



ONTWIKKELINGSVISIE



SLOTGRAVEN HARDENBERG

24 november 2016



NieuwBlauw stedenbouw en landschap

Bezoek: van heemstraweg west 9 - 5301 PA Zaltbommel - Correspondentie: Piuslaan 157 - 5643 PB Eindhoven - www.nieuwblauw.nl

ONTWIKKELINGSVISIE SLOTGRAVEN HARDENBERG

24 november 2016

in opdracht van:





Bestaande situatie met projectgebied



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6
2	ANALYSE	8
3	ONTWERPEND ONDERZOEK	10
4	RANDVOORWAARDEN	12
5	VLEKKENPLAN	14
6	PROEFVERKAVELINGEN	18
7	INSPIRATIEBEELDEN	25

Impressie locatie



Luchtfoto



1 Inleiding

De gemeente Hardenberg is bezig met het planvormingstraject voor de locatie Slotgraven. De locatie Slotgraven is een prominente plek in Hardenberg door de ligging aan de centrale toegangsweg tot het centrum. Belangrijk onderdeel in het planvormingstraject is de ontwikkelingsvisie.

Deze ontwikkelingsvisie is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een ontwikkelrichting voor het gebied, maar is geen blauwdruk voor een toekomstige invulling. Een plan dat ruimte laat aan marktinitiatief en ontwikkelaars en particulieren uitnodigt om binnen deze 'vangrails' aan de slag te gaan. De toekomstbestendigheid van het plan wordt ingevuld door flexibiliteit in programma en faseerbaarheid en duurzaamheid op het gebieds- en of gebouwniveau.

Analyse



→ Weglopen ruimte

→ Ruimte voorplein

→ Achterkant en zijkantsituaties

→ Ontbreken beëindiging zichtlijn

→ Bestaande waardevolle bomen

→ Belangrijke zichtpunten

→ Relatie tussen gebieden

→ Straatwand



2 Analyse

Positieve punten:

- + Ruimtelijk één groengebied (huidig)
- + Waardevolle beplanting aanwezig
- +/- Verhoogde ligging gemeentehuis

Verbeterpunten:

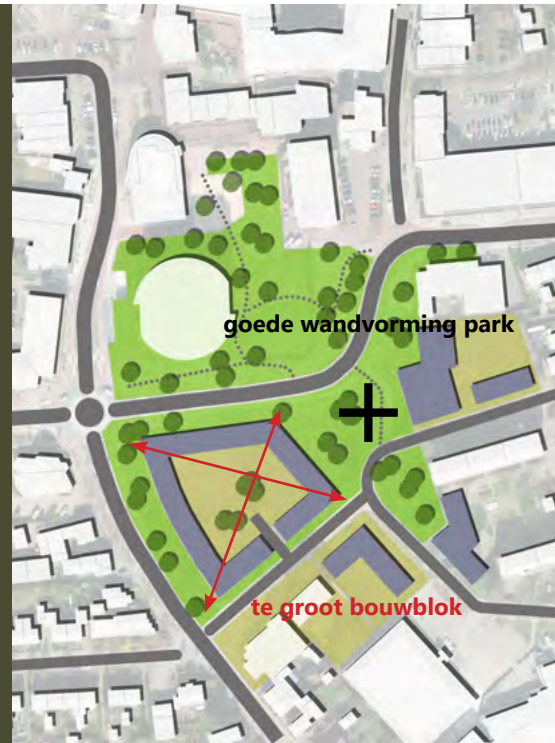
- Ongedefinieerde ruimtes
- Zijkant / achterkant situaties
- Ontbreken beëindiging zichtlijnen

