

## Beeldregieplan Oosterholt Noord

De Raad van de gemeente Kampen,  
gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 26 september 2023, kenmerk 63743-2023;  
gelet op de artikelen:

- 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- 12a van de Woningwet

besluit vast te stellen:

**Het beeldregieplan 'Oosterholt Noord'.**



### Inhoudsopgave

1. Inleiding – Ligging van Oosterholt Noord in groter verband
  - 1.1 - Algemeen
  - 1.2 - Locatie
  - 1.3 - Opdracht en de hoofdopzet van het plan
  
2. Richtlijnen - Stedenbouwkundig & Landschappelijk Concept
  - 2.1 - Landschappelijk Concept
  - 2.2 - Stedenbouwkundige inpassing
    - 2.2.1 - Verkaveling
    - 2.2.2 - Wegenstructuur en parkeren
    - 2.2.3 - Groen en water
    - 2.2.4 - Ruimtelijke kwaliteit
    - 2.2.5 - Bebouwing en architectuur

Let op: aan de afbeeldingen in dit document kan geen enkel recht ontleend worden.



*Het ontwikkelingsgebied – Oosterholt Noord*

## **1. INLEIDING - LIGGING OOSTERHOLT NOORD IN GROTER VERBAND**

### **1.1 - ALGEMEEN**

IJsselmuiden kent een rijke ontwikkelingsgeschiedenis, waarin de wijk Oosterholt vanaf de 11e eeuw een belangrijke rol speelt. Vroeger deed de Kamperwetering van Oosterholt dienst als trekvaart voor aan- en afvoer van goederen tussen Kampen en Zwolle.

Met de Trekvaart tussenin vormt dit ontwikkelingsgebied de overgang van de woonwijk naar het landelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit in samenhang met de sociaal maatschappelijke opgaven is hierbij het uitgangspunt.



De Kamperwetering (Trekvaart)

### 1.2 - LOCATIE

Het plangebied ligt in de wijk Oosterholt Noord, tussen de Veilingweg, de Karthuizerlaan en de Kamperwetering. Aan de ene kant kent deze locatie diverse historische boerenerven en aan de andere kant de nieuwbouwwoningen van Oosterholt.

Binnen Oosterholt is dit ontwikkelingsgebied een belangrijke locatie om woningbouw toe te voegen. Daarnaast biedt het gebied ruimte voor de maatschappelijke voorziening voor een concrete doelgroep uit de gemeente Kampen en openbare ruimte voor de buurt.



*plangebied met zicht op woningen Karthuizerlaan*



### 1.3 - OPDRACHT EN DE HOOFDOPZET VAN HET PLAN



Het bouwprogramma binnen het plangebied van circa 7300m<sup>2</sup> bestaat uit:

- 20- 30 woningen, waarvan 2/3 van de totale woningen voor starters is bedoeld. 1/3 deel van de woningen mag worden gerealiseerd voor de vrije sector waarbij senioren een voorkeurspositie hebben.
- 18 appartementen voor woon-zorgbouw
- Recreatie gebruiksmogelijkheden in de openbare ruimte voor de toekomstige bewoners en de buurt.
- Wegen, parkeerplaatsen en waterberging. Voor wat betreft de norm voor parkeerplaatsen zijn de kencijfers van de ASVV aangehouden.



*Boerenerven Oosterholt aan overzijde Trekvaart*

## 2. RICHTLIJNEN - STEDENBOUWKUNDIG & LANDSCHAPPELIJK CONCEPT

### 2.1 - LANDSCHAP

#### Zandrug Oosterholt

De zandrug waar Oosterholt op ligt is de basis voor het ontstaan van IJsselmuiden. Door de hoge ligging waren de woningen beschermd tegen het hoge water uit de IJssel en de Zuiderzee. Op de zandrug staat de karakteristieke agrarische bebouwing loodrecht op de dijk, waardoor doorzichten naar het achterliggende landschap mogelijk zijn.

