

Op de Donk

Verbinden, ontplooiën, genieten... leven!

De opgave!

Aanleiding:

- IKC Remigius verhuist naar nieuwe locatie aan overzijde;
- Gemeente Duiven verkoopt de grond van huidige school aan een marktpartij.

Eisen:

- Minimaal 30 en maximaal 50 woningen;
- Maximale aantal bouwlagen bedraagt 3 tot 5;
- Eis 'Woningbouwprogramma' (in aansluiting op Doelgroepenverordening Duiven 2024):
 - Minimaal 25% betaalbaar laag
 - Minimaal 25% betaalbaar hoog
 - Maximaal 50% vrije sector koop
- Het plan moet voldoen aan de parkeernorm Parkeernormennota gemeente Duiven;
- De parkeeropgave dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd;
- Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats via de Eikenlaan;
- Minimaal 20% van het plangebied wordt ingericht als groenvoorziening;
- In het plangebied wordt invulling gegeven aan de noodzakelijke maatregelen voor vleermuizen.

Wensen:

- Zo goed mogelijk behoud van het bestaande openbare groen, en waar mogelijk versterken;
- Goede aansluiting op de schaal van de bebouwing in de omgeving;
- Vastgoed en de openbare ruimte zijn in samenhang ontworpen;
- Geen massieve uitstraling;
- Duidelijke visie op het woonconcept en de doelgroepen;
- Zo min mogelijk parkeren in de openbare ruimte;
- Groene, natuurinclusieve erfscheidingen naar de openbare ruimte.

Organisatie & Team



Wie is Blauwhoed?



Wie is Blauwhoed?



400

Jaar



80.000

Woningen



1.000

Woningen
per jaar



42

Collega's



7.500.000

Potentiële
partners



500.000 m²

Commercieel
vastgoed


**senior
smart
living** —

Verbinden, Genieten, Ontplooien... Leven!

Waar doen we dit nog meer?



*"Wij zijn echt voor de plus gegaan:
voor de toegevoegde waarde van
een gemeenschappelijke ruimte"*

Waar doen we dit nog meer?



*"Het is heel fijn als je iemand in
de buurt hebt die zo vertrouwd is
en waar je op kunt terug vallen"*

Waar doen we dit nog meer?



De projectlocatie



De projectlocatie



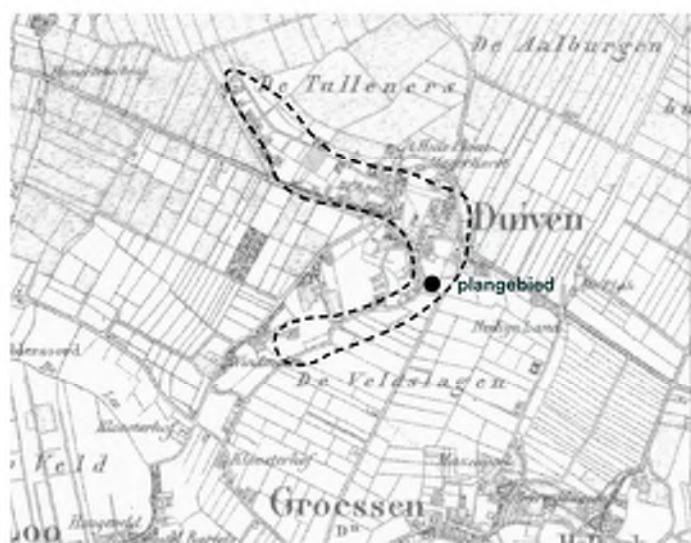
Cultuurhistorie



Cultuurhistorie



Ruimtelijke inpassing



De Dors, cultuurhistorie en plangebied



Stedenbouwkundige en landschappelijke positionering

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing



De Donk: zandafzetting van oorspronkelijke meanderende Nederrijn



De Droo: oorspronkelijke ontwatering van de veenachtige omgeving

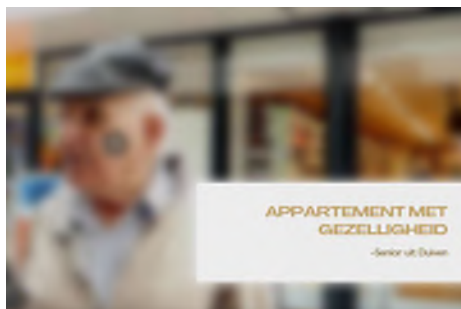
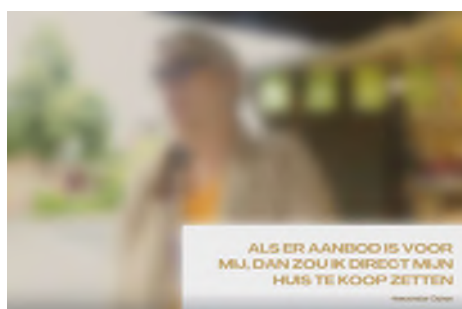
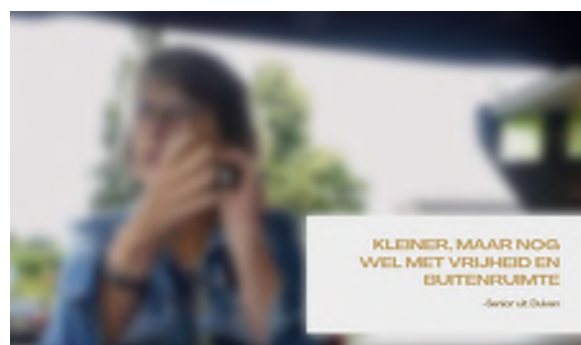


Droo Park: landschappelijk park als verbindende structuur tussen verschillende woonwijken



Centrum: eenduidig ingericht winkelen leisure gebied met verblijfskwaliteit

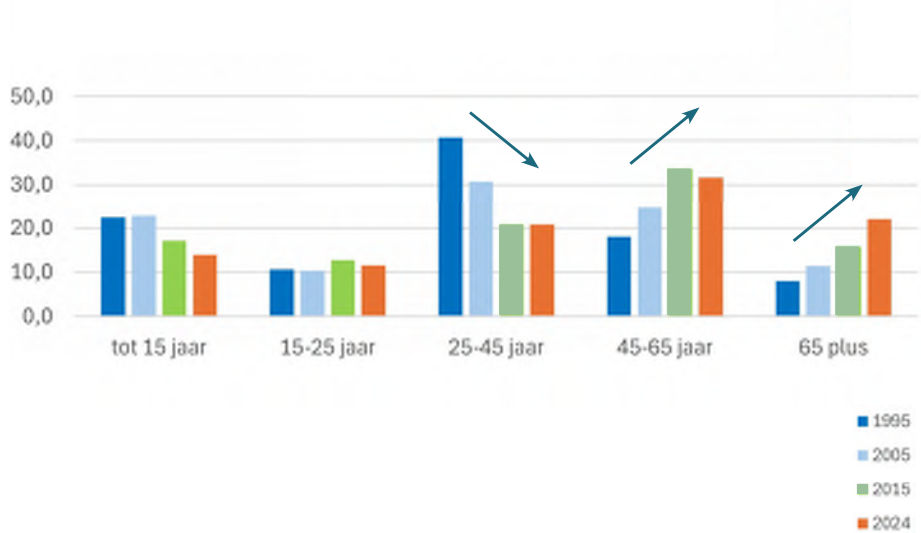
Marktonderzoek



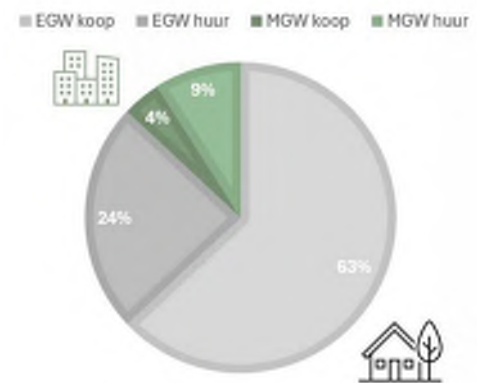
Markt en doelgroepen

Woningbehoefte vs. woningaanbod

Vergrijzing in Duiven



Woningvoorraad Duiven 2024 (vooral grondgebonden)



