ONTWIKKELKADER
LOCATIE WEGWIJZER DINXPERLO

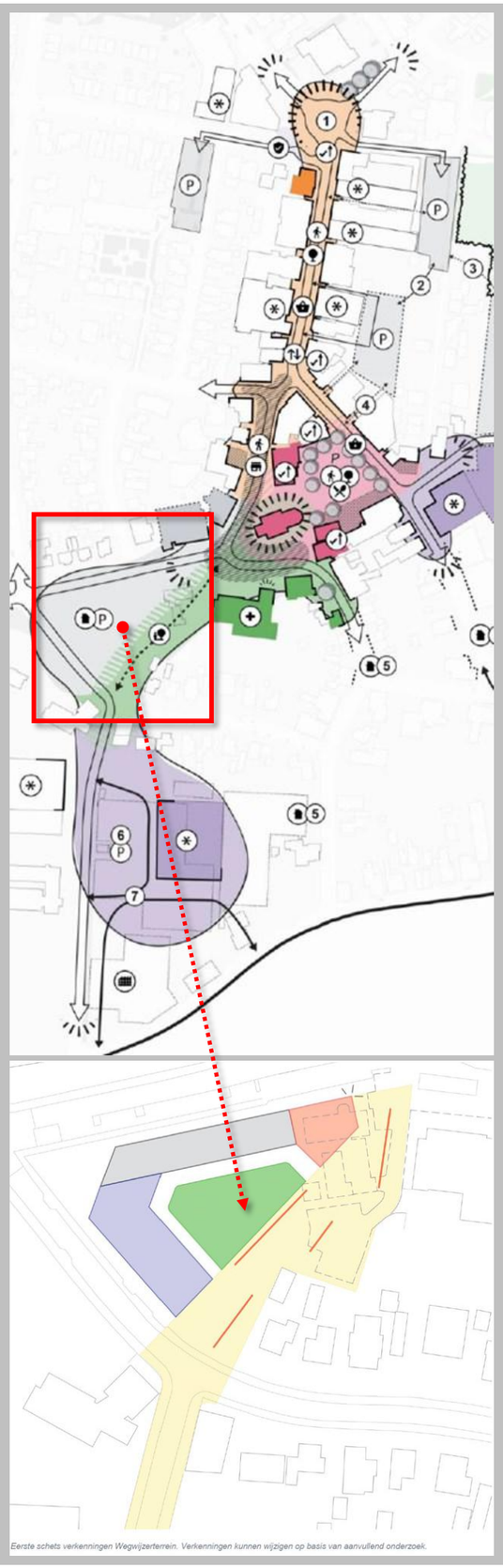


JULI 2021

STEGENGA
WERKPLAATS VOOR STEDENBOUW



projectlocatie en omgeving: kadastrale kaart met luchtfoto bebouwing en huisnummers



1 INTRODUCTIE

In de Centrumvisie Dinxperlo is de herontwikkeling van de locatie De Wegwijzer opgenomen. De visie beschrijft een (programmatisch en ruimtelijk) streefbeeld voor de beoogde woningbouw. Ook zijn er wensen geuit voor de realisatie van speelvoorzieningen en de piekopvang voor parkeren van centrumbezoek. Met iets meer 'gewicht' noemt de visie de totstandkoming van een groene verbindende route voor voetgangers en fietsers over deze projectlocatie. Die route legt een verbinding tussen het dorpshart en de herontwikkellocatie Metaalgaasweverij (MGW). In de Centrumvisie is in verband hiermee nog uitgegaan van de mogelijkheid om de locatie Raadhuisstraat 2-6 in de totale ontwikkeling te betrekken. Echter, Raadhuisstraat nr. 2 is begin 2021 verkocht. Dit heeft gevolgen gehad voor de stedenbouwkundige doorvertaling van de totale herontwikkeling.

