

Beeldkwaliteitsplan Emmeloord, Emmelhage – fase 2

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande woningbouw in het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'. Het beeldkwaliteitsplan is opgedeeld in twee onderdelen. Een algemeen deel waar de samenhang van het totale plangebied op hoofdlijnen wordt beschreven. Daarna een specifiek deel waarin concrete criteria zijn opgenomen voor de eerste deelfase, fase 2a. Te zijner tijd wanneer fase 2b wordt ontwikkeld, wordt een uitwerkingsplan voor die fase opgesteld waarin de specifieke criteria voor fase 2b verder uitgewerkt worden.

Bij dit beeldkwaliteitsplan hoort een bijlage 2, waarin tevens criteria zijn opgenomen voor de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming regelt de realisatie van een supermarkt en school in fase 2a. Het gaat om criteria voor plaatsing, bouwmassa (vormgeving) en detaillering, materialen en kleuren van deze twee gebouwen. De algemene criteria voor duurzaamheid voor de woningen gelden ook voor de supermarkt en school.

Verkaveling en architectuur

Emmelhage fase 2 is het vervolg op, maar ook de afronding van, de huidige eerste fase: het Boswonen. De gerealiseerde bebouwing van de eerste fase kan voor een groot deel getypeerd worden als het zogeheten jaren '30 wonen. Karakteristiek hiervoor zijn de donkere, rode baksteen, de duidelijke witte dakoverstekken en de donkere, geglazuurde gebakken dakpan. Het zijn woningen die een zekere degelijkheid uitstralen. Op enkele (accent)punten en aan de noordrand van de eerste fase wordt hiervan afgeweken met woningen in een lichtere kleur materialisering.

Het voortzetten van een bepaalde architectuur vormt een afronding en maakt van Emmelhage een logisch geheel. De in de eerste fase ingezette structuur wordt voortgezet en tegelijkertijd afgerond. Hierop is de verkaveling van fase 2 ook aangepast. Het op deze wijze aansluiten op de eerste fase vraagt wel om duidelijke criteria in het beeldkwaliteitsplan.

Hoofdlijnen

De bebouwing in deze tweede fase sluit aan de randen en op de doorgaande route logisch aan op de jaren '30 architectuur van fase 1. Hier bestaat wel ruimte voor een modernere uitvoering passend bij deze tijd. In het middengebied wordt ruimte geboden voor het plaatsen van onder meer zogeheten loft- en schuurwoningen. Op accentlocaties, meestal op het snijvlak van infrastructuur, wordt zelfs de mogelijkheid geboden om plat te bouwen of met een andere materialisering van het dakvlak.

Projecten die liggen binnen gebieden die zijn aangegeven als ruimtelijke eenheid (Rand A, B, het Middengebied en de Accentlocaties) hebben qua ontwerp onderling een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dit betekent niet dat alle woningen hetzelfde zijn, maar wel dat de architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd moeten worden. Bijzondere aandacht daarbij vraagt de onderlinge afstemming van kapvormen en dakhellingen.

De situering van de woning is zodanig dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van de zon. Omdat in de tweede fase geen aardgasleiding wordt aangelegd dienen duurzaamheidsmaatregelen genomen te worden. Deze maatregelen, zoals zonnepanelen en pv-cellen, dienen een eenheid te vormen met de architectuur.



Samenhang (op hoofdlijnen) van kleur, materialisering en dak(vormen)

Deze verkaveling en het onderscheid in architectuur komt tot uitdrukking in een verschillend gebruik van materialen en kleuren. Hieronder wordt dit verder toegelicht.

Materialisering

De materialisering van het hoofdbouw, in de straten die aansluiten bij de bestaande wijk, bestaat uit baksteen. In het middengebied mogen ook ander (natuurlijke) materialen gebruikt worden. Aan de randen en op de accentlocaties bestaat de mogelijkheid te werken met stuc of keimwerk.

Het dakvlak varieert van vlak naar hellend, een en ander volgend aan de bestaande structuur. Ook de nokrichting wordt alleen in de straten, aansluitend op de bestaande wijk voorgeschreven. De afdekking van het dakvlak vindt plaats met een keramische pan in de kleur zwart. Hiervan kan in het middengebied afgeweken worden indien de materialisering aansluit bij de architectuur en materialisering van het hoofdbouw.

Kleur

In de straten die aansluiten op de bestaande wijk of een doorzetting zijn van de bestaande hoofdstructuur (Rand A en B) wordt qua kleurgebruik aangesloten bij het bestaande beeldkwaliteitsplan. Dit betekent voor Rand A een het kleurspectrum¹ rood tot donkerpaars met samenhang in materiaal en tinten. Voor Rand B geldt het kleurspectrum wit tot geel of een ander natuurlijk materiaal in deze tinten.

In het middengebied is de kleurkeuze vrij. Op de accentlocaties zijn de kleuren wit, licht grijs en licht geel toegestaan.

¹ Voor deze twee zones wordt nog met een range aan kleuren gewerkt omdat deze gebieden een vervolg zijn van de structuren uit de eerste fase.

