

Stedenbouwkundig plan

Hof van Dorth

Het Diekman-Oost, Epse

Colofon

Auteur
Studio D

In samenwerking met
Opmaat Wonen
Gemeente Lochem
Buro Ontwerp & Omgeving

Projectnummer
2503

Status
Definitief

Datum
September 2025

Team
Daan van den Berg
Szymon Marciniak
Chris Pluymackers

Inhoud

Inleiding	3
Opdracht & ambities	4
Analyse	5
Ontwerp	15
Themakaarten	19
Doorsneden	31
Vogelvlucht	34
Ruimtelijke principes	35
- Architectuur	
- Openbare ruimte	

Inleiding

In de gemeente Lochem is behoefte aan duurzame en passende woonvormen. De Kernvisie Wonen Epse-Joppe wijst Het Diekman-Oost expliciet aan als plek voor een bijzondere woonvorm. Het gaat om de herontwikkeling van de voormalige campinglocatie: een open plek in het bos aan de Dortherweg, grenzend aan het woongebied Epserbos en direct aangrenzend aan de woonwijk Diekman en klein Azink.

De ambitie van dit document is drieledig: het vormt een toetsingskader voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit, een inspiratiebron voor ontwerpers, bewoners en betrokkenen, en een leidraad voor de samenwerking met gemeente en omgeving.



Opdracht & ambities

Opdracht

In opdracht van Opmaat Wonen en in samenwerking met de Gemeente Lochem en Buro Ontwerp & Omgeving is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Het Diekman-Oost in Epse. Het betreft de transformatie van een voormalige campinglocatie: een open plek in het bos aan de Dortherweg.

Het plan voorziet in circa 22 modulaire woningen binnen een kleinschalige en duurzame hofstructuur. De woningen zijn bedoeld voor starters, jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen en worden circulair, grotendeels in hout, uitgevoerd.

Ambities

Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op de volgende ambities:

- Duurzame kwaliteit – energiezuinige woningen en een klimaatadaptieve, natuurinclusieve gemeenschappelijke buitenruimte.
- Sociale cohesie – collectieve ruimten en ontmoetingsplekken versterken verbinding en leefbaarheid.
- Minimale impact – zorgvuldig ingepaste infrastructuur met toekomstbestendige oplossingen.
- Landschappelijke integratie – behoud en versterking van bosranden en landschappelijke structuren.
- Modulair bouwsysteem – circulaire en flexibele woningen volgens het principe Plug-in en Wonen.

- Wonen naar behoefte – een woningprogramma dat aansluit op de lokale vraag en ruimte biedt aan diverse doelgroepen.
- Versterken van habitats – het plan voegt waarde toe aan de ecologie door het creëren van extra nestgelegenheden en het treffen van maatregelen tijdens de uitvoering van activiteiten. Ook na realisatie worden in en rondom het plangebied blijvende voorzieningen toegevoegd, zoals nestkasten, insectenhôtels, takkenrillen, voedselrijke beplanting en groene erfafscheidingen. Hiermee worden de habitats van diverse diersoorten structureel versterkt, zowel binnen het plangebied als in de directe omgeving.

Ontwerpproces

Het ontwerpproces is uitgevoerd in nauwe samenwerking met de gemeente Lochem, omwonenden en betrokken dorpsbewoners. Vanaf de start zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd waarin het eerste ontwerp en de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn besproken.

De participatie vormt hiermee een belangrijk onderdeel van het ontwerpproces en wordt verderop in dit document uitgebreider beschreven. Het vormt de basis voor een plan dat breed gedragen wordt en aansluit bij de wensen van zowel gemeente als omwonenden.



Analyse

Locatie toen



1870 - agrarisch landschap

In 1870 maakte de locatie deel uit van een open agrarisch landschap.

- Kleine akkers en weiden lagen verspreid rond de Dortherweg.
- De Dortherweg had het karakter van een smalle landweg die verbinding bood met het omliggende buitengebied.
- Het gebied was nog grotendeels onbebouwd en functioneerde als overgangszone tussen dorp en bos.



1900 - akkerbouw en landschappelijke structuur

Rond 1900 bleef de agrarische functie dominant.

- Het gebied werd gebruikt voor akkerbouw en kleinschalige landbouw.
- Langs de Dortherweg ontwikkelde zich een structuurrand van boerderijen en erven.
- Aan de oostzijde tekende zich de bosrand af, terwijl ten westen het open landschap behouden bleef.



1970 - recreatie en verstedelijking

Vanaf de jaren '70 veranderde het gebruik sterk.

- Direct naast de locatie ontstond de schietbaan, later gevolgd door de aanleg van het sportveld en de wijk Het Diekman (gerealiseerd in 1978).
- Aan de oostzijde ontwikkelde zich het villapark in het bosgebied.
- Het plangebied zelf werd ingericht als camping, waarmee decennialang een recreatieve functie aanwezig was.
- Daarmee ontstond een open plek in de bosrand die tot vandaag de dag herkenbaar is.

Locatie nu



Boskamer en context

Het plangebied Diekman-Oost kenmerkt zich door een open plek in het bos, ontstaan na decennia van gebruik als camping. Deze open ruimte vormt de kern voor een nieuwe woonbuurt die als boskamer wordt ontwikkeld: een kleinschalige buurt omsloten door bosranden, waarin woningen in het groen worden ingebed.



De boskamer-typologie

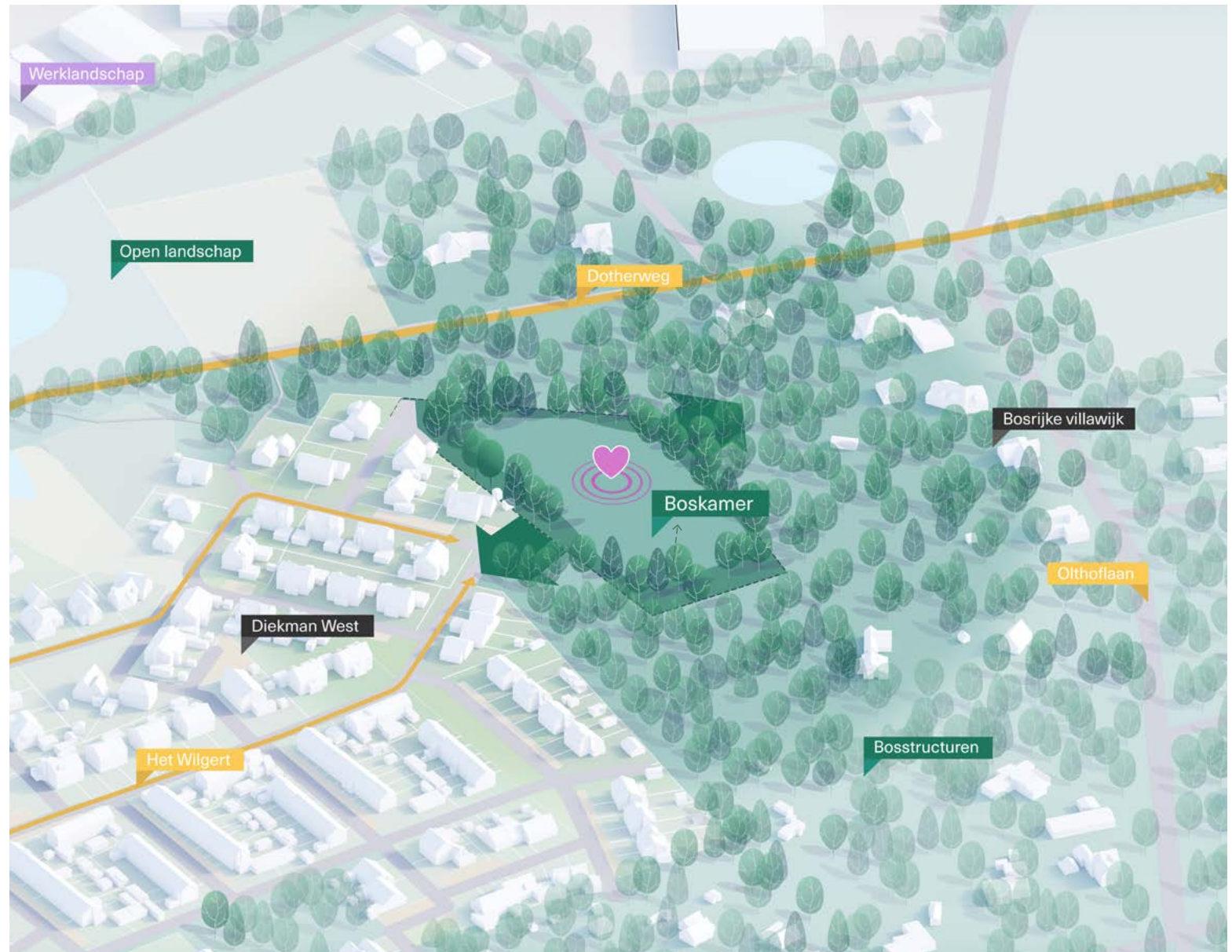
Wonen in een groene kamer met duidelijke randen en een open binnenruimte – vormt de inspiratiebron voor het stedenbouwkundig ontwerp. Dit sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van de plek: een beschutte ligging, sterke landschappelijke randen en een herkenbare overgang van dorp naar natuur.

