

3. TOELICHTING OP HET PLAN

3.1. Algemeen

De geschetste besluitvorming van het stedenbouwkundig ontwerp is er op gericht in een vroege fase van planontwikkeling waarborgen te bieden voor een kwalitatief hoogwaardig en samenhangend ontwerp. Pas nadat uitspraken zijn gedaan en afspraken zijn gemaakt over de hoofdopzet wordt de concrete uitwerking ter hand genomen. Met het voorliggende stedenbouwkundig plan wordt enerzijds beoogd een kwalitatief en programmatisch toetsingskader te scheppen en wordt anderzijds inzicht gegeven in de mogelijke kwaliteit van de uitwerking in deelgebieden.

Het plan is daarmee dus vooral te beschouwen als een onderlegger voor de nadere uitwerking van de te onderscheiden fasen en deelgebieden.

Aangezien het ook belangrijk is op termijn flexibel in te kunnen spelen op veranderende marktsituaties, is in het plan voor Othene Zuid daarom vooral ingezet op het realiseren van een sterke samenhangende hoofdstructuur.

De strategie is om aan de ene kant een hoofdstructuur te creëren die meerwaarde verschaft aan de wijk en de te realiseren woningen, die eenheid verzorgt binnen de wijk zelf en bovendien een verankering van de uitbreiding met Terneuzen en het landschap waarborgt. Aan de andere kant is het belangrijk diversiteit in de openbare ruimte te creëren en daarmee ook een differentiatie in woonmilieus. Omdat het stedenbouwkundig ontwerp ook de grondslag bood voor de basis-exploitatieovereenkomst is het ontwerp in onderdelen meetbaar en telbaar gemaakt.

Daardoor kan het ontwerp in 2 stappen worden toegelicht, te weten de opzet van de hoofdstructuur enerzijds en de verkavelingsopzet anderzijds.

3.2. Ruimtelijke hoofdstructuur

Uitgangspunt is dus de, op de lange lijnen in het bestaande landschap geïnspireerde, hoofdstructuur. Deze vormt het kader voor de geleidelijke ontwikkeling van een grote diversiteit van woningen en inrichting van de directe woonomgeving. De op kaart 4 getoonde hoofdstructuur van het plan creëert behalve samenhang in het plan ook aanleiding voor differentiatie in die woonmilieus. Om die reden is de structuur opgebouwd uit een aantal karakteristiek verschillende onderdelen:

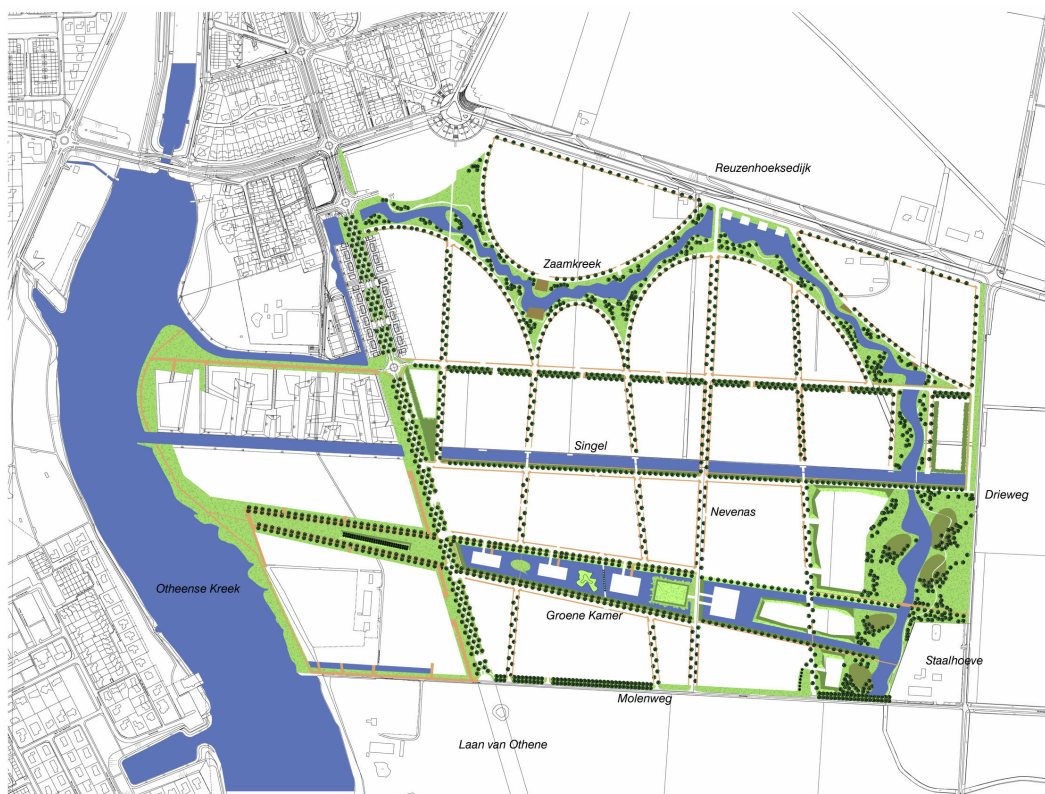
- Het karakter van de randen van het plangebied is zoveel mogelijk gehandhaafd; de Reuzenhoeksedijk als dijklichaam met hoogopgaande bomenrij, de Drieweg als vrijliggende strakke lijn in het landschap en de Otheense Kreek met zijn brede groene oevers. Door de nieuwe wijk door middel van groenstroken en een zelfstandige ontsluiting steeds los te koppelen van deze randen ontstaan geleidelijke overgangen naar het agrarische landschap en de stad. De Staalhoeve blijft hierdoor ook als een solitair object in het open landschap herkenbaar. Alleen de Molenweg is een integraal onderdeel van de wijk geworden.
- De Laan van Othene vormt een statige lange lijn tussen Westerscheldedijk en N61 en is de hoofdontsluiting van het gebied. Het bezit een eenduidig profiel dat aansluit bij dat van Nieuw Othene Polder; vrijliggende fietspaden en strakke bomenrijen, zoveel mogelijk begeleid door gevelwanden en waar noodzakelijk geflankeerd door ventwegen.
- Ook op het niveau van de wijk is een aantal lange lijnen geïntroduceerd; De Nevenas

