

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Masterplan en grondexploitatie 't Nijland Diepenveen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-03-2025
Notanummer	: 2025-173
Datum	: 11-03-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Opening Grondexploitatie 't Nijland Diepenveen.pdf

Parafering

04-03-2025: Wethouder05-03-2025: Programmamanager05-03-2025: Wethouder

Agendering

* 06-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 05-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

11-03-2025

B & W d.d.: 11-03-2025

Besluit

1. De raad voor te stellen het masterplan 't Nijland Diepenveen vast te stellen
2. De raad voor te stellen de grondexploitatie 't Nijland Diepenveen vast te stellen
3. De raad voor te stellen het risicobedrag van € 259.000,- mee te nemen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen
4. Geheimhouding op te leggen op bijlage 2 'Opening grondexploitatie 't Nijland' en deze te verstrekken aan de raad
5. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
6. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de 'opening grondexploitatie 't Nijland Diepenveen' (bijlage 2). Waarbij geheimhouding op te leggen op de 'opening grondexploitatie 't Nijland Diepenveen' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid.

Inleiding

Op 21 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen vastgesteld. De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. Met het vaststellen van de routekaart is de locatie aan de Melchior van Brielstraat (vanaf nu de naam: 't Nijland) aangewezen als voorkeurslocatie voor circa 70 tot 90 woningen.

Op 19 juni 2024 heeft de gemeenteraad, als vervolg op de Routekaart, het ontwikkelperspectief voor deze locatie vastgesteld. Het ontwikkelperspectief betreft het ruimtelijk kader waarbinnen circa 80 woningen gerealiseerd kunnen

worden.

In de tweede helft van 2024 en begin 2025 is op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief het masterplan 't Nijland uitgewerkt. Het masterplan bevat een stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking en geeft de beeldkwaliteit weer. Het raamwerk uit het ontwikkelperspectief is vertaald naar een concrete opzet, namelijk een groene wijk, die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting, een gevarieerde wijk, voor verschillende doelgroepen. In totaal wordt in het masterplan uitgegaan van 78 woningen. Er wordt ingezet op een brede doelgroep. In de prijsklassen is een verhouding van 35% sociaal, 36% betaalbaar en 29% duur. Het woningbouwprogramma bestaat uit zowel appartementen als rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Met de appartementen en vrijstaande woningen bestaat er de mogelijkheid voor een groot aantal 0-tredenwoningen, geschikt voor mensen die slecht(er) ter been zijn. Bij enkele hoekwoningen bestaat, vanwege een bredere beukmaat, de mogelijkheid om een levensloopbestendige woning te maken.

Van de sociale huurwoningen worden de 23 woningen in het oostelijk plandeel als 'flexwoningen' aangemerkt. Hoewel voor deze woningen gekozen wordt voor 'reguliere' bebouwing (dus geen tijdelijke eenheden), zullen deze in de eerste 15 jaar wel aan de daarbij behorende doelgroepen worden verhuurd (starters, statushouders en spoedzoekers). Daarna zullen de woningen als reguliere sociale huurwoningen worden verhuurd.

Op basis van het masterplan is een grondexploitatie 't Nijland opgesteld. De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. De volgende stappen zijn het starten van de juridische-planologische procedure (omgevingsplan) en een begin maken met de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de flexwoningen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de realisatie van 78 woningen wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. Het zwaartepunt ligt op betaalbare woningen, minimaal 70% valt in het betaalbare segment. Met het vaststellen van het masterplan kan de juridisch-planologische procedure worden gestart.

Kader

- * Geheimhouding Gemeentewet en Woo
- * Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Voorkeurslocatie voor 20-25 flexwoningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen, raadsbesluit 19 juli 2024

Betrokken partijen en participatie

Op 22 oktober 2024 heeft er een inloopavond plaatsgevonden, waarbij de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is gedeeld met de omgeving en andere geïnteresseerden. Op basis van deze inloopavond zijn er een aantal wijzingen doorgevoerd. Bij vier hoekwoningen in de hofjes is beukmaat breder geworden, zodat de mogelijkheid bestaat om hier een levensloopbestendige woning van te maken. In de uitwerking van de beeldkwaliteit is rekening gehouden met de kavels voor vrijstaande woningen, waarbij het ook mogelijk is om 0-tredenwoningen te realiseren.

Woonstichting De Marken is betrokken geweest bij de uitwerking van het

masterplan. Daarnaast hebben er aparte overleggen plaatsgevonden met de bewoners in het plangebied, Netwerk Diepenveen (opstellers Dorpsvisie), de Heemtuin en de PAR.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

1.1 Het masterplan is een uitwerking van het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief

De ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen in het ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen dat in juni 2024 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Het masterplan is de gedetailleerdere uitwerking van het ontwikkelperspectief. In de uitwerking zijn de verschillende woonsferen ruimtelijk ingepast rekening houdend met ruimte voor bomen en planten, water en waterberging, ontsluiting en parkeren. Ook beheer en (sociale) veiligheid hebben een rol in de uitwerking. Het woningbouwprogramma in het masterplan is in lijn met verdeling in het ontwikkelperspectief: 35% sociale huur, 36% betaalbare koop en 29% vrije sector. Het woningbouwprogramma bestaat uit zowel appartementen als rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.

2.1 Op basis van het masterplan kan door de gemeenteraad een grondexploitatie worden vastgesteld

De grond is in eigendom van de gemeente en de gemeente gaat voor eigen rekening en risico het gebied ontwikkelen. Om de uitvoering ter hand te kunnen nemen is vaststelling van een grondexploitatie door de gemeenteraad benodigd. Het masterplan is opgesteld op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief en geldt als onderlegger voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de gemeentelijke plankosten (inclusief de eerdere voorbereidingskredieten) en planfasering wordt het financieel resultaat bepaald. Door vaststelling van de grondexploitatie worden de budgetten voor de verdere voorbereiding en uitvoering vrijgegeven.

Financiële consequenties en dekking

Op basis van het masterplan is de grondexploitatie (bijlage 2) opgesteld. De ontwikkeling van 't Nijland kent een sluitende grondexploitatie. Dit is een verbetering ten opzichte van de prognose die u heeft ontvangen in de raadsmededeling van 19 juni 2024 (- € 165.000). Dit komt met name door de positieve verwachtingen van de woningmarkt en een lagere rentelast.

In hoofdstuk 6 van de grondexploitatie zijn de risico's beschreven. Het berekende risicobedrag bedraagt € 259.000,-. De grondexploitatie bevat echter geen ruimte om dit bedrag op te vangen. Dit betekent dat voor de risico's aanspraak gemaakt moet worden op de specifieke gemeentelijke weerstandsreserve. Het berekende risicobedrag zal meegenomen moeten worden bij de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de gemeenteraad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het ontwikkelperspectief en het op basis daarvan uitgewerkte masterplan bevatten de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en

openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie.

Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt de gemeenteraad minimaal jaarlijks een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatieresultaat.

Openbaarmaking en communicatie

De 'opening grondexploitatie 't Nijland' (bijlage 2) wordt op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid onder geheimhouding aangeboden aan de gemeenteraad. Het is niet wenselijk dat de financiële gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de economische en financiële belangen van de gemeente.

Het masterplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd op www.deventer.nl/diepenveen [<http://www.deventer.nl/diepenveen>]. Inschrijvers van de mailingslijst worden via e-mail op de hoogte gebracht van de vaststelling.

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming over het masterplan en de grondexploitatie zien de vervolgstappen er als volgt uit.

Stap 1. Wijzigen omgevingsplan

't Nijland heeft op dit moment nog een agrarische functie. Deze dient met een te wijzigen omgevingsplan gewijzigd te worden naar een woonfunctie. Na vaststelling van het masterplan en grondexploitatie kan de procedure daartoe worden voorbereid en opgestart. Tijdens de procedure staat de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen. Afhankelijk van ingekomen zienswijzen zal de gemeenteraad waarschijnlijk in Q4 2025 worden gevraagd een besluit te nemen over het omgevingsplan.

Gelijktijdig met de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning voor het realiseren van de flexwoningen voorbereid. De omgevingsvergunning kan worden ingediend als het omgevingsplan onherroepelijk is.

Stap 2. Bouwrijp maken

Op basis van de project specifieke kaders en ook het algemeen gemeentelijk beleid voor aanleg- en beheer van openbare ruimte worden de civieltechnische opgaven nader uitgewerkt. De civieltechnische uitwerking is o.a. al benodigd voor het voorbereiden en aanvragen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de flexwoningen. Na vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad kan vervolgens de aanbesteding starten waarna het bouwrijp maken kan starten. Afhankelijk van de uitkomsten uit de aanbesteding en de doorlooptijd van de juridisch-planologische procedure zal dit plaatsvinden in Q1 2026.

Stap 3. Gronduitgifte en uitgangspunten

Omdat sprake is van een gemeentelijke ontwikkellocatie zal het college worden gevraagd om, naast de bestaande (wettelijke) criteria voor gemeentelijke grondverkoop, aanvullende uitgangspunten vast te stellen voor de uitgifte van de gronden. Dit gebeurt op basis van het masterplan en de onderliggende grondexploitatie. De uitgangspunten gronduitgifte kunnen parallel aan de juridisch-planologische procedure worden voorbereid zodat spoedig gestart kan worden met de uitgifte.

Stap 4. Gefaseerde bouw van de woningen

Afhankelijk van het verloop van de procedures (zie stap 1.) kan in de loop van 2026 gestart worden met de bouw van de flexwoningen en aansluitend met de andere woningen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Masterplan en grondexploitatie 't Nijland Diepenveen
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2025-173
Datum B en W besluit : 11-03-2025
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Op 21 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen vastgesteld. De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. Met het vaststellen van de routekaart is de locatie aan de Melchior van Brielstraat (vanaf nu de naam: 't Nijland) aangewezen als voorkeurslocatie voor circa 70 tot 90 woningen.

Op 19 juni 2024 heeft de gemeenteraad, als vervolg op de Routekaart, het Ontwikkelperspectief voor deze locatie vastgesteld. Het ontwikkelperspectief betreft het ruimtelijk kader waarbinnen circa 80 woningen gerealiseerd kunnen worden.

In de tweede helft van 2024 en begin 2025 is op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief het masterplan 't Nijland uitgewerkt. Het masterplan bevat een stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking en geeft de beeldkwaliteit weer. Het raamwerk uit het ontwikkelperspectief is vertaald naar een concrete opzet, namelijk een groene wijk, die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting, een gevarieerde wijk, voor verschillende doelgroepen. In totaal wordt in het masterplan uitgegaan van 78 woningen. Er wordt ingezet op een brede doelgroep. In de prijsklassen is een verhouding van 35% sociaal, 36% betaalbaar en 29% duur. Het woningbouwprogramma bestaat uit zowel appartementen als rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. Met de appartementen en vrijstaande woningen bestaat er de mogelijkheid voor een groot aantal 0-tredenwoningen, geschikt voor mensen die slecht(er) ter been zijn. Bij enkele hoekwoningen bestaat, vanwege een bredere beukmaat, de mogelijkheid om een levensloopbestendige woning te maken.

Van de sociale huurwoningen worden de 23 woningen in het oostelijk plandeel als 'flexwoningen' aangemerkt. Hoewel voor deze woningen gekozen wordt voor 'reguliere' bebouwing (dus geen tijdelijke eenheden), zullen deze in de eerste 15 jaar wel aan de daarbij behorende doelgroepen worden verhuurd (starters, statushouders en spoedzoekers). Daarna zullen de woningen als reguliere sociale huurwoningen worden verhuurd.

Op basis van het masterplan is een grondexploitatie 't Nijland opgesteld. De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. De volgende stappen zijn het starten van de juridische-planologische procedure (omgevingsplan) en een begin maken met de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de flexwoningen.

Raadsvoorstel

1. Het masterplan 't Nijland Diepenveen vast te stellen
2. De grondexploitatie 't Nijland Diepenveen vast te stellen en de kosten en opbrengsten te verwerken in de gemeentelijke begroting
3. Het risicobedrag van € 259.000,- mee te nemen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen

Kern raadsvoorstel

Met het masterplan stelt de gemeenteraad de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking en het beeldkwaliteit van de nieuwe buurt 't Nijland vast. Met het vaststellen van het masterplan kan de juridisch-planologische procedure worden gestart.

Met de grondexploitatie stelt de gemeenteraad het financieel kader vast ten behoeve van de verdere voorbereiding en uitvoering van het project 't Nijland Diepenveen. De grondexploitatie is uitgewerkt op basis van de kaders zoals opgenomen in het in 2024 door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen en het masterplan.

Beoogd resultaat

Door de realisatie van 78 woningen wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. Het zwaartepunt ligt op betaalbare woningen, minimaal 70% valt in het betaalbare segment.

Kader

- * Geheimhouding Gemeentewet en Woo
- * Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Voorkeurslocatie voor 20-25 flexwoningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen, raadsbesluit 19 juli 2024

Argumenten ten behoeve van de raad

1.1 Het ontwikkelperspectief vormt de basis voor het masterplan

De ruimtelijke uitgangspunten zijn opgenomen in het ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen dat in juni 2024 door de gemeenteraad werd vastgesteld. Het masterplan is de gedetailleerdere uitwerking van het ontwikkelperspectief. In de uitwerking zijn de verschillende woonsferen ruimtelijk ingepast rekening houdend met ruimte voor bomen en planten, water en waterberging, ontsluiting en parkeren. Ook beheer en (sociale) veiligheid hebben een rol in de uitwerking.

1.2 Een woonwijk voor een brede doelgroep

Het woningbouwprogramma in het masterplan is in lijn met verdeling in het ontwikkelperspectief: 35% sociale huur, 36% betaalbare koop en 29% vrije sector. Het woningbouwprogramma bestaat uit zowel appartementen als rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.

2.1 Vaststelling van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Door vaststelling van de grondexploitatie worden de budgetten voor de verdere voorbereiding en uitvoering vrijgegeven. De grond is in eigendom van de gemeente en de gemeente gaat voor eigen rekening en risico het gebied ontwikkelen. Op basis van het masterplan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de gemeentelijke plankosten (inclusief de eerdere voorbereidingskredieten) en planfasering wordt het financieel resultaat bepaalt.

Kanttekening

1.1 Zorgen om verkeersveiligheid op omliggende wegen

Omwonenden hebben zorgen geuit over de verkeersveiligheid op omliggende wegen, door de toename in verkeer vanuit de ontwikkeling 't Nijland. Met het aantal vervoersbewegingen welke de ontwikkeling 't Nijland genereerd blijven de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen binnen de aanvaardbare normen voor woonstraten.

Betrokken partijen en participatie

Op 22 oktober 2024 heeft er een inloopavond plaatsgevonden, waarbij de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is gedeeld met de omgeving en andere geïnteresseerden. Op basis van deze inloopavond zijn er een aantal wijzingen doorgevoerd. Bij vier hoekwoningen in de hofjes is beukmaat breder geworden, zodat de mogelijkheid bestaat om hier een levensloopbestendige woning van te

maken. In de uitwerking van de beeldkwaliteit is rekening gehouden met de kavels voor vrijstaande woningen, waarbij het ook mogelijk is om 0-tredenwoningen te realiseren.

Woonstichting De Marken is betrokken geweest bij de uitwerking van het masterplan. Daarnaast hebben er aparte overleggen plaatsgevonden met de bewoners in het plangebied, Netwerk Diepenveen (opstellers Dorpsvisie), de Heemtuin en de PAR.

Financiële consequenties

Op basis van het masterplan is de grondexploitatie (bijlage 2) opgesteld. De ontwikkeling van 't Nijland kent een sluitende grondexploitatie. Dit is een verbetering ten opzichte van de prognose die u heeft ontvangen in de raadsmededeling van 19 juni 2024 (- € 165.000). Dit komt met name door de positieve verwachtingen van de woningmarkt en een lagere rentelast.

In hoofdstuk 6 van de grondexploitatie zijn de risico's beschreven. Het berekende risicobedrag bedraagt € 259.000,-. De grondexploitatie bevat echter geen ruimte om dit bedrag op te vangen. Dit betekent dat voor de risico's aanspraak gemaakt moet worden op de specifieke gemeentelijke weerstandsreserve. Het berekende risicobedrag zal meegenomen moeten worden bij de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de gemeenteraad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het ontwikkelperspectief en het op basis daarvan uitgewerkte masterplan bevatten de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie.

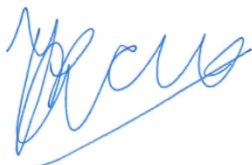
Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt uw gemeenteraad minimaal jaarlijks een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatieresultaat.

Betrokkenheid raad

De gemeenteraad heeft op 19 juni 2024 het ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen vastgesteld.

