



B E E L D K W A L I T E I T S P L A N

L U D G E R S T R A A T , A A L T E N

BESTAANDE SITUATIE

1:1000



INLEIDING

Inleiding

De Ludgerstraat is gelegen aan de oostzijde van Aalten. Het plangebied wordt begrensd door de Ludgerstraat, de Polstraat, de Eligiusstraat en de Molenkamp. Het plangebied is momenteel grasperceel en in gebruik als speel- en trapveldje. Woningstichting De Woonplaats is voornemens het plangebied te herontwikkelen en nieuwbouw te realiseren.

Ten behoeve van de herontwikkeling is in een gezamenlijk traject met de initiatiefnemer De Woonplaats, de gemeente Aalten, omwonenden en Buro Ontwerp & Omgeving een voorkeursmodel ontwikkeld.

In dit beeldkwaliteitplan wordt eerst het voorkeursmodel toegelicht, waarna de beoogde kwaliteit voor deze herontwikkeling wordt 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 het beschreven beeld 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 De Woonplaats, 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 viertal schetsmodellen te maken. Hieruit is een voorkeursmodel gekozen. De uitgangspunten en het voorkeursmodel zijn vervolgens afgestemd met de omwonenden rond het plangebied tijdens een bijeenkomst. Met de input van omwonenden zijn de uitgangspunten en het voorkeursmodel aangescherpt. De aangescherpte uitgangspunten en het voorkeursmodel hebben de basis gevormd bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan.



INLEIDING

Context

Het plangebied is gelegen in een woonwijk met een vrij duidelijke stedenbouwkundige structuur, die binnenin het plangebied een knik maakt. Deze knik is een restant van de oude structuren die vooraf gingen aan de woningbouw (zie de topografische kaart van 1900).

Binnen deze stedenbouwkundige structuur is er enigszins een verscheidenheid aan woningtypen gerealiseerd. Een deel van de uitgangspunten zijn erop gericht het bestaande woningblok tussen de Molenkamp en Eligiusstraat af te ronden.

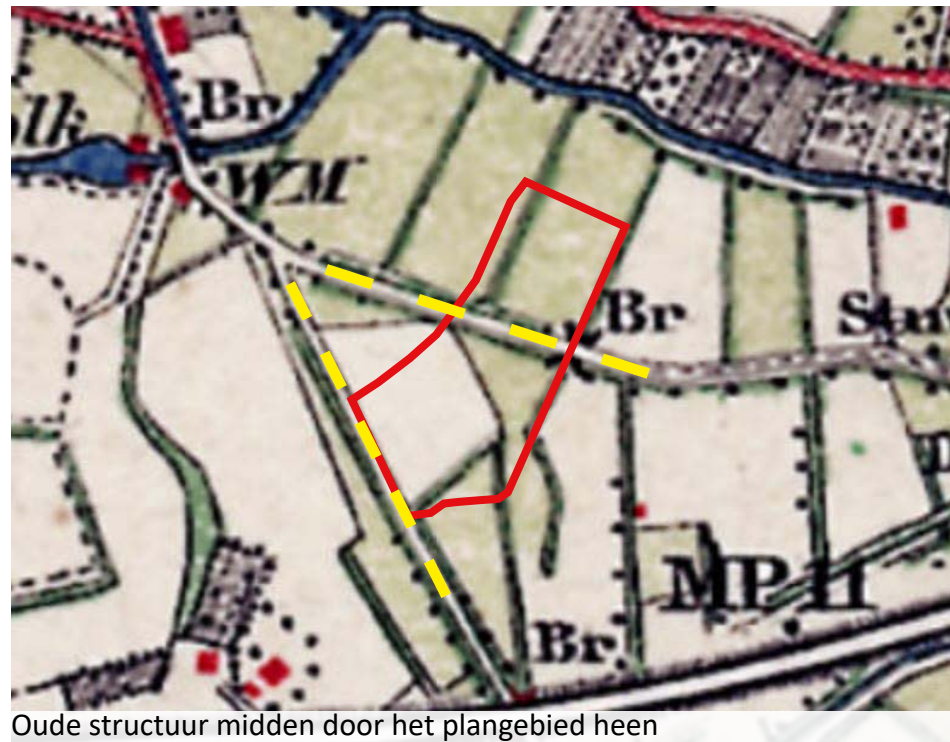
Op het plangebied zelf heeft de technische school gestaan (zie de topografische kaart van 1987). Dit was een samengesteld gebouw dat georiënteerd was op de Ludgerstraat. Rond 2007 is het schoolgebouw gesloopt en sindsdien is het plangebied tijdelijk in gebruik als speelveldje. Een deel van de uitgangspunten zijn gericht op een link naar deze voormalige bebouwing en structuur.

