

# Leehoogte Stedenbouwkundig plan

Hardenberg Marslanden  
intern document





# Inhoudsopgave

## **Inleiding**

- 1.1 **Leehoogte binnen totaalontwikkeling Marslanden**
- 1.2 **Groene en gezonde maatlat**
- 1.3 **Bestemmingplan**

## **Stedenbouwkundig plan**

- 2.1 **Ontwerpprincipes Leehoogte**
- 2.2 **Stedenbouwkundig plan**
- 2.3 **Verkeersstructuur**
- 2.4 **Bestemmingsverkeer (t.h.v. Havermarsweg)**
- 2.5 **Uitgeefbaar**
- 2.6 **Woonprogramma**
- 2.7 **Kaveloppervlaktes**
- 2.8 **Parkeren**
- 2.9 **Groene, natuurinclusieve en leefbare wijk**
- 2.10 **Principeprofielen**
- 2.11 **Rooilijnen**
- 2.12 **Nutsvoorzieningen**
- 2.13 **Spelen**
- 2.14 **Beplantingstypes**

# 1.1 Leehoogte binnen totaalontwikkeling

## Marslanden als totaalontwikkeling

De Leehoogte is onderdeel van de totaalontwikkeling van Marslanden. Na het reeds gebouwde eerste deel van Marslanden is er voor het tweede deel een masterplan opgesteld en vastgelegd in het beeldregieplan uit 2009. Dit is, op enkele aanpassingen door voortschrijdend inzicht na, nog steeds de basis voor de ontwikkeling.

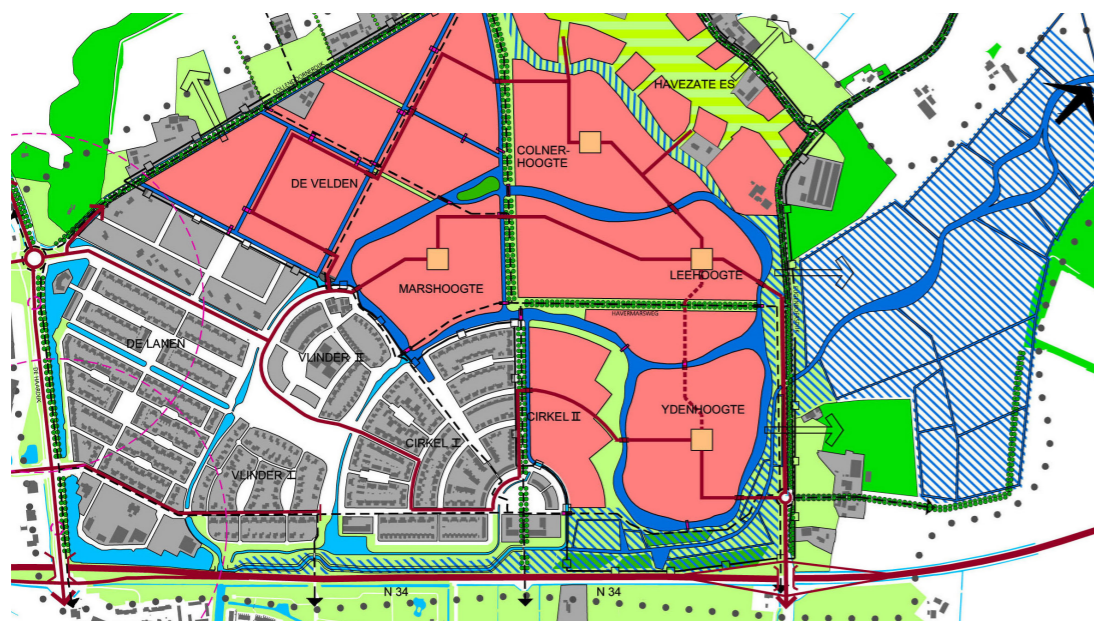
Ook van het tweede deel van de ontwikkeling zijn reeds een groot aantal deelgebieden ontwikkeld of in en ver gevormd stadium. De buurten: De Cirkel II, Marshoogte en Havezates en Ydenhoogte zijn reeds gebouwd en uitgedacht. Evenals het maatschappelijk in het hart van de wijk. De volgende wijk om te ontwikkelen is de Leehoogte. Het stedenbouwkundig plan van deze wijk zal in dit document verder toegelicht worden.

## Leehoogte als één van de drie hoogtes

De Leehoogte is één van de drie hoogtes die in de Marslanden ontwikkeld zullen worden. Deze hoogtes hebben in de basis dezelfde ruimtelijk uitgangspunten. De onlangs ontwikkelde Ydenhoogte zal dan in stedenbouwkundige zin ook sterk als voorbeeld dienen voor de ontwikkeling van de Leehoogte. In architectonische uitstraling wordt er wel gestreefd om iedere hoogte een eigen karakter te geven.

## Aanpassing in verkeersstructuur en waterstructuur

Door voortschrijdend inzicht is er een aanpassing zowel de water als de verkeersstructuur ten opzichte van het masterplan. Het water wordt niet helemaal 'doorgetrokken' lang de Leehoogte, hier komt een brede groenstructuur voor in de plaats. Verkeerskundig is de Leehoogte alleen voor langzaam verkeer aangetakt op de Ydenoogte en wordt de verkeersafwikkeling rondom de Eugenboersdijk anders ingericht. Het exacte trace van deze nieuwe weg is op moment van schrijven in ontwerp.



Beeldregieplan 2009



Leehoogte (schetsmatig) als één van de drie hoogtes binnen marslanden



Leehoogte als onderdeel van de totaalontwikkeling Marslanden

## 1.2 Groene en gezonde maatlat

### Hedendaagse opgaves en Groen en Gezonde maatlat

De hedendaagse klimaatvraagstukken, duurzaamheidsvraagstukken en natuurvraagstukken spelen een steeds belangrijkere rol in de gebiedsontwikkeling, zo ook voor de Leehoogte. Binnen Gemeente Hardenberg is de 'groene en gezonde maatlat' opgesteld om sturing te geven aan nieuwe gebiedontwikkelingen binnen deze thema's. De ontwerpkeuzes die gemaakt worden in de Leehoogte zullen afgewogen worden tegenover de doelstellingen betreffende de groene en gezonde maatlat. Om handen en voeten te geven aan de globale doelstellingen zijn er voor de Leehoogte specifieke ontwerpprincipes bepaald, om zo eenduidige keuzes te kunnen maken en de uitgangspunten van 'de groene en gezonde maatlat' te borgen. Deze specifieke maatregelen voor de Leehoogte zijn:

- **Behoud volwassenbomenlaan Havermarsweg**  
*tbv. schaduw, biodiversiteit, voorkomen hittestress, foerageroutes vleermuizen etc...*
- **Omliggende hoofdgroenstructuur goed bereikbaar en gebruiksvriendelijk voor iedereen in de wijk**  
*tbv. beleving, koele plekken bereikbaar etc...*
- **Groenstrook/klimaatstrook (ca 6m<sup>1</sup> groene strook in woonstraten)**  
*tbv. Groene beleving, verminderen verharding/hittestress, hemelwateropvang, berging en vertraagd afvoeren etc..*
- **Trottoir en langsparkeren waar kan aan slechts één zijde van straat. Groen aan andere zijde**  
*tbv. geen onnodige verharding, efficiënt ruimtegebruik, grote geschakelde groenvakken (niet opgeknipt)*
- **Parkeerplaatsen in parkeerkoffers en grenzend aan groen in half open verharding**  
*tbv. geen onnodige verharding, groene uitstraling, wateropvang, verminderen hittestress*
- **Groenvakken groot en gekoppeld ( ipv veel kleine groenvakjes)**  
*tbv. verbeteren biodiversiteit, robustere structuur, wateropvang, efficiënt onderhoud etc...*
- **Hemelwater opvangen in omliggende hoofdgroenstructuren**  
*tbv. verminderen en ontlasten van ondergrondse infra. lagere beheerskosten, zichtbaar maken wateropgave etc..*
- **Inheemse en diverse beplanting (zowel in openbare ruimte als erfscheidingen)**  
*tbv. verbeterde biotoop voor insecten en kleine dieren. robustere groenstructuren tegen zieke en weersextremen..*



het uitgangspunt is een groene straat. straatprofiel zal afwijkend zijn van de getoonde illustratie

## De Groene en Gezonde Maatlat

### Hitte

- Gezondheidsrisico
- Kwetsbare groepen

Wat willen we bereiken?

- Comfortabele, aantrekkelijke leefomgeving
- Koele plekken voor iedereen bereikbaar
- Kwetsbare mensen beschermen

Wat is onze opgave?

- Gebied: Voldoende schaduw, warmtewerende en groene oppervlakken  
Groenvoorzieningen, vitale en kwetsbare functies bestand tegen hitte
- Gebouw: Groene muren en daken, lichte kleur
- Gezondheid: Sociale controle

### Droogte

- Droogte komt steeds vaker voor
- Te weinig goed grondwater
- Meer vraag naar water
- Grotere watertekorten

Wat willen we bereiken?

- Geen droogteschade
- Voldoende water beschikbaar
- Zuinig omgaan met drinkwater

Wat is onze opgave?

- Bodem en water doorslaggevende rol
- Infiltratie van regenwater
- Regenwater opslaan, benutten en hergebruiken
- Drinkwaterbesparing

### Waterveiligheid

- Beperken gevolgen overstrooming

Wat willen we bereiken?

- Slimme inrichting
- Woningen niet bouwen op kwetsbare plekken

Wat is onze opgave?

- Voorkomen van schade
- Hoofdwegen begaanbaar
- Beschermen vitale functies

### Gezondheid

- Positieve gezondheid

Wat willen we bereiken?

- Woongebieden dagen uit te bewegen, ontmoeten, spelen, samenwerken en sporten
- Schone, gezonde, herkenbare, veilige inrichting
- Winkels en voorzieningen bereikbaar voor iedereen

Wat is onze opgave?

- Aantrekkelijke, gevarieerde, duurzame, groene inrichting
- Stimuleren bewegen in het groen
- Minder strenge scheiding bebouw en landelijk gebied
- OV-haltes bereikbaar en weerbestendig

### Natuur en Biodiversiteit

- Afname algemene soorten
- Verlies aan leefgebieden

Wat is onze opgave?

- Lokale soorten beschermen
- Natuurlijke, groene maatregelen
- Verbinden van water en groen
- Goed beheer

### Wateroverlast

- Vaker hevige buien
- Zwaardere buien

Wat willen we bereiken?

- Geen onnodige verharding
- Regenwater infiltreren
- Robuuste inrichting bebouwde omgeving
- Geen waterschade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen
- Vitale functies blijven beschikbaar

Wat is onze opgave?

- Tijdelijke waterberging
- Alleen teveel afvoeren in riolering
- Inwoners en bedrijven verwerken een deel van regenbuien op eigen terrein
- Voorkeur voor groene maatregelen: wadi's, groene daken, verlaagd groen

concept 'goene en gezonde' maatlat

## 1.3 Omgevingsplan

In april 2023 is het *Bestemmingsplan Hardenberg, Marslanden-II, Ydenhoogte en Leehoogte* vastgesteld, welke nu onderdeel is van het vigerende omgevingsplan. Hieraan zal de nieuwe ontwikkeling moeten voldoen.

### Aansluiting parallelweg Eugenboersdijk

Het ontwerp en trace van de parallelweg langs de Eugenboersdijk wordt op dit moment bepaald. De Leehoogte zal hier op aansluiten. In het bestemmingsplan is een zone aangegeven waar de aansluiting moet komen. Afhankelijk van het ontwerp is van de parallelweg moet deze aansluiting nader uitgewerkt worden.



Vigerend bestemmingsplan

hindercontour hockey

zoekgebied aansluiting parallelweg Eugenboersdijk



# Stedenbouwkundig plan

## 2.1 Ontwerpprincipes Leehoogte

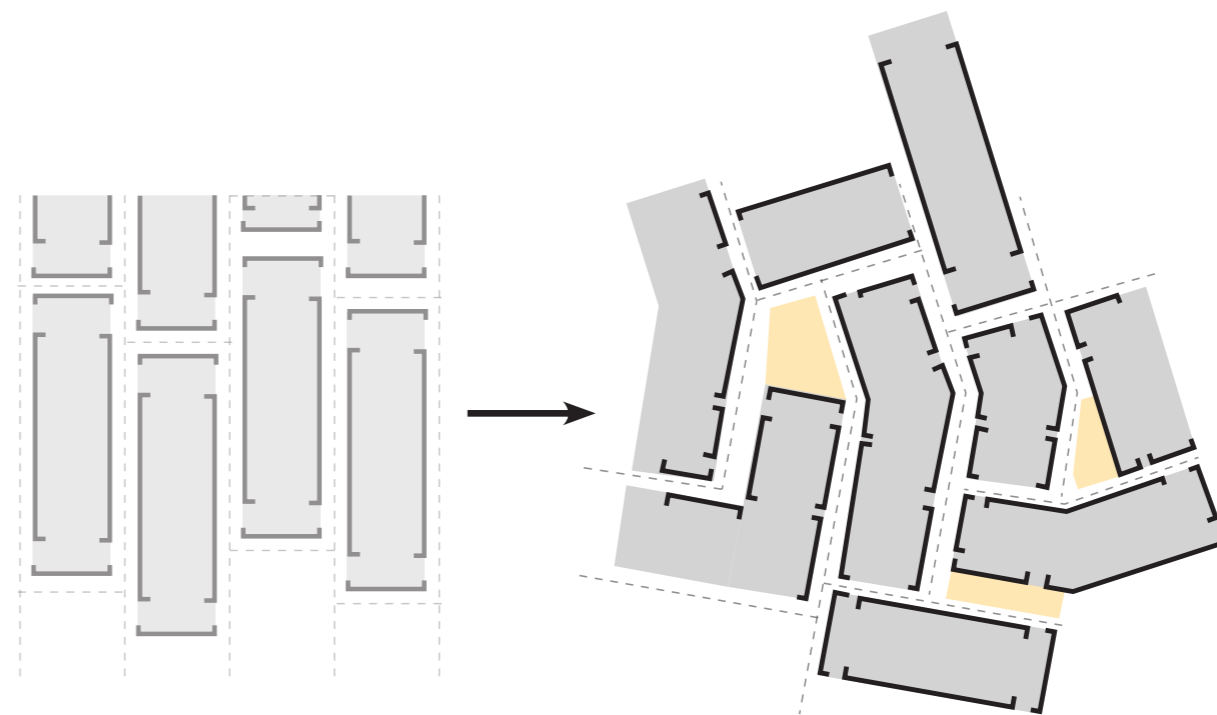
### Ontwerpprincipes Leehoogte

De principes voor de stedenbouwkundige opzet van de Leehoogte zijn grotendeels reeds vastgesteld en te zien bij de huidige ontwikkeling van de Ydenhoogte. Deze zullen dus ook overgenomen worden, en waar nodig aangepast naar de hedendaagse opgaven.

