

Nieuwbouw erven Boskamp

Landschappelijk inpassingsplan | Oktober 2022



Nieuwbouw erven Boskamp

Locatie

Aan de dorpsrand ten zuiden van Boskamp ligt een agrarisch perceel. Dit perceel ligt ingesloten door bebouwing ten noorden en het tuinbouwbedrijf ten zuiden. Het perceel is opgedeeld in twee kavels waarvan kavel OLSOO-E-3835 eigendom is van [REDACTED]. Op dit moment wordt het perceel van circa 1000m² verpacht en maakt het onderdeel uit van de naastliggende kavel ten behoeve van grasland.

Nieuwe invulling perceel

[REDACTED] is voornemens om op de desbetreffende kavel drie woningen te realiseren. Op de kavel komt één tweekapper en één vrijstaande woning. De tweekapper bestaat uit starterswoningen met een kavel van circa 280m². De vrijstaande woning beschikt over de overige grond, dit betreft een starterswoning waarvan de kavel circa 390 m² is. De nieuw te realiseren woningen sluiten aan op het huidige straatbeeld waardoor de woningen in een verlengstuk komen te staan en geen op zichzelf staande woningen worden. De kavels krijgen een landschappelijk inrichting welke aansluit bij de visie en ambities van de gemeente en provincie.



Kerkdorp Boskamp



Plangebied nieuwe erven Boskamp



Plangebied met kadastrale grenzen 'nieuwe erven Boskamp'



Zicht op plangebied richting Wethouder W.A. Boerkampweg 28.



Zicht op plangebied richting Wethouder W.A. Boerkampweg 26.



Voorzijde van het plangebied, zicht richting het dorp.



Zicht richting Eikelhofweg. Uitrit Wethouder W.A. Boerkampweg 28.

Nieuwbouw erven Boskamp

Landschapsanalyse

Boskamp ligt ten oosten van Olst, omringd door een veelzijdig landschap. Boskamp zelf is ontstaan op een stuk bosontginning. Na de ontginning bouwde men er een kasteel met kerk, welke nu de kern van Boskamp vormen. Hier vandaan is Boskamp verder uitgegroeid tot kerkdorp. De Wethouder W.A. Boerkampweg was de weg die recht op de kerk uitkwam. Het vormde een lange zichtlijn door het landschap welke uitkwam op de doorgaande weg. De wegen Boskamp en Wethouder W.A. Boerkampweg vormen van oudsher de dragers van de dorpsstructuur. Nieuwe woningen vestigden zich aan deze twee wegen waarna later ten noorden van de Boskamp het dorp verder werd uitgebreid met kleine wijk structuren (historische kaart 1950). Na circa 1985 wordt ook ten zuidwesten het dorp verder uitgebouwd (historische kaart 2000). Een watergang vormt nu als het ware de grens van de bebouwde kom.

Boskamp ligt op het dekzand, de hoger gelegen zandgronden. Ten westen grenst het rivierengebied van de IJssel met de oeverwallen. Aan de oostzijde liggen de lager gelegen beekdalen (zie hoogtekaart). De zandgronden zijn hoog en droog, een ideale plek om te huisvesten. De dekzandruggen zorgen voor een wisselend landschapsbeeld. Kleine bospartijen, lange wegen met beplanting aan beide zijdes, landgoederen met lange zichtlijnen en (boeren)erven verspreid door het landschap. De wegen volgen de glooiingen van het landschap wat zorgt voor organische vormen.



