

An aerial photograph of a residential area in Bathmen, Deventer. The image shows a mix of built-up areas with houses and gardens, open fields, and a railway line running horizontally across the middle. The text is overlaid on the image.

WOON-WERKKAVELS LOOWEG BATHMEN

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET + BEELDKWALITEITPLAN

status: definitief

gemeente Deventer, januari 2013

INHOUD	INLEIDING	5
	UITGANGSPUNTEN	7
	PROEFVERKAVELING	15
	BEELDKWALITEITPLAN	19

COLOFON **Woon-werkkavels Looweg Bathmen**
stedenbouwkundige opzet + beeldkwaliteitplan

status: definitief
januari 2013

Projectgroep:

Dennis Laing (projectmanager)
Rietje Dommerholt-Rietman (projectassistent)
Peter de Gooijer (adviseur milieu)
Suzan Kappenburg (juridisch planoloog)
Nellie van de Moolen (adviseur communicatie)
Patrick Neijs (planeconoom)
Jan Pieter Romijn (stedenbouwkundige, opsteller rapport)
Marcel Udink (adviseur milieu)
Saskia van der Velden (adviseur communicatie)
Liselotte van der Weijden (vastgoed)

INLEIDING

11 juni 2008 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Dorpsvisie Bathmen vastgesteld. Eén van de projecten die voortkomt uit deze Dorpsvisie is de realisatie van een tweetal bedrijventerreinen in Bathmen: aan de Looweg en de Woertmansweg. Om de uitgangspunten uit de Dorpsvisie voor deze ontwikkeling vast te leggen en om de WVG voor deze gebieden te kunnen bestendigen is er een Structuurvisie Bedrijventerreinen Bathmen opgesteld welke is vastgesteld door de Raad op 13 mei 2009.

Dit document geeft concrete invulling aan het geformuleerde beleid om ruimte voor bedrijven in de vorm van woonwerkkavels op de locatie aan de Looweg te realiseren. Allereerst worden de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd op basis waarvan een goede inpassing in de omgeving mogelijk is. De uitgangspunten worden in het bestemmingsplan vertaald. Insteek voor de stedenbouwkundige opzet is een grote mate van flexibiliteit om goed op de vraag vanuit de markt in te kunnen spelen. Ter illustratie van de mogelijke invulling van de locatie zijn proefverkevelingen in dit document opgenomen.

Een passende dorpse invulling moet ook in de bebouwing tot uitdrukking komen. Daarom zijn criteria hiervoor in een beeldkwaliteitplan opgenomen. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan wordt daartoe vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. In de beheerfase zal het plangebied opgenomen worden binnen de gebiedsgerichte criteria voor lintbebouwing in de welstandsnota. Inhoudelijk en qua systematiek is dit beeldkwaliteitplan afgestemd op de criteria voor lintbebouwing in de welstandsnota.

UITGANGSPUNTEN





CONTEXT

De Looweg is een oud dorpslint en belangrijke invalsweg van Bathmen. Vanuit het dorpscentrum (waar de Looweg overgaat in de Dorpsstraat) in oostelijke richting is de overgang van een dorpsse bebouwing naar landelijke en steeds ruimer opgezette bebouwing in het buitengebied duidelijk zichtbaar. Het laatste "dorpsse" gedeelte van de Looweg is pakweg 10 jaar geleden ingevuld met een aantal woonwerkkavels. De kavels beïden ruimte aan bedrijvigheid maar voegen zich erg goed in het dorpsse beeld van de Looweg. Dit komt met name door het simpele maar robuuste straatprofiel met een doorgaande bomenstrook en doordat het bebouwingsbeeld vanaf de Looweg vooral wordt bepaald door dorpsse vrijstaande woningen op ruime groene kavels.

Ook de nieuwe invulling langs de Looweg moet deze zelfde kwaliteiten krijgen. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn dan ook grotendeels gebaseerd op dit al bestaande beeld. Met het openbare ruimte profiel van de Looweg, de verkaveling, de wijze waarop de bebouwing op de kavels staat en de beeldkwaliteit kan hierop gestuurd worden.-



MILIEU

Door de ligging van het plangebied aan het spoor en naast het woonperceel aan de Looweg 45 gelden vanuit milieu een aantal randvoorwaarden voor de locatie.

