

1 Het verhaal van De Dijkjes in Elburg

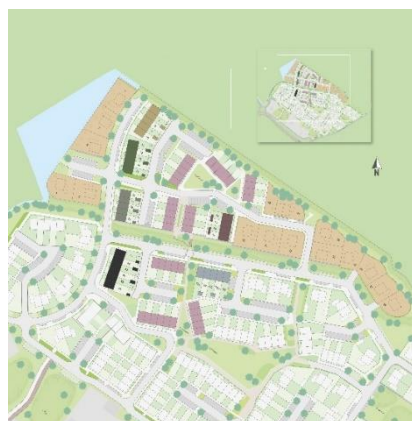
Inleiding

Wat leuk dat u kiest voor een kavel in De Dijkjes in Elburg. Een uniek project waar de geschiedenis inspireert. Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. heeft in samenwerking met Luc Bos Stedenbouwkundigen uit Amersfoort en de Gemeente Elburg een kwalitatief goede invulling gegeven aan deze bijzondere woonlocatie.

Uw eigen huis op maat en geheel naar eigen wens. Wie wil dat nou niet?

In de 1^e fase van De Dijkjes zijn **14 bouwkavels voor de bouw van vrijstaande woningen**. Liever samen bouwen met familie of vrienden? Ook dat is mogelijk! Er komen **2 bouwkavels bestemd voor een twee-onder-een-kapwoning**.

In deze brochure treft u informatie aan over het ontstaan van het De Dijkjes en het beeldkwaliteitsplan met referentiebeelden per deelgebied. Het is belangrijke informatie en vraagt om uw aandacht.



Locatie en omgeving

Elburg, de pittoreske vestingstad aan het Veluwemeer.

Deze historische plek floreerde een kleine eeuw geleden als vissers- en handelsplaatsje aan de Zuiderzee. Tijdens een wandeling langs de statige gebouwen, de prachtige gevels en de intieme hofjes proeft u de sfeer van één van Nederlands oudste handelssteden. Kenmerkend zijn de kaarsrechte straten in het centrum. Niet vreemd, want de Hanzestad komt rechtstreeks van de 14^e-eeuwse tekentafel. Het vroegere Elburg is eeuwen geleden verplaatst vanwege de overstromingen en vloedgolven. De herbouwde stad was een degelijke vesting met grachten, muren en verdedigingstorens. Gelukkig is veel bewaard gebleven, zoals de imposante Vischpoort. Elburg is eigenlijk een groot monument uit de 14^e eeuw. Tegenwoordig beschikt de stad over alle moderne voorzieningen en veel gezellige horeca ondernemingen. Wonen in Elburg is wonen in een unieke stad op de Veluwe.



Woonplan De Dijkjes is dé nieuwe woonlocatie aan de rand van Elburg. Een eigentijds opgezette woonwijk. Modern wat betreft wooncomfort, duurzaamheid, veiligheid en gemoedelijkheid. Alle woningen in De Dijkjes worden gasloos gebouwd. Dat betekent dat de nieuw te bouwen woningen gaan voldoen aan de nieuwste wet- en regelgeving en alles elektrisch is. Een andere belangrijke investering in duurzaamheid is de lage EPC waarde. In de wijk komen woningen met een lage EPC waarde of zelfs een EPC van 0. Diverse geldverstrekkers bieden een hypotheek voordeliger aan als de nieuw te bouwen woning energiezuinig is. Dat kan u al snel in uw portemonnee schelen.

De nieuwe woonwijk de Dijkjes heeft een knipoog naar de fictieve geschiedenis. De verhaal van “de groei van De Dijkjes en de video “Het ontstaan van de Dijkjes” is te zien op de projectwebsite en brengt het fictieve verhaal van het ontstaan van deze nieuwe woonwijk prachtig in beeld.



U vindt de knipoog terug in de inrichting van de wijk, de groenvoorziening en de architectuur. Kenmerkende stijlelementen van weleer komen terug in de vormgeving van de woningen die in plan De Dijkjes worden gerealiseerd. Gemoedelijk met een dorps karakter. Zowel de woningen als de inrichting van de wijk ademen deze sfeer uit terwijl het wooncomfort helemaal van deze tijd is. De Dijkjes van Elburg is daarom een fijne plek om buitengewoon mooi te wonen!

Beeldkwaliteit: hoe komt uw woning er straks uit te zien?

Van Wijnen en de gemeente Elburg hebben in samenwerking met Luc Bos Stedenbouwkundigen uit Amersfoort het Beeldkwaliteitsplan De Dijkjes, Elburg opgesteld. In dit document worden richtlijnen beschreven voor de vormgeving van de bebouwing en de openbare ruimte in het stedenbouwkundige plan “De Dijkjes” in Elburg. Dit document geeft een ruimtelijk kader op basis waarvan de architect uw woning in het plan kan ontwerpen. Daarnaast geeft het dit document criteria waaraan de welstandcommissie uw bouwplan kan toetsen. Het volledige beeldkwaliteitsplan kunt u terugvinden op de projectwebsite www.dedijkjeselburg.nl.

De conceptuele invalshoek van de organische groei zoals omschreven in “de Groei van de Dijkjes” is leidend. Uitgangspunt is dat alle ontwerpen en vormgeving in de Dijkjes wordt ontwikkeld vanuit de geest van dit beeldkwaliteitsplan vertaald naar een hedendaagse invulling. Het verhaal van de groei van de Dijkjes (een zogeheten narratieve benaderingswijze) is de inspiratiebron.

