

Ontwikkelingsvisie Hoge Veld



INLEIDING

Aanleiding

Het woonzorgcomplex 't Hoge Veld voldoet niet meer aan de huidige eisen. Daarom heeft Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé op andere locaties in Aalten vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Aan de Geurdenstraat is het complex De Hoge Grindte opgeleverd en naast het huidige complex aan het Hoge Veld is nieuwbouw gepleegd.

Het complex is daardoor in april 2013 vrijgekomen waarna de gemeente de gronden (met opstallen) in eigendom heeft gekregen. Omdat de locatie is afgevallen voor een gemeentekantoor is een herontwikkeling naar wonen is het uitgangspunt.

Ligging plangebied

De locatie ligt in het noorden van Aalten tussen het Hoge Veld en de Frankenstraat. De totale omvang van het plangebied is circa 14.500 m².



Ontwikkelstrategie

Intentie is om het gebied te ontwikkelen tot **een aantrekkelijk woongebied: 'wonen in het park'**. Het is bij gebiedsontwikkeling niet (meer) vanzelfsprekend om bestaande bebouwing te slopen en van een 'leeg plangebied' uit te gaan. De mogelijkheden tot herbestemming van

bestaande gebouwen moet daarom afgewogen worden. Op basis van het gemeentelijk grondbeleid heeft de gemeente Aalten een faciliterende rol, de gemeente ontwikkelt niet zelf maar laat dat bij voorkeur aan de markt over.

Het college wil daarom marktpartijen uitnodigen om een plan te ontwikkelen op basis van een ontwikkelingsvisie. Geen vastomlijnd stedenbouwkundig plan maar een set ruimtelijke uitgangspunten met ontwikkelambities en randvoorwaarden.

besluitvormingstraject:

college	: 14 januari 2014
raad	: 16 februari 2014
inspraak	: 8 april t/m 25 april 2014
inloopbijeenkomst	: 17 april 2014
bijstelling	: 11 november 2014

Bestaande situatie



Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

Op basis van de beleids- en gebiedsanalyse (zie bijlage) zijn ruimtelijke randvoorwaarden en richtlijnen geformuleerd. Richtlijnen geven **ontwikkelaambities** weer, randvoorwaarden zijn **harde uitgangspunten**.

De ontwikkelingsvisie onder 1. vormt de 'overallvisie' die op het gehele gebied van toepassing is en dus voor alle scenario's geldt. Voor de scenario's waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen gelden aanvullende randvoorwaarden (onder 2. en 3.)

1. Ontwikkelingsvisie

Richtlijnen:

- het gebied blijft zich **onderscheiden** ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur van omliggende woonbuurten
- het groene karakter blijft behouden en wordt versterkt. Deze 'groene beleving' krijgt een meer (semi-)openbaar karakter waardoor naast de belevingswaarde ook de gebruikswaarde toeneemt: **van 'tuin' naar 'park'**
- **bestaande bomen** (bij voorkeur ook de 'niet-beschermden bomen') blijven zoveel mogelijk gespaard en worden ingepast zodat het gebied het robuuste, groene karakter behoudt en er direct ook al sprake is van een aantrekkelijke, groene (woon)omgeving
- toepassing van **duurzame energie** draagt bij aan de groene, duurzame uitstraling en lagere woonlasten
- de groenstrook tussen het plangebied en de woningen aan de Varsveldsestraatweg is van waarde als buffer in verband met **privacy en groene inpassing c.q. uitstraling**

Randvoorwaarden:

- behoud en versterking van de bestaande parkachtige setting: **wonen in het park** (thematische ontwikkeling)
- het **park** (dus groen excl. verkeersontsluiting) beslaat minimaal 40% van het totale plangebied en vormt een **robuust groen raamwerk** met een aaneengesloten structuur (geen 'snippergroen')
- behoud van de **waardevolle bomen**: inpassen, rekening houdend met de groeipotentie (situering en potentiële kroonomschans is op tekening in de bijlage weergegeven)
- binnen het plangebied zijn maximaal **18 woningen** mogelijk: naast de 12 bestaande 'aanleunwoningen' mogen maximaal 6 woningen worden toegevoegd. Sloop en herontwikkeling is mogelijk mits het totaal aantal woningen binnen het plangebied niet meer dan 18 bedraagt
- planrealisatie is beoogd volgens een **groeimodel**: de parkstructuur vormt het vertrekpunt; de woonkavels maken onderdeel uit van het park met groene inrichting en worden pas bouwterrein nadat de kavels ook daadwerkelijk bebouwd worden
- functiecombinaties zijn in beperkte mate mogelijk, bijvoorbeeld als een bedrijf-/kantoor aan huis. Dergelijke functies moeten **passen in de (woon)omgeving** en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie
- **zorgvuldige inpassing** van de kavels in het groen (oriëntatie, ontsluiting, privacy) met aandacht voor overgangen privé-openbaar, bij voorkeur groene of mee-ontworpen afscheidingen
- aan de zijde van de Frankenstraat blijft een zone van 15 meter parallel aan de straat **onbebouwd**
- maximaal 3 bouwlagen (m.u.v. de bestaande hoogbouw wanneer deze gehandhaafd blijft). Nadere regels voor bouw-/goothoogte/kapvorm volgen uit het nog op te stellen beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan

- inpassing van een **speelvoorziening/trapveld** in het park. Een alternatieve locatie binnen het plangebied dan de tot dusver beoogde locatie (aan de Frankenstraat) is mogelijk als dit tot een betere inpassing leidt. Functiecombinaties (waterberging, groen, spelen) zijn denkbaar waardoor een informele speelvoorziening mogelijk is. De minimale afmetingen van dit speelveld is 20 x 30 meter. Het veld wordt bij voorkeur op **een informele, natuurlijke wijze ingepast** in het park. Omwonenden en de school worden betrokken bij de inrichting van dit speelveld
- er komt een **speelruimte voor jonge kinderen** in de leeftijd 0-6 (ruimte met een omvang van minimaal 200 m² en met minimaal 3 eenvoudige speeltoestellen)
- een **langzaam verkeerverbinding** tussen het Hoge Veld en de Frankenstraat voor een optimale aansluiting op de omgeving en bereikbaarheid van de speelgelegenheid
- een verkeersontwerp op basis van het principe ‘**shared-space**’ sluit het beste aan bij de beoogde sfeer van ‘wonen in het park’. Shared-space gaat uit van een openbare ruimte op één niveau met zo min mogelijk gereserveerde ruimten zoals trottoirs
- de **infrastructuur** wordt beperkt tot het hoogstnoodzakelijk, situering en materiaalgebruik **wordt afgestemd op de parkomgeving**. Voor wegen wordt gebakken materiaal toegepast, voor paden halfverharding
- **parkeren** wordt zoveel mogelijk **op eigen terrein** opgelost; ingeval van parkeren in de openbare ruimte zoveel mogelijk clusteren en zorgvuldig ingepast in de groene omgeving
- de **parkeernormen** uit de CROW Publicatie 317 “Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie” zijn van toepassing. Per (half)vrijstaande woning moet minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd
- het **wegprofiel** heeft een breedte van minimaal 4,80 meter en maximaal 5,80 meter
- er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast

2. Behoud laagbouw

Richtlijnen:

- (duurzame) renovatie woningen
- opplussen woningen, bijvoorbeeld modulair maar ook samenvoeging en/of mogelijk sloop van een bouwblok
- versterking relatie met omgeving (vb. dubbele oriëntatie kopwoningen)
- behoud openheid tussen bouwblokken (vb. gezamenlijke binnentuin)

Randvoorwaarden

- behoud van de architectonische samenhang tussen de verschillende bouwblokken om eenheid te bewaren
- versterking van de beeldkwaliteit
- zorgvuldige inpassing tuinen, bijgebouwen, erfafscheidingen bij een mogelijke verkaveling (meeontwerpen of groene afscheidingen, groene scheggen e.d.)
- parkeren clusteren, zo mogelijk per bouwblok en uit het zicht en/of ingepast in de groene omgeving
- bevorderen stedenbouwkundige samenhang met overige ontwikkelingen in het plangebied



