Voorlopig Ontwerp
Oostkamer

Afdeling Ruimte
augustus 2012



GEMEENTE TILBURG

Provincie Noord-Brabant

Colofon

Gemeente Tilburg
Afdeling Ruimte
Afdeling Vastgoed
Afdeling PPI
Druk door Repro Tilburg
juli 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Woontypologie en beeldkwaliteit
2.1 Algemeen
2.2 Beeldkwaliteit
- Reguliere kavels
- Bijzondere kavels

2.3 Langs het lint
- Eerste hoeve
- Weilandwoningen
- Pleinwoningen
- Boerderijkavels
- Residentie
- Hofwoningen

2.4 Het landgoed/ de overzijde van de beek
- Landhuis
- Boswoningen
- Het buitenkavel

2.5 Tussen de Kraan en de Hemeltjens
2.6 Groen op de kavels

3. De openbare ruimte
3.1 Het lint en de pleintjes
- Verharding
- Bomen in het lint
- Sloot
- Hagen en bermen

3.2 De weides
- De hobbyzones
- Het weidepark
- Weide Noordzijde

3.3 Het beekdal
3.4 Retentiegebied Koningoord
3.5 Overig
- Dijk
- Bosplantsoenen
- Stegen
- Routes langzaam verkeer

4 Tot slot

Bijlage 1 Verkavelingplan
Bijlage 2 Beplantingssoorten
Bijlage 3 Kavelkaart





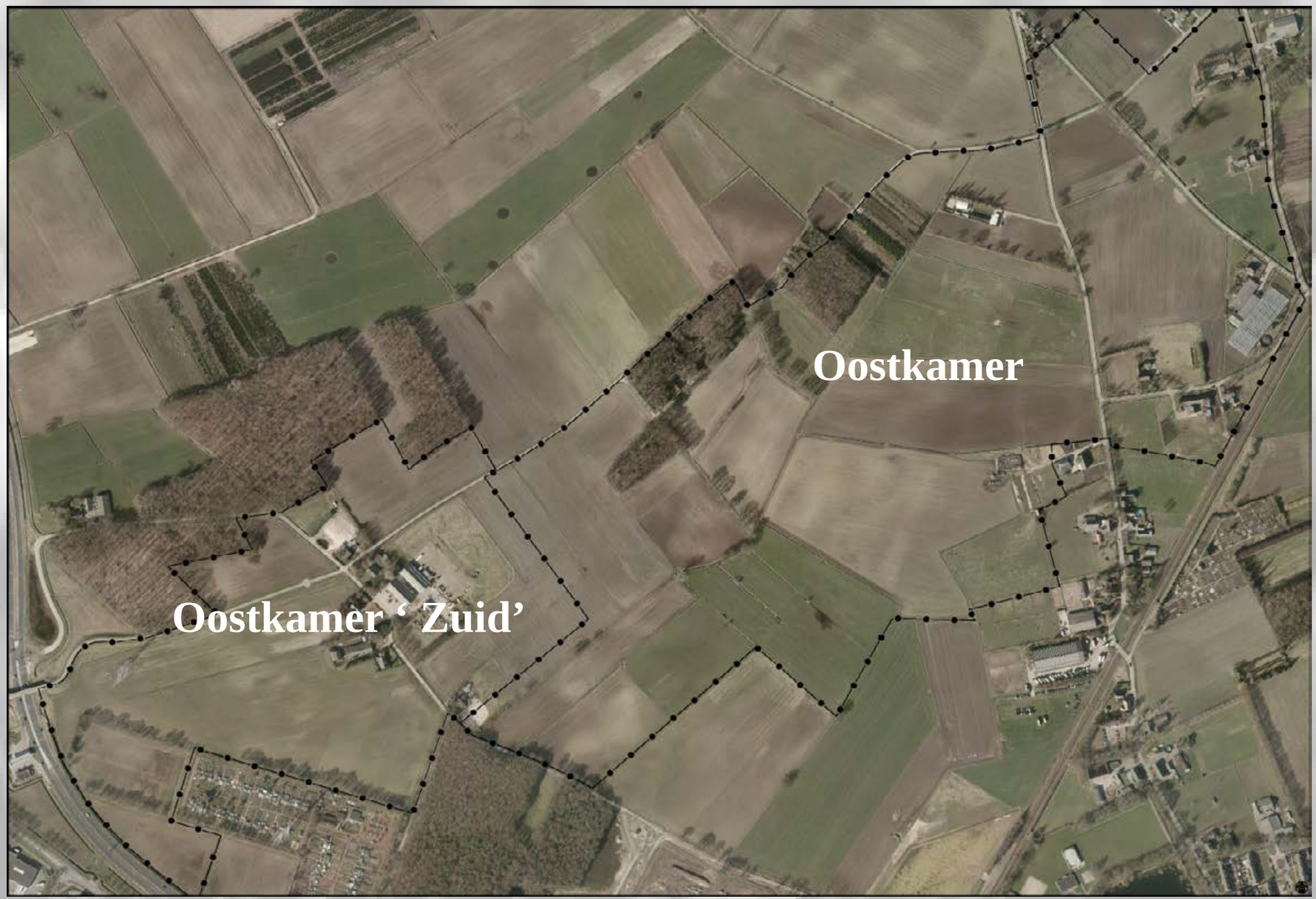



Foto's van de excursie langs verschillende Ruimte voor Ruimte projecten, april 2010

Inleiding

In de Structuurvisie Noordoost 2020 is opgenomen dat er op de locatie van de Oostkamer (tussen Udenhout, Berkel-Enschot en Loven Noord I) Ruimte voor Ruimte kavels kunnen komen.
In het voorjaar van 2010 is hiervoor een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze stedenbouwkundige visie is op 12 oktober 2010 tijdens een informatieavond gepresenteerd aan omwonenden. Naar aanleiding van deze informatieavond zijn reacties binnengekomen op het plan.
De stedenbouwkundige visie is nu uitgewerkt in een voorlopig ontwerp (VO).
Er zijn een aantal kleine veranderingen doorgevoerd in het VO. Deze veranderingen komen voort uit de reacties ontvangen naar aanleiding van de informatieavond, resultaten uit de ruimtelijke onderzoeken, opmerkingen vanuit verschillende vakafdelingen binnen de gemeente en naar aanleiding van de optimalisatievoorstellen in Noordoost voortkomend uit het grote tekort op de gemeentelijke VastgoedMonitor.
Een en ander heeft geresulteerd in een VO waarin het retentiegebied van Koningsoord meer naar het spoor is verlegd, meer woningen in het plan zijn opgenomen en tevens woningen geprojecteerd op particuliere gronden.

