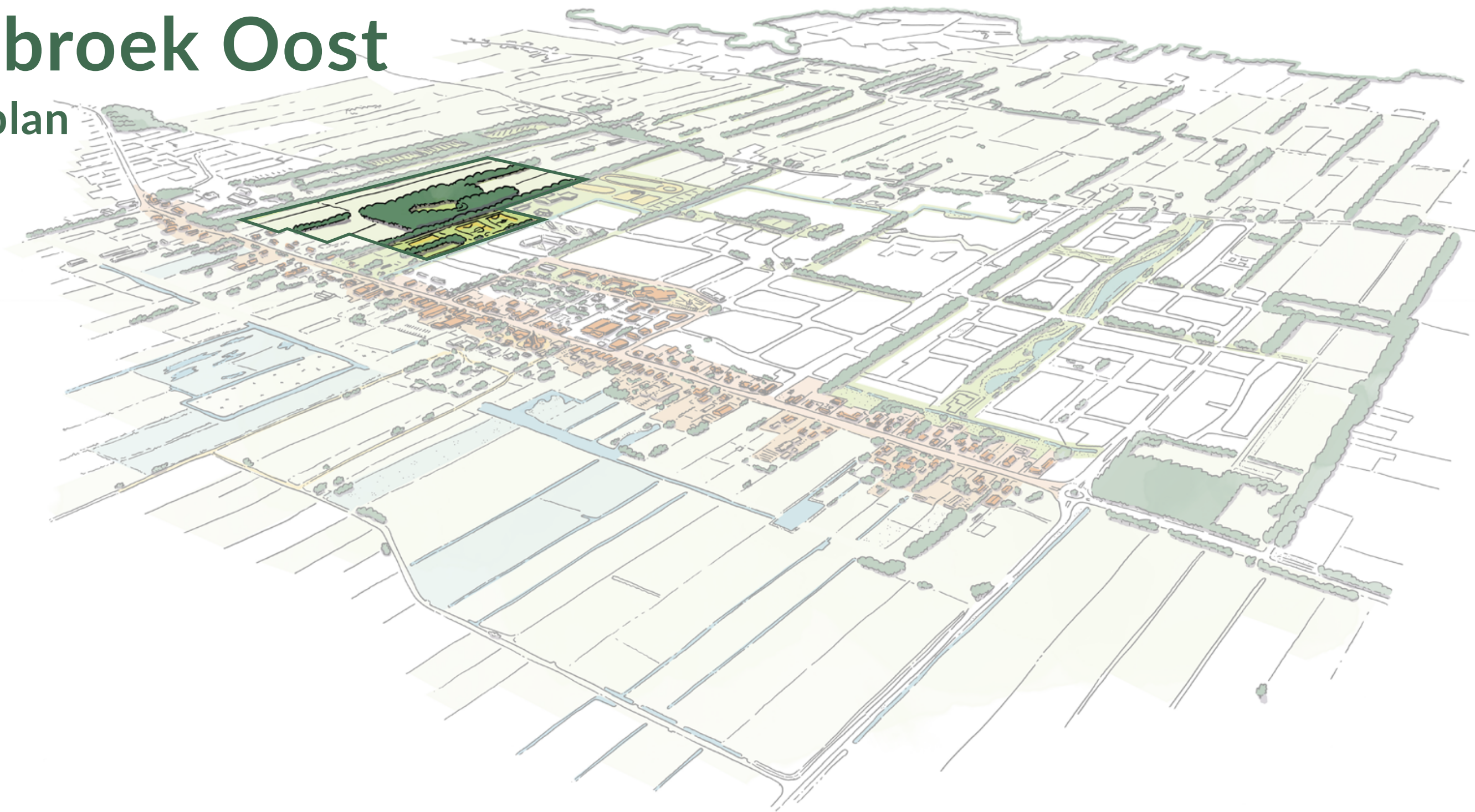




Oldebroek Oost

Masterplan



april 2025



Colofon

Titel Masterplan Oldebroek Oost

In opdracht van: Gemeente Oldebroek

Opgesteld door: buro MA.AN

 Terborchstraat 22
 8011 GG Zwolle
 Telefoon: 038-4234482

 Vasteland 12
 3011 BL Rotterdam
 Telefoon: 010-4133025

 info@buromaan.nl

Datum: april 2025



Inhoudsopgave

1	Locatie en beleid	4
2	De ziel van de plek	10
3	Landschapsbiografie	16
4	Conceptuele uitgangspunten	25
5	Twee proefverkavelingen	30
6	Participatie	40
7	Ruimtelijke schetsverkaveling	42
8	Colofon	48

Inleiding

Over dit masterplan

Aanleiding

In april 2023 is door de raad uitgesproken dat een actief grondbeleid moet worden gevoerd ten aanzien van mogelijke woningbouwlocaties in de gemeente Oldebroek. Één van deze potentiële woningbouwlocaties is Oldebroek Oost, een gebied gelegen rondom het Hullenbos aan de oostzijde van de dorpskern Oldebroek. Als invulling van deze actieve vorm van grondbeleid is voorkeursrecht gevestigd op een aantal kadastrale percelen. Om dit voorkeursrecht in stand te houden is binnen drie jaar een Omgevingsvisie voor het gebied nodig. Deze Omgevingsvisie vormt de basis voor de verdere stedenbouwkundige- en ruimtelijke planvorming in de komende jaren. Dit masterplan vormt de voorloper van deze Omgevingsvisie, waarin de ruimtelijke richting vast wordt vastgelegd. De Omgevingsvisie is een uitbreiding op dit masterplan en verschijnt later dit jaar.

Plan van aanpak

Op basis van een ruimtelijke analyse en gesprekken met de gemeentelijke- en externe stakeholders zijn twee stedenbouwkundige concepten opgesteld. Deze concepten zijn vervolgens tijdens participatiemomenten voorzien van op- en aanmerkingen van een brede groep belangstellenden. Na deze stappen is een een ruimtelijke schetsverkaveling van een combinatie van de twee concepten opgesteld op basis van de uitkomsten van de participatie en eerste onderzoeken. Deze ruimtelijke schetsverkaveling is het eindproduct van dit masterplan. Hiermee kan worden gerekend en kunnen de benodigde onderzoeken worden voorzien van uitgangspunten. Na het eventueel bijschaven van de schetsverkaveling op basis van deze onderzoeken ontstaat de definitieve Omgevingsvisie die ter vaststelling op een later moment aan de raad wordt voorgelegd.

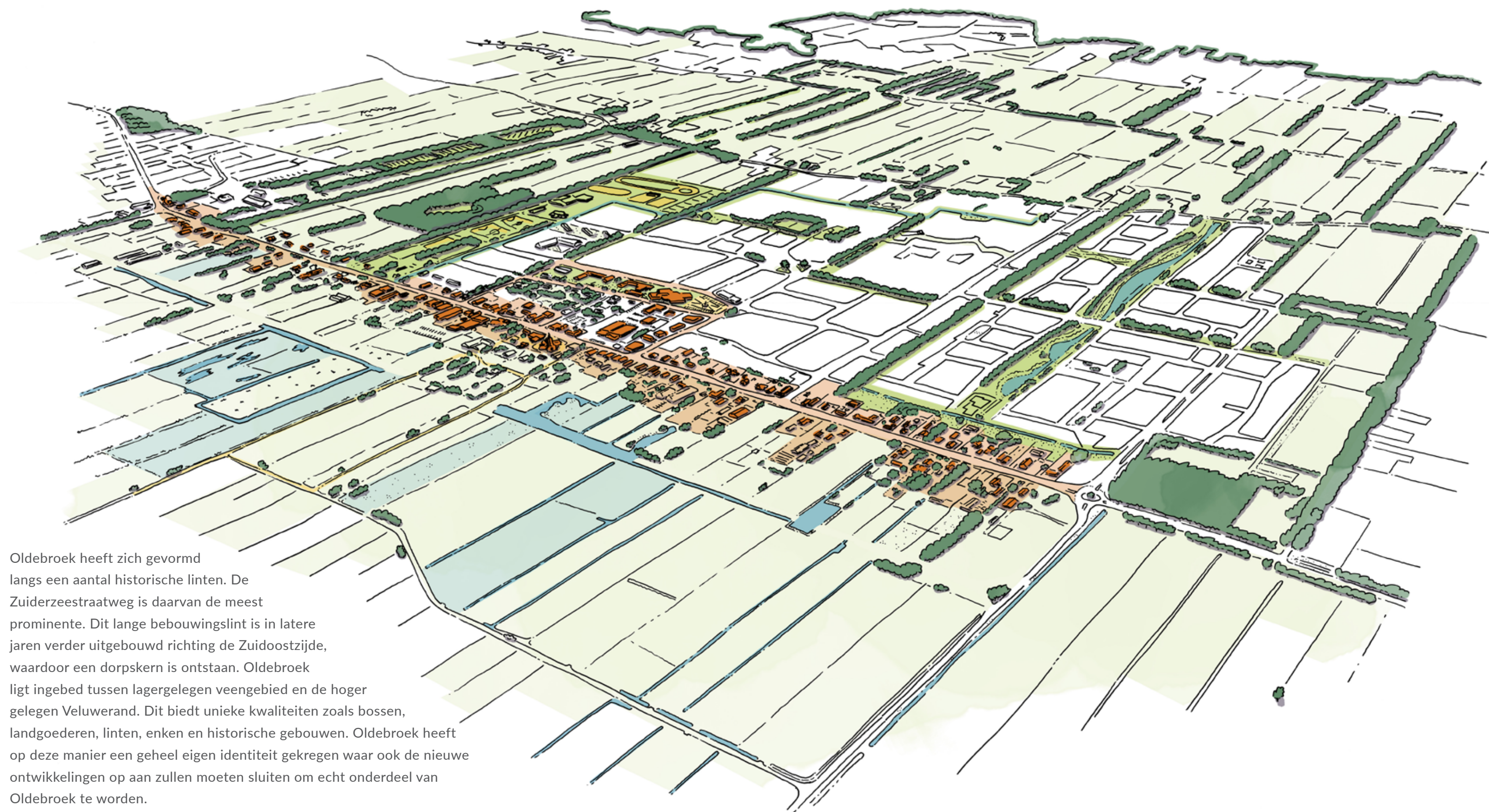
1

Locatie en beleid



Locatie en beleid

Oldebroek



Oldebroek heeft zich gevormd langs een aantal historische linten. De Zuiderzeestraatweg is daarvan de meest prominente. Dit lange bebouwingslint is in latere jaren verder uitgebouwd richting de Zuidoostzijde, waardoor een dorpskern is ontstaan. Oldebroek ligt ingebed tussen lageregelegen veengebied en de hoger gelegen Veluwe rand. Dit biedt unieke kwaliteiten zoals bossen, landgoederen, linten, enken en historische gebouwen. Oldebroek heeft op deze manier een geheel eigen identiteit gekregen waar ook de nieuwe ontwikkelingen op aan zullen moeten sluiten om echt onderdeel van Oldebroek te worden.

Locatie en beleid

Kadastrale situatie

Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG)

Op de rood aangegeven parcelen is voorkeursrecht gevestigd door de gemeente Oldebroek. In april 2023 heeft de gemeenteraad besloten om het voorkeursrecht te vestigen op verschillende zoeklocaties voor woningbouw en bedrijventerrein in de gemeente Oldebroek.

Het Voorkeursrecht Gemeente is een wettelijke regeling die gemeenten de mogelijkheid biedt om als eerste een stuk grond of vastgoed aan te kopen wanneer de eigenaar besluit het te verkopen. Dit betekent dat de gemeente, voordat de verkoop aan een andere partij doorgaat, eerst het recht heeft om het aanbod te accepteren. Het doel van dit recht is om ervoor te zorgen dat de gemeente invloed kan uitoefenen op de ontwikkeling van het gebied, bijvoorbeeld om plannen voor woningbouw, groenvoorzieningen of andere openbare voorzieningen te realiseren.

Voor Oldebroek Oost is het voorkeursrecht gevestigd met het oog op uitbreiding van de kern met woningbouw. Deze aangewezen kadastrale percelen vormen gezamenlijk het plangebied van dit masterplan.

Initiatieven

Op verschillende plekken in het plangebied zijn door grondeigenaren al initiatieven ontplooid. De meest concrete initiatieven bevinden zich aan de westzijde. Deze initiatieven richten zich op woningbouw.

De lopende initiatieven worden meegenomen in dit masterplan. Dit betekent dat de uitgangspunten uit dit masterplan door worden vertaald in de plannen.



Locatie en beleid

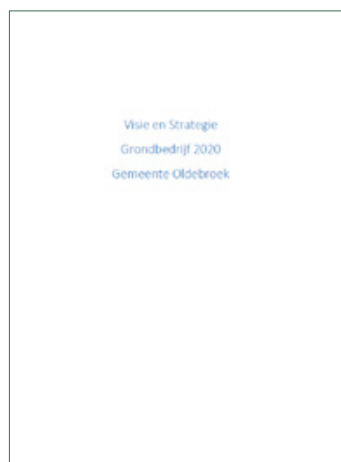
Beleidskaders gemeente



Omgevingsvisie Oldebroek

december 2018

Oldebroek zet in op de missie ‘natuurlijk dynamisch’
Zes koersen: rustige groene woonomgeving in een dynamische omgeving,
ieder dorp een aantrekkelijk hart, een groen sportief en compleet fiets-
en wandelgebied, werkgelegenheid is onmisbaar, goede bereikbaarheid,
klimaatneutraal
Participatie van de inwoners krijgt veel nadruk
Genoeg woningen voor jong en oud in elke kern



Visie en strategie grondbedrijf 2020

mei 2020

‘samen werken aan een leefbaar Oldebroek’
Nieuwbouw nodig deels inspelend op levensbestendige woonvormen. Bij
voorkeur op inbreidingslocaties
periode tot 2040 bijna 700 nieuwe woningen nodig
in 2040 een behoefte verwacht van circa 75% aan huur- en circa 25% aan
koopwoningen



Toekomstvisie kern Oldebroek

december 2021

Behoefte aan circa 900-950 woningen in de gehele gemeente Oldebroek
Op de langere termijn (2030) behoefte aan grotere appartementen (met
lift), zowel in het huursegment als in het koopsegment
woningbouw zowel inbreiding als uitbreiding
ambitie om een evenwichtige bevolkingssamenstelling na te streven
Aan de oostkant van de kern is de overgang naar het agrarisch landschap
scherp aanwezig. Het landschap heeft met de bomenlanen, houtsingels en
het Hullenbos een hoge kwaliteit. Verstedelijkingsopgaven in dit landschap
zijn ongewenst.



Nota zoekgebieden Wonen en Werken

maart 2023

Oldebroek en Wezep zijn de groeikernen en het gaat om nieuwe
uitleggebieden, geen transformatie of inbreidingslocaties
Het vestigen van voorkeursrecht is een eerste stap. Binnen drie jaar moet
er een Omgevingsvisie komen voor deze locaties
Oldebroek Oost is een wenselijke en kansrijke locatie om de kern uit te
breiden. De ligging ten opzichte van voorzieningen is gunstig
Ontsluiting op de Zuiderzeestraatweg is een punt van aandacht.



Aanvulling voorkeursrecht

juli 2024

Op 11 juli 2024 is een aanvulling gekomen op de percelen die vallen onder
de wet voorkeursrecht Gemeente in Oldebroek Oost.

Locatie en beleid

Historische bosgroeiplaatsen

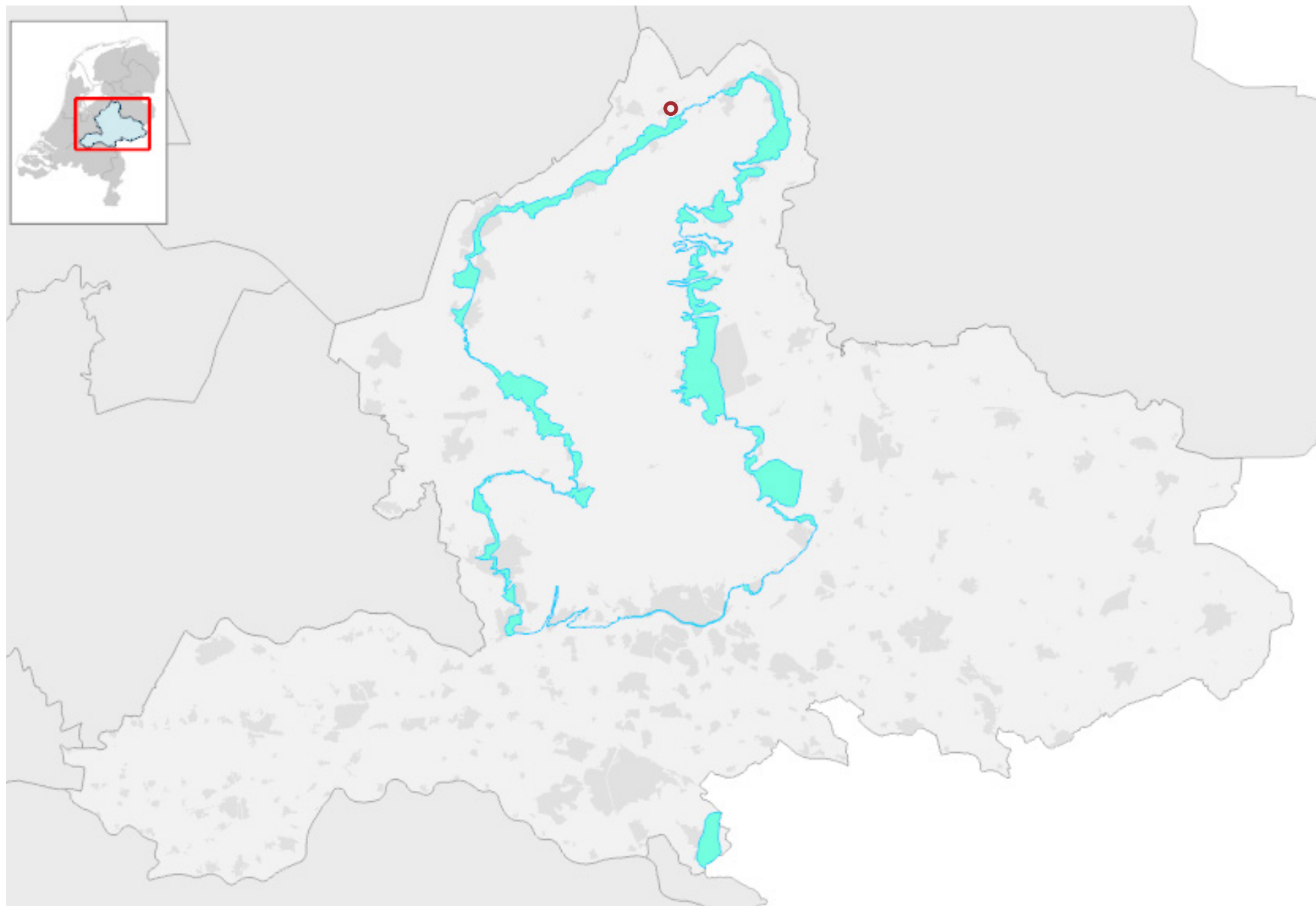


De oude bosgroeiplaatsen zijn ontleend aan de eerste kadastrale registratie. Percelen die circa 200 jaar als bos worden aangeduid en dat nog steeds zijn, zijn bijzonder waardevol doordat bodem(leven) en vegetatie voldoende tijd gehad heeft om op elkaar afgestemd te zijn. Dit betekent dat deze bomenrijen niet zomaar doorsneden of gekapt kunnen worden. Ook moet rekening gehouden worden met de invloed op de overlevingskansen van de bomen als gevolg van de stedenbouwkundige planontwikkeling.

