

Wonen in 
Wellerwaard

Beeldkwaliteit



Colofon

Titel: Beeldkwaliteit, Wonen in Wellerwaard
Gemeente Noordoostpolder, Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling
Projectnaam: Wellerwaard
Steller: A. van den Berg
Datum: 7 april 2016
Status: definitief

Dit is een uitgave van de gemeente Noordoostpolder.
Aan de tekst in deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend.

Bronvermelding afbeeldingen:

- Bauzeit Architecten. www.bauzeit.com
- Maas Architecten. www.maasarchitecten.nl
- Achterboschzantman Architecten. www.achterboschzantman.nl
- Bartijn Architecten. www.bartijn.nl
- HGA, Minneapolis. Dan Avchen. www.architectenmagazine.com
- Bongers Architecten. www.bongersarchitects.nl
- Studio Guilherme Torres. www.guilhermetorres.com
- Strom Architects. www.stromarchitects.com
- Bekhuis en KleinJanarchitecten. www.droomhuis.nl
- Kabaz Architecten. www.kabaz.nl
- www.architectuurlijkweert.nl
- Wolveridge Architects. www.wolveridge.com.au
- Caanarchitecten Gent. www.caan.be
- Vdp Architecten. www.vdparchitecten.nl
- Archer & Buchanan Architecture. www.archerbuchanan.com

Dit beeldkwaliteitsdocument geeft u inzicht in de verschillende voorwaarden en aandachtspunten die over ruimtelijke kwaliteit gaan. Het komt niet in de plaats van de afzonderlijke toets aan bestemmingsplan, welstand of het definitieve koopcontract.



Wellerwaard.....	4
Kwaliteit.....	6
Exclusieve uitstraling.....	6
Stedenbouwkundige visie.....	7
Achtergrond.....	7
Noordoostpolder.....	8
Wonen.....	8
Opzet en fasering.....	9
Architectuurvisie.....	10
Algemeen.....	10
Identiteit.....	10
Richtlijnen.....	11
Toelichting architectuur.....	11
Criteria type kubistisch, plat afgedekt.....	12
Criteria type villa met kap.....	13
Natuurlijke materialen en kleuren.....	14
Toelichting materiaalgebruik.....	14
Toelichting kleurgebruik.....	15
Toelichting erfafscheidingen.....	16
Toelichting op kavels aan het water.....	17
Toelichting op openbare ruimte.....	18
Toekomstbestendig bouwen.....	18
Hardheidsclausule.....	19
Bestemmingsplan.....	19
Uitgiftevoorwaarden.....	19

Wellerwaard

Vlak bij Emmeloord ligt de recreatie- en natuurplas Wellerwaard. Ingebed in het unieke polderlandschap van Noord-oostpolder komen hier verschillende landschappen samen. U vindt hier naast het Burchttochtgebied en het Landgoed Wellerwaard ook het nieuwe woongebied Wellerwaard.

Het woongebied Wellerwaard ligt ten noordoosten van de natuurplas. De mix van verschillende landschappen met water, riet, ruigte, bos en poldervergezichten maakt deze locatie tot een bijzonder aantrekkelijke leefomgeving. Een omgeving om te wonen en te verblijven.

De diversiteit en kwaliteit van het landschap vraagt om een grote samenhang en afstemming tussen landschap en architectuur. Het vraagt om een zekere inspanning en aandacht voor de bebouwing, de inrichting van tuinen, erven en het openbaar gebied.





Bijzonder wonen
in Noordoostpolder



Kwaliteit

Kwaliteit is een kernwaarde in Wellerwaard. De gemeente heeft rondom de recreatie- en natuurplas hoog ingezet en wil dit graag doorzetten in het woongebied. U als nieuwe bewoner van Wellerwaard investeert in een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woning en tuin. Door samen afspraken te maken over de gewenste kwaliteit dragen we elk bij aan een duurzame investering.



Exclusieve uitstraling

Wonen in Wellerwaard is uniek. Om de exclusieve uitstraling te waarborgen, zijn richtlijnen en afspraken vastgelegd in dit beeldkwaliteitsdocument. U wilt immers blijven wonen in een prachtige omgeving met een bijzondere uitstraling en landschappelijke kwaliteit. De gemeente wil dit naar de toekomst toe waarborgen. Dit beeldkwaliteitsdocument geeft heldere kaders voor u en uw architect - ruimte voor persoonlijke invulling binnen een gemeenschappelijk kader. Wij zien het als een uitdaging om samen met u van Wellerwaard meer te maken dan de optelsom van individuele woonwensen.