In het VO is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte (zie hoofdstuk 3) die een landschappelijke uitstraling krijgt. Dit vormt een stevig stedenbouwkundig raamwerk dat het mogelijk maakt veel vrijheid te bieden aan de woningen op de ruimte-voor-ruimte kavels.
In de volgende hoofdstukken wordt beschreven hoe er over de beeldkwaliteit van de verschillende kavels en de verschillende typen openbare ruimte wordt gedacht. De exacte beeldkwaliteitseisen zijn nog niet uitgekristalliseerd, het betreft in deze fase een wensbeeld.



Plangebied Oostkamer



Bijlage 1 Verkavelingsplan (mogelijk eindbeeld) Oostkamer A3 1:4000
augustus 2012



2. Woontypologie en beeldkwaliteit

2.1 Algemeen

Het verkavelingplan biedt de aanzet tot het realiseren van een veelheid aan woonvormen, die geïnspireerd zijn op in het landelijk gebied voorkomende woontypologieën. Langs het lint is - omdat het gebied wordt ontwikkeld als Ruimte-voor-ruimtelocatie - overwegend sprake van individuele kavels van ca 1000 m2. Eventueel zijn deze te combineren tot duo kavels waarbij familie/vrienden een samengesteld bouwvolume realiseren (bijv. afgeleid van de Brabantse “langgevelboerderij”).
Ook zijn hier woonwerkkavels mogelijk (wonen gecombineerd met praktijk of bedrijf aan huis). Hierbij wordt aangesloten op de bebouwingsregeling die gangbaar is in het buitengebied:

- Bij woonpercelen onder de 1000 m2 is 100 m2 aan bijgebouwen toegestaan.
- Bij woonpercelen van 1000 - 5000 m2 is 150 m2 aan bijgebouwen toegestaan.
- Bij woonpercelen boven de 5000 m2 wordt 200 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

Daarnaast is in het verkavelingplan plaats ingeruimd voor “landhuizen” (kleinschalig gestapeld wonen) en “boerderijkavels”, die geïnspireerd zijn op een boerenhof of boerenerf met een woonhuis omgeven door een aantal landbouwschuren. Hier kan worden gedacht aan het realiseren van ensembles van woningen op een gemeenschappelijk erf met groene zoom. Deze laatste categorie kavels biedt bij uitstek kansen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Ook kan hier worden gedacht aan bijzondere woon-/zorgconcepten (zoals beschermd wonen, seniorenwoningen e.d.).

Hieronder wordt een schatting gegeven van de te realiseren woningaantallen.

	Geschatte woningcapaciteit	Voorkeur doelgroep
Individuele kavels	107	Particulier Opdrachtgeverschap
boerderijkavels en buitenkavel (4)	8+8+7+4=27	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap / bijzondere doelgroepen
Landhuizen (2)	12+19 = 31*	CPO
Totaal	166	

* Hierboven is een indicatie gegeven van het maximaal aantal appartementen dat in de landhuizen kan worden gerealiseerd. Indien de bouw van appartementen marktechnisch niet haalbaar is kan ook worden uitgegaan van (2x3) grondgebonden woningen.

Toegestaan	Onder voorwaarden
 1 laag, bungalow	
 1 laag met kap	
 1 laag met hoge nok	
 2 lagen met kap	
 2 laagse gevel met kap	
 1 laag met samengesteld dak	

Bebouwing met 1 laag met of zonder kap

2.2 Beeldregie

Veel vrijheid op reguliere kavels

In de Oostkamer bepalen de bewoners doorgaans zelf hoe hun woning eruit komt te zien. Op de reguliere kavels is veel vrijheid om te bepalen hoe deze worden ingericht. Er is voldoende ruimte om ieders individuele wensen te kunnen vervullen. Dat komt mede voort uit het beleid 'Gereedschapskist Dorps Bouwen', dat benadrukt dat in en rondom Berkel-Enschot veel nieuwbouw moet plaatsvinden in particulier opdrachtgeverschap. Traditioneel bouwen is in de Oostkamer overigens niet per se nodig. Dit zal leiden tot een gevarieerd straatbeeld, met uiteraard de bomen in de straat, met een verspringende rooilijn, groene tuinen, verrassende en bijzondere woningen, of juist klassieke of ingetogen plekken. De combinatie van de gekozen stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de openbare ruimte, de dimensionering en de financieringscategorie van de kavels maakt dat beeldregie doorgaans achterwege kan blijven.

In feite zijn er voor deze kavels weinig regels, behalve dat de omgevingscommissie de woningen beoordeelt (de kavels vallen onder welstand niveau 2). Het is geenszins de bedoeling types of smaken tegen te houden, alles is welkom. In het buitengebied van Tilburg wordt doorgaans uitgegaan van 1 of 1,5 bouwlaag met kap (goothoogte 4 meter). Ook bungalows zijn mogelijk. Het ontbreken van een tweede volle bouwlaag hoeft niet tot beperkingen te leiden in de woninginhoud. Er zijn nauwelijks restricties voor de nokhoogte en samengestelde daken zijn zeer zeker mogelijk.
Daardoor kan ook op de tweede en zelfs derde bouwlaag het woonoppervlak en de inhoud geoptimaliseerd worden.