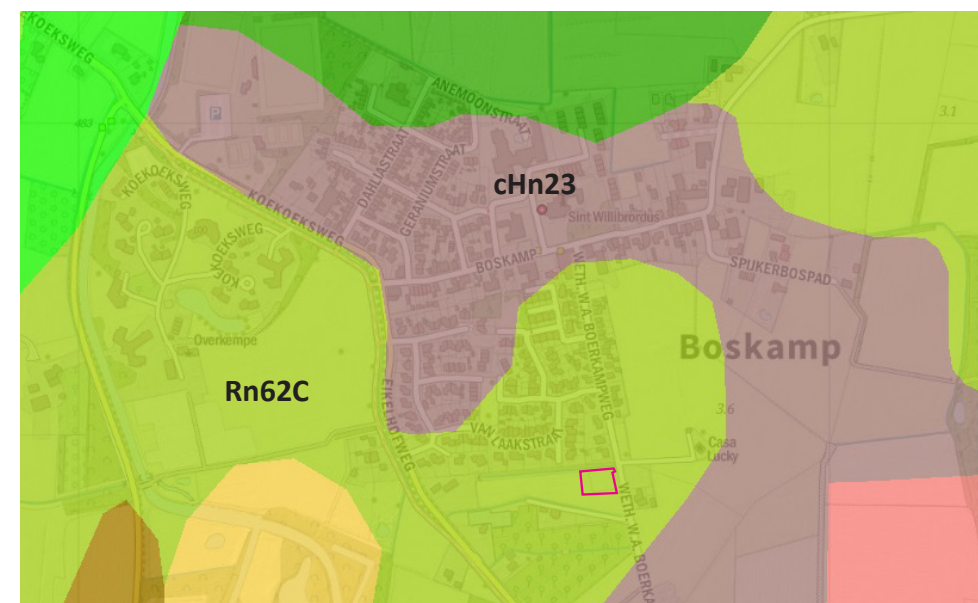
Historische kaart 1950



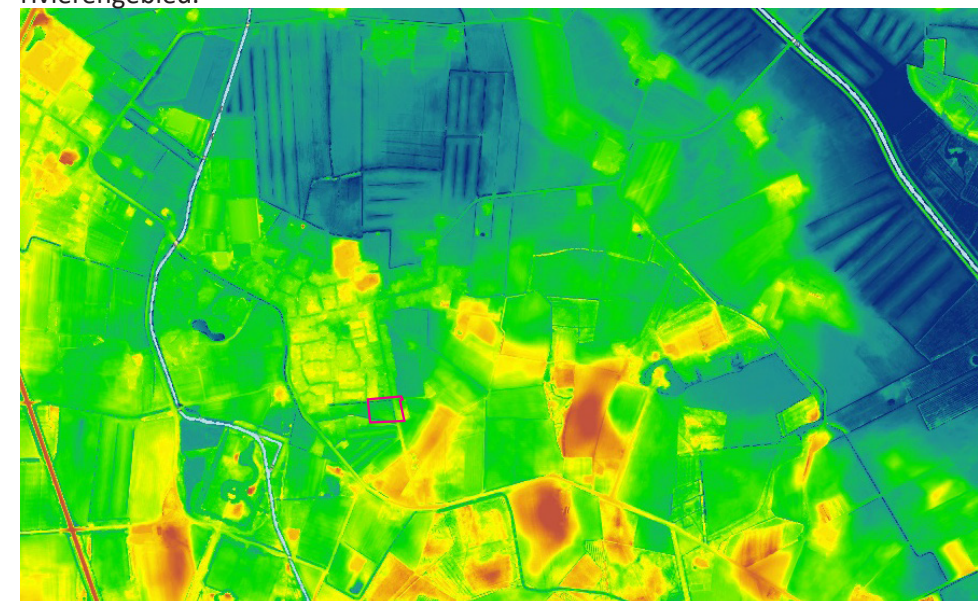
Historische kaart 2000



Geomorfologische kaart



Bodemkaart, Boskamp op de wat hoger gelegen zandgronden, omringd door het rivierengebied.



Hoogtekaart

Nieuwbouw erven Boskamp

Beleidsanalyse

De ontwikkeling van de drie nieuwe woningen in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, middels landschappelijke inpassing, sluit goed aan bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Overijssel, het Landschapsontwikkelingsplan Salland en de Structuurvisie Olst-Wijhe

Omgevingsvisie Overijssel (2017)

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit staan centraal in de Omgevingsvisie. Duurzaamheid: “duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.” Ruimtelijke kwaliteit: “datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Sociale kwaliteit: De rode draad sociale kwaliteit gaat over het welzijn of ‘goed voelen’ van de mens.

Hierbij worden vier categorieën onderscheiden:

- De behoefte aan geborgenheid, privacy, beschutting en veiligheid. Deze behoefte hangt onder meer samen met maat en schaal van de omgeving.
- De behoefte aan contact, communicatie. Deze behoefte hangt samen met de wijze waarop de omgeving wordt ingericht, met de ontsluiting van de omgeving, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en medemensen.
- De behoefte aan (nieuwe) informatie, zintuiglijke prikkels, variatie en verrassing. Deze behoefte hangt onder meer samen met de diversiteit of complexiteit van de omgeving.
- De behoefte aan duidelijkheid, ordening, inzicht en herkenning. Deze behoefte hangt onder meer samen met de structuur, eigenheid en identiteit van de omgeving.

De Omgevingsvisie gaat uit van ontwikkelperspectieven. Het plangebied ligt in het mixlandschap. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie ‘voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ staat hierbij voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling te waarborgen, worden in de Catalogus Gebiedskenmerken in de Omgevingsvisie Overijssel randvoorwaarden gesteld. Hierbij worden de volgende lagen onderscheiden. In het plangebied komen de natuurlijke laag en de laag van het agrarisch cultuurlandschap voor.

