



BEELDKWALITEITPLAN OLDEBROEK CENTRUM

Dit beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de beoogde beeldkwaliteit voor het dorpscentrum van Oldebroek. Het gaat over de ontwikkellocaties in het dorpscentrum zoals deze planologisch mogelijk worden gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009. Het beeldkwaliteitplan is een bundeling van reeds eerder opgesteld beleid en criteria die hiervoor zijn opgesteld. Het beeldkwaliteitplan bestaat - naast deze inleidende memo - uit de volgende stukken:

- **Beeldkwaliteitplan Oldebroek Dorpscentrum 2007**

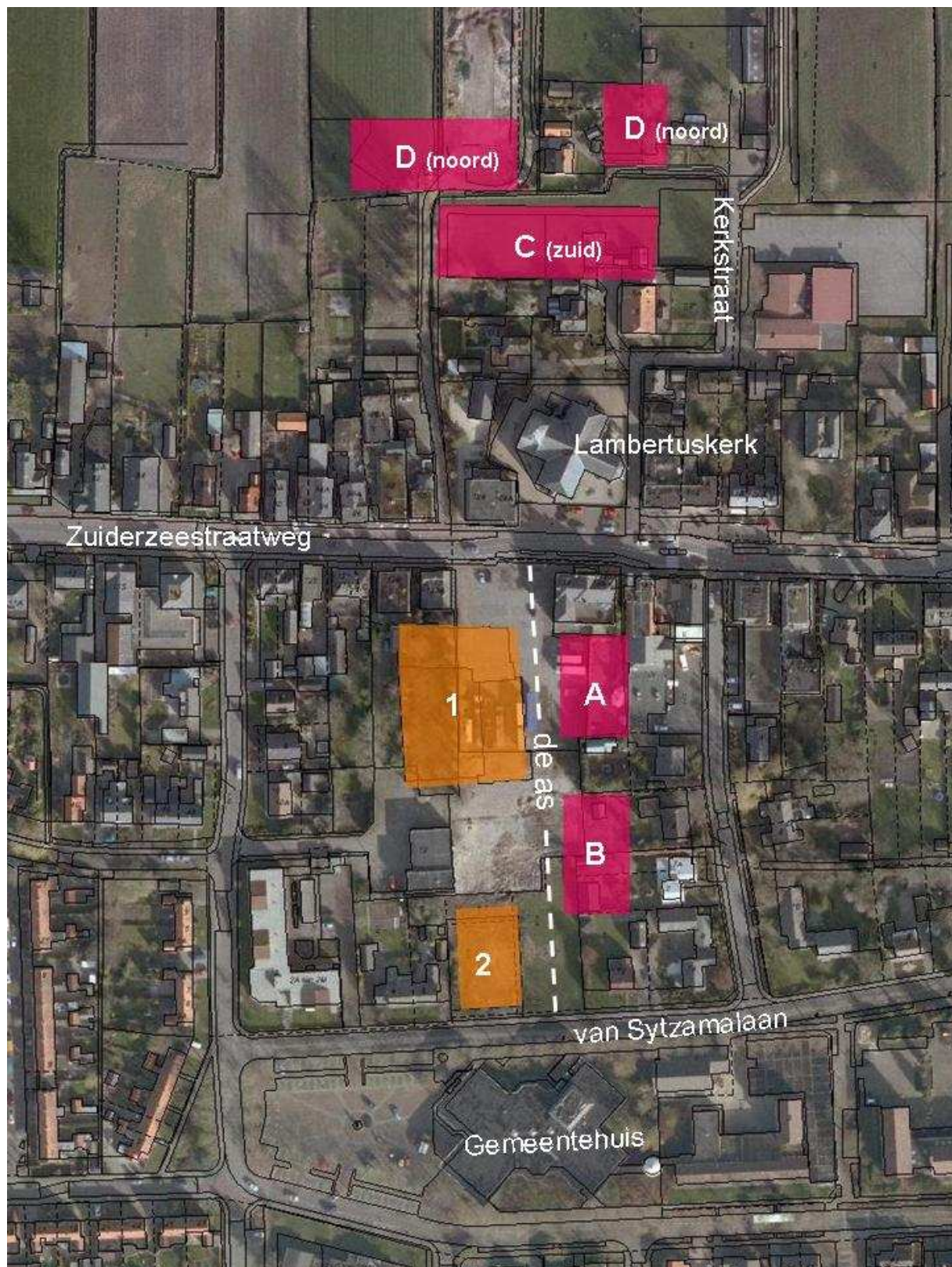
Dit beeldkwaliteitplan is in 2007 gelijktijdig met het bestemmingsplan met dezelfde naam als ontwerp gepubliceerd. Het gaat in op zowel de bebouwing als de openbare ruimte in het plangebied. Het heeft als toetsingskader gediend voor aanvragen voor het winkelgebouw aan de Zuiderzeestraatweg en een woongebouw aan de Van Syt-zamalaan.

- **Aanvullend beeldkwaliteitplan Oldebroek Centrum**

Na 2007 is een begin gemaakt met de realisatie van een deel van het dorpscentrum. Tegelijk is rond een aantal andere ontwikkelingen in het centrum meer duidelijkheid ontstaan. Dit is aanleiding om het beeldkwaliteitplan uit 2007 op onderdelen te her-zien door een aanvullend beeldkwaliteitplan.

Beide stukken worden ingeleid met uitspraken over de ambitie zoals die geldt bij de ontwikkeling van het dorpscentrum. Samen met de beschrijving van de bestaande situatie vormen deze de context cq. de omgeving waarbinnen vergunningsaanvragen voor de ruimtelijke- en de welstandsaspecten moeten worden beoordeeld. Waar nodig wordt verwezen naar bestaand beleid, met name de visie Oldebroek-Centrum 2030, vastgesteld in 2006, die het vertrekpunt is voor de ingezette ontwikkeling van het centrum.

De ambities zijn vertaald in toetsingscriteria, te gebruiken bij de beoordeling van vergunningsaanvragen op de ruimtelijke- en de welstandsaspecten. Op bijgevoegde kaart zijn de betreffende bouwlocaties aangegeven. Per locatie wordt verwezen naar de stukken die daar van toepassing zijn.



Openbare ruimte:

Locaties 1 en 2:

Locaties A t/m D:

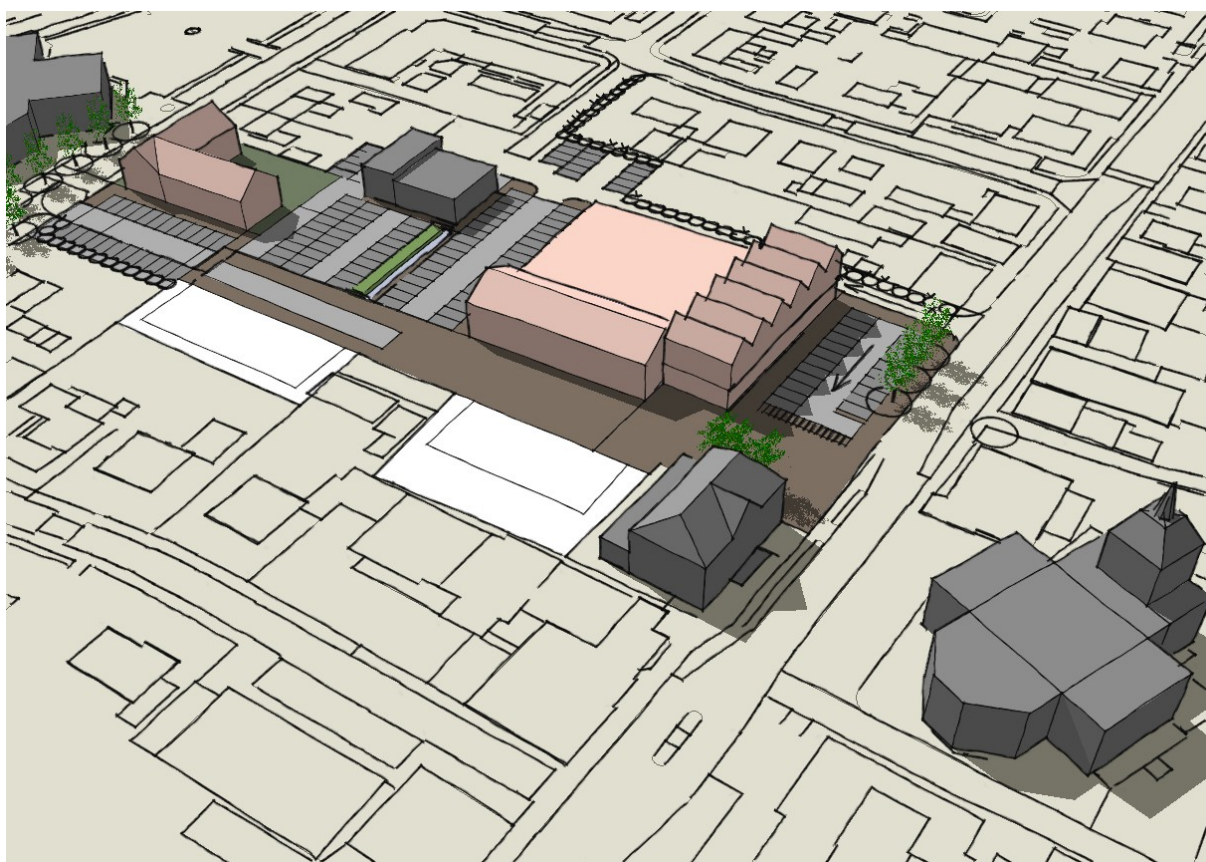
Beeldkwaliteitplan Oldebroek Dorpscentrum 2007

Beeldkwaliteitplan Oldebroek Dorpscentrum 2007

Aanvullend beeldkwaliteitplan Oldebroek Centrum, 2011



GEMEENTE OLDEBROEK



**BEELDKWALITEITPLAN
OLDEBROEK DORPSCENTRUM 2007**

Oktober 2007

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleid	7
3	De locatie	10
4	Beeldkwaliteit in het dorpscentrum van Oldebroek	14
5	Criteria en uitgangspunten	17

1 Inleiding

1.1 Visie voor kwaliteit

In december 2006 heeft de gemeente Oldebroek de Visie Oldebroek-centrum 2030 vastgesteld. In de visie wordt de ambitie uitgesproken om in Oldebroek een dorpscentrum te realiseren met een aantrekkelijk verblijfsgebied. Het nieuwe dorpscentrum moet weer het hart van Oldebroek worden.



afb. 1 Zuiderzeestraatweg met Lambertuskerk en 't Olde Amshuus

Als eerste stap voor de realisatie van de visie is het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum 2007 opgesteld. Hierin is aangegeven waar bebouwing mogelijk is en welke functies erin kunnen worden gehuisvest. Naast de beschrijving van de ruimtelijke mogelijkheden in het bestemmingsplan, is het wenselijk om ook de gewenste ruimtelijke en visuele kwaliteit van het verblijfsgebied te beschrijven. Daartoe dient dit beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken over de beoogde beeldkwaliteit voor het dorpscentrum, bestaande uit bebouwing en openbare ruimte. De openbare ruimte is opgebouwd uit verharding, groen, water en inrichtingselementen zoals straatmeubilair en verlichting. Het doel van het beeldkwaliteitplan is het realiseren van samenhang tussen openbare ruimte en architectuur, zodat een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt verkregen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden verschillende beleidsstukken kort beschreven, die het kader vormen waarbinnen het beeldkwaliteitplan functioneert.

