

Lieversdijk, Haart

Stedenbouwkundige verkenning

adviseurs voor leefomgeving

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

adviseurs voor leefomgeving

Lieversdijk, Haart
Datum: 19-08-2025
Projectnummer: 4031.01
Formaat: A3

Adres:
Velperweg 157
6824 MB
Arnhem

T: 026-4432663
I: www.ontwerpenomgeving.nl
E: info@ontwerpenomgeving.nl

Plangebied


Buninkdijk
Haartseweg
Haart
Het Haartse Bos
Basisschool
't Möllenveld
Lieversdijk
Plangebied
Drenthelweg
N

Plangebied

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.















Plangebied













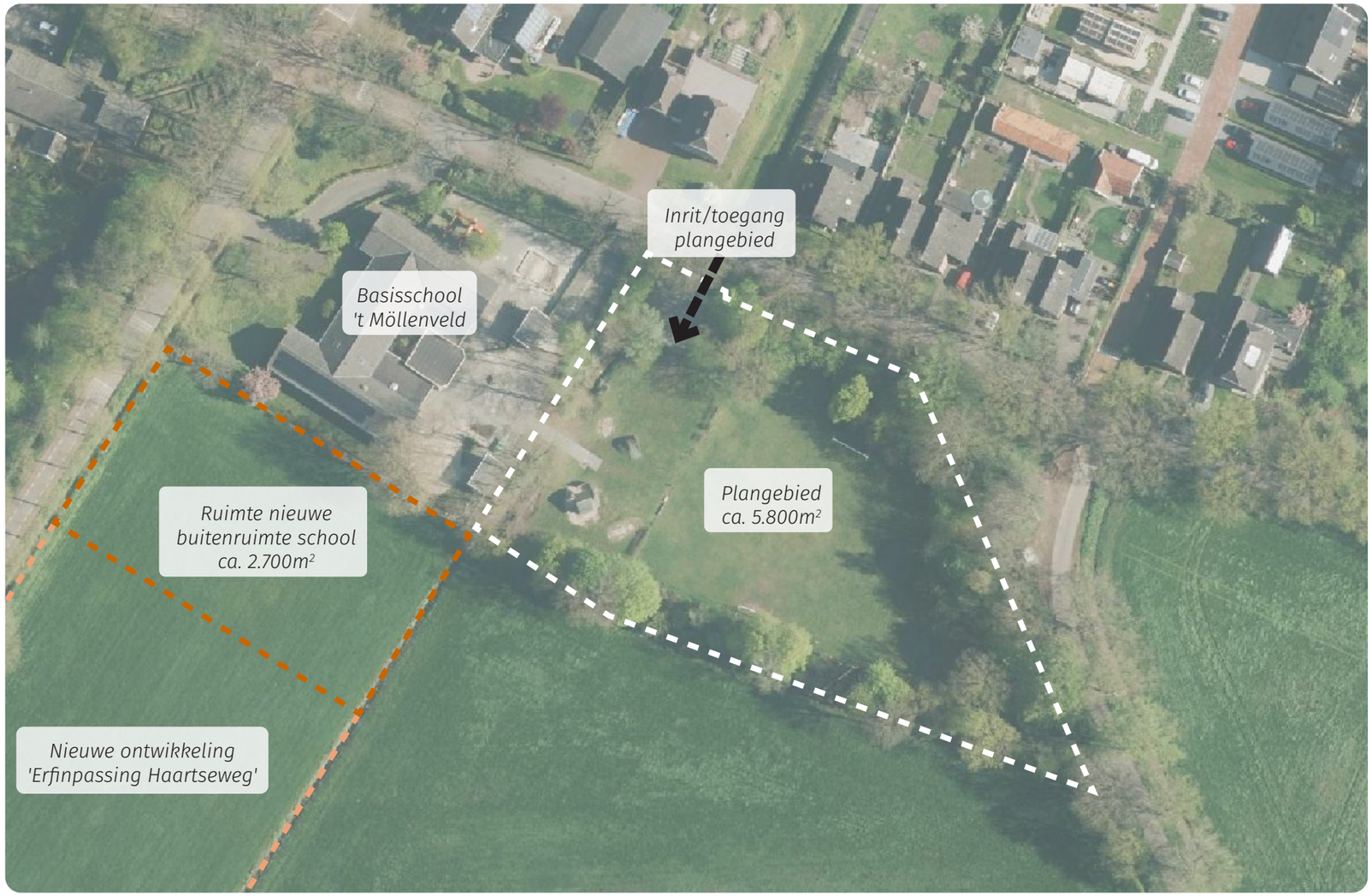
Beoogde ontwikkeling

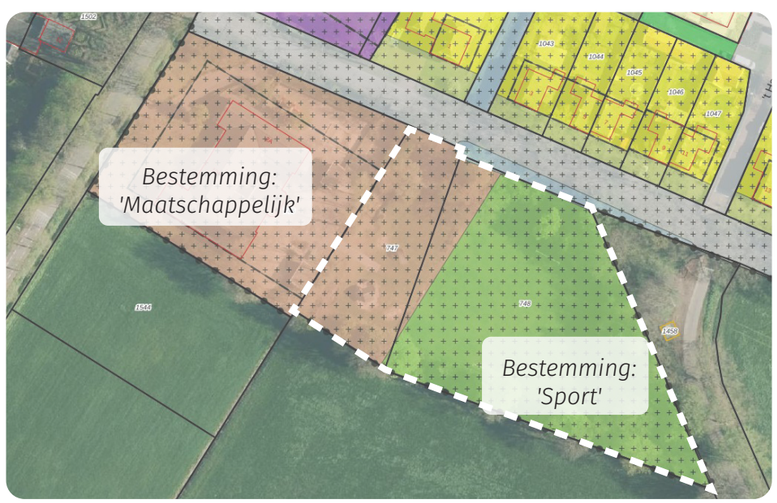
