

# *Beeldkwaliteitsplan Emmelhage fase 2b*

emmelhage



(h)eerlijk in de polder

# Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
-------------------	---

## Toelichting

2. Stedenbouwkundig ontwerp.....	4
2.1. ruimtelijke structuur	
2.2. verkeer en parkeren	
2.3. verkaveling en flexibiliteit	
3. Beeldkwaliteit.....	8
3.1. waarom?	
3.2. openbare ruimte en speelplekken	
3.3. algemene uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van bebouwing	

## Deelgebieden en criteria

4. Beeldkwaliteitseisen .....	12
4.1. deelgebieden met criteria	
A. noordrand, <i>modern en licht</i>	
B. west- en zuidrand, <i>eigentijds en donker</i>	
C. midden met accent, <i>kleurrijk en warm</i>	
4.2. terreininrichting	

## Procedure

5. Procedure.....	25
5.1. een beeldkwaliteitsplan	
5.2. hoe gebruikt u dit beeldkwaliteitsplan	
5.3. wanneer vervalt dit beeldkwaliteitsplan	
5.4. een hardheidsclausule	



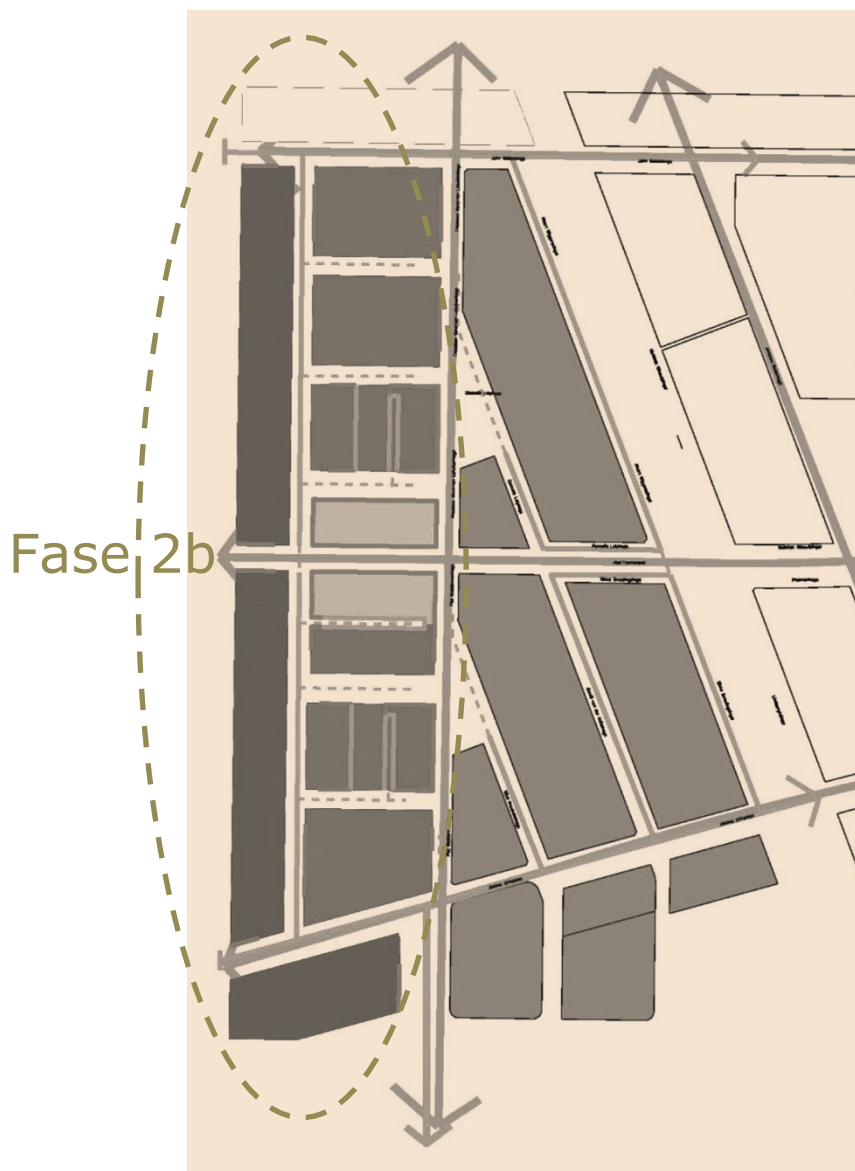
# 1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande woningbouw en inrichting van 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2b'. Dit plan vormt een aanpassing en een uitwerking van het beeldkwaliteitsplan 'Emmeloord, Emmelhage – fase 2'.

Dit document bevat richtlijnen voor de beeldkwaliteit die gelden voor de te ontwikkelen kavels in fase 2b.

Dit document bestaat uit drie delen:

- Een beschrijvend deel waarin de opzet van het plan en de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt toegelicht (hoofdstuk 2 en 3)
- Een deel dat de deelgebieden toelicht en criteria bevat voor de toetsing van bouwinitiatieven (hoofdstuk 4)
- Een deel waarin de procedure en wijze van toetsing wordt toegelicht (hoofdstuk 5)



## 2. Stedenbouwkundig ontwerp

### 2.1. Ruimtelijke structuur

Emmelhage fase 2 is het vervolg op, maar ook de afronding van de eerste fase. De ruimtelijke hoofdstructuur uit fase 1 is doorgezet naar fase 2. De structuurbepalende lijnen die gevormd worden door Jeanne d'Arclaan, het Abel Tasmanpad en de John Daltonhage lopen door. Tegelijk wordt in fase 2 gebroken met de diagonale en gebogen opzet. Dit is gedaan op de grens van de oorspronkelijke (halve)kavel. Het levert een as op van zuid naar noord die via een hoofdzakelijke groene inrichting refereert aan deze oorspronkelijke (halve)kavelgrens. De westelijke rand van fase 2 eindigt op de oorspronkelijke (hele) kavelgrens. Tussen deze 'groene' as en de westelijk rand liggen haaks op de verkaveling korte oost-west gerichte woonblokken.