(een bomenlaan die dienst doet als autoverzamelweg in de wijk) en een viertal substructuren. Deze versterken de ruimtelijke relaties binnen het plan in de noord-zuid richting.

- Het kreekrestant van de Zaamkreek is opgepakt om een continue groene en openbare ruimte te creëren, die zich door de wijk slingert. In het zuid-oostelijk gedeelte van het plangebied vormt het de heldere grens tussen wijk en agrarisch landschap, in het noordelijk deel vormt het een groen hart voor dit deel van de wijk. Op een bepaalde plaats raakt het aan de dijk en ontstaat een zicht de wijk in.
- Midden in het plangebied is een bestaande sloot omgevormd tot een brede strakke singel met een asymmetrisch profiel, waarlangs aan één zijde een wandelpad loopt en aan de andere zijde tuinen grenzen.
- Het hart van het zuidelijk deel van de wijk wordt gevormd door de Groene Kamer, een schegvormige openbare ruimte die loopt vanaf de Staalhoeve tot aan de Otheense Kreek. Deze formele groene en waterrijke ruimte wordt begeleid door strakke bomenrijen. Verspreid over deze ruimte ligt een aantal bebouwingsobjecten.
- Tenslotte is tussen de Laan van Othene en de Drieweg een brede groene laan gesitueerd, die samen met de rest van de hoofdstructuur het plan op een heldere manier in vier typologisch verschillende deelgebieden verdeelt.

Kaart 4

Ruimtelijke hoofdstructuur (zie ook bijlage Kaartbeelden)



3.3. Verkavelingsopzet, plancapaciteit en ruimtegebruik

De gemaakte verkavelingsopzet (kaart 5) is te beschouwen als een voorontwerp-verkavelingsplan. Daarmee wordt niet alleen een beeld geschetst, maar wordt het plan ook telbaar en meetbaar gemaakt c.q. is toegankelijk gemaakt wat de betekenis is van de afspraken omtrent capaciteit, woningdifferentiatie en ruimtegebruik. Bij de verdere projectsgewijze uitwerking van het plan wordt de definitieve verkaveling bepaald. Daarbij zijn aanpassingen in het programma nog mogelijk. Het totale aantal woningen voor het plangebied Othene Zuid zal echter maximaal ca. 1.450 bedragen. In onderstaande tabel is het normatief bepaalde ruimtegebruik in het netto woongebied 'toegepast' op het feitelijk aantal woningen.

Tabel: normatief ruimtegebruik binnen netto woongebied

Woningtype	Aantal	In proc.	Uitgeefbaar	Verhard.	Groen	Tot./won	Netto woongeb.
Excl. Kavels	33	3	2500	300	300	3100	103.354
Vrijst/ind	185	14	700	120	80	900	166.403
Vrijst/gesch/project	121	10	500	100	50	650	78.815
Gesch/gest/rijen/2-kap	867	73	343	80	27	450	389.928
Gewogen gem/won.			437	90	41	568	
Gewogen gem. in proc.			77%	16%	7%	100%	
Totaal/gewogen gem.	1206	100	569.881	113.560	54.459	568	738.500 m2
Winkels			2.500				4.000 m2
school			4.000				6.000 m2
Totaal			576.381 m2				748.500 m2

De volgende tabel geeft inzicht in het feitelijk gemeten ruimtegebruik.