Dit bestand is vastgesteld op 15 december 2023 door de Provinciale Staten van Gelderland en is in werking getreden op 1 januari 2024 onder de Omgevingswet.

Locatie en beleid

Grondwaterfluctuatietone



In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietone. Het is van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zo nodig maatregelen te nemen.

Oldebroek Oost ligt nabij de grondwaterfluctuatietone, maar niet in. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met enige grondwateroverlast. Meer ruimte voor water en groen kan hierbij helpen.

Bron: Provincie Gelderland

2

De ziel van de plek



De ziel van de plek Impressie van het gebied



1. fietspad vanuit dorp naar Hullenbos



2. natuurlijke oever langs fietspad met doorkijkje



3. historische bomenrij langs de tweede Hullen



4. fietspad door het plangebied



5. het Hullenbos



6. entree van het Hullenbos vanaf het fietspad



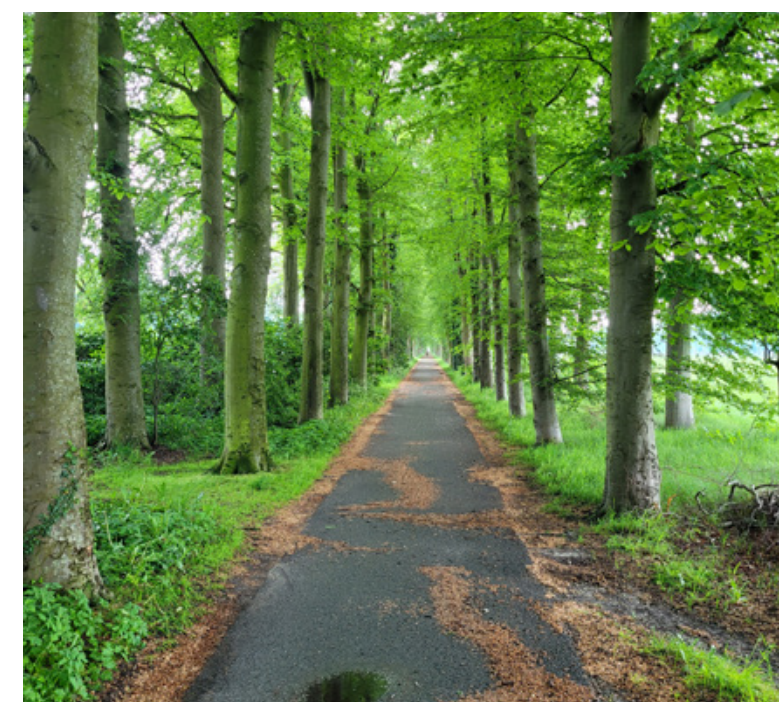
7. bomenlaan ter hoogte van
Zuiderzeestraatweg 207



8. de nieuwe brandweerkazerne en bossage aan
de Zuiderzeestraatweg



9. weids uitzicht over de weilanden richting het zuidoosten



10. dubbele bomenrij langs de eerste Hullen

De ziel van de plek

Systeem van de Veluwe



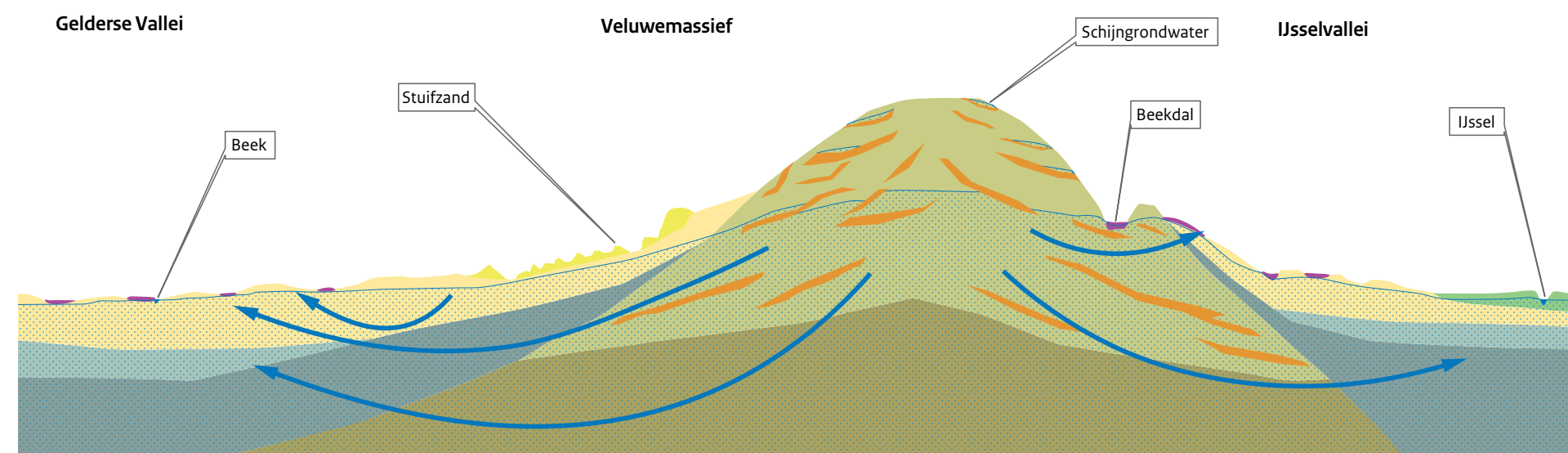
De Veluwe in 1570 als getekend door Christiaan Sgrooten | Wikimedia commons

Toen in de loop van de middeleeuwen de bevolking steeds meer toenam, liepen de Veluwse boeren tegen de grenzen van de natuurlijke bodemvruchtbaarheid van de zandgronden op. De zandige akkers leverden magere opbrengsten op. De middeleeuwse landbouw was er daarom op gericht om de spaarzame nutriënten van grote gebieden te concentreren op een beperkt areaal akkers.

Dat gebeurde door middel van het vee, dat behalve wol, vlees, melk en huiden, ook mest leverde. Vee werd eerst op open plekken in het bos gehouden, maar net als in de prehistorie verdween dat bos, waardoor de boeren op de Veluwe steeds meer waren aangewezen op heidevelden. Voor rundvee is heide minder geschikt, zodat schapen de Veluwse veestapel gingen domineren.

Op de droge zandgronden van het Veluwemassief moesten grote oppervlakten heide en bos worden beweid of geplagd om 1 hectare akkerland te kunnen bemesten. Ligt de verhouding in de meeste zandgebieden op ongeveer 1:10, op de Veluwemassief ligt hij op ongeveer 1:20. Dat betekende geringe groeimogelijkheden voor de Veluwse akkers, het aantal bewoners en de grootte van de dorpen. De uitgestrekte heide- en bosgebieden die de Veluwe nu nog kenmerken, danken we dus aan dit middeleeuwse bemestingssysteem.

Dit systeem van schapenbegrazing, heidebeheer en het gebruik van enken als landbouwgrond was dus met elkaar verbonden, waarbij de schapen zowel de heide in stand hielden als de akkers bemestten. Het was een symbiotisch geheel waarin de menselijke landbouwpraktijken en de natuurlijke elementen elkaar versterkten.



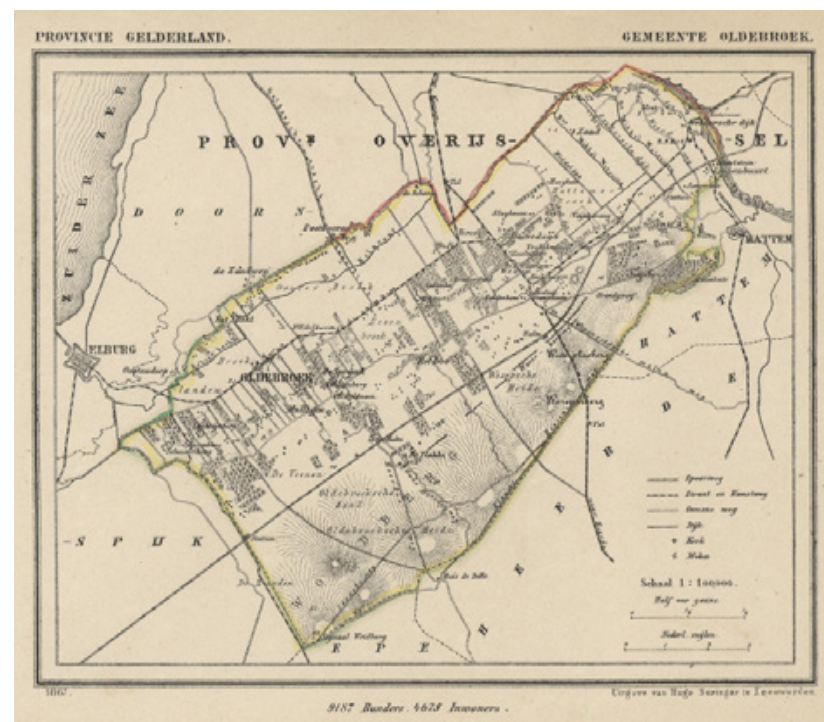
Principedoorsnede van de Veluwe | Landschapsbiografie Veluwe

De ziel van de plek

Lintdorp op de flank van de Veluwe



boerderijmuseum



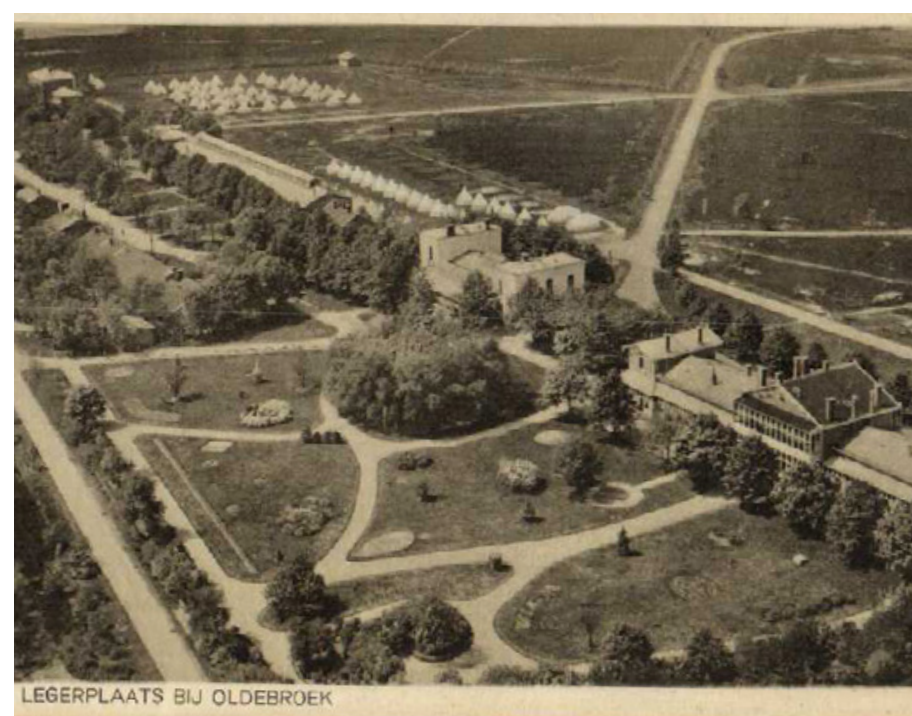
historische kaart uit 1868



verdwenen kasteel Puttenstein



't Spiker



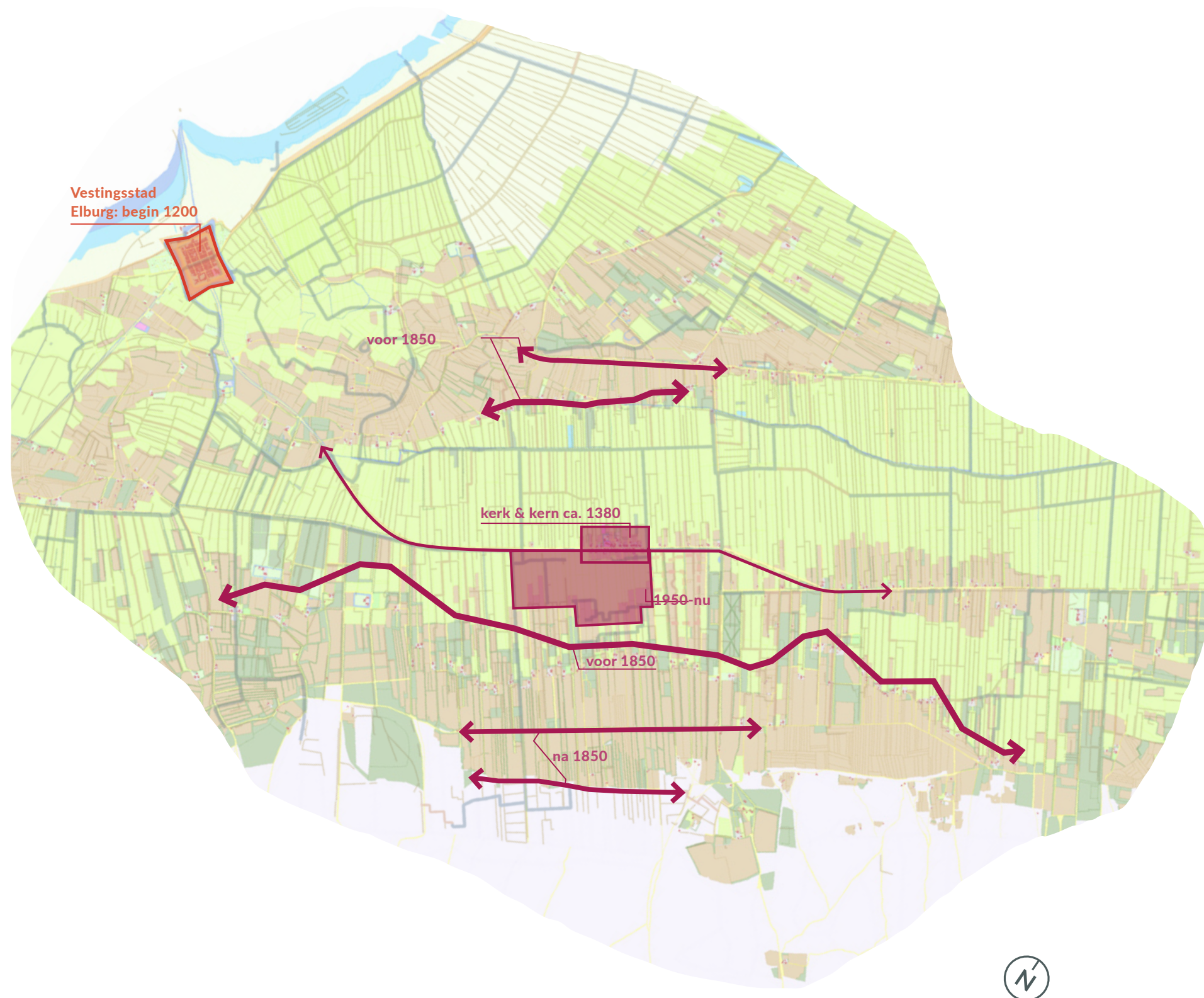
militair heden en verleden

Oldebroek heeft een rijke cultuurhistorie die teruggaat tot de middeleeuwen. Het historische gebouw 't Spiker diende vroeger als graanopslagplaats en was een belangrijk economisch centrum voor de regio. Het Boerderijmuseum De Bovenstreek biedt een inkijkje in het traditionele boerenleven met oude werktuigen, klederdracht en gebruiksvoorwerpen.

Ook heeft Oldebroek een militaire geschiedenis, met oude legerplaatsen die herinneren aan de tijd dat het gebied een belangrijk oefenterrein was voor het Nederlandse leger. Kasteel Puttenstein, dat nu niet meer bestaat, was ooit een machtige burcht die de adel beschermde en hun invloed onderstreepte.

De sporen van deze geschiedenis zijn nog altijd zichtbaar in het landschap en de verhalen van de gemeenschap. Samen vertellen deze plekken het verhaal van een gemeente die gevormd is door landbouw, militaire tradities en middeleeuwse macht.

De ziel van de plek Oldebroekse linten



Oud Moeras

Oldebroek heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de vroege middeleeuwen. De naam Oldebroek betekent letterlijk “oud moeras” en verwijst naar het gebied dat vroeger bedekt was met moerassen en veengebieden. Het landschap is een belangrijk kenmerk van de regio en heeft invloed gehad op de ontwikkeling van het dorp en de omliggende gebieden.

Linten

De Oldebroekse linten zijn gaandeweg ontstaan op de hogere zandruggen. De bebouwing ontstond langs de oude handels- en verbindingswegen die het dorp met andere plaatsen in de regio verbonden, zoals de weg van Elburg naar Zwolle: de Zuiderzeestraatweg. Deze wegen waren van groot belang voor de handel en het vervoer van goederen zoals graan, vee en hout. De bewoners bouwden hun huizen langs deze wegen, omdat het gemakkelijk was om toegang te krijgen tot de handel en het vervoer. Dit resulteerde in een langgerekt patroon van bebouwing langs de wegen, dat nog steeds zichtbaar is in de structuur van het dorp.

