



Bettinkdijk Loo

Stedenbouwkundig plan

10 juni 2024

- Aanleiding4**
- Historische context en ruimtelijke opzet.....5**
- Ontwikkellocatie en uitgangspunten6**
 - Bebouwing 7
 - Parkeren en ontsluiting..... 7
 - Natuur en landschap 7
 - Water 7
 - Geluid 9
 - Overige factoren 9
- Ruimtelijke opzet.....10**
 - Erf-opzet 10
 - Groen 10
 - Water 10
 - Verharding 11
 - Woningtypen..... 11
- Stedenbouwkundige opzet.....12**
- Dwarsprofiel: maaiveldhoogtes13**
- Participatie14**

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, waarvan de prijs is vastgelegd in de gemeentelijke doelgroepenverordening.¹ Daarbij is als aandachtspunt aangegeven dat de ontwikkeling door middel van

collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) dient te gaan. Dat houdt in dat een groep samen aan de slag gaat om de woningen te realiseren.

Juist in een kleine kern als Loo kan CPO bijdragen aan de leefbaarheid, het aantrekken of vasthouden van specifieke doelgroepen en het aansluiten op de lokale behoefte. Daarnaast zorgt deze methode van ontwikkelen ervoor dat in het algemeen goedkoper kan worden gebouwd, omdat een CPO-groep zelf de regie heeft en kan profiteren van schaalvoordelen.

¹ Ten tijde van de routekaart gold voor starterswoningen een maximale koopsom van € 200.000 en voor gezinswoningen € 325.000 (NHG-grens). In 2024 is dat respectievelijk € 250.000 en € 390.000 (betaalbaarheidsgrens).



ca. 1900



ca. 1940

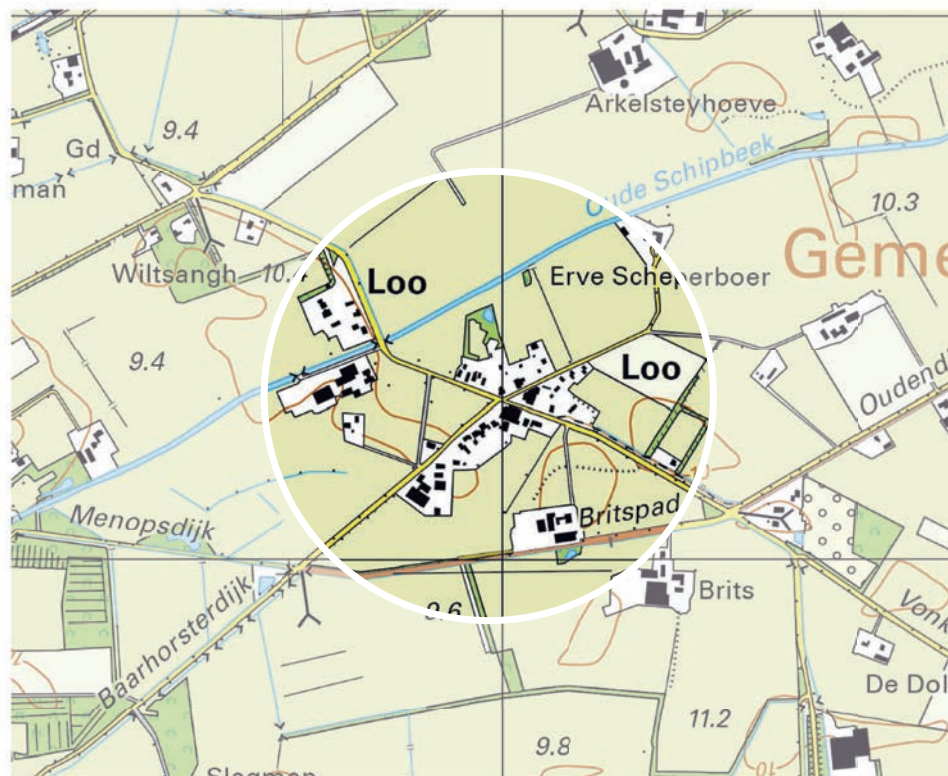


ca. 1980

Historische context en ruimtelijke opzet

Het huidige Loo is een relatief jong buurtschap. In 1912 werd hier een basisschooltje in gebruik genomen voor het buitengebied van Bathmen. De buurtschap lag tot dan toe dichterbij Bathmen. Er ontwikkelde zich een 'nieuw Loo' doordat de bewoners zich rond de nieuwe school gingen vestigen, een buurtschap in lintvorm opgezet naar vier richtingen. Zo ontstond het kruispunt dorpje Loo zoals we het nu kennen, langs de Looweg-Bettinkdijk en Baarhorsterdijk-Scheperboersweg.

