Hagenvoorde - Inrichtingsplan
Landschappelijk wonen aan de dorpsrand

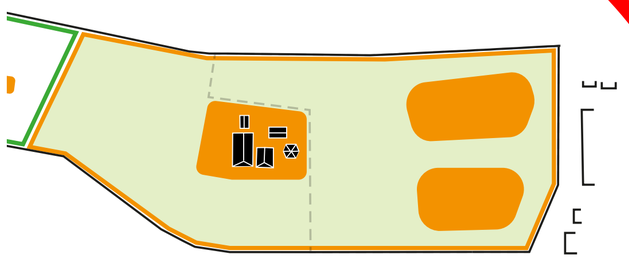
gemeente Deventer

Hagenvoorde - Projectgebied



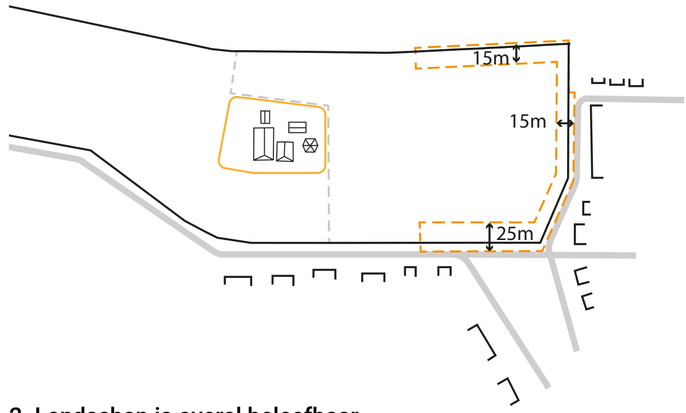
Hagenvoorde - Uitgangspunten Masterplan

Het plangebied ligt in de stadsrandzone, het overgangsgebied tussen stad en buitengebied. Bij het hanteren van de voorliggende principes wordt een goede balans tussen wonen en landschap gecreëerd en wordt daarmee bijgedragen aan het versterken van deze zone. Door het toevoegen van kwalitatief groen en het natuurinclusief bouwen wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van de biodiversiteit. Daarnaast wordt binnen de stadsrandzone voor nieuwe ontwikkelingen ingezet op bijzondere woonvormen, waar ruimte is voor een mix van doelgroepen. De principes sluiten goed aan bij het gemeentelijke beleid en bij de ambities verwoord in de Omgevingsvisie Deventer.



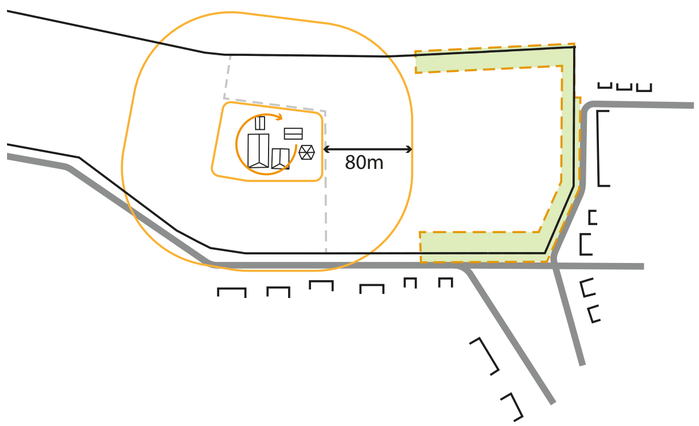
1. Wonen te gast in het landschap

- Stadsrandzone is herkenbaar; landschap en natuur belangrijk, woningbouw ondergeschikt
- Woningen liggen als clusters in het landschap
- Zorgvuldige overgang bebouwing-natuur



2. Landschap is overal beleefbaar

- Woningen liggen op minimaal 15m afstand van de Koningin Julianaweg en op 25m afstand van de Hagenvoorderdijk



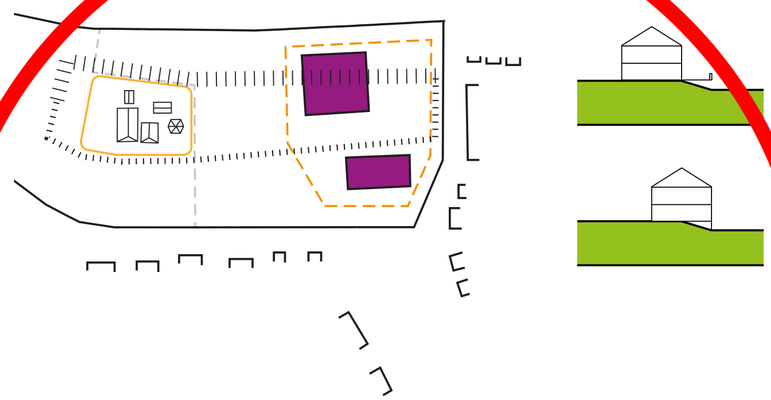
3. Boerderij als ensemble herkenbaar

- De westelijke grens van de ontwikkelvlek ligt op minimaal 80m afstand van de boerderij



