



Voortraject

In de Routekaart uit 2023 is vastgelegd dat er naast inbreiding in Diepenveen, ook wordt ingezet op nieuwbouw van 70-90 woningen. De locatie aan de Melchior van Brielstraat is hiervoor als ontwikkellocatie aangewezen.

In 2023 en 2024 zijn twee dorpsateliers in het Kulturhus georganiseerd. Omwonenden dachten mee en gaven ideeën en wensen mee. Gesprekken over twee varianten gaven inzicht in hoe verschillende onderdelen en keuzes door omwonenden werden gewaardeerd. De participatie werd samen met disciplines als mobiliteit en ecologie als input gebruikt voor het Ontwikkelperspectief dat advies- en ontwerp bureau Ruimtevolk heeft opgesteld.

Ontwikkelperspectief

In het ontwikkelperspectief is door bureau Ruimtevolk met bewoners en de gemeente vormgegeven aan een ruimtelijk raamwerk voor de projectlocatie.

- 1.) De ligging en omgeving vragen om een groene buurt. Groen biedt ruimte aan dieren en planten, en versterkt daarmee de biodiversiteit in het gebied. De inrichting van de wijk speelt in op een veranderend klimaat.
- 2.) Gezond leven wordt in een aantrekkelijke woonomgeving bevorderd. De inrichting van de buurt nodigt jong en oud uit om te bewegen: lopend, fietsend en spelend.
- 3.) De nieuwe buurt vormt het thuis van verschillende doelgroepen. De nadruk ligt vanwege de vraag wel op starters/jongeren en ouderen. De woningtypes en woonvormen zijn echter gevarieerd, zodat mensen met verschillende woonwensen en -behoeften een plek kunnen vinden.

4.) De buurt voegt een nieuw woonmilieu toe aan het dorp. Dit draagt daarmee ook bij aan doorstromingsmogelijkheden in het dorp. De buurt past echter goed bij het huidige groene en ruimtelijke karakter van het dorp, en de bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de omliggende bebouwing.

Landschap en groen

Het landschap wordt als basis genomen, waarbij langs de randen aandacht uitgaat naar meer biodiversiteit door middel van landschappelijke oevers en toevoeging van bomen en onderbegroeiing.

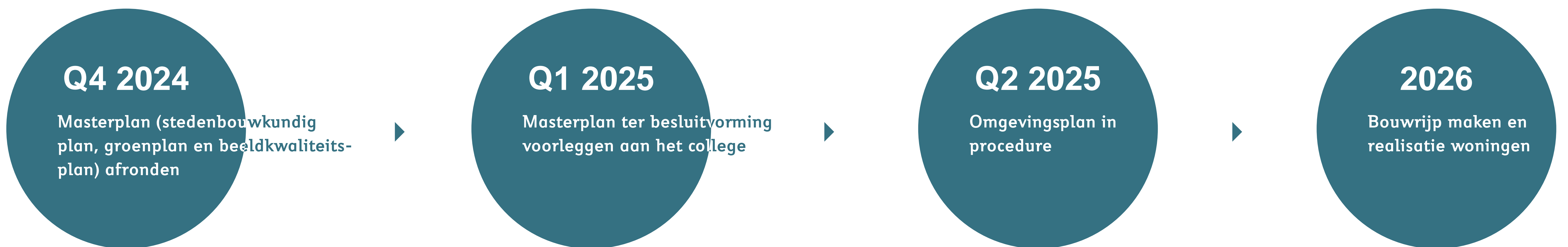
Het centrale gebied tussen de bouwvelden in, ten zuiden van de bestaande woonkavel ingeklemd in het plangebied, krijgt een parkachtige invulling met ruimte voor waterberging en streekeigen beplanting, met aandacht voor behoud van bestaande planten en bomen.

Woonsferen

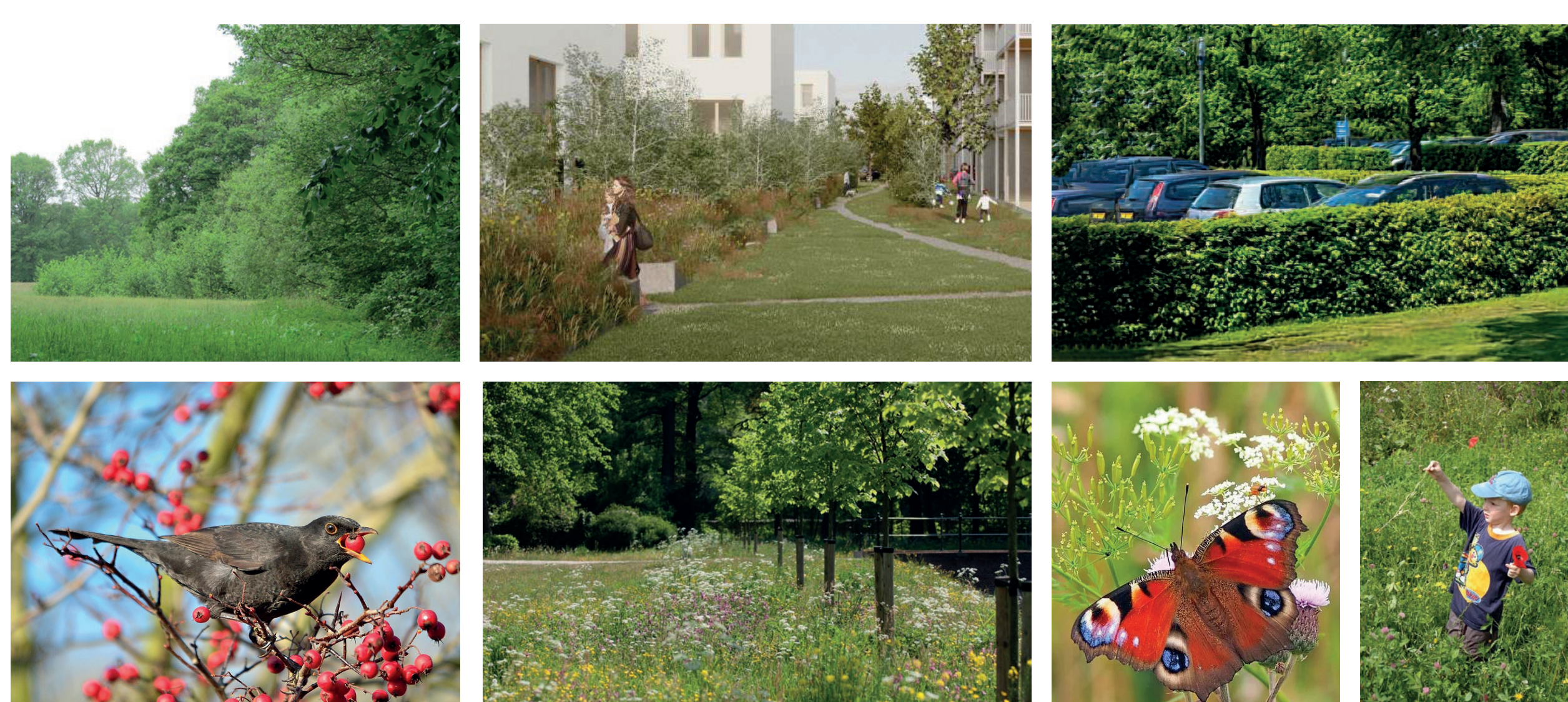
Aan de zuidkant van de bouwvelden, en langs de watergang aan de Boxbergerweg, worden de bouwvelden ingevuld als 'straat'. Meer centraal in de buurt liggen de 'woonhofs'. Dit wil zeggen dat er meer ruimte komt voor 'collectief' groen, en dat woningen lossers in het openbare groen kunnen komen te staan.

