movares

smart
urban
engineering



Stedenbouwkundig plan Lageweg

Doornspijk, Elburg

Concept

Colofon

Projectnaam
Stedenbouwkundig plan Lageweg Doornspijk, Elburg

Datum
30 april 2026

Projectnummer
P07928

Opdrachtgever
Gemeente Elburg

Movares
Projectleider
JSp

Projectteam
TvG, SaB, DvdW

Bron kaft
Movares

Review
JSp

+31 (0)30 - 265 5555
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Ruimtelijke analyse 5

2.1 Landschappelijke hoofdstructuur 5
2.2 Overgangsgebied tussen twee landschappen 6
2.3 Ruimtelijke kenmerken op dorpsniveau 7
2.4 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden 8
2.5 Overgang tussen hoog en laag 9

3 Voorbereidende onderzoeken 10

3.1 Waterhuishouding 10
3.2 Weidevogelgebied 10
3.3 Verkeer 10
3.4 Het plangebied in de directe omgeving 11

4 Participatie Bewonersavond 10-12-2024 15

5 Ruimtelijke uitgangspunten 16

6 Stedenbouwkundig plan 17

6.1 Ontwerpprincipes polderbuurt 18
6.2 Ontwerpprincipes kampenbuurt 19
6.3 Voorbeeldverkaveling 20
6.4 Mobiliteit & parkeren 21
6.5 Calamiteiten- en dienstroutes 22
6.6 Groen & water 23
6.7 Waterhuishouding 24
6.8 Duurzaamheid, gezondheid & leefbaarheid 25

7 Multifunctionele Accomodatie 26

8 Participatie Bewonersavond 26-03-2026 27

9 Omgevings- onderzoeken 28

9.1 Waterhuishouding 28
9.2 Flora & Fauna 28
9.3 Stikstof 28
9.4 Bodem 28
9.5 Verkeer en parkeren 28
9.6 Geurhinder 29
9.7 Archeologie 29
9.8 Ontplofbare oorlogsresten 29

1 Inleiding

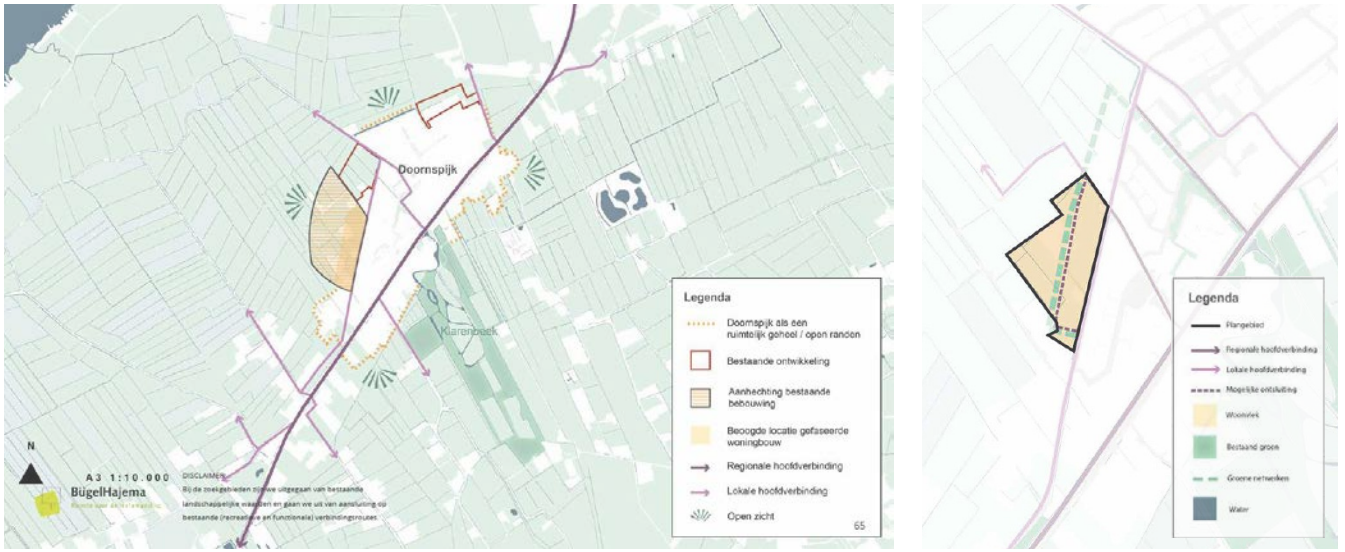
Deze rapportage beschrijft het opstellen van een integraal stedenbouwkundig plan, inclusief de daarbij behorende onderzoeken, voor een woningbouwlocatie in Doornspijk, één van de kernen van de gemeente Elburg.

Het plangebied bestaat uit een samenstel van twee gebieden, aangevuld met een aanvullende verkenning naar verruiming van de locatie naar aanleiding van een aangenomen motie. Hieronder wordt een beknopte toelichting gegeven op beide gebieden en de betreffende motie.

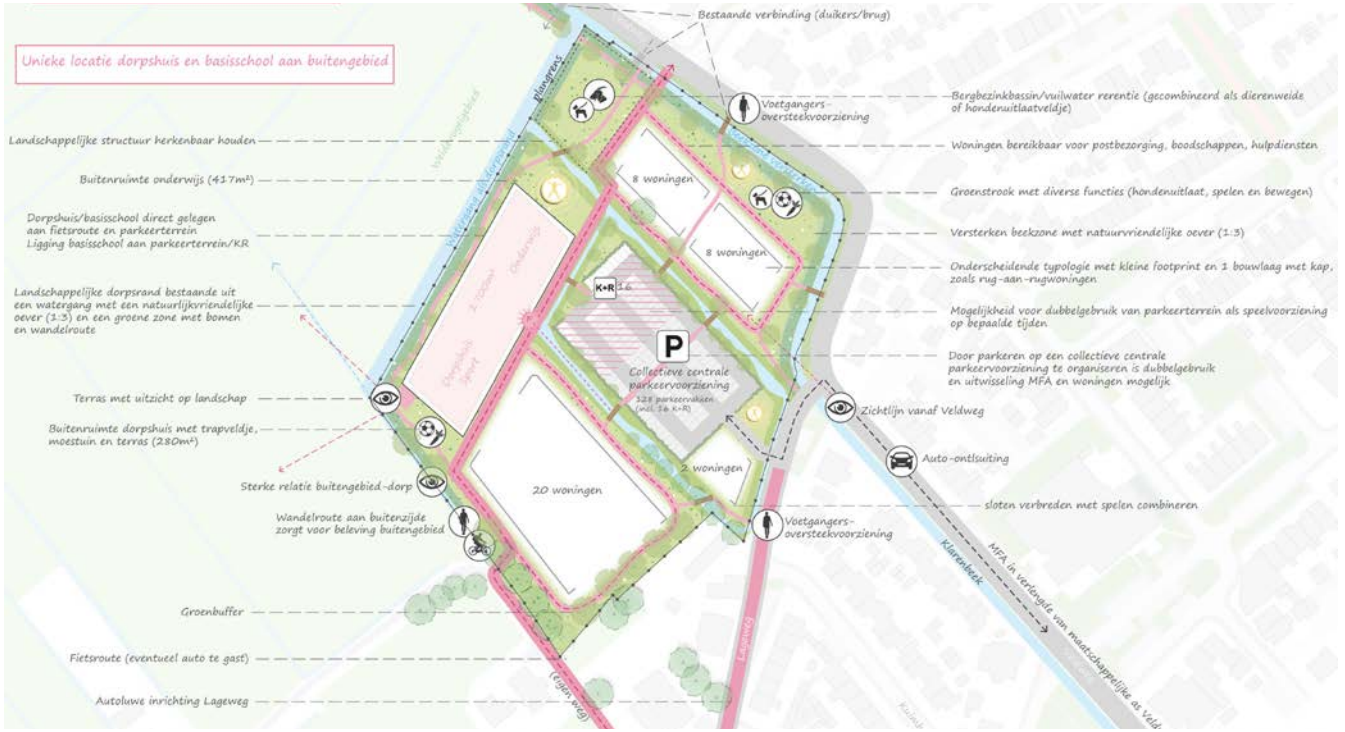
De gemeente Elburg heeft de ambitie om de woningbouw te versnellen. In dat kader is een onderzoek uitgevoerd naar locaties waar deze versnelling mogelijk is. Dit onderzoek, uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs, is mede gebaseerd op de water- en bodemgesteldheid. Op basis hiervan is een gebied ten zuidwesten van Doornspijk aangewezen als geschikte woningbouwlocatie (zie figuur 1). Voor deze gronden heeft de gemeente het voorkeursrecht gevestigd ten behoeve van woningbouwontwikkeling.

Daarnaast is er sprake van een reeds gestarte ontwikkeling: de toekomstige MFA-locatie. Deze ligt direct aangrenzend aan de hiervoor genoemde woningbouwlocatie. Ook op de gronden van de MFA-locatie en de omliggende woningbouw is het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd. Voor een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de MFA en de bijbehorende woningbouw is reeds een stedenbouwkundig ontwerpproces doorlopen. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige visie en een bijbehorend stedenbouwkundig plan (zie figuur 2).

Een WvG-gebied (Wet voorkeursrecht gemeenten) is een door de gemeente aangewezen gebied waarin grondeigenaren verplicht zijn hun grond of woning bij verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden. De twee WvG-gebieden liggen langs de bestaande dorpsrand en vormen samen een integrale uitbreiding van Doornspijk richting het buitengebied (zie figuur 3). Deze ligging vraagt om een zorgvuldige en evenwichtige inrichting, waarbij een natuurlijke overgang tussen dorp en landschap centraal staat.



Figuur 1: Aangewezen potentiële woningbouwlocatatie uit het onderzoek van BügelHajema



Figuur 2: Stedenbouwkundige schets ontwikkeling Veldweg-Lageweg

Naar aanleiding van een door de gemeenteraad aangenomen motie moet worden onderzocht of een aangrenzend gebied onderdeel kan uitmaken van de ontwikkeling (zie figuur 3). Dit gebied ligt binnen een weidevogelgebied, ten noorden van de WvG-gebieden, en is op de kaart aangeduid als onderzoeksgebied motie 14.

Tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de WvG-gebieden bevindt zich bestaande bebouwing. Dit gebied wordt beschouwd als een kansgebied: door het mee te nemen in de ontwikkeling kan het op een passende wijze worden ingepast en onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe dorpsrand.

In de voorbereidingsfase van het project is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. De reacties die tijdens deze avond zijn opgehaald, evenals de resultaten van de voorbereidende onderzoeken, zijn betrokken bij het formuleren van de ruimtelijke uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling.

Leeswijzer
Dit document betreft het stedenbouwkundig plan en beschrijft de ambities en de ruimtelijke opzet van de ontwikkeling. Het plan is gebaseerd op een ruimtelijke analyse van het plangebied, waarin de belangrijkste gebiedskarakteristieken zijn onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Deze karakteristieken zijn vervolgens vertaald naar ruimtelijke uitgangspunten, die gezamenlijk de basis vormen voor het stedenbouwkundig plan.

De voorgestelde opzet wordt toegelicht aan de hand van een schetsverkaveling, die in de verdere uitwerking nog aan wijziging onderhevig kan zijn..



Figuur 3: WvG-gebieden met potentiële uitbreidingen plangebied.

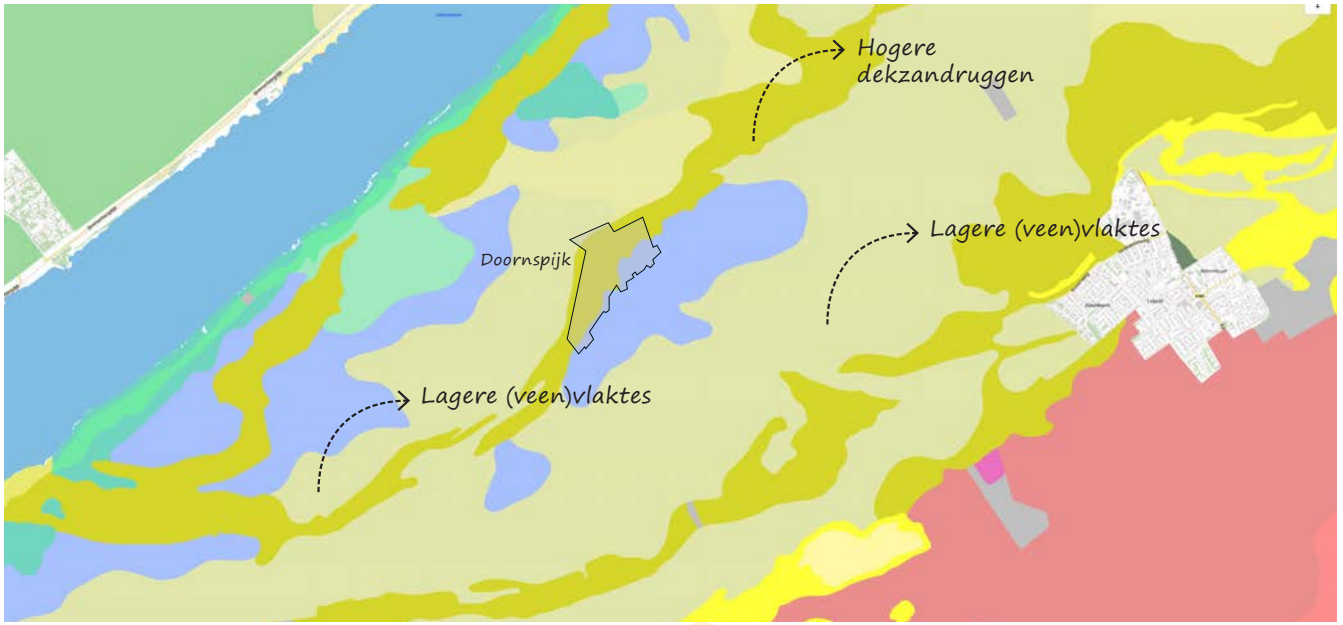
2 Ruimtelijke analyse

2.1 Landschappelijke hoofdstructuur

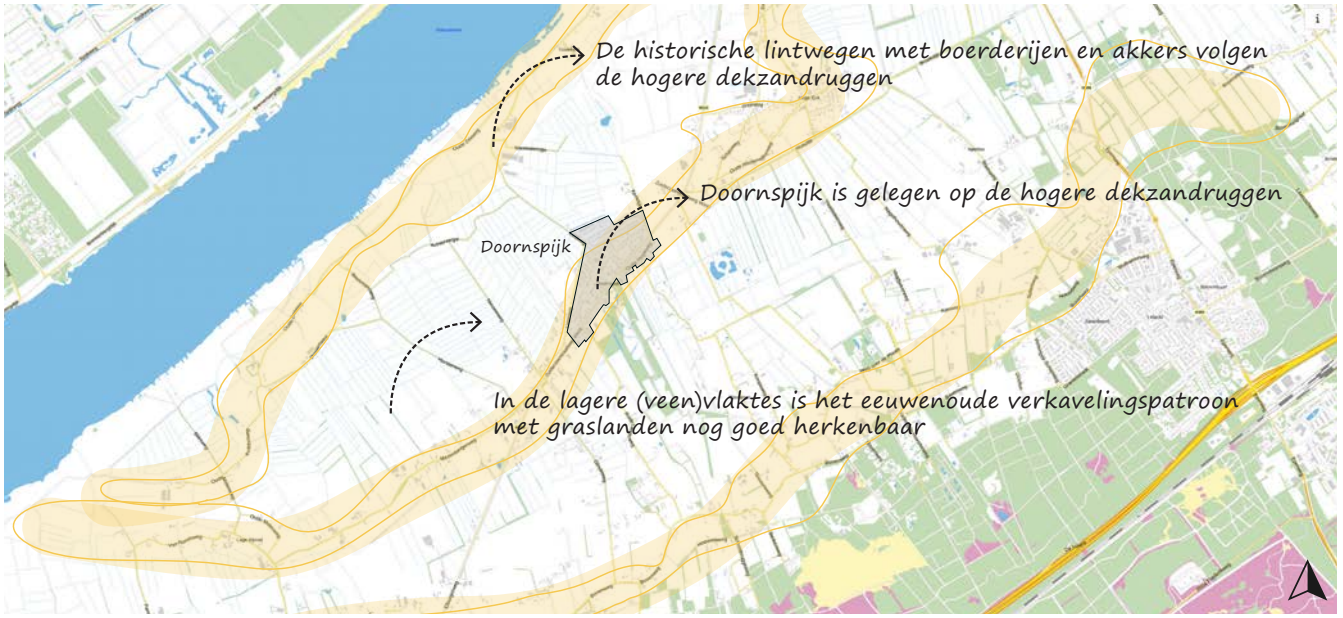
Doornspijk is ontstaan als een cluster boerderijen aan een lintweg op de route Elburg-Nunspeet (de huidige Zuiderzeestraatweg). Het lint (Zuiderzeestraatweg) volgt de hogere dekzandrug in het landschap. De lagere nattere (veen)vlaktes worden in het landschap onderbroken door hogere dekzandruggen waarop historische lintwegen met boerderijen en akkers zijn gelegen. Ook dorpen zoals Doornspijk en Hoge Enk volgen deze dekzandruggen. In de lagere (veen)vlaktes rondom Doornspijk is het eeuwenoude verkavelingspatroon met graslanden nog goed herkenbaar.



Figuur 4: Eeuwenoude verkavelingspatroon rondom Doornspijk



Figuur 6: Geomorfologische kaart met de hogere dekzandruggen die de lagere (veen)vlaktes onderbeken



Figuur 5: De historische lintwegen volgen de hogere dekzandruggen

2.2 Overgangsgebied tussen twee landschappen

Het dorp ligt op de overgang van twee zeer kenmerkende landschapstypen: het (half-open) kampenlandschap / coulissenlandschap als uitloper van de hogere Veluwe enerzijds; en het laaggelegen open polderlandschap grenzend aan het Randmeren (voormalige Zuiderzee) anderzijds.

