



BEELDKWALITEITSPLAN AELDERHOOGHE

'bouwen aan het dorps-DNA'
Aalden, gemeente Coevorden

Colofon

Adviseur **N0.ORDPEIL landschap.stedenbouw**
Kenmerk 558 02 401 (concept)
Datum 26 februari 2015

Dit beeldkwaliteitsplan is vervaardigd in opdracht van de gemeente Coevorden.
Aan dit document hebben meegewerkt:

Gemeentelijke projectgroep:

Henri Ellen
Jeroen Klaassen
Jan Leewering
Maira Numan
Frank Romboud
John de Vegt
Pauline Verwaal

N0.ORDPEIL landschap.stedenbouw:

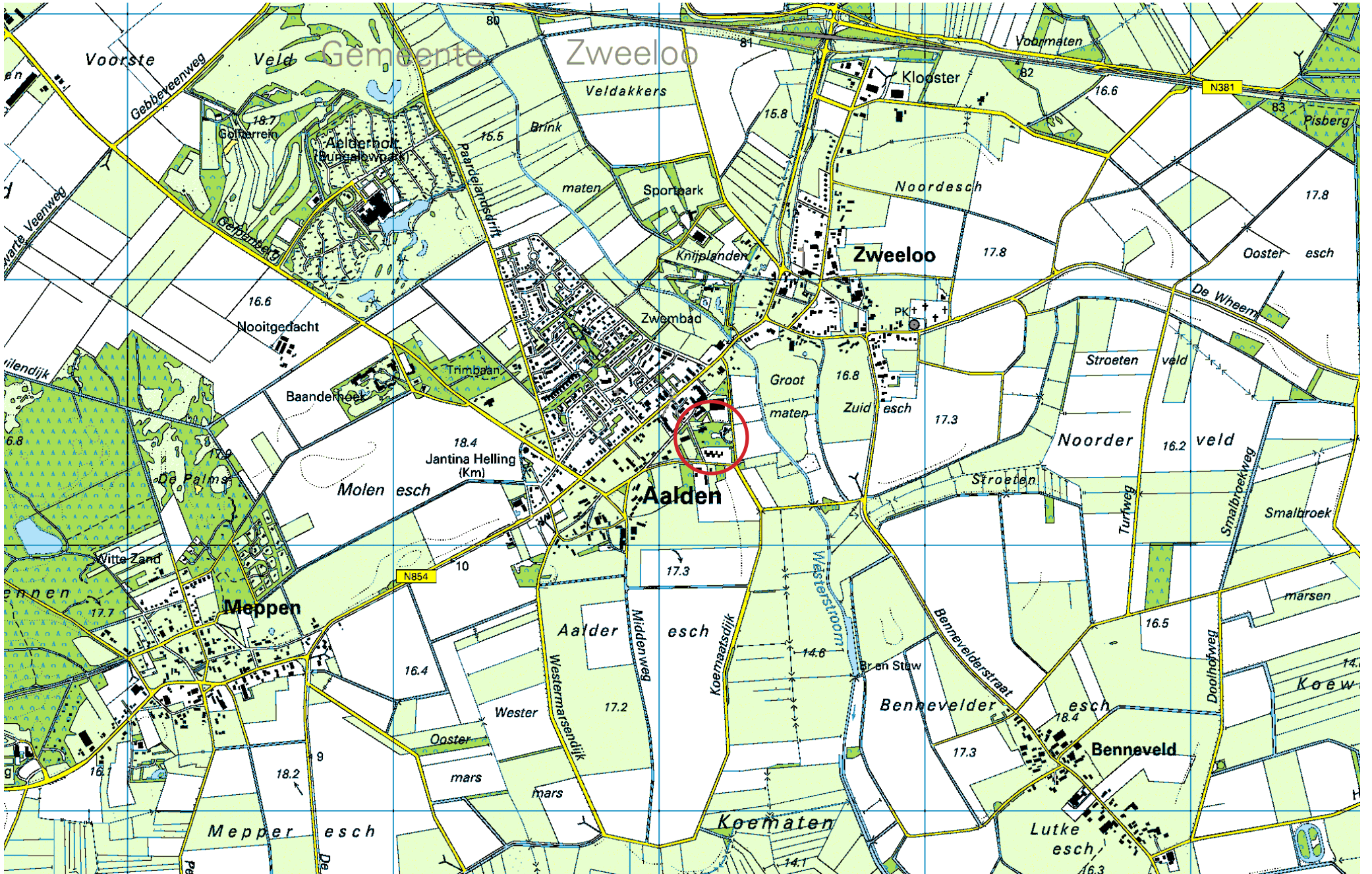
Jelmer Bokma
Pytsje Couperus
Els van der Laan
Arjan Welman





INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Procedure	5
1.3	Beleid	7
2	Uitgangspunten voor duurzame kwaliteit	9
2.1	DNA van het gebied	9
2.2	Ambities voor duurzame kwaliteit	11
3	Stedenbouwkundige opzet	13
3.1	Ruimtelijke uitgangspunten	13
3.2	Stedenbouwkundige opzet	15
4	Beeldkwaliteit	17
4.1	Uitgangspunten openbare ruimte	17
4.2	Ruimtelijke randvoorwaarden	19
4.3	Welstandscriteria	21



Topografische kaart 2000

1.1. Aanleiding

In Aalden is de gemeente Coevorden voornemens om nabij Oud-Aalden een woongebied te realiseren van maximaal 11 woningen. De locatie Aelderhooghe ligt naast het beschermde dorpsgezicht van Oud-Aalden en is onderdeel van de waardevolle landschappelijke omgeving nabij het beekdal van de Aelder- en Westerstream en de Aalderes. Realiseren van 11 wooneenheden betekent een kleinschalige maar zeer nauwkeurige inpassing van woningbouw nabij de historische kern van Aalden. De ondertitel 'bouwen aan het dorps-DNA' geeft de ambitie en motivatie aan waarmee door de gemeente Coevorden aan het plan is gewerkt.

Op basis van een interactief proces met een deel van de bevolking heeft de gemeente een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld (juni 2011). Naar aanleiding van het stedenbouwkundig schetsontwerp is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Voorliggend beeldkwaliteitplan is een ruimtelijke vertaling van het schetsontwerp waarin de uitgangspunten vertaald zijn naar criteria voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte.

1.2 Procedure

Voor het gebied Aelderhooghe is momenteel het bestemmingsplan Zweeloo-Aalden (1980) vigerend. Met de nieuwe ontwikkeling van woningbouw aan de Aelder

Hooghe is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De stedenbouwkundige opzet is de basis voor dit bestemmingsplan waarbij het beeldkwaliteitplan dient als ambitiedocument voor de toekomstige woonbuurt. De nieuw te bouwen woningen worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan, aanvullend op de welstandsnota (2009).

Het beeldkwaliteitplan vormt de ruimtelijke vertaling van de ambities van de gemeente Coevorden. Het beeldkwaliteitplan is geïntegreerd met het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor is er voldoende basis en afstemmingsmogelijkheid om voor dit projectgebied aan de uitgangspunten en duurzame ambities van de gemeente Coevorden te voldoen.



