



Elburg De Dijkjes Beeldkwaliteitplan

Beeldkwaliteitplan 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**



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Doel	9
3. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	11
4. Kaders en regels	20
4.1 Volume	20
4.2 Kleurenpalet	21
4.3 Materiaal	22
4.4 Gevels	22
4.5 Daken	23
4.6 Voordeuren	24
4.7 Vensters	25
4.8 Hemelwaterafvoer	25
4.9 Stoepzone	26
4.10 Groene erfscheidingen	28
4.11 Architectonisch ontworpen erfscheidingen	30
4.12 Landschappelijk ontworpen erfscheidingen	32
4.13 Kopgevels	34
4.14 Straatmeubilair en straatverlichting	36
4.15 Wonen en werken	36
5. Kavelpaspoorten	38
Bijlage	
De groei van de Dijkjes	39
Het verhaal van de groei van de Dijkjes	39
PERIODE 0, De landschappelijke ondergrond	40
PERIODE 1, De komst van boerderijen en verandering van het landschap	42
PERIODE 2, Ambacht	46
PERIODE 3, Meer voorzieningen	50
PERIODE 4, Verdichting en verbouwing	54
Colofon	57





Schetsmaquette van het eerste idee van de nieuwe stedenbouwkundige opzet van De Dijkjes; verder uitgewerkt als stedenbouwkundig plan

1. Inleiding

Met het beeldkwaliteitplan voor De Dijkjes wordt beoogd een inspiratiekader te bieden voor de uitwerking van de architectuur van de woningen. Daarbij is de conceptuele invalshoek van de organisch groei van de Dijkjes leidend. Deze invalshoek staat beschreven in het verhaal van de Groei van de Dijkjes (hoofdstuk 3 + bijlage). Dit betekent dat aan architecten wordt gevraagd uitdrukking te geven in architectonisch expressie aan deze “organische groei” binnen kaders en een set van regels (hoofdstuk 4). Het is van belang steeds te zoeken naar een goede harmonische samenhang met de context. Voor architecten is het van belang gebruik te maken van het driedimensionale model (SketchUp) dat is gemaakt van het gehele plan. De ontwerpvoorstellen worden vervolgens geplaatst in het model, zodat beoordeling van de ontwerpen in de context mogelijk is. Woningen die al zijn ontworpen zijn uitgangspunt voor de vervolgfase. Op die wijze neemt de architect deel aan de estafette die leidt tot een woongebied met een unieke identiteit. Om éénheid en samenhang in het totale woongebied te bereiken geeft de stedenbouwkundige als inspirator en supervisor sturing aan de architectonische uitwerking. Dit wordt gedaan in combinatie met het reguliere welstandsoverleg.





2. Doel

Het doel van het beeldkwaliteitplan is het bieden van een kader voor inspiratie, referentie en toetsing van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het ontwerp van de openbare ruimte en het ontwerp van de bebouwing. Uitgangspunt is dat alle ontwerpen en vormgeving in De Dijkjes wordt ontwikkeld vanuit de geest van dit beeldkwaliteitplan vertaald naar een hedendaagse invulling. Het verhaal van de groei van De Dijkjes (narratieve benadering) is de inspiratiebron voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in architectuur van de bebouwing. Kaders en regels zijn daarvan afgeleid en gelden als bindende uitgangspunten.





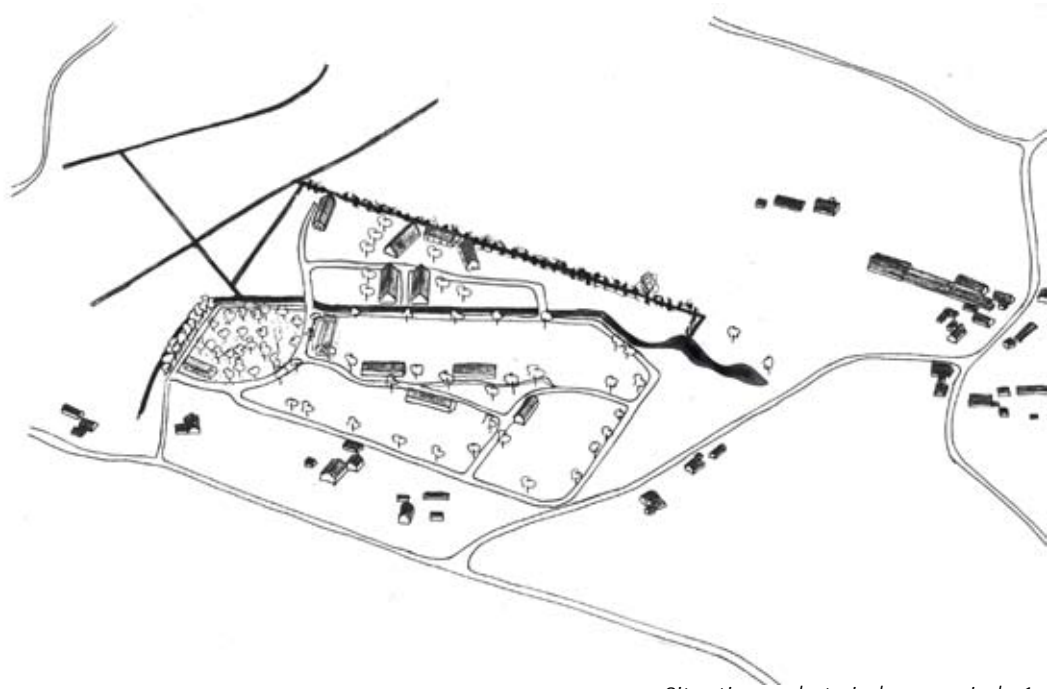
3. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundig plan voor De Dijkjes is beschreven in een afzonderlijk rapportage. Daarin is een verantwoording opgenomen van de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten. Op de stedenbouwkundige tekening (pagina 10) is de structuur van de bebouwing en de openbare ruimte weergegeven. De inrichting van de openbare ruimte wordt in samenhang met de ontwerpen van de bebouwing in een inrichtingsplan openbare ruimte door de stedenbouwkundige en supervisor van De Dijkjes verder uitgewerkt.

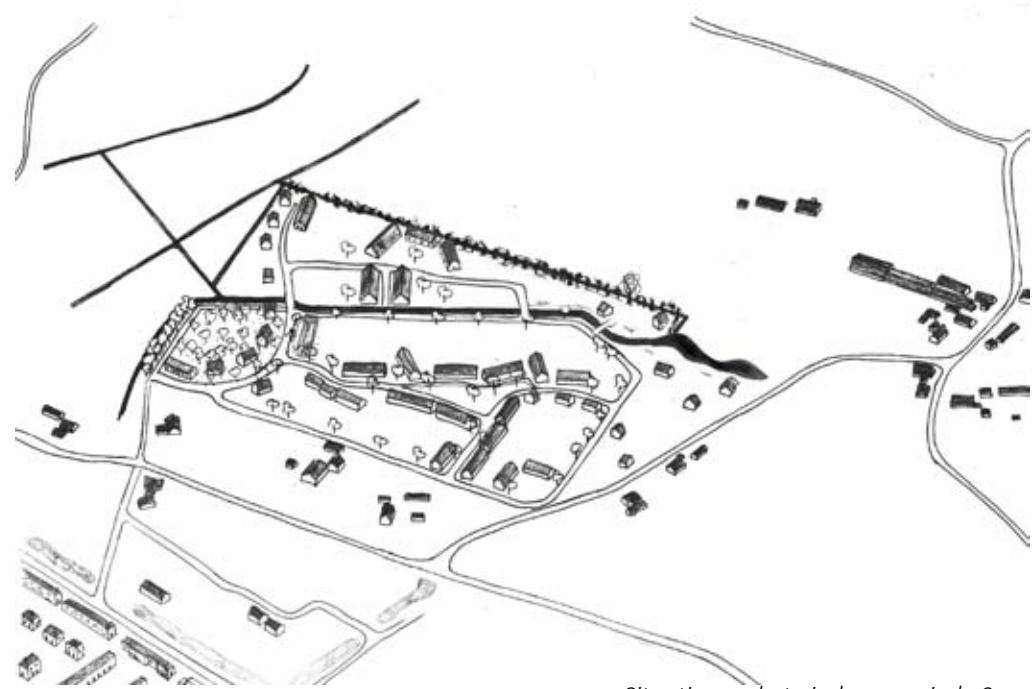
Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is de dorpse opzet van het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitplan schetst als het ware de ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van die uiteindelijk dorpse opzet. Op basis van de bestaande landschappelijke elementen, de ontginning van het gebied, de eerste bewoning en vervolgens de verdere organische ontwikkeling na verloop van tijd, is een verhaallijn (zie bijlage) geschetst richting een verkavelingmodel dat uiteindelijk een woonwijk is geworden.

In de organische ontwikkeling wordt een aantal perioden onderscheiden; de zogeheten groeiperioden. Het einde van elke periode is met een schets in beeld gebracht. In de loop van de gesuggereerde ontwikkeling zijn steeds, de meer belangrijke gebouwen met hun specifieke functies benoemd en in woord verbeeld, waardoor het geheel een eigen en herkenbaar 'gezicht' krijgt. De gebouwen waaraan gerefereerd wordt, zijn bijvoorbeeld een grote boerderij met schuren, een herberg, een smederij, een timmermanswoning, enzovoorts. Deze gebouwen zijn erg belangrijk voor de beleving en de herkenbaarheid van de wijk en worden 'stabilizers' genoemd. Die gebouwen worden qua plaats en uitstraling dan ook 'herkenbaar' in beeld gebracht en vormen uiteindelijk de 'dragere' van de woonwijk.





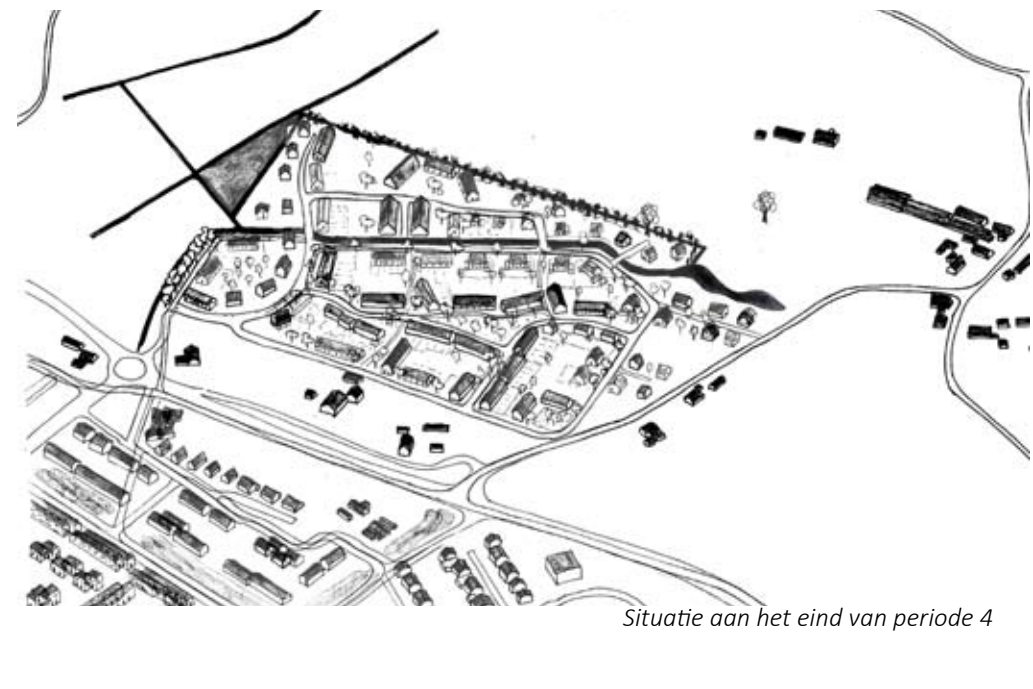
Situatie aan het eind van periode 1



Situatie aan het eind van periode 2



Situatie aan het eind van periode 3



Situatie aan het eind van periode 4



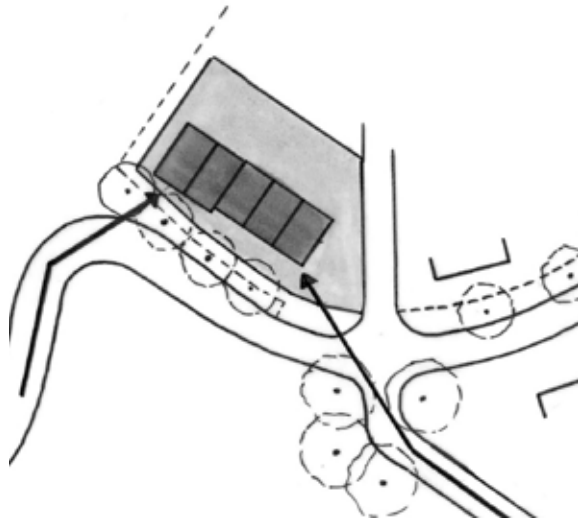
De groeiperiodes zijn zoals de groei van een dorp. In de loop van de tijd worden woningen gebouwd aan de rand van het dorp, maar ook op de nog open plekken in het dorp. Daarnaast komen er functies zoals een kruidenier of een smederij. Het geheel levert een divers beeld, waarin de groei zichtbaar is. Voor het woongebied De Dijkjes worden een viertal groeiperiodes onderscheiden. Woningen die in dezelfde periode zijn gebouwd vertonen overeenkomsten in materiaalgebruik en beeld. In iedere periode zijn er in De Dijkjes bepaalde functies belangrijk; die gebouwen zijn herkenbaar; zoals bijvoorbeeld de smederij of de woning van de Dijkgraaf. Deze ontwikkeling van De Dijkjes is als fictieve geschiedenis, als verhaal, beschreven en opgenomen in de bijlage. Van belang voor de beoogde diversiteit van De Dijkjes zijn de onderscheiden groeiperiodes en de bijzondere gebouwen. In een aantal kaarten zijn de groeiperiodes geschetst en de bijzondere gebouwen, de stabilizers, aangegeven. In het kader van de beeldkwaliteit is dit uitgangspunt voor het ontwerp van de woningen; zie samenvattende kaart: de groeiperiodes van De Dijkjes en Stabilizers.



1. Boerderij met boomgaarden
2. Boerderij erf
3. Herberg annex kroeg
4. Dijkgraafwoning
5. Smederij annex pakhuis
6. Timmermanswoning annex Schoenmakerswoning
7. Dorpwinkel
8. School
9. Schoolmeesterwoning
- 10 Entreegebouw

Stabilizers



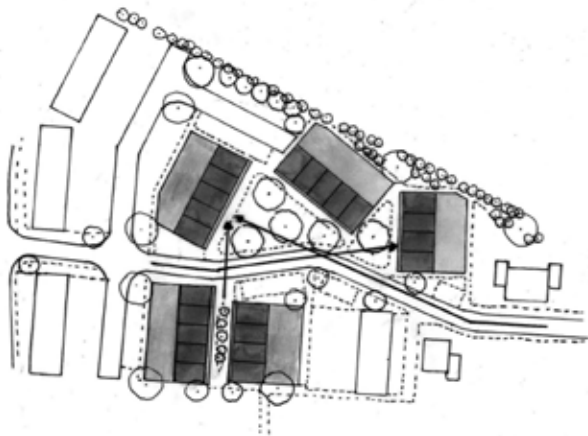


1. Boerderij met boomgaarden

De “Boerderij met boomgaard” is het eerste gebouw bij binnenkomst van De Dijkjes.

De boerderij is een zogenoemde T-boerderij. Aan de linkerkant bevindt zich het woongedeelte. Dit is een deel van de boerderij in twee bouwlagen en heeft een zadeldak met de nok dwars op de langsricting. Het rechterdeel van de boerderij is het schuurgedeelte en heeft een lage goot van maximaal circa één bouwlaag en een groot zadeldak.

