

Beeldkwaliteitsplan

Diepenveen, Randerstraat 34a



Beeldkwaliteitsplan

Diepenveen, Randerstraat 34a



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Toekomstige erfinrichting	9
3. Beeldkwaliteit	13
4. Referentiebeelden	17
Colofon	32



1.

Inleiding

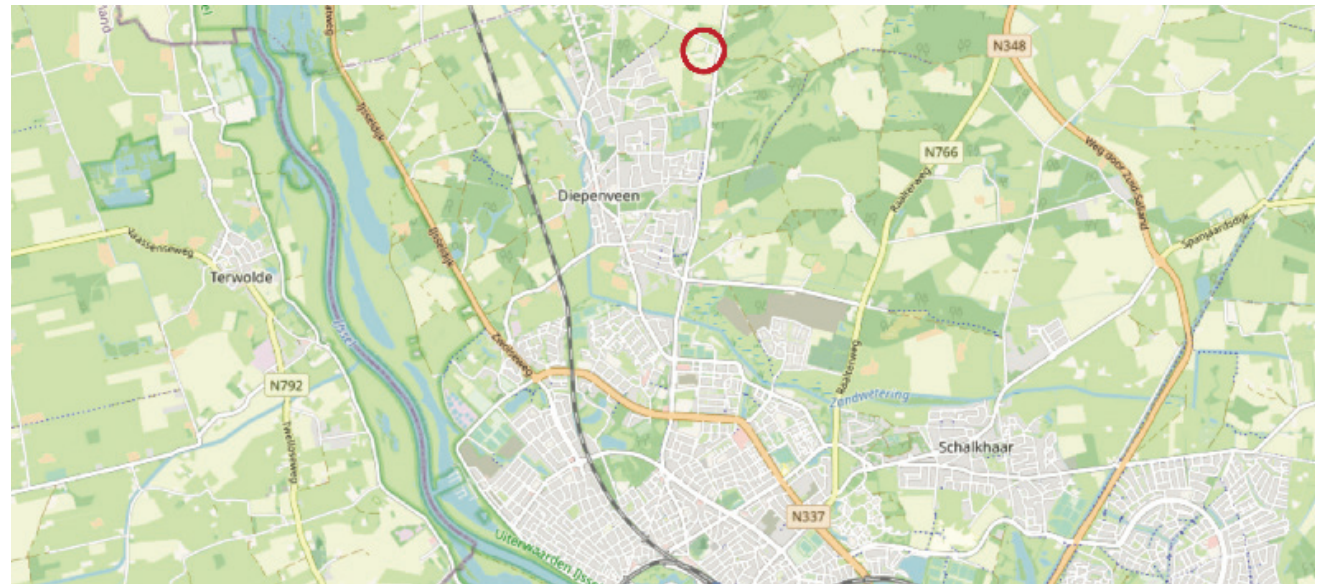
In dit hoofdstuk wordt het projectgebied geïntroduceerd en een toelichting over het plan gegeven.

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het perceel aan de Randerstraat 34a in Diepenveen. Op het perceel is een voormalige paardenmanege aanwezig. De initiatiefnemer is niet langer voornemens een paardenmanege te exploiteren op het perceel. Het voornemen is om de paardenmanege te slopen en ter compensatie een schuurwoning te realiseren.

Het realiseren van een compensatiewoning door middel van de sloop van landschapsontsierende bebouwing is mogelijk op basis van het gemeentelijk beleid 'Kansen uit buiten'. Naast het slopen van minimaal 850 m² wegen kwalitatieve eisen en voorwaarden mee. De geboden ontwikkelingsruimte moet in balans zijn en blijven met de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van het erf en de directe omgeving.

BJZ.nu is gevraagd een visie te geven op de beeldkwaliteit van het toekomstige perceel, waar in voorliggend beeldkwaliteitsplan invulling aan wordt gegeven. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van bouwplannen, en wordt daarvoor aangesteld als onderdeel van de welstandsnota. Inhoudelijk en qua systematiek is dit beeldkwaliteitsplan zoveel mogelijk afgestemd op de criteria van landelijke woonbebouwing in de welstandsnota.



