

Beeldkwaliteitsplan ontwikkeling woningbouw

Voormalige Pastoor van Arsschool, Oude Aaltenseweg 28, Lichtenvoorde

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies

B4o Landschapsarchitectuur Stedenbouw Recreatieontwikkeling

Datum: 18 april 2025



Zicht op het plangebied

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	**3**
1. Inleiding	**5**
2. Ruimtelijke context	**6**
3. Stedenbouwkundig plan	**12**
4. Richtlijnen beeldkwaliteit	**16**
4.1 Richtlijnen architectuur	**16**
4.2 Richtlijnen landschap	**21**
Colofon	**27**



Zicht op het plangebied

1. Inleiding

Deze inleiding beschrijft de aanleiding en het doel voor het opstellen van dit rapport. De opzet van het beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet in de leeswijzer.

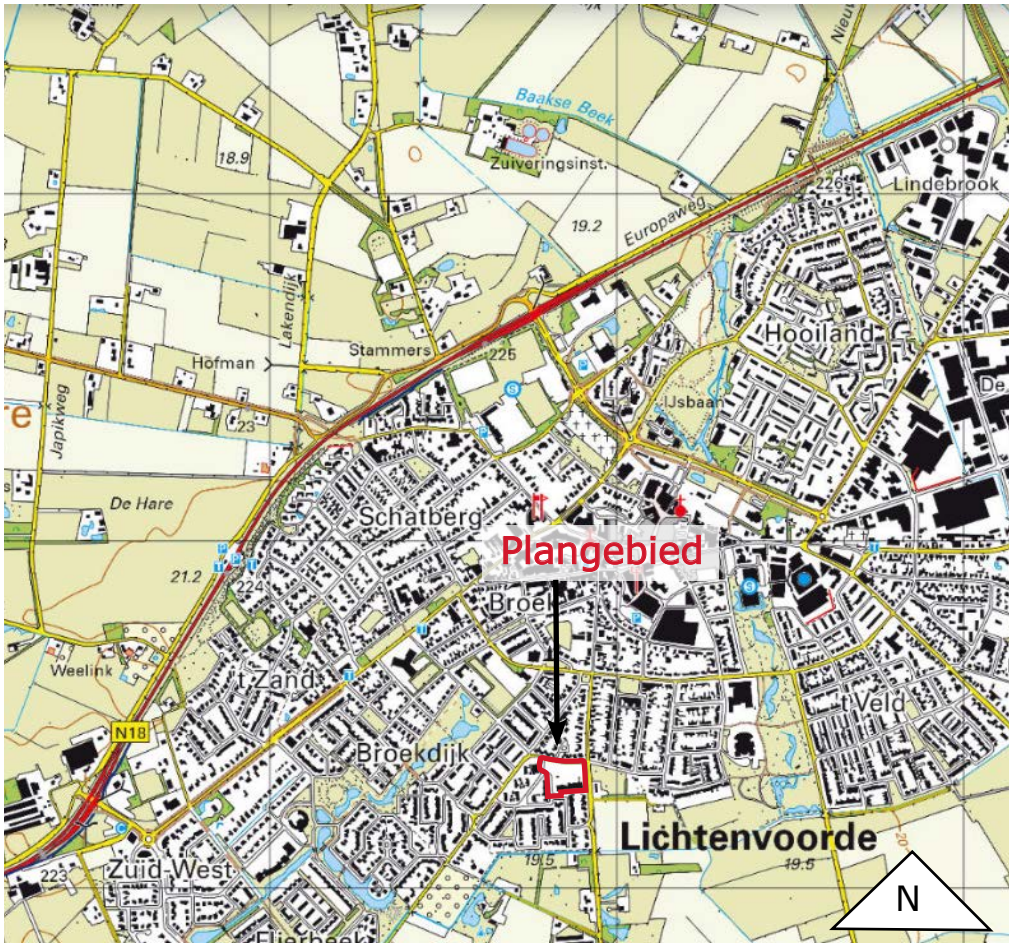
Aanleiding
Aan de zuidkant van het dorp Lichtenvoorde in de gemeente Oost Gelre ligt een toekomstig bouwlocatie op de plek van de voormalige Pastoor van Arsschool en het huidige BMX terrein. Binnen dit hierna te noemen plangebied worden maximaal 26 woningen gerealiseerd, bestaande uit zowel koop- als huurwoningen. Daarmee draagt dit woningbouwplan bij aan het behalen van de gemeentelijke doelen uit de Woonvisie 2023-2027.
In dit beeldkwaliteitsplan worden de randvoorwaarden en spelregels voor de toekomstige architectuur en de buitenruimte vastgelegd. Ten behoeve van de herziening van het omgevingsplan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Doel
Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe bebouwing zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarmee tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling te waarborgen door een toevoeging van kwaliteit en een zekere herkenbare samenhang te vragen.
De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing.
De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. Dit beeldkwaliteitsplan vormt hiermee het toetsingkader voor nieuwe bouwaanvragen voor initiatiefnemers en architecten. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota.