Ruimtelijke analyse

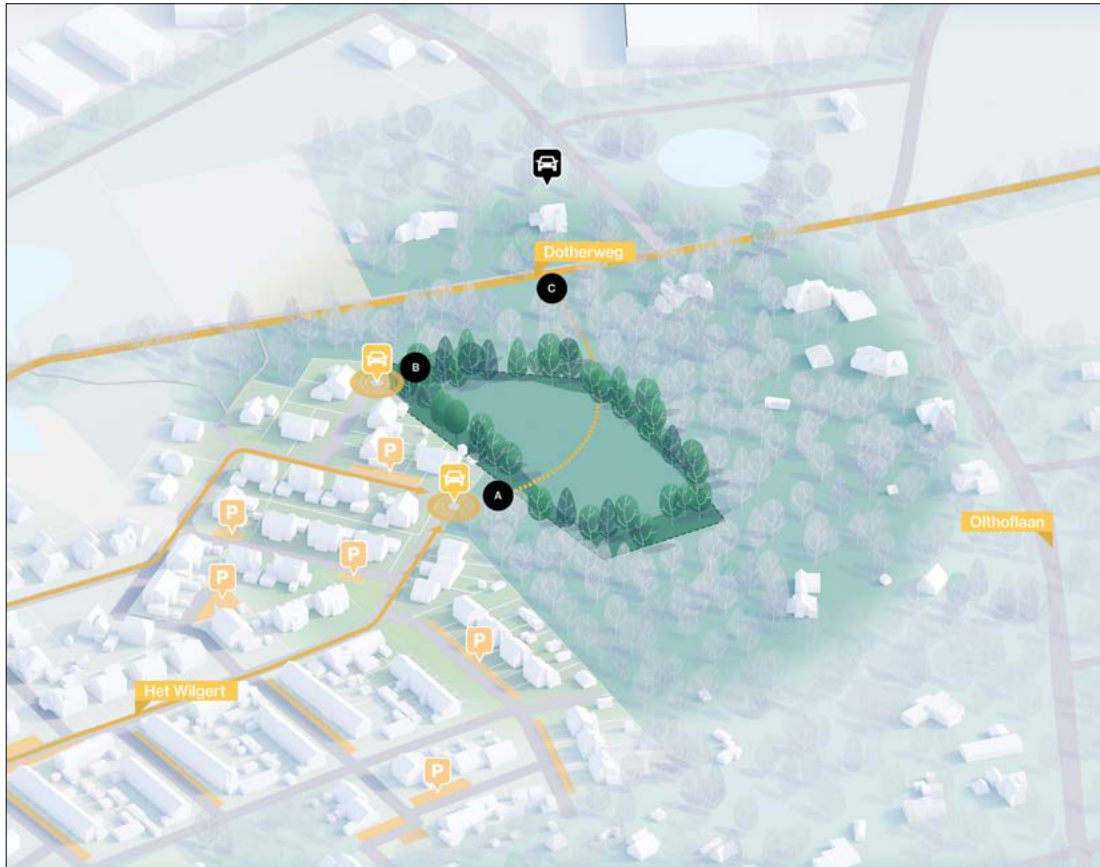
Het projectgebied ligt op het snijvlak van drie karakteristieke omgevingen:

- Het Epserbos aan de oostzijde, met villa's in een groene setting.
- De woonwijk Het Diekman aan de westzijde, gerealiseerd eind jaren zeventig, met een dorps karakter en directe aansluiting op de open plek.
- De Dortherweg aan de noordzijde, een kleinschalige landweg met bomenrijen en verbinding naar het buitengebied.

De nieuwe buurt benut de bestaande open plek als ontwikkelruimte en respecteert de omringende bosranden. Hierdoor ontstaat een logische overgang van dorpsstructuur naar boslandschap, waarbij zowel de landschappelijke kwaliteit als de leefkwaliteit van bewoners centraal staat.



Ontsluiting analyse



Uit de analyse van verschillende ontsluitingsmogelijkheden voor de locatie blijkt het volgende:

- **Ontsluiting via de Dortherweg**
De Dortherweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied en is geschikt om een deel van het verkeer te verwerken. Deze route sluit logisch aan op de bestaande infrastructuur en zorgt voor een spreiding van verkeersbewegingen. Parkeren wordt geclusterd aan de rand van het plangebied, direct nabij de aansluiting.
- **Ontsluiting via Het Diekman**
Een tweede ontsluiting wordt gerealiseerd via Het Diekman. Deze route ontsluit het westelijke deel van het plan en biedt een directe verbinding met de bestaande woonwijk. Ook hier wordt parkeren in het plangebied opgelost, geclusterd aan de randen en omzoomd met groen, zodat de parkeerdruk in de bestaande wijk niet toeneemt.
- **Ontsluiting via Klein Azink**
Deze optie is nadrukkelijk onderzocht, maar bewust niet opgenomen in het plan. Een ontsluiting via Klein Azink zou leiden tot een onwenselijke verkeersdruk in een smalle woonstraat en zou de leefbaarheid van de directe burens aantasten. Door deze optie te schrappen, wordt de verkeersdruk in de wijk Het Diekman aanzienlijk verlaagd.

Afweging en resultaat

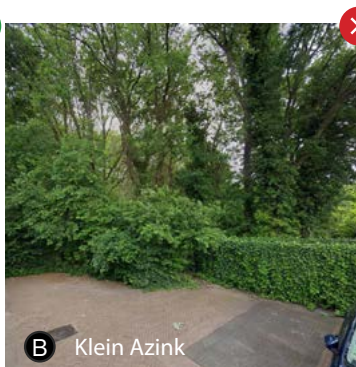
Door te kiezen voor een dubbele ontsluiting (Dortherweg en Het Diekman) wordt het verkeer evenwichtig verdeeld en blijft de verkeersintensiteit per route beperkt. Het parkeren is volledig binnen het plangebied opgelost, waardoor bestaande buurten worden ontzien.

Daarnaast is het woningprogramma bijgesteld van 24 naar 22 woningen. In combinatie met de verschuiving van de doelgroep – meer nadruk op levensloopbestendige woningen en ouderenhuysvesting in plaats van jongeren – leidt dit tot een beperkte verkeers- en parkeerdruk.

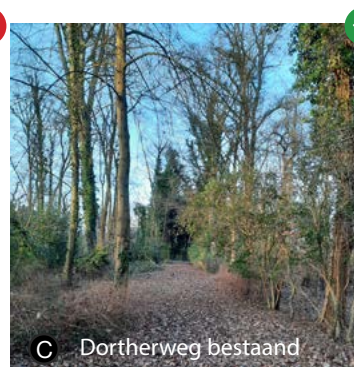
Deze keuzes dragen bij aan een duurzame verkeersstructuur, waarbij zowel de leefkwaliteit van de huidige bewoners als die van toekomstige bewoners van de boskamer wordt gewaarborgd.



A Diekman (nieuw)



B Klein Azink



C Dortherweg bestaand

Beleid | onderzoeken Boo



Startnotitie Diekman-Oost | Gemeente Lochem

De gemeenteraad heeft in mei 2023 de Kernvisie Wonen vastgesteld.

Voor de locatie Diekman-Oost geldt dat woningbouw alleen mogelijk is met aanzienlijk minder woningen, waarbij enkel de open plekken benut worden en kap van houtopstanden zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een zorgvuldige inpassing in het landschap en natuurinclusieve opzet zijn randvoorwaarden.

De locatie is nadrukkelijk aangewezen als kansrijk voor bijzondere woonvormen: duurzaam, modulair en met een sterke sociale en ecologische kwaliteit.



Onderzoeken BOO – ecologie & milieu

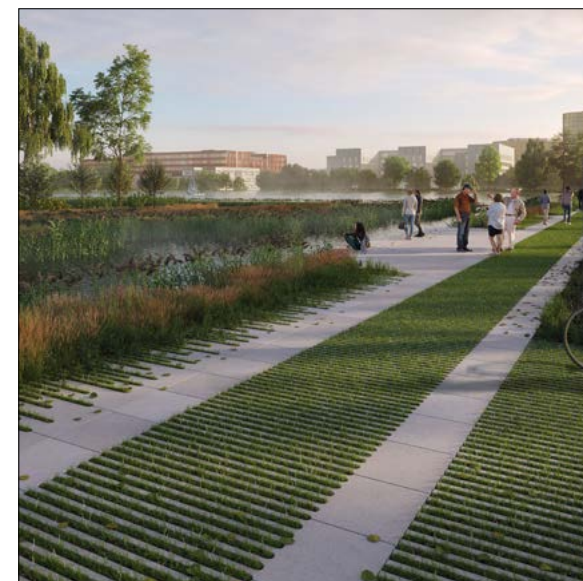
In opdracht van Opmaat Wonen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd door Buro Ontwerp & Omgeving (BOO).

Ecologisch onderzoek: aanwezigheid van soorten zoals ringslang, eekhoorn en vleermuisroutes vraagt om wettelijke en aanvullende maatregelen. Denk aan reptielenschermen, nestkasten, takkenrillen en faunapassages.

AERIUS-berekening: stikstofeffecten zijn beoordeeld; de ontwikkeling is uitvoerbaar binnen de wettelijke kaders.

MER-beoordeling: er is geen m.e.r.-plicht; de effecten zijn beperkt en beheersbaar.

Deze resultaten zijn vertaald naar maatregelen die integraal zijn opgenomen in het ontwerp en de inrichting van de buitenruimte.



Parkeernorm 2020 – Gemeente Lochem

Voor het project is aangesloten bij de gemeentelijke parkeernormen van 2020.

Uitgangspunt: voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied, zodat geen extra druk ontstaat op de bestaande wijk.

Parkeren is geclusterd en landschappelijk ingepast, met gebruik van grasbeton en groene omzoming.

Door het terugbrengen van het programma van 24 naar 22 woningen en de focus op levensloopbestendige woningen is de verwachte verkeers- en parkeerdruk verder verlaagd. Hiermee wordt voldaan aan de norm én blijft de leefkwaliteit in de omliggende straten behouden.

Participatieproces

Het plan voor Het Diekman-Oost is in nauwe samenwerking met de omgeving tot stand gekomen. Direct omwonenden en belanghebbenden zijn vanaf het begin actief betrokken.

