

Beeldregieplan Oldebroek Centrum fase 2

juni 2025



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Ruimtelijk beeld en kansen.	5
3. Gelaagde opbouw beeldkwaliteitseisen.	7
4. Verschillende zones en potentiële ontwikkelingen in kaart.	8
5. Gebiedsgerichte richtlijnen en uitgangspunten openbare ruimte	9
Zone 1: De verbindingsas Thema Laan	9
Zone 2: De Verlengde Beeklaan Thema Beek	10
Zone 3: Het Lambertusplein Thema Plein	11
Zone 4: Zuiderzeestraatweg	12
2. Ontwikkelgebieden / locatiegerichte richtlijnen voor ontwikkellocaties.	13
Locatie 1: De Brink.	13
Locatie 3: Van Asseltsweg / Van Sytzamalaan.	14
Locatie 4: Brandweerkazerne.	15

Beeldregieplan Kern Centrumplan II Oldebroek

De gemeente Oldebroek kiest voor maatwerk voor de ontwikkelingen in het Oldebroek Centrum. Het beeldregieplan is een integraal beeldkwaliteitsplan, dat zich richt op de openbare ruimte, de gebouwde omgeving en de ruimtelijke en programmatische samenhang in het centrum van Oldebroek.

Een beeldregieplan vormt een start voor maatwerk en kwaliteit. Dit is een ontwikkelingsproces tussen gemeente en ontwikkelende partijen om ontwerpend van programma tot een gewenst beeldkwaliteit als eindresultaat te komen. Een beeldregieplan gaat van grof naar fijn, over hoofdzaken en grote lijnen. Het is de bedoeling om samen met alle partijen een ruimtelijke meerwaarde te creëren.

1. Inleiding

In het Ontwikkelplan “Oldebroek Centrum 2” zijn uitgangspunten voor de ruimtelijke versterking van het centrum benoemd. Dit beeldregieplan is een uitwerking van het ontwikkelplan met de focus op de beeldkwaliteit van met name gebouwen en de openbare ruimte, wanneer initiatieven zich in het centrum aandienen.

Dit beeldregieplan richt zich op de kern van het centrumgebied Oldebroek gelegen tussen Zuiderzeestraatweg, Spronksweg, Van Sytzamalaan en Van Asseltsweg.

Naast de beeldkwaliteit voor gebouwen wordt er beknopt ingegaan op de ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Gelijktijdig met het proces om te komen tot dit beeldregieplan loopt het ontwerpproces voor de (her)-inrichting van de openbare ruimte in het dorpscentrum. Bij het opstellen van dit beeldregieplan is sprake van nauwe afstemming tussen de inhoud van de beeldkwaliteit en de uitgangspunten van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Op deze manier wordt

gewaarborgd dat de openbare ruimte en bebouwing elkaar ondersteunen in de gezamenlijke ambitie om tot de gewenste hoogwaardige en aantrekkelijke uitstraling te komen die het centrum en de bewoners van Oldebroek verdient.

In het centrum van Oldebroek spelen diverse concrete initiatieven. Daarnaast zijn er waarschijnlijke toekomstige ontwikkelingen. Zo kan bij nieuwbouw en verbouw van gebouwen de beeldkwaliteit in het centrum worden versterkt. Hiervoor is een inspiratiekader nodig om de kwaliteitsambities te kunnen sturen en waarmaken.

Het gebied rond het Lambertusplein is voor een groot deel ontwikkeld. Kenmerkend zijn het parkeerterrein, het woongebouw Hof van Herkert aan de entree en het appartementengebouw met supermarkt en dagwinkels. De architectonische kwaliteit en uitstraling zijn hier niet overal op hetzelfde niveau. Nieuwe ontwikkelingen zullen het karakter en de uitstraling van het centrum veranderen, maar ook de uitstraling van het

gebied. Zij dragen bij aan een geleidelijke transformatie van het centrum naar een aantrekkelijke en gezellige verblijfsplek.

De beeldkwaliteitsrichtlijnen in het beeldregieplan moeten de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking van gebouwen en op hoofdlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte.