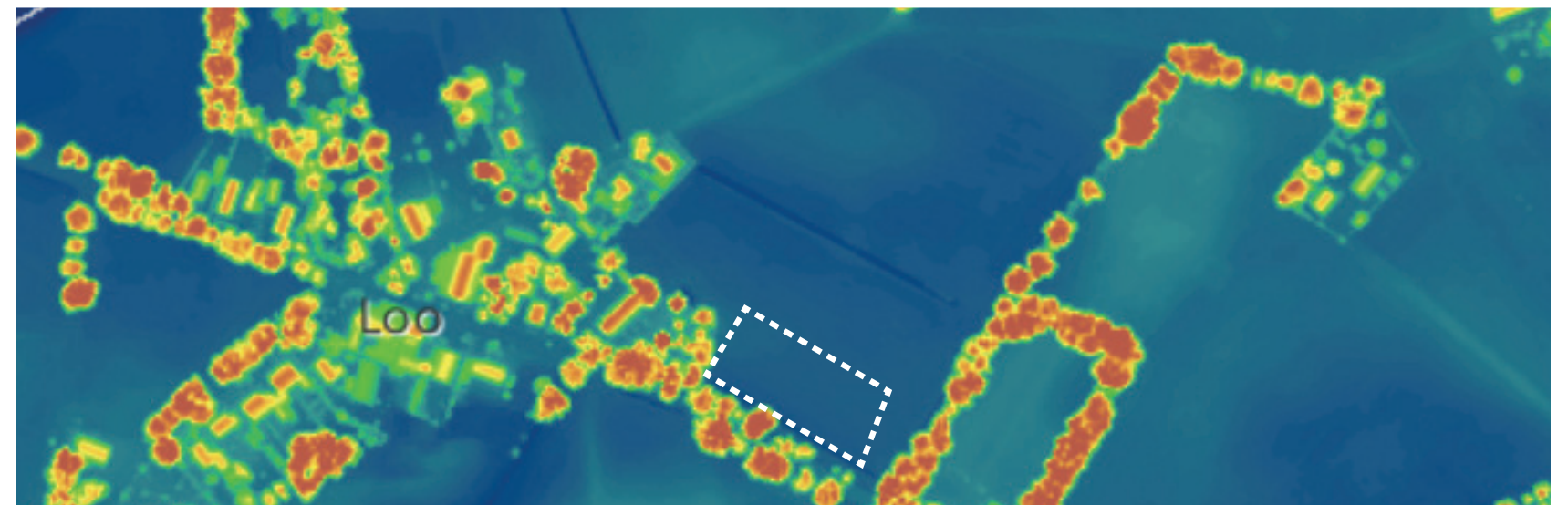
Typisch voor de lintbebouwing is de individualiteit van de panden. Deze wordt in Loo benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes, lichte hoogteverschillen, kleine hoekverdraaiingen en een verschillende mate van versiering. Oriëntatie van de woningen op de straat is een belangrijk onderdeel van de beleving. Bijgebouwen zoals schuren staan haaks op de straat. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit één bouwlaag met kap.



ca. 2020



Ontwikkellocatie en uitgangspunten



Hoogteligging van het plangebied (witte stippellijn) en omgeving (Actueel Hoogtebestand Nederland, AHN).

Bebouwing

De ontwikkellocatie ligt aan de Bettinkdijk, in het verlengde van de bestaande lintbebouwing. De locatie is daarmee een van de entrees van Loo.

De stedenbouwkundige structuur vraagt van ontwikkeling op deze plek dat de woningen aan de Bettinkdijk-zijde met de voorzijde naar die weg liggen. Vanwege de uitdrukkelijke vraag naar goedkopere woningen, ligt de bouw van rijwoningen voor de hand. Rijwoningrijen parallel aan de Bettinkdijk zijn echter, juist in de stedenbouwkundige lint-opzet, niet passend. De uitstraling van (boeren)erven met een hoofdgebouw en bijgebouwen biedt ruimte om rijwoningen als 'schuren' op een vanzelfsprekende manier een plek te geven. De gerealiseerde CPO-woningen aan het Schoolderserf naast Bettinkdijk 3 zijn hiervan een mooi voorbeeld.

Parkeren en ontsluiting

De komgrens van Loo zal moeten worden verschoven, zodat het projectgebied binnen de bebouwde kom van Loo komt te liggen.

Hierdoor zal op dit gedeelte van de Bettinkdijk ook de maximumsnelheid van 30 km/u gelden. Ter hoogte van de nieuwe komgrens zal dan een nieuwe verkeersdrempel moeten worden aangelegd; de drempel op de huidige locatie blijft echter ook behouden om te voorkomen dat een lang wegdeel ontstaat waar hard kan worden gereden.

