

An aerial photograph showing a city street grid on the left, a large undeveloped lot in the center, and a multi-lane highway interchange on the right. The image is overlaid with a semi-transparent white gradient on the left side.

Herontwikkeling Shitaterrein

richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit





datum
22 08 2022

opdrachtgever
Gemeente Deventer

projectnummer
89800

Inhoud

1.	Inleiding	6
2.	Plangebied	8
3.	Randvoorwaarden Stedenbouw & Landschap	14
4.	Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw	16
5.	Beeldkwaliteitsregels Architectuur	22
6.	Natuurinclusief	26

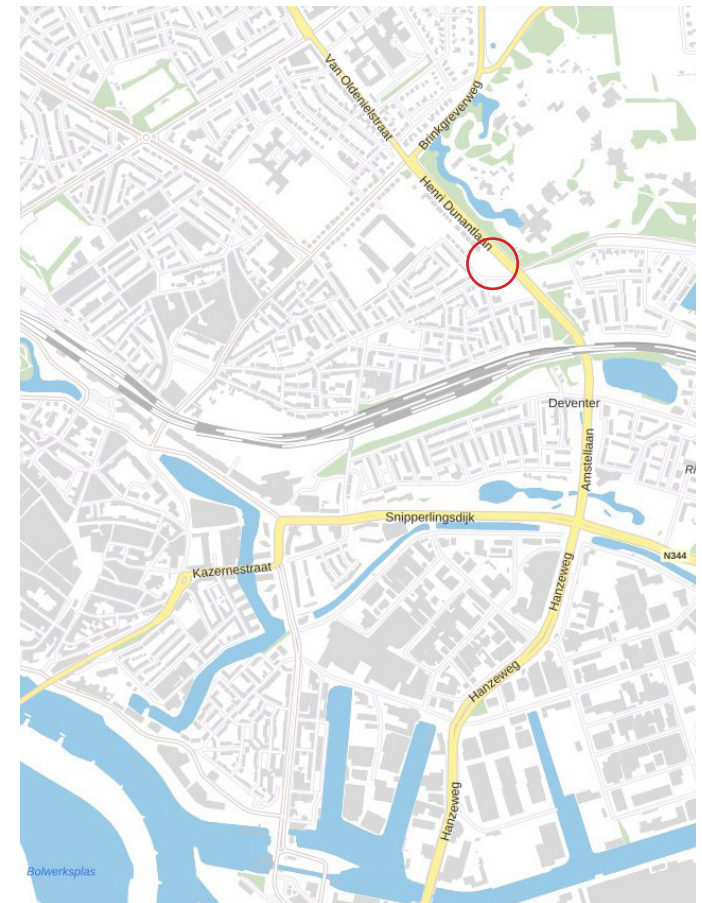
1 Inleiding

Deze richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit zijn opgesteld om handvaten te bieden aan beoordelende instanties bij de nieuwe ontwikkeling op het Shita-terrein. De locatie in de Deventer wijk Voorstad Oost, meer specifiek in de buurt Rielerweg-Oost, wordt herontwikkeld met woningbouw die past binnen het karakter van de wijk.

Het plangebied bestaat uit het gebied 'Shita-terrein' gelegen ten noorden van de Rielerweg, tussen Tjoenerstraat en Henri Dunantlaan. Het nieuwbouwplan dient aan te sluiten op het tuindorpachtige karakter van de wijk en de 70/80 jaren woonbebouwing aan de Henri Dunantlaan.

Voor deze ontwikkeling is in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de inpassing van de nieuwbouw. De kaart met stedenbouwkundige randvoorwaarden (d.d. 13-11-2020) welke is opgesteld door de gemeente ligt hieraan ten grondslag. In totaal worden er 21 wooneenheden gebouwd in een collectief woonpark.

De richtlijnen voor de Shita-locatie zijn opgesteld in aanvulling op de reguliere Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost (d.d. september 2011) en de Welstandsnota. De ontwikkellocatie maakte destijds geen deel uit van de beeldkwaliteitswijzer. De stadsbouwmeester zal dit document als toetsingskader hanteren voor de Welstand.





Shita-terrein

2 Plangebied

Geschiedenis

De wijk Voorstad ligt aan de noordzijde van het centrum. In 1951 verschijnt een plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele stad: het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken. In dit plan is voor het eerst een ruwe versie van het Hanzetracé zichtbaar: een verbinding van de Amstellaan met de Ceintuurbaan via de noordrand van het Go-Aheadterrein en de Brinkgreverweg. Het definitieve tracé werd in de tweede helft van de jaren zestig bepaald. Het plan bood tevens ruimte voor de bouw van villa's aan de zuidkant van de weg.

Begin jaren zeventig wordt de weg (Henry Dunantlaan) aangelegd en worden villa-achtige woningen en de SHITA-flat voor studentenhuisvesting gerealiseerd. Hiermee ontstaat een scherpe grens tussen Voorstad Oost en de Brinkgreven. Begin jaren zeventig was Deventer één van de voorlopers in Nederland op het gebied van stadsvernieuwing. Om de kwaliteit van de verouderde woongebieden te verbeteren maakte de gemeente in 1972 het Basisplan Stadsvernieuwing.

