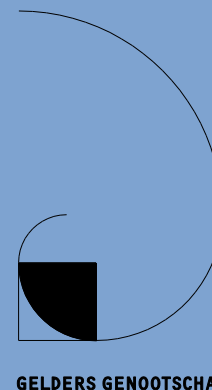


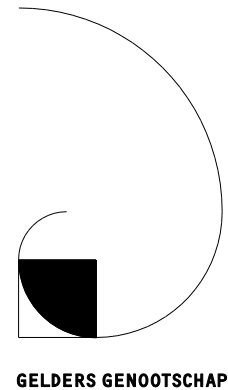
Principeverzoek Wijziging Bestemmingplan Rustenburgsweg 59-61 en 102-104 te Oldebroek



TimberGroup Houtbouw

Juli 2018

Principeverzoek Wijziging Bestemmingplan Rustenburgsweg 59-61 en 102-104 te Oldebroek



COLOFON

In opdracht van:
TimberGroup Houtbouw

Opgesteld door:
Gelders Genootschap
Ir. Jan Wabeke, stedenbouwkundige
026 4421742

Datum:
3-7-2018

TimberGroup Houtbouw

Juni 2018

Inhoud

Inleiding	4
Stedenbouwkundige analyse	6
Stedenbouwkundige verkaveling	8
Uitgangspunten beeldkwaliteit	10
Huidige en gewenste bestemming	13

Voormalige bedrijfswoning Rustenburgsweg 59



Doorzicht vanaf Rustenburgsweg door Wezenweg (laantje) naar buitengebied



Doorzicht vanaf Rustenburgsweg naar open gebied tussen Bovenstreek en Gentlaan



Te verwijderen bedrijfsbebouwing Rustenburgsweg 61



Inleiding

TimberGroup Houtbouw is een houtbouwbedrijf, dat sinds jaren is gevestigd aan de Rustenburgsweg 59-61 en 102-104 te Oldebroek. Op deze locatie kan het houtbouwbedrijf zich niet verder ontwikkelen. Daarom heeft TimberGroup het voornemen om het bedrijf te verplaatsen naar het regionale bedrijventerrein H20.

De gronden aan de Rustenburgsweg komen dan vrij voor herontwikkeling. De opbrengst van deze herontwikkeling moet bijdragen aan de financiering van de bedrijfsverplaatsing. Aangezien de huidige locatie in een woonomgeving ligt is continuering van een bedrijfsbestemming op deze locatie minder voor de hand liggend. Daarom verzoekt TimberGroup de gemeente Oldebroek om de bestemming te wijzigen in wonen. Dit principeverzoek wordt in deze notitie toegelicht.

Deze notitie is opgesteld door het Gelders Genootschap. Zij heeft onderzocht welke bebouwing op deze locaties passend is, gelet op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Bij de keuze van de verkavelingsopzet is ook de woningvraag en de verwachte grondopbrengst betrokken. Het algemene belang van een goede ruimtelijke kwaliteit staat echter altijd voorop bij de advisering van het Gelders Genootschap.

Plangebied



Rustenburgsweg in noordelijke richting met links laantje Wezenweg



Stedenbouwkundige analyse

Ruimtelijke kenmerken plangebied

Landschap

Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom van het dorp Oldebroek en het buitengebied. De oorspronkelijke landschapsstructuur met de slagenverkaveling en de lange lijnen haaks op de Zuiderzeestraatweg is nog duidelijk herkenbaar.

- Waardevol is het oude laantje, de Wezenweg, dat westelijk langs het plangebied loopt.
- De rechte sloten, die langs de achterzijde van de percelen nr. 59-61 en 102 liggen, zijn structurele onderdelen van het landschap.
- Ook de Rustenburgsweg behoort tot het oorspronkelijke landschap.

