

# Leehoogte Beeldkwaliteitplan

Hardenberg Marslanden



# Inhoudsopgave

## Inleiding

### 1.1 Doel en functie beeldkwaliteitplan

### 1.2 Onderliggende documenten

Structuurvisie Marslanden fase 2

Bestemmingsplan

Stedenbouwkundig plan Leehoogte

## Bebouwing en kavel

### 2.1 Algemene sfeer Leehoogte

### 2.2 Materialisatie woningen

### 2.3 Gevelindeling en detaillering

### 2.4 Oriëntatie en uitstraling

### 2.5 Efscheidingen

### 2.6 Duurzaamheid

## Openbare ruimte

### 3.1 Algemene visie openbare ruimte

### 3.2 Materialisatie openbare ruimte

### 3.3 Afwatering

### 3.4 Beplantingstypes

### 3.5 Principe profielen

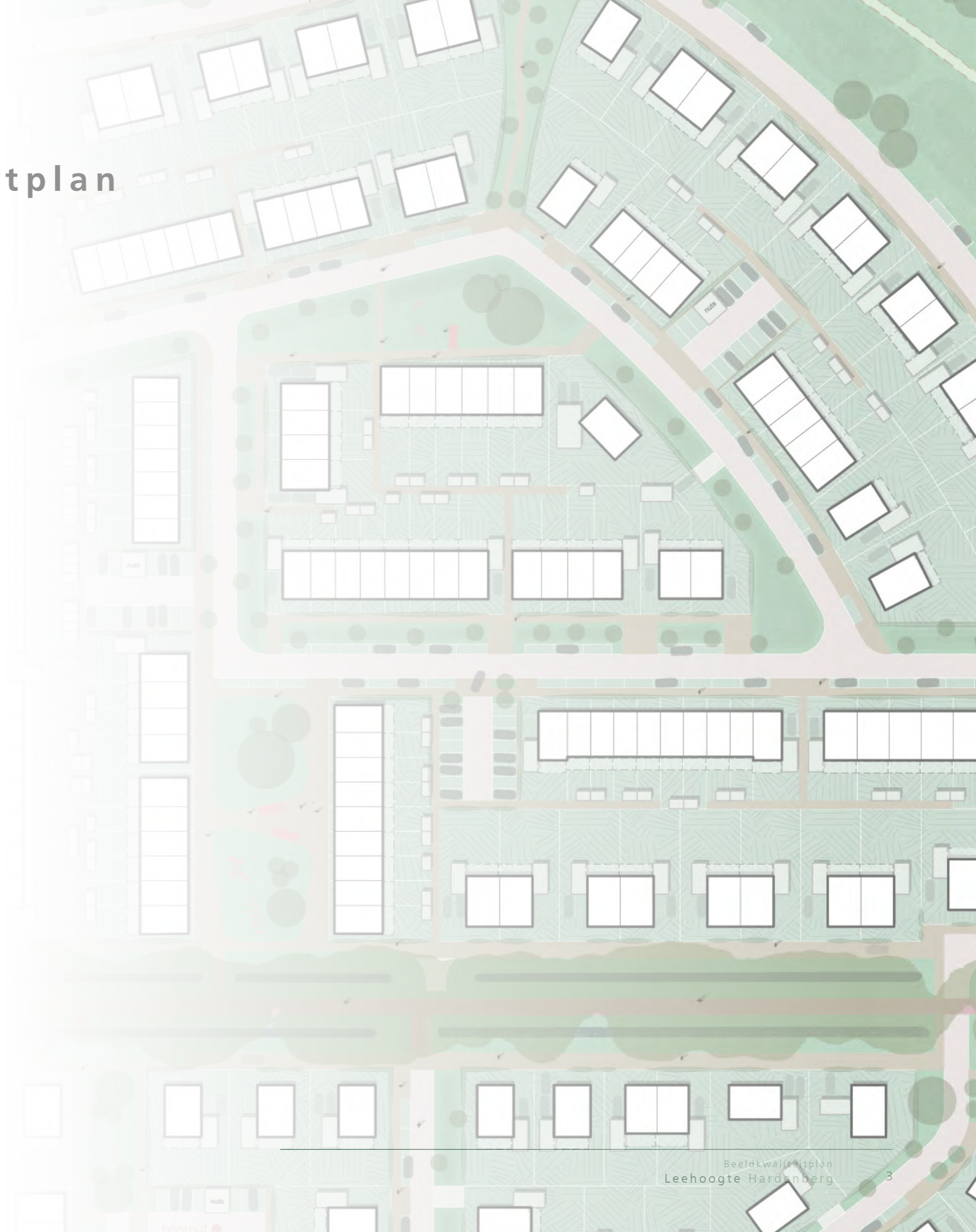
## 1.1 Doel en functie beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan (BKP) stelt randvoorwaarden aan de architectonische uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de verkaveling. Tevens wordt er een doorkijk gegeven betreft de inrichting van de openbare ruimte, welke later in een inrichtingsplan wordt uitgewerkt. Er wordt in dit document weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen zowel de bebouwing als de openbare ruimte minimaal zal moeten voldoen. Zo wordt het gezamenlijke ambitieniveau voor de wijk bepaald en is het document onderdeel voor de kwalitatieve toetsing.

Naast een richtlijn is het ook een handreiking voor iedereen die bij het plan betrokken is. De ontwikkelaars, architecten, toekomstige bewoners en de gemeente hebben er houvast aan. De opdrachtgevers en architecten kunnen er de kwaliteitseisen voor de bebouwing aan ontleen, en de aanstaande bewoners krijgen via dit document een beeld van hun toekomstige woonomgeving. De gemeente zal het beeldkwaliteitplan als taakstellend kader hanteren bij het ontwerp en de realisatie van de Leehoogte. Het beeldkwaliteitplan is weliswaar sturend maar mag geen knellend keurslijf zijn. Er kunnen zich gaandeweg allerlei, nu niet te voorziene, ontwikkelingen voordoen die een flexibele aanpak vereisen. De ontwikkelde partij, of hun architect, zal afwijkingen van de regels op dat moment moeten verantwoorden.

Om de gezamenlijke wensen en ambities voor de openbare ruimte te waarborgen worden er in dit BKP verschillende principes opgesteld. Dit wordt o.a. gedaan door middel van principeprofielen, sfeerbeelden en een materialenpalet. De definitieve inrichting en maatvoering van de openbare ruimte zal later verder uitgewerkt worden ten tijde van het inrichtingsplan.

De visie op de bebouwing en de architectuur hiervan is tweeledig. Deze is enerzijds gebaseerd op de identiteit en historie van de locatie en omgeving. Anderzijds zal de wijk een eigentijdse en hedendaagse uitstraling krijgen. Één die past bij het nieuwe stedenbouwkundige raamwerk, de bouwkennis van nu, de hedendaagse duurzaamheidseisen, en een uitstraling die in de verre toekomst als prettig wordt ervaren. De identiteit is dus voor een deel gegeven maar ook voor een deel nog te construeren, en daarmee onderdeel van de opgave. Het beeldkwaliteitplan geeft richting aan de identiteit van de buurt door het benoemen van; bebouwingsprincipes, inrichtingsprincipes, richtlijnen, materialen palet, kleurgebruik etc... De gewenste sfeer wordt zodoende geconstrueerd, en continuïteit in beeld wordt gewaarborgd. Er wordt gekozen op sturing via objectieve tastbare architectonische elementen zoals materialisering, kleurgebruik, massa, e.d., en niet via de keuze voor een bepaalde architectuurstijl of thematiek.



## 1.2 Onderliggende documenten

Het beeldkwaliteitplan is geen losstaand document, het is onderdeel van meerdere documenten die gezamenlijk de kwaliteit van de nieuwbouwwontwikkeling *De Leehoogte* borgen. Dit beeldkwaliteitplan is aan deze documenten onlosmakelijk verbonden en kan daarom niet als losstaand document gezien worden. De belangrijkste documenten die de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouwwontwikkeling borgen zijn:

### Structuurvisie Marslanden Fase 2 (2008)

De Leehoogte is onderdeel van de totaalontwikkeling Marslanden fase 2 van circa 3.500 woningen. De *Structuurvisie Marslanden fase 2* is door de raad vastgesteld op 16 december 2008 en is leidend voor de totaalontwikkeling van het gehele gebied. De Leehoogte is hier een deelontwikkeling van (ca 250 woningen). Voortschrijdend inzicht en verandering van speerpunten heeft ervoor gezorgd dat enkele punten op structuurniveau gewijzigd zijn. Denk hierbij aan de waterstructuur en verkeersstructuur. Het is altijd goed om naar hedendaagse maatstaven en met huidige kennis het beste plan te maken. De nieuwe ontwikkelingen zullen echter altijd gespiegeld worden aan deze structuurvisie om te kijken of de grote lijnen niet uit het oog verloren worden.

