Achtergrondinformatie

Aan	:	Wethouder T. De Nooijer, wethouder M. Kerkmans
C.C.	:	Rienk Snippe, Annelies Hoekstra, Savannah Krommedijk, Steven Keijzer, Stefan Endendijk
Van	:	Jan Klompmaker
Datum	:	27 juli 2026
Kenmerk	:	
Betreft	:	Cultuurhistorie in relatie tot volkshuisvesting herstructurering Jasmijnstraat e.o. door Delta Wonen in Wezep

Aanleiding

Op 13 mei 2026 is stilgestaan bij het herstructureringsplan van DeltaWonen en de belangen van erfgoed/cultuurhistorie (wederopbouw). Afgesproken werd dat het advies van Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) afgewacht zou worden.

Op 1 juni 2026 heeft een zitting van de adviescommissie plaatsgevonden en op 18 juni 2026 is het advies van de GAO (bijlage 1) ter kennis gebracht aan DeltaWonen. Op 15 juli 2026 is via e-mail een reactie van DeltaWonen op het advies van de GAO ontvangen. De commissie gaat in principe onder voorwaarden akkoord met de ontwikkeling. De voorwaarden van de commissie en de reactie daarop van DeltaWonen worden hierna belicht. Het advies gaat niet alleen over cultuurhistorie maar staat ook stil bij de kwaliteit van de leefomgeving.

Naast het advies over de herstructurering wordt door DeltaWonen ook aandacht gevraagd voor stadsvernieuwingsurgentie. Over onder meer de stadsvernieuwingsurgentie heeft op 1 juli 2026 een gesprek plaatsgevonden met DeltaWonen. Stadsvernieuwingsurgentie komt in beeld als er een Sociaal Plan ligt en er duidelijkheid bestaat over de doorgang van de herstructurering. Deze zijn er beiden nog niet. In deze memo wordt daarom niet nader ingegaan op stadsvernieuwingsurgentie, bovendien is hierover al een positief standpunt ingenomen.

Advies van de GAO en de reactie van DeltaWonen

Vanuit DeltaWonen is een reactie op het advies van de GAO ontvangen. Hierna wordt die reactie kort weergegeven en wordt vanuit ruimtelijke ontwikkeling ook een reactie gegeven.

1. Cultuurhistorische waarde(n) en behoud van het stedenbouwkundig ensemble (sociale woningbouw)

Voorwaarde commissie:

In principe akkoord mits, minimaal één blok woningen (twee panden) behouden blijft, hoek Keizersweg en de Ruitersveldweg. De keuze op dit blok is ingegeven vanwege de beeldbepalende ligging bij de entree van het gebied. Het straatbeeld zou vanaf de Keizersweg verstoord worden bij het slopen van deze woningen.

Reactie DeltaWonen:

Opgemerkt wordt dat het ensemble niet volledig verdwijnt. Buiten het projectgebied, zie afbeelding hierna, zijn vergelijkbare woningen aan de Jasmijnstraat, Spoorlaan, Keizersweg en de Ruitersveldweg. De karakteristieke cultuurhistorische waarde uit de wederopbouwperiode blijft voor Wezep/gemeente Oldebroek aanwezig, zij het mogelijk niet beeldbepalend. Het is uiteindelijk aan uw college en de raad om te bepalen of ensembles als beschermenswaardig moeten worden aangewezen.



Afbeelding: Projectgebied herstructurering Wezep (bron: Stedenbouwkundige opzet, KHV Architecten, 2 maart 2026)

Renovatie geeft onvoldoende perspectief op een duurzame en toekomstbestendige oplossing. De huidige staat van de woningen, de beperkte mogelijkheden voor verduurzaming en de structureel hoge onderhoudslasten spelen hierin een belangrijke rol.

Vanuit financieel oogpunt leidt het behoud van deze woningen tot een minder haalbare ontwikkeling. De kosten van de ontwikkeling moeten in dat geval over minder nieuw te realiseren woningen worden verdeeld, terwijl de benodigde investering in de openbare ruimte en infrastructuur grotendeels gelijk blijven. Dit zet de financiële uitvoerbaarheid van het plan onder druk.

DeltaWonen ziet, gelet op het vorenstaande, geen meerwaarde in het behoud van de door de commissie geadviseerde woningen.