Het plangebied ligt op deze kenmerkende overgang van het half-open kampenlandschap naar het open polderlandschap.

Half-open kampenlandschap (dekzandrug)

Het half-open kampenlandschap op de dekzandrug is een kleinschalig landschap met karakteristieke landschapselementen zoals houtwallen en singels als afscheidingen rondom akkers en erven. Verspreid in het gebied liggen agrarische erven die samen met de kenmerkende landschapselementen het landschap een besloten karakter geven met openheid richting de omliggende open polders (SAB, 2011, Landschapsontwikkelingsplan Elburg).

Open polderlandschap

De graslanden tussen de dekzandrug van Doornspijk en de kust is van oudsher nat, open en onbebouwd. Bebouwing en opgaande beplanting komen vrijwel niet voor. Het open polderlandschap, waar op enkele plekken nog middeleeuwse verkavelingsvormen aanwezig zijn en waar beken soms nog de historisch grillige loop hebben behouden, is belangrijk voor weidevogels en ganzen. De terpboerderijen vormen, met de bijgebouwen en erfbeplanting, belangrijke coördinatiepunten in de uitgestrektheid van het landschap (SAB, 2011, Landschapsontwikkelingsplan Elburg).

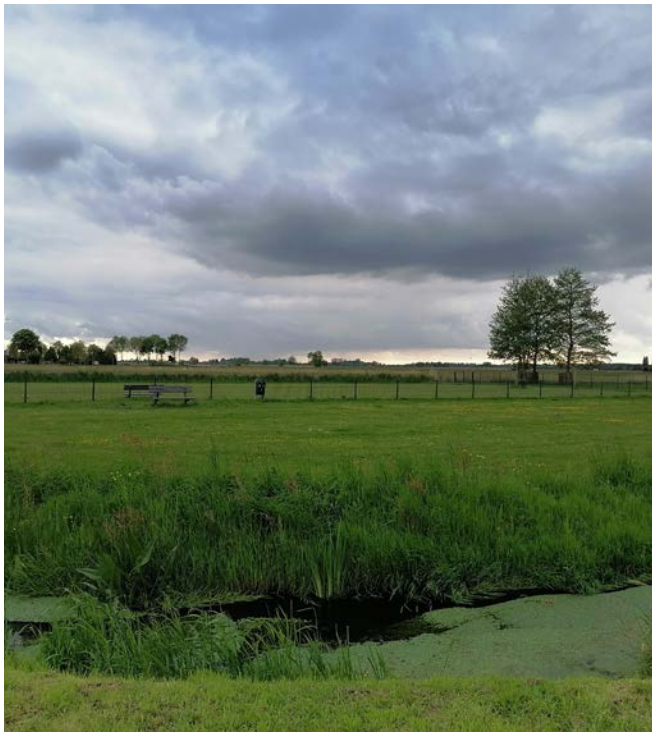
Het open polderlandschap kenmerkt zich door het eeuwenoude verkavelingspatroon van sloten en weidse vergezichten. Dit eeuwenoude verkavelingspatroon is onaangetast gebleven tijdens de naoorlogse ruilverkaveling.

Beschermde landschappen

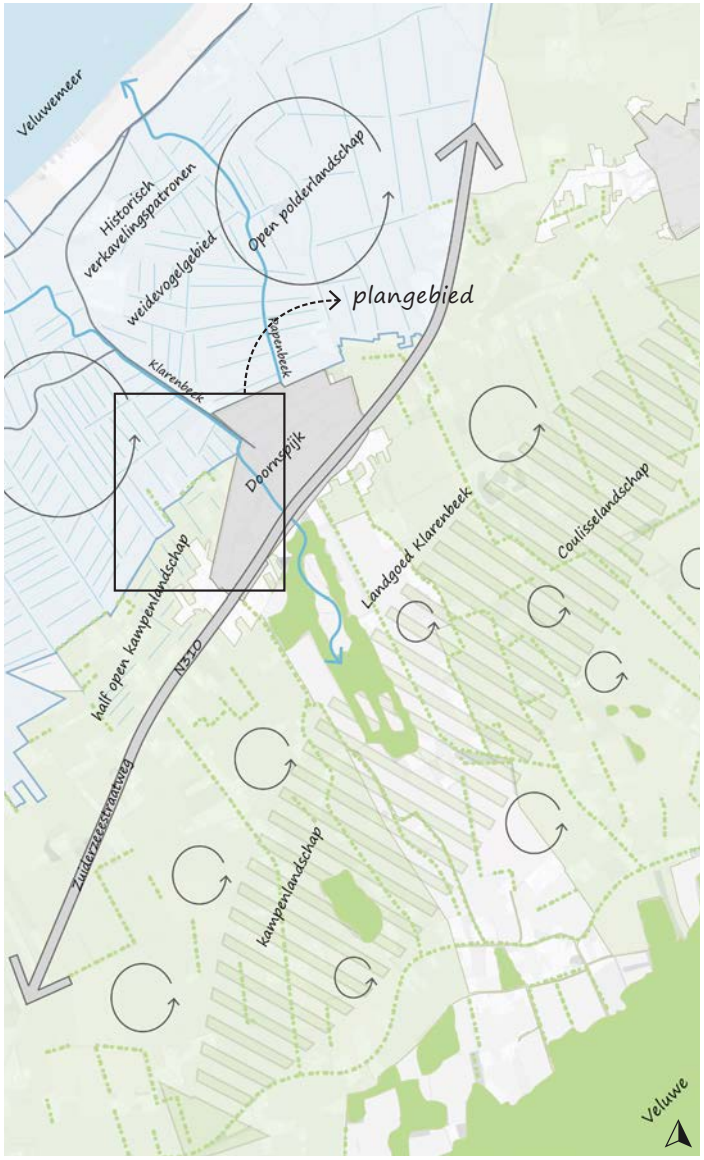
Het gehele plangebied wordt het beschermd als nationaal landschap (Omgevingsverordening Provincie Gelderland). De open polders binnen het plangebied worden beschermd als weidevogelgebied (Omgevingsverordening Provincie Gelderland).

Beken

Verbindende structuren tussen deze twee landschapstypen vormen de beken die uit de hogere gronden (Veluwe) het Veluwemeer in lopen. Door het plangebied loopt een van deze beken; de Klarenbeek.



Figuur 7: Het plangebied ligt op de overgang tussen het open polderlandschap (voorgrond) en het half open kampenlandschap met houtwallen rondom boerenerven (achtergrond). Op de voorgrond loopt de Klarenbeek.



Figuur 8: Landschappelijke typologieën

2.3 Ruimtelijke kenmerken op dorpsniveau

De Zuiderzeestraatweg (N310) vormt het historische dorpslint van Doornspijk. Langs dit lint zijn diverse clusters van winkels, horeca, supermarkt en maatschappelijke voorzieningen te vinden, zoals kerken, basisschool en verzorgingscentrum Hart van Thornspic.

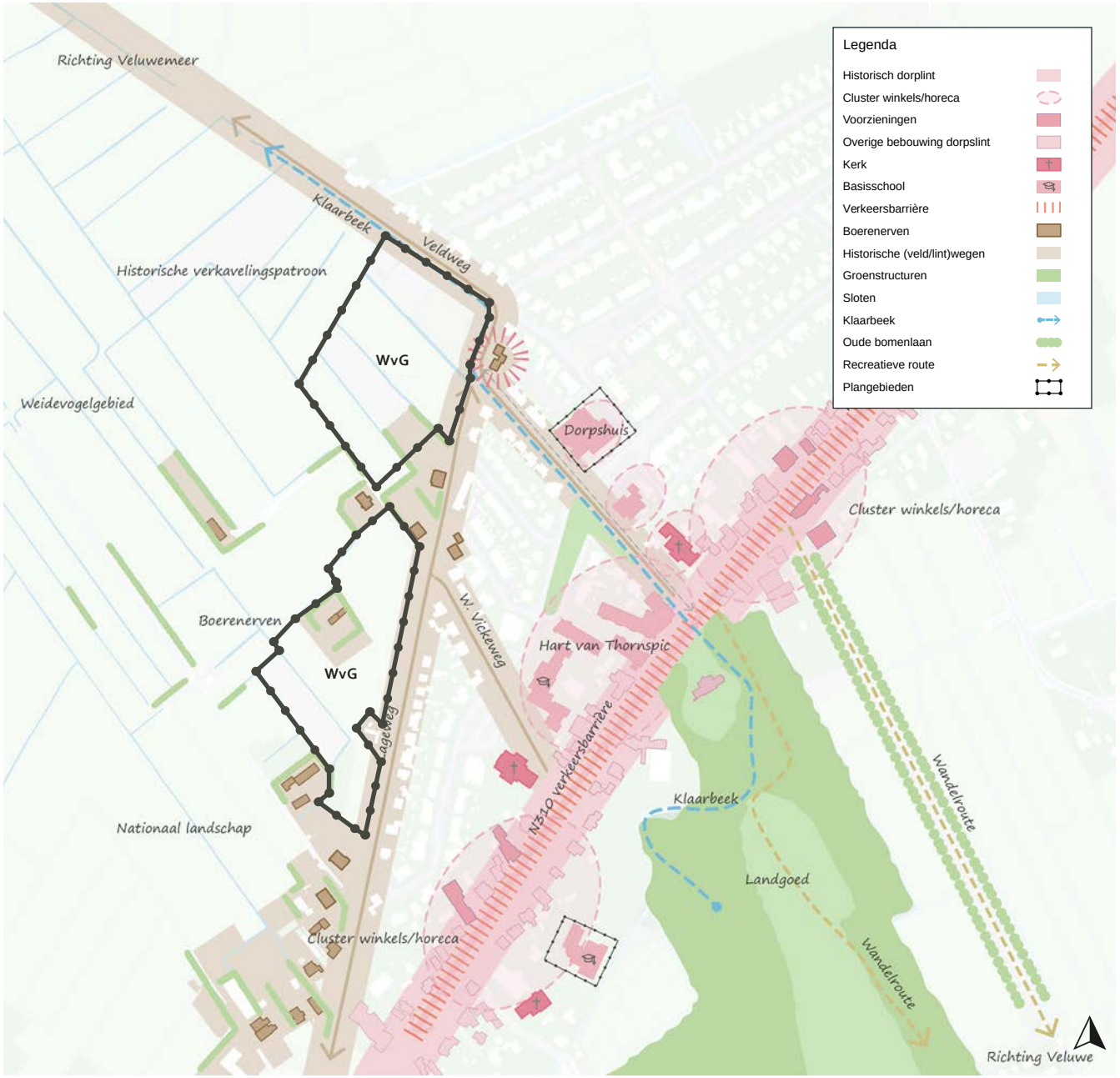
Doordat de Zuiderzeestraatweg een provinciale weg is vormt het een drukke verkeersbarrière in het dorp. Om verkeersoverstekingen te beperken kiest de gemeente om belangrijke voorzieningen (zoals basisschool) aan de dorpszijde te situeren.

Ook de Lageweg, Wolter Vinckweg en Veldweg behoren tot de oudste boerderijlinten en veldwegen van Doornspijk. Veel voorzieningen zijn langs W. Vinckeweg en Veldweg gelegen, zoals het huidige dorpshuis, basisschool en huisarts. Daarmee vormen de Zuiderzeestraatweg, Lageweg, Wolter Vinckweg en Veldweg de ruimtelijke, historische en sociale structuurdragers van Doornspijk.

De Lageweg en Veldweg zijn als boerderijlinten ook nu nog duidelijk herkenbaar door de vele (historische) boerenerven die hieraan gelegen zijn. Deze boerenerven worden veelal omringd of begrensd door houtwallen en bomen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de eeuwenoude verkavelingspatroon van sloten. De gronden rondom het plangebied worden door het open karakter beschermd als weidevogelgebied.

Langs het plangebied loopt de kenmerkende Klarenbeek. Via het landgoed Klarenbeek loopt de beek door het dorp, langs de Veldweg af, richting het Veluwemeer. De Klarenbeek vormt een landschappelijke structuurdrager van het dorp. Aan de Veldweg is een parkje aan de Klarenbeek gelegen.



Figuur 10: Ruimtelijke kenmerken op dorpsniveau

2.4 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Op de historische kaart uit 1901 is duidelijk te zien dat de boerderijen en akkers de hogere gronden van de dekzandrug (in witte contouren) volgen.

Aan de rand van de dekzandrug loopt het secundaire boerenlint Lageweg, parallel aan de Zuiderzeestraatweg. Het boerenlint zelf werd begeleid door laanbeplanting. Hieraan waren boerderijen met kleinschalige akkercomplexen te vinden in onregelmatige blokverkaveling. Het kleinschalige karakter wordt bepaald door beplanting (houtsingels) aan de randen van de akkercomplexen en boomgaarden achter de boerenerven. De akkercomplexen liggen aan de overgang van de hogere gronden naar de lagere graslanden. Op deze overgang lopen houtwallen en struweel vanaf de akkers een klein stukje door in het open polderschap. Dit vorm de overgang tussen open en gesloten, tussen hoog en laag, tussen dekzandrug en veen, en tussen akkers en graslanden. Het slotenpatroon in het plangebied is onderdeel van de historische verkaveling van het open polderlandschap. Langs het plangebied zijn tegelijkertijd houtwallen en boerderijen die passen bij de uitlopers van het (half open) kampenlandschap/coulissenlandschap. Ook zijn historische zandpaden die de achtergelegen akkers en graslanden ontsloten aan de Lageweg nog steeds herkenbaar in het landschap.

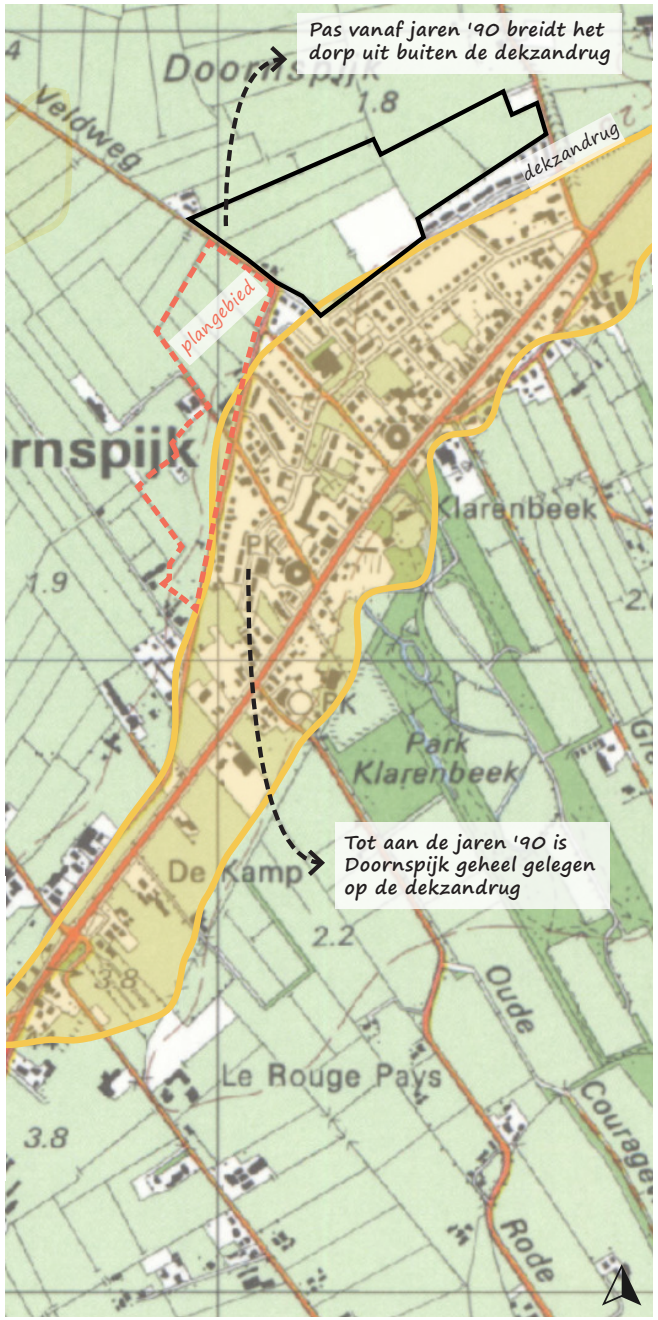
Het plangebied is precies gelegen op de overgangsstrook van hoog en laag en de twee beschreven landschapstypen. Veel van deze landschappelijke kenmerken en historische boerderijen zijn nog steeds zichtbaar in het landschap. Dat maakt de locatie uniek.

Respect voor het landschap

In het ontwerp dient aandacht te zijn voor deze overgangszone, het eeuwenoude verkavelingspatroon, en (verdwenen) landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken. Met name in het half open kampenlandschap vormen de kavelpatronen en de (voormalige) agrarische erven een waardevol samenhangend cultuurhistorisch ensemble.



