

Hoofdstuk 3

Algemene welstandscriteria

3.1 Algemeen kwaliteitskader

Het algemene kwaliteitskader heeft betrekking op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Het algemene kwaliteitskader ligt (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op het algemene kwaliteitskader. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op het algemene kwaliteitskader. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van het algemene kwaliteitskader wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt,

zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

3.2 Ruimtelijke verkenning

De welstandszorg is ingebed in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Het vormt als het ware een toetsingsinstrument waarmee de beoogde ruimtelijke kwaliteit kan worden bewaakt en bewaard. De gemeente Oldebroek streeft met de welstandszorg naar een integraal, ruimtelijk toetsingsinstrument dat naast de beoordeling van individuele bouwplannen kan worden ingezet bij stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen. De totale inrichting van de openbare ruimte zal daarbij in samenhang beschouwd worden. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oldebroek dat als ondergrond dient voor het welstandsbeleid. Ook wordt de relatie aangegeven tussen de welstandszorg en de overige ruimtelijke beleidsdisciplines.

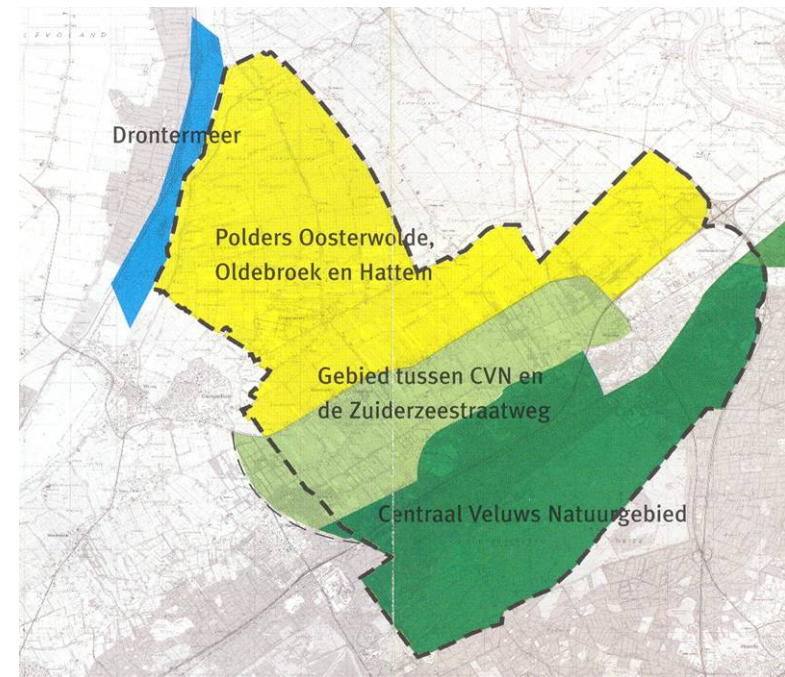
Beschrijving Gemeente Oldebroek

De gemeente Oldebroek ligt tussen de kernen Zwolle en Elburg. Landschappelijk gezien bestaat Oldebroek in het zuidoosten uit het overgangsgebied en in het noordwesten (Oosterwolde) uit de uitgestrekte polders langs de Randmeerkust. Van oudsher is de aard en uiterlijk van de inrichting van het gebied sterk bepaald door deze landschappelijke onderlegger. Met de ingebruikname van het land (voor overwegend agrarische doeleinden) in de loop der tijden is een historisch kavelpatroon ontstaan en een bijbehorend netwerk van landwegen. In het overgangsgebied ontstonden de enk Mulligen, de kleine kern 't Loo en, nabij de dekzandruggen, agrarische bebouwingslinten. Later werden er ook woningen gebouwd, planmatig in 't Loo en langs enkele wegen losse (landarbeiders)huizen. In de polder Oosterwolde ontstonden op knooppunten van ontginningswegen agrarische nederzettingen als Oosterwolde, Kerkdorp en Noordeinde.

De Zuiderzeestraatweg is sinds de aanleg helft 19^e eeuw zowel de hoofdroute door, als het gezicht van de gemeente. Behalve de typerende bebouwingslinten hebben zich langs deze straat de kernen Wezep en Oldebroek, buitenplaatsen en bijzondere voorzieningen ontwikkeld (zie bijlage 6 kaart infrastructuur en ontwikkelingen 19^e eeuw).

De eind 19^e eeuw aangelegde spoorlijn, alsmede de vestiging van een militaire basis op de Oldebroekse Heide droeg bij aan de verdere uitgroei van de kernen. Deze militaire basis heeft Oldebroek min of meer afgesneden van de Veluwe en het recreatieve verkeer ervan. Mede hierdoor zijn de historische agrarische karakteristieken van de Veluwezoom ter plaatse van Oldebroek voor een groot deel bewaard. Min of meer parallel aan de spoorlijn loopt de rijksweg A28, met een afslag bij Wezep. Langs de oostzijde van de gemeente loopt de rijksweg A50. Het knooppunt van deze rijkswegen nabij Hattemberbroek is een landschappelijk

dominant element. Het agrarisch landschap van de gemeente stuit in het noordwesten op de uitbreidingen van de gemeente Elburg (zie bijlage 7 kaart ontwikkelingen 20^e eeuw).



Landschap

Het buitengebied van Oldebroek is in een drietal zones te verdelen, te weten:

- het besloten bosgebied met heidevelden, zandverstuivingen en enken in Centraal Veluws Natuurgebied, verder CVN genoemd;
- enken, dorpskernen, lintbebouwing en landgoederen in de overgangszone;
- het open weidegebied in het lager gelegen gebied

In de gemeente bevinden zich een rijke verzameling van gebieden aan die zijn ontstaan vanuit verschillend agrarisch grondgebruik. Diverse methoden van akkerbouw en veeteelt zijn in de loop der eeuwen in de vorming van het landschap tot uitdrukking gekomen en worden nu als cultuurhistorische waardevolle

gebieden beschermd. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's; onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst. Veel oude erven zijn daarnaast belangrijke schakels in de landschappelijke structuur. De oude gebouwen vormen een waardevol en cultuurhistorisch erfgoed.