Ontwerpend onderzoek



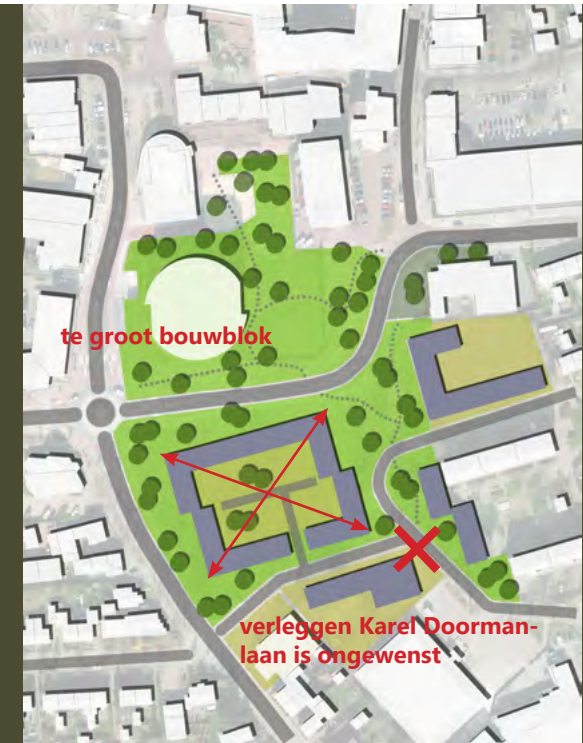
Model A

Twee Bouwblokken in het park. Invulling hoek Karel Doormanlaan, Maarten Harmszn. Trompstraat. Basisstructuur is positief. Echter met minder bebouwing. Er blijft te weinig park over.



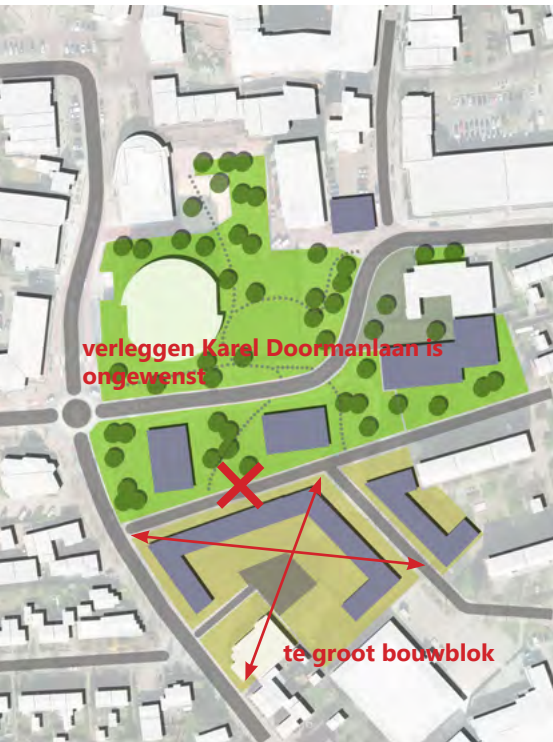
Model B

Een groot bouwblok in het park. Invulling hoek Karel Doormanlaan, Maarten Harmszn. Trompstraat. Het park krijgt een mooie begeleiding. Het bouwblok is erg groot voor 'bebouwing in een park'.



Model C

Eén groot bouwblok in het park. Deels verplaatsing Karel Doormanlaan. Het verplaatsen van de Karel Doormanlaan is niet gewenst. Het bouwblok is erg groot voor 'bebouwing in een park'.



Model D

Verplaatsing Karel Doormanlaan. Een kleiner park met bebouwing aan de Witte de Withstraat. Eén groot bouwblok als aanhechting. Het bouwblok wordt in dit model te groot, Het park veel te klein. Verplaatsen Karel Doormanlaan is ongewenst.



