

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Oldebroek

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Betreft

Bouw van 31 appartementen

Adres

Stationsweg 17-19 te Wezep

Commissieleden

HP

Vergaderdatum

mandaat

Datum Advies

29 december 2025

Status

vooroverleg

Nummer

-

Ons nummer

OLD25-000

Geacht college.

De ontwikkeling van de voormalige Welkoop locatie kent een lange geschiedenis. De bestaande bebouwing staat al geruime tijd leeg en het geheel maakt een verpauperde indruk. In het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd voor detailhandel. Inmiddels is besloten dat een woningbouwontwikkeling een meer passende invulling voor deze locatie vormt. Om sturing te geven aan de ontwikkeling van woningen op de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin richtlijnen zijn geformuleerd voor het stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en landschap. Op basis van de geformuleerde uitgangspunten is een plan ontwikkeld waar de raad uiteindelijk grote bedenkingen bij had. De voorgestelde massaopbouw met vier bouwlagen op de hoek van de Stationsweg en Brinkstraat en de massale uitstraling van het complex waren belangrijke bezwaarpunten.

Oorspronkelijk zou de welstandscommissie worden ingeschakeld enkel voor de eindbeoordeling van het plan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Op 1 juli 2025 is middels een addendum op het Bestuursakkoord 2022-2026 besloten de welstandsarchitect als adviseur bij het ambtelijk vooroverleg te betrekken. Dit bij projecten met een grote ruimtelijke impact, bij grootschalige functieverandering in het buitengebied of bij projecten op een markante plek in een van de kernen, al dan niet met gestapelde bouw. De bevindingen van de welstandsarchitect worden opgenomen in het voorstel aan de gemeenteraad.

Vooruitlopend op dit besluit is de rayonarchitect betrokken bij twee overleggen met de ontwikkelaar en architect. Dit stuk doet verslag van het adviestraject en is tevens een advies op het laatste ontwerp.

Toetsingskader

Als toetsingskader voor de ontwikkeling fungeert het "Beeldkwaliteitsplan Nieuwbouw 33 appartementen Stationsweg 17-19, Wezep" d.d. 12 september 2024.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld met als doel de nieuwbouw zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het doel is de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan dient rekening gehouden te worden met de kwaliteiten van de omgeving.

Er wordt ingegaan op de richtlijnen voor beeldkwaliteit, zowel voor de architectuur als de landschappelijke terreininrichting.

Het plangebied is aan alle zijden omsloten door woningen bestaande uit een of twee lagen met een kap. De ligging op de hoek biedt ruimte voor een verbijzondering van de hoek. Hierbij is het van belang dat de massa opbouw en hoogte van een nieuw gebouw zich voegt in de omgeving.

Het toevoegen van een groene kwaliteit aan de plek zorgen voor een meer natuurinclusief gebouw met een minder versteend aanzicht.

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- 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 voor een volume wat zich voegt naar de omgeving. 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 versteend aanzicht passend in het groene dorp Wezep.

Bouwprogramma in relatie tot de plek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 33 appartementen in het huursegment. Het appartementengebouw is geprojecteerd op de hoek van de Stationsweg en de Brinkstraat, waarbij de voorgevels op de genoemde wegen staan georiënteerd. De 33 te realiseren appartementen worden verdeeld over vier bouwlagen.

Daarnaast wordt op het eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte zijde 57 parkeerplaatsen. Het geheel wordt ontsloten op de Brinkstraat.

Bij de richtlijnen voor architectuur worden ook richtlijnen gegeven voor de massaopbouw.

De hoofdmassa is een gestapeld volume oplopend naar de hoek Brinkstraat, Stationsweg. Door de variatie in de gevelopbouw in combinatie met de trapsgewijze opbouw van het gebouw ontstaat er een minder massief volume.

Voor de verbijzondering van het dak is een combinatie van meerdere dakhellingen mogelijk. Het gebouw is op het hoogste deel vierlaags met een verdieping onder de kap.

Beoordeling

Een eerste vlekkenplan voor 33 appartementen d.d. 1 december 2022 is ambtelijk beoordeeld. Wat opvalt is het forse, plat uitgevoerde bouwvolume dat nagenoeg volledig op de kavelranden is geplaatst. Verder staat het gebouw deels op pootjes en is het gehele maaiveld verhard ten behoeve van het parkeren. Het geheel sluit op geen enkele wijze aan bij het bebouwingsbeeld dat veel kleinschaliger en dorps van karakter is.