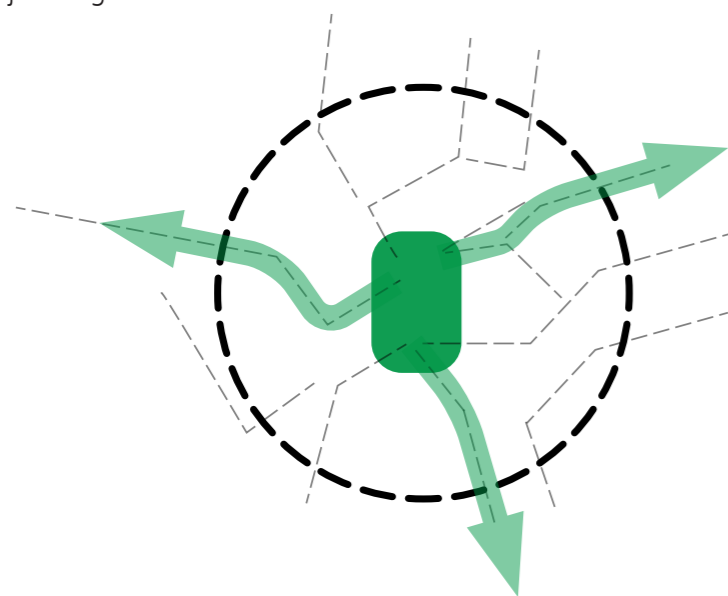
Voor de ruimtelijke structuren en het stratenpatroon voor de hoogtes is gekeken naar de opbouw van bestaande dorpskernen en historische binnensteden. In deze analyse is te zien dat er vaak een centrale plek aanwezig is (de brink), met daaromheen korte intieme woonstraten. Een (deels) ronde, of doorlopende, structuur is meestal aanwezig voor de afwikkeling van het verkeer dat het dorp in en uit moet.

De ontwikkeling van Marslanden is een grootschalige ontwikkeling waar ook efficiëntie en doelmatigheid van belang is. De woningen moeten zó ontwikkeld kunnen worden dat ze de (nieuwe) bewoners van Hardenberg optimaal kunnen bedienen. Niet alleen hoe de wijk er straks uit zal zien, maar ook de betaalbaarheid is van belang. Een efficiënte verkaveling waarbij de kavels veelal recht zijn en de kavelafmetingen rond de 'norm' liggen creëert woningen die goed in de markt liggen en waar de bewoners gelukkig mee zijn. Een sporadische afwijking kan al genoeg zijn om toch enige variatie, verrassing en spontaniteit in de wijk te krijgen.

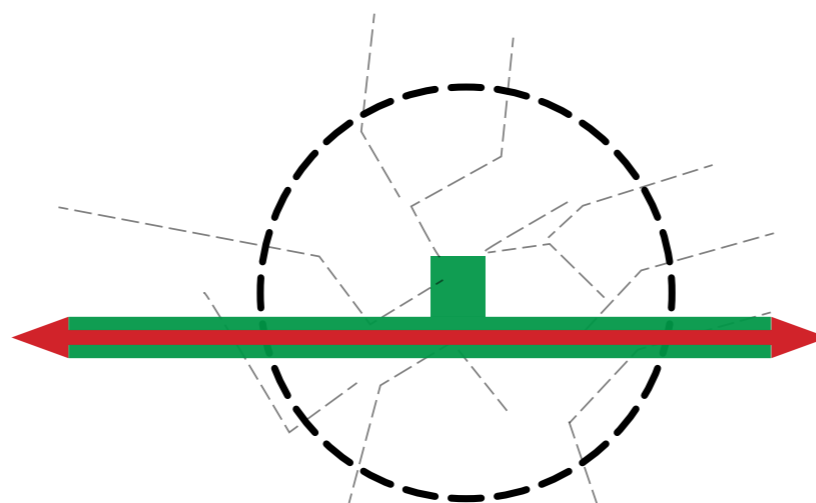
Auto's, en het nabij parkeren, is altijd een belangrijk punt. Nagenoeg iedereen wilt in een autovrije groene straat wonen, maar óók zijn auto voor de deur kunnen parkeren. Een dilemma wat overal in den lande speelt en waar een goede balans tussen sfeer/ leefomgeving en praktisch gebruik samen komen. Een parkeerplaats dicht bij huis, zonder dat de straat door parkeren gedomineerd wordt is het uitgangspunt. Dit kan zowel op eigen terrein zijn voor de vrijstaande en tweekapwoningen, als parkeerkofters voor de rijwoningen.



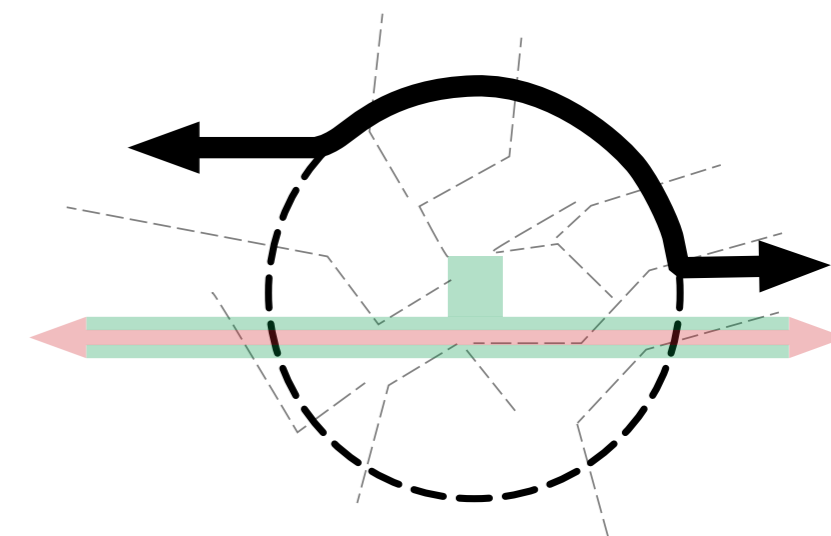
efficiënte verkaveling 'buigen' naar korte en intieme straatjes



groene brink in het midden van de wijk met geknikte of gebogen straatjes



belangrijke hoofdfietsroute loopt dwars door de wijk (de bestaande Havemarsweg inc. bomenlaan)



verkeersontsluiting ligt om de wijk heen voor een rustige en autoluwe wijk

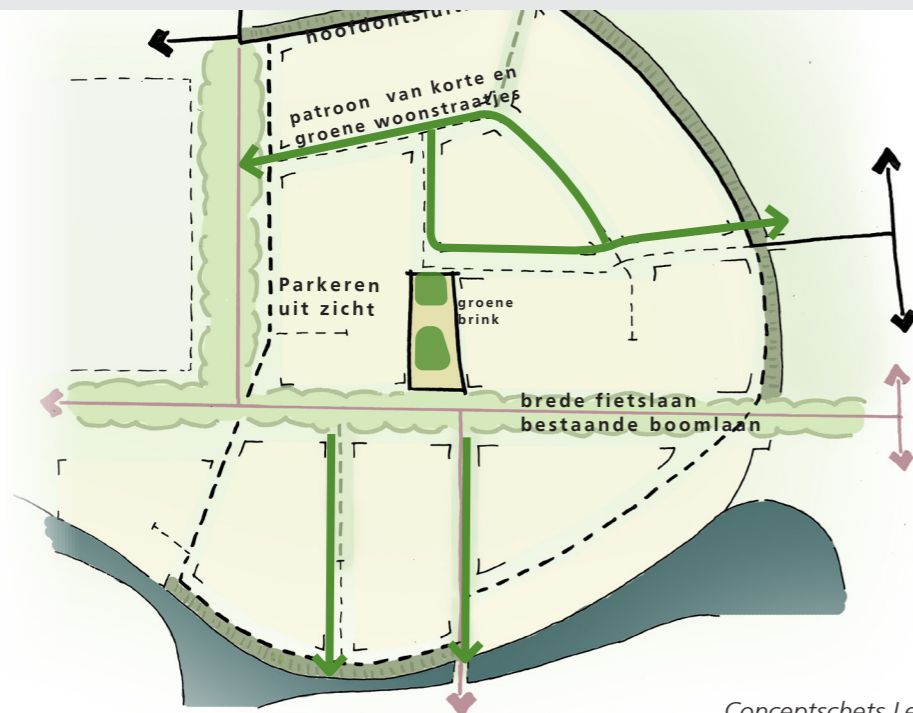
## 2.2 Stedenbouwkundig plan

### Groen dorps wonen

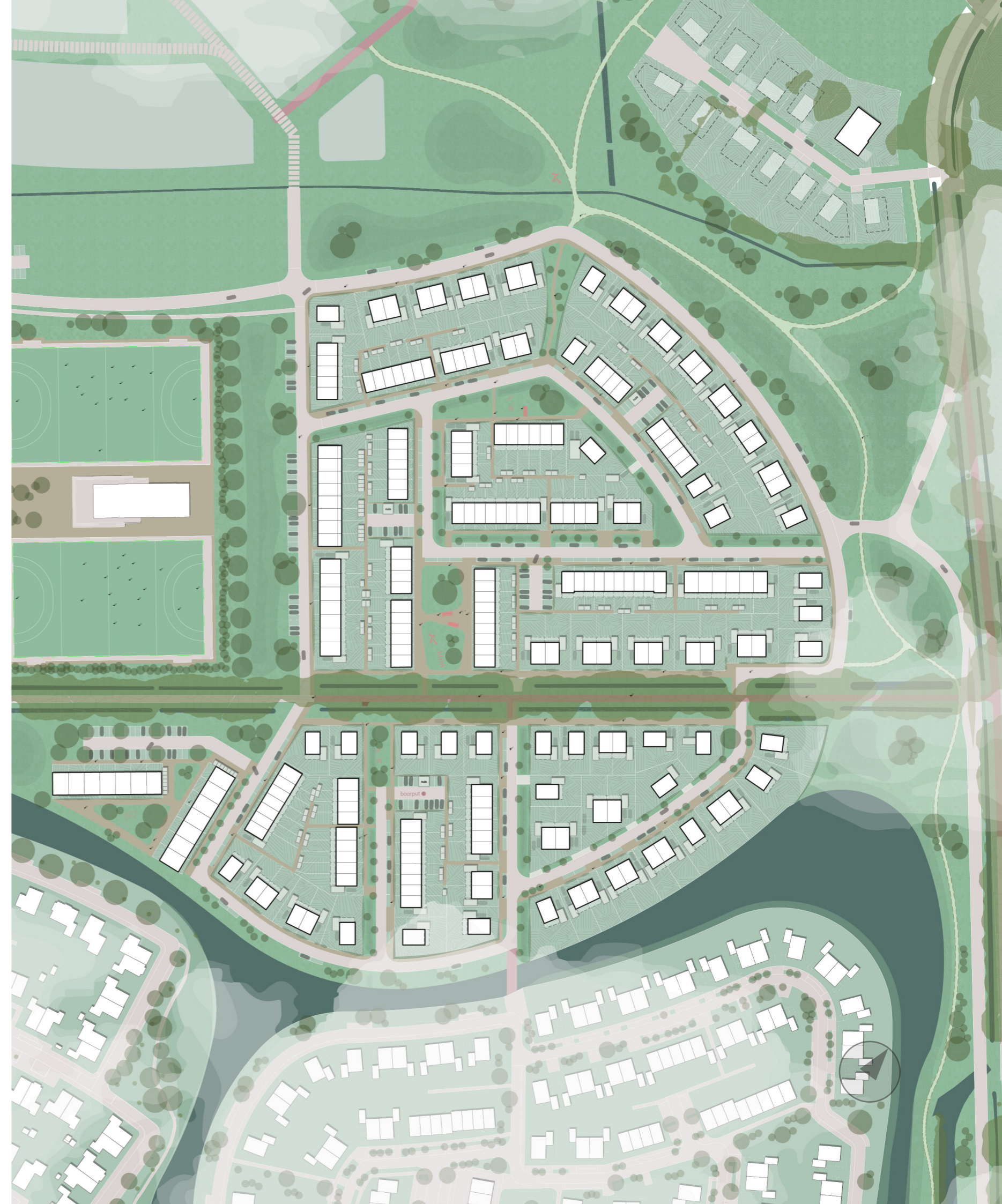
In het stedenbouwkundig plan is goed te zien hoe de verschillende ontwerpprincipes samenkomen en een groen dorps-sfeer ontstaat waar men 'Eigentijds Natuurlijk' kan wonen.