### Omgevingsplan

Het omgevingsplan legt juridisch de bouwmogelijkheden vast. Hoeveel woningen er in het gebied mogen komen, maar ook waar gebouwd mag worden en wat groen wordt en/of blijft. Tevens doet het uitspraak over de massa, positie, rooilijnen, dakvorm en (maximale)hoogte van de gebouwen. Hoe de ontwikkeling er architectonisch uit kan komen te zien wordt in dit beeldkwaliteitplan verder omschreven. De Leehoogte valt onder het omgevingsplan: *Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden II, Ydenhoogte en Leehoogte (25-04-2023)*



Structuurvisie Marslanden Fase 2



Vigerend bestemmingsplan/omgevingsplan

### Stedenbouwkundig plan Leehoogte

In een samenwerking tussen de gemeente en marktpartijen is voor de Leehoogte een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan legt de uitgiftevelen en het stratenpatroon vast. Daarnaast laat het stedenbouwkundig plan zien hoe bepaalde inrichtingsprincipes in de openbare ruimte ingepast kunnen worden en is de basis voor de verkaveling vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan wordt als onderlegger gebruikt in dit beeldkwaliteitplan. Zowel in de opstaluitwerking als in de uitwerking van de openbare ruimte kunnen nog kleine wijzigingen plaatsvinden, dit zal echter geen groot effect hebben op de regels die in dit beeldkwaliteitplan benoemd worden.

*Stedenbouwkundige verkaveling 6 maart 2025*



# Bebouwing en kavel

## 2.1 Algemene sfeer bebouwing Eigentijds Natuurlijk

De Leehoogte is één van de drie 'hoogtes' die in de Marslanden ontwikkeld zullen worden. Deze hoogtes hebben in de basis dezelfde ruimtelijke uitgangspunten. De onlangs ontwikkelde Ydenhoogte zal dan ook qua opzet en massa als voorbeeld dienen voor de ontwikkeling van de Leehoogte en een zekere verwantschap tonen. Om geen eentonigheid te krijgen, aan te sluiten op de hedendaagse gedachtes en hoofdzakelijk elke hoogte ook zijn eigen karakter te geven zal de Leehoogte zich qua kleur, materiaal en gevelindeling onderscheiden van de Ydenhoogte, en toekomstig Colnerhoogte.

De beeldregie op de bebouwing dient het algemene doel om de beoogde sfeer (eigentijds, informeel, Hardenbergs, landschappelijk) te realiseren. Daarnaast stuurt het op de balans tussen eenheid en diversiteit. Om het unieke karakter van de verschillende eenheden te waarborgen worden er richtlijnen meegegeven op de volgende aspecten: *massa, positie, dakvorm, materiaal en kleur, erfscheidingen etc.....*

### Stijl

Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraak over welke architectuurstijl wordt toegepast in het algemeen of de gebieden in het bijzonder, alleen over de afstemming daarover. Met gebruik van de beschreven elementen wordt gezocht naar een goede balans waar noch een historiserende architectuur noch een moderne architectuurstijl de overhand heeft. Er moet een eigentijdse uitstraling ontstaan. Dit allen met de bestaande-, en omliggende situatie in het achterhoofd. Zo zal er zich een eigen architectuuridoom ontwikkelen.

De architectuur dient gebaseerd te zijn op universele bouwkundige kwaliteiten zoals: maat- en schaalverhoudingen, robuuste uitstraling van materialen, plastic en de eerlijkheid van vorm en functie. Het beeldkwaliteitplan spreekt zich uit over de samenhang binnen buurten en tussen de bebouwing.

Het is aan de architect om een juiste keuze te maken, zodanig dat:

- er een goede balans is tussen samenhang en continuïteit enerzijds, en onderscheidend vermogen anderzijds;
- elk gebouw of blok bijdraagt aan de beoogde sfeer;
- de nieuwe bebouwing voldoende architectonische elementen bevat (kleur, materiaal, detaillering en/of vorm) en dat het een duidelijk zichtbare relatie aangaat met de omliggende bebouwing en het landschap.



*relatie met openbare ruimte*

### Sfeer

De nieuwe bebouwing zal het karakter van de wijk zo goed mogelijk moeten ondersteunen. Het wonen in de Leehoogte krijgt een ontspannen en informeel karakter dat past bij het idee van 'eigentijds-natuurlijk' in een groen-landschappelijk raamwerk. De architectuur van de omliggende bebouwing rondom het gebied geeft enkele aanknopingspunten voor de architectuur van de nieuwbouw. Traditioneel materiaalgebruik, groene opzet en een hoofdvorm van één à twee bouwlagen en een kap zijn gebruikelijk in dit gebied. In de Leehoogte worden deze traditionele kwaliteiten aangevuld met eigentijdse elementen voor de beoogde uitstraling.



*referentiebeelden zijn bedoeld ter inspiratie*

*houten accenten i.c.m. baksteen*



*render: Arcom Partners b.v.*

*geel-bruin materialen palet*



*nestkasten, houten elementen, grote ramen, en zandkleurige baksteen*



*wonen aan het autoluwe groen*



*levendige kopgevel*



*nestkasten, houten elementen, grote ramen, en zandkleurige baksteen*



*natuurlijke kleuren, hout i.c.m. baksteen  
referentiebeelden zijn bedoeld ter inspiratie*

## 2.2 Materialisatie

### Kleur en materiaal gevel

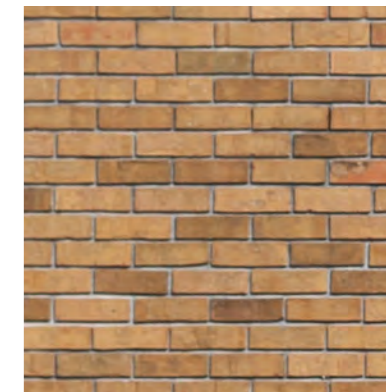
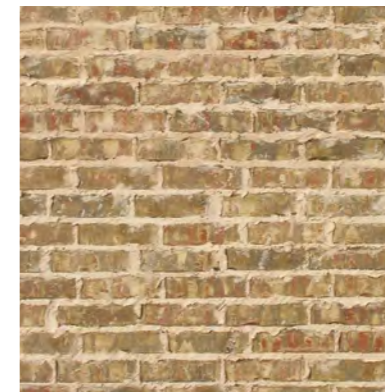
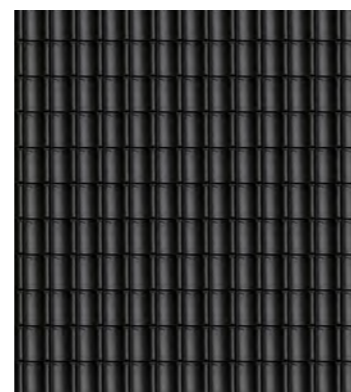
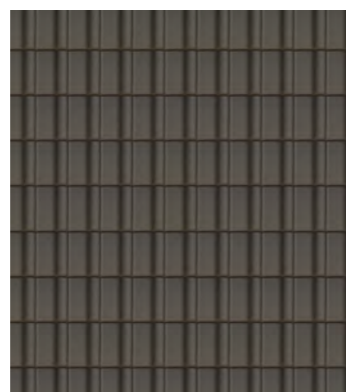
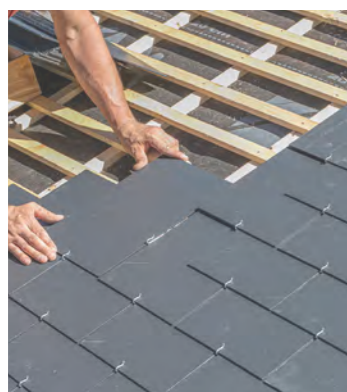
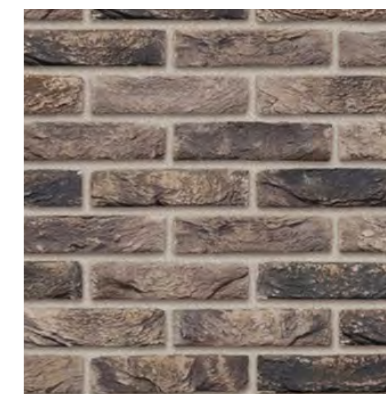
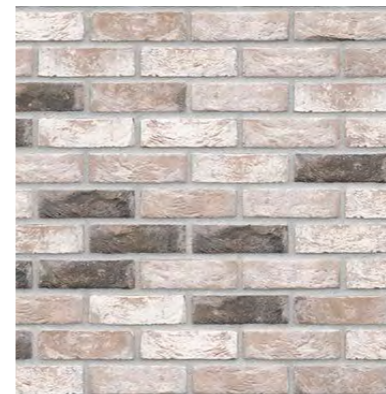
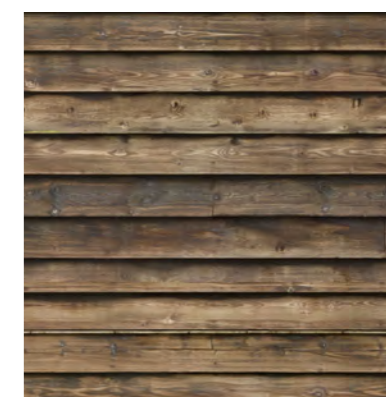
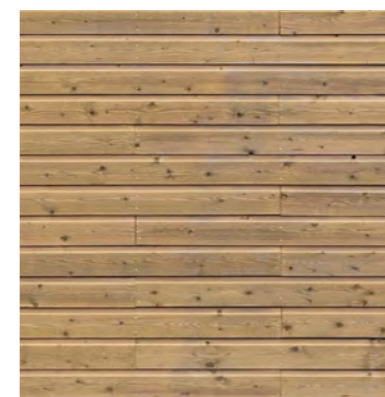
De gevel bestaat hoofdzakelijk uit natuurlijk getinte bakstenen, in het geelbruin tot grijze palet. Accenten en variatie in de gevel kunnen worden gemaakt door het gebruik van kleureigen houten delen en variatie in metselverbanden of het gebruik van twee kleuren mestelwerk.