*Referentiebeeld
renovatie
laagbouw*

3. Behoud hoogbouw

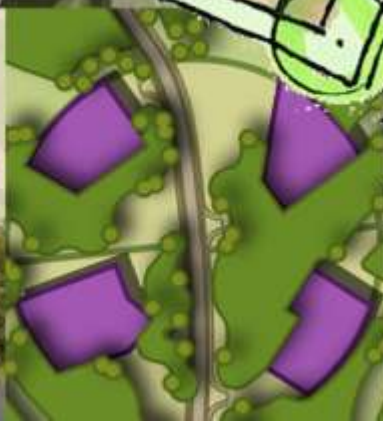
Richtlijnen:

- functie als 'landmark' versterken:
 - o verbeteren beeldkwaliteit
 - o groene, duurzame uitstraling (vb. groene gevels, opwekking duurzame energie)
- zelfstandige positie hoogbouw versterken (aanbouwen amoveren)

Randvoorwaarden:

- verbeteren van de ruimtelijke relatie met de omgeving, met name op maaiveldniveau: meer openheid en uitstraling naar de omgeving
- in of direct rondom het pand moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte; bij voorkeur clusteren en zo mogelijk uit het zicht en/of ingepast in de groene omgeving
- versterking van de beeldkwaliteit

Sfeerbeelden parkwonen Hoge Veld



Bijlage 1

Beleids- en gebiedsanalyse

BELEID

Toekomstvisie Aalten 2004

In de toekomstvisie Aalten (vastgesteld 14 december 2004) is aangegeven dat het een geschikte locatie voor een nieuw gemeentehuis is. De (hoge) ligging biedt kansen om hier een gebouw met allure neer te zetten dat enigszins letterlijk uitstraalt boven de gemeente. Daarbij dient in acht genomen te worden dat de locatie zich bevindt temidden van woningen en aan de rand van de kern. Er zijn een tweetal impressies opgenomen waarbij ook woningbouw is toegevoegd.



Bestemmingsplan Kern Aalten 2011

Het plangebied is bestemd tot 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Het bebouwingspercentage is 40%. De maximale bouwhoogte varieert van maximaal 8 meter tot 25 meter (ter plaatse van het huidige complex). Ter plaatse van de grondgebonden woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter. Aan de Frankenstraat is een groenbestemming opgenomen ter compensatie van het voormalige trapveld aan het Hoge Veld bij de gesloopte Frankenschool (waar nu het nieuw woonzorgcomplex in aanbouw is). De aanwezige waardevolle bomen hebben de dubbelbestemming 'Waarde-boom' gekregen.

Het gebied is bestemd tot 'Maatschappelijk' en 'Groen'(deels). Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, gezondheid-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, openbare dienstverlening en/of een woonzorgcomplex mogelijk. Op een deel van het gebied ligt een wijzigingsbevoegdheid waardoor het college deze bestemmingen kan wijzigen ten behoeve van de bouw van grondgebonden woningen met de bijbehorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen.



Voordat het college een besluit neemt over het toepassen van deze bevoegdheid moet advies bij de gemeenteraad worden ingewonnen over de ruimtelijke en maatschappelijke aanvaardbaarheid van het plan. De overige voorwaarden zijn:

- de bestaande aaneengebouwde woningen aan de zuidzijde van het aanduidingsvlak worden bestemd als 'Tuin' en 'Wonen', met de aanduiding 'aaneengebouwd';
- op het overige gedeelte van het wijzigingsgebied mogen ten hoogste 6 grondgebonden woningen worden gebouwd, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m;
- uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woningen;
- binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

Woonvisie 2010 tot 2020

De gemeenteraad heeft op 17 november 2009 de Woonvisie 2010 tot 2020 ("Goed wonen in een springlevende Gemeente Aalten") vastgesteld. In deze visie is uitgegaan van een toename van de woningvoorraad met 1.000 woningen tot 2020. Op basis van de Regionale Woonvisie die door de gemeenteraad op 25 januari 2011 is vastgesteld is dit aantal teruggebracht tot maximaal 835 woningen. In de woningbouwplanning tot 2020 vastgesteld wordt voor de locatie Hoge Veld rekening gehouden met 6 nieuwe woningen (naast de bestaande 12 woningen).

