

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Raadsinfobijeenkomst 16 juni 2021



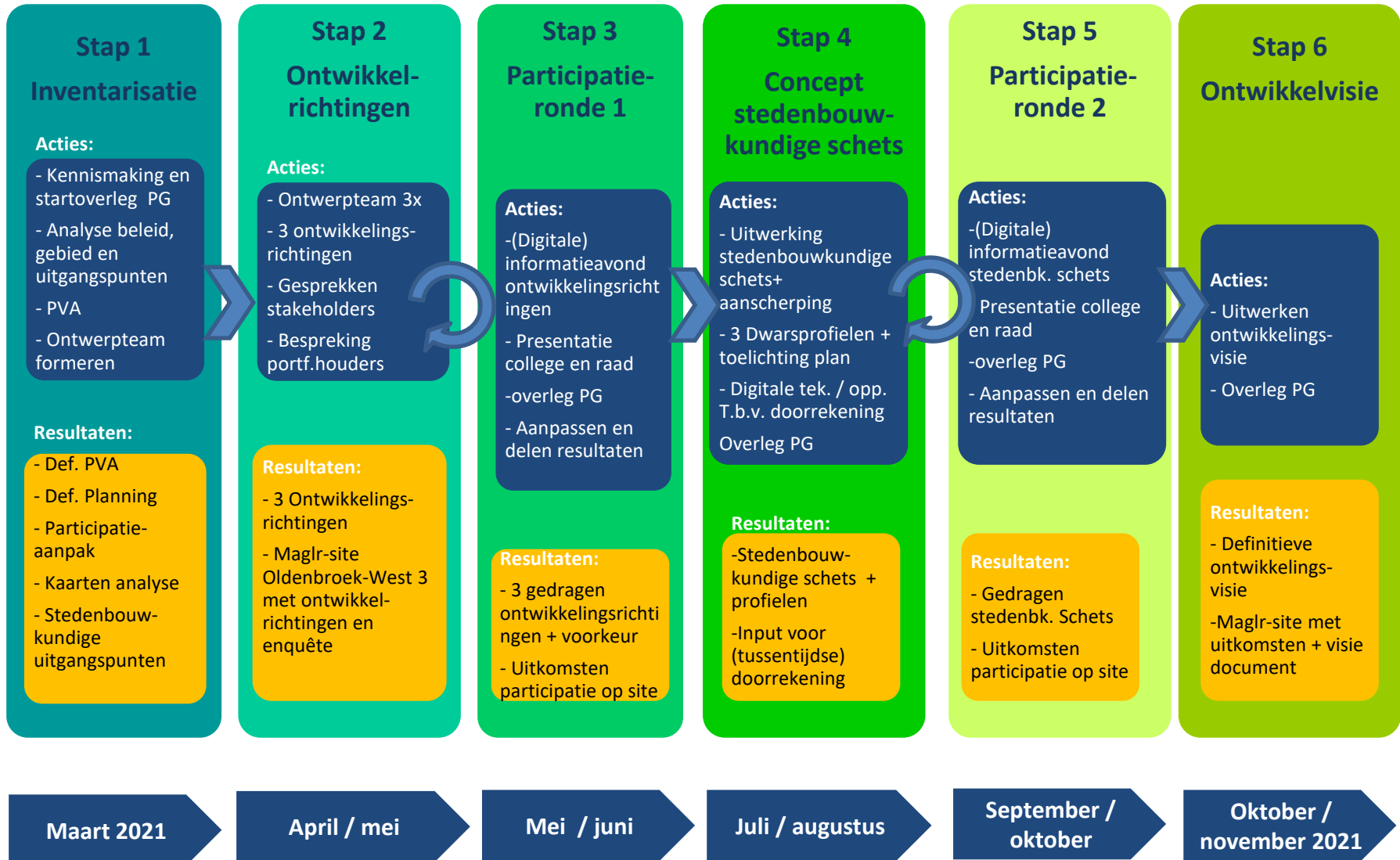
ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Programma:

- Opdracht van de raad
- Stappenplan en planning
- Ontwerpteam en betrokkenen / ketenpartners
- Uitgangspunten wonen, verkeer, groen, water en duurzaamheid
- 3 ontwikkelrichtingen van het ontwerpteam
- Tussentijdse uitkomsten participatieronde 1

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK

Stappen en planning



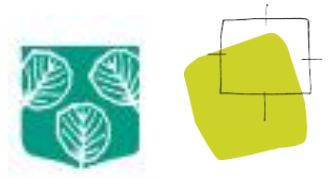
ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Planning

1 juni – 15 juni	3 ontwikkelrichtingen ter visie gelegen
16 juni	Informatie bijeenkomst raad
17 - 28 juni	Analyse opgehaalde reacties, interne voorbereiding
28 juni	Delen uitkomsten participatieronde met ontwerpteam
Juli	Voorstel voorkeurs ontwikkelrichting opstellen, Doorrekening, Afstemmen college , Raadsinformatiebrief,
Augustus	Vorbereiding Commissie R&L
September	Presentatie college en raad
Sept / okt	2 ^e participatieronde

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Opdracht van de raad: versnelling van de woningbouw!
En zo snel als mogelijk starten met de ontwikkeling van Oldebroek West 3.

Uitgangspunten / nader te onderzoeken:

- Onderzoeken op welke plekken in de wijk OW3 gebouwd kan worden
- Welke woonthema's/sferen kunnen worden gerealiseerd?
- Welke doelgroepen moeten een plek krijgen in Oldebroek West 3?
- Waar moet de wijk qua infrastructuur ontsloten worden?
- Hoe wordt de wijk het beste landschappelijk ingepast?
- Hoe wordt de relatie gelegd met de bestaande groenstructuren in Oldebroek?
- Hoe wordt de relatie gelegd met het bestaande dorp van Oldebroek en Oldebroek West qua autoverkeer, maar ook qua langzaam verkeersroutes (ook uit oogpunt sociale veiligheid)?
- Welke duurzaamheidsthema's zijn geschikt voor deze gasloze wijk?