Tabel: feitelijk ruimtegebruik

	Feitelijk gemeten				
	Water	Groen	Verharding	Uitgeefbaar	Totaal
Zaamkreek	40.362 m2	44.536 m2	80.865 m2	228.651 m2	394.414 m2
Boslandschap	21.068 m2	15.568 m2	44.986 m2	106.165 m2	187.757 m2
Groene Kamer	35.956 m2	57.355 m2	88.883 m2	161.797 m2	343.991 m2
Rietlanden	15.183 m2	42.198 m2	14.206 m2	88.058 m2	159.645 m2
Totaal	112.539 m2	159.657 m2	228.940 m2	584.671 m2	1.085.807 m2
	10 %	15 %	21 %	54 %	100%

Vier deelgebieden

Het plangebied wordt dus door de hoofdstructuur in vier typologisch herkenbare deelgebieden verdeeld. Op basis daarvan is het programma over het plangebied verdeeld (kaart 5), op zodanige wijze dat er voor gezorgd is dat heterogeniteit ontstaat; een menging van woningtypes. De hoofdstructuur en substructuren verzekeren de samenhang tussen de deelgebieden.

De Zaamkreek:

De samenhang in dit gebied wordt geleverd door een continue, openbare groene ruimte, die wordt begrensd door gebogen, vloeiende bebouwingsranden.

Als contrast daarmee, is de verdere invulling een afwisseling van verschillende soorten woonstraten en hofjes. De randen van de verschillende 'bebouwingslobben' vormen heldere fronten langs de groene ruimte en bezitten per lob een duidelijke eenheid in architectuur, waardoor een herkenbare afwisseling van verschillende woonbuurten ontstaat. Op enkele strategische plaatsen zijn bijzondere objecten gepland, zoals vrijstaande woningen in het water, objecten van geschakelde woningen, een schoolgebouw en de geplande winkel langs de (doorgetrokken) Laan van Othene. Als uitgangspunt is voor dit deelgebied een programma genomen van twee-onder-een-kappers, vrijstaande woningen en enkele vrij in te vullen kavels.



Het Boslandschap:

Deze centraal gelegen strook vormt de groene intermediair tussen de Zaamkreek en de Groene Kamer en vormt min of meer het verlengde van de Rietlanden. De strook is opgebouwd uit een serie met groen omzoomde ruimtes, die worden gevormd door boombeplantingen, overwegend op eigen erf. Deze beplantingen zijn overeenkomstig de soortkeuze in de Rietlanden en afwisselend aan de voor- en achterzijde gesitueerd. Een afwisseling van hofjes en straatjes vormt de ontsluiting. In deze groene ruimtes hebben vooral de vrij in te vullen kavels een plek gekregen, afgewisseld met wat vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers.



Groene Kamer:

Centraal in dit deel ligt de groene schegvormige openbare ruimte; de Groene kamer. Deze vormt het hart van het deelgebied en bepaalt voor een belangrijk gedeelte het karakter. Dit karakter wordt richting de Staal-Hoeve geleidelijk informeler. De hele oost-rand vormt een verweving met de Zaamkreek en het landschap.



De rest van het deelgebied wordt door de hoofdstructuren helder verdeeld in blokken, die door de woonstraten weer verder gedifferentieerd worden. Een aantal besloten groene ruimten creëert een verdere verbijzondering in het gebied. Net als voor de Zaamkreek, is voor dit deelgebied als uitgangspunt genomen een programma van twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen en enkele vrij in te vullen kavels.

De Rietlanden:

In navolging van Rietlanden I wordt langs de Otheense Kreek een woonmilieu gerealiseerd met alleen grote exclusieve kavels (1.000 – 10.000 m²), omgeven door groen en water.

Vanaf de Singel en vanaf een nieuw te ontwikkelen watergang langs de Molenweg steken watergangen het plangebied in, waaromheen 35 grote kavels zijn gesitueerd.



Een gedeelte van deze kavel mag individueel bebouwd worden, de rest wordt groen ingericht, met hoge bomen. Op die manier ontstaat op termijn een bosgebied, waarin de kavels als het ware zijn uitgesneden, en waarbij de exclusiviteit wordt versterkt door de privacy van de kavel en de individualiteit van de woning. De groene wig vormt de statige entree van het gebied, waar vandaan de meeste van deze kavels worden ontsloten. Een klein gedeelte wordt ontsloten vanaf de Molenweg.

Kaart 5

Voorstel verkavelingsopzet
(zie ook bijlage Kaartbeelden)



3.4. Groenstructuur en speelvoorzieningen

Groenstructuur

Het groene lineaire bomenkader van de Reuzenhoeksedijk, het Boslandschap en de Laan van Othene vormt in feite het ruimtelijk kader van de vier te onderscheiden deelgebieden (kaart 6). De karakteristieke verschillen tussen de verschillende onderdelen van de hoofdstructuur en tussen de deelgebieden worden benadrukt door het creëren van diversiteit in de groenstructuur:

- * De Laan van Othene vormt met drie rijen platanen een sterke bomenlaan.
- * De Singel is een brede watergang met een monumentale bomenrij aan één zijde en de afwisselende boombeplanting van de bosstrook aan de andere zijde.
- * De Groene Kamer is een formele ruimte met een afwisseling van water en groen, strak begeleid door kaarsrechte bomenrijen. De ruimte verandert over de gehele lengte een aantal keer van karakter.
- * En de Zaamkreek tenslotte is een wat informele open ruimte met natuurlijke oevers en verspreide bomen, groepsgewijs of solitair.

