



HOGE ENK ELBURG

stedebouwkundig ontwerp
Gerichtenweg

Juli 2022

Gemeente
Elburg

M A N
Landschap Architectuur

Inhoudsopgave

01	analyse	3
02	participatie & visievorming	12
03	ontwerp	16

Colofon

Titel:

Hoge Enk Elburg - Ontwerp

In opdracht van:

Gemeente Elburg

Opgesteld door:

buromA.AN

Terborchstraat 22
8011 GG Zwolle

info@buromaan.nl

Datum:

Juli 2022

DI

Analyse

Omgeving van de Hoge Enk

De gemeente Elburg is initiatiefnemer voor de ontwikkeling van de locatie 'Gerichtenweg' op de Hoge Enk. Deze locatie wordt gekenmerkt door unieke landschappelijke kwaliteiten. De Hoge Enk is gesitueerd aan de Zuiderzeestraatweg (Oost en West). Dit is één van de belangrijkste hoofdroutes voor de gemeente en verbindt de kernen Nunspeet, Doornspijk, stad Elburg, Oostendorp, Oldebroek en Wezep. Op 7 minuten fiets afstand vanaf de Hoge Enk ben je in het historische vestingstad van Elburg. Ten zuiden van de Hoge Enk ligt het dorp 't Harde met daar aangrenzend de Veluwe. De A28 is met de auto binnen 10 minuten te bereiken. Parallel aan de snelweg ligt het spoor; vanaf station 't Harde kan je een sprinter nemen richting Zwolle of Amersfoort.



Hoge Enk als schakel tussen twee landschappen

De omgevingsvisie Gaaf Gelderland streeft naar vier ambities richting: duurzame energie, klimaatadaptief, biodiversiteit en bereikbaarheid. Verder wordt in de Omgevingsverordening (Artikel 2.56 - ontwikkeling in Nationaal Landschap) vermeld dat het landschap aangeduid is als de Randmeerkust. De kernkwaliteiten in dit gebied is het landschappelijk gradiënt die parallel is opgebouwd. Ieder met hun eigen kenmerken: oeverzone randmerengebieden, open polderlandschap, half-open kampenlandschap, veenontginningslandschap, kleinschalige/ lineaire kampenlandschap, landgoederen en besloten natuurgebied de Veluwe. Uniek aan het landschap in deze regio is de afwisseling in maat en schaal dat geleidelijk wordt opgebouwd van besloten bossen, tot kleinschalige kampenlandschap. Tussen het dorp Doornspijk en Hoge Enk loopt een belangrijke ecologische hoofdstructuur die de overgangszones aan elkaar verbindt. In de afgelopen jaren zijn er veel houtwallen en lanen verloren gegaan, waardoor het contrast tussen de landschapstypen sterk zijn afgenomen. De ambities kunnen bijdragen om de overgangen te versterken en te bewaken. (Bron: Landschapsontwikkelingsplan (LOP) - 2011 & Omgevingsverordening Gelderland 2018).

Nu met de huidige woonvraag in het landelijk gebied is het belangrijk dat het waardevolle landschap niet "dichtslibt". In dit geval de openheid van de Hoge Enk bewaken. Het ontwerp zet zich in op het versterken van het landschap door biodiversiteit. Het plaatsen van diverse inheemse beplantingssoorten en versterken van het half-open kampenlandschap. Verder wordt aandacht besteed aan de wateropgave in de vorm van wadi's en verharding toepassen daar waar het alleen echt nodig is.

