



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

Ontwikkeling locatie Nijverheidsweg 1 te Aalten

03-12-2025



INHOUD

1	INLEIDING	3
2	VISIE OP PLANGEBIED	4
3.	BEELDKWALITEIT	5
3.1	Grondgebonden woningen	
	• Bebouwingscriteria	5
	• Referenties architectuur	6
	• Materiaal- en kleurgebruik	7
3.2	Appartementencomplex	
	• Bebouwingscriteria	8
	• Referenties architectuur	9
	• Materiaal- en kleurgebruik	10
4.	OPENBAAR GEBIED	11
	COLOFON	12



1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de herontwikkeling van de locatie van de huidige Dorcas-winkel in Aalten. De opgave omvat de sloop van het bestaande pand en de bouw van 69 woningen in een uitgebalanceerde mix van sociale huur, betaalbare woningen en het duurdere segment. Deze programmatische variatie versterkt het toekomstgerichte woonaanbod binnen Aalten.

Het plan formuleert heldere richtlijnen voor architectuur, massa-opbouw, materialisatie en de inrichting van de buitenruimte. De ambitie richt zich op een eigentijdse woonomgeving die de dorpsstructuur respecteert en tegelijk kwaliteit toevoegt. Een krachtig gevelritme, verfijnde detaillering en een consistente beeldtaal zorgen voor een duidelijk en samenhangend ensemble.

De richtlijnen in dit document vormen een aanvullend toetsingskader naast de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeelt de vergunningaanvraag op basis van deze uitgangspunten en stimuleert zo een zorgvuldig en hoogwaardig ontwerptraject.



2. VISIE

ONTSLUITING

Alle woningen worden ontsloten via de Richterinkstraat. Deze keuze houdt de structuur van de wijk duidelijk en overzichtelijk.

PARKEREN

Het parkeren ligt grotendeels in het openbare gebied. De parkeervakken krijgen een open verharding die regenwater infiltreert en de waterhuishouding versterkt. Dit levert een klimaatadaptieve inrichting op en verkleint de verhardingsdruk binnen het plan.

POSITIONERING APPARTEMENTEN

Aan de kop van het plan staat een appartementengebouw. Deze massa markeert het entrepunt van de wijk en vormt een heldere overgang tussen het industriegebied en de nieuwe woonomgeving. De hogere bouw benadrukt het accent in de stedenbouwkundige opzet.

RICHTERINKSTRAAT – AANSLUITING IN DE ROOILIJN

Aan de Richterinkstraat komt een twee-onder-een-kapwoning in dezelfde rooilijn als de bestaande bebouwing. Dit vult het straatprofiel aan en maakt de straatwand compleet. De nieuwe woningen sluiten daardoor logisch aan op de bestaande korrel en schaal.

ERFSTRUCTUUR

Dieper het gebied in ontstaat een kleinschalig erf. Dit erf versterkt het informele karakter van de binnenwereld van het plan. De eerste zichtlijn vanuit de entree loopt richting de rug-aan-rugwoningen. Deze zijde functioneert als een volwaardige voorgevel en vraagt om een zorgvuldig ontworpen gevelbeeld.

GEVELS NAAR DE OPENBARE RUIMTE

Alle gevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten zorgvuldig ontworpen worden. Het appartementencomplex moet alzijdig onworpen worden

GROENSTRUCTUUR

Het groene restant binnen het plangebied wordt ingericht met bomen en wadis. De bomen creëren schaduwwerking, maat en verblijfskwaliteit. De wadis verbeteren de wateropvang en versterken de klimaatbestendige inrichting van de wijk.



3. BEELDKWALITEIT

3.1 Grondgebonden woningen

BEBOUWINGSCRITERIA

- Ontwerpeenheid

- Twee-onder-een-kap, rijwoningen, rug-aan-rug woningen
- Volume

- Maximaal 1 tot 2 lagen met een kap
 - Kapvorm: Langskappen en dwarskappen ondersteunen de structuur
 - Dakkapellen dienen mee ontworpen te worden
 - Zonnepanelen mee ontworpen in rechthoekig vlak
 - Kappen domineren de massa, gevels blijven rustig
 - Uitbouwen zijn compact en ondergeschikt
- Gevelbeeld