Gestart is met een grondige locatie-analyse (landschap, structuren, ontsluitingen, ecologie) als basis voor de stedenbouwkundige verkenning en de Startnotitie. Na publicatie van de Startnotitie zijn direct aangrenzende bewoners van Het Diekman en Klein Azink als eerste gesproken. Hun belangen en opmerkingen zijn verwerkt in een aangepast plan.

Vervolgens is het plan breder gepresenteerd en opnieuw met omwonenden doorgenomen. Tot slot een stedenbouwkundige planavond voor omwonenden en geïnteresseerde woningzoekenden, met plattegronden en mogelijke productuitwerkingen, zodat de uitwerking nog specifieker kan aansluiten op de woonwens.

Door dit traject is een plan ontstaan dat breed wordt gedragen en waarin een evenwichtige mobiliteit, behoud van de bosrand en een zorgvuldig woningprogramma van 22 woningen samenkomen.



Startnotitie

(januari 2025)



Inleiding

De ontwikkeling van Diekman-Oost begon met de vaststelling van de Startnotitie in januari 2025. Deze notitie legde de ruimtelijke kaders en ambities vast en vormde het vertrekpunt voor het verdere ontwerpproces.

Uitgangspunten

- Alleen de open plek van het voormalige campingveld wordt bebouwd; bosranden en houtopstanden blijven behouden.
- Beperkt aantal woningen, passend bij de schaal en het karakter van Epse.
- Doelgroep: ouderen, alleenstaanden en kleine huishoudens, met nadruk op betaalbare en levensloopbestendige woningen.
- Duurzaam en modulair bouwen, met integratie van natuurinclusieve maatregelen en habitats.
- Klimaatadaptatie leidend: wadi's voor wateropvang, infiltratie van hemelwater, mantel- en zoombeplanting.
- Zorgvuldige overgang naar bestaande tuinen en villapark aan de oostzijde.

(1e) Participatie: gesprekken en inloopavond

(juni 2025)



Inleiding

In juni 2025 werden de eerste schetsen gedeeld met direct omwonenden en breder besproken tijdens een inloopavond bij SV Epse. Hier zijn zorgen, wensen en woonbehoeften opgehaald die richting gaven aan de verdere uitwerking.

Aandachtspunten

- Verkeersdruk en parkeerdruk in de bestaande wijk Het Diekman, vooral bij ontsluiting via Klein Azink.
- Behoud van privacy en een zorgvuldige overgang naar achtertuinen.
- Wens voor kleinschaligheid en dorpse uitstraling, passend bij het karakter van Epse.
- Behoud van bomen en aanleg van robuuste groenbuffers bij entree en randen.
- Grote vraag naar betaalbare woningen, vooral levensloopbestendige appartementen en gezinswoningen.
- Ecologie en natuur: aandacht voor aanwezige soorten (ringslang, eekhoorn, vleermuisroutes) en versterken van biodiversiteit.
- Sociale kwaliteit: behoefte aan speelplekken en ontmoetingsruimten binnen een groene, autoluwe opzet.

(2e) Definitief ontwerp en extra inloopavond

(sept–okt 2025)



Inleiding

Na de eerste participatie is het plan verder verfijnd en in september 2025 als definitief ontwerp (DO) gepresenteerd aan omwonenden. In oktober 2025 volgde een extra inloopavond bij SV Epse, met presentatie van het DO, het woonprogramma en de conceptplattegronden uit het woonbehoefteonderzoek niveau 2.

Aanpassingen

- Aantal woningen teruggebracht van 24 naar 22, met één extra starterswoning tot € 251.100; zorgt voor een evenwichtige mix van goedkope, betaalbare en duurdere koopwoningen.
- Ontsluiting via Klein Azink vervalt; verkeer uitsluitend via Het Diekman en Dortherweg, waardoor de wijk wordt ontlast.
- Parkeren volledig binnen het plangebied opgelost, landschappelijk ingepast met groen, halfverharding en waterdoorlatende materialen.
- Concept 'Boskamer' uitgewerkt: centrale groene ruimte met brede randen, wadi's en plekken voor ontmoeting en spel.
- Bebouwing in houtbouw: grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementengebouw (2 lagen met accent van 3).
- Ecologische maatregelen geïntegreerd: nestkasten, insectenhôtels, takkenrillen en bloemrijke beplanting; bestaande bomen grotendeels behouden.
- Reacties omwonenden verwerkt in privacy, verkeer en groenovergangen.
- Extra inloopavond oktober 2025 bij SV Epse: presentatie van het definitieve ontwerp, conceptplattegronden en woonprogramma met 22 woningen.

De tweede participatieronde sloot het proces af en leverde een breed gedragen plan op dat omwonenden, woonbehoefte en ruimtelijke kwaliteit samenbrengt.

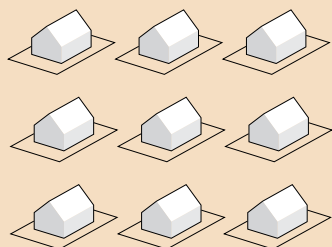
Programma

Van 24 (verkenning) naar 22 (plan): beperkte verkeersdruk, minder parkeren, meer kwaliteit. Bij het appartementengebouw is gekozen voor een hoekoplossing met slechts twee appartementen op de tweede verdieping, zodat meer kwalitatieve buitenruimte ontstaat en de dichtheid verder afneemt.

Circa 60% is levensloopbestendig. De centrale, natuurinclusieve buitenruimte bevordert ontmoeting en sociale cohesie.

Ten opzichte van de eerdere planvariant is één extra starterswoning toegevoegd in de prijsklasse tot € 251.100. Hiermee telt het plan nu 22 woningen in totaal, waarvan 12 grondgebonden en 10 gestapeld. De verdeling binnen de categorie starters is aangepast naar 5 goedkope en 4 betaalbare koopwoningen

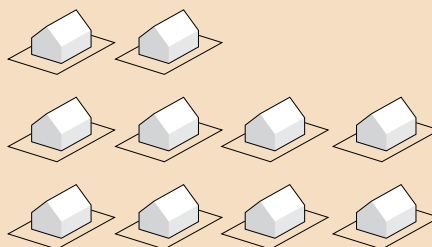
22 woningen Totaal



9 starter / eengezinswoningen

- 5x Goedkope koop $\leq$ € 251.100
- 4x betaalbaar koop laag $\leq$ € 303.750

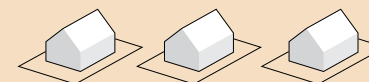
goedkope koop + betaalbaar: 41%



10 Appartementen

- 6x Betaalbaar koop hoog $\leq$ € 405.000
- 4x dure koop $\geq$ € 405.000

middensegment: 27%



3 Grond gebonden levensloopbestendige woningen

- 3x dure koop $\geq$ € 405.000

vrije segment - 32%

Ontwerp



“Een boskamer aan de rand van Epse. Kleinschalige woningen in een **groene setting**, zorgvuldig ingepast in de bestaande bosrand. **Duurzaam en modulair** gebouwd, met **natuurinclusieve maatregelen** en een rustige, veilige leefomgeving die aansluit bij de kwaliteiten van het landschap.”

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Randvoorwaarden

Het projectgebied wordt ontwikkeld op de voormalige campingplek, volledig omsloten door bos. Uitgangspunt is dat uitsluitend de open plek wordt bebouwd, terwijl de bestaande bosrand behouden en versterkt wordt. Bebouwing in de bosstroken is uitgesloten. Daarnaast gelden ecologische randvoorwaarden, zoals het werken buiten broedperiodes en het treffen van maatregelen voor soorten als ringslang, eekhoorn en steenmarter. Voor waterhuishouding worden wadi's aangelegd om regenwater op te vangen en vertraagd te infiltreren.

Programma

Het programma bestaat uit 22 woningen: een evenwichtige mix van grondgebonden gezinswoningen en levensloopbestendige appartementen. De nadruk ligt op betaalbaarheid, kleinschaligheid en flexibiliteit door modulaair bouwen. Naast de woningen voorziet het plan in parkeerclusters, centrale afvalinzameling, speelplekken en een collectieve ontmoetingsruimte.

Concept

Het stedenbouwkundig concept is gebaseerd op het idee van de boskamer: een open plek in het bos die wordt ingevuld met woningen, omsloten door een groene rand. Binnen dit raamwerk ontstaat een kleinschalige, dorpse structuur waarin woningen en natuur in balans zijn. Het concept versterkt de landschappelijke kwaliteit en sluit aan op de bestaande omgeving.

Zonering

Het plangebied kent twee hoofdzones. Aan de randen bevinden zich parkeerclusters, zorgvuldig ingepast in groen. Het centrale deel wordt ingericht als boskamer, met woningen rondom en wadi's en een ontmoetingsruimte in het hart. Dit centrale gebied is autovrij en ingericht voor verblijf, spelen en ontmoeting.

Openbare ruimte

De openbare ruimte vormt een samenhangend groen netwerk, met brede buffers langs de bosrand en bloemrijke zones tussen de woningen. Wadi's vangen regenwater op en zorgen voor een klimaatadaptieve inrichting. Paden slingeren door het gebied en verbinden de woningen met de twee ontsluitingen. De inrichting stimuleert ontmoeting, maar respecteert ook de privacy van omwonenden door groene afschermingen.

Vegetatie

De beplanting bestaat uit inheemse soorten, afgestemd op de ecologische context. Brede groenbuffers, bloemrijke graslanden en mantel-zoomvegetatie versterken de biodiversiteit. Nestkasten, takkenrillen en insectenhoeven maken deel uit van de inrichting.