De meest ingrijpende stadsvernieuwingenprojecten in Voorstad Oost waren de Metzelaarbuurt en het Fortuincomplex. Op het terrein dat vrijkwam door de sloop van de Eerste Nederlandse Rijwielfabriek en aantal vooroorlogse woningen is de Metzelaarsbuurt gerealiseerd. De afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente maakte het plan met

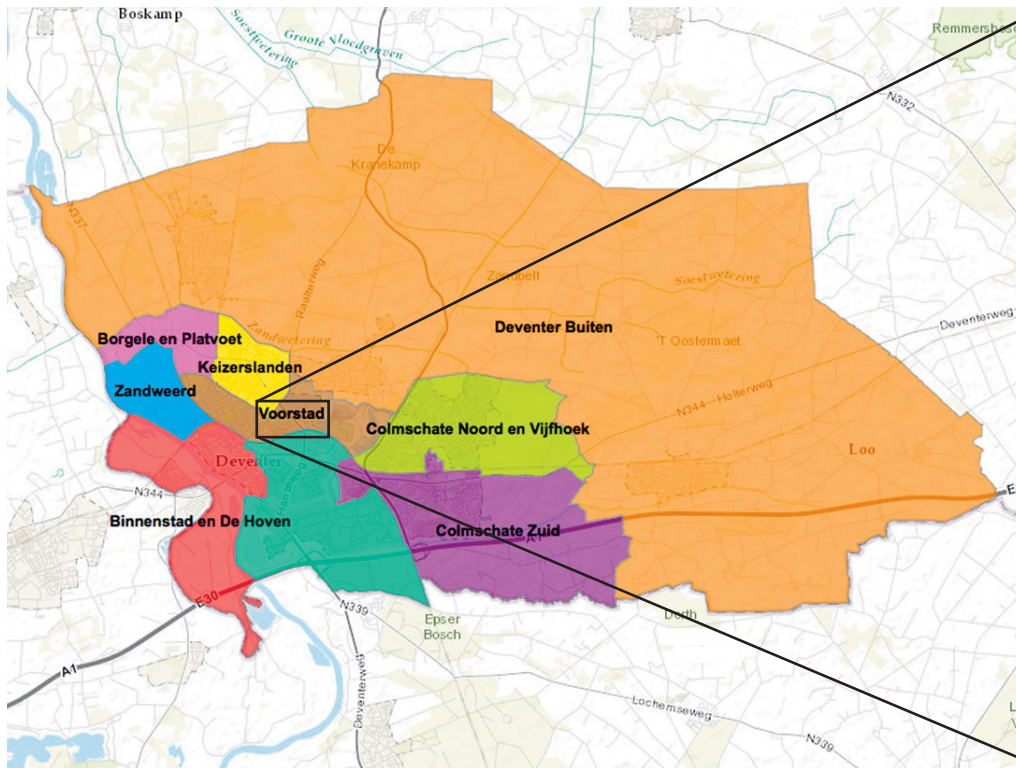
bijna honderd woningen rond woonerven. Dezelfde afdeling maakte het plan voor het Fortuinhof tussen de Rielierweg en Rozengaardeweg. In plaats van een hof werd het bijbehorende binnenterrein uiteindelijk een parkeerplaats. Behalve ingrijpende nieuwbouw vond ook kleinschalige stadsvernieuwing plaats in Voorstad Oost. Zo werden in 1980 de woningen in Sluiswijk en in de omgeving van de Bierstraat gerenoveerd.

Midden jaren tachtig groeide Voorstad Oost zo uit tot een typische vooroorlogse wijk met een grote diversiteit in woningbouw, zowel chronologisch als typologisch: van eind negentiende-eeuwse herenhuizen tot aan grootschalige studentenhuisvesting. Deze diversiteit was voor een groot deel te danken aan de stadsvernieuwing, waardoor oude woningen werden gerenoveerd en nieuwe woningen binnen het oude weefsel werden gebouwd.

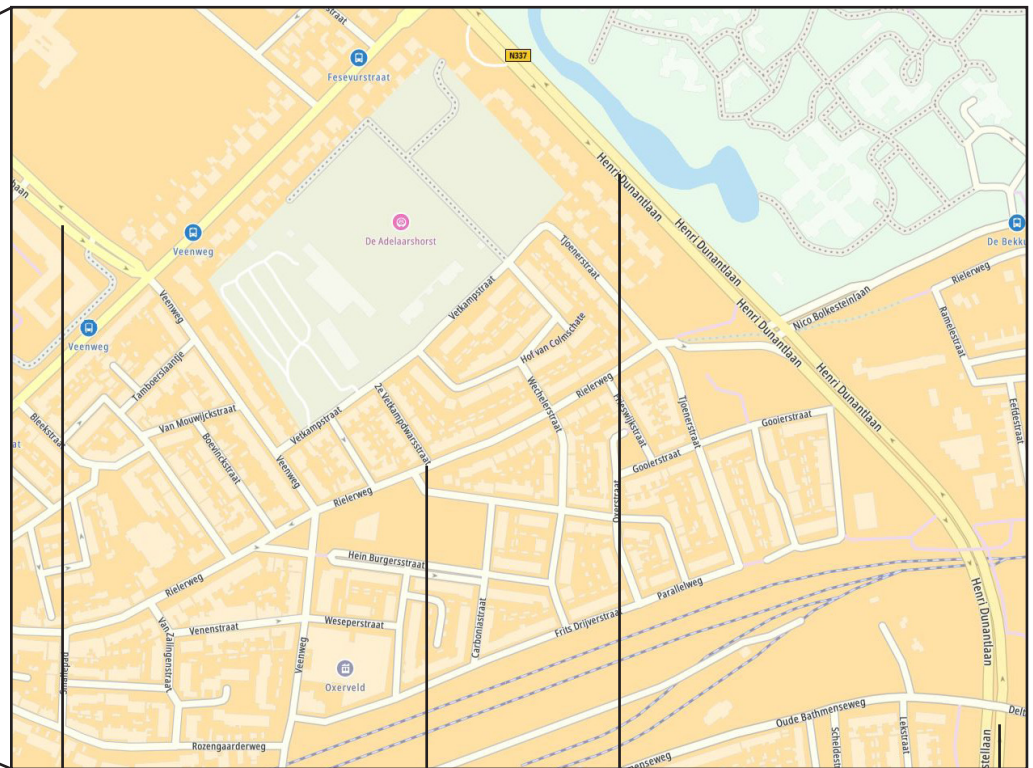
Het Shita-terrein ligt ten noorden van de Rielierweg en wordt omsloten door de Rielierweg- Tjoenerstraat-bestaande woonbebouwing-Henri Dunantlaan. Op deze locatie heeft tot 2008 de Shitaflat gestaan, met daarbij een beheerderswoning aan de zijde van de Tjoenerstraat. De flat en woning zijn gesloopt, maar de funderingen en ook de verhardingen van de voormalige parkeerplaats zijn nog aanwezig.