Bouwen voor doorstroming

Dubbel zoveel huishoudens een passende nieuwe woning



Onze visie



Doorstroming bevorderen door aantrekkelijk leefconcept

- 50 levensloopbestendige koopappartementen
- Mix aan doelgroepen: jong en oud(er), smalle tot brede portemonnee
- Ruimte voor ontmoeting: buiten én binnen



Een groene, gezonde parkomgeving

- Maar liefst 58% van het plangebied wordt groen!
- Parkeren volledig uit het zicht
- Ruimte voor mens, plant en dier
- Eigentijdse gemeenschapszin: ontmoeting, beweging en sociaal contact stimuleren



Samen met de buurt: participatie en co-creatie

- Omwonenden en geïnteresseerden betrekken bij planuitwerking
- Ruimte voor eigenaarschap: Huiskamer en collectieve tuin



Toekomstbestendig

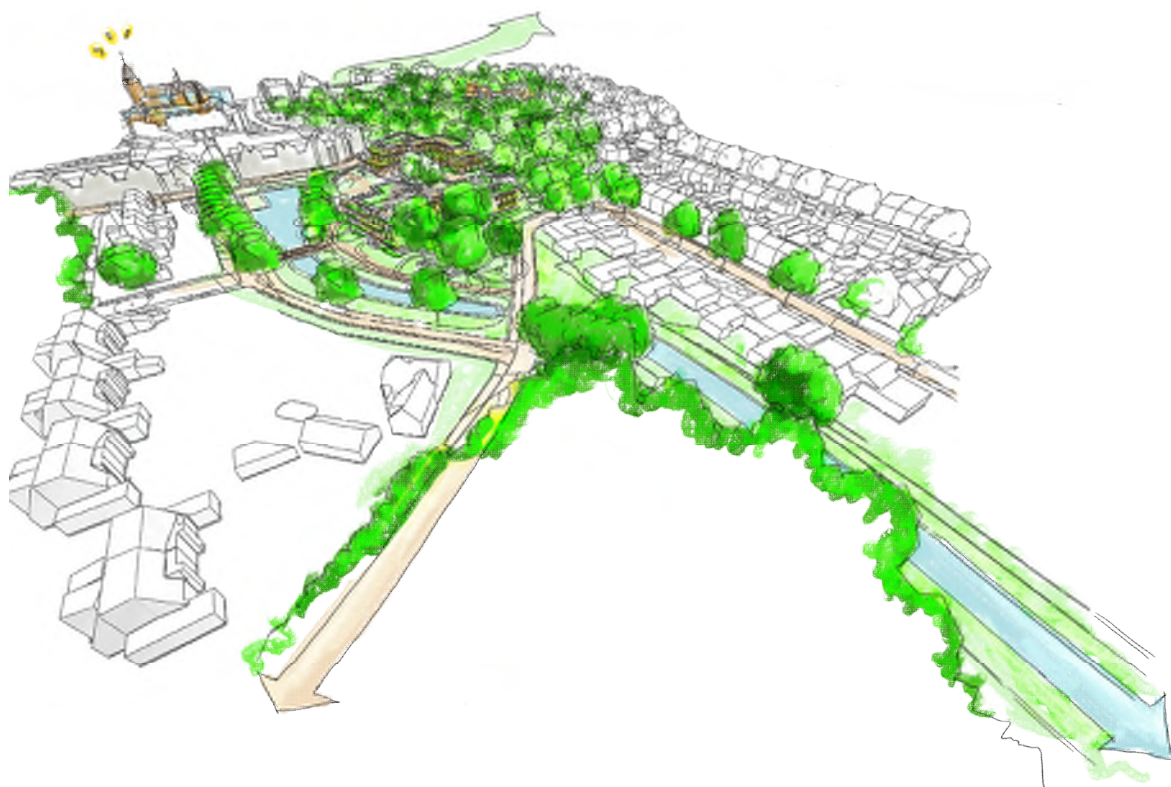
- Bouwen voor de groeiende doelgroep van een- en tweepersoonshuishoudens
- Gezondheid stimuleren beperkt mentale en fysieke zorgkosten in de toekomst
- Duurzaam: biodivers, klimaatadaptief, circulair en BENG+



Impressie van de collectieve binnentuin

Verbinden, ontplooiën, genieten... leven!

