

BEELDKWALITEITPLAN

GROENE KAMER, AALTEN

Gemeente Aalten

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

11-11-2021
P3357.02

BESTAANDE SITUATIE

1:1000



INLEIDING

Inleiding

Het plangebied ‘de Groene Kamer’ is gelegen aan de zuidzijde van Aalten. Het plangebied wordt begrensd door de Singelweg aan de noordzijde en de Hamelandroute aan de zuidzijde. Momenteel is het plangebied in gebruik als weiland, de gemeente Aalten is echter voornemens om hier woningbouw te realiseren.

Ten behoeve van de ontwikkeling is in een gezamenlijk traject met de initiatiefnemer Groene Kamer B.V., de gemeente Aalten en Buro Ontwerp & Omgeving een stedenbouwkundig plan voor de Groene Kamer gemaakt.

In dit beeldkwaliteitplan wordt eerst de context, de uitgangspunten het stedenbouwkundig plan toegelicht. Vervolgens wordt de beoogde kwaliteit voor deze herontwikkeling beschreven aan de hand van beeldkwaliteitscriteria.

Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan is een document dat dient ter inspiratie en toetsing. Architecten, ontwerpers, kopers/huurders en andere betrokkenen kunnen in het beeldkwaliteitplan lezen wat het beoogde ruimtelijk beeld is. Zowel de richtlijnen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte als de architectuur worden beschreven. Het beeldkwaliteitplan is geen keurslijf. Er is ruimte voor interpretatie, maar afwijken van de criteria moet gemotiveerd worden. Het beeldkwaliteitplan gaat in op de onderlinge relatie tussen de stedenbouwkundige opzet van de wijk, de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Voorafgaand proces

In samenwerking met initiatiefnemer Heijnen Bouwgroep, gemeente Aalten en Buro Ontwerp & Omgeving zijn de wensen en eisen voor het plangebied vertaald naar een set van uitgangspunten. De uitgangspunten zijn gebruikt om een schetsontwerp te maken. In overleg is hieruit een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan heeft vanaf 22 september 2021 ter inzage gelegen. Het huidige plan heeft als basis gediend voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan.











INLEIDING

1889



1935



1994



Historie

Op de topografische kaart van 1889 is het relatief kleinschalige landschap van die tijd te zien. Het is een lappendeken van weiden, akkers en bospercelen. Kenmerkend is de Bodendijk die het landschap van noordwestelijke naar zuidoostelijke richting doorkruist. Daarnaast is het erf ‘t Slaa ten oosten van het plangebied te zien. De groene kamer rond het plangebied was destijds nog niet aanwezig. Er liep destijds wel een ontsluitingsweg tussen de Bodendijk en erf ‘t Slaa over het plangebied.

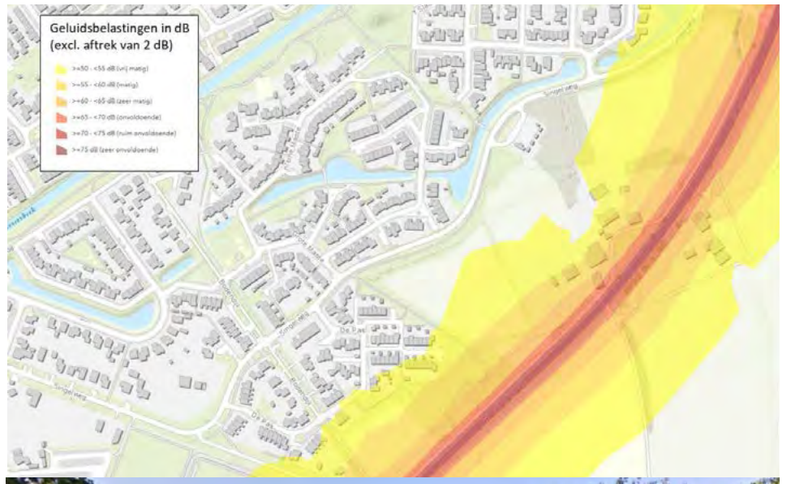
Op de topografische kaart uit 1935 is te zien dat er een aantal bospercelen plaats heeft gemaakt voor landbouw. Ook is in het noordwestelijke puntje van de kaart al een stukje bebouwde kom van Aalten te zien. Een deel van het plangebied heeft hier al een groene rand. De padenstructuur is hier nog aanwezig.

