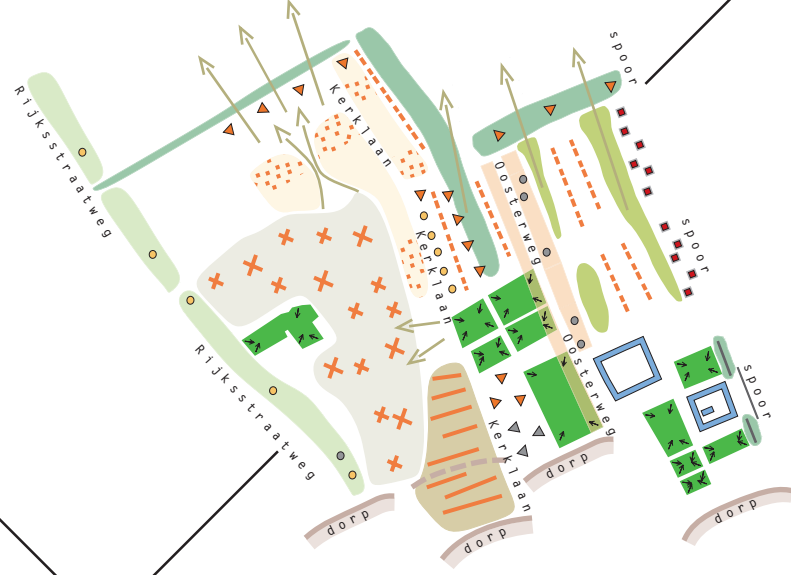
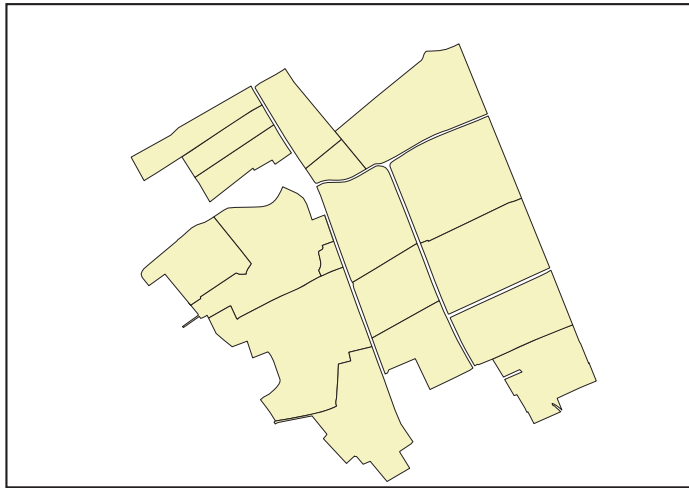
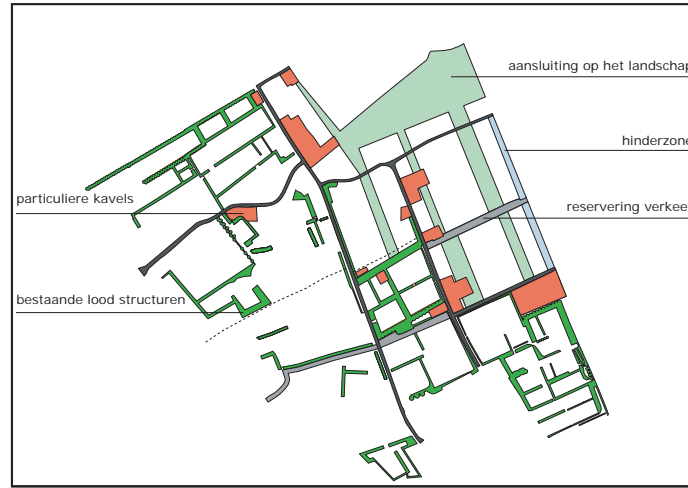