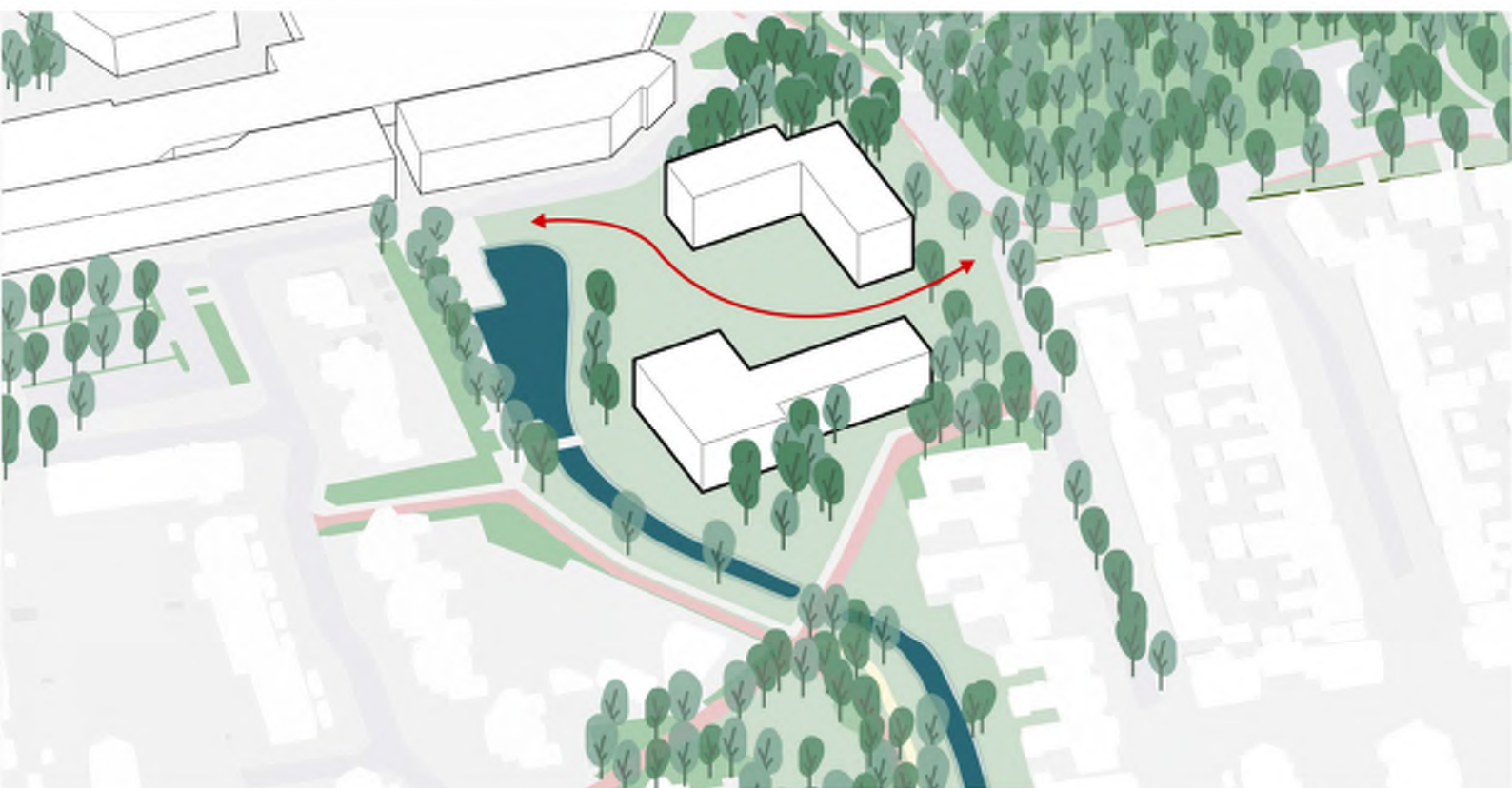
Visie



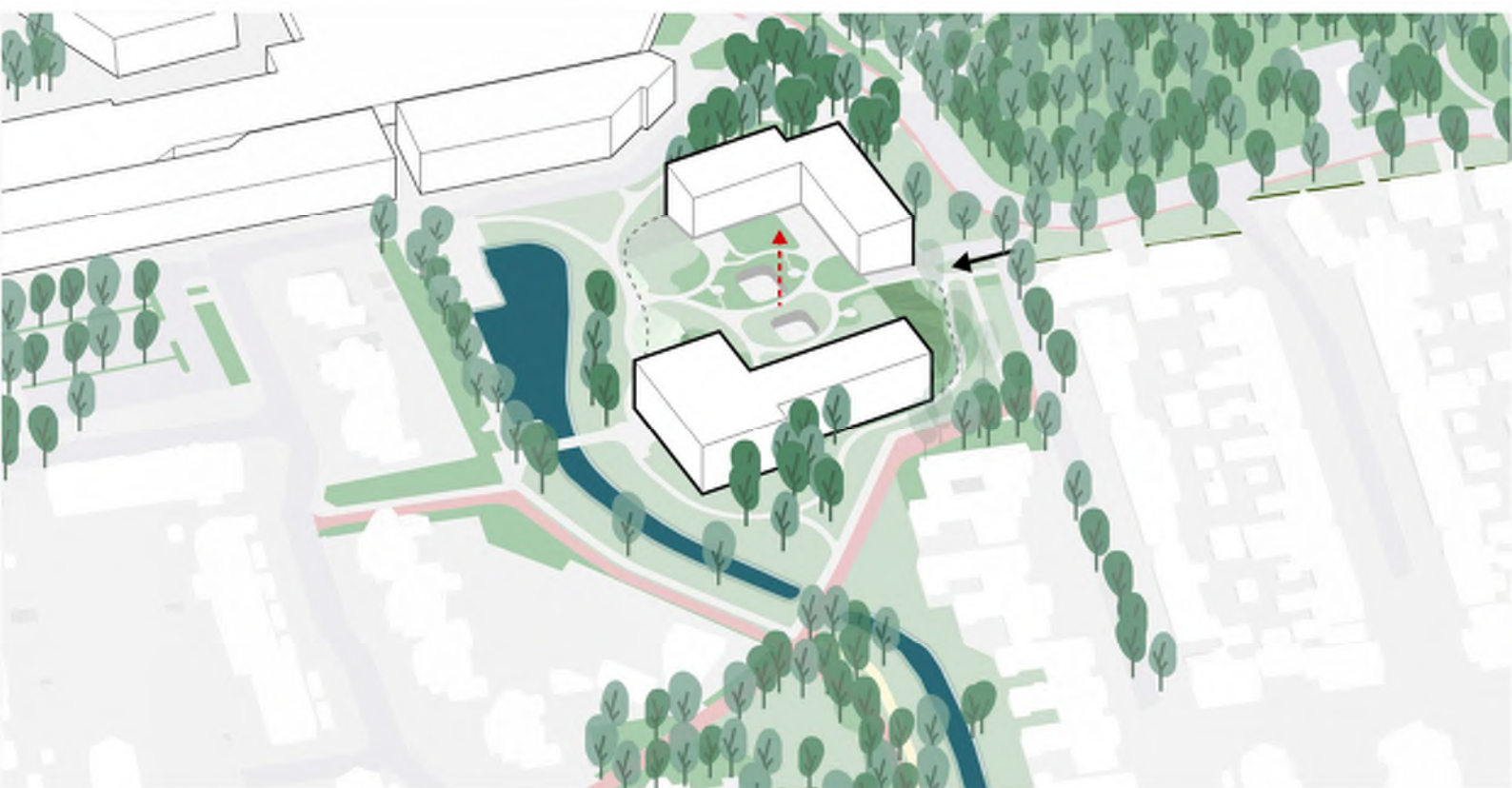
Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing



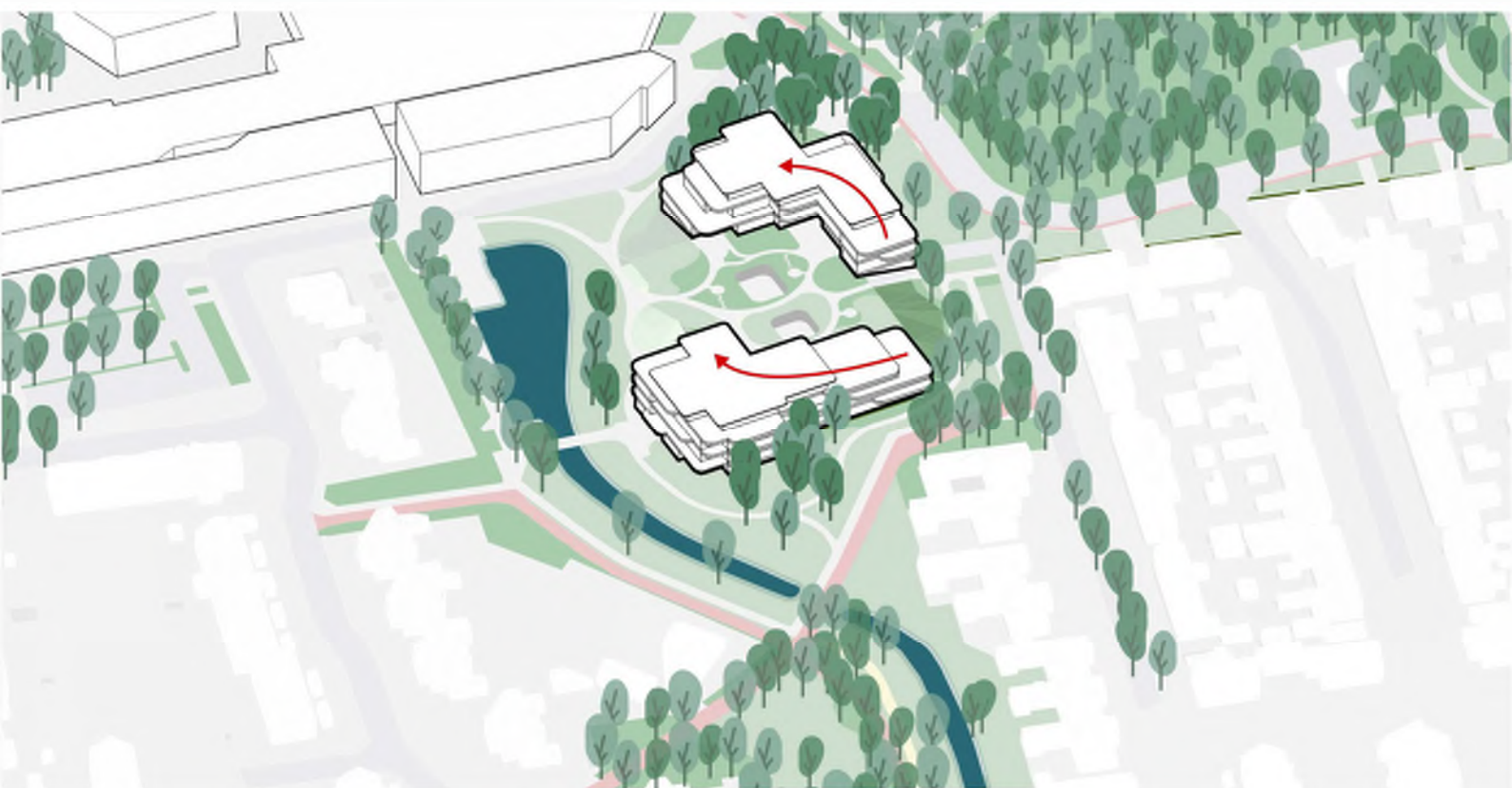
Groene inbedding locatie met waardevolle bestaande bomen



