



Ontwikkelperspectief Melchior van Brielstraat

Dorpsatelier #1

7 november 2023



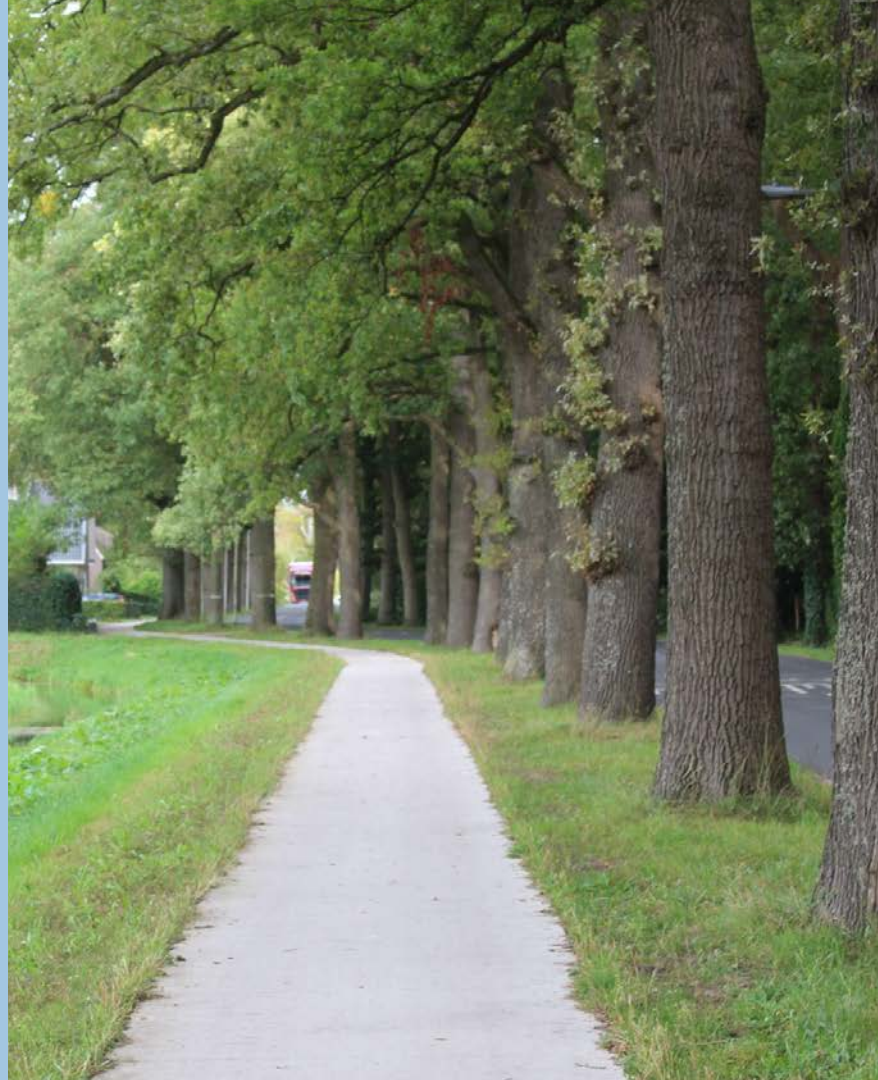
Programma

Vanavond

- Presentatie
 - Aanleiding en context
 - Woningbouwprogramma
 - Analyse van de opgaven
 - Ruimtelijke keuzes

- In groepen aan de slag
- Plenair afsluiten (18:45 uur)

Aanleiding



Waar staan we nu?

- Uitvoering geven aan Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen (locatiekeuze)
- Input vanuit Dorpsvisie Diepenveen 2030
- Uitkomsten onderzoeken over o.a. bodem, ecologie, water, stikstof, enzovoorts
- Komende maanden: samen met u werken aan het plan!



