

Oosterveld
Wonen in het Veld

Gemeente Noordenveld

Beleidsregel openbare ruimte en landschappelijke inpassing Oosterveld fase 2 en 3

Oosterveld
Wonen in het Veld

Colofon

Titel
Beleidsregel openbare ruimte en landschappelijke inpassing Oosterveld fase 2 en 3

Datum
23 oktober 2020

Opdrachtgever
Gemeente Noordenveld

Ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Sacha Schram, Jeroen Leemans
MAV Ontwerp
Mark Venema
ROmiek
Mieke Bos

Alle afbeeldingen in dit beeldkwaliteitplan zijn richtinggevend of voorbeelden. Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

1 Inleiding en ambitie 4

2 Omgang met bestaande kwaliteiten 5

3 Inrichting van de openbare ruimte 7

1. Algemeen 7
1. Belangrijke groene elementen 7
2. Woonstraten 7

2. Inrichting per onderdeel 9
1. Randen 9
2. Scheg 11
3. Woonstraten 13
4. Zandwegen en paden 13

1 Inleiding en ambitie

In dit document zijn de beleidsregels opgenomen ter uitvoering van het Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan Oosterveld fase 2 en 3. In het Chw bestemmingsplan worden de tweede en derde fasen van de woonwijk Oosterveld in Norg mogelijk gemaakt. In het Chw bestemmingsplan is een regel opgenomen waarin wordt aangegeven dat bij de bouw van woningen sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Dit is een open norm, op voorhand is niet duidelijk wat precies onder een ‘goede landschappelijke inpassing’ wordt verstaan. Om invulling te geven aan die open norm zijn deze beleidsregels opgesteld. Er mag gebouwd worden, maar voordat de woningen ter plaatse in gebruik worden genomen moet de landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd. Hoe de landschappelijke inpassing moet worden uitgevoerd is opgenomen in deze beleidsregels. De beleidsregels staan los van het Chw bestemmingsplan en kunnen dus los van het plan worden aangepast, mocht dat in de toekomst nodig zijn. Het vaststellen van de beleidsregels en de eventuele wijziging daarvan is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

De ambitie voor de wijk Oosterveld is om een groen woongebied te realiseren. Een woongebied, dat goed integreert in het Norgse landschap en aansluit op het dorp. De wijk grenst aan de oostkant aan de es van Norg. Bestaande zandwegen begrenzen de wijk aan de noord- en zuidkant en doorsnijden de wijk op twee plaatsen. Voor het woon- veld speelt de integratie in het omliggende landschap een grote rol. Ook binnen de buurten is de ambitie gericht op een groene woonbuurt met een ontspannen natuurlijke sfeer.
Dit document is bedoeld als een inspirerend document voor iedereen die betrokken is bij Oosterveld fase 2 en 3. Dit document geeft de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte.