In de opzet van de wijk is er ook ruimte voor eventuele appartementen - passend bij de vraag. De noordwestzijde en de zuidoostzijde lenen zich voor deze vorm van wonen, omdat die uitkijken op groen en de kans op belemmering voor bestaande woningen relatief beperkt is. De maximale hoogte van appartementengebouwen is drie bouwlagen.

Globale planning



Een groene buurt waar mens en dier fijn samenleven



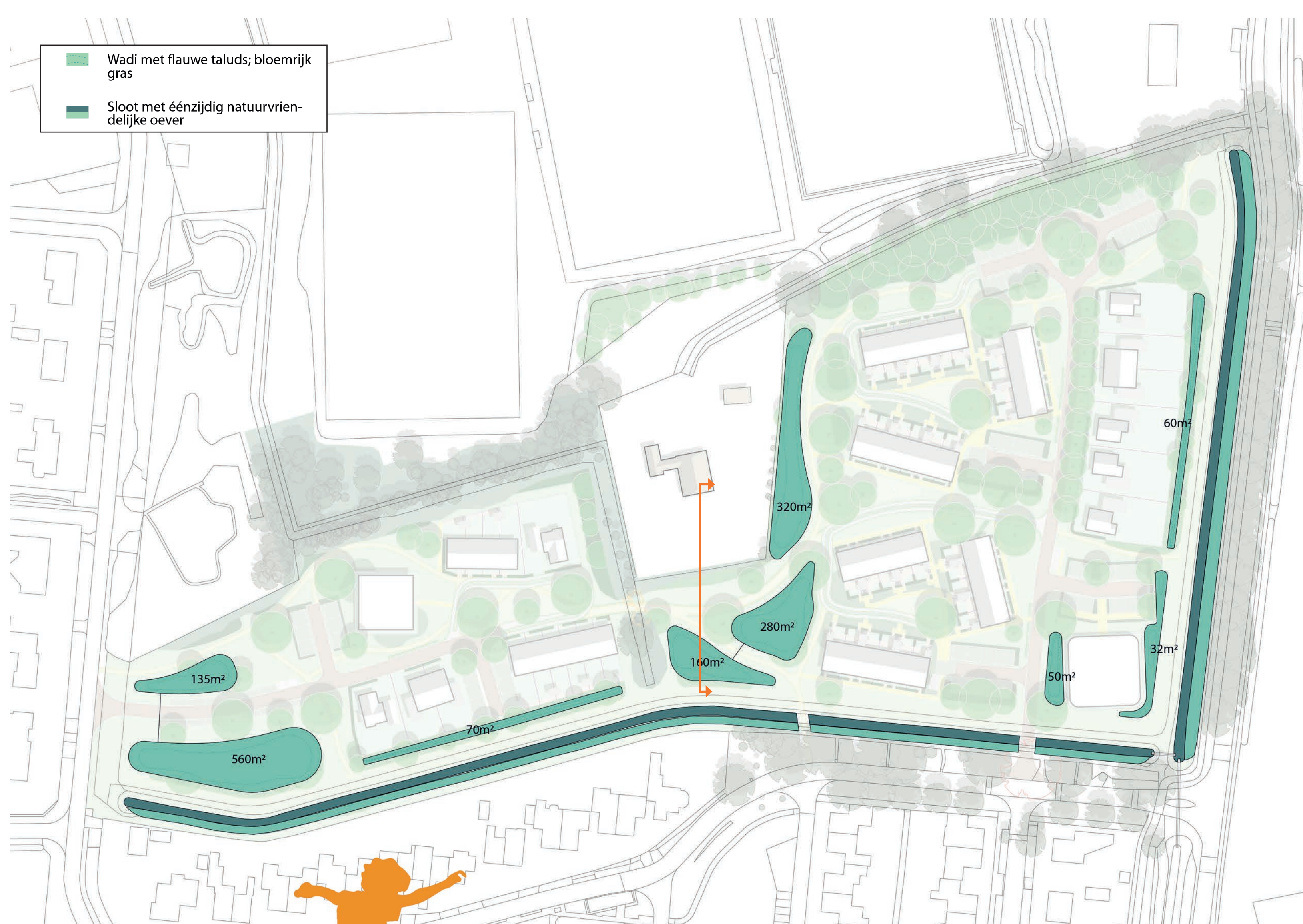
Beplanting
 De buurt wordt groen ingericht met veel verschillende inheemse soorten bomen, struiken en kruiden. Deze beplanting biedt voedsel en beschutting aan veel soorten dieren zoals insecten, vogels en vleermuizen. De wijk wordt ingezaaid met kruidenrijk gras, waar vlinders fladderen en kinderen een bloemette plukken.

De groenzone aan de noordzijde van de buurt wordt versterkt met extra bomen en struiken. Zo maken we een waardevolle ecologische verbinding tussen oost en west. Ook zorgt deze

stevige groenzone ervoor dat licht en geluid van de sportvelden gedempt en minder aanwezig beleefd wordt.

Parkeervakken en tuinen worden begrensd met hagen. Op die manier zien we zo min mogelijk blik en ze bieden privacy in de tuin. En egels kunnen zo ongestoord door het hele gebied lopen.

Een buurt die voorbereid is op het veranderende klimaat



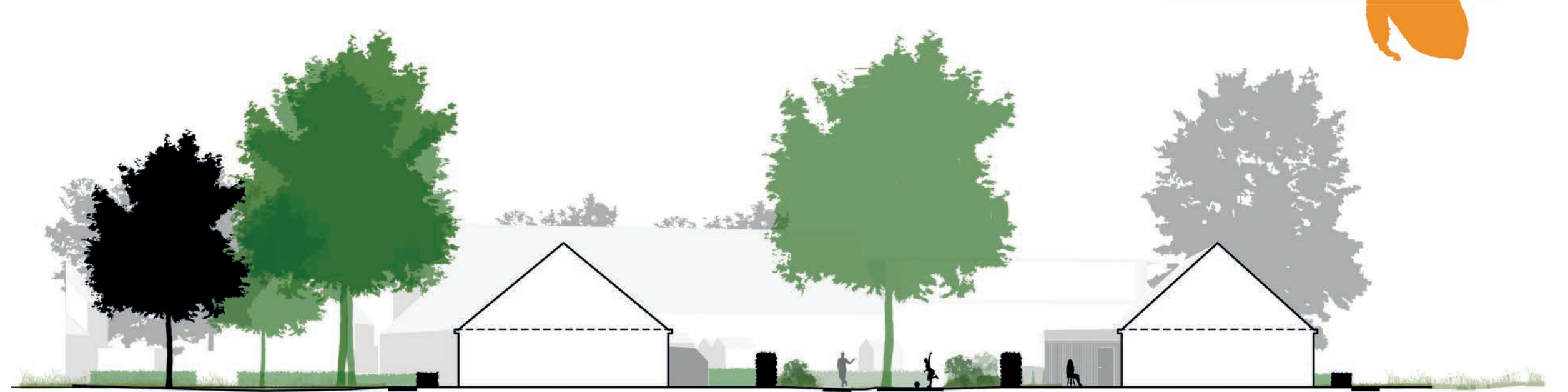
Water
 Alle regenwater wordt binnen de buurt opgevangen en vastgehouden. We verhardten zo min mogelijk, zodat er zo veel mogelijk regenwater in de grond kan zakken, daar waar het valt. Bij hevige buien of langdurige regen wordt het water opgevangen in verlaagde delen in het terrein (wadi's).

