



Beeldkwaliteitsplan

Nieuwbouw 31 appartementen Stationsweg 17-19, Wezep



Zicht op het plangebied vanaf de Stationsweg richting het zuiden

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Ruimtelijke context en analyse	6
2.1 Situering plangebied	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke analyse	9
2.3 Welstandsbeleid	11
2.4 Stedenbouwkundig ontwerp	11
3. Richtlijnen beeldkwaliteit	15
3.1 Richtlijnen architectuur	15
3.2 Richtlijnen landschap	18
Colofon	21



Zicht op het plangebied vanaf de Stationsweg richting noorden

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel van dit rapport. In de leeswijzer wordt de opzet van het beeldkwaliteitsplan uiteengezet.

1.1 Aanleiding

Aan de Stationsweg 17-19 te Wezep is jarenlang een Welkoopvestiging gevestigd geweest. De bebouwing op dit perceel, hierna te noemen het plangebied, staat al geruime tijd leeg en maakt een verpauperde indruk. De initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen tot een woninglocatie als duurzame vervolgfunctie. Het voornemen voorziet in de realisatie van 31 appartementen met bijbehorende voorzieningen. Op deze manier wordt leegstand ter plaatse voorkomen, krijgt het perceel een passende vervolgfunctie en wordt bijgedragen aan de woonvraag in de kern Wezep en de gemeente Oldebroek.

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte.

Het beeldkwaliteitsplan is ondersteunend aan het bestemmingsplan. De uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan zijn vertaald in bouwregels binnen de planregels van het bestemmingsplan en vormen daarmee het juridische toetsingskader voor aanvragen om een omgevingsvergunning. De inhoud van het beeldkwaliteitsplan dient daarom voldoende concreet te zijn. In het bestemmingsplan worden de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling vastgelegd.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwbouw zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een herkenbare samenhang te realiseren.

In het beeldkwaliteitsplan zijn keuzes gemaakt om een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt enerzijds bepaald door de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. Daarbij wordt rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving.

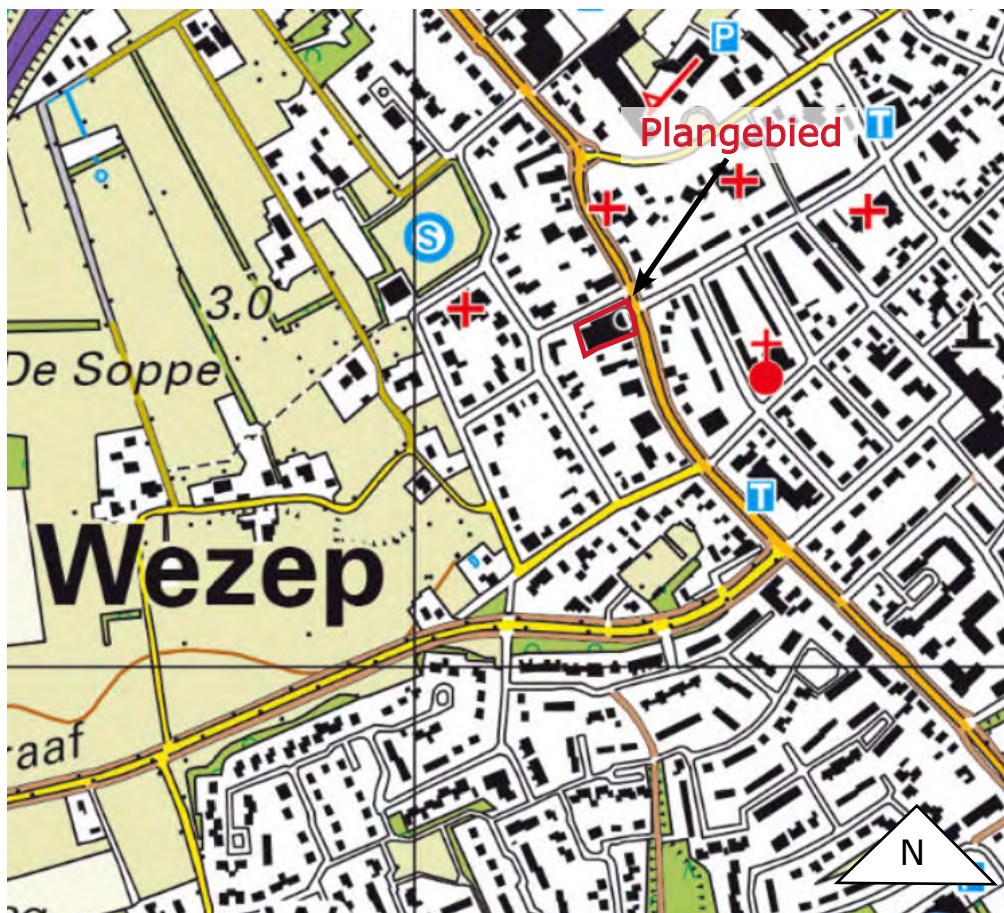
De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. Deze uitwerking wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. De toetsing vindt plaats door de welstandscommissie aan de hand van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en de analyse daarvan. Hoofdstuk 3 behandelt de richtlijnen voor de beeldkwaliteit, zowel ten aanzien van de architectuur als de landschappelijke inrichting van het terrein.

