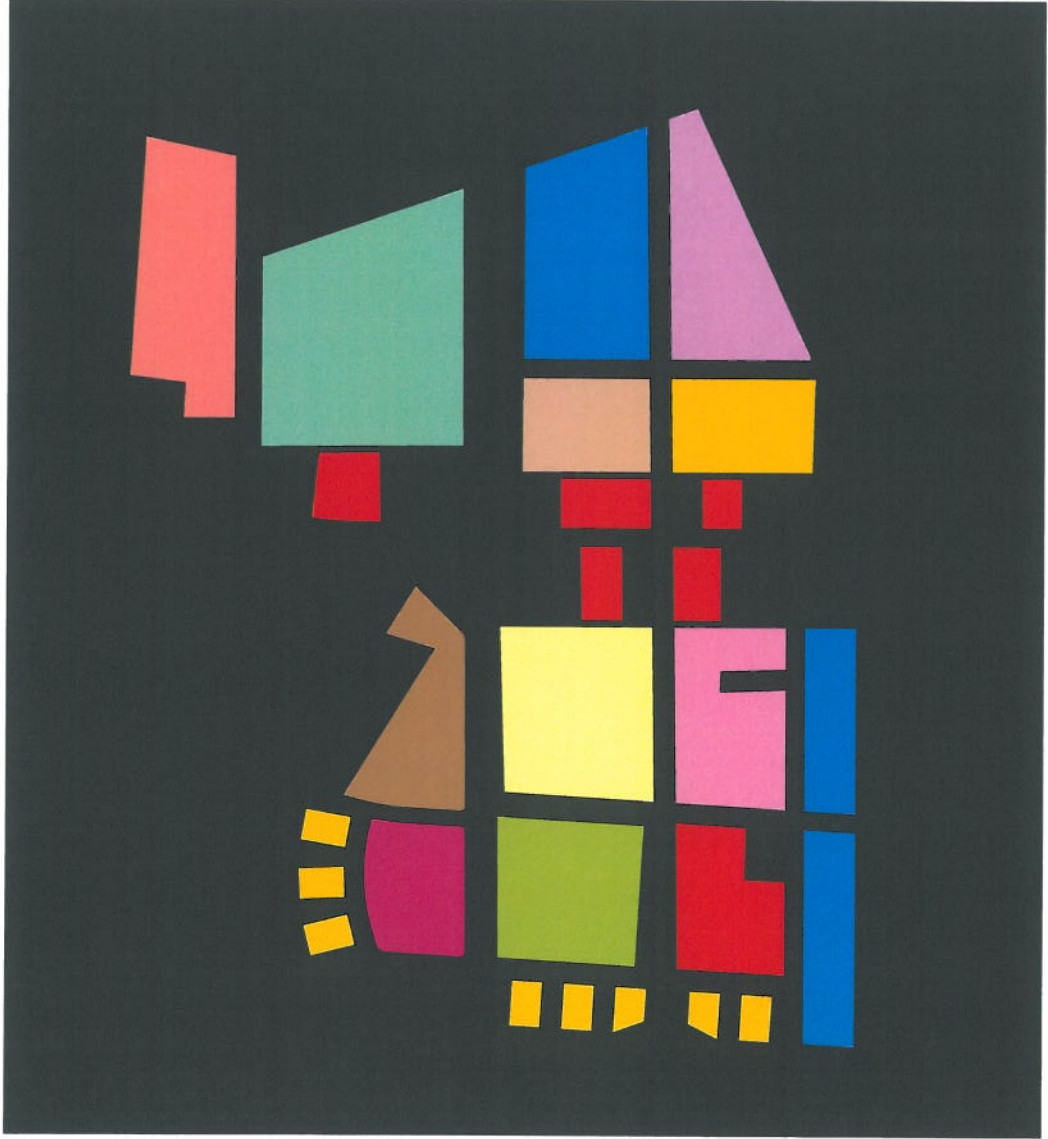
Het beeldkwaliteitsplan geeft het ambitieniveau aan van het stedenbouwkundig plan en zal een toetsingskader zijn voor de ontwikkeling en detaillering van de te realiseren woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De richtlijnen in het rapport dienen hierbij als inspiratiebron en als toetsingskader. Daarbinnen blijven nog voldoende vrijheden voor architecten en andere ontwerpers aanwezig om een eigen invulling te geven aan het ontwerp.

Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat voorstellen in dit beeldkwaliteitsplan indicatief zijn en niet definitief. Afwijkingen, mits beperkt, zijn hierdoor nog mogelijk.

Verder zal het beeldkwaliteitsplan ook onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Zonnekamp 2001. Hiermee ontstaat er een breed gedragen bestuurlijke consensus over de kwaliteitscriteria in het beeldkwaliteitsplan.

Masterplan Zonnekamp



STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET



Het plangebied Zonnekamp ligt ten zuiden van de kern van Olst en laat zich kenmerken door de sterk aanwezige randen als de IJsseldijk en de spoorweg en het orthogonale patroon van landschappelijke lijnen als onderlegger voor de stedenbouwkundige opzet.

Typend voor de planopzet van Masterplan Zonnekamp is de heldere structuur van woonvelden, die zijn ingepast binnen het raamwerk van groene en rode lijnen, zodat binnen het plangebied het contact met de groene omgeving beleefd kan worden. Deze hoofdstructuur en het behoud van landschappelijke elementen en het karakteristieke lint (Jan Schamhartstraat) met daaraan liggende bebouwing zorgen ervoor dat het plan harmonieus aansluit op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van Olst. Centrale thema's voor de wijk zijn de hoofdstructuur van flexibel in te vullen woonvelden, het groene raamwerk van singels en groene velden en het duurzame watersysteem.

2.1 Stedenbouwkundige opzet

De filosofie van het stedenbouwkundig plan hangt samen met de flexibele inpassing van de verschillende woonvelden (in grootte en typologie) in een raamwerk (grid) van groene, blauwe en rode lijnen.

Zodoende speelt het plan goed in op de onzekerheden van de toekomst, uit het oogpunt van de lange looptijd. Daarnaast sluit de stedenbouwkundige opzet goed aan op de landschappelijke structuur.

Gewenst is dat de architectuur van de nieuwe woningen aansluit op het karakter van de bestaande woonbebouwing van Olst. Daarbij is het de uitdaging het verschil in woningtype, gekoppeld met de verschillende woonvelden, te accentueren. Er ontstaat dan een diversiteit in woonvelden die zich als enclaves in het raamwerk van de groene/blauwe structuur bevinden.

Zo wordt een woongebied gevormd dat logisch aansluit op de bestaande maat en schaal van de bebouwing van Olst en tegelijkertijd mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van bebouwing in een eigentijdse architectuur.