# DILGT-HEMMEN-ESSEN te HAREN

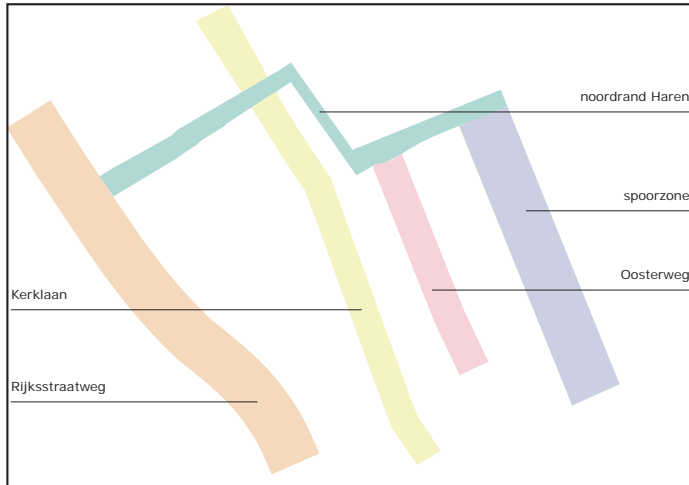




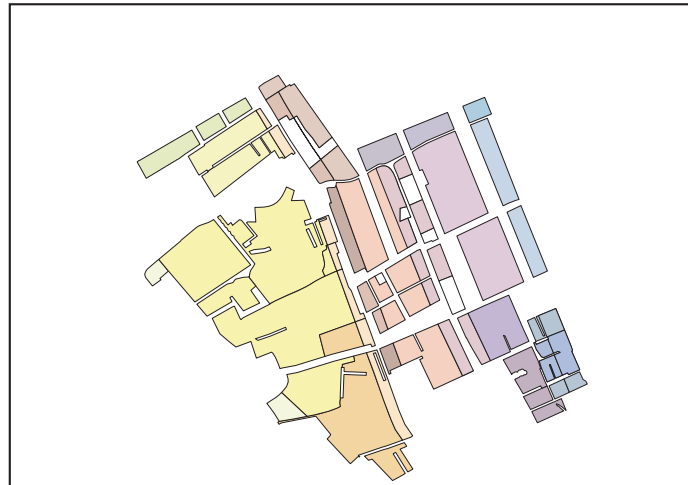
1 transformatiegebieden



2 lood, reserveringen, particuliere kavels en hinderzones

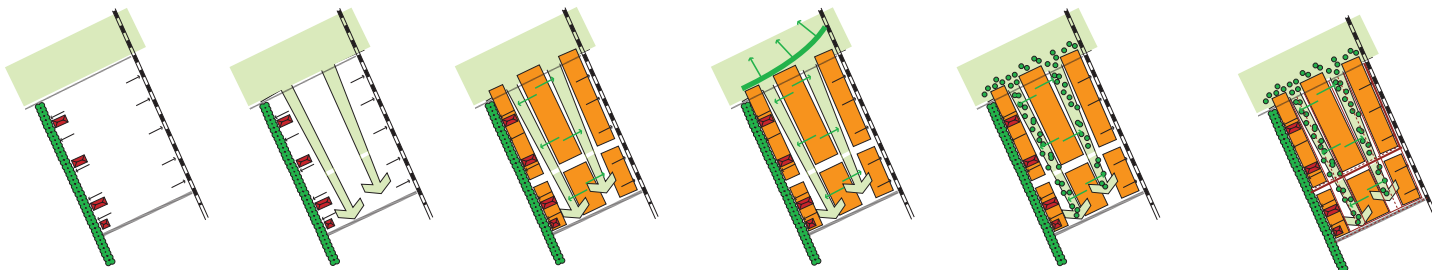


3 zones



4 deelgebieden na superpositie zones

voorbeeld uitgangspunten deelgebied 'de weide'