Het hele terrein, ook de wadi's, worden beplant met bomen en struiken, die nemen veel water op. De beplanting verdampt dit water wat zorgt voor verkoeling. De bomen geven schaduw, waardoor de opgeving minder opwarmt. Zo gaan we water-

overlast tegen en bestrijden we droogte en hitte.

Langs de sloot komt een flauwe natuurvriendelijke oever. Deze oever is waardevol voor veel verschillende soorten planten en dieren. Langs de sloot komt een onderhoudspad, wat ook gebruikt wordt als struinp pad voor een ommetje in de buurt.

Een buurt die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting



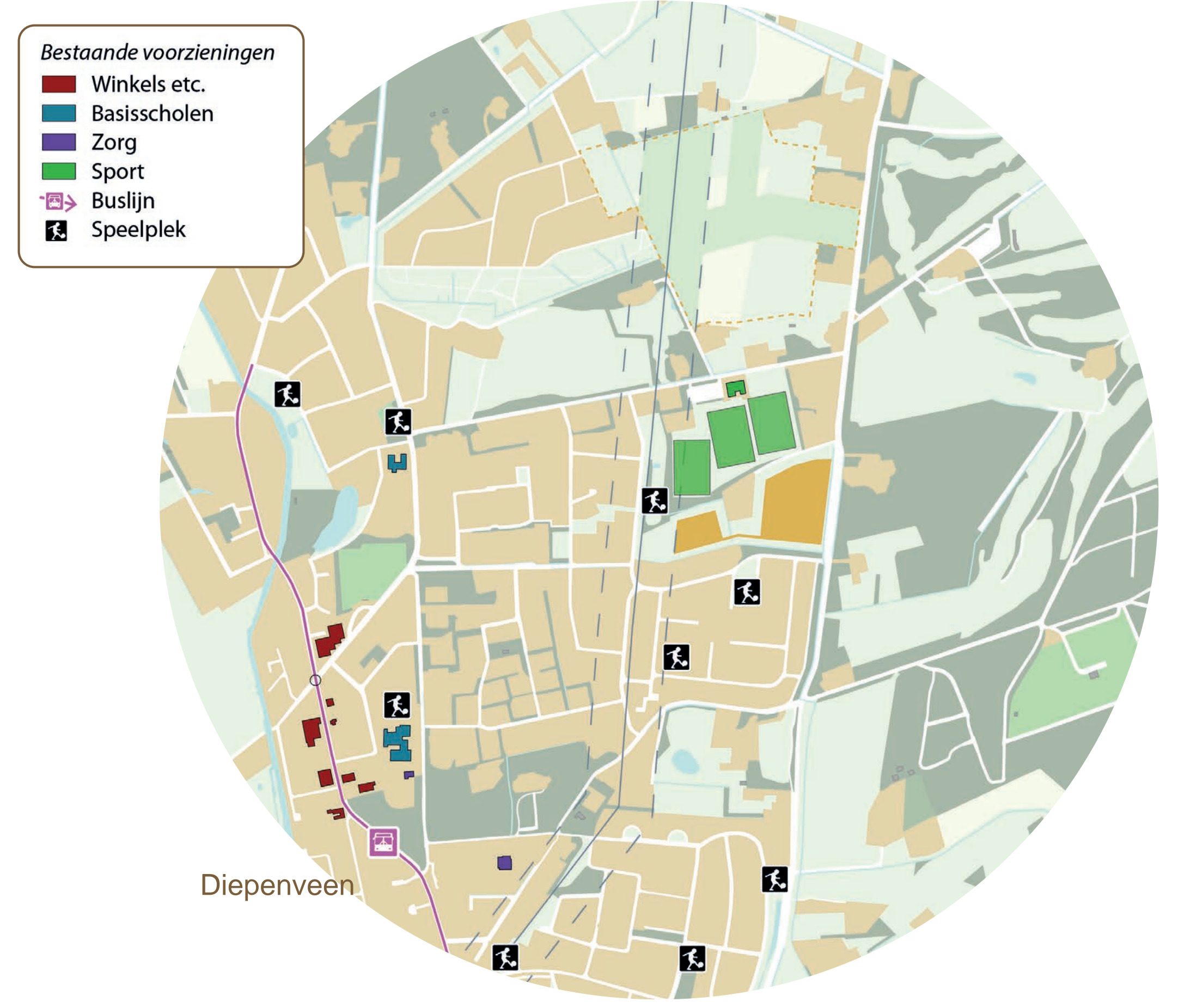
Spelen en recreëren
 In de buurt komen wandelpaden, die goed toegankelijk zijn voor iedereen. De wandelpaden verbinden de verschillende woonblokken met elkaar en sluiten aan op de bestaande omgeving. Er komen een aantal ontmoetingsplekken in de buurt, om een praatje te maken of een kop koffie te drinken met een buurtgenoot.

Ook komt er een kleine centrale speelplek, voor jonge kinderen. Deze wordt op een natuurlijke manier ingericht. De oudere kinderen kunnen naar de natuurspeelplaats in de Heemtuin

of naar het speelveldje ten zuiden van de Melchior van Brielstraat. Alle speelplekken worden met elkaar verbonden door een speelse route. Speelaanleidingen zoals stapstammen en zwerfkeien wijzen je de weg naar een andere speelplek!



't Nijland, Diepenveen
Stedenbouwkundig plan (concept)
22 oktober 2024
1:1000



Bestaande voorzieningen
Winkels etc.
Basisscholen
Zorg
Sport
Buslijn
Speelplek

Mobiliteit

Wandelen
De wandelaar staat voorop. De wandelaar is (net als vaker in Diepenveen) welkom op de klinkerweg, maar ook op de padenstructuur die van links naar rechts en boven naar beneden door het plangebied ligt. Voordeuren die niet aan een weg liggen, zijn voorzien van een stoep.

Fietsen
Ook fietsverkeer kan gebruik maken van de wegen en de langzaamverkeerpaden. De twee hoofdontsluitingen zijn voor fietsverkeer voor de hand liggende aansluitingen. Ook kunnen fietsers tussen de twee plandelen, door het centrale park heen fietsen.

Auto
De auto wordt zo veel mogelijk direct naar parkeerplekken geleid. Zo blijft het autoverkeer zoveel mogelijk beperkt. In de hofjes is er wel ruimte om met de auto dichtbij huis te komen, bijvoorbeeld voor het uitladen van zware boodschappen. Hiervoor ligt een speciaal 'karrenspoor'.

