



Bettinkdijk Loo

Beeldkwaliteit

7 februari 2025 (concept)



Aanleiding



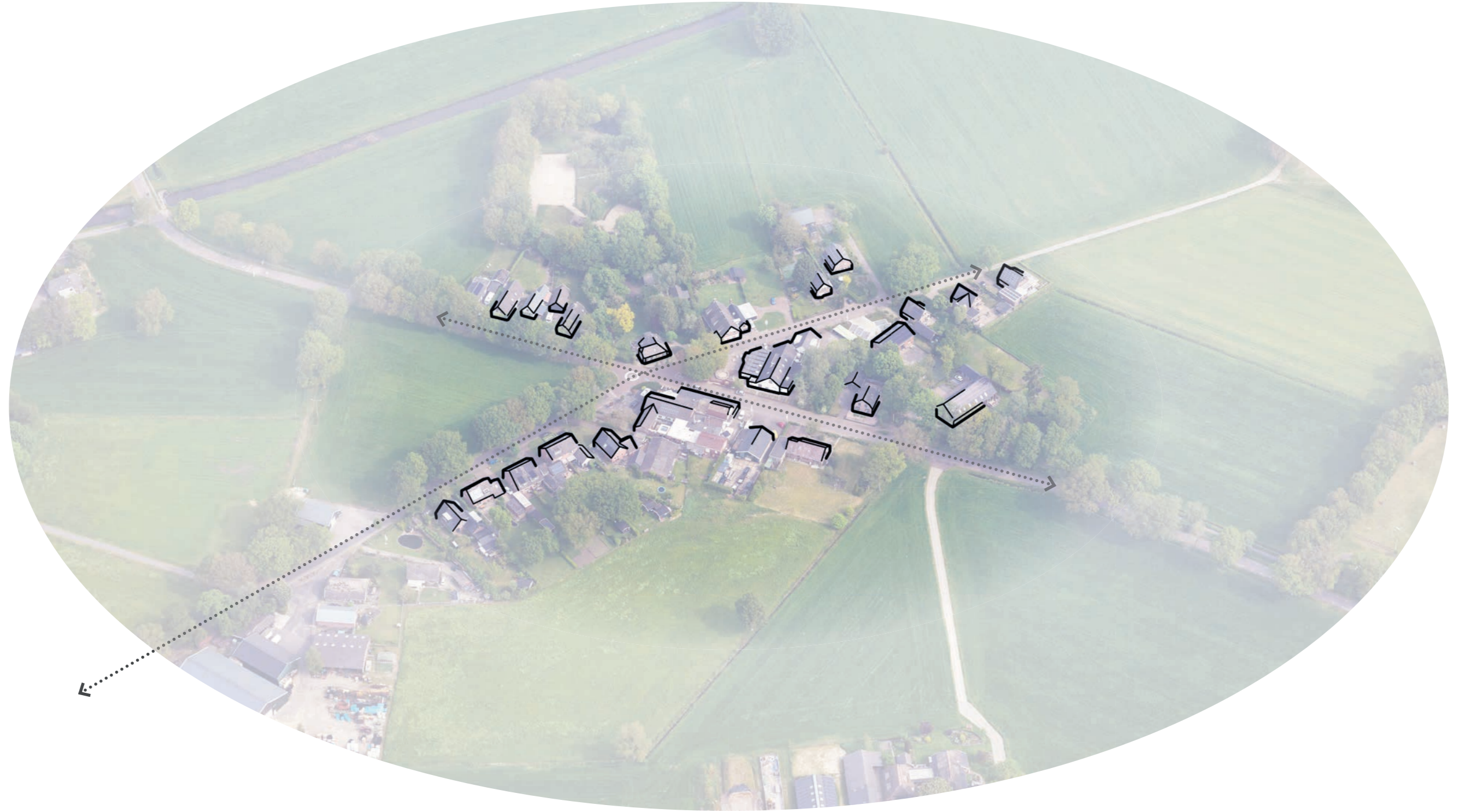
In 2020 startte de Gemeente Deventer met een inventarisatie van de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen in de gemeente Deventer. Voor Loo werden deze ambities in 2021 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Loo'. In de routekaart is de Bettinkdijk als voorkeurslocatie vastgelegd, met het doel 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