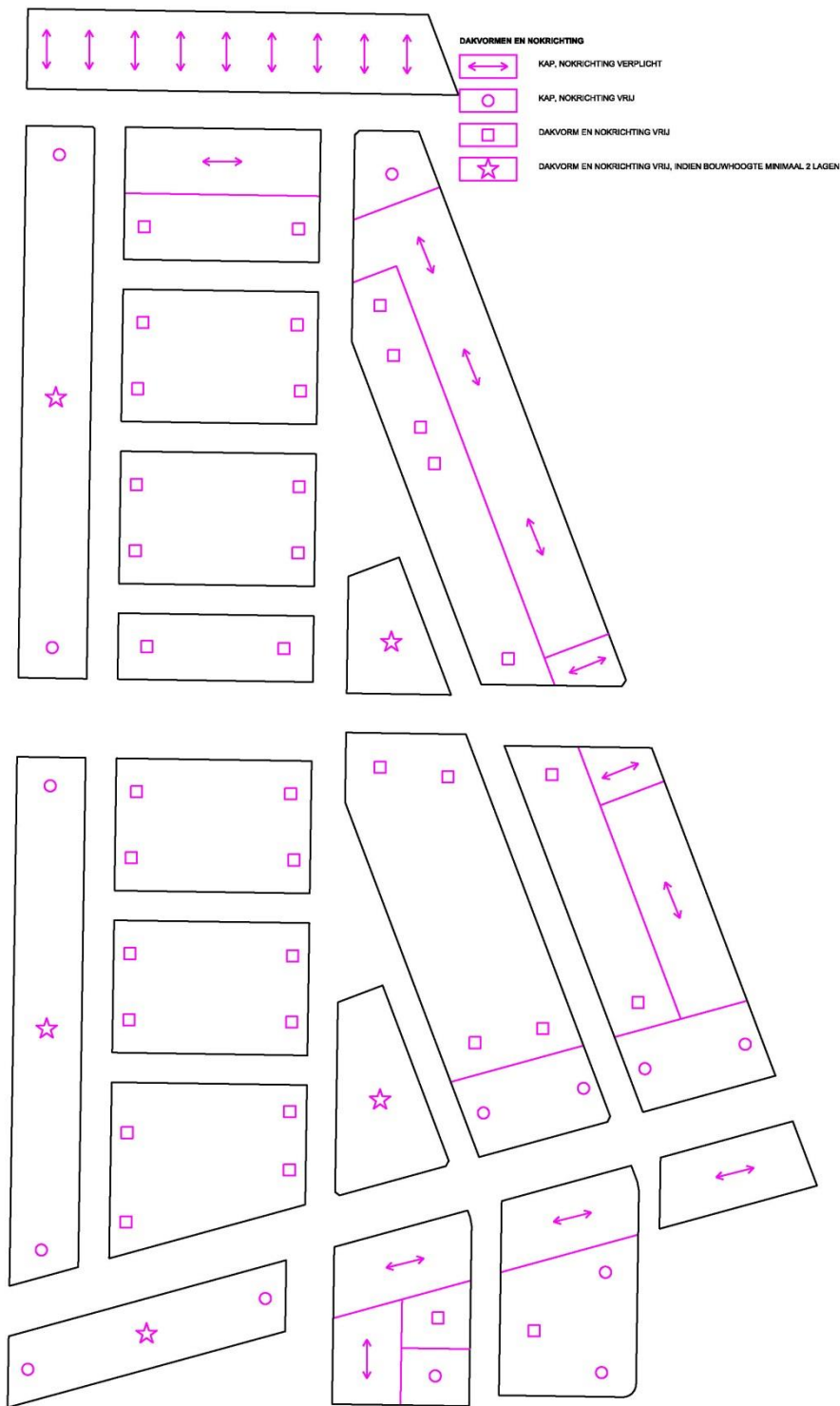
Duurzaamheid

Zonnepanelen

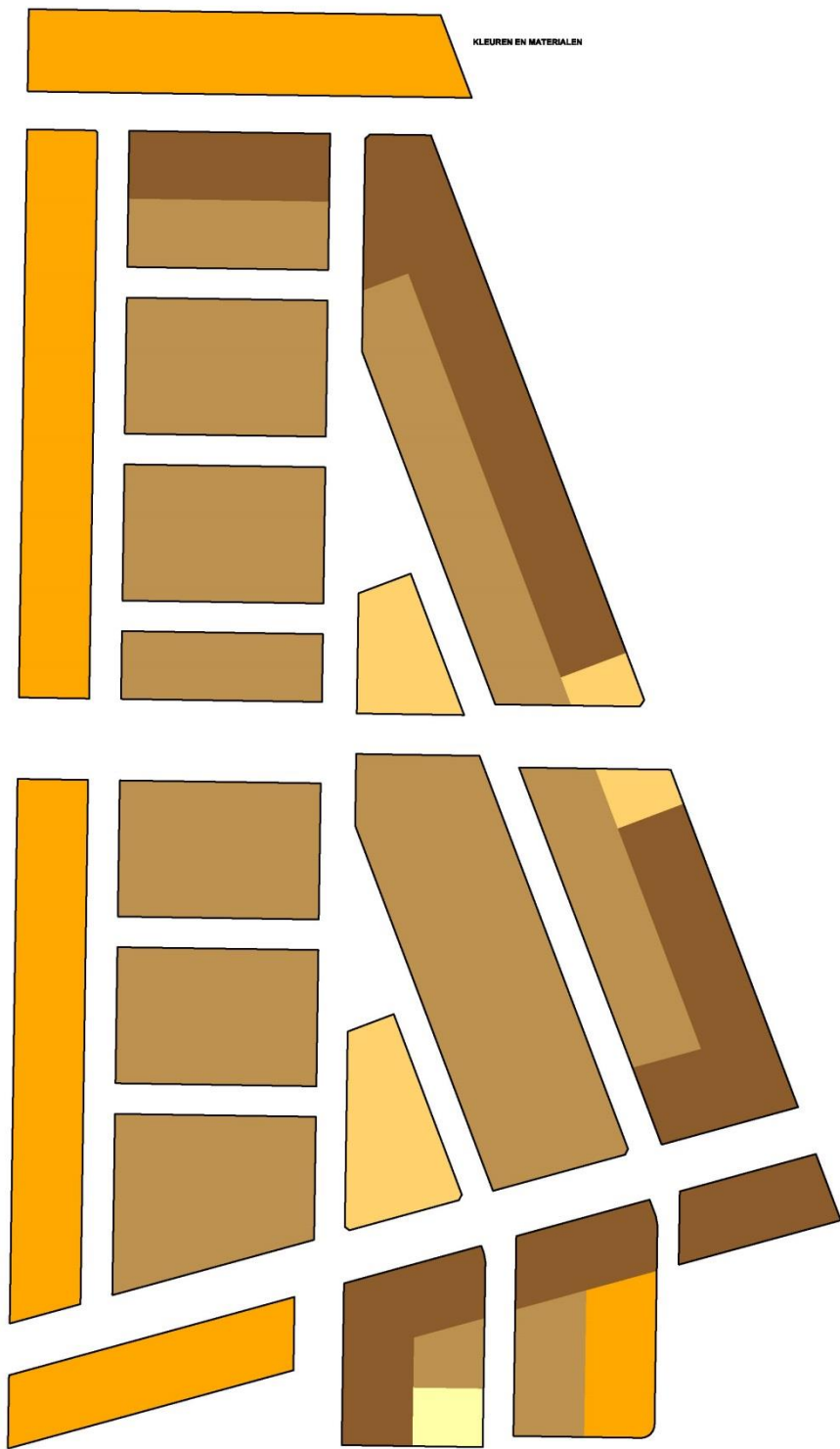
Wanneer zonnepanelen toegepast worden, dienen deze een integraal onderdeel van het dak ontwerp te worden. Daarnaast dienen ze zwart, blauwzwart of antraciet te zijn. De nieuwste ontwikkeling op het gebied van zonnepanelen zijn zogeheten geïntegreerde zonnepanelen. Deze zijn verzonken in het dak. Niet alleen ziet het er strak en stijlvol uit, het functioneert ook als dakbedekking. Er zijn op dit moment verschillende systemen beschikbaar maar het principe is dat de zonnepanelen de dakbedekking zelf vormen. Onder de panelen ligt de waterdichtfolie. Er zijn ook dakpannen op de markt die PV-cellen ingebouwd hebben. Ook voor later toegevoegde panelen hoeft men niet langer een dubbel dak pakket te maken door op de dakpannen of dakplaten zonnepanelen te schroeven, maar kan gebruik maken van 'indak' systemen. Bij een indak opstelling worden de dakpannen, of -platen weggehaald en de zonnepanelen geïntegreerd op de bestaande onderconstructie.

Groen dak

Een manier om zuinig met energie om te gaan is het aanleggen van een levende, groene laag op het dak. Een groen dak isoleert goed en in de zomer blijft het huis koeler. Deze daken hebben nog meer voordelen, zoals het aantrekken van planten en vogels, een betere inpassing in de (landelijke) omgeving en het vertraagd afstaan van regenwater, waardoor er minder kans is op overbelasting van het riool en overstromingen. Groene daken gaan langer mee dan een gewoon dak. Doordat de eigenlijke dakbedekking niet in contact komt met weersinvloeden