

BELEIDSREGEL Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Intitulé

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

De gemeenteraad van de gemeente Deventer,

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

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;

BESLUIT

Vast te stellen de volgende beleidsregel

Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Artikel 1 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen van de gemeente Deventer.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 januari 2025

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

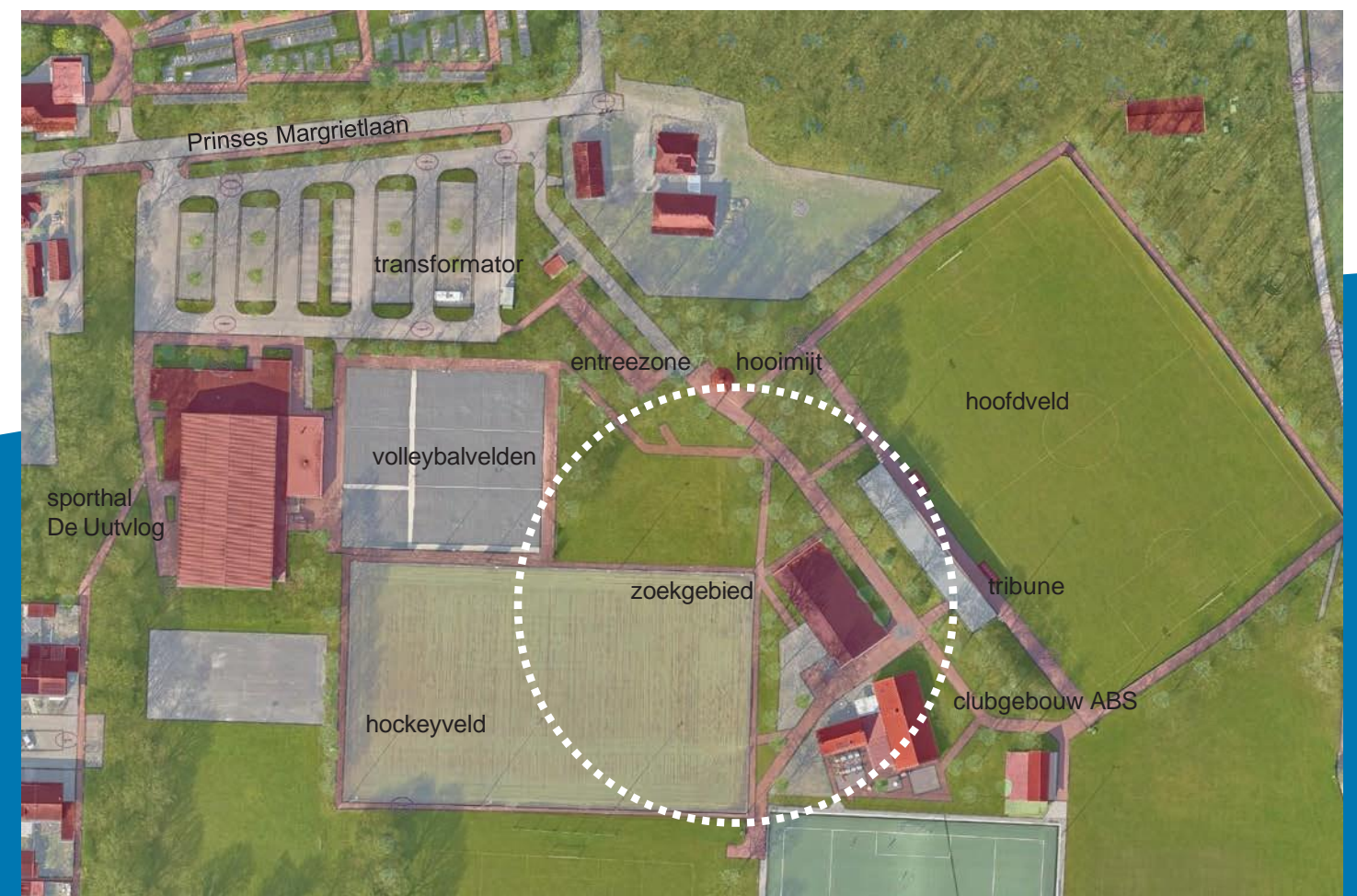
Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Het 'Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen' wordt apart vastgesteld door de gemeenteraad en heeft een aanvullende werking op de welstandregels die gelden voor het plangebied 'Sportvoorziening Bathmen'.