Figuur 11: Kaart 1901

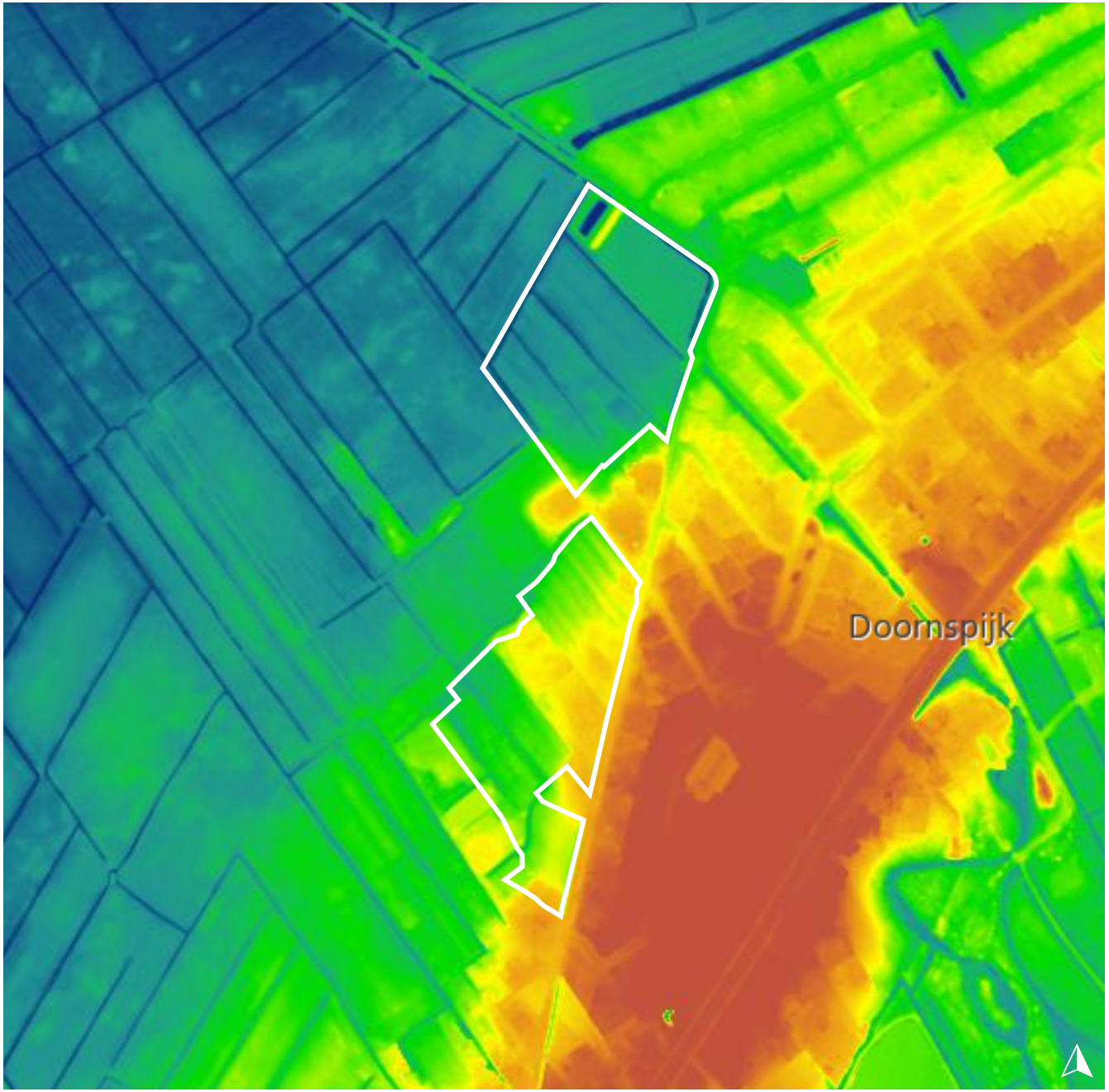


Figuur 12: Kaart 1995

2.5 Overgang tussen hoog en laag

Het WvG-gebied ligt op de overgang van de hoger gelegen dekzandrug en het lager gelegen veengebied. Het bestaande dorp ligt op de hogere gronden en het WvG-gebied richt zich op het lager gelegen landschap.

Daardoor is er dwars door het WvG-gebied een duidelijke overgang te zien in bodemopbouw, beplanting en landschapskenmerken. Deze geleidelijke verandering maakt het gebied ruimtelijk herkenbaar en vormt één van de belangrijkste kwaliteiten van het WvG-gebied.



Figuur 13: WvG-gebied ligt op het overgangszone tussen de dekzandruggen en de veengebieden.

3 Voorbereidende onderzoeken

3.1 Waterhuishouding

Water en bodem vormen een sturend uitgangspunt bij de opzet van het stedenbouwkundig plan. Uit de weging van het waterbelang blijkt dat het plangebied, met name aan de noordzijde nabij de Klarenbeek, gevoelig is voor wateroverlast bij extreme neerslag. Het is van belang voor de ontwikkeling dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Het grootste deel van de wateropgave ligt in het noordelijk deel van het plangebied, met name rondom de Klarenbeek.

De benodigde waterberging is daarom integraal opgenomen in de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Binnen het plan is expliciet ruimte gereserveerd voor bovengrondse waterberging, zoals wadi's, verlaagde groenzones en het behouden van watergangen. Het is van belang dat langs de Klarenbeek een open, onbebouwde zone aangehouden wordt om voldoende ruimte te bieden voor waterberging en waterafvoer.

Door het beperken van verhard oppervlak, het clusteren van bebouwing en het integraal inbedden van waterberging in het ontwerp kunnen de knelpunten vanuit de waterhuishouding opgelost worden.

3.2 Onderzoeksgebieden woningbouw

Onderdeel van de opgave is het onderzoeken of een gebied ten noorden van het WvG-gebied kan worden betrokken als ontwikkelgebied voor woningbouw. Aangezien dit gebied is gelegen binnen een weidevogelgebied, is door ecologen onderzoek gedaan naar de haalbaarheid. Vanuit ecologisch oogpunt bleken er mogelijkheden voor woningbouw, mits aanvullende compenserende maatregelen worden getroffen. De haalbaarheid van deze maatregelen moest echter nog nader worden aangetoond.

Op basis van de uitgangspunten water en bodem sturend is uiteindelijk de afweging gemaakt om dit gebied in deze fase niet mee te nemen in de verdere uitwerking.

Het tussenliggende kansgebied (zie figuur 3) is wél opgenomen in het plangebied. Door dit gebied mee te nemen in de ontwikkeling kan het op een passende wijze worden ingepast en onderdeel gaan uitmaken van de nieuwe dorpsrand.

3.3 Verkeer

Om te bepalen op welke manier met verkeer omgegaan moet worden bij het ontwerp is er een verkeeronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek laat zien dat het omliggende wegennet de extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen en de multifunctionele accommodatie (MFA) grotendeels goed kan verwerken. Binnen de bebouwde kom blijven verkeersintensiteiten en kruispunten verkeerskundig aanvaardbaar. Buiten de bebouwde kom neemt de verkeersbelasting toe, maar dit kan opgevangen worden doormiddel van het herinrichten van de straat en kruisingen. In het ontwerp is er eveneens rekening meegehouden door lopen en fietsen aantrekkelijker te maken zodat het autogebruik kan verminderen.

Het exacte programma van de MFA is nog niet gedefinieerd. Om toekomstige keuzes over de invulling van de MFA niet te beperken is er in het ontwerp rekening gehouden met een overmaat aan parkeren. Als blijkt dat het aantal parkeerplaatsen omlaag kan is het mogelijk om dit om te zetten naar meer ruimte voor groen.

3.4 Het plangebied in de directe omgeving

Het plangebied voor de gehele ontwikkeling wordt gevormd door de WvG-gebieden en de aangrenzende straten (Lageweg en Veldweg). De ontsluiting zal namelijk aansluiten op deze wegen, waardoor herinrichting wenselijk is. Het gebied met bestaande bebouwing tussen de WvG-gebieden is eveneens bij het plangebied getrokken om een integrale ontwerpopgave mogelijk te maken.

Landschappelijk overgangsgebied

Het plangebied ligt in een bijzonder overgangsgebied, waar verschillende landschappelijke kenmerken op een natuurlijke manier samenkomen. Het hoogteverschil tussen het dorp en het omliggende landschap heeft door de tijd heen geleid tot duidelijke verschillen in bodem, beplanting en gebruik van de grond. Juist deze overgang maakt het gebied ruimtelijk rijk en herkenbaar.

Open polder en half-open kampen

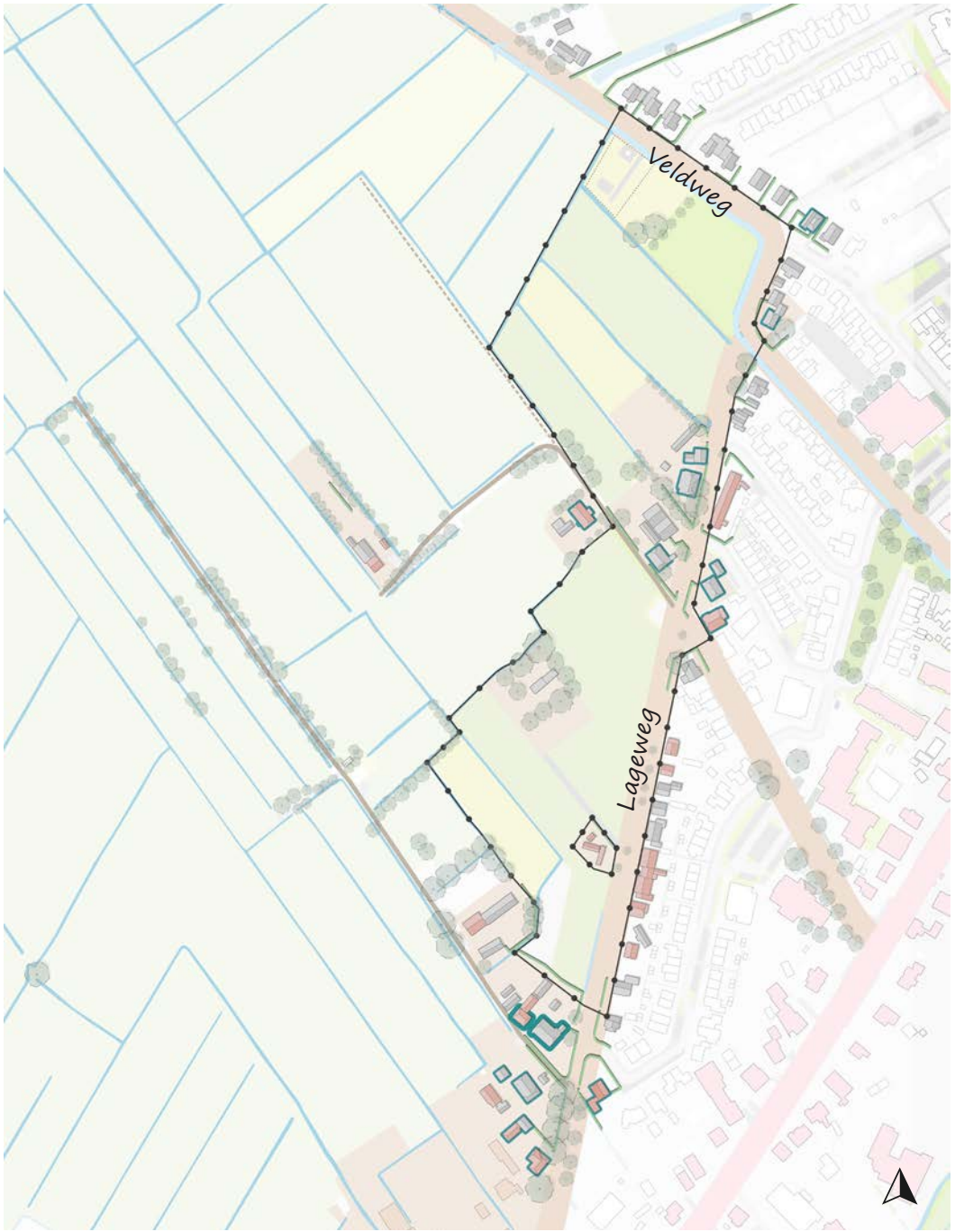
Binnen het plangebied zijn twee landschapstypen duidelijk te onderscheiden. In het noorden gaat het om het open polderlandschap, met een natte bodem en brede, open vergezichten. In het zuidelijke deel overheerst het halfopen kampenlandschap, waar weilanden worden omzoomd door houtwallen en losse boerenerven als herkenbare elementen in het landschap liggen. De afwisseling tussen open en meer besloten ruimtes zorgt voor een afwisselend beeld en maakt het landschap levendig en kleinschalig.

Afwisselende vergezichten door vensters

Vanaf de Lage Weg zijn op verschillende plekken doorkijken naar het open landschap mogelijk. Deze zogenoemde 'vensters' worden versterkt door de manier waarop beplanting en bebouwing langs de weg zijn gesitueerd: soms wordt het uitzicht begrensd, terwijl het op andere plekken juist open wordt gelaten. Dit samenspel van openheid en beschutting draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

Overgang tussen dorpsrand en het buitengebied

De Lage Weg markeert bovendien grotendeels de grens van de bebouwde kom. Dit hangt samen met de ligging op de rand van de dekzandrug, waar van oudsher werd gebouwd. Langs deze weg staat dan ook veel historische bebouwing, waaronder boerderijen met bijbehorende schuren en erven. Ten oosten van de Lage Weg is het dorp rondom deze bebouwing verder gegroeid, waardoor hier sprake is van een duidelijke dorpsrand. Ten westen van de Lage Weg is de oorspronkelijke structuur van losse boerenerven in het landschap nog goed zichtbaar. Deze gelaagdheid in landschap en bebouwing vormt een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het plangebied.



Figuur 14: Het plangebied in relatie tot de omgeving.

3.4.1 Twee landschapstypen met eigen karakteristieken

Doornspijk ligt op de overgang van twee zeer kenmerkende landschapstypen: het (half-open) kampenlandschap als uitloper van de hogergelegen Veluwe enerzijds; en het laaggelegen open polderlandschap grenzend aan het Randmeren (voormalige Zuiderzee) anderzijds. Het plangebied zelf ligt precies op de overgang van het half-open kampenlandschap naar het open polderlandschap.

Half-open kampenlandschap

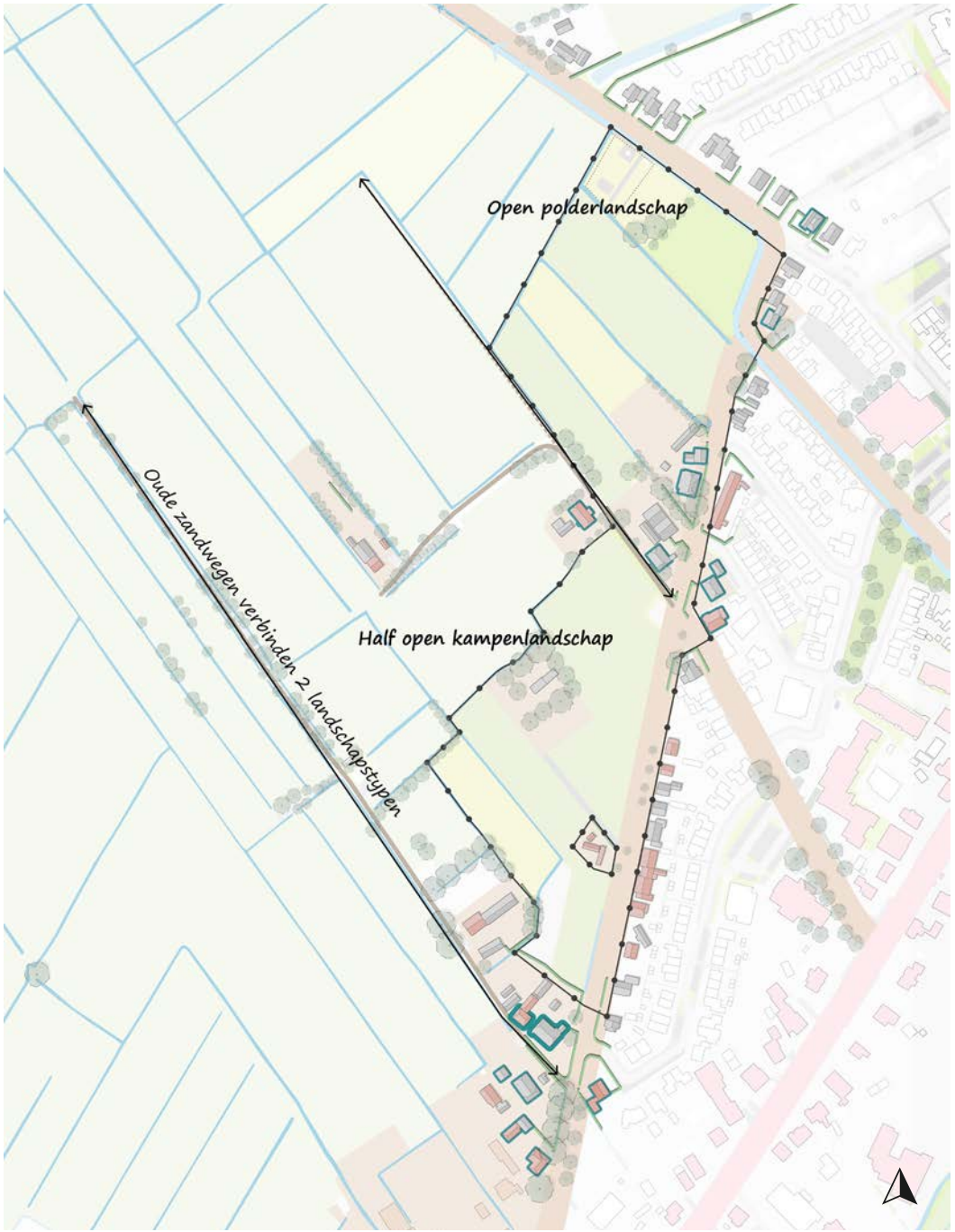
Het half-open kampenlandschap is een kleinschalig landschap met karakteristieke landschapselementen zoals houtwallen en houtsingels die als afscheidingen rondom blokvorminge akkers en boerenerven liggen. Er is sprake van een groen en omsloten karakter door de veelheid en afwisseling aan heggen, hagen, houtwallen, bomen en struweel.