4. Zichtlijnen leidend en doorzetten parkzone

- Zichtlijnen bepalen de westelijke contour van de ontwikkelvlek
- Doorzetten van de parkzone binnen de ontwikkelvlek

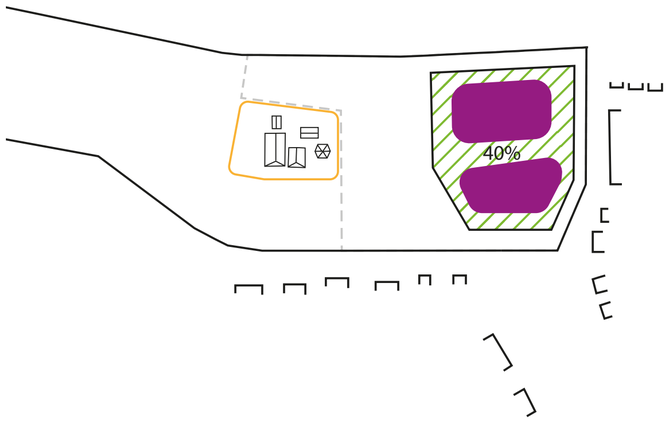


5. Ontwerpen met de dekzandrug

- Verschil in omgang met de noordelijke (geleidelijk) en zuidelijke (abrupte) esrand.
  De overgang op de dekzandrug wordt expliciet ontworpen om het hoogteverschil zichtbaar te maken. Dit geldt in het bijzonder voor de zuidelijke esrand waar het hoogteverschil zeer goed beleefbaar is.

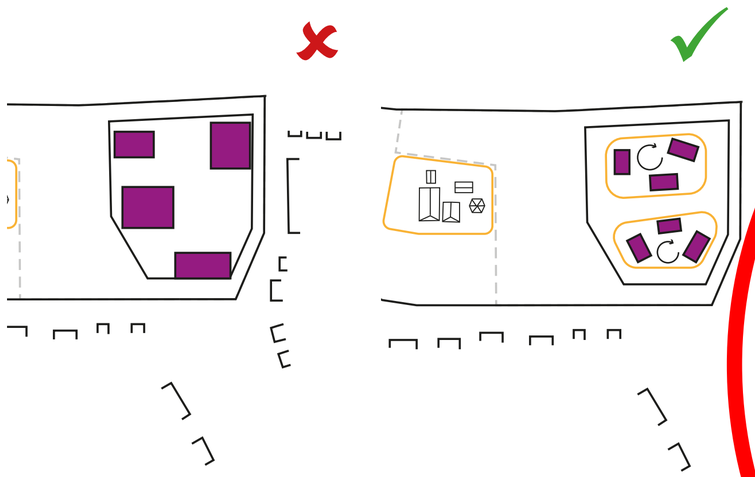
SAB adviseurs in stedelijke ontwikkeling | Datum: april 2025 | Projectnummer: 220378

Hagenvoorde - Uitgangspunten Masterplan



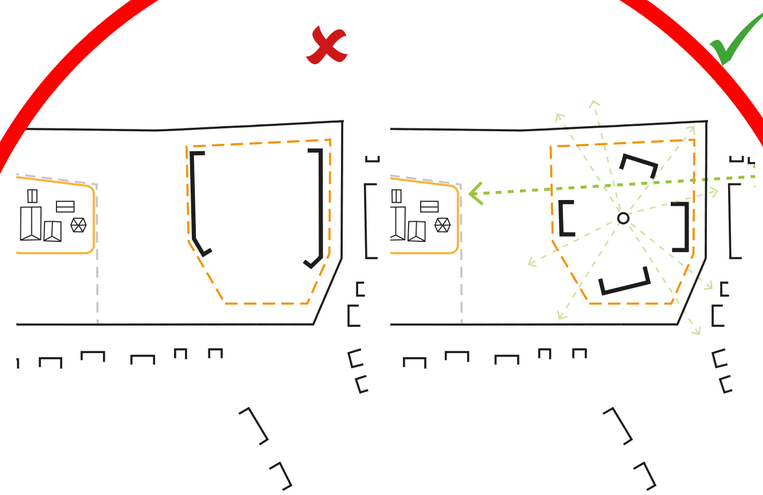
6. Compact cluster

- Binnen de ontwikkelvlek is minimaal 40% groen om te waarborgen dat het landschap overal beleefbaar is.



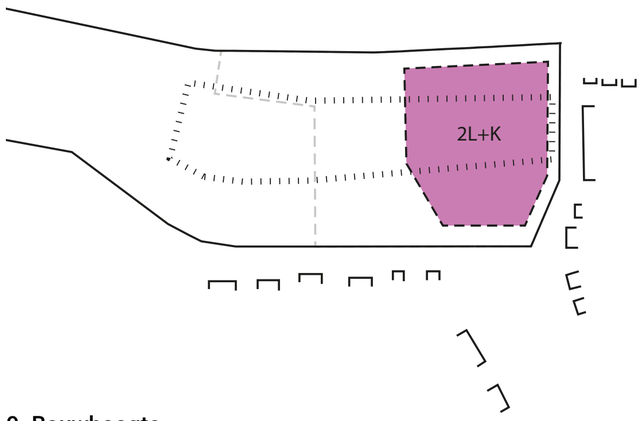
7. Samenhangende bebouwing

- Gebouwen liggen niet verspreid binnen de ontwikkelvlek, maar vormen één of meerdere herkenbare clusters
- Clusters hebben een vergelijkbare omvang als het ensemble rondom de monumentale boerderij.