Als de woningen wat verder verwijderd liggen van de openbare weg (15 meter of meer) is twee bouwlagen met kan ook mogelijk, omdat dit weing gevolgen heeft voor het landelijke beeld.
Daarnaast kan ook de omgevingscommissie ontheffing verlenen op plaatsen waar 1 laag, of 1 laag met kap verplicht is. De woning ligt doorgaans op minstens 5 meter uit de perceelsgrens, verder is de indeling van het kavel geheel vrij. Alleen in een beperkt aantal situaties kunnen nadere eisen gelden. Dat kan om praktische redenen, bijvoorbeeld de ligging van een transportleiding, maar kan ook een enkele keer stedenbouwkundig of landschappelijk ingegeven zijn. Het heeft dan te maken met de situering aan een zijweg, aan een landschapselement, of bij een bestaande boom. In het bestemmingsplan wordt in de bouwregels opgenomen waar wat gebouwd kan worden.

Aandacht voor bijzondere plekken

Op sommige plekken is het de bedoeling juist wel enige regie op de beeldkwaliteit te nemen. Dat zijn bijvoorbeeld belangrijke plekken in de verkaveling die in een zichtlijn liggen, kavels met een afwijkend programma of met een bijzondere ligging nabij een landschapselement. In onderstaande paragrafen wordt aan de beeldregie op deze kavels nadere aandacht besteed. Gebruik is gemaakt van referentiebeelden die bedoeld zijn ter inspiratie.


Ehs compensatie Dan Bogerd
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
18

*** Zie nummer op de kaart**

2.3 Langs het lint

De eerste hoeve (1*)

Dit is de eerste woning van de Oostkamer aan de zijde van de Rauwbrakenweg. Deze woning ligt aan een kleine groene weide en tussen twee bosschages. De woning is de eerste die bezoekers en bewoners vanuit Tilburg tegenkomen en markeert vanaf de Rauwbrakenweg de entree tot de Oostkamer. Deze woning is belangrijk voor de beeldvorming in de Oostkamer. Gedacht wordt aan een pand met markante uitstraling, bij voorkeur 1 laag met een fors zadeldak, parallel aan de weg.



De Eerste Hoeve



Weideparkwoningen en Weilandwoningen



Rijwoningen aan het plein



De Eerste Hoeve

(Referentiebeelden ter inspiratie)

Weilandwoningen (2)
Deze kavels, 5 in aantal, liggen niet aan het doorgaande lint maar wel direct tegen het akkerland. Het uitzicht is hier: weilanden met solitaire bomen, en voorbij de spoorlijn het groene sportpark van Berkel-Enschot. Geadviseerd wordt de bebouwing zodanig op het kavel te plaatsen, dat één gevel direct relatie heeft met het omliggende akkerland.Als deze gevel transparant wordt uitgevoerd ontstaat een weids uitzicht over het open gebied.
Om de kavels te bereiken wordt voorzien in twee zijstraten. Deze lopen direct naast twee te handhaven (en te vergroten) sloten uit het onderliggende akkerland. Deze sloten en straten hebben een zichtrelatie met de sloten en wilgen in het Weidepark. De straten zijn hier smal, omdat het maar om 2 en 3 woningen gaat. Omdat ze langs de zijkanten van de diepe kavels lopen, is het belangrijk dat bij uitgifte voorwaarden worden gesteld aan de erfscheidingen langs de openbare weg. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een afscherming van gaaswerk met bijvoorbeeld klimop, met een hoogte van 2 meter.

Pleinwoningen (3)
Aan het grootste driehoekige groene dorpsplein is een rij van drie woningen geprojecteerd. Dit is de meest geschikte plek om de linten met vrijstaande woningen te onderbreken voor een verbijzondering. De referentie is ofwel een langgevelboerderij die gesplitst is, ofwel een klassieke rij van een bijzondere categorie, bijvoorbeeld vroeg 20e eeuwse arbeidershuizen. De bedoeling is dat de rij een uniform karakter heeft, maar wel onderlinge verschillen kunnen optreden.

Het betreft in ieder geval een laag met een kap, maar een kavel kan een topgevel hebben (het middelste pand bijvoorbeeld) waardoor het volume vergroot wordt. Een voorbeeld is te vinden in landgoed De Utrecht.



Boerderijkavels



Residentie



Laanwoningen



Residentie

(Referentiebeelden ter inspiratie)

Boerderijkavels (4)
Deze kavels bestaan uit een cluster met meerdere woningen en zijn met name geschikt voor groepen bewoners die collectief en landelijk willen wonen, het leent zich dus uitermate voor CPO. Het terrein heeft (deels) een gemeenschappelijk erf. De bebouwing staat verspreid over het kavel, als boerderijen met schuren op het erf.
Een groene omzoming, bijvoorbeeld in de vorm van bomen en houtwallen, versterkt het collectieve karakter van de bebouwing op het kavel.

Residentie (5)
Dit woningbouwcomplex ligt als een landhuis aan het eind van een oprijlaan. Aan een zijde heeft het relatie met het lint van de Oostkamer, aan de andere zijde kijkt het vrij uit over de landerijen in Zwaluwenbunders. Het heeft een nog statiger karakter dan het Landhuis, en is dan ook een laag hoger- drie lagen met een kap plus een basement zijn hier mogelijk, Het is ook denkbaar auto's te parkeren in een op een koetshuis of klassieke rijtuigpaardenstal lijkend bijgebouw.

Laanwoningen (6)
Deze woningen staan aan de oprijlaan naar de residentie. Ze moeten de statigheid en de herkenbaarheid van de oprijlaan verhogen. Hier wordt gedacht aan vrijstaande woningen in 2 lagen met een kap. De woningen kennen een strakke rooilijn.. Het beeld is dat van een traditioneel herenhuis.



