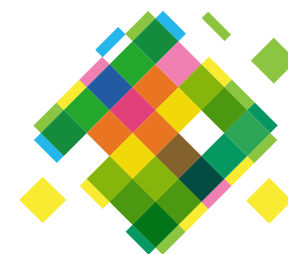




Gemeente Noordoostpolder

Welstandsbeleidsplan Emmelhage

*herziening fase "Boswonen"*



*gemeente*  
NOORDOOSTPOLDER

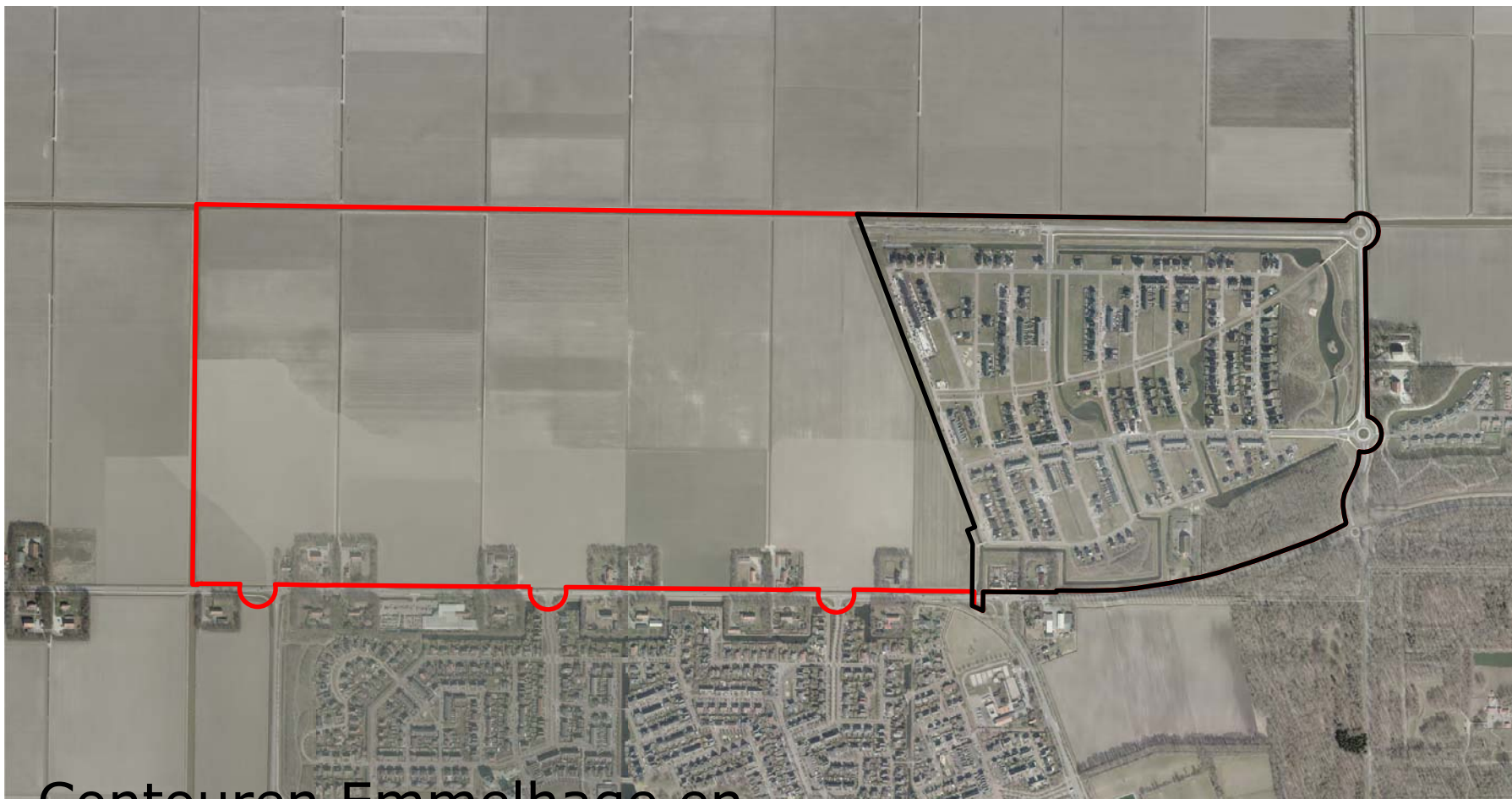
Gemeente Noordoostpolder

4 april 2013



## **Inhoud**

Inleiding.....	1
Algemeen .....	1
Het beeldkwaliteitplan en de welstandbeoordeling .....	1
Status en functie van deze notitie .....	3
Stedenbouwkundig plan .....	5
Algemeen .....	5
Het stedenbouwkundig ontwerp.....	5
Welstandsaspecten.....	7
Boswonen .....	9
Welstandsbeleid .....	9
Welstandscriteria .....	11
Waterwonen .....	13
Welstandsbeleid .....	13
Welstandscriteria .....	13
Centrum.....	15
Welstandsbeleid .....	15
Welstandcriteria .....	17
Het boerderijenlint .....	19
Welstandsbeleid .....	19
Welstandscriteria .....	19



Contouren Emmelhage en  
herziening bestemmingsplan

# Inleiding

## Algemeen

De nieuwste uitbreidingswijk van de kern Emmeloord is Emmelhage. De wijk komt ten noorden van de Espelerweg op een recht-hoekig stuk land dat een agrarische functie heeft. Voor deze wijk is een stedenbouwkundig plan gemaakt, een beeldkwaliteitplan en een bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is een onderdeel van de totale planvorming. Het bestaat uit twee delen: een deel dat over de openbare ruimte gaat en vooral bedoeld is voor de gemeente en een deel dat over de bebouwing gaat dat bedoeld is voor opdrachtgevers en architecten.

Emmelhage zal gefaseerd worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan geeft aan dat de wijk uit drie delen bestaat: het boswonen, het centrum- en waterwonen en het polderwonen. De eerste twee delen zijn in het bestemmingsplan uitgewerkt en zullen als eerste worden gebouwd. Het derde deel zal pas later worden gebouwd. Het beeldkwaliteitplan geeft echter het kader voor het hele gebied, zij het dat het deel over het polderwonen een indicatief karakter heeft en later verder uitgewerkt zal worden.

## Het beeldkwaliteitplan en de welstandbeoordeling

Het beeldkwaliteitsplan heeft meerdere doelen, het is:

- een middel voor de gemeente om een minimum beeldkwaliteit te garanderen;
- een handleiding voor ontwikkelaars en architecten voor het ontwikkelen van bouwprojecten;
- het beoordelingskader voor welstand;
- een garantie voor burgers en ontwikkelaars wat betreft de kwaliteit van de inrichting van het openbare gebied;
- een instrument om een samenhangend, collectief ruimtelijk beeld te bereiken.

Deze verschillende doelen zijn in de randvoorwaarden ook terug te vinden.

De juridische betekenis van de randvoorwaarden is dan ook zeer divers. In hoofdzaak zijn er drie categorieën randvoorwaarden. Er zijn randvoorwaarden die:

- voortkomen uit de bestemmingsplanregels;
- niet publiekrechtelijk zijn af te dwingen maar wens of suggestie zijn vanuit het stedenbouwkundige beeld;
- als welstandscriteria door de welstandscommissie kunnen worden gehanteerd.