2. Ruimtelijke context en analyse

2.1 Situering plangebied



Het plangebied ligt aan de Stationsweg 17 en 19 in Wezep en betreft een leegstaand winkelpand. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, variërend van maatschappelijke voorzieningen en detailhandel tot bedrijfsfuncties, horeca en woonpercelen. De Stationsweg vormt de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het plangebied. Op de luchtfoto hiernaast is de kadastrale ligging van het plangebied weergegeven.



Beeld van de locatie



Beeld van de locatie



2.2 Ontstaansgeschiedenis

Wezep is ontstaan als een agrarische nederzetting op de rand van het Veluwemassief en de polder Hattem. Het dorp ligt op de grens van het bos en het agrarische landschap. Een aantal oude veldwegen slingerde in zuid-west-/noordoostrichting langs het Veluwemassief, zoals de Bovenheigraaf/Kerkweg en de Enkweg/Oude Keizersweg/Keizersweg, die globaal de grens tussen beide zones markeren. Tussen deze beide wegen lagen oudere bouwlanden (enken). Dwars op deze wegen werd de belangrijkste structuur gevormd door de weg over de dijk tussen het landgoed IJsselvliedt en de polder Hattem (Stationsweg/Zuiderzeestraatweg). Ter hoogte van de Keizersweg splitste de Stationsweg zich in wegen richting Heerde (Stationsweg) en Wapenveld (Oude Wapenveldseweg). De eerste concentratie van verspreid liggende bebouwing wordt op de rand van het veen aangetroffen, nabij de kruising Zuiderzeestraatweg/Stationsweg. Aan het eind van de 19e eeuw ontstaat nabij deze kruising een concentratie van lintbebouwing. De dorpskerk bij deze kruising vormt een oriëntatiepunt vanaf de noordelijke en de oostelijke tak van de Zuiderzeestraatweg en vanaf de Stationsweg. Langs de Zuiderzeestraatweg begint zich een lang bebouwingslint uit te

strekken met een diversiteit aan bebouwing en functies. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit vrijstaande panden. Tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn ontstaat de bebouwde kom Wezep. Na het ontstaan van groepen verspreide bebouwing in het gebied tussen Nieuwlandsweg en Keizersweg en langs de Engelandsweg, werd omstreeks de dertiger jaren van de vorige eeuw begonnen met woningbouw aan de Stationsweg. Deze ontwikkeling is terug te zien in de onderstaande historische topografische kaarten.

De locatie is door de tijd heen meer door bebouwing omsloten geraakt. Vanaf 1955 is het volume op de plek in omvang toegenomen en in de huidige situatie is er nog steeds sprake van een groter volume. Langs de Stationsweg is er op verschillende plekken na een herontwikkeling nieuwbouw bijgekomen. Dit betreft vaak grotere beeldbepalende volumes, die in tegenstelling tot de huidige situatie van het plangebied (tot 2 laags), ook meer de hoogte in zijn gebouwd (tot 4 laags).

De ligging van het plangebied aan de Stationsweg, in het verlengde van de Klimopstraat en evenwijdig aan de Brinkstraat zorgt ervoor dat de plek een beeldbepalend is in het dorp. Vanuit verschillende kanten is er zicht op, wat van belang is voor de oriëntatie vanuit de omgeving bij een herontwikkeling.