Het Landhuis



Buitenkavel , gemeenschappelijke erf en groene zoom



Boswoningen

(Referentiebeelden ter inspiratie)

2.4 Het landgoed/ de overzijde van de beek

Ten westen van de beekzone ligt een gebied dat door zijn ligging te midden van boscomplexen een bijzonder karakter heeft. Vroeger liep hier de grens tussen Tilburg en Berkel-Enschot. Ook de inrichting van dit gebied, als landgoed, wordt afwijkend van de rest van de Oostkamer. Er is bewust gekozen hier geen reguliere verkaveling toe te passen.
Er zijn drie typen kavels te vinden, die onderling ook weer samenhang vertonen: Het landhuis, fraai gelegen op de kruising van de beek en een bomenlaantje, de boswoningen in de periferie van de Oostkamer en het buitenkavel, een wooncomplex voor 8 of 9 woningen.

Landhuis (7)
Het landhuis komt op de mooiste plek in de Oostkamer, op de kruising van het beekdal en een laantje met mooie bestaande eiken. In de directe omgeving zijn enkele boscomplexen, zodat de omgeving momenteel al een erg groen karakter heeft. Naar het zuiden kijkt dit landhuis uit over het Weidepark. Er kan een gebouw gerealiseerd worden in 2 bouwlagen plus een kap. Er is dan ruimte voor maximaal 12 wooneenheden in het gebouw. Er is wel de mogelijkheid voor een basement, zodat er ook auto's onder het gebouw gestald kunnen worden. Kasteel de Strijdhoef is een passend voorbeeld voor dit landhuis.

Boswoningen (8)
Tussen het landhuis en de bestaande boscomplexen is ruimte voor drie boswoningen (11). Het ensemble 'De Vier Winden' op landgoed de Utrecht is hier een goed voorbeeld van: Kleine repeterende woningen, in een bosrijke omgeving. Ze hebben 1 laag met een kap en staan haaks op de weg.
Het landhuis, de boswoningen en het toekomstige bomenlaantje moeten op voldoende afstand van de aanwezige waardevolle bomen worden gerealiseerd (minimaal 15 meter, tenzij door een boomeffectanalyse kan worden aangetoond dat met een kortere afstand kan worden volstaan).
Achter het landhuis komt een parkzone en een boszone, die samen als publieke tuin beschouwd kunnen worden.

Buitenkavel (9)
Daarachter, enigszins afzijdig van het noordelijke bomenlaantje, is weer wooncomplex het buitenkavel (9) gedacht, als extensie van het landgoed. Op dit kavel zijn verschillende mogelijkheden voor woningbouw waarbij wordt gedacht aan thematieken die met een landgoed in het bos te maken hebben, bijvoorbeeld woonschuren of tuinhuiswoningen.
Het terrein meet 4500 m2 en wordt in één keer ontwikkeld. Het is met name geschikt voor groepen bewoners die collectief en landelijk willen wonen, het leent zich dus uitermate voor CPO. Er is ruimte voor 8 of 9 woningen, bij voorkeur zonder of met een beperkte privébuitenruimte. De woningen liggen aan een gemeenschappelijk erf, dat ook kan worden gebruikt voor het keren van de vuilniswagen. Privéauto's mogen op het terrein worden geparkeerd, voor bezoekersparkeren moet ruimte aan de rand van het perceel worden ingericht. De woningen kunnen gerealiseerd worden in volumes van 1-3 woningen.
De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap (2 lagen is om ruimte te sparen in de buitenruimte). De woningen worden als één familie ontworpen. Samenhang in architectuur, kleur en/of materiaalgebruik.
De tussengelegen ruimte wordt ofwel geheel collectief gebruikt, of deels geprivatiseerd met voldoende mogelijkheden voor collectief gebruik, in de zin van speelplekken, paden, een groentetuin of een grasveld.
Voorbeelden van dergelijke inrichtingen vindt men in de boskamers van Almere Buiten of in Blaricum (De Meent). Een groene omzoming van het hele kavel is gewenst, bijvoorbeeld in de vorm van houtwallen of bomen, die het collectieve karakter versterken.



Hemeltjes Boerderijen



Boerderij kavels met groene zoom



Hemeltjes Boerderijen

(Referentiebeelden ter inspiratie)

