

Zuiderzeestraatweg 293, te Oldebroek

Beeldkwaliteitsplan





Colofon

VanWestreenen
Scherpenzeelseweg 11
6741 LX Lunteren

Ontwerp en rapportage:
Stefan Koudijs, Ester Haalboom
info@vanwestreenen.nl

Datum: 17 november 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
2	Stedenbouwkundige opzet	5
2.1	Opbouw van het plan.....	5
2.2	Beeldkwaliteit bebouwing	7
3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
4	Beeldkwaliteit.....	8
4.1	Eisen aan de beeldkwaliteit	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Zuiderzeestraatweg 293 te Oldebroek. Dit document vormt de basis voor de ruimtelijke uitwerking van de transformatie van het bestaande agrarisch bedrijf naar een duurzame woonomgeving. De voorgestelde herinrichting beoogt een kwalitatieve gebiedsontwikkeling waarin een zorgvuldig ontworpen woonmilieu en landschappelijke inpassing hand in hand gaan.

Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Zuiderzeestraatweg 293 in het landelijk gebied van Oldebroek. De locatie ligt niet direct langs de Zuiderzeestraatweg. Er is hier wel een recht van overpad aanwezig. Het perceel wordt in de praktijk echter ontsloten via de zuidzijde, de Bovenweg.

Momenteel is op het perceel een voormalig agrarisch bedrijf gesitueerd. De aanwezige bedrijfsbebouwing bestaat uit meerdere opstallen. Daarnaast staat op het perceel een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw. Aan de oostzijde van het plangebied is een waardevolle oude bosgroeiplaats aanwezig.

Het gebied maakt onderdeel uit van het zogenoemde Veenontginningenlandschap, hier een halfopen landschap met een rechte lijnige en smalle verkaveling, verspreide erven met bijbehorende erfbeplanting, bosschages en her en der beplantingen op de perceellijnen.

De omzetting van het voormalig agrarisch bedrijf naar een woonfunctie draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het gebied. Daarnaast wordt een positieve bijdrage geleverd aan het groen ter plaatse.

Cultuurhistorisch waardevolle oude bosgroeiplaats

Op de locatie is een oude bosgroeiplaats aanwezig, een stuk grond dat al sinds de 19e eeuw onafgebroken met bos is bedekt. Binnen dit gebied heeft voorheen Landgoed Tijd en Vlijt gelegen. De huidige bosgroeiplaats kan worden beschouwd als een oud overblijfsel van dit historische landgoed, waarmee nog steeds de oorspronkelijke landschappelijke structuur herkenbaar is.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied met voormalige bedrijfsbebouwing en oude bosgroeiplaats

2 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voor de Zuiderzeestraatweg 293 is de uitwerking van de transitie van een agrarisch bedrijf naar een woongebied met een hoogwaardige landschappelijke inpassing. De herontwikkeling draagt bij aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel het woonmilieu als het landschap en de biodiversiteit versterkt worden. De opzet van het plan is integraal en zorgvuldig afgestemd op de karakteristieken van het veenontginningenlandschap en sluit daarnaast aan bij de beleidsmatige kaders van de gemeente Oldebroek.

2.1 Opbouw van het plan

Het stedenbouwkundig concept kent twee pijlers, namelijk wonen en natuur. Binnen het plangebied worden deze twee functies op logische wijze geordend, waarbij landschappelijke samenhang centraal staat.

Wonen

Het plan voorziet in de realisatie van drie nieuwe vrijstaande woningen. De woningen dienen in samenhang ontworpen te worden in een passende vorm en architectuur. Er is gezocht naar een contrast in de typologie van de bebouwing om op deze manier het karakter van een boerenerf op de locatie te behouden. De woningen zullen in landelijke stijl worden uitgevoerd, in de drie typologieën boerderij, schuurmodel of hooibergmodel zodat visueel een voor- en achtererf ontstaat met hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen. De voorzijde blijft gericht op de Zuiderzeestraatweg. Door de andere volumes een ondergeschikte vorm te geven en deels te oriënteren op de Bovenweg, wordt aan deze zijde een