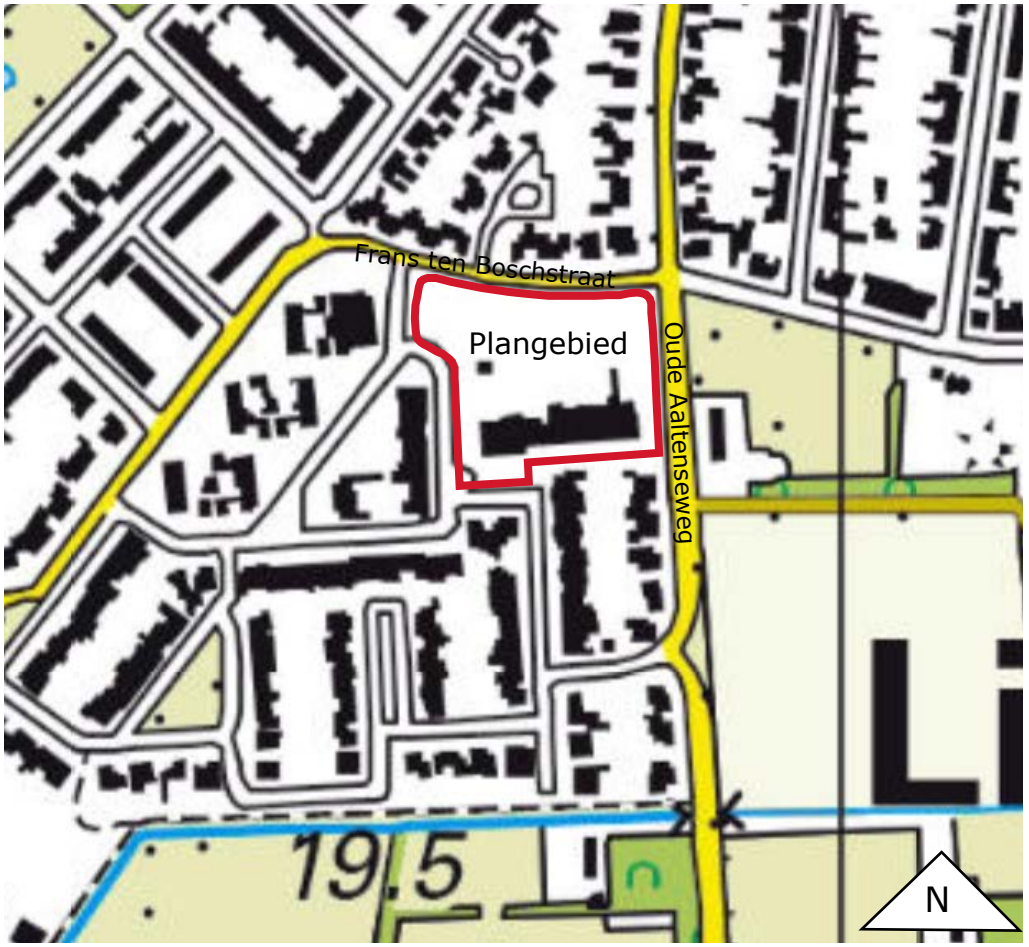
Leeswijzer
Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op de opgave. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke context en analyse daarvan, waaronder de situering en de ontstaansgeschiedenis. Hoofdstuk 3 gaat in op de richtlijnen voor beeldkwaliteit.

2. Ruimtelijke context

Situering plangebied



Het plangebied ligt aan de zuidkant van Lichtenvoorde met aan de oostkant de Oude Aaltenseweg, aan de noordkant de Frans ter Boschstraat en aan de west- en zuidkant de Bernard ter Haarstraat. Op de topografische kaart is de voormalige Pastoor van Arsschool nog te zien. Dit gebouw is inmiddels gesloopt. De locatie ligt omsloten door bestaande bebouwing met aan de oostkant van de Oude Aaltenseweg een open groene ruimte.



Langs de randen van het plangebied staan bestaande bomen. Centraal in het plangebied staat een grote bestaande plataan. Vanuit de participatie en afstemming met de gemeente is besloten deze boom binnen het plan te behouden en in te passen. Op de luchtfoto hiernaast is de huidige kadastrale ligging van het plangebied te zien. Hierop is ook deze plataan aangegeven.


Frans ten Boschstraat
dr Schaepmanstraat
Martin Leliveltstraat
Plangebied
Oude Aaltenseweg
Bernhard ter Haarstraat
Evert Heusinkveldstraat
Hein Meijerstraat
N

Beeld van de locatie



Zicht op het plangebied met nog enkele delen van de oude school



Zicht op bestaande bomen langs de Oude Aaltenseweg



Zicht op het plangebied met de grote plataan



Zicht op het plangebied vanaf Bernard ter Haarstraat richting het noorden

Beeld van de locatie



Zicht op het plangebied met plataan en aan rechterzijde BMX terrein



Bestaande parkeervakken en bomen langs de Bernard ter Haarstraat



Zicht op het plangebied vanuit zuidwesthoek



Zicht op de rand van plangebied vanaf Frans ten Boschstraat richting het westen

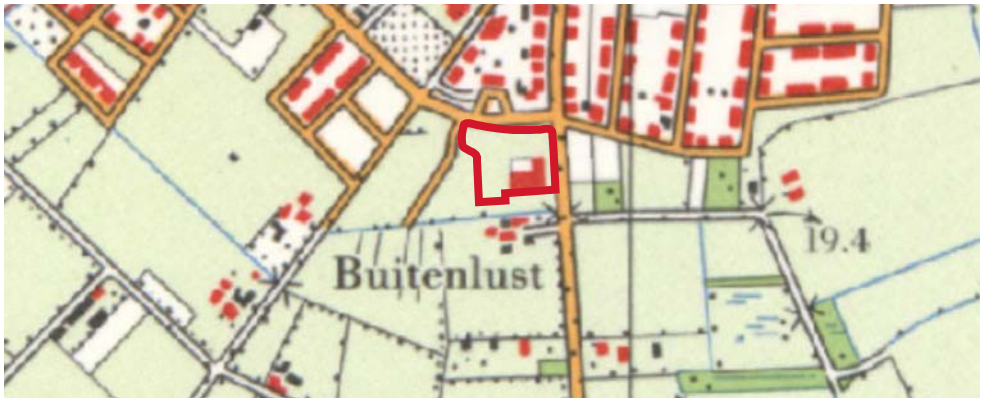
Ontwikkeling in de tijd

De historische dorpskern van Lichtenvoorde is ontstaan als nederzetting in de vroege middeleeuwen, op het punt waar in oost-westelijke richting de handelsroute het drassige beekdal van de bovenlopen van de Baakse Beek kruist. Deze bovenloop staat bekend als de Hofbeek. Het achtervoegsel 'voorde' in de naam Lichtenvoorde is een oud woord voor 'doorwaadbare plaats'.
In de eerste helft van de vorige eeuw begon de uitleg van het dorp in zuidelijke richting en werden straten als Op den Akker, de H. Harmsenstraat en de van Heydensstraat aangelegd en raakten bebouwd met, veelal eenvoudige dubbele woningen of rijtjeswoningen.

