

BEELDKWALITEITSPLAN BOSKAMP OLST

i.o.v. Junco BV

datum: 18 maart 2020

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING
2. DE LOCATIE
 - 2.1 SITUERING
 - 2.2 CULTUURHISTORISCHE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN
 - 2.3 IN BEELD
3. BELEIDSKADERS
 - 3.1 WELSTANDSBELEID
 - 3.2 PARKEREN
 - 3.3 UITGANGSPUNTEN VERKAVELING
4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN
5. BEELDKWALITEIT
 - 5.1 ZONERING EN HOOFDOPZET
 - 5.2 ARCHITECTUUR - MASSA EN HOOFDVORM
 - 5.3 REFERENTIEBEELDEN
 - 5.3.1 LINT
 - 5.3.2 (DORPS)RAND EN ACHTER DE MOLEN
 - 5.4 KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK
 - 5.5 OPENBARE RUIMTE EN ERFAFSCHIEDING

COLOFON

1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling naar woningbouw van een gedeelte van het agrarisch perceel, Boskamp 47. Op de locatie was tot een aantal jaren geleden een pluimveehouderij gevestigd. Nadat het agrarisch bedrijf is beëindigd hebben de schuren dienstgedaan als caravanstalling en een kringloopwinkel, waarvan de opbrengsten werden gebruikt voor het onderhoud van de Olster Dorpskerk

Junco BV is voornemens op een deel van de locatie 11 woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken wordt in afstemming met de gemeente het bestemmingsplan gewijzigd en is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan geeft de kaders en richting aan de beeldkwaliteit van toekomstige woningbouw op de locatielocatie.

Aan dit beeldkwaliteitsplan liggen de volgende stukken ten grondslag:

- Ruimtelijke onderbouwing Olst Boskamp 47 – EDOK –RO – concept februari 2019
- Nota van Uitgangspunten Van Bavelgem Boskamp Olst Gemeente Olst-Wijhe – concept 13-november 2018
- Stedenbouwkundig plan – Ziel in Architectuur – 18-03-2020

2. DE LOCATIE

2.1 SITUERING

Het perceel Boskamp 47 is gelegen aan de rand van de kern Boskamp. De locatie bestaat uit een voormalige pluimveehouderij. Op het erf is een bedrijfswoning en een tweetal schuren aanwezig.

Rond de bebouwing is sprake van grotendeels onverhard terrein bestaande uit weiland en tuin behorende bij de woning. Aan de straatzijde is sprake van enige verharding in de vorm van asfalt en straatwerk. De omgeving bestaat uit weiland, agrarische bedrijven en woningen.



2.2 CULTUURHISTORISCHE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

Boskamp is een typisch kerkdorp gelegen ten oosten van Olst te midden van de landgoederen. Boskamp dankt zijn bestaan aan de havezate Boskamp, een ridderlijk kasteel, dat honderden jaren geleden gebouwd werd door een adellijke familie.

Het plangebied is gelegen aan de rand van Boskamp.

Boskamp is ontstaan op dekzandgronden. Op deze gronden zijn relatief gezien grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat te zien. In de loop van de jaren zijn de verschillen steeds meer verdwenen omdat de gronden in gebruik werden genomen ten behoeve van bijvoorbeeld landbouw. Op de Boskamp heeft dit geleid tot het Oude Hoevelandschap. In dit landschap lagen de erven verspreid bij de kleine dekzandkopjes. De organische vormen van het landschap werden gevolgd. Zeker vroeger, was goed te zien dat het landschap gevormd werd door een kleinschalig landschapspatroon.



Topografische kaart rond 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)



Topografische kaart rond 1940 (bron: www.topotijdreis.nl)



