

Het Hart van Boskamp

Ruimtelijk raamwerk

24 APRIL 2026

HEMVO
FINE

ROB ABEN landschapsarchitectuur

SITUATIE

IJssel - Olst - Boskamp

Introductie

Boskamp ligt op het dekzand; hoger gelegen zandgronden. Ten westen grenst het rivierengebied van de IJssel met de oeverwallen. Aan de oostzijde liggen de lager gelegen beekdal. De zandgronden zijn hoog en droog, een ideale plek om te huisvesten. Dit gebeurde al met de stichting van de havezate Boskamp (Birxkamp) rond 1382.

De dekzandruggen zorgen voor een wisselend landschapsbeeld. Bestaande uit een halfopen landschap met daarin houtwallen, kleine bospartijen, lange flauw gebogen wegen, landgoederen met lange kaarsrechte lanen en (boeren-) erven verspreid door het landschap. De wegen en verkavelingen volgen de glooiingen van het landschap wat zorgt voor organische vormen.



luchtfoto Google Earth

Analyse Boskamp

HISTORIE

ontstaansgeschiedenis van Boskamp



1815

Boskamp is ontstaan als ontginningsgrond van een stuk bos, ook wel een afgepaald bosland genoemd. De eerste vermelding dateert van 1382. Omstreeks 1500 werd de havezate Boskamp gebouwd, een ridderlijk kasteel. Het kasteel bevatte ook een kerk. Kasteel en kerk droegen ertoe bij dat steeds meer mensen er omheen gingen wonen. Zo is de Boskamp ontstaan.



1880

De wegen Boskamp en van de Wethouder W.A. Boerkampweg vormen van oudsher de dragers van de dorpsstructuur. Nieuwe woningen vestigden zich aan deze twee wegen. De Havezate Boskamp bestond tot 1859, daarna werd deze gesloopt en werd op de vrijgekomen plaats in 1860 de Sint-Willibrordkerk gebouwd. De St-Aloysiuschool dateert van 1917. **Vanaf 1933 vestigt zich een rusthuis voor bejaarden op de planlocatie.**



1950

De fruitteeltbedrijven, die vanouds voorkwamen, zijn grotendeels verdwenen. Op historische kaarten is nog de dichte concentratie van boomgaarden zichtbaar. Bebouwing breidt zich uit ten noorden van de Boskamp.



1970

Het zorggebouw wordt stapsgewijs uitgebreid. In 1976 worden de woningen in strokenbouw toegevoegd.



2000

Na circa 1985 wordt ook ten zuidwesten het dorp verder uitgebouwd.



2024

Verdere uitbouw met woonbuurten en zorginstellingen. Waar in het verleden de grondsoort, hoogteligging en ontwateringsmogelijkheden doorslaggevend waren voor het gebruik van de grond, is dat in de huidige tijd steeds meer losgelaten. De karakteristieke kenmerken en de oorspronkelijke verkavelingsstructuur is minder goed herkenbaar en beleefbaar.

SITUATIE

Boskamp

Het plangebied ligt aan de twee structuurdragers van het dorp, deels ter plekke van de voeger Havezate (wit kader). Aan de Boskamp staan karakteristieke oude gebouwen als de kerk met pastorie en de school.

De zorginstelling bevindt zich daarachter en grenst aan het open landschap. Het kent woonzorg appartementen en appartementen.

Het huidige gebied is gefragmenteerd, zowel qua eigendom als ruimtelijk.



school en kerk in 1922 (bron: www.mijnstadmijndorp.nl)

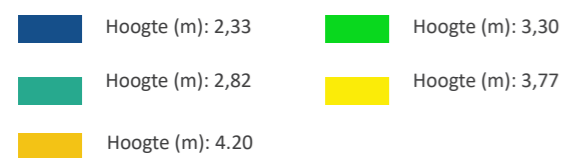
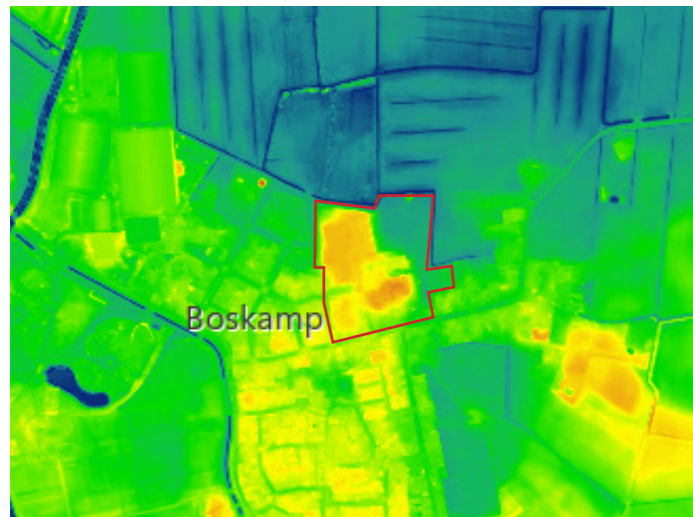
luchtfoto Google Earth

BODEM

en hoofdstructuur

De bodemkaart laat goed zien waarom juist hier ooit een havezate was gelegen: het waren hogere drogere gronden in een verder vrij nat landschap. De oudere bebouwing van Boskamp staat ook niet voor niets op het zand. Binnen het plangebied is het hoogteverschil nog goed zichtbaar aan de noordzijde.

De bestaande hoogteverschillen zijn leidend in de nieuwe opzet om zo de bestaande bomen te kunnen behouden. Bomen zijn namelijk zeer gevoelig voor zowel ophogingen als afgravingen in hun wortelpakket (grofweg overeenkomend met de boomkruin). De afwatering van het gebied zal daarbij een minder grote rol spelen omdat het zandgronden betreft. In de huidige situatie kent het gebied sloten aan de noord- en noordoost randen (zie blauwe lijn in onderstaande kaart). Waarschijnlijk vindt daar nu de afwatering op plaats.



