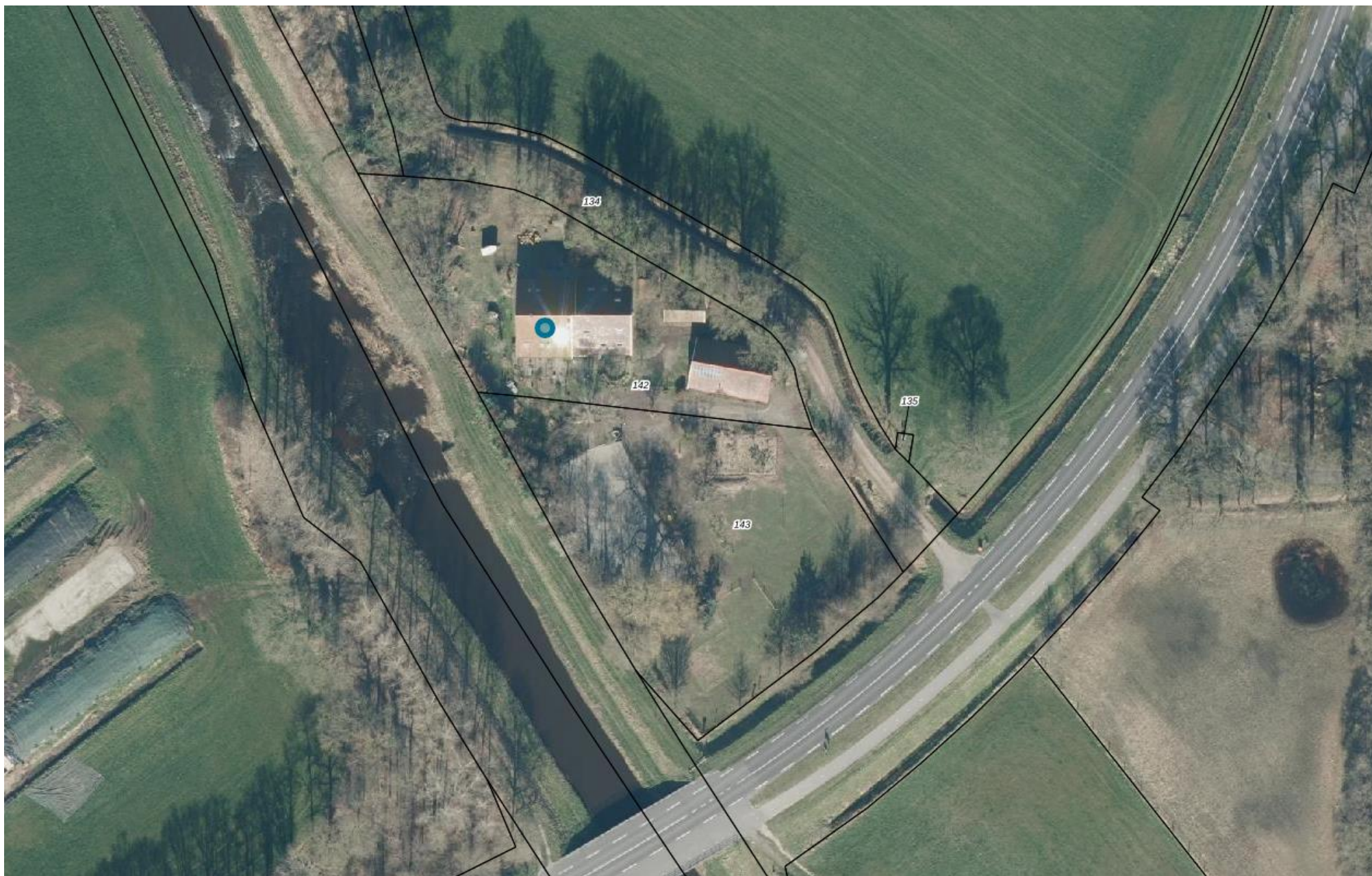




Beeldkwaliteitsplan

Deldensestraat 12 Diepenheim



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Deldensestraat 12 Diepenheim

Welstandscriteria

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor de te verbouwen schuur en het nieuwe bijgebouw op het perceel Deldensestraat 12 in Diepenheim. Deze criteria (voor deze locatie) worden door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee vormen deze criteria het kader voor de toetsing van bouwplannen aan de redelijke eisen van welstand. Als het plan is gerealiseerd, treedt het regiem van 'Kampen en essen' in werking.