Oeverzone randmerengebied

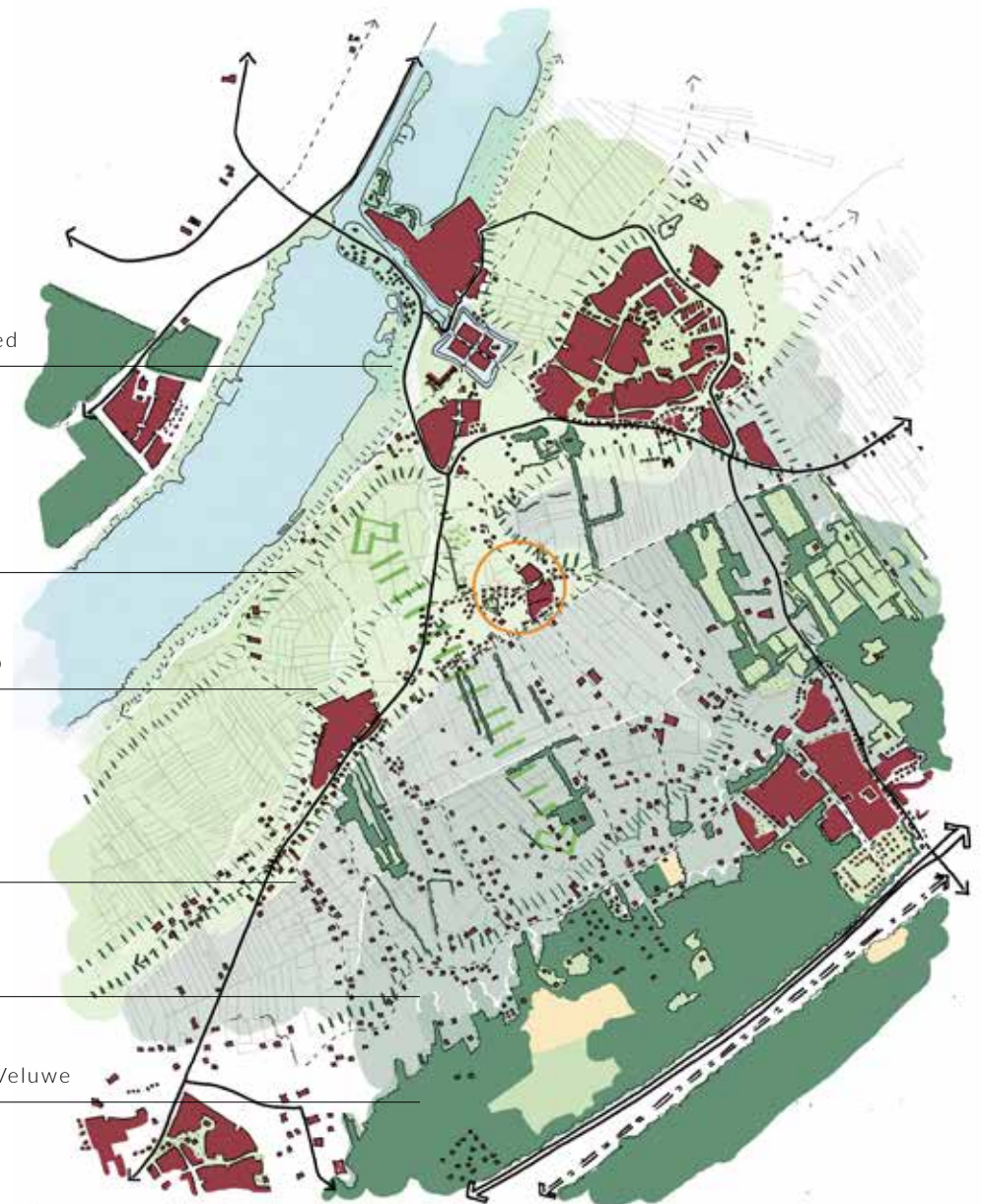
Open polderlandschap

Halfopen kampenlandschap

Veenontginningslandschap

Kleinschalig/lineaire kampenlandschap

Besloten natuurgebied de Veluwe



Hoge Enk in de omgevingsvisie

De omgevingsvisie die de gemeente Elburg voor 2030 heeft opgesteld heeft als doel om leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving te ontwikkelen. De gemeente Elburg richt zich specifiek op twee doelgroepen: de jongeren en ouderen. Aan de ene kant ouderen stimuleren om te verhuizen en meer richten op het bouwen van levensloopbestendige woningen. Aan de andere kant jongeren binden/terug laten komen in de gemeente door het aanbieden van meer betaalbare woningen. De ambitie voor de Hoge Enk en Doornspijk is om meer huisvesting te realiseren voor jongeren, gezinnen en ouderen (die hier willen blijven wonen). Het realiseren van een divers programma voor jong en oud is belangrijk voor de leefbaarheid. Hierbij is het van belang dat de uitstraling passend is binnen de bestaande bebouwing en landschap. Verder stimuleert de gemeente Elburg een gezonde, groene en recreatieve leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen (bron: Omgevingsvisie Elburg 2018).



uitsnede omgevingsvisie Doornspijk en Hoge Enk

IDee kaart buitengebied, Doornspijk en Hoge Enk, (bron: Omgevingsvisie Elburg 2018)

AMBITIES OP OMGEVING:

- Doornspijk en Hoge Enk krijgen nog meer de *oorspronkelijke identiteit* terug.
- Accent op *kwaliteit en identiteit*.
- Koesteren van de kwaliteiten rondom de *lintbebouwingen*.
 - o Woningen en ruimtelijke ontwikkelingen *inpassen* in het kampenlandschap
 - o Relatie met het *buitengebied versterken*.

AMBITIE OP WONEN:

- *Doorstroming* van huishoudens; doorschuif mogelijkheden
- Inspelen op *ouderen* die zoveel mogelijk thuis willen blijven (dmv levensloopbestendige woningen)
- Grotere *beschikbaarheid* betaalbare woningen (starters, ouderen en andere doelgroepen)
 - o sociale en middeldure koop- en huurwoningen.
- *Jongeren binden*, bijv. kleinere woningen passend bij het groeiende aantal 1- en 2 persoons huishoudens.

(bron: Woonvisie 2020-2025)

Plangebied Gerichtenweg

Het plangebied heeft een oppervlakte van 16.315m² en wordt omsloten door de Gerichtenweg, Oude Harderwijkerweg en Huisdijk. Dit perceel is al een tijdje aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Momenteel heeft het een agrarische bestemming. Voor de ontwikkeling van het gebied moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Langs de Gerichtenweg zijn verschillende bebouwingsstructuren te onderscheiden. In het oosten ligt een kleinschalige woonwijk, die ontsloten wordt vanuit de Doornenkamp. Aan de overkant, in het westen, losse erfstructuren die direct zijn gesitueerd langs langgerekte dorpswegen met open groene doorzichten naar het achterland.

Direct aangrenzend aan het plangebied bevindt zich, in het noorden, de Mattanja School. Aan de zuidoostzijde bevinden zich verschillende, recent gebouwde, rijwoningen, vrijstaande woningen en tweekappers. Op de hoek van Huisdijk en de Gerichtenweg staat een fraaie historische boerderij. Tussen deze boerderij en het plangebied worden in de toekomst twee woningen worden gerealiseerd.

Randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het plangebied is een geluidzone van 30 meter vanaf de perceelgrens van de school en een zone van 50 meter tot het naastgelegen weiland (Bron: informatiedocument ontwikkellocatie Gerichtenweg Hoge Enk, 2021).