In het begin van de jaren ‘90 zien we Aalten verder uitbreiden in zuidoostelijke richting. Het plangebied ligt nu tegen de nieuwe Singelweg aan. Daarnaast zien we ook de N313 op deze topografische kaart. De padenstructuur op het plangebied is hier verdwenen. We zien hier nog niet de gehele groene rand rondom het plangebied die nu aanwezig is.

In het stedenbouwkundig plan wordt gerefereerd aan de geschiedenis van deze plek. De historische padenstructuur die aanwezig was vormt een inspiratiebron in de opzet van het ontwerp.

Geluid

De Groene Kamer ligt in de invloedsfeer van de N313 (Hamelandroute). De geluidsinvloed speelt een rol bij de planvorming. In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal maatregelen getroffen om de geluidsbelasting te verlagen. Dit is gedaan door middel van de oriëntatie van de rijwoningen als buffer. Daarnaast zullen de verblijfsruimtes aan de achterzijde van de woningen worden gesitueerd om de geluidsbelasting zoveel mogelijk te beperken. Tevens worden er dove gevels toegepast





STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Uitgangspunten

- Doorzicht houtwal benutten;
- Speelse opzet met groene wiggen in de groene kamer;
- Groene wiggen om te spelen en de verbinding met de omgeving te leggen;
- Variatie in woningaanbod, maar grotendeels voor starters;
- Zoveel mogelijk woningen laten profiteren van de kwaliteit van de groene rand;
- Minimaal profiel en verharding;
- Aansluiten op omliggende padenstructuur.



Groene wiggen om te spelen en verbinding te maken met de omgeving.



Entree plangebied



Aansluiten op omliggende padenstructuur



Doorzichten in houtwal benutten



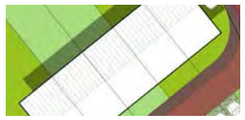


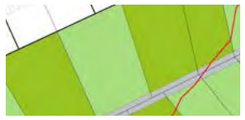
STEDENBOUWKUNDIG PLAN (1:500)

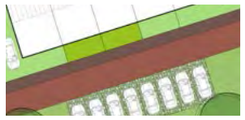


STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Legenda


Bebouwing

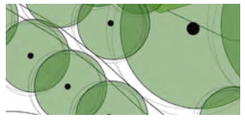

Percelen


Rijbaan met rabatstrook

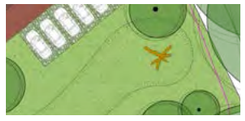

Parkeerplaatsen, van waterdoorlatende grasbetonsteen


Opritten, van waterdoorlatende grasbetonsteen


Trottoir/achterpaden


Bestaande bomen; groene kamer


Nieuwe bomen


Wadi met natuurlijke speelaanleiding


Groenvakken rond parkeren en achterpaden

Toelichting stedenbouwkundig plan

Er worden 33 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 21 rijwoningen, 10 twee-onder-een-kap woningen en 2 vrijstaande woningen.

Er is gekozen voor één toegangsweg aan de Singelweg, via een plateau, om het omsloten karakter van het gebied te behouden. Je komt het gebied binnen tussen een nieuwe bomenrij uitkijkend op een fraaie nieuwe (accent)boom.

Een eenvoudige ontsluitingsstructuur maakt een rondgang langs de groene randen van de groene kamer mogelijk. Door de bebouwing met de openbare ruimte te laten divergeren ontstaat een relatie en zicht met de bomenrand rondom de locatie.

Het parkeren vindt op eigen terrein (34 pp) of geclusterd bij de rijwoningen plaats (26 pp). Voor de parkeervakken en opritten wordt zoveel als mogelijk gebruik gemaakt van grasbetonsteen of een soorgelijke verharding. Deze waterdoorlatende verharding is gunstig voor de infiltratiecapaciteit en heeft bovendien een groene uitstraling. Het geclusterd parkeren wordt voorzien van heesters of robuuste vaste planten.

Het openbaar groen wordt functioneel ingericht met ruimte voor waterberging in de groenstrook tussen de rijbaan en de percelen aan de noordzijde en een wadi aan de zuidzijde. In deze groenstrook worden speelaanleidingen/-toestellen geplaatst (4 voor de doelgroep 0-12 jaar). In de wadi worden natuurlijke speelaanleidingen gecreëerd.

De bestaande bomen aan de randen van het plangebied (de groene kamer) blijven behouden. Daarnaast worden er nieuwe bomen aangeplant om het geheel een groene uitstraling te geven en om de entree en achterpaden te accentueren.

De achterpaden zijn een verwijzing naar de historische verbinding met de naast gelegen boerderij ‘t Slaa.

