



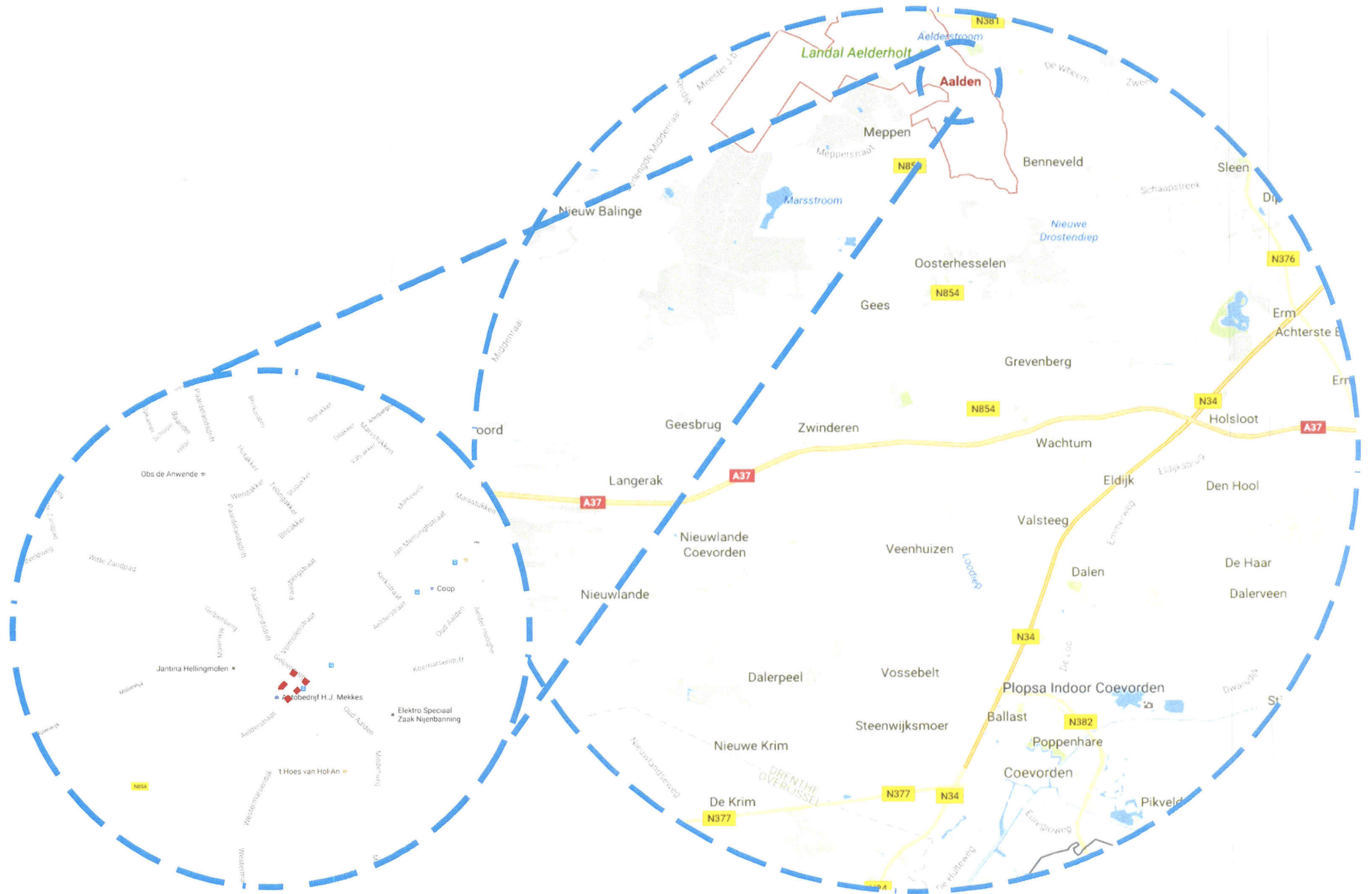
Stedenbouwkundige- en
architectonische randvoorwaarden
Locatie: Aelderstraat tussen 61 en 67, Aalden



Inhoudsopgave

1. Beschrijving Locatie
2. Foto impressie
3. Randvoorwaarde Archeologie & Cultuurhistorie
4. Randvoorwaarden Stedenbouw & Architectuur
5. Referentiebeelden architectuur
6. Colofon





1. Beschrijving locatie

De locatie was in 1902 onbebouwd, de Aelderstraat was een (zand) pad naar de molen. In 1912 kwamen er vanaf de Aelderstraat meer paden bij richting molen en de molen Esch. Door de goederentram die evenwijdig ligt aan de Aelderstraat, we hebben het over 1942, is er een toename van bebouwing langs de Aelderstraat. Op de zuidelijke hoek met de Gelpenberg staat een boerderij met de nokrichting haaks op de Aelderstraat. De kaart uit 1982 laat een verdere verdichting van gebouwen langs de Aelderstraat zien.