De regionale visie is gestoeld op vier ambities:

- Iedereen die dat wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico's beperken.

Dat vraagt om voldoende woningen, die aansluiten op de gevraagde kwaliteit. De woonvisie besteedt naast het kwantitatieve aspect ook aandacht aan de *kwaliteit* van de nieuwbouw. Intentie is om het maximaal afstemmen van de woningen op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden. Locatie en woonomgeving zijn daarbij essentieel. Afsproken is om met name in de 21 hoofdkernen te bouwen. Verder is *energie en klimaat* een speerpunt. Het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen heeft een positief effect op de energievraag én op de woonlasten.

Groenbeleidsplan

In het groenbeleidsplan is een deel van het gebied aan de zijde van de Frankenstraat aangewezen als wijkgroenstructuur. Wijkgroen is van betekenis voor de betrokken wijk of buurt waarin het ligt. Verdwijnen, aantasten of niet realiseren van gewenste verbindingen of uitbreidingen heeft sterke gevolgen voor de groene identiteit van de betreffende wijk of buurt maar geen invloed op de groenstructuur in zijn totaliteit. Het groenbeleidsplan heeft tot doel om binnen ruimtelijke (her)inrichtingsprojecten bestaande beeldbepalende bomen te behouden. Een goede inventarisatie en analyse is nodig om vast te kunnen stellen hoe bomen op duurzame wijze ingepast kunnen worden. Mocht dit niet haalbaar zijn dan vindt een afweging plaats of de bomen al dan niet behouden kunnen blijven.

Langs de straten Hoge Veld en Frankenstraat is aangegeven dat een verbinding van de wijkbomenstructuur gewenst is. Ook is een speelplaats aangeduid. Op onderstaande afbeelding zijn de beeldbepalende (waardevolle) bomen met een rode stip gemarkeerd.



Huidige situatie / analyse

Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied heeft samen met het naastgelegen woonzorgcomplex en de school Triangel-Hoog een bijzondere positie in de omgeving. Dit wordt bepaald doordat de functie (woonzorgcomplex, school) en de bebouwing qua massa en korrelgrootte afwijken ten opzichte van de omgeving.

De omgeving

Het plangebied ligt te midden van woongebieden die elk een verschillend karakter hebben. Aan de noord-/noordwestzijde van de straat Hoge Veld is sprake van projectmatige woningbouw. Er liggen enkele hofjes haaks op het Hoge Veld waarbij de woningen overwegend op deze hofjes zijn georiënteerd, met uitzondering van de woningen aan het Hoge Veld. Rijen van drie tot vijf woningen worden afgewisseld met dubbele en enkele woningen. De woningen in het zuidwestelijk deel bestaan overwegend uit twee bouwlagen met kap. De woningen in het noordelijk deel uit of 1 bouwlaag (plat afgedekt of met lessenaarsdak) of 1 bouwlaag met kap. Het ruimtelijke beeld wordt vooral bepaald door het openbaar groen en de hoogteverschillen. De straat loopt sterk op en aan weerszijden van de straat zijn groene taluds.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan de Varsseveldsestraatweg. Deze weg is de uitvalsweg die de historische kern met het ommeland verbind. Hier staan overwegend vrijstaande woningen op een ruime kavel met een verspringende rooilijn. Richting de kruising met de straat Hoge Veld neemt het hoogteverschil toe.