*De geplande ligging van fase 2 borduurt voort op de westelijke grens van Emmelhage. Het neemt als nieuwe westelijke grens de oorspronkelijke kavelsloot en als noordelijke grens de Onderduikerstocht. Als zuidelijke grens is ervoor gekozen om afstand te bewaren tot de oorspronkelijke erven aan de Espelerweg. Het geheel beslaat daarmee ongeveer een hele oorspronkelijke landbouwkavel. De begrenzing van fase 2b komt overeen met de halve kavel (12 ha). Door te kiezen voor deze begrenzing respecteert de uitbreiding het modulaire systeem van verkaveling van de polder en maakt dit na realisatie ook beleefbaar.*

*Deze oorspronkelijke verkaveling bestaat uit een regelmatig raster dat gebaseerd is op de in die tijd meest rationele agrarische verkaveling: Een kavelmaat van 300 meter langs de weg en 800 meter in de diepte. Die verkaveling leidde tot agrarische bedrijven van 12 tot 48 hectare, dus variërend van een halve tot 2 kavels. De kavels zijn aan de achterzijde begrensd door een tocht, in dit geval de Onderduikerstocht. Het erf van ca. 1 ha. is gesitueerd aan de weg in de hoek van de kavel, naast de kavelsloot, alleen of in clusters van 2, 3 of 4 erven. Deze modulaire opbouw vormt een basisontwerpprincipe van de Noordoostpolder*

*In de stedenbouwkundige opzet van fase 2 is er bewust voor gekozen om de erven aan de Espelerweg een vrije ligging te geven. Hiermee blijft de oorspronkelijke verkaveling en opzet zichtbaar en beleefbaar ook naar de toekomst.*

*Uit het aantal erven aan de Espelerweg en de omvang van deze erven valt ook af te lezen hoe groot het bedrijf oorspronkelijk (bij uitgifte) was. Bedrijven met minder dan 24 hectare kregen een boerenerf van 0,7 tot 0,8 hectare. Voor bedrijven van 24 hectare en groter werden erven van 0,9 tot 1,0 hectare ingepland. Dit was bovendien gebaseerd op een functionele analyse van de inrichting van het boerenerf door landschapsarchitect Bijhouwer. Kortom de grootte van de erven hier zegt iets over de oorspronkelijke omvang en uitgifte van het bedrijf. In dit geval erven van 0,7 ha met bedrijfsomvang van 12 ha., halve kavels dus. Fase 2b beslaat zo'n halve kavel.*

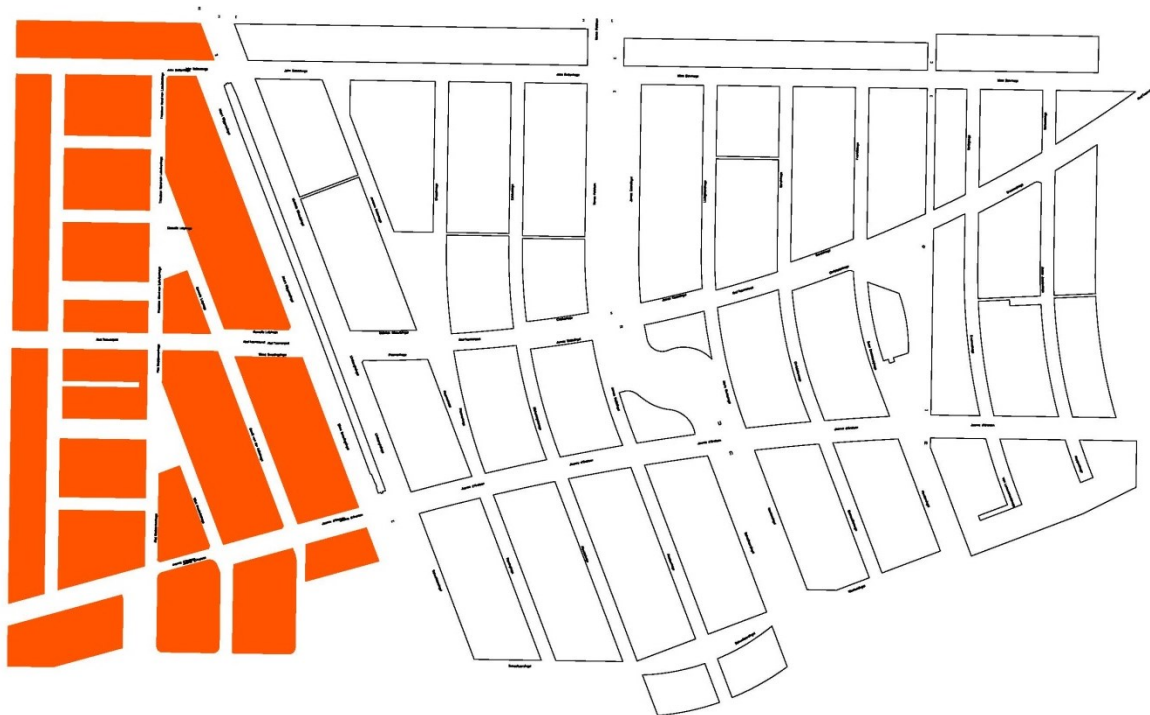
Deze structuurlijnen leveren de bebouwingsstructuur op. Het resulteert in een aantal woonblokken en lanen die een logische samenhang vertonen. Deze samenhang vormt het vertrekpunt voor een beeldkwaliteit die deels voortborduurde op de eerdere fases en tegelijk ook ruimte biedt voor vernieuwing.