van buitenaf zoals regen, hagel, sneeuw en extreme temperaturen wordt de roofing of rubber niet aangetast. Al deze invloeden worden opgevangen door de planten die erop groeien. De planten en het substraat waarin ze groeien zorgen voor een isolerend effect. Onderzoek heeft aangetoond dat een groen dak ongeveer 50% van het regenwater kan opnemen en teruggeven in de atmosfeer.



Afbeelding: dakvormen en dakrichtingen
 (deze afbeelding is ter verduidelijking van de regels in het bestemmingsplan opgenomen)



Afbeelding: kleur en materiaalgebruik
(zie ook bijlage 1)



Rand A

gericht op de weg,
aansluitend op fase
1 (type jaren '30) in
een modern jasje,
rood tot
donkerpaars
metselwerk



Rand B

gericht op de weg,
aansluitend op
noordrand fase 1, wit
tot geel metselwerk,
stuc of keimwerk



Middengebied

gericht op de weg,
aansluiting bij de
huidige
woonwensen met
onder meer loft- en
schuurwoningen,
diverse
materialisering
mogelijk bij
zorgvuldige
detaillering



Accentlocaties

alzijdige oriëntatie,
moderne, afwijkende
architectuur
mogelijk, diverse
materialisering
mogelijk bij
zorgvuldige
detaillering

Bovenstaande afbeeldingen zijn referentiebeelden
Beschrijving op hoofdlijnen van de aanwezige gebieden

Rand A



Criteria

Plaatsing

- Het hoofdgebouw richt zich naar de straatzijde.
- Bijbehorende bouwwerken zijn gelegen achter de verlengde voorgevel van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- Overwegend 2 lagen met kap (hoogtes conform bestemmingsplan).
- Schild-, zadeldak of moderne variant hierop. (zie referentiebeeld)
- Nokrichting volgens regels bestemmingsplan.

