

Stedenbouwkundige randvoorwaarden Ruimersdijk 74 in Diepenheim

Aanleiding

Bij de gemeente Hof van Twente is een verzoek ingediend om de realisatie van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken op het perceel aan de Ruimersdijk 74 in Diepenheim, kadastraal bekend als onderdeel van perceel nr 2750 in Diepenheim. De gemeente is in principe bereid om mee te werken aan het verzoek, echter zijn er geen randvoorwaarden wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van de beoogde woning. Dit document voorziet hierin.

Huidige situatie

Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als grasland, maar is wel bestemd als woongebied. Het plangebied grenst met de noordzijde aan de Ruimersdijk, die aan deze zijde wordt begeleid door forse eiken. Aan de overige zijden grenst het plangebied rondom aan achtertuinen van de omliggende woningen. Het perceel behoort tot de woning aan de Ruimersdijk 74 en zal na de ontwikkeling worden afgesplitst waarbij een deel van de opstallen achter de huidige woning tevens plaats maken voor de ontwikkeling. Tegenover het plangebied liggen, aan de noordzijde van de Ruimersdijk, vrijstaande (bedrijfs-)woningen. Deze woningen zijn georiënteerd op de Ruimersdijk, maar worden via de achterzijde ontsloten vanaf het bedrijventerrein. De bebouwing in de omgeving laat een divers beeld zien. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is projectmatige woningbouw aanwezig bestaande uit rijwoningen en tweekappers met een zadeldak. De vrijstaande woningen aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn niet projectmatig ontwikkeld en variëren in kleurgebruik, kapvorm en bebouwingstypologie.



Huidige situatie



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op het kaartbeeld zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de realisatie van de vrijstaande woningen weergegeven. De randvoorwaarden hebben als doel dat de woningen passend in het straatbeeld wordt gerealiseerd en een logische plek krijgen op de kavel.

Kavel

Door het splitsen van het kadastraal perceel ontstaan twee kavels. De woningen worden dusdanig gepositioneerd dat de bestaande bomen aan de Ruimersdijk behouden blijven en genoeg ruimte behouden. De inritten van de kavels zijn om die reden aan weerszijden van de twee woningen gepositioneerd zodat de woningen toegankelijk zijn vanaf de Ruimersdijk, met een inrit tussen de bomen.

De woningen zijn ten opzichte van de boerderij op nr 74 iets terugliggend gepositioneerd waardoor het straatbeeld haar huidige ruimtelijkheid behoudt. De woningen staan 5 meter uit de kadastrale grens. Bijgebouwen staan minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn, waardoor er ruimte is om het parkeren van twee auto's op eigen terrein mogelijk te maken. De woningen staan minimaal 3 meter uit de onderlinge zijdelingse erfgrens.

Beeldkwaliteit

De toetsingscriteria voor welstand zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota uit 2012. Daarin ligt de locatie in het gebiedstype 'buurten'. De daarvoor geldende criteria zijn ook onverkort op dit plan van toepassing. In aanvulling daarop worden voor deze specifieke locatie ook de volgende criteria opgenomen. Qua beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de woningen in de omgeving. De vrijstaande woningen worden ontsloten vanaf de Ruimersdijk en zijn ook georiënteerd op de Ruimersdijk. De woningen worden uitgevoerd in één of twee lagen met een kap. De woningen kunnen van elkaar verschillen, maar zijn wel één familie. Met de toe te passen materialen wordt eveneens aansluiting gezocht bij het beeld in de omgeving. Dit betekent dat de woningen worden uitgevoerd in metselwerk in aardse tinten. Eventueel kunnen als secundair materiaal stucwerk of hout worden toegepast. De dakbedekking bestaat uit pannen. Kozijnen, daklijsten en overige details worden uitgevoerd in terughoudende kleuren. Qua materialisering, detaillering en vormtentaal wordt een traditioneel beeld nagestreefd, passend in het karakter van Diepenheim.



De percelen worden ontsloten vanaf de Ruimersdijk

De woningen worden dusdanig ontsloten dat de bestaande bomen blijven staan en voldoende ruimte behouden.

De woningen staan in een rooilijn op 5 meter vanaf de kadastrale grens. De woningen zijn georiënteerd op de Ruimersdijk

Bijgebouwen staan minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn. Het oprit biedt plaats voor minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

De woningen staan minimaal 3m uit de onderlinge perceelgrens.

