

WORKFRAME

Opzet gebied Djept Veldhoven

Presentatie participatiemoment 2

9 en 10 november 2021

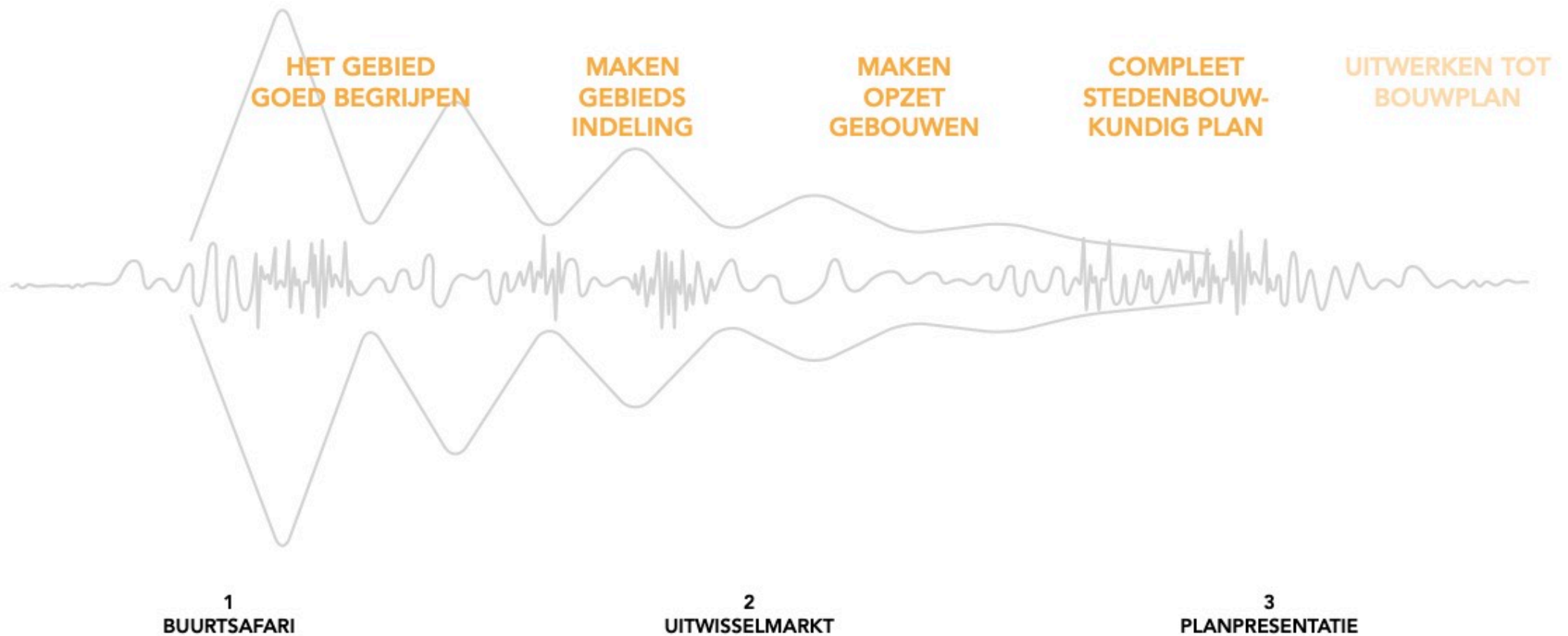
COMPLEXE TRANSFORMATIE

We staan aan de vooravond van een transformatie van Djept.

De ambitie is om er een dynamisch dorps stukje Veldhoven van te maken. Een veelzijdig groen gebied dat als vanzelfsprekend in zijn omgeving past.



ZORGVULDIG TE WERK



HOE MAAK JE EEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN?



BUURTSAFARI

VERKEERSSTROOM & ONTSLUITING

"We lopen de deur niet bij elkaar plat, maar staan voor elkaar klaar als het nodig is."

CULTUUR

"Wanneer je met de lift naar je appartement moet wordt het anoniem."

"Een veilig gebied om lekker te wandelen en te fietsen"

PARKEREN

Het profiel van de toekomstige bewoner; de rustzoeker

SOCIALE STRUCTUUR

VEILIGHEID

"Ik hoop hier 100 te worden."

DOELGROEPEN & TYPOLOGIËN

"Wonen in een hofje en zorgen voor elkaar, dat zie ik wel zitten."

"Landelijk karakter, organisch, groen! Verscheidenheid in gevels."

ARCHITECTUUR

"Vergezichten en lange zichtlijnen behouden, dat geeft een gevoel van vrijheid."

RUIMTELIJK

SOCIALE PLEKKEN & ACTIVITEITEN

"Laagbouw in het midden en eventueel oplopend naar de randen, het liefst niet meer dan 3 à 4 lagen."

BEELD & KARAKTER

"Alle bestaande bomen zijn cadeautjes voor het gebied."

"Een buurtcentrum in het hart van de Polderstraat met dorpse activiteiten voor alle doelgroepen."

SITUERING & SCHAAL

"De Polderstraat is het enige plattelandstraatje dat er nog over is, laten we dat koesteren!"

NATUURBEHOUD

BUURTSAFARI



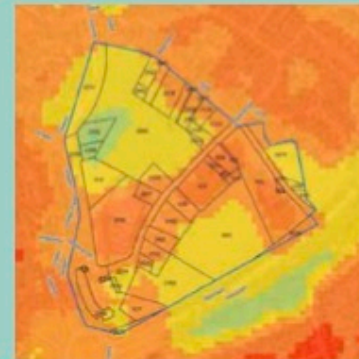
OPGAVES

Naast de input van de buurtsafari moeten we een antwoord formuleren op een aantal belangrijke opgaves.