Detaillering, materialen en kleuren

- De gevels bestaan uit baksteen in het kleurspectrum rood tot donkerpaars met samenhang in materiaal en tinten.
- Degelijke overstekken met witte boeidelen.
- Verbijzonderingen in de vorm van erkers mogelijk.

Dakvlak

- Keramische pannen in de kleur zwart. Andere dakbedekking alleen uit duurzaamheids-overwegingen, zoals PV-panelen.

Rand B



Criteria

Plaatsing

- Het hoofdgebouw richt zich naar de straatzijde.
- Bijbehorende bouwwerken zijn gelegen achter de verlengde voorgevel van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- Overwegend 1 laag met kap (hoogtes conform bestemmingsplan).

Detaillering, materialen en kleuren

- De gevels bestaan uit baksteen, stuc of keimwerk in het kleurspectrum wit tot geel of een ander natuurlijk materiaal in deze tinten.
- Het dakvlak bestaat uit keramische pannen in de kleur zwart of riet. Andere dakbedekking alleen uit duurzaamheids-overwegingen, zoals
 - een groen dak of
 - PV-panelen of
 - indien plat afdekt.

Middengebied



Criteria

Plaatsing

- Het hoofdgebouw richt zich naar de straatzijde.
- Bijbehorende bouwwerken zijn gelegen achter de verlengde voorgevel van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- De nokrichting en dakvorm zijn vrij.

Detailering, materialen en kleuren

- Diverse materialisering zijn mogelijk, mits goed gedetailleerd.
- Het dakvlak indien pannen – donker dekkend anders een natuurlijk materiaal in natuurlijke tinten passend bij de architectuur, materialisering en detailering van de woning.

Accentlocaties



Criteria

Plaatsing

- De oriëntatie van de bebouwing is alzijdig.
- Bijbehorende bouwwerken zijn zorgvuldig geplaatst bij de alzijdige oriëntatie van het hoofdgebouw.

Vormgeving

- De nokrichting is vrij.
- De dakvorm is vrij, indien de bouwhoogte minimaal 2 lagen betreft. Anders is een kap verplicht.

Detailering, materialen en kleuren

- Diverse materialisering zijn mogelijk, mits goed gedetailleerd.
- Het dakvlak indien pannen – donker dekkend anders een natuurlijk materiaal in natuurlijke tinten passend bij de architectuur, materialisering en detailering van de woning.

Gebiedsbrede criteria

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten aansluiten bij de architectuur en materialisering van het hoofdgebouw.

Erfafscheidingen

Erfafscheiding bij de overgang naar openbaar gebied worden bij voorkeur in de vorm van hagen (stimuleren groen omgevingsbeeld) uitgevoerd. In geval van tuilmuren en schuttingen moeten deze mee ontworpen worden met de architectuur van de woning.

Verbijzonderingen

Verbijzondering aan de woningen (bijv. erkers, dakkapellen en carports) zijn mogelijk en worden in de passende verhouding tot het hoofdgebouw mee ontworpen. Overmatig grote volumes aan de woning gaat ten koste van de helderheid van het beeld en zijn niet toegestaan.

Procedure

Een beeldkwaliteitsplan

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan vaststellen. Met een beeldkwaliteitsplan kan een bepaalde uitstraling van een te ontwikkelen gebied worden bereikt.

Voor Emmelhage fase 2 is ook gekozen voor beeldkwaliteitsplan. We doen dit omdat het gebied direct grenst aan de bestaande wijk (fase 1) en bepaalde routes uit deze wijk doorlopen. Het is logisch om ook de architectuur door te zetten langs deze routes. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van Emmelhage als één geheel. Tegelijk willen wij de nieuwe wijk toch ook een eigen identiteit geven. We doen dit door een eigen verkaveling, maar ook door aan te sluiten bij nieuwe trends in architectuur en deze een plek te geven. Dit samen moet bijdragen aan een voor de bewoners herkenbare eigen woonomgeving die ook prettig oogt. En tenslotte geeft het nieuwe en toekomstige bewoners enig houvast in welk type woning er gerealiseerd kan en mag worden.

Vervallen van een beeldkwaliteitsplan

De algemene lijn is dat de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan hun werking verliezen voor een individueel bouwwerk, nadat deze is gerealiseerd. Dit zal per beeldkwaliteitsplan nader worden bepaald.

Voor deze lijn is gekozen omdat na realisatie de hoofdkenmerken van bebouwing en stedenbouwkundige structuur grotendeels vastliggen. De welstandscriteria kunnen dan vervallen. Dit sluit bovendien aan bij het ingezette selectieve welstandsbeleid.