Hanzetracé Deventer



Deventer Deelgebieden



Ceintuurbaan

Rielerweg

Henry Dunantlaan

Amstellaan

Deelgebieden

In de Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost (2012) zijn deelgebieden met dezelfde karakters aangegeven. Het Shitaterrein vormt een schakelpunt tussen een drietal van deze deelgebieden en zal daarop aan moeten sluiten.

De deelgebieden zijn:

- Linten, waaronder de Rielerweg
- Randen, zoals de Henry Dunantlaan
- Woonvelden, met onder andere Tuindorp met daarin de Tjoenerstraat

Context

De tuindorpen bestaan uit een aaneenschakeling van verschillende woonvormen, bouwplannen en deelgebieden. Zo is rondom het Shita-terrein een wijk ontstaan waarin zowel diversiteit van bebouwing als projectmatige woningbouw voorkomt. De woonbuurten worden over het algemeen gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.

Het woonveld Hof van Colmschate/Sluiswijk/Tuindorp ligt tussen het stadion van Go Ahead en het spoor. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de tuinstadgedachte: rijtjes met beperkt aantal woningen, verspringende rooilijnen, geknikte straten, pleinen, voortuinen, nokken evenwijdig aan de straat en geringe goot- en

bouwhoogte. De inrichting van openbare ruimte is kenmerkend voor een tuinwijk: voortuinen als overgang tussen openbaar en privé, pleintjes met plantsoenen en bomen.

Tussen de Veenweg en Henri Dunantlaan heeft de Rielerweg het karakter van een hoofdstraat in een tuindorp, bepaald door de complexmatige woningbouw met architectonische kenmerken van een tuindorp, de grotere hoogte van de woningen dan in de achterliggende woonvelden, de voortuinen en het straatprofiel met bomen. Door de overeenkomsten met de architectuur van de omliggende woonvelden en het deels doorlopen van het stratenpatroon is de Rielerweg een verbindende schakel tussen de buurtjes aan weerszijden. Behalve een hoofdontsluiting in de wijk is de Rielerweg een belangrijke fietsverbinding tussen de Vijfhoek en het centrum.

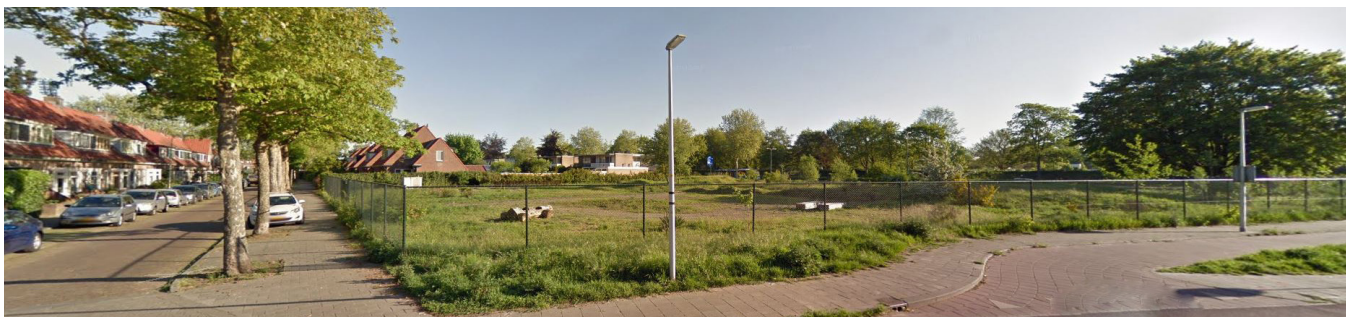
De Henri Dunantlaan is begin jaren zeventig aangelegd als onderdeel van het Hanzetracé. Het Hanzetracé is een doorgaande route die met een ruime boog om de binnenstad loopt en de aanliggende wijken ontsluit. Van oorsprong heeft de weg het karakter van een parkway: een brede autoweg met gescheiden dubbele rijbanen en gescheiden fietspaden/ trottoir ingebed in een stevige groen omlijsting. De moderne villa-achtige bebouwing met platte daken aan de zuidzijde van de Henri Dunantlaan is ondergeschikt aan, maar passend bij het karakter van de parkway.



Tjoenerstraat: lage goten, rood metselwerk en oranje pannen.



