

## W1.4 Woongebieden eind 20<sup>e</sup> eeuw

*Eind 20<sup>e</sup> eeuwse en begin 21<sup>e</sup> eeuwse woongebieden worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige opzet. De architectuur varieert terwijl de eenheid en uniformiteit binnen de bebouwingsclusters groot is. Er bestaan verschillende buurten met verschillen in architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubisme, staal, beton, glas).*

### Welstandseenheden

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. In Olst-Wijhe zijn diverse gebieden te karakteriseren als gebied dat gebouwd is aan het einde van de 20<sup>e</sup> eeuw. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk krijgen verschillende architectuurthema's een plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden de eenheden binnen een wijk visueel. In de verkavelingsopzet wordt, in tegenstelling tot de wijken uit het voorgaande decennium ('70-'80), weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gerealiseerd, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Op dit aspect vertonen de wijken een duidelijke gelijkenis met de woonwijken in traditionele blokverkaveling, waardoor veelal dezelfde gebiedsgerichte criteria zullen gelden. De woongebieden uit deze periode hebben geen eenduidige structuur. Vaak zijn ze opgedeeld in kleinere clusters door verschillende woontypes, materialen en/of kleuren. De woningen kenmerken zich door hun enorme variatie aan vormen, kleuren en materialen waarmee de individualiteit van een wijk of buurt optimaal tot uitdrukking kan worden gebracht.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- Seriematige objecten
- Bijzondere bebouwingselementen

### Wesepe



In de kern Wesepe is de Brouwerskamp te herkennen als woongebied uit het einde van de 20<sup>e</sup> eeuw. De architectuur is hier eenvoudig: het gebiedje bestaat uit enkele twee-onder-één kap woningen en enkele rijen van meerdere eengezinswoningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een schilddak. Dit dak heeft een redelijk forse overstek. De gevels van de woningen zijn opgetrokken uit een lichte kleur baksteen op een donkere gemetselde plint. De afwerking van de woningen is met goedkope materialen gedaan, waardoor de detaillering sober is.

Aan de oostzijde van dit kleine wijkje staan nog een aantal woningen in een boogvorm. Deze woningen wijken qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik af van de woningen zoals deze hierboven zijn besproken. De woningen zijn in één bouwlaag gerealiseerd. In het midden van de strook woningen is onder een fors zadeldak een tweede verdieping gerealiseerd. De gevels van de woningen bestaan uit baksteen. Er is echter veelvuldig gebruik gemaakt van hout en grote glazen puien.

### Wijhe



In de kern Wijhe bestaat een groot deel van de wijk Krijtenberg uit deze typologie. De randen van de wijk en rondom de waterloop in het midden van de wijk komen woningen in de individuele bouw (W2) voor. Het stedenbouwkundig patroon bestaat voor het grootste deel uit een 'bloemkoolstructuur' waar geen duidelijk begin en einde aan zit. De woningtypologieën van het stedenbouwkundig patroon. Hier wordt de bloemkoolstructuur verlaten en bestaat

het patroon uit een aantal cirkels met als fictief middelpunt de kruising van de Krijtenberg met de waterloop. De architectuur in dit gebied is meer expressief zoals de foto hiernaast laat zien. De woningen worden gebouwd in een afwijkende kleur en als detaillering worden de projectmatig gerealiseerde erkers door middel van een sierconstructie met elkaar verbonden. In deze constructie komt het cirkelthema terug. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan is door middel van en enkele zeer eenvoudige richtlijnen richting gegeven aan de gewenste beeldkwaliteit van dit deel van Krijtenberg. Zo hebben bijna alle woningen een rood dak, ligt de goot tussen de 4 en 6 meter en is de kleur van de gevelsteen vrij. Dus wordt er in principe alleen direct gestuurd door middel van hoogte en kleur van het dak. Verder worden details door middel van inspiratiebeelden naar voren gehaald. Een belangrijk voorbeeld zijn de erfafscheidingen. De gemeente Olst-Wijhe heeft bewust voor deze mate van vrijheid gekozen om te voorkomen dat een monotone wijk ontstaat.