Model E

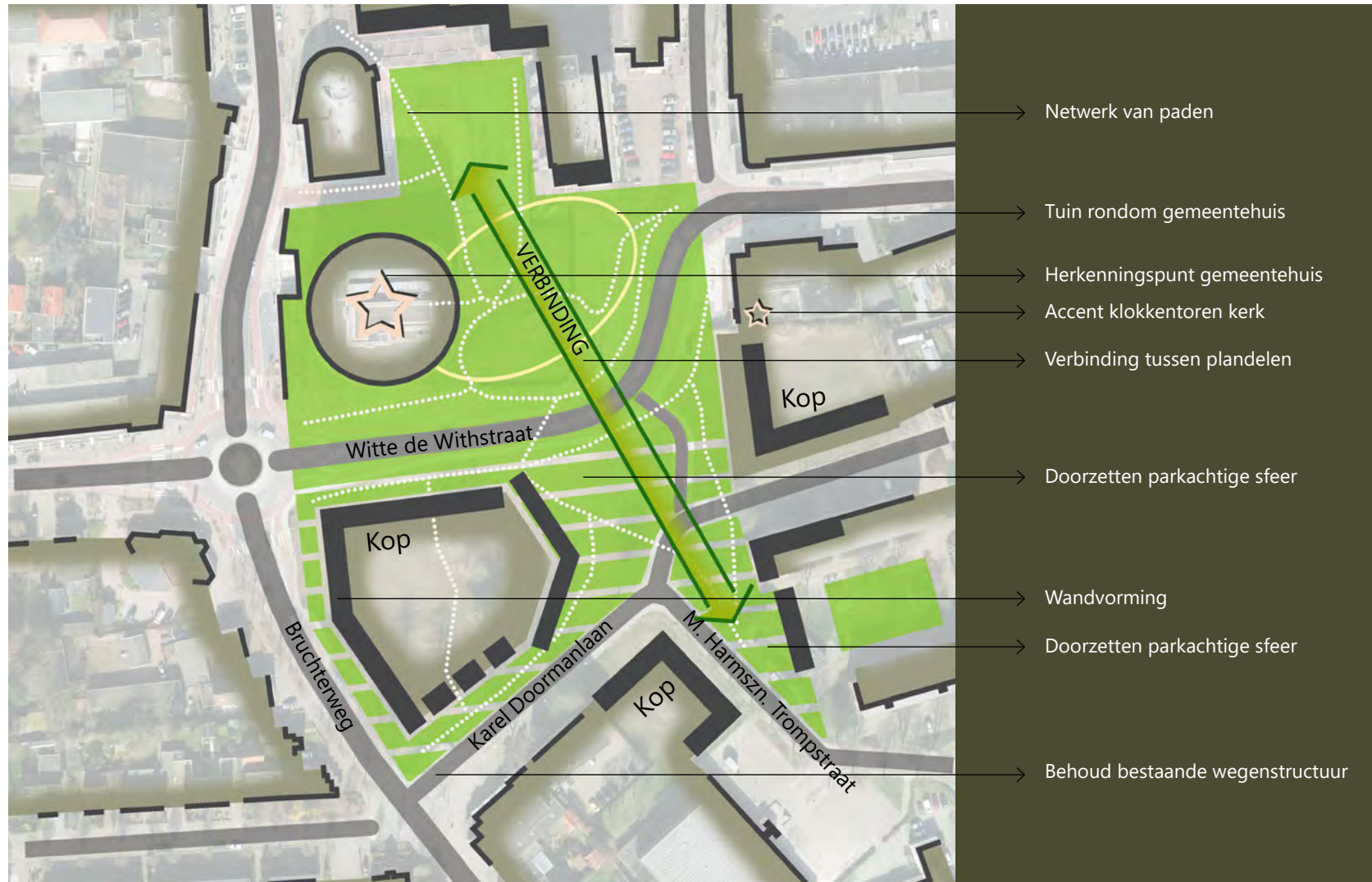
Verplaatsing Karel Doormanlaan. Een kleiner bouwblok als aanhechting aan de zuidkant. In het park één bouwblok. Het park wordt in dit model mooi begeleid. Door het verplaatsen van de Karel Doormanlaan wordt het park te klein. Het bouwblok grenzend aan de sporthal is lastig te verkavelen.

3 Ontwerpend onderzoek

Het ontwerpend onderzoek is bedoeld om de mogelijkheden van het gebied in beeld te brengen. Het tekenen van modellen maakt keuzes en consequenties inzichtelijk. Vanuit stedenbouw, programma, verkeer en/of planeconomie zijn sommige ideeën goed, over andere ideeën wordt getwijfeld en sommige zijn niet wenselijk. Per model zijn deze punten aangegeven.

Op basis van deze analyse zijn er randvoorwaarden opgesteld. Deze staan in het volgende hoofdstuk.

Concept





4 Ruimtelijk concept en randvoorwaarden

In het ruimtelijk concept staat de parkgedachte centraal. In dit concept is de bebouwing 'te gast' in het park. Wegen en parkeren zijn niet dominant en voegen zich in de groene omgeving. In deze versnipperde omgeving wordt het groen de bindende factor. De volgende overwegingen zijn leidend geweest voor deze keuze:

- De aanwezige groene kwaliteiten zijn hoog en bepalend voor de identiteit van de locatie;
- Uitbreiden en aansluiten op de groene kwaliteiten rondom het gemeentehuis;
- Een robuuste openbare ruimte is gewenst om eenheid in het gebied te brengen;
- De Witte de Withstraat en de Bruchterweg zijn niet geschikt om direct op aan te ontsluiten. Direct verkavelen aan deze straten is daarom niet gewenst;
- De gemeente heeft de wens

nieuwe woningtypes aan het woningaanbod toe te voegen die inspelen op de ligging nabij het centrum en tevens zo min mogelijk concurreren met het aanbod op de uitleglocatie Marslanden.

