

Beeldvormende fase



OPENBAAR

Korte aantekeningen van de beeldvormende bijeenkomst van 3 juni 2025.

Aanvang: 19.30 uur – Zaal Lintelo

Aanwezig:	Voorzitter: de heer Walter
	Namens de fracties: de heren Assink, Meerdink, Bulsink, Ebbers en Hollema en mevrouw Massop. Met kennisgeving afwezig de fractie van de ChristenUnie.
	Aanwezig: de heer Bram Nieuwenhuis – Bureau Ontwerp en Omgeving de heren Bram Klomps en Koen op den Kelder – Klomps Bouwbedrijf de heer Ivo van der Hoogte – gemeente Aalten
	Griffie: mevrouw Smit

Beeldvormende bijeenkomst.

Doel: technische briefing

Agendapunt 2: Voorstel stedenbouwkundig plan 't Beggelder Dinxperlo.	
De heer B. Nieuwenhuis geeft namens Bureau Ontwerp en Omgeving een presentatie en een toelichting.	
De presentatie is bij dit verslag gevoegd.	
Vragen:	
Er wordt veel gesproken over groen en aanleg etc. Is dit een verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar of gemeente? Wie is verantwoordelijk voor het groengebeuren. Wie betaalt en wie beslist?	De totstandkoming van de plan is een samenspel. De openbare ruimte die erin zit, infrastructuur, groen en water, wordt aangelegd door de ontwikkelaars. Als gemeente nemen we die uiteindelijk over en krijgen deze in eigendom en in onderhoud.
In het Aaltense Hofje wordt dit nu door De Woonplaats aangelegd. Wordt dit ook overgedragen aan de gemeente?	Bij het project Ludgerstraat is de situatie iets anders. De ontwikkeling van het hele traject is in principe volgens dezelfde methode gegaan als in Dinxperlo. Alleen het Aaltens Hofje dat is eigendom van De Woonplaats en blijft ook eigendom. Hier zit een 'knip' in. Alles eromheen in de openbare ruimte gaat naar de gemeente, maar dat deel blijft van De Woonplaats.
Is het indelen van het landschap vanuit de bodem makkelijker?	Als je meegaat met de ondergrond dan werk je al mee met bv. je watersysteem. Wat dat betreft is het logisch en makkelijker.
Is voor de hulpdiensten ook alleen de hoofdontsluiting toegankelijk of zijn er ook nog andere mogelijkheden?	Er is ook nog een extra calamiteitenontsluiting.
Op 't Kobus heb je hele brede wadi's. Het aantal woningen per ha is hier toch wel meer dan bv. in 't Kobus?	Vergelijkbaar aan die van 't Kobus. Het aantal woningen is 22 á 23 per ha. Een dorpse wijk met veel ruimte voor groen.
Een wadi heeft ook een functie met waterberging. Worden die gevoed door hemelwaterafvoer?	Ja. Er zit ruim voldoende capaciteit in die wadi's.
Een wadi kent geen afvoer zoals een sloot?	Nee, er zitten wel overstorten op.
In natte periodes staat het daar blank. Wordt er wel opgehoogd?	Ja.
Spelen in wadi's?	Uitgangspunten zijn geformuleerd en nu gaan we het uitwerken. Wadi's willen we zo natuurlijk mogelijk inrichten.

Hoeveel woningen zijn er gepland in het appartementencomplex. Is dat minder dan we hadden gedacht?	Het zijn er 16. Minimaal 16 is een ondergrens. We zijn nu bezig met het houden van een enquête. Er is behoefte aan appartementen. Aantallen zijn in eerste instantie niet genoemd. In de ontwikkelvisie waren eerst nog wel meer zoekgebieden waar gestapelde bouw mogelijk was. Een zone langs de hoofdontsluiting centraal in het gebied. Het idee is om dit in het omgevingsplan nog mogelijk te laten.
U noemde de grens van € 370.000. Er is aangekondigd dat dit bedrag naar € 405.000 gaat. Heeft dat hier nog gevolgen?	Prijzen die hier genoemd zijn, zijn ook vastgesteld door de colleges in de regio. En dat wordt als grens gezien. Als Achterhoeks betaalbaar.
U gaat gefaseerd uitvoeren met een gemêleerd woningaanbod. Wordt het dan niet te veel versnipperd?	De eerste fase zal de woondeal in zich moeten hebben, qua betaalbaarheidsgroepen.
Het aantal sociale huur is al vrij laag. Als je daar die gestapelde woningen uithaalt worden deze in de eerste periode nog minder.	Sociale huur is 28%. In het gebied wat we nu gaan realiseren zit ongeveer 28%. In fase 2 komen de appartementencomplexen. Dan wil je ook nog 28% sociale huur aan kunnen bieden. Sociale huur zit niet alleen in de appartementen maar ook in de grondgebonden woningen.
De ontsluiting van de wijk komt aan de Beggelderdijk en aan de noordkant?	Alleen aan de noordkant. De erven zitten aan de Beggelderdijk.
Het appartementencomplex wordt in de 2 ^{de} fase gerealiseerd. Wat gebeurt er in de tussentijd met dat stukje grond? Wordt dat nog tijdelijk ingericht?	Daar hebben we het nog niet over gehad. Maar het zal waarschijnlijk gewoon gras blijven.
We horen steeds over auto's en wandelpaden. Hoe zit het met de fietsers? Fietspaden?	Er zit een heel padennetwerk door de wijk heen. Daar moeten we het ook nog over gaan hebben. De doorgangen richting de Bosmanslaan zijn geschikt voor fietsers.
De voorzitter concludeert dat dit onderwerp voldoende is besproken en bedankt eenieder voor de aanwezigheid en inbreng.	
Het voorstel is geagendeerd voor de Oordeelvormende vergadering van 10 juni 2025.	

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Aalten in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2025.