Parkeren onder een “donk” - volledig uit het zicht



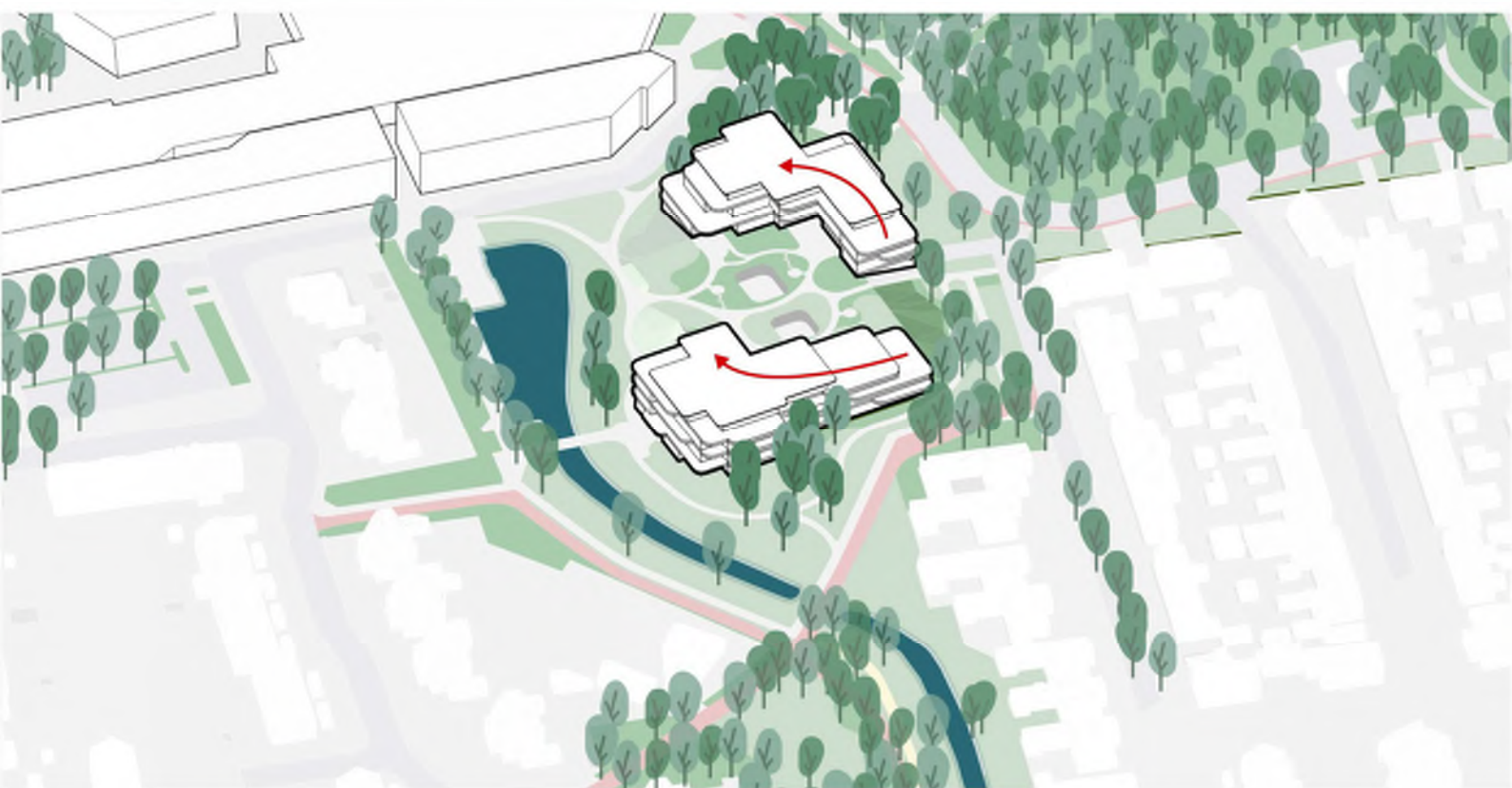
Paviljoens in het groen met optrappende hoogte richting het centrum



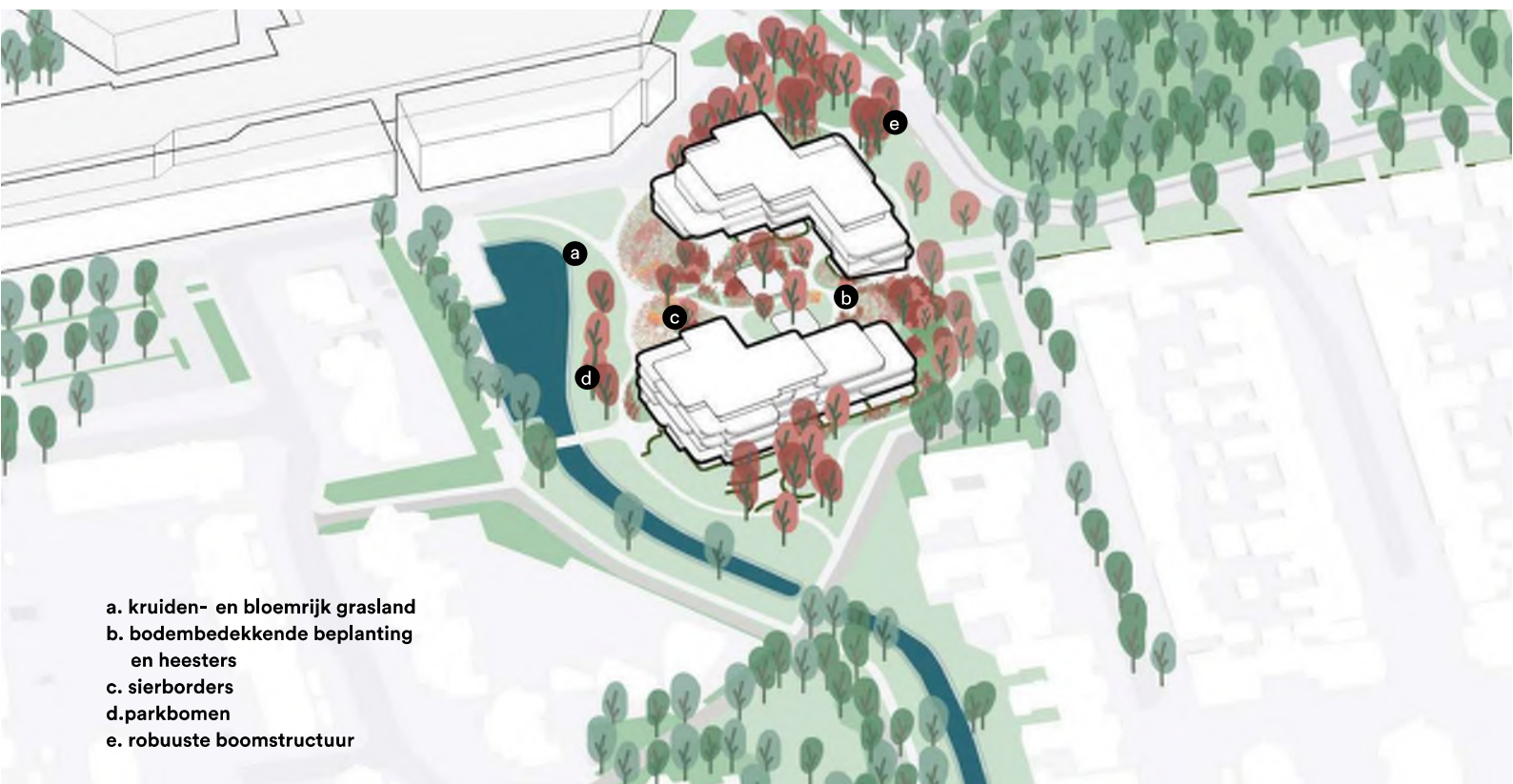
Impressie van de donk - gezien vanaf het winkelcentrum