Open polderlandschap

Het open polderlandschap kenmerkt zich door de eeuwenoude verkavelingspatroon met langwerpige graslanden met sloten en weidse vergezichten. Deze graslanden zijn van oudsher nat, open en onbebouwd. Er is sprake van minimale beplanting en het karakter wordt voornamelijk bepaald door de weidse vergezichten en het weer dat vrij spel heeft door de afwezigheid van objecten.

Twee landschapstypen die verbonden zijn met elkaar

Verbindende structuren tussen deze twee landschapstypen vormen de beken die uit de hogere gronden (Veluwe) naar het Veluwemeer lopen. De Klarenbeek, die langs het plangebied loopt, is één van die beken. De lange zichtlijnen en oude zandwegen vanaf de Lage weg vormen verbindende landschappelijke structuren die een samenspel creëeren tussen de twee landschapstypen.



Figuur 15: Twee landschapstypen met eigen karakteristieken

3.4.2 Sterke afwisseling in uitzicht

Door het samenspel van verschillende landschapstypen kent het gebied een grote mate van afwisseling. Bij elke stap verandert het perspectief en ontvouwt zich een nieuw beeld van de omgeving. Vanaf de Lage Weg zijn op diverse plekken omkaderde 'vensters' zichtbaar, die steeds weer andere doorkijken bieden naar het achterliggende open landschap.

Vensters en landschapskamers

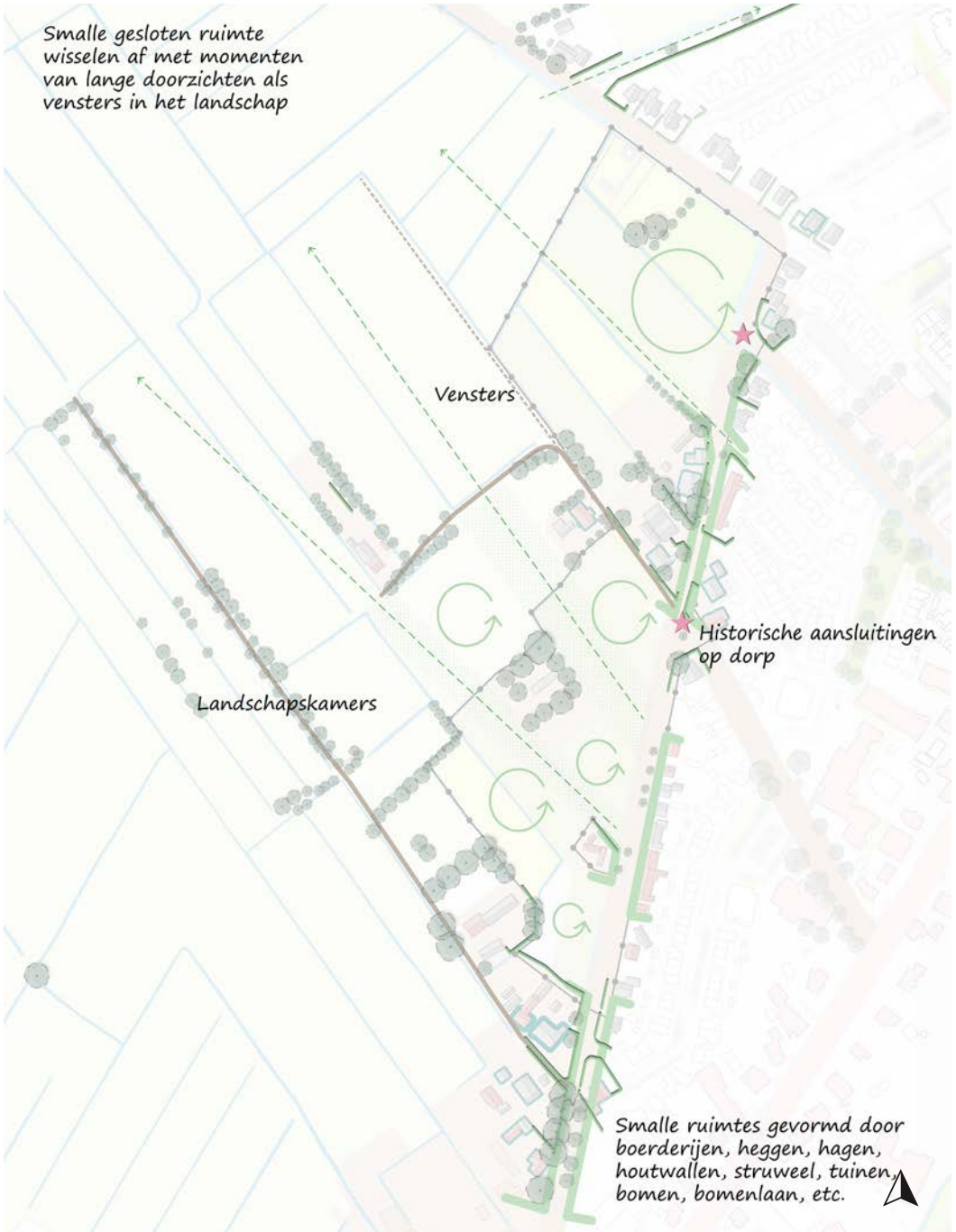
Deze afwisseling wordt gevormd door een rijk palet aan landschapselementen, zoals houtwallen, heggen, boerderijen, bomen en struweel. Samen zorgen zij voor een reeks van kleinschalige doorkijkjes vanuit de Lage Weg richting het open polderlandschap. Dit effect wordt versterkt doordat deze zichtlijnen vaak door halfopen landschapskamers lopen, waardoor het landschap zich in lagen aan de gebruiker toont.

Afwisselend karakter Lage weg

De Lage Weg zelf krijgt hierdoor een duidelijk afwisselend karakter. Op sommige plekken opent de weg zich naar het landschap, met zicht op een landschapskamer en daarachter het open venster. Op andere plekken wordt de weg juist omzoomd door bomen, heggen of struweel, wat zorgt voor een intiem en beschut gevoel. Deze open en gesloten ruimtes wisselen elkaar voortdurend af terwijl men zich over de Lage Weg beweegt.

Verbijzondering van historische aansluitingen

Op een aantal plaatsen kruisen historische wegen de Lage Weg. Rond deze kruispunten accentueert de beplanting deze plekken. Dit zijn bovendien de plekken waar de Lage Weg aansluit op het dorp en waar de overgang tussen landschap en bebouwing op een vanzelfsprekende manier voelbaar is.



Figuur 16: Door de verschillende landschapstypen kent het gebied een grote mate van afwisseling

3.4.3 Historische elementen creëeren een ruimtelijk samenspel

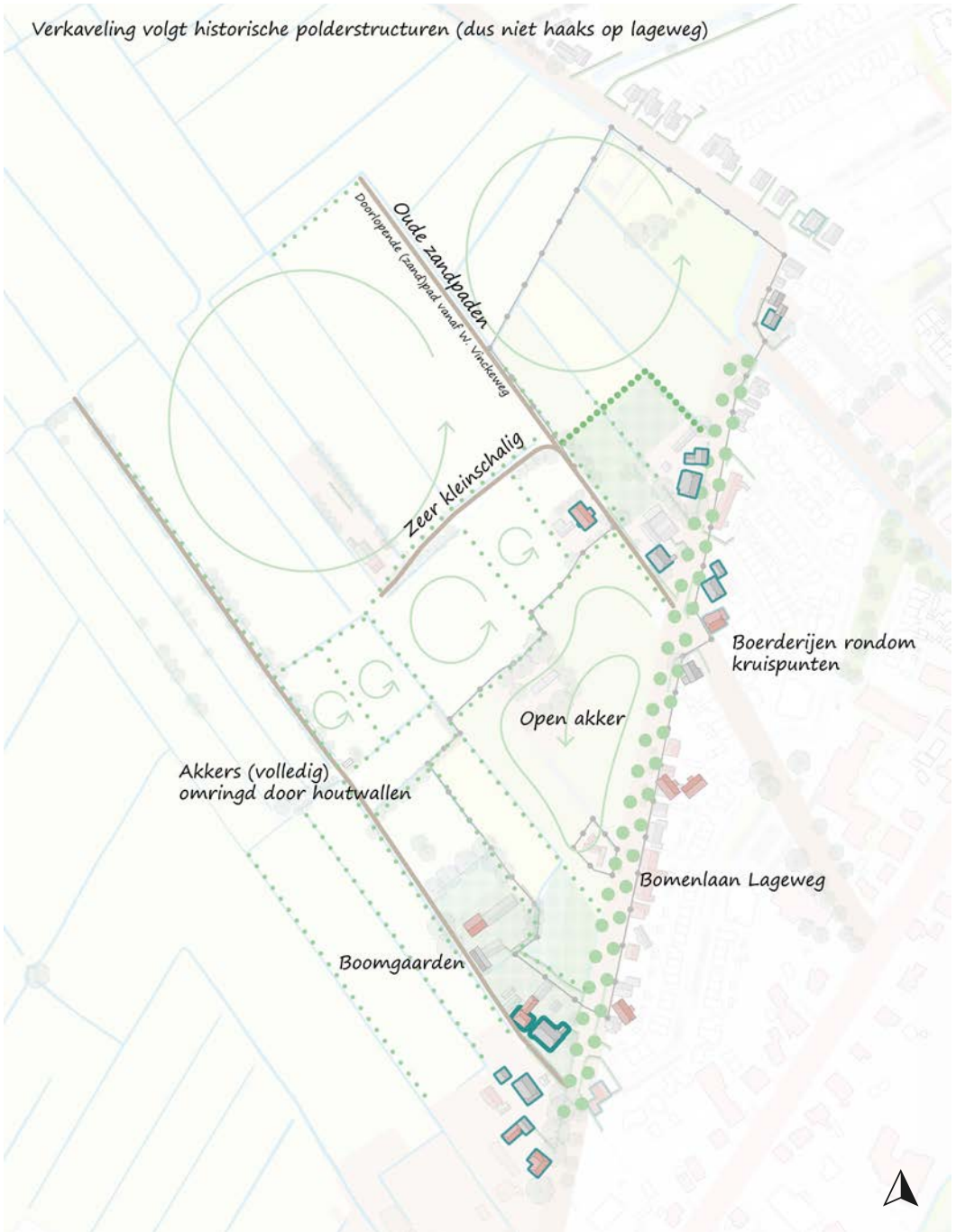
De verschillende landschappelijke karakters die door het gebied lopen zijn nog altijd goed voelbaar in de verkaveling, de historische bebouwing en de oude zandwegen. Juist doordat het plangebied een overgangsgebied vormt, liggen deze elementen ogenschijnlijk willekeurig in het landschap verspreid. Dit zorgt voor een grote variatie tussen de verschillende plekken binnen het plangebied en de directe omgeving.

Diagonale verkavelingsstructuur

De verkaveling volgt de historische polderstructuren, waarvan de oorsprong teruggaat tot vóór het ontstaan van de Lage Weg. Hierdoor liggen de kavels niet haaks op de weg, maar vaak onder een diagonale hoek. Deze bijzondere oriëntatie zorgt, in combinatie met de wisselende kavelgroottes en de scheidende houtwallen, voor verrassende en afwisselende uitzichten door het landschap.

Historische bebouwing rondom de kruispunten

Ook de historische bebouwing sluit hierop aan. Deze is veelal geclusterd rond de oude kruispunten met de Lage Weg. Juist op deze plekken ontstaan herkenbare plekken in het landschap, waar bebouwing en de wegenstructuur op een bijzondere manier samenkomen. De diagonale ligging van boerderijen en erven ten opzichte van de Lage Weg versterkt dit ruimtelijke effect en maakt de kruispunten extra herkenbaar. De combinatie van bebouwingsclusters, wegen en beplanting geeft deze plekken een eigen identiteit en onderstreept hun historische en landschappelijke betekenis.



Figuur 17: Historische elementen creëeren een ruimtelijk samenspel

4 Participatie 1

Bewonersavond 10-12-2024

Deze bewonersavond stond in het teken van het ophalen van zorgen en wensen ten aanzien van de woningbouwplannen. Er is bredere input opgehaald over de kwaliteiten van de locatie, zorgen rondom de ontwikkeling en mogelijke kansen en oplossingsrichtingen. De input werd verzameld op de aanwezige grote posters (zie afbeelding) en mensen konden ook een reactieformulier invullen.

Kwaliteiten van de plek
Bewoners waarderen het gebied sterk vanwege de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Het open weidelandschap, de aanwezigheid van weidevogels en andere natuurwaarden, de rust en de groene uitstraling worden als belangrijke pluspunten genoemd. Ook de rietkraag in het verlengde van de Veldweg, de bestaande boomstructuren en het uitzicht op omliggende boerderijen dragen bij aan de beleving van het gebied. Daarnaast wordt het huidige speel- en voetbalveld veel gebruikt als recreatieve voorziening, net als het hondenuitlaatveld dat een functie heeft voor de hele wijk. De variatie tussen dorp en buitengebied en zichtlijnen vanaf onder andere de Veldweg worden gezien als kwaliteiten die behouden moeten blijven.

Zorgen en bedreigingen
Bewoners uiten uiteenlopende zorgen over de voorgenomen ontwikkeling. De verwachte verkeersdrukte – zowel tijdens schooltijden als bij activiteiten in het dorpshuis – wordt als belangrijkste knelpunt gezien, mede door de smalle straten in de omgeving en het beperkte aantal veilige routes. Ook geluidsoverlast, de impact van horeca-activiteiten en de belasting van bestaande parkeerplaatsen worden genoemd. Daarnaast bestaan zorgen over verlies van uitzicht, aantasting van het landschap en de schaal en uitstraling van de MFA, met name het risico op een groot en gesloten gebouwvolume.

Verder maken agrarische ondernemers zich zorgen over de consequenties voor hun bedrijfsvoering wanneer omliggende weides veranderen in bouwland. Ook wateroverlast, verzakkingen langs de beek en de effecten op de natuur worden genoemd. Voor sommige bewoners speelt daarnaast de angst voor waardevermindering van hun woning en de mogelijke verdwijning van groene buffers.

Kansen
Tegelijkertijd worden er duidelijke kansen gezien. Bewoners noemen onder andere de mogelijkheid om de MFA en woningen op een natuurlijke en natuurinclusieve manier te ontwerpen, met gebruik van hout, groendaken, groengevels en voorzieningen voor vogels. Ook zien zij kansen voor recreatie, zoals wandelen en spelen, en voor het creëren van aantrekkelijke voorzieningen voor jeugd en senioren. De komst van nieuwe woningen kan bijdragen aan betaalbaarheid en doorstroming binnen het dorp. Daarnaast wordt de verplaatsing van de school gezien als kans om de verkeerssituatie elders in het dorp, bijvoorbeeld bij de kerk, te verbeteren.

Oplossingsrichtingen
De bewonersavond heeft geleid tot een aantal ruimtelijke aspecten die de uitgangspunten voor het ontwerp bepaald hebben. Dit betreft:

- Het behoud van het groene karakter langs de Veldweg en de Klarenbeek.
- Een dorpse uitstraling die past bij het agrarische karakter van de dorpsrand.
- De positie van de MFA moet niet de verkeersveiligheid verder onder druk zetten.
- De positie van de MFA moet passen bij het behoud van gewaardeerde zichtlijnen.
- Het creëren van voldoende parkeerplaatsen.



Figuur 18: Samenvatting van veel genoemd onderwerpen



Figuur 19: Poster met aantekening van bewoners

5 Ruimtelijke uitgangspunten

De ontwikkeling van nieuwe woningen en de realisatie van de MFA vindt plaats op een manier die recht doet aan de karakteristieken van het landschap en de identiteit van de dorpsrand.

Ontwikkelgebieden met verschillende karakters

Het noordelijke ontwikkelgebied sluit aan op het natte en weidse karakter van het open polderlandschap. Hier staat een heldere structuur van blauwe kamers centraal, waarin water en waterberging een dragende rol spelen. Deze opzet borgt niet alleen het landschappelijke karakter, maar maakt het open en waterrijke landschap ook voelbaar binnen de woonomgeving.

Het zuidelijke ontwikkelgebied wordt gekenmerkt door een meer besloten sfeer, met een rijke aanwezigheid van opgaand groen en een kleinschalig patroon van omsloten weilanden. Dit deel van het plan grijpt nadrukkelijk terug op het historische cultuurlandschap, waarin boerenerven rondom een centraal erf zijn gegroepeerd en worden omsloten door groene houtwallen. Zichtvensters naar het achterliggende landschap vormen hierbij een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke beleving.