De locatie heeft momenteel de bestemming 'Sport' en 'Maatschappelijk'. De gemeente Aalten is voornemens betaalbare woningen mogelijk te maken voor starters en/of senioren in de categorie sociale koop.

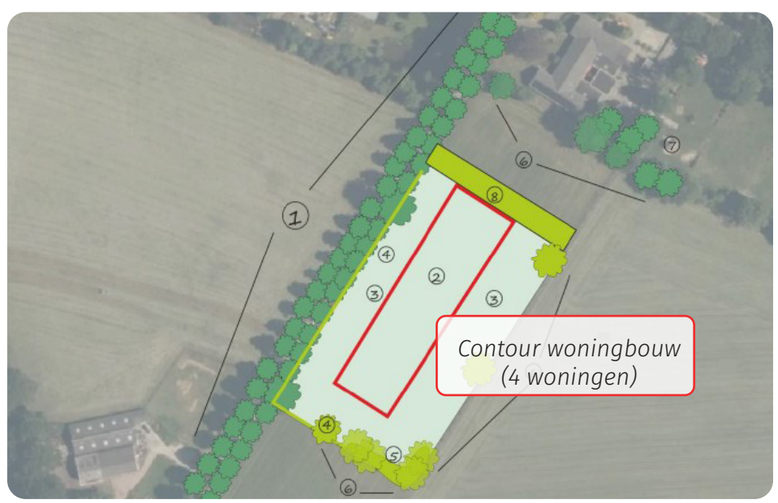
Daarvoor zal de buitenruimte van de school te verplaatst worden ten zuiden van de school. Op dit kavel vindt een nieuwe ontwikkel plaats waarbij 4 nieuwe vrijstaande woningen toegevoegd zullen worden, tussen de contour van de nieuwe woningen en de nieuwe buitenruimte zal een 10m brede houtsingel geplaatst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

Deze beoogde ontwikkeling heeft in samenwerking met de gemeente Aalten vorm gekregen. Zij zien een kans om dicht bij 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.