MOBILITEITS
TRANSITIE



KLIMAAT-
BESTENDIGHEID



STERKE ECOLOGIE
EN GROTERE
BIODIVERSITEIT



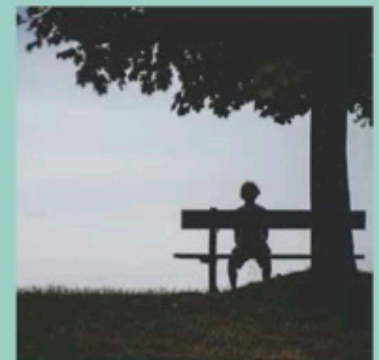
ENERGIE
TRANSITIE



(BETAALBARE)
WONINGEN



ANONIMITEIT &
EENZAAMHEID

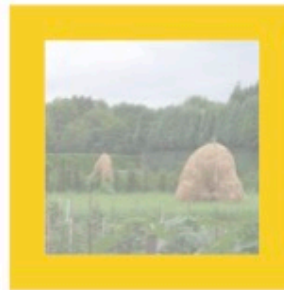


2

DNA DJEPT

DNA DJEPT

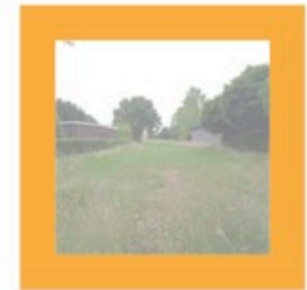
We hebben Djept grondig onder de loep genomen. We bestudeerden onder meer de bebouwing, inrichting en ecologie van het gebied. Ook organiseerden we twee drukbezochte buurtsafari's. Dat alles leverde verschillende waardevolle (gebruikers)inzichten op. De meest relevante hebben we hieronder puntsgewijs samengevat en overzichtelijk verdeeld in zes gebiedsthema's.



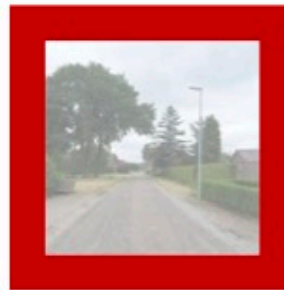
CULTUUR-HISTORIE



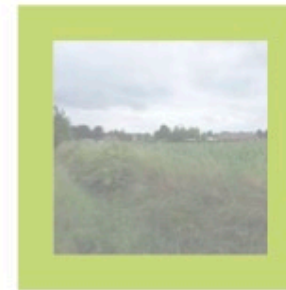
**LOCATIE, LIGGING
EN VERBINDING**



**STEDENBOUW EN
ARCHITECTUUR**



**INFRA EN
MOBILITEIT**



**GROEN EN
ECOLOGIE**

CULTUUR-HISTORIE

In voormalig buurtschap Djept heeft de tijd stilgestaan. Het oorspronkelijke dorpsgezicht is verfijnd opgebouwd en kenmerkt zich door verscheidenheid. Door akkers, boerenerven, tuinbouw en kassen heeft het buurtschap nog altijd een agrarisch karakter.

Djept is een plek voor rustzoekers en liefhebbers van de buitenlucht. Onder de bewoners heerst een sterke gemeenschapscultuur met een grote sociale controle. Er zijn kleine, betaalbare woningen. Op een tuincentrum en een dagopvang voor mensen met dementie na, ontbreekt het aan publieke functies.

- Het vroegere Djept is opgesplitst met de komst van de Heerbaan, nu een sterke infrastructurele barriere.
- Tijdens de jaarlijkse Historische Dorsdag demonstreren de Tractormennekes hoe graan vroeger geogst werd.
- In de schuur van smid Jan Renders staan allerlei oude stoommachines.
- Mart Snelders en de broers Leenders spelen een prominente rol in het ons-kent-ons sfeertje van elkaar helpen en voor elkaar klaarstaan.
- De deuropeningen van deze garageboxen doen regelmatig dienst als een plek voor spontane ontmoetingen met bier en borrelplank.
- Ook rustzoekers, wandelaars en fietsers vinden elkaar in de dorpse cultuur: "Het mag hier lekker saai, kleinschalig en rustig blijven".

De Smid heeft allerlei oude stoommachines: Echt iets van deze wijk



"De agrarische sfeer en identiteit maken de plek!"



"Het mag hier lekker saai, kleinschalig en rustig zijn."

LOCATIE, LIGGING EN VERBINDING

Djept ligt langs de stedelijke as van Veldhoven, is een verbinding tussen de Run, Meerhoven en het City Centrum, wordt gescheiden door een lineaire groenstructuur aan de Heerbaan, en is omringd door woonwijken.

Djept heeft alles in huis om te functioneren als een aantrekkelijk stadspark voor heel Veldhoven. Het stadspark met een accent aan de stedelijke as. Er is een ruimtelijke verbinding over de Heerbaan voorgesteld.

- Het City Centrum bevindt zich op loopafstand.
- De Heerbaan en Traverse-Smelen begrenzen Djept.
- Er is een (beperkte) groene verbinding met groenzones. Deze structuren vormen een recreatieve verbinding met het buitengebied van Veldhoven.



Een goede fietsverbinding naar het City-Centrum en goede toegankelijke wandelpaden, ook voor mindervaliden en senioren.



“Een mooie kans om ook een verbinding te maken met het park in Meerhoven.”



STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

Lange zichtlijnen en vergezichten kenmerken het landschappelijk karakter van Djept. De bebouwing en het groen wisselen elkaar af en zijn duidelijk in de loop der tijd ingericht en uitgegroeid tot wat het nu is. De bebouwing is zeer divers: van rommelig opgezette agrarische woningen tot een blok sociale huurwoningen en moderne villa's.

- Vanwege het grote aantal kleine woningen maken bewoners graag gebruik van garageboxen als opslagruimte.

**Dorpse karakter,
charmant
landschappelijke
karakter**



**Lange zichtlijnen
en vergezichten**



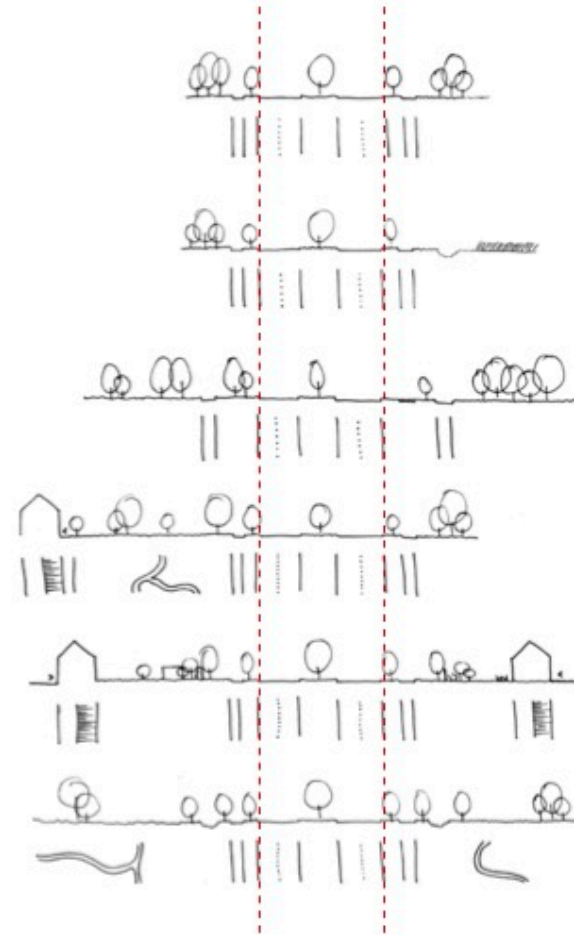
**Verscheidenheid,
veel groen,
organisch
gegroeid en
ontstaan, verfijnd
en kleinschalig.**