ondergeschikte voorkant gecreëerd. Met het ontwerp van de woningen is gestreefd naar zo min mogelijk extra gebouwen door de bijgebouwen inpandig te realiseren. De bijgebouwen zullen bij het schuurmodel en hooibergmodel inpandig worden gerealiseerd, waardoor het aantal bouwwerken tot een minimum wordt beperkt. Door een variatie in ontwerp van deze vrijstaande woningen wordt ingespeeld op de behoeften van de doelgroepen gezinnen en senioren. De vrijstaande woningen zijn goed geschikt voor gezinnen, maar de inpandige bijgebouwen maken de woningen ook geschikt voor senioren om gelijkvloers te wonen.

Natuur

Essentieel onderdeel van het plan is de landschappelijke versterking en ecologische meerwaarde van het terrein. Op het perceel is een oude bosgroeiplaats aanwezig die behouden blijft. Deze bestaande beplanting vormt een belangrijk onderdeel van de landschappelijke kwaliteit van de locatie. Door extra groen aan te planten wordt de waarde van deze bosgroeiplaats verder versterkt. Het half-open karakter van het landschap blijft hierbij behouden.

Nieuw groen op het erf zorgt ervoor dat het terrein nog meer als groen eiland in het open landschap komt te liggen. Verspreid over het erf worden nieuwe bomen geplant, waardoor een meer samenhangend groen beeld ontstaat en plant- en diersoorten zich makkelijker kunnen verspreiden. Een deel van de gronden wordt ingericht als bloemrijk grasland, wat bijdraagt aan de biodiversiteit en zorgt voor een gevarieerde en natuurlijke uitstraling van het erf.

Daarnaast wordt er meer water vastgehouden op het perceel. Dit heeft een positief effect op de natuurwaarden en maakt het geheel beter bestand tegen droogte en hevige neerslag. Zo ontstaat een groene en klimaatbestendige inrichting die goed aansluit bij de bestaande landschappelijke structuur.



Figuur 2: Landschappelijke inrichting omgeving plangebied

2.2 Beeldkwaliteit bebouwing

De woningen worden gerealiseerd rondom een gemeenschappelijk erf dat ontsloten wordt via de bestaande toegangsweg aan de Bovenweg, dat langs de zuidzijde van het plangebied ligt. Het erf krijgt een groen, landschappelijk karakter met ruimte voor informele ontmoetingen en gemeenschappelijk gebruik. De kavels zelf zijn groot genoeg voor een private ruimte waar tevens van het landschap genoten kan worden. Deze opzet bevordert de sociale samenhang tussen bewoners en versterkt het karakter van een boerenerf. De bestaande woning is bouwkundig in slechte staat en wordt van het perceel verwijderd. Eén van de nieuwe woningen komt op de plek van deze voormalige bedrijfswoning.

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bescherming en versterking van het veenontginningenlandschap

De oude bosgroeiplaats aan de oostzijde van het plangebied vormt de begrenzing van het erf. Door de bebouwing binnen de groencontouren te realiseren en de omliggende gronden vrij te houden van bebouwing, blijft de kwaliteit van het half-open landschap behouden. De nieuwe bebouwing komt ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het verkavelingspatroon blijft in de beoogde situatie ongewijzigd aanwezig.

Een gemeenschappelijk erf met landschappelijke kwaliteit

Het woonerf krijgt een groen en informeel karakter, met plaats voor ontmoeting en rust. De natuurlijke inrichting met bomen, ondergroei, hagen en bloemrijk grasland maakt het perceel een groene oase in het half-open landschap. Hiermee wordt niet alleen een hoogwaardige woonkwaliteit gerealiseerd, maar ook een landschappelijke kwaliteitsverbetering behaald.

Het erf wordt als één geheel vormgegeven, waarin bebouwing, erfverharding, groen en water met elkaar in samenhang zijn ontworpen. De eenheid wordt niet bepaald door één onderdeel (zoals parkeren), maar door de totale ruimtelijke structuur:

- duidelijke erfstructuur met een centrale ruimte en logische hiërarchie;
- samenhang in materialisering, kleurgebruik en schaal van de bebouwing;
- samenbindend groen (hagen, erfbeplanting, bomenrijen);
- zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen privé, erf en landschap.

