S T R U C T U U R V I S I E

MARSLANDEN FASE II GEMEENTE HARDENBERG



De raad van de gemeente Hardenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2008, nr. 2008;
Gelet op het bepaalde in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

De Structuurvisie Marslanden fase II d.d. 21 oktober 2008 vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg van 16 december 2008.

De raad voornoemd,

De voorzitter, *De griffier.*


Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente Hardenberg

agendapunt 08/13354

d.d. 16 DEC 2008

De raad voornoemd,

De voorzitter, De griffier,

STRUCTUURVISIE MARSLANDEN FASE II

Gemeente Hardenberg
21 oktober 2008



Voordeur Marslanden







Verbinding centrum Hardenberg - Marslanden



Achterdeur Marslanden

VOORWOORD



Marslanden wordt ontwikkeld tot een unieke, bijzondere en kwalitatief hoogwaardige woonwijk

In deze Structuurvisie Marslanden fase II spreekt de gemeente Hardenberg zich uit over de verdere ontwikkeling (en afronding) van de woonwijk Marslanden tot 3.500 woningen.
Begin jaren negentig werd het initiatief genomen voor deze woonwijk, in 1997 zijn de eerste plannen door de raad vastgesteld en op 6 december 2000 werd de eerste woning opgeleverd. De verwachting is dat de bouw van de laatste woningen van deze 1e fase in 2011 start.
Kortom, om de woningbouw te continueren moeten we tenminste in 2012 starten met de bouw van de eerste woningen van de nieuwe, 2e fase.

Regionale functie
De stad Hardenberg vervult in Noordoost-Nederland een regionale functie in het gebied tussen de steden Zwolle, Emmen en Almelo/Hengelo. Een functie die ook inhoudt dat Hardenberg elk jaar groeit met enkele honderden inwoners per jaar.
Geen eenvoudige opgave. En zeker niet tegen de achtergrond van een teruglopende bevolkingsgroei zoals ons in de toekomst staat te wachten. Op elk schaalniveau en per regio zal deze bevolkingsontwikkeling echter sterk verschillen.

Kwaliteiten
Marslanden bouwen we voor de lokale en de regionale behoefte. Dat behoefte en bouwen niet "1 op 1" op elkaar aansluiten, wordt steeds meer duidelijk. De samenleving en vooral de mensen in die samenleving zijn kritisch, vragen kwaliteit, vragen duurzaamheid, vragen een 'eigen' plekje waar ze zich thuis kunnen voelen, waar ze rust kunnen vinden, van de omgeving kunnen genieten, waar het veilig wonen is en kinderen gezond kunnen opgroeien. Daarnaast vragen de mensen ook om voorzieningen als theater, winkels, scholen, een ziekenhuis en mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding.

Hardenberg
We kunnen constateren dat al deze ingrediënten in Hardenberg aanwezig zijn. Met de plannen voor het centrum van de stad (aan de uitvoering wordt thans hard gewerkt) en andere plannen die op stapel staan, zoals bijvoorbeeld die voor het gezondheidspark en de sportboulevard met o.a. een atletiekbaan en een zwembad, maar ook met de plannen met betrekking tot recreatie en toerisme, werkgelegenheid en bedrijvigheid, tillen we Hardenberg op een hoger niveau en kunnen we een ieder een zeer aantrekkelijke woonomgeving bieden.
In Hardenberg bieden we met de woonwijk Marslanden een woonomgeving waarin (in figuurlijke zin) "de voordeur in een compleet stadscentrum staat en de achterdeur in het landelijk gebied van Collendoorn".

Ambitie en uitdaging
Met deze structuurvisie proberen we ten aanzien van het concrete wonen invulling te geven aan de lokale en regionale woonbehoeften voor de komende 15 tot 20 jaar.
In het plan komen we in de laatste hoofdstukken tot een unieke, bijzondere en kwalitatief hoogwaardige woonlocatie. De inhoud van het laatste hoofdstuk is voor een structuurvisie een niet gebruikelijk hoofdstuk. Vanuit onze intentie en opgave vinden wij het echter een vanzelfsprekend hoofdstuk.

De structuurvisie geeft onze ambitie weer en vormt voor elk volgend plan voor het gebied, en dit tot en met de uitvoering, de bouw en inrichting van de wijk, maar ook t.z.t. bij het onderhoud van onder meer het groen, een uitdaging.

Douwe Prinsse,
Wethouder gemeente Hardenberg
en voorzitter projectorganisatie Marslanden fase II

INHOUD

1 INLEIDING 8

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 14

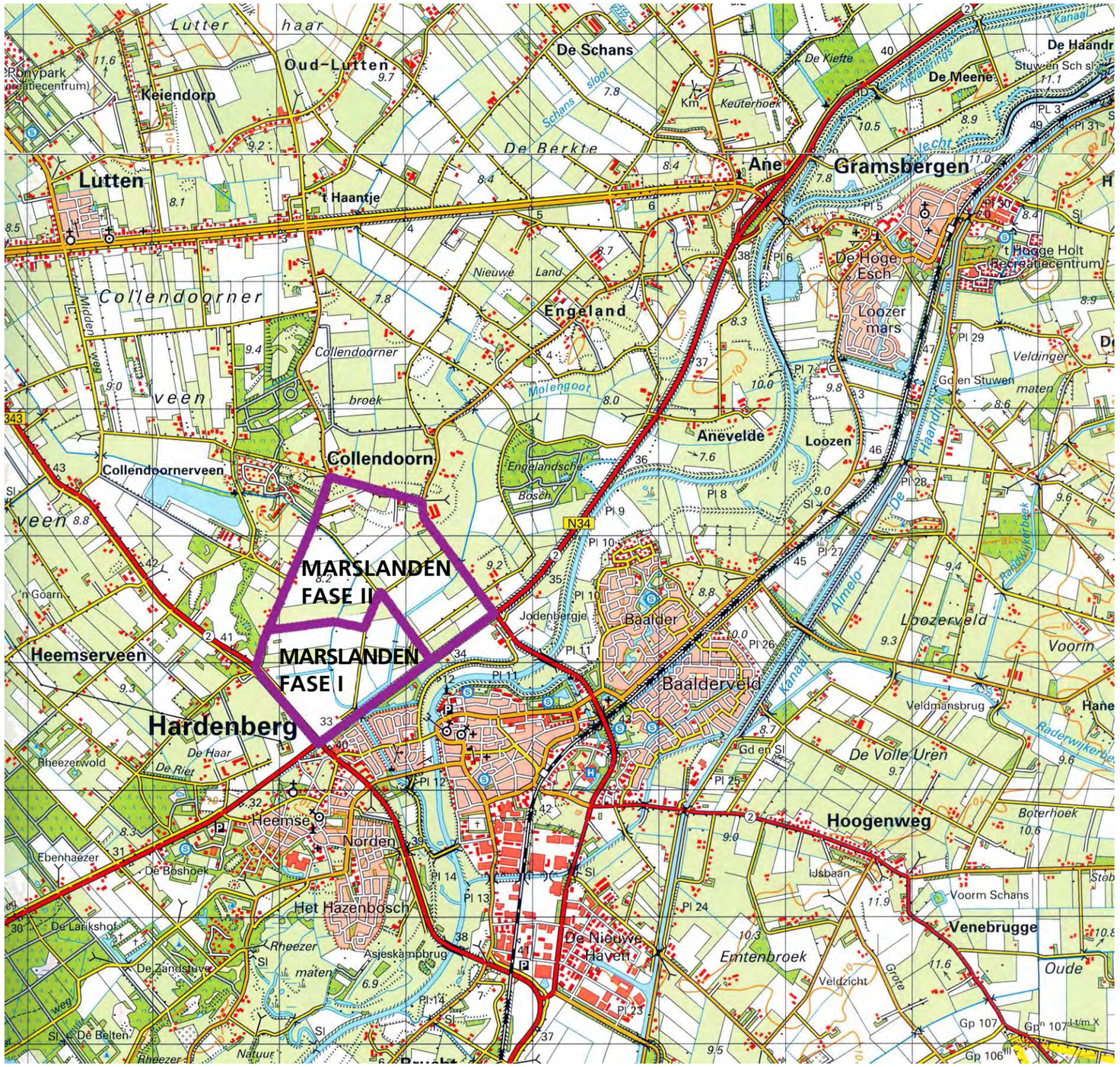
3 MODELLENSTUDIE 20

4 STRUCTUURVISIE 42

5 DENKLIJNEN 64

6 VERKLARENDE WOORDENLIJST 94

7 BIJLAGE 95



Detail topkaart (bron; schaal 1:50.000)

1 INLEIDING

Aanleiding en doelstelling Marslanden

Ten noorden van de stad Hardenberg en de N34 is de woonwijk Marslanden in ontwikkeling. De gemeente Hardenberg wil deze wijk uitbreiden tot een woonwijk van ca. 3.500 woningen.

Marslanden
Op 29 oktober 1997 heeft de gemeenteraad van Hardenberg de Structuurschets Marslanden vastgesteld. Hierin is de gemeentelijke visie op de uitbreidingsopgave voor Marslanden gegeven. Het plangebied heeft in de structuurschets een eerste geplande capaciteit van 1.040 woningen en geeft mogelijke uitbreidingsrichtingen op termijn tot 1.900 woningen en eventueel voor zover nodig tot nog meer woningen voor de lange termijn. Inmiddels bestaat het voornemen de capaciteit van de woonwijk Marslanden te vergroten tot circa 3.500 woningen.

Het gebied Marslanden is opgedeeld in een fase I (het zuidelijk deel), van ca. 80 hectare, en een fase II (het noordelijk deel), van ca. 130 hectare. In 1997 is begonnen met de bouw in het zuidelijk deel van het plangebied Marslanden. Op dit moment is ongeveer ruim de helft van fase I van Marslanden gerealiseerd. Voor het laatste deel wordt op korte termijn een deelplan in procedure gebracht. De realisatie van dat deel zal naar verwachting in 2012 gereed zijn en zal circa 1.300 woningen betreffen.

In opdracht van de gemeente heeft Bügel Hajema omtrent de mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van Marslanden fase II een quickscan uitgevoerd. Op basis van het rapport 'Visie, feiten en vragen' d.d. 28 februari 2005 heeft de gemeente in de zomer van 2005 het initiatief genomen om te komen tot een verdere realisering van Marslanden, uitmondend in een intentieovereenkomst met een private ontwikkelaar. Daarop heeft het college van B&W een projectorganisatie ingesteld en is opdracht verstrekt tot het opstellen van een structuurvisie fase II.

Doel Marslanden fase II
De structuurvisie geeft invulling aan een nieuwe toekomst voor het gebied met de volgende doelstelling:

"Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige en duurzame woonwijk om tegemoet te komen aan de lokale en regionale woningbehoefte tot 2030-2035 en om de doorstroming op de woningmarkt in Hardenberg te bevorderen, waarbij zo goed mogelijk kan worden voorzien in de toekomstige woonwensen, en waarbij wordt ingespeeld op de kansen en beperkingen die water, natuur, landschap en cultuurhistorie bieden."

Proces en aansluiting RO- spoor en planMER-spoor
De structuurvisie vormt de eerste aanzet tot een verdere stedenbouwkundige uitleg aan de noordwestkant van Hardenberg. In deze structuurvisie worden twee structuurmodellen beschreven. Met het voorontwerp is de planMER-procedure doorlopen en zijn de twee structuurmodellen getoetst op het gebied van water, milieu, ecologie, verkeer, archeologie, cultuurhistorie en landschap. Vervolgens is daarmee het voorkeursmodel, de structuurvisie tot stand gekomen. De structuurvisie als document met de stedenbouwkundige visie vormt de basis voor de bestemmingsplannen voor Marslanden fase II.

De structuurvisie wordt voor een groter gebied en op een minder gedetailleerde schaal gemaakt dan de bestemmingsplannen. De structuurvisie geldt voor het totale plangebied Marslanden fase II en directe omgeving, alsmede het retentiegebied rond het Engelandsche Bosch. Het plangebied voor alleen de woonwijk heeft een bruto oppervlakte van in totaal 130 ha, waarin 1.700 - 2.200 woningen zullen worden gebouwd. Het planMER en het advies van de MERcommissie heeft de milieu-informatie geleverd bij het besluit tot het opstellen van de ontwerp structuurvisie.



Uitgangspunten en randvoorwaarden gemeente Hardenberg

Plangebied
- Grenzen plangebied: de noordelijke rand van het gebied Marslanden fase I, de Collendoornerdijk, de Havezateweg, de Eugenboersdijk en de N34. Fase I van Marslanden maakt, als "bestaande situatie", deel uit van het in de structuurvisie begrepen gebied.
- De directe omgeving van het plangebied dient mede in beschouwing te worden genomen, om een goede relatie tussen de nieuwe woonwijk en het omgevende buitengebied te waarborgen en dit in het bijzonder voor aan de 'overzijde' van de Collendoornerdijk, Havezateweg en Eugenboersdijk grenzende gebieden.
- Voor het gebied langs de Molengoot tot tenminste aan het Engelandsche Bosch dienen de functies gerealiseerd te worden van stadsrandzone, uitloopgebied en waterretentie (opvang van het water zoals dat in het oorspronkelijke onbebouwde gebied van Marslanden plaats had). Dit gebied vormt samen met het plangebied sec en zijn randen het plangebied voor de structuurvisie.

Imago
- Een wijk die onderscheidend is van andere wijken in de regio. Een wijk met een eigen sterke identiteit, gebaseerd op omgeving, landschap, natuur en milieu van het Vechtdal. Een wijk met een kenmerkende hoogwaardige inrichting, bouw, beleving en uitstraling. Een wijk die nauw verbonden is met het centrum van Hardenberg. Een wijk die visueel (en in structuren) één gebied vormt met de stad Hardenberg.
- De Vecht en de Molengoot samen dienen een zeer belangrijke identiteitsbepalende factor te zijn in de totale ruimtelijke structuur van de woonwijk Marslanden en omgeving.
- De woonwijk dient vanuit haar regionale functie voor vestiging van mensen van elders zeer aantrekkelijk en wervend te zijn en daarmee een wezenlijke bijdrage te leveren aan de groei van het aantal inwoners van de gemeente Hardenberg en de regio ofwel een bijdrage te leveren aan het omzetten van het vertrekoverschot (in 2005 164 personen) in een vestigingsoverschot (van 300 personen p/jaar; taakstelling provincie/gemeente).

Duurzaamheid
- Marslanden zal een wijk zijn waarin alle generaties, van jong tot oud, zich thuis kunnen voelen.
- Buurten en de wijk als geheel hebben een opzet die de sociale duurzaamheid bevordert.
- Het beperken van de energievraag, het gebruik van duurzame materialen en duurzame energie, alsmede energiebesparende maatregelen, wordt gestimuleerd middels projecten en experimenten; dit mede met het doel dat de wijk vanuit milieuoogpunt een kwalitatief aantrekkelijke en wervende wijk wordt.
- Bij realisatie van de wijk, de specifieke delen, zullen de mogelijkheden hiertoe worden onderzocht (en dit vanuit de ambitie klimaatneutraal).

Woonprogramma
- In Marslanden zullen ongeveer 3.500 woningen worden ontwikkeld, inclusief de woningbouw in fase I.
- Binnen Marslanden zal behoefte zijn aan een grote differentiatie aan woningtypen en woonmilieus. Daarnaast is er behoefte aan een grote differentiatie in de ruimtelijke vormgeving van de directe woonomgeving, een grote variatie in nettodichtheden.
- Het programma wordt afgestemd op de behoeften vanuit de woningmarkt en het woonplan van de gemeente.






Ontsluiting autoverkeer
- In verband met de geplande regionale stroomwegfunctie van de N34 wordt verwacht dat de aansluiting Eugenboersdijk/ Kellerlaan ongelijkvloers moet worden.
- Vanuit de landschappelijke en visuele relatie tussen Marslanden en andere delen van Hardenberg is het treffen van geluidswerende voorzieningen als bijvoorbeeld een geluidsscherm of -wal niet wenselijk. Indien wel maatregelen worden getroffen zal zoveel mogelijk de visuele relatie gehandhaafd moeten blijven.
- Hoofdontsluiting via de flanken, de Haardijk en de Eugenboersdijk, waarbij de verkeersbelasting zo gelijkmatig mogelijk over beide flanken wordt verdeeld.
- De gehele wijk is opgezet als verblijfsgebied, met een snelheidsregime van 30 km/uur.
- Om voor de hele wijk tot een 30km-regime te komen zal een alternatief gezocht worden voor de in de structuurvisie d.d. 29 oktober 1997 beoogde gebundelde oost-west verbinding door de wijk.
- Middels een studie zal getracht worden te komen tot een inrichting van de wijk die het gebruik van langzaam verkeer stimuleert.

Ontsluiting langzaam verkeer
- Aanwezigheid van aantrekkelijke doorgaande fietsroutes in het plangebied, die aansluiting geven op de uitloopgebieden en het plattelandswegennet.
- Centraal staan de twee routes langs de flanken (Haardijk en Eugenboersdijk) en de fietsroute in het verlengde van de Plaggemarsweg, deze verbindt Marslanden via de bestaande fietstunnel direct met het stadscentrum Hardenberg.

Openbaar vervoer
- Handhaving huidige buslijn over de Haardijk met goede opstap- en PR-voorzieningen.

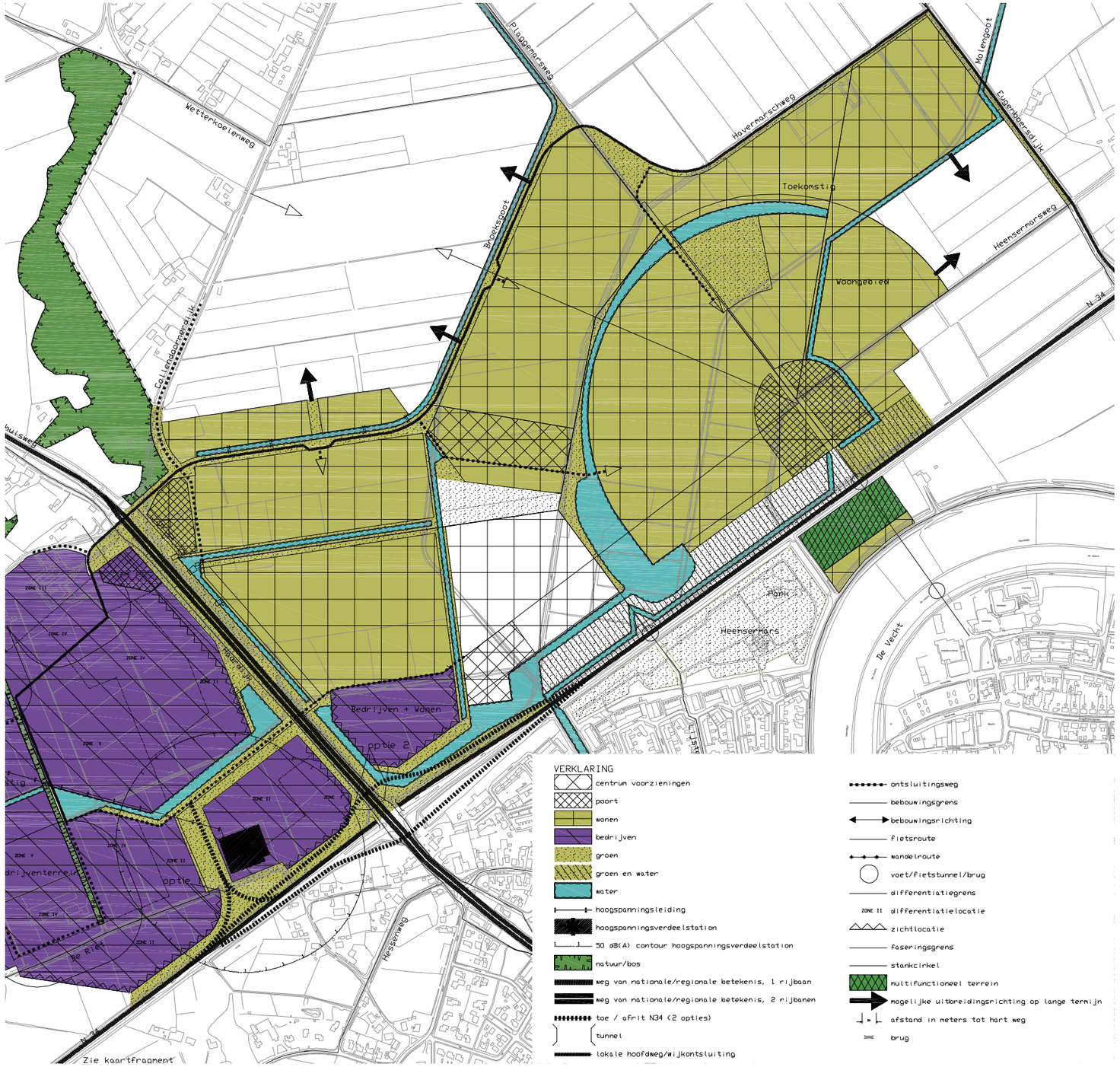
Voorzieningen
- Het gebied van de Vlinder met het winkelcentrum en de Brede school fungeert als centrum voor de hele wijk.
- Marslanden is in hoofdzaak aangewezen op voorzieningen in Hardenberg-centrum. Tenminste wat betreft winkels, cultuur en sport.

Groen
- De natuurwaarden van het Engelandsche Bosch en het Haarbos in de directe omgeving van Marslanden zullen worden gerespecteerd.
- De gebieden direct ten westen van de Collendoornerdijk, Collendoorn zelf en de directe omgeving daarvan, alsmede het dal van de Molengoot vormen potentiële uitloopgebieden. Hierbinnen is een vervlechting van functies mogelijk waarbij landbouwgrond, natuur, opvang van water, routegebonden recreatie en extensieve vormen van woningbouw elkaar kunnen afwisselen.
- Het openbaar groen niet versnipperen in veel kleinschalige elementen, maar bundelen tot grotere oppervlakten.
- Het groen draagt zoveel mogelijk bij aan de herkenbaarheid van de wijk en de te onderscheiden buurten.
- Biodiversiteit wordt bevorderd.

Water
- In het plangebied wordt voldoende grondoppervlak gereserveerd voor de interne waterberging.
- Externe waterberging heeft betrekking op duurzame compensatie van ruimte die is onttrokken aan bijvoorbeeld waterrisicogebieden. De totale benodigde externe berging voor Marslanden bedraagt 166.000 m3 water. Deze zal voor een groot deel buiten het plangebied worden gezocht, in het gebied van de Molengoot aansluitend op de woonwijk.





Structuurschets Marslanden, vastgesteld door de Raad op 29-10-1997

De volgende fase

Na vaststelling van de structuurvisie door de raad kan worden overgegaan tot concretisering. Die heeft plaats door middel van bestemmingsplannen (met een directe bouwtitel) en milieueffectrapportages (besluitMERren) per deelgebied.
In de periode van 2012 tot circa 2030/2035 zullen - naar behoefte - voor de diverse deelgebieden bestemmingsplannen worden ontwikkeld. Wellicht dat voor het gebied voor de eerste 10 jaar een globaal bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Eerste deelgebied
Gelet op de noodzaak om een voor de regio kenmerkende nieuwe woonwijk te ontwikkelen met een hoogwaardig en breed woningaanbod, wordt geopteerd het gebied aansluitend aan en zichtbaar vanaf de N34 als eerste te ontwikkelen. Het betreft de afronding van de Cirkel en de Ydenhoogte (zie hoofdstuk 4). Twee gebieden waarin tezamen circa 380 tot 450 woningen kunnen worden geprojecteerd.

Woningbouwprogramma
Bij de opzet van het eerste deelgebied zal het meest recente woonplan met het betreffende woningbouwprogramma uitgangspunt zijn. Het huidige woonplan 2008-2012 geeft onder meer aan, dat:
- aandacht dient te zijn, in het bijzonder voor de vraag naar startershoningen, vrije kavels en mogelijkheden tot particulier opdrachtgeverschap;
- de ambitie klimaat neutraal ook op de woningbouw van toepassing dient te zijn;
- de verdeling in het woningbouwprogramma in de drie sectoren is:

a. goedkope koop en huur (resp 47/53%)	30%
b. middeldure segment	37%
c. dure woningsegment	33%

Nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (nWro)
Vanaf 1 juli 2008 is er een nWro in werking. Vanaf dat tijdstip is het voor de gemeente een verplichting om structuurvisies vast te stellen. De visies beschrijven tenminste de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied, het te voeren ruimtelijk beleid alsook de wijze waarop men deze ontwikkeling denkt te kunnen verwezenlijken.
Het voorontwerp Structuurplan Marslanden Fase II is als ontwerp op de nieuwe wetgeving aangepast. Dus is de titel nu 'ontwerp Structuurvisie Marslanden Fase II'.
Voor de in ontwikkeling te nemen gebieden dienen in de nieuwe wet naast bestemmingsplannen en milieueffectrapportages ook exploita-tieplannen te worden opgesteld en vastgesteld. Met betrekking tot het laatste wordt, vanwege de meerwaarde die het kan bieden, geopteerd voor de mogelijkheid die de wet geeft om de exploitatie te realiseren langs privaatrechtelijke weg.



Randvoorwaarden volgende fase







Bestaande situatie

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Schets huidige situatie

Het plangebied voor fase II wordt begrensd door de Collendoornerdijk, de Havezateweg, de Eugenboersdijk en de N34 en door de noordelijke rand van het fase I gebied.

Het plangebied is gelegen in het dal van de Vecht; sterk variërend in hoog en laag, open en besloten. Direct langs de Vecht liggen in de lage gebieden de hooi- en weilanden (marslanden). De Molengoot zorgt in de huidige situatie voor de afwatering van het gebied. Het overgrote deel van het huidige gebied is door de ruilverkaveling in grote rechthoekige blokken verkaveld, zogenaamde strokenverkaveling.
Op de hoger gelegen gronden bevinden zich de oudste landbouwenclaves (eskampnederzettingen), zoals Collendoorn en Het Holt. Bij deze nederzettingen liggen de erven gegroepeerd om de es en ze hebben een besloten karakter door erf- en wegbeplanting. De essen zijn open, slechts de randen zijn bebouwd en beplant. Bijzonder waardevol in het gebied is het aanwezige microreliëf. Kenmerkend zijn de dekzandruggen/rivierduinen van Collendoorn, het gebied rond het Jodenbergje en het Engelandsche Bosch.

Het gebied maakt deel uit van het Belvederegebied Vecht-Regge. De natuurlijke ondergrond heeft een belangrijk stempel gedrukt op het landschap. Binnen het studiegebied zijn een tweetal deelgebieden te onderscheiden.
Het gebied rondom Collendoorn kenmerkt zich door een kleinschalig karakter, het aanwezige microreliëf, de Collendoornse es met een afwijkende verkaveling, hoge ligging, open karakter en rondom (historische) boerderijen.
Vanuit het historische lint (Collendoornerdijk) heeft de ontginning plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een kenmerkende verkaveling.
Het gebied van de marsen kenmerkt zich door een meer open landschap, geen of weinig bebouwing, een strokenverkaveling schuin op de Collendoornerdijk en haaks op de Havermarsweg, een kenmerkende laanbeplanting (Eugenboersdijk, Collendoornerdijk, Havemarsweg, Doozemansteeg).

De archeologische en cultuurhistorische waarden bestaan uit een bewoningsplaats van voor de middeleeuwen (Collendoornerdijk) en overblijfselen van de havezaten uit de middeleeuwen (Havezate Collendoorn en Havezate de Hofstede en Havezate 't Hogeholt). Het gedeelte van de es bezuiden de Havezateweg staat op de Archeologische Monumentenkaart van Overijssel als 'terrein van hoge archeologische waarde'.

Quickscan
In 2005 heeft Bügel Hajema door middel van een quickscan een gebiedsonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in het rapport 'Visie, feiten en vragen' d.d. 28 februari 2005. De belangrijkste resultaten zijn in dit hoofdstuk bij de diverse onderdelen weergegeven. Bij de verdere planvorming, het bestemmingsplan voor het eerste deelgebied, zullen nadere onderzoeken worden uitgevoerd, bijvoorbeeld met betrekking tot het waterstructuurplan, de verkeersstromen/-prestaties, geluid en luchtkwaliteit, alsmede de in het gebied aanwezige flora en fauna. In het voornoemde rapport wordt dit aangegeven.

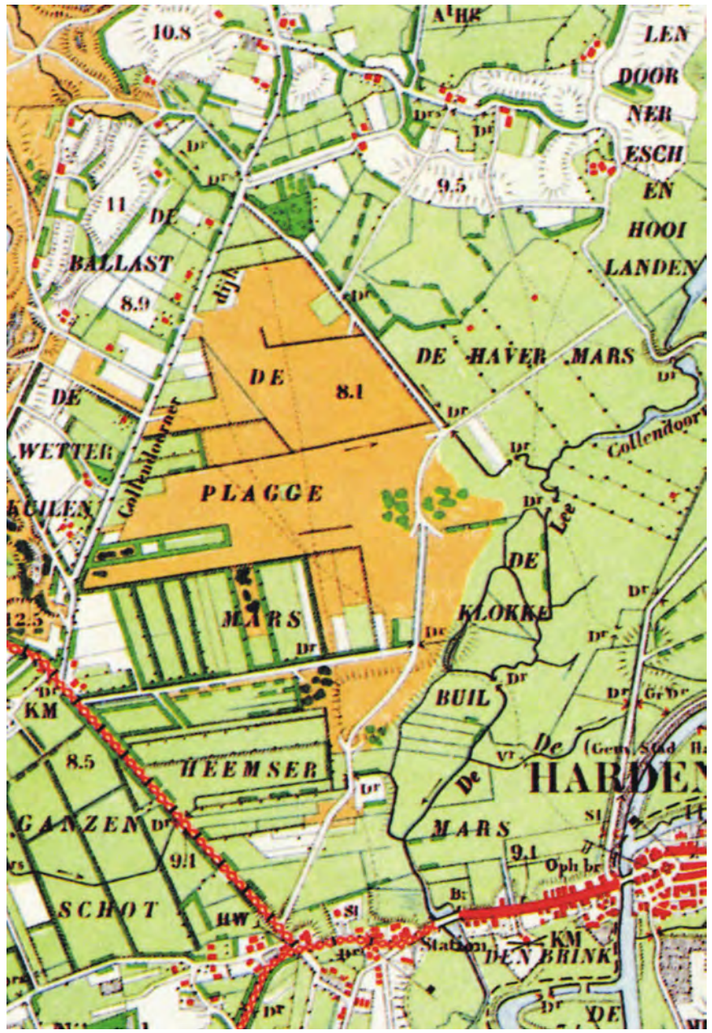
Milieu
In en rond het plangebied zijn agrarische bedrijven gevestigd die voor hun bedrijfsmatige activiteiten (en plannen daartoe) in het bezit zijn van vergunningen. Arcadis heeft deze activiteiten medio 2007 geïnventariseerd en de resultaten van die inventarisatie neergelegd in een rapport d.d. december 2007. Een résumé van het rapport wordt op de kaart ‘Hindercontouren’ op pagina 20 weergegeven.