Ook op een lager schaalniveau verzorgt het groen langs de straten en in de hofjes diversiteit en woonkwaliteit. De karakteristiek van de vier afzonderlijke deelgebieden wordt weerspiegeld in de soortkeuze.

Kaart 6

Groenstructuur

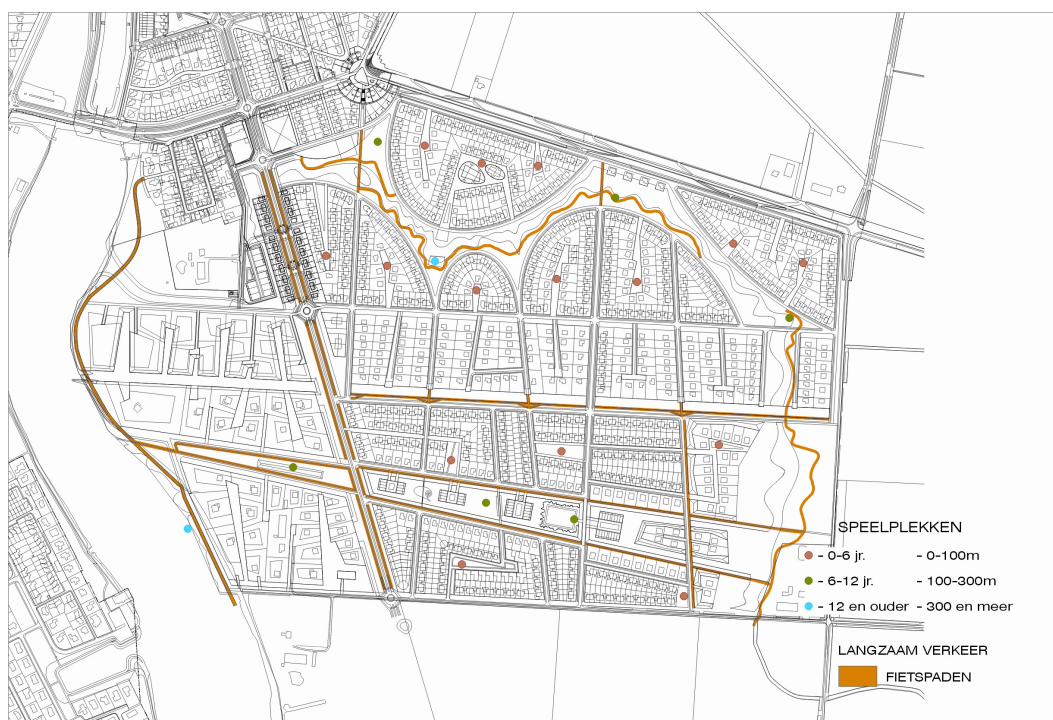


Speelvoorzieningen:

De inrichting van het openbaar gebied en vooral de groengebieden vormen met een paar simpele ingrepen vaak al goede speelaanleidingen. Naast deze aanleidingen zijn er in het gehele plangebied diverse speelplekken gepland. Met de situering van de plekken is er rekening gehouden met de verschillende leeftijdsopbouw, van 0-6 jaar, van 6-12 jaar en 12 jaar en ouder. De actieradius bedraagt respectievelijk, 100 meter, 300 meter en 800 meter. De speelplekken van de jongste categorie wordt in het plan niet gecombineerd met water. De trapveldjes hebben vooral plek gekregen in de grotere groene ruimtes, zoals aangegeven op kaart 6 (S).