### Kleur en materiaal kozijnen

De kozijnen en draaiende delen hebben gedekte aardse kleuren. De kleur van de kozijnen sluit aan op de draaiende delen. De (voor en achter) deuren mogen wel een andere kleur krijgen. Deze dient goed te passen in de rest van het ontwerp.

### Kleur en materiaal dak

Alle daken hebben een donkere kleur, zwart of antraciettinten. Het dak wordt strak vormgegeven. In de basis zijn de daken van dakpannen of leesteenpannen. Afwijking is alleen mogelijk als het een hoogwaardig materiaal is en binnen de beoogde uitstraling past.



*dakbedekking, matte donkere tinten*

*materialenpalet: vergrijsd tot zandkleurig (gemeleerd) + kleureigen hout ter inspiratie, exacte steensoort wordt tijdens de uitwerking bepaald*



*kleuren ter inspiratie, andere aardse of houtkleuren mogelijk*

*kleur kozijnen: gedekte aardse kleuren, of materiaal eigen houtkleur*

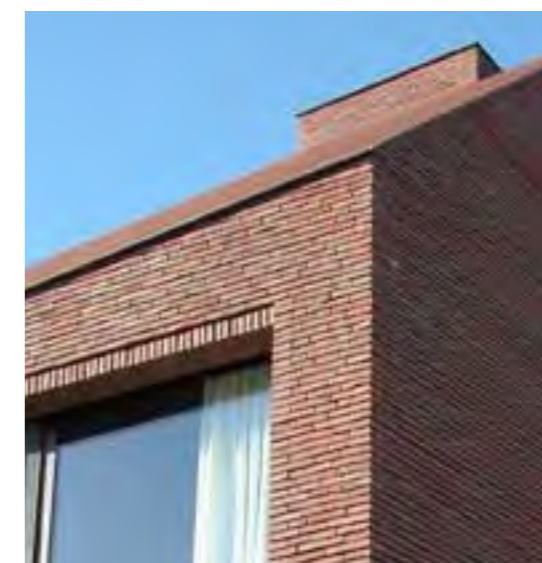
## 2.3 Gevelindeling en detaillering

De woningen krijgen, zoals eerder in het sfeerbeeld omschreven, een 'eigentijds natuurlijke' uitstraling. De architectuur dient geënt te zijn op de woningen in de omgeving, maar wel als een moderne vertaling hiervan. Hierin is veel vrijheid, alleen de uitersten worden uitgesloten. Dat wil zeggen geen 'hypermoderne' woningen, noch super historiserende woningen zijn wenselijk.

De woningen zullen qua massa, vorm, daktypologie en deels materialisatie hoofdzakelijk aansluiten op de traditionele architectuur in de omgeving. Met de detaillering, gevelindeling en materialisatie zal gezocht worden om de woningen een eigentijdse uitstraling te geven.

De detaillering van de woningen is strak, slank en kan een knipoog geven naar het verleden. Boeidelen, goten en daklijsten worden ontworpen in samenhang met de kozijnen. Bij de raamindeling wordt goed gekeken naar de relatie tussen de functies binnen, en de openbare ruimte buiten. In de gevel kan gespeeld worden met afwisseling tussen baksteen, hout en metselverbanden om zo een eigentijdse uitstraling te krijgen. Deze verbijzonderingen zijn in vormgeving een afgeleide van het oorspronkelijke en traditionele gebruik van hout. De keuze waar het accent gemaakt wordt dient logisch uitgelegd te kunnen worden. Enkele voorbeelden/mogelijkheden van het maken en positioneren van deze (houten) accenten zijn:

- Op de verdieping de onder de nok verbijzonderen.
- Gehele zijgevel onder de goot of een logisch deel daarvan.
- Een vertaling van luiken of (stal)deuren.
- aansluiting met aanbouw/bijgebouw.
- Als compositorisch middel om gevelopeningen horizontaal te verbinden.



*strakke, eigentijdse detaillering*

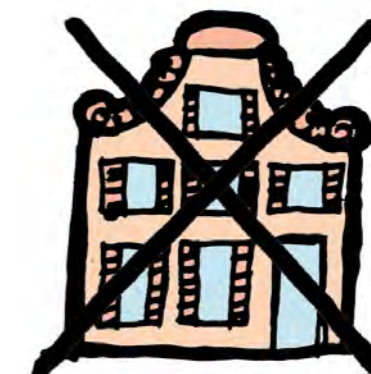
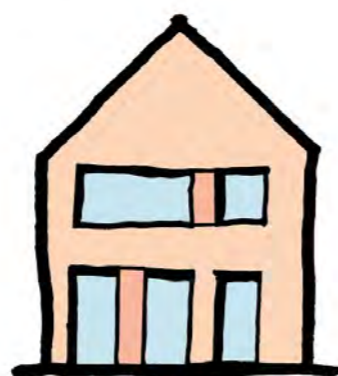


*foto: Nanda Sluijsman*

*hout i.c.m. baksteen en gedekt palet*



*strakke detaillering referentiebeelden ter inspiratie*



*schema architectuurstijl: eigentijds - traditioneel*

## 2.4 Oriëntatie en uitstraling

Om overal in de wijk een prettige sfeer te krijgen, en de kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet maximaal te benutten, zijn er betrefende de oriëntatie van de woningen enkele eisen gesteld. Dit voorkomt 'dode' kopgevels op ongewenste plekken en voorkomt sociaal onveilig aanvoelende plekken.

### Representatieve zijde en tweezijdige oriëntatie

Daar waar de representatieve zijde vastgesteld is, dient de woning een 'open uitstraling' te hebben. Op sommige plekken is een tweezijdige oriëntatie verplicht. Hier moet extra aandacht besteed worden aan de (open)uitstraling van de bebouwing en het contact tussen de binnenzijde van de woningen en het openbaar gebied. Denk aan het maken van de entree 'om de hoek', grote raampartijen, een erker etc. Dit betekent echter niet dat op andere plekken volledig blinde kopgevels aan de openbare ruimte wel mogelijk zijn, maar op deze tweezijdige plekken wordt een extra stap verwacht.

### Havermarsweg

Een aantal woningen grenst met hun voorzijde direct aan de Havermarsweg. De afwezigheid van doorgaand gemotoriseerd verkeer brengt de kans om hier de relatie tussen de woning en de openbare ruimte te versterken. Op deze locaties zullen de woningen een bouwkundig element krijgen die deze relatie versterkt. Dit bouwkundig-element is onderdeel van de architectuur en stimuleert de relatie met de openbare ruimte. Er zijn meerdere mogelijkheden om dit doel te bereiken. Denk hierbij aan een erker, veranda, ramen die doorlopen tot de grond, hoekramen etc... Bij PO-kavels kan de betreffende architect een keuze maken hoe invulling wordt gegeven aan deze opgave. Voor de projectmatige bouw kan de architect van de ontwikkelaar verschillende opties uitwerken die aan de koper aangeboden kan worden. Hierbij dient zowel de basiswoning als een optievariant bij te dragen aan de gewenste doelstelling.