Reactie vanuit RO:

De bouwstijl is ook buiten het projectgebied (bijvoorbeeld de woningen Spoorlaan 37 tot en met 42 en Keizersweg 37 tot en met 43, Jasmijnstraat 13 tot en met 23) te vinden. Deze woningen zijn grotendeels van particulieren. Misschien liggen deze woningen niet op een beeldbepalende locatie, maar is de bouwstijl nog wel te herkennen. Mocht deze bouwstijl beschermenswaardig worden geacht, dan kunnen ook woningen buiten het projectgebied worden aangewezen. Hoewel de woningen an sich mogelijk nog kenmerkend zijn, de meeste (moes)tuinen binnen het projectgebied zijn dat niet meer, onder meer vanwege bijbehorende bouwwerken.

2. Cultuurhistorisch en bouwhistorisch onderzoek

Voorwaarde commissie:

De bestaande woningen en de bestaande stedenbouwkundige opzet zouden onderworpen moeten worden aan een cultuurhistorisch c.q. bouwhistorisch onderzoek.

Tijdens de uitvoering van een cultuurhistorisch onderzoek (bijvoorbeeld door een extern, onafhankelijk bureau) wordt er vooral gekeken naar de samenhang, opzet, stedenbouwkundige waarden (ensemble), verkaveling, openbare ruimte, architectuur en de ontwikkelingen van een bepaald gebied. Het kan antwoord geven op vragen zoals: waarom is er destijds voor gekozen om deze opzet te realiseren en welke (cultuur)historische elementen zijn nog aanwezig?
Een cultuurhistorisch onderzoek kan zowel op gebiedsniveau als op pandniveau uitgevoerd worden.

Bij een bouwhistorisch onderzoek wordt vaak gewerkt vanaf pandniveau. Tijdens het uitvoeren van dit onderzoek wordt er vooral gekeken op detailniveau en wordt bijvoorbeeld onderzocht hoe een bepaald pand zich door de jaren heen heeft ontwikkeld (de geschiedenis). Hierin wordt op detailniveau gedocumenteerd wat er door de jaren heen is gewijzigd en welke waarden nog aanwezig zijn. Details waar vooral naar gekeken wordt, zijn het interieur en exterieur van een pand, waaronder de gevels, daken, bouwmassa/constructie, materiaalgebruik en karakteristieke elementen. De nadruk ligt hier vooral op de historische onderdelen van een specifiek gebouw of onderdeel.

Waarom heeft het laten uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek zin?
Als onderdeel van de toelichting op (een wijziging van) het omgevingsplan zal aandacht moeten worden besteed aan cultureel erfgoed. Cultureel erfgoed maakt namelijk deel uit van de fysieke leefomgeving. Bij ruimtelijke opgaven moet cultuurhistorie worden meegewogen.
Een cultuurhistorisch onderzoek geeft inzicht in het aanwezige culturele erfgoed. In de toelichting wordt dan ook beschreven hoe daarmee is omgegaan. De uitkomst van het cultuurhistorisch onderzoek kan de vormgeving en de stedenbouwkundige opzet bevestigen. Het onderzoek kan ook aanleiding geven tot aanpassingen van het plan.

Door MAB en Raap is een cultuurhistorisch onderzoek gedaan. Uit de inventarisatie is de volgende beschrijving voor het gebied gegeven:
''Aan vier straten grenzend complex dubbele woningen van verschillende licht afwijkende typen. Gemeenschappelijke kenmerken zijn de éénlaags bouwvolumes met bakstenen gevels en met rode pannen gedekte zadeldaken, met gemetselde schoorstenen op de nok. Een aantal woningen hebben aanbouwen onder afsteken aan de achterzijde. Gevelopeningen met merendeels vernieuwde details, onder strekken of gemetselde bogen.'' En, *''Het complex werd rond 1950 gebouwd in de Veldbuurt, in de vanaf de vroege naoorlogse periode ontwikkelde dorpsuitbreiding van Wezep. Veel woningen hebben voortuintjes met ligusterhagen.''* En, *''Het complex is van enig architectuurhistorisch belang vanwege kenmerkende typologie, hoofdvorm, stijlkenmerken, constructies, materiaaltoepassingen en details. Karakteristiek voorbeeld van kleinschalig woningwetwoningencomplex uit de vroege naoorlogse periode, vooral in hoofdvormen en gevelindelingen intact. Het complex is een markant en herkenbaar ensemble in de naoorlogse Veldbuurt.''*