De lintbebouwing in Oldebroek komt ook voort uit de noodzaak om de beperkte ruimte in het moerassige en natte landschap efficiënt te gebruiken. De huizen en boerderijen werden vaak op hoger gelegen stukken grond gebouwd, waar de bewoners het water beter konden beheersen en het land meer geschikt was voor landbouw en veeteelt. Deze geconcentreerde bebouwing langs de wegen gaf de dorpen een duidelijk lineair karakter, en vaak was er een directe relatie tussen de ontwikkeling van de bebouwing en de ligging van de landerijen.

In de 20e eeuw, met de komst van moderne infrastructuur en verbeteringen in transport, breidde Oldebroek zich verder uit. De dorpskern bleef langs de oude wegen geconcentreerd, maar nieuwe wijken werden vaak meer gepland in een typische suburbanistische stijl, met meer geplande en minder lineaire bebouwing.

De ziel van de plek

Oldebroekse landgoederen



Landgoederen

De landgoederen Swaluweburg, Morren, Oldhorst, Beltgraven en Schonenburg rondom Oldebroek hebben elk hun eigen ontstaansgeschiedenis, die vaak teruggaat tot de 17e en 18e eeuw. Ze werden gesticht door rijke families die hun fortuin hadden gemaakt in de handel en landbouw en die hun welvaart graag wilden laten zien door de aanleg van landhuizen, parken en bossen. De landgoederen fungeerden niet alleen als agrarische bedrijven, maar ook als plekken van sociale betekenis en als jachtgebieden voor de elite. In de 19e en 20e eeuw veranderde de functie van deze landgoederen vaak, maar ze bleven belangrijk voor het culturele en natuurlijke erfgoed van de regio. Vandaag de dag hebben veel van deze landgoederen een recreatieve functie, en ze dragen bij aan het behoud van de natuur en het historisch landschap van de regio rond Oldebroek.

Binding met de Veluwe

De landgoederen rondom Oldebroek, zijn ecologisch en geografisch verbonden met de Veluwe. Ze liggen aan de randen van de Veluwe, wat hen strategisch plaatst om bij te dragen aan het behoud van het natuurgebied. Beken vinden hun oorsprong op het hogere Veluwemassief en stromen via de landgoederen naar de lager gelegen delen. Ook houtwallen reiken bij de landgoederen tot aan de Veluwe. Dit geeft een groene kwaliteit die reikt tot de Zuiderzeestraatweg.

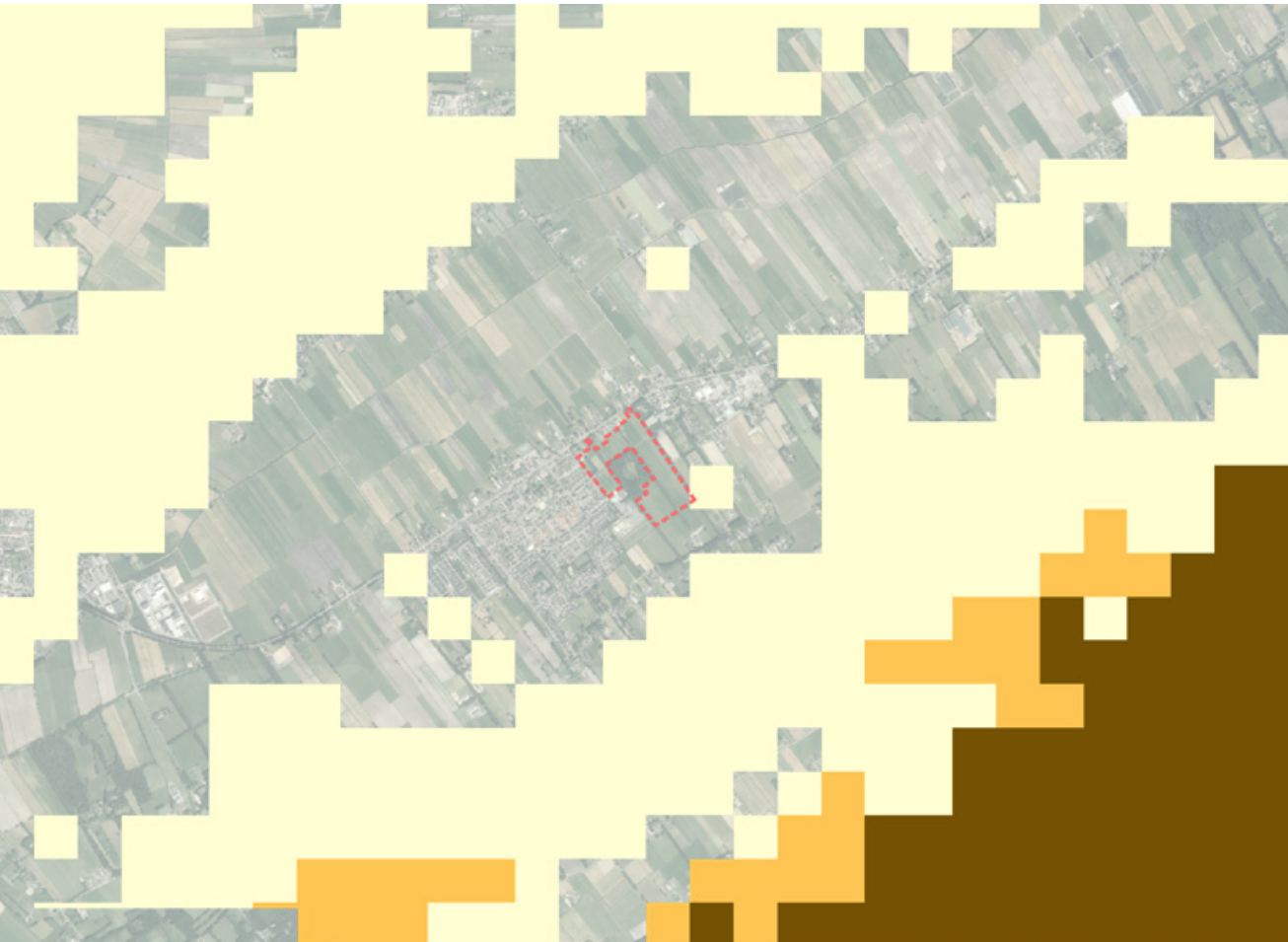
3

Landschapsbiografie



Landschapsbiografie

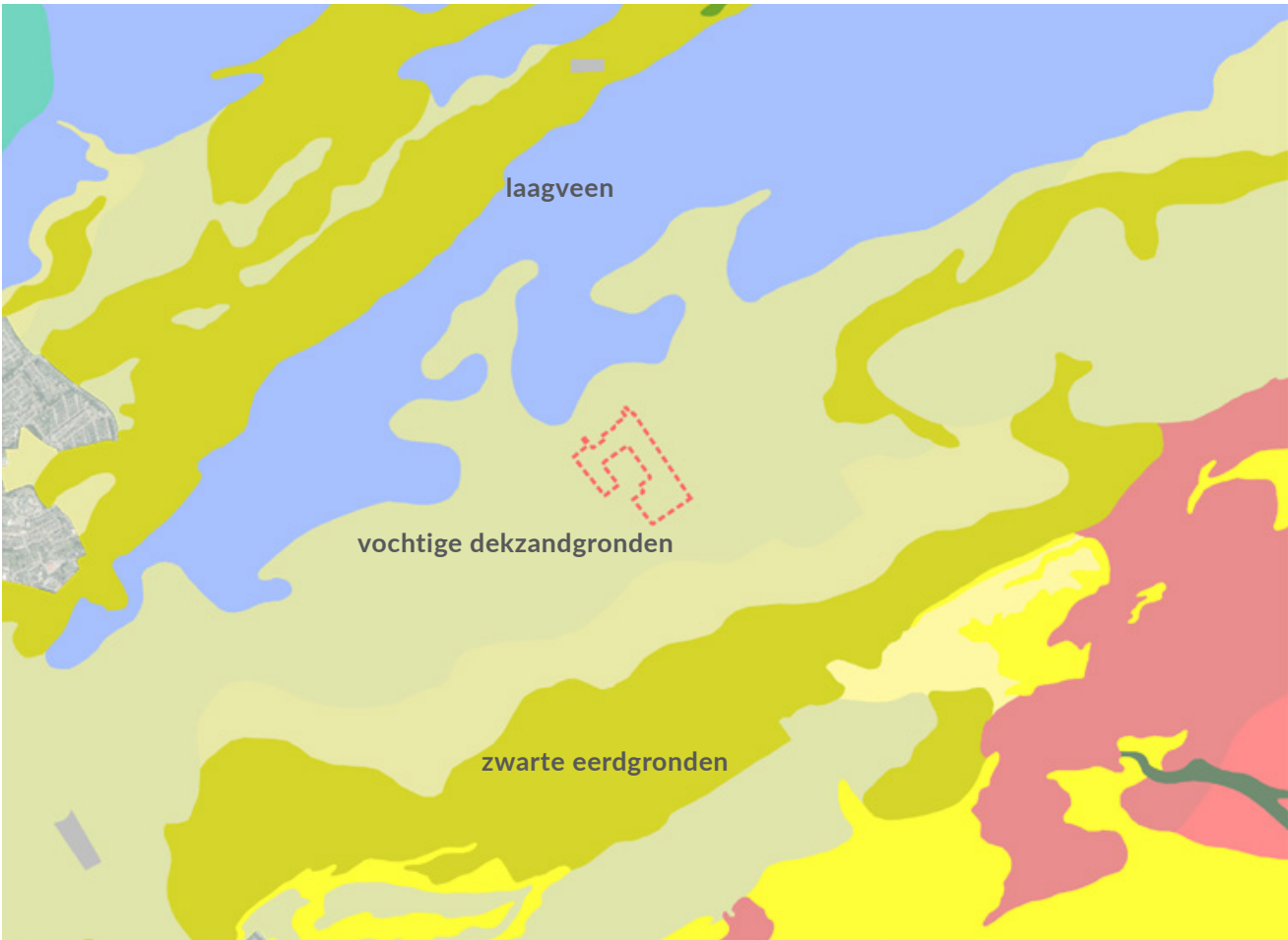
Klimaat Effect Atlas



Drogtestress (Atlas Leefomgeving, 2023)

- Legenda
- Laag (jaarlijkse opbrengstderving <10% bij gras)
 - Matig (jaarlijkse opbrengstderving 10-20% bij gras)
 - Hoog (jaarlijkse opbrengstderving >20% bij gras)

Drogtestress zal door klimaatverandering een steeds grotere rol gaan spelen. Vooral op de hooggelegen delen van de Veluwe, waar het grondwater dieper in de grond is gelegen, zal droogtestress een toenemende uitdaging zijn. Op de flanken, waar Oldebroek is gelegen, is dit vooralsnog minder het geval.



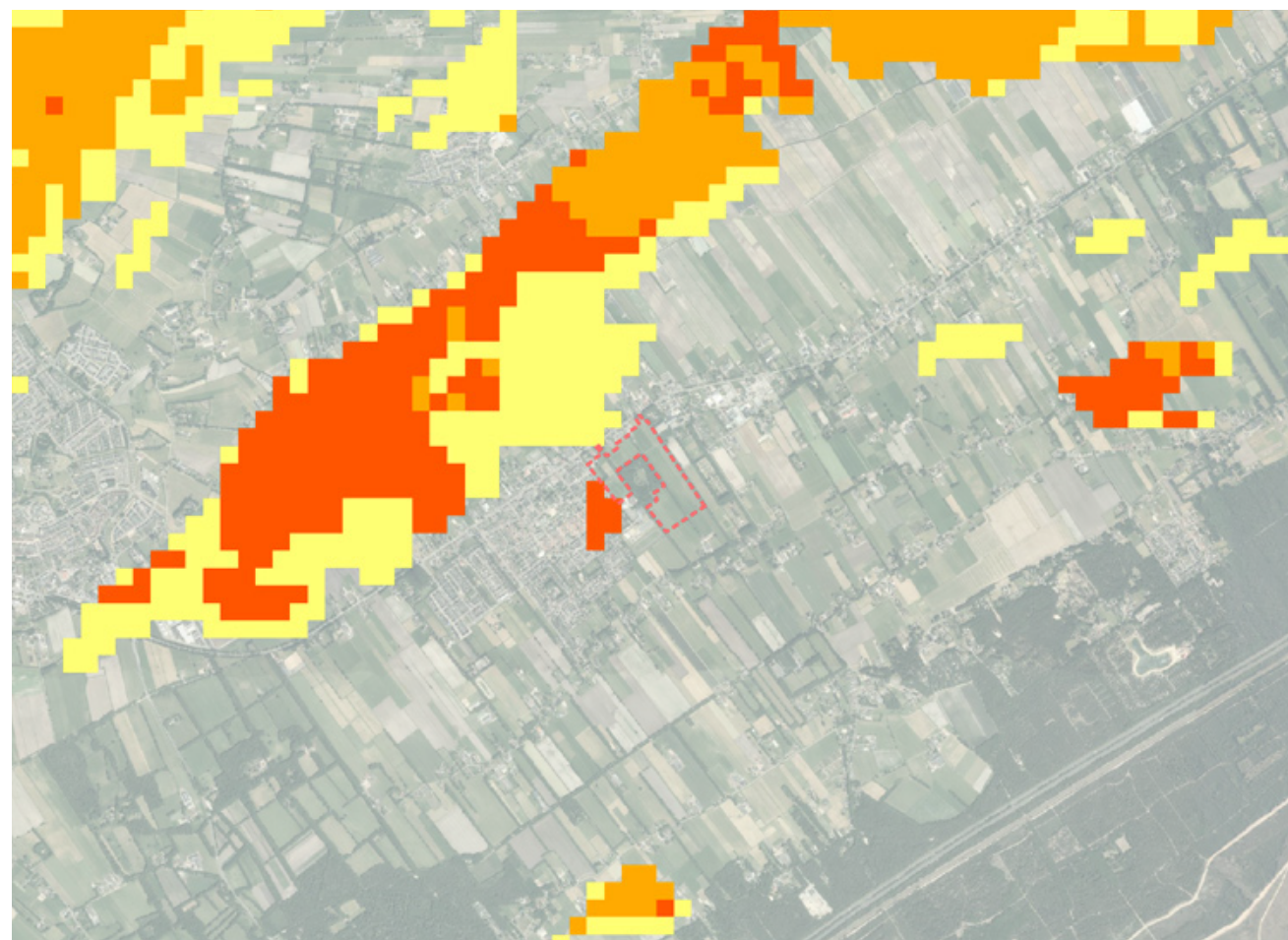
Geomorfologie (BRO, 2024)

- Legenda
- Veen
 - Dekzand
 - Eerdgrond
 - Smeltwaterglooiing

De geomorfologie van het gebied kenmerkt zich door dekzandgronden. Op de hogere dekzandruggen liggen de bebouwingslinten. Ten noorden van Oldebroek bevindt zich een laagveengebied. Ten zuiden ligt op de flanken van de Veluwe Eerdgronden die zijn ontstaan door het historisch landgebruik van Enken.

Landschapsbiografie

Klimaat Effect Atlas

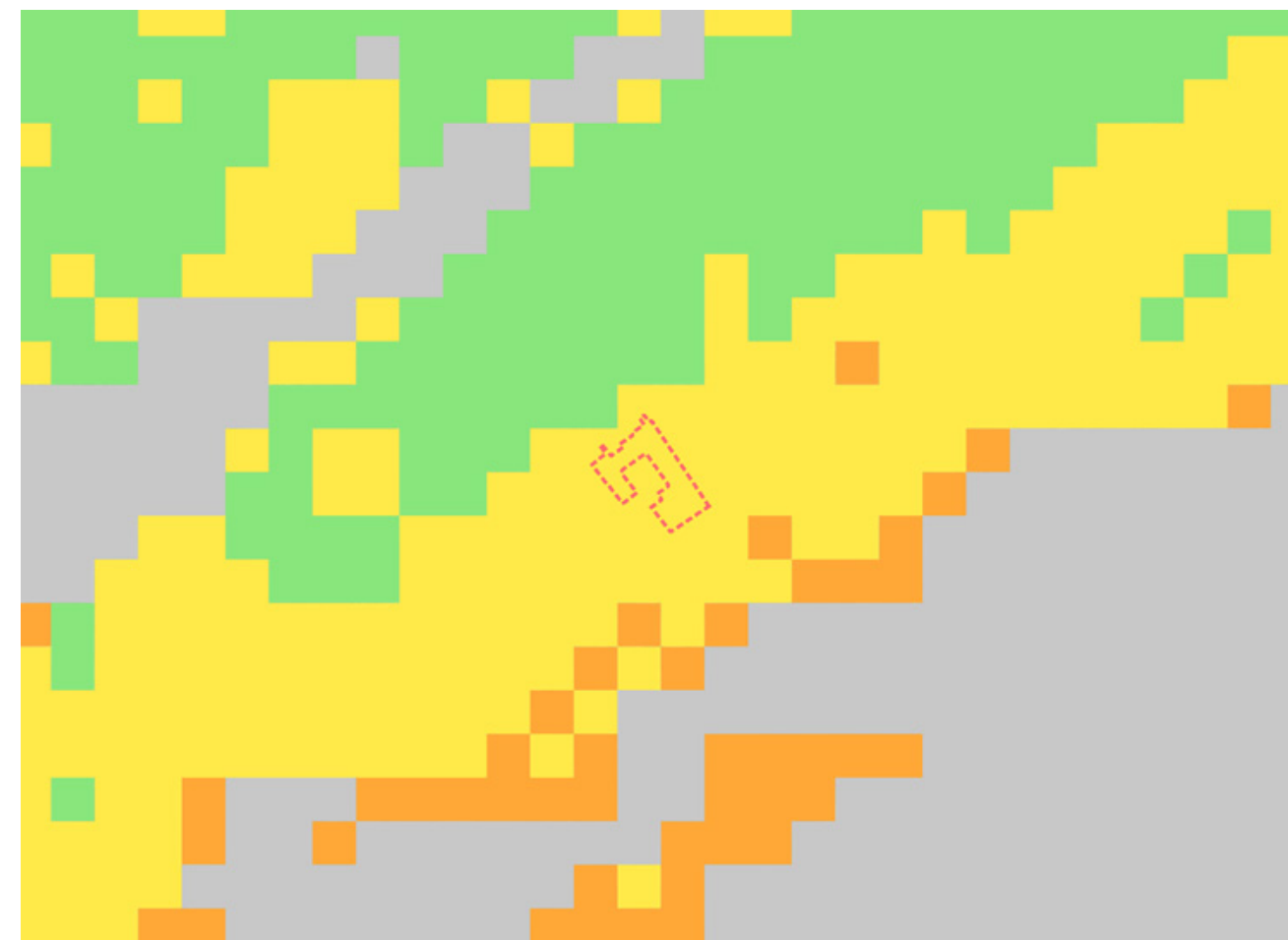


Bodemdaling 2050laag (Atlas Leefomgeving, 2023)

Legenda

- Beperkt
- Matig
- Vrij sterk
- Sterk
- Zeer sterk

Bodemdaling ontstaat voornamelijk in zettingsgevoelige gronden als veengebieden en in beperkte mate kleigronden. In Oldebroek zorgt de kunstmatig laag gehouden grondwaterstand voor toenemende bodemdaling in de laaggelegen veengronden. In het plangebied van Oldebroek Oost is dit minder het geval.