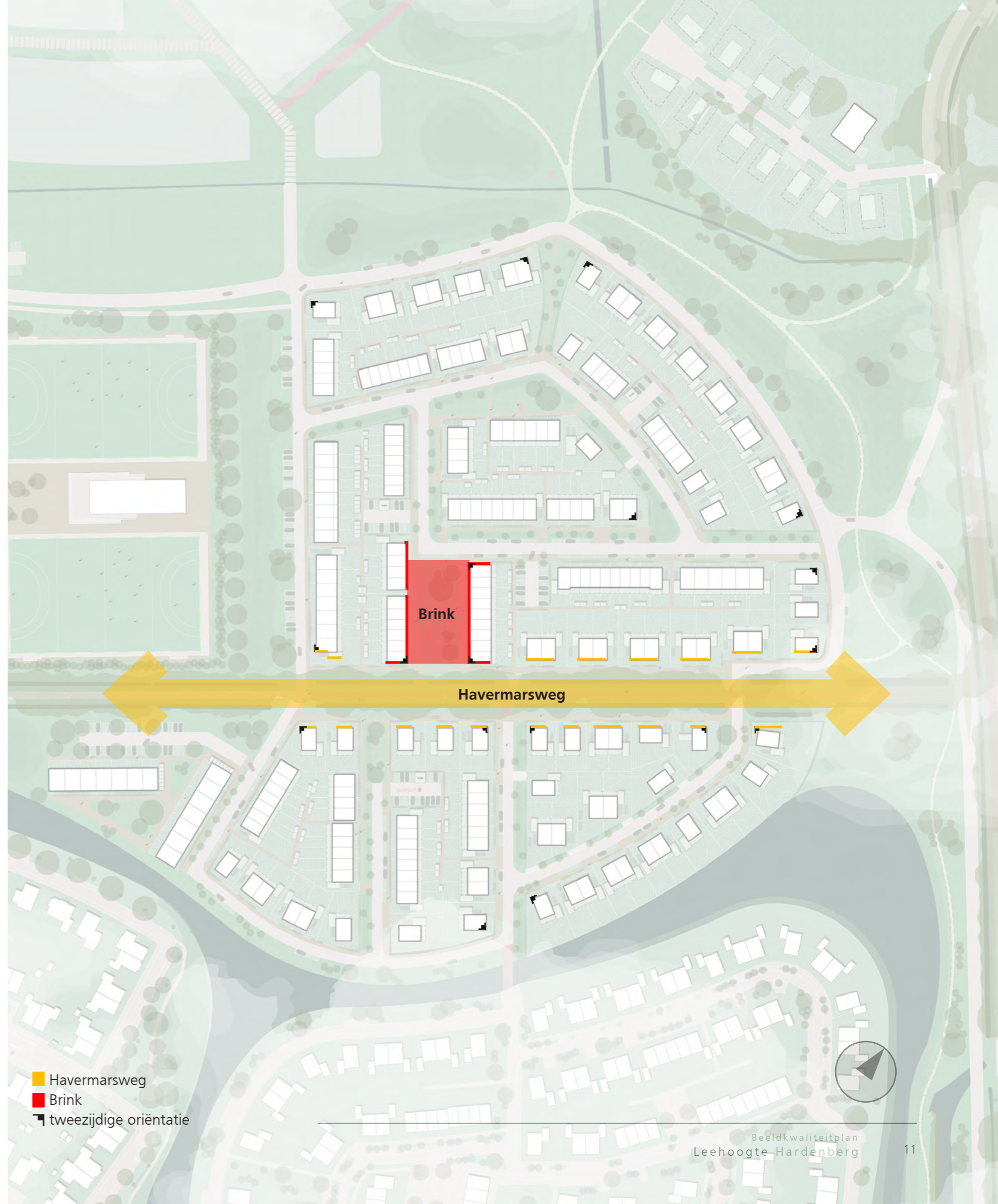
### De Brink

#### Relatie openbare ruimte

Ook de woningen aan de Brink krijgen een directe relatie met de openbare ruimte. Gevoelsmatig is de gehele Brink hun 'gezamenlijke voortuin'. Om de bewoners een plek te geven die ze eigen kunnen maken, krijgen deze woningen een smalle voortuin (ca. 1m á 1,5m diep). Deze 'encroachmentzone' krijgt een subtiele overgang naar het openbaar gebied. De voortuinen krijgen worden in de basis bestraat in dezelfde materialisatie zoals als op de Brink wordt toegepast. Een dun opsluitbandje, ander legpatroon of poer markeert het eigendom. Voor bewoners die een geveltuintje willen behoort dit ook tot de mogelijkheid (tegelwippen). Bij het inrichten van deze zone dient aan de bezonning gedacht te worden, zowel voor het verblijf als voor een eventuele geveltuintje. Ook keuzes in de bebouwing/gevelindeling kunnen hieraan bijdragen, denk bijvoorbeeld aan kozijnen die tot de grond doorlopen.

### Geveluitstraling

Woningen aan de Brink krijgen een eenduidige uitstraling en sterke relatie met elkaar. Deze woningen worden in samenhang met elkaar ontworpen. Mogelijkheden om deze samenhang te versterken zijn: dezelfde steensoort/materialisatie, dezelfde type details, details of metselpatronen die over meerdere woningen doorlopen etc....



- Havermarsweg
- Brink
- tweezijdige oriëntatie

## Havermarsweg | mogelijkheden van een versterkte relatie met het openbaar gebied

**veranda**  
(eventueel i.c.m. balkon)



**erker**



**raampartij tot de grond**  
(eventueel i.c.m. vlinder en/of te openen pui)



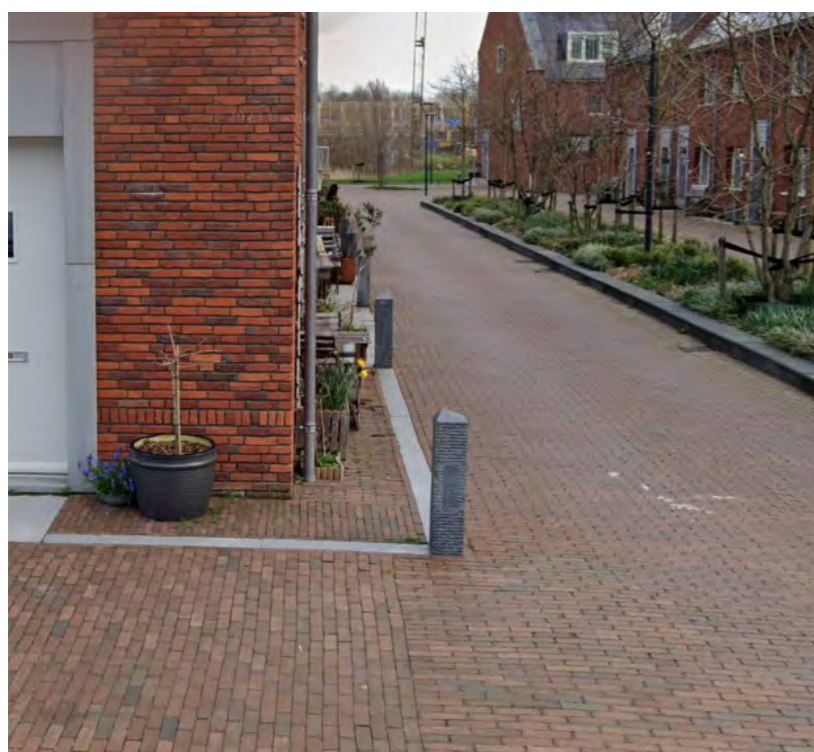
**hoekraam**  
(eventueel tot de grond)



*verschillende mogelijkheden van versterken relatie met hoofdgroenstructuur ter inspiratie. architecten staan vrij om andere voorstellen te doen, deze zullen in de welstand worden getoetst.*

**Brink | mogelijkheden van een versterkte relatie met het openbaar gebied**

**legverband/strek/band**



**andere tegel (eventueel i.c.m. poer/paaltje)**



**geveltuintje (eventueel i.c.m. bankje)**



*verschillende mogelijkheden van versterken relatie met de Brink*

## 2.5 Erfscheidingen

Erfscheidingsen hebben een grote invloed op de uitstraling en samenhang binnen het plangebied. Daarom zijn er enkele regels opgesteld voor de erfscheidingsen grenzend aan de openbare ruimte. Afhankelijk van de openbare ruimte waaraan de kavel ligt en de oriëntatie van de woning zijn een aantal type erfscheidingsen vastgesteld.

### De groene Brink




Woningen aan de groene Brink staan aan de voorkant dicht op de openbare ruimte. Hierdoor krijgt men het gevoel direct aan de groene Brink te wonen. De ondiepe voortuin (ca 1m<sup>1</sup> á 1,5m<sup>1</sup>) kan als geveltuintje worden ingericht, of als 'Delftse stoep'. Een sterke relatie met de openbare ruimte is hier van belang.