Overzichtstekening ontwikkeling Oosterveld

2 Omgang met bestaande kwaliteiten

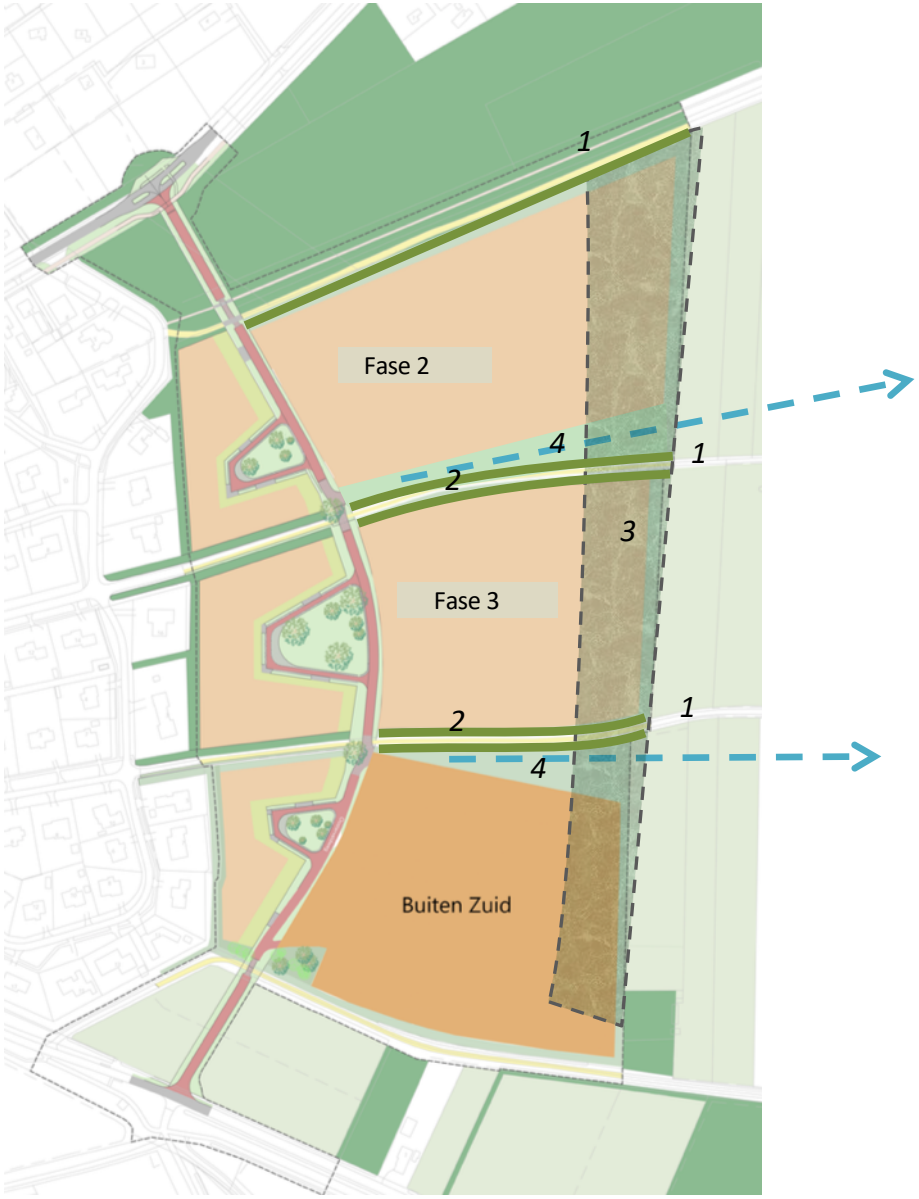
De deelgebieden fase 2 en 3 worden aan drie zijden begrensd door het omliggende landschap. Voor een goede integratie met dit landschap worden de bestaande kwaliteiten gerespecteerd en waar mogelijk versterkt

Bepalend voor het karakter van de es van Oosterveld zijn:

- De karakteristieke zandwegen die vanuit het dorp over en langs de es lopen
- De landschappelijke randen van de es, die bepaald worden door houtwallen, bossen en open ruimtes;

Deze karakteristieken komen terug in de landschappelijke inpassing van de nieuwe woonwijk:

- Inpassing van de bestaande zandwegen naar het open landschap;
- Houtwallen langs de zandwegen als overgang naar de woonvelden
- Vormgeving van de landschappelijke rand naar de es met houtwallen en opgaand groen;
- Uitzichten op het open landschap;



Landschappelijke inrichtingselementen Oosterveld fase 2 en 3

1. *Zandwegen*
2. *nieuwe houtwallen*
3. *Landschappelijke rand: groene overgang naar de es*
4. *groene scheg met doorzicht naar de es*

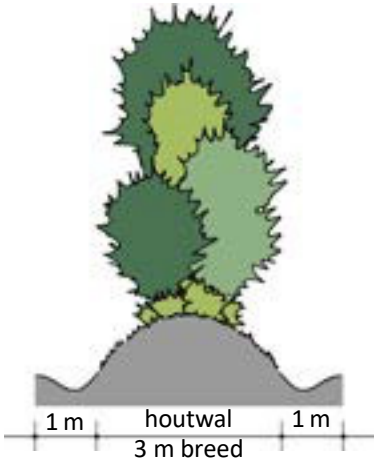
3 Inrichting van de openbare ruimte

3.1 Algemeen

Het groen bepaalt zoveel mogelijk de sfeer in de openbare ruimte. Zowel in de woonstraten als in de verbindingen met en overgangen naar het omliggende landschap. De woningen zijn allemaal bereikbaar met auto, fiets en te voet. De hoeveelheid verharding blijft echter beperkt om de groene sfeer de boventoon te geven.

