

Elburg De Dijkjes

Stedenbouwkundig plan

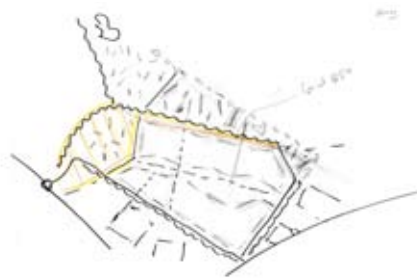
**Definitief ontwerp
Stedenbouwkundig plan De Dijkjes, Elburg**

**Status: DEFINITIEF
Datum: 25 April 2018**

**In opdracht van:
Van Wijnen Midden B.V.
Omnia Wonen
Zondag Ontwikkeling B.V.**

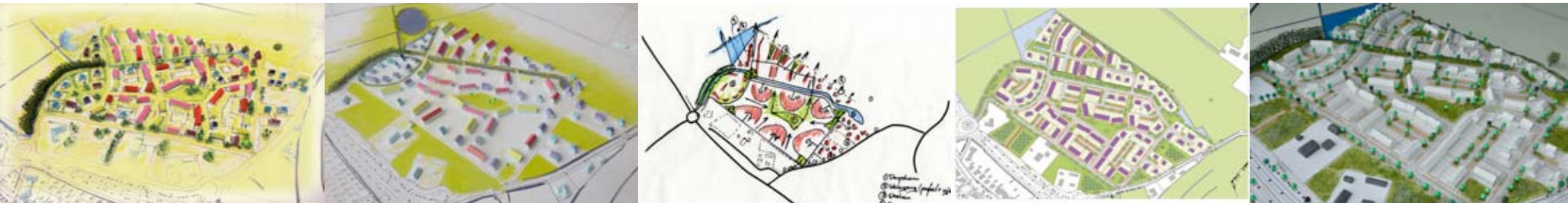
**Ontwerp:
Luc Bos Stedenbouwkundigen
Amersfoort**





Proloog

De Dijkjes wordt een nieuw woongebied in de gemeente Elburg. Een woongebied met een eigen identiteit die is ontleend aan de huidige en historische kenmerken en kwaliteiten van de woonkernen in de gemeente Elburg. Het is onze ambitie om de nieuwe woonwijk De Dijkjes een organisch gegroeid dorp te laten zijn. De Dijkjes wordt daarmee een woonwijk die nieuw is, verrassend en tegelijkertijd vanzelfsprekend.





Inhoudsopgave

Proloog	5
1. Inleiding	9
2. Context	11
2.1 Planologische context	11
2.2 Bestemmingsplan	13
2.3 Locatie De Dijkjes	17
2.4 Landschapswaardering	17
2.5 Programma	18
3. Planconcept	19
3.1 Inspiratie en aanknopingspunten	19
3.2 Elementen planconcept	21
4. Stedenbouwkundig plan	29
4.1 Planbeschrijving	29
4.2 Deelgebieden	31
4.3 Morfologie	34
4.4 Profielen	36
5. Planfacetten	40
5.1 Verkeersstructuur	40
5.2 Groen- en waterstructuur	47
5.3 Speelvoorzieningen	54
5.4 Ruimtegebruik	56
Colofon	57





Luchtfoto met aanduiding locatie De Dijkjes



1. Inleiding

Vanuit de gemeente is de wens uitgesproken om in de gemeente Elburg een nieuwe wijk te ontwikkelen. In de gemeente zal de komende jaren een tekort aan betaalbare huurwoningen ontstaan. Om te voorzien in deze behoefte heeft de gemeente het gebied "De Dijkjes" aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw, waaronder 90 sociale huurwoningen. De woningcorporatie heeft in dit plangebied grond in eigendom, waardoor deze locatie op korte termijn kan worden ontwikkeld.

Vanuit het Streekplan Gelderland 2005 en het Structuurplan Elburg is reeds gesproken over de behoefte tot uitbreiden aan de oostzijde van de Oostelijke Rondweg van Elburg. Het bestemmingsplan "Horstkamp en De Dijkjes" voor dit gebied is in 2010 vastgesteld. Tevens heeft de gemeente voor deze locatie een exploitatieplan vastgesteld. De gemeente heeft daarin een maximum aantal woningen van 227 voor het plangebied De Dijkjes vastgesteld. De gemeente Elburg wil graag snel starten met de bouw vanwege het tekort aan huurwoningen.

Van Wijnen, Omnia Wonen en Zondag Ontwikkeling B.V. pakken dit op en willen in 2018 starten met het bouwrijp maken. Zij hebben Luc Bos Stedenbouwkundigen gevraagd een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Het in deze rapportage gepresenteerde stedenbouwkundig plan is een verdere uitwerking van het inspraakplan dat op 13 oktober 2016 gedurende 6 weken was vrijgegeven voor inspraak. De 20 inspraakreacties zijn, voor zover deze betrekking hebben op de stedenbouwkundige opzet, verwerkt in het voorliggende stedenbouwkundig plan op een wijze zoals is aangegeven in de reactienota.

In deze rapportage wordt het stedenbouwkundig plan voor De Dijkjes toegelicht. In het inspraakplan uit oktober 2016 is de planologische context en de aanleiding voor de realisatie van De Dijkjes aangegeven. In dat plan zijn de contouren geschetst van de stedenbouwkundige visie en is de hoofdopzet van het verkavelingsplan aangegeven.





Ligging plangebied Horstkamp en De Dijkjes (rood omlind)



2. Context

2.1 Planologische context

Zowel in het Structuurplan van de Gemeente Elburg als in het Streekplan Gelderland 2005 wordt ruimte geboden voor nieuwbouw ten noord-oosten van het huidige Elburg/Oostendorp.

In het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling is door de gemeente Elburg een laddertoets uitgevoerd.

In 1995 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat het gebied ten oosten van de Oostelijke Rondweg in de kern Elburg/Oostendorp op termijn voor woningbouw in gebruik zal worden genomen. Grofweg betrof dat het gebied tussen de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg tot aan de Tempelweg. Die toekomstwens heeft de gemeenteraad vastgelegd in het 'Structuurplan 1995' en later in 2006 herhaald in de 'Visie Wonen en Werken'.

Inmiddels is ten oosten van de Oostelijke Rondweg al gebouwd op bedrijventerrein Broeklanden (1) en in het plangebied Vossenakker (2); tevens is 'Het Oostenlicht' (3) tot stand gekomen op de hoek van de Oostelijke Rondweg en de Kruidenlaan. Direct ten noorden hiervan is het bestemmingsplan Vossenakker-Noord vastgesteld (4). Ten noorden van de begraafplaats (5) ligt het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' als laatste te bouwen woonwijk.





Luchtfoto plangebied

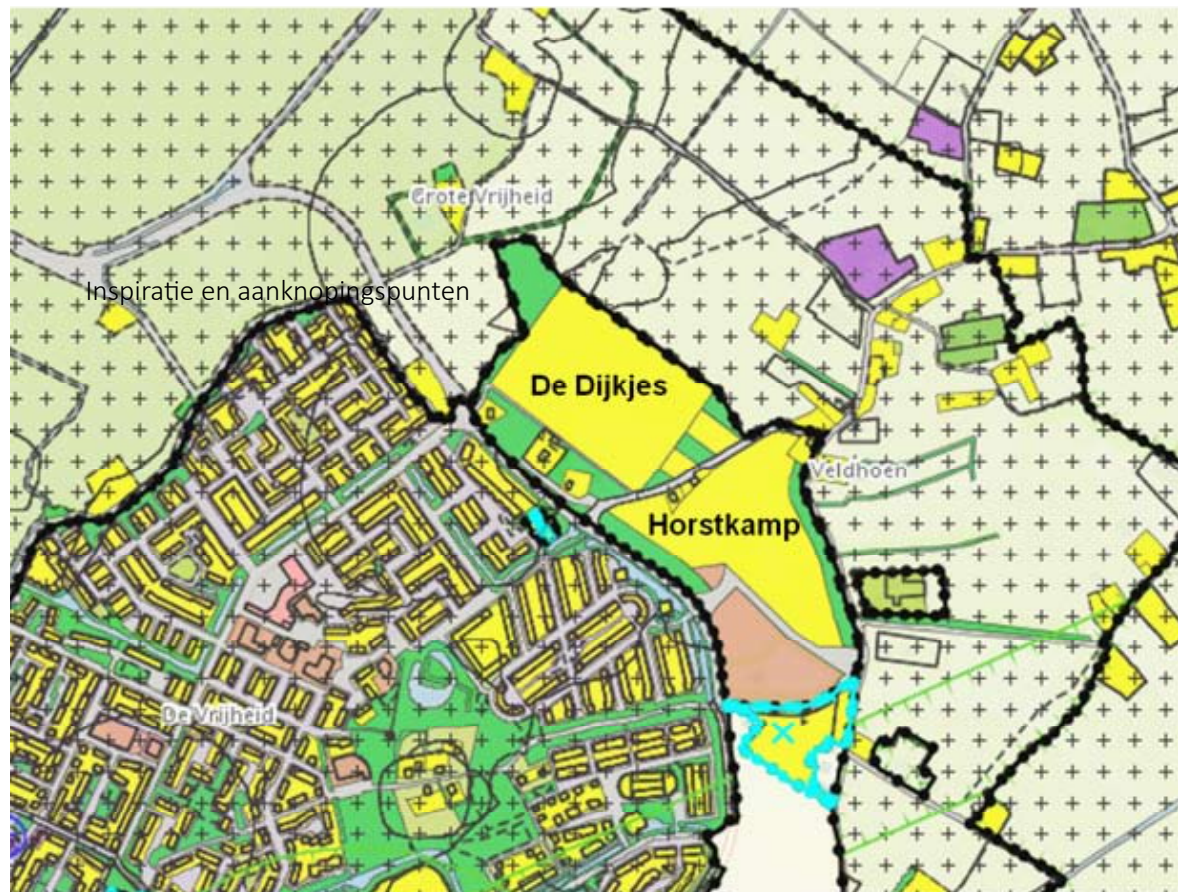
2.2 Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan wordt aangegeven wat de gemeente in een bepaald gebied aan bebouwing wil toestaan en op welke wijze dat dan wordt ingevuld. Tevens wordt daarbij aangegeven wat het gebruik van de grond en de gebouwen mag zijn.

Met dit stedenbouwkundig plan wordt voorgesteld om de locatie 'De Dijkjes' voor woningbouw in ontwikkeling te nemen en aangegeven wordt op welke wijze dat dan wordt voorgesteld.

De locatie 'De Dijkjes' maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 januari 2010. Binnen de regels van dat bestemmingsplan moet in een zogenaamd 'uitwerkingsplan' (een soort van een verkavelingschets) worden aangegeven op welke wijze de gemeente dat gebied wil invullen. Dit stedenbouwkundig plan zal dienen als basis voor het te maken uitwerkingsplan.