Bij de lintbebouwing is het gebruikelijk dat woningen een eigen oprit hebben waarop geparkeerd kan worden. Voor een ontwikkeling met rijwoningen is dat met het oog op het straatbeeld en vanwege de beperkte ruimte in de tuinen niet mogelijk. Het heeft hier de voorkeur om één of twee ontsluitingen aan te leggen, met het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Bettinkdijk.

De Bettinkdijk-zijde van het plangebied wordt gekenmerkt door sloten/greppels, een (laan)bomenstructuur en een vrijliggend fietspad. Eén ontsluiting is het meest overzichtelijk, heeft het minste ruimtebeslag, en zorgt ervoor dat er minder bomen hoeven te wijken. Een centrale positie lijkt daarbij kansrijk. Er zullen op die plek wel berken moeten worden gekapt, maar de oudere laanbomen lijken te kunnen worden behouden.

Natuur en landschap

Voor een goede landschappelijke inpassing, is bij de aankoop al rekening gehouden met behoud van het bosje aan de westzijde, en met doorkijken naar het achtergelegen gebied aan weerszijden. In de verdere planvorming zal het zicht op het landschap ook verder een rol spelen. Daarnaast wordt ingezet op het toevoegen van inheemse beplanting en zoveel mogelijk behoud van de laanbomen aan de Bettinkdijk.

Water

Vanwege de relatief lage ligging en de hoge grondwaterstand zal goed worden gekeken naar de afwatering, berging en infiltratie. De grond bij de woningen zal vermoedelijk moeten worden opgehoogd, maar de wens is om dit tot een minimum te beperken.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt hier op 40-80cm onder maaiveld; het normaal waterpeil in de omgeving van het plangebied wordt geschat op +8,50 en +9,50m NAP. De gemeentelijke eis is dat tenminste 20mm regenwater binnen de grenzen van het plangebied wordt geborgen. Bij extreme neerslagsituaties mag er water



Parkeren en ontsluiting: Erfopzet met bebouwing geörienteerd de Bettinkdijk en één centrale auto-ontsluiting.



Groen en landschap: behoud van bestaande kwaliteiten, kansen en opgaven voor het ontwerp.



op straat komen te staan, maar mag geen schade aan en in gebouwen ontstaan. Woningen moeten 0,9m boven GHG worden gebouwd; bestrating dient op minimaal 0,7cm boven GHG te worden aangelegd.

Geluid

Aan de oostzijde van het plangebied is de hondensportvereniging V.D.H. Kringgroep Salland gevestigd. Het terrein wordt voornamelijk gebruikt voor het trainen van Duitse herdershonden. Het geblaf van de honden, de schoten van het alarmpistool, het stemgeluid van de geleider en pakwerker en het gebruik van een grasmaaier zorgen samen voor een geluidssituatie die relevant is voor woningbouw in het plangebied. Het gebruik van het terrein, en daarmee de intensiteit van het geluid, verschilt per dag, maar de drukke dag is bepalend om het geluidsniveau aan te toetsen.

Een extern adviesbureau heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsniveaus en de gevolgen daarvan voor woningbouw. De conclusie is dat de meest aanvaardbare optie is om een woningenrij aan de VDH-zijde een afscherming te laten vormen voor de overige woningen. De oostelijke gevels van de woningen moeten goed tegen het geluid worden geïsoleerd. Aan deze zijde kunnen zich de voordeur, het toilet,

de badkamer en andere niet-geluidsgevoelige ruimten bevinden. Aan de andere kant hebben deze woningen een rustige(re) tuin waarop de slaapkamers zijn georiënteerd. Het blaf- en schietgeluid zal echter duidelijk hoorbaar zijn. Met VDH is afstemming gezocht over het zoveel mogelijk gebruik van de andere kant van het terrein voor luidruchtige activiteiten. Anderzijds is het óók wenselijk dat de vereniging zogenaamde maatwerkvoorschriften geluid toegewezen krijgt. Hiermee heeft de vereniging de zekerheid dat zij hun activiteiten ook in de toekomst kunnen blijven uitoefenen.

Overige factoren Verkeer

De verkeersintensiteiten op de Bettinkdijk zijn, ook na planrealisatie, dusdanig laag dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeer niet nodig is. Ook de afstand tot de snelweg A1 is met ca. 750 meter groter dan de geluidszone van 600 meter. Verder onderzoek is niet nodig.

Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn bij deze relatief kleine ontwikkeling aan te merken als “niet in betekenende mate”, zodat verder onderzoek hiernaar niet nodig is.