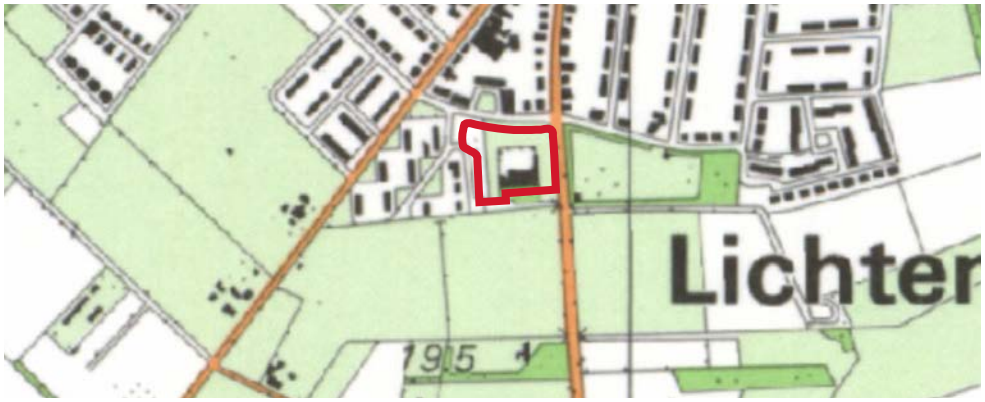
Vanaf de 70er jaren breidde Lichtenvoorde zich niet alleen in noordelijke richting uit. Ook aan de zuidkant van het dorp vond uitbreiding plaats met de woonwijken 't Veld, (zuidoosten van de kern) 't Broek (zuiden van de kern) en 't Zand en Schatberg (zuidwesten van de kern Lichtenvoorde).

In de afbeelding hieronder is de gefaseerde stedenbouwkundige ontwikkeling rondon het plangebied zichtbaar. Dit zorgt voor een gevarieerd straatbeeld langs de randen. Hiernaast is dit ook zichtbaar in een aantal foto's van de omliggende bebouwing.

1966



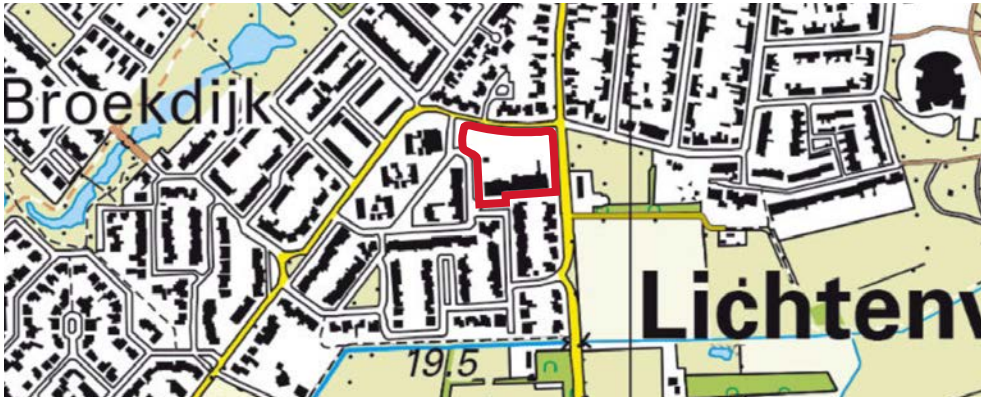
1987



1993



2023



Bebouwing aan Frans ten Boschstraat uit 1967 en nieuwbouw uit 2010

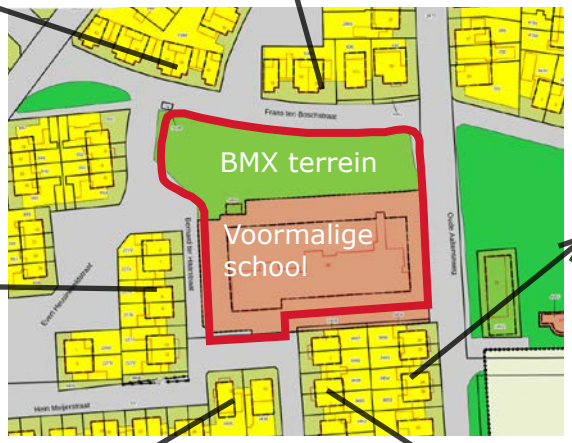


Conclusie

- Gevarieerde uitstraling in architectuur uit verschillende tijdsperioden.
- Volumes bestaan uit 1 of 2 lagen met voornamelijk een kap. In wisselende kapvormen en nokrichtingen.
- Veelal groene erfscheiding op de overgangen van privé naar openbaar.
- Aanbouw / garages veelal meegenomen in de vormgeving van de woningen.

Bebouwing aan Bernard ter Haar straat uit 1965 en 1986





Bebouwing aan Oude Aaltenseweg uit 1990



Bebouwing aan Hein Meijerstraat uit 1990



Bebouwing aan Hein Meijerstraat uit 1990 / 1991



Welstandsbeleid

In het gemeentelijke welstandsbeleid zijn een viertal benaderingen opgenomen. De aanpak vanuit de gemeente is hierbij dat er niet exact wordt aangeven hoe het gebouw er precies uit moet komen te zien. Het samenspel tussen initiatiefnemers en welstand is hierbij belangrijk. Het verschil tussen de welstandsgebieden waar welstand zich mee bezighoudt is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. Er wordt uitgegaan van verschillende benaderingen waarop het initiatief geadviseerd wordt.