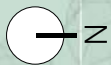
Volumes

De woningen zijn compact en kleinschalig opgezet. Het appartementengebouw telt twee lagen met een accent van drie lagen, passend in schaal bij de omgeving. De grondgebonden woningen worden uitgevoerd in houtbouw en modulaair opgebouwd. Door subtiële variatie in oriëntatie en gevelindeling ontstaat een dorpse, losse uitstraling die aansluit bij het groene karakter.

Architectuur

De architectuur is ingetogen en natuurlijk. Hout vormt het basismateriaal voor gevels, aangevuld met duurzame elementen en verfijnde detaillering. De gebouwen zijn eigentijds maar sober vormgegeven, waardoor ze ondergeschikt blijven aan de landschappelijke kwaliteit van de boskamer.



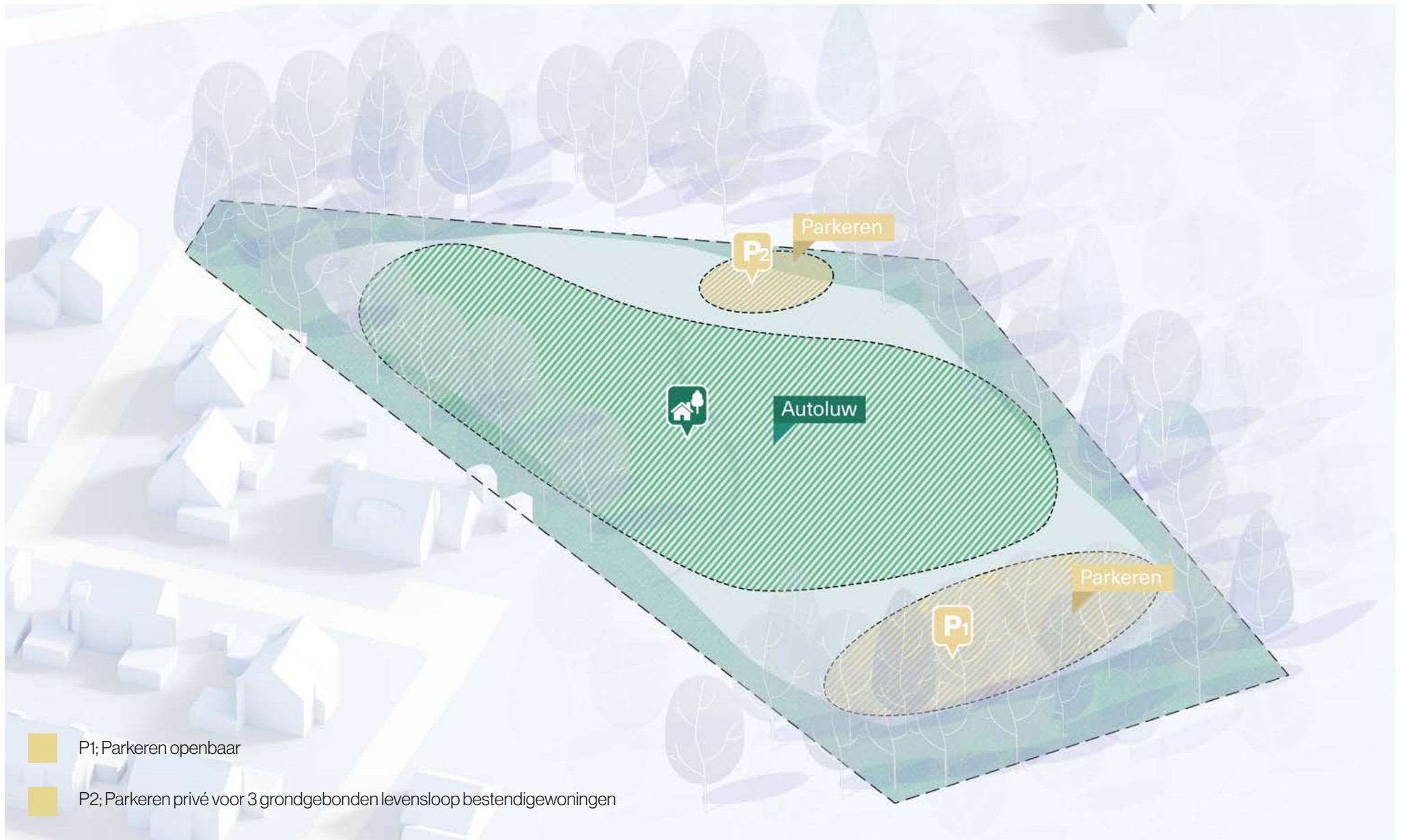


- Legenda**
- ① Modulaire duurzame woningen
 - ② Bergingen vv. groene daken
 - ③ Ontsluiting
 - ④ Parkeren (natuurlijke halfverharding)
 - ⑤ Woonpaden (natuurlijke halfverharding)
 - ⑥ Wadi's met spelen
 - ⑦ Bospad naar achtertuin
 - ⑧ Bestaande bomen
 - ⑨ Nieuwe bomen
 - ⑩ Heesterbeplanting/hagen (inheems/vruchtdragend)
 - ⑪ Fietspad (en calamiteiten)
 - ⑫ Opstelplaats brandweer
 - ⑬ Bloemrijke berm
 - ⑭ Verblijfsruimte (collectief)
 - ⑮ Privétuin