Deze menging van categorieën randvoorwaarden maakt het stuk wel geschikt als stimulerend kader naar opdrachtgevers en architecten, maar niet als beoordelingskader voor de welstandscommissie. Er staan aan de ene kant teveel zaken in die de welstandscommissie niet mag en hoeft te beoordelen, bijvoorbeeld zaken uit de bestemmingsplanvoorschriften zoals hoogten en dakhelling. Aan de andere kant ontbreken een aantal noodzakelijke welstandscriteria als handvat voor de beoordeling van de bouwplannen, ook in de toekomst.

Daarbij komt dat de Woningwet van de gemeente vraagt om welstandscriteria vast te stellen. Om juridische redenen is het dan ook, meer dan in het verleden, van belang om deze welstandscriteria expliciet aan te geven. Zoals in het bestemmingplan de verbeelding en de regels bij elkaar het juridische stedenbouwkundig kader vormen, moeten ook de welstandscriteria bij elkaar worden gezet. Het beeldkwaliteitplan is ook om die reden juridisch minder geschikt als welstandsbeleid.

Om die reden heeft de gemeente Noordoostpolder vanuit het beeldkwaliteitplan deze notitie welstandsbeleid voor Emmelhage opgesteld.





### **Status en functie van deze notitie**

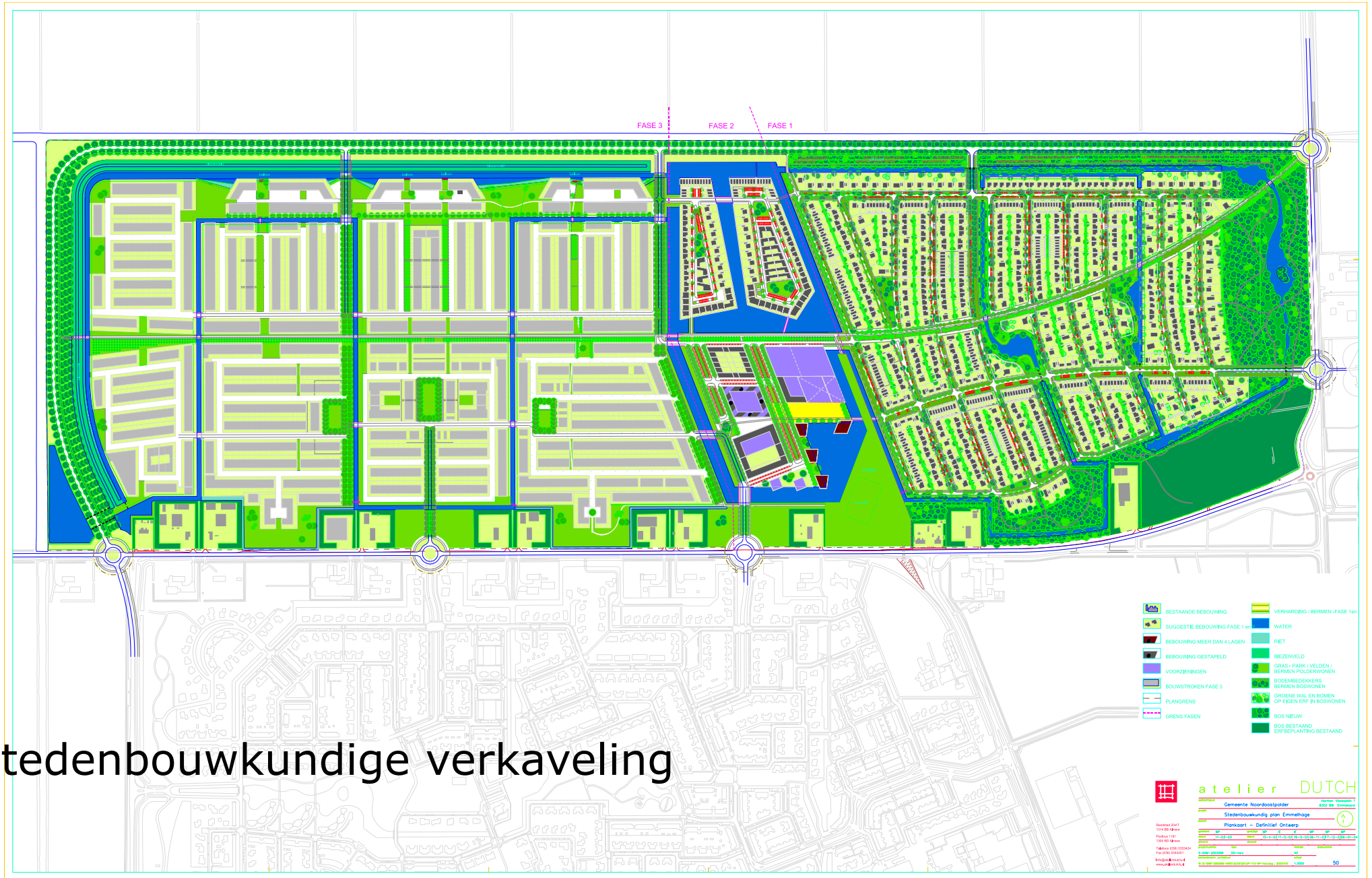
Deze notitie vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie. De notitie zal voor inspraak ter visie worden gelegd conform de inspraakverordening en als welstandsbeleid worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het is dus een openbaar stuk dat ook bepalend is voor aanvragers van een omgevingsvergunning. Naast deze notitie blijft het beeldkwaliteitplan onverkort van kracht.

Door de actualisatie en de herziening van het bestemmingsplan Emmelhage 2004 is ook het Welstandsbeleidsplan, voor het onderdeel Boswonen, opnieuw tegen het licht gehouden. De structuur van het plan blijft ongewijzigd, op kavelniveau zijn enkele randvoorwaarden aangepast om aan te sluiten bij de huidige vraag uit de markt.

Het beeldkwaliteitplan is het brede en inspirerende kader waarmee de gemeente het voorgestane beeld van Emmelhage heeft vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan zal ook een rol spelen in het vooroverleg van de gemeente met ontwikkelaars en individuele bouwers. Al die aspecten die de reikwijdte van de welstandscommissie overschrijden maar wel van essentieel belang zijn voor het stedenbouwkundige beeld van de wijk zijn in het beeldkwaliteitplan verwoord en verbeeld. Deze zullen in het vooroverleg worden besproken met aanvragers en ontwikkelaars. De formele welstandstoetsing, waarvoor deze notitie het beoordelingskader vormt, zal dan in het ideale geval alleen een formaliteit zijn.

Deze notitie is ook een beoordelingskader voor de situatie na realisering van de wijk. In de loop van het proces van de bouw van Emmelhage kunnen zich ontwikkelingen voordoen die nopen tot het aanpassen van deze notitie. In de jaarlijkse evaluatie van het welstandsbeleid wordt ook deze notitie geëvalueerd.

De notitie richt zich alleen op de eerste 2 fasen van de wijk omdat het bestemmingsplan hiervoor bouwtitels geeft. Op korte termijn wordt de welstandstoets voor deze fasen dan ook actueel. De welstandscriteria in deze notitie zijn conform de systematiek en de terminologie van het vastgestelde welstandsbeleidsplan opgesteld.