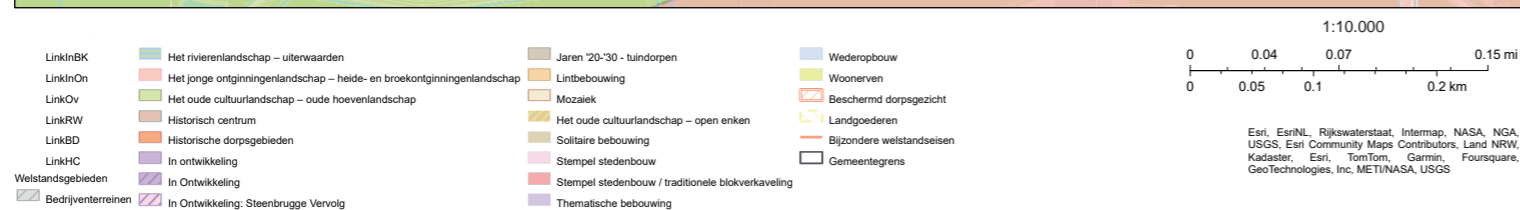
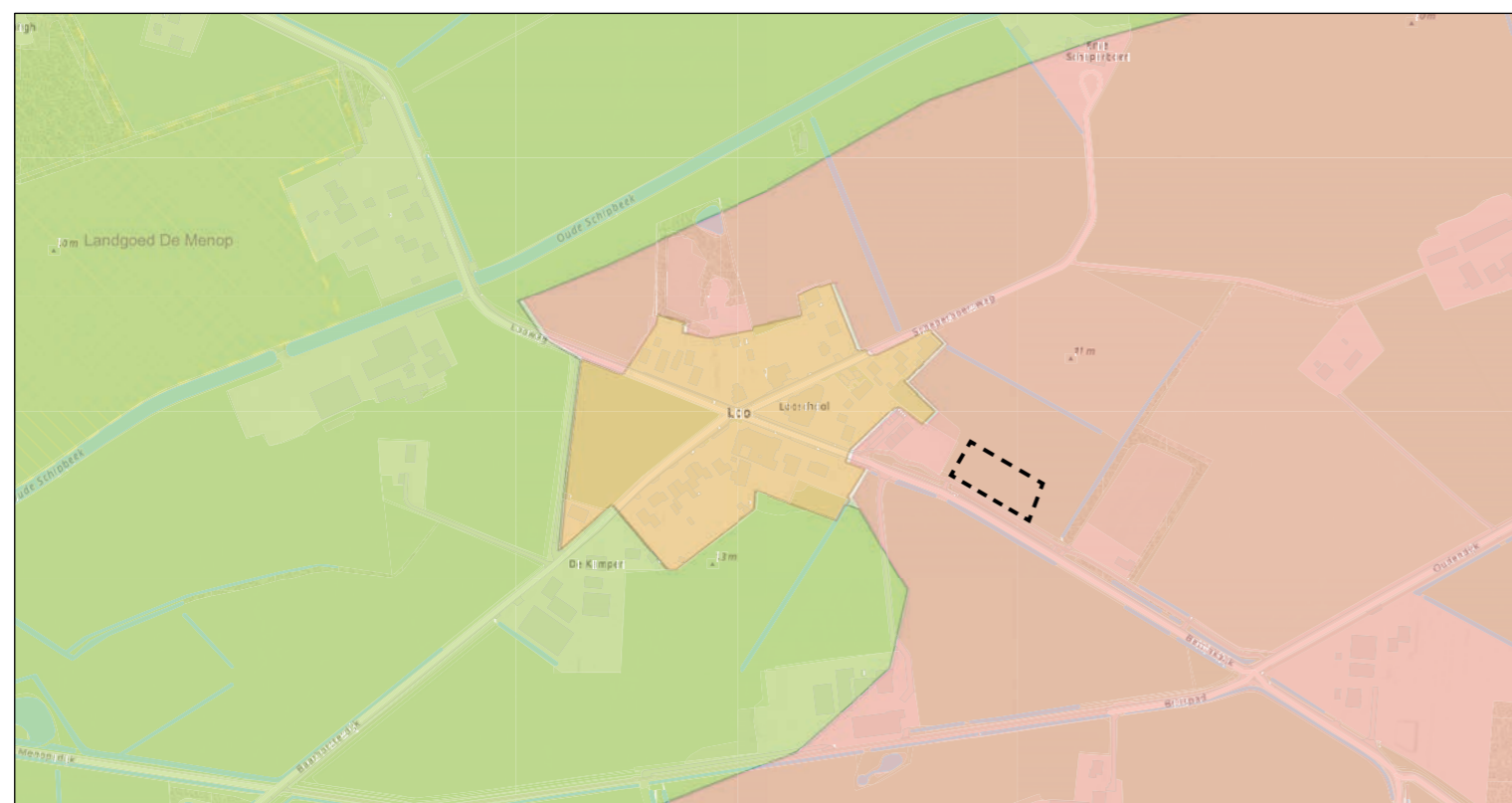
De voorwaarden voor bebouwing zijn er op gericht om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze gaan vooral over het 'traditionele' karakter.