### Ontwerpprincipes stedenbouwkundig plan

- Korte, en waar mogelijk gebogen/geknikte, woonstraatjes
- Woontraten voorzien van een brede groenstrook
- Autovrije en groene doorsteken
- Centraal groen plein/brink
- Grote hoofdgroenstructuur goed bereikbaar
- Verharding alleen waar moet
- Havermarsweg en historische bomenlaan inpassen
- Zoveel als mogelijk water vasthouden en oppervlakkig vertraagd afvoeren



Conceptschets Leehoogte

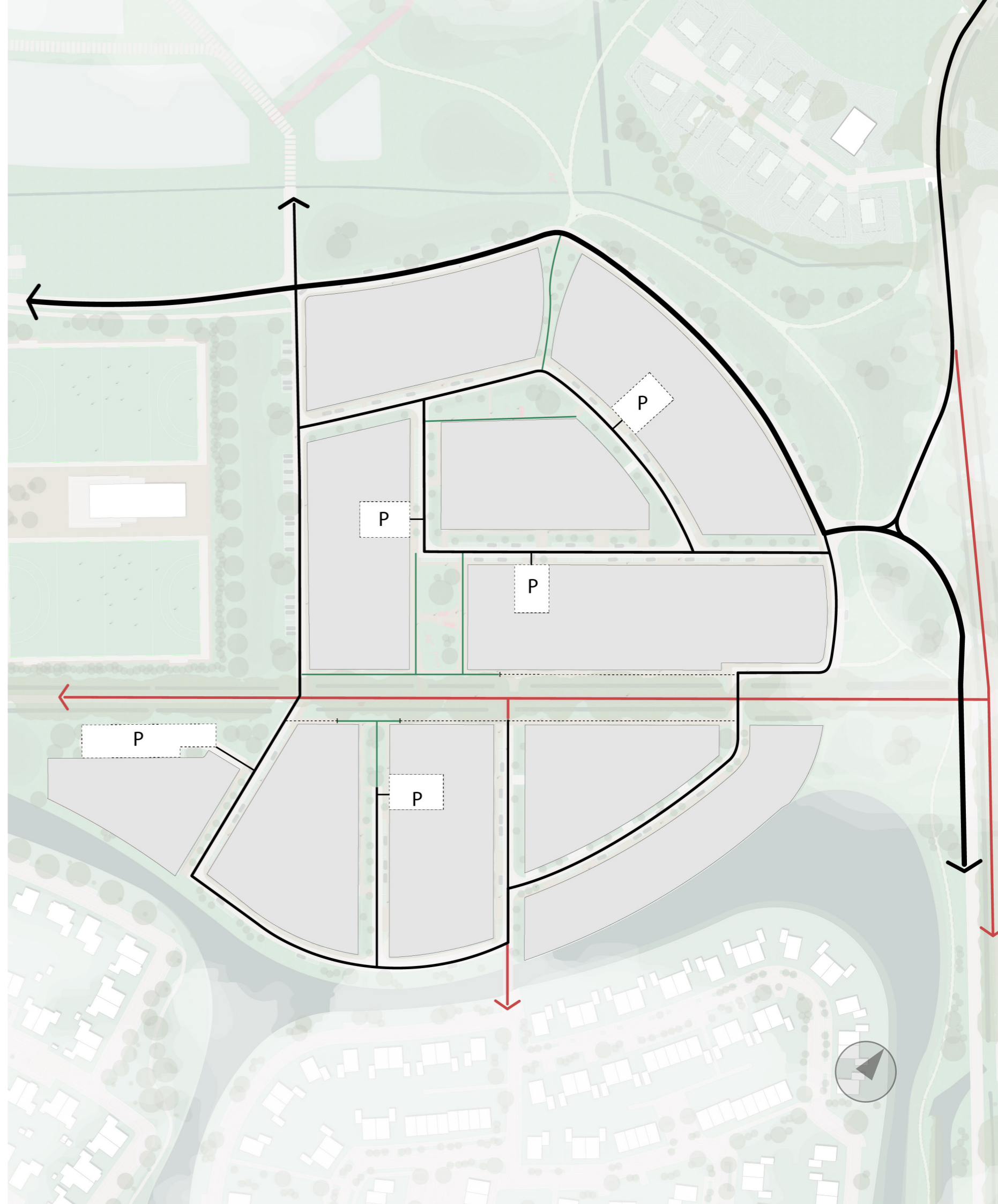


## 2.3 Verkeersstructuur

### Uitgangspunten

- Meeste autoverkeer 'buiten om'
- Rustige en groene woonstraten
- Centraal groen plein/brink (autovrij)
- Havermarsweg en historische bomenlaan inpassen als (autovrije) hoofdfietsroute
- Alleen bestemmingsverkeer langs woon(erf)pad aan Havermarsweg

-  Hoofdweg
-  Woonstraat
-  Alleen bestemmingsverkeer (erf)
-  Hoofdfietsnetwerk
-  Woonpad autovrij
-  Parkeerkoffer



## 2.4 Bestemmingsverkeer langs Havermarsweg

### Havermarsweg

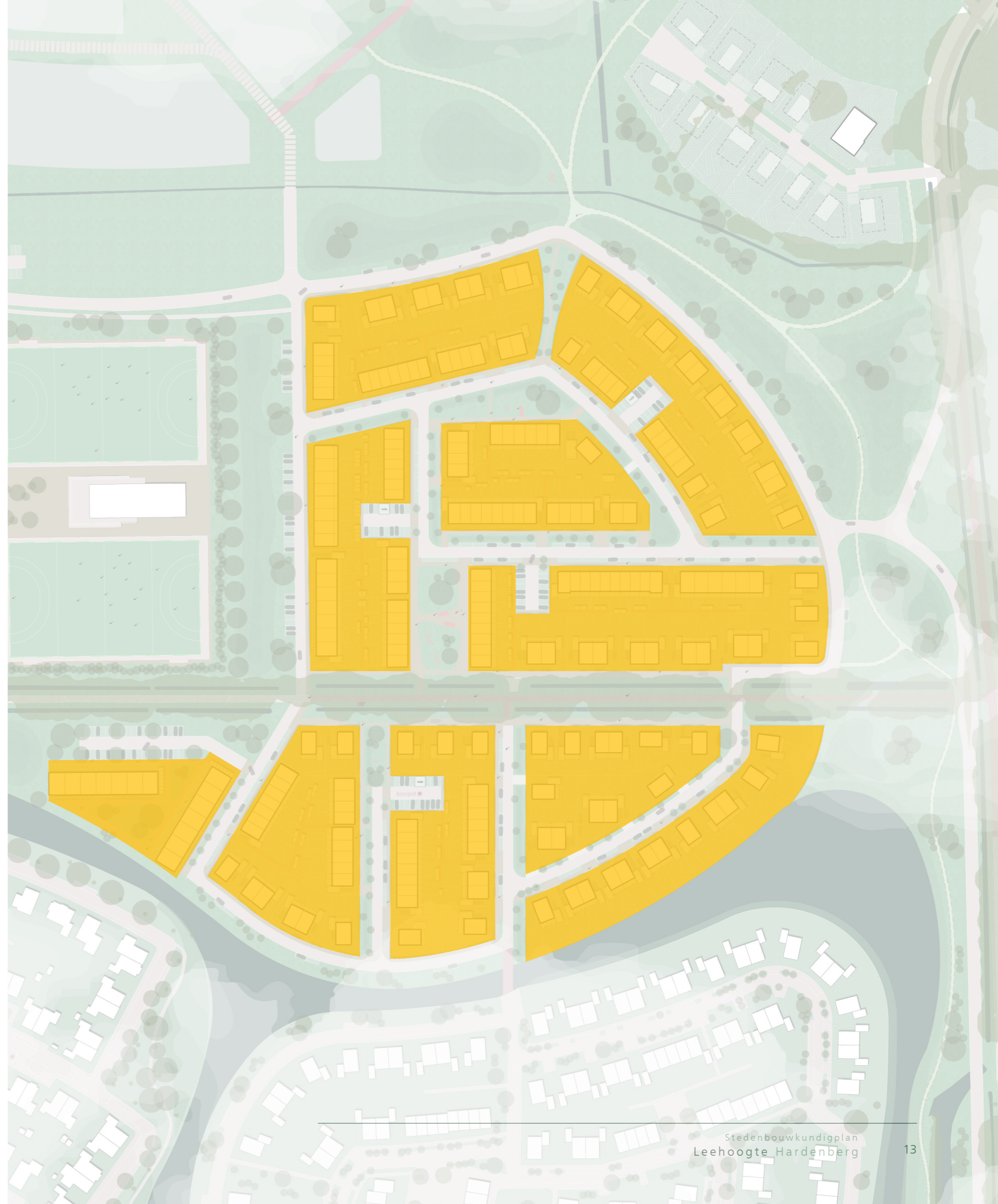
De huidige Havermarsweg wordt tijdens de ontwikkeling aangepast tot vrijliggend fietspad. Dit betekent dat deze geheel autovrij wordt. (calamiteitenverkeer blijft wel mogelijk). De woningen die aan de Havermarsweg staan worden via een woonpad ontsloten. Dit is een pad waar de auto te gast is en de uitstraling heeft van een trottoir. Langs dit pad komen geen openbare parkeerplekken, Alleen plekken op eigen terrein. Bezoekersparkeren vindt plaats in de omliggende parkeerkoffers en/of naastgelegen woonstraten. Bij doodlopende woonpaden is een kleine keermogelijkheid gewenst, dit kan onopvallend in grasbetonstenen worden uitgevoerd.



## 2.5 Uitgeefbaar















**Uitgeefbaar 53.602 m<sup>2</sup>**

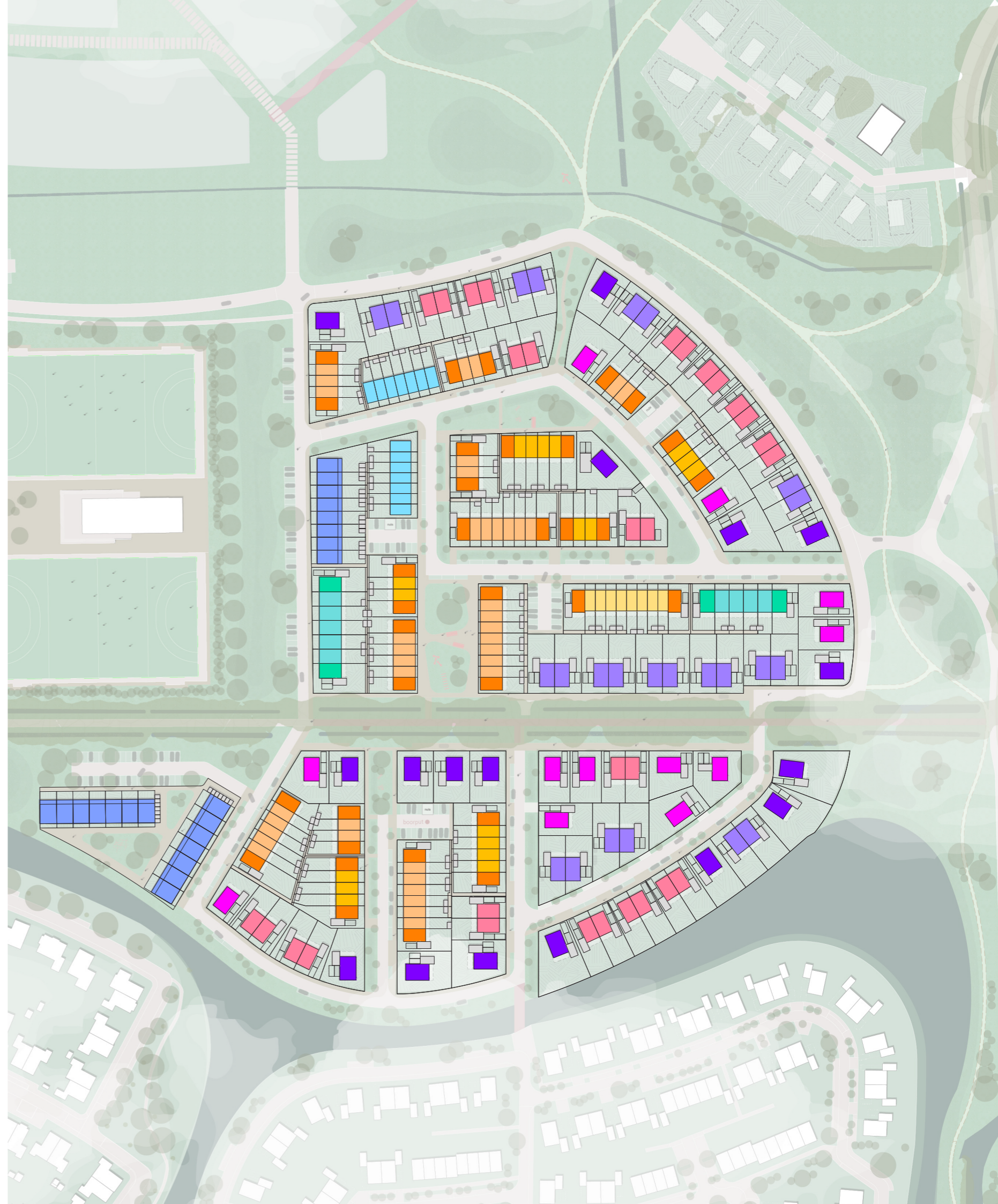
Uitgeefbaar is exclusief parkeerplaatsen, inclusief achterpaden



## 2.6 Woonprogramma

Om de verschillende doelgroepen in Hardenberg te voorzien komt er een grote verscheidenheid aan woningtypes. Voor ieder wat wils. Van betaalbaar tot luxe en van starter naar doorstromer. Ook levensloopbestendige woningen voor ouderen komen in de wijk. De wijk zal hoofdzakelijk grondgebonden woningen krijgen, hier is in de regio het meeste behoefte aan. Ook zullen er een aantal beneden-boven woningen gerealiseerd worden. Het programma is afgestemd op de gemeentelijke en regionale woonbehoefte.

