

Oostindie

Oostindie Leek



Stedenbouwkundig plan Oostindie Zuid

concept 6 september 2021

Inhoudsopgave

pag.		
3.	1.	Inleiding
	1.1.	De inhoud van het stedenbouwkundig plan
4.	2.	Plangebied
6.	3.	Structuurplan Oostindie
8.	4.	Ontwikkeling Oostindie
12.	5.	Inventarisatie
	5.1.	Hoogtekaart
	5.2.	Bestemmingsplan 2007
	5.3.	Woonvisie
	5.4.	De bestaande structuren
	5.5.	Geluidsonderzoek
22.	6.	Richting een stedenbouwkundig ontwerp
	6.1.	Aanleidingen vanuit de lagen
	6.2.	Bestaande plannen en visies
	6.3.	Het concept ontwerp en het overleg met de omgeving
	6.4.	Uitbreiding plangebied met planconsequenties
	6.4.	Resultaten overleg met de omgeving
34	7.	Het Stedenbouwkundig ontwerp
	7.1.	Groenstructuur, speelterreinen, waterstructuur en zichtlijnen
	7.2.	Infrastructuur
42	8.	Duurzaamheid
52	9.	Een beeld van het bestemmingsplan
56	10.	Beeldkwaliteit
58	11.	Het kavelpaspoort
60	12.	Fasering
62	13.	Beheer
64		Bijlage 1: Doorsneden
67		Bijlage 2: (inspiratie) Bronnen



1. Inleiding

Oostindie Zuid; de laatste fase

Oostindie Zuid betreft de laatste fase van het uitbreidingsplan Oostindie te Leek. Het gebied met een oppervlak van ca. 18 HA draagt deels nog een agrarisch karakter en kent wisselende perceelsrichtingen welke deels nog in het landschap te herkennen zijn. Ook latere ingrepen, zoals bijvoorbeeld een paardenrenbaan, zijn nog zichtbaar in het gebied.

De Zandwinning

Het gebied wordt doorsneden door een weg (de Zandwinning) die in 2019 is aangelegd en waarvan het de bedoeling is deze de eerste jaren uitsluitend te gebruiken als busbaan. Daarna zal de weg dienen als tweede hoofdontsluitingsweg voor de gehele wijk.

De woningmarkt

De situatie op de woningmarkt is ten opzichte van een half decennium geleden behoorlijk gewijzigd. Bij de ontwikkeling van De Hoven werd, op basis van recente woningmarktonderzoeken, nog de verwachting uitgesproken dat de woningbehoefte in Leek lager zou uitkomen dan waar eerder van was uitgegaan. Er werden vraagtekens gezet bij de ontwikkeling van Oostindie Zuid. Die verwachting resulteerde in een nieuwe denkrichting voor De Hoven waarbij minder woningen een belangrijk element was. Het recente woningmarktonderzoek laat echter een gewijzigd beeld zien voor het Westerkwartier. Er is een trend van gestage groei met de nadruk op Leek en Zuidhorn om de druk uit de stad Groningen op de kunnen vangen.

Woningmarkt en bezinning op ontwerpgedachte

De onverwacht snelle ontwikkeling van deelgebied De Hoven ondersteunt dat beeld en dwingt ons eerder met planvorming te starten. Een ander aspect van die gewijzigde inzichten is dat we voor Oostindie Zuid opnieuw hebben gekeken naar de ontwerpgedachte waarbij duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en woningdichtheden en respect voor de randzone een goede balans hebben gevonden.

Planvorming en overleg met de omgeving

Intensief overleg met de omgeving over het concept stedenbouwkundig plan heeft geresulteerd in een uitbreiding van het plangebied en een verdere versterking van de hiervoor genoemde goede balans in de diverse ruimtelijke kwaliteiten.

1.1. De inhoud van het stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan Oostindie Zuid beschrijft en motiveert niet uitsluitend de (beleids) keuzes die zijn gemaakt. Omdat Oostindie Zuid de laatste fase betreft van de wijk Oostindie is er voor gekozen de ontwikkeling van de wijk vanaf de start kort te beschrijven. Andere nieuwe onderdelen zijn een beschrijving van het beheer en een beschrijving van het proces met de directe omgeving. Mede door dat laatste is het stedenbouwkundig plan niet uitsluitend een toelichting op een ontwerp- maar ook een verhaal over een proces geworden.

2. Plangebied

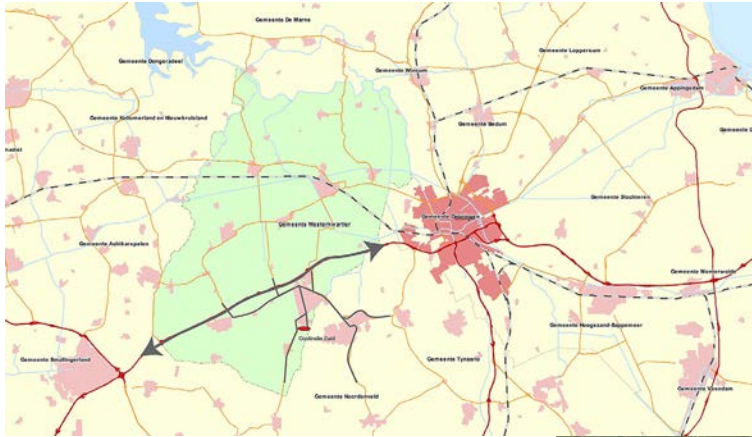
Het plangebied Oostindie Zuid grenst aan de noordzijde aan de Oostindische deelgebieden Het Buiten, De Slagen en het park Swaalfkesveld.

Aan de westzijde grenst het gebied aan de Roomsterweg. Het gebied wordt aan de zuidzijde begrensd door achterkanten van percelen aan de Oostindische Wijk en het zonnepark. Aan de oostzijde sluit het gebied deels aan op de weg Oostindie en deels op achterkanten van percelen langs die weg.

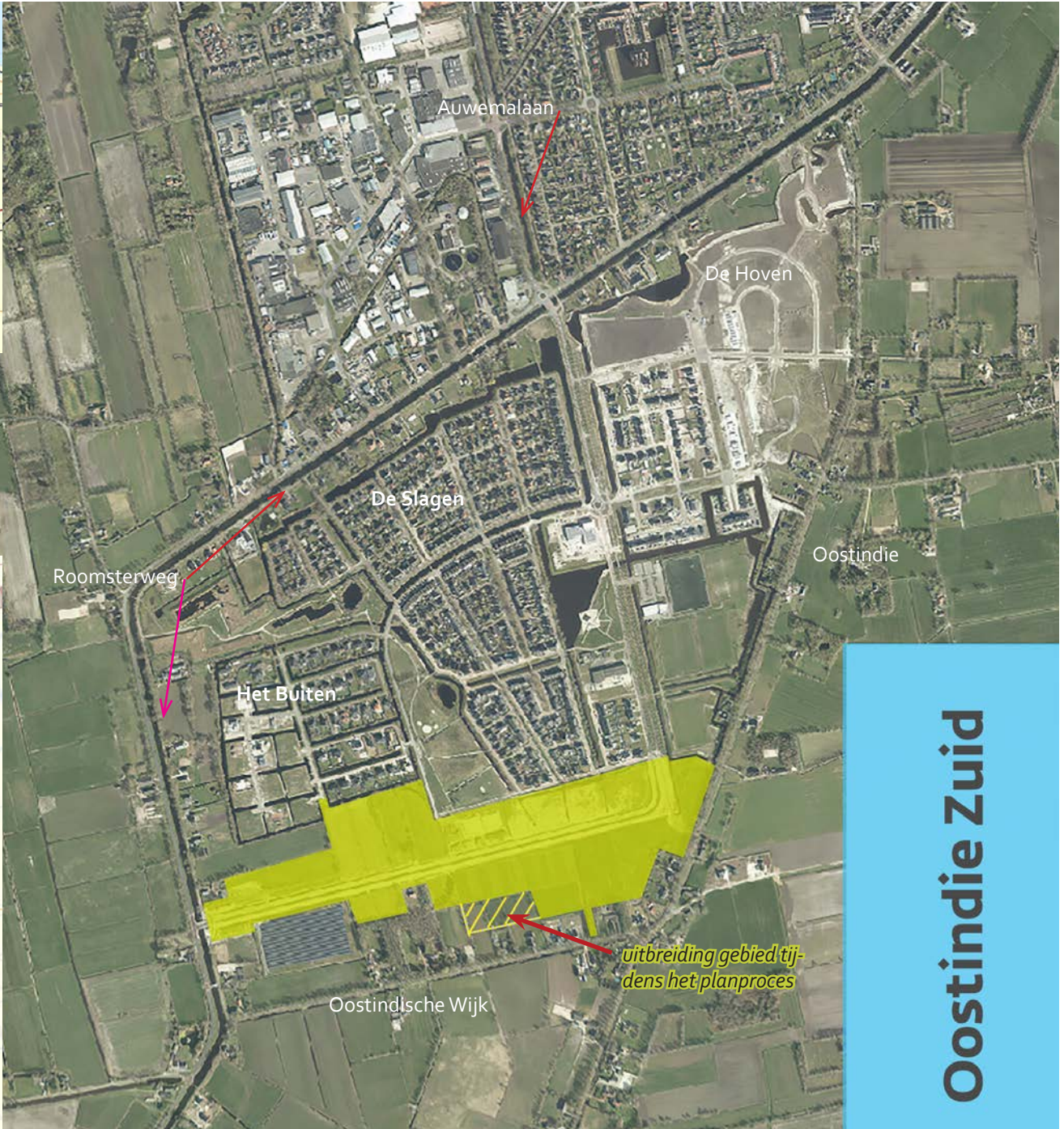
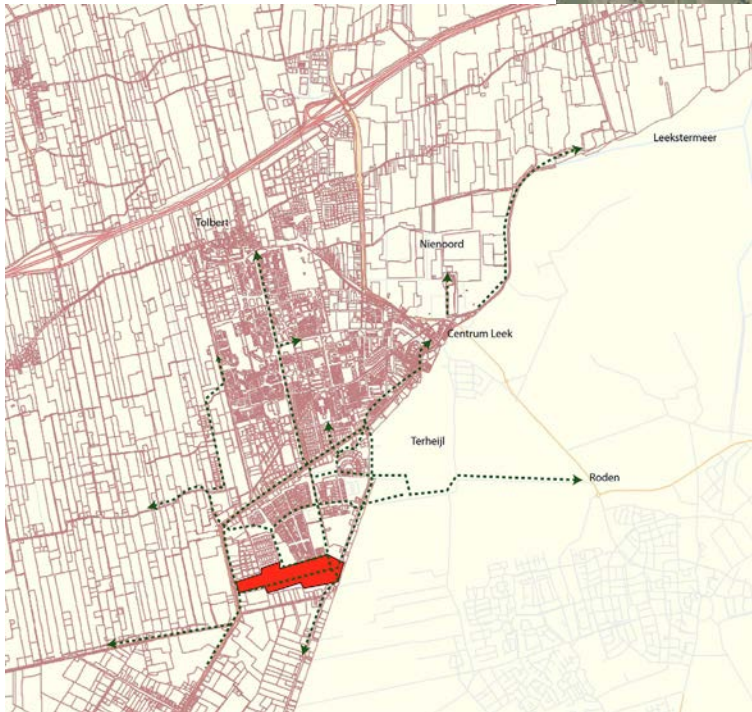
Het plan Oostindie is met de auto momenteel uitsluitend toegankelijk via een brug over het Hoofddiep. Een aansluitende rotonde verbindt de entree van de wijk met de gebiedsaansluitende wegen. Die gebiedsontsluitende wegen, resp. Auwemalaan, Oldebertweg en Midwolderweg leiden naar de A-7, één van de twee belangrijke ontsluitende snelwegen (stroomwegen) die de provincie Groningen met de rest van het land verbindt.

Oostindie is ook het eindpunt van een openbaar vervoerlijn (lijn 3) die de reiziger in minder dan 30 minuten in het hart van de stad Groningen brengt. Het eindpunt is gesitueerd nabij de rotonde in de hoofdstructuur in het centrum van de wijk. Het eindpunt van lijn 3 is eveneens een stophalte van de OV lijn 85. Deze bus rijdt door Oostindie Zuid, via Zevenhuizen en Haulerwijk, naar Oosterwolde.

Langs de Zandwinning is al een fietspad aangelegd dat verbonden is met de fietsstructuur in de overige gebieden en de weg Oostindie. In de planvorming wordt het fietsnetwerk in het plan geoptimaliseerd.



Oostindie Zuid in het Westerkwartier
 Het plangebied in Oostindie
 Oostindie Zuid in Leek / fietsnetwerk



Oostindie Zuid

3. Structuurplan Oostindie

Voor het uitbreidingsplan Oostindie is in 2002 een structuurplan vastgesteld dat als basis dient voor de verdere uitwerking van het gebied.

In het plan zijn een aantal pijlers vastgelegd die de ruimtelijke opbouw van het plangebied bepalen. Zo zijn drie woonsferen bedacht (De Hoven, De Slagen en Het Buiten), elk met hun eigen karakter, deels gebaseerd op de aanwezige landschappelijke kenmerken in het gebied. Naast de drie woonsferen was voorzien in een centrumgebied met appartementen, een maatschappelijke zone en een woonwerkzone. De woonwerkzone was gekoppeld aan een geplande randweg om Leek en Tolbert.

De rand van het plan is bewust los gelegd van de landelijke wegen die de begrenzing vormen van het plangebied. Grotendeels is het "los leggen" vormgegeven door brede waterpartijen. Het plan kent tevens een drietal parken die gesitueerd zijn tussen de woongebieden. Ook is een sportterrein opgenomen. De hoofdtoegang naar het gebied wordt gevormd door een brede laan met vijf rijen eiken en een vrij liggend fiets- en voetpad.

In deelgebied De Slagen waren de aanwezige houtsingels basis voor de groen- en bebouwingsstructuur. In dit deelgebied zijn deze houtsingels versterkt. Het Buiten werd vormgegeven door het bestaande slotenpatroon te verbreden en op (schier)eilanden grote kavels voor vrijstaande woningen te realiseren. Beide gebieden zijn als eerste ontwikkeld en nu vrijwel geheel bebouwd.

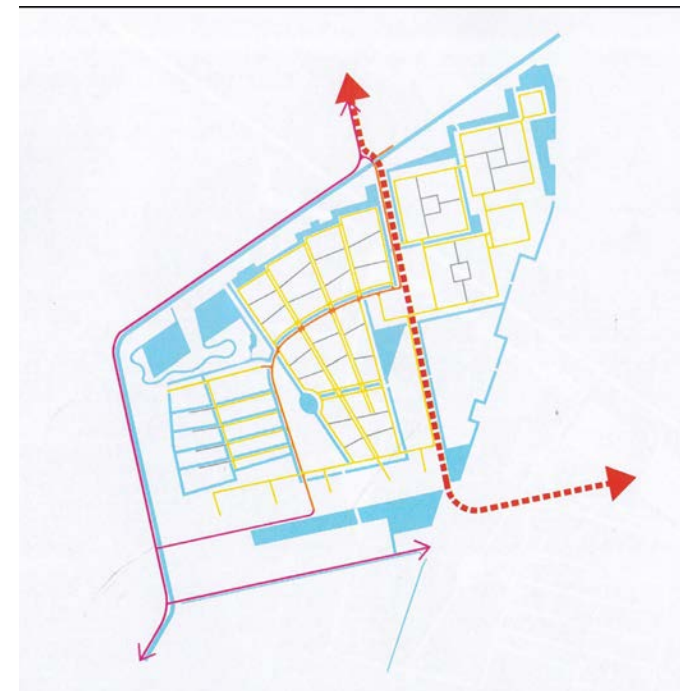
Het gebied De Hoven was niet gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. Hier werd voorzien in een blokvormige verkaveling, refererend naar landgoederen. Het gebied kende een meer stenige opzet en grachtachtige profielen. Nieuwe inzichten hebben in 2016 geleid tot een nieuwe visie voor De Hoven met een meer landelijke "Drentse" uitstraling.

Voor de centrale noordzuidas was voorzien in een centrumgebied met kleinschalige detailhandel en horeca, een centraal park en een maatschappelijke zone. Deze as zou aansluiten op de randweg om Leek die, naast een tweede ontsluitingsfunctie voor Oostindie, ook een belangrijke aansluiting zou bieden voor Roden en Nieuw-Roden op de A-7. De randweg zou in Oostindie geflankeerd worden door een woonwerkzone en een helofytenfilter.

In het structuurplan is een alternatief opgenomen zonder randweg door Oostindie en met een suggestie voor een OV verbinding met Roden.



afb rechts: alternatief zonder
randweg door Oostindie



4. Ontwikkeling Oostindie

Het begin

De ontwikkeling van het plangebied Oostindie startte in 1997 met de vaststelling van de Structuurvisie Leek. In deze structuurvisie werd voor een nieuw uitleggebied de keuze gemaakt in Leek het Hoofddiep over te steken in plaats van de Tolbertervaart. Rond dat moment startten ook onderhandelingen met eigenaren over grondaankoop en werden afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen die eigendommen hadden verworven in het gebied.

In 2000 werd de startnotitie Oostindie vastgesteld, waarna in 2002 het Structuurplan Oostindie volgde. In het structuurplan werd de toon gezet van een woonwijk met ca. 1100 woningen, 4 woonbuurten met een eigen identiteit, een hoge kwaliteit van het openbare gebied met veel groen en water, buurtparken en sportvelden en met een sterke relatie tot het omliggende landschap. De voorbereidingsfase werd in 2004 afgesloten met een beeldkwaliteitplan voor het gehele gebied en een bestemmingsplan voor de eerste fase.

Aan de slag

In 2005 werd gestart met het bouwrijp maken van de eerste fase van de deelgebieden De Slagen en Het Buiten. Ook werd een tijdelijke basisschool en kinderopvang gerealiseerd in de maatschappelijke zone. In 2007 werd het eerste park "de Leemvallei" in het noordwesten van de wijk gerealiseerd.

InterGemeentelijke Structuurvisie (IGS) Leek-Roden.

Het proces voor de totstandkoming van de IGS startte zo ongeveer gelijk met de start van de uitvoering van Oostindie. Tijdens de beginfase van het IGS traject werd geconcludeerd dat een nieuwe rondweg ten zuiden van de Oostindische Wijk zou moeten worden aangelegd. Dat tracé is dan ook in de IGS vastgelegd.

