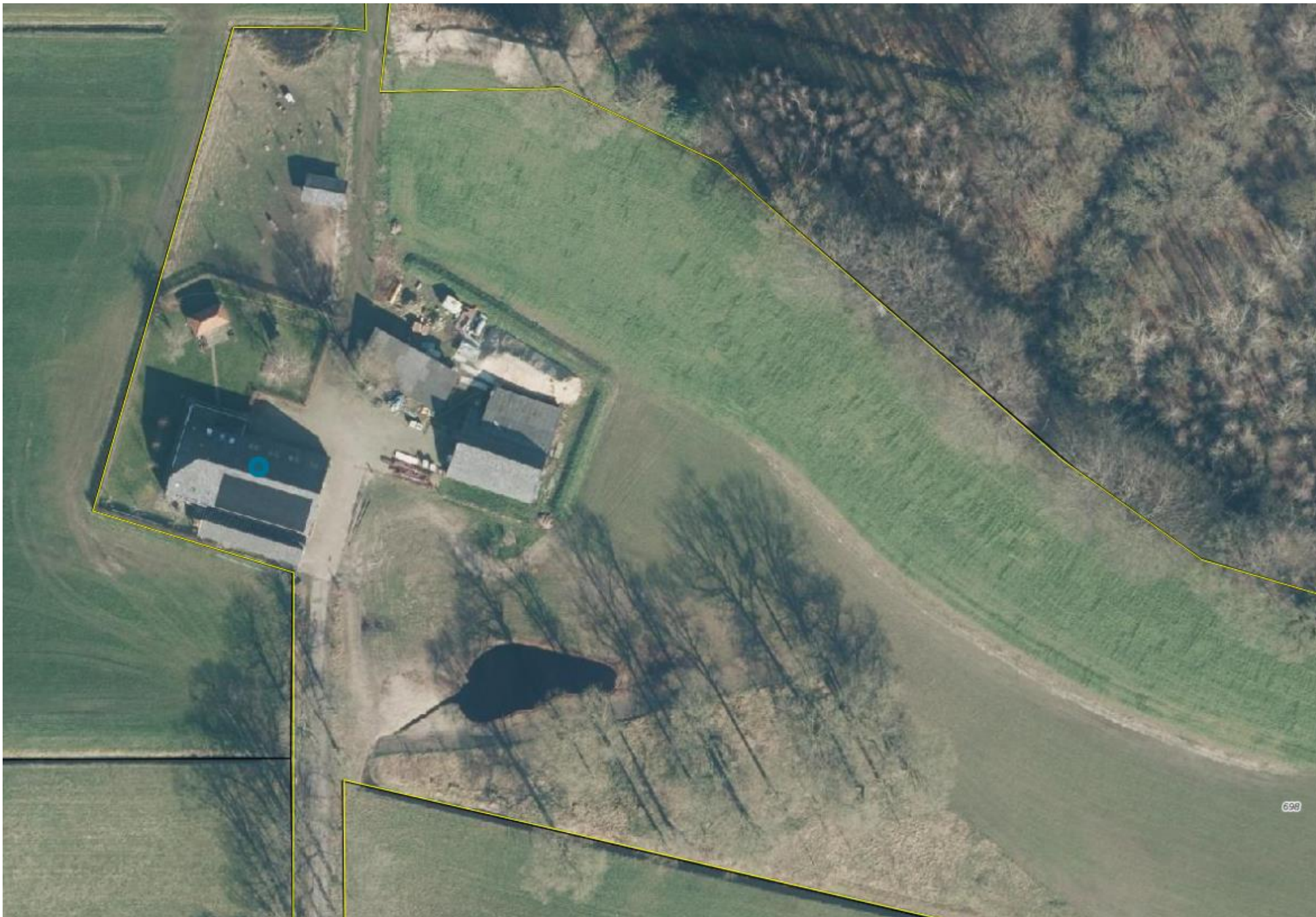




# Beeldkwaliteitsplan

## Hoffmeijerweg 3 Ambt Delden



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied Hoffmeijerweg 3 Ambt Delden

## Welstandsgebied

Het perceel Hoffmeijerweg 3 in Ambt Delden ligt qua welstandsbeleid in het gebied 'Kampen en essen'. De gemeente heeft voor dit deelgebied welstandscriteria opgesteld. Het doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervalting van de bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken.