		<i>aantal</i>
	A Rijwoning smal tussen	8 won.
	B Rijwoning goedkoop tussen	39 won.
	C Rijwoning vrije sector tussen	18 won.
	D Rijwoning vrije sector hoek	17 won.
	Rijwoning vrije sector hoek garage	17 won.
	E Seniorwoning vrije sector tussen	9 won.
	F Seniorwoning vrije sector hoek	4 won.
	G Twee-onder-een-kapwoning klein	30 won.
	H Twee-onder-een-kapwoning groot	24 won.
	I Vrijstaande woning middel	12 won.
	J Vrijstaande woning groot	17 won.
	K Sociale huurwoning	14 won.
	L Bebo (Vechtdal)	28 won.
	L2 Bebo koop	16 won.
		<b>253 won.</b>



## 2.7 Kaveloppervlaktes

Kaveloppervlaktes en vierkante meters uitgeebaarheid kunnen nog wijzigen bij de uitwerking van optal en of overdracht naar overige partijen.



		<i>aantal</i>		<i>beukmaat</i>	<i>uitgeebaar</i>	<i>gem kavelopp.</i>
A	Rijwoning smal tussen	8	won.	4,8	889 m <sup>2</sup>	111 m <sup>2</sup>
B	Rijwoning goedkoop tussen	39	won.	5,1	4799 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>
C	Rijwoning vrije sector tussen	18	won.	5,4	2560 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>
D	Rijwoning vrije sector hoek	17	won.	5,94	3067 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
	Rijwoning vrije sector hoek garage	17	won.	5,94	4253 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
E	Seniorwoning vrije sector tussen	9	won.	6,6	1447 m <sup>2</sup>	161 m <sup>2</sup>
F	Seniorwoning vrije sector hoek	4	won.	6,84	1170 m <sup>2</sup>	293 m <sup>2</sup>
G	Twee-onder-een-kapwoning klein	30	won.	6,54	8318 m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup>
H	Twee-onder-een-kapwoning groot	24	won.	6,84	7926 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>
I	Vrijstaande woning middel	12	won.	7,1	4826 m <sup>2</sup>	402 m <sup>2</sup>
J	Vrijstaande woning groot	17	won.	7,1	8029 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>
K	Sociale huurwoning	14	won.	4,8	1694 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>
L	Bebo (Vechtdal)	28	won.	7,5	3220 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
L2	Bebo koop	16	won.	6	1399 m <sup>2</sup>	87 m <sup>2</sup>

**253 won.**

## 2.8 Parkeren

Een belangrijk aspect bij de opzet van het stedenbouwkundig plan is een goede verdeling van het parkeren. Het parkeren gebeurt deels op eigen terrein en deel in de openbare ruimte. Bij het parkeren in de openbare ruimte wordt gestreefd naar een spreiding van plekken én parkeervormen. Dit zorgt ervoor de nergens het 'blik op straat' domineert, maar dat het parkeren altijd dicht bij de woning plaats kan vinden.

In de basis vindt het parkeren in de straat plaats door middel van éénzijdig langsparkeren. Dit gebeurt in combinatie met parkeren in parkeercoffers. Hierdoor ontstaat een goede balans tussen bereikbaarheid en verblijfskwaliteit.



# Parkeren

		parkeernorm		eigen terrein		openbaar		Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4	
		won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen
A	Rijwoning smal tussen	1,2	p.p./won.			1,2	p.p./won.		0		0		0		0
B	Rijwoning goedkoop tussen	1,6	p.p./won.			1,6	p.p./won.	3	4,8		0		0	2	3,2
C	Rijwoning vrije sector tussen	1,6	p.p./won.			1,6	p.p./won.		0		0		0		0
D	Rijwoning vrije sector hoek	1,6	p.p./won.			1,6	p.p./won.	1	1,6		0		0		0
	Rijwoning vrije sector hoek garage	1,6	p.p./won.	1	p.p./won.	0,6	p.p./won.	1	0,6		0		0	2	1,2
E	Seniorwoning vrije sector tussen	1,2	p.p./won.			1,2	p.p./won.		0		0		0		0
F	Seniorwoning vrije sector hoek	1,6	p.p./won.	1,3	p.p./won.	0,3	p.p./won.		0		0		0		0
G	Twee-onder-een-kapwoning klein	1,7	p.p./won.	1,3	p.p./won.	0,4	p.p./won.		0	4	1,6	8	3,2	2	0,8
H	Twee-onder-een-kapwoning groot	1,7	p.p./won.	1,8	p.p./won.	0,3	p.p./won.		0	4	1,2	4	1,2		0
I	Vrijstaande woning middel	1,8	p.p./won.	1,3	p.p./won.	0,3	p.p./won.		0		0		0		0
J	Vrijstaande woning groot	1,8	p.p./won.	1,8	p.p./won.	0,3	p.p./won.	1	0,3		0	2	0,6		0
K	Sociale huurwoning	1	p.p./won.			1,0	p.p./won.		0		0		0	7	7
L	Bebo (Vechtdal)	1	p.p./won.			1,0	p.p./won.		0		0		0		0
L2	Bebo vrije sector	1	p.p./won.			1,0	p.p./won.		0		0		0		0
								<b>7,3</b>		<b>2,8</b>		<b>5</b>		<b>12,2</b>	
								8		4		6		13	

		Deelgebied 5		Deelgebied 6		Deelgebied 7		Deelgebied 8		Deelgebied 9		Deelgebied 10		Deelgebied 11		Deelgebied 12	
		won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen
A	Rijwoning smal tussen		0		0		0		0		0	8	9,6		0		0
B	Rijwoning goedkoop tussen		0		0	4	6,4	4	6,4	13	20,8		0		0		0
C	Rijwoning vrije sector tussen	3	4,8		0	2	3,2	4	6,4	2	3,2		0		0		0
D	Rijwoning vrije sector hoek	2	3,2		0	3	4,8	4	6,4	3	4,8		0		0		0
	Rijwoning vrije sector hoek garage		0		0	1	0,6	2	1,2	3	1,8	2	1,2		0		0
E	Seniorwoning vrije sector tussen		0	5	6		0		0		0	4	4,8		0		0
F	Seniorwoning vrije sector hoek		0	2	0,6		0		0		0	2	0,6		0		0
G	Twee-onder-een-kapwoning klein	2	0,8		0		0		0		0		0		0		0
H	Twee-onder-een-kapwoning groot		0		0		0		0	6	1,8		0	4	1,2		0
I	Vrijstaande woning middel	1	0,3		0		0	1	0,3		0		0	2	0,6		0
J	Vrijstaande woning groot	1	0,3		0		0	1	0,3		0		0	1	0,3		0
K	Sociale huurwoning		0		0	7	7		0		0		0		0		0
L	Bebo (Vechtdal)		0		0		0		0		0		0		0	28	28
L2	Bebo vrije sector			16	16												
		<b>9,4</b>		<b>22,6</b>		<b>22</b>		<b>21</b>		<b>32,4</b>		<b>16,2</b>		<b>2,1</b>		<b>28</b>	
		10		24		22		21		33		16		2		30	

		Deelgebied 13		Deelgebied 14		Deelgebied 15		Deelgebied 16		Deelgebied 17		Deelgebied 18		Deelgebied 19	
		won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen	won.	parkeeraantallen
A	Rijwoning smal tussen		0		0		0		0		0		0		0
B	Rijwoning goedkoop tussen		0	5	8		0	8	12,8		0		0		0
C	Rijwoning vrije sector tussen		0		0		0	3	4,8		0	4	6,4		0
D	Rijwoning vrije sector hoek		0	1	1,6		0	3	4,8		0		0		0
	Rijwoning vrije sector hoek garage		0	1	0,6		0	3	1,8		0	2	1,2		0
E	Seniorwoning vrije sector tussen		0		0		0		0		0		0		0
F	Seniorwoning vrije sector hoek		0		0		0		0		0		0		0
G	Twee-onder-een-kapwoning klein		0		0	4	1,6		0		0	4	1,6	6	2,4
H	Twee-onder-een-kapwoning groot		0		0		0		0		0		0	6	1,8
I	Vrijstaande woning middel		0	1	0,3	1	0,3		0		0	3	0,9	3	0,9
J	Vrijstaande woning groot		0		0	1	0,3	3	0,9	2	0,6	1	0,3	4	1,2
K	Sociale huurwoning		0		0		0		0		0		0		0
L	Bebo (Vechtdal)		0		0		0		0		0		0		0
L2	Bebo vrije sector		0		10,5		2,2		25,1		0,6		10,4		6,3
					12		4		24		2		10		8

benodigde parkeerplekken OR : 239  
 totaal aantal parkeerplekken OR : 249  
 overschot 10 parkeerplekken

### Parkeren eigen terrein

Parkeren op eigen terrein bevindt zich voor de garage of naast de woning. (niet voor de voorgevel). Voor tweekappers en vrijstaande woningen is er in de basis ruimte om twee parkeerplekken achter elkaar te plaatsen, danwel naast elkaar te plaatsen. De parkeerplekken dienen te voldoen aan de gemeentelijke eisen betreft maatvoering.

### Parkeerkoffers

Om het parkeren deels uit de woonstraten te houden komen er een aantal openbare parkeerkoffers in de wijk, met name rond *de brink*. Dit maakt het mogelijk om de Brink op deze manier autovrij te krijgen. De parkeerplaatsen in de koffers worden in grasbetonstenen uitgevoerd, met een dichte uitstapstrook. De exacte uitwerking van de materialisatie volgt in het inrichtingsplan.

### Woonstraten

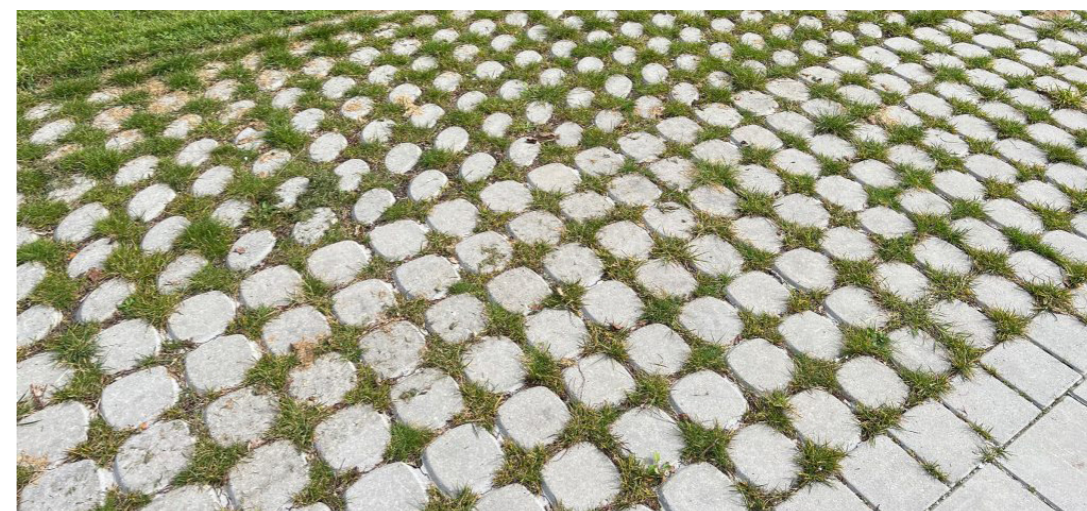
In de woonstraten is het uitgangspunt éézijdig langsparkeren. Haaksparkeren op dubbelzijdig langsparkeren in de straat is alleen als uitzondering toegestaan. De parkeerplekken worden uitgevoerd aan de kant van het trottoir. Een uitstapstrook is zo niet nodig, en er wordt hier efficiënt omgegaan met het ruimtegebruik.

