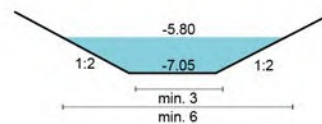
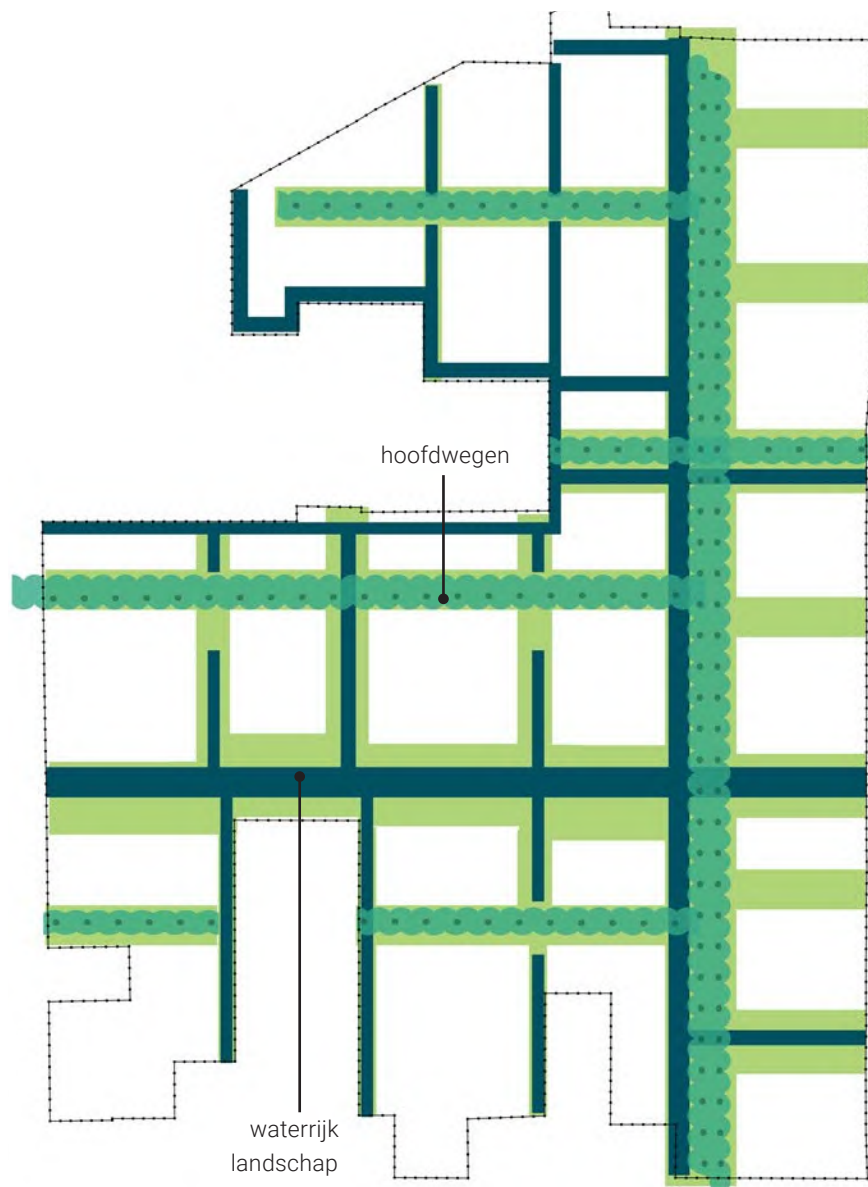


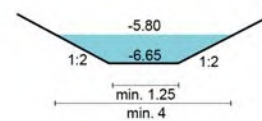
december 2023

Groenblauw raamwerk Het Oosterland Mijdrecht

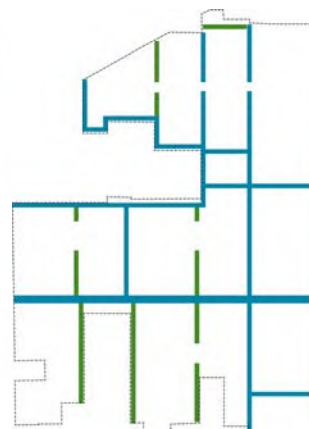




watergang met varend beheer



watergang



Varend en rijdend onderhoud, uiteindelijk te bepalen door waterschap (idem waterpeil)

Inleiding

In dit document is de hoofdstructuur van het ontwerp voor Het Oosterland in Mijdrecht beschreven. Dit document vormt een bijlage bij het bestemmingsplan.

Het Oosterland

Het landschap vormt de basis voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur voor de ontwikkeling van Het Oosterland in Mijdrecht. Zowel in maatvoering, inrichting als in materialisatie worden de landschappelijke karakteristieken zichtbaar, door bijvoorbeeld de toepassing van natuurlijke oevers, groene erfscheidingen en natuurlijke materialen.

Al deze ingrediënten zijn verwerkt in een robuust groenblauw raamwerk, dat de basis vormt voor een gezond woonklimaat. Zowel mens als dier ervaart deze natuurlijke structuur die voortkomt uit de cultuurhistorische ondergrond in het gebied. Het groenblauwe raamwerk bestaat uit: het waterrijke landschap en de hoofdwegen.

Binnen het raamwerk wordt ingezet op diversiteit in de groenstructuur en herkenbare lijnen in de waterstructuur.



Diversiteit groenstructuur



Herkenbare lijnen waterstructuur

Groenblauw raamwerk

Waterrijke landschap

Het raamwerk bestaat uit waterrijke groenzones. In en langs dit waterrijke landschap staan bijpassende woningen. De hoogteverschillen zijn bepalend voor de keuze in beplanting, ervaring van het gebied en versterken de scheiding tussen privaat en publieke ruimte. De ervaring van het gebied wordt mede bepaald door de impact van het klimaat. Hemelwater wordt zichtbaar vastgehouden. Dit waterrijke landschap omarmt de verschillende woongebieden. Hierdoor is het landschap voor vrijwel elke bewoner dichtbij en zichtbaar. Het waterrijke landschap bestaat uit het landschapspark, dijklandschap en de groenblauwe verbindingen.

Hoofdwegen

De hoofdwegen betreffen brede groenzones waarbinnen lange lijnen van oppervlaktewater, opgaande beplanting, wegen en de ondergrondse infrastructuur zijn gepositioneerd. De hoofdwegen vormen de verbindende drager tussen het waterrijke landschap en de woongebieden met hun binnenwerelden. De hoofdwegen bestaan uit Hoofdas en Linten.