Binnen de welstandsbeleidskaart ligt het plangebied binnen 'Gebieden bebouwde kom' in de zone 'Gemengde woongebieden Oost Gelre'.

Vanuit het welstandsbeleid is de "Aandachtige benadering" in combinatie met de gereedschapskist voor de gemengde woongebieden van toepassing.

Bij het creatieve ontwerpproces wordt gebruikt gemaakt van de gemeentelijke gereedschapskist in combinatie met het voorliggende beeldkwaliteitsplan. Deze aandachtige benadering is te vinden in het gemeentelijk welstansbeleid.

3. Stedenbouwkundig plan

In de woningbouwmonitor is aangegeven dat er in Lichtenvoorde naast de bestaande plannen extra woningen nodig zijn. Door de ontwikkeling van het Integraal Educatief Kind Centrum (IEKC) in Lichtenvoorde en de verplaatsing van het BMX terrein komt er binnen het plangebied ruimte vrij voor de invulling van een nieuwe woningbouwlocatie. Dit biedt kansen voor een kleinschalige inbreiding passend binnen de omgeving.

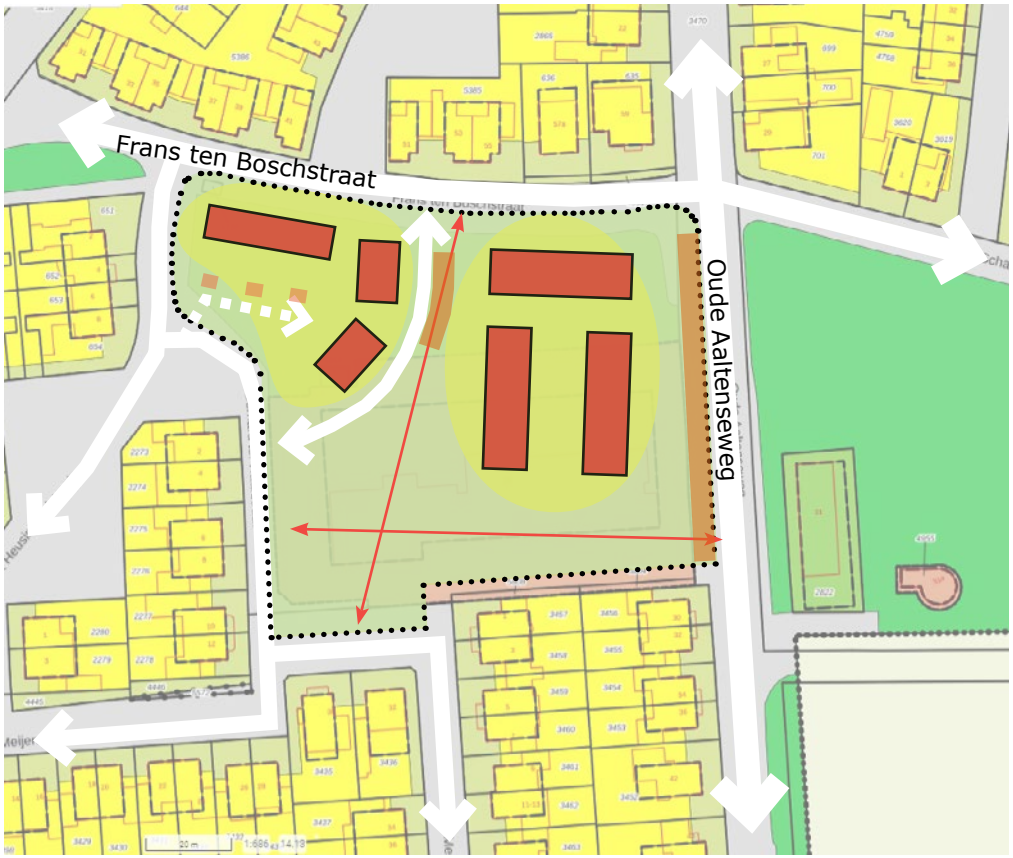
Hiernaast is het stedenbouwkundig plan te zien wat tot stand is gekomen na een participatieproces met belanghebbenden. Het zwaartepunt van de nieuwe bebouwing ligt aan de noordkant van het plan. Hierdoor is er aan de zuidkant meer vrije ruimte voor de invulling van een openbaar park. Wandelpaden sluiten hierbij aan op de omgeving. Door veel parkeren op te lossen langs de randen ontstaat er voor een groot deel een autoluw plan.

Belangrijke uitgangspunt zijn verder het behoud van (zoveel mogelijk) van de bestaande bomen langs de randen van het plangebied. Ook een zorgvuldige inpassing van de solitaire volwassen plataan centraal in het plan is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Woningbouwprogramma

Het woningbouw programma bestaat uit maximaal 26 woningen, uitgevoerd in 6 sociale koopwoningen, 5 levensloopbestendige woningen en 15 sociale huurwoningen. Door een divers woningaanbod is het streven om voor verschillende doelgroepen een passende woning te bieden.

Bebouwing en ontsluiting
De nieuwe volumes vormen twee ensembles binnen het plan. In de hoogte gaat de bebouwing aansluiten op de omgeving met 1 of 2 lagen met kap of plat dak. Tussen de twee ensembles loopt een weg voor bestemmingsverkeer. Parkeren (in oranje) krijgt een ligging langs de randen of op eigen erf. Rondom is veel groene ruimte en vanuit de omgeving is hierop zicht.



Bestaande groenstructuur en wandelverbindingen
Een nieuwe structuur van wandelpaden verweeft het nieuwe woongebied met zijn omgeving. Hiermee krijgt het autoluwe inbreidingsplan een betere aansluiting op de omgeving. Veel bestaande bomen langs de randen blijven behouden en de te behouden plataan heeft een centrale plek. Het groene park aan de zuidkant vormt een overgang naar de open groene oostkant.