In het plangebied wordt uitgegaan van bedrijvigheid t/m milieucategorie 2. Dit zijn bijvoorbeeld een timmerwerkplaats, kleine drukkerij, bedrijf voor productie medische apparatuur of muziekinstrumenten. Deze bedrijven moeten in principe een afstand aanhouden van 30 meter ten opzichte van de bestaande woning (het bouwvlak uit het bestemmingsplan is daarbij maatgevend). De afstand van 30 meter is een richtlijn, op basis van een feitelijk bedrijf en de bijbehorende milieuvergunning is bedrijvigheid dichterbij de bestaande woning ook mogelijk.

Voor het spoorgeluid moet een goede oplossing gevonden worden om woningen aan de Looweg mogelijk te kunnen maken. Hiervoor zijn in principe oplossingen denkbaar; het doorzetten van het al gerealiseerde geluidscherm of het toepassen van een hogere toelaatbare grenswaarde op de gevels van de woonbebouwing.

In het bestemmingsplan zal door middel van onderzoek aangetoond worden dat bedrijvigheid en wonen in relatie tot de genoemde milieurandvoorwaarden mogelijk is op de locatie.





ONDERGRONDSE INFRA

In de berm van de Looweg ligt, langs de grens van het plangebied, een rioolleiding. Uitgangspunt is het handhaven van dit riool. Dit betekent dat hierboven bijvoorbeeld geen bomen aangeplant kunnen worden en dat deze strook openbaar toegankelijk (tbv beheer) moet blijven.

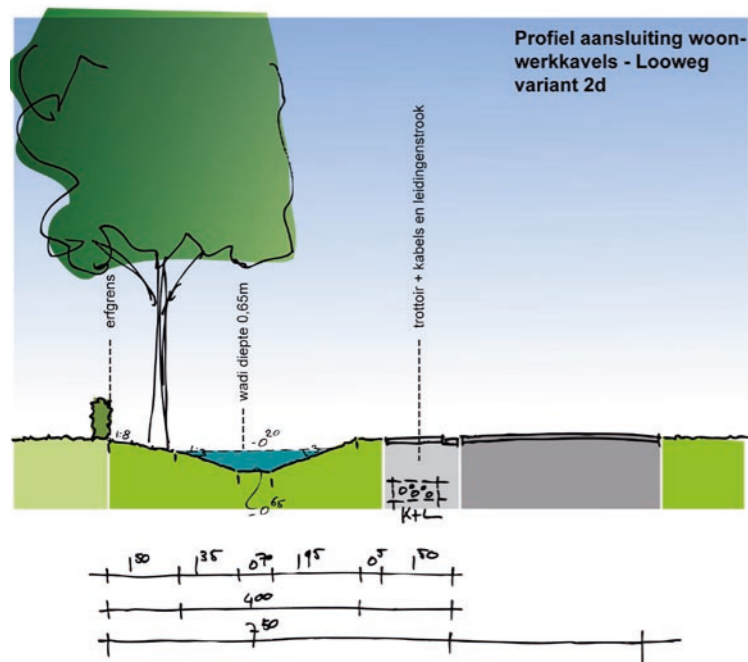
“AFMAKEN” LOOWEG

De kenmerkende kwaliteit van het eerste deel van de Looweg is de doorgaande bomenstrook en groene berm. Uitgangspunt voor het plangebied is om dit beeld van de openbare ruimte door te zetten, dus ook een bomenstrook tussen de nieuwe woonwerkkavels en de Looweg.

Door de toekomstige bebouwing en erfverharding in het plangebied ontstaat een opgave om hemelwater te bergen (bij voorkeur in het plangebied zelf) en/of af te voeren. Vooral nog wordt in de stedenbouwkundige opzet uitgegaan van een wadi tussen de nieuwe bomenstrook en de Looweg, boven het bestaande riool.

PM in een waterhuishoudkundig onderzoek wordt onderzocht welke alternatieven er zijn.