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



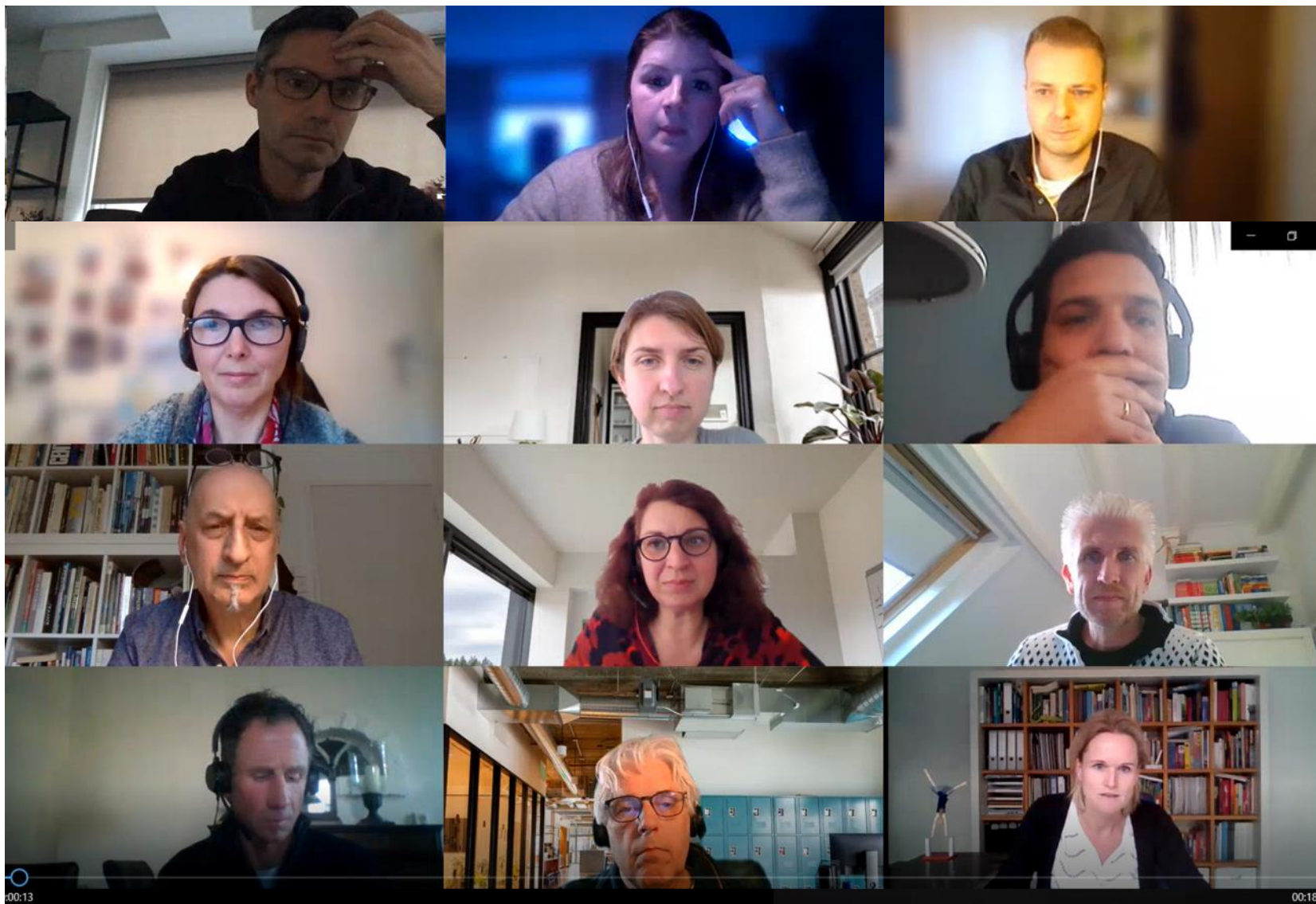
Samenstelling ontwerpteam:

- | | |
|----------------------|--|
| 1. Wiedeke Kroneman | - inwoner Oldebroek |
| 2. John Franken | - inwoner Oldebroek |
| 3. Arie-Jan van Oort | - inwoner Oldebroek |
| 4. Erik van Hoorn | - inwoner Oldebroek |
| 5. Olga Neumann | - inwoner Oldebroek |
| 6. Alex Jonker | - Oldebroeks Buurtbelang |
| 7. Johan Neevel | - Dorpsambtenaar Oldebroek |
| 8. Herman Schoemaker | - projectleider gemeente |
| 9. Dave Zappeij | - beleid groen gemeente |
| 10. Theo Hilhorst | - stedenbouwkundige gemeente |
| 11. Martine Emming | - planeconoom gemeente |
| 12. Elsbeth Luning | - projectleider, landschapsarchitect BügelHajema |
| 13. Wout Douwsma | - stedenbouwkundige BügelHajema |
| 14. Anne Floor Timan | - landschapontwerper BügelHajema |



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Digitale ontwerp sessies



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Participatie en afstemming ketenpartners / belanghebbenden

Uitgangspunten en ontwikkelrichtingen zijn besproken met:

- Provincie Gelderland
- Waterschap Vallei en Veluwe
- Woningbouwcorporatie Omnia
- Nutsbedrijf Alliander
- Eigenaren omliggende percelen (nog een paar afspraken komende tijd)
- Ontwerpteam
- Projectgroep
- Afdeling leefomgeving

