

Kwaliteit

De wijk dient qua kwaliteit een regionale woonwijk te zijn die een bijdrage levert aan de regionale functie van Hardenberg. Een woonwijk die ook een bijdrage levert aan de groei van het aantal inwoners van Hardenberg. Het is de bedoeling dat fase II een woonwijk wordt die in kwaliteit kan wedijveren met woonwijken elders en die dientengevolge attractief zal zijn voor de plaatselijke woningzoekenden.

De stedenbouwkundige opzet en dit voorkeursmodel, deze structuurvisie, zijn gericht op het waarmaken van deze ambitie.

Voor de nadere invulling door middel van inrichtingsplannen en vooral ook bouwplannen wordt de instelling van een kwaliteitsteam voorgestaan. Een team, onder leiding van de stadsarchitect, dat betrokken wordt bij de plannen c.q. alle plannen toetst, alvorens de trajecten van formele besluitvorming in gang worden gezet. Het kwaliteitsteam wordt ook ingezet met betrekking tot de naamgeving van gebieden, straten etc. Dit omdat naamgeving veelal de afsluiting is van het vormgevingsproces.

Sociale duurzaamheid

De stedenbouwkundige opzet met in het bijzonder de hoogten zal leiden tot buurten met een eigen identiteit. Buurten die bewoners veiligheid, sfeer en geborgenheid zullen geven. Buurten waar mensen iets met elkaar hebben, buurten die zich aldus tot hechte samenlevingen zullen ontwikkelen met een sterke sociale duurzaamheid. De organische vormgeving en vooral de naar verwachting daaruit voortkomende nadere inrichting van de gebieden en de mogelijkheden tot grote verscheidenheid in de woningbouw, sfeer en uitstraling zullen daar een grote bijdrage in leveren.

Voor wat betreft het gebied van De Velden wordt een grote mate van sociale duurzaamheid ook mogelijk geacht, maar om dat te bewerkstelligen is wel extra aandacht nodig.

Duurzaamheid, energie en CO2

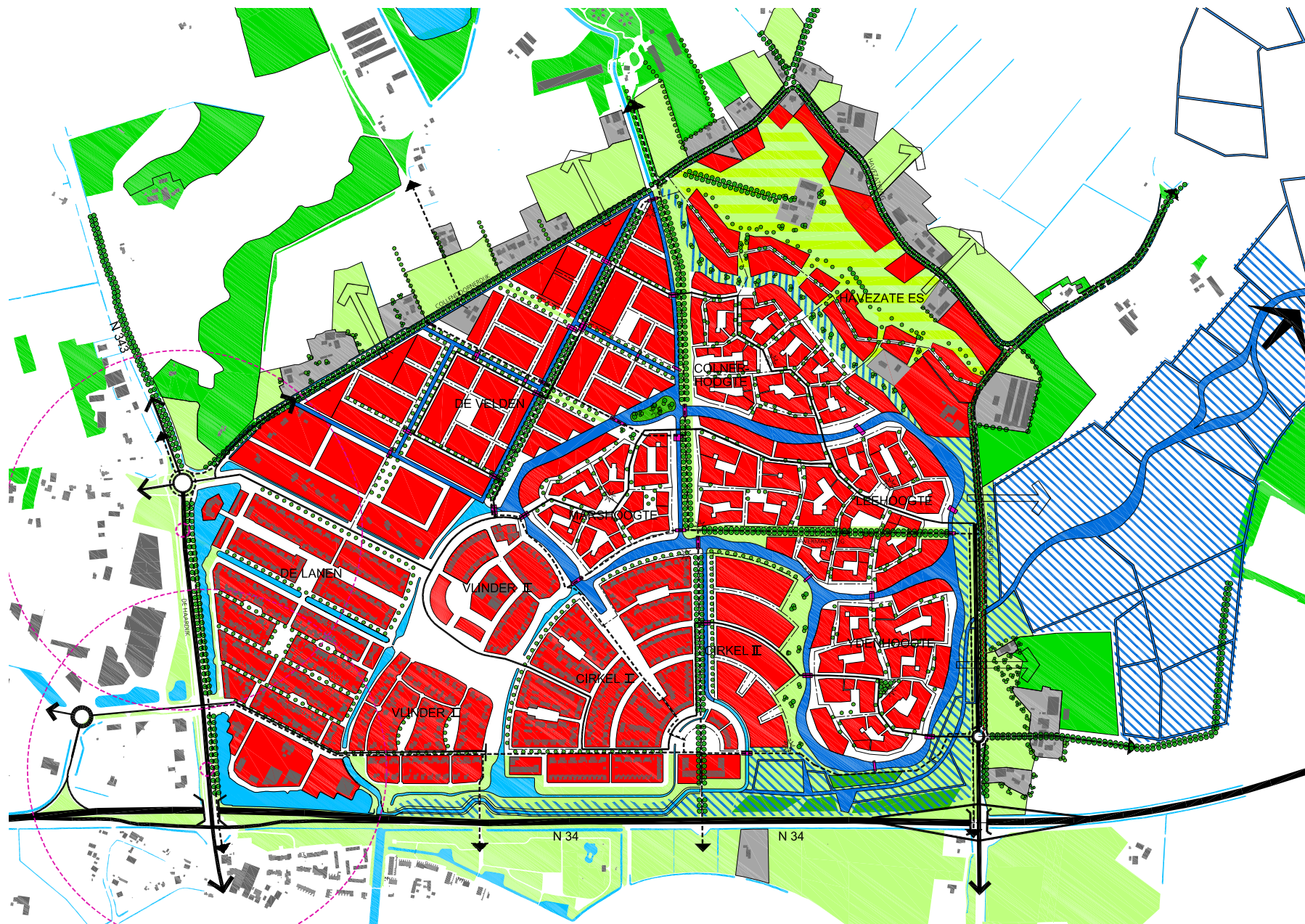
De gemeente Hardenberg is één van de gemeenten die met het Rijk een overeenkomst hebben gesloten over het terugdringen van de CO2-belasting. Naast aandacht voor het autogebruik en het daarbij stimuleren van het langzaam verkeer wordt aandacht geschonken aan beperking van het gebruik van fossiele brandstoffen. Het gebruik van duurzame energie wordt bevorderd. Per deelgebied, opgenomen in een bestemmingsplan, zal een taakstelling worden geformuleerd en per buurt of per bouwproject zal aandacht worden geschonken aan mogelijkheden van voorbeeldprojecten (pilots) en experimenten. Klimaatneutraal is de ambitie. Voor wat betreft het beperken van het autogebruik, onveilige verkeerssituaties, etc. wordt ten behoeve van de inrichting, de invulling van de wijk een studie verricht.

Kunst

Beeldende kunst krijgt een essentiële plek toebedeeld. Dit als uiting van kwaliteit in vele betekenissen. Uiting die de leefbaarheid en levendigheid bevordert, karakter en identiteit vorm geeft en sfeer creëert (waardoor mensen zich hechten). Daarnaast zal de beeldende kunst ook als toonbeeld zichtbaar zijn, uiting geven aan kwaliteit en dus ook bekendheid.

Kunst zal een onlosmakelijk bestanddeel zijn van de wijk en haar buurten. De ambitie is om kunst en cultuur door middel van structurele zichtbare ingrepen te integreren in de openbare ruimte. 'Meebouwen met de architectuur' geeft kunst (en kwaliteit) ook mogelijkheden tot uitingsvormen. Met deze uitingen van kunst zal de woonwijk worden opgenomen in de internationale kunstroute 'Kunstwegen'.





Denkrichting verkavelingsplan

VERKLARING

- | | |
|--|--|
|  WOONGEBIED |  WATER BESTAAND |
|  KWALITEITSACCENT |  WATER NIEUW |
|  BESTAANDE BEBOUV |  RETENTIEBEKKEN |
|  GROEN |  AUTO ONTSLUITING |
|  BOS |  LANGZAAM VERKEERSONTSLUITING |
|  BOMEN |  OV HALTE |
|  WEIDEGEBIED |  KUNSTWERKEN |
|  RETENTIEGEBIED |  STADSRANDZONE |



Waarom dit hoofdstuk?

De Structuurvisie Marslanden fase II is in hoofdstuk 4 beschreven. Met die planbeschrijving had dit boekwerk kunnen worden afgesloten. Het denkproces gaat echter verder; de gemeente en de overige betrokkenen in het planproces hebben ideeën over de inrichting van fase II, in al haar diversiteit, en over de te realiseren woonkwaliteit. Ook over de woontypologieën is al nagedacht: de aard van de woonmilieus en de woningtypen. Deze ideeën zijn weergegeven en geïllustreerd in dit hoofdstuk 5.

De inhoud van dit hoofdstuk is een toevoeging, een verdiepingsslag van de structuurvisie. Het hoofdstuk bevat denklijnen waarlangs de verdere vormgeving van de woonwijk bij voorkeur dient te verlopen. Aldus ook de titel 'Denklijnen' van dit hoofdstuk.

De verkaveling van het woongebied, de inrichting en de architectuur zullen worden vormgegeven bij de verdere uitwerking van de structuurvisie, in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige verkavelingsplannen en architectuurontwerpen. De inhoud van dit hoofdstuk vormt daartoe de richting, de inspiratiebron.

Het landschap als lesboek

Marslanden is een woonwijk die zich voegt in het landschap, dat historisch is gevormd; een woonwijk met een zodanige vormgeving dat de karakteristieke landschapselementen worden behouden of nog versterkt. Het landschap is in de woonwijk Marslanden de inspiratiebron bij uitstek voor de vormgeving van de wijk als geheel en voor de diverse woonmilieus erbinnen.

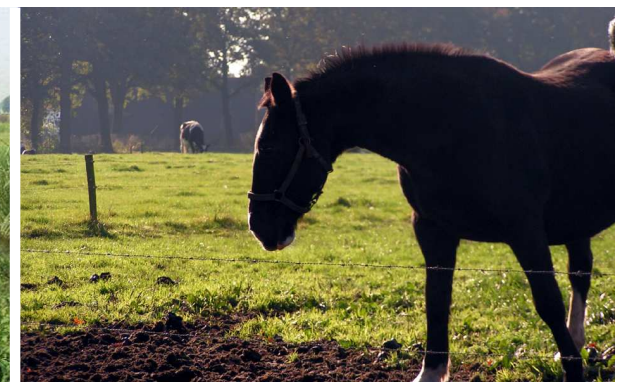
Het landschap van Marslanden laat zich lezen als een spannend boek. Deze afleesbaarheid wordt voortgezet in het stedenbouwkundig ontwerp. Het spannende van de landschappelijke situatie komt voort uit de wisselwerking tussen de natuurlijke gegevens en de wijze van menselijke occupatie. Die wisselwerking heeft geresulteerd in drie landschappelijke hoofdvormen: de rivier, de laagten en het dekzandplateau.

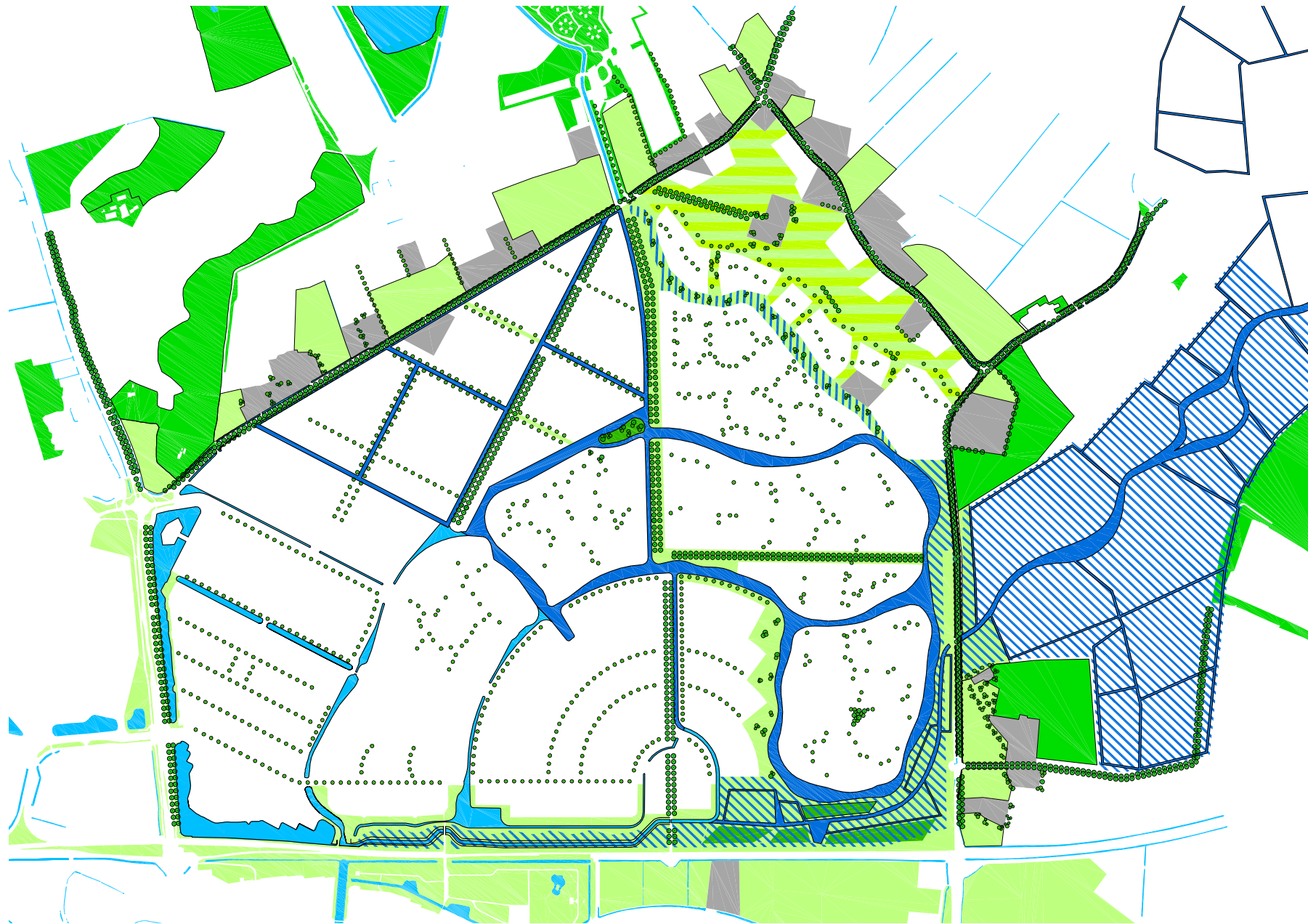
De rivier biedt met zijn uiterwaarden, met de dijken erlangs, een voortdurende afwisseling in beeld en levert een confrontatie op met de grotere schaal van het omgevende landschap.