In het bestemmingsplan wordt in de waterparagraaf de waterhuishouding onderbouwd.





PRINCIPES VERKAVELING

De gevarieerde en ruime kavelbreedtes van de al gerealiseerde woonwerkkavels aan de Looweg leveren een ontspannen en dorps groen beeld op. Om een vergelijkbaar beeld te krijgen bij de nieuwe woonwerkkavels aan de Looweg worden bij de nieuwe kavels flexibel toe te passen spelregels voor de verkaveling toegepast.

Als minimale kavelbreedte wordt 20 meter gehanteerd, als maximale kavelbreedte 40 meter. Deze maat is gemeten vanuit de uiterste bebouwingslijn / rooilijn (zoals aangegeven bij de principes bebouwing). De verkavelingsrichting is haaks op aangegeven rooilijn. Afhankelijk van de vraag vanuit de markt ontstaan daarmee minimaal 3 en maximaal 5 woonwerkkavels in het plangebied.

In de uitgiftevoorwaarden zullen spelregels worden opgenomen om er voor te zorgen dat er bij de kavelluitgifte geen "restkavels" ontstaan.

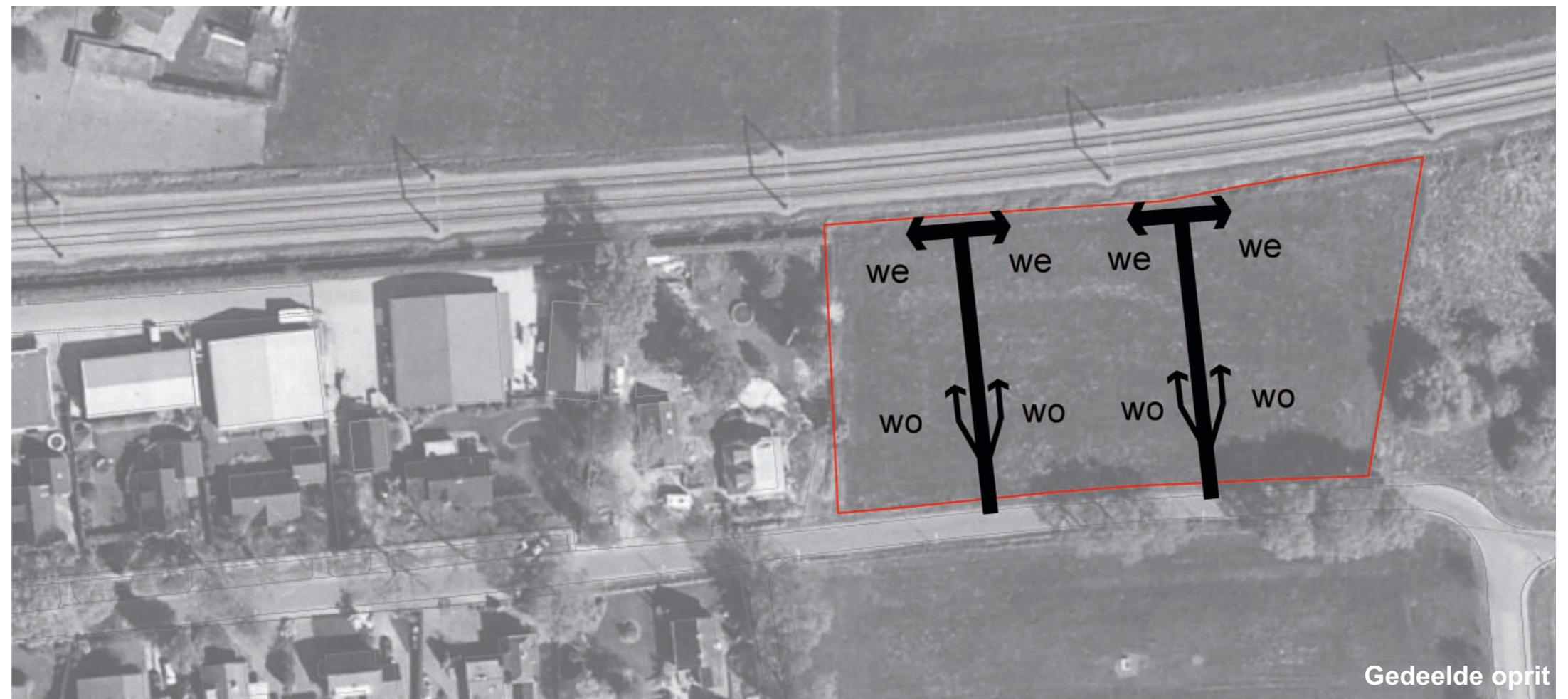
PRINCIPES ONTSLUITING

De bestaande woonwerkkavels langs de Looweg hebben een specifieke ontsluiting. Het “woongedeelte” van deze kavels wordt rechtstreeks vanaf de Looweg ontsloten, het “werkgedeelte” van de kavels heeft een eigen ontsluiting via een achterstraat parallel aan de Looweg (de Spoorstraat).