Kaart 7

Speelvoorzieningen

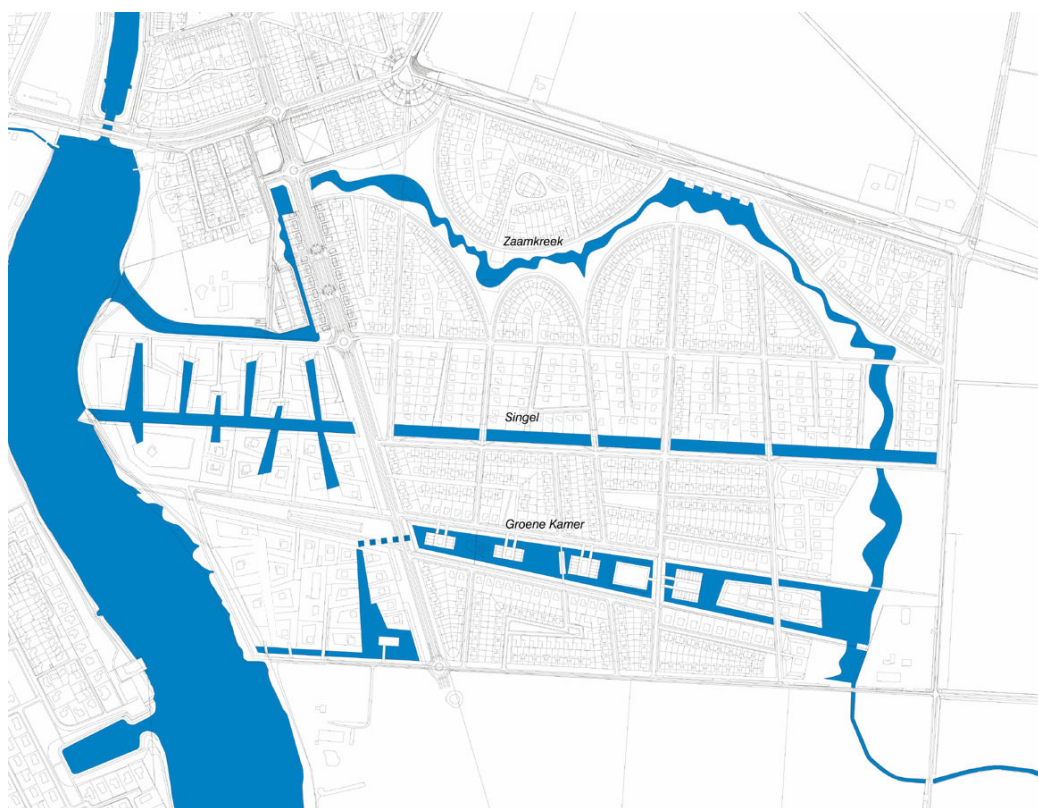


3.5. Waterstructuur

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid dient stilstaand water voorkomen te worden. Om die reden is in Othene Zuid gekozen voor een continu watersysteem (kaart 8). Dit systeem verzorgt enerzijds de noodzakelijke waterberging in het plangebied, maar biedt ook de gelegenheid om de gewenste diversiteit aan ruimtes en sferen te creëren. Verder is het water in het plan op verschillende manieren gebruikt om ruimtelijke relaties te leggen tussen de verschillende deelgebieden en met de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn de Zaamkreek, die vanuit het zuiden het plangebied doorslingert en de Singel en Groene Kamer, die vanaf de Drieweg lange zichtlijnen vormen.

Kaart 8

Waterstructuur



3.6. Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerd verkeer geldt de Laan van Othene als hoofdontsluiting, aantakkend op de Vrijheidslaan en de Churchilllaan (via de nog te realiseren brug over het afwateringskanaal) en zo op de rest van Terneuzen. Later volgt ook een aansluiting op de N61. Voor de ontsluiting binnen Othene Zuid is niet gekozen voor een lus, maar voor een systeem waarbij de zogenaamde Neven-as 'gevoed' wordt vanuit een zestal oost-west verbindingen die zijn/worden aangesloten op de Laan van Othene (kaart 9). Daarmee wordt met name beoogd de verkeersdruk te spreiden en te vermijden dat een beperkt aantal wegen een hoger dan noodzakelijke intensiteit krijgt. Dit ligt in één lijn met de gekozen oplossingen in de Nieuw Othene Polder. Op die manier ontstaat een helder, min of meer orthogonaal stelsel van ontsluitingswegen, waaraan de verschillende woonstraatjes en hofjes zijn opgehangen.

Heel Nieuw Othene wordt 30 kilometer gebied. Dat wil zeggen dat alle kruisingen gelijkwaardig zijn, men fietst op de rijbaan en snelheidsremmende maatregelen dienen te worden getroffen. Uitzondering hierop vormt de Laan van Othene. Hier liggen de fietspaden wel vrij en geldt een snelheidslimiet van 50 km/u. Snelheidsremmende maatregelen, zoals rotondes en verkeersplateaus, de vele aantakkingen op deze weg en de beperkte breedte van de rijbanen voorkomen harder rijden.

De aansluitingen aan Laan van Othene worden in het algemeen vormgegeven als rotondes of plateaus.

In Othene Zuid is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. De geparkeerde auto zal in Othene Zuid echter, mede als gevolg van de relatief ruime kavels, niet het openbaar beeld domineren; op eigen erf is namelijk minimaal plaats voor 1 auto; in het algemeen op de oprit voor de garage of achter de rooilijn.

Tenslotte is in de profilering van de straatprofielen van de hoofdontsluitingsstructuur rekening gehouden met (toekomstige) mogelijkheden voor openbaar vervoer. Bij voldoende draagvlak is een aansluiting op het bussysteem dus een mogelijkheid. De Laan van Othene en de Neven-as kunnen daarbij eventueel een rol spelen.

