



Lieversdijk, Haart

Stedenbouwkundige verkenning

Plangebied

Lieversdijk, Haart

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Haart, in de hoek van de Lieversdijk en de Drenthelweg. In de huidige situatie zijn de gronden in gebruik als groene buitenruimte van de naastliggende basisschool 't Möllenveld. Het plangebied bestaat uit voornamelijk gras met een aantal speelelementen en is ingekaderd met een stevige groenstructuur met heesters en bomen. Het plangebied kent een omvang van circa 0,6 hectare en heeft op dit moment een bestemming van 'Sport'.

De gemeente is voornemens het plangebied te transformeren van groen schoolplein naar woningbouw. Het schoolplein zal verplaatst worden ten zuiden van het schoolgebouw.

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving



Lieversdijk, Haart

Datum: 15-10-2023

Projectnummer: 4031.01

Formaat: A3

Adres:

Velperweg 157

6824 MB

Arnhem

T: 026-4432663

I: www.ontwerpenomgeving.nl

E: info@ontwerpenomgeving.nl



Lieversdijk, Haart

De buurtschap De Haart is gelegen rondom een kruispunt van wegen, waar de Buninkdijk, de Lieversdijk en de Haartseweg elkaar kruisen. Het grootste deel van de bebouwing bevindt zich op een hoger gelegen deel in het landschap en wordt omgeven door verscheidene essen.

Het landschap van De Haart wordt gekenmerkt door het prachtige coulisse-landschap, waar diverse fiets- en wandelroutes doorheen lopen. Dit maakt het een aantrekkelijke locatie voor zowel bewoners als bezoekers die willen genieten van de natuurlijke schoonheid van de Achterhoek.

De buurtschap De Haart, staat bekend om zijn actieve gemeenschapsleven en sterke gevoel van saamhorigheid. Het is een gebied dat bruist van activiteit, mede dankzij de aanwezigheid van een basisschool en peuterspeelzaal in de kern van de buurtschap.