CRITERIA

- Rooilijn (min. 2m uit perceelsgrens)
- Rij- en twee-onder-een-kap woningen
- Vrijstaande woningen
- Verbijzondering gevels
- Divergeren van de bebouwing



Sfeerbeelden stedenbouw en architectuur

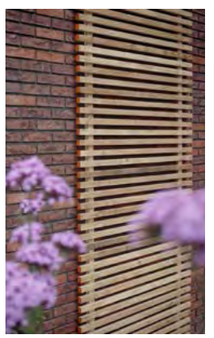









Referentiebeelden rij- en twee-onder-een-kap woningen; 2 lagen met een zadeldak en details in de boeidelen, overstekken, plint en gevels



Architectonische verbijzondering hoek- en zijgevels

CRITERIA

Algemeen

Uit de uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan blijkt het belang van het creëren van een unieke buurt binnen de groene kamer. In het beeldkwaliteitplan wordt gezocht naar de onderlinge samenhang binnen het plangebied op aspecten als oriëntatie en architectuur van de bebouwing, erfafscheidingen, bergingen en materiaal- en kleurgebruik. Circulair gebruik van materialen en vernieuwing in de bouw moeten hierbij altijd mogelijk zijn. Denk hier bijvoorbeeld aan remontabele delen, prefab woningen of het hergebruiken van materialen.

Over het algemeen is enige variatie in stedenbouw en architectuur gewenst. De samenhang in het plangebied wordt gecreëerd door voor alle woningen de volgende onderdelen op eenzelfde manier toe te passen: een plint, de kleur en het materiaalgebruik van de bakstenen, boeidelen en dakpannen en het toepassen van dezelfde zonnepanelen. Onderstaand worden deze onderdelen verder toegelicht.

Stedenbouwkundige criteria

Rooilijn: alle woningen worden minimaal 2m uit de perceelsgrens gesitueerd. Hierdoor ontstaat er enige lucht en ruimte voor bijvoorbeeld een haag en kleine voortuin. Daarbij vind het divergeren van de rooilijn plaats bij de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen aan de noordwestelijke zijde (in roze aangegeven). Door de bebouwing te laten divergeren ontstaat een relatie en zicht met de bomenrand rondom de locatie.

Oriëntatie: alle woningen zijn met de voorzijde richting de rijweg/ openbare ruimte gericht. Hierdoor is er geen direct zicht op achterkanten en wordt er vanuit de woningen veel uitgekeken op het groen.

Massa: alle woningen worden maximaal 2 lagen met een kap.
De toegestane massa's worden vertaald in het bouwvlak van het bestemmingsplan.

Architectonische criteria

Architectuurstijl: de rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd in de architectuurstijl die hiernaast wordt weergegeven. Er wordt gedacht aan een moderne stijl met een vooroorlogse knipoog. Door het toepassen van verschillende soorten steen en metselwerk, het toepassen van overstekken en witte boeien en mogelijk een sierlijst rondom deur kan de architectuur verbijzonderd worden.

Wat betreft de vrijstaande woningen is er meer architectonische vrijheid. Het is hierbij wel belangrijk dat de woningen niet een groot contrast vormen met de rij- en twee-onder-een-kap woningen.

Kapvorm: de rij- en twee-onder-een-kap woningen krijgen een zadeldak. De kapvorm van de vrijstaande woningen zijn nog vrij in te vullen, met uitzondering van een plat dak.

Verbijzonderingen: er wordt extra aandacht besteed aan de zijgevels die prominent in het zicht liggen vanaf de openbare ruimte. Dit kan door middel van verbijzondering van de gevelarchitectuur, gevelgroen of de zijgevel kan als voorgevel dienen. Voorkomen wordt een stenige aanblik en 'blinde' gevels.

Materiaalgebruik en kleurgebruik: als basis wordt er een donkere rode baksteen gebruikt, met een andere donkerdere kleur in de plint. Er kunnen accentvlakken in de gevels worden gemaakt van andere kleuren baksteen of hout. Naast de basis is er een mix van kleuren mogelijk om een gemêleerd gevelbeeld te maken. Voor de daken van alle woningen in het plangebied wordt gebruikt gemaakt van ongeglazuurde donkere dakpannnen.

De afbeelding hieronder geeft een overzicht van de basiselementen die voor samenhang in de architectuur zorgen.