Rielerweg: lintbebouwing van twee bouwlagen met kap, dakranden en erkerbanden



Henry Dunantlaan: lichtrood / zandkleurig metselwerk met in het oog springende dakranden en balkonranden

Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De ontwikkellocatie met een woonpark maakte geen deel uit van de beeldkwaliteitwijzer (2012).

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

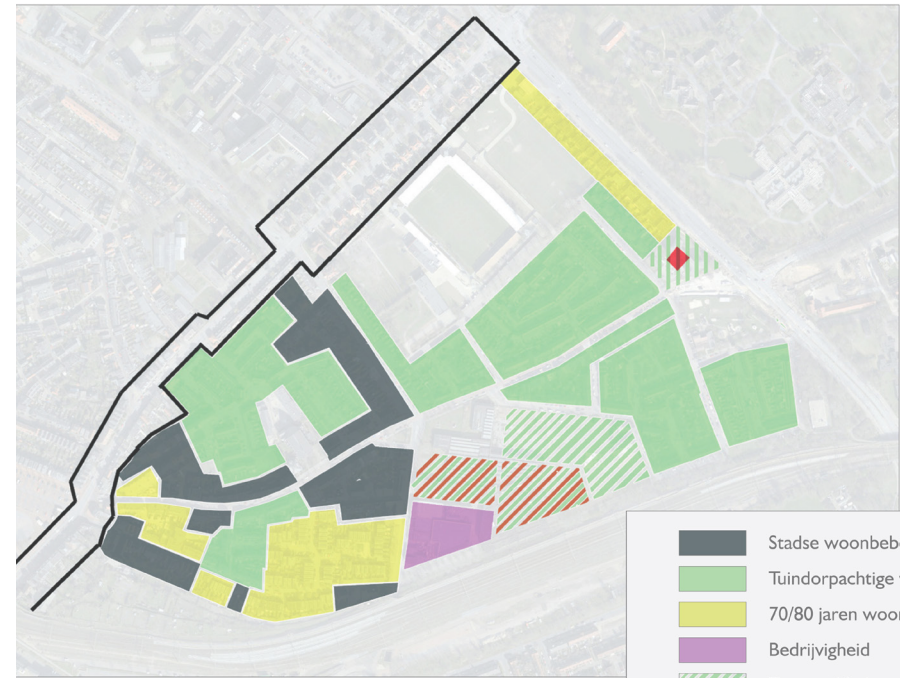
In de Visie Voorstad Oost zijn vanuit het ontwikkelingsperspectief voor de hele wijk uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het T&D-terrein geformuleerd. Voor het Shita-terrein gelden een aantal punten die ook hier van toepassing zijn op het plangebied:

1. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige ingrepen, de architectuur en de ingrepen in de openbare ruimte is het respecteren en inspelen op de historie van de wijk Voorstad Oost.
2. Het raamwerk van de wijk, dat bestaat uit de belangrijkste wegen en de groenstructuur krijgt een kwaliteitsimpuls door duidelijke profilering, herstel van de historische laanstructuren, toevoeging van groen en ontsluiting van groenvoorzieningen in de wijk. De nieuwbouwlocaties worden binnen dit raamwerk ontwikkeld. Langs de Henri Dunantlaan zullen op de locatie van voormalige Shitaflat ook woningen gebouwd worden. Een belangrijk thema is hier hoe de wijk zich enerzijds aan de Henri Dunantlaan presenteert, anderzijds hoe het begin c.q. eind van de wijk aan de fietsstraat gestalte krijgt. De Henri Dunantlaan maakt deel uit van het Hanzetracé. De invulling van de locatie Shitaflat en omgeving moet zich voegen naar het totaalbeeld langs het Hanzetracé.
3. Vanuit de wijk is het wenselijk om op de locatie een woongebouw in een robuuste groene setting te realiseren. Samen met de speeltuinlocatie en het plantsoen langs het spoor en de Henri Dunantlaan ontstaat dan groen van formaat en krijgt de groene wereld van de instelling Brinkgreven als het ware een voortzetting in de wijk en krijgt de rij woningen aan de Henri Dunantlaan stedenbouwkundig een beëindiging".



T&D terrein

beeld Visie Voorstad Oost 2009, buurtmilieus



- Stadsde woonbebouwing
- Tuindorpachtige woonbebouwing
- 70/80 jaren woonbebouwing
- Bedrijvigheid
- Te ontwikkelen tuindorpachtige woonbebouwing
- Te ontwikkelen tuindorpachtige of industrieachtige woonbebouwing
- Woonpark

beeld Visie Voorstad Oost 2009, Shita-terrein als 'woonpark'

3 Randvoorwaarden Stedenbouw & Landschap

Ruimtelijke Uitgangspunten

Door de gemeente zijn, in samenspraak met de buurt, ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd voor de planontwikkeling. Op de Kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn een aantal uitgangspunten verbeeld. De verdere uitgangspunten zijn:

- Het voorgestelde nieuwe stedenbouwkundig plan past in de stedenbouwkundige visie voor Voorstad Oost: De benadering van de locatie is die van een “woonpark”, d.w.z. grondgebonden in combinatie met een appartementgebouw in 4 lagen in een robuuste groene setting. De bebouwing dient aan te sluiten bij de karakteristiek van de aangrenzende gebouwde omgeving
- De situering van de bebouwing houdt rekening met zichtlijnen vanaf de Henri Dunantlaan en in de lengtes van de Rielerweg en de Nico Bolkesteinlaan;
- Het plan voldoet aan de eisen met betrekking tot de geluidzone bij de Henry Dunantlaan;
- Behoud bomen Tjoenerstraat en boom in de hoek Henri Dunantlaan/ Rielerweg;
- Parkeren binnen de plangrenzen;
- Bereikbaarheid parkeren/ plangebied voor auto's vanaf de Tjoenerstraat;
- De nieuwe bebouwing houdt rekening met de privacy van de bewoners aan de Tjoenerstraat en Henri Dunantstraat en

past qua maat en schaal bij deze woningen. Dat wil zeggen 2 bouwlagen hoog met een mogelijke 3e laag die ondergeschikt is (50% van het oppervlak) aan de eerste 2 bouwlagen.