Ten oosten van het plangebied ligt de Frankenstraat. Dit gebied wordt getypeerd als een woongebied met traditionele blokverkaveling. Het heeft een helder blokvormig stratenpatroon. Aan de Frankenstraat staan met name dubbele woningen, afgewisseld met een enkele vrijstaande woning. De dubbele woningen hebben 2 bouwlagen, de vrijstaande woningen één bouwlaag met kap. De woningen staan grotendeels in één

rooilijn, richting de Berkenhovestraat draait en verspringt de rooilijn iets. Het gebied heeft een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter.

Ten noordoosten van het plangebied is een nieuw woonzorgcomplex gebouwd waarvan de eerste fase nagenoeg gereed is. Het complex omvat drie bouwmassa's die via een atrium met elkaar verbonden zijn. De gebouwen hebben een wisselende hoogte, variërend van drie bouwlagen tot vier bouwlagen met een kap. De hoofdentree is aan de zijde van de Frankenstraat. Aan deze zijde is nog een tweede fase mogelijk waardoor het totale complex een H-vorm krijgt. Voor deze uitbreiding geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 13 resp. 14 meter. Aangrenzend aan dit complex wordt het bouwblok Hoge Veld/Frankenstraat afgerond met de school Triangel-Hoog, eveneens een grotere bouwmassa maar met een beperkte bouwhoogte (één bouwlaag).



Het plangebied zelf

Het huidige woonzorgcomplex bevat één hoofdgebouw dat bestaat uit zes bouwlagen met een dakopbouw en verschillende aanbouwen. Aan de zijde van de straat Hoge Veld staat een berging/stalling. Aan de zuidwestzijde staan drie bouwblokken (één bouwlaag) met elk vier woningen. De bebouwing is naar binnen gekeerd en ingebed in een groene, 'parkachtige' terreininrichting. In het gebied staan enkele bomen die als waardevol zijn aangemerkt. Het gebied kent een lage bebouwingsdichtheid (ca. 20%).

Verkeer

Het plangebied ligt tussen het Hoge Veld en de Frankenstraat. Beide zijn rustige woonstraten en worden via de Varsseveldsestraatweg (gebiedsontsluitingsweg) ontsloten. Aan het Hoge Veld is sprake van grote hoogteverschillen. (Verbrede) wandelpaden zorgen ervoor dat de woningen ontsloten worden. Het trottoir aan de oostzijde van Hoge Veld verbindt het plangebied met de woningen die aan de Varsseveldsestraatweg liggen. Er loopt één route door het plangebied die echter niet functioneert als een verbindingsweg tussen de Frankenstraat en het Hoge Veld. Een echte relatie tussen het Hoge Veld en de Frankenstraat ontbreekt. Zowel aan de zijde van de Frankenstraat als aan het Hoge Veld zijn parkeerplaatsen.

Groenstructuur

Er is veel groen in en om het plangebied aanwezig. Het hoofdgebouw ligt in het groen dat door de inrichting met onder meer een wandelpad een parkachtige setting heeft. Er staan enkele waardevolle bomen. Dit parkje heeft geen openbaar karakter, het is een voorziening voor het woonzorgcomplex. Aan de zijde van de Frankenstraat is een openbaar plantsoentje met een bankje. Het vele groen zorgt ervoor dat het complex vooral intern gericht is en nauwelijks een relatie met de omgeving heeft.