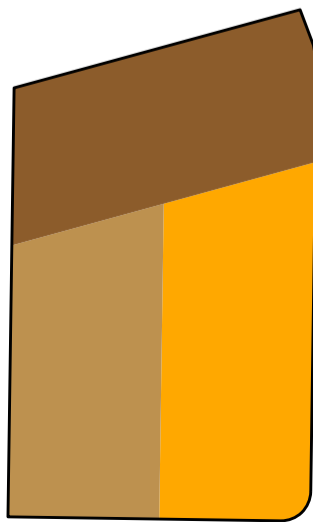
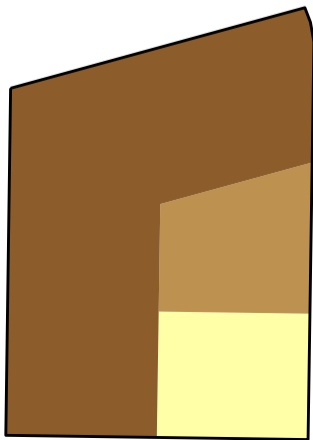
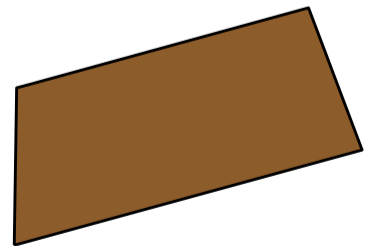
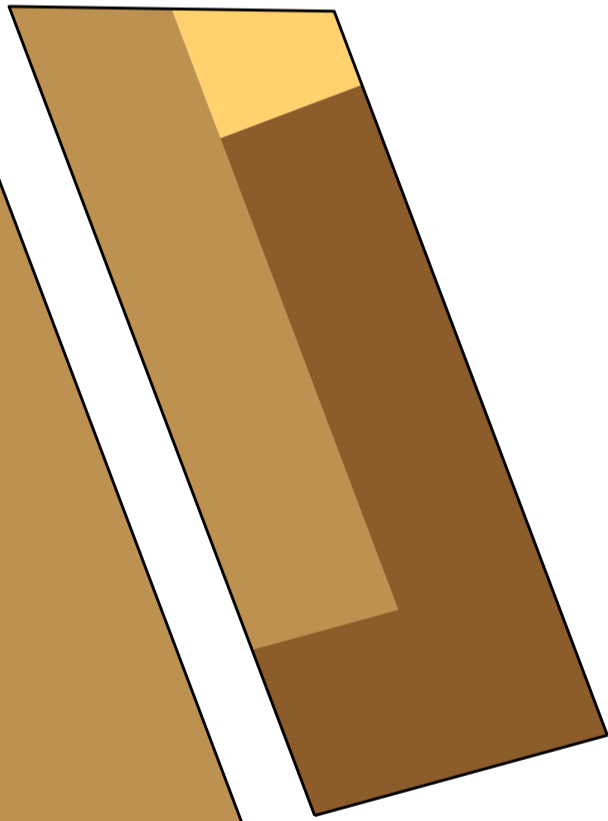
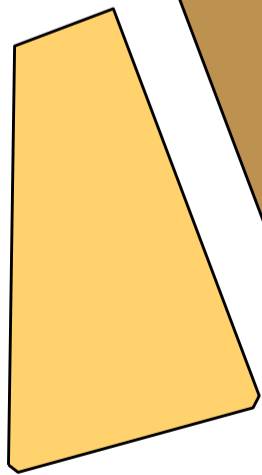
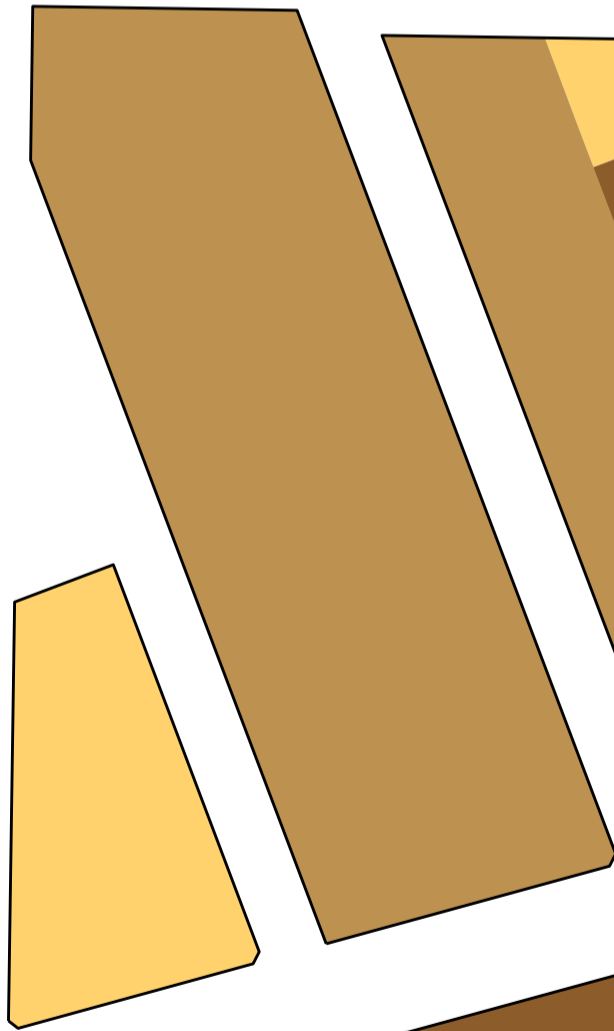
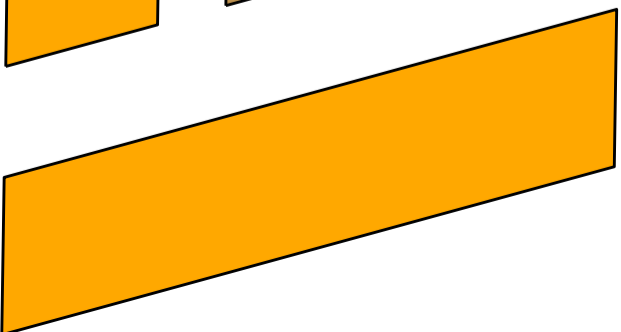
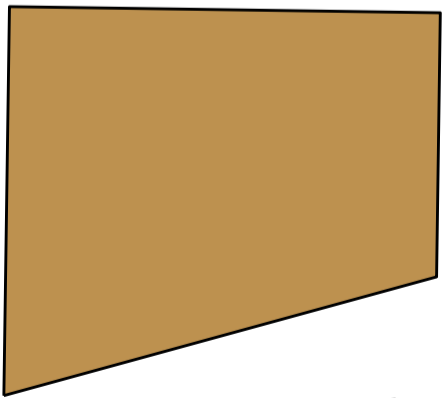