Op de kaart van 2015 is de boerderij op de hoek met de Gelpenberg niet meer aanwezig en heeft het terrein een bedrijfsgebouw en stallingruimte voor auto's die er ter verkoop worden aangeboden. (gegevens ontleend uit topotijdreis.nl)

Ontwikkeling:

Het gaat om de percelen L nummer 887, 886, 1293 en 1294. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Het terrein wordt ontwikkeld voor de bouw van een rij van vier en een gebouw bestemd voor starters/ senioren/ alleenstaanden, hierna appartementengebouw genoemd. (de keuze voor woningen en appartementengebouw is op basis van het gemeentelijk beleid)

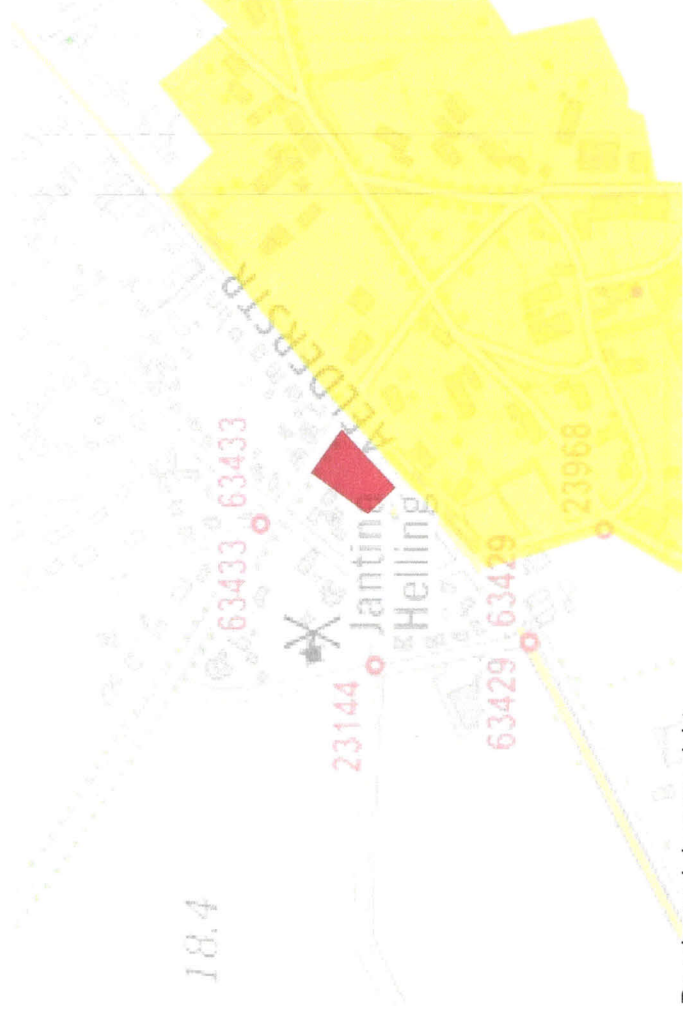


Bestaande situatie





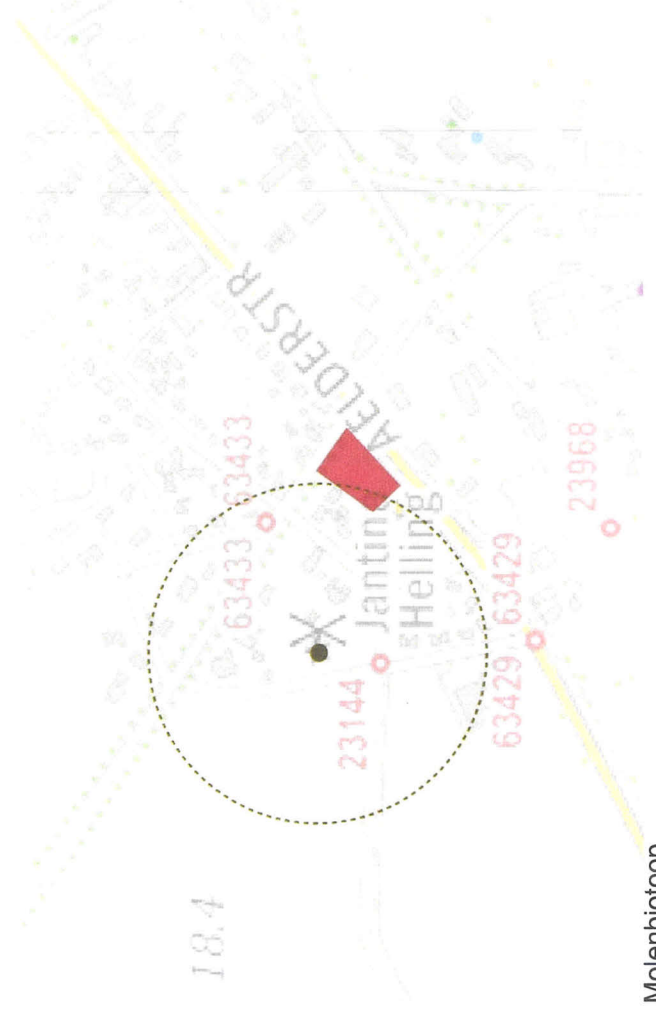
Bebouwing



Beschermd dorpsgezicht



Wegenstructuur | Blauw is Primair, Groen is Secundair



Molenbiotoop

2. Foto impressie



Zicht op locatie, vanaf de Aelderstraat (t.p.v.) bushalte.



Zicht op locatie, vanaf de Aelderstraat (t.p.v.) bushalte. Tegenover de locatie is het beschermd dorpsgezicht.



Zicht vanaf de Gelpenberg op de projectlocatie.



Kruising op Gelpenberg, overzicht over woonwijk in de molenbiotoop.

3. Randvoorwaarden archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Initiatiefnemer dient ten eerste een bureauonderzoek aan te leveren. In dit bureauonderzoek dient te worden aangegeven of er in het plangebied sprake is van bekende dan wel te verwachten archeologische waarden. Tevens dient te worden aangegeven wat de verwachte gaafheid van de bodem is, in relatie tot de maximale diepte waarop nog sporen kunnen worden aangetroffen. Zo zullen archeologische resten van bijvoorbeeld middeleeuwse steenbouw dieper in de bodem reiken dan resten van een tentje uit de steentijd. Gezien de aard van het plangebied is de kans op de aanwezigheid van gave oppervlakkige sporen vrijwel uit te sluiten. Ter plaatse van kelders zullen ook diepere sporen verdwenen zijn.