2.2 Groenstructuur

Integraal onderdeel van het stedenbouwkundig masterplan is het ontwerpen van een duurzame inrichting die zo weinig mogelijk belastend is voor het milieu. Door het creëren van een groenstructuur (raamwerk van groene lijnen) gekoppeld aan een duurzaam watersysteem (raamwerk van blauwe lijnen) ontstaan interessante ecologische zones binnen en langs het plangebied.

Stedenbouwkundige hoofdropzet masterplan Zonnekamp



Doordat deze groene en blauwe lijnen onderdeel zijn van een gesloten raamwerk vormen deze lijnen onderdeel van een ecosysteem op een hoger schaalniveau.

De groene randen van het plan verwijzen naar het rivierenlandschap, waar de omgeving van Olst onderdeel van uitmaakt. De groene en blauwe lijnen in het plan worden als singels en wadi's ingericht. De lange lijnen hebben een sterke oriëntatie op de omgeving (zichtlijnen). Daarmee wordt de beleving van het omliggende landschap (zoals de IJsseldijk) op een groot aantal momenten in het plangebied voelbaar gemaakt.

De aanwezige groene plekken langs de historische lintweg Jan Schamhartstraat verwijzen naar de boomgaarden, die karakteristiek voor dit gebied zijn.

De straatruimten zullen sober, maar eenduidig worden ingericht, waarbij continuïteit en rust in het straatbeeld uitgangspunten zijn.



Voorbeelden groenstructuur



2.3 Verkeer

De auto-ontsluiting van de wijk kan voor een groot deel door middel van de aanleg van een nieuwe aansluiting op de IJsseldijk plaatsvinden.

De wegen in het plangebied zijn erfontsluitingswegen en worden conform de Duurzaam Veilig principes ingericht.

Daarbij zal moeten worden overwogen of een aantal

woonvelden autovrij of autoluw kunnen worden ingericht.

De belangrijkste ontsluitingswegen vormen de twee lanen die de toegang van de wijk vanuit het zuiden (ontsluitingsweg vanaf de IJsseldijk) bepalen. Dit zal tot uiting komen in een profiel met laanbeplanting.

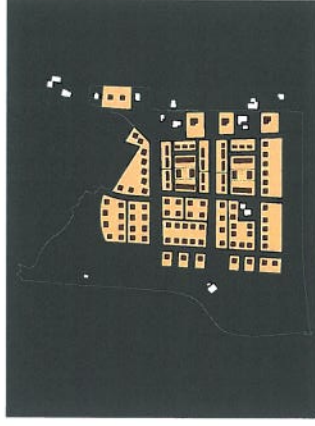
Voor het langzaam verkeer zal de Jan Schamhartstraat een belangrijke functie gaan vervullen. Uitgangspunt is dat goede voorzieningen voor voetgangers en fietsers zorgen voor de veiligheid van het langzaam verkeer.



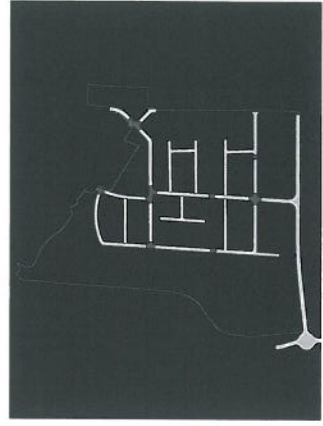
Stedenbouwkundig plan Zonnekamp 2001



Groenstructuur



Bebouwing



Verkeersstructuur

PLANGEBIED

Het netto uitgeefbaar plangebied van het westelijk deel van Zonnekamp heeft een oppervlakte van circa 6,9 ha. In totaal worden in het plangebied minimaal circa 155 woningen gebouwd. Dit betekent een gemiddelde netto woondichtheid van circa 22 woningen / ha.

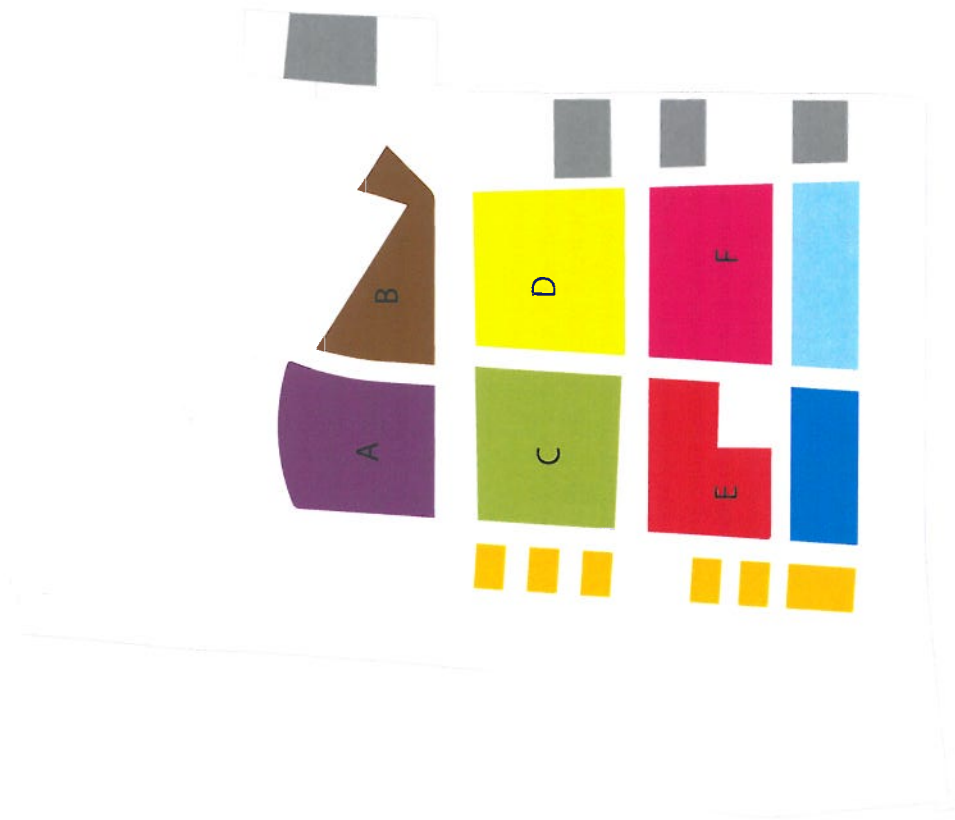
In het plangebied worden verschillende woningtypen gerealiseerd: 26% sociale sector rijenhuizen en 27% vrije sector twee-onder-één- kapwoningen en 47% vrije sector vrijstaande woningen.

De uitbreidingswijk Zonnekamp kent zes karakteristieke woonvelden. Deze woonvelden worden gekenmerkt door hun eigen specifieke ligging binnen het plangebied. Het zijn als het ware de buurtjes binnen de wijk en vormen als zodanig zelfstandige ruimtelijke eenheden binnen de krachtige hoofdstructuur. Daarnaast bevinden zich langs de westelijke rand woningen, die zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de wijk en het omliggende landschap (groenzone). De zuidelijke bebouwingsrand is meer gesloten, zodat aan deze kant een duidelijke begrenzing van bebouwing met het landschap ontstaat. De woningen aan het lint van de Jan Schamhartstraat voegen zich naar de ritmiek van lintbebouwing.