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Plangebied



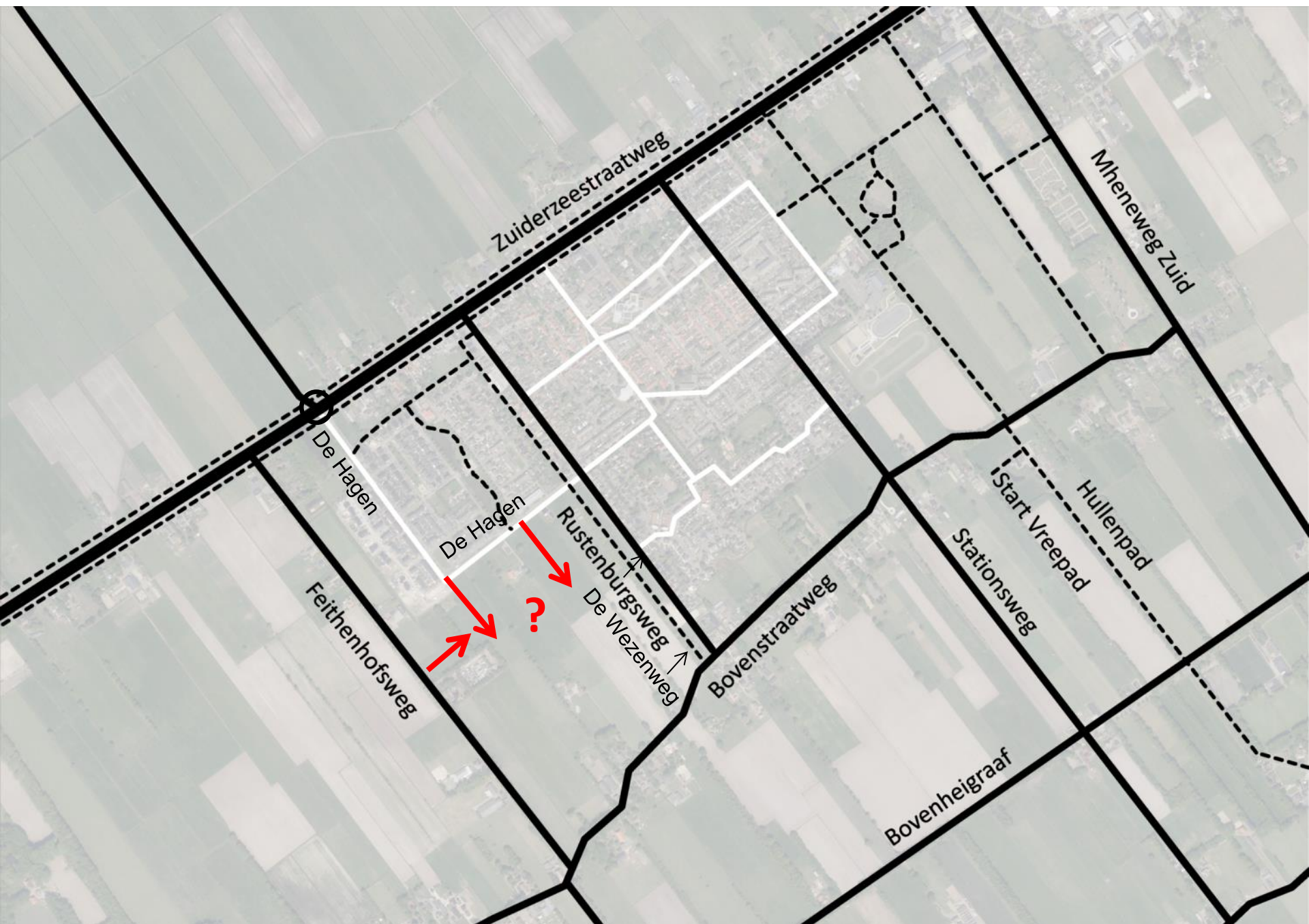
ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Verdeling gewenste woonprogramma (circa):

(beleid gemeente, in aantallen woningen)

Goedkoop (grondgebonden):	40
Midden (grondgebonden):	75
Duur (grondgebonden):	20
Zorgappartement (45m ² , intramuraal):	40
Bijzondere doelgroepen (intramuraal, zorg):	15
Totaal:	190

Wegenstructuur en nieuwe ontsluiting



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Ontsluiting autoverkeer:

- 'Bij voorkeur geen aansluiting of Feithenhofsweg (alleen voor calmiteiten en fietsers / voetgangers)
- Aansluiting Breeveen / Rustenburgseweg. Door de komst van het nieuwe deel kan het drukker worden op dit punt. Gemeente onderzoekt of een andere (verkeersveilige) inrichting van dit kruispunt nodig is. Per ontwikkelrichting kan dit verschillen.
- Eventueel fietsroutes loskoppelen van autoroutes.
- 190 woningen met 6 a 7 ritten per dag betekent 1200 voertuigbewegingen. Dit kunnen het huidige wegennet en de rotonde aan.
- Parkeerkoffers' zijn een optie.
- Autoluwe buurten? Is wel mogelijk, 'omrijden' via Feithenhofsweg is niet gewenst. Rekening houden met autogebruik van de Oldebroeker.
- Parkeergelegenheid vindt zo veel mogelijk op eigen terrein plaats.

Waterlijnen



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Duurzaamheid / Groen / ecologie

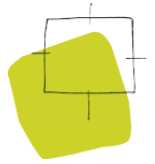
- Gasloze wijk. Woningen met (individuele) warmte- en elektriciteitsopwekking. Zonoriëntatie opnemen in stedenbouwkundige plan
- Lijnvormige beplantingen behouden en versterken
- Verrijking door toevoeging diverse soorten + bloeiend voor versterking biodiversiteit: Rekening houden met oa vleermuizen (fourageergebied en geleideroutes, o.a. Kooiveen) en aanwezigheid / fourageergebied steenuil (gidssoort).
- Natuurvriendelijke oevers / plasbermen
- Mogelijkheden om een deel van de compensatie-eis (vd provincie, voortkomende uit de bestaande wijken) een plek geven in de hinderzone rondom sloperij?
- Zorg voor een wijk die uitdaagt tot bewegen, spelen en ontmoeten.

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Uitgangspunten watersysteem (beleids- en beheersplan):

- klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting:
 - Vasthouden gebiedseigen water
 - Systeem van watergangen en wadi's
 - Plasbermen (lagere delen langs een watergang met peilfluctuatie, die begroeid zijn en zo ook een bijdrage leveren aan de waterkwaliteit en biodiversiteit)
- Waterkwaliteit en ecologie
 - waterkwaliteit op peil te houden
 - scheiden van waterstromen
 - bij aanleg rekening houden met waterdiepte, oeververdediging en doorstromingsmogelijkheden.
- Gescheiden stelsel riolering (hetzelfde systeem toe te passen als in De Hagen).



