

Ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van woningen aan de Verzetstrijderslaan te Aalden.

De initiatiefnemers zijn bezig met de ontwikkeling van het braak liggend perceel gelegen aan de Aelderstraat [voormalig nummer 8] inclusief achterliggende perceel. De nieuwe ontwikkeling zou een "gat" in het bebouwingslint van de Aelderstraat kunnen sluiten.

De huidige bestemming is Agrarisch met waarden. Voor de realisatie van het plan zal de bestemming gewijzigd moeten worden in woongebied.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat het onderhoud en beheer van het plangebied niet door de gemeente wordt overgenomen en bij de initiatiefnemers cq vereniging van eigenaren blijft/komt.

Welstandscriteria

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied D1 Esdorp. Voor gebied D1 geldt welstandsniveau 2. Van toepassing zijn de *gebiedsgerichte criteria voor D1* (categorie "woning") en de *algemene welstandscriteria*. Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld In de welstandsnota is voor gebied D1 onder *wensbeeld* vermeld:
Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. In geval van nieuwbouw aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving voor de massa, vormgeving en materiaalgebruik. De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.

Voor deze locatie kan hieraan worden toegevoegd:

Aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: langs de Aelderstraat bescheiden en lagere bebouwing en voor het binnengebied is hogere bebouwing toegestaan.

Erfsituatie

Langs de Aelderstraat op de weg georiënteerd zodat de indruk ontstaat dat het plan een natuurlijk uitbreiding van het dorp Aalden is waarbij de structuur van het esdorp gehandhaafd blijft.

Geen grote oppervlakken aan verharding aanbrengen. Ontsluiting van de woningen op een nieuw aan te leggen weg die uitmondt op de Verzetstrijderslaan.

Erfverharding: (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood.

Woning (Aelderstraat)

Vormgeving passend bij de bebouwing aan de Aelderstraat.

- Goothoogte max. 3,50 meter
- Bouwhoogte max. 10 meter.
- Eén bouwlaag met kap.
- Dakhelling tussen 40° en 50°.
- Dakdekking: riet, zink of pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of rood.
- Nokrichting haaks op de weg.
- Gevels in (bak)steen of hout. Kleur rood-roodbruin-bruin. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen (geen kunststof). Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.
- Geen uitrit op de Aelderstraat toegestaan.

Woning (Achtergebied)

Vormgeving meer divers passend bij de aanwezige bebouwing aan de Verzetstrijderslaan.

- Goothoogte max. 3,50 meter
- Bouwhoogte max. 10 meter.
- Eén bouwlaag met kap.
- Dakhelling tussen 40° en 50°.
- Dakdekking: riet of pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of rood.
- Nokrichting niet bepaald.
- Gevels in (bak)steen en/of hout. Kleur passend bij de bestaande bebouwing. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen (geen kunststof). Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.

Verder: volledige afwijking van de voorgeschreven architectuur is mogelijk indien een ontwerp van een dusdanige hoge kwaliteit op tafel komt dat de welstandscommissie de hardheidsclausule kan toepassen.

3.2.04 D1 – WELSTANDSCRITEIA ESDORP

	Boerderijtype	Woning	Overige bebouwing
Oriëntatie	Vanaf straatzijde op oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op oorspronkelijke rooilijn.	Vanaf straatzijde op oorspronkelijke rooilijn.
Erfsituatie	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.	Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.
Erfindeling	Bijgebouwen, bedrijfgebouw-en en aanbouwen op het achtererf gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Hoofdvorm	Langgerekte bouwmassa voorzien van zadeldak met wolfseind. Enkele sprongen in de gevels. Zie ook objectgerichte criteria 3.3.1	Rechthoekig of vierkant. Zadeldak zonder wolfseind.	Divers.
Materiaalgebruik	Hoofdgebouw in rood-bruine baksteen eventueel het schuur gedeelte bekleed met hout. Bijgebouwen in hout of gemetseld. Eventueel voorzien van strovlechting. Riet of pannen gedekt.	Hoofdgebouw in baksteen. Riet of pannen gedekt.	Hoofdgebouw in baksteen eventueel bepleisterd of in hout. Dakbedekking alle gangbare bouwmaterialen.
Kleurgebruik	Gedekte kleuren. Goten en kozijnhout gebroken wit en bewegende delen en raamhout donkergroen. Houtbekleding en schuren donkerbruin/zwart (geteerd of gelijkwaardig)	Baksteen rood-bruin. Overige delen gedekte kleuren.	Baksteen rood-bruin. Overige delen gedekte kleuren.

Wensbeeld:

- Transparantie van de dorp(skern)en (doordat het groen doordringt tot in de kern) in standhouden. Dit houdt in een lage bebouwingsdichtheid.
- Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. In geval van nieuw(ver)bouw aansluiting zoeken bij de bestaande woningen in de directe omgeving voor de vormgeving, massa en materiaalgebruik. De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.
- De bedrijfsvoering moet gewaarborgd blijven door de bouwmogelijkheden van loodsen, stallen en dergelijke. Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van damwandprofielen in een donkergroene kleur. Plaatsing van lichtdoorlatende platen in loodsen en dergelijke bij voorkeur strooksgewijs aanbrengen en niet willekeurig of in blokverband.