*Hoofdstructuur Emmelhage*



*Bebouwingsstructuur Fase 2*



## 2.2. Verkeer en parkeren

Het gehele woongebied van fase 2 krijgt een nieuwe ontsluiting op de Espelerweg. Deze ontsluiting sluit direct aan op de wijkontsluitingsweg Jeanne d'Arclaan. Fase 2a is hoofdzakelijk ontsloten vanaf de Jeanne d'Arclaan. Fase 2b krijgt aan de westelijk rand een nieuwe wijkontsluitingsweg die doorloopt in noordelijke richting en daar aantakt op (het verlengde van) de John Daltonhage.



*Ontsluitingsstructuur Fase 2*

In aanleg was er tevens een noord-zuid verbinding gepland tussen fase 2a en 2b. Deze is als bouwweg ook gerealiseerd. Bij nader inzien is besloten deze bouwweg op termijn te verwijderen.

Dit zorgt voor aanzienlijk minder doorgaand verkeer in de wijk en biedt kansen voor een groenere inrichting met een fiets- en voetpad en speelvoorzieningen. Op die manier willen we de woonkwaliteit vergroten. Meer groen, ruimte om te spelen en minder verharding.

Voor alle woningcategorieën geldt een parkeernorm. Deze norm verschilt per woningtype. Het streven is om bij de inrichting het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden en het verplichte parkeren in de openbare ruimte te beperken. Daar waar haaks parkeren wordt toegepast, zal dit in principe aan één zijde van de straat gebeuren en waar mogelijk aan de achterzijde.



*Tip parkeren: door aan- en uitbouwen minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel te situeren ontstaat ruimte voor twee auto's achter elkaar op het erf. Zo is er geen zicht vanuit de woning op uw op straat geparkeerde auto.*



*Parkeren ingepakt in het groen of opgelost aan de achterzijde*

### 2.3. Verkaveling en flexibiliteit

Voorgaande onderdelen zijn vertaald in een verkaveling. Deze is hieronder weergegeven en geeft een mogelijke invulling aan de verschillende bebouwingskamers. De verkaveling geeft hiermee een eerste indruk van het type woning (vrijstaand, tweekapper, rij), de situering, de grootte van de kavels en de oriëntatie op de straat.

#### Flexibiliteit

De verkaveling is zo opgezet dat hier een verschillend woningbouwprogramma in kan worden ondergebracht. Het bestemmingsplan regelt dit en maakt het mogelijk om vrijstaand om te zetten naar tweekappers en rijwoningen om te zetten naar tweekappers en andersom.



## 3. Beeldkwaliteit

### 3.1. Waarom?

Een goede visuele kwaliteit van uw toekomstige woonomgeving bestaat uit meer dan alleen het samenvoegen van alle individuele woningen. Het vraagt om een visie op de gewenste kwaliteit van het wonen en de openbare ruimte en spelregels die dit bewaken.

Het uiteindelijke doel voor iedereen is toch een woonbuurt met een herkenbare samenhang en hoogwaardige uitstraling. Een bijzondere wijk is een kapstok voor sociale verbondenheid. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in de spelregels die dit moeten bereiken. Het geeft inzicht in de gewenste inrichting van de openbare ruimte en de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing. Criteria over situering, vormgeving en kleur/materiaal en detaillering van bebouwing zijn er vooral om een bouwplan een positieve bijdrage te laten leveren aan de kwaliteit van de woonomgeving.

De criteria zijn in eerste instantie bedoeld om u of uw ontwerper te laten zien wat de gemeente belangrijk vindt om samenhang in beeldkwaliteit te krijgen, een inspiratiebron. Wij gaan daartoe bij voorkeur in een zo vroeg mogelijk stadium met u in gesprek. De fase van idee of schets is het moment om samen te kijken in hoeverre uw wensen en ideeën aansluiten bij hetgeen de gemeente voor de woonomgeving beoogd. Wij denken graag met u en uw ontwerper mee.

### 3.2. Openbare ruimte

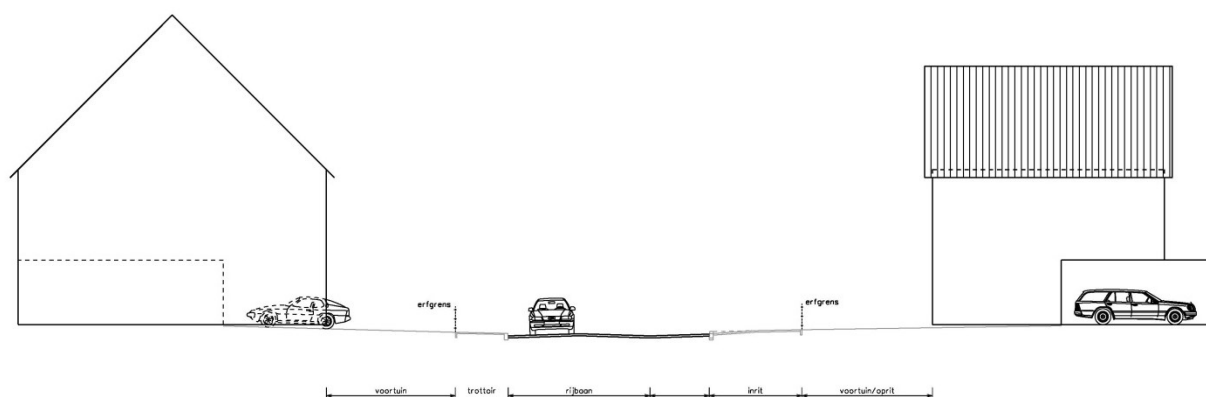
Voor fase 2b geldt het uitgangspunt dat de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte moet aansluiten op fase 1 en 2b. Dit geldt zeker voor de doorgaande lanen vanuit de eerdere fases; de Jeanne d'Arclaan, het Abel Tasmanpad en de John Daltonhage. Zij vormen de herkenbare verbindende elementen in Emmelhage en vragen daarom om eenzelfde uitstraling (profiel, vormgeving, kleur en materialisatie).