Ontwikkelgebieden zijn verbonden met elkaar

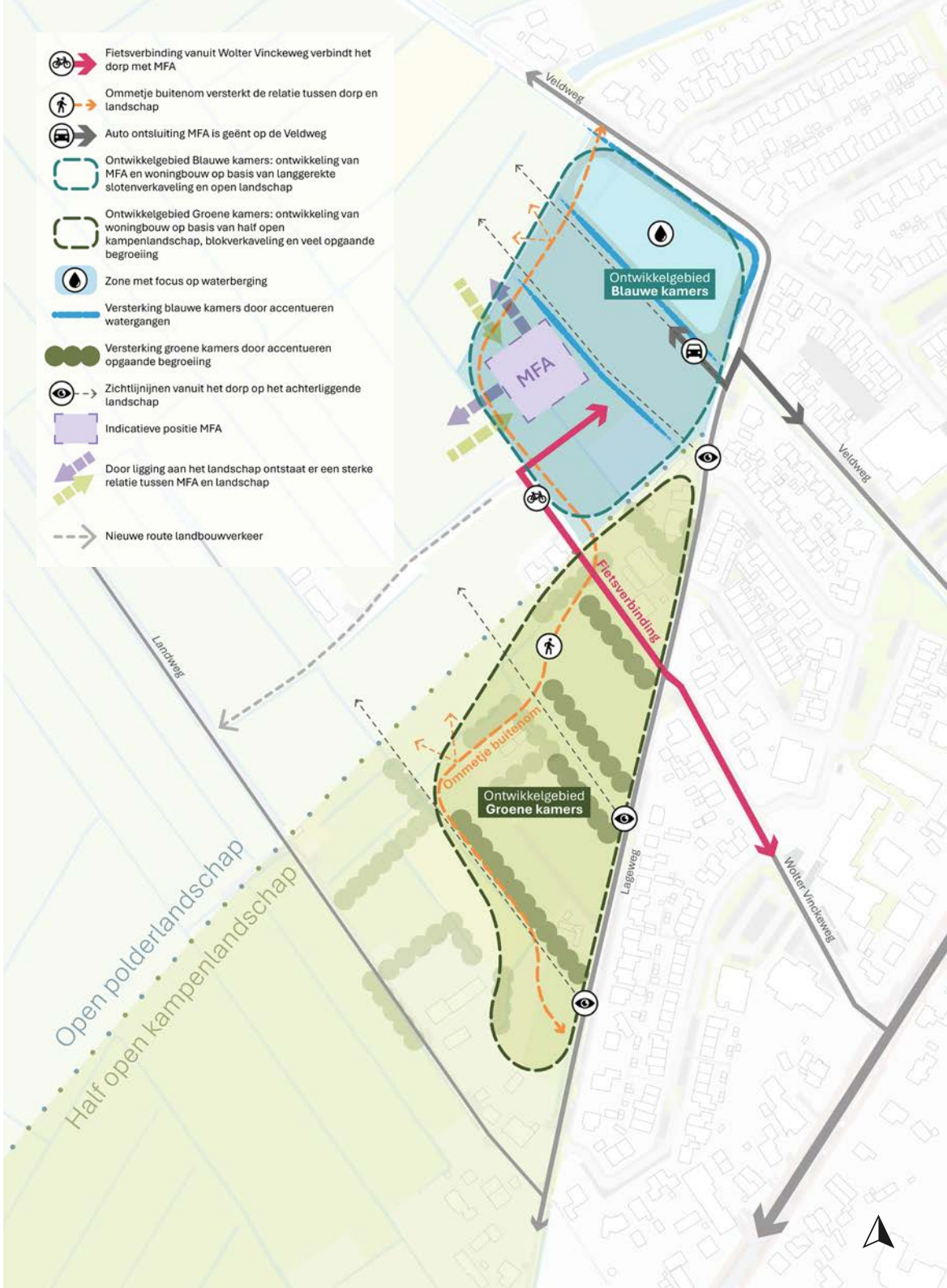
De twee ontwikkelgebieden worden met elkaar verbonden door structuren op verschillende schaalniveaus. Een doorlopend struinpad verbindt de woonbuurten onderling en nodigt uit tot wandelen en verblijven. Tegelijkertijd maakt het de landschappelijke kwaliteit van het gebied op een directe manier voelbaar. De fietsverbinding sluit aan via de Wolter Vinckeweg en loopt dwars door het hart van de wijk. Daardoor zijn alle delen van de nieuwe wijk goed verbonden met het bestaande dorp.

Zo kort mogelijke routering voor autoverkeer

Met betrekking tot de auto-ontsluiting wordt de MFA op efficiënte wijze aangesloten op Doornspijk, passend bij haar rol als voorziening voor het gehele dorp. Hierdoor blijft de verkeersafwikkeling compact en wordt voorkomen dat de auto een dominante rol krijgt in het gebied. Zo blijft er maximaal ruimte voor landschap, groen en verblijfskwaliteit.

Zichtlijnen op en door het landschap

Ook vanaf de Lageweg blijven de landschappelijke kwaliteiten van het gebied voelbaar. Door zorgvuldig geplaatste zichtlijnen door het plangebied ontstaan doorkijken naar het open landschap of intieme vensters op het groene cultuurlandschap. Op deze manier kan de woningbouwontwikkeling plaatsvinden met respect voor de bestaande historische en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.



6 Stedenbouwkundig plan

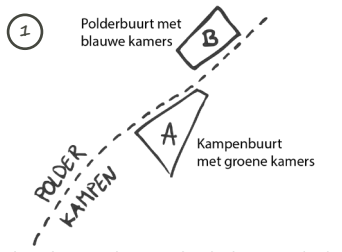
De nieuwe woonwijk bestaat uit twee sfeergebieden:
- De polderbuurt met blauwe kamers
- De kampenbuurt met groene kamers.

Bebouwing binnen de blauwe kamers zijn naar buiten gericht op de watergangen en het open landschap. Bebouwing binnen de groene kamers zijn naar binnen gericht of het centrale erf, met groen rondom.

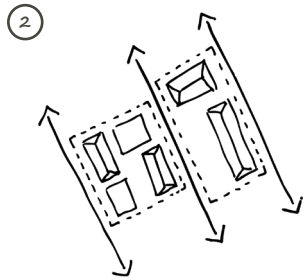
Langs de Lageweg bestaan woningen uitsluitend uit tweekappers en vrijstaande woningen die aansluiten op de boerderijtypologiëen aan de Lageweg als historisch boerderijlint. Achter dit boerderijlint liggen voornamelijk de rijwoningen, met daarachter de grotere gebouwen, namelijk het MFA en een appartementencomplex.

Ontwerpprincipes op wijkniveau

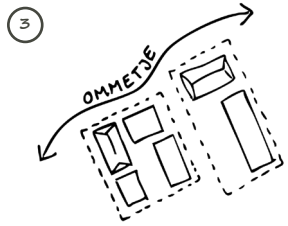
1. Het onderliggende landschap wordt leesbaar door langs de grenzen van de landschapstypen twee sfeergebieden te creëeren. Het karakter van elk sfeergebied maakt het landschapstype extra voelbaar.
2. De zichtlijnen vanaf de Lageweg op het landschap vormen de ruimtelijke dragers van het plan. Deze lijnen structureren de positie van de bouwvelden, scheiden deze en behouden de voelbaarheid van het landschap vanaf de Lageweg.
3. Op de overgang tussen de woonwijk naar het achterliggende buitengebied benadrukt een groene buffer de landschappelijke kwaliteit. Het karakter van de groene buffer is verschillende, afhankelijk van de sfeer van het betreffende sfeergebied. Een struinpad door de groene buffer versterkt verder de voelbaarheid van het landschap.
4. Het historische zandpad dat door het midden van de wijk loopt vormt de hoofdontsluiting en verbindt de gehele wijk en de MFA met het bestaande dorp. Deze verbinding is hoofdzakelijk voor fietsverkeer en voetgangers.



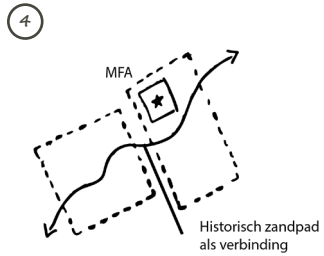
Leesbaar maken van landschapstypologie



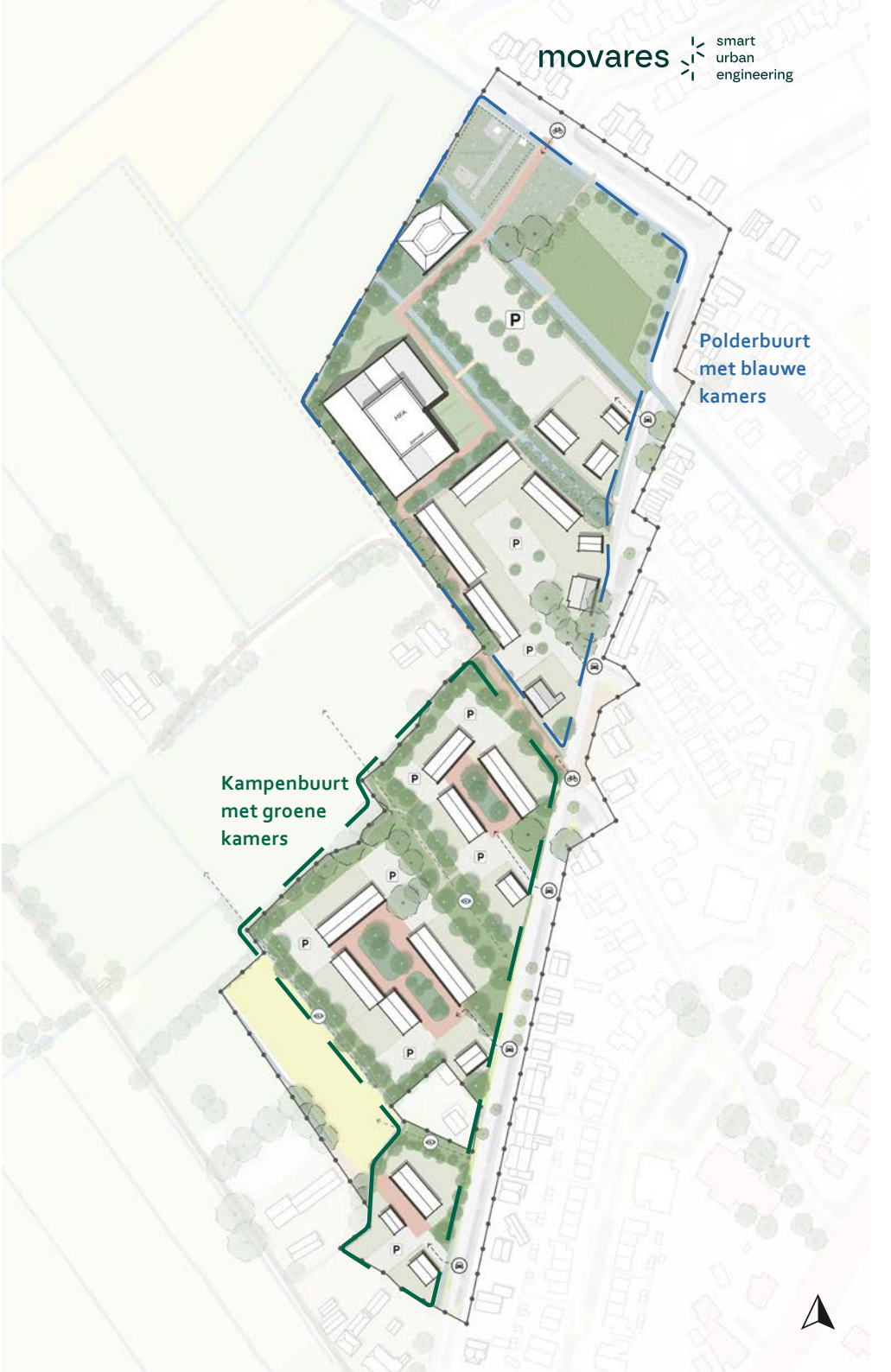
Zichtlijnen tussen lint en landschap als ruimtelijke dragers



Groene buffer naar landschap met struinpad



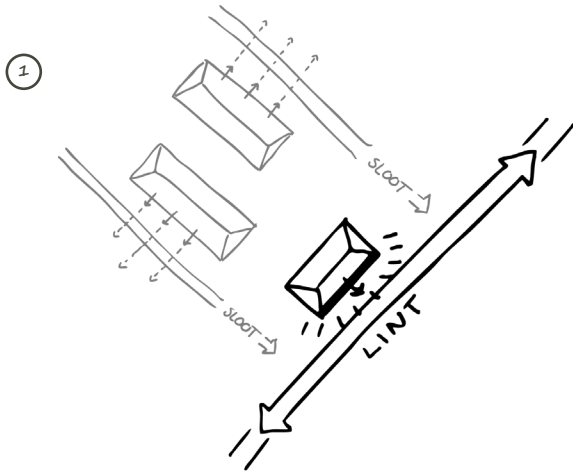
Recreatienetwerk



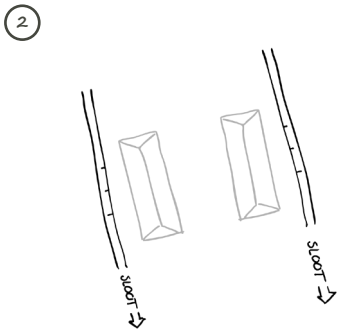
6.1 Ontwerpprincipes polderbuurt

De noordelijke buurt sluit aan op het natte weidse polderlandschap dat tussen Doornspijk en het Veluwemeer ligt. Daarbij gelden de volgende ruimtelijke principes:

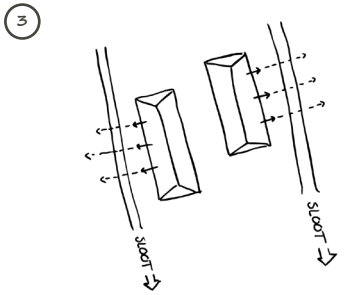
1. Aan de Lageweg wordt aangesloten op de bestaande historische lintbebouwing door visueel nieuwe "boerderijwoningen" aan de Lageweg te situeren. Achter de boerderijwoning liggen de andere woningen van de polderbuurt.
2. De structuur van de buurt wordt bepaald door een blauw raamwerk van sloten die eveneens het natte karakter van het sfeergebied voelbaar maken.
3. De woningen in de polderbuurt zijn georiënteerd op de sloten en op het buitengebied. Daardoor wordt de sfeer maximaal voelbaar voor de bewoners.
4. De auto wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld gehaald om ruimte te bieden aan de landschappelijke beleving. Het parkeren van de auto vindt daarom plaats aan de achterzijde van de woning in parkeerhoven
5. De oevers van de sloten worden natuurvriendelijk ingericht, waardoor er een fijnmazig ecologisch netwerk ontstaat dat door de buurt heen loopt.



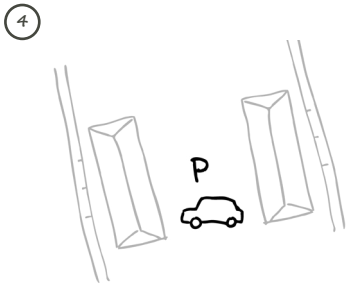
Boerderijwoning aan lint
met daarachter de polderbuurt



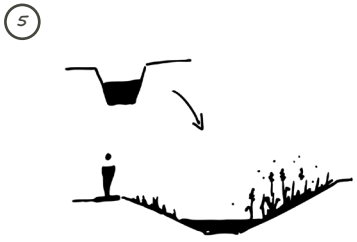
Blauw raamwerk met sloten



Polderbuurt georiënteerd op sloten
en buitengebied



Parkeerhoven



Ecologisch netwerk van sloten
met natuurvriendelijke oevers

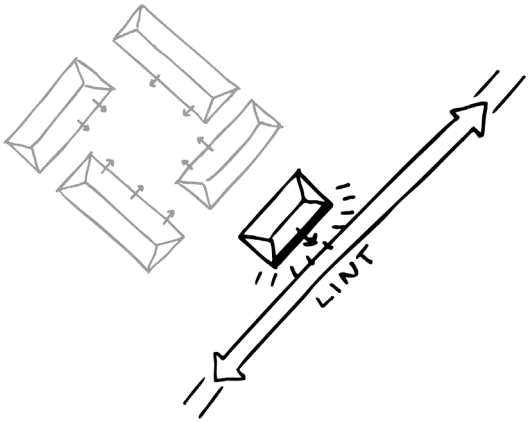


6.2 Ontwerpprincipes kampenbuurt

De zuidelijke buurt sluit aan op het half-open kampenlandschap dat gekenmerkt wordt door houtwallen en boerderijen in het landschap. Daarbij gelden de volgende ruimtelijke principes:

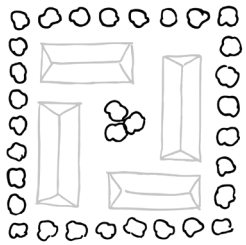
1. Aan de Lageweg wordt aangesloten op de bestaande historische lintbebouwing door visueel nieuwe "boerderijwoningen" aan de Lageweg te situeren. Achter de boerderijwoningen liggen de andere woningen van de kampenbuurt.
2. De hoofdstructuur wordt bepaald door een groen raamwerk van houtwallen die het onderscheid maakt tussen de bouwvelden.
3. De woningen in de kampenbuurt zijn georiënteerd op een centraal boerderijerf. Op dit erf speelt het leven van de buurt zich af.
4. Het parkeren wordt zoveel mogelijk buiten het zicht georganiseerd in parkeerkoffers en parkeerschuren die langs de randen van het centrale erf liggen. Hierdoor ontstaat er een autoluwe openbare ruimte waar bewoners fijn aan kunnen wonen.
5. Het groene raamwerk bestaat uit een ecologisch raamwerk van groenstroken met wadi's, struweel en bomen die samen een houtwal vormen.