Stedenbouwkundige opzet
Aan de hoofdontsluiting vanaf de Melchior van Brielstraat staan vrijstaande woningen en een tweekapper aan een duidelijk vormgegeven 'Dorpse straat'.
Meer centraal in de buurt liggen de 'woonhofjes'. Deze

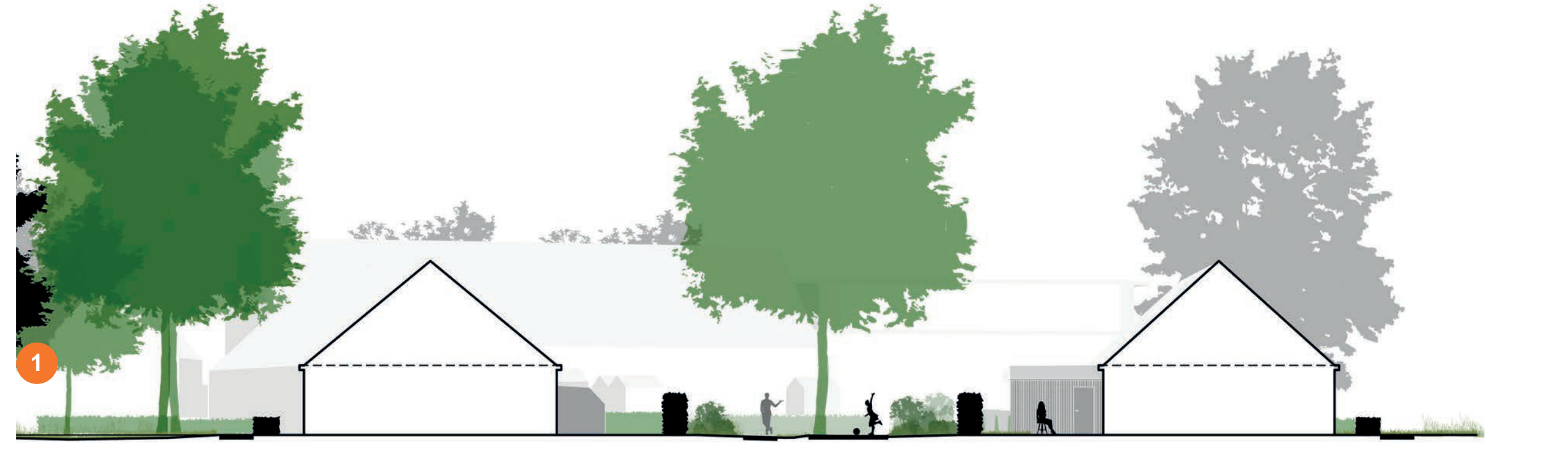
woningen staan losser in het openbare groen en staan rond een (openbaar) groen hofje. Hier is veel aandacht voor de overgang van privétuinen naar de openbare ruimte.
Op de hoek (Melchior van Brielstraat / Boxbergerweg) is ruimte voor een appartementengebouw met afwijkende maar zachte architectuur met bijvoorbeeld hout.

Aan de westzijde ontstaat een buurtje met een mix: woningen langs een straat, woningen aan een groene binnenplaats en appartementen met uitzicht op groen. Door de positionering en architectuur komen deze verschillende woonvormen samen in één ensemble.

Hofjes



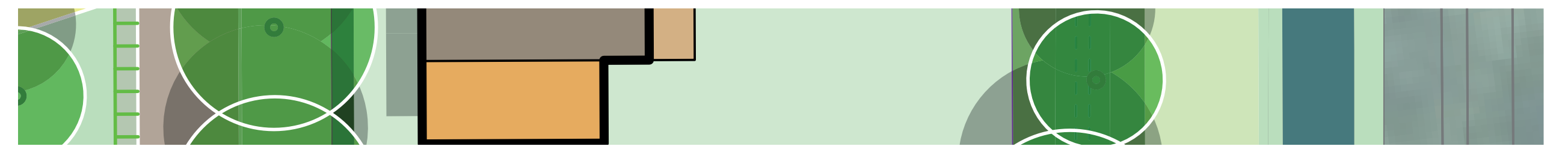
beeld ontwikkelperspectief



Dorpse straat



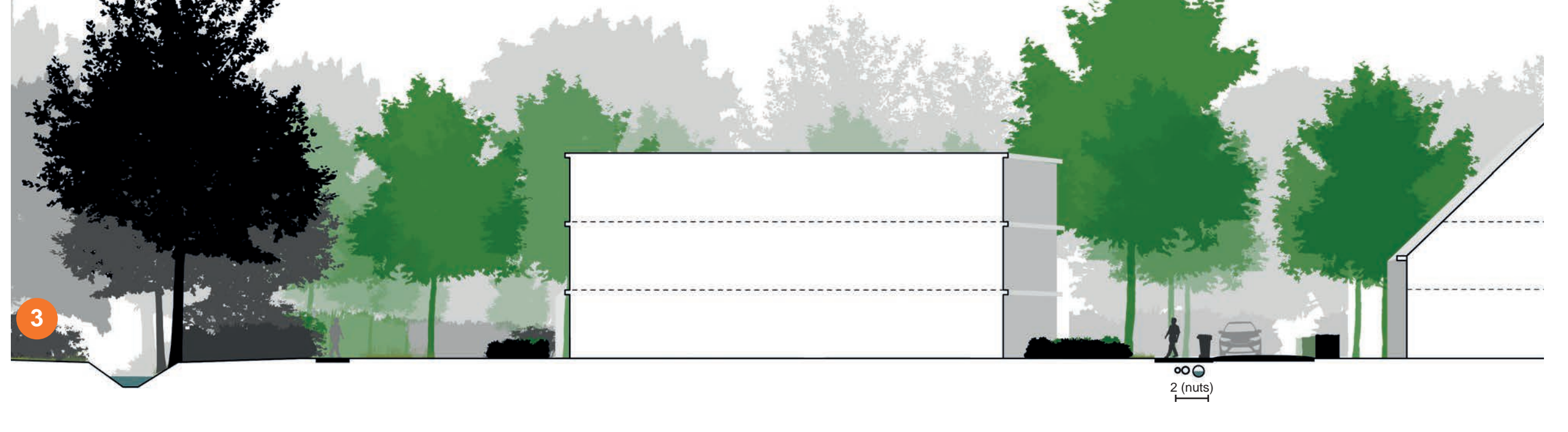
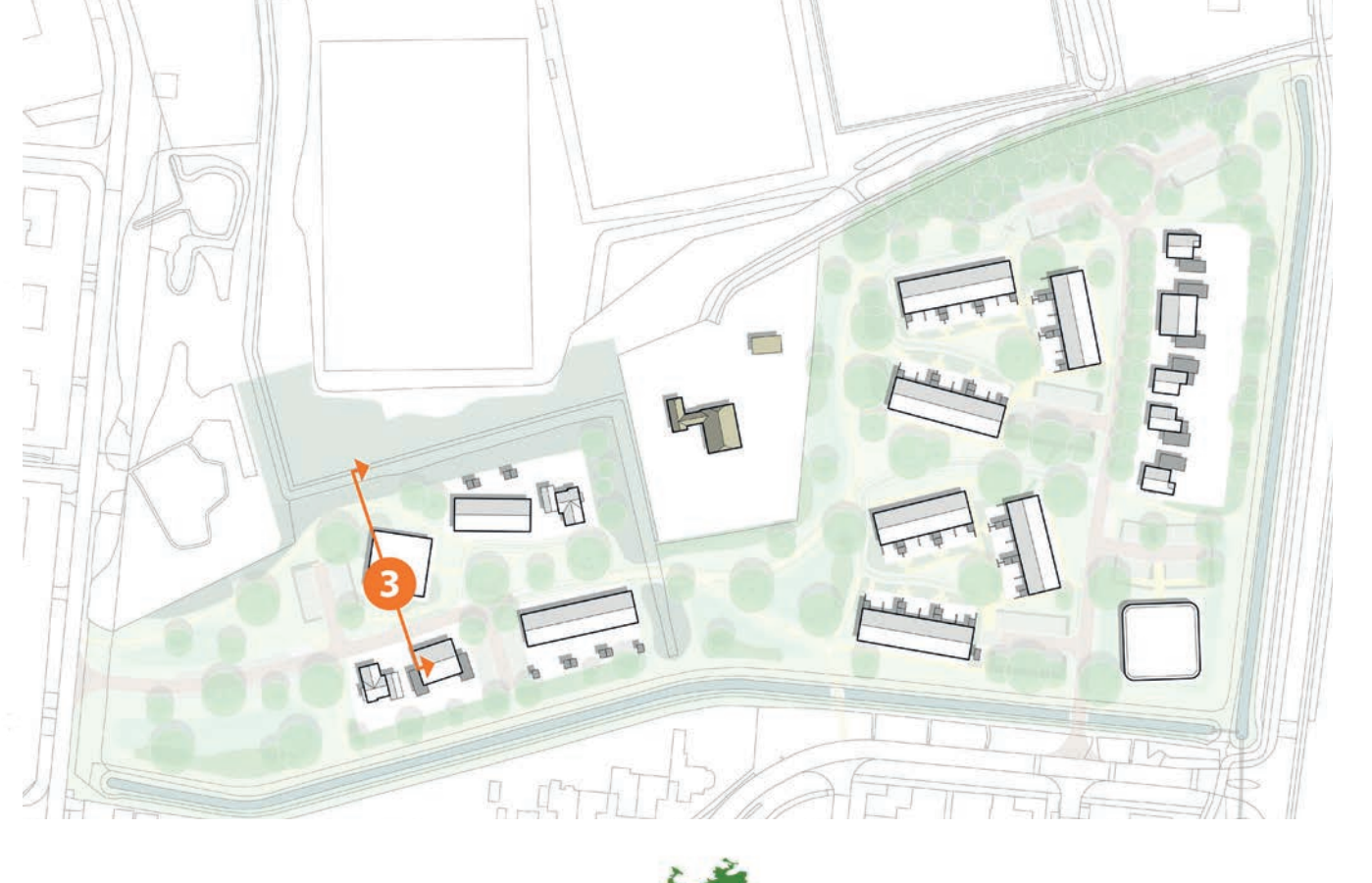
beeld ontwikkelperspectief



