

Flexwoningen Diever

Werkboek stedenbouwkundige verkaveling
in opdracht van de gemeente Westerveld



Flexwoningen Diever | Vraag



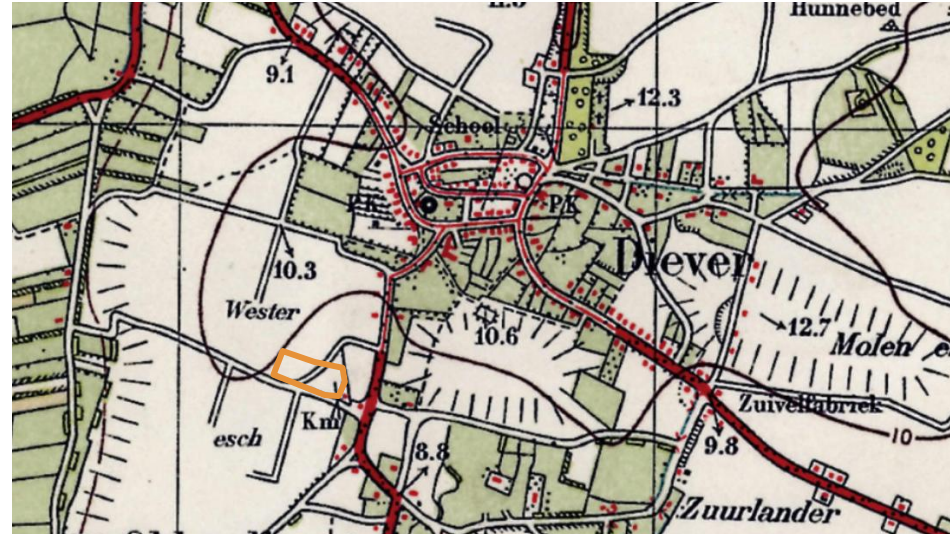
De Locatie is gelegen aan de zuidzijde van Diever grenzend aan de omliggende akkerlanden.

Namens HKB zijn we gevraagd om een studie te maken of op deze locatie 20 tot 30 flexwoningen gerealiseerd kunnen worden.

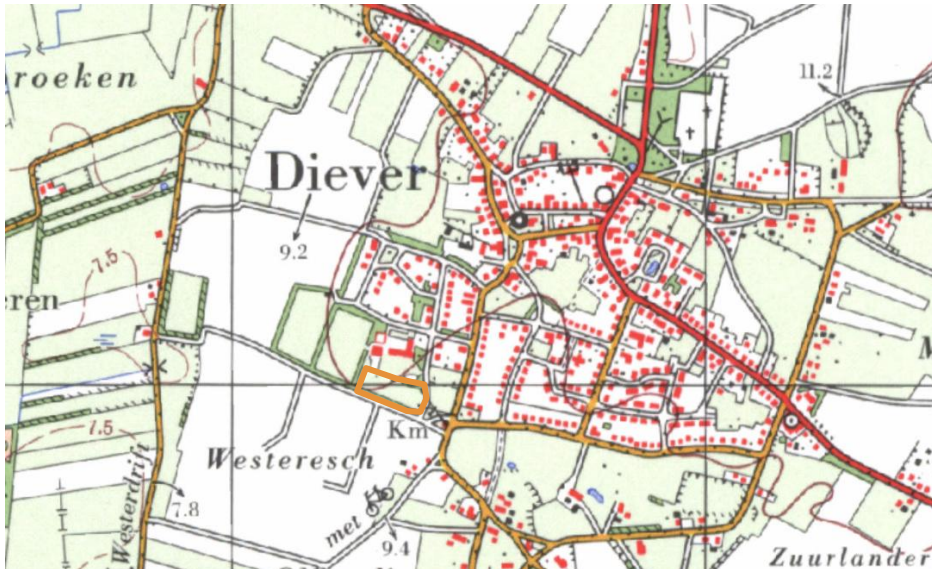
Flexwoningen Diever | Geschiedenis



1875: Diever lag tussen verschillende Essen: De noorder, Molen, Wester en de zuurlander Es. De locatie ligt ten zuiden van Diever op de Wester Es.