1



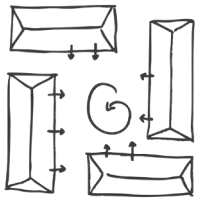
Boerderijwoning aan lint
met daarachter het erf met schuurwoningen

2



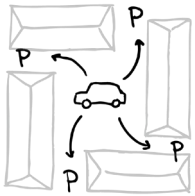
Groen raamwerk met houtwallen

3



Kampenbuurt georiënteerd op intern erf

4



Parkeerkoffers en
parkeerschuren

5



Ecologisch netwerk van groenstroken
met wadi's, struweel en houtwallen



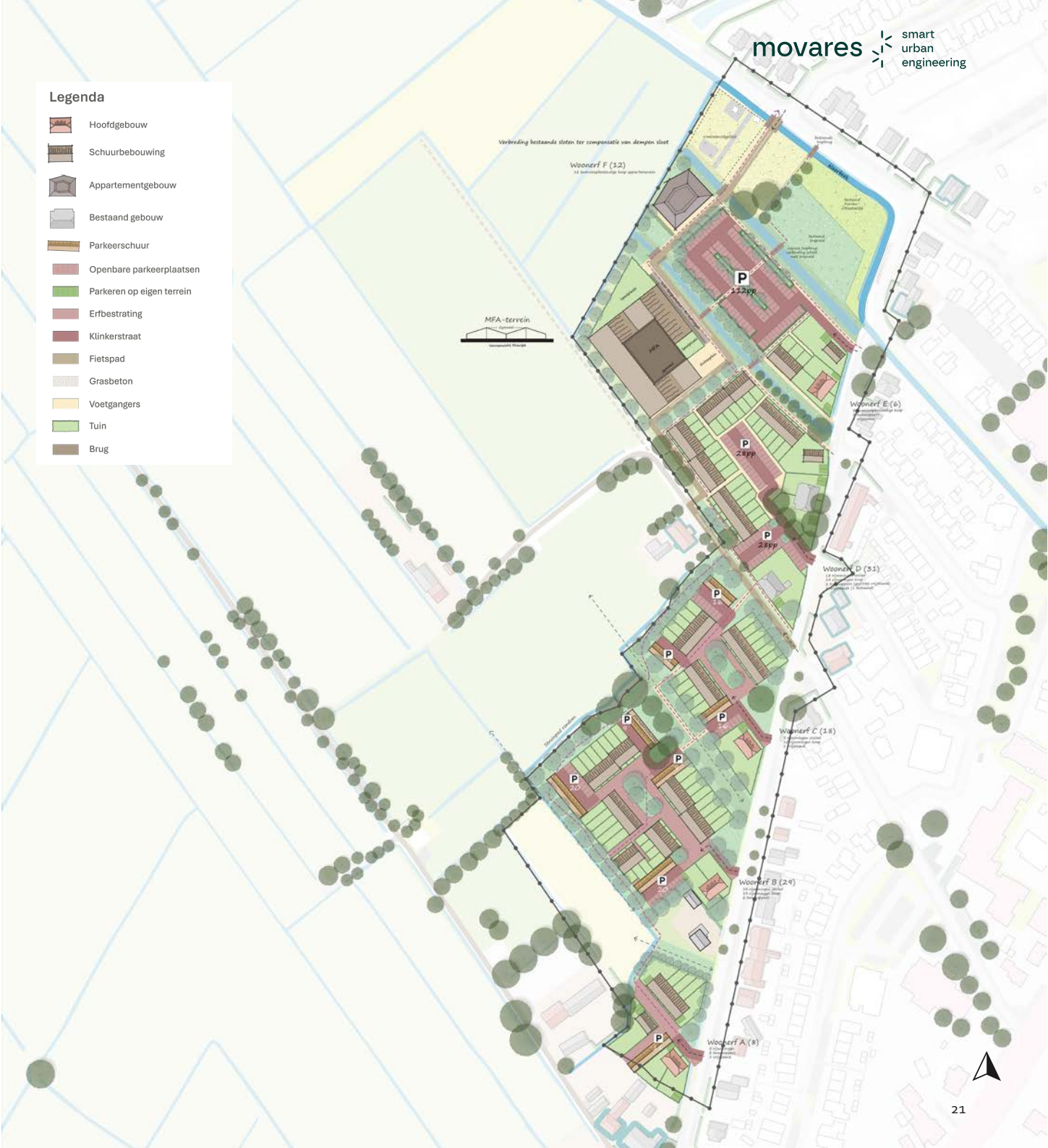
6.3 Voorbeeldverkaveling

Op dit moment is er nog geen uitwerking op het niveau van een definitieve verkaveling. Wel is een voorbeeldverkaveling opgesteld om te kunnen toetsen of het stedenbouwkundig plan ruimtelijk realiseerbaar is. Daarnaast was een bepaalde mate van concreetheid noodzakelijk om de planologische onderzoeken zorgvuldig uit te kunnen voeren en berekeningen te maken met betrekking tot haalbaarheid en regelgeving.

Hoewel deze voorbeeldverkaveling niet het exacte eindplan weergeeft, laat het wel zien hoe een mogelijke uitwerking eruit kan komen te zien. Daarmee biedt de verkaveling een realistisch en voorstelbaar toekomstbeeld, dat inzicht geeft in de ruimtelijke opzet, de maat en schaal van de bebouwing en de samenhang met de openbare ruimte.

Tegelijkertijd blijft deze opzet flexibel en aanpasbaar; in de verdere planvorming kan de verkaveling nog worden aangepast en verfijnd op basis van nieuwe inzichten, wensen en/of randvoorwaarden.

Type	Aantal	Percentage
Sociale huur	32	31%
Middenhuur	9	9%
Betaalbare koop 1	18	18%
Betaalbare koop 2	12	12%
Dure koop	30	30%
Totaal	101 woningen	



6.4 Mobiliteit & parkeren

De voorbeeldverkaveling laat onder meer zien op welke manier parkeren en ontsluitingen zorgvuldig binnen het plangebied kunnen worden ingepast. De voorbeeldverkaveling vormt daarmee een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen bebouwing, infrastructuur en landschap inzichtelijk te maken.

Parkeren in de polderbuurt

Op basis van de voorbeeldverkaveling heeft Mobycon een parkeeronderzoek uitgevoerd (te vinden in de bijlage). Dit onderzoek geeft inzicht in de parkeernormen waaraan voldaan moet worden en maakt duidelijk dat deze binnen het plan op een passende wijze kunnen worden gerealiseerd. Het grootste deel van de parkeeropgave is gesitueerd in de noordelijke polderbuurt. Dit hangt samen met de aanwezigheid van de MFA, die een relatief grote parkeervraag genereert. In dit deel van het plan zijn de parkeerplaatsen zo direct mogelijk ontsloten vanaf de Lageweg. Door deze opzet blijft het aantal autobewegingen binnen de openbare ruimte beperkt, wat bijdraagt aan de veiligheid en verblijfskwaliteit.

Parkeren in de kampenbuurt

In de zuidelijke kampenbuurt krijgt de auto een andere positie binnen de openbare ruimte. Dit gebied is opgezet volgens het principe van boerderijclusters rondom een erf. Het parkeren vindt plaats aan de randen van deze erven, terwijl de auto via de centrale openbare ruimte toegang krijgt tot de parkeerplekken. In de vormgeving wordt een lage snelheid afgedwongen waarbij fietsers, voetgangers en auto's gebruik maken van dezelfde straatruimte. Deze wijze van ontsluiten sluit aan bij de organisatie en gebruik van een traditioneel boerenerf. De erven zijn onderling niet verbonden, waardoor uitsluitend bewoners van een cluster gebruikmaken van de auto-ontsluiting en de bijbehorende parkeerplaatsen. Hierdoor is er binnen de kampenbuurt uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer, wat de kleinschalige en rustige sfeer versterkt.

Het fietspad verbindt de wijk met het dorp

Het fietspad vormt een centrale drager binnen de wijk en snijdt door beide buurten heen. Deze route verbindt de nieuwe woongebieden met het bestaande dorp en fungeert tegelijkertijd als een directe fietsontsluiting van de MFA. De noordelijke aansluiting op de Veldweg zorgt ervoor dat de MFA ook goed verbonden is met de bestaande woonbuurten ten noorden van de nieuwe wijk.

Onderling verbonden met wandelpaden

Een netwerk van struinpaden verbindt de verschillende buurten en boerderijerven met elkaar. Deze paden nodigen uit tot wandelen. De paden zorgen ervoor dat bewoners en bezoekers het landschap op een ontspannen manier kunnen beleven. Met deze opzet wordt lopen vanzelfsprekend aangemoedigd en komen de landschappelijke kwaliteiten van het gebied maximaal tot hun recht.



6.5 Calamiteiten- en dienstroutes

In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een verkavelingsplan kunnen nog accenten wijzigen. De voorbeeldverkaveling laat echter duidelijk zien dat zowel calamiteiten- als gemeentelijke diensten zich goed door de wijk kunnen verplaatsen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen nooddiensten en de vuilnisophaaldienst.

De vuilnisophaaldienst zal op regelmatige basis door de wijk rijden en de inrichting van de openbare ruimte dient hier op afgestemd te worden zonder in te leveren op de ruimtelijke kwaliteit. Nooddiensten maken daarentegen slechts incidenteel gebruik van de wijkstructuur. Zij kunnen, indien nodig, gebruikmaken van paden die hier primair niet voor zijn ingericht, maar waarvan het ontwerp zodanig is vormgegeven dat inzet door hulpdiensten in uitzonderlijke situaties mogelijk blijft.

De figuur laat zien dat de vuilnisophaaldienst de buurten grotendeels via een doorlopende route kan bedienen. Bij de ligging van bochten is rekening gehouden met een minimale bochtstraal van 9 meter.



6.6 Groen & water

De voorbeeldverkaveling biedt eveneens inzicht in hoe de groen- en blauwstructuren door de wijk kunnen lopen en welke ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit deze structuren toevoegen aan de woonomgeving. De verkaveling vormt daarmee een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen bebouwing, infrastructuur en landschap inzichtelijk te maken.

Verbinden van verschillende landschapstypen

Het groenblauwe netwerk is opgezet als een samenhangend en fijnmazig systeem waarin ecologische en landschappelijke structuren met elkaar zijn verbonden. Dit netwerk vormt niet alleen een ecologische drager, maar fungeert tevens als een geleidelijke inbedding van de woonwijk in het omliggende landschap. Door duidelijke verschillen in sfeer en inrichting worden de verschillende landschapstypen die dit gebied kenmerken benadrukt. Daarmee maakt de woonwijk de overgang voelbaar tussen het open polderlandschap en het half-open kampenlandschap.

Groenblauw netwerk in de polderbuurt

In de noordelijke polderbuurt benadrukt het groenblauwe netwerk vooral het weidse en natte karakter van het open polderlandschap. Het bestaat hier uit sloten met groene bermen en beplanting die aansluit bij het polderlandschap. Door de aanleg van nieuwe bruggen ontstaan routes die haaks op de oorspronkelijke polderstructuur staan. Deze ingrepen zijn functioneel, maar dragen ook bij aan de ruimtelijke beleving: juist door het kruisen van de structuur wordt de schaal en richting van het polderlandschap sterker voelbaar.

Groenblauw netwerk in de kampenbuurt

De zuidelijke kampenbuurt kent daarentegen een meer besloten groenblauw structuur. Hier is sprake van hogere, groene bufferzones die de overgang tussen bebouwing en landschap vormgeven. Wadi's spelen een dubbele rol: zij zorgen voor wateropvang en functioneren tegelijkertijd als zichtlijnen tussen de Lageweg en het achterliggende landschap. Een groene randzone, opgebouwd uit wadi's, struweel en bomen, markeert de overgang van woonwijk naar landschap. Tegelijkertijd versterkt deze zone de landschappelijke kwaliteit binnen de wijk zelf, waardoor groen en water ook hier een bepalende rol spelen in de woonbeleving.



6.7 Waterhuishouding

De wijk wordt gekenmerkt door een fijnmazige dooradering van groene zones, die samen een samenhangend en herkenbaar raamwerk vormen. Binnen deze structuur zijn per buurt specifieke gebieden aangewezen waar waterberging hoofdzakelijk plaatsvindt. Dit sluit niet uit dat bij de uitwerking op kleinere schaal aanvullende plekken voor waterberging kunnen worden gerealiseerd. De plekken voor waterberging dragen niet alleen bij aan klimaatbestendigheid, maar versterken ook het eigen karakter en de identiteit van de verschillende buurten.

Slootstructuur in de polderbuurt
In de Polderbuurt wordt afgewaterd op de rechte sloten die centraal in de buurt liggen. Deze watergangen zijn nadrukkelijk zichtbaar in het straatbeeld en maken het polderkarakter van de buurt direct voelbaar. Deze manier van afwatering sluit bovendien aan bij de traditionele wijze waarop polders functioneren, waardoor waterstructuur en ruimtelijke identiteit elkaar versterken

Bossige wadi's in de kampenbuurt
In de Kampenbuurt vindt de afwatering plaats via de zichtlijnen die tussen de erven zijn gelegen. Deze groene zones liggen lager dan de omliggende delen van de buurt en zijn ingericht met wadi's. In droge perioden zijn deze zones grotendeels droog en goed doorwandelbaar. Bij hevige neerslag wordt water geborgen in de wadi's. Op deze wijze kan de waterhuishouding in de Kampenbuurt opgelost worden terwijl het het groene karakter van de buurt versterkt.



6.8 Duurzaamheid, gezondheid & leefbaarheid

De gekozen opzet van de wijk draagt aantoonbaar bij aan een klimaatadaptieve leefomgeving, bevordert de gezondheid van bewoners en versterkt de leefbaarheid en samenhang binnen de verschillende buurten.

Klimaatadaptieve opzet

De opzet van dit stedenbouwkundig plan is nauw afgestemd op de ondergrond en de werking van het aanwezige landschap. De bodemstructuur vormt daarbij een belangrijke onderliggende drager voor het ontwerp. Deze benadering heeft een positief effect op de afwatering en maakt het mogelijk het watersysteem op een natuurlijke en robuuste wijze in te passen, zonder concessies te doen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast draagt de opzet van erven in een groene, landschappelijke structuur bij aan het beperken van hittestress. De groene inrichting biedt ruimte aan beplanting en creëert kansen voor planten en dieren om zich in de woonbuurten te vestigen. Alles bij elkaar resulteert deze opzet in een klimaatadaptieve woonwijk, waarin ecologie en leefkwaliteit hand in hand gaan.

Gezonde leefomgeving

Door doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk te beperken en te kiezen voor een opzet waarin de voetganger het uitgangspunt vormt, stimuleert deze opzet het gebruik van actieve vervoersvormen zoals lopen en fietsen. Een fijnmazige wandelstructuur biedt bewoners de mogelijkheid om direct vanaf de voordeur een wandeling door de buurt te maken.

Verkeer tussen de buurten is met de auto omslachtiger dan te voet of per fiets. Deze opzet nodigt uit tot dagelijks bewegen, vermindert het autogebruik voor korte ritten en draagt daarmee bij aan een betere fysieke gezondheid van bewoners. Tegelijkertijd leidt het verminderde aantal autobewegingen tot een rustigere en veiligere verkeerssituatie in de wijk.

Leefbare gemeenschap

De opzet van de woonbuurten als boerenerven sluit niet alleen aan bij het omliggende landschap, maar vergroot ook de kans dat hier een leefbare gemeenschap ontstaat. Door te kiezen voor de opzet van boerenerven is de kans groter dat bewoners elkaar ontmoeten en leren kennen, al is het slechts van gezicht. De fysieke leefomgeving stimuleert daarmee op vanzelfsprekende wijze het ontstaan van kleinschalige gemeenschappen binnen de wijk.

Daarnaast is de multifunctionele accommodatie (MFA) vanuit elk woonerf direct en eenvoudig bereikbaar. Bewoners profiteren hierdoor optimaal van de nabijheid van deze centrale sociale voorziening, die bijdraagt aan ontmoeting.



7 Multifunctionele Accomodatie

Het MFA wordt dé ontmoetingsplek van het dorp, met zicht over het prachtige polderlandschap. De accommodatie is goed bereikbaar per auto, fiets en te voet. Vanuit meerdere richtingen kunnen fietsers en voetgangers de MFA eenvoudig bereiken; deze routes beschikken veelal over duidelijke zichtlijnen vanuit de routes er naartoe en het parkeerterrein, maar ook richting het buitengebied.

Met de auto wordt het plangebied via de Lageweg bereikt, waar geparkeerd wordt op het naastgelegen parkeerhof. Vanuit de Wolter Vinckeweg heeft de MFA een aparte fietsroute. Zo kunnen kinderen uit het dorp veilig met de fiets naar de school. De fietsenstalling bij de MFA biedt ruimte aan ongeveer 100 fietsen. Vanuit deze stalling is de MFA gemakkelijk toegankelijk via het centraal gelegen entreeplein.