Appartementen

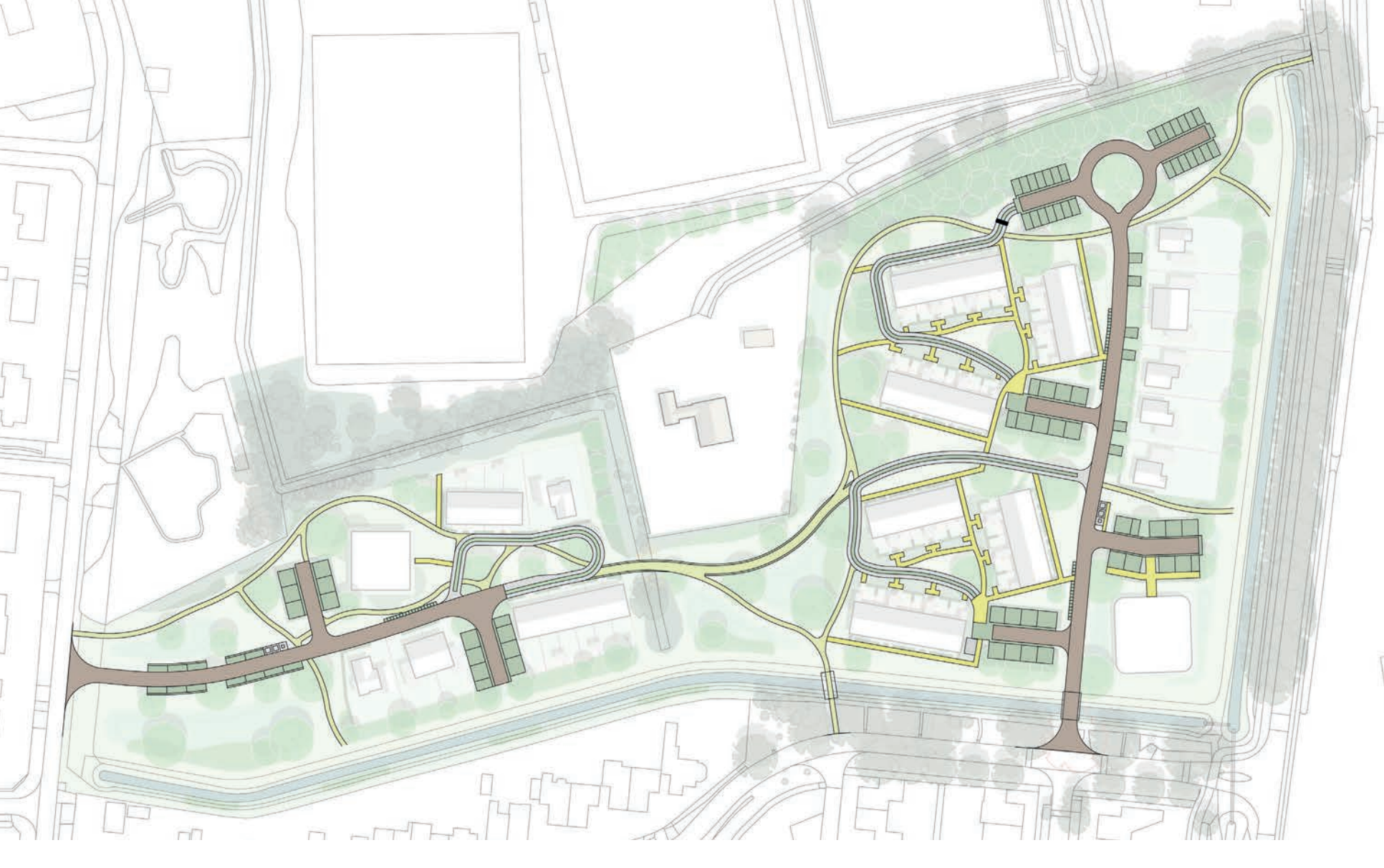


beeld ontwikkelperspectief



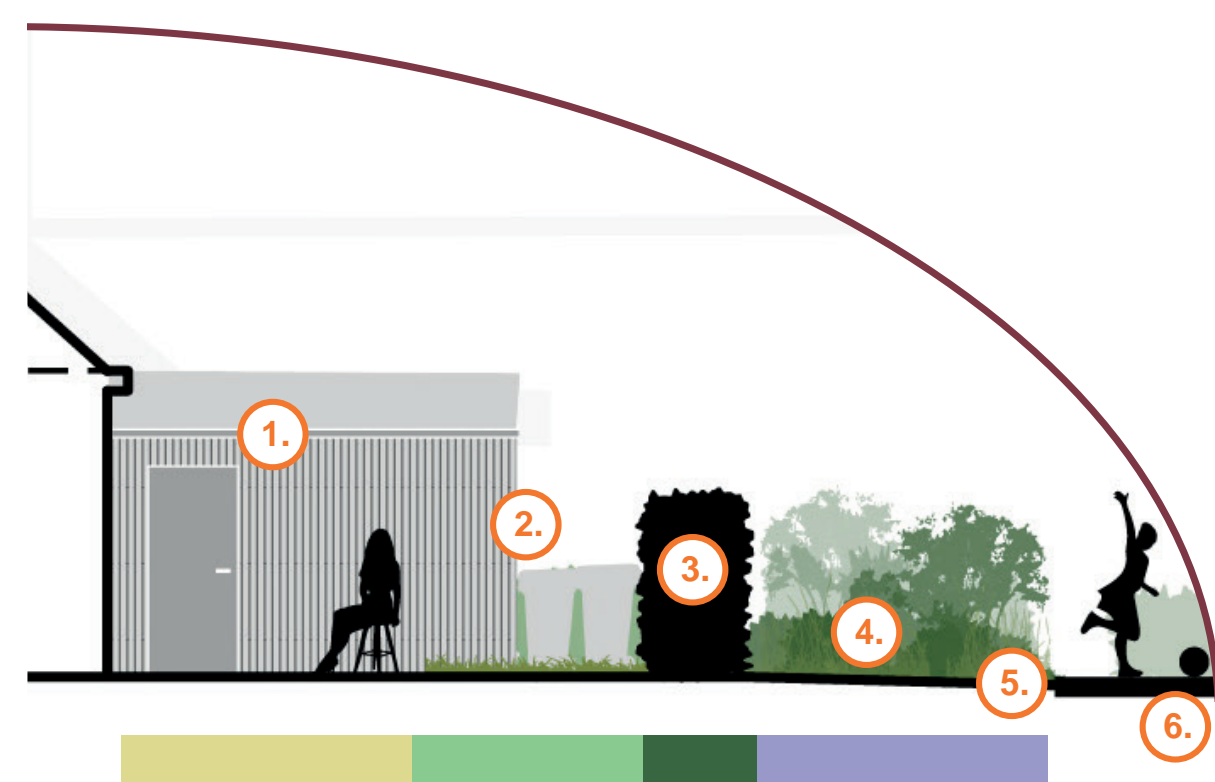
Parkeren
Auto's worden dichtbij de hoofdontsluiting van de buurt geparkeerd, op korte afstand van de woningen. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen parkeren op een eigen oprit.