- Langs de Tjoenerstraat en op de hoek van de Rielerweg heeft de bebouwing een hoogte van maximaal 1 laag, een kap is hier evenals bij de bestaande bebouwing mogelijk.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma op de Shita-locatie biedt kansen om in Voorstad-Oost een woonmilieu toe te voegen dat bijdraagt aan de mogelijkheden voor doorstroming op de woningmarkt binnen de eigen buurt en kan aansluiten bij de identiteit van het gebied.

- De grondgebonden koopwoningen in een mix van prijscategorieën midden-duur en duur die aansluiten op de bestaande voorraad;
- Appartementen minimaal 50 m² GBO en levensloopbestendig. Van belang is dat de appartementen kwaliteit toevoegen aan de buurt, passend en aansluitend bij de huidige samenstelling van de buurt;
- In het programma worden louter koopwoningen opgenomen;



Kaart stedenbouwkundige randvoorwaarden shita-terrein d.d. 13-11-2020

4 Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw

Eigentijdse toevoeging op de tuindorpgedachte

De tuindorpen bestaan vaak uit een optelsom van veel kleine plannetjes, die gerealiseerd zijn vanaf de jaren '20 van de twintigste eeuw, om een tegenwicht te bieden aan de verpauperde arbeiderswoningen. De woonbuurtjes worden bijzonder gewaardeerd vanwege de samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte. Met het nieuwe woonbuurtje wordt een nieuwe eigentijdse toevoeging gerealiseerd op de tuindorpgedachte. Daarmee wordt een nieuw ensemble toegevoegd aan de wijk: Het woonpark, waar ontmoeting binnen een gezonde woonomgeving centraal staat.

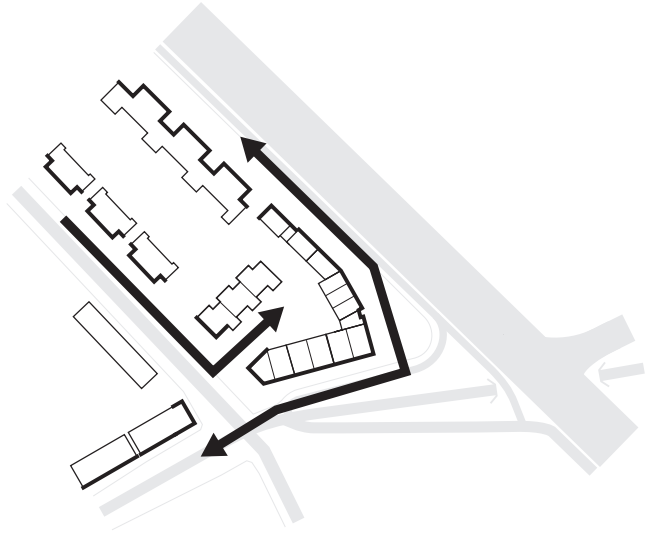
Met het plan wordt met een eigentijdse invulling aansluiting gezocht op het bestaande tuindorppachtige karakter van de wijk, de 70/80 jaren woonbebouwing aan de Henri Duntlaan en de groenstructuur. In de massaopbouw is de aansluiting met de omgeving leesbaar, het hoogteprofiel past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Aan de Henri Dunantlaan wordt een gelijke korrelmaat als bestaand doorgezet in de rand. Het bouwvolume loopt vanaf de Henri Dunantlaan op richting de hoek met de Rielerweg. Vanaf de hoek bouwt het dan weer af zodat het volume aansluit bij de bouwhoogten aan de Tjoenerstraat. Het nieuwe bouwvolume sluit op die manier aan op zijn omgeving en omsluit het nieuwe Woonpark.

Aan de Tjoenerstraat worden grondgebonden woningen in het park, dwars op de straat gepositioneerd. Hiermee wordt het woonpark afgeschermd van het parkeerzone en ontstaat er een duidelijke begeleiding vanuit de wijk naar het binnengebied. Deze nieuwe eigentijds vormgegeven woningen sluiten met kapvorm, maat en schaal aan op de bestaande woningen. Parkeren wordt achter de grondgebonden woningen opgelost, met een inrit aan de Tjoenerstraat.

Het nieuwe woonbuurtje dient zorgvuldig te worden ingepast in een parkachtige robuuste groene setting. De woonkwaliteit en de kwaliteit van de collectieve verblijfsruimte wordt zodoende geborgt. Zoals men in de tuindorpen een grote mate van saamhorigheid kan ervaren, zal de sociale interactie ook in de collectieve woontuin vorm krijgen. De bestaande groenstructuur dient te worden versterkt en uitgebreid met landschappelijke hagen, bomen en gazons. Wonen gericht op het woonpark en wandelpaden door het plangebied ondersteunen het collectieve karakter, doordat deze openbaar toegankelijk zijn. Daardoor wordt met het nieuwe woonpark ook de kwaliteit van de wijk versterkt.