Ruimtelijke analyse

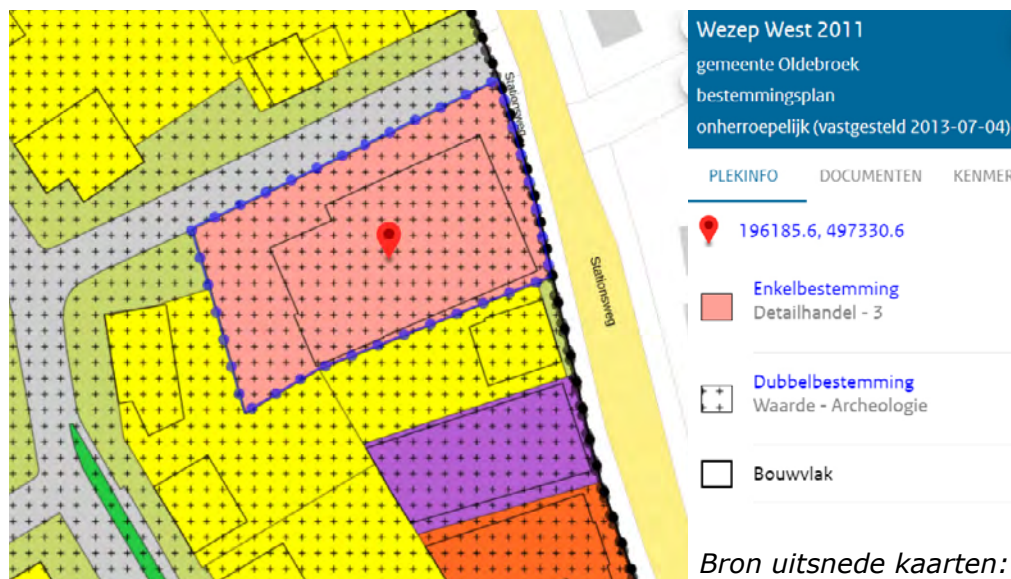
Het plangebied heeft oppervlakte van 2493 m² en is gesitueerd in de hoek van de Stationsweg en de Brinkstraat. Het plangebied is aan alle zijden omsloten door woningen bestaande uit één of twee lagen met een kap.

De Stationsweg is een doorgaande weg waaraan uiteenlopende functies zijn gevestigd en waar ook een zekere variatie aan grootte en type van bouwvolumes voorkomt. De Stationsweg maakt deel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur van Wezep. Deze loopt langs de oostzijde van het plangebied. De lange zijde van het plangebied is gericht op de Brinkstraat. Deze heeft een heel ander karakter. De Brinkstraat is een woonstraat die een verbinding vormt tussen de Stationsweg en de rustige woonbuurt daarachter, sportpark de Brink en de Soppeweg.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Detailhandel - 3' inclusief een bouwvlak. Tevens is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De voorgenoemde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en zal daarvoor herzien moeten worden.

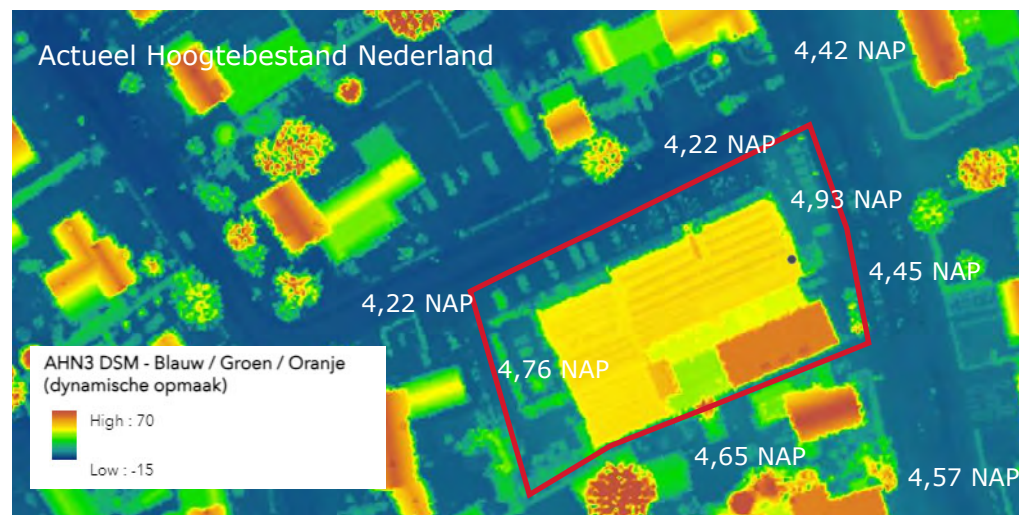


Binnen het plangebied is er door de afstand tot het Gelders Natuurnetwerk geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten hiervan. Wel kan het toevoegen van een groene kwaliteit aan de plek zorgen voor een meer natuurinclusief gebouw met een minder versteend aanzicht.



Uitsnede bestemmingsplan

Bron uitsnede kaarten:
Ruimtelijkeplannen.nl
AHN viewer en prov.
Gelderland



Binnen de uitsnede van de hoogtekaart is te zien dat de omliggende wegen op dezelfde hoogte liggen, waarbij de omvang van de huidige bebouwing goed zichtbaar is. De hoogteligging van het maaiveld van het plangebied is niet sterk afwijkend ten opzichte van de omgeving.