Licht

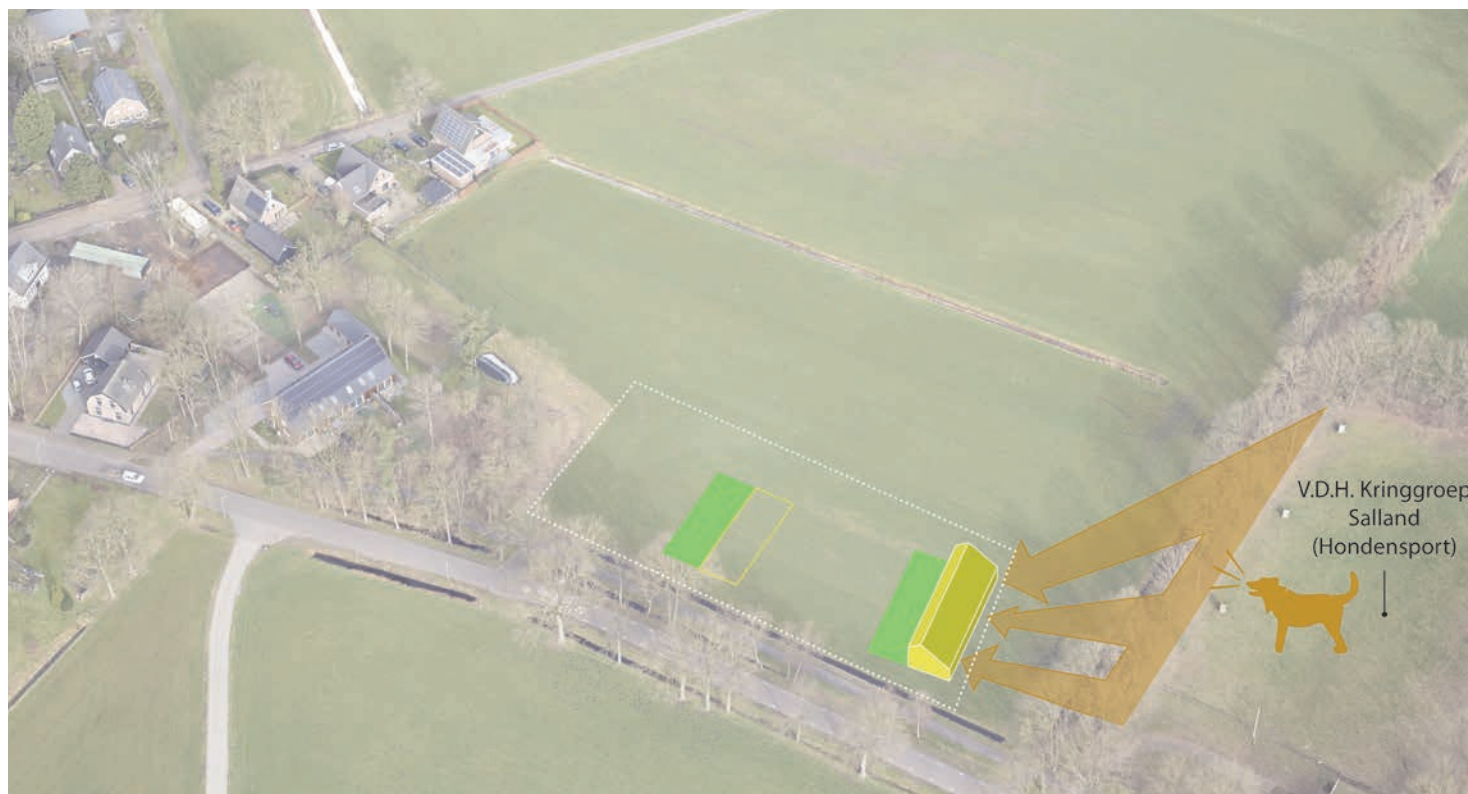
Het terrein van de hondensportvereniging bevat verlichting. Als gevolg hiervan is lichthinder mogelijk in het plangebied, gezien de korte afstand. Ondanks het aanwezige groen langs de rand van de velden, is dit aanleiding om onderzoeken met welke verlichting kan worden gekomen tot een situatie die praktisch is voor de vereniging en niet leidt tot hinder bij het wonen.

Geur

Geur hoeft geen onderzoek aangezien de meest nabij gelegen veehouder op ca. 140m afstand is gelegen.