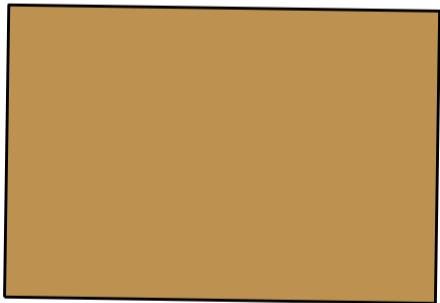
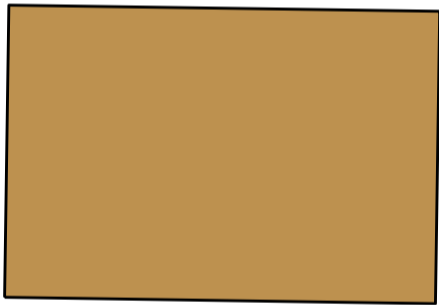
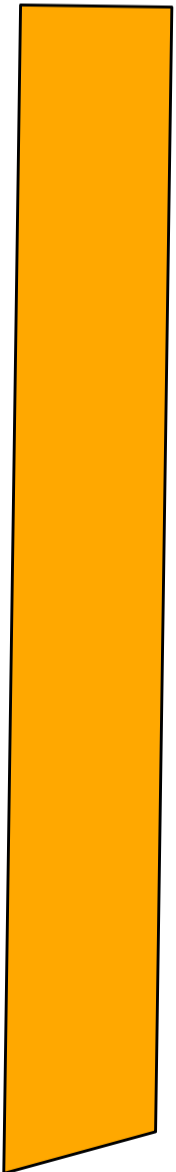
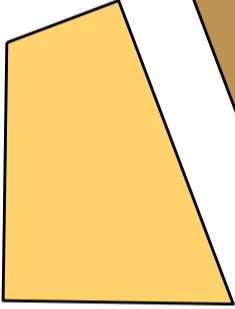
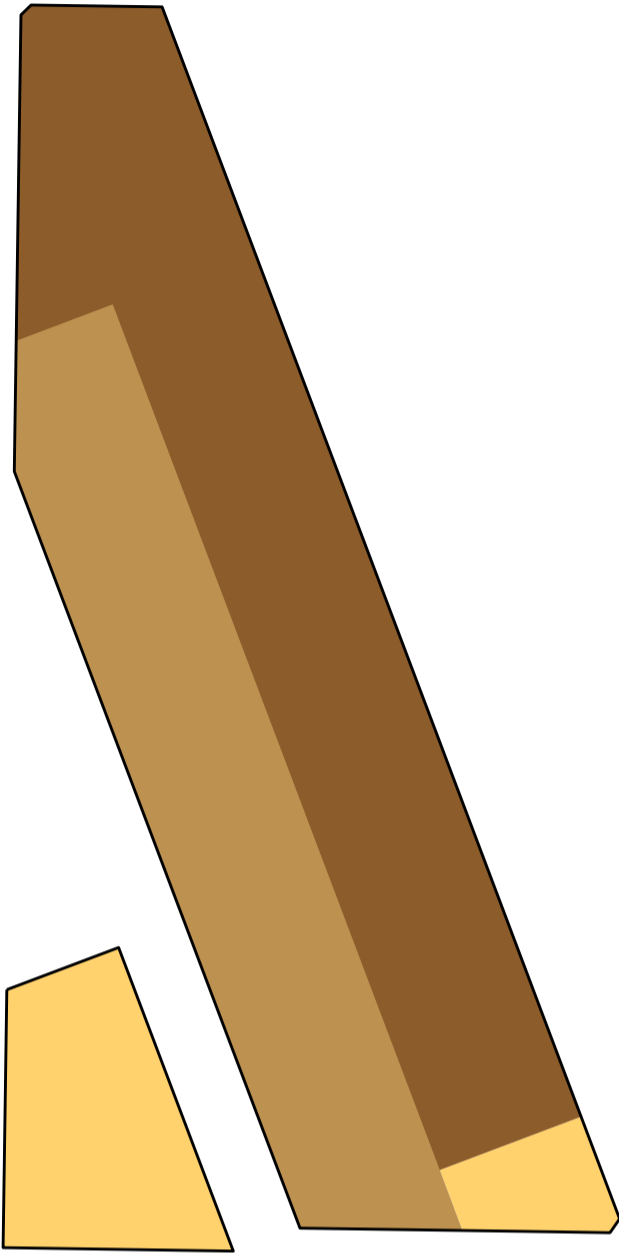
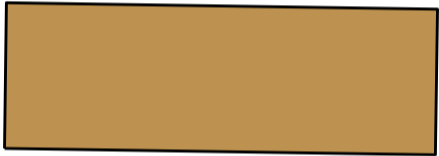
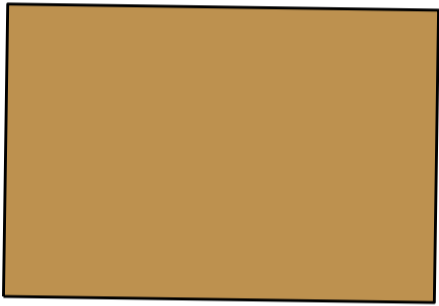
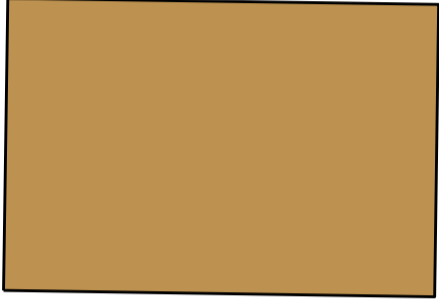