3 ontwikkelrichtingen

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitkomsten schetssessie – Nieuw woonlandschap (groep 1)



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitwerking nieuw woonlandschap (groep 1)



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Nieuw woonlandschap



Legenda

-  woongebouw
-  rijwoning of beneden-boven woning
-  grondgebonden woning (2-onder-1 kap of vrijstaand)
-  ouderen hof / meergeneratie hof / bijzonder wonen

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Nieuw woonlandschap



Legenda

-  woongebouw
-  rijwoning of beneden-boven woning
-  grondgebonden woning (2-onder-1 kap of vrijstaand)
-  ouderen hof / meergeneratie hof / bijzonder wonen
-  Tiny Houses

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Referentiebeeld nieuw woonlandschap



Bron: Bosrijk, MIX architectuur Eindhoven

De wandelroute verbindt

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Referentiebeelden nieuw woonlandschap



Wonen in en aan het (nieuwe) landschap

Bron: Egelshoek Heiloo, HOSPER

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Nieuw woonlandschap

Kenmerken:

- Versterken slagenstructuur met bomenlanen en lijnvormige beplantingen.
- Aanvullend op slotenpatroon grotere poelen / wadi's voor wateropvang
- Dubbel grondgebruik door bijvoorbeeld wadi's te combineren met natuurlijke speelplaatsen
- Fiets-/wandelpad als 'parelsnoer' slingerend door de wijk. Deze verbindt het Wezenlaantje met de waterstructuur, een pluk-/recreatiebos aan de zuidzijde en een pleintje. Vervolgens brengt het pad je naar een groene rand die gebruikt kan worden voor een moestuin/ sportveldje/ speelplek/weide.
- Theehuisje/ kleine horecagelegenheid mogelijk aan de westzijde
- Ontsluitingsstructuur met gebogen wegen gekozen. Gebogen weg ontmoedigt hard rijden.
- Parkeren op parkeerplaats ('parkeerkoffer') bij de woongebouwen aan noordzijde plangebied (nabij De Hagen).
- Ook bij de grondgebonden woningen (rijwoningen, 2/1-kap) parkeren in parkeerkoffers. Daardoor zoveel mogelijk ruimte voor groen in de woonomgeving (en minder verharding).

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Nieuw woonlandschap

Kenmerken (vervolg):

- De woonblokken aan de noordzijde hebben 2 a 3 bouwlagen (goedkopere segment).
- Aan de noordoostzijde zorgwoningen.
- In het centrale deel middensegment en bijzondere woonvormen.
- In de oost- en zuidrand de vrijstaande woningen voor het duurdere segment, als erf ingepast of helemaal vrijstaand.
- Naar het zuiden toe meer grondgebonden woningen en wordt het bebouwingsbeeld opener.

Uitbreiding buiten plangebied / aanhechting op omgeving:

- Net buiten het plangebied aan de westzijde nabij Feithenhofsweg: ruimte voor Tiny Houses voor starters.
- Omgeving van De Wezenweg (het Wezenlaantje) vrij houden van bebouwing.

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Nieuw woonlandschap – verdeling woningtypen

Verdeling gewenste woonprogramma (circa):
(beleid gemeente, in aantallen woningen)

Goedkoop:	40
Midden:	75
Bijzonder:	15
Duur:	20
Zorg:	40

Totaal: 190 woningen

Nieuw woonlandschap:

Goedkoop:	48 à 58
Middensegment	43 à 53
Bijzonder:	12
Duur (vrijstaand/erf):	18
Zorgwoningen:	28 à 36 (appartementen)

Totaal: 149 à 177 woningen

Buiten plangebied nabij Feithenhofsweg: Tiny Houses,
circa 17

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitkomsten 2^e schetssessie – De Hagen 3.0 (groep 2)



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitkomsten 2^e schetssessie – De Hagen 3.0 (groep 2)



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitwerking De Hagen 3.0 (groep 2)



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

De Hagen 3.0



Legenda

-  woongebouw
-  rijwoning of beneden-boven woning
-  grondgebonden woning (2-onder-1 kap of vrijstaand)
-  ouderen hof / meergeneratie hof / bijzonder wonen

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

De Hagen 3.0 – aanhechting omgeving



Legenda

-  woongebouw
-  rijwoning of beneden-boven woning
-  grondgebonden woning (2-onder-1 kap of vrijstaand)
-  ouderen hof / meergeneratie hof / bijzonder wonen

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Referentiebeeld De Hagen 3.0



Greppel en bomenrij in autoluw straatprofiel

Bron: Madameperenlaan Vleuten, Oozo.nl

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Referentiebeeld De Hagen 3.0



Verlengde groenblauwe as met patiowoningen

*Bron: Skoatterwâld, Heerenveen,
19 Het Atelier*

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

De Hagen 3.0

Kenmerken:

- Dooradering met groen en water; bomenlanen, elzensingels en de twee structuren met patiowoningen in de slagenrichting geven hieraan invulling.
- Autoluwe wijk waarbij het westelijke deels is ontsloten op de Feithenhofsweg en het oostelijke deel op De Hagen. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats tussen de blokken. Een deel van de woningen staat aan woonpaden (gestippeld). Daarnaast zoveel mogelijk dooraderd met wandelpaden. De Hagen is onderbroken in dit voorstel.
- Waterberging inpassen in de zone bij de sloperij, op de kop van de groen blauwe zone en in zones met patiowoningen.
- Losse structuur langs het Wezenlaantje. Maximaal 2 kleine eenheden in langs de Rustenburgweg en enkele grotere grondgebonden eenheden (knarrenhof, e.d.) in het veld (met voldoende tussenruimte).
- Mogelijk enkele nieuwe erven aan de Feithenhofsweg.
- Kleine appartementengebouwen langs De Hagen, voor het overige stroken met bebouwing in de slagenrichting.
- Het bosje in het verlengde van de Hogekamp is ingevuld met kavels. Mocht dit in de aantallen niet nodig zijn, dan kan deze behouden blijven.