INFRA EN MOBILITEIT

Djept is centraal gelegen in Veldhoven. Het gebied wordt omringd en doorkruist door een verscheidenheid aan wegen en weggetjes. De Heerbaan, de Smelen, de Polderstraat en de Djept zijn voor alle verkeer. De historische Polderstraat wordt veel gebruikt door wandelaars en fietsers. Er rijdt een HOV-buslijn over de Smelen.

Afwisselende verkeerssituaties hebben gevolgen voor de beleving van de infrastructurele voorzieningen. In dit rustige gebied wordt verkeer vaak als storende factor ervaren. Te hard rijdend verkeer leidt soms tot gevaarlijke situaties.

- Aan de zuidwesthoek van Djept ligt een veelgebruikte verhoogde rotonde.
- Vanaf de rotonde maakt men, al vertragende, kennis met Djept, van 70 km/u naar 50 km/u naar 30 km/u naar 15 km/u.
- De Polderstraat is het enige nog bestaande plattlandsstraatje in Veldhoven.
- De Djept wordt veel door scholieren gebruikt als doorgaande fietsroute.



Er wordt geklaagd over het geluid van scooters.



Een grote ergernis is het te hard rijden over de Polderstraat, waardoor er gevaarlijke situaties ontstaan.



NATUUR EN ECOLOGIE

Djept heeft een charmant landelijk karakter met een rijk kleurenpalet te ontdekken: veel groen, aards bruin en fraai geel. Daartussen ruik je de bloemen, moestuinen en het bewerkte akkerland. De wind waait er door de bomen, die verkoeling bieden op warme dagen. Daartussen twitteren weidevogels, maar scharrelen ook kippen.

De natuurwaarden zijn echter relatief laag. Het gebied is omsloten door woonwijken, soorten die normaliter in agrarisch gebied voorkomen hebben hier niet veel te zoeken. Het land is monotoom en bemest, oorspronkelijke houtwallen en hagen zijn verdwenen, akkerranden ontbreken, er zijn weinig bloemrijke stukken en er is geen water.

- De kippenren en de moestuin op het privéterrein aan de Polderstraat worden als een enorme kwaliteit ervaren.
- De mix van natuur wordt gewaardeerd: grasland, akkers, bomenlanen, bossage, fruitboomgaarden, velden met ruigere wilde natuur en kruidenrijk gras.
- Alle bestaande bomen zijn cadeautjes voor het gebied.
- Djept en de omliggende groene zones vormen een ecologische verbinding met het buitengebied van Veldhoven.
- Er zijn vogels en krekels.

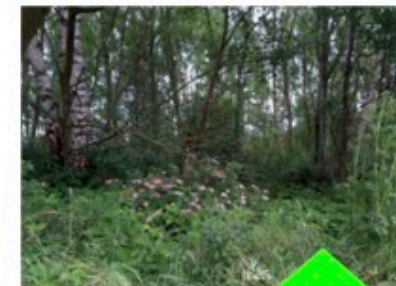
De kippenren en de moestuin op het privé-terrein aan de Polderstraat worden als een enorme kwaliteit ervaren.



Rode beuk in het graanveld bij de tijdelijke woningen.



Een mix van natuur wordt gewaardeerd: fruitboomgaard, veld met ruigere wilde natuur en kruidenrijk gras



Het bosje langs de Smelen functio-neerd nu als buffer voor bewoners aan de Smelen.

3

CONCEPT

VERBINDENDE SCHAKEL



DJEPT, DRIEHOEK & DRIESPRONG



3 ACTIES!

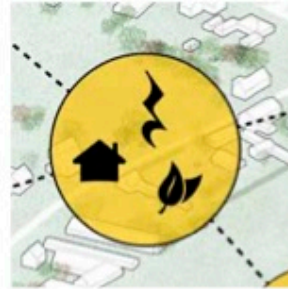


4

BOUWSTENEN GEBIED & WISSELMARKT

HOE VERTALEN WE DE INPUT EN OPGAVES DOOR NAAR DE PLEK?

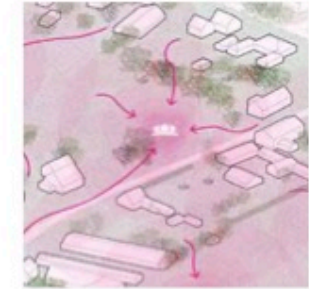
3X DYNAMISCH DORPS



1. OORSPRONKELIJK
EIGENTIJD



2. STEDELIJK AANZICHT,
DORPS HART



3. WONEN IN DE
TUSSENSCHAAL

3X BUITENGEBIED IN BEWEGING



4. 'T BRABANTSE LAND

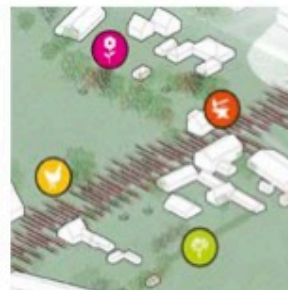


5. RIJKELIJK GROEN

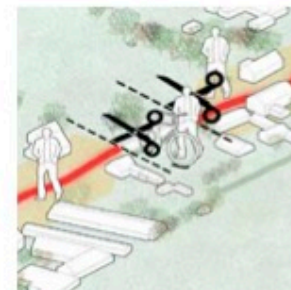


6. RUGGENGRAAT EN
KLOPPEND HART

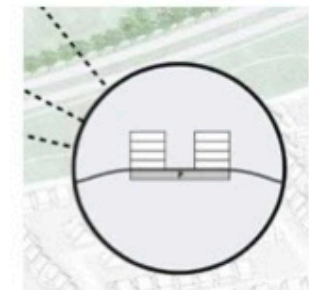
3X VANZELFSPREKEND VERBONDEN



7. SYMPATIEKE DORPS
KARAKTER



8. VERKEERSROLLEN



9. SLIMME
MOBILITEITSSTRATEGIE

A. DYNAMISCH DORPS / 1. OORSPRONKELIJK EIGENTIJDS

Vriendelijk woonmilieu voor verschillende doelgroepen, met nadrukkelijke aandacht voor betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en bewust leven.