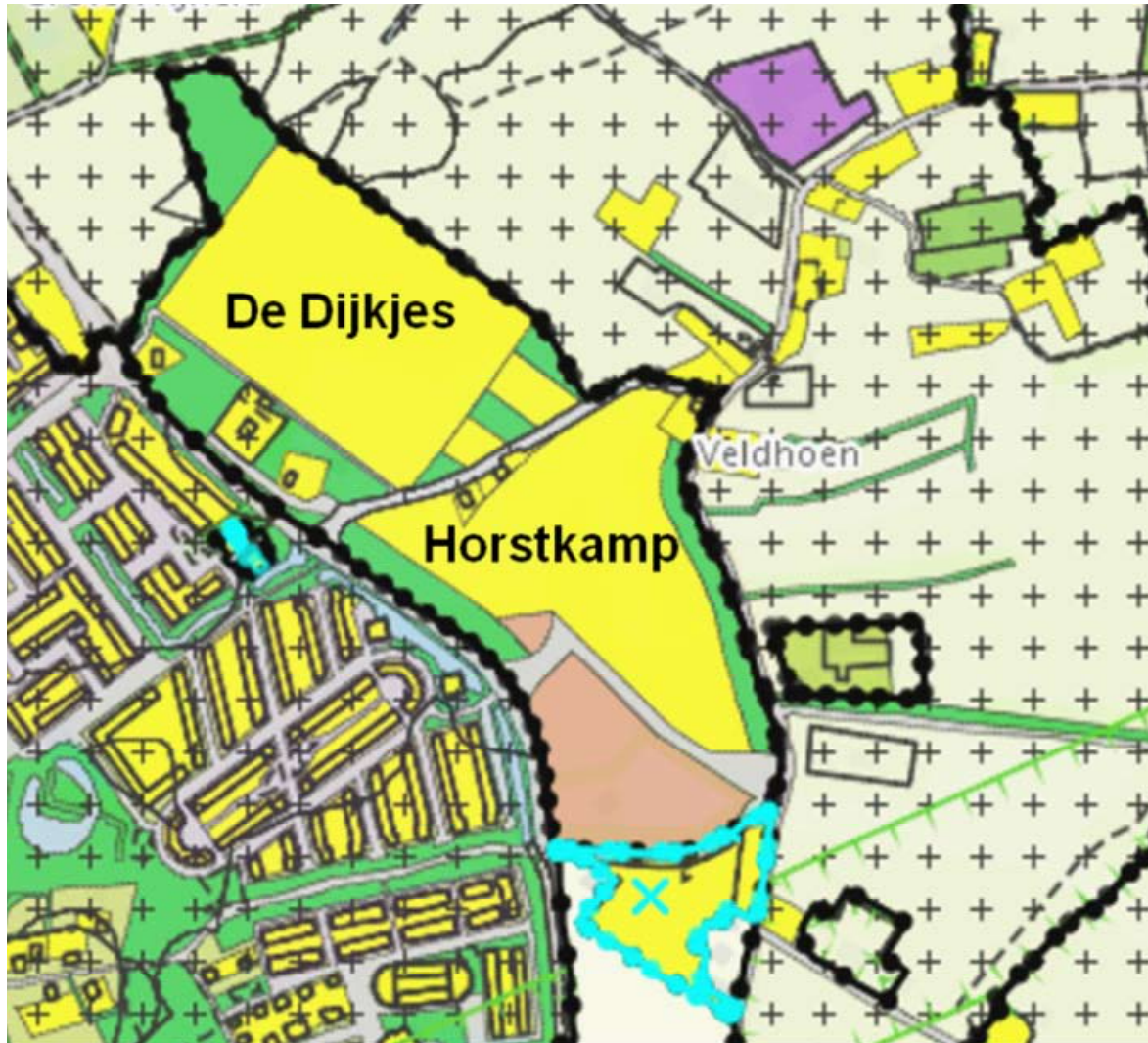
De grond op de locatie 'De Dijkjes' is niet in eigendom van de gemeente. De grond is in eigendom van meerdere marktpartijen, zoals ontwikkelaars, een woningcorporatie en een particulier. De gemeente faciliteert de planontwikkeling. Bij de ontwikkeling zullen die partijen rekening moeten houden met de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan en het exploitatieplan.



Ligging bestemmingsplan "Horstkamp en De Dijkjes"

Deze uitgangspunten hebben onder meer betrekking op het maximaal aantal te bouwen woningen, de in acht te nemen bouwhoogtes en de invulling van de hoofdontsluiting.





Verbeelding bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes

Het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes'

Zoals aangegeven ligt het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' globaal gezien ten oosten van de Oostelijke Rondweg en ten westen van de Oostendorperstraatweg.

In de afbeelding rechts is een afdruk opgenomen van de verbeelding (tekening) van het plangebied. In de verbeelding wordt aangegeven welke delen van het gebied voor welke bestemming mogen worden gebruikt.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de begraafplaats met een bruine kleur in beeld gebracht. Daarin is ook de toekomstige uitbreidingsmogelijkheid van de begraafplaats opgenomen.

De verkeersverbinding tussen de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraatweg, De Weeren, ligt ongeveer in het midden van het gebied en is in een grijze kleur aangegeven. Ten noorden en ten zuiden ervan zijn in een gele kleur de nieuwe woningbouwlocaties aangegeven. Het zuidelijk deel is de 'Horstkamp' genoemd en het noordelijk deel 'De Dijkjes'.

In het plandeel Horstkamp kunnen maximaal 180 woningen worden gebouwd. In plandeel De Dijkjes zijn dat maximaal 227 woningen.

De verbindingsweg De Weeren zal op termijn worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer, waardoor de woonwijken niet meer worden doorkruist door passerende auto's. De weg blijft in stand voor langzaam verkeer. De autoverbinding zal worden vervangen door een nieuwe verbindingsweg.



Die nieuwe verbindingsweg is op de tekening in beeld gebracht met een grijze kleur en ligt direct ten noorden van de begraafplaats.

De nieuw aan te leggen weg zal te zijner tijd ook als hoofdontsluiting dienen voor de woonwijk Horstkamp.

De hoofdontsluiting van het gebied De Dijkjes is voorgesteld ter hoogte van de rotonde met de Vletstraat en zal, direct voorbij de woning De Weeren 8, het woonwijkje ontsluiten.

De in groen aangegeven delen zijn bedoeld voor de groenstructuur en zullen ook gebruikt gaan worden voor de opvang en infiltratie van hemelwater.

Uitgangspunten voor de uitwerking

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de locatie van het te bebouwen deel van de locatie De Dijkjes op dit moment aangegeven als één grote gele rechthoek. De drie gele vlekjes aan de westzijde van dat vierkant geven de locatie aan van de drie bestaande woningen, dat zijn de woningen De Weeren 4, 6 en 8.

Het in de gele kleur aangegeven gebied geeft de locatie aan dat voor woningbouw is bedoeld (de bestaande en de nieuwe woningen). In dat gele vlak moet ook de infrastructuur worden aangelegd om de woningen binnen de wijk te ontsluiten en de tuinen van de woningen.

In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden als men ter plaatse woningen wil bouwen.

De belangrijkste voorwaarden voor de te bouwen woningen hebben betrekking op de volgende aspecten:

- Maximaal mogen op de locatie 227 woningen worden gebouwd;
- 40% van de woningen zijn sociale huurwoningen;
- 60% van de woningen zijn vrije sector koopwoningen;
- De goot- en bouwhoogte voor een woonhuis bedraagt maximaal 7 en 10 meter;
- Voor een woongebouw (appartementengebouw) is dat maximaal 11 en 15 meter.

In het bestemmingsplan 'Horstkamp en De Dijkjes' is aangegeven dat vanwege de markante landschappelijke ligging voor het plangebied 'De Dijkjes' wordt gestreefd naar een bijzondere invulling wat betreft de bebouwing. Gedacht is daarbij aan een meer stedelijke bebouwing die vergelijkbaar is met de vesting Elburg. Een opzet die zich als het ware afzet ten opzichte van de landelijke omgeving en zich daardoor duidelijk als eenheid in het landschap zal laten zien. Vanuit die gedachte is destijds ook de rechthoekige vorm gekozen. Die opzet wordt nu verlaten.

Er wordt in het voorliggende stedenbouwkundig plan uitgegaan van een dorps opzet met een compacte kern rondom een brink en meer losse bebouwing aan de randen van het plangebied richting het open landschap.





houtwal

erven



watergang



De Weeren



Plangebied De Dijkjes, bestaande situatie



2.3 Locatie De Dijkjes

Het bestaande landschap van het plangebied `De Dijkjes` wordt gekenmerkt door een weids uitzicht over agrarisch weidegebied. Aan de noordwestzijde een grote openheid richting het Veluwemeer en aan de noordoostzijde een meer besloten landschap van erfbeplantingen en lintbebouwing. De aanwezige bebouwing in het plangebied `De Dijkjes` bestaat uit enkele boerderijerven aan De Weeren. Deze erven zijn gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied, op korte afstand van de Oostelijke Rondweg. Van oorsprong zijn deze erven huisterpen uit de middeleeuwen.

De houtwal aan de noordwestzijde van het plangebied is in landschappelijk en ecologisch opzicht van waarde. Deze boomsingel sluit aan op de watergang die min of meer diagonaal in het plangebied is gelegen. Het weidse uitzicht in noordelijke richting is hier goed te beleven. Aan de zuidoostzijde vormt De Weeren tot aan de Oostendorperstraatweg de begrenzing van het plangebied. Ten zuiden van deze weg wordt op termijn het plan Horstkamp ontwikkeld.

2.4 Landschapswaardering

Historisch bepaalde, gebiedseigen patronen, die specifiek zijn voor het plangebied vormen een belangrijke inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp. Cultuurhistorische patronen en elementen worden opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Het landschap in en rond het plangebied is te typeren als polder- en veenontginningslandschap.

In het plangebied bevindt zich een aantal landschappelijke elementen, die karakteristiek zijn voor het landschap.

Ten noordwesten bevindt zich een oude houtwal bestaande uit eik, berk en es. Deze wal is al zichtbaar op topografische kaarten rond 1850. In het verlengde van de gebogen lijn van de houtwal loopt een watergang min of meer diagonaal door het plangebied. Aan de noord-oostzijde van het plangebied staan twee solitaire eiken. Deze eiken zijn in de groeninventarisatie als waardevol gewaardeerd. De westelijk eik staat op de rand van het plangebied.

Vanuit de landschapswaardering zijn de volgende elementen en structuren uitgangspunt voor de invulling van het plangebied.

- De houtwal ligt in een groenbestemming en wordt zoveel als mogelijk behouden en ingepast in het stedenbouwkundig plan. De wal zal beleefbaar en toegankelijk gemaakt worden door middel van een

wandelpad. De boomwal heeft een extra bescherming doordat alleen door middel van een aanlegvergunning de verwijdering van boombeplanting mogelijk kan worden gemaakt. Indien ten behoeve van inpassing enkele bomen gekapt moeten worden zal voldoende herplant moeten plaatsvinden in het kader van behoud van de houtwal als totaal.

- De watergang is een belangrijke landschappelijke karakteristiek van het plangebied. Deze zal worden opgenomen in het stedenbouwkundig plan als landschappelijke drager.
- Vanuit het bestemmingsplan is de ambitie om aan te sluiten op de omliggende bebouwing langs De Weeren. Dit is vormgegeven door middel van een tweetal nieuwe erven aan de oostzijde van het plangebied.
- Het landschap te noorden van het plangebied is karakteristiek en gewaardeerd als waardevol. De landschappelijke inpassing en overgang van het nieuwe woongebied naar dit landschap vraagt om bijzondere aandacht in het ontwerp. Denk hierbij aan oriëntatie, uitzichtpunten en zichtlijnen vanuit en naar het nieuwe woongebied.
- Een belangrijke karakteristiek van het landschap is de overgang van het gesloten karakter op de zandrug naar de openheid van de polder.



2.5 Programma

Het programma voor de Dijkjes bestaat uit een menging van verschillende woningcategorieën en typologieën. Alle te realiseren woningen in het plan zijn grondgebonden. Uit een marktonderzoek blijkt er behoefte te bestaan aan middeldure en dure koopwoningen. Dit is opgenomen in het programma.

Categorie	Aantal
Sociale huur	90
Goedkope koop	20
Midden duur	58
Duur	59
Totaal	227



