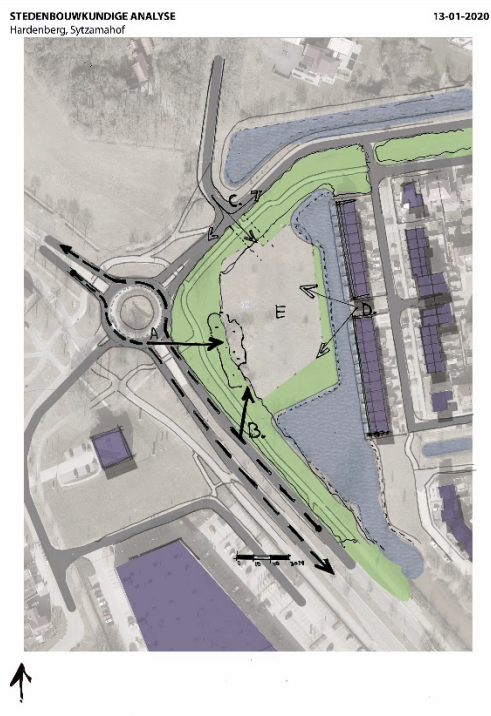


Stedenbouwkundige uitgangspunten Marslanden I, Van Sytzamahof

Stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Maak een gebied dat qua sfeer en typologie onderdeel is van Marslanden I: Kleinschalig, rijwoningen, rustig en ingetogen
- Het gebied is bewust niet zichtbaar of gericht op de rotonde. Waarom doen we dat? Overlast van autoverkeer, geluid en fijnstof wordt hiermee beperkt.
- Woonkwaliteit van bestaande woningen (oostzijde) wordt versterkt, je zet er geen achterkant naar toe.
Dit kan door het gebied af te schermen van de rijwegen. Dit door structureel groen en/of grondwal. Onder begroeiing en hoge begroeiing, dit versterkt de woonkwaliteit ook.
- Het groen dat er nu aanwezig is wordt versterkt en/of geïntegreerd in het plan.
- De waterpartij mogelijk vergroten ivm klimaat en woongenot van de bestaande rijwoningen
- Een ontsluiting middels een oprit op de Van Uiterwijckallee/Collendoornerdijk is mogelijk.
- Een LV-verbinding met de bestaande woonwijk kan gerealiseerd worden te midden van de rijwoningen of in de richting van de Haardijk. Deze LV-verbinding kan tevens worden ingezet als (noodzakelijke) calamiteitenontsluiting.

Schets stedenbouwkundige analyse



Opmerkingen op basis van stedenbouwkundige analyse:

A, Toegangsweg naar Hardenberg: Huidige groenstructuur vormt een belangrijke buffer tussen autoverkeer en bouwlocatie.

B, weg richting Collendoorn, Lutten en Dedemsvaart: vanaf deze locatie is het belangrijk een zichtzijde/representatieve zijgevel te realiseren.

C, zicht vanaf Collendoornerdijk: Het is mogelijk de ontwikkeling aan te haken op het kruispunt van Van Uiterwijckallee/Collendoornerdijk

D, Zicht vanuit de Wijk Marslanden I: Voorkanten van rijwoningen zijn gericht op de watergang, deze watergang benutten door er ook voorkanten naar toe te zetten. Hier kan tevens een kwalitatieve lv verbinding en calamiteiten ontsluiting gerealiseerd worden.

E, De massa, volume en hoogte van het bebouwingsbeeld: Sluit qua massa en volume aan bij de aanwezige bebouwing. Eengezinswoningen kunnen een onderscheidend en opvallende architectuur verdragen.