# Stedenbouwkundige verkaveling

- BESTAANDE BEBOUWING
- SUGGESTIE BEBOUWING FASE 1 en 2
- BEBOUWING MEER DAN 4 LAGEN
- BEBOUWING GESTAPELD
- VOORZIENINGEN
- BOUWSTROKEN FASE 3
- PLANGRENS
- GRENS FASEN
- VERHARDING / BERMEN-FASE 1 en 2
- WATER
- RIET
- BEZONNEN
- GRAS + PARK + VELDEN / BERMEN POLDERWONEN
- BOEDREKERS
- GROENE WAL EN BOMEN OP EIGEN ERF IN BOSWONEN
- BOS NIEUW
- BOS BESTAAND
- ERFBESTAAND

**atelier DUTCH**

Gemeente Noorddijkpadder  
 Siedenbouwkundig plan Emmehage  
 Plankaart - Definitief Ontwerp

Revised Date: 15/11/2018  
 Revised By: 1000 1000  
 Scale: 1:1000  
 Date: 15/11/2018  
 Project: 1000 1000

Scale: 1:1000  
 Date: 15/11/2018  
 Project: 1000 1000

50

# Stedenbouwkundig plan

## Algemeen

Om de welstandscommissie tot een goede beoordeling van de ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning te laten komen, is het van belang om het ruimtelijk kader te kennen waaruit deze criteria zijn ontstaan.

## Het stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp van Emmelhage is gebaseerd op verschillende kwaliteiten van Emmeloord en de omliggende polder. Vooral de rationele verkaveling van het agrarische polderlandschap en de dorpsbossen bij de kernen zijn daarbij een leidend thema geweest. Beide zijn terug te vinden in het stedenbouwkundige ontwerp. Het oostelijke deel van het plangebied sluit aan bij het Emmelerbos en hier is ook het bos bepalend. In het westelijke deel is de maat tussen de sloten (300 meter) bepalend voor de verkaveling. Over de sloten blijven ook doorzichten naar het polderlandschap open.

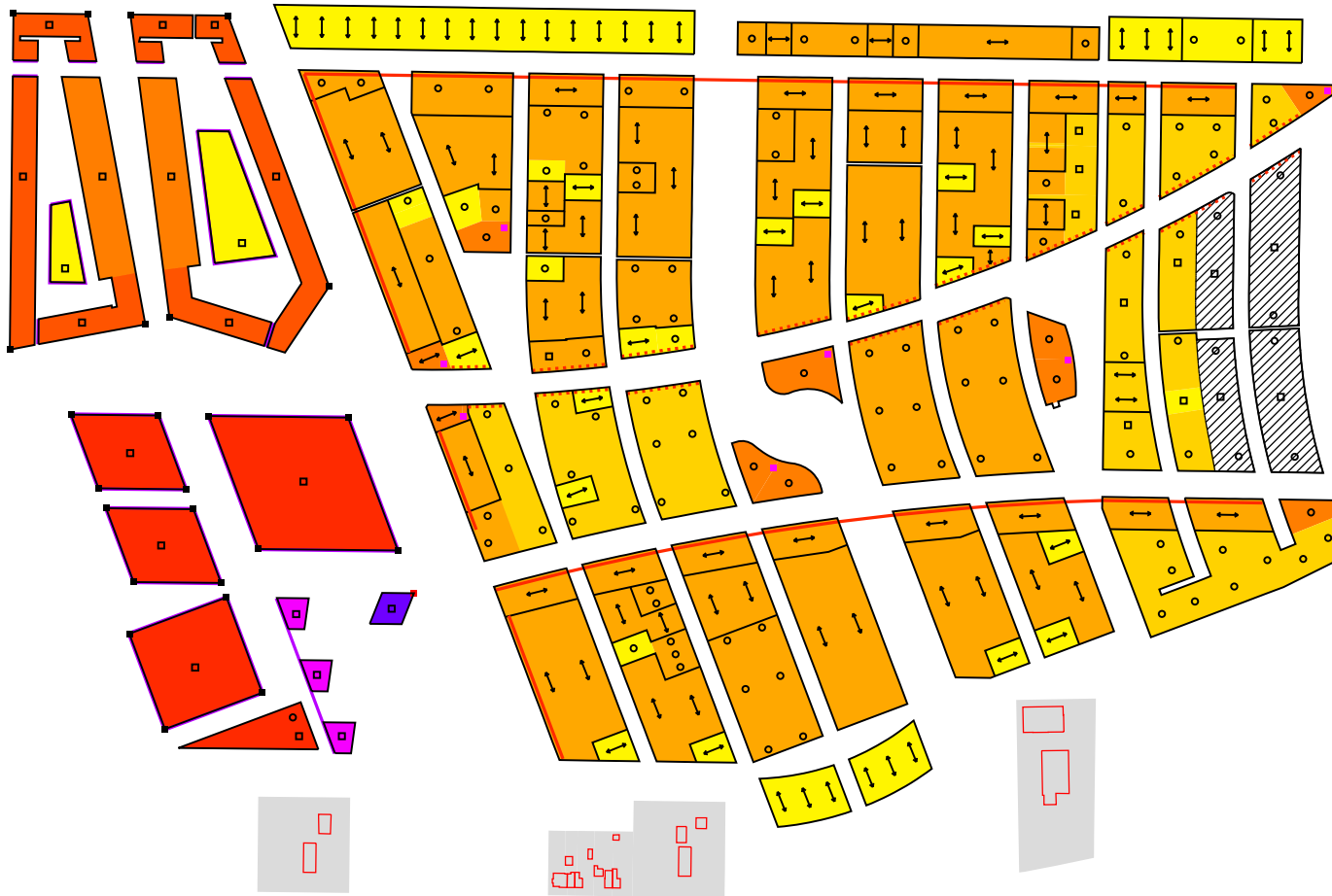
In het centrum van het plan liggen de voorzieningen die ook voor andere wijken een functie hebben. Het centrum gebied vormt door de toegestane afwijkende functies en bebouwing het hart van het plan. Hier zal een woontoren komen van maximaal 35 meter die in de zichtlijn over de Espelerlaan ligt. Zo wordt een visuele relatie gelegd met Emmeloord.

Er is geen doorgaand verkeer in de wijk. De wijk wordt grotendeels ontsloten via een nieuwe rondweg aan de noordzijde. De wijk is verder zoveel mogelijk verkeersluw.

De randen van het gebied zijn verschillend uitgewerkt. De oostzijde is groen in de vorm van een brede bossingel. De zuidzijde wordt gevormd door het bestaande boerderijenlint met daartussen de bestaande doorzichten. Aan de noord- en westzijde is een open rand gemaakt waarbij de bebouwing uitkijkt over de polder.







Door de wijk lopen groene linten, waarin informele langzaam verkeersroutes zijn opgenomen. Binnen de verschillende woonmilieus zijn die verschillend uitgewerkt.

De verkaveling is gericht op het creëren van een variatie aan woningtypen en woonmilieus. Een element daarin is de hoofdrichting van de bebouwing die wisselend is door het plangebied heen.