## Olst



In tegenstelling tot de kern Wijhe is er in Olst géén complete wijk aan te wijzen waarop deze typologie van toepassing is. In de kern Olst zijn in de Forumperiode (zie W1.3) voldoende woningen gerealiseerd dat de daarop volgende periode niet veel extra woningen nodig waren. Rondom de Torenavalk en de Marga Klompélaan zijn toch enkele blokken in deze typologie gerealiseerd. De woningen aan de

Torenavalk en omgeving hebben een forse bouwmassa. De woningen zijn opgetrokken in een donkere kleur baksteen. De daklijsten, kozijnen en projectmatige erkers zijn in een contrasterende lichte kleur uitgevoerd. De woningen zijn voorzien van een schilddak met donkere pannen.

De woningen aan de Marga Klompélaan zijn van een eerdere periode dan de woningen aan de Torenavalk. Deze woningen karakteriseren zich door een sterke horizontale geleding, voornamelijk op de eerste verdieping. De forse langskap van de woningen sluit direct aan op de raampartijen van de eerste verdieping. De gebruikte materialen zijn traditioneel: gevels van baksteen en de kap van pannen. Verder wordt er bij deze woningen gebruikt gemaakt van (geschilderd) houtwerk, zowel op de begane grond als op de verdieping.



Voor de woningen aan de Torenavalk en omgeving is een beeldkwaliteitsplan<sup>5</sup> opgesteld. Dit plan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van dit deel van Olst tot op het niveau van de woning. Deze benaderingswijze gaat verder dan de strekking van deze nota, die zich meer richt op gebiedsgericht welstandsbeleid. Toch zijn er een aantal aspecten uit het beeldkwaliteitsplan die kunnen gelden voor deze welstandsnota. Zo worden de woningen overwegend in de rooilijn gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de dakhelling is ten minste 25 graden.

### Welstandsniveau

Voor deze gebieden geldt een BASIS niveau van welstand. Voor de Krijtenberg geldt een PLUS niveau van welstand.

### Criteria

Voor de gebieden met modernistische bebouwing (W1.4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven.

<sup>5</sup> 'bestemmingsplan Olst-Zuid', november 1994, de Lange bureau voor Stedenbouw+Planning

<b>Gebiedsgerichte criteria: woongebieden gebouwd eind 20<sup>e</sup> eeuw – W1.4</b>	
<b>Situering van het bouwwerk</b>	<p><b>Oriëntatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanwezige op de straat gerichte oriëntatie dient gehandhaafd te blijven.</li> </ul> <p><i>Olst-Zuid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oriëntatie op de weg en bouwen in de rooilijn</li> </ul>
<b>Hoofdvormen van het bouwwerk</b>	<p><b>Bouwmassa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen of toepassen afgeleide bouwvorm.</li> <li>• Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok.</li> </ul> <p><b>Kapvorm en kaprichting:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Torenvalk e.o.: Schilddak of een afgeleide van dit daktype</li> <li>• Marga Klompélaan e.o.: Zadeldak in langsrichting of een afgeleide van dit daktype</li> <li>• Aansluiten bij kapvorm en -richting bijbouwblok of cluster seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen.</li> </ul> <p><i>Olst-Zuid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kaprichting overwegend evenwijdig aan de straat</li> <li>• Dakhelling vanaf 25 graden</li> <li>• Goothoogte maximaal 6 meter</li> </ul>
<b>Gevelaanzichten van het bouwwerk</b>	<p><b>Gevelopbouw en geleding:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marga Klompélaan: sterke horizontale geleding op de eerste verdieping handhaven</li> <li>• Aansluiten bij gevelopbouw en gevelgeleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen.</li> <li>• Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving.</li> </ul>
<b>Materialisatie en detaillering van het bouwwerk</b>	<p><b>Plasticiteit:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluiten bij plasticiteit (reliëf in het gevelvlak) binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen.</li> </ul> <p><b>Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen.</li> </ul> <p><i>Krijtenberg (ten oosten van de Waterloo) binnengebied:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daken: rood</li> <li>• Gevels: vrij</li> </ul> <p><i>Krijtenberg (ten oosten van de Waterloo) randen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daken: donker</li> <li>• Gevels: aardekleur (rood/bruin)</li> </ul> <p><i>Olst-Zuid</i></p> <p>De kleur van de gevels en het dak is vrij</p> <p><b>Detaillering:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.</li> </ul>

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in èèn welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.
- Voor lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 7.