Plangebiet



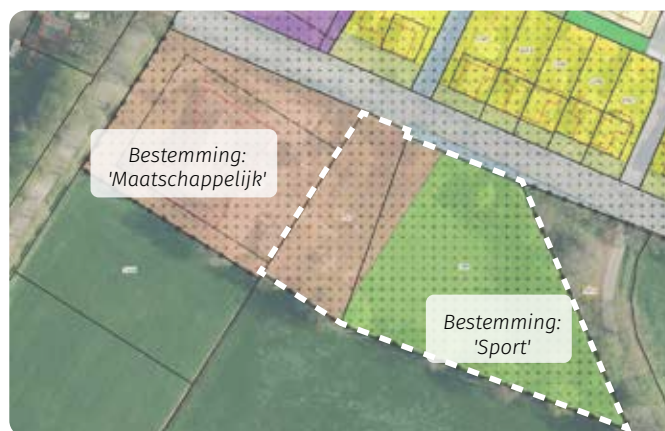
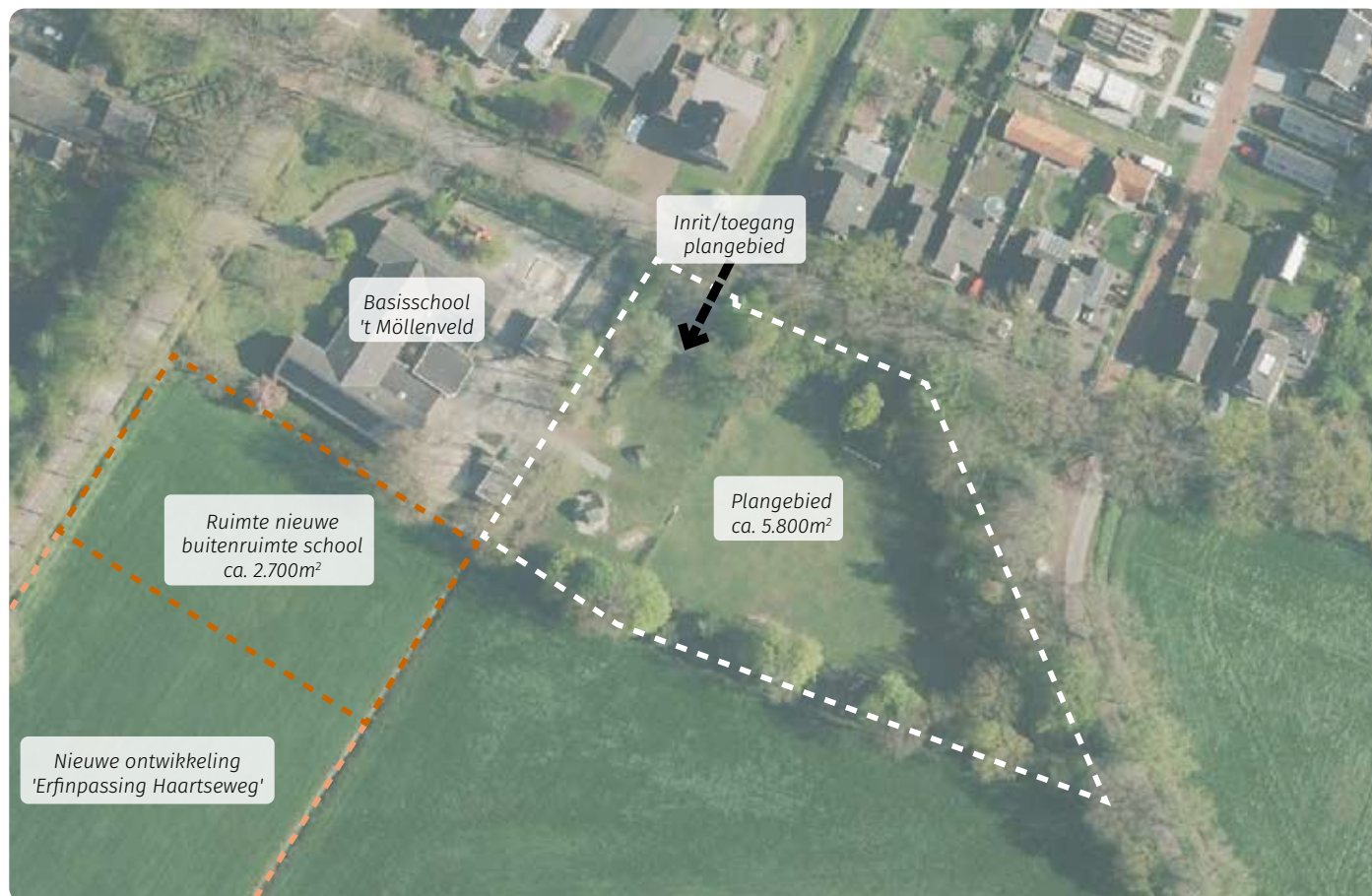
Beoogde ontwikkeling

De locatie heeft momenteel de bestemming 'Sport' en 'Maatschappelijk'. De gemeente Aalten is voornemens betaalbare woningen mogelijk te maken voor starters en/of senioren in de categorie sociale koop.

Daarvoor zal de buitenruimte van de school te verplaatst worden ten zuiden van de school. Op dit kavel vindt is ook een nieuwe ontwikkel plaats waarbij 4 nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd zullen worden, tussen de contour van de nieuwe woningen en de nieuwe buitenruimte zal een 10m brede hout-singel geplaatst worden.

Deze beoogde ontwikkeling heeft in samenwerking met de gemeente Aalten vorm gekregen. Zij zien een kans om dichtbij de kern van Haart een deel van de huidige vraag naar woningen te kunnen realiseren. In de kern Haart is op basis van de woningbouwplanning behoefte aan minimaal 6 woningen. Het exacte aantal woningen zal mede bepaald worden door de mogelijkheden en ruimte in het gebied