Dit beeldregieplan is opgesteld om:

- een aantrekkelijke centrummilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de gewenste beeldkwaliteit.

Het beeldregieplan is een inspirerend kader dat als aanvulling op het ontwikkelplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en wordt gebruikt bij de ruimtelijke kwaliteitstoetsing.

2. Ruimtelijk beeld en kansen

Het huidige centrum wordt aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg gekenmerkt door een groot monolithisch gebouw met dagwinkels, een supermarkt en appartementen. In het binnengebied staat de brandweerkazerne. Verder richting het gemeentehuis staat het woongebouw 'Hof van Herkert'. De open ruimte tussen de gebouwen is ingevuld met parkeren en een eerste opzet van het Lambertusplein. Het centrumgebied wordt omsloten door woonstraten Spronksweg, Van Sytzamalaan en Van Asseltsweg. De Spronksweg en de Van Sytzamalaan zijn de belangrijkste toegangswegen tot het centrumgebied. De dagwinkels worden ontsloten via de Zuiderzeestraatweg en hebben een eigen parkeerterrein. Het binnengebied van het centrum sluit aan op de vele achtertuinen van de omliggende woningen. In het oorspronkelijke "Centrumplan fase 1" is een verbindingsas geïntroduceerd vanuit het Gemeentehuis richting de Lambertuskerk. Het "Centrumplan fase 2" biedt kansen de binnenruimte van het gebied verder af te ronden door o.a. de nieuwe gebouwen met hun voorzijde te laten richten op de openbare ruimte, met extra functies naast wonen, verbeterde routes en helderheid en de versterking van de entrees. Dit moet ook leiden tot vriendelijke verblijfsplekken en ruimte voor groen. Zo zal het plein door de ontwikkellocatie De Brink beter worden

vormgegeven tot een ontmoetingsplek worden voor de bewoners van Oldebroek. Gevelwanden rondom geven het plein een prettige atmosfeer. De ontwikkellocatie Van Asseltsweg / Van Sytzamalaan versterkt en verbetert de ontsluitingen tot het centrum en zorgt voor extra parkeerplaatsen. De ontwikkellocatie De Brandweerkazerne biedt kansen om de helderheid van het binnengebied en de oriëntatie te verbeteren door een verschuiving van het bouwvolume.

In de bestaande situatie is de openbare ruimte van het huidige centrumgebied voor het grootste deel verhard, hierdoor heeft het openbaar gebied met de parkeerplaatsen veel versteende profielen met hier en daar ruimte voor hagen en plantenbakken met groen. De wegbestrating bestaat uit gebakken rode klinkers in keperverband, parkeervakken in een twee kleurige verdeling ook in gebakken klinkers. Als basis is dit een goede aanzet voor het kwaliteitsbeeld. Het gebied voor de voetgangers wordt bepaald door grootformaat antraciet grijze betontegels. Op sommige plekken is het logische verloop van de voetgangersroute door het centrum niet helder, omdat het autoverkeer hier dominant is. De donkergrijze betontegels voor de openbare voetgangerszone liggen door het intensieve gebruik onregelmatig bij. Het materiaal en afmetingen van de betontegel

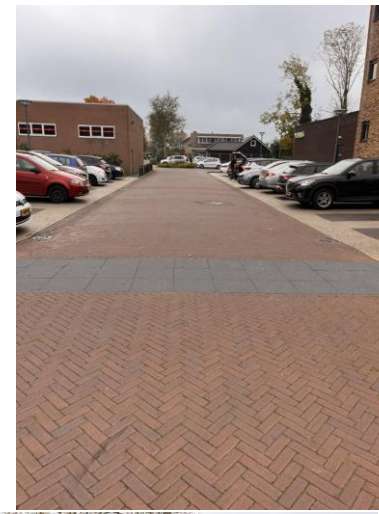
is misschien niet het product welke je mag verwachten in een kleinschalig dorpscentrum. Het materiaal is te groot en kwetsbaar voor een openbare ruimte. Het huidige plein, waar ook de markt plaatsvindt, heeft onduidelijke randen en sluit aan 1 zijde op de achterkanten van particuliere percelen met hun erfscheidingen, zoals hekwerken en coniferenhaag. Plantenbakken geven het plein een schrale aankleding. Een deel van het plein wordt als terras gebruikt door de ijssalon en de dagmarkt. Nabij de supermarkt liggen de ondergrondse afvalcontainers. Verder draagt de blinde wand van de supermarkt niet bij aan een aantrekkelijk beeld van het plein. De toevoeging van bomen kunnen de sfeer veraangenamen en een waterpartij verlevendigt het plein en nodigt ook uit tot spelen voor de kinderen. De ambitie is hier een kleinschalig plein te creëren met een dorps karakter waar het prettig winkelen en verblijven is.

