

Beeldkwaliteitsplan Oerdijk 34-36 Schalkhaar

Het 'Beeldkwaliteitsplan Oerdijk 34-36 Schalkhaar' als beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken, als bedoeld in de Omgevingswet, vast te stellen en te bepalen dat deze voorrang heeft op de Welstandsnota Deventer voor deze locatie.

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 heeft gelegen en er in deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

BESLUIT

1. Vast te stellen de volgende beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Oerdijk 34-36 Schalkhaar;
2. Te bepalen dat deze beleidsregel in werking treedt op de dag na bekendmaking;
3. Te bepalen dat de beleidsregel wordt aangehaald als "Beeldkwaliteitsplan Oerdijk 34-36 Schalkhaar".

Beeldkwaliteitsplan Oerdijk 34-36 Schalkhaar:

Inleiding

De percelen Oerdijk 34 en 34b en Oerdijk 36a t/m 36d te Schalkhaar worden herontwikkeld. Op de locatie van Oerdijk 36 zullen twee grondgebonden woningen en daarboven één appartement worden gebouwd en op de locatie van Oerdijk 34 en 34b worden zeven nieuwe woningen gebouwd. Voorliggend document vormt het beeldkwaliteitsplan voor deze herontwikkeling.

Doel en reikwijdte

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Onder de Omgevingswet loopt het welstandstoezicht via het omgevingsplan. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn aanvullende uitgangspunten meegegeven. De gemeenteraad is verplicht hiervoor beleidsregels op te stellen om te kunnen beoordelen of het bouwwerk aan deze regels voldoet (artikel 4.19 Omgevingswet).

Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is daarmee meerledig;

- Het beschrijft de ruimtelijke kwaliteit, identiteit, sfeer en bijbehorende ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit;
- Het biedt een kader en richtlijnen voor de verder planuitwerking voor de ontwikkelaar;
- Het fungeert als toetsingskader voor de gemeente voor de beoordeling van het bouwplan. Dit borgt de samenhang met de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan die worden getoetst aan het omgevingsplan.

Relatie tot het omgevingsplan

In de huidige situatie geldt volgens de Welstandsnota voor het gebied georiënteerd op de Oerdijk het criteria van 'lintbebouwing'. De achterzijde van het plangebied ligt in 'stempelstedenbouw'. Het achterterrein hoort echter historisch gezien bij het lint en kan dan ook beter worden benaderd als achtererf dan als 'stempelstedenbouw'. In aanvulling op het criteria 'lintbebouwing' voor het plangebied, zijn een aantal uitgangspunten specifiek meegegeven voor deze locatie. Deze uitgangspunten komen voort uit de Nota van Uitgangspunten Oerdijk 34-36 Schalkhaar d.d. december 2024 en zijn verwerkt in dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het TAM-omgevingsplan. De kaders en richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan worden gekoppeld aan de regels in het TAM-omgevingsplan. Samen met het TAM-omgevingsplan vormt het de publiek-rechtelijke basis voor de architectonische stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking.

Uitgangspunten beeldkwaliteit

Oerdijk 34

Voor Oerdijk 34 wordt sloop als optie gezien, maar de architectuur van de huidige woning met kenmerken uit de wederopbouwtijd biedt inspiratie voor het nieuwe gebouw op deze plek. De volgende uitgangspunten worden voor Oerdijk 34 gehanteerd:

- Duidelijke oriëntatie richting de Oerdijk;
- Verfijnde detaillering in het metselwerk of een verspringende dakgoot (met overstek);
- Ramen met verschillende groottes;
- Zadeldak;
- Nok parallel aan de straat;
- Oranje/rode dakpannen;
- Gevel: baksteen (kleur: oranje/bruin);
- Overstekende dakgoot/daklijst;
- A-symmetrische gevelindeling/goothoogte;
- Minimaal 1 voordeur in de voorgevel;
- Minimaal 1 raam in beide zijgevels;
- Groene haag als erfafscheiding.



Een foto ter illustratie van de uitgangspunten voor nr. 34 (Bron: NvU , dec 2024)

Achterterrein

De gebouwen op het achterterrein vallen niet onder 'lintbebouwing', maar worden gezien als aanvullende bebouwing. Dat houdt in dat de uitstraling duidelijk onderscheidend en ondergeschikt is aan de hoofdgebouwen aan het lint. Zowel de historische als hedendaagse achterterreinen worden gekenmerkt door schuurbebouwing. Ontwikkeling van woningen op dit achterterrein is passend als in de architectuur naar schuurtjes en werkplaatsen wordt verwezen. De vormgeving is relatief sober, maar aantrekkelijk. De gebouwen hebben een kap. De kleuren en materialen van de gevels verwijzen naar schuurbebouwing en in kleur wordt afgeweken van Oerdijk 34 en 36. De woningen staan 'informeel' aan het achtererf door slechts een kleine voortuin/stoep. Eventueel met een privéterras. Verder bevatten de gebouwen op het achterterrein de volgende kenmerken:

- Zadeldak
- Zwarte/antraciete dakbedekking
- Gevel: hout en/of baksteen (kleur: natuurlijk/bruin/zwart/beige)
- Kleine voortuin, bijv. terras met haag



Impressies ter illustratie van de uitgangspunten voor het achterterrein (Bron: NvU , dec 2024)

Oerdijk 36

Oerdijk 36 is momenteel een woon-winkelpand met een opvallende kap haaks op de Oerdijk. Kenmerkend zijn de kapvorm, de duidelijke oorspronkelijke indeling voor woning en winkel en details zoals bovenlichten. Met het oog op de cultuurhistorische betekenis én de onderscheidende vormgeving stond behoud voorop. Dit is niet haalbaar gebleken. De uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing ter plaatse van de Oerdijk 36 zijn:

- Voorgevel: de voorgevel wordt gespaard en gerestaureerd;

- Nieuwe kap: zelfde kapvorm inclusief details van oorspronkelijke overstek, dakrand en gootklossen;
- Nieuwbouw: herbouwen van de oorspronkelijke uitstraling inclusief oorspronkelijke serre en karakteristieke details.

Bestrating

De rijbaan ten behoeve van de ontsluiting wordt uitgevoerd in klinkers. Voor de bestrating is een ontspannen, vriendelijk ogend type verharding gewenst. Een rode tot bruine tint zorgt voor een warme uitstraling. Voor een eenvormig beeld van het achtererf is het gewenst dat de rijbaan en de overige verharding zoals voetpaden uit dezelfde klinkers bestaan, of dat de verhardingstypes zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Voor de parkeerplaatsen achter op het terrein wordt gekozen voor een 'groene' oplossing, zoals grasbetonstenen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 januari 2026

De raad voornoemd,

de griffie

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König