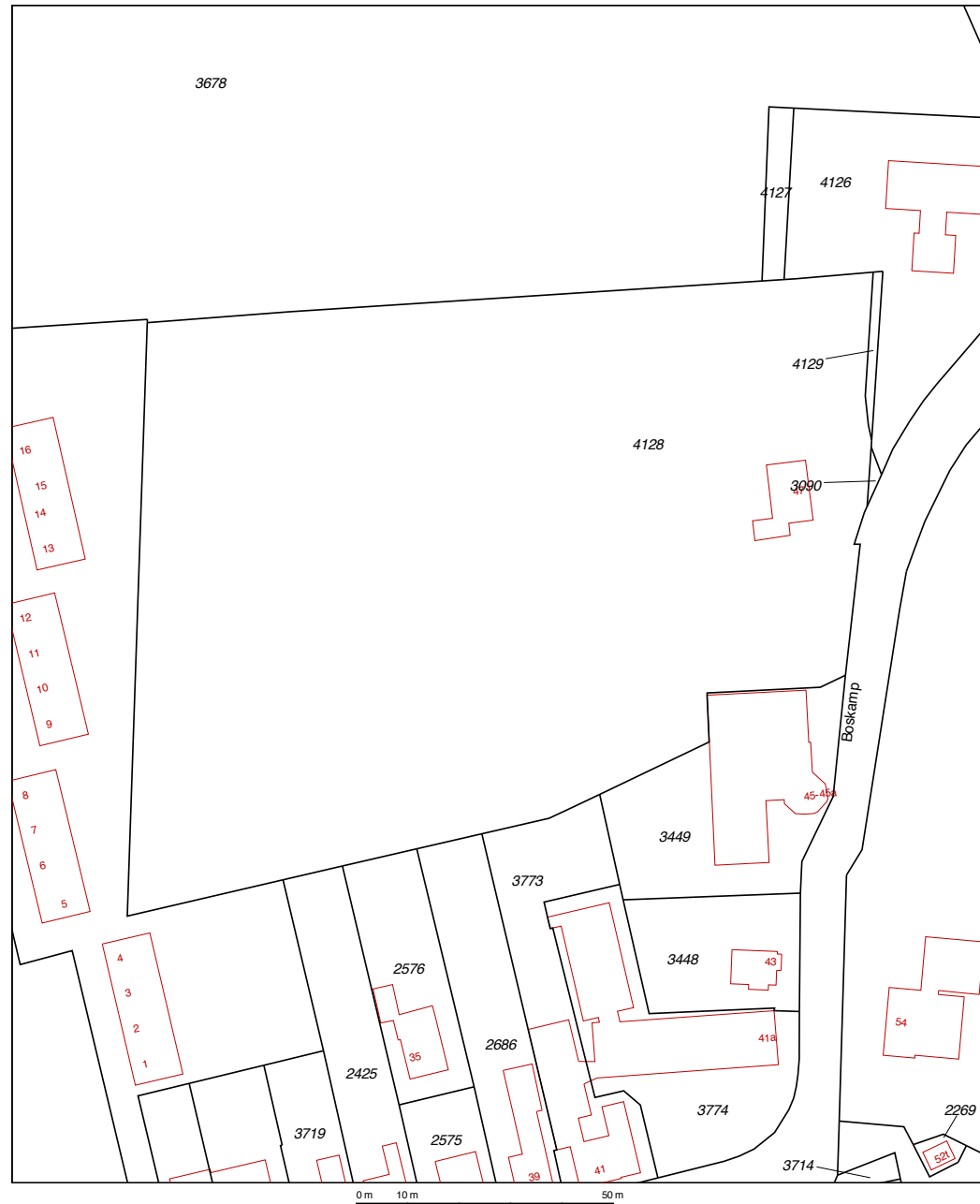
Topografische kaart rond 1980 (bron: www.topotijdreis.nl)




Topografische kaart huidige situatie (bron: www.topotijdreis.nl)

Op bovenstaande topografische kaarten is goed te zien dat Boskamp zich voornamelijk rondom de kerk ontwikkeld heeft. Door de herontwikkeling van het perceel aan de Boskamp 47 kan een mooie afronding van het dorp ontstaan en kunnen de landschapkenmerken worden versterkt.

2.3 IN BEELD



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente OLST	
25 Huisnummer	Sectie E	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4128	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		
— Overige topografie		
<p>Voor een eensuidend uittreksel, Apeldoorn, 3 april 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		

3. BELEIDSKADERS

3.1 WELSTANDSBELEID



Het welstandsbeleid maakt onderdeel uit van de Nota ruimtelijke kwaliteit. Deze onderscheidt de klasse “Goed”, “Linten” en “Extra”. Tevens wordt onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Het plangebied is in zijn geheel gelegen in de klasse stedelijk gebied “Goed”.