3. Planconcept

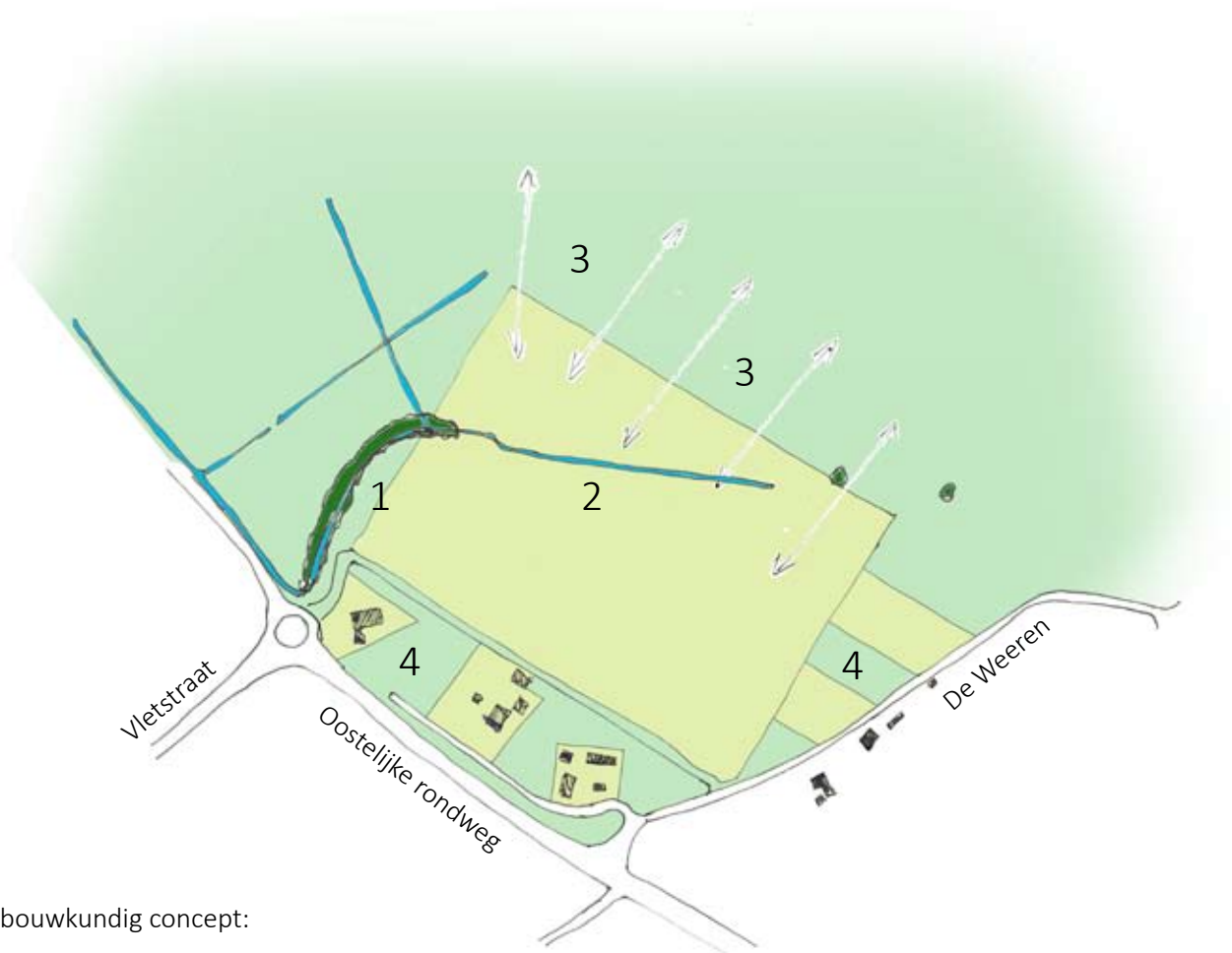
3.1 Inspiratie en aanknopingspunten

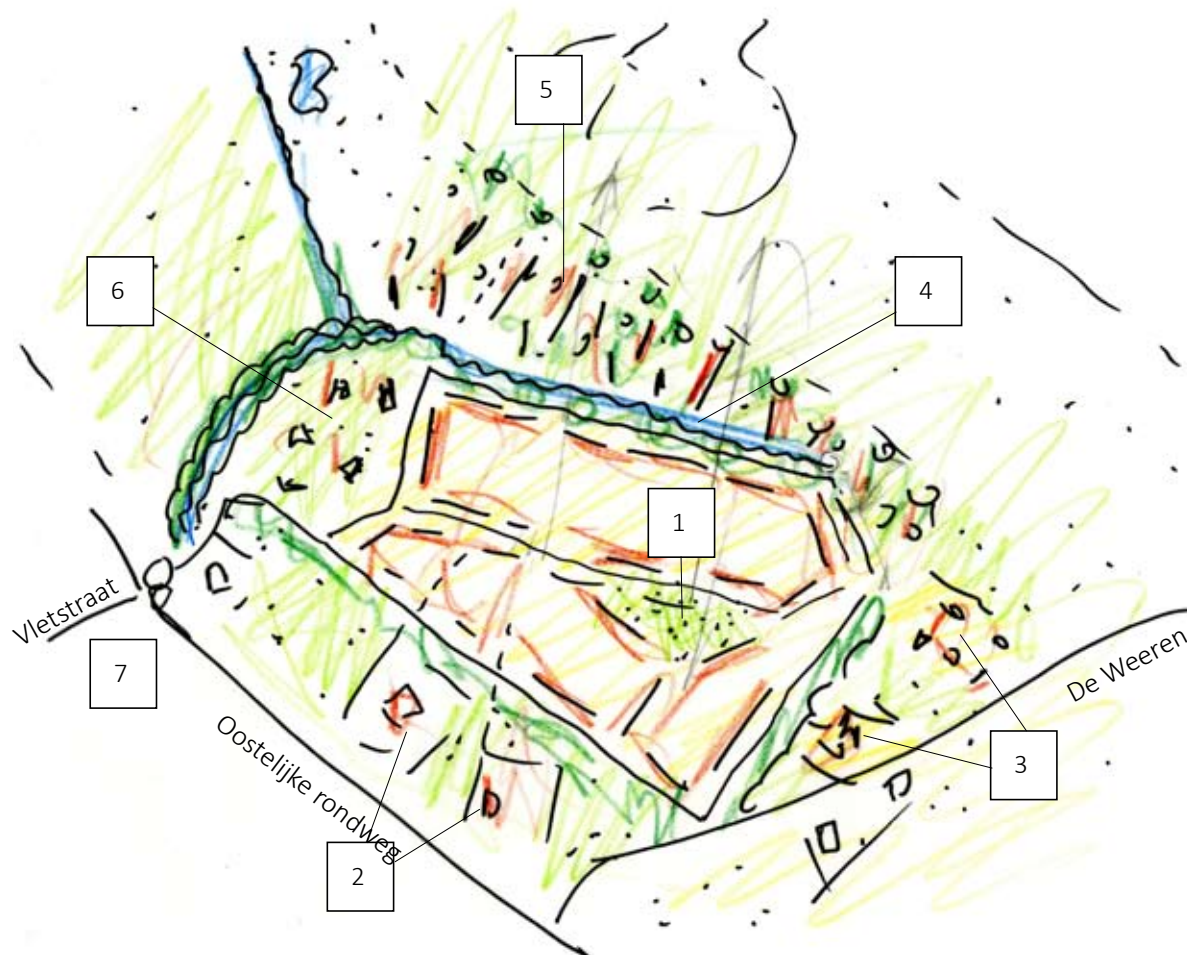
In het ontwerp is gezocht naar een invulling die heel goed past in de bestaande landelijke en dorpse omgeving. Bij de invulling van het toekomstige woonwijkje wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, zoals de openheid. Ook de kwaliteit die binnen het plangebied zelf wordt aangetroffen, zoals de boomsingel en de watergang, zullen in de dorpse opzet een belangrijke rol gaan spelen.

Voor de invulling van het plangebied wordt uitgegaan van een dorpse opzet. Dit sluit aan op de dorpen uit de omgeving. Deze dorpen zijn `organisch gegroeid` vanuit het lint in een compacte opzet met diverse bebouwingstypen. Het oorspronkelijke lintdorp is in de loop der tijd verdicht en vanuit een kern verder gegroeid. Dit principe van organische groei en kernvorming is voor de ontwikkeling van het woongebied De Dijkjes uitgangspunt.

Samengevat zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundig concept:

- herkenbare dorpse sfeer
- behoud bestaande landschappelijke elementen: houtwal (1) en watergang (2)
- weidse uitzicht noordzijde benutten (3)
- erven en groen als overgangselementen aan zuidwest- en zuidoostzijde (4)





Stedenbouwkundig concept

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig concept zijn vertaald in een opzet voor de hoofdstructuur. Er is gekozen voor herkenbare kern in dorpse sfeer met een centraal gelegen groene ruimte. Deze groene ruimte (1) is, zoals een brink, het hart van het woongebied. Vanuit het landschap gezien vormt deze kern een compacte bebouwingseenheid als een nieuw klein dorpje. Deze kern ligt op enige afstand van De Weeren. In het gebied tussen De Weeren en de kern zijn bestaande (2) en een tweetal nieuwe erven (3) gelegen afgewisseld met groene ruimte. Aan de noordzijde grenst de kern aan de bestaande watergang, die wordt verbreed tot een watergang (4). Deze watergang functioneert in droge periodes als wadi. Aan de andere zijde van deze watergang wordt een woongebied ontwikkeld waarin lange zichtlijnen naar het landschap zijn opgenomen (5). Het gebied tussen de bestaande houtwal en de compacte kern wordt ingericht met voornamelijk losstaande bebouwing waardoor een zichtrelatie met de bestaande houtwal in stand blijft (6). Dit gebied vormt als het ware de ontvangstruimte van het nieuwe woongebied 'De Dijkjes', omdat hier de hoofdentree is aangesloten op de bestaande rotonde Oostelijke Rondweg- Vletstraat (7).

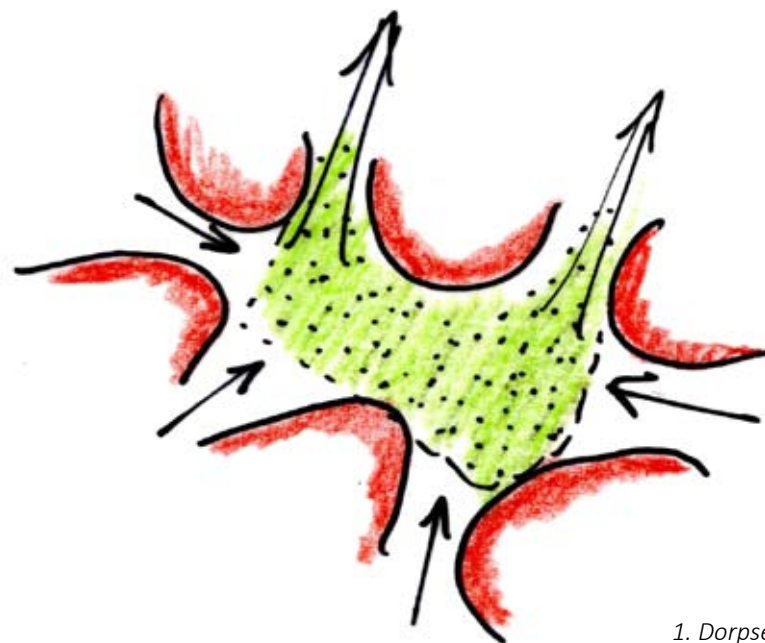


3.2 Elementen planconcept

Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op uitgangspunten vanuit de context, programma en de ambitie om een dorpje te maken dat sterk verbonden is met het landschap. Het concept bestaat uit een aantal elementen die gezamenlijk het stedenbouwkundig plan betekenis geven. In het navolgende worden deze planelementen toegelicht. Gezamenlijk vormen ze de dragers van het stedenbouwkundig plan.

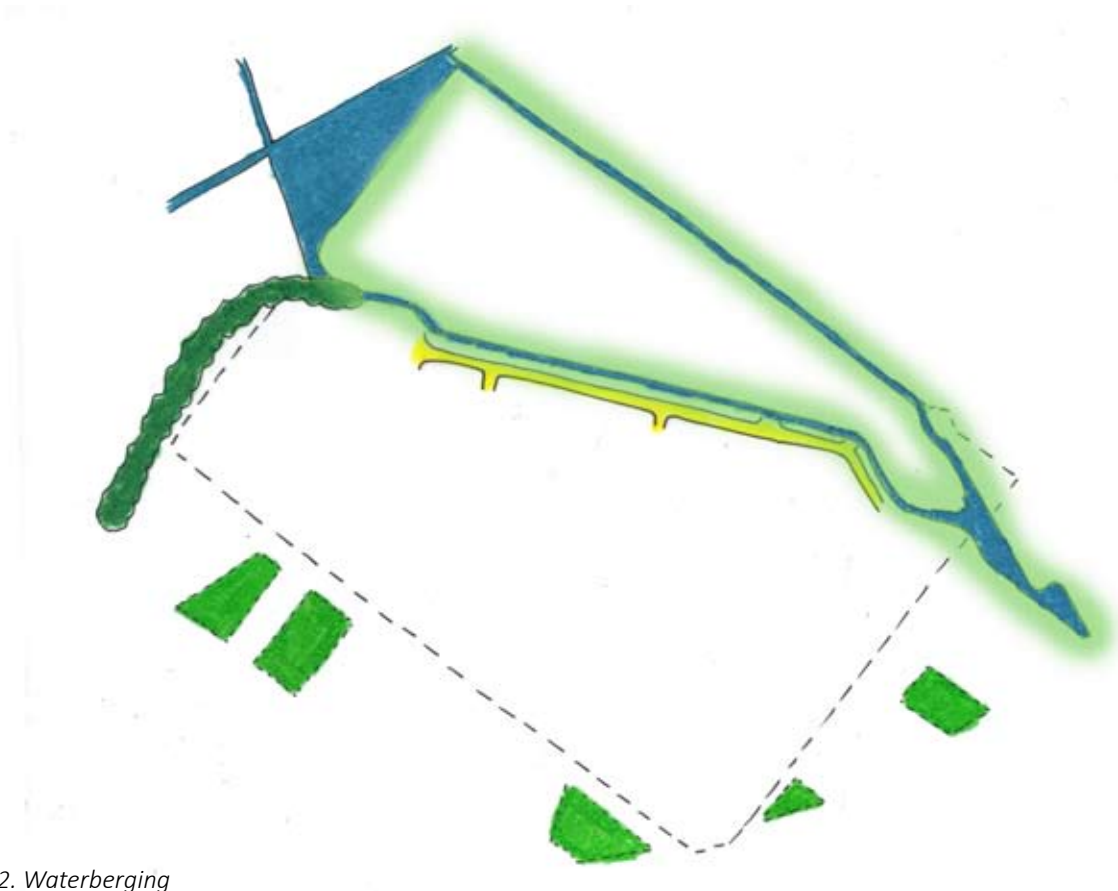
1. Dorpse kern

De inzet voor het gebied De Dijkjes is een eigen "dorpse" identiteit met overgangsgebieden naar de omgeving. De locatie bevindt zich op een ruimtelijk zelfstandige positie net buiten de ring van Oostendorp/Elburg. Mede hierom is het creëren van een dorpse sfeer met eigen identiteit van belang. De dorpse sfeer ontstaat mede door verdichting rondom een centraal gelegen groene open plek: een zogeheten Brink. Deze zal functioneren als groene speel- en ontmoetingsplek voor de inwoners van de wijk. Het centrale groen wordt verbonden met het landschap door middel van groene 'vingers'. De Brink wordt omkaderd door verschillende typen woningen.