Vanuit het ontwerp onderzoek zijn er uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor de stedenbouwkundige visie. Uitgangspunten ontwerp:

- Geen directe ontsluiting op W. de Withstraat;
- Geen directe aansluiting op Bruchterweg;
- Behoud waardevolle bomen;
- Versterken relatie tussen park rondom gemeentehuis en plangebied;
- Behoud bestaande wegenstructuur;
- Gefaseerde ontwikkeling Karel Doormanlaan 64.

Vlekkenplan



Plangebied



Woonvlekken uitgifbaar





5 Vlekkenplan

Op basis van het ruimtelijk concept waarin de parkgedachte centraal is gesteld en de daaraan gekoppelde randvoorwaarden, is er een vlekkenplan gemaakt.

In het plan zijn bouwvelden zichtbaar met daaromheen de structuur van de openbare ruimte. De openbare ruimte vormt in dit plan het ruimtelijk casco voor het gebied. Deze structuur bestaat uit: de wegen, een basis voor het parkeren, de paden en het groen met waardevolle bomen.

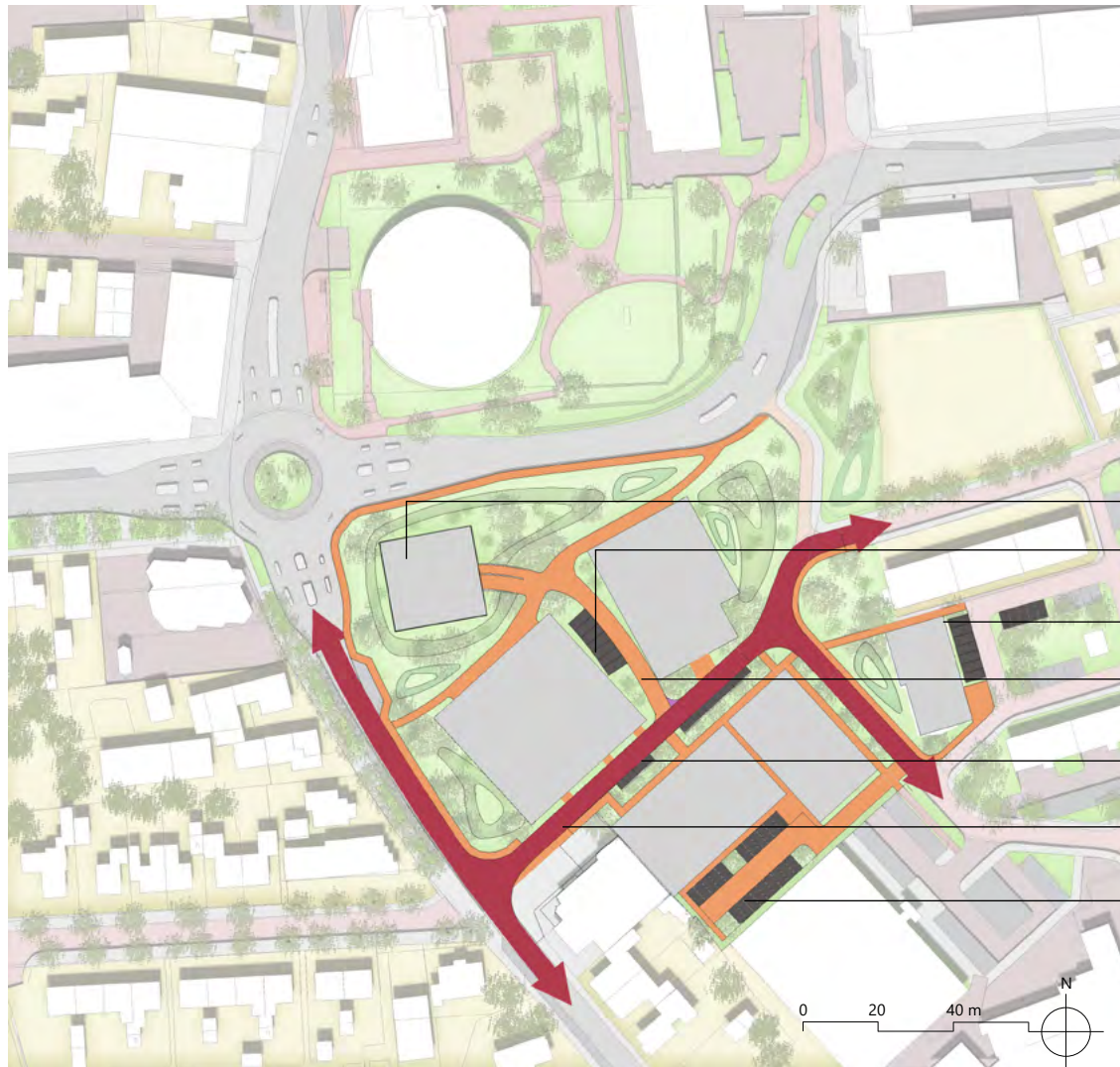
De bouwvelden kunnen flexibel ingevuld worden afhankelijk van de vraag vanuit de markt. Het woningtype en programma staat in principe vrij. Enige voorwaarde is dat de bebouwing inspeelt op de ligging in een park en het programma geen extra verharding in het park tot gevolg heeft. Extra parkeren ten gevolge van het ge-