Algemene uitgangspunten

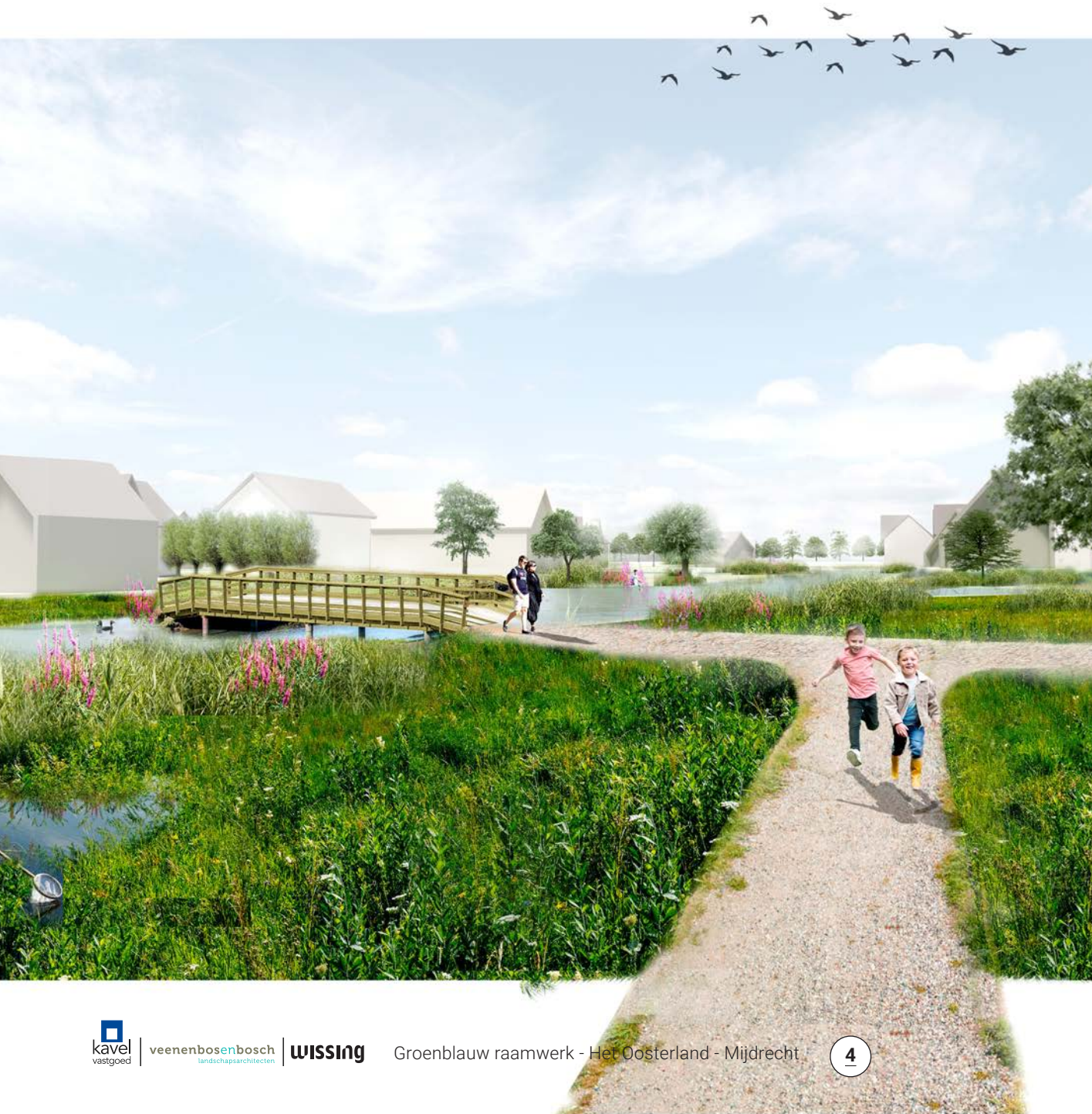
Waterrijke landschap

- Overwegend open landschap met lage vegetatie en enkele bomen; vrijhouden belangrijke zichtlijnen;
- Toepassen lijnvormige beplanting, struweel of groepen bomen op strategische plekken t.b.v. schaduw of filteren zicht op de achterkanten van woningen;
- Biedt ruimte voor het bufferen van hemelwater uit de woongebieden;
- Biedt ruimte voor natuurlijk spelen voor leeftijd 5-12 jaar en 12-18 jaar.

Hoofdwegen

- Brede groenzones waarin wegen worden begeleidt door een enkele of dubbele bomenrij;
- Groene zones worden onderbroken door inritten, opstelplekken voor vuilcontainers, verlichting en overige wijkvoorzieningen.
- De uitstraling van de bomen sluit aan bij het dorps karakter van Mijdrecht (sierwaarde);
- Beplanting is (strooi)zouttolerant;
- Afwatering naar oppervlakte water via aangrenzende groenstroken;

- Afvalverzamelplekken zijn gepositioneerd aan deze hoofdwegen
- Functioneel groen t.b.v. bufferen hemelwater;
- Ruimte voor speelaanleiding voor kinderen van 0-5 jaar;
- Toepassen van sierbeplanting (vaste planten), (strooi)zouttolerant;
- Erfscheiding bestaat uit inheemse haagbeplanting of begroeiende hekwerken met wintergroene soorten (in geval van erfafscheiding met planten).



Waterrijke landschap - Landschapspark

Het landschapspark vormt de basis van het plan. In het gebied liggen ruime waterpartijen met een variërende breedte en ruime oevers. Het park vormt zowel landschappelijk als recreatief een sterk raamwerk voor de te ontwikkelen woningen. Van west naar oost is een zichtlijn tot aan het Wickelhofpark. In het landschapspark liggen enkele landschapswoningen.

Het park is overwegend open met lage oevervegetatie en lange zichtlijnen. Op de oevers en hogere delen staan verspreid bomen en boomgroepen.

De positie van de beplanting is functioneel en strategisch. De hogere beplanting biedt schaduw langs de wandelroute in het gebied en biedt beschutting en privacy voor diverse woningen (achtertuinen). Alle beplanting in dit gebied is inheems en geschikt voor de dynamische condities in dit gebied; nat en droog.

Ruimtelijke uitgangspunten

Groenstroken

- Inzaaien met kruidenrijk grasmengsel, inheemse soorten passend bij bodem en waterrijke landschap;
- Diversiteit aan bloeikleuren;
- Gefaseerd maaien en extensief ecologisch beheer.