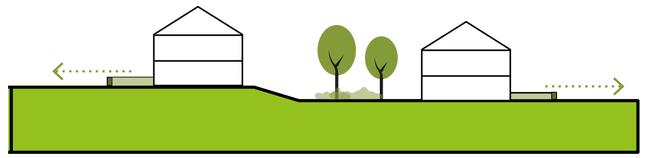
8. Lucht en ruimte

- Geen volledig dichte wanden richting boerderij en woonwijk
- Zichtlijn over de es richting de boerderij open houden
- Wel afwisseling tussen bebouwing en landschap



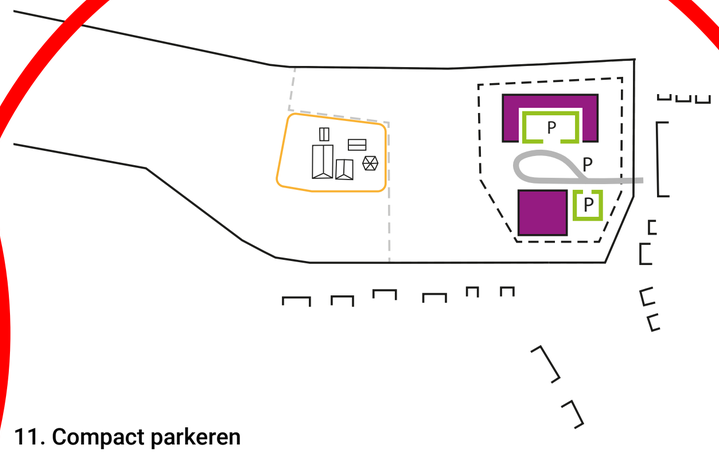
9. Bouwhoogte

- Maximaal 2 bouwlagen met kap
- Goothoogte op max 6m
- Bebouwing wordt goed landschappelijk ingepast



10. Alzijdige clusters, met goede overgangen naar het landschap

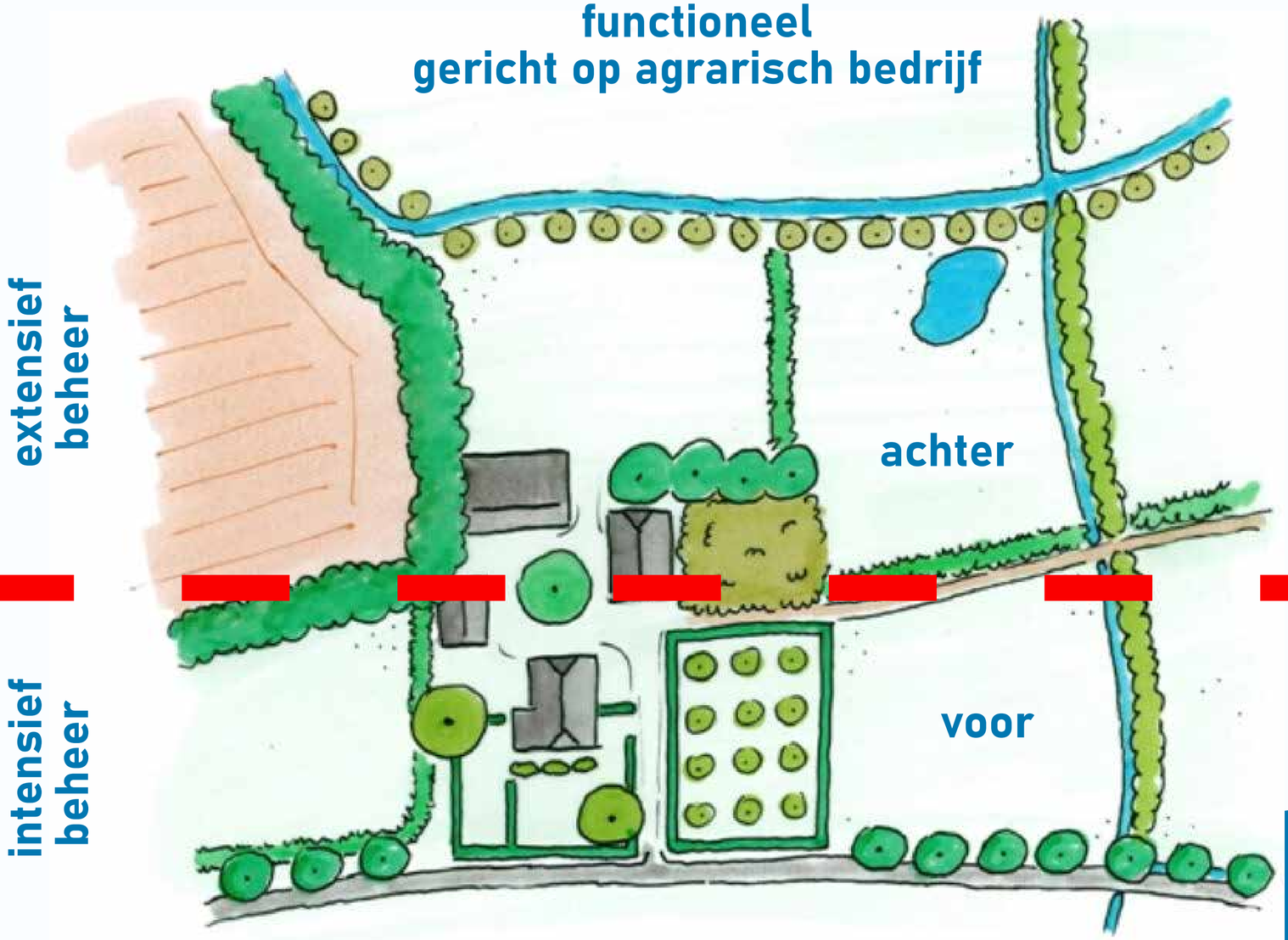
- Alzijdige clusters met gezicht naar de wijk en het landschap
- Geen bergingen in de privé buitenruimte aan de buitenzijde van het cluster.
- Erfafscheidingen zijn meeontworpen
- Collectieve buitenruimte binnen het cluster