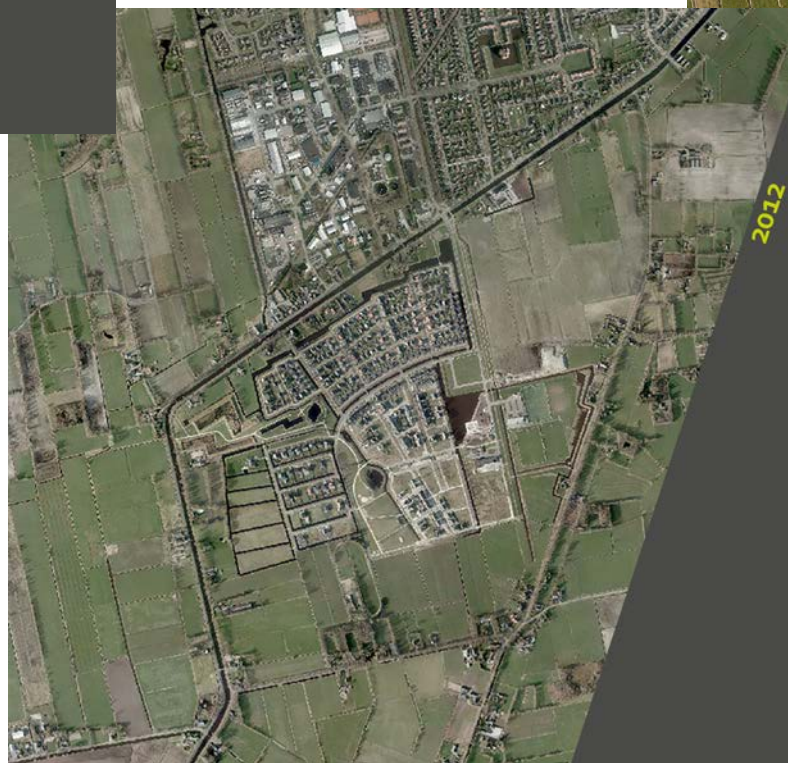
Crisisperiode

De eerste fasen van De Slagen en Het Buiten verliepen zeer voorspoedig. De crisis op de financiële markten begon echter in 2009 z'n weerslag te krijgen op de woningmarkt in z'n algemeen en derhalve ook in het uitgiftepatroon van Oostindie. De crisis had onder meer tot gevolg dat de samenstelling van de woonsegmenten in De Slagen veranderde met in verhouding meer rijwoningen. Toch werd, weliswaar in kleinere aantallen, gestaag doorgebouwd in De Slagen en Het Buiten.



2005. Net vóór de start van de ontwikkeling. Zowel de houtsingels in de toekomstige Slagen als het slotenpatroon in Het Buiten zijn goed waarneembaar.

2008. Het loopt voorspoedig. De eerste fasen van De Slagen en Het Buiten zijn gerealiseerd. De tijdelijke school wordt geplaatst. De voetbalvelden zijn aangelegd en er is gestart met de aanleg van de Leemvallei en de volgende fase.



2012. Midden in de crisis. In de afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in het openbare gebied. De parken de Leemvallei, het Swaalfkesveld en het Centrumpark zijn aangelegd. Woningbouw vordert gestaag met kleine aantallen en verhoudingsgewijs meer rijen.

Tijdens die ontwikkeling werden ook nog eens twee parken gerealiseerd, "het Swaalfkesveld" tussen De Slagen en Het Buiten en "het Centrumpark", gelegen in, de naam zegt het al, het centrum van de wijk.

De uitgifte van de grote eilanden in Het Buiten stagneerde. Dat was niet geheel verwonderlijk gelet op de omvang van die eilanden die varieerden van ca. 0,5 Ha tot ca. 1 Ha. Woningmarktonderzoeken uit die periode lieten een minder gunstig beeld zien van toekomstige groei, waardoor plannen moesten worden bijgesteld. Ook werd helder dat een centrumgebied met kleinschalige detailhandel en een invulling met maatschappelijke voorzieningen niet haalbaar zou zijn.

Diverse plannen voor de eilanden

Het innovatieteam van de regio Groningen-Assen kwam in 2014 met de idee voor de Droomeilanden voor de grote eilanden in Het Buiten. Een idee om toekomstige bewoners zelf de inrichting en invulling van een eiland te laten bepalen leidde tot weliswaar leuke initiatieven maar niet tot daadwerkelijke realisatie. Die realisatie lukte uiteindelijk wel met het gemeentelijke plan het gebied op te delen in kleinere eilanden.

Nieuwe denkrichting voor De Hoven

De zoektocht naar nieuwe wegen voor De Hoven leidde eind 2014 tot een nieuwe denkrichting voor het gebied met minder woningen, meer ruimte, Drentse landschapselementen, landschappelijke zichtlijnen naar Terheijl en een stedelijke (zicht) lijn naar de Waterborgh in de wijk Wolfeschans. Het stedenbouwkundig ontwerp en de visie volgden in 2016. In 2017 volgden het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het bouwrijp maken van de eerste fase.

Maatschappelijke zone en nieuwe brede school

De nieuwe ruime opzet werd ook gebruikt als basis voor de invulling van de voormalige maatschappelijke zone waarvan de eerste fase ook in 2017 startte. In het centrumgebied werd in 2020 de nieuwe brede school de Violier gebouwd, hetgeen betekende dat de tijdelijke school afgebroken kon worden om plaats te maken voor de tweede fase van de invulling van de maatschappelijke zone.

Eind 2020, eerder dan verwacht, waren er geen particuliere kavels meer beschikbaar in De Hoven.



2017. De Slagen en de stroken in Het Buiten beginnen langzamerhand vol te raken. Er is gestart met de ontsluiting van de voormalige maatschappelijke zone.

2019. Uit de crisis. De eerste fase van De Hoven (de Houtsingels) wordt aangelegd. De Havezathe en de school de Violier zijn in aanbouw. Het terrein van VEV is met één veld langs de weg Oostindie uitgebreid.



2021. Zo op het eerste gezicht lijkt er nog woningbouw capaciteit te zijn maar de bouw kan het tempo van de uitgifte van bouwterreinen niet bijhouden. In 2019 is de tweede fase van De Hoven aangelegd en in 2020 de laatste fase. Ondertussen is in samenhang met planvorming op landgoed Terheijl een landschappelijk randzone langs de weg Oostindie gevormd. De Zandwinning en het zonnepark zijn aangelegd en de grote eilanden in Het Buiten zijn gesplitst en deels bebouwd.

5. Inventarisatie

5.1. De Hoogtekaart

De kaart op de pagina hiernaast biedt een beeld van de hoogteverschillen in en rond het plangebied. Zo zijn de bospercelen langs de Oostindischewijk en de scheggen in het Swaalfkesveld goed waar te nemen. Ook is goed waar te nemen dat het gebied deels lager is gelegen dan het bestaande plangebied Oostindie en de percelen langs de wegen rondom het plangebied.

Zo hebben de aangrenzende percelen in Het Buiten en De Slagen een hoogte van ca. 375 - 400 + N.A.P. en varieert de hoogte in het plangebied van ca. 270 - 430 + N.A.P. De hoogte van het maaiveld neemt globaal gezien af richting de hoek Oostindie - Oostindischewijk. De hoogste percelen in Oostindie Zuid liggen tussen Het Buiten en de achtergrenzen van de Oostindische wijk. De laagste percelen liggen in zuidoosthoek.

5.2. Bestemmingsplan 2007

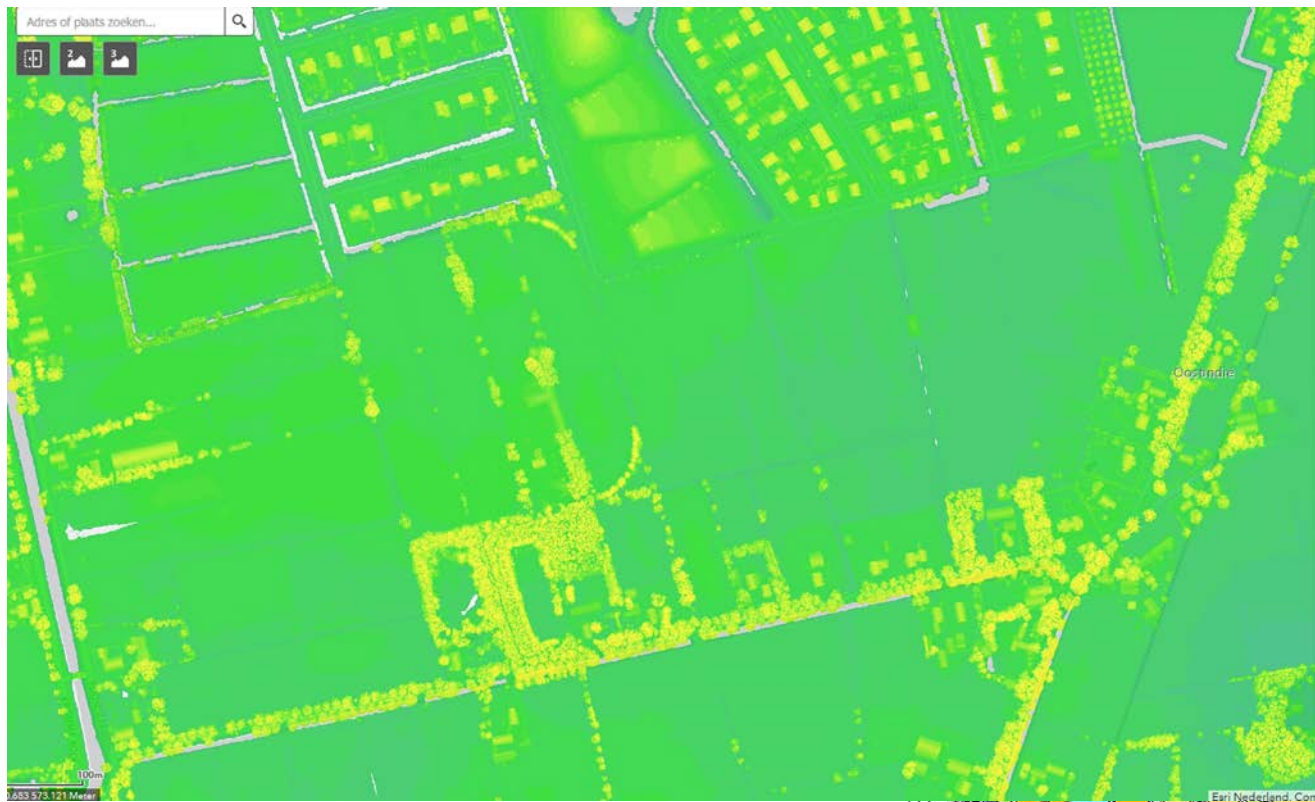
Een groot deel van het gebied Oostindie Zuid heeft een uit te werken bestemming. Omdat een tweede helofytenveld nodig werd geacht heeft een strook in het zuidelijke deel de bestemming water. Voorts zijn er percelen met de bestemming groen en wegen op plaatsen waar resp. groen en de tweede ontsluitingsweg van Oostindie was gedacht.

5.3. Woonvisie

5.3.1. Regionaal woningmarktonderzoek

Uit het recent uitgevoerde regionale marktonderzoek blijkt dat er in Leek een zo breed mogelijk profiel gewenst is: dorpscentrum-gericht of juist ruim en groen. Dit impliceert dat er een combinatie van inbreiding en uitbreiding nodig zal zijn. Het heeft aandacht nodig om in Leek met een blijvende gemengde samenstelling aan producten te komen:

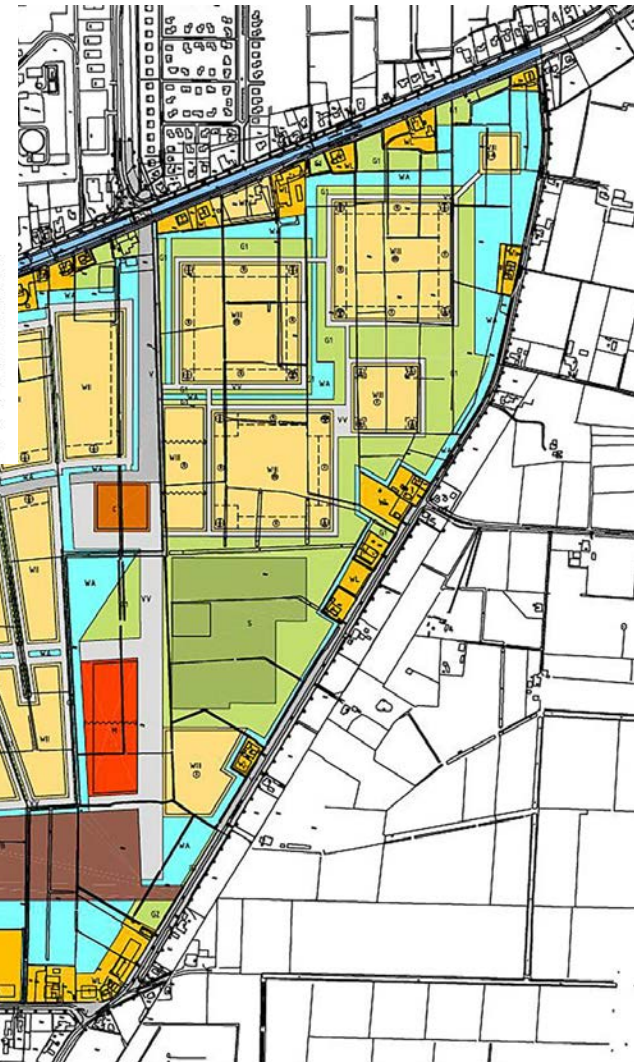
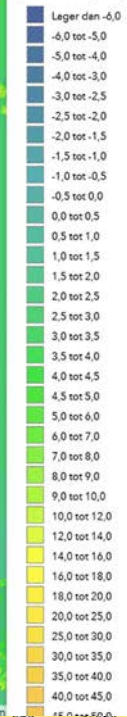
1. voldoende vrije kavels, in verschillende maten, omdat ook ouderen vaker op een (kleinere) kavel bouwen;
2. projectmatige bouw van tweekappers en rijen, óók in lagere prijsklassen en geschikt voor starters, waarbij ook inbreidingslocaties passend zijn;
3. ruimte voor koopappartementen en grondgebonden levensloopbestendige seniorenwoningen, waarbij er afstemming nodig is tussen initiatiefnemers om overaanbod te voorkomen, met speciale aandacht voor een gemengde samenstelling in prijssegmenten.



Hoogtekaart

Legenda

AHN3 ruw - Blauw.
(Statische opmaak)



Bestemmingsplankaart 2007

5.3.2. Programma

Voor Oostindie Zuid is een mix van woningtypen gewenst waarbij ca 25% in de sociale huur/rij-koop opgenomen zou moeten worden. In dat kader vindt afstemming plaats met Wold en Waard.

Met ca. 25 %- 35% aan vrije kavels wordt de doorstroming bevorderd. Het aandeel tweekappers (koop) zou rond de 40% kunnen bedragen. In beperkte mate is er ruimte om tweekappers en rijen in de vrije sector huur te realiseren. Voorts is de gedachte eventueel 10% te reserveren voor het bedienen van een specifieke doelgroep danwel specifieke woonwens. Een programma voor appartementen wordt niet als reëel gezien voor Oostindie Zuid.

5.3.3. Woongroep Coulissen

Bij de gemeente heeft zich woonproject Coulissen gemeld. Stichting Coulissen bestaat uit een aantal mensen die het plan hebben opgevat samen een kleine woonbuurt te ontwikkelen waarbij zorg voor elkaar en duurzaamheid voorop staan. Ze zijn een samenwerking aangegaan met Kuub, een bureau dat gespecialiseerd is in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Men heeft het oog laten vallen op Oostindie Zuid.

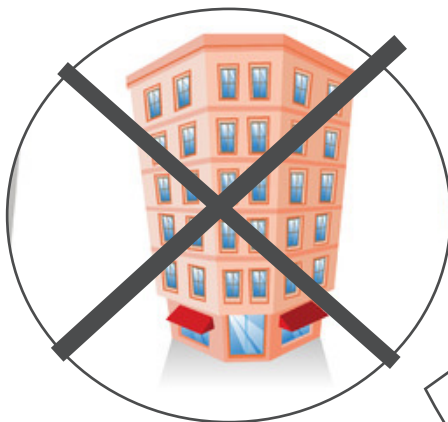
De gedachte is op een bouwperceel een kleine buurt te ontwikkelen met circa 20 vrijstaande en/of geschakelde woningen met enkele gemeenschappelijke voorzieningen.

Als referentie geldt de schuurwoning die in een gemeenschappelijk park is gesitueerd.

De groep heeft begin 2021 Laos Landschapsarchitectuur en Stedenbouw ingeschakeld om in gezamenlijk overleg met de gemeente diverse varianten voor een invulling van deze vorm van wonen te verkennen.



ca. 25%



*Het gemêleerde
woningbouwprogramma met ruimte
voor enige flexibiliteit.*



ca. 35%



*werkgroep Coulissen.
Referenties voor het wonen in een
parkachtige omgeving*



5.4. De bestaande structuren

5.4.1. Groenstructuur

De inventarisatie laat zien dat het omliggende wegennet is voorzien van een bomenrij aan beide zijden. Ook de Watersingel is goed herkenbaar. De houtsingels in De Slagen laten de oude hoekverdraaiingen in het landschap zien. Binnen het plangebied Oostindie Zuid is de nieuwe bomenstructuur langs de Zandwinning prominent aanwezig. Voorts zien we binnen het gebied nog resten van een perceelstructuur langs de Oostindische Wijk en (jongere) resten van een drafbaan. Langs de Oostindische Wijk, aan de zuidzijde van het plangebied, vinden we verspreid een aantal kleine bospercelen. De woning, behorend bij de drafbaan is blijven staan. Met de nieuwe bewoners van deze woning is de afspraak gemaakt een strook bosplantsoen aan te brengen tussen de Zandwinning en de perceelsgrens.

Naast de opgaande structuren vormen ook de parken en de voetbalvelden van VEV prominente onderdelen van de wijk. Het gebied de Leemvallei en het Swaalfkesveld, twee parkgebieden tussen De Slagen en Het Buiten, zijn via een smalle corridor met elkaar verbonden. Aan de noordwestzijde van Oostindie grenst de Leemvallei aan de Roomsterweg / Hoofddiep, alwaar een recreatieve verbinding ligt met het gebied ten westen van de Tolbertervaart.

5.4.2. Waterstructuur

De inventarisatie biedt een helder beeld van de waterstructuren in de deelgebieden Het Buiten en De Slagen. In Het Buiten is de aanwezige waterstructuur sterk bepalend geweest voor de bebouwingstructuur en wegenstructuur. In het westelijk deel van Het Buiten heeft in 2019 een wijziging plaatsgevonden met dwarssloten, waardoor de oorspronkelijke grote eilanden zijn verdeeld in kleinere eilanden. Binnen De Slagen zijn de twee structuren, waaronder de hoofdstructuur, voorzien van een watersingel.

In de Leemvallei zijn helofytenfilters aangelegd. Bij de aanleg van de Zandwinning zijn aan beide zijden sloten toegevoegd. De waterverbinding met het agrarisch gebied ten zuiden van de Oostindische wijk is aangesloten op het watersysteem van Oostindie. In het gebied tussen de Zandwinning en Het Buiten en tussen de percelen aan de Oostindische wijk en de Zandwinning zijn perceelsscheidende sloten aanwezig in een noord-zuid richting. Van belang is de aansluiting tussen bestaand en nieuw. Aan de oostzijde van het plangebied zien we een slotenpatroon dat haaks op de weg Oostindie is gericht.





5.4.3. Bebouwingstructuur

In de inventarisatie van de bebouwingsstructuur binnen Oostindie is het onderscheid tussen deelgebied De Slagen en Het Buiten goed waar te nemen. Daarbij gaat het niet alleen om dichtheden maar ook om de ruimtelijke opbouw en oriëntatie. Zo is bij Het Buiten gekozen voor een strokenverkaveling met vrijstaande woningen en een eenzijdige ontsluiting. Kavels grenzen zowel aan de voor-als achterzijde aan openbaar gebied. Alle woningen zijn georiënteerd op het noorden. Deze systematiek is bij de latere herindeling van de grote eilanden verlaten. Hier is met behulp van een insteekweg vanaf het Riet een ontsluiting gemaakt welke aan beide zijden grote tot zeer grote eilandkavels bedient. Ook hier worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd.

Deelgebied De Slagen kent een blokverkaveling met een alzijdige oriëntatie en grotere dichtheden dan Het Buiten. Naast vrijstaande woningen vinden we hier twee onder één kap- en rijwoningen.