Hoogtekaart (bron: www.ahn.nl)

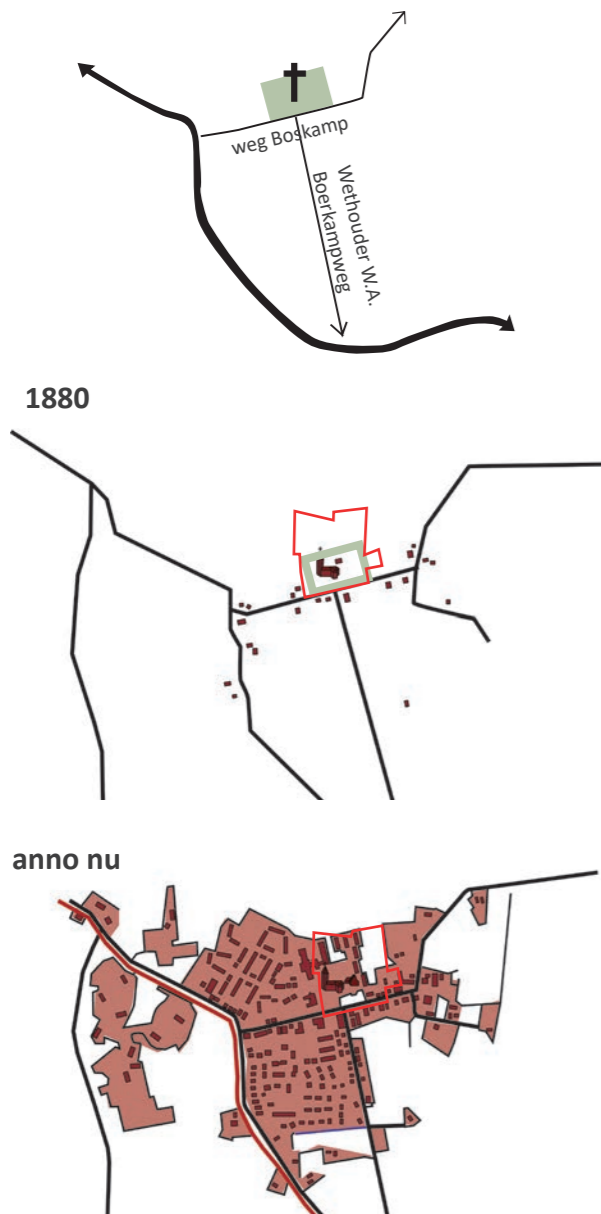


situatietekening - bodem

RUIMTELIJKE OPZET

Drie (historische)lijnen vormen de hoofdstructuur van Boskamp (twee haaks op elkaar staande wegen en de Koekoeksweg/Eikelhofweg met een markant breed profiel).

Op bijgaande kaart is een onderscheid gemaakt tussen beeldbepalende gebouwen (roserood) voor het dorp en gebouwen die vooral 'invullingen' zijn met beperkte ruimtelijke impact op de hoofdstructuur. De kerk (met pastorie) vormt het centrum en is samen met de school en molen de karakteristieke gebouwen van het dorp. Het kerkhof heeft een dominante positie midden in het plangebied. Van de voormalige havezate resteert ook nog een enigszins herkenbaar groenvlak.



schematische weergave hoofdstructuur door de jaren heen



schematische situatietekening

FUNCTIES

in Boskamp

Boskamp bestaat hoofdzakelijk uit wonen met daarbij opvallend veel zorgbestemmingen. Het plangebied kent diverse functies zoals te verwachten in een centrumgebied.

Zoals bekend staat de school leeg, is de kerk op zoek naar een nieuwe bestemming. De zorggebouwen zijn gedateerd.

Dit alles maakt de opgave urgent voor de leefbaarheid van het dorp.

Het witte vlak binnen het plangebied is agrarisch.

- kerk
- sport
- zorg
- wonen
- educatie (voormalig)
- cafe



situatietekening- functioneel

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

morfologie

Structuur

Langs de historische linten zijn veelal vrijstaande woningen te vinden in één of twee lagen met kap. Tussen deze bebouwing heeft later uitbreiding plaatsgevonden van met name rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen, grotendeels twee lagen met kap.

Enkele verbijzonderingen zijn te zien, waaronder in het plangebied. Hier is een grotere korrel te zien in massa. Daarnaast zijn niet duidelijk 'woonblokken' te herkennen zoals in de omringende wijken.

