

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Bettinkdijk Loo van de gemeente Deventer

De gemeenteraad van de gemeente Deventer,

Gelet op:

artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet;

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGELS VAST TE STELLEN:

De gemeenteraad van de gemeente Deventer;

gelezen het voorstel van het college van 16 juni met nummer 2025-498;

overwegende dat,

het gewenst is de beleidsregels op te stellen over de toetsing van omgevingsvergunningen en de beoordeling of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

artikel 4.19 van de Omgevingswet ;

heeft het ontwerp na publicatie gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beeldkwaliteitsplan Bettinkdijk Loo van de gemeente Deventer

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Doel en reikwijdte

Het beeldkwaliteitsplan is een belangrijk sturingsinstrument om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van een nieuwe gebiedsontwikkeling te borgen, zowel op hoofdlijnen als op detailniveau. Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft een aantal richtlijnen en ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte binnen het stedenbouwkundig plan voor woningbouwontwikkeling aan de Bettinkdijk in Loo.

Het doel van een beeldkwaliteitsplan is meerledig:

- Het beschrijft de ruimtelijke kwaliteit, identiteit, sfeer en bijbehorende ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte.
- Het plan biedt een kader en richtlijnen voor de verdere planuitwerking door ontwikkelaars, architecten en andere ontwerpers en fungeert als inspiratiebron voor de gewenste sfeer, kwaliteit en uitstraling van de nieuwe ontwikkeling.
- Het beeldkwaliteitsplan fungeert als toetsingskader voor de gemeente bij de beoordeling van bouwplannen en aanvragen en borgt zo de samenhang met de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan die worden getoetst aan het omgevingsplan.

1.2 Relatie met andere beleidsdocumenten

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de motivering van het omgevingsplan. De kaders en richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld aan regels in het omgevingsplan. Samen met het omgevingsplan vormt het de publiekrechtelijke basis voor de architectonische stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking.

Het beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling gedurende de ontwikkeling van de wijk en speelt daarom gedurende die tijd de rol van een hoofdstuk met gebiedscriteria uit de welstandsnota. De overige hoofdstukken uit de welstandsnota zijn dan ook onverkort van toepassing. Na oplevering van een gebouw zal toetsing van wijzigingen aan de bebouwing plaatsvinden op basis van het welstandsgebied Thematische bebouwing. Dit deelgebied zal dus op den duur het BKP vervangen. Het BKP is daarom uiteindelijk geheel vervallen als het laatste gebouw is gerealiseerd.

Daarnaast zijn de concrete stedenbouwkundige normen uit het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven in het TAM-omgevingsplan voor de ontwikkeling aan de Bettinkdijk, Loo en is het beeldkwaliteitsplan met de uitgangspunten en principes daarin als bijlage opgenomen.

1.3 Stedenbouwkundig plan

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de analyse en uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan. Hierin staat een uitgebreidere omschrijving van de karakteristieken van de locatie en omgeving, de stedenbouwkundige analyse, visie en uitgangspunten, gewenste identiteit, sfeer en kwaliteit van de nieuwe wijk.

1.4 Oogmerken stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan

Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan voor Bettinkdijk, Loo is gebaseerd op dorpse ontwerpprincipes, zowel in de uitstraling van de woningen als in de woonomgeving. De stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit van Bettinkdijk, Loo bestaat uit:

1. Een opzet als erven aan het lint waarbij de verkaveling zich met twee 'hoofdgebouwen' presenteert als onderdeel van het lint aan de Bettinkdijk;
2. De uitstraling van (boeren)erven met een hoofdgebouw en bijgebouwen;
3. Eén ontsluiting aan de Bettinkdijk met het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht;
4. De doorkijk naar het achtergelegen gebied;
5. Een goede waterberging met o.a. een wadi aan de oostzijde van het plangebied;
6. Beplanting die aansluiting zoekt bij de tuinen en erven van lintbebouwing en boerenerven uit de omgeving.
7. Bij de bestrating staat het beeld van het (boeren)erf centraal, aangevuld met opgaves rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Voor de inhoud wordt verwezen naar de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan Bettinkdijk Loo, dat is bijgevoegd.