Kans grondwateroverlast 2050hoog (Atlas Leefomgeving, 2023)

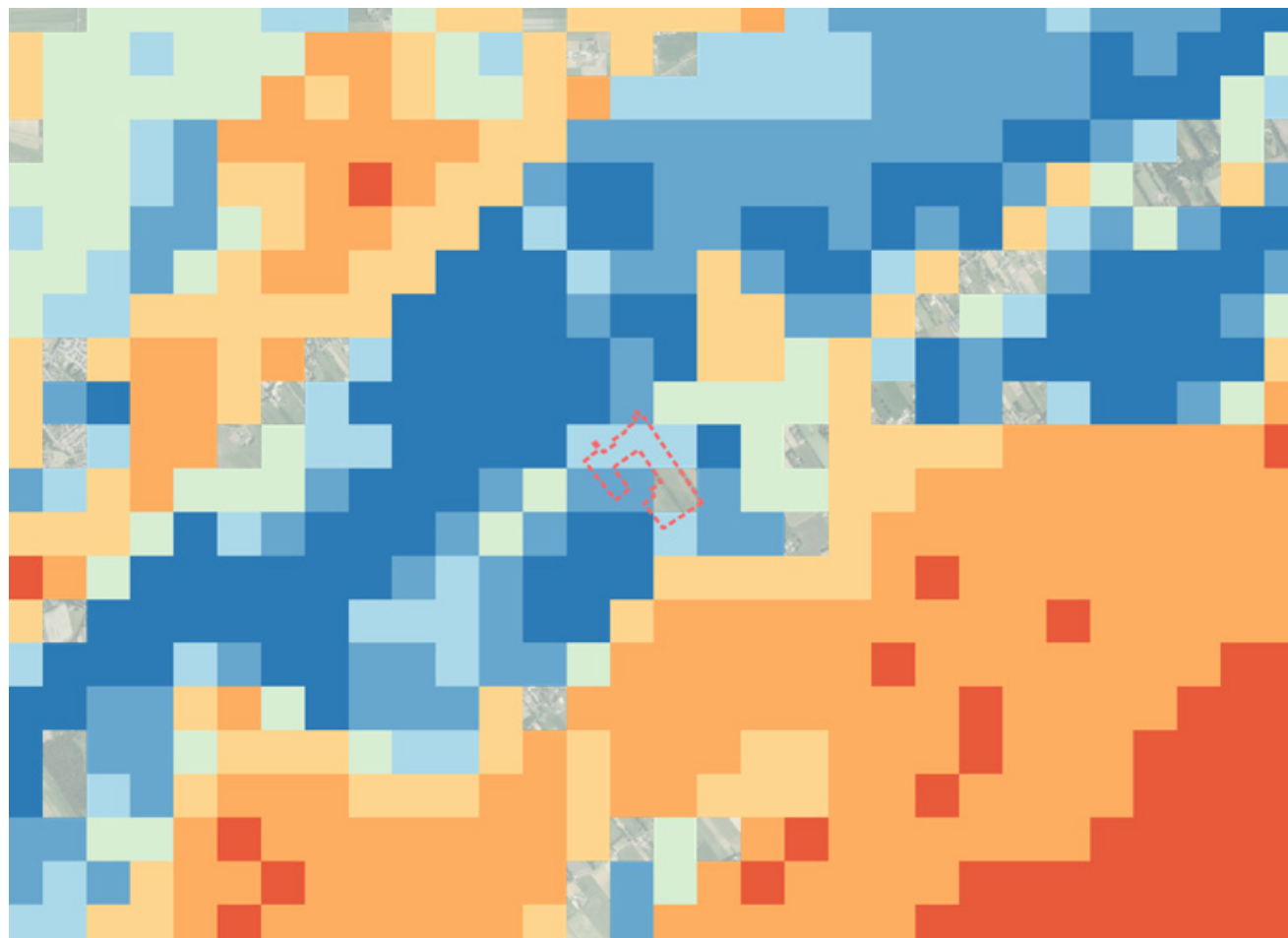
Legenda

- Kleine toename kans
- Aanmerkelijke toename kans
- Grote toename kans
- Zeer grote toename kans

Door natuurlijke processen als kwel en regenval en kunstmatige keuzes als mate van bemaling en afwatering, kan bij klimaatverandering een steeds grotere kans op grondwateroverlast ontstaan. Ook in het plangebied van Oldebroek Oost is dit mogelijk het geval.

Landschapsbiografie

Klimaat Effect Atlas

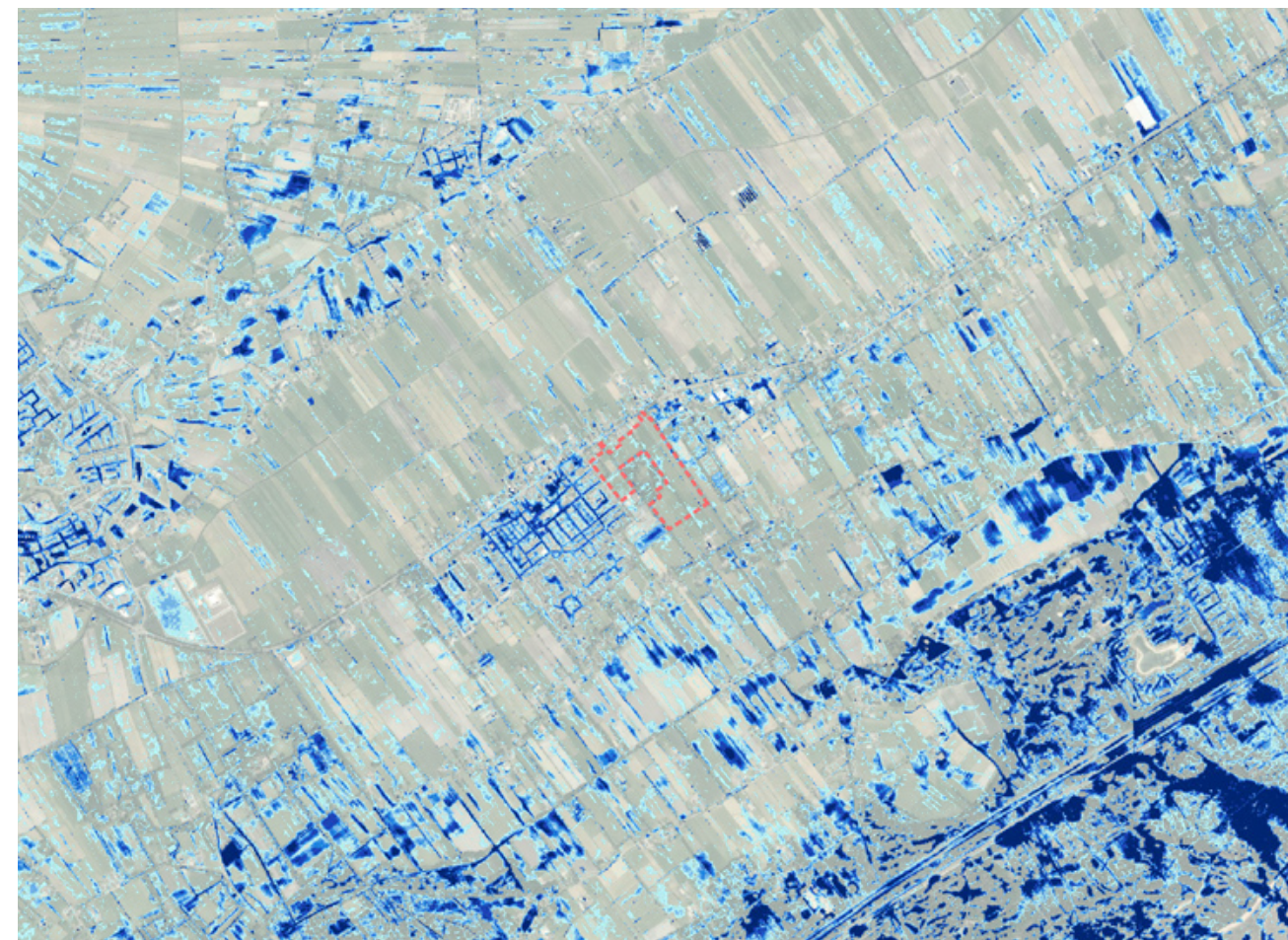


Kwel infiltratie (Atlas Leefomgeving, 2023)

Legenda

- Sterke kwel (>2mm/dag)
- Enige kwel (0.1-0.5mm/dag)
- Enige wegzijging (0.1-0.5mm/dag)
- Sterke wegzijging (>2mm/dag)

In bovenstaande inventarisatie wordt duidelijk dat de ligging ten opzichte van de hoger gelegen Veluwe zorgt voor kweldruk in de lagere gelegen flanken. Dit is voornamelijk aanwezig in het lager gelegen veengebied. In het plangebied kan de kweldruk ervoor zorgen dat de gebieden natter zijn en hogere grondwaterstanden bevatten.



Waterdiepte 140mm bui in 2 uur (Atlas Leefomgeving, 2023)

Legenda

- Enige overlast
- Matige overlast
- Grote overlast

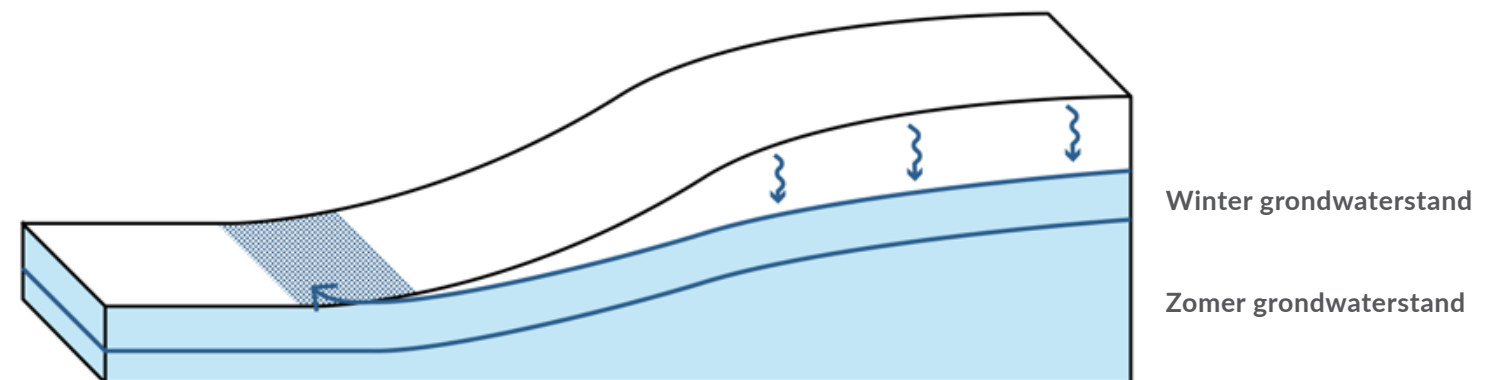
De effecten van een 'Limburgse bui' waarbij er in een uur 70mm aan regen valt, zorgt bij een hoge mate van verharding voor wateroverlast. Door klimaatverandering zullen zulke weersextremen vaker voorkomen. Rekening houden in de openbare ruimte en de bebouwing met dit soort extremen, kan ervoor zorgen dat een nieuwe leefomgeving klimaatbestendiger wordt.

Landschapsbiografie

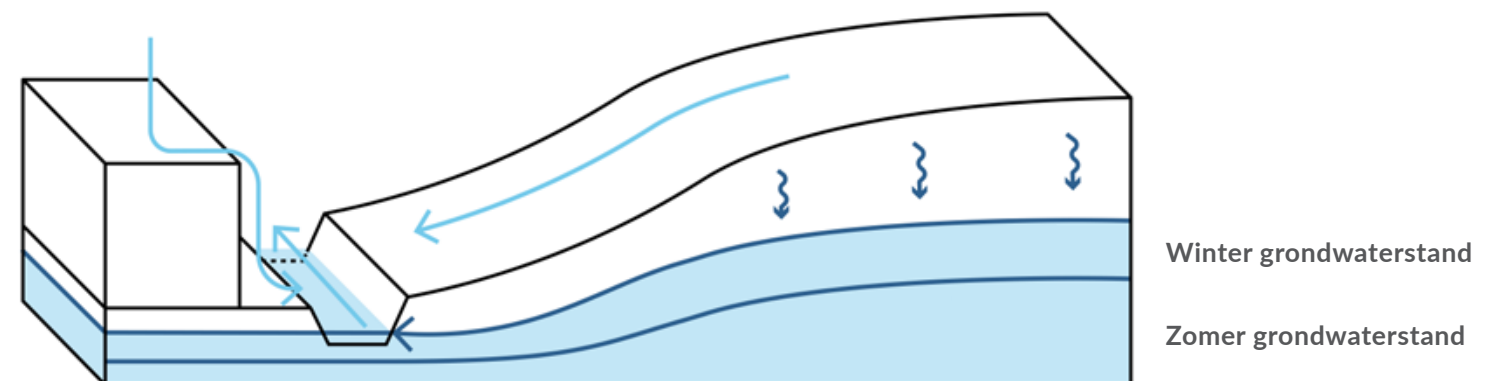
De flank van de Veluwe

Natuurlijke (historische) situatie

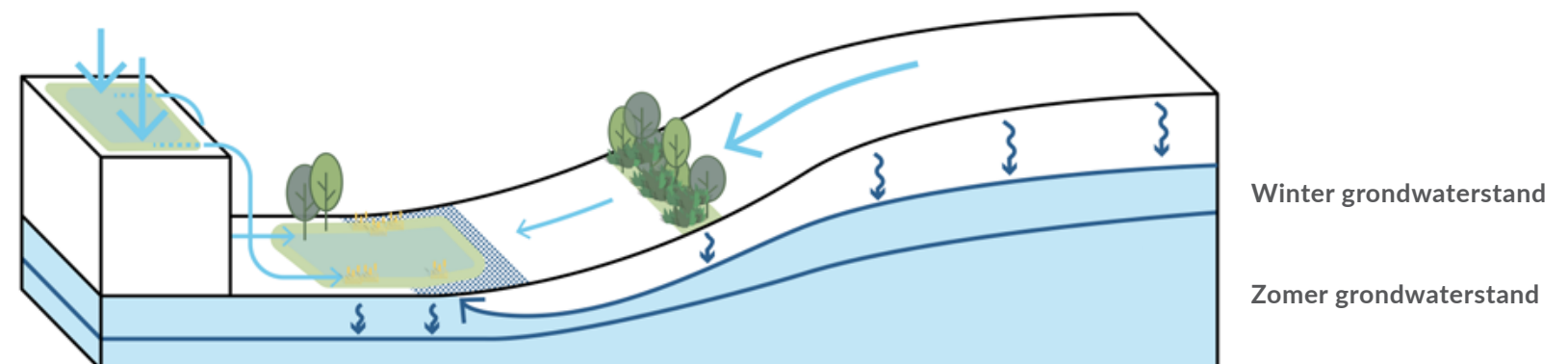
Tijdens de winter is de grondwaterstand verhoogd. Door invloed van de stuwwal Veluwe 'kwelt' het water op langs de Veluwerand. Dit water is van zeer goede kwaliteit en goed voor de natuur.

**Standaardoplossing bij bouwen**

Het kwelwater van hoge kwaliteit wordt bij bebouwing van het gebied zo snel mogelijk afgevoerd via rechte sloten. Ook het regenwater van daken wordt via deze weg zo snel mogelijk afgevoerd. Natuur heeft geen tijd om te profiteren en het potentiële drinkwater vloeit weg naar zee.

**Natuurinclusief bouwen**

Door laagtes in plaats van sloten kan het water langzamer infiltreren en profiteert de natuur van de hoge kwaliteit kwelwater. Het water kan ook door groene daken verder vertraagd worden. Zo ontstaat een natuurinclusieve woonomgeving.



Landschapsbiografie

Bodem-watersysteem Oldebroek Oost

Watersysteem op de flank van de Veluwe

Het grondwater onder de Veluwe is samen met het IJsselmeer de grootste zoetwaterbuffer van Nederland. Dit grondwater treedt door de hoogteverschillen uit in een brede zone rondom de Veluwe. Dit uittredende grondwater noemen we 'opkwellend water', ook wel bekend als 'kwel'. Deze kwel heeft de potentie om specifieke natuur aan te trekken, mits de kwel aanwezig blijft in het gebied en niet te snel wordt afgevoerd.

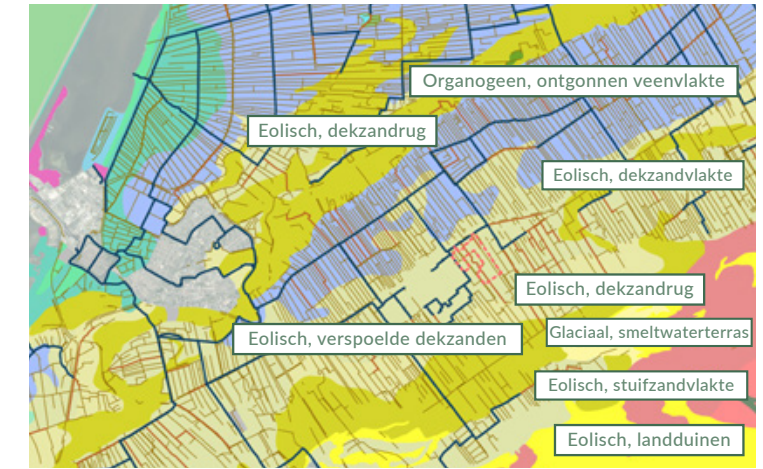
Zichtbaar echter in het watersysteem van het waterschap zijn de parallel aan de Veluwe lopende primaire watergangen (blauw). Dit zorgt voor een vlotte ontwatering van het kwel- en hemelwater. De specifieke natuur kan zich daardoor niet ontwikkelen en hoog kwalitatief grondwater gaat verloren. Daarnaast zorgt het huidige landgebruik voor het onder druk staan van de natuurwaarden in het gebied.