Sfeer

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is de dorpse opzet van het stedenbouwkundige plan. Het Beeldkwaliteitsplan schetst als het ware de ontstaansgeschiedenis en de ontwikkeling van de uiteindelijke dorpse opzet.



In de organische ontwikkeling worden een aantal periodes onderscheiden, de groeiperiodes.



De groeiperiodes zijn zoals de groei van een dorp. In de Dijkjes worden 4 groeiperiodes onderscheiden. Woningen die in dezelfde periode zijn gebouwd vertonen overeenkomsten in materiaalgebruik en beeld. In ieder periode zijn ook bepaalde functies belangrijk. Die gebouwen zijn herkenbaar zoals bijvoorbeeld de smederij of de woning van de Dijkgraaf. Aan het einde van een groeiperiode zijn de belangrijke gebouwen met hun functie benoemd. Deze “Stabilizers” zijn de belangrijke gebouwen met een specifieke functie die de wijk een eigen en herkenbaar gezicht geven. Het zijn de herkenningspunten van de wijk.



Deze ontwikkeling van de Dijkjes is als fictieve geschiedenis op de projectwebsite te lezen. In het kader van de beeldkwaliteit is dit uitgangspunt voor het ontwerp van uw woning.

Kaders en regels

De kaders en regels zijn vastgelegd in het “Beeldkwaliteitsplan De Dijkjes Elburg d.d. 25 april 2018” en formuleren de eisen om zowel de esthetische kwaliteiten als de samenhang van het gebied de Dijkjes te waarborgen. Wij geven u van het beeldkwaliteitsplan een korte samenvatting.



Volume

De positie en de rooilijn van het bouwblok is bepaald. Een kap is verplicht en er is geen uniformiteit maar verschil in vormgeving. Wanneer een bijgebouw, zoals een garage of een berging, met de zijgevel binnen een afstand van 3 meter grenst aan de hoofdstructuur is uitvoering met een kap verplicht.

Kleuren

De verschillende periodes worden onderscheiden door kleurgebruik. De hoofdkleur is vastgesteld per groeiperiode. Deze wordt gebruikt als uitgangspunt voor de steenkeuze en de dakpannen. Het pallet bestaat uit 4 kleuren voor de gevels en 2 kleuren voor de daken. Van ieder van de vier periodes zijn baksteenmonsters van de lichtste en de donkerste kleur gedeponerd bij de gemeente Elburg. Deze worden gehanteerd in de beoordeling van het kleuren pallet. De bandbreedte van baksteenkleur is daarmee inzichtelijk vastgelegd.



Materiaal

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

Gevels

De kleur van de gevels is verbonden aan de eerder genoemde periodes. Variatie in gevels kan gebracht worden door verschillende texturen, door onder meer verschil in textuur van de steen, verschil in metselverband, verschil in de wijze van voegen. Ook kan er verschil ontstaan door toepassing van stuuc- of keimwerk op onderdelen in de gevel. 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.



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 de tijdperiode 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. Betonpannen zijn niet toegestaan. Voor keramische pannen is een hoogglans afwerking niet toegestaan.

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

Voordeur

De voordeur van een woning is representatief en functioneel. De voordeur is meer dan alleen een deur, het is een entree met symbolische waarde.

Verschillende elementen kunnen een entree verbeteren en vormen een overgangselement van privé naar openbare ruimte. Een luifel, een plantenbak, verlichting, raam in het deurvlak, bovenlicht of lijst zijn voorbeelden.

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 de voorgevel dienen verticaal te zijn. De vensters beginnen laag bij de grond. Het contact van binnen de woning naar buiten is hierin van belang. Samenhang tussen de vormgeving van de vensters op de begane grond en de verdieping is verplicht.

Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren als goten en pijpen zijn van grote invloed op het beeld van de gevel. De vorm van de hemelwaterafvoer moet de volume werking van het woonblok versterken en moet zichtbaar zijn aan de buitenkant. De dakgoot dient ook als decoratief element aan de gevel. Bij voorkeur toepassen van een gecoat, niet uitlogende zinken mast- of bakgoot en regenpijp. Een omtimmerde goot is niet toegestaan.

Groene erfscheidingen

Om zowel een groen als een rustig straatbeeld te evenaren is een hagenplan opgesteld tussen openbaar en privégebied. Aan de voorzijde van de woning is een haag van 60 cm de eis. Bij de achterzijde grenzend aan de parkeerhoven of paden dient een met hedra begroeid gepoedercoat hekwerk van 180 cm te worden geplaatst.

Groene erfscheidingen

- 60 cm haag
- 80 cm haag
- 180 cm haag



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 erfscheiding 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.

Straatmeubilair en straatverlichting

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

Wonen en werken

In de Dijkjes wordt de combinatie van wonen en werken gestimuleerd. Specifieke informatie kunt u terugvinden in het Uitwerkingsplan van De Dijkjes.

Het ontwerp wordt in verschillende fases getoetst aan het volledige beeldkwaliteitsplan.

Het "Elburg De Dijkjes Beeldkwaliteitsplan d.d. 25 april 2018" vindt u als download op de projectwebsite www.dedijkjeselburg.nl



De te bouwen woningen op de kavels in De Dijkjes dienen ook te voldoen aan een bepaald sfeerbeeld, weergegeven in referentie- en inspiratiebeelden.

Voor de kavels 1, 2, 3, 4 en 5 (Deelgebied 1) gelden de referentie- en inspiratiebeelden **NATUUR**.

Voor de kavels 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 en 58 (Deelgebied 2) gelden de referentie- en inspiratiebeelden **LANDELIJK**.