De perceelsstructuur binnen het te ontwikkelen gebied kent verschillende richtingen. Die richtingen komen voort uit de ontwikkelingen langs de omliggende wegen. Het overgrote deel is noordzuid georiënteerd (haaks op de Oostindische wijk). Opvallend is de bestaande vrijstaande woning langs de Zandwinning. Deze woning is georiënteerd op het zuiden en gesitueerd op korte afstand van de weg.

5.4.4. Verkeerstructuur

De inventarisatie van de bestaande verkeersstructuur laat goed zien dat het te ontwikkelen gebied wordt opgedeeld door de Zandwinning.

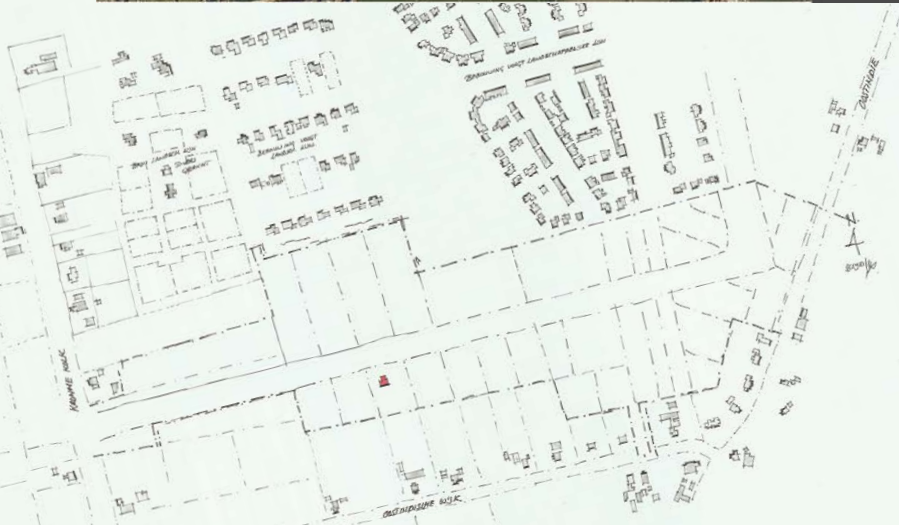
Er is een aansluiting voorzien van de Watersingel op de Zandwinning. De Zandwinning sluit aan de westzijde van het plangebied aan op de Roomsterweg en, via een duikerbrug, op de Kromme Kolk.

Nadat de afgesproken termijn voor handhaving van de weg als busbaan verstreken is functioneert de Zandwinning als een tweede hoofdontsluiting voor Oostindie. Vanwege de ligging van de weg ten opzichte van de gebiedsontsluitende wegen wordt geen hoge verkeersintensiteit verwacht. (zie hiervoor paragraaf 5.3.8).

Ten zuiden en oosten van de Zandwinning is een vrijliggend fietspad aangelegd. In de bocht van de Zandwinning is het fietspad aangesloten op de weg Oostindie.

afb. links: Vrijliggend fietspad langs de Zandwinning



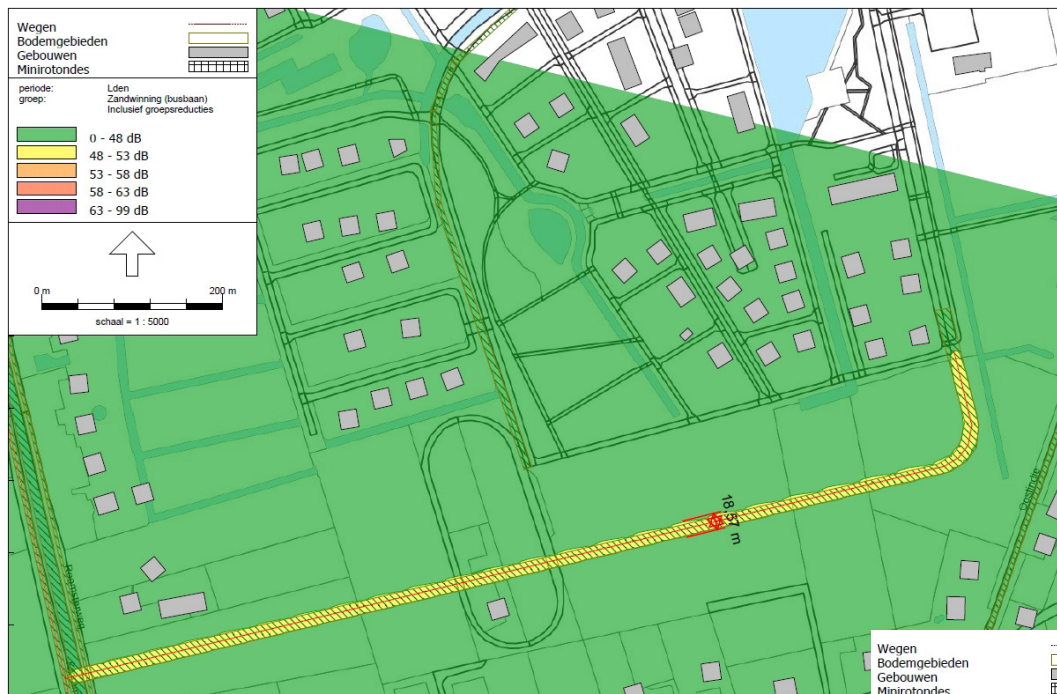


5.5. Geluidonderzoek

Door Noorman Bouw- en milieuadvies is een Quicksan akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer langs de Zandwinning. Het onderzoek is uitgevoerd om de geluiduitstraling van het wegverkeerslawaaï op de voor het plan Oostindie Zuid relevante wegen inzichtelijk te maken. Hierbij zijn twee situaties onderscheiden:

- de Zandwinning als busbaan (huidig tijdelijk gebruik).
- de Zandwinning als tweede wijkontsluitingsweg (definitieve situatie).

Voor het stedenbouwkundig plan is met name de situatie waarin de Zandwinning als tweede ontsluitingsweg gaat functioneren van belang omdat deze situatie een hogere geluidbelasting gaat betekenen. Voor de planvorming betekent dit dat buiten de zone van weerszijden 25 meter uit de as van de weg er geen nadere geluidmaatregelen nodig zijn.



Afb. links: geluidscontour busbaan

Afb. onder: geluidscontour 2e ontsluitingsweg



6. Richting een stedenbouwkundig ontwerp

6. Richting een stedenbouwkundig ontwerp

6.1. Aanleidingen vanuit de lagen

Vanuit de bestaande structuren* liggen er, naast randvoorwaarden, voldoende aanleidingen voor een heldere stedenbouwkundige keuze voor het plangebied. In grote lijn betreft die keuze niet één identiteit voor het plangebied maar verschillende identiteiten die als het ware op een natuurlijke wijze volgen uit een combinatie van een eerder ingezet pad en nieuwe inzichten met duurzame klimaatvriendelijke keuzes.

Nieuwe inzichten

Nieuwe inzichten met betrekking tot bijvoorbeeld de verkeersafwikkeling en woningbehoefte kunnen een enorme invloed hebben op de invulling van een plangebied. Bijna 20 jaar geleden werd voorzien dat er een rondweg door Oostindie zou worden aangelegd. Even later was die al in zuidelijke richting opgeschoven. Nog geen decennium geleden werd een tragere groei en meer toekomstige krimp voorzien. Gemeenten werden gedwongen plannen neerwaarts bij te stellen. Nu, met nieuwe inzichten uit het recente woningmarktonderzoek, moeten we weer versneld op zoek naar nieuwe locaties.

Van dilemma naar kans

Nieuwe inzichten ontstaan zo ook voor het dilemma van die weg (de Zandwinning) die, tezamen met haar geluidcontour, als een mes door het plangebied snijdt. Dat dilemma wordt in de planvorming opgepakt als een kans / uitdaging om met de begeleidende groenstructuur de groene gebieden “als een groene aorta” met elkaar te verbinden.

Groenstructuren en verwevenheid

De bestaande groenstructuur in De Slagen is aanleiding om in het gebied ten zuiden daarvan een perceels- en bebouwingsstructuur overeenkomstig De Slagen te realiseren. Om de verwevenheid met het landgoed Terheijl vorm te geven is er alle aanleiding het gebied tussen de weg Oostindie en de overgang van de Knip naar de Zandwinning open te houden.

* Groen-, water-, bebouwing- en verkeerstructuur



afb. Van dilemma naar kans; de Zandwinning als groene aorta.

Bestaande kwaliteiten is ook een thema bij het Swaalfkesveld en de verbinding van dat park met gebieden aan de overzijde van de Zandwinning. Er ligt een uitgelezen kans het park in het centrum van het plangebied te vergroten en af te ronden.

De kleine bospercelen en houtsingels op de percelen langs de Oostindische Wijk, langs de zuidkant van het plangebied, vormen een natuurlijke begrenzing van het plan en zijn aanleiding om een introverte sfeer te creëren met groene kamers.

De Waterstructuur

Met betrekking tot de waterstructuur ligt er een belangrijke randvoorwaarde. De bestaande hoofdwatgang vanuit de Oostindische Wijk moet verbonden blijven met het watersysteem in Oostindie. Die verbinding geldt ook voor het aanwezige slotenpatroon. Voor "Het verlengde Buiten" ligt het voor de hand op de één of andere wijze de kenmerkende waterstructuur uit Het Buiten op te pakken.

De Verkeerstructuur

Ook op het gebied van de verkeerstructuur en het tijdelijk gebruik van de Zandwinning zijn diverse dilemma's de revue gepasseerd. De dilemma's richten zich vooral op het toekomstig karakter van de weg. Als uitgangspunt voor dat karakter is leidend dat de weg functioneert als tweede ontsluitingsweg van de wijk. Tezamen met de tijdelijke functie als busbaan betekent dit dat het aantal perceelsontsluitingen op de weg beperkt blijft. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat de weg wel onderdeel is van de wijk.

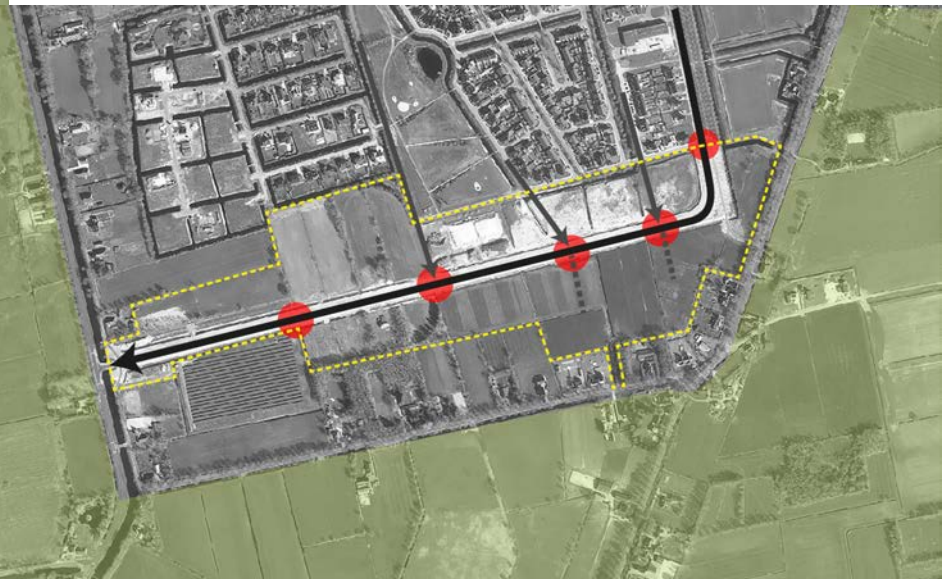
Woningen staan, daar waar mogelijk, gericht op de weg zodat deze voorziening geen anoniem stuk asfalt wordt. Dat de weg onderdeel is van een woonwijk betekent ook dat deze veilig moet zijn. Dat betekent vervolgens dat de huidige lange rechtstanden doorbroken worden, zonder dat dit grote negatieve invloed heeft op de ritplanning van de bus. Nabij het zonnepark is ruimte beschikbaar voor een bushalte.

Voetgangers en fietsers

Voor voetgangers en fietsers gelden de duurzame uitgangspunten van de kortst mogelijke verbindingen, veilige oversteken en het creëren van mogelijkheden voor het maken van ommetjes in- en buiten het plangebied.



afb. links: Groenstructuur: Doorzetten Swaalfkesveld, houtsingelstructuur en opening richting Terheijl. Bospercelen als aanleiding voor groene kamers langs de Zandwinning.



Afb. boven: Verkeersmaatregelen op strategische plekken om de snelheid te remmen.



Afb. links: Realisatie verbinding van watersystemen agrarisch gebied met de wijk en aansluiting op bestaande structuur in Het Buiten

6.2. Bestaande plannen en visies

Relatie met omliggende percelen

In het vigerende bestemmingsplan is een helofytenfilter opgenomen. Ten tijde van de vaststelling van dit plan werd er nog van uit gegaan dat dit filter nodig was voor een goede waterkwaliteit in het plangebied. Inmiddels is gebleken dat de waterkwaliteit in het agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied zodanig schoon is, dat een filter niet meer nodig is.

Het helofytenfilter bracht met zich mee dat tussen de bestaande percelen en de toekomstige woonbebouwing een omvangrijke (water)buffer aanwezig zou zijn. Dat is nu niet meer nodig. Wel vormen de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan en de hoogteligging ter plaatse een aanleiding om een bufferzone tussen bestaande percelen en de nieuwe bebouwing te creëren.

De Woonvisie

De Woonvisie vraagt om een gemêleerd programma dat met name in de verlengde Slagen vorm zal krijgen. Het verlengde Buiten en de invulling langs de Hoofdstructuur lenen zich meer voor de invulling van grotere percelen met vrijstaande woningen.

Er is een zeer grote vraag naar particuliere kavels voor een vrijstaande woning, zowel naar zeer grote als kleinere kavels. Die vraag heeft de gemeente de laatste jaren bij lange na niet kunnen bedienen. Eind 2020 stonden er nog 300 belangstellenden ingeschreven voor een kavel in Oostindie.

Het uiteindelijke woningbouwprogramma, met in verhouding meer vrijstaande kavels in het plangebied, past bij de strategie kansen te creëren voor doorstroming op de woningmarkt door aan de bovenkant ruimte op die markt toe te voegen.

Het programma betreft derhalve een zorgvuldig gewogen compromis tussen vraag, de wens zo min mogelijk aansluitingen te maken op de Zandwinning, de ruimtelijk kwalitatieve kansen uit de analyse en de belangen van omwonenden.

*Doorzetten structuur Het Buiten en
ruime kavels langs de Zandwinning*

Gemêleerd programma in "De verlengde Slagen".



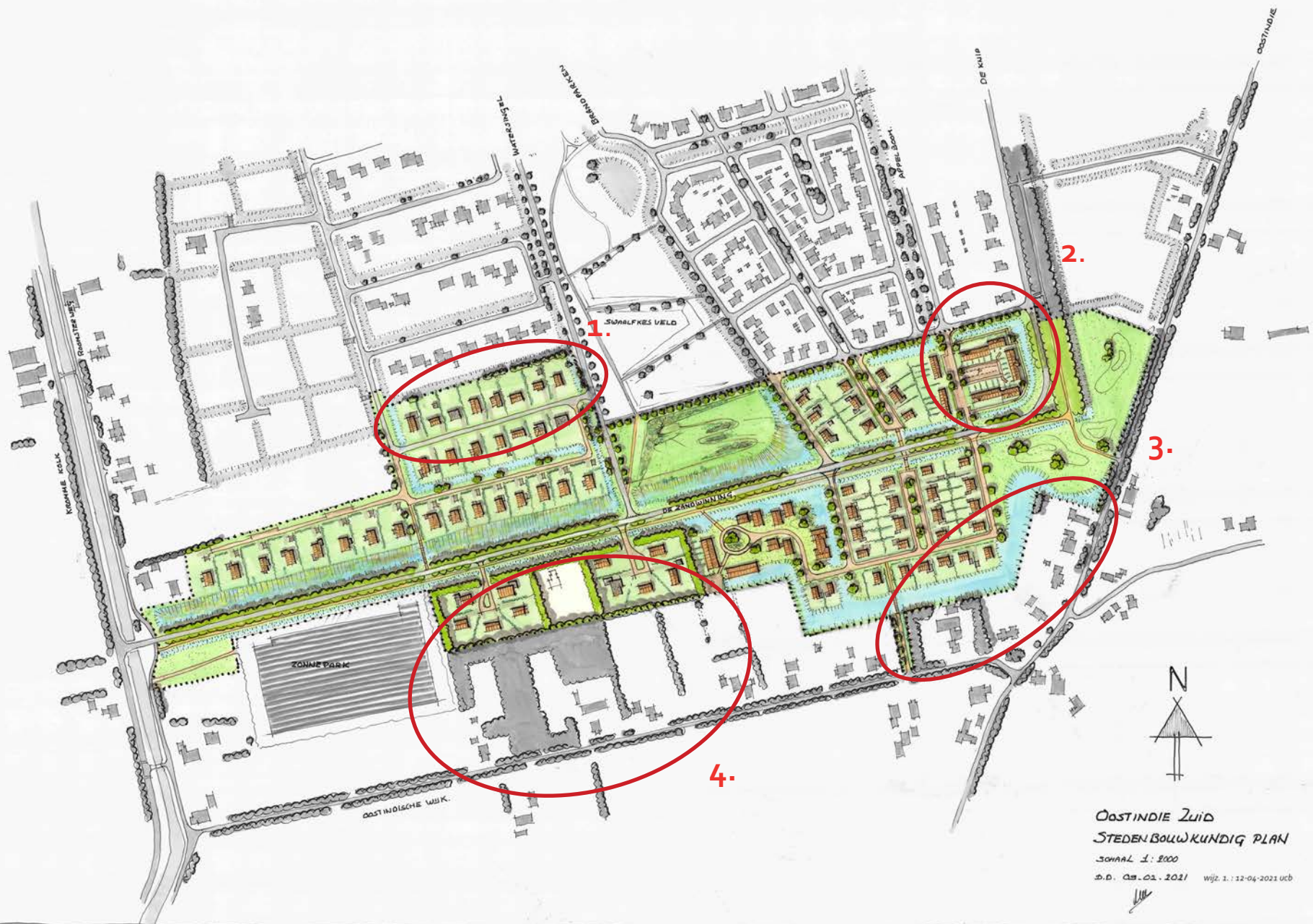
6.3. Het concept ontwerp en het overleg met de omgeving

Op 6 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier besloten het concept-ontwerp vrij te geven voor overleg met de directe omgeving (zie concept ontwerp op de pagina hiernaast). Vanwege Covid 19 was het niet mogelijk fysieke bijeenkomsten te organiseren. In plaats daarvan werden vanaf 26 april t/m 3 mei 8 online inloopsessies gehouden waarin het plan, de procedure en de planning werden gepresenteerd en toegelicht. Om de betekenis van de planvorming voor de omgeving meer inzichtelijk te maken was een 3d film van het plangebied gemaakt. Deze film werd tijdens de presentatie getoond.

De reacties op het plan als geheel waren overwegend positief. Wel werd er zorg uitgesproken over de verkeersveiligheid van de Zandwinning en verzocht om maatregelen. De kritiek richtte zich voorts voornamelijk op de directe woonomgeving, vooral in de vorm van afstand tot bebouwing maar ook over het verloop van wegen.

Opmerkingen vanuit de directe omgeving betreffende een viertal locaties in het plangebied maakten het wenselijk in kleiner verband door te spreken over de bezwaren en mogelijke oplossingen. De locaties staan genummerd op het concept-ontwerp op de pagina hiernaast aangegeven.