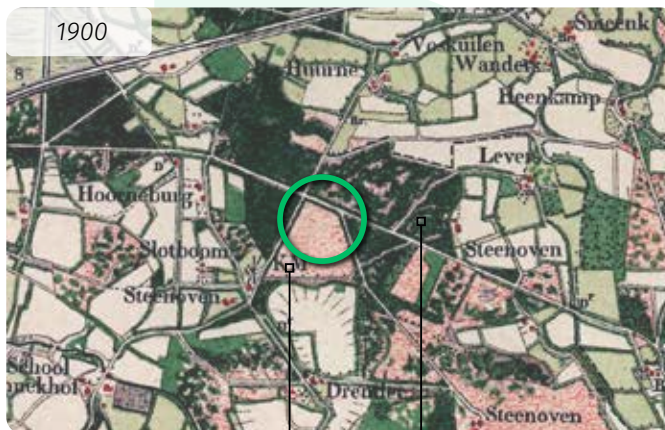
Deze stedenbouwkundige verkenning geeft een voorzet voor een gewenste inrichting van het perceel en de inbedding in het bestaande omliggende landschap.





1880

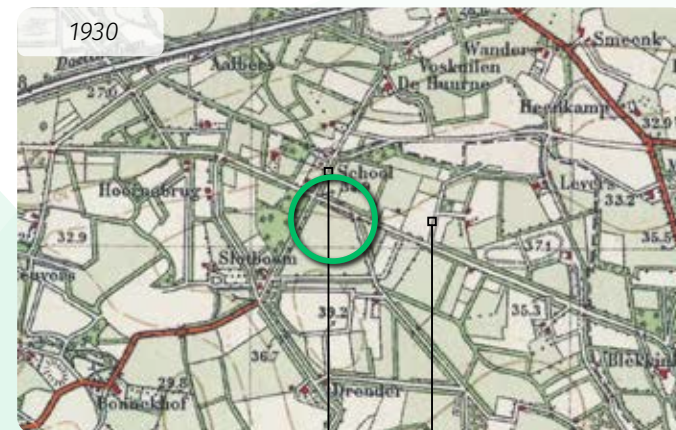
Lieversdijk



1900

Heide

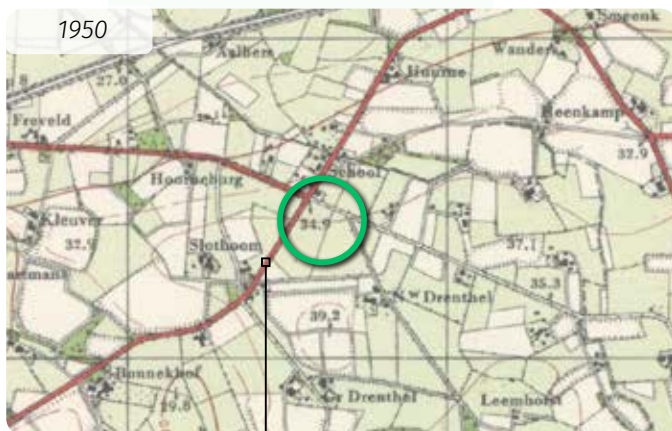
Bospercelen



1930

Oude locatie school

Bospercelen met heide zijn verdwenen



1950

Haartseweg is opgewaardeerd



heden

Op de topografische kaart uit ca. 1880 is te zien dat het huidige wegenpatroon niet veel verschilt van de huidige situatie. Wel is het landschap veranderd. Waar het rondom het plangebied tot 1900 nog uit bos- heide percelen bestond is het daarna langzaam veranderd in meer agrarische gronden. De naam "Haart" betekent dan ook bos waar hout gekapt mocht worden.

Rond 1915 ontstond het buurtschap Haart met een aantal woningen en de school, toen nog bij boerderij Borninkhof, in de jaren 70 is de school verhuist naar de huidige locatie. Het buurtschap is sinds 1900 steeds iets verder uitgebreid maar heeft zijn kleinschalige karakter behouden.