Rustenburgsweg

Langs deze weg is in de loop der jaren een bebouwingslint ontstaan. Langs de oostzijde, de dorpszijde, van de weg is dit lint vrijwel aaneengesloten. Langs de westzijde bestaat het uit losse clusters, met daartussen weilanden en doorzichten naar het laantje en het landschap daarachter. De voormalige bedrijfswoning op nr. 59 ondersteunt het historisch gegroeide bebouwingsbeeld en draagt mede door het royale erf met de boom aan de noordzijde bij aan het landelijke beeld van de Rustenburgsweg komende uit noordelijke richting.

Bebouwingslint Rustenburgsweg



Rustenburgsweg 104



Rustenburgsweg 63



Rustenburgsweg 59 vanuit noorden



Bebouwingsbeeld Rustenburgsweg

In het bebouwingsbeeld langs de Rustenburgsweg is de historische ontwikkeling afleesbaar. Het bestaat uit vrijstaande panden, die allemaal verschillend zijn. Toch zijn er clusters herkenbaar, doordat ze een vergelijkbaar volume hebben en in het gelid staan langs de weg. De hoofdvolumes staan vrij dicht aan de weg en zijn opgebouwd uit één bouwlaag met daarboven een kloeke kap met de nok haaks op de weg. De diepe percelen maken het mogelijk dat er achter de hoofdvolumes vaak vrij grote bijgebouwen staan.

Bovenstreek

De Bovenstraatweg met het boerderijenlint erlangs vormt een waardevol historisch en landschappelijk geheel: De Bovenstreek. Hoewel de bebouwde kom van Oldebroek plaatselijk is uitgegroeid tot vlak bij de Bovenstreek is dit wel als aparte buurtschap t.o.v. het dorp beleefbaar. Het zuidelijke deel van de Rustenburgsweg hoort van oorsprong bij de Bovenstreek, maar ongeveer bij perceel 102 lijkt nu het dorp te beginnen, mede omdat woning 104 terugwijkt. De bebouwing bij de kruising Bovenstraatweg/ Rustenburgsweg, de Wezenweg, het weiland tussen nr. 63 en nr. 61 en de agrarische gebieden tussen Bovenstraatweg en de Gentlaan dragen bij aan het gewaardeerde karakter van de buurtschap Bovenstreek.

Rustenburgsweg richting Bovenstreek



Stedenbouwkundige verkaveling

Uit de ruimtelijke kenmerken van de omgeving kunnen de volgende uitgangspunten worden afgeleid voor de stedenbouwkundige verkaveling t.b.v. woningbouw in het plangebied.

Uitgangspunten:

Kavels inpassen in de historische landschapsstructuur:

- Rechte kavels voor vrijstaande woningen haaks op de weg.
- Eenvoudige hoofdvolumes aan de straatzijde, één tot anderhalve bouwlaag met een kloeke kap.
- Variatie in het uiterlijk woningen, waarbij de nieuwe woningen ten westen van de weg als een aparte cluster herkenbaar zijn.
- Bouwkavels los houden van sloten langs achterkant perceel. Minimaal 5 meter vrij van bebouwing en terrein flauw aflopend naar slootkant.

Aantal woningen?

Door het bedrijf te verplaatsen en het bouwen van woningen op de vrijkomende gronden neemt de woonkwaliteit van deze omgeving duidelijk toe. De grondopbrengst is belangrijk om de bedrijfsverplaatsing haalbaar te maken. Omdat het bedrijf een knelpunt vormt in deze woonomgeving is het verdedigbaar dat hier een groter aantal woningen kan worden gerealiseerd, dan bij functieverandering in het buitengebied de regel is. De vragen zijn: Hoeveel woningen en van welk type passen in deze omgeving?

Het plangebied ligt op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. In deze omgeving passen vrijstaande en dubbele woonhuizen. Belangrijk is dat voldoende ruimte tussen

de woningen aanwezig blijft en dat de bebouwing voldoende afstand houdt van de Wezenweg. Overwogen is het terrein ten zuiden van nr. 61 ook een woonbestemming te geven, maar dit is niet als wenselijk gezien. De agrarische bestemming van dit perceel is ruimtelijk van belang om de buurtschap Bovenstreek en de bebouwde kom van Oldebroek als aparte gebieden te kunnen blijven beleven. Het agrarische karakter draagt positief bij aan de beleving van de dorpsrand en de Wezenweg. Bovendien draagt het bij aan de woonkwaliteit van de bestaande woningen in de omgeving en de nieuw te ontwikkelen woningen op terreinen van TimberGroup.