### Parkeren aan de rand van de wijk

In de straten aan de randen van de wijk zal veelal op eigen terrein geparkeerd worden, met twee parkeerplekken op eigen terrein. De openbare parkeerplekken zullen daarom hoofdzakelijk voor het bezoekersparkeren dienen. De bezoekersparkeerplekken liggen in het groen en worden in een half open materialisatie uitgevoerd. Deze vallen op deze manier 'visueel weg' in de landschappelijke rand, zeker op de momenten dat deze niet benut worden. Een ander bijkomend voordeel van deze parkeerplekken aan de 'buitenzijde' van het profiel is dat er minder verharding nodig is voor de vele inritten. Inritten en trottoir zijn beter op elkaar afgestemd en de ruimte wordt efficiënt gebruikt.

### Elektrisch laden

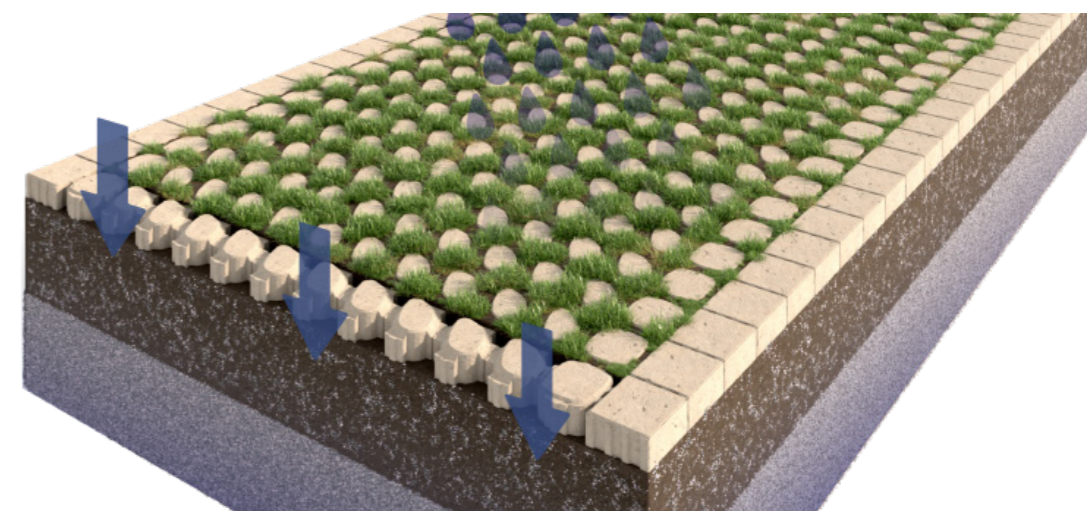
De laadpalen in de openbare ruimte die nodig zijn voor het laden van elektrische auto's worden in de parkeerkoffers gesitueerd. Bij de aanleg van de kabels dient over uitbreiding in de toekomst nagedacht te worden. Het aantal laadpunten is conform de gemeentelijke eisen/wensen en dient in het inrichtingsplan nader uitgewerkt te worden. Bewoners met een parkeerplaats op eigen terrein dienen, voor het opladen van hun elektrische auto, zelf een laadpaal op eigen terrein te realiseren.



*opritten in groenstrook deels in halfopenverharding (exacte materialisering n.t.b.)*



*parkeerplekken in koffers in halfopen verharding (uitstapstrook in dichte steen)*



*langsparkerplekken in woonstraten in halfopen verharding*

## 2.9 Een groene, natuurinclusieve en Leefbare wijk

Een belangrijk aspect van het stedenbouwkundig plan is het maken van een groene, natuurinclusieve en leefbare buurt. Zowel binnen de buurt, als in de hoofdgroenstructuur die om het plan heen loopt en de gehele wijk marslanden met elkaar verbindt. Een groene en leefbare openbare ruimte sluit aan op het 'groen en gezond' beleid van Hardenberg.

### Gezondheid voor de bewoner

Naast de visuele kwaliteit van groen, wordt het belang van groen in de leefomgeving voor de gezondheid steeds belangrijker. Zo ervaren mensen in een groene omgeving minder stress. Tevens vangt beplanting een deel van het fijnstof op wat de luchtverontreiniging vermindert. Ook dempt beplanting het omgevingsgeluid wat voor een prettigere leefomgeving voor de bewoner zorgt. Een ander aspect wat vaak vergeten wordt is dat prettige groene verblijfsplekken aanzetten tot sporten, bewegen en ontmoeten. Dit geeft zowel mentale voordelen als een betere interactie tussen buurtbewoners.

### Ruimte voor de natuur

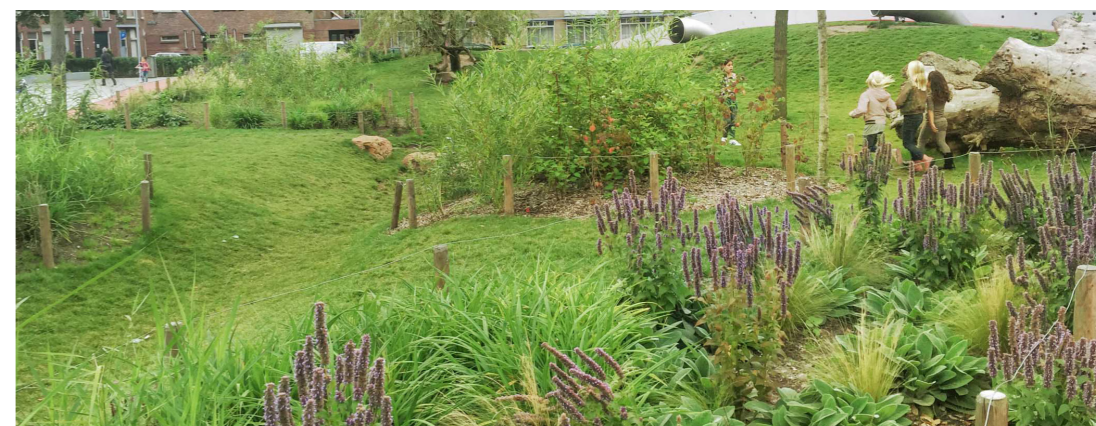
Naast een prettige omgeving voor de nieuwe bewoners, draagt een groene inrichting ook bij aan een prettige plek voor flora en fauna. Door slim na te denken over het clusteren / koppelen van groen, kiezen van inheemse beplantingstypen, creëren van foerageroutes etc... kan een prettige omgeving ontstaan voor zowel plant als dier. Zowel voor kleine dieren zoals egels, vogels, mollen... als voor insecten, vlinders, bijen.... Door goed na te denken wat voor voedsel en leefomstandigheden deze dieren behoeven kan op een gemakkelijke manier een goede leefomgeving ontstaan.

### Weerbaar tegen klimaatextremen

Een groene inrichting van de wijk draagt ook bij aan de weerbaarheid tegen klimaatextremen. De opvang van piekbuien om wateroverlast tegen te gaan is hierbij het bekendste voorbeeld. Andere aspecten zoals hittestress zijn beginnen ook steeds meer een belangrijke rol te spelen voor een prettige wijk. Zo warmt opgaande beplanting veel minder snel op en biedt dit schaduw voor mens en dier wat meerdere graden verschil kan bieden. Ook zorgt meer (wortelende)beplanting voor een gezondere ondergrond voor dieren en een betere opvang van regenwater in de grond, wat goed is in lange tijden van droogte.



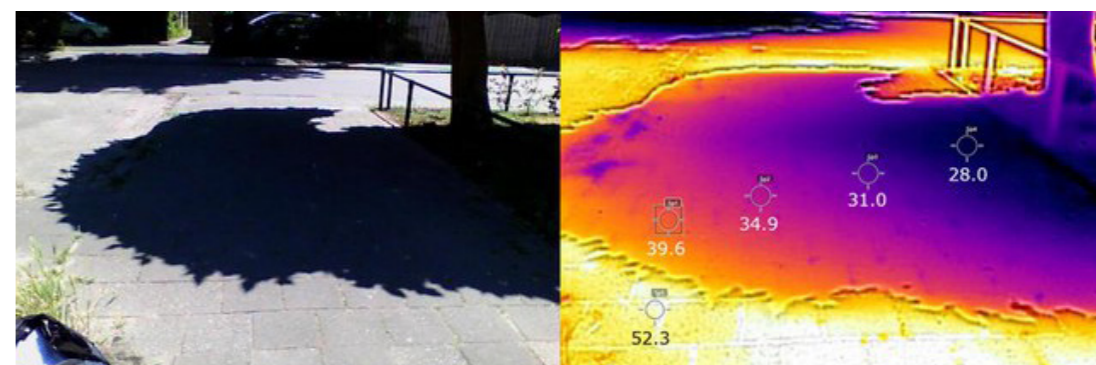
*inheemse flora en fauna*



*spelen, biodiversiteit en wateropvang werken samen*



*ontmoeten in de wijk*



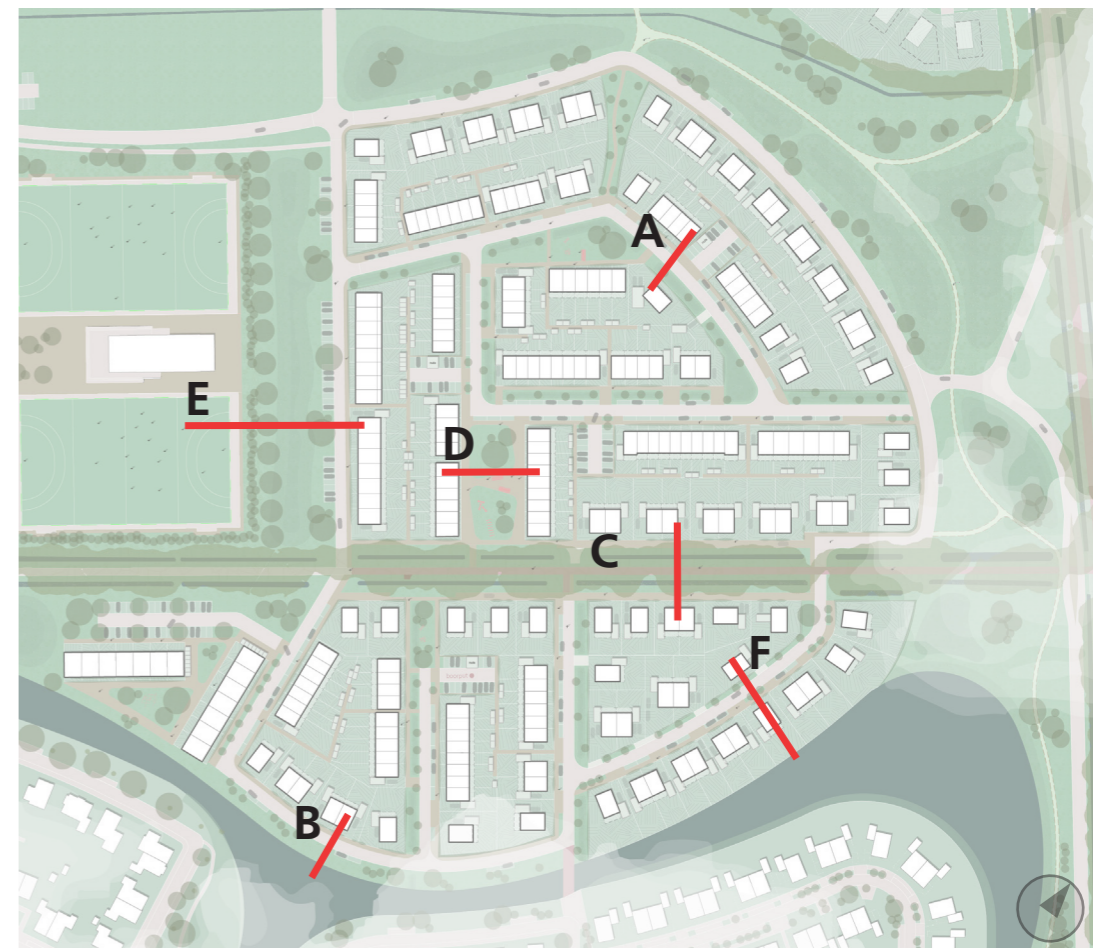
*het belang van schaduw tegen de hitte*



*voorkomen van wateroverlast*

## 3.5 Principe profielen

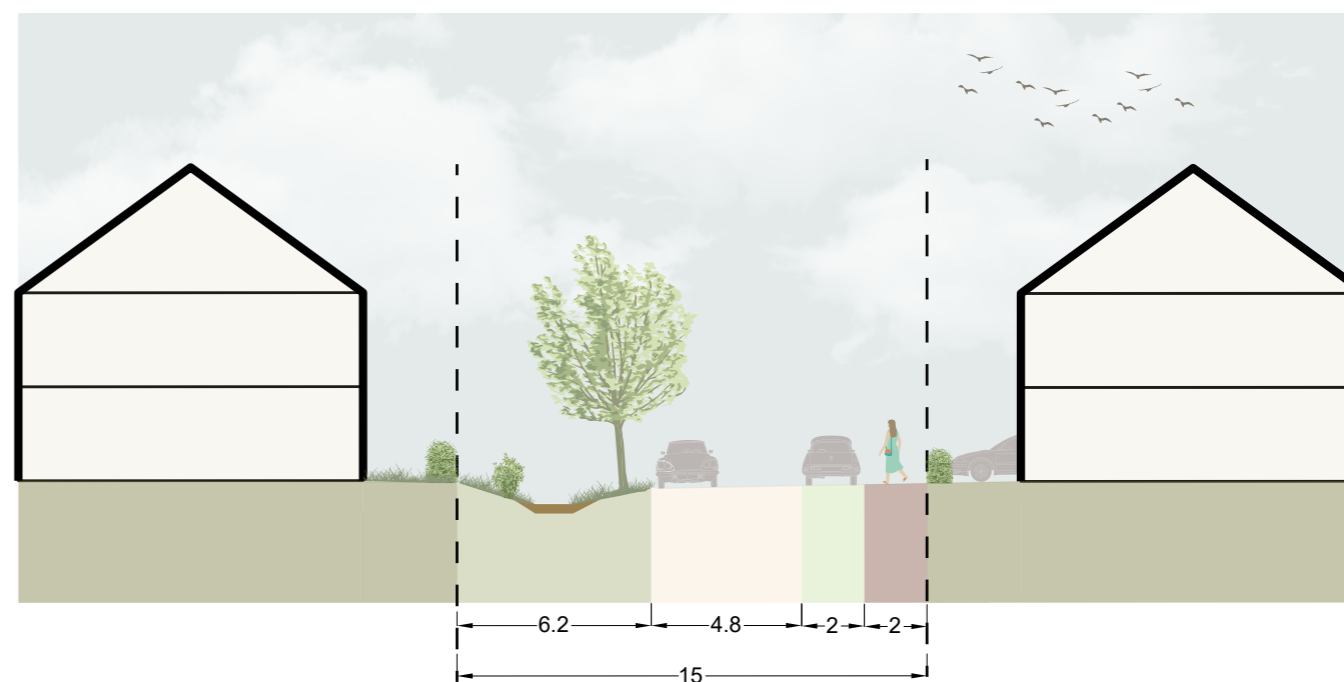
Voor de openbare ruimte zijn op de belangrijkste plekken een aantal principeprofielen getekend. Deze geven een doorkijk naar de mogelijk inrichting en leggen een aantal principes vast. De exacte materialisatie, maatvoering en inrichtingselementen zullen in een later stadium tijdens het inrichtingsplan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