**RANDVOORWAARDEN BOUWMASSA**











**CENTRUM EN WATERWONEN**

-  1 BOUWLAAG, OPBOUW MAX, 50%
-  2-3 BOUWLAGEN
-  3 BOUWLAGEN
-  3-4 BOUWLAGEN, VOORZIENINGEN
-  5-6 BOUWLAGEN
-  10 BOUWLAGEN

**BOSWONEN**

-  1 BOUWLAAG, KAP
-  1-2 BOUWLAGEN
-  2 BOUWLAGEN
-  2-3 BOUWLAGEN
-  MAX. 2 LAGEN-KAP OF 3 LAGEN-PLAT WELSTANDSVRIJ
-  ACCENT IN BEBOUWING

**ALGEMEEN**

-  BESTAANDE KARAKTERISTIEK BEHOUDEN
-  ROOILIJN OP ERFGRENS
-  ROOILIJN 3M UIT ERFGRENS
-  ROOILIJN 3M UIT ERFGRENS VERPLICHTE SITUERING WOONFUNCTIE
-  ROOILIJN 5.5M UIT ERFGRENS
-  GESLOTEN HOEK
-  VAST HOEKPUNT BEBOUWING
-  PLAT DAK
-  VRIJE NOKRICHTING KAP
-  VERPLICHTE NOKRICHTING KAP

## Welstandsaspecten

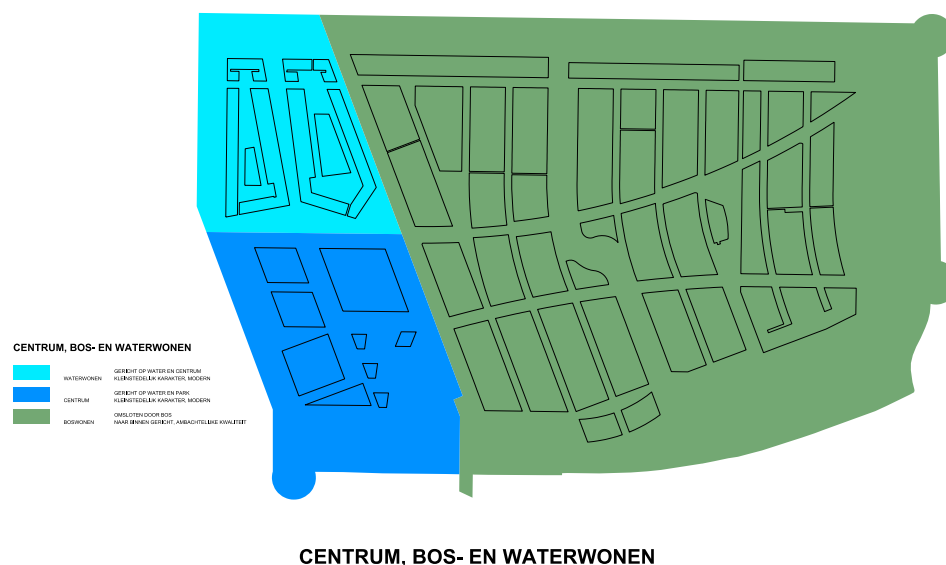
Om een hoge ruimtelijke kwaliteit en een variëteit aan woonmilieus te bereiken is de wijk verdeeld in 5 gebieden:

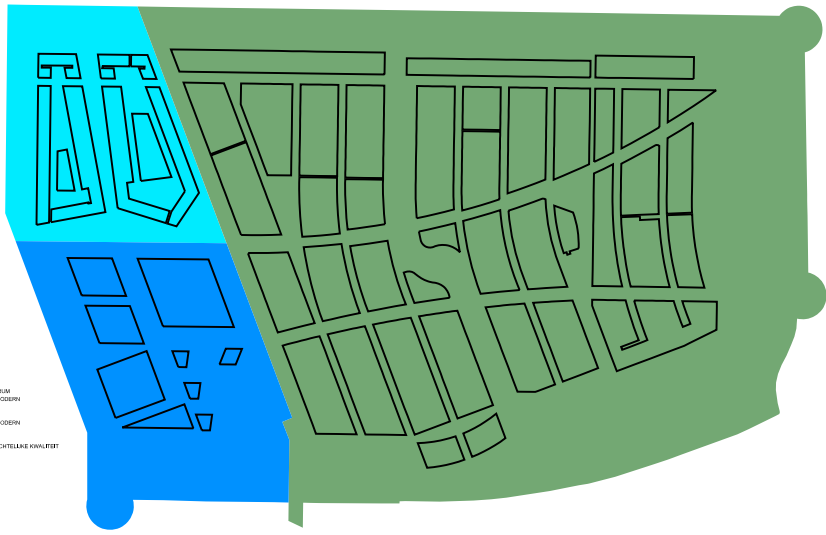
- boswonen;
- centrum;
- waterwonen;
- polderwonen;
- de zone langs de Espelerweg.

Per gebied is ook in het beeldkwaliteitplan een beschrijving gemaakt. Per gebied, m.u.v. het polderwonen, zijn ook in deze notitie de welstandscriteria geformuleerd. In de navolgende hoofdstukken worden per deelgebied de welstandscriteria uitgewerkt. In de verschillende deelgebieden is in het bestemmingsplan al een aantal voor het beeld relevante zaken geregeld. Zo zijn behalve hoogte en goothoogte ook de nokrichtingen van de bebouwing gedetailleerd vastgelegd (zie afbeelding randvoorwaarden bouwmassa). De hoogten zijn vrij gedetailleerd geregeld zodat een divers beeld ontstaat (zie afbeelding randvoorwaarden bouwmassa). Ook is in een aantal delen van het plangebied de rooilijnen verplicht of zijn hoeken vastgelegd waarin twee gevels moeten staan.

Op verschillende kaarten in het beeldkwaliteitplan zijn de voorwaarden voor de bebouwing aangegeven. Daarop is ook aangegeven waar specifieke woningtypes worden verwacht en waar eenheid en samenhang in bebouwing gewenst is. Bij de welstandscriteria voor de verschillende deelgebieden wordt hier steeds op terug gekomen.

Naast de verschillende deelgebieden zijn ook een aantal gebieden aangewezen die welstandsvrij zijn. Het gaat hier voornamelijk om particulier uit te geven kavels (zie afbeelding randvoorwaarden bouwmassa).





**CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN**

- WATERFRONTEN GERICHT OP WATER EN CENTRUM  
HERSTUDEELKAR KARAKTER, MODERN
- CENTRUM GERICHT OP WATER EN FRANK  
HERSTUDEELKAR KARAKTER, MODERN
- BOSWONEN ONMIDDELIJK DOOR BOS  
NAAR BOMEN GERICHT, ARCHITECTUURLE KWAALITEIT

**CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN**



**LEGENDA**

- DUBBELSLAGWONEN
- FETSPACKWONEN
- GESTAPELD
- PARK
- NUMMERAK ACCENT
- STIJLWONEN
- WELSTANDWONEN

**Bijzondere woonvormen**



**Wolvensoordring**

**Wolvensoordring**

Wolvensoordring is een gebied met een rijk aanbod aan woonvormen en -materialen. Het gebied wordt gekenmerkt door een mix van oude en nieuwe gebouwen, met name in de vorm van rijwoningen en appartementen. Het gebied is ook gekenmerkt door een rijk aanbod aan openbaar groen en recreatieve voorzieningen.

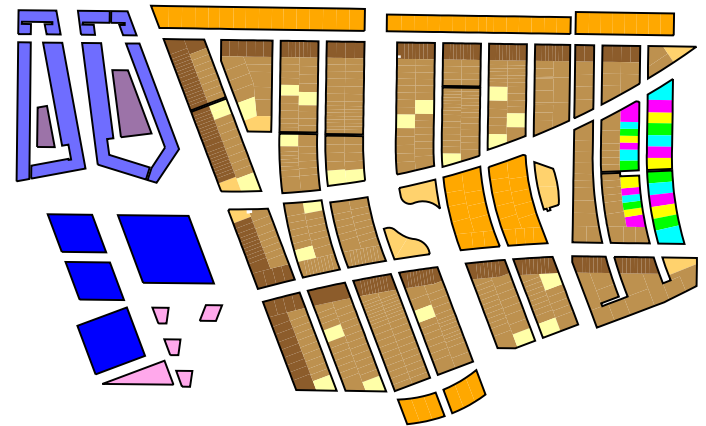
**Wolvensoordring**

Wolvensoordring is een gebied met een rijk aanbod aan woonvormen en -materialen. Het gebied wordt gekenmerkt door een mix van oude en nieuwe gebouwen, met name in de vorm van rijwoningen en appartementen. Het gebied is ook gekenmerkt door een rijk aanbod aan openbaar groen en recreatieve voorzieningen.