Nadat de gemeenteraad besluit het masterplan en de grondexploitatie vast te stellen kan de juridisch-planologische procedure worden opgestart. Tijdens de juridisch-planologische procedure staat de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen. Afhankelijk van ingekomen zienswijzen zal de gemeenteraad naar verwachting Q4 2025 worden gevraagd een besluit te nemen in het kader van de juridisch-planologische procedure.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Masterplan en grondexploitatie 't Nijland Diepenveen
Voorstelnummer : 2025-173
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-03-2025, nummer 2025-173

BESLUIT

1. Het masterplan 't Nijland Diepenveen vast te stellen
2. De grondexploitatie 't Nijland Diepenveen vast te stellen en de kosten en opbrengsten te verwerken in de gemeentelijke begroting
3. Het risicobedrag van € 259.000,- mee te nemen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

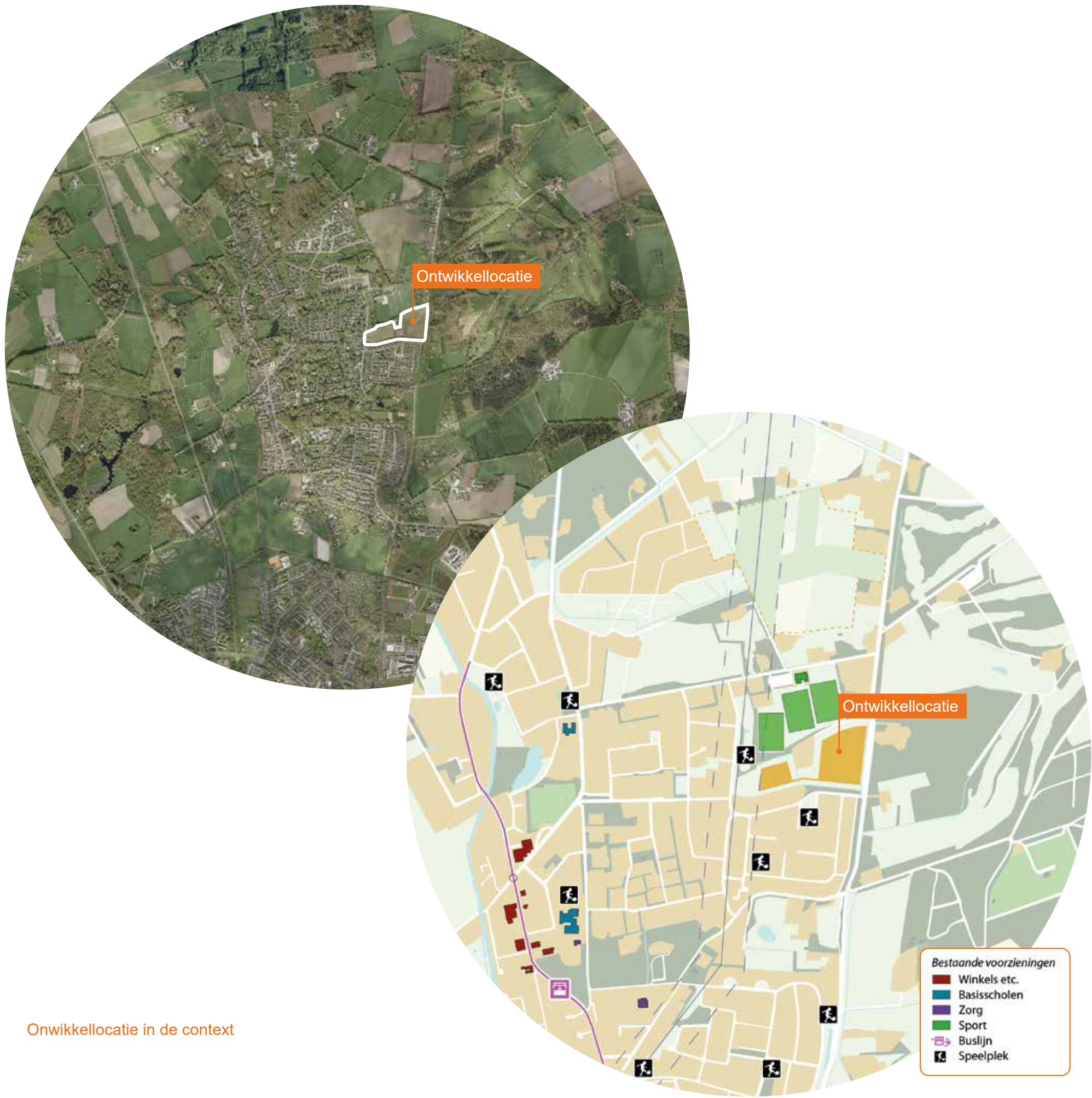
R.C. König



't Nijland Diepenveen

Masterplan

Inhoudsopgave



Ontwikkellocatie in de context

1. Opgave en locatie.....	4	5. Inrichting	30
1.1 Voortraject	5	5.1 Concept en ambities	31
1.1.1 Routekaart.....	5	5.2 Groen	33
1.1.2 Ontwikkelperspectief	5	5.2.1 Groene vinger	33
1.1.3 Dorpsvisie 2030	5	5.2.2 Bomen	33
1.2 Directe omgeving.....	5	5.2.3 Groene afscherming tuinen	33
1.2.1 Landschap.....	5	5.2.4 Belevingswaarde	33
1.2.2 Hoogspanning, geluid en licht	7	5.3 Water	35
1.3 Naam	7	5.4 Spelen, bewegen en ontmoeten	37
2. Ruimtelijk raamwerk.....	8	5.5 Verharding	39
2.1 Ontwikkelperspectief.....	9	6. Woningen	40
3. Ruimtelijke opzet.....	10	6.1 Mix	41
3.1 Plankaart.....	11	6.1.1 Prijs	41
3.2 Hofjes.....	13	6.1.2 Toegankelijkheid.....	41
3.2.1 Privacy en ontmoeting.....	13	6.1.3 Flexwoningen	41
3.2.2 Overgang privé-openbaar	15	6.2 Wijze van uitgifte	41
3.3 Dorpse straat	17	7. Beeldkwaliteit.....	42
3.4 Special	19	7.1 Inleiding	43
3.5 Westzijde	21	7.2 Hofjes.....	45
3.6 Centrale zone	25	7.3 Dorpse straat	47
4. Routes, ontsluiting en parkeren.....	26	7.4 Special	49
4.1 Langzaam verkeer.....	27	7.5 Westzijde	51
4.1.1 Wandelroutes	27	7.6 Erfafscheidingen	53
4.1.2 Fietsroutes	27	7.6.1 Kaart.....	53
4.2 Auto	29	7.6.2 Denkrichting schuttingen hofjes	55
4.2.1 Ontsluitingen	29		
4.2.2 Parkeren dichtbij huis.....	29		
4.2.3 Parkeren als alles vol staat	29		
4.3 Afvalophaaldienst	29		
4.3.1 Ondergrondse containers.....	29		
4.3.2 Minicontainers	29		

1. Opgave en locatie



Vogelvluchtfoto van het plangebied (wit omstippeld). De omgeving vormt een landschappelijk casco dat uitgangspunten biedt voor het ruimtelijk raamwerk zoals opgesteld in het Ontwikkelperspectief.

1.1 Voortraject

1.1.1 Routekaart

In 2020 startte de Gemeente Deventer met een inventarisatie van de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen in de gemeente Deventer. Voor Diepenveen werden deze ambities in april 2023 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen'. Hierin is vastgelegd dat er naast inbreiding wordt ingezet op nieuwbouw van 70-90 woningen. De locatie aan de Melchior van Brielstraat is hiervoor als ontwikkellocatie aangewezen.

1.1.2 Ontwikkelperspectief

In 2023 en 2024 zijn twee dorpsateliers in het Kulturhus georganiseerd, waarbij omwonenden meedachten en ideeën en wensen als input leverden en uiteindelijk aan de hand van twee varianten in gesprek gingen. Het doel hiervan was niet dat één van de modellen zou worden gekozen, maar om inzicht te krijgen in hoe verschillende onderdelen en keuzes door omwonenden werden gewaardeerd. Met deze input en een afweging met betrekking tot o.a. mobiliteit en ecologie heeft advies- en ontwerp bureau Ruimtevolk een Ontwikkelperspectief opgesteld.

1.1.3 Dorpsvisie 2030

In 2022 voltooide Netwerk Diepenveen de Dorpsvisie 2030, een document dat in samenwerking met vele Diepenveners tot stand is gekomen. In het document zijn de verschillende visieonderdelen uitgewerkt naar plannen, ideeën en concrete activiteiten. Daarmee biedt het duidelijke handvatten bij ontwikkelingen in Diepenveen, waaronder ook deze nieuwbouwontwikkeling 't Nijland.

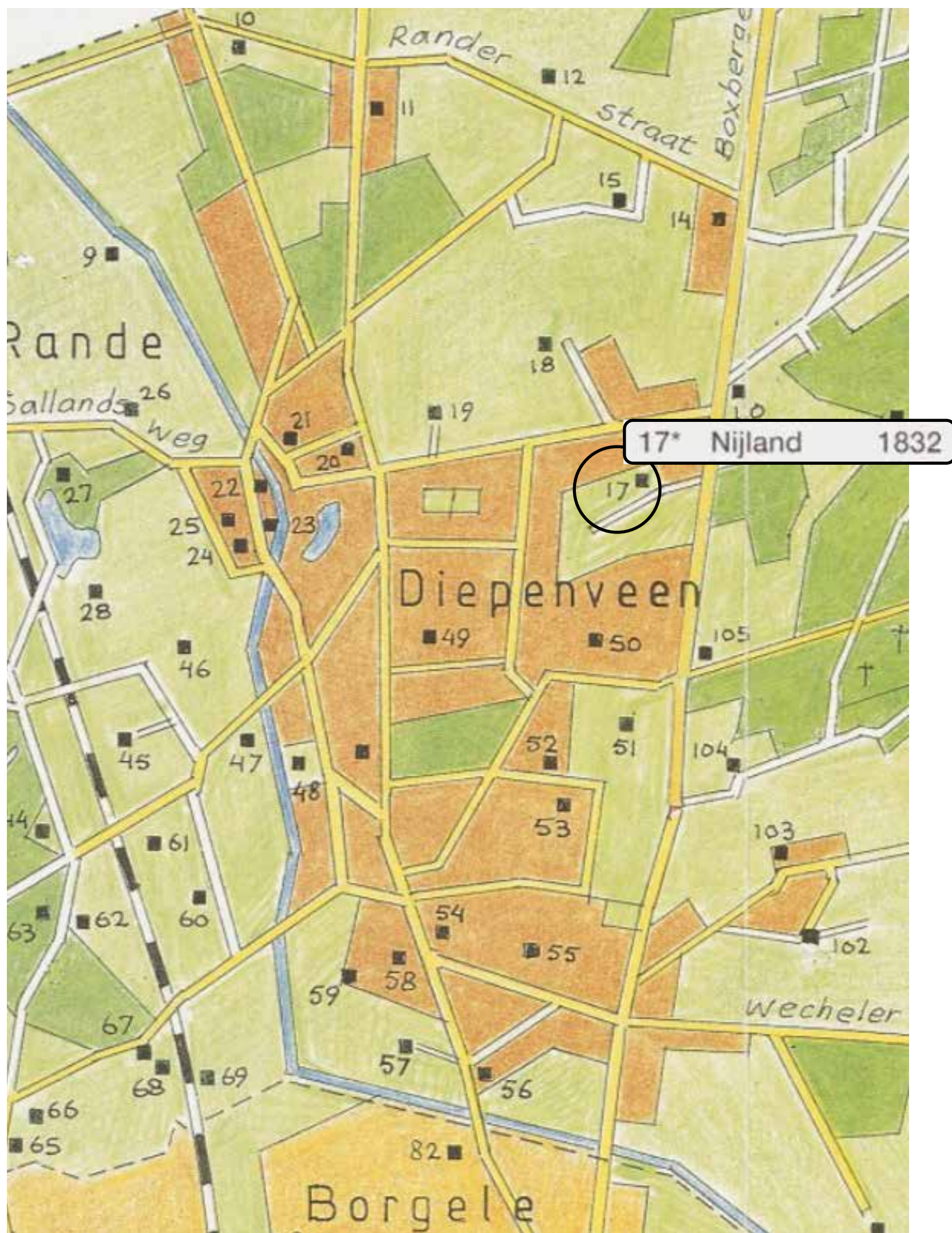
1.2 Directe omgeving

1.2.1 Landschap

De locatie aan de Melchior van Brielstraat ligt op de overgang van Diepenveen en het aangrenzende landschap. De groenstrook aan de noordzijde is onderdeel van een belangrijke ecologische verbinding die van oost naar west het dorp in loopt. Ook aan de oostzijde en een deel van de zuidzijde wordt de huidige akker omzoomd door bomen en struikgewas.

Het zuidwestelijke deel is opener: hier grenst de locatie aan de achtertuinen van woningen aan de Melchior van Brielstraat. Vanaf de Nieuwe Aanleg is er, als er geen maïs op de akker staat, open zicht op een deel van de locatie. In het midden van de planlocatie ligt een woning. Deze woning is via een onverharde weg te bereiken. Deze toegangsweg wordt ook gebruikt door een aantal bewoners van de Boxbergerweg.

In de directe omgeving liggen verschillende belangrijke groene gebieden. In de eerste plaats het bos dat aan de oostkant van de Boxbergerweg ligt. Ten noorden van dit bos ligt de golfbaan



Boerderijnamenkaart Gemeente Diepenveen (1998, T.A. Kloosterboer/A.J. Mulder)

van De Hoek, en het Landhuis de Lankhorst. Aan de westkant van de planlocatie is met dank aan een bewonersinitiatief een natuurspeelplaats en heemtuin 'De Heemtuin' aangelegd.

Ten zuiden van de Melchior van Brielstraat ligt een veldje met een aantal speeltoestellen en voetbalmogelijkheden.

1.2.2 Hoogspanning, geluid en licht

Aan de westzijde van het gebied loopt een hoogspanningslijn (110 kV). Aan beide zijden van deze hoogspanningslijn (hartlijn) ligt een magneetveldzone van 65 meter. Deze afstand is door de gemeente vastgesteld, en hierbinnen kunnen geen nieuwe woningen komen. Daarnaast wordt met beplanting rekening gehouden met de 'belemmerde strook' om overslag te voorkomen. De boomkronen dienen buiten zone 1 te blijven: een zone van vier meter tot de buitenste hoogspanningsverbinding.

Aan de noordzijde liggen de sportvelden van DSC, waarvan de oostelijkste twee voetbalvelden voorzien zijn van lichtmasten. Om licht- en geluidsoverlast te voorkomen is er voldoende afstand gecreëerd tot de woningen, gebaseerd op licht- en geluidsonderzoek.

1.3 Naam

In het voortraject en de ontwikkelstrategie is de werknaam 'Locatie Melchior van Brielstraat' gehanteerd. In de uitwerking naar dit masterplan is samen met de Historische Vereniging Diepenveen en Netwerk Diepenveen gezocht naar een passendere naam voor de nieuwe buurt. Uit die zoektocht kwam de naam 't Nijland voort.

De naam 't Nijland verwijst naar het boerderijtje dat oorspronkelijk iets noordelijker heeft gestaan, ter hoogte van het huidige sportcomplex de Zonnebargh. Deze boerderij werd in 1832 voor het eerst op de kaart als 'Nijland' aangeduid, en was in eigendom van de diaconie van de hervormde kerk van Diepenveen. De kerk zorgde daarmee voor huisvesting van haar gemeenteleden. De naam was afgeleid van de achternaam van de eerste bewoners van dit boerderijtje: Jannes Nijland en Janna Moespot.

De combinatie van de oorspronkelijke naam 'Nijland' (nieuw land) en het feit dat woningzoekende Diepenveners er nieuwe huisvesting vonden, geven de naam 't Nijland een passende diepere lading mee.

Informatie over de oorspronkelijke boerderij afkomstig van: Historische Vereniging Dorp Diepenveen en omgeving (2008). 'Boerderij: Nijland' in: NIEUWSBRIEF nr. 18, blz. 10.

2. Ruimtelijk raamwerk



Een groene buurt



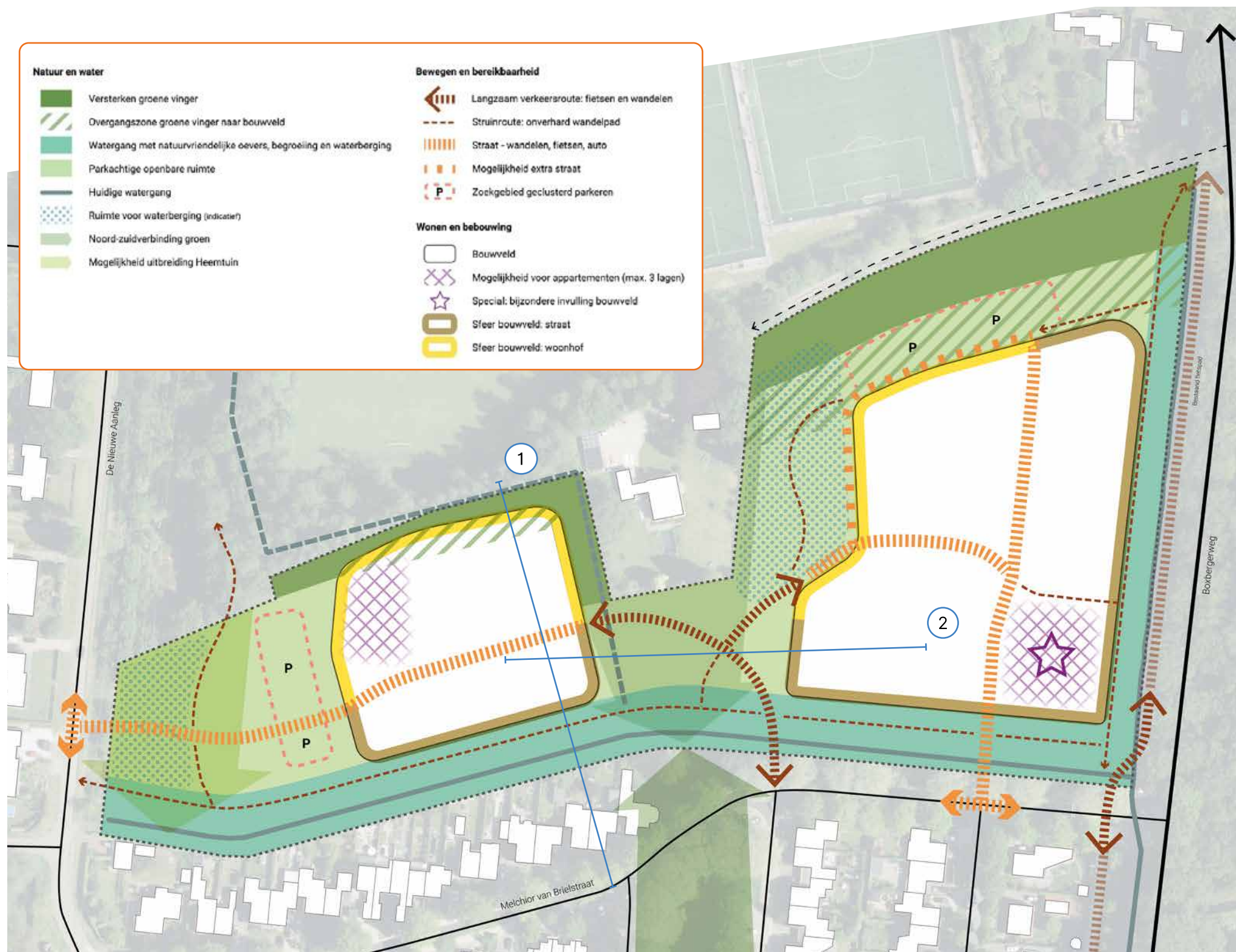
Een buurt uitnodigend voor bewegen en ontmoeting



Een buurt voor verschillende doelgroepen



Een vernieuwende buurt passend bij het dorps karakter



2.1 Ontwikkelperspectief

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

Vertrekpunten en karakteristiek

Er is gewerkt vanuit een aantal vertrekpunten voor deze buurt.
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 buurt speelt in op een veranderend klimaat, en biedt het hoofd aan effecten als wateroverlast en hittestress. Groen in de buurt en om/op de woningen zorgt voor een prettig woonklimaat voor bewoners en omwonenden.