Er is nu een stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij de eventuele (gedeeltelijke) herontwikkeling van de locatie Raadhuisstraat 2-6 in een latere fase uitgevoerd kan worden. Fase 1 voorziet in de ontwikkelingen van de gronden van de voormalige school (gemeentelijk eigendom). Dit betreft zowel de realisatie van woningbouw als de aanleg van de nieuwe verbinding tussen het dorpshart en de locatie MGW.
Het plan voor deze fase past niet helemaal binnen het vigerende bestemmingsplan zoals vastgesteld in februari 2013. Er is sprake van een andere woningdifferentiatie en evenmin is destijds een openbare route via deze locatie voorzien. Wel past het plan in de geest van de recent vastgestelde Centrumvisie Dinxperlo.

Fase 1 is in dit rapport uitgewerkt tot een ontwikkelkader, waarmee de herontwikkeling gestuurd en getoetst kan worden. Het ontwikkelkader bevat zowel een stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 2) als een beeldkwaliteitskader voor woningbouw en openbare ruimte (hoofdstuk 4 en 5).

Voor fase 2 is in dit rapport een ontwerpverkenning opgenomen (hoofdstuk 3). Die verkenning biedt inzicht in de programmatische en ruimtelijke mogelijkheden, maar krijgt bij vaststelling van dit rapport geen formele status. De verkenning is vooral bedoeld

- om de samenhang met fase 1 niet uit het oog te verliezen, en
- als aanknopingspunt voor gesprekken met stakeholders om een toekomstperspectief voor deze gronden te verkennen.

< 2 kaartbeelden uit de Centrumvisie Dinxperlo


0
50
noord

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De ruimtelijke hoofdopzet voorziet in drie stroken aaneengebouwde woningen. Twee bouwstroken hebben hun ruimtelijk adres aan de bestaande woonstraten. De derde bouwstrook staat aan de nieuwe autovrije route langs de oostzijde van de locatie. Aan de binnenzijde van dit bouwblok ligt een min of meer besloten tuin of hof, die toegankelijk is vanuit de woningen en vanaf de route voor voetgangers en fietsers. Aan de bestaande straten beschikken de woningen over een ondiepe voortuin of privé stoep. De woningen aan de doorsteek staan direct aan de openbare ruimte. Door deze bebouwingsopzet met binnentuin én de autovrije doorsteek, ontstaat een woonsfeer met een centrum-dorps karakter.

In de noordwesthoek van het gebied blijft het plantsoentje in de oksel van de woonstraten, in een iets gewijzigde vorm, behouden. De autovrije openbare ruimte waaiert in het zuiden iets uit. Hierdoor is er zicht op de twee karakteristieke panden op de hoeken van de Weversstraat. De nieuwe openbare ruimte loopt pal langs de zijkanten van de percelen aan de Hovenstraat 7 en Raadhuisstraat 2. Het stedenbouwkundig plan claimt in deze hoofdopzet geen ruimten van derden op het achterterrein tussen de Hovenstraat en Raadshuisstraat en kan dus 'autonoom' worden ontwikkeld.

Woningbouwprogramma

De stedenbouwkundige opzet voorziet in de bouw van 13 nieuwe woningen in een betaalbare categorie. Vanuit het afwegingskader woningbouw kan de keuze tussen koop of huur worden gemaakt.

Bij deze indicatieve verkaveling is uitgegaan van een beukmaat van circa 6.70 m^1 en een bouwdiepte op de begane grond van 9.00 a 10.50 m^1. De massaopbouw bestaat voor de hele serie uit één laag met kap.

Met genoemde basismaten en volumes is het mogelijk voor alle woningen levensloopbestendige plattegronden te maken. De woningen zijn daarmee geschikt voor kleine huishoudens (zowel starters als senioren). Op de koppen biedt het stedenbouwkundig verkavelingsplan mogelijkheden voor bescheiden verbijzonderingen (iets hoger of iets breder). Zo ontstaat ruimte voor wat differentiatie binnen de seriematige ontwikkeling.