De 'jongere' erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint

De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing. De oudere, bakstenen schuren maken plaats voor immense damwand loodsen. Deze verhouden zich vaak moeizaam met de van oudsher aanwezige bebouwing en de schaal van het landschap. Ook vindt er op voormalige boerenerven een functieverhuizing plaats naar wonen en andersoortige bedrijvigheid. De oorspronkelijke karakteristiek van de erven staat hierdoor eveneens onder druk. Per landschapstype zijn verschillende vormen van bebouwing aanwezig.

CVN

De bebouwing in het CVN is min of meer op zichzelf gericht en heeft, door afscherpende werking van de bossing, weinig 'uitstraling' naar de bredere omgeving.

Overgangszone

Het gebied kent een grote afwisseling in bebouwingssoorten (zoals boerderijen, landgoederen, recreatiewoningen etc.) die ieder hun eigen kenmerken hebben. De overgangszone bestaat uit grote open ruimtes afgewisseld met dichte haag- en laanbeplantingen en bos. Bebouwing ligt bij de bosrand en op de dekzandruggen voornamelijk verspreid langs de wegen. Soms is de bebouwing verdicht tot bebouwingslinten. Op de slagenkavels staat de bebouwing evenwijdig aan de slagen. Boerderijen vormen samen met houtwallen en erfbeplanting vaak ensembles die het landschap een menselijke schaal geven. Door de verkavelingsvorm zijn nog resten van de enken waarneembaar. De amorfe groepering van de bebouwing verwijst naar het grillige kavelpatroon dat sterk afwijkt van de omliggende slagenkavels.

Open Polders

Het weidegebied tussen de dekzandrug waar de Zuiderzeestraatweg op ligt en de kust is van oudsher zeer nat en dus open en onbebouwd. Opgaande beplanting

komt nauwelijks voor en bebouwing ligt vooral op de rand op de zandrug. Het verkavelingspatroon gaat op sommige plaatsen terug tot in de Middeleeuwen. De terpboerderijen vormen, met hun bijgebouwen en erfbeplanting, belangrijke oriëntatiepunten in de uitgestrektheid van het landschap. De oever van het Veluwemeer is plaatselijk niet verkaveld maar verkeert nog in min of meer ongerepte staat.

Kernen

De gemeente Oldebroek kent een aantal kernen en gehuchten. Wezep, Oldebroek en Hattermerbroek zijn gelegen in het overgangsgebied. Deze worden gekenmerkt door de 'openheid' van het landschap. Dit geldt ook voor Oosterwolde, Kerkdorp en Noordeinde, deze liggen in het poldergebied van de gemeente. Van 't Loo en Mulligen wordt het karakter bepaald door de ligging als enclaves in het dicht beboste natuurgebied.

Oldebroek

Het dorp Oldebroek is als bebouwingslint langs de 'Broekdijk' ontstaan. Het beidt van oudsher plaats aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de kerk en het 'ambtshuus', die ook voor de nabijgelegen kleine kernen een betekenis hebben. De aanleg van de Zuiderzeestraatweg in de vorige eeuw, grotendeels over het tracé van de oude Broekdijk gaf nieuwe impulsen aan de groei van de kern. Het manifesteerde zich vooral in een uitgroep en verdichting van de lintbebouwing in oostelijke richting langs de weg. Langs deze route ligt dan ook de oudste bebouwing en van oorsprong de belangrijkste functies.

Nog steeds bepaalt de Zuiderzeestraatweg het gezicht van het dorp Oldebroek. Het zwaartepunt ligt bij de St. Lambertuskerk waarna de dichtheid van de bebouwing naar beide zijden afneemt. Meer naar buiten staat vrijstaande bebouwing, die verder van elkaar staat en op grotere afstand van de weg. In westelijke richting voornamelijk woonhuizen. In oostelijke richting meer variatie in de bebouwing, een menging van woonhuizen, (agrarische)bedrijfspanen en bijzondere functies. Voorbij de Mheneweg is er een duidelijke verandering in de bebouwing, schuin op de weg en er zijn veel doorzichten naar het achterliggende open polderland. Nadat de Zuiderzeestraatweg weer van richting is veranderd staat ook de bebouwing weer dichter en haaks op de straat. De achterkanten van de bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg zijn zichtbaar vanuit het noordelijk gelegen open polderland. Het verschil tussen de drukke voorzijde van de panden en de rust aan de achterzijde van de bebouwing is opvallend. Het beeld van Oldebroek naar dit open

polderland is nog vrij oorspronkelijk met voornamelijk agrarische bebouwing en erfbeplanting en de kerktoren als accent.

Tussen de Spronksweg en Stationsweg ligt de oude bebouwingkern. Deze bestaat uit individuele panden, die door smalle stegen van elkaar geschieden worden. De meeste panden hebben staan dicht op de weg, zonder omheining met aan de straat een detailhandelsfunctie. Hierdoor zijn veel panden in de loop van de tijd gemoderniseerd, het ontwikkelingsproces is aan veel panden af te lezen.

De oude kern van Oldebroek is in zuidelijke richting uitgebreid met woonwijken, de oude ontginningslijnen bepalen een deel van de loop van de wegen in dit deel van de kern. Hierdoor is een strook van bijzondere bebouwing aangehaakt op de oude dorpskern. Recent is de kern in westelijke richting uitgebreid met nieuwbouw woningen. Voor deze eerste uitbreiding is veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing in het gebied, waarbij eenheid in verscheidenheid centraal stond.