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.

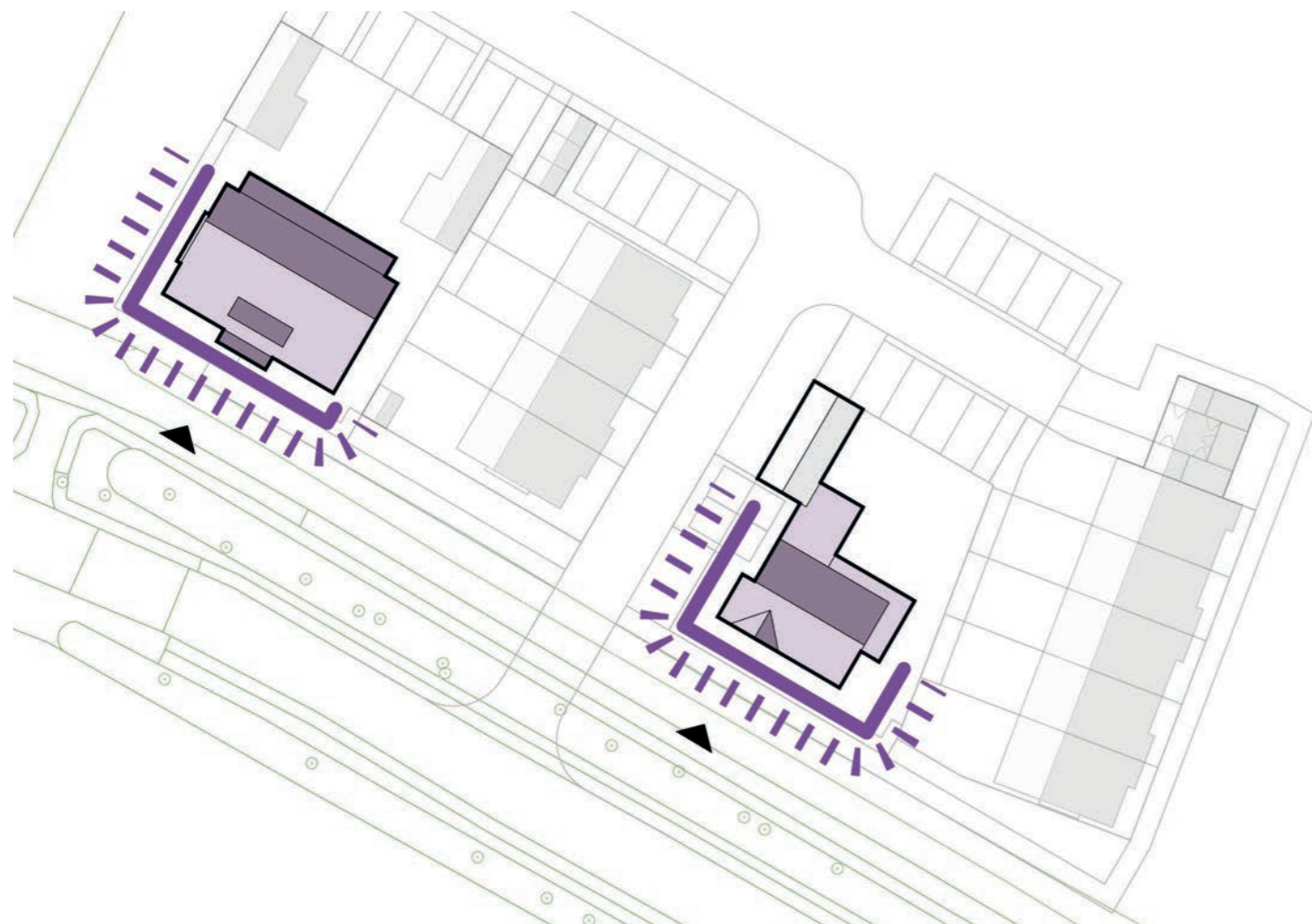


Beeldkwaliteit: percelen en bebouwing

Hoofdbebouwing aan het lint

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

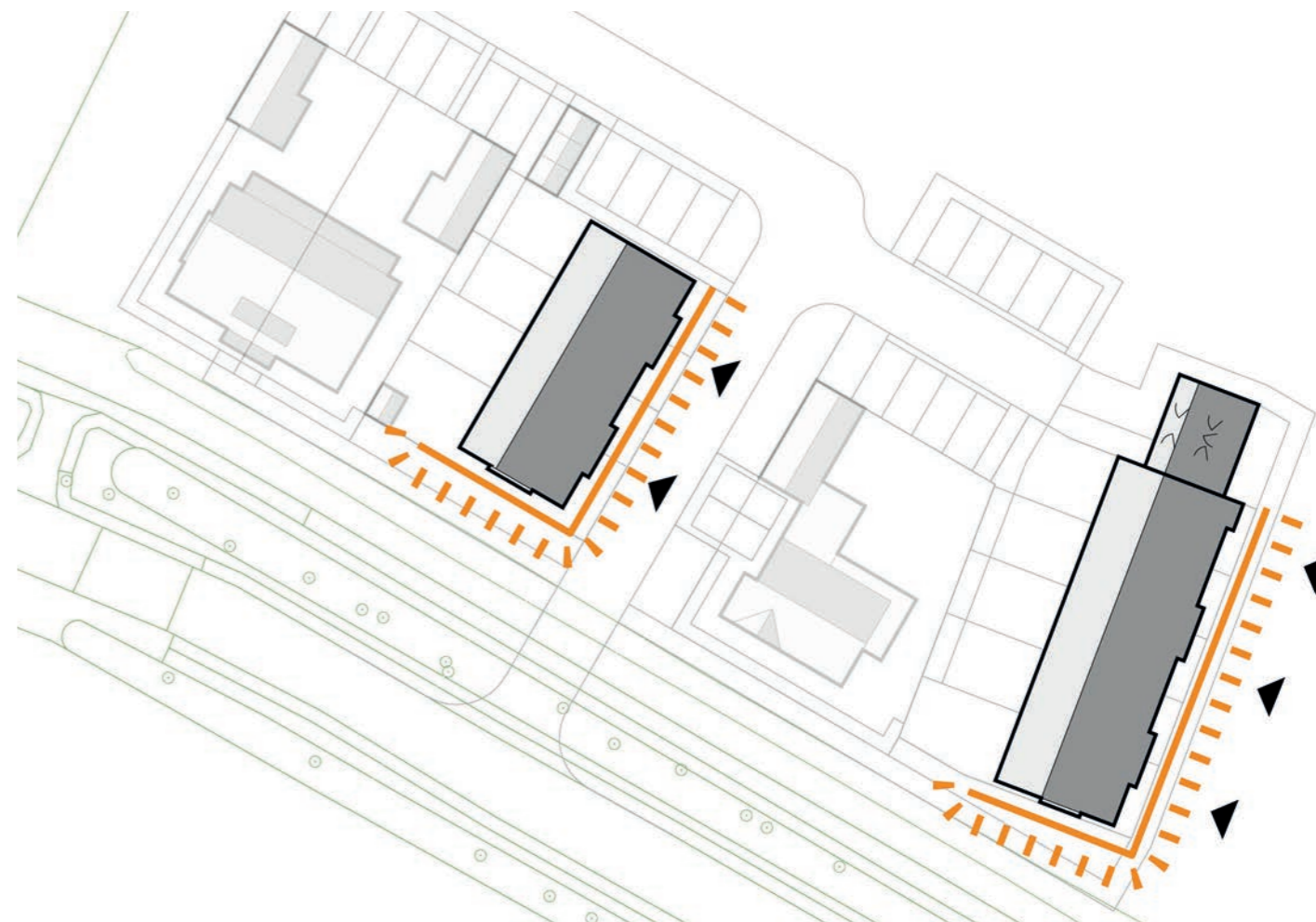
- | | | |
|--|--|---|
| dak <ul style="list-style-type: none">• kleur + materiaal: antraciete, zwarte of oranje keramische dakpan• kapvorm: zadeldak / schilddak / mansardedak• nokrichting: vrij | gevel <ul style="list-style-type: none">• kleur + materiaal: bruine / donkerrode baksteen• indeling: asymmetrisch• zichtzijden '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. | entrees <ul style="list-style-type: none">• voordeur aan de Bettinkdijk-zijde, of in de representatieve zijgevel en goed zichtbaar vanaf de Bettinkdijk. |
|--|--|---|



Schuurbouw

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

- | | | |
|---|---|---|
| dak <ul style="list-style-type: none">• 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 <ul style="list-style-type: none">• 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 <ul style="list-style-type: none">• 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:

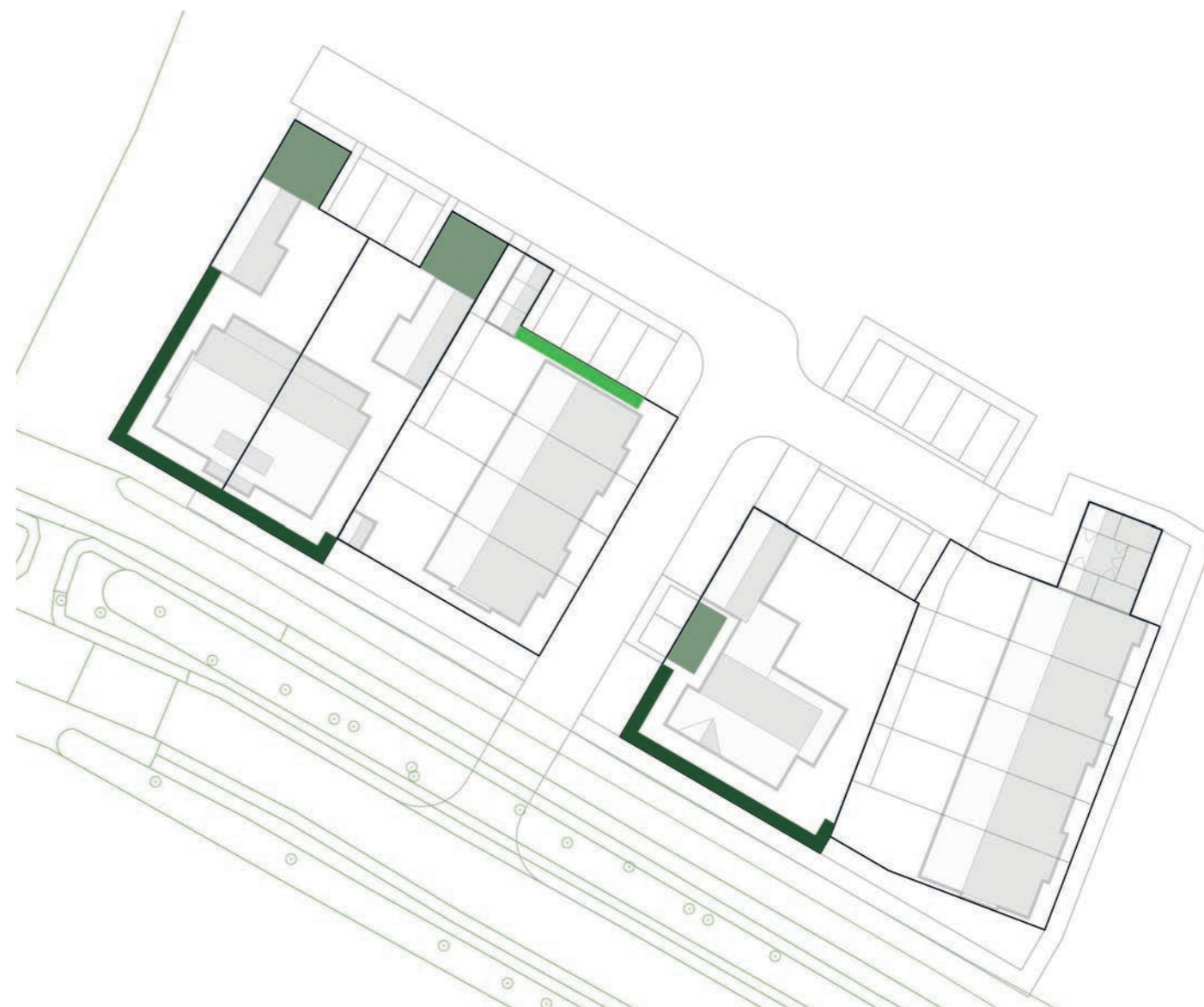
- | | | |
|---|--|--|
| <p>dak</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleur + materiaal: oranje, grijze, antraciete of zwarte keramische dakpan of gerecycled materiaal / natuurlijk ogend hout / | <p>grijze of zwarte felsplaat / natuurlijk begroeid</p> <ul style="list-style-type: none"> • kapvorm: zadeldak • nokrichting: lengterichting | <p>gevel</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleur + materiaal: natuurlijk, vergrijsd of zwart hout / baksteen. |
|---|--|--|



Verharding en groen

De verharding past bij een 'erf', en heeft daarom een eenduidige uitstraling. Haagbegroeiing als passende erfafscheiding bij een erf en bijdragend aan de inheemse biodiversiteit.

- | | | |
|---|--|---|
| <p>● private oprit</p> <ul style="list-style-type: none"> • grasbeton | <p>● haag voortuin</p> <ul style="list-style-type: none"> • haag, in een strook van ca. 1m breed. Hoogte ca. 1m. | <p>● haag zijtuin</p> <ul style="list-style-type: none"> • haag, in een strook van ca. 1m breed. Hoogte vrij. |
|---|--|---|



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 NaaberLOOkaal. 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.



Themazonen 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.