1925: De es lijkt verkaveld te worden en door de locatie loopt een verbinding van noord naar zuid.

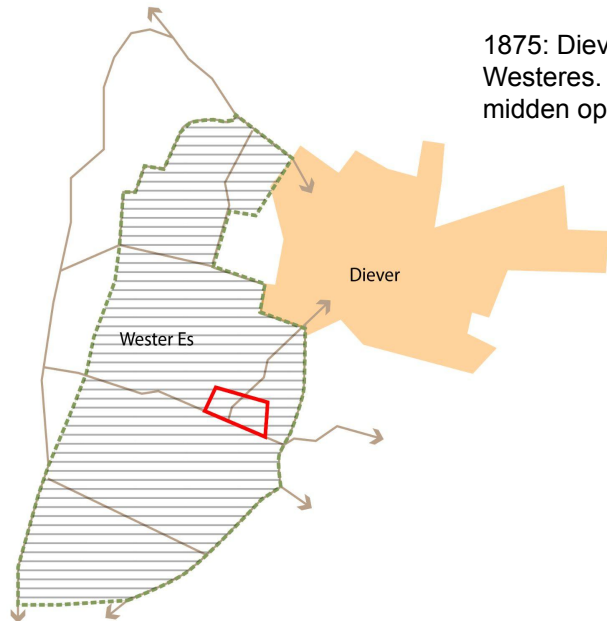


1975: Noordelijke deel van de Wester Es is voor een deel verkaveld en de oost-west verbinding vormt de rand tussen historisch landschap en de uitbreiding van diever en de noord zuid verbinding is verdwenen.

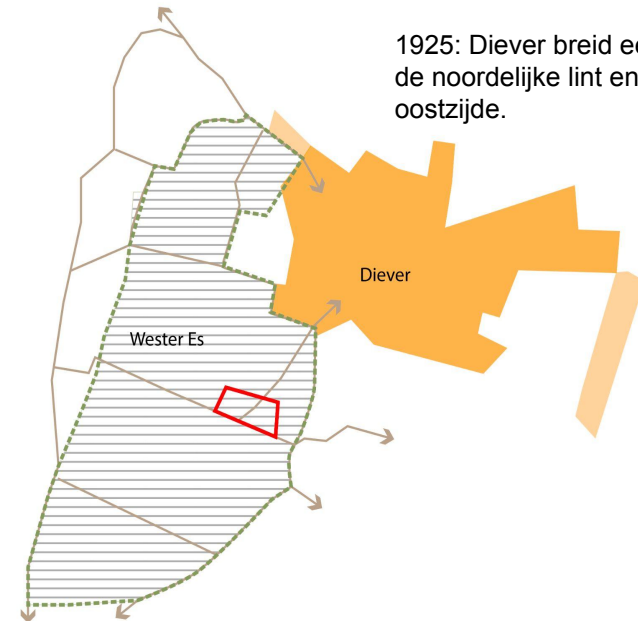


2022: ten zuiden van de locatie bevindt zich een houtwal welke de rand vormt tussen Es en dorp.

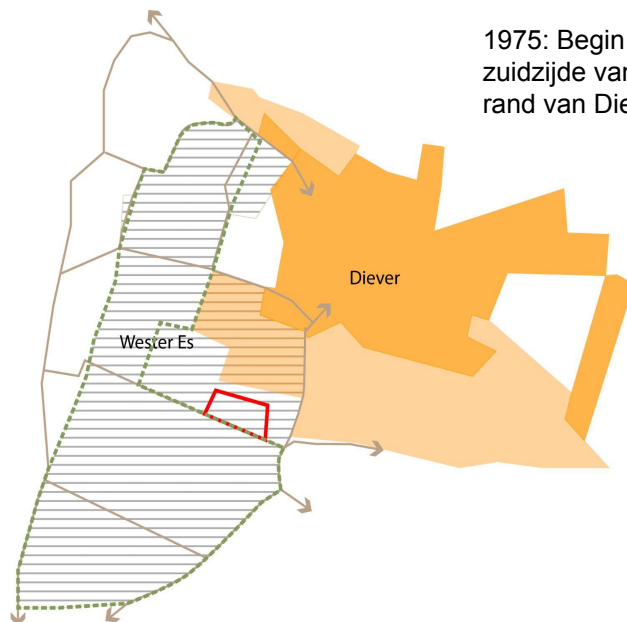
Flexwoningen Diever | Ontwikkeling Diever & Wester Es