Landschap en reliëf

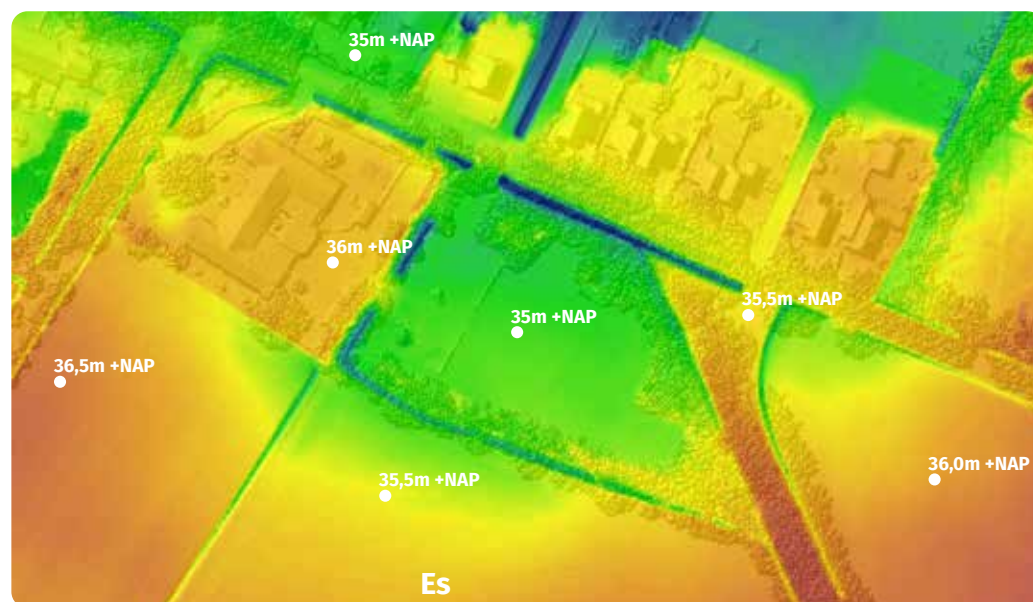
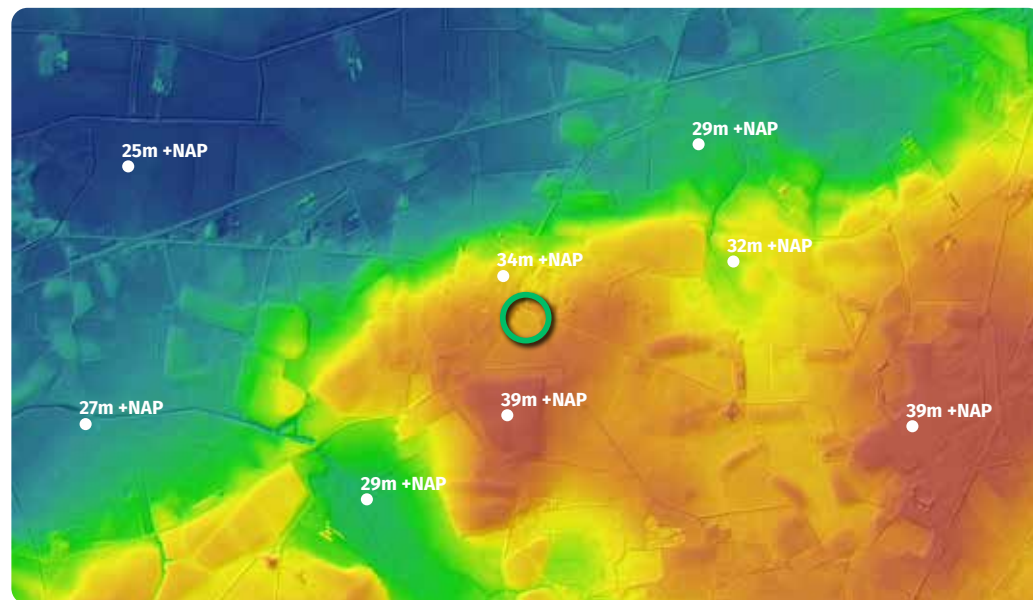
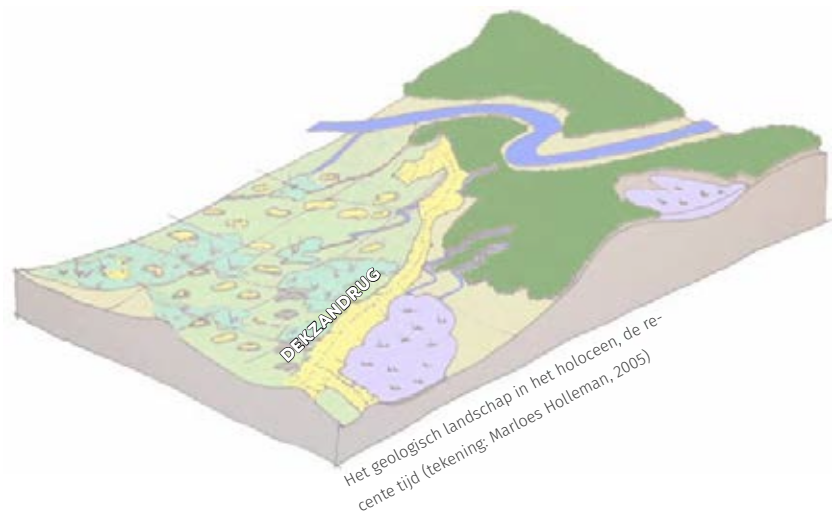
Het landschap van de gemeente Aalten wordt getypeerd door de reliëfrijke overgang van het Oost-Nederlands Plateau naar 'het nat'. Op de hoogtekaart hiernaast is deze overgang goed te zien.