Faciliteren van kwel-afhankelijke natuur

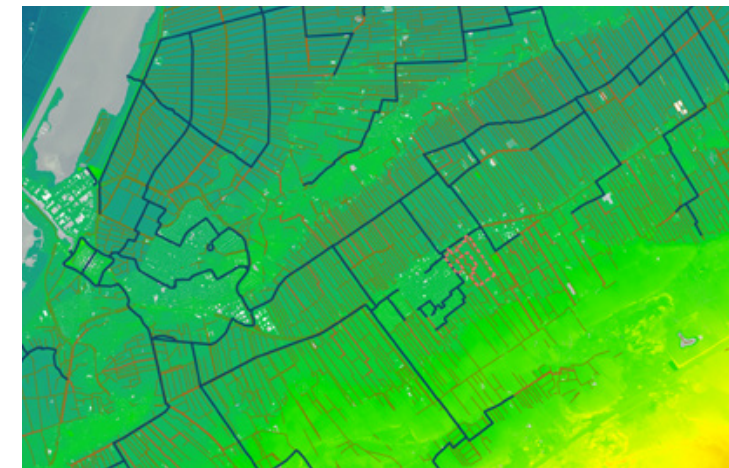
De ontwikkeling van Oldebroek Oost naar woningbouw biedt de mogelijkheid om kwel-afhankelijke natuur beter te faciliteren in het gebied. Dit kan door maatregelen als het verondiepen van sloten, het geheel dempen van sloten, het creëren van laagtes die niet in contact staan met het grondwater en de overgang in landgebruik van landbouw productiegrond naar openbaar of collectief groen waar minder intensieve bewerking voor nodig is. Zo krijgt de natuur meer ruimte en levert Oldebroek Oost een bijdrage aan water en bodem sturend.



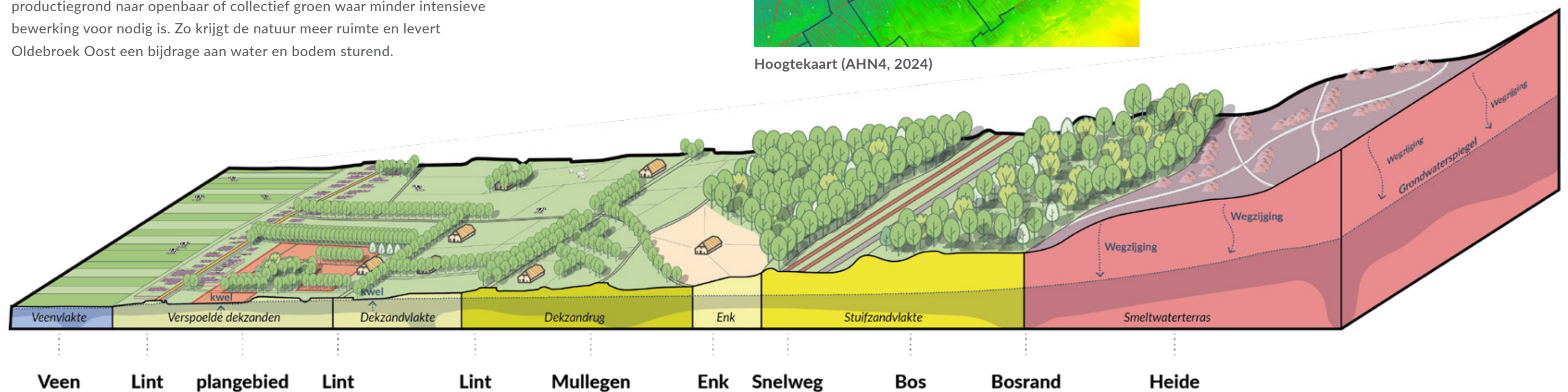
Watersysteem (Waterschap Vallei en Veluwe, 2024)



Geomorfologie bodem (BRO, 2024)

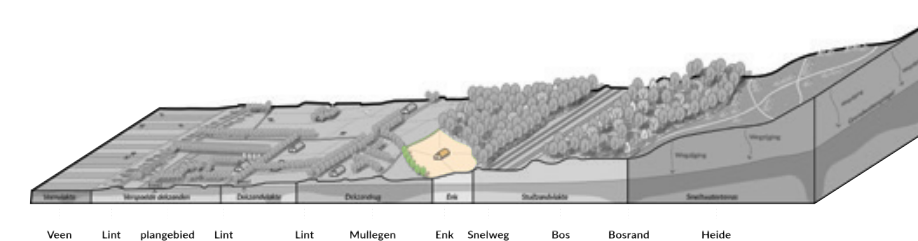
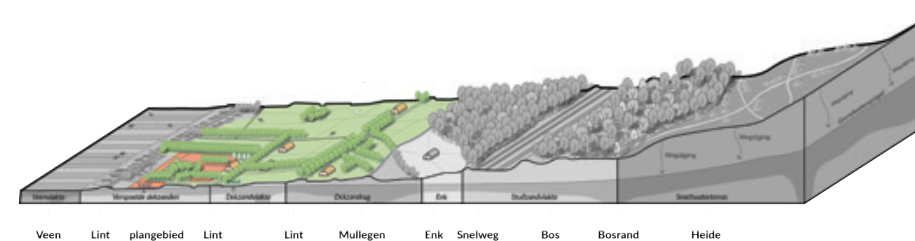
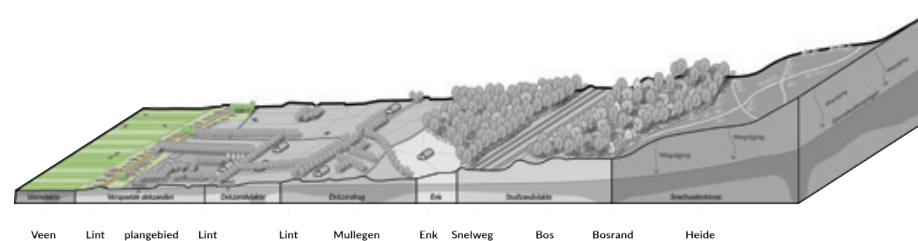
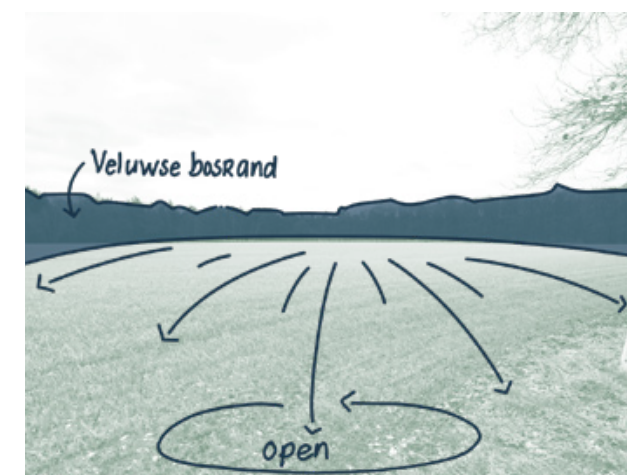
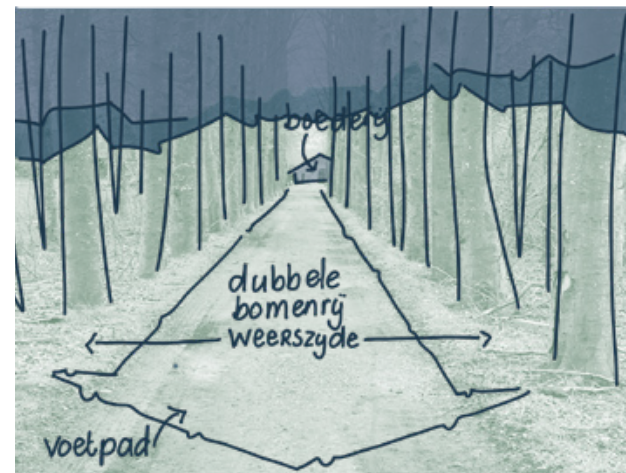
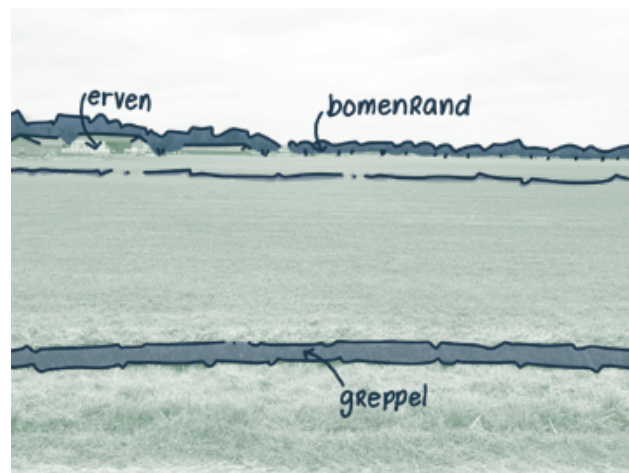


Hoogtekaart (AHN4, 2024)



Landschapsbiografie

Landschapstypes



Veenontginningslandschap

Het veenontginningslandschap aan de westrand van de Veluwe is het resultaat van eeuwenlange turfwinning. Dit gebied kenmerkt zich door natte, moerassige gronden die in de 19e en 20e eeuw werden gedraineerd voor landbouw. Het landschap heeft een typisch patroon van rechte waterlopen en sloten, vaak omringd door veenresten en voormalige turfputten. De bodem is vaak vochtig en er zijn nog steeds restanten van voormalige veengebieden te zien. Kenmerkend zijn ook de graslanden en veenmosrietvelden.

Kampenlandschap

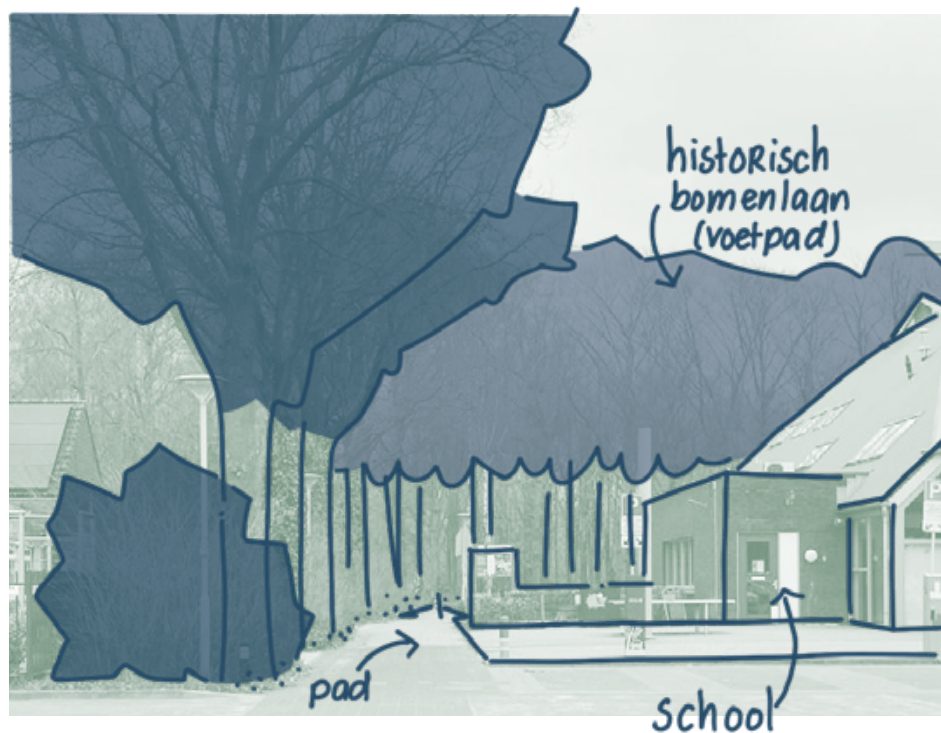
Het kampenlandschap is een typisch coulisselandschap, waarbij de ruimte wordt verdeeld door groene schermen van bomen en struiken. Dit creëert een gevarieerd en intiem landschap, met doorkijkjes en afgesloten vergezichten. De bomenrijen, vaak oude essen, wilgen of elzen, zijn kenmerkend voor het gebied en dienen als natuurlijke scheidingen tussen percelen, akkers en weilanden. De rechte waterlopen en sloten volgen vaak het contour van het landschap, en de rechte wegen en paden zorgen voor een symmetrisch patroon.

Enkenlandschap en de Veluwe

Dit landschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van enken, droge zandige ophogingen die vroeger werden gebruikt voor de akkerbouw. De enken, vaak omgeven door natte laagveengebieden, vormen een kenmerkend reliëf in het landschap. Ze dienden als vruchtbare akkers in een verder vochtig of moerassig gebied. Het gebruik van de enken was direct verbonden met de bodemgesteldheid: door het ontginnen van de zandige ophogingen konden mensen hun landbouwgrond vergroten.

Landschapsbiografie

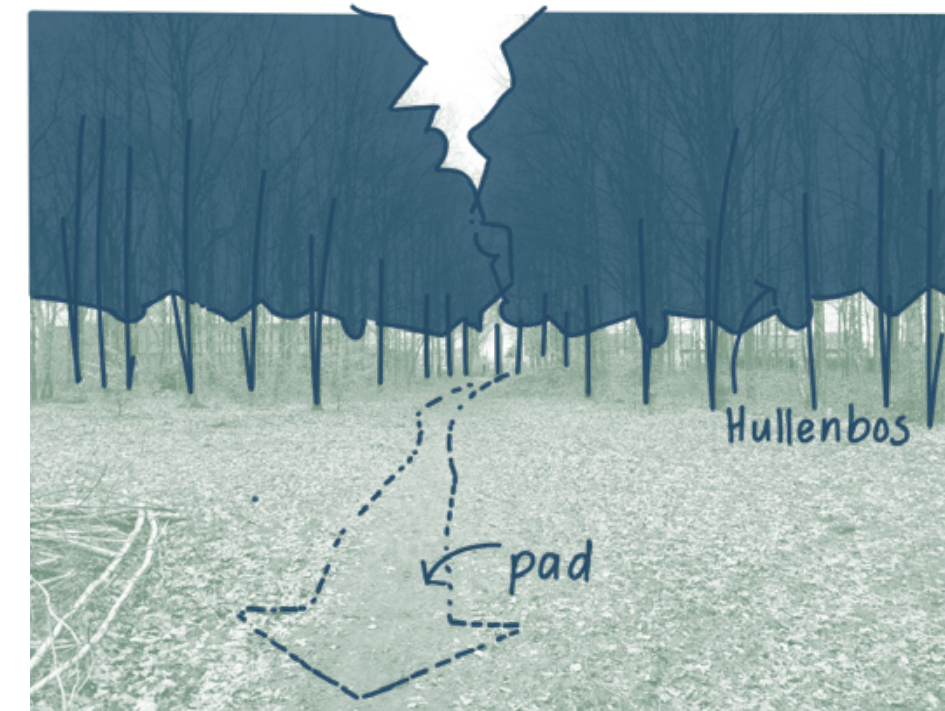
Locatiekenmerken



aanhechting school locatie aan Hullebos



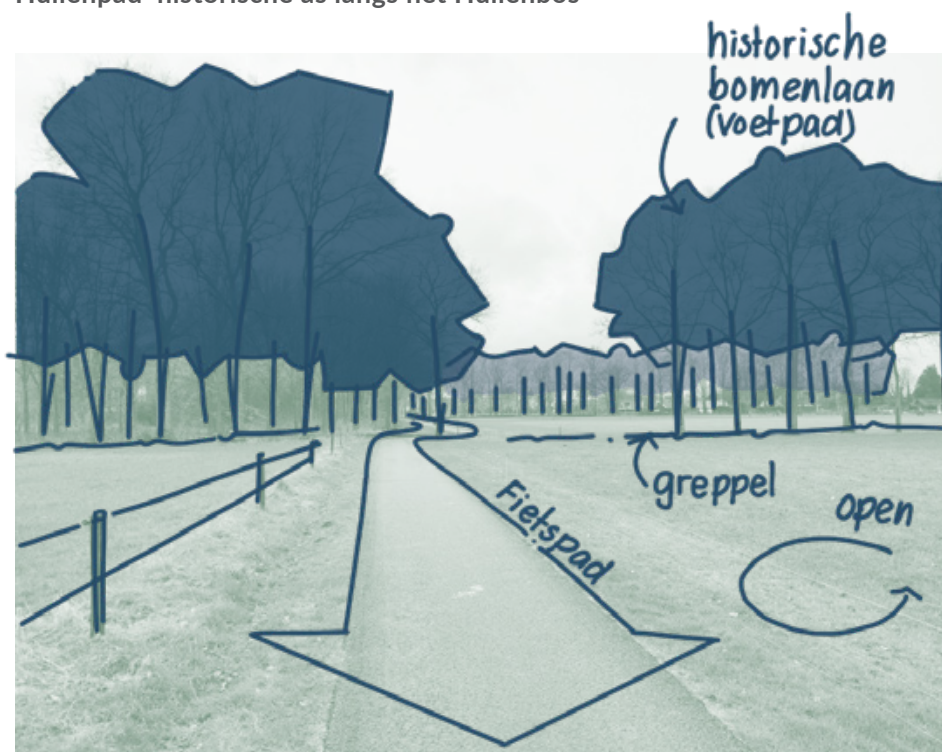
Hullenpad historische as langs het Hullenbos