Wezep

Wezep is ontstaan als een agrarische nederzetting op de rand van het Veluwemassief en de polder Hattem. Een aantal oude veldwegen slingerden van zuidwestelijke naar noordoostelijke richting door het gebied. Tussen deze wegen lagen de oudere bouwlanden. De belangrijkste structuur is dwars op deze wegen gevormd door de dijk tussen IJsselvlied en de polder Hattem (Stationsweg / Zuiderzeestraatweg). Ter hoogte van de Wezep buigt de Zuiderzeestraatweg af in de richting van Zwolle, het tracé is hier dwars door het oudere ruimtelijke patroon gelegd. Het gebied ten noorden van de weg heeft daardoor de samenhang met het zuidelijk gebied verloren. Tegenwoordig vormen de A28 aan de noordzijde en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle een harde scheiding met het omringende buitengebied. Tussen de Zuiderzeestraatweg en Spoorlijn ontstaat de bebouwde kom Wezep, aanvankelijk vooral aan de oostzijde van de Stationsweg. Aan deze twee wegen bevindt zich de oudste bebouwing van Wezep, ook zijn de functies als



Wezep

het station, de kazernes, kerkgebouwen en begraafplaats aan gelegen. Deze wegen vormen tevens de interlokale verbindingen. Rondom de kruising, de kern van de 19^e eeuwse nederzetting, is het oorspronkelijke bebouwingsbeeld nog enigszins te herkennen. Verder zijn in de bebouwde kom slechts fragmenten van de oorspronkelijke landwegen en agrarische bebouwing herkenbaar. Doordat over het 'oude' patroon van landwegen bij de

ontwikkeling van de woongebieden een nieuw stratenpatroon is geprojecteerd, zijn de oude bebouwingsfragmenten uit hun context verdwenen. De herkenning van waardevolle historische ensembles en structuren is hierdoor bijna verdwenen. De verkaveling in dit gedeelte van het dorpsgebied kenmerkt zich door blokverkaveling, met bebouwing van voornamelijk vrijstaan, dubbele en rijtjeswoningen met voor en achtertuinen. De straten zijn over het algemeen ruim opgezet. De latere uitbreidingen bevinden zich ten westen van de Stationsweg, kenmerkend door de gebogen straten en bebouwing in het groen. Het gebied tussen de Zuiderzeestraatweg en de A28 is recent met nieuwe ontwikkeling aangevuld, voornamelijk gericht op bedrijvigheid.

Hattermerbroek

De oudste bebouwing van Hattermerbroek wordt aangetroffen langs de slingerende landwegen, als de Oude weg, de Hanesteenseweg en de Doornweg, op de smalle overgangszone tussen het Veluwemassief en de polder Hattem. De strook akkerland tussen de Oude weg en het hoger gelegen bos- en heidegebied werd bij de aanleg van de Zuiderzeestraatweg doorsneden. De aanleg van de spoorlijn gebeurde op de grens van de akkers en het bos- en heidegebied. Op het deel van de akkers tussen de Zuiderzeestraatweg en de spoorlijn is vanaf 1900 de kern Hattermerbroek ontstaan.

Op oude kaarten zijn concentraties van bebouwing te zien ter hoogte van de aansluiting van de Voskuilerweg en de Middeldijk op de Oude weg, de Zuiderzeestraatweg werd precies door deze kruispunten aangelegd. Enkele lanen herinneren nog aan het landgoed Vrolijk Daal ten westen van de Voskuilerdijk. Deze dijk is vermoedelijk een oude veedrift en tevens een ontginningsas van de polder Hattem. Langs deze weg liggen nog enkele oude erven van het gehucht Voskuil als geringe concentraties van oude polderboerderijen. Langs de Zuiderzeestraatweg bevinden zich karakteristieke boerderijen, burgerhuizen en kazernes. Het oorspronkelijke bebouwingsbeeld met agrarische bebouwing en erf- en wegbeplanting zorgen voor een gevarieerd beeld. Tussen de bebouwing zijn er doorzichten naar de open achterliggende gebieden. Met name de, centraal tussen de Voskuilerdijk en de Middeldijk gelegen, buitenplaats Vogelenzang draagt bij aan het statige groene beeld. En is daarmee beeldbepalend voor Hattermerbroek.

Oosterwolde

Het ontstaan van Oosterwolde begint op het moment dat de kerk van het huidige Kerkdorp verplaatst werd naar de kruising aan de Groote Woldweg met de Zwarteweg. Daarna wordt de nederzetting niet meer 'Zandweg' genoemd maar krijgt het zijn huidige naam. Op het eind van de 19^e eeuw is een echt dorp

ontstaan, waarbij de driehoek Zwarteweg / Groote Woldweg en het verlengde van de Mheneweg zich duidelijk aftekent als bebouwingskern, in het agrarische verkavelingspatroon. Dat patroon in door de tijd heen in grote lijnen niet veranderd. De bebouwing aan het meest zuidelijke deel van de Groote Woldweg bestaat uit een menging van agrarische panden en oorspronkelijke dorpsbebauwing. Afwisselend vrij dicht aan de weg en soms terugliggend. Hierdoor heeft het een besloten karakter, met doorzichten naar de groene erven en tuinen. Een verdichting van de bebouwing langs de Zwarteweg vond plaats als mede aan het begin van de Mheneweg. De bebouwing bij de kruising vormt een waardevol ensemble, waarbij de entree van Oosterwolde benadrukt wordt. Het landgoed Morren met zijn lanen bepaalt het beeld ten westen van het dorp. In de richting van het landgoed heeft in de dorpskern een kleine uitbreiding met enkele voorzieningen plaatsgevonden. Ten westen van de kern ligt het gehucht Eekt, met een fraai ensemble van boerderijen. Typisch is de plaatsing van de boerderijen op de lange rechte kavels, waarbij de gebouwen zelden tegenover elkaar staan. Hierdoor is er een zeer wisselend uitzicht over het open polderland van de Broeklanden richting Oldebroek en naar de andere zijde in het coulissenlandschap.