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

De Hagen 3.0

Uitbreiding buiten plangebied / aanhechting op omgeving:

- Grote kavels met vrijstaande woningen aan de Feithenhofsweg
- Grote kavels met bijzondere woonvorm aan oostzijde Wezenlaantje
- Bijzondere woonvormen (ouderenwoningen (grondgebonden) of CPO) aan westzijde Wezenlaantje

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitwerking De Hagen 3.0

Verdeling gewenste woonprogramma (circa): (beleid gemeente, in aantallen woningen)

Goedkoop:	40
Midden:	75
Bijzonder:	15
Duur:	20
Zorg:	40

Totaal: 190 woningen

De Hagen 3.0:

Goedkoop:	12 app. & 24 à 30 rijwoningen
Middensegment	10 app. & 40 2/1 kap
Bijzonder:	22 dubbele patiowoningen
Duur (vrijstaand/erf):	14 vrijstaande woningen
Zorgwoningen:	12 à 24 zorgappartementen (afhankelijk van aantal lagen)

Totaal: 134 à 152 woningen

Buiten het plangebied

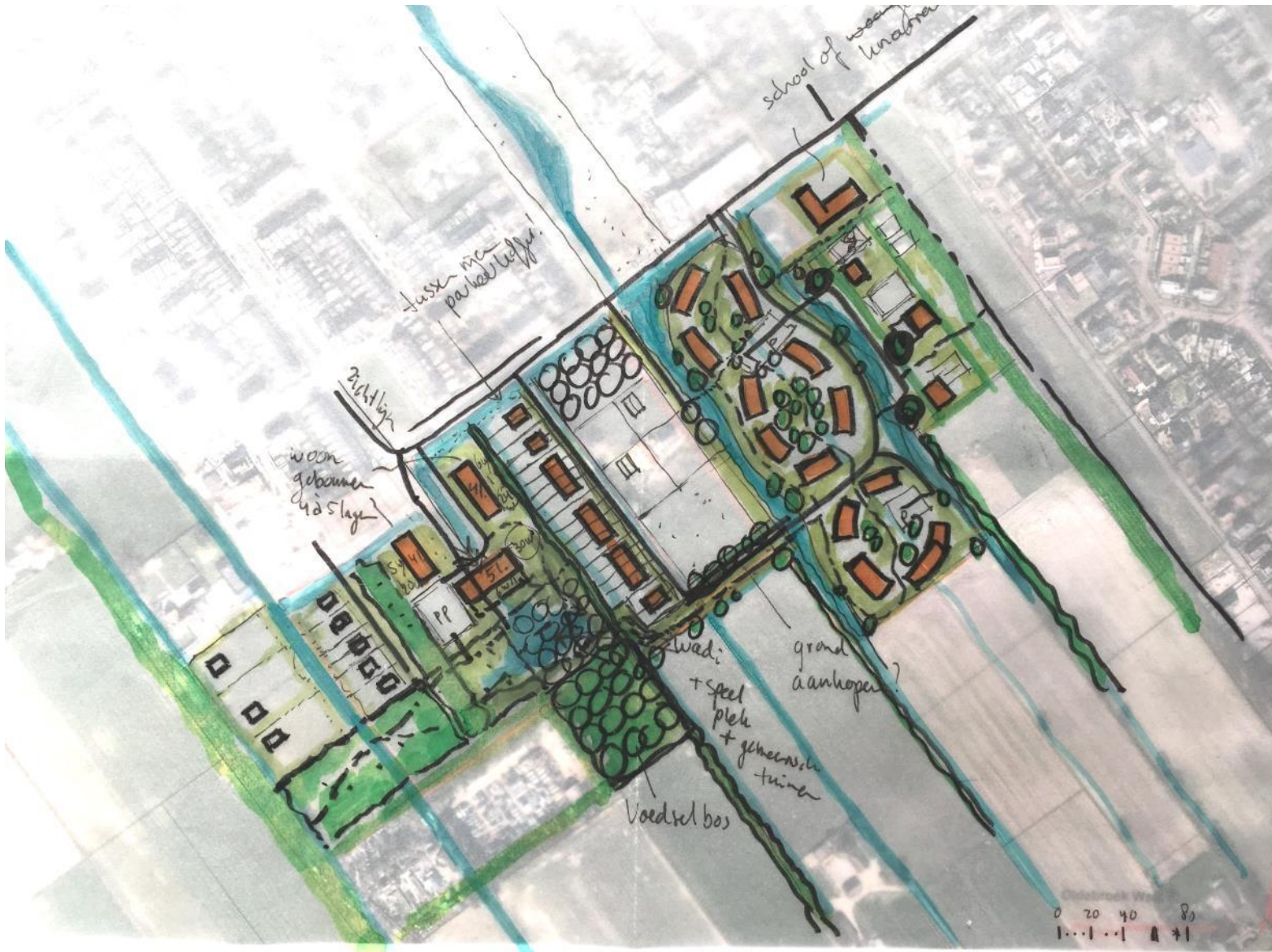
- 2 -3 grote kavels met vrijstaande woningen aan de Feithenhofsweg
- 2 grote kavels met bijzondere woonvorm aan oostzijde Wezenlaantje
- 2 bijzondere woonvormen aan westzijde Wezenlaantje

Uitkomsten 2^e schetssessie – Groep 3



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitwerking Inspiratie Oldebroek ziet om naar elkaar (groep 3)



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Oldebroek ziet om naar elkaar



Legenda

-  woongebouw
-  rijwoning of beneden-boven woning
-  grondgebonden woning (2-onder-1 kap of vrijstaand)
-  ouderen hof / meergeneratie hof / bijzonder wonen

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

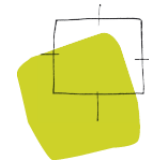
Oldebroek ziet om naar elkaar – aanhechting omgeving



Legenda

-  woongebouw
-  rijwoning of beneden-boven woning
-  grondgebonden woning (2-onder-1 kap of vrijstaand)
-  ouderen hof / meergeneratie hof / bijzonder wonen

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Referentiebeelden Oldebroek ziet om naar elkaar



Bron: Geworteld wonen,
Rijswijk, Inbo

Gezamenlijke tuin en gezamenlijke speelplek

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Referentiebeelden Oldebroek ziet om naar elkaar



Bron: CPO Bosveld, Den Bosch, ARCH130

Bron: Knarrenhof, stichting knarenhof, Inbo

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Oldebroek ziet om naar elkaar

Kenmerken:

- Landgoed en woonhoven die 'omzien naar elkaar' mogelijk maken. Gemeenschappelijke groene ruimtes in de hoven en bijvoorbeeld gemeenschappelijke woonkamer / buurtkamer in elke buurt. Op het landgoed ruimte voor een park (toegankelijk voor iedereen) en gestapeld wonen / zorgappartementen (hoogste gebouw 5 lagen; aantal lagen nader te bepalen).
- Landgoedsfeer met groene kamers met omranding door houtwallen, bosjes, boomgaarden, plukbos, bomenlanen en elzensingels.
- Speelvoorzieningen voor alle leeftijden in elke buurt.
- Autoluwe wijk waarbij de buurten aansloten zijn op De Hagen.
- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op centrale parkeerplaatsen ('parkeerkoffers') en op eigen terrein. Laadpalen voor elektrische auto's in de parkeerkoffers.
- Wandel- en fietspadenstructuur die de wijk op een verkeersveilige manier met (de voorzieningen) in het dorp verbindt. Vele mogelijkheden voor ommetjes om bewegen te stimuleren
- Watersysteem en waterberging in verbrede sloten met plasbermen en wadi's bij het landgoed (zone sloperij)/ de hoven.
- Losse structuur langs het Wezenlaantje, grotere kavels met weides en groen.