Hoofdstuk 3 behandelt de huidige situatie, historie en verwachte ontwikkelingen van het dorpscentrum Oldebroek.

In hoofdstuk 4 wordt meer gedetailleerd ingegaan op de voor het plan gestelde ambities en hoe deze kunnen worden vertaald in een samenhangend beeld op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 bevat de toetsingscriteria en uitgangspunten voor ontwikkelingen in het plangebied.

2 Beleid

Hieronder worden de beleidsstukken behandeld die het kader vormen waarbinnen dit beeldkwaliteitplan functioneert.

2.1 Visie Oldebroek-centrum 2030

Het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum is de eerste concrete uitwerking van de Visie Oldebroek-centrum 2030. De visie is door de raad vastgesteld in december 2006. De visie gaat in op de samenhang tussen aspecten als programma, inrichting, kwaliteit en verkeer.

In de Visie Oldebroek-centrum 2030 wordt de ambitie uitgesproken om in het dorpscentrum een verblijfsgebied te realiseren. De ambitie is als volgt verwoord:

Het gebied tussen gemeentehuis tot en met de noordzijde van de kerk wordt heringericht met als doel het hart van Oldebroek te vormen. De uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het gebied moet passen bij dit karakter. Door een combinatie van wonen en winkels met horeca en een plein wordt het voor zowel de inwoners als bezoekers van Oldebroek aantrekkelijk om in het kernwinkelgebied te winkelen en te verblijven. Het kernwinkelgebied vormt een levendig centrum en is goed toegankelijk voor langzaam verkeer. Auto's zijn te gast en worden naar centrale parkeerplaatsen geleid. Tegelijkertijd is het van belang om de zichtrelatie met de open polder, waar die er nu bestaat, in stand te houden. Het historisch karakter speelt bij al deze zaken een rol, mede met het oog op toerisme, en moet waar mogelijk worden versterkt.

Het plangebied van het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum 2007 vormt het hart van het nieuwe centrum zoals dat wordt geschetst in de visie. De gestelde ambities op het gebied van kwaliteit zullen dan met name hier gerealiseerd moeten worden.

2.2 Bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum 2007

Dit beeldkwaliteitplan is een nadere uitwerking van het bestemmingsplan Oldebroek Dorpscentrum 2007. Er is gekozen voor de inzet van een beeldkwaliteitplan als beleidsinstrument om de in het bestemmingsplan aangegeven stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden aan te vullen.

Het plangebied van het beeldkwaliteitplan, het gebied waarover het plan uitspraken doet, komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan.

2.3 Welstandsnota

Bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning vormt de welstandsnota de grondslag voor de beoordeling op het aspect welstand (artikel 9.1, lid 2 bouwverordening). Welstandstoezicht in Oldebroek verloopt aan de hand van uitgangspunten en criteria uit de Welstandsnota Gemeente Oldebroek 2004. Het beeldkwaliteitplan volgt de systematiek van de Welstandsnota, en voegt daar specifieke criteria aan toe voor het dorpscentrum. Dit beeld-

kwaliteitplan maakt, na vaststelling, als aanvulling deel uit van de welstandsnota van de gemeente Oldebroek.

In de Welstandsnota zijn gebiedstypen en welstandsniveaus geformuleerd, die bepalend zijn voor hoe bouwaanvragen worden getoetst. Daarnaast zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld, op basis van een indeling in deelgebieden. Vanuit het welstandsbeleid kan de locatie als volgt worden gekarakteriseerd:

- Het dorpscentrum Oldebroek heeft als gebiedstype "historisch bebouwingslint". De historische bebouwingslinten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen daarnaast de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde.
- Het plangebied hoort grotendeels bij het deelgebied Zuiderzeestraatweg, een van de deelgebieden waarvoor in de Welstandsnota gebiedsgerichte criteria zijn opgenomen. Kenmerkend is de diversiteit van de bebouwing, zonder dat de eenheid van het beeld in gevaar komt.
- Voor het deelgebied Zuiderzeestraatweg geldt Welstandsniveau 1 (zware toetsing).
- Tenslotte is de ligging binnen de kern Oldebroek van belang. Binnen de kern benoemt de Welstandsnota verschillende beeldbepalende gebouwen en ruimtelijke eenheden. Een aantal daarvan is van belang voor het beeldkwaliteitplan. Voornaamste gegeven is de ligging aan de Zuiderzeestraatweg, die het gezicht van het dorp bepaalt. Het plangebied ligt bovendien direct bij de Lambertuskerk en 't Olde Amshuus, vanouds gebouwen van betekenis voor het dorp en de omliggende kleine kernen.
De bebouwing aan de Kerkstraat zal effect hebben op het beeld van Oldebroek naar het open polderland, vanwege de ligging tegen de rand van het dorp. Daarnaast legt het plan een relatie tussen de Zuiderzeestraatweg en de strook van bijzondere bebouwing in het dorp, waar onder meer het gemeentehuis deel van uitmaakt.

2.4 Waterplan Oldebroek

In het Waterplan Oldebroek staat aangegeven dat de gemeente een gezond en veerkrachtig watersysteem wil realiseren, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en waterketen, en overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik. Dit is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hierbij heeft het infiltreren van schoon hemelwater de voorkeur; gevolgd door het vertraagd afvoeren.

Daarnaast is de ambitie uitgesproken om water bij te laten dragen aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving met optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden.

2.5 Groenvisie Gemeente Oldebroek

De (concept) Groenvisie heeft tot doel de groenstructuren binnen de bebouwde kommen van de gemeente Oldebroek aan te wijzen, vast te stellen om ze voor de toekomst te behouden en waar nodig te versterken.

In de Visie wordt met name het rechtlijnige veenontginningslandschap als belangrijk gegeven beschouwd voor de toekomstige groenstructuur in de kern Oldebroek.

De Groenvisie geeft aan wat behouden dan wel versterkt moet worden om de gewenste toekomstige groenstructuur te realiseren. In een aantal gevallen heeft dit gevolgen voor het plangebied Oldebroek Dorpscentrum, zoals hieronder weergegeven. Bij de inrichting van het plangebied zijn voor wat betreft de groenstructuur de volgende uitspraken uit de Groenvisie richtinggevend:

Behouden:

- *Behouden beplante lijnen binnen het dorp die doorlopen in het buitengebied of die evenwijdig aan het dorp lopen.*
- *Oude laanstructuren.*
- *Bospercelen op overgang met buitengebied*

Verbeteren:

- *Versterken groenstructuur Zuiderzeestraatweg (aandachtspunten: entrees, aansluitende wegen). Met de plannen voor een rondweg zal de Zuiderzeestraatweg ontlast worden van doorgaand verkeer. Een versmalling van het profiel is dan mogelijk, wat gevolgen heeft voor de inrichting van de weg. (mogelijkheden voor groen) Een voorstel voor inpassing van de randweg wordt hiernaast verduidelijkt.*
- *Aanvullen bomenrij (platanen) rondom centrum Raadhuisplein.*
- *Nader uit te werken ontwikkeling groene dorpstructuur dorpsplein naast drogisterij – Raadhuisplein in het 'Centrumplan'.*
- *Zichtbaar en herkenbaar maken van de oorspronkelijke beekloop ook in de groenstructuur.*

3 De locatie

3.1 Het plangebied

Het plangebied ligt midden in Oldebroek en maakt deel uit van de lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg. Direct achter de lintbebouwing aan de noordwestzijde ligt de open polder Oldebroek.

Het plangebied bestaat uit twee losse delen. Om te beginnen is er de woningbouwlocatie aan de Kerkstraat.

Het tweede, grootste deel wordt gevormd door het Herkertterrein en aangrenzende percelen, in het gebied tussen Zuiderzeestraatweg, Spronksweg, Van Sytzamalaan en Van Asseltsweg.



afb. 2 Het plan in de omgeving

Het Herkertterrein wordt omsloten door bestaande bebouwing. Het zijn overwegend woningen, met uitzondering van de panden aan de Zuiderzeestraatweg, waarin verschillende func-

ties zijn gevestigd waaronder detailhandel en horeca. De locatie wordt ontsloten via de Zuiderzeestraatweg en omliggende woonstraten, met name de Spronksweg en de Van Sytzamalaan.

De Van Sytzamalaan vormt de zuidwestelijke begrenzing van het plangebied. Hier sluit het plangebied aan bij de strook van voorzieningen in Oldebroek, waarvan onder meer het gemeentehuis deel uitmaakt. Deze strook, evenwijdig aan de Zuiderzeestraatweg, bestaat uit tamelijk grootschalige bebouwing temidden van de woonbebouwing in het dorp. Naast het gemeentehuis bevinden er zich onder meer scholen en een kerk.

Vlakbij het dorpscentrum ligt de open polder. Vanaf de Zuiderzeestraatweg is deze nauwelijks waarneembaar. Zodra men zich begeeft achter de lintbebouwing ten noorden van de weg, vermindert het geluid van de weg en is er zicht op het open landschap tot aan Oosterwolde.

3.2 Beoordeling huidige situatie

Bij het bepalen van ambities voor beeldkwaliteit is het van belang de kwaliteit van de huidige situatie te beoordelen. Bij de totstandkoming van de Visie Oldebroek-centrum 2030 is hierover al veel gesproken. De belangrijkste punten in het kader van beeldkwaliteit zijn te benoemen als knelpunten en kwaliteiten.

Knelpunten

- Lage kwaliteit verblijfsgebied doet geen recht aan de locatie;
- Druk verkeer;
- Rommelig karakter gebied Kerkstraat.