11. Compact parkeren

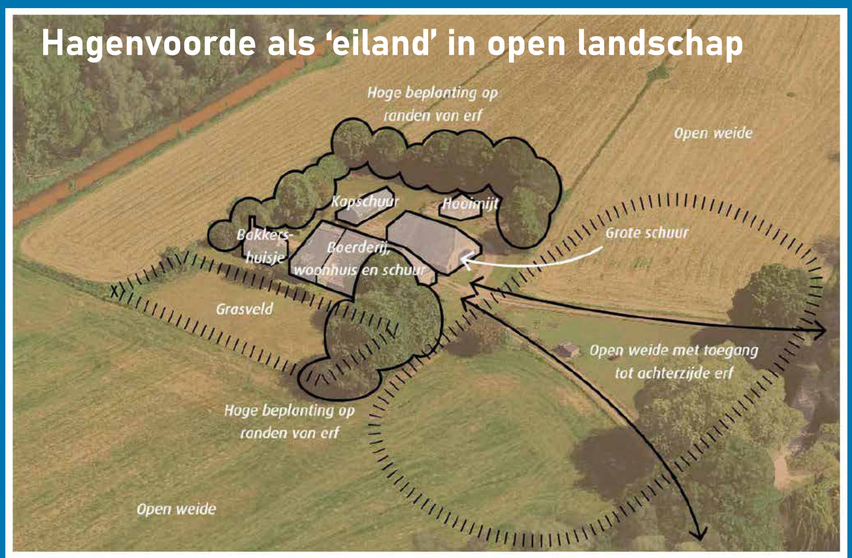
- Binnen in cluster, compact parkeren
- Grenzend aan cluster met landschappelijke inpassing
- Parkeren aan de hoofdontsluiting
- Vanuit het landschap is parkeren uit het zicht