Dorpsvisie Diepenveen: een aantal aanknopingspunten

→ Vitaal dorp

- Ontmoetingsplekken/ uitnodigend maken en verbinden, beweegvriendelijk dorp
- Veilige infrastructuur met een goede balans voor iedere gebruiker

→ Duurzaam en groen dorp

- Groen en dorps karakter behouden voor nu en in de toekomst
- 2030 energieneutraal, 2050 gasloos
- Groene wig rond het dorp versterken, aandacht voor groene openbare plekken
- Aandacht voor water en groen (klimaatadaptatie en biodiversiteit)

→ Woondorp

- Variatie aan woningen voor senioren, jongeren, en andere doelgroepen
- Behoud groene zones (vingers) bij nieuwe wijken

Vertrekpunt woningbouwopgave

- Uitgangspunt deze locatie (conform raadsbesluit): min. 70 tot max. 90 woningen → wat vinden we passend?
- Vanuit Routekaart: woningbouw op uitbreidingslocaties met name gericht op jongeren/betaalbaar en levensloopgeschikt

Segment	Aandeel
Sociale huur	33%
Middeldure huur	5%
Goedkope koop (tot €250.000)	10%
Betaalbare koop (€250-355.000)	30%
Dure koop (> €355.000)	20%
Totaal	100%

Werk aan de winkel!

Fase 1: Ontwikkelperspectief (afronding: eind 2023/begin 2024)

- Indicatief (woon)programma
- Stedenbouwkundige en landschappelijke vlekkenkaart (welke plekken bouwen, waar komt infra en groen, enz.)
- Beschrijving/verbeelding woonmilieus en ruimtelijke kwaliteit
- Raadsbesluit + inspraakmogelijkheid

Fase 2: Planvorming (start: Q2 2024)

- Stedenbouwkundig ontwerp, inrichtingsplan openbare ruimte, beeldkwaliteit

Fase 3: Omgevingsplan (Q3/Q4 2024)

- Vertaling van stedenbouwkundig ontwerp in regels bouw en gebruik
- Raadsbesluit + mogelijkheid bezwaar en beroep

Proces Ontwikkelperspectief

- Dorpsatelier 1: ruimtelijke bouwstenen en woningtypes (vandaag)
- Dorpsatelier 2: voorstel raamwerk (7 december 2023)
- Afronding Ontwikkelperspectief (bijeenkomst begin 2024)

**Meer informatie is te vinden op:
www.deventer.nl/diepenveen**

Ruimtelijke kwaliteiten en opgaven



Ontwikkelperspectief: een puzzel

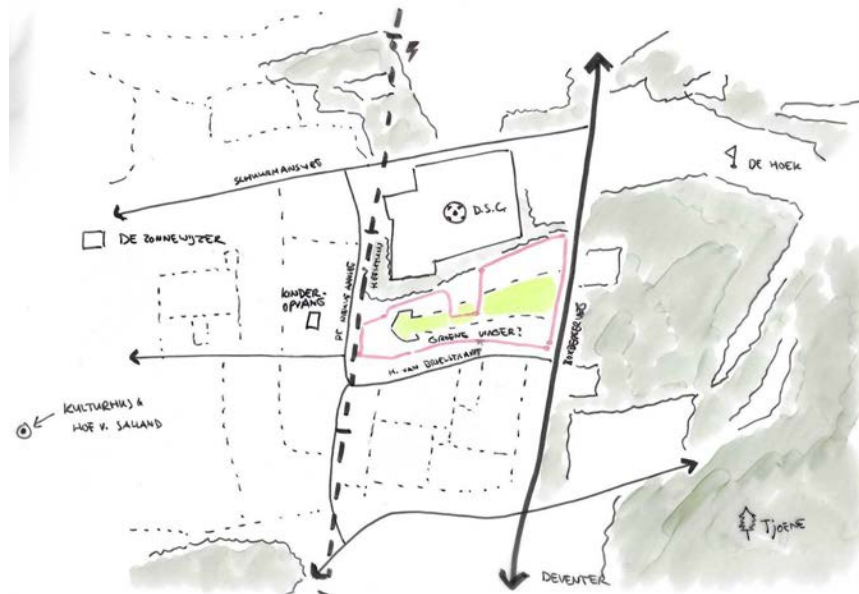
- Woonwensen
- Woonomgeving
- Stedenbouw/landschap
 - Water
 - Klimaatadaptatie
 - Natuur en biodiversiteit
 - Mobiliteit/parkeren
 - Ontmoeting en beweging
 - Etc...