Algemeen

Het bestaande erf is een erf dat al geruime tijd als woonerf in gebruik is. Er is een bestaande woning aanwezig, samen met een schuur en een carport. Deze schuur heeft bepaalde karakteristiek en wordt daarom onder het KGO-beleid omgezet naar een woning, om de karakteristiek van het gebouw te behouden dan wel te kunnen versterken. Ten zuiden van deze karakteristieke schuur wordt dan een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Tussen de bestaande woning en de te verbouwen schuur komt een struweelhaag, om te zorgen voor privacy tussen de twee woningen. Er moet bij de om te zetten schuur een nieuwe inrit worden gerealiseerd (die wel ontsluit op de bestaande inrit), omdat door het realiseren van parkeerplaatsen naast de schuur er geen ruimte is om de inrit door te trekken. Er blijft nog wel genoeg sprake van één erf. We kunnen de schuur niet anders positioneren, omdat er sprake is van het omzetten van een bestaande schuur en dus een bestaande ruimtelijke situatie. De enkelbestemming 'Wonen' wordt niet gewijzigd, maar er wordt wel een aanduiding op de schuur opgenomen dat deze schuur gebruikt mag worden als woning. Dit is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vab'.

De te verbouwen schuur behoudt de huidige stijl, dat betekent een simpel zadeldak en gebruik makend van het bestaande metselwerk welke wit van kleur is. Aan de binnenzijde van de kap wordt er geïsoleerd. Kozijnen worden achter de bestaande gevel geplaatst.

Er wordt nieuw groen aangeplant op het erf. Tussen de bestaande woning en de te verbouwen schuur komt een struweelhaag van inheemse bes- en bloemdragende heesters. Ten noorden van de bestaande woning worden ook enkele bes- en bloemdragende heesters toegevoegd. Voor de rest is er vooral sprake van veel bestaand opgaand groen. Dit zijn onder andere houtwallen met bes- en bloemdragende heesters, houtsingels van laanbegeleidende inheemse bomen, en vijf inheemse (fruit)bomen en bestaande inheemse struweelhagen.

Met het plan om de schuur tot woning te verbouwen, ligt een basis vast welke geheel past in de lijn van de geformuleerde welstandscriteria:

Plaatsing

- In lijn met de huidige opbouw is de opzet van het erf losjes;
- Het nieuw te bouwen bijgebouw voegt zich in het ensemble van gebouwen. Vanaf de Deldensestraat ligt deze nieuwbouw niet dominant in het zicht;
- Tussen de bestaande woning en de schuur, alsmede rondom beide gebouwen, mogen geen afrasteringen, schuttingen of bouwwerken van soortgelijke aard worden geplaatst.

Hoofdvorm

- Het nieuw te bouwen bijgebouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande schuur;
- Door het zadeldak op de bestaande schuur sluit de hoofdvorm van het gebouw aan bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied;
- De bestaande woning, schuur en nieuw bijgebouw hebben een rechthoekige vorm en een zadeldak, wat zorgt voor een eenvoudige hoofdvorm.

Gevel

- Door de schuurdeuren en -ramen en de luiken heeft de schuur een opbouw met verticale elementen;
- De schuur blijft bestaan uit bestaand metselwerk, wit van kleur;
- De gevels van de bestaande woning, schuur en nieuw bijgebouw zijn bescheiden en evenwichtig en zijn harmonisch van opzet.