Voor het plangebied moet op basis van het welstandsbeleid rekening worden gehouden met o.a. de volgende uitgangspunten:

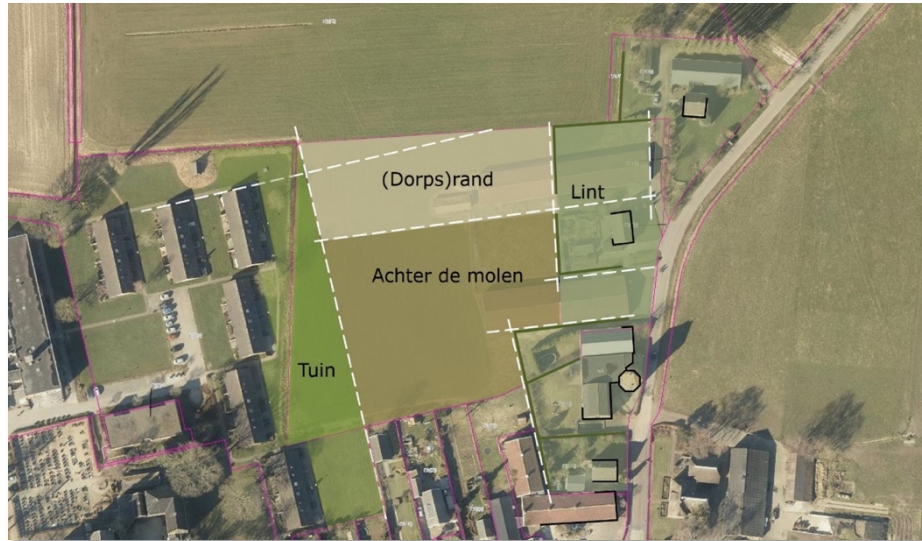
- Respect voor de dorps uitstraling, met een ontwerp en materialen die passen bij de directe omgeving.
- De karakteristiek van het landschap wordt versterkt door toevoegen van landschapselementen (hagen, houtwallen en bomenrijen).
- Variatie in kleur en materialen zijn toegestaan, mits er geen schreeuwerige, knallende kleuren worden toegepast en materialen die op een bedrijfsterrein thuishoren, zoals damwandprofiel of mastieken daken;
- De vorm en indeling van gevels volgt de functie van de ruimte erachter, dus bijvoorbeeld bij winkels glazen puien en bij slaapkamers kleine(re) ramen;
- Schuine daken worden afgedekt met pannen, riet, zink of sedum en dus geen singles, mastiek of kunststof;
- Dakkapellen zijn niet hoger dan 1,50 meter en niet breder dan ongeveer de helft van de gevelbreedte;
- Bijgebouwen passen bij het karakter van het erf, dus hout of steen op erven bij woningen.
- Tuinen dienen op een goede manier over te gaan in het landschap (open, zichtlijnen, natuurlijk beeld).
- Geen gebouwde erfafscheidingen.
- Toepassen uitloogmaterialen (zoals koper, lood en zink) niet toegestaan.

3.2 VERKEER EN PARKEREN

De gemeente Olst-Wijhe heeft op 12 maart 2015 de ‘Beleidsregels voor parkeren’ vastgesteld. Het plangebied valt onder de normen voor: ‘rest bebouwde kom’ wat betekent een norm van 1,8 parkeerplaats per woning met aftrek van parkeren op eigen erf.

3.3. UITGANGSPUNTEN VERKAVELING

zonering



bebouwingsstructuur





4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



AANTAL WONINGEN: 11 WON

- VRIJSTAAND: 4
- 2-KAP: 4
- STARTERSWON: 3

wonen 'Lint'

- vrijstaand
- 'landelijk karakter' 1 laag met kap
- lage goot
- zadelkap
- 2 p.p. op eigen erf

wonen '(Dorps)rand'

- vrijstaand
- 2 lagen met kap
- verhoudingsgewijs smalle diepe woningen (i.v.m. transparantie tussen hoofdvolumes)
- gelede gevel
- zadelkap met overstek
- woningen op buitengebied georiënteerd
- variatie in nokrichting toegestaan
- 2 p.p. op eigen erf

wonen 'Achter de molen'