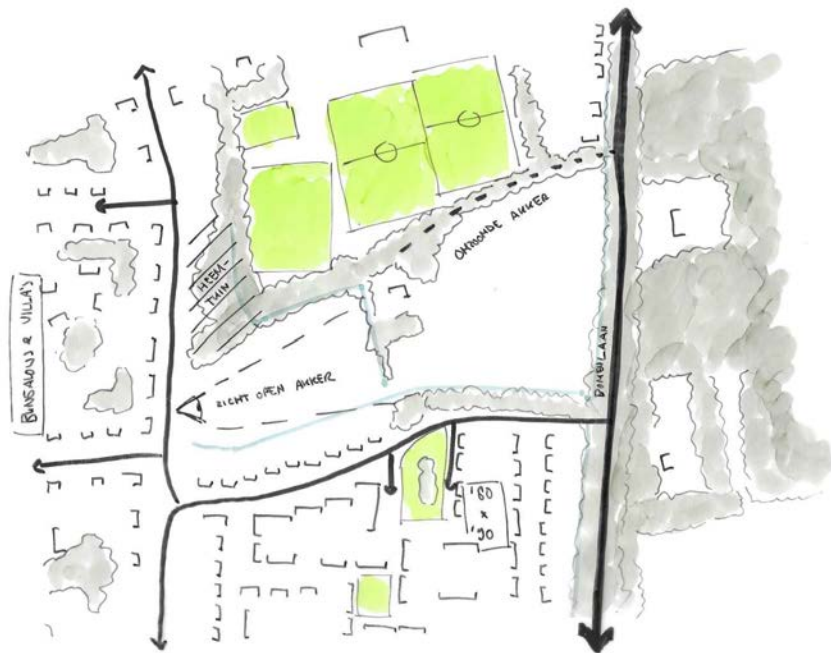
Ligging locatie

- Ligging aan de oostzijde van Diepenveen
- Ingeklemd tussen DSC en wijk De Marken
- Groene wig/vinger aan noordzijde: connectie met natuurgebied aan oostkant
- Hoogspanningslijn aan de westkant: geen (nieuwe) woningbouw binnen 65 m



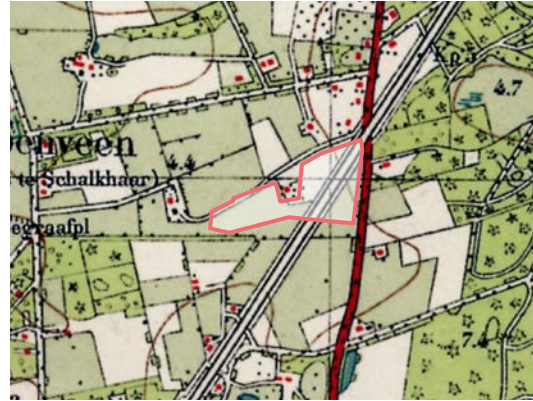
Kenmerken locatie

- Westelijk en oostelijk deel plangebied
- Grotendeels omsloten door bomen/houtsingels
- Boxbergerweg aan oostkant, met bomenrijen
- Heemtuin aan de (noord)westzijde
- Open zicht vanaf De Nieuwe Aanleg (als de maïs nog niet volgroeid is)