E.M. Geldorp
raadsgriffier

mr. A.B. Stapelkamp
voorzitter



't Beggelder – Dinxperlo

Stedenbouwkundig plan – Beeldvormende raad

03-06-2025



adviseurs voor
leefomgeving

- **ONTWIKKELVISIE**
- **STEDENBOUWKUNDIG PLAN**
- **GROEN/WATER**
- **ONTSLUITING**
- **WONEN/FASERING**
- **OVERGANGEN**
- **PLANNING**
- **VRAGEN?**



KlaassenGroep
meerbouwwaarde

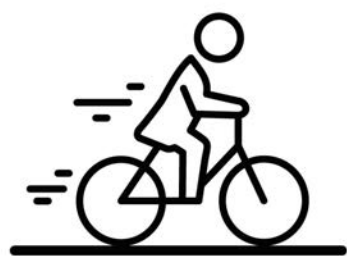
Gemeente
Aalten





Wonen

- **Dorpse schaal**, met een landschappelijke identiteit en veel ruimte voor voldoende groen
- Ontwikkeling in fasen, '**de wijk is altijd af**'.
- Verschillende **woonvormen gemixt** door de wijk
- Passend bij de **behoefte van Dinxperlo** en de woondeal.
- **Betaalbaarheid** voor starters en geschiktheid voor senioren.
- **150 woningen** tot ca. 2030, in totaal is er ruimte voor ca. **250 woningen**.



Verkeer en mobiliteit

- **Hoofdontsluiting** aan Beggelderdijk Noordzijde.
- **Voorkom doorgaand verkeer** en sluipverkeer.
- **Doorsteken** naar de Bosmanslaan/De Hagen/Hooilanden alleen voor **langzaam verkeer** (fietsen en wandelen).
- Beperk auto-ontsluiting aan de Beggelderdijk westelijke zijde.
- Creëer een **fijnmazige langzaamverkeer ontsluitingsstructuur**.
- Maak een **goede wandelverbinding** langs de Beggelderdijk Noordzijde.
- Zorg voor **voldoende parkeerplaatsen**.

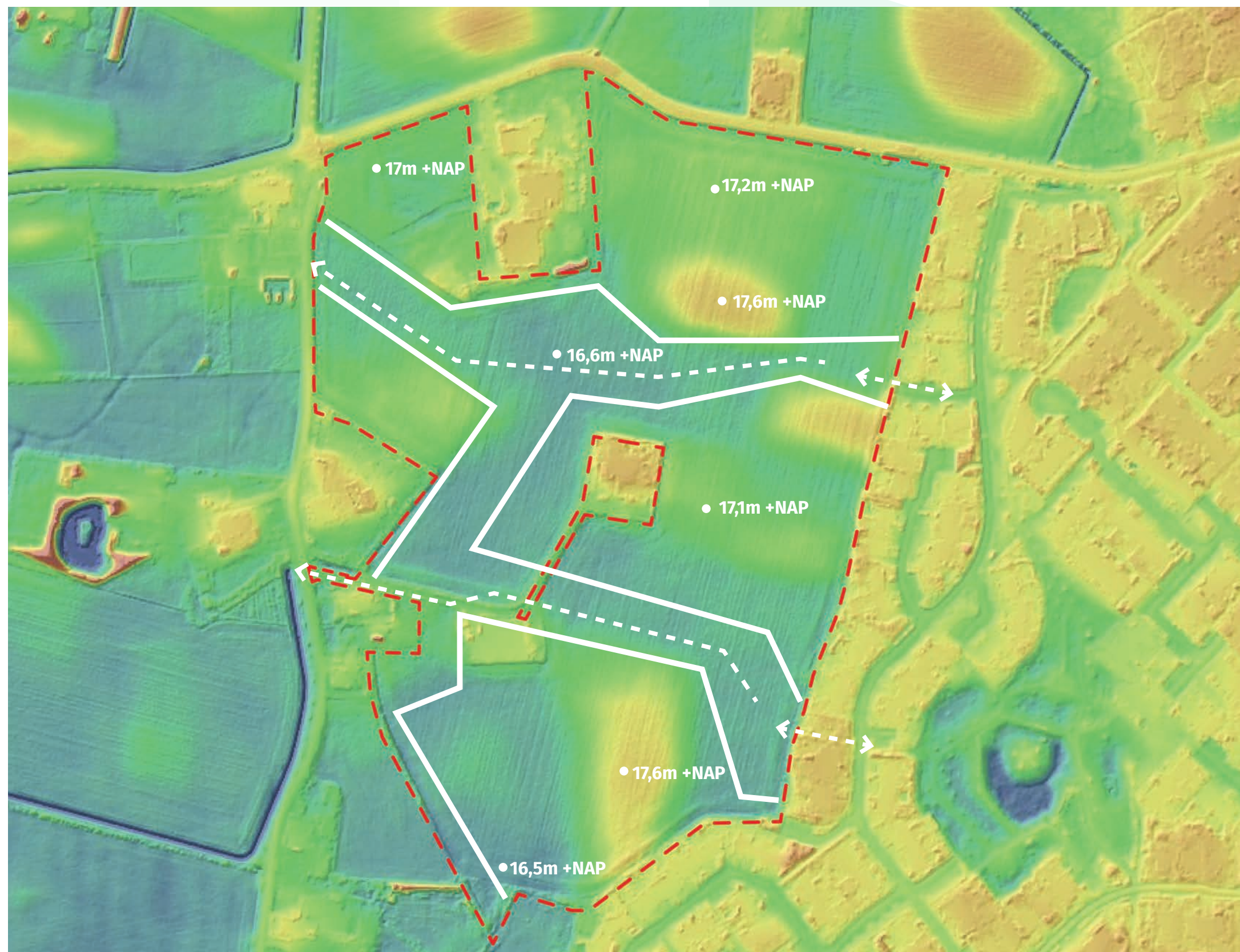


Gezonde leef- omgeving

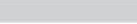


Natuur en klimaat

- Creëer een **gezonde en veilige leefomgeving**.
- Wandelroute Dinxperlo uit, aansluiting op Beggelderpad.
- **Zicht op groen**.
- **Groen straatbeeld**.
- De **auto is ondergeschikt** in het straatbeeld.
- **Ruimte voor de voetganger** en fietser.
- Stimuleer ontmoeting en **sociale cohesie** in de openbare ruimte.
- Zorg voor verweving met de omgeving.
- Zorg voor **uitdagende speelvoorzieningen**.
- Aandacht voor historie, archeologie en kunst (identiteit).
- Ontwerp **vanuit de ondergrond** (landschap en ecologie).
- Ontwerp **robuuste, klimaatadaptieve groen- en waterstructuren**.
- Versterk **biodiversiteit**.
- Onderzoek mogelijkheden opvang en hergebruik van hemelwater.
- **Beleefbare waterberging in de openbare ruimte** met een natuurlijke uitstraling.
- Meervoudig ruimtegebruik met slimme functiecombinaties.
- Voldoende groen en ruimte voor **bomen** in de nieuwe wijk.
- **Koele, schaduwrijke plekken** en een groen straatbeeld met veel bomen.
- Onderzoek naar mogelijkheden **biobased en circulair bouwen**

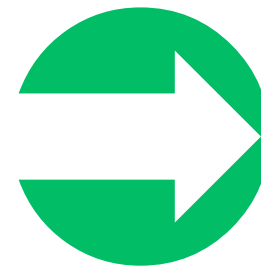


“
het
land-
schap
als
basis
”

-  Plangebied
-  Bomen
-  Straat
-  Wadi
-  Voetgangersverbinding
- 
-  Groenstructuur
-  Zoekgebied speelplekken



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - PROCES



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - TOTAAL

Noord

Zuid



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - TOTAAL



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - TOTAAL



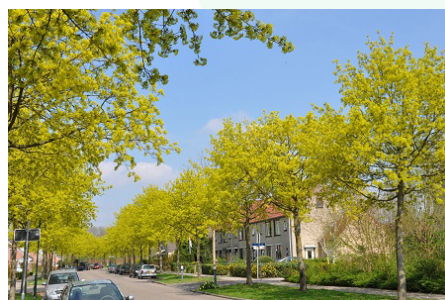
STEDENBOUWKUNDIG PLAN - GROEN



WONEN MET UITZICHT OVER DE WADI (WATERBERGING)



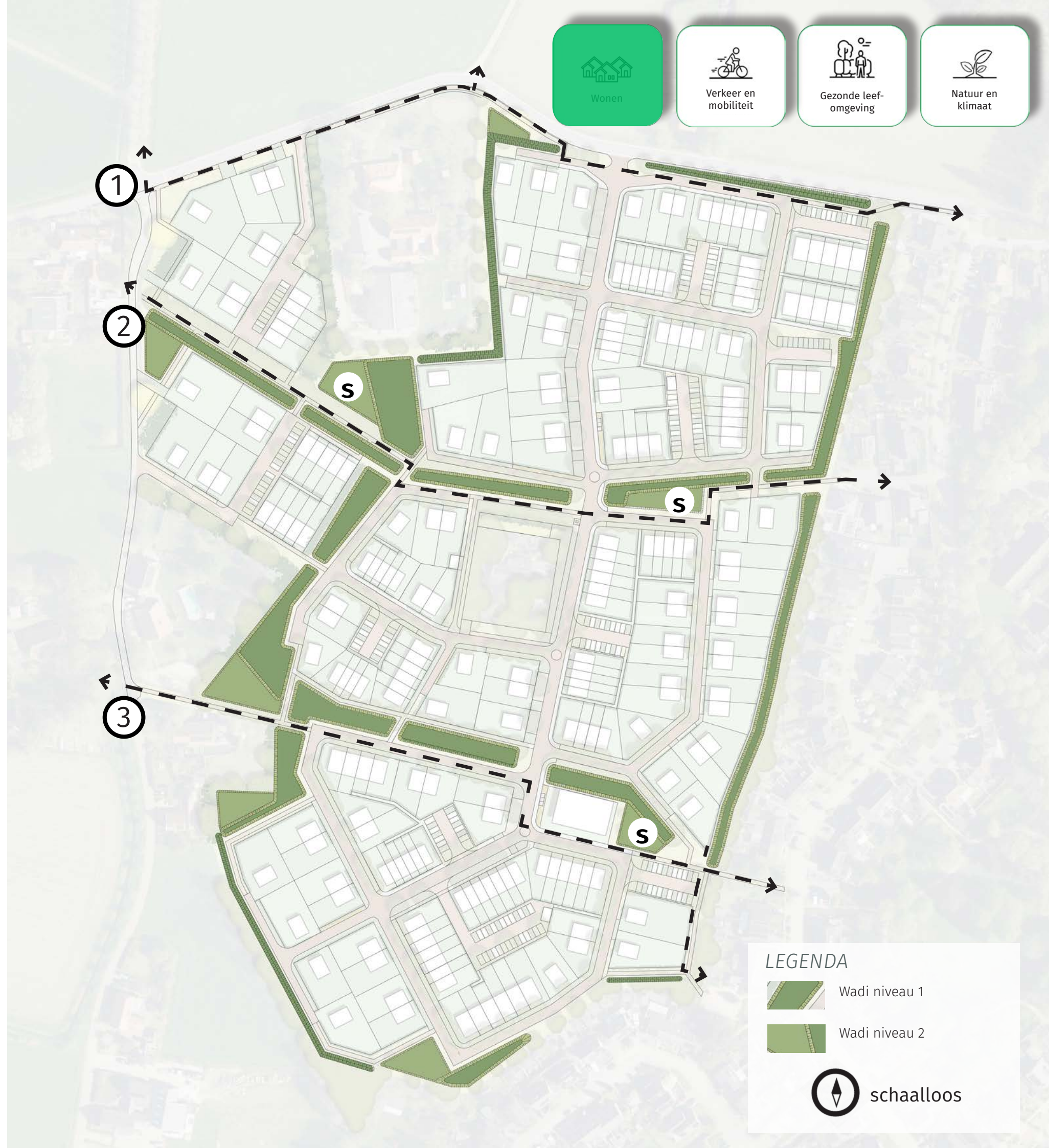
BOMENRIJEN BEGELEIDEN STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR



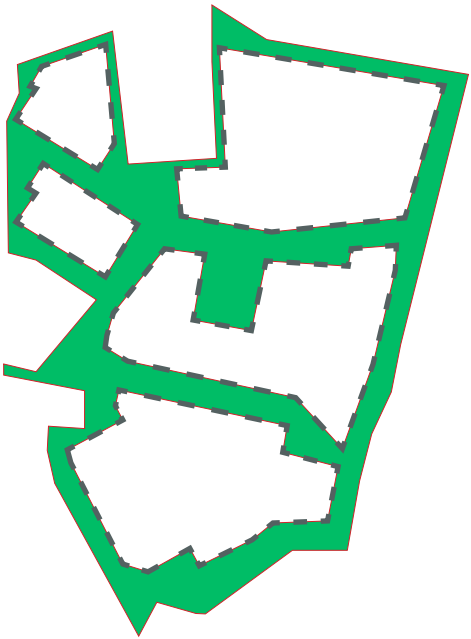
VARIATIE IN GROEN, PASSEND BIJ HET LANDSCHAP EN GOED VOOR DE BIODIVERSITEIT



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - WATERBERGING



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - WATERBERGING



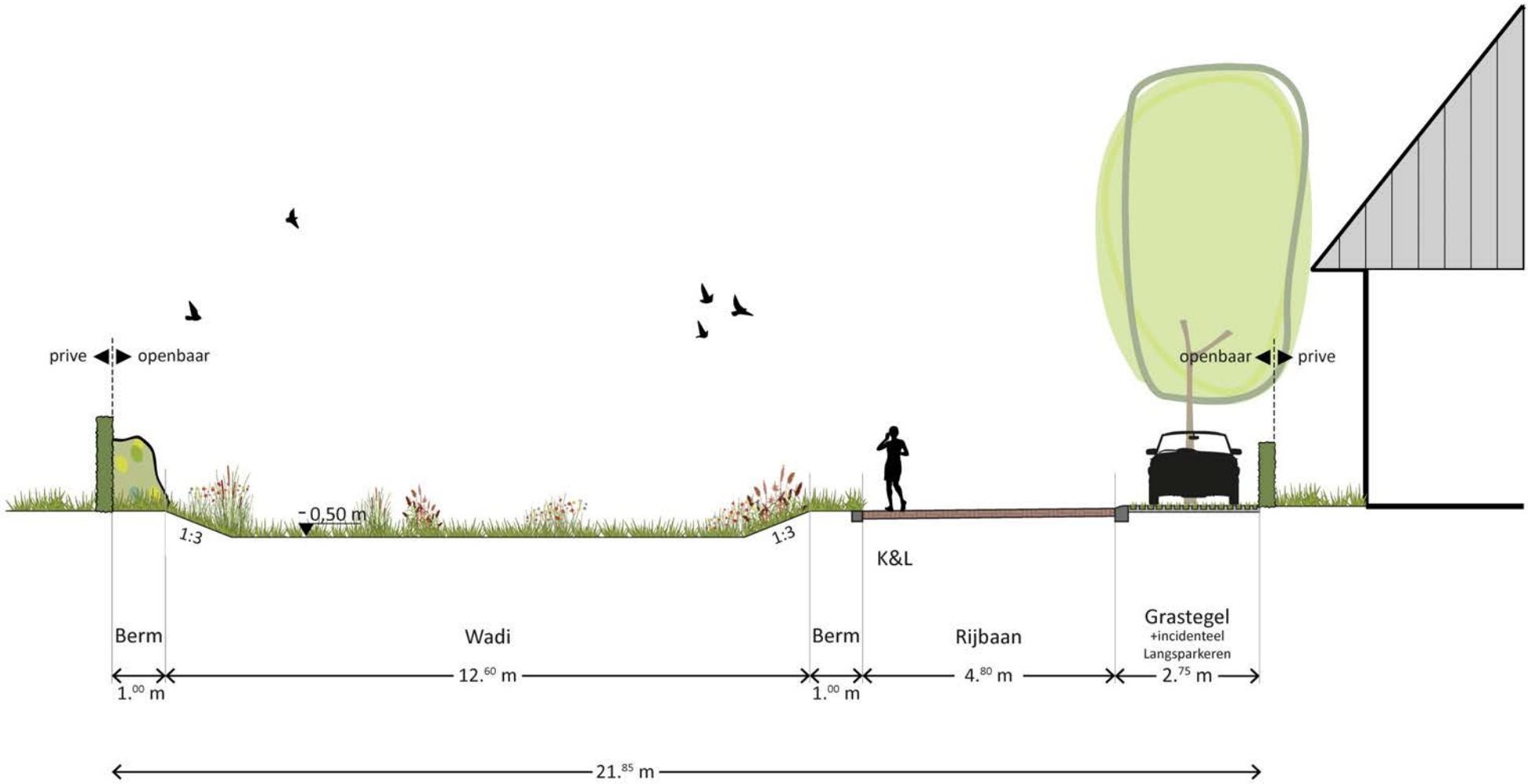
Maaibeheer wadi (taluds gras/bodem bloemrijk)



Wadimengsel op de bodem van de wadi



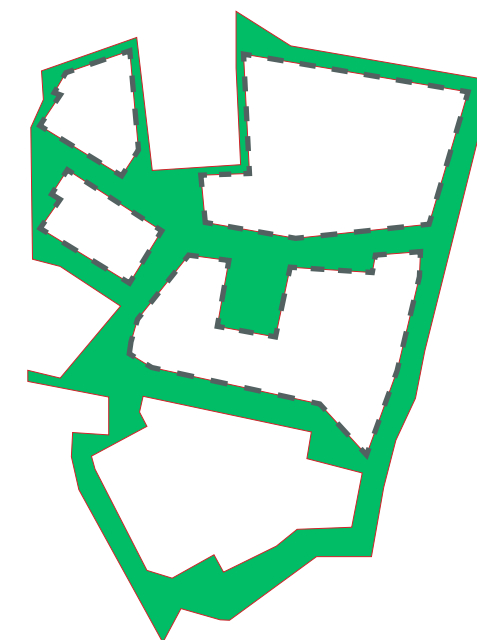
Takkenril als verrijking van de groene rand



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - WATERBERGING



Wonen en spelen aan/in wadi



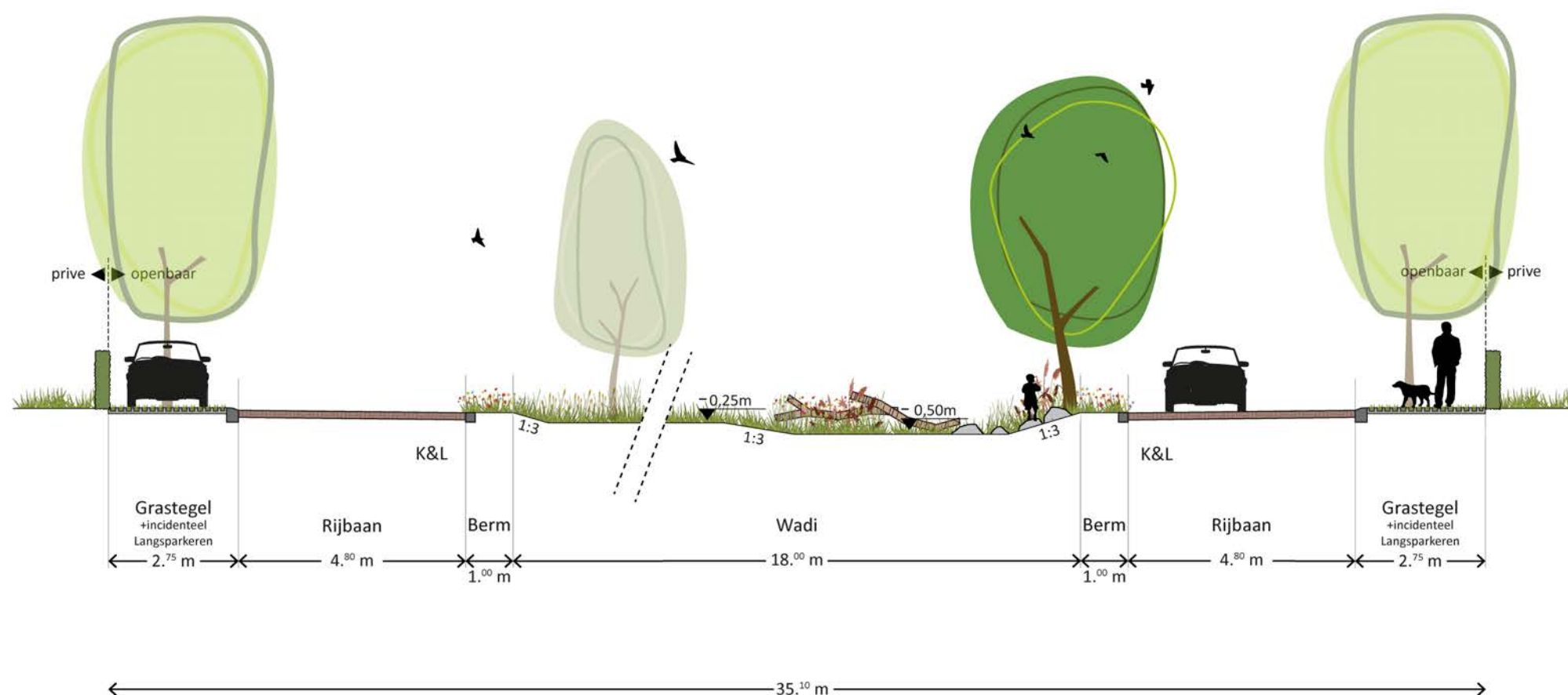
Natuurlijk spelen en zitten



Avontuurlijk spelen (klimboom)



De kracht van een bomenrij



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - KROONDEKKING



Wonen



Verkeer en mobiliteit



Gezonde leef-omgeving



Natuur en klimaat

BERKEN IN EEN RIJ



SCHIETWILG (KAN OOK ALS KNOTVORM)



ELZENSINGEL (OF ALS RIJ)



POPULIEREN VOEGEN GEUR EN GELUID TOE AAN HET RAAMWERK



ESDOORN MET FRAAIE HERFSTKLEUR



SOLITATIRE EIKEN ALS BLIKVANGER OF IN EEN RIJ



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - ONTSLUITING



HOOFDONTSLUITING IN EEN GROEN PROFIEL MET BOMEN



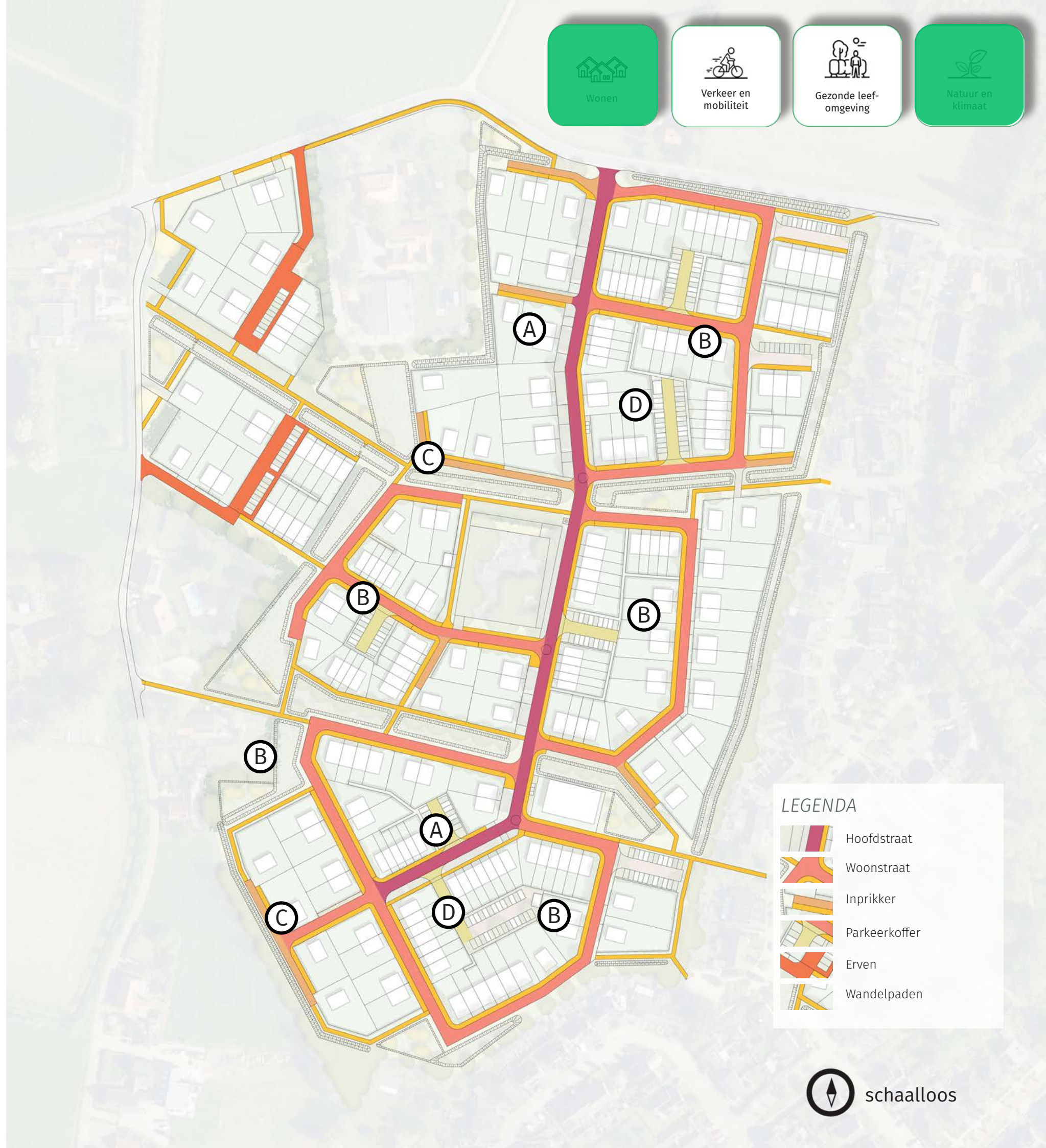
WOONSTRATEN MET GROENE UITSTRALING



INPRIKKERS MET SMAL PROFIEL EN RABATSTROOK