**LEGENDA**

- m.
- n.
- p.
- r.
- s.
- t.
- u.
- v.
- w.
- x.

**Eenheid en samenhang**



**Kleuren en materialen**

## Boswonen

### Welstandsbeleid

In het boswonen zal het na te streven beeld er één moeten zijn van ambachtelijke kwaliteiten. De woningen stralen een zekere degelijkheid uit. Ze zijn als het ware tijdloos zonder historiserend te zijn. De woningen hebben kappen, oversteken en erkers en zijn voornamelijk gebouwd in baksteen. Variatie in vormgeving en bebouwingstypen is gewenst. Er zijn grote voortuinen en beplantingsstroken in de achtertuin om het boskarakter vorm te geven. In dit gebied zijn ook stroken aangewezen waar welstandsvrij gebouwd mag worden (zie afbeelding bijzondere woonvormen).

### Welstandscriteria

#### Situering

- Behalve daar waar een verplichte rooilijn is gegeven is er een grote vrijheid in situering. Woningen staan bij voorkeur niet in een rij maar meer willekeurig geplaatst.
- De bebouwing dient zich op de openbare ruimte te oriënteren.
- De "accentgebouwen" zijn alle zijden georiënteerd.
- Woningen op straathoeken moeten zich met beide gevels naar de straat presenteren.
- Langs het centraal door de wijk lopende fietspad oriënteren de woningen zich grotendeels op het fietspad.

#### Vormgeving

- Projecten die liggen binnen gebieden die zijn aangegeven als ruimtelijke eenheid (de zuidzijde van de oost-west ontsluitingen en de strook langs het centrum en het waterwonen) hebben qua ontwerp een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dat betekent niet dat alle woningen hetzelfde zijn, wel dat architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd dienen te worden. Bijzondere aandacht dient daarbij uit te gaan naar de afstemming van kapvormen en dakhellingen.
- Binnen het seriematige bouwen worden variatie en individuele uitstraling van de afzonderlijke woningen toegestaan en gestimuleerd, mits daarbij de architectonische samenhang en de compositie van het geheel wordt gerespecteerd.
- Langs de hoofdroutes (oost-west routes) is samenhang en rust in het beeld gewenst hoewel er ook ruimte is voor variatie. Binnen bepaalde marges kunnen gevelopbouw, kapvorm en dakhelling onderling verschillen.
- Alle daken, waarvoor op de kaart een nokrichting is aangegeven, betreffen zadeldaken met een noklengte die minimaal 50% is van de daaraan parallel liggende gevel.
- De op de kaart aangegeven "accentgebouwen" dienen te worden ontworpen als een ruimtelijk accent dat de herkenbaarheid van de plek verhoogt. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een steile kap van minimaal 65°. Ook een klein torentje of een opvallende entreepartij kan bijdragen aan de herkenbaarheid van de plek.
- Een uitbreiding of bijgebouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze moet bovendien qua vorm goed aansluiten bij de bestaande bouw.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

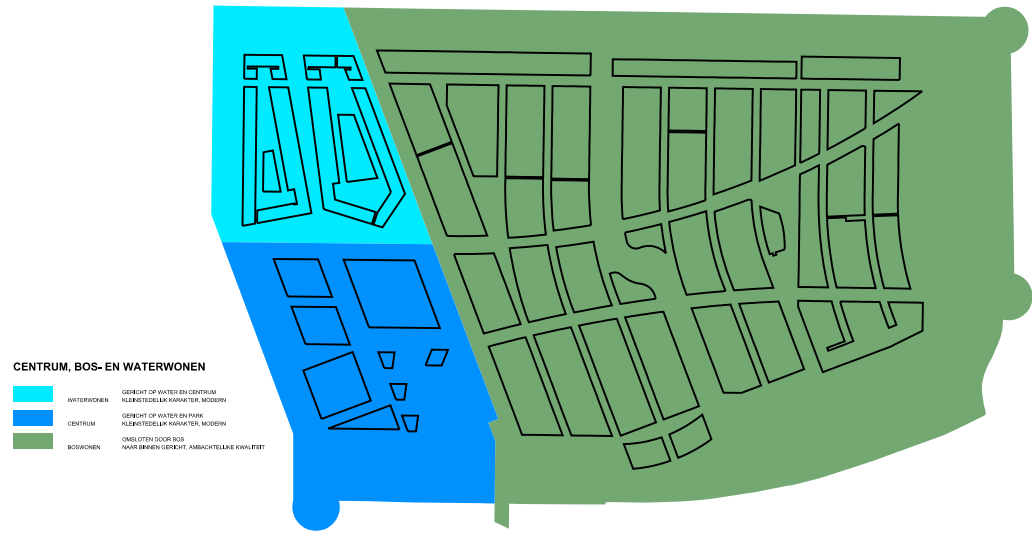






### Detaillering, materialen en kleuren

- Voor alle daken, m.u.v. de plat afgedekte woningen, is een overstek verplicht. Deze dient minimaal 50 centimeter te zijn (inclusief bakgootconstructie, mastgoten zijn niet toegestaan). Bij kappen met een helling tot  $48^\circ$  is een grotere overstek gewenst.
- Aan de straatzijde van de woning mogen alleen gelijktijdig met het project mee ontworpen dakkapellen worden gerealiseerd.
- De gevels zijn over het algemeen in rode tot mangaankleurige baksteen of hout in natuurlijke tinten. Hierbinnen zijn kleuraccenten aangegeven (zie afbeelding kleuren en materialen). In de kern van boswonen is een cluster met lichtgekleurde gevels opgetrokken evenals aan de noord- en zuidrand. Bovendien is ter onderbreking van de massa woningen op confetti-achtige wijze een aantal woningen aangeduid die in een lichte tint moeten worden uitgevoerd. Deze worden bij voorkeur in een afwijkend materiaal, bijvoorbeeld stuc of keimwerk uitgevoerd. Het gaat om de woningen die ook een dwarskap hebben.
- De accentgebouwen kunnen gevels in lichtere tinten krijgen. De dakbedekking kan een in het oog springende kleur, die afwijkt van de in het boswonen overheersende kleurstelling, krijgen of een afwijkend materiaal (bijvoorbeeld riet).
- De overige dakbedekking heeft een grijze, zwarte of bruine kleur.
- Langs de hoofdroutes dient samenhang in materiaal en kleur te worden bereikt, kleine nuance verschillen zijn toegestaan.
- Bij nieuwe, beeldbepalende uitbreidingen en verbouwingen aan een gebouw binnen een architectonische eenheid, zal de eerste positief beoordeelde aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
- Materialen en kleuren van een uitbreiding dienen gelijk te zijn aan of te harmoniëren met die van het bestaande gebouw.



CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN



Bijzondere woonvormen

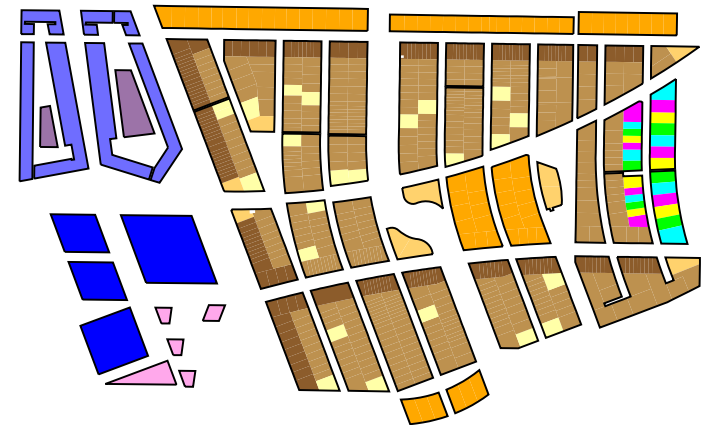


Eenheid en samenhang

Materiaal en afwerking	
M	hoge, rechthoekige tegels op een laag
P	hoge, rechthoekige tegels op een laag
F	hoge, rechthoekige tegels op een laag
S	hoge, rechthoekige tegels op een laag
T	hoge, rechthoekige tegels op een laag
U	hoge, rechthoekige tegels op een laag
V	hoge, rechthoekige tegels op een laag
W	hoge, rechthoekige tegels op een laag
X	hoge, rechthoekige tegels op een laag

**LEGENDA**

(Light Brown)	m.
(Dark Brown)	n.
(Yellow)	p.
(Orange)	r.
(Light Green)	s.
(Multi-colored)	t.
(Purple)	u.
(Blue)	v.
(Dark Blue)	w.
(Pink)	x.



Kleuren en materialen

# Waterwonen

## Welstandsbeleid

De bebouwing, binnen het voor waterwonen aangewezen gebied, dient een modern en stedelijk karakter te krijgen. Samen met het centrum vormt het waterwonen het middelpunt en visitekaartje van Emmelhage. Dit stelt hoge eisen aan de beeldkwaliteit. Het beeld van de woningen vanaf het water is even belangrijk als vanaf de landzijde.

## Welstandscriteria

### Situering

- Woningen op straathoeken moeten zich met beide gevels naar de straat presenteren.
- De bebouwing dient zich op de openbare ruimte te oriënteren.

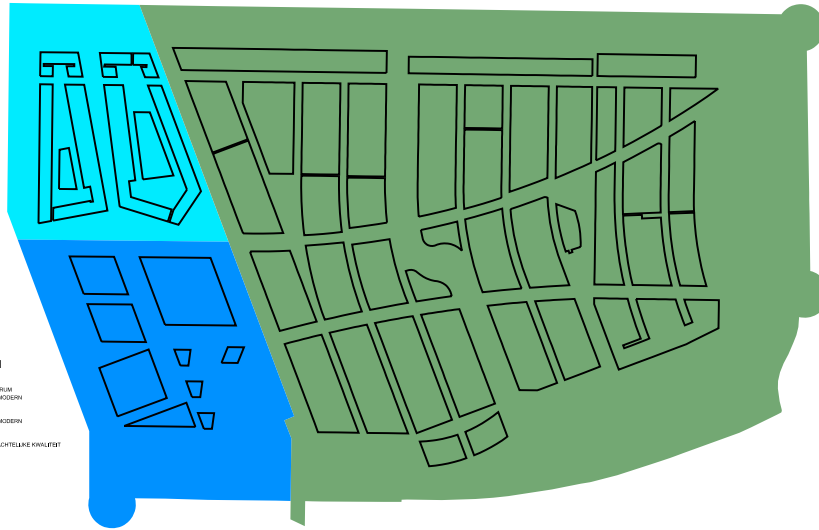
### Vormgeving

- Woningen die direct aan het water worden gebouwd hebben qua ontwerp een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dat betekent niet dat alle woningen hetzelfde zijn, wel dat architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd dienen te worden.
- Aan de woningen in dit gebied zal extra aandacht worden besteed aan de architectonische uitwerking. Dit gebeurt door de woningen ook te toetsen aan de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota. Welke voor dit onderdeel, deel uitmaakt van deze notitie.
- Alle woningen hebben een moderne uitstraling.
- Woningen hebben, ook als ze in serie zijn gebouwd, een individuele uitstraling en tonen een gevarieerd beeld. Variatie in hoogte is hiervoor de basis. De architectonische samenhang en compositie moeten worden gerespecteerd.

- Een uitbreiding of bijgebouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze moet bovendien qua vorm goed aansluiten bij de bestaande bouw.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.

### Detailering, materialen en kleuren

- Voor alle daken is een overstek verplicht. Deze dient minimaal 50 centimeter te zijn (inclusief bakgootconstructie, mastgoten zijn niet toegestaan).
- Al het metselwerk langs de randen van het water wordt in een donkere mangaankleurige steen uitgevoerd. In het middegebied is dit een lichtgele baksteen.
- Behalve baksteen kunnen ook andere materialen worden toegepast zoals hout, metaal, glas en keim- of stucwerk. Materiaaltoepassingen komen door elkaar voor.
- Steigers, terrassen, privacy schermen, hekken aan het water en alle keerconstructies op de waterlijn worden als eenheid en in samenhang met de bebouwde omgeving ontworpen.
- Bij nieuwe, beeldbepalende uitbreidingen en verbouwingen aan een gebouw binnen een architectonische eenheid, zal de eerste positief beoordeelde aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
- Materialen en kleuren van een uitbreiding dienen gelijk te zijn aan of te harmoniëren met die van het bestaande gebouw.



**CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN**

- WATERWONEN GEBIEDT OP WATER EN CENTRUM  
HERKENNINGSDEELKARAKTER, MODERN
- CENTRUM GEBIEDT OP WATER EN PARK  
HERKENNINGSDEELKARAKTER, MODERN
- BOSWONEN OMSLOTEN DOOR BOS  
NAAR BINNEN GEBIEDT, AANZICHTELIJKE KWALITEIT

**CENTRUM, BOS- EN WATERWONEN**



**LEGENDA**

- OUBELLAGEWONEN
- FETSFAÇONEN
- GESTAPELD
- PARK
- NUMMERAK ACCENT
- STAGERWONEN
- WELSTANDSWONEN

**Bijzondere woonvormen**



**Eenheid en samenhang**

**Woonsoortcodering**

**Woonsoort**

W1: Woonsoort met openbare ruimte

W2: Woonsoort met openbare ruimte en water

W3: Woonsoort met openbare ruimte en park

W4: Woonsoort met openbare ruimte en water en park

W5: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water

W6: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water

W7: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water

W8: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water

W9: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water

W10: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water

W11: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water

W12: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water

W13: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water

W14: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water

W15: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water

W16: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water

W17: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water

W18: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water

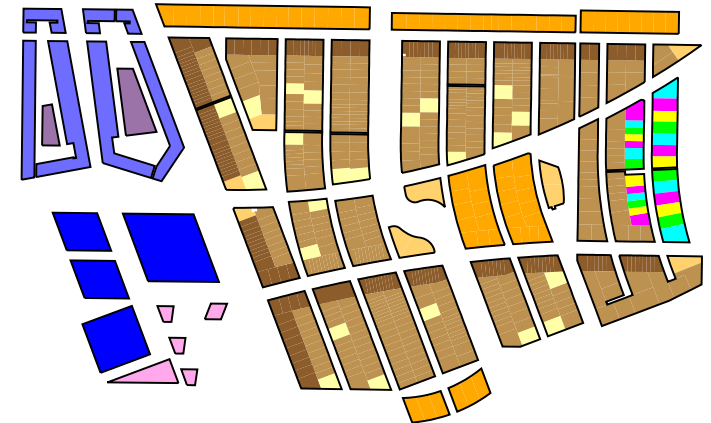
W19: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water

W20: Woonsoort met openbare ruimte en water en park en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water en water

**LEGENDA**

- ml.
- fl.
- p.
- r.
- s.
- t.
- u.
- v.
- w.
- x.