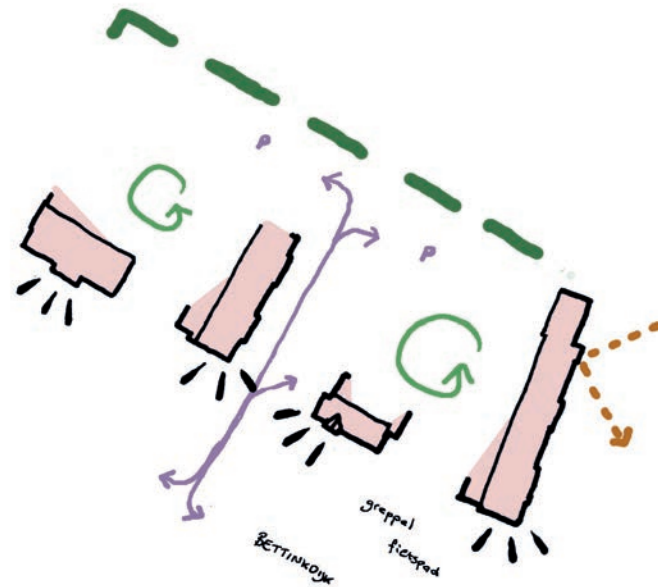
Externe veiligheid

Externe veiligheid hoeft geen onderzoek, aangezien het niet binnen invloedsgebied ligt van bronnen van opslag of transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water. Desalniettemin adviseert de Veiligheidsregio in overleg te treden met de Gasunie vanwege een buisleiding die nabij het plangebied ligt om de veiligheid waar mogelijk verder te vergroten.



Geluid: een opgave voor de ruimtelijke opzet om voldoende woonkwaliteit te garanderen.

Ruimtelijke opzet



Erf-opzet

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 beschermt 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.