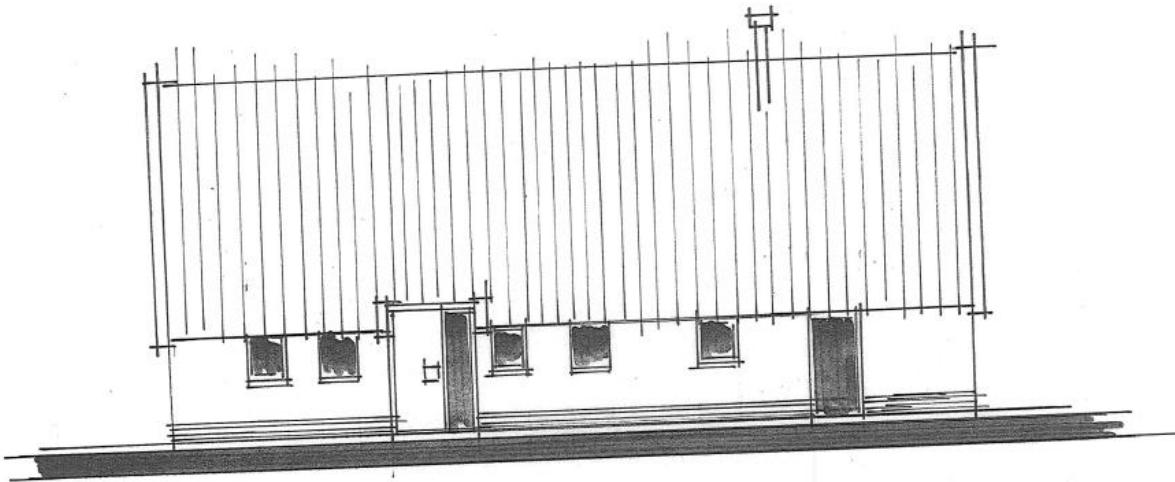
Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Eventuele toevoegingen zoals aan-, uit-, bijgebouwen en dakkapellen moeten ondergeschikt blijven aan de schuur en moeten ook aansluiten bij de architectuur van de schuur;
- Op het nieuwe bijgebouw mag geen dakkapel worden geplaatst.

Detailering

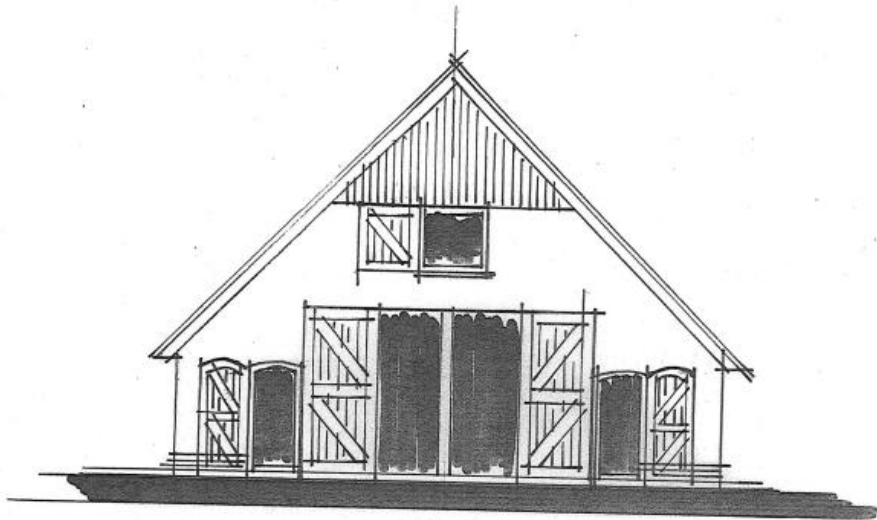
- De gevel van zowel de bestaande woning als de te verbouwen schuur worden wit van kleur uitgevoerd;
- Het dak van het huis, schuur en nieuwe bijgebouw worden in gebakken pannen uitgevoerd, rood of donkergrijs van kleur;
- Het dak van de schuur kan worden voorzien van zonnepanelen, getuige het feit dat het praktisch de achterzijde betreft van het dak en deze zijde nauwelijks te zien is vanaf de Deldensestraat;
- Kozijnen in de schuur moeten achter het bestaande metselwerk worden geplaatst;
- De windveren rondom de inkappingen in het dak van de schuur moeten in zwart of antraciet uitgevoerd te worden.