Oever

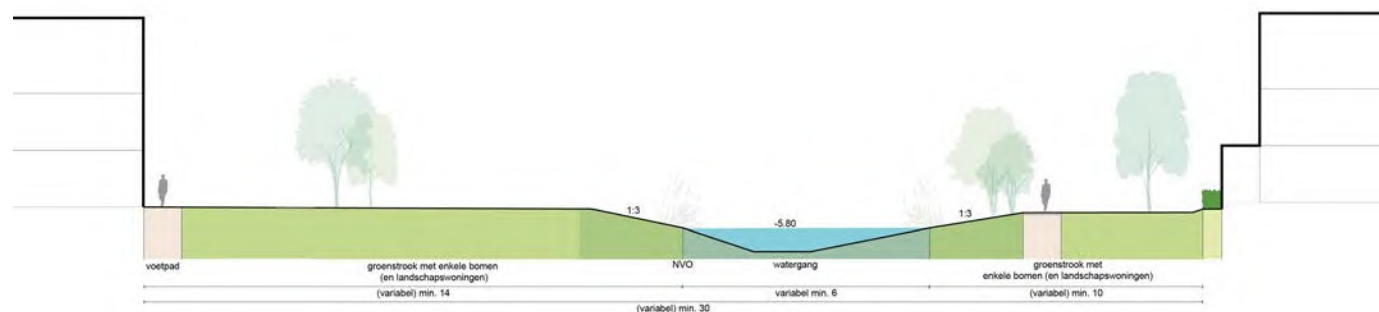
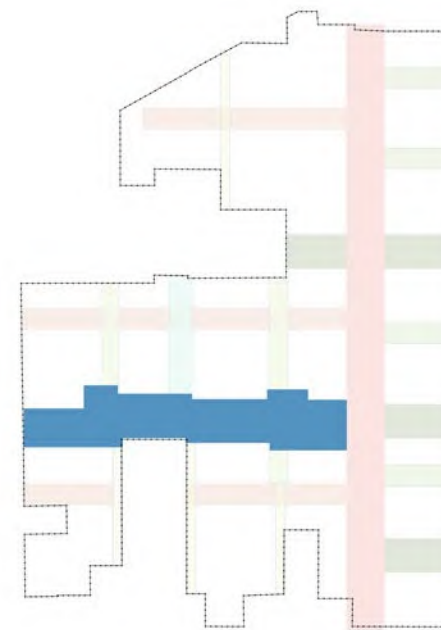
- Flauwe oever met ruimte voor verschillende soorten vegetatie (niet alleen riet);
- Gefaseerd maaien en extensief ecologisch beheer.

Bosjes

- Op enkele strategische plekken worden meerdere bomen en struiken bij elkaar geplaatst t.b.v. het versterken van een ruimte of zichtlijn, zowel aan de waterlijn als hoger in de groenzone;

Losse bomen

- 1ste, 2de en 3de grootte bomen, voornamelijk hoogstam. Op enkele plekken meerstammig;
- Positie voornamelijk in hogere deel groenzone.



principeprofiel Landschapspark

N.B. Voor maten zie de profielen in de bijlage (geldt voor alle profielen)

Waterrijke landschap - groenblauwe verbindingen

De groenblauwe verbindingen tussen de erven en de hoven komen uit in het landschapspark, de hoofdas en het bestaande Wickelhofpark en zorgen zo voor een verbonden en fijnmazig groenblauw raamwerk.

De overgang tussen landschap en woning is belangrijk voor het plan, zowel bij voor- als achterkantsituaties.

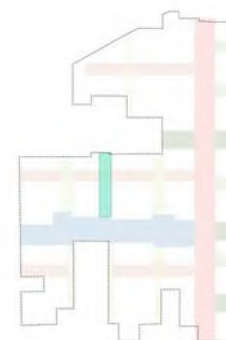
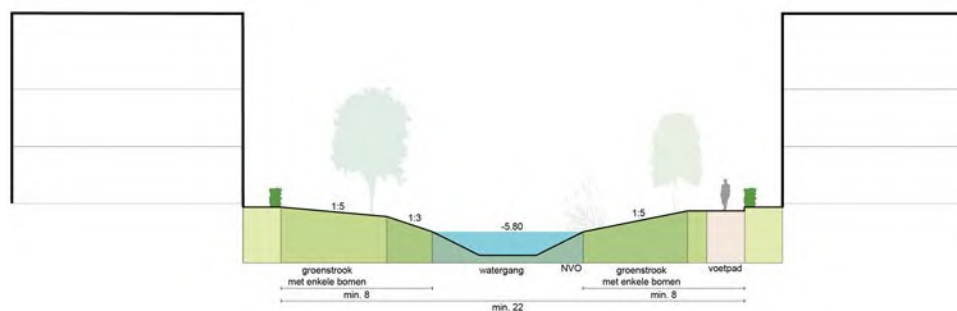
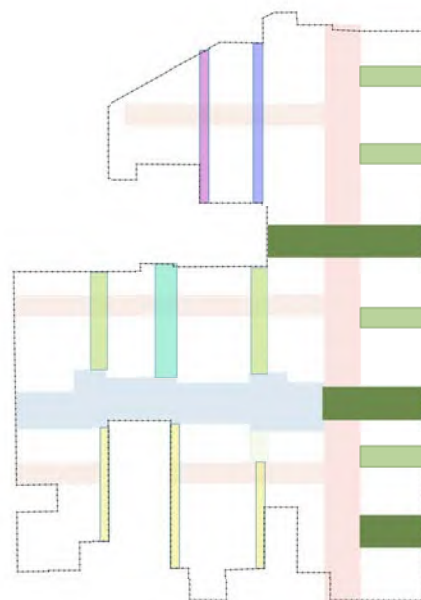
Rondom de erven ligt het waterrijke landschap lager, dit vergroot de afstand tussen het publiek en private terrein. Woningen die met de achterzijde naar het landschap zijn georiënteerd, hebben een groene gemengde haag als erfscheiding. Vanuit deze tuinen is geen toegang tot het landschap, maar het landschap is wel zichtbaar.

Tussen de hoven liggen voornamelijk groene verbindingen met ruimte voor tijdelijke waterberging. Een aantal ruimten fungeren als fiets- en voetverbinding en anderen bieden de mogelijkheid voor een kleinschalig rondje tussen en door de hoven en langs de speelvoorzieningen.

Op een aantal plaatsen grenzen privé oevers aan de watergangen. Hierbij is het belangrijk dat de inrichting van de oevers aansluit op het landschap, net als de openbare oevers, zo vormt het een onderdeel van het ecologische systeem. De maatvoering van deze profielen is minimaal de waterbreedte voor varend beheer (zie profiel op pagina 2) een en ander te bepalen in overleg met het waterschap.

