

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan 't Nijland Diepenveen

De gemeenteraad van de gemeente Deventer,

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet; constaterend dat het ontwerp van de beleidsregels gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen en er in deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

BESLUIT

1. Vast te stellen de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan 't Nijland Diepenveen.
2. Te bepalen dat deze beleidsregel in werking treedt op de dag na bekendmaking;
3. Te bepalen dat de beleidsregel wordt aangehaald als "Beeldkwaliteitsplan 't Nijland Diepenveen."

7. Beeldkwaliteit

7.1 Inleiding

Uitgangspunten op kavelniveau

Het stedenbouwkundig en landschappelijk plan vormt de basis waarin woningen kunnen worden ontwikkeld. Die woningen worden echter gebouwd door andere partijen, zoals de woningcorporatie, ontwikkelaars en particulieren (zelfbouw of samenbouw). Voor de woningen en erfafscheidingen gelden uitgangspunten om te zorgen dat de bebouwing past in het ruimtelijk plan, en er ondanks verschillende ontwikkelende partijen voldoende samenhang gegarandeerd is voor de uitwerking.

Vanuit het ontwikkelperspectief en het stedenbouwkundig plan geldt daarom ook voor de woningen:

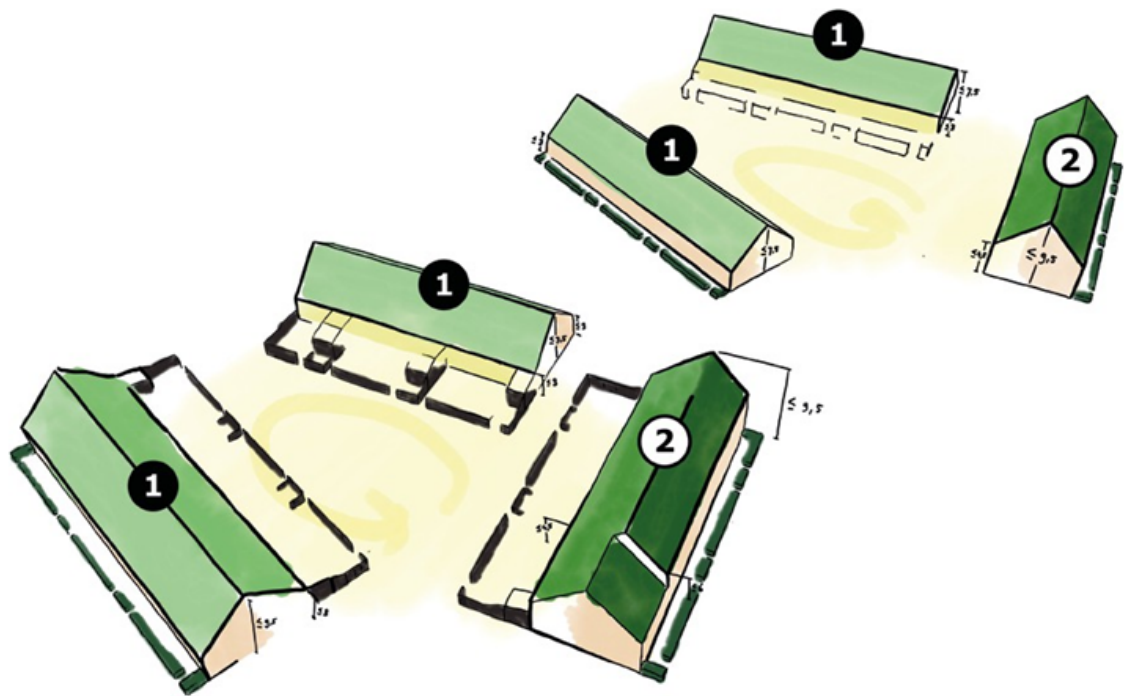
- 1.) Een groene buurt vraagt ook om 'groene' woningen. Natuurlijke materialen, klimaatadaptiviteit en duurzaamheid bieden ook uitgangspunten voor beeldkwaliteit; zie het volgende kopje.
- 2.) Op kavelniveau zorgen vriendelijke afschermingen van private tuinen voor zowel woonkwaliteit als een aantrekkelijke beleving van de openbare ruimte.
- 3.) De woningtypes en woonvormen zijn gevarieerd, wat ook zichtbaar mag zijn in de uitstraling.
- 4.) Er is gekozen voor een 'nieuw woonmilieu' in het dorp: de opzet is afwijkend, en ontwerpprincipes voor woningen volgen uit deze opzet. Het groene en ruimtelijke karakter is echter leidend, en de bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de omliggende bebouwing.

