



**Stedenbouwkundige onderbouwing
'Woningbouwlocatie Oosterstreek'**



Versie: 00
Datum: 22 december 2010

Projectnummer 217418

**Stedenbouwkundige onderbouwing
'Woningbouwlocatie Oosterstreek'**

22 december 2010

Oranjewoud

Tolhuisweg 57
8443 DV
Heerenveen

Postbus 24
8440 AA
Heerenveen





Inhoud

	blz.
Inleiding	5
Huidige situatie	7
Het plan	11



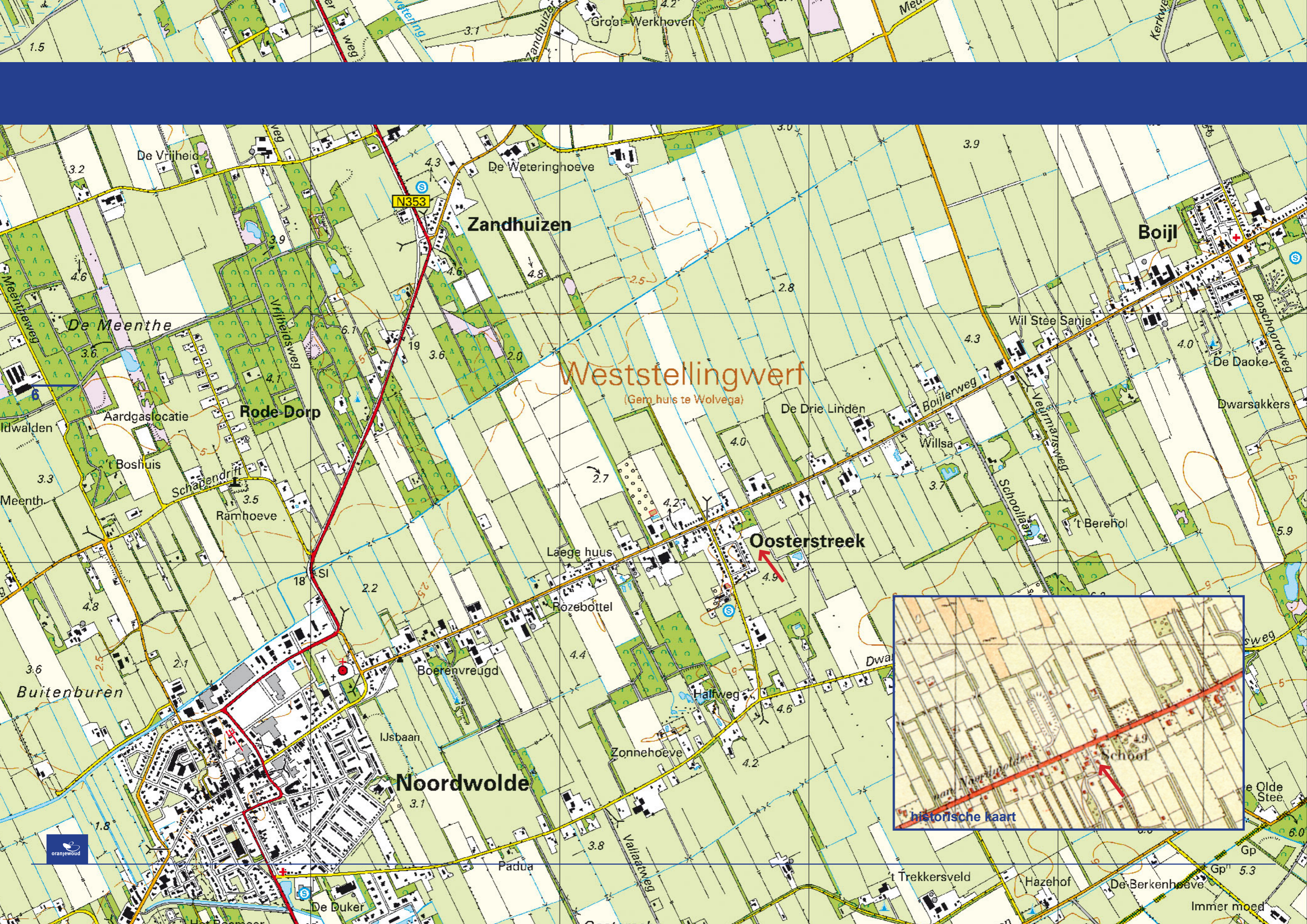
4

Boomstructuur langs de Oosterstreek/Boijlerweg

Inleiding

De uitbreiding van Oosterstreek, die in deze stedenbouwkundige onderbouwing is opgenomen is ontstaan vanuit de woningbehoefte in de omgeving. De 'Stichting Fonds Dorpsbelang Oosterstreek' (SFDO) heeft in overleg met de Woningstichting Weststellingwerf een plan gemaakt voor de woningbouwuitbreiding aan het Hooltpad in Oosterstreek. Deze benaderwijze sluit goed aan bij het terughoudende woningbouwbeleid voor kleine kernen zoals in het Streekplan van de provincie is opgenomen, waarbij gesteld wordt dat uitbreiding alleen mogelijk is wanneer er een reële woningvraag uit het gebied zelf is voortgekomen. Het dorpsbelang (SFDO) wil graag een kleinschalige uitbreiding realiseren, in de 1e fase is ruimte voor 12 woningen met de mogelijkheid om in de toekomst verder uit te breiden (fase 2).