### Lage haag bij reguliere woningen

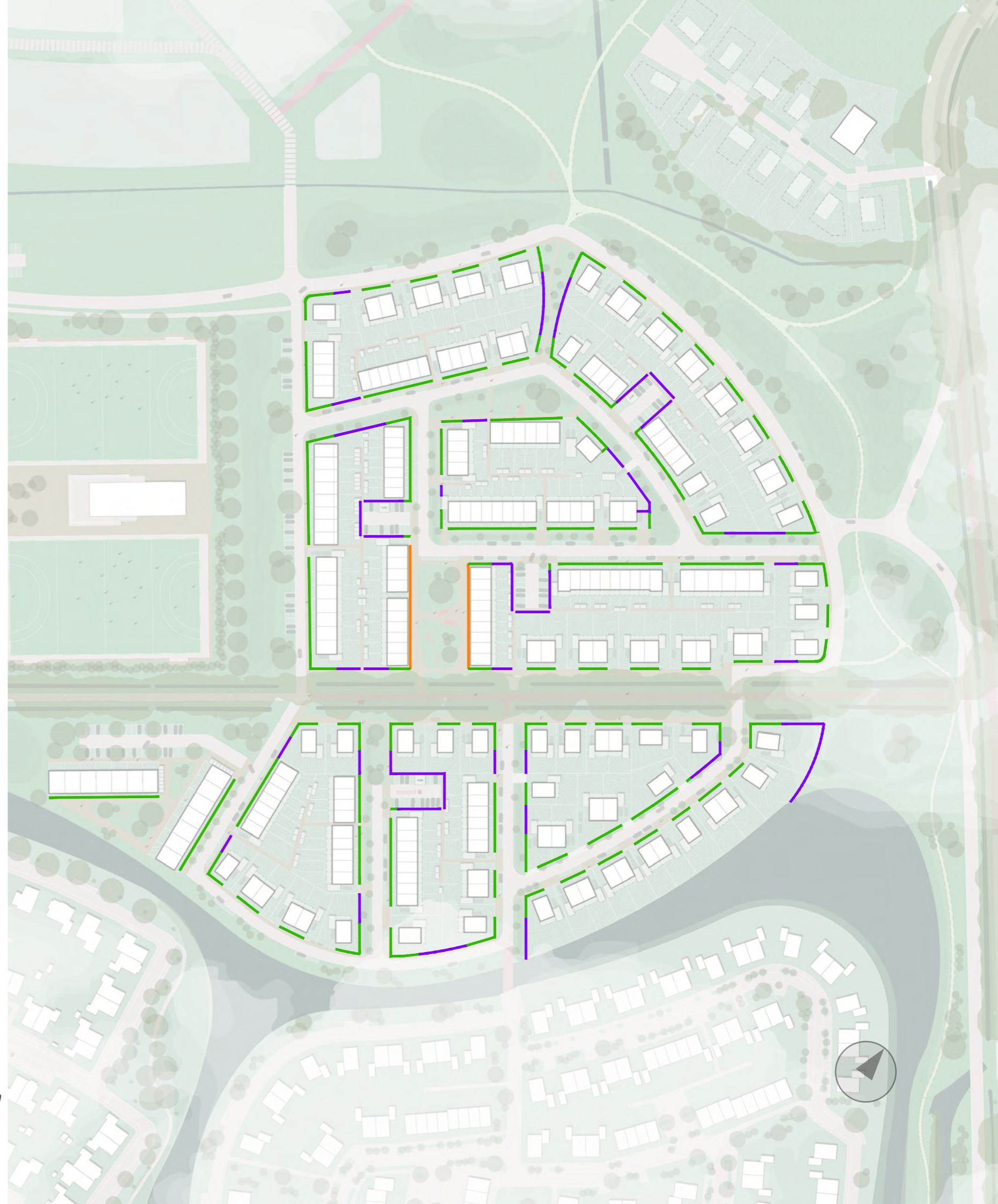
Op de Brink na komt in alle gevallen vóór de voorgelrooilijn een erfafscheiding in de vorm van een lage haag/beplanting (maximaal 1 meter hoog). Door de wijk heen komen minimaal drie (haag)beplantingssoorten. Individuele woningen mogen wel één haagtype hebben. Het mixen van beplantingssoorten zorgt voor de robuustheid van het groen (i.v.m. met ziektes en klimaatverandering) en het verhogen van de biodiversiteit. Hekwerken zijn alleen toegestaan om de instandhouding van de hagen te bevorderen, en als deze visueel ondergeschikt zijn. Voorbeelden van (haag)beplantingtypes zijn: Beukhaag, Portugese Laurier, Ligusterhaag, Taxushaag etc...Aanplanten gebeurt in het seizoen op het moment dat dit gunstig is voor de plant.

### Zijtuinen aan openbare ruimte

Erfscheidingsen bij (zij)tuinen die grenzen aan de openbare ruimte worden tevens uitgevoerd in de vorm van hagen. Ook hier is een diversiteit van verschillende types van belang. Daar waar bergingen aan de openbare ruimte grenzen worden deze in het ontwerp meegenomen. De bergingen en bijgebouwen worden in hout uitgevoerd, of ze sluiten qua materiaal aan op de hoofdwoning.

-  *geveltuintjes of 'delftse stoep' aan de Brink*
-  *lage haag (gemengd sortiment)*
-  *hoge haag (gemengd sortiment)*

*De nadere uitwerking kan invloed hebben op de positie van de hoge-, en lage- erfscheidingsen*





Portugese Laurier



Hulsthaag



Rode Beukhaag



Meidoornhaag



Ligusterhaag



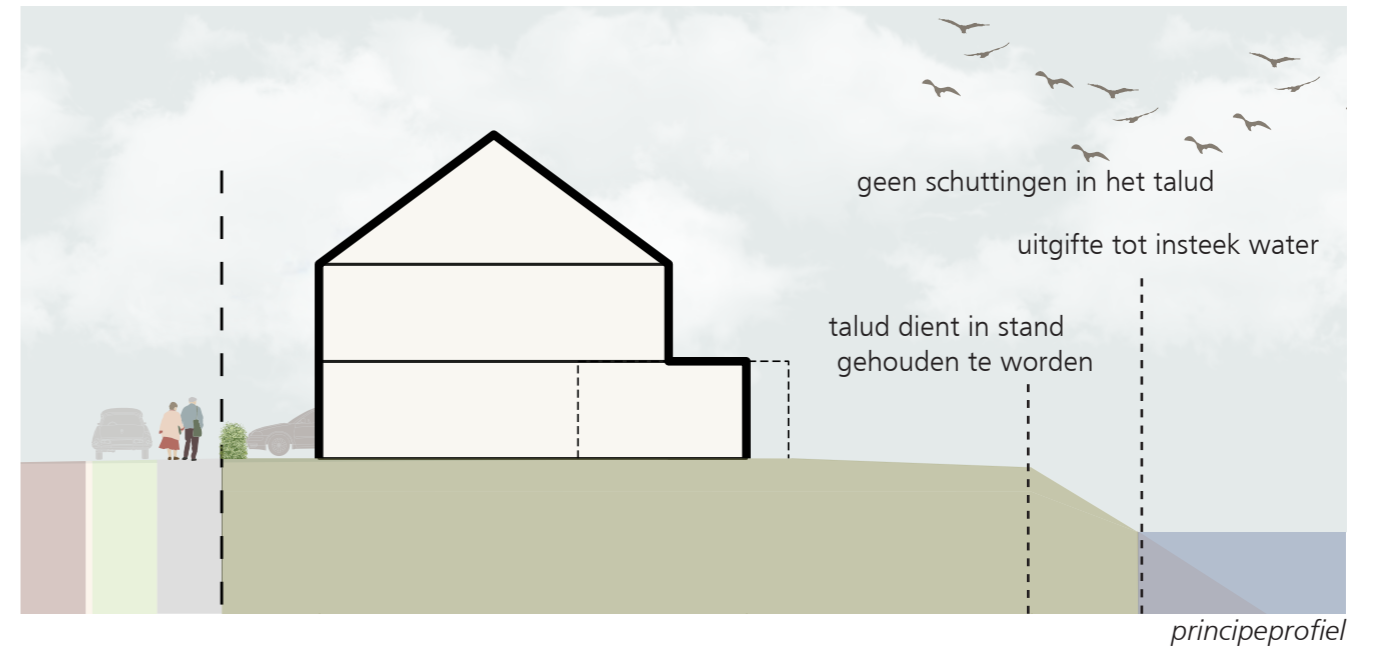
Glansmispel Red Robin

Haagtypen zijn bedoeld ter inspiratie. diversiteit door het gebied is van belang

# Erfscheidingen aan water

Een aantal woningen heeft een achtertuin die grenst aan het oppervlaktewater. De basis is een natuurlijk talud (zonder beschoeiing) waar de uitgiftegrens ter hoogte van de insteek water ligt. Het talud dient in stand gehouden en onderhouden te worden door de kaveleigenaren. Vlonders tot het water zijn mogelijk, deze dienen wel binnen de uitgiftelijnen te blijven. Er mogen geen keerwanden of dergelijke geplaatst worden om zo de tuin 'te verlengen'. Over maximaal 50% van de breedte van het talud mag een vlonder worden aangelegd. De vlonder ligt maximaal 50cm boven het waterpeil.