De verschillende woonvelden worden van elkaar gescheiden door een aantal ruimtelijke elementen:

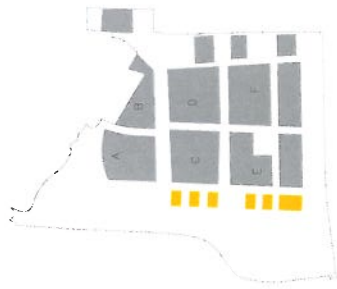
- de oost-west en noord-zuid gerichte singels;
- de oost-west en noord-zuid georiënteerde groene wadi's;
- de centraal in het deelplan liggende laan;
- de overige doorlopende woonstraten.

De diversiteit in woonvelden komt tot uiting in de verkaveling, de oriëntatie en de architectuur van de woningen. Door de opzet van de wijk middels woonvelden vormt de oriëntatie van bebouwing naar de openbare ruimte (woonstraten) uit oogpunt van sociale veiligheid en de beeldkwaliteit een aandachtspunt. Uitgangspunt hierbij is dat de woningen nadrukkelijk naar de woonstraten zijn georiënteerd. Hier zal nader op in worden gegaan bij de richtlijnen ten aanzien van de oriëntatie van bebouwing.



westelijke rand (vrijstaande parkwoningen)	woonveld B (vrijstaand, 2/1 kap)
zuidelijke rand (vrije kavels)	woonveld C (vrijstaand, geschakeld)
zuidelijke rand (vrienden erf)	woonveld D (rij, 2/1 kap, geschakeld)
J. Schamhartstraat (vrije kavels)	woonveld E (vrijstaand)
woonveld A (hoekwoningen, 2/1 kap)	woonveld F (rij, 2/1 kap, geschakeld)

Woningtypologieën



Westelijke rand

Randen:

- I. Westelijke rand met vrijstaande parkwoningen
- II. Zuidelijke rand met vrije kavels
- III. Oostelijke rand met landelijke bebouwing aan Jan Schamhartstraat

Woonvelden

- A. Twee-onder-één-kapwoningen met vrijstaande hoekwoningen
- B. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen
- C. Vrijstaande (geschakelde) woningen aan een straat
- D. Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld
- E. Vrijstaande woningen
- F. Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld

- I. Westelijke rand met vrijstaande parkwoningen
De woningen, die de westelijke begrenzing van het plan bepalen, vormen de overgang tussen het woongebied met de woonvelden en de parkzone langs de dijk. Deze woningen maken geen onderdeel uit van een woonveld of rij, maar liggen als losse woningen in het groen van de parkzone.

Hierdoor is deze rand met woonbebouwing zeer beeldbepalend vanaf de Rijksstraatweg.
Kenmerkend voor deze bebouwing is dat ze onderdeel uitmaken van de groene omranding van het totale plan. In deze rand moet een bijzonder woningtype ontstaan in een bijzondere architectuur. De vormgeving van deze woningen is geënt op een iets opgetild woningtype (bastionwoning) in het groen. De achterkanten van de woningen moeten verhoogde terrassen vormen, die gericht zijn op de parkzone.

Door de verhoogde terrassen wordt de mogelijkheid gecreëerd om het parkeren inpandig op te lossen.

Richtlijnen:

- vanwege de prominente ligging van deze rand met bebouwing dient de architectuur van de woningen expressief te zijn (hoge, slanke bebouwing, verschillende architectuurvormen mogelijk);
- deze woningen dienen gekenmerkt te worden door een vormgeving die geënt is op bastion / terpwoningen in het groen (begane grond woonlaag op ongeveer 1,20 meter boven maaiveld);
- de kapvorm dient hier in vormgeving en materiaalgebruik op aan te sluiten;
- hoogte 2,5-3 bouwlagen + (flauwe) kap.



Referentiebeelden westelijke rand



Referentiebeelden zuidelijke rand (west)

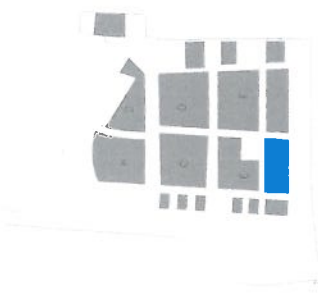


Referentiebeelden zuidelijke rand (vriendenerf)

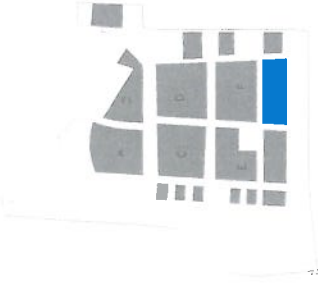


Referentiebeelden oostelijke rand

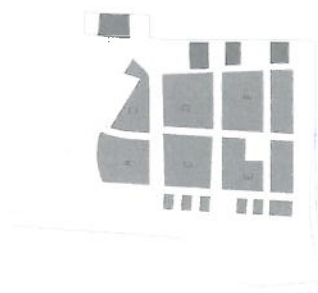




Zuidelijke rand (west)



Zuidelijke rand(vriendenerf)



Oostelijke rand

II Zuidelijke rand met vrije kavels

Eigenlijk kan voor de zuidelijke begrenzing van het plan hetzelfde worden gezegd als voor de westelijke rand. Ook deze rand met bebouwing is goed zichtbaar vanaf het zuidelijk gelegen open landschap, waardoor ook deze bebouwingsrand zeer beeldbepalend is in de omgeving. Voor deze rand wordt voorgesteld om de woonbebouwing thematisch nadrukkelijk te doen afwijken van de westelijke rand. Daardoor ontstaat een variatie in architectuur, die de drager voor het woonconcept (diversiteit in woonvelden) van het gehele plan Zonnekamp is.

Voor deze rand, die vrij ontwikkeld zal gaan worden, dient de meer moderne villa als leidraad voor de architectuurkeuze. Hierbij wordt gedacht aan een strakke sobere vormgeving, afgeleid uit een goed basisconcept. Om, ondanks de variatie, toch enige samenhang te verkrijgen wordt als hoofdkleur de kleur rood voorgeschreven.

Richtlijnen: zuid ten westen van de Braamsluijer

- een bijzondere, gevarieerde baksteenarchitectuur (hedendaagse villa) is leidraad voor de architectuur;
- hoofdkleur voor de bebouwing is rood;
- variatie in kappen is mogelijk, afgestemd op architectuur;
- hoogte 1,5-2 bouwlagen + kap.

Richtlijnen: ten oosten van de Braamsluijer (vriendenerf)

- een bijzondere, duurzame, ecologische bouwstijl;
- hoofdkleur voor de bebouwing zie referentiebeelden;
- variatie in kappen is mogelijk, afgestemd op architectuur;
- hoogte 1 bouwlaag+ kap.