De sfeer rondom de Gerichtenweg

Plangebied



Basisschool Mattanja



Zicht op plangebied vanaf Huisdijk



Erfafscheiding en -beplanting Oude Harderijkerweg



Gerichtenweg

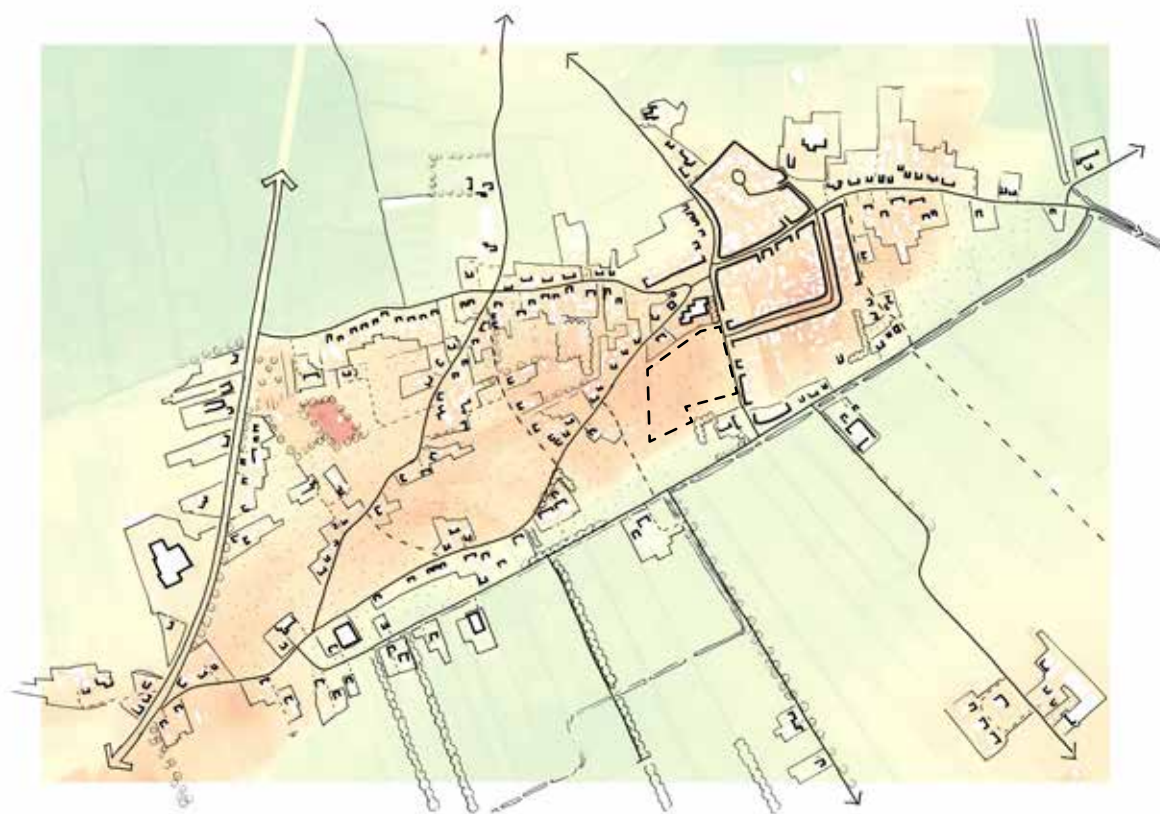


Historische boerderij aan de Gerichtenweg

Relatie ruimtelijke structuur en hoogte

De meeste dorpen in de gemeente Elburg, zoals Doornspijk, Hoge Enk en Oosterwolde bevinden zich op de hoger gelegen dekzandruggen. De hoogte kaart hiernaast laat zien dat de Hoge Enk ongeveer 2m, hoger ligt dan de omliggende omgeving. Zoals de naam het aangeeft is de Hoge Enk gebouwd op een enk, die door de jaren heen is opgehoogd door mest en stro (Bron: Landschapsontwikkelingsplan (LOP) - 2011).

Op deze locatie is het behouden en versterken van doorzichten zowel op de enk als naar het veenontginningslandschap van belang.