*Achterste perceelsgrens nr. 102-104
Beschoeiing en ophoging storend
De sloot is structurerend*



*Achterste perceelsgrens nr. 59-61
De Wezenweg ligt verhoogd
De sloot is structurerend*

Voorkeursverkaveling

Er zijn diverse verkavelingsvarianten onderzocht en bekeken vanuit de ruimtelijke kwaliteit en haalbaarheid. De varianten zijn besproken met de gemeente, de initiatiefnemer, een makelaar en omwonenden. Onderstaande verkaveling heeft de voorkeur, omdat deze de mogelijkheid biedt om woningen te bouwen die passen in de omgeving en waar ook vraag naar is.



Tussen nr. 102 en nr. 104

Van het terrein aan de oostzijde van de Rustenburgsweg wordt een strook van ca. 4 meter toegevoegd aan de tuin van nr. 104. Op het resterende terrein is ruimte voor één royale woning met een grote tuin rondom. Zo kan worden aangesloten bij het bebouwingsbeeld aan deze zijde. Deze woning vormt zo de afronding van het bebouwingslint tot en met 102. Door de woning terug te leggen ten opzichte van de weg en te voorzien van een royale tuin rondom ontstaat een mooie overgang naar woning 104 en de Bovenstreek.

- 4 meter strook toevoegen aan tuin nr. 104
- Eén kavel van ca. 1.150 m².
- Afstand zijdelingse perceelgrens minimaal 7 meter.

Nr. 59 en 61

Op de huidige bedrijfsbestemming aan de westzijde van de Rustenburgsweg is ruimte voor woningbouw. Sloop van de bedrijfswoning is nodig voor een efficiënte verkaveling en draagt positief bij aan de marktwaarde van het geheel.

De bebouwing vormt een zelfstandig cluster met aan de noord- en zuidzijde open ruimte. Hier passen maximaal 6 woningen. Bij voorkeur worden op de zuidelijke percelen dubbele woonhuizen gebouwd in boerderijachtig volumes, die aansluiten bij de Bovenstreek met een lage goot aan de zijde van de Wezenweg. Maar ook geschakelde woningen qua volume vergelijkbaar met de woningen aan de overzijde zijn denkbaar.

- Zes bouwkavels op bestaande bedrijfsbestemming.
- 3 dubbele woningen, waarbij de eindkavels een iets royalere zijtuin hebben.
- Kavels minimaal ca. 13 m breed – ca. 30 meter diep.
- Afstand zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter.



Referentiebeelden beeldkwaliteit dubbele woonhuizen

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Initiatiefnemer wil op deze plek woningen laten bouwen, die voldoen aan onderstaande uitgangspunten voor beeldkwaliteit. De gemeente kan deze uitgangspunten in samenhang met de bestemmingswijziging laten vaststellen als beeldkwaliteitplan.

Oostzijde

- Royale tuin is belangrijk voor kwalitatieve uitstraling. Bebouwing compact houden.
- Aansluiten bij de dorps uitstraling van de oudere woningen langs de Rustenbugsweg.
- Natuurlijke materialen en kleuren passend in de landelijke omgeving (geen wit of felle geveltinten).
- Enkelvoudige hoofdvorm, lage goothoogte met forse kap.
- Het open gebied ten oosten van de kavels is belangrijk voor de agrarische uitstraling van de Bovenstreek. Bouwkavel blijft los van sloten aan de achterkant van het perceel. Vanaf de sloot minimaal 5 meter vrij van bebouwing en terrein flauw laten aflopen naar de slootkant.