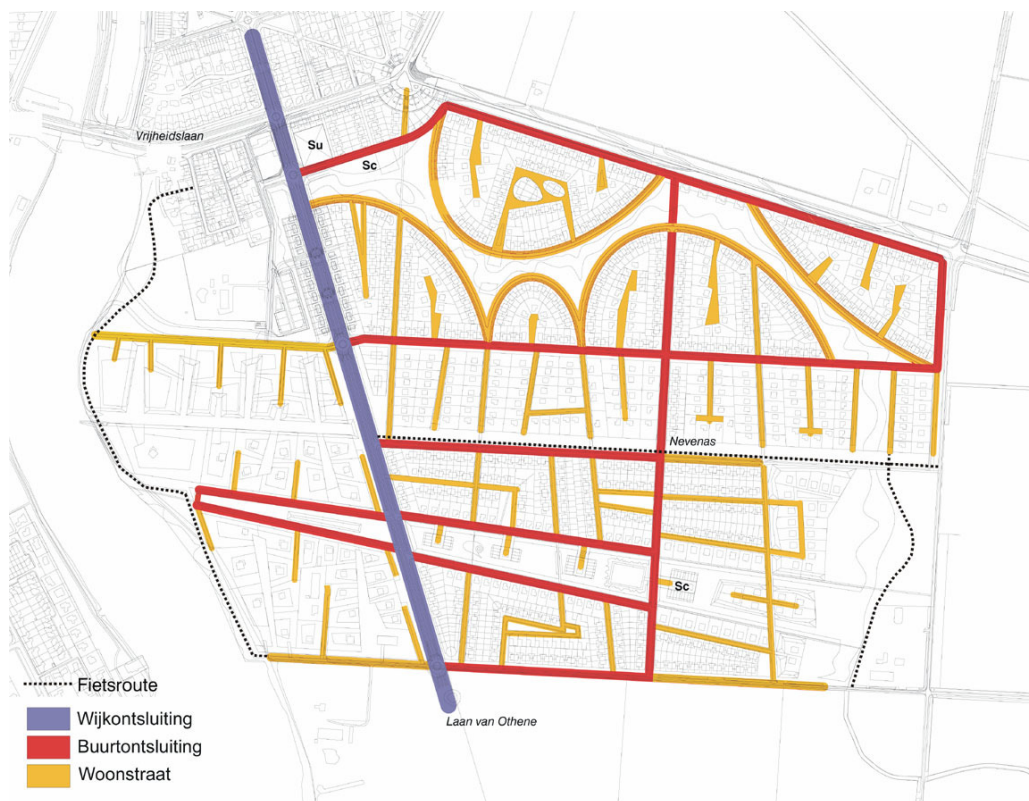
Langzaam verkeer

Voor het langzaamverkeer geldt dat Othene Zuid één fijn vertakt systeem vormt, waarbij alle wegen in principe ook voor de fietser bestemd zijn. Alleen de Laan van Othene heeft vrijliggende fietspaden. Verder zijn er drie recreatieve routes in het gebied gepland; langs de Otheense Kreek, de Singel en langs de Zaamkreek.

Belangrijke bestemmingen in het langzaam verkeersnetwerk zijn de school (Sc), de supermarkt (Su) en de aansluitingen met Terneuzen. Hun bereikbaarheid vanuit zowel Othene Zuid, als Nieuw Othene Polder dient optimaal te zijn en extra aandacht voor de vormgeving van de langzaamverkeersroutes rond deze punten is vereist.

Kaart 9

Verkeersstructuur



3.7. Voorzieningen

In het voorlopig verkavelingsplan is ruimte gereserveerd voor winkels en een school (kaart 10).

Voor winkels is de wens, vanuit de toekomstige bewoners van Othene geredeneerd, dat in Othene een 'winkelsteunpunt' wordt gerealiseerd; met name een voorziening in de food-sector is gewenst.

Echter, de totale omvang van Nieuw Othene na voltooiing van Zuid bedraagt ca. 2000 woningen; gezien de huidige tendensen van schaalvergroting van detailhandelsvestigingen is dat wellicht onvoldoende voor een supermarkt. Het is echter wel gewenst een ruimtelijke reservering op te nemen. De beste plaats daarvoor is op een knooppunt in de hoofdstructuur, ten zuid-oosten van de kruising van de Laan van Othene met de Vrijheidslaan. Deze reservering heeft een oppervlakte van ca. 3000 m²; 1500 m² bebouwd en 1500 m² onbebouwd (ten behoeve van de parkeervoorzieningen).

Er dient echter ook rekening mee gehouden te worden dat deze reservering ingevuld kan worden met woningen.

In het Zaamkreekgedeelte is eveneens rekening gehouden met de mogelijke realisering van onderwijsvoorzieningen; met name basisonderwijs.

De omvang van het leerlingenaanbod is afhankelijk van de deelname vanuit Othene in samenhang met de verdeling naar denominatie. Bij een deelname van ca. 90% is de