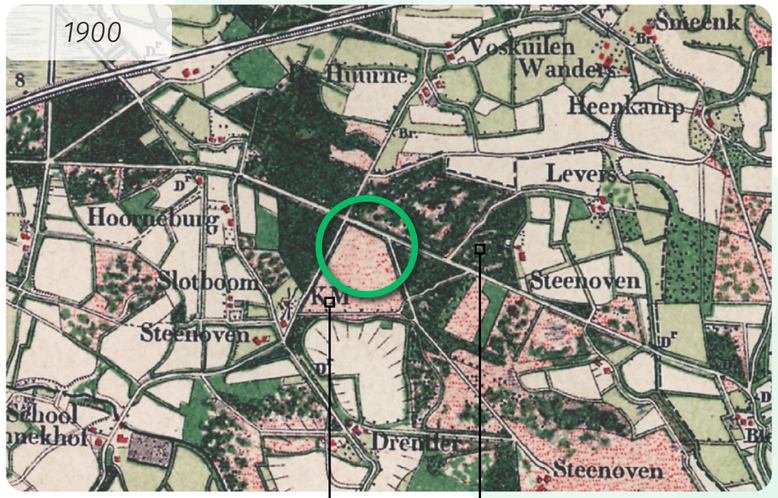




Historie

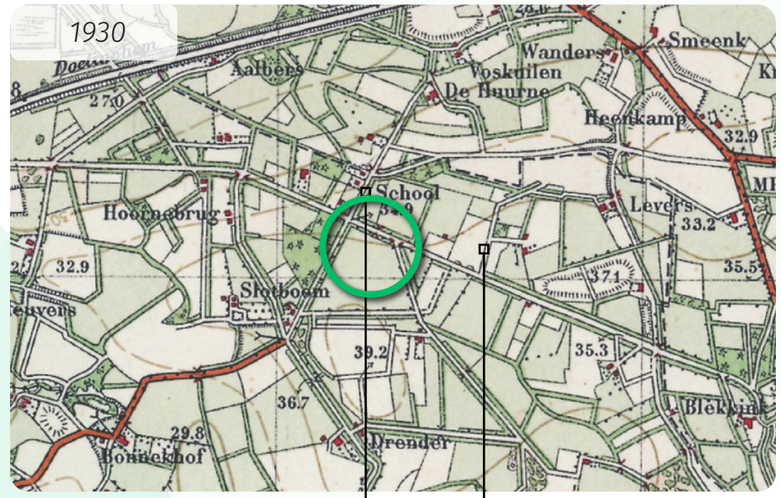


Lieversdijk



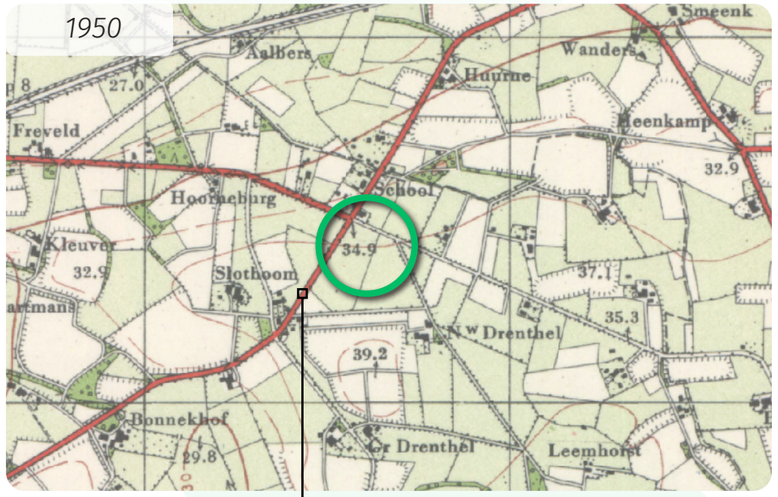
Heide

Bospercelen

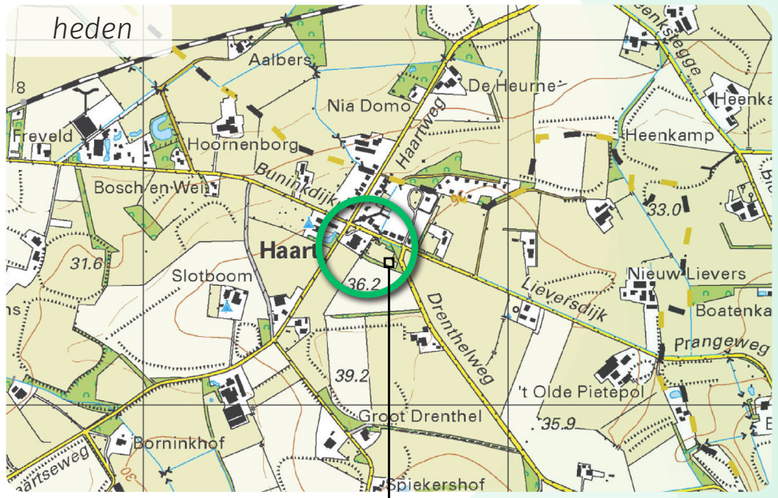


Oude locatie school

Bospercelen met heide zijn verdwenen



Haartseweg is opgewaardeerd



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 buurschap 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.