1. Dorpse kern





2. Waterberging

2. Waterberging

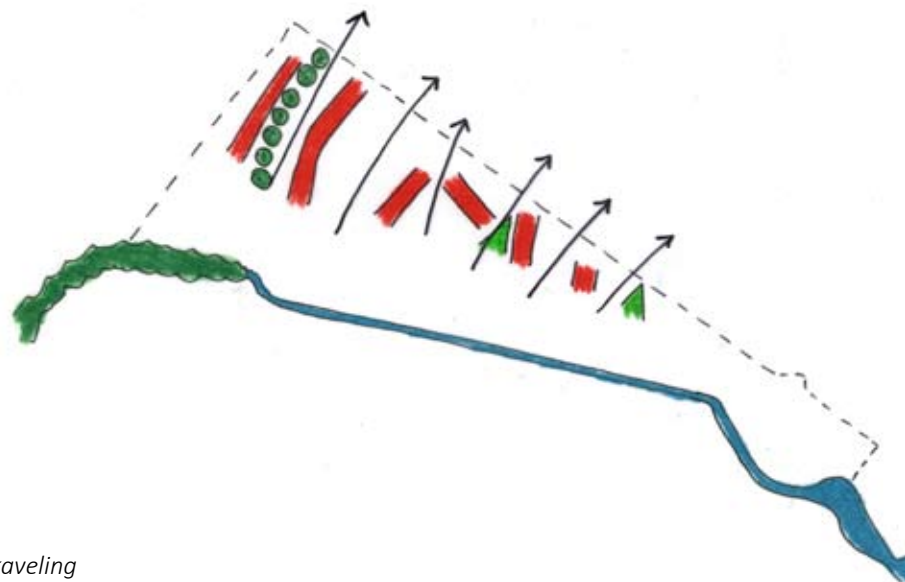
De bestaande watergang wordt evenals de houtwal gebruikt als ruimtelijke drager binnen het gebied. De watergang wordt doorgetrokken en dient als beeldbepalend water en groenelement in de wijk. De watergang is bedoeld voor de opvang en retentie van hemelwater. Gedurende het jaar en afhankelijk van de weersomstandigheden zal er wel of nagenoeg geen water in staan. Aan de zuidzijde wordt deze begrensd door een oever met bomen en een ontsluitingsweg. Aan de noordzijde grenzen groenstructuren en tuinen. Zo ontstaat er in aansluiting op de bestaande houtwal een groen profiel.

Aan het begin en einde van de watergang worden retentievijvers gerealiseerd. Deze verhogen de kwaliteit van beleving en recreatie in de wijk. De retentievijvers hebben een natuurlijke vorm en fungeren als opvang voor hemelwater. De vijvers geven een duidelijk beëindiging van de watergang. De vijver aan de oostzijde zal vooral fungeren als wadi en is onderdeel van de andere wadi's in de randzone van de wijk die doorloopt tot aan de zuid-westzijde.



3. Open verkaveling

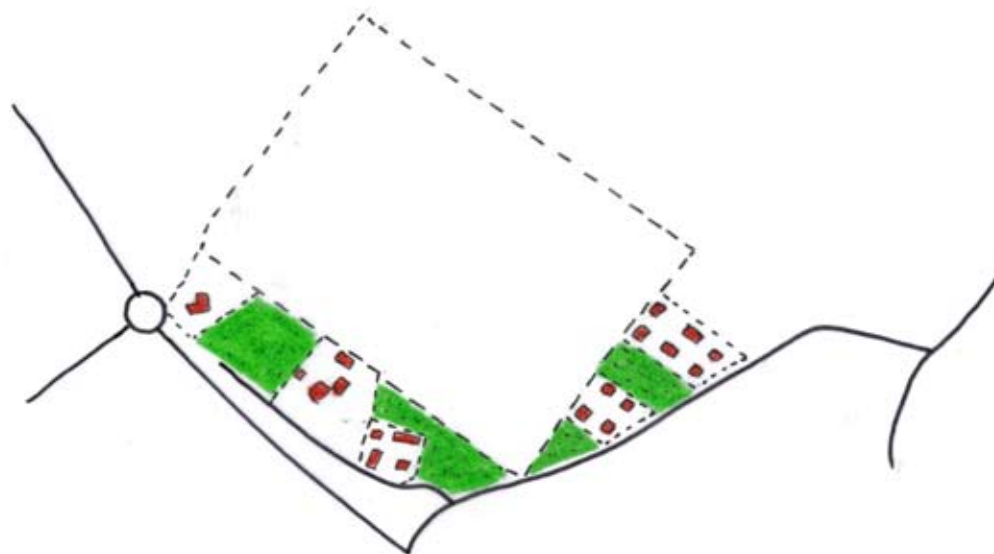
Aan de noordzijde van de watergang is het van belang dat zicht op het landschap vanuit de woonwijk wordt benut. Om die reden worden de woningen in open verkaveling dwars op de watergang gepositioneerd. Tussen de woningblokken worden zichtlijnen gerealiseerd op het open landschap. Deze verkavelingswijze wijkt af van het centrale deel waar ruimtelijke omsluiting van de Brink het doel is.



3. Open verkaveling

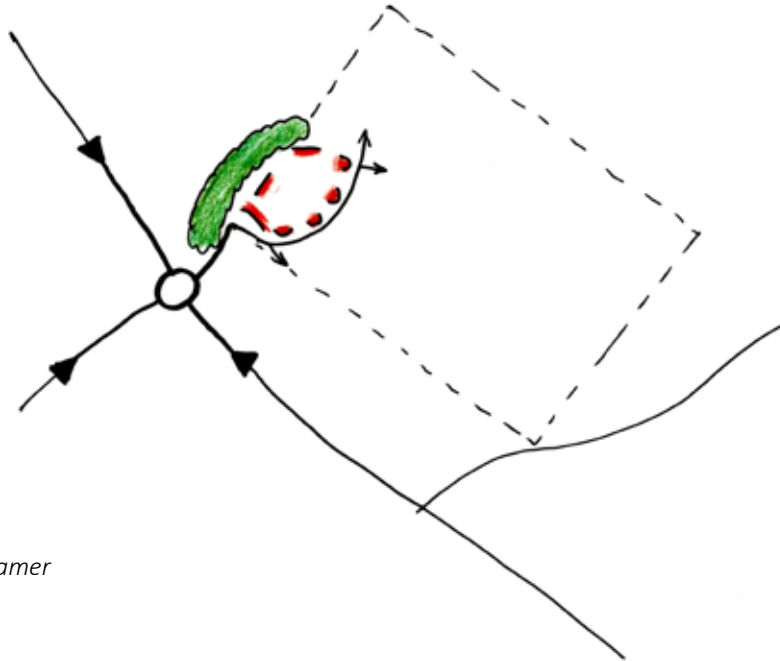
4. Erven

De kleine deelgebieden langs De Weeren krijgen een open en kleinschalig karakter. Door hier een losse morfologie en geen rijwoningen toe te passen, vinden deze gebieden aansluiting op de ervenstructuur. Deze is kenmerkend voor het landelijk gebied rond Elburg. Zo ontstaat een overgang tussen het landelijke gebied langs De Weeren en het compacte woongebied rond de Brink.



4. Erven





5. Ontvangstkamer

5. Ontvangstkamer

De karakteristieke houtwal aan de noordwestzijde van het plangebied wordt ingepast en blijft zoveel mogelijk behouden. Ten behoeve van de inpassing van de hoofdontsluiting moeten enkele bomen van de houtwal worden gekapt, maar er zal voldoende herplant plaatsvinden zodat de singel behouden blijft. De houtwal zorgt voor karakter en sfeer in de ontvangstkamer. De ontvangstkamer is de entree van de wijk. Deze sluit aan op de rotonde. De ontsluitingsweg maakt een omtrekkende beweging en onttrekt daardoor het einde aan het oog van de kijker. In het gebied tussen deze gebogen weg en de houtsingel worden woningen in een losse morfologie gecomponeerd. De focus is naar buiten, er blijft zicht op de achtergelegen houtwal.



6. Crescent

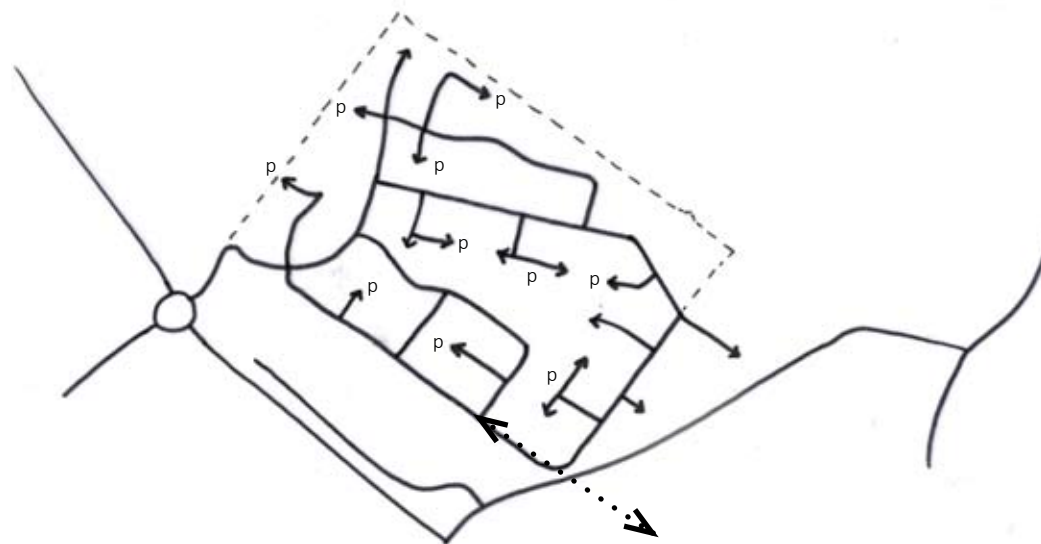
6. Crescent

De "ontvangstkamer" is als ronding vormgegeven. De ronding zorgt voor een dynamische benadering van de route. Aan het einde van de route is een uitzichtplek over het landschap. Aan de buitenzijde van de bocht zorgt wandvorming van de bebouwing voor een heldere afbakening. In de binnenzijde van de bocht staat een begeleidende bomenrij. Hierdoor ontstaat een beleving van de straat met wandwerking.



7. Ontsluitingstructuur / parkeerhoven

Het compacte deel van de wijk wordt omsloten door een ringstructuur. Het centrale gebied is autoluw. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. In de parkeerhoven worden de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze bevinden zich aan de achterzijde van de woningen en daarmee uit het zicht van de openbare ruimte. De parkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich aan de ringweg. Te zijner tijd worden de woongebieden Horstkamp en De Dijkjes onderling verbonden (zie gestippelde pijl in nevenstaande afbeelding).



7. Ontsluitingstructuur / parkeerhoven

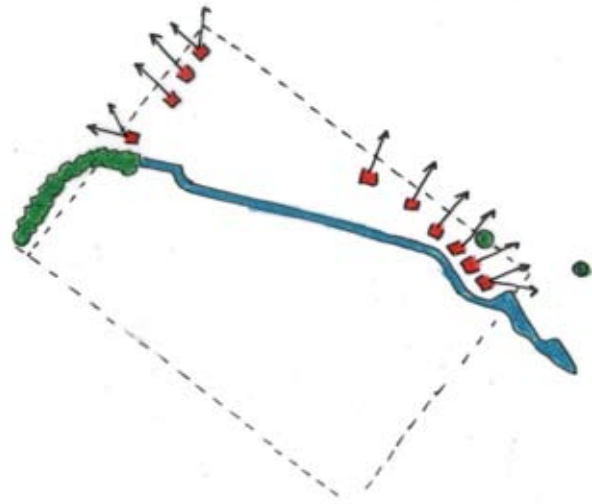
8. Groene entree's van de wijk

De hoekpunten van het centrale deel worden geaccentueerd met groengebieden. Twee hoekpunten bevinden zich bij de entree van de wijk, voor langzaam- en autoverkeer; respectievelijk aansluiting op De Weeren en op de rotonde. Deze twee hoekpunten vormen een groene entree van de wijk en zorgen voor een verbinding met het landschap. De andere twee hoekpunten, aan de noordwest- en noordoostzijde, bevinden zich op de hoek van de ring en gaan een relatie aan met de watergang en het omringende landschap. De groene hoekpunten zorgen voor oriëntatie in de wijk.