De laagten vormen de weidse openheid van het rivierenlandschap; een openheid die wordt geaccentueerd door de lange lijnen van bomenrijen, die de loop van de wegen en de ligging van de boerenerven aangeven.

Het dekzandplateau van Overijssel vormt met zijn hoger gelegen essen, met de nederzettingen langs de lagere randen daarvan, met zijn bomengroepen en waterlopen, een intiem en besloten landschap met steeds verrassende doorkijken, als een Arcadië dat zich als vanzelfsprekend leent voor bewoning.

Dit Arcadische landschap op de hogere zandgronden leent zich bij uitstek voor de ontwikkeling van een gespreid suburbaan woonmodel. Het landschap wordt daartoe gemodelleerd door middel van het versterken van de niveauverschillen en het omgeven van de hogere delen door slingerende watergangen van verschillende breedten en met oevers waarop nederzettingen kunnen worden gesitueerd.





Raamwerk



Het landschappelijk raamwerk

Marslanden is in zijn geheel gevat in een landschappelijk raamwerk. De randen zijn divers van karakter en in hun diversiteit vormen ze een inspiratiebron voor het ontwerp van de woonwijk. Door het oppakken van de randen in het ontwerp wordt Marslanden als geheel in het grotere verband van het landschap ingepast. Een effect dat nog wordt versterkt door ook binnen de woonwijk randen tot stand te brengen, zoals ook het authentieke agrarisch landschap is opgebouwd uit een systeem van randen langs akkers en boerenerven.

Collendoornerdijk

De Collendoornerdijk is één zo'n rand. Deze dijk snijdt door het landschap als een historische ontginningsbasis. Deze dijk vormt de scheidslijn tussen twee landschappen. Aan de kant van Marslanden strekt zich een slagenlandschap uit, bestaande uit lange rechte percelen die tot diep in het laaggelegen rivierenlandschap doorlopen. Aan de overzijde van de dijk is het landschap intiemer, meer besloten en neemt trekken aan van het coulissenlandschap, opgebouwd uit rechthoekige akkers, kamptongingen die door houtwallen en bomerijen zijn omgeven.

De agrarische verkavelingsrichtingen zijn aan de beide zijden van de Collendoornerdijk verschillend; de dijk vormt de as waarlangs de verdraaiing van verkavelingsrichting plaatsvindt.

In de huidige situatie liggen de boerderijen aan deze dijk, aan de kant van Marslanden, in driehoekig gevormde erven met afgrenzende erfbepanting, ritmisch na elkaar langs de dijk. In het ontwerp voor Marslanden is dat gegeven opgepakt en doorgezet, om de bebouwingsrand aan deze kant vorm te geven. De bestaande boerenerven langs deze zijde van de dijk zijn gespaard gebleven in de verkaveling en hebben een gelijke driehoekige vorm gekregen. Op die manier wordt de rand van Marslanden langs de Collendoornerdijk vormgegeven als een ritmiek van driehoekige

terreinen, van ongeveer gelijke grootte, elk door beplanting omgeven. Elk terrein vormt één bouwkaavel, voor reeds bestaande of nieuwe woonbebouwing.

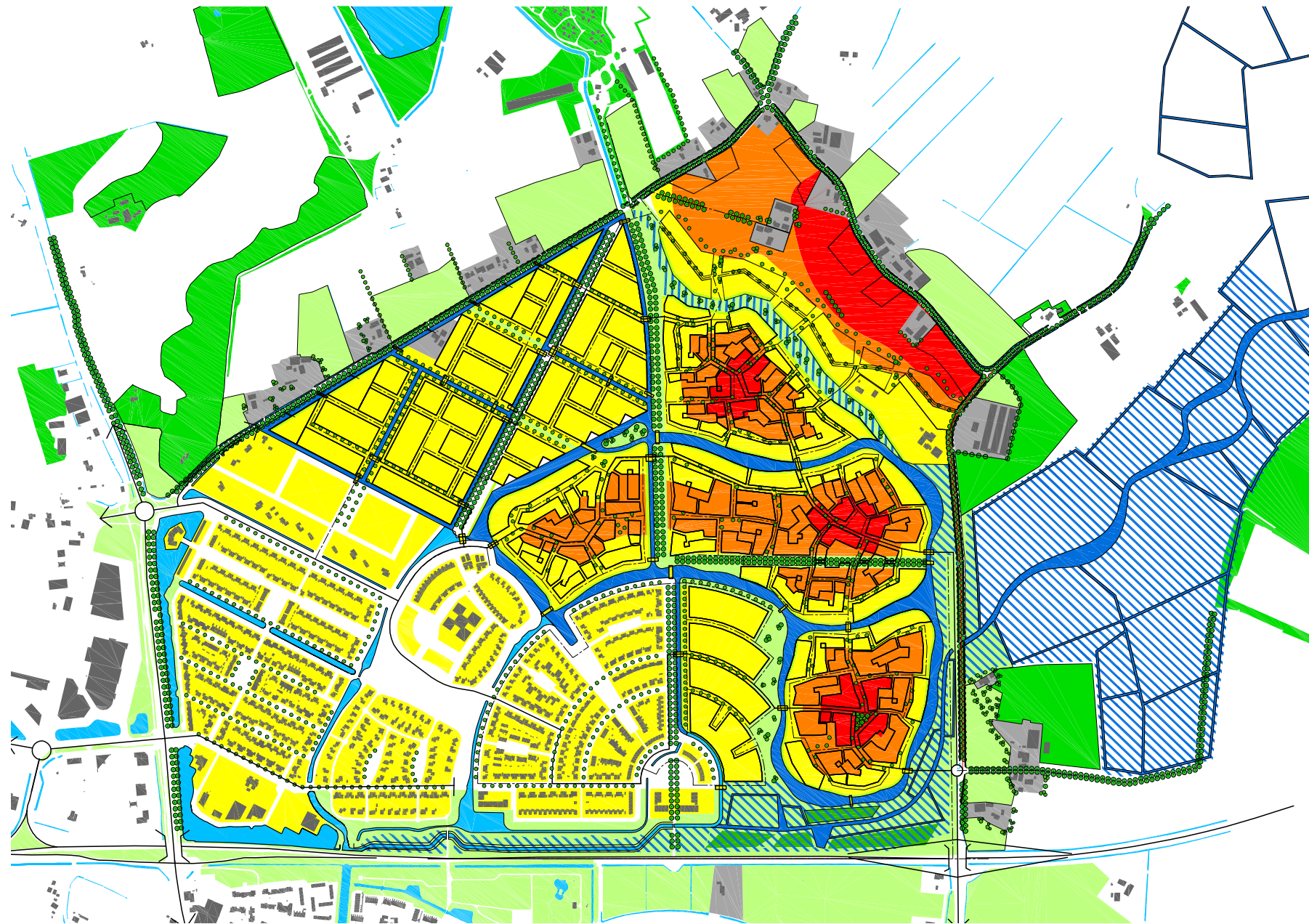
In de huidige situatie worden doorzichten over het gebied waar Marslanden verrijst gegarandeerd door de open ruimten tussen de boerenerven. In de nieuwe situatie worden bestaande langgestrekte sloten en overige kavelgrenzen in de stedenbouwkundige verkaveling uitgespaard, zodat via deze historische, te handhaven lijnen doorzichten tot diep in het nieuwe woongebied vanaf de dijk mogelijk blijven.

De rand aan de overkant van de dijk hoort niet bij het woongebied Marslanden sec, maar bepaalt wel mede de sfeer van de bebouwingsrand. In die zin behoort die rand ook tot het plangebied.

In de huidige situatie wordt deze rand gekenmerkt door op enige afstand van de dijk in het land gelegen, verspreide boerderijen met daartussen diepe doorzichten het landschap in. Het is van belang om deze verspreide groepen van bebouwing (met haar eigen karakteristieke vormgeving) en doorzichten vanaf de dijk op het landschap te handhaven, om een goede inpassing van nieuwe, beperkt aanvullende en vervangende bouw (c.q. bestemming) en in het bijzonder van Marslanden in het landschap blijvend te verzekeren en het betreffende gebied (de historische weg met haar omgeving) optimaal tot zijn recht te laten komen.

De vormgeving en de kwaliteiten van deze bebouwingsrand en de functie daarin van de Collendoornerdijk vergt een herprofilering van de dijk. De ontsluitende functie (vooral voor agrarisch verkeer) van de dijk blijft daarbij bestaan.





Reliëf

VERKLARING
PEILMATEN

- 10,00 METER
- 9,25 METER
- 8,50 METER
- 6,95 METER
- VARIABEL



De es



Historische foto 'handmade landscape'

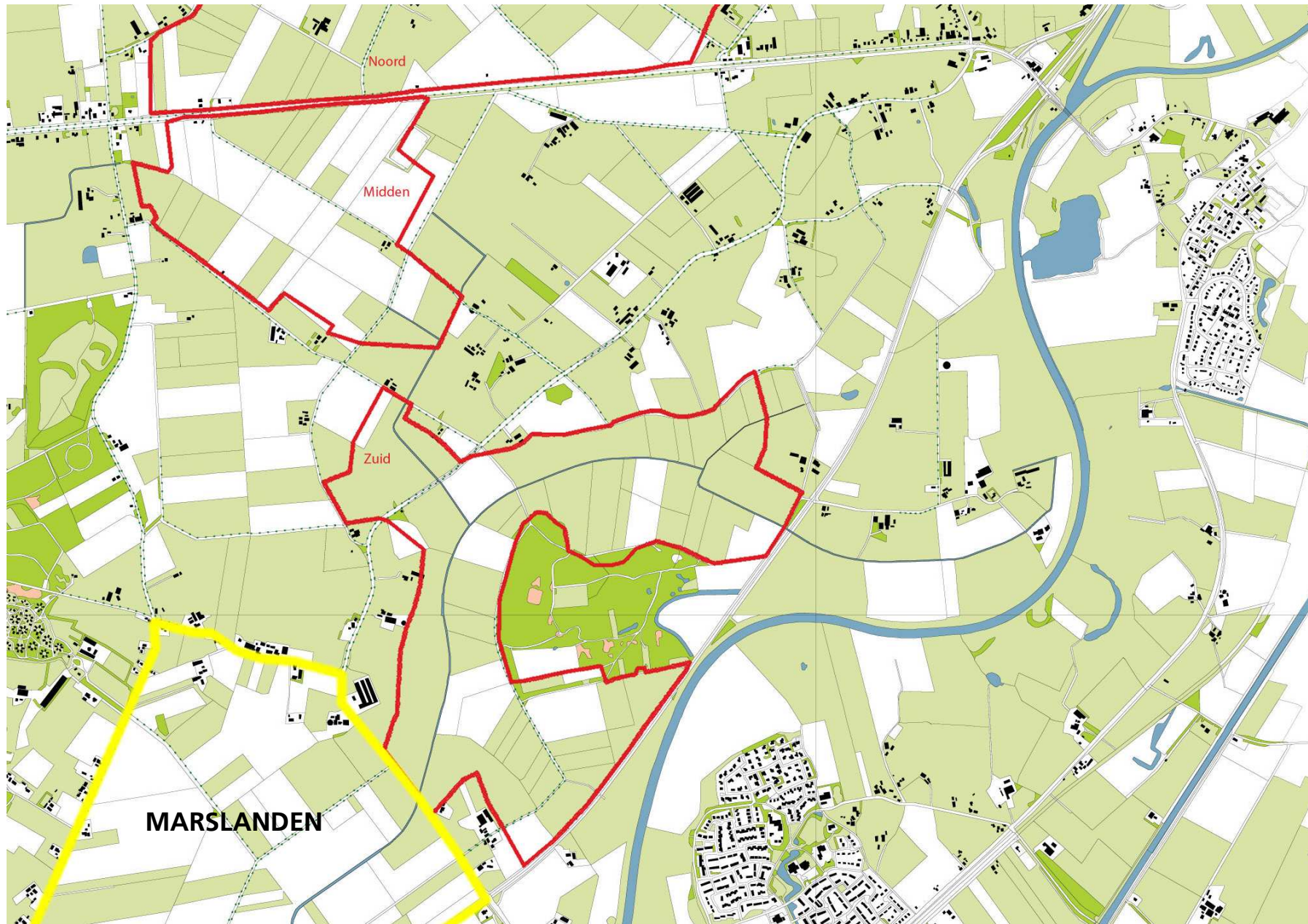
De oostelijke rand van Marslanden wordt gevormd door de es, die in het woongebied is opgenomen als Havezate Es. In de oorspronkelijke landschappelijke situatie is een es een glooiend terrein, als bouwland of weiland in gebruik. Langs de lager gelegen randen, in de luwte van de es, liggen de boerenerven. De es zelf is onbebouwd en de wegen lopen er omheen. In het stedenbouwkundig plan is de Havezate Es uitgewerkt als een glooiend open groengebied, met aan de lagere randen bebouwing in clusters als enclaves. De bestaande bebouwing in die randen is in die clusters ingepast. De bebouwingsclusters zijn door karakteristieke beplanting, lage meidoornhagen afgewisseld met singels van onder meer elzen en meidoorn omgeven. De es zelf is met uitzondering de plek waar vroeger de havezate heeft gestaan, onbebouwd en zou kunnen dienen als grasland, met dierenweiden.

Aan de overkant van de weg langs de es zijn de clusters bebouwing eveneens te handhaven, zonder dat tussen die bebouwing nieuwe, eigenstandige bouwvolumes verrijzen. Deze buitenrand van Marslanden dient zijn bestaand open landschappelijk karakter te behouden. Op die manier blijven ook langs deze oostelijke rand de bestaande doorzichten richting Collendoorn in stand (en het landschappelijke bebouwingskarakter gehandhaafd) en daarmee de logische inbedding van Marslanden in het grotere geheel van het dekzandlandschap.

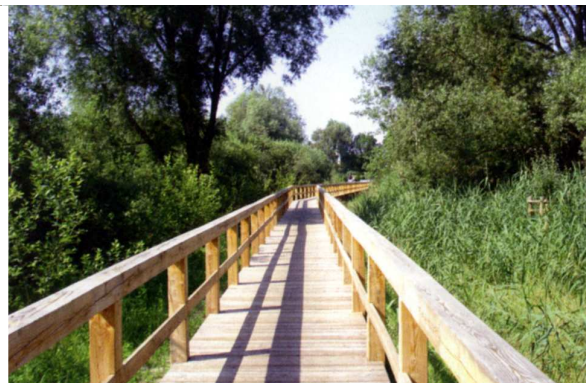
Het waardevolle landschapselement van de havezate, thans niet meer dan een huisplaats, moet goed tot zijn recht komen en daarmee van betekenis kunnen zijn voor het gehele gebied. Tevens wordt hierdoor het archeologisch waardevol gebied beschermd. Wellicht dat de havezate eens wordt teruggebouwd.