De zuidelijke toegang aan de zijde van het gemeentehuis is een belangrijke entree van het centrumgebied en wordt begeleid door het woongebouw Hof van Herkert. De westelijk entree aan de zijde van de Beeklaan oogt nu als een tussendoorgang langs de zijtuinen van de woningen gelegen aan de Spronksweg. De helderheid en doorzicht worden belemmerd door de

huidige brandweerkazerne. Een overzichtelijke situatie ontbreekt hierdoor. De sloop biedt kansen dit te verbeteren. De voorzijde van het gebied gelegen aan de Zuiderzeestraatweg leidt naar de dagwinkels, een parkeerplaats en een toegangsweg naar het laden en lossen van de supermarkt. Het laad en losgebied van de supermarkt is hier de achterkant met

haar gesloten gevels. De buitenrand richting het laden en lossen wordt geflankeerd door hoogwaardig groen. Als verblijfsgebied heeft het deel aan de Zuiderzeestraatweg weinig comfort gezien de drukke weg, het versteende oppervlakte en de schaduwkant van het gebouw. Door plaatsing van meerdere bomen en de toepassing van een ander bestratingsmateriaal voor de

voetgangersdelen biedt hier kansen de uitstraling van het centrum te verbeteren passend bij een kleinschalig dorpscentrum. Eenheid en kwaliteit van materialen zorgen voor een duurzamer, natuurlijker en vriendelijker leefomgeving.