Ontwikkeling topografie van de Hoge Enk

1850

1900

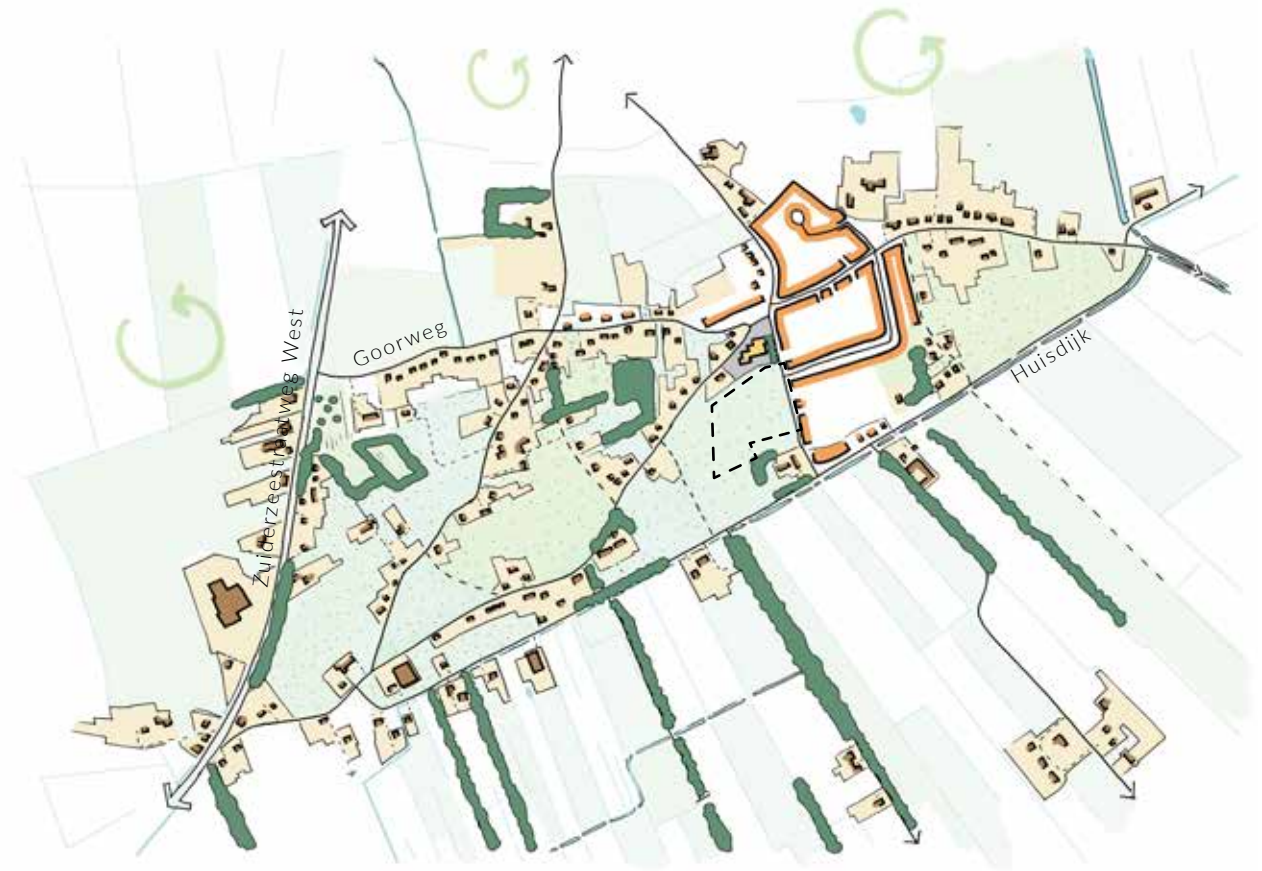
1950

2020

Ruimtelijke structuur

Het landschap rondom de Hoge Enk wordt afgebakend door verschillende wegen. Boven de Goorweg en ten westen van de Zuiderzeeweg West bevindt zich het open polderlandschap. Dit wordt gekenmerkt door weidse zichtlijnen en mozaïkstructuren van akkers met hier en daar een erf. Op de dekzandrug bevindt zich het half-open kampenlandschap, gekenmerkend door een kleinschalige landschap. De agrarische erven liggen verspreid in het gebied langs dorpswegen met daarachter het achterland. Karakteristieke landschapselementen zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen bieden beslotenheid. Aan de zuidzijde van de Huisdijk ligt het veenontginningslandschap. Bomenrijen volgen de strakke ontginningspatronen. De bebouwing is gesitueerd op terpen (Bron: Landschapsonwikkelingsplan (LOP) - 2011).

De landschappelijke kenmerken zijn nog redelijk goed herkenbaar rondom de Hoge Enk, maar er liggen kansen om deze kwaliteiten nog beter beleefbaar te maken. Voor de Gerichtenweg geldt dat de kenmerken van het half-open kampenlandschap versterkt moeten worden.



open polderlandschap



veenontginningsstructuur



hoger gelegen enk gronden



halfopen kampenlandschap



erven clusters



knooppunt Hoge Enk

Randvoorwaarden

Het plangebied aan de Gerichtenweg bevindt zich op de overgang van de dorpse structuur (rondom de Doornenkamp) naar het half-open kampenlandschap: een overgang van een rationale dorpse verkavelingstructuur naar gevarieerde agrarische erfstructuren. Die diversiteit aan erfstructuren is interessant. Er zijn drie principes te onderscheiden: een enkel erf, een dubbel erf en een cluster van drie of meer erven. De omgeving van het plangebied kent een divers aanbod aan woningtypes: rij woningen, twee-kappers en vrijstaande woningen. Ten slotte vormt de Matanjaschool aan het kruispunt van de Oude Harderwijker weg, Goorweg en Gerichtenweg een oriëntatiepunt.

Randvoorwaarden voor de ontwikkeling

De ontwikkeling van de Gerichtenweg moet inspelen op de woonbehoefte van jongeren en ouderen. Ongeveer 40 % van de woningen is betaalbaar. De ontwikkeling moet passen in de ruimtelijke structuur van het overgangsgebied tussen de kern van de Hoge Enk en het landschap. Er moet rekening gehouden worden met doorzichten naar het open achterland en de bebouwing moet een voldoende onderlinge afstand hebben om te voorkomen dat het gebied dichtslibt.

De woningen bieden nieuwe woonkansen, maar ook kansen om de diversiteit en de toegankelijkheid van het landschap te versterken.

Voor de ontwikkeling gelden verder de volgende randvoorwaarden:

cluster van 3/
meerdere erven



RANDVOORWAARDEN



ontsluiting op 1
punt via lus



samenhangende
buurt



ruimtelijke doorzichten en
openheid op de Enk behouden



openbare wandelroute
voor de wijk

O2

Participatie en visievorming

1e bijeenkomst
13 april

2e bijeenkomst
2 juni

3e bijeenkomst
14 juli

Participatie en visievorming, 1e bijeenkomst



Schets 1 - Totaal 15 woningen



Schets 2 - Totaal 17 woningen



schets 3 - totaal 18 woningen

EEN GREEP UIT DE REACTIES - 45 REACTIEFORMULIEREN

“Het idee van de school om te kiezen voor een **gezamenlijke / openbare speelplaats** vinden wij ook een heel erg goed idee.”

“pluspunt **seniorenwoningen** aan de straatkant”

“**Kinderen en ouders** die samen willen bouwen.”

“...wij (twee zussen) zijn er ook opgegroeid en zouden daarom graag op de Hoge Enk wonen.”

“Onze voorkeur is een plan waarin ruimte is voor **vrije bouwkavels**, met bijvoorbeeld plek voor twee onder een kap-woningen.”