kozen programma wordt in het bouwveld opgelost.

De twee bouwvelden ten zuiden van de Karel Doormanlaan wijken af van het 'Wonen in een park' concept. Deze velden zijn bedoeld om de wandvorming aan de Karel Doormanlaan af te maken en een natuurlijke overgang te creëren naar het zuidelijk gebied. Hier is een meer traditionele manier van verkavelen en wonen ook goed mogelijk.

Voor de locatie wordt geen specifieke architectuurstijl voorgeschreven. De ontwikkelende partij heeft de vrijheid hier een eigen visie op te hebben. We stellen wel eisen aan de kwaliteit. Deze bijzondere plek vraagt een bijzondere architectuur met verrassende oplossingen, bijpassend materiaalgebruik en mooie detailleringen.

Verkeer en parkeren binnen vlekkenplan



Parkeren:

Norm: 1,5 pp per woning (waarvan 0,3 pp per woning bezoekersaandeel). Waar mogelijk wordt er 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd. Het overige parkeren voor bewoners wordt in de directe omgeving van de woning gerealiseerd. Bezoekersparkeren vindt plaats in de parkeergarage onder het gemeentehuis of op de parkeervoorzieningen in de directe omgeving.

→ Entree p garage op maaiveld

→ Parkeerhof in park ca 7 pp

→ Verplaatsen parkeren aan M. Harmszn.
Trompstraat ca 11 pp
→ Overrijdbare paden park

→ Langspaarkeervakken
Karel Doormanlaan ca 6 pp

→ Bestaande wegen

→ Parkeerhof achter woningen
ca 20 pp
(in eerste fase ook te gebruiken
door kantoor Karel Doormanlaan 64)

Groenstructuur binnen vlekkenplan



Groenstructuur:

De taluds rondom het gemeentehuis zijn aanleiding geweest deze in het plan-gebied door te zetten in de vorm van 'terpen'. Daarnaast kunnen in het park verlagingen gemaakt worden voor de opvang van regenwater. Het resultaat zal een glooiend parklandschap zijn. Aan de Witte de Withstraat sluit de park-inrichting aan op de inrichting rondom het gemeentehuis. Verderop in het park kan de inrichting natuurlijker worden. De inrichting van het park is eenvoudig en bestaat uit gras, ruiger gras met wilde bloemenmengsels en boom- en heestergroepen.

'Terp'

'Terp' inpakken p-garage op maaiveld

Opvang regenwater verlagings in maaiveld

Basislaag met gras, daarin heesters, bomen, bloembollen en eventueel vakken met wilde bloemen of vaste planten

Te handhaven bomen
Nieuw aan te planten bomen zijn op deze tekening nog niet aangegeven.

Proefverkaveling A



Inspiratiebeelden bij proefverkavelingen



6 Proefverkavelingen

Op basis van het vlekkenplan zijn er twee proefverkavelingen gemaakt. Het verschil in de twee verkavelingen zit hem met name in de bebouwing in het park. In het eerste model is er in het park een meer traditionele verkaveling gemaakt met kavels en voor- en achtertuinten. In de tweede proefverkaveling is een minder traditionele verkaveling gemaakt waarbij de woningen terrassen aan het park hebben. In beide modellen staat er op de hoek van het park, bij de rotonde, een appartementengebouw. De proefverkavelingen geven een indicatie van de mogelijkheden in het gebied. In de verdere planontwikkeling van het gebied zijn (afhankelijk van de woningtypen) andere verkavelingen ook denkbaar.