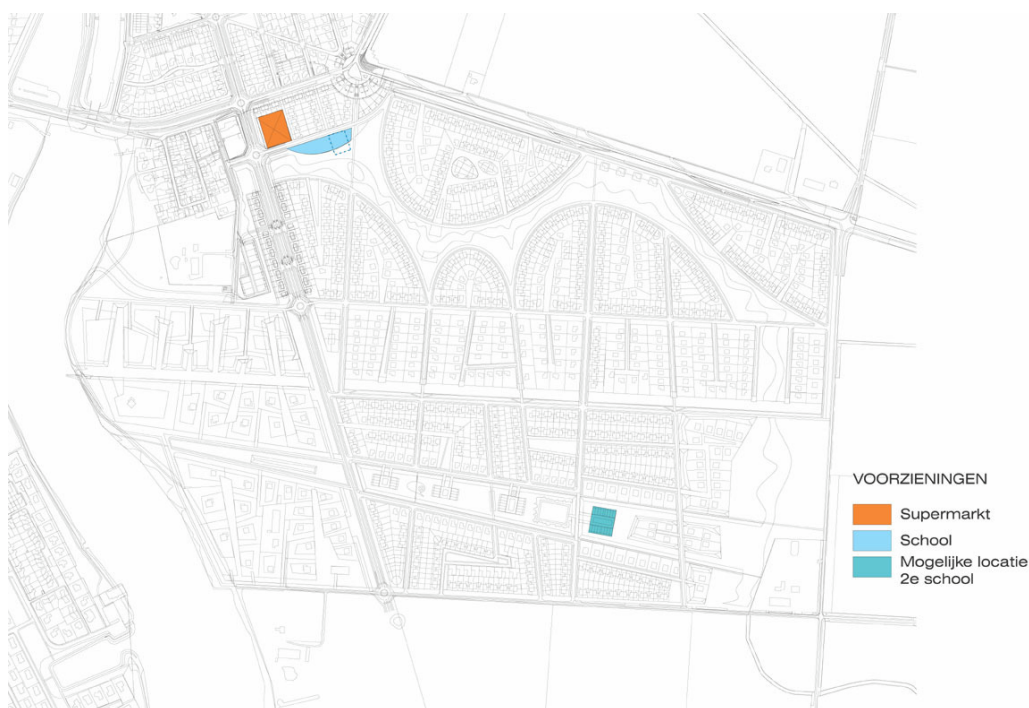
omvang van het leerlingenaanbod ca. 700 leerlingen. De totaal gewenste vloeroppervlakte bedraagt ca. 3200-3600 m²; de totale terreinoppervlakte ca. 7000 m².

De schoolvoorziening dient ook in te spelen op het leerlingenaanbod uit Nieuw Othene Polder. In het plan is rekening gehouden met een centrale locatie in het plandeel Zaamkreek; direct ten zuiden van eerdergenoemde winkellocatie. Daarmee is een goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer alsmede een veilige bereikbaarheid voor langzaam verkeer verzekerd. Verder kan op deze locatie de voorziening profiteren van het nabijgelegen trapveld.

Tijdens de ontwikkelingsperiode van woningen in Othene Zuid dient bepaald te worden of in Zuid nog een tweede schoollocatie gewenst is. In concreto kan daarbij gedacht worden aan een locatie in de Groene Kamer; 'in plaats van' één van de woonobjecten. Het plan biedt daartoe voldoende flexibiliteit.

Kaart 10

Reserveringen voorzieningen



3.8. Beeldkwaliteit

Ondanks dat de uiteindelijke woonbebouwing in het gebied in de loop van het ontwikkelingsproces nog kan veranderen, is het toch belangrijk een aanzet te geven voor de gewenste beeldkwaliteit. Voor dit ontwikkelingsplan is het vooral van belang dat we plekken met een samenhangende architectuur definiëren en strategische bebouwingsaccenten in het gebied aanwijzen.

Het gaat er nu niet om de exacte vorm, kleur en materiaaltoepassing van alle woningen te bepalen; mede gezien de looptijd van het plan in relatie met de voortdurende wens om te kunnen inspelen op eventueel wijzigende marktomstandigheden is het vooral van belang uitspraken te doen over de hoofdlijnen. Dit betreft met name:

- De afbakening van architectuurtaakgebieden (kaart 11) en de daarmee te bewerkstelligen samenhang. Met architectuurtaakgebieden worden (aaneengesloten) gebieden bedoeld waarvan de uitwerking op samenhangende wijze dient plaats te vinden. Dit is een soort waarborg voor de te bereiken diversiteit van architectuur/woningen (naast de heldere structuur is dit de drager van het basisconcept voor Othene Zuid);
- De situering c.q. spreiding van de te onderscheiden woningcategorieën. Daarbij is gezorgd voor een gelijkmatige spreiding over het gehele plangebied. Op strategische plekken wordt gebruik gemaakt van projectmatig te ontwikkelen woningen. Dit betreft vooral de bebouwingsranden langs hoofdstructuur en plangrenzen. Zo vormt de bebouwing het strakke kader van de ruimtelijke hoofdstructuur (kaart 12).
- De grotere vrijheid bij de uitwerking van de vrije kavels is voor een belangrijk deel de aanleiding geweest om deze kavels niet op structuurbepalende plekken te situeren. Met name in het Boslandschap is een groot deel van deze woningen opgenomen.
- De situering en spreiding van de bijzondere projecten c.q. objecten. Voor de bepaling van het aantal, de aard en de situering van dergelijke projecten is vooral gelet op de bijdrage die deze objecten leveren aan de 'leesbaarheid' van de structuur.