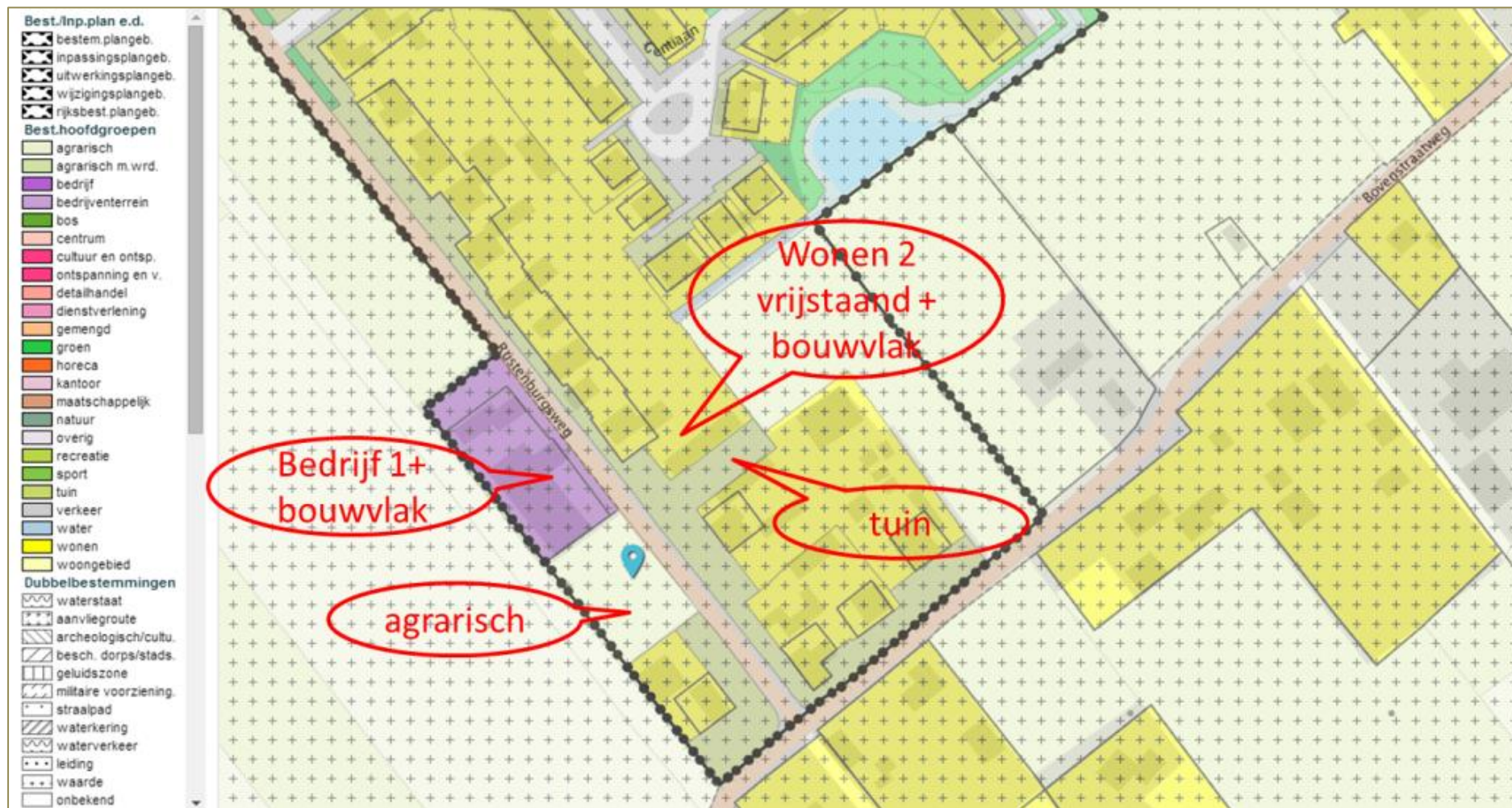
Westzijde

- De groep van vijf woningen krijgt een samenhangende uitstraling, maar de woningen zijn niet identiek. Samenhang ontstaat door verwantschap in hoofdvorm en/of kleur en materiaalgebruik.
- De architectuur refereert aan boerderijen in het buitengebied, maar kan ook meer dorps zijn.
- De beleving van de eindwoningen krijgt extra aandacht.
- Voldoende kavelbreedte belangrijk voor kwalitatieve uitstraling. Woningen niet te dicht op elkaar zetten.