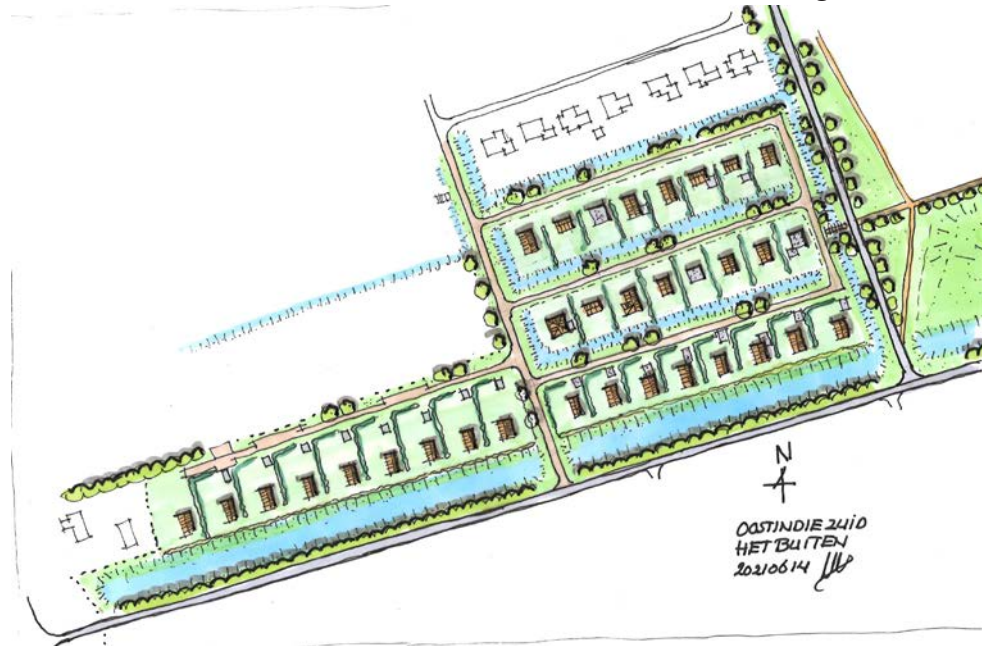
1. De bewoners van de Dotterbloem maakten unaniem bezwaar tegen de nieuwe structuur van het verlengde Buiten met achterkanten grenzend aan hun percelen. Men wenste de 2e hoofdentree aan de achterzijde van hun perceel en behoud van de bestaande bomen langs de watergang.
2. De bewoners aan de Kaap maakten bezwaar tegen de hof en de grote concentratie rijwoningen in hun omgeving. Verder verzocht men om maatregelen tegen sluipverkeer op de Appelboom/ Kaap en een verbreding van de watergang.
3. De bezwaren van de bewoners van de woningen op de hoek Oostindie-Oostindische Wijk waren vooral gericht op de verminderde privacy, de bouwmassa's en de afstand.
4. De bezwaren van de bewoners aan de Oostindische Wijk waren vooral gericht op zichtbaarheid en handhaafbaarheid van het bosplantsoen.



6.3.1. Overleg bewoners Dotterbloem

In het eerste overleg met de bewoners is vooral gesproken over beleving van achtertuinen/-kanten. Uit het overleg bleek dat er over die beleving geen verschil van mening was maar wel over de oplossing. Daar waar de gemeente het uitgangspunt hanteert geen achterkanten langs een tweede wijkontsluiting te accepteren wilden de bewoners aan de achterzijde niet nog eens geconfronteerd worden met achtertuinen c.q. achterkanten. Een voorstel van de bewoners om de tweede wijkontsluiting rechtstreeks aan te sluiten op de Zandwinning werd meegenomen voor het vervolg.

In het kernteam Oostindie werden 5 varianten besproken die, ook in een tweede overleg met bewoners, compleet met kansen en dilemma's werden gedeeld. De omwonenden ondersteunden de voorkeursvariant van de gemeente.



afbeelding boven: voorkeursvariant "Het verlengde Buiten".

6.3.2. Overleg bewoners De Kaap (tegenover de hof)

In het eerste fysieke overleg met de bewoners van de Kaap werd, naast de aandacht voor verkeersveiligheid voor fietsers en verwacht sluipverkeer, vooral aandacht gevraagd voor de relatief grote concentratie van rijwoningen in de directe omgeving. Men vroeg zich af waarom de hof op die plek zou moeten komen en waarom niet elders. Ook waren er opmerkingen over het bouwen op een doorgaande groenstructuur en het niet doorzetten



afb. boven: wijziging van de verlengde Slagen met verbrede watergang langs de Kaap, een knip in de Appelboom, het verplaatsen van rijwoningen naar het zuidelijk deel en meer afschermend groen tegen de rand op de hoek Oostindie - Oostindische Wijk

van het brede water.

Het eerste overleg is gebruikt voor een verdere verdieping van de standpunten.

Daarnaast is uitleg gegeven over het plan en de keuze voor de hof op die plek. Ook werden keuzes in relatie tot de historische structuren onderbouwd. Toegezegd werd te studeren op mogelijke varianten en op mogelijkheden voor een verdere verbetering van de verkeersveiligheid ter plaatse.

In het tweede overleg is een planvariant besproken waarbij de hof is gehandhaafd maar een deel van de rijwoningen zijn verplaatst naar het gebied ten zuiden van de Zandwinning (zie afbeelding hiernaast). De waterbreedte in deze variant is vergroot, evenals de maat ten opzichte van de hof. Een knip is gelegd in het verlengde van de Appelboom zodat sluipverkeer voorkomen wordt.

6.3.3. Bewoners hoek Oostindie - Oostindische Wijk

De bezwaren van de bewoners op de hoek Oostindie - Oostindische wijk waren nogal divers en varieerden van sterk verminderde privacy tot de hoogte van de bouwmassa's. Met de bewoners is gekeken naar een alternatieve oplossing voor de infrastructuur. Een alternatief met een weg langs het water had niet de voorkeur van de meerderheid van de omwonenden.

Toegezegd werd te kijken naar enige afscherming door groen op strategische plekken. Ook werd toegezegd de bouwmassa langs de rand te beperken tot één laag met kap.

6.3.4. Bewoners Oostindische Wijk 5 t/m 9

De bezwaren c.q. opmerkingen van de bewoners Oostindische Wijk 5 t/m 9 waren voornamelijk van individuele aard en zijn grotendeels onder de noemer te brengen van zichtbaarheid en mogelijk overlast. Ook werden opmerkingen gemaakt over een schouwsloot en het verdwijnen van de aanwezige fauna. In het overleg werden de specifieke individuele punten meer helder. Afgesproken werd met een aantal bewoners afzonderlijk ter plekke te spreken over de bezwaren en mogelijke maatregelen. In de individuele overleggen die volgden werd per perceel met bewoners gekeken naar maatwerkoplossingen. Deze oplossingen leiden niet tot planaanpassingen.

6.4. Uitbreiding plangebied met planconsequenties.

Als gevolg van de planvorming en het overleg met omwonenden is op een gegeven moment een kans ontstaan grond van een tweetal particulieren aan de Oostindische Wijk aan te kopen. Geconstateerd is dat met deze aankoop een grotere maat ontstaat aan de zuidzijde van de Zandwinning waarmee de verkaveling kan worden verbeterd. Deze wijziging heeft ook invloed op de planvorming van de werkgroep Coulissen waarmee de afspraak was gemaakt dat we, samen met het door hun ingeschakelde landschapsbureau Laos, de plannen verder zouden uitwerken.

Nadat helder werd dat een overeenkomst zou worden gesloten zijn, in een schetssessie met Laos, de mogelijkheden van het nieuwe gebied verkend. In de schetssessie zijn de belangen van de werkgroep afgewogen tegen de belangen van een goede verkaveling voor de overige woningen in dit deel van het plangebied.

Het resultaat van die schetssessie is door de gemeente uitgewerkt in een nieuw stedenbouwkundig plan voor het gebied, waarin de bestaande waarden van de groene kamers en het parkwonen zijn gehandhaafd. Omdat deze planwijzingen ook van invloed zijn op de eerdere afspraken met direct omwonenden van de Oostindische Wijk is het plan



(met toelichting) via de mail met hen gedeeld.

Overleg werkgroep Coulissen

In een nader overleg met de werkgroep Coulissen werden door hen opmerkingen gemaakt over de positie en het kleinere oppervlak van het plangebied in het nieuwe ontwerp. Dit in relatie tot het eerste stedenbouwkundig ontwerp. Ook werd melding gemaakt van een toenemend aantal gegadigden met een wachtlijst als resultaat.

Door in overleg met hen te kiezen voor een doorgaande ontsluiting (in plaats van een eigen lus) is een herverdeling van de ruimte tussen het woonpark en de groene kamer mogelijk geworden (zie schetsen hiernaast op de pagina).

6.5. Resultaat overleg met de omgeving

De overleggen met de omgeving zijn zeer waardevol geweest, hebben meer inzicht verschaft over de denkwijze vanuit de bewoners en op onderdelen ook meer inzicht over aanwezige elementen uit het landschap. De inbreng van omwonenden heeft er ook voor gezorgd dat de structuur in "Het verlengde Buiten" is verbeterd en dat er meer evenwicht is ontstaan in de verdeling van de woonsegmenten in "De verlengde Slagen".

De uitbreiding van het plangebied tenslotte heeft gezorgd voor een versterkte relatie tussen het Swaalfkesveld en het parkwonen aan de overzijde van de Zandwinning.

Wat hebben omwonenden als feedback gegeven?

De bewoners van de Dotterbloem hebben tijdens het tweede overleg unaniem aangegeven zeer tevreden te zijn met het proces en de gekozen oplossing.

De bewoners van De Kaap spraken in het tweede overleg uit grote waardering te hebben voor de wijze waarop de gemeente naar hen had geluisterd.

De bewoners van de hoek Oostindie - Oostindische Wijk waren niet allen tevreden over het resultaat maar gaven over het algemeen aan waardering te hebben voor de wijze waarop de gemeente met hen had gecommuniceerd.

De bewoners van de Oostindische Wijk 5 t/m 9 spraken in de individuele gesprekken de waardering uit voor de aandacht van de gemeente voor de omwonenden.



afb links: gedachten op papier tijdens de schetssessie

afb. rechtsboven: de uitwerking van de schetssessie, gedeeld met de omwonenden van de Oostindische Wijk

afb. rechtsonder: de uitwerking na overleg met werkgroep Coulissen

7. Het Stedenbouwkundig ontwerp

Zoals in hoofdstuk 6 is aangegeven wordt voor het plangebied niet uitgegaan van één identiteit maar volgt het plan eerder ingezette wegen. Deze ingezette wegen vormen gezamenlijk het sluitstuk van Oostindie; Het stedenbouwkundig ontwerp Oostindie Zuid.

De Zandwinning volgend beschrijven we hieronder kort van west naar oost het plangebied. We benaderen het plangebied dus vanaf de Kromme Kolk / Roomsterweg.

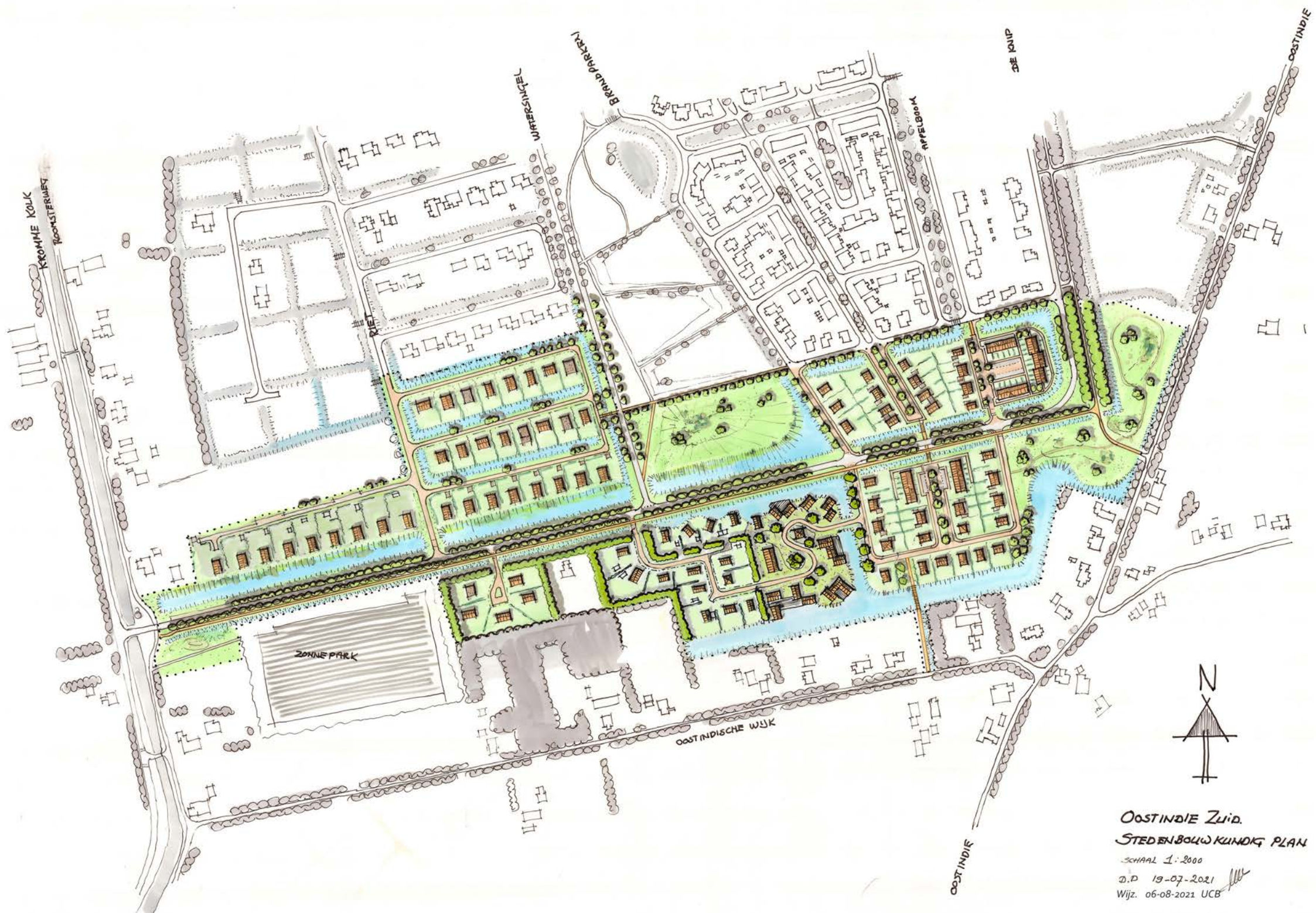
Bij de binnenkomst wordt de weg aan de linkerzijde begeleid door een plasdraszone die tot aan de Watersingel wordt geflankeerd door vrijstaande haaks geplaatste woningen. De woningen staan alle gericht op de hoofdstructuur maar worden ontsloten door een achterstraat. Achter die bebouwing, in het verlengde deel van Het Buiten, is de bestaande structuur van woningen langs een slotenpatroon doorgezet.

Aan de overzijde van de Zandwinning zijn twee groene kamers gemaakt, één met 5 kavels, ontsloten via een zogenaamde pollepel. De andere, in de vorm van een bajonet, is groter en bevat 10 woningen. Vanwege het besloten karakter is de architectuur vrij.

Even verderop, centraal in het plangebied, vinden we links een voortzetting van de grondlichamen uit het park het Swaalfkesveld en rechts een voortzetting van het park met parkwonen langs het water. Een gebied waar we ook ruimte geven voor een burgerinitiatief voor landschappelijk wonen in combinatie met zorg voor elkaar. Openingen in de laanbeplanting langs de Zandwinning bieden zicht op de groene kwaliteiten. Het gebied is bereikbaar via de verlengde Slagen en de groene kamer.

“De verlengde Slagen” betreft het sluitstuk van deelgebied De Slagen. Aan de noordzijde van de Zandwinning worden houtsingels uit De Slagen doorgezet om over deze weg in de zuidzijde te knikken in de richting van de oude perceelsstructuur langs de Oostindische Wijk. Een naar buiten gericht hof markeert de bocht in de Zandwinning en geeft vorm aan de overgang naar landgoed Terheijl.

Een forse waterbuffer aan de zuidzijde tenslotte scheidt het plangebied van bestaande percelen aan de oude linten en markeert op een heldere wijze de grens tussen woon- en buitengebied.



OOSTINDIE Zuid.
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
SCHAAL 1:2000
D.D 19-07-2021
Wijz. 06-08-2021 UCB

7.1. Groen-, waterstructuur en zichtlijnen

Groenstructuur

Inmiddels is de Zandwining voorzien van een bomenrij aan beide zijden. Ten noorden van de Zandwining worden de bestaande singels doorgezet, in het zuidelijk deel geknikt en in de peceelsstructuur gezet.

Aan de zuidzijde, tegenover "Het verlengde Buiten", worden deels met rugdekking van bospercelen aan de Oostindische wijk groene kamers gemaakt. De omranding van de groene kamers wordt gevormd door bosplantsoen met een breedte van 8 meter.

Het bestaande Swaalfkesveld wordt afgerond door een nieuwe scheg die van de 8 meter hoge top in het noordwesten in de zuidoosthoek in het water verdwijnt (zie schets hieronder).

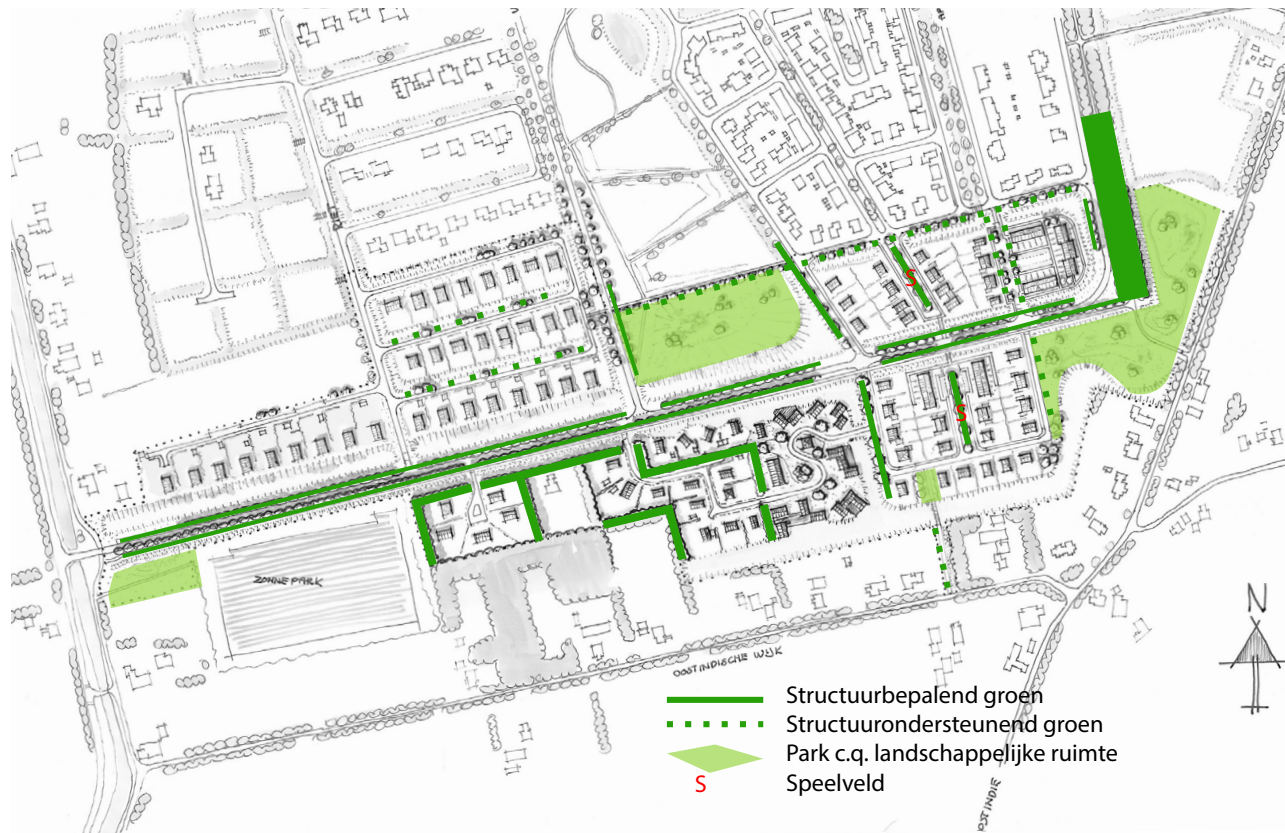
De groene ruimte aan de oostzijde krijgt een landschappelijke inrichting als overgang naar het Landgoed Terheijl. De inrichting is overeenkomstig de al eerder gerealiseerde randzones in De Hoven.