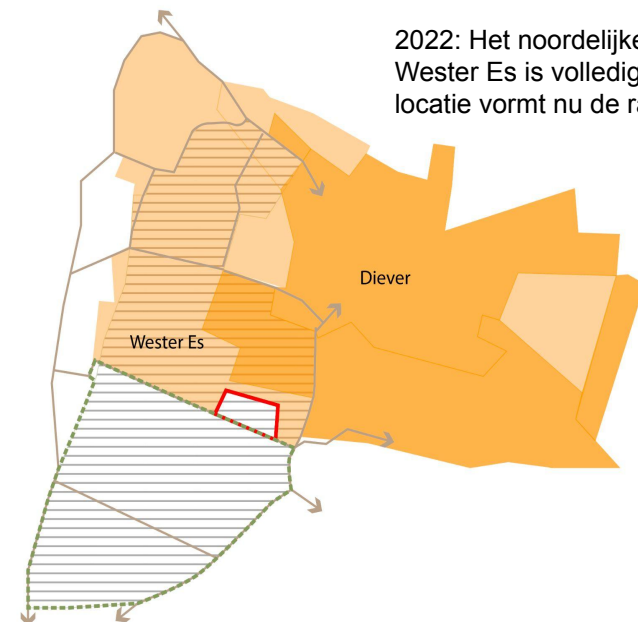
1875: Diever met aan de westzijde de Westeres. De locatie ligt als het ware in het midden op Es.



1925: Diever breid een deel uit aan de noordelijke lint en aan de oostzijde.