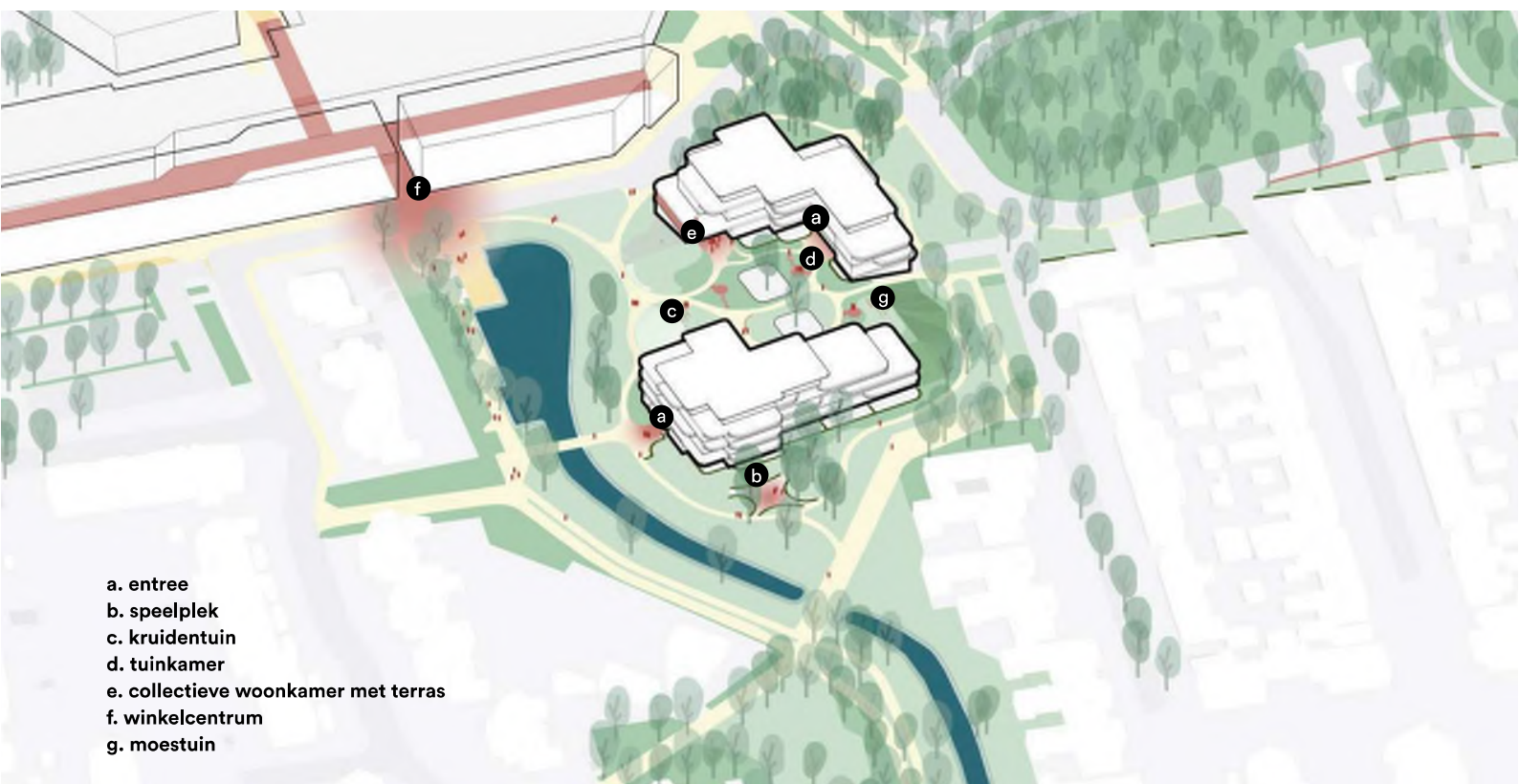
Paviljoens in het groen met optrappende hoogte richting het centrum