Op en rond het plangebied staan een aantal waardevolle bomen, waaronder de bomenrij langs de Polstraat. Er is een bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd om de positie, grootte, kwaliteit en de levensvatbaarheid van alle bomen in kaart te brengen. Aan de hand van deze BEA zijn een aantal ontwerpkeuzes gemaakt.

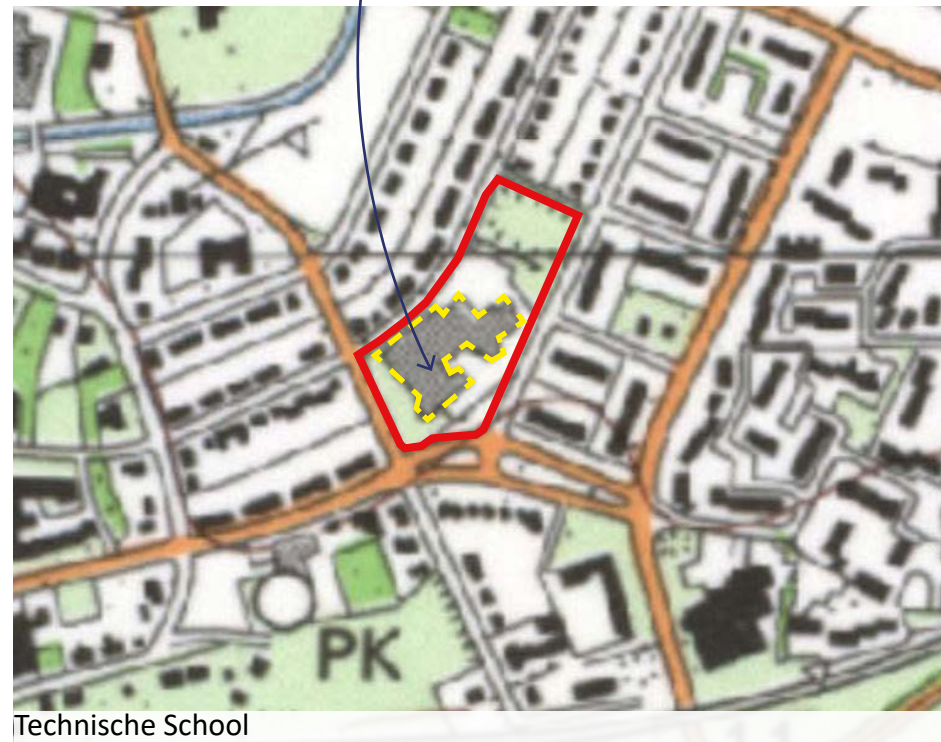
De architectuur van de woningen rond het plangebied vormt een duidelijk geheel, met enige variatie in kleurgebruik van kappen en gevels. De samenhang wordt met deze nieuwe ontwikkeling deels in stand gehouden, weliswaar in een modernere vorm. In de beeldkwaliteitscriteria wordt hier ook verder op ingegaan.



1900



1987



2020



PROEFVERKADELING

Uitgangspunten

- **Passend in de context: vraag naar woningen in Aalten.** De nieuwe woningen vallen in het sociale segment. Momenteel is hier ook vraag naar in Aalten en de rest van Nederland. Er is dan ook gekozen voor het maken van overwegend sociale huurwoningen voor met name 1-2 persoonshuishoudens. Onderzocht wordt de mogelijkheid voor het inpassen van het Aaltens Hofje: een geclusterde woonvorm voor ouderen.
- **Passend in de context: samenhang met omgeving in richting, oriëntatie en architectuur.** De nieuwe bebouwing reageert op de oriëntatie van de omliggende straten en woningen. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing passen in de omgeving in architectuur. Vanwege de gefaseerde ontwikkeling is ook de samenhang tussen de verschillende fasen belangrijk.
- **De bestaande bomen blijven waar mogelijk behouden.** Op en rond het plangebied staan veel bomen. Een deel hiervan dient om gezondheidsredenen gekapt te worden. Ook zullen er een aantal bomen plaats maken voor de nieuwe ontwikkeling. Een groot deel is echter zeer waardevol en blijft behouden.
- **Referentie naar de historie van de plek.** In het midden van het plangebied zit een knik in de bebouwingsrichting. Dit schakelpunt betreft een historische structuur (topografische kaart 1900) die in het plan extra wordt benadrukt door de groenstructuur en positionering van de bebouwing. De vorm, samengesteldheid en hoogteaccent van de bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied refereert naar de Technische School die hier heeft gestaan. Een deel van de nog aanwezige muur rond het plangebied blijft behouden.
- **Verdelen van de ontsluiting.** Om verkeersstromen en parkeren eerlijk te verdelen komt er zowel een parkeercoffer aan de Molenkamp als een toegangsweg en parkeercoffer aan de Eligiusstraat.
- **Passend in het bestemmingsplan:** De uitwerking van het plan moet passen binnen de uitwerkingsregels uit het geldende bestemmingsplan Kern Aalten, Ludgerstraat. de locatie is hierin bestemd tot woongebied nader uit te werken.