## Dilgt Hemmen Essen

De opgave is een deulitwerking van het LOP waarin is vastgesteld dat in het transformatiegebied DHE tussen de 1000 en 1700 woningen kunnen worden gebouwd. Een integrale ontwikkelingsvisie is een document op basis waarvan in vervolgotrajecten concrete deulitwerkingen kunnen worden gemaakt. Er worden kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken in gedaan op onderdelen en er wordt een samenhang aangebracht tussen deze onderdelen. De integrale ontwikkelingsvisie schetst echter *in geen geval een compleet eindbeeld*. Gezien de onvoorspelbaarheid van de toekomst is het niet alleen onmogelijk nu vast te leggen hoe het gebied er over 25 jaar uit zal zien, het is vooral ook onwenselijk. Van groter belang dan zicht op het eindbeeld is in dit stadium dan ook het aangeven van de richting waarin de ontwikkelingen zich kunnen gaan voltrekken, het bieden van voldoende flexibele en afbakende kaders waarbinnen deze ontwikkelingen zich kunnen bewegen en het borgen van de integrale kwaliteit van het geheel.

### open planning

Het 'glas' in het raamwerk van 'lood' kent vele kleuren. De verschillende kleuren zijn ontstaan in superpositie van een tweetal lagen.

De kenmerken en kwaliteiten van het gebied zelf worden bepaald door de al dan niet zichtbare geschiedenis ervan, de landschappelijke kwaliteit, de ruimtelijke kwaliteit, het aanwezige groen en water, de aanwezige bebouwing, etc.

De randen van een deelgebied worden gedefinieerd door het 'lood', het aangrenzende landschap, de belendende buurt, aansluiting op de dorpskom of de karakteristiek van de aangelegen noord-zuid verbinding. Tezamen leveren zij de randvoorwaarden voor de mogelijke bebouwing in het deelgebied.

Allereerst zijn de grove stukken glas gedefinieerd. Dit is gebeurd door het totale transformatiegebied in kaart te brengen en hier de loodstructuur uit te halen, alsmede de benodigde ruimte voor de aanwezige en nieuwe infrastructuur, de hinderzones en de overige niet te bebouwen gebieden. Aldus is een patroon van een dertigtal stukken glas ontstaan. Vervolgens is de kaart getekend met brede zones langs de belangrijke noord-zuid lijnen met hun eigen karakteristieken en de randzone rondom de Esserpolder en de spouw (noordrand Haren). Door superpositie van deze twee tekeningen verkleuren de grove stukken glas aan de randen en ontstaat een fijn patroon van gekleurd glas.

Het gebied op de overgang van glas naar lint heeft hier zowel de eigenschappen van het lint als die van het glas. Elk lint behoudt zodoende zijn eigen kenmerken terwijl ook de kwaliteiten van de verschillende achterliggende stukken glas aan het lint zichtbaar worden. Deze tekening vormt de basis voor een zeer divers in te richten DHE-gebied. Bovendien biedt het een raamwerk waarbinnen elk onderdeel afzonderlijk kan worden onderzocht en onafhankelijk van andere ontwikkelingen in het gebied kan worden ontworpen, doorgerekend, ontwikkeld en uitgevoerd.

### typologieën

In eerste instantie onafhankelijk van het 'glas in lood' is een bibliotheek van bebouwingstypologieën aangelegd van de belangrijkste typen die in Haren voorkomen of voorkwamen. Elk van deze typen is in ruimtelijke karakteristieken omschreven en vertaald naar eigentijdse woonprogramma's.

