



AANVULLING BEELDKWALITEITSPLAN OLDEBROEK-WEST II (HOGEKAMP)



GEMEENTE OLDEBROEK
ONTWIKKELCOMBINATIE 'T KOELAND
SACON

INLEIDING

Aanvulling beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II (Hogekamp)

Bij het stedenbouwkundig plan voor Oldebroek-West in 2007 is destijds een 'Beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II' opgesteld (05-04-2007).

In het Beeldkwaliteitsplan zijn drie beeldkwaliteitsniveau's onderscheiden:

- Beeldkwaliteitsniveau 1 omschrijft de kenmerken voor alle nieuwe ontwikkelingen, ten behoeve van dorpse samenhang en identiteit;
- Beeldkwaliteitsniveau 2 omschrijft de kenmerken per deelgebied, ten behoeve van herkenbare eenheden met een eigen identiteit. Onderscheiden zijn de deelgebieden 'linten', 'buurtjes' en 'plangebied' (Oldebroek West II);
- Beeldkwaliteitsniveau 3 omschrijft de kenmerken per deelgebied binnen het plangebied Oldebroek West II, uitgaande van de specifieke omgevingskwaliteit van de locatie.

Inmiddels is een groot deel van deze uitbreidingswijk aan de zuidwestzijde van de kern Oldebroek voltooid. Marktomstandigheden noopten recent tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Deze aanpassing van het stedenbouwkundig plan omvat goeddeels het destijds onderscheiden deelgebied "De Rand".

De oorspronkelijk opgenomen 'beeldkwaliteitsniveau 3 - kenmerken voor dit deelgebied' dienen eveneens te worden herbezien en afgestemd op het aangepaste stedenbouwkundig plan. De betreffende paragraaf uit het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan is daartoe in haar geheel herschreven in deze notitie. Voor het overige blijft het 'Beeldkwaliteitsplan Oldebroek West II' van toepassing.

Zwolle 22-03-2021



BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

A - De Rand







BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

A - De Rand

ARCHITECTUUR

Binnen het deelgebied 'de rand' worden verschillende categorieën woningen gebouwd.

- Een aantal randvoorwaarden/uitgangspunten gelden voor het hele gebied
 - Alle woningen worden afgedekt met een kap. Manifeste kappen zijn beeld dragers voor de identiteit en beeldbepalend voor de architectuur;
 - De erfafscheiding langs zijtuinen aan het openbaar gebied hebben een 'groen' karakter. Deze worden gevormd door beplanting, al dan niet in combinatie met gemetselde borstwering en/of kolommen;
 - Voordeur en woonoriëntatie zijn aan de straatgevel met dien verstande dat bij vrijstaande, 2/1 kap en eindwoningen ook de voordeur naast de opstelplek voor de auto mogelijk is;
 - De onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen kan variëren, maar bedraagt altijd minimaal 7 meter. Dit is met name van belang bij het in stand houden van de zichtlijnen in het stedenbouwkundig plan.
- De zuidwest-zijde van de Hogekamp kent een invulling van (half)vrijstaande woningen en korte rijtjes (maximaal 3 aaneengeschakeld). Streefbeeld is een gevarieerde en afwisselende, kleinschalige bebouwing
 - Met uitzondering van enkele hoeken volgen de voorgevelrooilijnen het wegverloop. De voorgevelrooilijn ligt op minimaal 3 meter uit de erf grens. Op bedoelde hoeken worden woningen evenwijdig aan de zijdelingse erf grens geplaatst;
 - Afwisseling van (half)vrijstaande en korte rijtjes zorgt voor een gevarieerd en gedifferentieerd straatbeeld;
 - Er is sprake van langs- en dwarskappen, volgens onregelmatig patroon;
 - De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter. Elk bouwvolume heeft tenminste een gedeeltelijk doorschietende kap waar de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt. Bij hoofdgebouwen met een langskap ligt de lage goot aan de achterzijde.



de kap is beeldbepalend voor de architectuur
 de architectuur is gevarieerd, afwisselend en kleinschalig
 bijgebouwen aan de buitenrand hebben een kap
 goothoogtes variëren