Als uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied kansrijk is op archeologische sporen en de aanwezigheid van diepe en omvangrijke bodemverstoringen wordt als laag ingeschat (binnen een plangebied kan dit ook verschillen natuurlijk), dan is meestal een veldonderzoek aan de orde. Dit veldonderzoek bestaat uit een verkennende fase in de vorm van een booronderzoek (liggen er gave bodems en zijn er archeologische indicatoren bijvoorbeeld archeologische lagen in de bodem, houtskool, aardewerk, bewerkt vuursteen, glas, bot). Indien wordt vastgesteld dat er sprake is van archeologische waarden in het plangebied, dan zal worden bezien wat de meest effectieve aanpak voor vervolgonderzoek is (bijvoorbeeld nader booronderzoek, opgraving, begeleiding van graafwerkzaamheden). Plaanpassing/planinpassing ten behoeve van het behoud van archeologische waarden in situ (ter plekke) kan ook aan de orde zijn. In alle gevallen oordeelt de gemeente over de kwaliteit van het archeologisch onderzoek en zal, indien gravend onderzoek aan de orde is, een programma van eisen ter controle en goedkeuring overlegd moeten krijgen.

De initiatiefnemer dient te weten dat alle kosten van het archeologisch proces voor zijn/haar rekening komen. Dit is wettelijk zo geregeld. Het behandelen (schoonmaken, conserveren) en het overdragen van vondstmateriaal aan de eigenaar (de provincie Drenthe) maken deel uit van dit proces.





Cultuurhistorie:







Het inzichtelijk maken van cultuurhistorische waarden maakt onlosmakelijk deel uit van het bovengenoemde bureauonderzoek. Indien sprake is van waardevolle cultuurhistorische resten binnen het plangebied, dan dient daarmee in de planvorming rekening te worden gehouden door middel van plaanpassing/planinpassing.