Om de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het plan de waarborgen zijn een aantal heldere regels opgesteld. Deze acht regels zijn in woord en beeld gevat op de volgende pagina's.





regel 1

Continuering van de stedenbouwkundige context

- In korrelgrootte en rooilijnen



regel 2

Verbinding van architectonische identiteit

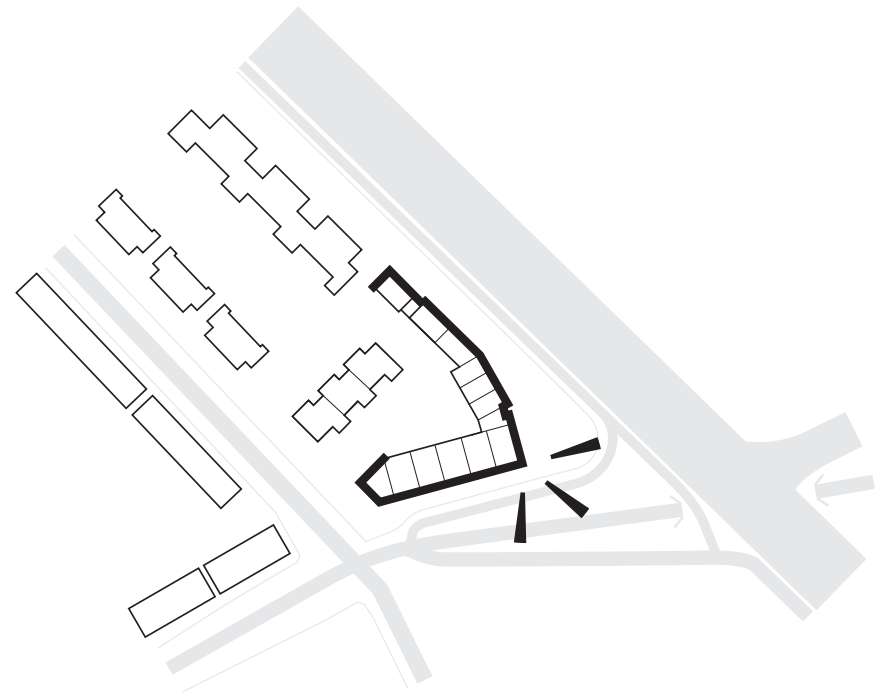
- Aansluiten op de maat en schaal van tuindorp en 70/80'er jaren



regel 3

Kap en Plat afgedekt

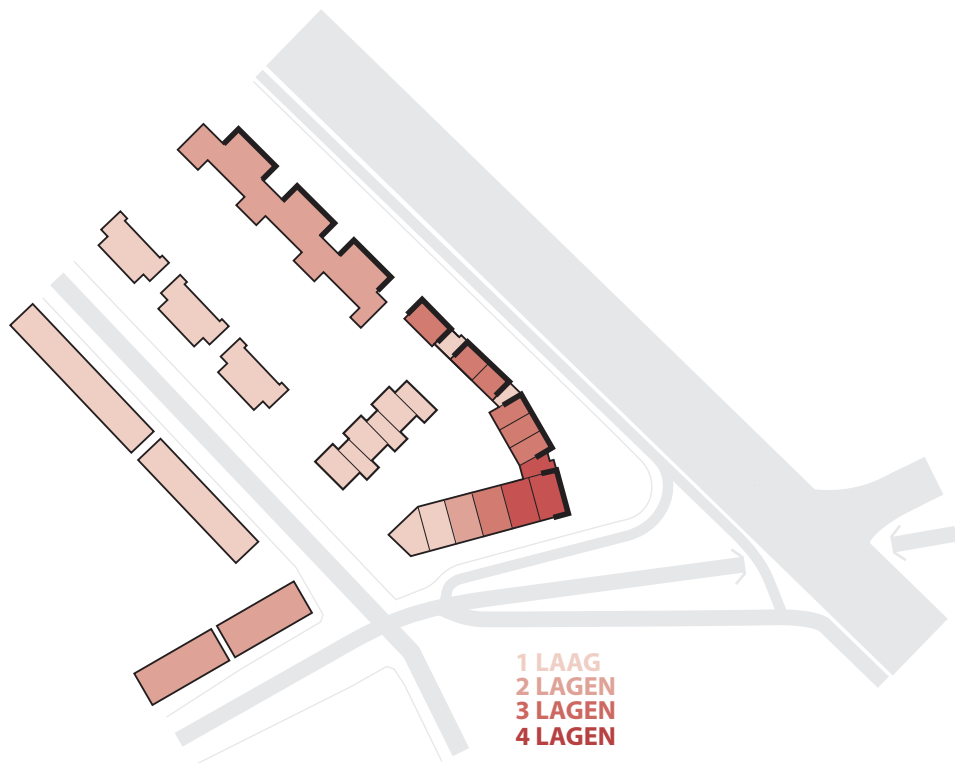
- Kappen in aansluiting op de jaren '30



regel 4

Entree van de wijk

- Door oplopende bouwvorm en accentenvorming



regel 5

Passende bouwhoogtes

- Aansluiten bouwhoogtes in de omgeving



regel 6

Groenstedelijke opzet

- Waardevolle bomen handhaven
- Klimaatadaptieve inrichting



regel 7

Parkeren uit zicht

- Hagen langs Tjoenerstraat continueren
- Parkeren onder pergola langs bestaande percelen
- Gradatie in beslotenheid priveruimte met pergola als overgangszone aan de collectieve tuin.