Uiteraard is binnen deze stedenbouwkundige hoofdopzet en het programmatische vertrekpunt ook een andere verkaveling mogelijk. Bijvoorbeeld door ook enkele woningen toe te voegen met een smallere beukmaat, waarbij alleen op de verdieping slaapruimte aanwezig is (en daarmee de geschiktheid voor bewoning door senioren verliest). Afhankelijk van de verdere uitwerking een passende mix zou dit kunnen resulteren in een verhoging van de capaciteit met één of twee woningen.

Buitenruimten (collectief en privé)

In deze opzet met een collectieve binnentuin is het project uitermate geschikt voor senioren die er bewust voor kiezen grondgebonden te wonen. Maar dit wel in een setting waar naast het zelfstandig wonen ook een collectieve dimensie aanwezig is. De opkomst van het concept van de 'Knarrenhof' is hier een voorbeeld van. Die dimensie van samen zelfstandig wonen is hier ruimtelijk vertaald door naast beperkte privé buitenruimten direct bij de woning (tuinterrassen aan achterzijde) ook te voorzien in een collectieve binnentuin. Inrichting, gebruik (waaronder de beslissing over toegankelijkheid door derden) en het beheer is aan het bewonerscollectief. De binnentuin biedt aanleiding voor ontmoeting en het ontplooien van gezamenlijke activiteiten (tuinieren, bewegen, koffiedrinken etc.). De hof is in ruimtelijke zin hier een sociaal 'bindmiddel'.

In het stedenbouwkundig plan zijn op twee hoeken van het bouwblok ook de mogelijkheden getekend om woningen te maken met een zelfstandige grote of kleine achtertuin. Dit is bedoeld om aan te geven dat ook er ook de mogelijkheid is om starters hier een plek te geven die door hun andere levensstijl en levensfase wellicht wat meer het accent op de privé buitenruimte willen leggen.

Afhankelijk van de bewonerssamenstelling én inrichting, gebruik en beheer van de gezamenlijke tuin zal er ruimte nodig zijn voor collectieve buitenbergingen (opslag meubilair, gereedschappen en dergelijke). De vraag is verder in welke mate er behoefte is aan individuele buitenbergingen (fietsen). In de bebouwingsopzet is het mogelijk om op verschillende plekken geclusterde units van individuele of collectieve buitenbergingen te maken. Dit is een kwestie van verdere uitwerking bij het maken van een bouwplan. In de plantekening is aangegeven dat het ook mogelijk is om aan de oostzijde van de doorsteek op 'eigen grond' een collectieve berging te maken (bijvoorbeeld voor opslag tuinmeubilair en onderhoudsgereedschappen).

Voor woningen met een volwaardige eigen tuin moet een eigen tuinberging beschikbaar zijn. In de plantekening zijn deze genoteerd.

Parkeren

Bij de aansluiting van de doorsteek op de Burgemeester Haverkampstraat /Raadhuisstraat zal de huidige inrichting iets gecorrigeerd moeten worden. Dit betekent hier het verlies van 2 of 3 parkeerplaatsen.
De doorsteek is autovrij. Hier zijn dus geen mogelijkheden voor parkeren.

Het parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats aan de Burgmeester Haverkampstraat (19 of 20 parkeerplaatsen beschikbaar) en aan de Hovenstraat (circa 13 nieuwe haakse parkeerplaatsen mogelijk na herinrichting). In de directe omgeving zijn er dan 32 of 33 parkeerplaatsen aanwezig.
De huidige parkeerplaatsen aan de Burgemeester Haverkampstraat kennen uiteraard een medegebruik door bezoekers van bewoners en bezoekers van het centrum (met name op marktdagen). Maar de helft van het totaal is zeker toe te kennen aan deze ontwikkeling van de Wegwijzerlocatie. Gezien de parkeernorm van 1,1 pp/wo voor de beoogde woningbouw, is daarmee (ruim) voldaan aan de norm.