positie profielen

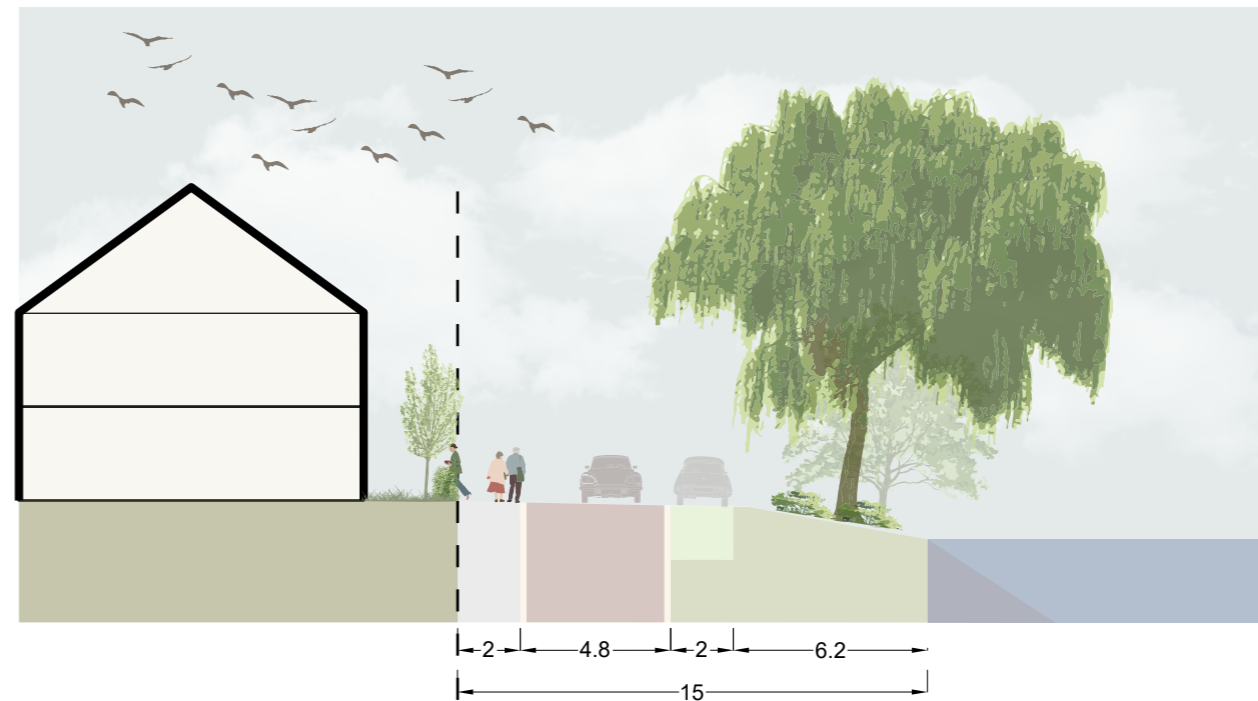
### Profiel A : De woonstraat

- *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)*



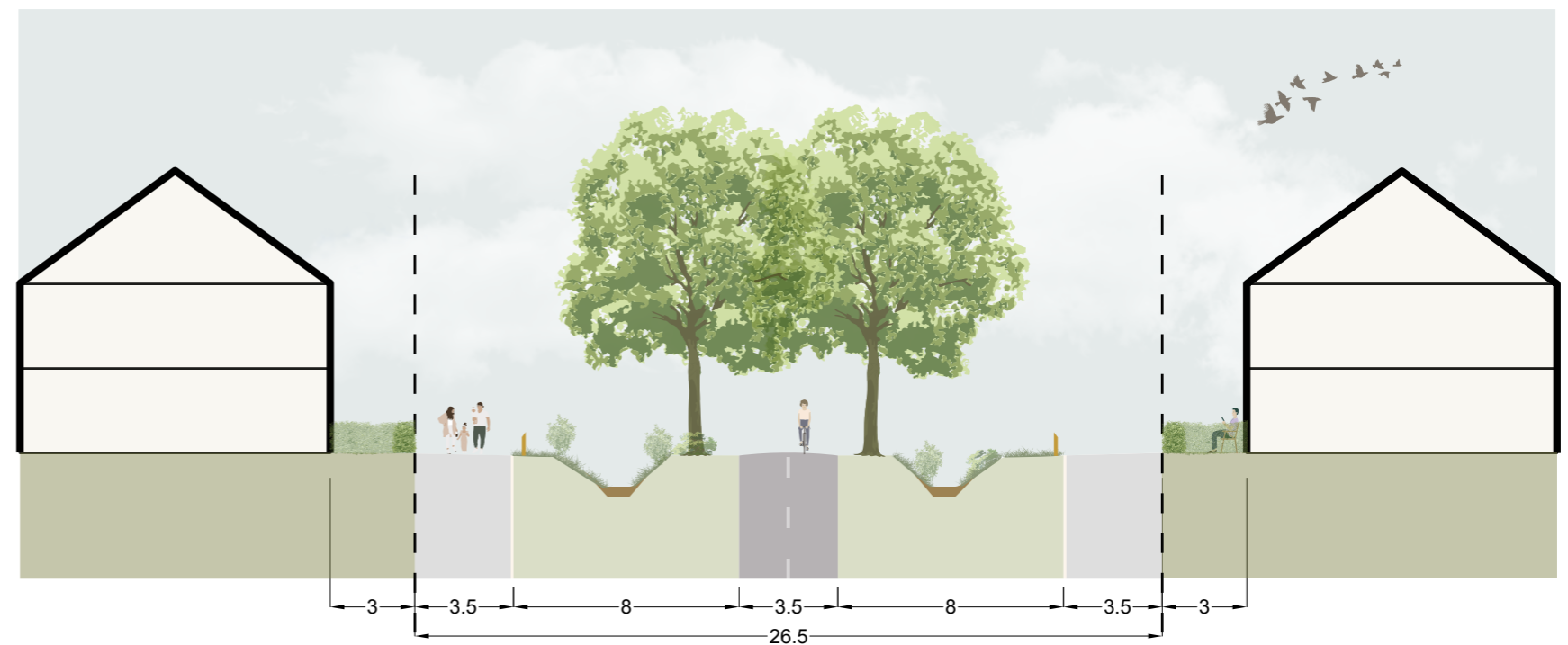
**Profiel B :** Openbare waterkant

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



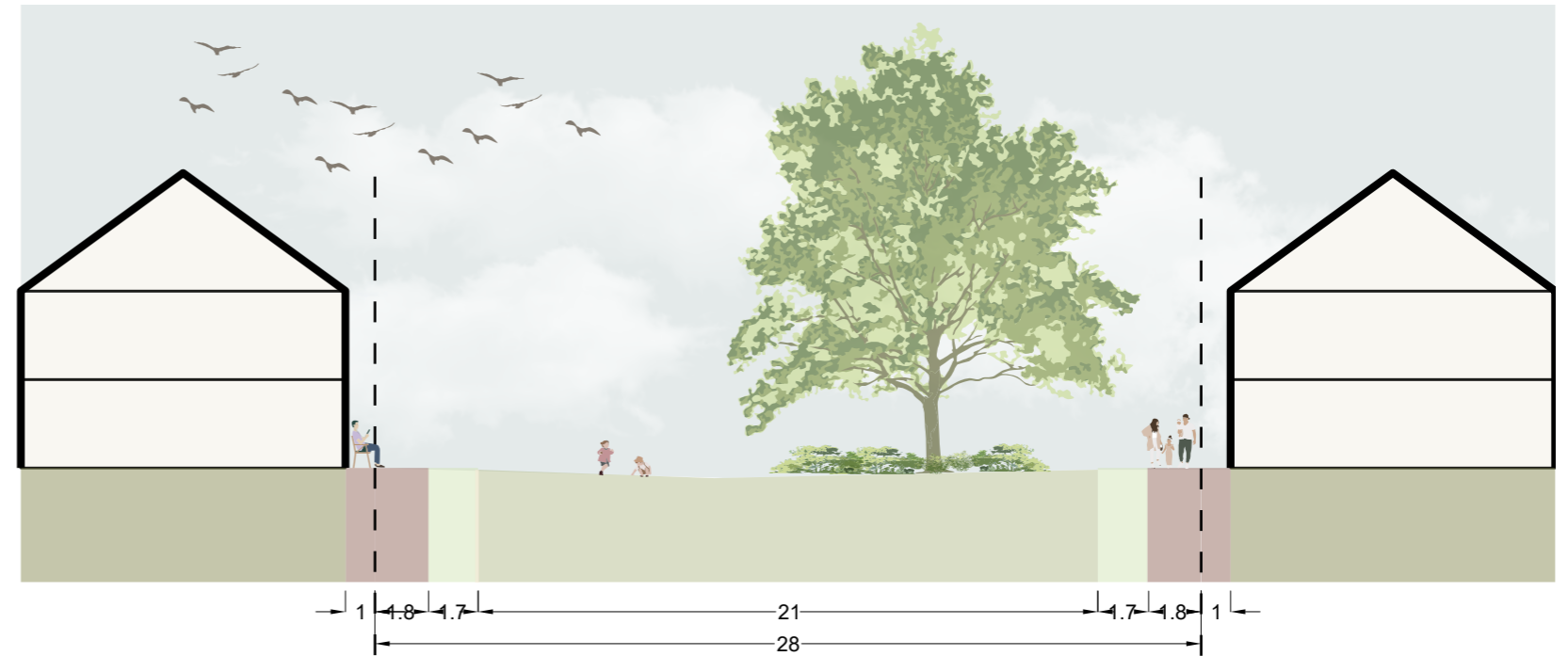
**Profiel C :** Havermarsweg

- *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*



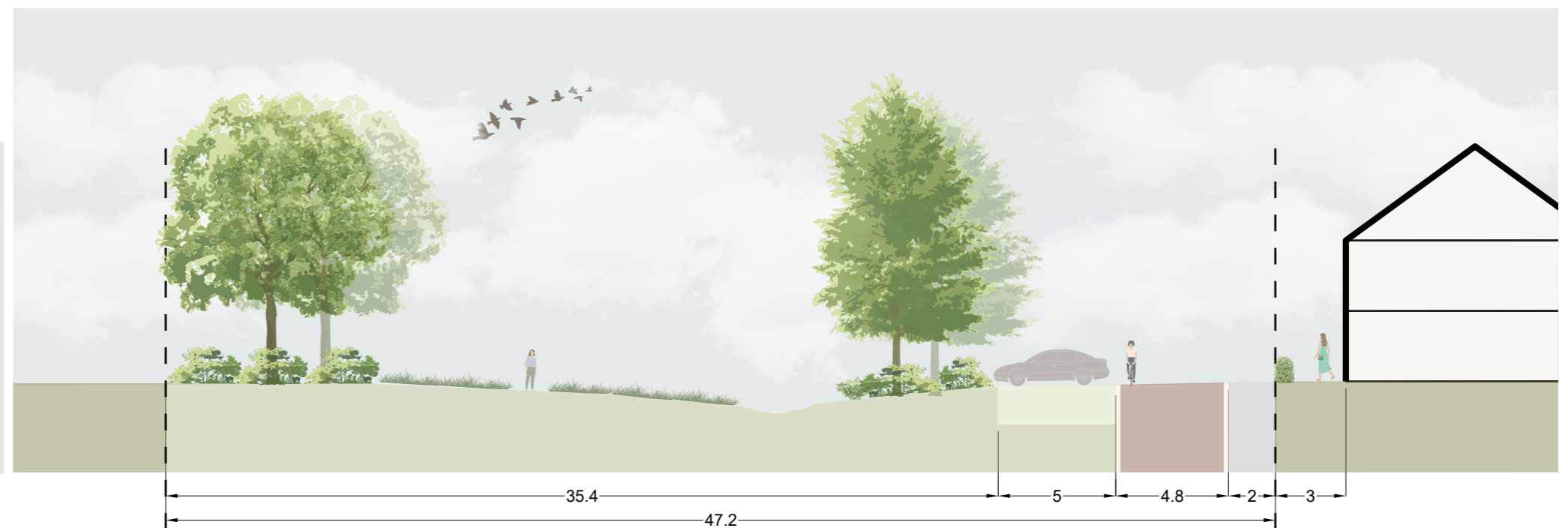
**Profiel D:** De Brink

- *De Brink* autovrij
- ruimte voor verblijven en spelen in het groen
- smal trottoir (ca 1,8m) met daarnaast graspaten (ca 1,7m)
- enkele zitgelegenheden voor bewoners