Huidig beeld van de openbare ruimte



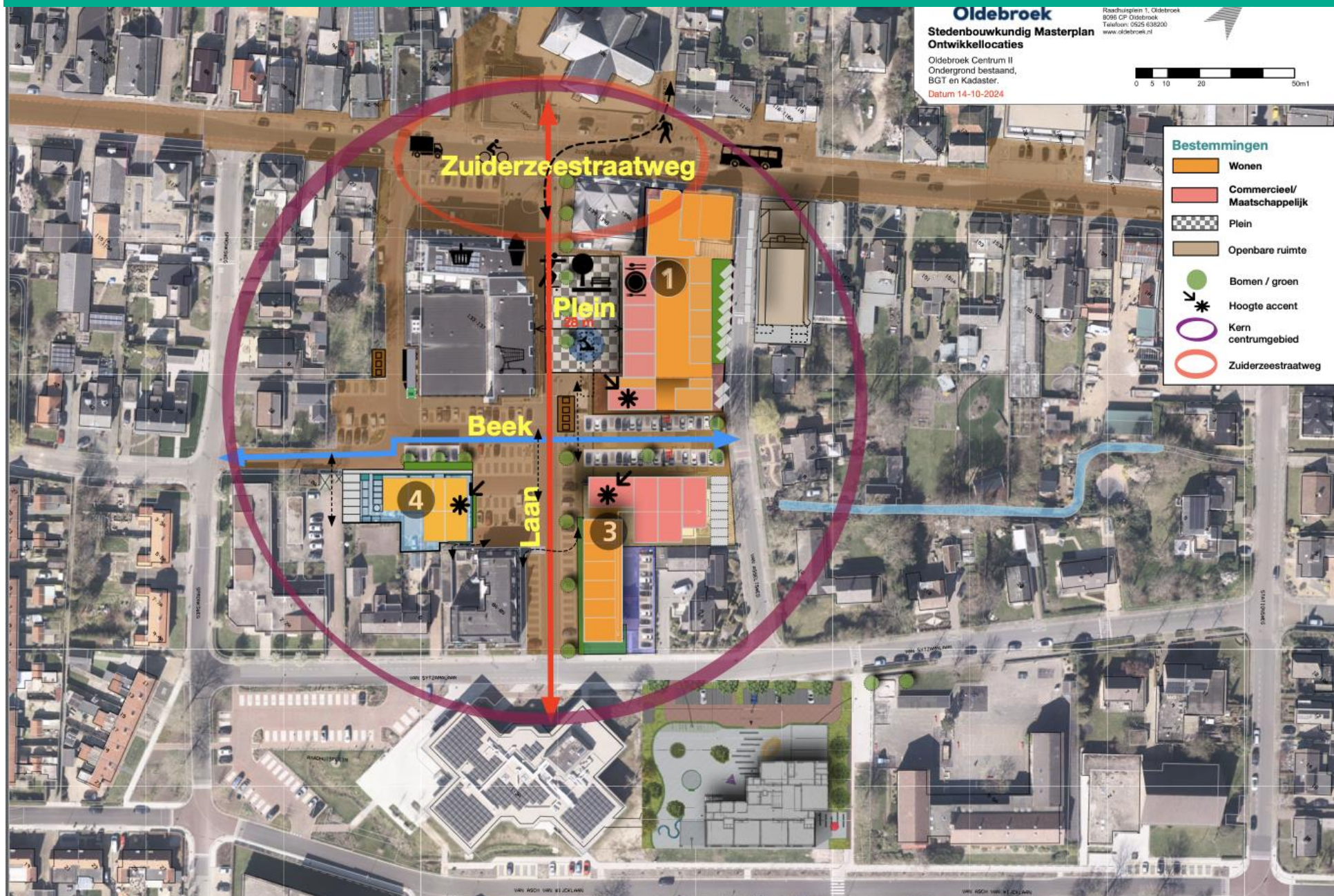
3. Gelaagde opbouw beeldkwaliteitseisen

Het beeldregieplan is gelaagd opgebouwd. Per te onderscheiden zone is een set beeldkwaliteitseisen opgesteld die de kwaliteiten waarborgt bij zowel mogelijke ontwikkelingen als aanpassingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen of de herinrichting van het openbaar gebied.

Daarnaast worden, voor die locaties waar een geheel nieuwe ontwikkeling goed voorstelbaar en gewenst is, locatiespecifieke eisen meegegeven die toegespitst zijn op de betreffende plek en de belangrijke kwaliteitsimpuls die daar wordt geambieerd.

Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving. Het beeldregieplan zal onderdeel uitmaken van het ontwikkelplan Oldebroek Centrum 2 en ook als zodanig worden vastgesteld.

4. Verschillende zones en potentiële ontwikkelingen



5. Gebiedsgerichte richtlijnen en uitgangspunten openbare ruimte:

Laan - De verbindingssas

- De zuidelijke toegang is de representatieve entree naar de kern van het centrum met het Lambertusplein.
- Zichtlijn en verbinding tussen het gemeentehuis en de kerk zijn hier de ruimtelijke uitgangspunten voor de inrichting.
- Aandacht voor een heldere zichtlijn en verbinding naar de Lambertuskerk vanaf de Van Sytzamalaan.
- Vergroenen van de openbare ruimte door middel van bomen waar dit kan om de verbinding tussen gemeentehuis en kerk te benadrukken.
- Aantrekkelijke oversteekplaatsen maken voor de voetgangers.
- Nieuwe parkeervakken overeenkomstig en in aansluiting met het bestaande uitvoeren.
- Groene erfafscheidingen, maximaal 1m hoog aan de voorzijde van de woongebouwen.
- Straatmeubilair zoals verlichting overeenkomstig bestaand.
- Het materiaal van de voetgangersdelen in een gebakken rode klinker uitvoeren in aansluiting met het gemeentehuis.
- Containers niet prominent in het zicht - ondergronds oplossen.
- Faciliteren van laadpunten elektrische voertuigen.