2.) Gezondheid is een thema waar de gemeente Deventer op inzet. 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. Een beweegvriendelijke buurt betekent dat de ruimte voor de auto beperkt is. De auto speelt een ondergeschikte rol ten opzichte van andere manieren van vervoer. De openbare ruimte en woontypologieën dragen bij aan de mogelijkheid elkaar te ontmoeten.

3.) Wonen doet iedereen. Ook deze nieuwe buurt is niet voorbehouden aan één groep bewoners, maar 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 opzet van de buurt en sommige woningtypen zijn anders dan anders in Diepenveen. 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. De watergangen langs de oost- en zuidzijde worden landschappelijk ingepast, met natuurvriendelijke oevers en ruimte voor beheer. De groene zoom aan de noordzijde wordt verbreed, zodat de natuur- en landschapswaarden in dit smalle deel van de groene vinger door Diepenveen meer ruimte krijgen.

In het ontwikkelperspectief is bepaald dat de nieuwe buurt uit twee bouwvelden voor woningen bestaat. 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. Er blijft daardoor enige afstand tot de bestaande woning. Dit gebied functioneert tegelijkertijd als (wandel- en fiets)verbinding tussen nieuwe buurt en de omgeving en het biedt ruimte aan waterberging en recreatie.

Het ontwerp vormt een overgang tussen de bestaande wijken rond de Melchior van Brielstraat, en het groene buitengebied van Diepenveen. Die twee omgevingen bieden de inspiratie voor het invullen van de bouwvelden.

Afstand

Met de nieuwbouw wordt afstand gehouden tot de bestaande woningen én de andere randen van het plangebied. Aan alle zijden ontstaat daarmee ook ruimte voor natuur en ecologie, en daarmee voor een blijvend groene verbinding tussen de groengebieden aan weerszijden van de planlocatie.

Woonsferen

Aan de zuidkant van de bouwvelden, en langs de watergang aan de Boxbergerweg, worden de bouwvelden ingevuld als 'straat'. De rooilijnen volgen de lijn van de straat, waarmee de sfeer van De Melchior van Brielstraat, de Nieuwe Aanleg en de Boxbergerweg wordt benaderd.

Dichter tegen de groene vinger aan krijgen de bouwvelden het karakter van een 'woonhof'. Dit wil zeggen dat er meer ruimte komt voor 'collectief' groen, en dat woningen hier de structuur van het landschap volgen. Dit betekent dat woningen niet meer automatisch de lijn van de straten volgen, maar dat zij losser in het openbare groen kunnen komen te staan.

In de opzet van de buurt is er ook ruimte voor eventuele appartementen - passend bij de vraag. Dit kunnen bijvoorbeeld geschikte woningen zijn voor ouderen die gelijkvloers willen wonen, of starters. De noordwestzijde en de zuidoostzijde lenen zich voor deze vorm van wonen, omdat die uitkijken op het groen in de omgeving, en plekken waar de kans op verstoorde privacy voor bestaande woningen relatief beperkt is. De maximale hoogte van appartementengebouwen is drie bouwlagen.

3. Ruimtelijke opzet

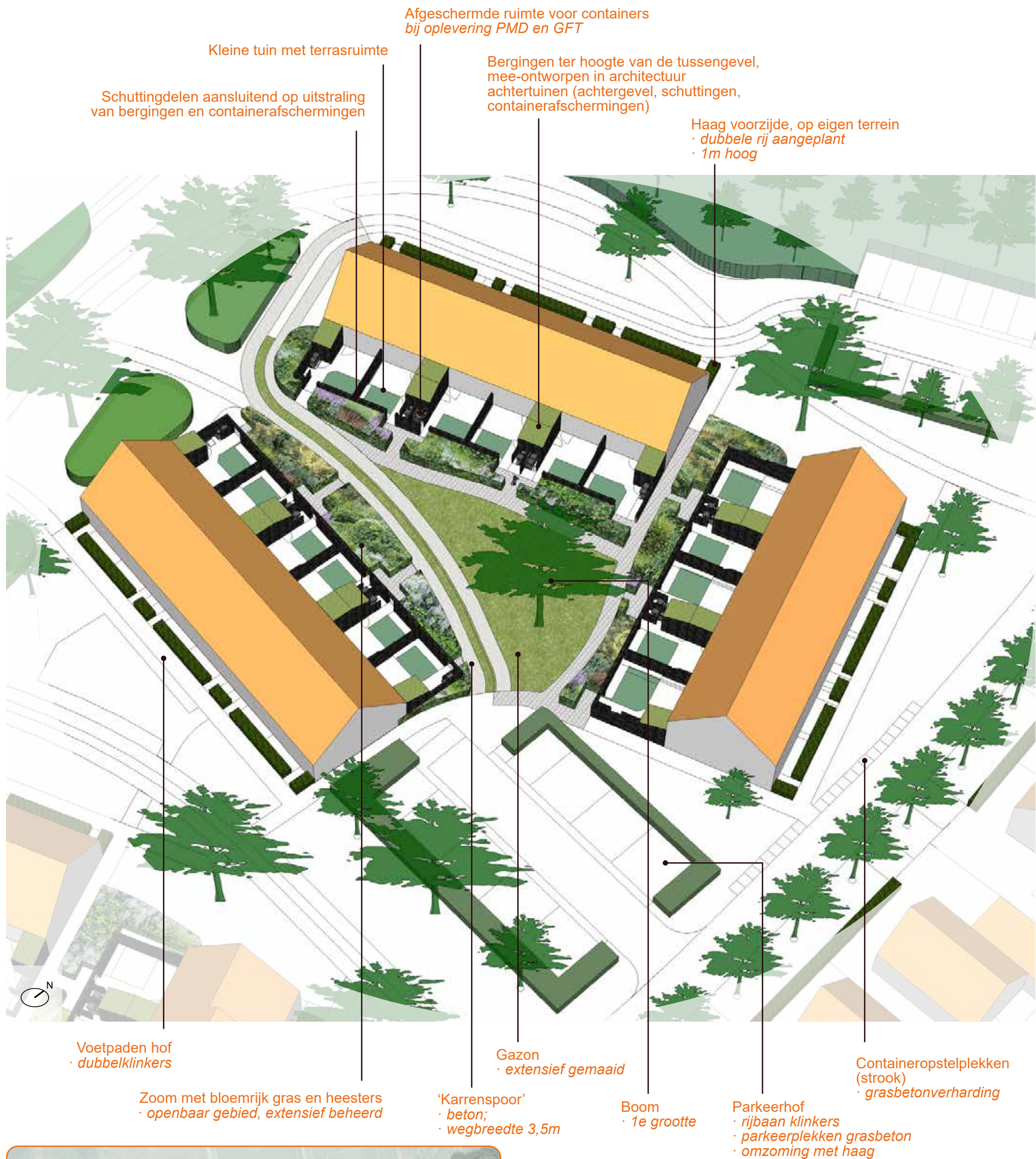


3.1 Plankaart

Denkrichtingen en woonmilieus

Het raamwerk uit het Ontwikkelperspectief is vertaald naar een concrete opzet. In de uitwerking zijn de verschillende woonsferen ruimtelijk ingepast rekening houdend met ruimte voor bomen en planten, water en waterberging, ontsluiting en parkeren en in grote lijnen met de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Ook beheer en sociale en fysieke veiligheid hebben een rol in deze uitwerking.

In die 'puzzel' zijn de uitgangspunten van het Ontwikkelperspectief zo goed als mogelijk gehanteerd: kwaliteit in groen, toegankelijkheid, diversiteit en passende vernieuwing.



3.2 Hofjes

3.2.1 Privacy en ontmoeting

Centraal in de nieuwe buurt liggen de 'woonhofjes'. Deze woningenclusters liggen niet alleen vrij gepositioneerd in het open landschap, maar tussen de woningen is ook aandacht voor een openbare groene 'binnentuin', een hofje. Hierdoor ontstaan in de buurt verschillende groene ruimtes die zich onderscheiden in grootte, beleving en gebruik.

De hofjes zijn fijne plekken voor het ontmoeten van buren, maar tegelijkertijd is er aandacht voor voldoende privacy in de eigen tuinen. De opzet van de achtertuinen aan de binnentuin zorgt ervoor dat deze elkaar beide richtingen op kunnen versterken. Een fijne, eigen buitenruimte met voldoende privacy is voor veel mensen een wens. Door echter daarachter óók een ruimte te maken waar buren elkaar in een ontspannen setting kunnen ontmoeten, worden sociale controle en onderlinge verbondenheid gefaciliteerd.

Voor een optimale vormgeving van de overgang tussen privétuinen en de openbare tuin is gekeken naar diverse andere plekken, ook in Deventer. Een korte analyse daarvan staat op de volgende pagina's. De overgang privé-openbaar bestaat uit verschillende onderdelen, die elkaar versterken en daardoor samen zorgen voor een aantrekkelijk beeld én voldoende privacy. De woningcorporatie heeft meegedacht vanuit ervaringen uit andere locaties waar zij woningen verhuurt.



Schets van een voorbeeldhof uit het ontwikkelperspectief



Links: Referentiebeeld uit het ontwikkelperspectief; hofjes met een vrije woningopzet en openbare tuinruimte

Onder: Het hof als gazon met één grote boom biedt aanleiding voor spelen en ontmoeting met verkoeling. Juist doordat de boom alleen staat, krijgt de boom de tijd en ruimte om te groeien. Vanwege de prominente rol, wordt er ingezet om al bij aanplant te kiezen voor een grotere boom dan de standaardmaat.



Hofjes worden toegankelijk d.m.v. een karrenspoor



‘t Nijland Diepenveen - Masterplan

(Achter)tuinen grenzend aan groene ruimtes in Deventer



Het Fetlaer, De Vijfhoek
Private buitenruimtes zijn als terrassen aan groene scheggen vormgegeven.
- Gebruik: waterberging en kijkgroen.
- Eigendom: openbaar
- Afscheiding: geen / kleine haag
- Privacy: geen doorgaande routes.



Demterpark, Hoornwerk
Private buitenruimtes zijn als terrassen (5m diep) aan een open park vormgegeven.
- Gebruik: recreatie, weids zicht
- Eigendom: openbaar
- Afscheiding: lage muur
- Privacy: afstand.



Het Fetlaer, De Vijfhoek
Private buitenruimtes zijn als tuinen aan een groene binnentuin vormgegeven.
- Gebruik: kijkgroen.
- Eigendom: mandelig
- Afscheiding: haag
- Privacy: niet-openbaar; hogere begroeiing.



Nijhoffgaarde, Platvoet
Private buitenruimtes zijn als tuinen aan een parkje vormgegeven.
- Gebruik: recreatie
- Eigendom: openbaar
- Afscheiding: lage haag/laag hek
- Privacy: afstand; begroeide zoom (openbaar).



Privétuinen aan gemeenschappelijk hof: borgen van gemeenschappelijkheid, afscherming en voldoende afstand

Kirstineparken, Hørsholm (DK)
Private buitenruimtes zijn zorgvuldig opgebouwd met een overgang tussen privéterruimte richting openbaar, weids groen.
- Gebruik: weids zicht.
- Eigendom: openbaar
- Afscheiding: begroeide tuin en lage haag
- Privacy: afstand, o.a. door tuinopzet.

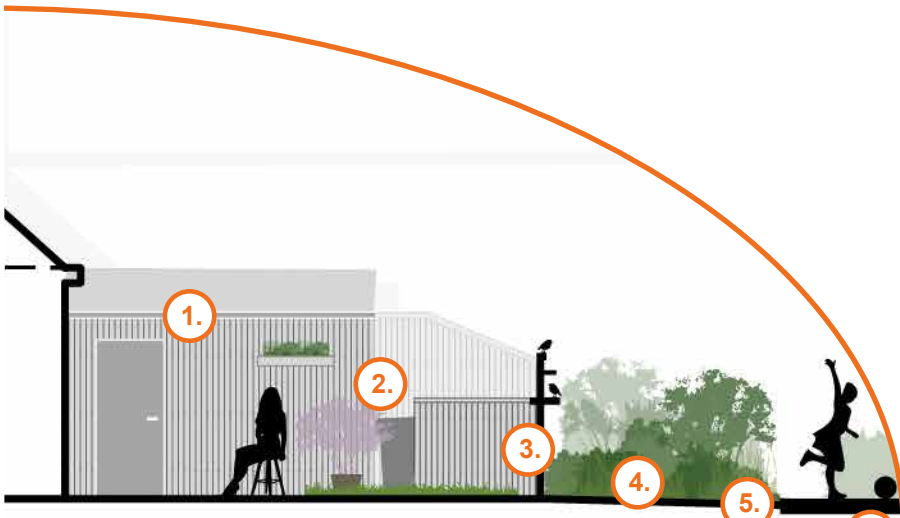


Terrasruimte aan huis Privétuin Haag

3.2.2 Overgang privé-openbaar

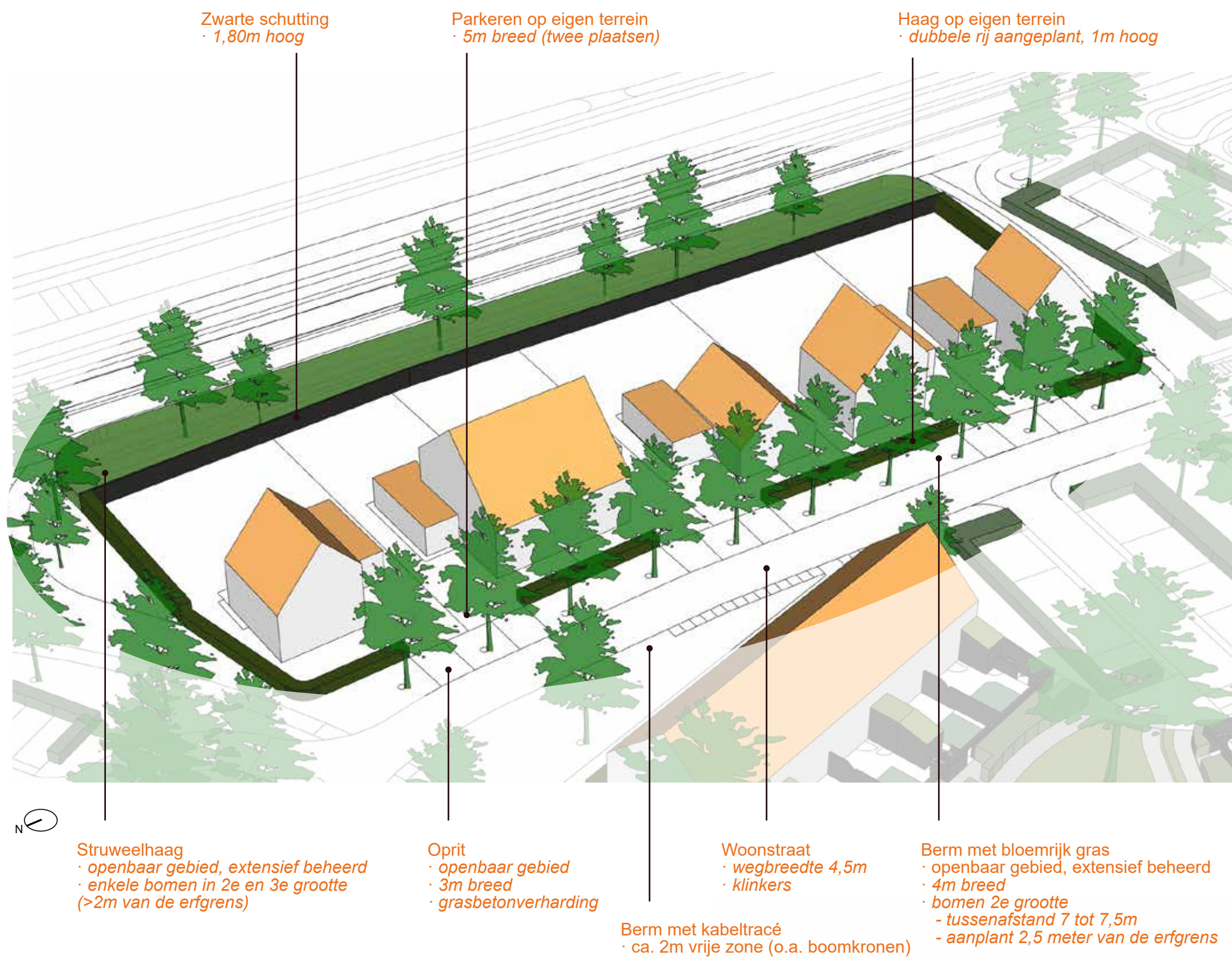
De overgang tussen privéterruimte en de openbare ruimte wordt vormgegeven door verschillende onderdelen:

1. **Terrasruimte.** Goed verbonden met de woonkamer, afgeschermd door bergingen.
2. **Kleine tuin.** Ruimte voor klein gazon en naast de zwarte houten bergingen ruimte voor containers
3. **Schutting.** Zwarte houten afscherming, zorgvuldig en natuurvriendelijk vormgegeven (ca. 1.80m)
4. **Begroeiing** (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 inkijk en een andere beleving.
6. **Semi-openbaar hof.** Hoewel het hof 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.