3.1.1 Belangrijke groene elementen

- Het bestaande bos langs de Donderseweg aan de noordzijde van woonveld fase 3;
- De nieuw aan te leggen houtwallen:
  - Hoogte van de bomen en struiken van 4 tot 6 meter boven het maaiveld: als waarborg voor een maximale zoninval op de zonnepanelen op de daken van de woning. Hiertussen staan enkele hogere bomen (overstaanders). Bij de plaatsing hiervan wordt rekening gehouden met bezonning van tuinen en daken;
  - Met gesloten onderbegroeiing;
  - Breedte profiel houtwal: 5 meter (houtwal van 3 meter breed met 1 meter aan weerszijden). Zie de beheerrichtlijnen uit het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Noordenveld (bijlage 6);
  - Onderhoudsstrook van 3 tot 5 meter breed;
  - Als naast de houtwal een zandweg of een weg met een berm ligt, vindt het onderhoud vanaf de zandweg of de berm plaats. Als er geen zandpad of weg ligt, dan ligt er een grasstrook van 3 tot 5 meter langs de houtwal. Deze grasstrook is openbaar toegankelijk voor wandelaars;

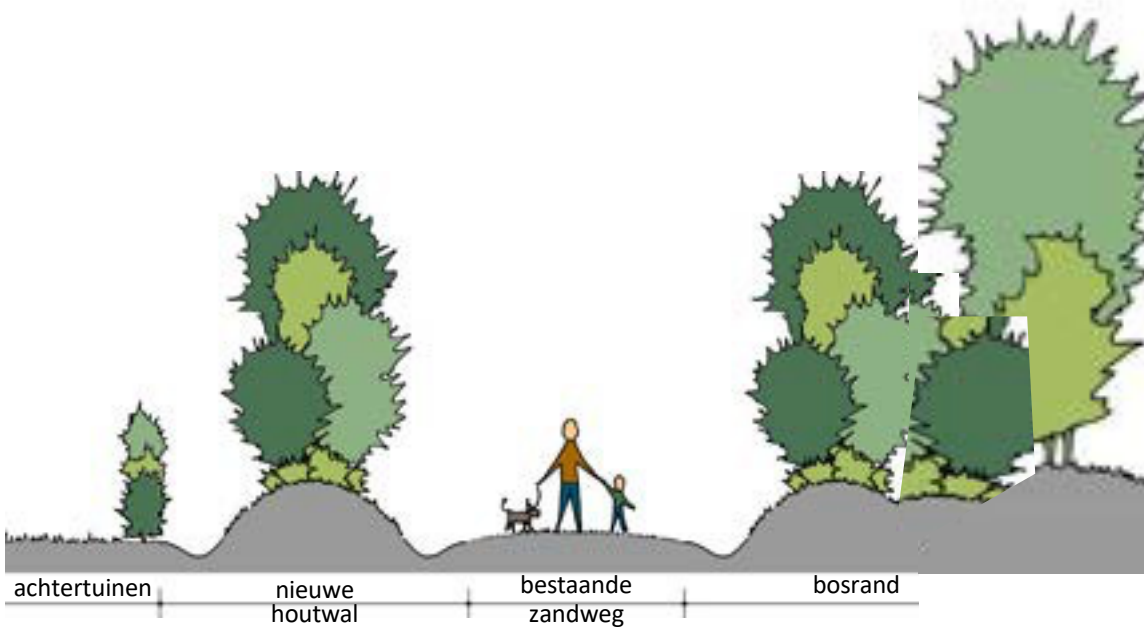


Basis profiel houtwal

- De nieuw aan te leggen groene scheg tussen de twee woonvelden. Deze groene schegg vervult mede een rol als waterberging als onderdeel van het waterbeheerplan;
- Groene bermen langs de nieuw aan te leggen woonstraten als versterking van de groene uitstraling binnen de buurt;
- De beplanting in de woonvelden bestaan uit inheemse soorten passend bij de grondsoorten op de es.