Artikel 2. Intrekking oude beleidsregel[s]

De **Welstandsnota Deventer** wordt voor de woningbouwontwikkeling Bettinkdijk, Loo ingetrokken met ingang van de datum waarop deze beleidsregel[s] in werking treedt, uitsluitend indien en voor zover de inhoud van deze nieuwe beleidsregel daarvan afwijkt. Voor het overige blijft de Welstandsnota Deventer van toepassing.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op 23 juli 2025.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregel Beeldkwaliteit Bettinkdijk Loo van de gemeente Deventer.

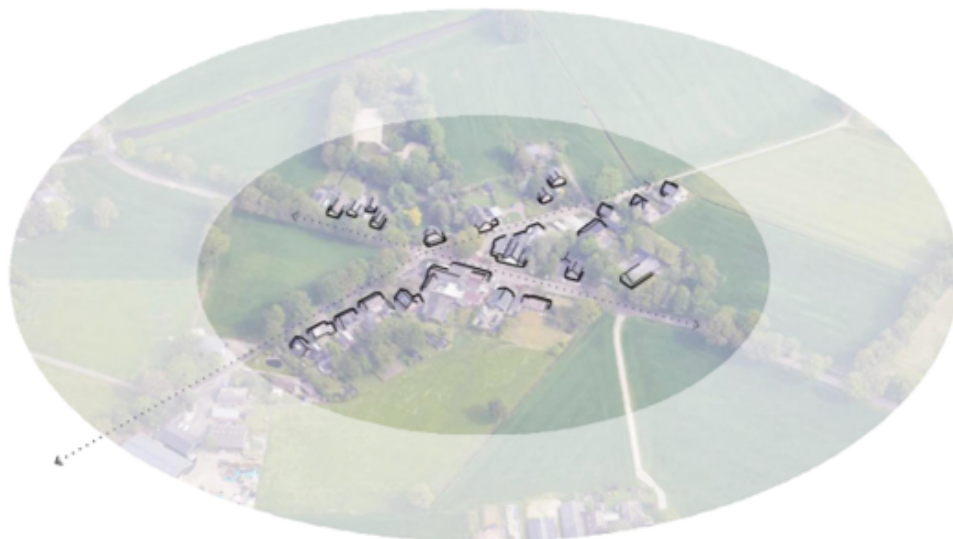
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer in de vergadering van 9 juli 2025.

Bijlage Bettinkdijk Loo - Beeldkwaliteit

Aanleiding

In 2020 startte de Gemeente Deventer met een inventarisatie van " de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen in de gemeente Deventer. Voor Loo werden deze ambities in 2021 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Loo'. In de routekaart is de Bettinkdijk als voorkeurslocatie vastgelegd, met het doel om op korte termijn ca. 10 woningen te kunnen realiseren. Deze locatie werd van een aantal opties voor de eerste woningen als het meest geschikt geacht vanwege de ruimte voor een goede landschappelijke inpassing en de beperkte (planologische) belemmeringen. Voor het type woningen is aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar starterswoningen en gezinswoningen. Voor de locatie is een stedenbouwkundig opzet gemaakt. De ontwikkellocatie ligt aan de Bettinkdijk, in het verlengde van de bestaande lintbebouwing. De locatie is daarmee een van de entrees van Loo. Door een opzet als erven aan het lint kan de verkaveling zich als onderdeel van het lint met twee 'hoofdgebouwen' presenteren aan de Bettinkdijk. De achtertuinen liggen zoveel mogelijk beschut ten opzichte van de hondensportvereniging. Een centrale ontsluiting zorgt voor efficiënt ruimtegebruik, en beperkt de benodigde hoeveelheid verharding. Dit komt ten goede aan zowel de financiële haalbaarheid als de ruimtelijke kwaliteit. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het directe zicht, achter de woningen en met ruimte voor afscherming met hagen of andere beplanting.