#### Trekvaart

De Trekvaart is een van de landschappelijke dragers van dit gebied. Het landschap van de Trekvaart is wisselend. In het verleden lagen er meerdere Twiegweerden (wilgengrienden) langs de Trekvaart. Veder was het landschap vooral open met hier en daar opslag van els en wilg. In de zone tussen de Trekvaart en het Meer is goed te zien wat die karakteristieken waren.



Historische kaart met voormalige loop IJssel en zandrug



Historische kaart met voormalige loop IJssel en zandrug

## 2.1 - HUIDIGE SITUATIE

### Zandrug Oosterholt

De zandrug met de bebouwing is zowel in het dorp als in het landschap goed zichtbaar. Komend over de Veiligweg valt op dat er veel achterzijden naar het landschap zijn gekeerd. De onderhavige locatie ligt op het knooppunt van zandrug, Trekvaart en dorp. Dit vraagt om een ontwerp dat afwijkt van de reguliere bebouwing in Oosterholt Noord. Het is de nieuwe entree van de wijk en kan landschap en dorp verweven.



*Het Meer: pad langs Trekvaart en Twiegweerd aan overzijde van het water.*



*Het Meer, Trekvaartzone: open grasland tussen bebouwing en Trekvaart*

### 2.1.2- UITGANGSPUNTEN LANDSCHAP

- Het landschap van de Trekvaart en de nieuwe bebouwing zijn verweven waarbij de bebouwing een minimale afstand van 25 m tot aan de Trekvaart heeft.
- Vanaf de Veiligweg krijgt de entree van het dorp een nieuw gezicht

- Door tussen de bebouwing zichtlijnen naar het landschap te behouden blijven vanaf de Karthuiserlaan de Trekvaart en de hoger liggende zandrug met de karakteristieke agrarische bebouwing zichtbaar.
- De inrichting van de zone tussen de Trekvaart en de nieuwe bebouwing is gericht op openheid, beleving van het water, biodiversiteit en waterberging. Bomen kunnen tussen de bebouwing worden geplant, maar niet in de 25m zone.
- Parallel aan de Trekvaart ligt een pad, dat is verbonden met het wandelpad aan de oostzijde van de watergang (langs de Kluisstraat). Dit pad kan onderdeel uit van een 'rondje Oosterholt'.



*nieuwe entree van de wijk*



*landschap verweven met nieuwe bebouwing*



*zichtlijnen naar het landschap*



*Wandelroute langs Trekvaart met verbindingen*

## 2.2 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Naar aanleiding van de genoemde overleggen is het stedenbouwkundige ontwerp op enkele onderdelen aangescherpt.

De hoofdambitie op deze belangrijke locatie is om een spannende combinatie van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en een eigentijds ontwerp te creëren. De juiste inpassing van het programma met oog voor de eigenheid en de karakteristieken van het landschap en het milieu, zoals archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid speelt hierbij een grote rol. Hier gaan wonen en natuur naadloos in elkaar over.

De volgende voor het beeldkwaliteitsplan relevante uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundig plan:

- De hoofdstructuur van het plan moet een eenheid vormen met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten van Oosterholt-noord.
- De ontsluiting ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats vanaf de Karthuizerlaan.
- In het plan moeten goede verbindingen voor de fietser worden gecreëerd, in de richting van het dorpscentrum, maar ook in de richting van de aangrenzende woongebieden.
- Het plan biedt naast ruimte voor woningbouw ook een open, recreatieve ruimte voor buurtvoorzieningen.
- In het plangebied moet in verband met de waterhuishouding (waterberging en waterkwaliteit) rekening worden gehouden met de aanleg van watergangen en bergingsvijvers. Hemelwater wordt daarbij bovengronds afgevoerd.
- Duurzame ontwikkeling van het woongebied.

### 2.2.1 - VERKAVELING

Historisch gezien is de locatie onderdeel van de boerenerven aan de Oosterholtseweg. Daarom spiegelt de inrichting van het perceel de agrarische open structuur tegenover Kamperwetering.

In plaats van de klassieke verkaveling aan de Karthuizerlaan vormen vier 'Schuurachtige' volumes met maximaal 10m nokhoogte, de bebouwing op het perceel.