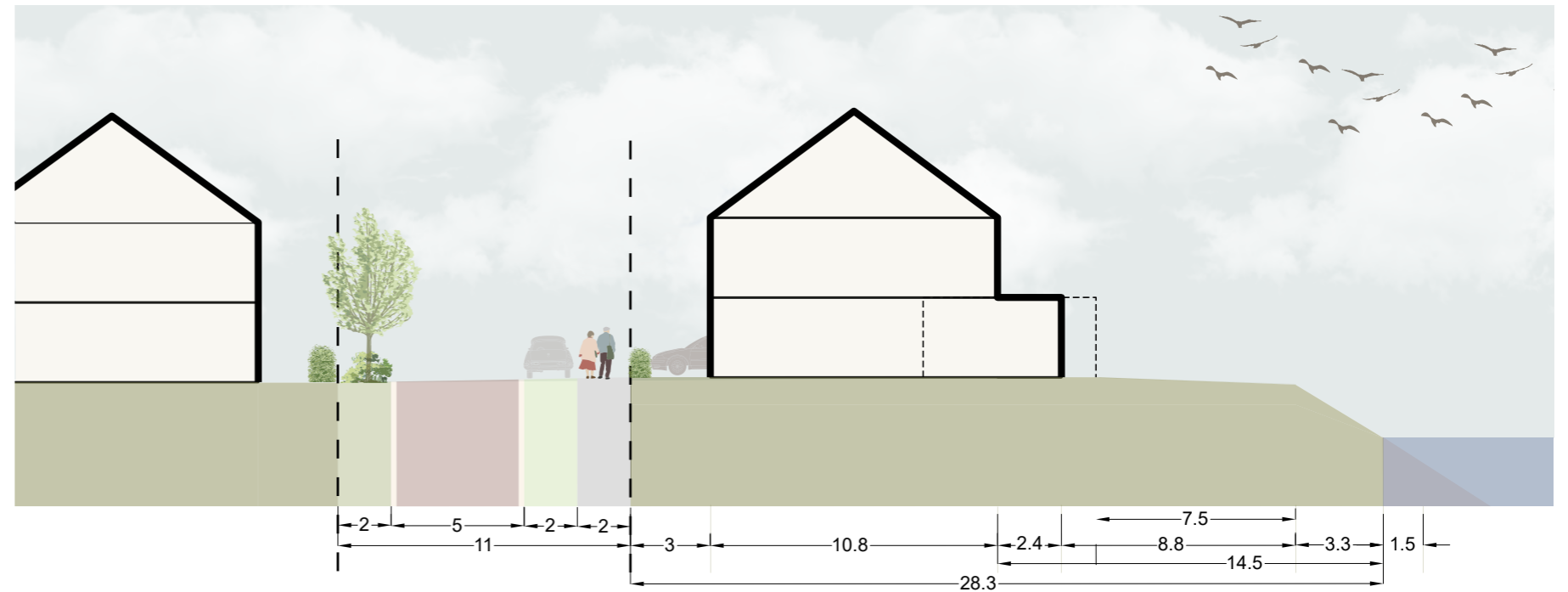
**Profiel E:** rand sportvelden

- haaksparkeren aan groenzone
- parkeerplaatsen 'ingepakt' met heetsers
- dichtere inplanting aan rand sportvelden (i.v.m. licht en geluidhinder)



**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)





voorbeeld: verlaagde groenstrook met beplanting



voorbeeld: woningen met een directe relatie met de 'groene brink'



▲ bestaande Havemarsweg ▼ voorbeeld: waterafvoerende groengoot in woonstraat



inspiratiebeelden

## 2.11 Rooilijnen

### Woningen in de woonstraat, 3m rooilijn



In de basis staan de voorgevel van de woning op ca 3m van de voorzijde van de perceelgrens. Dit om een goede voortuin te realiseren, maar ook om voldoende maat te houden tussen de woningen en zo een prettig straatbeeld te krijgen. Op enkele plekken kan hiervan afgeweken als er anders een te kleine achtertuin ontstaat, of om goed aan te sluiten op andere rooilijnen in de straat.

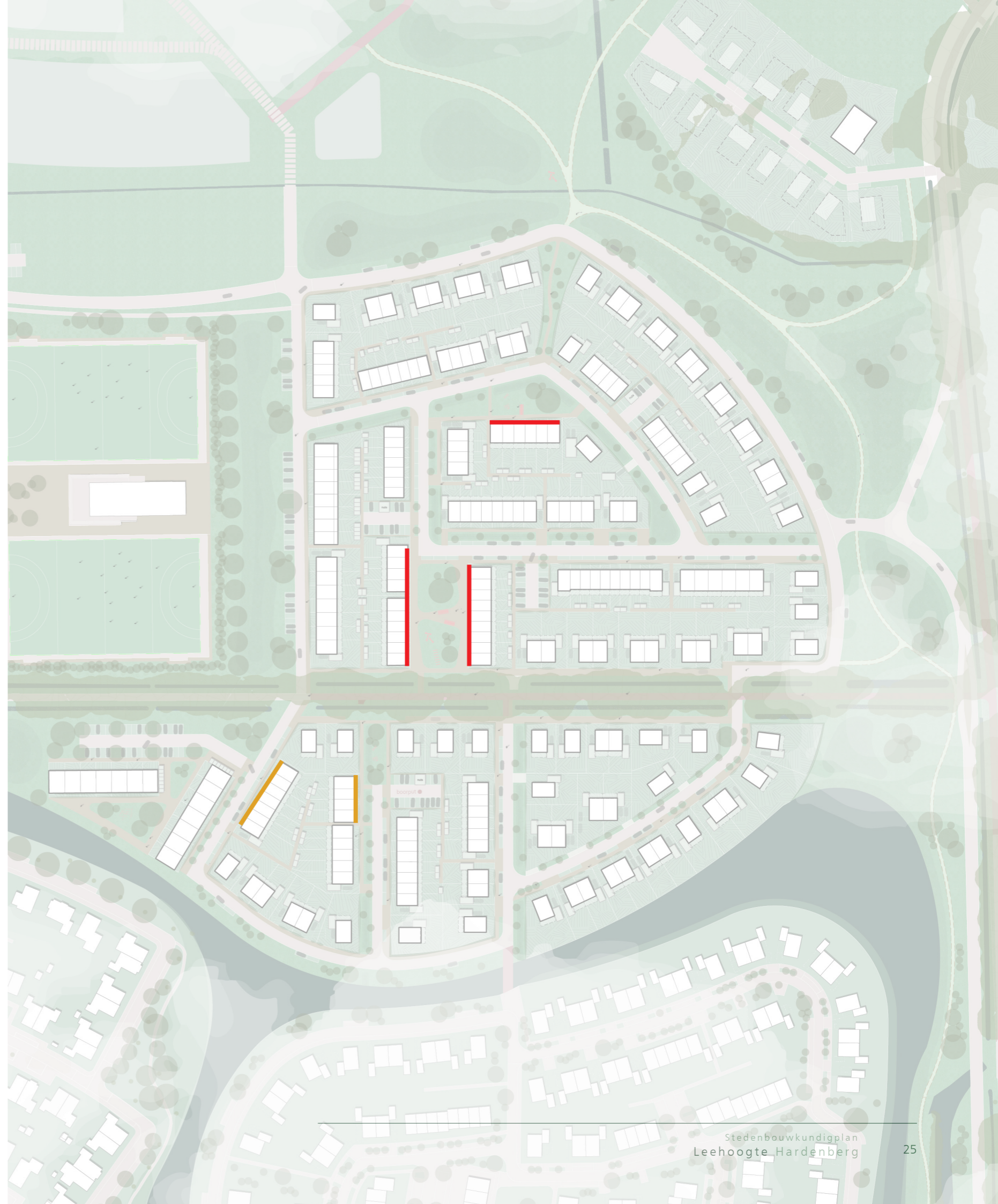
### Woningen 'aan de brink', 1m rooilijn

Voor de woningen aan de brink geldt een andere maat betreffende de rooilijn. Voor deze woningen is de basis dat de rooilijn op 1m van de erfgrans ligt. Dit om de woningen visueel te laten aansluiten op de brink en hier een directe relatie mee te creëren. Alle woningen die grenzen aan de brink dienen hun entree (voor deur) aan de zijde van de brink te realiseren. de private 'overgangsstrook' dient in ontwerp aan te sluiten op de openbare ruimte.

### Woningen die niet parallel/haaks op de erfgrans staan

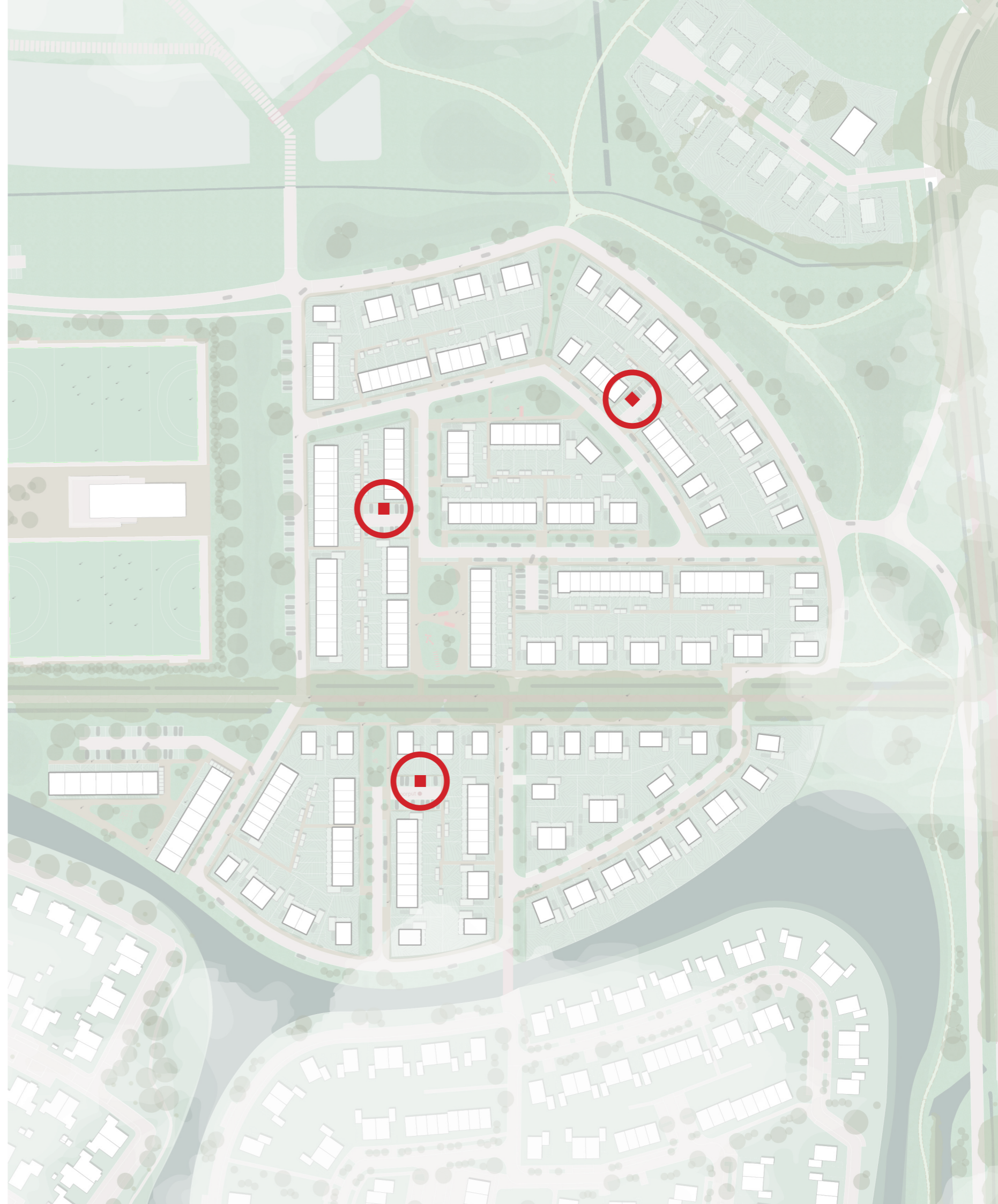
Een klein aantal woningen staat, vanwege het karakter van het bouwblok, niet parallel aan de erfgrans. Bij deze woningen is een maatoplossing nodig en zal als basis het midden van de woning gebruikt worden om de afstand tot de voor of zijerfgrans te bepalen.

 rooilijn ca 1m<sup>1</sup> a 1,5m<sup>2</sup>  
 rooilijn ca 2m<sup>1</sup>



## 2.12 Nutsvoorzieningen

Er zijn verschillende nutsvoorzieningen die een ruimteclaim leggen op de openbare ruimte. Dit zijn de middenspanningskasten, Cai-kastje, lantarenpalen etc... Met name de Middenspanningskasten nemen veel ruimte in beslag. In het inrichtingsplan worden de exacte posities van de nutsvoorzieningen bepaald. Wel is er in het stedenbouwkundig plan een ruimte-reservering gemaakt betreft de middenspanningskasten. In de wijk is, voor nu, ruimte gereserveerd voor drie kasten, die uit het zicht in de parkeercoffers kunnen staan. Later zal blijken of dit teveel kasten zijn of dat er nog kasten bij moeten. De andere nutsvoorzieningen hebben een minder dominant beeld in de openbare ruimte, maar deze dienen ook waar mogelijk uit het zicht geplaatst te worden.



