

## Bijlage planbeschrijving Eikendal

Deze bijlage komt uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Eikendal 2014', vastgesteld 2 juli 2014 en het uitwerkingsplan 'Eikendal 2014, eerste uitwerking', vastgesteld 16 mei 2017. Daar waar gesproken wordt van 'bestaande' of 'huidige' situatie, dan wordt daarmee de situatie bedoeld ten tijde van de vaststelling van deze plannen.

### 1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

### 2 Beschrijving huidige situatie

De ambities van het stedenbouwkundige plan voor Eikendal staan niet op zich. De ambities zijn enige tijd geleden onder meer vastgelegd in een beeldkwaliteitplan (2005) en een bestemmingsplan (2007) voor de eerste fase van Eikendal. Het plan ging voor de eerste fase uit van een zorgvuldig ontworpen parkbos, een stratenpatroon met veel ruimte voor groen en een verkaveling met kavels vanaf 1.500 m<sup>2</sup>. Met villapark Eikendal willen we een nieuwe kwaliteit toevoegen aan het woningaanbod in de gemeente Deventer. Wonen in villapark Eikendal is comfortabel wonen op de grens van het dorp Diepenveen met het prachtige omringende landschap.

De ambities van het stedenbouwkundige plan voor Eikendal staan niet op zich. De ambities zijn enige tijd geleden onder meer vastgelegd in een beeldkwaliteitplan (2005) en een bestemmingsplan (2007) voor de eerste fase van Eikendal. Het plan ging voor de eerste fase uit van een zorgvuldig ontworpen parkbos, een stratenpatroon met veel ruimte voor groen en een verkaveling met kavels vanaf 1.500 m<sup>2</sup>.

Met het herziene stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan van mei 2014 is de verkoop van Eikendal-Zuid voortvarend verlopen. Hierop voorborend gaan we eerder dan gedacht van start met de verkoop van het deel twee van Eikendal-Zuid.

### 3 Beschrijving toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt ingegaan op de toekomstige situatie.

#### **Stedenbouwkundige principes**

Uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundige plan is het voortbouwen op de uitgangspunten uit de oorspronkelijke plannen. Eikendal moet ruimte, rust en privacy aan toekomstige bewoners kunnen bieden. Duurzaamheid komt in Eikendal tot uitdrukking in het zoveel mogelijk handhaven van bestaande kenmerken en het maken van een woonomgeving die tijdloos en robuust is. Daarnaast krijgt duurzaamheid onder meer vorm in de inrichting van de buitenruimte en zijn er mogelijkheden voor ecologische / duurzame bebouwing.

#### *Lanen als dragers van Eikendal*

De randen van Eikendal worden gevormd door de bestaande lanen met de oude eiken. Ook het centrale parkbos krijgt een rand met lanen. Hiermee is Eikendal verankerd in zijn omgeving en hebben de entrees tot Eikendal en de (fiets)routes door het gebied een weldadig groen karakter. De lanen en bospartijen zijn belangrijke structuren die zorgen voor verankering van het gebied in zijn omgeving.



*Lanen, groenstructuur en het park*

### Park als hart van Eikendal

Centraal in Eikendal ligt het park. Dit vormt een aantrekkelijke groenstructuur en mooi adres voor de woningen liggend aan het park. Bij extreme neerslagsituaties heeft het parkbos tevens een waterbergende functie.

### Ruimte voor biodiversiteit

Het bestaande en nieuwe groen heeft niet alleen tot doel een aangename woonomgeving te creëren, het groen heeft ook een ecologische waarde. De inrichting van het gebied is mede afgestemd op gewenste leefomstandigheden van beschermde flora en fauna.

### Lommerrijke en gevarieerde woonstraten

Door Eikendal slingeren de groene en van bomen voorziene woonstraten met een wisselend profiel tussen de hagen langs de tuinen.

### Eenheid in verscheidenheid

De beoogde wijze van ontwikkeling van Eikendal maakt een grote variatie van woningtypes en bouwstijlen mogelijk. Kavels en woningen in dit hoge marktsegment eisen een grote mate van vrijheid in vormgeving en materialisering. Oudere, gerenommeerde villaparken leren echter, dat een zekere eenheid in het openbaar gebied, in de kavelscheiding en beplanting de waardigheid van de buurt en daarmee van de individuele woningen ten goede komt. De samenhang van de buurt waarborgen we door een robuuste en vooral groen beeld van de openbare ruimte.