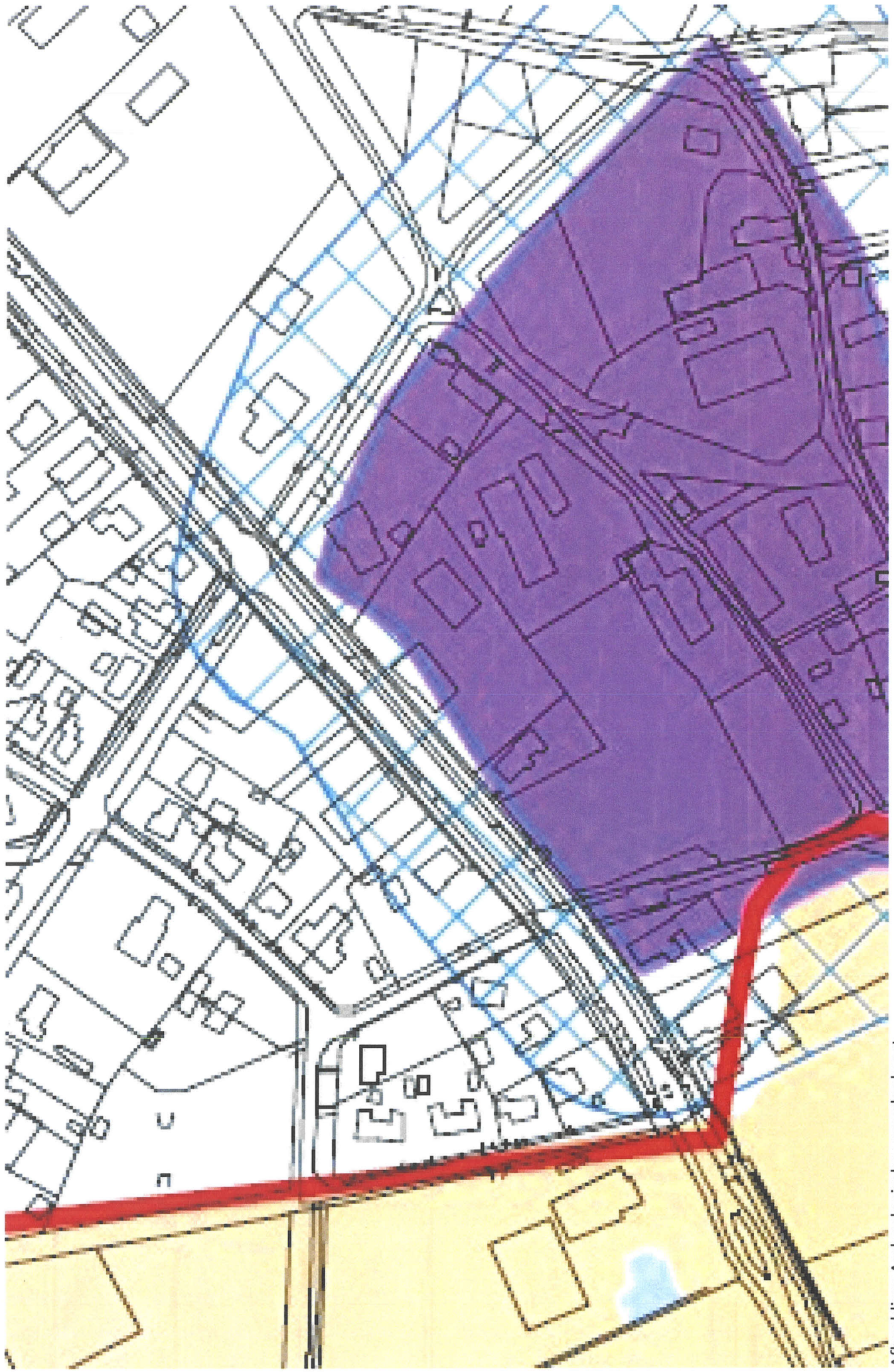
Landschappelijke inpassing vanuit cultuurlandschappelijk oogpunt:

Het plangebied ligt op de overgang van het oude dorpsgebied naar het jonge(re) dorpsgebied van Aalden, waarbij de Aelderstraat een harde grens vormt. Het plangebied ligt ten noorden van de Aelderstraat, in het jongere bebouwde gebied. De huidige inrichting van het plangebied kent geen ruimtelijke of architectonische kwaliteit. Het oude dorpsgebied kenmerkt zich door een clustering van boerderijen die, op ruime en beplante erven, zowel haaks op de weg staan, als in de lengterichting van de weg staan. Aan de noordzijde van de Aelderstraat staat de bebouwing haaks op de weg. Bebouwing van het nieuwe plangebied zou in haar oriëntatie daarom hierop moeten aansluiten. Erven dienen aansluitend bij de omgeving ruim in opzet te zijn en tenminste beplant te worden met eiken en eventueel beuken. Daarnaast verdient het aanbeveling de huidige onderbreking van straatbeplanting ter plaatse van het plangebied teniet te doen door aanplant met eiken.