Afvalinzameling

De gemeente Aalten werkt met een systeem van een gescheiden inzameling van afval. Gelet op de beperkte buitenruimte hebben ondergrondse verzamelsystemen de voorkeur. Of eventueel andere verzamelsystemen, zodat niet bij elke woning afzonderlijk containers nodig zijn. Eventueel (bij) te plaatsen inzamelsystemen worden bij voorkeur niet in de openbare ruimte van de autovrije doorsteek geplaatst. Overigens is in het plangebied al een ondergrondse container voor restafval aanwezig.

Speelvoorziening

Vanwege de eerder genoemde gewijzigde ruimtelijke condities voor deze locatie door de verkoop van Raadhuisstraat 2 kan niet in een speelvoorziening conform beleid worden voorzien. Bovendien is het niet logisch om een openbare speelvoorziening in de collectieve binnentuin te projecteren. Toekomstige bewoners besluiten of hun gezamenlijke tuin - al dan niet binnen een bepaald tijdsvenster - toegankelijk is voor derden.

Ook de andere mogelijkheid, om halverwege de autovrije doorsteek, op het grensvlak met het achtergebied tussen Hovenstraat en Raadhuisstraat, een speelvoorziening te realiseren biedt geen soelaas. De gemeente heeft hier nog een klein stukje eigendom. Dit is echter te weinig voor een goede omvang van zo'n voorziening.



eigendom gemeente op het achterterrein (onverhard gedeelte)



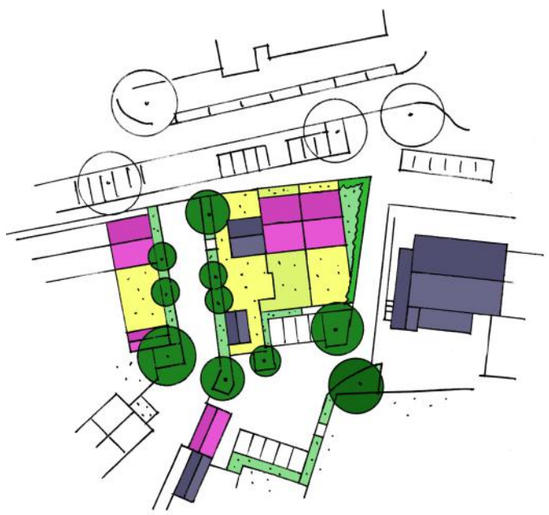
|

ook met enige uitbreiding + herinrichting nog te beperkt in omvang als mogelijke locatie speelvoorziening