Beschermd dorpsgezicht Oud-Aalden

1.3. Beleid

Belvedere gebied

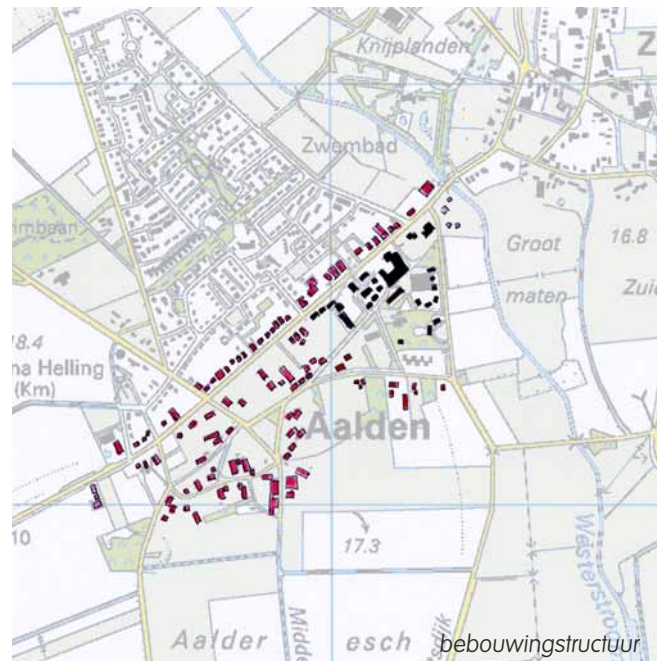
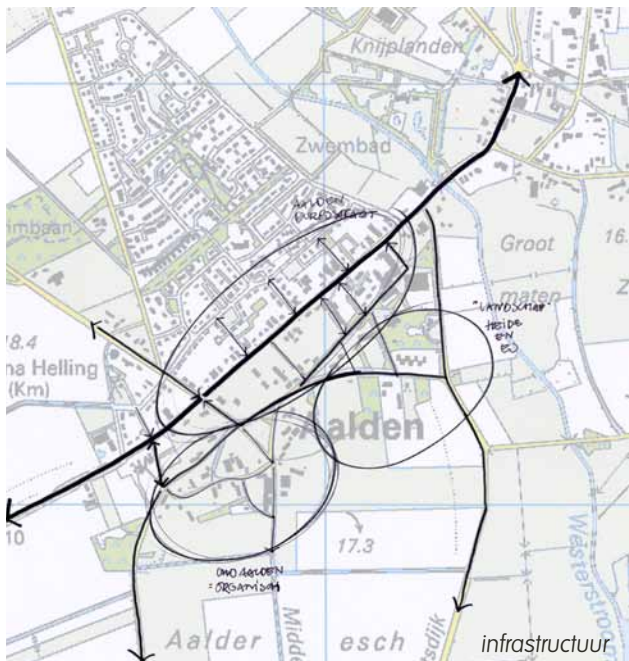
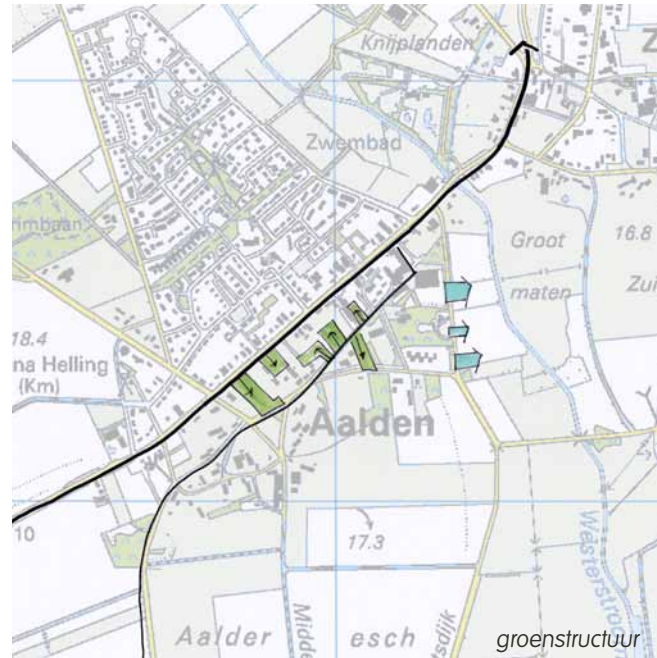
Aalden en omgeving worden als één cultuurhistorische identiteit in de Nota Belvedere genoemd waar met name de ligging nabij de fraaie (beschermde) dorpsgezichten van het esdorp Oud-Aalden als fysieke drager wordt gezien.

Welstandsnota (gemeente Coevorden)

De huidige welstandsnota van de gemeente Coevorden schrijft het volgende wensbeeld voor:

. Transparantie van de dorpskern doordat het groen doordringt tot de kern in stand houden. Dit houdt in een lage bebouwingsdichtheid.

. Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. Aansluiting zoeken bij nieuwbouw 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.



Van boven naar onder, de es, het beekdal, Oud-Aalden, woonhuis in dorpskern Aalden

UITGANGSPUNTEN VOOR DUURZAME KWALITEIT 2.0

2.1 DNA van het gebied

De cultuurhistorische kwaliteiten en de landschappelijke context bieden een belangrijke inspiratiebron. De kernkwaliteiten van het gebied zijn uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan en komen voort uit het landschap en de historie van het gebied. Deze kernkwaliteiten, ook wel het dorps-DNA genoemd, zijn onder te verdelen in de vier dragers: het watersysteem (blauwe kwaliteiten), de landschapselementen en -structuren (groene kwaliteiten), de infrastructuur (grijze kwaliteiten) en de bebouwing (rode kwaliteiten). Voor Aelderhooghe geldt per drager:

Blauwe kwaliteiten:

- . ligging Aelderhooghe aan het beekdalensysteem van de Aelder- en Westerstroom met hoogwaardige recreatieve en natuurlijke kwaliteiten;
- . goede bereikbaarheid en zichtbaarheid van het beekdal.

Groene kwaliteiten:

- . van oorsprong transparante groenstructuur met bos en heide, essen en beekdalen;
- . variatie in groenstructuur, met Aelderhooghe als onderdeel van (oorspronkelijk) woeste gronden uitkijkend over het beekdal en de es.

Grijze kwaliteiten:

- . historische organische structuur van wegen;
- . doorgaande dorpsstraat (Aelderstraat) met haaks hierop staand informele paden en wegen;
- . Aelderhooghe als uitloopgebied van de dorpskern.