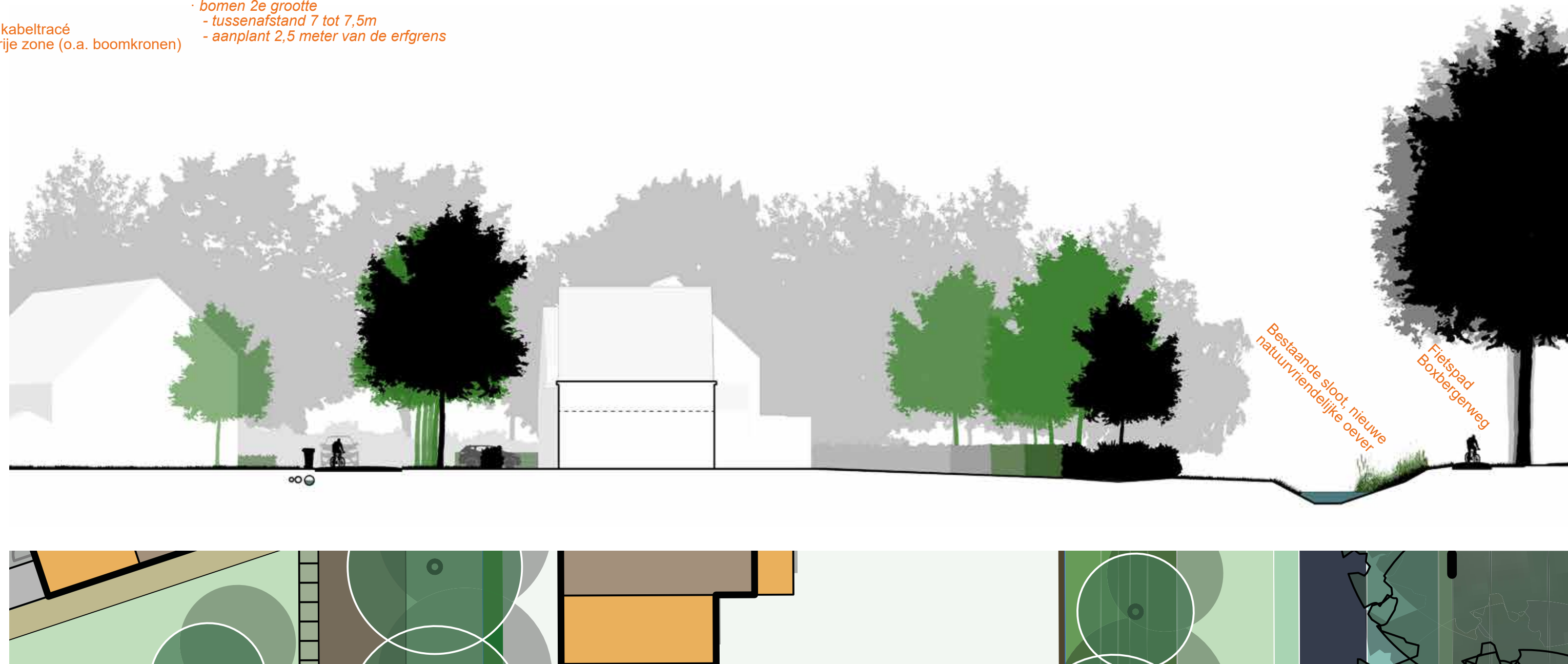


Terrasruimte particulier/corporatie Tuin particulier/corporatie Schutting particulier/corporatie Heesters gemeente





Doorsnede straat



Klinkerweg met groene berm met bomen
(referentie Burg. Arriensweg)



Groene zoom achter achtertuinen
(referentie Averlose Houtweg)

3.3 Dorpse straat

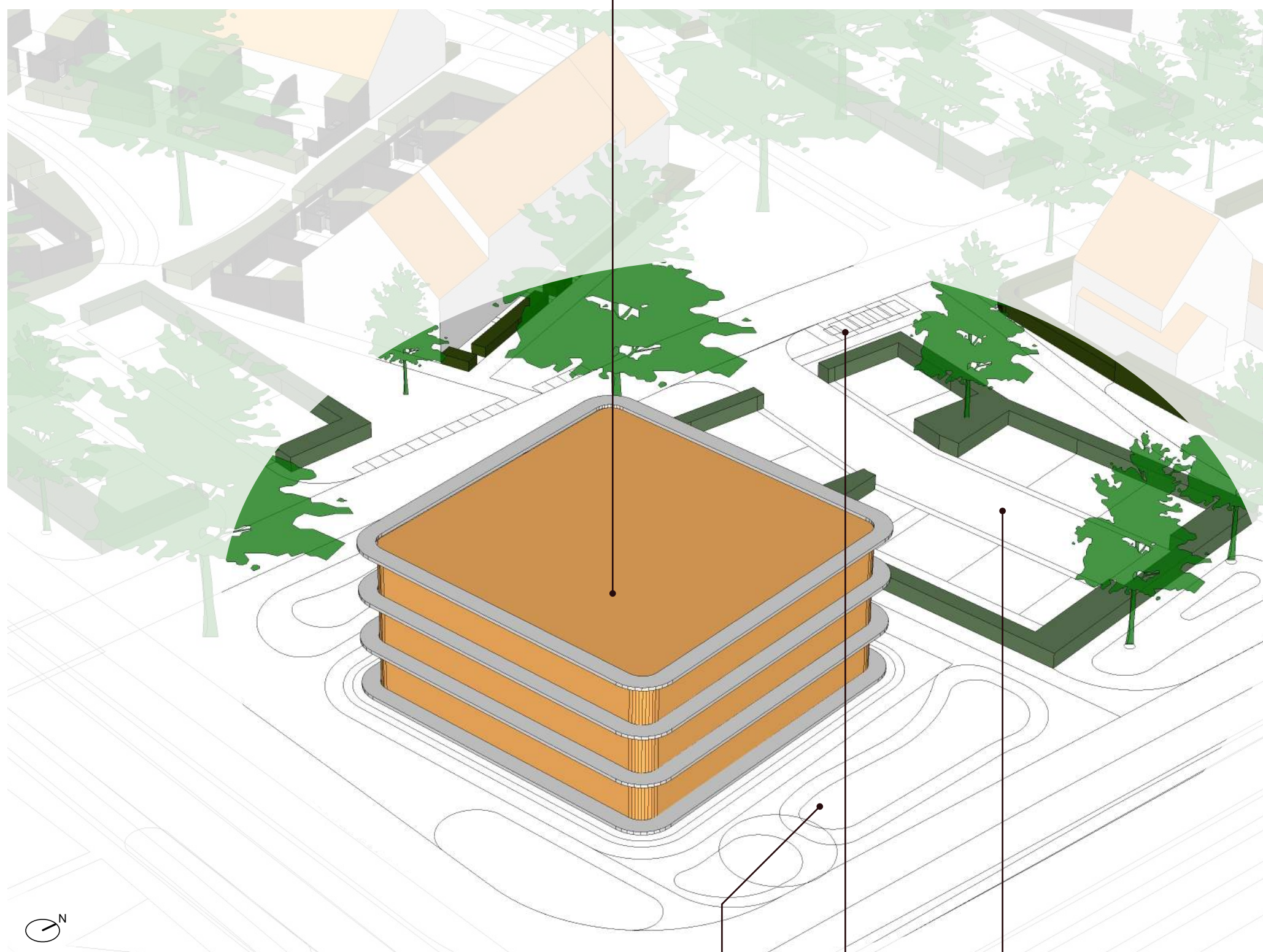
3.3.1 Aansluiting op bestaande straatprofielen

De hofjes onderscheiden zich in verkavelingsopzet van wat er al in Diepenveen aanwezig is. Met de 'Dorpse straat' wordt juist meer aansluiting gezocht op de kenmerken van het dorp. Diepenveen kent veel straten die zijn opgebouwd met dezelfde principes: een brede groene berm, kavels met een groene voortuin en veelal vrijstaande woningen. Soms staan in de berm grote of middelgrote bomen (zoals aan de Burgemeester Arriensweg), die schaduw bieden en de straat een groen en besloten karakter geven. In de wegen waar relatief weinig doorgaand verkeer doorheen komt, liggen gebakken klinkers. Door deze principes ook in de meest gebruikte straat van de nieuwe buurt toe te passen, voegt de nieuwe buurt zich in het dorp.

3.3.2 Groene uitstraling langs de Boxbergerweg

De achtertuinen zijn gepositioneerd richting de Boxbergerweg. Hier wordt de groene uitstraling aan die zijde zoveel mogelijk versterkt door de groene achtertuinen, en vice versa. Om dit effect te bereiken, moet er rekening worden gehouden met geluid en inkijk (privacy) vanaf de Boxbergerweg. Een onderhoudspad langs de sloot én een brede begroeide zoom zorgen voor afstand en natuurlijke afscherming.

- Appartementengebouw
- maximaal drie bouwlagen
- onderscheidende architectuur
- 'alzijdige' oriëntatie
- natuurlijke materialen in de gevel
- houtbouwconstructie
- bergingen inpandig
- buitenruimtes (balkons) achter de gevellijn



- Afwatering
- regenwaterberging en -infiltratie op eigen terrein naast het gebouw

- Parkeerhof
- rijbaan klinkers
- parkeerplekken grasbeton
- omzoming met haag

- Openbare containers
- Ondergronds: Rest en papier
- GF-zuil
- PMD voor appartementen in zakken



3.4 Special

3.4.1 Prominente locatie zorgvuldig ingevuld

De zuidoost-zijde van 't Nijland ligt op een prominent scharnierpunt: de locatie is goed zichtbaar vanaf de Boxbergerweg, vanaf de entree van de Melchior van Brielstraat én bij een van de hoofdentrees van 't Nijland. Deze plek vraagt om veel aandacht voor een aantrekkelijke uitstraling.

In deze hoek is ruimte voor een appartementengebouw met drie bouwlagen. De aandacht voor het beeld komt tot uiting in zorgvuldige vormgeving en materialisering (architectuur), maar ook in een goede positionering van bergingen, leefruimtes en buitenruimtes van de appartementen.

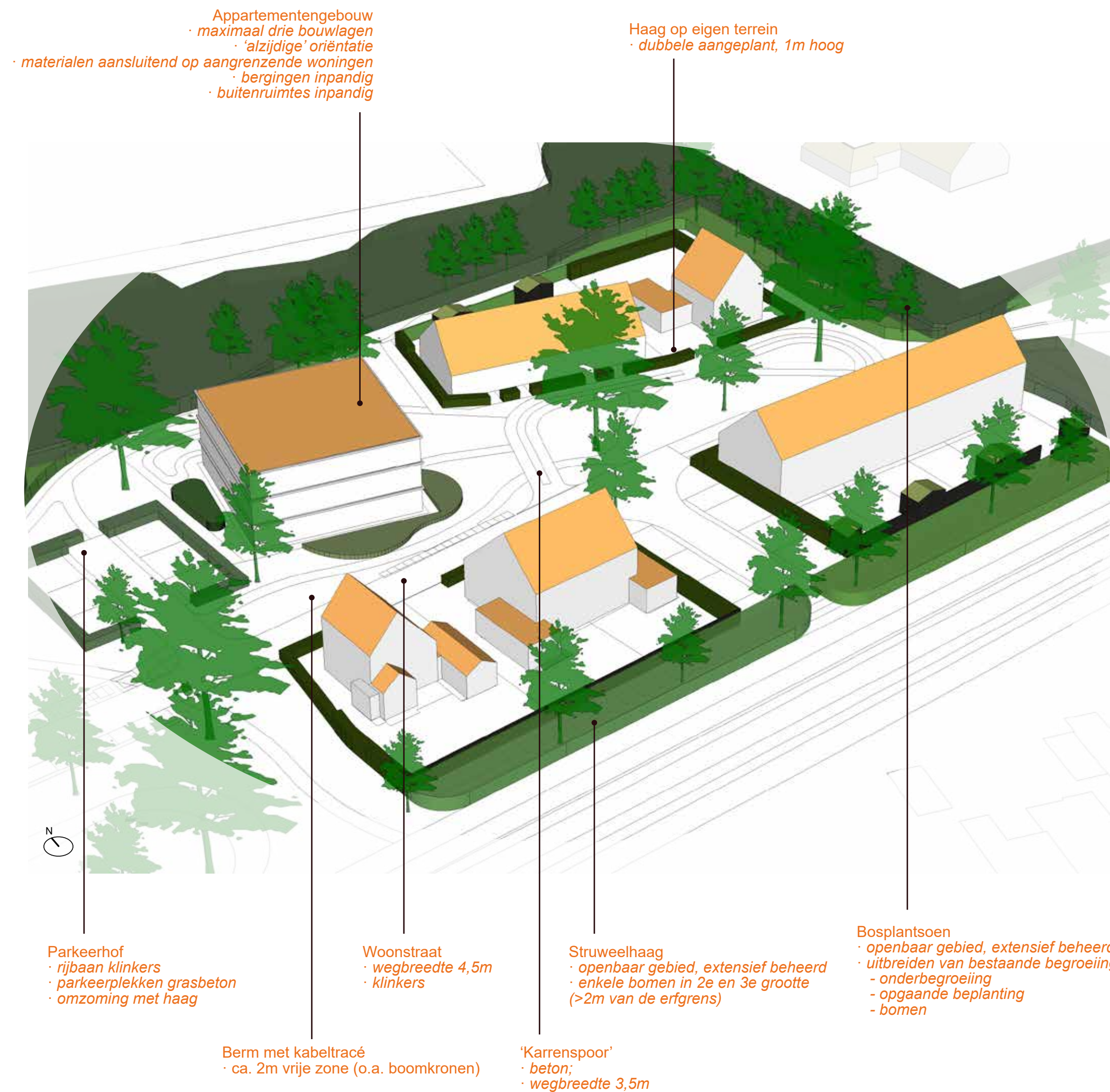
Niet alleen het uiterlijk is belangrijk. Ook voor de constructie van dit gebouw wordt ingezet op hout (houtbouw). Hout is 'biobased' (een 'hernieuwbaar materiaal') en vormt daarmee een duurzaam bouw materiaal. Bovendien draagt hout bij aan een prettig binnenklimaat.

Er is voldoende ruimte voor parkeerplaatsen in de directe nabijheid (minimaal 1 per woning), omzoomd met een haag. Op het terrein van de appartementen is daarnaast ruimte om overtollig regenwater te laten infiltreren in een kleine wadi.



Referenties vorm en materiaal: Woonpaviljoen Utrecht, CRKL architecten. Rechtsonder: RIVA Basel (houtbouw), jessenvollenweider architektur.





3.5 Westzijde

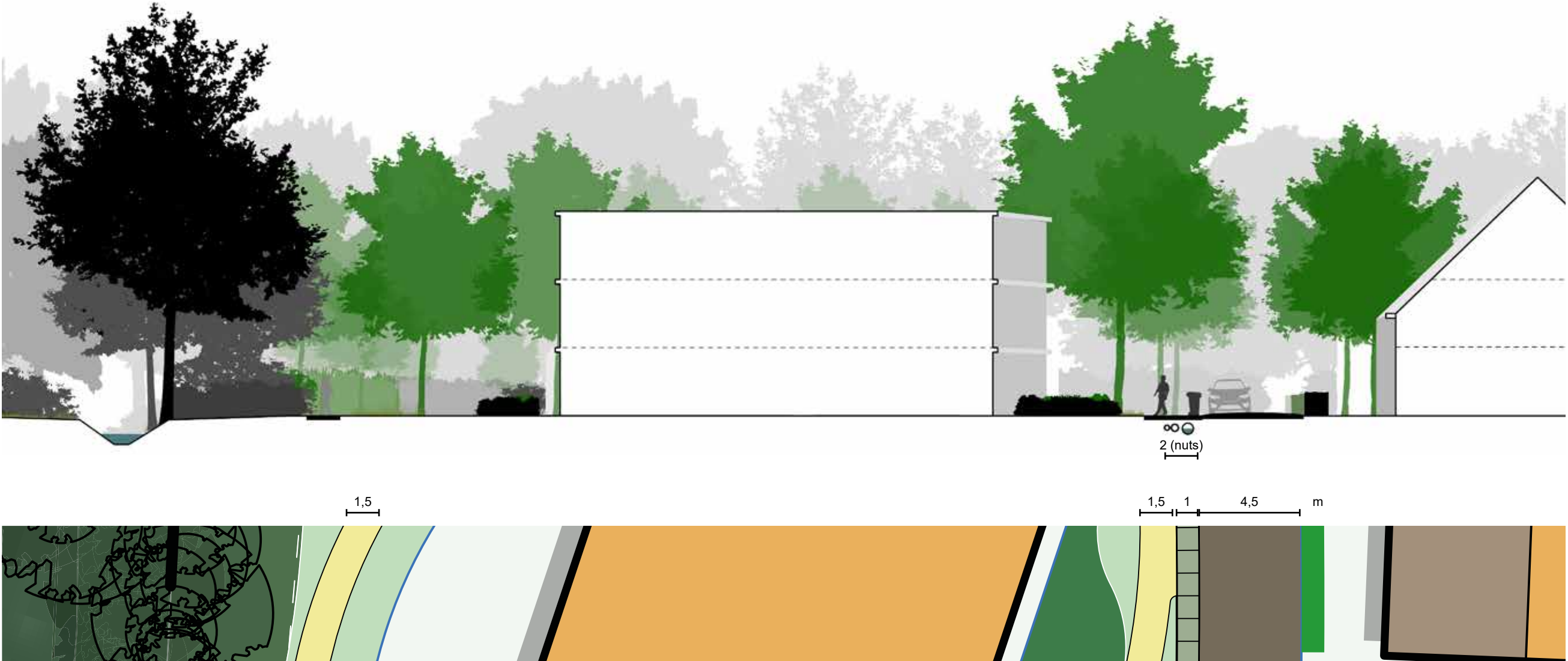
In het westelijke plandeel is de ontwikkelruimte kleiner. Toch komen de verschillende woonsferen in het ontwikkelperspectief op deze plek samen: woningen langs een straat, woningen rond een openbaar groen 'hof' en appartementen met uitzicht op groen. In deze uitwerking vanuit het Ontwikkelperspectief is ervoor gekozen om de verschillende woonsferen samen te bundelen in één ensemble met een eigen identiteit.