't Loo

Op oude kaarten is 't Loo niet herkenbaar als een dorpskern. De Looweg vormt een verbinding dwars op het Veluwemassief, herkenbaar aan de laanbeplanting. Bij de kruising van de Looweg en Bovenheigraaf staan enkele bijzondere gebouwen vrij in het openveld. Oostelijk van de Looweg is de dorpskern ontstaan op basis van een orthogonaal patroon. Doordat de oudere fragmenten hierin zijn opgenomen is er in de bebouwde kom nog een landelijke sfeer aanwezig. Van jongere datum is de lintbebouwing in het gebied met opvallende bebouwing van gelijkvormige arbeiderswoningen. Ten noorden van de Bovenheigraaf liggen op enige afstand van de weg enkele oudere erven.



Noordeinde



terpoerderijen met erfbeplanting

Noordeinde

Op het einde van de Groote Woldweg ligt Noordeinde als een oase midden in het open land en water. Het verkavelingspatroon is er grilliger dan in de rest van de polder Oosterwolde. Het nederzettingpatroon is nog vrij oorspronkelijk. Het dorp heeft een kerk, een schoolgebouw, oude gemalen en een aantal boerderijen op terpen. De meeste liggen aan de Zomerdijk, de Groote Woldweg en het trestand van de Noordwendige dijk.

Kerkdorp

Kerkdorp ligt halverwege aan de Groote Woldweg tussen Oosterwolde en Noordeinde. Tot het midden van de 19^{de} eeuw stond hier de kerk van Oosterwolde. Veel gebouwen staan er niet, maar er resteren nog enkele terpen (pollen), waarop soms nog oude gebouwen en beplanting aanwezig is. Hierdoor vormt het een belangrijk beeld in het open polderlandschap.

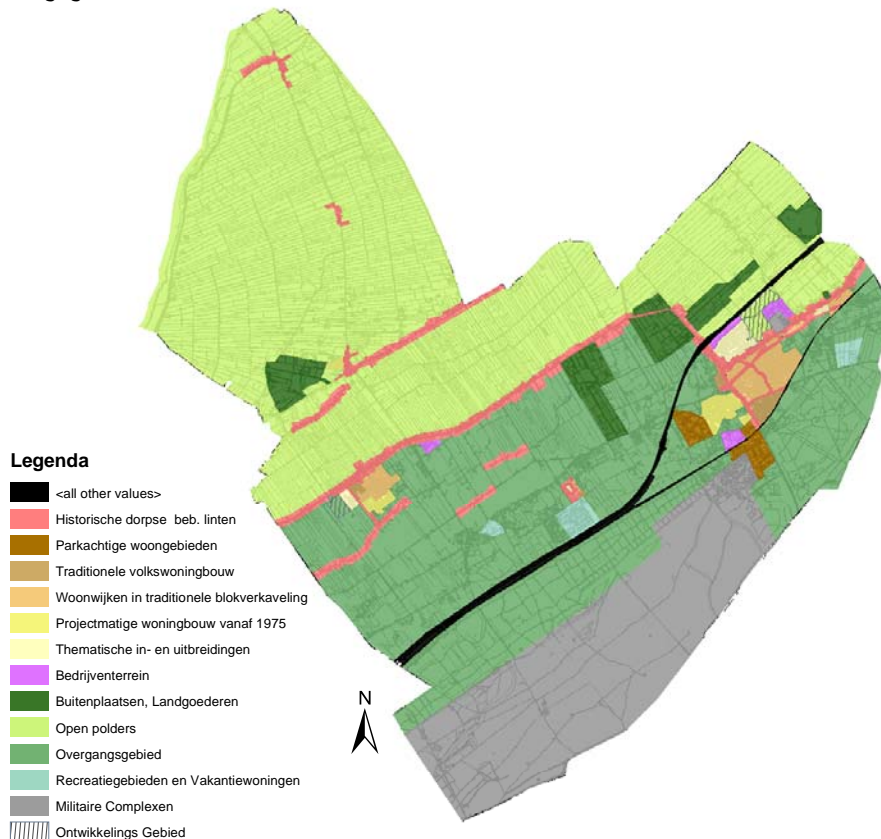
Mulligen

Het dorp ligt globaal in de driehoek tussen het verlengde van de Mheneweg, Ottenweg en de Vreeweg. Mulligen is een oude agrarische nederzetting in het bos- en heidegebied. Het bestaat uit een open enk die duidelijk is afgebakend bos- en laanbeplanting. Noordwestelijk aan de enk ligt een concentratie van bebouwing. In het verkavelingspatroon op de enk zijn nog restanten van de 'Hof van Mullinge' en het landgoed Springwijk herkenbaar.

3.3 Gebiedstypen in Oldebroek

Oldebroek bestaat uit verschillende landschappen en woon- en werkgebieden zoals dorpscentra, naoorlogse woonwijken en bedrijventerreinen. Al deze verschillende gebieden zijn te onderscheiden doordat ze samenhangend zijn en daarbij kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen vertonen. Deze kenmerkende gebieden en structuren komen veelal op meerdere plekken in de gemeente voor en vormen dan ook de bouwstenen van de gebouwde omgeving.

In deze paragraaf is een analyse gemaakt van de verschillende gebieden en worden de verschillende bouwstenen beschreven. Op afzonderlijke deelkaarten is aangegeven waar deze bouwstenen zich bevinden.