Legenda

	Bebouwing		Bestaande bomen
	Tuinen en bergingen		Te verwijderen bomen
	Rijbaan		Nieuwe bomen
	Parkeerplaatsen		(semi) openbaar groen
	Trottoir		Wadi's
	Voetpad		Speelelementen en bankjes
	Privé terras		Hagen
	Bestaand muurtje		Verplaatsen bestaande kolom

Toelichting stedenbouwkundig voorkeursmodel

Er worden 54 nieuwe wooneenheden gerealiseerd, waarbij appartementen alleen mogelijk zijn aan de zijde Polstraat/Ludgerstraat. In de proefverkavling (ter inspiratie) is gezocht naar een afronding van het ensemble van woningen aan de Eligiusstraat en de Molenkamp (het noordelijk deel). Vanaf de "knik", halverwege het plangebied, maakt de bebouwing een draai. Het zuidelijk deel wordt ingericht met bebouwing in een samengestelde vorm, met een hoogte accent richting de Ludgerstraat.

Het parkeren vindt plaats aan de Molenkamp en Eligiusstraat in de vorm van langsparkeren en 2 parkeercoffers. Er zijn $((35 \times 1,2) + (17 \times 1,0) + 18 \text{ bestaand})$ 77 parkeerplaatsen noodzakelijk die in de proefverkavling ook worden gerealiseerd. De proefverkavling wijst uit dat aan parkeernormen kan worden voldaan met behoud van ruimtelijke kwaliteit (groen).

Het openbaar groen wordt functioneel ingericht met ruimte voor waterberging in een tweetal wadi's, waarin ook natuurlijke speelaanleidingen worden gecreëerd. De meeste waardevolle bomen blijven behouden en er worden nieuwe bomen aangeplant, met als belangrijkste structuur de bomenrij tussen het noordelijk en zuidelijk deel. De bomenrij refereert naar de historische structuur en maakt een groene verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel.

ONTWIKKELFASEN

Ontwikkelfasen

Het plangebied zal in 3 fasen worden ontwikkeld, met als eerst het noordelijk deel met 23 rijwoningen (fase 1) en vervolgens het zuidelijk deel (fase 2 en 3).

De precieze invulling van fase 2 en 3 staat nog niet vast. Vooralsnog is hiervoor een proefverkavling gemaakt. Er wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het maken van een Aaltens hofje in fase 2. Voor fase 3 is een appartementencomplex gewenst. In dit beeldkwaliteitsplan worden, ondanks de proefverkaveling, wel een aantal beeldkwaliteitscriteria voor fase 2 en 3 voorgeschreven. Een belangrijk uitgangspunt is de samengestelde vorm van de bebouwing en eenheid tussen fase 2 en 3.

Fase 1 krijgt een eigen uitstraling, fase 2 en 3 samen krijgen ook een eigen uitstraling. Enige variatie tussen deze 2 delen is dus gewenst. Echter wordt er wel samenhang binnen de openbare ruimte gemaakt. Om die reden gelden er een aantal criteria voor fase 1 ook voor de latere fasen. Denk hierbij aan materiaalgebruik, erfafscheidingen en de uitstraling van het openbaar groen. Wanneer er criteria zijn die niet voor alle 3 de fasen gelden, dan wordt dit expliciet genoemd.