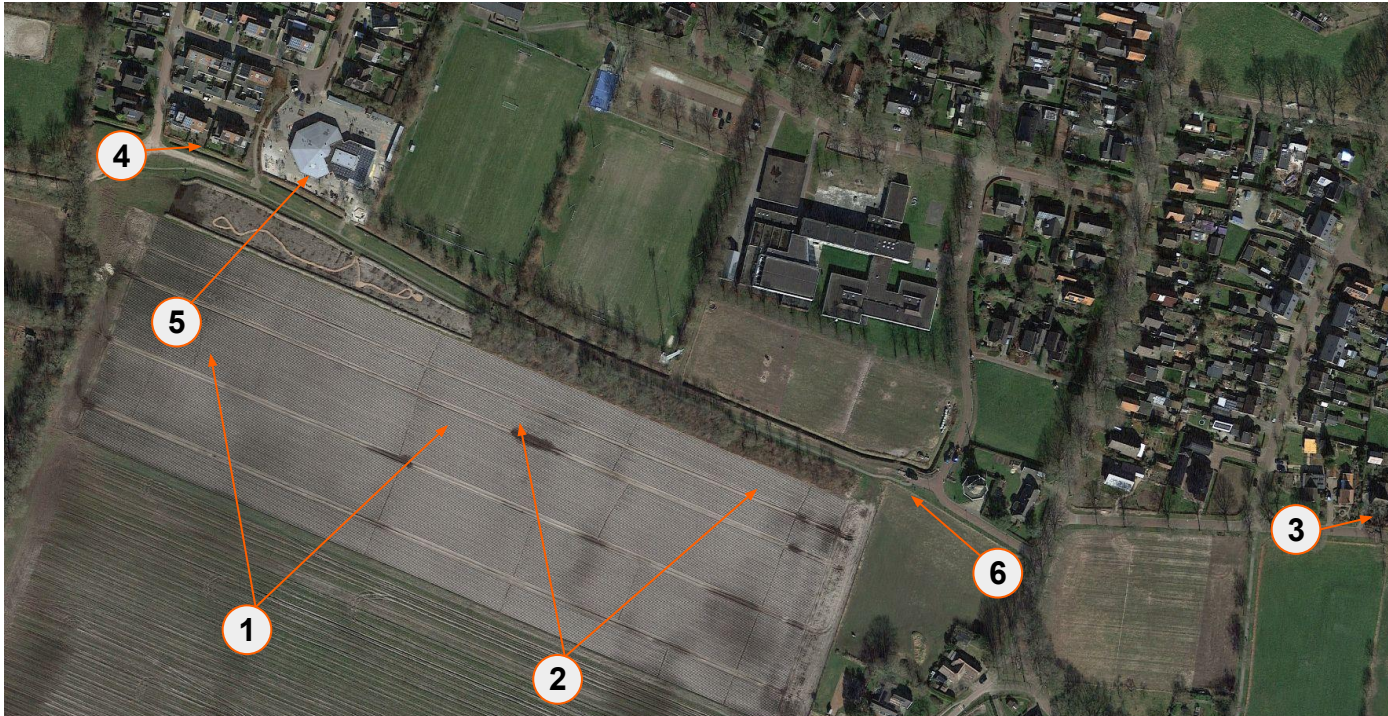


1975: Begin van bebouwing aan de west en zuidzijde van diever. De locatie komt aan de rand van Diever te liggen.



2022: Het noordelijke deel van de Wester Es is volledig bebouwd. De locatie vormt nu de rand van de Es.

Flexwoningen Diever | Rand van de es



1 & 2 zicht op de rand van diever grenzend aan de Westeres. In de winter is er goed zicht maar in de zomer wordt het zicht geblokkeerd door de zuidelijk gelegen houtwel (6)

3. Woningen aan de zuidzijde grenzend aan het akkerland gelegen tussen De wester es en de Molen es.

4. Meest westelijke bebouwing grenzend aan de westeres. Door de lage hagen blijven er doorzichten naar de Es.

5. School de Singelier als groot element grenzend aan de Es.

6. Bomenrijen aan de zuidzijde (linkerzijde op de foto) blokkeren het zicht op de locatie. De hoek van de locatie naar de Molen is open. Aan de noordzijde zie je de hoge boven welke staan tussen de sporthal en de locatie.

Rand van de huidige Wester Es wordt gevormd door verschillende houtwallen, een school en tweekappers, maar vormt niet de oorspronkelijke rand van de es en heeft dan ook geen relatie met de boerenerven die je normaal gesproken aan de rand van een es vindt. De locatie kan in dat opzicht dan ook vrijer ingevuld worden. Wel moet er uitgekeken worden met hoge beplanting aan de Es zijde om zo de doorzichten die er zijn zoveel mogelijk te behouden.