Voor de nieuwe woonwerkkavels aan de Looweg zijn in principe twee type ontsluitingen mogelijk.

L-ontsluiting met achterstraat: Net als bij de bestaande kavels een achterstraat maken. Daarnaast kan de hoeveelheid erfverharding gezien vanaf de Looweg beperkt worden tot inritten voor de woningen. Hierdoor ontstaat het gewenste groene dorps beeld. Voordeel is daarnaast dat bedrijfswagens niet over het “woongedeelte” van de kavel hoeven te rijden. Voor de deze achterstraat is echter vrij veel ruimte nodig. Beheersmatig en vanuit sociale veiligheid is de achterstraat echter niet optimaal.

Gedeelde oprit: hierbij is het uitgangspunt dat steeds 2 aangrenzende kavels een oprit vanaf de Looweg met elkaar delen en vanaf die oprit het eigen woon- en werkgedeelte van de kavel bereiken. Door de opritten zoveel mogelijk te bundelen blijft de erfverharding beperkt en kan toch een groen beeld van voortuinen langs de Looweg ontstaan. Daarnaast biedt dit principe flexibiliteit voor de toekomstige eigenaren om de kavel naar eigen inzicht te ontsluiten. De gedeelde oprit heeft alles overwegende de voorkeur.





PRINCIPES BEBOUWING

Ook voor de situering van de toekomstige bebouwing is het al bestaande gedeelte van de woonwerkkavels aan de Looweg het referentiekader.