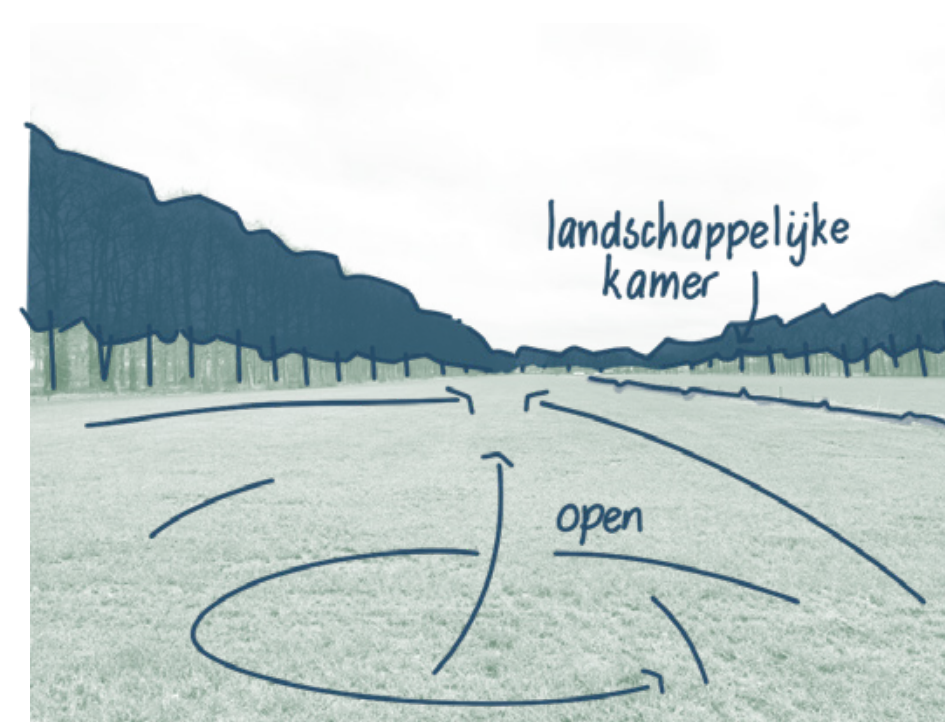
Hullenbos



Watergang in het Hullebos



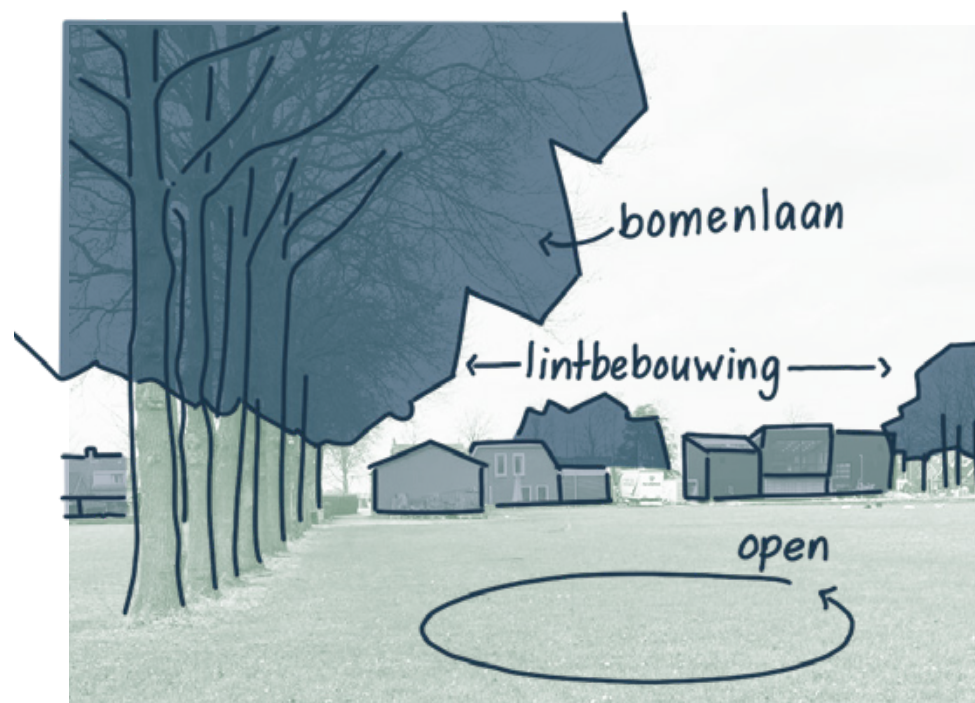
Fietspad



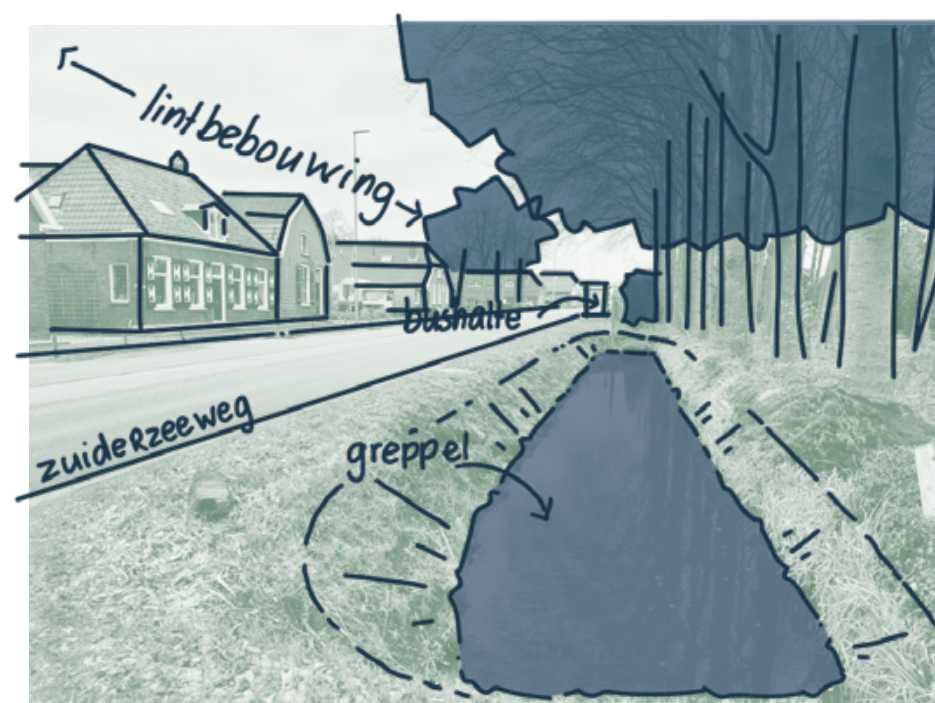
Landschappelijke kamerstructuur vanaf fietspad

Landschapsbiografie

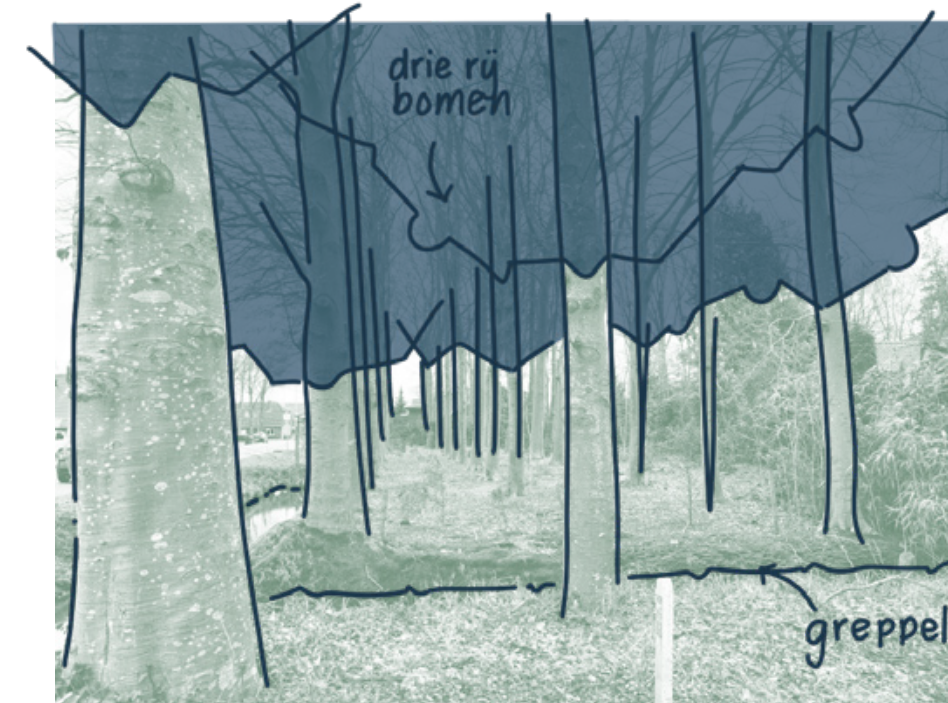
Locatiekenmerken



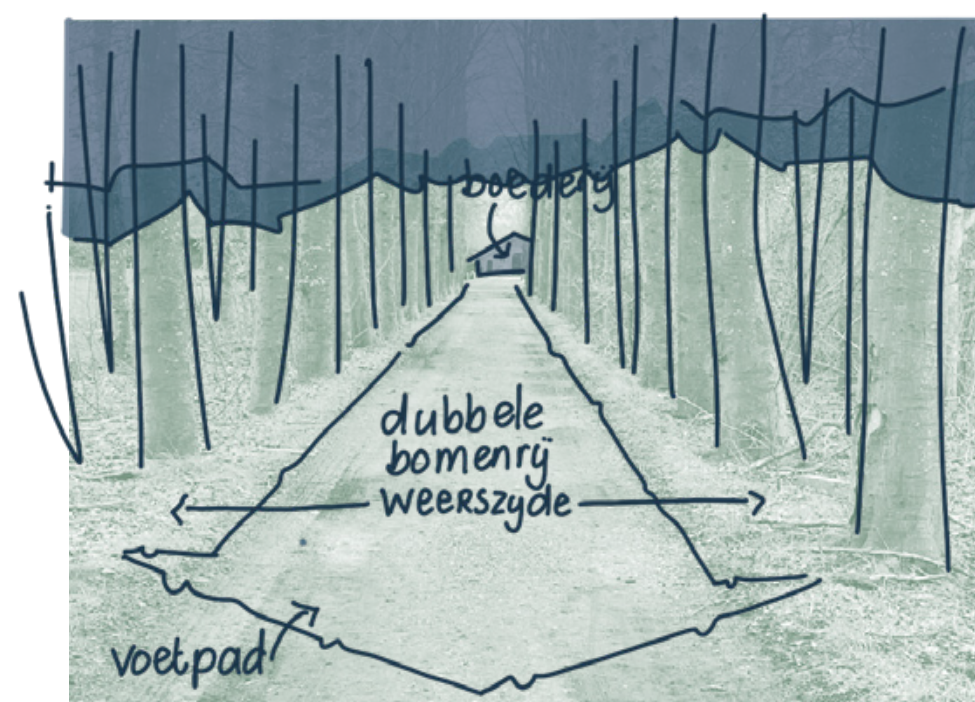
Achterkant van het lint langs de Zuiderzeestraatweg



Zuiderzeestraatweg



Robuust erfbeplanting, groene entree vanaf de Zuiderzeestraat



Historische laan naar boerderij



Landschappelijke kamerstructuur vanaf de Bovenstraatweg

4

Conceptuele uitgangspunten



Conceptuele uitgangspunten

Vier leidende principes



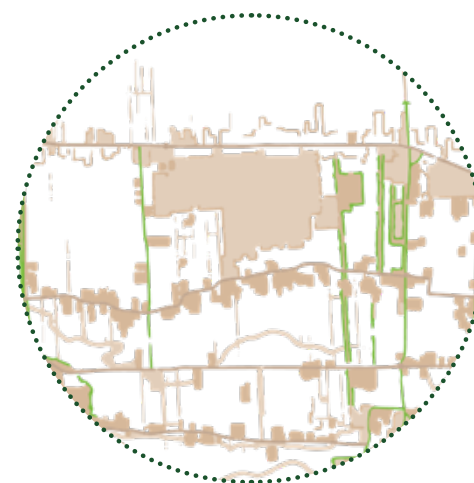
1. Water en bodem sturend

De stedenbouwkundige proefverkavelingen zijn de contramal van een functionerend bodem-water systeem passend voor de plek



2. Het Hullenbos en de monumentale bomenrijen als inspiratie voor de nieuwe leefomgeving

Het Hullenbos en de monumentale bomenrijen maken de plek uniek en bieden een inspirerend natuurlijk kapitaal waarop de proefverkavelingen worden gebaseerd



3. Twee concepten gebaseerd op ruimtelijke structuren uit de omgeving van Oldebroek

Het ruimtelijk palet van Oldebroek bestaat uit linten, erven, landgoederen en landschappelijke kamers



4. Variatie in dichtheid en woontypologie zorgt voor keuzemogelijkheden

Een rijke variatie aan woontypologieën en dichtheden zorgt voor een breed palet aan keuzemogelijkheden met passende ontsluitingsprincipes en groene invulling

Conceptuele uitgangspunten

Ruimtelijke dragers



Ruimtelijke dragers als inspiratie

Naast de landschappelijke kenmerken en de vier leidende principes, halen we voor de planvorming rond Oldebroek Oost inspiratie uit de aanwezige ruimtelijke dragers. Deze dragers zijn typisch voor Oldebroek en bestaan uit vier categorieën: de dorpskern, de landgoederen, de linten en de Veluwerand.

Door deze dragers een plek te geven binnen de concepten wordt de Oldebroekse identiteit en kwaliteit beleefbaar in het plan. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de kernkwaliteiten van de vier categorieën.

Landgoederen

De Oldebroekse landgoederen vormen met hun gerichtheid op het landschap en de zorg voor de natuurwaarden een belangrijke inspiratie voor Oldebroek Oost. Tegelijkertijd is de architectuur fraai en kent de ruimtelijke opzet een heldere structuur die ook in het plangebied een goede plek kan krijgen.

Linten

De linten die zowel de noord- als de zuidzijde van het plangebied begrenzen zijn onlosmakelijk verbonden met de ontstaansgeschiedenis van Oldebroek. De hoger gelegen zandruggen hebben de ruimtelijke structuur van het dorp gevormd met een daarbij behorende architectuur en verschijningsvorm. Deze typische identiteit vormt een inspiratie voor Oldebroek Oost.

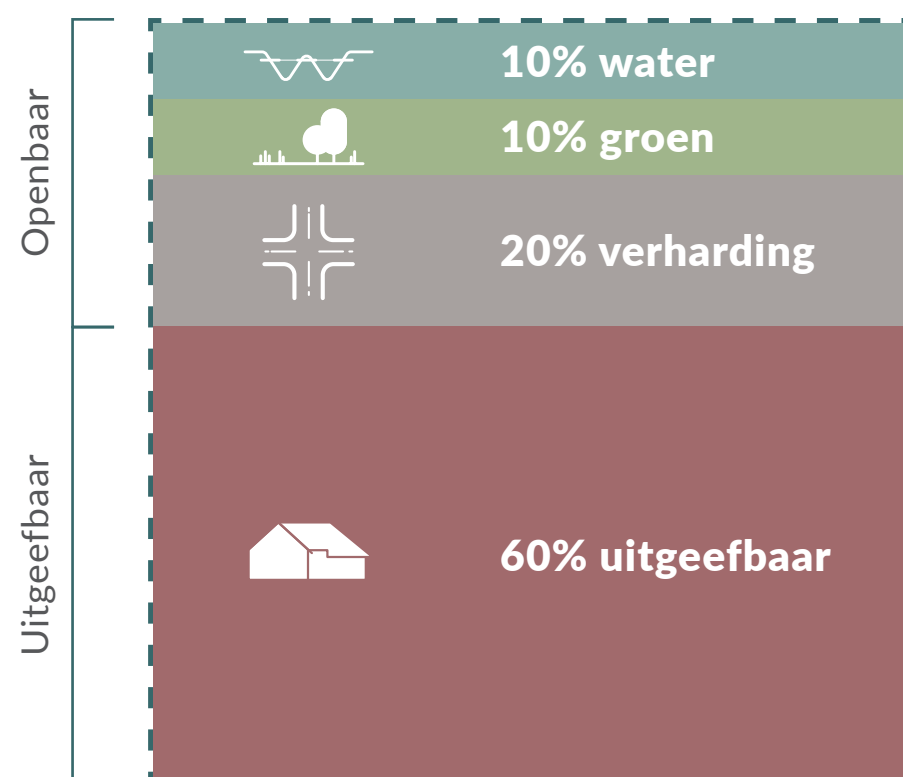
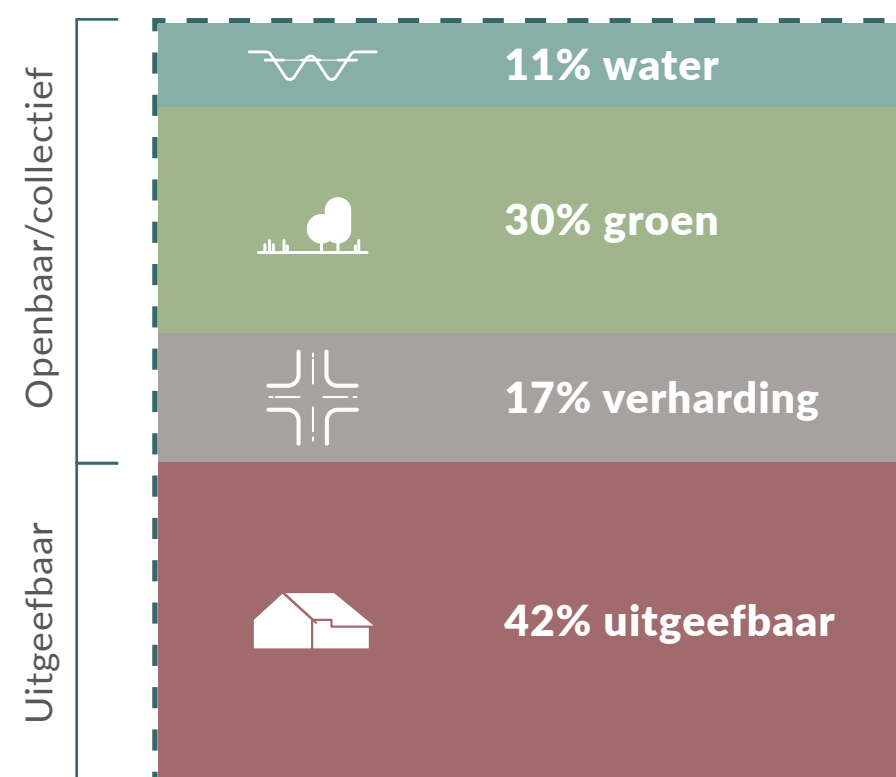
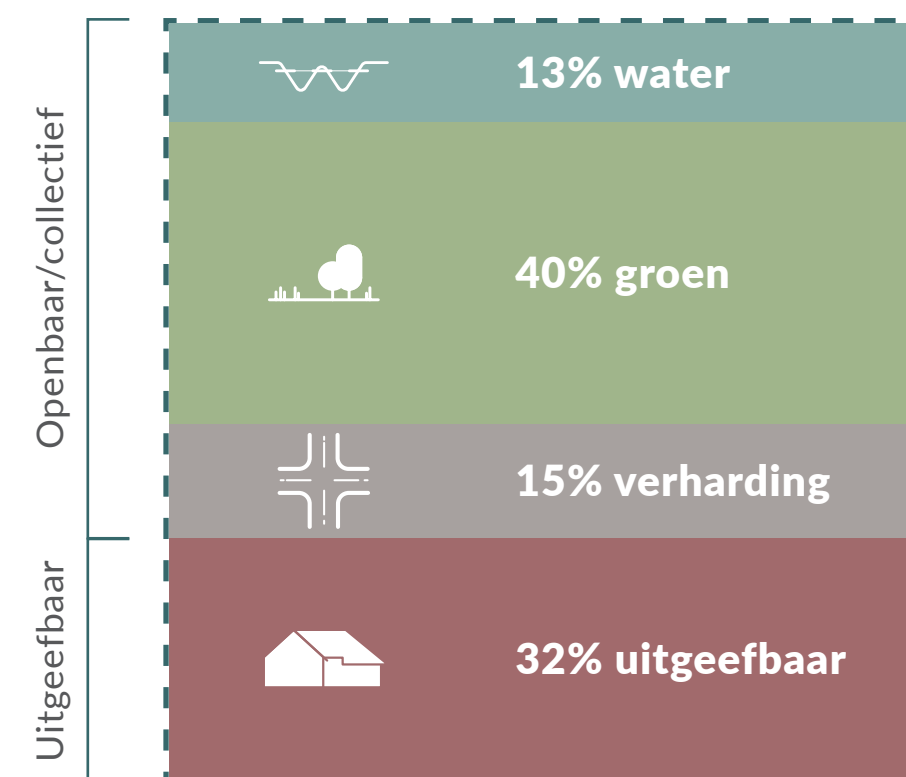
De dorpskern