2.3 Welstandsbeleid

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, zoals vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (2014). In deze nota zijn welstandscriteria opgenomen die het college gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand. Hiermee wordt beoogd bij te dragen aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu. Voor nieuwbouwplannen binnen het plangebied worden aspecten van ruimtelijke kwaliteit doorgaans vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden voorzien van duidelijke welstandseisen. Om die reden is voorliggend beeldkwaliteitsplan opgesteld, met als doel een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn aanbevelingen en richtlijnen opgenomen voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Deze vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

Uitgangspunten vanuit de inventarisatie en analyse

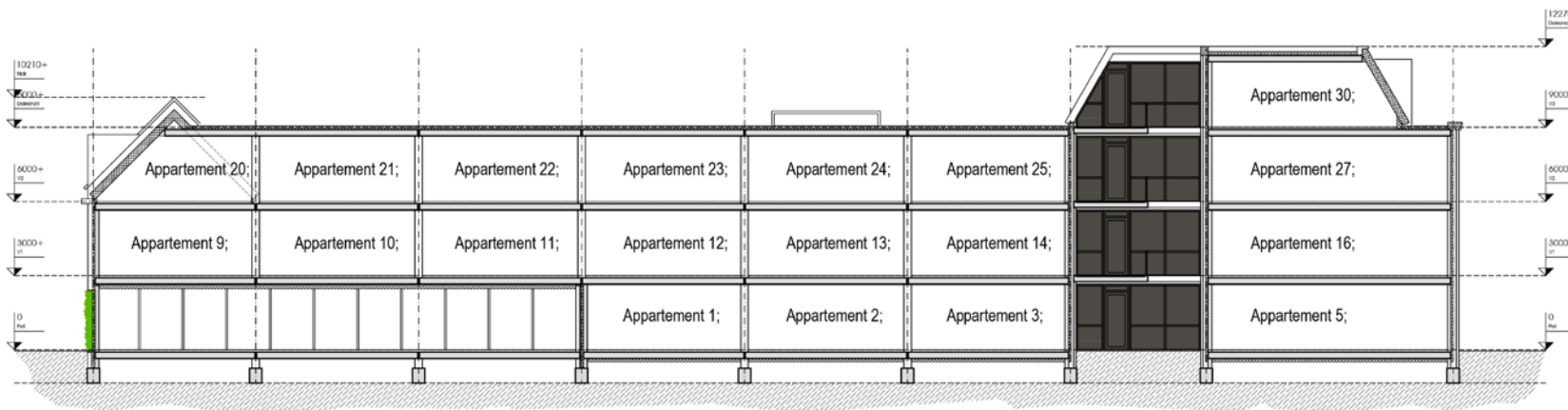
Vanuit de eerste analyse van de fysieke en ruimtelijke situatie, de planologische randvoorwaarden en wensen van de initiatiefnemer, zijn er enkele uitgangspunten opgesteld en is er een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt met daarin de eerste conceptuele keuzes gemaakt voor een toekomstige inrichting van het plangebied.

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Zorg voor een goede oriëntatie op zowel de Brinkstraat als de Stationsweg. Aanvullend kan een verbijzondering worden toegepast op de hoek Stationsweg – Brinkstraat.
- Voor de herontwikkeling rekening houden met het zicht op locatie vanuit verschillende kanten, waarbij de plek potentie heeft voor een verbijzondering van de hoek Stationsweg - Brinkstraat.
- Zorg ervoor dat het volume zich voegt naar de omgeving. Houd daarbij rekening met het verschillende karakter van de Brinkstraat en de Stationsweg. Door het verspringen van de hoogtes en een trapsgewijze opbouw is het volume van het gebouw minder massief en voegt het zich beter in de omgeving.
- Door de verbijzondering van het gebouw op de hoek kunnen bijzondere accenten afwijken in het materiaalgebruik. Door een zorgvuldige afstemming van materialen kan er een rustig ontwerp ontstaan met een zekere kwaliteit, passend bij het totale volume.
- Voeg groen als kwaliteit toe aan het nieuwe gebouw, wat zorgt voor minder stenig aanzicht passend in het groene dorp Wezep.



Impressie van het bovenaanzicht van het plangebied. Aan de zuidkant en deels aan de westkant langs de perceelsgrens een geluidsscherm (groene lijn). De zone met parkeerplekken zijn lichtgroen gearceerd.