Bouwprogramma 26 woningen

1. Sociale koopwoningen (zes; A t/m F)
2. Levensloopbestendige woningen (vijf; A t/m E)
3. Sociale huurwoningen (vijftien, A t/m O)

Ruimtelijke impressie



Gemeente Oost Gelre

4. Richtlijnen beeldkwaliteit

4.1 Richtlijnen architectuur

Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een dorpsinbreiding die past bij de sfeer van het bestaande dorp, maar ook uitgaat van een mate van samenhang.
Om tot een goede invulling te komen van de nieuwe bebouwing zijn daarom eisen voor de beeldkwaliteit opgesteld. Door het vastleggen hiervan wordt beoogd dat de nieuwe woningen in architectuur bij elkaar passen en in de uitstraling elkaar versterken.

Het toepassen van dezelfde hoofdmaterialen, draagt bij aan de samenhang van de nieuwe woningen. In het plan zijn er drie type woningen; sociale koopwoningen (gericht op starters), sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen (gericht op senioren). Binnen elk type is eenheid en gelijkheid gewenst. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik.
Onderstaand algemene richtlijnen die voor alle nieuwe woningen gelden.

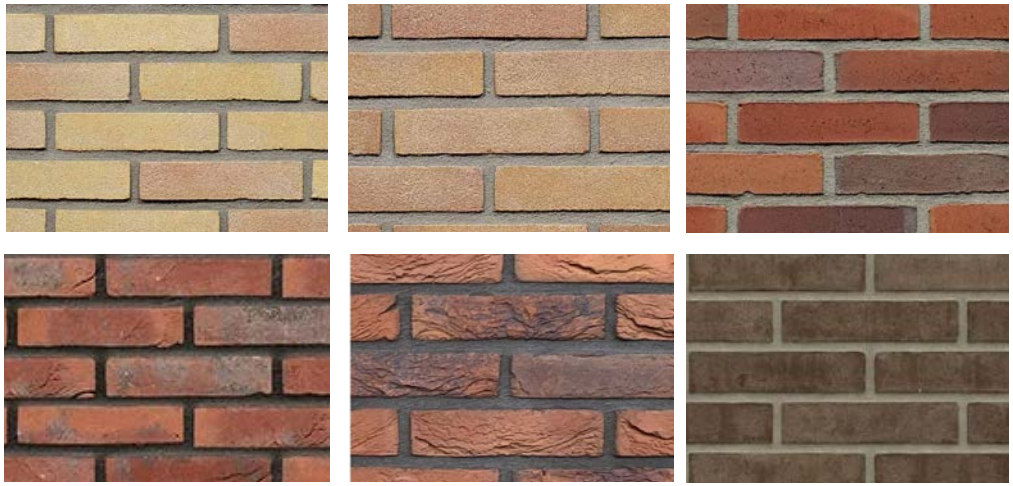
Ligging
- Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven. Blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet toegestaan.
- De woningen staan uit de voorste perceelsgrens, waardoor er altijd ruimte is tussen de gevel en het openbaar gebied. De woningen dienen in de rooilijn te staan of maximaal 1 meter achter de rooilijn. Hierdoor ontstaat er een visuele en fysieke scheiding tussen privé en openbaar gebied. Dit is ter bevordering van de woonkwaliteit en privacy. Ook zorgt dit ervoor dat er onderhoud aan de gevel kan plaatsvinden, zonder direct op openbaar terrein te staan.
- Bijbehorende bouwwerken, zoals schuurtjes, hebben een ondergeschikte positie, staan in de tuin aan de achterzijde. Het heeft de voorkeur dat deze worden meegenomen in de vormgeving van het gebouw (gelijkvormig ontworpen in materiaal en detaillering).
- Bergingen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gesitueerd (geen uitstekende bergingen aan de voorzijde van de woning).
- Het heeft de voorkeur dat bergingen meegenomen wordt in de vormgeving van het gebouw.
- Daken van schuurtjes dan wel bergingen zijn voorzien met groendak.

Massa
- De sociale huurwoningen en levensloop bestendige woningen worden voorzien van een kap. Bij de sociale huurwoningen kan de dakvorm zowel plat als met een kap, of een combinatie worden vormgegeven.
- De richting van de kap is in principe vrij onder de voorwaarde dat de vorm en richting van de kap de hoofdvorm van de woningen versterkt.
- De woningen zijn één of tweelaags met een bewoonbare verdieping onder de kap.
- Op- en aanbouwen zoals erkers en dakkapellen worden als kleine accenten vormgegeven. Op- en aanbouwen sluiten aan op de architectuur van de hoofdmassa.
- Dakkapellen, aan- en uitbouwen dienen per woning te worden vormgegeven en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en in samenhang met de architectuur vormgegeven. Hiermee zijn ze onderdeel van de architectuur. Overmatig grote volumes aan de woning gaat ten koste van de helderheid van het beeld.

Detaillering
- Kopgevels dienen een verbijzondering te krijgen.
- De detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning. Bijzondere accenten kunnen afwijken in het materiaalgebruik.
- Zonnepanelen worden zo ver als mogelijk meegenomen in het architectonisch ontwerp van de woning.

Materiaal en kleurgebruik
- De woningen dienen een bescheiden uitstraling te hebben naar de straatzijde. Gebruik landelijke en/of traditionele kleuren. Kleurgebruik in gevel: rustig, geen schreeuwerige felle kleuren. Kleuraccenten zijn terughoudend.
- De gevels bestaan uit metselwerk in warme aardetinten, hout of stucwerk. Hierbij dient er per woningtype eenheid te ontstaan. Er wordt ruimte geboden aan een divers kleurenpalet voor de bakstenen. Diverse tinten oranje, rood of bruin zijn mogelijk (zie baksteen pallet). Geen witte woningen. Verder is het de bedoeling dat het kleurcontrast tussen de bakstenen van een afzonderlijke woning beperkt wordt gehouden. In de basis is één kleurtype per woningtype toegestaan.
- Kozijnen en dakranden: passend in de architectuur van het gebouw.
De kleur komt uit de bandbreedte van wit tot donkergrijs.
- De kleuren van de dakbedekking in tinten van grijs, antraciet tot roodbruin. Bij platte daken is wit ook een optie. Geen toepassing van glimmende dakpannen.
- Aanbouwen en bijbehorende bouwwerken: passend binnen het kleurenschema van de hoofdmassa.