De ligging van Oldebroek Oost direct naast de dorpskern en dichtbij voorzieningen maakt dat nieuwe veilige langzaam verkeersroutes de verbinding kunnen maken tussen de nieuwe woonomgeving en de rest van Oldebroek wat maakt dat ook niet bewoners profiteren van dit nieuwe stuk Oldebroek.

De Veluwerand

De monumentale bomenrijen en het Hullenbos zijn de enige overblijfselen van de historische bomenrijen vanaf de Zuiderzeestraatweg richting de Veluwe. Deze connectie met de Veluwe maakt het gebied voelbaar en bereikbaar in Oldebroek Oost.

Conceptuele uitgangspunten

Water en bodem sturend**Standaard woonwijk****Concept A: 'Ode aan de linten'****Concept B: 'Het nieuwe landgoed'**

Water en bodem sturend betekent voor de stedenbouwkundige visie voor Oldebroek Oost een duidelijke verschuiving: van een traditionele woonwijk met een hoge mate van uitgeefbare grond naar varianten die meer ruimte bieden aan water, groen en klimaatadaptieve maatregelen.

In een standaard woonwijk wordt 60% van de grond uitgegeven voor bebouwing, met beperkte ruimte voor water (10%) en groen (10%). In concept A, 'Ode aan de linten', wordt de balans herzien: het uitgeefbare oppervlak daalt naar 42%, terwijl groen en water toenemen naar respectievelijk 30% en 11%. Dit creëert een robuuster landschap dat beter bestand is tegen klimaatverandering en bijdraagt aan biodiversiteit.

Concept B, 'Het nieuwe landgoed', zet deze lijn nog sterker door. Met slechts 32% uitgeefbare grond en een forse toename van groen (40%) en water (13%), ontstaat een woonomgeving die optimaal inspeelt op klimaatadaptatie en landschappelijke kwaliteit.

Deze verschuiving onderstreept de keuze voor een duurzamere, natuurinclusieve en toekomstbestendige inrichting van Oldebroek Oost, waarin de leefomgeving niet alleen functioneel, maar ook veerkrachtig en aantrekkelijk is.

Conceptuele uitgangspunten

Van structuren naar concepten**Historische ruimtelijke structuren**

De voorgaande kaders, analyses en conceptuele uitgangspunten zijn in het kader van verder ontwerpend onderzoek vertaald naar twee proefverkavelingen. Deze proefverkavelingen richten zich op twee concepten: concept A: 'ode aan de linten' en concept B: 'het nieuwe landgoed'.

Door op deze wijze de uitgangspunten ruimtelijk te testen, worden keuzes concreet en kunnen deze worden voorgelegd aan stakeholders en bewoners. Met behulp van deze feedback wordt vervolgens toegewerkt naar een ruimtelijke schetsverkaveling.