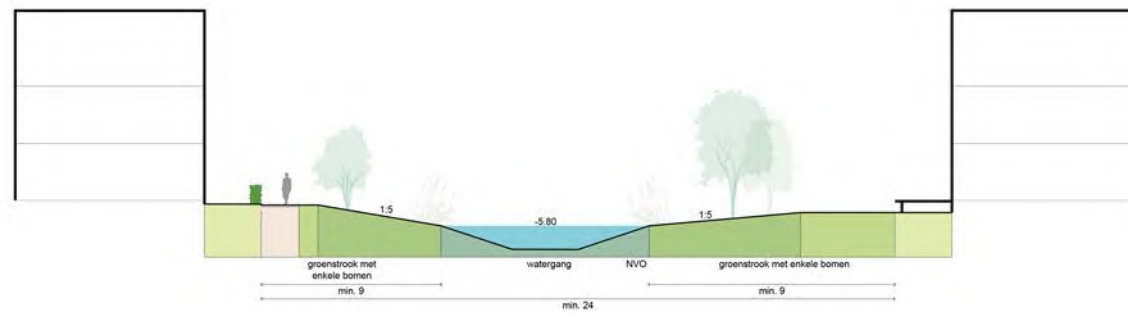
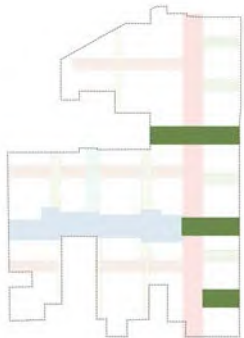
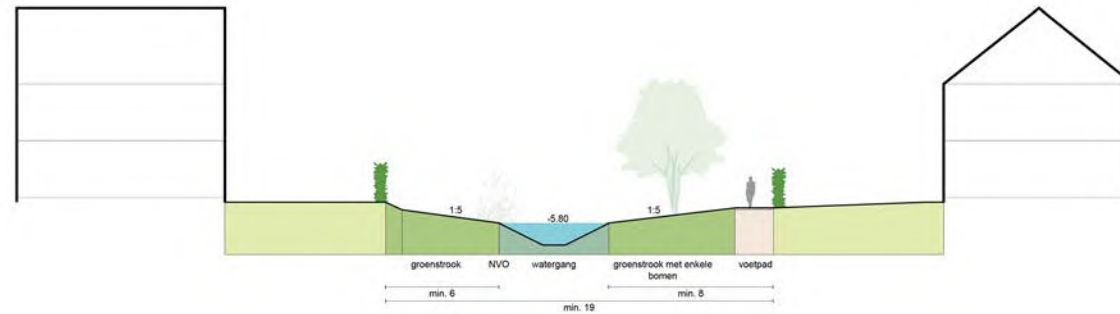
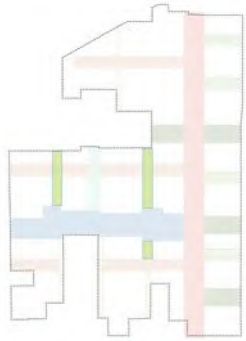
Ruimtelijke uitgangspunten

- Erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit een gemengde haag van inheemse soorten.
- De erfscheiding biedt geen toegang tot het landschap tenzij er sprake is van een veranda;
- Bijgebouwen staan binnen de erfscheiding.
- Voor de inrichting van de privé oevers gelden de volgende richtlijnen:
 - Talud moet altijd groen worden uitgevoerd;
 - Op het talud en 1m erachter mag er geen bebouwing, haag of schutting worden geplaatst;
 - Er mag geen damwand worden geplaatst als harde oever (vlonders zijn beperkt toegestaan bij achtertuinen);
 - Het talud mag niet opgevuld worden (plaatsing damwand is niet toegestaan).
- De maatvoering van deze groenblauwe verbindingen ligt vast in de profielen. De positie kan beperkt schuiven bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

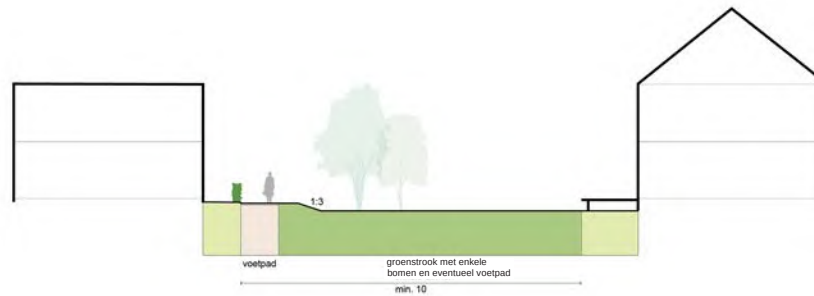
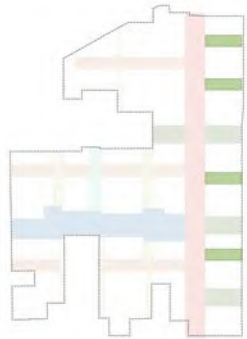


principeprofiel ruimte tussen Erven - varend beheer

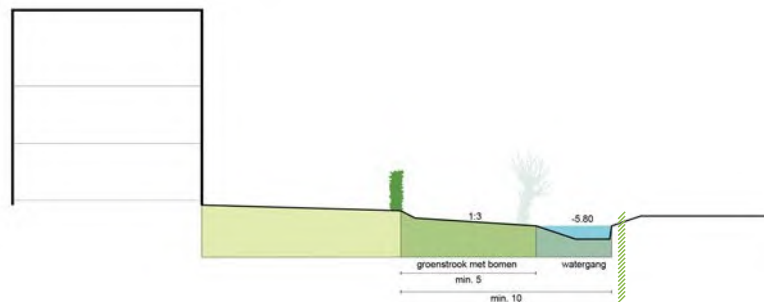
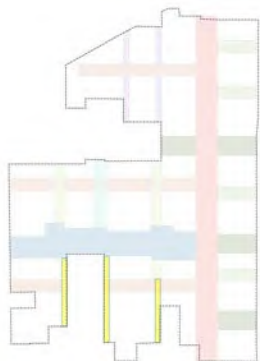
Waterrijke landschap - groenblauwe verbindingen



Waterrijke landschap - groenblauwe verbindingen

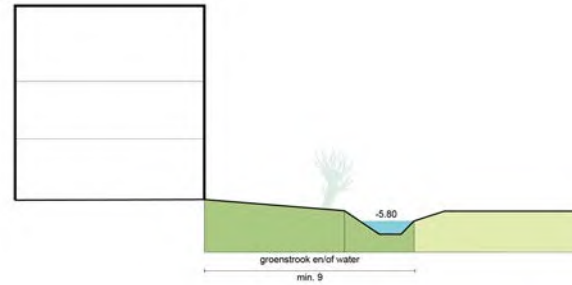
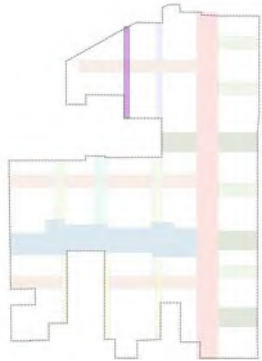