III Oostelijke rand met landelijke bebouwing aan Jan Schamhartstraat

De Jan Schamhartstraat kenmerkt zich in de huidige situatie 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 belangrijkste verschil met de bebouwing aan de westelijke rand zal de schaal van de bebouwing zijn. De uitdaging is om de nieuwe bebouwing qua schaal en massa goed aan te laten sluiten op die van de bestaande bebouwing langs de Jan Schamhartstraat. Uiteraard dienen de kapvorm en het materiaal- en kleurgebruik hierop aan te sluiten.

Richtlijnen:

- de bebouwing moet passen in het ritme van de bestaande (open landelijke) bebouwing langs de Jan Schamhartstraat;
- de woningen dienen ontwikkeld te worden in de kenmerkende baksteenarchitectuur van de bestaande bebouwing, waarbij het boerderij- en landhuistype leidraad is;
- de kapvorm en het materiaalgebruik dienen hier op aan te sluiten (zadeldak of puntdak in natuurlijke materialen, zoals riet of gebakken pannen);
- hoogte 2 bouwlagen + kap.



Referentiebeelden cluster A



Referentiebeelden cluster B



Cluster A

- A** Twee-onder-één-kapwoningen met vrijstaande hoekwoningen in cluster A
- Het woonveld in het noordwestelijke deel bepaalt de hoek van het centrale gedeelte van het plan. Dit woonveld ligt direct aan de westelijke parkzone door de onderbreking in de westelijke rand met villa's.
- Doordat dit woonveld projectmatig ontwikkeld zal worden is het goed mogelijk een uniformiteit van architectuur voor te schrijven.
- Voorgesteld wordt een typologie, die zich kenmerkt als herenhuisen. Hierbij valt te denken aan woningen met een groot volume met een relatief flauwe kap (zadeldak).
- Door een uniforme baksteenarchitectuur voor te schrijven ontstaat een goed kleurcontrast met de villa's die zich in de westelijke rand bevinden.

Richtlijnen:

- uniformiteit in architectuur;
- lichte baksteenarchitectuur, gericht op type herenhuis;
- sterke geleiding onder- en bovenbouw hoofdmassa;
- flauwe kap (zadeldak);
- hoogte 2 bouwlagen + kap.



Cluster B

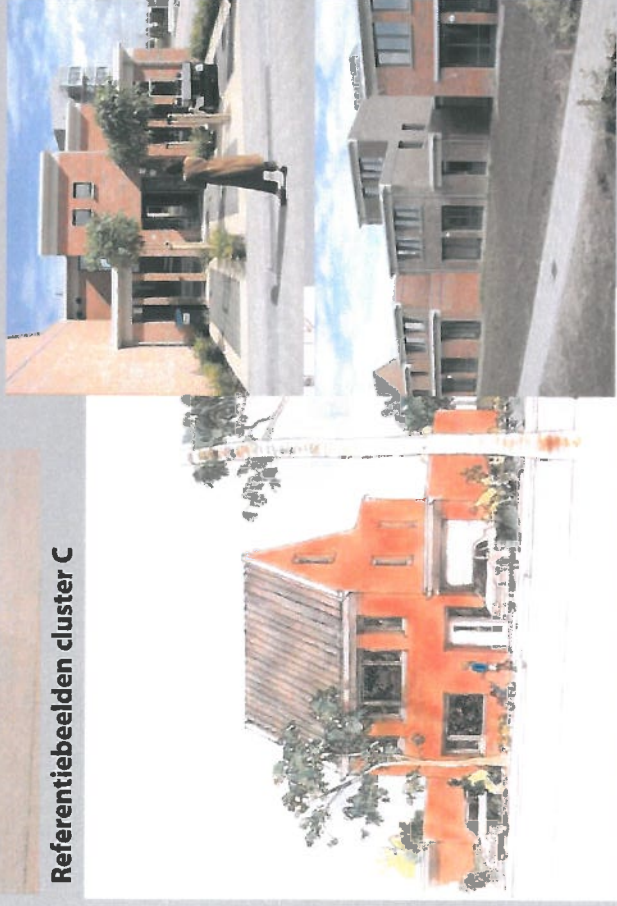
- B** Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen in cluster B
- De woningen in het noordelijke woonveld langs de singel kenmerken zich door een sterke relatie met de bestaande bebouwing direct ten noorden van dit woonveld.
- Hoewel in dit woonveld de kavels vrij ontwikkeld worden, moet toch sprake zijn van enige uniformiteit. Richtlijnen daarbij zijn de kapvorm (puntdak, dwars) en het materiaalgebruik (hout en baksteen).

Richtlijnen:

- steile dwarskap als kapvorm, afstemmen op de bebouwing aan de Torenvalk;
- hout en baksteen als hoofdmaterialen;
- garage 6 meter achter de voorgevel van de woning, wel afgestemd op vormgeving woongebouw;
- hoogte 1,5-2 bouwlagen + kap.



Referentiebeelden cluster C



Referentiebeeld cluster D



Cluster C

C Vrijstaande (geschakelde) woningen in cluster C. Dit woonveld is in een sterke samenhang met verschillende woontypes verkaveld. Uitgangspunt is een woning die zich enerzijds kenmerkt door individuele wensen van de bewoners (afwijkende hoogte, plattegrond en kapvorm) en anderzijds door afgestemde architectuur (materiaal- en kleurgebruik). Hiermee onderscheidt dit woonveld zich nadrukkelijk van de directe omgeving, waardoor een duidelijk karakteristiek woonmilieu in de wijk Zonnekamp ontstaat.

Richtlijnen:

- uniformiteit in architectuur;
- diversiteit in hoogte, plattegrond en kapvorm;
- gebruik van harmonische, op elkaar afgestemde materialen. Rode/bruine bakstenen met zwarte leipannen;
- garage vormt onderdeel van de hoofdbebouwing, in zelfde stijl;
- hoogte 2 bouwlagen, al of niet met terugliggende 3e laag, plat of 2 bouwlagen + kap.



Cluster D

D Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld, in cluster D. Het wooncluster met rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen vormt een uitzondering in dit deelgebied, aangezien dit samen met woonveld F het enige cluster met rijenwoningen is. Een groot aantal woningen is op een woonef georiënteerd.

Daarnaast is een aantal woningen in dit cluster op de laan georiënteerd.

Ten aanzien van de uniformiteit en de beeldkwaliteit van de woningen wordt voorgesteld dat de twee woningtypen in dit cluster onder een eenduidige architectuur ontwikkeld worden. Daarbij is het royale tuindorp rij-huistype uit de jaren dertig als standaard gehanteerd: donkere baksteenarchitectuur met een licht rode hoge kap met een hoge nokhoogte.

Hierdoor oogt dit cluster met overwegend rijenwoningen toch royaal en statig. Enerzijds onderscheidt het zich hierdoor van de andere clusters en anderzijds sluit het aan op de royale opzet van de ruimtelijke structuur en bebouwing in het plan.