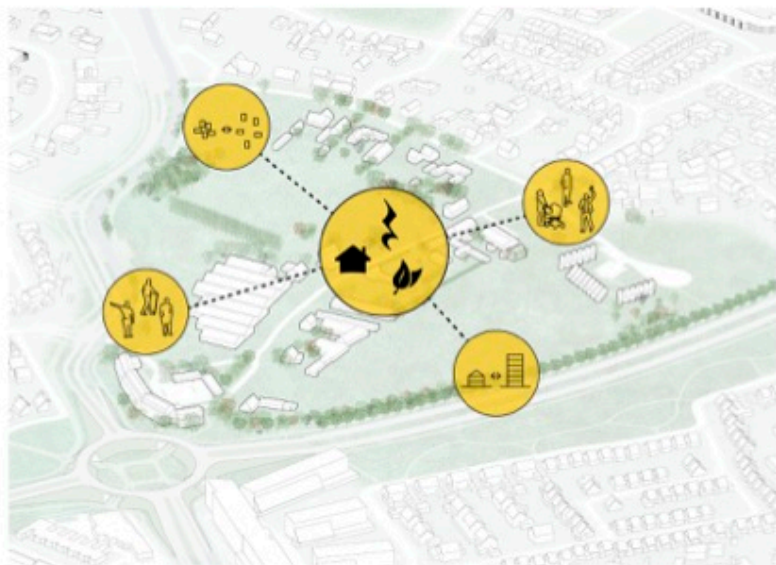
- Aanbod van verschillende woontypologieën (huur en koop), voor huishoudens van verschillende grootte, en bewoners met een verschillend budget.
- Op de toekomst voorbereid: seniorproof en makkelijk aanpasbaar op veranderende woonwensen.
- Woonmilieu voor de rustzoeker: gehecht aan de dorpse cultuur en ongedwongen onderdeel uitmaken van de gemeenschap.
- Standaard voor een bewuste, gezonde levensstijl: duurzame materialen, activerende groene buitenruimtes en een modern mobiliteitsplan.

Er is interesse vanuit de omliggende wijken om binnen een aantal jaar door te stromen naar een kleinere, onderhoudsvriendelijke woning i.v.m. de leeftijd.

"Senioren geen probleem, jonge gezinnen ook niet! Zo lang het maar rustzoekers zijn."



Er is behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen voor starters en eenpersoons huishoudens.



A. DYNAMISCH DORPS / 2. STEDELIJK AANZICHT, DORPS HART

Veelzijdige mix van van compact gestapelde stadswoningen in een open landschap tot vrijstaande huizen met riante tuin. Achter het modern stedelijk aanzicht schuilt een dorps hart.

- Van binnen naar buiten, van laag naar hoog: kleinschalig dorps in het hart (1-3 lagen) en stedelijk aan de randen (4-6 lagen).
- Binnenin aan de 'dorpse' Polderstraat en Djept zijn grondgebonden woningen de norm.
- Aan de randen slim gepositioneerd, geconcentreerd en gestapeld wonen met meer open landschap.
- Op deze manier wordt vanuit de huidige dorps en groene kenmerken van het gebied invulling gegeven aan de stevige woningbouwopgave. Met meer landschap dan in de omliggende wijken.



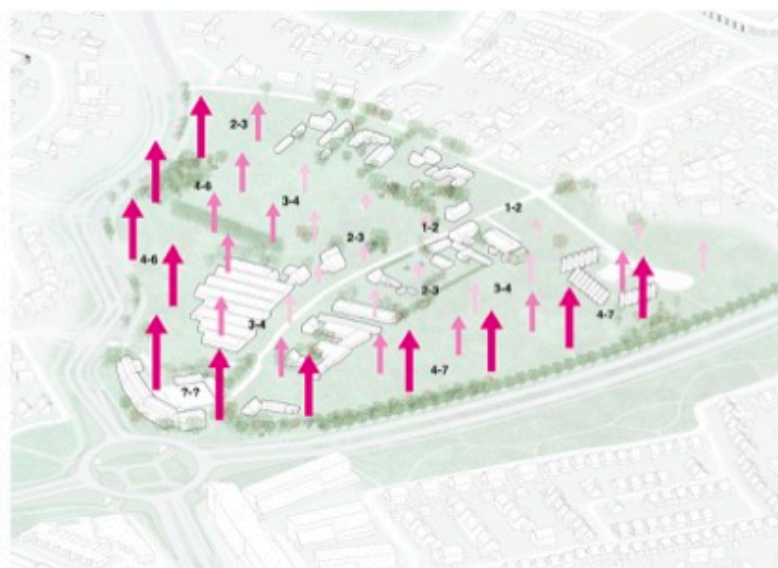
VEEL BEBOUWD EN TUIN,
WEINIG LANDSCHAP



CONCENTREREN EN
KLEINE FOOT-PRINT,
VEEL LANDSCHAP



"Laagbouw in
het midden
en eventueel
oplopend naar de
randen."



A. DYNAMISCH DORPS / 3. WONEN IN DE TUSSENSCHAAL

Ensembles van gebouwen met een klein- maar fijnschalig karakter. Waar je meer deelt dan enkel het straatnaambordje.