**Kleuren en materialen**



## Centrum

### Welstandsbeleid

De bebouwing in het centrum dient een modern en stedelijk karakter te krijgen. Samen met het waterwonen vormt het centrum het middelpunt en visitekaartje van Emmelhage. Dit stelt hoge eisen aan de beeldkwaliteit. In dit gebied wordt ook het voorzieningencentrum gerealiseerd. Daarnaast is planologisch vastgesteld, dat er woningen, waaronder een woontoren van 10 lagen hoog, worden gerealiseerd..

### Welstandcriteria

#### Situering

- De bebouwing dient zich op de openbare ruimte te richten.
- Woningen op straathoeken moeten zich met beide gevels naar de straat presenteren.
- Gebouwen aan het plein worden vanaf het plein ontsloten.

#### Vormgeving

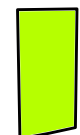
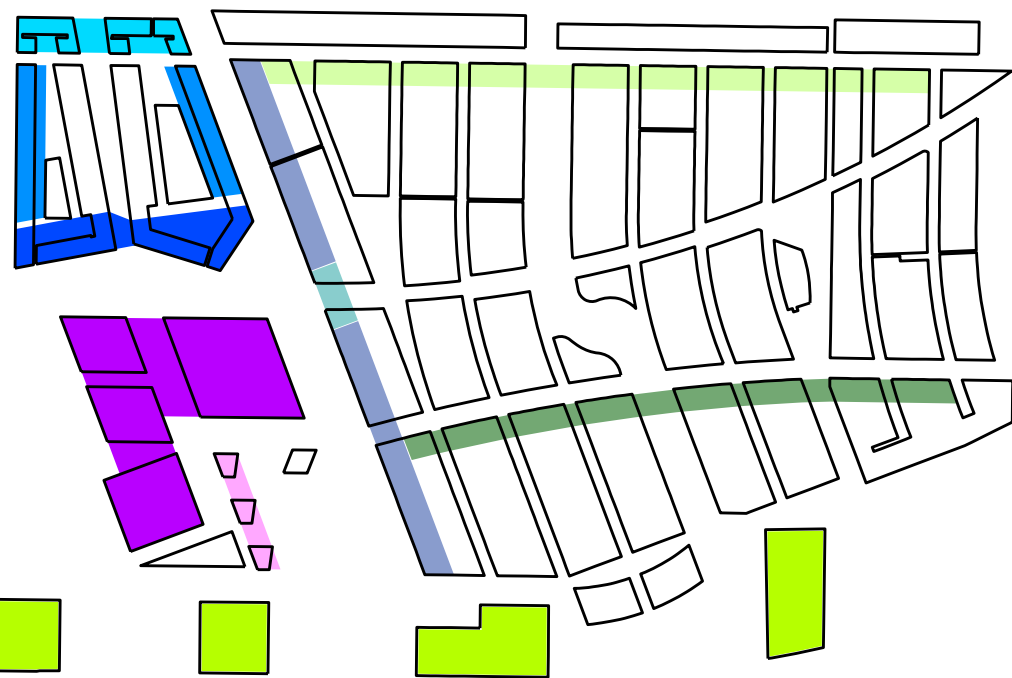
- Gebouwen, die liggen binnen de voorzieningeneiland, en de 3 urban villa's hebben qua ontwerp een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dat betekent niet dat alle gebouwen hetzelfde zijn, wel dat architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd dienen te worden.
- Binnen het seriematige bouwen worden variatie en individuele uitstraling van de afzonderlijke woningen toegestaan en gestimuleerd, mits daarbij de architectonische samenhang en de compositie van het geheel worden gerespecteerd.
- Aan de woningen in dit gebied zal extra aandacht worden besteed aan de architectonische uitwerking. Dit gebeurt door de woningen ook te toetsen aan de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota. Welke voor dit onderdeel, deel uitmaakt van deze notitie.

- Alle woningen hebben een moderne uitstraling en bij voorkeur een verticale gevelgeleding.
- De woontoren krijgt een slank uiterlijk, het is een landmark van Emmelhage en dat moet hij ook uitstralen in visuele kwaliteit.
- De drie urban villa's krijgen een afwijkende bovenlaag met penthouses.
- Alle keerconstructies op de waterlijn worden in stijl met de architectuur van de woning ontworpen.
- Alle naar het centrum gerichte gevels hebben een open karakter.
- Luifels, die niet gelijktijdig met de bebouwing zijn mee ontworpen, zijn buiten de rooilijn niet toegestaan.
- Objecten aan de gevel ten behoeve van reclame en naamsbekendheid van bedrijven, instellingen en detailhandel worden mee ontworpen met de bebouwing.
- Een uitbreiding of bijgebouw mag niet dominant zijn ten opzichte van het hoofdgebouw. Deze moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel dienen goed op elkaar afgestemd te zijn.



### Detaillering, materialen en kleuren

- De bebouwing wordt uitgevoerd in een donkergrijze of mangaankleurige steen.
- De bebouwing aan het water aan de zuid- en oostzijde wordt uitgevoerd in wit tot lichtgrijze kleuren. Bij voorkeur wordt hier een afwijkend materiaal toegepast, bijvoorbeeld stuc of keimwerk (zie kaart kleuren en materialen).
- Eventuele erfafscheidingen met de openbare ruimte zullen moeten bestaan uit een gemetselde muur.
- Bij nieuwe, beeldbepalende uitbreidingen en verbouwingen aan een gebouw binnen een architectonische eenheid, zal de eerste positief beoordeelde aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
- Materialen en kleuren van een uitbreiding dienen gelijk te zijn aan of te harmoniëren met die van het bestaande gebouw.



Boerderijenlint



## Het boerderijenlint

### Welstandsbeleid:

Het uitgangspunt voor deze strook is dat het oorspronkelijke, ruimtelijke karakter zoveel mogelijk behouden blijft. De agrarische functie zal langzaam verdwijnen en plaats maken voor uitsluitend wonen. Het bestaande karakter van dit gebied laat zich omschrijven als sober, ingetogen en doelmatig. Eventuele verbouw- of nieuwbouwplannen sluiten hierop aan. Het beleid is gericht op het realiseren van stoere, hedendaagse architectuur, zonder onnodige ornamentering.

### Welstandscriteria

#### Situering:

- Het hoofdgebouw blijft binnen de contouren van het oorspronkelijke agrarische volume, met dien verstande dat deze aan de achterzijde mag worden uitgebreid.
- Eventuele bijgebouwen worden los van het hoofdgebouw, achter op het erf gesitueerd. Ook dienen ze enige omvang te hebben: beter één groot bijgebouw dan drie kleine.