- Rustige en evenwichtige gevels
 - Raamverdeling met dorpsse proporties: geen te grote glasopeningen
 - Verticaliteit in ramen en deuren geeft verfijning
 - Voordeuren zichtbaar in de straat, geen anonieme entrees
 - Scherpe maar ingetogen contrasten in materialen of metselwerkverbanden
- Detaillering

- Eenvoudige maar zorgvuldige detaillering
- Materialen

- Eenduidig materiaalgebruik per gebouw
 - Warme, natuurlijke materialen: baksteen (of minerale gevelstrips), hout, keramische pannen
 - Variatie in materiaal van woningen onderling mogelijk
 - Subtiële kleur- en materiaalaccenten zijn mogelijk ter ondersteuning van de architectuur.
 - Materialisatie straalt rust én herkenbaarheid uit
- Bijgebouwen

- Bijgebouwen zoals garages, bergingen, etc worden mee ontworpen en sluiten aan bij de architectuur
 - Bijgebouwen zijn ondergeschikt
 - Plat afgedekt of met een kap in dezelfde hellingshoek als de woning



Hellend dak



Woningen voorzien van dakoverstek



Mee ontworpen bijgebouw



Twee voorgevels

3. BEELDKWALITEIT

3.1 Grondgebonden woningen



REFERENTIES ARCHITECTUUR

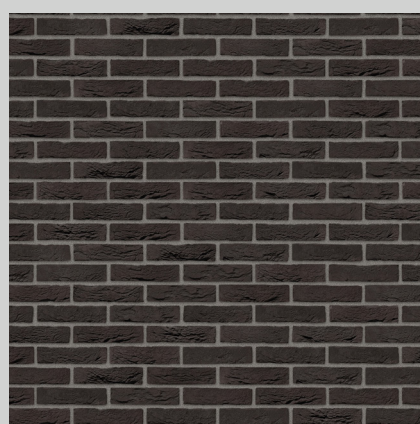
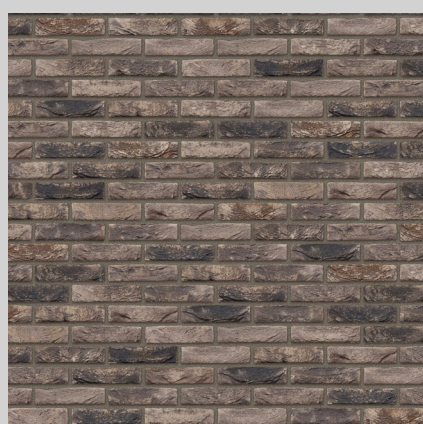
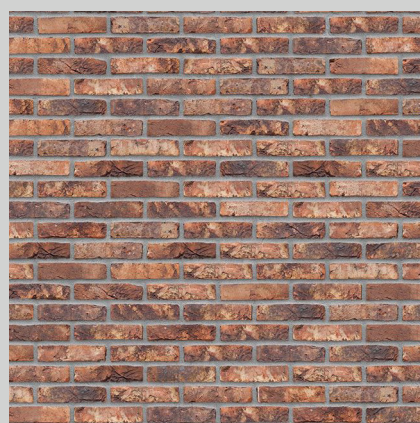
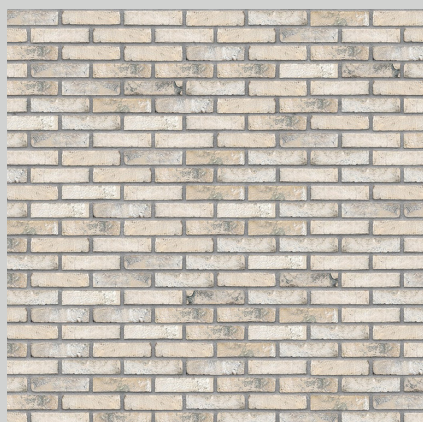
De referentiebeelden tonen de beoogde architectuur voor deze ontwikkeling. Ze laten zien hoe kapvormen, gevelopbouw, materialisatie en detaillering samen een dorps- en herkenbare woonomgeving vormen. De voorbeelden ondersteunen de gewenste sfeer: kleinschalig, warm en zorgvuldig ontworpen. Deze beelden geven richting aan de architectonische uitwerking en vormen het visuele kader voor de nieuwe woningen.