Speelterreinen

In het bestaande Swaalfkesveld is, nabij het plangebied, een speelmogelijkheid aanwezig. Gekozen is voor aanvullende speelvoorzieningen in de brede middenbermen in zowel het noordelijk als zuidelijk deel van "De verlengde Slagen". De speelplekken liggen centraal in het deelgebied. De terreinen worden ingericht voor natuurlijk spelen.



afb. schets gedraaide Scheg in het verlengde Swaalfkesveld



afb. boven: de groenstructuur

afb. onder: natuurlijk spelen



afb. boven : bomenrij langs de Zandwinning

afb. hieronder: : bestaande dorpsrand langs de weg Oostindie in deelgebied De Hoven / referentie voor invulling open gebied.



Waterstructuur

Net als de groenstructuur wordt ook de waterstructuur voor een deel bepaald door reeds ingezette structuren en geplande verbindingen. Een belangrijk aspect betreft het water dat vanuit het buitengebied van Zevenhuizen, via de sloot aan de Oostindische Wijk, het plan binnenkomt en verbonden moet worden met het watersysteem in Oostindie. In het ontwerp krijgt deze verbinding vorm via een watergang langs "De verlengde Slagen". Deze watergang sluit aan op een al aangelegde duiker die het zuidelijke water met het water langs het Swaalfkesveld verbindt.

In Het Buiten wordt de bestaande waterstructuur doorgezet.

Het profiel van de bestaande sloten langs de Zandwinning blijft deels gehandhaafd. Het profiel wordt aan de noordzijde naar een plasdraszona getransformeerd vanaf de westentree van het plangebied tot aan de Brandparken.

Tegenover het Swaalfkesveld vormt water een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inrichting van het semi openbare gebied met landschappelijk wonen.

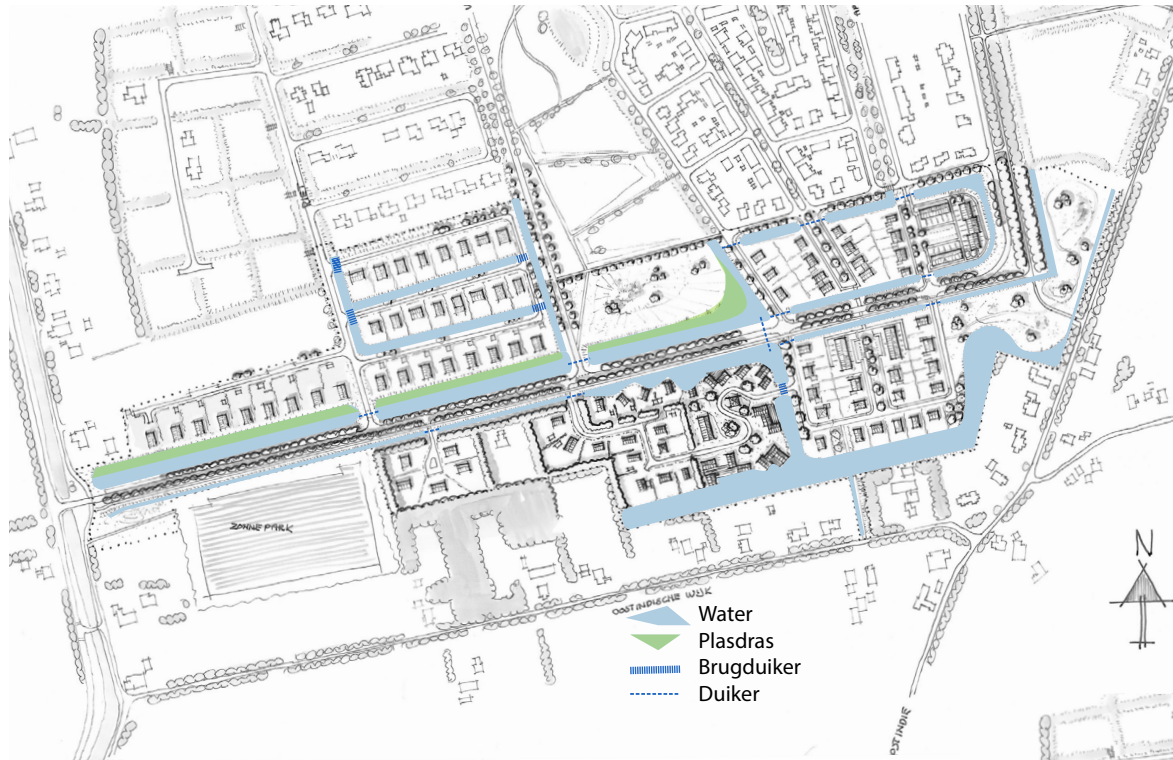
Tussen de achtergrenzen van percelen langs de weg Oostindie / Oostindische Wijk en het plangebied bevindt zich een 20 meter brede waterbuffer.

Daar waar voor het ontwerp essentieel worden fietsbruggen toegepast, zoals bij de aansluiting van De Slagen met "De verlengde Slagen en het overbruggen van de bufferzone (ter plaatse van de verbinding met de Oostindische Wijk. Daar waar mogelijk en zinvol worden doorvaarbare duikers (brugduikers) toegepast.

Zichtlijnen

Zichtlijnen en zichtopeningen in het ontwerp vormen de basis voor de beleving van het aangrenzende landschap en de bebouwing. Met de openheid in de landschappelijke zone aan de oostzijde blijft de zichtlijn langs de Zandwinning gewaarborgd en presenteert het plan zich aan het buitengebied.

Langs de Zandwinning worden op subtiële wijze openingen gecreëerd in de laanbeplanting waarmee aangrenzende gebieden voor het zicht worden geopend. Met doorkijkjes in de compositie van de semi openbare landschappelijke inrichting aan de zuidzijde wordt de spanning verhoogd en nieuwsgierigheid geprikkeld.



afb. links: Waterstructuur
 afb. boven: Waterverbinding plangebied met buitengebied
 afb. onder: Zichtlijnen en doorzichten
 afb. linksonder: Zichtlijn fietspad en moeraseikenstructuur richting noord.



7.2. Infrastructuur

Hoofdinfrastructuur

De gebiedsontsluitende weg (GOW) de Zandwinning (in de afbeelding rechts aangegeven als wijkontsluitingsweg) betreft de secundaire ontsluitingsweg van de wijk Oostindie en vormt tevens de hoofdstructuur van het plangebied. De Zandwinning is nu nog in gebruik als busbaan en is een 50 km weg (GOW). De weg zit in de voorrang. Om de snelheid te beperken worden op enkele plekken snelheidsremmende maatregelen getroffen. Kenmerkend voor de hoofdontsluiting is de uitvoering in asfalt en de breedte van 6 meter.

Erftoegangswegen

De erftoegangswegen betreffen alle 30 km wegen en worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Dit met uitzondering van de Watersingel. De inrichting van deze straat sluit aan op de bestaande asfaltverharding welke ondanks de 30km status afwijkend is vanwege haar ontsluitende functie voor de deelgebieden Het Buiten en De Slagen.

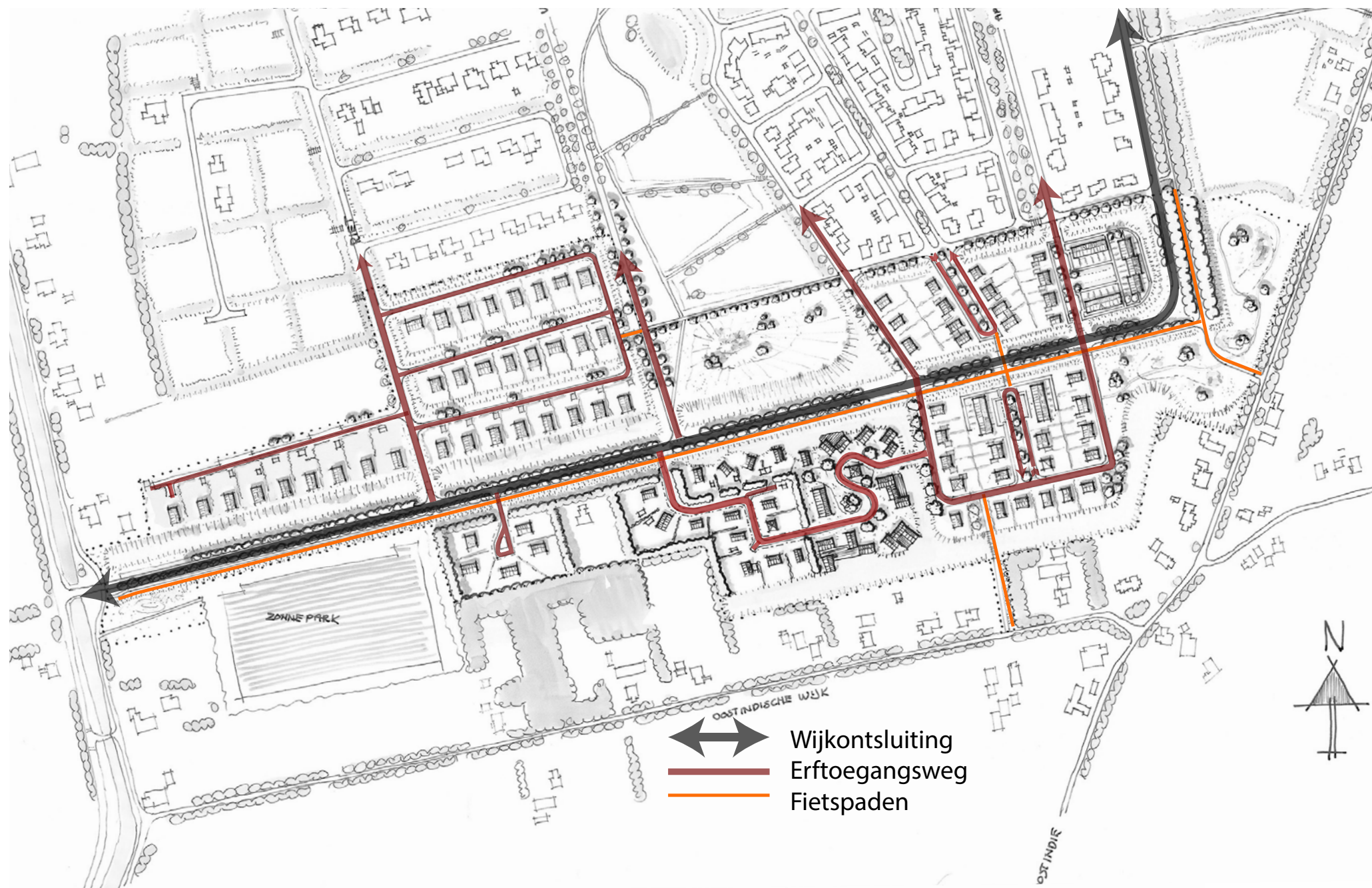
Het Buiten kent een klinkerverharding en is voorzien van een molgoot. De achterstraten ter ontsluiting van de kavels langs de Zandwinning worden eveneens uitgevoerd in klinkers en zijn verder versmald om de status hiervan te benadrukken.

In De Slagen wordt voortgeborduurd op de bestaande structuur. De Brandparken sluit aan op de Zandwinning, knikt daar in de richting van de bestaande perceelstructuur om vervolgens via een lus weer op de Zandwinning terecht te komen, recht tegenover de Appelboom. Centraal in die structuur, zowel in het noordelijk- als zuidelijk deel, is een dubbele rijbaan met brede middenberm opgenomen.

Het semi openbare gebied met ontspannen gepositioneerde bebouwing wordt op een evenzo ontspannen slingerende wijze ontsloten. Het gebied is bereikbaar zowel vanaf "De verlengde Slagen" als vanaf de grote groene kamer die aangesloten wordt op de Zandwinning. De kleine groene kamer tenslotte krijgt een eigen ontsluiting met een zogenaamde pollepelontsluiting waar rond het gat in de lepel gekeerd kan worden. Met uitzondering van de Watersingel worden alle aansluitingen op de Zandwinning uitgevoerd met een drempel. Bij de aansluiting van de Watersingel worden haaietanden toegepast.

Fietspaden en voetgangers

Uitsluitend in "De verlengde Slagen" worden eenzijdig voetpaden aangelegd. Voetpaden worden voorzien van klinkerbestrating in een afwijkend verband en kleur. Fietsverbindingen in rood asfalt dragen zorg voor de kortste verbindingen van deelgebieden op de hoofdfietsstructuur langs de Zandwinning en (fiets)routes buiten het plangebied.



8. Duurzaamheid

In het gemeentelijke Duurzaamheidsbeleid 2020-2025 is onder andere het volgende speerpunt (10) opgenomen: “Bij de (her)inrichting en transformatie van gebieden hebben we standaard klimaatvriendelijke ontwerpprincipes toegepast.”

Toekomstbestendigheid is daarmee een belangrijk thema in de ontwikkeling van Oostindie Zuid. Het ontwerp van de openbare ruimte is aangepast aan het actuele- en verwachte klimaat waardoor schade door veranderingen in het klimaat beperkt worden. Dat noemen we klimaatadaptief. Bewegen en ontmoeten wordt gestimuleerd en de bebouwing is zoveel als mogelijk energieneutraal. We gaan uit van een duurzaamheidsbenadering met veel aandacht voor een robuuste groenstructuur, watersensitief ontwerp, natuurinclusiviteit, maatregelen voor het tegengaan van hittestress, toekomstbestendige bebouwing en gezond oud worden.

Klimaatadaptatie

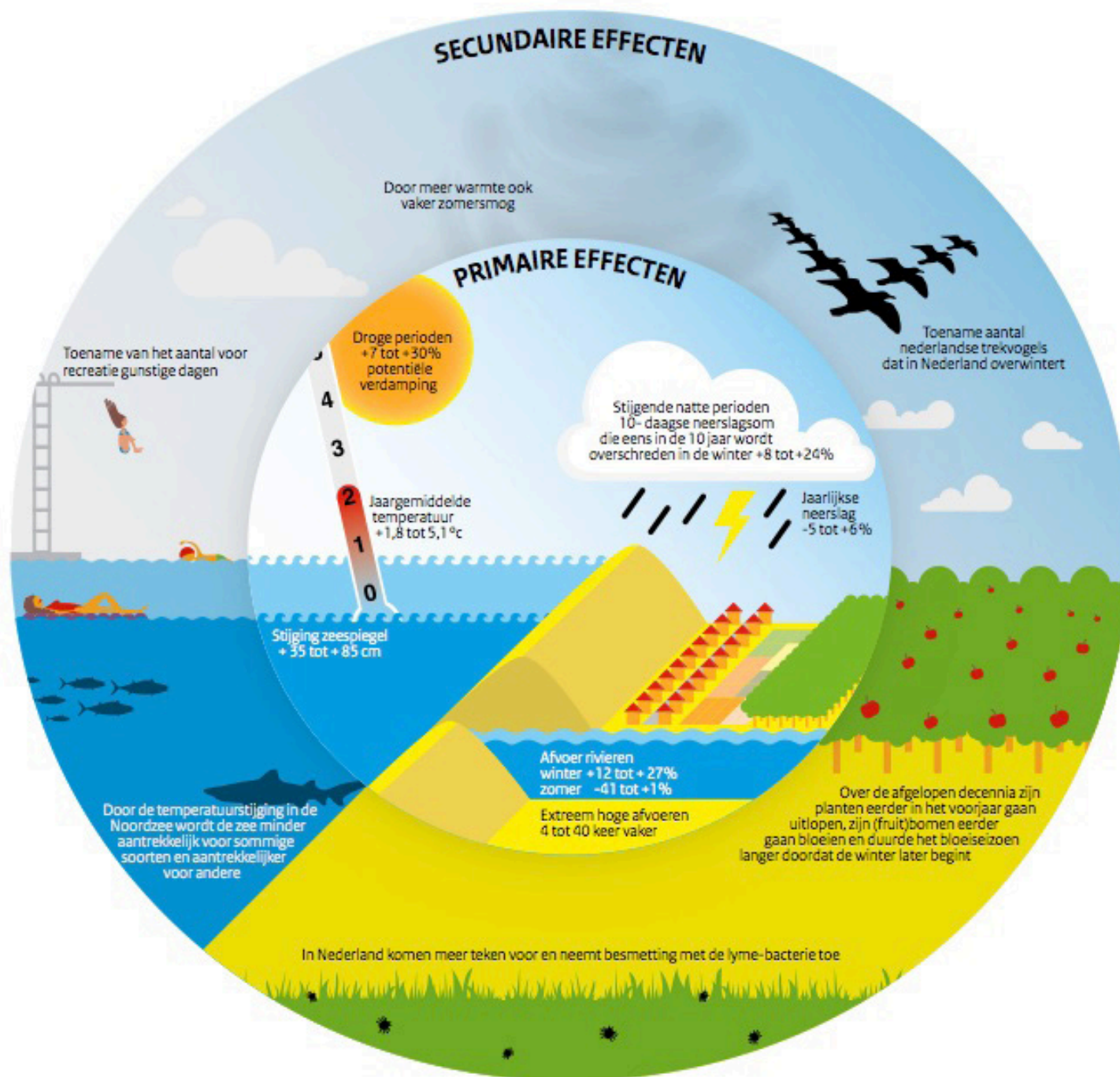
Ons klimaat verandert. In de toekomst krijgen we meer extreme regenval, hardere stormen en grotere periodes van droogte en hitte. De kans op hittegolven, wateroverlast en overstromingen neemt toe. We moeten aan de slag om weerstand te kunnen bieden tegen deze extremere weersinvloeden, onder meer door de ruimtelijke ordening daarop aan te passen. Om ervoor te zorgen dat de bewoners van Oostindie Zuid droge voeten houden, staat watersensitiviteit centraal bij het ontwerp van de openbare ruimte.

Een goede waterhuishouding daarbij is essentieel om veilig en prettig te kunnen wonen, werken en recreëren. Om bij excessieve regenval overstromingen te voorkomen wordt Oostindie Zuid aangelegd met voldoende drooglegging en voldoende waterberging. Voor woningen met kruipruimte is het advies een minimale drooglegging van 1,30 m. Voor woningen zonder kruipruimte 1,00 m. De perceeleigenaar dient zelf voor voldoende waterhuishoudkundige en bouwkundige maatregelen te zorgen op eigen perceel. De gemeente biedt een aansluitpunt aan waarop de perceeleigenaar het water van zijn perceel kan afvoeren.