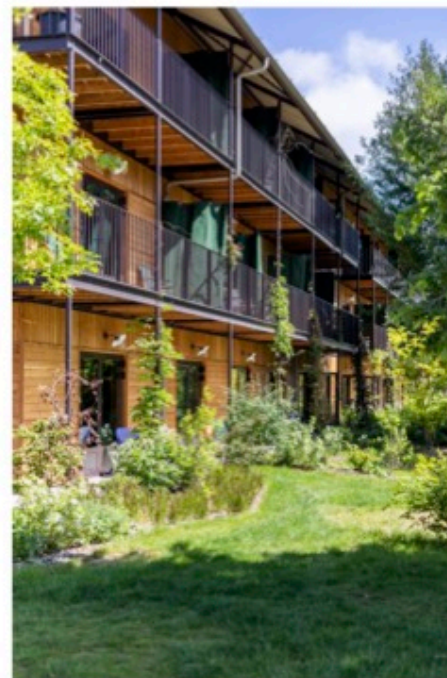
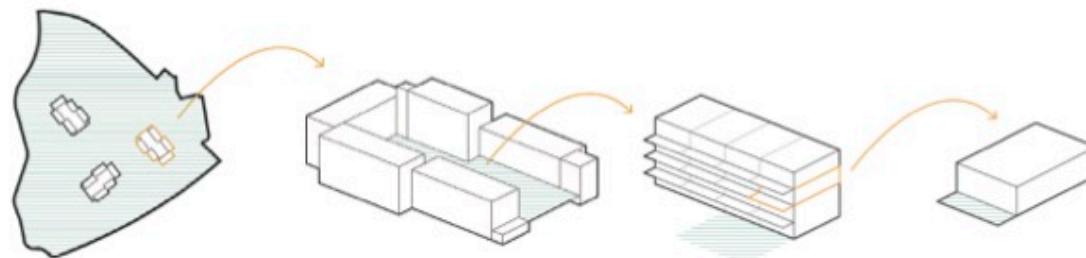
- Ensembles: een verzameling gebouwen met een centrale collectieve plek zoals een binnentuin en open landschap daaromheen.
- Woonbiotopen: een behapbaar aantal woningen (10 tot 30) per gebouw waarbij verbinding plaatsvindt tussen bewoners, in plaats van anonimiteit ken je elkaar bij naam en heb je mogelijkheden tot het 'eigen maken' van je woonomgeving.
- Gevoel voor elkaar: een kleine gemeenschap waar sociale cohesie gevormd kan worden, door bijvoorbeeld gedeelde activiteitenruimte, een buitenruimte die je samen beheert of de BBQ.

DJEPT: 300

ENSEMBLE: 75

GEBOUW: 15-20

DJEPTENAAR: 1



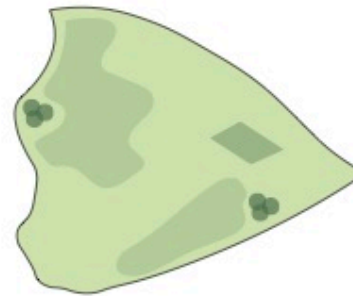
Aandacht voor behoud het van de sociale controle. Aandacht voor voorkomen van anonimiteit.



B. NATUURLIJK IN BEWEGING / 4. 'T BRABANTSE LAND

Landschap dat lijkt op een park, maar voelt als een tuin. Geïnspireerd op het bestaande mozaïek van Brabantse velden en akkers, boomgaarden, siertuinen en hagen.

- Het groen is de (ver)bindende eigenschap van het vernieuwde Djept. Alom zichtbaar, in geuren en kleuren.
- Het bestaat uit een mozaïek: een speelse mix van Brabantse natuur, van akker tot aan kippenren.
- Het groen heeft een dubbele functie: het landschap nodigt uit tot activiteiten, met moestuinen, boomgaarden en andere mogelijkheden voor alle groene vingers. De liefde die bewoners in de aarde steken, krijgen ze terug, in de vorm van verse groenten en fruit.

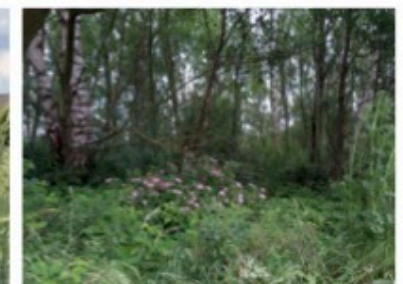
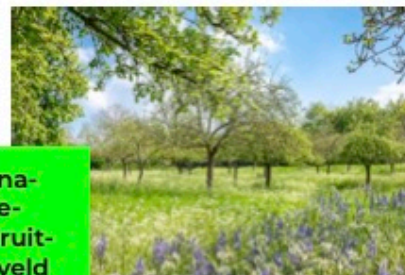
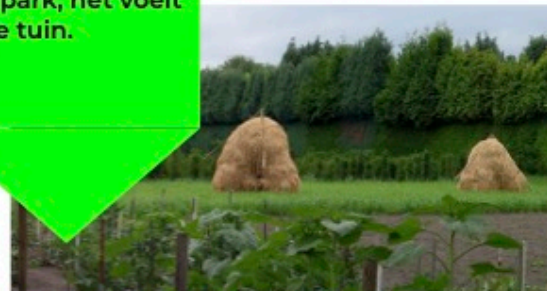


BASIS LAND



MOZAÏEK

Je beleeft Djept als een landschap, je gebruikt het als een park, het voelt als je tuin.



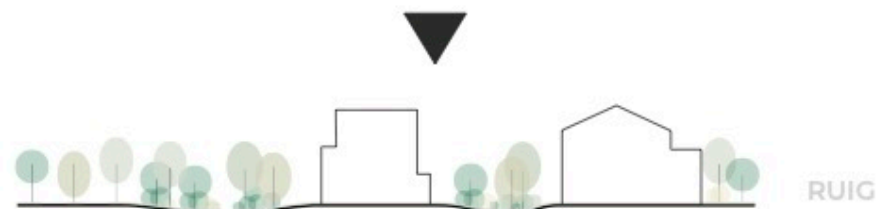
Een mix van natuur wordt gewaardeerd. Fruitboomgaard, veld met ruigere wilde natuur en kruidenrijk gras met daarnaast een wei.



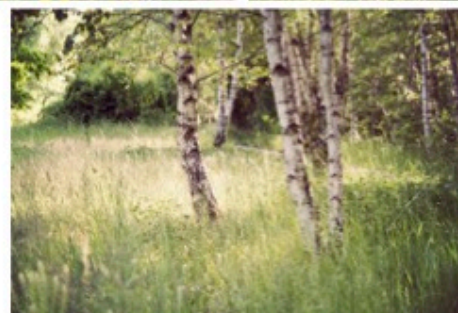
B. NATUURLIJK IN BEWEGING / 4. RIJKELIJK GROEN

Natuur krijgt volop de ruimte, afwisselend aangelegd en ongerept. Daarmee vergroot de biodiversiteit in alle opzichten. En denken we aan klimaat en gezondheid.