Profiel laan





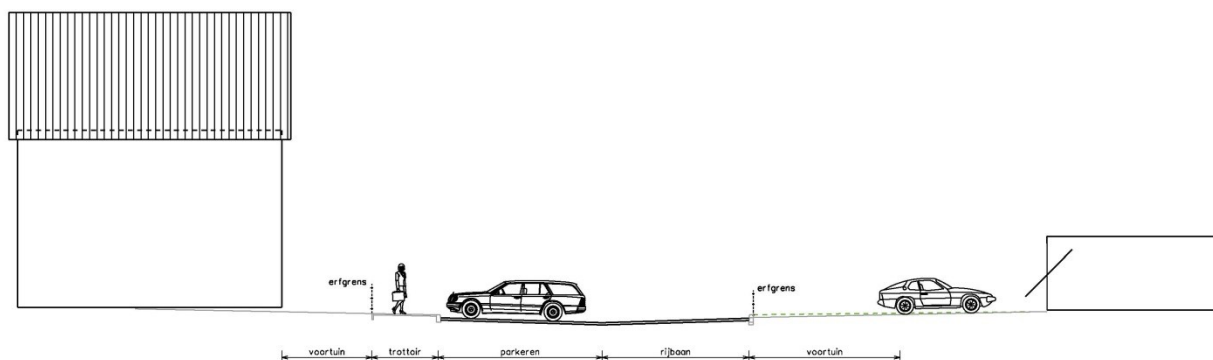


*Profiel laan t.p.v. inrit*

Voor de woonstraten in het midden van het plangebied die aansluiten op fase 2a willen we volstaan met minder brede profielen en een inrichting met minder verharding en meer groen. Dit kan omdat we de Piet Moddermanhage en de Theodoor Karel van Lohuizenhage hebben laten vervallen als doorgaande weg en hebben vervangen door een wandel en fietspad. Dit levert 'doodlopende' woonstraatjes op die daardoor meer verblijfskwaliteit krijgen.

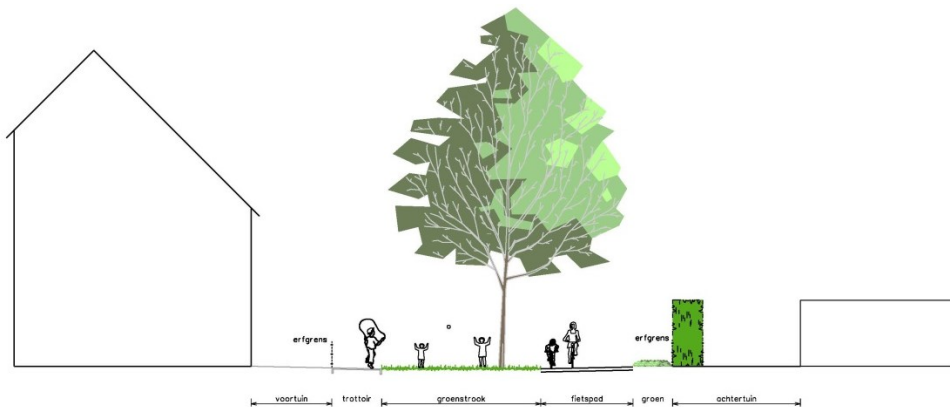


*Profiel dwarsstraatje*



*Profiel dwarsstraatje t.p.v. inrit*





*Profiel Piet Moddermanpad*

### Speelplekken

Daar waar de diagonale structuur uit fase 2a samenkomt bij de rechthoekige structuur van fase 2b ontstaan centraal in het plan een tweetal open ruimten. Het zijn plekken die relatief veilig bereikbaar zijn en zich daardoor lenen voor een aangename verblijfsruimte en/of speelplekken.

### *3.3. Algemene uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van bebouwing*

In algemene zin is bij de vormgeving van de bebouwing een aantal aspecten van belang.

#### Voortzetting en afronding architectuurbeeld eerdere fases.

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 met een flink volume die een zekere degelijkheid uitstralen. De randen van fase 2a geven hier nog een logisch vervolg aan en ronden dit tegelijkertijd af. In fase 2b willen we proberen te breken met die typerende jaren '30 bouwstijl. We concluderen dat deze trend op zijn retour is en dat de vraag naar andersoortige architectuur toeneemt. Steeds vaker wordt gevraagd naar modernere stijlen waarin natuurlijke kleuren en materialen als ook een modernere en creatieve vormgeving de overhand hebben.

Daarnaast merken we een toegenomen aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving (lees groene woonomgeving) waarbij duurzaamheid en klimaatadaptatie een rol spelen. Met fase 2b proberen we in te spelen op deze vraag.

#### Hoekoplossingen

Vanwege de opzet van de verkaveling en royale maat van de lanen zijn vrijwel alle hoeksituaties bepalend voor de kwaliteit van het straat- en bebouwingsbeeld. Een goede vormgeving hiervan is daarom belangrijk. Om die reden hanteren we als uitgangspunt dat kopgevels voorzien zijn van enkele gevelopeningen en zo mogelijk een entree 'om de hoek' hebben in de kopgevel. Ook een volume-accent of een andere dakhelling kan hier aan bijdragen.





*Voorbeeld hoekoplossing*

### Samenhang deelgebieden

Woningen die liggen binnen de deelgebieden hebben qua ontwerp onderling een relatie. Ze zijn onderdeel van een compositie. Dit betekent niet dat alle woningen hetzelfde hoeven te zijn, maar wel dat de architectuur, massa, kleur en materiaal op elkaar afgestemd moeten worden.

Ook dakvorm, nokrichting en eventueel de dakhelling zijn manieren om onderlinge samenhang te bereiken.

Voor het deelgebied *Midden* (zie hoofdstuk 4) geldt als uitgangspunt een projectmatige vorm van uitgifte. Dit vergroot de samenhang, brengt rust in het straatbeeld en geeft meer identiteit en eenheid.