principeprofiel ruimte tussen Hoven - groen

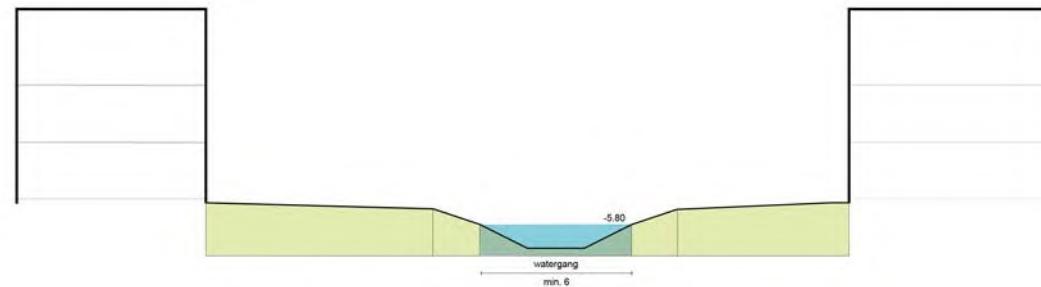
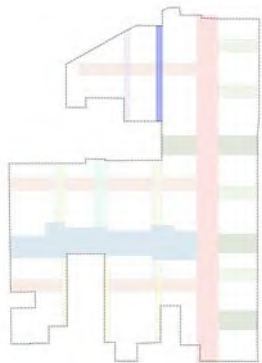


principeprofiel zuid langs bestaande kavels
(dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de bestaande kavels)
N.B. ter plaatse van James het hek wellicht 'verstoppen'.

Waterrijke landschap - groenblauwe verbindingen



principeprofiel noord ter plaatse van openbaar/collectief groen



principeprofiel noord tussen tuinen



Hoofdwegen - Hoofdas

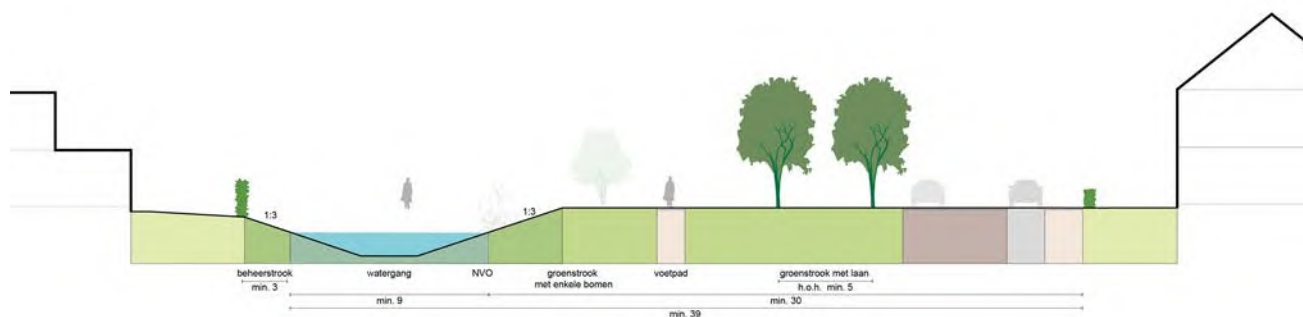
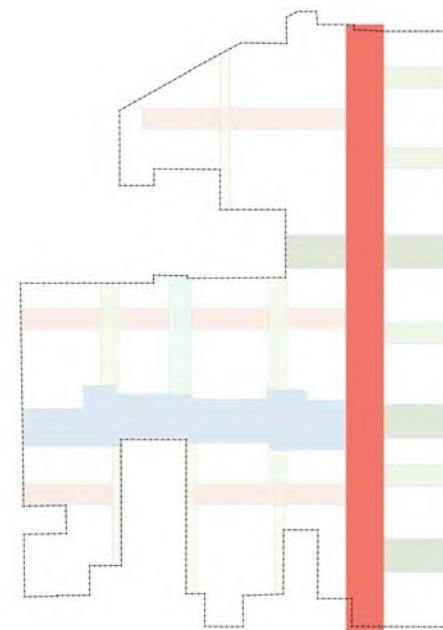
De verschillende woongebieden in het Oosterland worden ontsloten door een robuuste as bestaande uit een brede groenstrook waarbinnen de hoofdweg, een voetpad en dubbele bomenrij zijn geplaatst. Deze as benadrukt de identiteit van de wijk door het zichtbaar maken van de polderstuctuur. De brede waterstructuur en dubbele bomenrij accentueert de oorspronkelijke polderkavel. De twee lange lijnen worden beperkt onderbroken. Deze twee ruimtelijke elementen worden afwisselend ervaren door de verspringingen van de weg.

Langs de hoofdas liggen verspreid parkeerplaatsen langs de rijbaan. De materialisatie past bij het eigentijdse dorpse gevoel en verbindt de verschillende sferen.

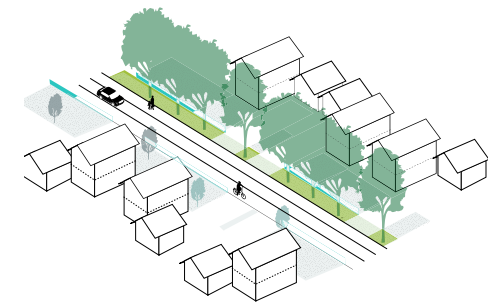
Ruimtelijke uitgangspunten

Algemeen

- Vrijliggende rijbaan met aan beiden zijden gras en kruidenrijke vegetatie;
- Compacte parkeerplaatsen langs de rijbaan, verspreid over evenredige afstand langs de hoofdas;
- Functionele verlichting langs rijbaan en ter hoogte van inritten hoven;
- Dubbele bomenrij wordt aangeplant in één rechte lijn, deze verspringt niet. Positie van de bomenrij en locaties van inritten en toegangswegen worden op elkaar afgestemd ten behoeve van een continu beeld;
- De oever aan de wegzijde vormt doorlopende rechte lijn;
- Afwatering richting de watergang;
- Voetpaden zijn functioneel en bieden toegang woningen, afstand tot de rijbaan varieert.



principeprofiel Hoofdas (rijweg en parkeerplaatsen kunnen aan weerszijden van de bomenrij worden gepositioneerd)



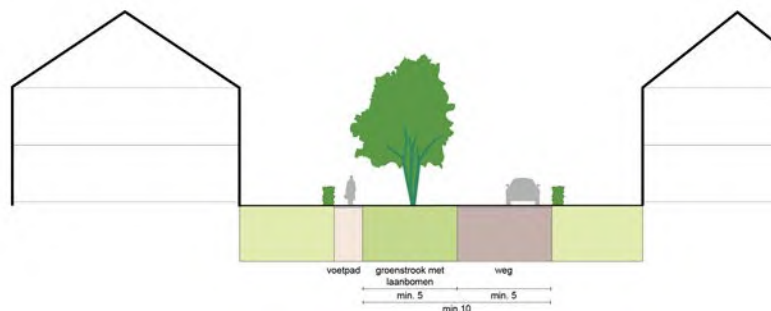
Hoofdwegen - Linten

De linten vormen belangrijke dragers van de wijk. Ze refereren naar de bestaande Tuinderslaan en krijgen een hoogwaardige dorps uitstraling. Er is sprake van een ruim wegprofiel. De voortuinen hebben een variabele diepte en in het wegprofiel is een 5 meter brede groenstrook opgenomen met ruimte voor een bomenrij. Deze bomenrij bestaat uit verschillende soorten, allen zijn afgestemd op zowel de natte- als de drogere omstandigheden. De groenstrook biedt ook ruimte voor de tijdelijke opvang van hemelwater. Deze groenstrook vormt tevens de groene entree richting de erven.