Duurzame materialen

Het gebruik van duurzame bouwmaterialen wordt bij de bouwactiviteiten gestimuleerd. De beeldkwaliteitseisen moeten het toepassen van hergebruikte en biobased materialen niet in de weg staan.



Kies voor conceptuele woningbouw die past binnen de gestelde criteria en het dorpse karakter.



1. Rijwoningen losliggend

hoogte

- Nok: $\leq 7,5\text{m}$
- Goten: $\leq 3,0\text{m}$

2. Rijwoningen straatzijde

hoogte

- Nok: $\leq 9,5\text{m}$
- Goot hofzijde: $\leq 4,5\text{m}$
- Goot straatzijde: $\leq 6\text{m}$

1. + 2.**dak**

- Kapvorm: zadeldak / mank zadeldak; evt. verspringend.
- Kleur: zwart/grijs/oranje, gelijk met andere woningrijen in dezelfde hof.
- Materiaal afgestemd op de andere woningen in dezelfde hof.

gevel

- Voorgevels liggen aan de buitenzijde van het hofje, dus aan de straatzijde.
- Voor- en zijgevels zijn representatieve gevels.
- Voordeur in een representatieve gevel.
- Elke representatieve gevel bevat minimaal één gevelopening.
- Kleur en materiaal per hof afgestemd op de andere woningen.

bergingen

- Bergingen vormen één totaalbeeld met de andere onderdelen
- in de achtertuinen, zoals de containerafschermingen en de erfafscheiding
- Kleur: zwart of antraciet.
- Er is een ruimte mee-ontworpen ter afscherming van containers, in
- dezelfde kleur en stijl als de bergingen.
- De bergingen zijn gepositioneerd t.b.v. privacy in de achtertuinzones direct achter de woningen.
 - Indien mogelijk met de woningplattegrond, staan de bergingen direct tegen de achtergevel.
 - Bij voorkeur vormgegeven als erfafscheiding tussen de woningen: bergingen achter elkaar in het verlengde van de tussenmuur, zoals getekend in het stedenbouwkundig plan.

erfafscheiding**Zie kaart 'Erfafscheidingen'.**

- Haag in de voortuin: dubbele rij aangeplant, 1m hoog.
- Achtertuinen: Eén totaalplan waarin bergingen, containerschermen én schuttingen een eenduidig beeld vormen. Zwarte houten schuttingen passeerbaar voor kleine dieren zoals de egel, max. 1,80m hoog.



Indicatie van de kleurenrange voor de gevels. Per hof één hoofdkleur.



Naast baksteen zijn hier ook panelen toegestaan in de gevels, bijvoorbeeld van hout of gerecycled kunststof.



Naast dakpannen zijn hier ook andere materialen toegestaan. Vanuit duurzaamheid onderbouwd, en in kleur en uitstraling overeenkomstig met de rest van het hofje.

7.2 Hofjes

Privacy en ontmoeting

Centraal in de nieuwe buurt liggen de 'woonhofjes'. Deze woningenclusters liggen niet alleen vrij gepositioneerd in het open landschap, met de voordeuren en 'representatieve zijde' aan de buitenzijde. Deze zijde ligt voor passanten het meest in het zicht.

In de twee clusters van drie woningrijen is ook aandacht voor gedeelde groene 'binnentuinen', de hofjes. De hofjes zijn fijne plekjes voor het ontmoeten van burens, maar tegelijkertijd is er aandacht voor voldoende privacy in de eigen tuinen. Tegen de achtererfgrens zorgt een houten, zwarte schutting voor afscherming. Deze schutting maakt onderdeel uit van een totaalplan voor de gebouwde delen in de achtertuinen, zoals de berging en de afscherming van de containers. Hier dient te worden ingezet op een optimale indeling, waarbij de bergingen bij voorkeur tegelijkertijd de onderlinge scheiding tussen de privé-achtertuinen vormen.



Referenties gebouwde containerafscherming en berging als erfafscheiding



Referentie 'buitenzijde' hofje: lage goot, voordeuren, kleine voortuin met lage haag. Optioneel een overkapping of pergola.