A: gesloten (hoge begroeing)

B: semi-gesloten (hoge begroeing en open lamellen)

C: semi-open (lage begroeing en open lamellen)

D: open (lage begroeing)



regel 8

Verbindende schakel

- Doorwaadbaar met routes, onderdoorgang in bebouwing opnemen (koppeling tussen randbebouwing 1 bouwlaag en 2 bouwlagen)
- Verblijfsruimte voor de buurt
- Bijzondere beëindiging in gebouwstructuur

5 Beeldkwaliteitsregels Architectuur

Architectuur

Voor een nieuwe woonomgeving lijkt een ontwerp met gelijkende woningbouw als de bestaande woningen en gesloten woonblokken met afgeschermden tuinen, niet de meest voor de hand liggende keuze. In het plangebied krijgt de natuur alle ruimte. De bebouwing stelt zich dienstbaar op, biedt ruimte aan het groen en voegt zich op een eigentijdse manier door het gebruik van lichte tinten en natuurlijke materialen.

Het plan, als eigentijdse aanvulling van de tuindorpgedachte, voorziet in een zeer gedifferentieerd woonprogramma met grondgebonden woningen en appartementen. Waarbij twee sferen worden vervlochten tot één ensemble, de buitenrand en de groene binnentuin.

De randen aan de buitenzijde worden aansluitend op de bestaande woningen aan de Henri Dunantlaan ontworpen. In het verlengde van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, wordt de getrapte opbouw langs de randen ondersteund door de beeldtaal. In aansluiting op de jaren 70 en 80 bebouwing aan de Henri Dunantlaan geldt de horizontale belijning van balkons en dakranden als uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. Door de horizontale gevelbanden krijgt het gebouw een karakteristieke gelaagdheid waarmee het zich op een eigentijdse manier voegt in het landschap. Het woonpark wordt op die manier doorgezet in het gestapelde landschap van de randbebouwing langs de Rielerweg en de Henri Dunantlaan.

regels bebouwing buitenrand

- **gevelopeningen, gevelvlakken en accentvlakken tussen lichte horizontale banden per verdieping vormen een eenduidig beeld**
- **balkons en dakranden zijn onderdeel van de gevelbanden**
- **geen gekoppelde balkons en bij voorkeur verspringend**
- **gevel in hoofdzakelijk licht gemêleerd metselwerk, passend bij bebouwing Henri Dunantlaan in lichte tinten als geel en beige**
- **accentvlakken, laagbouwen en luifels in de plint in een roodbruine houten uitstraling, passend bij de groene setting**
- **wandelpad vanuit park ontwerpen als onderdoorgang**
- **de grondgebonden woningen hebben een pergola aan de binnentuin met een eigen afwerking van het terras (b.v. hout) maar geen gesloten erfafscheiding aan de binnentuin.**

regels bebouwing binnentuin

- **contact met de tuin door royale gevelopeningen**
- **priveruimte ingekaderd met zorgvuldig vormgegeven pergola's, privacyschermen of overkappingen**
- **contact met het woonpark behouden, volledig dichte erfafscheidingen aan achterzijde voorkomen of (deels) lage groene afscheiding toepassen, waarbij de vrijstaande woning en twee-kappers meer besloten kunnen liggen.**
- **gevels begane grond en woningen in het woonpark krijgen een bruine houten uitstraling, passend bij de groene setting setting en de stedelijke context (geen landelijke ('schuur'-)woningen)**
- **aan-en uitbouwen moeten qua materiaalkeuze, kleur en detaillering identiek zijn aan het hoofdgebouw**

buitenrand



balkon als onderdeel gevelband



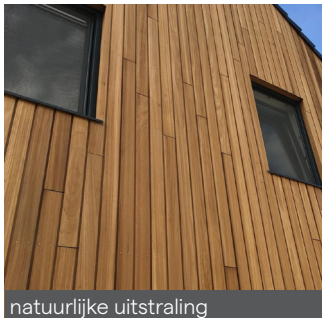
metselwerk tussen gevelbanden



gevelbanden doorlopend in dakranden en dakterrassen



binnentuin



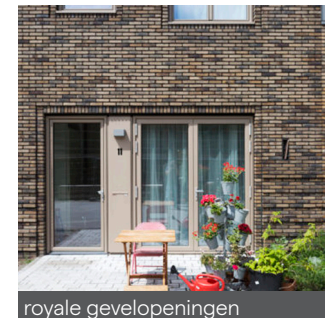
natuurlijke uitstraling



wonen in de binnentuin



galerij als verblijfsruimte



royale gevelopeningen



pergola's bij privéterrassen

De hoofdmasa van de randbebouwing kenmerkt zich door de horizontale gevelbanden met hoofdzakelijk gemetselde gevels, in licht geel of beige gemêleerde kleur. Wisselende accentvlakken, metselwerkverbanden en houtaccenten zijn mogelijk in gedekte kleurtinten. Het gebouw manifesteert zich als een eigentijdse aanvulling op de jaren 70 en 80 bebouwing met een kleurenpallet van lichte en natuurlijke aardetinten zonder harde contrasten.

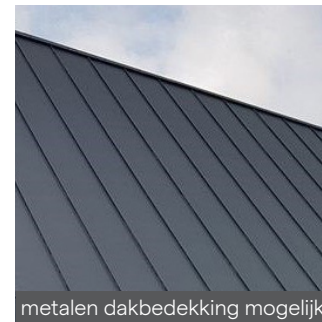
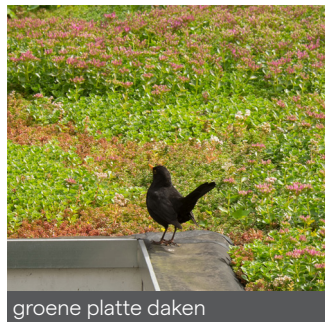
Vanaf de Tjoenerstraat is het woonpark direct zichtbaar en toegankelijk. Binnen- en buitenwereld worden in de architectuur op subtiele wijze geaccentueerd door verschil in materiaalgebruik.