Historische bebouwingslinten

Een bebouwingslint is een reeks van gebouwen langs een route, die met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid vormt. De historische bebouwingslinten kenmerken zich over het algemeen door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing en de openbare ruimte. Van oudsher bestaan de bebouwingslinten uit boerderijen. In de buitengebieden hebben sommige bebouwingslinten nog dit agrarisch karakter behouden. Vaak echter zijn de boerderijen vervangen door huizen, of is in de kernen de oorspronkelijke bebouwing van de bebouwingslinten opgenomen in de bebouwing van de diverse typen bouwstenen waarmee de kernen in de loop der tijd zijn gegroeid. Onder deze bouwsteen vallen bebouwingkernen en bebouwingslinten, zoals die tot ca. 1900 zijn gegroeid, zonder vooropgezet plan. Deze dorpsgebieden en bebouwingslinten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorisch waarde en zijn de schakels binnen het netwerk van oude wegen.

Traditionalistische volkswoningbouw

In de eerste helft van de twintigste eeuw zijn in enkele kernen in de gemeente woonstraten in het kader van de volkswoningbouw gerealiseerd. Kenmerkend is, dat ze oorspronkelijk als samenhangend geheel zijn ontworpen, met specifieke architectonisch / stedenbouwkundige kenmerken. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in de kleurtoepassing en detaillering.

Door de samenhang tussen de woningen en de groene inrichting van de straten is een aangenaam en vriendelijk omgevingsbeeld ontstaan. Het karakteristieke beeld van de woningen staat onder druk door de behoefte aan modernisering en vergroting van de woningen. De samenhang binnen de rijtjes kan daarbij worden aangetast wanneer woningen individueel worden gerenoveerd of gewijzigd.

Parkachtige woongebieden

Met parkachtige woongebieden worden ruim opgezette wijken bedoeld met vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing op relatief ruime kavels. Daarbij is sprake van zowel monumentale panden als ook meer recente bebouwing geplaatst in het groen. De bebouwing heeft een duidelijke hoofdmasa, ondergeschikte bijgebouwen en meestal een



heldere, evenwichtige gevelindeling. Elk pand heeft zijn eigen gezicht, soms sober en soms rijk gedetailleerd.

In parkachtige woongebieden is sprake van een lage bebouwingsdichtheid. Door de grote kavels met groene uitstraling en laanbeplanting in de openbare ruimte is sprake van 'wonen in een park'. De manier van erfscheiding via een hekwerk, haagbeplanting of anderszins, speelt een belangrijke rol voor het beeld van de wijk.

Woonwijken in blokverkaveling

In de jaren '50, '60 en '70 zijn veel uitlegebieden gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel en bomen op de trottoirs. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen. De samenhang in het straatbeeld ontstaat onder meer door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Kenmerkend zijn het blokvormig stratenpatroon en het straatgericht wonen. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadeldaken en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen. Aanbouwen aan achtergevels en dakkapellen/dakopbouwen voegen zich soepel binnen de hoofdkarakteristiek van het bebouwingsthema. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. De aanwezige complexen zijn in hun oorspronkelijke opzet architectonisch en stedenbouwkundig met zorg ontworpen.

Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk. Wanneer woningen afzonderlijk aan particulieren zijn verkocht bestaat het gevaar dat de architectonische samenhang in het straatbeeld langzamerhand verdwijnt. Uitgifte van openbaar groen aan particulieren kan leiden tot een verstoring van de ruimtelijke samenhang.



Woonerven (jaren '70-'80)

Als reactie op de blokverkaveling en de invloed van de "modernen", die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren '70 de Forumbeweging, die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. De woongebieden uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt. De wijken, maar ook delen daarvan zijn sterk naar binnen gekeerd. De architectuur van de woningen is relatief ingetogen en sluit aan bij de jaren 70 mode. De waarde van deze wijken schuilt voornamelijk in de stedenbouwkundige opzet; de ruime groenstructuren die het beeld van de wijken bepaalt. Ook de kleine schaal van de bebouwing en de variatie zijn aantrekkelijk. Waar schuren voor het huis zijn geplaatst ontstaan soms rommelige situaties. Het zicht op de achtertuinen kan een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het openbaar gebied. In grotere wijken ontbreken veelal visueel-ruimtelijke aanknopingspunten voor de oriëntatie. Op enkele plekken dringen gesloten en weinig aantrekkelijke achtererfscheidingen op tot aan de openbare weg. Uitbreidingen aan de woningen aan de straatzijde kunnen de rust en de samenhang binnen het bebouwingsbeeld verstoren.

Woningbouw na 1990

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. Ook de veranderende volkshuisvestingsopgave is hierop van invloed.

De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. De nieuwe woongebieden krijgen een duidelijke imago mee dat ondermeer naar voren komt in een uitgesproken architectuur. Soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. Er ontstaan buurten met geheel verschillende architectuur, bijvoorbeeld van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubistische, staal, beton, glas). Bij de ontwikkeling van dit gebied is veel aandacht besteed aan de architectonisch /stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk krijgen de verschillende architectuurthema's een bewuste plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen, die soms terugrijpen op een historische route, verbinden visueel de buurten binnen een wijk.



Bedrijventerreinen

Er is een duidelijk verschil in terreinen met een meer grootschalig industrieel karakter en terreinen met een meer kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid. Een aantal van deze gebieden is architectonisch en stedenbouwkundig weinig representatief. Ook de inrichting van het privé-erf kent vaak een rommelig en onaantrekkelijk beeld. Voor gebieden die naar binnen zijn gekeerd en waar weinig passanten komen is dit niet zo problematisch. Daar waar de bedrijfsbebouwing een uitstraling heeft naar doorgaande wegen, spoorweg, omliggende woongebieden en het landschap, zal echter gestreefd moeten worden naar een aantrekkelijk en representatief (bebouwings)beeld.