Bron: Beeldkwaliteitsplan buitengebied westerveld



Flexwoningen Diever | Locatieanalyse



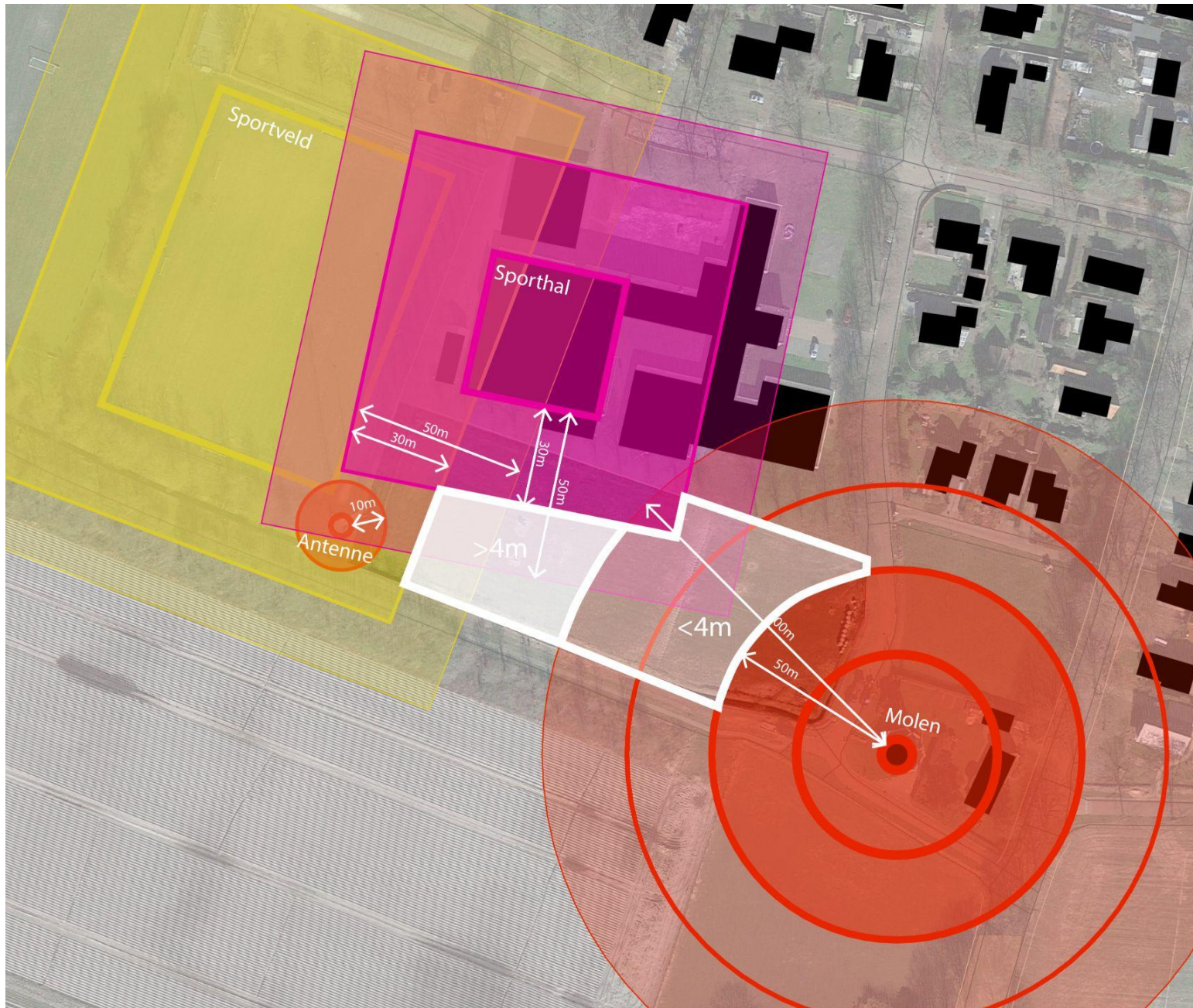
1. De belangrijkste zichtlijnen liggen aan de oost en zuidzijde waarbij het zicht op de de belangrijkste zichtlijn is en gewaarborgd moet blijven. Daarnaast is het belangrijk dat de open zichtlijnen op het omliggende akkerland behouden blijven.
2. De houtallen om de school, de sportvelden en deels aan de zuidzijde zoveel mogelijk behouden
3. De sloot aan de zuidzijde behouden en eventueel verbreden om zo te zorgen voor voldoende waterberging.

Flexwoningen Diever | Locatieanalyse



1. De locatie is ingesloten door aan de Noordzijde het RSG Stad en Esch, de bibliotheek en de sporthal.
2. Aan de westzijde liggen de sportvelden en aan de oostzijde de molen met daaromheen een speelveld en vrijstaande woningen.
3. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door het akkerland op de voormalige Wester Es.

Flexwoningen Diever | Locatieanalyse



De ligging tussen sporthal, velden en de molen zorgen ervoor dat er verschillen grenzen in het gebied liggen waar we rekening mee moeten houden.