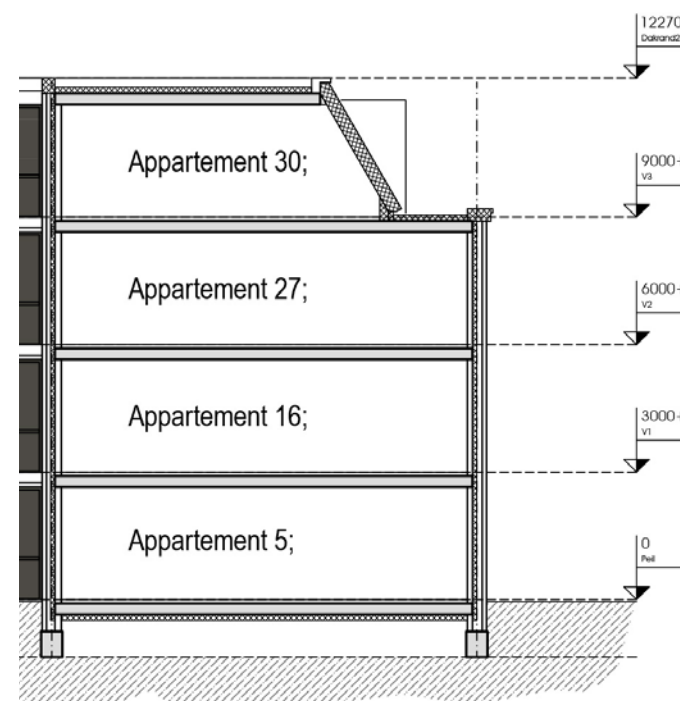


Principe doorsnede A-A

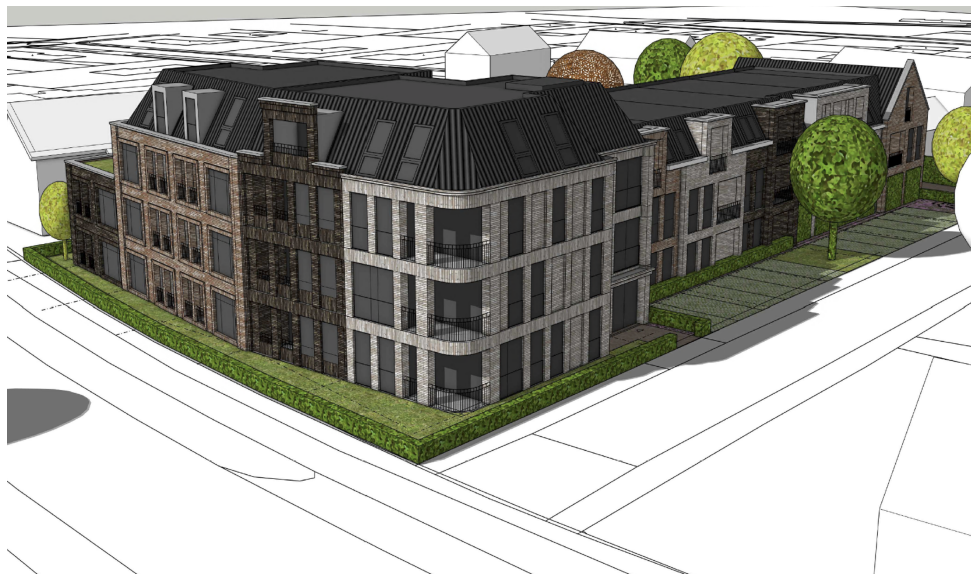
Hieronder een uitsnede van de voorgenen hoogtes van trapsgewijze opbouw van de verdiepingen binnen het bouwvolume.



Sfeerimpressie van het bovenaanzicht van een 3d massamodel.



Ruimtelijke sfeerimpressies straatbeeld architectuur



Een deel van deze groene erfafscheiding bestaat uit een geluidwerend scherm dat voorzien is van een begroeibare laag zodat de groene aanblik geborgd is.



Bovenstaande sfeerimpressies geven een beeld van de ruimtelijke opbouw van het nieuwe volume en laten een mogelijk aanzicht van het gevelbeeld van het gebouw zien. Het ontwerp wordt nog nader uitgewerkt en het eindbeeld kan hierdoor afwijken van bovenstaande beelden.

3. Richtlijnen beeldkwaliteit

3.1 Richtlijnen architectuur

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig woongebied dat zorgvuldig wordt ingepast binnen de bestaande stedenbouwkundige context. Om te komen tot een passende invulling van het appartementengebouw zijn daarom richtlijnen voor de beeldkwaliteit opgesteld.

Met het vastleggen van deze richtlijnen wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit van de locatie te versterken door middel van hoogwaardige architectuur. Binnen de trapsgewijze opbouw van het volume ontstaat enerzijds afwisseling in het gevelbeeld met een eigen identiteit en anderzijds een herkenbare samenhang. Daarbij is niet alleen gekeken naar de hoofdvorm van het gebouw, zoals breedte, diepte en hoogte, maar ook naar de materialisering, detaillering en ruimtelijke inpassing.

Door de verbijzondering van het gebouw op de hoek kunnen accenten worden aangebracht die afwijken in materiaalgebruik. Op deze wijze wordt een hoogwaardige uitstraling gerealiseerd die past bij het totale bouwvolume.

Onderstaand algemene richtlijnen voor de nieuwbouw.

Ligging

- Het gebouw dient te worden gerealiseerd binnen het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak.
- Het gebouw wordt gesitueerd aan de voorste perceelsgrens, waarbij aan de zijde van de Brinkstraat ruimte wordt geboden voor haaks parkeren.
- Aan de achterzijde van het gebouw is ruimte gereserveerd voor de aanleg van de overige benodigde parkeerplaatsen.
- De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats aan de westzijde van het plangebied via een inrit aan de Brinkstraat.