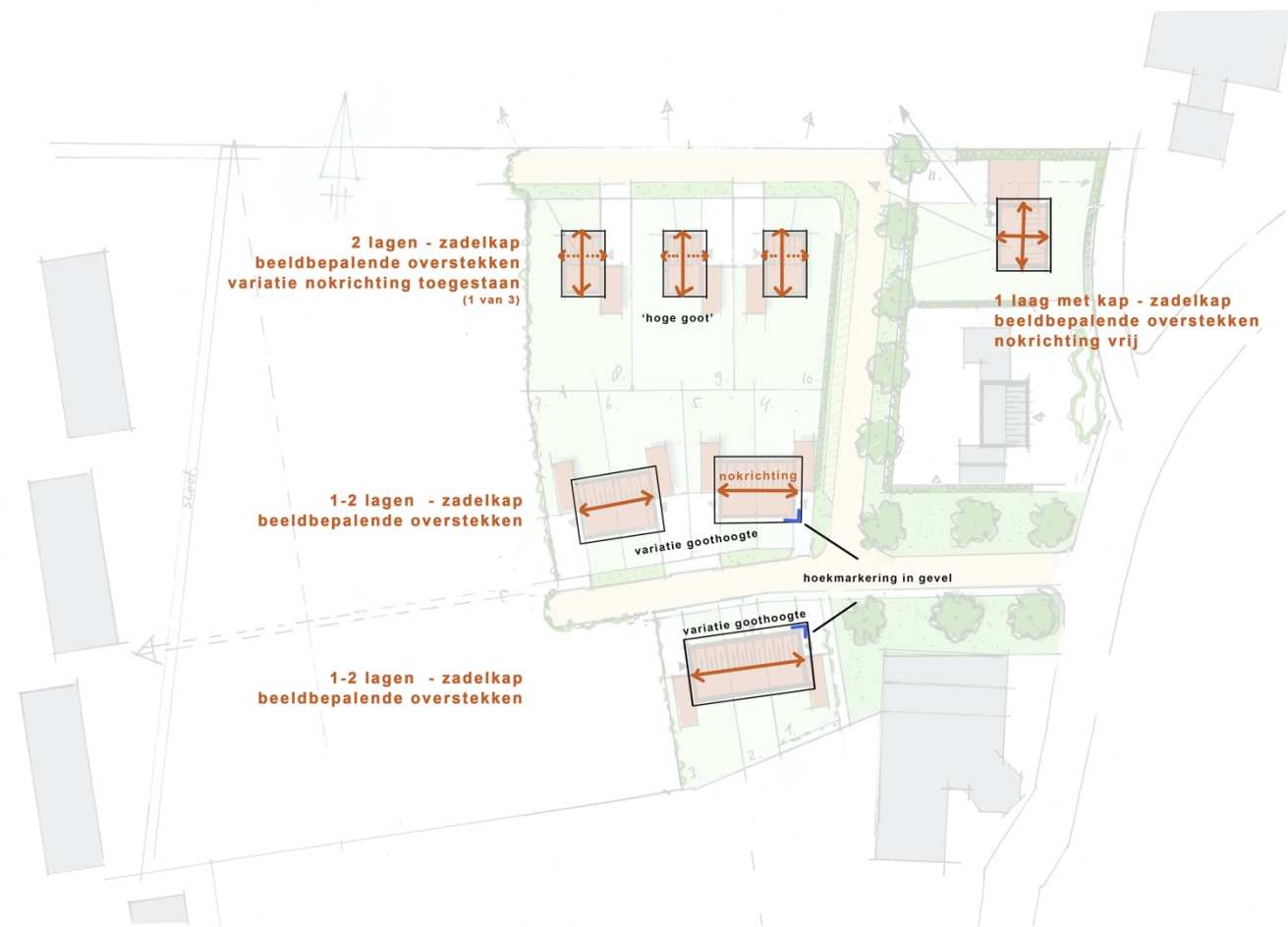
- geschakeld (2Kap of 3Kap)
- 1-2 lagen met kap
- variatie in goothoogte toegestaan
- verbijzondering op hoek bij entree buurt (zie massa en hoofdvorm)
- gelede gevel
- zadelkap met overstek
- woningen georiënteerd op straat
- erkers en/of dakkapel : max 50% gevellengte
- 1 p.p. op eigen erf + parkeren in straat

5. BEELDKWALITEIT

5.1 ZONERING EN HOOFDOPZET



5.2 ARCHITECTUUR - MASSA EN HOOFDVORM



De woningen worden afgedekt met een kap, met beeldbepalende overstekken. De kappen zijn zadelkappen, wolfseinden zijn niet toegestaan
Aanbouwen in de vorm van luifels, erkers, serres dakkapel: maximaal 50% van gevellengte.