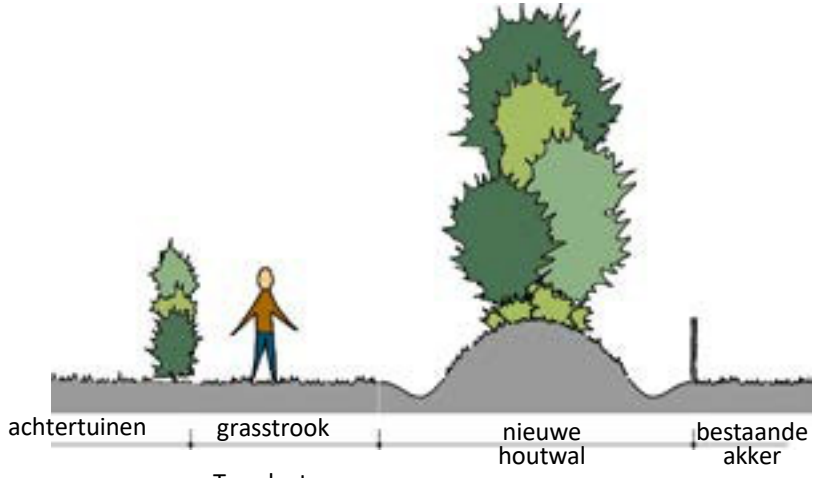
3.1.2 Woonstraten

- De verkeersluwe woonstraten hebben een dorpse vormgeving: straten zonder stoepen met groene bermen; met kleinere bomen en hier en daar struiken
- Voor een zo groen mogelijk straatbeeld parkeert men hoofdzakelijk op eigen erf en op enkele plekken worden parkeervakken in de openbare ruimte ingepast.



Profiel noordzijde

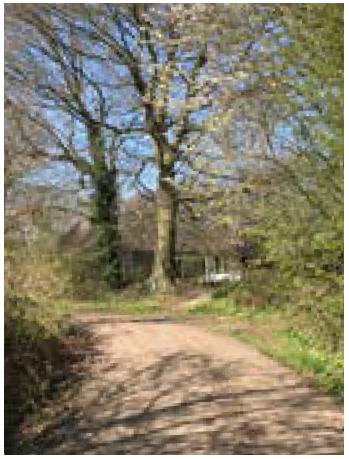
Profiel oostzijde ter plaatse van houtwallen langs achtertuinen



Ter plaatse van achtertuinen grasstrook voor onderhoud houtwal, tevens openbaar wandelpad

3.2 Inrichting per onderdeel

3.2.1 Randen



Noordzijde

- De oude zandweg vanaf de Drostenlaan vormt de noordelijke rand van woonveld van fase 3:
  - De zandweg grenst aan het bos langs de Donderseweg.
  - Langs de zuidzijde van de zandweg wordt een houtwal aangelegd. Deze nieuwe houtwal schermt de tuinen en bebouwing af en versterkt de landschappelijke karakteristiek van de zandweg, die doorloopt langs de noordrand van de es;
- Beplanting in de houtwal:
  - Struiken en mantelbegroeiing, eventueel met enkele hogere bomen (overstaanders);
  - Soorten als hulst, hazelaar, krentenboom, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, egelantier, ruwe berk, zomereik, zoete kers, lijsterbes;