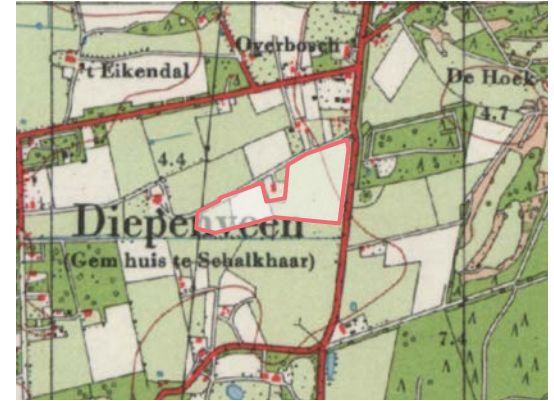




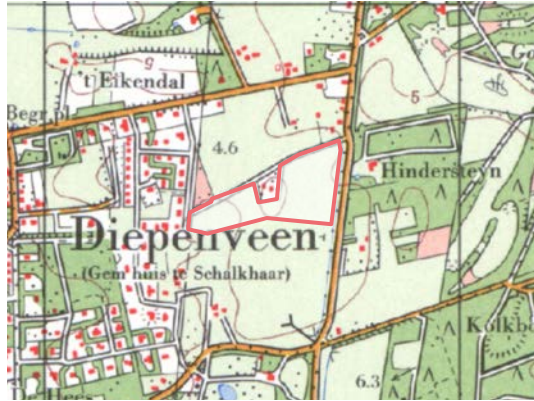
± 1920



± 1940



± 1960



± 1980



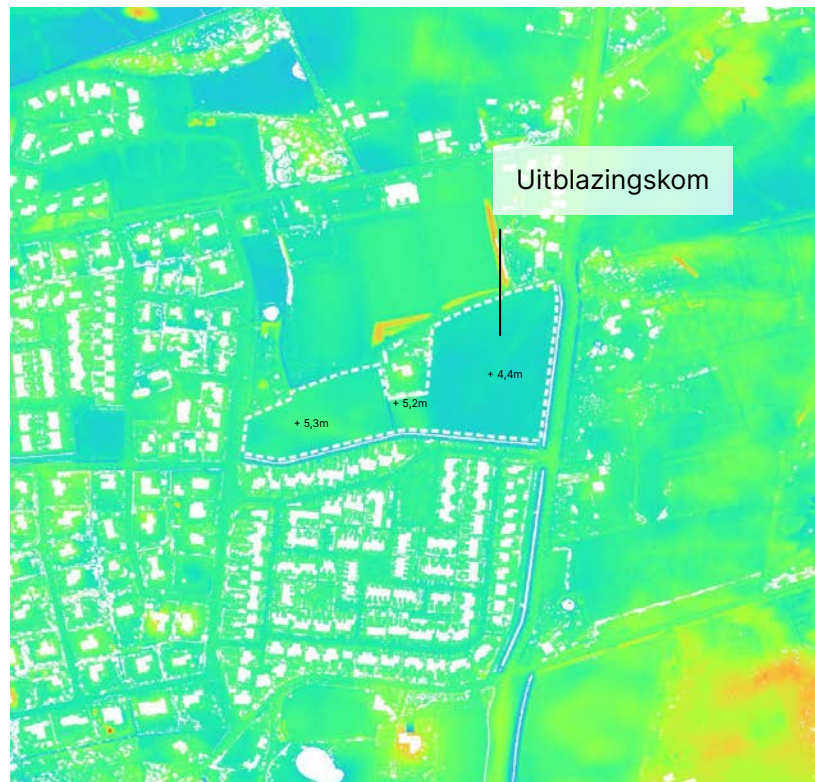
± 2000



Huidig

Landschap

- Hoogteverschil tussen west- en oostzijde van het gebied: de oostzijde ligt beduidend lager
- Oostkant is een relatief laaggelegen “kom” in omringend landschap
- Verdwenen spoorlijn Deventer-Ommen: nog vaag te zien in hoogteverschil



Hoogtekaart terrein (bron: AHN, 2023)

Water

- Door lagere ligging ($\pm 1\text{m}$) vooral wateropgave in het oostelijk deel
- Wateropgave als onderdeel van planontwikkeling: waterberging binnen plangebied
- Afwatering via sloten moet in stand blijven
- Waterberging bij voorkeur langs bestaande structuren, maar ook in openbare ruimte



Waterdiepte bij hevige bui - 140mm in 2 uur (bron: Klimateffectatlas, 2023)

Natuur en milieu

- Voor zover bekend geen beschermde diersoorten aanwezig
- Beschermde planten met name langs de watergangen (groen op kaart)
- Natuurvriendelijke oevers en versterken natuurwaarden in groenstructuur (m.n. aan noordzijde)
- Aandacht voor lichtvervuiling



Beschermde plantensoorten (bron: gemeente Deventer, 2023)



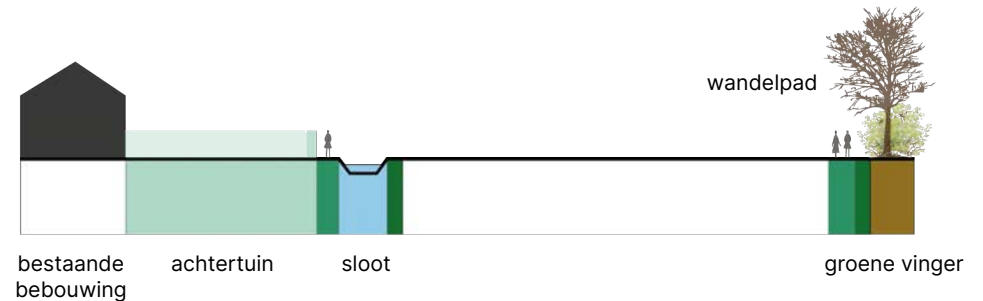
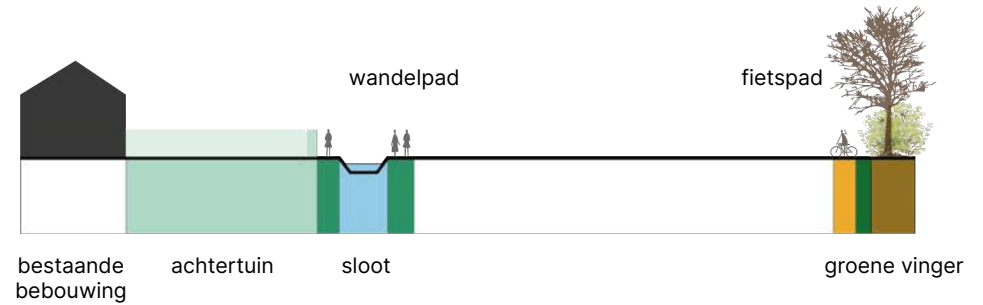
Inzicht in ruimtelijke keuzes