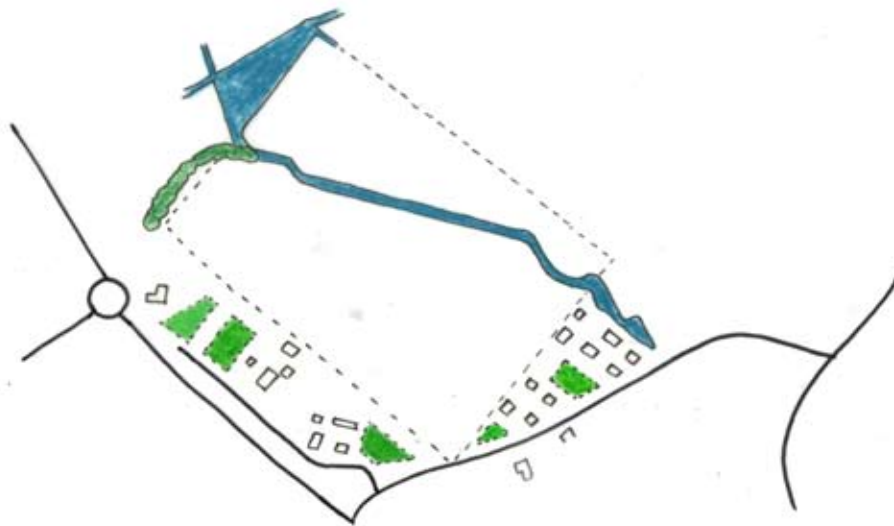


8. Groene entree's van de wijk





9. Open verkavelingsstructuur



10. Wadi's





Schets planelementen



pagina 2 Elburg | De Dijkjes



4. Stedenbouwkundig plan

4.1 Planbeschrijving

Dorpse identiteit

Voor De Dijkjes is een sterke en op zichzelf staande Dorpse identiteit van belang vanwege haar ruimtelijk zelfstandige positie. De wijk ligt namelijk net buiten Elburg/Oostendorp. Een sterke relatie hiertoe is niet vanzelfsprekend. De wijk krijgt een eigen dorps identiteit. Centraal staat De Brink omgeven door een compacte dorps morfologie. Hier omheen liggen zogenoemde Erven. De Erven hebben een losse morfologie en maken zichtlijnen mogelijk naar het landschap.

Landschappelijke lijnvormige elementen

De centrale watergang, op de plek van de huidige sloot, de bestaande houtwal en de crescent zijn beeldbepalende elementen van het plan. Deze lijnvormige elementen kruisen elkaar aan de westzijde. De crescent ontspringt in de ontvangstkamer en maakt via wandwerking focus op het open landschap. De centrale watergang ligt in het verlengde van de houtwal, kruist de crescent en maakt verbinding met De Weeren aan de oostzijde.



Maquette van de De Dijkjes vanuit noordoostzijde





Landschappelijk raamwerk en hoofdstructuur wegen

Landschappelijk raamwerk

Het landschappelijk raamwerk vormt de hoofdstructuur van het plan. Deze ligt zowel op de overgangszone naar het landschap als op de plek van de gebiedseigen structuren en patronen. Continuïteit van groenstructuren is een belangrijk ecologisch uitgangspunt. Voor de beleving van het landschap is de diversiteit van ruimtelijke verbindingen van belang.

Deelgebieden

Binnen de hoofdstructuur worden er drie deelgebieden onderscheiden; te weten:

- het dorp
- de erven
- de ontvangtkamer / crescent



4.2 Deelgebieden

Het dorp

Het gebied Dorp vormt de kern van De Dijkjes. Dit deelgebied bestaat uit een compact opgezet woongebied met smalle en groene straatjes, die samenkomen op een centraal gelegen Brink. De gedachte achter deze opzet is dat een lintbebouwing organisch is gegroeid tot een dorp dat in de loop van de tijd is verdicht tot een compact dorpje.

De Brink is een open plek in de vorm van een plantsoen waarop woningen zijn georiënteerd. In de zes bouwblokken rondom de Brink zijn parkeervoorzieningen opgenomen. De openbare ruimte van de straten en de Brink in het Dorp is autoluw (geen doorgaand verkeer) en deels autovrij. De twee straatjes in noordelijke richting worden ingericht als groene straten en leggen daarmee een groene verbinding met de oostwest gelegen watergang.

Via de toeleidende straatjes zijn er zichtlijnen naar de omgeving.





De Erven

Het deelgebied De Erven vormt de buitenschil van het Dorp. Dit deelgebied maakt een vloeiende overgang naar het omliggende agrarische landschap. Er zijn veel zichtlijnen en doorzichten naar het buitengebied. De opzet van de erven langs De Weeren sluiten aan op de bestaande erven aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Het gebied (1) tussen De Weeren 2 en 4 is eigendom van derden en is derhalve geen onderdeel van het plangebied. Het groen en de bomen in dit gebied worden behouden.

De Erven aan de noordzijde van het plangebied bestaan uit een losse morfologie van vrijstaande en geschakelde woningen en woonblokken. Deze woonblokken zijn zodanig gepositioneerd dat er een sterke ruimtelijke relatie ontstaat met het open landschap. Door het noordelijk deel van de Erven loopt de ontsluitingsweg nagenoeg parallel aan de watergang. Tussen de woonblokken bevindt zich de parkeergelegenheid zodat de hoofdstructuur niet wordt geflankeerd met parkeerplaatsen.



De Crescent en Ontvangstkamer

De Crescent vormt een belangrijke ruimtelijke drager binnen het plan. Het geeft vorm aan de entree van de wijk en leidt de bewoner naar een uitzichtspunt. Langs de Crescent vormt de bebouwing een begeleidende wand. In deze wand verspringen de bouwblokken licht en buigen af richting het open landschap.

De Ontvangstkamer past in het thema van de Crescent en is er een onderdeel van. De Ontvangstkamer ligt aan de rand van De Dijkjes en geeft een vloeiende overgang richting het Dorp.





4.3 Morfologie

Het morfologisch patroon van het plan is gecomponeerd zoals een organisch gegroeid dorp. Van belang zijn de doorzichten en uitzichten naar het omringende landschap in de randzone. De Brink is centraal gelegen en ruimtelijk omsloten. Verspringingen in de rooilijn en lichte verdraaiingen simuleren organische groei in verschillende periodes. Kopgevels zijn net zo representatief als voorgevels. Hiermee wordt tevens een kleinere korrelgrootte aan hoofdstructuren gemaakt. Het totaalbeeld is eenheid en diversiteit. Daarbij geldt op hoofdlijnen ruimtelijke begeleiding en omsluiting en op onderdelen verschillen en differentiatie door zichtlijnen en doorkijkjes.

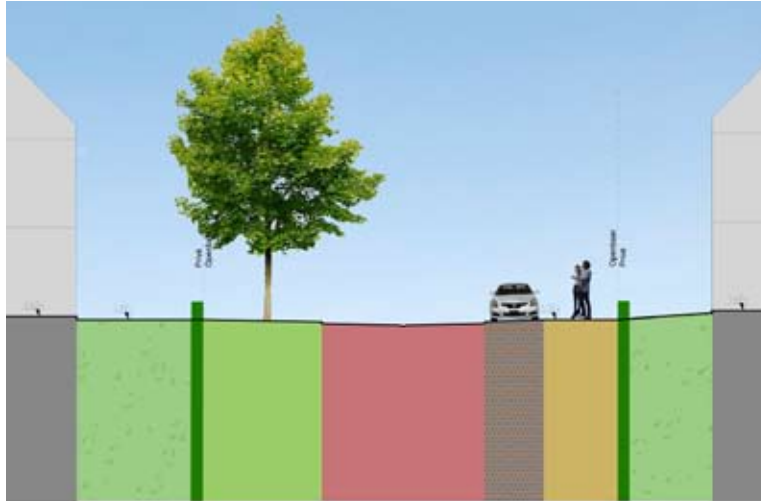




4.4 Profielen

Profiel 1

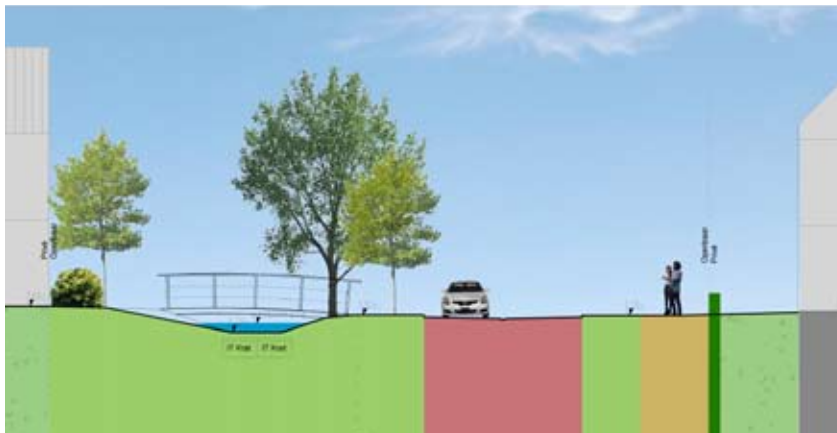
De woonwijk De Dijkjes wordt ontsloten vanaf de westzijde via een gebogen tracé vanaf de rotonde Oostelijke Rondweg-Vletstraat. De aansluiting gaat via een bocht over in de zogeheten Crescent. Het profiel bestaat een rijbaan die wordt geflankeerd door een groenstrook met bomen aan de westzijde. Deze groenstrook bestaat eerst uit de bestaande houtwal met deels nieuwe bomen en vervolgens uit een 4 meter brede nieuwe groenstrook met grote bomen en daarachter voortuinen. Aan de oostzijde zijn parkeerplaatsen opgenomen alsmede een trottoir. De bebouwing is georiënteerd op de ontsluitingsweg.



profiel 1

Profiel 2 A

De diagonaal door het plan lopende watergang vormt een belangrijke ruimtelijke drager van De Dijkjes. Deze bestaat uit een groenstructuur van wadi, heesters en bomen als lijnvormig element. Aan de zuidzijde is de centrale ontsluitingsweg. Vanaf deze weg worden de parkeerhoven ontsloten. Langs de zuidzijde van de rijweg is een groene berm met wisselend parkeren en een trottoir met voortuinen van de aangrenzende woningen. Langs de noordzijde van de wadi is een robuuste groenstructuur van heesterbeplanting waarin op enkele plaatsen bomen zijn opgenomen. Deze groenstructuur schermt de privétuinen af van de openbare wadi.



profiel 2 A



Profiel 2 B

Een voetgangersbrug over de wadi verbindt de zuidelijk gelegen Brink met het noordelijke plandeel. Hier komt een openbare (zonnige) verblijfsplek aan de noordzijde van de wadi met bankje. Deze plek staat in directe verbinding met het voetgangersstraatje van de noordelijk gelegen woningen, dat leidt naar de noordelijk gelegen centrale ruimte van het boerderij-erf. In oostelijke richting wordt het profiel gecontinueerd zoals profiel 2A; ter plaatse van de vrijstaande woningen wordt de groenstructuur van heester beëindigt; hier grenzen voortuinen direct aan de wadi, begrenst door lage haag.



profiel 2 B

Profiel 3

De ringontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plangebied bestaat eveneens uit een profiel met aan beide zijden parkeren. Aan de noordzijde is een trottoir opgenomen langs de entreezijde van de woningen. Deze entreezijde bestaat uit een stoepzone. Daar geven de bewoners invulling door het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes en potten met planten. Het parkeren aan de zuidzijde, grenst direct aan de groengebieden. Deze zone wordt afgewisseld met bomen en ingevuld met openbestrating om een groen beeld te krijgen en oppervlakte verharding te verminderen.



profiel 3





profiel 4

Profiel 4

Vanaf de ringontsluitingsweg geven een tweetal korte straatjes toegang tot het middengebied met Brink. Het profiel van deze staatjes is smal om het contrast tussen de open ruimte aan de buitenzijde van het plangebied en de ruimte van het middengebied te versterken. De rijbaan wordt aan twee zijden begrensd door een trottoir; aan één zijde is een parkeerstrook opgenomen. In het straatje wordt een groenelement met heesters en boom opgenomen.



profiel 5

Profiel 5

De Brink is een grote open ruimte met bomen en een informele inrichting. Hier is ruimte voor ontmoeting en spel. Aan de Brink staat een diversiteit aan bebouwing. Aan de noordzijde grenzen woningen direct aan de Brink via een stoepzone; hier is een voetpad. Aan de zuidzijde is een rijbaan voor auto's. Hier is een trottoir en voortuinen.