Het gebied is gewaard als 'Positieve erfgoedwaarde: P'. Bij deze waardering scoren vooral de architectuurhistorische waarden, gaafheid, herkenbaarheid en zeldzaamheid wat lager dan de categorie Hoge waarde, vaak vanwege de wijzigingen aan details. Verder betreft het karakteristieke onderdelen (gebouwen, objecten en ensembles) die vanwege de voornamelijk positieve ruimtelijke waarden, historische waarden en objectwaarden van aanzienlijke betekenis zijn voor de gemeente Oldebroek. Instandhouding van het gevelbeeld en/of hoofdvormen is wenselijk. De positieve erfgoedwaarde kan ook als 'karakteristiek' worden gekenschetst. Deze objecten kunnen als cultuurhistorisch waardevolle (of karakteristieke) panden in ruimtelijke plannen worden opgenomen zoals de omgevingsvisie, het omgevingsplan en stedenbouwkundige plannen. Hierbij kunnen zij een dubbelbestemming 'waarde cultuurhistorie' krijgen. De cultuurhistorische waarden worden op deze wijze planologisch geborgd.

Voor nu vormt de huidige stedenbouwkundige opzet nog geen aanleiding om op basis van cultuurhistorie wijzigingen door te voeren.

Reactie DeltaWonen:

Uit de reactie van DeltaWonen valt op te maken dat zij ervan uitgaat dat de gemeente zo'n onderzoek doet.

Reactie vanuit RO:

Als onderzoek voor een ontwikkeling verricht moet worden (denk bijvoorbeeld aan bodemonderzoek geluidonderzoek, archeologisch onderzoek etc.) dan behoort ook een eventueel bouwhistorisch onderzoek/cultuurhistorisch onderzoek tot de acties die bij een initiatiefnemer liggen.

Of het investeren in een bouwhistorisch onderzoek hier zinvol is, wordt echter betwijfeld. DeltaWonen kan waarschijnlijk zelf goed beschrijven hoe en waarom deze woningen net na de 2e Wereldoorlog zijn gebouwd. Nu alle woningen binnen het projectgebied gesloopt worden (intentie van DeltaWonen) lijkt geld steken in een bouwhistorisch onderzoek niet zinvol. In de toelichting op de wijziging van het omgevingsplan dient ook stilgestaan te worden bij het aspect cultuurhistorie. Een cultuurhistorisch onderzoek draagt bij aan dit aspect. De resultaten daarvan kunnen goed meegenomen worden in de toelichting. Een bouwhistorisch onderzoek wordt niet nodig geacht omdat alles gesloopt gaat worden.

3. Uitwerking nieuwbouw

Voorwaarde commissie:

De blokken van twee lagen met kap aan de Jasmijnstraat wat worden verzacht. De commissie merkt op dat de blokken van twee lagen met kap aan de Jasmijnstraat relatief massaal worden ervaren en adviseert deze te verzachten.

Reactie DeltaWonen:

Samen met hun architect wil DeltaWonen onderzoeken wat de mogelijkheden hiervoor zijn (bijvoorbeeld door te kijken naar kapvormen, goothoogtes en/of geveluitwerking). De kanttekening die hierbij gemaakt wordt, is dat de ruimere gezinswoning wel als woningproduct behouden blijft. Hier is volgens DeltaWonen namelijk duidelijk behoefte aan.

Reactie vanuit RO:

Het lijkt niet onmogelijk om in het ontwerp wijzigingen door te voeren, die de massaliteit kunnen verzachten. Daarbij wordt ook de ruimtebehoefte begrepen. Resultaten van het architectonische onderzoek (kunnen) worden afgewacht.

4. Parkeren

Voorwaarde commissie:

In de woonstraten geen haaksparkeren toepassen, dit wordt als te stedelijk gezien.