Rode kwaliteiten:

- . unieke ligging Aelderhooghe nabij de dorpskern en het historische Oud-Aalden;
- . informele setting, de korrelgrootte, kavelgrootte en oriëntatie is zeer karakteristiek.



Handhaven profiel



Versterken watersysteem (greppelstructuur)



Aansluiten op padenstructuur



Behoud groenstructuur



Aansluiten op hagenstructuur



Hergebruik materialen

Benutten van kansen uit de omgeving

2.2 Ambities duurzaamheid

De gemeente streeft naar een duurzame woon- en leefomgeving voor Aelderhooghe. Hiervoor zijn uitgangspunten voor zowel de stedenbouwkundige opzet als het beeldkwaliteitplan opgenomen:

. door een interactief proces is samen met de omwonenden een woonomgeving ontworpen die aansluit bij de wensen van de bewoners. Een proces gericht op betrokkenheid en draagvlak in het gebied verhoogt de sociale duurzaamheid van de buurt;

. door aan te sluiten bij de omgeving, een uniek landschappelijk en karakteristiek gebied wordt recht gedaan aan de al aanwezige ruimtelijke kwaliteit; de zorgvuldige landschappelijke inpassing draagt bij aan het duurzame karakter van het historische Oud-Aalden;

. water dient zolang mogelijk in het gebied vastgehouden te worden. Daarnaast worden in het gebied de bestaande greppels behouden en waar mogelijk nieuwe greppels aangebracht. Dit bevordert de bewustwording van duurzaam omgaan met (gebiedseigen) water;

. advies is om nieuwe bewoners te attenderen op de wijze van omgaan met water, zoals opvang van regenwater en hergebruik. Bewoners kunnen ieder voor zich bepalen of ze gebruik willen maken van duurzame waterbesparende maatregelen;

. het huidige karakter van de groenstructuur wordt behouden. Zij vormt de basis van de beleving van het gebied;

. de bestaande infrastructuur (en materialen) wordt zoveel mogelijk hergebruikt;

. het gebied blijft door aansluiting op bestaande wandelpaden onderdeel van de dorpskern;

. de stedenbouwkundige opzet is flexibel en biedt de mogelijkheid om een tweetal woningen te splitsen;

. benutten kansen voor duurzame kwaliteit op het gebied van materialen, daglichttoetreding, schaduwwerking, energie en waterberging;

. waar mogelijk verlagen van de EPC-norm.



3.1 Ruimtelijke uitgangspunten

In samenwerking met enkele dorpsbewoners zijn op basis van het ´dorps-DNA´ verschillende aandachtspunten benoemd voor de nieuwe ontwikkelingen. De nieuwe woonbuurt kenmerkt zich als een compositie van verschillende bouwvolumes in een informele setting, geïnspireerd en aansluitend op het beschermd dorpsgezicht van Oud-Aalden. Het woongebied kent een hoge woon- en leefkwaliteit, met grote bouwvolumes en grote kavels. Op basis van de kernkwaliteiten of dragers zijn onderstaande hoofduitgangspunten vertaald:

Hoofduitgangspunten:

Blauw

. gebruik maken van bestaande greppels, aansluitend bij het beekdalsysteem.

Groen

. behouden van en aansluiten op bestaande groenstructuur;
. erfgrenzen en overgangen van openbare ruimte naar private kavels waar mogelijk voorzien van hagen;
. behouden van openbare en groene ruimte rondom openluchtheater.

Grijs















. behouden van en aansluiten op bestaande infrastructuur;
. aansluiten op informele en organische structuur van paden en wegen;
. openbare verlichting aansluiten op sfeer van de omgeving;
. parkeren op eigen erf.

Rood

. woningdichtheid sluit aan bij de dichtheid van Oud-Aalden;
. positionering van gebouwen op informele wijze, met Oud-Aalden als referentie;
. afwisselend kop- en langsgevens langs de wegenstructuur;
. eenheid van gebouwen in vorm en materiaal;
. gevelopbouw kent een sterke mate van symmetrie in de kopgevel;
. robuuste materialen, zoals riet, (bak) steen, hout en staal.