Beleefbaar water

Water speelt ook een rol in de beleving van een gebied. Het kan zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

Het water in Oostindie is prominent aanwezig en niet louter functioneel. Het water zal door de visuele kwaliteit een belangrijke rol hebben in het vergroten van de leefkwaliteit. Zowel recreatieve als functionele routes leiden langs het water. Ook speelt de aanwezigheid van



water een rol bij de versterking van de bewustwording van de gevolgen van klimaatverandering. Tevens vergroot water de ecologische waarde en draagt voldoende water, in combinatie met groen, bij aan het verminderen van hittestress. De bestaande waterstructuur in Het Buiten wordt in het verlengde deel doorgezet. Langs de Zandwinning wordt aan de noordzijde tot aan de Brandparken een brede plasdraszone aangelegd welke eveneens de buffervorming vergroot. Aan de zuidzijde van de Zandwinning wordt de bestaande sloot bij het semi openbare deel verbreed en ingepast in de landschappelijke setting. De rand van het zuidelijk deel wordt middels een brede watergang losgelegd van de bestaande linten Oostindie en Oostindische wijk.

Versterken ecologisch netwerk

Uit de onderlinge samenwerking tussen flora en fauna ontstaat een natuurlijke kringloop. De ruime en groene opzet van Oostindie als geheel vormt de basis voor de hoge duurzaamheidsambities in de wijk. De omvangrijke parken in Oostindie, het Swaalfkesveld doorgezet in Oostindie Zuid, de opening richting Terheijl en de ruime wegprofielen met groenstructuren geven het gebied identiteit, bieden plek voor flora en fauna en stimuleren een gezonde levensstijl. Nieuwe landschappelijke structuren verbinden de omgeving. Zo is de Zandwinning met de tweezijdige laanbeplanting in een ruime maat de groene aorta c.q. schakel tussen het Buitengebied, het verlengde Swaalfkesveld, het semi openbare gebied aan de zuidzijde en de opening richting Landgoed Terheijl. Ook het water wordt verbonden met de waterstructuren in en rond Oostindie, waardoor het bestaande ecologisch netwerk wordt versterkt. Er zal zo niet een compleet natuurlijk ecosysteem geëvenaard worden, maar er is wel sprake van interessante natuur.

Bomen

Langs de Watersingel wordt de bestaande opgaande groenstructuur doorgezet. De bestaande opgaande groenstructuren langs de Brandparken, de Den en de Appelboom worden eveneens doorgezet in Oostindie Zuid. Het bosachtige karakter op enkele percelen langs de Oostindische Wijk biedt aanleiding percelen te maken in kamers met als scheiding 8 meter brede bosstroken. In de woonstraten in het verlengde Buiten worden verspreid staande bomen opgenomen van de 2e grootte (maximaal 15 meter). De definitieve beplantingskeuze zal in diverse inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden ingevuld.

Biodiversiteit

De variatie in beplanting in de woonstraten en belangrijke openbare ruimtes zoals het



*afb. linksboven: beleefbaar water in de Leemvallei, afb. rechtboven: groenstructuur in De Slagen doorzetten in Oostindie-Zuid.
afb. onder: Het Swaalfkesveld met een speelvoorziening op de meest zuidelijke scheg*



Swaalfkesveld en de open ruimte langs de weg Oostindie, grenzend aan Landgoed Terheijl dragen bij aan een levendige, dorpse biodiversiteit.

Ook de natuurvriendelijke oevers met bloeiende planten bieden (water)dieren een thuis. De oever- en waterplanten zijn een prima plek om te schuilen, voort te planten en voedsel te vinden, wat de biodiversiteit en de ecologische waterkwaliteit verbetert. Daarnaast is ruimte voor bloemenweides en ecologisch groen en zetten we in op ecologisch groenbeheer.

Avond-nachtschakeling op lichtbronnen is goed voor de rust van mens en dier. Hiertoe wordt standaard LED- verlichting toegepast die 's avond vanaf 20:00 uur in stappen wordt gedimd naar uiteindelijk 30 % van het verlichtingsniveau vanaf 23:30 uur. Ook rond de woning wordt de biodiversiteit vergroot. In gevels kunnen nestkasten voor vleermuizen en huismussen worden geïntegreerd en de privétuinen bieden ruimte voor een groene inrichting door bewoners.

Toekomstbestendige bebouwing

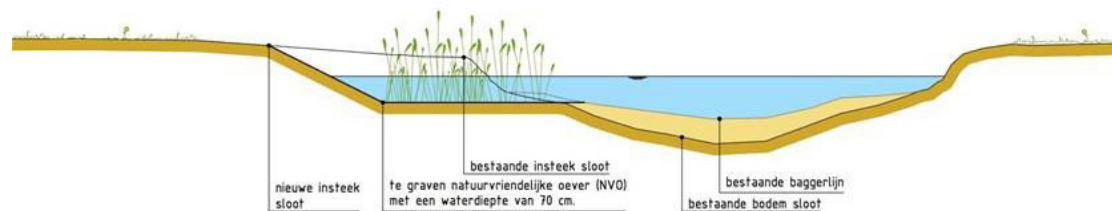
Nieuwe woningen in Oostindie Zuid worden zoveel als mogelijk energieneutraal- en zelfs energieleverend gebouwd. Daarnaast gaan we verstandig om met materialen en grondstoffen door circulair- en toekomstbestendig bouwen te bevorderen. Hierbij zal tenminste voldaan moeten worden aan de maximale grenswaarde van de Milieuprestatie Gebouwen (MPG). Deze grenswaarde is per 1 januari 2021 vastgesteld op 0,8 en zal stapsgewijs verder worden verlaagd, uitmondend in een waarde van 0,5 uiterlijk in 2030. Toekomstbestendig bouwen betekent ook dat voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd (vraag gestuurd).

Bouwen met hout

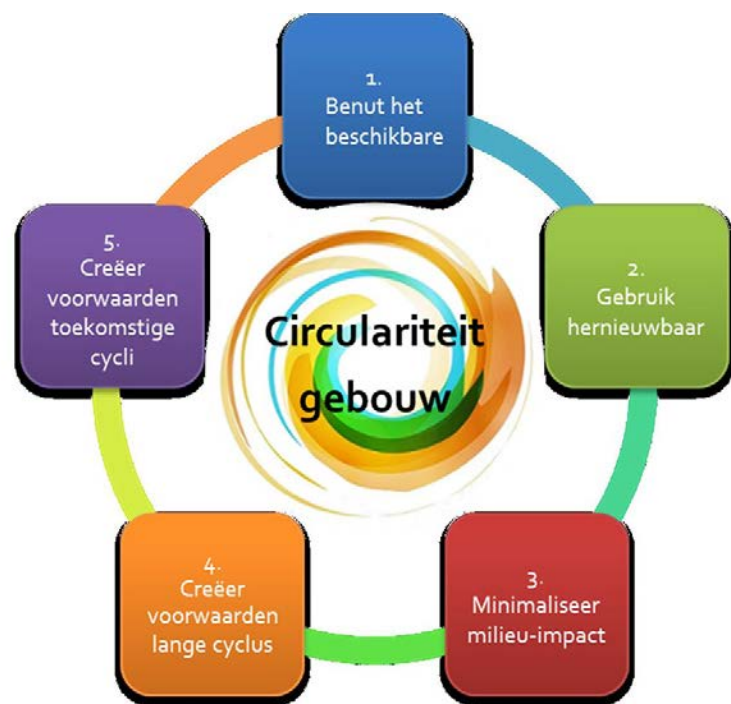
Het gebied ten zuiden van de Zandwinning en de strook langs de plasdraszone bieden een uitstekende gelegenheid voor een ander accent op beeldkwaliteit, waarbij ook kansen ontstaan voor CO² - (min) bouwen.

Natuurinclusief bouwen

Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de wijk. Met particulieren en ontwikkelende partijen worden kansen voor natuurinclusiviteit besproken en technische



afbeeldingen boven: natuurvriendelijke oevers;
afb. rechts: bouwen in hout
afb linksonder: uitgangspunten MPG (milieuprestatie gebouwen)



oplossingen aangedragen. Er zijn veel technische voorzieningen mogelijk in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen. Muurplanten zijn gebaat bij het gebruik van kalkhoudende mortel. Groene daken en groene muren zorgen voor een betere leefomgeving voor dier en mens.

Energieneutraal bouwen

Sinds 1 juli 2018 moet op basis van de Wet Versnelling Energietransitie alle nieuwbouw in Nederland aardgasvrij worden gebouwd. Dit betekent voor woningen in Oostindie, gelet op de ruime setting en het ontbreken van een warmtenet, dat ze qua verwarming in beginsel worden uitgevoerd met een individuele warmtepomp. De 'bodemplus' en de luchtwarmtepomp zijn de twee opties die op dit moment financieel haalbaar, technisch uitvoerbaar en realiseerbaar zijn voor Oostindie. De technische ontwikkelingen op dit gebied worden gevolgd.

Per 1 januari 2021 geldt de BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)-norm voor alle nieuwe woningen en gebouwen. Samen met ontwikkelaars maken we aanvullende afspraken over het opleveren van energie-neutrale woningen in de vorm van energie-neutrale concepten met aandacht voor circulaire bouwcomponenten. Hierbij wordt gestreefd naar het bereiken van een MPG-grenswaarde onder de geldende waarde. Tot slot geven we zelfbouwers voorlichting hoe ze hun woning energieneutraal en circulair kunnen maken.

Wij bevorderen energieneutrale woningen, standaard opgeleverd met een zonnedak (bedoeld voor gebruikgebonden en gebouwgebonden energievraag). De ruime kavels en verkaveling zorgen er voor dat er optimale keuzes gemaakt kunnen worden voor de zoninstraling. Bij de keuze voor vegetatie wordt rekening gehouden met het opbrengstpotentieel van zonnepanelen. Op specifieke plekken heeft vegetatie prioriteit boven het opbrengstpotentieel van zonnepanelen.

Vraaggestuurd bouwen

Door vraaggestuurd te bouwen met diverse typologieën voor verschillende doelgroepen wordt er in Oostindie toekomstgericht gebouwd. De woningbouwprogrammering biedt ruimte voor verschillende types. Zo zullen er vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen worden gebouwd in verschillende prijsklassen.

Gezond oud worden

Oostindie biedt alle condities voor een lang en gezond leven. De inrichting van de openbare



afb. boven: natuurinclusief bouwen (DS landschapsarchitecten)

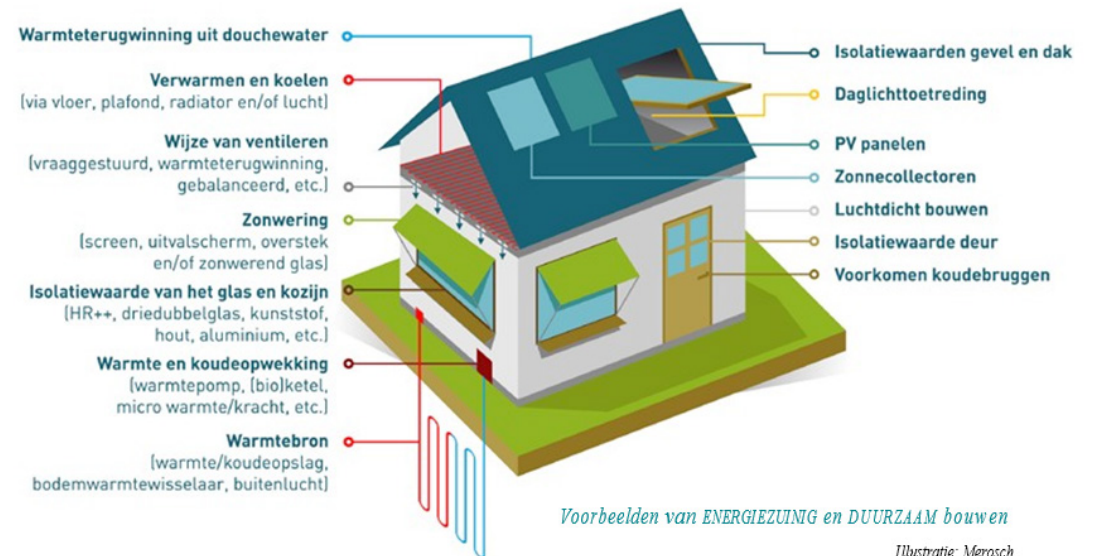
afb. rechtsboven: aandacht in de pers voor manifest bouwen voor natuur

afb. onder: Beng

afb. rechtsonder: energieneutraal bouwen



BENG



Voorbeelden van ENERGIEZUINIG en DUURZAAM bouwen

Illustratie: Merosch

ruimte is er op ingericht om een actieve leefstijl te stimuleren en het groen versterkt het welbevinden van de bewoners.

Tijdens het ontwerpproces heeft de stichting Coulissen zich gemeld, met het doel als collectief een kleine woonbuurt te ontwikkelen waarbij zorg voor elkaar en duurzaamheid voorop staan

Actieve leefstijl

De voetganger en fietsers staan centraal bij de inrichting van de openbare ruimte. Routes zijn zowel snel als aangenaam verbonden met de omgeving. Bewoners zullen daardoor sneller geneigd zijn de fiets te pakken, wat gezonder is en beter voor het milieu bovendien.

Welbevinden

De woonstraten bieden een aangenaam luwe leefomgeving. Kinderen spelen er veilig en burens ontmoeten elkaar. Bewoners kunnen actief deel uitmaken van de samenleving zodat zij gezond en gelukkig oud kunnen worden. Het Swaalfkesveld en het semi openbare gebied aan de zuidzijde vormen belangrijke ontmoetingsplekken. De inrichting van deze openbare ruimten is er dan ook op gericht om sociale activiteiten aan te wakkeren, waardoor het bijdraagt aan het mentale welzijn van de bewoners. Ook blijven er plekken voor meer individuele beleving, zoals de met bosplantsoen omgeven groene kamers.

Elektrische (deel)mobiliteit

Onderdeel van een toekomstbestendige wijk is ook duurzame mobiliteit in de vorm van elektrische auto's. In beginsel worden elektrische auto's op eigen terrein opgeladen, tenzij mensen niet beschikken over een eigen oprit.

In Oostindie Zuid heeft het merendeel van de woningen een eigen oprit. Nabij de rijwoningen en in de hof in de verlengde Slagen worden op de parkeerplaatsen enkele openbare laadplekken gecreëerd voor elektrische deelauto's en elektrische auto's van bezoekersverkeer. Het toegankelijk maken van die voorziening past in het beleid van de gemeente om het gebruik van elektrische auto's te faciliteren (goed voor minder NOx en CO₂). Elektrische deelauto's zijn een duurzaam alternatief voor het bezit van een eigen (tweede) auto.



afb. links: stimulering bewegen door goede en veilige verbindingen voor fietsers en een hoogwaardige inrichting van het openbaar gebied. (afbeeldingen met de klok mee: Baggelveld Terheijl, de Oostindische Wijk, Het Swaalfkesveld, De Leemvallei en het Centrumpark).

afb. onder: laden in Oostindie-Zuid, vooral op eigen terrein, in de verlengde Slangen openbare voorzieningen.



9. Een beeld van het bestemmingsplan

9. Een beeld van het bestemmingsplan

Op basis van het stedenbouwkundig plan is op de pagina hiernaast de visie op de bestemmingsplankaart afgebeeld. Doelstelling van de kaart is niet een volledig juridisch correct document, maar een weergave van de intenties achter de onderscheidende bestemmingen.

Wonen / woongebied

De bestemming Wonen is opgedeeld in 5 bestemmingen. Woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op diverse straathoeken binnen het plan geldt een tweezijdige oriëntatie. Binnen het woongebied mogen bijgebouwen worden opgericht. Bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 3- en 5,5 meter.

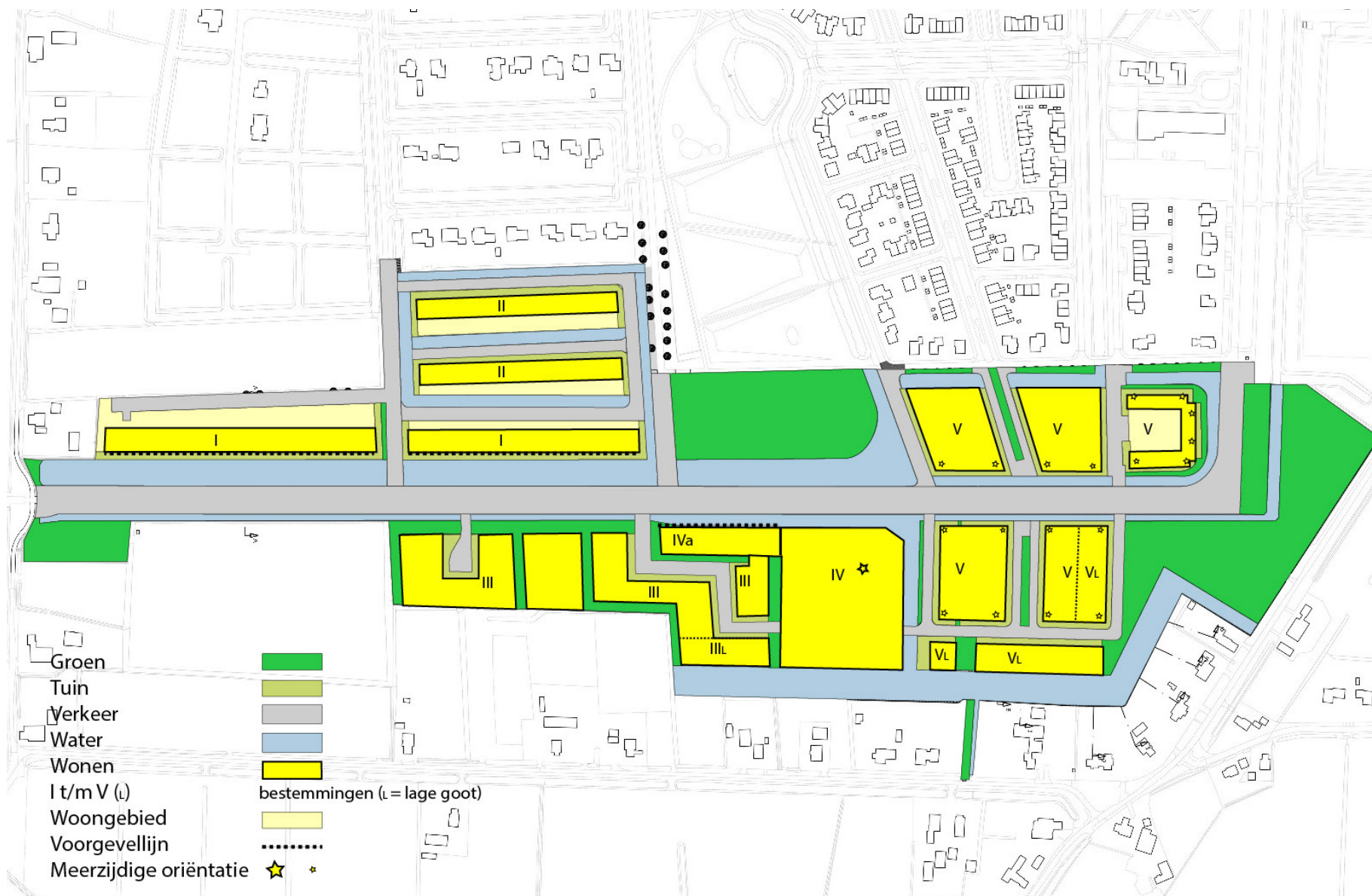
Bestemming I betreft het wonen langs de laan. Woningen hebben een hoofdvorm van 1 laag met kap en staan haaks- en gericht op de Zandwinning. De zijdelingse perceelsgrensafstand bedraagt 4 meter. De percelen worden ontsloten via de achterstraat. De aanduiding "voorgevellijs" geeft aan dat woningen in de rooilijn moeten worden gebouwd en gericht staan op de Zandwinning.