In dit document vindt u inspiratie, toelichting en enkele criteria over de plaats en het uiterlijk van woonhuizen, overige bouwwerken, de inrichting van tuinen en erven, maar ook de inrichting van de openbare ruimte. De criteria vormen het formele toetsingskader bij de vergunningaanvraag. Het document draagt bij aan het vormen van één logisch geheel en geeft handvatten voor regie tussen u, uw medebewoners en gebruikers van het woongebied Wellerwaard.



Stedenbouwkundige visie

Achtergrond

Wellerwaard is een ontwikkeling die voortkomt uit de behoefte naar meer vrijetijdsbesteding. Een ontwikkeling waar bij het ontwerpen van onze polder geen rekening mee is gehouden. Het primaat lag toen bij een optimale verkaveling voor de landbouw. Eind jaren 80 kwam hier verandering in. Al snel werd de Corridor, het gebied tussen Emmeloord, Kuinderbos, A6 en Kuinderweg, aangewezen als recreatief uitloopgebied voor de polder. Sindsdien zijn hier plannen ontwikkeld en gerealiseerd voor recreatieve verbindingen tussen Emmeloord en het Kuinderbos, zoals de golfbaan, het Burchttochtgebied - een waterbergingsgebied met natuur en recreatieve routes - en de Casteleynsplas - een voormalige zandwinput die Flevolandschap beheert als natuurgebied.

Wellerwaard vormt de verbindende schakel tussen deze gebieden en vult dit aan met nieuwe functies. Een recreatieplas met voorzieningen, een natuurplas om aan te wonen en landgoederen. In meerdere opzichten een pionier!



Noordoostpolder

Het landschap van Noordoostpolder is typisch Nederlands, maar ook heel eigen. De ontstaans- en ontwerpgeschiedenis maakt Noordoostpolder uniek en onderscheidend. Noordoostpolder is gemaakt, en niet organisch ontstaan. De inrichting kent een vaste regelmaat en ademt een sfeer van rust. Het resultaat maakt ons trots. Wij zijn zuinig op de polder en daarom vormen de oorspronkelijke ontwerpprincipes nog altijd een leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. De kenmerkende verkaveling is daarbij stevast het vertrekpunt, ook in Wellerwaard. Oorspronkelijke kavelgrenzen vormen de buitenrand - dit zijn harde randen. Daarbinnen, enigszins beschut, ligt het vriendelijke Wellerwaard met een natuurlijke vorm die logisch past bij de functie en het gebruik. Via vormgeving, kleurgebruik, toegepaste materialen en beplanting is geprobeerd het poldereigen karakter te behouden en te versterken.

Wonen

Het woongebied Wellerwaard bestaat uit een gelijkmatige verdeling van kavels met een vloeiende overgang naar het naastgelegen landgoed. De kleine woongebieden passen ook bij een lange planvorming of gedeeltelijke realisatie. Bij het ontwerpen van het woongebied zijn de oorspronkelijke ontwerpprincipes gekoppeld aan de kwaliteit van de omgeving. Kernelementen zijn het contrast tussen de harde, strakke buitenranden en de functionele vormgeving daarbinnen, de openheid van de polder en het meer besloten karakter van Wellerwaard, beplanting gebaseerd op de ondergrond, de ligging aan het water en het Burchttochtgebied, het uitzicht over de polder en de overgang naar het landgoed. Het woongebied moet een plek en uitstraling krijgen die vanzelfsprekend lijkt en toch een eigen identiteit heeft.

Opzet en fasering

De opzet en verkaveling van Wonen in Wellerwaard kent twee fasen.

De eerste fase ligt tussen de Burchttocht en de natuurplas en telt 10 kavels. Aan de natuurplas liggen 6 kavels. Aan de Burchttocht en de ontsluiting naar het landgoed liggen 4 kavels. Elke kavel heeft een omvang van meer dan 1500 m².