Bakstenenpallet



Woning met zadeldak en gemetselde gevel



Houtwerk in gevel.



Natuurinclusief bouwen

Voor het bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en het vergroten van de biodiversiteit, is ook het natuurinclusief bouwen een aandachtspunt. Dit is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat het nieuwe bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan groene daken, gevels, ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels of bijvoorbeeld het afkoppelen van regenwater met waterdoorlatende bestrating en infiltratiekratten. Voor inspiratie kijk op www.bouwnatuurinclusief.nl





Een groendak kan als optie worden ingepast bij sociale koopwoningen met een plat dak.









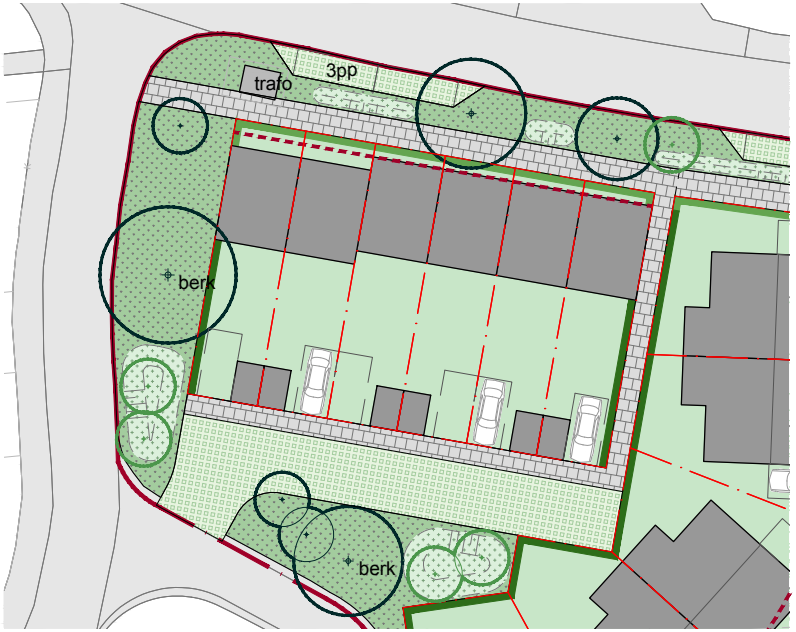
Beeldkwaliteit architectuur / sociale koopwoningen



- De sociale koopwoningen worden beschouwd als één bouwmassa waarbinnen eenheid en gelijkheid is gewenst.
- Er dient verplicht één lichte verspringing (van minimaal 0,5 meter) in de rooilijn van de voorgevel richting de Frans ter Boschstraat te komen. Dit zorgt voor een doorbreking van de doorgaande lijn en creëert een lichte schaduwwerking op de gevel. De verspringing mag gepaard gaan met een variatie in kleur ter accentuering.

Referentie van rijwoningen met gelijkheid in architectuur. Een geveltoepassing met hout is hierbij ook een optie.







Beeldkwaliteit architectuur / levensloopbestendige woningen



- De levensloopbestendige woningen worden beschouwd als één bouweenheid waarbinnen een bepaalde mate van gelijkheid is gewenst.
- De voorgevel van deze woningen is gericht op de nieuwe ontsluitingsweg, welke organisch door het plan loopt.







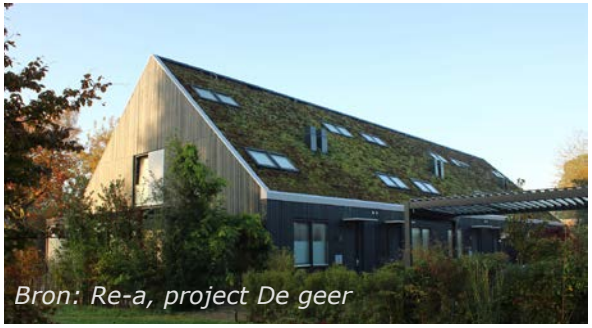




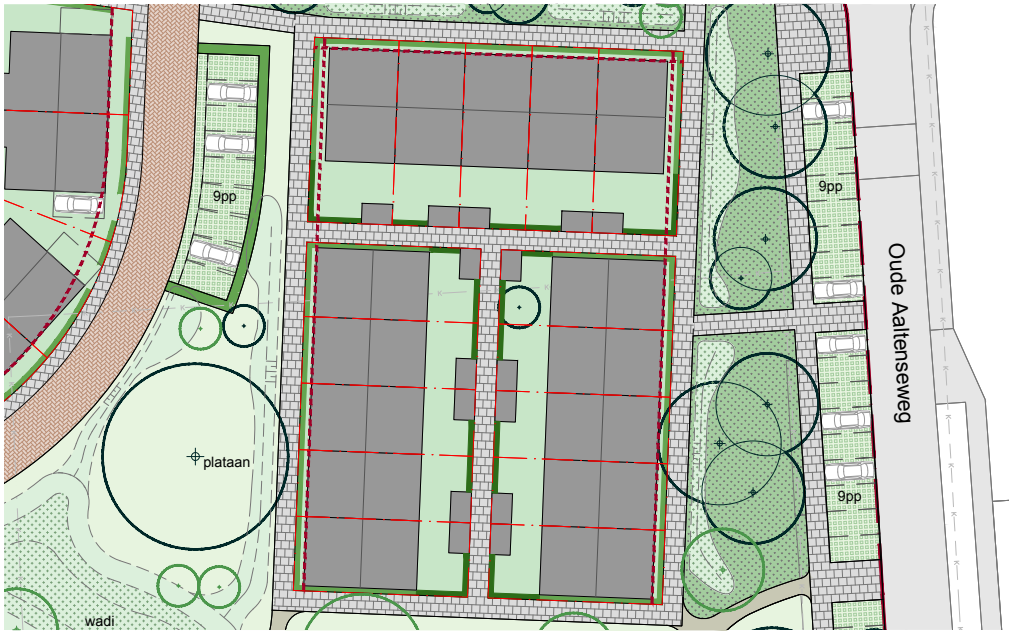
Beeldkwaliteit architectuur / sociale woningen