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Diepenveen en Deventer



Afbeelding 2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied (bron Street Smart)

1. Huidige situatie

De Randerstraat 34a is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Het perceel ligt aan de rand van een uitbreidingswijk 'Het Eikendal'.

De omgeving van het projectgebied kentmerkt zich door zijn kleinschalige karakter. Dit heeft te maken met vele opgaande (lineaire) beplantingen zoals de bosschages aan de noordzijde van het erf. Daarnaast zijn er veel houtsingels en bomenrijen aanwezig zoals aan de Randerstraat. Binnen dit landschappelijke raamwerk van beplantingen zijn erven gelegen.

Het perceel betreft een voormalige paardenmanege. Op het perceel is nog een overdekte rijhal aanwezig en een paardenbak aan de achterzijde van het perceel. Verder is er een woning met bijgebouw aanwezig. In het verleden werd het perceel ontsloten via de Boxbergerweg. Tegenwoordig wordt het perceel ontsloten via een oprijlaan op de Randerstraat. Voor het overige bestaat het perceel uit erfverharding en paardenweide.

An aerial photograph of a rural landscape during sunrise. The scene is bathed in warm, golden light, creating long shadows and highlighting the textures of the fields and forests. In the foreground, there is a dense forest of green trees. Beyond it, a large field of golden-brown crops, likely wheat, stretches across the middle ground. In the background, a small village with several houses and buildings is visible, nestled among more fields and trees. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

2.

Toekomstige erfinrichting

In dit hoofdstuk wordt de gewenste erfinrichting beschreven en de ambitie en het doel van het beeldkwaliteitsplan.

2. Ambitie en doel

De meest relevante ruimtelijke aspecten zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om woningtypologie, onderlinge bebouwingsafstanden, rooilijnen en de bouw- en goothoogte. Voor een aantal zaken bieden de regels onvoldoende mogelijkheden, denk daarbij aan de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van woningen, bijgebouwen en erfafscheidingen. Er zijn een aantal beeldkwaliteitseisen geformuleerd om de nieuwe ontwikkeling aan de Randerstraat de gewenste ruimtelijke kwaliteit te geven. Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen, staan in dit beeldkwaliteitsplan de welstandscriteria geformuleerd.

Duurzaamheid komt in de voorgenomen ontwikkeling tot uitdrukking in het zoveel mogelijk handhaven van bestaande landschappelijke en gebiedskenmerken en het maken van een woonomgeving die tijdloos en robuust is. Daarnaast krijgt duurzaamheid ondermeer vorm in de inrichting van de buitenruimte en zijn er mogelijkheden voor ecologische / duurzame bebouwing. Hiervoor wordt ook verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan.

De in dit beeldkwaliteitsplan opgesomde beeldkwaliteitseisen zijn met de huidige kennis van materialen en technieken opgesteld. Veranderingen gaan snel, de energietransitie, ook de warmtetransitie voor woningen en innovatie in materialen en technieken. In het geval deze veranderingen strijdig zijn met dit beeldkwaliteitsplan maar maatschappelijk noodzakelijk zijn om de transitie uit te voeren, kan van deze eisen worden afgeweken.





(kastjes)
 t in groepen van twee. Invliegopening
 geplaatst.

de, op een dikke boomtak op minimaal
 nestkast voor steenuil aangelegd.

aatst (lieft inbouwkast). Kastjes worden
 te en 2,5 meter hoog geplaatst met de

illen in een houtsingel.

e snoei, waarbij de haag tenminste 100

rbij vlinders, wilde bijen en vogels
 uiken), zie onder 7 en 8 voor sortiment.

er 9 voor sortiment.

n op zuid/zuidwest.

2. Toekomstige erfinrichting

Door transformatie is het mogelijk het volume en daarmee de impact van het erf in het landschap te verkleinen. Kenmerkend voor het toekomstige woonperceel is de verbinding met het landschap. De stedenbouwkundige opzet van de compensatiewoning kenmerkt zich dan ook doordat bebouwing, groen- en erfstructuur zich richten op het landschap. Het toekomstige woonperceel heeft die verbinding met het landschap door zichtlijnen richting het landschap en groenstructuren die het landschap met de achtertuinen verbinden.