Met de inrichting van het erf is gestreefd naar een samenhangend geheel met zo min mogelijk verharding, en een duidelijke structuur. Vanaf de Bovenweg leidt één centrale inrit richting de boerderijwoning, met halverwege aftakkingen naar de schuurwoning en de hooiberg. De parkeerplaatsen liggen direct aan de verharding, nabij de bijgebouwen en de entree van de woningen.

Deze situering sluit aan bij de doelstelling om de woningen geschikt te maken voor senioren (korte loopafstand). Tevens zijn hier veilig draaicirkels te maken. Door de parkeerplaatsen compact te positioneren bij de gebouwen blijven de groene erfzones vrij van verharding en blijft de ruimtelijke rust behouden. Daarmee wordt recht gedaan aan de één-erfgedachte, zonder dat het parkeren visueel dominant aanwezig is.

De centrale ruimte is ingericht met groen door de aanplant van bomen, waarmee het landelijke en groene karakter van het erf wordt benadrukt. Deze centrale ruimte kent een gemeenschappelijk gebruik en vormt een verbindend element tussen de woningen. Een pad loopt door de centrale ruimte richting de boomgaard, wat het gezamenlijke gebruik en beheer van de gronden versterkt en uitnodigt tot ontmoeting. Hier is ruimte voor ontmoeting en gezamenlijk beheer van de gronden. Zo wordt de erfstructuur niet alleen functioneel, maar ook sociaal versterkt.

De bebouwing kent een logische hiërarchie: de boerderijwoning vormt het hoofdgebouw, terwijl de schuurwoning en de hooiberg zich daaraan ondergeschikt voegen. Door de samenhang in vormgeving, materiaalgebruik en positionering wordt het erf als één geheel beleefd.

Het groen heeft een samenbindende functie. De hagenstructuur loopt door van de ene naar de andere woning en bestaat uit dezelfde beplantingssoort, wat zorgt voor een rustig en eenduidig beeld. Ook in de centrale ruimte is gekozen voor uniforme beplanting, waardoor de drie woningen visueel met elkaar worden verbonden en de één-erfgedachte wordt versterkt.

Clustering van bebouwing

Om de ruimtelijke impact te beperken, wordt de bebouwing geclusterd en gerealiseerd in een minimaal aantal gebouwen. Het erf is kleinschalig en de bijgebouwen worden bij twee woningen inpandig gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een overzichtelijk erf dat goed inpasbaar is binnen het landschap en door haar karakter van een boerenerf tevens goed inpasbaar binnen het landelijk gebied.

4 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de ontwikkeling aan de Zuiderzeestraatweg 293 sluit aan op de omgeving en het karakter van het landelijk gebied van Oldebroek. Om het behoud van het karakter zo goed mogelijk te borgen, worden in dit hoofdstuk regels opgesteld waar de beeldkwaliteit van de ontwikkeling aan moet voldoen.

Algemene regels

In het buitengebied van de gemeente Oldebroek wordt de beeldkwaliteit van nieuwe ontwikkelingen bepaald door het aanwezige landschap (groen) en de (historische) bebouwing.

In het buitengebied zijn een aantal elementen te benoemen die bijdragen aan een goed gewaardeerde bebouwing:

- De bebouwing past bij zijn omgeving
- De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig
- De bebouwing heeft een kap en (overwegend) een lage goothoogte
- De kap heeft een helling van tussen de 30 en 60 graden
- Er wordt een ingetogen kleurgebruik toegepast
- De bebouwing is (over het algemeen) symmetrisch van aard
- Er worden natuurlijke materialen gebruikt (steen en/of hout)
- Er is sprake van relatief kleine raampartijen

Beeldkwaliteit bebouwing

Woningen

Het programma bestaat uit drie vrijstaande woningen

- Bouw voor verschillende doelgroepen.
- De woningen hebben een landelijk karakter.
- De voorgevels zijn eenvoudig, met mogelijkheden tot ambachtelijke geveldetails.
- Er wordt gebruik gemaakt van materialen in een donkere kleur.