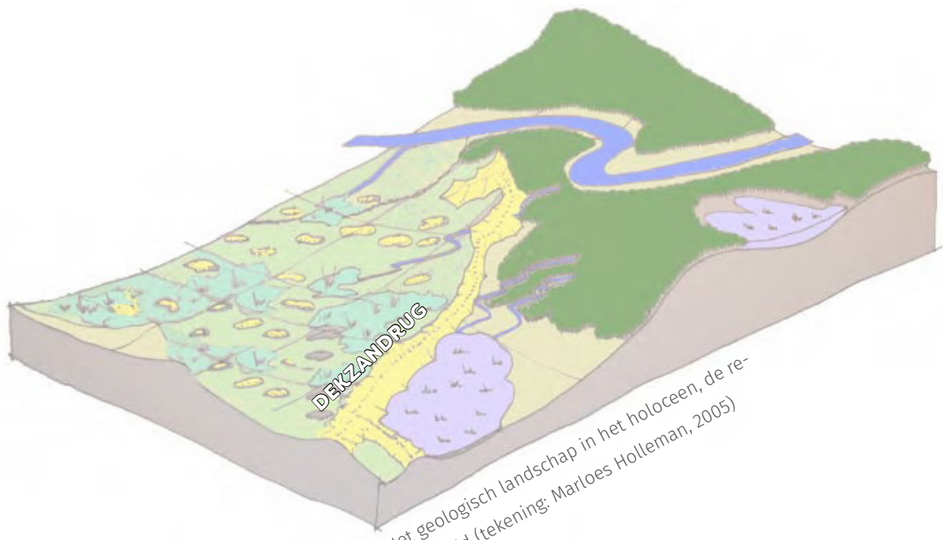
Landschap en reliëf

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.

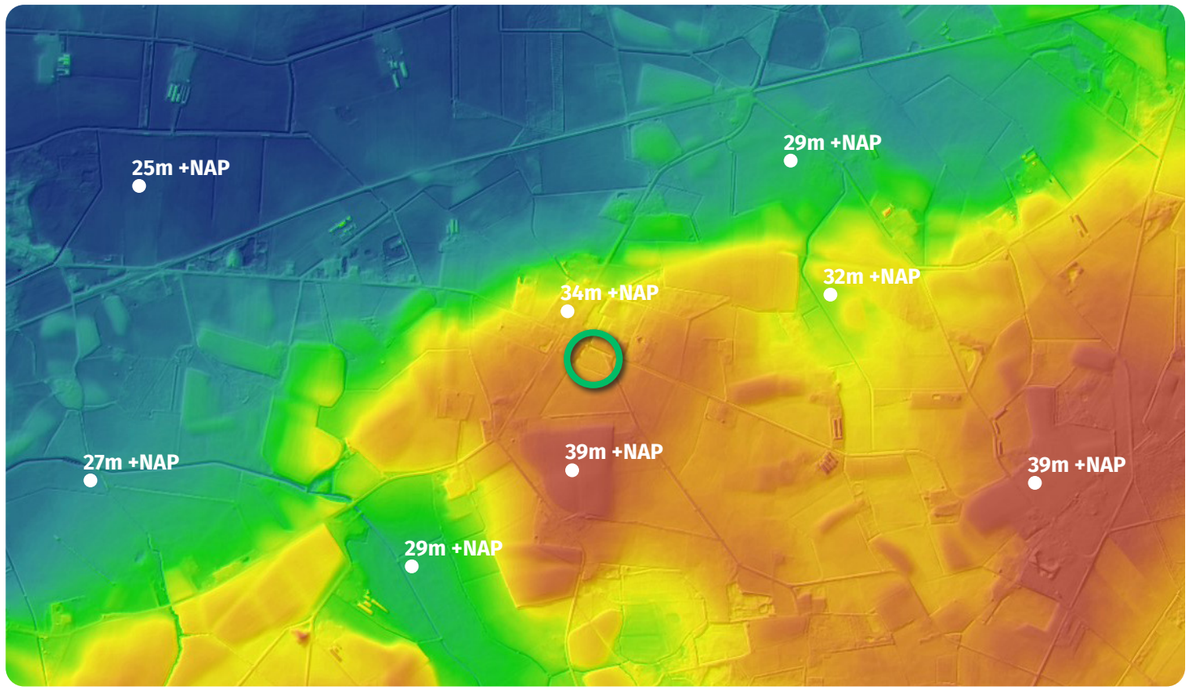
De Haart bevind zich nog net op dit plateau in het kampenlandschap. Dit landschap bestaat uit individuele akkers en weilanden, verspreid in een onregelmatig patroon. Kampen zijn kleine, individuele akkers, omgeven door houtwallen en houtsingels. Boerderijen liggen verspreid langs de wegen, en de lage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