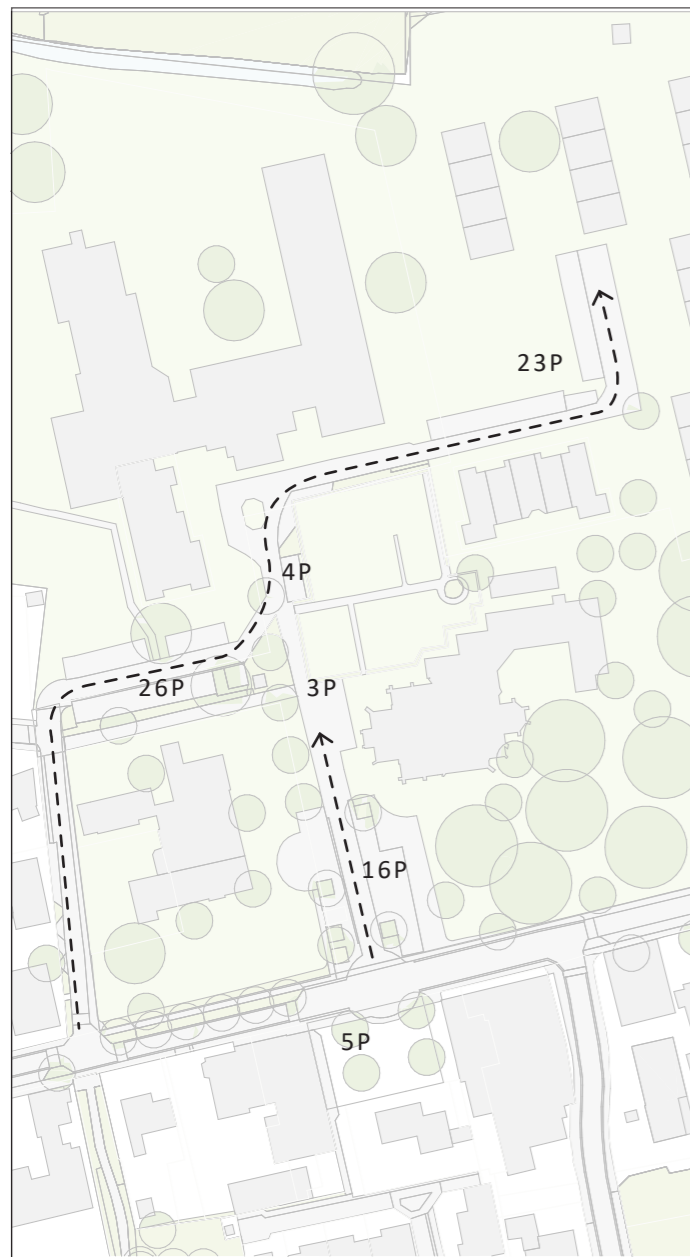


situatietekening - stedenbouwkundige structuur

INFRASTRUCTUUR

ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het gebied is via de Boskamp. Er is geen heldere structuur binnen het plangebied. De ontsluiting is in de loop der tijd ontstaan tussen bestaande terreindelen door. De wegen en parkeerterreinen zijn onsamenvattend ingericht.



situatietekening - parkeren



situatietekening - infrastructuur

Analyse plangebied

SITUATIE

projectlocatie

Op de projectlocatie zijn meerdere functies te vinden, van wonen, zorg, kerk en voormalige school. Enkele karakteristieke gebouwen op deze locatie zijn:

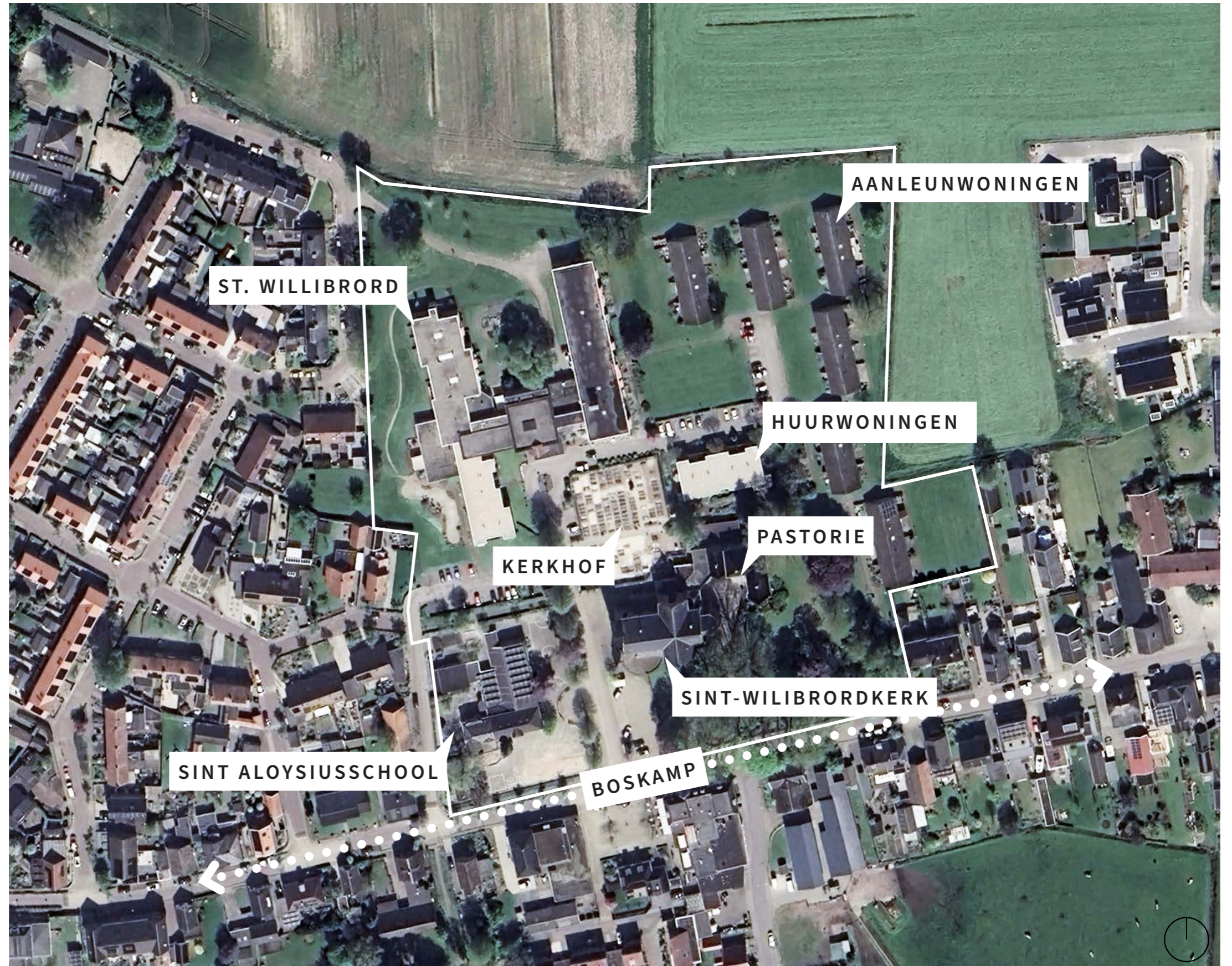
- Sint-Wilibrordkerk met naastgelegen kerkhof
- Pastorie
- Sint Aloysiuschool

We onderscheiden in onze analyse 8 thema's:

1. terreininrichting: bestaande bomen
2. historie: herkenbaarheid Havezate
3. bestaande te handhaven bebouwing
4. diversiteit planranden
5. zicht op het landschap
6. voorterrein/achterwereld
7. fragmenten
8. doorwaadbaarheid

Dit zijn wat ons betreft de thema's die typisch zijn voor dit gebied en die we mee willen nemen naar het vervolg: de ontwerpfase.