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Uitwerking Omzien naar elkaar

Verdeling gewenste woonprogramma (circa):

(beleid gemeente, in aantallen woningen)

Goedkoop:	40
Midden:	75
Duur:	20
Bijzonder:	15
Zorg:	40

Totaal: 190

Omzien:

Binnen plangebied

Goedkoop (rijwoning):	35 à 45
Middensegment (hoekwoning):	30 à 40
Duur (vrijstaand en 2/1):	10
Bijzonder:	20
Zorgappartementen of goedkoop:	54
Knarrenhof	10

Totaal: 165 à 185

Buiten plangebied:

Vrijstaand / levensloopbestendig	6 (à 9)
----------------------------------	---------

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Digitale inforuimte:

<https://bugelhajema.maglr.com/3-ontwikkelrichtingen-oldebroek-west-iii>

- Er zijn 739 bezoeken geweest aan de website, waarvan 574 unieke bezoekers
- Gemiddeld kijkt men 6 minuten rond (dat is relatief lang)

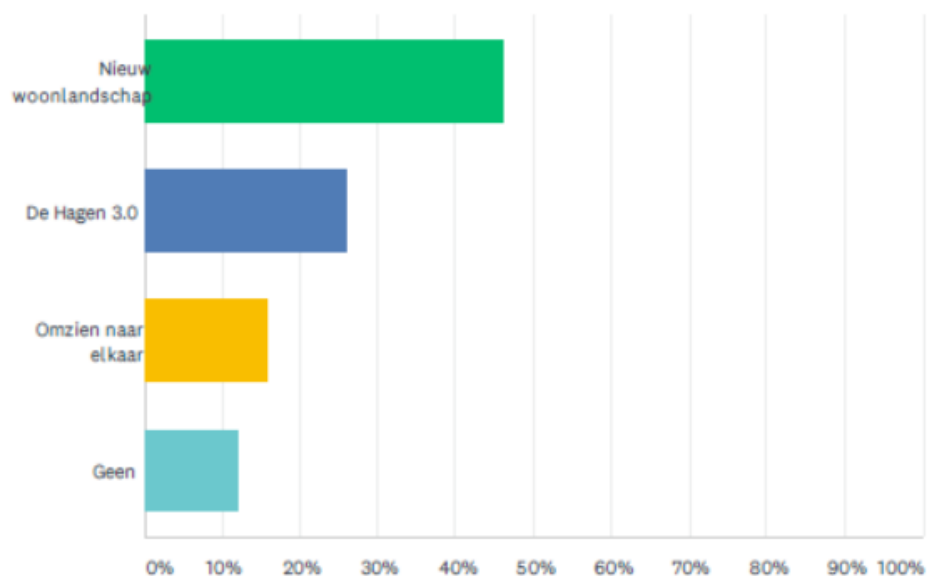
ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Opbrengst participatieronde 1



V1 Welke ontwikkelrichting heeft uw voorkeur?

Beantwoord: 50 Overgeslagen: 0



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Nieuw woonlandschap	46.00%	23
De Hagen 3.0	26.00%	13
Omzien naar elkaar	16.00%	8
Geen	12.00%	6
TOTAAL		50

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Opbrengst participatieronde 1

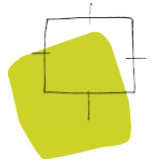


Meest aansprekende onderdelen uit alle 3 ontwikkelrichtingen (50p):

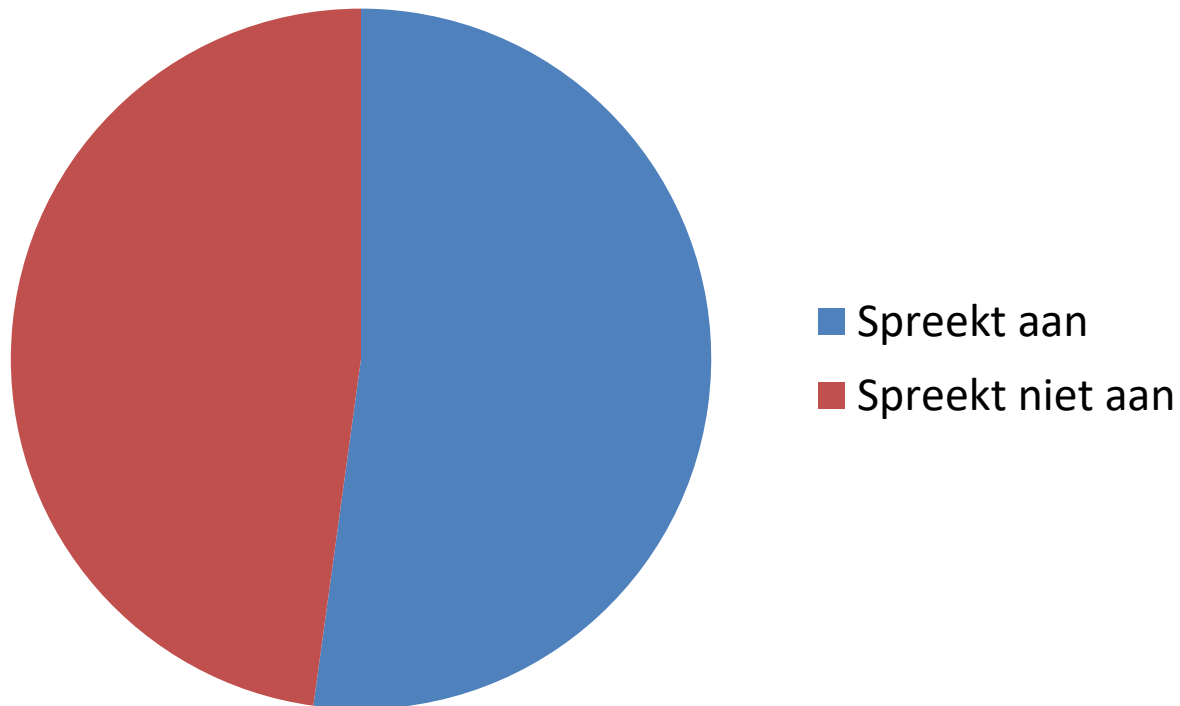
- Veel groen en landschappelijke opzet
- Ruimte voor kinderen en speeltuinen in een natuurlijke omgeving
- Landelijk wonen met 'schuurwoningen' en vrijstaande woningen
- Ontsluiting op Feithenhofsweg om drukte te verminderen
- Uitbreiding bij Wezenwegje en langs Feithenhofsweg
- Geen Oldebroek-West 3
- Omzien naar elkaar / sociale cohesie