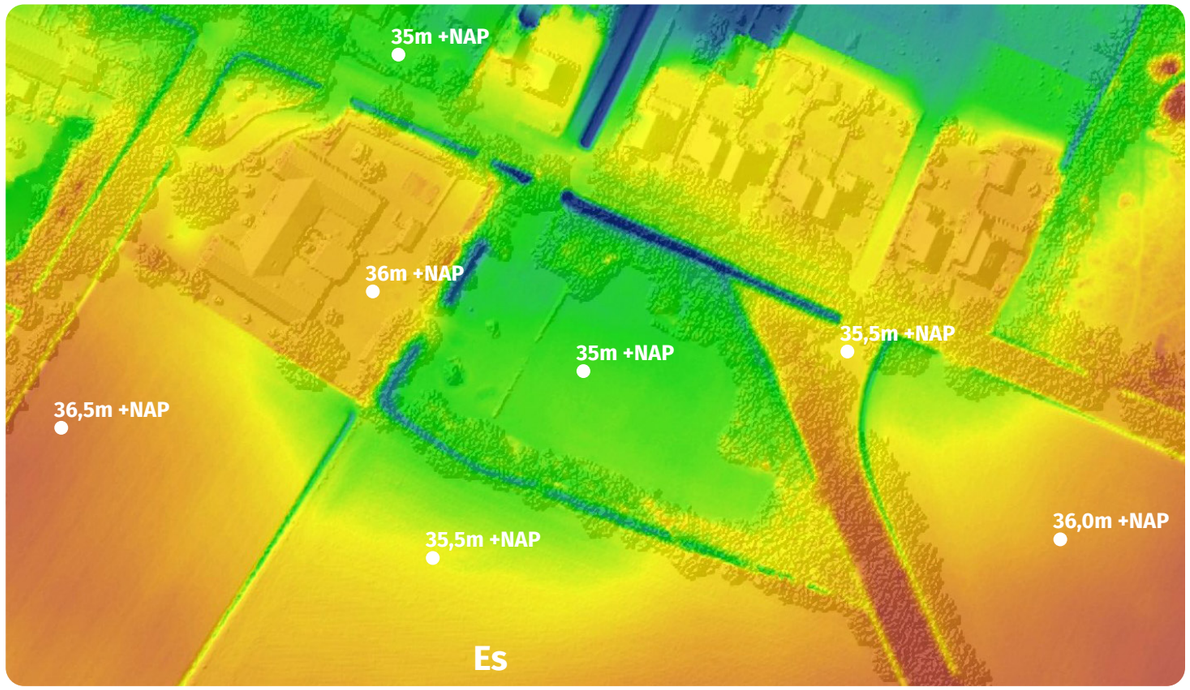
Een aantal kenmerken van dit gebied zijn:
- Weidebouw en bouwland op de es;
- Om de es een gordel van kleinschalige afwisseling van wonen, landbouw, recreatie- en andere bedrijvigheid, daaromheen een overgang naar de agrarisch gebruikte ontginningen;
- Steilranden en hollewegen;
- Eikensingels en -bosjes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

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



Het geologisch landschap in het holoceen, de recente tijd (tekening: Marloes Holleman, 2005)





Beleid

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

Omgevingsverordening Gelderland

Het projectgebied Lieversdijk, Haart ligt binnen het gebied dat door de provincie Gelderland is aangeduid als Nationaal Landschap, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

De Achterhoek kent in de Omgevingsverordening Gelderland de volgende relevante kernkwaliteiten:

- kleinschalig kampenlandschap met onregelmatige verkaveling
- afwisseling van open en besloten ruimten (es, bosjes, houtwallen)
- zichtlijnen over de essen
- historische boerderijen en erven

Ontwikkeldoelen:

- versterken van de karakteristieke verkavelingsstructuur en beplantingslijnen
- inpassen van nieuwe functies binnen het bestaande landschappelijk patroon
- behoud van openheid op essen en herkenbaarheid van de ervenstructuur

