

Gemeente : Coevorden
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Locatie : recreatiepark Aelderholt te Aalden
Datum : 30-09-2014

Beschrijving locatie

Het recreatiepark Aelderholt ligt ten noordwesten van Aalden.

Het gaat om een park met bungalows met uitgebreide centrumvoorzieningen. Er is een overdekt zwembad, een supermarkt en een indoorspeelparadijs..

Het park beslaat ongeveer 40 ha en heeft oorspronkelijk 251 bungalows, in 2011 zijn daar 30 grotere recreatiewoningen aan toegevoegd. De opzet van het park is ruim en is met zorg ingericht en onderhouden.

De landschappelijke inpassing en inrichting is zorgvuldig. Parkeren vindt bij de bungalows plaats.

De bestaande bungalows bestaan uit een bouwlaag met een zadeldak. Een aantal bungalows zijn geschakeld en zijn in een gedekte kleurstelling uitgevoerd.

Op het terrein ligt op de zuidoostkant een voormalig golfterrein, op de noordwestzijde grenst het terrein aan het golfterrein "De Gelpenberg".

Archeologie & Cultuurhistorie

Uit het gebied waar nu het recreatiepark en golfterrein "De Gelpenberg" ligt, zijn in de jaren 50 verschillende archeologische vondsten gedaan daterend uit de steentijd tot en met de ijzertijd. Het ging om vuurstenen voorwerpen en aardewerkscherven. Ze kwamen aan het licht bij ontginningswerkzaamheden. Uit de vondsten blijkt dat dit gebied zeker al vanaf 5000 voor Christus bewoond is geweest.

Op het golfterrein ten zuiden van het recreatiepark is volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) sprake van een hoge tot middelhoge trefkans op archeologie. Het vermoeden bestaat dat ten gevolge van de aanleg van het golfterrein de bodem ter plekke al deels verstoord is.

Bij de aanleg van het recreatiepark en golfterrein is ook de oorspronkelijke verkaveling van het gebied, die op een historische kaart van 1811 al aanwezig is, geheel verdwenen. Het slootje dat nu nog door het golfterrein loopt, is mogelijk een relict daarvan. Op een historische kaart van rond 1900 is de kavelstructuur nog goed te zien. Het gebied wordt aangeduid met het toponiem "Wachthoorns".



historische kaart rond 1900



luchtfoto's google



Ontwikkeling

Het ligt in de bedoeling om op het voormalig golfterrein 60 bungalows te bouwen.

- 10 stuks recreatiewoningen voor 4 personen;
- 20 stuks recreatiewoningen voor 6 personen;
- 30 stuks recreatiewoningen voor 8 personen.

Het parkeren vindt bij de bungalows plaats.

Welstandscriteria

Volgens de welstandsnota van de gemeente Coevorden zijn de *algemene welstandscriteria* en de *gebiedsgerichte criteria van toepassing*. Voor het oorspronkelijke deel van het park met bungalows geldt gebied R(recreatiegebieden), voor het deel waar de laatste uitbreiding plaats vond gelden de randvoorwaarden zoals deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan "Uitbreiding recreatiepark Aelderholt te Aalden" (2010).

Het locatie ligt binnen het belvédère gebied.

Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.



bestaande situatie
centrum gebouw



parkeervoorziening bij de bungalows



zorgvuldige inpassing in het groen

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld

In de welstandsnota is bij het wensbeeld voor recreatiegebieden aangegeven dat bebouwing zo min mogelijk in het landschap dient op te vallen. Dit kan door speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermende beplanting. Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toelaat. De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van het gebied te handhaven. Het gaat hierbij om bestaande hoogteverschillen, waterlopen bomen e.d.

Oriëntatie

Geen nadere eisen.

De bungalows kunnen met uitzondering langs de randen willekeurig op het terrein geplaatst worden.

Erfsituatie

Informeel, geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte. Het is van belang dat de uitbreiding zorgvuldig wordt ingepast en dat het ruimtelijke karakter van het recreatieterrein ook in dit deel gehandhaafd blijft. Tussen de woningen wordt een minimale maat van 10 meter aangehouden.

Erfindeling

Voor de locatie wordt een terreinindelingstekening ter beoordeling voorgelegd. Op deze tekening worden de verharding, de parkeerplaatsen, voorzieningen voor het verzamelen van afval, begroeiing en hekwerken aangegeven.

Aan de randen van het terrein komt een ingeplante groensingel met een breedte van tenminste 15 meter. Het gaat hierbij om de rand aan de Paardelandsdrift en de Wachthoornweg. In deze rand zijn bouwwerken en parkeerplaatsen niet toegestaan.

Parkeren vindt bij de woning plaats of geclusterd op parkeerterreinen. De parkeerterreinen worden landschappelijk ingepast.

Aan de Paardelandsdrift en de Wachthoornweg worden geen reclamevoorzieningen geplaatst, en hekwerken blijven ondergeschikt aan de groensingel.



bestaande situatie
de rand tussen van het bestaande en de te verwachten uitbreiding.



het voormalige golfterrein

de Gelpenberg

De Wachthoornweg

Hoofdvorm

De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap. De gootlijn is maximaal 3,5 meter hoog.

Er zijn verschillende dakvormen mogelijk.

Bij de bungalows worden geen vrijstaande bijgebouwen geplaatst.

Aan en uitbouwen zijn mogelijk, en worden in de vormgeving en materialisering van de hoofdvorm uitgevoerd.

Materialen

Wanden in hout en/of metselwerk.

Hellende daken in alle gangbare bouwmaterialen.

Detailering

Sober maar verzorgd detailleren.

Kleurgebruik

Gedekte kleuren en matte kleuren. Dit geldt ook voor onderdelen als windveren, goten en deuren.

Ondergeschikte onderdelen mogen hier van afwijken.

A.J.L. 30-9-2014