Door verschillende posities van de vier volumes ten opzichte van elkaar ontstaat een wisselend straatbeeld. De groene assen tussen de bebouwing leveren een open karakteristieke opzet. Dit geeft ruimte voor zicht op de trekvaart en de achtergelegen boerenerven.





*situatie tekening*

### 2.2.2 - WEGENSTRUCTUUR EN PARKEREN

De ontsluiting voor het plangebied vindt plaats vanaf de Karthuizerlaan. Het parkeren voor de woningen wordt tussen de vier volumes in de groene assen gerealiseerd. De parkeernorm is op basis van de nota parkeernormen gemeente Kampen.

Via de ontsluitingsweg en de parkeercoffers op het plangebied zijn alle woningen en percelen bereikbaar. Deze parkeercoffers worden op een tweetal plaatsen aangesloten op de Karthuizerlaan.

In het plangebied zijn enkele langzaam-verkeer routes opgenomen. De mogelijkheid moet aanwezig zijn om rond het plangebied te kunnen wandelen of fietsen.





*Bouwblokken met doorzichten*

*waardoor het landschap naar binnen dringt*



*parkeren tussen woonblokken*

*dooradering met wandelpaden*

### 2.2.3 - GROEN EN WATER

Het water aan de oost- en zuidkant van het plangebied vormt een natuurlijke begrenzing voor deze locatie. Vanwege het belang van de Trekvaart is een groenstrook van 25 meter van de natuurlijke oeverlijn bepaald als 'respect zone'. Dat wil zeggen: binnen 25 meter van de waterlijn komt geen bebouwing. De ruimte is openbaar toegankelijk en biedt zo aan toekomstige bewoners en omwonenden een aantrekkelijk landschap met voetpaden, groenstroken en andere recreatieve voorzieningen. De tuinen van de woningen die gericht zijn naar het landschap dienen 'zacht' te zijn, dat wil zeggen groen in de vorm van laag soortige beplanting en een lage haag. Schuttingen zijn ongewenst en past niet bij het open karakter van het landelijk gebied.



*Voorbeeld groene erfafscheidingen in de buurt*

### 2.2.4 - RUIMTELIJKE KWALITEIT

Aangezien Oosterholt-noord gelegen is in een landschappelijk waardevol gebied dient nader aandacht te worden besteed aan de verschijningsvorm van de woningbouw en de aansluiting van de tuinen op het landschap. Naast de stedenbouwkundige inrichtingseisen, dient ook aan de architectuur van de woningen voorwaarden te worden gesteld. De planuitbreiding moet passen binnen de ruimtelijke omgevingskarakteristiek.

### 2.2.5 - BEBOUWING EN ARCHITECTUUR

In het plangebied moet een goede overgang gaan ontstaan tussen stedelijk en landelijk gebied. De toekomstige bebouwing moet er zo uitzien dat er geen harde grens tussen de beide gebieden gaat ontstaan. Hierin spelen de bouw en kap vorm, de hoogte als de gekozen kleuren een belangrijke rol. Door het aangeven van de nokinrichting haaks op het landelijke gebied ontstaat er een minder groot dakvlak in het zicht dan wanneer de kaprichting andersom is. Om een saai en herhaald uitzicht te voorkomen, is de verwachting om de bouwvolumes haaks, maar met subtiele hoekjes te situeren. De situering van de vier volumes op het plangebied levert op deze manier een speelse, organische openbare ruimte tussen de blokjes.

De ruimte tussen de woningen is openbaar. De woningen hebben een terras aan de openbare zijde. Er moet een duidelijke scheiding tussen prive en openbaar komen in de vorm van een haag. Deze moet in stand blijven.