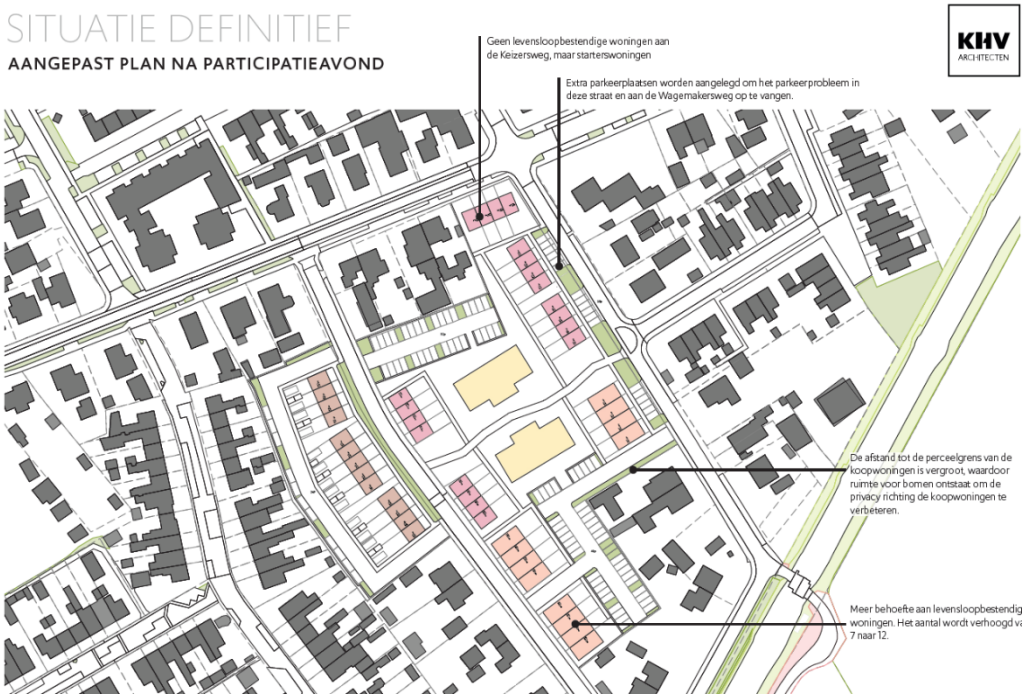
Reactie DeltaWonen:

DeltaWonen gaat in de verdere uitwerking onderzoeken of er wijzigingen doorgevoerd kunnen worden naar langsparkeren, passend bij het straatbeeld, beschikbare ruimte en toe te passen parkeernormen.

Reactie vanuit RO:

De haaksparkeerplaatsen aan de Ruitersveldweg zijn een resultaat van het participatieproces. Van bewoners aan de Wagenmakerstraat kwam de wens om extra parkeerplaatsen mee te nemen.

In de versie van het stedenbouwkundig ontwerp van 2 maart 2026 waren deze parkeerplaatsen ingetekend, zie volgende afbeelding. Deze parkeerplaatsen riepen geen concrete reacties op vanuit team Leefomgeving (behalve voldoen aan LIOOR).



Afbeelding: Onder meer met extra parkeerplaatsen na participatieavond (bron: Stedenbouwkundige opzet, KHV Architecten, 2 maart 2026)

Mocht DeltaWonen een andere vorm van parkeren niet vinden of het aantal parkeerplaatsen wordt minder, dan zal bepaald moeten worden of (alle) haaksparkeerplaatsen wel of niet aanvaardbaar worden geacht. Voor nu nader onderzoek DeltaWonen afwachten.

5. Groene ruimte en moestuin

Voorwaarde commissie:

Bij het ontwerp van de groene ruimte zou de oorspronkelijke bedoeling van de achtertuinen (moestuin) een plek moeten krijgen.

Reactie DeltaWonen:

DeltaWonen is bereid om dit onderwerp mee te nemen in het participatietraject. De realisatie van een moestuin acht DeltaWonen alleen realistisch als vanuit de huurders deze wens aanwezig is. Voor een

duurzaam functioneren van deze voorziening dient volgens DeltaWonen het eigenaarschap bij de huurders te liggen.

Reactie vanuit RO:

Het onderscheid tussen openbaar gebied in beheer en onderhoud bij de gemeente en het eigendom van DeltaWonen is nog niet definitief kortgesloten. Als er behoefte bestaat aan een moestuin binnen de groene ruimte, dan zou dit niet tot het openbaar gebied gerekend moeten worden. Wanneer het eigenaarschap voor de moestuin niet meer gevoeld of gedragen wordt, bestaat de kans van verwaarlozing en risico op beheer- en leefbaarheid. DeltaWonen zou dan actie moeten ondernemen, omdat het geen openbaar gebied is. Op het moment dat het bewuste perceel grond dan toch naar de gemeente moet, zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt over hoe en onder welke voorwaarden de grond eventueel naar de gemeente gaat.