- Voor ruimtelijkheid: slim gepositioneerde bebouwing voorkomt verlies van gevoel van ruimte. Gebouwen staan niet aan een straat maar in een landschap. Op afstand van de bestaande gebouwen.
- Voor betere ecologie: groen haakt aan op de omliggende groenstructuren.
- Voor meer biodiversiteit: een sterk inheemse, maar gevarieerde beplanting afgestemd op de seizoenen.
- Voor klimaatbestendigheid: wateropgave, verkoeling
- Voor bewoners: belevingsgroen, plukken voedsel



Stevig groen in en om de wijk geven de plek lucht en rust.

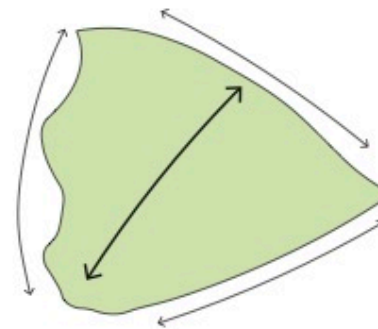


Veel aandacht voor klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

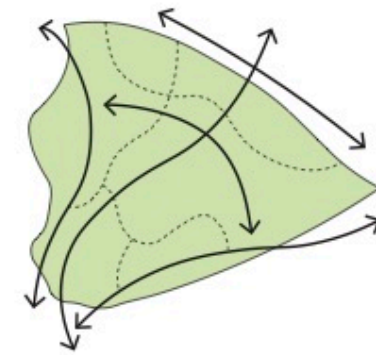
B. NATUURLIJK IN BEWEGING / 6. RUGGENGRAAT EN KLOPPEND HART

De Polderstraat vormt de ruggengraat van het gebied. De plek waar je elkaar treft en waar je thuis komt. Het midden is de logische plek van een kloppend buurthart voor iedereen.

- Via de Polderstraat is alles makkelijk, veilig en comfortabel bereikbaar (maar niet voor autoverkeer).
- In het midden, daar waar het landschap de straat kruist, is een kloppend hart, met (bijvoorbeeld) een buurtrestaurant, spelen, kinderboerderij of activiteitscentrum. De schuur van de Smid kan mogelijk groeien tot hotspot.



BEPERKTE ROUTES



VEEL NIEUWE EN GROENE
MOGELIJKHEDEN



“Kan er een kinderboerderij komen in het gebied om de verbinding met het platteland te houden?”



“Een buurtcentrum in het hart van de polderstraat met dorpsactiviteiten voor alle doelgroepen?”



C. VANZELFSPREKEND VERBONDEN / 7. SYMPATHIEK DORPS KARAKTER

Juist met het toevoegen van nieuwe bewoners koesteren we de kenmerkende dorpse karakter in de Polderstraat. Dorps in sociale zin: het 'ons-kent-ons', het vriendelijke sfeertje, elkaar op straat treffen en naar elkaar omkijken. Dit zie je terug.

- Dorps in ruimtelijke zin: in het beeld appeleert het aan de dorpse sfeer: de charme van verscheidenheid, geen eenheidsworst in architectuur, het groen en tot slot de auto niet te belangrijk.
- Dorps in programmatische zin: diverse woningtypes, diverse mensen, een ontmoetingsplek.
- Dorps in landschappelijke zin: de typische agrarische landschapselementen die het Brabandse land zo typisch maken.



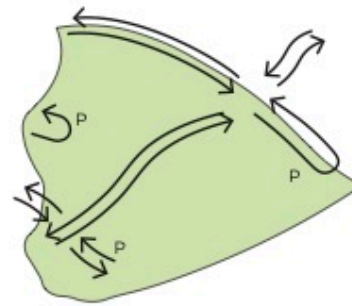
"Géén
eenheidsworst
alsjeblieft!"



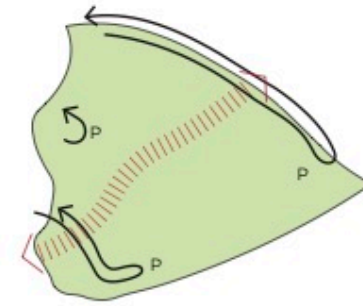
C. VANZELFSPREKEND VERBONDEN / 8. VERKEERSROLLEN

In Djept worden de verkeersrollen omgedraaid: voetgangers, steppers en fietsers krijgen voorrang. Gemotoriseerd verkeer komt in alle opzichten op de tweede plaats. Dat maakt het gebied niet alleen verkeersveilig, maar vooral: comfortabel en leuk.

- De Polderstraat wordt (zoveel als mogelijk) autoluw.
- Introductie van een speels en uitnodigend voetgangersnetwerk met nieuwe verbindingen in en om het gebied.
- De leukste en eenvoudigste route naar thuis is met de fiets of te voet.
- Gezondheid voorop: rustig en veilig buiten wandelen, spelen, ontmoeten en sporten.
- Een betere aansluiting voor fietsers en voetgangers op de Heerbaan rotonde en de omliggende fietspaden.



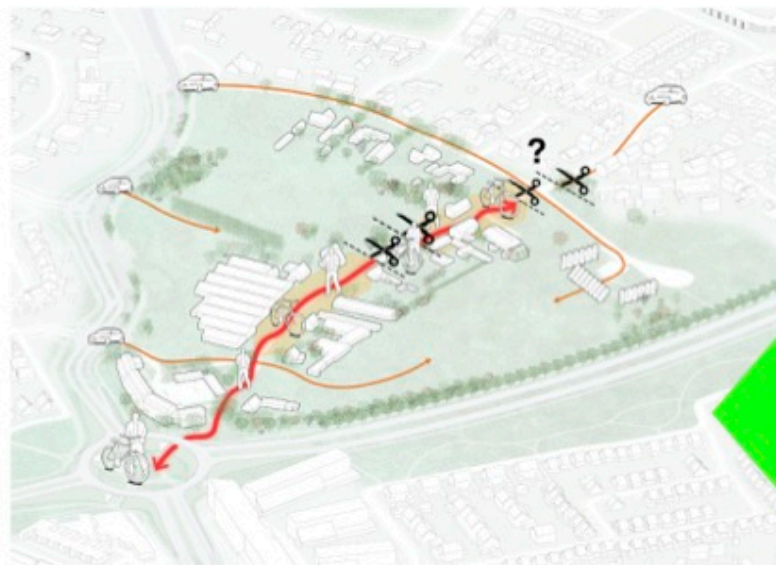
DE AUTO KOMT OP VEEL PLEKKEN EN DOORGAAND VERKEER



AUTO'S GECONCENTREERD GEEN DOORGAAND VERKEER



Een goede fiets-verbinding naar het CityCentrum en goede toegankelijke wandelpaden.