Huidige situatie en zoekgebied

Het plangebied ligt aan de Prinses Magrietlaan ten zuidoosten van het dorp Bathmen. In het plangebied ligt sportpark de Looënk, en ten zuiden van het sportpark loopt de Schipbeek. Het sportpark bestaat uit verschillende voetbalvelden, een trainingsveld, een hockeyveld en meerdere beachvolleybalvelden. Direct aan de parkeerplaats ligt sporthal De Uutvlog, gebouwd in 1978. De sporthal wordt gebruikt door scholen en verenigingen.

Voor de plaatsing van de nieuwe sporthal is een zoekgebied aangewezen dat meer tussen de velden ligt: grofweg aan de bestaande entreezone, op (een deel van) het hockeyveld, en ter plaatse van de bestaande buitenkleedkamers en de kantine van voetbalvereniging ABS.



situatie

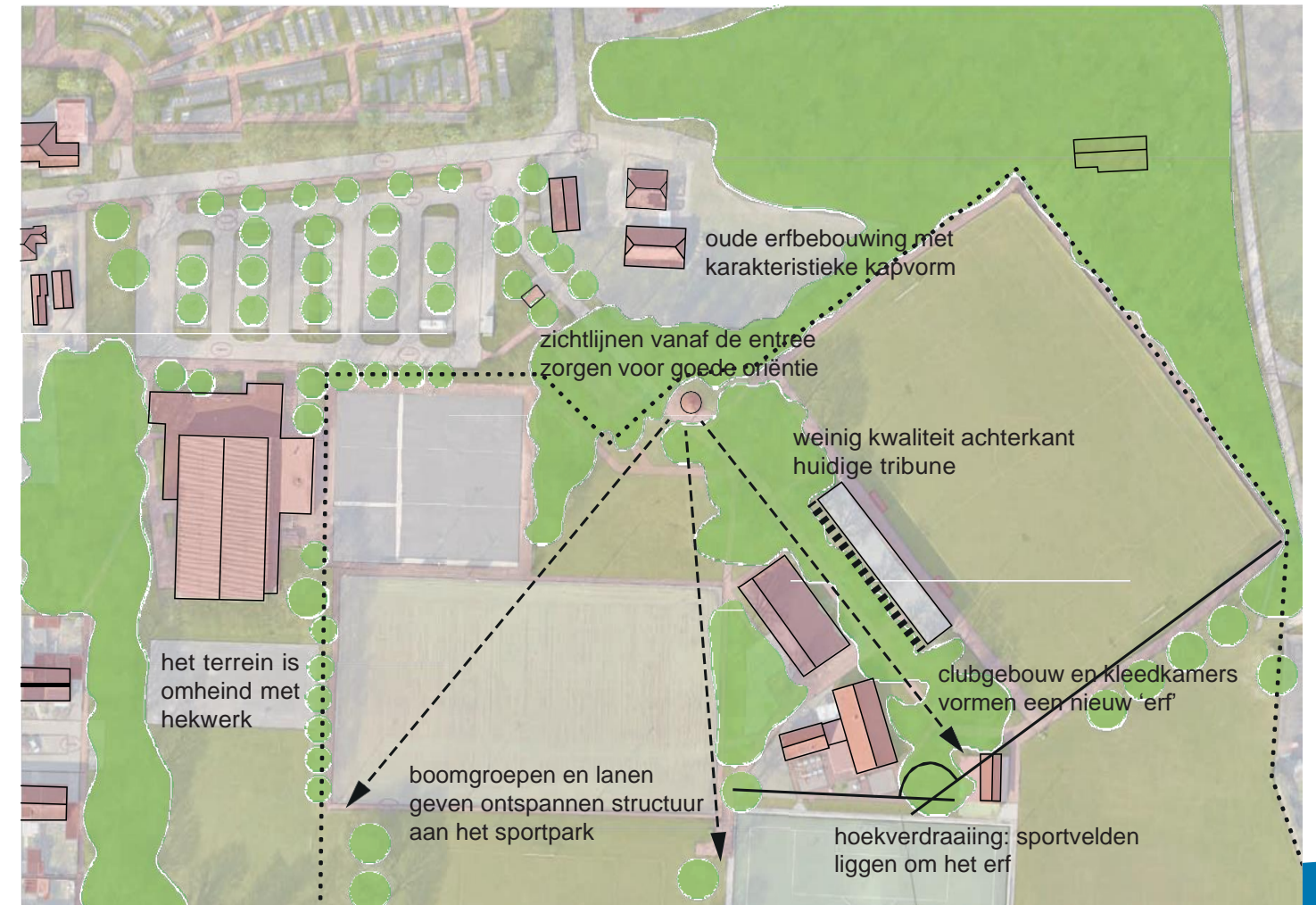
Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Karakter sportpark