De zuidoostelijke hoek van deze rand, de overzijde van de Eugeboersdijk, maakt onderdeel uit van de Es. De bebouwing wordt naar het daarachter gelegen gebied ingepast met voor het gebied kenmerkende bosschages. Hier ligt met een sterk landschappelijk reliëf de overgang naar het rivierenlandschap. Dit reliëf wordt waar mogelijk versterkt en geaccentueerd. In dit plan is deze zone aangegeven als retentiegebied met de nieuwe Molengoot of wellicht het herstelde riviertje de Lee als drager.





Lokatie water retentie gebieden



Retentiegebied Molengoot

De oude watergang met haar omgeving is de inspiratiebron voor het beoogde landschap. Het water dient als drager van een weids landschap dat fungeert als retentiebekken en stadsrandzone. Dit landschap zal bestaan uit percelen die afwisselend nat en droog zullen zijn, afhankelijk van de wateraanvoer. Het ruimtelijk beeld zal door de variaties in waterberging een wisselend karakter dragen.

In dit plan is dit gebied geen onbegrensde vlakte, maar wordt ruimtelijk vastgezet door afscherpende houtwallen, bomen en bosschages. Aan de kant van Marslanden zijn het de bomen en bosschages die op een aantal punten bestaande grootschalige agrarische gebouwencomplexen in de rand van Marslanden afgrenzen. Deze bosschages laten daarbij 'vensters' open in deze rand, waardoor het groen in deze rand als een intermediair werkt tussen de woonwijk en het overloopgebied aan de Molengoot. Aan de overzijde van dit retentiegebied strekt zich het Englandsche Bosch uit. Het retentiegebied is door deze bosgebieden aan weerszijden in de breedterichting duidelijk begrensd. In de lengterichting verliest zich het retentiegebied in het rivierenlandschap dat als een weidse vlakte doorloopt.

De greppels en sloten die in de richting van de Molengoot lopen worden verruimd en hier en daar worden aan de Molengoot grenzende percelen verlaagd. Stroomafwaarts komt een 'stop', waarmee de waterafvoer kan worden gereguleerd. Periodiek zal het dal van de Molengoot deels onder water staan en door de ritmiek in te inunderen vlakken zal een afwisselend beeld van natte en droge percelen tot stand worden gebracht.

Daarmee zal er een lager landschap ontstaan en met het accentueren van de hoogten en de Es, het sterkere landschappelijke reliëf van vroeger worden teruggebracht.

De groep boerenhoeves op de historische hoogte 't Holt, een kenmerkende groepering van losse bebouwing midden tussen imposante eiken, zal als bebouwingsvlak worden gehandhaafd. Eén van de oorspronkelijke hoeves op de hoogte was in het verleden havezate 't Hogeholt. Wellicht kan in de toekomst het gebied zijn havezate terugkrijgen en daarmee ook de uitstraling van het gebied worden vergroot.

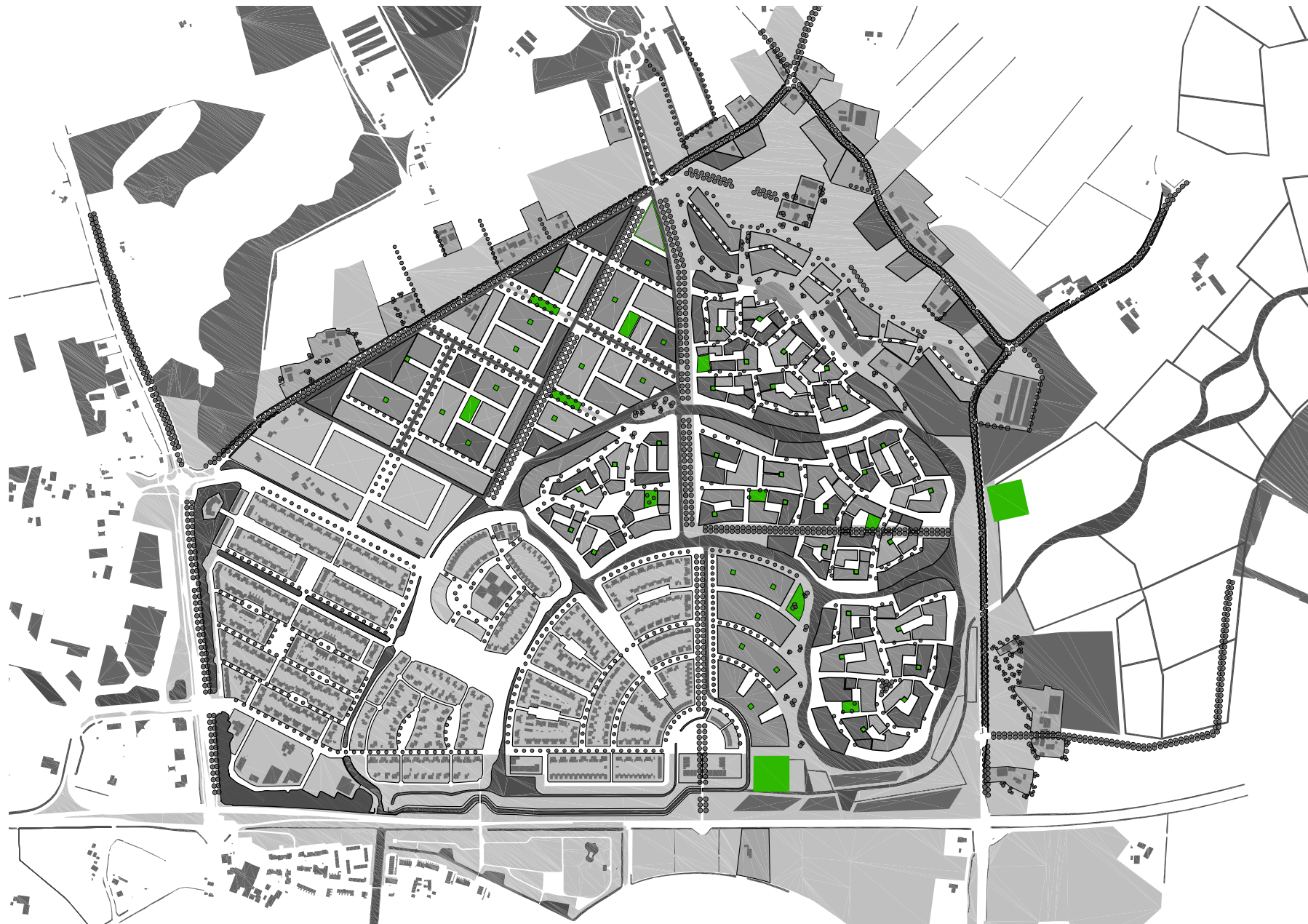
Marspark en akoestisch landschap

Het retentiegebied met de Molengoot gaat richting Marslanden over in een parkachtig landschap, het Marspark. Dit Marspark strekt zich uit langs een deel van de oostelijke en langs de zuidelijke rand van Marslanden. Aan de zuidkant ligt het park tussen het woongebied en de N34 in en krijgt daar een technisch karakter, een akoestisch landschap. Het Marspark is zowel retentiegebied als geluidswering en is gezien beide functies opgebouwd uit deels hoge en deels lage terreinen en geluidswallen. Het park kent een diversiteit aan maaiveldpeilen. Het park is opgebouwd uit terreinen die delen van het jaar onder water kunnen staan, gedurende langere of kortere tijd. De waterstand varieert van terrein tot terrein. Sommige percelen blijven droog, andere zullen drassig kunnen worden of geheel blank staan, tot bepaalde diepten. Het Marspark wordt pas bij veel waterafvoer (deels) onder water gezet.

In dit retentiegebied, ten oosten van de Eugenboersdijk en in het akoestisch landschap, zijn grootschalige speelvoorzieningen (bijvoorbeeld trapveldjes) gedacht.

De kruisingen van de wegen in en langs Marslanden met de N34, zoals van de Eugenboersdijk, zullen zorgvuldig worden vormgegeven.





Speelvoorzieningen op buurt-, blok- en wijkniveau



Groensysteem

Het omringende landschap loopt het plangebied in door het doorzetten van aanwezige boom- en waterstructuren. Aansluitend op het verschil in stedenbouwkundige opzet krijgen de diverse delen van Marslanden een verschillend groen karakter.

De straatbomen in De Velden staan rationeel in rijen. Binnen de vlakken in de rationele verkaveling met zijn rechte lanen worden groenelementen aangebracht met een natuurlijk karakter.

Alle hoogten worden ten aanzien van het groensysteem als één gebied beschouwd. Om dit beeld te versterken wordt elke hoogte omrand met een singel. Op de randen van de hoogten, de oevers van de singels komt lage struikvormige beplanting. Zo is het altijd mogelijk om vanuit de hoogten het water van de singels te zien. Vanaf die lagere randen loopt het maaiveld op naar het hoogste punt van de hoogte. Iedere hoogte krijgt op dat hoogste punt een pleinruimte met bomen. Op de hoogten zelf staan de bomen willekeurig verspreid. De groenelementen van de hoogten zullen in de inrichting een zekere rationaliteit uitstralen.

Hoogten met een plattelandsuitstraling hebben vanzelfsprekend ook een groene uitstraling, door de ruime kavels met hagen, maar ook door bijvoorbeeld weggetjes met robuuste hagen c.q. groene bermen.

Tussen De Velden en de hoogten ligt de Plaggemarsweg. Langs deze weg worden de bestaande bomenrijen verdubbeld. Zo zal van noord naar zuid langs de Plaggemarsweg, een belangrijke verkeersroute, een brede bomenlaan lopen.

Speelvoorzieningen

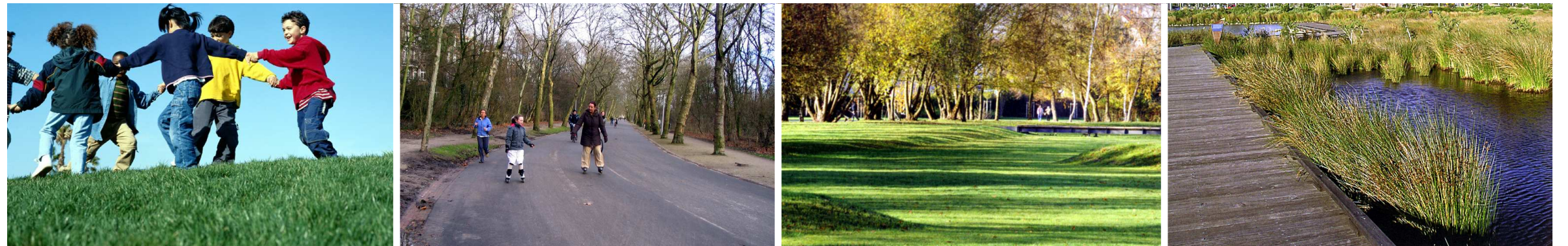
In de groene randen van Marslanden zullen speelvoorzieningen een plaats krijgen. Dit kunnen trapveldjes zijn, zoals in de rand van het retentiegebied en in het akoestisch landschap, en ook kleinere, avontuurlijke speelplekken die verspreid liggen in de bebouwde randen. Door een groene aankleding van die plekken, wordt bijgedragen aan het tot stand brengen van een goede landschappelijke inpassing van Marslanden.

Recreatieve routes

In de groene randen van de wijk en haar omgeving worden recreatieve routes aangelegd die het bewegen van mensen zullen stimuleren. De wijk biedt daarbij kwaliteiten op onder meer de terreinen van natuur, landschap en kunst, op grond waarvan die routes onderdelen zullen gaan vormen van provinciale en internationale recreatieve en toeristische routes. Te denken valt aan onder andere het Pieterpad, het Vechtdalpad, Kunstwegen en het provinciale Fietsnetwerk.

Haardijk

De westelijke rand van Marslanden wordt gevormd door de Haardijk. De Haardijk wordt omgevormd tot een laan en dit door middel van sterke en prominente rijen bomen. Zo wordt de overgang tussen de grote schaal van het bedrijvenpark De Haardijk en de woonwijk Marslanden verzacht. En wordt ook de landschappelijke aansluiting van Hardenberg zover mogelijk de stad in gehaald. De karakteristieke bomensingels van de wegen van het essenslandschap rondom Marslanden worden daarmee doorgezet.





Onderscheidende woonsferen



Woontypologieën

Gemeenschappelijk ruimtelijk kader

Marslanden zal diverse woontypologieën kennen. De typologieën zijn gekoppeld aan de locaties. In de typologieën zal specifieke aandacht worden geschonken aan de goedkope en dure woningen; dit ook in de vorm van voorbeeldprojecten en experimenten.

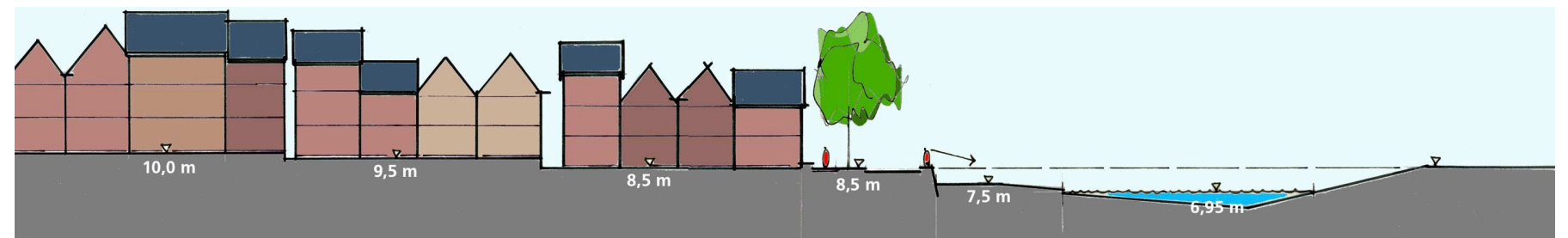
De locaties zijn tezamen gevat in een ruimtelijk raamwerk, zodanig uitgewerkt dat Marslanden als geheel is ingebed in het landschap, in al zijn verscheidenheid. Vanuit dat landschap lopen landschappelijke elementen, groen en water, het woongebied binnen, en die zorgen zodoende voor een samenhangende groene en blauwe inkadering van de diverse woonlocaties.