Buitengebied

Per landschapstype zijn verschillende vormen van bebouwing aanwezig. De bebouwing in het CVN is min of meer op zichzelf gericht en heeft, door de afscherpende werking van de bebouwing, weinig uitstraling naar de wijdere omgeving. In de overgangszone zijn naast de kernen en de lintbebouwing enkele oude buitenplaatsen gelegen. In het open gebied komen met name boerenerven voor, naast de kleine kernen met lintbebouwing.

Ontwikkelingsgebieden

Bij ontwikkelingsgebieden kan het gaan om uitbreidingsgebieden, inbreidingsgebieden maar ook om herstructureringsgebieden. In die gebieden wordt gestreefd naar aansluiting bij en versterking van de aanwezige karakteristieken van de kern of het buitengebied. Hoe hoog de lat in ontwikkelingsgebieden gelegd gaat worden, is afhankelijk van de ambitie van de gemeente en wordt aangegeven in beeldkwaliteitplannen en welstandsniveaus. Het toegewezen niveau geldt voor de tijd dat het gebied in ontwikkeling is. Indien de fase van ontwikkeling voorbij is, zal nader bekeken worden onder welk welstandsniveau het betreffende gebied, dat beheergebied geworden is, valt. Bij ontwikkelingsgebieden gaat het niet zozeer om toetsing aan criteria, maar vooral ook om het scheppen van voorwaarden in het planproces om kwaliteit te bevorderen. De gemeente zal dit stimuleren en waar gewenst faciliteren. De welstandscommissie zal vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planproces adviseren over de uitwerking van de kwaliteitsdoelen.

3.4 Welstandsniveaus

Oldebroek streeft naar behoud en versterking van haar fraaie leefomgeving. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit ziet ze als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. Daarbij richt de gemeente haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Oldebroek als geheel. Zo geldt voor het bebouwingslint van de Zuiderzeestraatweg een strenge welstandstoets. In andere gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit primair bij de belanghebbenden in het gebied, zoals wijkorganisaties, ondernemersverenigingen en (groepen) individuele burgers. In zulke woon- en werkgebieden wordt volstaan met een lichte welstandstoetsing.

Elk gebied krijgt in dit hoofdstuk een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstands-aandacht de gemeente aan een gebied zal geven. In welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Ook kan een welstandsniveau gelden voor bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. Een ontwikkelingsgebied kan als men dat wenst tijdelijk een hoger welstandsniveau krijgen toebedeeld. Het welstandsbeleid van Oldebroek kent vier welstandsniveaus. De volgende paragrafen geven aan wat de welstandsniveaus inhouden en hoe ze worden bepaald. Op bijgaande kaarten zijn de welstandsniveaus indicatief aangegeven. Het is de bedoeling bij de uitwerking van deelgebieden de toekenning van welstandsniveaus te verfijnen en vast te leggen.

Drie aandachtsvelden bij de beoordeling van een bouwaanvraag

Bij de beoordeling door de welstandscommissie worden de bouwplannen, afhankelijk van het welstandsniveau, globaal of meer gedetailleerd bekeken. Bij een strenge toetsing- welstandsniveau 1- wordt bijvoorbeeld bij de beoordeling van bouwplannen in beschermde gebieden de detaillering van de kozijnen meegenomen in de beoordeling. In gebieden met een lichte toetsing- welstandsniveau 3- wordt in principe alleen gekeken of de relatie met de omliggende bebouwing niet wordt verstoord. Welstandscriteria voor gebieden worden ingedeeld naar deze drie aandachtsvelden. Geeft het welstandsniveau aan dat in een specifieke situatie een bepaald aandachtsveld bij toetsing van toepassing is, dan zijn de criteria die hiervoor in de bouwdoos zijn gegeven harde welstandscriteria. In dat geval kunnen de criteria onder de andere aandachtsvelden worden beschouwd als aanbevelingen.

1. *Relatie met de omgeving*

Aansluiten bij de karakteristieken van de bebouwing in de omgeving (zie algemene welstandscriteria per bouwsteen). Daarbij wordt ondermeer gelet op:

- plaatsing op de kavel;
- hoofdmassa (hoogte, breedte, kapvorm...);
- positionering aan- en opbouwen (dakkapellen, serres, erkers...);
- hoofd materiaal- en kleurgebruik.

2. *Het bouwplan op zichzelf*

- compositie van de hoofdmassa (verhoudingen hoofdvorm, dakvorm...);
- compositie van gevelindeling (vlakken, openingen, onderlinge verhoudingen);
- vormgeving van 'ondergeschikte elementen' (dakkapellen, erkers, goten...).
- materiaal en kleurgebruik;

3. *De detaillering*

- kozijnindeling en -detaillering;
- detaillering van karakteristieke bouw- en esthetisch belangrijke elementen als dakkapellen, erkers, goten...).

Welstandsniveau 1

Zware toetsing



Zuiderzeestraatweg



geluidsscherm snelweg t.p.v. Buitengebied Wezep

Dit welstandsniveau geldt voor structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente Oldebroek. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken krijgen een zware toetsing. Dit welstandsniveau kan verder worden toegekend aan ontwikkelingsgebieden en herstructureringsgebieden; daar waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan. In de gemeente Oldebroek vallen de volgende gebieden en structuren onder niveau 1:

- De belangrijkste hoofdroutes en doorgaande wegen met hun begeleidende bebouwing. De Zuiderzeestraatweg, de belangrijkste ontsluitingsweg van de gemeente, valt onder welstandsniveau 1 op grond van zowel het functionele belang van de weg als het belang als onderdeel van de historische hoofdstructuur met karakteristieken die gezichtsbepalend zijn voor de gemeente;
- De spoorwegen en aangrenzende zones. Een spoorlijn maakt deel uit van bovengemeentelijke belangen. Om als gemeente het gave beeld van de ruimte en de bebouwing langs de spoorlijn (bedrijventerreinen Wezep) ook in de toekomst te kunnen waarborgen is het noodzakelijk om spoorlijnen onder welstandsniveau 1 onder te brengen. Waar het spoor door het bos loopt kan met niveau 2 worden volstaan;
- De rijkswegen A28 en A50 met het knooppunt Hattermerbroek en de aangrenzende bebouwing. Doorgaande automobilisten ervaren de gemeente vanaf de rijkswegen. Daarnaast vormen de snelwegen dominante landschappelijke elementen, met name het Knooppunt Hattermerbroek. Nabij woonwijken worden geluidsschermen geplaatst die zowel voor voorbijrijdend verkeer als voor de lokale bewoners een dominant beeld vormen. Net als bij

de spoorlijn geldt dat welstandsniveau 1 nodig is om grip te houden op toekomstige (bovengemeentelijke) ontwikkelingen;

- Door rijk of gemeente beschermde historische landgoederen en buitenplaatsen (Morren, Oldhorst, Vollenhof en IJsselvliedt). Dit sluit aan op het beschermend beleid zoals vastgelegd in de bestemmingsplannen buitengebied;
- gemeentelijke en rijksmonumenten en de directe omgeving daarvan;
- Het bosgebied ten zuidoosten van Wezep, wat een bijzondere status heeft als CVN-gebied;
- De ontwikkelingsgebieden (herstructureringsgebieden, inbreidingslocaties, nieuwe landgoederen, nieuwe bedrijventerreinen).

Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste de ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Zware toetsing houdt in dat over alle plannen (lichte en reguliere vergunning) advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie.



Bovenstraatweg



ontwikkelingsgebied Oldebroek

Beleid voor beschermde gebieden

De gemeente Oldebroek heeft gebieden in Oldebroek aangewezen als beschermd. Het betreft buitenplaatsen en monumentale complexen. De bestemmingsplannen van de gemeente houden rekening met de bescherming van cultuurhistorische waarden. Bouwwerken die elders vergunningsvrij zijn, zijn in door het Rijk beschermde gebieden licht-vergunningplichtbig. Voor de beschermde gebieden zal een gedetailleerd beoordelingskader worden opgesteld dat nauw gerelateerd is aan de beschrijving van en de toelichting op het beschermde gezicht.

Beleid voor monumenten en hun directe omgeving

Onder welstandsniveau 1 vallen verder de beschermde monumenten, die door het Rijk en de gemeente zijn aangewezen, met hun directe omgeving, voor zover die relevant is voor de historische context of voor zover die de visuele beleving van het beschermde monument beïnvloedt. De motiverende beschrijving van het desbetreffende monument geeft de beoordelingspunten aan. De welstandscommissie en beoordeelt de bouwplannen voor monumenten en hun directe omgeving op welstandsaspecten. Daarnaast worden de bouwplannen door de monumentencommissie afzonderlijk beoordeeld op monumentale en cultuurhistorische waarden.

Welstandsniveau 2

reguliere toetsing



Buitengebied



winkelcentrum Wezep



rand bebouwingkern



woonwijk met bijzondere beeldwaarde in Wezep

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In de gemeente Oldebroek valt onder welstandsniveau 2:

- Buitengebied. Het buitengebied in Oldebroek is van historische waarde.
 - Het overgangsgebied: De grote landschappelijke en functionele diversiteit maakt het tot een attractief gebied zowel voor permanente vestiging als voor recreatie. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied mogen deze kwaliteiten niet verloren gaan.
 - De open polders : In de uitgestrekte openheid van het landschap kan een kleine verstoring al grote afbreuk doen aan de beleving van het geheel;
- De beleving van het buitengebied. Uitbreidingsplannen voor de kernen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek zetten de landelijke kwaliteiten onder

druk. Door regulier welstandsbeleid te voeren aan de randen van de kernen wordt de kwaliteit van het buitengebied bewaard;

- Bebouwingslinten met herkenbare cultuurhistorische waarden (Bovenstraatweg/ Bovenpad, Eekterweg, hoek Zwarteweg/ Groote Woldweg);
- Woongebieden met bijzondere beeld- of verblijfswaarde die uitstijgt boven de gebruikswaarden voor de bewoners zelf (Parkachtige woongebieden en sommige traditionalistische woningbouw in Wezep);
- Bedrijfsgebieden met bijzondere beeld- of verblijfswaarden op prominente locaties (rondweg Wezep-Noord);
- Secundaire bebouwingslinten in de kernen Wezep en Oldebroek die oriëntatie en structuur geven aan de woongebieden;
- Militaire objecten op het militair oefenterrein en overige (voormalige) militaire gebouwen, die voor de ontwikkeling van Wezep van historisch belang zijn (Willem de Zwijgerkazerne, Marechausseekazerne, Margrietkazerne).

Beleid

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Voor alle plannen (lichte en reguliere vergunning) wordt een welstandsadvies gevraagd. Licht vergunningsplichtige bouwplannen worden zoveel mogelijk onder mandaat van de commissie afgehandeld aan de hand van criteria.

Welstandsniveau 3

soepele toetsing

Deze gebieden kunnen beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en verblijfswaarde.



Woongebied in Wezep met beeld- en verblijfswaarde beperkt tot buurt



woongebied in 't Loo met beeld- en verblijfswaarde beperkt tot buurt

In gemeente Oldebroek vallen de volgende gebieden onder welstandsniveau 3:

- woongebieden waar de beeld- en verblijfswaarde is beperkt tot het belang van de bewoners zelf (woonwijken Wezep, Oldebroek, 't Loo);
- bedrijventerreinen met een weinig representatief gehalte (zoals de bedrijven aan de Oude Dijk, Ampèrestraat en in de omgeving van de Voskuilerdijk). De gedeeltes van bedrijventerreinen die aan het spoor liggen, vallen binnen niveau 1.