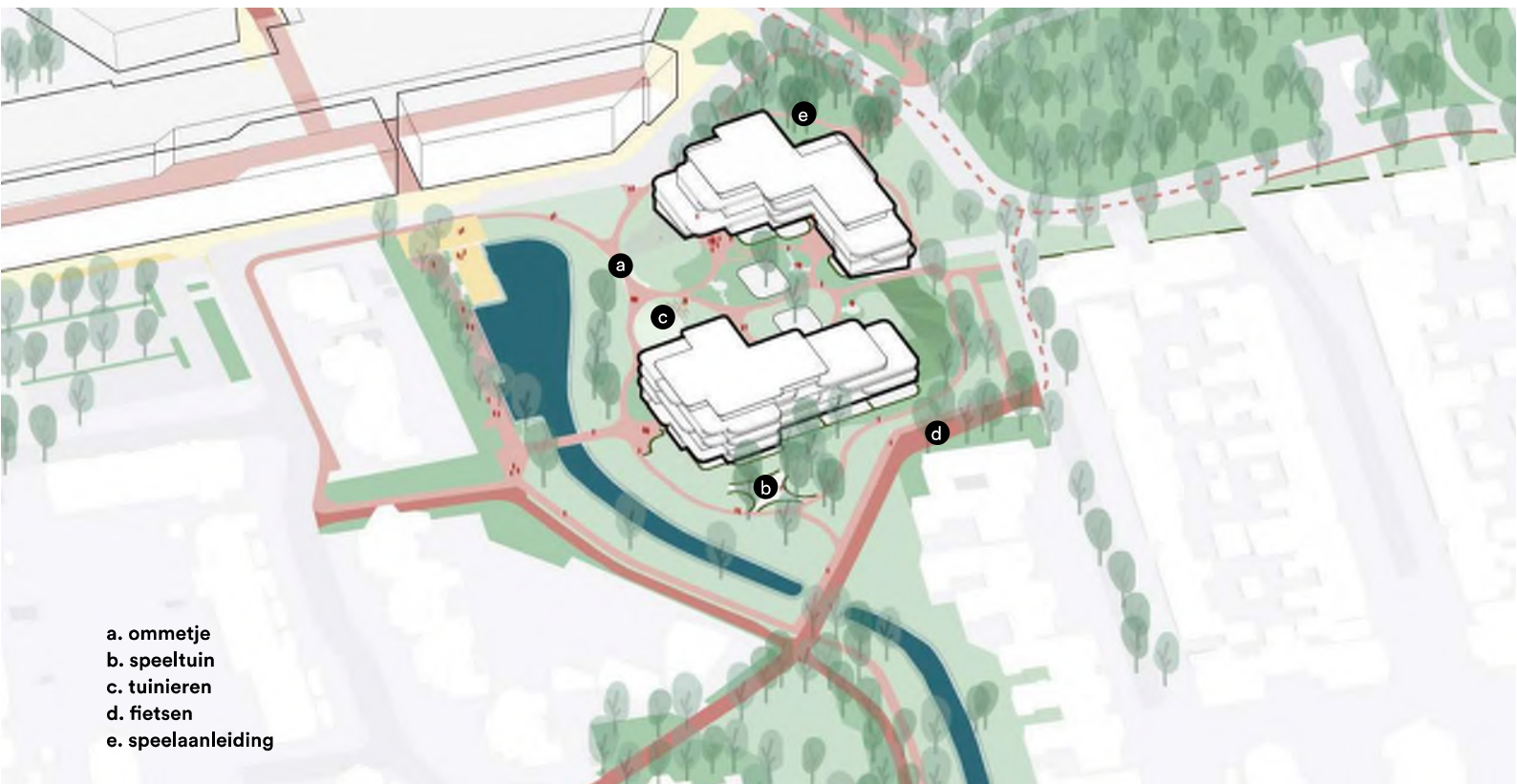
Maximale versterking van het groen



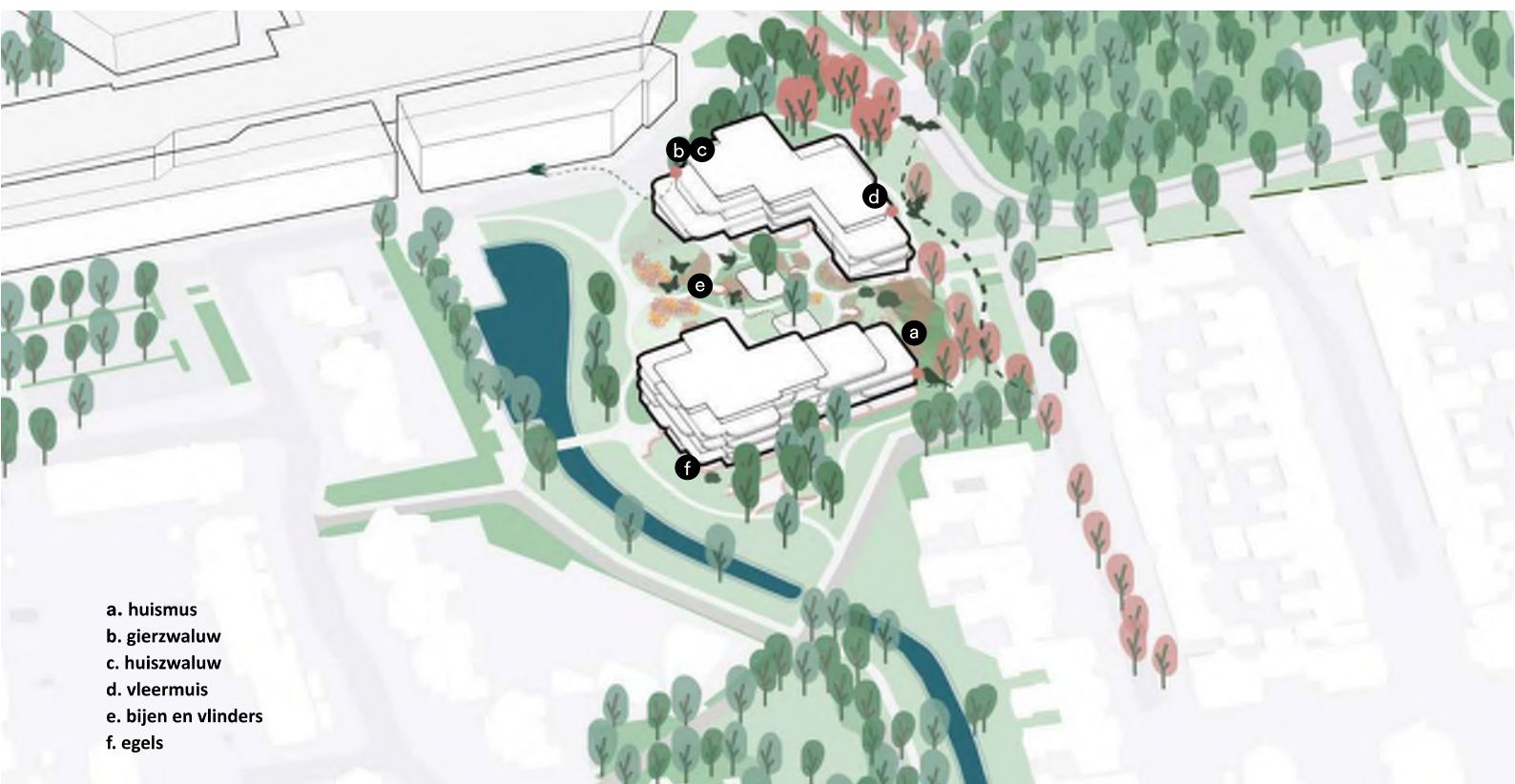
Een landschap van ontmoeting



Gezonde beweging: voetgangers en fietsers voorop



Leefwereld voor dieren



Kwaliteit openbare ruimte

Legenda

1. Collectieve woonkamer
2. Plein voor woonkamer
3. Entree
4. Entree garage
5. Entree fietsenstalling
6. Fietsnietjes openbare ruimte
7. Kruidentuin
8. Plaktuin en moestuin
9. Zitelement/stapelmuur
10. Speeltuin
11. Trap naar daktuin
12. Helling naar daktuin
13. Takkenril

Materialen

- Verharding (klinker)
- Hafverharding (graustabiel)
- Terrastuinen
- Gras (bloemrijk)
- Heestervakken
- Bloemrijke borders
- Ijzafscheidings met landschappelijke haag
- Bomen en heesters



Kwaliteit openbare ruimte



Impressie van de collectieve binnentuin

Kwaliteit openbare ruimte



natuurlijke speelaanleiding



hergebruik van stoeptegels



hergebruiken speeltoestellen



halfverharding (graustabiel)