2.5 Tussen de Kraan en de Hemeltjens (10&11)

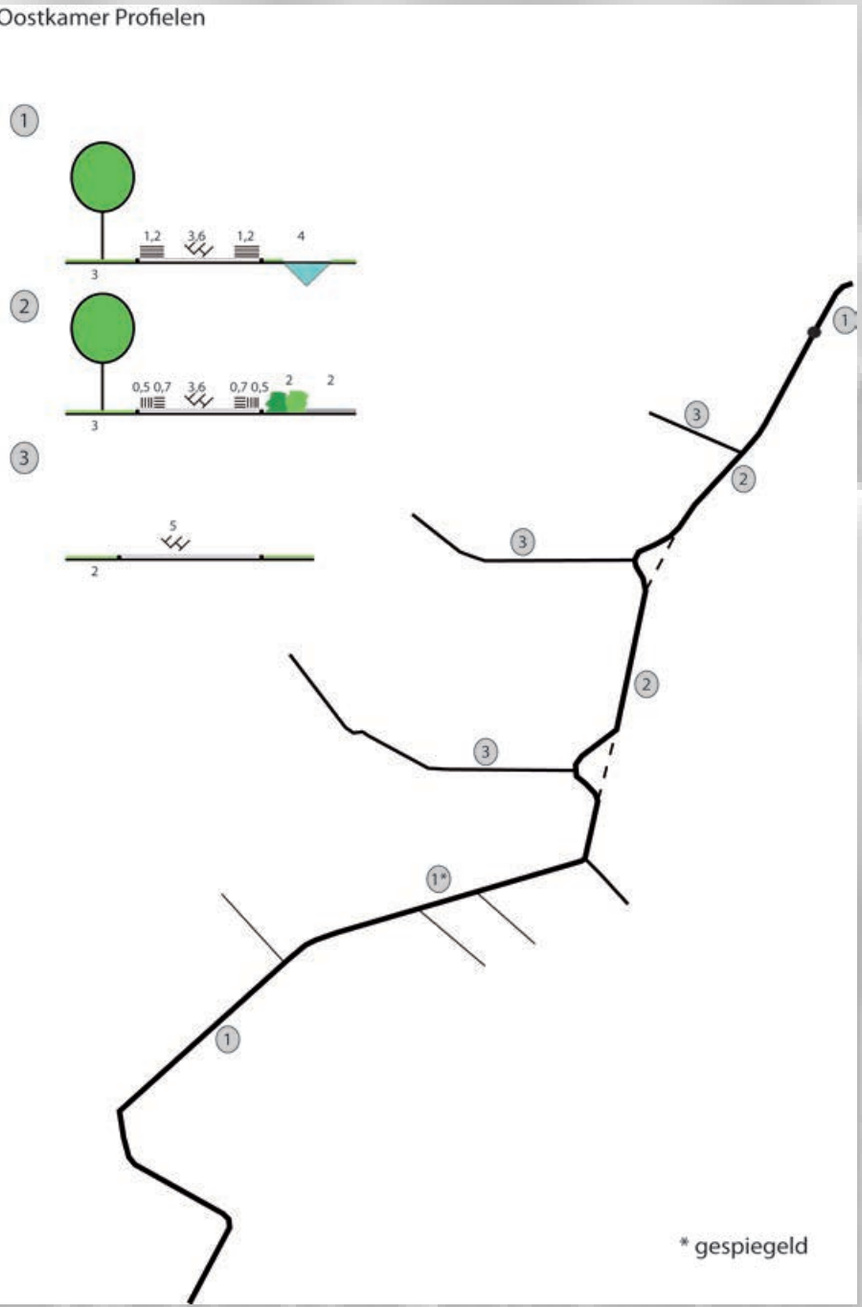
Ten oosten van de Kraan ligt een gebied met historische landwegen. In dit waardevolle gebied is niet gekozen voor het doorzetten van de lintbebouwing, maar wordt uitgegaam van een verkaveling met dwarspaden haaks op De Kraan en De Hemeltjens. De openbare ruimte is hier minimaal, met breedtes van 6 meter en rijwegen van 4 meter. Op deze manier worden acht kavels ontsloten,. De woningen op deze kavels moeten het uiterlijk krijgen van een ensemble van langgevelboerderijen. Zo ontstaat een herkenbaar en op zichzelf staand buurtje dat geen concurrentie aangaat met de bestaande linten of de Oostkamer zelf. Gerefereerd kan worden aan de langgevelboerderij aan de Heuvelstraat 10 of, daartegenover, Udenhoutse weg 3.
Meer zuidelijk langs de Kraan (11) is weer plaats voor individuele kavels, met doorzichten/doorsteken naar het achterliggende weidegebied, dat als hobbyzone kan worden ingericht, of zijn argrarische functie kan behouden.

2.6 Groen op de kavels

Er wordt veel vrijheid gegeven aan de inrichting van de particuliere kavels. Door de aanwezigheid van veel groen in de openbare ruimte is het niet nodig erfscheidingen voor te schrijven. Dat geldt ook voor de achterkant, die vaak aan landerijen grenst. Her is aan de bewoners zelf om te bepalen in welke mate zij het uitzicht open willen houden, en hoe groen dat is. De ervaring leert dat tuinmuren eigenlijk nooit voorkomen in het buitengebied. Alleen op de boerderijkavels en op het buitenkavel wordt uitgegaan van een groene kraag, bijvoorbeeld in de vorm van bomen en houtwallen, die het collectieve karakter van de bebouwing op het kavel . versterkt

Er zijn enkele bestaande bomen of boomrijen die na uitgifte op particuliere kavels komen te liggen. Dit groen dient wel beschermd te worden middels bedingen, Dat geldt ook voor enkele landschapselementen in het plan die vooraf op de kavels worden ontworpen: het dijkje en de hagen bij de Weilandwoningen. Ook over het in stand houden van het groen op de hobbyruimtes dienen afspraken te worden gemaakt.

Oostkamer Profielen





De openbare ruimte

De openbare ruimte is het meest kenmerkende onderdeel van de Oostkamer. In de visievorming is gekozen voor het beeld van een Brabants lint, vanwege de landschappelijke mogelijkheden in dit gebied, en om een veelheid aan soorten woningen te kunnen herbergen. De inrichting van het lint zorgt voor een bepaalde continuïteit in de Oostkamer. Echter, ook dit lint kent verschillende fragmenten en zijwegen. Het grootste onderscheid is in het deel zonder sloot (de kern - zie profiel 2) en dat met sloot (profielen 1 en 1*). Vervolgens zijn er op de splitsingen diverse groene driehoekige weitjes (kenmerkend voor brabantse lintbebouwing) die opzettelijk elk een ander karakter en inrichting hebben. Dwars op het lint zijn diverse lijnvormige landschapselementen, die een zichtlijn volgen, een route herbergen of gewoon even een doorkijkje tussen de woningen bieden. In de Oostkamer is sprake van inheemse beplanting, die in de regio veel voorkomt. Hieronder een overzicht van de landschapselementen in Oostkamer.

