

BEELDKWALITEITSPLAN

05-10-2023

Oude Postweg naast nr.9 te Ambt Delden (Zeldam)

Het perceel aan de Oude Postweg te Ambt Delden behoort tot het kampenlandschap en qua welstandscriteria bij de gemeente Hof van Twente valt dit gebied onder 'kampen en essen'. Doel van de regels voor dit deelgebied is om de karakteristieke vervlechting van bebouwingsensembles met het omliggende landschap te behouden en te versterken. In de gevelbehandeling voegt de nieuwbouw zich op een aantal essentiële punten naar de bestaande kenmerken.

In het kampenlandschap dient het kleinschalige en onregelmatige patroon van singels, houtwallen, zandpaden en bosjes rond de omsloten kampen te worden onderhouden en waar mogelijk hersteld.

Plaatsing

- De één-erf-gedacht blijft behouden door de positionering van de bebouwing, waarbij de nieuwe woning haaks staat gepositioneerd op de overige bebouwing

Hoofdvorm

- De nieuwe bebouwing en het landschap moeten een eenheid gaan vormen.
- Het huis en het bijgebouw worden voorzien van een zadeldak
- Het bijgebouwen heeft een eenvoudige hoofdvorm
- Geen dakkapel of schoorsteen op de schuurwoning

Gevel

- Woning en bijgebouw uitvoeren in streekeigen traditionele natuurlijke materialen
- De gevels moeten een verticale royale indeling hebben
- De kleurstelling is gedekt
- Een donkere baksteen
- Gevelbekleding, bij voorkeur verticaal, in donker of vergrijsd hout
- Het zadeldak met een donkere niet geglazuurde dakpan

Aan-, uit- en bijgebouwen en dakkapellen

- Aan- of uitbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de eenvoudige hoofdvorm
- Geen dakkapel op het bijgebouw
- Geen plat dak op het bijgebouw
- PV-panelen bij voorkeur op het bijgebouw

Een nadere uitwerking van het ontwerp van de woning met bijgebouw volgt in een latere fase van de ontwikkeling, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hieronder de situering en enkele referentiebeelden.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Het plangebied ligt te midden de grote dekzandvlakten en esjes in het buitengebied van Ambt Delden ten oosten van Goor. Het erf ligt in een van oorsprong zeer gevarieerd landschap. Het huidige erf kent een historische grondslag met een duidelijke hiërarchie en een verzorgde indeling. De gebouwen hebben een relatie met elkaar qua positionering, uitstraling en afstand. De voormalige agrarische gebouwen aan de oostzijde van de Oude Postweg zijn niet behoudenswaardig. Daarom worden deze opstallen gesloopt (A) en ingezet voor de rood voor rood regeling. Er worden extra sloopmeters aangekocht om de compensatie woning te kunnen realiseren.

Situering nieuwe woning

In het plangebied zullen de voormalige agrarische gebouwen plaatsmaken voor een compensatiewoning met bijgebouw. Er is gekozen om de gebouwen parallel en haaks op de bestaande bebouwing te plaatsen, waarbij de positionering van de bebouwing zorgt voor behoud van de één-erf gedachte. De woning en het bijgebouw komen aan de oostzijde van de Oude Postweg, toch relatief kort op de andere bebouwing te staan waardoor er sprake blijft van een compact erf. De nieuwe woning krijgt bij voorkeur de karakteristiek van een schuurwoning. Hiermee worden de gebouwen passend in de structuur van het kampenlandschap gesitueerd, rondom een centrale erfruimte met erfbeplantingen die bijdragen aan de herkenbaarheid van een voormalige boeren erf.

Erf en bebouwing

- A = Te slopen opstallen
- B = Compensatiewoning
- C = Bijgebouw
- D = Centrale erfruimte
- E = Te behouden erfboom (eik)

Maatregelen

- 1 = Erfbos
- 2 = Haag
- 3 = Erfboom
- 4 = Hoogstamfruitboom



Figuur 18 Inpassingsschets

REFERENTIEBEELDEN