De tweede fase grenst aan de oostzijde van de natuurplas en sluit aan op de eerste fase. Deze fase telt maximaal 13 kavels verdeeld over 3 locaties. Ook hier heeft elke kavel een omvang van meer dan 1500 m². Aan de natuurplas liggen in totaal 9 kavels. Aan de agrarische kavel met uitzicht over het polderlandschap liggen 4 kavels.

De opzet sluit een beperkte samenvoeging van kavels, met een lagere dichtheid tot gevolg, niet uit.

Een beschrijving en verbeelding van typologie en uiterlijke kenmerken van woningen is opgenomen in het hoofdstuk 'Architectuurvisie'.



Architectuurvisie

Algemeen

De gemeente heeft de wens om de woningen in Wellerwaard onder architectuur te laten bouwen. Wij vragen u, als toekomstige bewoner, daarom een architect in de arm te nemen die in het architectenregister van BNA staat. Hij of zij kan u helpen bij het interpreteren van dit beeldkwaliteitsdocument en de criteria. Samen maakt u de vertaalslag naar uw droomhuis.

De beelden in dit document geven de uitgangspunten en sfeer aan die beoogd wordt. Geen enkele op zichzelf staande foto laat het gewenste eindbeeld zien. Wat de beelden aangeven zijn uiterlijke kenmerken, ofwel het karakter van de woningtypen. Het moet bijdragen aan onderlinge samenhang tussen de woningen en eenheid met de omgeving uitstralen.

Architectuur is een belangrijke factor in het creëren van karakter en samenhang. Het vormt de beleving en het woongenot, maar doet dit niet alleen. Het is een wisselwerking met de omliggende openbare ruimte en het landschap. Het integreren van de woningen in de omgeving, zonder dat deze domineren, is de uitdaging. De woningen ontleen als het ware hun kracht uit de samensmelting tussen architectuur en landschap.



Identiteit

Wellerwaard is uniek. Het is voor het eerst in de geschiedenis van Noord-oostpolder dat een woonplan tot ontwikkeling komt buiten de oorspronkelijk bedachte kernen. In zekere zin opnieuw pionieren. Dit vraagt om een woongebied met een eigen identiteit. Wij willen dit bereiken door de inrichting, vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik af te stemmen op de natuurlijke omgeving waarin het woongebied ligt, en door dit te combineren met een eigentijdse, eenvoudige en moderne architectuur en vormtaal. Traditionele vormgeving zoals “de standaard catalogus” of “jarendertigstijl” worden daarbinnen als niet passend beschouwd.

Richtlijnen

De gewenste identiteit steunt op de hierna beschreven richtlijnen en bestaat uit een toelichting en criteria. Toelichting en criteria kunnen niet los van elkaar worden gelezen.

Toelichting architectuur

Het woongebied Wellerwaard vraagt om bijzondere architectuur. Om die reden wordt er gebouwd onder architectuur. Een afgesproken vormtaal vergroot de onderlinge samenhang. Daarom is gekozen voor een beperking naar twee vormtalen:

- een moderne kubistische villa plat afgedekt;
- een moderne villa met (overwegend) lage goot en (rieten) kap.

Deze typen bieden bij uitstek mogelijkheden om de architectuur af te stemmen op de natuurlijke omgeving. In beide gevallen gaat het om een eenvoudige heldere hoofdvorm met een moderne eigentijdse uitstraling. De woning is vrijstaand en maximaal 11 m hoog.

criterium algemeen:

Uw architect staat ingeschreven in het architectenregister (SBA) en/of uw bureau is aangesloten bij BNA.





Criteria type kubistisch, plat afgedekt:

- Modern eigentijds vormgegeven;
- De bebouwing is plat afgedekt, waarbij:
 - o een eventueel derde bouwlaag terugligt aan de zijde van de oever;
 - o een eventueel derde bouwlaag maximaal 40% bedraagt van het oppervlak van de tweede laag;
- De oriëntatie is alzijdig;
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdmassa;
- Vrijstaande bijgebouwen zijn onderdeel van het ontwerp en de architectuur van het woonhuis.