Richtlijnen:

- uniformiteit in architectuur van beide woningtypen;
- donkere (rode) baksteenarchitectuur, tuindorptype;
- rode steile daken als kap;
- hoge kappen met verbijzondering op de hoek;
- hoogte 2 bouwlagen + kap.



Referentiebeelden cluster E



Beelden bestaande woning

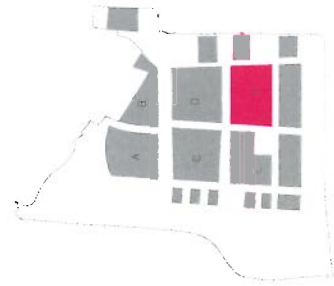


Cluster E

E Vrijstaande woningen in cluster E
De woningen in het zuidwestelijke woonveld zijn deels georiënteerd op een kleine woonstraat (woonpad) en deels op de doorgaande woonstraat ten zuiden van dit woonveld. In dit woonveld is een bestaande woning opgenomen.
Kenmerkend voor het wonen in Olst is het dorpse woonmilieu dat als referentie gehanteerd wordt bij de architectuur van dit woonveld. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de schaal en variatie van de woonbebouwing (door variatie in kappen, materialen en kleurstelling).
Deze bebouwing wordt particulier ontwikkeld en zal variëren in kapvorm (afgeleid van het puntdak) en hoogte, waardoor de kleine schaal van de woonbebouwing tot uiting komt.

Richtlijnen:

- particulier ontwikkeld, maar geen uniformiteit in bebouwing;
- variatie in kapvormen en -richtingen en bouwhoogte;
- Kleur deels wit met grijze/rode baksteen en donkere kappen, rekening houdend met bestaande woning;
- hoogte 1,5 bouwlagen + kap.



Cluster F

F Rijenwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, geschakeld, in cluster F
Een groot aantal woningen in cluster F is georiënteerd op een woonef.
Daarnaast is een aantal woningen in het cluster georiënteerd op de laan en op de zuidelijk hiervan gelegen woonstraat. Ten aanzien van de uniformiteit en de beeldkwaliteit van de woningen wordt voorgesteld dat de twee woningtypen in dit cluster onder een eenduidige architectuur ontwikkeld worden. Daarbij is het royale tuindorp rijhuistype uit de jaren dertig als standaard gehanteerd: donkere baksteenarchitectuur met een grijze hoge kap met een hoge nokhoogte.
Hierdoor oogt dit cluster met overwegend rijenwoningen toch royaal en statig. Enerzijds onderscheidt het zich hierdoor van de andere clusters en anderzijds sluit het aan op de royale opzet van de ruimtelijke structuur en bebouwing in het plan.

Richtlijnen:

- uniformiteit in architectuur van beide woningtypen;
- donkere baksteenarchitectuur, tuindorptype;
- grijze steile daken als kap;
- hoge kappen met verbijzondering op de hoek;
- hoogte 2 bouwlagen + kap.

Verkeer



RICHTLIJNEN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De ruimtelijke beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt bepaald door verkeersprofielen en het groen. Daarnaast wordt de kwaliteit in grote mate bepaald door de vormgeving van de erfafscheiding tussen het particulier terrein en het openbaar gebied.

5.1 Inrichting straatruimte

De uitbreiding Zonnekamp ligt ingebed tussen de bestaande bebouwingsstructuur van Olst, de toekomstige randweg, de IJsseldijk en de Jan Schamhartstraat. De wegenstructuur is eenvoudig en helder van opzet. De ontsluiting in noordelijke richting vindt plaats op de bestaande Jan Schamhartstraat, in zuidelijke richting wordt de wijk ontsloten via de nieuwe randweg.

De Jan Schamhartstraat wordt hierbij gespaard van doorgaand verkeer. Het bestaande karakter van deze weg blijft op die manier behouden. Alleen bestemmingsverkeer en langzaam verkeer kan gebruik maken van deze weg. Zonnekamp wordt vanaf de randweg ontsloten door een centrale laan. Deze laan maakt net als de overige woonstraten deel uit van het stedenbouwkundig raamwerk.

Eén trapje lager in de hiërarchie staan de woonvelden die vanaf de woonstraten worden ontsloten. Interne ontsluiting binnen de woonvelden vindt plaats door middel van woonpaden.

De hiërarchie in de ontsluiting komt tot uitdrukking in de wegprofielen en het materiaalgebruik. Hoofdontsluiting (laan), woonstraten en woonpaden wordt een eigen karakter meegegeven, door verschil in afmetingen en het toepassen van laanbeplanting al dan niet in groene vakken. Voor het parkeren geldt een algemene norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen erf plaatsvindt. In het geval van rijenwoningen is een aantal openbare parkeerplaatsen in het betreffende woonveld nodig.

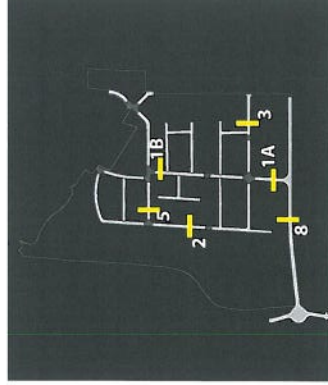
Voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) is voorzien in een aantal formele en informele routes. In vrijliggende fietspaden is niet voorzien. De Jan Schamhartstraat vervult een belangrijke rol als langzaam verkeersroute voor doorgaand fietsverkeer vanuit de bebouwde kom.

Formele routes voor voetgangers bestaan uit de trottoirs langs de wegen, informele routes bevinden zich onder andere langs woonvelden en in groenzones.



Profielen





Ontsluitingsweg (laan)

De ontsluitingsweg wordt vormgegeven als een brede laan. Een 6 meter brede rijbaan met daarnaast een groen- en trottoirstrook van ongeveer 4 meter breed, voorzien van een dubbelzijdige laanbeplanting, creëren een formeel wegbeeld. Aan beide zijden van de weg bestaat de ongeveer 4 meter brede strook uit een strook groen van 2,5 meter breed en een trottoir dat enigszins varieert in breedte (1,62 meter - 1,71 meter).

De laanbeplanting accentueert het belang van de weg. Dit belang wordt versterkt door een haag tussen het openbaar gebied en de kavels. Deze hagen zijn deels bestaande (hoge) elzenhagen en deels nieuw. Op die manier ontstaat een robuust profiel dat het karakter van ontsluitingsweg onderstreept.

Woonstraten

Naast de ontsluitingsweg bestaat de verkeersstructuur tussen de woonvelden uit woonstraten. De woonstraten worden eenduidig vormgegeven en kennen in principe overal dezelfde afmetingen. Het profiel bestaat uit een 5,5 meter brede rijbaan, met aan weerszijden groenstroken van ruim 4 meter breed.