#### Vormgeving:

- Het hoofdgebouw heeft een eenduidige hoofdvorm, bestaande uit een rechthoekige plattegrond en een zadeldak met de nok haaks op de weg. Samengestelde kapvormen (bijvoorbeeld samengesteld uit twee zadeldaken), aankappingen of wolfseinden komen niet voor.
- Ook eventuele bijgebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm, bestaande uit een rechthoekige plattegrond en een zadeldak. De nok is haaks of evenwijdig aan de weg. Bijgebouwen zijn in vormgeving ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- Vervangende nieuwbouw is slechts mogelijk wanneer minimaal het voorhuis (de eerste 8 meter) van het oorspronkelijke volume wordt herbouwd. De voorkeur heeft echter handhaving van (een deel van) de bestaande boerderij.
- Dakkapellen mogen voorkomen, maar dienen ondergeschikt te zijn aan het totale dakvlak. Eventuele dakkapellen hebben een platte afdekking (geen aangesleepte dakkapellen). Dakkapellen op bijgebouwen komen niet voor.

#### Detailering, materialen en kleuren:

- Voor wat betreft het voorhuis (de eerste 8 meter) dienen de bestaande kleuren en materialen te worden gehandhaafd, dan wel teruggebouwd:
  - Rode, gebakken steen voor de gevels
  - Natuurrode, niet vlakke, gebakken pan voor de daken
  - Gebroken wit voor de kozijnen
- Uitbreiding van het voorhuis aan de achterzijde worden uitgevoerd conform het hoofdgebouw of eventueel in (combinatie met) een afwijkend, terughoudend materiaalgebruik:
  - Middengrijs tot zwart hout voor de gevels
  - Middengrijze tot zwarte golfplaat, metaalplaat of pannen voor de daken
  - Grijs tot antraciet voor de kozijnen
- Eventuele bijgebouwen worden uitgevoerd in:
  - Middengrijs tot zwart hout voor de gevels
  - Middengrijze tot zwarte golfplaat, metaalplaat of pannen voor de daken
  - Grijs tot antraciet voor de kozijnen
- De bebouwing heeft een stoer en ingetogen karakter. Dakoverstekken, getimmerde goten of windveren, roedeverdelingen en andere 'luxe' elementen komen niet voor.
  - Glimmende dakbedekking of riet is in geen geval toegestaan.
  - Voor zowel hoofdgebouw als bijgebouw kan worden gedacht aan zinken mastgoten (in combinatie met zinken hemelwaterafvoeren) of verholen goten.
  - De detailering is minimalistisch



Bijlage

## Welstandscodering

### Dakvormen en nokrichting

- l. kap, nokrichting verplicht langs weg
- h. kap, nokrichting verplicht haaks op weg
- k. kap, nokrichting vrij
- x. kap, nokrichting vrij of plat, licht hellend (max 15%) of licht getoogd
- z. plat of kap haaks op de weg

### Kleuren en materialen

- m. *gevels:* baksteen, kleurspectrum rood tot donkerpaars of een ander natuurlijk materiaal in natuurlijke tinten  
*kappen:* keramische pannen, grijs / zwart / bruine aarde tinten
- n. *gevels:* baksteen, kleurspectrum rood tot donkerpaars met samenhang in materiaal in tinten  
*kappen:* keramische pannen, grijs / zwart / bruine aarde tinten
- p. *gevels:* baksteen, stuc of keimwerk in een lichte kleur  
*kappen:* grijze tot zwarte keramische pannen
- r. *gevels:* baksteen, stuc of keimwerk, kleurspectrum wit tot geel of een ander natuurlijk materiaal in deze tinten  
*kappen:* keramische pannen, grijs / zwart / bruine aarde tinten
- s. *gevels:* baksteen, stuc of keimwerk in wit, licht grijs of licht geel  
*kappen:* keramische pannen in afwijkende kleur of riet
- t. welstandsvrij
- u. *gevels:* donkere mangaan baksteen (RAL 8011 - 8019), stuc of keimwerk in diverse kleuren
- v. *gevels:* baksteen, kleurspectrum warm geel
- w. *gevels:* donkere mangaan baksteen (RAL 8011 - 8019)
- x. *gevels:* stuc of keimwerk, witte of licht grijze tinten (RAL 9010, 9001, 9002, 9018)

<b>aanbouw</b>	een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist
<b>architectonische eenheid</b>	verschillende bouwwerken die binnen één ontwerp vallen
<b>bebouwingskarakteristieken</b>	de vormgevingsaspecten aan een bouwwerk, die bepalend zijn voor de aanblik
<b>beeldkwaliteitplan</b>	document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld- en belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en inrichting van het openbare gebied
<b>bestemmingsplan</b>	door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van gronden en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd
<b>bijgebouw</b>	een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald
<b>bouwlaag</b>	een doorlopend gedeelte van een gebouw, met op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen
<b>bouwstijl</b>	architectonische vormgeving van een gebouw
<b>buitengebied</b>	buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd
<b>dakhelling</b>	de hoek van het dak
<b>dakkapel</b>	uitbouw op een hellend dakvlak
<b>dakopbouw</b>	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijk dak niet verandert
<b>dakoverstek</b>	buiten de gevels uitstekend deel van het dak
<b>erf</b>	al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt
<b>erfafscheiding</b>	visuele afscheiding tussen twee erven
<b>gedekte kleuren</b>	niet met de omgeving conflicterende, goed in de omgeving passende kleuren
<b>geleding</b>	wijze waarop de gevel van een gebouw is ingedeeld
<b>harmonieren</b>	zorgvuldig op elkaar afstemmen, zodat geen harde contrasten ontstaan en het verschil tussen oude en nieuwe vormgeving nauwelijks zichtbaar is
<b>hoofdvorm</b>	belangrijkste volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen

<b>keimwerk</b>	met keimverf beschilderde bakstenen gevel
<b>maat (van een gebouw)</b>	afmeting in lengte, hoogte en breedte van een gebouw
<b>massa</b>	volume van een gebouw of bouwdeel
<b>meerzijdige orientatie</b>	gerichtheid van een gebouw naar meerdere zijden
<b>nok</b>	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
<b>nokrichting</b>	de richting van de belangrijkste nok van een gebouw
<b>orientatie</b>	de richting van een gebouw (meestal gelijk aan de nokrichting)
<b>overstek</b>	bouwdeel dat oversteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
<b>rationele verkaveling</b>	verkaveling met rechte lijnen, die meestal haaks op elkaar staan
<b>representatief</b>	zorgvuldig met meer aandacht voor architectuur vormgegeven
<b>rooilijn</b>	lijn, die aan de straatzijde de grens aangeeft waarin gebouwd mag worden; meestal in bestemmingsplannen aangegeven
<b>schaal (van een gebouw)</b>	de relatieve grote van een gebouw; wordt gevormd door de afmetingen of de indeling van de hoofdvorm en gevels
<b>stedenbouwkundige eenheid</b>	verschillende bouwwerken die samen een stedenbouwkundig ontwerp vormen; het kan daarbij dus gaan om bouwwerken die qua architectuur verschillende zijn
<b>stucwerk</b>	met stuc afgewerkte bakstenen gevel
<b>uitbouw</b>	een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist
<b>uitbreiding</b>	aan- of uitbouw aan een bestaand pand
<b>verkaveling</b>	de wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden / akkers
<b>verschijningsvorm</b>	uiterlijk van een gebouw
<b>Wederopbouw</b>	periode na de Tweede Wereldoorlog tot begin jaren '70
<b>zadeldak</b>	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken, die bij de nok samenkomen