Overige beleid

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



LOP gemeente Aalten



Ensembleboek de Haart

Uitgangspunten



Uitgangspunten

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

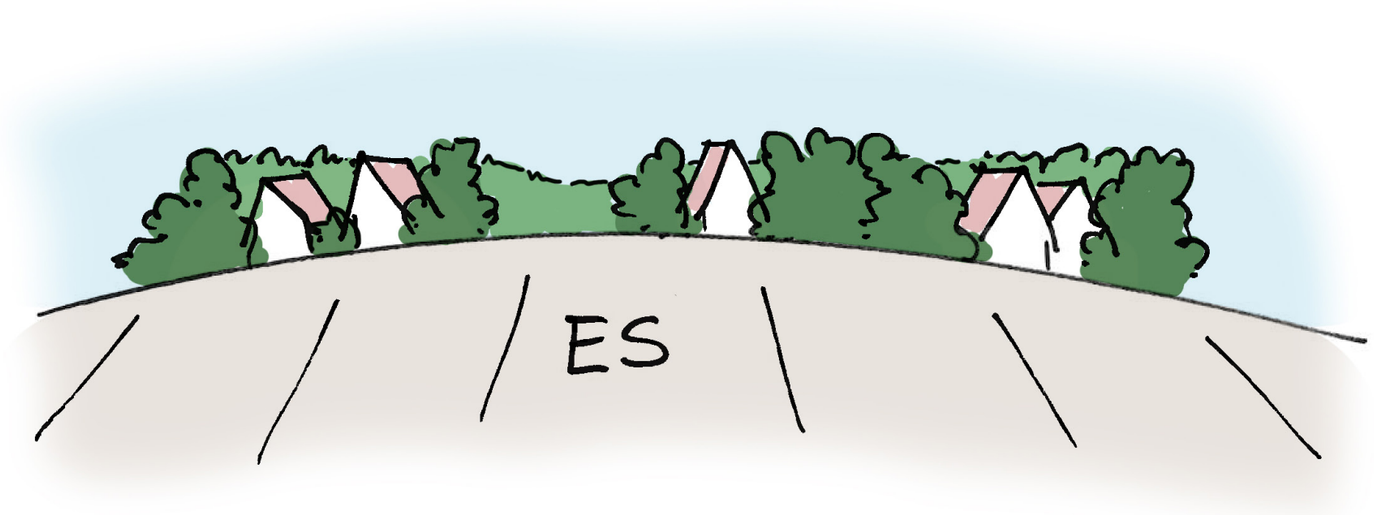
- Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijk woongebied met aandacht voor landschappelijke structuren en identiteit en behoud van bestaand groen;
- Het aantal te realiseren woningen is uitsluitend betaalbare huur of koop;
- In het plan moet voldoende aandacht zijn voor klimaatadaptieve maatregelen (groen, 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;
- Naast de parkeerplaatsen voor woningbouw dienen 8 plekken exclusief gereserveerd te worden voor basisschoolpersoneel; extra behoefte kan worden opgevangen via dubbelgebruik van overige parkeerplaatsen;
- 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 uizicht over de open es.

Schetsontwerp



Toelichting

De bestaande bosschages blijven grotendeels behouden en vormen het kader voor het nieuwe woonerf. Daarnaast worden de bosschages aan de rand deels aangevuld en versterkt. Binnen dit kader worden de woonblokken in een wigvorm geplaatst. Met centraal een open groene ruimte, waarin een laagte zich bevindt. Binnen het ontwerp wordt aangesloten op het ontwerp van het nieuwe schoolplein van basisschool 't Möllenveld. Dit schetsontwerp komt voort uit een ouder schetsontwerp (oktober 2024), waarin twee woningen minder waren opgenomen; met in totaal 13 woningen is dit aangepaste plan financieel beter haalbaar gebleken.

Het schetsontwerp omvat de toevoeging van 13 woningen in 4 woonblokken. Hiervan zijn 2 twee onder een kapwoningen, 3 levensloopbestendige rijwoningen en 8 eengezins- of starterswoningen, verdeeld over 2 rijen. De twee onder een kapwoningen hebben een breedte van 6,9 meter. 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 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 begane grond, de twee onder een kapwoningen en eengezinswoningen bestaan binnen deze vorm wel uit 3 woonlagen.
Voor de woningen is ruimte voor een kleine geveltuin om de binnen ruimte nog een groener karakter te geven. De bergingen van de kleinere zuidelijke rijwoningen worden aan de kopse kant van de rijen geplaatst. De overige bergingen zullen in de achtertuin geplaatst worden.
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. Het wigvormig erf wordt ook straatstenen gelegd, met daarin een grasbeton strook zodat de wegbreedte voldoende is voor het bestemmingsverkeer. De woningen aan de kopse kant hebben ruimte voor parkeren op eigen erf. Op die manier is de parkeerbalans gesloten, met zelfs een overcapiciteit. Door de overcapaciteit. zou de parkeerkoffer kleiner gemaakt kunnen worden of gebruikt worden voor bijvoorbeeld extra vergroening, opstalplaatsen voor containers, gezamenlijk postpunt.