Massa

- De hoofdmassa bestaat uit een gestapeld bouwvolume dat in hoogte oploopt naar de hoek van de Brinkstraat en de Stationsweg. Door de variatie in de gevelopbouw, in combinatie met de trapsgewijze opbouw van het gebouw, ontstaat een minder massieve uitstraling.
- De massaopbouw houdt rekening met het verschillende karakter van de Brinkstraat en de Stationsweg.

- Voor de vormgeving van het dak is een combinatie van meerdere dakhellingen mogelijk.
- Het gebouw bestaat ter plaatse van het hoogste bouwdeel uit vier bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag is opgenomen onder de kap. De maximale bouwhoogten en de verdeling daarvan binnen het bouwvolume zijn vastgelegd op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.
- De nokrichting van de kap is overwegend evenwijdig aan de aangrenzende weg gesitueerd.
- Op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen worden als accenten vormgegeven. Deze elementen sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa.
- Dakkapellen op de bovenste bouwlaag zijn vormgegeven in de stijl van het gebouw en worden zorgvuldig opgenomen in het dakvlak van het appartementencomplex.
- Dakramen en dakvlakken voorzien van beglazing worden zorgvuldig gepositioneerd en passend vormgegeven, zodat zij integraal onderdeel uitmaken van de architectuur.
- Kappen worden afgedekt met zwarte of antracietkleurige keramische dakpannen of met zink.
- Indien zonnepanelen op de dakvlakken worden geplaatst, dient gebruik te worden gemaakt van panelen met zwarte (geanodiseerde) randen. Deze kunnen worden toegepast, al dan niet in combinatie met groene daken.

Detaillering

- De detaillering is eenvoudig, verfijnd en zorgvuldig vormgegeven, waarbij een evenwichtige samenhang wordt nagestreefd. Baksteen kan worden toegepast in verschillende metselverbanden, kleuren, motieven en texturen.
- De detaillering ondersteunt de karakteristiek van de bouwvorm. Gevelaccenten vormen daarbij een integraal onderdeel van het architectonische geheel.

Materiaal en kleurgebruik

Voorgevel

- Het gevelbeeld dient gevarieerd te zijn, waardoor het gebouw oogt als een aaneenschakeling van individuele panden met een afwisselend en herkenbaar karakter. Hierdoor krijgt het gebouw een minder massieve uitstraling. Om voldoende rust in het ontwerp te behouden, wordt de variatie voornamelijk aangebracht in verticale geveldelen.
- Er is een verticale geleding van vensters in de gevel met overwegend horizontale raamopeningen en verhoudingen.
- De voorgevels mogen ten opzichte van elkaar beperkt verspringen in de rooilijn. De gevels worden in de rooilijn geplaatst of maximaal 0,5 meter daarachter..
- Het gevelbeeld bestaat uit duurzame natuurlijke materialen. Denk hierbij aan een zorgvuldig uitgewerkte toepassing van;
- Baksteen, stucwerk of gekeimd metselwerk, keramische dakafwerking, of eventueel gepatineerd zink.
- Kozijnen (rank): aluminium (vliesgevels en kozijnen) met afgestemde kleuren passend bij de overige materialen.

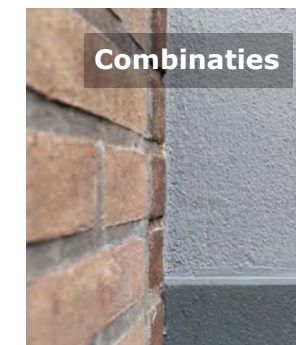
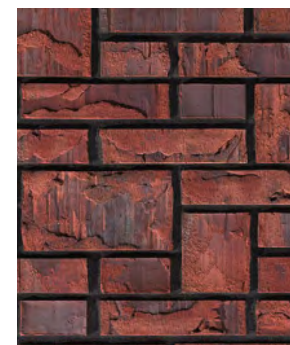
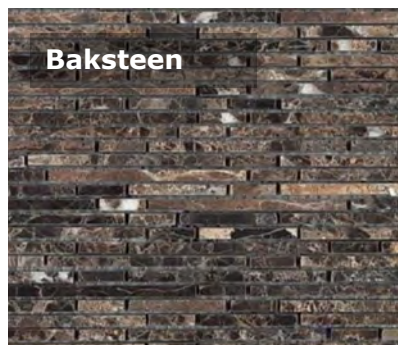
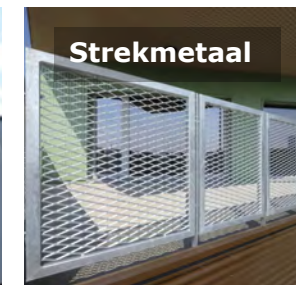
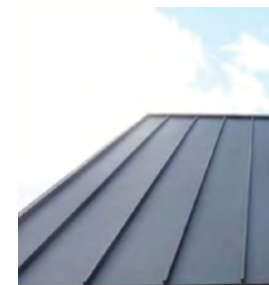
Achtergevel