Criteria type villa met kap:

- Modern eigentijds vormgegeven;
- Bouwvorm met (overwegend) lage goot en vrije kapvorm;
- De (hoofd)richting van de kap is evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens;
- De kap is antracietkleurig, van riet of ander natuurlijk materiaal, en is niet glimmend;
- Vrijstaande bijgebouwen zijn onderdeel van het ontwerp en de architectuur van het woonhuis.





Natuurlijke materialen en kleuren

Toelichting materiaalgebruik

De volumes vragen om een hoogwaardige uitstraling in materiaal en terughoudendheid in detaillering. De woningen en eventuele bijgebouwen bestaan overwegend uit natuurlijke materialen. Door het gebruik van natuurlijke materialen die met het ouder worden aantrekkelijk blijven zoals glas, baksteen, natuursteen (bijv. leien), riet en hout, blijft een mooie inpassing in de omgeving gewaarborgd. Dit geldt voor zowel de gevels als de daken. Bij (platte) daken kan zelfs gedacht worden aan vegetatiedak.

criterium:

Woningen en bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit natuurlijke materialen.





Toelichting kleurgebruik

Het kleurgebruik wordt bepaald door de omgeving waarin de woningen zich bevinden. De kleuren passen bij de omgeving. Dit sluit het gebruik van primaire kleuren in grote vlakken, evenals felle accentkleuren, uit. Juist vanwege de uniciteit en omwille van het onderscheidend vermogen wordt het gebruik van de traditionele "rode" dakpan en "rode" baksteen als niet passend beschouwd. Het verzoek is om kleuren te kiezen die men verwacht bij een natuurlijk materiaalgebruik en deze omgeving.

Criteria:

- Kleuren die passen bij de omgeving;
- Geen (grote) vlakken primaire kleuren;
- Geen traditionele rode baksteen en rode dakpan;
- Geen felle accentkleuren;
- De kap is antracietkleurig, rietgedekt of voorzien van een materiaaleigen kleur van natuurlijk materiaal, en glimt niet.

Toelichting erfafscheidingen

Wellerwaard ontleent zijn kwaliteit aan de openheid die het uitstraalt. Om deze kwaliteit te behouden zijn natuurlijke, vloeiende overgangen tussen openbaar en privé nodig. Dit wordt bereikt door de buitenruimte vroegtijdig bij de ontwerppogave te betrekken. Hoge, gesloten erfafscheidingen aan de voor- en achterzijde van het perceel passen daar niet bij. Beleving van openheid wordt ook bereikt door de lengte van erfafscheidingen tussen de percelen enigszins terug te leggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn en de oever.

De voorkeur gaat uit naar afscheidingen van gebiedseigen beplanting. Dit sluit aan bij het oorspronkelijke ontwerpprincipe van de polder: een (groene) inrichting die aansluit op de ondergrond (bodem) en de omgeving. Gebouwde erfafscheidingen worden slechts beperkt toegepast en zijn onderdeel van het ontwerp en de gekozen architectuur.

Criteria:

- Erfafscheidingen bij voorkeur van gebiedseigen beplanting;
- Een erfafscheiding tussen percelen staat achter de voorgevelrooilijn en 15 m uit de achtererfgrens;
- Een gebouwde erfafscheiding is onderdeel van de (tuin)architectuur.





Toelichting op kavels aan het water

Een groot deel van de kavels ligt aan het water. Het beschermen van de oever en toepassen van vlonders en steigers vergroot voor velen het woongenot. Omdat de zichtbaarheid vanaf het water en omringende openbare ruimte een belangrijke rol speelt in de beleving en waardering van het woongebied, is een geleidelijke en natuurlijke overgang van het water naar de tuin en de woning van belang. Het motto "less is more" geldt hier nadrukkelijk.

De lengte van steigers en vlonders is daarom beperkt en gerelateerd aan de breedte van het perceel. Het advies is om beschoeiing en steigers onderdeel te laten uitmaken van het tuinontwerp en de architectuur van het woonhuis. De voorkeur gaat uit naar natuurvriendelijke oevers en een beperkte hoogte van eventuele beschoeiing.

Criteria:

- De oever loopt geleidelijk naar maaiveldhoogte;
- De (eventuele) walbeschoeiing is maximaal 40 cm hoog t.o.v. het gemiddelde waterpeil;
- Een vlonder of steiger aan het water is van hout of daarop lijkend materiaal;
- Voor de ligging van een vlonder of steiger geldt dat:
 - o de lengte maximaal $\frac{1}{4}$ van de lengte van de oever bedraagt;
 - o de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal $\frac{1}{4}$ van de lengte van de oever bedraagt.