De kavels van Eikendal worden als vrije kavels op de markt gebracht. Kavels en woningen in dit hoge marktsegment eisen een grote mate van vrijheid in vormgeving en materialisering. De samenhang van de buurt waarborgen we door een robuuste en vooral groen beeld van de openbare ruimte.

### Gevarieerde verkaveling en losse compositie van woningen

De kavels in Eikendal kennen een variatie in grootte en oriëntatie. De woningen houden afstand van de kavelgrens en van de straat. De plaatsing van de woning op de kavel laten we binnen deze kaders zo vrij mogelijk. Er is een onderscheid in kavelomvang: in het noordelijke deel is ruimte voor kavels vanaf ca. 1.500 m<sup>2</sup>, in het zuidelijke deel is ruimte voor kavels vanaf ca. 600 m<sup>2</sup> (twee-onder-één-kap) en ca. 800 m<sup>2</sup> (vrijstaand). Met deze kavelomvang is het naar onze overtuiging nog steeds mogelijk om de sfeer van een villapark te bereiken en tegelijkertijd ruime mogelijkheden voor woonwensen van toekomstige bewoners te creëren.

### Meer mogelijkheden op markante plekken

Op markante plekken, zoals bij de entrees, liggen de zogenaamde "privilegekavels". In het oorspronkelijke plan was sprake van "Berlagekavels", waarvoor specifieke (en striktere) kwaliteitseisen aan de architectuur werden gesteld. Met de privilegekavels bieden we vooral extra mogelijkheden voor specifieke woningtypologieën. We willen binnen Eikendal geen onderscheid maken in strikte en minder strikte architectonische randvoorwaarden.

### **Fasering**

De ontwikkeling van het Eikendal is in 2009 met de uitgifte van de eerste kavels in gang gezet. In het noordelijke deel willen we de mogelijkheden blijven bieden voor woonconsumenten met de wens om

een villa op een kavel vanaf 1.500 m<sup>2</sup> te realiseren. We kiezen er hier voor om op de ingeslagen weg verder te gaan. Maar wel meer ruimte en flexibiliteit in het proces van de kavelluitgifte en mogelijkheden voor maatwerk naar toekomstige bewoners.

In het zuidelijke deel van het Eikendal wordt volgens de uitgangspunten van de herijking vanaf 2014 een nieuwe koers gevaren. Het zuidelijk deel wordt gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. Daarbij wordt begonnen in het deel dat aan de Molenweg grenst.

In het zuidelijke deel van het Eikendal wordt volgens de uitgangspunten van de herijking vanaf 2014 een nieuwe koers gevaren. Het zuidelijk deel wordt gefaseerd tot ontwikkeling gebracht. Er is reeds begonnen in het deel dat aan de Molenweg grenst. We willen de principes van dit deel ook toepassen in het deel tussen het bestaande perceel van boerderij "Eikendal" en de oostelijke grens van het plangebied.



Fasering bestemmingsplan Eikendal

### **Stedenbouwkundig plan**

Het noordelijke deel van het Eikendal is op basis van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan al verder ingevuld. In dit gebied zijn de oorspronkelijk bedachte kavels uit het stedenbouwkundige plan al zichtbaar door de aangelegde beukenhagen tussen de kavels en is de infrastructuur aangelegd. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is voor dit deel het vertrekpunt.

In het zuidelijke deel leiden de keuzes die gemaakt zijn in de herijking tot een andere stedenbouwkundige hoofdopzet. De oorspronkelijke ambitie en principes blijven onverminderd van kracht. We integreren de bestaande groenstructuren overtuigend in de ruimtelijke hoofdopzet, de structuur en inrichting van de openbare ruimte vormt een groen raamwerk voor de woonomgeving en de kavels hebben een riante afmeting die goed aansluit bij de omgeving.

Het zuidelijke deel willen we van west naar oost ontwikkelen. Dit houdt in dat de kavelluitgifte begint in het deel tussen de Molenweg en het perceel van de boerderij 't Eikendal. De hoofdstructuur van dit deel leggen we met dit stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan vast om duidelijkheid te kunnen geven aan omwonenden en toekomstige bewoners. Ook gaan we in dit plan nader in op de specifieke mogelijkheden en flexibiliteit in dit deel.