- 30m lijn sporthal
- Molenbiotoop 50m/100m
- 30m lijn sportveld

Flexwoningen Diever | Typologie en materiaalgebruik

Woningtypen

- Boerderijen
- Schuren
- Woonhuizen

Woningen zijn over het algemeen 1 laag plus kap met een lage dakgoot.

Materiaal- en kleurgebruik

- Baksteen met aardse tinten
- Zwart (gebrande) houten geveldelen
- Rieten kapen
- Pannendaken (grijs/antraciet of oranje)

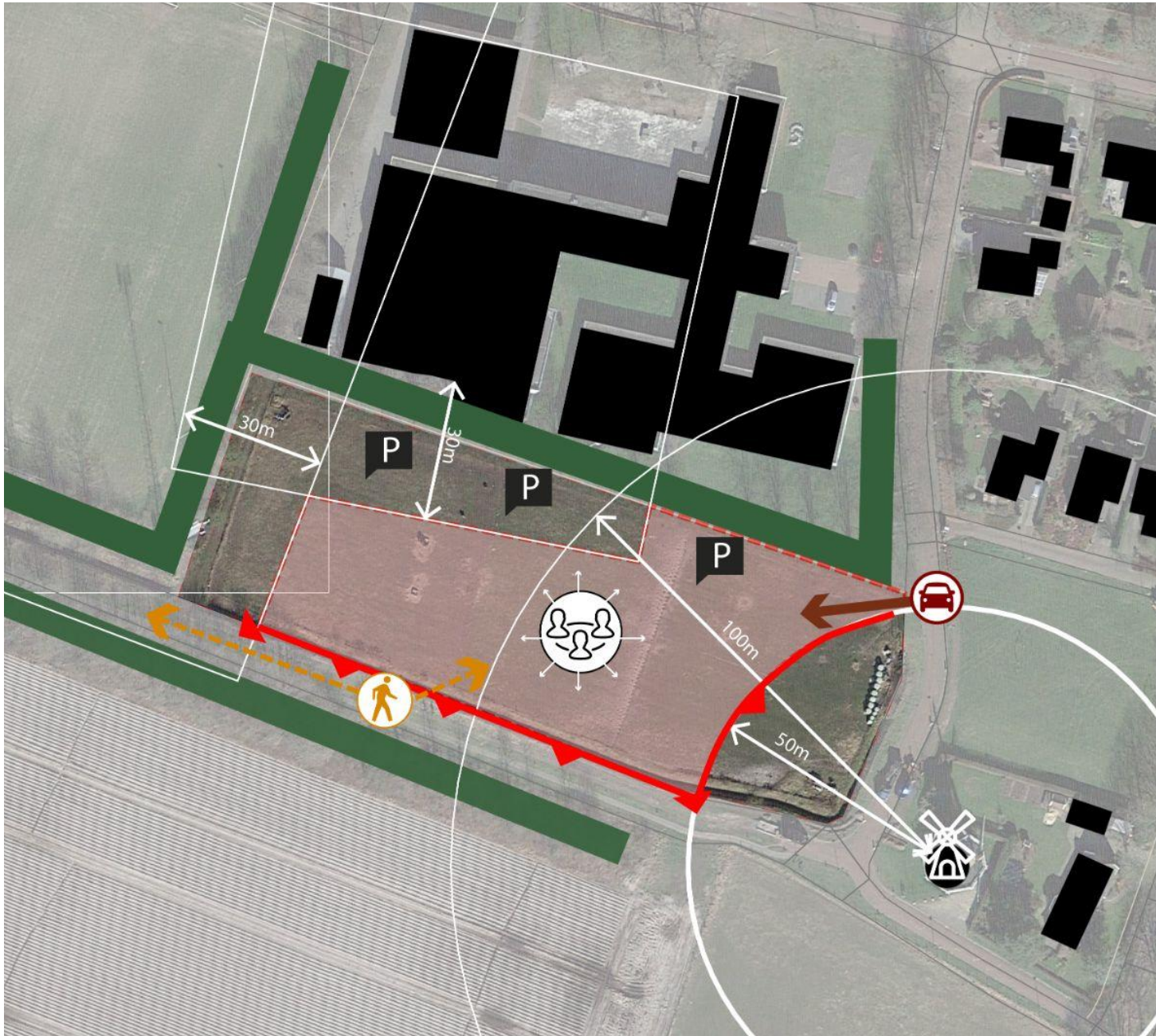


Flexwoningen Diever | Locatieanalyse



1. Aan de noordoostzijde van de locatie ligt de meest logische hoofdontsluiting.
2. Aan de zuidwestzijde is het mogelijk om een 2e ontsluiting te maken voor langzaam verkeer
3. Aan de zuidzijde gaat de klinkerweg over in een zandpad

Flexwoningen Diever | Uitgangspunten



- Biotoop
 - 50m vrijhouden ivm molenbiotoop
 - 50-100m max 4m hoog
 - 100-> max 1 laag + kap (passend bij de omgeving)
- Sporthal & sportvelden
 - 30m afstand houden (gemengd)
- Hoofdontsluiting via de noord-oostzijde en Voetgangers verbinding maken met zandpad aan zuidzijde waarbij de historische verbinding voor een deel weer terug kan komen.
- Parkeren zoveel mogelijk aan de noordzijde als buffer tussen de School en de flexwoningen.
- Omliggende houtwallen en sloot behouden: en niet bouwen onder boomkronen.
- Woningen richten op voormalige Wester Es
- Gradiënt van streekeigen beplanting: hogere en dichtere beplanting aan de noordzijde en meer lagere kruidenmengsel aan de zuidzijde: molenbiotoop in stand houden dus geen bomen binnen een straal van 100m