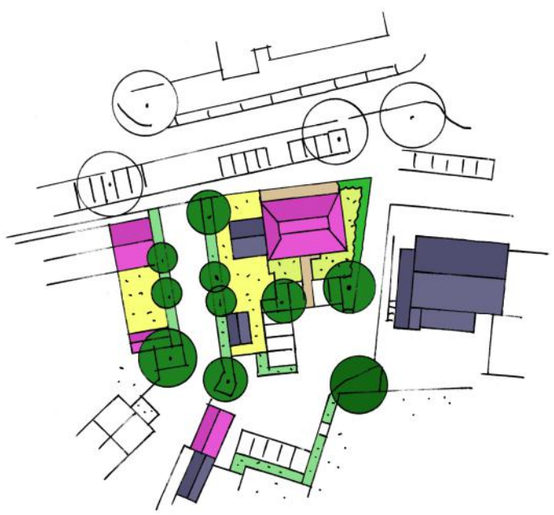


< stedenbouwkundig plan fase 1

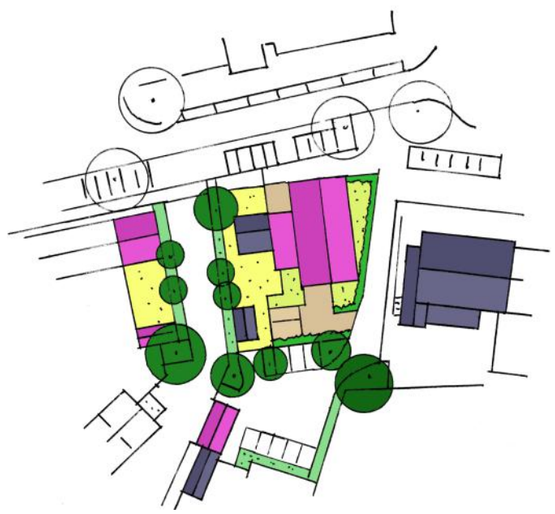
verkenning 1



verkenning 2



verkenning 3



3 VERKENNINGEN RAADHUISSTRAAT

In deze verkenningen is het kavel met woning Raadhuisstraat 2 (recent verkocht) ongemoeid gelaten. De herontwikkeling richt zich op de kavel(s) met huisnummers 4 en 6 door middel van sloop en nieuwbouw.
De stedenbouwkundige inzet is gericht op het maken van een betere ruimtevorming rond het stedenbouwkundige knooppunt van de Raadhuisstraat / Burgemeester Haverkamp-straat / Kerkstraat. Hiervoor worden 3 ontwerpmiddelen gehanteerd:

- **Het iets naar voren brengen van de voorgevellijn vanwege betere ruimtelijke begrenzing van het voorgebied van het gezondheidscentrum.**
- **Het verkleinen van het gat tussen het nieuwe volume en het gezondheidscentrum, waardoor de toegang naar het achterterrein minder prominent wordt.**
- **Het realiseren van een meer kloeke bouwmassa dan het huidige volume (in verkenning 2 en 3) om bovengenoemde punten te versterken én om meer ruimtelijke balans te krijgen met de bouwmassa's van het gezondheidscentrum en het tegenoverliggende volume (pand Raterink).**

Voor alle verkenningen geldt dat de huidige voortuinzone (ook voor nr. 2) deels wordt omgezet naar openbare ruimte. Dit om continuïteit in de zuidelijke looplijn Burg. Haverkampstraat - Raadhuisstraat te krijgen. Het heeft sterk de voorkeur dit onderdeel, vooruitlopend op eventuele herontwikkelingen, te verkennen met de huidige eigenaren. Dit vanwege een breder, algemeen belang (zie ook hoofdstuk 5).

Het achterterrein wordt benut voor parkeren van direct omwonenden en de ontsluiting van achtertuinen. In overleg met de eigenaar/ontwikkelpartij en omwonenden van dit achtergebied kan worden nagegaan of, in combinatie met het stukje eigendom van de gemeente hier nog een speelvoorziening op het grensvlak met de nieuwe doorsteek gemaakt kan worden. De wens voor een dergelijke voorziening is genoemd in de Centrumvisie Dinxperlo.

Verkenning 1 gaat uit van het realiseren van twee (royale) grondgebonden levensloopbestendige woningen met een kleine voortuin en een achtertuin die minder diep is dan die van het huidige perceel. Parkeren voor bewoners wordt voorzien op het achterterrein, zodat in de openbare ruimte van Raadhuisstraat parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor centrumbezoek.
In deze verkenning zal het bureau van de politie/polizei elders een onderkomen moeten vinden.

Verkenning 2 positioneert een appartementenvilla in de breedte aan de straat in twee lagen met een kloeke kap. Per laag kunnen 2 comfortabele appartementen worden gemaakt. De kaplaag kan desgewenst één royaal penthouse bevatten.
Afhankelijk van de actuele ruimtebehoefte van de politie/polizei kan het bureau op de begane grond een nieuw onderkomen krijgen (de volledige vloer of de helft).
De woningbergingen zullen (deels of allemaal) in een los volume op het achterperceel ingepast moeten worden.