De nok ligt in dit deel in de langsricting van de boerderij. Ook in kleur en materiaalgebruik onderscheidt het hoofdhuis zich duidelijk van het schuurgedeelte. Het schuurgedeelte is drie woningen breed en het hoofdhuis heeft de breedte van twee woningen. Het hoofdhuis wordt gekenmerkt door een rijke detaillering van de voorgevel. De zuidoost gevel is de vroegere kopgevel van het schuurgedeelte waarin bijvoorbeeld de karakteristieke staldeuren nog herkenbaar zijn.



2. Boerderij erf

De boerderij met de vier schuren vormt een duidelijk herkenningspunt in de Dijkjes. De boerderij waarin de woning is opgenomen, is het middelpunt van het woonerf. Dit is het belangrijkste gebouw van het ensemble. Dit gebouw heeft een verbijzondering in de kopgevels. De twee schuren aan de oost en westzijde van de boerderij variëren van elkaar. Doordat deze schuin op het landschap zijn gepositioneerd opent het erf zich naar de omgeving. De twee schuren die ten zuiden van de boerderij aan de watergang liggen zijn de oude schapen schuren. Tussen deze schuren heeft een oude drift gelopen die de schapen van de boerderij naar

het erf begeleiden. De straat tussen deze schuren staan kleine boompjes en groen, dit zorgt voor veel sfeer. Het boerderijerf kenmerkt zich door de grove stenen op het maaiveld, een paar grote keien, een waterput en een grote eik centraal op het erf. Samen met de schuren versterken deze elementen de sfeer van het boerderijerf.

De vier schuren zijn met antraciet kleurige dakpannen uitgevoerd; de boerderij met rode, mits er geen zonnepanelen op komen. (NB wanneer er zonnepanelen op het dak worden voorzien, wordt de kleur van de dakpannen gewijzigd in antraciet).



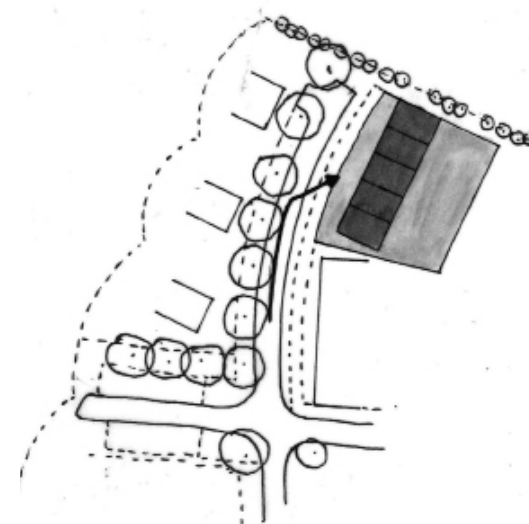
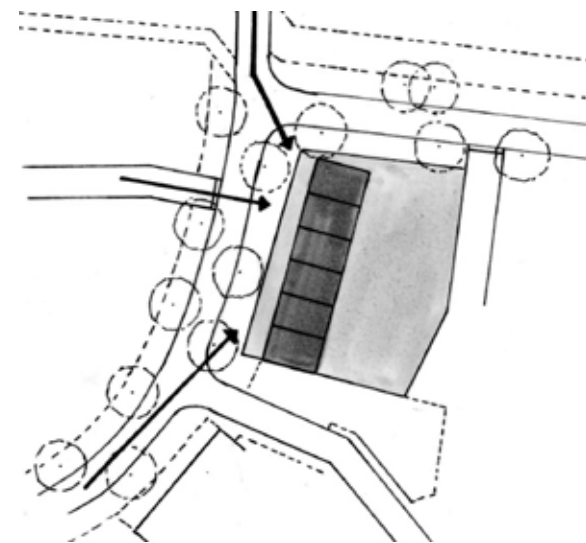
3. Herberg

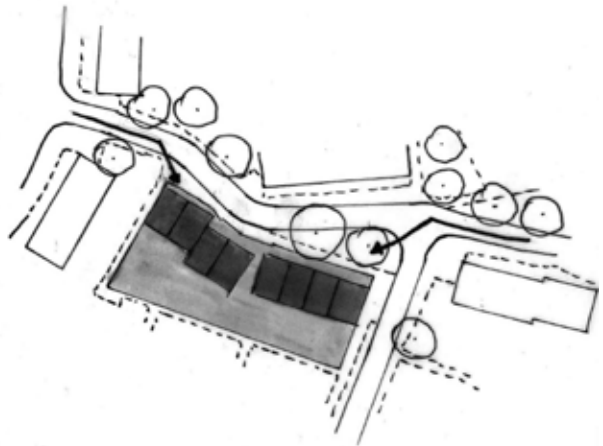
De herberg vormt een herkenningspunt in de woonwijk. Het gebouw staat aan de crescent en markeert de centrale hoofdweg aan de oost-west gerichte watergang.

In het midden van het gebouw wordt een verbijzondering in het dak aangebracht, welke doorloopt aan de linkerzijde van de gevel. Op deze manier ontstaat een a-symmetrische en dynamische compositie passend bij de situering. Deze dubbelzinnigheid van de gevelcompositie komt voort uit de latere verbouwing van de herberg. Dit uit zich ook in materiaalgebruik, waarbij de oorspronkelijke herberg nog herkenbaar is door andere gevelbekleding.

4. Dijkgraafwoning

De dijkgraafwoning staat op het einde van de crescent op de overgang naar het open landschap. De dijkgraafwoning is herkenbaar door een voorname uitstraling van het woon- en bezoekersgedeelte van het gebouw. Dit deel lijkt op een klassieke villa met representatieve entree. Het overige deel van het gebouw is bedoeld als werk- en woongedeelte voor medewerkers. De dijkgraafwoning heeft een openheid en representatieve gevel naar het open landschap. Het werk- en woongedeelte kenmerkt zich door een verbijzondering van het dak.



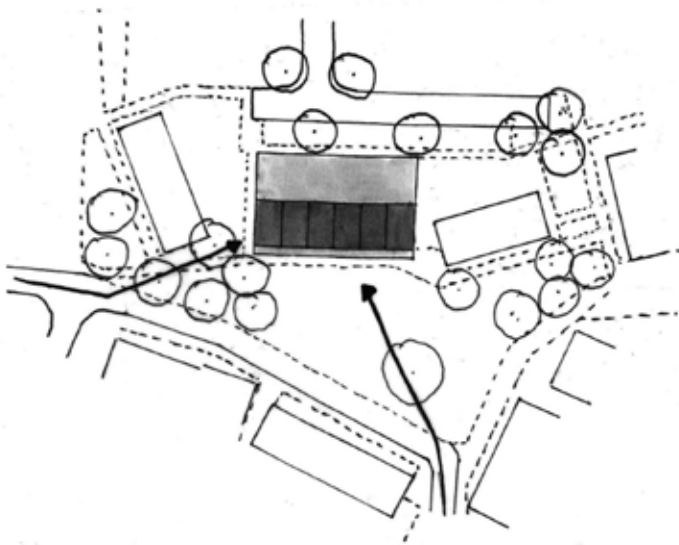


5. Smederij annex pakhuis

De smederij annex pakhuis is het eerste gebouw voor de Brink. Vanuit het westen valt de kopgevel van de smederij in het zicht. Het pakhuis ligt op de hoek van de Brink en de Groene straat.

Het complex omvat twee gebouwen: de smederij en het Pakhuis. De smid woonde in de smederij op de kop, daar ontving hij gasten. In het andere deel van de smederij is de werkplaats en kon hij de hoeven van de paarden beslaan. Het pakhuis biedt veel ruimte voor opslag; daar maakte de smid ook gebruik van.

De kopgevels van de blokken hebben een bijzondere detaillering, waarin het oorspronkelijk gebruik is af te lezen. De bijzondere vorm van de ramen, het materiaalgebruik en een schoorsteen maken het gebouw specifiek. Beide gebouwen komen uit dezelfde architectonische familie en zijn afzonderlijk herkenbaar.



6. Timmermanswoning annex schoenmakerswoning

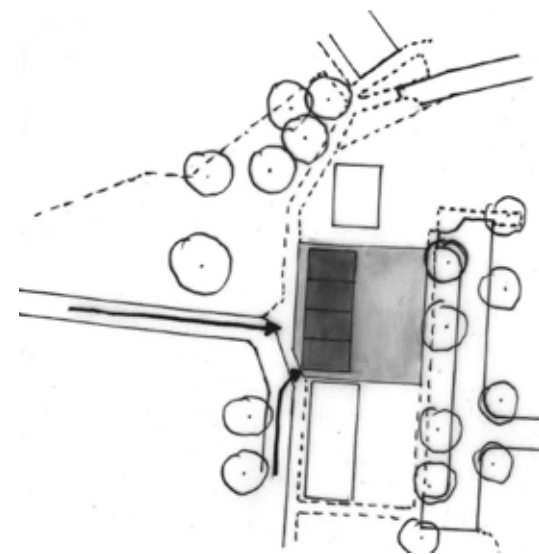
De timmermanswoning annex schoenmakerswoning is één van de prominente gebouwen aan de Brink.

In de gevel aan de Brink is het gebruik door de timmerman en door de schoenmaker duidelijk te zien. In beide kanten van het blok is het woongedeelte; het middendeel is het voormalige werkgedeelte van beide ambachten. Het onderscheid van woongedeelte en werkplaats is zichtbaar in de gevel door verschil in vensteropeningen, respectievelijk klein en groot; en een verschil in architectonische detaillering; ornamenteel en functioneel. De stijl van het werkplaatsgedeelte is robuust industrieel; die van het woongedeelte klassiek.



7. Dorpswinkel

De Dorpswinkel is een belangrijk gebouw in de hoek van de Brink. Het verkoopgedeelte en de etalage van de winkel is georiënteerd op de Brink. Dit uit zich door grote vensters en een representatieve gevel. De entree van de winkel is duidelijk zichtbaar vanuit zuidelijke en westelijke richting. Bijzonder is dat het magazijn op de eerste verdieping zit en een sterke ritmiek en meer gesloten gevel kent.

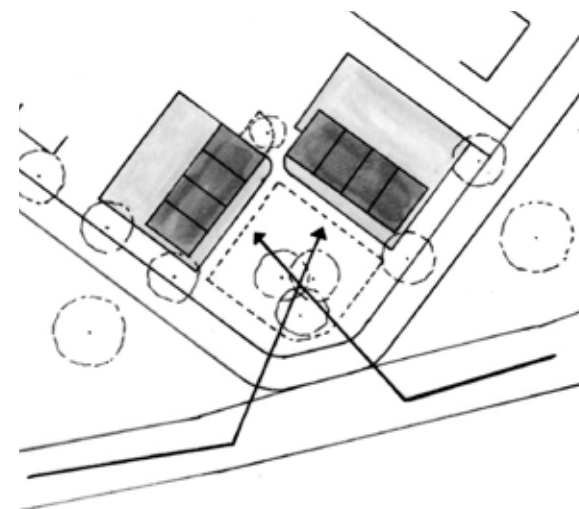


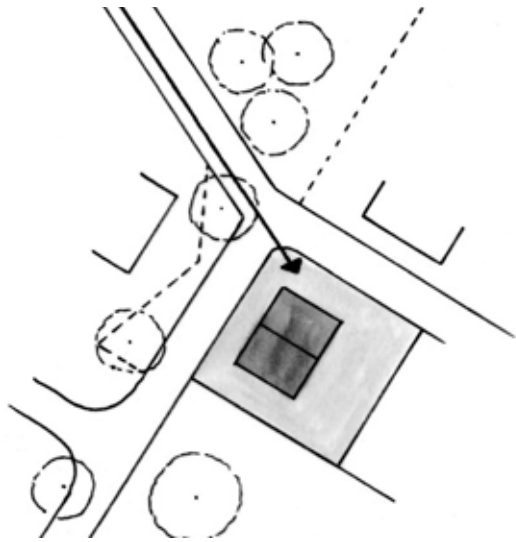
8. School

Het tweelinggebouw "De school" is gesitueerd bij de oostelijke entree van De Dijkjes voor langzaam verkeer. Deze gebouwen markeren de verbinding van het nieuwe woongebied met het bestaande landschap en woningen aan De Weeren. Het voor deze gebouwen gesitueerde groene pleintje vormt hierin een belangrijke schakel.

De gebouwen kennen een formele uitstraling van een klassieke dorpschool. De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen met kap en een centraal geplaatste topgevel. De gevel kent van oorsprong grote verticale raamopeningen om veel licht toe te laten in de voormalige lokalen.

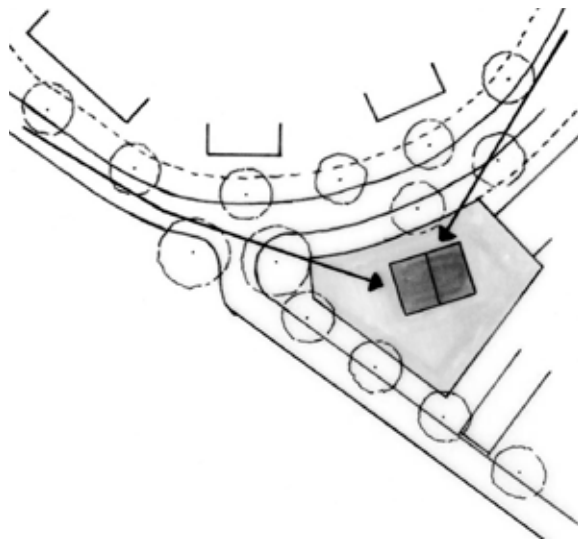
De ruimte voor de gebouwen wordt ingericht als speelruimte met een sterke verwijzing naar een oorspronkelijk schoolplein. Een groepje van drie bomen markeren het groene deel van de speelruimte.





9. Schoolmeesterwoning

De “schoolmeesterwoning” ligt in het verlengde van de weg langs de watergang. De representatie van het gebouw is in de voorgevel en de linker zijgevel; deze liggen op belangrijke zichtlijnen. Deze a-symmetrische oriëntatie komt overeen met de compositie van de bouwmassa, waarin aan de linkerzijde een erker is gemaakt. De hoge vensters dragen bij aan de statige uitstraling. Deze kenmerken zijn verenigd in het huis als tweekapper, dat zich voordoet als één grote villa.



10. Entreegebouw

Het entreegebouw van de Dijkjes is bij binnenkomst het meest in zicht. Zowel voor de fietsers als voetgangers en automobilisten valt het zicht vrijwel direct op dit gebouw. Het entreegebouw ligt op de kop van de crescent en de zuidelijke randzone en heeft hierdoor een tweezijdige oriëntatie. De gevels zijn verbijzonderd met panoramische elementen, zoals balkon of torentje.





LEGENDA

- Periode 1
- Periode 2
- Periode 3
- Periode 4
- Stabilizer

4. Kaders en regels

De kaders en regels zijn een eis om zowel de esthetische kwaliteiten als de samenhang van het gebied De Dijkjes te waarborgen. Elke ontwerpbeslissing wordt gedaan aan de hand van het verhaal; de groei van de Dijkjes. Het verhaal bestaat uit 5 periodes, waarvan de eerste beschreven is als landschappelijke ondergrond. In de daarop vier volgende periodes hebben ontwikkelingen plaats gevonden welke diversiteit mogelijk maken. De vier periodes hebben hun eigen kenmerken, met uitzondering van de stabilizers. Uitgangspunt is om diversiteit te bereiken zonder dat het geheel onsamenhangend wordt.

4.1 Volume

De bouwblokken worden als één massa en als compositorische eenheid ontworpen. Een bouwblok bestaat maximaal uit 6 woningen. De positie en rooilijn van ieder bouwblok is bepaald op basis van ruimtelijke kenmerken van de plek, waarbij een dorps beeld en organische groei wordt nagestreefd.

Een kap op het woningblok is verplicht. Geen enkel bouwblok is geheel hetzelfde, er is geen uniformiteit. Twee bouwblokken naast elkaar zijn verschillend in vormgeving.