De ruimten tussen de woongebieden wordt geaccentueerd door het onderbreken van de bomenrij. Op deze plekken is doorzicht vanaf de weg op het waterrijke landschap. Bij bruggen wordt de ruimte tussen de woongebieden extra geaccentueerd. Deze bruggen hebben een toog om het passeren van het water extra te beleven.

De rijbaan is 5 meter breed en wordt door de automobilist gedeeld met de fietser. Voor de voetganger is een vrijliggend voetpad opgenomen.

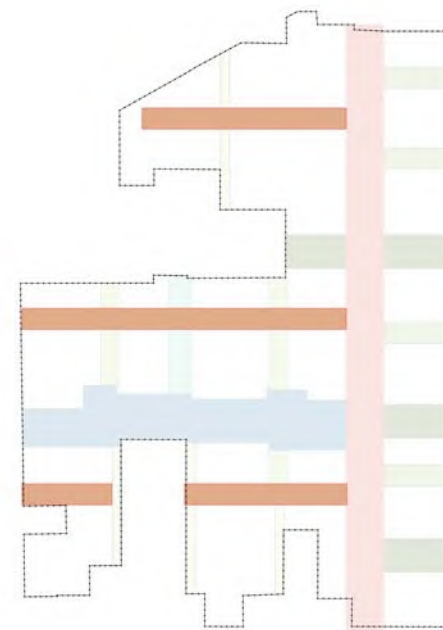
Woningen aan het water lossen het hoogteverschil tussen de woning en het water, op in de tuin. Aan en nabij het water worden geen bijgebouwen of overkappingen geplaatst, zodat zicht over het water mogelijk blijft.



principeprofiel Linten

Ruimtelijke uitgangspunten

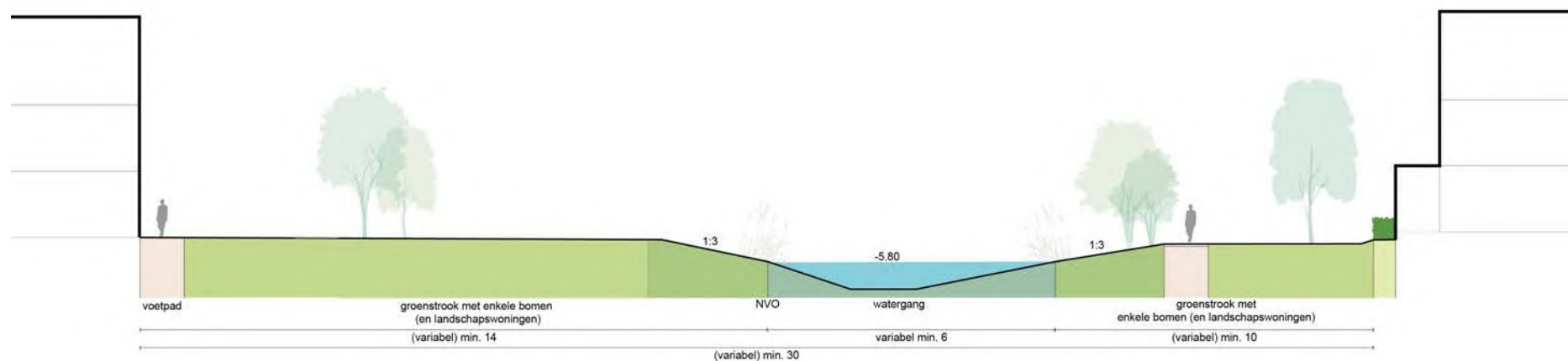
- Kruisingen met het landschap worden geaccentueerd door toepassing van een (duiker)brug met toog (hoogteverschil);
- Doorzichten vanaf de brug op waterrijk landschap
- Onderbreking bomenrij;
- Geen losstaande bijgebouwen of overkappingen in de eerste 5 meter vanaf de insteek watergang;
- Hoogteverschillen tussen tuin en water worden opgelost in de tuin.