Welstandsnota: lintbebouwing

Loo valt volgens het welstandsbeleid in het gebied 'Lintbebouwing' (Welstandsnota Gemeente Deventer, 1 oktober 2014). Deze nota is opgesteld om ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving te waarborgen. Die ruimtelijke kwaliteit hangt samen met de kenmerken, die worden bepaald door zowel individuele gebouwen en bouwwerken als het totaalbeeld van de gebouwen en bouwwerken. Voor elk welstandsgebied gelden daarom specifieke regels die passen bij de ruimtelijke kenmerken van het gebied.

Ruimtelijke opzet

Lintbebouwing is hoofdzakelijk de bebouwing aan wegen waarlangs in de loop der tijd (vanaf circa 1900) bebouwing is ontstaan, veelal gebouwd door particulieren. Dat geldt ook voor de kern Loo. Kenmerkend zijn onder meer de open gebiedjes zowel voor als tussen de bebouwing (de onbebouwde delen van de tuin en de onbebouwde percelen tussen de woningen).

Gebouwkenmerken

De voorwaarden voor bebouwing zijn er op gericht om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze gaan vooral over het 'traditionele' karakter. In het lint is, zeker ook in Loo, geen sprake van samenhangende bebouwing, maar meer van vrijstaande en op zichzelf staande panden. De woningen zijn hier over het algemeen traditioneel in vormgeving en hebben een landelijk en sober karakter. Dit komt tot uiting in a-symmetrische indeling van gevels, traditioneel materiaalgebruik (steen/ hout) en sober kleurgebruik.

Openbare ruimte

De linten in de dorpen worden ingericht volgens de principes van de historische dorpsgebieden, waarin eenvoud van de openbare ruimte voorop staat. De materialen zijn hoogwaardig, maar passen bij het informele karakter van het 'dorpse'. Kleurgebruik is ingetogen. De beplanting is bij voorkeur inheems. Modieuze materialen, strakke belijningen in de straat en strak vormgegeven elementen passen niet in de dorpskernen. Elementen als paaltjes, bolders en losse beplantingsbakken worden zoveel mogelijk vermeden.



Landelijk en ingetogen karakter, maar duurzaam en representatief als hoofdwoning. Dit komt onder meer tot uiting in:

kleur + materiaal: antraciete, zwarte of oranje keramische dakpan
 kapvorm: zadeldak / schilddak / mansardedak
 nokrichting: vrij

kleur + materiaal: bruine / donkerrode baksteen
indeling: asymmetrisch

zichtsijden 'representatief': de gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, moeten als 'voorgevel' worden ontworpen. Dat betekent dat er zich hier gevelopeningen (ramen, deuren) moeten bevinden.

voordeur aan de Bettinkdijk- zijde, of in de representatieve zijgevel en goed zichtbaar vanaf de Bettinkdijk.



Landelijk en ingetogen karakter, maar duurzaam en representatief als schuurwoning. Dit komt onder meer tot uiting in:

dak

kleur + materiaal: grijze, antraciete of zwarte keramische dakpan / antraciet of zwart gerecycled materiaal / natuurlijk ogend hout / grijze of zwarte felsplaat / natuurlijk begroeid