Weststellingwerf

(Gem. huis te Wolvega)

Oosterstreek



Huidige situatie

Het omringende landschap

Karakteristiek voor het omringende landschap van Oosterstreek is de rechtlijnige verkavelingstructuur. Deze structuur is zichtbaar in het landschap door een patroon van parallelle sloten en bijbehorende houtsingels. Naast houtsingels zijn kleine bospercelen kenmerkend voor het gebied, ze dragen bij aan een besloten, lommerrijk landschap.

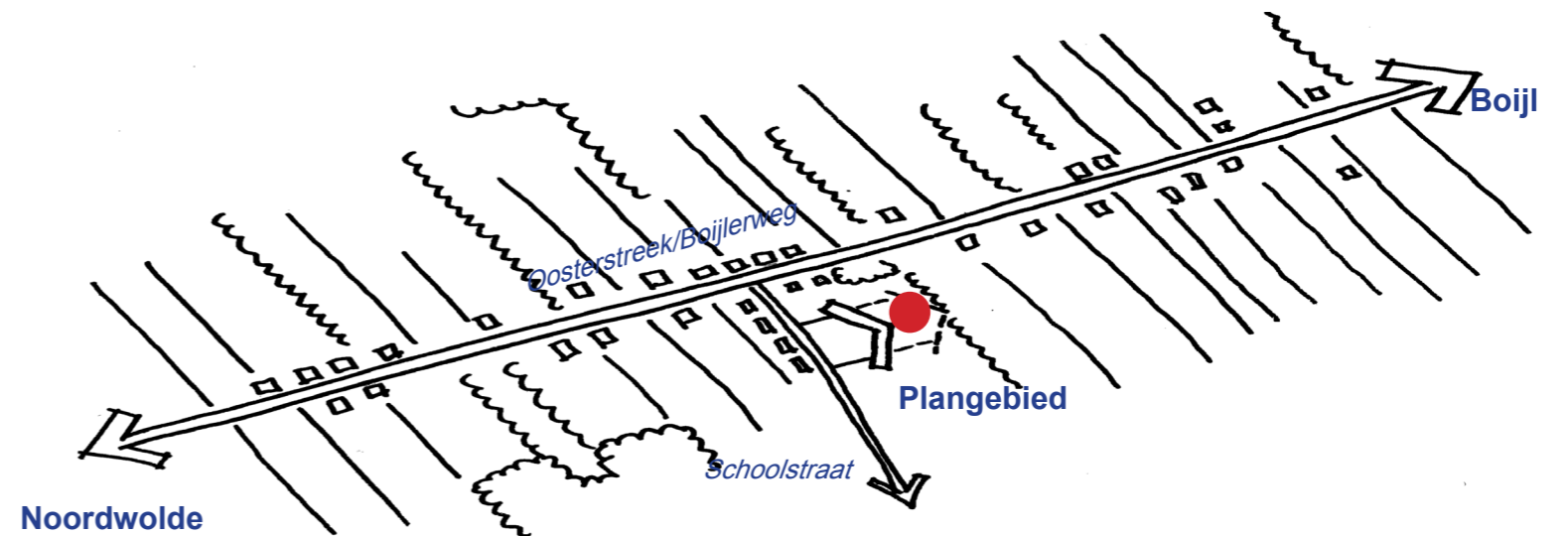
De bebouwing

Oosterstreek is een streekdorp gelegen tussen de kernen Noordwolde en Boijl. Het dorp wordt gekarakteriseerd door de (vrijstaande) lintbebouwing langs de Oosterstreek en Boijlerweg met veel doorkijkjes naar het buitengebied. Door de jaren heen is de aansluiting op de Schoolstraat de plek waar de bebouwing zich heeft geconcentreerd. De eerste uitbreiding van het dorp heeft ook langs de Schoolstraat plaatsgevonden. Verdere uitbreiding van Oosterstreek heeft plaatsgevonden aan de oostzijde van de Schoolstraat, aan het Stienpad.