Donkere rode baksteen als basis, met accentvlakken van andere kleur baksteen of hout, een andere kleur plint plint, witte boeidelen, mat zwarte dakpannen en zonnepanelen

CRITERIA

- Rijbaan
- Parkeerplaatsen en opritten
- Achterpaden
- Wandelpaden



Sfeerbeelden verhardingen



Rijbaan; warme roodbruine betonstraatstenen met mogelijk een rabatstrook in andere kleur en/of verband



Brede molgoot; zichtbaar afvoeren van regenwater



Parkeerplaatsen en opritten; waterdoorlatende open verharding, zoals grasbetonstenen of -keien. Bij de opritten is het middelste deel gesloten ten behoeve van de toegankelijkheid.



Achterpaden; grijze betontegels



Wandelpaden; halfverharding

CRITERIA

Criteria verhardingen

- **Materiaalgebruik rijbaan:** de rijbaan wordt in keperverband uitgevoerd in een warme roodbruine gebakken klinker. Aan de binnenzijde van de rijbaan kan een rabatstrook in halfsteensverband (ca. 150cm) gerealiseerd worden. Tussen de rijbaan en de rabatstrook kan bijvoorbeeld door middel van een molgoot (ca. 50cm) de afwatering plaatsvinden.

  De molgoten verzamelen het water van de verhardingsvlakken en transporteren dit naar de wadi waar het verder kan worden geborgen en kan infiltreren. Het zichtbaar maken van de waterafvoer en berging vergroot de bewustwording rondom de groeiende waterproblematiek door klimaatsverandering.

- **Materiaalgebruik parkeerplaatsen en opritten:** de opritten en het parkeren vindt plaats op een open verharding, zoals grasbetonstenen of -keien. Dit om in te spelen op de veranderingen in het klimaat, met als gevolg steeds hevigere piekbuien, hitte en droogte. Door een open verharding kan het water infiltreren naar de ondergrond en wordt minder verharding toegepast. Daarnaast geeft het de parkeerplaatsen en de opritten een groene uitstraling.

  De opritten krijgen een afwisseling van een geheel gesloten verharding in het midden tot open betonsteen/-keien aan de zijkanten (zie afbeelding op vorige pagina). Het gesloten deel maakt de opritten makkelijker toegankelijk voor bijvoorbeeld de fiets of rolstoel. Naar de zijkanten toe neemt het open deel (en de infiltratie) toe. Dit deel is goed met de auto toegankelijk.

- **Materiaalgebruik achterpaden:** de achterpaden zullen gerealiseerd worden in grijze (30x30) betontegels.

- **Materiaalgebruik wandelpaden:** de wandelpaden worden gerealiseerd in natuurlijke halfverharding (bijvoorbeeld Achterhoeks Padvast). Deze paden hebben een natuurlijke uitstraling en zijn daarnaast waterdoorlatend.





CRITERIA

- Lage gemengde haag (voorzijde)
- Hekwerk met klimplanten (achterzijde)
- Bijgebouwen / bergingen



Sfeerbeelden erfafscheidingen en bijgebouwen



Lage gemengde haag (bijvoorbeeld meidoorn, veldesdoorn, liguster en haagbeuk)



Hekwerk met klimplanten (klimop, kamperfoelie, bosrank) met tijdelijk jutte doek of kokosmat voor privacy na eerste aanplant



Bijgebouwen en bergingen met groen dak

CRITERIA

Criteria erfafscheidingen en bijgebouwen

- **Overgang privé-openbaar:** de overgang tussen privé en openbaar wordt waar mogelijk door middel van groen vormgegeven. Aan de voorzijde van de woningen is dit een lage gemengde haag (0,8 - 1,0m). Denk hierbij aan meidoorn, veldesdoorn, liguster en haagbeuk. De hagen lopen door tot de voorzijde van de bijgebouwen en tot aan het eind van de zijgevels van de rijwoningen. Hagen worden zo min mogelijk onderbroken, alleen door noodzakelijke paden naar voordeur en/of oprit. Een gemengde haag zorgt voor minder pesticidengebruik, omdat natuurlijke vijanden van plaaginsecten zich erin thuis voelen. Daarnaast heeft een gemengde haag minder inkijk en dragen ze bij aan de biodiversiteit (van planten en dieren).

- Rond de zij- en achtertuinen van de woningen in het midden, en bij de twee-onder-een-kap woningen die grenzen aan de toegangsweg, wordt een hekwerk (of andere constructie) van ca. 1,8m met klimplanten geplaatst. Voor de soortkeuze kan gedacht worden aan klimop, kamperfoelie of bosrank. Eventueel is het mogelijk om bij aanplant het hekwerk te voorzien van jutte doek of kokosmat voor de gewenste privacy. Het gebruik van een variatie aan hoog schuttingwerk wordt hiermee voorkomen. Daarnaast is een variatie aan soorten goed voor de biodiversiteit en geeft het kleur en geur aan de erfafscheidingen.