“Rekening houden met kinderen: **verkeersveiligheid en speelvoorzieningen** (wellicht bij/met de school te realiseren)”

“het plan beter bezetten om meer woningen te krijgen”

“Om vergrijzing op de Hoge Enk te voorkomen en om de Mattanjeschool ook in de toekomst perspectief te kunnen bieden, vind ik het belangrijk dat er **voorrang wordt gegeven aan woningen voor starters en jonge gezinnen.**”

“Onze voorkeur gaat uit naar rijtjeswoningen omdat er veel jonge mensen zijn die opzoek zijn naar nieuwbouw woningen”.

“alleen laagbouw”

“Wij zijn geen voorstander van het plan om “rug-aan-rug” woningen te bouwen i.v.m. beperkte ruimte”

“Een **goede mix** van Senioren woningen, woningen voor starters en een enkele vrijstaande woning.”

“Veel jongeren, waaronder ikzelf, die **graag op de Hoge Enk willen blijven**, omdat ze hier opgegroeid zijn.”

“De bewoning moet wel **passen in het buurtschap** karakter wat de Hoge Enk is.”

“...zou het mooi zijn dat er een **meerderheid voor de jonge gezinnen** komt, zodat de school kan blijven groeien/bestaan.”

“...in deze situatie de **starters een leuk plekje** krijgen. Meestal is dat namelijk niet het geval.”

“**Graag aandacht voor voldoende parkeerplaatsen...** Daarnaast graag de verkeersveiligheid, dus ook de school- en vrachtwagenroute niet vergeten.”

“Bouw zoveel mogelijk woningen maar wel met een **redelijk perceel** wat goed past op de Hoge Enk.”

“als er senioren daargaan wonen komen weer huizen vrij voor **doorstroming**”

“Vanuit mij zelf gesproken: (jonge) starters.”

“...ontsluiting vanaf Oud Harderwijkerweg”

Participatie en visievorming, 2e bijeenkomst



variant 1

totaal 14 woningen



variant 2

totaal 15 woningen



variant 3

totaal 14 woningen



variant 4

totaal 15 woningen

EEN GREEP UIT DE REACTIES - 28 REACTIEFORMULIEREN

De reacties op het inrichtingsvoorstel

1. Over de **sproeizone/het aantal te bebouwen m2 blijven de meningen verdeeld**. Een deel vindt het prima zoals het plan nu is, maar er zijn diverse mensen die oproepen tot het benutten van het hele perceel.
2. Ook op het inrichtingsvoorstel zelf wisselen de reacties. Die zijn wel **overwegend positief**.
3. De **ruimte zou beter benut** kunnen worden (o.a. betere spreiding van de kavels/verdeling m2).
4. Omdat er al veel vrijstaande woningen te vinden zijn op de Hoge Enk, zou hier **meer plek gereserveerd moeten worden voor betaalbare starterswoningen**.
5. We zouden tot **dichter bij de gasleiding** kunnen bouwen.
6. Er zijn **diverse wensen** v.w.b. het aanbod: meer seniorenwoningen,, meer starterswoningen en meer vrijstaande woningen moeten er komen.
7. Wens van een bewoner aan de Gerichtenweg is de **nieuwe wijk verder van de Gerichtenweg** af te realiseren.
8. Er zou een **seniorenappartementencomplex** moeten komen.
9. Er zouden **ruimere eengezinswoningen** moeten komen.

Verdere reacties/wat wilt u de gemeente nog meegeven?:

1. **Sluipverkeer** tegengaan/aandacht voor de verkeersveiligheid, zeker ook v.w.b. de ontsluiting van de nieuwe wijk.
2. Tref **voorzieningen** als bankjes, groen, wandelpaden e.d.
3. **Wijs 'doelgroepen'-woningen** (bijv. starters of seniorenwoningen) daadwerkelijk toe aan de doelgroep.
4. Geef het plan **niet in handen** van een projectontwikkelaar.
5. Zorg voor **heldere communicatie** gedurende het hele traject.
6. Hoe eerder er **duidelijkheid is over de prijzen**, hoe liever !
7. Pas het **aanbod** aan op de vraag.
8. Geef **meedenkers voorrang** bij de kaveluitgifte.

Participatie en visievorming, 3e bijeenkomst



variant 3 - totaal 14 woningen

Opmerkingen, variant 3

1. zelfbewoningsplicht ivm opkoop en doorverhuur
2. van buiten naar binnen bouwen
3. seniorenwoningen kwartslag draaien? 2x
4. hoogte van de woningen
5. wandelpad doen inbraak op privacy, vs. veel paden op Hoge Enk juist dicht
6. kaveluitgifte hoe?
7. woaningen Gerichtenweg omdraaien op kavel?
8. eenrichtingsverkeer nieuwe weg en doornenhaag



variant 4 - totaal 15 woningen

Opmerkingen, variant 4

1. ruimte aan Gerichtenweg geeft licht
2. hoogte verschil
3. meer starterswoningen?
4. eenrichtingsweg ? -> Nee
5. snelheid Gerichtenweg verlagen
6. vrachtverkeer vermijden
7. luchtwarmtepompen uitstraling
8. honden uitlaat plek
9. extra wandelpad in verlengde nr. 51
10. collectieve tuin?
11. toewijziging woningen, hoe werkt dat?
12. achterzijde rijwoningen 'omslaan'

03

ontwerp

definitief stedenbouwkundig ontwerp



Belevingskaart

LEGENDA

-  Fruitbomen
-  Solitaire bomen
-  Sierbomen
-  Straatbomen langs Gerichtenweg
-  Groene inpassing parkeerstrook
-  Diverse hagensoorten bij woningen
-  Vaste beplanting rondom binnenhof
-  Bloemrijk grasland
-  Wandelpaden
-  Gazon
-  Omheinde weide/ hondenloop
-  Schoolplein
-  Natuurlijke speelplek
-  Wateropvang bijv. wadi/greppel
-  Aardgasleiding