Toelichting op openbare ruimte

De openbare ruimte in het woongebied bestaat hoofdzakelijk uit de ontsluiting en naastgelegen ruime groenstroken. In fase 1 vormt de ontsluiting ook de toegang tot de landgoederen. Om een geleidelijke overgang naar de landgoederen te creëren, is het groen afgestemd op de beplanting van de landgoederen. Zichtlijnen naar de landgoederen versterken deze relatie. Om diezelfde reden wordt aan de oostzijde van fase 1, aansluitend op de landgoederen, extra opgaande beplanting geplant. Hier liggen ook een fiets-, voet-, en ruiterspad die het Burchtochtgebied verbinden met de recreatieve voorzieningen rond de zwemplas. De ontsluiting is eenvoudig, 5,5 m breed, zonder opsluitbanden en sluit qua materiaal en kleur aan bij de beoogde inrichting. De brede groenstroken aan weerszijden bestaan uit gras en kennen een lichte glooiing voor de afvoer van regenwater. Hier liggen ook de opritten naar de woningen. Ten noorden van de ontsluiting ligt een voetpad dat aansluit op de voetpaden elders in Wellerwaard. Fase 2 heeft daarnaast nog een centrale groene ruimte van gras met enkele mooie solitaire bomen.



Toekomstbestendig bouwen

Het gebruik van duurzame materialen, technieken en een duurzame inrichting van het woongebied hebben hoge prioriteit. Zo wordt gewaarborgd dat ook vele generaties na ons kunnen genieten van Wellerwaard en dit bijzondere woongebied. Bovendien draagt u zo bij aan de ambitie van de gemeente om in 2030 energieneutraal te zijn. U kunt hierbij denken aan natuurvriendelijke oevers, grijswatersystemen, warmte-koude opslag (bijv. warmtenet), duurzame bouwmaterialen, vegetatiedak, extra isolatie, zonnepanelen, etcetera. Duurzaam wonen heeft de toekomst en Wellerwaard leent zich hier uitstekend voor. De gemeente adviseert u graag over de mogelijkheden omtrent duurzaam bouwen en inrichten.

Past u zonnepanelen toe? Dan vragen wij u om deze onderdeel te laten zijn van de ontwerpopgave. Let u daarbij op de schaalverhouding, positie, volume, structuur en kleur. Zonnepanelen hebben namelijk veel invloed op de uitstraling van een woning.





Hardheidsclausule

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie burgemeester en wethouders adviseren om af te wijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door de welstandscommissie.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is maatgevend. Daarin vindt u een toelichting en heldere regels. Plaats en afmetingen van het te bouwen woonhuis met bijgebouwen, aanbouwen en erfafscheidingen zijn daarin vastgelegd. Ook gebruik van de grond, bijvoorbeeld voor tuin of groen zijn vastgelegd. Het is mogelijk dat op particulier terrein een groen bestemming ligt om de uitstraling van het woongebied te waarborgen. Binnen de bestemming gelden vergunningseisen voor het kappen van bomen, het ophogen en afgraven van de grond en het aanleggen van verhardingen. Voor zover die werkzaamheden onder het normale gebruik van een woonhuiskavel vallen, worden die uiteraard verleend.

Uitgiftevoorwaarden

Bij de verkoop van kavels kunnen er langs privaatrechtelijke weg voorwaarden aan u als koper worden gesteld om de kwaliteit een extra stimulans te geven. Die hebben zowel betrekking op het bouwen als het behoud en het onderhoud van de oever. Bij die voorwaarden kan horen dat er nadere eisen worden gesteld aan plaats en afmetingen van de bebouwing in verband met een goede landschappelijke inpassing. Dit beeldkwaliteitsdocument geeft inzicht in de voorwaarden en aandachtspunten voor de ruimtelijke kwaliteit, maar komt niet in de plaats van de afzonderlijke toets aan bestemmingsplan, welstand of het definitieve koopcontract.



buitengewoon
NOORDOOSTPOLDER