- **Bijgebouwen en bergingen:** De bijgebouwen bij de twee-onder-een-kap woningen dienen in architectuur onderdeel te zijn van de woningen.

  De bergingen bij de rijwoningen worden bij voorkeur van hout. Het is daarentegen mogelijk dat om circulariteitsredenen hiervan wordt afgeweken. De beringen worden waar mogelijk geclusterd.

  Bij voorkeur krijgen alle bijgebouwen en bergingen een groen dak. Een groen sedumdak draagt bij aan de waterbergingscapaciteit, heeft het een verkoelende werking in de zomer, het biedt ruimte voor vogels, vlinders en andere insecten en het biedt bescherming tegen storm. Dit is echter aan de nieuwe bewoners om aan te leggen.

CRITERIA

- Behoud bestaande bomen
- Nieuwe accentbomen
- Nieuwe bomen
- Heesters / robuuste vaste planten
- Wadi’s
- Bloemrijk grasland



Sfeerbeelden groen



Accentboom met opvallende verkleuring. Bijvoorbeeld moeraseik (20-25m hoog), wilgeik (15-20m), zilverlinde (20-30m hoog).



Bijzondere boom (wintergroen). Bijvoorbeeld steeneik (6-8m hoog) of olijfwilg (5-7m hoog)



Heesters of robuuste vaste planten in plantvakken bij toegangsweg, achterpaden en rondom parkeerplaatsen

CRITERIA

Criteria groen

Sfeer: door het behoud van de bestaande bomen, de groene kamer, rondom het plangebied zal bij oplevering het geheel al een groene uitstraling hebben. De bestaande groenstructuur zorgt daarnaast voor een besloten, bosrijk karakter van de buurt

Bomen: de bestaande bomen blijven behouden. Dit geeft de locatie een volwassen uitstraling. Daarnaast kunnen een aantal bomen waar nodig worden opgekroond zodat deze minimaal 2m uit het bebouwingsvlak blijven.

Er worden 2 nieuwe kenmerkende bomen aangeplant bij de entree. Dit kunnen bijvoorbeeld een moeras- of wilgeik of een opvallende linde zijn. Dit om aansluiting te zoeken bij het bomenbestand van de groene kamer. Deze bomen accentueren de toegang van en naar de buurt.

De achterpaden worden tevens geaccentueerd met een bijzondere boom. Een steeneik of olijfwilg zou hier een geschikte boom voor zijn. Deze is bladhoudend (wintergroen) en daarmee altijd herkenbaar als baken bij de achterpaden. Dit zorgt voor een goede oriëntatie en herkenning in de buurt. Alle accentbomen sluiten aan bij het bomenbestand van de groene kamer.

Het openbaar groen in het plangebied wordt tevens aangeplant met een variatie aan nader te bepalen boomsoorten. Verschil in groei, bloei en bladstructuren draagt bij aan seizoensbeleving en is tevens goed voor de biodiversiteit. De variatie in boomsoorten dient passend te zijn bij de soorten van de groene kamer.

Heesters of robuuste vaste planten: de groenvakken bij de toegangsweg, de achterpaden en rond de parkeerplaatsen worden beplant met lage heesters of robuuste vaste planten. Hier kan gedacht worden aan geranium, kattenkruid, weigela, ribes, kardinaalsmuts, spirea, kornoelje en hulst.

Bloemrijk grasland: de openbare ruimte die ontstaat tussen de percelen en de plangrens wordt kleurrijk ingericht met een bloemrijk graslandmengsel (bijvoorbeeld G1 van cruydt hoeck) dat extensief wordt beheerd.

Wadi's: er bevindt zich 1 grote wadi's in de openbare ruimte waar, naast waterberging, tevens in gespeeld kan worden. Dit wordt bevorderd door het maken van natuurlijke speelaanleidingen zoals boomstammen of stapstenen en door het maaien van de wadi.

Door de bebouwing aan de noordrand verder van de rijbaan te situeren ontstaat er hier ook ruimte voor groen en waterberging.






Kleurrijke groene ruimte met bloemrijk graslandmengsel (afbeelding: G1 cruydt hoeck)



Gemeente Aalten

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving