

Beeldkwaliteitsplan
Diepenheim, Het Elferink 8



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE	<u>blz</u>
1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Afstemming op de welstandnota	2
1.3 Onderdelen van het beeldkwaliteitplan	2
2. WELSTANDSCRITERIA	3

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan het Elferink 8 in Diepenheim heeft de initiatiefnemer het voornemen om een woning te realiseren. In de huidige situatie is hier een reinwaterkelder aanwezig. Het plan hiervoor is om de kelder te transformeren tot een burgerwoning.

Op basis van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Hof van Twente* is deze ontwikkeling echter niet mogelijk. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden. Het is tevens van belang om aandacht te schenken aan een afgewogen beeldkwaliteit van deze ruimtelijke ontwikkeling. De bebouwing dient aan te sluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de context.

1.2 Afstemming op de welstandnota

Het plangebied is onderdeel van het in de welstandsnota benoemde deelgebied 'buurten'. Om tot een zorgvuldige inpassing te komen, zal er aandacht moeten zijn voor de beeldkwaliteit. Het huidige algemene welstandskader is echter voornamelijk gericht op de bestaande bebouwing.

Het vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit zal zodanig plaatsvinden dat er ruimte is voor verschillende architectonische invullingen zonder dat er sprake is van aantasting aan de gesignaleerde karakteristiek.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf vormt na vaststelling door de gemeenteraad het toetsingskader voor een bouwplan voor deze locatie.

1.3 Beeldkwaliteit onderdelen

De beeldkwaliteitsparagraaf bevat beeldcriteria voor de bebouwing. De criteria voor de bebouwing vormen een houvast voor bouwers en initiatiefnemers en zijn tevens een toetsingskader voor de welstandsbeoordelaars.

2. WELSTANDSCRITERIA

De ontwikkellocatie is gelegen ten zuiden van Diepenheim en vormt een overgang van de bebouwing naar het buitengebied. De huidige bebouwing (kelder) is half verdiept en ligt vrij in het landschap. De locatie positioneert en presenteert zich meer aan het landschap dan aan Het Elferink; ten opzichte van de bestaande bebouwing aan Het Elferink ligt de locatie iets meer vooruitgeschoven in het landschap.

Het is met name van belang dat de nieuwbouw een representatieve uitstraling heeft naar de zuidzijde – de landschapszijde en de Borculoseweg. Daarnaast dient de nieuwbouw aan de noordzijde aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

De bebouwing aan Het Elferink is ontstaan in de '80 en dit buurtje wordt gekenmerkt door een gebogen stratenpatroon met woonerven. De diepe, groene voortuinen bieden over het algemeen ruimte voor de auto. De bebouwing is sober en eenvoudig vormgegeven en bestaat aan de noordzijde van Het Elferink uit 2 bouwlagen met kap en aan de westzijde van het plangebied uit 1 bouwlaag met kap. De rooilijn van deze woningen verspringt. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en bestaat uit bruine en rode baksteen en donkere dakpannen.

De groene erfafscheidingen van de aangrenzende percelen zorgen voor een zachte overgang naar het buitengebied.

Bebouwingscriteria

Hoofdvorm:

- De hoofdvorm volgt de contouren van de kelderbak
- Rondom eenduidige uitstraling

Gevel:

- Sobere gevelindeling
- Minimaal aantal gevelopeningen
- Alzijdige oriëntatie
- Geen blinde gevels

Materiaalgebruik en kleurstelling:

- Alle materialen, mits deugdelijk, zijn toegestaan
- Terughoudend omgaan met aantal toe te passen gevelmaterialen
- Felgekleurde accenten zijn niet toegestaan
- Gedekte kleuren toepassen

Overig:

- Bijgebouwen meenemen in de architectuur van het hoofdgebouw
- Installaties zijn uit het zicht.