Centraal staat de groene binnenruimte, waar de woningen met de voorzijde naartoe gericht zijn. De achtertuinen liggen richting de bestaande houtwal aan de noordzijde en de bestaande sloot aan de zuidzijde. Waar deze in het zicht liggen, worden deze extra 'ingepakt' in een zoom met begroeiing, zodat de overgangen groen en zacht zijn.

Ook het appartementengebouw krijgt de entree aan de centrale groene ruimte. Het gebouw is echter 'alzijdig' vormgegeven, zodat het de kwaliteit aan alle zijden benut, maar ook aan alle kanten kwaliteit biedt.



Doorsnede Westzijde 1



Doorsnede Westzijde 2





Bosplantsoen aanvullend op bestaande houtwal

Behouden bestaande houtwal
· behoud van zoveel mogelijk groen en de afwaterende greppel/sloot
· creëren van één doorgang t.b.v. fiets-/ wandelpad toegankelijk voor calamiteiten

Struweel in aansluiting op bestaand groen
· openbaar gebied, extensief beheerd

Landschappelijk vormgegeven wadi's
· zoveel mogelijk behoud van / aansluiten op bestaande maaiveldhoogtes
· flauwe, glooiende taluds

Wandelverbinding met het speelveldje aan de Johan van Twickelstraat

3.6 Centrale zone

De ontwikkellocatie wordt in de huidige situatie gekenmerkt door de velden met agrarisch gebruik, en door de woning met bijbehorend perceel (Boxbergerweg 79) midden in het plangebied.

In het centrale gedeelte, direct rond deze kavel, wordt het groene karakter, en deels ook de openheid, behouden en versterkt. Dit gebied leent zich onder meer goed voor afwatering en waterberging omdat het laaggelegen is, én door de centrale ligging. De centrale ligging in de nieuwe buurt zorgt er ook voor dat dit voor alle bewoners een fijn 'uitloopgebied' kan zijn. Bovendien sluit deze zone direct aan op het speelveld aan de Johan van Twickelstraat, aan de andere zijde van de Melchior van Brielstraat.

Om het karakter te behouden, de kwaliteiten te versterken en de kansen te benutten, is het van belang om de auto uit deze zone te 'weten'. Licht kronkelende paden in halfverharding gecombineerd met struwelen en verschillende typen bomen zorgen voor een ontspannen, fijne, beschutte plek met tegelijkertijd voldoende en verrassende doorkijkjes door het gebied.



4. Routes, ontsluiting en parkeren



4.1 Langzaam verkeer

Bij het ontwikkelen van woningen op deze plek, wordt het gebied van agrarische grond omgevormd tot een 'woonlandschap'. Daarmee wordt het gebied toegankelijk voor zowel de nieuwe bewoners als de omwonenden. Daarbij passen goede routes voor voetgangers en fietsers.

4.1.1 Wandelroutes

Om de buurt voor wandelaars goed aan te laten sluiten op de omgeving, wordt op verschillende plaatsen aangesloten op functionele en recreatieve paden in de omgeving.

Langs de straat komt geen trottoir; de weg is net als in verschillende buurten in de omgeving óók voor wandelaars. Daarnaast wordt een doorgaande structuur van 'langzaamverkeerpaden' aangelegd, die aan de oostzijde aansluit op het fietspad langs de Boxbergerweg, aan de zuidzijde op het speelveldje bij de Johan van Twickelstraat en aan de westzijde op De Nieuwe Aanleg nabij de Van Doetinchemlaan.

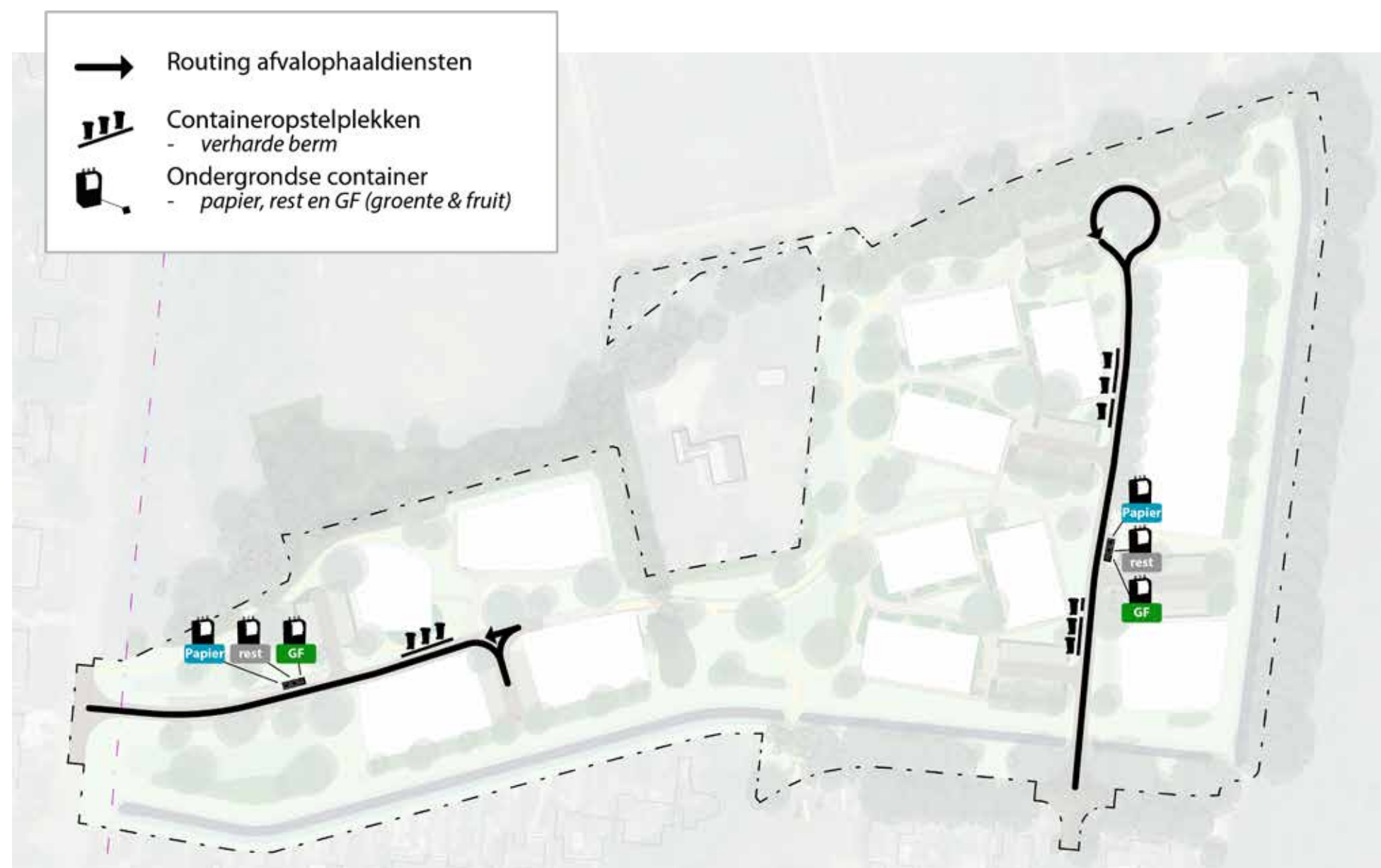
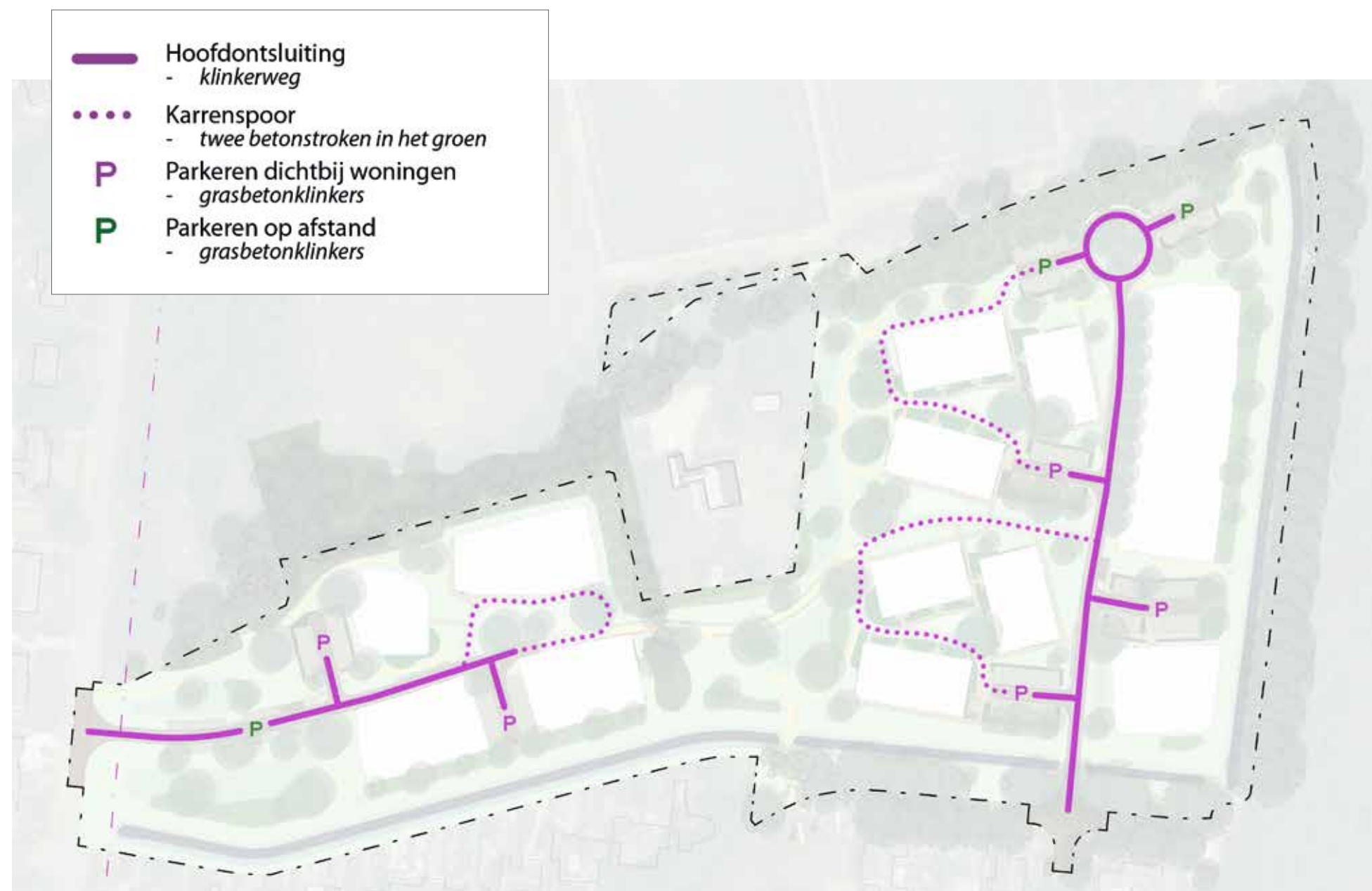
Langs de sloten aan de oost- en zuidzijde vormen de onderhoudspaden tegelijkertijd struinpaden, zodat er een recreatief 'ommetje' kan worden gelopen.

Bij de woningen rond de hofjes liggen de voordeuren aan de 'buitenzijde'. Deze zijn vanaf de parkeerplaatsen en wegen eenvoudig en snel te bereiken voor bijvoorbeeld pakketbezorgers.

4.1.2 Fietsroutes

Ook fietsverkeer kan gebruik maken van de wegen en de langzaamverkeerpaden.

De twee ontsluitingen voor de auto (zie 4.2.1) zijn ook voor fietsverkeer voor de hand liggende aansluitingen. Voor fietsers is daarbij een goede verbinding tussen de twee delen van het plangebied logisch, met name met het oog op bewoners van het oostelijke gedeelte die bijvoorbeeld naar het centrum van Diepenveen fietsen. Het verbindende langzaamverkeerp pad tussen deze plandelen is daarom breder dan de andere paden.



4.2 Auto

4.2.1 Ontsluitingen

Om verkeer te spreiden en het middengebied autovrij te houden, is gekozen voor twee afzonderlijke ontsluitingen. Van daaruit wordt de auto zo veel mogelijk direct naar parkeerplekken geleid. 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 'karrevspoor'.

4.2.2 Parkeren dichtbij huis

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 en appartementen van 1,5 tot 1,8 per woning, inclusief bezoekersparkeren. Voor deze woningen is gerekend met minimaal 1 parkeerplek per woning in parkeehoven dichtbij de woning.

4.2.3 Parkeren als alles vol staat

Voor het restant van de norm worden iets verder van de woningen de overige parkeerplaatsen aangelegd. Deze bevinden zich alsnog binnen korte loopafstand.



Referentie parkeervakken 'ingepakt' met een haag



Referentie parkeervakken met grasbetonverharding



Referentie ondergrondse containers Burgemeester Doffegnieslaan

4.3 Afvalophaaldienst

4.3.1 Ondergrondse containers

Omdat er in beide plandelen gebouwen met appartementen komen, worden ook aan beide zijden van 't Nijland ondergrondse containers geplaatst:

- Papier
- Rest
- GF (groente en fruit)

PMD (plastic verpakkingen, metalen verpakkingen en drankpakken) kan worden aangeboden in plastic zakken; hiervoor wordt geen ondergrondse container geplaatst.

4.3.2 Minicontainers

De grondgebonden woningen krijgen bij oplevering twee minicontainers: voor GFT (groente-, fruit- en tuinafval) en voor PMD. Voor ander afval kan gebruik worden gemaakt van de ondergrondse containers in de buurt. Huishoudens in een grondgebonden woning hebben de mogelijkheid om ook voor ander afval een minicontainer aan te vragen, maar vanwege de kleine tuinen en de nabijheid van de ondergrondse container, is deze keus niet vanzelfsprekend.

5. Inrichting



5.1 Concept en ambities

't Nijland wordt een groene buurt, passend bij het dorps karakter en aansluitend op het landelijk gebied, waar mens en dier fijn samenleven.

Belangrijke uitgangspunten voor het bouwen op deze plek is versterking van de ecologische waarde. Dit gebeurt door het versterken van de groene vinger aan de noordzijde en door het natuurvriendelijk inrichten van de watergangen aan de oost- en zuidzijde.

De buurt wordt klimaatadaptief ingericht en is daarmee voorbereid op het veranderende klimaat. De hoeveelheid verharding wordt beperkt en regenwater wordt binnen de buurt opgevangen en vastgehouden in wadi's, waar het water langzaam de bodem inzakt. Veel bomen en struiken zorgen voor schaduw en bieden de omgeving verkoeling. Zo wordt wateroverlast voorkomen en wordt hitte en droogte tegengegaan.

De parkachtige inrichting stimuleert om naar buiten te gaan, te bewegen, te spelen en buurtgenoten te ontmoeten.



Ruimtelijk raamwerk natuur en water zoals opgenomen in het Ontwikkelperspectief uit 2024

- Behoud niet mogelijk
- Behoud te onderzoeken met BEA (BomenEffectAnalyse)
- Boom bij aanplant groter dan de standaardmaat. Donker: 1e grootte; licht: 2e grootte.



- Bestaande boom (inmeting)
 - handhaven (groen)
 - kappen (rode lijn)
 - handhaving bepalen o.b.v. BEA (oranje lijn)
- Nieuwe boom
 - 1e / 2e / 3e grootte
- Bestaand struweel/bosplantsoen
- Nieuw bosplantsoen
 - langs de noordrand
- Haag
- Struweelhagen
 - langs achtertuinen zijde Boxbergerweg en Melch. van Brielstraat
- Struweel
 - in het landschap, langs randen
- Sierheesters
 - in en rond de hofjes
 - bij appartementen westzijde
- Bloemrijk gras (extensief beheerd) m.u.v.:
 - 1 m afstand tot paden; en
 - 2 m afstand tot percelen
- Wadi met flauwe taluds; bloemrijk gras
- Gras (intensief gemaaid)
 - speel- / ontmoetingsplekken
- Gras overig
 - onderhoudspad watergang
- Sloot met éénzijdig natuurvriendelijke oever



De groene vinger aan de noordzijde wordt versterkt door een bos-mantel-zoom vegetatie



De parkachtige zone in het midden van het plangebied wordt ingezaaid met kruidrijk gras



Achtertuinen van woningen langs de watergangen worden begrensd met losgroeïende struweelhagen, daarin enkele bomen van de 2e of 3e grootte



Voortuinen en parkeerhoven worden begrensd met strakke lage hagen

5.2 Groen

De buurt wordt groen ingericht met veel verschillende inheemse streekeigen soorten bomen, struiken en kruiden. Deze beplanting biedt voedsel en beschutting aan veel soorten dieren zoals insecten, vogels en vleermuizen. Dit verhoogt de biodiversiteit op deze plek.

5.2.1 Groene vinger

Het gebied is als groengebied aangeduid vanwege de natuurwaarden langs de zuidelijke sloot, maar vooral vanwege de houtwal aan de noordzijde van het plangebied. Deze vormt een belangrijke ecologische verbingszone tussen oost en west. De waarde van deze ecologische groenzone wordt versterkt met extra bomen en struiken, volgens het bos-mantel-zoom principe. De groenzone draagt er tegelijkertijd aan bij dat licht en geluid van de sportvelden gedempt en minder aanwezig wordt.

5.2.2 Bomen

Ook naast de toevoeging van bomen langs de noordrand is het plan rijk aan bomen. Voor bestaande bomen wordt uitgegaan van zoveel mogelijk behoud. Bij de entree aan de Melchior van Brielstraat zal desondanks in ieder geval één grotere boom moeten wijken. Op enkele plekken zal voor de aanleg van paden aan de hand van een BEA moeten worden bepaald of en hoe een boom kan worden gehandhaafd.