insectenmuur in zitrand



takkenril



hergebruik stoeptegels als stapstenen



subtiële verlichting met een natuurlijke uitstraling



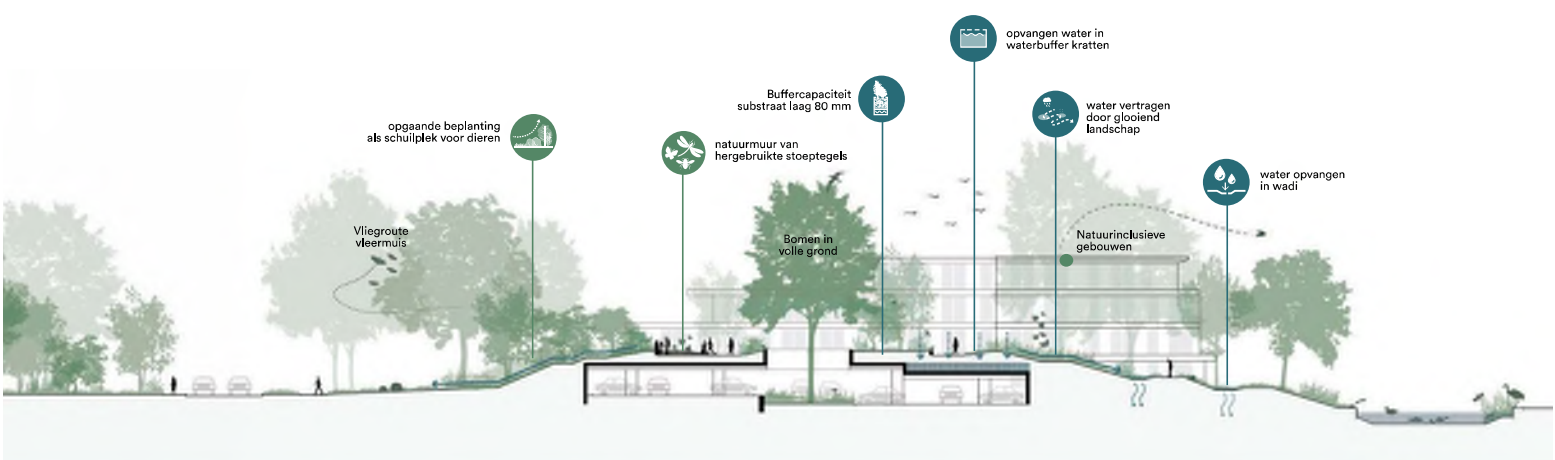
parkbomen



bloemrijke plantenvakken



Klimaatadaptatie & Biodiversiteit



Bomen en vleermuizen

- Verharding
- Groen

Boomkronen 33%

- Bomen bestaand (40st)
- Bomen bestaand 1,5 m van boomkroon
- Bomen te kappen (7st)
- Bomen en solitaire heesters aan te planten (23st)

- Migatiezone vleermuis



Impressie vanaf de Kastanjelaan

Parkeren uit het zicht



Gestapelde woning	Aantal	Norm Duiven	Behoefte
Woning klein (kleiner dan 90 m ²)	40	1,6	64
Woning midden (90 - 120 m ²)	10	1,8	18
Woning groot (groter dan 120 m ²)	n.v.t.	2	
Parkeerplaatsen totaal			82

Parkeren uit het zicht



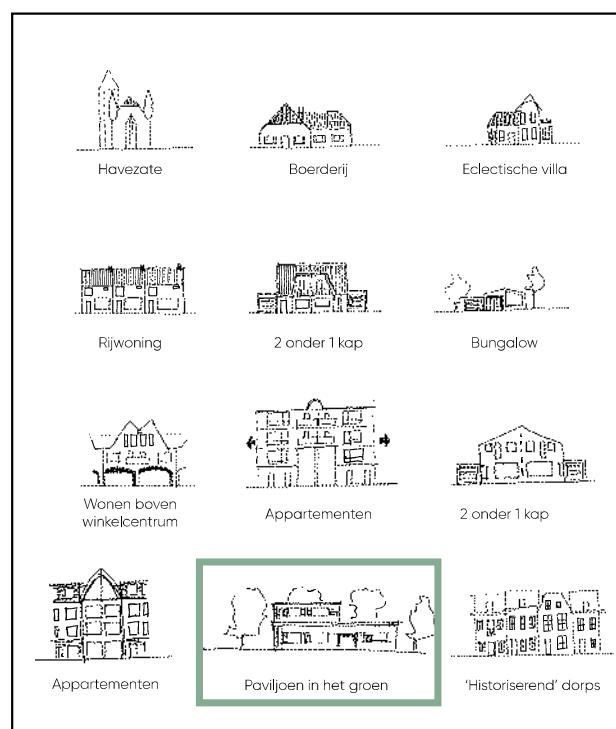
Parkeren uit het zicht



Architectuur en de Duivense identiteit



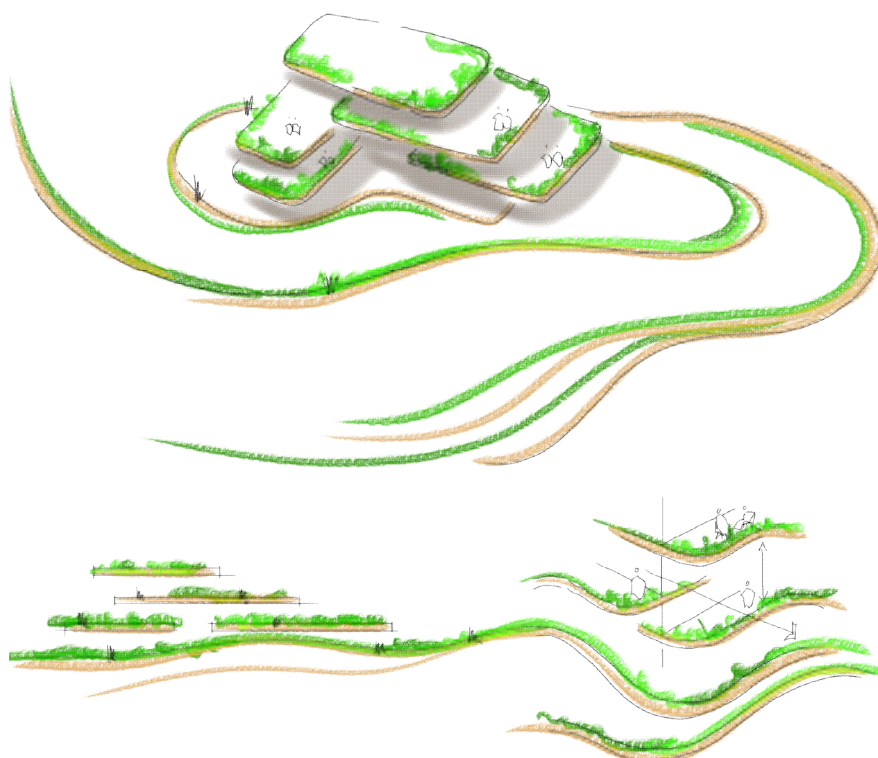
Architectuur en de Duivense identiteit



Paviljoens in het groen met optrappende hoogte richting het centrum



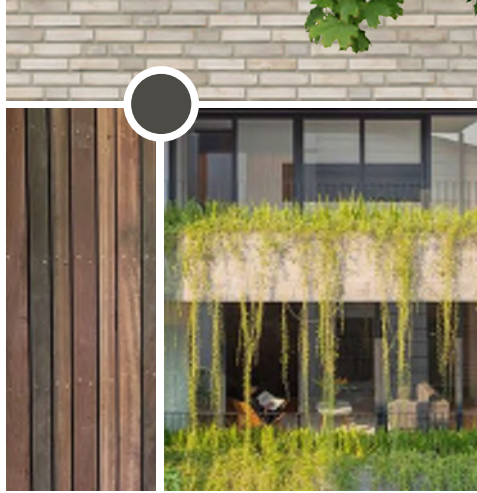
Architectuur



Architectuur



Minerale steenstrips



Azobé hout
Hergebruikte meerpalen

Groene omzoming van de balkons



Houten latten als privacyschermen en bij galerijen

Architectuur



Volume trapt af tot twee lagen nabij patio-woningen



Bovenste laag ligt terug en heeft een volledig houten materialisatie waardoor het volume optisch lager lijkt - passend bij de dorps maat en schaal