Programma

1 23 Grondgebonden (nr. 1 t/m 5)
max. 1 laag met kap (muv blok nr. 1, hier max. 1 laag)
beukmaat 5,4 en 6,4 m

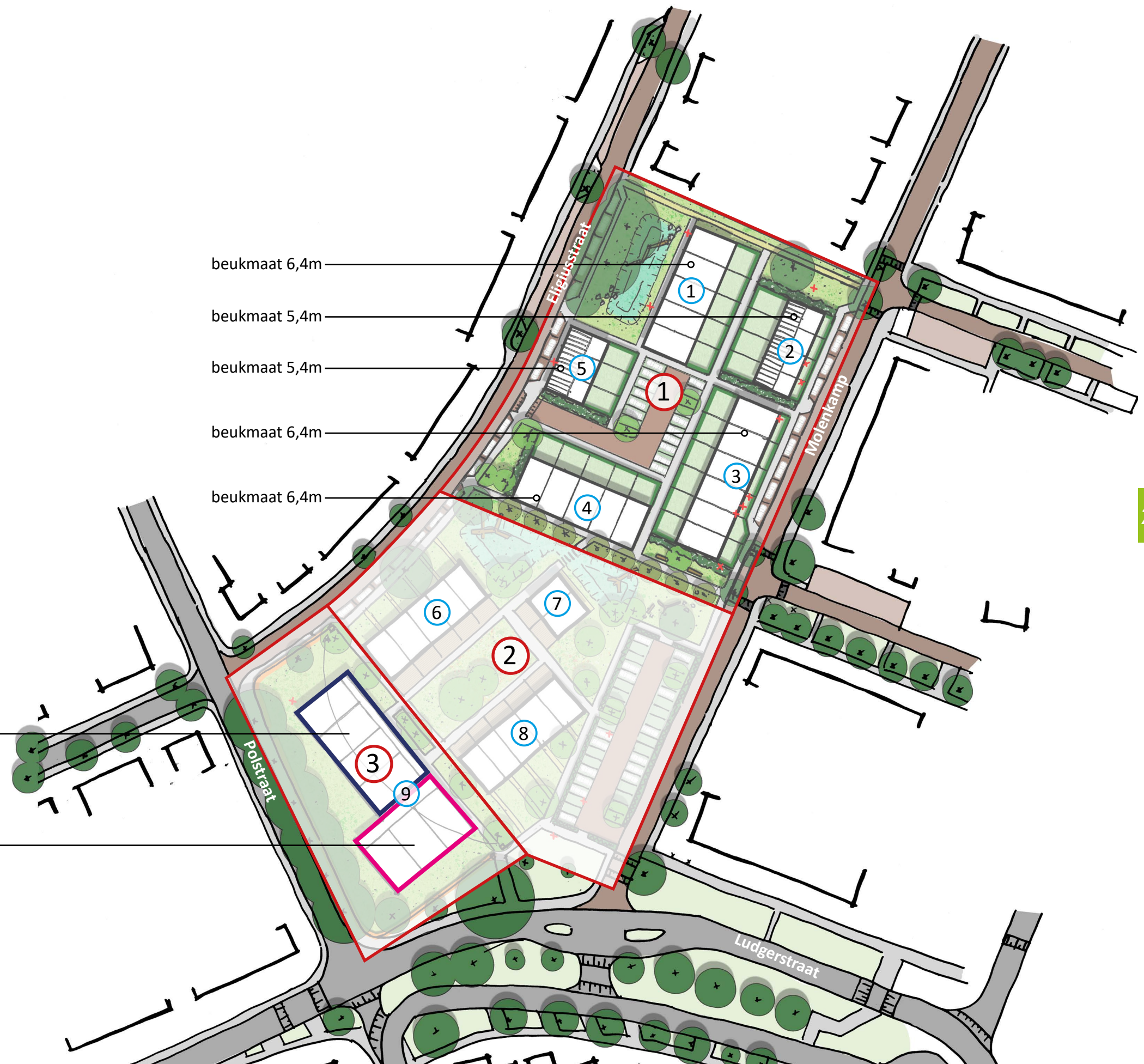
2 Grondgebonden (nr. 6 t/m 8)
aantal kan nog variëren
max. 2 lagen

3 Appartementen (nr. 9)
aantal kan nog variëren
max. 2 lagen deel Polstraat
max. 3 lagen deel Ludgerstraat

Totaal: 52 woningen

appartementen
max. 2 lagen

appartementen
max. 3 lagen



CRITERIA

- Samenhang rooilijnen
- Stedenbouwkundige verbijzondering
- Verbijzondering gevels
- Maximale bebouwingscontour



Sfeerbeelden stedenbouw en architectuur



Referentiebeelden rijwoningen (fase 1); 1 laag plat of met kap, rode of lichte geelbruine baksteen of mix hiervan (gemêleerd gevelbeeld).