De exacte posities van de nieuw te planten bomen kunnen nog licht wijzigen, maar de plaatsen zijn zorgvuldig gekozen met het oog op het gewenste beeld, schaduwvorming en ondergrondse kabels en leidingen. Daarbij is rekening gehouden met de drie ordes van boomgroottes in volwassen toestand (1e grootte grootst - 3e grootte kleinst). Er wordt uitgegaan van de standaardmaten van aanplant. Op enkele prominente plekken wordt al bij aanplant rekening gehouden met een grotere boom, namelijk in de hofjes en in de struweelzomen achter de achtertuinen.

5.2.3 Groene afscherming tuinen

Alle tuinen worden aan de zichtzijdes omzoomd met begroeiing.

Hagen

Op een groot aantal plekken gebeurt dit door middel van hagen als erfafscheiding op de percelen. Kleine zoogdieren zoals egels kunnen zich daardoor makkelijk door het hele plangebied bewegen. Ook bieden hagen veel beschutting en voedsel voor

allerlei insecten en vogels. Aan voorkanten van kavels zijn de hagen laag, aan zij-en achterkanten zijn de hagen hoog ten behoeve van privacy van de bewoners. Deze gesnoeide hagen bestaan uit meerdere inheemse soorten (gemengde hagen).

Schuttingen i.c.m. struweel

Achter de tuinen van de woningen aan de Boxbergerwegzijde en aan de zuidelijke watergang komt een bredere strook met struweelhagen. Deze losgroeïende struweelhagen bestaan uit struikvormend inheems bosplantsoen met daarin enkele bomen van de 2e of 3e grootte. Deze hagen worden ca. 5m breed en ca. 3-5m hoog. In de achtertuin zelf worden met het oog op beheer en een duidelijke erfgransmarkering schuttingen voorgesteld, goed passeerbaar voor kleine dieren door middel van kleine openingen in de schuttingdelen. De schuttingen vallen in beeld grotendeels weg achter de begroeiing. Zo ontstaat er een fraai groen beeld vanaf de Boxbergerweg en langs de watergangen.

Hofomheining en heestervakken

De hofjes vragen om een eenduidig beeld van de achtertuinen die er rondom liggen. Hier worden de erfafscheiding, bergingen en containerafscherming als één geheel vormgegeven. De heestervakken zorgen voor een vriendelijke afstand en een zachtere overgang van de private naar de openbare tuin.

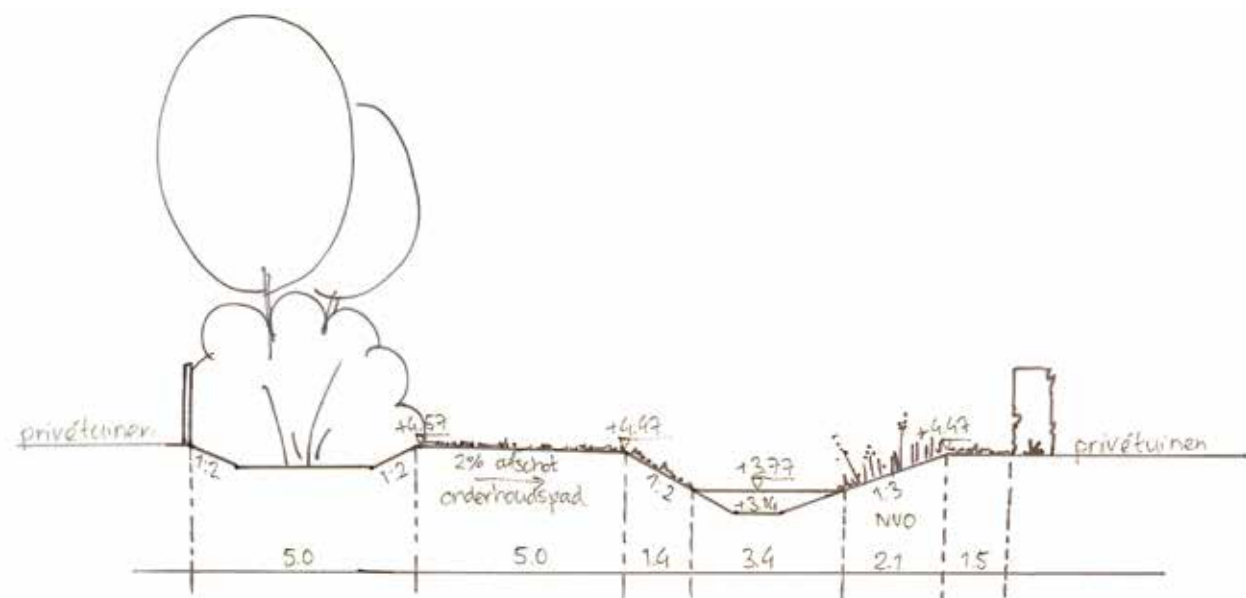
Afscherming parkeerhoven

Ook de parkeerplaatsen worden afgeschermd met groen. Rond de meeste parkeerhoven gebeurt dit door middel van hagen. Aan de noordzijde liggen de 'koffers' direct tegen het bosplantsoen. Op die manier staan de auto's niet prominent in het zicht vanuit de omgeving, de paden en vanuit de woningen zelf.

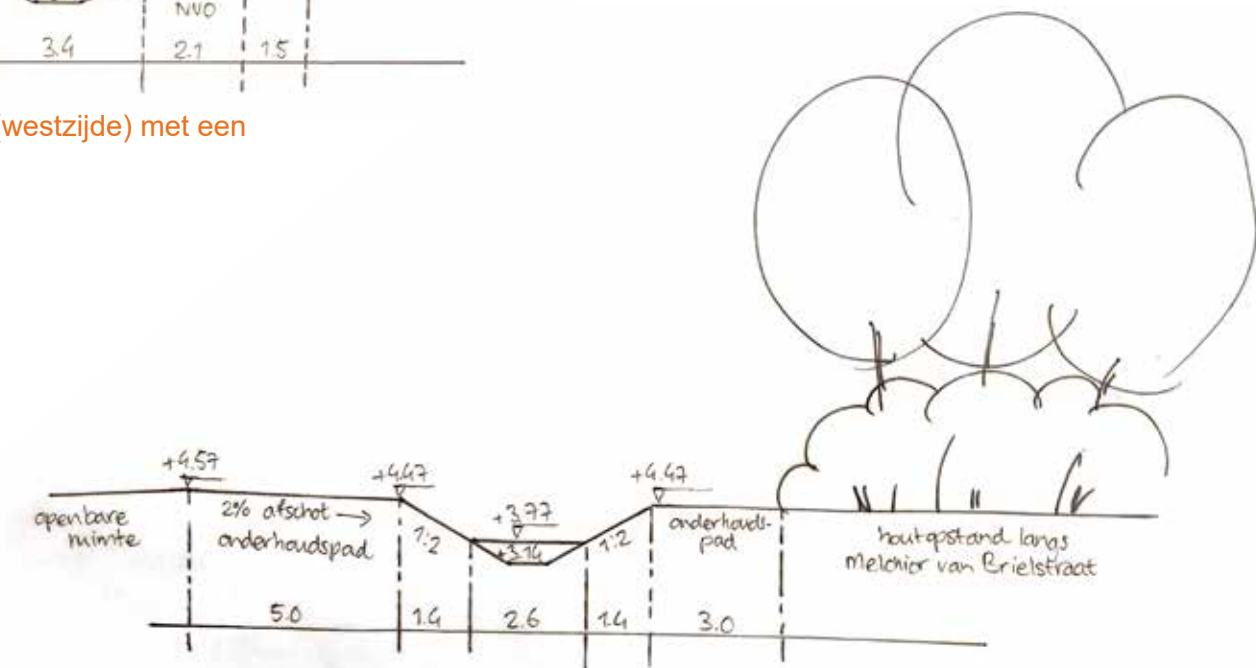
5.2.4 Belevingswaarde

Grote delen van het plangebied worden ingezaaid met kruidrijk gras, zoals de wadi's, de centrale parkachtige zone, het onderhoudspad langs de watergangen en de natuurvriendelijke oever. Kruidrijk gras verhoogt natuurlijk de biodiversiteit maar ook de belevingswaarde. Hier bloeien verschillende kruiden, fladderen vlinders en plukken kinderen een bloemetje.

De beplanting in de hofjes (lage heestervakken) is meer cultureel van aard en vooral gericht op sierwaarde. Bovendien creëert deze begroeiing een prettige afstand tussen de private tuinen en de openbare binnentuin.

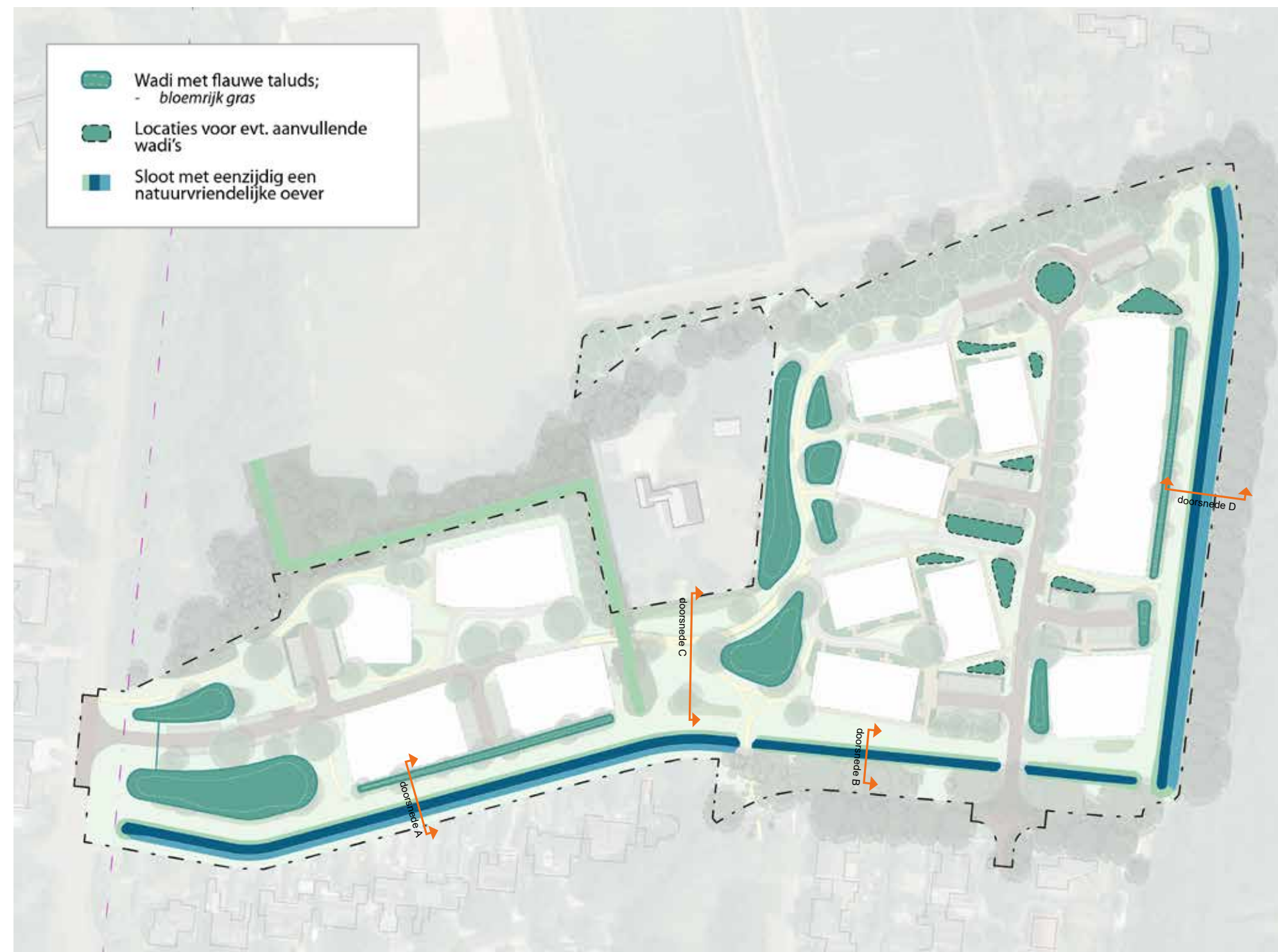


Doorsnede A: Principeprofiel zuidelijke watergang (westzijde) met een natuurvriendelijke oever.



Doorsnede B: Principeprofiel zuidelijke watergang (oostzijde). Hier wordt het bestaande profiel gehandhaafd. In verband met beheer van de bestaande houtopstand is er op deze plek geen ruimte voor een natuurvriendelijke oever.

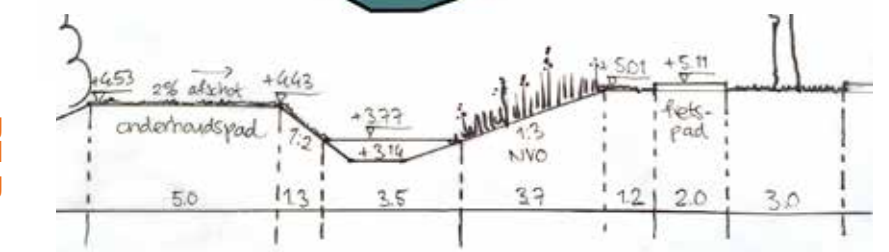
Deze profielen zijn onder voorbehoud. Over de invulling en het beheer van de natuurvriendelijke oevers zal verdere afstemming plaatsvinden met het waterschap.



Doorsnede C: wadi's vormgegeven als glooiend landschap



Rechts doorsnede D: oostelijke watergang met natuurvriendelijke oever tussen fietspad Boxbergerweg en watergang



5.3 Water

Het watersysteem in de buurt wordt zo natuurlijk mogelijk gehouden. Al het regenwater wordt binnen de buurt opgevangen en vastgehouden. Verharding wordt beperkt toegepast, om regenwater zo snel mogelijk in de grond te kunnen laten infiltreren.

Berging en afvoer

Bij hevige buien of langdurige regen wordt het water opgevangen in verlaagde delen in het terrein (wadi's), waar het water rustig in de bodem kan zakken. Deze wadi's bevinden zich in de buurt van verhardingen en voor het merendeel in de van nature laagst gelegen delen van het plangebied. Voor het uitgeefbaar gebied geldt dat er een infiltratievoorziening op eigen terrein dient te worden getroffen voor minimaal 20mm regenwater. Daarboven mag water bovengronds worden afgekoppeld naar openbaar gebied.

De exacte benodigde oppervlakte voor wadi's en de precieze posities in het plan zijn nog afhankelijk van waterhuishoudkundige berekeningen. Het kan zijn dat er meer of minder wadi's nodig zijn dan getekend. Er lijkt echter voldoende ruimte aanwezig om aan de bergingseis te voldoen. In de uitwerking zullen ook de hoogtes en precieze wijze van afvoeren worden bepaald. De voorkeur gaat uit naar oppervlakkige afvoer (over maaiveld). Indien nodig, kan gekeken worden naar alternatieve opties zoals een IT-riool. Het streven is om dergelijke maatregelen te beperken, om het watersysteem beheervriendelijk en zichtbaar te maken.

Klimaatadaptieve inrichting

De inrichting van het landschap is klimaatadaptief. Het hele terrein, ook de wadi's, worden beplant met bomen en struiken. De beplanting neemt veel water op en verdampt het, wat zorgt voor verkoeling. De bomen geven daarnaast ook schaduw, waardoor de omgeving minder opwarmt. Zo wordt wateroverlast tegengegaan, net als droogte en hitte. Bomen worden behalve in de wadi's, ook op andere strategische plekken geplant, zoals in de hofjes en bij parkeerplaatsen.

Watergang met natuurvriendelijke oever

Langs een groot gedeelte van de bestaande watergangen is aan één zijde een flauwe natuurvriendelijke oever voorzien. Deze oever is waardevol voor veel verschillende soorten planten en dieren en versterkt daarmee deze ecologische verbinding. Aan de andere kant van de watergang komt een onderhoudspad van 5 meter breed. Dit onderhoudspad kan ook gebruikt worden als struinp pad voor een ommetje in de buurt.



Hoogtekaart, waarop te zien is dat het oostelijk deel van de locatie lager ligt (bron: AHN)



De wadi's worden ingezaaid met bloemrijk gras en beplant met struiken en bomen



De oevers van de bestaande watergangen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, krijgen aan één kant een natuurvriendelijke oever



5.4 Spelen, bewegen en ontmoeten

De buurt wordt zo ingericht dat bewoners gestimuleerd worden om naar buiten te gaan. Want in de buitenlucht kunnen mensen spelen, bewegen en elkaar ontmoeten. En dat is goed voor de gezondheid.

Spelen

Er komt 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 kinderen de weg naar een andere speelplek.

Bewegen

In de buurt komen wandelpaden, die de verschillende woonblokken met elkaar verbinden en aansluiten op de bestaande omgeving. Ook langs de watergangen komen struinpaden, dit zijn uitgemaaid graspaden in het kruidenrijke gras. Op deze manier kunnen bewoners een ommetje maken in de eigen buurt.

De paden worden verhard door middel van halfverharding. Dit natuurlijke materiaal is waterdoorlatend en past goed bij de natuurlijke uitstraling van het terrein. De paden zijn goed toegankelijk voor iedereen, dus ook voor mensen met een rolstoel, rollator of kinderwagen.

Het pad dat beide bouwvelden met elkaar verbindt is ook bedoeld voor fietsers, zodat bewoners makkelijk naar bijvoorbeeld het dorpscentrum kunnen fietsen. Daarom wordt dit pad wat breder vormgegeven.

Ontmoeten

Er komen een aantal ontmoetingsplekken in de buurt, om een praatje te maken of een kop koffie te drinken met een buurtgenoot. De opzet met de hofjes nodigt al uit om naar buiten te gaan. Op deze grasveldjes kunnen kinderen met hun eigen creativiteit hun eigen spel spelen, zoals een tentje opzetten, verstoppertje, badminton, enz. Ook nodigen deze hofjes uit tot een potje jeu-de-boule met de burens. Voor ontmoeting wordt er een bank, boombank of picknicktafel in elk hofje geplaatst. Een grote boom in het hofje zorgt voor de nodige verkoeling in de zomer.



