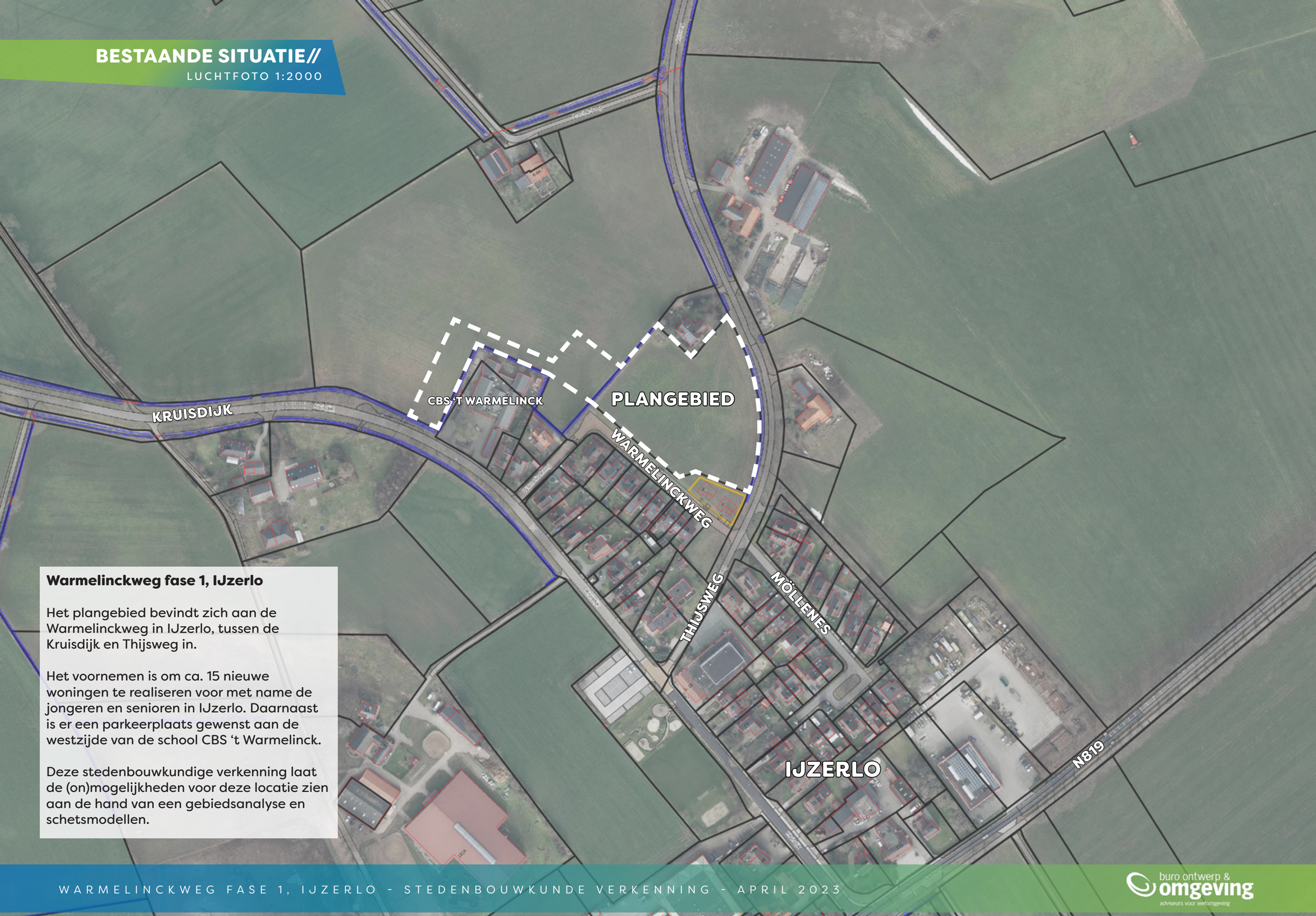
WARMELINCKWEG FASE 1 - IJZERLO

Stedenbouwkundige verkenning // concept 18-4-2023

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

BESTAANDE SITUATIE//

LUCHTFOTO 1:2000



Warmelinckweg fase 1, IJzerlo

Het plangebied bevindt zich aan de Warmelinckweg in IJzerlo, tussen de Kruisdijk en Thijsweg in.

Het voornemen is om ca. 15 nieuwe woningen te realiseren voor met name de jongeren en senioren in IJzerlo. Daarnaast is er een parkeerplaats gewenst aan de westzijde van de school CBS 't Warmelinck.

Deze stedenbouwkundige verkenning laat de (on)mogelijkheden voor deze locatie zien aan de hand van een gebiedsanalyse en schetsmodellen.

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

BESTAANDE SITUATIE//

LUCHTFOTO

PLANGEBIED

KRUISDIJK

WARMELINCKWEG

THIJSWEG

MÖLLENES

BESTAANDE SITUATIE//
FOTO'S









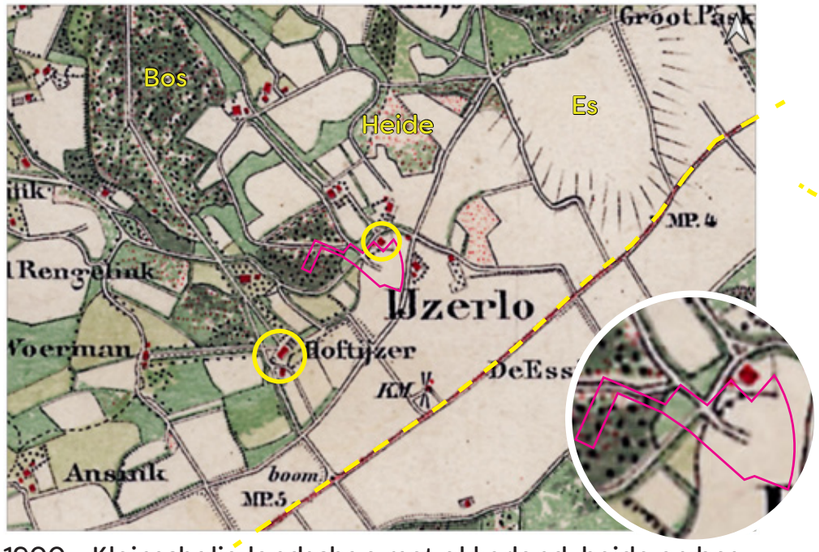
BESTAANDE SITUATIE//
LUCHTFOTO



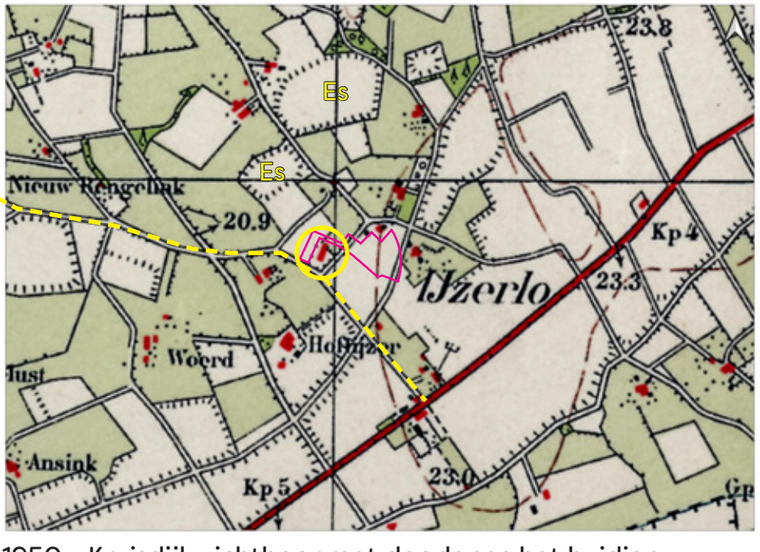




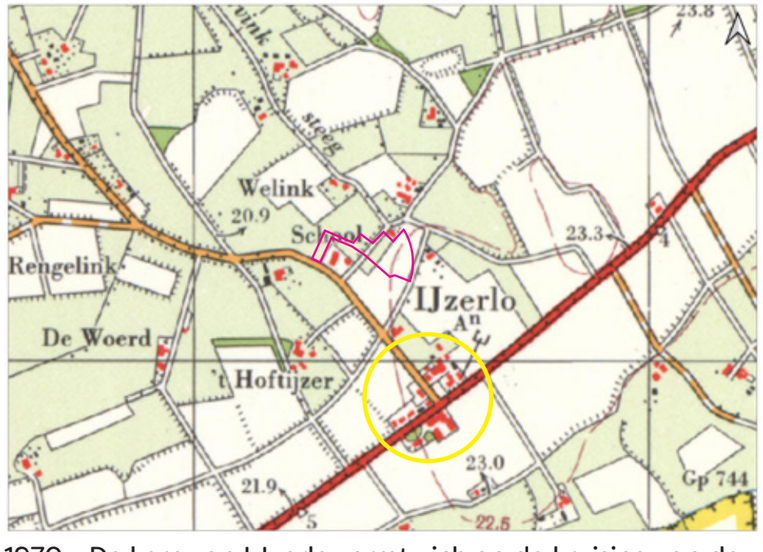




1900 - Kleinschalig landschap met akkerland, heide en bos. Destijds was de Dinxperlosestraatweg (N819), Hoftijzer en de boerderij aan de Thijsweg 4 al aanwezig. Door het plangebied liep een weg ter hoogte van de huidige elzensingel.



1950 - Kruisdijk zichtbaar met daarlangs het huidige schooglebouw van de CBS 't Warmelinck. Heide- en bosgebied verdwijnt. De kleinschaligheid van het landschap neemt af.



1970 - De kern van IJzerlo vormt zich op de kruising van de Kruisdijk en N819.



1990 - Kleinschaligheid verdwijnt langzaam en het buitengebied wordt grotendeels landbouw en grasland. De weg ter hoogte van de huidige elzensingel is hier verdwenen.

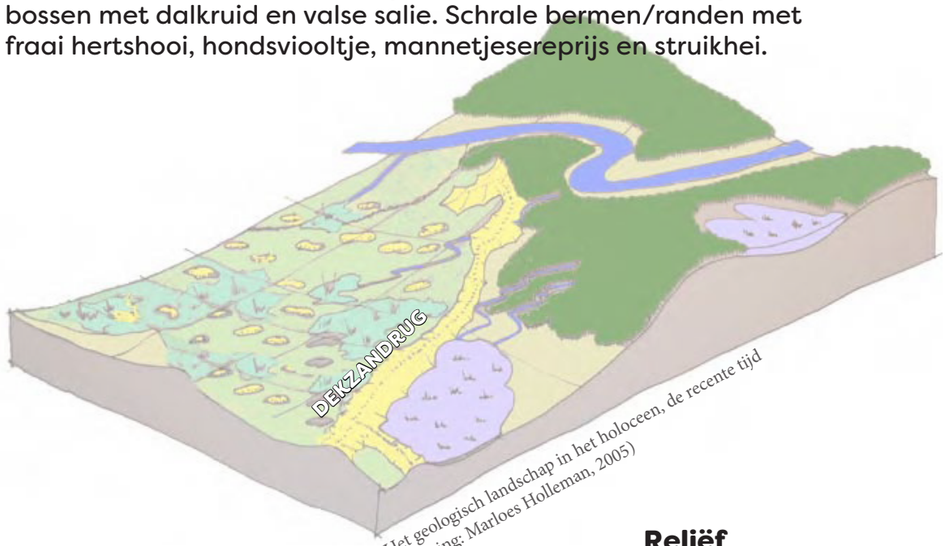


Huidig - Uitbreiding IJzerlo vind plaats aan en evenwijdig aan de Kruisdijk

Landschapstype

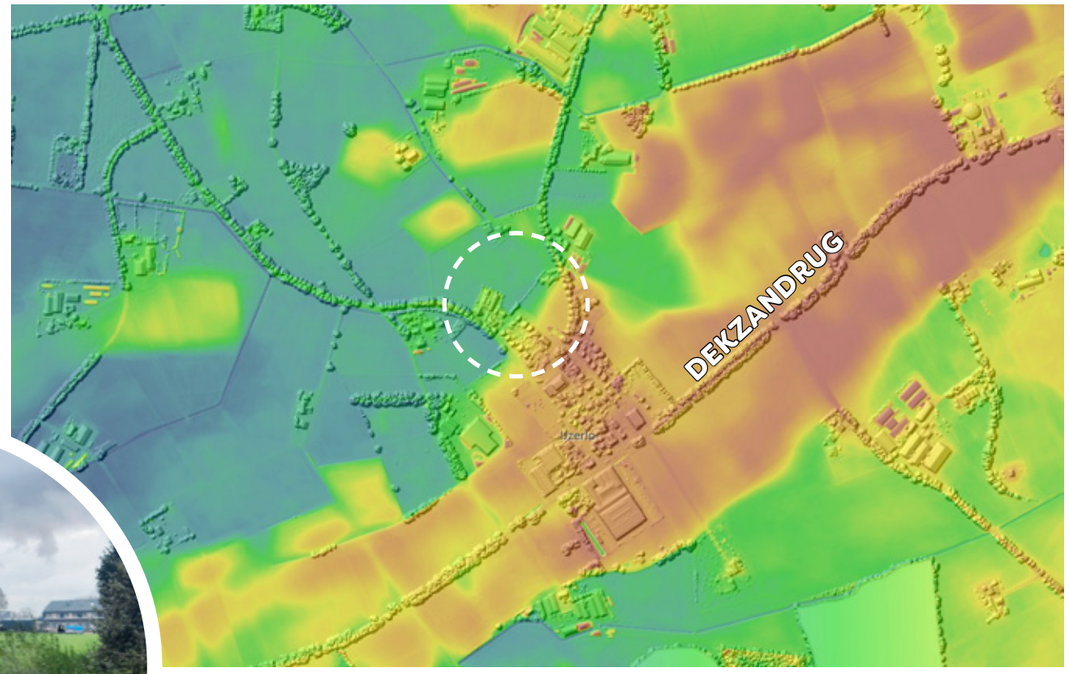
Het plangebied ligt op een langgerekte dekzandrug tussen Aalten en Dinxperlo, die ondanks veranderd bodemgebruik (oude ontginningen) nog goed in het landschap te herkennen is. Dit is een hoge rug in een lager gelegen landschap; de rug van IJzerlo. De hoge en daarmee droge ligging is de reden dat men zich hier vestigden.

Eik en linde zijn de meest voorkomende bomen rond de erven. Greppels worden aangezet met elzensingels. Daarnaast zijn hoogstamfruitbomen, walnoot en rode beuk kenmerkende soorten. Verder heeft IJzerlo bijzondere bosflora van droge bossen met dalkruid en valse salie. Schrale bermen/randen met fraai hertshooi, hondsviooltje, mannetjesereprijs en struikhei.



Het geologisch landschap in het holoceen, de recente tijd (tekening: Marloes Holleman, 2005)



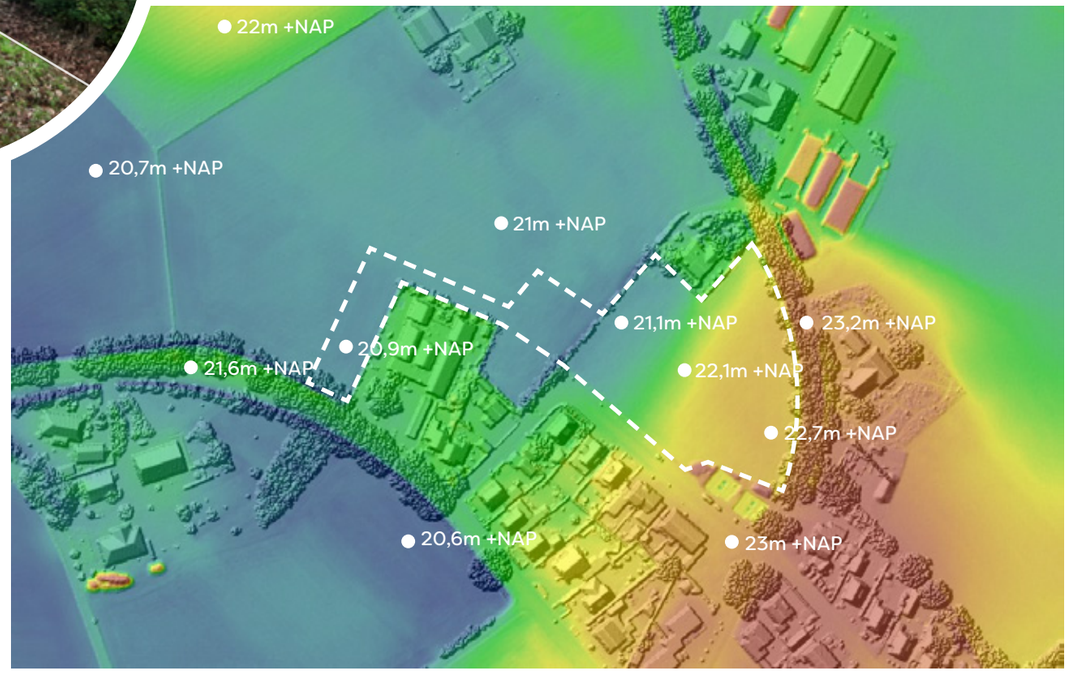


Reliëf

Op de algemene hoogtekaarten hiernaast (AHN.nl) is te zien dat de N819 de rug van IJzerlo volgt. Op deze dekzandrug is IJzerlo dus ontstaan. Het plangebied bevindt zich op de rand van de dekzandrug. Dit microreliëf is in het plangebied duidelijk zichtbaar.

De Kruisdijk en Thijsweg liggen hoger in het landschap. Dit is ook te zien op de foto hierboven van de Thijsweg. Het landschap loopt in noordwestelijke richting af.

De traditionele verkaveling op basis van hoogte is op de meeste plaatsen nog goed zichtbaar in het landschap.



Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

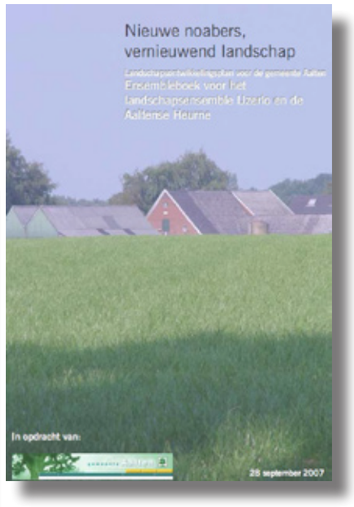
Het plangebied ligt in het landschapsensemble 'IJzerlo en de Aaltense Heurne' van het LOP van de gemeente Aalten (2007). Voor dit ensemble is een document opgesteld (Nieuwe noabers, vernieuwend landschap, 2007). Het plangebied valt in de zone 'De rug van IJzerlo', met het motto:

Houd de rug open met heggen en geef de rug een krans van hagen en akkermanshout.

Op de top van de rug van IJzerlo dient geen opgaande beplanting te worden aangebracht om de open es zoveel mogelijk te accentueren en de naastliggende boerderijen mooi te laten uitkomen. Alleen waar op de es bebouwing aanwezig is, kan hier erfbeplanting omheen worden gezet. Voor alle lijnen in het landschap geldt dat ze hier in een vrij dicht patroon kunnen worden gelegd.



Ensembleboek IJzerlo en de Aaltense Heurne



LOP gemeente Aalten

Er worden voor 'De rug van IJzerlo' een aantal gewenste ingrepen genoemd:

- Groep van eik of linde bij uitzichtpunt aan hegge;
- Hegge: zandpad over es;
- Kranspad: eikensingel langs esrand;
- Kranspad: wilde haag langs esrand.

Voor het verder versterken van de ecologische structuur én wandelmogelijkheden in het buitengebied worden de volgende suggesties gedaan:

- Variaties op hagen van meidoorn, hazelaar en op het plateau wellicht een enkele hulststruik.
- Eikensingels en -wallen langs esranden, al dan niet met een pad erlangs, ook weer niet te strak vormgegeven en gemengd met de genoemde haagsoorten en plaatselijk een andere boom, zoals een zoete kers of boskriek, een beuk of een boswilg.
- Hegges: openbare stroken grond, die vanouds tussen akkers aanwezig waren, kunnen in alle deelgebieden worden toegepast, ook bijvoorbeeld in de vorm van een strook met akkeronkruiden langs een weiland of een akker.

Verder wordt er voor deze locatie genoemd dat er bij voorkeur geen natte elementen worden aangelegd.

Parkeernormen gemeente Aalten

Het plangebied ligt in de 'rest bebouwde kom', daarvoor kunnen onderstaande parkeernormen worden aangehouden:

FUNCTIE	Per	Norm centrum	Norm schil centrum	Norm rest bebouwde kom	Norm buiten-gebied
Wonen					
Koop, vrijstaand	woning	1,4	1,7	1,9	2,0
Koop, twee-onder-een-kap	woning	1,3	1,6	1,8	1,8
Koop, tussen/hoek	woning	1,1	1,4	1,6	1,6
Koop, etage, duur	woning	1,2	1,5	1,7	1,7
Koop, etage, midden	woning	1,0	1,3	1,5	1,5
Koop, etage, goedkoop	woning	0,9	1,0	1,2	1,2
Huurhuis, vrije sector	woning	1,1	1,4	1,6	1,6
Huurhuis, sociale huur	woning	0,9	1,0	1,2	1,2
Huur, etage, duur	woning	1,0	1,3	1,5	1,5
Huur etage, midden/goedkoop	woning	0,7	0,8	1,0	1,0
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,5	0,6	0,6	0,6
Kamerverhuur, studenten. Niet-zelfstandig	kamer	0,2	0,2	0,2	0,2
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	0,8	0,9	1,0	1,0

Beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten



Bestaand groen

- Langs de Kruisijk en Thijsweg staan veel grote bomen.
- Er bevindt zich een elzensingel aan de noordelijke rand van het plangebied.
- Aan de Warmelinckweg staan 4 nieuwe bomen.
- CBS 't Warmelinck heeft een groene rand van heesterbeplanting met enkele bomen.