Afbeelding 2. Erfinrichtingsplan nieuwe erf Hoffmeijerweg 3 Ambt Delden

## **Welstandscriteria**

De welstandscriteria worden hieronder benoemd en gelden voor het nieuw te realiseren gebouw op het perceel Hoffmeijerweg 3 in Ambt Delden. 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 agrarisch bedrijf. Op het perceel blijft de boerderij met daarin de woning en de bed & breakfast, een schapenhok, een terras en een oude veeschuur behouden. Op de locatie wordt niets gesloopt. De bestemming blijft 'Agrarisch met waarden'. Op dit moment is er nog een werktuigenberging aanwezig op het perceel. Deze werktuigenberging wordt gesloopt, en op deze fundering van de werktuigenberging wordt een nieuwe schuur gebouwd, dat zal gaan dienen als plattelandsappartementen. Het erf verandert hierbij dus niet. De (reeds aanwezige) eikenbomen, graszones en fruitboomgaard worden versterkt/aangelegd op het perceel. Daarnaast ontstaat er parkeerruimte. De inrit en de erfverharding blijft verder hetzelfde. De hooiberg die is ingetekend in het erfinrichtingsplan wordt vooralsnog niet meegenomen in concrete bouwplannen.

De entree naar het erf zal bestaan uit een laan met eikenbomen, en voor het erf aan de oostkant een botanisch grasland met daarin een kikkerpoel en eikenbomen. Op het erf zal e.e.a. afgescheiden worden met nieuw aan te planten / te versterken gemengde hagen en een wal met vruchtdragende struiken. Bij de hagen kan gedacht worden aan vuilboom en de lijster- en vlierbes, vruchtdragende struiken kunnen o.a. naast de vuilboom en vlierbes ook de meidoorn, gelderse roos en de egelantier zijn. Achter op het perceel wordt de fruitboomgaard en laan met eikenbomen versterkt.

De nieuwe schuur dat dienst gaat doen als plattelandsappartementen wordt gebouwd in een kapschuur-stijl. Het is belangrijk om te vermelden dat het nieuwe gebouw welstandstechnisch aangemerkt moet worden als een schuur. Dit, omdat het in die stijl wordt gebouwd en omdat de welstandscriteria voorziet in regels voor schuren. De regels, onderstaand in dit beeldkwaliteitsplan, gelden voor schuren en zijn van toepassing op de plattelandskamers.

De schuur heeft een voorkant (breedte) van 19,7 meter, een diepte van 9,6 meter en daarmee een oppervlakte van 189,12 m<sup>2</sup>. Het krijgt een goothoogte van 3,7 meter aan de voorkant en 3,2 meter aan de achterkant, en een bouwhoogte van 7,0 meter. Het dak zal bestaan uit blauwe muldenpannen en de gevels uit rode baksteen in kruisverband. Dit is hetzelfde als de al bestaande boerderij en veeschuur op het erf. De houtdelen aan de gevels bestaat uit zwart rabat en de luiken / staldeuren uit grachtengroen hout. Dit sluit allemaal aan bij de huidige bebouwing op het erf. Er komen geen ramen aan de voorkant, de voorzijde komt te bestaan uit dichte deuren. Daarnaast komen er geen schuttingen o.i.d.; er wordt gedacht aan plantenbakken of iets van soortgelijke aard, om enigszins een afscheiding te kunnen creëren.

Met het plan om de nieuwe schuur voor plattelandsappartementen te realiseren, 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 de erven losjes;
- De nieuwbouw voegt zich in het ensemble van gebouwen. Vanaf de omliggende wegen ligt nieuwbouw niet dominant in het zicht.

## **Hoofdvorm**

- Nieuwbouw moet in maat in een passende verhouding staan tot de bestaande bebouwing;
- De hoofdvorm van de nieuwe schuur dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke architectuur van het gebied;
- Het huis krijgt een dominante kap;
- Huis, stal en schuur hebben een eenvoudige hoofdvorm;
- De stal en schuur hebben een kap.

## Gevel

- De gevel van het hoofdgebouw heeft een opbouw met verticale elementen;
- De huizen worden in baksteen en/of hout gebouwd;
- De gevels van alle gebouwen zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonisch van opzet;
- De stal en de schuur kunnen alle, mis deugdelijke, materialen worden uitgevoerd;
- De voorgevel moet voorzien zijn van luiken en deze moeten ook op de gevels blijven.