De woningen binnen de bestemming II worden gebouwd volgens de principes van het Buiten. Veel architectonische vrijheden maar vanwege de minder grote maat een lagere bouwhoogte (10 meter), een kleinere rooilijnmaat (8 meter) en zijdelingse perceelsgrensafstand (4 meter).

Bestemming III bevindt zich in de groene kamers. De beslotenheid in die kamers is de aanleiding voor de welstandvrije gedachte en beperkte regels. Er geldt een maximale bouwhoogte van 9,50 meter. Aan de open rand langs het water geldt een lage gootlijn.

Bestemming IV betreft het gebied waar in een vrije landschappelijke setting schuurwoningen worden gepositioneerd in zowel vrijstaande- als geschakelde vorm. Het gebouw is het perceel. Bijgebouwen zijn niet toegestaan. Mogelijk wel enige ruimte voor een collectieve overkapping. Binnen de bestemming worden ook groen, water, wegen met bijbehorende bouwwerken geregeld. Als nadere aanduiding geldt een meerzijdige (in dit geval alzijdige) oriëntatie. Bestemming 4a betreft traditioneel uit te geven kavels met schuurwoningen. Hier worden wel mogelijkheden voor bijgebouwen geboden, gesitueerd achter op het perceel, tegen het bosplantsoen.

Het meest westelijk deel (bestemming V) volgt de voorschriften zoals die gelden voor De Slagen, met dien verstande dat, met uitzondering van de rand, een goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 6- en 9,5 meter.



afb. boven: het stedenbouwkundig beeld van de bestemmingsplankaart

Rooilijnen

In het verlengde Buiten geldt een rooilijn van 8 meter vanaf de erf grens. In de verlengde Slagen en in de groene kamers geldt een rooilijn van 5 meter vanaf de perceelsgrens.

Parkeren

Voor vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen geldt dat parkeren op eigen erf wordt opgelost. De parkeernorm is in beginsel 1pp/ 75 m² BVO. Soms zal maatwerk nodig zijn.

Bij tussenwoningen en in de hof in de verlengde Slagen lukt het parkeren op eigen erf niet. In de hof wordt het parkeren deels binnen het U vormige complex opgelost. Voor de rijwoningen in de zuidelijke Slagen wordt het parkeren opgelost via een parkeercoffer met haaks parkeren vóór de woonblokken.

In het semi openbare gebied met landschappelijk wonen zijn er verschillende oplossingen mogelijk. Hier geldt in ieder geval de parkeernorm als basis en is de parkeeroplossing afhankelijk van de verschillende woonsegmenten. Ook hier is maatwerk aangewezen.

De bestemming Tuin

De in het deelgebied De Hoven opgenomen bestemming "Tuin" wordt ook in Oostindie Zuid opgenomen. Aanleiding is het veranderd gebruik van hoekpercelen. Waar in het verleden de hoeken werden gebruikt als siertuin, waarmee woning en tuin gezamenlijk aan het openbare gebied werden gepresenteerd, zien we nu veel gebouwde erfafscheidingen ter begrenzing van de privétuin. Op achtererven tussen woonblokken is dat geen probleem. Bij plaatsing vóór de voorgevel is het resultaat vaak een beperking van de visuele ruimte en verlies van ruimtelijke kwaliteit.

De bestemming "Tuin" is van toepassing op het deel van de kavel vanaf de rooilijn / het bouwblok tot aan het openbare gebied. In de bestemming Tuin mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van vlaggenmasten en transparante aan- en uitbouwen van woningen. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Wel mag in deze bestemming worden geparkeerd.

Achter de rooilijn en binnen de woonbestemming mogen bouwwerken als pergola's en erfafscheidingen worden gebouwd.

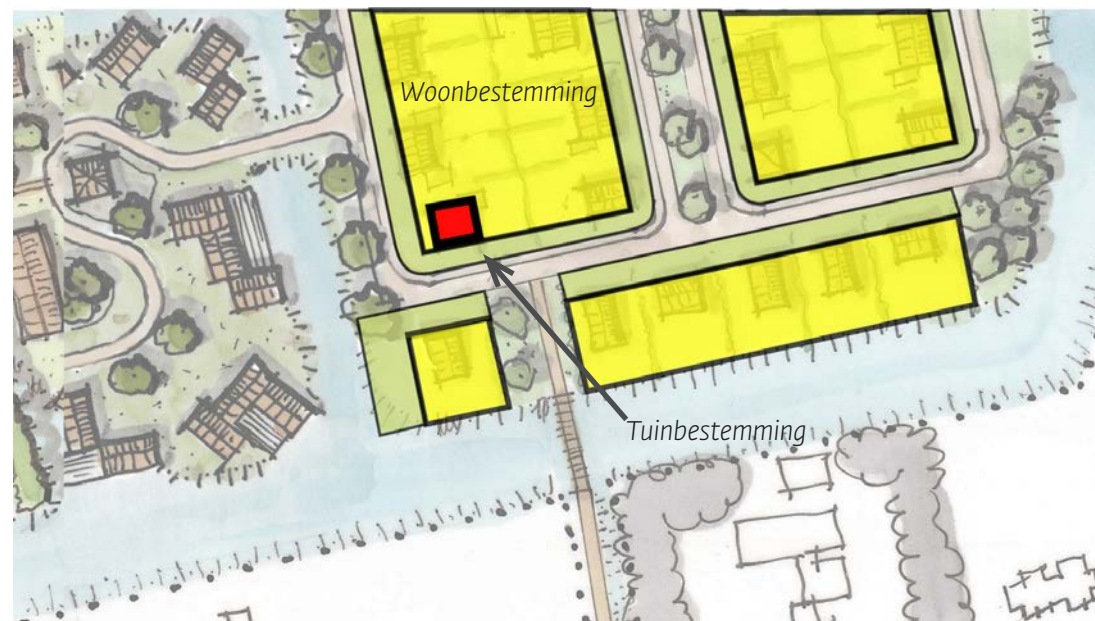


afb boven: straatprofiel vernauwd door plaatsing erfafscheidingen

afb rechts: enige beslotenheid door toepassing groen



afb. onder: de naar de weg gekeerde tuin ingericht als siertuin.



afb: Woon- en tuinbestemming

10. Beeldkwaliteit

Een beeldkwaliteitplan vormt de basis voor het kwaliteit van het openbare gebied. Daarnaast heeft het beeldkwaliteitplan een raadgevende- en een toetsende functie bij het ontwerpen van bouwplannen en het toetsen van die plannen door de welstandscommissie.

Zoals eerder aangegeven is in het plan geen sprake van één identiteit maar volgt het plan deels eerder ingezette wegen. Die ingezette wegen zijn grotendeels bepalend voor de inrichting en aankleding van het openbare gebied.

Bebouwing

De hoofdgedachte is aan te sluiten op de bestaande beeldkwaliteitscriteria in de deelgebieden Het Buiten en De Slagen voor de betreffende verlengde delen van het plangebied. Voor het verlengde Buiten betekent dit een vrije keuze in architectuur met aandacht voor de juiste maatregelen binnen die vormkeuze. De Slagen is meer gericht op traditie met gemetselde gevels en steile kappen. Specifieke aandacht wordt geschonken aan de hof en de meerzijdige oriëntatie op hoekpercelen. In het deel van De Slagen ten zuiden van de Zandwinning worden de beeldkwaliteitscriteria verruimd in die zin dat ook houten gevels met gedekte kleuren binnen het palet zijn toegestaan.

De begeleiding van de Zandwinning wordt vormgegeven door haaks geplaatste woningen in de rooilijn, één laag met kap met een sterke oriëntatie naar de weg. Materiaalkeuze in aardetinten of hout.

Binnen de groene kamers gelden geen- of minimale welstandscriteria. De invloed van de individuele woningen op het plangebied is door het introverte karakter minimaal. De open rand aan de zuidzijde van de grote kamer is aanleiding om daar aan de rand een beperkte goothoogte en voor de gehele kamer gedekte kleuren voor te schrijven.

Basis voor de semi openbare zone en de strook voor de grote groene kamer is de schuurwoning die vrij in de ruimte staat. Voor de semi openbare ruimte geldt dat de woning het perceel is. Buitenruimten zijn ondergebracht onder de kap. Bijgebouwen zijn niet toegestaan, aanbouwen beperkt.



afb. linksboven: gevarieerde architectuur in Het Buiten
 afb. rechtsboven: De Slagen; referentie voor het zuidelijk deel
 afb. Links: referentie bouwen langs de plasdraszone aan de Zandwinning.
 afb. linksonder: schetssuggestie hof Oostindie-Zuid.
 afb. rechtsonder: referenties schuurwoningen in de semi openbare ruimte .



11. Het kavelpaspoort

Het op basis van dit stedenbouwkundig plan te maken bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zullen een palet aan verschillende voorschriften bieden waar een aspirant koper en/of toekomstig bewoner aan zal willen voldoen.

De voorschriften hebben als doel de beoogde ruimtelijke kwaliteit binnen het plan te waarborgen en bieden, naast beperkingen van bijvoorbeeld bouwmassa's, ook bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe woonomgeving.

Naast voorschriften zijn er uiteenlopende opties om bouw kavels op een duurzame wijze in te richten. Kennis over mogelijkheden en voorschriften is soms beperkt aanwezig bij (toekomstige) bewoners.

Het kavelpaspoort is een middel om op een populaire wijze de voor de toekomstige bewoner belangrijke informatie te verschaffen. In deelgebied De Hoven is voor het eerst in de ontwikkeling van Oostindie gebruik gemaakt van een kavelpaspoort. De ervaring hier heeft veel informatie verschaft, ook welke onderwerpen wel- en welke niet opgenomen moeten worden.

Het paspoort vertelt in grote lijnen het verhaal van het stedenbouwkundig plan waarna het per kavel ingaat op de afmetingen, bouwregels, beeldkwaliteit, nutsvoorzieningen, duurzaamheid en prijs.

Bij dat laatste past ook nog een algemeen verhaal over de opbouw van die prijs: bouwgrond is hoger geprijsd dan tuingrond. Met het verhaal over de prijs worden ook de beperkte mogelijkheden op de gronden met de bestemming Tuin nog eens nadrukkelijk gemotiveerd.

Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de aanbieding van de bouw kavels en wordt zowel digitaal via de website als bij de optieverstrekking op papier ter beschikking gesteld. Op deze wijze kunnen kopers zich vooraf optimaal laten informeren over de mogelijkheden op een bouw kavel.

Waarom een kavelpaspoort?
U hebt een kavel op het oog in Groot Veen. U wilt er een huis bouwen. Het is belangrijk dat u de bestemming van het kavel kent. Het kavelpaspoort geeft u de informatie die u nodig heeft om te weten of u het kavel kunt bouwen. Het kavelpaspoort is een middel om de informatie te verschaffen die u nodig heeft om te weten of u het kavel kunt bouwen. Het kavelpaspoort is een middel om de informatie te verschaffen die u nodig heeft om te weten of u het kavel kunt bouwen.

gemeente Tynaarlo
0592-266642
www.tynaarlo.nl
info@tynaarlo.nl
kavels@tynaarlo.nl

Groot Veen
Groot Veen is een gebied waar u kunt bouwen. Het is een gebied waar u kunt bouwen. Het is een gebied waar u kunt bouwen. Het is een gebied waar u kunt bouwen. Het is een gebied waar u kunt bouwen.



poort? Een, of misschien hebt u de kavel inmiddels op de kavel bouwen? Daarover liggen u en het bestidkavelsplan. Die afstemmen dat de nieuwe wijk straks eenheid en avontuur en samenvoeging van de gemaakte afspraken. Het is de mogelijkheden van de voorschriften per kavel van twijfel bij elkaar achter het bestemmingsplan leidende en is interpretatie van beide documenten. Het team van de gemeente Tynaarlo aan de hand van de gemeenteraad.

Architectuur ontwerp van de wijk is vastgelegd op een eenheid in de wijk te brengen, want dat u niet helemaal vrij bent in het vervullen, onder andere wat betreft de aansluiting op de vorm van de wijk en de voorbeelden van de wijk.

De Grote Veen krijgen een asymmetrisch dak, met een helling van 1:10. De helling is bedoeld om het water af te voeren. Het betekende dat er aan een aantal spelregels moest worden gedacht. De belangrijkste spelregels vindt u op de website van www.tynaarloboord.nl. U kunt u downloaden van www.tynaarloboord.nl.

Kapvoorn
Alle woningen in de omgeving van de daken.

Wanneer hebben maximaal twee bouwlagen met een anderhalve bouwlaag met kap. Daarmee

uw volume en hebben maximaal 10% of anderhalve bodemprijs. Esweeg.

Alle woningen worden gemaakt van natuursteen. De Esweg krijgen één en hetzelfde uiterlijk. De bestaande huizen aan de Esweg worden afgebroken en worden vervangen van bruingeel, bruinpaars, rood en wit. De Esweg een uitzondering. De huizen ook in rode tinten gebouwd.

Kleur In Groote Veen worden de klei en de al bestaande natuursteen, hout, metaal en plastic van de wijk. Het is een pannen

Materiaal De meeste materialen als baksteen en natuursteen zijn bij het landschappelijke karakter van de omgeving uitgesloten, evenals hoogglanzende materialen die in de uitstraling van de omgeving voor een te sterke afwijking zorgen.

... belangrijke rol in ... erfafscheiding ... het beeldkwalitei ... de gemeen ...

Erfafscheidingen

...het onderhoud van de gemeente op dit punt uit te voeren. Het aantal voorbeelden

De kwaliteit van uw ontwerp wordt bepaald door de kwaliteit van de informatie die u aan ons overlegt. Het is belangrijk dat u ons een zo compleet mogelijk beeld van uw organisatie en van de markt waarin u opereert, kunt geven. Het is ook belangrijk dat u ons een zo compleet mogelijk beeld van uw wensen kunt geven. Het is belangrijk dat u ons een zo compleet mogelijk beeld van uw wensen kunt geven.

Wijnerborden

Voorbeeld: **Mon**
het gemeentehuis. **Mon**
kan u vertellen waar u de **Mon**
den hebben, dan kunt u een afspraak
telefoonnummer 0592-266662.

- Bestemmingregels b...
- Binnen het be...
- Bep...

- [illegible]

afsluitingsregels aan- en uitbouw

- De afmetingen van de vloek 100 m² met het zij en
minimaal 6 m achter de voorgevel van het
gebouw
1 m uit de zijdelingse perceelsgrens
van de hoofdgebouw
minimaal 3 m, dofhelling maximaal
en de bouwwerken,
minimaal 2 m

Vanuit de ...

0 5

25.5m

Kavelregels

Naast spelregels
aantal spelregels
bebouwingspercentage
Het complete bestemmings



De kavet
gebouw

Hoofdstuk 1
Type:
Afstand voorveel-voor-
Afstand zijdelingse grens
Afstand tot achter
Bouwhoogte:
Bebouwing
Bij
A/

WWW.HETEIKENDAL.NL

WONEN AAN HET PARK

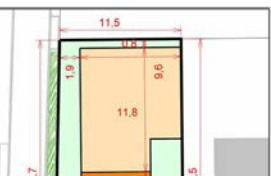


LEGENDA

- | (PKT) | | | |
|-------|---|--|--|
| | kavelnummer | | voorkeurslocatie initiaal |
| | grens kavel - openbare ruimte | | haag |
| | grens kavel - perceel Schuurmanweg 1 | | openbaar groen |
| | viste kavelgrens | | trottoir / voetpad |
| | variabele kavelgrens basisverkeveling (zwart) | | rijbaan |
| | schuifruimte variabele kavelgrens (rood) | | straatverlichting (indicatief) |
| | kavelgrens n.l.b. (scheiding 2 onder-1 kap) | | bestaande boom (gesloten stijp) |
| | basiskevel vrijstaande woning | | nieuw te planten boom (open stijp) |
| | kavel 2 onder 1 kapwoning / vrijstaande woning | | greepel |
| | oppervlakte basiskevel (op zwarte kavelgrens) | | oriëntatie representatieve zijde woning (beeldvol) |
| | oppervlakte schuifruimte (tussen zwart en rood) | | |
| | uiterste bouwgrens voorgevel woning | | |
| | voorbeeld contour woning | | |

versio 25 september 2014

gemeente Leek



Kavelpaspoort K88

Groote Veen 4 | 9761 DH

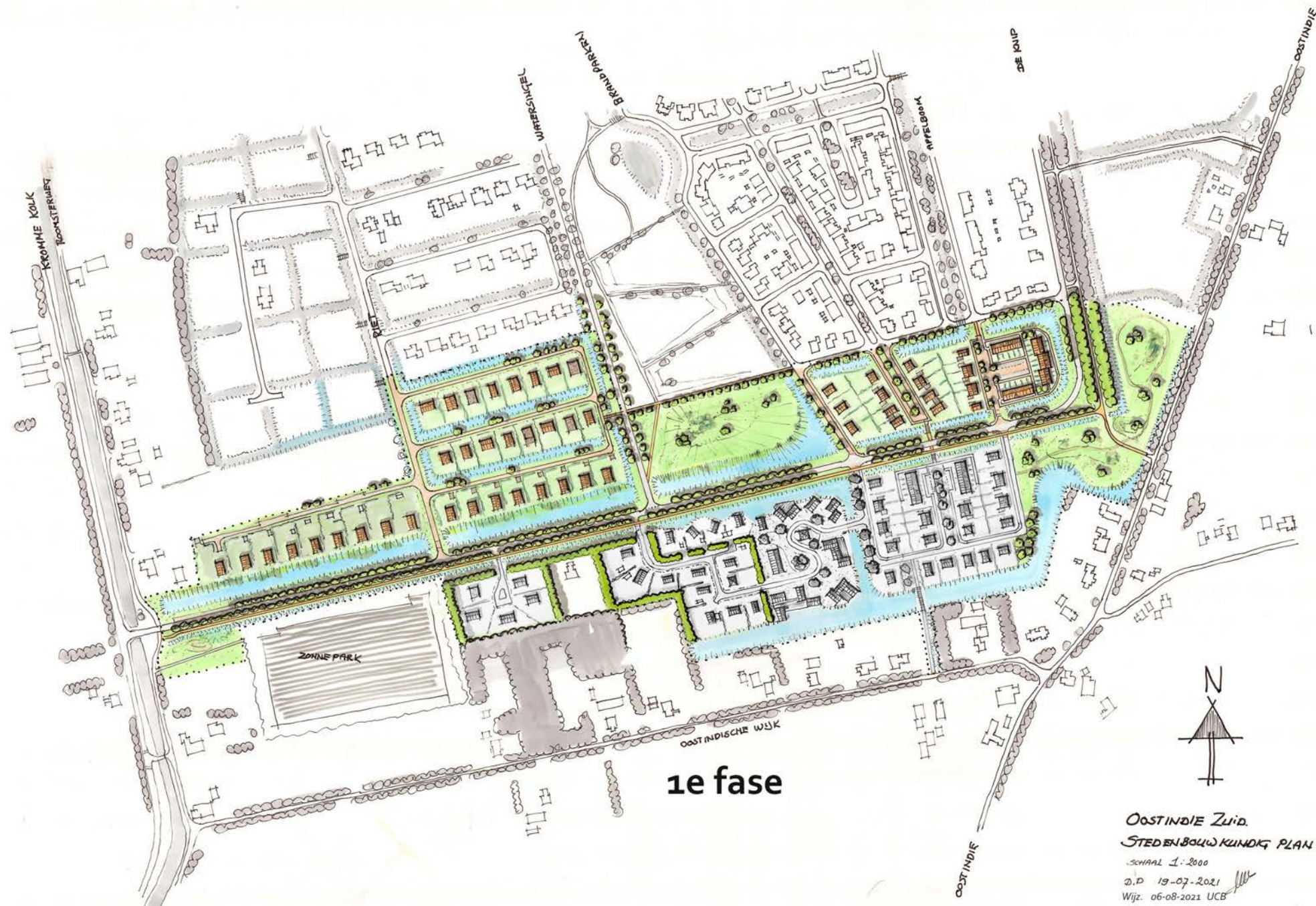


12. Fasering

Het plan wordt uitgevoerd in twee fasen. Op de pagina hiernaast is de eerste fase in kleur op de afbeelding aangegeven. Die fasering vindt vooral haar oorsprong in afspraken over het gebruik van de Zandwinning. Die afspraak is dat de weg de eerste jaren uitsluitend als busbaan in gebruik blijft.