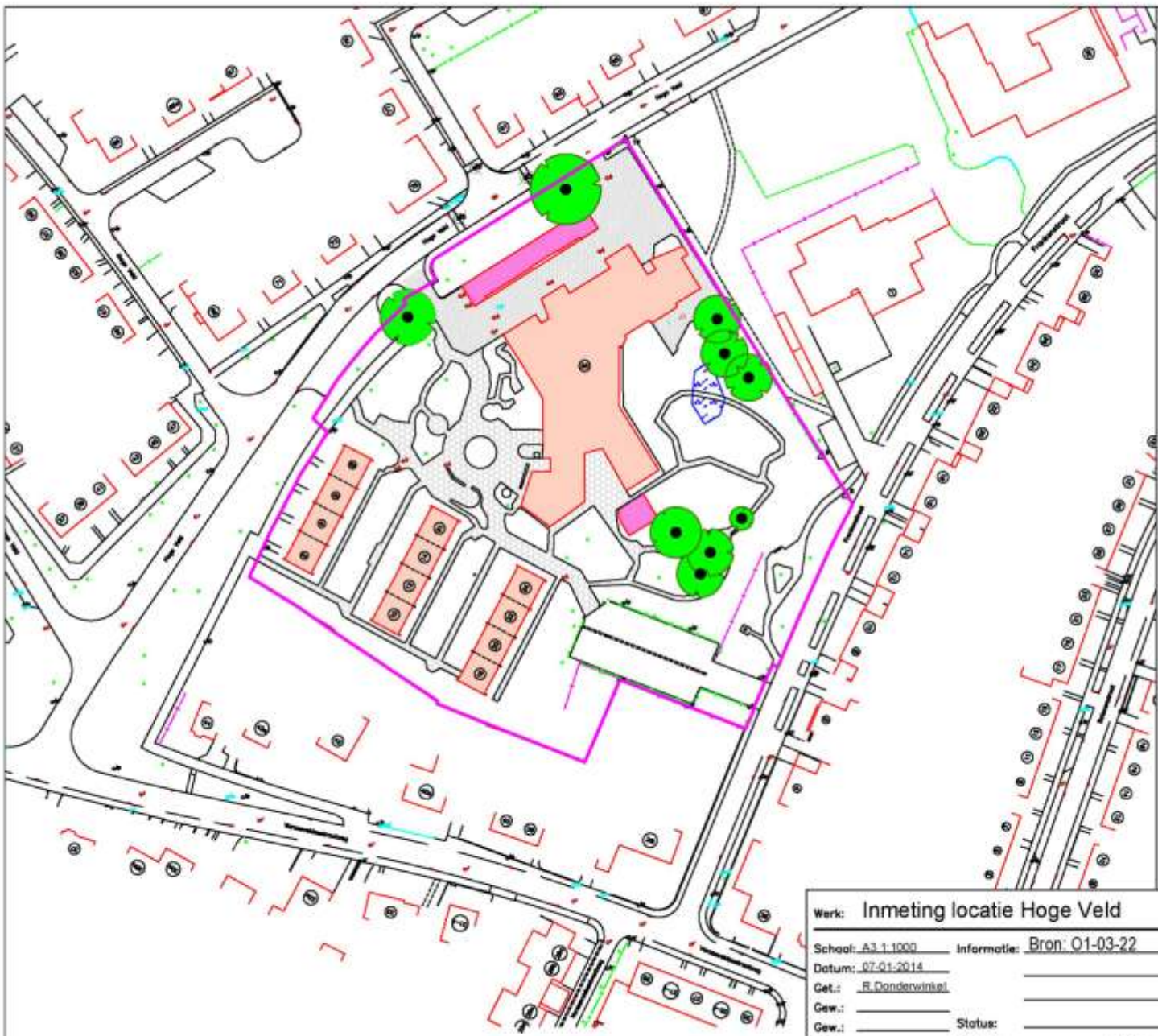
Bij de besluitvorming voor de naastgelegen nieuwbouw heeft de

gemeenteraad bepaalt dat er in het plangebied een speelvoorziening/trapveld moet komen. De beoogde locatie is op bijgaand kaartje aangegeven.

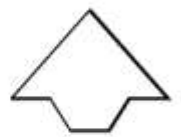


Bijlage 2


Situering waardevolle bomen en
afbakening plangebied



-  waardevolle bomen
-  plangrens



Werk: Inmeting locatie Hoge Veld			
Schaal: A3 1:1000	Informatie:	Bron: 01-03-22	
Datum: 07-01-2014	_____		
Get.: R. Dandervinkel	_____		
Gew.: _____	Status:	_____	
Gew.: _____	Bestek:	Blad: _____	Tek.no.: 01-03-27
Adres: Postbus 118 7120 AC Aalten		Telefoon: (0543) 48 33 33	e-mail: info@aalten.nl



Gemeente
Aalten

internet: www.aalten.nl