Profiel 6

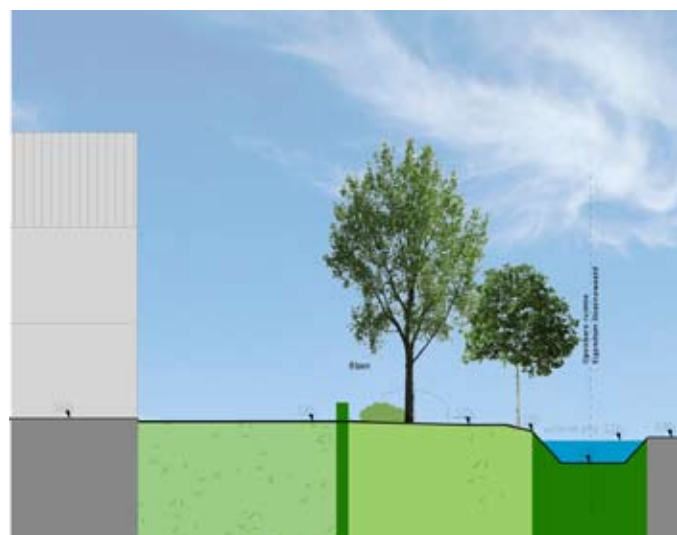
De ontsluitingsweg voor het noordelijk plandeel bestaat uit een rijweg met groenstrook en voetpad. In de groenstrook zijn parkeerplaatsen in open bestrating opgenomen.



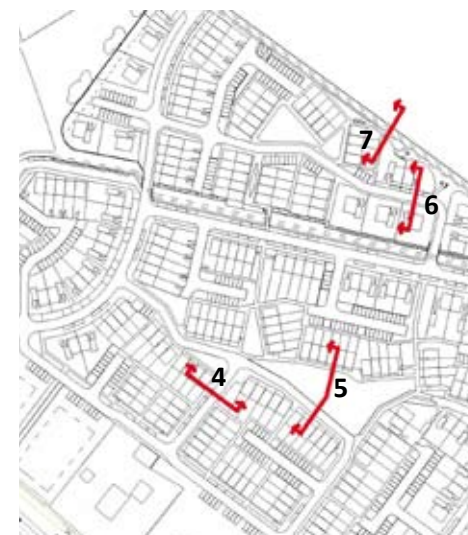
profiel 6

Profiel 7

De noordoostelijke randzone van het plangebied wordt landschappelijk zodanig ingericht dat een zachte en vloeiende overgang ontstaat tussen de bebouwing van de woonwijk en het agrarische landschap. Op de grens wordt een 4 meter brede sloot gegraven. Op het hart van deze sloot ligt de eigendomsgrens van het landbouwgebied en het openbaar gebied. De zone tussen de sloot en de particuliere tuinen heeft een wisselende breedte; hierin worden clumbs van heesters en bomen geplant die zorgen voor een zachte, groene overgang naar het open landschap. Het onderhoud van de sloot wordt gedaan vanaf de noordoostelijke zijde van de sloot; in casu het agrarische gebied.



profiel 7



5. Planfacetten

5.1 Verkeersstructuur

Autoverkeer

Het woongebied De Dijkjes wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf de bestaande rotonde Vletstraat - Oostelijke Rondweg. De ontsluiting verloopt in het verlengde van de Vletstraat in een vloeiende bocht langs de bestaande houtwal. Op deze ontsluitingsweg zijn twee lussen aangesloten die het totale woongebied ontsluiten. Het zuidelijke woongebied is het grootste en wordt ontsloten door middel van een ringstructuur waaraan parkeerhoven zijn gekoppeld. Deze ringweg omsluit een centraal gelegen woongebied dat voornamelijk wordt ingericht als verblijfsgebied. De noordzijde van De Dijkjes wordt ontsloten door een centrale ontsluitingsweg, die is verbonden met de ringweg. Aan deze weg zijn parkeerclusters gekoppeld.



- ◄ Wijkontsluiting
- 30 km/u, twee richtingen
- ▲ Entree parkeerhoven
- P Parkeerplaatsen



Parkeerbalans

Uitgangspunt in het ontwerp van De Dijkjes is het streven naar een hoge verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. In dat kader zijn de parkeerhoven ontworpen. Hiermee wordt voorkomen dat geparkeerde auto's het straatbeeld domineren. De parkeerhoven zijn primair bedoeld voor bewoners; bezoekers parkeren voornamelijk langs de straten.

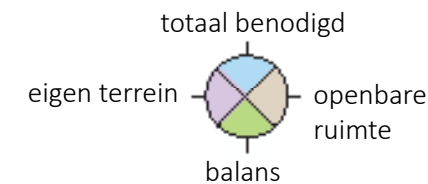
Het totale woongebied De Dijkjes is onderverdeeld in 11 deelgebieden waarin de berekende parkeerbehoefte in balans is met de aanwezige parkeerplaatsen. De normen die ten grondslag liggen aan de berekende parkeerbehoefte zijn in de tabel aangegeven per financieringscategorie. Voor de uitwerking van het plan is dit het uitgangspunt. De parkeerbehoefte dient bij eventuele wijziging van het woningbouwprogramma via deze berekeningswijze opnieuw te worden vastgesteld.



minimaal aantal p.p. openbaar toegankelijk (per woning): **0,3**

type zone	1,6	2,2	2,4	2,5	totaal aantal woningen	totaal aantal p.p. benodigd
	Rijwoning Sociaal	Rijwoning Koop	2*1 kap Koop	Vrijstaand koop		
1		14	8		22	50
2	5	15		5	25	53,5
3	18	4	2	6	30	57,4
4	4	4	6	3	17	37,1
5			6	3	9	21,9
6			2	3	5	12,3
7	8	13	8	1	30	63,1
8	21	5			26	44,6
9	15	5	4		24	44,6
10	8	12	2		22	44
11	11	6			17	30,8
					0	0
					0	0
					0	0
totaal	90	78	38	21	227	459,3

parkeerveroorziening op eigen terrein											controle	p.p. aanwezig eigen terrein	toets			verschil
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K			p.p. totaal benodigd	p.p. min. openbaar toegankelijk	p.p. aanwezig openbaar	
0	0,8	1	1,7	1	1,3	1,8	0,8	0	0,5	1		29,8	6,6	30	0,2	
8	4		2	1		7					22	20,2	7,5	33	0,5	
5	15					5					25	14,4	5,1	22	0,6	
22						8					30	15,7	2,7	8	0,7	
7				1	3	6					17	14,6	1,5	7	0	
				2		7					9	10,1	9	53	0	
21				4	1						5	7	7	7	0	
				7	1	1					9	5,3	9	53	0	
26											26	0	7,8	45	0,4	
20				4							24	4	7,2	41	0,4	
20						2					22	3,6	6,6	41	0,6	
10	6		1								17	6,5	5,1	25	0,7	
											0	0	0		0	
											0	0	0		0	
											0	0	0		0	
											0	0	0		0	
139	25	0	3	19	5	36	0	0	0	0	227	115,4	68,1	348	4,1	



Openbaar vervoer

Het gebied de Dijkjes is te bereiken met het openbaar vervoer. Op 10 minuten loopafstand vanaf de rotonde aan de Oosterlijke rondweg (800 m) bevindt zich een bushalte.

Een tweede bushalte bevindt zich op 11 minuten loopafstand (900 m) vanaf de rotonde aan de Oosterlijke rondweg.

De bus legt verbinding met Zwolle, Nunspeet en de tussenliggende dorpen.



- Wandelroute (afstand vanaf rotonde)
- Wandelroute naar De Dijkjes

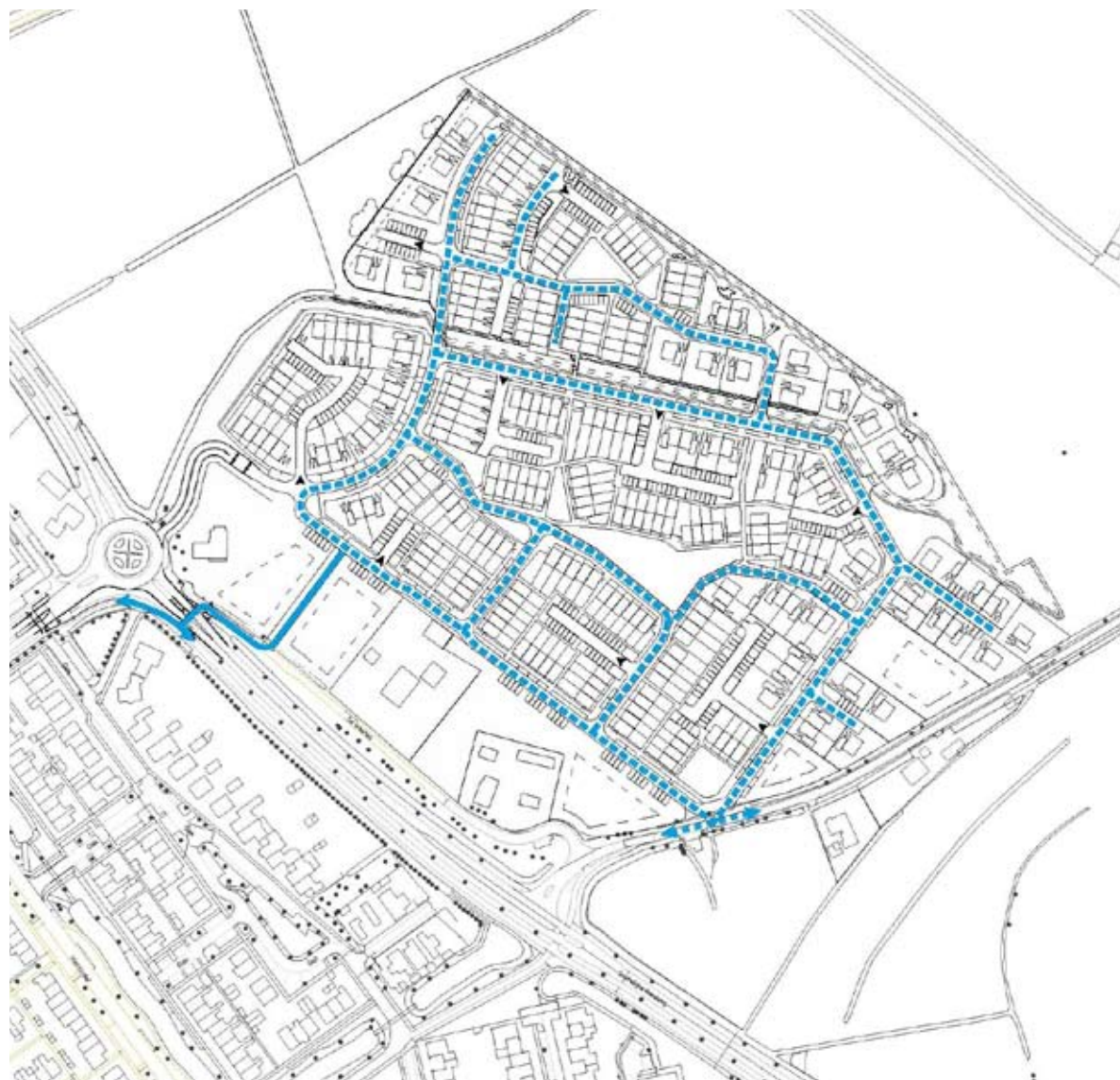
Bushalte Zilverschoon (900m)