kapvorm: zadeldak

nokrichting: parallel aan langsgevel, haaks op de Bettinkdijk

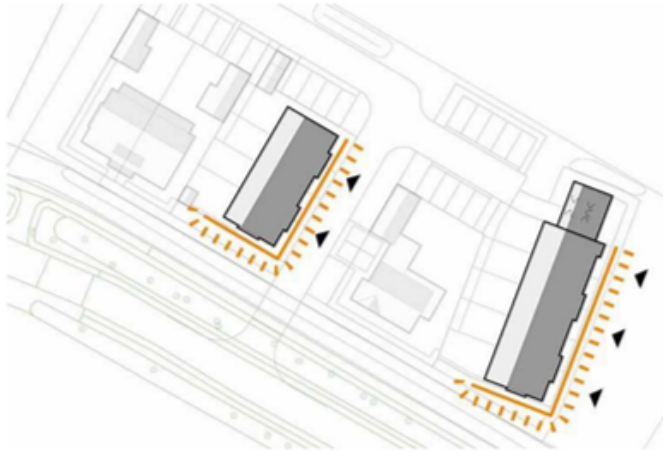
gevel

kleur + materiaal: natuurlijk / vergrijsd hout

zichtzijden 'representatief': de gevels die goed zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte moeten een eenvoudige schuurarchitectuur uitstralen; deze gevels hebben deuren en / of kleine ramen die ondergeschikt zijn aan de gevel.

entrees

de voordeuren zijn regelmatig geordend en bevinden zich in dezelfde langsgevel van de woningrij.



Bijgebouwen

Landelijk en eenvoudig vormgegeven, maar herkenbaar als bijgebouw. Dit komt onder meer tot uiting in

dak

kleur + materiaal: oranje, grijze, antraciete of zwarte keramische dakpan of gerecycled materiaal / natuurlijk ogend hout / grijze of zwarte felsplaat / natuurlijk begroeid

kapvorm: zadeldak

nokrichting: lengterichting

gevel

kleur + materiaal: natuurlijk, vergrijsd of zwart hout / baksteen.



Erfafscheidingen

Haagbegroeiing als passende erfafscheiding bij een erf en bijdragend aan de inheemse biodiversiteit.

haag voortuin

haag, veldesdoorn. In een strook van ca. 1m breed, twee-rijig aangeplant. Hoogte ca. 1m.

haag zijtuin

haag, veldesdoorn. In een strook van ca. 1m breed, twee-rijig aangeplant. Hoogte vrij.

hekwerk met klimplanten

Hedera, evt. aangevuld met andere klimbeplanting. Hoogte ca. 1,80m.



Verharding

De verharding past bij een 'erf', en heeft daarom een eenduidige uitstraling.

private oprit

grasbeton



Beeldkwaliteit: openbare ruimte

Verharding

Loo is een klein buurtschap met relatief weinig verschillende verhardingen in de openbare ruimte. Loo kent bijvoorbeeld geen trottoirs met 30x30-tegels. Het is passend om ook hier het aantal soorten te beperken, en (deels) aan te sluiten op de verharding bij het naastgelegen 'Schoolderserf' of het Naaber-LOOkaal. Met het oog op klimaatadaptatie wordt hier voor de parkeerplaatsen ingezet op grasbeton-verharding.

rijweg

Betonklinkers (lichtgeel, beige of grijs).

voetpad

Betonklinkers of betonnen dubbelklinkers (20x20cm); zelfde kleur als rijweg voor een eenduidig beeld van het totale erf.

parkeerplaatsen

Grasbeton voor een zachte, informele uitstraling en verkoelend op warme dagen. Met volledig verharde uitstrapstrook aan weerszijden van plaatsen.



Themazones groen

Op oorspronkelijke erven aan een lint zijn verschillende ruimtes herkenbaar. Een gedeelte van die uitstraling komt terug in de openbare ruimte, die daarom is ingedeeld in zones.

Zone sloot Bettinkdijk

Huidige sloot aanpassen, maar uitstraling zoveel mogelijk behouden. Sloot langs bomenlaan.

Zone open erfrand

Bloemrijk gras met wadi's en taluds richting hoger gelegen woongebied. Hier kan wel lagere begroeiing (waar een volwassen persoon overheen kan kijken) of een solitaire boom staan.

Zone dichte erfrand

Zomen van hogere struiken (tot ca. 2m) met een aantal bomen, passend bij een boerenerf.

Zone achtererf

(Blok)hagen rond parkeerplaatsen, waardoor de auto's en verharding zoveel mogelijk uit het zicht staan en liggen.