3. BEELDKWALITEIT

3.1 Grondgebonden woningen

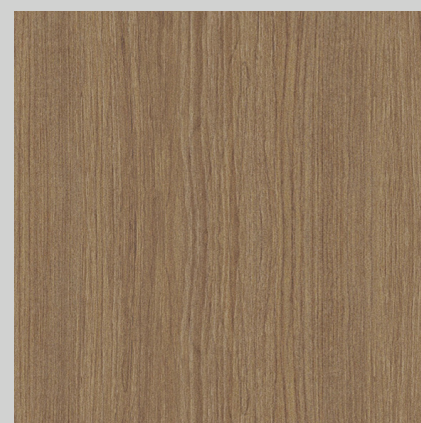
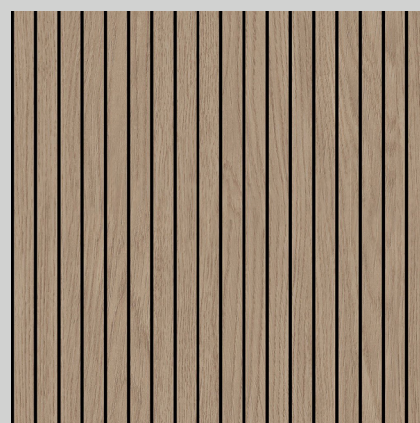
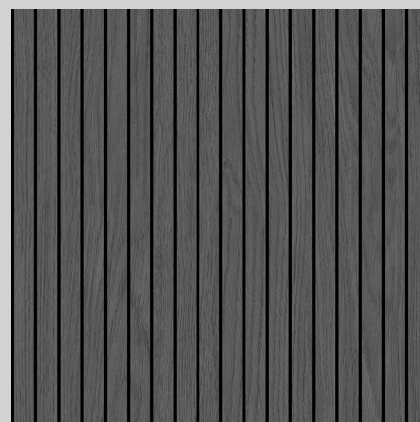
BAKSTEEN (OF MINERALE GEVELSTRIPS)

In aardse tinten van warm beige tot donkerbruin



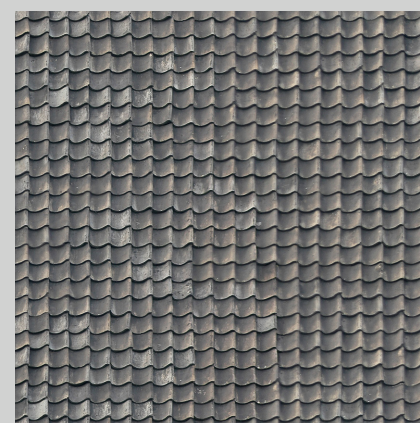
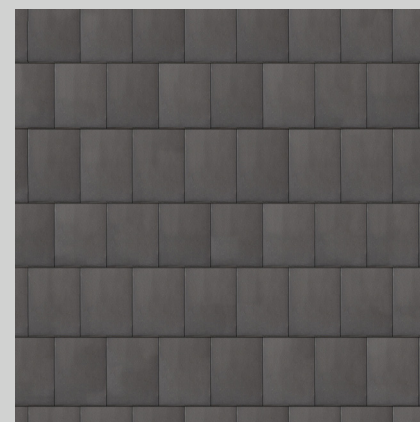
GEVELBEKLEDING

Blank/vergrijsd of zwart gebeitst hout. Geen kunststof



GEBAKKEN PANNEN OVH OF VLAK

Blauw gesmoord



MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Het materiaal- en kleurpalet geeft richting aan de gewenste uitstraling van de nieuwe woningen. De geselecteerde materialen tonen een warme, natuurlijke en dorpse sfeer met baksteen, hout en keramische dakpannen als basis. De kleuren sluiten aan op een rustige en evenwichtige beeldtaal, waarbij variatie mogelijk is binnen één samenhangend palet. Deze referenties vormen het uitgangspunt voor een herkenbare, duurzame en kwalitatieve materialisatie binnen het plan.