Natuurlijke laag | Ambitie dekzandvlakte en ruggen:

“Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.”

Laag van het agrarisch cultuurlandschap | Ambitie oude hoevenlandschap:

“Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid”.

Nieuwbouw erven Boskamp

Landschapontwikkelingsplan Salland (2008)

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap met als deelgebied de dekzandruggen. Door de reliëfverschillen en open ruimtes ontstaat er een gevarieerd landschapsbeeld van besloten en een half open landschap.

Landgoederen zijn veel aanwezig in dit landschapstype.

De buitenplaatsen vormen een karakteristiek beeld.

Voornamelijk bij landgoederen is het verschil in de hogere en lagere delen in het landschap goed waar te nemen.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristieke door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant.

Landschappelijke karakteristiek:

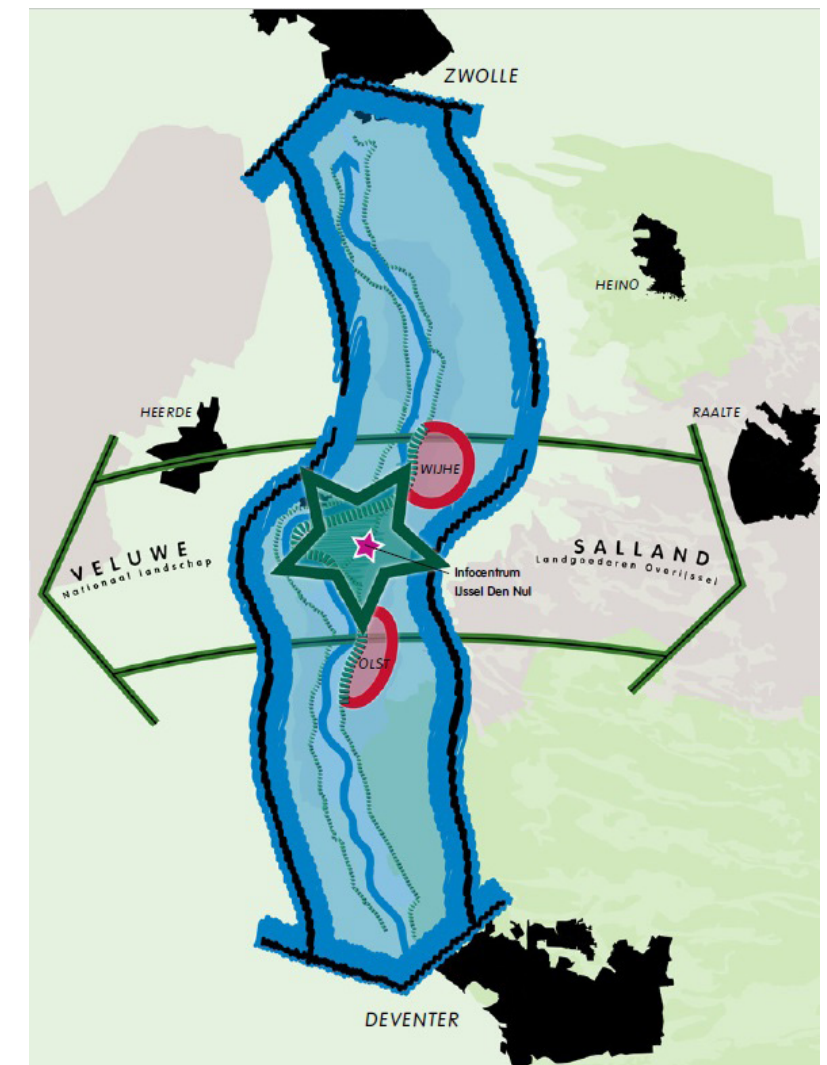
- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk).
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes, verrassende doorkijkjes.
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen.
- Perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan het open karakter.
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf.
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren.
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groen achtergrond
- Knooperven
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond.
- Zandwegen
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Structuurvisie Olst-Wijhe (2017)

De structuurvisie Olst-Wijhe beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst.