### Kleurgebruik

Ook belangrijk voor het creëren van samenhang en eigenheid is het bepalen van het kleurgebruik.

De basis vormt een beperkt palet aan (gedekte) kleuren: roden, bruinen en zwart/antraciet (aardtinten). Dit is een kleine accentverschuiving ten opzichte van het kleurgebruik van fase 1 en 2a.

Een duidelijke wijziging betreft de rand aan de westzijde. In fase 2a is nog aangegeven dat dit een voortzetting zou zijn van de rand à la de John Daltonhage waar ook stuc of keimwerk en licht kleurgebruik de boventoon zou moeten voeren. Dit worden nu (donkere) aardtinten.

Vanwege de afronding van de wijk aan de zijde van het open landschap, de westzijde, is dit van belang. Aardtinten sluiten over het algemeen beter aan bij de overwegend agrarisch omgeving en blijven mooi bij veroudering. Ook in fase 1 is met uitzondering van de noordrand hoofdzakelijk van deze kleuren gebruik gemaakt.

Incidenteel zijn uitzonderingen toegestaan waar deze de bijzondere positie of ligging van een gebouw of ensemble ondersteunen en daar waar het een logische voortzetting betreft van fase 1 en 2a.

Bij de beschrijving van de deelgebieden (hoofdstuk 4) worden deze uitgangspunten concreet gemaakt.



### Energie

De woningen in fase 2b worden zonder gasaansluiting gebouwd. Voor alle woningen is de oriëntatie van het dakvlak optimaal voor het opwekken van zonne-energie. Wij vragen om te nemen duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen en/of luchtwarmtepompen onderdeel te laten zijn - en een eenheid te vormen met - de architectuur. Technische installaties zoals een luchtwarmtepomp vragen wij om buiten het zicht van de openbare weg te plaatsen. Het gaat daarbij om bouwbesluitplichtige maatregelen omdat die onderdeel zijn van de vergunningaanvraag. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet vallen dergelijke maatregelen onder het Besluit bouwwerken leefomgeving.



### Klimaatadaptie/ toekomstbestendig ontwerpen

Wij zien bij nieuwe ontwikkelingen graag toekomstbestendige maatregelen terug zoals circulair bouwen, klimaatadaptieve gebouwen en terreininrichting, als ook energiezuinige architectuur. Per 1 januari geldt de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale gebouwen). Klimaatverandering is een feit. De kwetsbaarheid voor de effecten hiervan is afhankelijk van de mate waarin we als samenleving in staat zijn om te reageren op de effecten, ofwel de klimaatbestendigheid. Maatregelen die we nemen om deze effecten te beperken of op te vangen in onze dagelijkse woonomgeving vatten we samen als klimaatadaptief. Een duidelijk voorbeeld van een maatregel is het minder verhard van tuinen.

Bij circulair bouwen valt te denken aan hergebruik van materialen, materialen afkomstig van duurzame bronnen, alsook materialen met weinig aanleverkilometers.



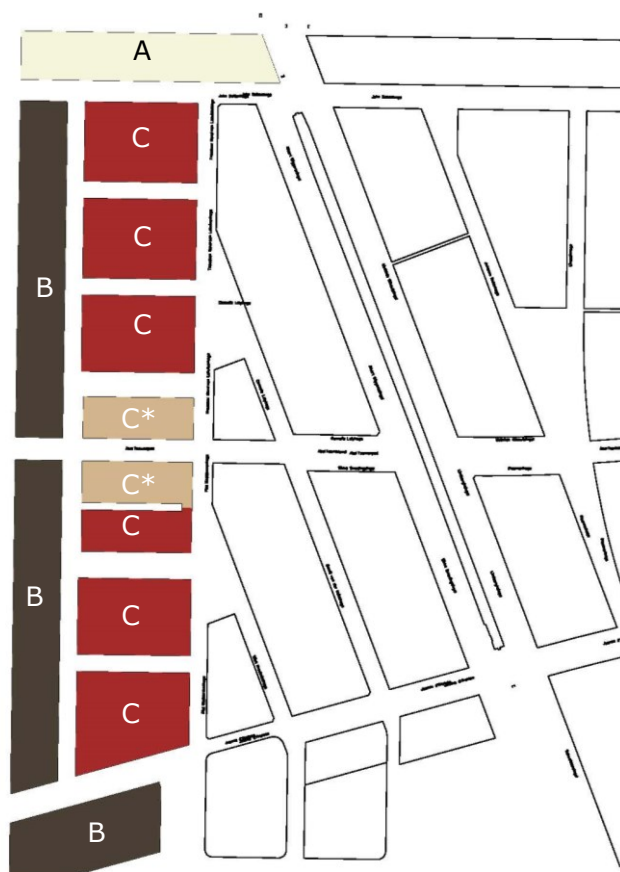


## 4. Beeldkwaliteitseisen

### 4.1. Deelgebieden met criteria

Per deelgebied wordt via een korte toelichting de hoofdlijn geschetst van de kwaliteit die wordt beoogd en de aspecten waarin samenhang wordt gezocht. Daarna volgen de specifieke criteria onderverdeeld naar situering, vormgeving en detail, kleur en materiaal.

De onderscheiden deelgebieden krijgen elk een eigen kleurthema dat de leidraad vormt voor de beeldkwaliteit van deze deelgebieden. De referentiebeelden vormen een inspiratie voor de denkrichting. Het zijn geen beelden waar rechten aan ontleend kunnen worden. Tijdens de ontwikkeling wordt in samenspraak een optimum gezocht tussen beoogde kwaliteit en het geheel van wensen vanuit de bouwers.



- A. noordrand, *modern en licht*
- B. west- en zuidrand, *eigentijds en donker*
- C. midden, *kleurrijk en warm*
- C\* midden, *accent in lichtere kleurstelling*

Overzicht deelgebieden



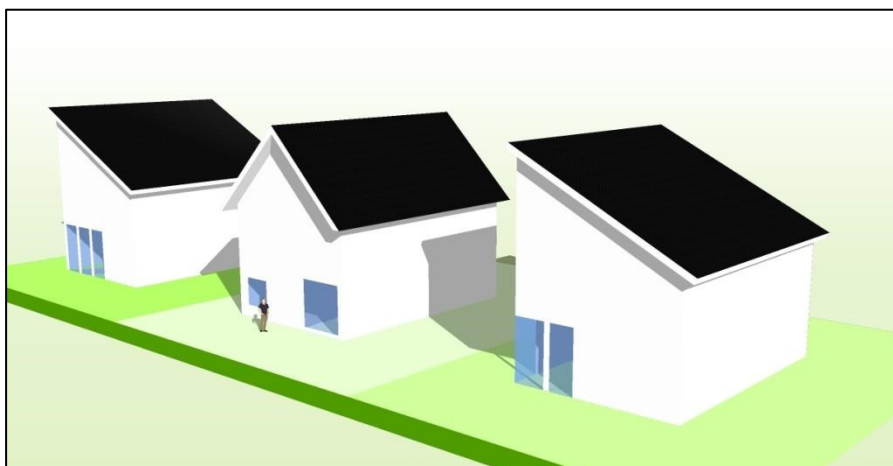
## A. NOORDRAND (MODERN EN LICHT)

De noordrand borduurt voort op de architectuur aan de John Daltonhage van fase 1 en 2a. Hier komen vrijstaande woningen in lichte kleurstelling. Wel brengen we een accentverschil aan, namelijk een moderne vormgeving. De woningen krijgen elk een modern element dat de onderlinge samenhang en herkenbaarheid versterkt. We doen dit met behulp van veel glas op de begane grond in de voorgevel en een entreeportaal (risaliet) en/of een modern bloemkozijn. Daarnaast kiezen we voor drie mogelijke kapvormen; een lessenaarsdak (eventueel verspringend), zadeldak (eventueel doorgetrokken als gevelbekleding) of plat dak. De (eventuele) nokrichting is haaks op de straat. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 m. Bij een woning met plat dak gelden minimaal 2 bouwlagen. Een eventueel 3<sup>e</sup> bouwlaag ligt teruggerooid ten opzichte van de weg om een te grootte massaliteit te voorkomen.

*Tip parkeren: door aan- en uitbouwen minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel te situeren ontstaat ruimte voor twee auto's achter elkaar op het erf. Zo is er geen zicht vanuit de woning op uw op straat geparkeerde auto.*



*Voorbeeld van een moderne entree (risaliet) en bloemkozijn*



*Visualisatie transparantie gevels begane grond*





*Referentie kleurspectrum*



*Referentiebeelden diverse moderne typologiën*

## CRITERIA

### Situering

- Het hoofdgebouw oriënteert zich op de straatzijde
- Bijbehorende bouwwerken zijn zo gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het Besluit bouwwerken leefomgeving is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

### Vormgeving

- De woning heeft een moderne vormgeving.
- Aan- en uitbouwen worden in samenhang met de woning ontworpen of in de bouwmassa opgenomen.
- De woning is voorzien van een lessenaarsdak, een verspringend lessenaarsdak, een zadeldak of plat een dak.



- Een woning met plat dak heeft minimaal 2 bouwlagen. Een eventuele derde bouwlaag ligt minimaal 1,5 m teruggerooid aan de straatzijde.
- De plaats afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel moeten goed op elkaar afgestemd zijn.

#### Materiaal, kleur en detail

- De woning heeft een hoge mate van transparantie in de naar de straat gekeerde gevel(s). Circa 40% glas in de naar de weg gekeerde gevel van de begane grond.
- Een hellend dakvlak is voorzien van een antraciete of zwarte keramische pan òf riet.
- De woning kent een moderne toevoeging in de vorm van bijvoorbeeld een modern entreeportaal (risaliet), kader en/of een modern bloemkozijn (zie referentiebeelden).
- De gevels bestaan uit baksteen en/of stucwerk (geen keimwerk) in het kleurenspectrum: wit – beige – licht bruin. Een ondergeschikte toevoeging van hout of ander natuurlijk ogend materiaal als gevelbekleding al dan niet in enigszins donkerder tinten is toegestaan.
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel is toegestaan.





## B. WEST- EN ZUIDRAND (EIGENTIJDS EN DONKER)

De west- en zuidrand is een nieuwe rand met een eigentijdse architectuur. Hier kiezen we voor moderne vormgeving vergelijkbaar met de noordrand, maar dan in een andere kleurstelling, namelijk donkere gedekte aardtinten in het kleurenspectrum: bruinen en zwart/antraciet (aardtinten). De zuidrand sluit daarmee goed aan op de ingezette lijn vanuit fase 2a en geeft een mindere harde overgang naar de landelijke omgeving ten westen van de woningen.

De woningen, vrijstaand en tweekappers krijgen ook hier een terugkerend modern element dat de onderlinge samenhang en herkenbaarheid versterkt. We doen dit met behulp van veel glas op de begane grond in de voorgevel en een enteeportaal (risaliet) en/of een modern bloemkozijn. Daarnaast kiezen we voor drie mogelijke kapvormen; een lessenaarsdak (eventueel verspringend), zadeldak (eventueel doorgetrokken als gevelbekleding) of plat dak. Gelet op de importantie van de laan kiezen we voor wandvorming aan straatzijde met minimaal 2 bouwlagen met kap (zonder indien plat afgedekt). De nokrichting is haaks op de straat en de hoogte bedraagt maximaal 12 m.