Luchtfoto



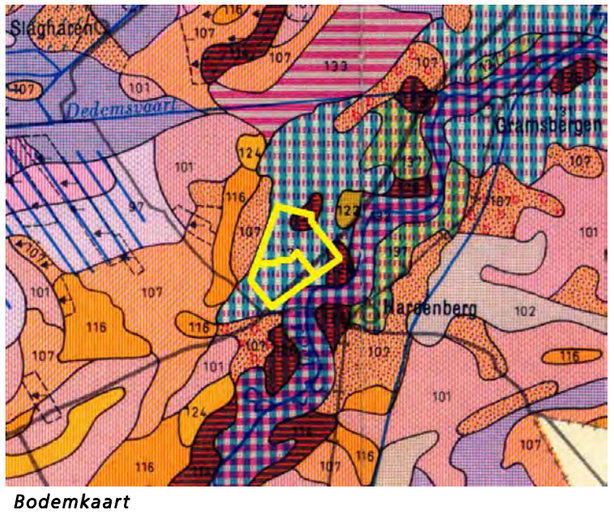
Historische kaart uit 1901



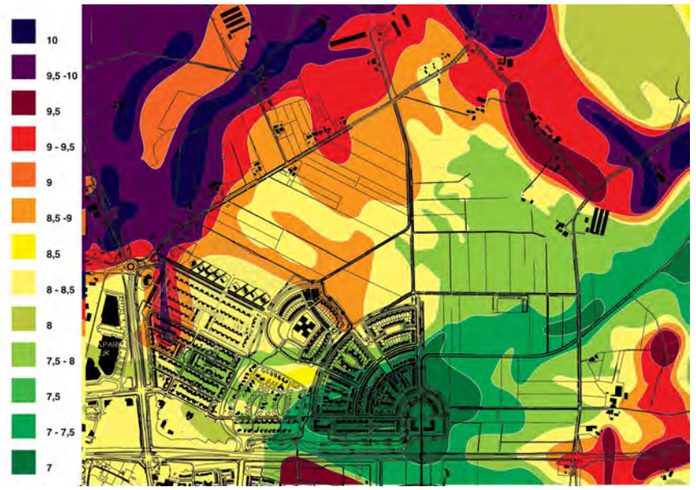








Bodemkaart



Hoogtelijnen

Natuur

Het gebied maakt geen onderdeel uit van en grenst niet aan een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, de Ecologische Hoofdstructuur of een Staatsnatuurmonument.

De botanische waarde van het gebied is beperkt. Het meest interessant zijn de enigszins schrale bermen en een enkel ruderaal (verruigd) terrein met bijzondere soorten.

Met name langs de randen van het plangebied, maar ook langs de Havermarsweg en de Doozemansteeg vormen bomen aaneengesloten lijnelementen die hoogstwaarschijnlijk door vleermuizen gebruikt worden als vliegroute.

In het gebied komen vleermuizen, reeën, muizen, hazen, weide- en akkervogelsoorten, reigers, roofvogels en de algemeen voorkomende amfibieën voor. In de Molengoot en de overige aangelegde waterpartijen komen algemene vissoorten zoals blankvoorn, rietvoorn en zilt en het beschermde bermpje voor. In aanwezige bebouwing komen mogelijk steenmarters, uilen en andere broedvogels voor.

Bodem

Het plangebied ligt overwegend op ruim 8 m boven NAP. In de omgeving van de Molengoot bedraagt de hoogte plaatselijk minder dan 7 m boven NAP.

Binnen het zoekgebied komen verschillende typen eerd- en veengronden voor die geschikt (te maken) zijn voor woningbouw. In de omgeving van de Molengoot is grondverbetering nodig (verwijderen veen- en leemlagen tot circa 2 m diepte).

In het zuidoostelijke deel van het plangebied komt het grondwater regelmatig hoger dan 40 cm beneden maaiveld; dit vooral en in sterke mate bij hoge waterstanden in de Vecht. Met name langs de Molengoot bevindt zich een natte zone. In de overige gebiedsdelen blijft de grondwaterstand meestal dieper dan 40 cm beneden maaiveld.











Watersysteem Marslanden en omgeving






Water
De waterafvoer van het landelijk gebied verloopt in hoofdlijnen via de Molengoot en de Broeksgoot. Al het water wordt afgevoerd naar de Vecht, normaliter door vrije lozing, bij hoge waterstanden in de rivier via een gemaal. Daarnaast heeft de Broeksgoot een belangrijke functie voor de aanvoer (in drogere perioden) van water naar het achterliggend landelijk gebied.
In het stedelijk gebied van fase I zijn watergangen en open water aangelegd. Naast een afvoerende functie dienen deze ook voor berging. De omvang van de berging is indertijd in overleg met het waterschap zodanig bepaald, dat er geen grotere afvoer naar de Vecht zou ontstaan dan voor het landelijk gebied als norm gold (1,2 l/s/ha).

Waterberging en waterhuishoudkundige problemen
In het gebied speelt externe berging een grote rol. De woonwijken Marslanden fase I en II en het bedrijventerrein Haardijk liggen in een gebied dat voorheen kon inunderen bij grote/hoge afvoeren van de Molengoot. Doordat hier nu gebouwd wordt verliest het gebied dus potentiële berging. De volgende bergingshoeveelheden dienen binnen of buiten Marslanden fase II gerealiseerd te worden:

-	Marslanden fase I + Haardijk	139.500 m3;
-	Marslanden fase II	26.500 m3;
Totaal:		166.000 m3.

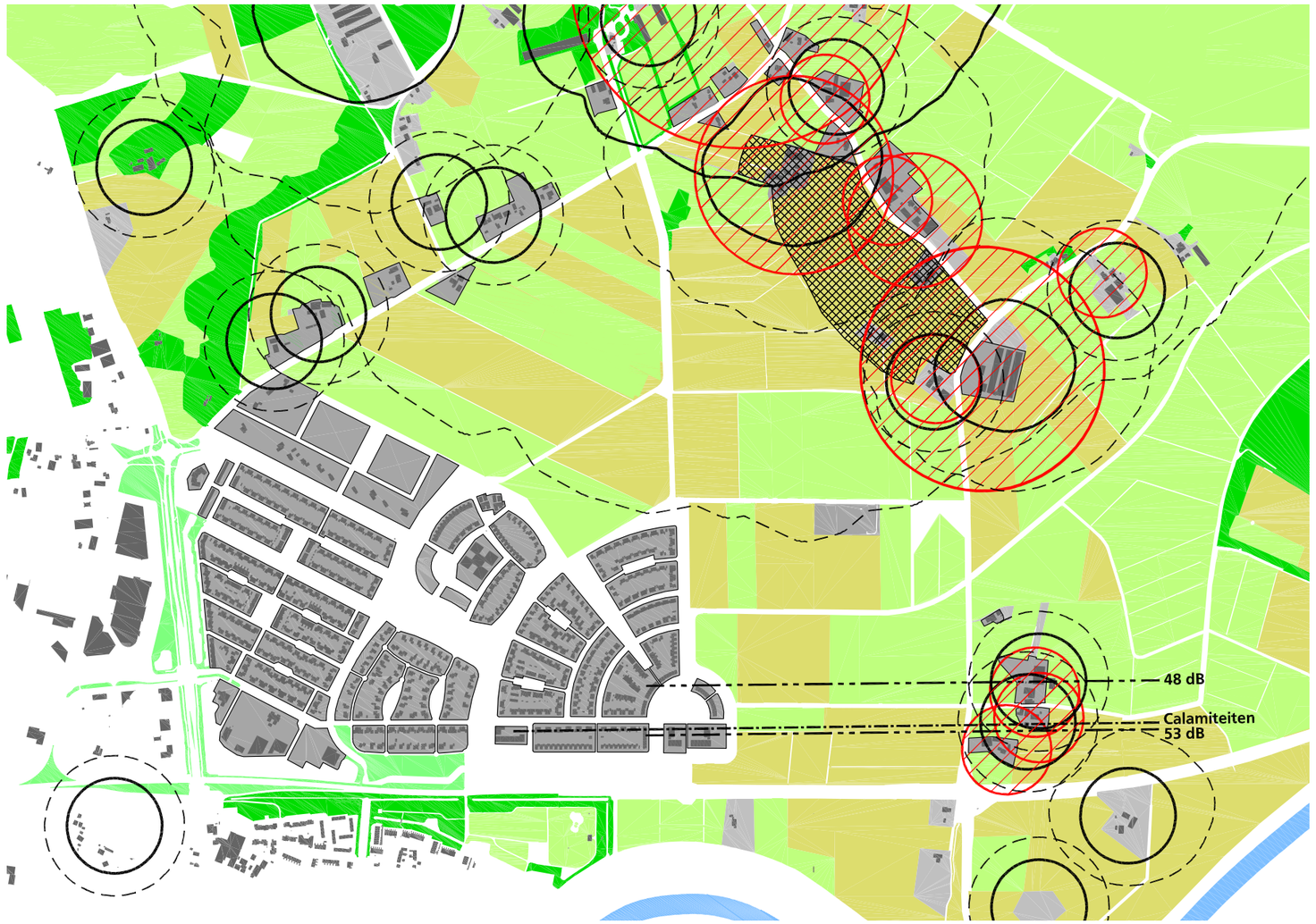
De gemeente Hardenberg heeft tevens een regionale bergingsopgaaf. De retentie die door de ontwikkeling van fase II gevonden wordt rondom het Engelandsche Bosch, Waterberging Collendoorn I, draagt bij aan de realisatie van deze opgave. Waterberging Collendoorn I, Collendoorn II en De Schans vormen één gezamenlijk retentiegebied waar naar verwachting bij de bui van 1 x per 100 jaar, ruim 1 miljoen kub water tijdelijk geborgen kan worden. Het gebied Collendoorn I zal als laagste gebied voor grote delen een permanente waterfunctie vervullen (ook voor behoud van water).

Verkeer en vervoer
Het bedrijvenpark Haardijk en de woningbouwlocatie fase I sluiten aan op de N343 (Haardijk). Fase I heeft twee aansluitingen op de N343 (Haardijk), namelijk via de Blanckvoortallee en de Van Uterwijckallee. De belangrijkste verkeersstromen van en naar Hardenberg lopen richting het oosten (Emmen en Coevorden) en richting het westen (Ommen en Zwolle) via de N34; deze weg Groningen-Emmen-Zwolle zal geheel een 100 km/uur (stroom-)weg worden. De N34 is vanuit de woonwijk Marslanden te bereiken via de N343 (Haardijk) en de Eugenboersdijk.
De N343, gelegen aan de westkant van het centrum en de wijk Marslanden, is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheid van 80 km/uur buiten de bebouwde kom en 50 km/uur binnen de bebouwde kom. De N343 sluit ongelijkvloers aan op de N34. De N343 verbindt Hardenberg in noordelijke richting met o.a. Dedemsvaart en Hoogeveen en in zuidelijke richting met o.a. Mariënberg, Tubbergen en Oldenzaal.
De Eugenboersdijk, gelegen aan de oostkant van de wijk Marslanden, is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheid van 60 km/uur. Deze weg sluit gelijkvloers aan op de N34. Ten zuiden van de N34 gaat deze weg over in de JC Kellerlaan.
De Collendoornerdijk, gelegen aan de noordkant van de wijk Marslanden, is een gebiedsontsluitingsweg met een snelheid van 60 km/uur. De weg ligt buiten de bebouwde kom en verbindt de N343 met de Eugenboersdijk.

Langzaam verkeer
De N34 vormt een barrière tussen het zuidelijk deel van Hardenberg, waar het centrum is gelegen, en het noordelijk deel, waar zich de woningbouwlocaties Marslanden fase I en II bevinden. Er zijn op dit moment drie tunnels onder de N34 door gerealiseerd voor het langzaam verkeer. De fietstunnels bij de Voordesteeg en bij Koehierdesteeg vormen een onderdeel van twee centrale fietsroutes die de wijk Marslanden met het centrum, het station en de scholen van Hardenberg verbinden. De derde tunnel bij de Boshoek verbindt de woonwijk Marslanden met het sportpark De Boshoek. Daarnaast liggen er fietsvoorzieningen langs de N343 (Haardijk) en de Eugenboersdijk.





Hindercontouren, situatie 01-01-2007







3 MODELLENSTUDIE

De milieuwetgeving zoals die per 29 september 2006 in werking is getreden, stelt voor ruimtelijke plannen als de onderhavige structuurvisie een milieueffectrapportage verplicht in de vorm van een planMER. In het planMER dient te worden beschreven: 'de mogelijke, belangrijke nadelige milieugevolgen van het ruimtelijk plan en van redelijke alternatieven'. Er dienen dus minimaal twee ruimtelijke modellen te worden getoetst aan milieuaspecten, en om pragmatische redenen zijn in de modellenstudie voor de Structuurvisie Marslanden fase II de modellen ook tot dat aantal beperkt. De twee basismodellen hebben vervolgens geleid tot het formuleren van een derde model, het voorkeursmodel, dat is uitgebouwd tot de Structuurvisie Marslanden fase II. De structuurvisie is in hoofdstuk 4 weergegeven en toegelicht.

Aan beide basismodellen ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag. Voor beide modellen is uitgegaan van hetzelfde plangebied. Het brutogebied dat beschikbaar is voor woningbouw is totaal zo'n 130 ha groot. De invloed van hindercirkels rond bestaande bedrijven aan de rand van het gebied, de dB-contour en de calamiteitencontour van de N34 en het archeologische gebied nabij Collendoorn maken dat het netto te ontwikkelen gebied kleiner dan 130 ha is. In de twee modellen is niet altijd buiten deze contouren gebleven, maar wordt wel zoveel mogelijk rekening gehouden met deze contouren.

In het netto te ontwikkelen gebied wordt woningbouw voorgesteld in een grotendeels laagbouwmilieu met een dichtheid van 20-25 won./ha. Totaal kunnen er tussen de 1.700 en 2.200 woningen komen. Dit woningaantal wordt in beide modellen in drie woonmilieus onderverdeeld. In model 1 wordt uitgegaan van het woonmilieu van de Plaggemars, de andere marsen met een verkavelingspatroon dat is geïnspireerd op dat van de ruilverkaveling, en de Collendoornse Hoogte (nieuwe hoogte). In model 2 wordt niet uitgegaan van de ruilverkavelingsstructuur, maar van het authentieke landschap en komt naast de Plaggemars en de 'nieuwe hoogten' een specifiek woonmilieu in de Libelle.

Het bestaande landschap is in beide modellen als uitgangspunt gebruikt. In model 1 is de huidige landschappelijke structuur daarbij meer behouden en versterkt dan in model 2. Uitgangspunt voor beide modellen is de structuur van bestaande bomen langs de Plaggemarsweg. Deze laan vormt de ruggengraat voor het fietsverkeer naar het centrum van Hardenberg.

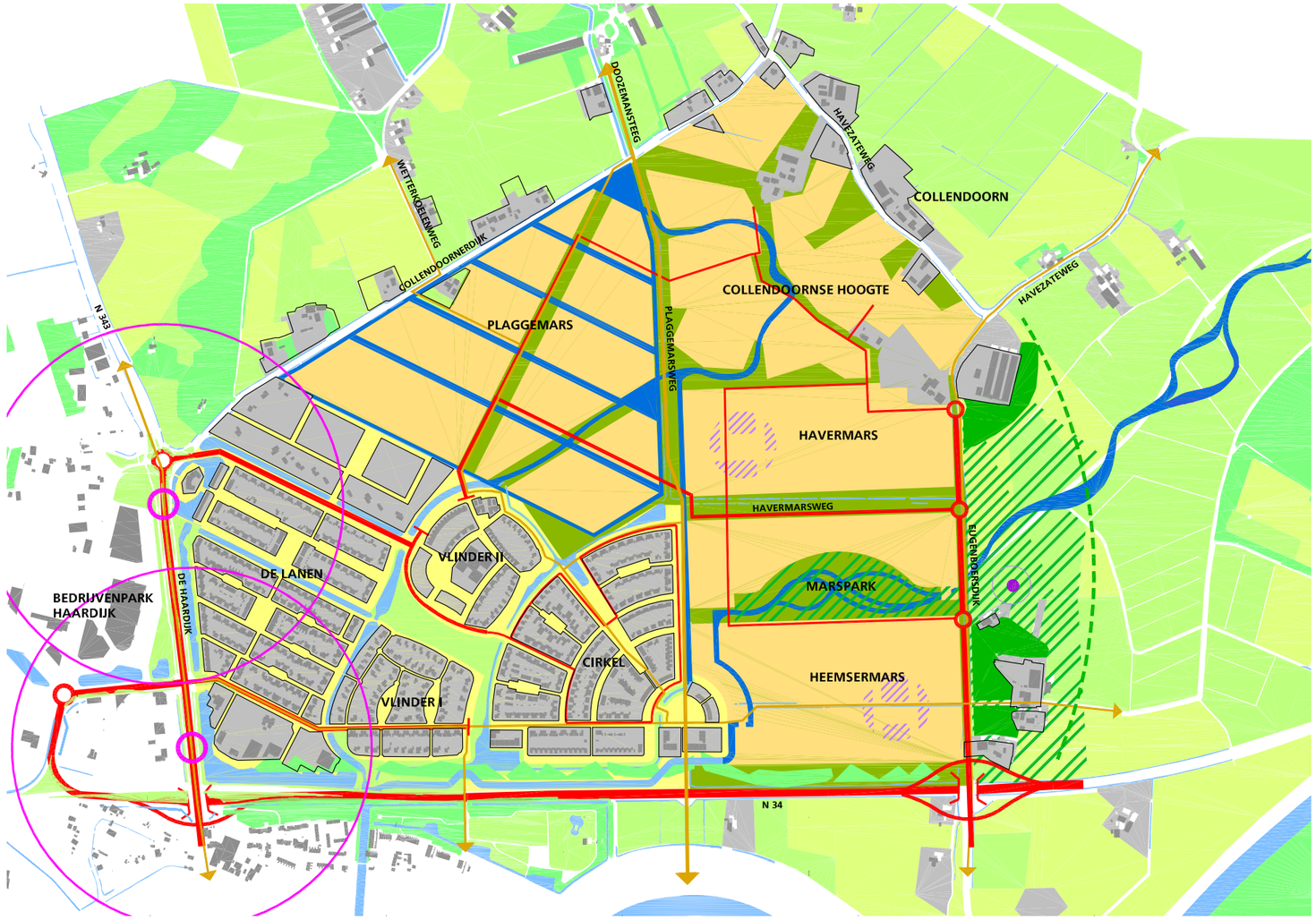
Het waterschap Vecht en Velt heeft aangegeven dat met het bebouwen van de Marslanden 166.000 m3 bergingscapaciteit verloren gaat. Dit dient zoveel mogelijk te worden gecompenseerd in het plangebied van de Marslanden zelf. Daarnaast wordt een interne retentie gevraagd van ca. 10% van het verharde oppervlak van de nieuwbouwlocatie. In model 1 wordt minimale retentie gerealiseerd. In model 2 wordt getracht alle retentievraagstukken binnen het plangebied op te lossen.

Detailhandel en sociaal maatschappelijke voorzieningen (school) zijn alleen mogelijk in de Vlinder (fase I). Bij de ontwikkeling van fase II wordt er van uitgegaan dat er geen detailhandel van omvang ontwikkeld wordt. Sociaal maatschappelijke voorzieningen kunnen een plek krijgen op bijzondere locaties of in woon-werkcombinaties.
De functionele en recreatieve relatie tussen Marslanden en het centrum van Hardenberg is in beide modellen belangrijk. De centrale fietsroute legt een directe verbinding met Hardenberg, maar ook het zicht op de Vecht en de oude kern van Hardenberg wordt belangrijk gevonden.

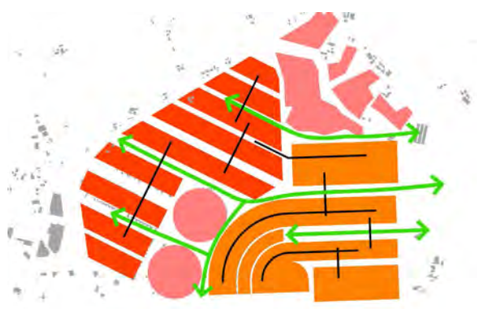
Bij de ontwikkeling van de twee modellen is dus gevarieerd met de ontsluitingsstructuur, het langzaam verkeer, het landschap en inpassing van cultuurhistorische elementen en de stedenbouwkundige structuur, en aansluiting op fase I.
Het programma (woningen en voorzieningen) is in beide modellen gelijk, echter de verdeling over de verschillende woongebieden is verschillend.





Model 1



Samenhang Fase I en Fase II



Uitgeefbaarheid



Model 1

Het belangrijkste kenmerk van model 1 is dat dit model is gebaseerd op het bestaande verkavelings- en landschapspatroon. De verkaveling van de Plaggemars is gebaseerd op het huidige landschap en een voortzetting van het patroon van fase I. De verkaveling van de overige gebieden is gebaseerd op het bestaand agrarisch verkavelingspatroon (voornamelijk een rationeel ruilverkavelingslandschap). Verder heeft de stadsrand een harde overgang naar het omliggende landschap en kenmerkt de verkeersstructuur zich door een duidelijke knip tussen oost en west.

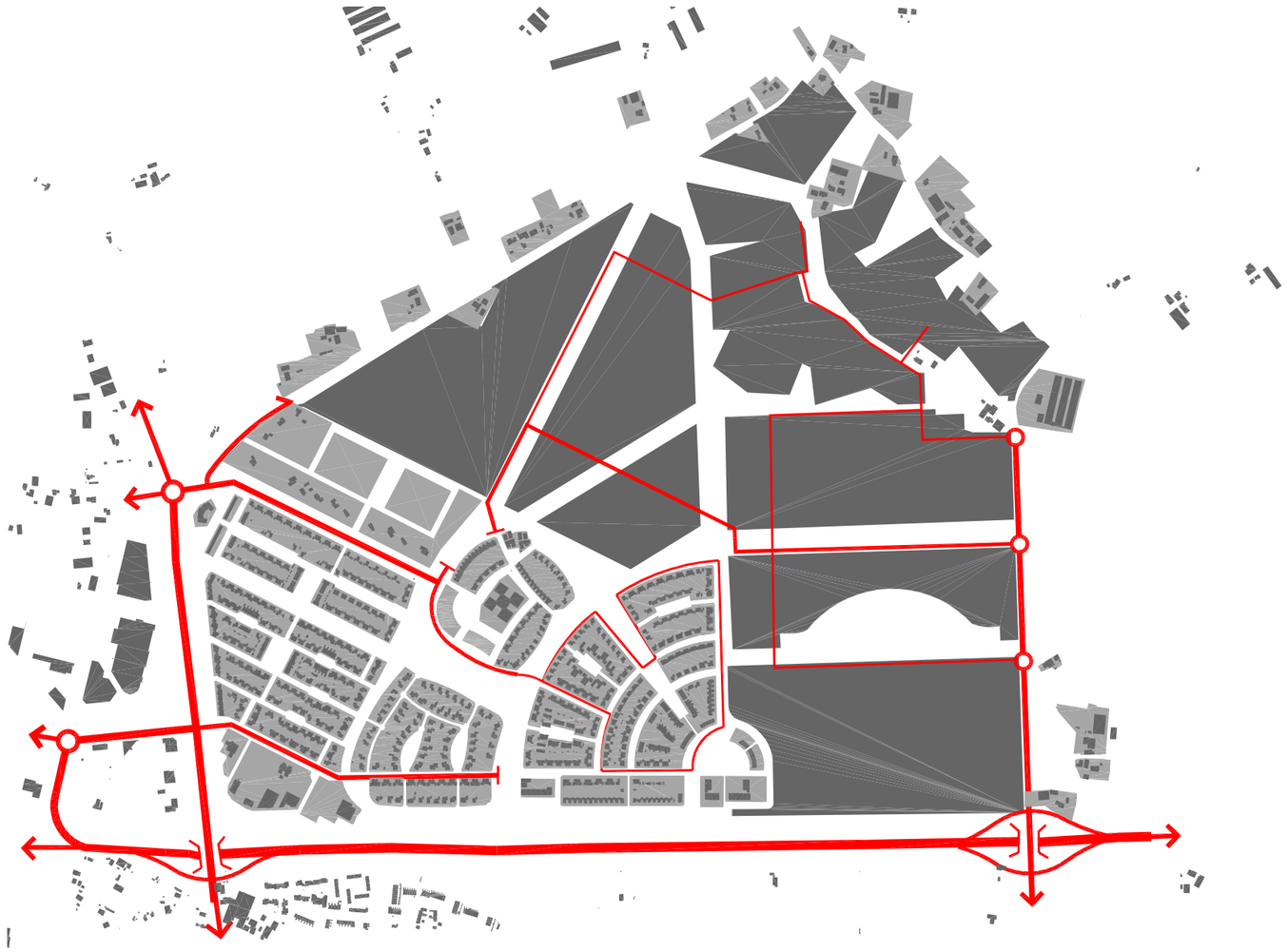
Structuur
De structuur van model 1 is rationeel, net als het onderliggende landschap. Door gebruik te maken van de huidige lijnen in het landschap (de sloten, lanen en bomenrijen) kunnen deze elementen grotendeels behouden blijven. Een rationele opzet betekent ook dat de verkaveling redelijk efficiënt opgezet kan worden. De structurerende lijnen uit fase I worden opgepakt en doorgezet in fase II.

Programma en woningverdeling
Per deelgebied/woonmilieu wordt een ander programma ingezet. In de Plaggemars komen goedkope woningen, op de hoogte tegen Collendoorn aan komen duurdere woningen. In het gebied van het ruilverkavelingslandschap komt een gemengd programma met goedkope en duurdere woningen. Op deze manier wordt het programma ingezet om verschillende woonmilieus te maken, die homogeen zijn t.a.v. financieringscategorieën, maar onderscheidend zijn ten opzichte van elkaar.

Aansluiting Marslanden I
De structuur van de deelgebieden van fase I is maximaal doorgezet in fase II. Door voortzetting van het bebouwingspatroon en doortrekking van de woonstraten is er een optimale aansluiting. Ook de landschappelijke lijnen zijn doorgezet.





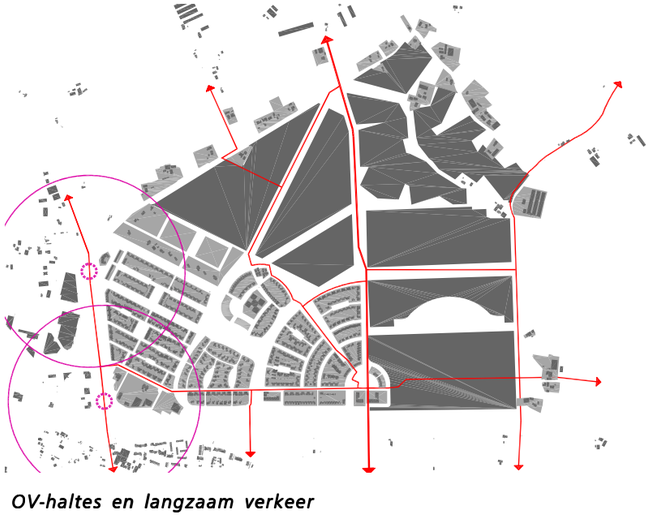



Autoverkeer

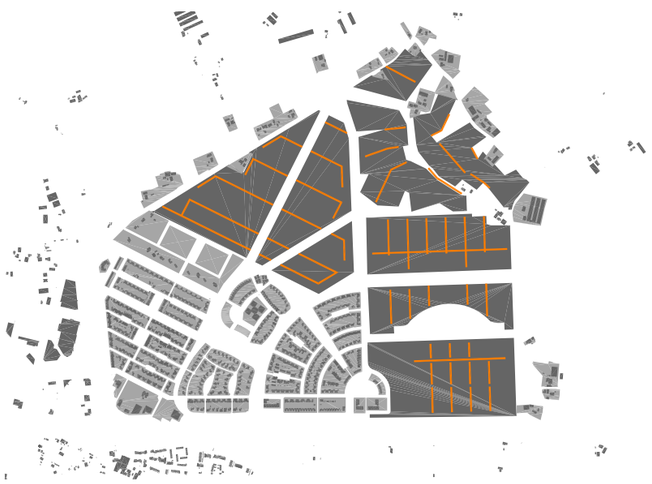




Ontsluitingssysteem



OV-haltes en langzaam verkeer



Parkeerprincipe, parkeervoorzieningen op straat

Autoverkeer

In model 1 wordt uitgegaan van een knip in de autoverkeersstructuur tussen oost en west (fase I en fase II). Logische plekken voor deze knip zijn: op de voorzieningenkern in fase I of op de centrale fietsas. Vanwege de gewenste bereikbaarheid van de voorzieningen zonder dat er al te veel autoverkeersbewegingen komen, wordt de knip gelegd op de voorzieningenkern. Op deze wijze zijn de voorzieningen voor alle woningen snel en vrij direct per auto te bereiken.

In dit model sluit de Eugenboersdijk met een ongelijkvloerse kruising aan op de N34. Fase II wordt met drie aansluitingen ontsloten, die elk met een rotonde op de Eugenboersdijk aangesloten zijn. Door 3 aansluitingen te maken is de verkeersintensiteit per aansluiting nooit meer dan die welke passend is bij een 30 km/u weg. Tussen de Eugenboersdijk en de Plaggemars bevinden zich twee hoofdverbindingen. Vanaf de hoofdstructuur worden de woongebieden en woonstraten ontsloten. In alle gevallen kan de hoofdautostructuur tevens als woonstraat dienen.

Langzaam verkeer

De langzaamverkeersstructuur is erop gericht om een goede bereikbaarheid per fiets te realiseren tussen Marslanden en het centrum van Hardenberg en tussen de afzonderlijke woongebieden en de voorzieningen (school, winkels) van Marslanden.

In beide modellen is de centrale fietsas die van noord naar zuid loopt een belangrijk structurerend element. Deze zorgt voor een goede bereikbaarheid van het centrum van Hardenberg. Deze hoofdroute loopt door Marslanden onder de N34 door een tunnel en over de Vecht over een brug. Parallel aan deze route is westelijk hiervan een tweede onderdoorgang onder de N34 (en bij de Boshoek een 3e onderdoorgang). In de noord-zuidrichting worden tevens de Eugenboersdijk en de Haardijk als hoofdfietsroutes ingezet.