De hoofdpunten uit de visie zijn:

- Aantrekkelijk en veilig wonen voor jong en oud met passende toekomstbestendige maatschappelijke voorzieningen.
- Mogelijkheden om te werken in en om de dorpen en buurtschappen.
- Evenwicht tussen leefkwaliteit, bereikbaarheid en mobiliteit.
- Vrijtijdsbesteding als impuls voor de lokale economie met de aantrekkelijke IJsselzone en 'Ijsselfront Olst-Wijhe' als integrale gebiedsontwikkeling.
- Versterken van toekomstbestendige landbouw en landgoederen.
- Inzetten op het duurzaam vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, op duurzame energie en energiebesparing in het kader van de energietransitie.
- Samenwerken aan circulaire economie, aan vestigingsmogelijkheden voor lokale ondernemers en daar waar mogelijk innovatie bevorderen.



Bron: Structuurvisie Olst-Wijhe (2017) Ijsselfront



Bron: LOP Salland(2008) - Gewenst toekomstbeeld dekzandruggen.

Nieuwbouw erven Boskamp

Inrichtingsplan

Het perceel is opgedeeld in drie kavels waarop één tweekapper en één vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Het perceel staat in het verlengde van de bebouwing aan de Wethouder W.A. Boerkampweg waardoor de nieuwe bebouwing geleidelijk aansluit op de bestaande. Doordat het perceel maar een klein gedeelte van het totale weiland betreft, blijft het open vergezicht behouden. Wanneer men vanaf de Eikelhofweg Boskamp in komt rijden, begint voor de beleving het dorpsaanzicht wanneer men nummer 49 passeert. Het beoogde perceel komt na nummer 47, waardoor de nieuwe erven een goede verbinding maken met het dorp. De bebouwing wordt niet direct tegen de weg aan gebouwd en houdt rekening met de rooilijn van naastgelegen woningen. Door afstand te houden van de weg behouden de bestaande bomen de ruimte en blijft het een luchtig aanzicht.

Middels landschappelijke elementen worden de erven passend gemaakt in het landschap. Door karakteristieke elementen toe te passen wordt het landschap beter leesbaar en zal de ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd. De beplanting die wordt toegepast bestaat uit inheemse soorten, sluiten aan bij de omgeving en de natuurlijke standplaats.

Om de erven privacy te bieden worden er hagen, heesterbosjes en solitair toegepast. Door de beplantingselementen door te trekken over alle drie de kavels wordt er geen nadruk gelegd op drie kavels maar juist op één totaal beeld. De hagen worden aangeplant tussen de kavels in om de perceelsgrenzen aan te geven. De achterzijden van de kavels worden waar mogelijk open gelaten. Door heestersbosjes terughoudend toe te passen welke niet allemaal op elkaar aansluiten, worden kleine doorzichten naar het achterland gecreëerd. Hierdoor behoudt het zijn open karakter. De solitaire boom op de hoek van het totaal perceel geeft het begint punt weer en maakt de geleidelijke overgang naar de heesters en bebouwing.



- Beplantingen toepassen welke karakteristiek zijn voor de omgeving. Op deze erven worden heesterbosjes, hagen en solitair op een terughoudende manier toegepast.
- Inheemse beplanting toepassen welke aansluit op de omgeving en de natuurlijke standplaats. Tevens levert dit een meerwaarde op voor de plaatselijke biodiversiteit.

Nieuwbouw erven Boskamp

Beplantingselementen

Op het erf worden de volgende beplantingselementen toegepast:

- Hagen
- Heester bosjes
- Solitaire boom



Solitaire boom

Solitaire bomen in het landschap zijn kenmerkend voor deze streek. De boom geeft de overgang weer tussen het weiland en de woonkavels. Daarnaast zorgt het voor een overgang in massa en geeft het variatie op het perceel. Door de solitaire boom toe te passen komt er evenwicht in grijze en groene massa en wordt er aansluiting gezocht met de bestaande bomen in de directe omgeving.



Hagen

De hagen worden aangeplant tussen de woningen in. Hierdoor is er een duidelijke afscheiding tussen de kavels en biedt het de nodige privacy. Het is een losse haag waardoor er een goede aansluiting plaatsvindt met de heestergroepen. De haag zal uit één soort beplanting bestaan. De hagen welke dienen af afscheiding mogen maximaal 1,5 tot 2 meter breed worden.