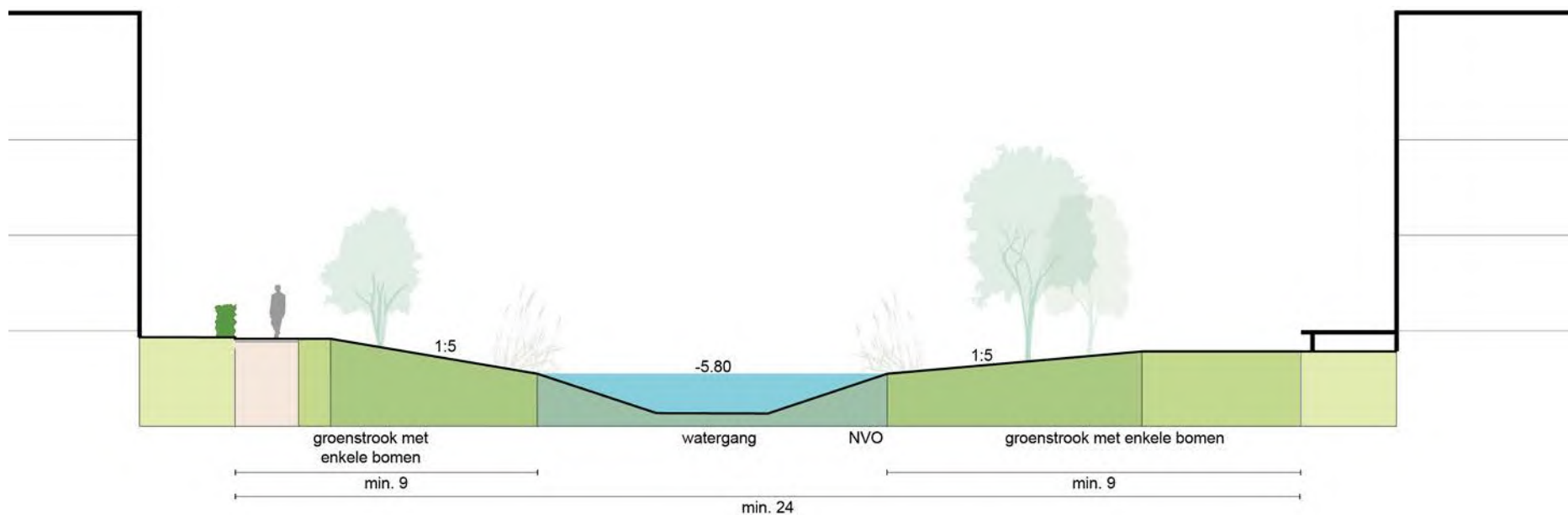
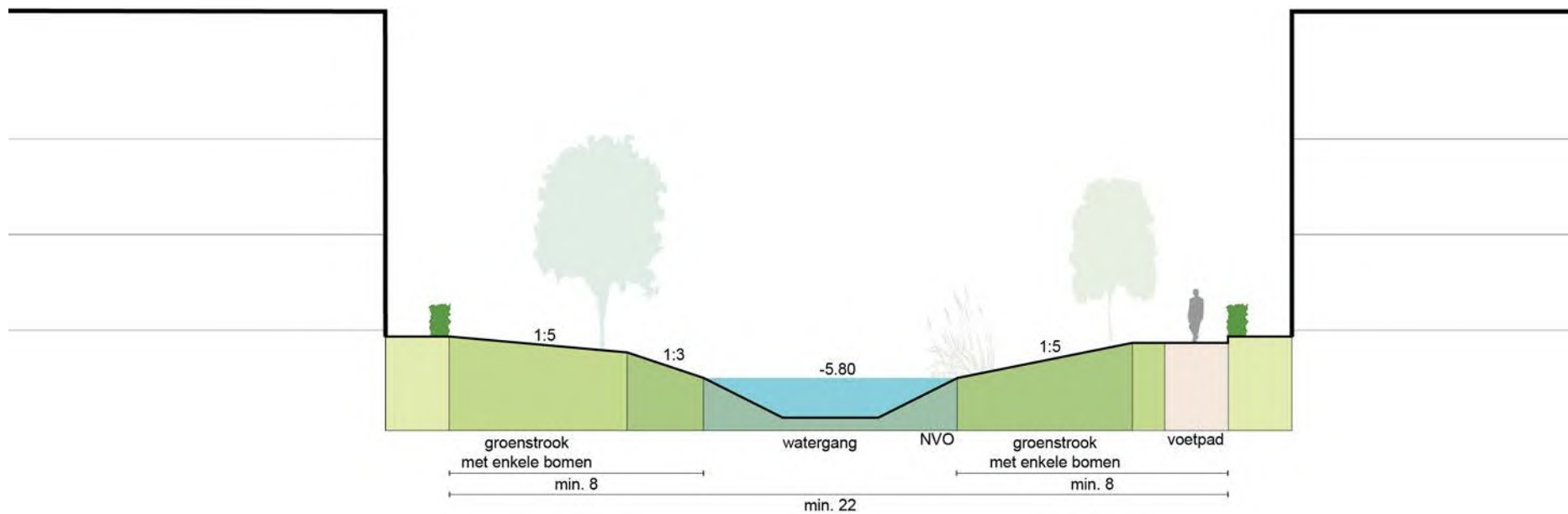
Bijlagen - profielen

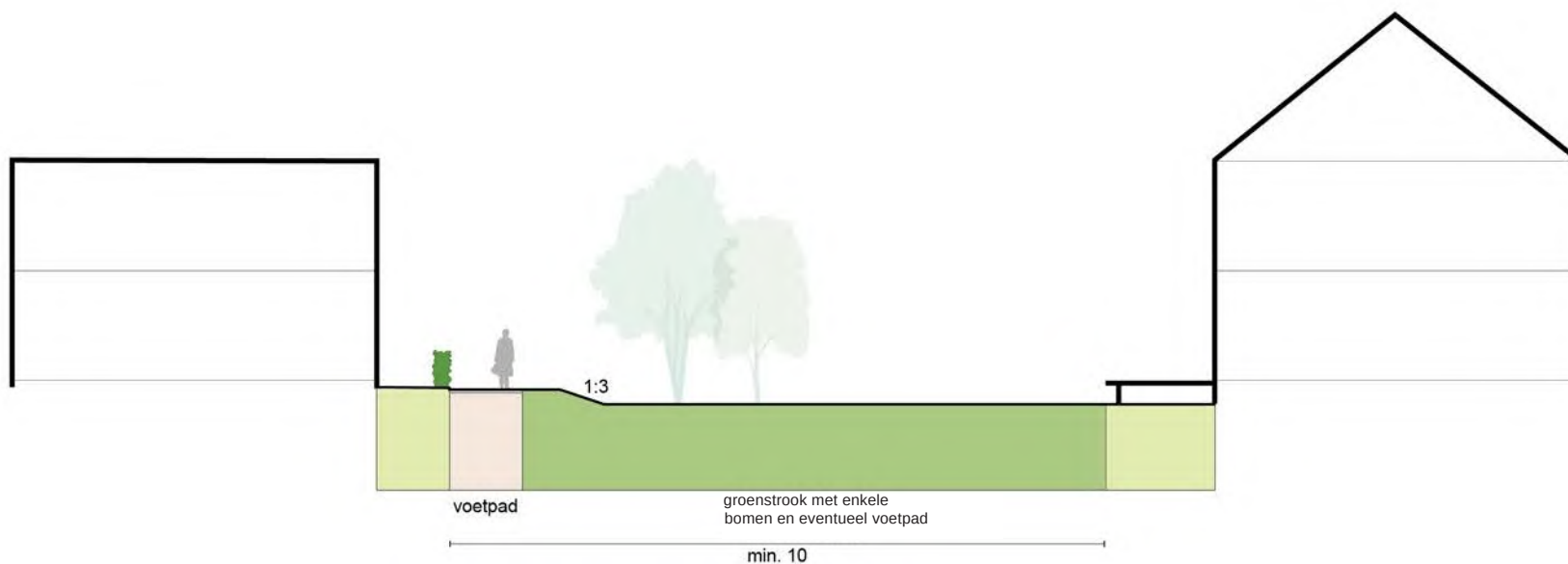
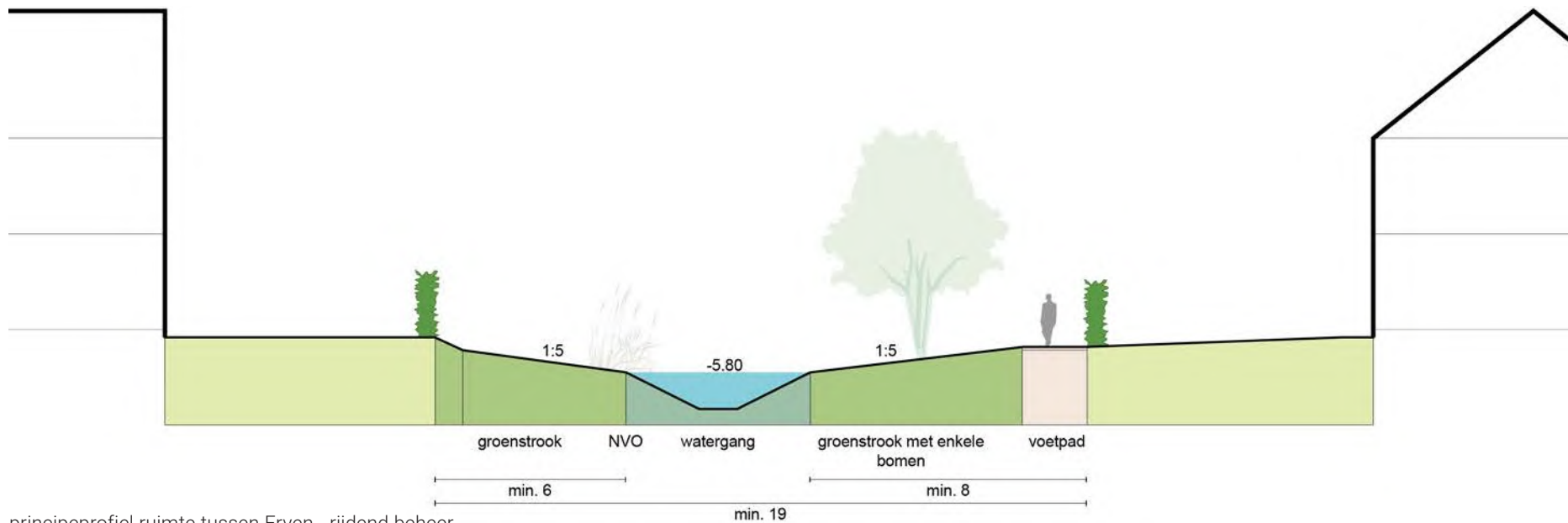
De principeprofielen zijn bedoeld als uitgangspunt van de landschappelijke inrichting. Door technische eisen van overheden, nutspartijen of door civieltechnische uitwerking kunnen de weergegeven maten en verhoudingen afwijken. In de groenstroken kunnen voetpaden (of halfverharding) worden gesitueerd.