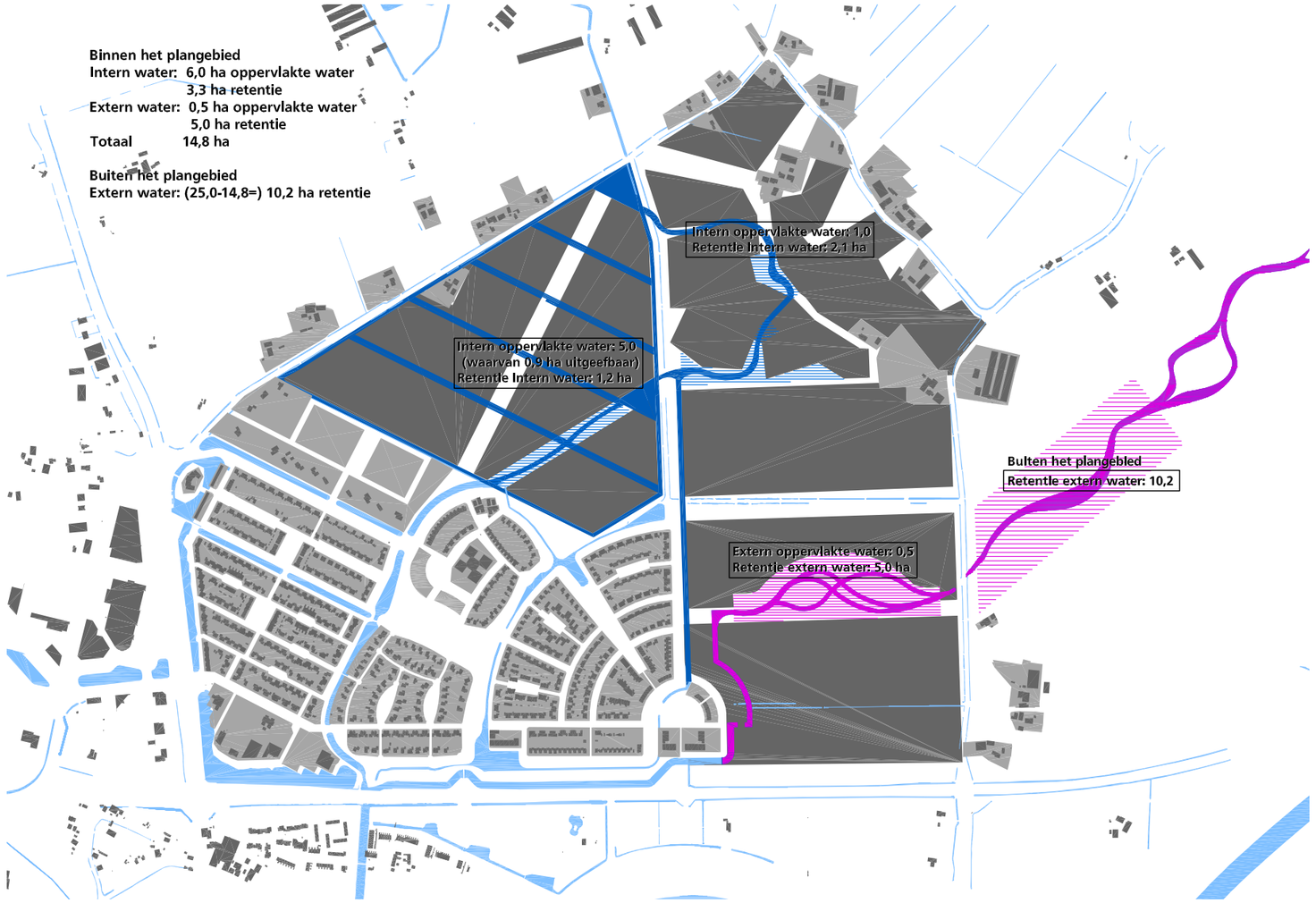
In de oost-westrichting worden nieuwe en bestaande wegen, woonstraten en vrijliggende fietsroutes gebruikt om de bereikbaarheid van de afzonderlijke woongebieden en de voorzieningen (school, winkels, kinderopvang, sportzalen, enz.) van Marslanden te bewerkstelligen.











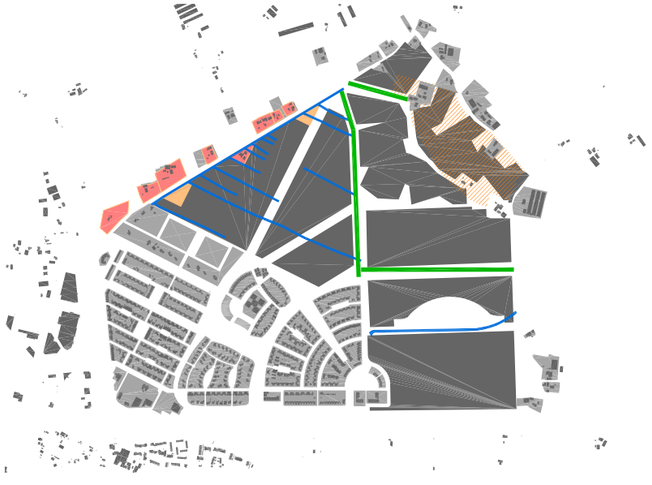
Watersysteem



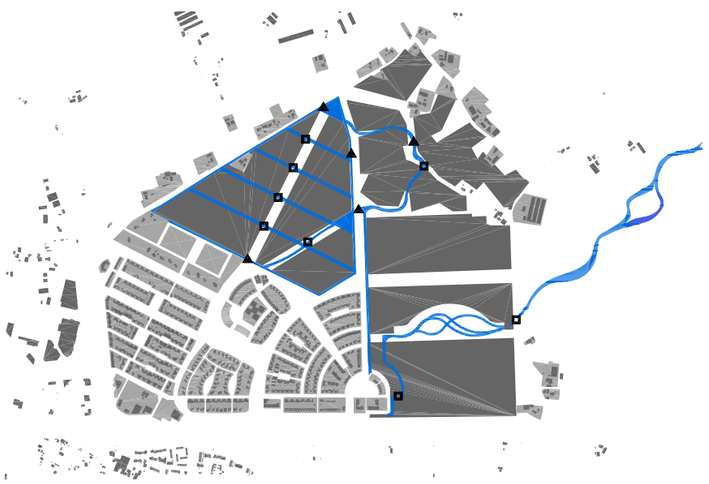


Watersysteem

In model 1 is het retentieknelpunt opgelost dat ten gevolge van de nieuwbouw van fase II ontstaan is. Dit betekent dat de interne retentie wordt gerealiseerd en de externe retentie die door de bouw van fase II verloren gaat gecompenseerd wordt, maar dat voor de overige externe retentie van Marslanden (en Haardijk) buiten het plangebied ruimte gevonden dient te worden. Daarnaast dient voor 9,7 ha opvang buiten het plangebied een plek gevonden te worden.
Het water in model 1 is op te delen in een drietal delen; een westelijk deel (de Plaggemars), een noordelijk deel (de aanheling van de Collendoornse Hoogte) en een zuidoostelijk deel (met als kenmerk de ruilverkavelingsstructuur). In de Plaggemars is een fijnmazig netwerk van waterlopen met natuurlijke en stedelijke oevers voorgesteld. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld van water. In de overige twee delen is water minder prominent aanwezig. Rondom de Collendoornse Hoogte meandert het water. De meeste interne retentie is hier ook te vinden. Centraal door het zuidoostelijke deel, het ruilverkavelingsgedeelte, stroomt de Molengoot. Deze meandert en stroomt als de oorspronkelijke waterloop de Lee. De Lee is de Molengoot van voor de ruilverkaveling. Grenzend aan deze waterloop is externe retentie gerealiseerd in de vorm van overstroomgebieden.



Cultuurhistorie



Kunstwerken; bruggen en dammen









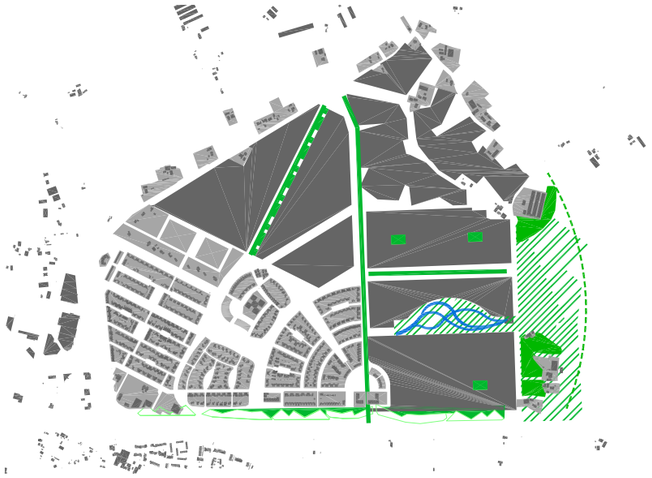


Groen- en waterstructuur





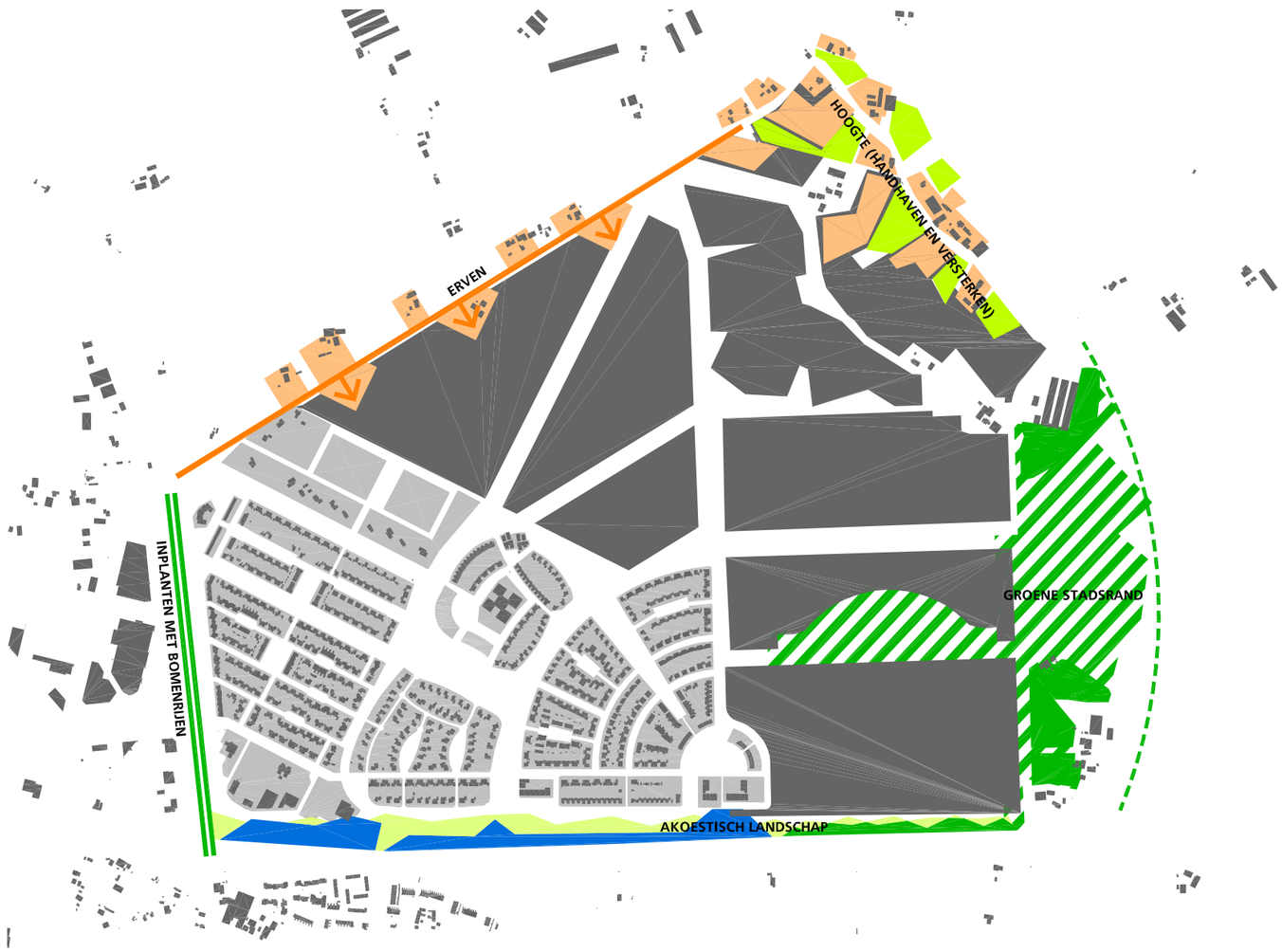
Landschap



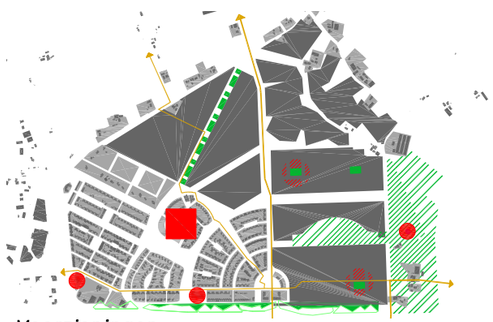
Sfeerbepalende elementen

In model 1 worden ten behoeve van de autotoegang van fase II de bomen langs de Eugenboersdijk gekapt. Het landschap in dit model is te beschouwen als een confetti van groene plekken. Dit wordt aangevuld met drie groene lijnen: één door de Plaggemars, één door het centrale park in het ruilverkavelingsdeel en één door het akoestisch landschap langs de N34. Deze laatste lijn bestaat uit grondlichamen met een geluidsafschermende werking langs de weg en met aan de wijkzijde betreedbaar landschap met speelvoorzieningen en paden. In de geluidswallen zijn onder een hoek sneden gemaakt waardoor een visuele relatie met de wijk ontstaat, zonder verlies van de geluidswerende functie van de wal.





Randen van het plangebied



Voorzieningen





Randen van het gebied

Om de woonwijk Marslanden zorgvuldig in het omliggende landschap te plaatsen, is nauwkeurig naar de omliggende randen van het plangebied gekeken. De westelijke rand van het plan wordt gevormd door het bedrijvenpark Haardijk, waarvan het plangebied gescheiden is door de Haardijk. De noordelijke rand is de Collendoornerdijk en de Havezateweg. Langs de Collendoorner dijk liggen een aantal vrije erven. De Havezateweg ligt op de hoogte van Collendoorn. Hier zijn nog resten van de oudste bewoning van het gebied aanwezig. Collendoorn bestaat uit een aantal erven. De oostelijke rand van het plangebied is de Eugenboersdijk. Oostelijk van de Eugenboersdijk zal een retentiegebied ontwikkeld worden met overloopvelden. Als passtuk tussen dit overloopgebied en de bebouwing van Marslanden wordt een park geprojecteerd. Dit park zal als een venster intermediair zijn tussen beide gebieden.
De zuidelijke grens van het gebied is de provinciale weg N34. Dit is een druk bereden traject tussen Zwolle en Coevorden, Emmen. Er wordt rekening gehouden met geluidsbelasting en mogelijke calamiteiten.
Op een aantal plekken is een harde grens tussen het plan en de context ontworpen, om 'oud' en 'nieuw' zichtbaar te maken.
De Haardijk is ingericht als een bomenboulevard, welke uitdunt naar het industrieterrein toe. De Collendoornerdijk heeft een afwisselend beeld van open / dicht. Een aantal kavels van de Plaggemars zijn georiënteerd op de Collendoornerdijk. De overige kavels tonen zich aan de dijk. Langs de Havezateweg wordt de bestaande sfeer gehandhaafd, door het groen van de Marslanden te richten op deze weg. De oostzijde van Marslanden krijgt een harde stadsrand. Het centrale park van het ruilverkavelingsdeel van het plan sluit aan op het park langs de Eugenboersdijk.

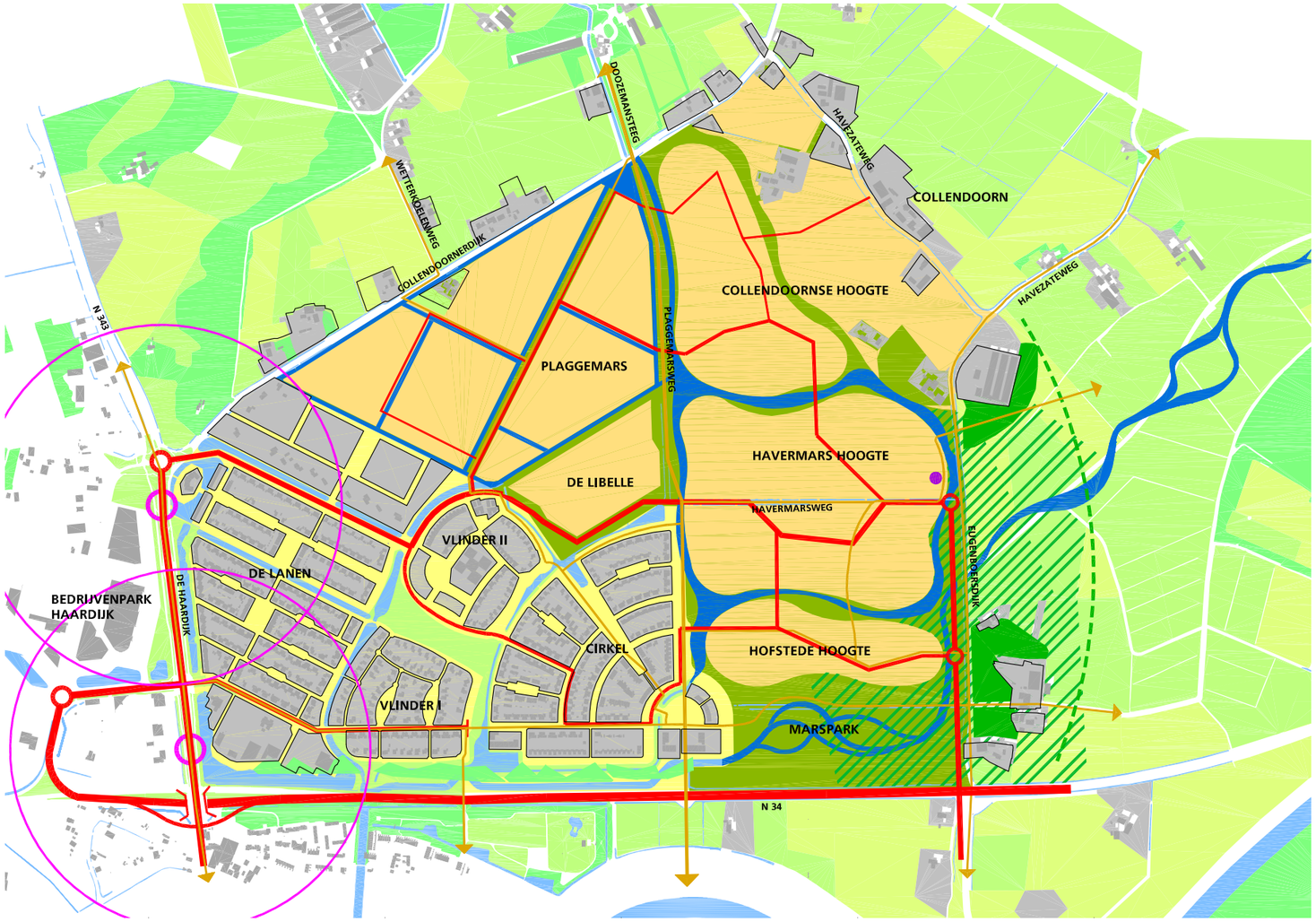
Langs de N34 komt een akoestisch landschap, een sculpturaal grondplastiek met muren, zichtlijnen en (speel-)voorzieningen. De geluidscontour van de N34 wordt hierdoor teruggedrongen, waardoor dichter bouwen op de weg mogelijk is. De beleving van de woonwijk vanaf de N34 wordt gewaarborgd door zichtlijnen door het akoestisch landschap. Vanaf de provinciale weg zal de blik gericht zijn op het centrum van Hardenberg, doordat het landschap aan deze zijde open is, in tegenstelling tot de zijde van het akoestisch landschap.

Toeristisch-recreatieve voorzieningen
In model 1 kunnen speelplekken in het akoestisch landschap gesitueerd worden. Daarnaast worden speelplekken in de Plaggemars geconcentreerd in het centrale (speel-)lint. Extra ruimte voor speelplekken kan op enige verspreide plekken in de woongebieden gereserveerd worden.
Er komt een horecavoorziening in het groengebied ten oosten van fase II. Het Pieterpad volgt het huidige tracé.

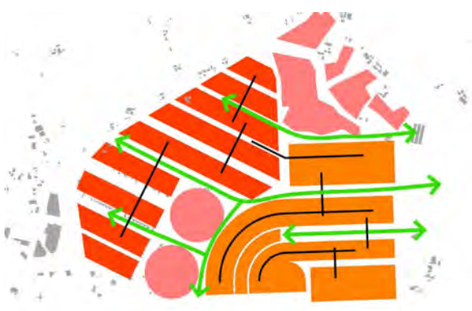
Woon-werkcombinaties
In model 1 kunnen woon-werkcombinaties verspreid in het gebied voorkomen. Deze combinaties kunnen ingezet worden om bijzondere hoeken in het plan te maken, of bijzondere plekken te accentueren.



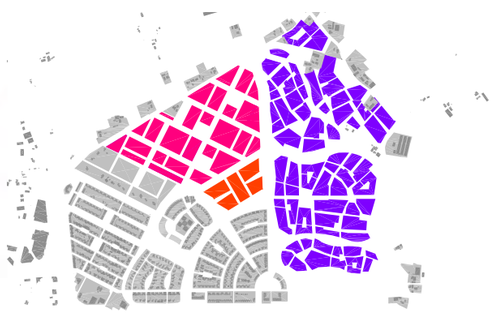


Model 2



Samenhang Fase I en Fase II



Uitgeefbaarheid



Model 2

Het belangrijkste kenmerk van model 2 is dat dit, oostelijk van de Plaggemarsweg, is geïnspireerd op het "landschap van 1901", dus het landschap van voor de ruilverkaveling. De verkaveling van de Plaggemars is een voortzetting van het patroon van fase I. De verkaveling van de overige gebieden is gebaseerd op het vroegere authentieke landschap van hoogten en laagten.
Verder heeft de stadsrand een 'zachte' overgang naar het omliggende landschap en kenmerkt de verkeersstructuur zich door een verbinding tussen oost en west.

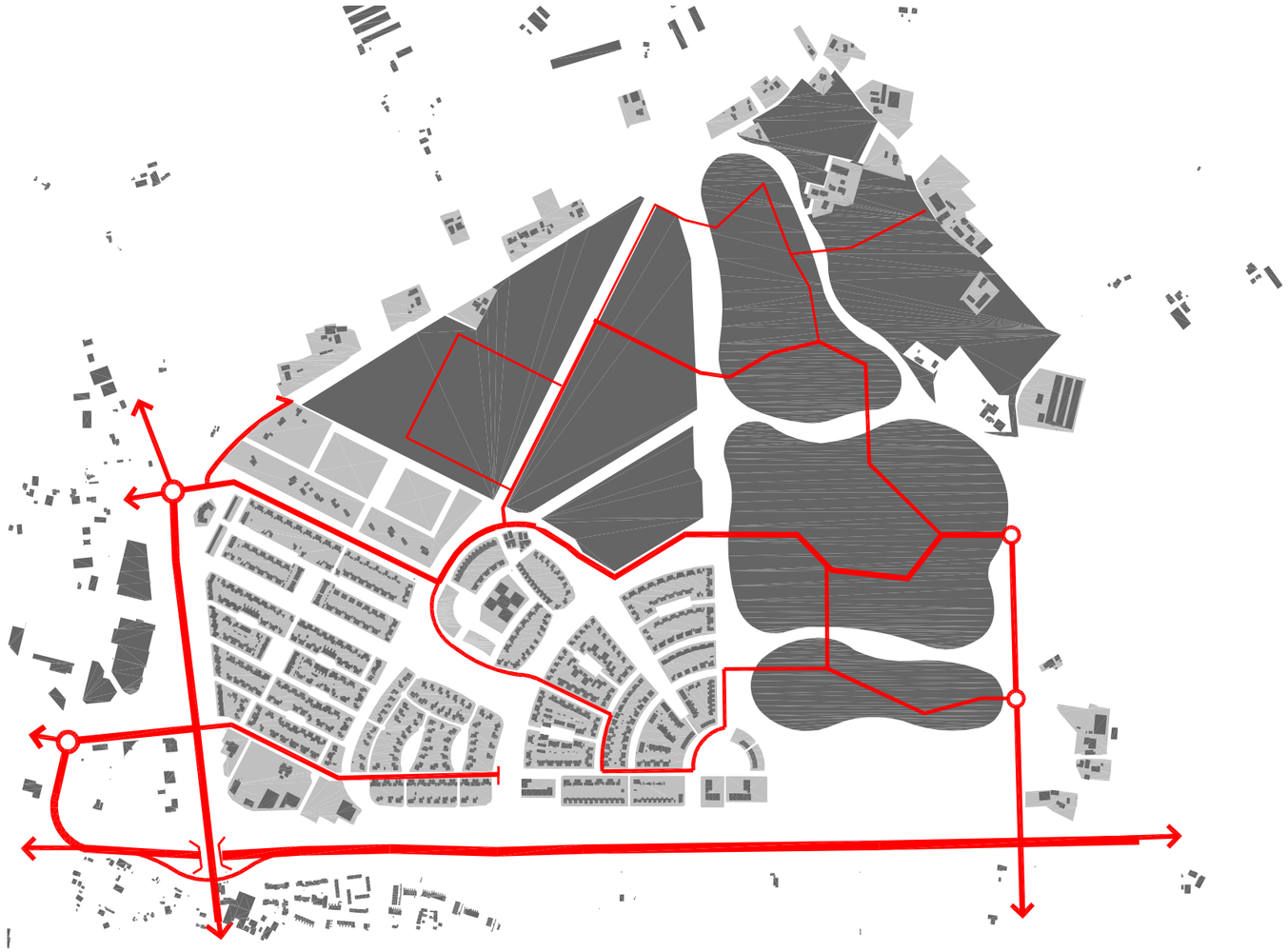
Structuur
De structuur van model 2 is voor het oostelijk deel geïnspireerd op het "landschap van 1901". Door uit te gaan van het landschap uit die tijd, en het herstellen van de oorspronkelijke loop van de Molengoot, wordt zo het landschap deels hersteld naar de situatie van voor de ruilverkaveling.
De hoogten vinden hun inspiratiebron in de hoogten in de oorspronkelijke, brede Vecht met haar kilometers brede rivierbeddingen. Hoogten waarop vele steden en dorpen in het Vechtdal haar oorsprong vinden, zoals Hardenberg en Gramsbergen, maar ook de oude gemeenschappen van Heemse en Baalder. De hoogten zijn gepositioneerd in het deel van Marslanden dat ligt in de oorspronkelijke bedding van de Vecht.
Huidige lanen en bomenrijen worden zoveel mogelijk behouden. Het westelijk deel (Plaggemars) gaat net als model 1 uit van de onderliggende structuur en voegt structurerende lijnen toe die hier haaks op staan. Zo ontstaat hier een 'patchwork'-structuur.

Programma en woningverdeling
Per deelgebied/woonmilieu is er een sterke menging van programma/financieringscategorieën. Op deze manier wordt het programma ingezet om gemengde woonmilieus te maken. In de hoogten zijn de kernen (markten) compact met nadruk op goedkopere bouw. Naar de randen van de hoogten wordt de bebouwing losser.

Aansluiting Marslanden I
De structuur van de deelgebieden van fase I is doorgezet in de Plaggemars van fase II. Door voortzetting van het bebouwingspatroon en doortrekking van de woonstraten is er hier een optimale aansluiting. De centrale fietsroute over de Plaggemarsweg vormt een scherpe scheiding tussen oost en west. De scheiding versterkt het contrast tussen het 'hoogtedeel' en fase I met de doorzetting in de Plaggemars ten westen van de fietsroute. Deze centrale fietsroute biedt voor de gebruiker daardoor een afwisselend beeld.
Ondanks het contrast in de stedenbouwkundige opzet worden de landschappelijke lijnen van west naar oost maximaal doorgezet.
De woonstraten worden zoveel mogelijk doorgetrokken en er is een verkeerskundige koppeling tussen de fasen I en II. De Libelle is een voortzetting van de twee Vlinders.





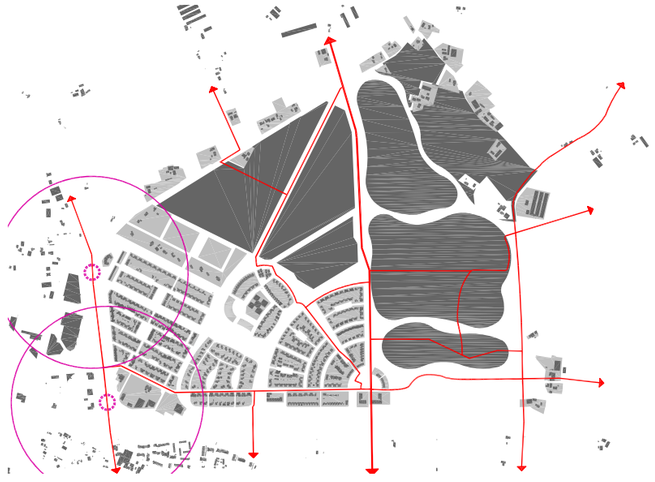



Autoverkeer





Ontsluitingssysteem



OV-haltes en langzaam verkeer



Parkeerprincipe, parkeervoorzieningen in de hoven en op straat

Autoverkeer
In model 2 wordt uitgegaan van de mogelijkheid om van fase I naar fase II te kunnen rijden. In dit model sluit de Eugenboersdijk met een gelijkvloerse kruising aan op de N34. Fase II wordt met twee aansluitingen, rotondes, op de Eugenboersdijk aangesloten. Tussen de Eugenboersdijk en de Plaggemars bevinden zich drie hoofdverbindingen.
Vanaf de hoofdstructuur worden de woongebieden en woonstraten ontsloten. In alle gevallen kan de hoofdautostructuur tevens als woonstraat dienen.