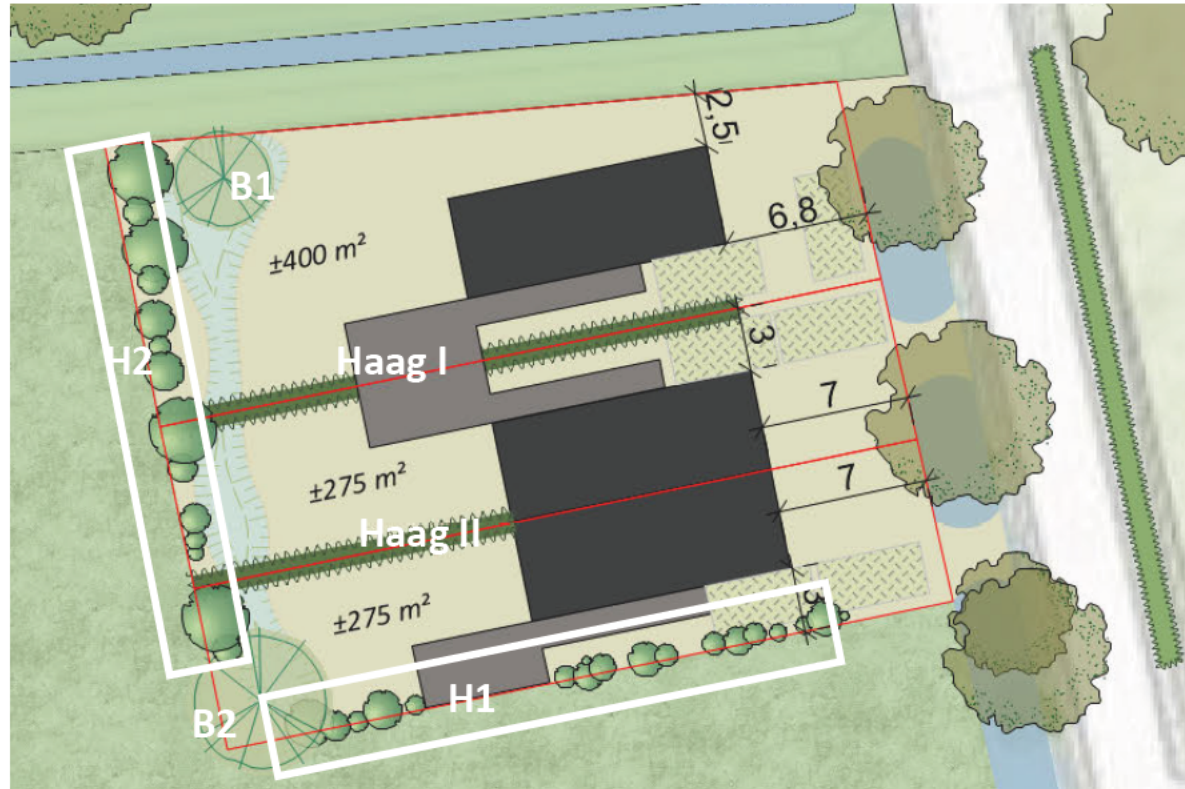


Heestergroepen

De heestergroepen worden terughoudend toegepast om het open karakter te behouden. De heestergroepen zorgen voor kleine doorkijkjes naar het achterland waardoor op de het uitzicht vanuit de woningen hiermee wordt behouden. Door de heesters toe te passen behouden we het landelijke aangezicht en vermijden we de strak geschoren hagen.

Nieuwbouw erven Boskamp

Beplantingslijst



Beplantingsvak	Plantnaam	Plantmaat	Kwaliteit	%	oppervlak (m2)	Stuks per m2	planten (stuks)	Eenheid	Plantverband
B1									
	Salix sepulcralis 'Chrysocoma'	16-18	drdkl Ø50cm				1	st	n.v.t.
B2									
	Quercus petrea	16-18	drdkl Ø50cm				1	st	n.v.t.
Haag I									
	Carpinus betulus	60/80	wortelgoed			6m1	130	st	Enkele rij
Haag II									
	Carpinus betulus	60/80	wortelgoed			6m1	90	st	Enkele rij
H1					60	3			
	Cornus sanguinea	60-80	C2	25			45	st	Wildverband
	Acer campestre	80-100	wortelgoed	10			18	st	Wildverband
	Crataegus monogyna	60-80	C2	20			36	st	Wildverband
	Prunus spinosa	60-80	C2	20			36	st	Wildverband
	Viburnum opulus	80-100	wortelgoed 3jr	25			45	st	Wildverband
H2					65	3			
	Cornus sanguinea	60-80	C2	15			30	st	Wildverband
	Crataegus monogyna	60-80	C2	10			20	st	Wildverband
	Corylus avellana	60-80	C2	10			20	st	Wildverband
	Euonymus alatus	60-80	C2	15			30	st	Wildverband
	Viburnum opulus	80-100	wortelgoed 3jr	15			30	st	Wildverband
	Ribes rubrum	50-60	P9	20			40	st	Wildverband
	Prunus spinosa	60-80	C2	15			30	st	Wildverband