Het huidige sportpark wordt gekarakteriseerd door een landschappelijk ontwerp op de dekzandrug de 'Loöenk'. Het sportterrein wordt omzoomd door een 'groene mantel' van streekeigen beplanting: boomgroepen, boomrijen en singelbeplanting geven structuur aan de (loop)routes en de velden. Het clubgebouw en de kleedruimte zijn destijds gedacht als 'boerderij met loopstal', de kassa werd vormgegeven als 'hooimijt'. Het ontwerp is daarmee sterk gerelateerd aan de culturele historie van de plek en verbonden met het onderliggende landschap van de enk. De velden zijn gesitueerd rondom de kantine en het kleedgebouw, aan het hoofdveld staat een langgerekte tribune, die later is overkapt.

Tussen de Prinses Margrietlaan en de ingang van het sportpark ligt een ruime parkeerplaats voor de sportvoorziening De Uutvlog. Deze parkeervoorziening wordt ook gebruikt door bezoekers van de noordelijk gelegen begraafplaats en het uitvaartcentrum. Het park is omgeven door ruim opgezette groenstroken en wandelpaden en vormt een harmonisch geheel met de woonbebouwing en het omliggende agrarische gebied. De in 1978 aangeplante eiken en berken, zijn inmiddels uitgegroeid tot een volwassen en waardevol boombestand. De boomgroepen maken een informele indruk en vormen een mooie coulisse tussen het entreegebied en de achterliggende velden. De doorwaadbaarheid van het sportpark is beperkt: het terrein is omheind met een hekwerk en een afsluitbare entreepoort.

De bestaande kwaliteit van deze ruimte, vraagt om een zorgvuldige inpassing van de nieuwe sportvoorziening, waarbij de ruime opzet van het park erfahrbaar blijft en het gebouw een vanzelfsprekend onderdeel wordt van het omliggende landschap. Met name de relatie tussen het boombestand en de nieuw vorm te geven entree vragen bijzondere aandacht.



de 'hooimijt'

Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Karakter sportpark



onderbegroeiing en prikkeldraad geven de entree een ontoegankelijke en onveilige indruk



het kassagebouw of de 'hooimijt'



volgroeide berken en eiken geven het sportpark een landschappelijk karakter en werken als coulisse voor de sportvelden



de open ruimte tussen volleybalvelden en entreegebied biedt een kans voor versterking van het landschappelijke karakter en de aanleg van buitensportactiviteiten



de tribune aan het hoofdveld staat met zijn rug naar het park en voegt weinig kwaliteit toe



het clubgebouw van ABS en de buitenkleedkamers werden destijds vormgegeven als 'boerderij met loopstal'

Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Karakter sportpark



het hoogteverschil tussen het hockeyveld en de tribune kan gebruikt worden om de sporthal met het landschap te verbinden



bestaande kapvormen versterken de landelijke indruk van het sportpark: een erf in het buitengebied



tussen de parkeerplaats en de volleybalvelden kan het parkachtige karakter worden versterkt en opgehelderd

Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Plaatsbepaling

De huidige sporthal wordt vervangen door een nieuwe hal, inclusief kleedkamers, kantine, terras en een multifunctionele ruimte. De nieuwe sportvoorziening kan op meerdere locaties binnen het sportpark worden ingepast: op het bestaande hockeyveld, vrijstaand in het hart van het park, of tegen de bestaande tribune, parallel aan het hoofdveld.