Verkenning 3 is programmatisch vergelijkbaar met die van verkenning 2. Het volume is nu een kwartslag gedraaid, waardoor de doorgang naar achteren ruimtelijk nog sterker wordt geknepen. Tussen nummer 2 en de appartementenvilla van 2 lagen met kap ligt een lager bouwdeel (bijvoorbeeld de entreehal). In deze bebouwingsopzet lijkt het voor de hand liggend om de bergingen inpandig op de begane grond aan de achterzijde te situeren.
Voor de invulling aan de voorzijde van de begane grond zijn er 2 opties: bureau van politie/polizei of één appartement.



voorbeeld verbijzondering eindgevel

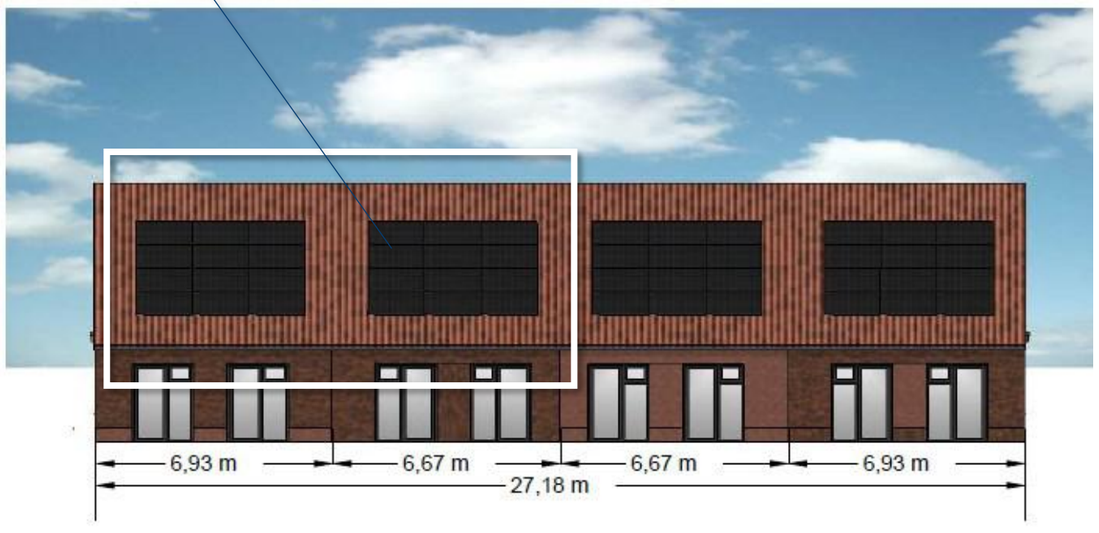
voorbeelden geïntegreerde compositie pv panelen in dakvlak



voorbeelden geïntegreerde privé tuinberging aan zijde binnentuin

voorbeeld twee kleuren metselwerk





boven: beeld uit 2020 Van de Looi Architecten (Binnentuin- Hof Lindenbeek Stevensbeek) > bouwdiepte 10,6 m en nokhoogte 9,6 m

onder: beeld uit 2017 WTS Architecten (schetsontwerp woningen Molenwal Westkapelle) > bouwdiepte 9,0 m en nokhoogte 8,8 m

4 BEELDKWALITEIT WONINGBOUW

De nieuwe woningen vormen één architectonisch ensemble. Het geheel heeft een centrumdorpse uitstraling. Die uitstraling wordt onder meer bereikt door baksteenarchitectuur, het ontbreken van diepe voortuinen, maar ook doordat de bouwstroken op de koppen met elkaar verbonden zijn door tuinmuren en/of hekwerken. Het architectonische ontwerp is ingetogen, maar met oog voor detail.

De architectuur verwijst niet naar woningbouwstijlen uit voorbije decennia (jaren 30 of 50 van de vorige eeuw, of naar landelijk regionale typologieën als de Saksische boerderij), maar geeft een eigentijdse vertaling aan het klassieke type van seriematige woningbouw met een kap.

Vorm van de bouwmassa's

- Volumes in 1 laag met kap. Op hoeken kan eventueel incidenteel een verbijzondering ontstaan door een iets hogere goot- en noklijn toe te passen.
- Kaprichtingen parallel aan de straat.
- Eenvoudige kapvorm (zadeldak).
- Goothoogte maximaal circa 3.25 m^1 (of 4.25 m^1 bij verbijzondering op hoeken).
- Nokhoogte maximaal circa 9.00 m^1 (of 10.00 m^1 bij verbijzondering op hoeken).