Een ander gemeenschappelijk kenmerk is de toepassing van gradiënten in de ruimtelijke opbouw van Marslanden. Gradiënten

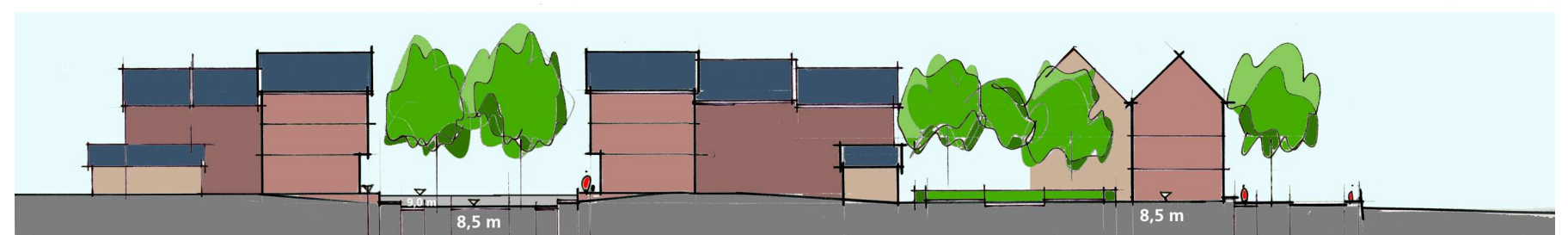
zijn aangebracht in het overloopgebied van de Molengoot en het Marspark door plaatselijke verdiepingen van het maaiveld, waardoor droge en natte percelen kunnen ontstaan, en door het opwerpen van geluidswallen van verschillende hoogten.

De hoogten zijn glooiende woonclusters met lage randen. De es is ook een glooiend terrein met lage randen, maar de woonbebouwing is op de es alleen langs de randen gesitueerd, terwijl die op de hoogten naar het hoogste punt juist wordt verdicht. Dus qua bebouwingsstructuur de omgekeerde situatie.

Het aanbrengen van gradiënten wordt - samenvattend - gerealiseerd door verhogingen en verlagingen in het maaiveld, het daarvoor tot stand brengen van drogere en nattere gebieden, en in de bebouwing door het toepassen van verschillende dichtheden.

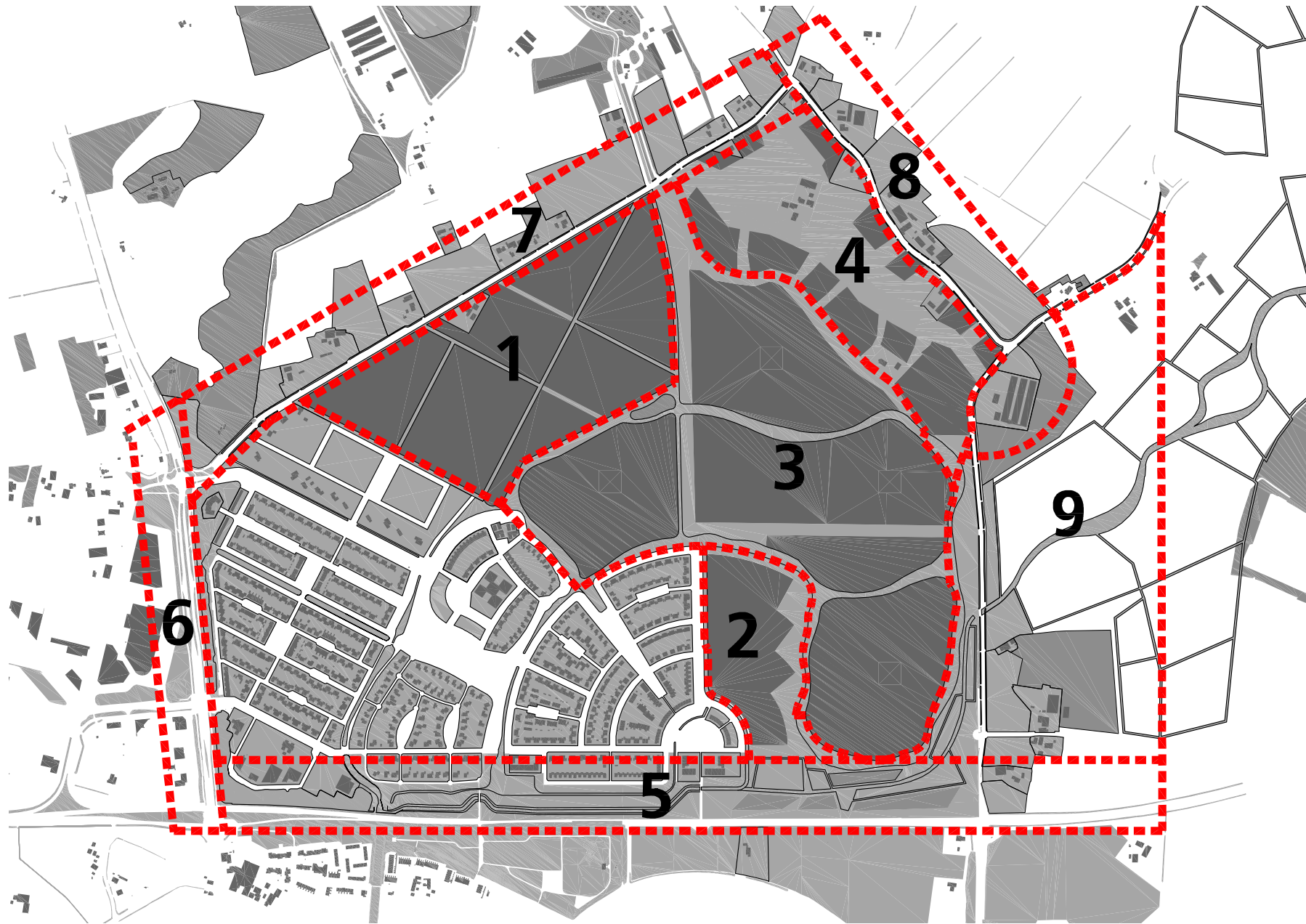


Schets doorsnede Hoogte



Schets doorsnede De Velden





Deelgebieden

1. De Velden
2. Cirkel II
3. Hoogten
4. Havezate Es
5. Akoestisch landschap
6. De Haardijk
7. Collendoornerdijk
8. Havezateweg
9. Retentiegebied



De Locaties

1. De Velden

De Velden is een voortzetting van de rationele gridverkaveling in fase I. Door de buurt lopen lange lijnen richting Collendoornerdijk, die doorzichten naar het agrarisch landschap mogelijk maken. Deze lijnen hebben de vorm van rechte sloten, groenzones en woonstraten.

Binnen dit strakke orthogonale patroon is op blokniveau sprake van een grote mate van diversiteit van verkavelingen en woningtypen. Elk blok is anders uitgewerkt. Er bestaat een caleidoscopische variatie per blok. Een blok kan bijvoorbeeld worden uitgewerkt als een blok met gesloten hoeken, het kan bestaan uit straatjes in een bepaalde richting, waarbij de straatjes elkaar wel kruisen met rechte hoeken, en een bepaalde breedte en profilering, woningen met dwars- of langskappen, de overgangen tussen privé en openbare ruimten vormgegeven met muren, hagen of hekwerken. Eén of meerdere blokken of delen daarvan kunnen daarom zeer goed door toekomstige bewoners in collectief opdrachtgeverschap binnen deze kaders worden ingevuld.

Woningtypen kunnen zijn: rijenwoningen, half- of geheel vrijstaand, patio-woningen, een enkel appartementenblokje op een hoek van een blok.

Openbaar groen komt voor in de vorm van rechthoekige groenelementen. De straten zijn voorzien van laanbomen, als strakke rechte bomenrijen. Het overig groen bestaat uit grasvelden en -stroken. De oevers van de rechte watergangen bestaan uit groene, strakke taluds. Ze bestaan uit grasstroken en begrenzingen van achtertuinen, waar percelen tot aan het water doorlopen. In de zone langs het water kunnen houten steigers, vlonders en terrassen worden aangebracht.

Het parkeren gebeurt op eigen erf en langs de straten, ook parkeertuintjes zijn mogelijk.

2. Cirkel II

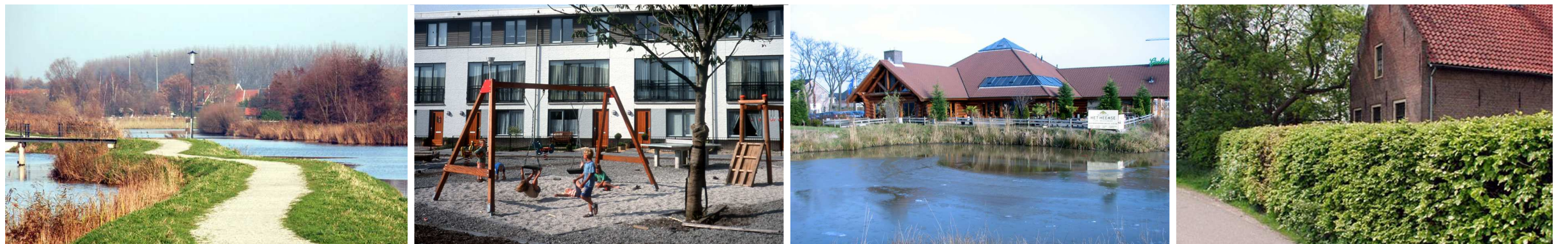
De Cirkel II is een voortzetting van de bestaande Cirkel in fase I. De straten in de Cirkel I worden doorgetrokken. De straten zijn geometrisch van vorm, delen van concentrische cirkels.

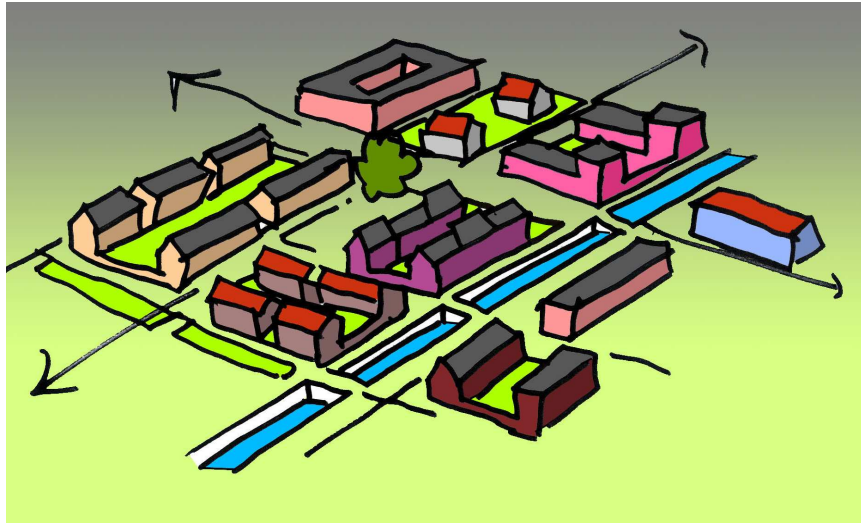
De straten kunnen worden begeleid door woningen in rijen met langskappen. Een enkel accent in een dergelijke straatwand in de vorm van een dwarskap kan voorkomen. Andere straatwanden kunnen bijvoorbeeld bestaan uit (half)vrijstaande woningen met kappen in de langs- of dwarsrichting. De straten hoeven qua woonbebouwing niet symmetrisch te zijn, het kan voorkomen dat de ene wand anders wordt uitgewerkt dan de andere wand van dezelfde straat.

Diversiteit kan worden gezocht op het niveau van de straatwand; de ene straatwand kan anders worden vormgegeven dan de andere, door andere woningtypen, kleur- en materiaalgebruik. Binnen een straatwand is het beeld dat van een eenheid. De binnenwand van een straat kan er anders uitzien dan de buitenwand.

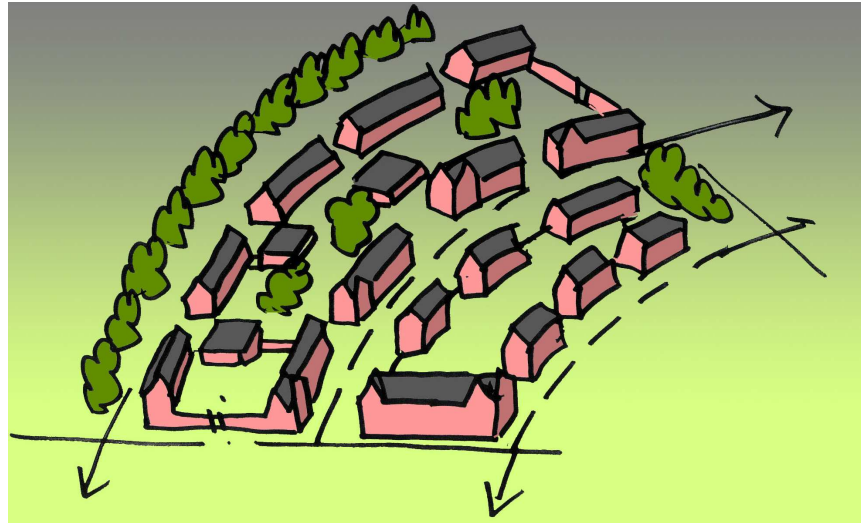
De straten lopen niet allemaal even ver door in het aangrenzend groengebied, zodat langs dit groengebied een gestaffelde rand van bebouwing ontstaat. De straten worden aan de einden afgegrensd door rijen woningen in de dwarsrichting, die daardoor het aansluitend groengebied met verspringende bebouwde randen flankeren. De bewoners van deze rijen in de dwarsrichting kijken uit op het groen en het water daarachter.

Groen komt voor als groene berm langs de woonstraten met laanbomen, groene velden met verspreide bomen en de groene oevers van de waterpartij die dit plandeel begrenst. Die oevers kunnen ruig worden vormgegeven, met rietkragen en biezen. Delen van de oever zullen periodiek onder water kunnen komen te staan. Het parkeren gebeurt op eigen erf en langs de straten.