- De sociale worden per rij beschouwd als één bouwmassa waarbinnen eenheid en gelijkheid is gewenst.
- De voorgevel van deze woningen is gericht op de omliggende openbare ruimte richting het noorden, oosten en westen.
- De zijgevels van de twee zuidelijke rijwoningen staan richting het openbare park. Deze gevels dienen een verbijzondering te krijgen door in accenten af te wijken in het materiaalgebruik.

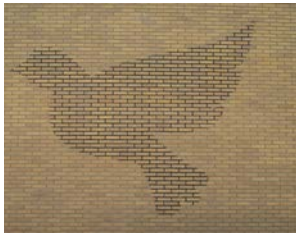


Bron: Re-a, project De geer





Bron: ProWonen, project Zelhem



Voorbeeld van afwijkend accent in de bakstenen zijgevel. Door de inpassing van een figuur in de gevel is er een symbolische verwijziging van het wonen aan het park.



Bron: gevel.nl/minerale-gevelstrips-in-kunstwerken-patronen

Richtlijnen beeldkwaliteit

4.2 Richtlijnen landschap

Landschappelijke inpassing
De inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de beleving en de kwaliteit van de woningbouwuitbreiding. Daarbij wordt gestreefd naar een zo groen mogelijk beeld, met een minimale hoeveelheid verhard oppervlak.

Hiernaast is het landschappelijk ontwerp voor de terreininrichting weergegeven. De uitgeefbare privé-kavels, wegen en wandelpaden zijn hierin wit gemarkeerd. In samenwerking met belanghebbenden wordt op basis hiervan een definitief inrichtingsplan opgesteld.

Door het toepassen van verschillende beplantingstypen en variatie in soorten wordt de biodiversiteit in het plangebied gestimuleerd. Daarnaast wordt door de aanleg van wadi's gezorgd voor voldoende waterberging.

Haag, bomen en heesters.
Voor de hagen, bomen en heesters geldt dat gebruik moet worden gemaakt van inheemse, lokaal passende soorten. Een accentboom mag hierop een uitzondering vormen wat betreft soortkeuze. De aanplant dient te worden uitgevoerd op basis van een beplantingsplan, waarin de exacte situering en soortenkeuze zijn vastgelegd.



Richtlijnen beeldkwaliteit

Erfafscheidingen
Voor de erfafscheidingen wordt per blok uitgegaan van een eenduidige aanpak. Zo wordt voorkomen dat elke individuele woning binnen een blok een ander type erfafscheiding krijgt. Aan de voorzijde, in de voortuinen, is een lage erfafscheiding gewenst om de interactie met de openbare ruimte te bevorderen. Aan de zijkant mag de erfafscheiding hoger zijn, ten behoeve van de privacy in de achtertuin.

Bij de sociale huurwoningen zijn metselwerk (muur), hout (hekwerk) of een haag mogelijke opties, mits deze op samenhangende wijze worden toegepast. Het uitgangspunt is een uniform straatbeeld, zodat er visuele eenheid ontstaat tussen de woningen.

Voor de sociale koopwoningen en de levensloopbestendige woningen geldt dat erfafscheidingen aan zijden die grenzen aan openbaar gebied groen moeten zijn. Dit kan in de vorm van een haag of een begroeid hekwerk.
Een uitzondering hierop is de erfgrens aan de achterzijde van de sociale koopwoningen. Vanwege de ligging van de berging en een parkeerplaats op eigen terrein is daar onvoldoende ruimte voor een groene erfafscheiding.

Tussen de particuliere percelen onderling hebben bewoners vrijheid in de keuze van hun erfafscheiding.

Rondom de centrale parkeervoorziening wordt een haag aangebracht. Dit versterkt het groene karakter van de wijk en onttrekt geparkeerde auto's gedeeltelijk aan het zicht.


Haagbeuk


Begroeid Hedera hekwerk


Lage gemetselde muur


Lage schanskorfmuur


Parkeren achter haag




Voorbeeld van combinatie tussen gemetselde muur en haag

Richtlijnen beeldkwaliteit

Straatmeubilair en speelgelegenheid
Indien in de toekomst straatmeubilair wordt toegepast, zoals verlichting voor de rijbaan of parkeervakken, dient dit een bescheiden uitstraling te hebben. Voor de kleurkeuze wordt uitgegaan van landelijke en/of traditionele kleuren; schreeuwerige of felgekleurde elementen zijn niet gewenst. De oude schoolmuur met daarop het kunstwerk krijgt een plek in de groene ruimte.


Stapstenen in de wadi

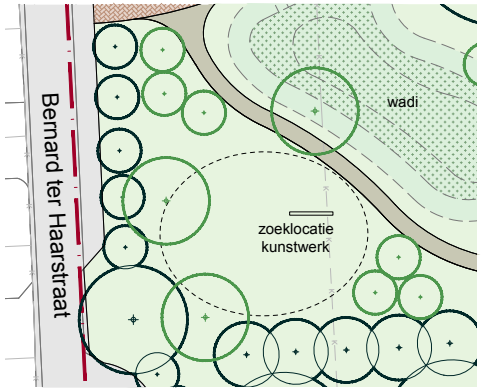



Wadi's met bloem- en kruidenrijk gras (beeld Greentocolour)


Gewone els, ook geschikt voor in een wadi


Lijsterbes


Het kunstwerk oude schoolmuur met ernaast de zoeklocatie.