Centraal komt een kleine natuurlijk ingerichte speelplek, voor jonge kinderen



Speelplekken in de buurt worden met elkaar verbonden door een speelse route van natuurlijke speelaanleidingen



Enkele ontmoetingsplekken in de vorm van een bank of picknicktafel



'Karrenspoor' om de hofjes op een groene en informele manier toegankelijk te maken



Recreatieve paden in halfverharding

-  Gebakken klinkers, roodbruin
Situatie aanpassen t.h.v. ontsluiting; evt. i.c.m. plateau.
-  Gebakken klinkers, roodbruin
Rijwegen
-  Halfverharding (bijv. padvast)
Recreatieve paden
-  Betontegels / dubbelklinkers, grijs
Trottoirs
-  Grasbetonverharding, grijs
o.a. parkeerplaatsen en container-opstelplekken
-  Beton, gegoten
o.a. karresporen
-  Grasbewapening
t.b.v. geschiktheid doorgaande route voor hulpdiensten



5.5 Verharding

De verharding in 't Nijland verschilt per type weg of pad. Daarmee wordt aangesloten op verschillende soorten gebruik, en worden overgangen zichtbaar. In de materialisering wordt deels aangesloten op vergelijkbare straten en paden in Diepenveen.

Woonstraten

Gebakken klinker, bruin/bruin-rood, dikformaat.

Het plan kent twee woonstraten die tegelijkertijd de ontsluiting vormen voor autoverkeer: een vanaf de Melchior van Brielstraat (zuidwestzijde) en een vanaf De Nieuwe Aanleg (westzijde). Hiermee haakt de buurt aan op het bestaande wegennetwerk van Diepenveen. Ook in uitstraling is het de wens dat de buurt niet een 'eiland op zichzelf' wordt, maar om aan te sluiten op de directe omgeving. Kenmerkend voor Diepenveen zijn de straten met gebakken klinkers. Ook in de Johan van Twickelstraat is nog in 2024 de bestrating vervangen voor dit type straatsteen.



De Nieuwe Aanleg: gebakken klinkers

Karresporen

Twee parallelle betonstroken, gegoten

De hofjes liggen niet aan een straat, maar los in het landschap. Dat zorgt voor een bijzondere woonkwaliteit: groen aan alle zijden. Dat ziet er mooi uit, maar biedt ook rust en veiligheid. Het parkeren gebeurt dan ook buiten het hof, zo dicht mogelijk bij de woonstraat, maar tegelijkertijd ook heel dicht bij de woningen.

Toch is het prettig als men voor bepaalde zaken met een auto of busje bij het huis kan komen, bijvoorbeeld bij een verhuizing. Ook voor de (pakket)bezorgers en de nooddiensten (ambulance, brandweer) is dat gewenst.

Een karrenspoor past bij de uitstraling van het hof, maar zorgt tegelijkertijd voor toegankelijkheid. Het karrenspoor wordt echter veel minder gebruikt dan de straat, doordat de parkeerplaatsen buiten het hofje liggen.



Oprit Boxbergerweg 79: karrenspoor

Voetpaden bij de woningen

Tegels / dubbelklinker

Langs de woonstraten ligt geen trottoir. Daar maakt de voetganger, zoals op meer plekken in Diepenveen, net als de auto en de fiets gebruik van de klinkerweg. In de hofjes is dat een ander verhaal, omdat deze verder van de weg af liggen. Op de plekken waar géén karrenspoor ligt, komt een voetpad dat ervoor zorgt dat de voor- en achterkanten van de woningen bereikbaar zijn. Dit voetpad moet daarom voor eenieder toegankelijk zijn, en wordt bestraat met tegels of dubbelklinkers.



Voetpad Nieuwenhuisstraat (tegels)

Parkpaden

Halfverharding (bijv. padvast)

De parkpaden zorgen voor een verbinding tussen de twee plandelen en de omgeving, maar hebben nog meer een recreatieve functie. Aansluitend op het recreatieve gebruik en het groene karakter van het landschap is een pad met halfverharding passend. Dit is goed toegankelijk, ook voor mensen in een rolstoel, maar is in het beeld zachter dan bijvoorbeeld steen of beton.



Pad langs de Oranjelaan: halfverharding (padvast)

Parkeerplaatsen en opritten in openbare ruimte

Open verharding, bijvoorbeeld grasbetonklinkers

Vanuit het oogpunt van klimaatadaptiviteit is het gunstig om de mate van verharding te beperken. Hiermee wordt warmte en droogte (hittestress) op zomerdagen tegengegaan en kan water makkelijker infiltreren in de ondergrond. Parkeerplaatsen en opritten lenen zich voor open verharding; hier wordt uitgegaan van grasbetonklinkers of een ander type open verharding.



Referentie Tuinen van Zandweerd: grasbetonklinkers

6. Woningen



6.1 Mix

6.1.1 Prijs

In totaal is in het stedenbouwkundig plan gerekend met 78 woningen. Er wordt ingezet op een brede doelgroep. In de prijsklassen is een verhouding van ca. 35% sociaal, 36% betaalbaar en 29% vrije sector.

6.1.2 Toegankelijkheid

Met de appartementen en vrijstaande woningen bestaat er de mogelijkheid voor een groot aantal 0-tredenwoningen, geschikt voor mensen die slecht(er) ter been zijn. Ook bij enkele hoekwoningen bestaat, vanwege de ruimte voor een brede beukmaat, de mogelijkheid om een levensloopbestendige woning te maken.

6.1.3 Flexwoningen

Van de sociale huurwoningen worden de 23 woningen in het oostelijk plandeel als 'flexwoningen' aangemerkt. Hoewel voor deze woningen gekozen wordt voor 'reguliere' bebouwing (dus geen tijdelijke eenheden), zullen deze in de eerste 15 jaar wel aan de daarbij behorende doelgroepen worden verhuurd (starters, statushouders en spoedzoekers). Daarna kunnen de woningen als reguliere sociale huurwoningen worden verhuurd.

6.2 Wijze van uitgifte

De wijze van uitgifte is nog niet definitief bepaald. Bij het opstellen van dit masterplan is als uitgangspunt genomen dat:

- de sociale huurwoningen (inclusief de flexwoningen) zullen worden ontwikkeld door een woningcorporatie;
- de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen worden uitgegeven via particulier opdrachtgeverschap; en
- de overige woningen worden ontwikkeld door een (of meerdere) ervaren ontwikkelende partij(en).

In het vervolgproces kan echter nog een afwijkende ontwikkelstrategie worden gekozen.

7. Beeldkwaliteit



7.1 Inleiding

Uitgangspunten op kavelniveau

Het stedenbouwkundig en landschappelijk plan vormt de basis waarin woningen kunnen worden ontwikkeld. Die woningen worden echter gebouwd door andere partijen, zoals de woningcorporatie, ontwikkelaars en particulieren (zelfbouw of samenbouw). Voor de woningen en erfafscheidingen gelden uitgangspunten om te zorgen dat de bebouwing past in het ruimtelijk plan, en er ondanks verschillende ontwikkelende partijen voldoende samenhang gegarandeerd is voor de uitwerking.

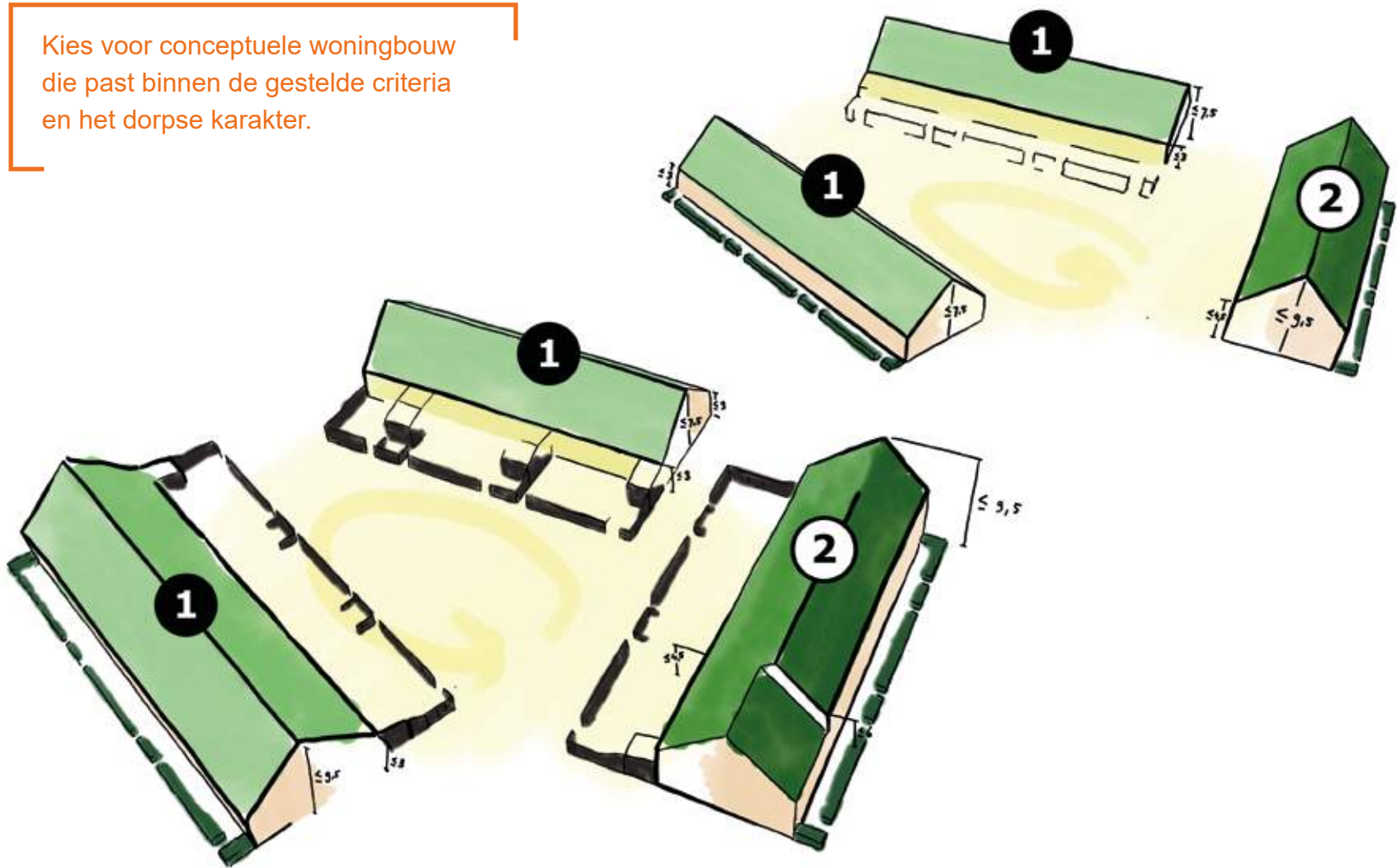
Vanuit het ontwikkelperspectief en het stedenbouwkundig plan geldt daarom ook voor de woningen:

- 1.) Een groene buurt vraagt ook om 'groene' woningen. Natuurlijke materialen, klimaatadaptiviteit en duurzaamheid bieden ook uitgangspunten voor beeldkwaliteit; zie het volgende kopje.
- 2.) Op kavelniveau zorgen vriendelijke afschermingen van private tuinen voor zowel woonkwaliteit als een aantrekkelijke beleving van de openbare ruimte.
- 3.) De woningtypes en woonvormen zijn gevarieerd, wat ook zichtbaar mag zijn in de uitstraling.
- 4.) Er is gekozen voor een 'nieuw woonmilieu' in het dorp: de opzet is afwijkend, en ontwerpprincipes voor woningen volgen uit deze opzet. Het groene en ruimtelijke karakter is echter leidend, en de bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de omliggende bebouwing.

Duurzame materialen

Het gebruik van duurzame bouwmaterialen wordt bij de bouwactiviteiten gestimuleerd. De beeldkwaliteitseisen moeten het toepassen van hergebruikte en biobased materialen niet in de weg staan.

Kies voor conceptuele woningbouw die past binnen de gestelde criteria en het dorpse karakter.



1. Rijwoningen losliggend

hoogte

- Nok: $\leq 7,5\text{m}$
- Goten: $\leq 3,0\text{m}$

2. Rijwoningen straatzijde

hoogte

- Nok: $\leq 9,5\text{m}$
- Goot hofzijde: $\leq 4,5\text{m}$
- Goot straatzijde: $\leq 6\text{m}$

1. + 2.

dak

- Kapvorm: zadeldak / mank zadeldak; evt. verspringend.
- Kleur: zwart/grijs/oranje, gelijk met andere woningrijen in dezelfde hof.
- Materiaal afgestemd op de andere woningen in dezelfde hof.

gevel

- Voorgevels liggen aan de buitenzijde van het hofje, dus aan de straatzijde.
- Voor- en zijgevels zijn representatieve gevels.
- Voordeur in een representatieve gevel.
- Elke representatieve gevel bevat minimaal één gevelopening.
- Kleur en materiaal per hof afgestemd op de andere woningen.

bergingen

- Bergingen vormen één totaalbeeld met de andere onderdelen in de achtertuinen, zoals de containerafschermingen en de erfafscheiding
- Kleur: zwart of antraciet.
- Er is een ruimte mee-ontworpen ter afscherming van containers, in dezelfde kleur en stijl als de bergingen.
- De bergingen zijn gepositioneerd t.b.v. privacy in de achtertuinzones direct achter de woningen.
 - Indien mogelijk met de woningplattegrond, staan de bergingen direct tegen de achtergevel.
- Bij voorkeur vormgegeven als erfafscheiding tussen de woningen: bergingen achter elkaar in het verlengde van de tussenmuur, zoals getekend in het stedenbouwkundig plan.

erfafscheiding

Zie kaart 'Erfafscheidingen'.

- Haag in de voortuin: dubbele rij aangeplant, 1m hoog.
- Achtertuinen: Eén totaalplan waarin bergingen, containerschermen én schuttingen een eenduidig beeld vormen. Zwarte houten schuttingen passeerbaar voor kleine dieren zoals de egel, max. 1,80m hoog.



Indicatie van de kleurenrange voor de gevels. Per hof één hoofdkleur.



Naast baksteen zijn hier ook panelen toegestaan in de gevels, bijvoorbeeld van hout of gerecycled kunststof.



Naast dakpannen zijn hier ook andere materialen toegestaan. Vanuit duurzaamheid onderbouwd, en in kleur en uitstraling overeenkomstig met de rest van het hofje.

7.2 Hofjes

Privacy en ontmoeting

Centraal in de nieuwe buurt liggen de 'woonhofjes'. Deze woningclusters liggen niet alleen vrij gepositioneerd in het open landschap, met de voordeuren en 'representatieve zijde' aan de buitenzijde. Deze zijde ligt voor passanten het meest in het zicht.

In de twee clusters van drie woningrijen is ook aandacht voor gedeelde groene 'binnentuinen', de hofjes. De hofjes zijn fijne plekjes voor het ontmoeten van burens, maar tegelijkertijd is er aandacht voor voldoende privacy in de eigen tuinen. Tegen de achtererfgrens zorgt een houten, zwarte schutting voor afscherming. Deze schutting maakt onderdeel uit van een totaalplan voor de gebouwde delen in de achtertuinen, zoals de berging en de afscherming van de containers. Hier dient te worden ingezet op een optimale indeling, waarbij de bergingen bij voorkeur tegelijkertijd de onderlinge scheiding tussen de privé-achtertuinen vormen.



Referentie 'buitenzijde' hofje: lage goot, voordeuren, kleine voortuin met lage haag. Optioneel een overkapping of pergola.



Referentie optionele differentiatie in woningen, en daarom ook in beukmaten en hoogtes.



Referentie gevelopening in zijgevel



Referenties gebouwde containerafscherming en berghing als erfafscheiding

- De keuze voor baksteen (aansluitend bij het beeld van een typische Diepenveense straat) past binnen het toepassen van circulaire principes. Bij de toepassing kan gedacht worden aan de volgende aspecten:

 - Hergebruikte stenen
 - Voorkomt CO2-uitstoot voor nieuwe productie
 - Esthetisch hergebruik
 - Duurzame geproduceerd
 - Bakproces verminderde CO2 uitstoot
 - Biobased toevoeging in de steen
- Modulair en demontabel
 - Droog of kalkgebonden mortel (ipv cementmortel)
 - Elementen
 - Keuze voor lokale stenen
 - Lange levensduur en minimaal onderhoud
- Voor de constructie is hout alsnog een oplossing. Hout in de gevel is óók een mogelijkheid, maar alleen ondergeschikt in het beeld.



- dak**
- Kapvorm: zadeldak
 - Kleur + materiaal: antraciete/zwarte dakpannen
 - Dakgoten: niet verholten
 - Nokrichting: vrij

- erfafscheiding**
Zie kaart 'Erfafscheidingen'.
- Haag waar de voor- en zijtuin grenzen aan de openbare ruimte. Dubbele rij aangeplant; voor de voorgevellijn 1m hoog, achter de voorgevellijn 1,80m hoog.

- hoogte**
- Nok: ≤ 9,5m
 - Goot één zijde: ≤ 4,5m
 - Goot andere zijde: ≤ 6m

- Zwarte houten schutting (1,80m hoog) aan de achterzijde. Passeerbaar voor kleine dieren, zoals de egel.

- gevel**
- Representatieve voorgevel en representatieve zijgevel waar deze aan de openbare ruimte grenst.
 - Voordeur in een representatieve gevel.
 - Kleuren + materialen: donkerrode / bruine / roodbruine baksteen. Hout optioneel, en ondergeschikt in beeld.

- parkeren op kavel**
- Ruimte voor twee plaatsen (5m breed)



Indicatie steenkleuren (donkerrood/bruin/roodbruin)



Indicatie houtkleuren (natuurlijke kleur herkenbaar)

Ook kleurnuances zijn mogelijk, eventueel als gevolg van hergebruik.



Bij een duurzame keuze voor een steen kan bijvoorbeeld gekozen worden voor hergebruik of goede demontabiliteit.