3.1 Het lint en de pleintjes

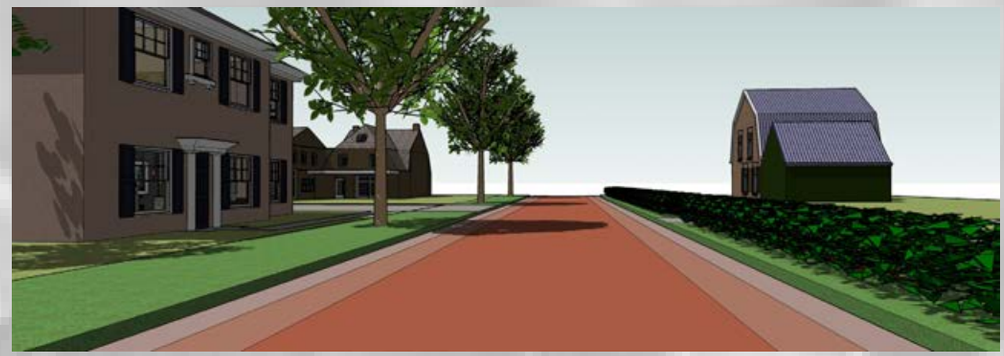
Verharding

Het lint Oostkamer krijgt in het profiel van 13 meter breedte, een rijbaan uit klinkerverharding met een breedte van 6 meter. Het lint zal worden ingericht als 30 km gebied. Daarbij zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van snelheidremmende maatregelen die passen in het landelijk gebied. Zoals wel vaker voorkomt bij oude landwegen is de rijbaan visueel geleed (zie de profieltekeningen). In het midden komt een smalle rijloper (breedte 3.60 meter) met donkerkleurige klinkerverharding in keperverband. Aan weerszijden komen stroken van 1.20 meter uit het zelfde materiaal, maar dan in halfsteensverband. Deze stroken zijn tevens fietsstrook; incidenteel kunnen automobilisten hierop uitwijken.

Verwacht wordt dat van deze visueel versmalling/geleding een snelheidsremmende werking heeft op het autoverkeer.
Daarnaast wordt aan andere snelheidsremmende maatregelen gedacht , zoals de vormgeving van de bruggetjes en het verleggen van de rijbaan bij de driehoekige pleintjes.

De rijbaan wordt bol aangelegd, de afwatering gaat naar de sloot of naar de bermen.
Kabels en leidingen hebben een zone in de berm tussen de rijbaan en de sloot, en onder het voetpad.
De zijstraten en stegen worden met dezelfde soort klinkers bestraat.









Profiel lint (zuid- en noordzijde)

Profiel lint (midden)

Bomen in het lint
Op het traject met de sloot (profiel 1) is er een strakke eenzijdige bomenrij. Deze bomen zijn bij voorkeur eiken. De plantafstand is 12 meter. Een aandachtspunt is de afwatering van de weg in de berm. Bij voorkeur komt er een geul tussen de rijbaan en de bomen, om ze bij regenval te beschermen tegen overtollig water.
In het traject zonder sloot (profiel 2), met meer bebouwing, staan meer verschillende soorten bomen, en minder strak in het gelid. Hier kan gekozen worden voor populieren, iepen, haagbeuken en eiken.
In de zijstraten komen geen straatbomen. De profielen zijn hier smaller en de voortuinen moeten hier hun werk doen. Aan de overzijde van de beek gaan deze wegen verder als bestaande lanen met mooie bomen.
Rondom de oprijlaan komen 2 rijen prunussen.

Aan de overzijde van het lint, richting De Kraan en retentievijver, kan gewerkt worden met berkenlanen. Op de pleintjes zijn grotere exemplaren mogelijk, zoals een grote rode beuk, lindes of paardenkastanjes.

Sloot
De sloot in het lint ligt in een zone van 4 meter breed, en is zelf 1 meter breed. Er is 2x1,5 over voor bermgras. In een van deze bermen is ruimte voor een uitgebreide kabels- en leidingen strook. De kavels aan deze zijde zijn ontsloten via een duiker, met inritverharding.

Hagen en bermen
Daar waar langs het lint de sloot ontbreekt is ruimte voor een haag. Hier is in de Oostkamer meer sprake van een tweezijdige bebouwing, waardoor een iets dorpser karakter gewenst is. Er is gekozen voor een smalle haag aan de rijbaanzijde, bijvoorbeeld beuk, met daarachter aan de voetpadzijde een plantvak met afwisselend struikroos, hypericum, hortensia, potentilla of spirea. Af en toe is er een opgaande kernheester mogelijk zoals kornoelje, krent of vlinderstruik. De algemene hoogte is circa 0,6-0,7 meter.

Ook op de pleintjes komen (doorgaans geschoren) hagen. Deze hebben dezelfde hoogtes en soorten als langs het lint.

De bermen van de wegen en de vier driehoekige pleintjes aan het lint en de zone rondom de oprijlaan worden ingezaaid met een nader te bepalen maairegime. Daar waar bomen in de berm staan, zal het gras een ander uiterlijk krijgen, met wellicht meer mos, of plekken met alleen maar zand en wortels.



Hobbyzone



Weidepark



Beekdalzone



Hobbyzone



Weide noordzijde



Retentiegebied Koningsoord

(Referentiebeelden ter inspiratie)

3.2 De weides

Deze gebieden moeten in principe ingezaaid worden met een snelgroeiende grassoort die geschikt is om dieren te laten grazen.

Hobbyzone (12)
Deze zones worden, zolang ze niet verpacht worden aan geïnteresseerde bewoners, ingezaaid met bloemrijk weidegras en her en der van bomen voorzien. Indien ze verpacht worden, is het mogelijk de zones te omheinen, of op te delen met houten hekwerken, schapengaas, weipalen met prikkeldraad, wilgentenen of een andere landelijke methode. De hoogte hiervan is niet meer dan 1,20 meter, tenzij grenzend aan een achter- of zijerf.

Weidepark (13)
In het midden van Oostkamer ligt een stuk agrarisch land met twee sloten. Dit stuk grond is erg laaggelegen en van nature vaak drassig. Er staan knotwilgen, en tussen het gras groeit vaak mos of kruiden. Er is besloten een groot deel van deze weide in stand te houden. Eromheen komen woningen die op dit weidepark uitkijken. Het is dus feite niets meer dan de huidige situatie, het voormalige drassige akkerland. Om het te kunnen gebruiken als park, wordt er een route in aangelegd. Dat is bij voorkeur een schelpenpad, met een vierkante vorm, en weinig aansluitingen. Het Weidepark hoeft niet heel intensief gebruikt te worden. Ter verrijking kunnen er bijvoorbeeld enkele rotsblokken of boomstammen ingelegd worden, waarop kan worden gespeeld. Ook toepassing van kunst is mogelijk.