#### 2.2.5.A - KARAKTERISTIEKEN

- Diversiteit van bouwvormen
- Variatie in rooilijn
- Groene erfafscheidingen
- Gedekte kleuren
- Enkelvoudige hoofdmassa's
- Boerenerf structuur
- Rustige en sobere gevels

#### 2.2.5.B - UITGANGSPUNTEN

- Boerenerf structuur met eigentijdse interpretatie
- Oriëntatie haaks op de weg (Karthuizerlaan), bouwvolumes gesitueerd met subtiele hoekjes
- Variatie op de bouwblokken ten opzichte van kap vormen, gevelindeling, materialisatie
- Geen schuttingen, gebruik van natuurlijke, groene erf afscheidingen, behoud van doorzicht
- Eenvoudige, enkelvoudige bouwmassa's zonder bijgebouwen / bouwwerken
- sobere, rustige architectuur
- Extra aandacht aan de kopgevels, - blinde muren aan de kopgevels zijn niet van toepassing
- Installaties (bv. warmtepompen) geïntegreerd in het architectuur. – geen losse installatie apparatuur zichtbaar van de openbare ruimte
- Geen dakkapellen
- Buitenruimten integreren in de bouwmassa's
- Geen opvallende kleuren

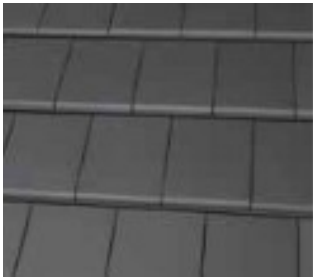


Gereneveerde boerderij aan de Kamperwetering (Trekvaart)

Boerderij voorbeeld met een van de diverse kap vormen en materialisatie in Oosterholt noord

### 2.2.5.C - MATERIALISATIE EN KLEUR

Rustige kleurtonen in de gevel. Dat geldt zowel voor het dak, de gevelsteen als het houtwerk. De houten details in de gevel krijgen donkere gedekte tinten. Wit wordt alleen voor de kozijnen toegepast en is ondergeschikt aan het geheel. Wanneer hout in de gevel wordt gebruikt is dit ook een donkere gedekte kleur.



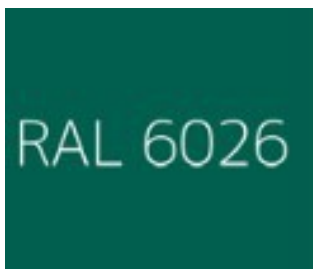
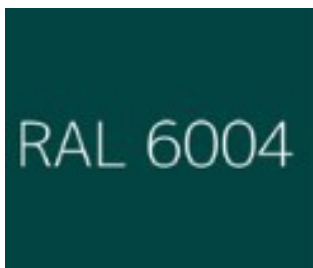
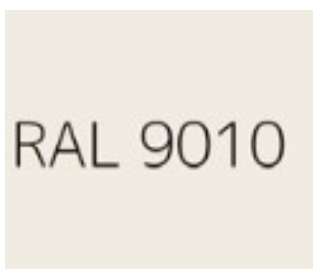
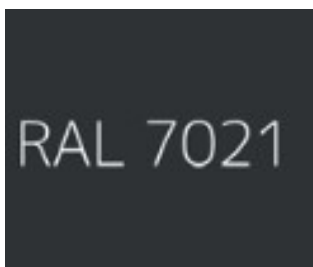
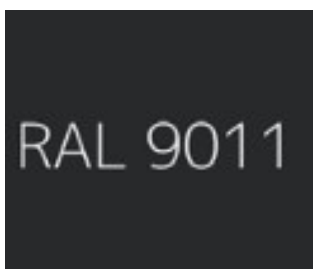
- Dak: Mat dakpannen / panelen in donkere tinten, antraciet / zwart







- Gevel: Baksteen in rood en bruin tinten in ruistige kleurtoon





- Bovenstaande kleuren geven een richting, gekozen kleuren zijn vergelijkbaar met onderstaande RAL-kleuren.



- Hout in de gevel

#### 2.2.5. d. Bestaande beelden omgeving



*Open landschap richting de IJssel*



*Boerderij in Oosterholt -noord*



*Oosterholts weg*

*Schuur in Oosterholt -noord*

### 2.2.5.e – Inspiratiebeelden







*Kampen, 2 november 2023  
De Raad van de gemeente Kampen,  
drs. H.A. van der Meulen, griffier  
S. de Rouwe, voorzitter*