3. BEELDKWALITEIT

3.2 Appartementencomplex

BEBOUWINGSCRITERIA

Ontwerpeenheid	• Appartementencomplex
Volume	• Deel 3 lagen plat, deel 4 lagen plat • Massief volume gebroken door terugliggende geveldelen en variatie in bouwmassa. • Plat dak gebruiken voor zonnepanelen
Gevelbeeld	• Rustige en evenwichtige gevels • Sober- en doelmatige architectuur • Er is een heldere opbouw in de gevels • Het gebouw heeft een alzijdig karakter • Verticale en horizontale ritmiek die verwijst naar industriële gebouwen. • Grote raamvlakken voor daglicht en woonkwaliteit. • Bovenste laag krijgt afwijkende materialisering of kleur voor duidelijke afronding van het volume en versterking van de overgang.
Detaillering	• Eenvoudige maar zorgvuldige detaillering • Mee ontworpen entree gebied • Strakke, moderne lijnen zonder overbodige ornamenten.
Materialen	• Baksteen (of minerale gevelstrips), beton, staal of composiet voor industriële uitstraling • Materialen aansluiten op zowel bedrijventerrein als woonwijk • Subtiele kleur- en materiaalaccenten zijn mogelijk ter ondersteuning van de architectuur. • Materialisatie straalt rust én herkenbaarheid uit