In het talud mogen geen schuttingen en/of bergingen geplaatst worden.



*natuurlijke overgang*



*natuurlijk talud met vlonder tot waterlijn (uitgifte)*



*natuurlijke overgang*



*talud met vlonder tot waterlijn (uitgifte)*

## 2.6 Duurzaamheid eisen en wensen

### Duurzaamheidsnormen conform wettelijke eis

In de Leehoogte zal gebouwd worden volgens de vigerende duurzaamheidseisen. Op moment van schrijven is dit BENG (bijna energie neutrale gebouwen). Afhankelijk van het moment van de aanvraag voor de omgevingsvergunning kunnen deze eisen wettelijk naar boven bijgesteld worden. Naast deze wettelijke eisen zijn in onderstaande alinea's aanvullende wensen beschreven. Dit niet alleen om een nog duurzamere wijk te maken, maar ook om de visuele inpassing goed te borgen.

### Zonnepanelen

Zonnepanelen zijn een belangrijk middel om de duurzaamheidseisen te halen, echter hebben ze ook grote invloed op de beeldkwaliteit en dienen daarom zorgvuldig ingepast te worden. Bij platte daken dienen de zonnepanelen niet zichtbaar te zijn vanaf de straat. Bij schuine daken dienen ze onderdeel te zijn van het ontwerp/dakvlak of zorgvuldig ingepast. Denk hierbij aan dat de kleur van de panelen en de frames aansluiten op de dakpankleur en/of de positionering van de verschillende panelen. Er dienen geen 'tetris' vormen aan paneelvlakken te ontstaan. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal beoordeeld worden of de positie van de zonnepanelen voldoende zorgvuldig meegenomen is in het ontwerp.

### Overige technische installaties

Ook voor de overige technische installaties (bijv. warmtepompen) geldt dat hier in het ontwerp zorgvuldig rekening mee gehouden dient te worden. Deze staan zoveel als mogelijk uit het zicht. Daar waar dit niet mogelijk is zijn ze onopvallend en/of doen mee in het ontwerp van het gebouw.

### Natuurinclusief bouwen

Niet alleen de openbare ruimte wordt met natuurinclusiviteit in gedachte ontworpen, ook bij de gebouwen is de mogelijkheid om hieraan bij te dragen. Voorbeelden hiervan zijn; mos-sedumdaken op platte daken, nestkasten in de gevels, insectvriendelijke erfscheidingen, wateropvang (bijvoorbeeld regentonnen), Doorgangen voor egels tussen de tuinen etc... Hier zijn vele kleine ontwerp-ingrepen mogelijk die een positieve invloed hebben op de natuurinclusiviteit. De wens ligt er dat zowel de ontwikkelaars als de nieuwe bewoners deze vrijwillige handschoen oppakken.



gras-sedum op bergingen



WTW installatie 'in daks'



natuurinclusieve voorzieningen in erfscheiding



individuele regenton (als kopersoptie)



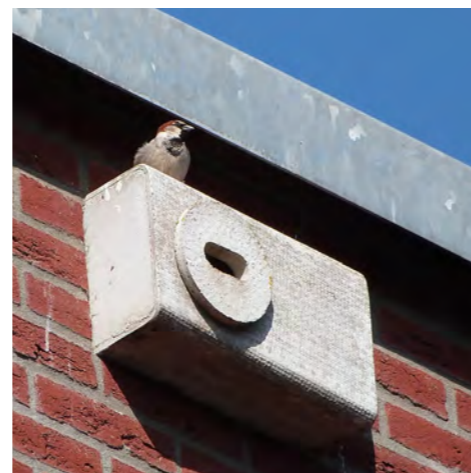
efficiënte bouwmethodes



natuurlijke isolatiematerialen voorbeelden ter inspiratie



*natuurinclusieve voorzieningen in erfscheiding (bijvoorbeeld egeldoorgang)*



*vogelsteen/ nestkast*



*zonnepanelen in grote vlakken en sluiten aan op de pankleur ('in daks' of all black)*



*gezonde bodem*



*hemelwaterafvoer via uitstroomtegel*



*mos-sedumdaken op aan-, en bijgebouwen*



*geen installaties in het zicht*



*geen 'tetris' aan zonnepanelen  
beelden ter inspiratie*

# Openbare ruimte



## 3.1 Algemene visie openbare ruimte

De ambities voor de wijk is om een eigentijds-natuurlijke uitstraling te krijgen. De inrichting van de openbare ruimte zal aan deze doelen bijdragen. De uitgangspunten van door de gemeente opgestelde 'groene en gezonde' maatlat voor een klimaatadaptieve en gezonde wijk is ook terug te zien in de openbare ruimte. Materiaalkeuzes en ontwerp oplossingen die in dit hoofdstuk worden geschetst dienen om een totaalbeeld voor de wijk te schetsen. De exacte materiaal en ontwerpkeuzes zullen in een later stadium in het inrichtingsplan bepaald worden.

### Klimaatadaptief en natuurinclusief

Om nu, maar zeker ook in de toekomst, goed weerbaar te zijn tegen de toenemende weerextremen zal de wijk zo klimaatadaptief mogelijk worden ingericht. Verschijnselen zoals piekbuien, hittestress, verdorring etc... kunnen opgevangen worden door een slimme inrichting van de openbare ruimte. Denk hierbij aan; het verminderen van stenige oppervlaktes, het gebruik van halfopen verharding, goede spreiding van hoge bomen voor schaduw, een diversiteit aan inheemse planten en opgaand groen. Een belangrijk uitgangspunt zijn de brede groenstroken die in de woonstraten liggen. Deze bieden ruimte om het water oppervlakkig (vertraagd) af te voeren richting de hoofdgroenstructuur, maar ook om het water binnen het plan te bufferen.

### Verblijven in een autoluwe ruimte

De wijk is zo opgezet dat er geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk is op zowel de Havermarsweg (fietspad) als over de groene Brink. Openbaar parkeren gebeurt niet in deze zones. Auto's parkeren grotendeels in parkeerkoffers achter de woning. In de woonstraten is éézijdig langsparkeren het uitgangspunt. Verharding komt alleen waar het moet, groen overal waar het kan, en zoveel als mogelijk gekoppeld in grote vakken. Snippergroen dient zoveel als mogelijk voorkomen te worden. Het uitgangspunt voor de openbare ruimte is dat verblijven is belangrijker is dan verplaatsen. Plekken om te zitten, schaduw, en een diversiteit aan beplanting zorgt voor een prettig leefklimaat voor mens en dier.



*natuurlijke inrichting van het groen*



*halfopen verharding i.c.m. elementenverharding*



*hemelwater kan naar het groen weglopen*



*diversiteit in de beplantingstypes*



*zitelementen op belangrijke openbare plekken (Brink en plantsoentje)*



*groenstroken zijn (deels)ingepant (ook als deze verdiept liggen)  
Referentiebeelden zijn bedoeld ter inspiratie*

## 3.2 Materialisering openbare ruimte

### Uitstraling

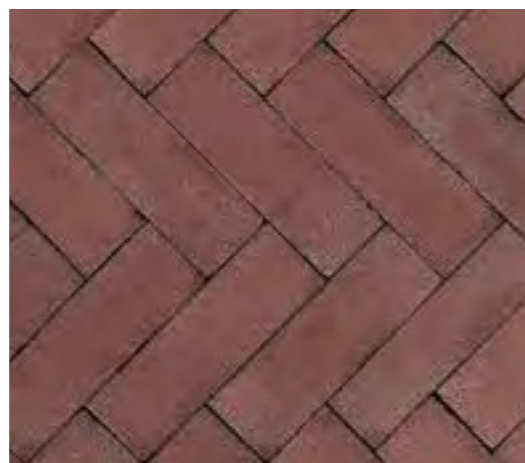
De materialisatie van de openbare ruimte in de Leehoogte zal grotendeels aansluiten op die van de Ydenhoogte. Uiteindelijk wordt de exacte materialisering in het inrichtingsplan uitgewerkt in samenspraak met de gemeentelijke afdelingen (inclusief beheer), echter geven we in dit BKP al wel een aanzet en denkrichting voor de materialisatie. Deze geven een goed beeld van de beoogde uitstraling die past bij de Leehoogte.

### Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Niet alleen de uitstraling is van belang. Ook zijn thema's zoals duurzaamheid en klimaatadaptatie een steeds belangrijker aspect bij de aanleg van nieuwe woonwijken. De openbare ruimte speelt daarbij een zeer belangrijke rol. Hierbij kan gedacht worden aan waterdoorlatende elementenverharding, molgoten om het water naar de groenstroken af te voeren en parkeerplaatsen uitgevoerd in half-open elementenverharding of half-open legverband.

Voor alle producten geldt dat deze ter indicatie zijn. Vergelijkbare alternatieven zijn mogelijk. De uiteindelijke materialisatie wordt in het inrichtingsplan vastgesteld. De materialisatie wordt afgestemd met de beheerafdeling van de gemeente.

Bestrating



Klinker keiformaat roodbruin, keperverband

Molgoten



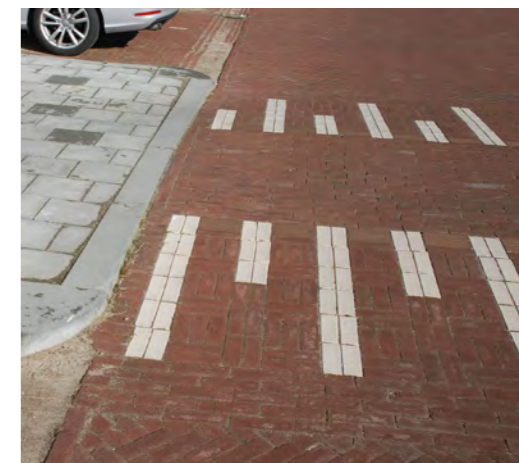
Klinker strek

Trottoir



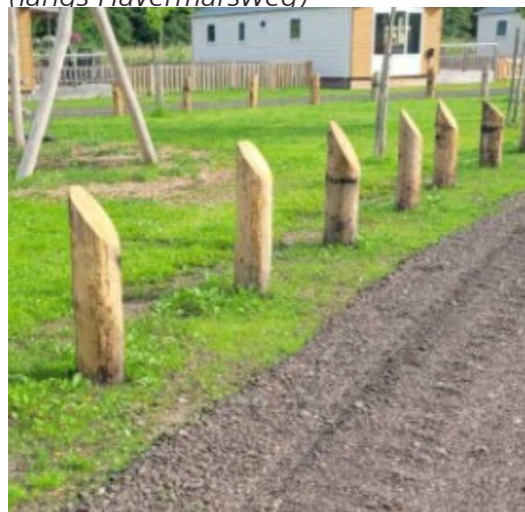
Betontegel halfsteensverband

Verkeersdrempel



Doorgeklinkerd, geen 'band' boven

Anti parkeerpaaltjes  
(langs Havermarsweg)



Afstand onderling ca. 4m

Parkeren grasbetontegel



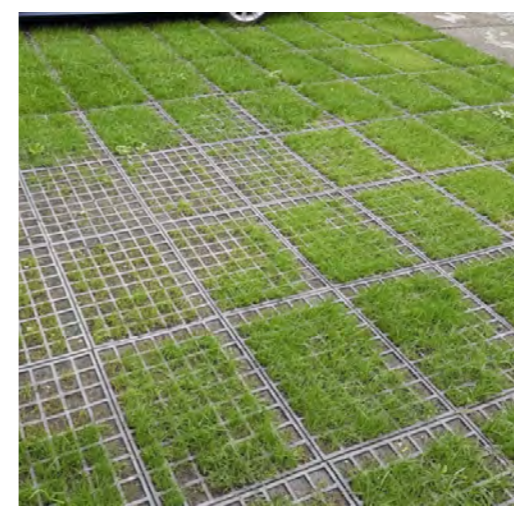
Grasbetontegel

Exacte types nader te bepalen

Parkeren grasbetontegel  
(dichte uitstapstrook)



Grasbetontegel



Grasplaten  
(waar noodhulpdiensten nodig zijn)



Water dat onder de rijbaan wordt doorgevoerd naar oppervlaktewater afvoeren via uitstroombak

### 3.3 Afwatering

Een belangrijke functie van de openbare ruimte is het opvangen, vasthouden en vertraagd afvoeren van regenwater in het gebied. De groenstroken die in de straten komen zijn een structureel onderdeel van dit systeem. Het water wordt in de basis via deze verdiepte groenstroken afgevoerd. Waar dit niet kan gebeurt de waterafvoer oppervlakkig via molgoten. Kolkloos bouwen is het uitgangspunt. Kolken komen alleen als dit niet anders mogelijk is. De groenstroken voeren het water, al dan niet met een overstortstelsel (slok-op i.c.m. it-riool), naar de omliggende hoofdgroenstructuur.

Naast het (vertraagd) afvoeren van het regenwater hebben de groenstroken ook een visuele, - en gebruiksfunctie. De groenstroken worden met inheemse beplanting ingeplant en deze worden dus geen 'groene gemaaide grasbak'. Naast de visuele kwaliteit dragen deze planten ook bij aan een diversiteit in flora en een microklimaat voor kleine organismen. Bij de grotere groenvakken kan in, of aan de rand van, de wadi's het hoogteverschil tevens gebruikt worden voor speelplekken en speelaanleidingen.

Rondom de Leehoogte ligt een grote ruime hoofdgroenstructuur. Deze groenstructuur is essentieel voor de het watersysteem van de wijk. In deze hoofdgroenstructuur komen verlagingen (wadi's) om het hemelwater te bufferen. Bij extreme neerval kan het water via een overstort naar het naastgelegen oppervlaktewater worden afgevoerd. Dit omliggende groen heeft een extensief karakter. Op enkele plekken lopen 'struinpaden' paden door dit gebied. Ook dient er ruimte te komen voor een wat grotere speelgelegenheid voor de 12+ jeugd.



*regenton hemelwateropvang  
(als optie aanbieden)*



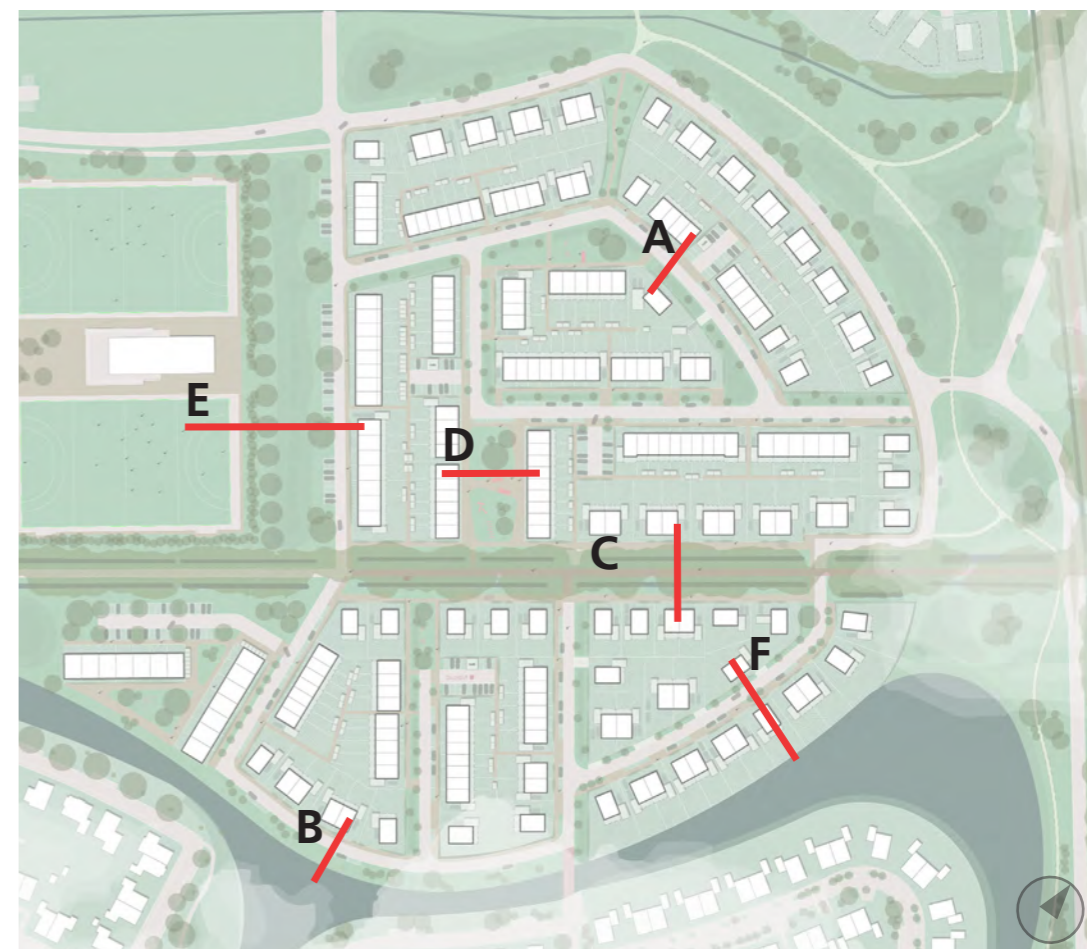
*groenstroken voor afwatering inplanten met inheemse beplanting*