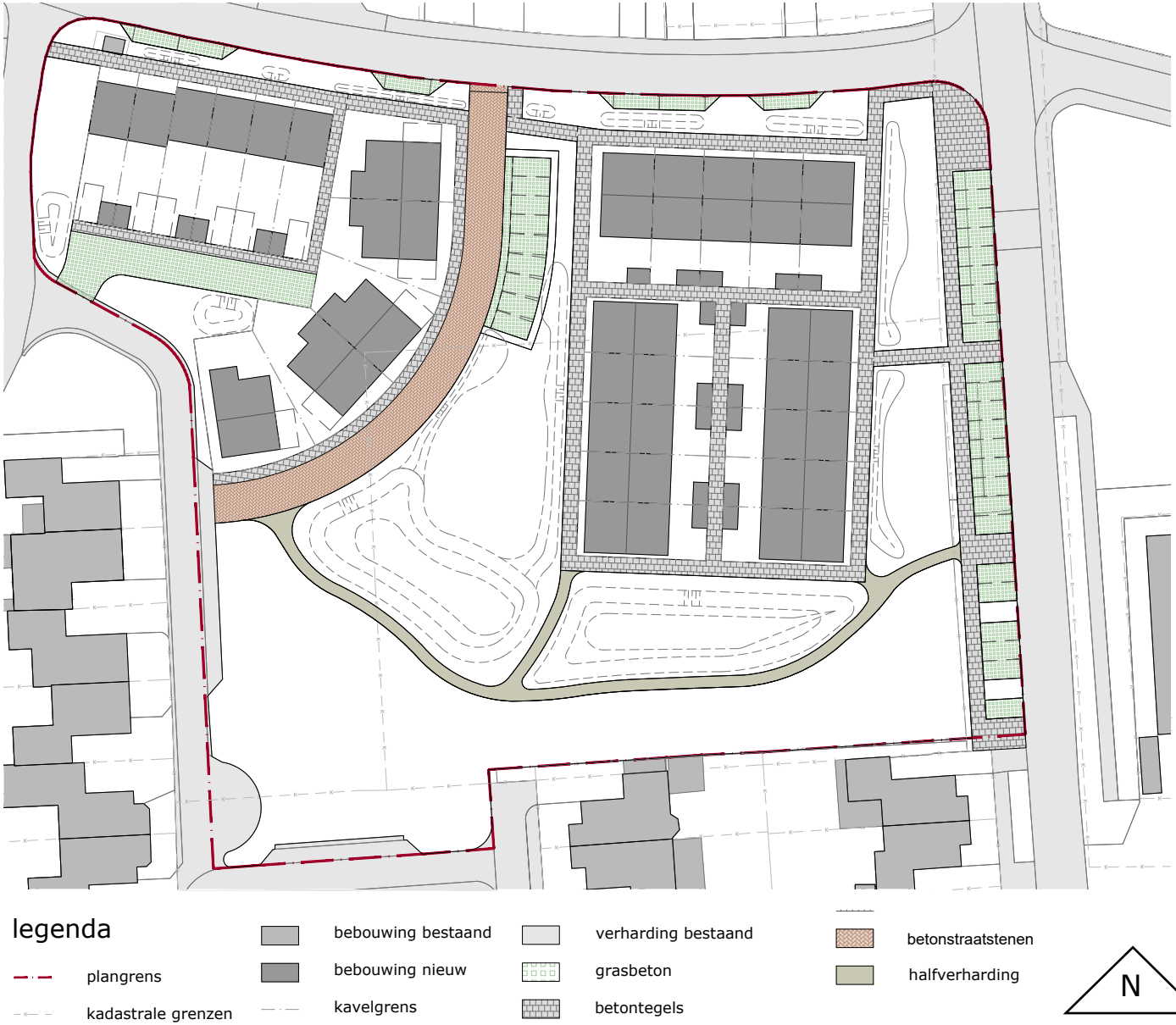


Richtlijnen beeldkwaliteit

Verkeersontsluiting en verharding
De straat krijgt zoveel mogelijk een doorlopende bestrating. Uitgangspunt bij het ontwerp is een rustig en samenhangend geheel in materiaal en kleur. Het voorstel is om de rijbaan uit te voeren in betonstraatstenen in de kleur roodbruin.

Met het oog op een klimaatadaptieve inrichting kunnen de parkeervakken worden uitgevoerd in grasbetonstenen (type nader te bepalen). Voor de wandelpaden wordt gekozen voor halfverharding. Een mogelijke optie hiervoor is Achterhoeks Padvast in de kleur geel (zandkleur), een geschikt en natuurlijk ogend materiaal.

De nota parkeernormen van de gemeente vormt het uitgangspunt voor de aanleg van voldoende parkeervoorzieningen. Door het toepassen van biggenruggen bij de parkeerplaatsen wordt voorkomen dat voertuigen de hagen in de plantvakken inrijden.




Betonstraatstenen




Half open verharding met ruimte voor infiltratie van regenwater bij de openbare parkeervakken.


Halfverhard wandelpad






Referentie bloemrijk graslandmengsel in de parkzone vergroot de biodiversiteit

Colofon

Dit rapport bevat een beeldkwaliteitsplan voor het woningbouwplan Oude Aaltenseweg 28, Lichtenvoorde en is vervaardigd door:

B4o **Landschapsarchitectuur**
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

www.b4o.nl

joost verlaan
tuin- en landschapsarchitectuur

In opdracht van en samenwerking met:

gemeente Oost Gelre

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Datum: 18 april 2025

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande toestemming van B4o.