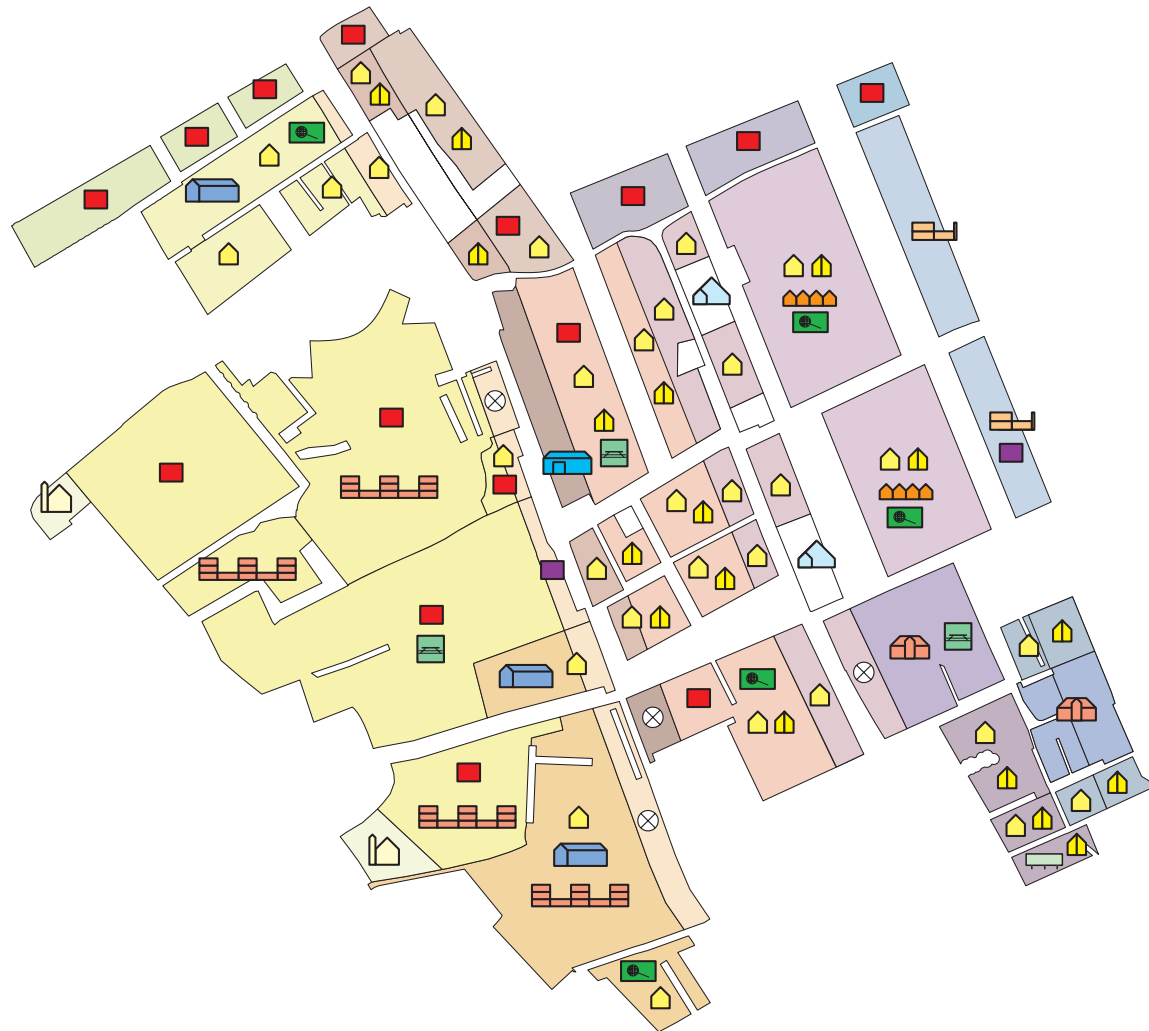
Aan de hand van deze typologische bibliotheek is per deelgebied bekeken of bebouwing mogelijk en wenselijk is en welk type bebouwing zich daarvoor dan het best leent. Voor sommige deelgebieden levert dit een eenduidige keuze op, voor anderen zijn twee, drie of meer typen denkbaar.