De architectuur van het gebouw is 'landelijk' in heldere volumes en het plan kenmerkt zich variatie in nokrichting en goothoogte.

De woningen "achter de Molen" en langs de 'dorpsrand' hebben een architectonische verwantschap in verschijningsvorm. De woning in het 'lint' is in architectuur duidelijke onderscheidend hiervan (zie zonering en hoofdopzet)

5.3.1. REFERENTIE 'LINT'



5.3.2. REFERENTIE '(DORPS)RAND' EN 'ACHTER DE MOLEN'



5.4 KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

In kleur en materiaal gebruik wordt aansluiting gezocht bij het overall beeld van het landelijke karakter / 'wonen in een dorp'. Het materiaalgebruik is ingetogen, eerlijk en doelmatig. De toepassing van een functioneel detail heeft de voorkeur, rollagen boven gevelopeningen en/of de toepassing van betonnen lateien. Het kleurgebruik is beheerst en in harmonie. Signaalkleuren zijn niet toegestaan

Gevels worden hoofdzakelijk in baksteen uitgevoerd met een rood/bruin genuanceerde steen. Trasramen en/of bijzondere vlakken in het metselwerk worden in een donkere effen steen uitgevoerd, in een kleur aansluitend op de nuanciering van de gevelsteen.

Verbijzonderingen:

- Bij de woningen aan de (dorps) rand is het gebruik van hout (gedekte tint afgestemd op steenkleur) toegestaan om gevel te geleden. Kleurstelling en detaillering afgestemd op landelijk karakter
- Geleding in gevel door middel van keimwerk in kleurnuance van steen is toegestaan.

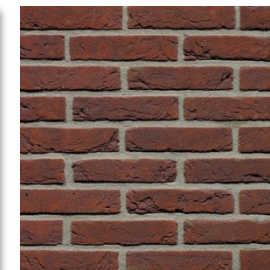
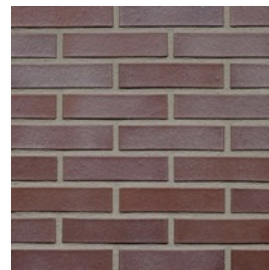
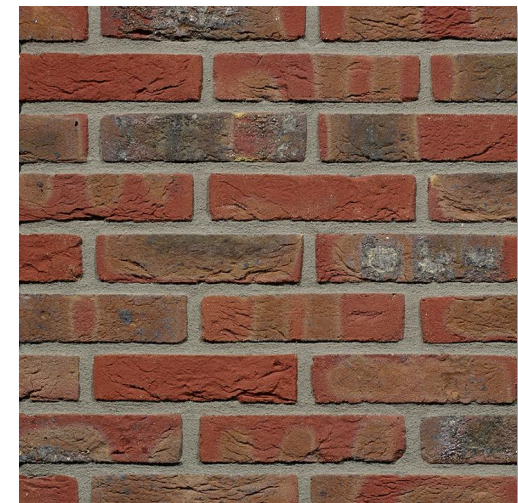
Houten delen of keimwerk in gevel van woning en garages in kleurrange roodbruin/grijsbruin/bruin, afgestemd op de kleur van de steen.





Daken worden gedekt met een keramische pan in de kleur bruin of donkergrijs/antraciet. **Luifels, getimmerde goten, boeiboorden** worden uitgevoerd in de kleur gebroken wit / licht grijs of gedekte tinten.

Dakkapellen, erkers en gevelaccenten worden uitgevoerd in een hoogwaardig materiaal.



Ontsluiting

- woonpad met groene bermen
- hoogwaardige bestrating van beton of gebakken klinker
- parkeren openbare ruimte : halfverharding