Kwaliteiten

- Gevarieerde bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg;
- De kerk en 't Olde Amshuus als bakens in het lint.

Van belang is de samenhang tussen de genoemde punten. De kwaliteit van het verblijfsgebied heeft te lijden onder het drukke verkeer.

De verbijzondering van het centrum binnen het lint is onvoldoende. De Lambertuskerk en 't Olde Amshuus zijn bakens langs de Zuiderzeestraatweg. Het zijn gebouwen met betekenis voor het dorp, maar door de gebrekkige kwaliteit van het verblijfsgebied komen de gebouwen niet tot hun recht.

De huidige inrichting van de Zuiderzeestraatweg heeft niet de kwaliteit die past bij een aantrekkelijk dorpscentrum. Het eigendom en beheer van de weg is in handen van de provincie. Met de provincie zal gezocht worden naar mogelijkheden om de inrichting van de weg te laten bijdragen aan de kwaliteit van het dorpscentrum. Dit valt buiten het kader van dit beeldkwaliteitplan.

3.3 Historisch karakter

Geschiedenis is binnen het plangebied een belangrijk gegeven, omdat het van oudsher het hart van Oldebroek vormt. De historische ontwikkeling van het dorp is af te lezen aan de ruimtelijke structuur, de bebouwing en de relatie met het omliggende landschap.

Het historisch karakter gaat met name terug op de oude lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg. Binnen het lint is er variatie in beeld, functies en bebouwing.

De openbare ruimte bestond uitsluitend uit de Zuiderzeestraatweg en de aanliggende ruimtes. De kerk is vanouds het baken dat het centrum van het dorp markeert. Dat was al zo voordat hier op de plek van de Broekdijk, in de 19^e eeuw de Zuiderzeestraatweg werd aangelegd. Later kwam daar 't Olde Amshuus bij.

Aan de noordwestzijde is de rand van de lintbebouwing nog intact. Aan de zuidoostzijde is de rand van het lint met de uitbreiding van het dorp grotendeels onzichtbaar geworden. Vanouds liep hier de beek achter de percelen langs. De beek is gedeeltelijk nog aanwezig. Delen zijn verdwenen of vervangen door een duiker. Direct naast het plangebied ligt de Beeklaan op het oude tracé van de beek.

Binnen het plangebied is de beek verdwenen. Aan de ruimtelijke structuur, in samenhang met de directe omgeving, is nog wel te herleiden waar de beek heeft gelopen.



afb. 3 historische elementen

Als historische elementen binnen het plangebied zijn aanwezig:

- De lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg
- De Lambertuskerk en 't Olde Amshuus
- Het oude tracé van de beek
- De relatie met de open polder

3.4 Ontwikkelingen

De ontwikkeling zoals die in dit beeldkwaliteitplan wordt beschreven is deel van een bredere ontwikkeling, volgend uit de Visie Oldebroek-centrum 2030.

De visie gaat uit van een lichte concentratie van winkels langs de Zuiderzeestraatweg in de strook tussen de Spronksweg en de Stationsweg. Deze strook, waar het plangebied deel van uitmaakt, krijgt in de nieuwe situatie een duidelijke rol als kernwinkelgebied.

De ontwikkeling van een aantrekkelijk kernwinkelgebied is van belang om op termijn een goed aanbod van winkelvoorzieningen in Oldebroek te kunnen handhaven.

Per dag passeren ca. 11.000 voertuigen het gebied langs de Zuiderzeestraatweg. Verwacht wordt dat de verkeersdruk de komende jaren verder zal toenemen.

Daar staat tegenover dat in de gemeenteraad in de Visie Oldebroek-centrum 2030 de ambitie heeft uitgesproken dat er een randweg langs Oldebroek zal komen. Uitgangspunt is de Zuiderzeestraatweg in het dorpscentrum in 2030 zal zijn ontlast van doorgaand verkeer, en autoluw kan worden.

In samenhang hiermee is in de visie ook aangegeven dat de bestaande parkeervoorzieningen langs de Zuiderzeestraatweg (langsparkeren) binnen het kernwinkelgebied zullen verdwijnen. Dit kan alleen worden gerealiseerd wanneer langs de randen van het kernwinkelgebied genoeg parkeerruimte is gerealiseerd. Het verdwijnen van het langsparkeren langs de Zuiderzeestraatweg zal een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de beeldkwaliteit van het kernwinkelgebied.

4 Beeldkwaliteit in het dorpscentrum van Oldebroek

4.1 Doelstellingen voor beeldkwaliteit

Voor het plangebied kunnen de in de Visie Oldebroek-centrum 2030 genoemde ambities als volgt worden vertaald in concrete doelstellingen.

- Het creëren van een aantrekkelijk, levendig verblijfsgebied met als belangrijke functies winkels en horeca in combinatie met wonen. Hoge eisen aan architectuur, materialen, meubilair, groen.
- Bevorderen van de herkenbaarheid van het verblijfsgebied binnen het kernwinkelgebied door een verbijzondering toe te passen in materiaalgebruik, vormgeving en inrichting van de bebouwing en openbare ruimte.
- Historische elementen versterken en/of zichtbaar maken in ontwerp. Inrichting en materialisering afstemmen op historische elementen als 't Olde Amshuus en de kerk. De oude loop van de beek in het ontwerp betrekken.

Bij het benoemen van de ambities is regelmatig verwezen naar goede voorbeelden elders. Hoewel het centrum zich moet ontwikkelen, moet worden ingezet op een dorpse sfeer, met een schaal die past bij Oldebroek.

Voorbeelden hiervan zijn te vinden in omliggende kernen als Heerde en Epe. Ook is genoemd de sfeer zoals die te vinden is in Drentse dorpen rond de brink.



afb. 4 informele brink rond kerk in Epe



afb. 5 verblijfsgebied met winkels in Epe



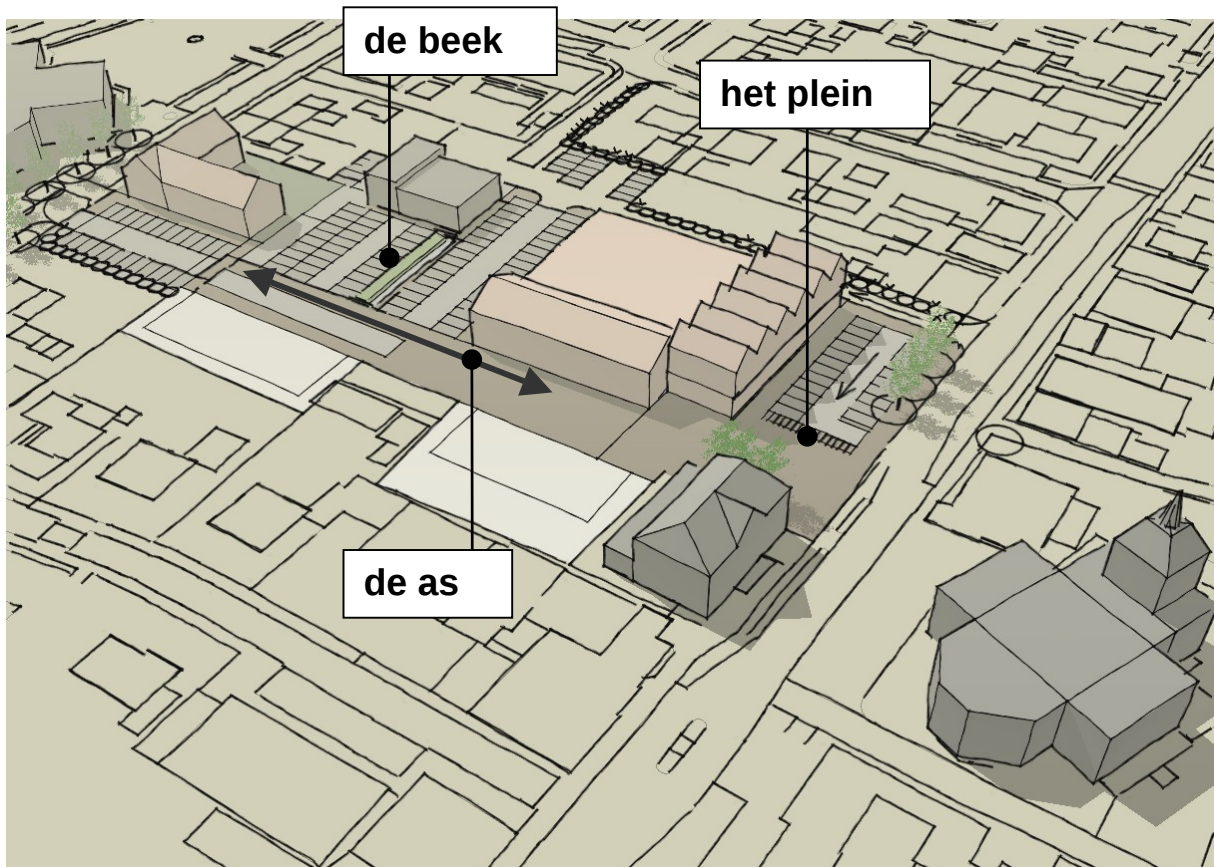
afb. 6 verblijfsgebied met winkels in Heerde

4.2 Stedebouwkundig ontwerp

In het bestemmingsplan dorpscentrum Oldebroek zijn de contouren van de bebouwing in het plangebied weergegeven. Het plan omvat een plein langs de Zuiderzeestraatweg met bebouwing bestaande uit winkels met daarboven woningen, op enige afstand van de weg. Vanuit het plein loopt een as haaks op de Zuiderzeestraatweg naar het gemeentehuis. Langs de as komen meer kleinschalige winkels en voorzieningen, in combinatie met woningen. Haaks op de as wordt de oude beek weer uitgegraven en ingepast in het ontwerp voor de openbare ruimte.

Samenvattend zijn er vier belangrijke elementen in het plan aanwezig, die het beeld en de uitstraling zullen bepalen:

- het plein
- de as
- de beek
- de Kerkstraat



afb. 7 Opzet Herkerterrein

De te realiseren bebouwing staat aan het plein, de as of de Kerkstraat. De positie ten opzichte van de openbare ruimte bepaalt welke randvoorwaarden voor de bebouwing gelden.

Naast de genoemde elementen omvat het plan parkeerruimte en overige ruimte ten behoeve van verkeer. Deze elementen zijn voor wat betreft het beeld ondergeschikt, wel worden hiervoor in het volgende hoofdstuk uitgangspunten aangereikt.