Geen last van schaduwwerking op omwonenden

21 maart



09:00



12:00



15:00



18:00

21 juni



09:00



12:00



15:00



18:00



20:00

25 september



09:00



12:00



15:00



18:00

22 december



09:00



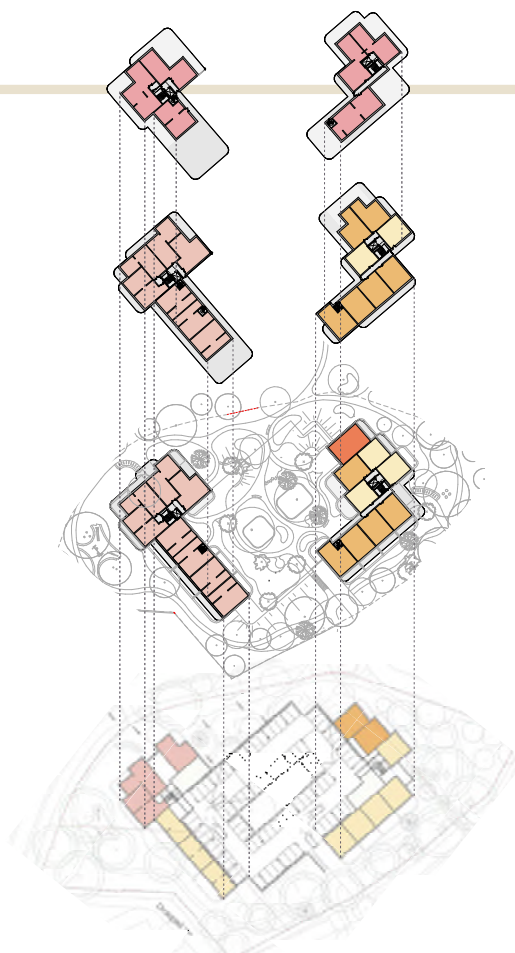
12:00



15:00

Divers woonprogramma

Woningtype	Aantal	GO (m²)	Prijsklasse (prijsspeil 1-1-2024)
Betaalbaar - laag	13	60 - 65	≤ € 278.000 v.o.n.
Betaalbaar - hoog	13	72 - 80	≤ € 390.000 v.o.n.
Vrije sector appartementen	18	80 - 100	€ 400.000 - € 525.000 v.o.n.
Vrije sector - penthouse	6	85 - 120	€ 525.000 - € 750.000 v.o.n.
Totaal	50		
Huiskamer	1		
Parkeerplaatsen	82		



Divers woonprogramma

Betaalbaar wonen voor (alleenstaande) starters en senioren

Woonwensen:

In Duiven blijven wonen (sociale netwerk!)

Dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen

Betaalbaar voor 1-persoons huishouden



Dit zijn indicatieve voorbeeldplattegronden

Divers woonprogramma

Betaalbaar wonen voor starters en senioren

Woonwensen:

In Duiven blijven wonen (sociale netwerk!)

Dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen

2 slaapkamers en een fijne buitenruimte



Dit zijn indicatieve voorbeeldplattegronden

Divers woonprogramma

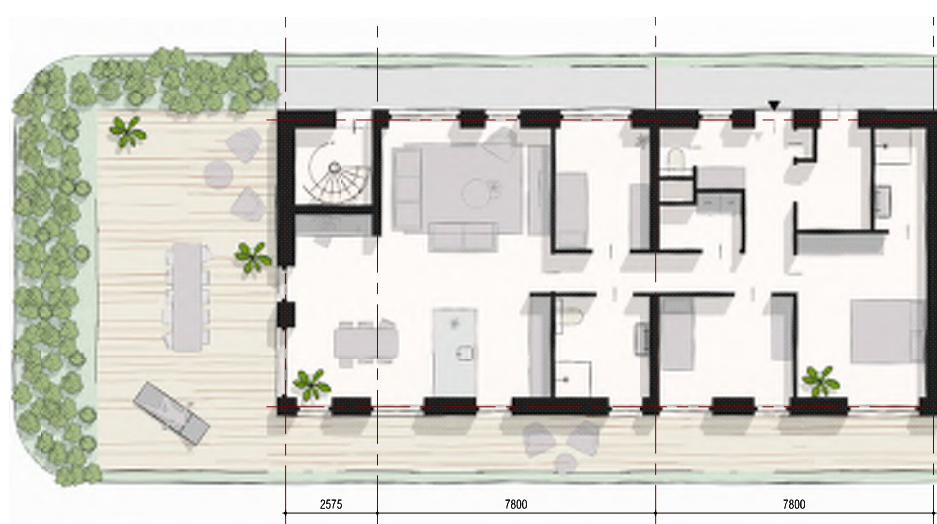
Ruim en levensloopbestendig wonen voor senioren

Levensloopbestendig wonen, dichtbij voorzieningen

Minimaal 2 slaapkamers

Privacy en ontmoeting

Doorslaggevend: vrij gevoel en grote buitenruimte



Dit zijn indicatieve voorbeeldplattegronden



Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

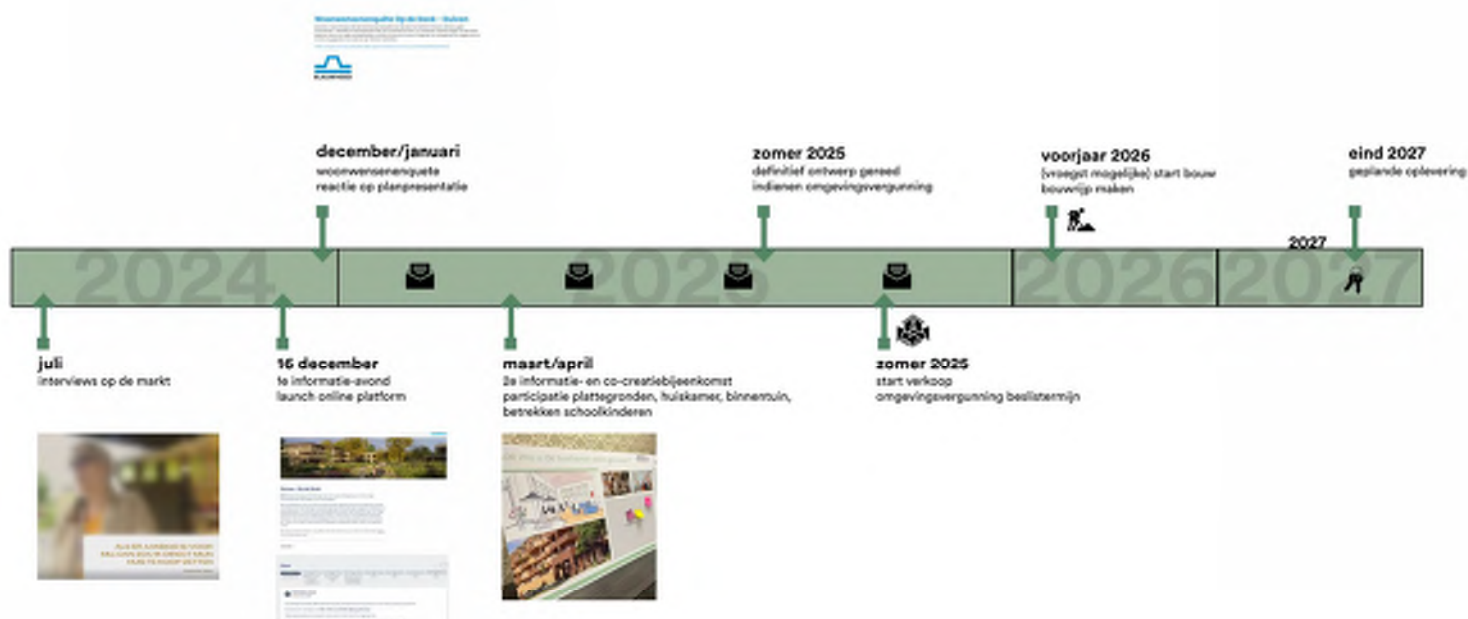
Habitat voor 6 doelsoorten



- Vleermuis
- Huismus
- Gier- en huiszwaluw
- Bijen en vlinders
- Egel



Indicatieve planning



Op de donk



Denk mee!



Verbinden, ontplooiën, genieten... leven!