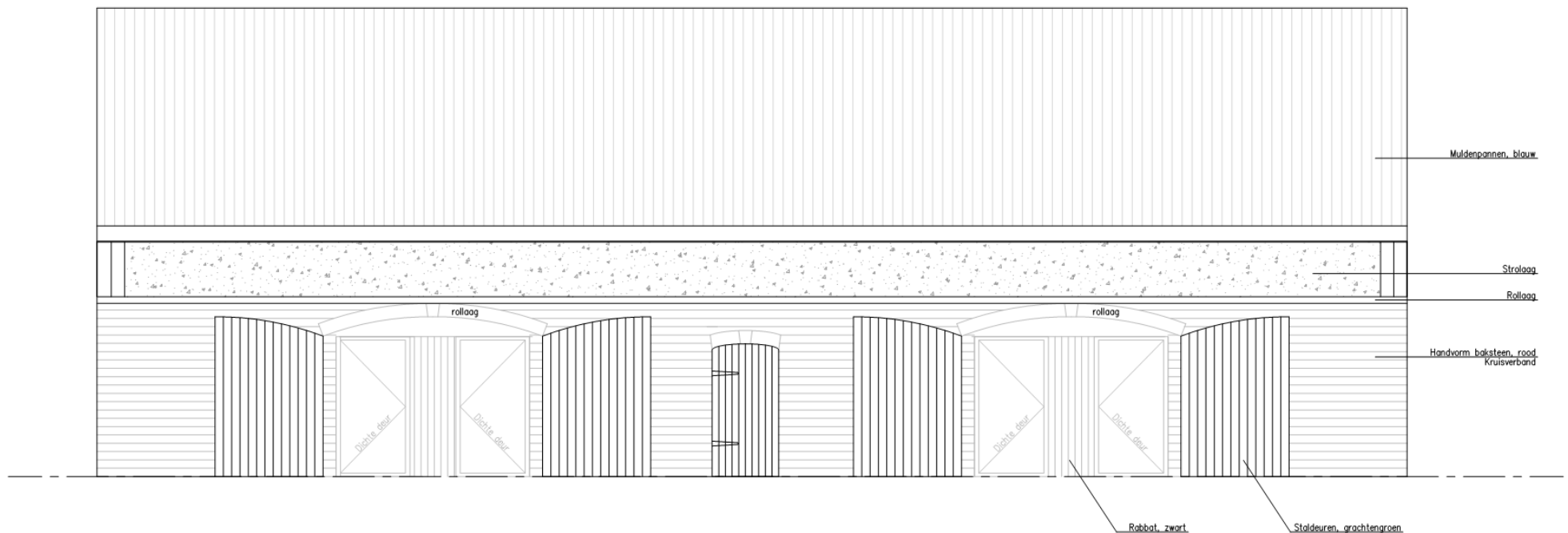
## Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- De toevoegingen ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw;
- Aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Geen dakkapel op bijgebouw.

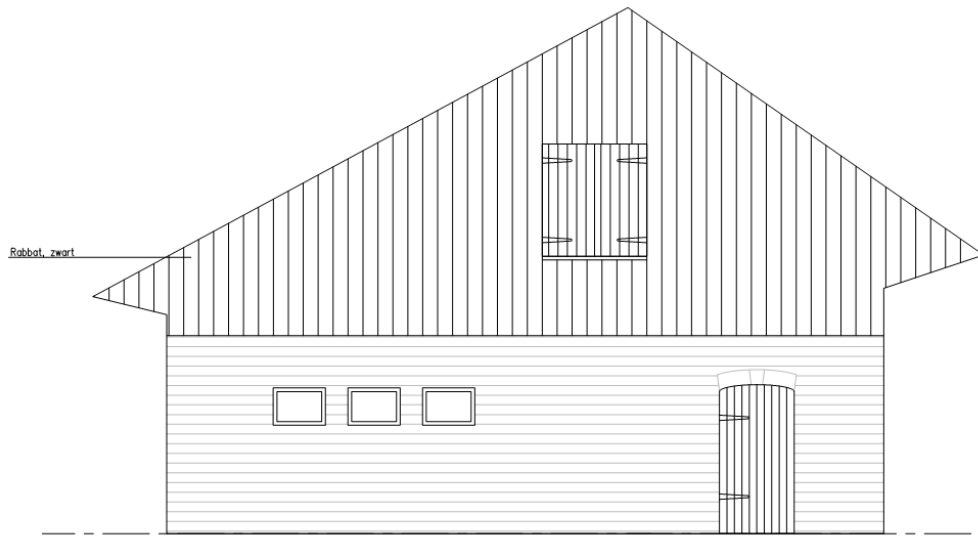
## Detailering

- De gevels van alle gebouwen worden in gedekte kleuren gehouden;
- De daken van huizen en boerderijen worden in matte gebakken pannen en/of rit uitgevoerd;
- De daken van de stallen en schuren worden rood, donkerblauw of donkergrijs gehouden, dan wel in dezelfde kleuren van de reeds aanwezige gebouwen uitgevoerd;
- Erfafscheidingen tussen de plattelandskamers moeten een groene uitstraling hebben en mag niet bestaan uit schuttingen, houtproducten, of iets van soortgelijke aard.