Vlekkenplan 33 appartementen d.d. 1-12-2022

Overleg 14 mei 2025

Vlekkenplan 33 appartementen d.d. 24-5-23 is ontwikkeld met als kader het beeldkwaliteitsplan. Dit plan is besproken tijdens het eerste overleg waar de welstandsadviseur bij aanwezig was. Tijdens het overleg werd duidelijk dat de ontwikkelaar om diverse redenen, o.a. vanwege eerdere afspraken, kaders en haalbaarheid vasthield aan het aantal woningen. Aangegeven dat het woonprogramma en het daaraan gekoppelde parkeren een forse druk legt op de locatie. Het realiseren van een zorgvuldige aansluiting op de omringende bebouwing, de inpassing van het parkeren en het realiseren van groen is daardoor een moeilijke opgave.

De volgende adviezen zijn meegegeven;

- Ga uit van een pandsgewijze opbouw van de gevel en introduceer daarmee een kleinere bebouwingskorrel die aansluit bij het omringende bebouwingsbeeld.
- Voer de gehele vierde bouwlaag aan de voorzijde uit met een kap, ook op de hoek.
- Bouw de bouwmassa aan de zijde van de Brinkstraat meer af, twee lagen met kap.
- Zet het gebouw "op de grond" niet deels op kolommen.
- Reduceer het aantal parkeerplaatsen, kijk naar mogelijkheden voor gedeeld autogebruik of andere mogelijkheden.
- Voeg een aantal bomen toe op het achter terrein, reduceer de hoeveelheid verharding.



Vlekkenplan 33 appartementen d.d. 24-5-23

Overleg 11 juni 2025

De adviezen hebben geleid tot een aangepaste planopzet, Versie 10-6-2025.

De bouwmassa is aan de zijde van de Brinkstraat nu deels terug gelegd en er is haaks parkeren geïntroduceerd voor het gebouw. De gevels zijn meer pandsgewijs opgebouwd waardoor het appartementengebouw minder als één (fors) totaal wordt ervaren. De vierde bouwlaag is geheel voorzien van een kap



Versie 10-6-2025

De volgende adviezen zijn meegegeven;

- Zet de voet van de kap consequent in de gevellijn, dus geen setback.
- Kies voor het linkerdeel aan de Stationsweg een andere gevelcompositie die afwijkt van het hoekpand, laat de witte delen vervallen.
- Laat het meest linker, twee laagse bouwdeel aan de Stationsweg tonen als ondergeschikte aanbouw.
- Laat de smalle dakkapellen geheel in het dakvlak vallen
- Zoek naar meer rust en minder doorbrekingen in de dakvlakken aan de zijde van de Brinkweg.

Tijdens het overleg op 11 juni is, gezien de tijdsdruk aangegeven dat het plan met de nog benodigde aanpassingen voldoende een beeld geeft voor omwonenden en daarmee voldoende basis om de participatie te starten. 17 juli heeft ook een informatieavond plaatsgevonden, daar is het aangepaste plan versie 8 juli 2025 getoond.



Versie 8 juli 2025



Versie 8 juli 2025



Versie 8 juli 2025

De laatste stand van zaken is het aangepaste plan, versie 8 juli 2025, deze planopzet is nog niet voorzien van een advies. Een definitieve beoordeling kan op basis van de nu voorliggende perspectieftekeningen nog niet worden gegeven. Daarvoor is een verdere uitwerking met rechte gevelaanzichten, plattegronden, detaillering van de verschillende bouwdelen en duiding van toegepaste materialen en kleurstelling nodig. Om het plan verder te brengen wil de commissie graag in gesprek met de architect en initiatiefnemer.

De volgende adviezen worden op voorhand meegegeven.

- Laat de kappen stoken met de onderliggende gevelopzet. Aan de zijde van de Stationsweg is dat niet altijd het geval hetgeen leidt tot een onsamenhangend beeld.
- Laat de smalle dakkapellen geheel in het dakvlak vallen
- Zoek naar meer rust en minder doorbrekingen in de dakvlakken aan de zijde van de Brinkweg. Het dakvlak wordt te veel aangetast door topgevels, dakhuizen en loggia's.
- Kies voor de topgevels aan de zijde van de Brinkweg een meer abstracte vormgeving of een die past bij Wezep, een klokgevel ligt daarbij niet voor de hand.
- De topgevel van het bouwdeel aan de Brinkweg sluit aan de achtergevelzijde onsamenhangend aan op de galerijen.