Bijgebouwen

- Aan- en bijgebouwen zijn altijd met het hoofdgebouw mee ontworpen, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Er blijft een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

Bouwhoogtes en daken

De woningen hebben een kleinschalig karakter dat past in de sfeer van het landelijk gebied van Oldebroek

- De woningen bestaan uit 1 laag met een kap.
- De dakhelling is 30 tot 60 graden.
- Alle woningen zijn voorzien van een zadeldak, hetzij haaks op de voorgevel, hetzij parallel op de voorgevel georiënteerd.
- Daken hebben een antraciete kleur.

Uitwerking

Boerderij

Langgerekt volume met een pannendak, eenvoudig silhouet en basale materialen. De gevel wordt uitgevoerd in een donkere steen, eventueel gecombineerd met hout. Het dak wordt uitgevoerd met een wolfskap en kent tevens een donkere kleur. De woning heeft een inhoud van 600 m³, met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het bijgebouw van 100 m² wordt los naast de bestaande woning gerealiseerd. Dit is in de huidige situatie ook reeds het geval en benadrukt dat deze boerderij visueel het hoofdvolume op het perceel betreft. Het bijgebouw heeft geen wolfskap. De gevels worden uitgevoerd in houten potdeksel in de kleur zwart. De kleur van de dakpan is overeenkomstig de kleur van de boerderij.



Schuurwoning

Enkelvoudig volume met een lage kap, eenvoudig silhouet en basale materialen. De woning heeft een langgerekte vorm conform een schuurmodel. De woning wordt uitgevoerd met een donker pannendak. De gevel bestaat uit een combinatie van een donkere steen, hout & glas. De vrijstaande woning heeft een inhoud van 600 m³, met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De woning heeft een ondergeschikte uitstraling. Het bijgebouw van 100 m² wordt inpandig gerealiseerd wat de langgerekte vorm van de schuurwoning accentueert.



Hooibergwoning

Volume met een hoge kap, eenvoudig silhouet en basale materialen. De woning wordt gerealiseerd in de vorm van een hooiberg en kent vier even lange zijden, met eventueel de toevoeging van een ondergeschikte uitbouw. De gevel wordt geheel van hout en glas met een ondergeschikte stenen plint van

baksteen. Dit om de natuurlijke vorm te benadrukken. Het dak wordt voorzien van riet. De vrijstaande woning heeft een inhoud van 600 m³, met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. De woning heeft een ondergeschikte uitstraling. Het bijgebouw van 100 m² wordt inpandig gerealiseerd.



Beeldkwaliteit terreininrichting

De bestaande bosgroeiplaats en de houtsingel vormen in de huidige situatie het waardevolle landschappelijke kader van de bebouwing. In de gewenste situatie wordt dit gehandhaafd en worden bestaande elementen versterkt. De nieuwe beplanting dient regionaal inheemse beplanting te zijn om optimaal aan te sluiten op het bestaande groen. Op deze manier wordt zowel qua beeldniveau als op ecologisch niveau het meest optimale nagestreefd. Tevens dient de erfbeplanting zodanig te worden aangeplant dat het principe van een binnenerf wordt versterkt. Denk hierbij aan onderstaande soorten:

Nr.	Omschrijving	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aantal	Plantmaat	Plantafstand
1	Hoogstam fruitboomgaard	Malus domestica	Appel	3	60-80	3-rij, 6 meter van elkaar
		Pyrus communis	Peer	3	60-80	3-rij, 6 meter van elkaar
		Prunus avium Lapins	Kers	3	60-80	3-rij, 6 meter van elkaar
2	Knip- en scheerheg	Fagus sylvatica	Beuk	200 m1	60-80	Rij, 5 st/m1
3	Boomgroep middenerf	Alnus glutinosa	Zwarte els	13	12-14	Verdelen
4	Boomgroep in tuin	Quercus robur	Zomereik	3	12-14	5 meter van elkaar
4	Bomen langs oprit	Quercus robur	Zomereik	2	12-14	10 meter van elkaar