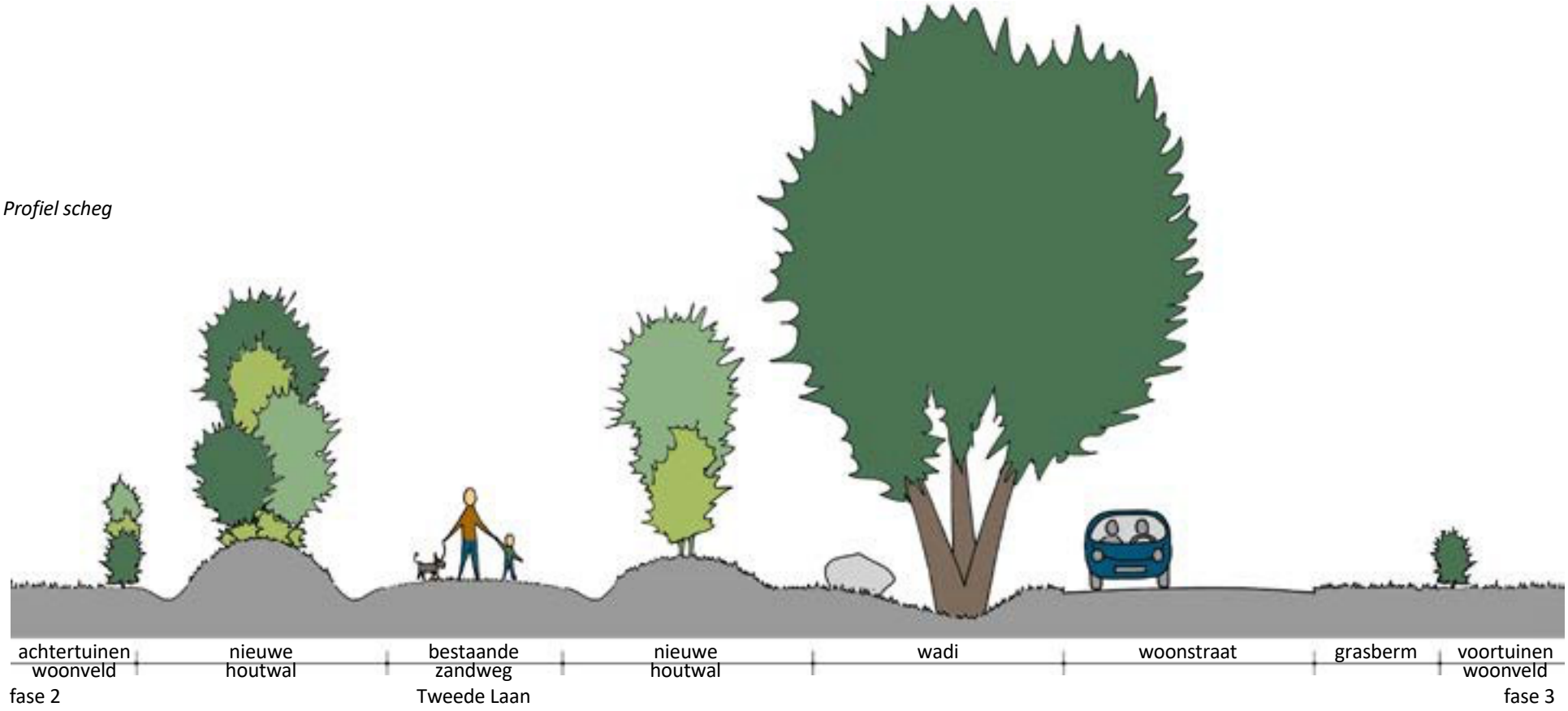
Westzijde

- De nieuw aan te leggen Oosterveldweg vormt de westelijke rand van de woonvelden fase 2 en 3 ;
- Profiel:
  - De voortuinen van de woningen sluiten aan op het profiel van de Oosterveldweg, op enkele plekken kan in de openbare ruimte groen worden toegevoegd voor een extra landschappelijke uitstraling bijvoorbeeld bij de overgangen naar de zandwegen en groene scheg