positie centraal op het sportpark

Bij plaatsing centraal op het sportveld, ontstaat een entreezone en mogelijke nieuwe ontsluitingsroute aan de noordzijde van de hal. Het karakteristieke toegangspad met bomen richting het huidige clubgebouw van ABS kan grotendeels behouden blijven. De nieuwe accommodatie is beter zichtbaar vanaf het parkeerterrein. Nadelig is dat het grootschalige gebouw, zonder bestaand opgaand groen rondom, middenin het sportpark in de open ruimte staat en daarmee het zicht op de velden en het landschap wegneemt. De achterkant van de tribune blijft bestaan en voegt geen kwaliteit toe aan het park. Er hoeven geen tot weinig bomen gekapt te



positie tegen bestaande tribune

Bij plaatsing tegen de bestaande tribune, kan de tribune in het nieuwe complex worden geïntegreerd. De bestaande hoofdroute vanaf het parkeerterrein kan worden opgewaardeerd tot een beter leesbare ontsluiting. Het gebouw ligt wat zijdelings van het park, is goed zichtbaar vanaf de hoofdroute en laat meer zichtlijnen richting zuiden en westen open. Ook blijft er meer ruimte over voor buitensport op het hockeyveld. Een ontmoetingsplek en terras op het zuiden biedt zicht op meerdere velden. Een nadeel is dat de hoeken van het gebouw aan de zuidoostzijde niet vanzelfsprekend aansluiten op de bestaande velden. Hier ontstaat een wat meer gefragmenteerde restruimte. Ook moet een aanzienlijk deel van het boombestand worden gekapt.

Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Ruimtelijke inpassing

Sporthal

Bij de ruimtelijke inpassing van de sporthal geldt dat deze een vanzelfsprekend onderdeel vormt van het bestaande en deels nog in te richten (sport)landschap: binnen- en buitenruimte sluiten goed op elkaar aan. Positionering, landschappelijke inpassing, maat en schaal, materialisering en oriëntatie zijn hierbij van essentieel belang. Voor de massa-opbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- De sporthal is alzijdig, maar presenteert zich nadrukkelijk aan de entreezone. Hier wordt ook de hoofdentree gerealiseerd. De locatiebepaling van de entree is deel van de ontwerpogave;
- De sporthal sluit met een heldere vormtaal aan bij de maat en schaal van de (gebouwde)omgeving;
- De sporthal voegt zich naar het sportpark en geeft ruimte voor nieuwe buitensportvoorzieningen. Het gebouw is niet te nadrukkelijk aanwezig en staat niet als een 'doos' in het landschap;
- De bouwmassa wordt visueel verkleint door binnen de hoofdvorm delen te verlagen en de gevel op strategische plekken terug te leggen. Het bestaande hoogteverschil in het landschap tussen het hockeyveld en buitenkleedkamers

wordt gebruikt om de hal nog beter in te passen;

- Aan alle zijden wordt de relatie met de omgeving vormgegeven, door middel van geregisseerde zichtlijnen richting het park en de velden;
- Gevelopeningen maken het gebouw transparant naar de aangrenzende buitenruimte, met bijzondere aandacht voor het zicht op de velden richting het zuiden;
- De Sporthal ligt binnen de zoekcirkel zoals aangegeven op de tekening.



gevelopeningen maken het gebouw transparant naar de aangrenzende buitenruimte



het gedeeltelijk verlagen van de volumes, sluit aan bij het landelijke karakter van de omgeving



door bestaande hoogteverschillen te gebruiken, kan de hal nog beter worden ingepast

Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Ruimtelijke inpassing

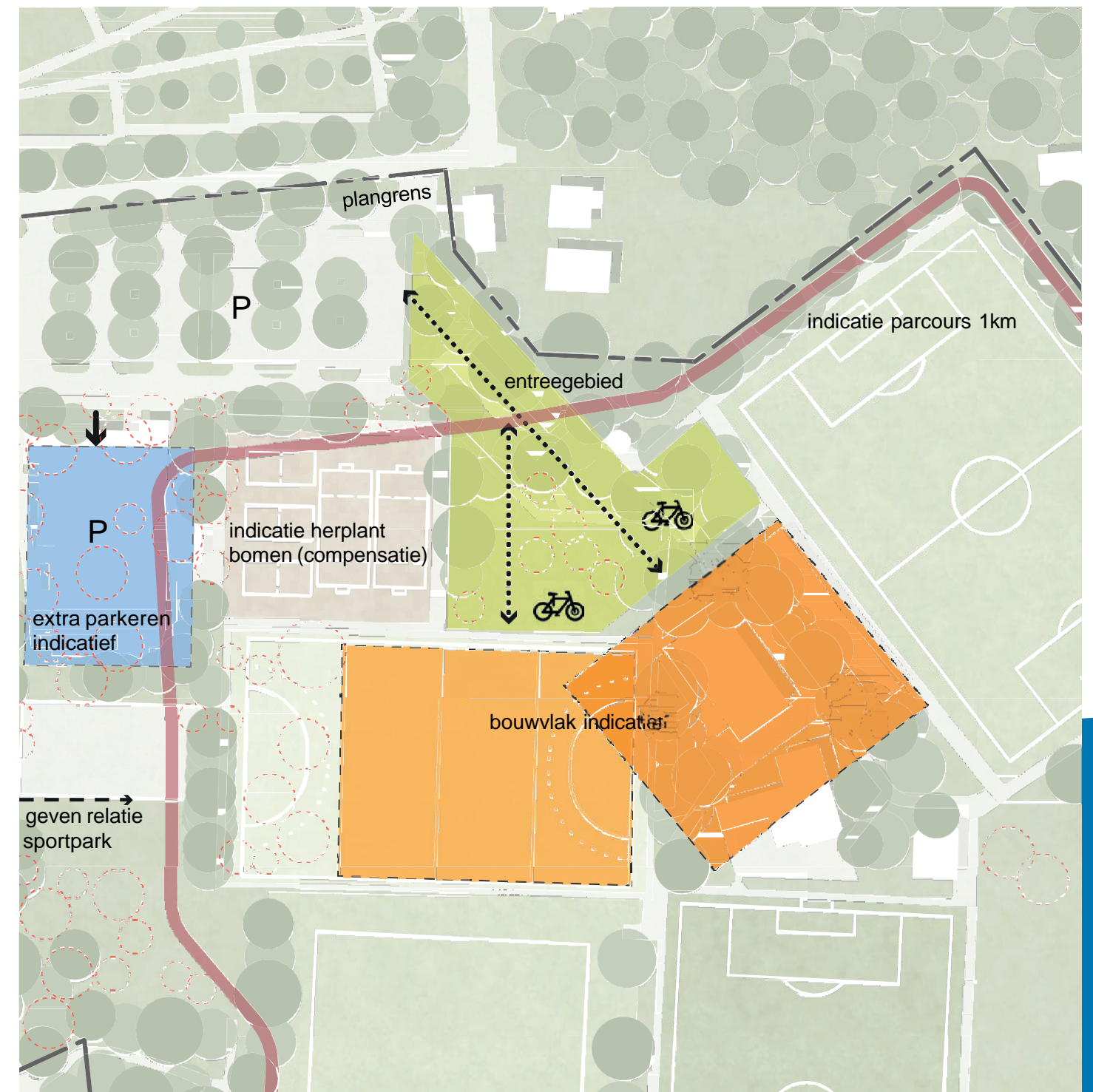
Entreezone

Bezoekers en gebruikers komen vanaf de parkeerplaats of met de fiets via het entreegebied aan de noordzijde het sportpark op. Een deel van deze zone is nu ingericht als fietsenstalling. De entreezone wordt gekarakteriseerd door een aantal bomen en dichte onderbegroeiing. Dit maakt de entree tot het park minder aantrekkelijk en geeft mogelijk een onveilig gevoel. Voor de vormgeving van de nieuwe entreezone gelden de volgende uitgangspunten:

- Er is een heldere routing van de parkeerplaats naar de entree van het sportterrein. De 'groene mantel' blijft fungeren als poortfunctie;
- Ter ondersteuning van de representativiteit van de entree wordt de onderbegroeiing tussen de parkeerplaats en de toekomstige entree van de sporthal deels verwijderd;
- Vanuit de entreezone is er overzicht over het sportpark en worden bestaande zichtlijnen benut;
- In het entreegebied wordt ruimte gereserveerd voor 295 fietsparkeerplaatsen. De toekomstige fietsenstalling wordt landschappelijk ingepast. Een veilige en toegankelijke plek dicht bij de entree van de nieuwe sporthal. De plaatsen zelf worden met halfverhard ingericht, de paden zijn verhard;
- Er is een heldere, gelijkwaardige en uitnodigende routing voor zowel het hoofveld en de entree van de sporthal, als naar het terras en de secundaire velden;
- De hooimijt wordt gebruikt als entreegebouw bij evenementen. Hij wordt voorzien van een (her)nieuwde betekenis of weggehaald;
- De vormgeving van de achterzijde van de bestaande tribune vraagt bijzondere aandacht.