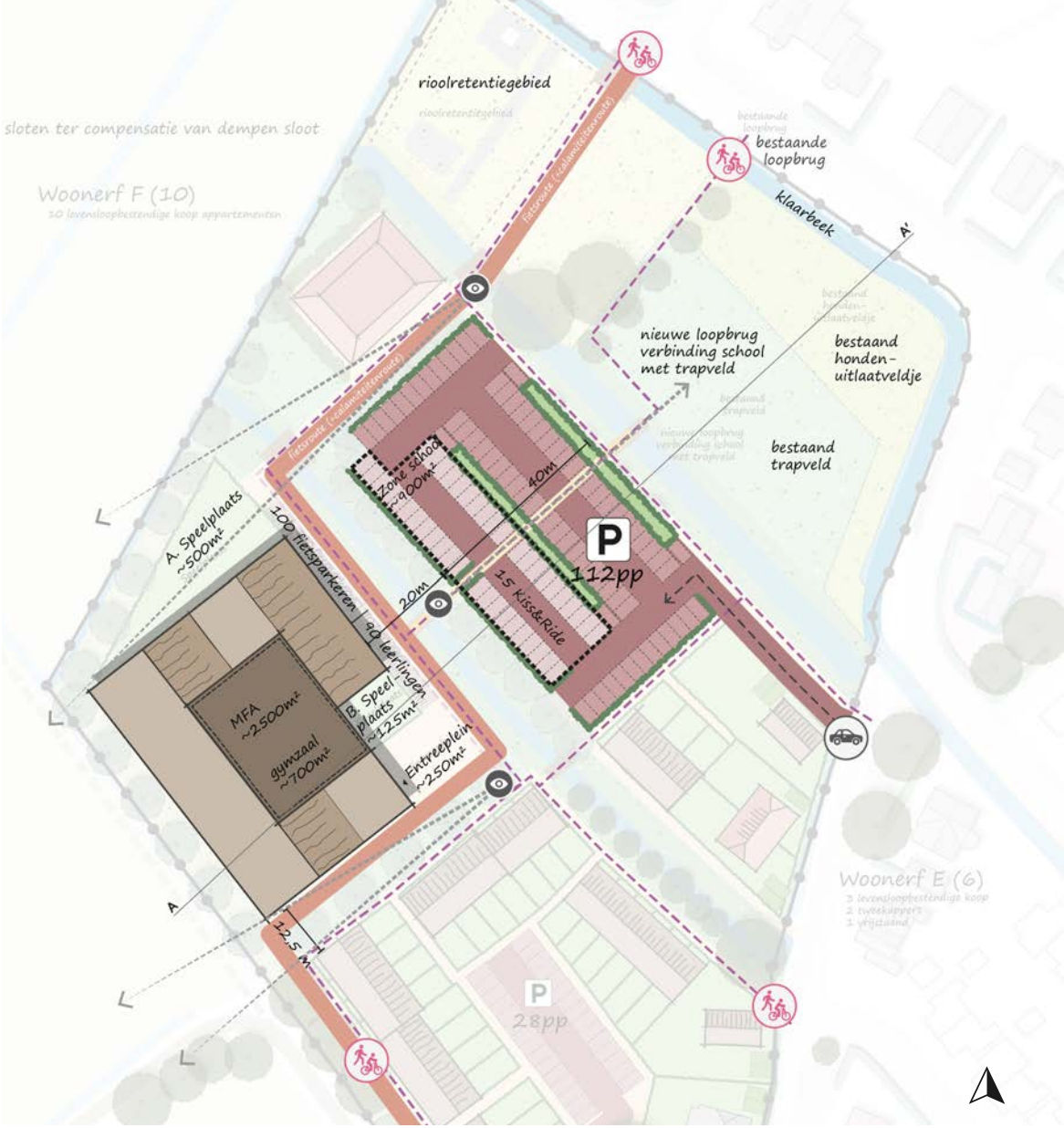
Flexibele maat

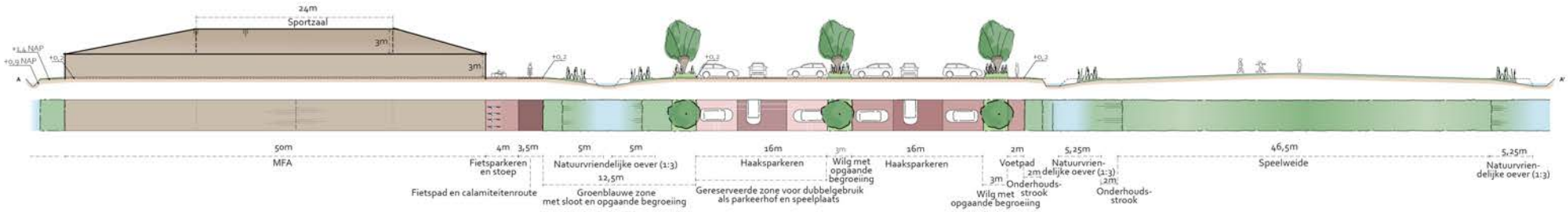
Het MFA heeft een flexibele maat en kan in programma en omvang veranderen. Dat is afhankelijk van de uiteindelijke ruimtevraag. Afhankelijk van het uiteindelijke programma kan het aantal parkeerplaatsen verminderd worden. In de opzet van het parkeerterrein is daar rekening meegehouden. Als er minder parkeerplaatsen nodig blijken, is er meer ruimte voor groen, wat het karakter van de polderbuurt verder kan versterken.

MFA in cijfers:

MFA footprint:	2 500 m²
Gymzaal (incl. kleedkamers e.d.):	700 m²
Speelplaats voor de school (A):	500 m²
Speelplaats B:	125 m²
Geclusterd entreeplein:	250 m²
Zone school op parkeerterrein:	900 m²

Afstand MFA ten opzichte van:	Afstand MFA ten opzichte van:
Woningen:	13 meter
Parkeerhof:	20 meter
Trapveldje:	60 meter





8 Participatie 2

Bewonersavond 26-03-2026

Deze bewonersavond werd het stedenbouwkunig plan gepresenteerd en werden er beelden getoond van de voorgestelde beeldkwaliteit.In het kader van de participatie rond de voorgenomen woningbouwontwikkeling in Doornspijk zijn reactieformulieren opgehaald bij omwonenden en andere belanghebbenden. De reacties zijn thematisch samengevat om inzicht te geven in zorgen, aandachtspunten en waardering vanuit de omgeving, ter ondersteuning van de verdere planuitwerking en besluitvorming.

Verkeer en ontsluiting
Verkeer en ontsluiting vormen het meest genoemde thema. Bewoners ervaren de Lageweg en Veldweg als ongeschikt voor extra verkeersdruk vanwege de smalle profielen en het intensieve gebruik door landbouwverkeer, vrachtverkeer en schoolgaande kinderen, wat leidt tot onveilige situaties. Ook worden de drukte rond de BAX-school en het gebruik van fietspaden door auto's en landbouwvoertuigen als probleem gezien. Daarnaast bestaat angst voor sluipverkeer via omliggende wegen. Voorstellen ter verbetering zijn onder meer het instellen van een 30 km-zone, het auto-te-gast maken of deels eenrichtingsverkeer invoeren op de Lageweg, en het onderzoeken van een alternatieve ontsluiting via de Kerkdijk–Zuiderzeestraatweg. Bewoners benadrukken het belang van behoud van het lintkarakter van de Lageweg, en wijzen op de noodzaak van voldoende veilige parkeerplaatsen en een passende inpassing van laadpalen.

Water en groen
De reacties op water en groen zijn overwegend positief. Bewoners waarderen het behoud en de versterking van groen- en waterstructuren, de landschappelijke inpassing en de zichtlijnen richting het Veluwemeer. Het hondenuitlaatveld en het voetbalveld worden gezien als belangrijke groene voorzieningen.
Tegelijkertijd zijn er zorgen over de natte bodemgesteldheid en mogelijke grondwateroverlast. Bewoners benadrukken het belang van voldoende capaciteit in wadi's, terughoudendheid met waterkratten nabij bestaande woningen en het verbeteren van de toegankelijkheid van wandelpaden, vooral rond het hondenuitlaatgebied bij nat weer.

Stedenbouwkundig ontwerp
Het stedenbouwkundig ontwerp wordt grotendeels positief ontvangen, met waardering voor de groene opzet en herkenbare verwerking van eerdere participatie-inbreng. Toch bestaan er zorgen over de ligging van een appartementencomplex aan de rand van het open landschap, mogelijke uitzichtbelemmering, bouwhoogtes en nokhoogtes. Bewoners vrezen dat zichtlijnen alsnog worden geblokkeerd en plaatsen vraagtekens bij het gebruik van donkere kleuren in de architectuur.
Ook geven enkele aangrenzende grondeigenaren aan dat hun ontwikkelingsmogelijkheden lijken te worden beperkt, wat volgens hen niet overeenkomt met eerdere toezeggingen.

Woningen en doelgroepen
Bewoners benadrukken de behoefte aan woningen voor starters en senioren, waaronder betaalbare starterswoningen en zowel grondgebonden als appartementen voor senioren. Koopappartementen worden gezien als kans voor doorstroming binnen het dorp. Daarnaast wordt regelmatig gevraagd om voorrang voor inwoners van Doornspijk of Elburg. Voor de architectuur wordt een voorkeur uitgesproken voor een landelijke uitstraling, bijvoorbeeld schuurwoningen of gebruik van hout.

MFA (Multifunctionele Accommodatie)
De meningen over de MFA zijn verdeeld. Bewoners maken zich zorgen over de omvang van het schoolplein, de combinatie van speelruimte met parkeerplaatsen en de beschikbaarheid van voldoende parkeercapaciteit. Ook vinden zij het belangrijk dat de verdere architectonische uitwerking in samenspraak met de omgeving gebeurt.
Daarnaast wordt benadrukt dat voortvarende realisatie van belang is om te voorkomen dat voorzieningen en jongeren uit Doornspijk wegtrekken naar omliggende gemeenten.

De opbrengst van twee participatieavonden
De twee bewonersavonden laten een duidelijk beeld zien: het gebied wordt sterk gewaardeerd door de bewoners vanwege het open, groene landschap, de rust en de bestaande recreatieve voorzieningen zoals het voetbalveldje en de hondenuitlaatplek. Bewoners staan open voor ontwikkeling, maar maken zich vooral zorgen over de verkeersveiligheid, parkeergelegenheid, aantasting van landschap en zichtlijnen, bouwhoogtes en de inpassing van het MFA.

Tegelijkertijd zien zij kansen voor een nieuwe woningen voor starters en senioren en het versterken van voorzieningen en recreatie. Belaatbaarheid wordt vaak genoemd als aandachtspunt.Het stedenbouwkundig plan wordt overwegend positief ontvangen, maar vraagt nog om zorgvuldige uitwerking van de bebouwing en passende verkeersoplossingen. Draagvlak ontstaat vooral wanneer de ontwikkeling past bij het dorpse karakter en het landschap, en bewoners blijvend worden meegenomen in de verdere uitwerking.



Figuur 20: Blik op de bewonersavond

9 Omgevings-onderzoeken

9.1 Waterhuishouding

Het wateronderzoek laat zien dat de ontwikkeling aan de Veldweg-Lageweg gevolgen heeft voor de waterhuishouding, met name door de nabijheid van de Klarenbeek en het lage maaiveld in het noordelijk deel van het plangebied. Bij extreme neerslag kan hier water op maaiveld blijven staan. Om wateroverlast te voorkomen, zijn verhoogde bouw- en wegpeilen noodzakelijk. Het onderzoek concludeert dat bovengrondse waterberging, zoals wadi's en verlaagde groenzones, noodzakelijk zijn. Langs de Klarenbeek dient een open, onbebouwde zone te worden aangehouden.

Het ontwerp houdt hier rekening mee door het gebied rondom de Klarenbeek zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing en verharding. Het noordelijke deel van het plangebied is bebouwing beperkt en zijn bestaande watergangen behouden. Verder gaat het ontwerp uit van verschillenden bebouwingsclusters die gescheiden worden door groenzones zodat waterinfiltratie in het gehele gebied mogelijk is.

9.2 Flora & Fauna

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat het plangebied buiten Natura 2000-gebieden en het Gelders Natuurnetwerk ligt. Negatieve effecten op gebiedsbescherming zijn uitgesloten, waarbij een eerste globale AERIUS-berekening bevestigt dat er geen stikstofdepositie optreedt (zie navolgend). Voor beschermde soorten geldt dat vervolgrisico's vooral samenhangen met steenuil en kerkuil, kleine marterachtigen en de rugstreeppad. Hiervoor is soortgericht vervolgonderzoek noodzakelijk. Voor overige soortgroepen zijn geen significante effecten te verwachten, mits werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden en algemene zorgplichtmaatregelen worden toegepast. Met inachtneming van deze randvoorwaarden is het plan uitvoerbaar binnen de geldende natuurwetgeving.

Uit het vervolgonderzoek blijkt dat binnen het plangebied twee territoria van de steenuil aanwezig zijn. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan leefgebied van de steenuil worden aangetast, wat een vergunningsplichtige flora- en fauna-activiteit betreft. De aanwezigheid van kerkuil kan worden uitgesloten. Daarnaast is vastgesteld dat het plangebied functioneel leefgebied vormt voor bunzing, wezel en steenmarter. Ook hiervoor geldt dat het verlies van leefgebied vergunningplichtig is. De rugstreeppad is niet aangetroffen en kan worden uitgesloten. Met inachtneming van mitigerende maatregelen en het aanvragen van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is het plan ecologisch uitvoerbaar.

9.3 Stikstof

Voor de woningbouwontwikkeling Doornspijk is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde gebieden zijn de Veluwe en de Veluwerandmeren. Uit de berekeningen blijkt dat, na interne saldering van het huidige agrarische gebruik, de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase uitkomt op maximaal 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Een passende beoordeling of vergunning op grond van stikstofdepositie is daarom niet vereist en het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect stikstof.

9.4 Bodem

In opdracht van Movares is voor de locatie Veldweg–Lageweg te Doornspijk een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de deellocaties 1, 3 en 4 milieuhygiënisch geschikt is en geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. In deellocatie 2 is plaatselijk een matige verontreiniging met minerale olie aangetroffen, waarvoor aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Ter plaatse van de Loafweg is het asfalt teervrij. De bovengrond voldoet daar indicatief niet aan de woonfunctie.

9.5 Verkeer en parkeren

Voor de ontwikkeling Doornspijk-West is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van woningbouw en een multifunctionele accommodatie. De ontwikkeling genereert circa 1.770 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom blijven verkeersveiligheid en -afwikkeling in 2040 acceptabel. Op de Lageweg buiten de bebouwde kom wordt de CROW-streefwaarde overschreden, waardoor een verkeerskundig aandachtspunt ontstaat. Kruispunten functioneren in 2040 voldoende. Eventuele knelpunten richting 2050 zijn bovenplans. Oplossingsrichtingen voor de Lageweg zijn verbreding met fietsstroken of eenrichtingsverkeer, waarbij eenrichtingsverkeer als voorkeursvariant wordt benoemd.

Voor de ontwikkeling aan de Veldweg in Doornspijk is een parkeeronderzoek uitgevoerd voor woningen en een multifunctionele accommodatie (MFA). Op basis van gemeentelijk parkeerbeleid en CROW-kencijfers is vastgesteld dat in vrijwel alle deelgebieden ruimschoots wordt voorzien in de autoparkeervraag.

9.6 Geurhinder

Voor de ontwikkeling aan de Veldweg in Doornspijk is een geuronderzoek uitgevoerd naar de invloed van omliggende veehouderijen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke afstandseisen en geurnormen. De hoogst berekende voorgrondbelasting bedraagt 2,4 ouE/m³ en blijft onder de geldende norm van 3,0 ouE/m³, wat overeenkomt met een goed woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is lager en duidt op een zeer goed woon- en leefklimaat. Omliggende veehouderijen worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.7 Archeologie

Voor de locatie Veldweg-Lageweg te Doornspijk is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een middelmatige archeologische verwachting heeft, met name voor resten uit de prehistorie en middeleeuwen. Het uitgevoerde verkennend booronderzoek heeft echter geen archeologisch relevante indicatoren aangetoond, zoals intacte bodemlagen of archeologische resten. De bodem blijkt grotendeels verstoord. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat verdere archeologische maatregelen niet noodzakelijk zijn en dat archeologie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.8 Ontplofbare oorlogsresten

Voor het gebied Doornspijk is een Vooronderzoek Conflictperiode Ontplofbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van uitgebreid archief-, literatuur- en luchtfoto-onderzoek is vastgesteld dat het onderzoeksgebied niet is getroffen door oorlogshandelingen waarbij ontplofbare oorlogsresten in de bodem zijn achtergebleven. Eventuele oorlogshandelingen vonden buiten het plangebied plaats of hebben niet geleid tot een verhoogde kans op OO. Het gebied is daarom als onverdacht aangemerkt. Aanvullend opsporingsonderzoek is niet noodzakelijk en de werkzaamheden kunnen regulier worden uitgevoerd.


movares
smart
urban
engineering

movares smart urban engineering



Beeldkwaliteitsplan Lageweg

Doornspijk, Elburg

Concept

Colofon

Projectnaam
Beeldkwaliteitsplan Lageweg Doornspijk, Elburg

Datum
9 April 2026

Projectnummer
P07928

Opdrachtgever
Gemeente Elburg

Movares
Projectleider
JSp

Projectteam
TvG, SaB, DvdW

Bron kaft
Movares

Review
JSp

+31 (0)30 - 265 5555
info.bro@movares.nl
www.movares.com

movares smart urban engineering



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Situering en beleving 5

3 Architectuur Polderbuurt met blauwe kamers 6

4 Architectuur Kampenbuurt met groene kamers 7

5 Buitenruimte Polderbuurt met blauwe kamers 8

6 Buitenruimte Kampenbuurt met groene kamers 9

7 Erfafscheidingen Polderbuurt met blauwe kamers 10

8 Erfafscheidingen Kampenbuurt met groene kamers 11

9 Multifunctionele accomodatie 12

1 Inleiding

Langs de westzijde van Doornspijk is de gemeente Elburg voornemens een multifunctionele accommodatie te realiseren. Daarbij is besloten om woningbouw integraal onderdeel te laten uitmaken van deze ontwikkeling. Dit voornemen heeft geleid tot het opstellen van het stedenbouwkundig plan Lageweg, waarin de ruimtelijke opzet van de nieuwe wijk is vastgelegd.