Parkeervraag, met aanwezigheidspercentage: 23,1 parkeerplaatsen
(((2 wooneenheden x 1,8 pp) + (11 wooneenheden x 1,6 pp) =) 21,2 pp * 70% aanwezigheidspercentage =) 14,8 pp + 8 pp personeel basisschool

Parkeeraanbod: 28 parkeerplaatsen = grote parkeer koffer; 20 parkeerplaatsen + parkeren op eigen terrein; 8 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 aangeplant met gemengde hagen. In de wadi's en de open plekken zal een kruidenmengsel ingezaaid worden 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. Hetzelfde zal ook gebeuren met de ruimte in het zuidoosten. 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 zullen speelaanleidingen zoals veldkeien en boomstammen worden geplaatst.

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



Oud schetsmodel - oktober 2024

Schetsontwerp

1 Twee onder één kapwoning (beuk 6,9m)

2 Levensloopbestendige woning (beuk 6,3m)

3 Rijwoning (beuk 6m)

4 Rijwoning (beuk 4,3m)

5 Bergingen

1 Straatstenen

2 Halfverharding

3 Grasbeton

1 Bestaande bomen

2 Nieuwe bomen

3 Te kappen bomen

4 Kans aan te vullen bomenrij

5 Geschoren haag

6 Heidebeplanting

7 Heesters, onderbeplanting

8 Bloemrijk grasland

9 Natuurlijke speelaanleiding

1 Watergangen, deels verbreed met natuurlijke oevers

2 Oevervegetatie

3 Laagte



Schetsontwerp

Woonprogramma

	Twee onder één kapwoning (beuk 6,9m)	2 stuks
	Levensloopbestendige woning (beuk 6,3m)	3 stuks
	Rijwoning (beuk 6m)	2 stuks
	Rijwoning (beuk 4,3m)	6 stuks
	Bergingen	13 stuks
	Totaal woningen	**13 stuks**

Parkeren

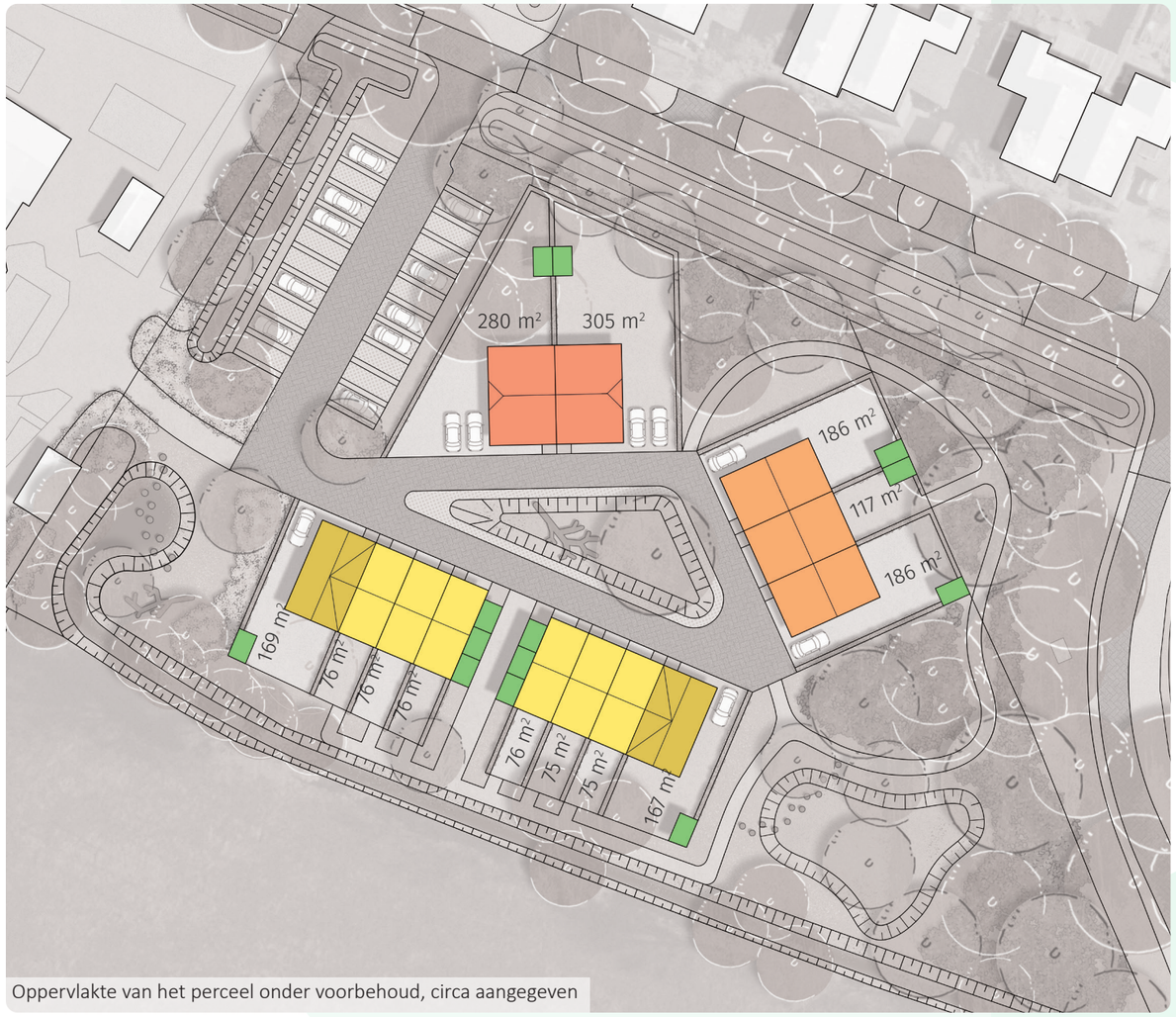
Parkeervraag

Woningen	
2 wooneenheden x 1,8 parkeerplaats	3,6
11 wooneenheden x 1,6 parkeerplaats	17,6
Totaal	21,2
met 70% aanwezigheidspercentage	**14,8**
Personeel basisschool	
parkeerplaatsen personeel basisschool	**8**
Totaal	**22,8**

Parkeeraanbod

grote parkeer koffer	20
parkeren op eigen terrein	8
Totaal	**28**

Parkeerbalans +5,2





Oppervlakte van het perceel onder voorbehoud, circa aangegeven

Referentiebeelden



Bebouwing



Twee onder één kapwoning met drie woonlagen
(1 laag met een hoge kap)



Wigvormige ruimte



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



Eengezinswoning met drie woonlagen (1 laag met een hoge kap)
(Modulaire woning - Emergo)



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'



Grasbeton strook



Halfverharding breed voetpad



Parkeren in op grasbeton



Wandelverbinding rondom het erf in halfverharding



Wandelverbinding rondom het erf in halfverharding

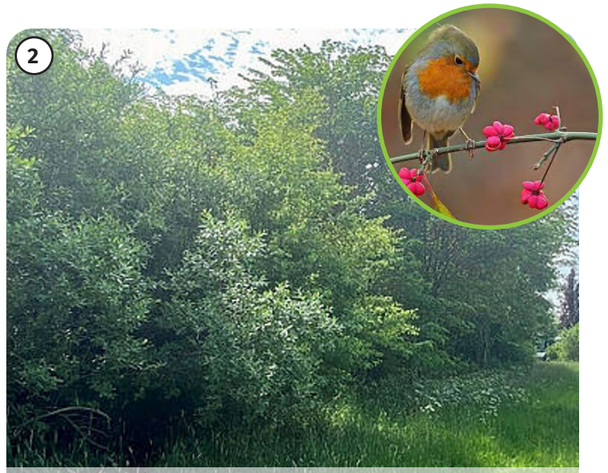
Referentiebeelden



Groenstructuren



Erfbomen



Natuurlijk bos / bosschages, deels aanvullen



Geschoren gemengde hagen als erfafscheiding



Heide beplanting



Heide beplanting



Bloemrijk grasland

Referentiebeelden



Elementen



Speelboom



Laagte met natuurlijke speelelementen



Laagte met natuurlijke speelelementen



Ontmoeten in de openbare ruimte



Insectenhotels bij bloemrijk grasland



Laagte met bloemrijk mengsel

adviseurs voor
leefomgeving