● Stedenbouwkundige verbijzondering appartementencomplex



● Architectonische verbijzondering hoek- en zijgevels

CRITERIA

Algemeen

Uit de uitgangspunten en het voorkeursmodel blijkt het belang van het inpassen van de nieuwbouw in de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan wordt gezocht naar de onderlinge samenhang met de rest van de wijk op aspecten als oriëntatie van de bebouwing, woningtypen, materiaal- en kleurgebruik. Circulair gebruik van materialen en vernieuwing in de bouw moeten altijd mogelijk zijn. Daarnaast spelen de geschiedenis van de plek en bestaande waarden belangrijke rollen.

Stedenbouwkundige criteria

- **Rooilijn:** de rooilijn van de naar de Molenkamp gekeerde gevels ligt op minimaal 1,0 meter vanaf de perceelsgrenzen. De overige woningen in fase 1 krijgen de rooilijn op de perceelsgrens. Daarnaast is er samenhang tussen de rooilijnen van de woningblokken ten noorden van fase 1 (zie de rode lijnen op de afbeelding hiernaast). Deze zijn afgestemd op de rooilijnen van de Eligiusstraat en de Molenkamp met een lichte sprong voor een speels effect. Het meest noordelijke woningblok komt minimaal 5m uit de perceelsgrens van de Eligiusstraat 58 te liggen.
- Voor fase 2 en 3 geldt dat er wordt gezocht naar een samengestelde vorm, zoals het voormalige schoolgebouw, binnen de aangegeven contour. De bebouwing komt hier verder van de plangrenzen af waardoor het geheel een groene rand krijgt. Aan de Eligiusstraat moet de afstand van de rijbaan tot aan de nieuwe gevel minimaal 10m bedragen. Dit geldt ook voor de afstand tussen de gevels van fase 1 en 2. Deze afstand moet minimaal 10m bedragen en dient ook te variëren (geen lange rechte gevel aan deze zijde). De bebouwing aan de Polstraat dient voldoende afstand te houden vanaf de bestaande boomkronen. De gevellijn van de bebouwing aan de Polstraat staat hier vast en komt overeen met de vorm van het voormalige schoolgebouw.

Oriëntatie: de woningen van fase 1 zijn georiënteerd richting de straat, vergelijkbaar met de woningen in de omgeving. Hierdoor zijn de achterkanten en tuinen automatisch naar binnen gericht zijn. Afwijkend zijn de rijwoningen aan de zuidzijde van fase 1, deze zijn zuidelijke gericht. Hiermee wordt het woningblok aan de Eligiusstraat en de Molenkamp afgerond.

De bebouwing in fase 2 en 3 is gelegen in een groen raamwerk. De bebouwing krijgt een samengestelde vorm en wordt alzijdig.

Massa: de woningen in fase 1 zijn maximaal 1 laag met een kap, met uitzondering van het meest noordelijke blok aan de Eligiusstraat. Deze rij wordt 1 laag met plat dak. Voor dewoningen in fase 1 geldt een maximale goothoogte van 3,5m en maximale nokhoogte van 10m. Voor de woningen in fase 2 geldt maximaal 2 lagen (inclusief kap). Voor de appartementen in fase 3 geldt maximaal 2 lagen voor het deel dat gericht is naar de Polstraat en maximaal 3 lagen voor het deel dat gericht is naar de Ludgerstraat.

- **Verbijzonderingen:** er een stedenbouwkundige verbijzondering gewenst van een deel van het appartementencomplex. Hier zal worden afgeweken van de maximaal 2 lagen in de rest van het plangebied. De bebouwing krijgt hier maximaal 3 lagen en vormt daarmee een hoogteaccent uitkijkend op de Ludgerstraat. Dit deel wordt het ‘gezicht’ van de nieuwe ontwikkeling en kan ook in architectuur een bijzondere uitstraling krijgen.

- Daarnaast 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. Dit geldt ook voor de gevels die gericht zijn op en invloed hebben op de openbare ruimte in fase 2 en 3. Deze gevels zijn nog nader te bepalen.

Architectonische criteria

Ensemble: de bebouwing in fase 1 zal samen met de bestaande woningen in de omgeving in architectuur een eenheid vormen. Er wordt aangesloten op materiaal- en kleurgebruik van de bestaande woningen.

De bebouwing in fase 2 en 3 samen vormen een eigen ensemble. Dit is het schakelpunt in de stedenbouwkundige structuur en een hoekpunt aan een belangrijke ontsluitingsweg.

Architectuurstijl: voor fase 1 is het van belang dat de architectuur past binnen de (dorpse) context en de daar heersende maat, schaal en verhoudingen.

De rijwoningen en het appartementencomplex in fase 2 en 3 kan in architectuur refereren naar de voormalige technische school.