LEGENDA

-  bestaande woning, binnen plangrens
-  bebouwingsvlak boerderijtype
-  bebouwingsvlak schuurtype
-  nokrichting
-  te splitsen woning (max. 2)
-  voorgevelrooilijn
-  perceel
-  inrit
-  groenstrook
-  bomen bestaand
-  bomen te kappen
-  bomen nieuw
-  haag nieuw
-  greppel bestaand
-  greppel nieuw
-  verlichting nieuw
-  rijweg bestaand
-  rijweg nieuw / wandelpad
-  afsluiting wandelpad / rijweg
-  aanduiding profiel
-  aanduiding woning
-  plangrens

3.2 Stedenbouwkundige opzet

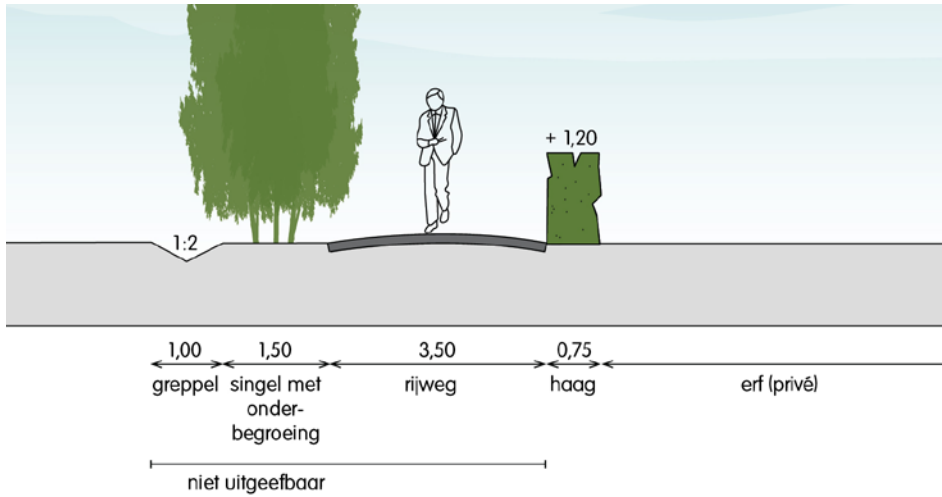
Oud-Aalden heeft een sterke identiteit en samenhang door de herkenbare dorpsstraat met een dorpsse, informele afwisseling van gebouwtypen, gebouvvolumes, kaprichtingen en materiaalgebruik. Het plangebied sluit qua sfeer en beleving aan bij het beschermd dorpsgezicht van Oud-Aalden. Ook de wegen- en padenstructuur sluit aan bij de dorpskern. Belangrijk is de wandelroute die vanaf de dorpsstraat (Aelderstraat) via smalle paden (onder andere langs de supermarkt) door het projectgebied richting de Aelder Hooghe loopt en aansluit op de wandelroute door het beekdal.

De nieuwe woonbuurt bestaat uit 8 tot 10 nieuwe bouvvolumes. De woningen variëren onderling in hoogte en volume, en sluiten daarmee aan op de bebouwing in Oud-Aalden. De nieuwe bouvvolumes, boerderijtype en schuurtype, staan in een tweetal situaties als een ensemble naast elkaar en gedraaid ten opzichte van elkaar. Zo ontstaat een fraaie afwisseling.

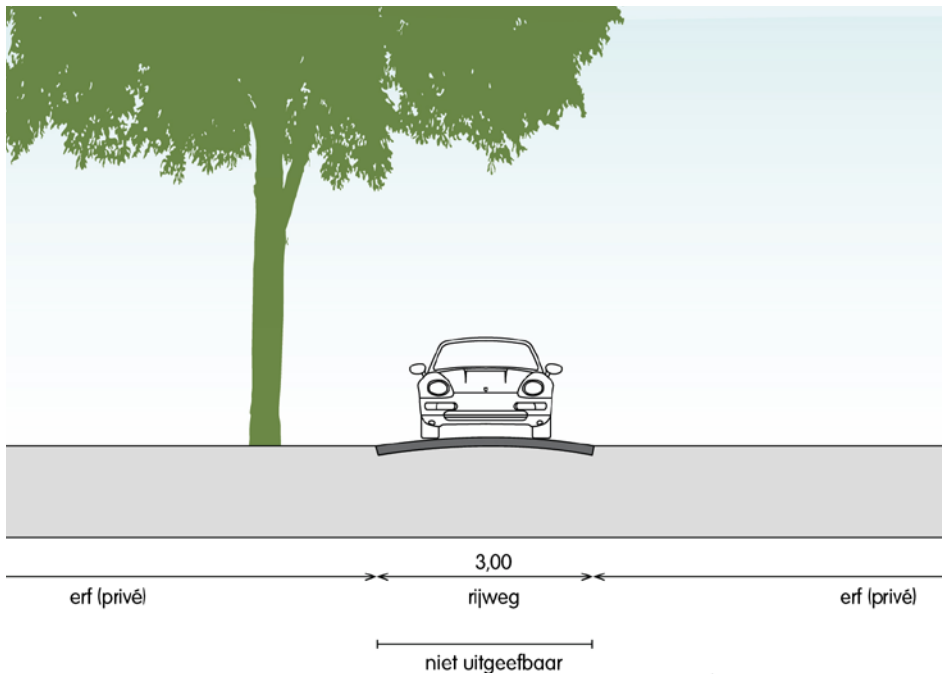
De bestaande woning (aan de Aelder Hooghe 2) blijft gehandhaafd en wordt opgenomen in de stedenbouwkundige opzet. Bij mogelijke vervanging of verandering van deze woning moet worden aangesloten op het beeldkwaliteitplan.

Bestaande openingen in de houtwallen worden benut om woningen te ontsluiten. Hiermee wordt de huidige karakteristieke groenstructuur behouden. Het water wordt door middel van bestaande en deels nieuwe greppels opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

De nieuwe ontsluiting is deels toegankelijk voor autoverkeer en sluit aan bij het kleinschalige karakter van het gebied. Door een smalle weg worden bewoners vanuit het dorp langs de woningen, hagen en houtwallen en fraaie boompartijen vanuit de dorpskern richting het beekdal geleid. De nieuwe bestratingsmaterialen sluiten aan bij de reeds aanwezige, te hergebruiken bestrating. De verlichting wordt voorzien van armaturen met duurzame LED-verlichting.



Principeprofiel a-a'



Principeprofiel b-b'



4.1 Uitgangspunten openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat hoofdzakelijk uit bestaande wegen, groene bermen en groenstructuur. Een informele ontsluitingsstructuur wordt hieraan toegevoegd. De kavels grenzen direct aan de groene openbare ruimten, waarmee een natuurlijke en dorpse overgang plaatsvindt tussen openbaar en privé. De erfontsluitingsweg draagt bij aan de informele ontsluiting van de woningen, en vormt tevens de wandelverbinding tussen de dorpskern en het beekdal.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het heeft de voorkeur dat parkeren in het openbare gebied wordt vermeden. Bestaande parkeerplaatsen rondom het plangebied kunnen worden gebruikt als extra parkeerbuffer tijdens (relatief) drukke momenten.

4.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de ruimtelijke randvoorwaarden sluit het beeldkwaliteitplan aan bij de in de welstandsnota van Coevorden genoemde wensbeelden, namelijk een transparante dorpskern met groen tot in de kern en een lage bebouwingsdichtheid en het vasthouden van het bestaande karakter van het dorp.

Op de volgende pagina is een beeldanalyse gedaan naar de typische vormtaal en kleur- en materiaalgebruik in Oud-Aalden. Deze beeldanalyse heeft de basis gelegd voor de welstandscriteria van Aelderhooghe.

Ligging

Het betreft een nieuw woongebied waarbij qua ligging en oriëntatie geen directe uitgangspunten zijn vanuit de historie van de plek maar juist vanuit het stedenbouwkundig schetsontwerp en de bijzondere ligging nabij Oud-Aalden. Het woongebied is geïnspireerd op de omgeving. Deze omgeving is opgebouwd uit bouwvolumes van woningen, boerderijtypes en schuren. De combinatie van deze verschillende type gebouwen en de informele positionering is leidend geweest voor de stedenbouwkundige opzet.



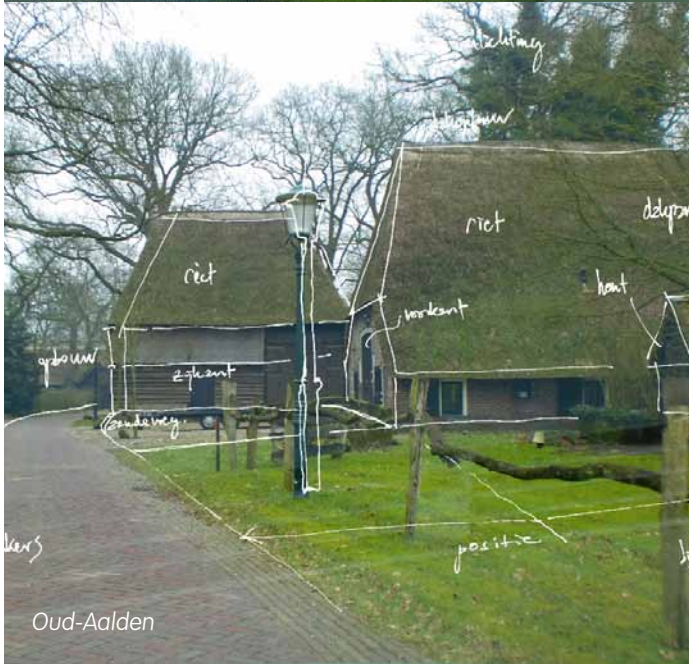
Dorpskern



Koemarsendrift



Koemarsendrift



Oud-Aalden



Oud-Aalden



Oud-Aalden

Detailering

Aelderhooghe is geïnspireerd op Oud-Aalden, van stedenbouwkundige structuur tot detailering. Er moet ook in detailering en materiaalgebruik worden aangesloten bij de omgeving. De langshevels kennen een overwegend lage daklijn en in gevelcompositie eenvoudig in opzet. De gevelopeningen van de woongedeelten (de kopgevels) hebben een verticale symmetrische geleding.