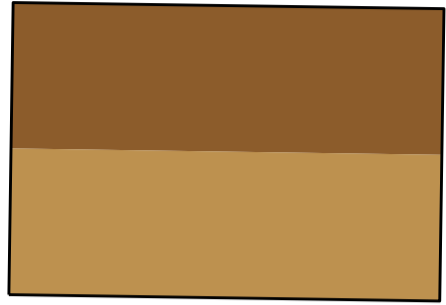
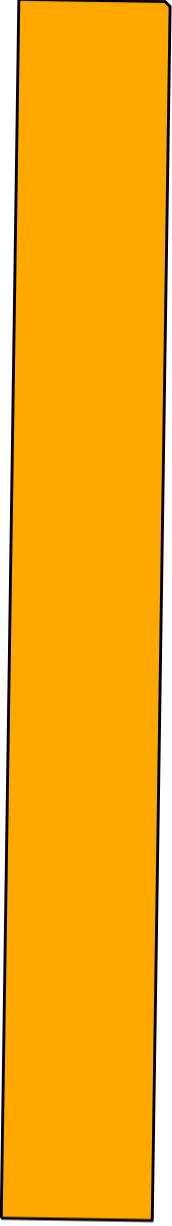
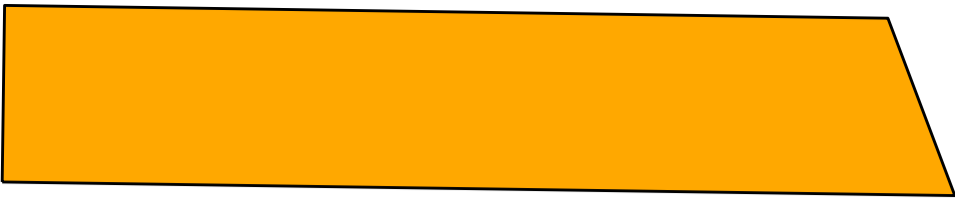
Voor dit beeldkwaliteitsplan is bepaald dat deze na realisatie van een individuele woning zijn werking verliest. Na realisatie van de woning is volgens ons het belangrijkste motief voor het beeldkwaliteitsplan in hoofdzaak bereikt.