NR. 5
NR. 4
Contourlijn 100m
Bouwvrije zone 40m
CBS 'T WARMELINCK
WARMELINCKWEG
KRUISDIJK
THIJSWEG

UITGANGSPUNTEN//



Uitgangspunten voor de schetsmodellen:

- De bouw van ca. 15 woningen aan de Warmelinckweg en een parkeerkoffer bij de school aan de Kruisdijk;
- Een variatie aan woningtypen met een nadruk op woningen voor jongeren en senioren;
- Waar mogelijk behouden van bestaand groen;
- Aansluiten op de bestaande waterstructuur;
- Ontwerpen met het microreliëf;
- Bouwen buiten de bouwvrije zone en milieuzonering van Thijsweg 4 en 5;
- Een gebiedseigen groene inpassing van de nieuwbouw;
- Voldoende parkeergelegenheid (parkeernormen gemeente Aalten) en een parkeerkoffer bij de school (15 pp);
- Een verbinding tussen de nieuwe parkeerplaats bij de school en de Warmelinckweg;
- Het maken van een aantrekkelijke entree van IJzerlo.

SCHETSMODEL 1 //

1:1000



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving



Programma

1	Vrijstaand
2	Tweekapper
5	Rijwoning
4	Seniorenwoning
3	Tinyhouse
15	**Totaal**

Parkeren

Type	Norm	PP
Vrijstaand	1,9	1,9
Tweekapper	1,8	3,6
Rijwoning	1,6	8
Seniorenwoning	1,6	6,4
Tinyhouse	1,2	3,6
Totaal		**23,5**

Aanwezig	
Eigen terrein	6
Parkeerkoffers	17
Rabatstrook	6
Totaal	**29**

Parkeerkoffer bij school	15

SCHETSMODEL 1 //

1:500



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving



TOELICHTING

- (A) ONTSLUITING PARKEERKOFFER, HALFVERHARDING
- (B) PARKEREN, WATERDOORLATEND GRASBETONSTEEN
- (C) VERBINDING NAAR CBS ‘T WARMELINCK
- (D) RAND VAN BLOEMRIJKE AKKERRANDVEGETATIE EN HEESTERBEPLANTING
- (E) WADI (WATERBERGING), MET SOLITAIRE BOOM
- (F) HALFVERHARD VOETPAD
- (G) ACCENTBOMEN (BIJV. RODE BEUK)
- (H) GREPPELS MET AFWATERING RICHTING WADI
- (I) PARKEERKOFFER, HALFVERHARDING
- (J) BOMENSINGEL IN VERLENGDE VAN GROENSTRUCTUUR AAN DE MÖLLENES
- (K) GROENE ERFAFSCHEIDINGEN
- (L) BERGINGEN ACHTER HET GROEN (HEESTERBEPLANTING)
- (M) AANVULLEN BOMENRIJ AAN DE WARMELINCKWEG
- (N) ERFJE MET ERFBOOM (BIJV. RODE BEUK) BIJ TINY HOUSES
- (O) BOMENRIJ (BIJV. EIKEN EN LINDE) OP HOOGTELIJN
- (P) OPRITTEN
- (Q) VERSCHUIVEN KAVELGRENS BIJ UUTHUUSKES (ROOD IS BESTAAND)
- (R) ZICHT OP HET OPEN LANDSCHAP
- (S) ZICHT OP HET OPEN LANDSCHAP
- (T) BESTAANDE BOMEN