Dakvorm: er wordt een combinatie gemaakt van platte daken en een andere, vrij te kiezen, kapvorm. Met de platte daken krijgt de bebouwing een kleiner massa en daarmee lagere visuele impact. Zo worden bijvoorbeeld de bomen in het midden van het plangebied zichtbaar vanaf de Eligiusstraat en Molenkamp (boven de bebouwing uit). De variatie in dakvorm geeft het geheel een speelsere opzet.

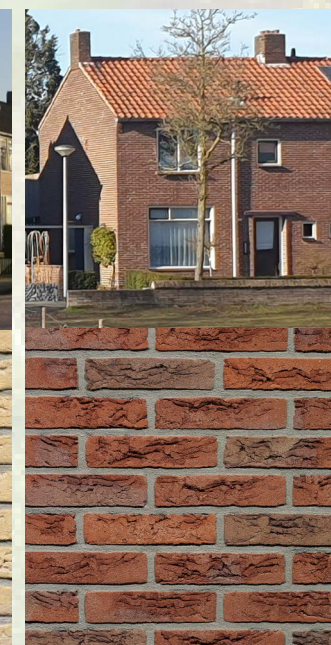
Voor fase 2 en 3 kan er tevens een combinatie gemaakt worden van platte daken en een andere, vrij te kiezen, kapvorm.

Materiaalgebruik en kleurgebruik: in fase 1 wordt aansluiting gezocht bij het heersende beeld in de omgeving. Dit betekent het gebruik van een rode of lichte geelbruine baksteen voor de gevels. Dit kan tevens een mix van bakstenen zijn (gemêleerd gevelbeeld). Voor de kappen betekent dit een zwarte of rode, niet geglazuurde dakpan. Daarnaast moet circulariteit in materiaalgebruik altijd mogelijk zijn.

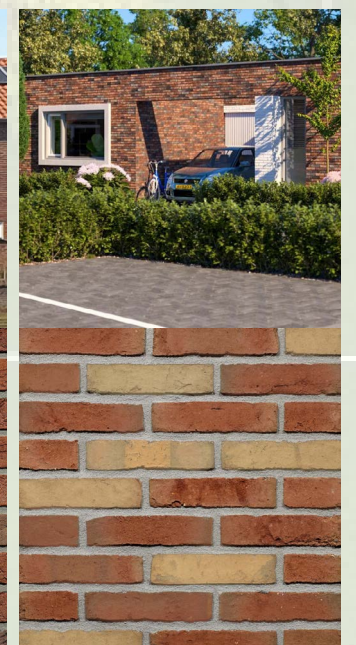
Voor fase 2 en 3 is van belang dat het materiaal- en kleurgebruik aansluit bij fase 1, zodat alle fasen samenhang hebben en een eenheid vormen.