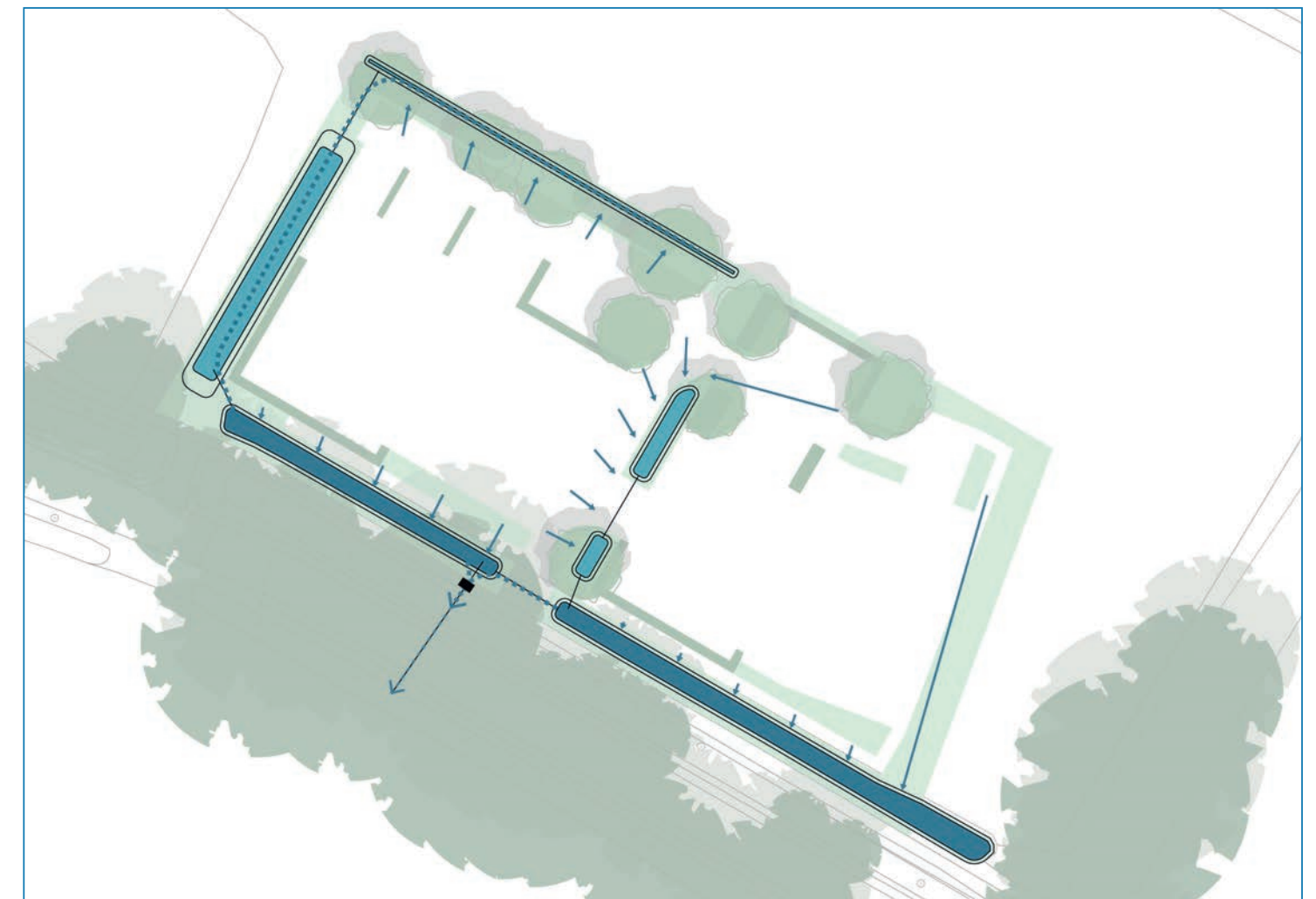
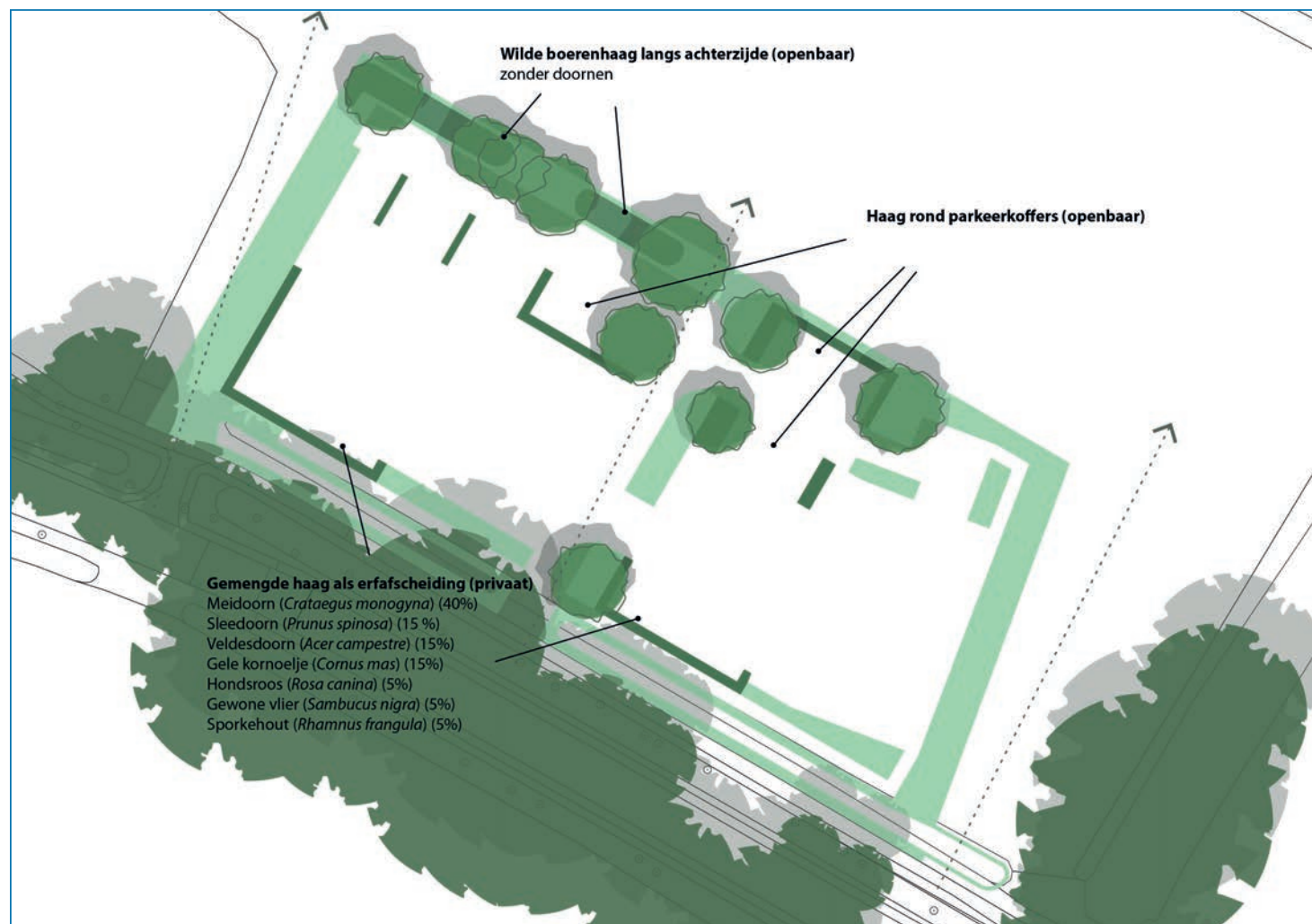
Groen

Met de beplanting wordt aansluiting gezocht bij de tuinen en erven van

lintbebouwing en boerenerven uit de omgeving. Aan de Bettinkdijk-zijde betekent dat lage hagen in combinatie met een (smalle) voortuin. Aan de achterzijde zullen dichte en hogere struikbegroeiing en bomen worden afgewisseld met openingen, zodat vanaf de noordwestzijde het zicht op het parkeren en lichtverspreiding grotendeels beperkt wordt maar er vanuit de ontwikkeling tussendoor wel zicht blijft op het open land. Ook direct rond de parkeerplaatsen staat een haag.

Water

Vanwege de lage ligging van het gebied moet langs de woonpercelen voldoende ruimte zijn om regenwater te infiltreren als de grondwaterstand het toestaat, en anders moet het water af te voeren zijn naar de lager gelegen greppels aan de zuidzijde van het plangebied.



Groen en landschap: Opzet met verschillende typen beplanting, afhankelijk van de plek in het plan.

Water: Opzet van het bergen van regenwater.

Op basis van een extern geohydrologisch onderzoek wordt in dit stuk voor het plangebied uitgegaan van een GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) van +9,30m NAP. Er zal een peilbuis worden geplaatst om de exacte GHG te kunnen monitoren. Om te garanderen dat het woongebied niet onder water komt te staan, zal de grond ter hoogte van de rijbaan op minimaal +10,00m NAP moeten komen te liggen (ca. 0,30 meter ophoging). De woningen moeten minimaal 0,2m hoger dan de weg staan, dus op +10,20m NAP (ca. 0,50 m ophoging).

20 mm infiltratie op eigen terrein is hier vanwege de beperkte grootte van de percelen en de hoge grondwaterstand niet realistisch. Dat betekent dat de totale bergingsopgave in de openbare ruimte moet worden opgelost. Het overtollig regenwater wordt zoveel mogelijk naar greppels afgevoerd, waarin het kan infiltreren of vertraagd kan worden afgevoerd naar de

bestaande greppel aan de zuidzijde van het plangebied. Die greppel zal moeten worden vergroot om de capaciteit te verhogen. Om te garanderen dat de capaciteit binnen 48 uur weer beschikbaar is, en voor extreme buien waarbij de capaciteit onvoldoende is, is het noodzakelijk dat er een overstortmogelijkheid met debietbegrenzer is, bijvoorbeeld richting de sloot aan de zuidzijde van het fietspad.

Verharding

Ook in de bestrating staat het beeld van het (boeren)erf centraal, aangevuld met opgaves rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie. De rijbaan dient te worden gerealiseerd in (open) klinkerbestrating op waterbergende fundatie. Voor een eenduidig beeld als erf gaat de voorkeur ernaar uit om de voetpaden in dezelfde bestrating als de rijweg aan te leggen, of een type verharding dat daar goed bij aansluit. Loo

kent geen trottoirs met 30×30-betontegels. Bij de parkeervakken wordt waterdoorlatende verharding, zoals grasbetontegels, toegepast.

Woningtypen

Het plan bestaat uit 9 rijwoningen, 2 geschakelde woningen (twee onder een kap) en 1 vrijstaande woning. Van de rijwoningen vallen 4 in de categorie goedkoop (starterswoningen) en 5 in de categorie betaalbaar.

De woningen worden ontwikkeld door middel van CPO. Dat houdt in dat de kavels waarop de woningen kunnen worden gebouwd, worden uitgegeven aan een of meerdere CPO-groepen. De uitgiftecriteria worden in een latere fase door de gemeente vastgesteld. Dan wordt ook bepaald of de kavels aan één of meerdere CPO-groepen worden uitgegeven.



Verharding: Eenvoudig, maar aantrekkelijk, toegankelijk, duurzaam en klimaatadaptief.



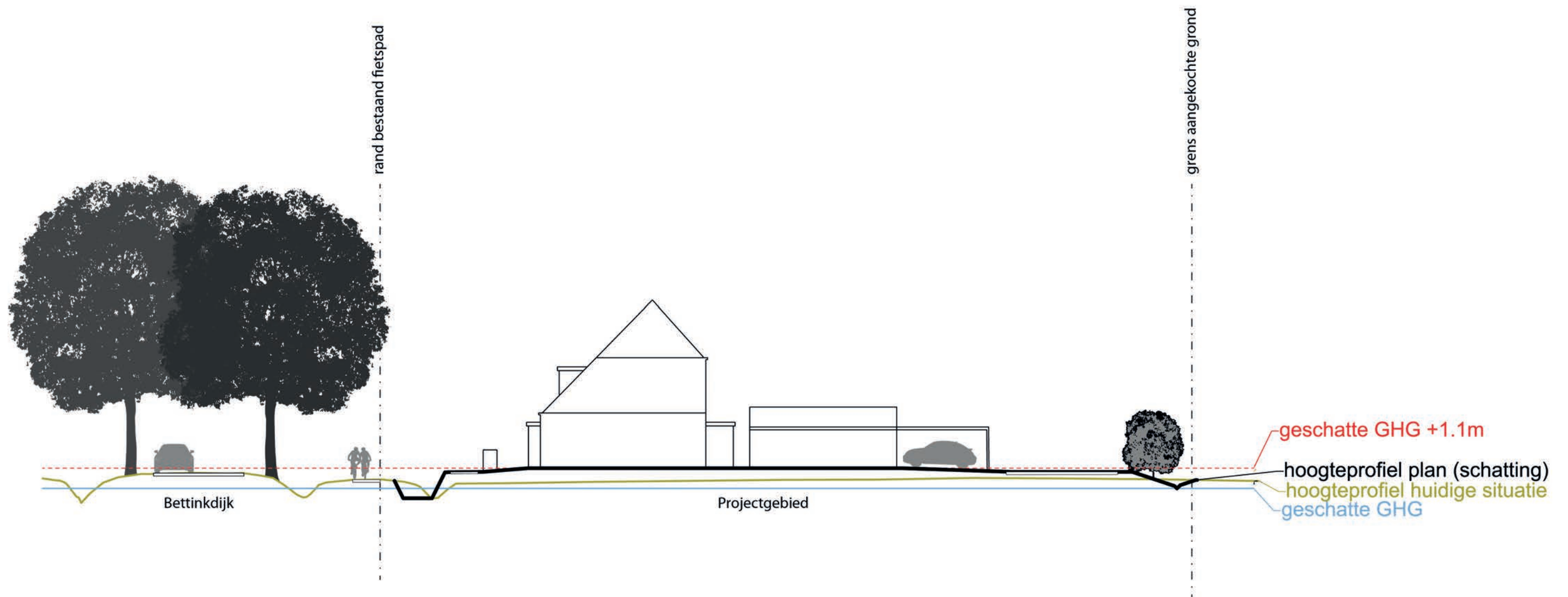
Woningtypen: Ruimte voor verschillende woningtypen met indicatie van woningplattegronden en -doorsneden voor de rijwoningen.

Stedenbouwkundige opzet



Dwarsprofiel: maaiveldhoogtes

Het projectgebied zal grotendeels moeten worden opgehoogd; een peilbuis zal inzicht geven in de exacte grondwaterstand en de definitieve hoogtes bepalen. Dit dwarsprofiel geeft een indicatie van de ophoging ten opzichte van de huidige situatie.



Participatie

In december 2023 werd in het NaoberLOOKaal met ruim 50 bewoners van Loo van gedachten gewisseld over de uitgangspunten, de woonbehoefte en de eerste ideeën voor de inrichting.

Een aantal zaken die aan de orde kwamen:

- Veel interesse in goedkope starterswoningen, maar in mindere mate ook interesse in gezinswoningen en seniorenwoningen.
- Positieve houding ten opzichte van CPO, maar wel veel vragen.
- Waardering voor een landelijke uitstraling in opzet en architectuur.
- Zorgen over de dichtheid van de verkaveling en de bouwhoogte.
- Aandacht gevraagd voor het beperken van overlastgevende zaken aan de achterzijde, zoals parkeren: andere locatie of goed afgeschermd.

In een separate avond is meer aandacht besteed aan de CPO.

Met de opbrengst van de avond in december werd een conceptplan getekend dat in maart 2024 werd gepresenteerd. Op deze avond was

er gelegenheid om zowel inhoudelijke vragen als vragen over het proces te stellen. Naast de vragen over CPO en financiering gingen de vragen over de vrijheid die het plan na vaststelling nog biedt, over grondophoging, over de veiligheid op de Bettinkdijk en over licht en geluid aan de achterzijde. Daarnaast werd benadrukt dat er grote(re) vraag is naar goedkope woningen. Enkele aanwezigen hebben concrete ideeën opgeschreven voor uitgangspunten voor beeldkwaliteit, die in het vervolgstadium zullen worden meegenomen.

Op de belangrijkste vraag over de vrijheid die het plan biedt (met name met het oog op meer goedkopere woningen) moest geantwoord worden dat er wel enige flexibiliteit is in de uitwerking in een CPO, maar er in dit plan géén ruimte is voor meer woningen. Aandachtspunten met betrekking tot onder meer licht en verkeer werden, samen met onder meer de uitkomsten van het hydrologisch onderzoek, meegenomen in de uitwerking naar dit definitief stedenbouwkundig plan, dat in juni 2024 aan de bewoners zal worden gepresenteerd.