De parkeernormen verschillen per woningtype, maar variëren voor de rijwoningen appartementen van 1,5 tot 1,8 per woning, inclusief bezoekersparkeeren. Voor deze woningen is gerekend met minimaal 1 parkeerplek per woning in parkeerboxers dichtbij de woning. Voor het restant van de norm worden iets verder van de woningen de overige parkeerplaatsen aangelegd. Deze bevinden zich alsnog binnen korte loopafstand.



Verharding
De verharding sluit aan op het verschillend type gebruik, zodat de hiërarchie duidelijk is. Ondanks zorgvuldige afstemming met o.a. beheer, kan de hier vermelde gewenste materialisering door nieuwe inzichten in het vervolgproces nog wijzigen.

- Gebakken klinker - Hoofdgaten
- Grasbeton - Parkeerplaatsen, Containeropstelplaatsen, Oprijden, Verharding centraal pad t.b.v. calamiteit
- Betonstroken (open vs. dicht) - Karrenspoor
- Klinkers/tegels (n.t.b.) - Voetpaden bij voerdeuren
- Halfverharding (padvast) 1 cm. uitgemaaide berm - Recreatieve paden
- Betontegels 30x30 - Zonerand trafo



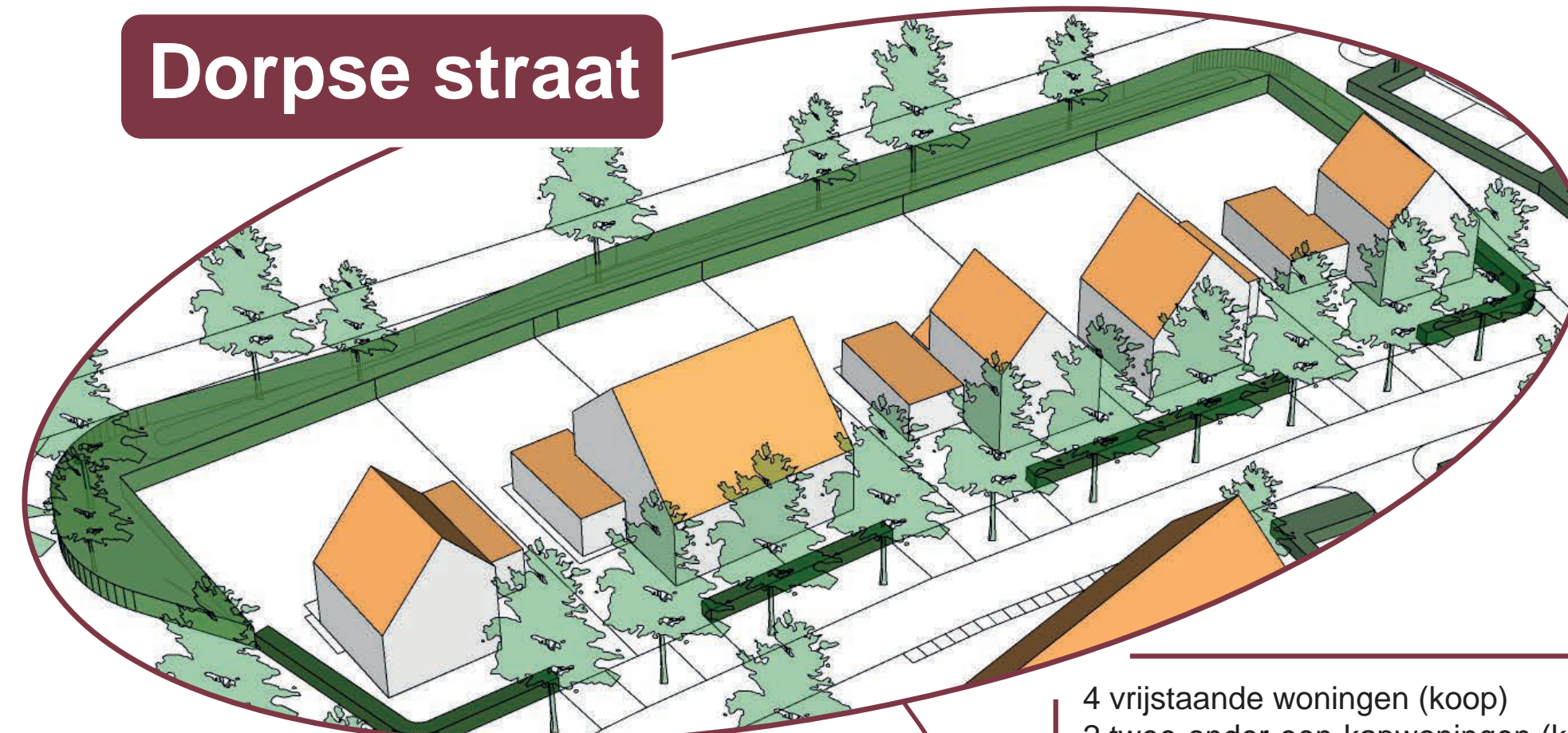
Hofjes



De hofjes zijn een fijne plek voor het ontmoeten van buren, maar tegelijkertijd is er aandacht voor voldoende privacy in de eigen tuinen. De overgang tussen privéruimte en de openbare ruimte wordt vormgegeven door verschillende onderdelen:

- 1 Terrasruimte. Goed verbonden met de woonkamer, afgeschermd door bergingen.
- 2 Kleine tuin. Ruimte naast bergingen om containers neer te zetten
- 3 Haag. Voldoende breed en hoog (ca. 1,8m)
- 4 Heesters (gemeentegrond). Creëren afstand en ontnemen deels het zicht door hoogte.
- 5 Hoogteverschil. Het hof ligt op een iets lager niveau dan de woningen (maar hoger dan de wadi's). Een beperkt hoogteverschil zorgt al voor minder inzicht en een andere beleving.
- 6 Semi-openbaar hof. Hoewel het hofje officieel openbare ruimte is, is er enige vorm van beslotenheid door de positionering van paden en woningen. De betrokkenheid van omwonenden is groot, en het aantal (toevallige) passanten blijft beperkt.