Oostzijde

- De woonvelden fase 2 en 3 gaan aan de oostelijke rand over in de akkers:
  - Langs de rand van de woonvelden fase 2 en 3 komen zowel nieuwe houtwallen als een bredere zone met opgaand groen en extensief beheerde opener groene ruimtes. Een deel van deze groene zone wordt ook gebruikt voor de waterberging en infiltratie. Het samenstel van de groenelementen vormt een afwisselende groene rand en sluit daarmee aan op de karakteristiek van de bestaande randen om de es.
- Profiel houtwal:
  - Langs de nieuwe houtwallen ligt een grasstrook voor het onderhoud van de houtwal. Deze grasstroken zijn openbaar toegankelijk en zijn onderdeel van de wandelroutes in de wijk
  - Breedte profiel 8 meter;
- Beplanting in de houtwal
  - Struiken en mantelbegroeiing, eventueel met enkele hogere bomen (overstaanders);
  - Soorten als hulst, hazelaar, krentenboom, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, egelantier, ruwe berk, zomereik, zoete kers
- Profiel groenzone:
  - Variabele breedte
- Beplanting groenzone sluit aan op de beplanting van de scheg: zie onderdeel scheg voor de specificatie

Profiel scheg



3.2.2 Scheg

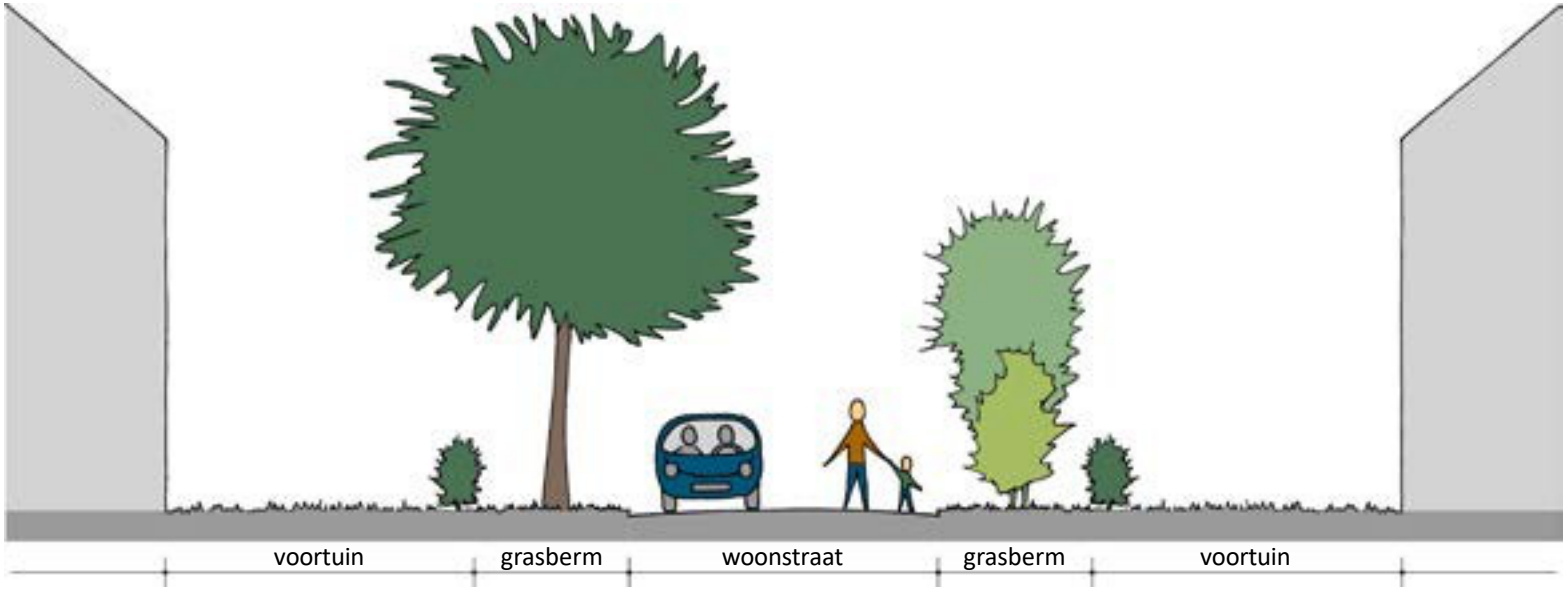
- De scheg is een brede groenstrook tussen de woonvelden fase 2 en 3 dient tevens als overgang van de beide woonveld naar het open landschap aan de oostkant;
- De scheg is tevens wadi voor het tijdelijk opvangen van regenwater en om dit te laten infiltreren in de bodem. De wadi staat meestal droog. Bij stevige of langdurige regenval vult de wadi zich met water;
- Inrichting van de scheg met doorzicht naar het landschap:
  - Aan de zuidkant van de scheg ligt de zandweg Eerste Laan met aan weerszijden twee nieuwe houtwallen. Hiermee loopt het bestaande profiel van de Eerste Laan met zijn beplanting vanuit de woonbuurt Norg Oost door in de nieuwe wijk. De noordelijkste van deze twee houtwallen grenst direct aan de scheg. Deze nieuwe houtwal kan een iets opener beplanting krijgen voor doorzicht naar de scheg en een optimale landschappelijke groenbeleving. De Eerste Laan loopt verder door over de es. In de houtwallen staan:
    - Struiken en mantelbegroeiing, eventueel met enkele hogere bomen (overstaanders);
    - Soorten als hulst, hazelaar, krentenboom, vuilboom, sleedoorn, meidoorn, egelantier, ruwe berk, zomereik, zoete kers, lijsterbes;
  - In de scheg ligt een wadi met een oppervlakte van ca. 4.000 m2 en een diepte van 60 cm. Met glooiende taluds onder een hellingshoek van gemiddeld 1:3. Soms wat flauwer, soms wat steiler;
  - In de scheg en wadi ligt gras met een bloemmengsel. In het gras staan enkele bomen van de eerste orde:
    - Op hoger gelegen delen soorten als zoete kers, mei- doorn, zomereik, grove den;
    - Op lager gelegen delen soorten als ruwe berk, zwarte els, boswilg;
  - De wadi is geschikt voor spelen. Er liggen natuurspeelelementen zoals boomstammen en grote keien.