Gemeente Coevorden Beleidskaart archeologie

Categorie	Dit omvat	Vrijstelling	Richtlijnen voor onderzoek
1	 Deze gebieden betreffen modern bebouwd gebied, woonwijken na 1945, verstoord gebied en gebieden die op grond van hun landschappelijke en bodemkundige situering weinig kansrijk zijn op de aanwezigheid van archeologische resten.	n.v.t.	Geen.
2	 Deze gebieden betreffen zandige en veilige beekdalbodems, (eemmassen)essen en de collic fields Noors-Sleets/Achters, Em/Emmerzaan. Daarnaast ook de archeologische terroiren z/rdie geen AMK-erfgoed en gebieden die op grond van hun landschappelijke en bodemkundige situering kansrijk zijn op de aanwezigheid van archeologische resten.	500 m ² en >30cm +mv	Altid eerst een bureauonderzoek. Afhankelijk van de resultaten kan dan worden besloten tot behoud in-situ, inventariserend veldonderzoek, opgraven of bog
3	 Historische kernen. De omvang van deze kernen is gebaseerd op de Hattinger kaart. Voor een aantal kernen in het noordelijk deel is tevens de Franse kaart geraadpleegd.	100 m ² en >30cm +mv	Altid eerst een bureauonderzoek. Afhankelijk van de resultaten kan dan worden besloten tot behoud in-situ, inventariserend veldonderzoek, opgraven of bog
4	 Deze gebieden betreffen AMK-erfgoed met agrarisch gebruik, bevende en veronderstelde voorheen gevarieerde zandrijke veengebieden, dingo's, uitdijgkorven, dieprodes) en de collic fields Gooz/Tilweg, Zwitseren/Zwiderse es, Oosterhassden/Achterste veld Schoonoors/Sleerterzaan, Sleets/Noord- en Zuidsteerke en Den Hoel/Hoelgerveld.	0 m ² en >30cm +mv	Altid eerst een bureauonderzoek. Afhankelijk van de resultaten kan dan worden besloten tot behoud in-situ, inventariserend veldonderzoek, opgraven of bog

5	 Deze gebieden betreffen AMK-erfgoed liggend in natuurgebieden en de historische kern van de stad Coevorden.	0 m ² 0cm +mv	Altid eerst een bureauonderzoek. Afhankelijk van de resultaten kan dan worden besloten tot behoud in-situ, inventariserend veldonderzoek, opgraven of bog
6	 Wettelijk beschermde monumenten.	0 m ² 0cm +mv	Voor voorgenoemde wijzigingen dient via de gemeente een vergunning bij het djk te worden aangevraagd.
Provinciaal Belang Archeologie			
7	 Prehistorische route met 200m buffer.		Richtlijnen voor dit te voeren onderzoek zijn zoals in de onderliggende gebied, bij bodemopgraving neemt de geme contact op met de provincie.
	 Selectie AMK-erfgoed, essen, beemden.		
8	 50m buffer rond AMK-erfgoed, historische kernen, woonwijken, eemmassen en overige archeologische terroiren.	n.v.t.	Richtlijnen voor dit te voeren onderzoek zijn zoals in de onderliggende gebied.
	 Water.	n.v.t.	Richtlijnen voor dit te voeren onderzoek zijn zoals in de onderliggende gebied.