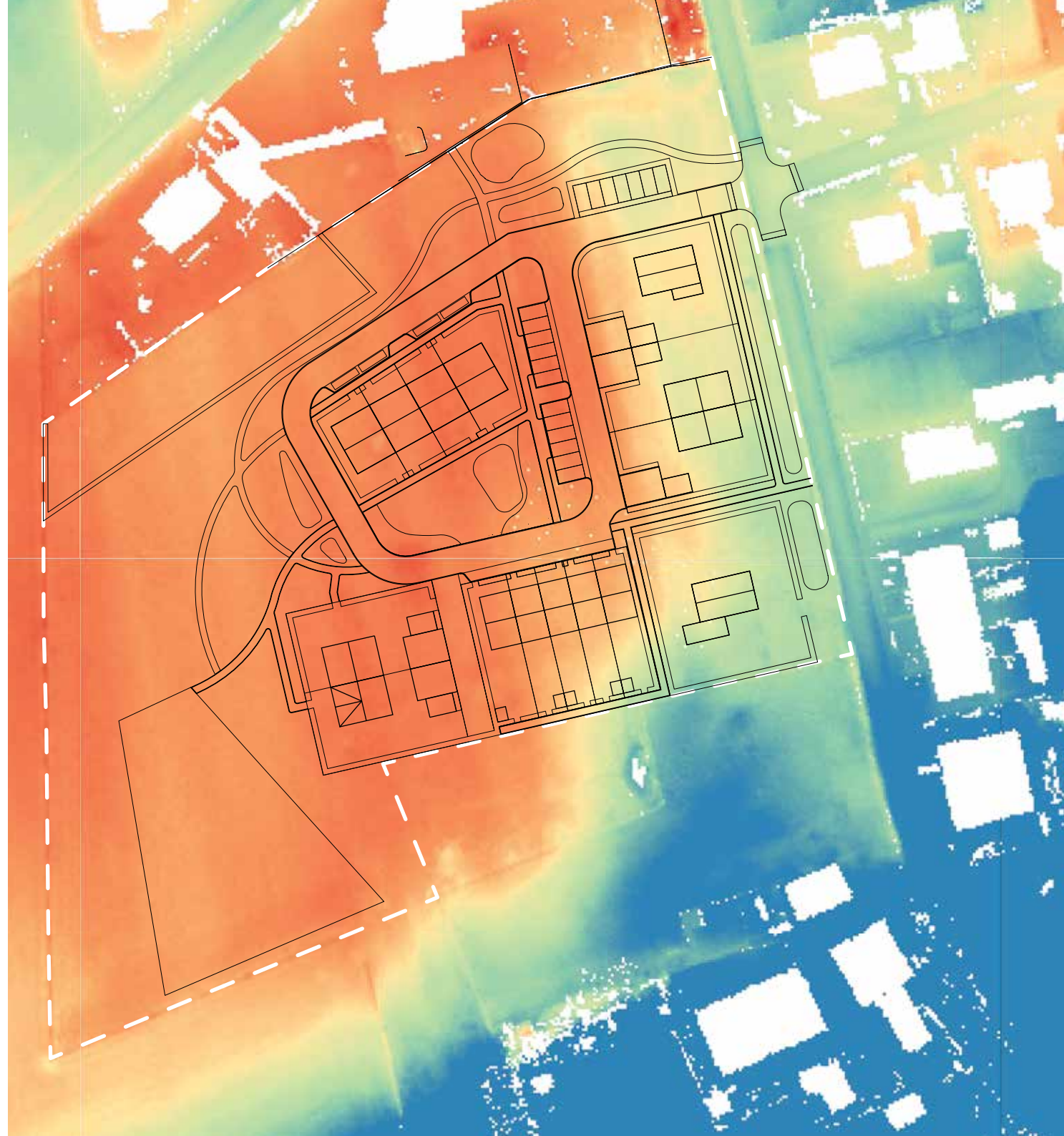


Hoogtekaart (AHN)

LEGENDA

- 2,5
- 2,8
- 3,1
- 3,4
- 3,7
- 4,0

Hoogte ten opzichte van N.A.P.