Er is ergernis over het te hard rijden over de Polderstraat. De vraag naar een fiets- en wandelvriendelijk gebied waar de auto te gast is.



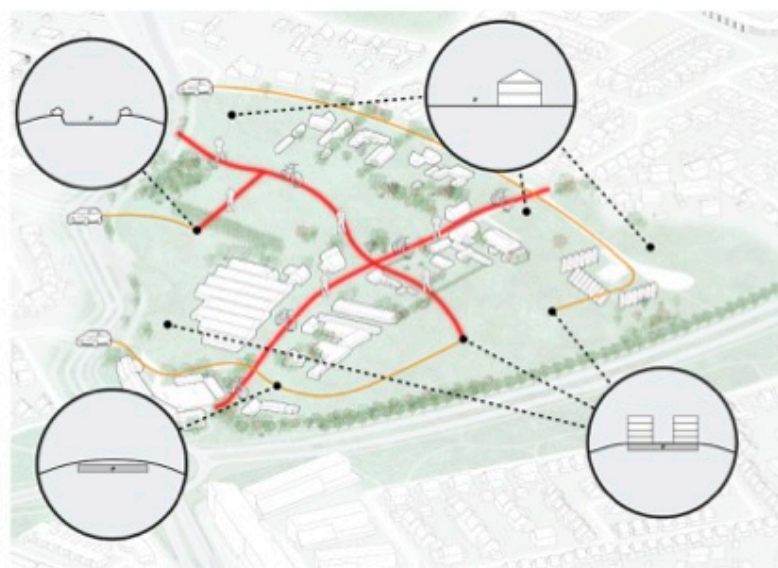
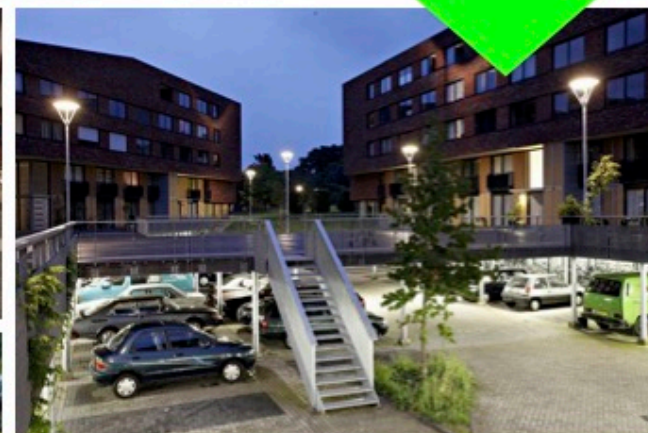
C. VANZELFSPREKEND VERBONDEN / 9. SLIMME MOBILITEITSSTRATEGIE

De inrichting is volledig afgestemd op **langzaam verkeer**. Niettemin is het gebied op verschillende manieren uitstekend bereikbaar en goed toegankelijk.

- **Stimuleren duurzame mobiliteit door prettiger maken van fietsen of wandelen, meer deelgebruik en minder autobezit**
- Auto's worden waar mogelijk uit het zicht geparkeerd: half onder gebouwen, onder het maaiveld of achter een haag.



Bewoners zouden het parkeren het liefst ondergronds opgelost zien worden, of ingebed in het landschap.