5 Criteria en uitgangspunten

5.1 Toetsingscriteria bouwaanvragen

Algemeen

In de ambities en doelstellingen is aangegeven dat een dorpse, informele sfeer wordt beoogd. De te realiseren bebouwing moet niet monumentaal zijn. De Lambertuskerk en 't Olde Amshuus zijn rijksmonumenten. Het is niet wenselijk dat de nieuwe bebouwing hiermee gaat 'concurreren'. Specifiek gelden voor de drie verschillende deelgebieden waar bebouwing is toegestaan de volgende criteria:

Volume aan Zuiderzeestraatweg (met detailhandel en woningen)

- Aan het plein: De bebouwing is georiënteerd op het plein. In de gevel zijn de afzonderlijke woningen herkenbaar door plaatsing van raampartijen en kappen.
- Langs de as: Bebouwing georiënteerd op de as. Toegangen tot woningen en overige functies goed ondersteunen in het ontwerp, gericht op de as.
- Hoeksituatie bij as en plein woningen op beide zijden te oriënteren.
- Nokrichting is haaks op de Zuiderzeestraatweg.
- Kapvorm zadeldak, schilddak of wolfskap
- Strook langs de as: Verbijzondering in kapvorm toegestaan
- Op het gedeelte bestemd als C-3 is een plat dak toegestaan.
- Gevel baksteen bruin tot roodbruin
- Langs de as: Bebouwing gericht op de as. Toegangen tot woningen en overige functies goed ondersteunen in het ontwerp, gericht op de as.

Woongebouw aan Van Sytzamalaan

- Hoeksituatie bij as en Van Sytzamalaan woningen op beide zijden te oriënteren.
- Nokrichting vrij.
- Kapvorm zadeldak, schilddak of wolfskap
- gevel baksteen bruin tot roodbruin

Woningen Kerkstraat

- Nokrichting vrijstaande woningen gelijk aan omringende woningen (haaks op Zuiderzeestraatweg).
- Halfvrijstaande woningen: nokrichting evenwijdig aan de weg.
- Kapvorm wolfskap of zadeldak,
- Gevel baksteen bruin tot roodbruin

5.2 Het plein

Het plein langs de Zuiderzeestraatweg neemt binnen het dorpscentrum een bijzondere positie in. In de visie wordt veel waarde gehecht aan deze plek, welke moet functioneren als hart van het verblijfsgebied. De ambities voor beeldkwaliteit liggen hier daarom het hoogst. Het plein moet verschillende functies kunnen herbergen als winkelgebied, terras en markt.



afb. 8 Impressie plein aan de Zuiderzeestraatweg

Het plein sluit aan bij het ensemble van de Lambertuskerk en 't Olde Amshuus aan de Zuiderzeestraatweg. Het plein is gedeeltelijk autovrij, en gaat over in een klein parkeerterrein voor de nieuwe bebouwing met detailhandel en woningen.

Het is van belang om samenhang aan te brengen in de bebouwing en openbare ruimte. De bestaande bebouwing heeft een gevarieerd karakter qua kleur en vorm. De toe te voegen bebouwing (detailhandel met woningen erboven) sluit hierbij aan.

Het plein zelf biedt een stabiele basis voor de bebouwing en de activiteiten die erop plaatsvinden. Om dit te ondersteunen heeft het plein een neutrale, rustige kleur. Dit geldt ook voor de te plaatsen verlichting, straatmeubilair etc. Om de flexibiliteit ten aanzien van het gebruik en de ervaring van de ruimte van het plein te optimaliseren wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik. Dit kan worden bereikt door de verschillende inrichtingselementen geclusterd te plaatsen, en waar mogelijk te integreren. Het front van het plein naar de Zuiderzeestraatweg dient zo veel mogelijk open te worden gehouden.

- Neutrale, donkerbruine tot grijsbruine, "warme" kleur bestrating. Gebakken dikformaat klinkers.
- Flexibel ten aanzien van gebruik als terras, markt en evenementen.
- Straatmeubilair, verlichting, etc. zo veel mogelijk geïntegreerd dan wel geclusterd te plaatsen. Zo veel mogelijk in één stijl, blank metaal.

- De strook direct langs Zuiderzeestraatweg zo veel mogelijk vrij te houden van straatmeubilair en andere elementen.
- Lijn- of roostergoten en overige benodigde voorzieningen t.b.v. hemelwaterafvoer, markt etc. zo veel mogelijk in eenvoudige blankmetalen vormgeving.
- Aansluiten bij bestaande leilindes in smalle strook langs 't Olde Amshuus.



afb. 9 Impressie plein vanaf de Zuiderzeestraatweg



afb. 10 Impressie plein, vogelvlucht



afb. 11 Voorbeeld van een smalle roostergoot



afb. 12 Voorbeeld van een sleufgoot



afb. 13 Referentiebeeld donkerbruin dikformaat gebakken klinker

5.3 De as

De as verbindt als nieuw element het plein met de Van Sytzamalaan en loopt zo van de Lambertuskerk naar het gemeentehuis. Het is zowel een fysieke als een visuele verbinding tussen gebieden met een sterk verschillende sfeer en uitstraling. De as sluit aan bij het plein. Het materiaalgebruik en ontwerp van de openbare ruimte komt er in grote lijnen mee overeen. Een gedeelte van de as is voor auto's toegankelijk.

De ruimte is zo veel mogelijk vrij onder meer om de markt mogelijk te maken. Daarnaast maakt het deel uit van het verblijfsgebied en zijn er toegangen naar detailhandel, evt. horeca en woningen.

- Materiaalgebruik overeenkomstig het plein;
- Voor de stroken die voor auto's toegankelijk zijn: Grijsbruin tot antraciet verharding in beton of gebakken klinkers, dikformaat of keiformaat. Waterpasserende bestrating in afwijkend verband t.o.v. plein en as.



afb. 14 Impressie as richting kerk

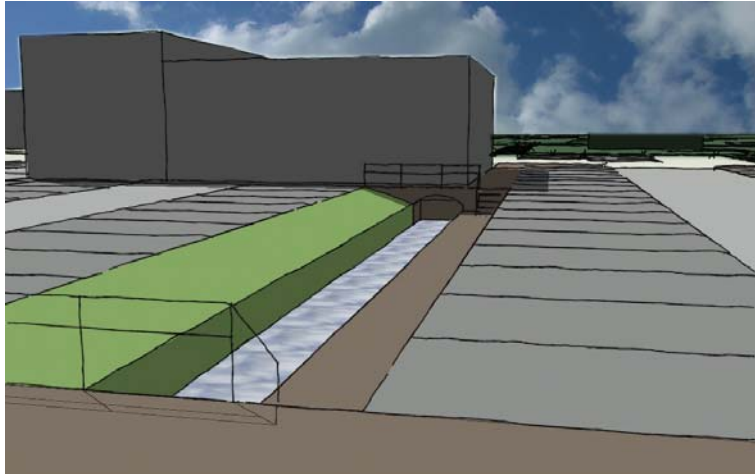


afb. 15 ... en richting gemeentehuis

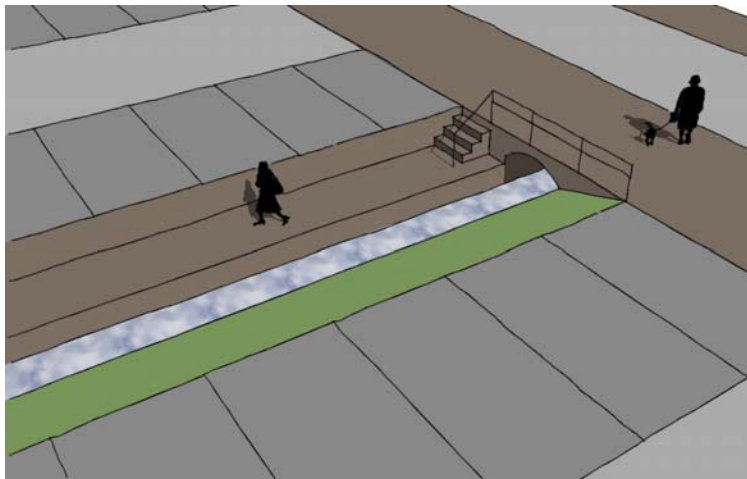
5.4 De beek

Van oudsher liep dwars door het plangebied een beek. Deze beek zorgde voor een goede waterhuishouding voor de percelen aan de Zuiderzeestraatweg.

Zowel vanuit historisch perspectief als vanuit een goede waterhuishouding is het aanleggen van een beek wenselijk.



afb. 16 Profiel beek met groene oever en kade.



afb. 17 Beek bij aansluiting met de as

De beek wordt hersteld en geïntegreerd in het ontwerp, waardoor de beleving van water groter wordt. De beek dient tevens voor het vertraagd afvoeren van het regenwater. Bij verdere ontwikkelingen in het gebied kan dit mogelijk nog worden uitgebreid. Uitgangspunten voor uitvoering van de beek zijn:

- Eén van de oevers vormgeven als verlaagde kade met een voetpad, de andere oever met een natuurlijk talud (zie profieltekening);
- Beide uiteinden (aansluiting duiker) vormgeven als brug;
- Aandacht voor veiligheid;
- Optie is de plaatsing van een waterpomp, wat tegelijk een speeltoestel als een ornament kan zijn.

5.5 Parkeerruimte en overige wegen bij as, beek en plein

In de gedeelten van het plangebied waar autoverkeer is toegestaan worden vakken gerealiseerd als rijstroken en parkeerruimte. Hiervoor gelden andere eisen dan voor het voetgangersgebied op plein en as.

In tegenstelling tot het plein en de as worden hier aan de verharding specifieke eisen gesteld vanuit de waterhuishouding. De bestrating dient waterpasserend te zijn, d.w.z. water moet eenvoudig kunnen infiltreren in de bodem.

Daarnaast is het wenselijk om visueel onderscheid te scheppen tussen deze zones en de as en het plein. Daarom worden licht afwijkende kleuren voorgesteld.

- Grijsbruin tot antraciet verharding in beton of gebakken klinkers, dikformaat of keiformaat. Waterpasserende bestrating in afwijkend verband t.o.v. plein en as.

5.6 Kerkstraat



afb. 18 Laanstructuur bij Kerkstraat



afb. 19 Zicht langs Kerkpad naar Oldebroek

De Kerkstraat ligt tegen de noordoostelijke dorpsrand van Oldebroek, genzend aan de open polder. Deze is in het streekplan aangemerkt als waardevol open gebied. Tegelijk vormt de locatie de beëindiging van het dorpscentrum, direct achter de lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg.