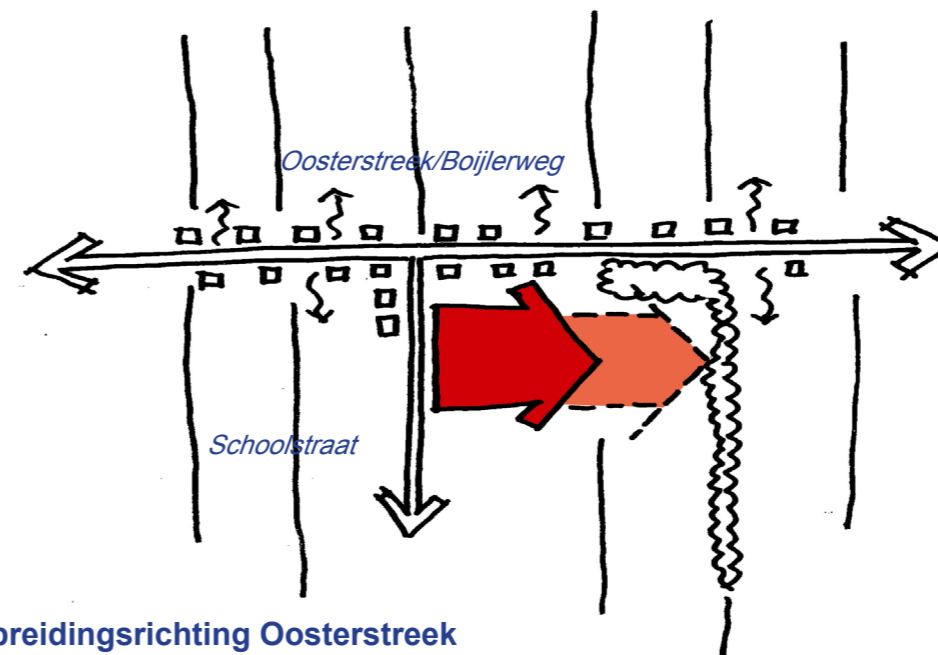
Het plangebied

Oosterstreek is omgeven door agrarisch gebied, ook het plangebied van de 'Woningbouwlocatie Oosterstreek' ligt binnen een agrarische bestemming. Tijdens een herziening van het structuurplan is met de provincie overeengekomen dat uitbreiding buiten de contour van de bestemming 'Woongebied' mogelijk moet zijn. Doordat er op het plangebied een 'wijzigingsbevoegdheid' van kracht is, is het mogelijk om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied'.

Het plangebied wordt begrensd door het Hooltpad met een viertal nieuwbouwwoningen, de achterkanten van de uitbreiding aan het Stienpad, het open landschap en een zware groenstructuur in de vorm van een houtsingel.