Straatbaksteen
donkerrood genuanceerd

Profiel woonstraat



3.2.3 Woonstraten

- De woonstraten hebben een landelijke en ontspannen dorpse, groene sfeer. De wegen zijn niet recht, maar hebben juist een licht slingerend beloop net als oude landwegen. Aan beide zijde liggen groene bermen tussen de straat en de tuinen. Er liggen geen aparte voetpaden: alle verkeer (voetgangers, fietsers en auto's) gebruikt de straat;
- Profiel:
  - Variabele breedte profiel: gemiddeld 12 meter;
  - Wegbreedte 5 meter met hier en daar versmallingen;
  - Geen voetpaden;
  - Grasbermen met enkele en groepjes bomen van de tweede en derde grootte en heesters. Cultivars van soorten als eik, linde, kers, lijsterbes;
  - In de groene bermen liggen inritten naar de woningen;
  - Langs voor-, zij- en achtertuinen grenzend aan openbaar gebied zijn alleen groene erfafscheidingen van bewoners toegestaan. Ter ondersteuning van het groene, dorpse beeld in de buurt;
- Bewoners parkeren, opdat het straatbeeld zo groen mogelijk blijft:
  - hoofdzakelijk op eigen erf naast de woningen en/of voor de garages;
  - op enkele plekken worden parkeervakken in de openbare ruimte ingepast.
  - Bezoekers parkeren in de parkeervakken of in incidentele gevallen op de rijbaan.
- Materiaal:
  - Verharding in straatbaksteen: donkerrood genuanceerd;
  - Incidenteel liggen gezaagde keien als versiering of aanduidingen in de bestrating.

3.2.4 Zandwegen en paden

- Algemeen
  - De zandweg vanaf de Drostenlaan in oostelijke richting naar het buitengebied blijft als informele noordrand van Oosterveld gehandhaafd. Er komt hier en daar een voetgangers doorsteek vanaf woonveld fase 3 naar de zandweg;
  - De zandweg Eerste Laan blijft gehandhaafd langs de groene scheg;
  - In de scheg en groen zone langs de oostrand liggen smalle paden door en/of langs de wadi;
    Materiaal:
  - Hoofdzakelijk natuurlijk: zandwegen en grasstroken en hier en daar halfverharding.