Bovenste laag afwijkende materialisering



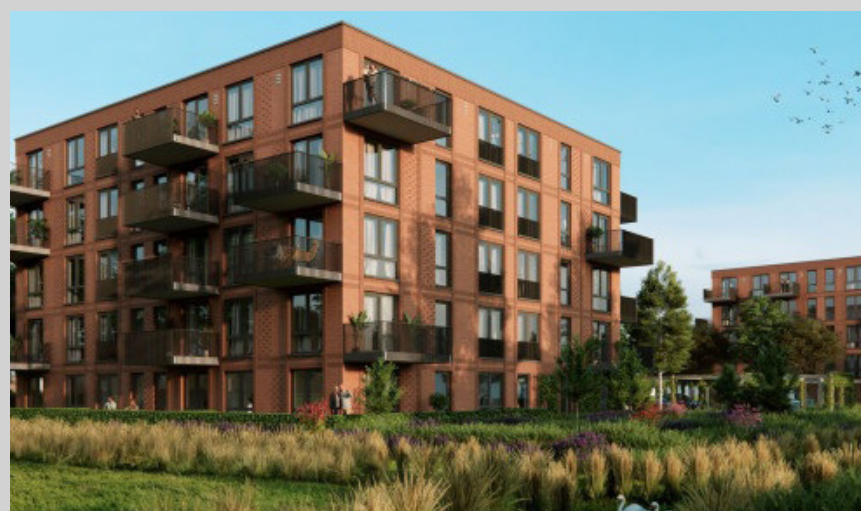
Het gebouw heeft een alzijdig karakter



Verticale en horizontale ritmiek

3. BEELDKWALITEIT

3.2 Appartementencomplex



REFERENTIES ARCHITECTUUR

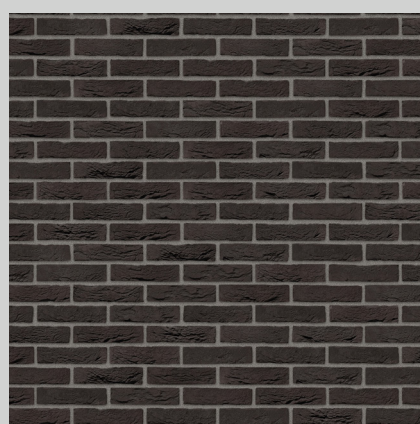
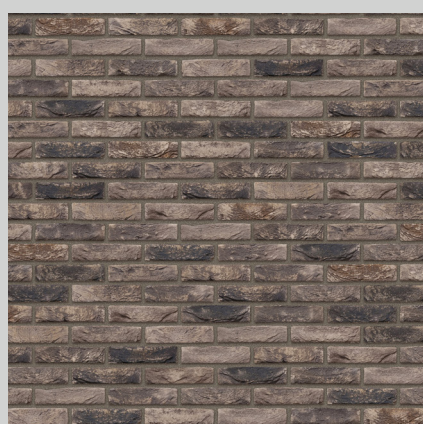
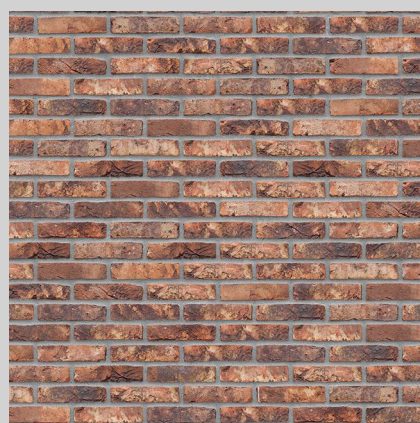
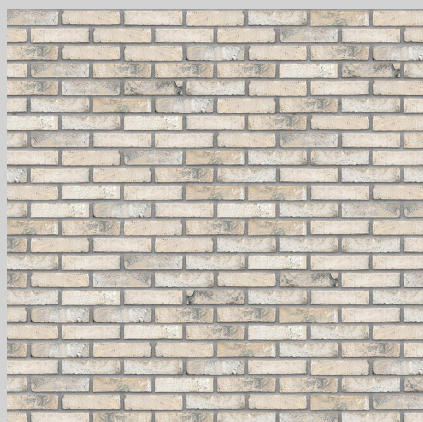
De referentiebeelden tonen de beoogde architectuur voor deze ontwikkeling. Ze laten zien hoe kapvormen, gevelopbouw, materialisatie en detaillering samen een dorps- en herkenbare woonomgeving vormen. De voorbeelden ondersteunen de gewenste sfeer: kleinschalig, warm en zorgvuldig ontworpen. Deze beelden geven richting aan de architectonische uitwerking en vormen het visuele kader voor de nieuwe woningen.

3. BEELDKWALITEIT

3.2 Appartementencomplex

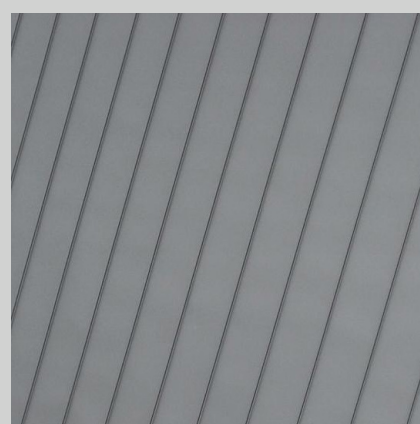
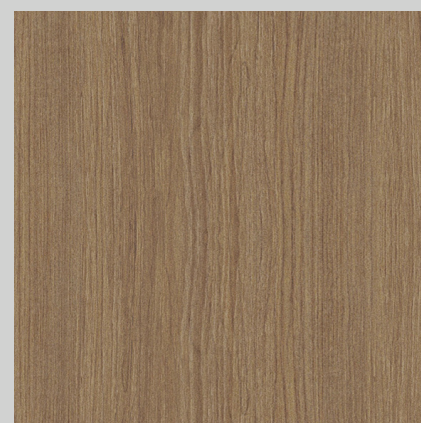
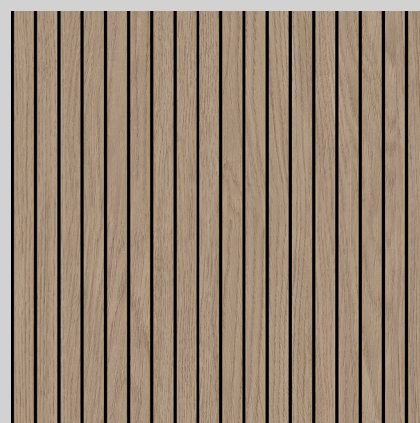
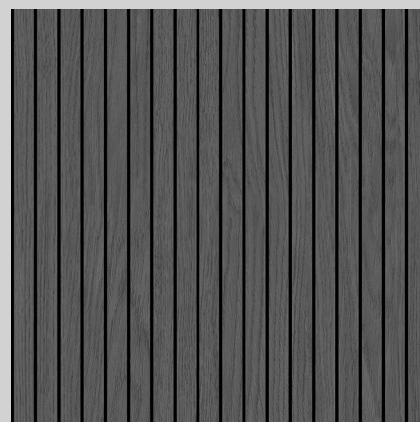
BAKSTEEN (OF MINERALE GEVELSTRIPS)

In aardse tinten van warm beige tot donkerbruin



GEVELBEKLEDING

Mogelijk in hout, staal of aluminium



MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Het materiaal- en kleurpalet geeft richting aan de gewenste uitstraling van de nieuwe woningen. De geselecteerde materialen tonen een warme, natuurlijke en dorpse sfeer met baksteen, hout en keramische dakpannen als basis. De kleuren sluiten aan op een rustige en evenwichtige beeldtaal, waarbij variatie mogelijk is binnen één samenhangend palet. Deze referenties vormen het uitgangspunt voor een herkenbare, duurzame en kwalitatieve materialisatie binnen het plan.