Wanneer een bijgebouw, zoals een berging of garage, met de zijgevel binnen een afstand van drie meter grenst aan de hoofdstructuur, zoals gedefinieerd in de toelichting op het Stedenbouwkundig plan als Landschappelijk raamwerk (zie pagina 30 Stedenbouwkundig plan De Dijkjes), is uitvoering met een kap verplicht.



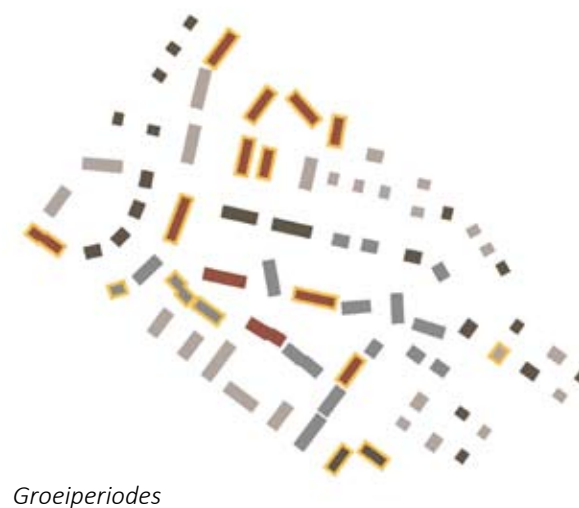
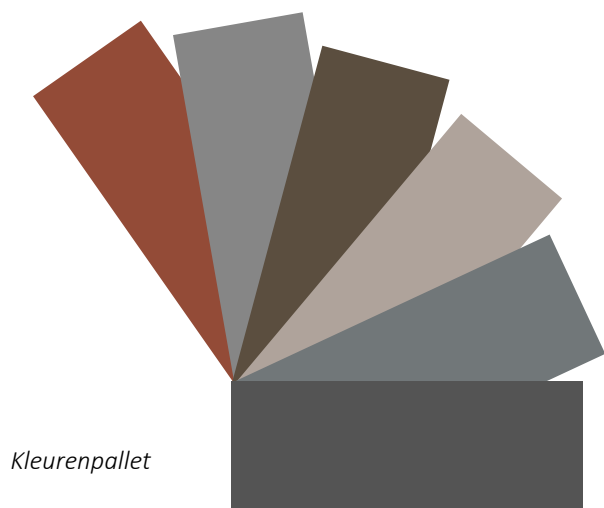
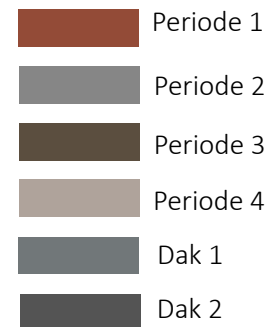
4.2 Kleurenpalet

De verschillende periodes, zoals beschreven in het verhaal: "Groeï van de Dijkjes", worden onderscheiden door kleurgebruik. De hoofdkleur is vastgesteld per groeiperiode. Deze wordt gebruikt als uitgangspunt voor steenkeuzes en dakpannen. Dit levert een beeld op van diversiteit en organische groei. Voor de stabilizers geldt dat afwijking van het kleurenpalet is toegestaan en dat de gekozen kleuren worden gemotiveerd vanuit het Verhaal.

Het pallet bestaat uit de volgende 4 kleuren voor de gevels donkerrood/bruin, grijs, licht bruin/grijs en donkerbruin. Voor het dak zijn twee kleuren van toepassing antraciet en grijs.

Van ieder van de vier periodes zijn baksteenmonsters van de lichtste en de donkerste kleur gedeponereerd bij de gemeente Elburg. Deze worden gehanteerd in de beoordeling van het kleurenpalet. Voor de ontwerpers is daarmee de bandbreedte van keuze van baksteenkleur inzichtelijk vastgelegd.

De genoemde facering betreft de organische groei van het nieuwe wijk, niet de bouwfasering.



4.3 Materiaal

Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces van het materiaal leidt tot veredeling. Hiermee wordt bedoelt dat "hoe ouder hoe mooier" van toepassing is. Materialen met een 'warme en echte' uitstraling zijn hierin uitgangspunt voor het beeld, zoals gebakken metselsteen, gebruik van hout, kunststof en keramische pannen. Houten kozijnen en deuren hebben een sterke voorkeur.

4.4 Gevels

De kleur voor de gevels is verbonden aan de eerder genoemde periodes. Variatie in gevels kan gebracht worden door verschillende texturen, door ondermeer verschil in textuur van de steen, verschil in metselverband, verschil in wijze van voegen. Ook kan verschil ontstaan door toepassing van stuuc- of keimwerk op onderdelen van de gevel. Stuucwerk toepassen in de vorm van cementeren. Stuuc als traditioneel wit alleen op

ondergeschikte delen en details. Het gaat daarbij om onderdelen van de gevel zoals een sierrand of om grotere delen te verbijzonderen.



Periode 1

Periode 2

Periode 3

Periode 4

Voorbeelden metselwerk per periode



4.5 Daken

Het dakenlandschap in De Dijkjes is een belangrijke factor in de belevingskwaliteit van de openbare ruimte. De toepassing van de kleuren voor de daken uit het pallet zijn niet gebonden aan een tijdsperiode maar afhankelijk van de harmonie met de gevelkleur en de stedenbouwkundige context. Voor de pannen op het dak is het uitgangspunt om hiervoor een golvende pan te nemen. Dit geldt niet voor de stabilizers.

Betonpannen zijn niet toegestaan. Voor keramische pannen is een hoogglas afwerking niet toegestaan.

Dakkapellen en dakramen zijn beeldbepalende elementen, welke integraal ontworpen worden met het dakenlandschap. Zij dienen een ondergeschikt element te zijn in het dakvlak; de kapvorm moet herkenbaar blijven.

Zonnepanelen

Uitgangspunt voor de zonnepanelen is de kleur antraciet / zwart. De kleur van de pan komt in overeenstemming met het zonnepaneel om voor een onopvallend beeld te zorgen. De zonnepanelen hebben een donkere omranding en een eenduidige vorm.



Impressie golvende pannen



Impressie zonnepanelen in combinatie met golvende pannen





4.6 Voordeuren

De voordeur van een woning is representatief en functioneel. Het binnenkomen en bezoek ontvangen is een dagelijks patroon van bewoners. De gevoelswaarde die de voordeur als entree daarbij oproept geeft een gevoel van verwelkoming. De voordeur is meer dan alleen een deur, het is een entree met symbolische waarde. In functioneel opzicht is een entree een plek waar je even stilstaan om de sleutel te zoeken, je tas even te kunnen neerzetten of aan te bellen. Het is een plek van de eerste begroeting, ontvangst en een praatje maken.

Verschillende elementen kunnen een entree verbeteren en vormen het overgangselement van privé naar openbare ruimte. Een luifel, plantenbak, verlichting, raam in het deurvlak, bovenlicht of lijst zijn voorbeelden hiervan. Ook een stoepzone valt hieronder. Het onderdeel stoepzones wordt in hoofdstuk 5.9 verder toegelicht.

Om de voordeur van gewenste kwaliteit te verkrijgen is het verplicht minstens twee van bovengenoemde voorbeelden toe te passen.

Impressie voordeuren en gevelcomposities Elburg



4.7 Vensters

Vensters zijn onderdeel van de totaalcompositie van de gevel. Het zijn de 'ogen' van het huis. Harmonie en balans zijn belangrijke criteria voor een evenwichtige compositie. De vensters in voorvoorgevel dienen een verticaal venster te zijn. Net zoals de voorbeelden hiernaast, beginnen de vensters laag bij de grond. Het contact van binnen de woning naar buiten is hierin belangrijk. Samenhang tussen de vormgeving van de vensters op de begane grond en de verdieping is verplicht.

4.8 Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren als goten en pijpen zijn van grote invloed op het beeld van de gevel. De vorm van de hemelwaterafvoer moet de volumewerking van het woonblok versterken en moet zichtbaar zijn aan de buitenkant. De dakgoot is niet alleen functioneel maar dient ook als decoratief element aan de gevel. Het is typerend en karakteristiek voor de woningblokken in De Dijkjes. Bij voorkeur toepassen van een gecoate, niet uitlogende zinken mast- of bakgoot en regenpijp. Een omtimmerde goot is niet toegestaan. Voor de stabilizers geldt een keuze passend bij het architectonisch concept.



Voorbeeld zinken mastgoot



Voorbeeld zinken bakgoot





4.9 Stoepzone

De stoepzone is onderdeel van de overgangszone tussen binnen en buiten. Rondom de groene Brink en de aanloopstraten is dit het uitgangspunt. De stoepzone is een privé zone voor de woning. Deze moet ingericht kunnen worden met bijvoorbeeld een zitje of plant- en bloembakken. De stoepzone is een verblijfsplek, waardoor het zal dienen als een plek om te ontmoeten en bezoek te ontvangen.

De stoepzone heeft een duidelijk herkenbare en andere uitstraling dan het trottoir in de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door het toepassen van ander materiaal, kleurstelling en bestratingsverband. De stoepzone is onderdeel van het inrichtingsplan van de kavel en dient evenals de erf scheidingen te worden mee ontworpen met de woning.

De stoepzone dient als zodanig in stand te blijven; instandhouding wordt opgenomen in de koopovereenkomst van de ontwikkelaar.





Impressie stoepzone Elburg





4.10 Groene erfscheidingen

Om zowel een groen als een rustig straatbeeld te evenaren is een hagenplan opgesteld tussen het openbaar en het privé gebied. Aan de voorzijde van de woning is een haag van 60 cm de eis. Bij de achterzijden grenzend aan parkeerhoven of paden wordt een begroeid geпоedercoat hekwerk van 180 cm geplaatst.

Groene erfscheidingen

■ 60 cm haag

■ 80 cm haag

■ 180 cm haag

Architectonisch ontworpen erfscheidingen aangegeven in afbeelding hoofdstuk 4.11





Impressie beukenhaag: 60 cm



Impressie beukenhaag: 60 cm



Impressie beeld parkeerhoven: hekwerk 180 cm met klimop + achterdeur



Impressie haag hedera 180 cm



Impressie beukenhaag 80 cm





4.11 Architectonisch ontworpen erfscheidingen

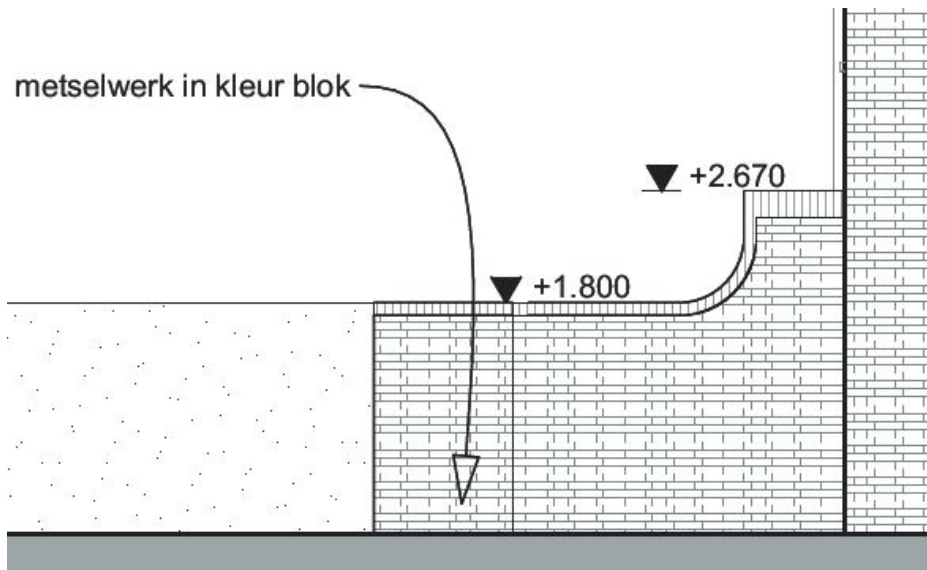
Perceelgrenzen die aangrenzend zijn tussen het openbaar en privé en die opvallend zijn voor het straatbeeld dienen te worden meegenomen in de architectonische uitwerking van de bebouwing. Voor het gehele plan en in het bijzonder bij de stabilizers geldt dat de erfscheiding geen afbreuk mag doen aan de beleving van het gebouw als geheel. De erfscheiding moet bestaan uit een bouwkundig element van bijvoorbeeld gemetselde kolommen of een muurtje van ten minste 70 cm hoogte. Dit is mogelijk in combinatie met begroeiing. Het metselwerk dient hetzelfde te zijn als dat van de woningen. De mee ontworpen erfafscheiding heeft een hoogte van 180 cm.

Alleen een groene erfscheiding is op de aangegeven plaatsen niet toegestaan.

De instandhouding van de ontworpen erfscheiding wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

Groene erfscheidingen zijn aangegeven in afbeelding hoofdstuk 4.10.





Impressie bouwkundig element



Impressie bouwkundige elementen met begroeiing





4.12 Landschappelijk ontworpen erfscheidingen

De landschappelijk ontworpen erfscheidingen liggen aan het openbaar gebied dat bestaat uit wadi's. Het is een beeldbepalend onderdeel in De Dijkjes en dient daarom ontworpen te worden. Er moet gezocht worden naar een landschappelijke oplossing die eenheid en samenhang tot stand brengt en aansluit bij het natuurlijke beeld van de wadi's.

De erfscheiding moet bestaan uit divers groen, zoals heesters en bomen. De erfscheidingen welke aan elkaar grenzen dienen ontworpen te worden als één groep.

Het ontwerp wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte en afgestemd op het ontwerp van de erfscheiding op de particuliere kavels.





Impressie landschappelijk ontworpen erfscheiding





4.13 Kopgevels

Door de specifieke plaatsing van de woonblokken zijn in bepaalde situaties koppen in het zicht ontstaan welke een voorgeveluitstraling dienen te krijgen. Dit wordt gerealiseerd door entrees / en of vensters te maken. Op onderstaande kaart is aangegeven waar een entree in de kopgevel moet komen. Hiermee wordt zowel een voorgeveluitstraling beoogd als een levendigheid van de openbare ruimte door middel van een entree. Bij kopgevels in het zicht dient minstens één venster op elke verdieping te komen. Verbijzondering van een kopgevel door middel van bijvoorbeeld een schoorsteen, een bijzonder metselwerk of ander sierelement is verplicht.

➤ Kopgevels met een entree en voorgeveluitstraling





Impressie voorbeelden van kopgevel met voorgevel uitstraling door toepassing van entree, vensters en schoorsteen



4.14 Straatmeubilair en straatverlichting

Zowel straatverlichting als straatmeubilair zijn bepalend voor de sfeer van de openbare ruimte. Voor De Dijkjes wordt gekozen voor één familie van straatmeubilair en straatverlichting die passen bij de beoogde sfeer in de wijk.

Verlichting wordt toegepast afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie. Met name bij groene plekken, zoals op de brink is het belangrijk een fijne sfeer te creëren.

Het onderdeel verlichting wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan openbare ruimte.

4.15 Wonen en werken

In de Dijkjes wordt de combinatie van wonen en werken gestimuleerd. Met name aan de Brink is het streven om meerdere functies en een karakteristieke sfeer te ervaren.

In de Dijkjes kan extra ruimte aan woningen worden toegevoegd om ruimte te geven aan vormen van werk aan huis. Bij werken aan huis moet men denken aan functies zoals: praktijk aan huis, pedicure, kapper, tandarts of schoonheidssalon.





5. Kavelpaspoorten



Voor de vrije bouwkavels, zoals aangegeven op de nevenstaande kaart, wordt per kavel een paspoort gemaakt.



Bijlage

Het verhaal van de groei van de Dijkjes

Een bedachte geschiedenis ter inspiratie van de ontwerpers

In het navolgende verhaal is de ontwikkelingsgeschiedenis van De Dijkjes beschreven. Gebouwen en woningen zijn beschreven alsof deze er hebben gestaan. Het verhaal is een fictieve geschiedenis van De Dijkjes. Deze beschrijving is bedoeld voor architecten en andere ontwerpers en vormt een inspiratiebron voor de vormgeving. Het doel is een dorpse opzet te bereiken in De Dijkjes met een afwisselend en gevarieerd gevelbeeld van de woningen.

Elburg is een oude stad met een lange geschiedenis. Het is ontstaan als een vissers- en handelsplaatsje aan de Zuiderzee; tegenwoordig is dat het Veluwemeer en Drontenmeer. De bevolking nam toe en rond 1200 kreeg Elburg stadsrechten. In 1392 werd de stad, met niet te verklaren reden, verplaatst. Er werd een nieuwe stad gebouwd; gebruik makend van een deel van de oude stad. Tegelijkertijd bouwden ze de vestingwerken. De oude kerk buiten de stadsmuur is nog een lange tijd in gebruik geweest, maar uiteindelijk is ook de kerk verplaatst binnen de bescherming van de stadsmuren. Doordat de stad al bijna was volgebouwd, was er geen plek meer in het centrum van de stad om een groot

bouwwerk neer te zetten. In de hoek van Elburg is de kerk gebouwd, waar nog altijd met plezier gebruik van wordt gemaakt. Doordat Elburg opnieuw gebouwd is, is de opbouw niet aan het toeval overgelaten. Het rechthoekig stratenpatroon ligt hier aan ten grondslag.

Elburg was vanouds een redelijk arme stad, waardoor de groei binnen de stadsmuren beperkt is gebleven tijdens de middeleeuwen. Een groot deel van de historische stadskern en stadsmuur is hierdoor intact gebleven. Buiten de muren was er wel sprake van nieuwbouw. Rondom Elburg zijn er op verscheidene locaties, bij voorname kruisingen, boerderijen gevestigd. Deze groeiden later uit tot een dorp of buurtschap. De Dijkjes is één van deze buurtschappen. Later is deze buurtschap, zoals buurtschap Oostendorp, verbonden met- en onderdeel geworden van Elburg. De Dijkjes is begonnen als zelfstandige gemeenschap met een bijzondere historie en is later uitgroeid tot onderdeel van Elburg. De Dijkjes heeft wel haar eigen verhaal en karakter. Hieronder volgt een beschrijving van de groei van De Dijkjes in vijf perioden.



Gebied de Dijkjes 1877



Gebied de Dijkjes 1937



PERIODE 0, De landschappelijke ondergrond

De Dijkjes kent een kleinschalig en bijzonder landschap. Het gebied ligt op de grens van het zandgebied en het laagveengebied. Zowel de Veluwe, met zijn zandgronden, als de veengronden hebben invloed gehad op de groei en het karakter van De Dijkjes.

Rondom De Dijkjes vindt je in het zuidoosten en noordwesten de veengronden. De grondwaterstand was hoog, waardoor er ontginningen plaatsvonden. Het graven van een waternetwerk zorgde ervoor dat het landschap werd ontwaterd en de boeren zich hier gingen vestigen. De boerderijen werden veelal op terpen gebouwd als bescherming tegen hoge waterstanden. Daarnaast was het fijn om hogerop te wonen, omdat de Zuiderzee dichtbij ligt en de dijken niet sterk waren. Zo was je verzekerd van droge voeten.

Op de Veluwe, met hogere droge zandgronden, ligt het grondwater vaak meters diep. Bos en heide bepalen hier het karakter. Boerenfamilies vestigden zich ook op de Veluwe. Het waren vaak grote bedrijven met veel dieren, die konden grazen op de landen van de Veluwe. Door overbegrazing aan de Veluwe ontstonden zandverstuivingen, die het landbouwgebied bedreigden. Men probeerde door middel van houtwallen het land te beschermen. De houtwallen zorgden er ook voor dat het vee binnen de landpercelen gehouden werden en het wild buiten de percelen, het maakte de verdeling van de gronden duidelijk en het leverde geriefhout (hakhout) en brandhout.

Het gebied De Dijkjes ligt tussen een drietal plaatsen in. 't Harde en Oosterwolde zijn dorpen die klein zijn gebleven. Elburg is een vestingstad welke is gegroeid en waar Oostendorp een onderdeel van is geworden.

't Harde is een dorp met een bosrijke omgeving wat bekend is van de militaire kazerne op de Woldberg. Oosterwolde heeft zijn cultuur te danken aan het moerasachtige gebied dat werd ontgonnen. Daarnaast werden er door wateroverlast dijken aangelegd die tevens als wegen dienden. Elburg heeft een bijzonder karakter verkregen doordat de stad is verplaatst. Uiteindelijk is de stad gegroeid met als gevolg dat het buurtschap Oostendorp aan Elburg is vastgegroeid.

In het gebied van De Dijkjes zijn wegen ontstaan, die een verbinding vormen tussen de verschillende steden en dorpen. Het is belangrijk voor de handel tussen de plaatsen. Voor boerenfamilies en arbeiders was het aantrekkelijk om zich aan deze wegen te vestigen, daar waar de handel plaats vindt.

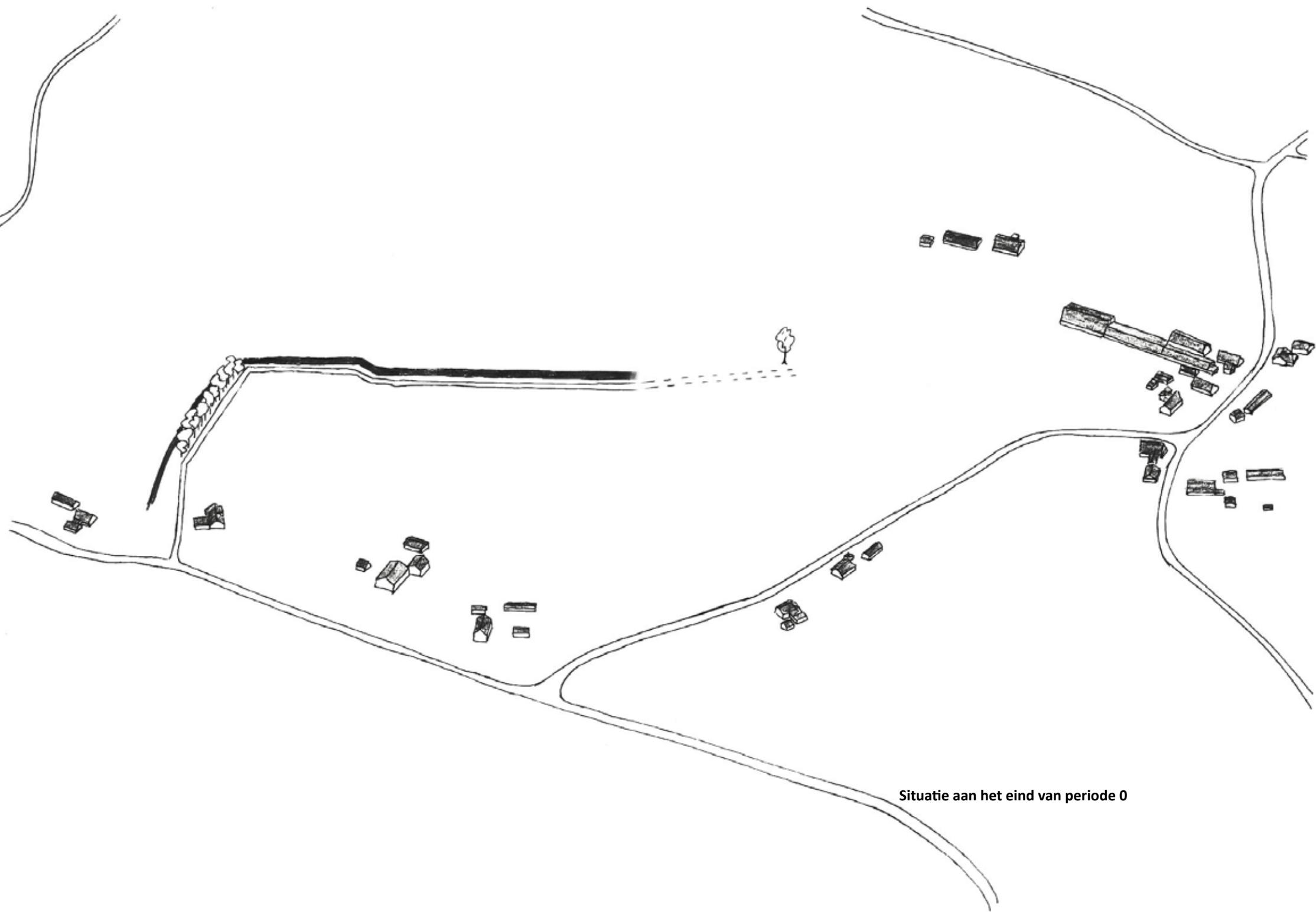
Langs deze wegen heeft zich lintbebouwing ontwikkeld. Op de kruising van Elburg, 't Harde en Oosterwolde vinden drie families hun bestaan. Vanaf de weg richting Oosterwolde is nog een ander pad ontstaan, waar ook een boerderij is gebouwd.

In De Dijkjes hebben een aantal boeren zich gevestigd op de plek waar de grond ontwaterd is. De sloten zijn lange tijd geleden gegraven, daardoor is het gebied geschikt geworden voor de landbouw. De boerderijen zijn op terpen gebouwd om zo bij hoogwater een droge plek te hebben. Een tijdsperiode later zijn de terpen weer verdwenen door afgravingen. Zelfs de boerderijen werden afgebroken om bij de terpaarde te komen, waarna er vaak weer nieuwe boerderijen zijn gebouwd. De terpaarde wordt gebruikt voor het verbeteren van de landbouwgronden. Net zoals bagger uit de sloten en dierlijke mest wordt uitgestrooid over de akkers van arme zandgronden om de gronden te verbeteren.

Naast een sloot heeft de boer een houtwal gepland om zo zijn landbouwgronden te beschermen tegen de zandverstuivingen vanaf de Veluwe, de wilde dieren en om te voorzien in brandhout. Vanaf de boerderij is een pad langs de houtwal en de watergang ontstaan. Op deze manier kon de boer met zijn karren gemakkelijk naar zijn landbouwgronden.

Verderop in het landschap staan twee bomen. Hiervan weet niemand of deze bewust zijn gepland of dat ze door toeval in het landschap zijn gaan groeien.





Situatie aan het eind van periode 0

PERIODE 1, De komst van boerderijen en verandering van het landschap

De eerste periode van het gehucht kenmerkt zich door de agrarische veranderingen. De steden zijn dichtbevolkt en er is geen mogelijkheid meer om binnen de stadsmuren een nieuw bestaan op te bouwen. Mensen zijn op zoek naar een nieuwe plek om te wonen en te werken.

De gronden in De Dijkjes worden ontwaterd, zodat de gronden gebruikt kunnen worden voor landbouw. De lange sloten vormen een netwerk, dat uitmondt in een grote waterplas. Hier wordt het overtollige water bij hevige regenval, maar ook bij een dijkdoorbraak, opgevangen. Het ontwateren heeft positieve gevolgen. Vanuit de steden vestigen een aantal mensen zich op de vruchtbare gronden.

Zo bouwt een pasgetrouwd stel een riante boerderij bij de houtwal. Zij komen uit de stad en willen genieten van het weidse uitzicht en de omgeving. Vanuit de woonkamer kunnen ze van het landschap genieten. Achter de boerderij worden fruitboomgaarden geplant met verschillende soorten bomen. Je kunt er appels, pruimen, peren en kersen plukken. **De boerderij met boomgaarden** is een opmerkelijke plek (**stabilizer 1**). Vanuit de omliggende boerderijen komen de mensen fruit kopen; maar ook handelaren uit de stad komen hier langs om het fruit te kopen en vervolgens weer te verkopen in de stad.

Rondom de boomgaarden ontstaat een pad, net als langs het water en aan de rug van de bestaande boerderijen. De boerderij met boomgaarden is van elke zijde goed te bereiken.

Tussen twee sloten in ziet een echtpaar een mooie kans om hun boerderij te bouwen. Aan de noordzijde is het woonhuis gesitueerd, met zicht naar het open landschap. Aan beide zijde van het woonhuis staan twee stallen. De stallen hebben grote open slaande deuren die toegang geven tot het erf. Door de stallen schuin op het landschap te positioneren opent het erf zich naar de omgeving. Het **boerderij erf** kenmerkt zich door de grove stenen op de grond, een paar grote keien, een waterput en een grote eik in het midden (**stabilizer 2**). Later is de familie schapen gaan houden. Deze schapen stonden in de stallen ten zuiden van de boerderij. De schapen stonden vroeger op de Brink om hier te grazen. De familie

brachten de schapen via de schapendrift over de brug naar de Brink. Rondom de stallen zijn groene stroken. Tussen de schapestallen is een straatje dat naar de brug leidt. In deze straat zijn verschillende elementen van de oude schapenstal terug te vinden, zoals hooiruiven aan de gevel.

Het verschil tussen de open omgeving en het gesloten boerderij erf is duidelijk zichtbaar. Gevoelsmatig zijn het twee afzonderlijke gebieden.

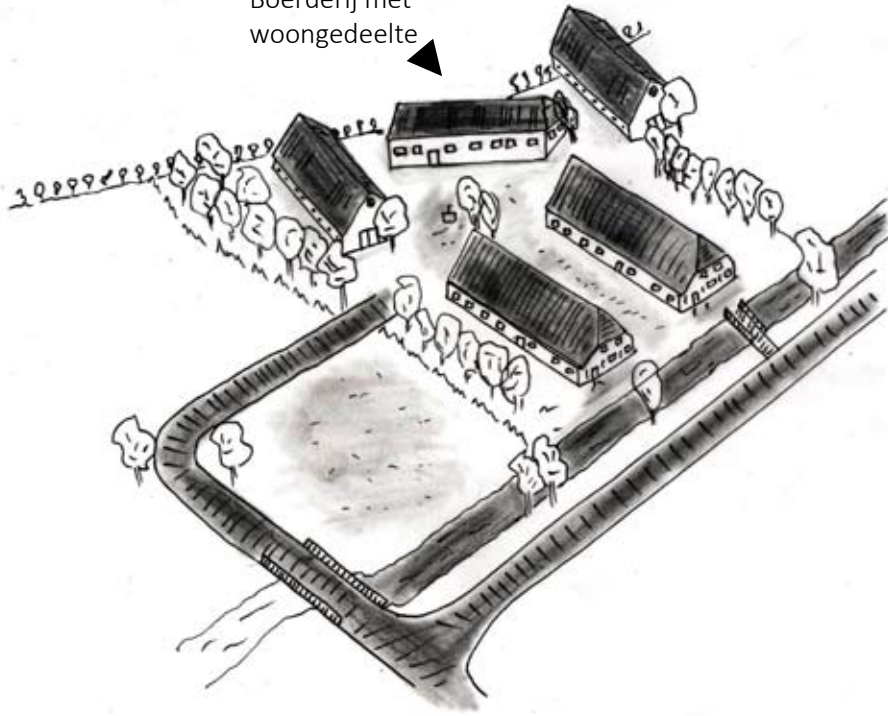
De familie is ondertussen niet meer alleen; het bedrijf is tot een echt familiebedrijf. De kern van het erf wordt gebruikt als plek om samen te komen.



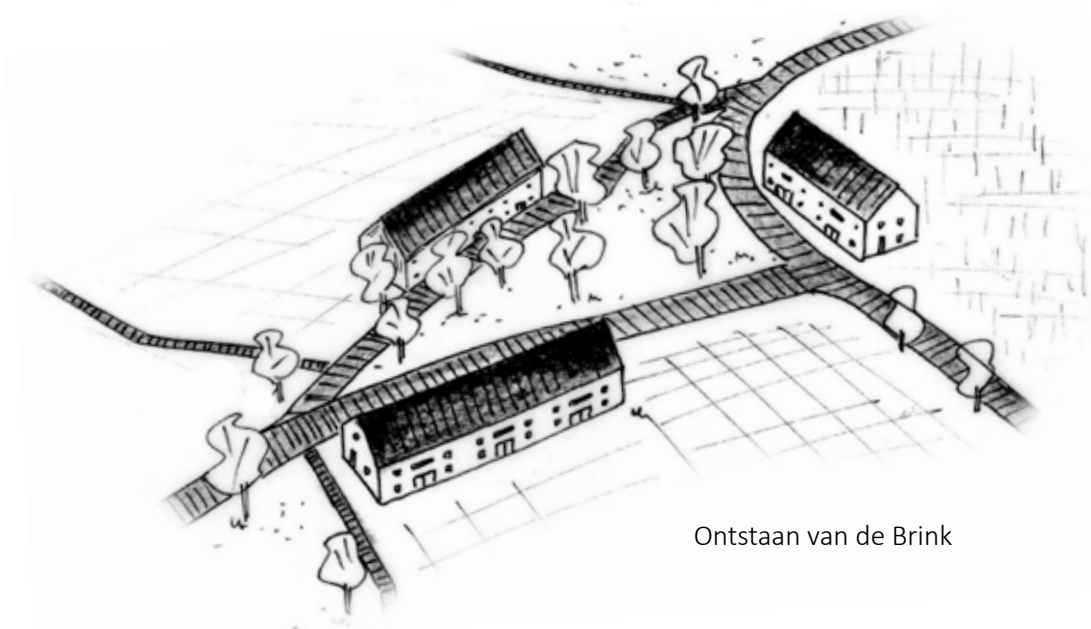
Boerderij met boomgaard



Boerderij met
woongedeelte



Te midden van het open veld, tussen de boerderij met boomgaarden en de Weeren in, bouwt een familie hun woonboerderij. Aan de voorkant van de boerderij planten ze een aantal bomen. Daartussen kunnen de dieren grazen en vinden schaduw tijdens warme dagen. Langs de boerderij wordt een pad, van het westen naar het oosten, aangelegd. Hieraan vinden nog twee families hun nieuwe bestaan. Iedereen is vrij om zich hier te vestigen. De grondverdeling van de boeren wordt door middel van wegen vastgesteld, welke worden aangezet met bomen. De grasvlakte te midden van de drie boerderijen wordt een gezamenlijke plek; zo is **de brink** ontstaan. Op deze plek komen ze samen en spelen de kinderen. De omliggende velden worden veelal gebruikt voor de verbouwing van rogge, gerst, haver of aardappelen. Om de wegen rondom de boerderijen duidelijk zichtbaar te maken, worden ook hier bomen geplant.



Ontstaan van de Brink

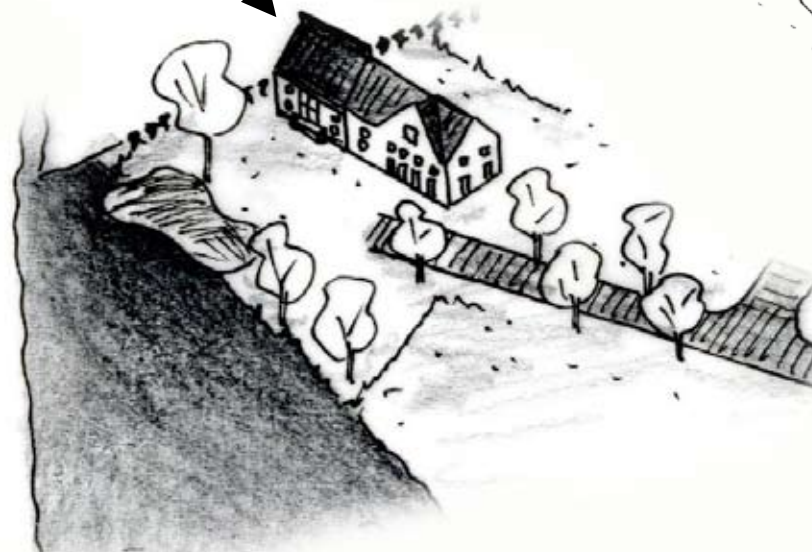


Aan de westzijde van het waternetwerk wordt een grote waterplas aangelegd. Deze waterplas is niet alleen functioneel, maar wordt voornamelijk in de zomer ook gebruikt voor de ontspanning: zwemmen en afkoeling. Aan de plas worden enkele bomen geplant, zodat er schaduwplekken komen. Niet alleen de bewoners van De Dijkjes maken gebruik van de plas, maar ook de in de omgeving wonende arbeiders en boeren.

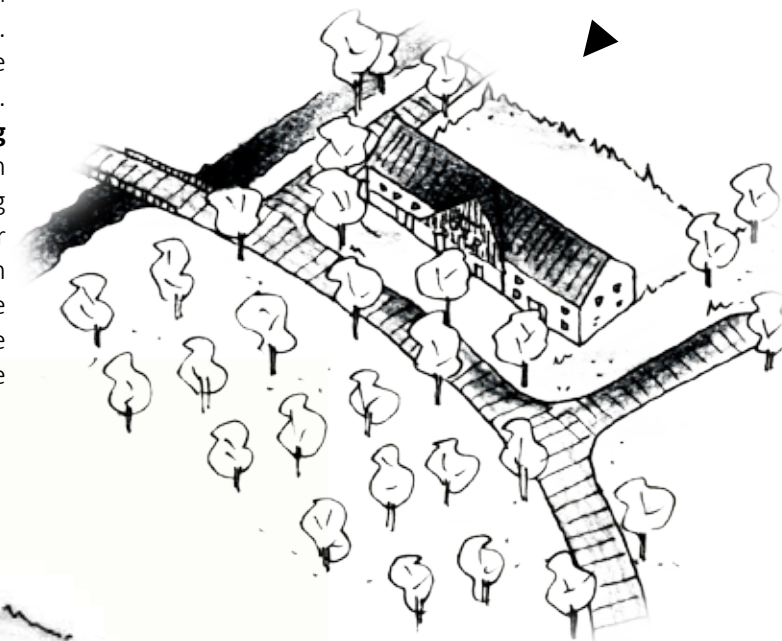
Vanuit de steden komen regelmatig handelaren langs bij de boerenfamilies. Zij kopen hier fruit, granen, zuivelproducten en wol. Voor de handelaren is het een vermoeiende en lange reis vanuit de stad naar De Dijkjes. Met hun karren vol goederen en handelswaren komen zij soms hevig vermoeid aan. Het komt regelmatig voor dat er bij de boerderijen wordt aangeklopt met de vraag of men er kan overnachten. Omdat de boerenfamilies de voorbijgangers wel een slaapplek willen bieden, maar de boerderij daarvoor geen ruimte heeft, besluiten de inwoners een **herberg annex kroeg** te beginnen. Te midden van de drie locaties, tegenover de appelboer, wordt een kleine herberg geopend waar men 's avonds een borrel kan drinken en de nacht kan doorbrengen. De volgende ochtend kan men met volle energie weer op pad gaan. Van enkele kamers met een gezamenlijke ruimte groeit het gebouw verder uit tot een volwaardige herberg met een kroeg. Vanaf de weg is de herberg duidelijk te herkennen (**stabilizer 3**).

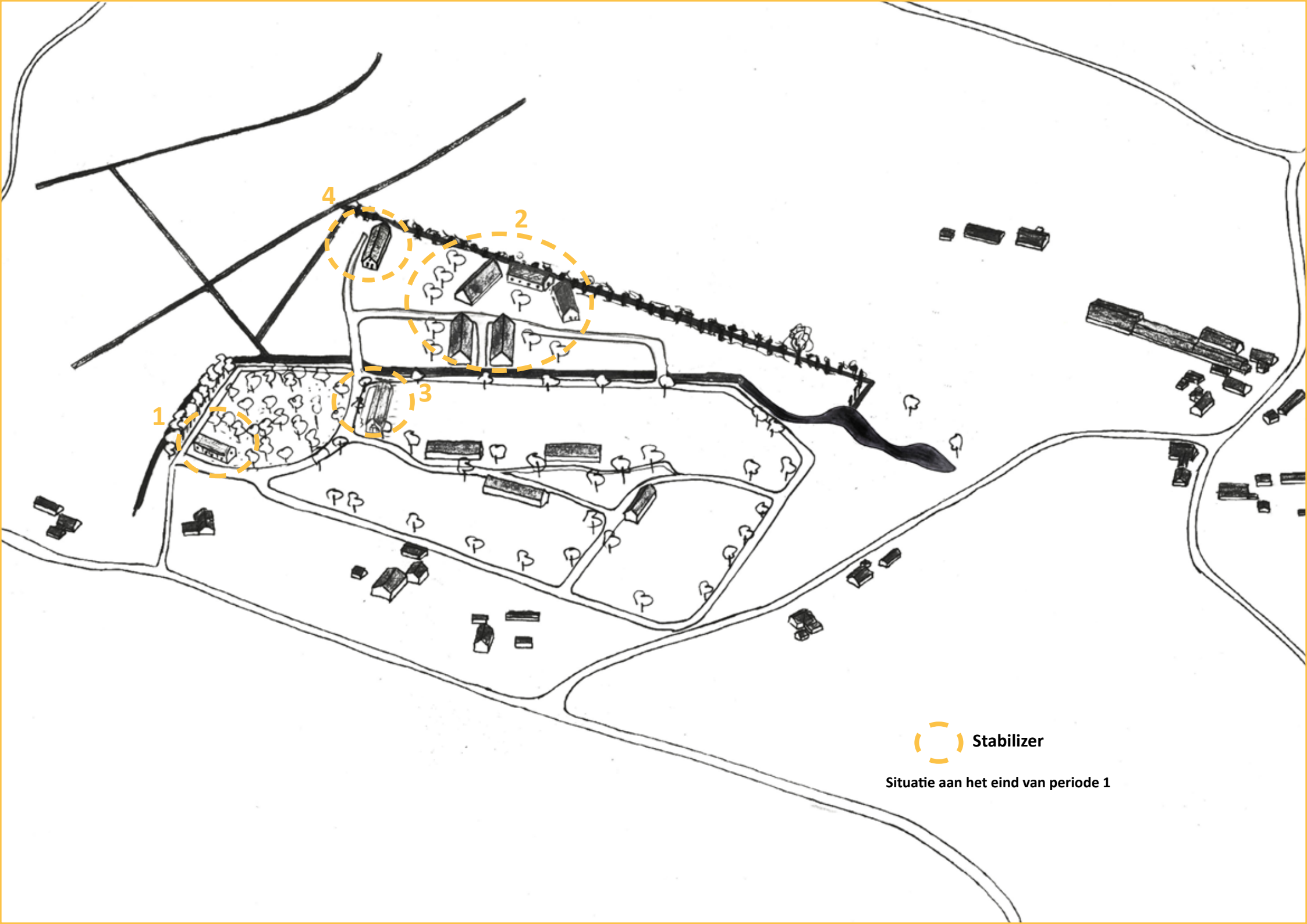
Vanuit de toen nog zo geheten Zuiderzee, is de kans op een dijkdoorbraak aanzienlijk. De zoon van een welgestelde familie heeft de belangrijke taak van dijkgraaf op zich genomen. Tussen de waterplas en de boerderij heeft hij een prachtige woning gebouwd. Met zijn liefde voor water en het landschap voelt hij zich helemaal thuis in dit gebied. De woning heeft een statig uiterlijk. Met een kleine verhoging benader je het grote woonhuis. De ramen geven zicht op de omgeving. In latere tijd later wordt aan de **dijkgraafwoning** een uitbreiding ontworpen. De bewoners van deze uitbreiding hebben eveneens een prachtig uitzicht op de omgeving (**stabilizer 4**). Tegenover het gebouw bouwen ze een vlonder en planten ze een aantal bomen. Er ontstaat een prachtige groene plek waar niet alleen zij van het eindeloze uitzicht kunnen genieten, maar ook andere inwoners van het gehucht.

Dijkgraafwoning



Herberg annex kroeg





Stabilizer

Situatie aan het eind van periode 1

PERIODE 2, Ambacht

Periode twee kenmerkt zich door de komst van ambachtslieden en arbeiders. Door de positieve verhalen, die de ronde gaan in de omgeving, gaan er meerdere mensen in De Dijkjes wonen. De rust en de ruimte, maar ook de sfeer van het gehucht trekt de mensen. In het begin van de derde periode groeit het dorp sterk met de komst van ambachtslieden en arbeiders. In latere tijd komen met name de landbouw en de veeteelt onder druk te staan door een te hoog aanbod en te lage prijzen.

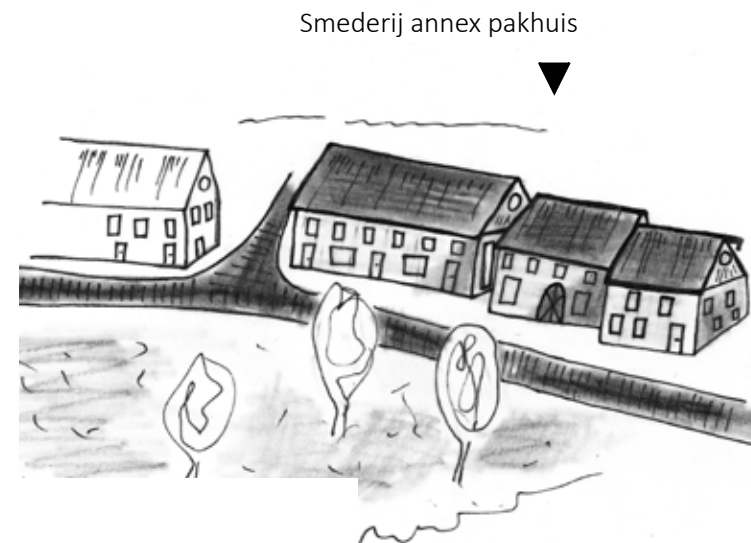
De route van Elburg naar 't Harde en Oosterwolde wordt steeds belangrijker. Het is een weg, die mensen afleggen om hun goederen en handelswaren van stad naar stad te verplaatsen. Onderweg stoppen de handelaren bij De Dijkjes om hier goederen, zoals fruit, zuivelproducten, granen en wol te kopen en vervolgens weer te verkopen in de drukke steden. De agrarische producten van De Dijkjes zijn belangrijke inkomstenbronnen voor zowel de boeren als voor de handelaren.

Eén van de handelaren heeft besloten in De Dijkjes te gaan wonen, en hier zijn handel voort te zetten. Bij één van de boeren op het land bouwt hij een huisje waar hij op zolder zijn spullen kan opslaan.

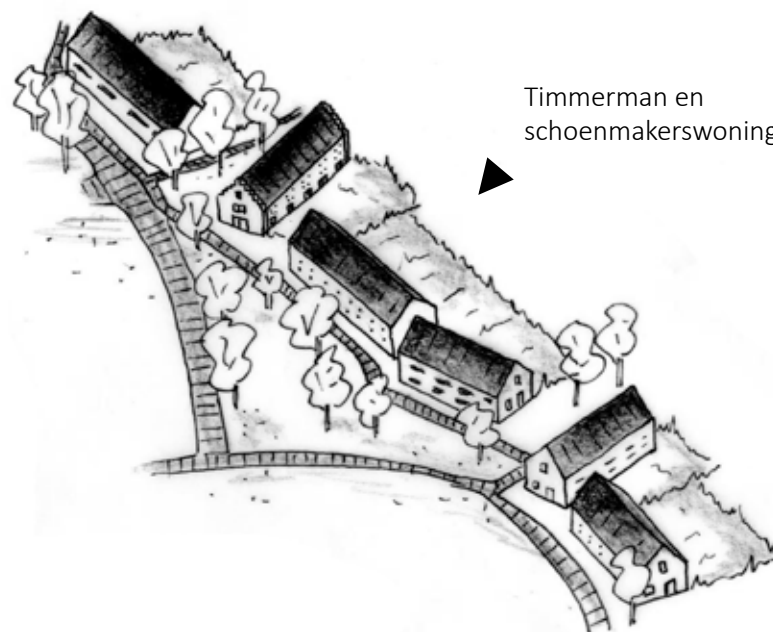
Met telkens een lange tocht naar de stad die de boeren moesten begaan om benodigdheden te halen voor de bewerking van hun land, waren de

boeren soms dagen kwijt. Daarom waren zij zeer verheugt toen de zoon van de stadsmid met hen mee terug keerde naar het platteland. De boeren kunnen al hun benodigde gereedschappen zoals ploegen, schoppen, harken en schoffels bij hem laten maken.