Het belang van volkshuisvesting

Vanuit Wonen is expliciet aandacht gevraagd voor het volkshuisvestelijke aspect. De herstructurering is opgenomen in de Woondeal en de daarbij horende Woningbouwportefeuille. Het toevoegen van bruto meer dan 60 woningen, waaronder ook een deel voor een- en tweepersoonshuishoudens, draagt bij aan de vraag naar kleinere, betaalbare woningen in de kern. Daarnaast draagt het plan fors bij aan het behalen van de regionale afspraak om een derde van de nieuwbouwwoningen te realiseren als sociale huur binnen de gemeente Oldebroek. Gezien het feit dat particuliere initiatieven veelal vrijesectorwoningen produceren, zijn dit soort sociale huurprojecten cruciaal in het behalen de doelstellingen uit de Woondeal.

Hierbij speelt ook het spanningsveld tussen mensen die graag hun huidige woning en tuin willen blijven gebruiken en mensen die graag kleiner met meer comfort willen wonen. De mensen die graag een nieuwe woning zouden willen betrekken, dienen tijdelijk elders gehuisvest te worden. Daarvoor is stadsvernieuwingsurgentie verleend.

Uitgangspunt Omgevingswet

De Omgevingswet gaat uit van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Die evenwichtige toedeling kan worden bereikt door regels te stellen over activiteiten op locaties en deze onderling evenwichtig af te wegen. Evenwichtig afwegen van activiteiten betekent een locatiegerichte benadering waarbij de gemeente de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, inricht en benut. Alle regels in het omgevingsplan samen zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om tot een evenwichtige toedeling van functies aan te locaties te komen, dienen belangen afgewogen te worden. De belangenafweging onder de Omgevingswet richt zich op een integrale benadering waarbij maatschappelijke belangen, leefbaarheid en duurzame ontwikkeling centraal staan. Gemeenten hebben bestuurlijke afwegingsruimte om economische, sociale en milieubelangen af te wegen.

Kernaspecten van de belangenafweging:

- *Integrale Benadering:* Het samenbrengen van verschillende belangen (zoals wonen, werken, natuur) in het omgevingsplan.
- *Evenwichtige toedeling (ETFAL):* Bij het toekennen van functies (bijv. woningbouw) moet een afweging plaatsvinden die zorgt voor een 'evenwichtige toedeling'.
- *Bestuurlijke afwegingsruimte:* Gemeenten bepalen zelf hoe zwaar bepaalde belangen wegen bij het maken van het omgevingsplan.
- *Zorgplicht:* Het verbod om nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving te veroorzaken staat centraal.

Net als hindercontouren, gezondheid, veiligheid en leefbaarheid vormt ook cultuurhistorie een belangrijk aspect. Immers cultuurhistorie vertelt het verhaal van onze geschiedenis, levensstijl en ruimtelijke ontwikkeling. Maar ook voor dit aspect geldt dat cultuurhistorie één van de vele (omgevings)aspecten is die betrokken moet worden bij de belangenafweging.

Belangenafweging

Al jaren loopt de woningbouwontwikkeling achter op de behoefte. Ook de kosten die gepaard gaan met die nieuwbouw lopen steeds verder op, waardoor ook de betaalbaarheid steeds lastiger wordt. Daarnaast dienen de woningen aan nieuwe en strengere eisen te voldoen die kostenverhogend zijn, maar de woningen wel duurzamer maakt. Er is hier sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied, wat de voorkeur geniet boven uitbreiding.

Met andere woorden hoe eerder woningen gebouwd kunnen worden, des te beter dat is. Hoewel meerdere (omgevings)aspecten ook voor deze door DeltaWonen gewenste herstructurering spelen (waaronder stikstof, geluid spoor en ASK en water), is het van groot belang om een richtinggevende uitspraak te krijgen over de belangen volkshuisvesting en cultuurhistorie. Immers wanneer een zwaarder gewicht toegekend wordt aan het behoud van woningen (voorwaarde 1 in dit document) dan bestaat de kans dat de herstructurering niet door gaat vanwege de financiën.