### *Belangrijk aandachtspunt talud achtererf:*

Het achtererf grenst aan het landelijk gebied en aan water. Verrommeling ligt hier op de loer omdat iedereen logischerwijs een ander idee heeft over de inrichting van het achtererf. Toch is het belangrijk om te beseffen dat hier achter in de toekomst mogelijk nog een uitbreiding van het wonen volgt. Om verrommeling tegen te gaan is in de koopovereenkomst en het bestemmingsplan opgenomen dat het talud gehandhaafd blijft en niet bebouwd mag worden. Een vlonder is onder voorwaarden toegestaan (zie hiervoor de regels van het bestemmingsplan en de koopovereenkomst). Bedenk dat uw erf onderdeel is van de gehele westrand en wij de kwaliteit van beleving van het geheel op deze wijze willen bewaken.

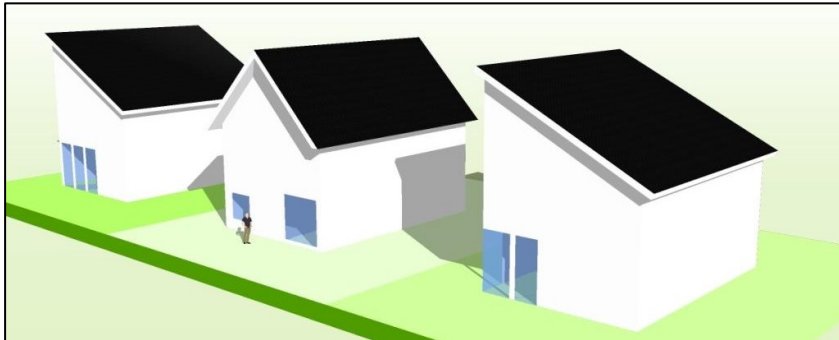
### *Tip parkeren:*

*door aan- en uitbouwen minimaal 4 m achter (het verlengde van) de voorgevel te situeren ontstaat ruimte voor twee auto's achter elkaar op het erf. Zo is er geen zicht vanuit de woning op uw op straat geparkeerde auto.*



*Woning met bloemkozijn en woning met risaliet en bloemkozijn*





Visualisatie transparantie gevels begane grond



Referentie kleurspectrum





Referentiebeelden typologie en dakvorm

## CRITERIA

### Situering

- Het hoofdgebouw oriënteert zich naar de straatzijde
- Een woning op een hoekkavel heeft een tweezijdige oriëntatie met ontwerp oplossingen en gevelopeningen die deze oriëntatie ondersteunen.
- Bijbehorende bouwwerken zijn zo gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het besluit bouwwerken leefomgeving, is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

### Vormgeving

- De woning heeft een moderne vormgeving.
- De aan- en uitbouwen worden in samenhang met de woning ontworpen of in de bouwmassa opgenomen.
- De woningen zijn voorzien van een lessenaarsdak, een verspringend lessenaarsdak, een zadeldak of een plat dak.
- De gevel aan de straatzijde bestaat uit minimaal twee bouwlagen.
- Bij een woning met plat dak is een eventuele derde bouwlaag minimaal 1,5 m teruggerooid aan de straatzijde.
- Bij hoekwoningen zijn kopgevels voorzien zijn van gevelopeningen en zo mogelijk een entree 'om de hoek'.
- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel moeten goed op elkaar afgestemd zijn.

### Materiaal, kleur en detail

- De woning heeft een hoge mate van transparantie in de naar de straat gekeerde gevel(s). Circa 40% glas in de naar de weg gekeerde gevel van de begane grond (zie visualisatie hierboven)
- Een hellend dakvlak is voorzien van een antraciete of zwarte keramische pan
- De woning kent een moderne toevoeging in de vorm van bijvoorbeeld een modern entreeportaal (risaliet), kader en/of een modern bloemkozijn (zie referentiebeelden).
- De gevels bestaan uit baksteen en/of hout in het kleurenspectrum: bruinen - zwart/antraciet (aardtinten). Een ondergeschikte toevoeging van een ander natuurlijk ogend materiaal als gevelbekleding is toegestaan.
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel is toegestaan.





## C. MIDDEN MET ACCENT (KLEURRIJK EN WARM)

Het gaat hier om de woonblokken gelegen tussen de Jeanne d'Arclaan en het verlengde van de John Daltonhage. Deze woonblokken zijn ontsloten vanaf de westelijke noord-zuid verbinding en liggen allemaal aan een doodlopende straat. Een tweetal woonblokken met rijwoningen is georiënteerd op de Moddermanhage en twee blokken rijwoningen liggen aan weerszijde van het Abel Tasmanpad. Het doel is om dit middengebied een eigen identiteit te geven waarbij de twee blokken rijwoningen aan het Abel Tasmanpad een licht (kleur-)accent vormen. Een belangrijk middel om deze eigenheid te bereiken is een projectmatige uitgifte van het middengebied.

Het gezamenlijk thema is *modern, kleurrijk, warm*. Dit komt tot uiting in de kleuren van de gevels met een gevelsteen of stucwerk in het kleurspectrum oker, oranje en (donker)rood en (donker)bruin. Grote kleurvlakken in de gevels, kaders, afwijkend metselwerk, reliëf en geleding maken het geheel levendig. Ook hout in donkere tinten is toegestaan. Daarnaast zijn alle woningen plat afgedekt, voorzien van een lessenaarskap of zadeldak. Daarbij geldt als uitgangspunt dat woningen gelegen aan dezelfde straatzijde ook dezelfde architectuur krijgen. De gevels aan de straatzijde bestaan uit minimaal 2 bouwlagen.

In het uitwerkings- / wijzigingsplan is een voor het noordelijke middengebied een binnenplanse afwijkingmogelijkheid opgenomen om levensloopbestendige rijwoningen mogelijk te maken. Indien gebruik gemaakt wordt van deze mogelijkheid dan is bij uitzondering één bouwlaag toegestaan. In dat geval is deze hoogte maatgevend voor alle woningen aan dezelfde zijde van de betreffende straat.

De hoekwoningen van de rij en de woningen op de kopse kanten van de straat zijn de blikvangers vanuit de openbare ruimte en aanpalende straten. Dit vraagt om hoekoplossingen zoals ramen en/of een entree 'om de hoek', een volume accent of een andere dakhelling en mee-ontworpen (groene) erfafscheidingen.

### Accent aan Abel Tasmanpad

Aan weerszijde van het Abel Tasmanpad kiezen we, vanwege de prominente ligging van deze rijwoningen, voor minimaal twee recht opgetrokken bouwlagen aan de voorzijde met een lessenaarskap aan de achterzijde. Deze woningen krijgen als accent binnen de buurt een lichte kleurstelling in zandtinten. Donkere accenten afgestemd op het midden zijn denkbaar. De blokken hebben een duidelijk hoekaccent door middel van een groter volume, afwijkende dakvorm en duidelijk tweezijdige oriëntatie.







*Referentie typologie en kleurspectrum gevel.*

## CRITERIA

### Situering

- Het hoofdgebouw oriënteerd zich naar de straat.
- Een woning op een hoekkavel heeft een tweezijdige oriëntatie met ontwerp oplossingen en gevelopeningen die deze oriëntatie ondersteunen.
- Bijbehorende bouwwerken zijn zo gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
- Een installatie die nodig is om te voldoen aan het Bouwbesluit of het Besluit bouwwerken leefomgeving is uit het zicht van de openbare weg geplaatst en/of onopvallend onderdeel van de architectuur.

### Vormgeving

- De woning heeft een moderne vormgeving.
- De woning heeft geen traditioneel vormgegeven dakgoot.
- De aan- en uitbouwen worden in samenhang met de woning ontworpen of in de bouwmassa opgenomen.



- De gevel aan de straatzijde bestaat uit minimaal twee bouwlagen. Indien toepassing wordt gegeven aan de afwijkmogelijkheid om levensloopbestendige rijwoningen mogelijk te maken dan vervalt deze voorwaarde.
- De woning is voorzien van een zadeldak, een lessenaarsdak of een plat dak.
- Bij een woning met een plat dak is een eventuele derde bouwlaag minimaal 1,5 m teruggerooid aan de straatzijde.
- Bij hoekkavels zijn kopgevels voorzien zijn van gevelopeningen en zo mogelijk een entree 'om de hoek'.
- Hoekwoningen bij rijwoningen hebben een volume-accent en andere dakhelling.
- De plaats afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevel moeten goed op elkaar afgestemd zijn.

#### Materiaal, kleur en detail

- Een hellend dakvlak is voorzien van een grijze, antraciete of zwarte keramische pan of een groendak.
- De gevels hebben een verbijzondering van de gevels door grote kleurvlakken in de gevels, kaders, afwijkend metselwerk, reliëf en geleding in een willekeurig ritmiek.
- De gevels bestaan uit baksteen en/of stucwerk in het kleurenspectrum: donkere okers - oranje - (donker)rood - (donker)bruin. Ook hout in donkere tinten is toegestaan. Accenten mogen in donkere of juist lichtere nuances van deze kleuren.
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel is toegestaan.

## UITZONDERINGEN CRITERIA DEELGEBIED C\* ABEL TASMANPAD

De hierboven opgenomen criteria voor deelgebied C zijn onverminderd van toepassing met dien verstande dat voor de woongebouwen aan weerszijde van het Abel Tasmanpad geldt dat:

Voor vormgeving geldt dat:

- De gevels van deze rijwoningen bestaan uit drie bouwlagen aan de straatzijde.
- Deze rijwoningen een lessenaarskap aan het Abel Tasmanpad hebben. Hoekwoningen zijn hiervan uitgezonderd.
- 

Voor materiaal, kleur en detail geldt dat:

- De gevels van deze rijwoningen het kleurspectrum van zandtinten beslaat waarbij accenten in donkere nuances van deze kleuren mogelijk zijn.



#### 4.2. Terreininrichting

Hoewel de terreininrichting strikt genomen geen deel uitmaakt van de welstandstoets, zijn onderdelen van de terreininrichting mede bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het geheel.

##### *Erfafscheidingen tussen openbare ruimte en privétuinen*




Erfafscheidingen dragen bij aan de samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte.

Voor de voorzijde en afscherming van zijtuinen volstaat in veel gevallen een groene afscheiding dit levert een groen omgevingsbeeld. Wij zien graag dat deze mee-ontwerpen worden met de woning. Ingeval van projectmatige ontwikkeling vormen de erfafscheidingen ook een integraal onderdeel van het ontwerp en zijn deze hoofdzakelijk groen ingevuld.



Hiernaast afgebeeld de erfafscheidingen die vanwege het (uit)zicht bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en daarmee beleving van de wijk.

Legenda afbeelding:

-  Representatieve erfafscheiding
-  Hoofdzakelijk groene erfafscheiding
-  Erfafscheiding voorzijde:  
lage haag of mee-ontworpen met woning









## 5. Procedure

### 5.1 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 2b is ook gekozen voor beeldkwaliteitsplan. We doen dit omdat het gebied direct grenst aan de bestaande wijk (fase 1 en 2a) 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.

### 5.2 Hoe gebruikt u dit beeldkwaliteitsplan

De in dit document per deelgebied geformuleerde criteria vormen uiteindelijk het formele toetsingskader bij de vergunningaanvraag. Bij voorkeur zien wij bouwplannen echter zo vroeg mogelijk, zoveel mogelijk in het stadium van idee of schets! Dat is het moment om samen te kijken in hoeverre wensen en ideeën aansluiten bij de intentie van de beoogde beeldkwaliteit of wellicht enige bijstelling behoeven. Wij denken graag mee met de initiatiefnemer en de ontwerper.

### 5.3 Wanneer vervalt dit 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.



### 5.3. *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.