Weide Noordzijde (14)
Het meest noordelijke driehoekige pleintje, daar waar het lint aantakt op De Kraan, wordt landelijk ingericht als weide. Er komen sloten omheen te liggen, passend bij de structuren aan de landweggetjes meer noordwaarts. Te midden van deze sloten een kleine weide, met een poel en enkele mooie bomen, passend bij het beeld langs de landweggetjes meer noordwaarts. Te midden van deze sloten ligt een kleine weide, met een poel en enkele mooie bomen,
waar met een omheining ook mogelijk enkele geiten of schapen op kunnen grazen.

3.3 De beekdalzone (15)
De bestaande waterloop wordt waar mogelijk verbreed of gemeanderd (dit in overleg met het Waterschap, vanwege de retentie van hemelwater uit het woongebied).
De beekdalzone die zo ontstaat vormt de groene tegenhanger van het lint Oostkamer. De zone begint bij het Weidepark en loopt door tot aan het Riddershofpad. De zone is 600 meter lang en 15-30 meter breed. Het is geen ecologische zone in strikte zin, maar heeft wel de bedoeling een natuurlijke leefomgeving en migratiegebied te worden voor flora en fauna. Er zal een rijke diversiteit aan bomen komen, afgewisseld met struiken, bosschages, kruidenveldjes en natte plekken. Een gedeelte achter het Landgoed is 60 meter breed.
Hier kan gedacht worden aan een openbare tuin passend bij het Landgoed, of wellicht een wat ontoegankelijker gebied met een moeras met bramen en frambozen, Uiteraard komt er een wandelpad langs de beek voor recreatief gebruik.

In dit VO is er nog geen inrichtingsvoorstel gedaan voor dit park, omdat de vormgeving mede afhankelijk is van de afwatering van de woningen en de verharding in het plangebied.

3.4 Retentiegebied Koningoord (16)
Deze locatie zal worden ingericht als retentiegebied voor de nieuwe wijk Koningsoord aan de overzijde van het spoor.
Benodigd is een netto retentieoppervlak van ca 1 ha, dat zal worden aangelegd als een verlaagd kom, begroeid als ruig grasland op ca. 0,6 meter beneden maaiveld. Het is belangrijk dat het gebied een inrichting met landschappelijke meerwaarde krijgt. In het gebied worden boomsoorten aangeplant die vanwege de retentiefunctie goed tegen natte voeten moeten kunnen: elsen, wilgen en populieren. Een deel van de bomen wordt op een talud haaks op De Kraan aangeplant. Rondom de verlaging komt een recreatief pad, dat op verschillende punten aansluit op de omgeving.
Omdat het gebied zelf niet voldoende geschikt is voor de infiltratie van regenwater moet rekening worden gehouden met de afvoer van het overtollige regenwater in de richting van het beekdal. Hiervoor is het nodig een watergang aan te leggen met een insteek van 7 meter en een schouwpad van 4 meter.



De dijk



Bosplantsoen



Stegen en paden



Bosplantsoen

(Referentiebeelden ter inspiratie)