Profielen A¹ & A²

Profiel A¹-A^{1'}



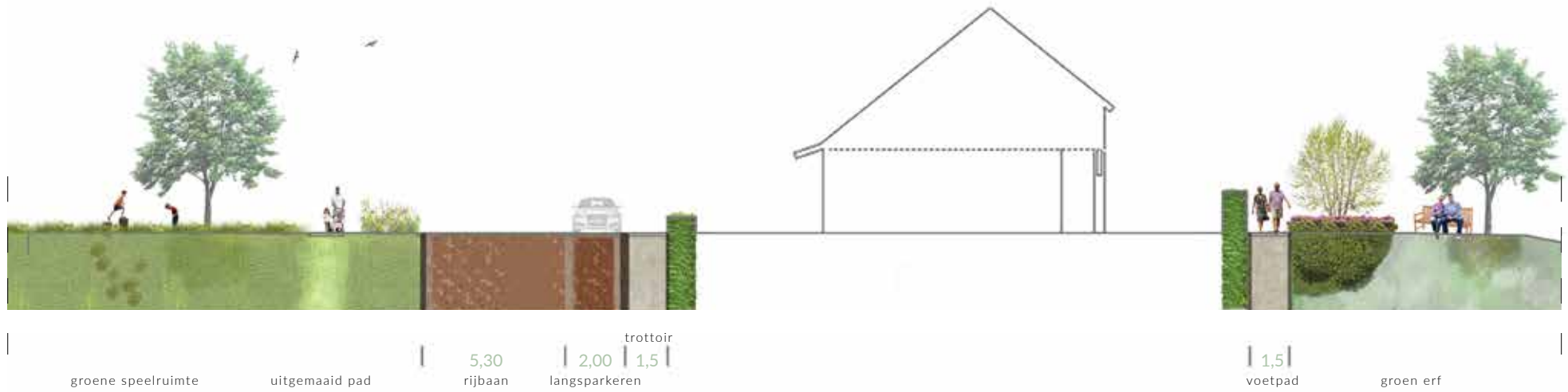
Profiel A²-A^{2'}



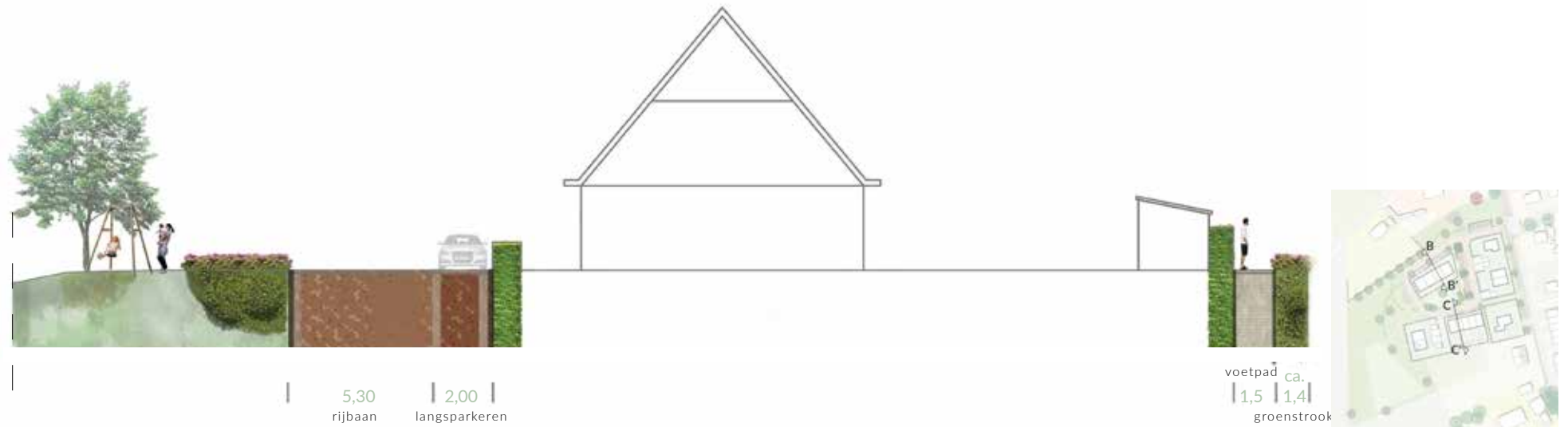
Peilen bij benadering, o.b.v. AHN

Profielen B & C

Profiel B-B'



Profiel C-C'



Peilen bij benadering, o.b.v. AHN

Sfeer van de openbare ruimte



*'Natuurlijke
speelplek
voor kinderen'*



'Omheinde weide'



*'Verharding daar
waar nodig'*



*'Bloemrijk grasland met
gemaaid pad'*



'Collectief groen hofje'

Sfeer van de architectuur



zorgvuldig vormgegeven carport



agrarische referentie

'landschappelijke architectuur'



inspiratie door - en aansluiting op bestaande bebouwing



'erfclusters passend binnen de identiteit van de Hoge Enk'

vrijstaande woning



'wonen in het groen'



starterswoning





'divers woonprogramma'



landelijke twee onder één kap

Programma

LEGENDA

	Vrijstaand	aantal: 2
	Twee-onder-een-kap	aantal: 4
	Levensloopbestendig	aantal: 4
	Rijwoningen	aantal: 5

TOTAAL: 15



Parkeerkaart

LEGENDA

- Haaksparkeren, openbaar **aantal: 12**
- Langsparkeren, openbaar **aantal: 7**
- TOTAAL: 19**

- Prive parkeren, eigen terrein

Parkeervoorzieningen bij woningen:

- Garage met lange oprit: 1x1,3 **1,3**
- Dubbele oprit zonder garage: 5x1,7 **8,5**

TOTAAL: 9,8

Parkeerberekening:

- Norm:
- 2x vrijstaand: 2x2,5 **5,0**
 - 4x 2[^]1 kap: 4x2,4 **9,6**
 - 5x rij sociaal: 5x1,8 **9,0**
 - 4x levensloop: 4x1,3 **5,2**