*water privekavels afkoppelen, uitstroomtegel*

## 3.5 Principe profielen

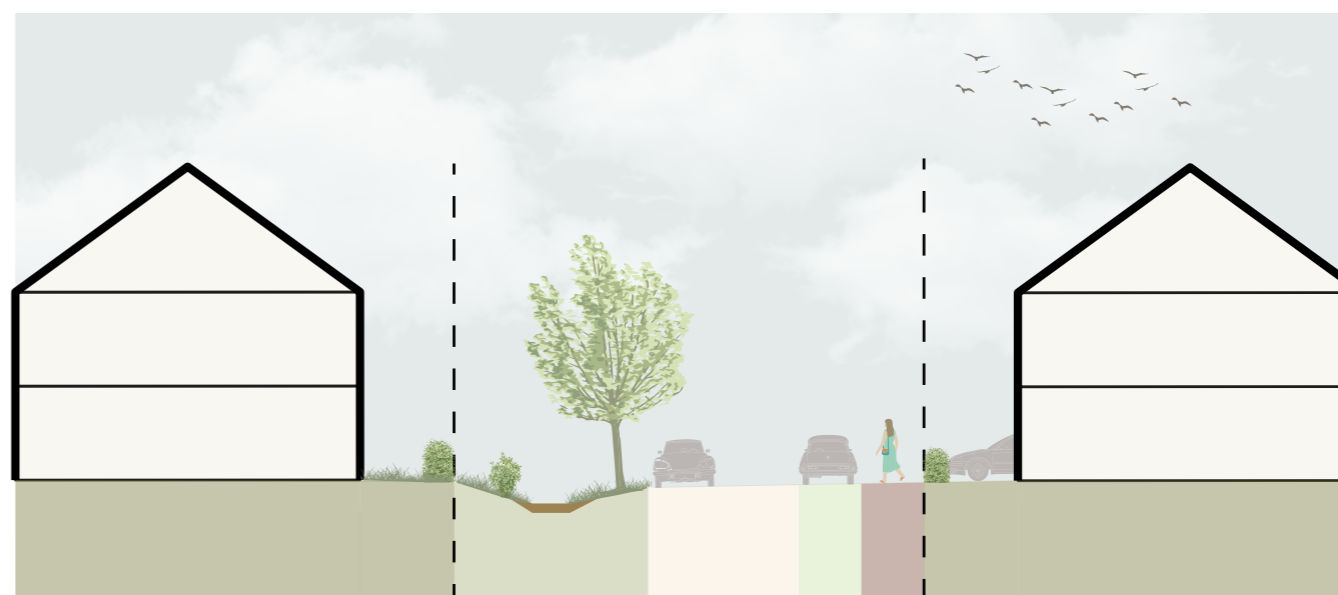
Voor de openbare ruimte zijn op de belangrijkste plekken een aantal principeprofielen getekend. Deze geven een doorkijk naar de mogelijke inrichting en leggen een aantal principes vast. De exacte materialisatie, maatvoering en inrichtingselementen zullen in een later stadium tijdens het inrichtingsplan bepaald worden. Op sommige plekken is maatwerk nodig en kan bij goede argumentering van de principes worden afgeweken.



positie profielen

### Profiel A : De woonstraat

- *trottoir aan één zijde*
- *langsparkeren aan één zijde*
- *groen clusteren (robuust en geen snippergroen)*
- *afwateren naar groen, en water via groengoot vertraagd afvoeren*
- *groengoot inplanten (niet alleen gemaaid gras)*



**Profiel B :** Openbare waterkant

- *trottoir aan één zijde*
- *langsparkeren sporadisch aan buitenzijde in half open grasbetontegels*
- *afwateren op één oor naar watergang*
- *groen: solitaire bomen, kleine boomclusters afgewisseld met ruige beplanting*



**Profiel C :** Havermarsweg

- *bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden*
- *bestaande greppels behouden en waar mogelijk opwaarderen*
- *smal woonpad (alleen bestemmingsverkeer, auto te gast)*
- *bestemmingsverkeer aan voorzijde mogelijk*
- *houten paaltjes als antiparkeermaatregel*
- *groen afwisselend ingeplant met lage heesters*



**Profiel D:** De Brink

- *De Brink* autovrij
- ruimte voor verblijven en spelen in het groen
- smal trottoir met daarnaast grasplaten (overrijdbaar gras) voor calamiteitenverkeer
- enkele zitgelegenheden voor bewoners



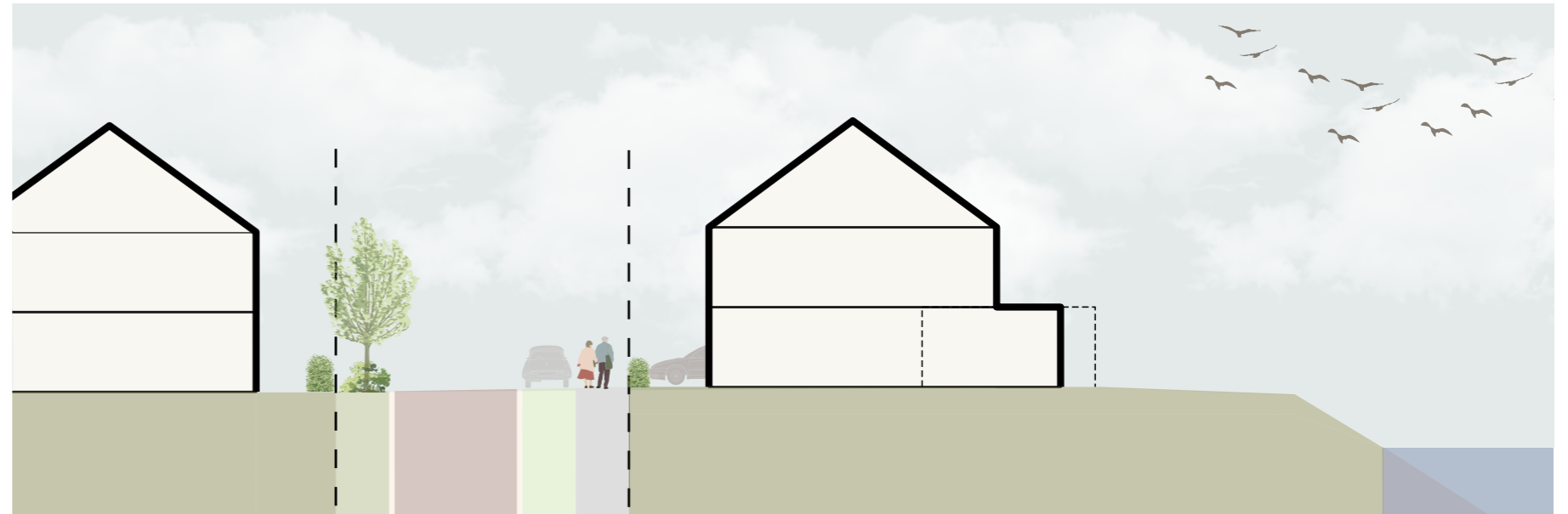
**Profiel E:** Rand sportvelden

- haaksparkeren aan groenzone
- parkeerplaatsen 'ingepakt' met heesters
- dichtere inplanting aan rand sportvelden (i.v.m. licht-, en geluid-hinder)



**Profiel F:** Tuinen aan het water

- *uitgifte tot insteek water*
- *trottoir aan één zijde*
- *groenstrook ingeplant met heesters*  
*i.c.m. meerstammige fruitbomen*
- *inritten die door groenstrook steken in halfopen elementverharding*  
*(deels in gesloten elementenverharding mogelijk)*







atelier  
**DUTCH**

Architectuur  
Stedenbouw

9 april 2025  
**S-HAR-2012024**  
Rob van der Velden  
Sander Maurits



**RoosdomTijhuis**

Gemeente  
Hardeberg