De Haart bevindt zich nog net op dit plateau in het kampenlandschap. Dit landschap bestaat uit individuele akkers en weilanden, verspreid in een onregelmatig patroon. Kampen zijn kleine, individuele akkers, omgeven door houtwallen en houtsingels. Boerderijen liggen verspreid langs de wegen, en de lage zandopduikingen zijn geschikt voor akkerbouw.

Een aantal kenmerken van dit gebied zijn:

- Weidebouw en bouwland op de es;
- Om de es een gordel van kleinschalige afwisseling van wonen, landbouw, recreatie- en andere bedrijvigheid, daaromheen een overgang naar de agrarisch gebruikte ontginningen;
- Steilranden en hollewegen;
- Eikensingels en -bosjes om de es;
- Slingerende wegen.

Op de hoogtekaart van het plangebied is te zien dat deze is gelegen is ten noorden van een es.



Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het plangebied ligt in het landschapsensemble 'de Haart' van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Aalten (2007). Voor dit ensemble is een document opgesteld (Nieuwe noabers, vernieuwend landschap, 2007). Het plangebied valt nog net in de zone 'De rand van de Haart', met het motto:

Heggen en hagen vanaf de erven over open esjes en langs besloten beekdalen.

Maak de Haartse Waterleiding tot landschappelijke hoofdader van het gebied, ecologisch, landschappelijk, als wandelroute en koppel daar de omliggende landschapselementen aan:

- eik en beuk in lanen en bossen van de scholte-goederen
- steilranden langs de essen, te beschermen met struiken en bomen
- waterberging in slingerende beekjes en overlooppoelen
- herstel en behoud oude hoogstamboomgaardjes
- haagbeplanting rond maneges en nieuwe bebouwing

In het Landschapsontwikkelingsplan Aalten (2007) worden goede uitgangspunten voor natuurontwikkeling aangehaald. Zo zijn er potenties om het kampenlandschap te versterken en herstellen door middel van:

- aanleg van landschapselementen
- herstel beeklopen
- kleinschalige natuurontwikkeling voor flora en fauna, zoals vleermuizen, diverse vogelsoorten en dagvlinders

Overige beleid

Het gebied maakt geen onderdeel uit van zowel het Gelders natuurnetwerk (GNN) als het Groene ontwikkelingszone (GO).



LOP gemeente Aalten



Ensembleboek de Haart



Uitgangspunten

Vanuit de gemeente Aalten zijn voor dit plan een aantal uitgangspunten opgesteld:

- Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk woongebied met aandacht voor landschappelijke structuren en identiteit en behoud van bestaand groen;
- Het aantal te realiseren woningen is minimaal 6. Uitsluitend betaalbare huur of koop;
- In het plan moet voldoende aandacht zijn voor klimaatadaptieve maatregelen (groen, water, voldoende ruimte voor infiltratie hemelwater, e.d.);
- De parkeernormen uit het bestemmingsplan Parapluplan Gemeente Aalten zijn van toepassing, parkeren moet binnen het plangebied worden opgelost;
- Voor de entree van het plangebied dient de bestaande inrit gebruikt te worden.