Hagenvoorde - Traditionele erfindeling



beeldbepalende boom als bliksemafleider

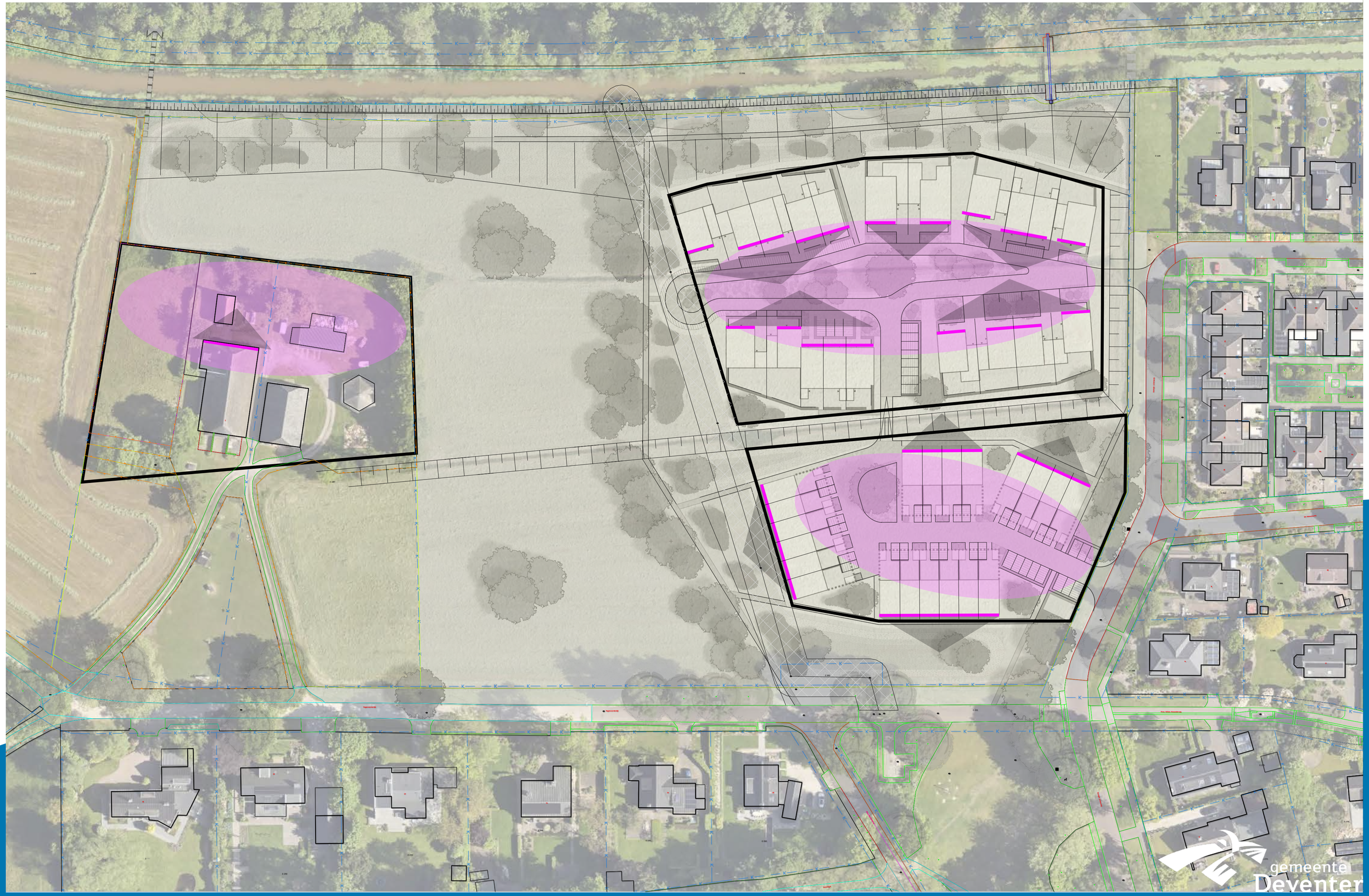




Opzet van het huidige erf

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Clusters



Hagenvoorde - Routing en Parkeren

ROUTING & PARKEREN

- Rijbaan
  roodbruin gebakken klinkers, keperverband
- Karrespoor
  beton
- Voetpad
  betontegels
- Delfts stoepje
  roodbruin gebakken klinkers, halfsteensverband
- Recreatief pad
  halfverharding (Padvast)
- Openbare parkeerplek
  grasbeton
- Privé parkeerplek
  grasbeton gevuld met grind / split
- Kliko opstelplekken
  met aanduiding
- Toekomstig recreatief pad
  richting Wechelerhoek
- Toekomstig fietspad
  richting Wechelerhoek

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Routing



recreatieve paden van halfverharding (padvast)



rijbaan van gebakken klinkers, auto's deels uit het zicht door bergingen en beplanting





verbinding tussen 2 woonerven dmv 'karrespoor'



cluster De Marken: functionele paden naar voorzijdes woningen van betontegels



cluster De Marken: voorzijdes woningen krijgen eigen 'Delfts stoepje'van gebakken klinkers