De woning van de handelaar is erg klein, en hij wilt gaan uitbreiden. Samen met de smid bouwt hij twee nieuwe gebouwen. De gebouwen bestaan uit drie delen. In het voorste deel woont de smid, ook ontvangt de smid hier zijn klanten. De zolder en eerste verdieping wordt gebruikt door de handelaar om zijn spullen op te slaan. Het tweede deel wordt gebruikt als werk ruimte voor de smid. Hier maakt hij zijn producten, maar ontvangt die ook de paarden van de boeren om



Smederij annex pakhuis



Timmerman en schoenmakerswoning

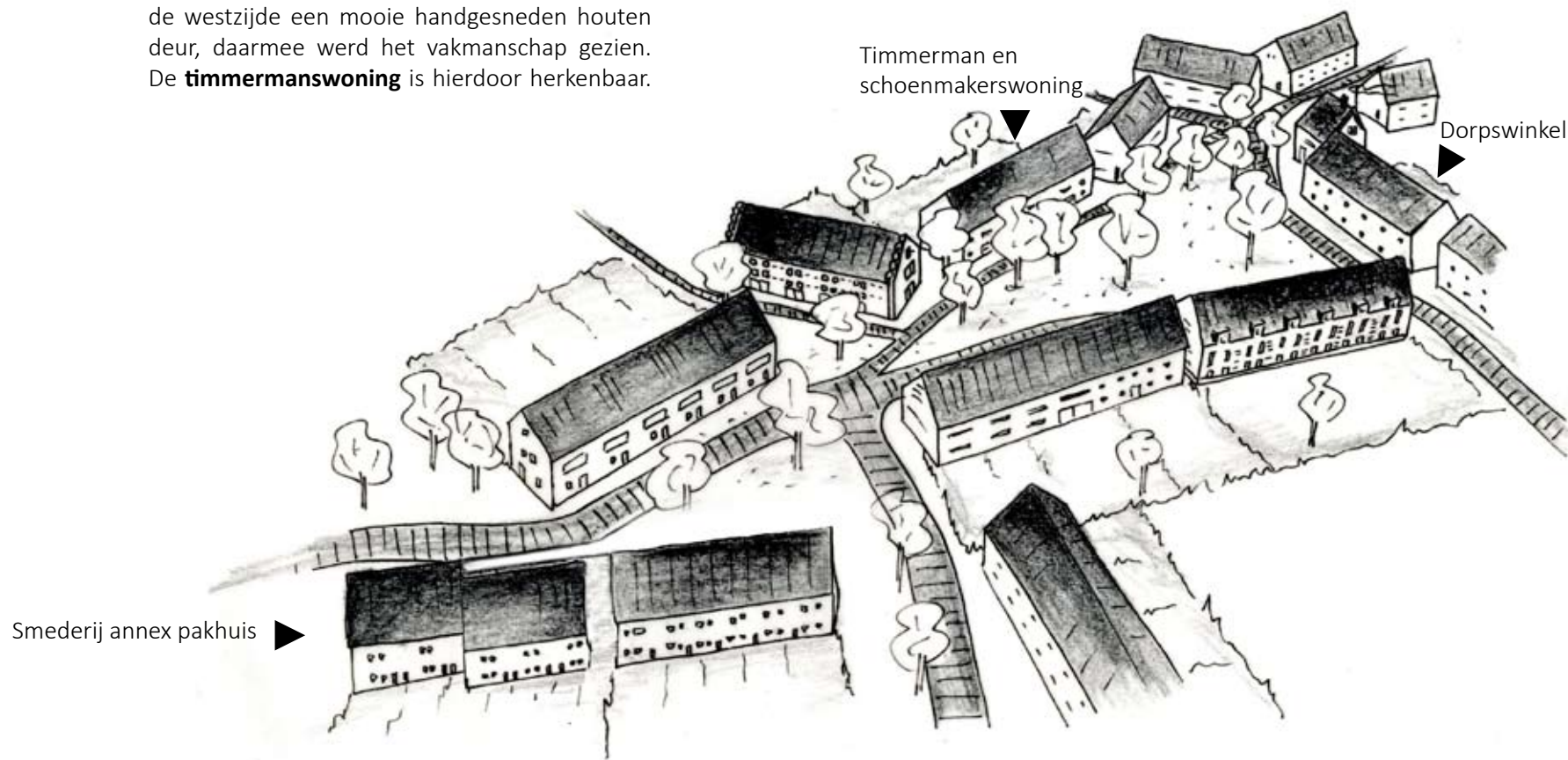


deze te beslaan. Het tweede gebouw wordt gebruikt als pakhuis. Hier slaat de smid zijn materialen op. De **smederij annex pakhuis** kenmerkt zich door de grote openslaande deuren bij de werkplaats en de bijzondere details in de gevel (**stabilizer 5**).

De timmerman en de schoenmaker kwamen beide uit een arme familie, daarom besloten zij één onderkomen te bouwen voor zichzelf en hun familie. Het langgerekte gebouw had aan de westzijde een mooie handgesneden houten deur, daarmee werd het vakmanschap gezien. De **timmermanswoning** is hierdoor herkenbaar.

De **schoenmakerswoning** aan de andere zijde van het gebouw heeft een duidelijk sprekende gevel. Daaraan herkent men dat de schoenmaker er woont (**stabilizer 6**). De schoenmaker heeft uitzonderlijke vaardigheden, daarom reizen mensen uit de stad speciaal naar De Dijkjes om daar van zijn gedreven vakmanschap gebruik te maken. Het totale gebouw bestaat uit vier delen, de werkplaats van de timmerman, zijn woning, de woning van de schoenmaker en daarnaast de werkplaats van de schoenmaker.

Een van de dochters van de boer start een winkel. In eerste instantie verkoopt zij alleen producten van de boerderij, zoals wol en zuivelproducten. Maar al snel komen er meer producten in de winkel te liggen. Zo wordt er ook fruit en groenten verkocht, en verkoopt de nieuwe slager hier zijn vlees. Het kleine winkeltje groeit uit tot een onmisbare dorpswinkel met een gevarieerd aanbod. De **dorpswinkel** staat aan de brink (**stabilizer 7**).



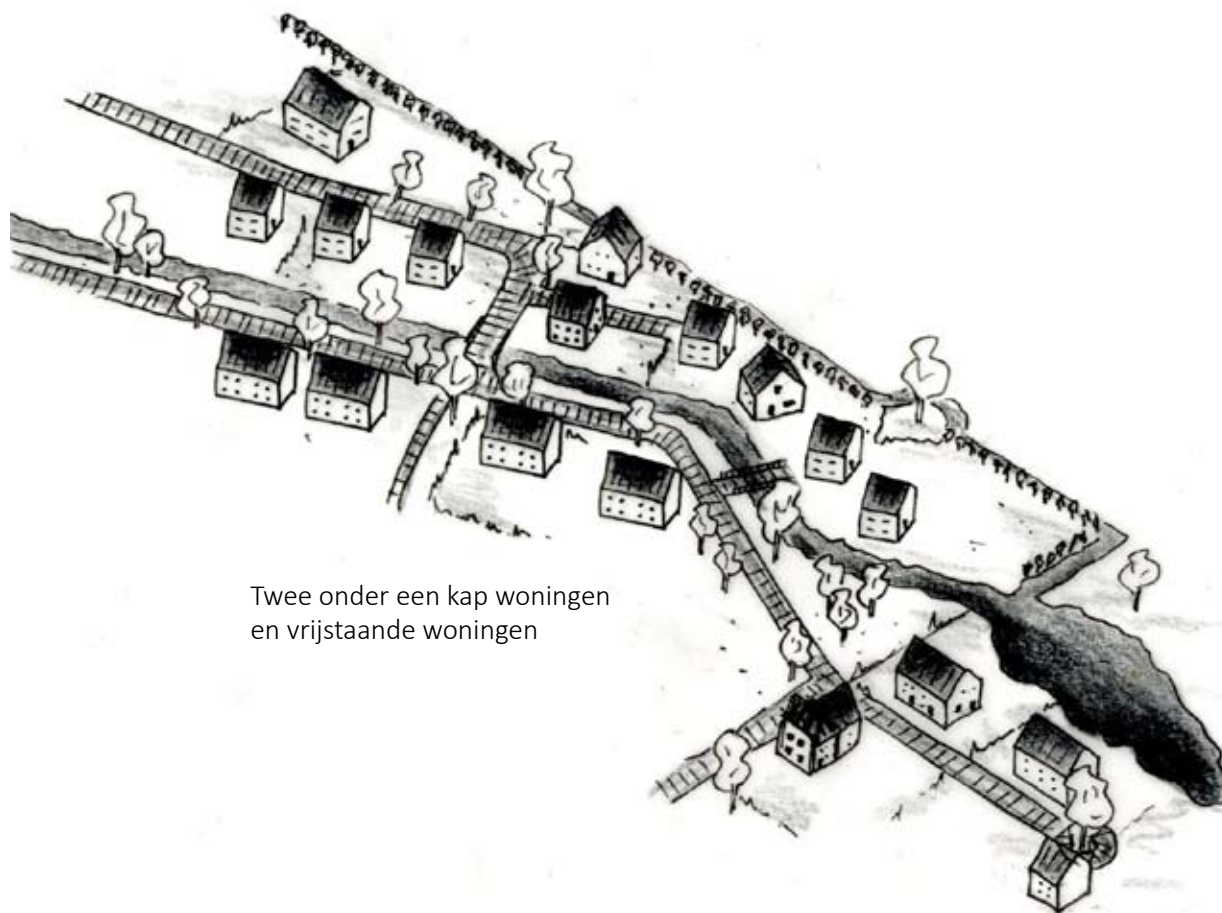
Naast de dorpswinkel heeft één van de inwoners een barbier salon geopend. Hij is ontzettend gedreven in zijn vak. Niet alleen zorgt hij ervoor dat de mannen hun baarden kunnen laten scheren, knippen en verzorgen, maar ook is hij herenkapper. Al snel is er vraag naar een dameskapper gekomen. De vrouwelijke inwoners van het dorp zijn dan ook zeer verheugd met de uitbreiding van de salon.

Op de hoek van een nieuw gebouwde rij woningen start een vrouw haar eigen onderneming. Zij begint een textielhandel. Van het wol afkomstig van de boeren maakt zij prachtige kleden, welke ze verkoopt aan de handelaren. Ook maakt zij voor de inwoners van het dorp kledingstukken.

De Dijkjes is een buurtschap geworden waarbij ambacht zeer belangrijk is. De beoefenaars van het ambacht hebben allen hun eigen kenmerkende architectuur waarin veel aandacht is voor detail en afwerking. In hun woningen zie je de liefde terug voor hun vakmanschap. Tussen de woningen zijn twee routes ontstaan, die worden geflankeerd met bomen.

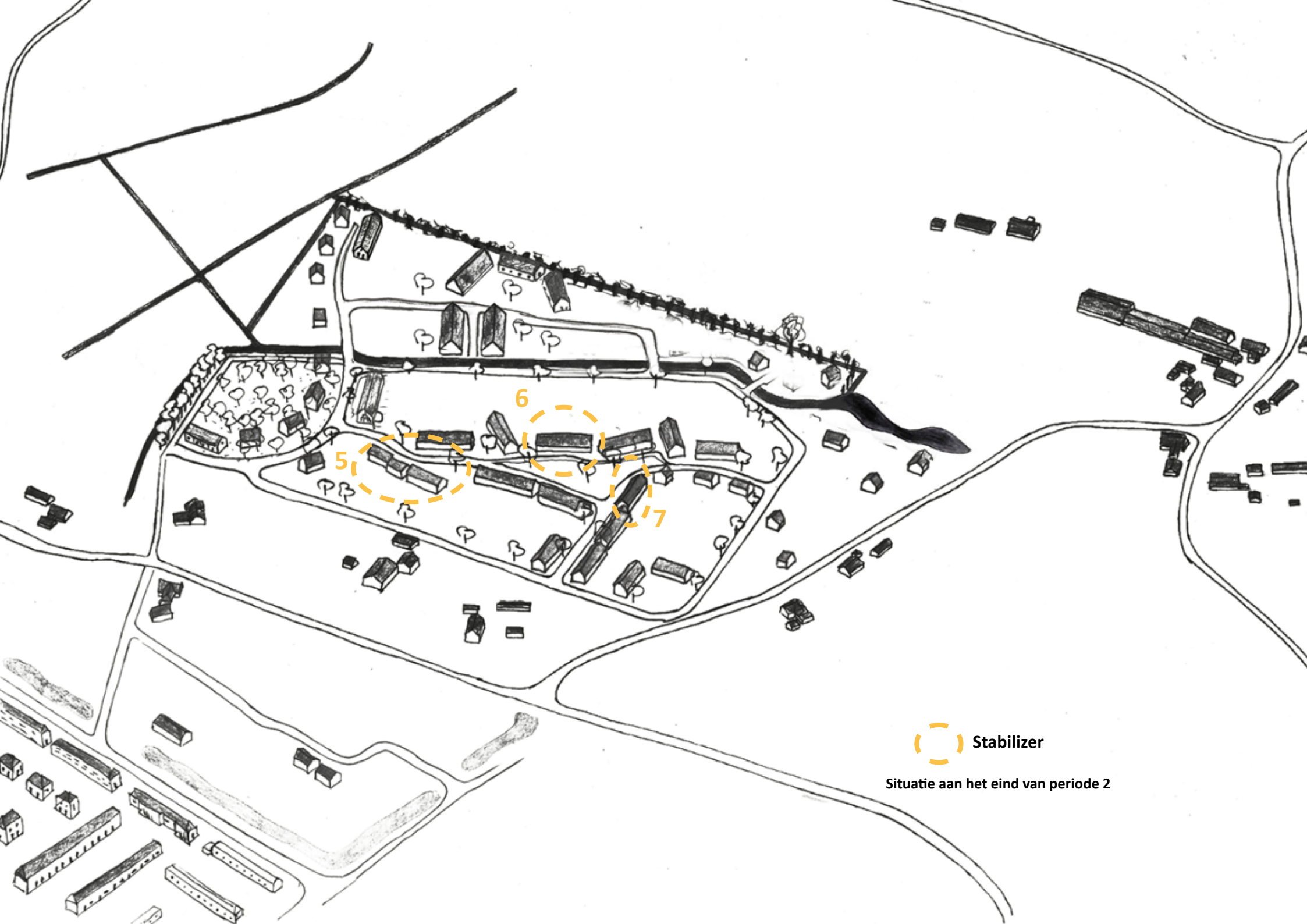
Door het diverse aanbod van ambachtproducten en diensten en de bijzondere sfeer die in De Dijkjes heerst, is het voor velen zeer aantrekkelijk om hier te gaan wonen. Aan de rand van het gehucht, bij de watersloot, en de plassen worden woningen gebouwd die aan deze vraag voldoen.

De drie boeren die te midden van het gebied wonen besluiten om hun boerderij te verkopen. Hun gronden zijn meer waard geworden voor de verkoop ten behoeve van nieuwbouwwoningen. De boerderijen worden getransformeerd tot woningen met een balkon of veranda. Hierdoor staan de woningen in directe verbinding met de brink en geeft het de bewoners het gevoel dat het hun eigen tuin is.



Twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen





Situatie aan het eind van periode 2

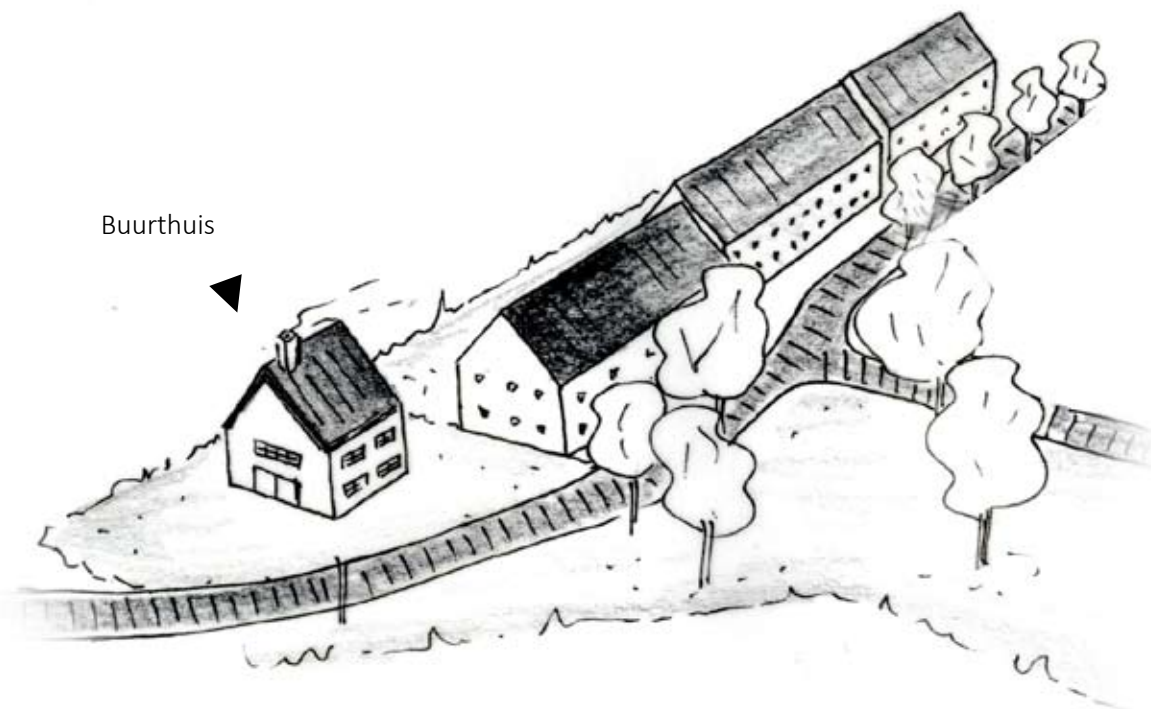
PERIODE 3, Meer voorzieningen

De derde periode kenmerkt zich door de uitbreiding van voorzieningen in De Dijkjes. De inwoners komen vaak samen in de plaatselijke kroeg en spreken over hun ideeën en dromen. Men wil graag landelijk wonen en dat kan hier in De Dijkjes gerealiseerd worden. Er is veel ruimte, het zicht is prachtig en de lucht is heerlijk schoon.

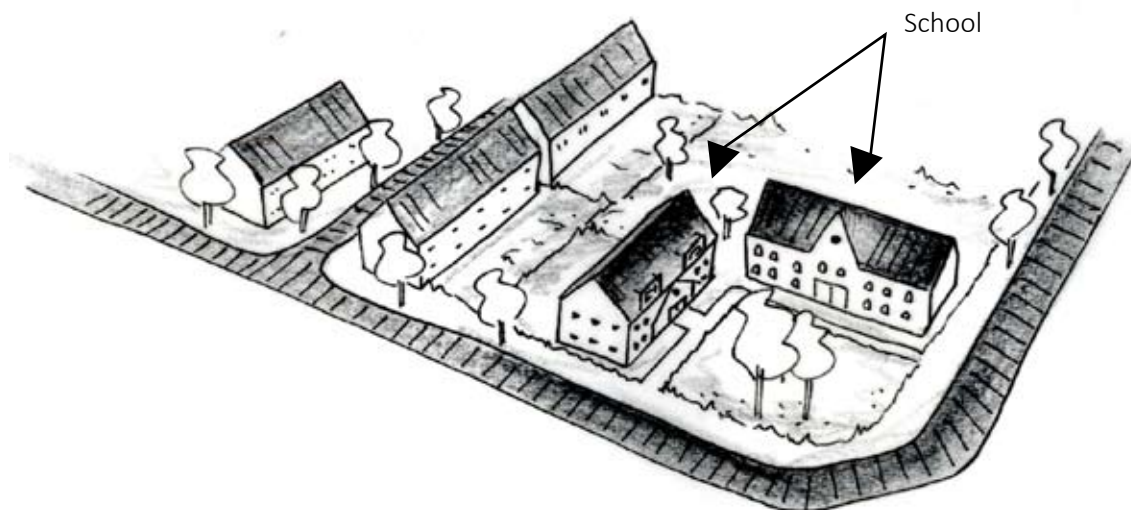
Aan de rand van de sloot wordt een rij knotwilgen geplant, waarachter men een woning kan bouwen. Door de knotwilgen wordt de wind gebroken. Er wordt tevens een mooie plek geboden om te wonen. Op vier verschillende plekken is de rij knotwilgen onderbroken omdat hier al grote bomen staan. Deze plekken ontwikkelen zich tot uitzichtpunt voor de inwoners. Om de bomen wordt een bakje getimmerd, waar men in de zomer kan genieten van een picknick. Langs het water ontstaat een divers beeld bestaande uit een rij knotwilgen, grote bomen, het open erf van de boerderijen en de twee waterplassen. Deze diversiteit aan de rand van de Dijkjes is zeer typerend voor dit gebied geworden. Aan de rand bouwt men een aantal luxe woningen. Daartoe wordt een aantal nieuwe wegen aangelegd.

De bewoners van De Dijkjes hebben behoefte aan een plek waar men bij elkaar kan zitten om te praten over de ontwikkelingen in De Dijkjes. Het **buurthuis** wordt niet alleen gebruikt voor vergaderingen, maar ook voor culturele opvoeding en

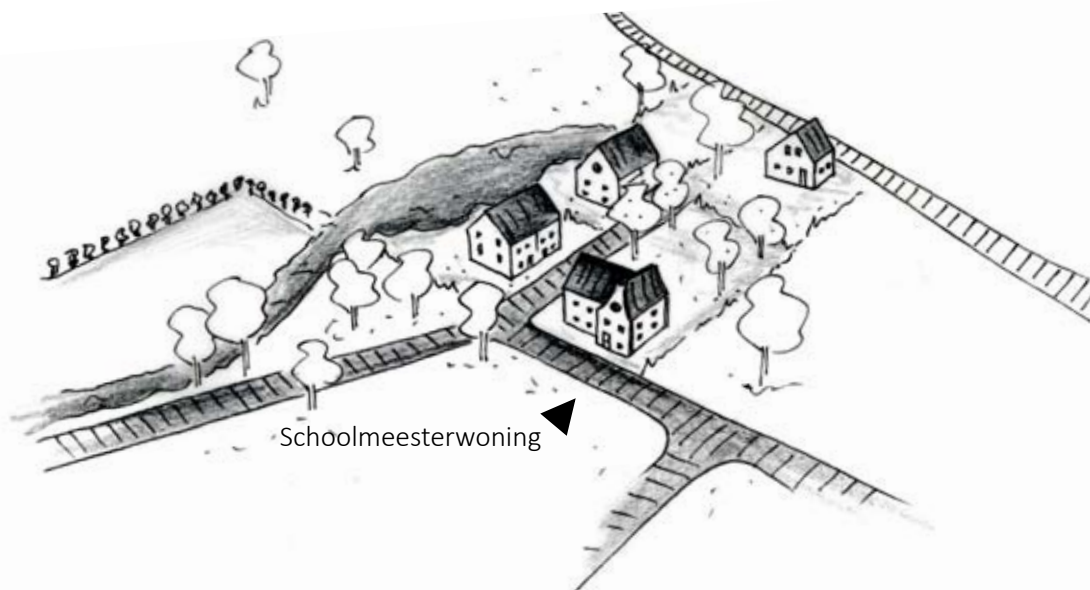
verenigingswerk. Tussen de voormalige boerderijen en woningen, aan de rand van de Brink is er plek gevonden om het buurthuis te bouwen. Doordat vele ambachtslieden uit het dorp hebben meegeholpen, heeft het gebouw een bijzonder karakter. De omliggende grond wordt door de kinderen gebruikt om op te spelen.



Door de uitbreiding van het dorp is er vraag gekomen naar onderwijs voor de kinderen. Aan de Weeren wordt een basisschool gebouwd, waardoor ook voor de kinderen buiten het dorp de **basisschool** gemakkelijk is te bereiken. Voor de school wordt een plein aangelegd met in het midden drie bomen, waarin een aantal schommels en touwen worden gehangen zodat de kinderen hier fijn kunnen spelen. Te midden van het schoolgebouw hangt een grote klok. Het is een symmetrisch gebouw met een duidelijke entreepoot in het midden. Lange hoge ramen halen de groene omgeving naar binnen en stimuleert de gezonde omstandigheden voor de kinderen. De school is al snel te klein waardoor er een tweede school aan de andere zijde van het plein wordt gebouwd. Deze vakschool heeft dezelfde bouwstijl, maar wel een eigen identiteit (**stabilizer 8**).



De school had geen duidelijke hiërarchie, daarom is er een schoolmeester aangesteld om orde te scheppen. Een voormalig leraar uit de stad heeft deze eervolle taak op zich genomen. In het verlengde pad van de school laat hij een **schoolmeesterswoning** bouwen door de ambachtslieden uit de stad. Ook zijn broer met zijn familie verhuizen mee. Het pand krijgt twee voordeuren, maar lijkt in zijn geheel één woning te zijn. Het is een statige woning met hoge ramen en penanten aan beide zijden (**stabilizer 9**).

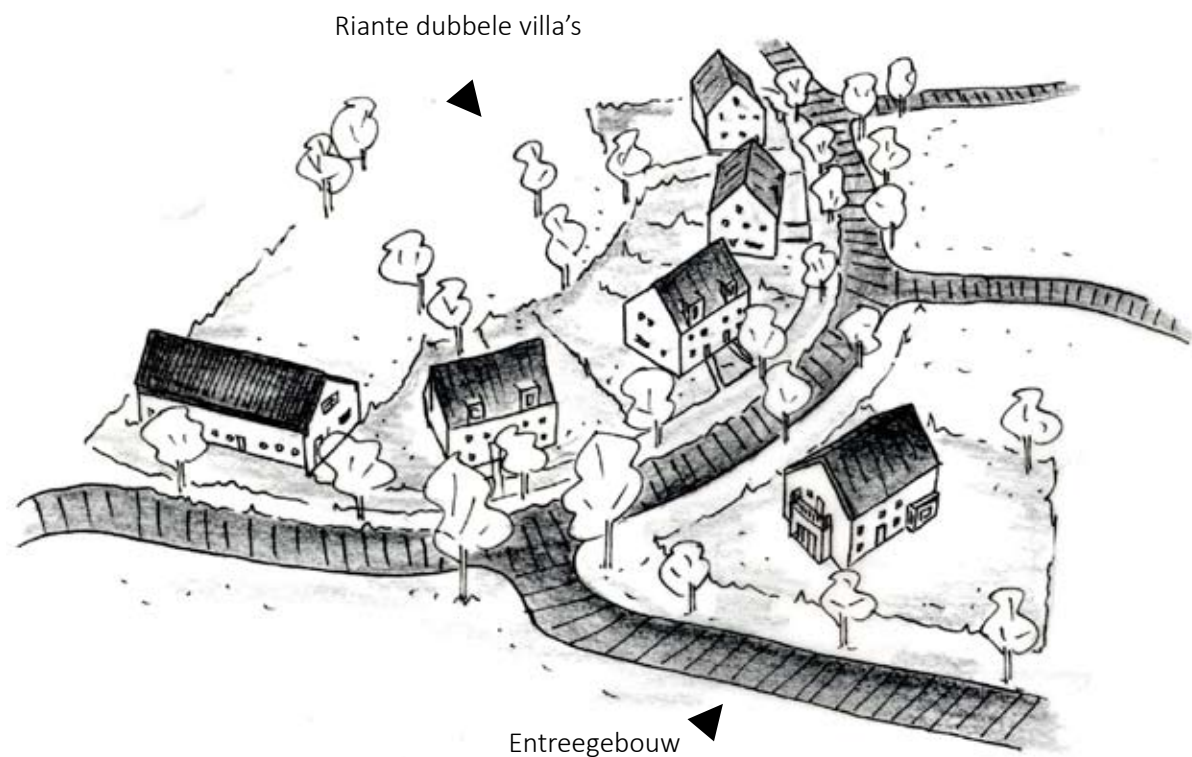


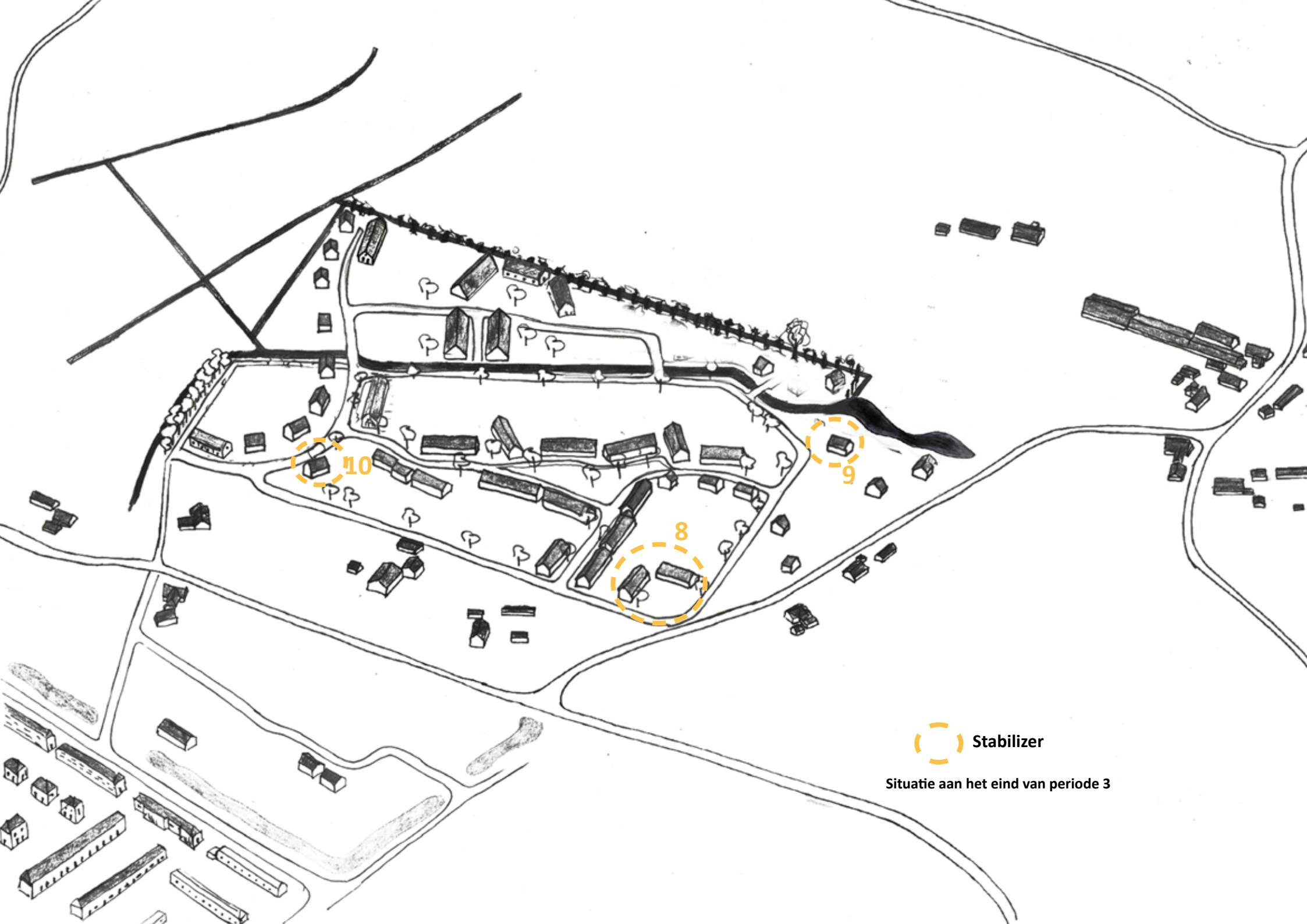
Zowel de stad Elburg als het dorp De Dijkjes blijft groeien. Om de verbinding tussen de twee plaatsen te verbeteren worden wegen verbreed en komt er een rotonde op de plek waar eerst een kruising was. In de toegangsweg naar De Dijkjes wordt een bocht gemaakt waardoor het zicht op de boerderij valt. Een grote boom wordt er geplant om het zicht over te nemen. Hierachter bouwt men een bijzondere twee onder één kap woning. Deze woning wordt gezien als het **entreegebouw** van De Dijkjes, zodoende heeft deze woning een bijzondere afwerking heeft gekregen. Twee families betrekken de woning (**stabilizer 10**).