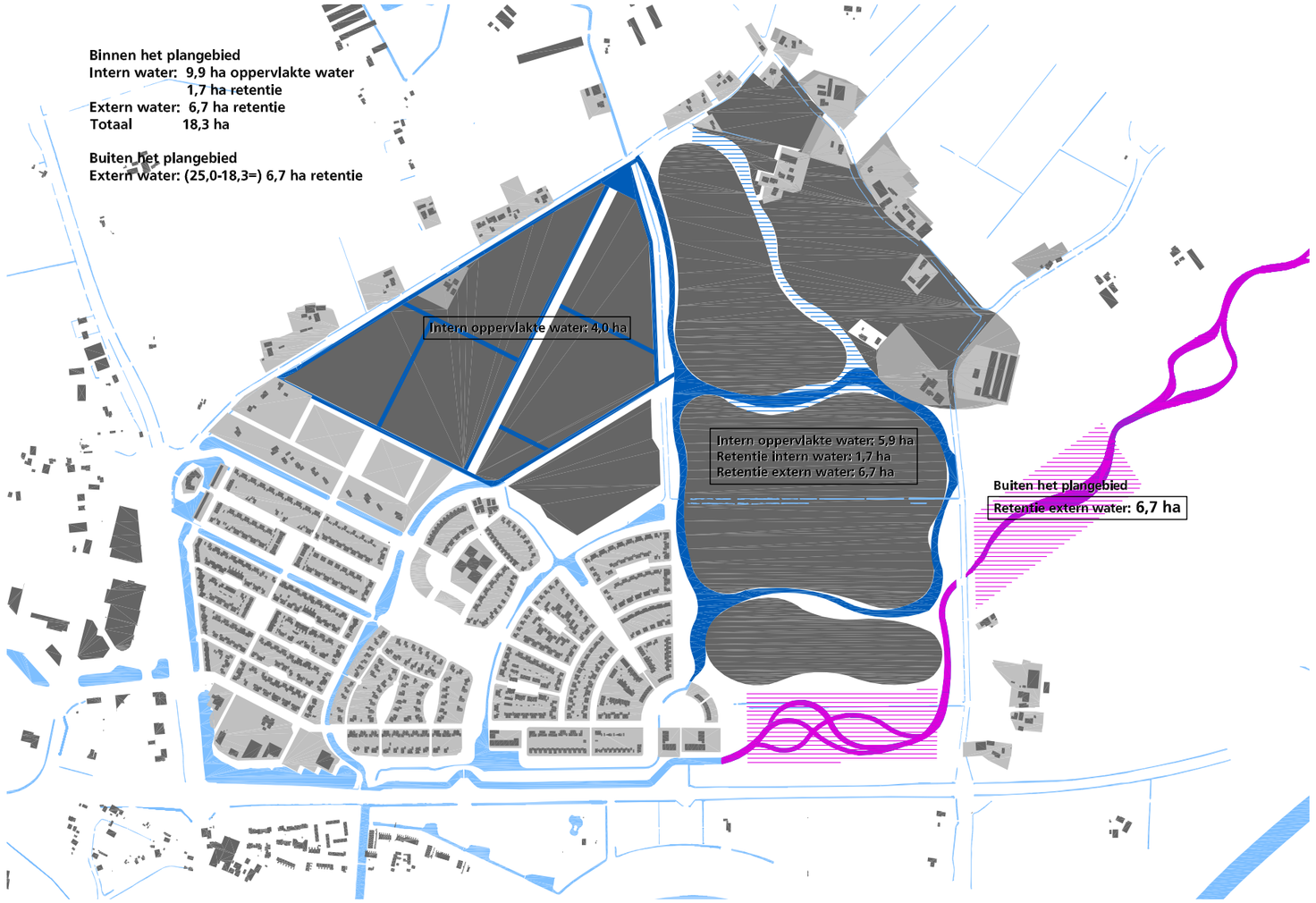
Langzaam verkeer
In alle gevallen is de langzaamverkeersstructuur erop gericht om een goede bereikbaarheid per fiets te realiseren tussen Marslanden en het centrum van Hardenberg, en tussen de afzonderlijke woongebieden en de voorzieningen (school, winkels, sportzalen, kinderopvang, enz.) van Marslanden.
In beide modellen is de centrale fietsas die van noord naar zuid loopt een belangrijk structurerend element. Deze zorgt voor een goede bereikbaarheid van het centrum van Hardenberg. Deze hoofdroute loopt door Marslanden onder de N34 door een tunnel en over de Vecht over een brug. Parallel aan deze route is er westelijk hiervan een tweede onderdoorgang onder de N34 door (bij Boshoek de derde onderdoorgang). In de noord-zuidrichting worden tevens de Eugenboersdijk en de Haardijk als hoofdfietsroutes ingezet.
In de oost-westrichting worden nieuwe en bestaande wegen, woonstraten en vrijliggende fietsroutes gebruikt om de bereikbaarheid van de afzonderlijke woongebieden en de voorzieningen (winkels en de brede school met haar voorzieningen) van Marslanden te bewerkstelligen.







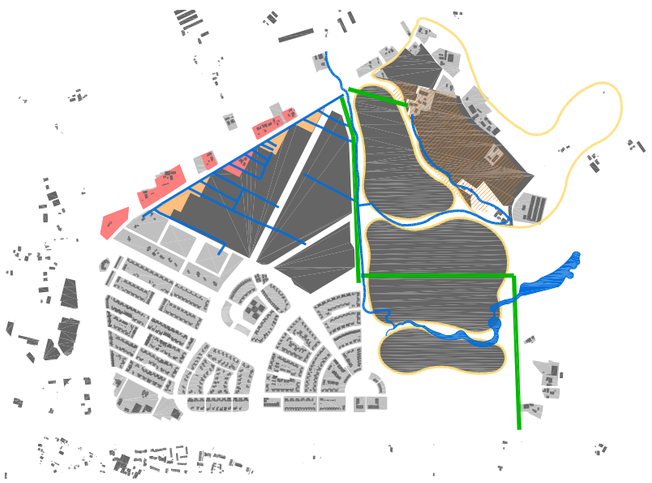




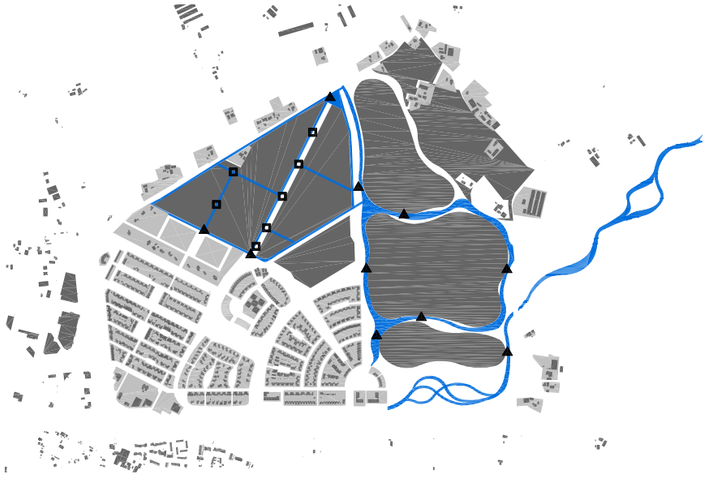
Watersysteem







Cultuurhistorie



Kunstwerken; bruggen en dammen

Watersysteem

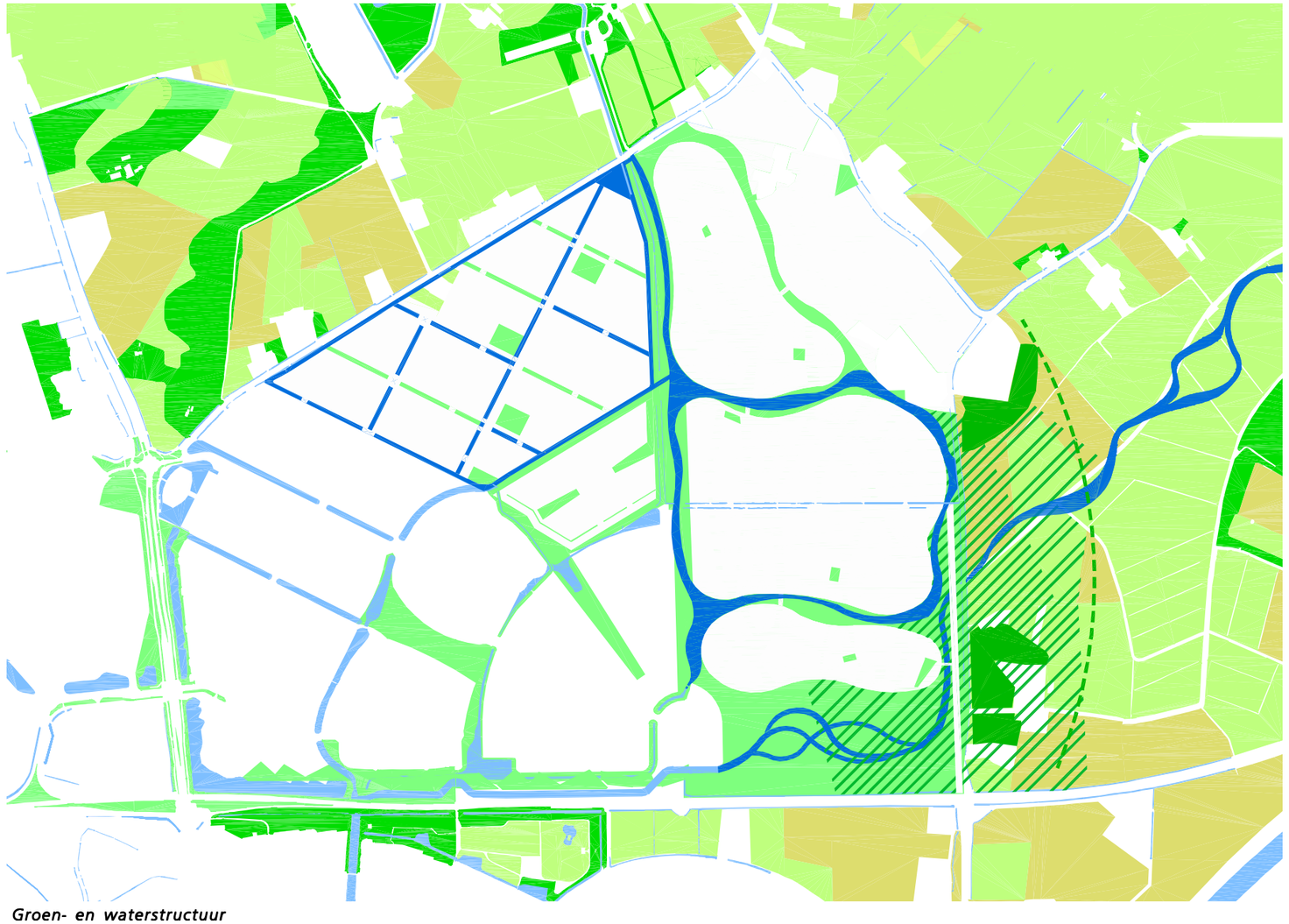
In model 2 is getracht zoveel mogelijk waterretentie te realiseren. Als het gehele waterretentievraagstuk in het plangebied opgelost moet worden, dan gaat dit ten koste van 175 woningen. De maximale waterretentie, die met behoud van het als doel gestelde woningaantal gerealiseerd kan worden is in theorie 8,4 ha, waardoor 6,7 ha elders gevonden moet worden. Het water in model 2 is op te delen in een tweetal karakteristieken: de Plaggemars en het water rondom de nieuwe hoogten. Het water in de Plaggemars sluit aan bij de oorspronkelijke structuur van rechte lijnen. Het water versterkt zo de patchworkstructuur in dit plangedeelte. De oevers zullen, net als in het overige plandeel, natuurlijk zijn qua inrichting. In het oostelijk deel meandert het water tussen de bebouwde hoogten door. Langs het water zijn op een aantal plekken retentiegebieden aangewezen. De Molengoot meandert langs de N34 om de meest zuidelijke hoogte heen. De Molengoot heeft hier een groot (extern) retentie gebied van 6,7 ha.









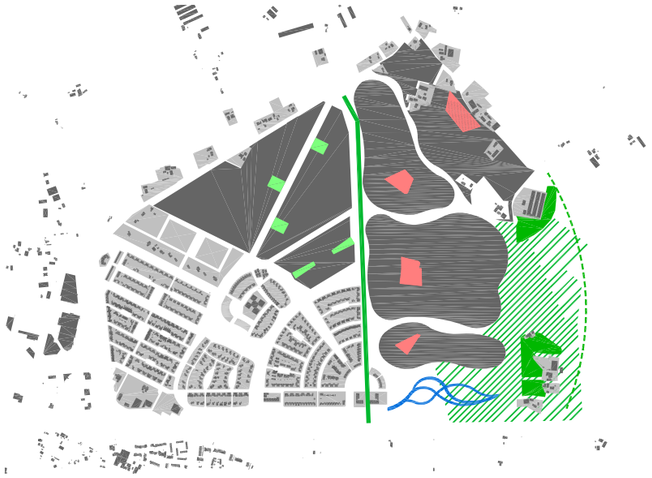


Groen- en waterstructuur





Landschap



Sfeerbepalende elementen

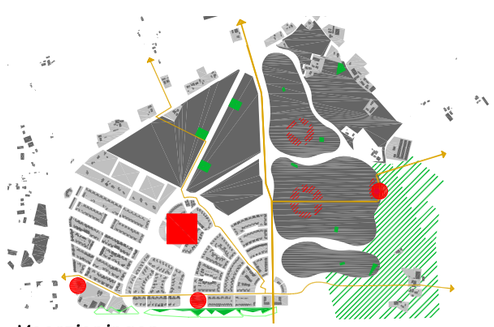
In model 2 is gekozen voor een patchworkontwerp, dat door de bestaande bomenstructuur wordt versterkt. Zo zijn de bomen van de Plaggemarsweg, Havermarsweg en de Eugenboersdijk ingezet als begeleiding van de (langzaam)verkeersroute. Op de schaal van de wijk ontstaat ordening binnen het patchwork door een continue water- en groenstructuur van singels en lanen, waaruit de bebouwde hoogten oprijzen. Deze singels zijn openbaar en de bebouwing maakt deel uit van deze ruimte; ze zijn erop gericht. In de Plaggemars vormt het patchwork een grid met op een aantal kruispunten van water en groen bijzondere groene plekken. De hoogten en de es onderscheiden zich van de Plaggemars door hun organische, natuurlijke vormgeving en verschillen in hoogten, die zij in het landschap aanbrengen.
De es kent weinig bebouwing en dan alleen nog aan de randen. De hoogten daartegenover kennen een intensieve bebouwing en dan vooral bovenop. Op deze toppen is een aantal collectieve plekken (markten) gedacht; het zijn groene boomrijke ruimten, zonder parkeren.








Randen van het plangebied



Voorzieningen





Randen van het gebied

De Haardijk wordt een dichte bomenboulevard, waardoor afstand tussen woonwijk en bedrijvenpark wordt gecreëerd. Bebouwing van de Plaggemars is georiënteerd op de Collendoornerdijk. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld met open/dicht, bebouwd/ onbebouwd in de versnijding van de kavelrichtingen in de Plaggemars. De nieuwe bebouwing langs de Collendoornerdijk krijgt dezelfde maat en schaal als de bestaande bebouwing. Een aantal kavels oriënteert zich op de Havezateweg, net als langs de Collendoornerdijk. Hierdoor wordt de noordelijke hoogte, de es, een onderdeel van de bestaande Collendoornse hoogte. De oostelijke rand van het plangebied is een zachte stadsrand door de singel die rondom de hoogten loopt. Hierdoor loopt het landschap als het ware om de hoogten heen het plangebied in. Evenals in model 1 zal oostelijk van de Eugenboersdijk een retentiegebied ontwikkeld worden met overloopvelden. Als passtuk tussen het overloopgebied en de bebouwing van Marslanden is, net als in model 1, een park geprojecteerd. Er wordt tevens rekening gehouden met de geluidsbelasting en eventuele calamiteiten vanwege de N34 die zuidelijk langs het plangebied loopt. Vanaf de N34 is een blik over de wijk en natuur van de Molengoot mogelijk, waardoor een afwisseling van open/ besloten ontstaat. Vanaf de provinciale weg zal het centrum van Hardenberg zich tonen als een centrum aan de natuur van het retentielandschap.

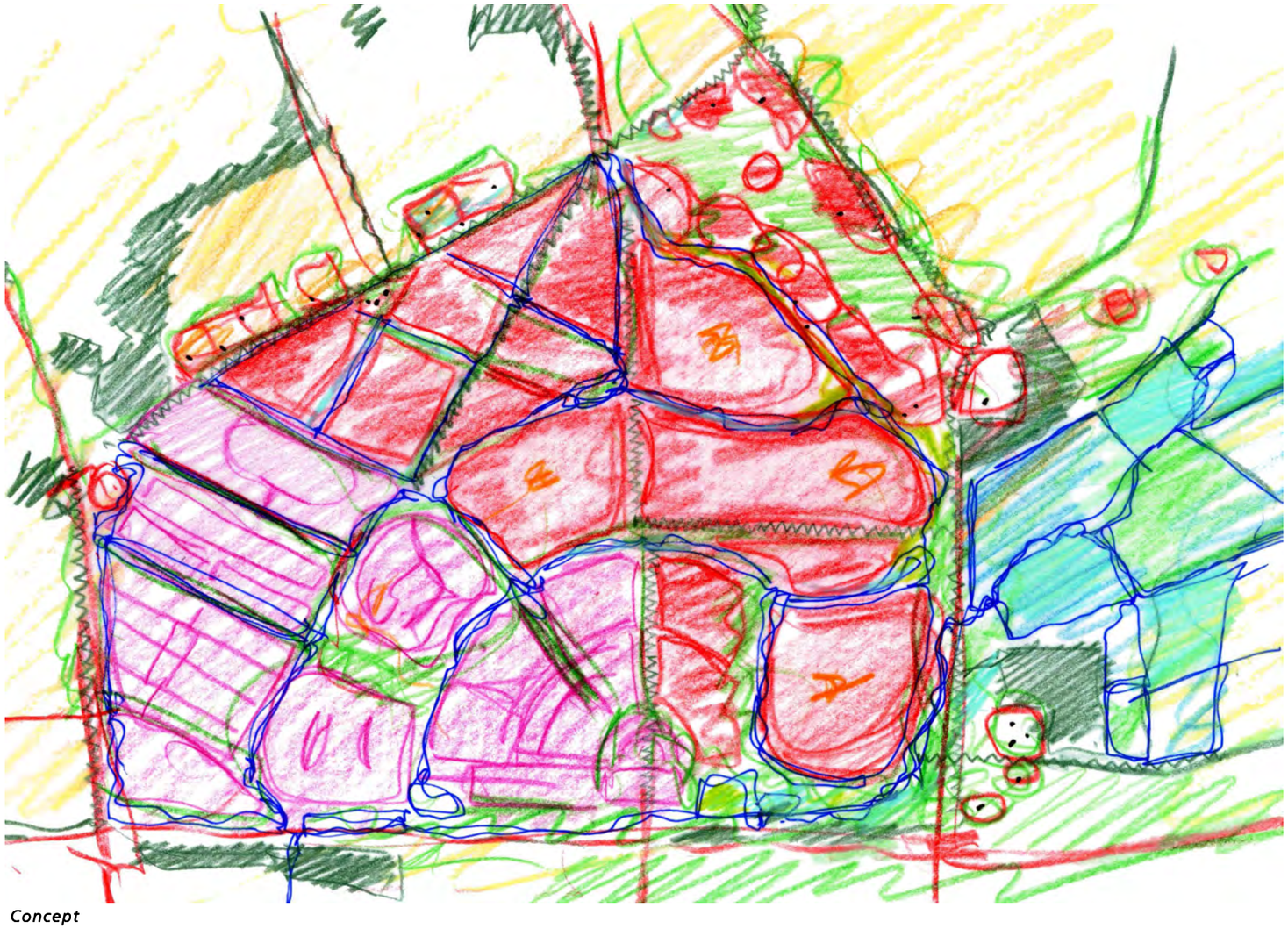
Toeristisch-recreatieve voorzieningen
In model 2 kunnen speelplekken verspreid in en tussen de hoogten voorkomen. Ook in het patchwork van de Plaggemars worden speelplekken verspreid aangelegd.
Er komt een horecavoorziening op de rand van één van de hoogten, in het oosten van fase II, aan de rand van het groengebied. Deze voorziening is gekoppeld aan het Pieterpad, dat verlegd wordt zodat hij door het gebied heen loopt.

Woon-werkcombinaties
In model 2 worden woon-werkcombinaties vooral geconcentreerd rond de markten op de hoogten. Deze combinaties worden zo ingezet om deze collectieve plekken gemengd en levendig te maken en om deze bijzondere plekken te accentueren.









Concept

Toelichting Structuurvisie

De modellen 1 en 2 met het planMER vormen de 'kaders' voor model 3, het voorkeursmodel. Model 3 is een combinatie van elementen uit beide voorgaande modellen en 'opties' uit het planMER. Dit voorkeursmodel is uitgebouwd tot de Structuurvisie Marslanden fase II.
De structuurvisie voldoet aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 2 en doet recht aan de kwaliteiten van het authentieke landschap. Het plan biedt optimale mogelijkheden om in te spelen op de woningbehoefte en laat zich goed gefaseerd uitvoeren. Het plan is ook exploitatietechnisch goed realiseerbaar.
Op de plankaart van de structuurvisie zijn twee grenslijnen aangegeven: de plangrens en de grens van het plangebied. De plangrens is om het gebied getrokken dat is begrepen in fase II en omvat mede de aangrenzende wegen. De grens van het plangebied is ruimer getrokken en omvat ook fase I, de randzones van Marslanden en het retentiegebied Collendoorn I.
In dit hoofdstuk wordt de structuurvisie beschreven en toegelicht.

Flexibiliteit
De structuurvisie is qua programma (woningen en voorzieningen) en omvang van het plangebied gelijk aan de modellen 1 en 2. Wel wijkt de toedeling van de woningen over de diverse wooneenheden af van die in die beide modellen, omdat de figuratie van die eenheden binnen het plangebied nu eenmaal anders is.
De verschillende woningtypen zullen verspreid over het plangebied worden ontwikkeld. De fasering van het plangebied wordt hierdoor niet beïnvloed door het woningbouwprogramma. In de tijd kan het woningbouwprogramma worden aangepast aan de marktvraag van dat moment. Dat kan eventueel geschieden in combinatie met het naar behoefte aanpassen van de bebouwingsintensiteit op de hoogten. Dit is een mogelijke optie die in de toekomst nader kan worden uitgewerkt. In het algemeen dient voor alle typen aandacht te zijn voor het particulier opdrachtgeverschap.

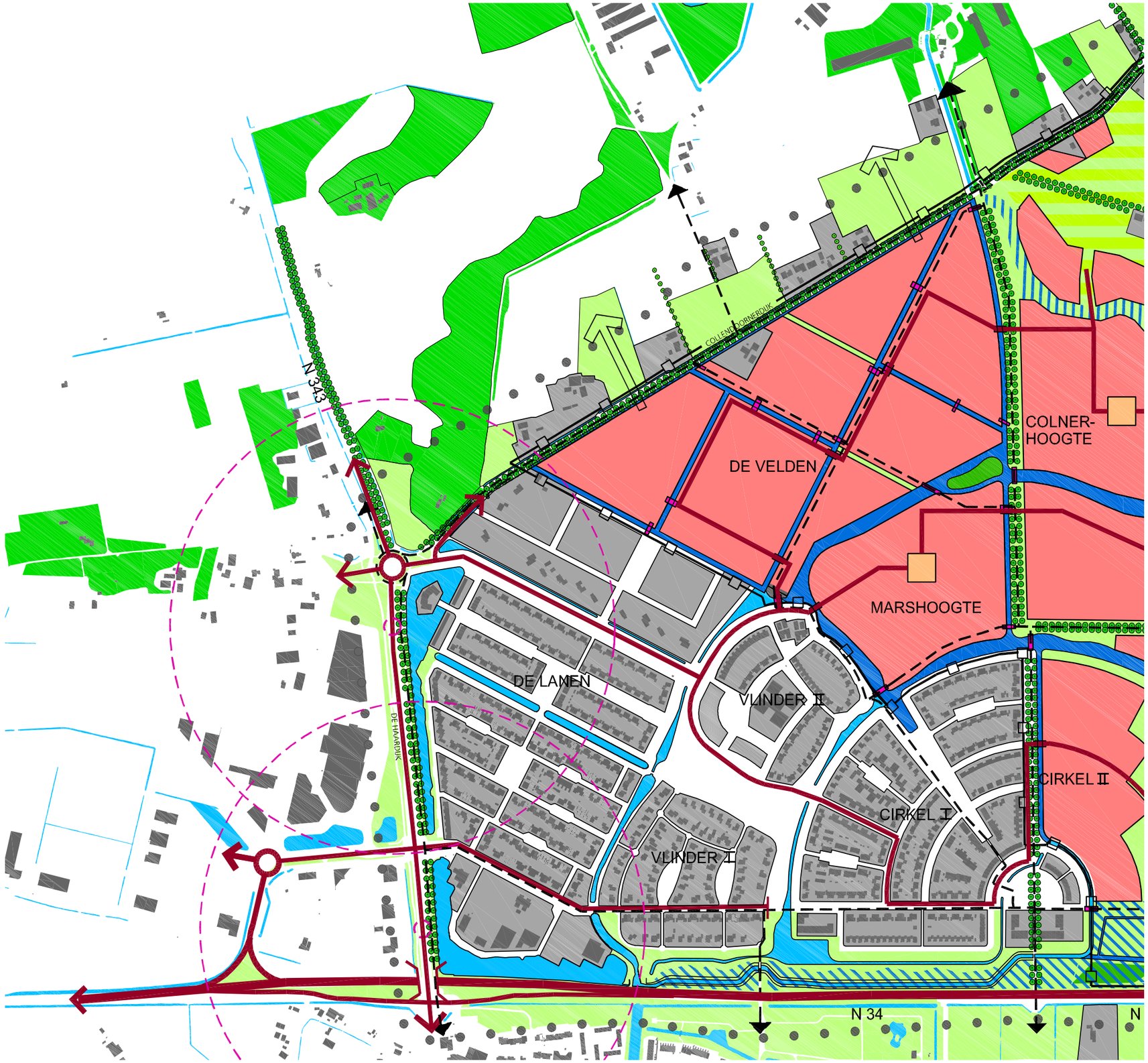
De structuurvisie is in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt als 'denklijn'. Een denklijn is een aanduiding van de wijze waarop de ontwerpkwaliteit wordt vormgegeven. De aangegeven denklijnen worden met sfeerbeelden ondersteund.

De structuurvisie verschilt van de beide basismodellen ten aanzien van:
- positionering van de verkavelingsstructuur en een aansluiting op fase I
- de ontsluitingsstructuur voor de auto en het langzaam verkeer,
- het landschap, uitbreiding van de hoogten en inpassing van cultuurhistorische elementen,
- de stadsrandzone, het uitloopgebied langs de Molengoot tot het Engelandsche Bosch, waarvan het retentiegebied nadrukkelijk onderdeel vormt,
- de oriëntatie op de randen van de Collendoornerdijk, Havezateweg en Eugenboersdijk.

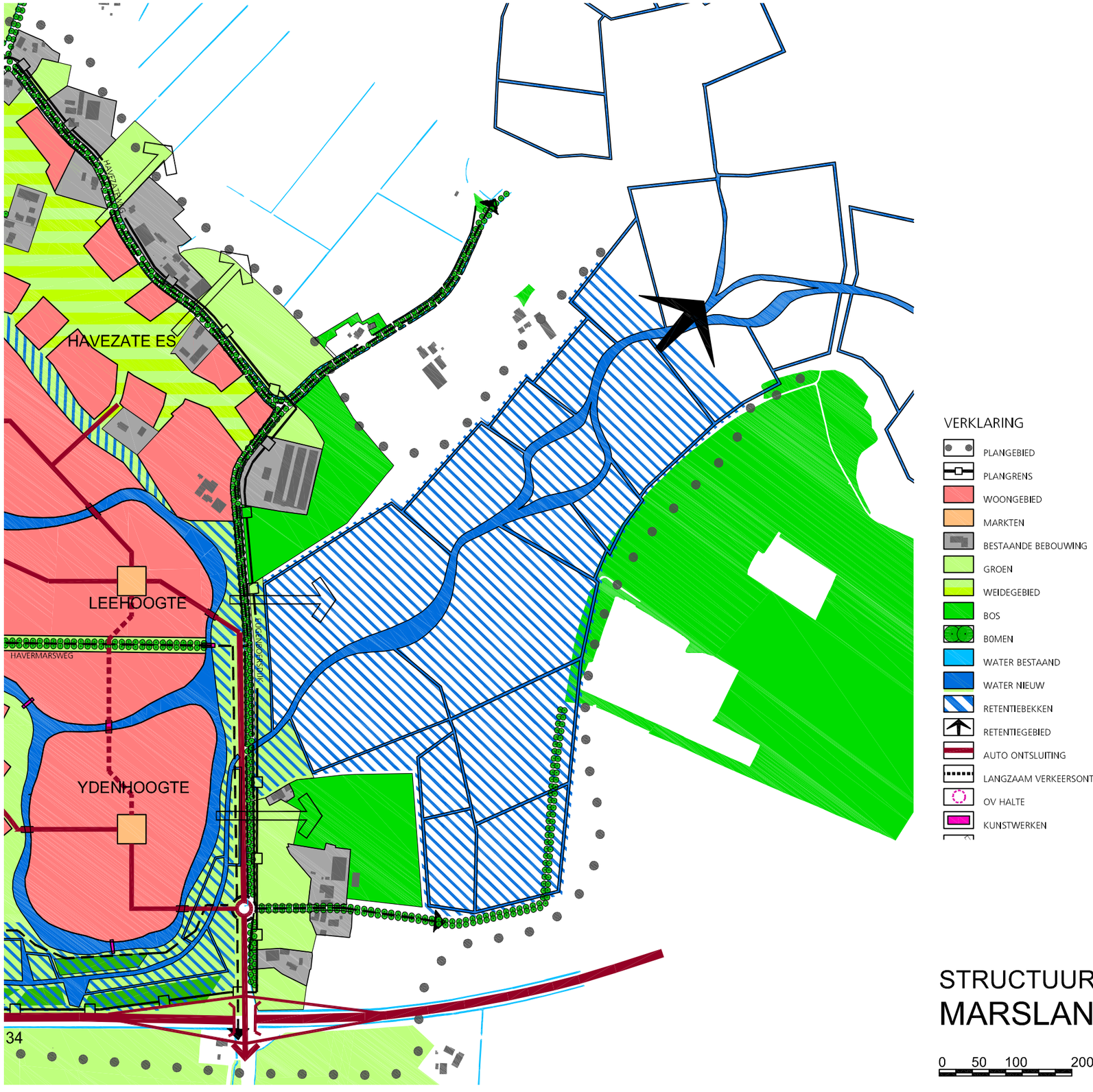
Twee landschapsvormen
De structuurvisie combineert de twee landschapsvormen die ten grondslag liggen aan de beide basismodellen en situeert elk van die beide vormen in het daarvoor meest geëigende deelgebied binnen fase II.
Door deze opzet wordt elk van de deelgebieden uit ruimtelijk-landschappelijk oogpunt het best benut en levert elk deelgebied daardoor een optimale bijdrage aan de vormgeving van Marslanden als geheel.

De vorm van het rationele landschap, zoals die tot uitdrukking is gebracht in de stedenbouwkundige verkaveling van fase I, is in het aangrenzende gebied binnen fase II, De Velden, voortgezet. Er komt zodoende een continuïteit in de ruimte tot stand, die pas wordt omgezet in een andere ruimtelijke beleving waar de grens tussen die beide, zich van elkaar onderscheidende, ruimtelijke vormen het meest logisch kan worden getrokken, namelijk bij de Plaggemarsweg.
De tweede vorm,het traditionele landschap, is geïnspireerd op het authentieke landschap, dat is opgebouwd uit in verhouding hoog gelegen en door natuurlijke lijnen omgrensde akkerbouwgebieden, de essen, en de hoogten in de oorspronkelijke rivierbedding van de Vecht waarop bewoning tot stand kwam. Het traditionele landschap is toegepast in het plandeel dat gelegen is tussen het rationele landschap in aansluiting op fase I, en het ten oosten van Marslanden gelegen agrarische landschap. Dat agrarische landschap wordt in de toekomst mede ingezet als retentiegebied in geval van wateroverlast in deze regio. Naar het noorden toe worden deze bergingsgebieden steeds groter van schaal en vanuit Marslanden zal daardoor, wanneer de bergingsfunctie wordt benut, een opeenvolging optreden van steeds wijdere watervlakten. Op die manier wordt het water ingezet als middel om Marslanden ruimtelijk te koppelen aan een gebied van forse dimensies. Marslanden is dan geen incident, maar een bouwsteen in een uitgestrekt landschap.
Beide landschapsvormen, het rationele en het traditionele landschap, zijn binnen Marslanden fase II gekoppeld, niet alleen aan een deelgebied, maar ook aan een bepaalde ontsluitingswijze en een bepaalde vormgeving van waterpartijen. In het navolgende worden die elementen nader uitgewerkt.