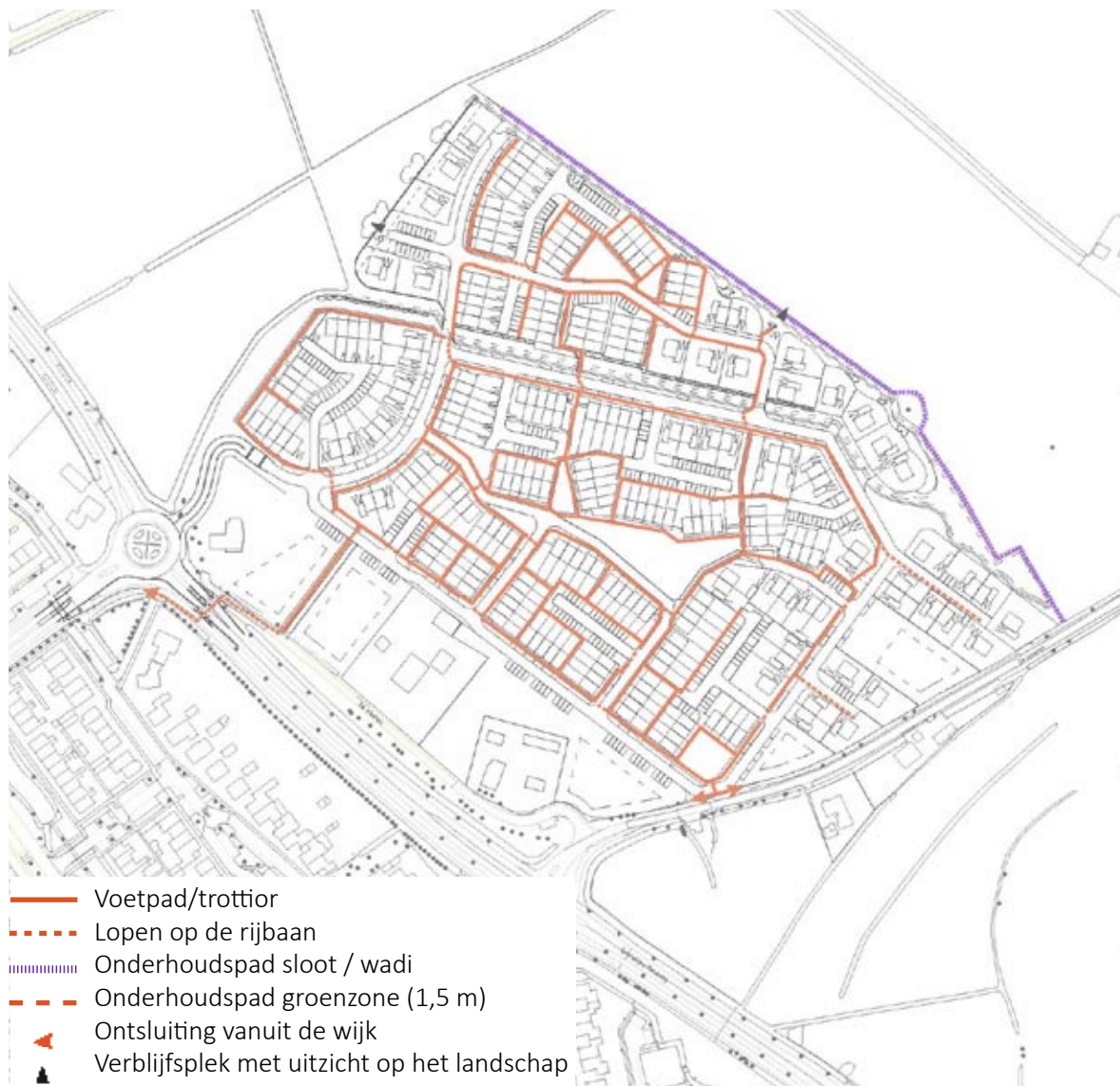


Fietsroutes

Fietsers maken gebruik van dezelfde rijbaan als de auto's. Uitzondering hierop vormt de wijkentree vanaf de rotonde; deze is alleen bedoeld voor autoverkeer. Voor het fietsverkeer is een vrijliggende route ontworpen ten oosten van de aansluiting rotonde. Deze route sluit aan op fietspaden van de Oostelijke Rondweg en de Vletstaat. Daarnaast is er een ontsluiting voor fietsverkeer via de Weeren aan de zuidoostzijde van De Dijkjes.

- Exclusief voor fietsers ———
- Fietsers op de rijbaan - - - - -
- Entree binnenhof ◀
- Ontsluiting vanuit de wijk ▶





Voetpaden

Het woongebied De Dijkjes heeft een fijnmazig stelsel van voetpaden. Het centrale deel is vooral bedoeld als voetganggebied. De straten zijn daar ingevuld met bankjes, groen- en speelelementen. De Brink is de centrale ruimte waar de omwonenden zelf activiteiten kunnen ontplooiën. Hier kan een buurtfeest worden georganiseerd. Langs de ringweg om het centrale deel is, grenzend aan voortuinen, een voetpad. Dit pad ligt op de overgang naar het open landschap. Aan de noord-oostzijde zijn op een viertal plekken uitzichtpunten. Deze worden ingericht met een bankje. Het meest oostelijke uitzichtpunt is de bestaande eik, het meest westelijke is een grote vlonder aan de wadi. Dit punt wordt tevens ingericht als speelplek. De randzone wordt ingericht als landschappelijke zone met onderhoudspad en is niet bedoeld als wandelroute. Ter hoogte van het “boerderijerf” is een voetpad langs het open landschap. Hier kan een ommetje worden gemaakt.


Het onderhoud van de sloot wordt gedaan vanaf de noordoostelijke zijde van de sloot; het eerste deel vanaf De Weeren is onderdeel groenzone en wadi; daarna volgt het deel door agrarisch gebied. Hiertoe is overeenstemming tussen de gemeente en de eigenaar van de agrarische gronden om vanaf die zijde het onderhoud van de sloot uit te voeren.



Nood- en hulpdiensten

De nood- en hulpdiensten maken gebruik van de wegenstructuur voor autoverkeer. De opstelplaatsen voor brandweer zijn binnen een afstand van 40 m van de entrees van de woningen. Daarnaast zijn op een drietal punten extra voorzieningen aangebracht ten behoeve van de bereikbaarheid door nood- en hulpdiensten; te weten:

1. aansluiting op De Weeren voor langzaam verkeer en nood- en hulpdiensten nader vorm te geven
2. pad met graskeien over de Brink
3. pad met graskeien langs houtwal





Nood- en hulpdiensten 





Afval ophaaldienst

Door de ringstructuur ontstaat er een goede routing voor de afvalophaaldienst. De route gaat langs 15 containeropstelplaatsen en verloopt in een achtvorm. Dat betekent dat de route in eerste instantie over de ringstructuur gaat, waarna deze langs de waterberging het noordelijke deel aandoet. Alle containeropstelplaatsen zijn aan de buitenzijde van de rijrichting in de route gesitueerd. De afstand tussen de containeropstelplaats en de stallingsplaats van de container op het huisperceel bedraagt bij voorkeur 30 meter tot maximaal 50 meter.

-  Afvalroute
-  Rijrichting
-  Afval locatie
-  50 meter straal
30 meter straal



5.2 Groen- en waterstructuur

Hoofdstructuur groen en waterberging

De hoofdgroenstructuur van De Dijkjes vervult een belangrijke functie in de kwaliteitsbeleving en oriëntatie in de woonwijk. Samenhang en continuïteit is van groot belang voor de ecologie. Structuren mogen niet worden onderbroken. De Brink is als groengebied verbonden met de water- en wadstructuur aan de noordoostzijde. Aan deze zijde wordt de overgang naar het landschap gemaakt door een zone bestaande uit bomen en heestergroepen. Dit heeft naast een ecologische functie ook een functie in het landschappelijk beeld waarmee woningen via een transparante groenzone grenzen aan het open landschap. Dit sluit aan op de doelstelling van landschappelijke inpassing uit het Landschapontwikkelingsplan Elburg (LOP, maart 2011, pg 59).

Het nieuwe groen in de woonwijk versus het bestaande groen ter hoogte van de groensingel, is figuratief vastgelegd voor wat betreft het aantal en de grootte van de bomen. Zowel het bestaande als nieuwe groen is in nevenstaande tekening opgenomen.

Het hoofdstuk groen- en waterstructuur is als ambitie geschreven. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt de visie op groen en water verder uitgewerkt tot definitief plan.





Bestaande bomen

Bij de entree van het gebied De Dijkjes is aan de noord-westzijde een bestaande karakteristieke houtwal. Deze houtwal is van bijzondere waarde en zal bijdragen aan de oriëntatie binnen het gebied. De houtwal is opgebouwd uit diverse groenelementen blijft zoveel mogelijk behouden en zal worden versterkt met nieuw te planten bomen. Afhankelijk van de benodigde breedte van de toegangsweg naar de woonwijk zullen mogelijk enkele bomen van de houtwal (1) worden gekapt; er zal voldoende herplant plaatsvinden ten behoeve van behoud van de houtwal.

De bomen aan de Weeren (2) dragen bij aan de herkenning en sfeer van deze weg. De bomen blijven behouden. De boom op de grens van de noordrand van de woonwijk (3) is landschappelijk karakteristiek en uniek. Deze boom wordt behouden, evenals de boom ten oosten hiervan.

Uitgaande van de huidige bomen is een plan gemaakt om hierop aan te sluiten en de karakteristieken te versterken.



Groenvakken en waterberging

De groenvakken en waterberging zijn waardevol voor de bewoners. Het verrijkt het beeld van de wegen en wandelpaden van De Dijkjes. Het groen en water levert een positieve bijdrage aan de sfeer van het gebied.

In de uitwerking zullen de groenvakken verder worden gedefinieerd. Hierbij zijn verschillende sferen en vormen mogelijk zoals bijvoorbeeld een onderscheid in gemaaid en bloemrijk gras, heestergroepen en vaste planten in de wadi.

Het groenvak tussen de percelen de Weeren 2 en 4 (1) blijft behouden met de huidige beplanting en bomen.





Hoofdstructuur van het bomenplan

In een compact opgezet woongebied als De Dijkjes nemen bomen een belangrijke positie in. Zowel bestaande als nieuwe bomen zijn van grote waarde voor de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit.

In het plan zijn de bestaande en te handhaven bomen opgenomen. Het bomenplan voor de nieuwe bomen is rekening gehouden dat alle bomen in groenvakken van voldoende omvang staan.

Door de positie en de sortimentskeuze van de bomen zorgen ze ook voor een versterking van het stedenbouwkundig ontwerp.

Hiervoor is er een onderscheid gemaakt in :

- bomen als dragers van de hoofdstructuur
- accentbomen
- bomen in parkeerhoven

Bomen in de hoofdstructuur

Deze bomen accentueren de wegen en de groen- en waterstructuren in het plan.

De bomen langs de crescent (1) en langs de buitenste ontsluitingsweg (3) zijn in het "gelid" geplaatst op gelijkmatige afstand van elkaar en van één soort. Langs de waterstructuur (2) zijn er bomen in kleine groepen en van verschillende soorten in de groene berm geplaatst. Dit zorgt voor een afwisselend beeld langs deze lange lijn door het woongebied.



Op de Brink (4) wordt een aantal boomgroepen van verschillende grootte en soorten geplaatst. De Brink is het groene hart van het woongebied. Centraal in de open ruimte staat een prachtige grote solitaire boom.

Accentbomen

Verspreid door het woongebied zijn solitair of in groepen accentbomen in groenvakken geplaatst. Deze bomen staan op een markante positie in het woongebied, of ze zorgen als solitair voor het groene beeld van de straat. Ze zijn geen onderdeel van een doorgaande lijn met bomen zoals in de hoofdstructuur. Juist hierdoor kunnen dit soorten zijn waarbij de groeivorm of bladkleur opvallend mag zijn.

Bomen op de parkeerhoven

In de parkeerhoven staan bij de entree van iedere de hof enkele bomen in groenvakken zodat dit vanuit de straat ook een groen beeld oplevert. Daarnaast staan op de hof waar mogelijk ook bomen en zorgen zo voor de vergroening van de hoven.

Bij het inrichtingsplan zal de sortimentskeuze bepaald worden.



Noordoostelijke- randzone

De kernrand van de toekomstige nieuwbouwwijk grenst aan het half open kampenlandschap. De denkrichting voor dit gebied is samenhang en balans tussen de verschillende elementen (bestaand en nieuw), zoals houtwallen, singels, wegbeplanting, erfbeplanting, open ruimtes en sloten. Het is gewenst om dit gebied te versterken door de sloten en beken te voorzien van opgaande beek-begeleidende beplanting en de kernranden aan te zetten met houtwallen en singels. In dit landschap is een goede balans belangrijk tussen de beplanting en het half open kampenlandschap.

De uitgangspunten voor het nader uit te werken inrichtingsplan openbare ruimte zijn als volgt.

De karakteristieke landschapselementen en beplantingen in dit gebied dienen te bestaan uit de volgende streekeigen soorten:

Houtwallen en singels bestaande uit, zomereik, zwarte els en diverse inheemse struikvormers, zoals vuilboom, inlandse vogelkers, hazelaar, Gelderse roos en meidoorn. Solitaire bomen voornamelijk zomereik. Als haagbeplanting (afscheidingsen) dient beuk of veldesdoorn te worden gebruikt.

Het onderhoudsaspect in combinatie met de bereikbaarheid is van belang. Alleen grote bomen planten op locaties die goed bereikbaar zijn met



groot materieel in verband met onderhoud, zoals zomereik, zwarte els. Deze kunnen dan worden geplant aan de uiteinden van de paden en wegen en parkeerhoven, die direct aan de groenzone grenzen.