- Enkelvoudige hoofdvorm, lage goothoogte met forse kap. Aan- en bijgebouwen worden zoveel mogelijk onder de hoofdkap gebracht.
- De nokrichting van de dubbele woonhuizen ligt bij voorkeur evenwijdig aan de straat.
- Natuurlijke materialen en kleuren passend in de landelijke omgeving (geen wit of felle gevel tinten).
- De Wezenweg is landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol en moet als lijnelement herkenbaar blijven. Bouwkavels blijven los van sloten aan de achterkant van het perceel. Vanaf de sloot minimaal 5 meter vrij van bebouwing en terrein flauw laten aflopen naar de slootkant. Er is aandacht voor de beleving vanaf deze zijde.

Referentiebeelden beeldkwaliteit vrijstaande woningen





Huidige bestemmingsplan

Huidige en gewenste bestemming

Huidige bestemming

Het principe verzoek omvat terreinen, die binnen het vigerende bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009 liggen. Het paarse vlak, nrs 59-61, heeft een bedrijfsbestemming. Dit omvat het bestaande bedrijf en de bedrijfswoning. Het terrein ten zuiden daarvan heeft een agrarische bestemming. Het terrein aan de overzijde, tussen nr. 102 en 104 heeft deels de bestemming tuin en deels de bestemming wonen 2 (vrijstaand). Het deel met de woonbestemming ligt buiten het bouwvlak; Hier hebben schuren gestaan. Het terrein wordt door TimberGroup gebruikt t.b.v. parkeren en opslag.

Wijzigingsverzoek

Initiatiefnemer verzoekt tot een bestemmingswijziging om realisatie van maximaal 7 woningen conform de hiervoor toegelichte uitgangspunten mogelijk te maken. Het verzoek is hierbij een zekere flexibiliteit in te bouwen t.a.v. de verdeling van dit woningaantal in vrijstaande, dubbele en twee aan twee geschakelde woningen.

Wijziging bedrijfsbestemming naar wonen (nr. 59-61)

Het verzoek behelst in de eerste plaats het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de bouw van maximaal zes woningen in de vorm van dubbele woonhuizen, waarbij het ook mogelijk is om in plaats van een dubbel woonhuis met twee wooneenheden een vrijstaande woning met één wooneenheid te bouwen. Wonen in deze omvang past goed in deze omgeving.

Wijziging tuinbestemming naar wonen (tussen nr. 102 en nr. 104)

Het terrein heeft waarschijnlijk ooit een tuinbestemming gekregen om samen met de erachter gelegen agrarische gronden een groene buffer te behouden tussen de Bovenstreek en de bebouwing van Oldebroek. Door de bouw van een nieuwe woning op nr. 104 is het oorspronkelijke agrarische karakter van dit perceel inmiddels verloren gegaan. Ook belemmert de bedrijfsbebouwing achter op het perceel aan de Bovenstraatweg deels het doorzicht. De huidige situatie biedt geen garantie dat hier enig doorzicht gehandhaafd blijft. Daarom verandert er weinig aan de beleving, wanneer hier één vrijstaande woning wordt gebouwd met een royale tuin. Verzocht wordt deze bestemming te wijzigen in een woonbestemming, zodat tussen nr. 102 en nr. 104 maximaal één woning gebouwd kan worden. De bestemming tuin kan worden gehandhaafd langs de straat, langs het weiland en voor de strook, die wordt toegevoegd aan nr. 104.



Globale schets wijzigingen op verbeelding bestemmingsplan