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Opbrengst participatieronde 1



Uitbreiding buiten plangebied (35p)

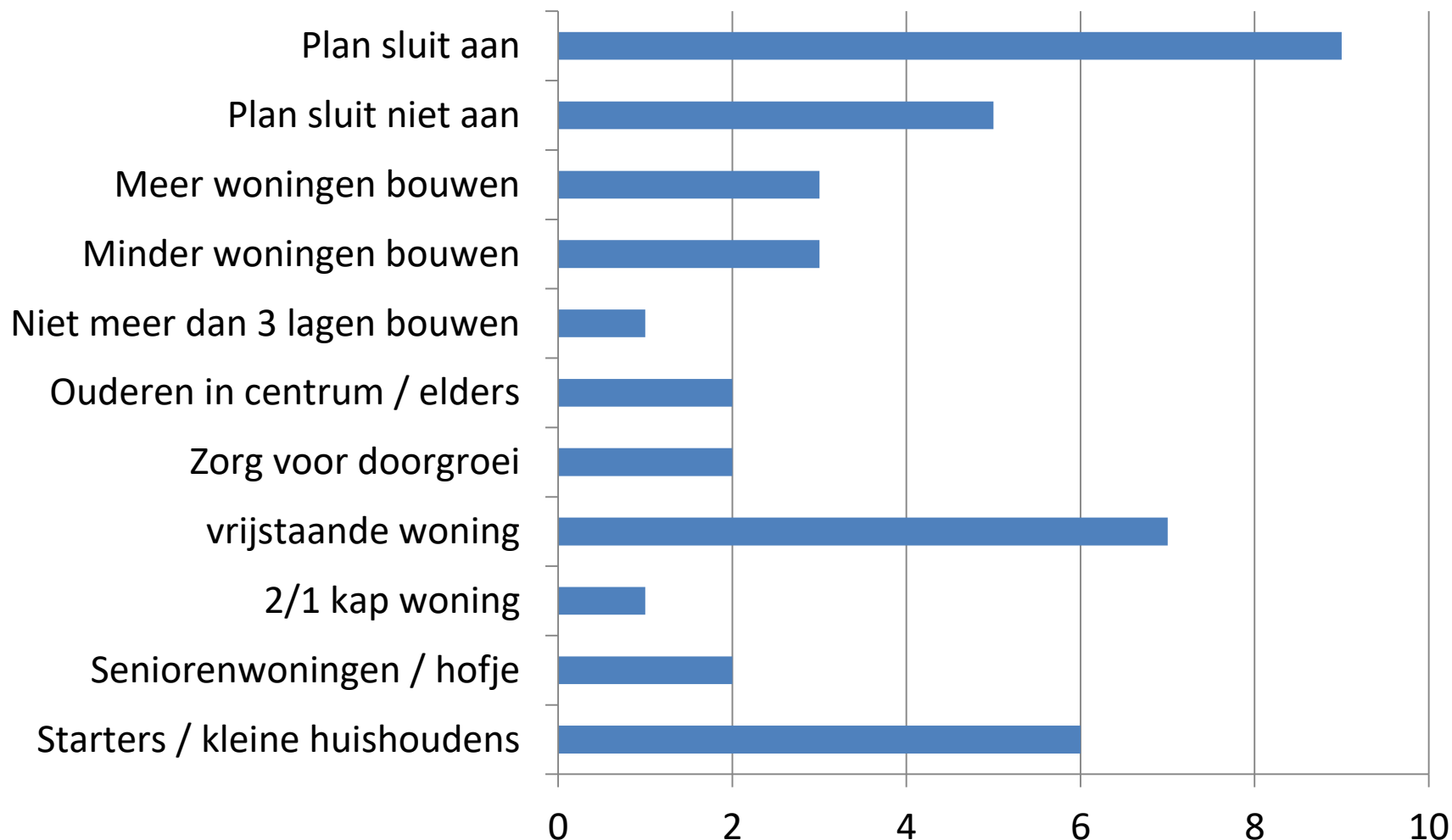


ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Opbrengst participatieronde 1

Woningbehoefte (39p)



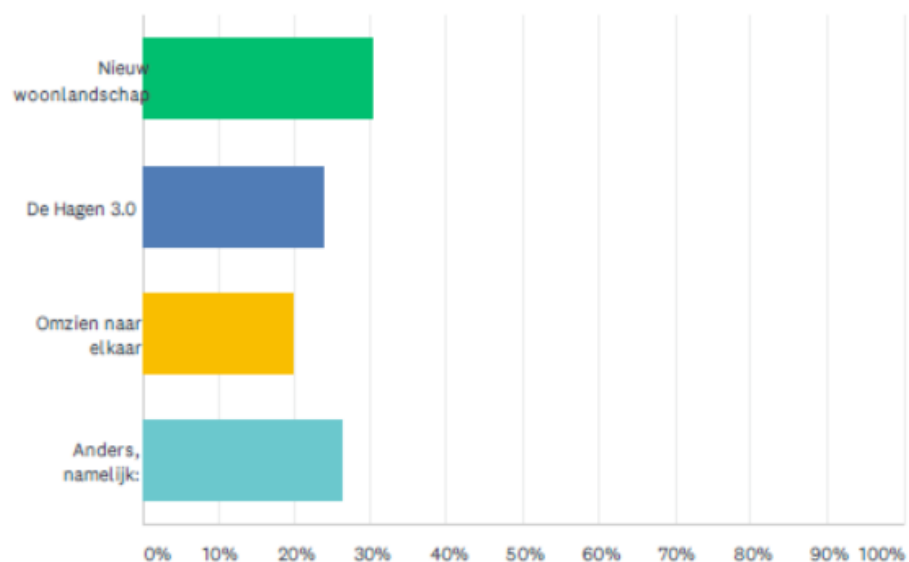
ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Opbrengst participatieronde 1

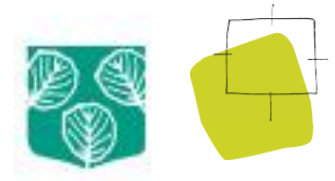
V6 Welke oplossing voor de aansluiting van de wegen (voor autoverkeer) spreekt u het meeste aan?