Themakaarten

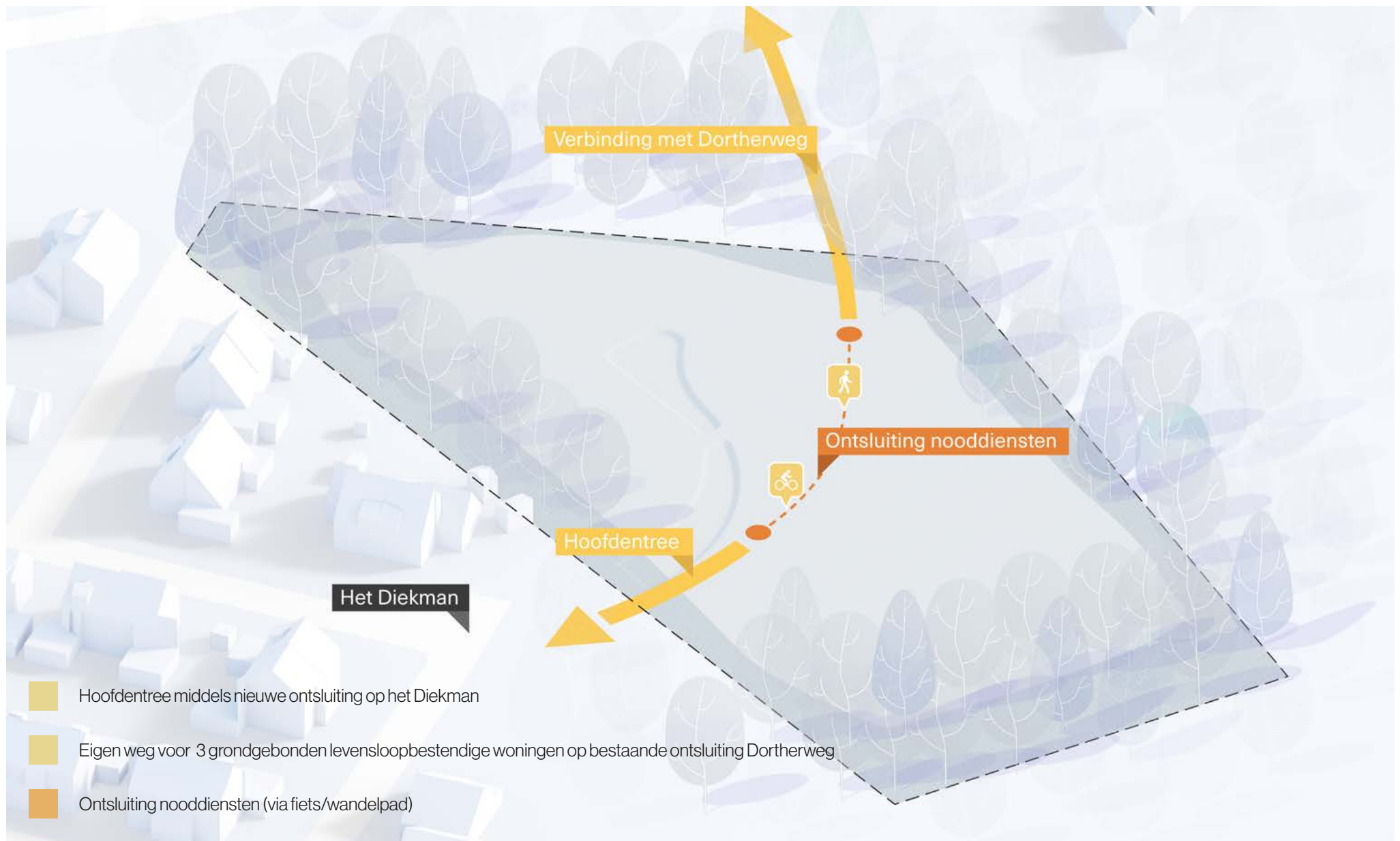
Autoluw

Geminimaliseerde impact van het verkeer



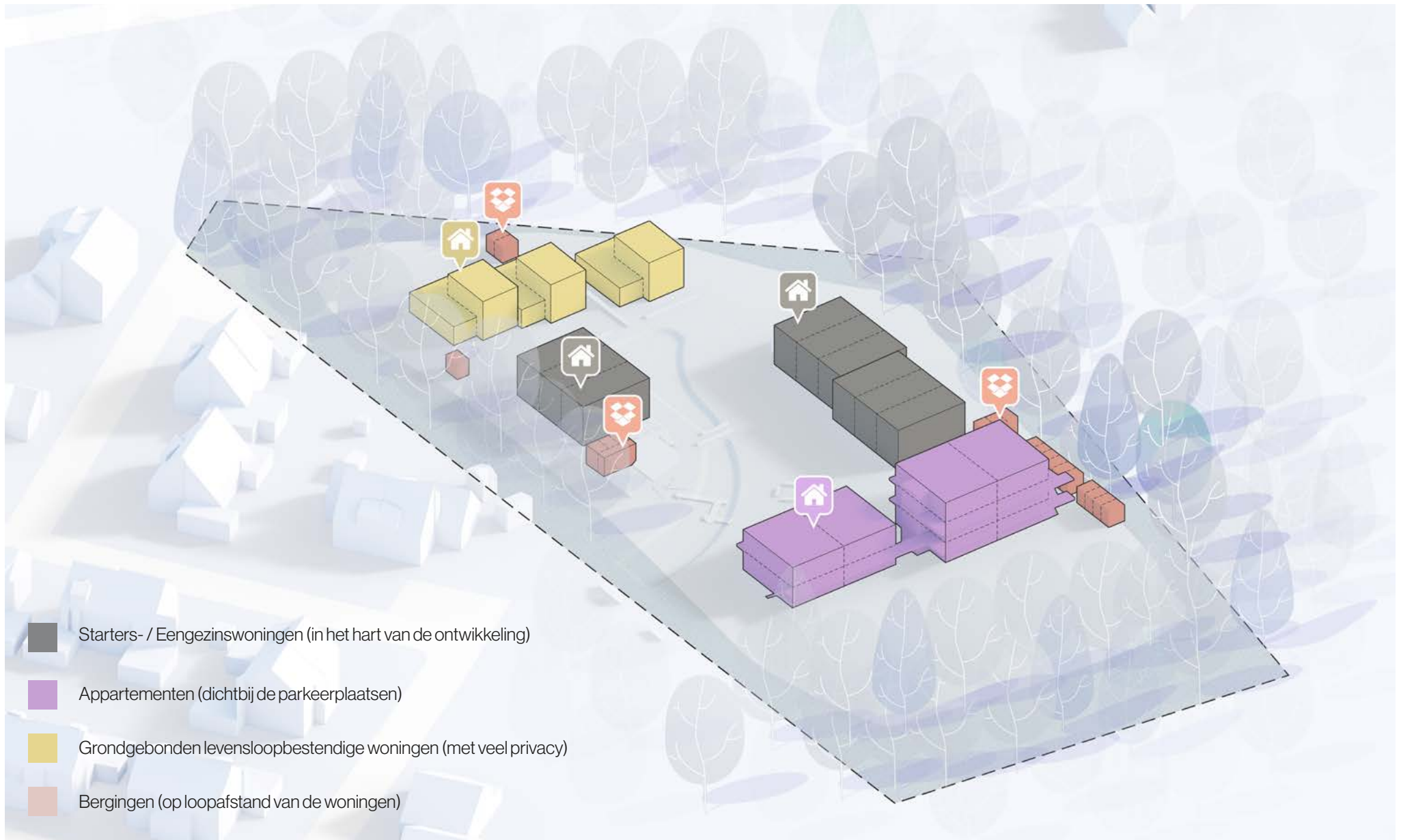
Ontsluiting

Visuele relatie met de directe omgeving



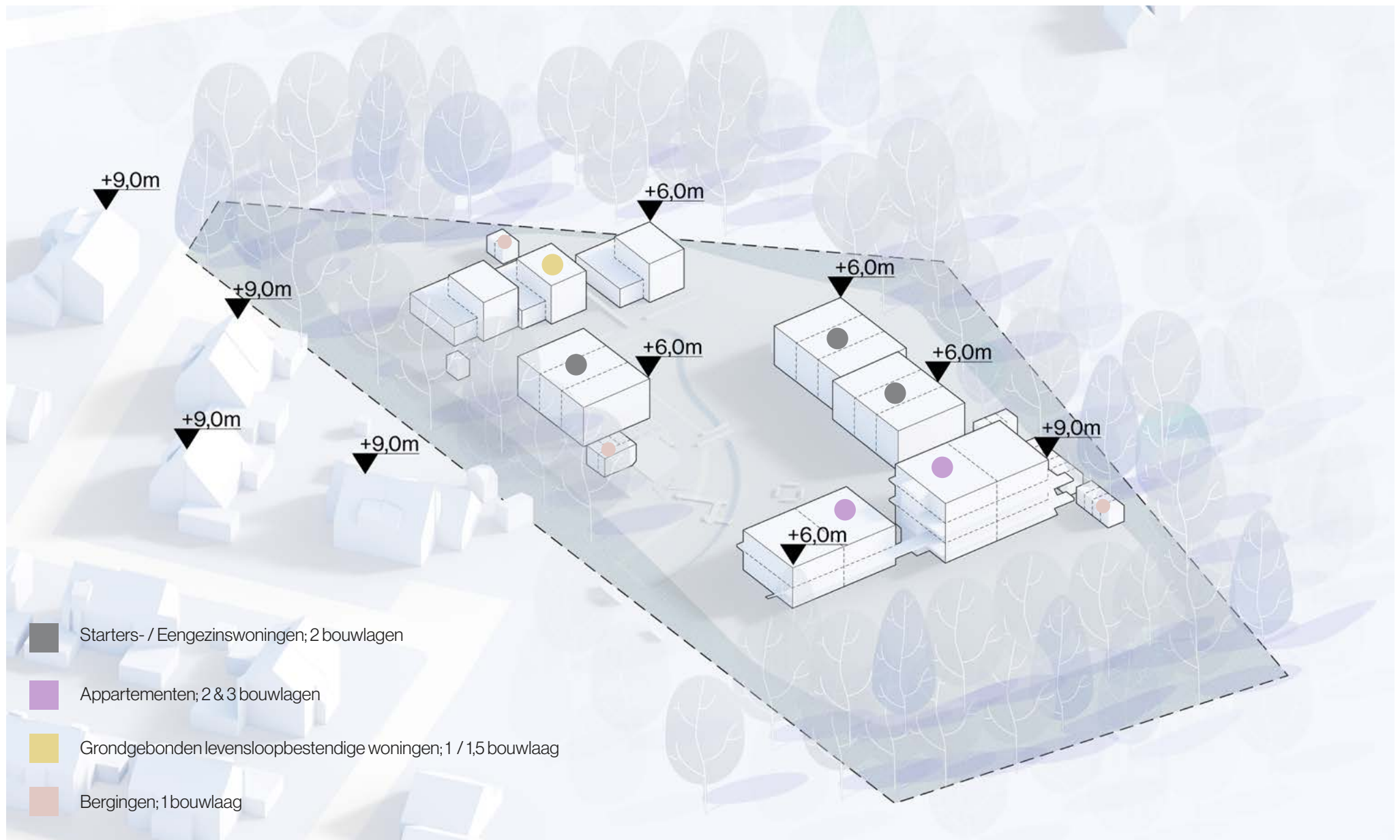
Woontypologie

Een plek voor starters, alleenstaanden (met kinderen), empty nesters en ouderen



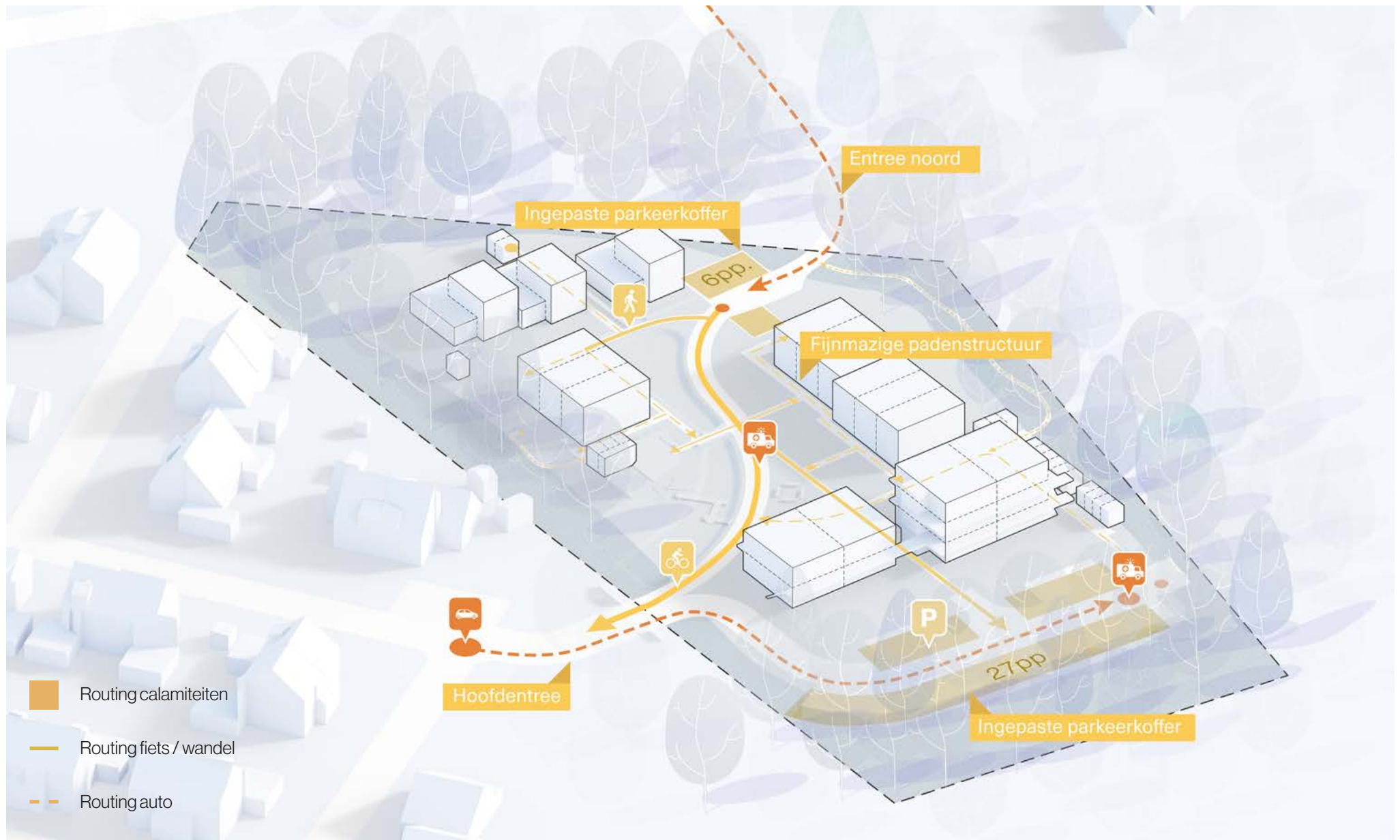
Gebouwhoogtes

Afgestemd op de contextuele gebouwen



Infrastructuur

Waar de auto te gast is , met 2 ontsluitingen voor langzaamverkeer



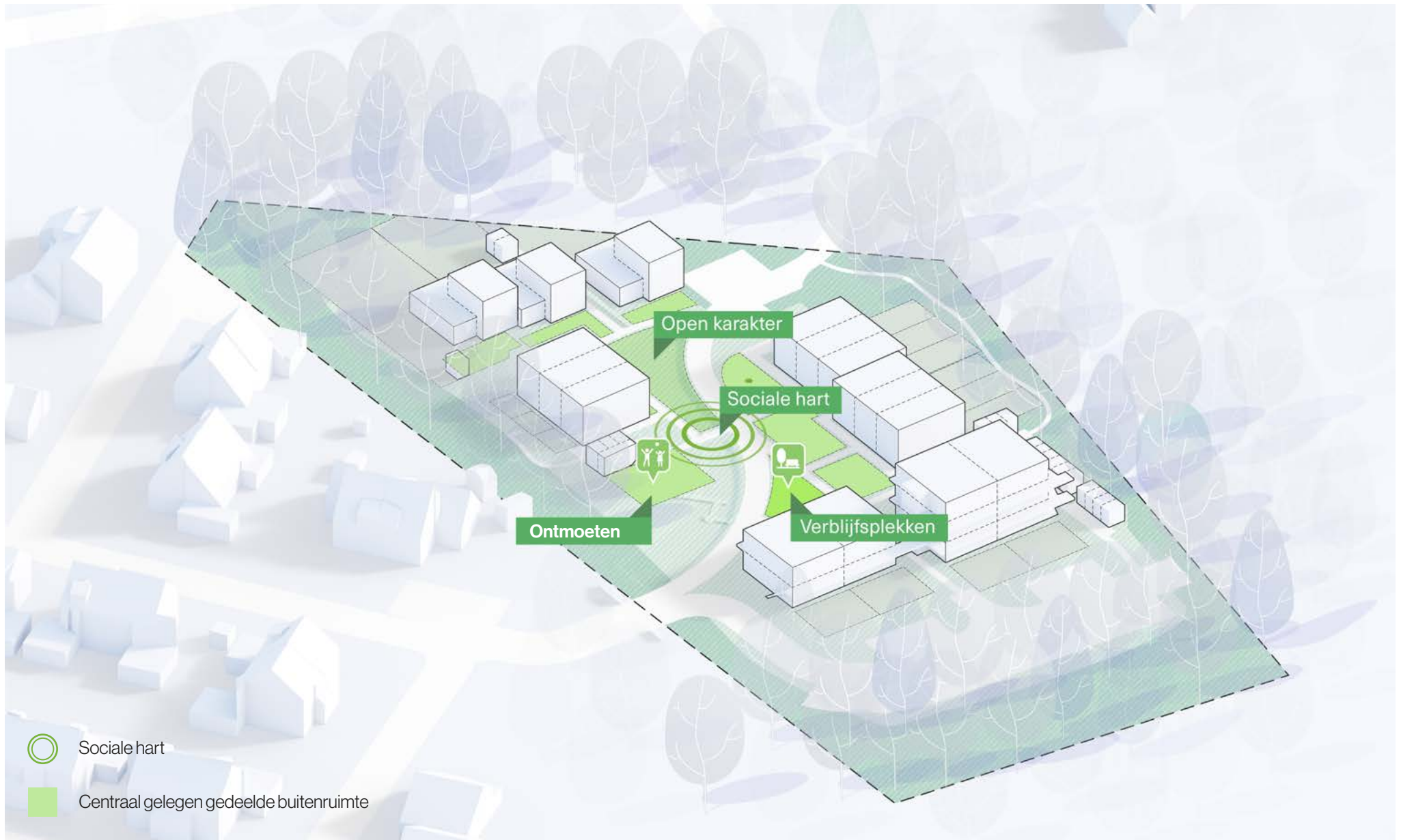
Collectiviteit

Woningen gericht op de centrale gemeenschappelijke zone en privé-achtertuinen



Mens centraal

Centraal gelegen gedeelde buitenruimte die sociale veiligheid en ontmoeting bevordert



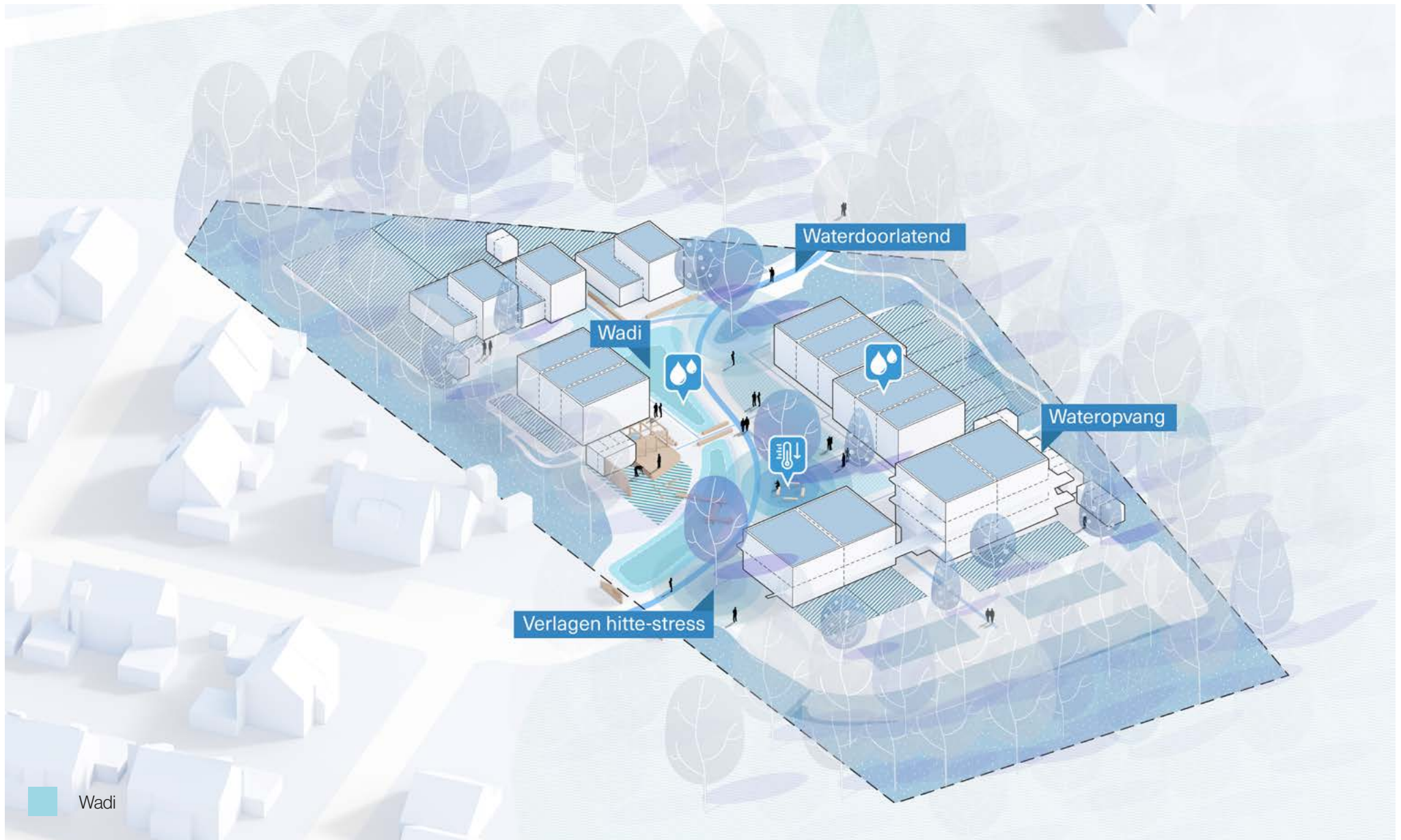
Flora en fauna

Bosrand versterken, open karakter van de boskamer behouden, inheemse soorten



Klimaatadaptatie

Compacte infrastructuur, waterdoorlatende verharding en wateropvangvoorzieningen.



Duurzaamheid

Compacte en efficiënte modulaire houtbouw, gecombineerd met de opwekking van zonne-energie.



Eigendom

Verdeling eigendommen en beheer & onderhoud



Doorsneden



Doorsnede A-A'



Doorsnede B-B'



Vogelvlucht



disclaimer: impressie van een mogelijke uitwerking

Ruimtelijke principes

Architectuur

Architectuur

De Natuurinclusief en duurzaam

De architectuur van de woningen in Diekman-Oost draagt bij aan een natuurinclusieve, duurzame en rustige leefomgeving. De architectuur benadrukt de relatie tussen woning en boskamer: openheid naar het groen, gebruik van natuurlijke materialen en ingetogen vormtaal.