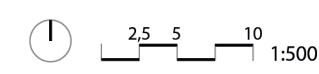
Dorpse straat



4 vrijstaande woningen (koop)
2 twee-onder-een-kapwoningen (koop)

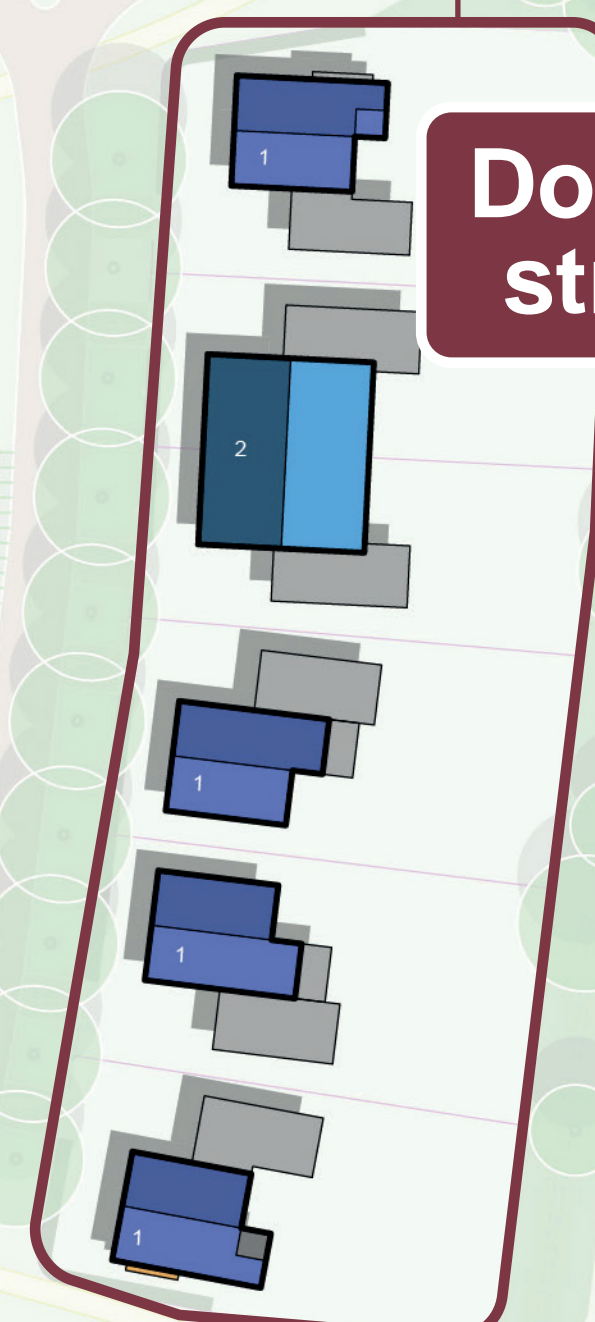
23 sociale huurwoningen (De Marken; 15 jaar als flexwoning)
5 sociale koopwoningen
5 middendure koopwoningen

't Nijland, Diepenveen
Woningtypes (concept)
22 oktober 2024

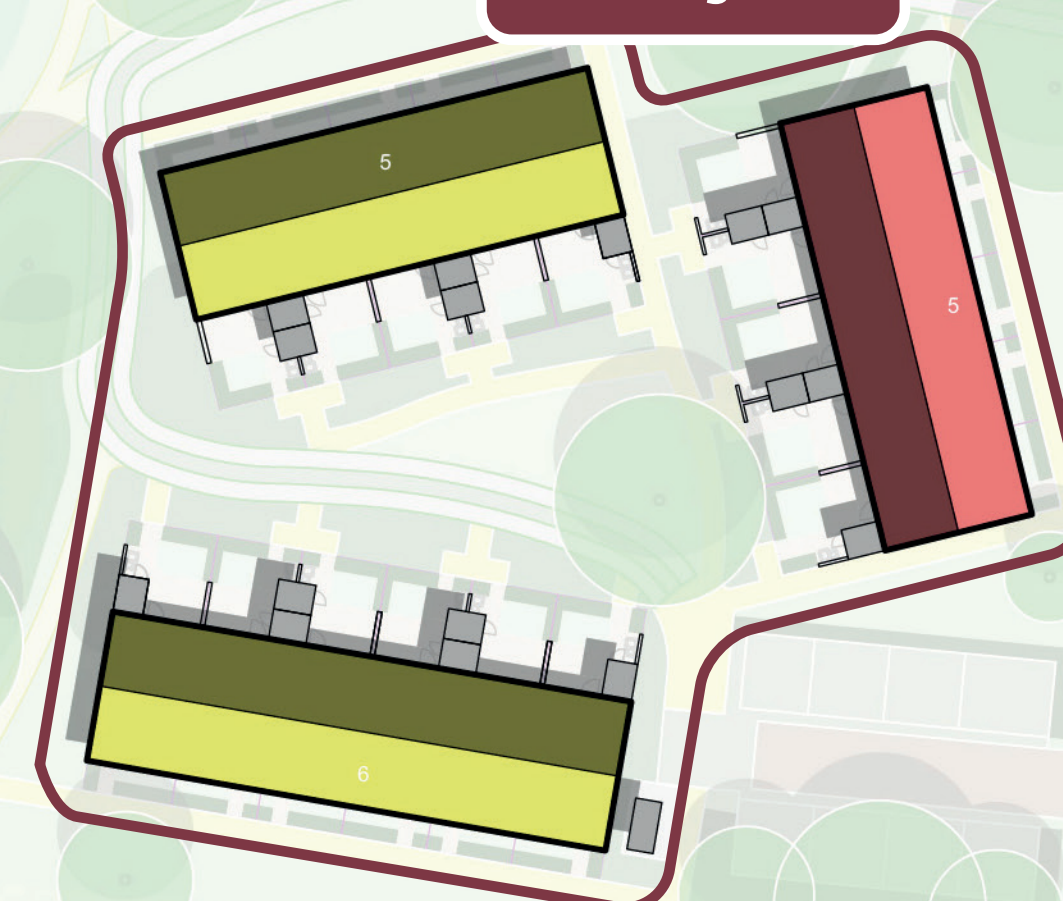


- Appartement | duur | koop
- Vrijstaand | duur | koop
- 2-onder-1-kap | duur | koop
- Appartement | middenduur | koop
- Rij | middenduur | koop
- Rij | sociaal | koop
- Rij | sociaal | huur