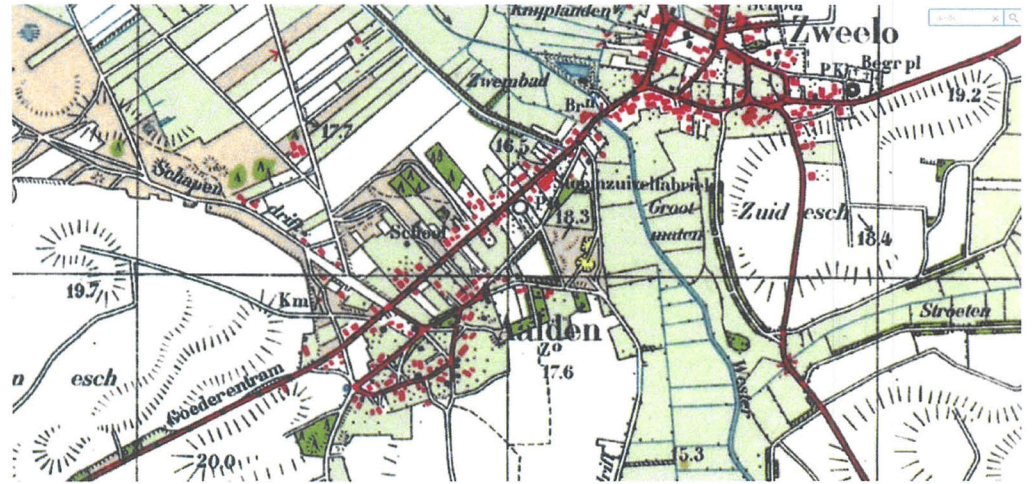


Abbeelding: Archeologische waardenkaart

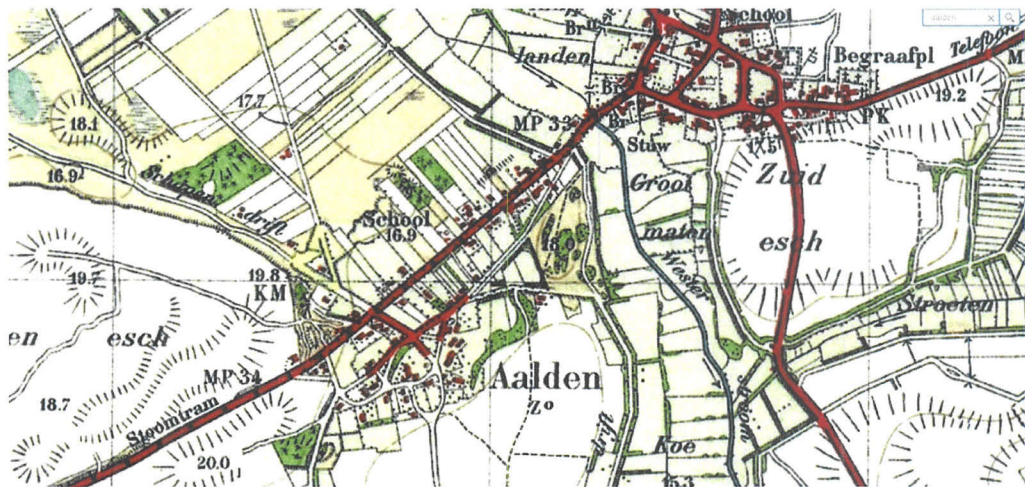
4. Kenmerken landschap

Aalden is een Drents esdorp, ontstaan aan de noordkant van de Aalderesch en ten zuidoosten van de Molenesch, langs de weg van Coevorden naar Zweeloo. Aan de noordkant lag de heide, ten oosten van de boerderijen lagen de weilanden langs de beek (de Westerstream) en ten zuiden ervan de grote es. Rondom de boerderijen zelf lagen de (nuts)tuinen en boomgaarden, omgeven door hagen, bosjes en singels. In Oud Aalden, aan de zuidkant van de doorgaande weg liggen de boerderijen nog altijd verspreid met veel groen ertussen. Dit deel van het dorp is beschermd dorpsgezicht; hier bevinden zich veel rijksmonumenten.

Aan de noordzijde van de Aelderstraat bevindt zich al sinds 1891 de Aeldermeul (Jantina Hellingmolen). Deze korenmolen stond vorige eeuw op de overgang van de es naar de heide. In de loop van de 20^e eeuw zijn hier woningen en winkels gebouwd. De grootste uitbreiding heeft plaatsgevonden vanaf de zestiger jaren. Aalden is een "groen" dorp met overwegend vrijstaande bebouwing of twee-onder-een-kap en vrij grote tuinen. Straatbomen staan in stroken gras aan weerszijden van de woonstraten. Dit groene karakter maakt ook 'nieuw- Aalden' landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol.