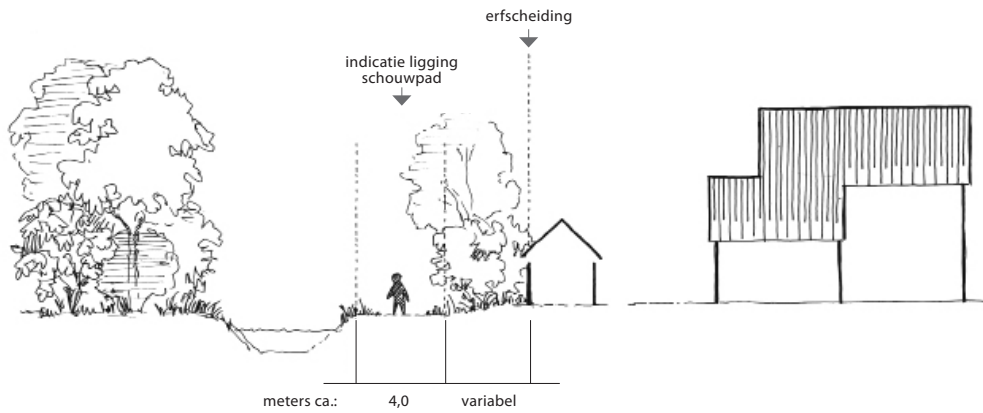
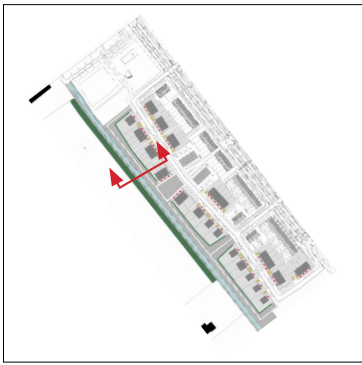


BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

A - De Rand

ARCHITECTUUR (VERVOLG)

- De noordoost-zijde van de Hogekamp kent overwegend korte rijtjes van maximaal 3 aaneengeschaakeld. Incidenteel komen langere rijtjes voor. Ook hier is het streefbeeld om met architectonische middelen de bebouwing kleinschalig(er) te doen lijken.
 - De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter. De langere rijtjes (groter dan 3 aaneengeschaakeld) zijn zichtbaar geled in kap en/of gevel;
 - Woningen liggen evenwijdig aan de straat, de voorgevelrooilijn ligt minimaal 3 meter uit de erf-grens.





BEELDKWALITEITSNIVEAU 3

A - De Rand

OPENBARE RUIMTE

- In de stedenbouwkundige opzet keert de feitelijke randbebouwing zich met de rug naar het landelijk gebied. Aan de zuidwestzijde van de bestaande watergang is landschappelijke randbeplanting van (minimaal) zeven meter breed aangeplant, bestaande uit bomen en heesters. Deze ontnemt deels het zicht op de achterzijde van de woningen, maar versterkt ook de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het aangrenzende buitengebied. Door de sterke richting van deze houtsingel en door de koppeling daarvan aan de aanwezige watergang wordt de historische landschapsstructuur versterkt. Voor de zone tussen de watergang en de achtertuinen van de woningen geldt het volgende:
 - Langs de watergang wordt een schouwpad aangelegd. Dit maakt onderdeel uit van een openbaar voetpadennet langs de rand(en) van de wijk;
 - Binnen het schouwpad wordt een strook met bloemenmengsel ingezaaid. Over het maaien van de strook en de schouw van de watergang zijn

afspraken gemaakt. Deze zitten elkaar niet in de weg;

- De beschikbare breedte van de openbare ruimte tussen schouwpad en de privé-tuinen varieert. Aan de zijde van de achtertuinen van de woningen wordt een robuuste groene afronding gerealiseerd. Over de wijze van inrichten van deze strook heeft overleg plaatsgevonden met de inwoners. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt over het beheer. Er wordt een doorlopende haag van haagbeuken aangelegd, deze begeleidt het pad. Tussen de haag en de achtertuinen komen vaste planten.