- De achtergevel wordt eenvoudiger vormgegeven dan de voorgevel en kent minder variatie in materiaalgebruik.
- De gevel kent een duidelijke verticale geleding. De vensters zijn overwegend horizontaal georiënteerd.
- De portalen aan de achtergevel worden voorzien van klimplanten of andere klimmende begroeiing. Hierdoor ontstaat een groene uitstraling en een aantrekkelijke combinatie met het metselwerk.

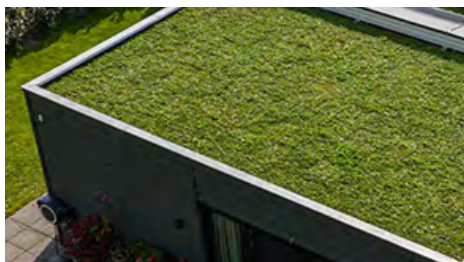
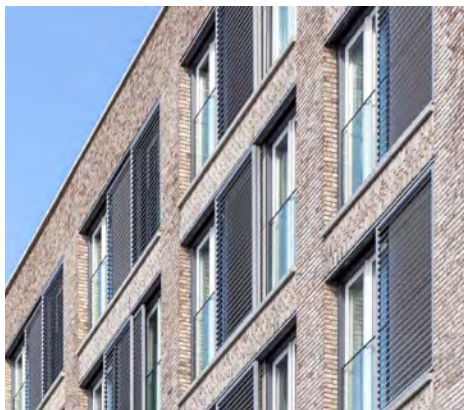
Kleuren algemeen

- Het kleurgebruik bestaat uit natuurlijke, lichte en warme tinten die aansluiten bij de toegepaste materialen. Felle of schreeuwerige kleuren zijn niet toegestaan. De kleuren dragen bij aan een rustige en evenwichtige uitstraling van het gebouw
- Het kleurpalet bestaat uit nuances van rood, bruin, matgroen en grijs.
- De in dit document opgenomen referenties van gebouwen, materialen en kleuren dienen uitsluitend ter illustratie en inspiratie. De definitieve materiaal- en kleurkeuze wordt vastgesteld op basis van bemonstering en dient ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Referenties beeldkwaliteit materialen



Referenties beeldkwaliteit architectuur



3.2 Richtlijnen landschap

Het toevoegen van groene kwaliteiten aan het nieuwe gebouw draagt bij aan een minder versteende uitstraling van de locatie en versterkt de biodiversiteit. Voor de landschappelijke inrichting zijn de volgende uitgangspunten en richtlijnen opgesteld.

Groene portalen

De portalen aan de achtergevel worden voorzien van begroeiing. Hierbij kan worden gedacht aan bloeiende klimplanten, zoals blauwereggen (*Wisteria*) of bruidssluier (*Fallopia baldschuanica*). De begroeiing zorgt voor een aantrekkelijke combinatie met de toegepaste materialen, zoals stucwerk, gekeimd metselwerk, beton, glas en hout.

Beplanting algemeen

- Voor eventueel toe te passen heesters, hagen en vaste planten worden soorten geselecteerd die passen bij de lokale omgeving en bijdragen aan de biodiversiteit.
- De definitieve inrichting van het groen en de keuze van de beplanting worden, waar mogelijk, afgestemd met omwonenden en de toekomstige bewoners van het appartementencomplex.

Straatmeubilair

- Indien straatmeubilair wordt toegepast, zoals terreinverlichting ten behoeve van het parkeren, dient dit een bescheiden en terughoudende uitstraling te hebben. Het kleurgebruik sluit aan bij de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte en bestaat uit gedekte, natuurlijke kleuren.

Verkeersontsluiting en verharding

De verharding van de ontsluiting naar het achterliggende parkeerterrein wordt uitgevoerd als een samenhangend geheel, waarbij variatie in legverbanden kan worden toegepast om parkeervakken te accentueren. De inrichting sluit aan bij het karakter van de bestaande woonomgeving. Uitgangspunt bij het ontwerp van de verharding is een rustig en samenhangend beeld in materiaal- en kleurgebruik. In het kader van klimaatadaptatie kunnen parkeervakken worden uitgevoerd in waterpasserende of halfverharde materialen, zoals grasbetonstenen of vergelijkbare oplossingen. De parkeernota van de gemeente Oldebroek vormt het uitgangspunt voor de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen.