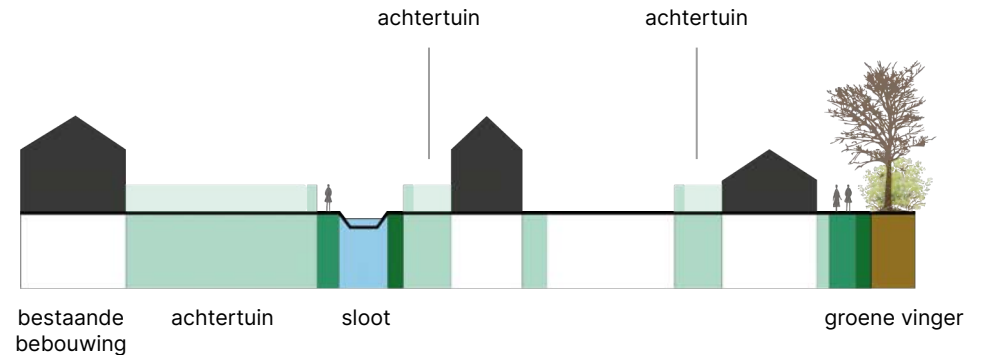
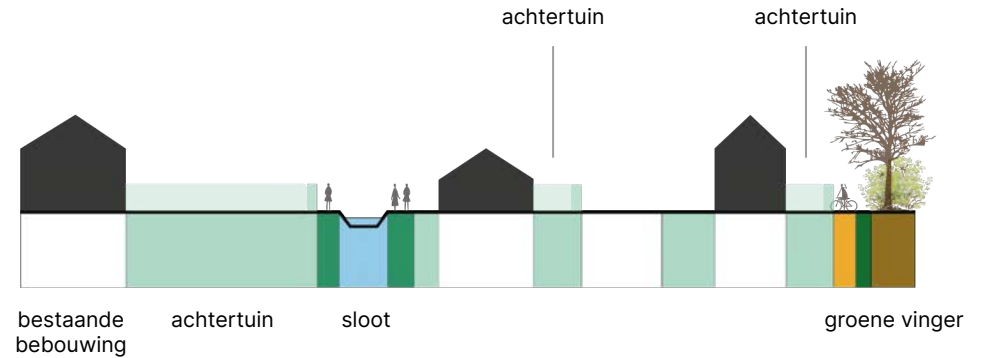
Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

→ Langzaam-verkeers
verbinding(en)



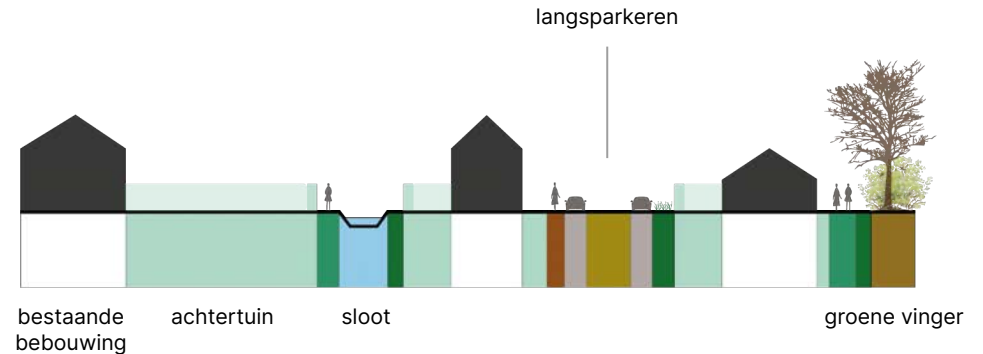
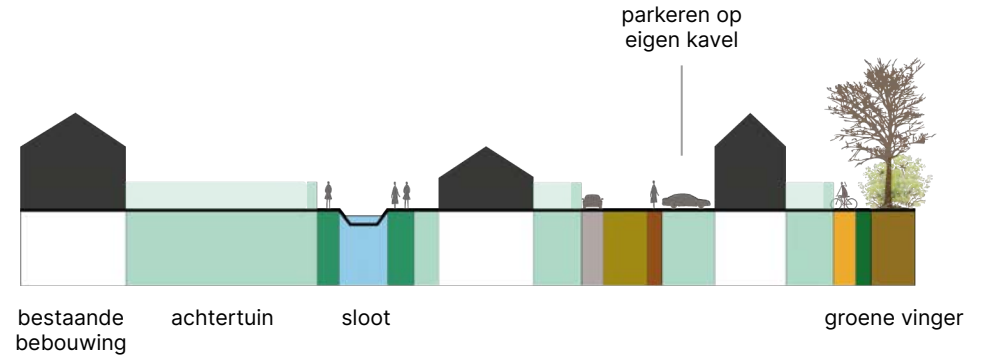
Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Langzaam-verkeers verbinding(en)
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen



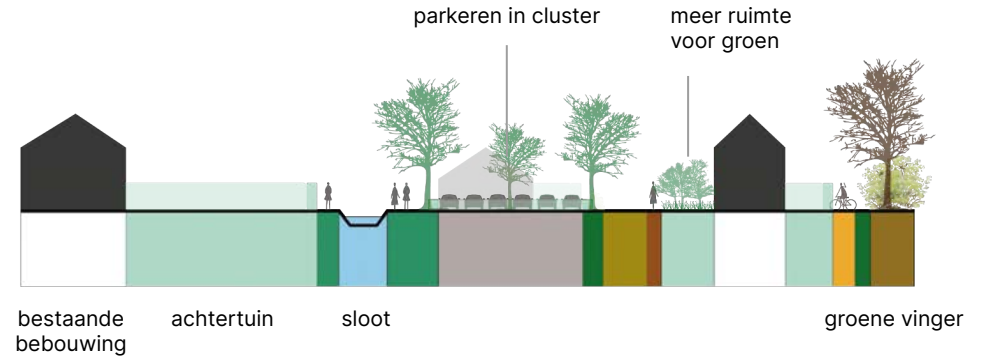
Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Langzaam-verkeers verbinding(en)
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren (op eigen kavel, langs weg)



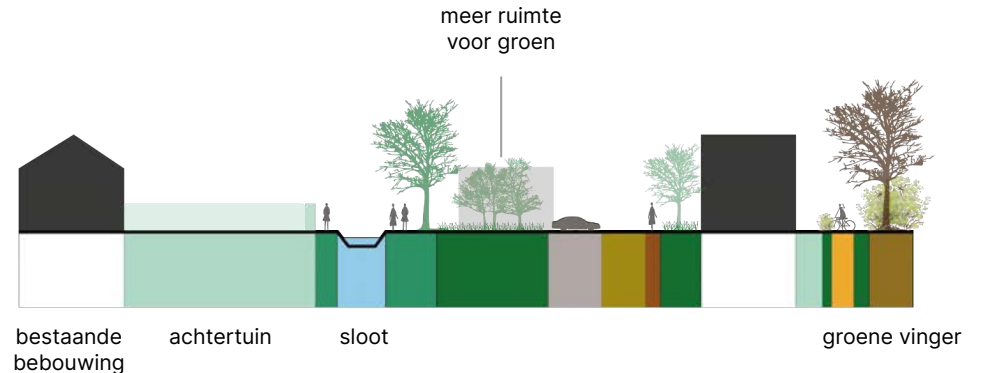
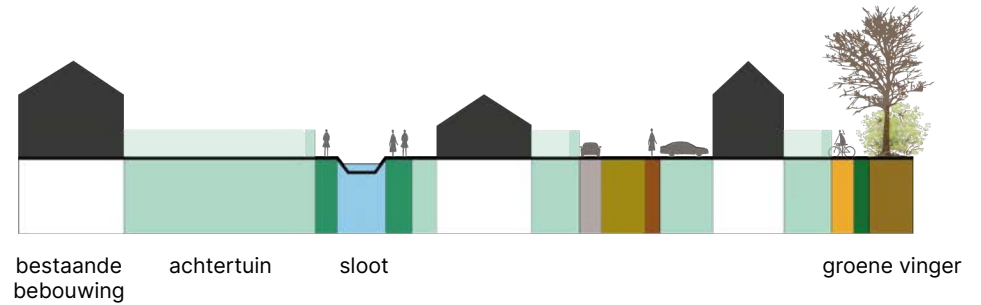
Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Langzaam-verkeers verbinding(en)
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren in clusters