Referentie optionele differentiatie in woningen, en daarom ook in beukmaten en hoogtes.



Referentie gevelopening in zijgevel

De keuze voor baksteen (aansluitend bij het beeld van een typische Diepenveense straat) past binnen het toepassen van circulaire principes. Bij de toepassing kan gedacht worden aan de volgende aspecten:

- Hergebruikte stenen
 - Voorkomt CO2-uitstoot voor nieuwe productie
 - Esthetisch hergebruik
- Duurzame geproduceerd
 - Bakproces verminderde CO2 uitstoot
 - Biobased toevoeging in de steen
- Modulair en demontabel
 - Droog of kalkgebonden mortel (ipv cementmortel)
 - Elementen
- Keuze voor lokale stenen
- Lange levensduur en minimaal onderhoud

Voor de constructie is hout alsnog een oplossing. Hout in de gevel is óók een mogelijkheid, maar alleen ondergeschikt in het beeld.



dak

- Kapvorm: zadeldak
- Kleur + materiaal: antraciete/zwarte dakpannen
- Dakgoten: niet verholten
- Nokrichting: vrij

hoogte

- Nok: $\leq 9,5\text{m}$
- Goot één zijde: $\leq 4,5\text{m}$
- Goot andere zijde: $\leq 6\text{m}$

gevel

- Representatieve voorgevel en representatieve zijgevel waar deze aan de openbare ruimte grenst.
- Voordeur in een representatieve gevel.
- Kleuren + materialen: donkerrode / bruine / roodbruine baksteen. Hout optioneel, en ondergeschikt in beeld.

erfafscheiding

Zie kaart 'Erfafscheidingen'

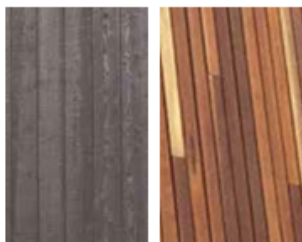
- Haag waar de voor- en zijtuin grenzen aan de openbare ruimte. Dubbele rij aangeplant; voor de voorgevellijn 1m hoog, achter de voorgevellijn 1,80m hoog.
- Zwarte houten schutting (1,80m hoog) aan de achterzijde. Passeerbaar voor kleine dieren, zoals de egel.

parkeren op kavel

- Ruimte voor twee plaatsen (5m breed)



Indicatie steenkleuren (donkerrood/bruin/roodbruin)



Indicatie houtkleuren (natuurlijke kleur herkenbaar)



Ook kleurnuances zijn mogelijk, eventueel als gevolg van hergebruik.



Bij een duurzame keuze voor een steen kan bijvoorbeeld gekozen worden voor hergebruik of goede demontabiliteit.



Klinkerweg met groene berm met bomen (referentie Burg. Arriensweg)



Groene zoom achter achtertuinten (referentie Averlose Houtweg)

7.3 Dorpse straat

Aansluiting op bestaande straatprofielen

Met de 'Dorpse straat' wordt aansluiting gezocht op de kenmerken van Diepenveen. Het dorp kent veel straten die zijn opgebouwd met dezelfde principes: een brede groene berm, kavels met een groene voortuin en veelal vrijstaande woningen. Soms staan in de berm grote of middelgrote bomen (zoals aan de Burgemeester Arriensweg), die schaduw bieden en de straat een groen en besloten karakter geven. In de wegen waar relatief weinig doorgaand verkeer doorheen komt, liggen gebakken klinkers. Door deze principes ook in de meest gebruikte straat van de nieuwe buurt toe te passen, voegt de nieuwe buurt zich in het dorp.

De materialen en vorm van de woningen sluiten aan op de meer traditionele woningen, zoals die langs de Boxbergerweg. De woningen hebben allemaal een zadeldak en de gevels bestaan uit donkerrode / bruine bakstenen.