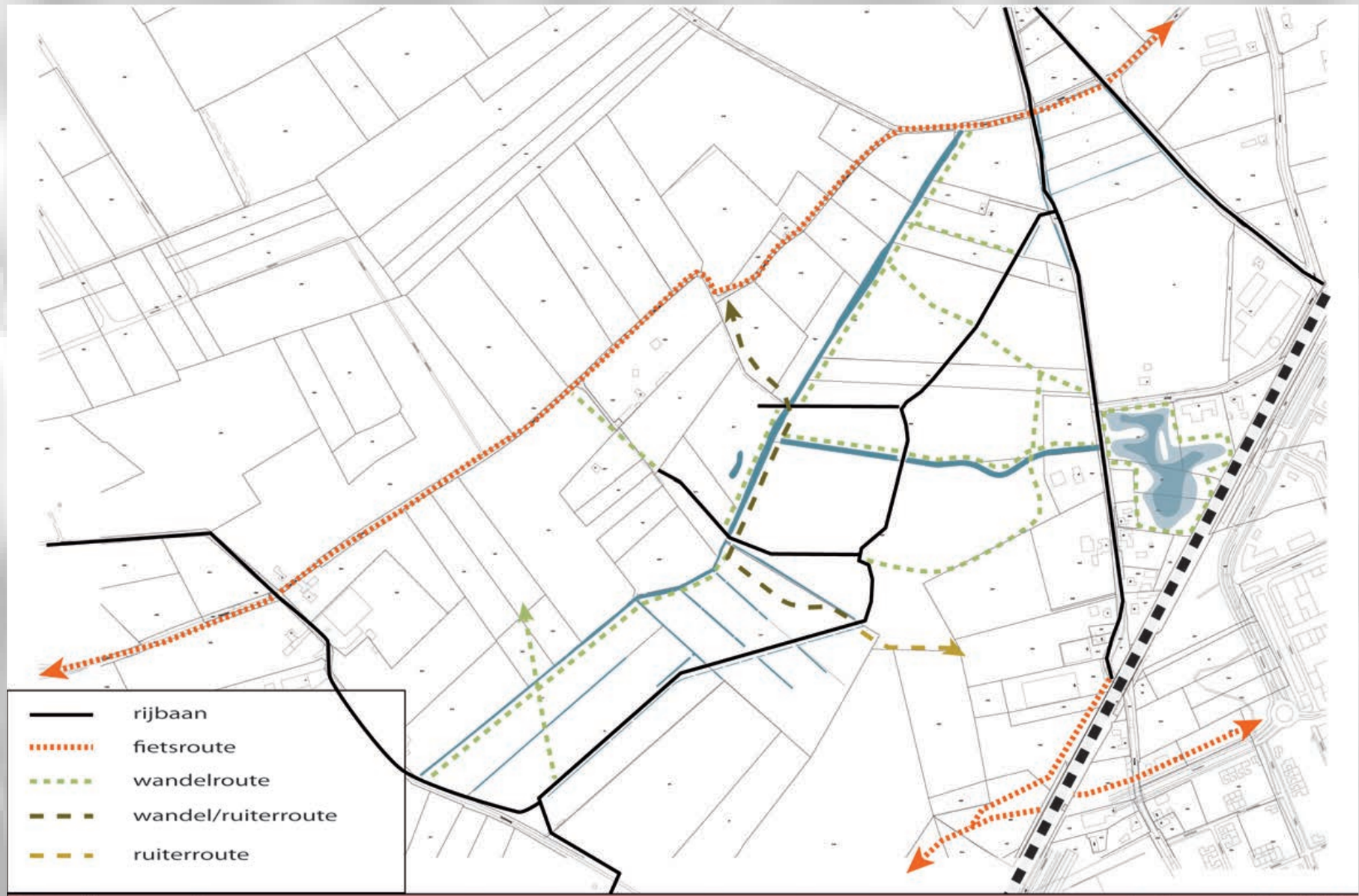
3.5 Overig

De dijk (17)
In het zuiden van het plangebied wordt een dijk van 1 meter hoog aangelegd op de kavels 61, 59 en 58. Deze wordt beplant met gras en een aantal bosschages. Talud en beplanting vormen samen een houtwal. Hiermee worden twee doelen bereikt. Enerzijds is het een landschappelijke afbakening van het meest zuidelijke deel van het lint en dat van het gebied met de Weilandwoningen. De breedte is 6 meter, het is daarmee een fysieke afscheiding tussen twee plandelen. Daarnaast is de dijk een visuele afscherming vanaf het zuiden naar de woningen. Er is hier een lange zijtuin, waardoor er behoefte is aan enige natuurlijke afscherming. Om toch relatie te leggen tussen de kavels en de weilanden, zijn er open gaten in de houtwal. De dijk komt op private grond te liggen. Ze mag niet bebouwd worden, maar het geeft op kavelniveau wel aardige mogelijkheden, zoals een verhoogd vlonderterras of een speelbosje voor kinderen.

De bosplantsoenen (18)
Op de zuidelijke kop van de Oostkamer, grenzend aan het EHS gebied bij de Rauwbrakenweg, komen twee bosplantsoenen van samen 2100 m2.
Deze worden met gemengd bossen beplant, zoals berken, essen, eiken, krenten, vlieren.
Bosplantsoen wordt ook aangeplant op de dijk (zie: De dijk).

Stegen en paden
In het hele plan komen soms korte of wat langere stegen voor. Die zijn meestal bedoeld om hobbyzones of achter het lint gelegen woningen te ontsluiten. Het is alleen nodig hier een smalle rijbaan met aan weerszijden een grasberm aan te leggen. Indien de laatste woning is bereikt, kan de rijbaan verdwijnen of als zandpad verder. Een enkele keer is er ruimte om een haag aan te planten aan de zijkant van het profiel.

Overige paden worden uitgevoerd als schelpenpad, met breedtes van gemiddeld 1,20 meter.



Routes, langzaam verkeer

Oostkamer A3 1:4000

Routes langzaam verkeer

Bijgaande kaart geeft een overzicht van het toekomstige netwerk van langzaam verkeer routes in het gebied.
In het verkavelingsplan wordt rekening gehouden met de aanleg van nieuwe fiets en wandelpaden die aansluiten op de infrastructuur in het omliggende gebied.
Het Riddershofpad is nu al een belangrijke fietsroute, beperkt toegankelijk voor autoverkeer naar de hier gelegen woningen. Waar nodig (langs het nieuwe lint en langs de Rauwbrakenweg) komen fietsstroken of vrijliggende fietspaden.
In het verkavelingsplan wordt ook rekening gehouden met de aanleg van een ruiterpad (x) met een profiel van zand met 2.00 meter breedte. Gestreefd wordt naar een route die in de toekomst manege De Kraan verbindt met het Centrale Landschap ten westen van het Riddershofpad.





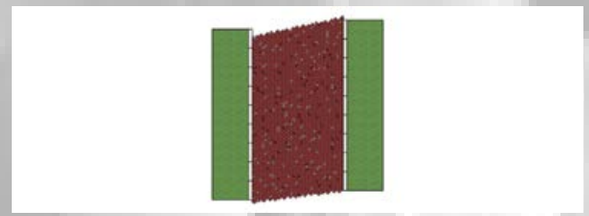




Profiel Zuidzijde



Profiel Midden



Profiel Zijwegen



Profiel Zijwegen



Profiel Zijwegen

Tot Slot

Er is de afgelopen jaren hard gewerkt aan de plannen voor Oostkamer. Het VO Oostkamer is een nadere uitwerking van de visie. Er zijn meerdere ruimtelijke onderzoeken verricht waarvan de resultaten zijn meegenomen bij het opstellen van het VO.
Het VO Oostkamer is een uitstekende basis voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het bestuur is voorstander van ruime bouwregels in het bestemmingsplan zodat voorkomen wordt dat voor kleine afwijkingen of wijzigingen een binnenplanse ontheffing of ander soort bestemmingsplanwijzigingen moeten plaatsvinden.
In 2012/2013 zal de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. De provincie kan in samenwerking met het bureau Ruimte voor Ruimte een fasering vaststellen en het plangebied bouwrijp maken waarna de eerste kavels bebouwd kunnen worden. Oostkamer zal een landelijke sfeer uitstralen waar prettig gewoond kan worden.

VO Oostkamer

Afdeling Ruimte
augustus 2012