Schetsplan van de woning



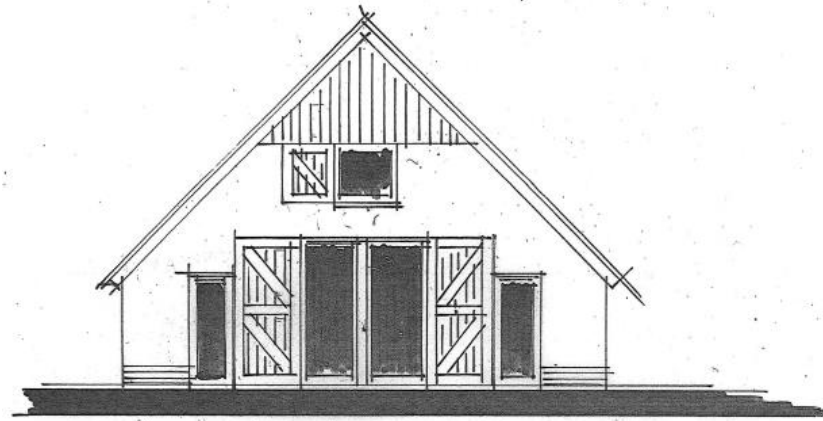
717.21 Schetsplan
voorgevel Noord school 1:200 datum 14-12-2022
Bestaande metselwerk herstellen
Nieuwe loop islaten aan binnenzijde metselwerk
Kozijn hout achter bestaande gevel

Afbeelding 3. Schetsplan voorgevel noordzijde Deldensestraat 12 Diepenheim



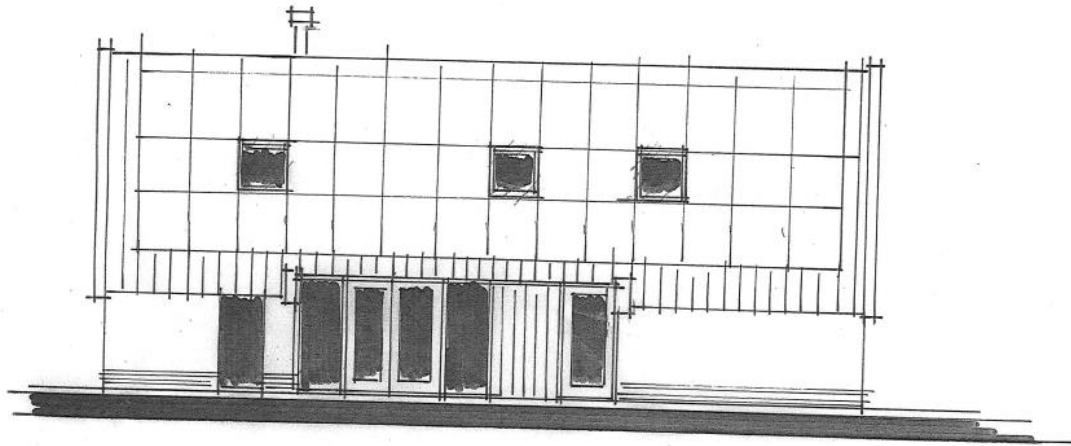
Rechterzijgevel West

Afbeelding 4. Schetsplan rechterzijgevel west Deldensestraat 12 Diepenheim



717.21 schetsplan
Linkerzijgevel schaal 1:100 datum 14-12-2022
Oost

Afbeelding 5. Schetsplan linkerzijgevel oost Deldensestraat 12 Diepenheim



717.21 schetsplan
Achtergevel zuid schaal 1:100 datum 14-12-2022

Afbeelding 6. Schetsplan achtergevel zuid Deldensestraat 12 Diepenheim



Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor

Postbus 54, 7470 AB Goor

0547 – 85 85 85

info@hofvantwente.nl