Naast deze conclusies hebben we ook een beleidsanalyse (gemeentelijk en Provinciaal) gemaakt. Deze leverde echter geen concrete/specifieke resultaten op die van belang zijn voor de toekomstige inrichting.



luchtfoto Google Earth

EIGENDOMMEN: VERDEELD

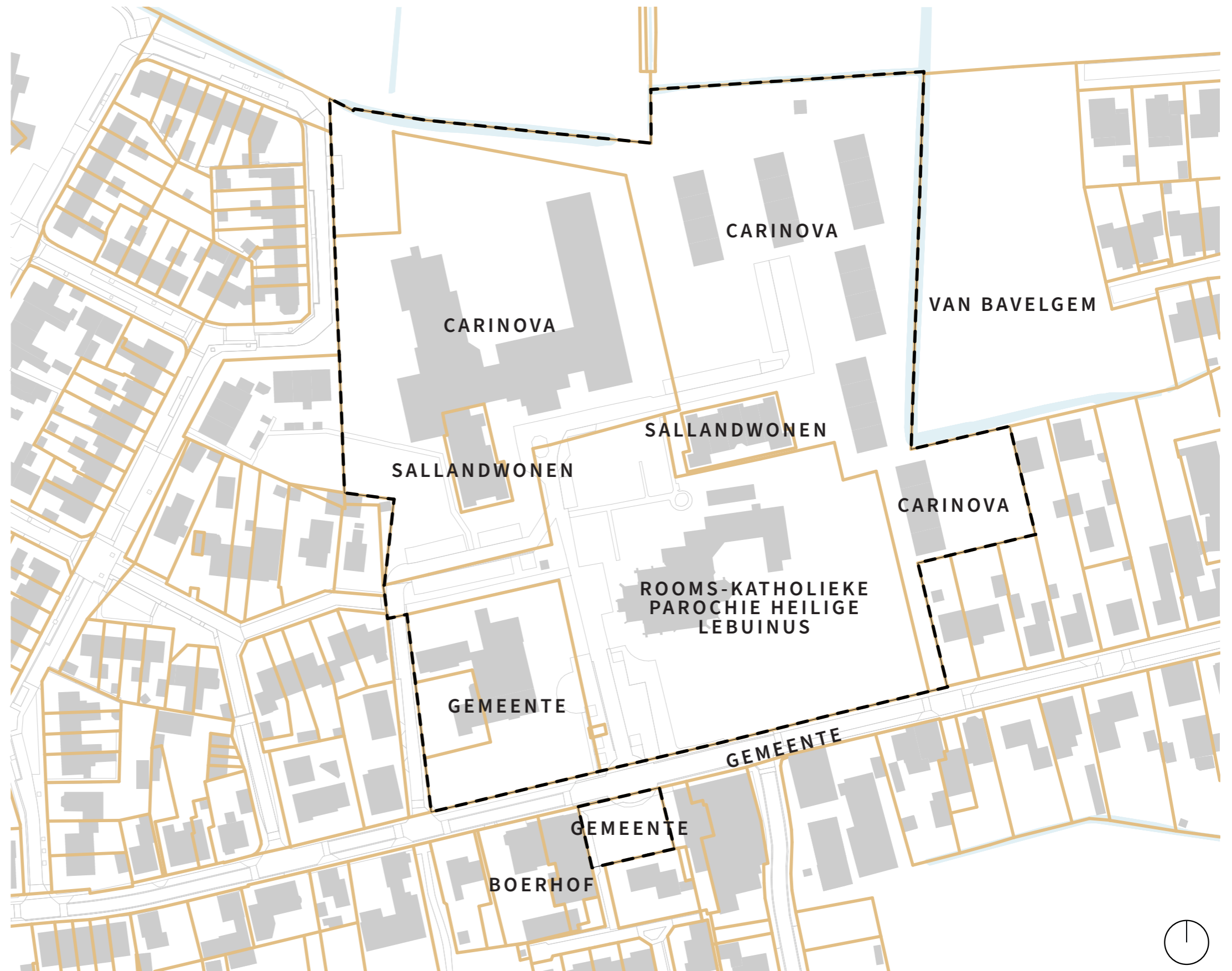
huidige situatie

Eigendommen

De locatie is opgedeeld in kavels van vier verschillende eigenaren:

- Carinova
- SallandWonen
- Gemeente
- Rooms-Katholieke parochie Heilige Lebuinus

Aan de oostzijde van het gebied ligt een kavel welke in de toekomst mogelijk ook ontwikkeld zal worden. Deze is in eigendom van Van Bavelgem.



situatietekening

1. TERREININRICHTING: ONDER ANDERE WAARDEVOLLE BOMEN

terreininrichting

Het plangebied oogt groen en tegelijkertijd vrij rommelig. Een duidelijke samenhang bijvoorbeeld door een hoofdstructuur, ontbreekt. Alles is ad hoc gepland en ingericht. Behalve de strokenbouw (aanleunwoningen) in de noordoostzijde, die weer geheel niet dorps oogt.