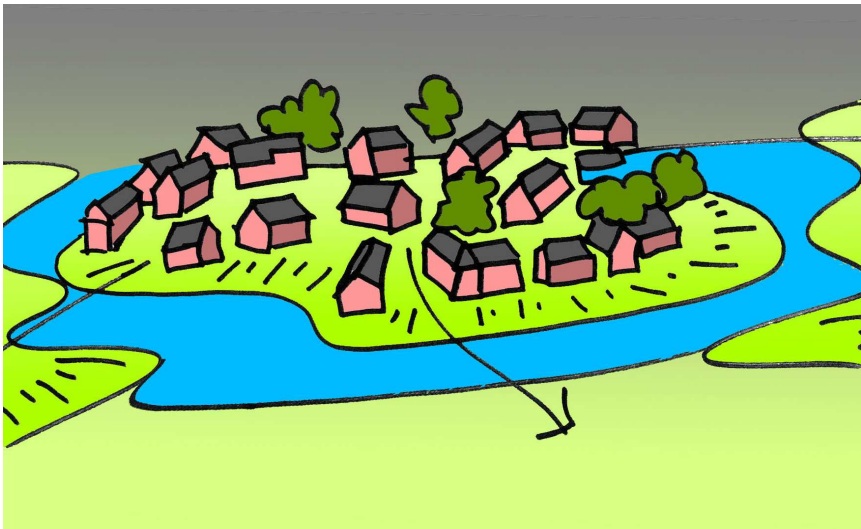




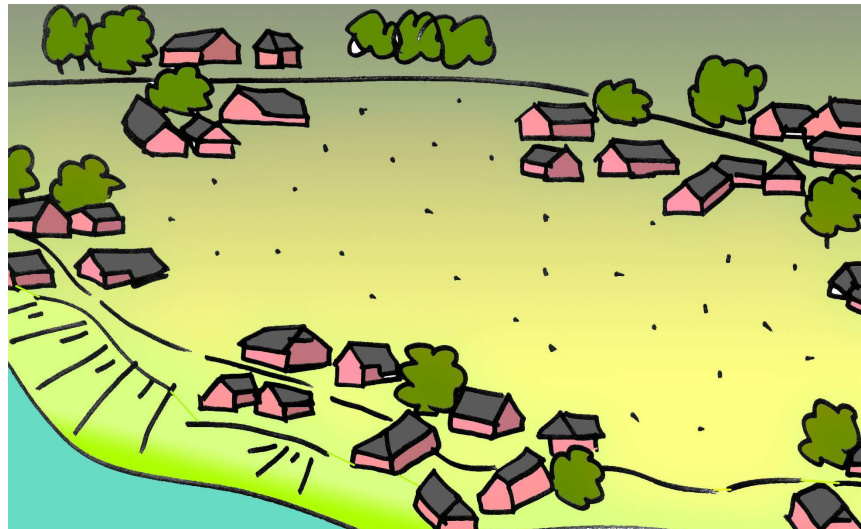
1. De Velden



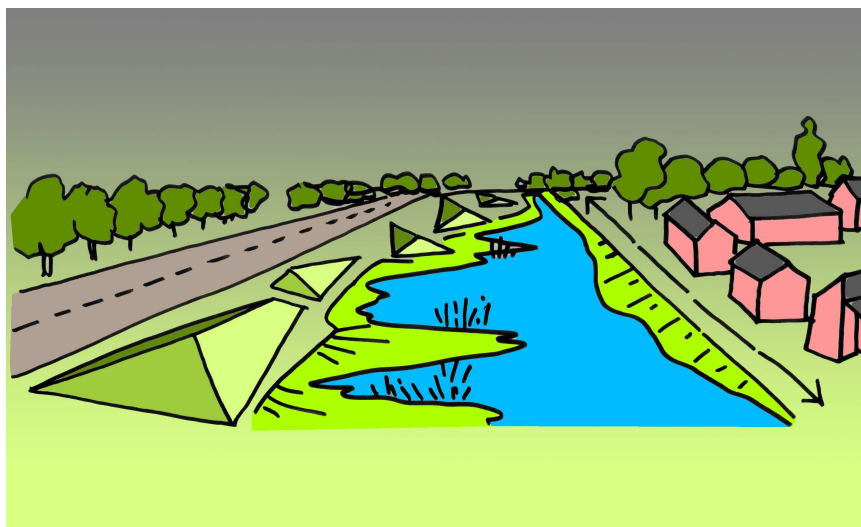
2. Cirkel II



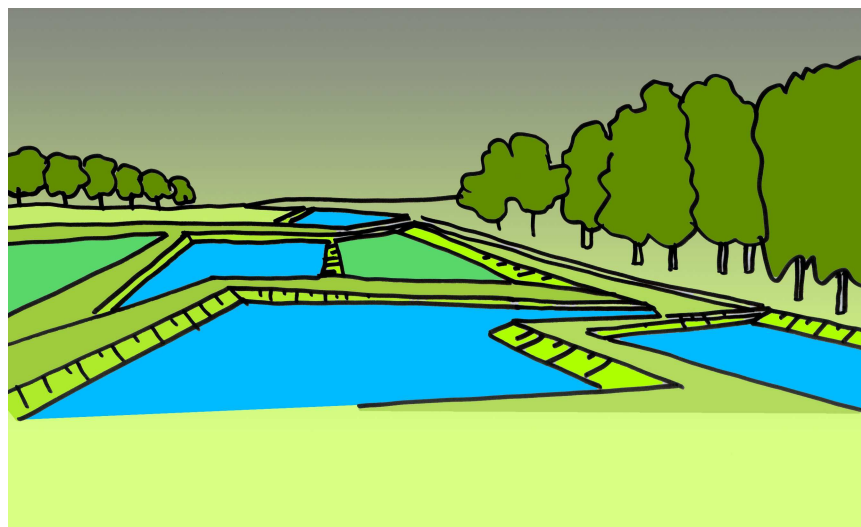
3. Hoogte



4. Havezate



5. Akoestisch landschap



9. Retentiegebied

3. Hoogten

De hoogten zijn organisch gevormde woonbuurten waarvan het maaiveld naar het midden toe oploopt. De laaggelegen randen van een hoogte grenzen aan waterpartijen. Een hoogte wordt door water omgeven. Op het hoogste punt, min of meer centraal binnen een hoogte, ligt een pleinruimte. Afhankelijk van de intensiteit van de bebouwing van betreffende hoogte kan dit een marktachtige dan wel een brinkachtige ruimte zijn.

Het stratenpatroon op een hoogte kan organisch van karakter zijn, kronkelige straatjes zoeken zich een weg over de hoogte en komen in veel gevallen uit bij het lommerrijke stenige marktpluintje dan wel de open brink.

Er is sprake van een grote mate van diversiteit in woonmilieus. Diversiteit is mogelijk tot op perceelniveau.

De bebouwing neemt in intensiteit toe naarmate men het hoogste punt nadert. Aan het marktpluintje wordt het dichtst gebouwd, ook hogere bouwvolumes (appartementen) komen er voor. De privé terreinen worden vooral in deze centrale gedeelten van de openbare ruimte afgeschermd door gebouwde erfscheidingen. De hoeken zijn er gesloten, de sfeer in deze gedeelten is stedelijk van aard, met aaneengesloten eengezinswoningen. Naar de lager gelegen randen van de hoogte toe wordt de sfeer landelijker, de bebouwing losser en lager.

In het binnenste van een hoogte hebben de grondgebonden woningen aan de voorzijde hun eigen stoep, aan de achterzijde van de woningen liggen binnenhoven met tuinen, terrassen en parkeerplaatsen. Door de woningen vanuit de binnenhoven bereikbaar te maken, verdwijnen de parkeerplaatsen uit de woonstraten en komt de openbare ruimte weer toe aan de voetgangers en fietsers. Tevens kan dan het straatprofiel tot een minimum worden gereduceerd, waardoor de sfeer stedelijker wordt.

Er is een grote mate van variatie in woningtypen, dakvormen, kleuren en materiaalgebruik. Het is denkbaar om een variatie in beeld per hoogte aan te brengen, zodat elke hoogte qua architectuur zijn eigen stijl heeft, zijn eigen materialisering en kleurgebruik. Dit alles draagt bij tot een informele sfeer.

De stedenbouwkundige opzet van de hoogten biedt de maximale flexibiliteit in de bebouwingsmogelijkheden, ook ten aanzien van dichtheden en verkaveling.

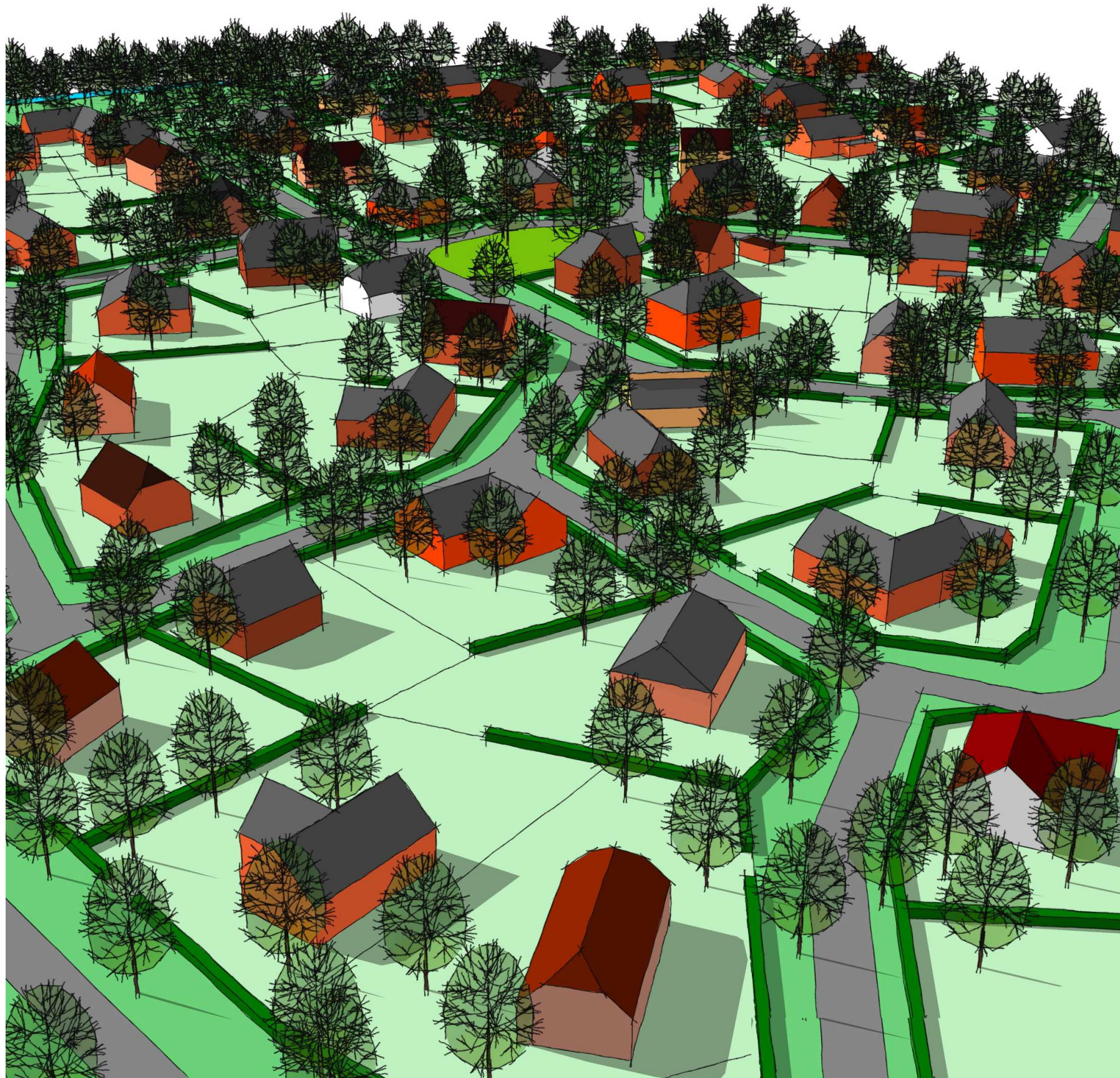
De diversiteit op de hoogten, tot op perceelniveau, maakt het zeer wel mogelijk om de zeggenschap van de toekomstige bewoners in het ontwerp van de woningen optimaal tot zijn recht te laten komen.

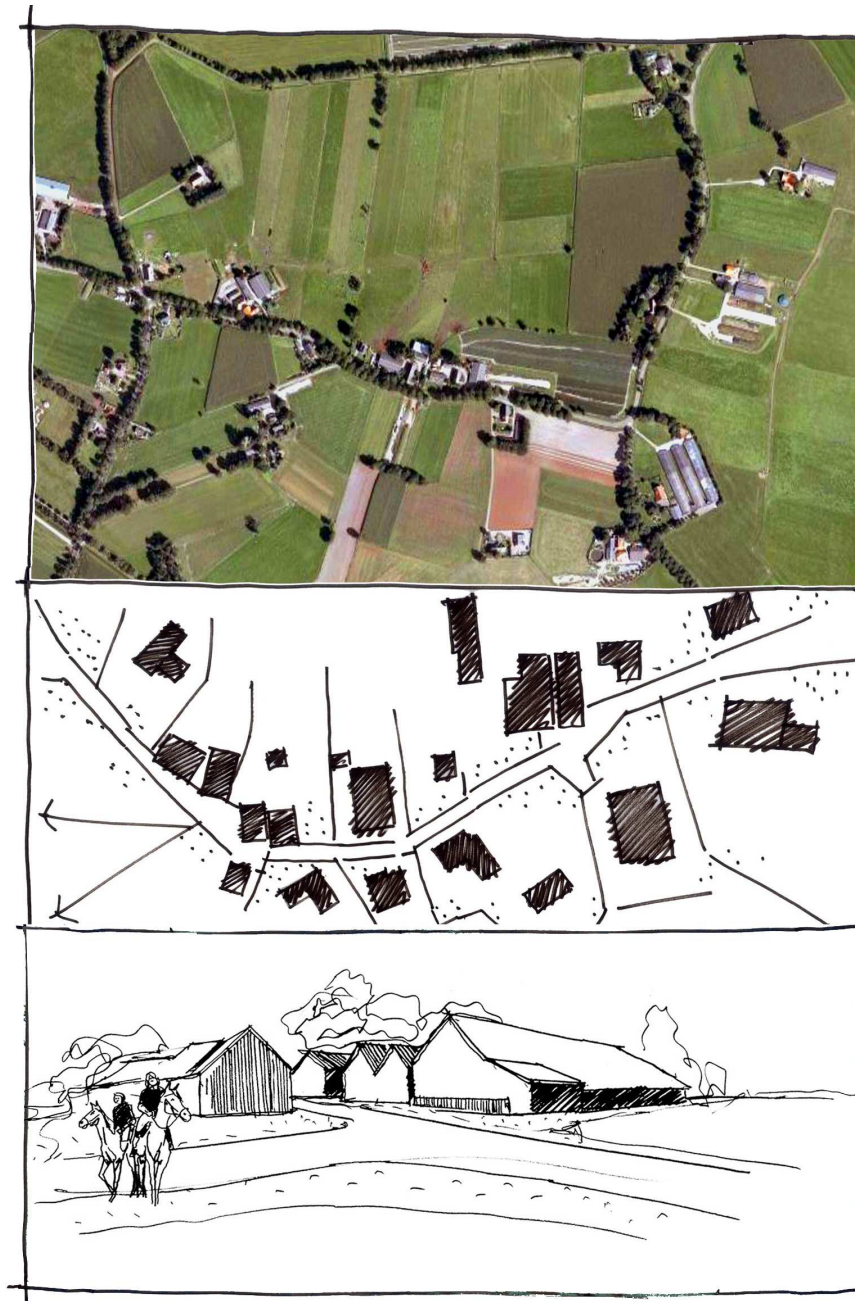
De hoogten kunnen dus totaal verschillend worden ontwikkeld. Als een stedeke, zoals boven aangegeven, maar ook als een lommerrijk dorpje met een open plattelandsbebouwing. De Colnerhoogte is gelet op haar ligging bij uitstek een gebied voor zo'n ontwikkeling; een gebied met losse bebouwing en naar behoefte met grote boerderijachtige woningen op ruime kavels omzoomd door meidoorn- of beukenhagen, met landelijke weggetjes met berm, hagen en veel groen. Op de volgende pagina wordt een impressie van dit beeld gegeven.