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Parkeren



parkeren op klimaatadaptieve grasbetonstenen



openbare parkeerplekken op ‘veeroosters’ met goede uitstapstroken



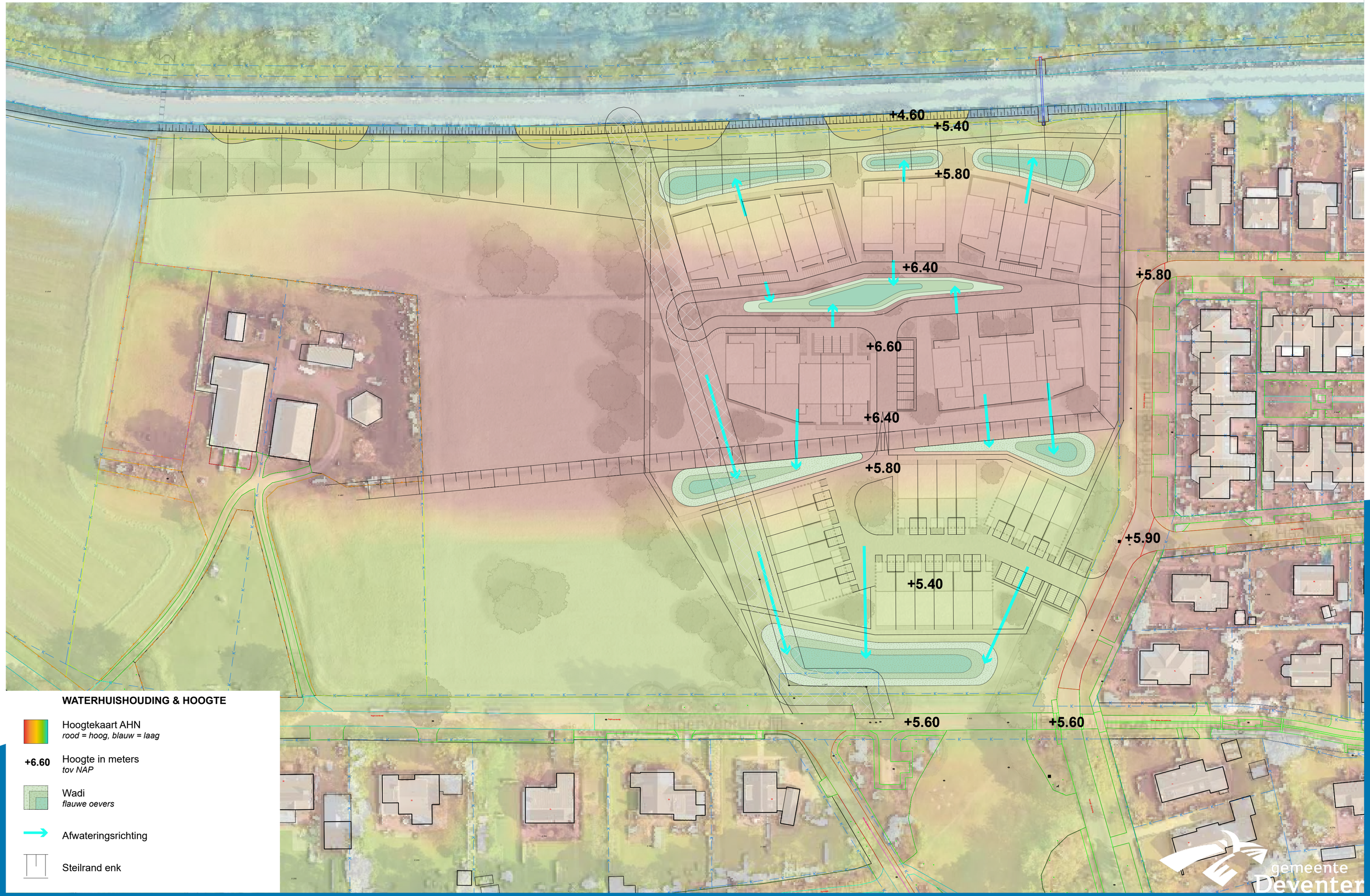
bredere parkeerplekken langs een haag voor comfortabel uitstappen



cluster De Marken: privé parkeerplekken op halfopen verharding opgevuld met split, onderhoudsarm en toch klimaatadaptief

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Waterhuishouding



Hagenvoorde - Waterhuishouding





cluster CPO: representatieve wadi met sierbeplanting en gazon





cluster De Marken: natuurlijke wadi's met inheemse beplanting

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Nutsvoorzieningen

NUTSVOORZIENINGEN

- Riolering
- Kabeltracé
  1,5m breed
- Overstortleiding bezinkbassin
- Ruimtereservering trafo

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Erfafscheidingen

ERFAFSCHEIDINGEN

- Toekomstige woning
- Privékavel
- Gemengde haag laag
  1.00m hoogte
- Gemengde haag hoog
  1.40 - 1.80m hoogte
- Pergola
- Schutting met egelpassage
  buitenste schuttingen mee-ontworpen

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Erfafscheidingen


cluster De Marken: woningen krijgen pergola met klimplanten, auto's grotendeels uit het zicht


pergola met klimplanten


buitenste randen cluster De Marken: mee ontworpen erfafscheidingen, afvalcontainers uit het zicht


cluster CPO: voorkanten woningen krijgen een lage gemengde haag


cluster CPO: achterkanten en zijkanten woningen krijgen een hoge gemengde haag (mag losser uitgroeien)


cluster De Marken: schuttingen tussen tuinen worden passeerbaar voor egels

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Beplanting en Zichtlijnen

BEPLANTING

- Bestaande boom
- Nieuwe boom
  1e / 2e / 3e grootte
- Bosplantsoen
- Solitaire heester
- Gemengde haag laag
  1.00m hoogte
- Gemengde haag hoog
  1.40 - 1.80m hoogte
- Vakbeplanting
  vaste planten / sierheesters / klimplanten
- Gazon
  intensief beheerd
- Bloemrijk gras
  extensief beheerd
- Natuurvriendelijke oever
  langs nevengeul Zandwetering
- Waterfilterende beplanting
  bijv. riet / lisdodde

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Beplanting en Zichtlijnen



parkeerkoffers ingepakt met hagen, auto's uit het zicht



grote beeldbepalende boom centraal in beide clusters, verwijzing naar de 'bliksemafleider' op het oorspronkelijke boerenerf



vanuit woningen doorkijk naar het omringende landschap



vanuit het landschap wordt zicht op woningen, gefilterd door singel van bomen en groepen onderbeplanting