- Kenmerkend voor de strokenbouw zijn de open grasstroken (er zijn geen private tuinen).
- Aan de noordzijde ligt een vrij markant hoogteverschil van ca 2m.
- Aan de zuidzijde ligt zuidelijk van de Boskamp een bescheiden plein (met parkeren). Noordelijk van de weg ligt het voormalige schoolplein en het verharde voorterrein van de kerk (met parkeren).
- Midden op het terrein ligt een omhaagde begraafplaats en liggen er her en der parkeerplaatsen.

waardevolle bomen

Het gebied kent veel volwassen bomen. Ze zijn nog niet allen geïnventariseerd maar een eerste beschouwing leert dat ze bijna allen waardevol zijn om te behouden. Daarmee geven ze flink richting en ook kwaliteit aan de toekomstige inrichting.

Het restant van het voormalige havezate terrein is zeer waardevol met haar volwassen bomen. Dit geeft allure.



Groen domineert het beeld, hier de grasstroken tussen de strokenbouw. Overal zijn grote bomen zichtbaar.



situatie - terreininrichting (nb. de bomen zijn nog niet ingemeten en vooralsnog gebaseerd op twee iets verschillende interpretaties)

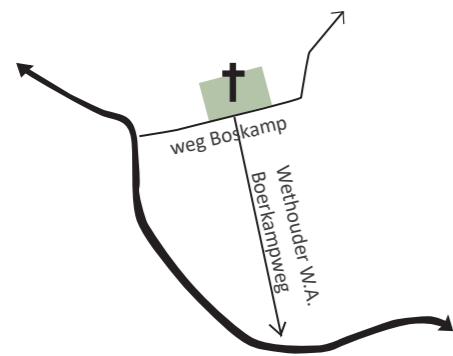
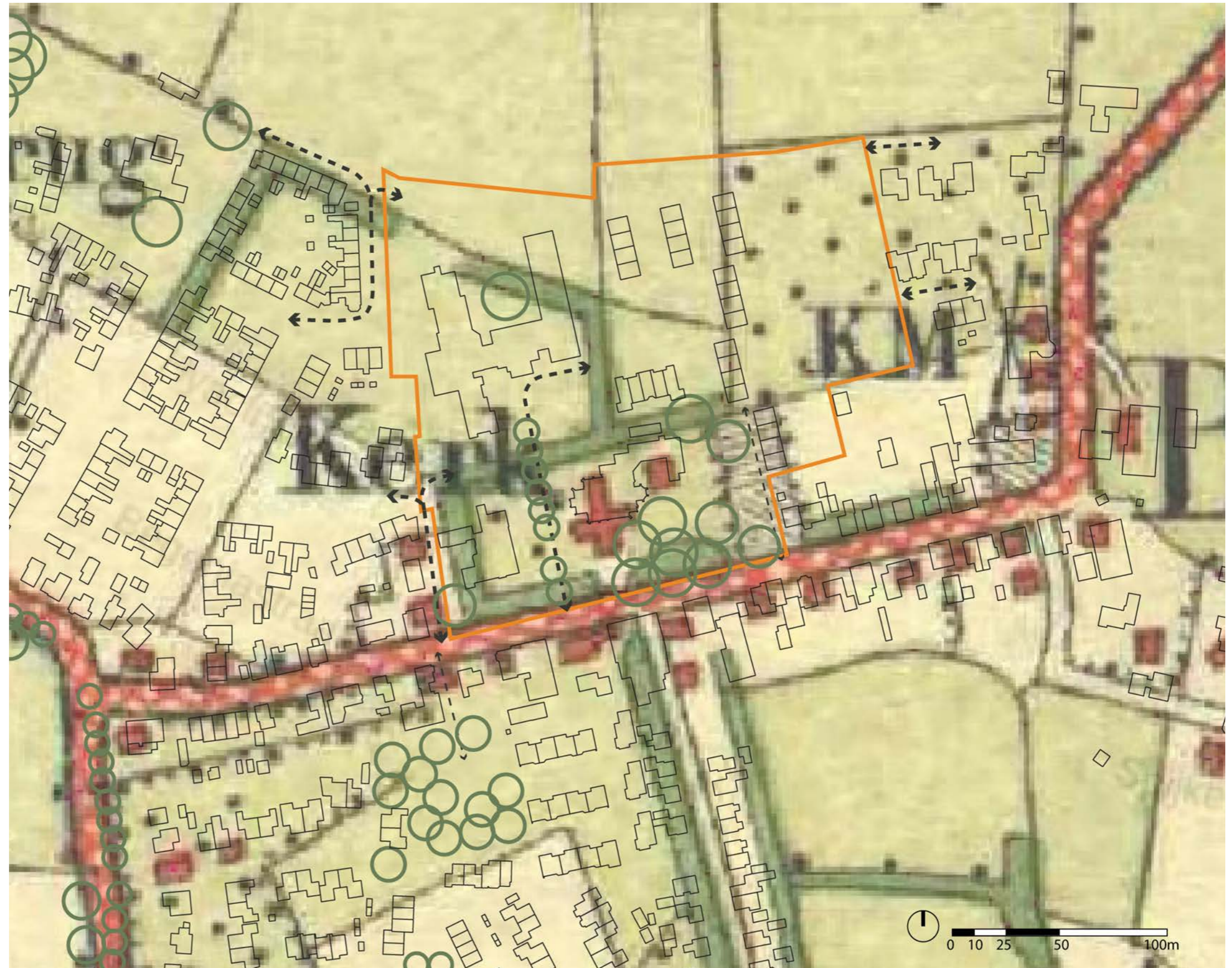
2. HISTORIE: HERKENBAARHEID HAVEZATE

kaart 1900 met huidige situatie

Op de topkaart van 1900 is het rechthoekige 'motief' van het voormalige havezate terrein nog goed te herkennen. Het lijkt afgebakend te zijn met singels (bomenrijen).

In de huidige situatie is in de zuidoosthoek nog steeds een deel van dit rechthoekige groenvak/motief te zien. Er staan zelfs oude laandelen op de rand.