In tegenstelling tot de Colnerhoogte kan op de Marshoogte, gelet op haar ligging aansluitend op het gebied van de Vlinder (het centrumgebied van Marslanden), met een sterke verdichting worden gebouwd. Op deze hoogte, in het centrum van de wijk, kunnen (in aanvulling op de Vlinder) eveneens wijkvoorzieningen worden gerealiseerd.

Groen komt voor in verspreide groenelementen en langs de oevers van de omgevende waterpartijen. De straten zijn stenig van aard, laanbomen komen beperkt voor. Solitaire bomen komen voor. Parkeren gebeurt op parkeerpleintjes, gelegen in de binnenhoven, en in de randen van de hoogten op eigen erf.







Bestaande situatie, verkavelingssuggestie en impressie Havezate Es

4. Havezate Es

De es is een open ruimte met aan de (lager gelegen) randen woonbebouwing. De open centrale ruimte kan worden ingericht met dierenweiden. De randen van de es zijn groen, met losse bebouwing in clusters. De woonhuizen zijn op enkele uitzonderingen na vrijstaand en hebben zonder uitzondering een boerderijachtig of landhuis karakter. De huizen hebben een kap, bij voorkeur een zadeldak, met een lage goothoogte.

De bebouwingsclusters hebben een voor het gebied kenmerkende open erfbeplanting met lage meidoornhagen (als erfafscheidingen tussen de bebouwingsvlakken) en met daarop aansluitend voor zover mogelijk is en naar behoefte een eigen weide. Dit vanzelfsprekend met behoud van het open karakter van de es en brede en lange zichtlijnen naar en vanuit het 'achterland'.

Het silhouet in het landschap is bepalend.

Bebouwingsclusters kunnen ook worden gevormd met woningbouw buiten de plangrens. Deze woningbouw in de rand van het plangebied is v.w.b. het segment aanvullend.

Langs de es loopt een droge bedding, die wordt ingezet als extra waterberging in perioden met extreme regenval. In normale omstandigheden is deze bedding een bochtige laaggelegen groenstrook, met gras en lage wilde begroeiing.