Materiaal- en kleurgebruik woningen

- Gevelmetselwerk in rode steen. Beperken tot maximaal 2 kleuren.
- Variatie in liggend en staand metselwerk mogelijk.
- Kappen afgedekt met een keramische pan in een rode of antraciete kleur. Bij toepassing van pv-panelen geniet een antraciete pan de voorkeur om het kleurcontrast tussen pannen en panelen te reduceren.

Materiaal- en kleurgebruik bergingen en tuinmuren

- Aangebouwde of vrijstaande bergingen zijn onderdeel van het architectonisch ensemble. Dit betekent dat gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied opgetrokken zijn uit dezelfde gevelsteen als die van de woningen.
- Tuinmuren, al dan niet in combinatie met hekwerken, die staan op de overgang tussen openbaar gebied en privé of collectief gebied, zijn net als bovengenoemde bergingen een onlosmakelijk onderdeel van het architectonisch ensemble.

Eindgevels

- Daar waar eindgevels van de bouwstroken grenzen aan de openbare ruimte zijn blinde gevels niet toegestaan.
- Gevelopeningen (raampartijen) zorgen hier voor 'ogen en oren' op het openbaar gebied. Op enkele plekken kan worden overwogen om de voordeur in de zijgevel te plaatsen.

Plaatsing pv-panelen

- Het aanbrengen van eventuele pv-panelen op/in het dakvlak is een onderdeel van de ontwerpopgave.
- Dit betekent dat de totale compositie van grids van panelen in een dakvlak is afgestemd op de compositie van andere elementen in het dakvlak zoals dakvensters en/of dakkapellen.
- Ondanks dat een dakvlak volledig bestaand uit pv-panelen vergunningsvrij is, heeft dit qua beeldkwaliteit niet de voorkeur.

verbindende opgaven openbare ruimte



1 structuurverbetering looplijn Raadhuisstraat

2 structuurverbetering route MGW <-> Centrum

3 herinrichting Hovenstraat

4 inrichting nieuwe openbare ruimte locatie Wegwijzer

5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De (her)inrichting van het openbaar gebied sluit aan op de bestaande kwaliteiten en karakteristieken in centrumgebied c.q. de directe omgeving. Dit betekent dat de uitstraling sterk wordt bepaald door vooral:

- **verhardingen van gebakken materialen in een overwegend rode of roodbruine kleurstelling,**
- **beeldbepalende (grote) bomen die met hun kruinen zorgen voor een groene, soms bijna lommerrijke, sfeer,**
- **heldere, eenvoudige profielen.**

Bij herinrichtingen moeten de bestaande kwaliteiten worden behouden of verbeterd. De nieuwe doorsteek voor langzaam verkeer is een ander type ruimte (autovrij) en vereist daarom andere functionele ontwerpeisen, maar moet in sfeer en uitstraling als vanzelfsprekend passen bij de andere openbare ruimten in de directe omgeving.

Structuurverbetering looproute Raadhuisstraat

Met de beoogde ontwikkeling van de voormalige schoollocatie én de ontwikkeling de locatie Metaalgaasweverij, ontstaat er een extra druk om de zuidelijke looplijn van de Burgemeester Haverkampstraat/ Raadhuisstraat een meer continu verloop te geven.
Ter hoogte van Raadhuisstraat 2 ligt er nu een bajonetvormige knik in deze looplijn. Het is vanuit een ruimtelijke helderheid en veiligheid gewenst om de haakse parkeerplaatsen te verschuiven naar de grens met de rijloper en de bestaande looplijn door te trekken. Zo ontstaat er ook een logisch ruimtelijk moment om voetgangers en fietsers die gebruik maken van de nieuwe doorsteek te scheiden c.q. te mengen.
Een en ander vergt overleg met de eigenaren/gebruikers van de panden Raadhuisstraat 2 t/m 6, omdat een deel van die zone nu in eigendom en in gebruik is als voortuinen. Deze wens voor structuurverbetering staat los van een eventuele gedeeltelijke herontwikkeling van het blokje Raadhuisstraat 2 - 6 op een later moment.