Landschappelijke inbedding

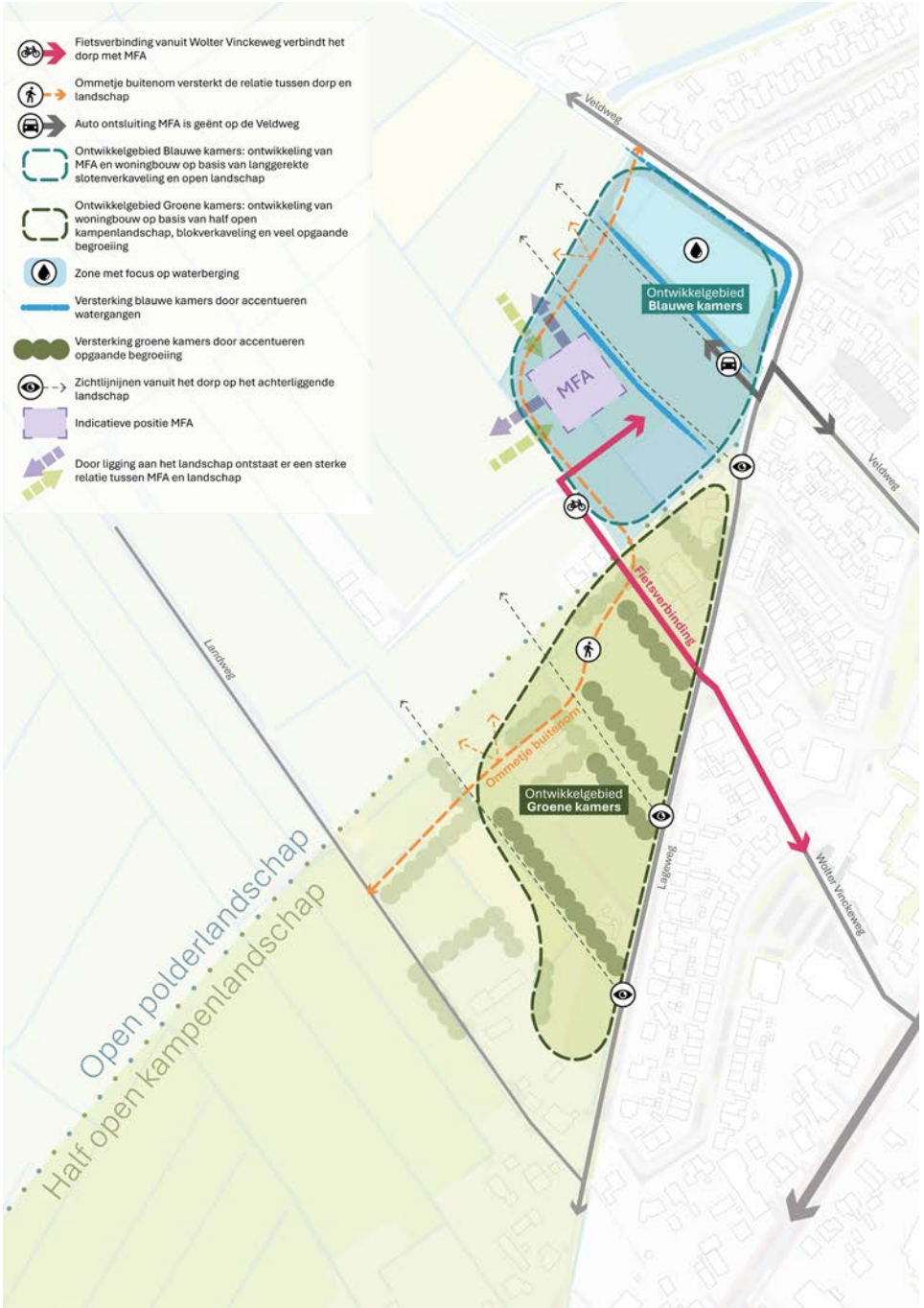
Het stedenbouwkundig plan beschrijft de ruimtelijke principes, structuren, sferen en bouwmassa's die richting geven aan de ontwikkeling van het gebied. Uitgangspunt daarbij is dat de woonwijk in samenhang met de landschappelijke ondergrond ingebed wordt. De ruimtelijke identiteit van het gebied en de bijbehorende landschappelijke kwaliteiten vormen daarbij het fundament voor het stedenbouwkundig ontwerp.

Twee ontwikkelgebieden met een ander sfeerbeeld

In het plan is inzichtelijk gemaakt vanuit welke ruimtelijke karakteristieken de hoofdstructuren zijn opgesteld en welke sferen in de nieuwe wijk voelbaar moeten zijn. In hoofdlijnen wordt onderscheid gemaakt tussen een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel krijgt een weids en nat karakter dat aansluit bij het open polderlandschap. Het zuidelijke deel sluit aan bij het half-open kampenlandschap en kenmerkt zich door een kleinschaliger en groener sfeerbeeld. Deze samenhangende maar herkenbaar verschillende sferen zijn in het plan benoemd als de polderbuurt en de kampenbuurt.

Beeldkwaliteitsplan

Het bijbehorende beeldkwaliteitsplan geeft per ontwikkelgebied de criteria voor bebouwing, buitenruimtes en beplanting. De multifunctionele accommodatie is gesitueerd binnen de polderbuurt, maar kent vanwege haar bijzondere functie en uitstraling een eigen set aan beeldkwaliteitscriteria.

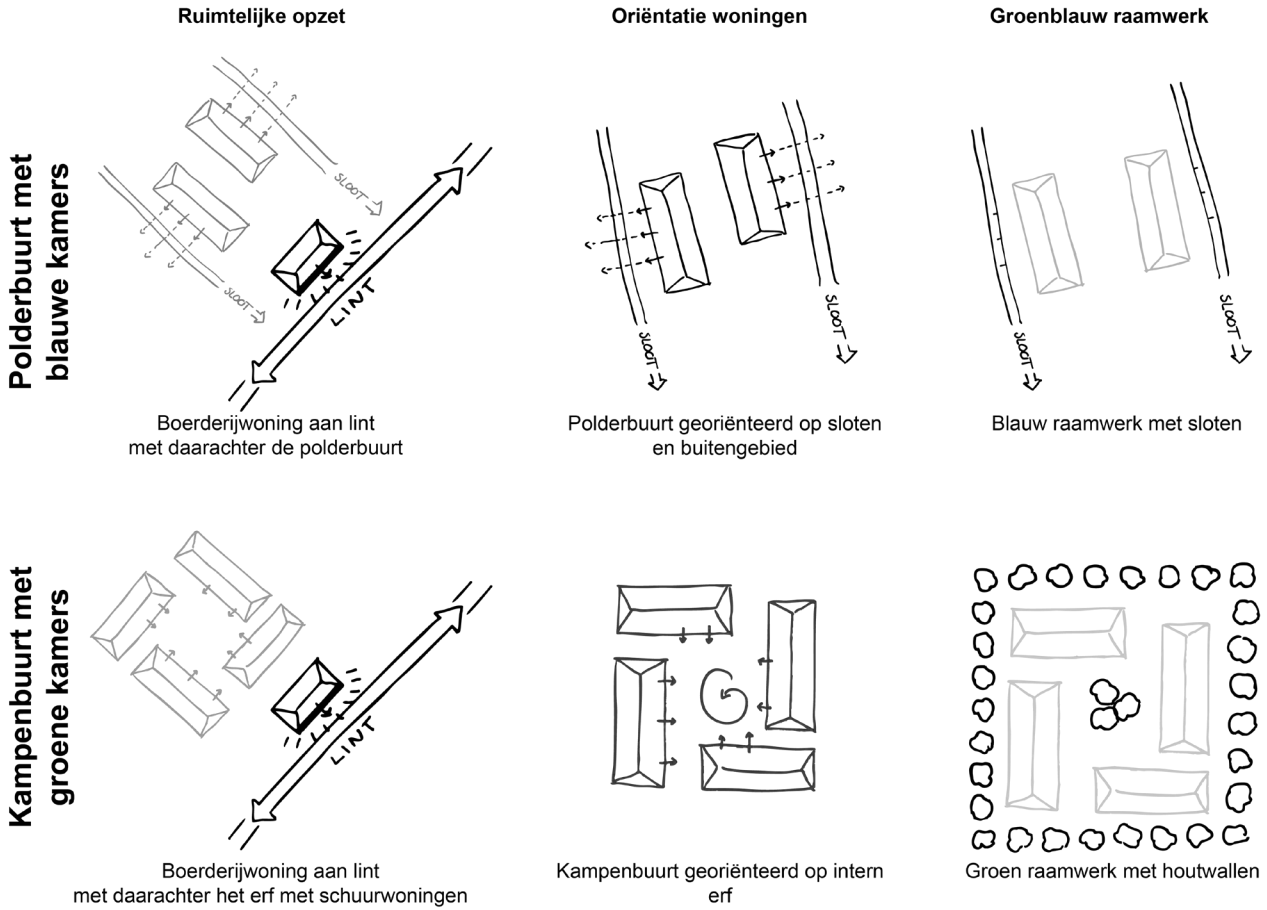


2 Situering en beleving

De nieuwe woonwijk bestaat uit 2 sfeergebieden: noordelijk de polderbuurt met blauwe kamers, zuidelijk de kampenbuurt met groene kamers.

Bebouwing binnen de blauwe kamers zijn naar buiten gericht op de watergangen en het open landschap. Bebouwing binnen de groene kamers zijn naar binnen gericht of het centrale erf, met groen rondom.

Langs de Lageweg bestaan woningen uitsluitend uit tweekappers en vrijstaande woningen die meedoen met de boerderijtypologiëen aan de Lageweg als historisch boerderijlint. Achter dit boerderijlint liggen voornamelijk de rijwoningen, met daarachter de grotere gebouwen, namelijk het MFA en een appartementencomplex.





3 Architectuur Polderbuurt met blauwe kamers

Het karakter van het open polderlandschap is voelbaar in de architectuur, beplanting en opzet van de polderbuurt. De woningen hebben een donkere kleurstelling en sobere detaillering zodat het open uitzicht en sloten uitgelicht worden. Het MFA (en eventueel het appartmentencomplex) springt er met een licht kleur uit. De identiteit wordt benadrukt door de vergezichten en het sobere karakter van de open polder. De donkere kleurstelling is geïnspireerd op de vele donkere schuren van de omliggende boerderijen in de polders.









Kleurenpalet







Appartementencomplex





MFA

Richtlijnen

Bebouwingsmassa

- Bouwvolumes zijn éénvormig waarbij het dak en de gevel één geheel vormen, zonder overhellend dak (dakoverstek), bestaande uit 1 à 2 bouwlagen met kap.

Daklandschap

- Daken bestaan uit rechte vlakken, zoals zadeldak, schilddak of lessenaarsdak.
- MFA kan bestaand uit een samengesteld daklandschap, mits eenvoudig van opzet.

Materialen en kleur

- Natuurlijke materialen zoals gemêleerde baksteen, (gebrand) hout, zink, keramische dakpannen of groendaken.
- Donkere gemêleerde kleurtinten als basis met lichte tinten als kleuraccenten voor de woningen. Lichtbruine kleurtinten als basis voor het MFA.

Detaillering

- Detaillering, dakkapellen, aan- en uitbouwen e.d. aan straatzijde beperken.

4 Architectuur Kampenbuurt met groene kamers

Het sfeer van het kampenlandschap is sterk aanwezig op en rondom de boeren woonerven. De woningen zijn als schuurwoningen gegroepeerd rondom een centraal erf dat de ontmoetingsplek op het erf vormt. Door deze opzet ontstaat een hechte en overzichtelijke woonomgeving waar ontmoeting en gemeenschapsgevoel worden gestimuleerd, versterkt door het Gelderse stoepje. De uitstraling van een warm gemeenschapsgevoel zie je terug in de warme roodbruine kleurtinten van de architectuur en buitenruimte.











Kleurenpalet





Hoofdwoning aan het lint







Zichtbare constructies

Richtlijnen

Bebouwingsmassa

- Architectuur benadrukt de lengte van de massa en refereert aan boerderijschuren.
- De bebouwing bestaat, gezien vanaf de straatzijde, uit 1 bouwlaag met kap.

Daklandschap

- Daken bestaan uit rechte vlakken, zoals zadeldak, schilddak of mansardedak.
- Het dak steekt voor de gevel uit, bijvoorbeeld door een overstek.

Materialen en kleur

- Natuurlijke materialen zoals gemêleerde baksteen, hout, keramische dakpannen.
- Warme rood-bruine gemêleerde kleurtinten als basis.

Detaillering

- Zichtbare constructieve elementen, zoals een gebint, draagbalken of daklijsten.
- Robuust benadrukte gevelopeningen, zoals raamluiken, stal- of schuifdeuren.
- Toepassing van intermediare zone van circa 1 meter (Gelders stoepje)

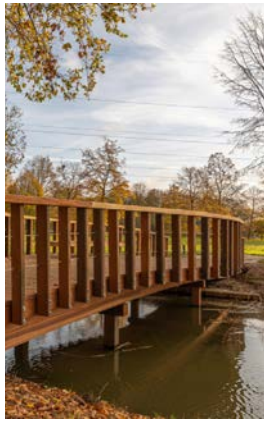
5 Buitenruimte Polderbuurt met blauwe kamers

In de buitenruimte wordt rekening gehouden met de drassige ondergrond. Hierdoor ontstaat veel ruimte voor waterberging en brede watergangen met flauwe taluds. Deze watergangen en beplanting bepalen de beleving van de polderbuurt. Met de aanleg van bruggetjes, wandelpaden, vlonders, stapstenen en speelelementen wordt de relatie met het waterrijke gebied versterkt.

Aan de sloten











Langs de sloten





Parkeren





Richtlijnen

Bestrating

- De verharding bestaat uit gemêleerde rode klinkers.
- Wandelpaden bestaan uit padvast in gele tinten en houten vlonders.

Beplanting

- Watergangen en oevers met rietkragen en knotwilgen
- Knotwilgen met opgaande begroeiing bij parkeerterrein
- Essen en elzen langs woningen (afgewisseld)
- Weides met kruidenrijke vegetatie en knotwilgen

Parkeren

- Parkeren op 2 collectieve parkeerterreinen, bij het MFA gecombineerd met spelen.

Inrichtingselementen

- Stapstenen, natuurlijke speelelementen en houten vlonders in de waterbergings-zones, houten bruggetjes over de watergangen

6 Buitenruimte Kampenbuurt met groene kamers

Door de inrichting als boerenerven ontstaan gedeelde binnenruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het parkeren vindt plaats aan de randen van de woonerven. Hier blijven auto's uit het zicht en kunnen ze worden ondergebracht in parkeerschuren met een boerderijachtige uitstraling. Op deze manier wordt het straatbeeld niet verstoord en blijft de kwaliteit van de erven behouden.

Op het erf









Rondom het erf





Parkeren



Richtlijnen

Bestrating

- De verharding bestaat uit gemêleerde rode klinkers. Parkeervakken in grasbeton.
- Wandelpaden bestaan uit padvast in gele tinten en houten vlonders.

Beplanting

- Essen en elzen rondom/achter het woonerf (afgewisseld)
- Zomereik op het erf
- Essen en elzen langs woningen (afgewisseld)
- Zomereik en lindes tussen de woonerven

Parkeren

- Parkeren inpandig, of in parkeerschuren / parkeerkoffers aan de randen van erven.

Inrichtingselementen

- Natuurlijke speelelementen, zitplekken, moestuinenbakken op het erf.
- Struinpaden, speelelementen en vlonders langs/in de wadi's rondom/tussen erven.

7 Erfafscheidingen Polderbuurt met blauwe kamers

De erfafscheidingen worden uitgevoerd met natuurlijke materialen die we terugzien in poldergebieden, zoals hagen, schapenhekken en gevlochten of gewoven hekken. Deze materialen passen goed bij het landelijke karakter van het gebied en sluiten aan bij de uitstraling van de polder. Tevens bieden deze erfafscheidingen ecologische meerwaarde voor dieren, zoals insecten en vogels, als schuilplaats, broedplaats, voedsel en ze zijn doorwaadbaar voor zoogdieren, zoals egels.











Richtlijnen

- Erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke mix van erfafscheidingen: takkenrillen, wilgentenen, schapenhekken of (gemengde) hagen.
- Harde en gesloten erfafscheidingen zoals houten schuttingen of stenen muren zijn uitgesloten aan de straatzijden.
- Erfafscheiding aan voorzijde woning is max. 1 m hoog, daarachter max. 2 m Erfafscheiding is uitsluitend van een natuurlijk materiaal.

8 Erfafscheidingen Kampenbuurt met groene kamers

De erfafscheidingen worden uitgevoerd met robuuste en verwilderde natuurlijke materialen, zoals takkenrillen en gestapelde houtstammen. Deze materialen passen goed bij het karakter van het kampenlandschap en sluiten aan bij de uitstraling van traditionele boerenerven. Tevens bieden deze erfafscheidingen ecologische meerwaarde voor dieren, zoals insecten en vogels, als schuilplaats, broedplaats, voedsel en ze zijn doorwaadbaar voor zoogdieren, zoals egels.











Richtlijnen

- Erfafscheidingen bestaan uit natuurlijke mix van erfafscheidingen: gestapelde houtstammen, takkenrillen, wilgentenen, of gemengde hagen.
- Harde en gesloten erfafscheidingen zoals houten schuttingen of stenen muren zijn uitgesloten aan de straatzijden.
- Erfafscheiding aan voorzijde woning is max. 1 m hoog, daarachter max. 2 m Erfafscheiding is uitsluitend van een natuurlijk materiaal.

9 Multifunctionele accomodatie

Het MFA vormt een opvallend gebouw in de polderbuurt. In contrast met de omliggende woningen is het MFA uitgevoerd in lichtbruine tinten. Het MFA bestaat uit natuurlijke materialen en refereert qua vormgeving naar de landelijke identiteit van Doornspijk. Gelegen aan het open polderlandschap kunnen bezoekers en gebruikers van het MFA dit landschap vanuit het MFA beleven. Ook de buitenruimte bestaat uit natuurlijke materialen en speelelementen.

Architectuur





Buitenruimte





Uitzicht van binnenuit





Spelen





Parkeren





Richtlijnen

Bebouwing

- Bouwmassa: twee bouwlagen onder een (flauwe) kap
- Daklandschap: samengesteld daklandschap, eenvoudig van opzet
- Materialen: natuurlijke uitstraling, gemêleerde baksteen of houten gevelbekleding
- Kleur: lichte bruinetinten als contrast op de woningen
- Detaillering: strak en minimalistisch

Buitenruimte

- Bestrating: gemêleerde rode klinkers
- Beplanting: in lijn met de polderbuurt (Beeldkwaliteit blauwe kamer)
- Parkeren: dubbelgebruik (spelen) aanduiden d.m.v. kleurgebruik en lijnenspel.
- Inrichtingselementen- en speelelementen: hebben een natuurlijke inrichting

Erfafscheidingen

- In lijn met de polderbuurt (Beeldkwaliteit blauwe kamer)


movares
smart
urban
engineering