Beek - De verlengde Beeklaan

- Deze verkeersroute bestaat uit drie delen. Een nieuw aan te leggen deel zijde Van Asseltsweg, een heringerichte deel zijde Beeklaan en brandweerlocatie en het knooppunt met de zuidelijke ontsluiting Van Sytzamalaan.
- Een heldere oriëntatie is hier het uitgangspunt, zonder teveel barrières.
- Aantrekkelijke oversteekplaatsen maken voor de voetgangers.



- De wegen krijgen een gelijke uitstraling en materiaalbehandeling als bestaand, namelijk een gebakken rode klinker.
- De nieuwe parkeervakken worden in dezelfde steentype en kleuren uitgevoerd.
- Straatmeubilair zoals verlichting overeenkomstig bestaand.
- Vergroenen van de openbare ruimte waar dit kan, door middel van hagen langs de parkeervakken en bomen als begeleidend element. Bomen dragen bij aan een goed woon- en leefklimaat.



Vergroenen van de openbare en langs de woonpercelen met hagen

- De woonpercelen worden afgescheiden door middel van een haag als overgang op de openbare ruimte.
- De algehele inrichting draagt bij aan de versterking van de verblijfskwaliteit.
- Containers niet prominent in het zicht - ondergronds oplossen.
- Faciliteren van voldoende laadpunten.



Plek voor ondergrondse afvalcontainer

Plein - Het Lambertusplein

- Het plein krijgt een nieuwe inrichting gezien de representatieve en centrale functie. Een inrichting van de openbare ruimte van gevel tot gevel. Een ruimte ingericht als ontmoetingsruimte met hoogwaardige en duurzame materialen.
- De bestaande antraciete betontegels worden hier vervangen door een nieuw hoogwaardig materiaal. Gedacht kan worden aan natuursteen van gekapt kasseiformaat met gezaagd oppervlak. Een sierwerk kan het vakmeesterschap tonen van de Oldebroekse stratenmakers van weleer.
- De pleinrand wordt omzoomd met een band en de ruimte tussen het pleinvlak en aangrenzende gevels van de gebouwen wordt bestraat in gebakken klinkers.
- De gebouwen tonen hier hun representatieve gevels.
- Er is ruimte voor fraaie terrassen.
- Geen fysieke begrenzing van terrassen zoals schermen of bakken.
- Toevoeging van duidelijk groen, zoals bomen in de fysieke grond. De bomen vormen de begeleiding van de “Laan” en zichtlijn tussen het gemeentehuis en de Lambertuskerk.
- Geen losse plantenbakken.
- Straatmeubilair, zoals banken, afvalbakken en verlichting hebben een hoogwaardige uitstraling en kwaliteit en zijn in kleur en materiaal op elkaar afgestemd.
- Containers niet prominent in het zicht - ondergronds oplossen.
- Elektrische voorzieningen voor de markt zijn ondergronds in het plein opgenomen en zijn obstakel vrij.
- Om de verdwenen beek (loopt ondergronds) te symboliseren wordt gekeken of een waterpartij in het plein opgenomen kan worden.
- Het plein biedt ruimte voor de dagmarkt.
- Een nieuw plek voor de fietsenstalling. Gedacht kan worden aan de dichte zijde van de supermarkt.



Referentiebeelden inrichting plein

De Zuiderzeestraatweg

- Een ruimte ingericht als ontmoetingsruimte. Representatieve inrichting van de openbare ruimte tussen de kerk als voorplein en de gevel van het winkel en woongebouw.
- De openbare ruimte inrichten als één ruimte zonder teveel barrières en fysieke scheidingen.
- De aansluiting met de Zuiderzeestraatweg: een duidelijk en aantrekkelijke fiets- en voetgangersoversteek richting de Lambertuskerk en de Kerkstraat en

‘onderbreking’ van het doorgaande karakter van de Zuiderzeestraatweg, met doorzicht op de ruimtes van het centrum.