De toekomstige bebouwing in dit deelgebied zal deel uitmaken van het ensemble van bebouwing bestaande uit de Lambertuskerk en omliggende gebouwen.

In de Visie Oldebroek-centrum is de ambitie uitgesproken om langs de noordoostelijke dorpsrand een randweg aan te leggen voor het dorp. Deze weg zou op enige afstand van de (woon-) bebouwing moeten komen te liggen, onder meer afhankelijk van geluidsnormen.

- Landelijk, informeel karakter bebouwing en openbare ruimte.
- Gebouwwormen verwijzen naar agrarische bebouwing (boerderijen, schuren).
- Aansluiten bij bestaande bestrating Kerkstraat. Bruine tot grijsbruine beton klinkers of evt. gebakken materiaal, dikformaat of keiformaat.
- Groenstructuur behouden en/of versterken als aangegeven in de (concept) Groenvisie.



afb. 20 Impressie bebouwing Kerkstraat



afb. 21 Kenmerkende agrarische bebouwing in omgeving

5.7 Groen algemeen

Het te realiseren groen moet zijn afgestemd op het intensieve gebruik van het verblijfsgebied. Het kan worden getypeerd als stedelijk groen, ter ondersteuning van de gewenste beeldkwaliteit van het verblijfsgebied.



afb. 22 't Olde Amshuus met leilindes

De Zuiderzeestraatweg en het groen in de zone rond het gemeentehuis maken deel uit van de groene dorpsstructuur van Oldebroek. In de Groenvisie vormt het groen (zowel privé als openbaar) in het verblijfsgebied en van het tracé rondom de beek, een schakel tussen deze beide gebieden en behoren tot de groene wijkstructuur.

- Op basis van de beschikbare ruimte en het programma worden binnen het verblijfsgebied plekken onderscheiden waar bomen passend kunnen zijn. Thans zijn al leilindes aanwezig langs de zijgevel van 't Olde Amshuus. Hierbij kan mogelijk worden aangesloten.
- Aanplant van laanbeplanting langs de as is niet wenselijk, wel het plaatselijk markeren van plekken, zoals op het plein en bij de kruising van de as en de beek.

Boomspiegels: Op plein kan toepassing van boomroosters worden overwogen, met name in de nabijheid van terrassen. Vormgeving in aansluiting op overige inrichtingselementen. Op plaatsen met verkeer boombeschermers.

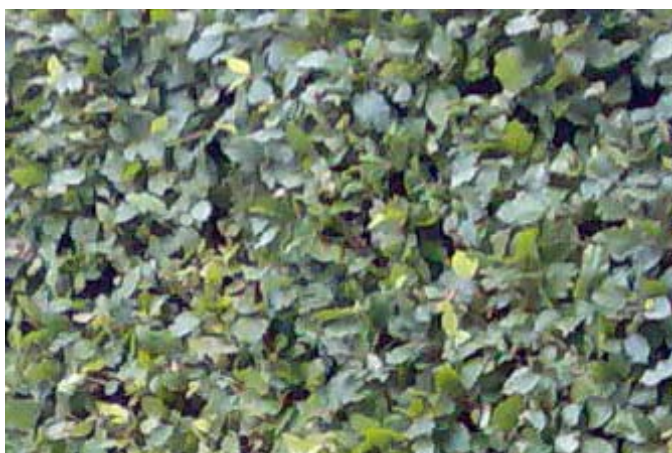


afb. 23 Platanen aan de Van Sytzamalaan, deel van de groenstructuur

5.8 Groene erfscheidingen

Op verschillende plaatsen binnen het plan grenst het openbaar gebied aan privétuinen, de achtertuinen van omliggende woonpercelen. Gezien de aard van de gewenste ontwikkeling en de beperkte beschikbare ruimte, is er weinig ruimte beschikbaar om hier een volwaardige groene afscherming vorm te geven. Er gelden hoge kwaliteitseisen zowel voor de afschermende functie als de beeldkwaliteit.

- De hoogte van de groene erfscheidingen moet ten minste 1.80 m te bedragen, en deze dient wintergroen (bladhoudend) te zijn.
- Als mogelijke oplossingsvarianten worden de haagbeuk en de klimop voorgesteld. Deze zijn indicatief voor het beoogde beeld. Niet wenselijk zijn erfscheidingen bestaande uit coniferen en Amerikaanse vogelkers (*Prunus serotina*) of soortgelijk.



afb. 24 Haagbeuk (*Carpinus betulus*)



afb. 25 Klimop (*Hedera helix*)

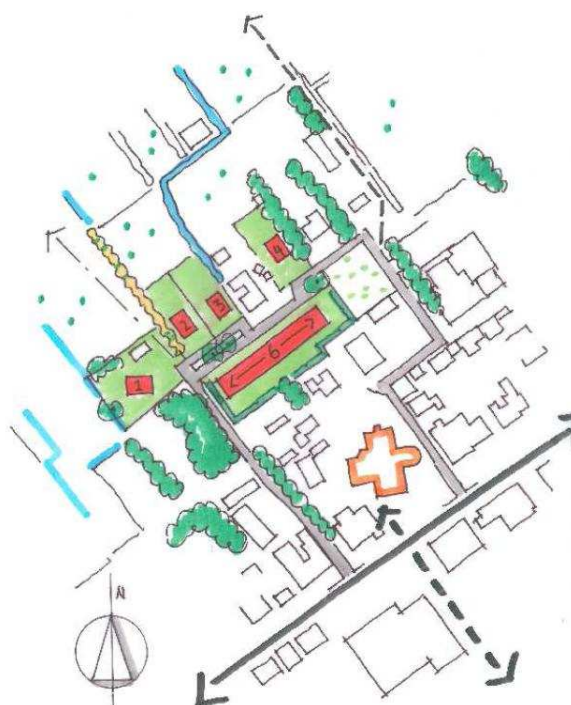
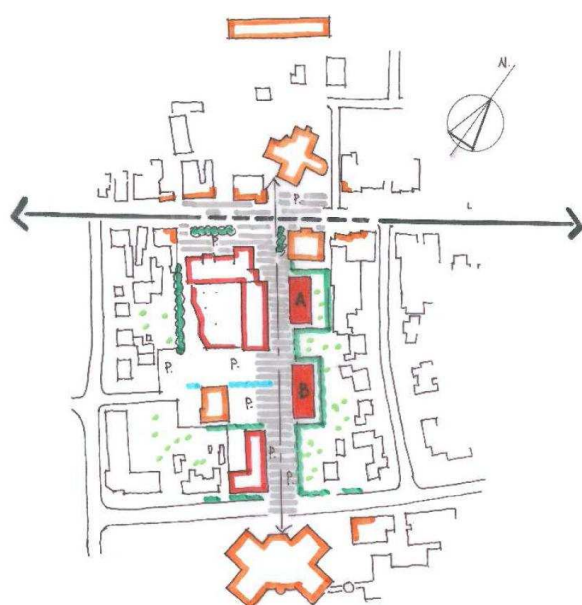
5.9 Beheersplannen

Op dit moment geldt voor de beheersplannen inzake het beheer van de openbare ruimte het ambitieniveau sober doch doelmatig. Met dit ambitieniveau is de duurzame instandhouding van de openbare ruimte gewaarborgd en kan hier veilig gebruik van worden gemaakt.

Het zou wenselijk zijn voor het plein en de as een hoger ambitieniveau te hanteren. Daarmee komt de bijzondere status van het verblijfsgebied beter naar voren. Bovendien wordt recht gedaan aan het gegeven dat het verblijfsgebied een intensief gebruikte openbare ruimte van het dorp is, waaraan hoge eisen worden gesteld.



AANVULLEND BEELDKWALITEITPLAN OLDEBROEK CENTRUM



Aanvullend beeldkwaliteitplan Oldebroek centrum
Opdrachtgever : Gemeente Oldebroek
Opdrachtnemer : Het Oversticht, Zwolle
Versie : definitief, 30 maart 2011

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	5
2. Ontwikkellocaties langs de as	7
3. Ontwikkellocatie Kerkstraat	8
4. Bestaand beleid	10
5. Toetsingscriteria gebouwen langs de as	11
6. Toetsingscriteria Kerkstraat	14

1. Algemeen

Oldebroek, hoofdkern van de gelijknamige gemeente, gelegen op de overgang van het Veluwemassief naar het Drontermeer (de voormalige Zuiderzee). Een kern die zich in de loop der jaren heeft ontwikkeld van een straatdorp tot een kerndorp met bijna 7000 inwoners in 2011. In het stedenbouwkundig plan van het dorp zijn de verschillende ontwikkel- en groeifasen duidelijk te herkennen in een helder patroon. De Zuiderzeestraatweg vormt ook nu nog de belangrijkste ader van het dorp, niet alleen als (doorgaande) verkeersweg, maar ook als basis voor tal van voorzieningen en bedrijven.