Alle andere delen in die groenzone alleen groen planten, waarbij het onderhoud zonder rijdend materieel kan worden verricht. Een onderhoudspad in die zone van 1,5 meter breedte is daarvoor voldoende. Ter plaatse kunnen dan hakhoutwallen/singels worden aangelegd van diverse inheemse struikvormers, zoals meidoorn,

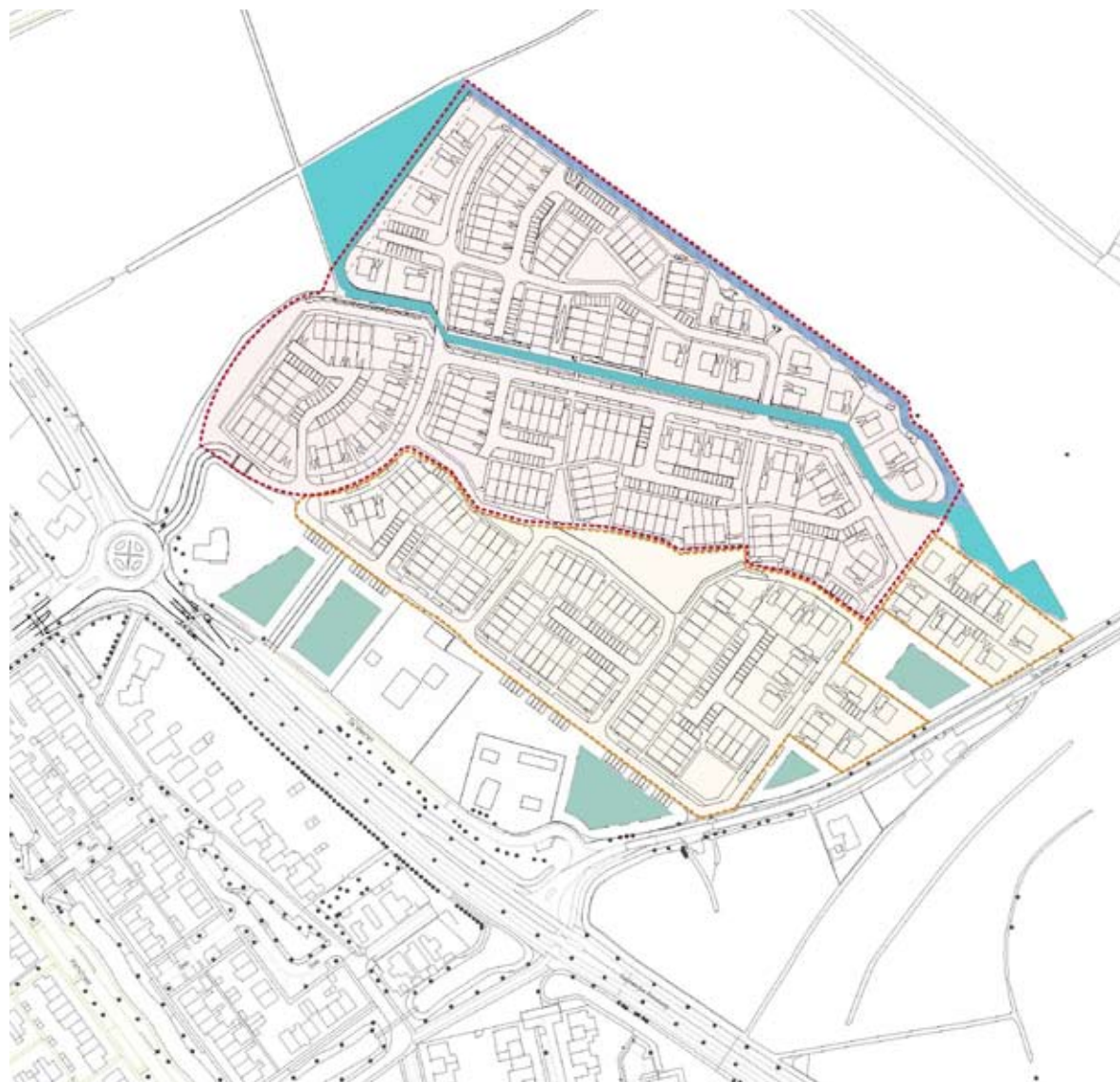
sleedoorn, Gelderse roos, lijsterbes, krent, kornoelje, hazelaar, vuilboom enz. Ook knotwilgen plaatsen. Dat groen wordt dan gefaseerd en periodiek afgezet. Er hoeft geen algehele afscherming met groen plaats te vinden. Ook doorzichten mogelijk maken conform het Landschapsontwikkelingsplan. De tuinen van de aangrenzende particulieren t.o.v. de groenzone worden afgescheiden door middel van een buishekwerk van maximaal 60 centimeter hoogte. De groenzone wordt in het uitwerkingsplan als 'groen' (opgaand groen) bestemd.

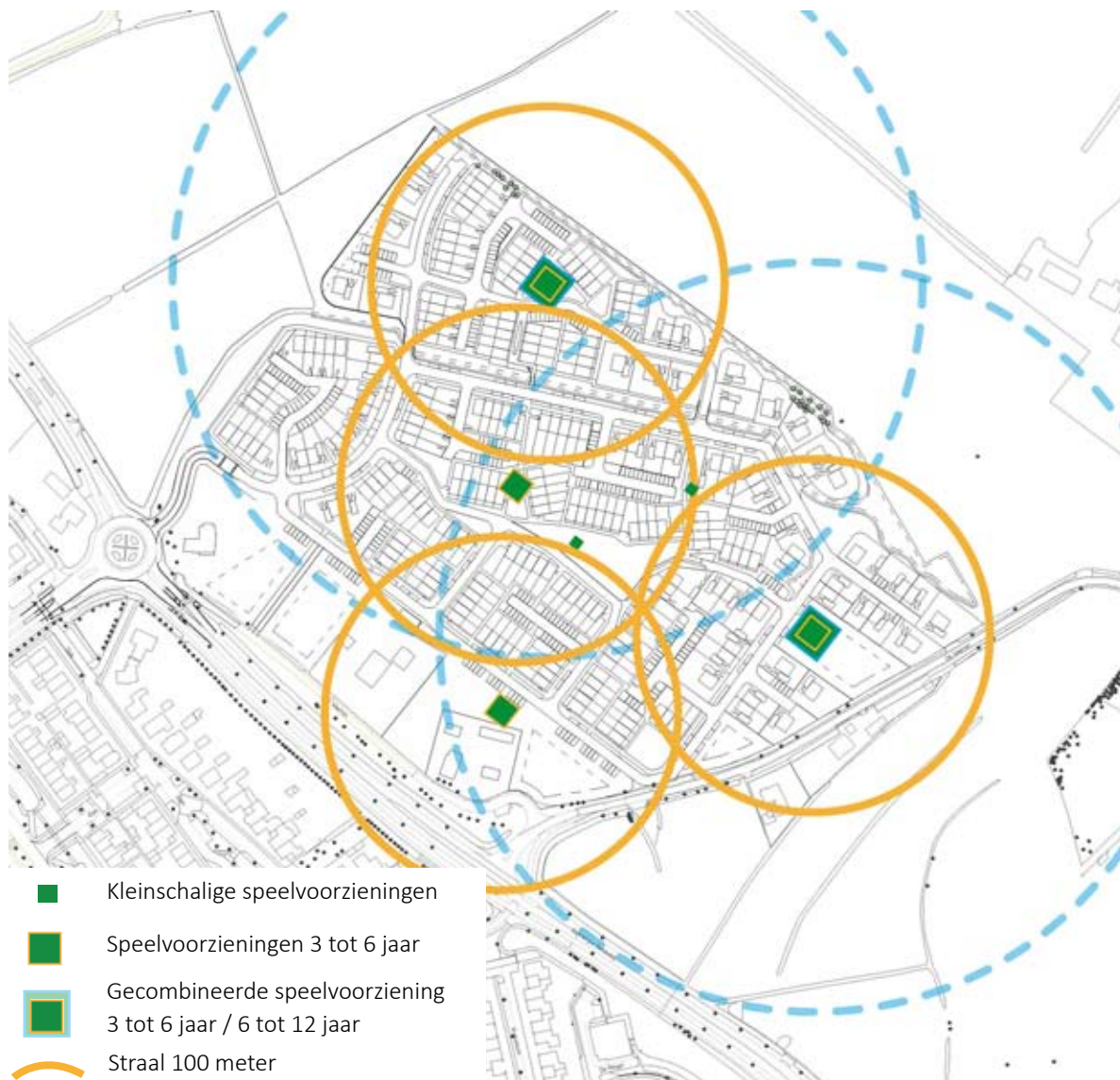


Waterhuishouding

In het gebied wordt een gescheiden riolsysteem aangelegd, namelijk een HWA en DWA-stelsel. Voor afvoer van hemelwater geldt het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Dat betekent dat er infiltratie voorzieningen in de groene randen van de wijk worden gerealiseerd. De twee retentievijvers, de waterberging en de sloot aan de noord-oostzijde hebben voldoende capaciteit voor de benodigde waterberging. In geval van hevige regenval bestaat er de mogelijkheid tot het overstorten op het DWA-stelsel. Er komt geen verbinding tussen het DWA- en HWA-stelsel. De bergingseis het Waterschap V&E is 60mm voor het plangebied. In het hooggelegen gebied kan een IT-riool toegepast. In de laaggelegen gebieden kan dit worden aangesloten op een gesloten riool. Het afkoppelen van water op eigen terrein zal beperkt worden in verband met onderhoud van dit systeem. Er wordt naar gestreeft om de afkoppeling zichtbaar naar de rijbaan te geleiden en dan indirect naar het HWA-stelsel te leiden. Het water van de 'Horstkamp' wordt niet geborgen in het plangebied.

- Vloerpeil +1,4 
- Vloerpeil +1,6 
- Hooggelegen wadi 
(Hoog gelegen gebied bergen in hooggelegen wadi's en aanleggen op IT-Riool)
- Greppel / sloot 
- Wadi 
(laag gelegen gebied aanleg gesloten riool en lozen op wadi)





5.3 Speelvoorzieningen

In het kader van de kwaliteit van de leefomgeving is het belangrijk dat er op verschillende niveaus speelvoorzieningen zijn voor de kinderen in de wijk. Het doel is attractieve speelplekken te creëren waar kinderen elkaar kunnen ontmoeten en spelen. In de twee “groene straten” worden kleinschalige speelvoorzieningen opgenomen in lineaire vorm. Hierbij wordt gedacht aan speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling, zoals boomstammen. Op een deel van de Brink (westzijde) kan een speelplek worden gecombineerd met bijvoorbeeld een buurtontmoetingsplek. Het is evenwel ook van belang de Brink voor groot deel open te houden als functieneutrale ruimte voor verschillende activiteiten. De functie spelen en buurtontmoetingsplek wordt te zijner tijd nader ingevuld met buurtbewoners.

Er zijn twee typen speelvoorzieningen voor de leeftijd van 3 tot 6 jaar en voor de leeftijd van 6 tot 12 jaar. Deze zijn verschillend in grootte en reikwijdte. Een klein kind heeft een kleinere axiradius dan een ouder kind.

Speelvoorzieningen 3 tot 6 jaar


Voor kinderen van 3 tot 6 jaar worden op vier plekken in de wijk voorzieningen gerealiseerd. Deze hebben een reikwijdte van ongeveer 100 meter en dekken zo min of meer de gehele buurt. Er worden twee van de vier plekken gecombineerd met speelvoorzieningen in de leeftijdscategorie van 6 tot 12 jaar.




Speelvoorzieningen 6 tot 12 jaar

Voor de leeftijdscategorie van 6 tot 12 jaar worden twee plekken ingericht als speelvoorziening. Beide zijn gecombineerd met de leeftijdscategorie van 3 tot 6 jaar.

Het doel is om de speelvoorzieningen nader in te vullen met buurtbewoners. In dit stadium worden de lokaties en leeftijdscategorie vastgesteld. Iedere plek biedt specifieke mogelijkheden; zoals de plek aan de oostzijde in de groenzone aan De Weeren een open grasveld en de plek aan de noordwestzijde aan de wadi een vlonder in een rietzone als basis biedt. Bij iedere plek gaat het om spelaanleiding en ontmoeting in een passende omgeving.

Gecombineerde speelvoorziening
3 tot 6 jaar / 6 tot 12 jaar 





Straal 200 meter 





5.4 Ruimtegebruik

Binnen het plangebied is 42% van de grond uitgeefbaar; de overige 58% is openbaar gebied. Van het totale plangebied is circa 26% verharding, bestaande uit wegen, parkeerplaatsen en voetpaden. Groen bestaande uit ondermeer gazon, bermen, en heestervakken is circa 22% van het plangebied. De overige 10% van het plangebied bestaat uit watergangen en wadi.

	Uitgeefbaar	42 %
	Verharding	26 %
	Groen	22 %
	Wadi	10 %



Colofon

Deze rapportage definitief ontwerp Stedenbouwkundig plan De Dijkjes, is opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundigen.

Werkteam

Luc Bos (stedenbouwkundige) - Luc Bos Stedenbouwkundigen
Salam Al Jazaairi (stedenbouwkundig ontwerper/tekenaar) - Luc Bos Stedenbouwkundigen
Luuk Tondeur (stedenbouwkundig ontwerper) - Luc Bos Stedenbouwkundigen
Ellen Overmars (stedenbouwkundig ontwerper) - Luc Bos Stedenbouwkundigen
Aranxtha van der Lee (stedenbouwkundig ontwerper) - Luc Bos Stedenbouwkundigen
Harley Veldhuizen (stagiair)- Luc Bos Stedenbouwkundigen

© Luc Bos Stedenbouwkundigen

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigdvuldigd en / of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur wordt vermeldt.

Amersfoort, 25 April 2018