Materialisatie

Naast de traditionele materialisering zoals in Oud-Aalden, wordt er voldoende ruimte geboden om de karakteristieken van Oud-Aalden op een eigentijdse manier te kunnen vertalen. Duidelijke keuzes in kleur- en materiaalgebruik zorgen voor samenhang. Robuuste en zoveel mogelijk streekeigen materialen, zoals riet, (bak) steen, hout en staal vormen de basis voor een eigentijdse vertaling.



Lage gootlijn, verticale geleding



Symmetrie in kopgevel, verticale geleding



Eenvoudige vormtaal, robuuste uitstraling



Verspringing in de langsegevel, kap loopt visueel door



Eenvoudige vormtaal, asymmetrie in de langsegevel



Langgerekte plattegrond, eigentijdse detaillering in de kap

Referentiebeelden als inspiratie

4.3 Welstandscriteria Aelderhooghe

Naast onderstaande welstandscriteria zijn de algemene welstandscriteria volgens de Welstandsnota van de gemeente Coevorden van kracht.

ONDERDEEL		BOERDERIJTYPE	SCHUURTYPE
Ruimte	Gebieds typering	Woongebied	Woongebied
	Functionele typering	Vrijstaande woningen, mogelijk te splitsen	Vrijstaande woningen
	Beeldtypering	Geïnspireerd op vergelijkbare vrijstaande boerderijen zoals aanwezig in Oud-Aalden	Geïnspireerd op vergelijkbare vrijstaande schuren zoals aanwezig in Oud-Aalden
Plaatsing	Situering	Op verplichte voorgevelrooilijn, binnen het bouwvlak	Op verplichte voorgevelrooilijn, binnen het bouwvlak
	Type	Boerderijtype, vrijstaande (te splitsen) woning	Schuurtype, vrijstaande woning
Hoofdgebouw	Bouwlagen	1 bouwlaag met kap	1 of 2 bouwlagen met kap
	Goothoogte	Minimaal 1.60 m, maximaal 2.40 m	Minimaal 2.50 m, maximaal 4.20 m
	Nokhoogte	Variërend van minimaal 8.00 m tot maximaal 9.50 m	Variërend van minimaal 6.00 m tot maximaal 8.00 m
	Nokrichting	Parallel aan langsgevel	Parallel aan langsgevel
	Dak	Zadeldak zonder wolfseind. Aan de achterzijde is beëindiging met een dakschild mogelijk, dak is beelddominant	Zadeldak zonder wolfseind of schilddak
	Dakhelling	Tussen 45° en 50°	45°
	Gevelbreedte	Minimaal 8.00 m, maximaal 12.00 m	Minimaal 6.50 m, maximaal 8.00 m



Traditioneel kleur- en materiaalgebruik op een eigentijdse manier (m.u.v. kleur pannen en horizontale belijning)