Ook vanuit de basisschool 't Möllenveld, onderdeel van scholengroep Accent, zijn er een aantal uitgangspunten opgesteld:

- De woningbouw moet worden gerealiseerd op een minimale afstand van 30 meter van het schoolterrein;
- Buiten de voor de woningbouw bestemde parkeerplaatsen, dienen er 8 parkeerplaatsen exclusief gereserveerd te worden voor het personeel van de basisschool;

- Er dient een verbinding te worden behouden tussen het nieuwe en het oude buitenterrein van de basisschool, en het is wenselijk dat een deel van de huidige struinzone behouden blijft voor gebruik door de (school)kinderen.

Overige uitgangspunten waar rekening mee gehouden moet worden zijn:

- De nieuwe woningen inpassing in de huidige dorpsrand van de Haart, rekening houdend met maat en schaal van het buurtschap;
- Het toepassen van inheemse beplanting passend bij het landschap en kenmerkende landschappelijke elementen;
- Rekening houden met bestaande kwaliteiten, zoals zichtlijnen richting de es.



Aantrekkelijk woonmilieu aan de rand van de es met groenstructuren tussen de erven en op de esrand met uitzicht over de open es.



Schaalloos

Toelichting

De bestaande bosschages blijven grotendeels behouden en vormen het kader voor het nieuwe woonerf. Daarnaast worden de bosschages deels aangevuld en versterkt. Binnen dit kader worden de woonblokken in een wigvorm geplaatst, die zich opent richting de groenstructuur. Het plan kan in twee fases worden ontwikkeld, afhankelijk van de woningvraag in het gebied. Binnen het ontwerp wordt aangesloten op het ontwerp van het nieuwe schoolplein van basisschool 't Möllenveld.

Het schetsontwerp omvat de toevoeging van maximaal 11 woningen in 3 woonblokken. Hiervan zijn 3 levensloopbestendige rijwoningen en 8 eengezinswoningen, verdeeld over 2 rijen. De levensloopbestendige rijwoningen hebben een breedte van 6,3 meter en van de eengezinswoningen hebben de buitenste met een breedte van 6 meter en de overige met een breedte van 4,2 meter. De bergingen worden aan de kopse kant van de rijen geplaatst. De woningen worden 1 laag met een hoge kap waardoor het aansluit bij het bestaande dakenlandschap van de rand van Haart. Bij de levensloopbestendige woningen bevinden zich alle voorzieningen op de bagane grond en de eengezinswoningen bestaan binnen deze vorm wel uit 3 woonlagen. De woningen kunnen op een traditionele manier gebouwd worden maar voor een snellere en klimaatbewustere bouw kan er ook gekozen worden voor modulaire woningen. Een bijkomend voordeel van de modulaire woningen is dat de bestaande bomen minder last van de bouw zullen ondervinden en er dichter naar de kroon toe gebouwd kan worden.

Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande inrit, deze ontsluiting gaat via de grote parkeerkoffer, die bestaat uit straat- en grasbetonstenen, verder het plangebied in. De verbindende schakel verharding bestaat uit een halfverharding. Het wigvormig erf wordt vervolgens weer in straatstenen gelegd, met daarin een accentbestrating van 1 meter aan de buitenkant bij de woonblokken. Dit accent vouwt zich om de woonblokken heen waarna de bestrating 2 á 3 meter breed wordt. Het bovenste woonpad wordt aangevuld met een kleinere strook haaksparkeren. Op die manier is de parkeerbalans gesloten:

Parkeervraag: 25,6 parkeerplaatsen = (11 wooneenheden x 1,6 parkeerplaats = 17,6 parkeerplaatsen) + 8 parkeerplaatsen personeel basisschool

Parkeeraanbod: 26 parkeerplaatsen = grote parkeer koffer; 20 parkeerplaatsen + kleine parkeerkoffer; 6 parkeerplaatsen

De bestaande bosschage wordt deels aangevuld en er worden een aantal solitaire bomen toegevoegd. Aan de zuidzijde wordt de groensingel iets opgeschoond, waardoor er vanuit de woningen vrij zicht ontstaat richting de es. Vanuit de historie is bekend dat hier vroeger heide heeft gegroeid. Deze is teruggebracht in het plangebied en vormt een schakel tussen het nieuwe buitengebied van de basisschool en het nieuwe plan waardoor meer eenheid ontstaat. De erfafscheiding tussen de privétuinen worden aangepland met gemengde hagen. Als een mantel van de bosschage wordt een kruidenmengsel ingezaaid die bijdraagt aan de ecologische waarde van het initiatief.