Beleid

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria. Streven is zoveel mogelijk plannen onder mandaat van de welstandscommissie af te handelen. In de regel zal de rayonarchitect dit mandaat uitoefenen. Indien gewenst kunnen gemeenteambtenaren gemandateerd worden om aan de hand van concrete criteria licht-vergunningsplichtige bouwplannen op welstandsaspecten te beoordelen.

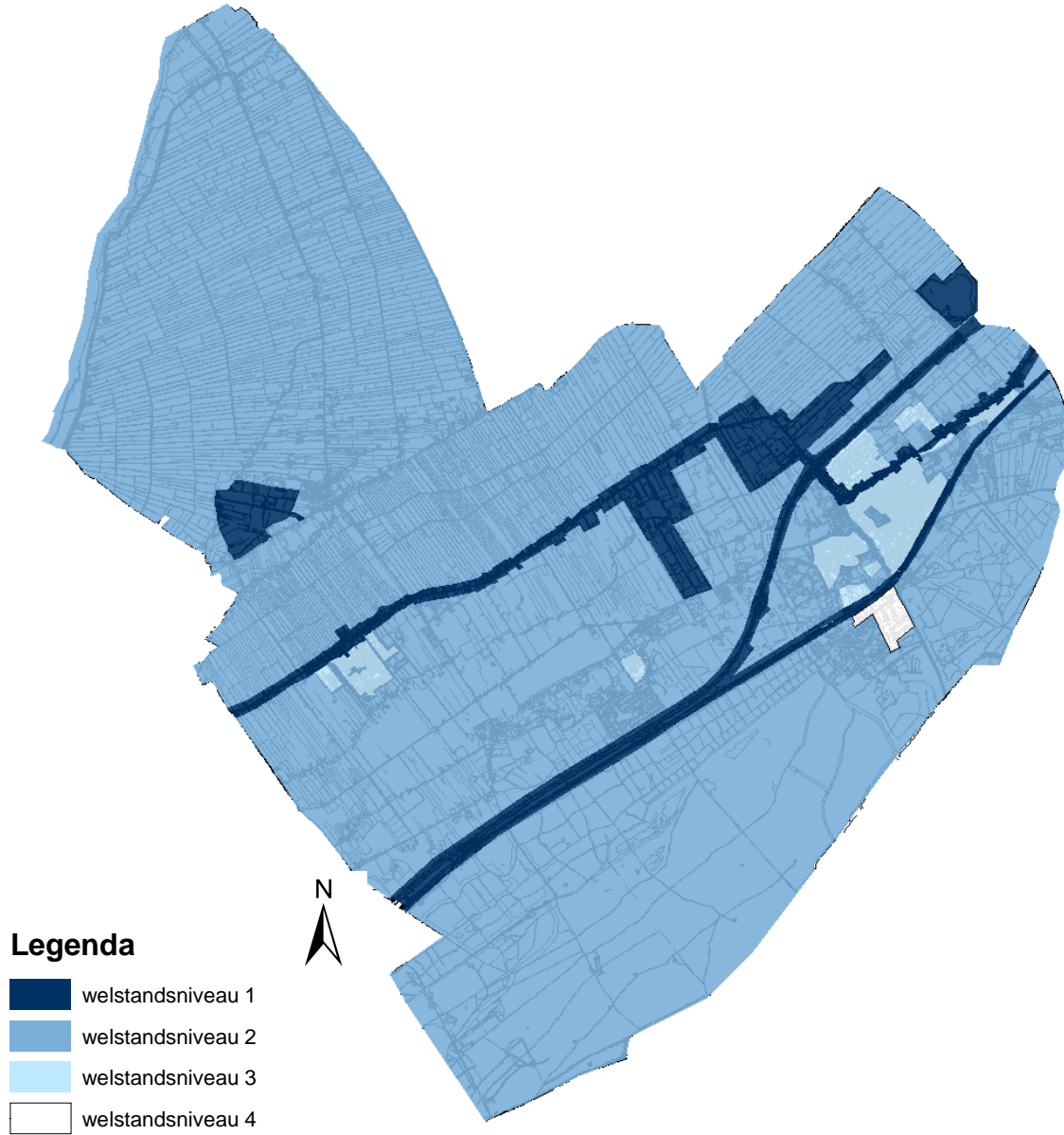
Welstandsniveau 4

welstandsvrij

In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht. Hiervoor kunnen uiteenlopende redenen zijn, zoals een politieke keuze voor minder regels, op zichzelf staande gebieden die geen of nauwelijks invloed hebben op de omgeving, een experiment naar "wild wonen" of een bepaalde functie van een gebied die geen welstandsregulering verdraagt. Het kan gaan om bestaande gebieden of nieuw te ontwikkelen gebieden die bijvoorbeeld in het kader van een stedenbouwkundig experiment welstandsvrij worden verklaard. Bouwplannen worden in deze gebieden overigens wel aan alle andere voorschriften getoetst, zoals het Bouwbesluit en het bestemmingsplan waarin zaken als rooilijnen en goot- en nokhoogte kunnen worden vastgelegd.

Het Julianapark in Wezep is een gebied waar woningen en bedrijvigheid gecombineerd zijn, de bebouwing is zeer divers in het naar binnen gekeerde gebied. De gemeente heeft besloten dat dit gebied welstandsvrij (welstandsniveau 4) wordt en dat hier geen preventieve welstand gevoerd zal worden.

Welstandsniveaukaart hele gemeente







Welstandsniveaukaart Oldebroek



Welstandsniveaukaart Wezep

Legenda

-  welstandsniveau 1
-  welstandsniveau 2
-  welstandsniveau 3
-  welstandsniveau 4