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

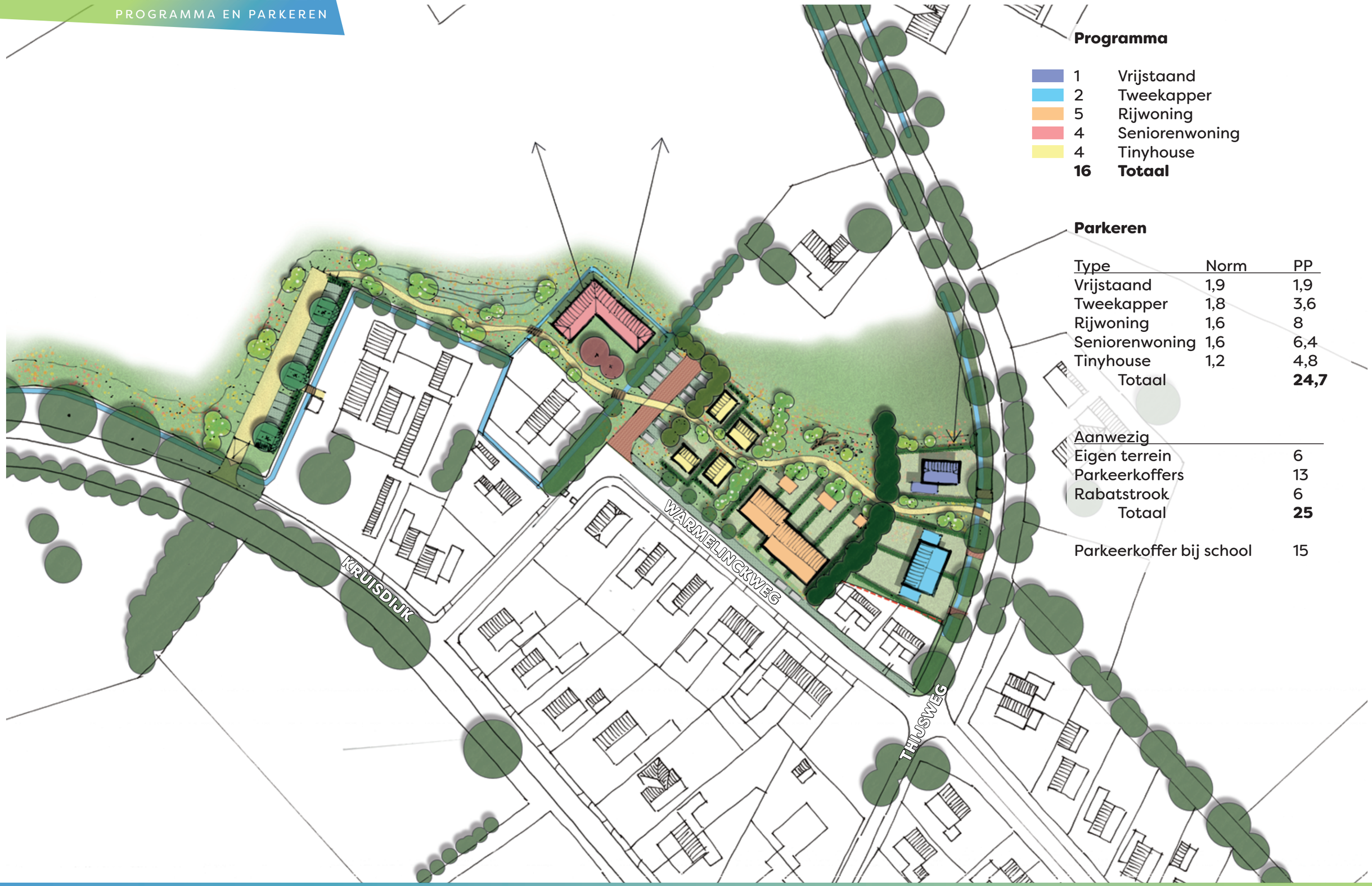
SCHETSMODEL 2 //

1:1000



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

SCHETSMODEL 2 //
PROGRAMMA EN PARKEREN



Programma

1	Vrijstaand
2	Tweekapper
5	Rijwoning
4	Seniorenwoning
4	Tinyhouse
16	**Totaal**

Parkeren

Type	Norm	PP
Vrijstaand	1,9	1,9
Tweekapper	1,8	3,6
Rijwoning	1,6	8
Seniorenwoning	1,6	6,4
Tinyhouse	1,2	4,8
Totaal		**24,7**