Aan één zijde van de weg is deze strook verdeeld in een 2,5 meter brede strook groen met laanbeplanting en een 1,92 meter breed trottoir. Een haag tussen het openbaar gebied en de kavels versterkt de eenduidigheid van het profiel.

Eenduidigheid in de omgeving van de woonstraten zorgt voor een uniform karakter en een duidelijke relatie tussen de verschillende woonvelden.

Woonpaden

Binnen de woonvelden zorgen woonpaden voor de ontsluiting van de woningen. De vormgeving van de woonpaden kan, voortbordurend op het verschillende karakter van de woonvelden, van woonveld tot woonveld verschillen.

Uitgangspunt voor het beeld is een profiel met aan weerszijden van de straat grasstroken, met individueel te bepalen erfafscheidingen. Ook kunnen hier voor de afwatering van het hemelwater (in relatie tot het te maken duurzaam watersysteem in Zonnekamp) wadi's toegepast worden.

Richtlijnen:

- bij de inrichting dient de functie van de verschillende typen verkeersruimten tot uiting te komen;
- het parkeren dient zoveel mogelijk op eigen erf plaats te vinden.

5.2 Materialisering en straatmeubilair

In het algemeen wordt ten aanzien van het toepassen van bestratingsmaterialen ten doel gesteld om binnen het dorp Olst een eenheid te creëren. Bestrating in de nieuwe buurt is als het ware een logische afgeleide van bestaande bestratingsmaterialen.

De nieuwe bestrating moet daarbij wel zorgen voor een eigen identiteit van de buurt.

Materialisering

De ontsluitingsweg (laan) wordt uitgevoerd in een asfaltverharding. De woonstraten en woonpaden worden voorzien van een uniforme roodbruine klinkerverharding, afgestemd op de toegepaste bestrating in het reeds gerealiseerde deel van Olst-Zuid. Hierdoor wordt een eenheid binnen het totaal tot stand gebracht.

Trottoirs worden voorzien van een uniforme tegelverharding. Overige routes voor langzaam verkeer bevinden zich hoofdzakelijk in de verschillende groenzones. Deze routes worden voorzien van halfverharding, waardoor het landelijke karakter behouden blijft.

Meubilair

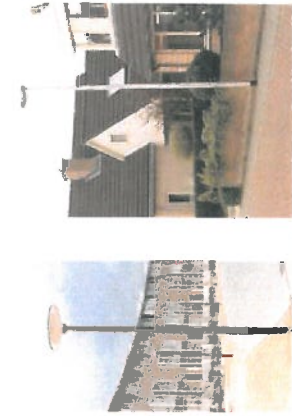
De verlichtingsarmaturen, straatnaamborden, verkeersborden, afvalbakken en het zitmeubilair dienen in één stijl (vorm, materiaal en kleur) te worden ontworpen. Gedacht wordt aan modern, eenvoudig en strak vormgegeven meubilair.

De hiërarchie in wegen komt naast de profilering ook tot uitdrukking in de hoogte en vorm van de verlichtingselementen. Woonstraten worden voorzien van hogere en betere verlichting dan de woonpaden, die een intiemere verlichting krijgen.

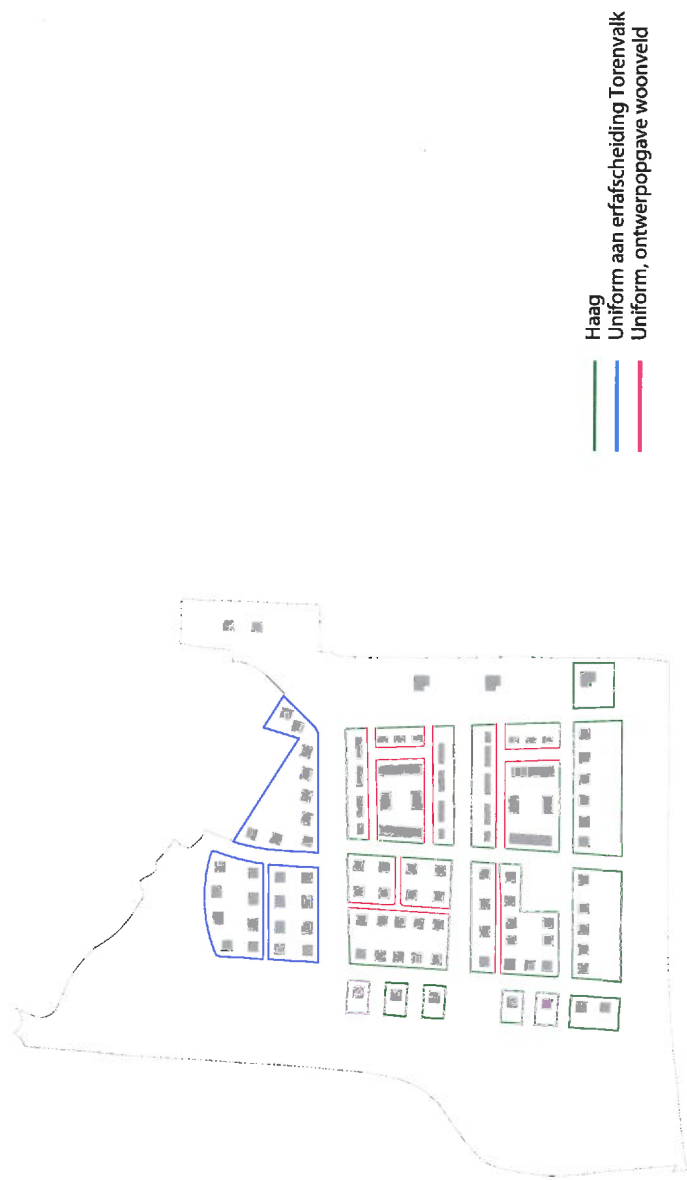
Met de hoeveelheid aan straatmeubilair in het straatbeeld dient terughoudend te worden omgesprongen. Het aantal verkeersborden en andere aanwijzingen moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Richtlijnen:

- terughoudend qua vormgeving;
- modern, eenvoudig straatmeubilair (strakke vormgeving).



Referentiebeelden materialisering en meubilair



Erfafscheidingen

5.3 Erfafscheidingen

De woonvelden hebben een metaforische betekenis. Dit betekent dat zij verwijzen naar of gebaseerd zijn op de landschappelijke kenmerken van het gebied.

In dit geval verwijzen de woonvelden naar het oude landelijke karakter van open en dicht en naar de oorspronkelijke boomgaardvelden.

Uit oogpunt van een rustig beeld van de verschillende woonvelden is het aan te bevelen de erfafscheidingen rond de woonvelden uniform te houden.

Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen.

Voor de westelijke rand, de zuidelijke rand en de woonvelden C, D, E en F wordt een haag voorgeschreven, die zorgt voor een eenduidige rand naar de openbare ruimte en een rustig straatbeeld.

De erfafscheidingen voor woonveld A en B dienen eveneens uniform te zijn en afgestemd te worden op de architectuur van de woningen. Hierdoor ontstaat een rustige openbare ruimte.