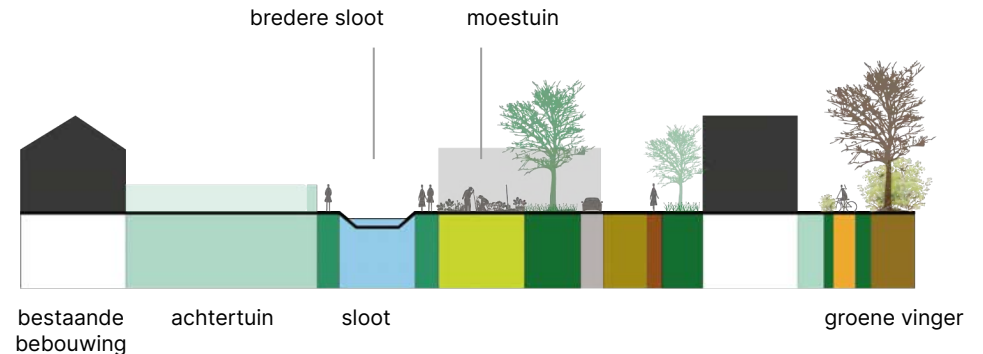
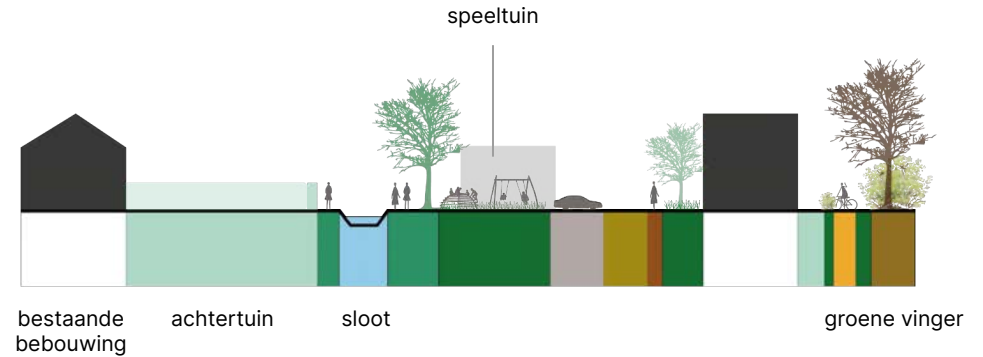
Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Langzaam-verkeers verbinding(en)
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren (op eigen kavel, in clusters)
- Woningtypen (grondgebonden, gestapeld)



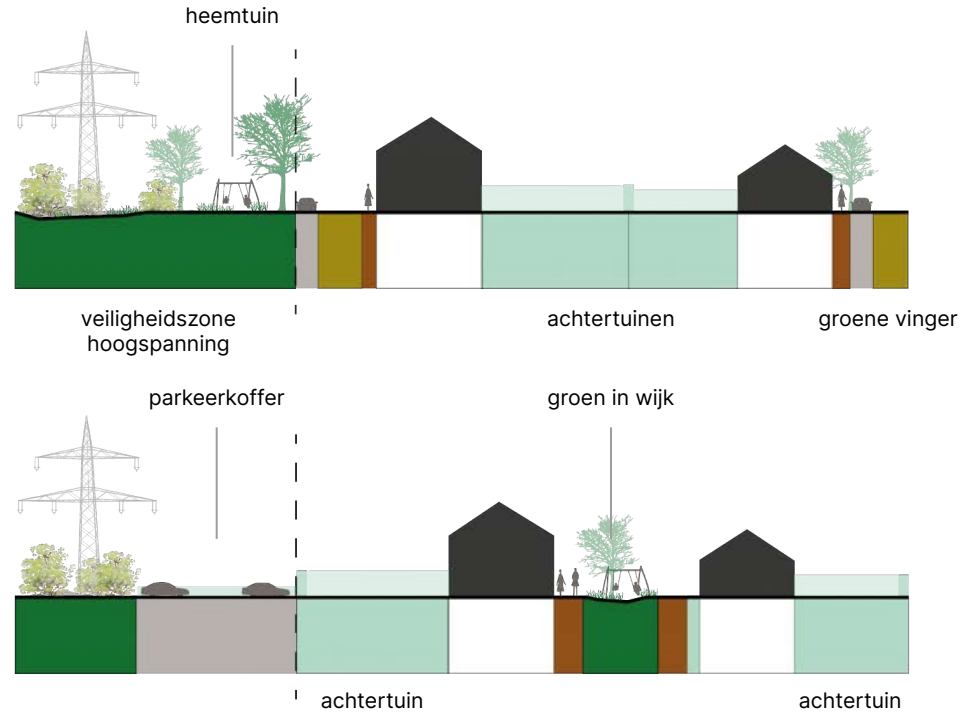
Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Langzaam-verkeers verbinding(en)
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren (op eigen kavel, in clusters)
- Woningtypen (grondgebonden, gestapeld)
- Openbare ruimte (speeltuin, water, gezamenlijke groene ruimtes)