Klinkerweg met groene berm met bomen (referentie Burg. Arriensweg)



Groene zoom achter achtertuinten (referentie Averlose Houtweg)

7.3 Dorpse straat

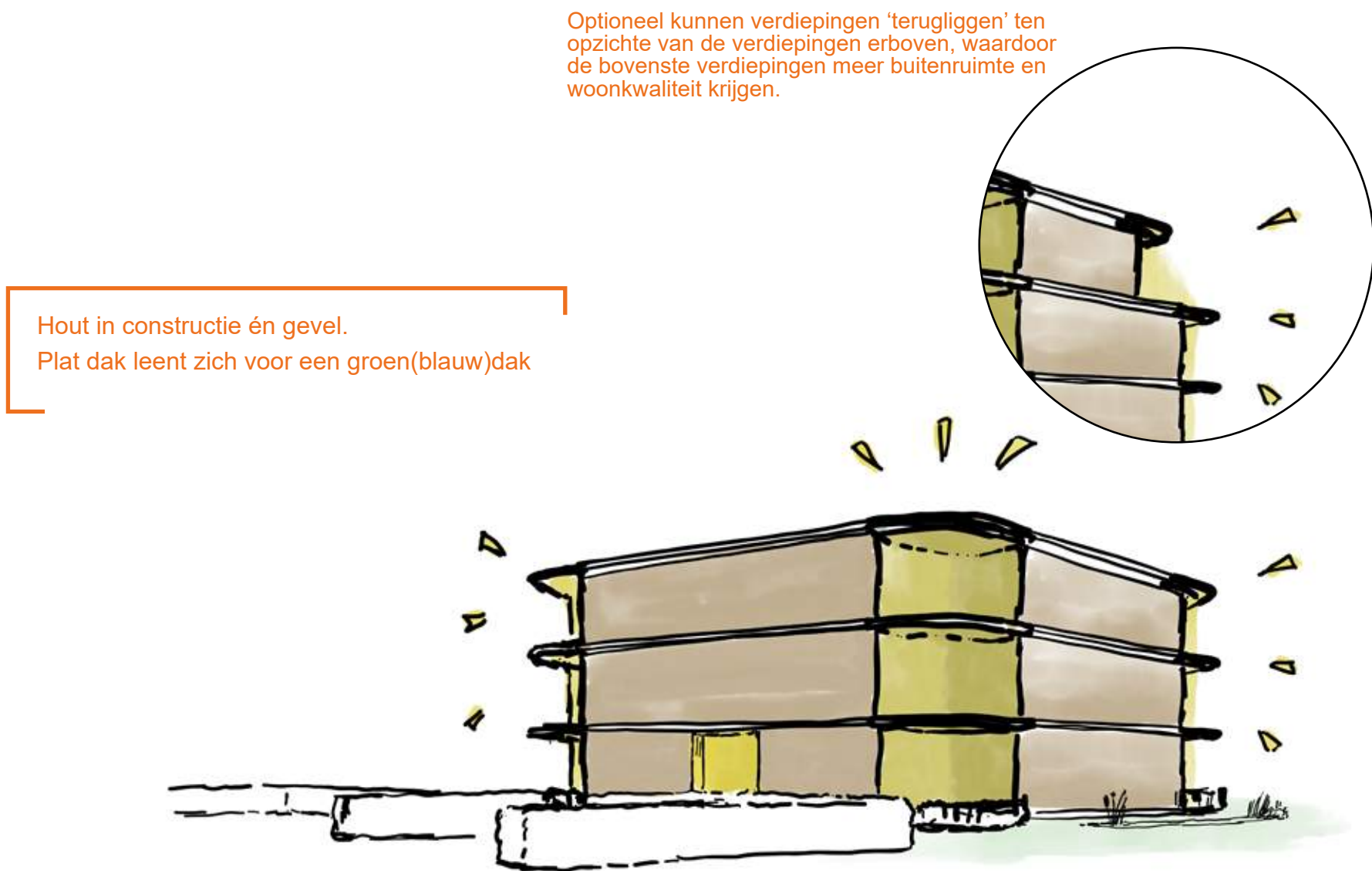
Aansluiting op bestaande straatprofielen

Met de 'Dorpse straat' wordt aansluiting gezocht op de kenmerken van Diepenveen. Het dorp kent veel straten die zijn opgebouwd met dezelfde principes: een brede groene berm, kavels met een groene voortuin en veelal vrijstaande woningen. Soms staan in de berm grote of middelgrote bomen (zoals aan de Burgemeester Arriensweg), die schaduw bieden en de straat een groen en besloten karakter geven. In de wegen waar relatief weinig doorgaand verkeer doorheen komt, liggen gebakken klinkers. Door deze principes ook in de meest gebruikte straat van de nieuwe buurt toe te passen, voegt de nieuwe buurt zich in het dorp.

De materialen en vorm van de woningen sluiten aan op de meer traditionele woningen, zoals die langs de Boxbergerweg. De woningen hebben allemaal een zadeldak en de gevels bestaan uit donkerrode / bruine bakstenen.

Groene uitstraling langs de Boxbergerweg

De achtertuinten zijn gepositioneerd richting de Boxbergerweg. Hier wordt de groene uitstraling aan die zijde zoveel mogelijk versterkt door de groene achtertuinten, en vice versa. Om dit effect te bereiken, moet er rekening worden gehouden met geluid en inkijk (privacy) vanaf de Boxbergerweg. Een onderhoudspad langs de sloot én een brede begroeide zoom zorgen voor afstand en natuurlijke afscherming.



dak

- Kapvorm: plat
- Overstek: $\geq 0,5\text{m}$

hoogte

- $\leq 9,5\text{m}$, excl. installaties of ondersteunende onderdelen zoals een liftopbouw
- Installaties en eventuele opbouwen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de begane grond.

gevel

- Alle buitengevels hebben een 'resperesentatieve' uitstraling, door onder meer gevelopeningen (ramen, deuren).
- Kleuren + materialen:
 - Het grootste gedeelte van de gevel bestaat uit hout, oorspronkelijke kleur.
 - Aanvullende kleur(en) ondergeschikt, bijv. wit, zwart, grijs.
- Indeling:
 - Horizontaliteit benadrukt in de gevel door markering van verdiepingen.
 - Op de hoeken bevinden zich inpandige buitenruimtes.
- Hoeken worden afgerond.

entree

- Er is sprake van een duidelijke hoofdentree, gesitueerd aan de noord- of westzijde.

bergingen

- Bergingen zijn inpandig ingepast. Optioneel zijn dat één gezamenlijke fietsenberging en aanvullend een kleinere berging bij elk appartement (volgens de Amsterdamse Bouwbrief).



Indicaties houtkleur

Dakoverstek $\geq 0,5\text{m}$

Buitenruimtes 'inpandig' op de hoeken (gelegen achter de gevellijnen.)

Afgeronde hoeken

7.4 Special

Prominente locatie, zachte uitstraling

De zuidoost-zijde van 't Nijland ligt op een prominent scharnierpunt: de locatie is goed zichtbaar vanaf de Boxbergerweg, vanaf de entree van de Melchior van Brielstraat én bij een van de hoofdentrees van 't Nijland. Deze plek vraagt om veel aandacht voor een aantrekkelijke uitstraling.

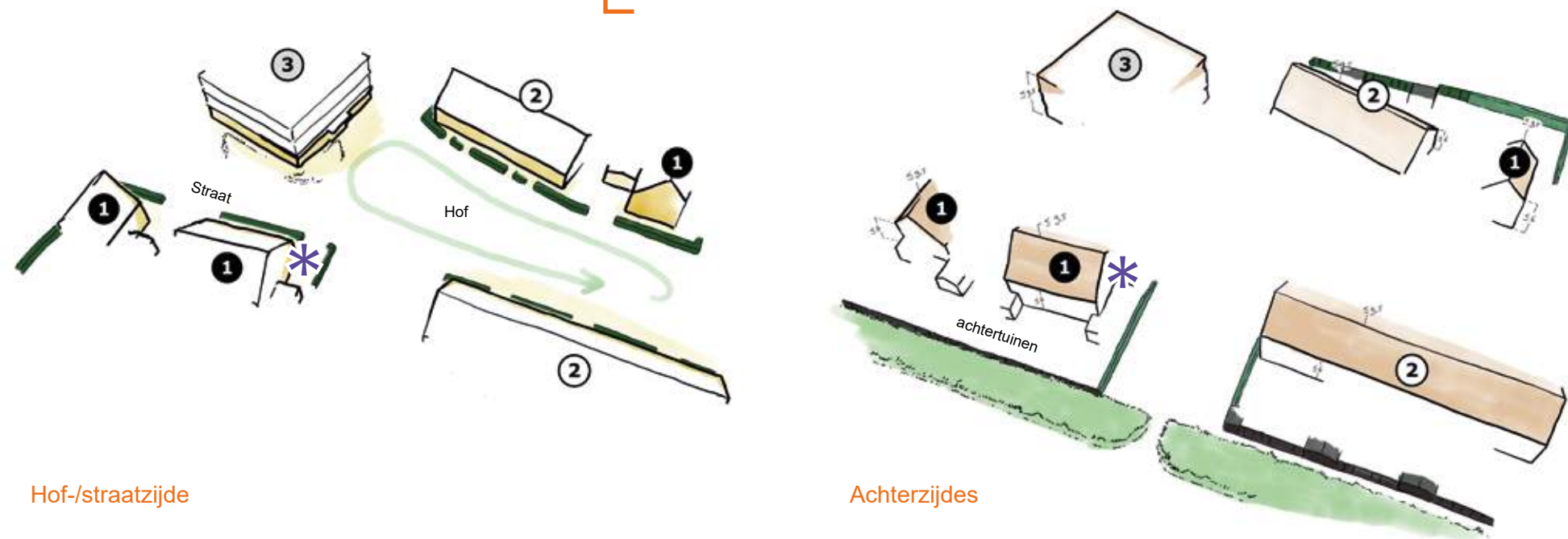
Er wordt niet alleen ingezet op een natuurlijke uitstraling, maar ook op een duurzaam gebouw. Door een verdieping van 3,15m hoog mogelijk te maken, is hier ruimte voor houtskeletbouw. Hout is 'biobased' (een 'hernieuwbaar materiaal') en vormt daarmee een duurzaam bouw materiaal.

In deze hoek is ruimte voor een appartementengebouw met drie bouwlagen. De hoogte van het gebouw blijft daarmee beperkt, maar een 'plomp blok' moet worden voorkomen. Een natuurlijke uitstraling met hout sluit aan op de groene, beboste omgeving en zorgt voor een zacht beeld. Het gebouw wordt nog verder verzacht door afronding van de hoeken, waar zich ook buitenruimtes bevinden. De openheid van de omliggende groene ruimte komt terug in de horizontaliteit, door het aanzetten van de verdiepingvloeren en het overstekende platte dak.



Referentie overstek, gevelindeling, open hoeken en materiaalgebruik: Woonpaviljoen Utrecht, CRKL architecten

Bij de materiaalkeuze op de begane grond wordt ingezet op hergebruikte materialen of biobased materialen die de eenheid van het cluster bij elkaar houdt in soort materiaal, kleur en toepassing.



1. Vrijstaande woningen & 2-onder-1-kapwoningen + 2. Rijwoningen

dak

- Kapvorm: zadeldak / lessenaarsdak / plat
- Kleur + materiaal: antraciete dakpannen (*zadeldak*) / vrij (*plat dak*)

hoogte

Bij een zadel- / lessenaarsdak:

- Nok: ≤ 9,5m
- Goot hof-/straatzijde: ≤ 4,5m
- Goot andere zijde: ≤ 6m

Bij een plat dak:

- Bouwhoogte ≤ 6,3m

gevel

- Representatieve voorgevel en representatieve zijgevel waar deze aan de openbare ruimte grenst.
- Begane grondverdieping onderscheidt zich in de representatieve gevel van de rest van de gevel in materiaal / kleur(tint) / metselverband.
- Voordeur in een representatieve gevel.
- Kleur+materiaal: lichte hout-/aardetinten steen; of natuurlijk gekleurd hout.
- Voorgevel bevat minimaal een accent met hout.

erfafscheiding

Zie kaart 'Erfafscheidingen'.

- Haag waar de voor- en zijtuin grenzen aan de openbare ruimte. Dubbele rij aangeplant; voor de voorgevellijn 1m hoog, achter de voorgevellijn 1,80m.
- Achterzijde zuidelijke woningen: zwarte houten schutting, 1,5 - 1,8 m hoog. Passeerbaar voor kleine dieren, zoals de egel.
- Achterzijde noordelijke rijwoningen: rijwoningen hederahewerk (1,8m hoog).
- Achterzijde noordelijke vrijstaande woning: haag, dubbele rij aangeplant, hoogte 1,80m

parkeren op kavel

- De vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen hebben ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (5m breed), met uitzondering van de twee-onder-eenkapwoning op de hoek van de parkeercoffer (hierboven aangeduid met een *); die heeft ruimte voor 1 plaats (3m breed).

3. Appartementengebouw

dak

- Kapvorm: plat
- Overstek: ≥0,5m
- Groendak

hoogte

- ≤ 9,5m, excl. installaties of ondersteunende onderdelen zoals een liftopbouw
- Installaties en eventuele opbouwen zoveel mogelijk onttrekken aan het zicht vanaf de begane grond.

gevel

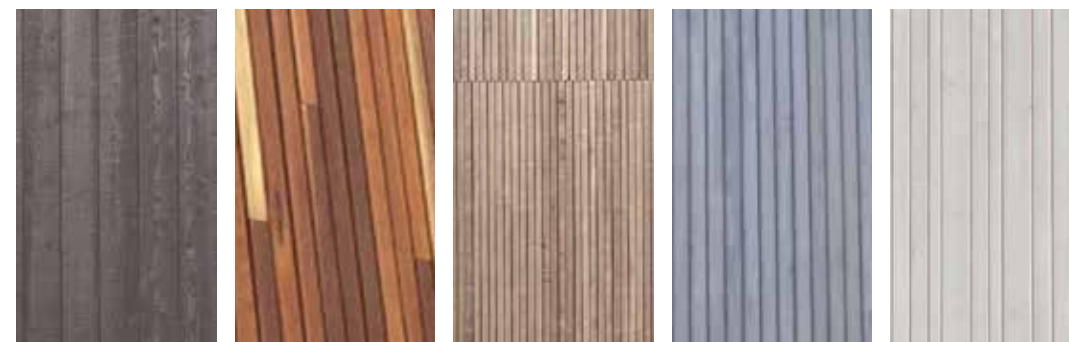
- Representatieve voorgevel en representatieve zijgevel waar deze aan de openbare ruimte grenst.
- Voordeur in een representatieve gevel.
- Kleur+materiaal:
 - witte of lichte aardetinten steen; of
 - natuurlijk gekleurd hout.
- Gevel begane grondverdieping onderscheidt zich van de rest van de gevel in materiaal / kleur(tint) / metselverband.

bergingen

- Bergingen zijn inpandig ingepast. Optioneel zijn dat één gezamenlijke fietsenberging en aanvullend een kleinere berging bij elk appartement (in lijn met de Amsterdamse Bouwbrief).



Indicatie steenkleuren (witte of lichte hout- / aardetinten)



Indicatie houtkleuren (oorspronkelijk hout herkenbaar, niet overgeverfd).



Hergebruik materialen, hier als aanleiding voor speciaal metselverband



Afwijkend materiaal / metselverband begane grondverdieping

7.5 Westzijde

Divers cluster

In het westelijke plandeel staan de woningen, ook de woningen aan de straat, met de voorzijde rond een openbare groene ruimte, een 'hof'. De achtertuinen liggen richting de bestaande houtwal aan de noordzijde en de bestaande sloot aan de zuidzijde. Ook het appartementengebouw krijgt de entree aan de centrale groene ruimte. Het gebouw is echter 'alzijdig' vormgegeven, zodat het de kwaliteit aan alle zijden benut, maar ook aan alle kanten kwaliteit biedt.

De veelzijdigheid van dit woningencluster, met de diversiteit in woningtypes en woonvormen, mag hier naar voren komen. Naast zadeldaken zijn hier ook platte daken toegestaan. Dit biedt bijvoorbeeld ruimte aan groendaken.

Eenduidig in kleur en opzet

Tegelijkertijd vraagt zo'n veelzijdig cluster op deze plek om een rustig beeld door eenheid uit te stralen. Dit gebeurt door eenduidigheid in het kleur- en materiaalgebruik. De gevels van alle woningen dienen uit lichte kleuren te bestaan. Alle voorgevels bevatten accenten met hout.

Om de verbinding tussen het hof en de begane grond van de woningen optimaal te ervaren, hebben de woningen een lage goot aan deze zijde en heeft de begane grondverdieping een afwijkende uitstraling.





7.6 Erfafscheidingen

7.6.1 Kaart

Erfafscheidingen hebben verschillende doelen, zoals het markeren van de eigendomsgrenzen en het borgen van privacy. Bovendien kunnen ze 'rommelige' zaken zoals containers uit het zicht van de openbare ruimte houden.

Tegelijkertijd heeft de keuze voor een type erfafscheidingen een belangrijke impact op het beeld van de openbare ruimte. Zo kan een groene haag een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het parklandschap. Aan de voorzijde van de woningen worden daarom overal lage hagen voorgeschreven.

Onder meer vanwege het beheer van de openbare ruimte, zoals de groene zones langs enkele achtertuinen, is een haag of een hekwerk met klimop (hedera) niet altijd een optie. Hier worden zwarte schuttingen voorgesteld, die samen een eenduidig beeld vormen. In de hofjes is extra aandacht voor het totaalbeeld van de achtertuinen: de bergingen, containerschermen én schuttingen.



7.6.2 Denkrichting schuttingen hofjes

Langs enkele achtertuinen wordt direct aangrenzend beplanting in de openbare ruimte aangelegd, zoals in de hofjes. Daar is een haag of een hekwerk met klimop (hedera) geen optie, omdat die slecht te beheren zijn. Hier worden zwarte schuttingen voorgesteld, die samen een eenduidig beeld vormen. In de hofjes is extra aandacht voor het totaalbeeld van de achtertuinen: de bergingen, containerschermen én schuttingen. Natuurinclusiviteit kan hierbij een mooie inspiratie vormen. Deze pagina toont enkele voorbeelden.