Context gerelateerd

De schaal sluit aan bij de omliggende bebouwing: maximaal twee lagen, met bij het appartementengebouw een accent van drie lagen. De architectuur vormt geen kopie van de omgeving, maar een eigentijdse interpretatie die harmonieert met het landschap.

Gevarieerd ruimtelijk beeld

Variatie wordt bereikt door subtiele verschuivingen in rooilijnen, wisselende dakoriëntaties en verschillen in gevelindeling en kleur. Dit voorkomt herhaling en versterkt het dorpse en losse karakter van de boskamer.

Materialisatie

De woningen worden in houtbouw uitgevoerd, met houten gevelbekleding in natuurlijke tinten met accenten in groen- of sedumdaken. Binnen het geheel is variatie toegestaan, maar altijd binnen een ingetogen kleurenpalet en monotoom per blok.

Moderne openheid

De architectuur is modern en transparant, met grote gevelopeningen en geen blinde gevels. Ook zij- en achtergevels dragen bij aan levendigheid. Hoekwoningen krijgen een entree aan de zijkant, waardoor interactie met de openbare ruimte ontstaat.

Geveltectoniek

Gevels worden verfijnd uitgevoerd met dieptewerking, zoals terugliggende kozijnen en slanke profielen. Hierdoor ontstaat schaduwwerking, ritme en een lichte, transparante uitstraling.

Daklandschap

Platte daken en flauw hellende lessenaarsdaken vormen het uitgangspunt. Steile kappen worden nadrukkelijk vermeden, zodat de architectuur ingetogen blijft en de verticaliteit van het bos vooral wordt benadrukt. Zonnepanelen worden zorgvuldig geïntegreerd en symmetrisch geplaatst. Dakranden zijn minimaal en strak; hemelwaterafvoer wordt onzichtbaar verwerkt.

Installaties en zonwering

Installaties en leidingen worden uit het zicht geplaatst of geïntegreerd in technische ruimtes. Warmtepompen en airco's komen niet op gevels of daken. Screens en zonwering zijn in de gevel geïntegreerd en afgestemd op het kozijnkleurpalet.

Bergingen

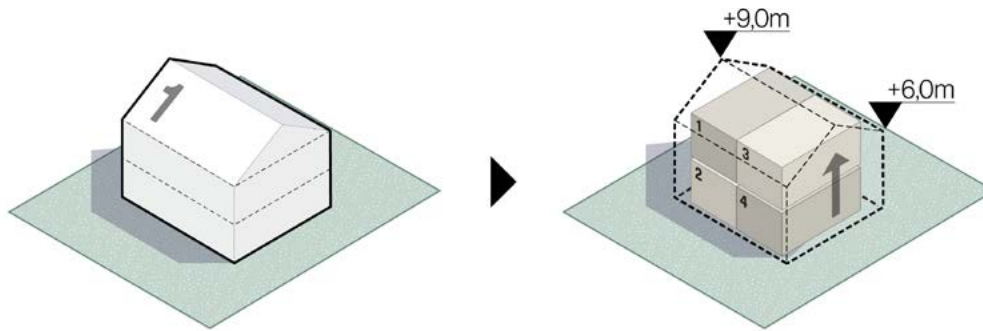
Bergingen worden geclusterd in één gebouw met een plat of flauw hellend dak, uitgevoerd in hout en voorzien van een groen of sedumdak. Zo blijft het gebouw onderdeel van de landschappelijke bosrand.

Don'ts

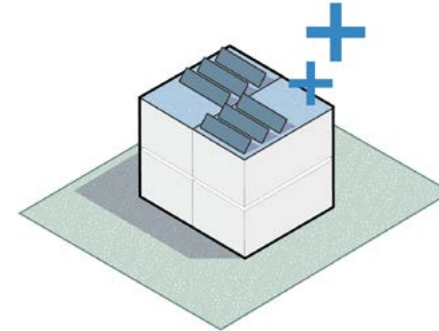
- Geen klassieke vormgeving of overdadige details.
- Geen kleine of blinde gevelopeningen.
- Geen zichtbare hemelwaterafvoeren.
- Geen steile kappen of overhangende dakranden.
- Geen grove kozijnprofielen, maar slanke en lichte afwerkingen.

Beeldkwaliteitsvisie

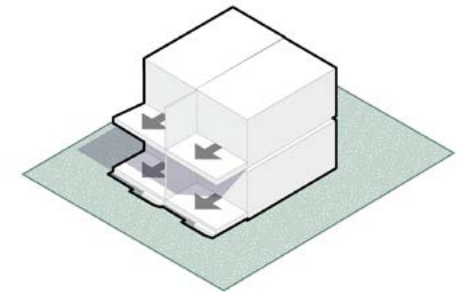
Hoofdprincipes bebouwing



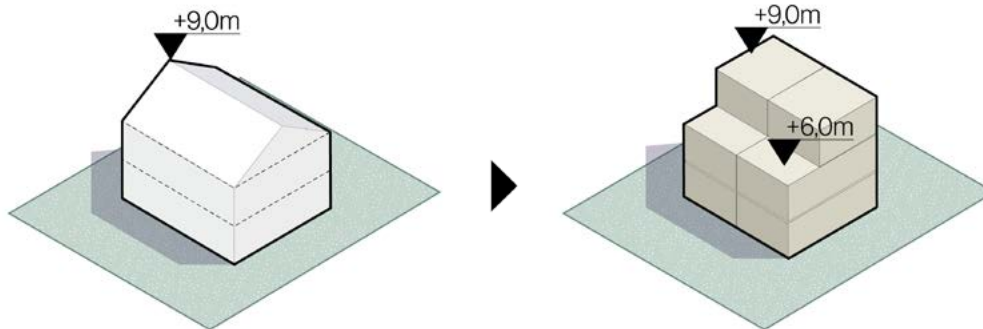
Kleinere woningtypes
met behoud van hetzelfde volume als traditionele grondgebonden woningen, maar met een hogere betaalbaarheid



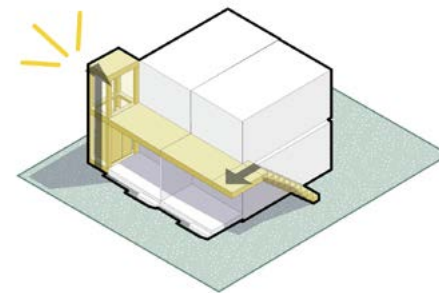
Activering van het daklandschap
door middel van energieopwekking en vergroening



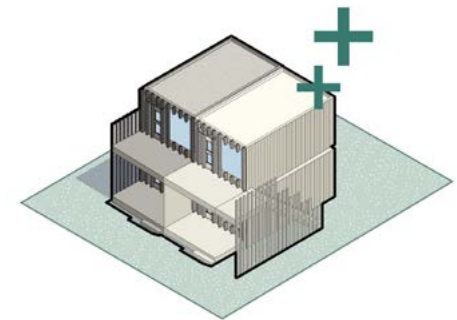
Oriëntatie entree naar binnenterrein



Beperkte bouwhoogte
een maximale nokhoogte van 9 meter.



Levensloopbestendige woningen
met meeontworpen liftoplossing



Toepassing van duurzame materialen
modulaire houtbouw

Materialisatie

De architectuur en materialisatie van Diekman-Oost zijn gericht op een harmonieuze integratie met het omliggende boslandschap. De keuze voor natuurlijke en duurzame materialen draagt bij aan een tijdloze uitstraling en een gezonde leefomgeving.

Materialen

- Hoofdmateriaal gevels: hout is het basismateriaal, waarbij de kozijnen bij voorkeur eveneens in hout worden uitgevoerd. Circulaire materialen worden toegepast waar mogelijk.
- Accentmaterialen: mogen worden toegevoegd mits zorgvuldig gekozen en in samenhang met het totaalbeeld.
- Dakmaterialen: sedum- en groendaken zijn de voorkeursoptie. Indien dit niet mogelijk is, wordt de dakrand in dezelfde kleur en materialiteit als de gevel uitgevoerd. Vlakke dakpannen of een uniforme dakbedekking zijn toegestaan als alternatief.
- Integrale materialisering: gevel en dak worden als één geheel ontworpen, met verfijnde detaillering, geïntegreerde goten en slanke kozijnprofielen.

Kleurenschema

- Hoofdmateriaal:zijdige toepassing van één kleur per bouwblok.
- Variatie: kleurnuances zijn toegestaan tussen blokken, maar zonder contrastrijke verschillen.
- Details: patronen en texturen zorgen voor subtiele variatie in ritme en diepte. Franse balkons, minimalistische balustrades en terugliggende raamopeningen versterken de gevelcompositie.

Ruimtelijke visie

Referenties architectuur



Openbare ruimte

Openbare ruimte en ecologische integratie

De openbare ruimte van Diekman-Oost vormt een boskamer: een collectieve, autoluwe buitenruimte waar natuur en sociale interactie hand in hand gaan. Het ontwerp koppelt ecologische maatregelen aan landschappelijke kwaliteit, zodat de omgeving zowel functioneel als biodivers is.

Groen en ecologie

De wettelijke en bovenwettelijke maatregelen uit het ecologisch onderzoek zijn integraal verwerkt in het ontwerp:

Nestgelegenheden: vleermuiskasten en vogelvoorzieningen worden opgenomen in gevels en bomen; insectenhôtels en takkenrillen worden geïntegreerd in plantvakken en erfafscheidingen.

Ringslang en reptielen: faunapassages, geleidingsschermen en broeihopen aan de rand van het terrein zorgen voor veilige leefroutes en voortplantingsplekken.

Eekhoorn en steenmarter: extra nestkasten en de aanplant van voedselbomen (hazelaar, walnoot, grove den) versterken het leefgebied.

Das en grote vosvlinder: takkenrillen aan de oostzijde dienen als veilige corridor en rustplek, en dragen bij aan beschutting voor kleine zoogdieren en amfibieën.