Bij de aanleg en aansluiting van verhardingen wordt, voor zover van toepassing, aangesloten bij de kwaliteitseisen, realisatievoorwaarden en inrichtingseisen van de gemeente Oldebroek, zoals opgenomen in de *Leidraad voor het Inrichten en Ontwerpen van de Openbare Ruimte (LIOOR) 2023*.

Groene erfafscheiding parkeerterrein

Aan de perceelsgrenzen aan de achterzijde van het parkeerterrein dient, in overleg met omwonenden, een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd. Hierbij kan worden gekozen voor de aanleg van een haag of de realisatie van een begroeid hekwerk.

Hekwerk (indien gekozen wordt voor deze variant)

- Er wordt gekozen voor een robuust, open hekwerk (bijvoorbeeld gaas- of staafmathekwerk) met een hoogte van 1,80 tot 2,00 meter, voorzien van klimplanten.
- Een gevarieerde beplanting met meerdere soorten is positief voor de biodiversiteit. Daarbij dient een goede balans te worden aangebracht tussen wintergroene en bladverliezende soorten.

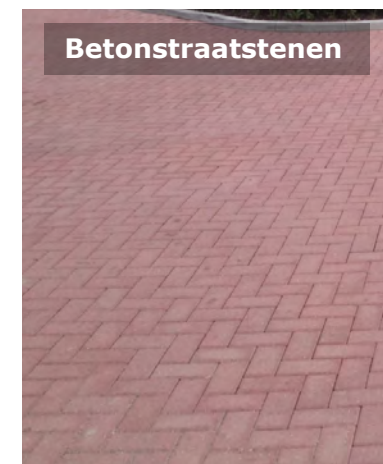
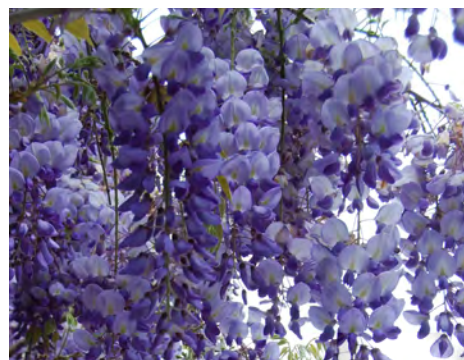
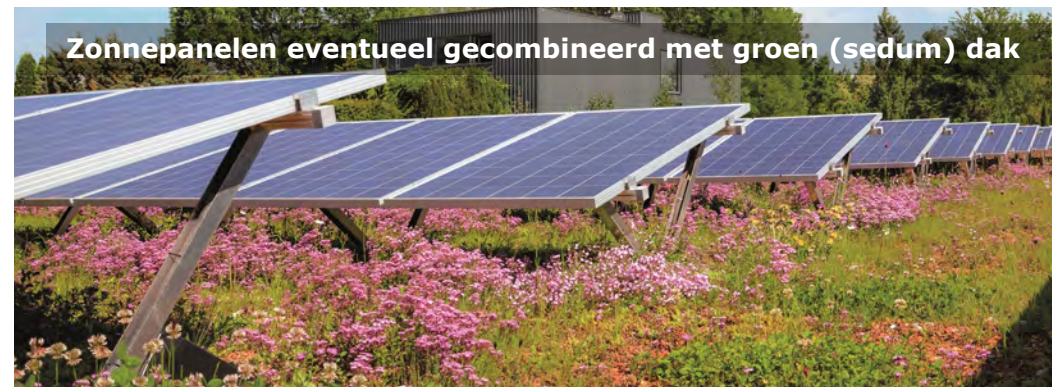
Geluidwerend scherm

- Een deel van de groene erfafscheiding langs het parkeerterrein bestaat uit een geluidwerend scherm.
- Dit scherm dient te worden voorzien van een begroeibare laag, zodat een groene uitstraling blijvend wordt gewaarborgd.

Onderstaand zijn referentiebeelden opgenomen van een begroeid geluidsscherm van het type 'Greenwall'.



Referenties inspiratiebeelden landschap



Natuurinclusief bouwen

Voor het bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en het vergroten van de biodiversiteit, is ook het natuurinclusief bouwen een aandachtspunt. Dit is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat het nieuwe bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Hierbij kan worden gedacht aan groene daken, gevels, ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels of bijvoorbeeld het afkoppelen van regenwater met waterdoorlatende bestrating en infiltratiekratten.

Hierbij wordt gedacht aan groene daken, gevels, ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels. Het afkoppelen van het regenwater is verplicht. In het bestemmingsplan is toegelicht hoe dit binnen het plangebied wordt vormgegeven en wordt opgelost.

Voor inspiratie kijk op www.bouwnatuurinclusief.nl



Colofon

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw locatie stationsweg 17-19 te Wezep en is vervaardigd door:



www.b4o.nl



In opdracht van:



Datum: 28 mei 2026

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o.