Het boerenbedrijf van de boomgaarden werd getroffen door een tragedie. Een ziekte is in de bomen gekomen waardoor er vele gekapt moesten worden. Enkele bomen te midden van het veld waren nog gezond en konden blijven staan. Het echtpaar voelt er niks meer voor om opnieuw te beginnen en hun bedrijf voort te zetten. De grond verkoopt hij aan handelaren uit de stad. Zij bouwden hier vier **riante dubbele villa's** welke verkocht werden aan bewoners van Elburg. De woningen hebben een landelijke uitstraling, met luiken aan beide zijden van de ramen. De boerderij is omgebouwd tot woonvertrekken. Het echtpaar had de handelaren gevraagd tijdens de verkoop van hun grond om nieuwe bomen te planten. Aan de rand van de

kavel wordt een rij bomen geplant. Deze wordt doortrokken over het water richting de tweede sloot. Op de hoek zijn drie bijzondere bomen geplant. Deze plek is veranderd tot een rustplek tijdens een wandeling door het landschap.

Het grote boeren bedrijf welke aan de achterzijde van de sloot is gevestigd kan geen opvolger vinden voor zijn bedrijf. Zijn zoon besluit daarom de boerderij, stal en schuur te verbouwen tot woonruimtes.





Stabilizer

Situatie aan het eind van periode 3

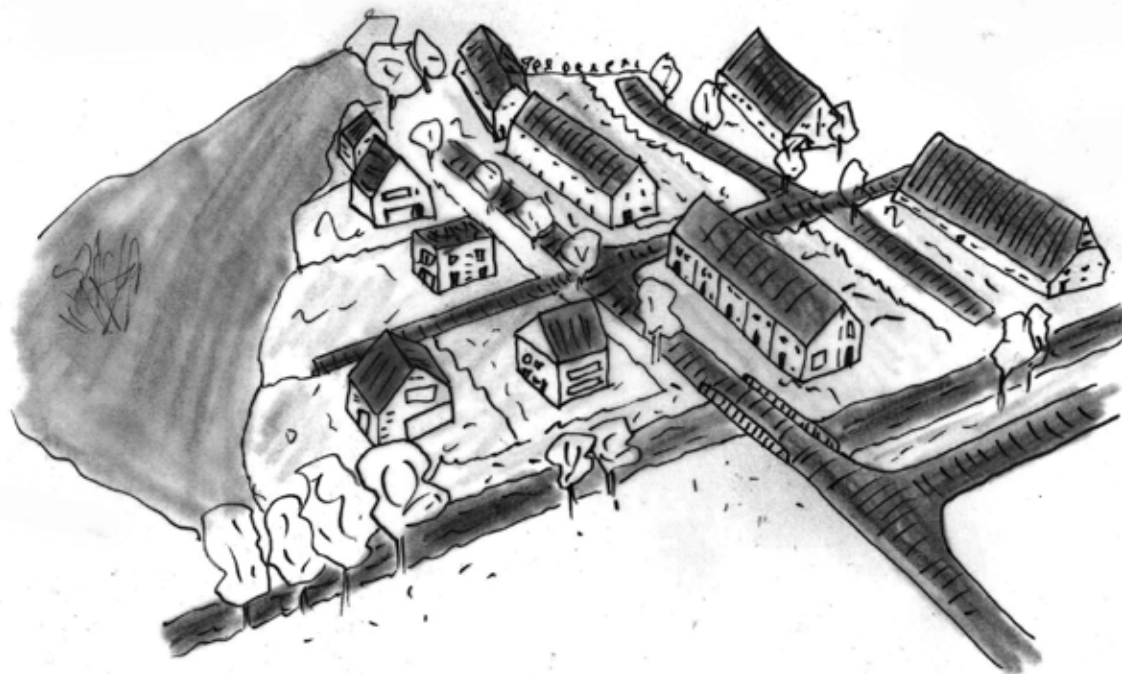
PERIODE 4, Verdichting en verbouwing

In de laatste periode van de groei vindt de verdichting van De Dijkjes plaats. De onbebouwde gebieden krijgen een woonbestemming. De laatste kavels worden verkocht, waarop rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen worden gebouwd. Sommigen bewoners vinden het treurig dat de open structuur van het dorp wordt verdicht. De volkstuintjes en speelvelden maken plaats voor bebouwing. Anderen vinden de toename van collectieve voorzieningen van het dorp een verrijking.

De belangrijkste ontwikkeling van De Dijkjes gaat samen met de groei van Elburg. Het dorp en de stad zijn met elkaar verbonden. De grens vervaagt, waardoor voorzieningen in het buurtschap niet meer nodig zijn. In het centrum van Elburg is het aanbod aanzienlijk groter, waardoor vele mensen voor het onderwijs en de dagelijkse voorzieningen naar het centrum van Elburg gaan. De school wordt verbouwd tot woningen en ook de winkel is overbodig geworden. Langzamerhand verdwijnen ook de ambachtsberoepen uit De Dijkjes. Zij wonen er nog wel maar gaan veelal aan het werk in de stad. Het pendelen van en naar de stad is met de modernisering en verbetering van de wegen geen enkel probleem meer. Door het toenemende autobezit is er een oplossing gezocht voor de parkeergelegenheden. De plekken aan de zijdes van de wegen waren niet

meer voldoende. Vanaf de ring om de bebouwing heen worden kleine weggetjes gemaakt die je naar de kern van de bebouwing leidt. De zogeheten parkeerhoven worden gerealiseerd. Sommigen moesten een deel van hun tuin afstaan, maar door een alternatief te bieden is dit geen probleem geworden. In de parkeerhoven zijn bomen geplant en met de bewoners is afgesproken een heg te plaatsen, zodat de hoven een groene en aangename uitstraling hebben. Het alternatief is gezocht in gezamenlijk groen.

De Brink heeft een uitbreiding gekregen met twee grasvelden en vanuit hier zijn twee groene paden aangelegd welke je brengen naar de watergang centraal in De Dijkjes. Vanuit hier wordt je verder meegenomen naar het uitgestrekte landschap. Het verblijf in de herberg werd voor een aantal mensen van lange duur, zij vonden het heerlijk in De Dijkjes. Daarom hebben ze een deel van de herberg gekocht waarvan ze hun eigen woonruimte hebben gemaakt.



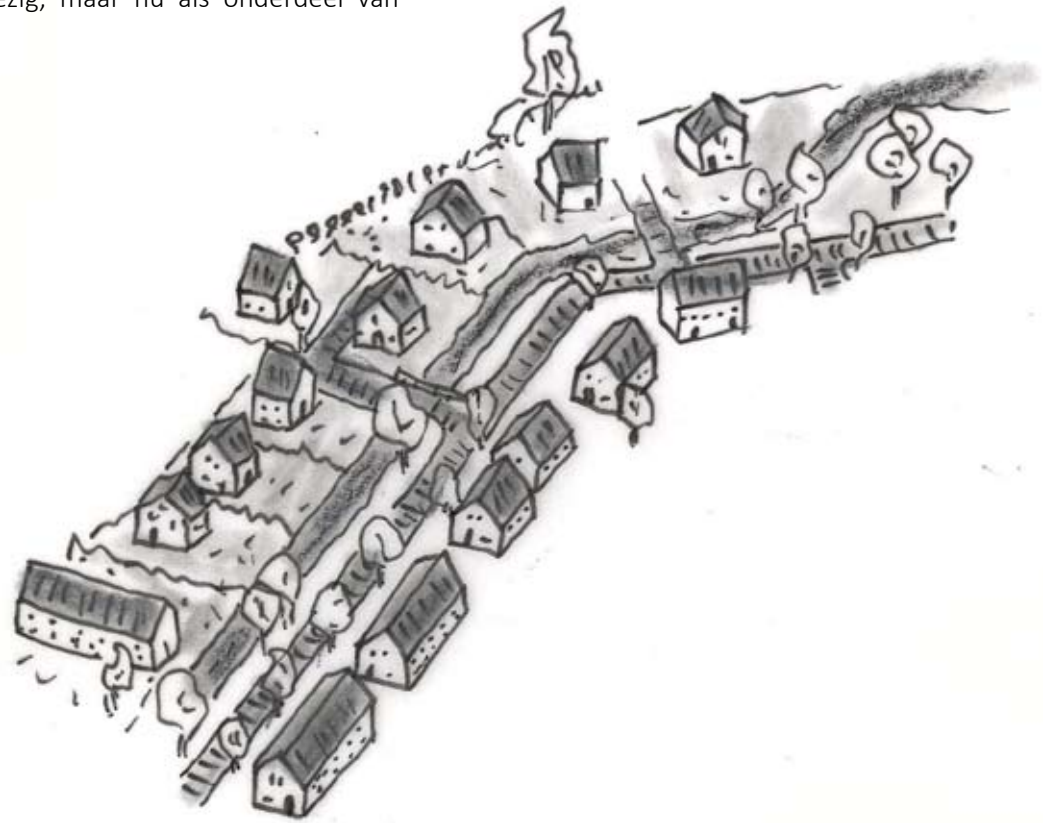
Langzamerhand verandert de herberg met wisselend bezoek naar woningen met vaste bewoners.

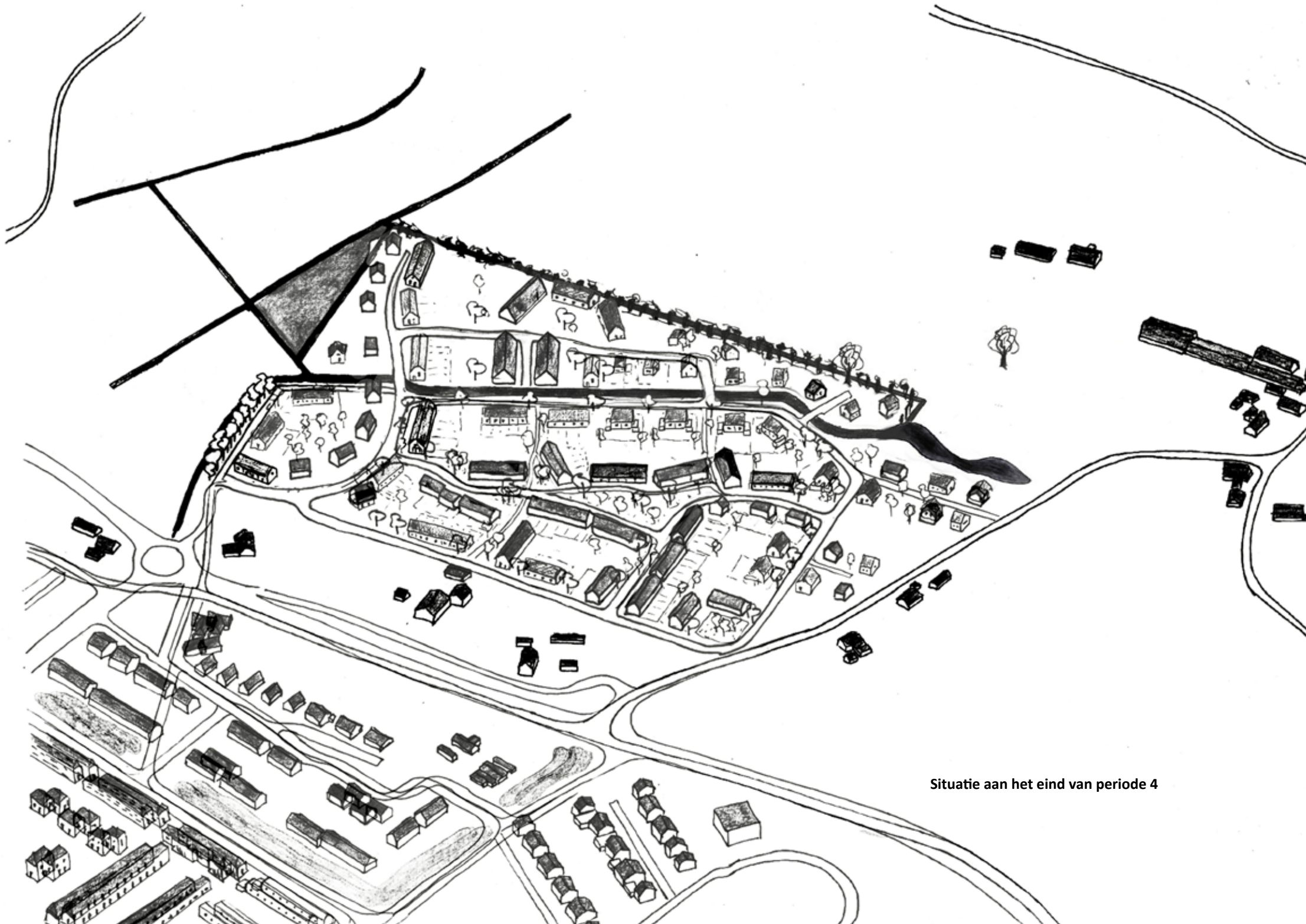
De grootste verandering in De Dijkjes zit in de randbebouwing. De gronden zijn vrijgekomen en men bouwt hier prachtige **(dubbele) villa's**. De landelijke stijl wordt hiervoor als uitgangspunt genomen. Het zicht op de slootjes speelt bij de situering een belangrijke rol. De tuinen zijn weids en open. Een groot terras, een steiger of een klein bruggetje vormen de verbinding met het water. Voor de bereikbaarheid van deze woning wordt een nieuwe weg aangelegd.

De bewoners zijn verheugd met deze uitbreiding. Wandelend door de straten deelt men de positieve reacties met elkaar. "Wat een ontzettend fijne ontwikkeling! De Dijkjes is een heerlijk groen dorp om in te wonen." Ook vanuit Elburg klinken de reacties vol met lof. "Ik vind het heerlijk om in De Dijkjes een ommetje te maken. De authentieke sfeer samen met het groen zijn twee lovende aspecten van het dorp."

De sfeer van de verschillende tijdperiodes is duidelijk zichtbaar in het dorp. Ook de karakterverschillen tussen de boerderijen en de overige bebouwing is een duidelijk verschil. Deze verschillen maken het zo fijn om hier te wonen. De diversiteit zorgt voor een eigen uitstraling.

De verschillende bouwjaren hebben ervoor gezorgd dat de bouwblokken verspringen van elkaar, en maakt dat er verschillende padjes tussendoor zijn ontstaan. De bouwblokken verschillen ten opzichte van elkaar van hoogte. De gezelligheid en de dorpse sfeer van De Dijkjes is altijd aanwezig; maar nu als onderdeel van Elburg.





Situatie aan het eind van periode 4

Colofon

Deze rapportage Beeldkwaliteitplan van het Voorlopig 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 vermeld.

Amersfoort, 25 april, 2018