De wig die in het midden van het woonerf ontstaat, wordt enigszins verlaagd, waardoor er een laagte ontstaat waarin het regenwater van de nieuwe bebouwing en verharding kan worden opgevangen. Daarnaast wordt de kleine watergang aan de zuidzijde van het plangebied op sommige plekken verbreed met natuurlijke oevers, waardoor ook hier extra waterberging ontstaat. De oevers worden deels aangevuld met oeverbeplanting en in het westen van het plangebied worden speelaanleidingen zoals veldkeien geplaatst.

Afhankelijk van de woningvraag kunnen er 7 dan wel 11 wooneenheden gerealiseerd worden. Als er voor gekozen wordt om 7 wooneenheden te bouwen kan de wig van verharding eerder stoppen. Zo ontstaat er meer ruimte voor ontmoeten en speelaanleidingen met daaronder het kruidenmengsel. Zie hiervoor de afbeelding hiernaast 'fase 1'. Op de volgende twee pagina's worden de beide opties verder toegelicht door middel van een uitgebreide legenda.

Met het ontwerp wordt een aantrekkelijk woonmilieu gecreëerd, waarbinnen de groenstructuur gehandhaafd wordt, ruimte is voor waterberging en de inheemse beplanting de ecologische waarden en het landschap versterkt.

Fase 1



Schetsontwerp

Fase 2

- ① Levensloopbestendige woning (beuk 6,3m)
- ② Rijwoning (beuk 4,3m)
- ③ Rijwoning (beuk 6m)
- ④ Bergingen
- ① Straatstenen
- ② Erfverharding (materialenmix)
- ③ Halfverharding
- ④ Parkeren op grasbeton
- ① Bestaande bomen
- ② Aan te vullen bosschage
- ③ Kans aan te vullen bomenrij
- ④ (Erf)bomen
- ⑤ Geschoren haag
- ⑥ Heidebeplanting
- ⑦ Bloemrijk grasland
- ⑧ Natuurlijke speelaanleiding
- ① Watergangen, deels verbreed met natuurlijke oevers
- ② Oevervegetatie
- ③ Laagte



Schetsontwerp

Fase 1

- ① Levensloopbestendige woning
- ② Rijwoning (sociale huur en betaalbare koop)
- ③ Bergingen
- ① Straatstenen
- ② Erfverharding (materialenmix)
- ③ Halfverharding
- ④ Parkeren op grasbeton
- ① Bestaande bomen
- ② Aan te vullen bosschage
- ③ Kans aan te vullen bomenrij
- ④ (Erf)bomen
- ⑤ Geschoren haag
- ⑥ Heidebeplanting
- ⑦ Bloemrijk grasland
- ⑧ Natuurlijke speelaanleiding
- ⑨ Picknick banken
- ① Watergangen, deels verbreed met natuurlijke oevers
- ② Oevervegetatie
- ③ Laagte



Referentiebeelden



Bebouwing



Levensloopbestendige woning (1 laag met kap) (Modulaire woning - Emergo)



Levensloopbestendige woning (1 laag met kap)



Rijwoningen (1 laag met kap)



Bergingen aan de kopse kant, kans voor groene daken en gevels

Referentiebeelden



Erf, parkeren en paden



Sfeer verharding doorzetten vanuit 'Het Haartse Bos'



Erf; mix van verhardingen



Halfverharding als schakel element



Parkeren in op grasbeton



Wandelverbinding rondom het erf in halfverharding



Wandelverbinding rondom het erf in halfverharding

Referentiebeelden



Groenstructureuren



Referentiebeelden



Elementen



Speelboom



Laagte met natuurlijke speelelementen



Laagte met natuurlijke speelelementen



Ontmoeten in de openbare ruimte



Insectenhôtels bij bloemrijk grasland



Laagte met bloemrijk mengsel