Marslanden fase II wordt in de structuurvisie, samen met fase I, gevat in een ruimtelijk raamwerk, dat is opgebouwd uit verkeersinfrastructuur, groengebieden en waterpartijen. Binnen dit (het gehele gebied Marslanden omvattende) raamwerk worden de beide deelgebieden met elk een eigen verkavelingsvorm nog in een eigen, kleiner raamwerk gevat. Binnen de grote omlijsting van Marslanden in totaliteit zijn derhalve twee kleinere raamwerken aangebracht.
Anderzijds is de alomvattende ruimtelijke inkadering van Marslanden gerelateerd aan het landschap dat zich buiten Marslanden afspeelt en aan de stadsranden in het bijzonder.



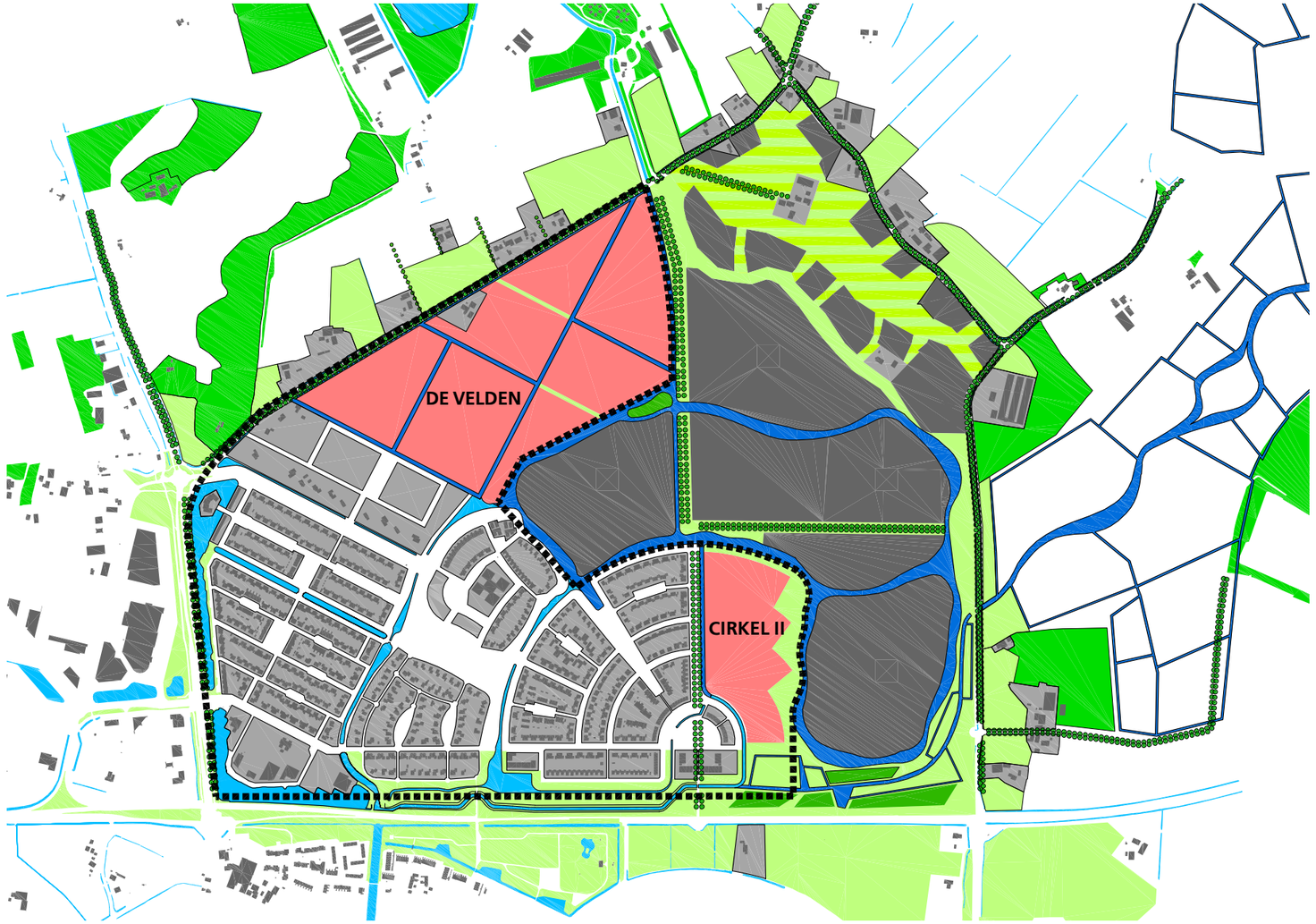
Structuurplan Marslanden Fase II



STRUCTUURPLAN MARSLANDEN

0 50 100 200 m

15 JANUARI 2008



Het rationele landschap






Het rationele landschap

De stedenbouwkundige structuur in het plandeel dat aansluit op fase I, De Velden, is even rationeel als het onderliggend agrarisch landschap.
'De Velden' waren de stukken heide die werden omgezet in akkers. Een ontginning op in eerste instantie kleinschalig niveau, die ook langs de Collendoornerdijk heeft plaatsgevonden.De naam De Velden geeft ook op goede wijze de nieuwe stedenbouwkundige structuur weer. En dit ook tegenover de andere gebieden de es en de hoogten.

Door gebruik te maken van de huidige lijnen in het landschap (de sloten, lanen en bomenrijen), kunnen al deze elementen behouden blijven en worden ingezet als structurerende lijnen in de stedenbouwkundige verkaveling. Het patroon van straten in fase I wordt in De Velden doorgezet.
Deze rationele planopzet betekent ook dat de verkaveling efficiënt kan worden opgezet en een betrekkelijk hoge woningdichtheid kan worden bereikt.

Binnen de structurerende lijnen in dit plandeel, gevormd door groene zones en watergangen en daaraan gekoppelde ontsluitende wegen, worden vlakken afgebakend, die elk een eigen stedenbouwkundige verkaveling zullen krijgen. Per vlak zal de oriëntatie van de woonstraten daarin anders kunnen liggen, zodat de diverse vlakken verschillende verkavelingsrichtingen kunnen hebben en een patchwork ontstaat van vlakken met elk een eigen sfeer en specifieke kenmerken.

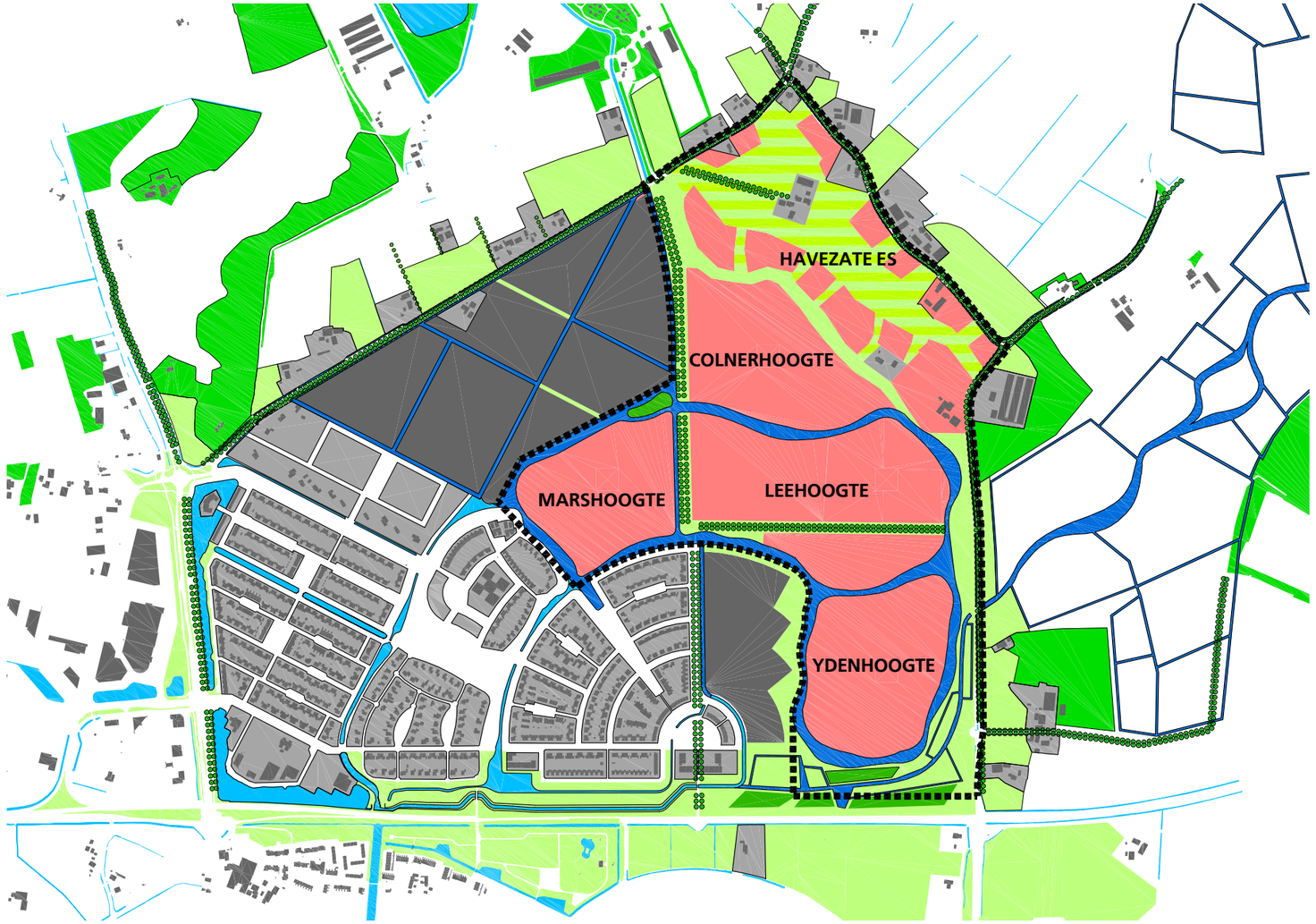
Een typerend onderdeel van fase I wordt gevormd door de Cirkel. In het plan worden de gebogen lopende straten van de Cirkel een eindweegs doorgetrokken in fase II. Het halfrond van deze Cirkel wordt echter niet helemaal voltooid, de uitbreiding van de Cirkel, met de aanduiding Cirkel II, wordt aangesloten op een groen en waterrijk planonderdeel en op het akoestisch landschap langs de N34, dat het Marspark is genoemd.

Door deze opzet komt een aantrekkelijke begrenzing tot stand tussen de rationele verkaveling waarvan de Cirkel deel uitmaakt en het landschap dat teruggrijpt op dat van vroeger. Die overgang wordt zo uitgewerkt, dat een openbare rand van bebouwing in Cirkel II tot stand komt, bestaande uit voorzijden van woningen die over groen en water uitkijken, met aan de overkant daarvan de losse verkaveling op de hoogten.
Aan de buitenkant van de rand van de Cirkel liggen in de bestaande verkaveling van fase I twee afgeronde stedenbouwkundige eenheden, van elkaar gescheiden door een groenzone: Vlinder I en Vlinder II. Het zijn voortzettingen van cirkelsegmenten, vooruitgeschoven in de rationele verkaveling van fase I. In dit voorkeursmodel wordt die opeenvolging van stedenbouwkundige eenheden in de buitenbocht van de Cirkel gecontinueerd door een in omvang bijpassende hoogte, de Marshoogte. Aldus ontstaat met Cirkel II, met deze hoogte en het patchwork een goede vervlechting en samenhang tussen de fasen I en II. Een gebied dat in noord-zuidrichting dominant wordt doorsneden door de centrale langzaamverkeersas door Marslanden.

Uitgangspunt is dat Marslanden voor het stedelijk water één watersysteem krijgt, gebaseerd op dat van fase I, met een peil van 6,95 m + NAP. In het rationeel verkavelde plandeel zijn de waterlopen bestanddelen van die verkaveling, het zijn deels bestaande rechtlijnige sloten, deels zijn het aanvullingen daarop en al even rechtlijnig. In dit plandeel komt een fijnmazig netwerk tot stand van waterlopen met natuurlijke en stedelijke oevers. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld van water.





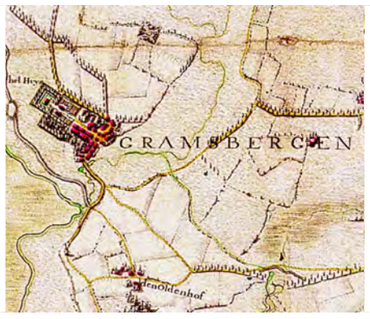
Het landschap van de hoogten en essen



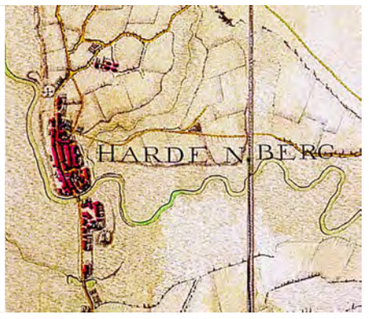
Baalder, ca. 1780



Heemse, ca. 1780



Gramsbergen, ca. 1780



Hardenberg, ca. 1780

Het landschap van hoogten en essen

Het landschap van hoogten en essen is een verwijzing naar het van oorsprong in dit gebied aanwezige landschap van hoogten en essen. De hoogten waren hogere delen in de toenmalige rivierbedding, die geschikt waren voor bewoning. Op dergelijke hoogten zijn Baalder, Heemse, Gramsbergen en Hardenberg ontstaan.
Essen zijn hoger gelegen landbouwgronden met een eventuele bebouwing in de luwte, omgeven door lager gelegen natte gebieden, waterpartijen, paden en wegen met begeleidende beplanting van hakhoutwallen. In de verkaveling van dit plandeel zijn vier van dergelijke hoogten en één es, de Havezate Es, opgenomen.

De hoogten zijn genoemd: Marshoogte, Ydenhoogte, Leehoogte en Colnerhoogte.
De naam Marshoogte is afgeleid van 'mars', synoniem voor 'moeras'. Ydenhoogte is genoemd naar de er tegenover op 't Holt gelegen boerderij, de Ydenhoeve. Leehoogte is een verwijzing naar het vroegere riviertje de Lee. Colnerhoogte refereert aan Collendoorn. De vier hoogten vormen een nieuw element in het landschap. De Havezate Es is genoemd naar de es in Collendoorn waarop tot in de 19de eeuw een havezate heeft gelegen. De aloude oprijlaan aan de huidige Collendoornerdijk is er nog een restant van.

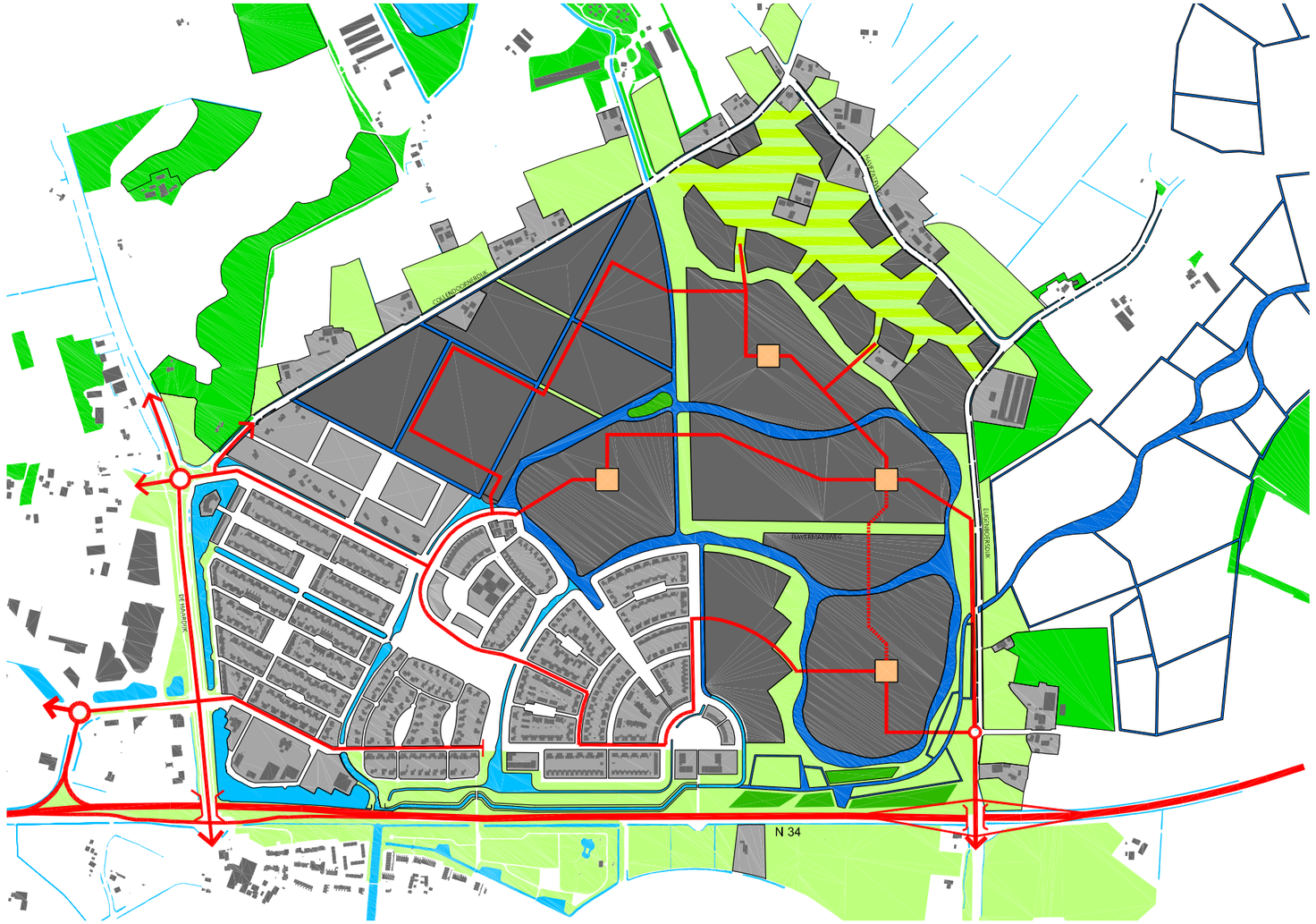
De hoogten zijn organisch van vorm. Zij lenen zich voor een losse, informele verkaveling waarbij de dichtheid naar het centrum van een hoogte op eveneens natuurlijke wijze toeneemt. In elk van de hoogten is een collectieve plek gesitueerd, de markt. De hoogten vormen glooiende elementen in de lager liggende natte gebieden. De markt zal op het hoogste punt van de hoogte liggen. Water- en groenpartijen meanderen tussen de hoogten door en er langs. De water- en groenstructuur binnen dit plandeel is continu van karakter, de bebouwde hoogten rijzen op uit deze structuur. De randen van de hoogten zijn grotendeels openbaar.
De Havezate Es vormt eveneens een verwijzing naar het historisch bebouwingspatroon, maar is als een es en niet als een hoogte vormgegeven. Dat houdt in, dat het centrale deel van de es onbebouwd blijft (weidegebied) en dat de bebouwing zich beperkt tot de lagere randen van de es. De grenzen van de Havezate Es worden gevormd door houtwallen langs wegen en aan de zuidzijde door een langgerekte laaggelegen strook, die periodiek onder water kan staan en die aan de uiteinden aansluit op waterpartijen.
In de structuurvisie is het centrale deel van de es aangeduid als 'het weidegebied'. Dit gebied zal gaan bestaan uit dierenweiden, die in de regel zullen behoren bij de aangrenzende huiskavels. De dierenweiden garanderen het open karakter van dit gebied; ze kunnen zijn omgeven met lage hagen en hekwerken, waarbij doorzichten over het veld zullen blijven bestaan. Ook naar het agrarisch 'achterland' en Marslanden zullen doorzichten in stand blijven. De randbebouwing van de es zal het karakter hebben van bebouwde enclaves in een open omgeving. Deze enclaves zullen voor wat betreft de bebouwing met hun erven worden ingebed in voor het gebied kenmerkende lage (meidoorn)hagen afgewisseld met singels van bijvoorbeeld elzen en meidoorns. Ter plaatse van de vroegere havezate kan een gelijkaardige bebouwing tot stand komen en de oprijlaan kan worden aangeheeld.

In de stedenbouwkundige opzet kunnen tussen de twee landschapsvormen van de rationele verkaveling en dat van hoogten en essen in de toekomst enige aanpassingen plaatshebben. De Colnerhoogte kan met de noordoostelijke hoek van De Velden worden vergroot. En omgekeerd kan, indien de behoefte daartoe aanwezig is, De Velden worden vergroot met het gebied van de Marshoogte.

De zuidelijke grens van dit hoogten- en essenlandschap is bepaald door de calamiteitenzone en de geluidscontouren (voorkeurgrenswaarde) vanwege de N34.
De oostelijke grens volgt zowel de contouren van de agrarische milieucirkels en het archeologisch gebied van Collendoorn, als de bestaande hoogtelijn in het landschap en de stadsrandzone met het retentiegebied. Deze begrenzingen worden geaccentueerd door het situeren van waterpartijen, die tezamen een samenhangend watersysteem in dit plandeel vormen.







Autoverkeer









Ontsluitingssysteem autoverkeer

Marslanden wordt op het externe wegennet aangesloten via de N34. Van de N34 takken ontsluitingswegen af aan beide zijden van Marslanden, de Haardijk en een nieuwe weg evenwijdig aan de Eugenboersdijk. De aansluitingen zijn ongelijkvloerse kruisingen, die nodig zijn omdat de N34 een stroomfunctie krijgt en wordt opgewaardeerd tot een 100km-route (dit ingevolge het beleid van de provincie, de nieuwe eigenaar van de weg).
Deze beide ontsluitingen flankeren Marslanden; de automobilist komt de wijk binnen vanaf deze beide buitenranden. Het centrum van Hardenberg is te bereiken via viaducten over de N34. De oostelijke auto- ontsluitingsweg is evenwijdig aan de bestaande Eugenboersdijk gesitueerd. Deze ontsluiting krijgt de status van een 50km-weg.

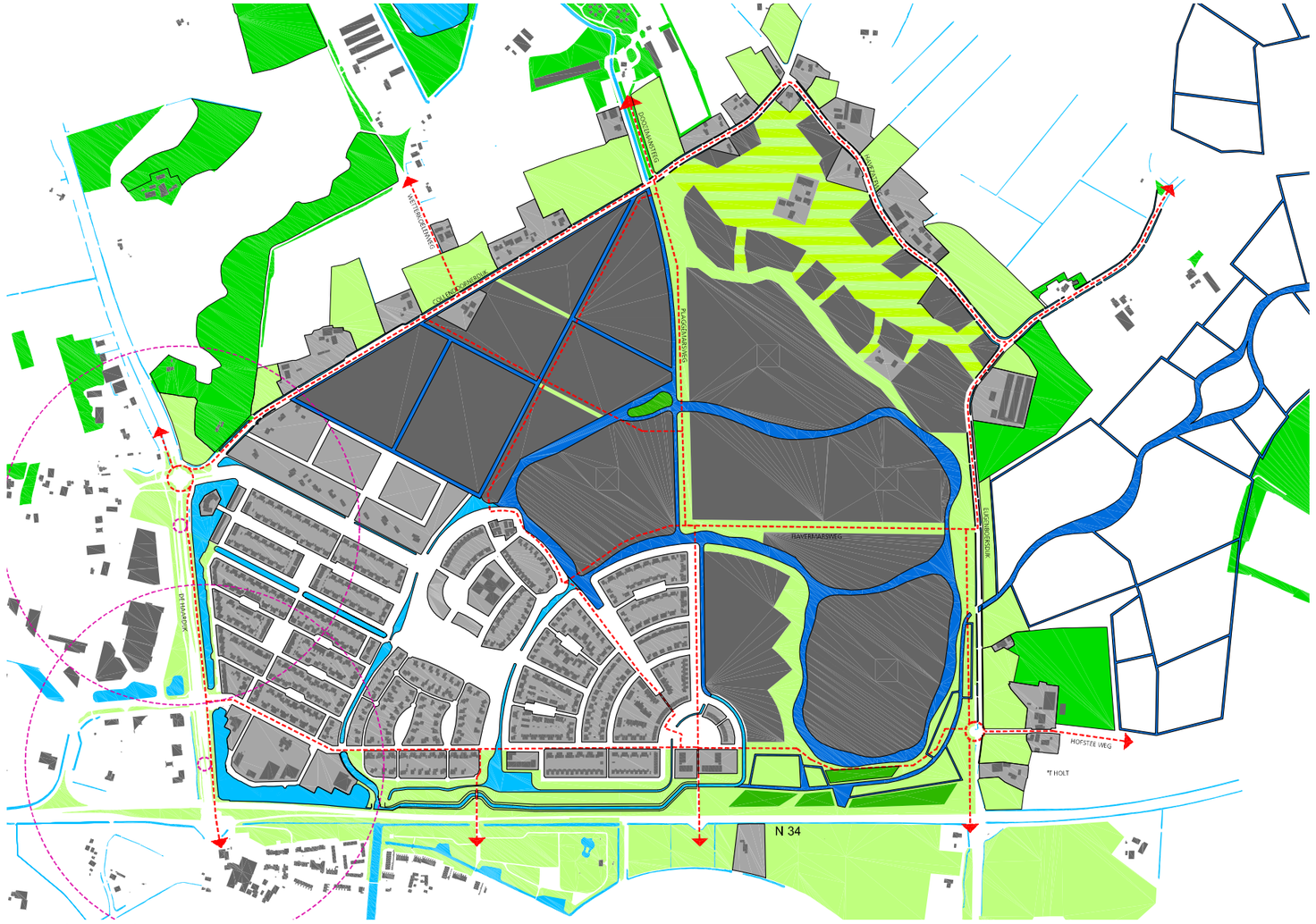
Van de oostelijke en westelijke ontsluitingsweg prikken wegen het woongebied binnen. Vanaf de oostkant zijn dat er (tenminste) twee. De aansluitingen op de oostelijke ontsluitingsweg worden door middel van (tenminste) één rotonde en één T-kruising uitgewerkt. De collectieve ruimten in de hoogten (markten) worden aan die inprikkers gekoppeld. Ook het rationeel verkavelde plandeel wordt op twee punten voor de auto ontsloten, en wel vanaf de Haardijk: één via rotonde en één via voornoemde T-kruising. De inprikkers sluiten aan op de te handhaven lijnen (in de verkaveling zijn het straten) in het landschap.

Op een drietal plaatsen is een doorkoppeling voorzien van de inprikkende wegen die vanuit het oosten en het westen de wijk ontsluiten. Die koppelingen brengen met zich mee dat de centrale langzaamverkeersas daarbij wordt gekruist. Het aantal punten waar dat het geval is, is evenwel beperkt. Bij de verdere inrichting van Marslanden zal er voor worden gewaakt dat die doorkoppeling zo zal worden vormgegeven dat geen doorgaand autoverkeer door Marslanden wordt gegenereerd.
Marslanden als geheel wordt een 30km-gebied.
Om dit in de verdere planvorming te kunnen bewerkstelligen en daarmee het welzijn in de wijk te bevorderen, alsmede de verkeersveiligheid en het langzaam verkeer, zal een studie worden verricht naar het stedenbouwkundig concept en de daaraan gelieerde verkeersbewegingen en -gedragingen.









OV-haltes en langzaam verkeer







Ontsluitingssysteem langzaam verkeer

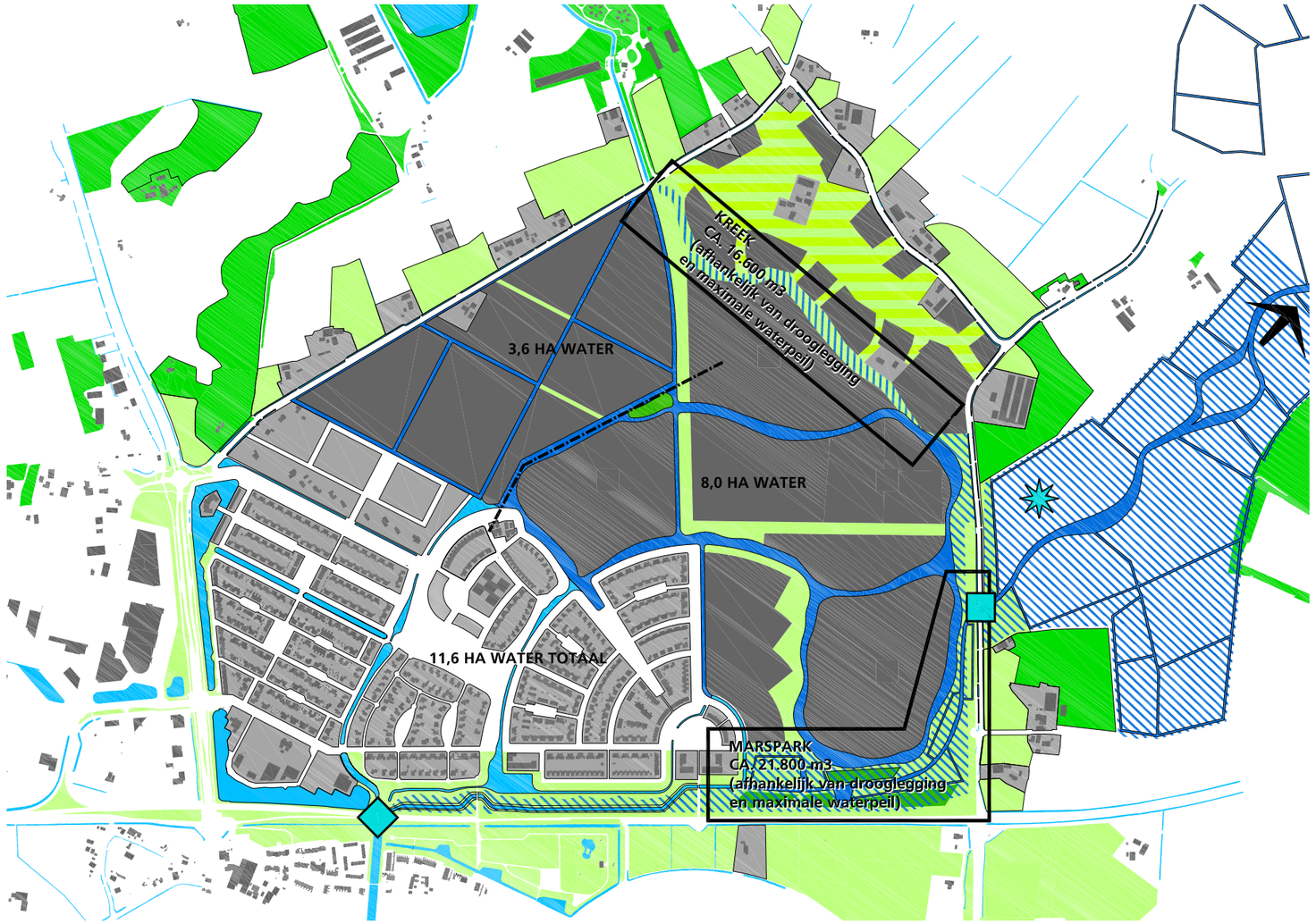
Voor het langzaam verkeer bestaat een centrale as in de vorm van de bestaande (naar het stadscentrum toe doorgetrokken) Plaggemarsweg, die vanuit het centrum van Hardenberg via een nieuwe brug over de Vecht en door een fietstunnel onder de N34 door loopt, de Cirkel doorsnijdt, tussen de Leehoogte en de Marshoogte door loopt en vervolgens de grens volgt tussen de rationele verkaveling en de verkaveling van de hoogten. Voor het langzaam verkeer is dus in het voorkeursmodel een snelle en directe route naar het stadscentrum voorhanden, een route die een overzicht biedt over de verkavelingstypen aan weerszijden van de route. Deze route wordt met bomenrijen versterkt en zal worden ervaren als de ruggengraat van Marslanden.
Een tweede fietstunnel (eveneens al aanwezig) ligt iets ten westen van deze centrale langzaamverkeersontsluiting.
De Havermarsweg en de Eugenboersdijk met begeleidende laanbeplanting blijven in hun huidige verschijningsvorm bewaard en worden in de Marslanden opgenomen als langzaamverkeersverbindingen.
Het Pieterpad en recreatieve fietsroutes liggen nu aan de oostzijde van de Eugenboersdijk en worden in het voorkeursmodel via Marslanden geleid.
De voet- en fietsverbindingen via de Haardijk en de tunnel de Boshoek verbinden Marslanden met de sportvoorzieningen op de Boshoek; de centrale as verbindt Marslanden met de voorzieningen aan de Parkweg en in/nabij het stadscentrum.