De erven worden gekenmerkt door hun grillige kavelvorm en de ogenschijnlijke strooiing van gebouwen. De nieuwe woning wordt in dit grillige kavelpatroon toegevoegd. Door de nieuwe woning op relatief korte afstand van de bestaande bebouwing toe te voegen, blijft het geheel wel een duidelijke eenheid vormen. Daarnaast wordt het bestaande bijgebouw ingericht als nieuwe bijgebouwen voor de woningen. Hierdoor kan gekomen worden tot een compact erfensemble.

Het is van belang dat het erf een eigen identiteit behoudt en op voldoende afstand van de lintbebouwing wordt gesitueerd. De in- en uitrit vanaf de Randerstraat met begeleidende groenstructuren moet worden gehandhaafd. Door een deel van het bestaande bijgebouw te slopen wordt een waardevolle zichtlijn vanaf de Randerstraat gecreëerd op de bestaande woonhuis. Het erf is volgens de een erfgedachte ontworpen. Concreet betekent dit dat het een meerderheid aan inritten vermeden is. Hierdoor wordt een centraal erf ontwikkeld waarop in ieder geval de bestaande woning en een compensatiewoning ontsloten wordt.



3.

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven voor het toekomstige perceel aan de Randerstraat 34a in Diepenveen.

Beeldkwaliteit

Bij de realisatie van nieuwe erven, uitbreidingen van bestaande erven of bij functieveranderingen op bestaande erven is er sprake van een verandering in de verschijningsvorm van het erf en het landschap.

In voorliggend beeldkwaliteitsplan bevatten criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Bij de criteria wordt onderscheid gemaakt in plaatsing, vorm detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de uitgangspunten van de Welstandnota van Deventer.

Plaatsing:

Hiermee wordt de ligging van gebouwen op het perceel of ten opzichte van de weg en de omliggende bebouwing bedoeld. Daarbij is echter het bestemmingsplan richtinggevend.

Vorm:

Hieronder vallen de criteria die betrekking hebben op de vorm die het gebouw in grote lijnen heeft, zoals het soort dak en de vorm van de plattegrond.

Detailering:

Onder detaillering wordt het gebruik van ornamenten of andere bouwkundige versieringen bedoeld.

Materiaal:

Onder het kopje materiaal wordt aangegeven uit welk materiaal de gevels en het dak dienen te bestaan.

Kleur:

Bij kleur wordt aangegeven welke kleur de gevel of het dak moet hebben. Ook kunnen er criteria gelden voor het kleurgebruik van kozijnen.

Plaatsing:

- Er dient sprake te zijn van een compact woonerf.
- De oriëntatie van de hoofdvorm zijn op het landschap gericht.
- De situering van de bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofdgebouw of hoofdgebouwen.
- Het bestemmingsplan/omgevingsplan is richtinggevend voor de exacte situering van het hoofdgebouw.

Vorm:

- Het dakvlak van het hoofdgebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen.
- Eenvoudig volume met een zadeldak met een nokrichting.
- Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen.
- Goothoogte dient zo laag mogelijk gehouden te worden.

Detailering:

- De detaillering is sober en utilitair, met langs de dakrand of op de kopgevel een verbijzondering.
- Traditionele kleuren zoals groen, bruin, antraciet of zwart.

Materiaal en kleurgebruik:

- Daken moeten een matte dakbedekking hebben. Een rieten dak en een sedum (groen) dak zijn toegestaan. Zonnepanelen in het dakvlak zijn toegestaan.
- Gevels met toepassing van steen en/of hout in

gedekte kleuren.

- Helder witte accenten zijn toegestaan.
- Afwijkende duurzame materialen zijn mogelijk, mits op een terughoudende wijze toegepast en donker van kleur.
- Toepassing van materialen die mooier worden naar mate de tijd verstrijkt. Eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd.
- Toepassingen van materialen en technieken binnen het thema duurzaamheid worden toegejuicht.
- Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materiaal, felle kleuren vermijden.

Beeldkwaliteit bijgebouw

- Bijgebouw is ondergeschikt aan de woningen.
- Sobere vormgeving van de schuur moet behouden blijven.
- kenmerkende kruiskozijnen dienen behouden te blijven.
- Dak moet in matte dakbedekking hebben en in gedekte kleurstelling worden vormgegeven.