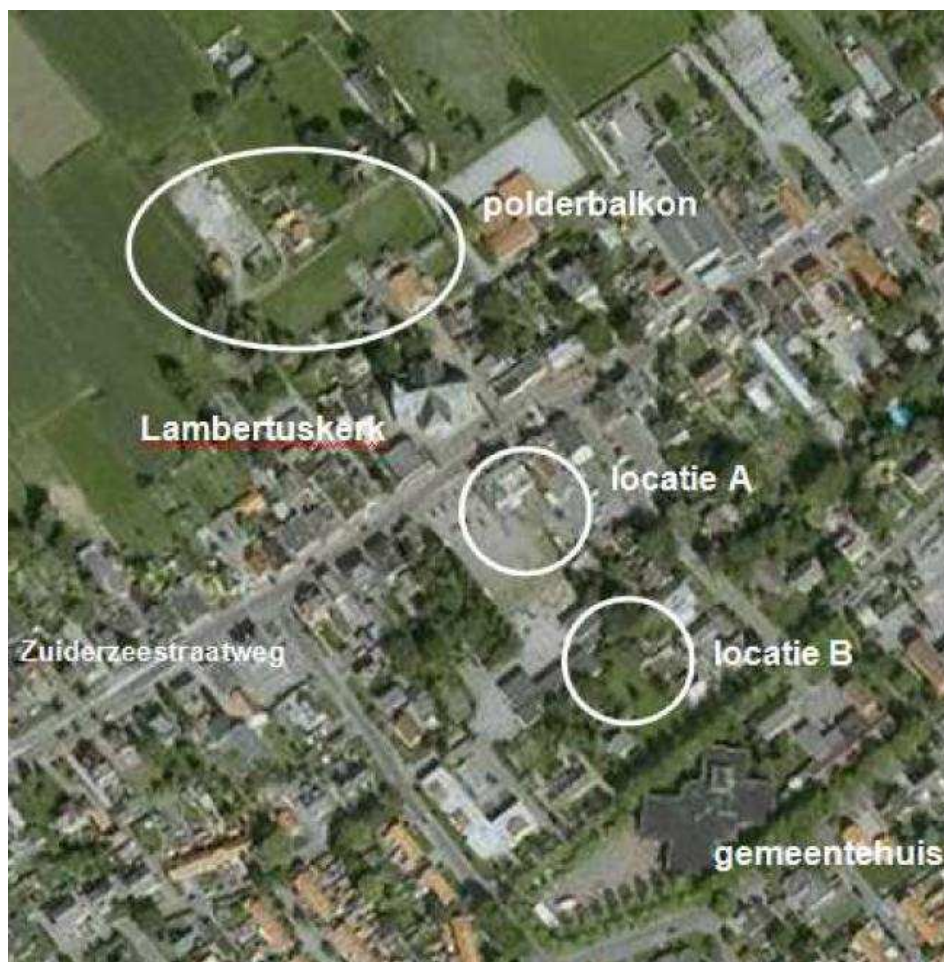
Het hart van het dorp bevindt zich ter plaatse van de Lambertuskerk en 't Olde Amshuus. De gemeenteraad heeft in 2006 de 'Visie Oldebroek-centrum 2030' vastgesteld. Eén van de kernpunten van de visie is om te komen tot een kernwinkelgebied met een concentratie van winkels en voorzieningen in het dorps hart. Nu mist het dorp een aangenaam en veilig centraal gelegen verblijfsgebied en gaat de functie en ruimtelijke kwaliteit van de Zuiderzeestraatweg achteruit.

Als eerste stap in vervolg op de visie is een doorbraak gemaakt richting het gemeentehuis met als doel daar een verblijfsgebied te realiseren met een concentratie van winkels, woningen en maatschappelijke functies in een verkeerskundig rustige omgeving. Een in 2007 opgesteld ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vormen daartoe de basis (beeldkwaliteitplan Oldebroek dorpscentrum 2007).

Het bouwdeel aan de Zuiderzeestraatweg met daarin de supermarkt, enkele winkels en appartementen is reeds in uitvoering en zal in 2011 worden opgeleverd.



De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd om, in aanvulling op het eerder genoemde beeldkwaliteitplan, voor een drietal locaties beeldkwaliteitseisen op te stellen. Het betreft twee locaties aan de eerder genoemde zone tussen de Zuiderzeestraatweg (Lambertuskerk) en de Van Sytzamalaan (gemeentehuis), bestemd voor winkels, maatschappelijke functies en appartementen en een locatie aan de noord(west)zijde van het dorp achter de Lambertuskerk met uitzicht op het open polderlandschap (zie kaartje)

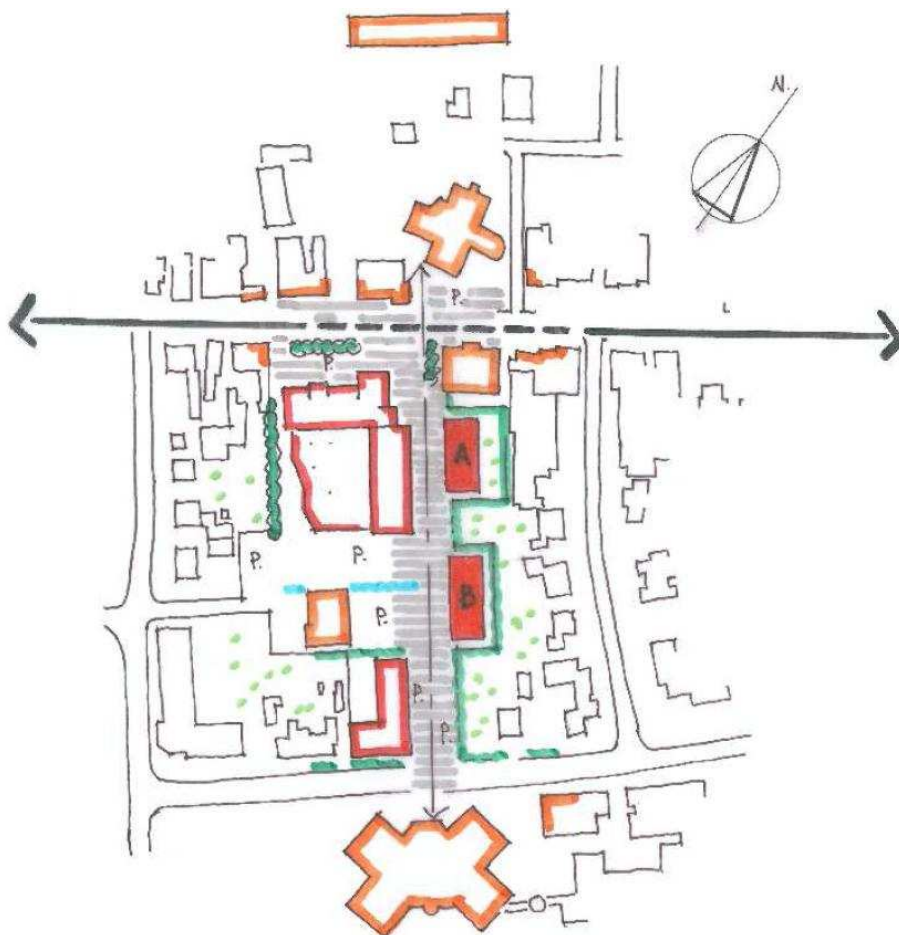


2. Ontwikkellocaties langs de as

Het gebied gelegen aan de as tussen de Lambertuskerk aan de Zuiderzeestraatweg en het gemeentehuis aan de Van Sytzamalaan is bedoeld als nieuw te ontwikkelen centrumgebied met ruimte voor winkels, woningen, parkeren en maatschappelijke / culturele voorzieningen. Belangrijk doel is hier, als tegenhanger van de relatief drukke Zuiderzeestraatweg, een rustig verblijfsgebied te realiseren. Er is ruimte voor de voetganger en de fietser en voor parkeren. Naast het reeds in aanbouw zijnde winkelcentrum (supermarkt, dagwinkels en appartementen) en een woongebouw aan de zijde van de Van Sytzamalaan, is er aan de oostzijde van de as nog ruimte voor twee gebouwen met winkels/voorzieningen en appartementen. Het toevoegen van deze extra gebouwen heeft als belangrijk doel het gebied functioneel en ruimtelijk te versterken en gezelliger te maken.

Locatie **A** bevindt zich direct achter het 't Olde Amshuus en in aansluiting op het zalencentrum de Brink. Hier wordt gedacht aan een winkelfunctie op de begane grond en daarboven in 2 á 3 bouwlagen middelgrote woonappartementen.

Locatie **B** bevindt zich tegenover de huidige brandweerkazerne. Daar wordt aangestuurd op een maatschappelijke functie op de begane grondlaag en daarboven in 2 á 3 bouwlagen woonappartementen.



3. Ontwikkellocatie Kerkstraat

Een derde ontwikkellocatie bevindt zich ten noorden van de Lambertuskerk nabij Kerkstraat en Kerkpad. Hier is ruimte voor grondgebonden woningen op 4 bij elkaar gelegen locaties te ontsluiten via de nog door te trekken Kerkstraat. Daar wordt gedacht aan een vrijstaande woning, een zestal woningen 2-onder-1-kap en vrijstaand en (op termijn) nog een drietal woningen aanvullend op reeds aanwezige woningen, waarvan één woning op particulier terrein tussen Kerkstraat 7 en 9 en twee woningen op de voormalige gemeentewerf.

De locatie aan de Kerkstraat is in meerdere opzichten bijzonder. In de eerste plaats betreft het een locatie die door de situering van de Lambertuskerk de polder inschuift en vanwege zijn beoogde iets hogere ligging kan worden beschouwd als een locatie met direct uitzicht op de (waardevolle) open polder. Vandaar ook de titel **'polderbalkon'**.

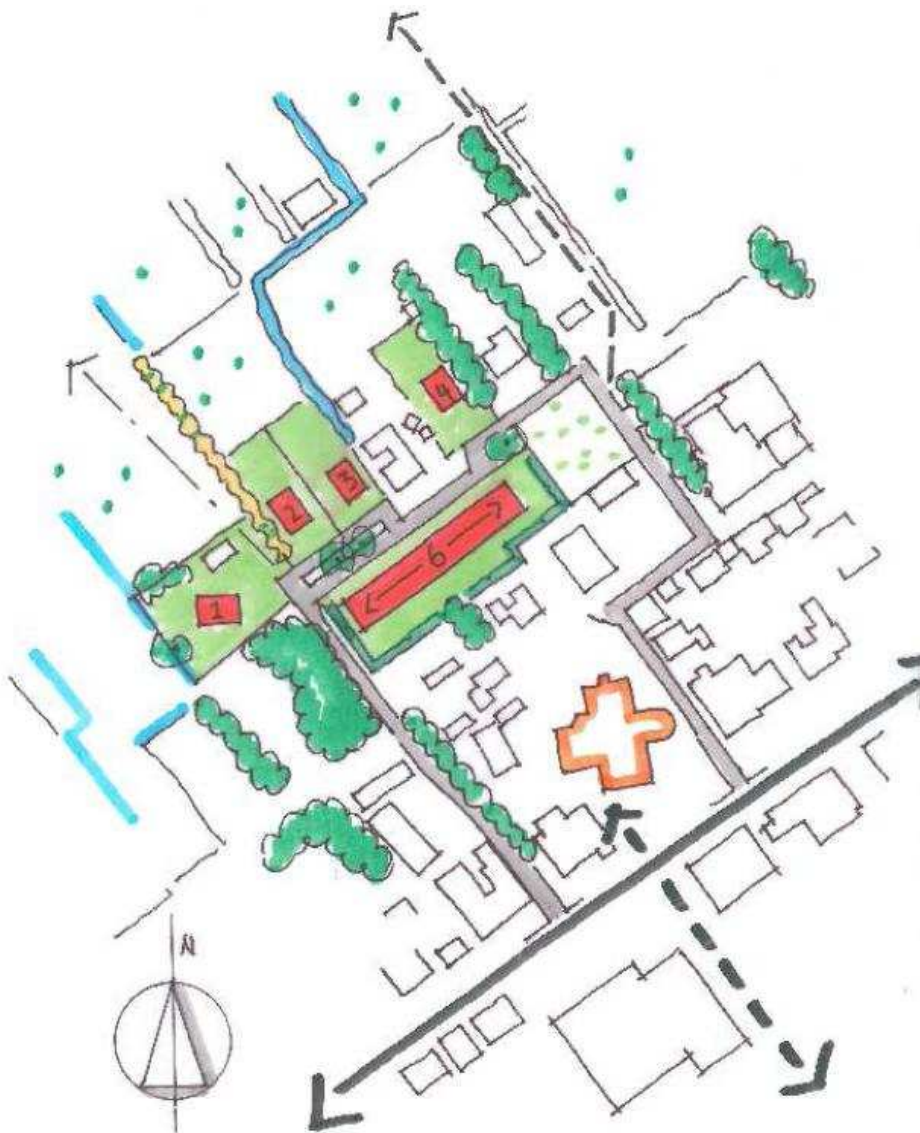
Op de betreffende locatie is in principe ruimte voor een groter aantal woningen. Deels worden deze bij elkaar gegroepeerd op een nu nog onbebouwd stuk terrein, deels op vrijkomende percelen aan de rand van de polder. Het is van groot belang de bijzondere kwaliteiten van de locatie in voldoende mate te benutten en echt iets bijzonders aan de poldergrens toe te voegen.