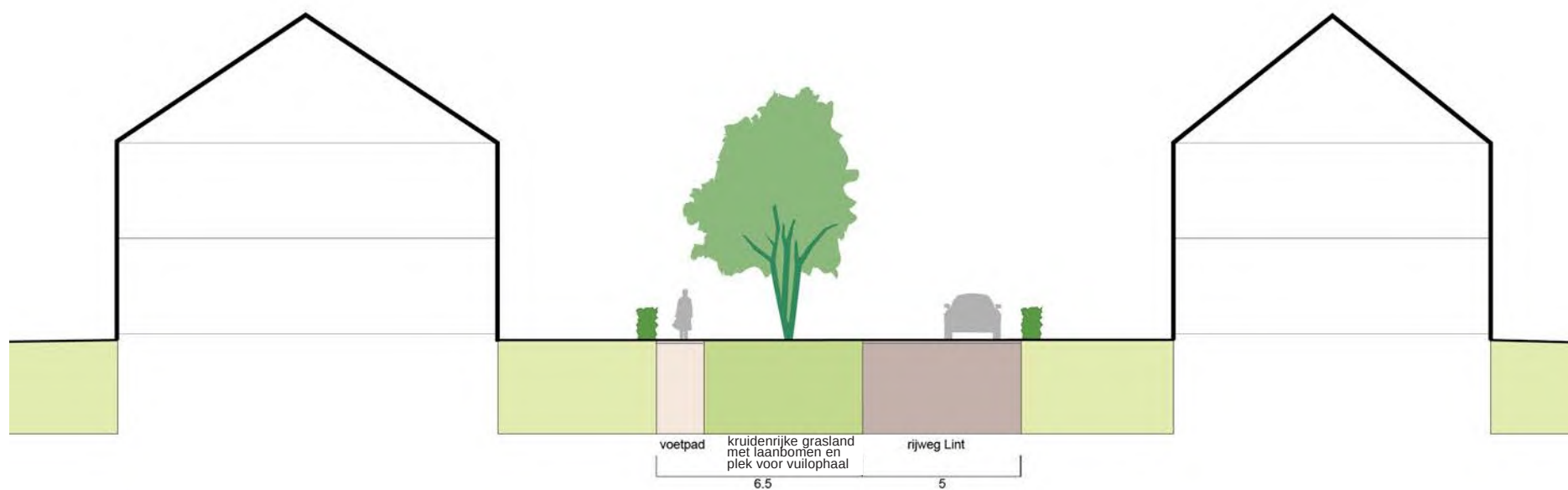
- De maatvoering van de groenblauwe verbindingen ligt vast in de profielen.
- De verhouding van de hellingshoek is indicatief.
- Waterpeil is indicatief en wordt vastgesteld door het waterschap.



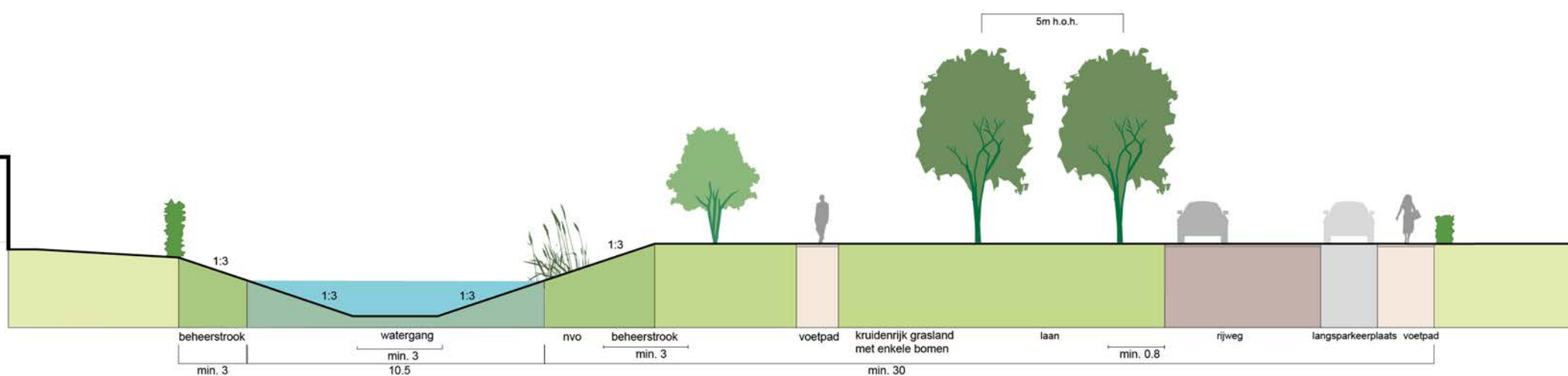
principeprofiel Landschapspark







principeprofiel Linten



principeprofiel Hoofdass (rijweg en parkeerplaatsen kunnen aan weerszijden van de bomenrij worden gepositioneerd)