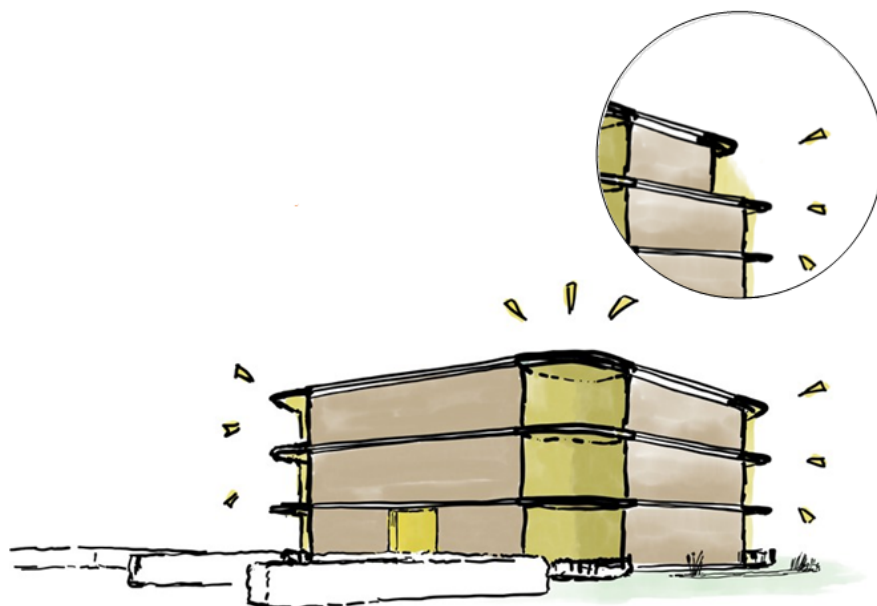
Groene uitstraling langs de Boxbergerweg

De achtertuinen zijn gepositioneerd richting de Boxbergerweg. Hier wordt de groene uitstraling aan die zijde zoveel mogelijk versterkt door de groene achtertuinen, en vice versa. Om dit effect te bereiken, moet er rekening worden gehouden met geluid en inkijk (privacy) vanaf de Boxbergerweg. Een onderhoudspad langs de sloot én een brede begroeide zoom zorgen voor afstand en natuurlijke afscherming.

Hout in constructie én gevel.

Plat dak leent zich voor een groen(blauw)dak

Optioneel kunnen verdiepingen 'terugliggen' ten opzichte van de verdiepingen erboven, waardoor de bovenste verdiepingen meer buitenruimte en woonkwaliteit krijgen.



dak

- Kapvorm: plat
- Overstek: $\geq 0,5\text{m}$

hoogte

- $\leq 9,5\text{m}$, excl. installaties of ondersteunende onderdelen zoals een liftopbouw
- Installaties en eventuele opbouwen zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de begane grond.

gevel

- Alle buitengevels hebben een 'respresentatieve' uitstraling, door onder meer gevelopeningen (ramen, deuren).
- Kleuren + materialen:
 - Het grootste gedeelte van de gevel bestaat uit hout, oorspronkelijke kleur.
 - Aanvullende kleur(en) ondergeschikt, bijv. wit, zwart, grijs.
- Indeling:
 - Horizontaliteit benadrukt in de gevel door markering van verdiepingen.
 - Op de hoeken bevinden zich inpandige buitenruimtes.
- Hoeken worden afgerond.

entree

- Er is sprake van een duidelijke hoofdentree, gesitueerd aan de noord- of westzijde.

bergingen

- Bergingen zijn inpandig ingepast. Optioneel zijn dat één gezamenlijke fietsenberging en aanvullend een kleinere berging bij elk appartement (volgens de Amsterdamse Bouwbrief).



Indicaties houtkleur



Dakoverstek $\geq 0,5\text{m}$



Buitenruimtes 'inpandig' op de hoeken
(gelegen achter de gevellijnen.)



Afgeronde hoeken

7.4 Special

Prominente locatie, zachte uitstraling

De zuidoost-zijde van 't Nijland ligt op een prominent scharnierpunt: de locatie is goed zichtbaar vanaf de Boxbergerweg, vanaf de entree van de Melchior van Brielstraat én bij een van de hoofdentrees van 't Nijland. Deze plek vraagt om veel aandacht voor een aantrekkelijke uitstraling.