- Een gebied waar elke gebruiker een gast is.
- Er is ruimte voor fraaie terrassen.
- Toevoeging van duidelijk groen, zoals bomen in de fysieke grond.
- Een (groen) plein als verblijfsruimte, te onderscheiden van de verkeersruimte, maar met zachte overgang: De

Zuiderzeestraatweg wordt optisch onderdeel van de grote totale pleinruimte.

- Geen fysieke begrenzing van terrassen zoals schermen of bakken.
- Het materiaal van de voetgangerszones uitvoeren in een rode gebakken klinker.
- Ruimte creëren voor fietsparkeren en een laad- en losgelegenheid.
- Straatmeubilair, zoals banken, afvalbakken en verlichting hebben een hoogwaardige uitstraling en kwaliteit en zijn in kleur en materiaal op elkaar afgestemd.



Referentiebeelden inrichting Zuiderzeestraatweg

6. Ontwikkelgebieden

Locatiegerichte richtlijnen voor beeldkwaliteit:

Locatie 4: Brandweerkazerne

Richtlijnen architectuur:

Oriëntatie - Het gebouw heeft een voorgeveloriëntatie gericht naar het parkeerplein en de verlengde Beekstraat. De achtergevels hebben een besloten en vriendelijke uitstraling gezien de oriëntatie naar het binnengebied. De kopgevels zijn een afgeleide van de voorgevels. De entree is herkenbaar en uitnodigend.

Architectuur - Kies voor een duidelijke baksteenarchitectuur met verticaal gerichte

openingen en (eventueel deels) inpandige balkons. Een verfijnde detaillering ondersteunt de architectuur met aandacht voor de geleding van de gevels, de plint, de hoek en de dakrand.

De buitenhoek is zorgvuldig gedetailleerd.

Gevel - Zoek naar een spannende combinatie van horizontale en verticale geleding van de gevel. Horizontale elementen dragen bij aan de eenheid van het blok en verticale accenten doorbreken het horizontalisme en zorgen voor verfijning en variatie. De kopgevels hebben een verfijnde en gedetailleerde kwaliteit.

De achtergevels zijn in vormgeving een afgeleide van de voorgevel.

Massa - Zoek naar een eenduidige massavorm. In 3 en maximaal 4 bouwlagen aan de zijde van het parkeerplein. Het gebouw kan zowel een schuine kap als een platte afdekking krijgen mits deze verbijzonderd wordt als zijnde een toplaag.

Materiaalgebruik - Baksteenarchitectuur. Een schuine kap heeft een keramische afdekking. Bij een eventuele toplaag kan een ander hoogwaardig en lichter materiaal toegepast worden.



Locatie 1: De Brink

Richtlijnen architectuur:

Oriëntatie - De Brinklocatie kan samen met de locatie Zuiderzeecafé ontwikkeld worden. De Brinklocatie bestaat uit drie onderdelen. Ten eerste -het prominente entreegebouw van de voormalige Spaar en Leenbank gelegen aan de Zuiderzeestraatweg, ten tweede -het 1-laagse aangebouwde deel van het zalencentrum en ten derde -de vrijstaande dienstwoning van de huidige eigenaren. Indien mogelijk wordt het gebouw van de Spaar en Leenbank weer in haar oude luister hersteld. De verdere bebouwing wordt gesloopt en geheel vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw heeft als programma een commerciële plint aansluitend op het nieuw in te richten Lambertusplein en appartementen op de verdiepingen. Alle zijden van het gebouw sluiten aan op de openbare ruimte. Het parkeren vindt voor een groot deel plaats in een half verdiepte kelder en zal ontsloten worden aan de zijde van de Van

Asseltsweg. De hoofdentree van de appartementen vraagt een goede benadering en is herkenbaar. Het gebouw heeft een uitnodigende plint om een goede overgang te creëren met de aansluitende openbare ruimte.

Architectuur - Kies voor een duidelijke gelede baksteenarchitectuur met verticaal gerichte openingen en (eventueel deels) inpandige balkons. Een verfijnde detaillering ondersteunt de architectuur met aandacht voor de geleding van de gevels, de plint, de hoek en de dakrand.