In een eerdere versie van dit beeldkwaliteitplan werd in principe ruimte gegeven voor standaard woningen twee-onder-één-kap en vrijstaand. Dit aanvullende beeldkwaliteitplan beoogt toch een kwaliteitslag te maken en de ter plaatse aanwezige identiteiten en ruimtelijke kwaliteiten meer te respecteren, te benutten en waar mogelijk te versterken.



Daartoe zijn de eerder aangegeven criteria aangevuld en nader gespecificeerd en is er getracht een duidelijk stedenbouwkundig/architectonisch thema nader uit te werken. Voor alle woningen (bestaand en nieuw) is getracht een familieverband te ontwikkelen, maar ook daarnaast ruimte te laten voor eisen en wensen van deze tijd. Het familieverband gaat met name in op een tweetal aspecten die verband houden met in het gebied aanwezige en voor Oldebroek en omgeving kenmerkende karaktereigenschappen: de nokrichting en de kapvorm.

De nokrichting staat voor nagenoeg alle gebouwen langs de Zuiderzeestraatweg **haaks op de weg**. De locatie aan de Kerkstraat maakt daar in principe onderdeel van uit.



4. Bestaand beleid

Het betreft hier de welstandsnota van de gemeente Oldebroek en het in 2007 vastgestelde 'Beeldkwaliteitplan Oldebroek dorpscentrum 2007'.

Wat de welstandsnota betreft valt het overgrote deel van de te ontwikkelen locaties in de categorie '3. *Zuiderzeestraatweg*'; de directe omgeving van het gemeentehuis binnen de categorie '6d. *woningen in blokverkaveling*'. In de welstandsnota wordt aandacht gevraagd voor de volgende aspecten: situering, massa en hoofdvorm, gevels, materiaal- en kleurgebruik en detaillering. Voor de Zuiderzeestraatweg geldt het welstandsniveau 1.

Voor het ontwikkeltraject gelden hier nu de eisen en aanbevelingen van het bovengenoemde beeldkwaliteitplan. Dit plan stuurt met name het ontwerp- en ontwikkeltraject aan en let daarbij met name op de volgende aspecten: situering en oriëntatie, kapvorm, kleuren en materialen. Voor de drie eerder genoemde ontwikkellocaties volgen hieronder in hoofdstuk 5 nadere eisen.

5. Toetsingscriteria gebouwen langs de as

locatie A

Het betreft hier de nieuw toe te voegen bouwlocatie direct achter 't Olde Amshuus. Hier biedt de gemeente ruimte voor een extra bouwvolume van maximaal 3 bouwlagen, met op de begane grond ruimte voor winkelunits en op de verdiepingen meerdere woonappartementen.

Van belang is hier een goede ruimtelijke en functionele afstemming met het nabijgelegen zalencentrum de Brink.

situering

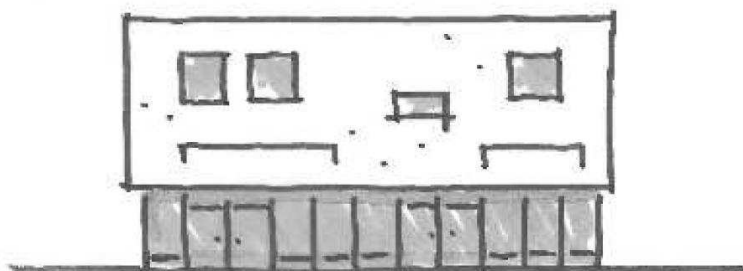
- gebouw parallel aan de as kerk – gemeentehuis;
- gebouw ongeveer in lijn met de zijgevel van 't Olde Armhuus;
- winkels en appartementen zijn georiënteerd op en maken een gezicht naar de openbare ruimte;
- ontsluiting van de appartementen aan de westzijde.

hoofdvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als compacte, op zichzelf staande hoofdmassa
- bebouwingskarakteristieken hebben een relatie met (recent) ontwikkelde gebouwen in de omgeving (van Asch van Wijcklaan);
- aan de zijde van het plein is er een duidelijk onderscheid tussen boven en onderbouw;
- dakvorm: zadeldak evenwijdig aan de as;
- accenten in de vorm van dakkapellen mogelijk mits voldoende afgestemd op structuur onderbouw.

gevelaanzicht

- geen gesloten gevels richting de openbare ruimte;
- vlakke gevels aan de zijde van de openbare ruimte, balkons inpandig;
- onderbouw aan de zijde van het plein zo transparant mogelijk, de hoeken zijn verbijzonderd;
- bovenbouw in metselwerk met terug liggende gevelopeningen;
- meerdere accenten in de vorm van expressief ontworpen lijsten.



Onderbouw zo transparant mogelijk

materialisatie, kleurgebruik, detaillering

- winkellaag aan de zijde van de openbare ruimte zo transparant mogelijk, glas omzetten langs de zijgevel;
- entree van de appartementen zichtbaar maken vanaf de openbare ruimte
- kleuren zijn afgestemd op het kleurenpalet (donkere aardtinten, rood en bruin, zwart en donkergroen) van de omgeving; verbijzonderingen zijn toegestaan, mits niet te expressief;
- toepassen van overwegend natuurlijke materialen en kleuren;
- baksteen, overwegend (donker)rode en roodbruine tinten;
- afwijkend materiaalgebruik is in beperkte mate mogelijk, mits van hoge kwaliteit.

reclame

- naamsaanduiding en reclame zijn onderdeel van de pui;
- haaks op de gevel aangebrachte reclame maximaal 50 cm hoog en 100 cm breed.

locatie B

Het betreft hier een nieuw toe te voegen bouwlocatie direct tegenover de bestaande brandweerkazerne. Hier biedt de gemeente ruimte voor een extra bouwvolume van maximaal 3 bouwlagen, met op de begane grond ruimte voor maatschappelijke dienstverlening en op de verdiepingen meerdere woonappartementen. Van belang is hier een goede ruimtelijke en functionele afstemming met de achter het pand gelegen woningen.

situering

- gebouw parallel aan de as kerk – gemeentehuis;
- gebouw in lijn met de voorgevel van gebouw A (zijgevel van 't Olde Amhuus)
- op de begane grond maatschappelijke voorzieningen met een uitnodigende entree aan de zijde van de as;
- appartementen zijn georiënteerd op en maken een gezicht naar de openbare ruimte;
- ontsluiting van de appartementen aan de oost- of westzijde.

hoofdvorm

- nieuwbouw is vormgegeven als compacte, op zichzelf staande hoofdmassa
- bebouwingskarakteristieken hebben een relatie met (recent) ontwikkelde gebouwen in de omgeving (van Asch van Wijcklaan);
- aan de zijde van het plein is er voldoende onderscheid tussen boven en onderbouw;
- dakvorm: zadeldak evenwijdig aan de as;
- accenten in de vorm van dakkapellen mogelijk mits voldoende afgestemd op structuur onderbouw.

gevelaanzicht

- geen gesloten gevels richting de openbare ruimte;
- vlakke gevels aan de zijde van de openbare ruimte; balkons inpandig;
- onderbouw aan de zijde van het plein verbijzonderen inclusief de hoeken;
- bovenbouw in metselwerk met terug liggende gevelopeningen;
- meerdere accenten mogelijk in de vorm van expressief ontworpen lijsten.

materialisatie, kleurgebruik, detaillering

- begane grondlaag aan de zijde van de openbare ruimte transparant vormgeven en omzetten langs de zijgevel;
- entree van de appartementen zichtbaar maken vanaf de openbare ruimte;
- kleuren zijn afgestemd op het kleurenpalet (donkere aardtinten, rood en bruin, zwart en donkergroen) van de omgeving; verbijzonderingen zijn toegestaan, mits niet te expressief;
- toepassen van overwegend natuurlijke materialen en kleuren;
- baksteen, overwegend (donker)rode en roodbruine tinten;
- afwijkend materiaalgebruik is in beperkte mate mogelijk, mits van hoge kwaliteit.

reclame

- naamsaanduiding en reclame zijn onderdeel van de pui;
- beperkt en bescheiden toepassen.

6. Toetsingscriteria Kerkstraat

Op de overgang van de Kerkstraat naar het Kerkpad achter de Lambertuskerk is er na het verlengen van de Kerkstraat in westelijke richting ruimte voor het toevoegen van meerdere woningen. De woningen hebben alle zicht op de polder en vormen met elkaar het zgn. 'polderbalkon'.

Het is van groot belang dat de nieuw toe te voegen bebouwing voldoende beeldrelatie heeft/krijgt met de reeds aanwezige bebouwing en dat er sprake is van eenheid in verscheidenheid. Zoals reeds eerder gemeld zullen nokrichting en kapvorm hier in belangrijke mate aan moeten bijdragen, naast kleurstelling en materiaalkeuze.

Bijgevoegde schetsen en referentiebeelden geven een beeld van de beoogde ontwikkeling en zijn leidraad voor de toetsingscriteria hierna.