Dorpse straat



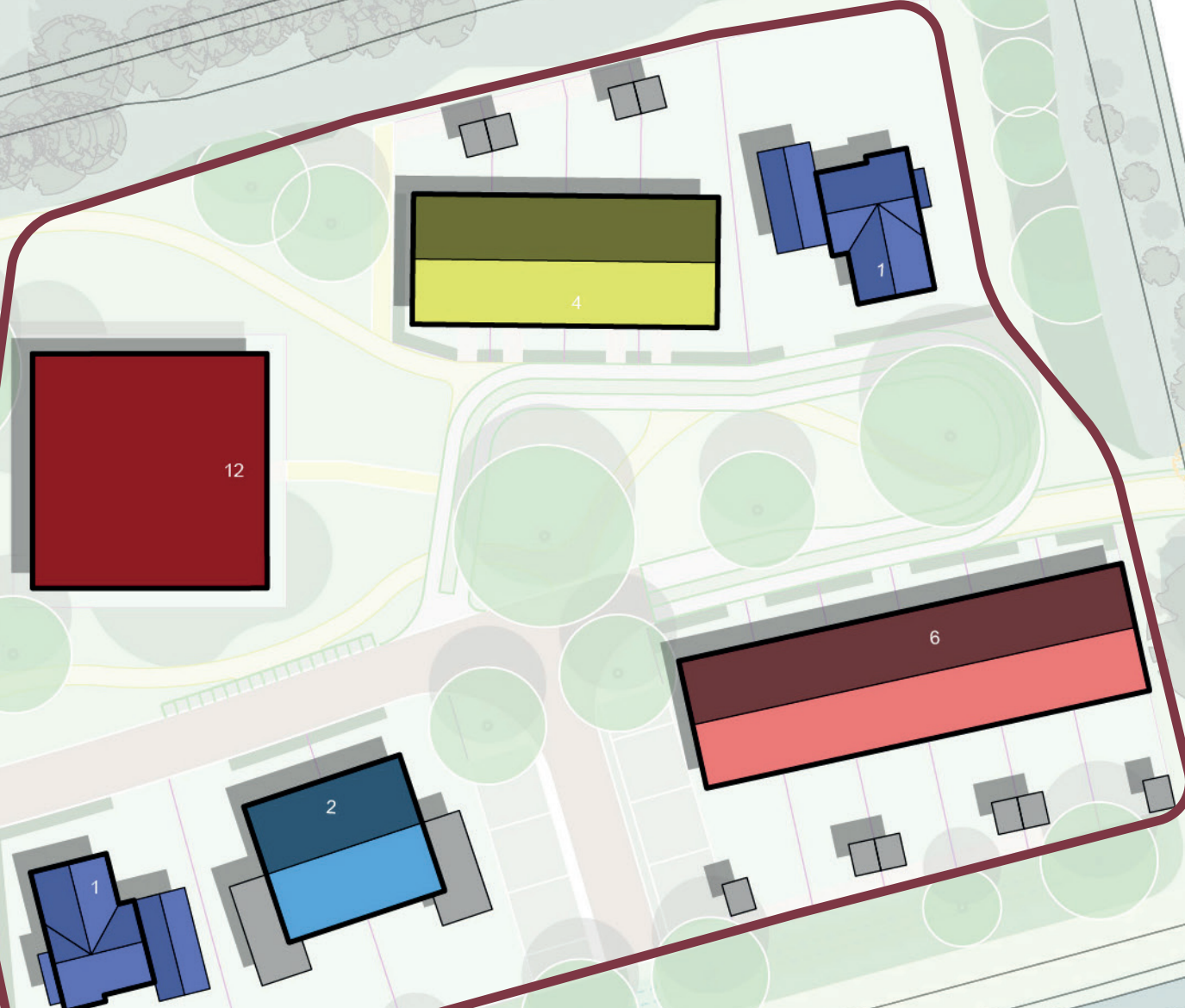
Hofjes



Special



Westzijde



Westzijde



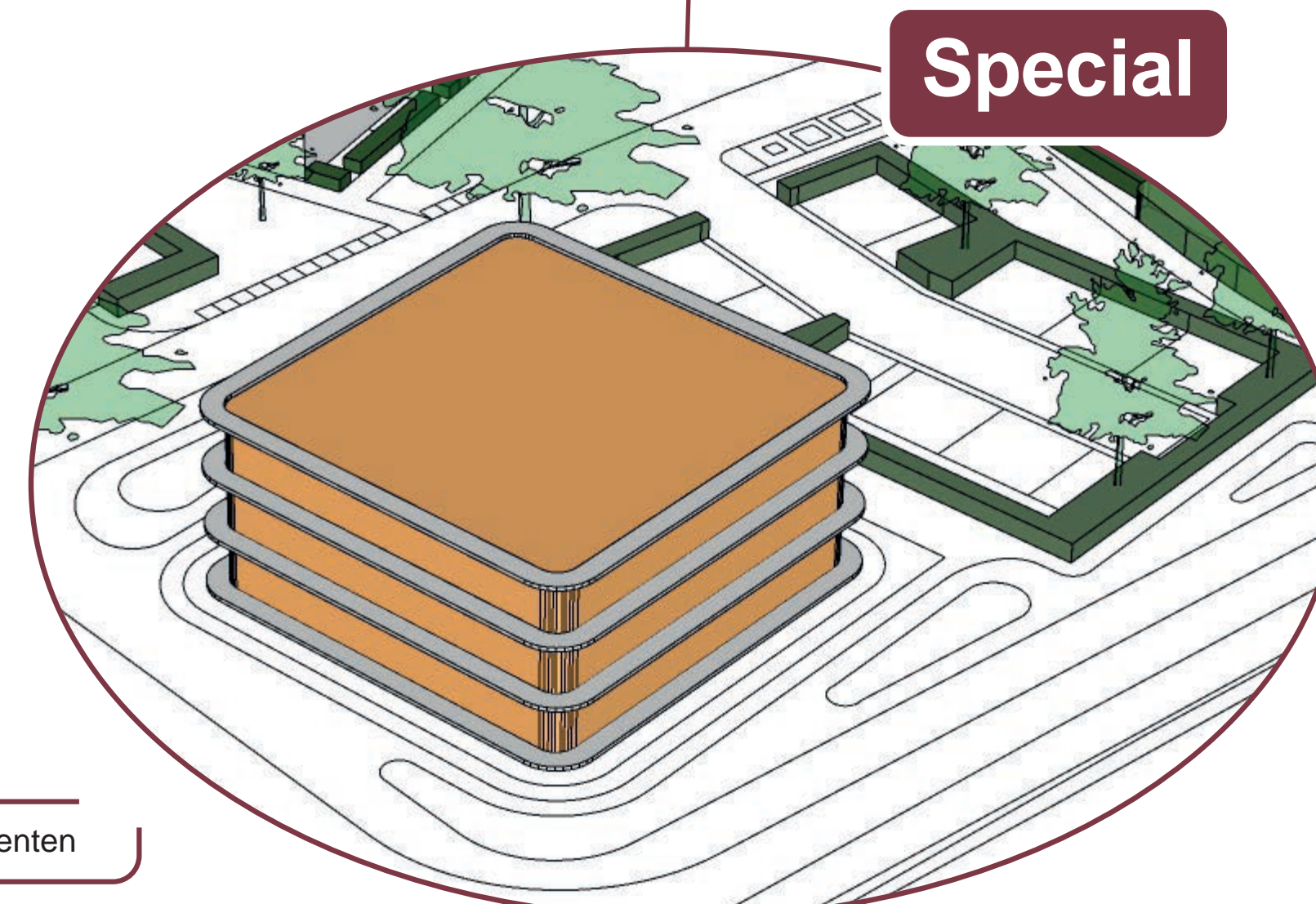
4 sociale huurwoningen (De Marken)
2 vrijstaande koopwoningen
2 twee-onder-een-kapwoningen
6 middendure koopwoningen
12 middendure koopappartementen

Een buurt voor verschillende doelgroepen

Woonsferen
De woonsferen zijn vastgelegd in het ontwikkelperspectief, en uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Per onderdeel zijn uitgangspunten opgesteld die sturing geven aan hoogtes en afstanden, ruimtelijke kwaliteit en een eenvormige uitstraling.

Deze poster geeft een zo goed mogelijke indicatie van hoe het eruit kan komen te zien. Ondanks zorgvuldige afstemming met diverse disciplines en partijen, kan door nieuwe inzichten in het vervolgproces het uiteindelijke eindbeeld nog wel afwijken.

Special



13 dure koopappartementen