- Wonen aan gemeenschappelijk ruimte en/of wonen aan groen: geen tuinen met schuttingen maar kleine terrassen gericht op het omliggende landschap
- Woningen:
 - 20-30 woningen
 - Woningoppervlakte: 5x10m
 - kleine voortuinen
 - Geen achtertuinen: maar wel zitplek
 - 1 Berging per woning 2x3m

Flexwoningen Diever | Stedenbouwkundige verkaveling



1. Entree- /Parkeerweg is verder naar het zuiden gelegd: boom inmeting met boomkronen in een volgende fase noodzakelijk om dit goed af te stellen.
2. Opgaand groen tussen de parkeerplekken/bergingen zorgt voor buffer tussen school en flexwoningen en zorgt ervoor dat parkeren niet domineert in de openbare ruimte.
3. Woningen aan gemeenschappelijk ruimte met ontmoetingsplekken en speelplek. centraal gelegen.
4. Woningen op speelse manier langs volgende de historische lijnen en de molenbiotoop.milieugrenzen waarmee een zachte overgang plaatsvindt tussen es en de school aan de noordzijde: Lage woningen in 1 kleur bijvoorbeeld zwart gebrand hout woningen 1 laag plus kap meer. Laten aansluiten bij woningen in de buurt: baksteen en pannendak in natuurlijke kleurtinten.
5. Historische route vormt wandelroute door de locatie en verbindt de locatie met het zandpad aan de zuidzijde.
6. Zuidzijde grasland met wadi's omringd door kruidenmengsel: geen hoge begroeiing om een overgang te creëren naar het open eslandschap.
7. Bergingen woningen