## 2.13 Spelen

### Natuurlijk spelen en speelaanleidingen als uitgangspunt

Bij het inrichten van de speel- en sportplekken staat de relatie met de landschappelijke ondergrond centraal. De gekozen toestellen kunnen meervoudig gebruikt worden en prikkelen de creativiteit van de kinderen. Het zijn speelaanleidingen, meer dan (eenzijdige) speeltoestellen.

- gebruik van (lokaal)hout, touw en natuurlijke materialen
- gebruik van elementen die meervoudig gebruikt kunnen worden. (speelaanleiding)

### Leeftijdscategorieën

Door de wijk heen zijn verschillende op verschillende plekken speelaanleidingen aanwezig. In de tussentraatjes dicht bij huis, kan gespeeld worden door de allerjongste. Op de groene brink is ruimte voor middengroep, de 6-12 jarigen. De 12+ kinderen hebben een grotere beweegscirkel en gebruiken de ruime hoofdgroenstructuren om in te spelen. Daarnaast is er op steenworp afstand een sportcluster met verschillende sportvoorzieningen aanwezig.

- 0-6 spelen dichtbij huis
- 6-12 spelen in op de groene brink van de buurt
- 12+ spelen in omliggende hoofdgroenstructuur
- Sportcluster om de hoek van de wijk



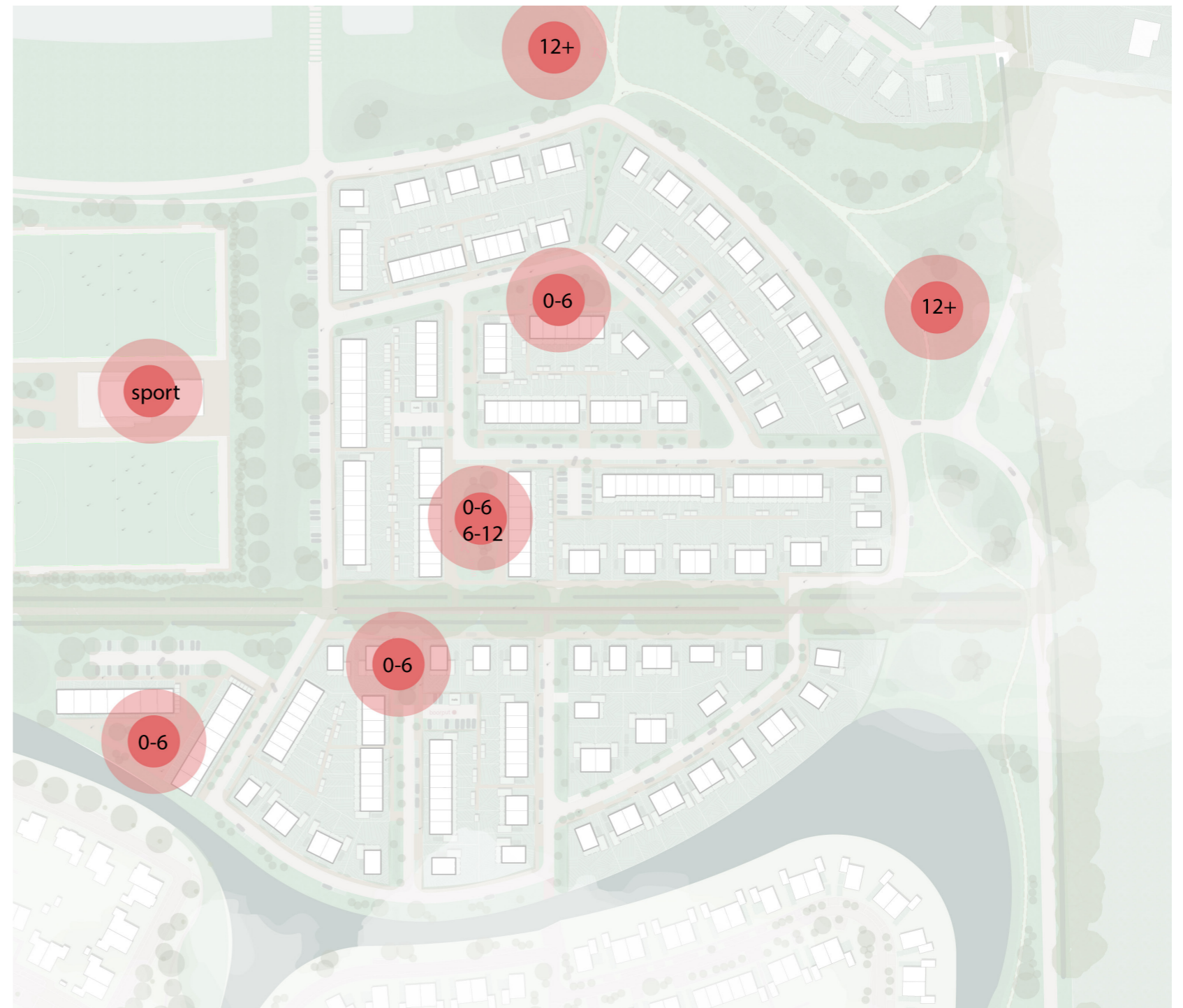
inrichtingselementen sluiten aan op gewenste uitstraling



inspiratiebeelden, exacte sortimentskeuze nader te bepalen



kunst en spelen kunnen gecombineerd worden



Indicatieve locaties sportplekken

## 2.14 Bepantingstypes

Er is niet één soort 'groen' in de Leehoogte. In de Leehoogte komt een divers sortiment aan groen. Zo ontstaat er een robuust en goed werkend netwerk van biotopen. Een groen raamwerk wat weerbaar is tegen zowel ziektes als grotere weersextremen. Daarnaast draagt de diversiteit bij aan de verschillende sferen in het gebied. Op deze pagina wordt een eerste aanzet gegeven betreffende de beplantingsprincipes. De exacte sortimentkeuze en exacte locatie van de bomen worden in een later stadium bepaald. (VOIP)

### (1) Woonstraten. waterafvoerende groenzones met meerstammige bomen

In veruit de meeste woonstraten komt aan één zijde een brede groenstrook. Het groen wordt bewust aan één zijde gelegd zodat snippergroen wordt voorkomen en er een robuuste structuur ontstaat van grote groenvakken. Deze groenzone liggen 'verlaagd' en maken deel uit van het watersysteem om hemelwater oppervlakkig en vertraagd af te voeren. Dit zijn geen gemaaide greppels, maar groenvakken die met wadibepanting worden ingeplant. In deze groenstroken is ook ruimte voor het planten van meerstammige kleine straatbepanting (3<sup>e</sup> orde). Deze worden op een regelmatige afstand van elkaar ingeplant.

### (2) Brink en groen plantsoen

De Brink en het groene plantsoen zijn twee plekken in de wijk waar het groen ook nadrukkelijk bestemd is als gebruiksgroen. Een plek voor de buurt om elkaar te ontmoeten. Vanwege deze functie wordt het groen deels ingericht met gemaaid gras, zodat dit ook gebruikt kan worden om te spelen. Een ander deel van het groen wordt met heesters ingeplant om het groen meer volume te geven. Een enkele grote solitaire boom (1<sup>e</sup> orde) markeert de plek en zorgt voor schaduw op een warme dag. In de heesters is ruimte om sporadisch kleinere (2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> orde) boomclusters te planten.

### (3) Ruige waterkant

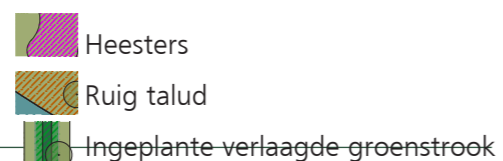
Een klein deel van het openbaar gebied grenst aan een waterkant. Dit is een waterkant met ruige beplanting, met af en toe een aantal boomclusters of hoge opgaande struiken/heesters. De eerste meter vanaf de weg wordt vaker gemaaid. De basis voor deze waterkanten is hetzelfde regime als in de rest van De Marslanden.

### (4) Omliggende landschap

De groene hoofdstructuur die om de wijk heen ligt sluit aan op de rest van het omliggende landschap zoals dit ook bij de naastgelegen Ydenhoogte te zien is. Een wat ruiger landschap wat ook dient om water te bufferen. Een aantal struipaden loopt door deze structuur. Het ontwerp voor deze structuur zoals in de tekeningen is opgenomen is slechts indicatief. Voor de uiteindelijke invulling zal een landschappelijk ontwerp gemaakt dienen te worden.

### (5) Havermarsweg

De Havermarsweg is een bestaande hoofdgroenstructuur met belangrijke volwassen bomen. Deze bomen worden zoveel als mogelijk behouden. Vanuit de boomkronen wordt voldoende afstand gehouden. De bestaand greppels langs de Havermarsweg worden behouden en waar mogelijk opgevaardeerd.



Posities en aantallen indicatief



**(1) Woonstraten**



*groengoot ingeplant*

**(2) Brink en groen plantsoen**



*gemaaid gras i.c.m. heesters/ingeplante vakken + enkele bomen*



*lage meerstammige bomen in groengoot*

**(3) waterkant**



*ruige taludbeplanting met enkele bomen (en gemaaide strook langs weg)*

**(4) Havermarsweg**



*behoud volwassen bomenlaan Havermarsweg*

**(5) omliggend landschap**



*bestaand omliggend landschap*

**voorbeelden beplantingssortiment**



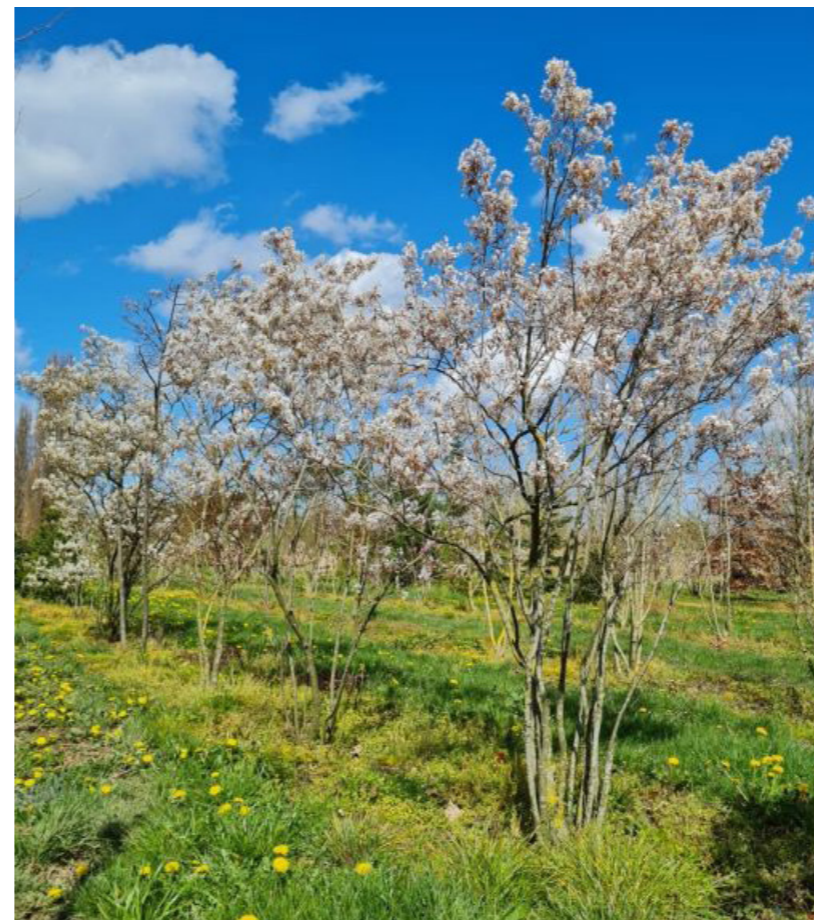
*heesters met lage bomen (3<sup>e</sup> orde)*



*wadibeplanting*



*heester i.c.m. gemaaid gras*



*meerstammige gecultiveerde fruitboom*



*solitaire boom 1<sup>e</sup> orde (vb. kastanje)  
Referentiebeelden zijn bedoeld ter inspiratie*





atelier  
**DUTCH**

Architectuur  
Stedenbouw

24 maart 2025

**S-HAR-2012024**  
Rob van der Velden  
Sander Maurits