Het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik wordt aan de binnenzijde van het plan doorgezet, waarbij hout prominenter aanwezig is in met name de plint van het gebouw. De grondgebonden woningen in het binnengebied, zijn onderdeel van de binnentuin en worden als zodanig vormgegeven. Met een abstracte eigentijdse vormgeving sluiten de grondgebonden woningen in maat en schaal aan op de woningen aan de Tjoenerstraat. Waarbij op gepaste afstand, door de dwarsstraat, de architectuur van de houten woningen een verbinding aangaat met de binnentuin. Verbinding tussen de bouwmasa aan de rand en de woningen in de binnentuin wordt gezocht in materiaal en opbouw van de plint. Contact met het groen en de overgang openbaar - privé worden ondersteund door de pergola's rond de binnentuin.



regels materiaal & kleur

- **gevels buitenrand en hogere bouwlagen gericht op de binnentuin hoofdzakelijk in gemêleerd metselwerk tussen lichte gevelbanden in lichte tinten als geel en beige**
- **wisselende gevelvlakken, metselwerkverbanden en accentvlakken in hout zijn mogelijk.**
- **gevelbanden, dakranden en balkons sluiten toon-op-toon aan op de kleur van het metselwerk.**
- **kozijnen in terughoudende gedekte kleurstelling: zoals grijs of bruin. Geen felle contrasterende kleurtinten**
- **gevels van woningen in de binnentuin en de beganegrondgevels van de randbebouwing aan de binnentuin voornamelijk in hout uitvoeren**
- **kappen worden gedekt met keramische vlakke pannen of metalen dakbedekking, kleur antraciet**
- **dakkapellen zijn denkbaar, maar ondergeschikt en in kleurstelling onderdeel van de kap**
- **platte daken bij voorkeur uitvoeren als groendak**



pergola's passend in kleur

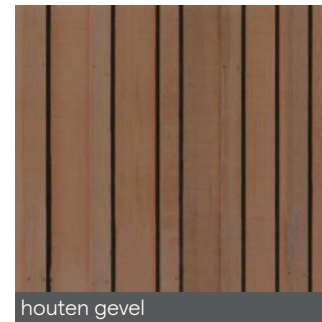
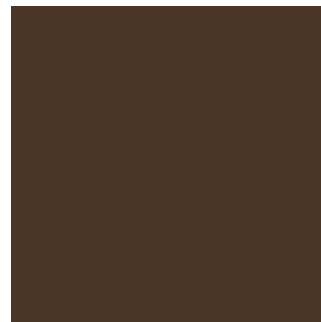
groene platte daken

gedekte kleur kozijnen

antraciete vlakke pannen

metalen dakbedekking mogelijk

dakkapellen in kleur van het dak



gedekte kleur kozijnen

houten gevel

6 Natuurinclusief

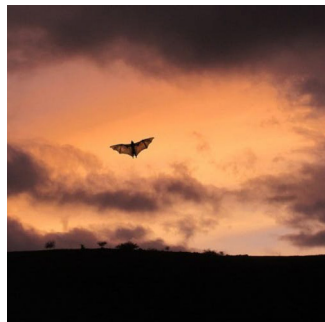
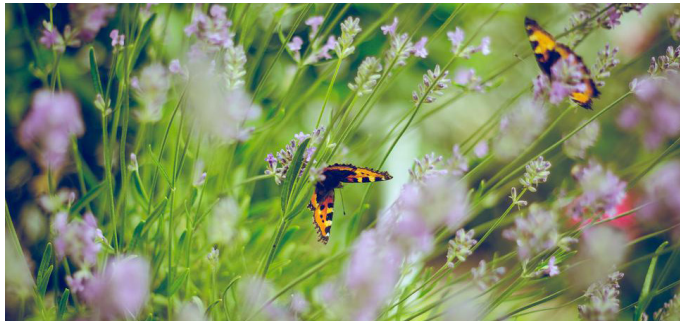
Natuurinclusief Bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit.

In het bestemmingsplan wordt natuurinclusief bouwen door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum aantal punten gehaald behoort te worden.

Voor de Rielertuin gelden voor Natuurinclusief de volgende maatregelen:

- **Neststenen voor huismussen**
- **Neststenen voor gierzwaluwen**
- **Inbouwkasten voor vleermuizen**
- **Bijenhotel**
- **Alle platte daken worden als groendaken uitgevoerd**
- **Groene invulling tuin, waardoor de biodiversiteit bevorderd wordt**
- **Gezamenlijke pluktuin**









Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer
t. 140570

www.deventer.nl

BELTMANarchitecten

Rigtersbleek-Zandvoort 10-2.14
7521 BE Enschede
t. 053 20 32 800

info@beltmanarchitecten.nl
www.beltmanarchitecten.nl

RRog

stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
t. 020-6765503

info@rrog.nl
www.rrog.nl

HEGEMAN | 
ONTWIKKELING
betekenis geven aan ruimte

Bornerbroeksestraat 155
7601 BG Almelo
t. (0546) 45 45 41

ontwikkeling@hegemanbouwgroep.nl
www.hegemanbouwgroep.nl