Proefverkaveling A - indicatief programma



- Appartementen (middensegment)
ca 18 woningen
max 5 lagen
parkeren op maaiveld onder het gebouw
- mix van parkwoningen en patio's:
ca 15 woningen
max 3 lagen
parkeren op eigen terrein (drive-in)
en in de directe omgeving
- Appartementen:
ca 9 woningen
max 3/4 lagen
parkeren in achtergelegen hof
- Rijwoningen of stadswoningen:
ca 13 woningen
max 3 lagen
parkeren in achtergelegen hof en aan de
Karel Doormanlaan

Proefverkaveling B



Inspiratiebeelden bij proefverkavelingen



Proefverkaveling B - indicatief programma

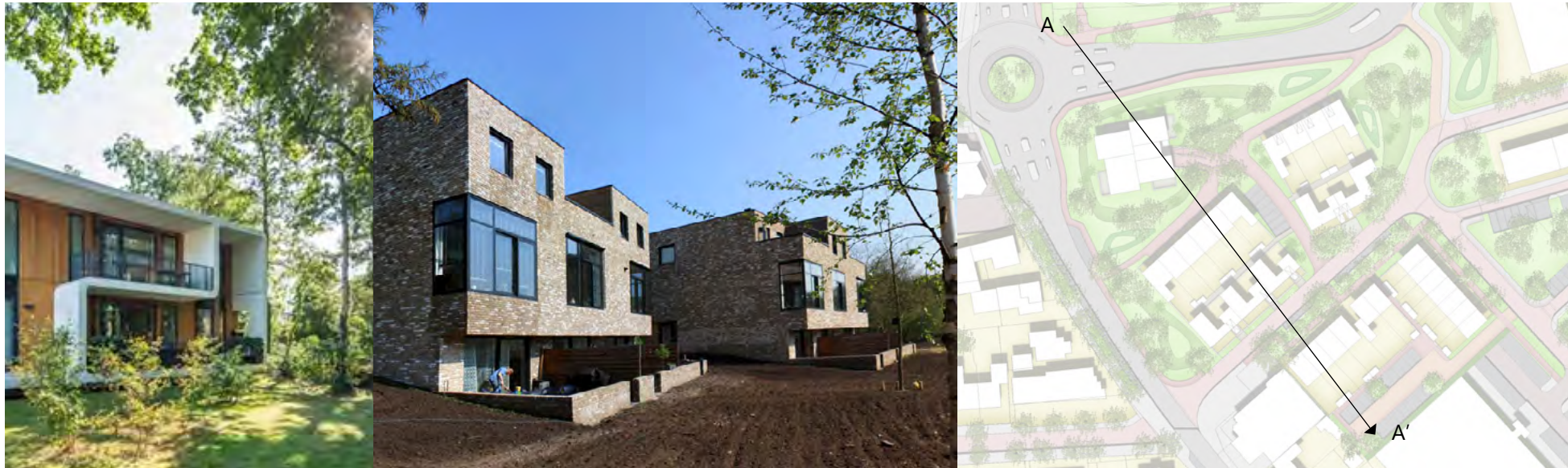


Appartementen (middensegment)
ca 18 woningen
max 5 lagen
parkeren op maaiveld onder het gebouw

mix van parkwoningen met verhoogd
terras aan groenzone en patio's:
ca 13 woningen
max 3 lagen
parkeren op eigen terrein en in de
directe omgeving

Appartementen:
ca 9 woningen
max 3/4 lagen
parkeren in achtergelegen hof

Rijwoningen of stadswoningen:
ca 13 woningen
max 3 lagen
parkeren in achtergelegen hof en aan de
Karel Doormanlaan



Principeprofiel: Witte de Withstraat - Karel Doormanlaan





7 Inspiratiebeelden

De referentiebeelden in dit hoofdstuk geven een eerste beeld van de bebouwing en de openbare ruimte. De beelden zijn niet bedoeld om letterlijk gecopieerd te worden. Het zijn beelden ter inspiratie voor initiatiefnemers.

Uitgangspunt bij de keuze voor de beelden is het concept bebouwingselementen in het groen. Belangrijke aandachtspunten om dit concept overtuigend te ontwikkelen zijn:

- de overgang van het gebouw naar het park;
- de schaalbeleving van het gebouw;
- de interactie met het park;
- de overgang privé-openbaar;
- het minimaliseren van de hoeveelheid verharding;
- de kwaliteit van de groene ruimte.





www.nieuwblauw.nl