Met name de begraafplaats verstoort dit oude vlak. Verder is het een inspiratiebron voor de nieuwe inrichting.



schematische historische opbouw Boskamp

kaart 1900

3. BESTAANDE / TE HANDHAVEN BEBOUWING



01
Sint Willibrord van Carinova wordt gesloopt



02
vleugel Salland Wonen blijft behouden



03
Sint Aloysius school gevel beeldbepalend; behouden, verplaatsen of terug laten komen. Overige aanbouwen worden gesloopt



04
Sint-Willibrordkerk blijft behouden



05
parochie grenzend aan de kerk blijft behouden



06
appartementen van Salland Wonen blijft behouden



07
bergingen van de kerk alternatief mogelijk?



08
aanleunwoningen van Carinova: worden gesloopt



situatietekening

4. DIVERSITEIT PLANRANDEN

begrenzing plangebied



01 aansluiting op woonwijk, voorgevels gericht naar projectlocatie



02 locatie grenst aan achtertuinten van woningen



03 locatie grenst aan straatzijde met zij- en voorgevel van woningen



04 locatie grenst aan de Boskamp met een aantal facilitaire functies er tegenover



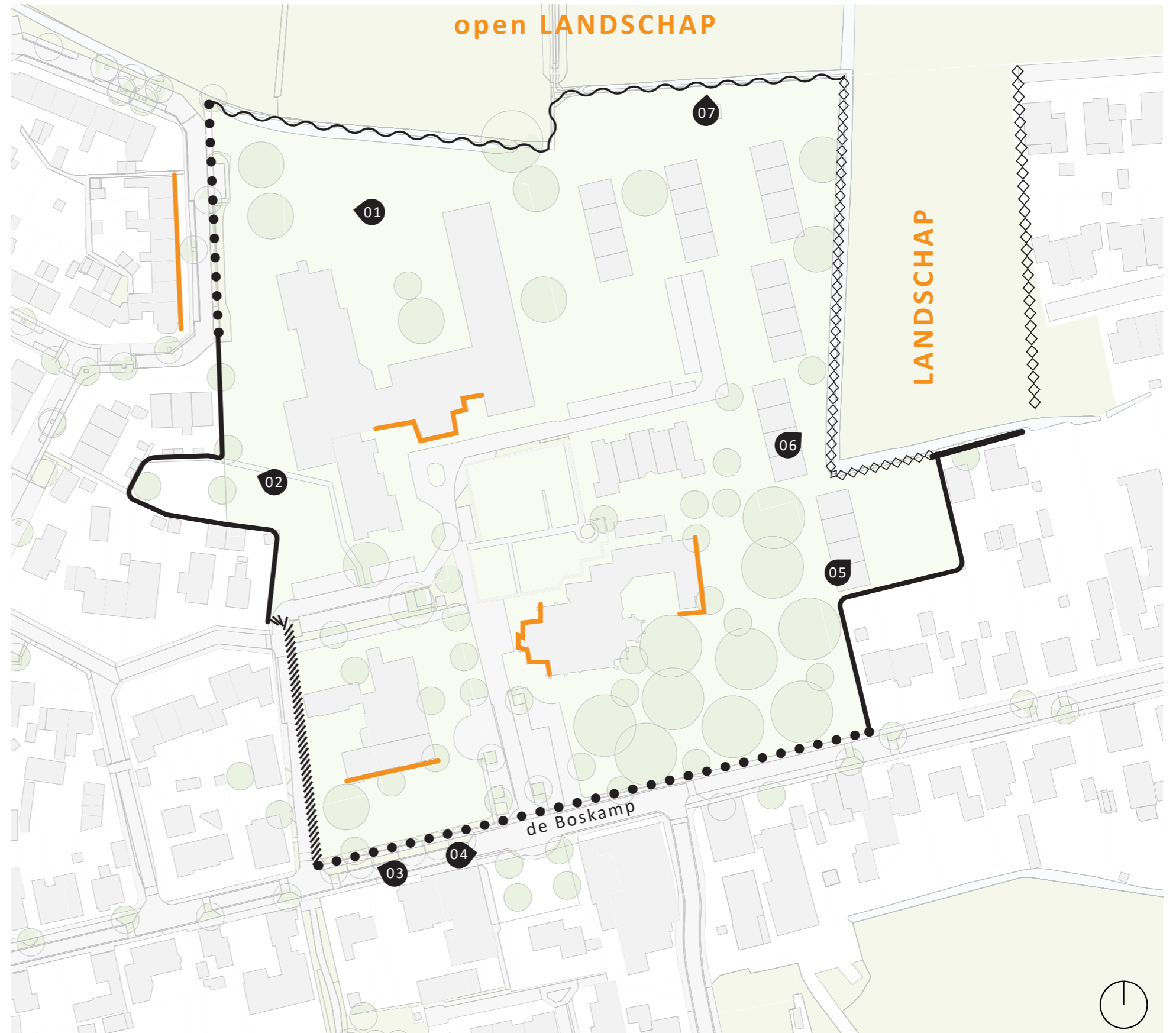
05 locatie grenst aan achtertuinten van woningen



06 locatie grenst aan nieuwbouwwijk die mogelijk doorgezet wordt tot projectlocatie



07 locatie grenst aan open landschap



situatietekening, met oranje lijnen zijn opvallende voozijdes van bebouwing gemarkeerd

5. ZICHT OP HET LANDSCHAP

Het plangebied is als geheel relatief open/transparant. Door de strokenbouw (aanleunwoningen zonder eigen tuin) zijn er vanaf het midden van het plangebied volop zichtlijnen naar het weidse landschap. Het is een typisch dorpse kwaliteit die gekoesterd moet worden. In een dorp is het landschap immers altijd nabij.

Gezien vanaf de Boskamp is het gebied echter vrij gesloten. Deze zone is rommelig ingericht. Opvallend is dat de voor Boskamp zo belangrijke zorginstelling zich nauwelijks tot niet manifesteert aan de Boskamp. Het is **achter** de kerk, school en begraafplaats gelegen.



ruimtelijk: afgebakende subruimtes en zichtlijnen. Het toont onder andere de zichten op het landschap aan de noordzijde en de ruimtelijke verdichting aan de Boskamp.