Teams-overleg 15 oktober 2025

Uitleg gegeven over het uitgebrachte advies en oplossingsrichtingen besproken met de architect.

De adviezen hebben geleid tot een aangepaste planopzet, Versie 13-11-2025.

Deze planopzet is voorzien van een aantal adviezen, verwerkt in de tekeningen, die meer betrekking hebben op details en die kunnen worden meegenomen bij de definitieve uitwerking in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Het is positief dat een parkeerplaats kan vervallen waardoor een extra boom kan worden toegevoegd. Desondanks blijft het beeld relatief hard en versteend.

Adviezen d.d. 2 december 2025



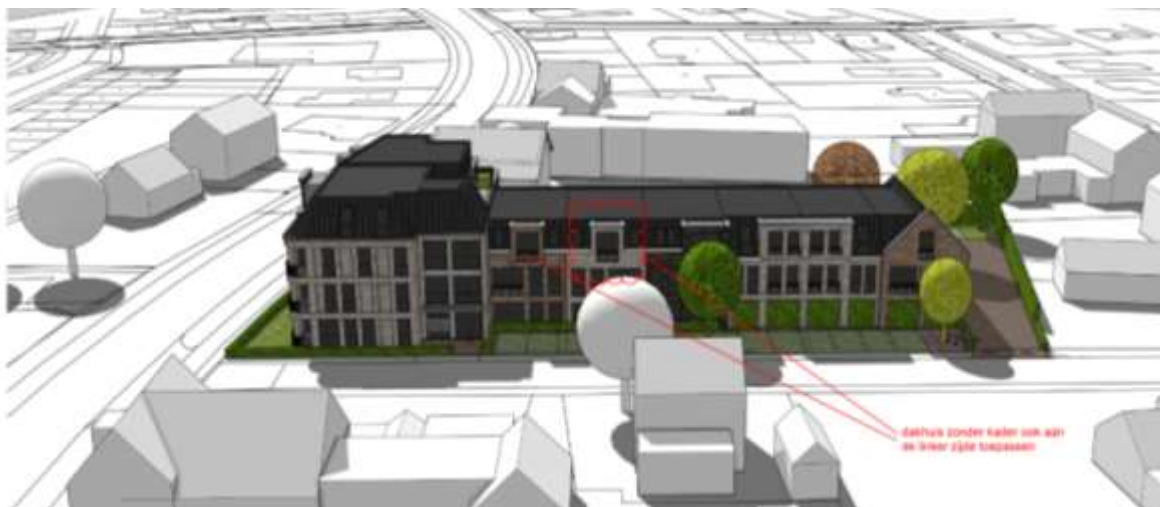
**GELDERS
GENOOTSCHAP**
stad en land



geldersgenootschap.nl

Zypendaalseweg 46 - 6814 CL Arnhem
Postbus 68 - 6800 AB Arnhem
026 4421742
info@geldersgenootschap.nl

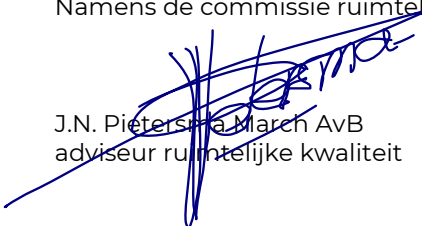
BANK NLFI ABNA043802 5202
BIC ABNANL2A
BTW NL002620339B01
KVK 40119221



Conclusie en advies

Binnen de randvoorwaarden die gelden bij deze ontwikkeling is een appartementengebouw ontwikkeld dat zich in voldoende mate voegt binnen het bebouwingsbeeld. Het programma is echter fors waardoor de grenzen van wat de locatie ruimtelijk kan opnemen worden opgezocht. Er is beperkt ruimte voor groen en het parkeren is relatief dominant in het beeld aanwezig met name aan de zijde van de Brinkweg. Een kleiner aantal woningen zou leiden tot een meer ontspannen inpassing, meer kansen voor groen en minder parkeerdruk.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit


J.N. Pieters, March AvB
adviseur ruimtelijke kwaliteit