5

GEBIEDSOPZET

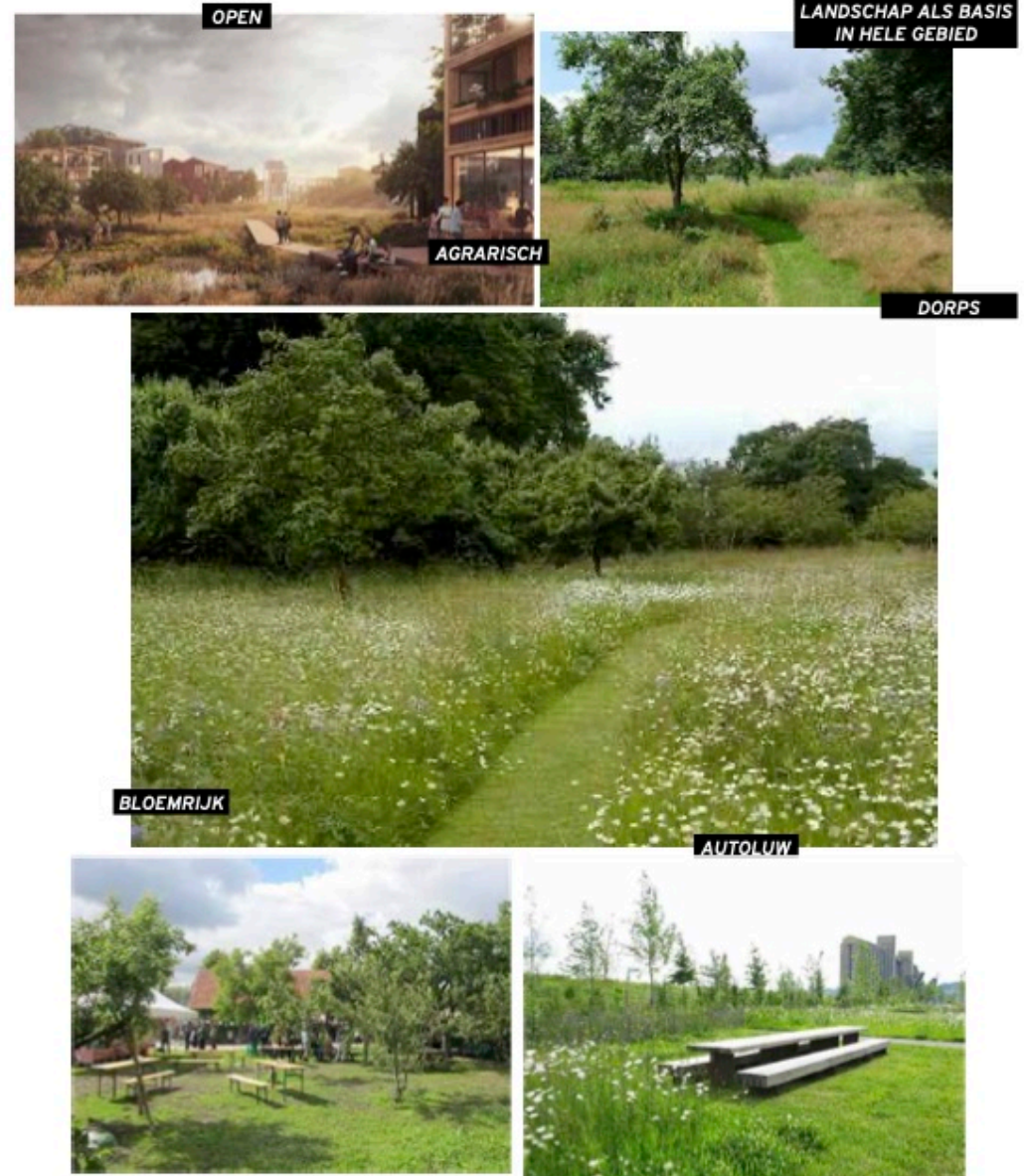
VERBINDEN OP GROTE SCHAAL

VERBINDING CITYCENTRUM T/M PARK MEERHOVEN



AANBRENGEN WAARDEVOLLE BASISLAAG

EEN TAPIJT VAN GRASLAND EN
DE POLDERSTRAAT ALS GROENE
LOPER NAAR HET CITY CENTRUM



MEER ROBUUSTE LANDSCHAPSELEMENTEN ALS STEVIGE HOEKSTENEN

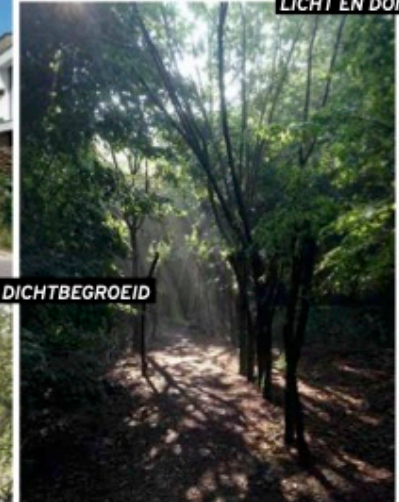
KLIMAATBOS, BOOMGAARDEN, WADI'S



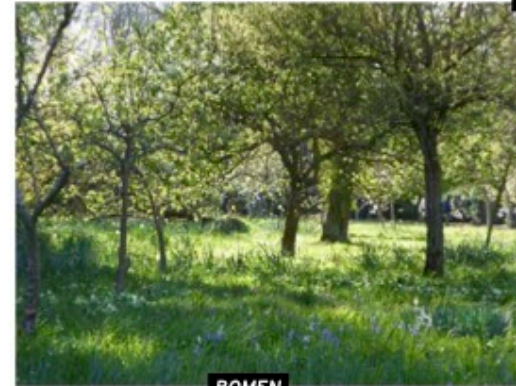
DWALEND PAD



LICHT EN DONKER

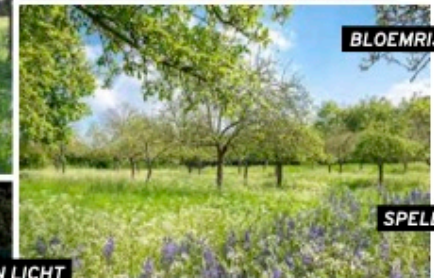


DICHTBEGROEID



BOMEN

BLOEMRIJK



SPELEN

OPEN EN LICHT

AGRARISCH

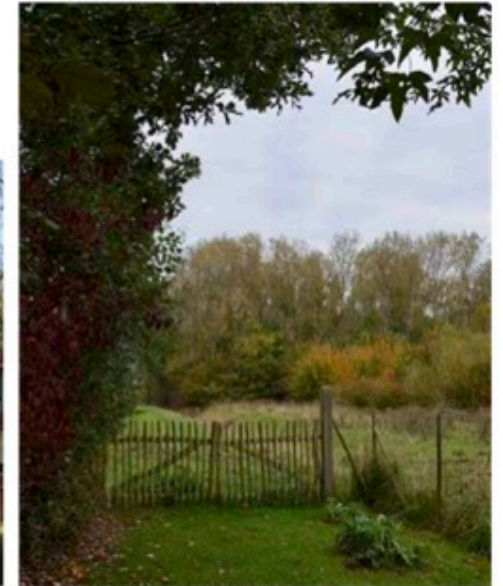


BOUWVELDEN DIE IN HET GROENE RAAMWERK LANDEN



MAAR OOK VERFIJNDE LANDSCHAPSELEMENTEN OM GEBOUWEN IN TE BEDDEN

ERFAFSCHEIDINGEN, HAGEN,
SLOTEN, SOLITAIRE BOMEN

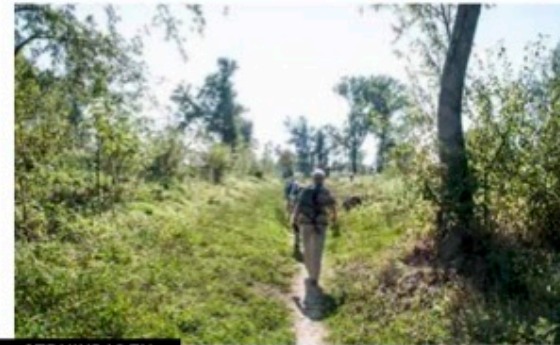


BOMEN ALS VITRAGE



VEEL RUIMTE VOOR LANGZAAM VERKEER

FIETSPADEN, DE POLDERSTRAAT
EN OLIFANTENPADEN



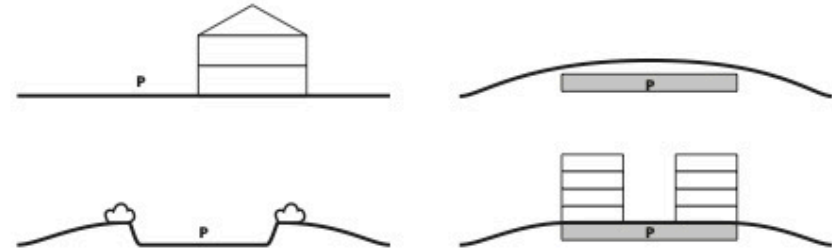
STRUINPADEN



OLIFANTENPADEN

BEPERKTE RUIMTE VOOR SNEL VERKEER

ONTSLUITING GECONCENTREERD
VIA DRIE INSTEKEN



W

E

HUIDIGE SITUATIE



W

E



GEBIEDSOPZET DJEPT