Richtlijnen:

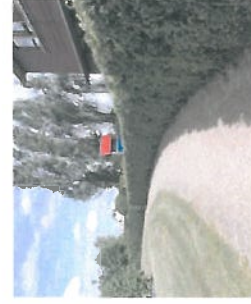
- haag rondom woonvelden C, D, E, F en westelijke en zuidelijke rand;
- erfafscheiding woonveld A en B uniform, afgestemd op architectuur.

5.4 Afvalbeheer

Er wordt van uitgegaan dat het afval gescheiden wordt ingezameld. Hier dient bij het ontwerp van de woningen en de positionering van de woning en de garage op de kavel rekening mee te worden gehouden. Uitgangspunt is dat de opslag van afval een logische op de bebouwing afgestemde plek op de kavel krijgt, die uit oogpunt van beeldkwaliteit niet storend is. Deze afvalplekken behoren op een voor de bewoners en ophaaldienst goed bereikbare plek te liggen.



Referentiebeelden hagen





Groen



Referentiebeelden omringende groenstructuur

5.5 Groen

De openbare groenstructuur in Zonnekamp is te beschrijven op twee schaalniveau's:

- omringende groenstructuur;
- interne groenstructuur.

5.5.1. Omringende groenstructuur

De omringende groenstructuur bestaat uit een aantal parkranden die de begrenzing vormen van de wijk en die tevens een geleidelijke overgang tot stand brengen tussen de wijk en het omringende gebied. De parkranden hebben een functie voor het gehele dorp en zijn te onderscheiden in een westelijk, zuidelijk en oostelijk deel.

Afgeleid van het karakter van het rivierenlandschap wordt voor de westelijke en zuidelijke rand een open karakter voorgestaan (beleving IJsseldijk), waarbij water een belangrijke rol speelt. In aansluiting op het Willie Dobbeplantsoen worden ronde, gebogen lijnen toegepast die de bestaande groenstructuur aan de nieuwe structuur relateren. Het open karakter komt naar voren in informele grasvlakken, die ruimtelijk worden geleed middels boomgroeiende ruimten en routes.



Referentiebeelden omringende groenstructuur

De parkranden spelen ook een rol in het watersysteem.

Aan de westzijde wordt de bestaande watergang gehandhaafd en gekoppeld aan een watergang langs de zuidelijke randweg. Deze watergang varieert in breedte met aan de noordoever een wat flauwer talud.

De groene randen kunnen ruimte bieden aan tal van activiteiten zoals luieren, vliegeren, een kinderboerderij, etc.

5.5.2. Interne groenstructuur

De interne groenstructuur in de wijk heeft een sterke relatie met de omringende groenstructuur. Binnen de interne groenstructuur is een onderscheid te maken in 'lijnen' en 'velden'.

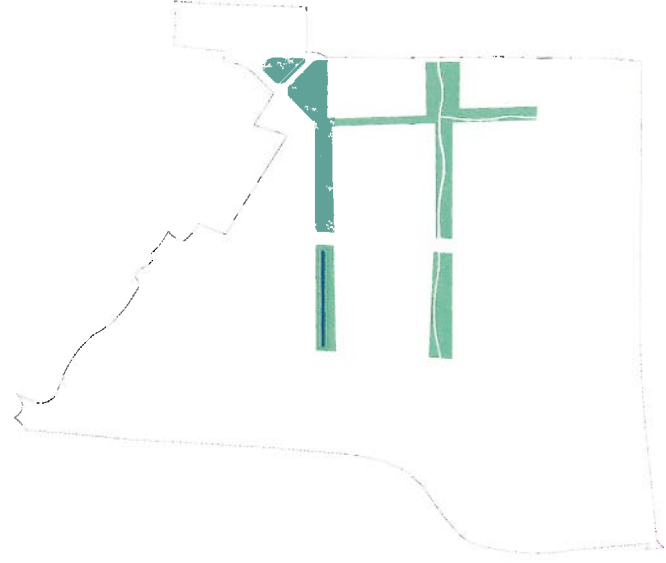
Lijnen

De lijnen bestaan uit lange smalle groenzones die de westelijke parkrand (visueel) verbinden met de oostelijke parkrand. Eén van deze lijnen bestaat uit een watergang met taluds en een groenzone. Deze lijn vormt een onderdeel van het voorgestane duurzame watersysteem.

De andere lijn krijgt, evenals de noord-zuidgerichte lijn achter de woningen langs de Jan Schamhartstraat, een functie als wadi. Dit betekent dat regenwater bovengronds afgevoerd wordt naar deze zone en hier kan infiltreren.



Omringende groenstructuur



Lijnen en velden



Referentiebeelden lijnen en velden



De wadi is daarom periodiek droog en periodiek nat. Op deze manier wordt het water vastgehouden in het gebied en daarmee vormt de wadi een belangrijke schakel in het duurzame watersysteem.

Deze zone wordt vormgegeven als een groene graszone, waarbij de wadi een verlaging ten opzichte van het maai-veld is. De inrichting zal worden afgestemd op extensief recreatief gebruik.

Velden

De groene velden hebben een metaforische betekenis. Zij verwijzen naar het oude landelijke karakter van open en dicht. Deze velden worden vormgegeven als boomgaardvelden. Daardoor wordt een relatie gelegd met de fruitteelt in het gebied.

Voor de groene openbare ruimte van Zonnekamp vormt kunst een integraal onderdeel van het totaal.

Kunstelementen kunnen verspreid in de openbare ruimte, wel in relatie tot elkaar, een plek krijgen.

Belangrijk aspect bij de structuur van lijnen en velden is de overgang van openbaar naar privé.

De lijnen en velden grenzen met name aan achterkanten en zijkanten, waardoor een zorgvuldige vormgeving van erfafscheidingen noodzakelijk is.

Belangrijke aspecten zijn daarbij het behoud van het groene beeld van de lijnen en velden en het zorgen voor sociaal veilige ruimten/routes.