De richtlijnen zijn mede gebaseerd op een ruimtelijke analyse van de locatie en gaan vergezeld van referentiebeelden die vooral als inspiratiebron voor ontwerp en inrichting zijn bedoeld en niet te letterlijk moeten worden opgevat.

De referentiebeelden laten zien hoe met eenvoudige, gebiedseigen vormen (volume, massa) kan worden aangesloten op de karakteristieken van Oldebroek, i.c. de directe omgeving. Daarnaast tonen de beelden het effect van de eventuele toepassing van eigentijdse/moderne materialen vooral ook om de beoogde identiteit van de locatie te bewerkstelligen.

Voor meer duidelijkheid is er bij de onderstaande toetsingscriteria per categorie een onderscheid gemaakt tussen het **zuidelijk** deel waar de min of meer geschakelde nieuwbouw zal worden gerealiseerd en een **noordelijk** deel waar vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

Zuidelijk deel

*situering **zuid***

- de te bouwen woningen staan gegroepeerd bij elkaar en vormen middels kapvorm en nokrichting een helder familieverband;
- de gebouwen staan zo veel mogelijk in lijn;
- het geheel wordt door middel van uniforme hagen en hekwerken gekoppeld en fysiek gescheiden van omliggende terreinen.

*hoofdvorm **zuid***

- eenvoudige en eenduidige volumes van voldoende omvang met gebieds-/streekeigen kenmerken en geveluitdrukkingen;
- zadeldak met de nok loodrecht op de weg, geldt ook voor de bijgebouwen, dakhelling variërend tussen de 30 en 50 graden;
- bijgebouwen zo veel mogelijk onderdeel laten zijn van het hoofdgebouw zowel qua situering als vormgeving en materiaalkeuze.

*gevelaanzichten **zuid***

- de (voorgevel)uitdrukking is als van agrarische bedrijfsgebouwen: sober en eenvoudig, relatief grote gevelopeningen;
- de voorgevels van de woningen en de bijgebouwen zijn een belangrijke factor in het beoogde familieverband;
- met name te bereiken door vormgeving en materialisering (zie referentiebeelden);
- voorgevel(s) voorzien van een dakoverstek met heldere daklijst.

*materiaal- en kleurgebruik **zuid***

- gevelmateriaal metselwerk en hout, ruimte voor ondergeschikte verbijzonderingen
- toevoegingen/verbijzonderingen in glas en/of metaal mogelijk (zie referentiebeelden);
- kleur is afgestemd op het kleurenpalet van de omgeving (donkere aardtinten, rood, bruin en zwart en donkergroen);
- kleuraccenten terughoudend en functioneel toepassen;
- dakbedekking: pannen in een donkere kleurstelling (ook voor bijgebouwen).

*erfscheidingen **zuid***

- erfscheidingen aan de zij- en achterkant van het gehele perceel in de vorm van hagen of begroeide hekwerken;
- toegangen voorzien van eenvoudige hekwerken of poorten.

Noordelijk deel

*situering **noord***

- situering van de toe te voegen woningen zodanig dat belangrijke/bestaande doorzichten blijven bestaan;
- nieuwe woningen respecteren de bestaande situatie en erfstructuur.

hoofdvorm **noord**

- eenvoudige en eenduidige volumes van voldoende omvang met gebieds-/streekeigen kenmerken en geveluitdrukkingen;
- nokrichting in principe haaks op de weg;
- eenvoudige kapvorm; bij voorkeur een zadeldak;
- verbijzonderingen op streekeigen wijze (sober en doelmatig).

gevelaanzichten **noord**

- sobere vormgeving en materialisatie;
- ruimte voor verschil in vorm, materiaal- en kleurkeuze;
- op- en uitbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt vormgegeven.

materiaal- en kleurgebruik **noord**

- kleuren zijn afgestemd op het kleurenpalet (donkere aardtinten, rood en bruin, zwart en donkergroen) van de omgeving; verbijzonderingen zijn toegestaan, mits niet te expressief;
- toepassen van overwegend natuurlijke materialen en kleuren;
- afwijkend materiaalgebruik is mogelijk, mits van hoge kwaliteit;
- kleuraccenten terughoudend en functioneel toepassen;
- dakbedekking: riet, pannen, eventueel robuust plaatmateriaal in gedekte kleur.

erfscheidingen **noord**

- groen, geen schuttingen of gesloten hekwerken.

BIJLAGE: referentiebeelden
op de volgende pagina's



Zuiderzeestraatweg Oldebroek centrum



't Olde Aamshuus



zichtas richting gemeentehuis



zichtas richting Lambertuskerk



bouwbord met beeltenis van fase 1 (in uitvoering)



idem, perspectief vanaf de Zuiderzeestraatweg



aanvullende bouwlocatie A



aanvullende bouwlocatie B



Entree Kerkstraat bij de Lambertuskerk



Kerkstraat met zicht op kerk en boerderijen



de ontwikkellocatie gezien vanuit het zuid-westen



de locatie voor de vrijstaande woning voor de fam. Laproi



de ontwikkellocatie vanuit het noord-oosten



kerkpad en polder



zichtlijn vanuit het dorp op de locatie Laproi



idem



onderscheid boven – onder



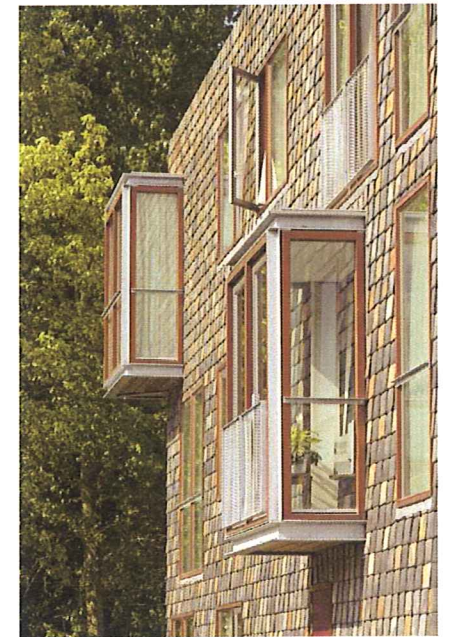
recente nieuwbouw van Asch van Wijcklaan



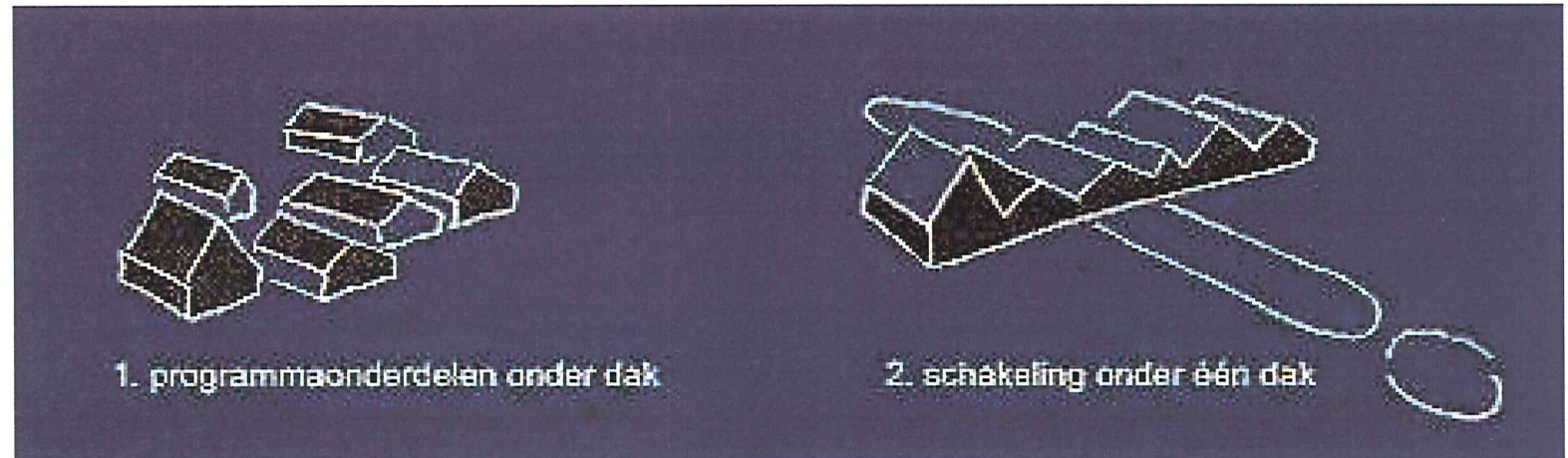
Stoer metselwerk met terugliggende gevelopeningen



ruimte voor verbijzonderingen



idem



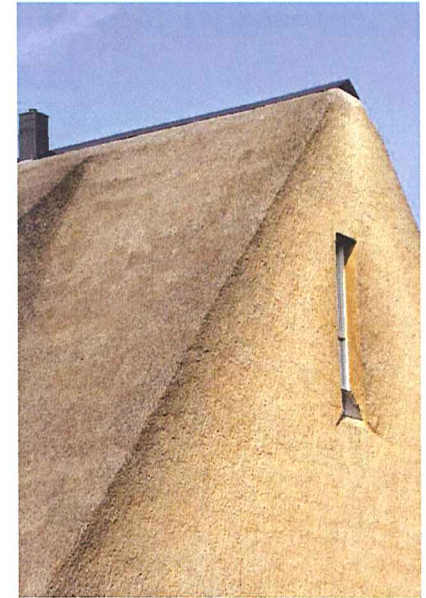
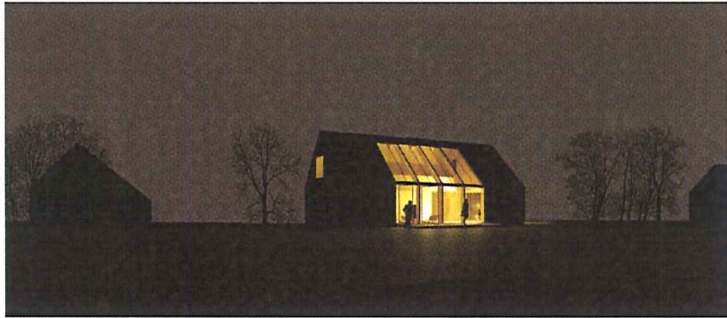
Onix, alles onder 1 dak met behoud van streekeigen karakteristieken



in uitvoering



voorbeelden van nieuw gebouwde (polder)woningen en gerealiseerde uitbreidingen



licht & lucht, hout & riet, oud & nieuw, klassiek & modern, mooie details