De bestaande houtwallen en de bomenstructuur en bossages langs de Schuurmansweg worden ingepast als onderdeel van (openbare) groenstructuur.

### Openbare ruimte

Uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte rust en kwaliteit uitstraalt. De openbare ruimte is een belangrijke drager van het gewenste groene beeld. In het noordelijke deel ontstaat een deel van het groene karakter van een villabuurt door de riante maat met ruimte voor bomen op de kavels. In het zuidelijke deel zijn de kavels minder groot, daarom is het essentieel dat met name in dit deel de openbare ruimte een robuust groen kader vormt voor de woonomgeving. De woonstraten langs het park hebben het karakter van een laan, met een continue begeleiding van bomen. De woonstraten slingeren door het woongebied, lange rechte straten komen niet voor. Passend bij een villapark verandert het perspectief van het straatbeeld hierdoor steeds. De rijbaan wordt aan

weerszijden begeleid door groene bermen. Bij een aantal kortere woonstraatjes in het noordelijke deel zijn de groene bermen smaller en is er slechts incidenteel ruimte voor bomen. Hier moet het groene beeld vooral ontstaan door bomen op de kavels. In het zuidelijke deel zijn de groene bermen per definitie breed en creëren we een aantal bijzondere groene ruimtes.

De rijbaan in zowel het noordelijke als zuidelijk deel is opgebouwd uit gebakken klinkers, met aan de randen een brede bies van natuursteen. De rijloper wordt hierdoor "visueel" versmald. Anders dan in het noordelijke deel krijgen voetgangers in het zuidelijke deel een eigen in het profiel een vrijliggend voetpad. Dit is belangrijk omdat er langs de straten meer woningen gerealiseerd worden dan in het noordelijke deel. Omdat we een groen beeld van de openbare ruimte willen, is de hoeveelheid verharding zo beperkt mogelijk. Parkeren vindt mede daarom in principe op de eigen kavel plaats. Daarnaast is er in de openbare ruimte informele parkeer ruimte op de rijbaan voor bezoekers.

### Ontsluiting

De hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de lanen langs het parkbos. Het noordelijk deel van Eikendal heeft daarnaast een aansluiting op de Kieftenweg. Het zuidelijk deel van Eikendal heeft daarnaast nog een aansluiting op Schuurmansweg.

Daarnaast is met name voor fietsers en voetgangers een fijnmazig netwerk van routes wenselijk. Niet alleen om de verschillende delen van Eikendal met elkaar te verbinden, maar vooral om een logische verbinding te krijgen met de omliggende buurten van Diepenveen.



*Ontsluiting voor de auto (stippellijnen zijn indicatief) Ontsluiting langzaamverkeer ((stippellijnen zijn indicatief)*

### Verkaveling en bebouwing op maat

Door een grote mate van flexibiliteit willen we maatwerk mogelijk maken per kavel. Daarmee is iedere kavel uniek. Binnen bandbreedtes zijn er zowel in het noordelijke als zuidelijke deel keuzemogelijkheden met betrekking tot de vorm en omvang van de kavel. In het zuidelijke deel zijn er zones waar het mogelijk is een twee-onder-één-kapwoning te realiseren. Anders dan in het oorspronkelijke plan kiezen we er voor geen kavelpaspoort te hanteren. De bouwregels voor een woning komen voort uit het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitparagraaf in dit stedenbouwkundige plan.

In het zuidelijke deel maakt de hoofdopzet het mogelijk kavels van ca. 800 m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen en ca. 600 m<sup>2</sup> voor twee-onder-één kapwoningen in te passen. De afmetingen (breedte en diepte), vormgeving en bebouwingsmogelijkheden van de kavels passen bij de ambities voor een villapark en bij markt- conforme woonwensen.

Ook in het zuidelijke deel willen we vooraf geen blauwdruk voor de verkaveling vastleggen. We creëren flexibiliteit om tegemoet te komen aan wensen van toekomstige bewoners als deze een iets grotere of kleinere kavel zoeken. In de hoofdopzet zijn de kavels voor vrijstaande woningen en twee-onder-één- kapwoningen op bepaalde plekken uitwisselbaar. Op markante plekken maken we een zogenaamde "privilegekavel". Hier willen we naast mogelijkheden voor vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen ook bijzondere woonvormen zoals meergezinsvilla's toestaan waarin bijvoorbeeld vier huishoudens onder één dak kunnen wonen.