4. OPENBAAR GEBIED

GROENBLIJVENDE ERFAFSCHIEDINGEN

De erfafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied worden gevormd door hagen, hедера-hekwerken en/of groenblijvende afscheidingen. Er is variatie in hoogte, waarbij achtertuinen altijd een hoge haag heeft. De erfafscheiding wordt onderbroken om toegang tot het perceel mogelijk te maken, zowel voor auto's als voor voetgangers.

WADI EN WATERHUISHOUDING

Het openbare gebied krijgt een robuuste wadi die regenwater opvangt en infiltreert. De wadi vormt een zichtbaar landschapselement en versterkt de klimaatbestendige inrichting van de wijk.

BOMEN IN VERHARDING

Strategisch geplaatste bomen in de verharding bieden schaduw, maatvoering en verblijfskwaliteit. Ze versterken de groene identiteit van de wijk en vormen oriëntatiepunten in het straatbeeld.

PARKEERTERREIN – LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast met open verharding en doordachte beplanting. Groene eilanden, hagen en bomen breken de massa van het parkeren op, creëren zichtlijnen en bieden schaduw. De verharding laat regenwater infiltreren en sluit naadloos aan op de natuurlijke inrichting van de wadi's en groene zones in de straat. Zo wordt parkeren onderdeel van het groen en versterkt het de kwaliteit van de openbare ruimte.

WEG- EN VERHARDINGSMATERIAAL

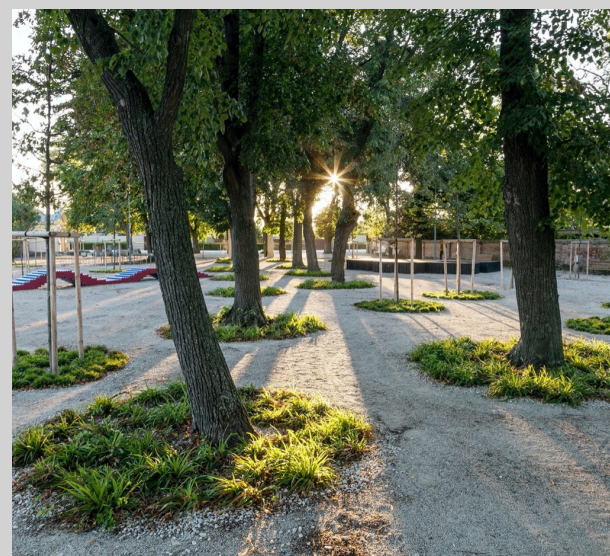
De straat krijgt een molgoot voor een natuurlijke afvoer van regenwater. De verharding bestaat uit gebakken klinkers, die het dorpse karakter van de wijk benadrukken en aansluiten bij de bestaande Richterinkstraat. Samen met bomen in de verharding, de wadi's en het groen van de openbare ruimte ontstaat een samenhangend, sfeervol en robuust straatbeeld.



Groenblijvende erfafscheiding



Wadi en waterhuishouding



Bomen in verharding



Open verharding voor parkeren



Landschappelijke inpassing parkeren



Molgoot

COLOFON

Project: Ontwikkeling locatie Nijverheidsweg 1 te Aalten
Ref nr: 5077
Datum: 03-12-2025

BETROKKEN PARTIJEN

EVE Architecten
Ernst Machstraat 2
7442 DL Nijverdal
T 0548 656 950
E info@eve-bv.nl
W www.eve-bv.nl

Woonstaete
Koolhovenstraat 1
3772 MT Barneveld
T +31 85 0014844
E info@woonstaete.nl
W www.woonstaete.nl