In de eerste fase worden de wegen in het verlengde Buiten, de woningen langs de Zandwinning en het deel van de verlengde Slagen tot aan de Zandwinning aangelegd zodat woningbouw hier kan starten. Daarnaast wordt het Swaalfkesveld afgerond en de landschappelijke groene ruimte langs de weg Oostindie gerealiseerd. In het zuidelijk deel wordt gestart met voorinvesteringen in watergangen en waterpartijen en in het groen.

De tweede fase betreft dan vooral het aanleggen van de infsatructuur in het zuidelijk deel en het verzorgen / aanpassen van de aansluitingen van wegen op de Zandwinning. Na het bouwrijp maken van het zuidelijk deel kan ook hier gestart worden met de realisatie van de laatste woningbouwplannen in Oostindie.



1e fase

OOSTINDIE ZUID.
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
SCHAAL 1:2000
v.d. 19-07-2021
Wijz. 06-08-2021 UCB

13. Beheer

Niet zo gebruikelijk in een stedenbouwkundig plan maar wel essentieel is het toekomstig beheer. In het interne werkproces om te komen tot het ontwerp is in het kader van "beheerbewust ontwerpen" samen met de beheerders van wegen, groen en water de ontwerpgedachte beoordeeld.

Resultaat van dat proces is een ontwerp dat met de ervaring van de beheerders te beheren is. Met andere woorden; er kan in de toekomst ontwerpbewust beheerd worden.



Met de toenemende druk op overheidsfinanciën en de gevolgen daarvan voor het beheer is in deelgebied De Hoven reeds uitgegaan van een sober groenplan met zoveel als mogelijk extensief beheer. Ook voor Oostindie Zuid is de keuze gemaakt, daar waar het kan, uit te gaan van een sobere groeninrichting, meer landschappelijk dan parkachtig en als gevolg daarvan relatief meer extensief dan intensief beheer.

Het beheerbewust ontwerpen heeft vorm gekregen in bereikbaarheid van watergangen, voldoende maat voor bosplantsoenstroken, voldoende toegankelijke wegen met eveneens voldoende parkeervoorzieningen en goed bereikbare inspectieputten voor de riolering.

Groen en met name water zijn belangrijke kwalitatieve onderdelen van Oostindie Zuid. Bij het uitvoeren van beheer en onderhoudswerkzaamheden aan watergangen zijn twee werkzaamheden bepalend voor de beheerkosten. Dit zijn het jaarlijks schonen van de watergang en het baggeren op langere termijn (1x 15 jaar). Naast bereikbaarheid is de diepte van belang. Diepe watergangen zijn beter te beheren omdat de aanwas van planten minder is. Vanwege de natuurvriendelijke





oevers met ondiepe delen is hiervoor extra aandacht nodig. Als het open water niet beheerd wordt dan zal het wateroppervlakte dichtgroeien met snelgroeiende waterplanten (invasieve exoten) Hierdoor zal het zuurstofgehalte in het water afnemen met vissterfte als gevolg. Verder wordt het water gevaarlijk omdat kinderen niet meer het verschil zien tussen het water en het gras.

Naast de omvangrijke waterpartijen die vragen om voldoende budget is ook het schoon houden van de plasdraszone langs de Zandwinning essentieel voor de beleving van het gebied. Een plasdras oever heeft een hoge ecologische waarde, maar het type beheer dat bij deze invulling hoort zorgt in dit gebied voor een enorm elzen opschot. Dat laatste is niet de bedoeling en zal door kopers van het bouwterrein er achter ook niet gewaardeerd worden. Om de elzen in voldoende mate te onderdrukken is het noodzakelijk een meer frequent maairegime te voeren.

Ook de stroken bosplantsoen rond de groene kamers vragen regelmatig onderhoud en periodiek een forse uitdunning om de kwaliteit er van in stand te houden.

De keuze om betonklinkers in plaats van gebakken klinkers toe te passen is vooral ingegeven door de beperkte mogelijkheden in de grondexploitatie. Op lange termijn zijn de kosten echter hoger omdat betonklinkers niet hergebruikt kunnen worden. Dit dilemma speelt overigens in de gehele wijk Oostindie.



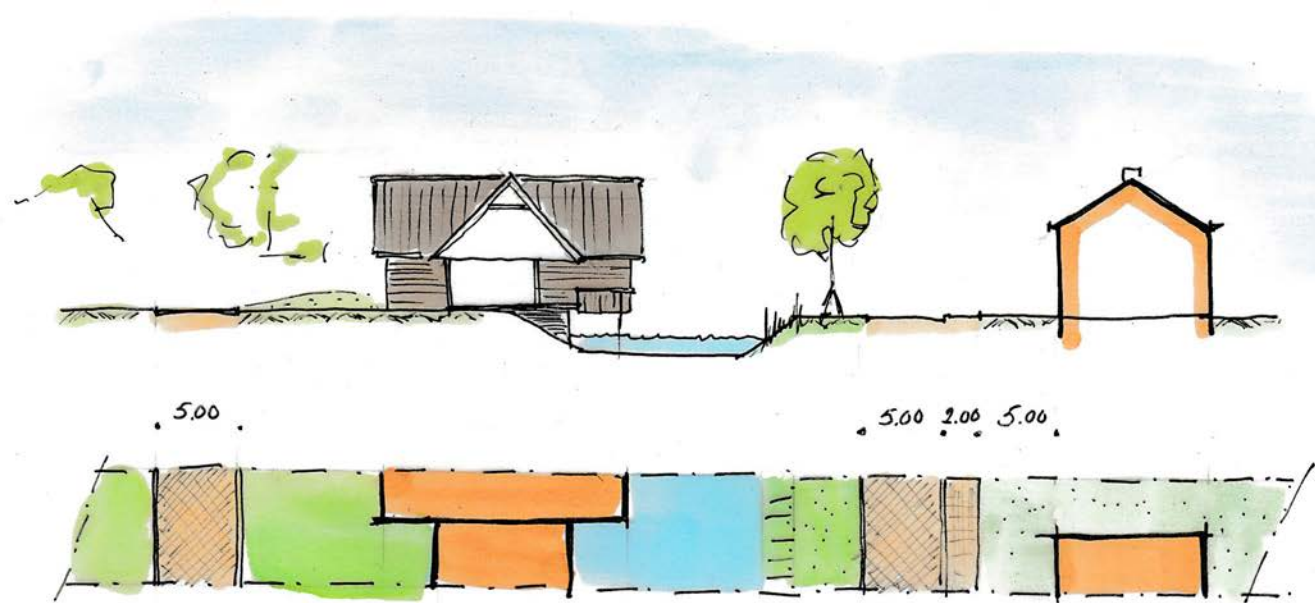
In het plan is geen sprake van dure kunstwerken (bruggen). Het ontwerp vraagt daar ook niet om. Met name aan de westzijde ligt er voldoende maat om water en plasdras als zodanig te ervaren. Ook op dat gebied is het dus een sober plan. Alleen op essentiële punten zijn houten fietsbruggen gepositioneerd. Waar mogelijk en wenselijk worden voor kano's doorvaarbare duikers toegepast.

afb pag 52 boven: betrokkenheid beheer

afb links: voorbeeld hoge beheerkosten, moeilijk bereikbaar

afb. boven: voorbeeld goede bereikbaarheid water en groen

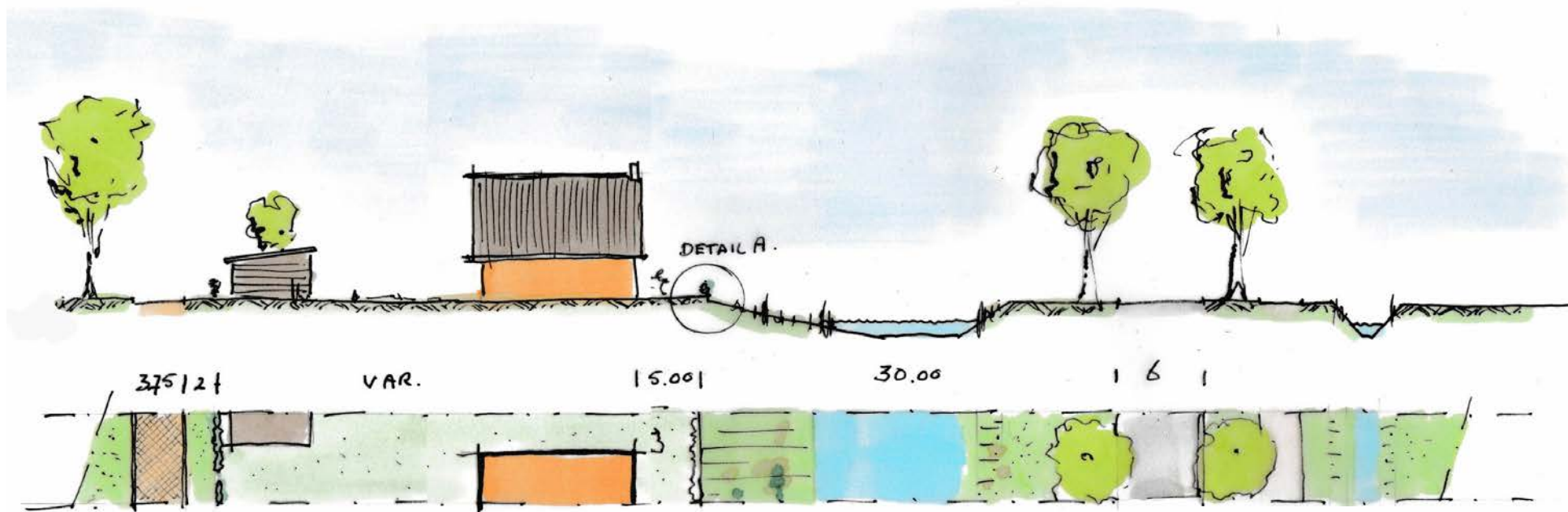
afb. rechts: voorkomen van beheerkosten op lange termijn



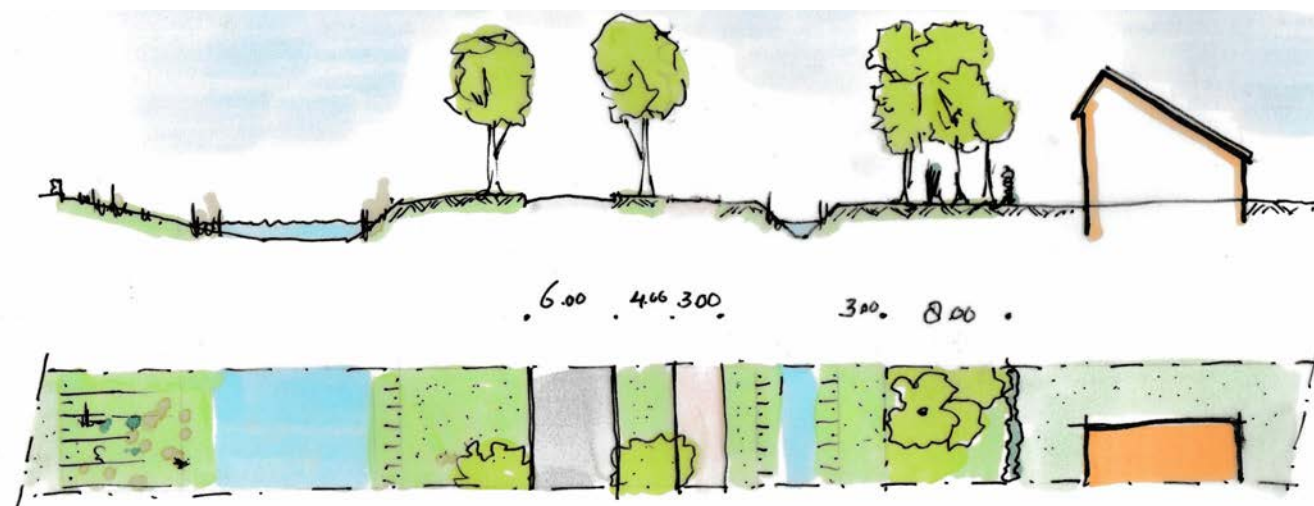
DOORSNEDE C.C¹

Doorsneden 1:500

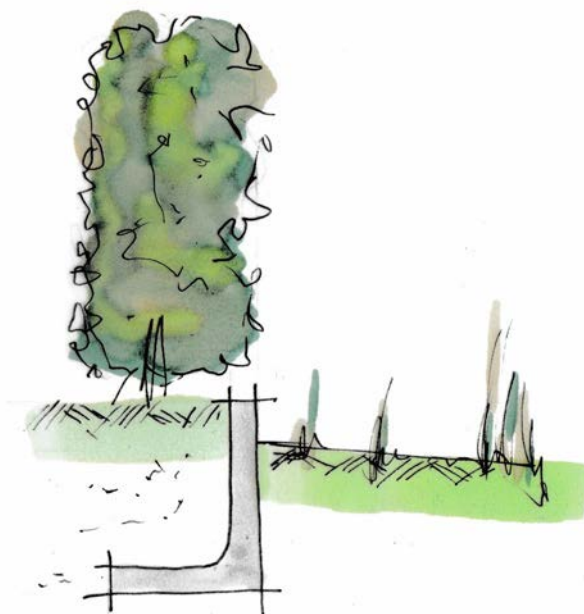




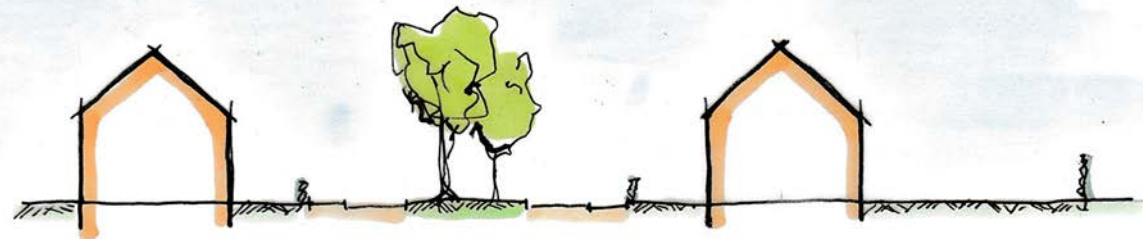
DOORSNEDE A - A¹



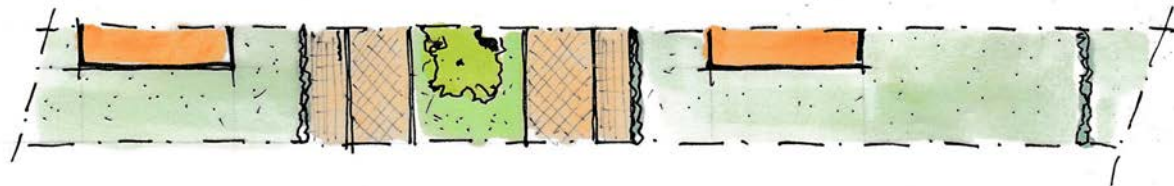
DOORSNEDE B - B¹



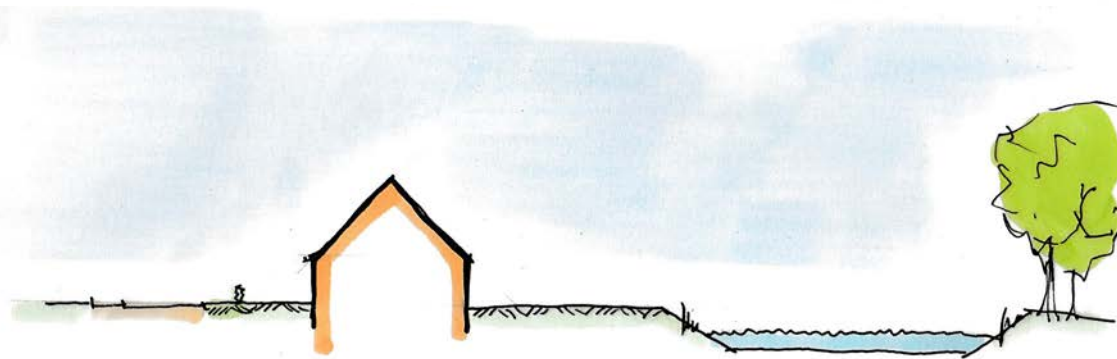
DETAIL A



5.00 2.460 7.50 4.00 2.5.00

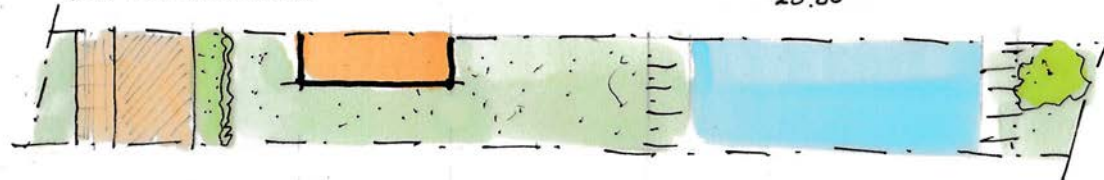


DOORSNEDE D-D'



2.5.00.2.5.00

20.00



DOORSNEDE E-E'

Bijlage 2: (inspiratie) Bronnen

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van de hiernavolgende documenten / websites.

- Structuurplan Oostindie Leek (Grontmij 2002)
- Stedenbouwkundige visie De Hoven (gem. Leek april 2016)
- Duurzaamheidsbeleid 2020-2025 (gem. Westerkwartier)
- Gemeente Westerkwartier Woonvisie 2020-2025 (KAW)
- Quicksan akoestisch onderzoek verkeerslawaaï 2020 (Noorman bouw- en milieuadvies)
- Luchtfoto's gemeente Leek en Westerkwartier
- Ruimtelijke plannen.nl
- doelbeelden.nl
- natuurenmilieu.nl (manifest Bouwen voor natuur)
- vereniging bwt
- ahn.nl
- Min, Biza / handreiking decentrale regelgeving Klimaatadaptief bouwen en inrichten
- vogelbescherming.nl
- arnhemklimaatbestendig.nl
- publicspaceinfo.nl
- Leek-Oostindie.nl
- WE adviseurs, publicatie MPG
- pinterest.com
- ivvd.nl
- bouwennederland.nl
- eersel.nl
- abelenco.nl
- dearchitect.nl
- jacobveltmanarchitect.nl
- corkalfsbeek.nl
- korfker.nl
- mijnbuurtje.nl

*gemeente Westerkwartier
kernteam Oostindie
september 2021
Ubo Bezuijen*