Kaart 11
Architectuurtaakgebieden



Kaart 12
Beeldkwaliteit



3.9. Duurzaamheid

Het begrip duurzaam in de stedelijke ontwikkeling kan verschillende betekenissen hebben. In het 'Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw' en "de concept circulaire duurzame stedenbouw", van de Provincie Zeeland, wordt als definitie aangehouden:

"Duurzame stedenbouw is een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beiden in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daar in delen."

Vanuit de twee bovengenoemde documenten is het aspect 'duurzaam' voor Othene Zuid te verdelen in vier onderdelen:

A. Duurzaam landschap

Cultuurhistorische elementen uit de bestaande situatie worden als aanleiding genomen voor het ontwerp.

In Othene Zuid betreft dit ten eerste de structuur van de wijk, waar de bestaande landschappelijke verkaveling als onderlegger en inspiratiebron heeft gediend. Kenmerkende structuren, zoals de Zaamkreek, de Singel en de dijk, zijn als onderdeel van de hoofdstructuur verwerkt in het plan. Ook zijn enkele kenmerkende objecten uit het bestaande landschap, zoals de monumentale boerderij en de windsingels, als incidenten in het plan opgenomen.

B. Duurzame structuur, flexibele invulling

Stedenbouwkundige plannen die tegen een stootje kunnen gaan langer mee en zijn dus duurzamer.

Een gemengde wijk, met een gevarieerde ruimtelijke opzet, waar verschillende doelgroepen kunnen wonen op de door hen gewenste wijze en verschillende woontypen en woonmilieus aanwezig zijn, is duurzamer dan een monocultuur, die vaak alleen tijdelijk succesvol is. In het kort; een gevarieerde wijk is flexibeler ten aanzien van maatschappelijke veranderingen. Er is in het plan daarom zoveel mogelijk ingezet op diversiteit in sferen en woonmilieus. De hoofdstructuur en verdeling in deelgebieden bieden daar aanleidingen voor, alsmede de gedifferentieerde vorm en inrichting van de hofjes en woonstraten.

Bij de ontwikkeling van de wijk is de flexibiliteit ook van belang. De vrij lange ontwikkelingsperiode (± 10 jaar) maakt een tussentijdse aanpassing van het programma niet ondenkbaar. En ook op de lange termijn is een gedeeltelijke aanpassing van het programma mogelijk.

Een wijk is pas duurzaam als het al die veranderingen kan opnemen, zonder rigoreus van karakter te hoeven veranderen. Dit kan door de hoofdstructuur als een hard kader te laten fungeren, waarbinnen eventuele veranderingen dan kunnen plaatsvinden. Het karakter en de kwaliteit van het plan zijn daarmee verzekerd, terwijl flexibel kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden.

In Othene Zuid is daarom ingezet op een kwalitatief hoogwaardige en gevarieerde ruimtelijke hoofdstructuur, die door zijn betekenis voor de aangelegen woonmilieus als hard kader kan gaan dienen.

Verder bepaalt de kwaliteit van de openbare ruimte en de hoofdstructuur natuurlijk voor een belangrijk deel het karakter van de woonomgeving. Een hoogwaardig en veilig woonmilieu vergroot de betrokkenheid van de bewoners en dit is weer één van de voorwaarden voor een duurzame leefomgeving. De beeldkwaliteit speelt daarin een aanzienlijke rol.

C. Technische duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau

Technische maatregelen en ingrepen in het openbaar gebied en de verkaveling, die de milieubelasting van de wijk verlagen.

Gesloten grondbalans; Alle bij de planontwikkeling vrijkomende grond wordt in het plangebied zelf verwerkt.

Waterhuishouding; Bestaande hoogtes in het landschap en bestaande waterlopen zijn zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen voor de waterstructuur van het plan, dat één continue systeem vormt. Het waterbergend vermogen in het gebied is met 10% oppervlaktewater ruim voldoende. Opvang en afvoer van afvalwater en neerslag geschiedt middels een gescheiden rioleringsstelsel.

Natuur en ecologie: Er is ingezet op robuuste verbindingzones van water en groen, tussen landschap en Otheense Kreek en langs de Otheense Kreek. De ecologische waarde van die zones wordt versterkt door de natuurlijke oevers en gekozen beplantingsdifferentiatie. Na realisatie is een goed beheerplan van belang.

Verkeer: Het uitgangspunt hierbij is dat steeds de kwaliteit van de openbare ruimte voorop staat; de parkeernorm in het openbaar gebied is relatief laag, verder is het gehele plan, met uitzondering van de Laan van Othene een 30 km zone en wordt het gebied zeer fietstoegankelijk gemaakt.

Afval: Afval wordt verzameld op speciaal daarvoor aangewezen locaties.

Leefbaarheid: Aandacht is besteed aan mogelijke geluidshinder (o.a. 30 km zone), sociale veiligheid (o.a. sociale controle) en gebruik van de openbare ruimte (o.a. speelvoorzieningen)

D. Technische duurzaamheid op bouwkundig niveau

Van belang is dat woningen bij de bouw, het gebruik en de sloop, zo min mogelijk milieubelasting veroorzaken.

Bijlage KAARTBEELDEN

BIJLAGE : Ruimtelijke hoofdstructuur