Lichte geelbruine baksteen



Rode baksteen



Mix van geelbruine en rode bakstenen

CRITERIA



10

Sfeerbeelden openbaar groen



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



CRITERIA

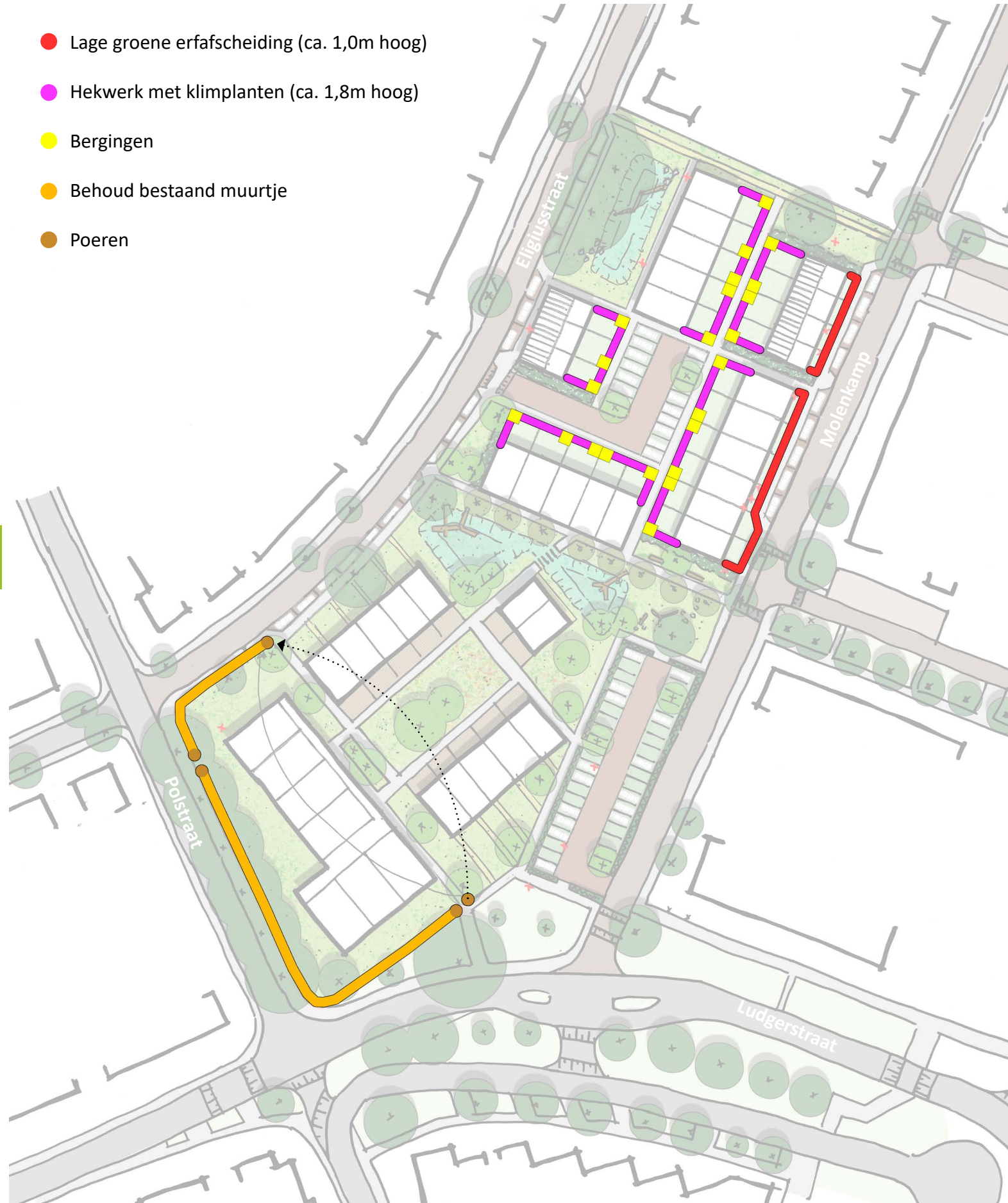
Openbaar groen criteria

Sfeer: door het behoud van de meeste bestaande bomen rondom het plangebied zal bij oplevering het geheel al een groene uitstraling hebben. De aanwezigheid van veel openbaar groen in het plan zorgt voor een open en groene sfeer.

- **Bomen:** de bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Dit geeft de locatie een volwassen uitstraling. Een aantal bestaande bomen zullen onder andere vanwege vitaliteitsredenen gekapt worden.
- Er worden nieuwe bomen aangeplant in de parkeerkoffers en langs zijgevels die aan de openbare ruimte grenzen. De boomsoorten zijn nader te bepalen, maar de bomen dienen gevarieerd te zijn. Verschil in groei, bloei en bladstructuren draagt bij aan seizoensbeleving en is tevens goed voor de biodiversiteit. Denk aan bijvoorbeeld een combinatie van sierkers, linde en wilg.
- Er wordt ook een nieuwe bomenrij geplant. Deze bomenrij zet de historische structuur kracht bij en vormt tevens de grens tussen fase 1 en fasen 2 en 3. Er wordt aansluiting gezocht in soort bij de bestaande bomenrij in de Molenkamp (in het verlengde van de nieuwe bomenrij).
- **Wadi's en openbaar groen:** 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. Er bevinden zich 2 wadi's in de openbare ruimte waar, naast waterberging, tevens in gespeeld kan worden. Dit wordt zoveel mogelijk natuurlijk spelen, door het gebruik van natuurlijke speelaanleidingen zoals boomstammen of stapstenen en door het maaien van de wadi. De te kappen bomen kunnen dus terug komen in het gebied als speelaanleiding.
- **Groene inpassing parkeerkoffer:** rond de zuidelijke parkeerkoffer aan de Molenkamp wordt groen aangeplant (1m hoog), bijvoorbeeld een lage haag. Hiermee worden de geparkeerde auto's enigzins aan het zicht onttrokken. Het voorstel is om een gemengde haag van beukhaag, liguster en veldesdoorn toe te passen. Dit wederom om de biodiversiteit te vergroten.
- **Beplanting:** er wordt extra aandacht besteed aan de zijgevels die prominent in het zicht liggen vanaf de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door hier lage kleurrijke heesterbeplanting of sterke vaste planten aan te planten. De stenige gevels worden hiermee kleurrijker gemaakt.