6. VOORTERREIN / ACHTERWERELD

verankering met de weg

Grofweg bekeken valt het gebied te verdelen in twee zones: een zone aan de Boskamp, grotendeels samenvallend met het havezate motief. En een zone daarachter, waar de zorginstelling gesitueerd is.

De voorste zone is ruimtelijk verdicht en rommelig. Het valt uiteen in een voormalig schoolplein, parkeerterrein en een parkrestand met allure. Het kent een drietal smalle doorgangen naar de 'achterwereld'. De begraafplaats ligt op een vreemde plek wat wezenloos ertussen.

De achterwereld is relatief open door de zichtlijnen tussen de woningen. Dit plandeel is naast open ook vooral groen en geordend. Ze oogt rommelig door de onsamenhangende en sleetse terreininrichting.



voorterrein (Boskamp): ruimtelijk verdicht, met markante gebouwen



achterwereld: groen en open



voor- en achterwereld

7. FRAGMENTARISCH GEBIED

Het plangebied kent een diversiteit aan gebouwen maar ook aan terreindelen met telkens een eigen signatuur. Het geheel is daarmee rommelig en valt uiteen in een veeltal deelgebieden. Het plangebied, maar ook haar directe omgeving, kent aldus weinig ruimtelijke samenhang.

Een zekere mate van ordening komt vooral van de centraal gelegen kerk, de kaarsrechte Boskamp en het open landschap in het noorden. Daartussen zijn er diverse totaal verschillende deelgebieden.

Variatie kan een grote kwaliteit zijn maar dan dient het wel bijeengehouden te worden door een zekere mate van ordening/samenhang. Dat kan bijvoorbeeld middels de terreininrichting, in de beeldkwaliteit van gebouwen of met behulp van een stevige structuur. Alledrie ontbreken in deze vooralsnog.



te onderscheiden deelgebieden, bepaald door terreininrichting en diversiteit aan gebouwen

8. DOORWAADBAARHEID

Het gebied kent een grote 'doorwaadbaarheid': dit is een bijzonder kwaliteit. Het geheel is openbaar toegankelijk (!) en kan op diverse wijze al wandelend doorkruist worden. Het is daarmee een waardevol ommetje voor dorpsbewoners.



wandelroutes door het gebied

CONCLUSIES

ontwerpthema's voor de volgende stap

1. terreininrichting: bestaande bomen

Bestaande volwassen bomen zijn zowel ruimtelijk als ecologisch zeer waardevol. Waar mogelijk behouden, evenals de bestaande hoogteverschillen en het open groene karakter van de huidige achterwereld.

2. historie: herkenbaarheid havezathe

Er liggen kansen om het oude havezate 'motief' weer herkenbaar te maken. Daarnaast kent het gebied veel waardevolle historische bebouwing en detailleringen (oa. entreepoort) die het behouden waard zijn.

3. bestaande te handhaven bebouwing

Uiteraard dient de bestaande te handhaven bebouwing straks ingepast te worden. Aandachtspunten zijn de beeldbepalende school, kerk en pastorie. Het ligt verder voor de hand om nieuwbouw in te passen in de dorpse schaal. Dat wil zeggen overwegend twee lagen met kap. Met af en toe een uitzondering naar iets hoger.

4. diversiteit planranden

Het nieuwe plan dient goed te reageren op de diversiteit aan randen. Bij voorkeur door voorzijdes aan voorzijdes te koppelen en achterzijdes aan achterzijdes.

5. zicht op het landschap

De transparantie is een bestaande kwaliteit die maakt dat het omliggende landschap tot diep in de dorpskern doordringt. Dit dient meegenomen en wellicht verder benut te worden.

6. voorterrein/achterwereld

Een duidelijk kenmerk van de huidige situatie. Dit contrast kan ofwel verder aangezet worden of zoveel mogelijk teniet worden gedaan door er één ruimtelijk samenhangend terrein van te maken.

7. fragmenten

De huidige grote variatie in deelgebieden is een kwaliteit, mits daar enige vorm van stevige samenhang (ordering) tegenover wordt gezet.

8. doorwaadbaarheid

Een bestaande kwaliteit die gekoesterd moet worden. Hiermee behoudt het gebied haar betekenis voor het hele dorp. Aansluitingen op andere routes zijn goed denkbaar.