PARKEREN OPGELOST IN PARKEERKOFFERS



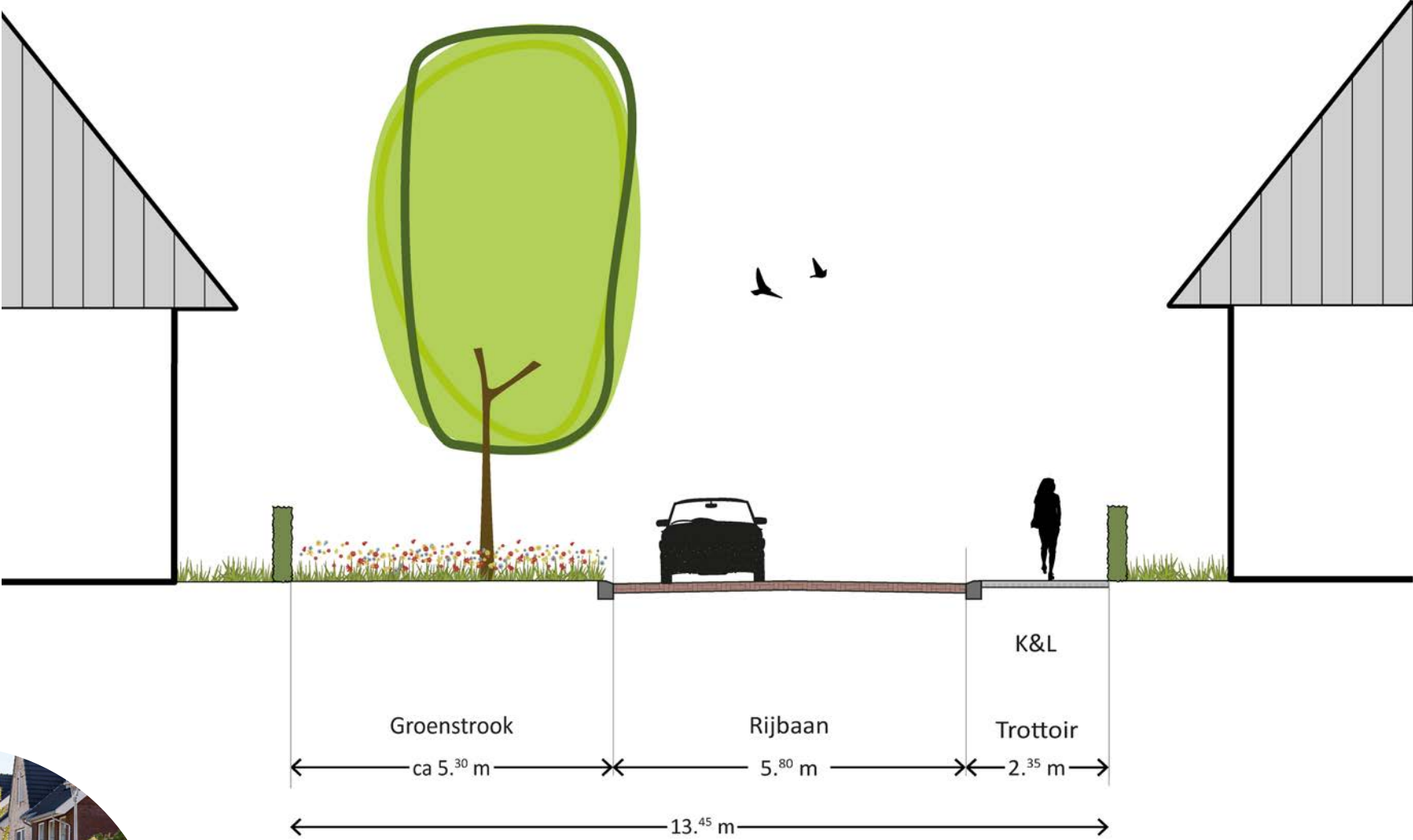
LEGENDA

	Hoofdstraat
	Woonstraat
	Inprikker
	Parkeerkoffer
	Erven
	Wandelpaden



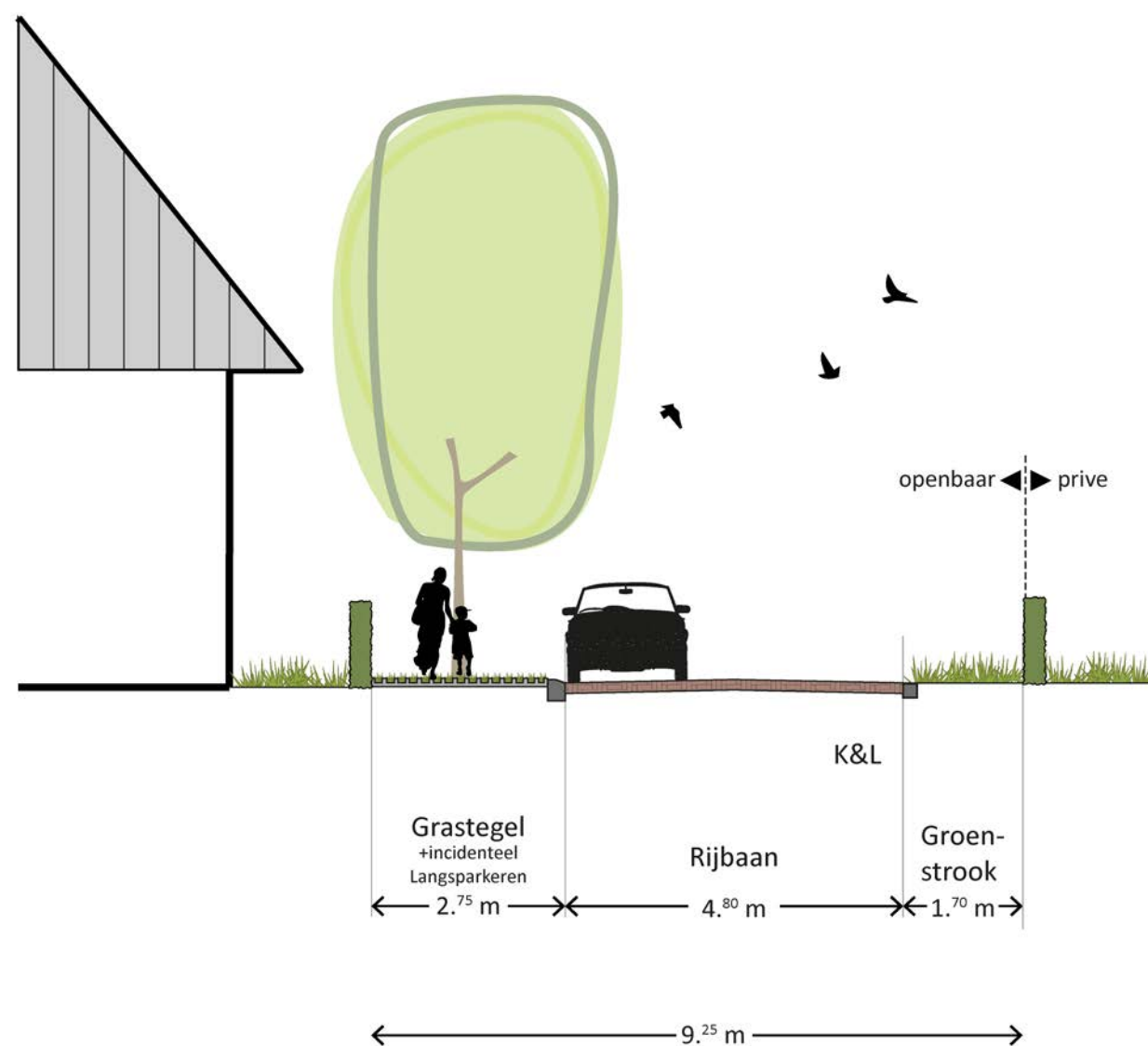
A

HOOFDSTRAAT





B WOONSTRAAT MET BERM



- WOONPROGRAMMA CONFORM WOONDEAL EN GEMEENTELIJK BELEID

- BETAALBARE KOOP BESTAAT UIT 2 CATEGORIEËN:

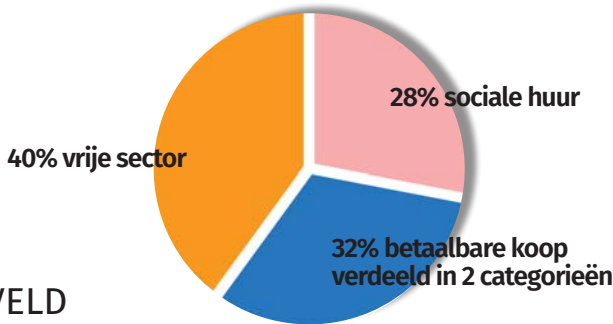
* GOEDKOPE KOOP TOT € 260.000,-

* BETAALBARE KOOP TOT €370.000,-

- MIXEN VAN WOONVORMEN EN DOELGROEPEN PER VELD

- GESTAPELD WONEN (MAX 4L) BEPERKT AANWEZIG

- CA. 250 WONINGEN TOTAAL



WONINGEN HEBBEN ZICHT OP GROEN



VARIATIE IN WONINGTYPOLOGIE,
PASSEND BIJ DINXPERLO



FASE 1



Wonen



Verkeer en
mobiliteit



Gezonde leef-
omgeving

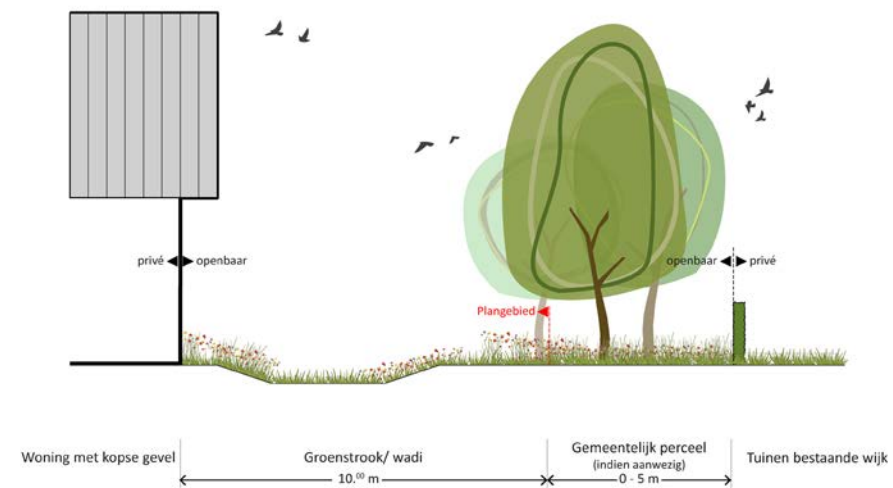


Natuur en
klimaat

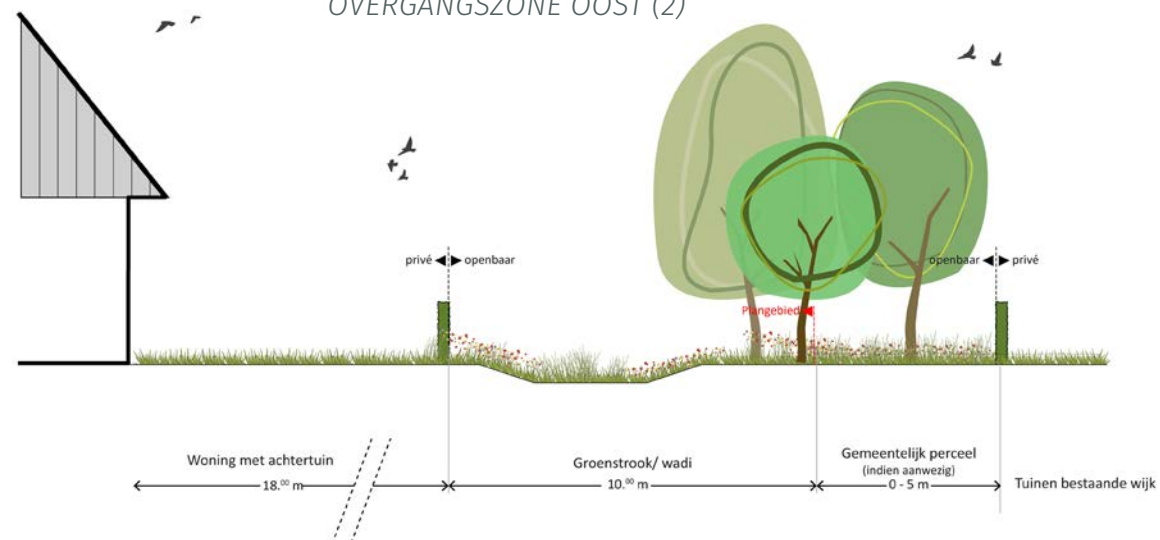


schaalloos

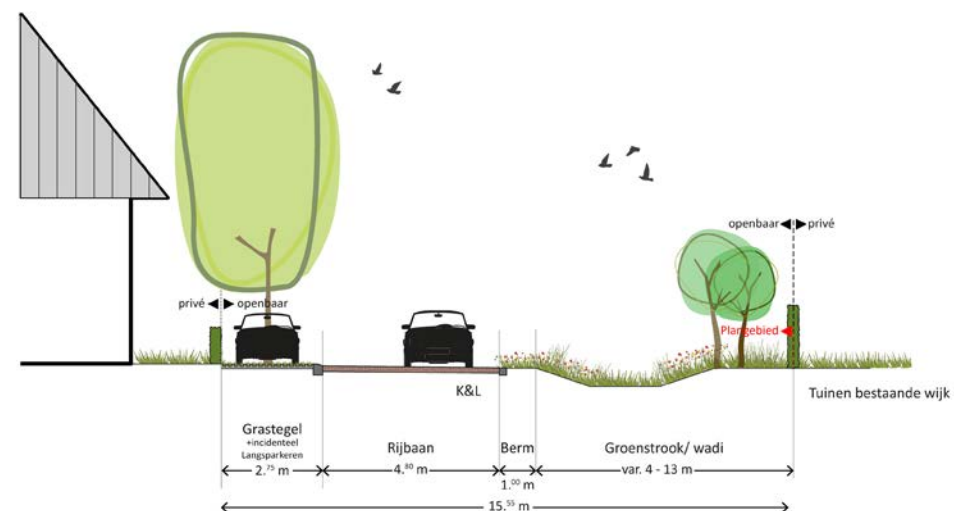
OVERGANGSZONE NOORD (1)



OVERGANGSZONE OOST (2)



OVERGANGSZONE ZUID (3)



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - OVERGANGEN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - OVERGANGEN



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - TOTAAL



STEDENBOUWKUNDIG PLAN - TOTAAL



PLANNING

Fase 1 - Ontwikkelvisie:

januari - juni '24: meedenkbijeenkomsten Ontwikkelvisie
oktober '24: vaststelling Ontwikkelvisie

Fase 2 - Stedenbouwkundig plan:

oktober-december '24: uitwerken stedenbouwkundig plan
22 januari '25: meedenkbijeenkomst concept stedenbouwkundig plan
februari-maart '25: afronding stedenbouwkundig plan + enquête woonwensen
mei - juni '25: besluitvorming college B&W + gemeenteraad

Fase 3 - Omgevingsplan:

juni - september '25: opstellen omgevingsplan & beeldkwaliteitplan, afronding
omgevingsonderzoeken
4e kwartaal '25: start procedure ontwerp-omgevingsplan
1e kwartaal '26: besluitvorming college B&W + gemeenteraad
2e kwartaal '26: beroepsfase

Uitvoering:

2e - 4e kwartaal '26: uitwerken bouwplannen & inrichtingsplan openbare ruimte
Eind '26: start verkoop

www.wonenopbeggelder.nl