Openbaar vervoer
Nabij de huidige bushalte aan de Haardijk is geen oversteekpunt aanwezig; deze halte zal vanwege de gevaarlijke ligging vervallen. Aan de westzijde van Marslanden (Haardijk) komen twee nieuwe bushalten. Bij de noordelijke halte worden P+R-voorzieningen ontwikkeld.
In de toekomst zal het een punt van overweging zijn om een haltevoorziening te creëren nabij de rotonde aan de Eugenboersdijk, dan wel - indien tot kleinschalig lokaal/regionaal vervoer wordt overgegaan - een route door de wijk te laten lopen.





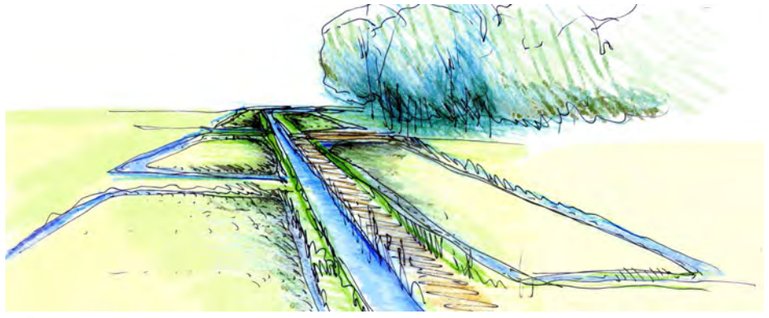




Watersysteem

VERKLARING

- RETENTIE GEBIED
- MOGELIJKE WATERSCHEIDING INDIEN 2 WATERPEILEN IN PLANGEBIED
- UITVOERPUNT
- INVOERPUNT
- HELOFYTENFILTER
- RETENTIEGEBIED



Schets retentiegebied, droge situatie

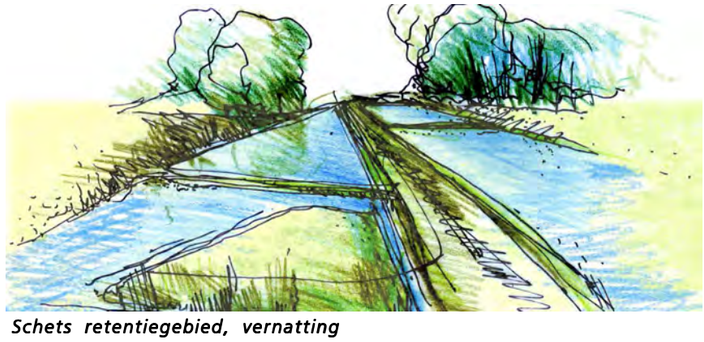
Watersysteem

In Marslanden komt een systeem van stedelijk water. Uitgangspunt is dat gekomen wordt tot één watersysteem op 6,95 m +NAP. Ter versterking van de biodiversiteit, maar ook vanuit kwaliteitsoverwegingen in het algemeen en om het water in de wijk goed in beeld te krijgen, de beleving van het water te versterken, zal er naar gestreefd worden dat enkele keren per jaar tijdelijk een hoger peil wordt gehanteerd. Daarbij wordt recht gedaan aan het 'systeem' van de hoogten, inhoudende dat bepaalde plekken, de randen van de hoogten, af en toe onderlopen. Regenwater zal eveneens in delen van het gebied zichtbaar over straat zijn weg kunnen vervolgen naar de waterlopen.
In het kader van het optimaliseren van de kwaliteiten van het gebied en dus ook van het water, is het vanzelfsprekend dat de toepassing van de Europese Kaderrichtlijn Water meer dan een optie dient te zijn.

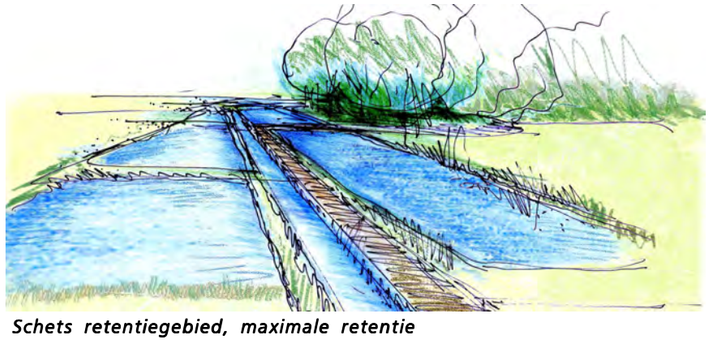
De hoeveelheid ruimte die in fase II nodig is voor de berging van het interne water en de opvang van de stijging van het grondwater bij een hoge Vecht is circa 10% van het netto exploitatiegebied met een omvang van ongeveer 97 ha. Er zal voldoende ruimte voor berging van intern water gereserveerd worden. In de structuurvisie liggen in De Velden watergangen met een breedte van 9 meter en een totale oppervlakte van circa 4 ha. De watergangen rondom de hoogten wisselen sterk in breedte en hebben een totale omvang van circa 6 ha.

Voor het externe water, het water dat haar plek had op de plaats waar nu de woonwijk is gesitueerd en het water dat vanuit het achterland komt, is met gebruikmaking van de Molengoot een eigen systeem gecreëerd. Dit externe water wordt opgevangen in een groot regionaal retentiegebied (waterberging Collendoorn I) aan de oostzijde van de Eugenboersdijk. Een gebied dat mede de bestemming heeft van stadsrandzone en uitloopgebied voor Marslanden. Deze nieuwe functie voor het gebied, de opvang van het externe water (en stadsrandzone), zal in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied worden bestemd dan wel in een specifiek bestemmingsplan.
Het externe watersysteem wordt in Marslanden doorgezet en loopt via het Marspark, retentiegebied voor een tijdelijke maalstop, langs de N34 naar het gemaal Plaggemars, waar het water zijn aansluiting krijgt op de Vecht. Het Marspark ligt op één van de laagste punten van het plangebied.
Het gehele watersysteem in Marslanden biedt, samen met het gebied van het Marspark, voldoende volume voor de opvang van een maalstop van 2 x 24 uur.

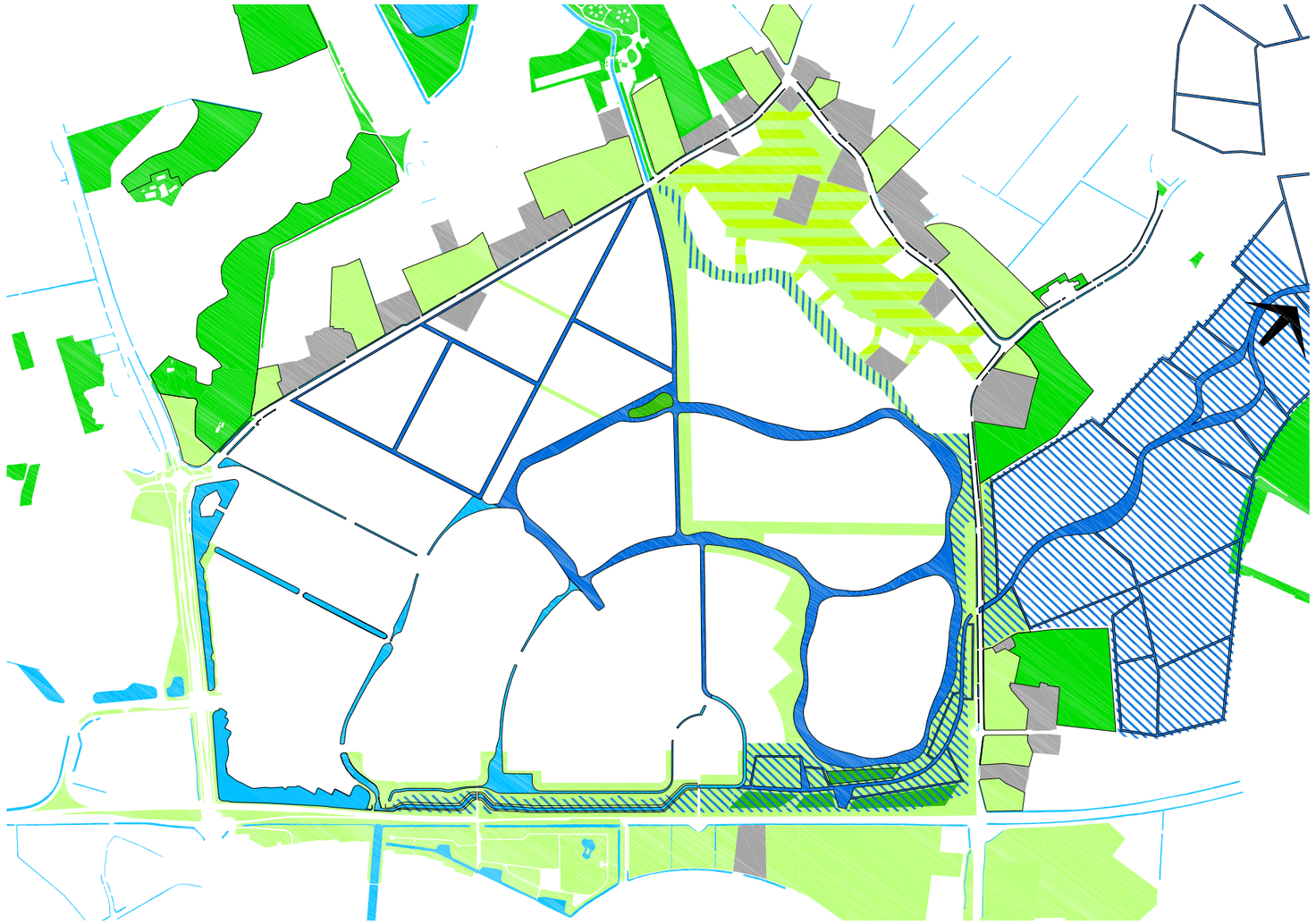
Omtrent de toe te passen maatregelen en te treffen voorzieningen is door Arcadis een onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een op 23 januari 2008 uitgebracht rapport.
Een nadere concretisering van maatregelen/voorzieningen binnen het plangebied sec heeft plaats door middel van het waterstructuurplan, op te stellen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor het eerste deelgebied.



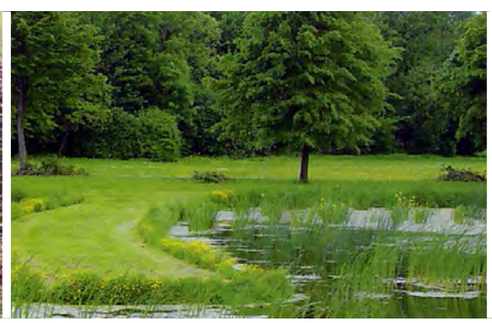
Schets retentiegebied, vernatting



Schets retentiegebied, maximale retentie



Hoofd groen- en waterstructuur



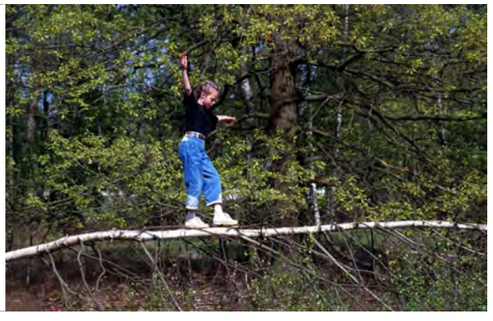
Groenstructuur

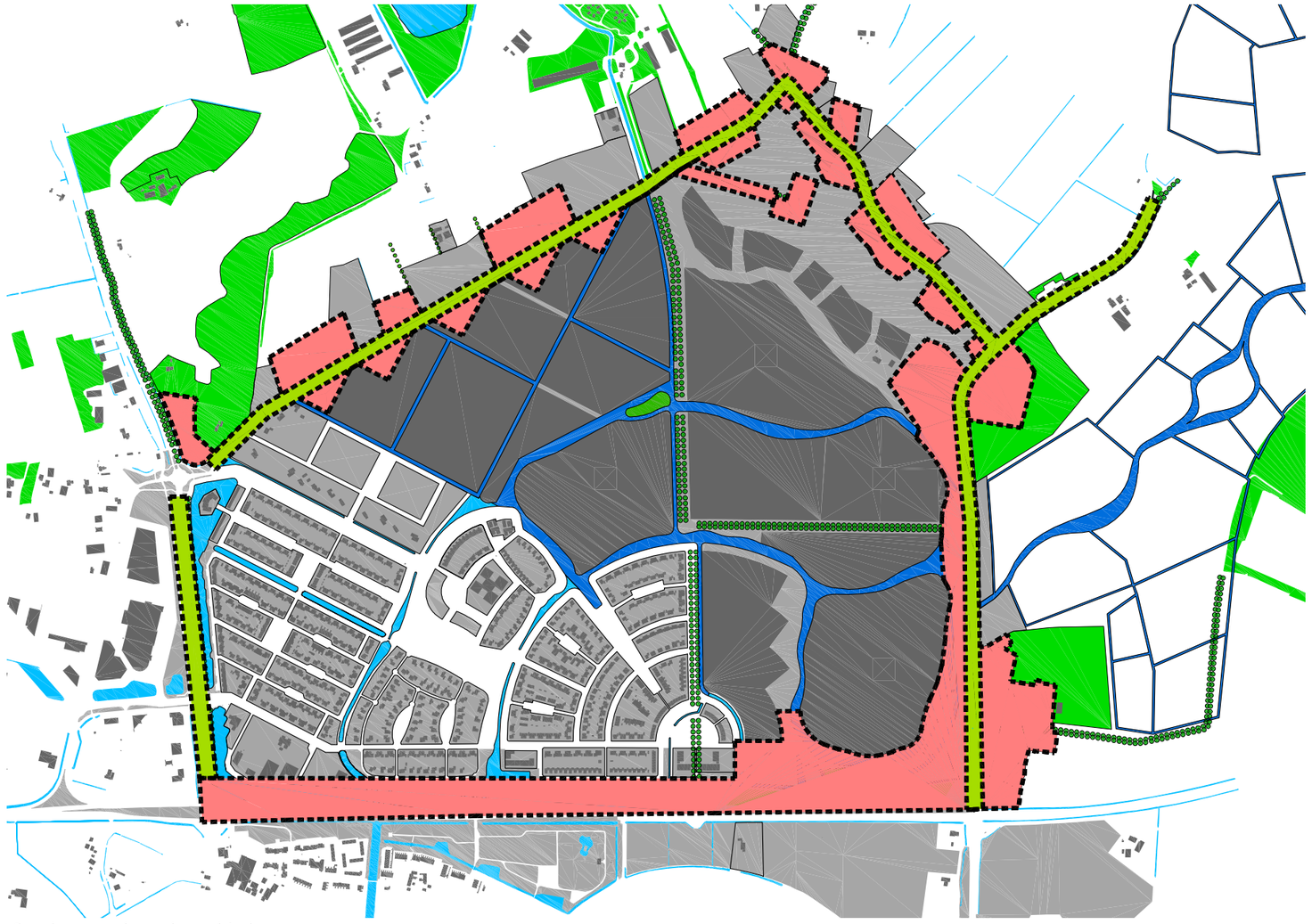
Marslanden als geheel wordt door agrarisch gebied en bossen (Haarbos en Engelandsche Bosch) omgeven. De N34 is een strakke rand. De geluidhinder en de vereisten ten aanzien van de externe veiligheid vanwege de N34 (die op termijn wordt opgewaardeerd tot een 100km-weg) maken dat tot een bepaalde afstand van de weg niet kan worden gebouwd. In de niet te bebouwen zone is een akoestisch landschap gesitueerd, bestaande uit groen en water. Dat landschap is gekoppeld aan het landschap oostelijk van Marslanden, met de Molengoot en haar retentiegebied, de stadsrandzone, als blikvanger.

Het stedenbouwkundig concept nodigt uit om kwaliteiten en mogelijkheden van natuur en landschap van buiten naar binnen te halen. Bewoning, architectuur en inrichting, groen etc. zullen op dit concept reageren. Grote biodiversiteit zal ontstaan, zoals bijvoorbeeld een grote verscheidenheid aan vogelsoorten.
Het groen levert een bijdrage in de herkenbaarheid van de wijk en de verschillende buurten. Het groen, dat dus enige omvang dient te hebben (niet wordt versnipperd), zal ook waar wenselijk functioneel zijn, bijvoorbeeld in de vorm van trapveldjes, klimbomen, enz..
Speelvoorzieningen dienen te worden gezien als kwaliteitsobjecten. Voor de kleinsten vinden we de voorzieningen op bloknniveau en voor de schoolgaande jeugd tot 12 jaar op buurtniveau. Voorzieningen voor de ouderen worden evenmin vergeten.

In De Velden wordt het bestaande groensysteem opgepakt; de huidige lijnen (lanen) in het landschap blijven bestaan. Binnen de vlakken in de rationele verkaveling worden ook groenelementen aangebracht, passend bij het gebied en onderscheidend van de hoogten.





Randen van het plangebied









Randen van het gebied

De westelijke rand van Marslanden wordt gevormd door het bedrijvenpark Haardijk, waarvan het plangebied gescheiden is door de weg Haardijk. De noordelijke rand is de Collendoornerdijk. De oostelijke rand is de Havezateweg en de Eugenboersdijk. De zuidelijke grens is de N34.

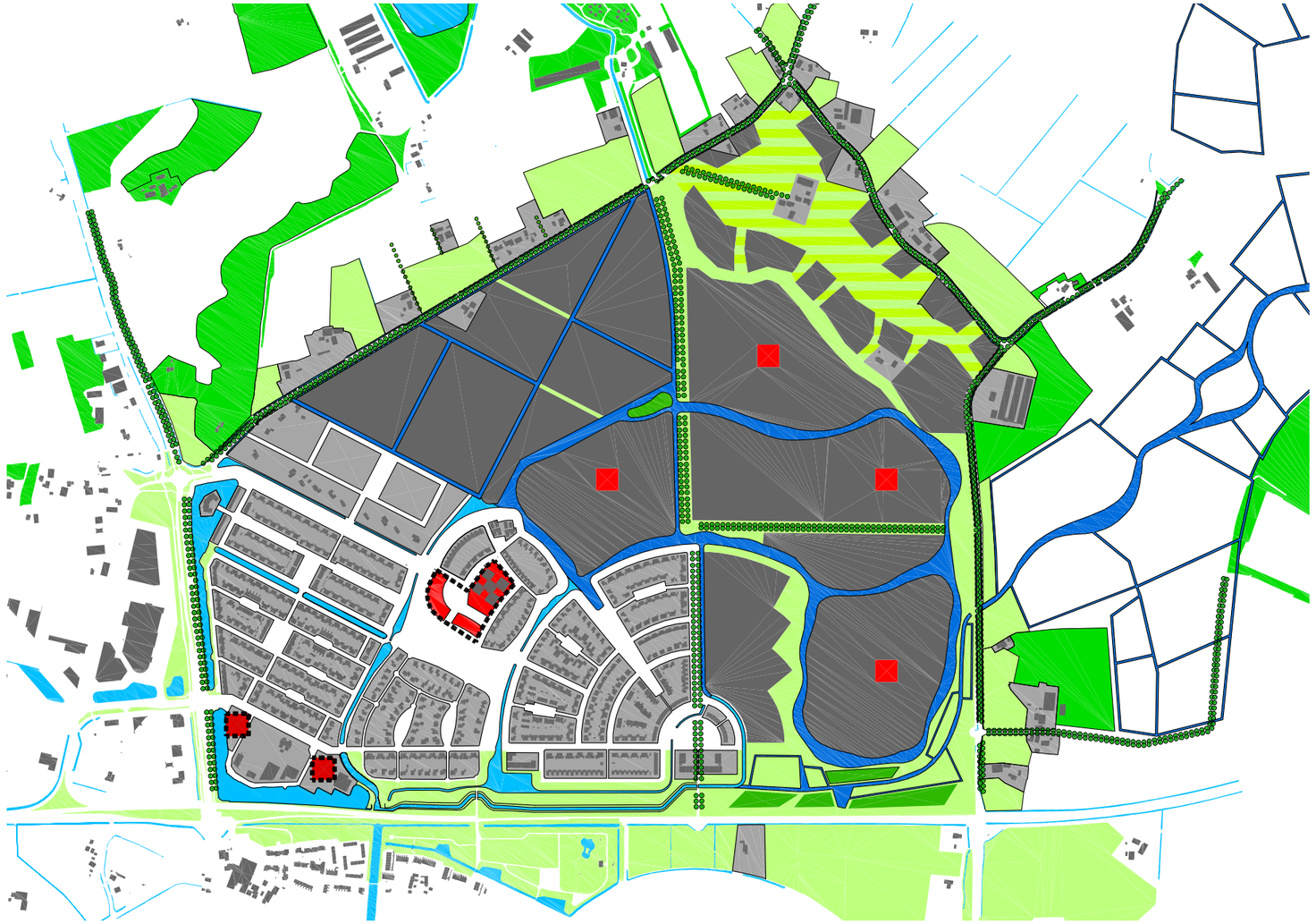
De randen met Collendoorn en het overig landschap aan de oostkant zijn natuurlijk van karakter.
Deze randen worden gevormd door een singel die rondom de hoogten loopt. Hierdoor loopt het landschap als het ware om de hoogten heen het plangebied in. Het retentiegebied aan de oostkant zal dit randgebied periodiek in een waterrijke zone doen veranderen. Een extra potentiële waterberging wordt gevormd door de laaggelegen strook tussen de Colnerhoogte en de Havezate Es, die periodiek onder water kan komen te staan. Vanaf de N34 is een blik over de wijk en de natuur langs de Molengoot en haar retentiegebied mogelijk, waardoor een afwisseling van open en besloten ruimten ontstaat.

Het landschap verder naar het oosten, langs de Molengoot, wordt zodanig heringericht, dat een goede waterbeheersing in een ruim gebied mogelijk is (waterberging Collendoorn 1). Daartoe zullen naar de meanderende Molengoot toe lopende greppels en sloten worden verruimd en worden hier en daar 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. Het gebied vervult voor Marslanden deze bergingsfunctie, alsmede die van stadsrandzone en uitloopgebied, tenminste tot rondom het Engelandsche Bosch. Het op het akoestisch landschap aan de N34 aansluitend retentiegebied Marspark maakt van dit systeem deel uit. Dit gebied kan bij veel waterafvoer onder water worden gezet (de 'stop' gaat dan open). Het retentiegebied maakt niet alleen deel uit van het systeem van de Molengoot, maar is ook een schakel in de groene stadsrandzone aan de oostkant van Marslanden. Een stadsrandzone die deels nat en deels droog zal kunnen zijn en waarin ook het (archeologisch) gebied Collendoorn Es is opgenomen.

Bebouwing in de randen
De bebouwing in de randen van het plangebied draagt bij aan een kwalitatief goede overgang en afstemming tussen de woonwijk en het aansluitende landschappelijke buitengebied.
Aan de Collendoornerdijk wordt de bebouwing van de rand van de woonwijk georiënteerd op deze historische weg, om aldus tot één gebied te komen. Een gebied met een kenmerkende bebouwing en doorzichten het gebied in. Om het karakter en beeld van het gebied te kunnen handhaven en te versterken kan de noordzijde, met verspreide groepen van bebouwing, een passende herbestemming krijgen (waar wenselijk met een geringe uitbreiding).
Aan de Havezateweg en de Eugenboersdijk (noordelijk deel) dient de bebouwing te worden beperkt. De hoogste delen van de Es worden van bebouwing ontzien. De bebouwing wordt afgestemd op de kenmerkende bebouwingen in de luwten van essen waarbij de openheid en de doorzichten van de es naar het achterland worden gehandhaafd, bij voorkeur versterkt.
Het gebied van het noordelijk deel van de hoogte 't Holt dient de bebouwing te passen bij en inhoud te geven aan de historie en kenmerken van deze hoogte.





Voorzieningen

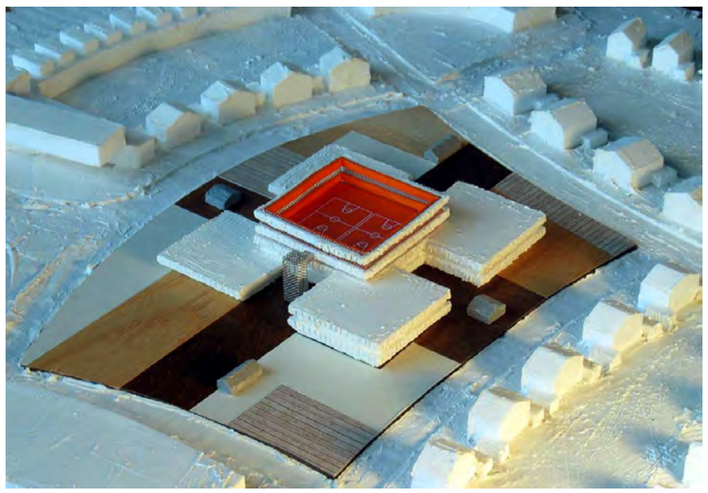








Voorzieningen



Maquette Brede school De Matrix

Voorzieningen op wijkniveau bevinden zich in de Vlinder. De Vlinder wordt opgenomen in het systeem van ontsluitingswegen en fietsroutes.
De collectieve ruimten in het hoogtenlandschap (markten) kunnen door het daar situeren van bepaalde voorzieningen aan betekenis winnen. Kleine vormen van dienstverlening en buurtondersteuning zijn te verwachten, dit gelet op de omvang van de wijk en de afstand tot de Vlinder en het Centrum. Deze kleinschalige voorzieningen kunnen zich aan deze kleine markten of brinken vestigen. De Marshoogte kan met het gebied van de Vlinder worden ontwikkeld tot het centrumgebied van de wijk.
De bouw van een onderwijsvoorziening voor het basisonderwijs en aansluitende diensten buiten de Vlinder is een optie waar rekening mee dient te worden gehouden.

Voor wat betreft buitensportaccommodaties is Marslanden aangewezen op de sportterreinen van de Boshoek en de Kruserbrink, en naar verwachting in de toekomst op de sportboulevard voor zwemmen en atletiek.

Voor winkels buiten de direct noodzakelijke dagelijkse voorzieningen en culturele voorzieningen, waaronder bibliotheek, bioscoop, theater, enz. is de wijk aangewezen op het centrum van Hardenberg.

Voorzieningen ten behoeve van passieve en actieve recreatieve ontspanning worden (m.u.v. voorzieningen voor de 'kleinsten') vooral opgenomen in de groengordels rondom de deelgebieden en in de stadsrandzone, annex retentiegebied van het Engelandsche Bosch. Het plan voor recreatieve voorzieningen langs de Vecht vervult (als bovenwijkse voorziening en aansluitend aan het zuidelijk deel van de wijk) ook de functie van stadsrandzone.



Concept voor het winkelcentrum De Vlinder









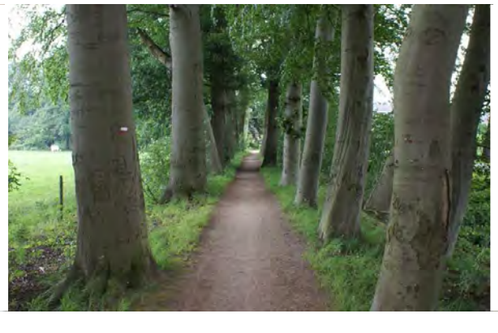


Hoogwaardige natuur



Groen straatbeeld met hoogwaardige materialen









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.

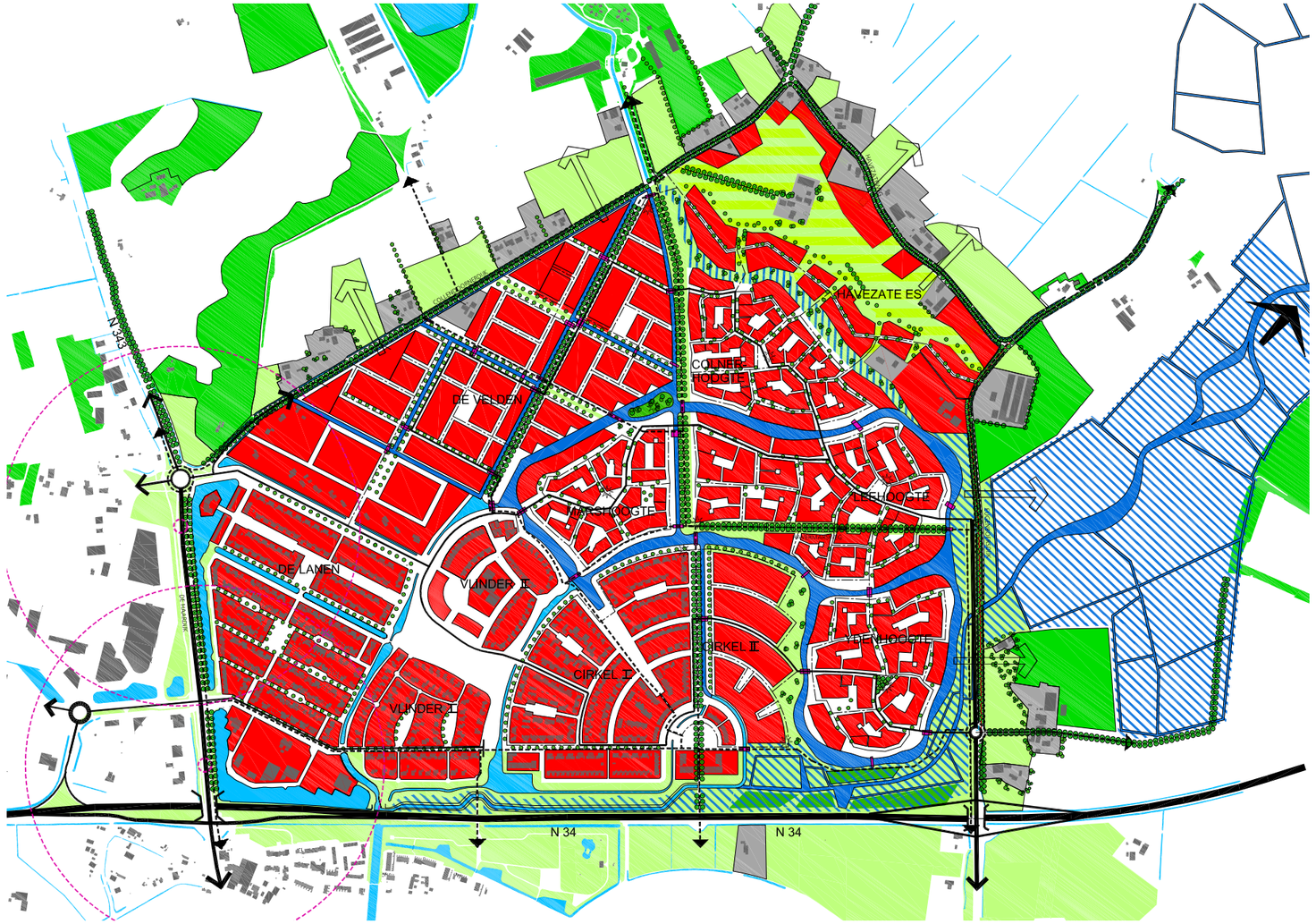
Duurzaamheid, energie en CO2
De gemeente Hardenberg is één van de gemeenten die met het Rijk een overeenkomst hebben gesloten over het terugdringen van de CO2-belasting. Naast aandacht voor het autogebruik en het daarbij stimuleren van het langzaam verkeer wordt aandacht geschonken aan beperking van 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
- KWALITEITSACCENT
- BESTAANDE BEBOUV
- GROEN
- BOS
- BOMEN
- WEIDEGEBIED
- RETENTIEGEBIED
- WATER BESTAAND
- WATER NIEUW
- RETENTIEBEKKEN
- AUTO ONTSLUITING
- LANGZAAM VERKEERSONTSLUITING
- OV HALTE
- KUNSTWERKEN
- STADSRANDZONE





5 DENKLIJNEN

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.

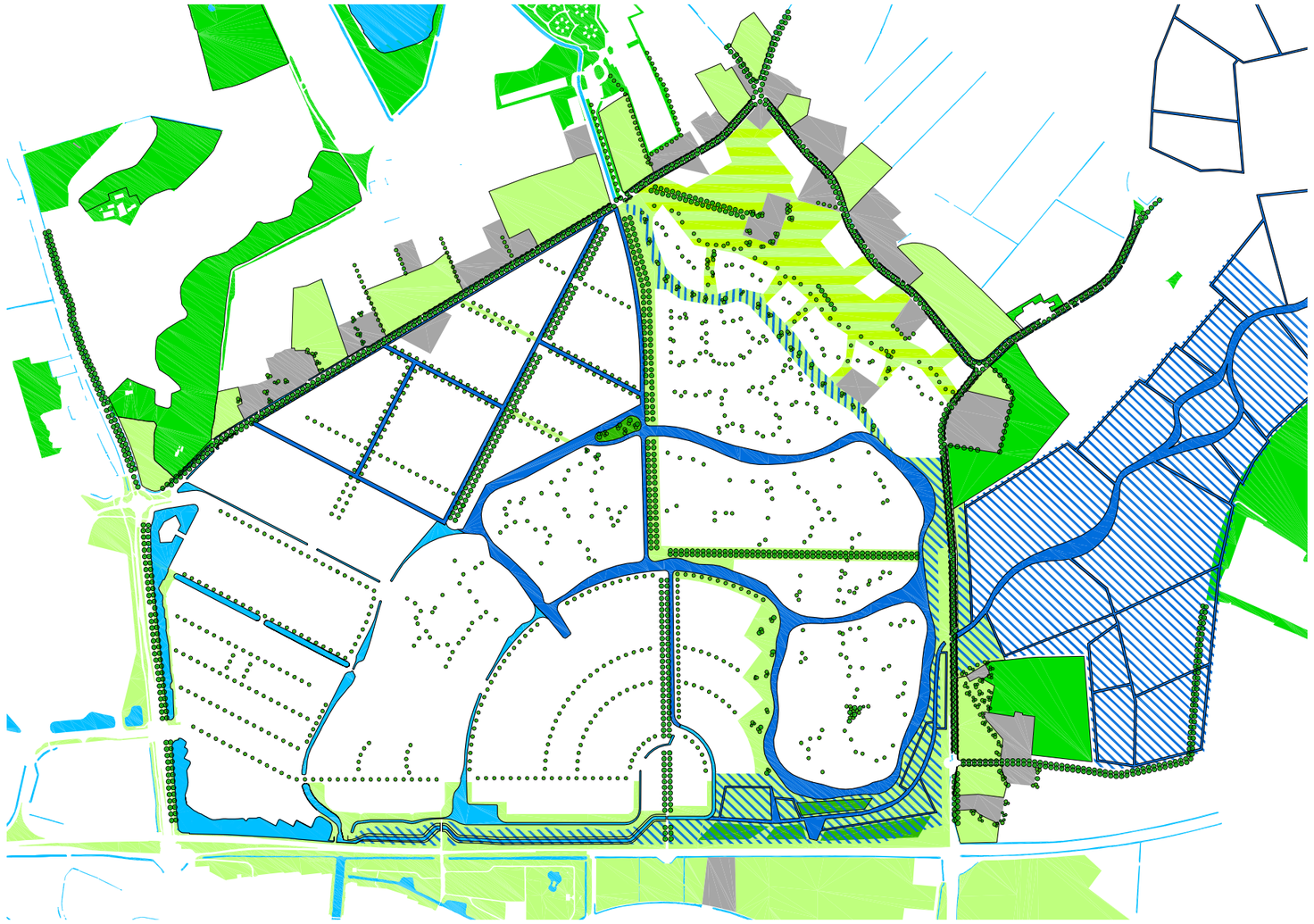
Het landschap als lesboek
Marslanden is een woonwijk die zich voegt in het landschap, dat historisch is gevormd;een woonwijk met een zodanige vormgeving dat de karakteristieke landschapselementen worden behouden of nog versterkt. Het landschap is in de woonwijk Marslanden de inspiratiebron bij uitstek 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.

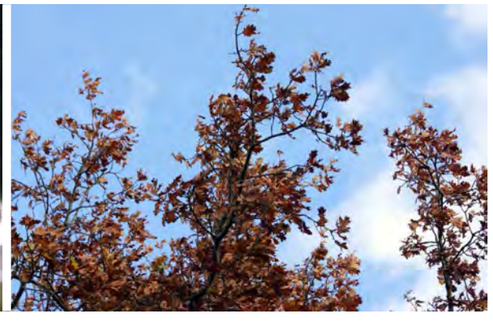
Collendoornerdijk
De Collendoornerdijk is één zo'n rand. Deze dijk snijdt door het landschap als een historische ontginningsbasis. Deze dijk vormt de scheidslijn tussen twee landschappen. Aan de kant van Marslanden strekt zich een slagenlandschap uit, bestaande uit lange rechte percelen die tot diep 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, kampontginningen die door houtwallen en bomenrijen zijn omgeven.

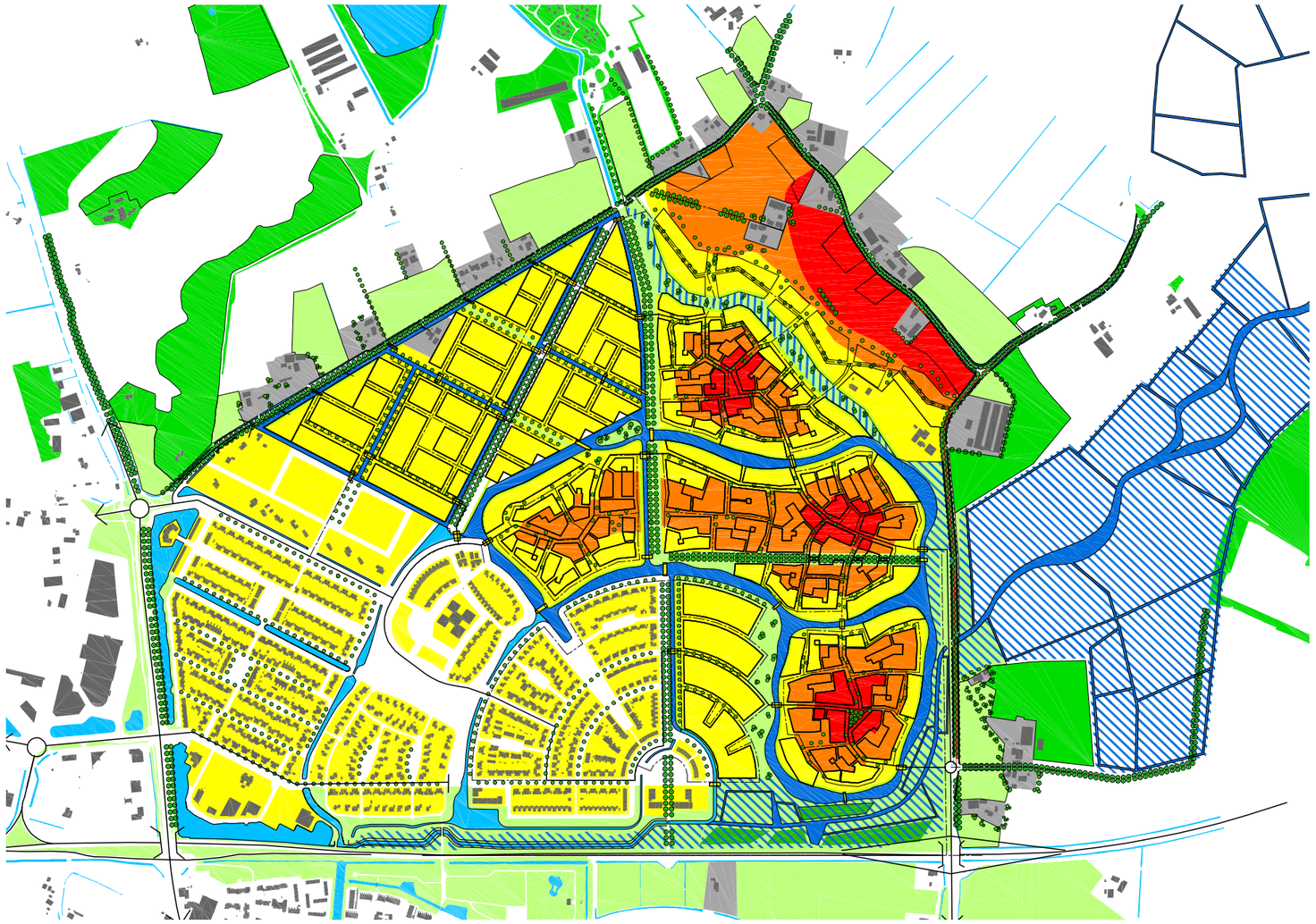
De agrarische verkavelingsrichtingen zijn aan de beide zijden van de Collendoornerdijk verschillend; de dijk vormt de as waarlangs de verdraaiing van verkavelingsrichting plaatsvindt.
In de huidige situatie liggen de boerderijen aan deze dijk, aan de kant van Marslanden, in driehoekig gevormde erven met afgrenzende erfbeplanting, 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 bouwkavel, 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 langgerekte 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'

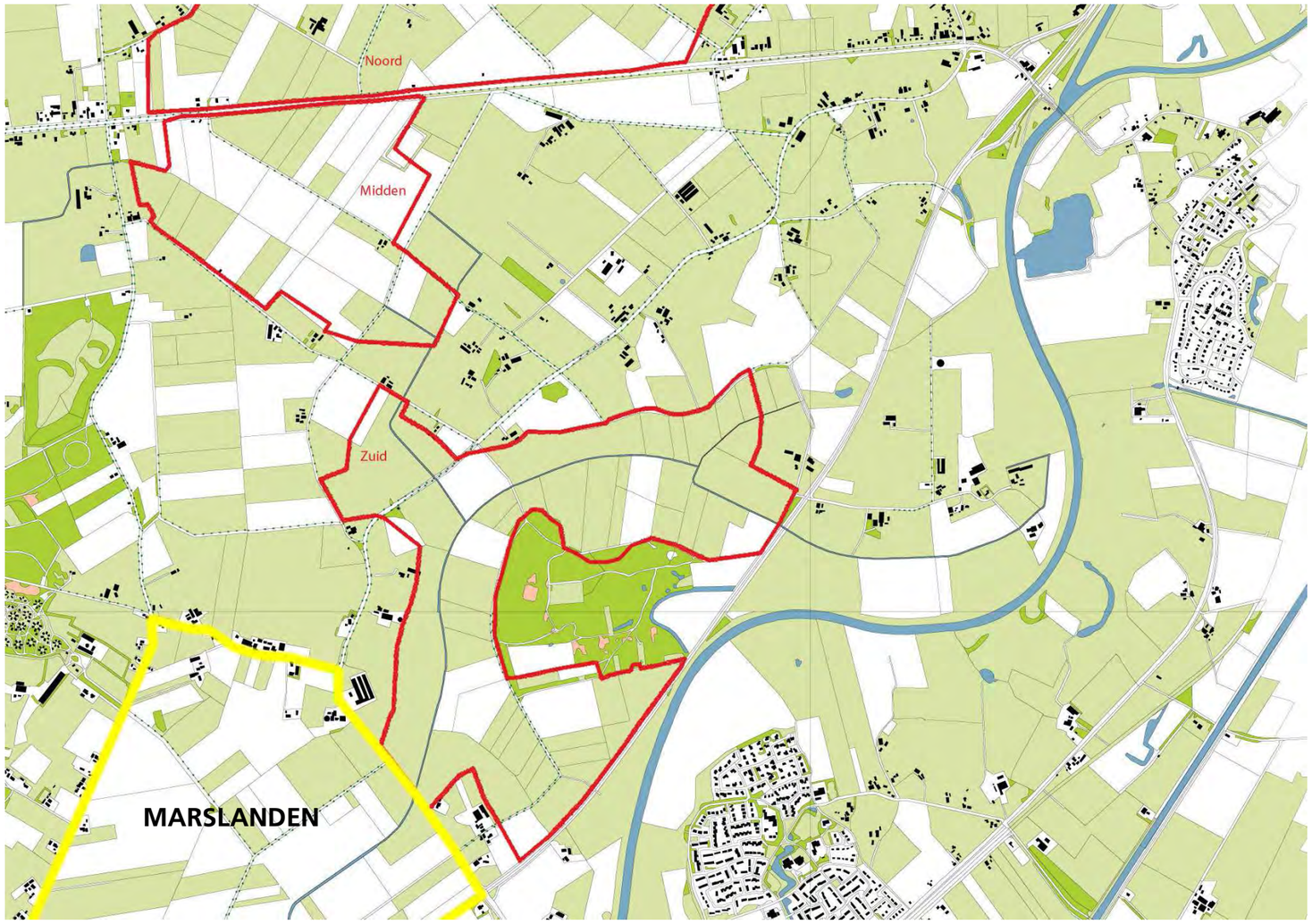
De oostelijke rand van Marslanden wordt gevormd door de es, die in het woongebied is opgenomen als Havezate Es. In de oorspronkelijke landschappelijke situatie is een es een glooiend terrein, als bouwland of weiland in gebruik. Langs de lager gelegen randen, in de luwte van de es, liggen de boerenerven. 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 afschermende 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 Engelandsche 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.

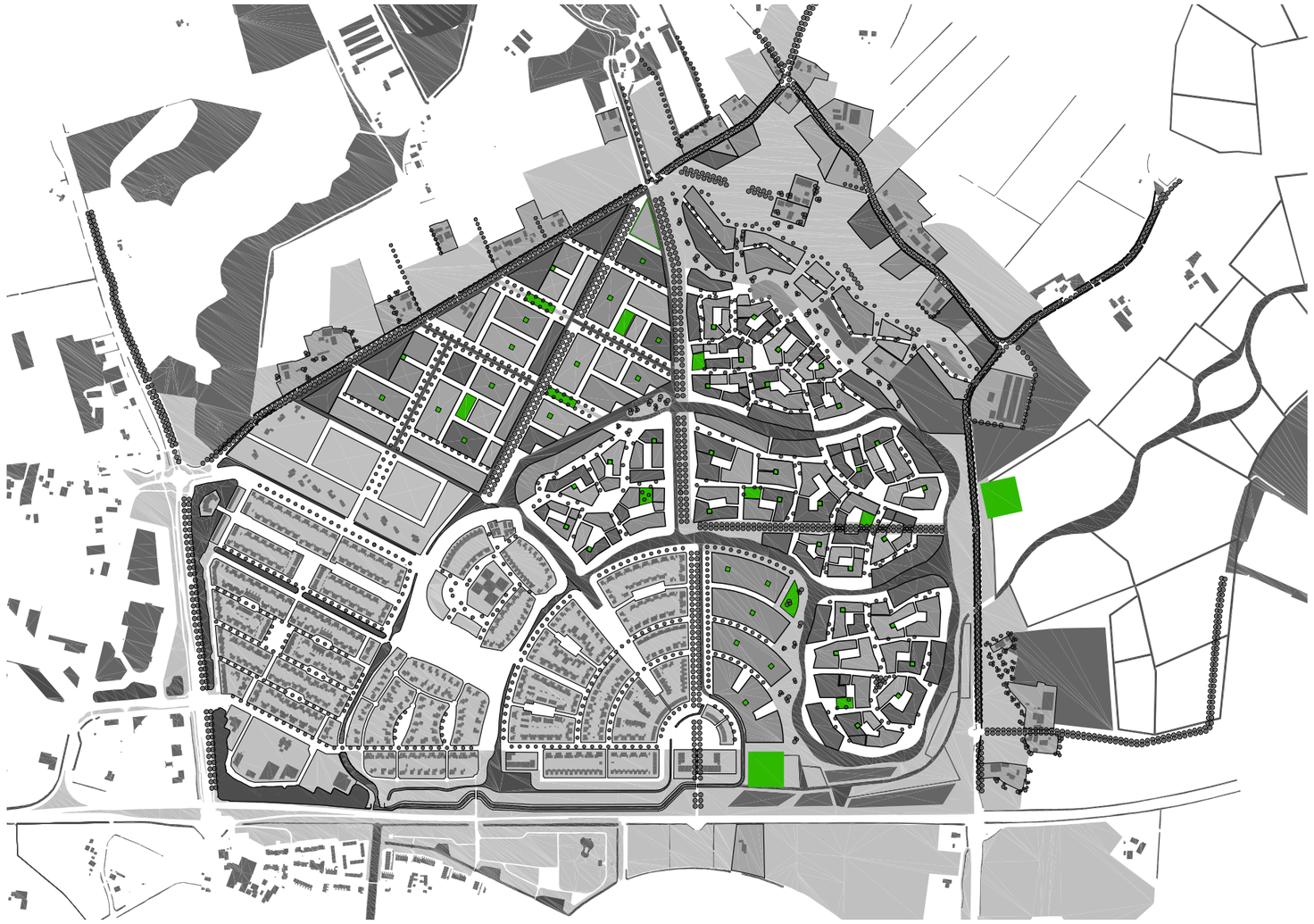
Marspark en akoestisch landschap
Het retentiegebied met de Molengoot gaat richting Marslanden over in een parkachtig landschap, het Marspark. Dit Marspark strekt zich uit langs een deel van de oostelijke en langs de zuidelijke rand van Marslanden. Aan de zuidkant ligt het park tussen het woongebied en 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 essenlandschap rondom Marslanden worden daarmee doorgezet.








Onderscheidende woonsferen









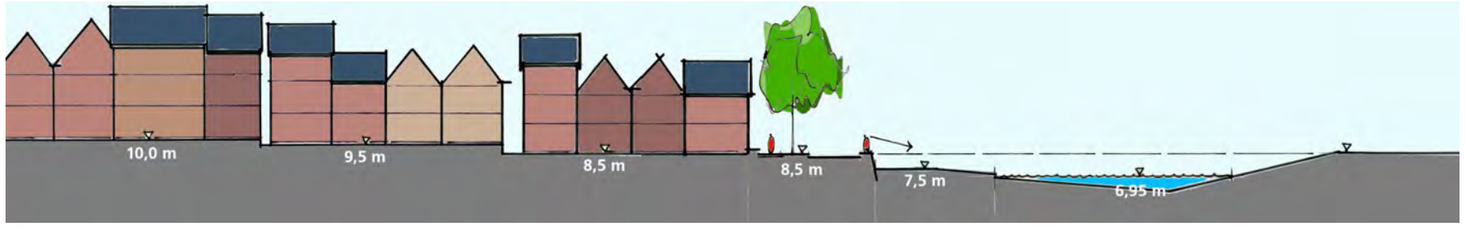
Woontypologieën

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.

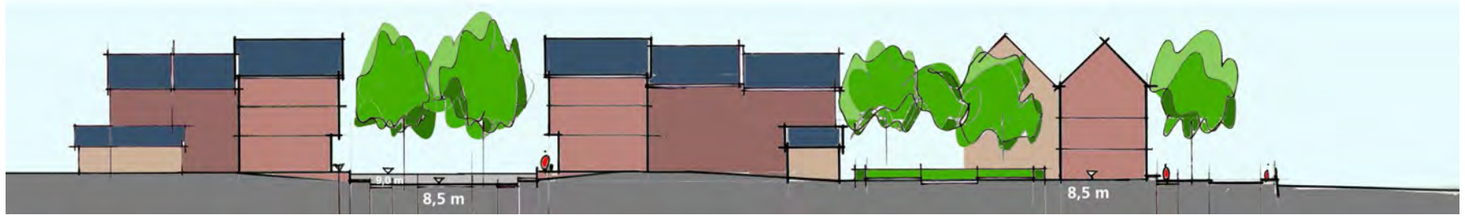
De locaties zijn tezamen gevat in een ruimtelijk raamwerk, zodanig uitgewerkt dat Marslanden als geheel is ingebed in het landschap, in al zijn verscheidenheid. Vanuit dat landschap lopen landschappelijke elementen, groen en water, het woongebied binnen, en die zorgen zodoende voor een samenhangende 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 wooncclusters 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 daardoor tot stand brengen van drogere en nattere gebieden, en in de bebouwing door het toepassen van verschillende dichtheden.



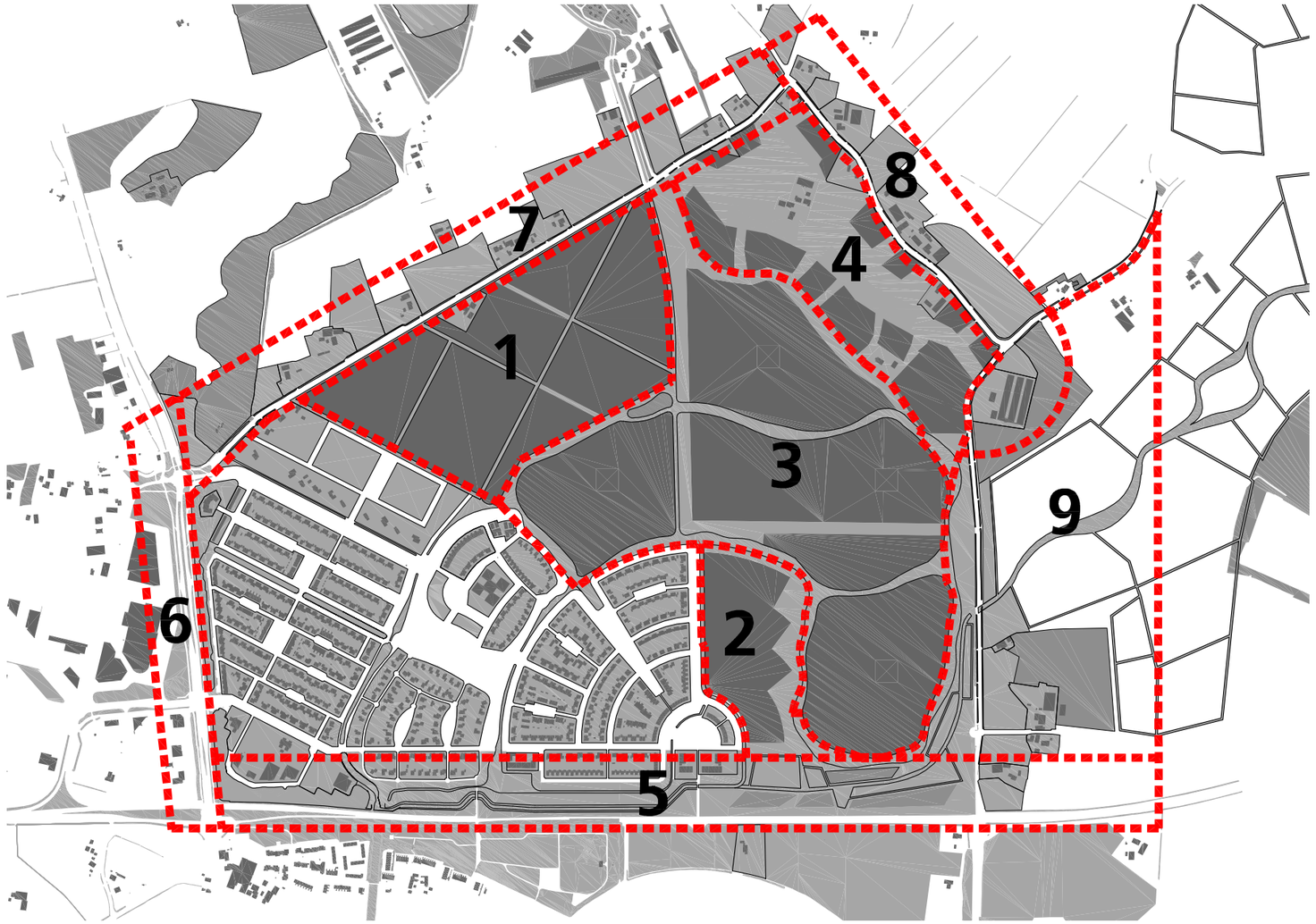
Schets doorsnede Hoogte



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 ortogonale 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, patiowoningen, 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 parkeerpleintjes zijn mogelijk.

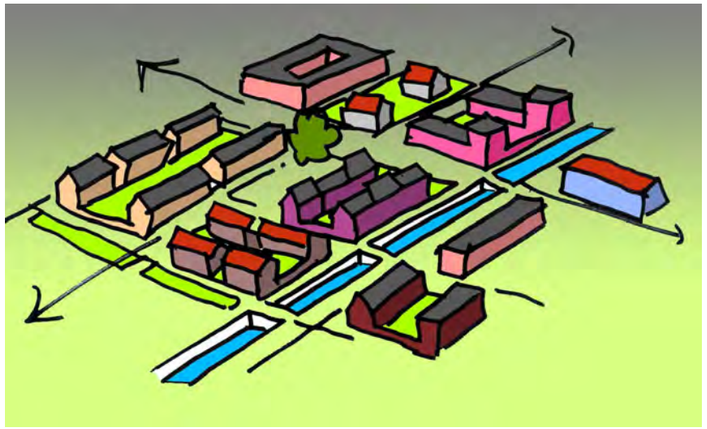
2. Cirkel II
De Cirkel II is een voortzetting van de bestaande Cirkel in fase I. De straten in de Cirkel I worden doorgetrokken. De straten zijn geometrisch van vorm, delen van concentrische cirkels.

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.

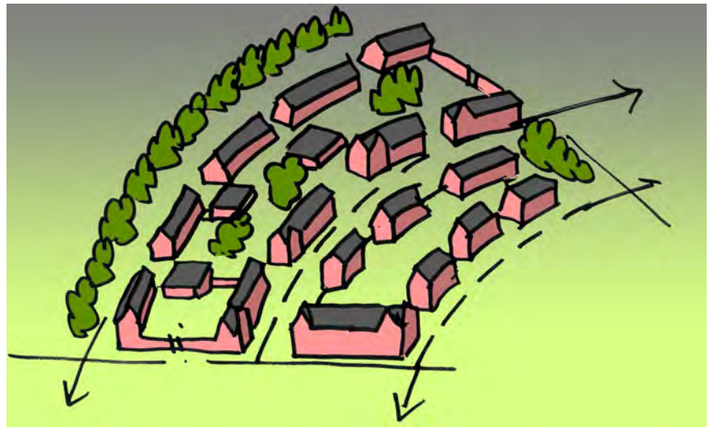
Groen komt voor als groene bermen langs de woonstraten met laanbomen, groene velden met verspreide bomen en de groene oevers van de waterpartij die dit plandeel begrenst. Die oevers kunnen ruig worden vormgegeven, met rietkragen en biezen. Delen van de oever zullen periodiek onder water kunnen komen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



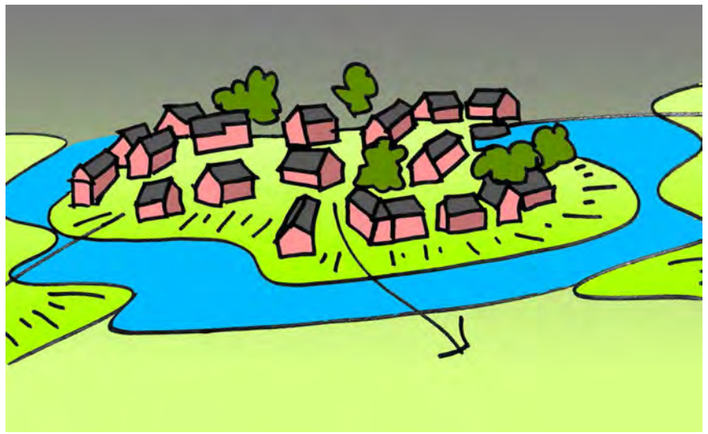


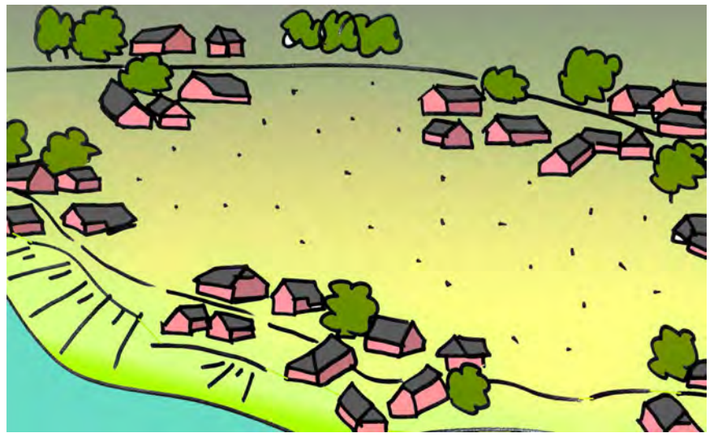
1. De Velden



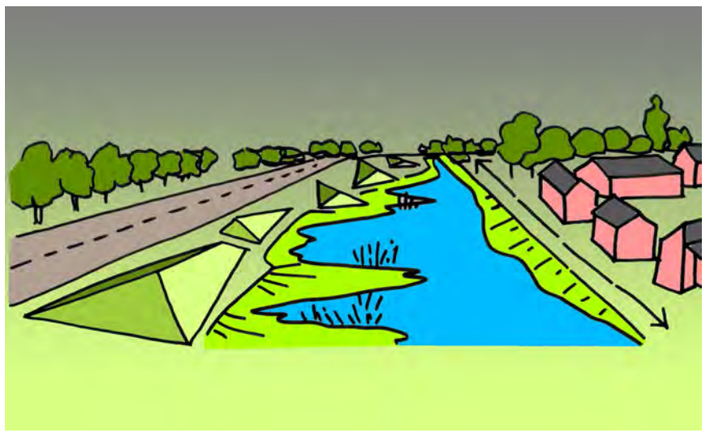
2. Cirkel II



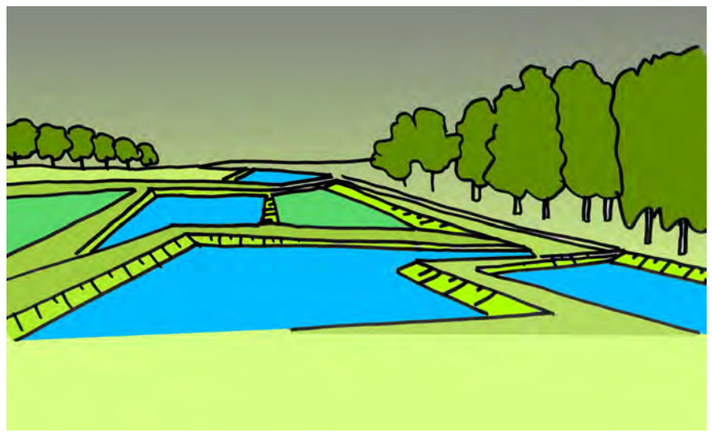
3. Hoogte



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 marktpleintje 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 marktplein 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.

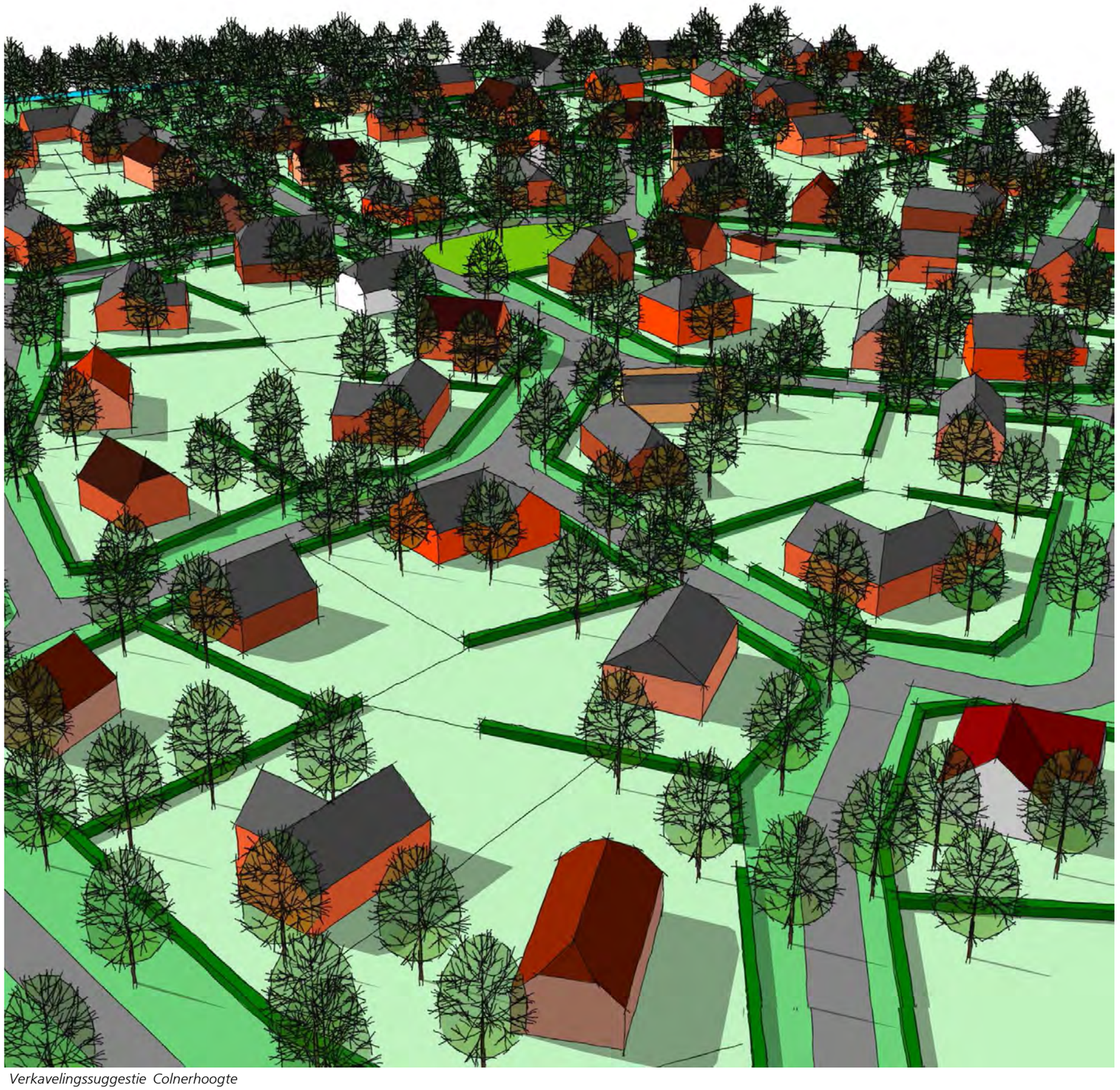
Er is een grote mate van variatie in woningtypen, dakvormen, kleur- en materiaalgebruik. Het is denkbaar om een variatie in beeld per hoogte aan te brengen, zodat elke hoogte qua architectuur zijn eigen stijl heeft, zijn eigen materialisering en kleurgebruik. Dit alles draagt bij tot een informele sfeer.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







Verkavelingssuggestie Colnerhoogte



Bestaande situatie, verkavelingssugestie 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 landhuiskarakter. 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 hoofdwatergang



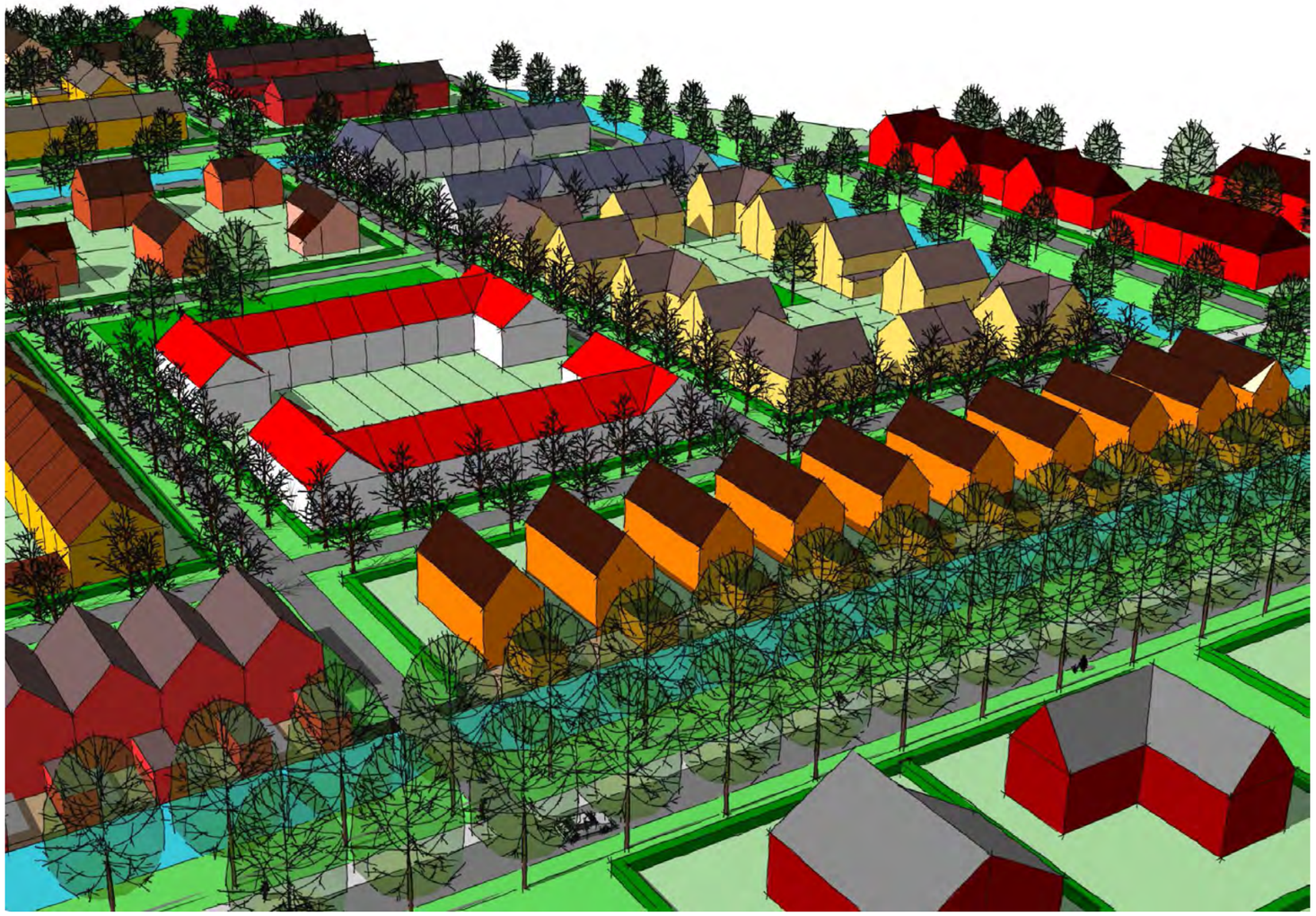
C. Impressie groene ruimte











Impressie De Velden





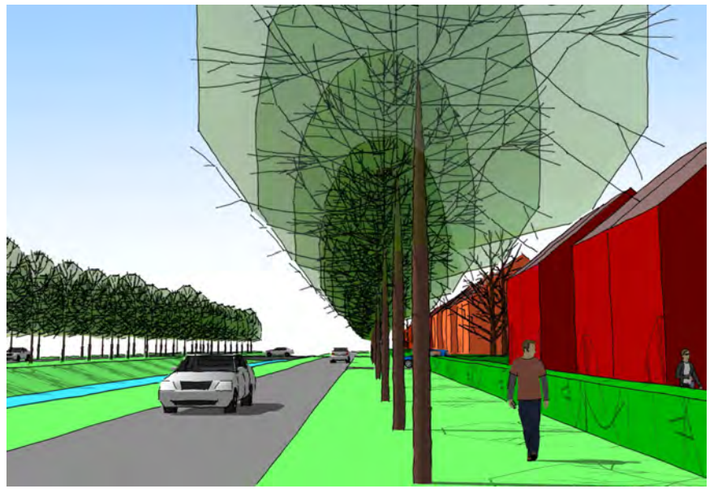




Cirkel II



Verkavelingssuggestie Cirkel II



A. Impressie hoofdwatergang



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





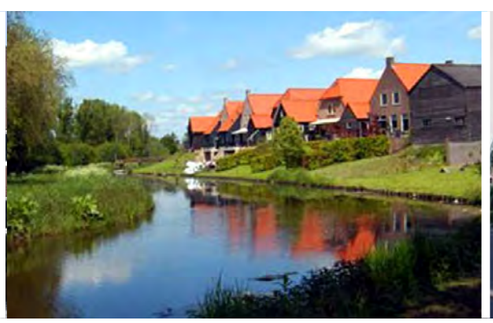




Impressie Hoogte





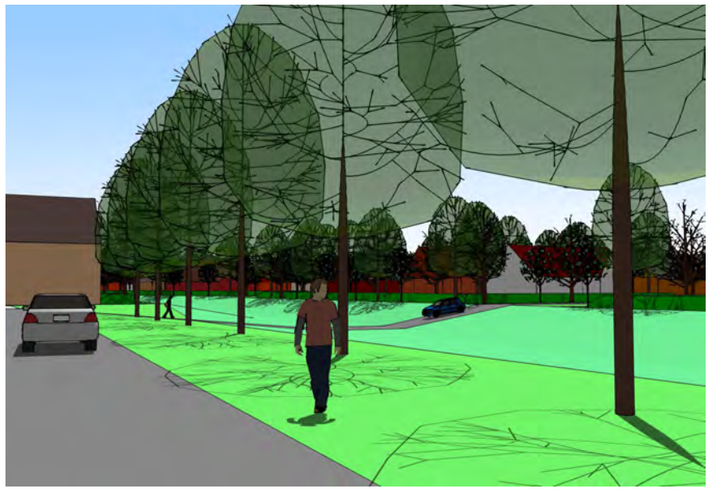




Havezate Es



Verkavelingssuggestie Havezate Es



A. Impressie kreek



B. Impressie straatbeeld



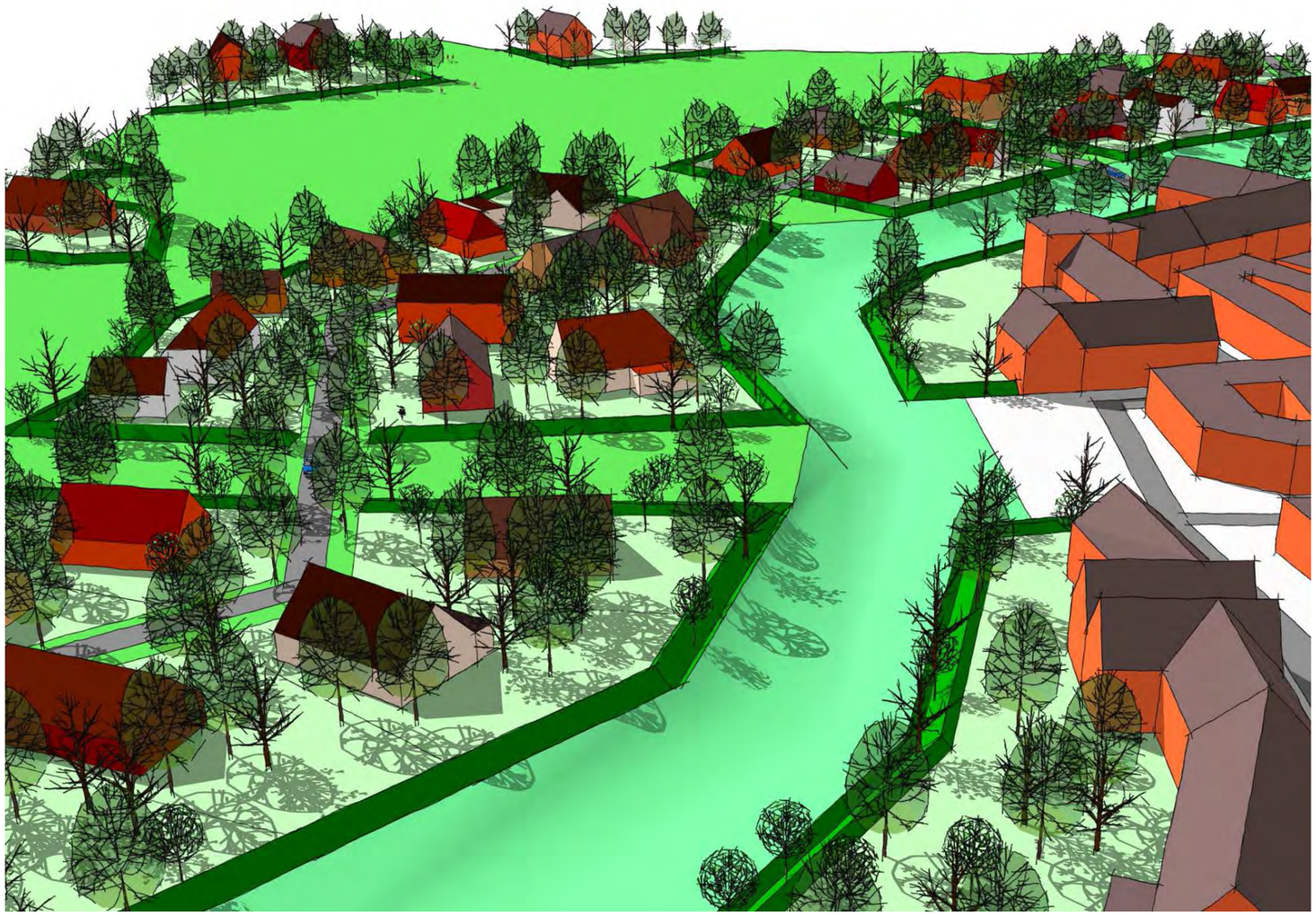
C. Impressie weidegebied











Impressie Havezate Es

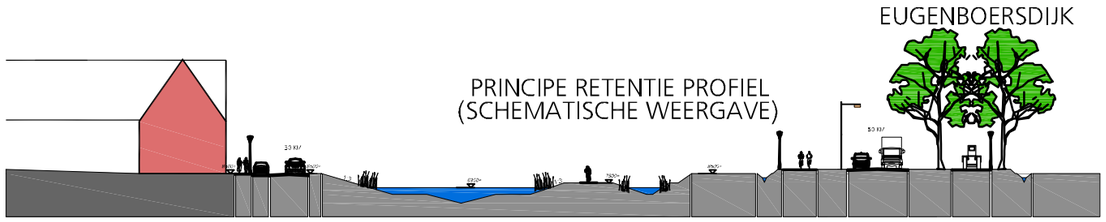




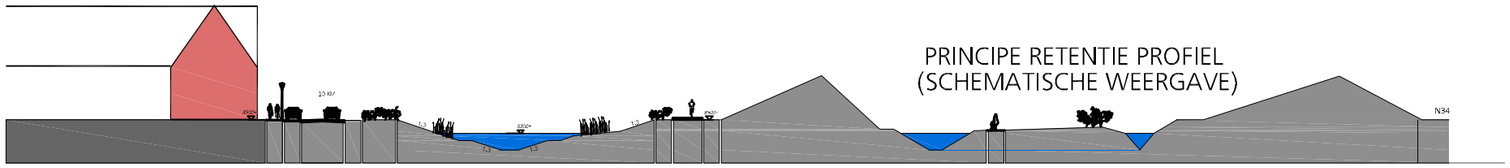




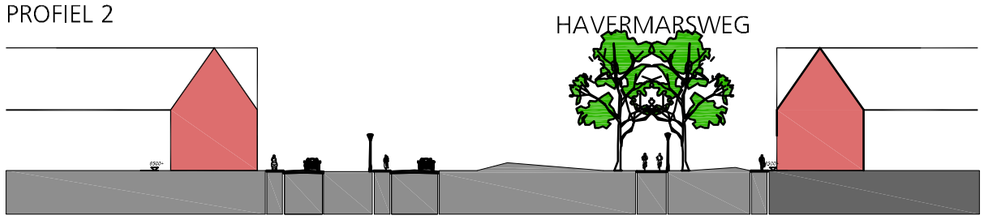
Profielen



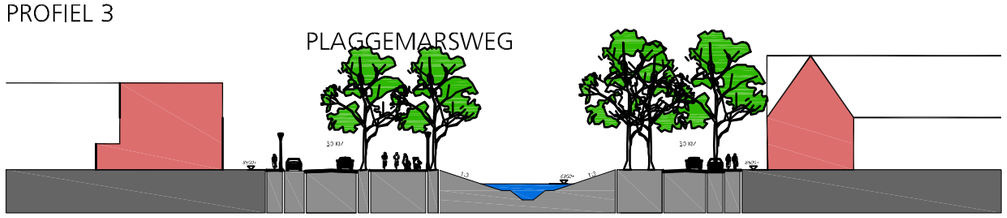
PROFIEL 1



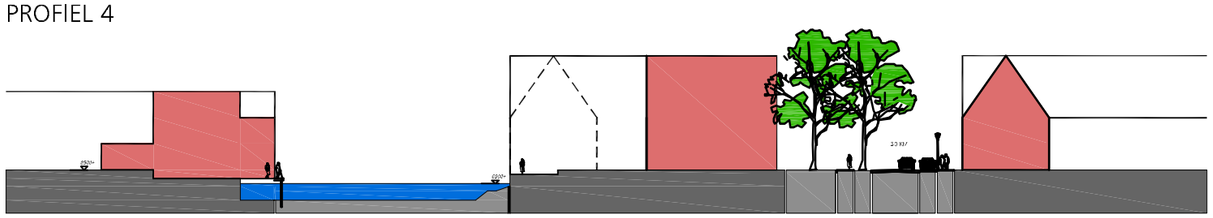
PROFIEL 2



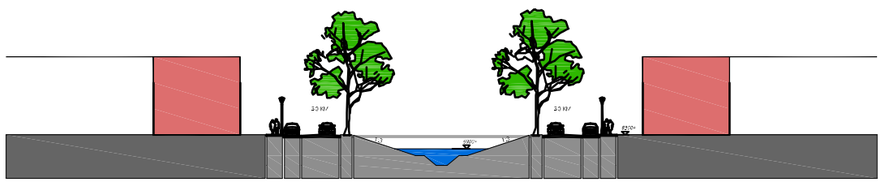
PROFIEL 3



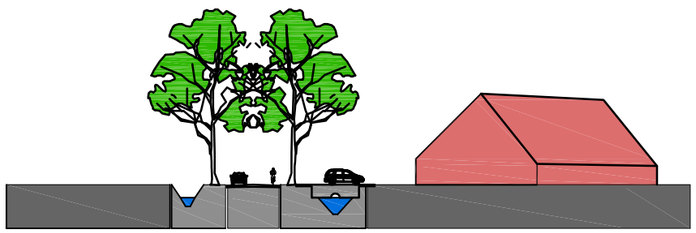
PROFIEL 4



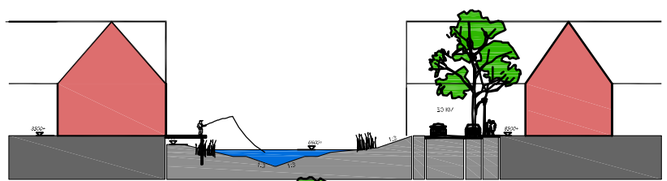
PROFIEL 5



PROFIEL 6

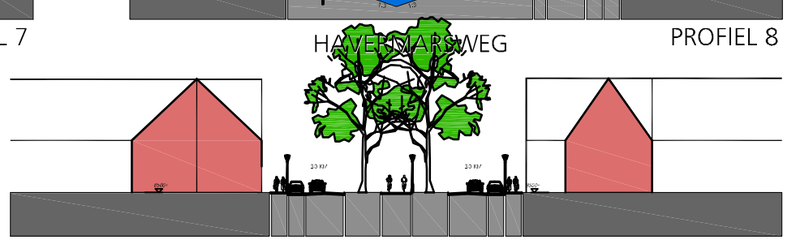


PROFIEL 7

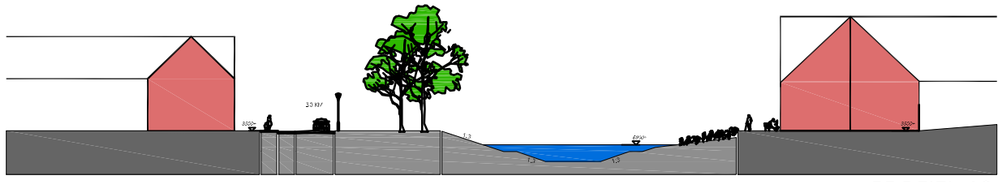


PROFIEL 8

HAVERSMARSWEG

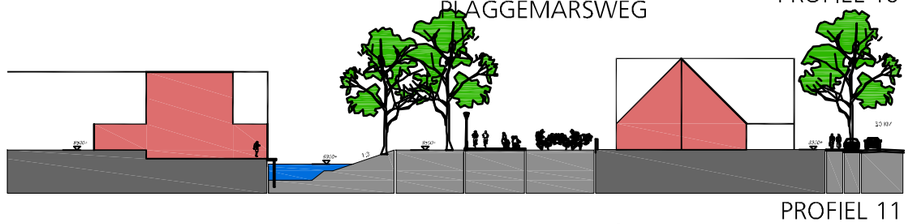


PROFIEL 9

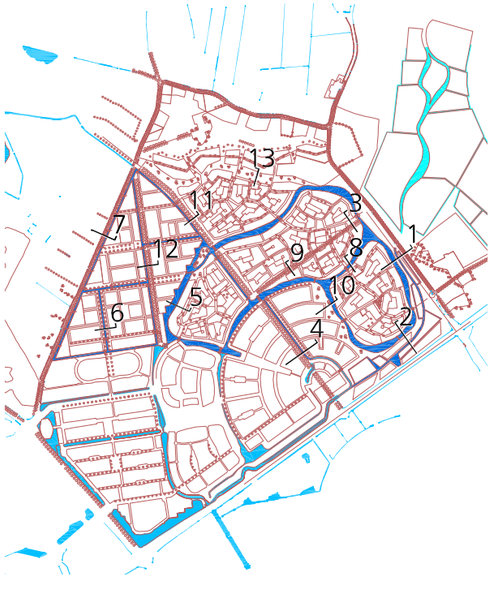


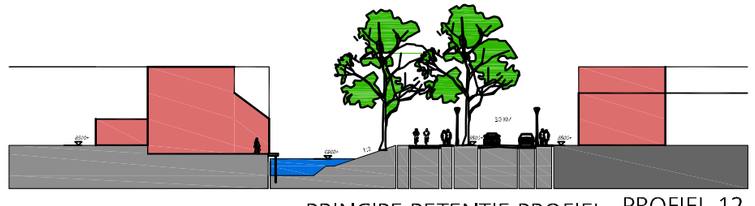
PROFIEL 10

PLAGGEMARSWEG



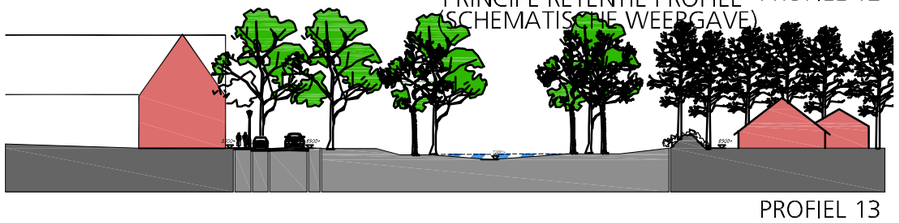
PROFIEL 11





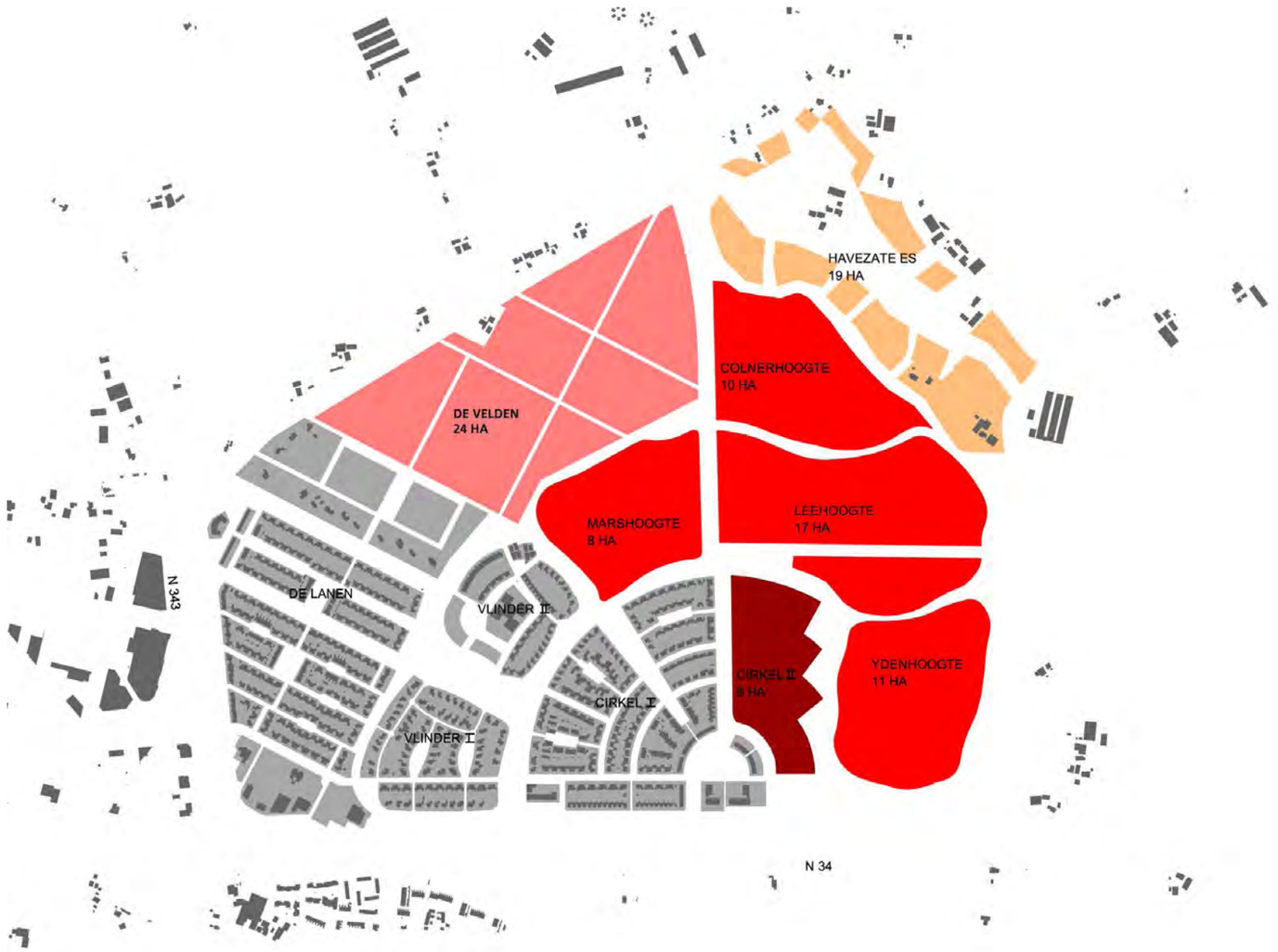
PROFIEL 12

PRINCIPE RETENTIE PROFIEL
(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

Gemeente Hardenberg

VAN DEN OEVER·ZAAIJER&P ARCHITECTEN

ARCADIS Infrastructuur, milieu, gebouwen

CH & PARTNERS stedebouw en landschap

Architectuur Stedenbouw Landschap atelier DUTCH

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, rationeleel 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 be hoeve 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.