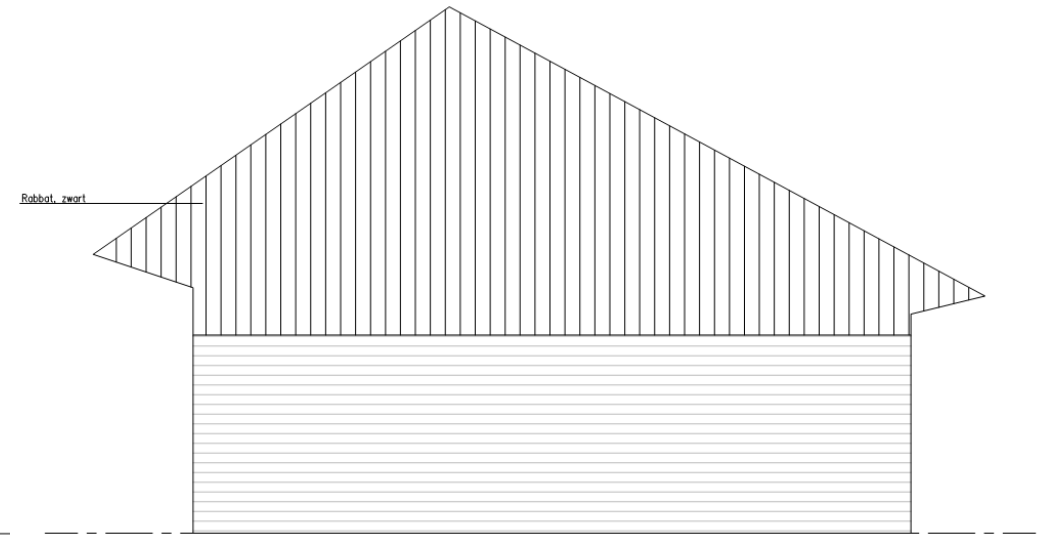
## Schetsplan van het bedrijfsgebouw



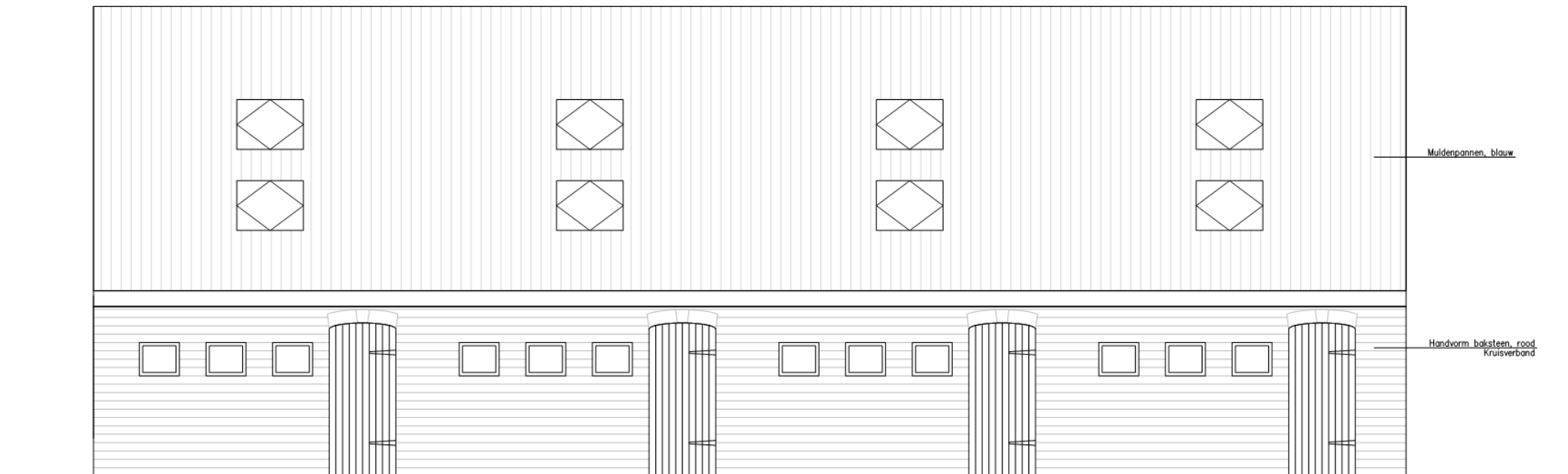
Afbeelding 3. Vooraanzicht nieuwe gebouw



Afbeelding 4. Linkergevel nieuwe gebouw



Afbeelding 5. Rechtergevel nieuwe gebouw



Afbeelding 6. Achtergevel nieuwe gebouw



## Team Ruimte en Economie

De Hofte 7, 7471 DKGoor

Postbus 54, 7470 AB Goor

0547 – 85 85 85

[info@hofvantwente.nl](mailto:info@hofvantwente.nl)