landschappelijk ingepaste fietsparkeerplaatsen



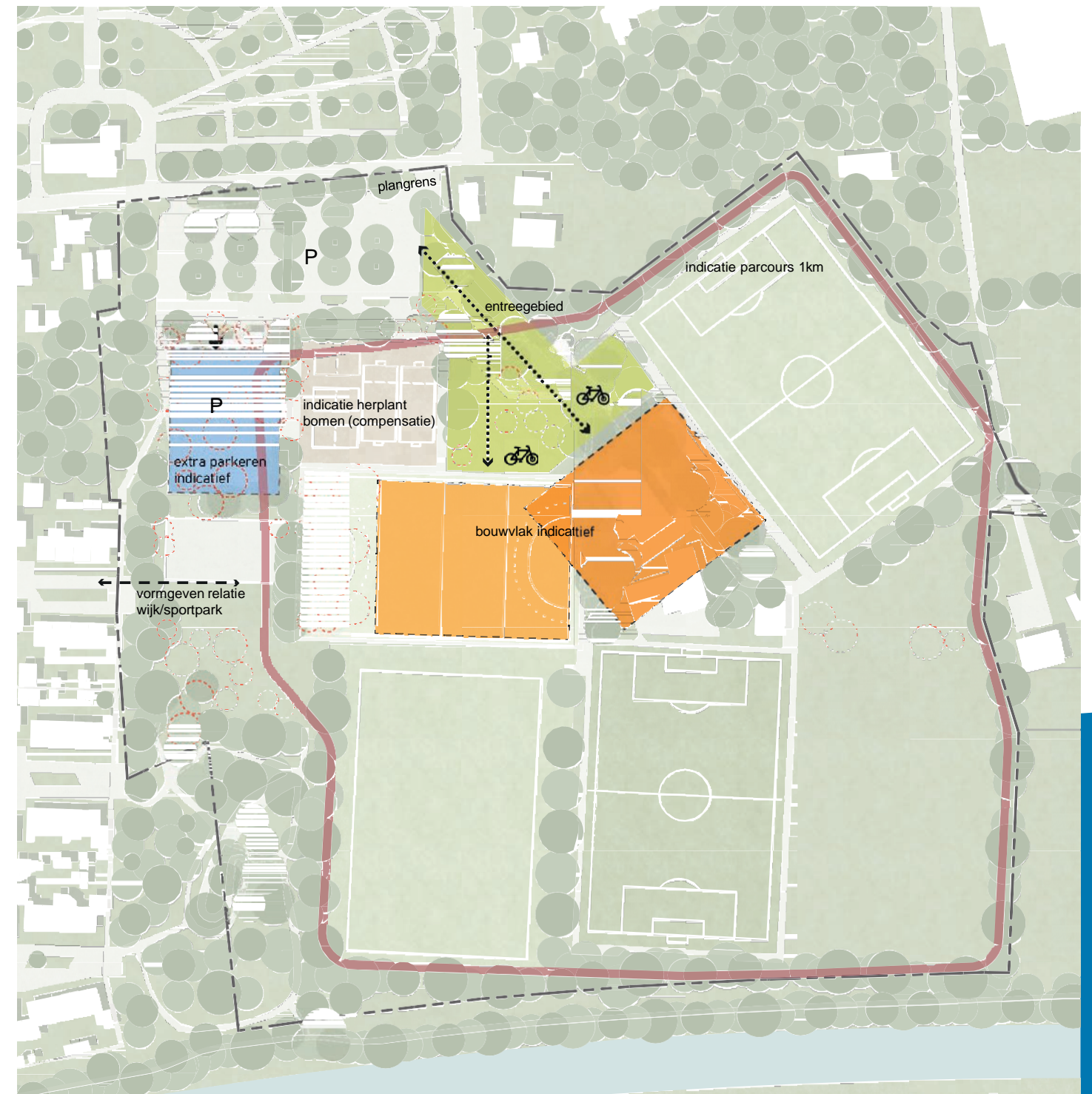
Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Ruimtelijke inpassing