CRITERIA

- Lage groene erfafscheiding (ca. 1,0m hoog)
- Hekwerk met klimplanten (ca. 1,8m hoog)
- Bergingen
- Behoud bestaand muurtje
- Poeren



Sfeerbeelden erfafscheidingen



- Lage haag (bijvoorbeeld beukhaag, liguster of veldesdoorn)



- Hekwerk met klimplanten (klimop, kamperfoelie, bosrank) met jutte doek of kokosmat



- Houten bergingen met plat dak

CRITERIA

Erfafscheidingen criteria

- **Overgang privé-openbaar:** de overgang tussen privé en openbaar wordt waar mogelijk door middel van groen vormgegeven. Aan de voorzijde van de woningen aan de Molenkamp is dit een lage haag (0,8 - 1,0m). Denk hierbij aan soorten als beukhaag, liguster of veldesdoorn. De soortkeuze is nader te bepalen.
- Rond de zij- en achtertuinen wordt een hekwerk (of andere constructie) van 1,8m met klimplanten geplaatst. Denk bijvoorbeeld 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.

Idee: In het eerste jaar kan een aanplantdag worden georganiseerd met alle nieuwe bewoners. Tijdens deze dag kan het groen gezamenlijk worden aangeplant en is er aandacht voor de functie en beleving van het groen. In het tweede jaar kan er een snoeidag georganiseerd worden. Tijdens deze dag is er aandacht voor het onderhoud (hoe te snoeien, hoe op te binden en begeleiden van klimplanten). Deze dagen kunnen bijdragen aan de natuurbeleving, -educatie, de samenhang en de zorg voor het groen in de buurt.

- **Bergingen:** de bergingen dienen op ieder hoekpunt van ieder woningblok gepositioneerd te worden. Hiermee worden de percelen duidelijk afgerond. De bergingen daartussen kunnen worden geclusterd. Dit worden bij voorkeur houten bergingen (5m² per woning) met een plat dak. Voor de bergingen geldt tevens dat om circulaire redenen er afgeweken kan worden van de materiaalkeuze.
- **Muurtje:** Het bestaande muurtje, afkomstig van het voormalige schoolterrein, blijft grotendeels behouden. Er komen 4 poeren, waarvan 3 bestaand, die aansluiten op de woonpaden in het plangebied. Het poertje aan de Eligiusstraat is een te verplaatsen poer van elders. Het muurtje vormt een fraaie afronding van het plangebied en kan tevens gebruik worden als erfgrens voor de tuinen bij het appartementencomplex.

CRITERIA

- Trottoirs; grijze betontegels
- Interne paden; grijze betontegels
- Rijbaan gebakken klinkers
- Parkeren grasbetonstenen



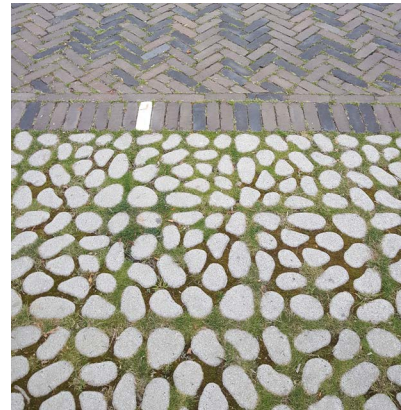
Sfeerbeelden verhardingen



● Trottoirs; grijze betontegels



● Rijbaan; warme roodbruine gebakken klinkers en molgoten



● Parkeerplaatsen; waterdoorlatende grasbetonstenen

CRITERIA

Verhardingen criteria

- **Materiaalgebruik trottoirs:** de verhardingen zijn functioneel en sluiten aan bij de omgeving. De trottoirs zullen aansluiten op de bestaande trottoirs en worden daarmee gerealiseerd in grijze (30x30cm) betontegels.
- Interne paden in het plangebied worden tevens in betontegels uitgevoerd. Dit geldt ook voor de interne padenstructuur in fase 2 en 3, deze staat echter nog niet vast.
- **Materiaalgebruik rijbaan:** De rijbaan wordt in keperverband uitgevoerd in een warme roodbruine gebakken klinkers. De rijbanen sluiten hiermee aan op de verhardingen van de Eligiusstraat en de Molenkamp.

Voor de afwatering van de rijbanen kan gebruik gemaakt van molgoten in combinatie met kolken, passend in de breedte van molgoot. De molgoten verzamelen het water van de verhardingsvlakken en transporteren dit naar de wadi's 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:** Het parkeren in de parkeerkoffers vindt plaats op grasbetonsteen. 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 een groene uitstraling.