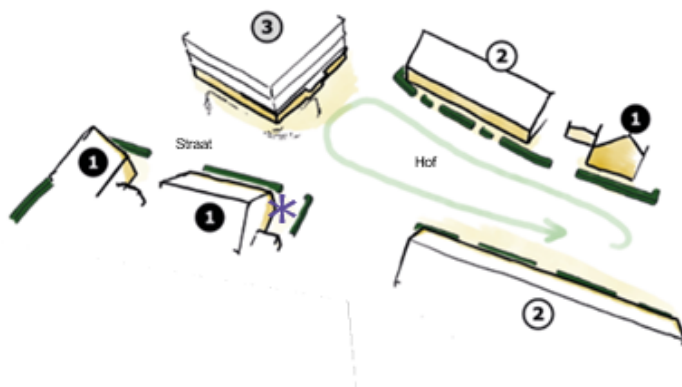
Er wordt niet alleen ingezet op een natuurlijke uitstraling, maar ook op een duurzaam gebouw. Door een verdieping van 3,15m hoog mogelijk te maken, is hier ruimte voor houtskeletbouw. Hout is 'biobased' (een 'hernieuwbaar materiaal') en vormt daarmee een duurzaam bouw materiaal.

In deze hoek is ruimte voor een appartementengebouw met drie bouwlagen. De hoogte van het gebouw blijft daarmee beperkt, maar een 'plomp blok' moet worden voorkomen. Een natuurlijke uitstraling met hout sluit aan op de groene, beboste omgeving en zorgt voor een zacht beeld. Het gebouw wordt nog verder verzacht door afronding van de hoeken, waar zich ook buitenruimtes bevinden. De openheid van de omliggende groene ruimte komt terug in de horizontaliteit, door het aanzetten van de verdiepingvloeren en het overstekende platte dak.

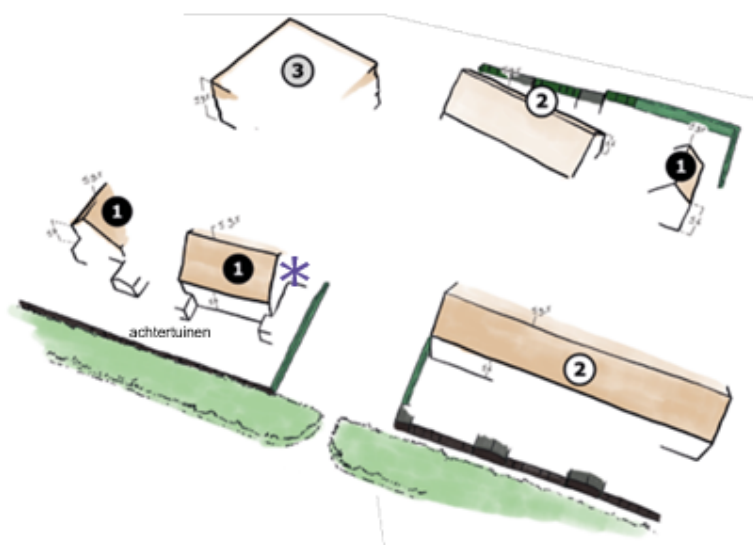


Referentie overstek, gevelindeling, open hoeken en materiaalgebruik: Woonpaviljoen Utrecht, CRKL architecten

Bij de materiaalkeuze op de begane grond wordt ingezet op hergebruikte materialen of biobased materialen die de eenheid van het cluster bij elkaar houdt in soort materiaal, kleur en toepassing.



Hof-/straatzijde



Achterzijdes

1. Vrijstaande woningen & 2-onder-1-kapwoningen + 2. Rijwoningen

dak

- Kapvorm: zadeldak / lessenaarsdak / plat
- Kleur + materiaal: antraciete dakpannen (*zadeldak*) / vrij (*plat dak*)

hoogte

Bij een zadel- / lessenaarsdak :

- Nok: $\leq 9,5\text{m}$
- Goot hof-/straatzijde: $\leq 4,5\text{m}$
- Goot andere zijde: $\leq 6\text{m}$

Bij een plat dak:

- Bouwhoogte $\leq 6,3\text{m}$

gevel

- Representatieve voorgevel en representatieve zijgevel waar deze aan de openbare ruimte grenst.
- Begane grondverdieping onderscheidt
- zich in de representatieve gevel van de rest van de gevel in materiaal / kleur(tint) / metselverband.
- Voordeur in een representatieve gevel.
- Kleur+materiaal: lichte hout-/ aardetinten steen; of natuurlijk gekleurd hout.
- Voorgevel bevat minimaal een accent met hout.

erfafscheiding

Zie kaart 'Erfafscheidingen'.