### matrix

In de overzichtskaart zijn voor elk stuk glas alle mogelijke bebouwingstypen in beeld gebracht. Afhankelijk van het tempo waarin de huidige functies verdwijnen of verplaatsen, ontwikkelingen in de markt en andere zaken die de planontwikkeling kunnen beïnvloeden zich aandienen, zullen de stukken glas de komende decennia van kleur verschieten. Om gedurende het vervolgproces van uitwerking te kunnen blijven volgen wat de consequenties van gemaakte keuzes ten aanzien van programma, differentiatie en typologie zijn, gebruiken we een matrix. Hierin zijn de woningcategorieën gekoppeld aan gebiedsdelen en kan op elk moment inzichtelijk worden gemaakt hoe gemaakte keuzes percentages en aantallen beïnvloeden.

### projectgegevens integraal ontwikkelingsplan

team : R. Hendriks, E. de Leeuw  
C.M. Verkuil, V. Ackerman  
opdrachtgever : gemeente Haren  
i.s.m. : Bosch-Slabbers  
Enno Zuidema stedenbouw  
jaar : 2004



**boerderij**  
categorie:  
kenmerken:  
460, 350, m2  
6-8 woningen onder een grote kap, nok haaks op de weg, grondgebonden, eventueel kleine tuin, collectieve oplossingen voor tuin, parkeren, berging en ontsluiting.



**hoeve**  
categorie:  
kenmerken:  
460, 350, m2  
4-6 woningen geclusterd, eventueel met binnenplaats/patio, twee lagen met of zonder kap, grondgebonden, eventueel kleine tuin, collectieve oplossingen voor tuin, parkeren, berging en ontsluiting.



**buitenplaats**  
categorie:  
kenmerken:  
1100 m2  
1-20 woningen, formeel uiterlijk langs Rijksstraatweg, 3 bouwlagen met kap, collectieve oplossingen voor tuin, parkeren, berging en ontsluiting.



**vrijstaande villa**  
categorie:  
kenmerken:  
1100, 850, 460 m2  
vrijstaande grondgebonden woning, twee bouwlagen met of zonder kap, parkeren op eigen terrein.



**twee onder een kap woning**  
categorie:  
kenmerken:  
850, 460, 350 m2  
geschakelde grondgebonden woning, twee bouwlagen met of zonder kap, parkeren op eigen terrein.



**rijwoning**  
categorie:  
kenmerken:  
460, 350, 120 m2  
rij woning, grondgebonden, twee bouwlagen met of zonder kap, parkeren langs de rijweg of geclusterd in kleine parkerevelden.



**woongebouw**  
categorie:  
kenmerken:  
350, 120, 160 m2  
woongebouw met meerdere woningen, grondgebonden en/of appartementen, parkeren onder het gebouw of geclusterd, centrale ontsluiting, grotendeels collectieve inrichting maaiveld.



**urbane villa**  
categorie:  
sub:  
kenmerken:  
210, 160 m2  
een tot twee woningen op een laag, 4 woningen op een laag, appartementen minimale footprint, parkeren onder het gebouw, collectieve tuin (aansluitend inrichting openbare ruimte), 3-4 bouwlagen.



**borg**  
categorie:  
kenmerken:  
460, 350, 120 m2  
groep geclusterde woningen met eenduidige uitstraling, grond gebonden en appartementen gecombineerd. 2-4 bouwlagen, grote centrale ruimte binnen cluster, overgang privé-openbaar aan buitenzijde direct, aan binnenzijde indirect, parkeren op borgterrein of onder gebouw.



**instituut**  
categorie:  
kenmerken:  
350, 120 m2  
appartementen, eventueel grondgebonden, geclusterd tot een groot woongebouw, 3-4 bouwlagen, parkeren in/onder het gebouw.



**hut**  
categorie:  
kenmerken:  
350, 120 m2  
woningen op een collectief maaiveld, tijdelijk, recreatief karakter, autarkisch, 1 bouwlaag, ontsluiting via zandweg, parkeren centraal bij entree terrein.



**geluidwoning**  
categorie:  
kenmerken:  
460, 350 m2  
grondgebonden woningen met tuin richting zuidoost, parkeren op eigen terrein of in geclusterd in kleine parkerevelden. Ivm het spoor zijn voor deze woningen speciale geluidsvoorzieningen vereist.