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.

Bijlage 1:

afbeelding kleur en materialisering
(formaat A3)



Bijlage 2:

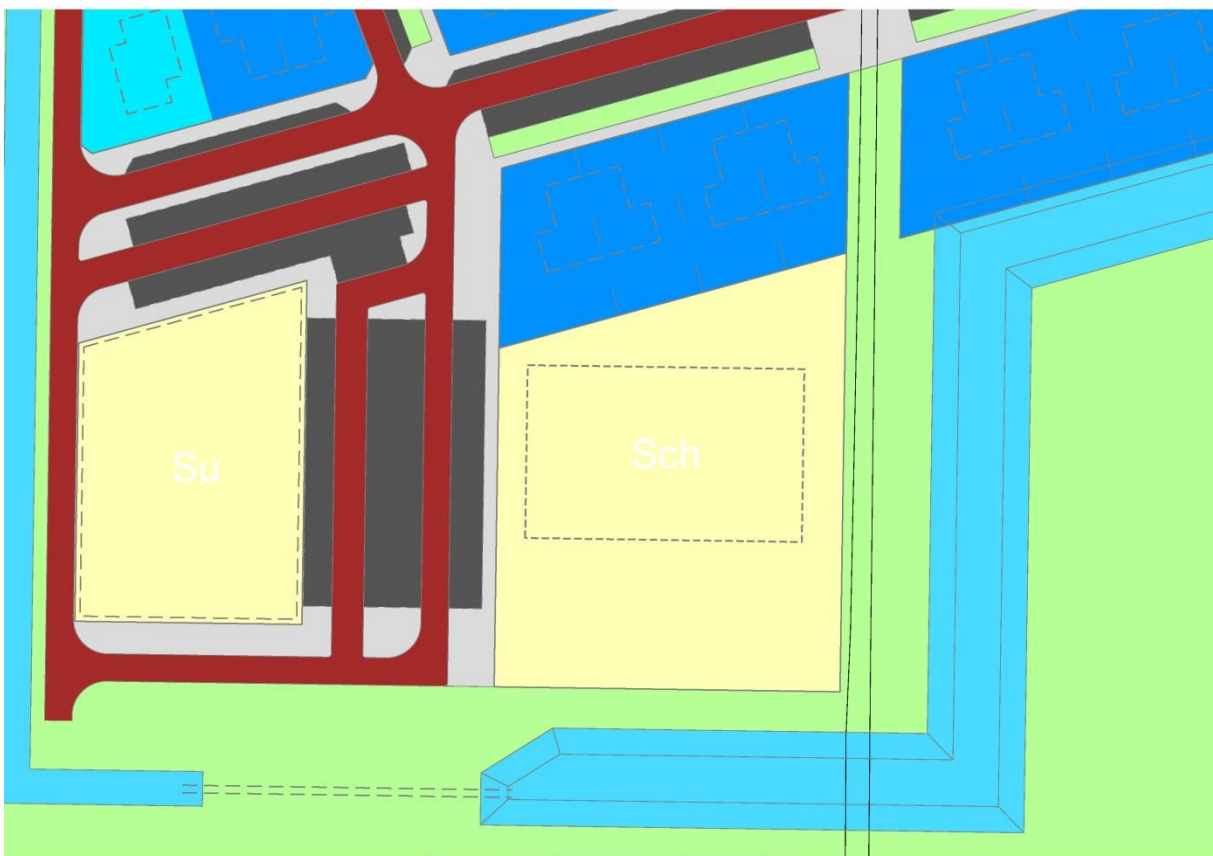
notitie beeldkwaliteit supermarkt en school
(bestemming 'Gemengd')

Notitie beeldkwaliteit supermarkt en school

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2' kent een bestemming 'Gemengd'. In deze bestemming wordt de realisatie van een supermarkt en school mogelijk gemaakt. Wanneer de ontwikkeling van deze voorzieningen niet haalbaar blijkt, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om deze bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied'. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. In dat geval zijn de beeldkwaliteitscriteria van toepassing zoals opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan voor fase 2a.

Wanneer de beoogde voorzieningen wel haalbaar zijn dan gelden hiervoor afzonderlijke beeldkwaliteitscriteria. Deze zijn hierna weergegeven. Deze criteria beogen een juiste afstemming in het uiterlijk, het beeld van deze voorzieningen met direct naastgelegen wonen. Voor deze werkwijze is gekozen om de gewenste samenhang in architectuur van de woningbouw duidelijker in beeld te brengen.



Voorlopige verkaveling supermarkt (Su) en school (Sch) (incl. parkeren (grijs afgebeeld))

Supermarkt



Criteria

Plaatsing

- Oriëntatie op de openbare ruimte.
- Bij combineren van functies, verspringende rooilijn mogelijk.

Bouwmassa

- Maat, schaal en korrel in overeenstemming met de aanliggende woningbouw van Rand A.
- Geen grove bouwvolumes.
- 2 lagen met (langs)kap.
- Ruimte voor accenten op hoek van de verlengde Jeanne d'Arclaan en de entree vanaf de Espelerweg.

Gevelopbouw

- Individueel herkenbare bouwvolumes, in samenhang vormgegeven.
- Een horizontale geleiding.
- Ruimte voor accenten, zoals erkers, dakranden, dakkapellen en uitkragingen.
- Aandacht voor de wijze van bevoorraden.

Detailtering, materialen en kleuren

- De gevels bestaan uit baksteen in het kleurspectrum rood tot donkerpaars, afgestemd op Rand A.
- Accenten in wit.

Dakvlak

- Keramische pannen in de kleur zwart. Andere dakbedekking alleen uit duurzaamheids-overwegingen, zoals PV-panelen.

School



Criteria

Plaatsing

- Plaatsing tussen de woningen en de benodigde buitenvoorzieningen.

Bouwmassa

- Degelijk, solitair volume.
- Maximaal 2 lagen, plat afgedekt.

Detailtering, materialen en kleuren

- Diverse materialisering zijn mogelijk, mits goed gedetailleerd. Duurzaamheid is hierbij een uitgangspunt.

Dakvlak

- Een groen dak.