- Haag waar de voor- en zijtuin grenzen aan de openbare ruimte. Dubbele rij aangeplant; voor de voorgevellijn 1m hoog, achter de voorgevellijn 1,80m.
- Achterzijde zuidelijke woningen: zwarte houten schutting, 1,5 - 1,8 m hoog. Passeerbaar voor kleine dieren, zoals de egel.
- Achterzijde noordelijke rijwoningen: rijwoningen hederahewerk (1,8m hoog).
- Achterzijde noordelijke vrijstaande woning: haag, dubbele rij aangeplant, hoogte 1,80m

parkeren op kavel

- De vrijstaande woningen en twee- onder-een-kapwoningen hebben ruimte voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (5m breed), met uitzondering van de twee-onder- eenkapwoning op de hoek van de parkeer*offer (hierboven aangeduid met een *); die heeft ruimte voor 1 plaats (3m breed).

3. Appartementengebouw dak

- Kapvorm: plat
- Overstek: $\geq 0,5\text{m}$
- Groendak

hoogte

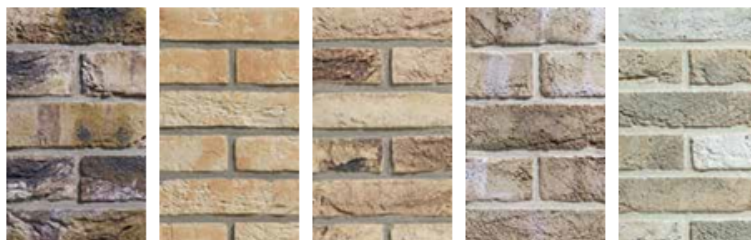
- $\leq 9,5\text{m}$, excl. installaties of ondersteunende onderdelen zoals een liftopbouw
- Installaties en eventuele opbouwen zoveel mogelijk onttrekken aan het zicht vanaf de begane grond.

gevel

- Representatieve voorgevel en representatieve zijgevel waar deze aan de openbare ruimte grenst.
- Voordeur in een representatieve gevel.
- Kleur+materiaal:
 - witte of lichte aardetinten steen; of
 - natuurlijk gekleurd hout.
- Gevel begane grondverdieping onderscheidt zich van de rest van de gevel in materiaal / kleur(tint) / metselverband.

bergingen

- Bergingen zijn inpandig ingepast. Optioneel zijn dat één gezamenlijke fietsenberging en aanvullend een kleinere berging bij elk appartement (in lijn met de Amsterdamse Bouwbrief).



Indicatie steenkleuren (witte of lichte hout- / aardetinten)



Indicatie houtkleuren (oorspronkelijk hout herkenbaar, niet overgeverfd).



Hergebruik materialen, hier als aanleiding voorspeciaal metselverband



Afwijkend materiaal / metselverband begane grondverdieping

7.5 Westzijde

Divers cluster

In het westelijke plandeel staan de woningen, ook de woningen aan de straat, met de voorzijde rond een openbare groene ruimte, een 'hof'. De achtertuinen liggen richting de bestaande houtwal aan de noordzijde en de bestaande sloot aan de zuidzijde. Ook het appartementengebouw krijgt de entree aan de centrale groene ruimte. Het gebouw is echter 'alzijdig' vormgegeven, zodat het de kwaliteit aan alle zijden benut, maar ook aan alle kanten kwaliteit biedt.

De veelzijdigheid van dit woningencluster, met de diversiteit in woningtypes en woonvormen, mag hier naar voren komen. Naast zadeldaken zijn hier ook platte daken toegestaan. Dit biedt bijvoorbeeld ruimte aan groendaken.

Eenduidig in kleur en opzet

Tegelijkertijd vraagt zo'n veelzijdig cluster op deze plek om een rustig beeld door eenheid uit te stralen. Dit gebeurt door eenduidigheid in het kleur- en materiaalgebruik. De gevels van alle woningen dienen uit lichte kleuren te bestaan. Alle voorgevels bevatten accenten met hout.

Om de verbinding tussen het hof en de begane grond van de woningen optimaal te ervaren, hebben de woningen een lage goot aan deze zijde en heeft de begane grondverdieping een afwijkende uitstraling.