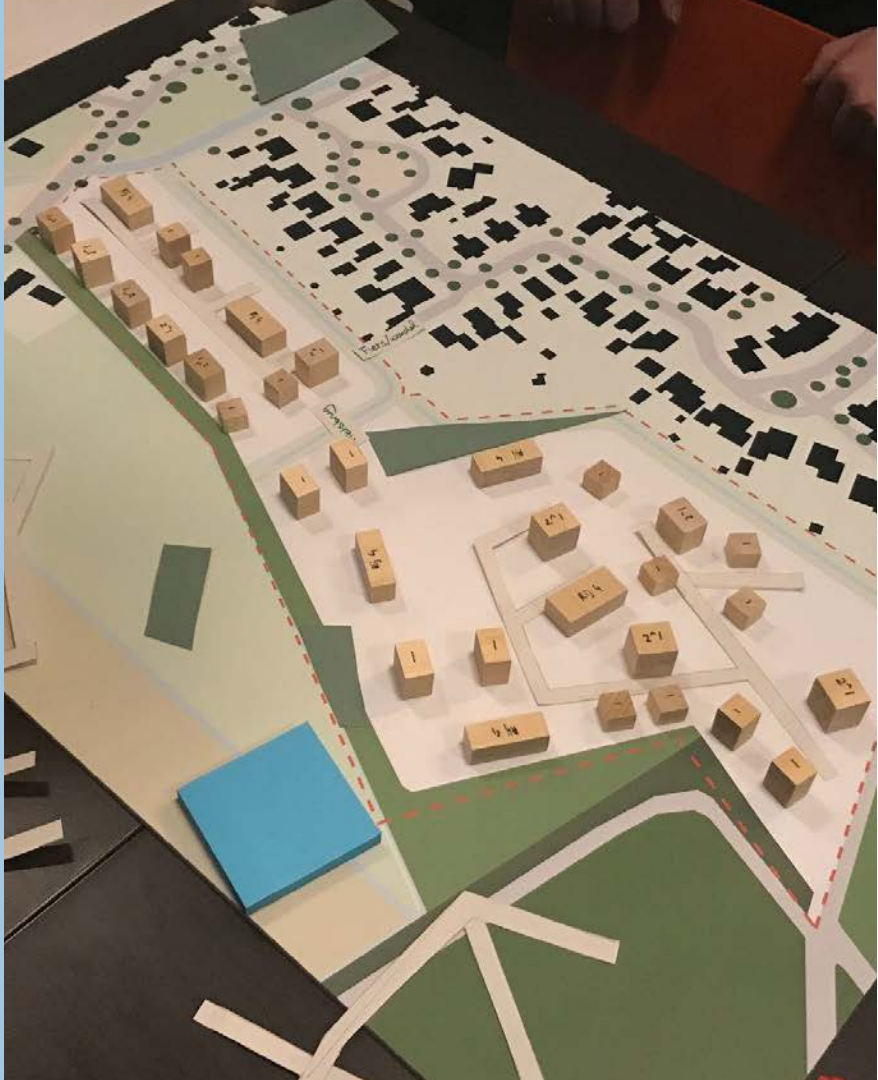


Wat zijn keuzes? Bijvoorbeeld

- Langzaam-verkeers verbinding(en)
- Voor- en achterkanten van nieuwe woningen
- Parkeren (op eigen kavel, in clusters)
- Woningtypen (grondgebonden, gestapeld)
- Openbare ruimte (speeltuin, water, gezamenlijke groene ruimtes)
- Ruimte onder en rond hoogspanningslijnen



In groepen aan de slag



Dorpsatelier 2 op Donderdag 7 december

Meer informatie is te vinden op:
www.deventer.nl/diepenveen

RU
IMTE
VOLK