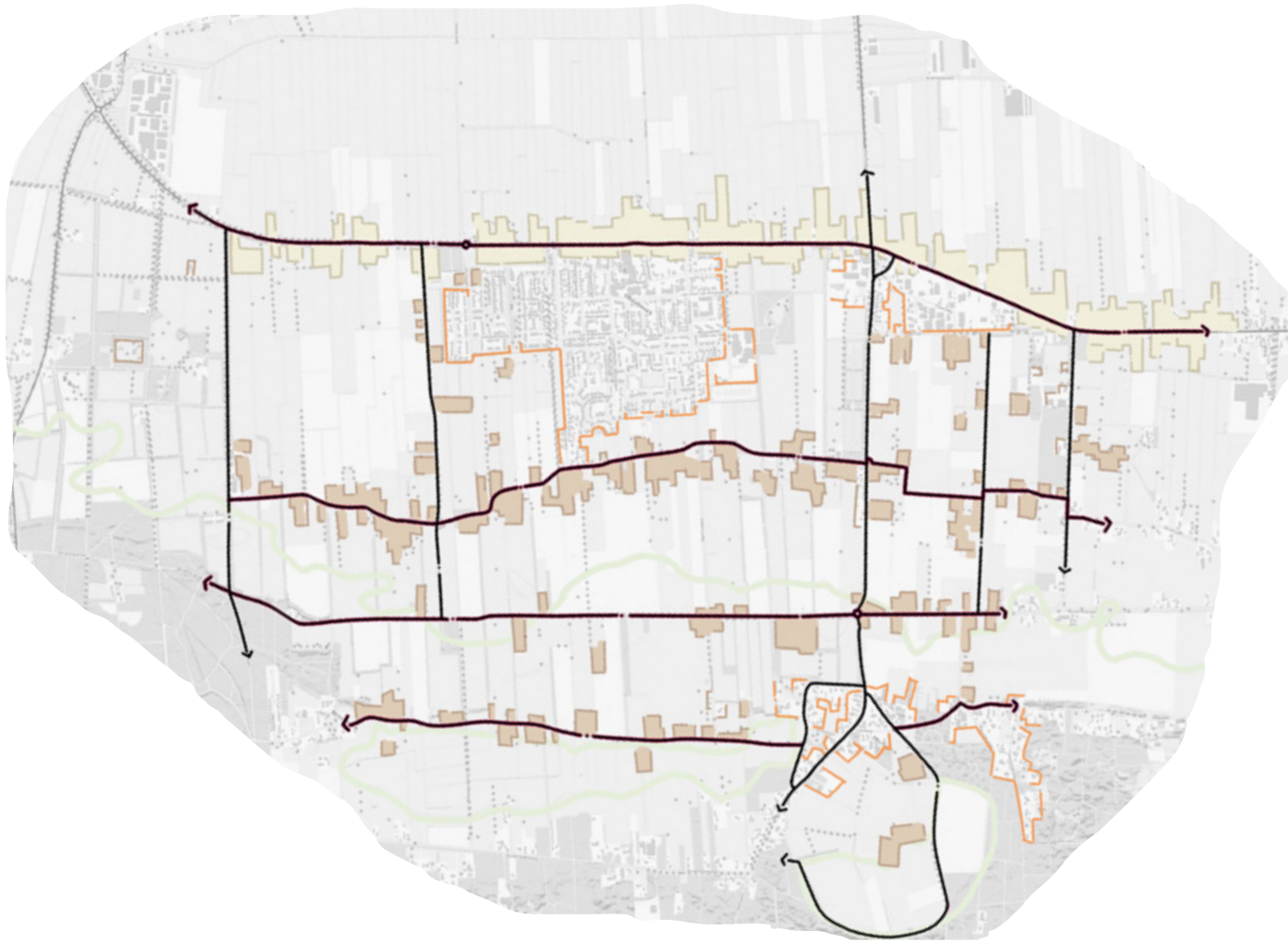
5 Twee proefverkavelingen



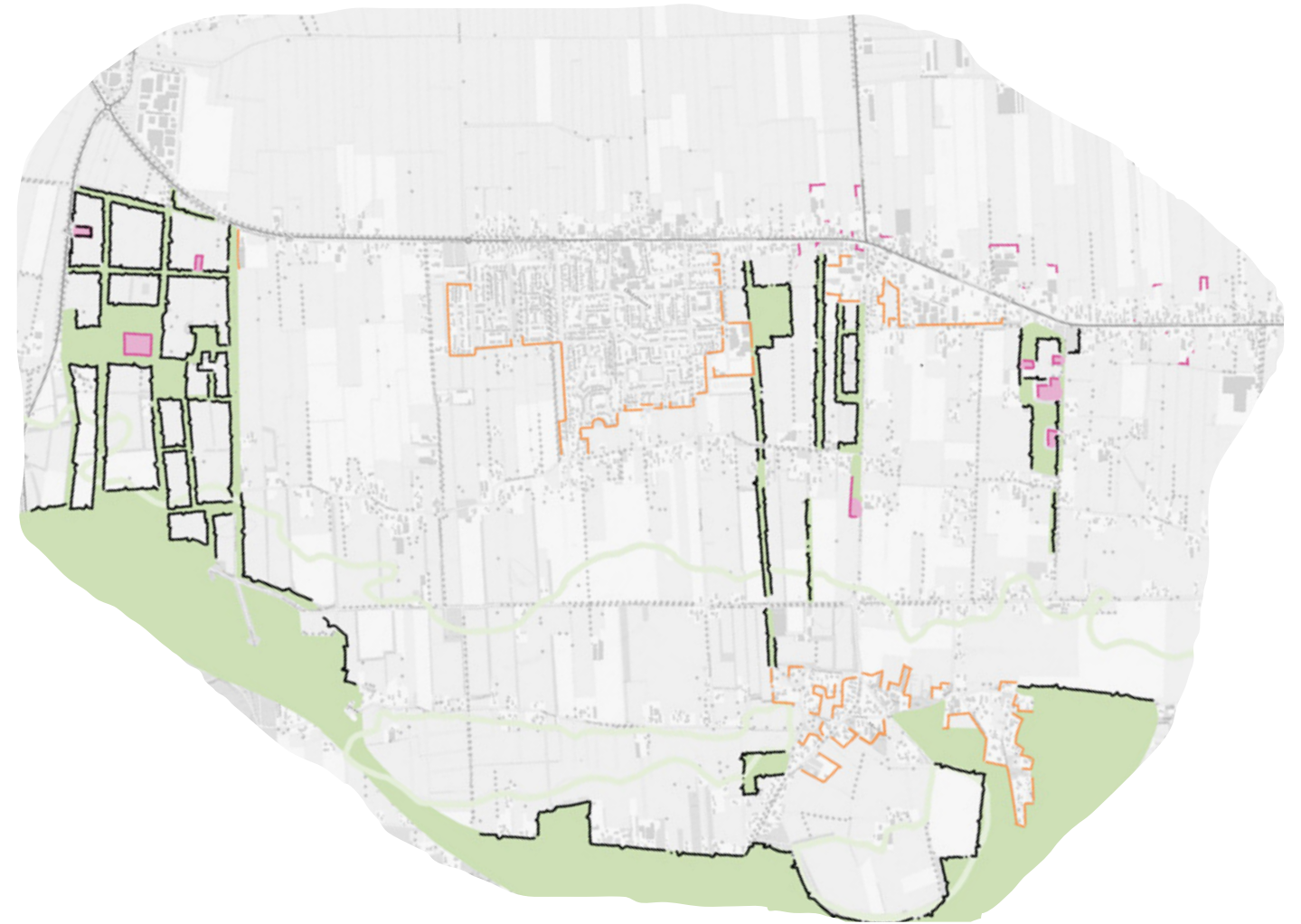
Twee proefverkavelingen

Twee concepten

Concept A: Ode aan de linten van Oldebroek



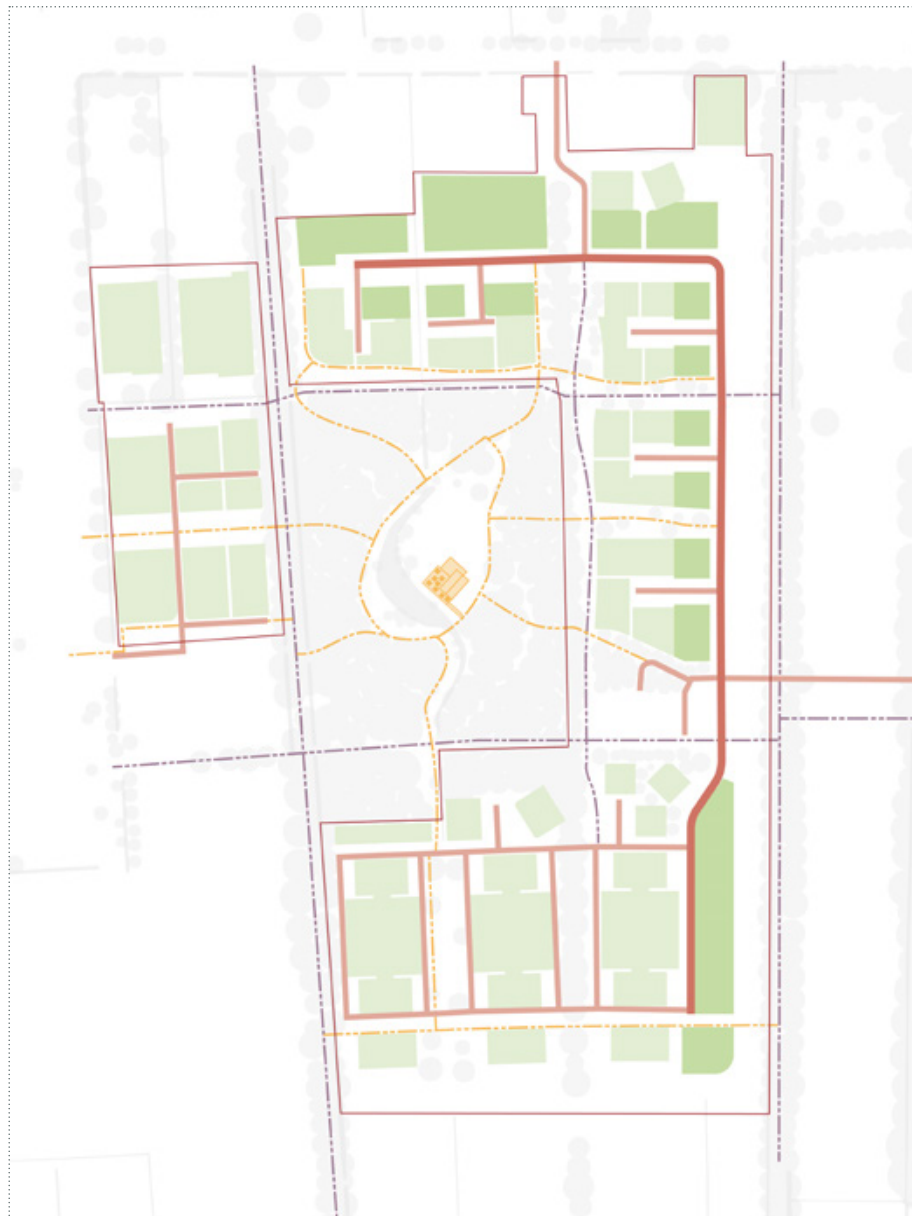
Concept B: het nieuwe landgoed



Twee proefverkavelingen

Ode aan de linten: structuurschema's

Het lint



Het bos



De sfeergebieden



Twee proefverkavelingen
Ode aan de linten: plankaart



Twee proefverkavelingen

Ode aan de linten: referenties



Wonen aan het lint in een architectuur geïnspireerd op Oldebroekse lintbebouwing



Karakteristiek appartementengebouw als ankerpunt van de wijk



Wonen aan de bosrand met kleine terrassen direct in het groen



Wonen in het bos



Moderne vertalingen van agrarische bebouwing



Betaalbaar dorps wonen



Kopgevels doorontworpen



Wonen in herenhuizen aan de bosrand



Verandawoningen rondom groen hof



Groene vingers met publieke informele paden



Hof met levensloopbestendige schuurwoningen



Natuurinclusief bospaviljoen als ontmoetingspunt

Twee proefverkavelingen

Ode aan de linten: themakaarten

Groen



Verkeer



Twee proefverkavelingen

Het nieuwe landgoed: structuurschema's

De laan en de routes



Het landgoed



De themakamers



Twee proefverkavelingen
Het nieuwe landgoed: plankaart



Twee proefverkavelingen

Het nieuwe landgoed: referenties



Woonclusters in een landgoedthema



Betaalbaar wonen in landgoedthema



Binnentuinen met ecologische kwaliteit en overgangszone collectief/privé



Wonen in het bos



Gevels in eenduidige stijl / ensemble



Appartementen in landgoedthema met lokale gevelmaterialen



Patiowoningen aan het water en in het groen



Wonen in het groen met terrassen en een collectieve binnentuin



Natuurinclusief bospaviljoen als ontmoetingspunt

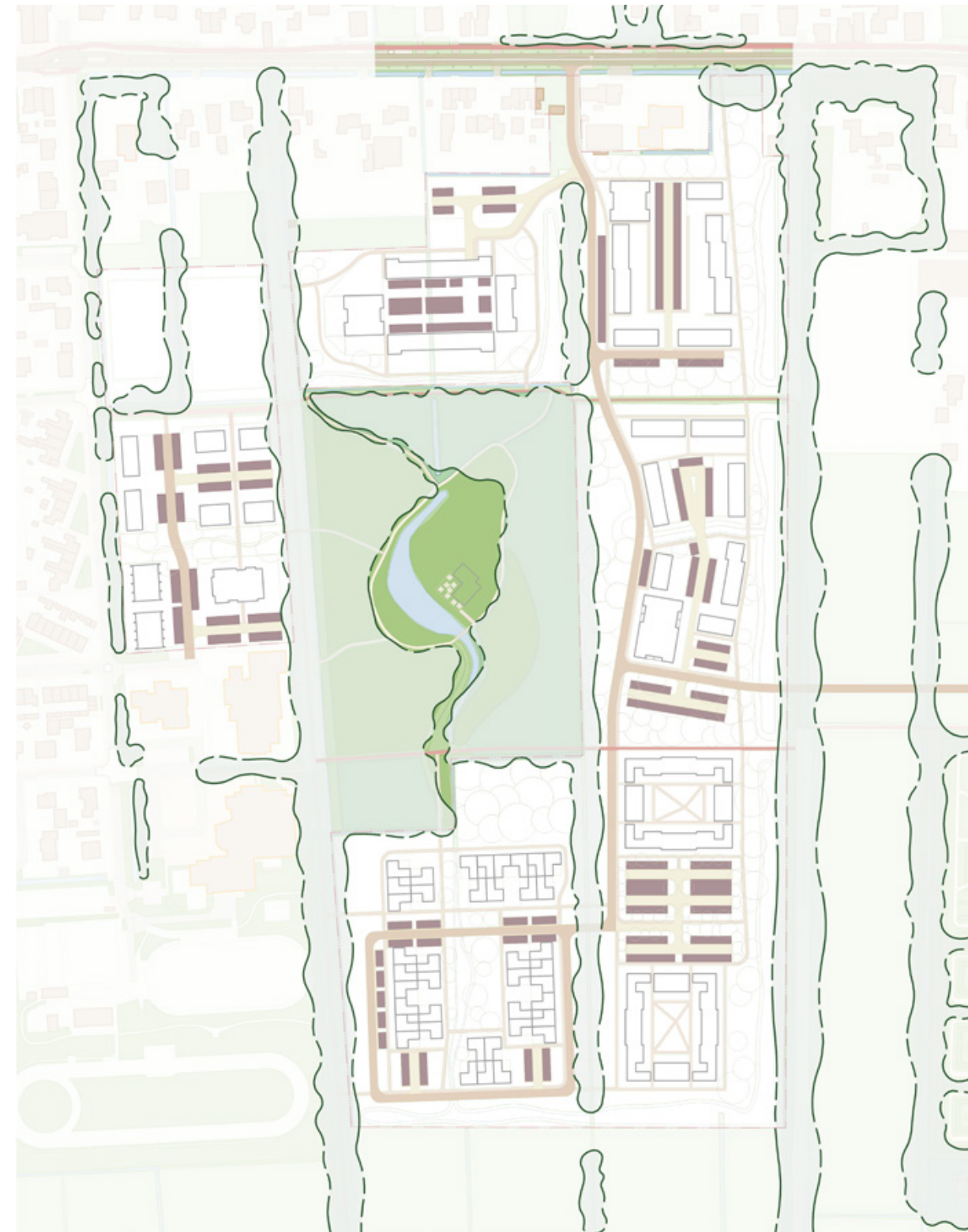
Twee proefverkavelingen

Het nieuwe landgoed: themakaarten

Groen



Verkeer



6 Participatie



Participatie

Samenvatting participatie



Oldebroek Oost bewonersavond 2024

Op 12 november 2024 was er een bewonersavond. Deze avond is goed bezocht geweest en het was goed om met inwoners in gesprek te gaan over de ontwikkeling voor Oldebroek Oost. Op de bewonersavond zijn 2 panelen gepresenteerd waar bewoners hun mening over konden geven. Daarna is een online vragenlijst uitgezet die open heeft gestaan tot 31 januari 2025.

Uit de resultaten blijkt dat een grote meerderheid (83%) de voorkeur geeft aan het kopen van een woning, terwijl 17% liever huurt. De gewenste prijsklasse ligt voor het grootste deel onder de €300.000. Wat betreft het soort woning dat men zoekt, geven veel respondenten aan waarde te hechten aan individuele vrijheid, met 57% die dit als belangrijk woonaspect kiest.

De woonomgeving speelt een centrale rol in de voorkeuren. Zo wil 64% van de deelnemers graag groen en speelruimte vóór het huis en parkeergelegenheid achter het huis in de vorm van hofjes. Daarnaast spreekt een gemengd woonconcept veel mensen aan: 55% wil een buurt waar gezinnen, jongeren en ouderen samenleven in diverse woonvormen, met gedeelde buitenruimtes die ontmoeting stimuleren.

Een opvallende uitkomst is de brede waardering voor het thema “Ode aan de linten”, dat door 76% wordt verkozen. Deze voorkeur wijst op een wens voor dorps wonen met een groene en open uitstraling. Belangrijke aspecten in de woonomgeving zijn volgens de respondenten voldoende parkeerplekken, goede bereikbaarheid met de auto, wandelmogelijkheden, minder verharding en veilige routes voor fietsers en voetgangers.

Tot slot geven respondenten in de open opmerkingen aan dat thema's zoals verkeersveiligheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en het behoud van het dorps karakter belangrijk zijn. Rust, ruimte, groen en onderlinge verbondenheid vormen daarmee de rode draad in de woonwensen van de deelnemers aan de vragenlijst.

7

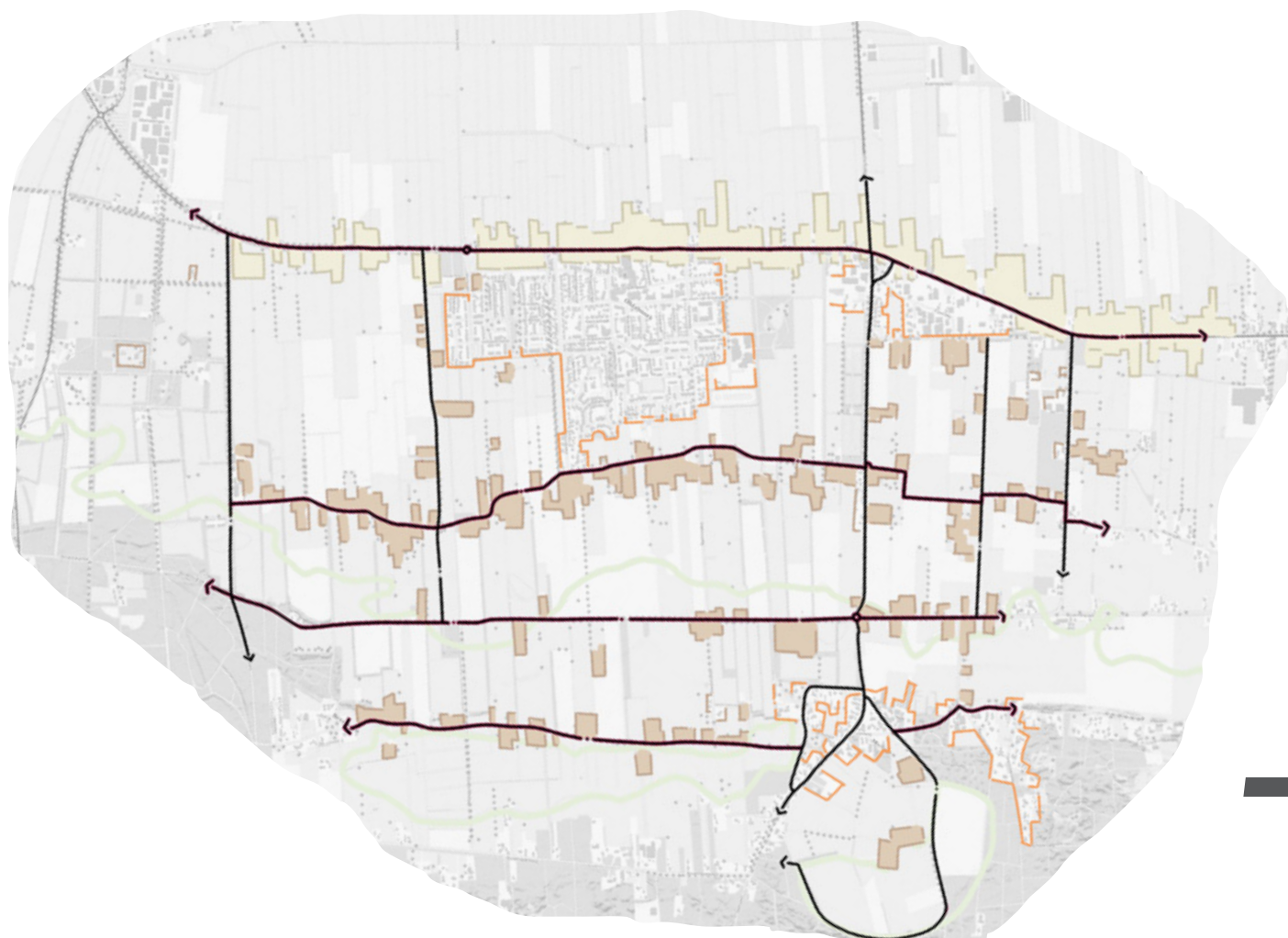
Ruimtelijke schetsverkaveling



Ruimtelijke schetsverkaveling

Mix van twee concepten

Concept A: Ode aan de linten van Oldebroek



+

Concept B: het nieuwe landgoed



Ruimtelijke schetsverkaveling

Plankaart

Status

De ruimtelijke schetsverkaveling is een doorvertaling van de twee concepten, de opbrengst van de participatie en aanvullende kaders ten aanzien van het woonprogramma, boomkronen en waterhuishouding.

De schetsverkaveling laat de ingeslagen richting zien wat betreft groenstructuren, bouwvelden, ontsluitingsprincipe en algehele stedenbouwkundige- en landschappelijke opzet. Het dient als leidraad richting het vervolgproces waar, na het vaststellen van het masterplan, de schetsverkaveling nog een stap verder wordt gebracht om uiteindelijk in geabstraheerde vorm te dienen als 'gebiedsvisie: deelgebied Oldebroek Oost' van de Omgevingsvisie Oldebroek. In de Omgevingsvisie wordt aandacht gegeven aan alle omgevingsaspecten. Naast water en groen, ook aan gezondheid, leefbaarheid en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van deze Omgevingsvisie vinden uiteindelijk de uitwerkingen naar stedenbouwkundige plannen plaats, waarna deze eventueel in Omgevingsplannen worden omgezet.

Planbeschrijving

De ruimtelijke schetsverkaveling reageert op de uit de participatie gebleken behoefte voor grondgebonden wonen met parkeren achter de woning door bouwvelden met geclusterde parkeeroplossingen voor te stellen. De woningen staan op deze manier altijd met de voorkant naar het groen gericht, waardoor maximaal gebruik wordt gemaakt van de robuuste groene dragers. Het type woning is voornamelijk tussen- en rijwoningen, twee-onder-een-kap, vrijstaand en appartementen. Ook zijn er seniorenwoningen, rug-aan-rug woningen en kwadrantwoningen.

Deze groene dragers vormen de ruggengraat van de schetsverkaveling. Het Hullenbos en de monumentale bomenrijen langs de Hullen worden versterkt door hier royale ruimte voor te reserveren. Het Hullenbos wordt opgedikt en krijgt groene vingers die het woongebied ingrijpen.

Het gebied wordt opgedeeld in verschillende woonsferen. Waarbij het noordelijk deel een ode aan de linten en erven van Oldebroek brengt, verkleurt de opzet richting het zuiden naar een woonlandgoed. Hier vormen clusters woningen in groene landschappelijke kamers het hoofdbeeld. Geparkeerd wordt in groen ingepakte parkeerkoffers en nieuwe fiets- en voetpaden maken de route naar het centrum gemakkelijk en aantrekkelijk.

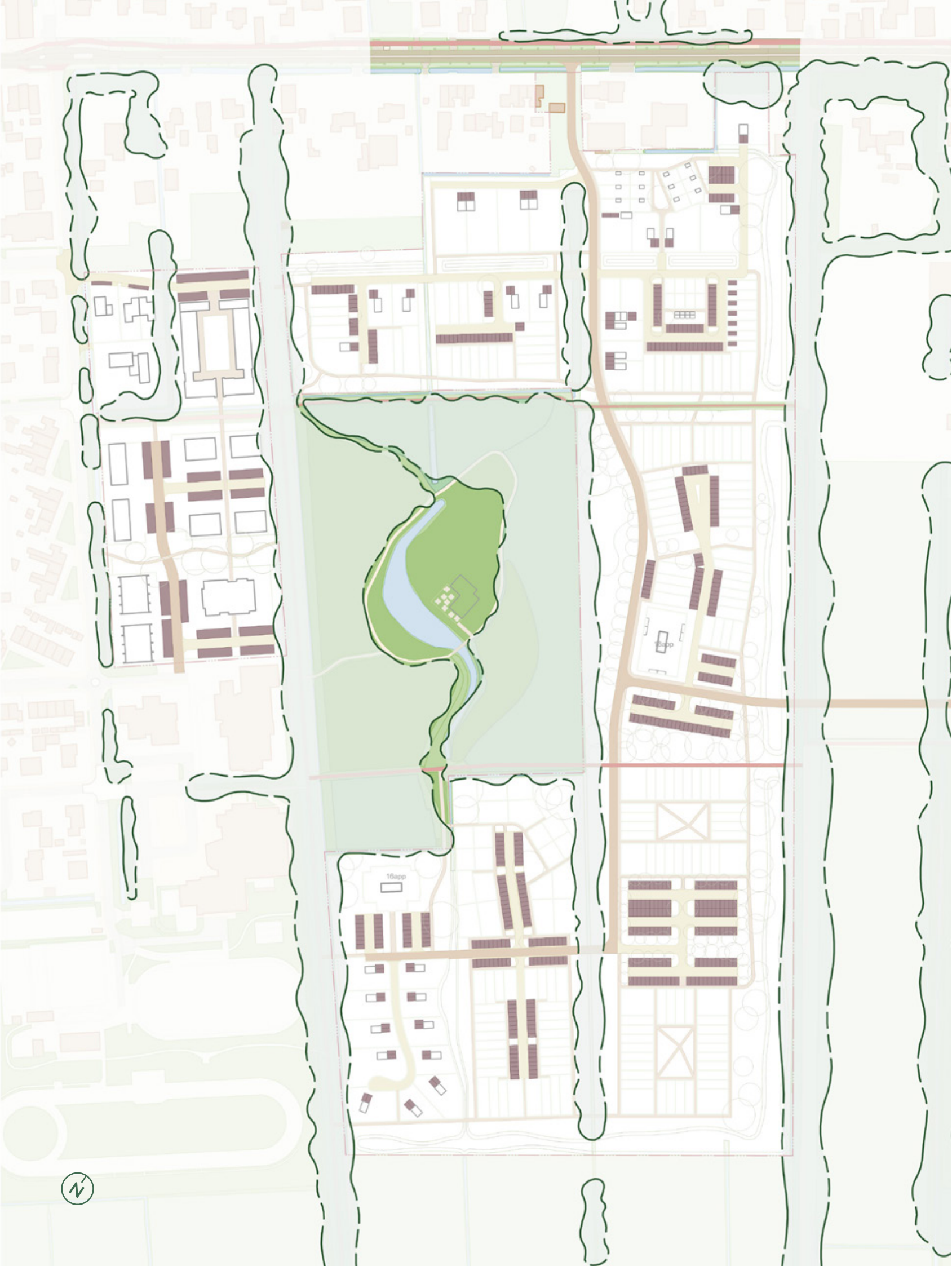


Ruimtelijke schetsverkaveling

Mobiliteit

Parkeernormen

Type	Segment	Pnorm	Bezoekers
vrijstaand	koop	2,5	0,3
2-onder-1-kap	koop	2,4	0,3
rij/hoeck midden	koop	2,2	0,3
rij/hoeck sociaal	koop	2,2	0,3
appartement duur	koop	2,3	0,3
Appartement midden	koop	2,1	0,3
appartement goedkoop	koop	1,8	0,3
vrijstaand/rij/2kapper midden	huur	2,2	0,3
vrijstaand/rij/2kapper	sociale huur	1,8	0,3
appartement duur	huur	2,1	0,3
appartement goedkoop/midden	huur	1,6	0,3
appartement sociaal	huur	1,6	0,3
aanleunwoning serviceflat	huur	1,3	0,3



Ruimtelijke schetsverkaveling

Programma



Fase 1			
Sociaal	26 woningen	33%	(schatting)
Betaalbaar	26 woningen	33%	
Vrije sector	28 woningen	34%	

Totaal: 80 woningen

Fase 2			
Sociaal	38 woningen	48%	
Betaalbaar	21 woningen	26%	
Vrije sector	21 woningen	26%	

Totaal: 80 woningen

Fase 3			
Sociaal	48 woningen	25%	
Betaalbaar	70 woningen	37%	
Vrije sector	72 woningen	38%	

Totaal: 190 woningen

Totaal: 350 woningen

<i>sociaal</i>	112 woningen	32%
<i>betaalbaar</i>	117 woningen	34%
<i>vrije sector</i>	121 woningen	34%

Ruimtelijke schetsverkaveling

Vlekkenplan ruimtegebruik



Totaal m2	126581,7	
waarvan onverhard	34,1%	43140,3
waarvan halfverhard	1,1%	1450,1
waarvan uitgeefbaar	47,1%	59645,7
waarvan verhard	10,7%	13576,1
waarvan water	6,9%	8769,5
	100,0%	

8 Colofon





Colofon

Titel Masterplan Oldebroek Oost

In opdracht van: Gemeente Oldebroek

Opgesteld door: buro MA.AN

Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle
Telefoon: 038-4234482

Vasteland 12
3011 BL Rotterdam
Telefoon: 010-4133025

info@buromaan.nl

Datum: april 2025