Beantwoord: 46 Overgeslagen: 4



ANTWOORDKEUZEN	REACTIES	
Nieuw woonlandschap	30.43%	14
De Hagen 3.0	23.91%	11
Omzien naar elkaar	19.57%	9
Anders, namelijk:	26.09%	12
TOTAAL		46

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III



Opbrengst participatieronde 1

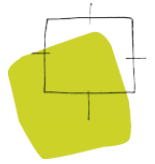
“Geen doodlopende straten, als oudere wil je ook wat te kijken hebben”

Andere oplossingen / aandachtspunten aansluiting wegen:

- Combinatie van Nieuw woonlandschap en Omzien naar elkaar met doorlopende wegen, zonder parkeerkoffers
- Goed bereikbaar voor auto's (dit ontbreekt in alle plannen)
- Auto op eigen oprit kunnen parkeren
- Niet op een centrale parkeerplaats; rekening houden met ouderen
- Max 30 km/u
- Goed rond kunnen rijden
- Zo min mogelijk drempels
- Meer aansluitingen op Feithenhofsweg en Rustenburgweg

ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Opbrengst participatieronde 1



autoluw maken? (46p)

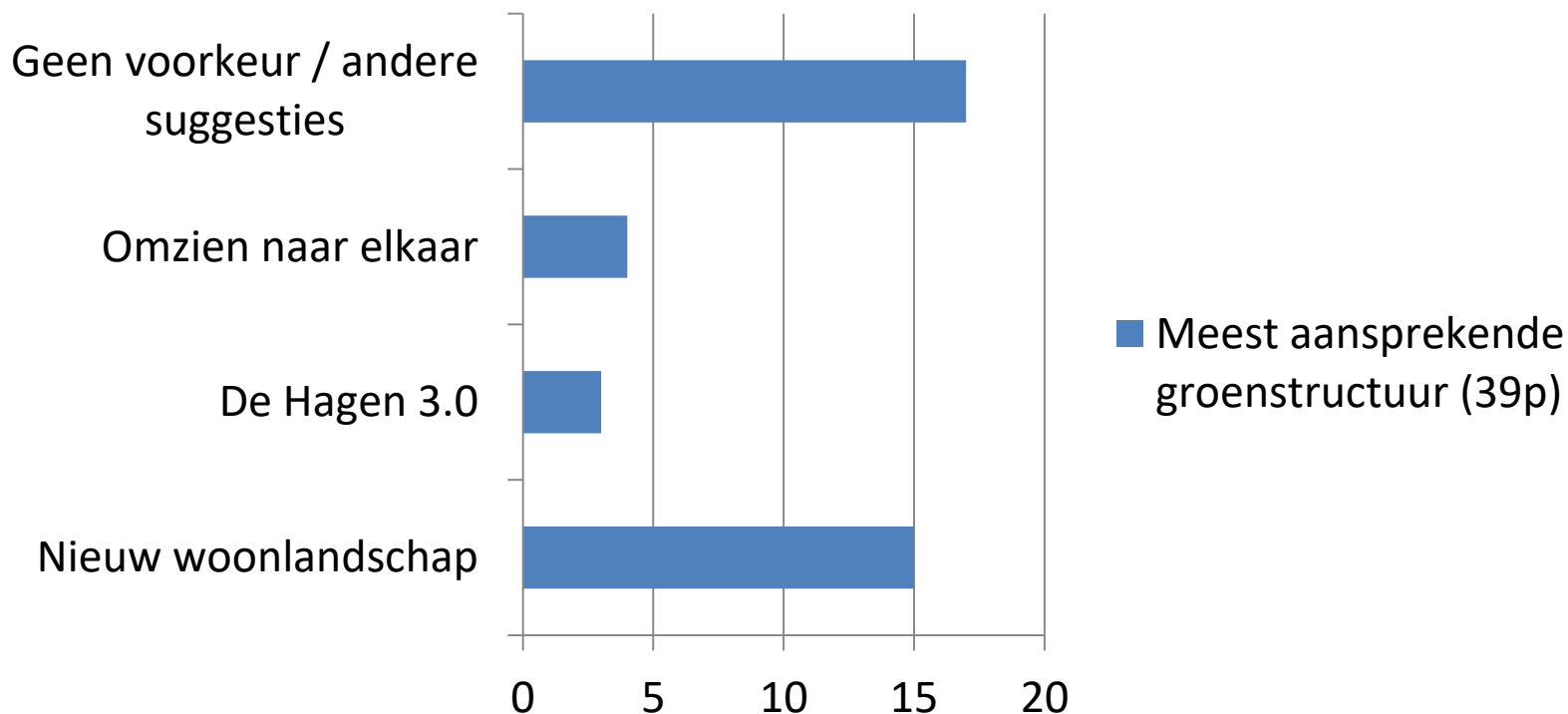


ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Opbrengst participatieronde 1

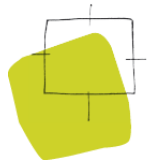


Meest aansprekende groenstructuur (39p)



ONTWIKKELVISIE OLDEBROEK WEST III

Opbrengst participatieronde 1



“Zorgen dat deze wijk naadloos ingeweven wordt in de mooie omgeving en laat de inwoners ervan genieten.
Dat hebben jullie uitstekend verwerkt in mijn voorkeursvariant. Mooi werk!”

Zin in Oldebroek ontwikkeling!