De Velden



Verkavelingssuggestie De Velden



A. Impressie straatbeeld

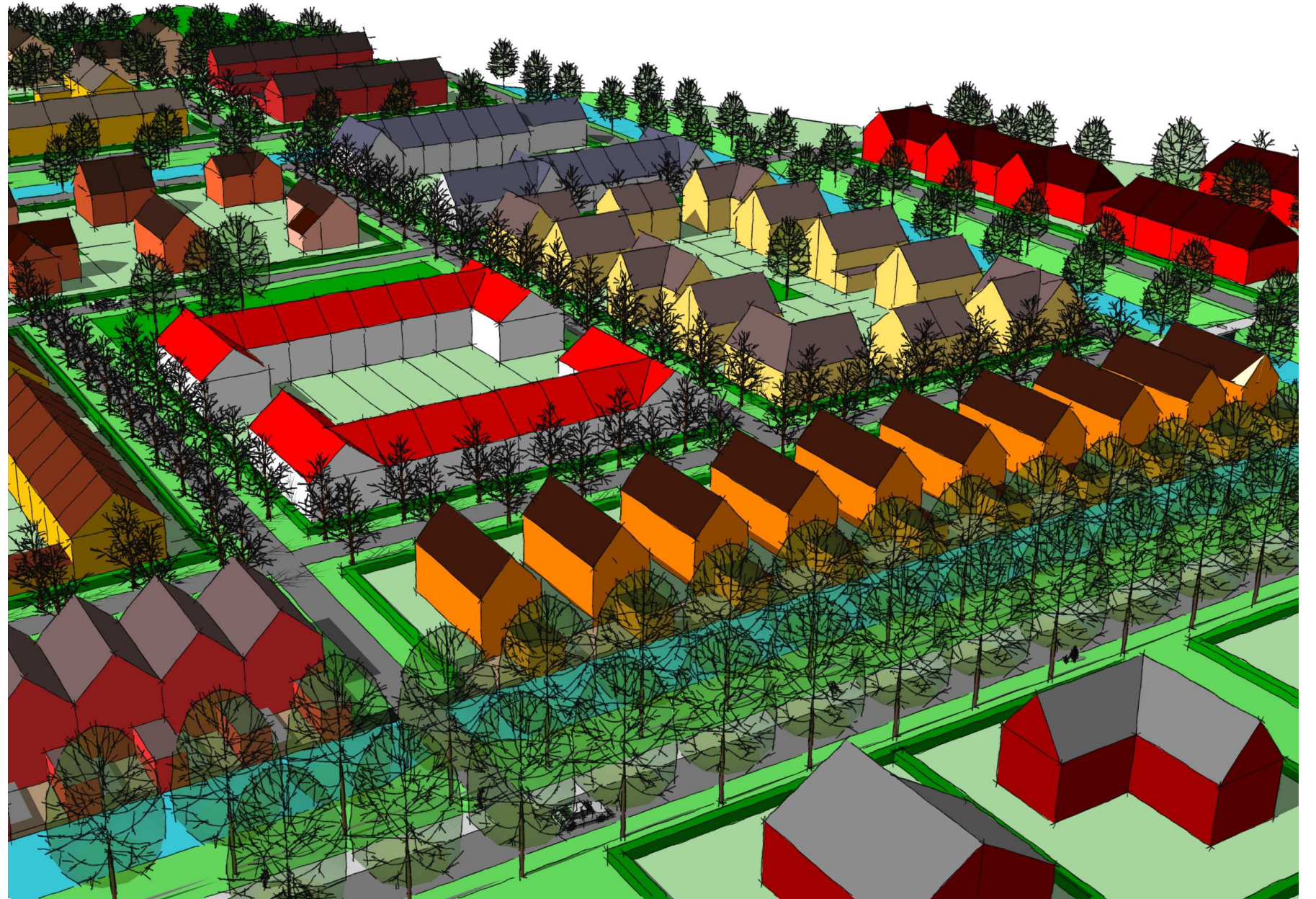


B. Impressie hoofdwatgang



C. Impressie groene ruimte





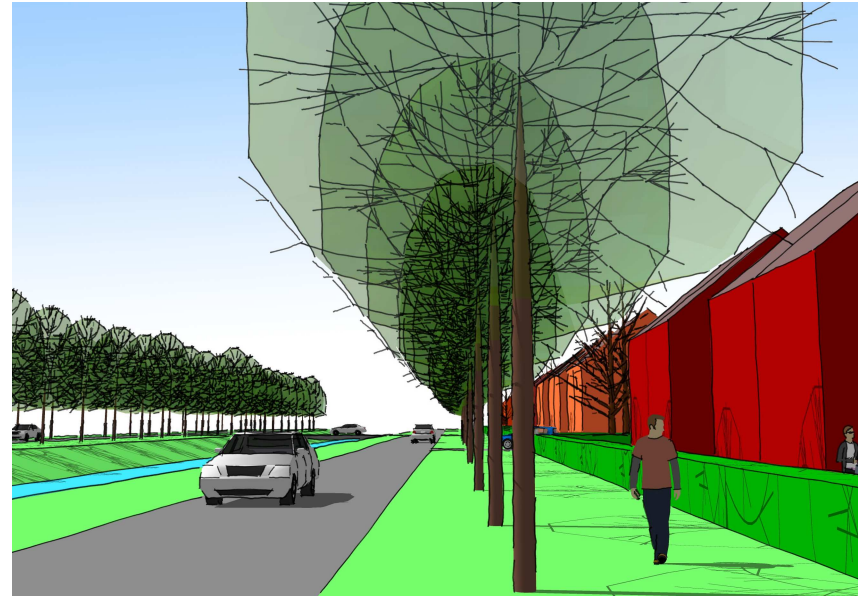
Impressie De Velden



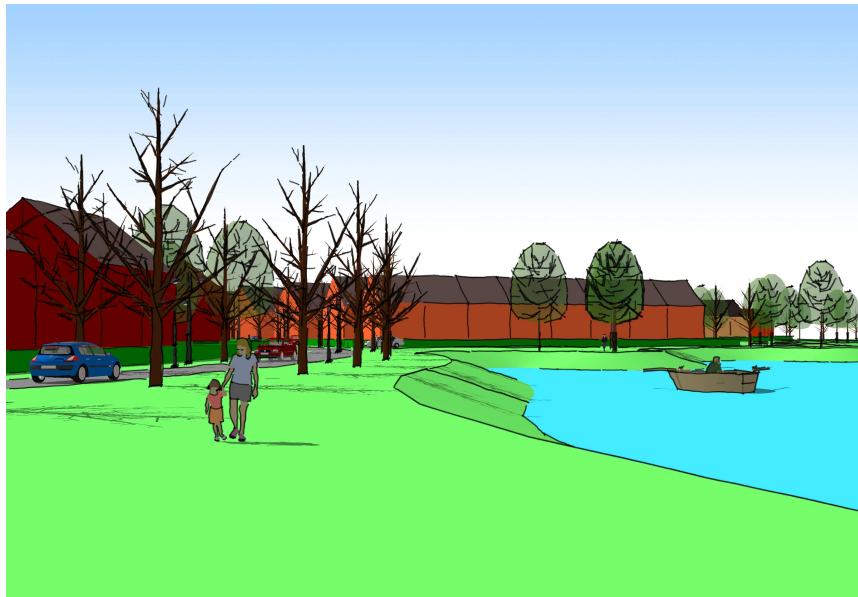
Cirkel II



Verkavelingssuggestie Cirkel II



A. Impressie hoofdwatgang

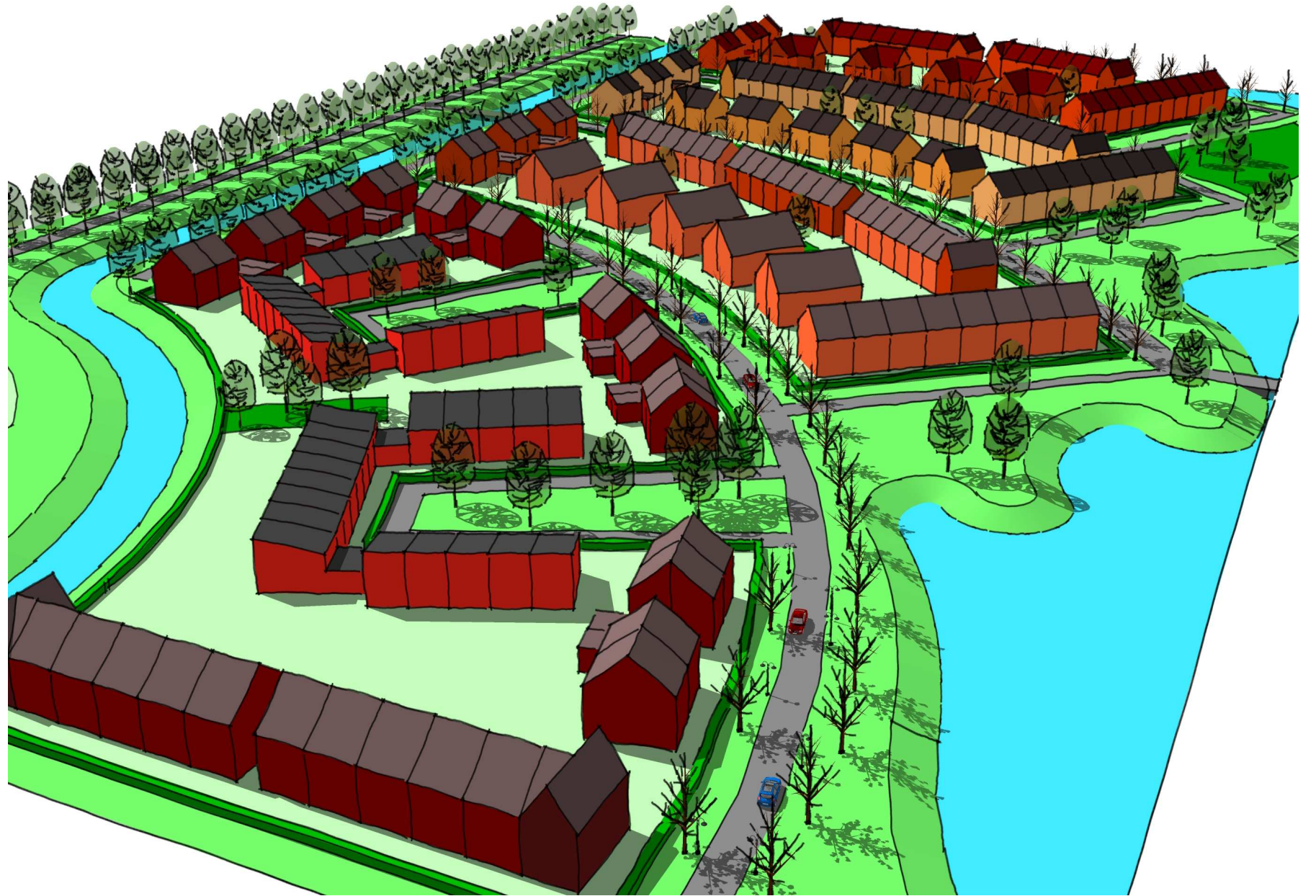


B. Impressie rand Cirkel II



C. Impressie straatbeeld





Impressie Cirkel II



Hoogten



Verkavelingssuggestie Hoogte



A. Impressie entree van de wijk

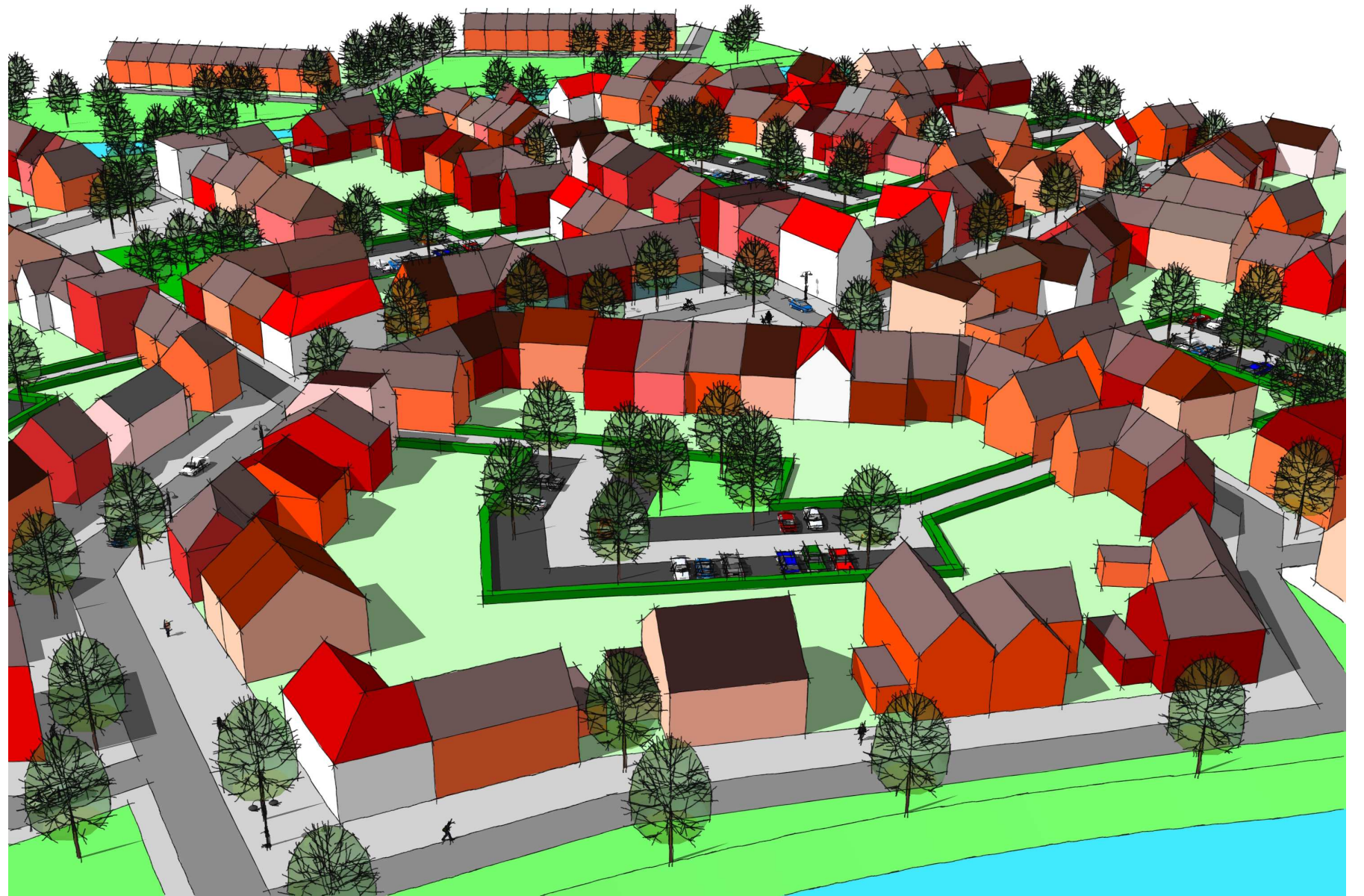


B. Impressie straatbeeld



C. Impressie pleinruimte





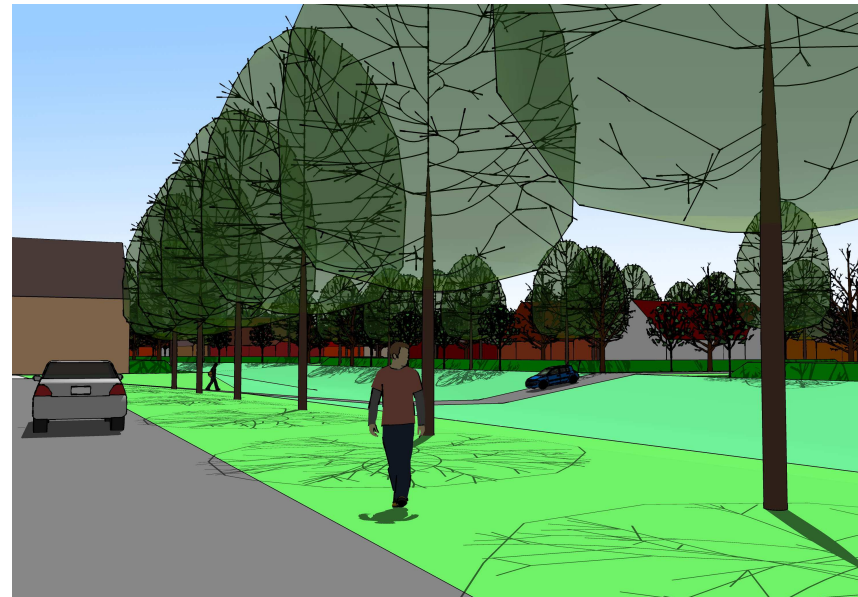
Impressie Hoogte



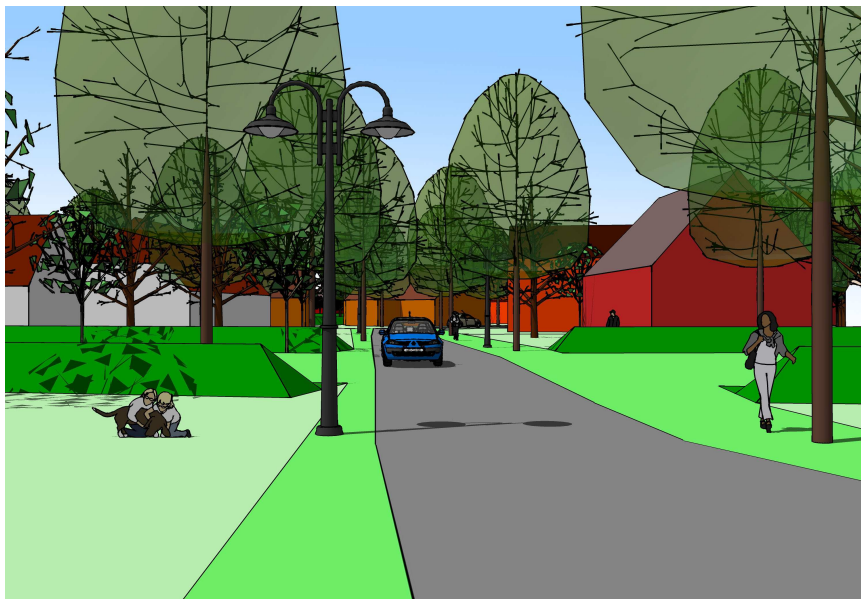
Havezate Es



Verkavelingssuggestie Havezate Es



A. Impressie kreek



B. Impressie straatbeeld



C. Impressie weidegebied

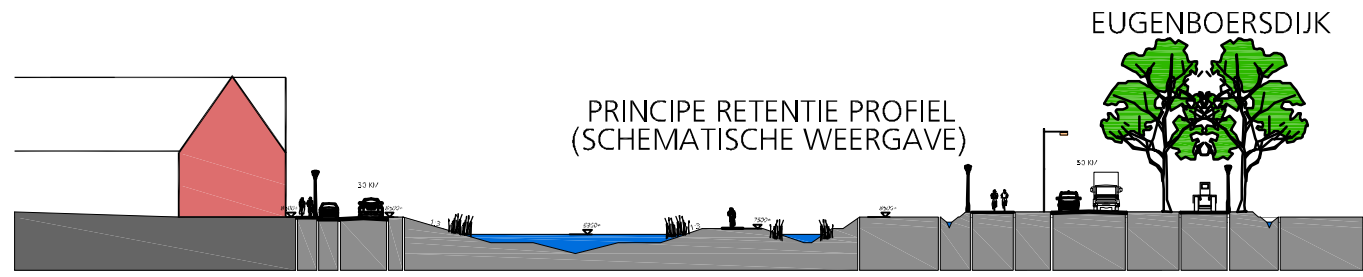




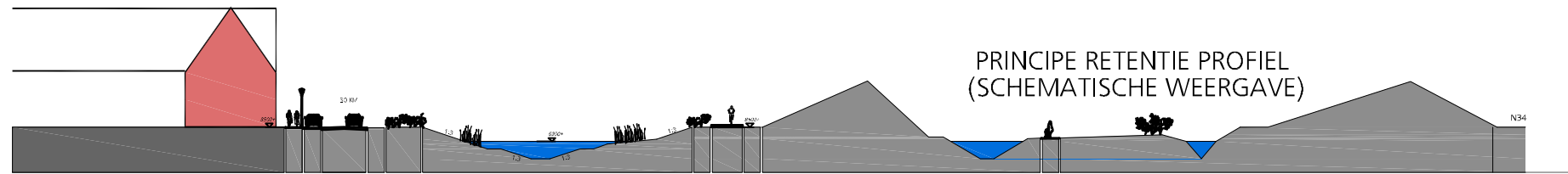
Impressie Havezate Es



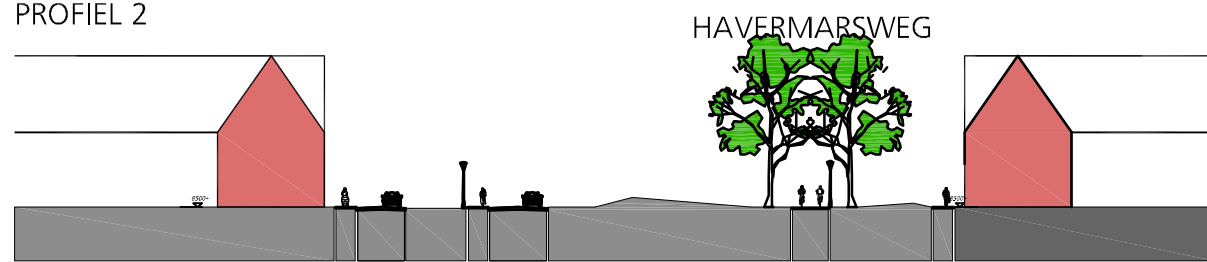
Profielen



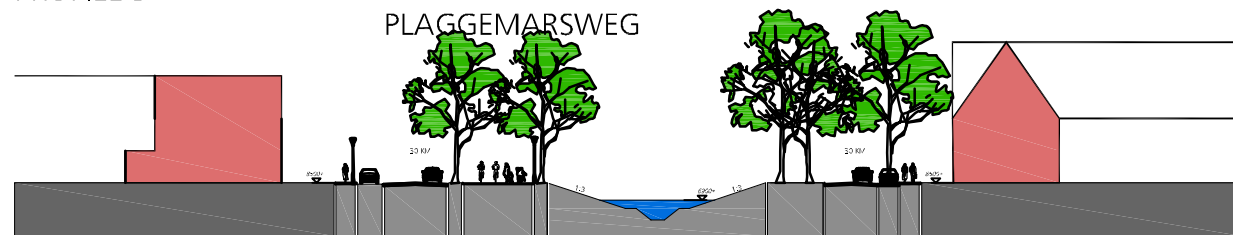
PROFIEL 1



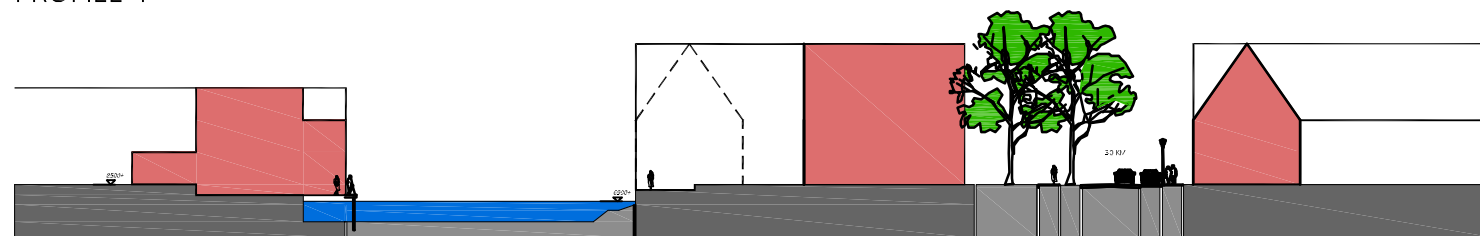
PROFIEL 2



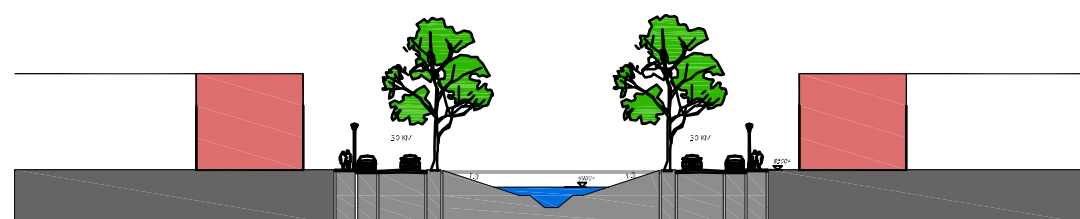
PROFIEL 3



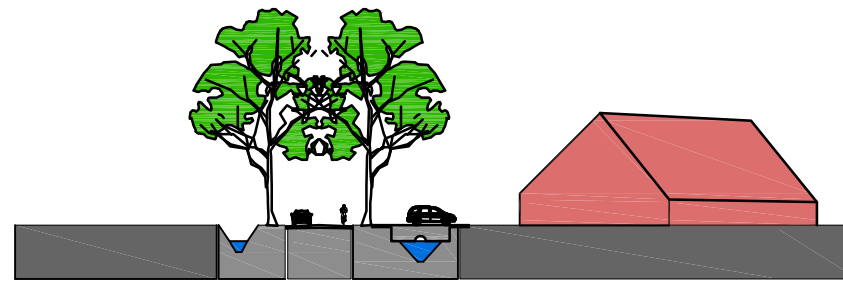
PROFIEL 4



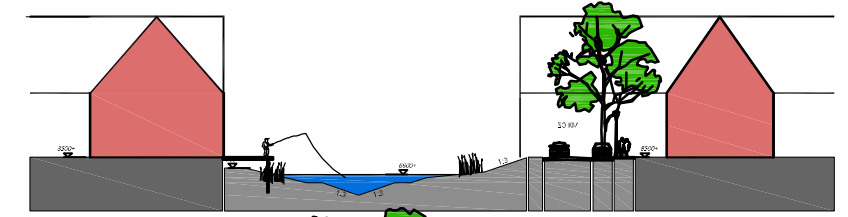
PROFIEL 5



PROFIEL 6

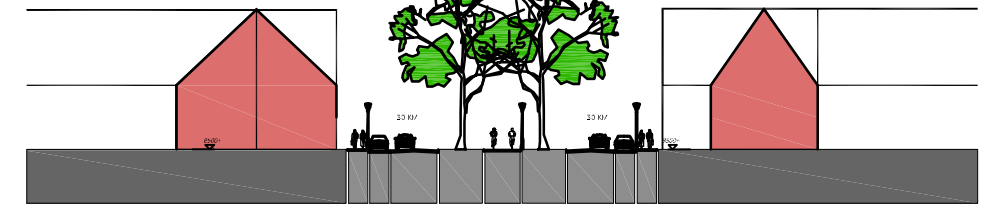


PROFIEL 7

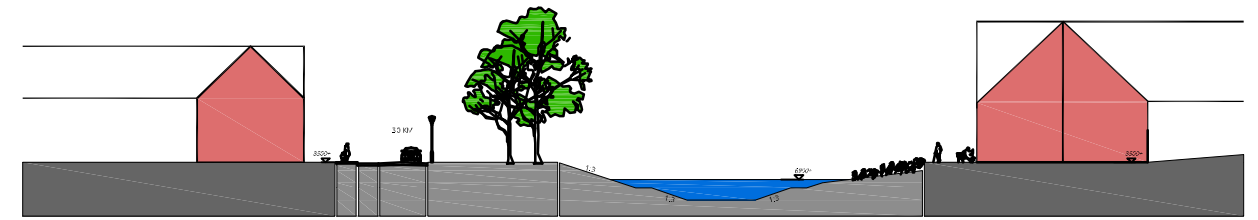


HAVERMARSWEG

PROFIEL 8

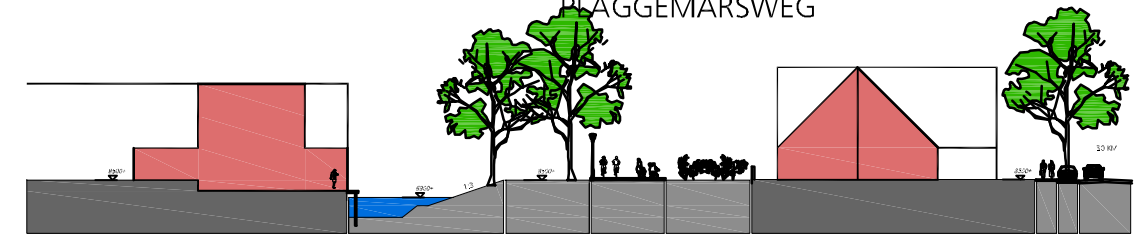


PROFIEL 9

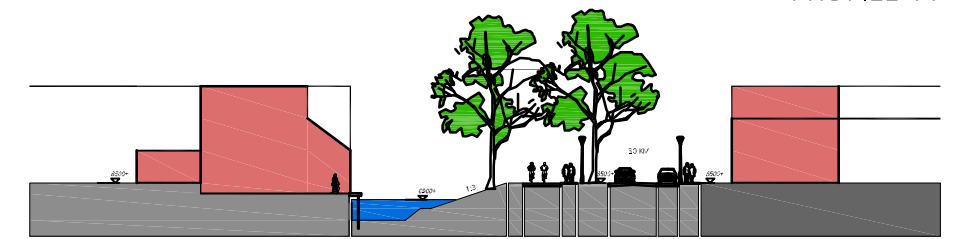


PLAGGEMARSWEG

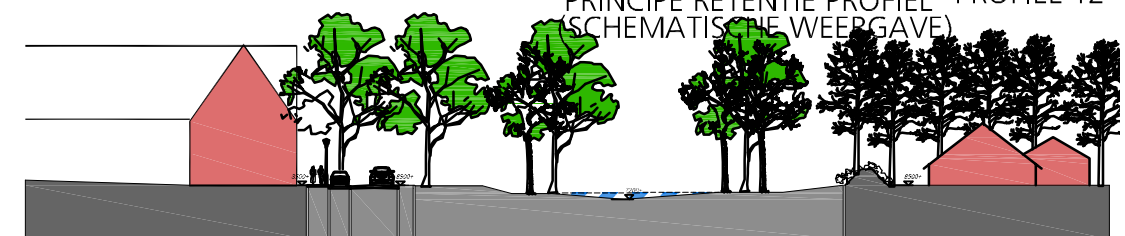
PROFIEL 10



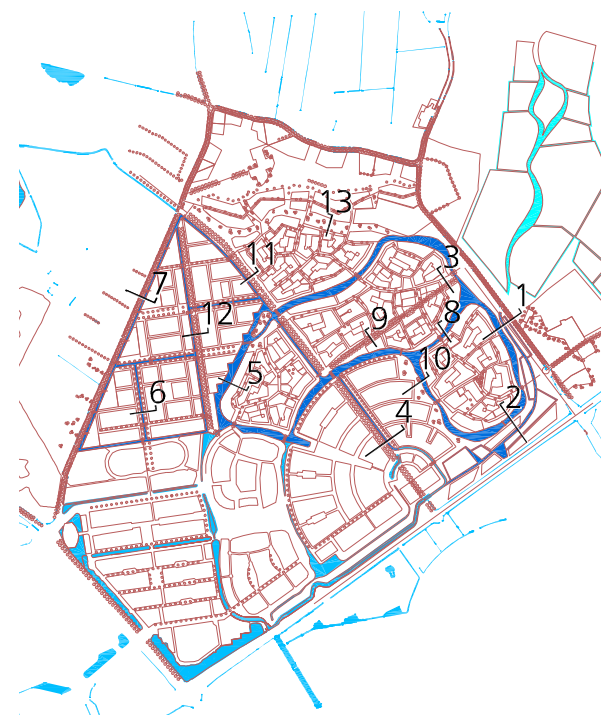
PROFIEL 11



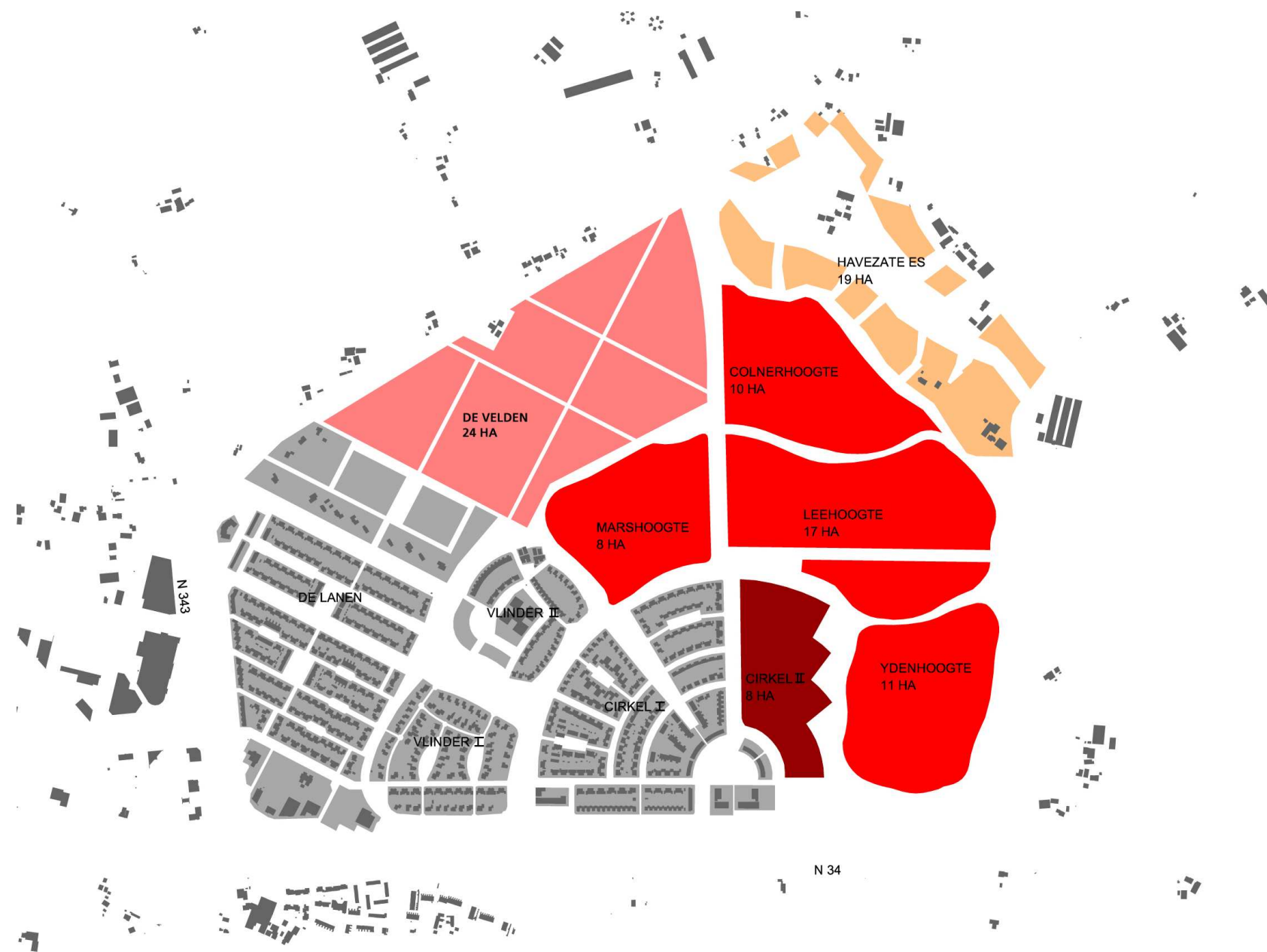
PRINCIPE RETENTIE PROFIEL 12
(SCHEMATISCHE WEERGAVE)



PROFIEL 13



Oppervlakten plangebied



- Bruto plangebied	131 ha
- Te handhaven elementen (kavels en opstallen)	4 ha
- Bruto exploitatiegebied	127 ha
- Netto exploitatiegebied	97 ha
- Hoofdstructuur (wegen, groen, retentiegebied, akoestisch landschap)	30 ha
- Intern water (10% van netto exploitatiegebied)	10 ha
- Intern water De Velden (9 meter breed)	4 ha
- Intern water Hoogten (19 meter breed)	6 ha

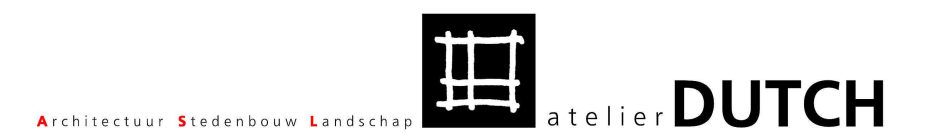
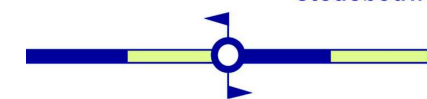