Sportpark

De buitenruimte rondom de sporthal is van groot belang voor het functioneren van de hal en de omliggende gebruiksmogelijkheden, zoals de buitensportvoorzieningen en het terras. Deze ruimte dient als verblijfsruimte voor sporters, bezoekers en spelende kinderen te worden vormgegeven. Door het bestaande groene kader te versterken en de hoogteverschillen in te zetten voor de vervlechting van het gebouw met de buitensportfaciliteiten, wordt bijgedragen aan een kwalitatieve inpassing van de sporthal. De volgende elementen zijn hierbij van belang:

- Er is een verschil in sfeer tussen het sportpark en zijn omgeving: bij de ontwikkeling van het sportpark wordt rekening gehouden met de gewenste mate van sereniteit van de noordelijk gelegen begraafplaats en het uitvaartcentrum;
- De kwaliteit van de bestaande boomgroepen wordt versterkt. Mocht het noodzakelijk zijn bomen te kappen, dan worden deze ruim gecompenseerd op een andere plek op het terrein, in de geest van het huidige landschappelijke inrichtingsplan, met streekeigen beplanting en daarmee van meerwaarde voor de biodiversiteit;
- Aan de noordzijde wordt het parkachtige karakter van het plangebied versterkt door het aanplanten van nieuwe bomen, bijvoorbeeld ter plaatse van het huidige hockeyveld en op de locatie van de Uutvlog;
- Door uitbreiding van het programma ontstaat behoefte aan extra parkeergelegenheid bij evenementen en drukte. De parkeerplekken van deze 'overloopparkerplaats' liggen op enige afstand van de bestaande parkeerplaats tussen de bomen en worden halfverhard ingericht.
- Aan de westzijde worden verbindingen met de bestaande woonwijk zo vormgegeven, dat de het sportpark gezien kan worden als een aantrekkelijk uitlooph gebied van de wijk;
- Aan de zuidoostzijde vormen de al aanwezige bomen een gewenste buffer tussen het sportpark en de bestaande woning;
- Rondom de sporthal wordt het landschap opgetild om de hal goed in te bedden en blinde gevels op maaiveldniveau te voorkomen;
- Op het sportpark wordt ruimte gereserveerd voor containers en een opstelplaats voor de brandweer.



Beeldkwaliteitsplan Sportvoorziening Bathmen

Beeldkwaliteit

Omgevingsplan

In het Omgevingsplan wordt één bouwvlak opgenomen van ongeveer 4.350m² met een maximum bebouwing-spercentage van 75%. In dit bouwvlak is ruimte voor een sporthal van ongeveer 4.500 m² BVO en een tribune van 420 m² op basis van de maximale invulling van het Omgevingsplan. Het bouwvlak van de bestaande sporthal wordt wegbestemd en daar wordt ruimte gereserveerd voor een 'overloopparkerplaats' voor evenementen en het compenseren van gekapte bomen.

Welstandsnota als basis

De welstandsnota kent een gebiedsgerichte aanpak. De gebiedscriteria uit de welstandsnota vormen de basis voor de beeldkwaliteit op deze locatie. Het plangebied valt in de gebiedscriteria onder paragraaf 3.12 van de welstandsnota: solitaire bebouwing.

Aanvullende uitgangspunten bebouwing

Aanvullend op de welstandsnota zijn voor de beoordeling van de sportvoorziening aanvullende uitgangspunten geformuleerd:

- Het gebruik dient in de verschijningsvorm van het gebouw herkenbaar te zijn;
- Zichtlijnen vanuit de omgeving vormen een ontwerpaanleiding voor accenten en verbijzondering van de architectonische verschijningsvorm;
- Er is sprake van een rustige kleurstelling, afgestemd op het kleur- en materiaalgebruik in de omgeving;
- Het gebouw wordt uitgevoerd in één materiaal of hoofdkleur en eventueel aangevuld met subtiele afwijkingen in kleur- en materiaalgebruik;
- De entree van het gebouw vormt een architectonisch accent, dat vanzelfsprekend onderdeel uitmaakt van de gehele verschijningsvorm;
- Achterkanten worden vermeden.



het park wordt ingericht als landschap voor spelen, ontmoeten en biodiversiteit



door gebruik van gedempte kleuren en natuurlijke materialen wordt het gebouw afgestemd op de omgeving



parkeren op halfverharding tussen de bomen