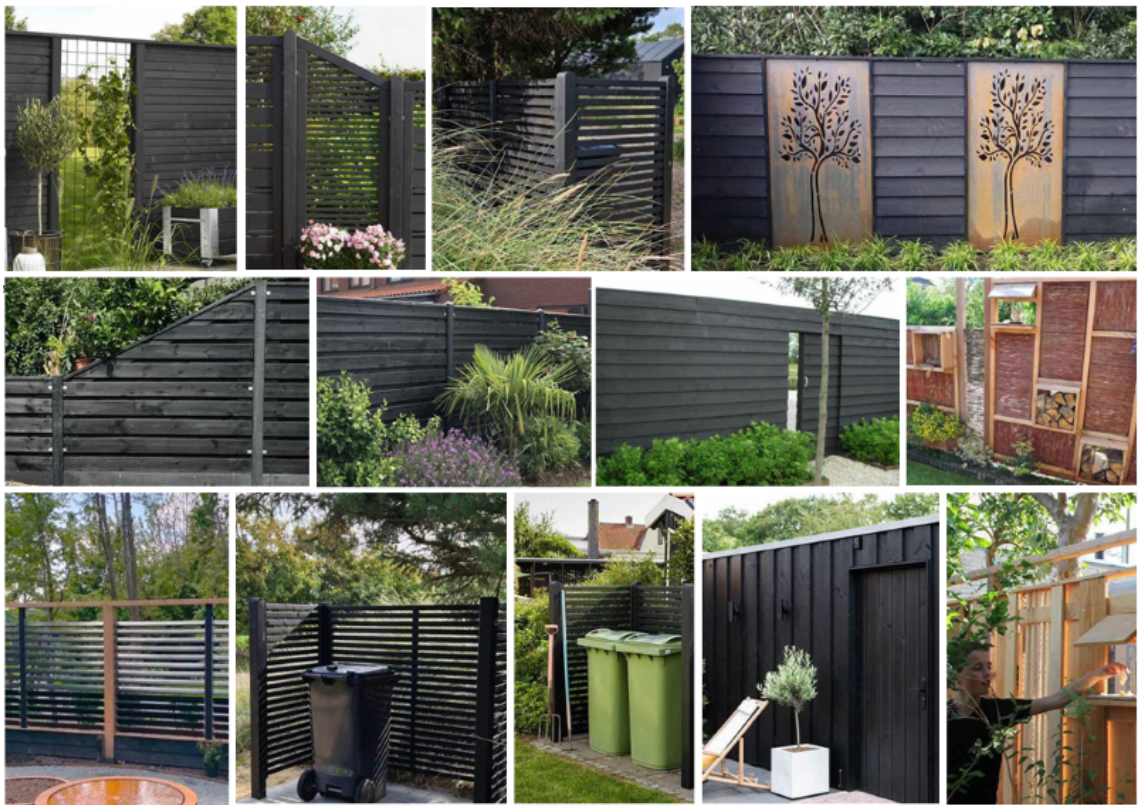
7.6 Erfafscheidingen

7.6.1 Kaart

Erfafscheidingen hebben verschillende doelen, zoals het markeren van de eigendomsgrenzen en het borgen van privacy. Bovendien kunnen ze 'rommelige' zaken zoals containers uit het zicht van de openbare ruimte houden.

Tegelijkertijd heeft de keuze voor een type erfafscheidingen een belangrijke impact op het beeld van de openbare ruimte. Zo kan een groene haag een positieve bijdrage leveren aan de beleving van het parklandschap. Aan de voorzijde van de woningen worden daarom overal lage hagen voorgeschreven.

Onder meer vanwege het beheer van de openbare ruimte, zoals de groene zones langs enkele achtertuinen, is een haag of een hekwerk met klimop (hedera) niet altijd een optie. Hier worden zwarte schuttingen voorgesteld, die samen een eenduidig beeld vormen. In de hofjes is extra aandacht voor het totaalbeeld van de achtertuinen: de bergingen, containerschermen én schuttingen.



7.6.2 Denkrichting schuttingen hofjes

Langs enkele achtertuinen wordt direct aangrenzend beplanting in de openbare ruimte aangelegd, zoals in de hofjes. Daar is een haag of een hekwerk met klimop (hedera) geen optie, omdat die slecht te beheren zijn. Hier worden zwarte schuttingen voorgesteld, die samen een eenduidig beeld vormen. In de hofjes is extra aandacht voor het totaalbeeld van de achtertuinen: de bergingen, containerschermen én schuttingen. Natuurinclusiviteit kan hierbij een mooie inspiratie vormen. Deze pagina toont enkele voorbeelden.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 december 2025

De raad voornoemd,

de griffie

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König