TOTAAL: 28,8

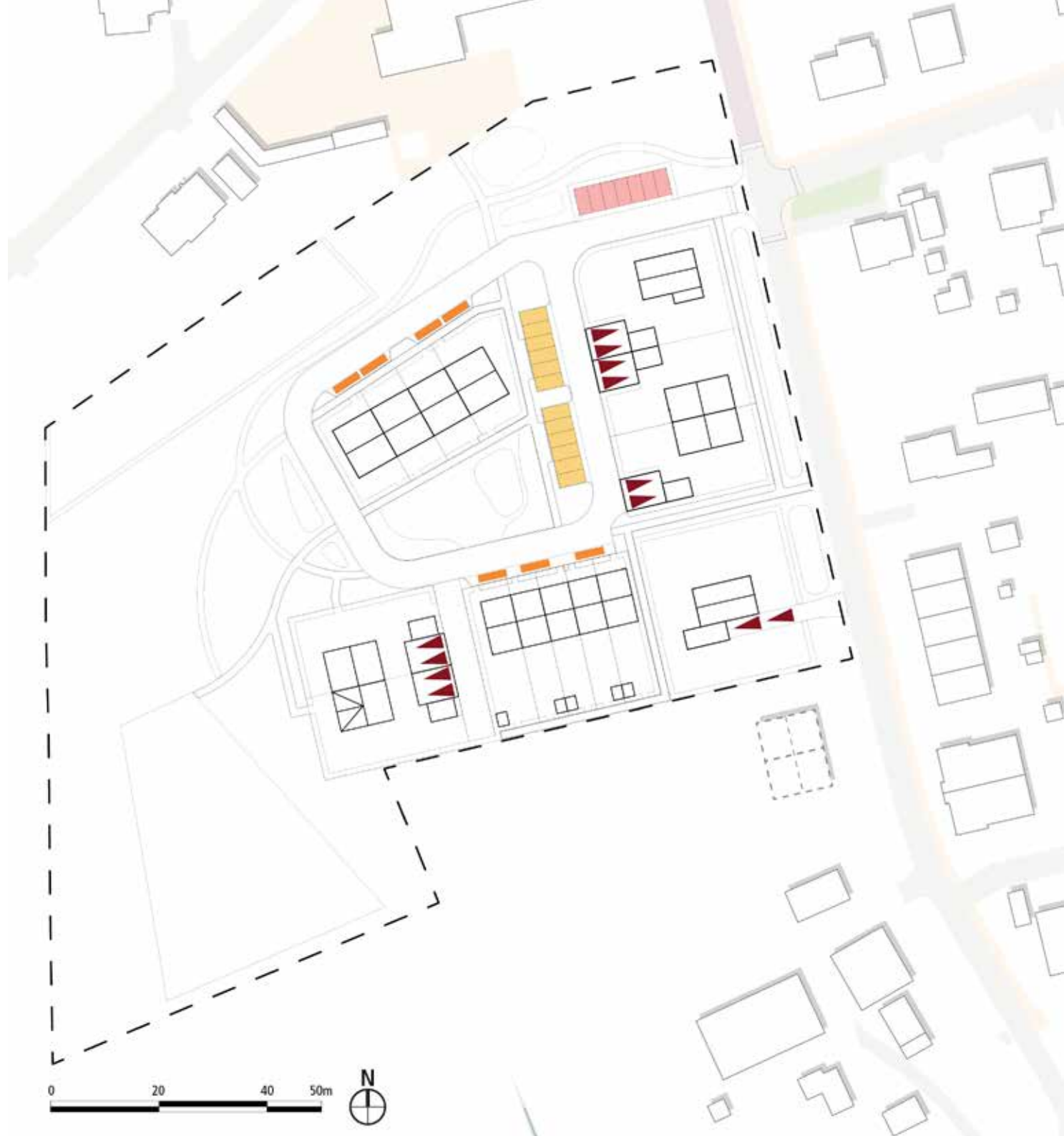
Benodigde parkeervoorzieningen in het openbaar gebied (norm - parkeerplaatsen op eigen terrein):

- 28,8-9,8 = **19,0**

TOTAAL: 19,0

- Haaksparkeren - leerkrachten, openbaar **aantal: 7**
- TOTAAL: 7**

Bron: intergemeentelijke parkeernota 2014



Groenkaart

LEGENDA

Hagen

- Haagbeuk
- Ligusterhaag
- Beukenhaag
- Veldesdoorn haag

Grazen en beplantingen

- Vaste beplanting met kleur
- Bloemrijk grasland - extensief gras
- Speelveld - natuurlijke speelplek (zwerfkeien, klimboom mogelijk icm zitobject)
- Gazon - intensief
- Gazon - bestaand op de Hoge Enk
- Houten hekwerk met gaspanelen
- Gemaaid pad
- Verhard pad
- Wateropvang bijv. wadi/greppel

Bomen

- Zoete kers - Prunus avium 'Plena'
- Veldesdoorn - Acer campestre 'Elsrijk'
- Haagbeuk - Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
- Meerstammige esdoorn - Acer Griseum
- Meerstammige krentenboompjes - Amerlanchier lamarckii
- Hartbladige linde - Tilia cordata 'Rancho'
- Amberboom - Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette'
- Sierappel - Malus toringo
- Moerasedik - Quercus palustris
- Lijsterbes - Sorbus intermedia "Brouwer"
- Els - Alnus Glutinosa
- Eik - Quercus robur



Grondgebruik plangebied

LEGENDA

Totaal

Perceel 16.432,5 m²

Te bebouwen: 7955,3 m²

Openbare ruimte: 8477,2 m²

Plangebied	opp	%
Uitgeefbaar	4940,0	62,1%
Verharding	1827,7	23,0 %
Groen	1187,6	14,9 %
Ruimte voor wateropvang	292,2	-
Totaal Plangebied	7955,3	100,0%
Openbare ruimte	opp	%
Prive terrein	1014,4	11,9 %
Openbaar groen	5664,6	66,8 %
Ruimte voor wateropvang	200,1	-
Omheinde weide	1471,5	17,4 %
Verharding	326,7	3,9%
Totaal Openbare ruimte	8477,2	100,0 %
Totaal Plangebied	7955,3	48,4 %
Totaal Openbare ruimte	8477,2	51,6 %
TOTAAL PERCEEL	16.432,5	100,0 %



Colofon

Titel	Hoge Enk Elburg Stedenbouwkundig ontwerp Gerichtenweg
In opdracht van	Gemeente Elburg
Opgesteld door	buromA.AN Terborchstraat 22 8011 GG Zwolle Vasteland 12 3011 BL Rotterdam info@buromaan.nl
Datum	Juli 2022