Richtlijnen:

- *westelijke parkrand: informele grasvlakken, ronde gebogen lijnen, ruimtegeleding middels boomgroepen;*
- *zuidelijke parkrand: flauwe oevers, singelbeplanting ter verzachting van de bebouwingsrand;*
- *lijnen: zone met wadi voor infiltratie van water, visuele relatie tussen west- en ooststrand creëren;*
- *velden: boomgaardvelden verwijzend naar fruitteeltkarakter;*
- *duurzaam watersysteem: mogelijkheden creëren voor berging, infiltratie en oppervlakkige afvoer;*
- *groenzones dienen overzichtelijk te zijn, dus geen dichte en hoge struiken;*
- *kunst is integraal onderdeel van de groene openbare ruimte.*



Referentiebeelden kunst in de openbare ruimte



Sociale veiligheid

Overzichtelijke, rondlopende wegenstructuur



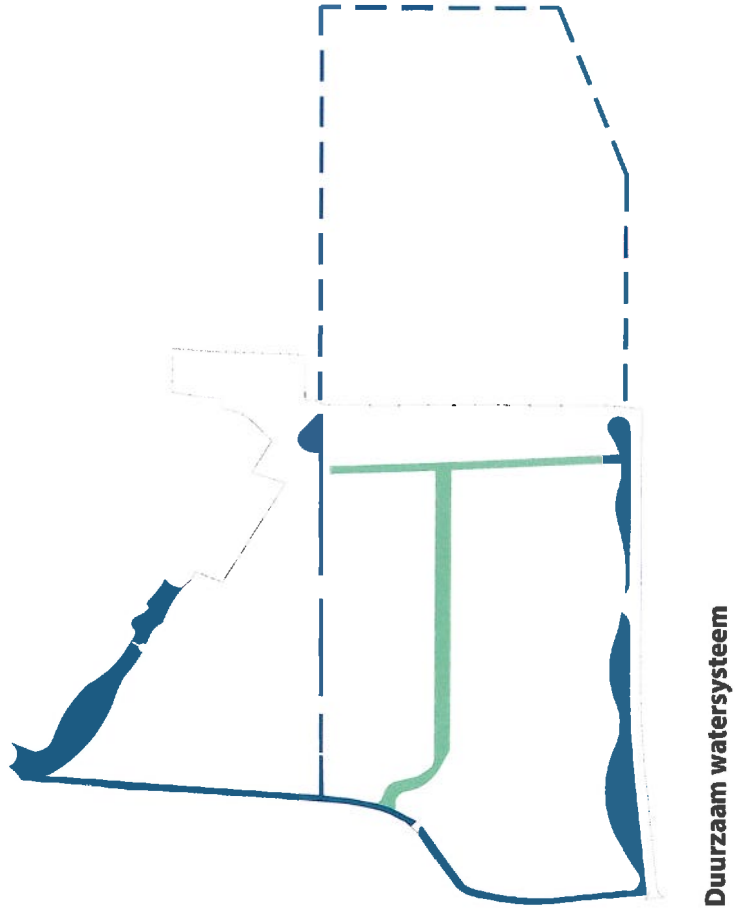
5.6 Sociale veiligheid

De nieuwe uitbreiding Zonnekamp te Olst dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Sociale veiligheid is daarbij van belang.

Dit houdt onder meer in dat de buurt een heldere en overzichtelijke structuur moet hebben, met een rondlopende wegenstructuur. Doodlopende wegen of paden moeten worden voorkomen, openbare ruimten dienen elkaar logisch op te volgen. Er moet sprake zijn van voldoende verlichting en goed zicht vanuit de woningen op speelplekken, parkeervoorzieningen en langzaamverkeersroutes. Daarnaast gaat ruime aandacht uit naar inbraakwerendheid van de woningen. Duidelijke overgangen tussen openbaar en privé zijn in dit kader essentieel.

De heldere opbouw van het plan en de differentiatie in woonsferen stimuleren het buurtgevoel. Dit buurtgevoel is één van de belangrijkste voorwaarden voor een sociale veilige omgeving. Een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte, een overzichtelijke situatie en voldoende, goed gepositioneerde lichtpunten komen de sociale veiligheid ten goede.

Speelplaatsen dienen direct gekoppeld te zijn aan langzaamverkeersroutes en zichtbaar te zijn vanuit de woningen.



DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

Algemeen

Het stedenbouwkundig masterplan legt sterk de nadruk op een duurzame inrichting die zo weinig mogelijk belastend is voor het milieu. Belangrijk uitgangspunt hierbij is een groenstructuur gekoppeld aan een duurzaam watersysteem.

Aanvullend hierop zullen voor de bouwmethodiek en de architectuur van de woningen duurzaamheidsprincipes gaan gelden. Uitgangspunt voor een duurzame integrale ontwikkeling vormt de 'notitie duurzaam bouwen' van de gemeente Olst-Wijhe, gebaseerd op het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

Duurzaam watersysteem

Voor Zonnekamp is het ontwikkelen van een duurzaam watersysteem van essentieel belang geweest. Bij een duurzaam watersysteem wordt gebiedseigen water zoveel mogelijk vastgehouden door infiltratie en worden afvoerpieken opgevangen in het eigen gebied (berging). Tevens wordt een goede waterkwaliteit gerealiseerd door het creëren van een systeem van circulatie en worden mogelijkheden gecreëerd voor bovengrondse afvoer.

Deze uitgangspunten voor een duurzaam watersysteem zijn uitgewerkt tot een hoofdwatersysteem.

De benodigde berging in het gebied zal worden opgevangen door de westelijke en zuidelijke watergang.

Naast deze watergangen worden in de wijk twee groenstroken ingericht als wadi. In deze stroken wordt water opgevangen dat langzaam in de bodem infiltreert.

De afstanden van de woonvelden naar deze wadi's en andere watergangen zijn beperkt gehouden, waardoor oppervlakkige afvoer van regenwater mogelijk wordt. Bij het ontwerp van de woningen dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid tot oppervlakkige, bovengrondse afvoer van water, bijvoorbeeld in de vorm van afvoer langs de gevel.



Flora en fauna

Wat betreft ecologie speelt de omringende groenstructuur in relatie tot het duurzame watersysteem een niet onbelangrijke rol. Met name langs de zuidelijke groenzone kan, door een relatief flauw talud, een plas-drassituatie met natuurlijke vegetatie ontstaan, die plek kan bieden aan allerlei dieren. De als wadi ingerichte groenstroken vormen daarbij verbindingen tussen de verschillende watergangen en groenzones.



FASERING

Het plangebied Zonnekamp zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte aan woningtypen. De eerste fase van de totaal circa 155 te bouwen woningen zal bestaan uit de woningbouwcontinuenten van 2003 t/m 2004 en omvat totaal circa 67 woningen. Daarnaast zal de tweede fase bestaan uit de continuenten van 2005 t/m 2009 met een totaal van circa 88 woningen.

In beginsel wordt er van noord naar zuid gebouwd, zo gelijkmatig mogelijk verspreid over de bouwperiode.

Om het dorp zoveel mogelijk te ontlasten van bouwverkeer wordt er naar gestreefd om zo snel mogelijk na de eerste bouwphase de zuidelijke aansluiting op de IJsseldijk te realiseren.

COLOFON

Titel:	Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp 2001
Documentnummer:	11/99004296
Projectnummer:	103201
Revisie:	3
Datum:	28 februari 2003
Auteur(s):	N.S.A. Vink -projectleider G.A.J. Breugem -stedenbouwkundig ontwerp R.H.M. Koerhuis -landschapsontwerp
E-mail adres:	nico.vink@grontmij.nl
Gecontroleerd:	N.S.A. Vink
Paraaf gecontroleerd:	
Goedgekeurd:	H.A.M. de Gucht
Paraaf goedgekeurd:	