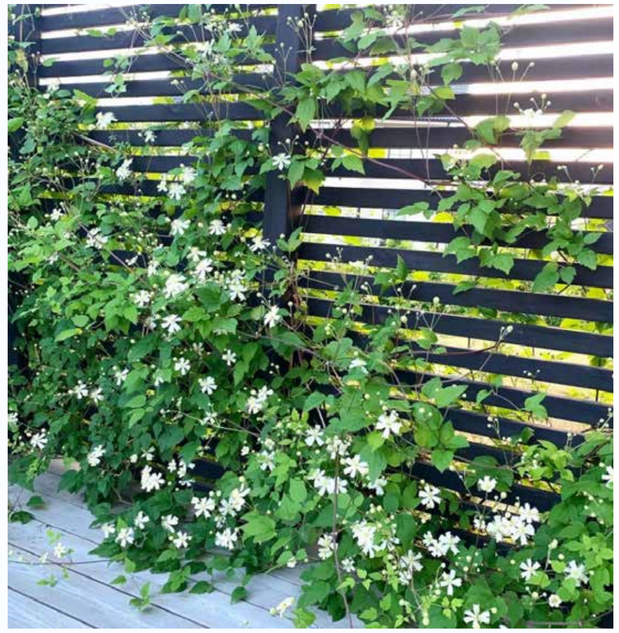
gemeente Deventer

Hagenvoorde – Beplanting tegen bergingen



cluster De Marken: inheemse heesters verzachten zicht op bergingen en auto's



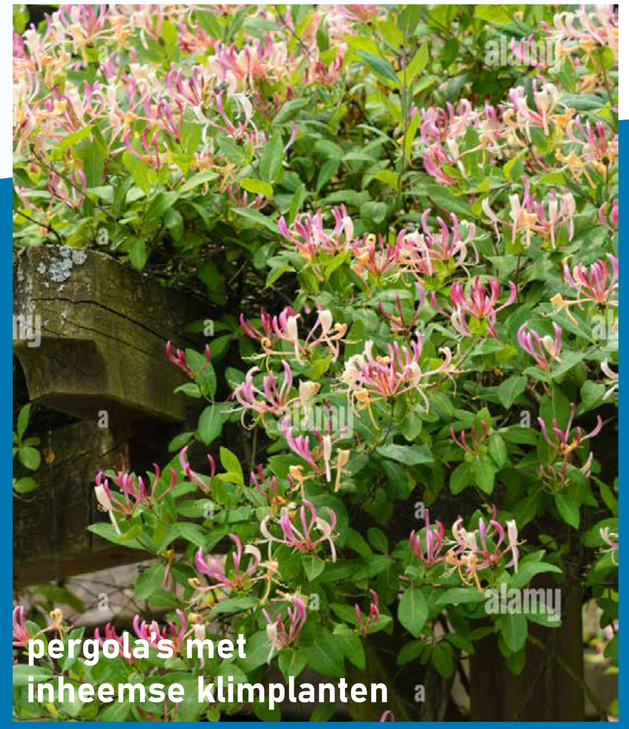




inheemse heesters met fraaie bloei



bessen aantrekkelijk voor vogels



pergola's met inheemse klimplanten

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Beplanting en Ecologie

BEPLANTING

- Bestaande boom
- Nieuwe boom
  1e / 2e / 3e grootte
- Bosplantsoen
- Solitaire heester
- Gemengde haag laag
  1.00m hoogte
- Gemengde haag hoog
  1.40 - 1.80m hoogte
- Vakbeplanting
  vaste planten / sierheesters / klimplanten
- Gazon
  intensief beheerd
- Bloemrijk gras
  extensief beheerd
- Natuurvriendelijke oever
  langs nevengeul Zandwetering
- Waterfilterende beplanting
  bijv. riet / lisdodde

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Beplanting en Ecologie


fijne leefomgeving voor de waterspitsmuis


flauwe natuurvriendelijke oever langs de Zandwetering


nestgelegenheid voor de geelgors


goede waterkwaliteit voor de kamsalamander


voedsel voor de steenuil


helofytenfilter van riet filtert water uit overstortleiding bezinkbassin voordat het in nevengeul stroomt


bloemrijk gras aantrekkelijk voor insecten, vogels en kleine zoogdieren


singel vormt ecologische verbinding tussen Zandwetering en Park Braband


kleinschalig landschap met inheemse hagen, bosplantsoen en bomen

gemeente Deventer

Hagenvoorde - Inrichtingsplan Totaal

BEPLANTING

- Bestaande boom
- Nieuwe boom
  1e / 2e / 3e grootte
- Bosplantsoen
- Solitaire heester
- Gemengde haag laag
  1.00m hoogte
- Gemengde haag hoog
  1.40 - 1.80m hoogte
- Vakbeplanting
  vaste planten / sierheesters / klimplanten
- Gazon
  intensief beheerd
- Bloemrijk gras
  extensief beheerd
- Natuurvriendelijke oever
  langs nevengeul Zandwetering
- Waterfilterende beplanting
  bijv. riet / lisdodde