uitgangskaat voor het vervolg, met in blauwe lijnen de eigendomsgrenzen

Ruimtelijk model

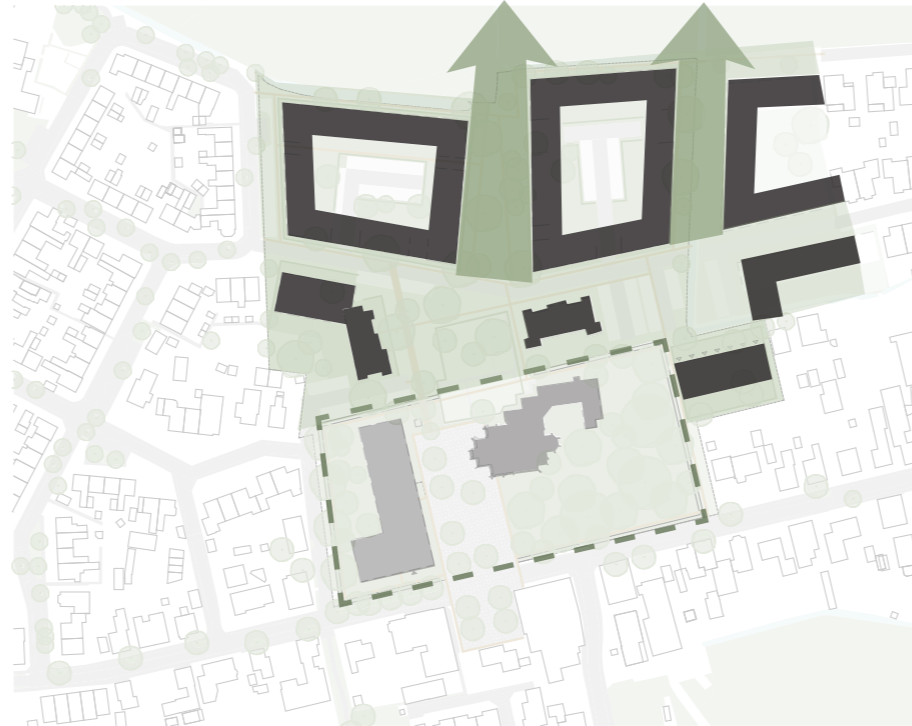
CONCEPT

Havezate terugbrengen met voor- en achterwereld

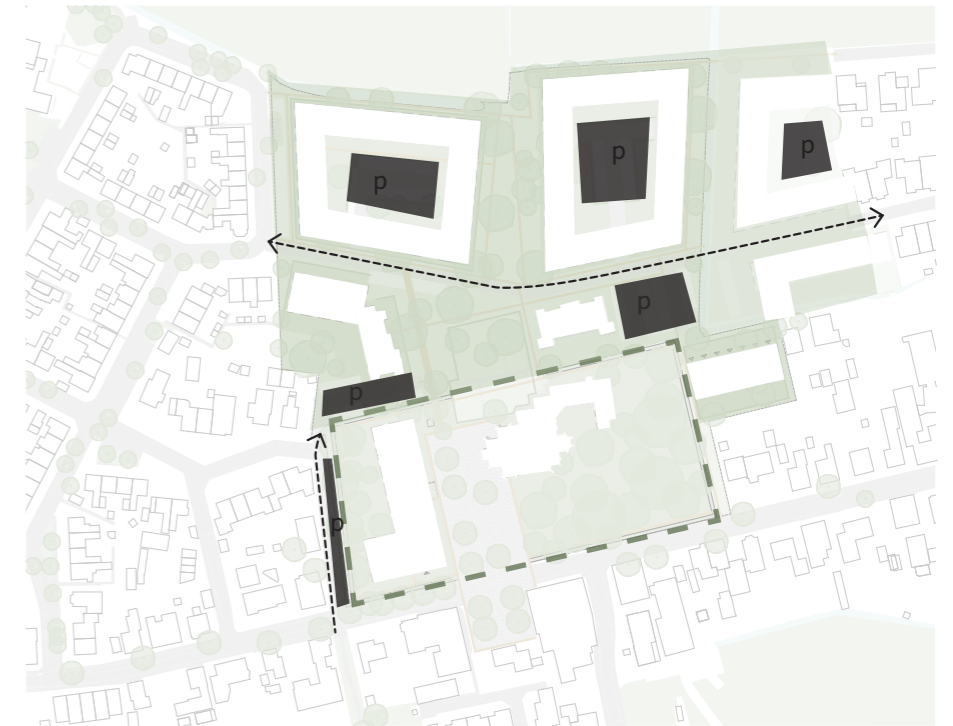
“ Een groen, parkachtig woongebied waar een mix aan woningtypen ruimte biedt voor ontmoeting en samenleven van jong én oud. ”



- havezate terugbrengen
- voorwereld met publieke functies aan de Boskamp



- achterwereld met woningen
- groene, collectieve omgeving rondom de woningen
- achterwereld zicht op omgeving



- parkeren uit het zicht, binnen de bouwblokken
- ontsluiting vanuit Boskamp
- verbindingsweg tussen oost en west

het dorpsplein kan worden gebruikt voor evenementen zoals Koningsdag. Tijdens deze evenementen is de Boskamp afgesloten. Verkeer kan dan door het plan worden geleid door de verbindingsweg.

NIEUWE SITUATIE

Dit is een ruimtelijk kader, wat randvoorwaarden meegeeft aan toekomstige ontwikkelingen. Het uitgangspunt is de havezate terugbrengen langs de Boskamp en een parkachtig gebied daarachter waar men kan wonen in het groen. Dit wonen is voor verschillende doelgroepen, zoals jong en oud, starters, terugkomers en ouderen.

Het plan bevat meerdere elementen:

1. dorpsplein
2. appartementen Carinova aan pleinzijde
3. Havezate terugbrengen langs de Boskamp
4. woonblokken Salland Wonen behouden
5. appartementen
6. grondgebonden woningen in diverse afmetingen
7. levensloopbestendige woningen
8. kerk behouden
9. begraafplaats behouden

*het streven is dat van alle bovengenoemde woningen 30% onder sociale koop zal vallen

*de appartementen (05) worden verder uitgewerkt in nauw overleg met SallandWonen



situatietekening

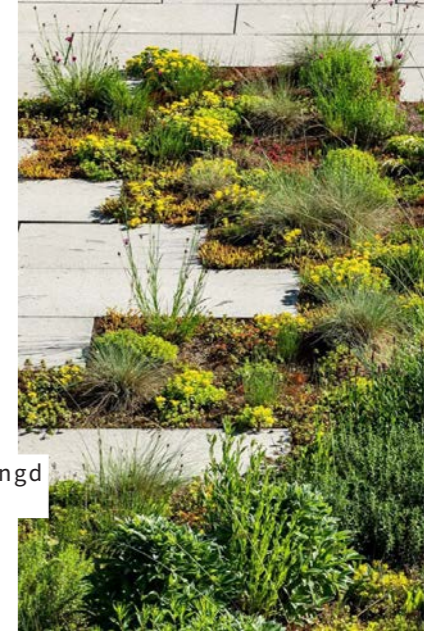
REFERENTIEBEELDEN



parkeren in hof



parkeren omringd door bomen



gezamenlijk gebruik groenzone



privé terras aan parkzijde