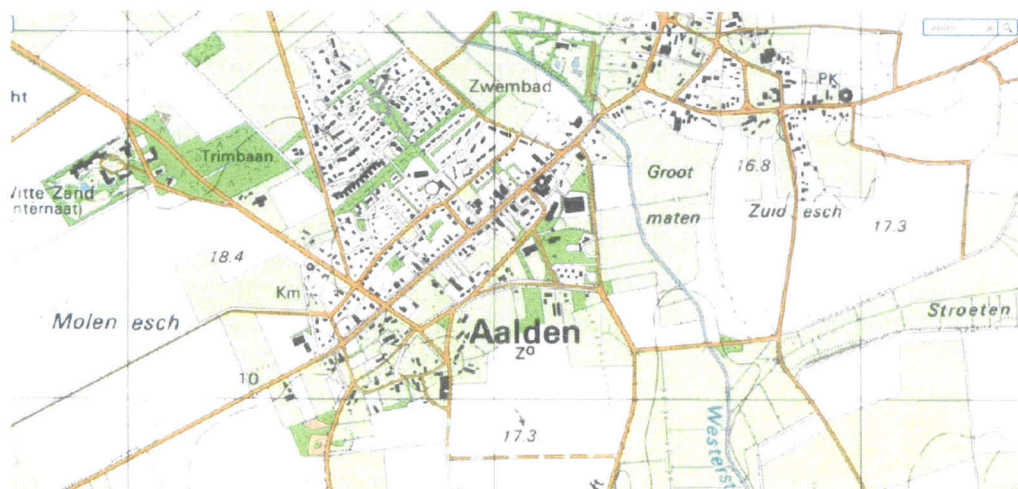
1930



1950



1970



1990



2010

5. Randvoorwaarden

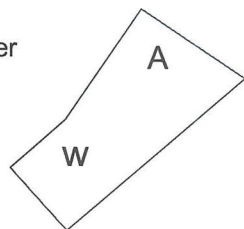
Algemeen

- De locatie grenst aan de kruising van de Aelderstraat en de Gelpenberg, de Aelderstraat is de primaire ontsluitingsroute van het dorp Aalden en daarbij dominant bij deze kruising. Het is van belang om deze informatie bij het ontwerp mee te nemen.
- Er is geluidsonderzoek in het kader van het bouwbesluit nodig en voor wegverkeerslawaaï. De Aelderstaat is een 50 km weg, De Gelpenberg is een 30 km weg. Het onderzoek is nog niet afgerond.
- Onderzoek naar de effecten van de bedrijfsbestemming Aelderstaat 66 en Gelpenberg 9 en 9a en de agrarische bestemming van Aelderstraat 56.
- Uit onderzoek van de Regionale uitvoeringsdienst blijkt dat dit initiatief geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven oplevert en dat de bedrijven weinig invloed hebben op het te ontwikkelen plan.

Randvoorwaarden op het gebied van Stedenbouw

Indeling van kavel

- De gebouwen dienen te worden ontworpen als twee vrijstaande gebouwen die niet in een strak grid op de kavel staan maar ogenschijnlijk willekeurig worden geplaatst.
- Maximaal 2 bouwvolumes op de kavel; hierin wordt onderscheid gemaakt in een rij van vier woningen (W) en appartementengebouw (A).
- Het appartementengebouw wordt in hiërarchie het belangrijkste gebouw vanwege zijn volume en het onderbrengen van meer woningen die een goed woonklimaat behoeven.
- De omvang van het appartementencomplex moet aansluiten bij de schaal van het dorp Aalden, het volume van het bestaande bedrijfsgebouw wordt als uitgangspunt genomen voor de omvang van het nieuwe appartementencomplex.
- Het terrein ligt in invloedssfeer van de molen, daarom is een advies van de molenstichting nodig. Maximale bouwhoogte 3,70 meter, maar gezien het feit dat de bebouwing in de directe omgeving ongeveer 8,00 meter is hanteren we voorlopig het uitgangspunt dat de maximale bouwhoogte 8.00m is
- Bebouwing noordkant is overwegend loodrecht op de weg; hierop aansluiten ook in korrelgrootte, variatie mag. Bebouwing zuidkant afwijkend van loodrecht.
- Bij voorkeur geen losse bergingen op het terrein, bergingen zoveel mogelijk inpandig oplossen. Er zijn bergingen voor de en een gemeenschappelijke berging voor het appartementencomplex mogelijk.



- Oppervlakte van de woning en bijgebouwen afhankelijk van de perceelsgrootte
- Lage gootlijnen, maximaal 3,0m hoogte. De gootlijn mag variëren in hoogte.
- Bebouwing max. 1,0m uit de perceelsgrens plaatsen.