ROUTING & PARKEREN

- Rijbaan
  roodbruin gebakken klinkers, keperverband
- Karrespoor
  beton
- Voetpad
  betontegels
- Delfts stoepje
  roodbruin gebakken klinkers, halfsteensverband
- Recreatief pad
  halfverharding (Padvast)
- Openbare parkeerplek
  grasbeton
- Privé parkeerplek
  grasbeton gevuld met grind / split
- Kliko opstelplekken
  met aanduiding
- Toekomstig recreatief pad
  richting Wechelerhoek
- Toekomstig fietspad
  richting Wechelerhoek

ERFAFSCHEIDINGEN

- Toekomstige woning
- Privékavel
- Gemengde haag laag
  1.00m hoogte
- Gemengde haag hoog
  1.40 - 1.80m hoogte
- Pergola
- Schutting met egelpassage
  buitenste schuttingen mee-ontworpen

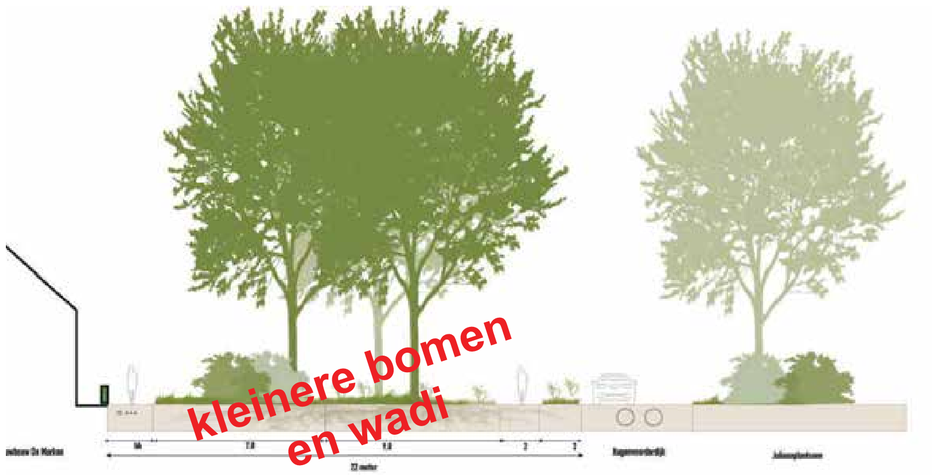
WATERHUISHOUDING & HOOGTE

- Wadi
  flauwe oevers
- Afwateringsrichting
- Steilrand enk

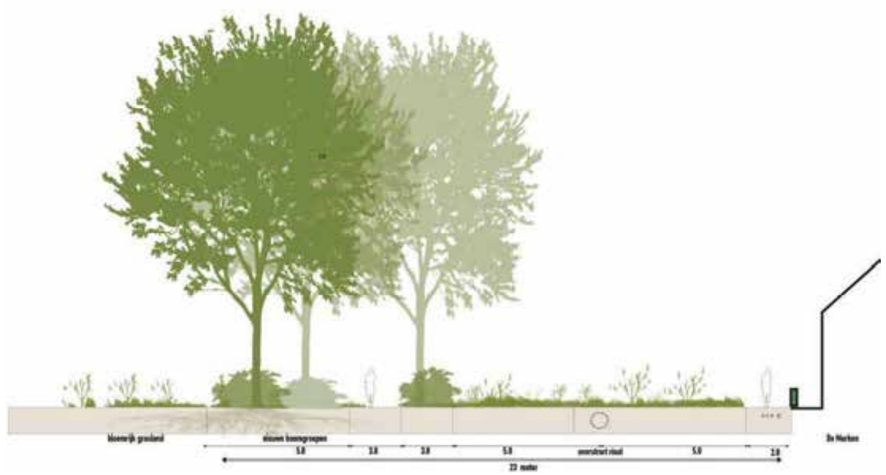
gemeente Deventer

Hagenvoorde - Doorsneden INDICATIEF (nog aan te passen op huidig plan)

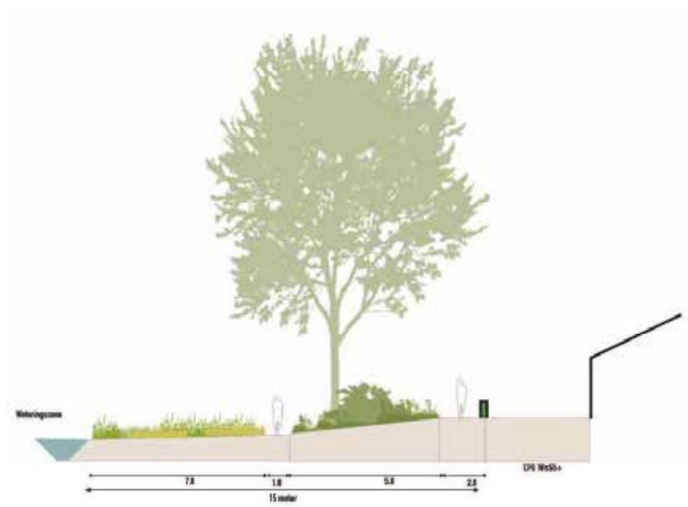
Zuidrand



Westrand



Noordrand



Oostrand