Wateropvang, -berging en -infiltratie

Wadi's: centraal gesitueerd voor wateropvang en biodiversiteit, ingericht met bloemrijke beplanting.

Doorlatende verhardingen: grasbeton en halfverharding zorgen voor infiltratie van regenwater.

Laagtes: natuurlijke hoogteverschillen vangen regenwater op en bieden speel- en natuurfuncties.

Veilige en inclusieve openbare ruimte

Zichtlijnen en open ruimte versterken de interactie tussen woningen en buitenruimte.

Minimale blinde hoeken en overzichtelijke paden verhogen de sociale veiligheid.

Verlichting: waar nodig toegepast, met vleermuisvriendelijke amberkleurige armaturen en bundeling van lichtstralen om verstoring te beperken.

Sociale interactie

Ontmoetingsplekken: zitplekken, speelplekken en centrale verblijfszones stimuleren contact tussen bewoners.

Speelvoorzieningen: natuurlijk vormgegeven en centraal geplaatst, met toezicht vanuit de woningen.

Multifunctioneel meubilair: zitplekken en bergingsmogelijkheden worden gecombineerd om ruimte efficiënt te gebruiken.

Parkeren en mobiliteit

Paden: informele wandelroutes van halfverharding verbinden entrees en openbare ruimtes.

Entrees: robuuste stapstenen leiden naar voordeuren en versterken de groene uitstraling.

Parkeren: geclusterd aan de randen, uitgevoerd in grasbeton, landschappelijk ingebed en omzoomd door groen.

Draailus: landschappelijk vormgegeven en voorzien van groenaccenten die de verkeersfunctie camoufleren.

Noodtoegankelijkheid: de padenstructuur is ontworpen zodat ook nooddiensten het plangebied veilig kunnen bereiken. De halfverharding krijgt een versterkte fundering en een minimale breedte van 3,25 meter, met een obstakelvrije ruimte van 4 meter. Hiermee is het terrein toegankelijk voor ambulance, brandweer en afvalinzameling, zonder dat dit afbreuk doet aan de landschappelijke uitstraling.

Landschappelijke identiteit

Groene erfstructuur: woningen worden omzoomd door bloemrijke vegetatie, struiken en kleinere bomen.

Visuele relatie met omgeving: door openingen in de groene rand ontstaan zichtlijnen en verbondenheid met het landschap.

Afvalcontainers

Inpassing: gecombineerd met parkeervoorzieningen en omgeven door opgaande beplanting om de visuele impact te beperken.

Nestmogelijkheden en biodiversiteit

Integraal onderdeel: nestkasten, broeihopen en takkenrillen zijn niet losse objecten, maar vormen een samenhangend netwerk in de openbare ruimte.

Beplanting: inheemse, bloemrijke soorten die voedsel, dekking en leefruimte bieden voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Beeldkwaliteitsvisie

Openbare ruimte



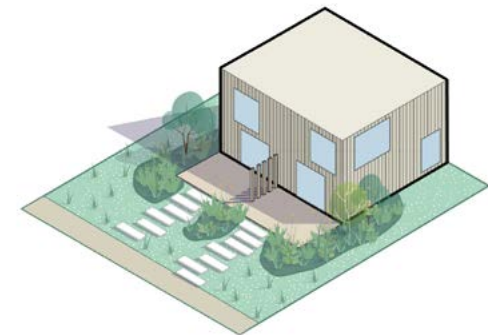
Geïntegreerde voorzieningen

Speel- en verblijfsplekken integraal meeontwerpen in landschap



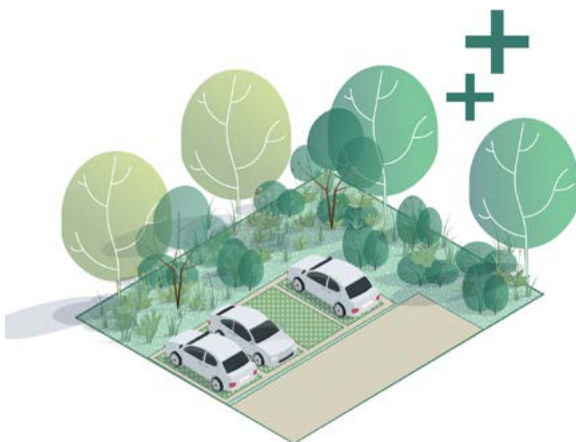
Groene buitenruimte

Extensief groen tot aan de gevel en visuele relatie met de buitenruimte



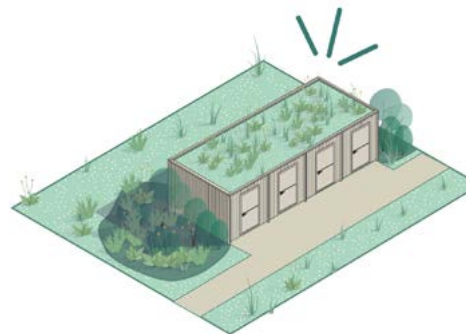
Geleidelijke overgang in privacy

Private terrassen omringd door collectieve groene ruimte & meeontworpen erfafscheidingen



Geclusterd parkeren

Landschappelijke inpassing van de parkeercoffers naast de bosrand, geminimaliseerde gebruik van verharding.



Ruimtelijke inpassing bergingen

Landschappelijke inpassing van de bergingen door een groene buffer eromheen, gebruik van biobased materialen en integratie van een sedumdak



Natuurlijke erfafscheidingen

Privétuinen omsloten door de bosrand, met een organische randvorm en een natuurlijke overgang naar het bos

Materialisatie en beheer

Vegetatie en landschappelijke inpassing

Het landschap vormt de ruggengraat van het plan en legt de verbinding tussen wonen, natuur en ontmoeten.

Bosranden: de bestaande bosrand wordt behouden en versterkt met een mantel- en zoomstructuur. Dit betekent een gelaagde opbouw van kruiden, struiken en bomen die geleidelijk overgaat in het bos. Zo ontstaat een ecologisch waardevolle overgang en een zachte begrenzing van het plangebied.

Groene erfstructuur: rond de woningen wordt een bloemrijke zoombeplanting aangelegd. Deze creëert beslotenheid, maar behoudt tegelijkertijd de open kwaliteit van de boskamer.

Overgangen privé–collectief: voortuinen en terrassen krijgen groene afscheidingen die privacy bieden en tegelijk aansluiten op de collectieve ruimtes. Transparante erfafscheidingen met hogere beplanting zorgen voor een vriendelijke overgang.

Groen tot aan de gevel: beplanting loopt door tot aan de gevels, waardoor gebouwen letterlijk in het landschap staan en de natuur voelbaar dichtbij komt.

Ecologische voorzieningen: takkenrillen, broeihopen, nestkasten en insectenhôtels worden geïntegreerd in de buitenruimte en zijn zichtbaar onderdeel van het ontwerp.

Ontmoetingsplekken en sociale interactie

De boskamer biedt bewoners ruimte om elkaar te ontmoeten, in een setting die tegelijk groen en functioneel is:

Centrale ontmoetingsplek: in het hart van het plan ligt een gezamenlijke verblijfsruimte met zitgelegenheden, speelvoorzieningen en bloemrijke beplanting. Deze plek versterkt het gemeenschapsgevoel en biedt ruimte voor informele sociale interactie.

Zitelementen: natuurlijk vormgegeven en strategisch geplaatst zodat ze uitzicht bieden op speelzones en ontmoetingsplekken.

Speelplekken: landschappelijk ontworpen met hout en natuurlijke materialen. Geen felle kleuren, maar een uitnodigende en avontuurlijke speelomgeving.

Wadi's als natuur- en speelplek

De wadi's zijn multifunctioneel:

Waterberging en infiltratie: ze vangen regenwater op, vertragen de afvoer en laten het infiltreren in de bodem.

Ecologie: de wadi's worden ingezaaid met bloemrijke mengsels die insecten en vogels aantrekken.

Speel- en belevingselement: in droge perioden kunnen de wadi's worden gebruikt als speel- en ontdekplek, waar kinderen in aanraking komen met de natuur en hoogteverschillen als speelaanleiding werken.

Verharding en mobiliteit

Paden: informele wandelroutes van halfverharding verbinden entrees en openbare ruimtes.

Entrees: robuuste stapstenen leiden naar voordeuren en versterken de groene uitstraling.

Parkeren: geclusterd aan de randen, uitgevoerd in grasbeton, landschappelijk ingebed en omzoomd door groen.

Draailus: landschappelijk vormgegeven en voorzien van groenaccenten die de verkeersfunctie camoufleren.

Beheer en onderhoud

Het beheer van Diekman-Oost wordt zorgvuldig verdeeld:

Gemeente Lochem: beheert wegen, parkeerplaatsen, vuilwaterriool en wadi's, inclusief waterafvoer en veiligheid. De afspraken hierover worden o.b.v. het definitieve inrichtingsplan nader vastgelegd.

VvE: verantwoordelijk voor collectieve buitenruimte, bosranden, zoombeplanting, speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken. Een hovenier voert het grove groenbeheer uit op basis van een meerjarenonderhoudsplan.

Bewonersparticipatie: bewoners worden gestimuleerd gezamenlijk kleinschalige delen van het groen te onderhouden, zoals plantvakken en gemeenschappelijke tuinelementen. Dit vergroot eigenaarschap en samenhang in de buurt en zal afgestemd worden met VvE.

Ruimtelijke visie

Referenties landschap



Studio D *stedenbouw & landschap*

Jans buitensingel 30
6811AE, Arnhem

+31(0)26 2344 904
mail@studiod.nu

BTW NL859091375B01
KVK 72382198

www.studiod.nu

In opdracht van:

opmaat[®]
wonen

www.opmaatwonen.nl