Flexwoningen Diever | Stedenbouwkundige verkaveling

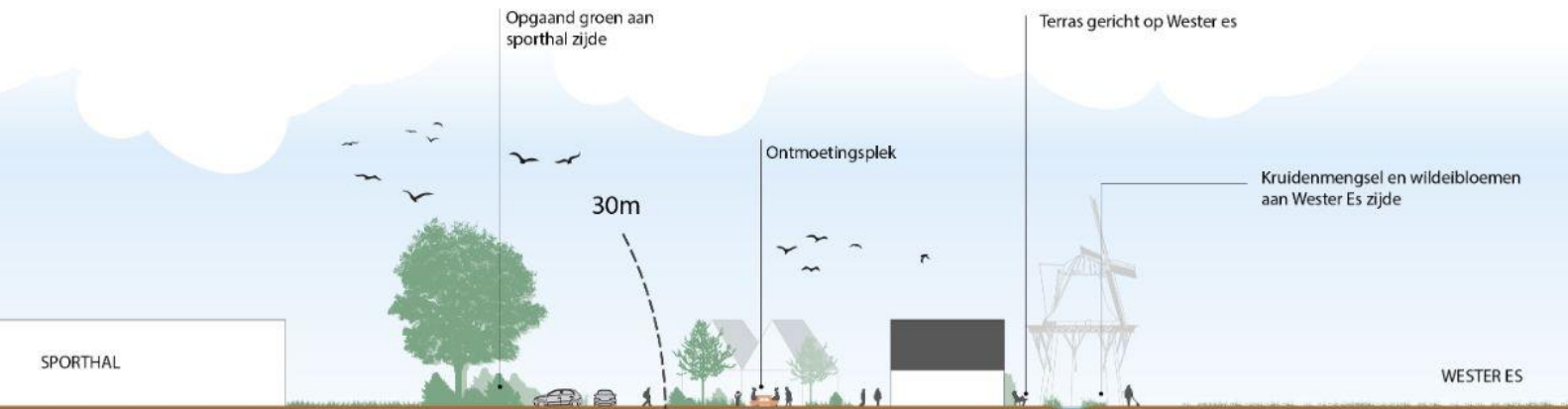


Aantallen:
1 laag 8
1 laag + kap 12
TOTAAL 20 woningen

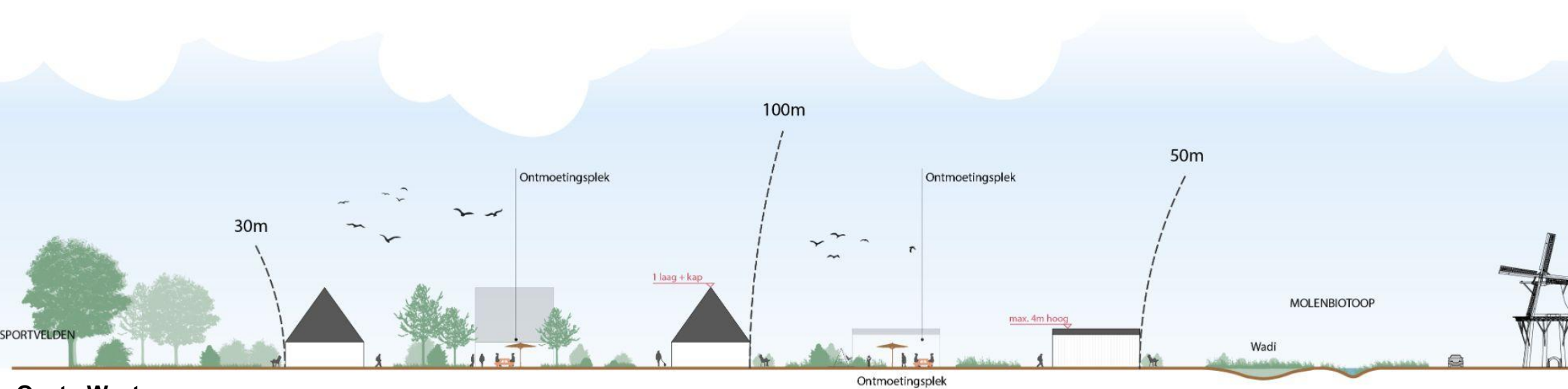
Parkeren
Gemaakt 20
Parkeernorm: $20/20 = 1,0$

Waterberging
Zal in een volgend stadium meegenomen worden, maar er is ruimte gereserveerd tussen de sloot en de woningen om dit in Wadi's op te lossen

Flexwoningen Diever | Principe doorsnedes



Noord - Zuid



Oost - West