Vergunningvrije bijgebouwen geïnspireerd op vormtaal hoofdgebouw



Eenvoudige vormtaal, eigentijdse, duurzame kapoplossing



Dakoverstek met lage goot, als onderdeel van de kap



Combinatie van verschillende materialen in de gevel, gedekte tinten



Verticale geleiding in kopse gevel

Referentiebeelden als inspiratie

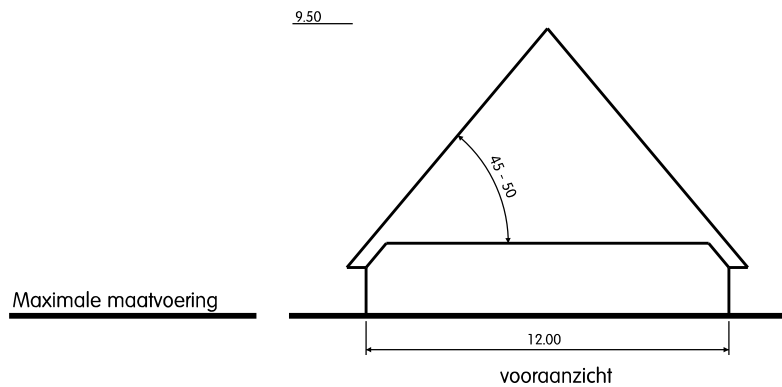
ONDERDEEL		BOERDERIJTYPE	SCHUURTYPE
	Vormkarakteristiek	Rechthoekige, langgerekte plattegrond, met mogelijk enkele sprongen in de gevels	Rechthoekige, langgerekte plattegrond
	Bouwwlak	Maximaal 100%, minimaal 70% van het bebouwingspercentage. Bij minimaal bebouwingspercentage varieert kopgevelbreedte tussen 8.40 en 12.00 m	Maximaal 100%, minimaal 70% van het bebouwingspercentage. Bij minimaal bebouwingspercentage varieert kopgevelbreedte tussen 6.50 en 8.00 m
Bijgebouwen		Bijgebouwen zijn niet toegestaan	Bijgebouwen zijn niet toegestaan
Aanbouwen		Aanbouwen zijn niet toegestaan	Aanbouwen zijn niet toegestaan
Aanzichten	Compositie	Evenwichtige gevelcompositie, symmetrie in kopgevel Verticale gerichtheid van gevelopeningen in kopgevel domineert, detaillering zorgvuldig en sober	Evenwichtige gevelcompositie, symmetrie in kopgevel Verticale gerichtheid van gevelopeningen in kopgevel domineert, detaillering zorgvuldig en sober
Materiaal- en kleurgebruik	Gevels	Minimaal 60% van de toe te passen materialen is baksteen (m.u.v. raampartijen) Rood-bruin, gedekte kleuren	Minimaal 60% van de toe te passen materialen is hout (onbehandeld eiken) staal en/of strovlechting (m.u.v. raampartijen). Gedekte kleuren
	Daken	Riet, zink of gebakken pannen (niet rood en geen hoogglanzende pannen)	Riet, zink of gebakken pannen (niet rood en geen hoogglanzende pannen)

Wensbeeld (voor boerderijtype en schuurtype):

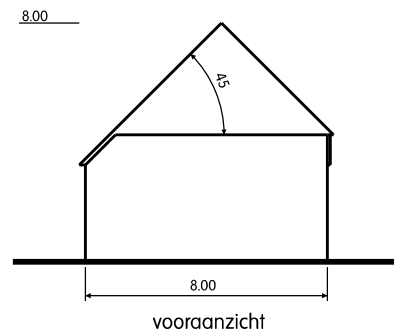
- Functie van bijgebouw onderbrengen in hoofdgebouw
- Beplanting: erfgrans / overgang openbaar-privé sluit aan bij sfeer en karakter Oud-Aalden (hagen, groene bermen en keien)
- Erfindeling: bestaande groenstructuur is richtinggevend, bestaande bomen behouden
- Bestrating: aansluitend bij sfeer en karakter Oud-Aalden (gebakken klinkers en keien)
- Parkeren: op eigen erf



Oud-Aalden als inspiratie voor verhoudingen en maatvoering

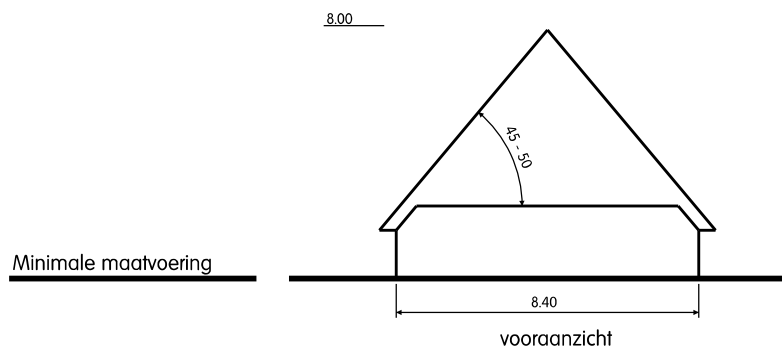


BOERDERIJTYPE

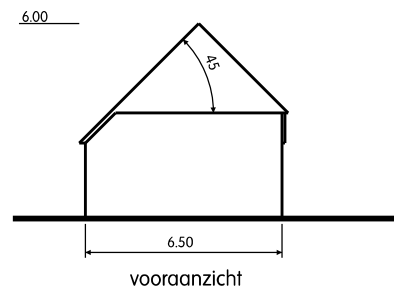


SCHUURTYPE

Oud-Aalden als inspiratie voor verhoudingen en maatvoering, een maximaal en een minimaal model voor boerdrijtype en schuurtype (illustratief weergegeven in de afbeelding hiernaast).



BOERDERIJTYPE



SCHUURTYPE