Colofon



VAN DEN **OEVER-ZAAIJER & P**
ARCHITECTEN



CH & PARTNERS
stedebouw en landschap



Verklarende woordenlijst

Akoestisch landschap	Landschap dat geluid (b.v. weg- of treinverkeer) zoveel mogelijk tegenhoudt.
Arcadisch	Landelijk en idyllisch
Belvederegebied	Gebied dat valt onder de Nota Belvedere. Belvedere is een initiatief van vier ministeries: VROM, OCW, LNV en V&W. Hun streven om cultuurhistorie meer te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen staat verwoord in de Nota Belvedere. Deze nota is in november 1999 in de Tweede Kamer besproken.
Caleidoscopisch	Bont, zeer afwisselend
Concentrisch	Met één gemeenschappelijk middelpunt.
Ecologische Hoofdstructuur	Een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Het vormt de basis voor het Nederlandse natuur beleid. Het is de basis van een beleidsplan dat tot doel heeft de natuurwaarden in Nederland te stabiliseren.
Europese Kaderrichtlijn Water	Een Europese richtlijn die voorschrijft dat de waterkwaliteit van de Europese wateren vanaf 2015 aan bepaalde eisen moet voldoen.
Figuratie	Aankleding, inrichting
Gradiënt	Een geleidelijke overgang tussen twee gebieden.
Gridverkaveling	Beredeneerd, rationeel verkavelingsprincipe
Habitat- en Vogelrichtlijngebied	Richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten.
Inunderen	Onder water zetten van lager gelegen land.
Maaiveld	Hoogteligging van het grondoppervlak in een gebied, met uitzondering van kunstmatige verhogingen dan wel verlagingen.
Meander	Natuurlijke bochtig verloop van een beek of rivier.
MER	Milieu-effectrapport; rapport waarin van de voorgenomen activiteit en de redelijkerwijs in beschouwing te nemen varianten van de te verwachten gevolgen op het milieu in hun onderlinge samenhang worden beschreven op systematische en zo objectief mogelijke wijze. Het wordt opgesteld ten behoeve van een of meer besluiten die over de betreffende activiteit genomen moeten worden.
Occupatie	Bezigheid
Pieterpad	Populaire wandelroute die loopt van Pieterburen (Groningen) naar de St. Pietersberg (Limburg).
PlanMER	Milieu-effectrapport voor het gehele plangebied.
BesluitMER of projectMER	Milieu-effectrapport per deelgebied.
Ortogonaal	Rechthoekig
Suburbaan	Aan de rand van de stadskern.