Parkeren & Ontsluiting

- Parkeren op eigen terrein/bij voorkeur achter op het erf, uit het zicht van de Aelderstraat
- Ontsluiting van het terrein door gebruik te maken van de bestaande 3 inritten. (zie zoekgebied pagina 14)
- De 4 stuks parkeerplaatsen aan de Aelderstraat komen te vervallen om ruimte te maken voor herstel van de bomerrij (laanstructuur) langs de Aelderstraat.

Rooilijn

- Fietsenstalling en bushalte blijven gehandhaafd.
- De voorgevelrooilijn van de woningen aan de Gelpenberg respecteren. Dus niet overschrijden.
- De voorgevelrooilijn vanuit de Aelderstraat is min. 15 m uit de as van de weg.

Randvoorwaarden op het gebied van Architectuur

- *Met betrekking tot architectuur is de welstandsnota leidend. Algemene criteria en de gebiedsgerichte criteria D1 – woningen en het wensbeeld, lage bebouwingsdichtheid en de kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.*

Algemene criteria:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand, mag het volgende worden verwacht:

1. Het bouwwerk heeft in zijn verschijningsvorm een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Daarnaast heeft de vormgeving ook zijn eigen samenhang en logica.
2. Het bouwwerk levert geen negatieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
3. Het bouwwerk kent voldoende structuur in het beeld waarbij de aantrekkingskracht niet door 'simpelheid' verloren gaat.
4. Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
5. Materiaal, textuur, kleur en lichttoetreding ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en maken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk.

Gebiedsgerichte criteria D1 - woningen

Erfsituatie - Informeel, geleidelijk overgang van het erf naar de openbare ruimte

Erfindeling - Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd

Hoofdform - Rechthoekig of vierkant. Zadeldak zonder wolfseind.

Materiaalgebruik - Hoofdgebouw in baksteen. Riet of pannen gedekt.

Kleurgebruik - Baksteen rood - bruin. Overige delen gedekte kleuren

Aanvullende randvoorwaarden op het gebied van Architectuur

Vorm

- Een moderne interpretatie van een Drentse Schuur/Boerderij zonder wolfseind
- Hellende kap, de dakhelling moet aansluiten bij de omgeving.
- Schilddak of afgeknot schilddak is mogelijk
- Er moet qua uitstraling aansluiting worden gezocht bij het beschermd dorpsgezicht.

Materialen

- Gevelmateriaal - baksteen en hout
- Dakbedekking - zink

Randvoorwaarden op het gebied van Landschap

- Groen karakter, tuin. Groenstrook langs de wegen (Aelderstraat en zijstraat: Gelpenberg) met bomen erop en vrijliggend voetpad.
- Gemeenschappelijke erf inrichting voor het appartementengebouw en individuele tuinen voor het rijtje.
- Gebakken klinkers als erfverharding of gelijkwaardig qua uitstraling
- Bomenbestand op gemeentelijk terrein en terrein Mekkes handhaven.
- Karakter aansluitend op noordkant Aelderstraat, met respect voor oude boerderijen direct aan zuidkant / overzijde van de weg. Eventuele erfscheiding: lage liguster- of veldesdoornhagen, eventueel laag hekwerk.
- Streekeigen soorten bomen en struiken toepassen.



plankaart - locatie Aelderstraat 61-67, Gemeente Coevorden

6. Referentiebeelden Architectuur



Eenvoudig hoofdvolume, gedekte kleuren



Variant op zadeldak



Variant op schuurwoning



Traditionele materialen verticale
gevelopeningen, geen wolfseind toegestaan



Type schuurwoning, verlopende gootlijn.



Type schuurwoning, lage gootlijn



Type appartementen in schuur met knikdak van boerderij.



Type klassieke schuur, tot woning herbestemd



Type herenboerderij met afgeknot schilddak en 1 laag + kap



Type klassieke schuurwoning naast traditionele boerderij



Type schuurwoning, lage gootlijn



type eenvoudige boerderij

7. Colofon

Samenstelling

Namens belanghebbenden:

bouwbedrijf Bekman

M. Speller

Namens de gemeente Coevorden:

J. Molema

F Romboud

Namens het Oversticht:

R. Tjeerdsma

G. Geerdink

A. Coops

september 2016 V1

oktober 2016 V2

oktober 2016 V3

maart 2017 V4

juli 2020 herziening