Aanwezig	
Eigen terrein	6
Parkeerkoffers	13
Rabatstrook	6
Totaal	**25**

Parkeerkoffer bij school	15

SCHETSMODEL 2 //

1:500



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving



TOELICHTING

- (A) ONTSLUITING PARKEERKOFFER, HALFVERHARDING
- (B) PARKEREN, WATERDOORLATEND GRASBETONSTEEN
- (C) VERBINDING NAAR CBS ‘T WARMELINCK
- (D) RAND VAN BLOEMRIJKE AKKERRANDVEGETATIE EN HEESTERBEPLANTING
- (E) WADI (WATERBERGING)
- (F) HALFVERHARD VOETPAD
- (G) ACCENTBOMEN (BIJV. RODE BEUK)
- (H) GREPPELS MET AFWATERING RICHTING WADI
- (I) ONTSLUITING PARKEERKOFFER, KLINKERVERHARDING
- (J) NIEUWE ELZENSINGEL
- (K) GROENE ERFAFSCHEIDINGEN
- (L) OPGAAND GROEN OP HOOGTELIJN VAN HEESTERBEPLANTING
- (M) SPEELPLEK MET NATUURLIJKE SPEELELEMENTEN
- (N) BERGINGEN ACHTER HET GROEN
- (O) BOMENRIJ (BIJV. EIKEN EN LINDE) OP HOOGTELIJN
- (P) OPRITTEN
- (Q) VERSCHUIVEN KAVELGRENS BIJ UUTHUUSKES (ROOD IS BESTAAND)
- (R) ZICHT OP HET OPEN LANDSCHAP
- (S) BESTAANDE BOMEN

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

VOORKEURSMODEL //

1:1000



buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving



Programma

1	Vrijstaand	(9mx12m)
2	Tweekapper	(7mx10m)
5	Rijwoning	(6mx10m)
4	Seniorenwoning	(8mx10m)
4	Tinyhouse	(8mx7,5m)
16	**Totaal**	

Parkeren

Type	Norm	PP
Vrijstaand	1,9	1,9
Tweekapper	1,8	3,6
Rijwoning	1,6	8
Seniorenwoning	1,6	6,4
Tinyhouse	1,2	4,8
Totaal		**24,7**

Aanwezig	
Eigen terrein	6
Parkeerkoffers	14
Rabatstrook	6
Totaal	**26**

Parkeerkoffer bij school	15

VOORKEURSMODEL //

1:500

RAND VAN 3 METER

R

R

S

H

J

B

I

G

L

K

D

F

E

A

L

D

B

C

S

T

S

WARMELINC

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving



TOELICHTING

- (A) ONTSLUITING PARKEERKOFFER, KLINKERVERHARDING
- (B) PARKEREN, WATERDOORLATEND GRASBETONSTEEN
- (C) VERBINDING NAAR CBS ‘T WARMELINCK
- (D) BLOEMRIJKE AKKERRANDVEGETATIE EN HEESTERBEPLANTING
- (E) WADI (WATERBERGING) TEGEN BESTAANDE GREPPEL AAN
- (F) HALFVERHARD VOETPAD
- (G) ACCENTBOMEN (BIJV. RODE BEUK)
- (H) GREPPELS VERBONDEN MET WADI
- (I) ONTSLUITING SENIORENWONINGEN
- (J) BOMENSINGEL IN VERLENGDE VAN GROENSTRUCTUUR AAN DE MÖLLENES
- (K) GROENE ERFAFSCHEIDINGEN
- (L) HEESTERBEPLANTING TUSSEN PARKEREN EN WONINGTYPEN
- (M) MILIEUZONERING
- (N) BERGINGEN ACHTER HET GROEN (HEESTERBEPLANTING)
- (O) HAKHOUTWAL OP HOOGTELIJN
- (P) OPRITTEN
- (Q) ZICHT OP VRIJSTAANDE WONING BIJ ENTREE DORP
- (R) ZICHT OP HET OPEN LANDSCHAP
- (S) BESTAANDE BOMEN

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving


BRON: WEUSTEN LIEDENBAUM ARCHITECTEN


BRON: PRO6VASTGOED


BRON: PRO6VASTGOED


BRON: PRO6VASTGOED





EIGENTIJDSE DORPSE ARCHITECTUUR, VARIATIËREND BEELD (KAPRICHTINGEN, GOOTHOOGTES, GEVELINDELING, BAKSTEENKLEUREN EN DETAILLERING)





NATUURLIJKE SPEELELEMENTEN IN HET GROEN









AANDACHT VOOR BIODIVERSITEIT MET: BLOEMRIJKE AKKERRANDVEGETATIE, NATUURINCLUSIEF BOUWEN, GROENE DAKEN EN INSECTENHOTELS








PARKEREN OP WATERDOORLATENDE GRASBETONSTEEN, PADEN EN OPRITTEN IN HALFVERHARDING, RIJBAAN VAN BETONKLINKERS IN ROODBRUINE TINT













GROENE ERFAFSCHEIDINGEN (MIX AAN SOORTEN), BLOEMRIJKE AKKERRANDVEGETATIE, HEESTERBEPLANTING, HAKHOUTWAL OP HOOGTELIJN, WADI, ACCENTBOOM

buro ontwerp &
omgeving
adviseurs voor leefomgeving