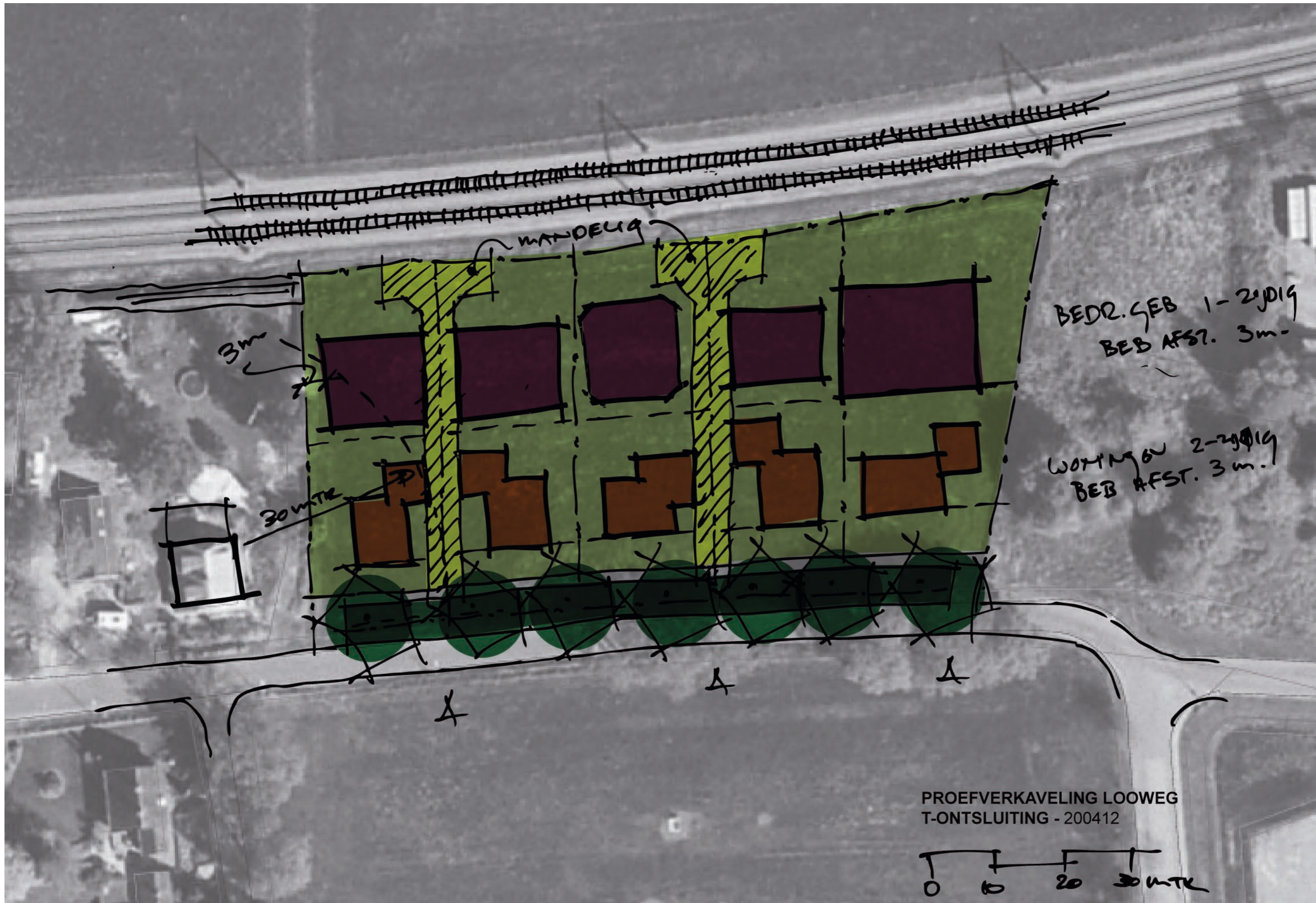
Vanaf de Looweg wordt het bebouwingsbeeld vooral bepaald door de woningen. De woningen zijn vrijstaand en kunnen haaks op of parallel aan de Looweg worden gesitueerd. De rooilijn is gelijk aan die van de bestaande woonwerkkavels aan de Looweg en ligt op circa 12 meter vanuit de rand van de Looweg. De bedrijfsbebouwing ligt altijd achter de woonbebouwing; naar inzicht van de toekomstige bewoner gescheiden van de woning door middel van een tuin of juist aaneengebouwd.

Ook de bouwhoogtes en bebouwingsoppervlaktes worden afgestemd op de omgeving en de bestaande woonwerkkavels aan de Looweg.

De bebouwingsregels worden juridisch verankerd in het bestemmingsplan.

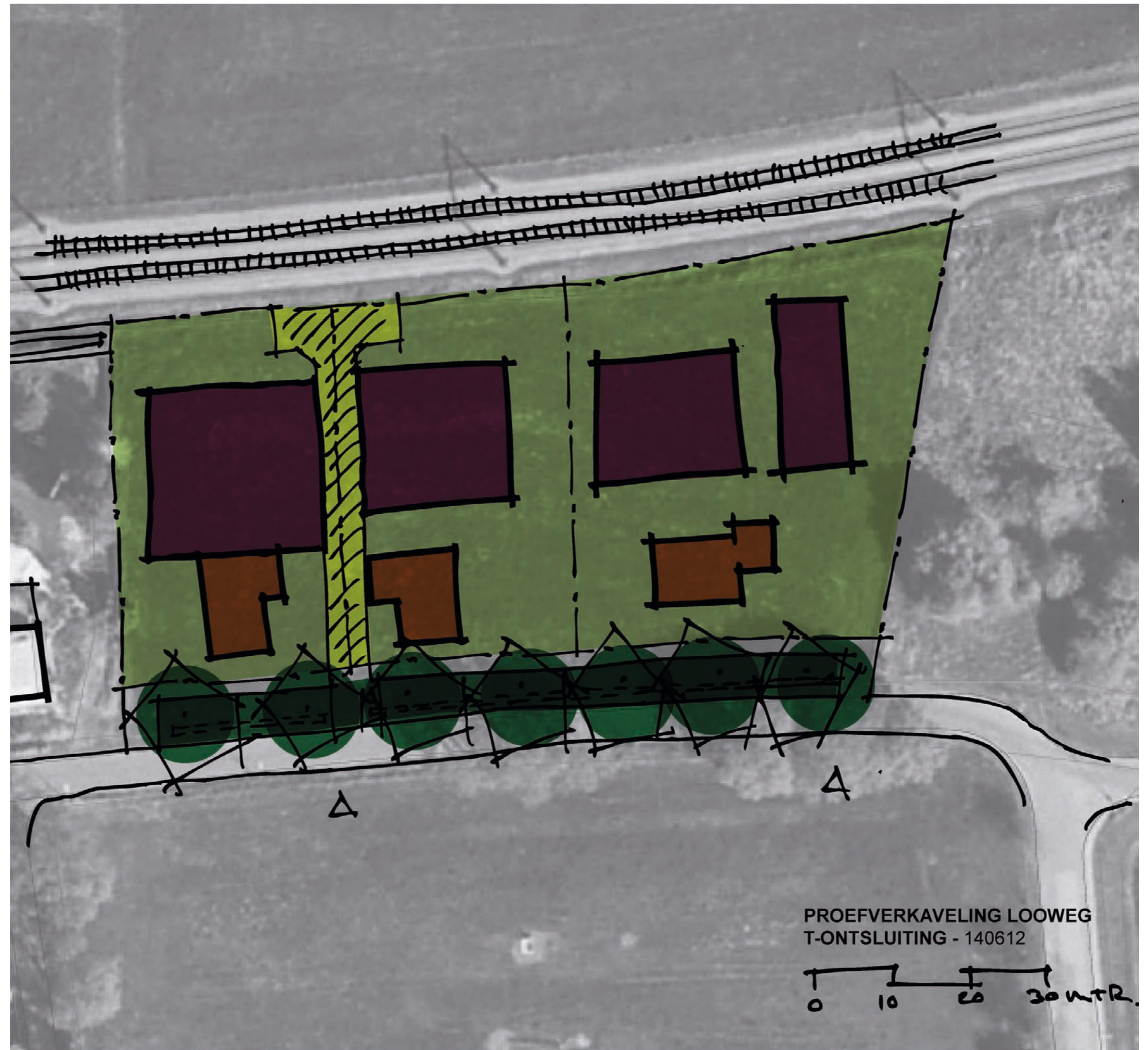
An aerial photograph of a residential area. A railway line with overhead power lines runs horizontally across the middle of the image. To the left of the railway, there is a dense residential neighborhood with many houses and trees. To the right, there is a large, irregularly shaped pond or lake. In the foreground, there are more houses and a curved road. The overall scene is a mix of urban development and natural elements.

PROEFVERKAVELINGEN



PROEFVERKAVELINGEN

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten kan de locatie op verschillende wijzen verkaveld worden. Het aantal kavels is afhankelijk van de vraag vanuit de markt, en zal kunnen variëren tussen 3 en 5 kavels. In de proefverkavelingen is een ander verbeeld.



An aerial photograph of a residential area. A railway line with overhead power lines runs horizontally across the middle of the image. Below the railway, there is a residential neighborhood with several houses and a large, irregularly shaped pond. The area is surrounded by trees and greenery. The text 'BEELDKWALITEITPLAN' is overlaid in the center of the image.

BEELDKWALITEITPLAN



Referentie voor de wijze waarop ge 2 aaneengebouwde volumes (woon- en bedrijfsgebouw) tot een architectonisch geheel gemaakt kunnen worden.



Woonbebouwing en bedrijfsbebouwing als afzonderlijke bebouwing met verschillende uitstraling. Woonbebouwing blijft dominant.



GEBIEDSBESCHRIJVING

Volgens de welstandsnota is lintbebouwing hoofdzakelijk de bebouwing aan wegen waarlangs in de loop der tijd (vanaf circa 1900) bebouwing is ontstaan. In de dorpen is vaak bij de kruispunten van (van oudsher) aanwezige doorgaande routes de eerste bebouwing ontstaan. Deze bebouwing breidde zich in lintvorm verder naar buiten uit. Kenmerkend voor de lintbebouwing is de vrijstaande bebouwing min of meer centraal op een perceel. Naast de bebouwing wordt het beeld vooral ook bepaald door de open gebiedjes tussen en voor de bebouwing (de onbebouwde delen van de tuin en de onbebouwde percelen tussen de woningen).

GEBOUWKENMERKEN

In bebouwingslinten is geen sprake van samenhangende bebouwing, maar meer van vrijstaande en pandsgewijs vormgegeven panden. De woningen zijn traditioneel vormgegeven en hebben naarmate ze dichterbij het buitengebied of in de dorpen zijn gelegen een steeds landelijker en soberder karakter. Dit komt tot uiting in asymmetrische indeling van gevels, traditioneel materiaalgebruik (steen/hout) en sober kleurgebruik. Met name op deze locatie op de overgang naar het buitengebied is een landelijke en sobere bouwstijl het meest passend.

Specifieke opgave voor deze locatie is de combinatie van woonbebouwing en bedrijfsbebouwing. Gezien vanaf de Looweg is het essentieel dat de nieuwe bebouwing een samenhangend beeld gaat opleveren met de al bestaande woonwerkkavels langs de Looweg. Stedenbouwkundig is het mogelijk om woning en bedrijfsgebouw(en) los van elkaar te situeren, wat ook architectonisch tot een onderscheid mag leiden. Woning en bedrijfsgebouw kunnen echter ook als een geheel en aaneengebouwd gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat een architectonische opgave om een samenhangend geheel tussen woning en bedrijfsruimte te maken.

WELSTANDSBELEID

In dit gebied is ruimte voor verschillen en eigen smaak. Daarbij gelden echter een aantal voorwaarden om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze zijn gericht op het 'traditionele' karakter.



Woonbebouwing en bedrijfsbebouwing als afzonderlijke bebouwing. Woonbebouwing is vooral beeldbepalend vanaf de Looweg.



OPENBARE RUIMTE

In algemene zin is het welstandsbeleid dat gezocht wordt naar een inrichting van de oude wegen als een geheel. Bij de Looweg wordt hierop ingespeeld door de bomenstrook en groene berm door te zetten.

Kenmerkend is verder de afscheiding tussen perceel en de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat deze op informele wijze wordt vormgegeven door laag opgaand groen zoals bijvoorbeeld een beukenhaag.

BEBOUWING

Plaatsing

- De woning wordt met de representatieve zijde naar de Looweg geplaatst;
- Plaatsing bedrijfsbebouwing conform bestemmingsplan (in de 2e linie achter de woning), zodanig dat de woning het dominante gebouw op de kavel is (gezien vanaf de Looweg);
- De bebouwing op de kavel evenwijdig plaatsen aan de Looweg en/of de zijdelingse erfgrenzen.

Vorm hoofdgebouw (woning en bedrijfsgebouw)

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;
- Afdedekt met een traditionele kapvorm, bedrijfsgebouw plat dak toegestaan;
- Hoofdentree woning in de voor- of zijkant;
- Bij aangrenzende percelen geen repeterend beeld van bebouwing, het moet een gevarieerd bebouwingsbeeld opleveren;
- Voorgevel is asymmetrisch door de plaatsing en/of omvang van de gevelopeningen;
- Geen balkons aan de voorzijde.

Detailering

- De detailering van de bebouwing is doelmatig en sober (onderstreept dorpse en landelijke karakter) maar wel zorgvuldig.

Referenties voor eenvoudige en robuuste hoofmassa van woning en bedrijfsgebouwen



Referenties van doelmatige en zorgvuldige detailering van dakrand en dakkappen

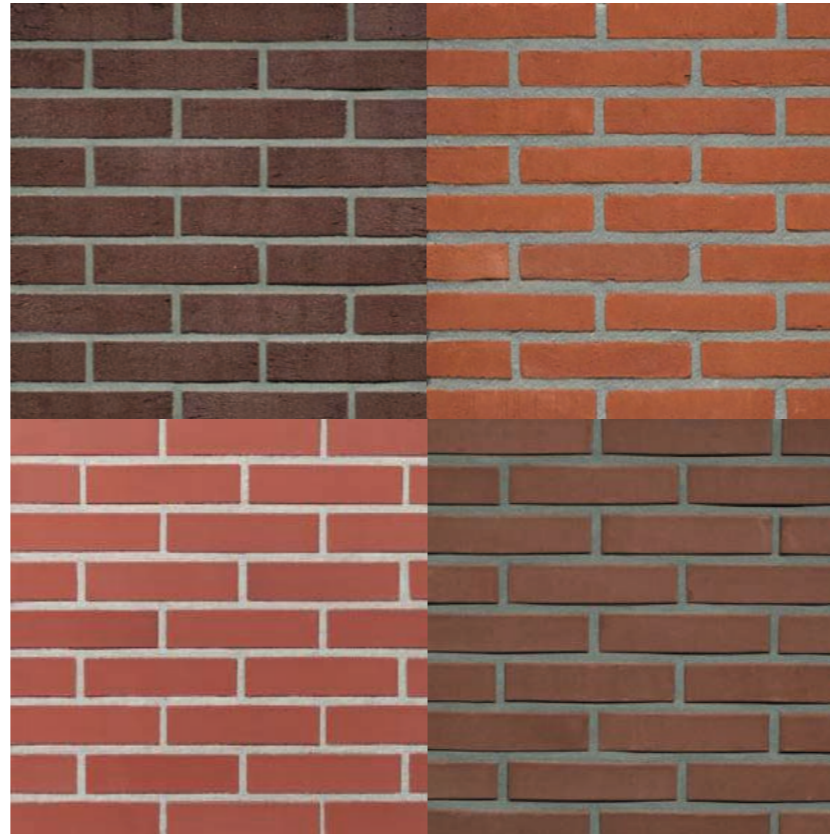




Referenties voor mogelijke materialen en kleurgebruik voor de gevels



Referenties voor mogelijke materialen en kleurgebruik voor de daken



Materiaalgebruik woning

- Gevels in baksteen/hout/natuurlijke materialen/pleisterwerk;
- Dak keramische pannen (bij voorkeur niet geglaazuurd)/natuur leien/riet;
- Kozijnen in Hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering).

Materiaalgebruik bedrijfsgebouw

- Bij aaneenbouwen woning en bedrijfsgebouw samenhang / afstemming zoeken tussen woning en bedrijfsgebouw;
- Gevels in verschillende materialen toegestaan: baksteen/hout/staalplaat etc;
- Zichtvlakken van het dak afstemmen met de gevels.

Kleurgebruik Gevels woning

- Metselwerk in bruine/rode tinten, bij toepassing andere materialen zoals hout zoveel mogelijk gebruik maken van materiaaleigen kleuren of donkere tinten en/of naturele tinten;
- Geen felle kleuren;
- Andere tint dan naastgelegen woning;

Kleurgebruik Gevels bedrijfsgebouw

- Geen felle kleuren;
- Kleurgebruik zodanig dat woning herkenbaar blijft als beeldbepalend op de kavel.

Kleurgebruik Dak woning

- Bruin/rood/oranje/antraciet;
- Materiaaleigen kleuren (riet of hout).

Kleurgebruik Dak bedrijfsgebouw

- Op zichtvlakken van daken donkere kleurstelling;
- Geen felle kleuren;
- Kleur zichtvlakken van het dak afstemmen met de gevels;
- Kleurgebruik zodanig dat woning herkenbaar blijft als beeldbepalend op de kavel.

ALGEMEEN

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan;
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet-toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

RECLAME

Voor de reclame-uitingen gelden de criteria zoals beschreven in de welstandsnota, hoofdstuk 5.