Vernieuwende architectuur

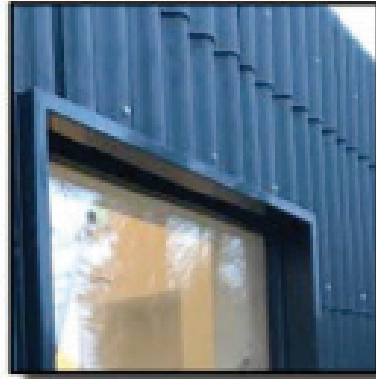
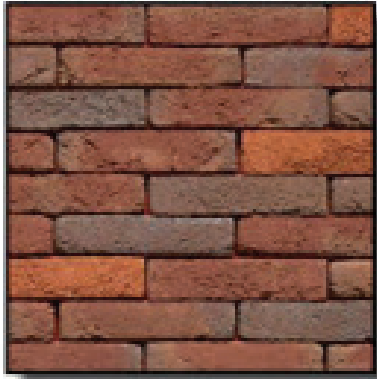
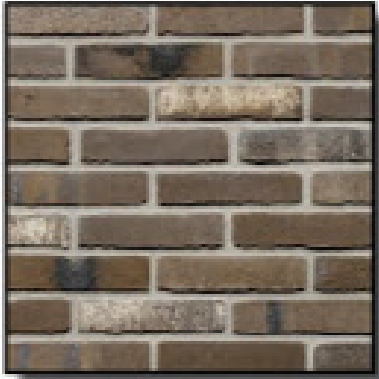
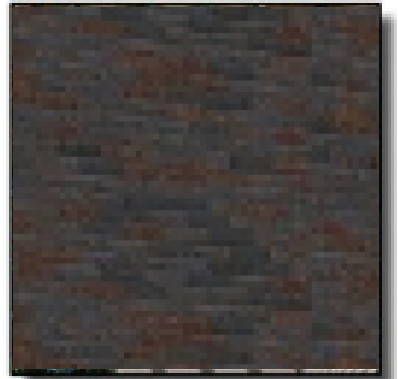
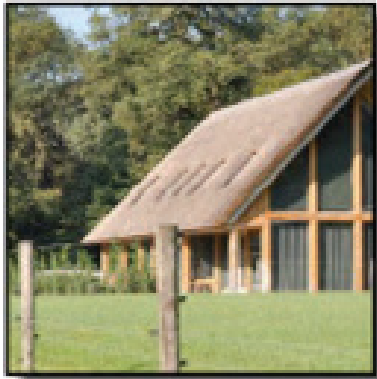
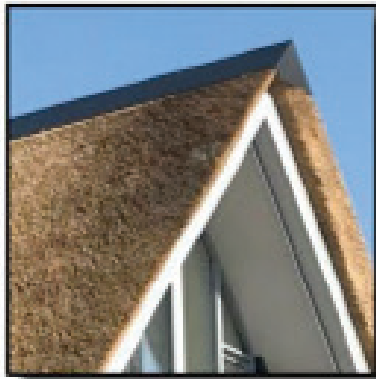
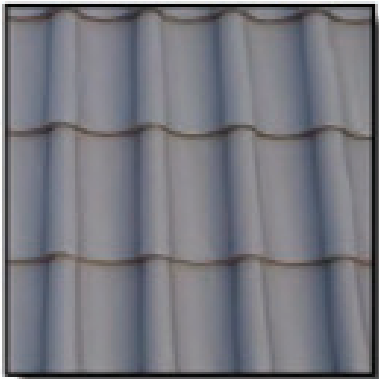
Het wordt aangemoedigd dat de architectuur op een vernieuwende manier omgaat met de criteria, zolang deze recht doet aan een beeldbepalend dakvlak met rustige uitstraling.



4.

Referentiebeelden

In dit hoofdstuk zijn verschillende referentiebeelden opgenomen. Ze dienen ter inspiratie, en ook altijd op aspecten, bijvoorbeeld als voorbeelden om te laten zien hoe materialen en kleuren toepast kunnen worden.



Colofon

Project: Diepenveen, Randerstraat 34a

Auteur: BJZ.nu

Datum: Maart 2025

Status: Definitief

www.bjz.nu
0546 434 466
info@bjz.nu



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Nieuwegein
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