5	Bloemrijk grasland met o.a.	Achillea millefolium	Duizendblad		60-80	1 gram/m2
		Barbarea vulgaris	Gewoon barabarakruid		60-80	1 gram/m2
		Centaurea jacea	Knoopkruid		60-80	1 gram/m2
		Echium vulgare	Slangenkruid		60-80	1 gram/m2
		Hypericum perforatum	Sint Janskruid		60-80	1 gram/m2
		Jasione montana	Zandblauwtje		60-80	1 gram/m2

De percelen worden van elkaar gescheiden op natuurlijke wijze. De situering van de verharding, de aanplant van hagen en de aanplant van bomen zorgen voor natuurlijke afscheidingen tussen de woonpercelen. Er hoeven dan ook geen schuttingen of andere vergelijkbare erfafscheidingen te worden geplaatst.

Het terrein wordt verder zo groen mogelijk ingericht. Enkel de noodzakelijke verharding voor het kunnen bereiken van de percelen en het parkeren zal worden aangelegd. Deze verharding zal zoveel mogelijk bestaan uit klinkers. Verder wordt er ingezet op het zoveel mogelijk kunnen infiltreren van het water in de bodem en het behalen van ecologische kwaliteit.

Het binnenerf wordt geaccentueerd door de aanplant van de hagen. Binnen deze structuur van hagen worden een aantal 'gezamenlijke' bomen aangeplant. Tevens zal cliënt een hoogstamfruitboomgaard op het perceel aanplanten. Deze was op de topografische kaart van o.a. het jaar 1920 al zichtbaar en derhalve cultuurhistorisch goed passend op het perceel. Daarmee wordt tevens de hoofdoorzijde van het perceel richting de Zuiderzeestraatweg geaccentueerd. Er zal een wandelpad over het erf worden aangelegd richting de boomgaard welke het concept van het gezamenlijk erf zal versterken.

De overige gronden van het erf zullen in gebruik zijn als 'siertuin' of grotendeels worden ingericht als bloem- en kruidenrijk grasland. Door de toevoeging van dit type grasland wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het visuele aanzicht van het perceel, maar tevens aan de biodiversiteit op het erf. De combinatie van een bosschage, houtsingel, bomen, hagen en bloem- en kruidenrijk grasland versterken elkaar in het bieden van een goede leefomgeving voor diersoorten. Immers trekken de hoogstamfruitboomgaard, de hagen en het grasland insecten aan, welke dienen als voedsel voor grotere vogels en zoogdieren die juist binnen de boomstructuren hun onderdak zoeken.

Als laatste is cliënt voornemens de bestaande sloot te verdiepen en te verbreden om zo een bijdrage te leveren aan de opvang van water en een habitat te creëren voor o.a. vissen en amfibieën.



BEPLANTINGSPLAN

Aanduiding	Lat. Naam.	Ned. Naam	Hoeveelheid	Plant-maat	Planteverband
1. Hoogstam Boomgaard	Malus Domestica Pyrus Communis Prunus Avium	Appel Peer Kers	25 m ¹ 25 m ¹ 25 m ¹	60/80 60/80 60/80	h.o.h. ca. 6 m ¹ h.o.h. ca. 6 m ¹ h.o.h. ca. 6 m ¹
2. knip - of scheerheg	Fagus sylvatica	Gewone Beuk	200 m ¹	60/80	enkele rij 4st/m ¹
3. Bomen	Alnus Glutinosa	Elzen	12 st.	60/80	h.o.h. ca. 6 m ¹
4. Solitaire bomen	Quercus Robur	Eik	5 st.	60/80	h.o.h. ca. 6 m ¹
5. Bloemrijk grasland	Graslandflora Fagus sylvatica	Gewone Beuk	190 m ¹	60/80	enkele rij 4st/m ¹

LEGENDA:

	heggen/ hagen
	bestaande beplanting
	nieuwe beplanting
	woning
	bebouwing
	watergang

0m 100m