Gevel - De gevels aan het plein en de Zuiderzeestraatweg zijn opgedeeld in een individuele bebouwingsstructuur met wisselende goot- of bebouwingshoogte. Zoek naar een spannende combinatie van horizontale en verticale geleding van de gevel. Horizontale elementen dragen bij aan de eenheid van het blok en verticale accenten doorbreken het horizontalisme en zorgen voor verfijning en variatie. De kopgevels hebben een verfijnde en gedetailleerde kwaliteit.

Massa - Zoek naar een samengestelde en herkenbare massavorm. In 3 en maximaal 4 bouwlagen aan de zijde van het plein. De commerciële plint aan de zijde van het plein heeft een hogere verdiepingsmaat. Het gebouw heeft een gevarieerde schuine kap, maar een platte afdekking is ook mogelijk mits deze op de hoogste bouwlaag verbijzonderd wordt als zijnde een toplaat. De hoek op het kruispunt van Plein, Beek en Laan mag in hoogte verbijzonderd worden met een extra 5^e bouwlaag om de plek van het centrum te markeren.

De hoogte van de Van Asseltsweg zoekt aansluiting met de bestaande bebouwing en de nieuwbouwonwikkeling van de Sparlocatie. De hoogte van de massa is hier twee bouwlagen hoog met een kap en staat op een verhoogde plint.

Materiaalgebruik - Baksteenarchitectuur in verschillende en samenhangende tinten om de gelede geveldelen te markeren. Andere hoogwaardige materialen ondersteunen de architectuur.



Locatie 3: Van Asseltsweg/Van Sytzamalaan

Richtlijnen architectuur:

Oriëntatie - Het gebouw heeft een voorgevelorientatie gericht naar het parkeerplein, de verlengde Beeklaan / Van Asseltsweg en de Van Sytzamalaan. De achtergevels hebben een besloten en vriendelijke uitstraling. De kopgevels zijn een afgeleide van de voorgevels. De entree is herkenbaar en uitnodigend.

Architectuur - De architectuur is afgestemd op de typisch dorpse architectuur, met onder meer zadeldaken en in verschillende kleuren en verbanden uitgevoerd metselwerk. Het volume heeft verschillende hoogtes met verschillende samenhangende metselwerktinten, hierdoor komt de nieuwe

ontwikkeling niet massaal over. Kies voor een duidelijke baksteenarchitectuur met verticaal gerichte openingen en (deels) inpandige balkons. Een verfijnde detaillering ondersteunt de architectuur met aandacht voor de geleding van de gevels, de plint, de hoek en de dakrand.

De buitenhoek is zorgvuldig gedetailleerd. Gesloten gevels worden zoveel mogelijk vermeden. Zonnepanelen zijn integraal in het dak opgenomen.

Gevel - Zoek naar een spannende combinatie van horizontale en verticale geleding van de gevel. Horizontale elementen dragen bij aan de eenheid van het blok en verticale accenten doorbreken het horizontalisme en zorgen voor verfijning en variatie. De kopgevels hebben een verfijnde en gedetailleerde kwaliteit. De

gevel van de commerciële plint is open en uitnodigend.

Massa - Zoek naar een eenduidige massavorm. In 3 en maximaal 4 bouwlagen aan de zijde van het (parkeer)plein. Het gebouw heeft een schuine kap, maar een platte afdekking is ook mogelijk mits deze op de hoogste bouwlaag verbijzonderd wordt als zijnde een toplaag. Een gelede opbouw in de massa past goed bij het karakter van het dorp. Op het knooppunt mag de hoogte verbijzonderd worden met een 4^e bouwlaag.

Materiaalgebruik - Baksteenarchitectuur. Een schuine kap heeft een keramische afdekking. Bij een eventuele toplaag kan een ander hoogwaardig en lichter materiaal toegepast worden.



Ontwerp, tekst en samenstelling: Team Ruimte Gemeente Oldebroek