

## 1 Oosterburgh te Oosterwolde

7 april 2022

Wat leuk dat u kiest voor een kavel in de 2e fase van Oosterburgh in Oosterwolde. Uw eigen huis op maat en geheel naar eigen wens. Wie wil dat nou niet?

In de 2<sup>e</sup> fase van Oosterburgh komen **3 bouwkavels voor de bouw van vrijstaande woningen en 8 bouwkavels bestemd voor een twee-onder-een-kapwoning.**

In deze brochure treft u informatie aan over de nieuwbouwwijk Oosterburgh en het beeldkwaliteitsplan. Het is belangrijke informatie en vraagt om uw aandacht.

Het beste van twee werelden, dat is Oosterburgh! Heerlijk rustig wonen aan de rand van het dorp Oosterwolde, met de gezelligheid van Elburg, Nunspeet én grote stad Zwolle om de hoek. En ook qua natuur kunt u meerdere kanten op. Aan de ene kant de Veluwe bossen en het agrarische polderlandschap direct rond Oosterburgh, en aan de andere kant het uitgestrekte Veluwe- en Drontermeer en de rivier de IJssel. In deze groene omgeving kunt u straks kiezen uit diverse kavels voor vrijstaand wonen of twee-onder-een-kapwoningen. Naast de kavels komen er in de nieuwe woonwijk ook rijwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-een-kapwoningen en een aantal huurwoningen. In de wijk is geen gasaansluiting. Uw woning zal dan ook gasloos moeten zijn. Zo bent u op de toekomst voorbereid!

### Ligging

De historie van het gebied is terug te vinden in het landschap. Zo zijn belangrijke wegen rondom Oosterwolde, de Zomer- en Winterdijk, al rond 1360 aangelegd. Met het bijbehorende waterbeheer kon de omliggende grond in cultuur worden gebracht en zo ontstond het agrarisch landschap met sloten en dorpsbebauing. Aan de noordkant van Oosterwolde komt met Oosterburgh een prettige nieuwbouwwijk. Ruim verkaveld, waarbij de bestaande watergangen, groene bomensingels en houtwallen de begrenzing van de bebouwing zijn. Zo wordt de nieuwbouw perfect ingepast in de bestaande structuur van de omgeving.

### Voorzieningen

Voor het dagelijks verse brood is er een bakker in het dorp. En Elburg ligt natuurlijk om de hoek, waarmee u ruime keus heeft in winkelaanbod. Sportpark De Heugte is thuisbasis van de populaire Verenigde Sport Club Oosterwolde (VSCO'61), een voetbalclub met een groot ledenaantal. Maar ook Dorpshuis De Heerdt vervult een centrale rol in het dorp en is een vertrouwde plek voor veel verenigingen. De inwoners van Oosterwolde hebben zich sterk gemaakt voor een nieuw multifunctioneel centrum 'Hart van Oosterwolde' waar straks verenigingen, sportclubs en allerlei dorpsactiviteiten een plek vinden. Het kenmerkt de saamhorigheid van het dorp en de gedreven samenwerking tussen de verenigingen.

### Locatie

Tussen de Schiksweg aan de zuidzijde en de Groote Woldweg aan de oostzijde verrijst nieuwbouwplan Oosterburgh. Het plangebied is opgedeeld in twee bouwfases.

Vanaf de Groote Woldweg wordt de nieuwe wijk ontsloten. Aan de zuidzijde is voor voetgangers en fietsers een rechtstreekse doorgang naar het dorp, tevens bestemd voor calamiteitenverkeer. Aan de noord- en westzijde komen twee voetgangersbruggetjes ten behoeve van de Klompenpad-route. Dit wandelpad dient tevens als schouwpad voor het waterschap. De volgroeide bomensingels en de watergang aan de noord- en westzijde begrenzen de bebouwing en zorgen voor een groene structuur.

Centraal in Oosterburgh wordt een groene zone aangelegd die dient als Wadi (een buffer- en infiltratievoorziening bij extreme regen), en tegelijkertijd plaats biedt aan een kinderspeelplaats en de nieuwe plek van het V1-bommenwerper monument.



Op de locatie van Oosterburgh is in het verleden een V1-bommenwerper neergestort. Het monument, dat nu bij de school in het dorp staat, wordt verplaatst naar de groenstrook midden in het plangebied, daar waar de bommenwerper daadwerkelijk terecht is gekomen. Daarmee is dit stukje geschiedenis van Oosterwolde nog beter herkenbaar.



### Kavel om zelf te bouwen

In de 2<sup>e</sup> fase van Oosterburgh komen drie kavels voor vrijstaande woningen en acht kavels voor twee-onder-een-kapwoningen.

De kavels 47, 48 en 49 liggen aan de oostelijke rand van Oosterburgh, direct grenzend aan de Grootte Woldweg. Deze kavels krijgen een royale oppervlakte van circa 450m<sup>2</sup>, met de mogelijkheid voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De kavels bieden absoluut voldoende ruimte om uw droomwoning in Oosterburgh te realiseren!

De kaveloppervlaktes van de acht twee-onder-een-kapwoningen variëren van circa 236 m<sup>2</sup> tot circa 374 m<sup>2</sup>. Het zijn de kavels met bouwnummer 26 tot en met 31, 45 en 46. Bouwen samen met vrienden of familie? Samen een woning ontwerpen? Het kan in Oosterburgh.

### Beeldkwaliteit: hoe komt uw woning er straks uit te zien?

Het Beeldkwaliteitsplan Oosterwolde Schiksweg is opgesteld door Oburo en BJZ.nu en geeft richtlijnen voor de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte in het stedenbouwkundige plan. Het beeldkwaliteitsplan geeft een ruimtelijk kader op basis waarvan uw architect uw woning in het plan kan ontwerpen. Daarnaast geeft dit document criteria waaraan de welstandcommissie uw bouwplan kan toetsen. Het volledige beeldkwaliteitsplan kunt u terugvinden op de projectwebsite [www.oosterburgh.nl](http://www.oosterburgh.nl)



## Overkoepelend thema

De wijk is bedoeld als een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling. De wijk wil zich bovendien onderscheiden van de eerdere uitbreidingen die aan het dorp zijn verbonden. Om dat te ondersteunen wordt gebruik gemaakt van een overkoepelend thema dat is gebaseerd op het bestaande Oosterwolde.

De bestaande woningen aan de Grootte Woldweg zijn voorzien van een rijke detaillering in metselwerk, waarbij verschillende kleuren zijn gebruikt om decoratieve elementen toe te voegen. Deze detaillering is gekozen als inspiratie voor de nieuwe wijk.



Iets verderop aan de Grootte Woldweg, vinden we effectieve en eenvoudige decoraties. Op basis van deze traditionele detaillering zal elke woning een herkenbaar bescheiden element op de gevel krijgen waaruit een individueel karakter spreekt.

De voorbeelden dienen daarvoor als inspiratie. Een eigen variant is uiteraard welkom en zal, mits binnen de geest van deze opgave, worden toegejuicht.



Naast het beeldkwaliteitsplan zijn het vigerend bestemmingsplan met regels en de toelichting bestemmingsplan Oosterwolde Schiksweg opgesteld in opdracht van de gemeente Oldebroek belangrijke bronnen van informatie en bepalend voor uw woningontwerp. Al deze informatie kunt u terugvinden op de projectwebsite [www.oosterburgh.nl](http://www.oosterburgh.nl)