structuur omringende landschap



uitbreidingsrichting Oosterstreek



Nieuwbouw aan Hooltpad



Achterkanten nieuwbouw



Het plan

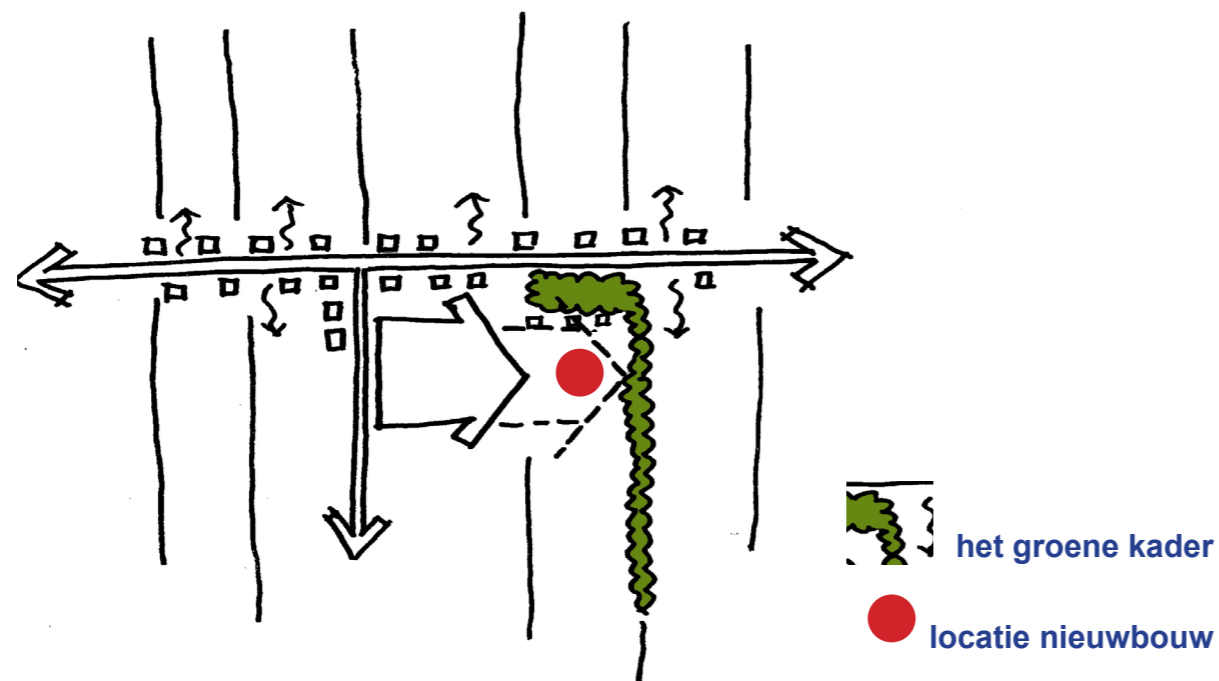
Aansluiten op het omliggende landschap

De kracht van het plan voor de nieuwe 'Woningbouwlocatie Oosterstreek' is dat het gebruik maakt van het landschappelijke kader. Het bosje tussen de Boijlerweg en het Hooltpad vormt samen met de bestaande houtsingel een groen kader voor de nieuwbouwlocatie (en de reeds aanwezige woningen aan het Hooltpad). Dit zorgt ervoor dat de totale uitbreiding van Oosterstreek, ten oosten van de Schoolstraat als gebied een landschappelijke beëindiging krijgt.

Aan de zuidzijde van het plan ligt het open landschap. Het plangebied wordt hiervan alleen fysiek gescheiden door een sloot. Voor de sloten aan de oosten- en westzijde zijn twee scenario's denkbaar:

A: De sloten worden verbreedt, versterken hiermee de rechtlijnige patronen in het landschap en zorgt voor de benodigde watercompensatie binnen het plangebied. Het uitgeven van grond tot deze langsegelegen sloten heeft als gevolg dat bewoners het onderhoud voor eigen rekening moeten nemen.

B: De sloten worden gedempt de zorg voor de waterloop is zo niet meer de



verantwoordelijkheid van de bewoner. De gedempte locatie aan de oostzijde wordt voorzien van een achterpad zodat onderhoud aan de houtsingel op een goede wijze kan plaatsvinden. Instandhouding van deze houtsingel geeft het plangebied landschappelijke kwaliteiten. De watercompensatie voor dit gebied moet elders binnen het peilvlak plaatsvinden.

Aansluiten op bestaande woongebied

De woningen en de inrichting van de openbare ruimte moeten een eenheid vormen met de omgeving. Deze bestaande omgeving vormt het palet aan materialen en straatmeubilair waaruit gekozen wordt bij de definitieve invulling van het gebied.

In het nieuwe plan zijn 12 kavels opgenomen, voorzien van een vrijstaande of twee-onder-een-kap woning. De diversiteit aan type woningen en de situering van huurwoningen tussen koopwoningen zorgen voor een gevarieerd beeld en een plezierige en leefbare buurt.

Langs de weg wordt aan één zijde een verharde strook opgenomen ten behoeve van parkeren. Een groene uitstraling in de straat wordt verkregen door de scheiding tussen particulieren tuinen en de openbare ruimte te voorzien van een haag. De verbreding in de weg aan het uiteinde van fase 1 wordt voorzien van een plantvak met een grote boom. Er kan voor worden gekozen om deze boom pas aan te leggen wanneer fase 2 is gerealiseerd, hierdoor blijft er ten tijde van de 'doodlopende' situatie voldoende manoeuvreerruimte voor voertuigen en wordt de kans op beschadiging van het groen door bouwverkeer uitgesloten.



samenhang tussen oud en nieuw



bestaande houtsingel behouden en optioneel te verbreden sloot



optioneel te verbreden bestaande sloot



aansluiten op huidig materiaalgebruik en meubilair openbare ruimte