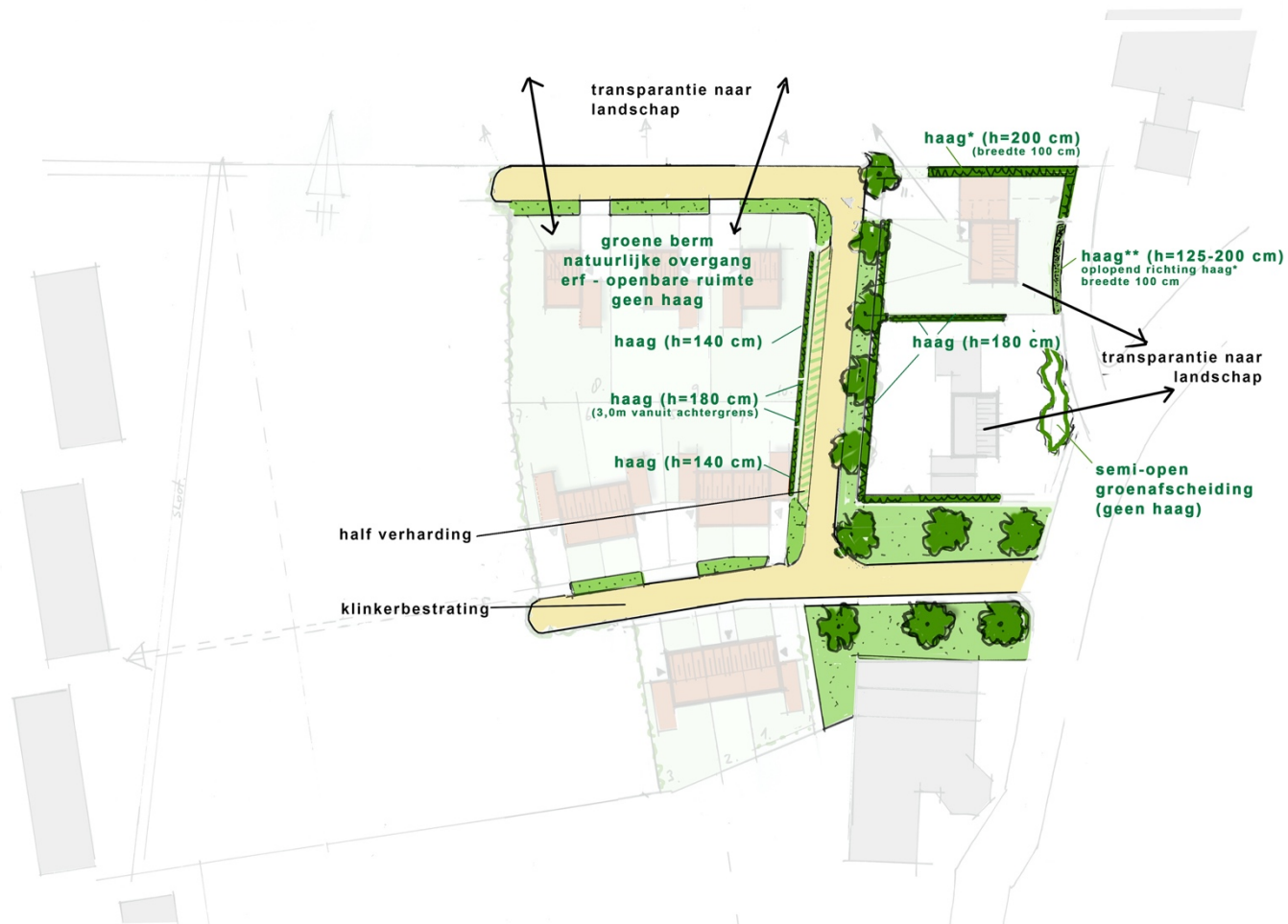


Erfafscheidingen

- geen gebouwde erfafscheiding langs openbare ruimte
- op tekening aangegeven hagen worden uitgevoerd als beukenhaag (maten conform afbeelding hiernaast)
- overige erfafscheidingen langs openbare ruimte: natuurlijke overgang tussen openbare ruimte en kavel

5.5 OPENBARE RUIMTE EN ERFAFSCEIDING

Naast aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Deze inrichting dient de identiteit van de woonsferen te versterken en te ondersteunen. De items die hierbij een rol spelen zijn de erfafscheiding, de bestrating en inrichtingselementen zoals straatverlichting en –meubilair. Te zijner tijd zal een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte



Colofon

Titel: Beeldkwaliteitsplan Boskamp Olst

Opdrachtgever: Junco BV te Zwolle

Datum: 18 maart 2020

Dit beeldkwaliteitsplan is mede tot stand gekomen i.s.m. de gemeente Olst-Wijhe.

Ir. M.H. van der Ziel

ZIEL in Architectuur



Tabakswal 52
7413 TE Deventer
www.ZIELinarchitectuur.com



Junco BV
Kamperstraat 10
8011 LM Zwolle