Structuurverbetering route Metaalgaasweverij - Centrum

Met de voorgenomen herontwikkeling op de locatie Metaalgaasweverij (o.a. supermarkt) ontstaat ook de behoefte aan een kwalitatief goede verbinding voor langzaam verkeer tussen deze locatie en het centrumgebied.
Voor het noordelijk deel voorziet het hier gepresenteerde stedenbouwkundig plan voor de locatie Wegwijzer in de aanleg van een nieuwe schakel in de verbinding.
Het zuidelijk deel van de verbinding loopt via de bestaande Weversstraat. Door herinrichting van de (openbare) buitenruimten kan de betekenis van dit routedeel ruimtelijk aanmerkelijk worden versterkt. Een nieuwe inrichting kan tevens het Gazelle e-Bike Center een verbeterd ‘adres’ aan deze structuurlijn krijgen.

Een ontwerp voor herinrichting van de Weversstraat moet in sfeer en uitstraling een verwantschap krijgen met de verbinding via de locatie Wegwijzer. Dit omwille van ruimtelijke ‘leesbaarheid’ en continuïteit van de verbinding als geheel.

Voor deze herinrichting is een separaat besluit nodig in het kader van de herinrichting openbare ruimte zoals die voortvloeit uit de Centrumvisie Dinxperlo.

< Weversstraat (maart 2021)

Herinrichting Hovenstraat

Vanwege de te realiseren parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen moet de inrichting van de straat worden aangepast. Tevens moet de oversteek van de langzaam verkeersverbinding worden vormgegeven.
Het lijkt logisch om de logistiek van de bouwactiviteiten te organiseren via de Hovenstraat. Dit zal ook zijn effecten hebben op de conditie van de bestratingen. Het voorstel is daarom, om noordwestelijk deel van de Hovenstraat uiteindelijk compleet her in te richten, waarbij ook de standplaatsen van de bestaande beeldbepalende bomen worden verbeterd.
Vertrekpunt bij het ontwerp voor herinrichting moet zijn om het centrumdorpse karakter van de omgeving te versterken. Dit kan door veel meer uit te gaan van een inrichting op één niveau, waarbij wel de klassieke indeling van het profiel in het ontwerp van de vloer is geaccentueerd (door afwateringslijnen, plaatsing lichtmasten etc.). In materialisatie zal de vervanging van de 30 x 30 stoeptegels door klinkers zorgen voor een sterkere centrumbeleving.

Inrichting nieuwe openbare ruimte op Wegwijzerterrein

De inrichting van deze openbare ruimte moet presteren als (autovrije) woonstraat met een aantrekkelijke verblijfskwaliteit, maar ook als een schakel in het netwerk voor langzaam verkeer. Sfeer en uitstraling moeten een bijdrage leveren aan het gewenste centrumdorpse karakter. Voor een op te stellen inrichtingsontwerp gelden de volgende basiseisen:

- Verhardingen - van de vlakke vloer - in gebakken klinkers die in type en kleurstelling aansluiten bij de materialen in het centrumgebied.
- Het garanderen van een ‘fietsvrije uitloop’ van het nieuwe woningblokje aan de zuidzijde. Bijvoorbeeld door een al dan niet verhoogd plantvak die fietsers automatisch stimuleert om via het oostelijke deel van deze wat bredere ruimte te rijden.
- Groene afzoming van bestaande en nieuwe zijdelingse perceelgrenzen.
- Nagaan of de integratie van een speelvoorziening op de overgang tussen deze openbare ruimte en het achterterrein van Raadhuisstraat 2-6 mogelijk is (zie opmerkingen pagina 7).

inspiratie Wegwijzerterrein: 4 x de balansoefening tussen stenig en groen (woonhofjes in Dwaalgebied van Tilburgse binnenstad)