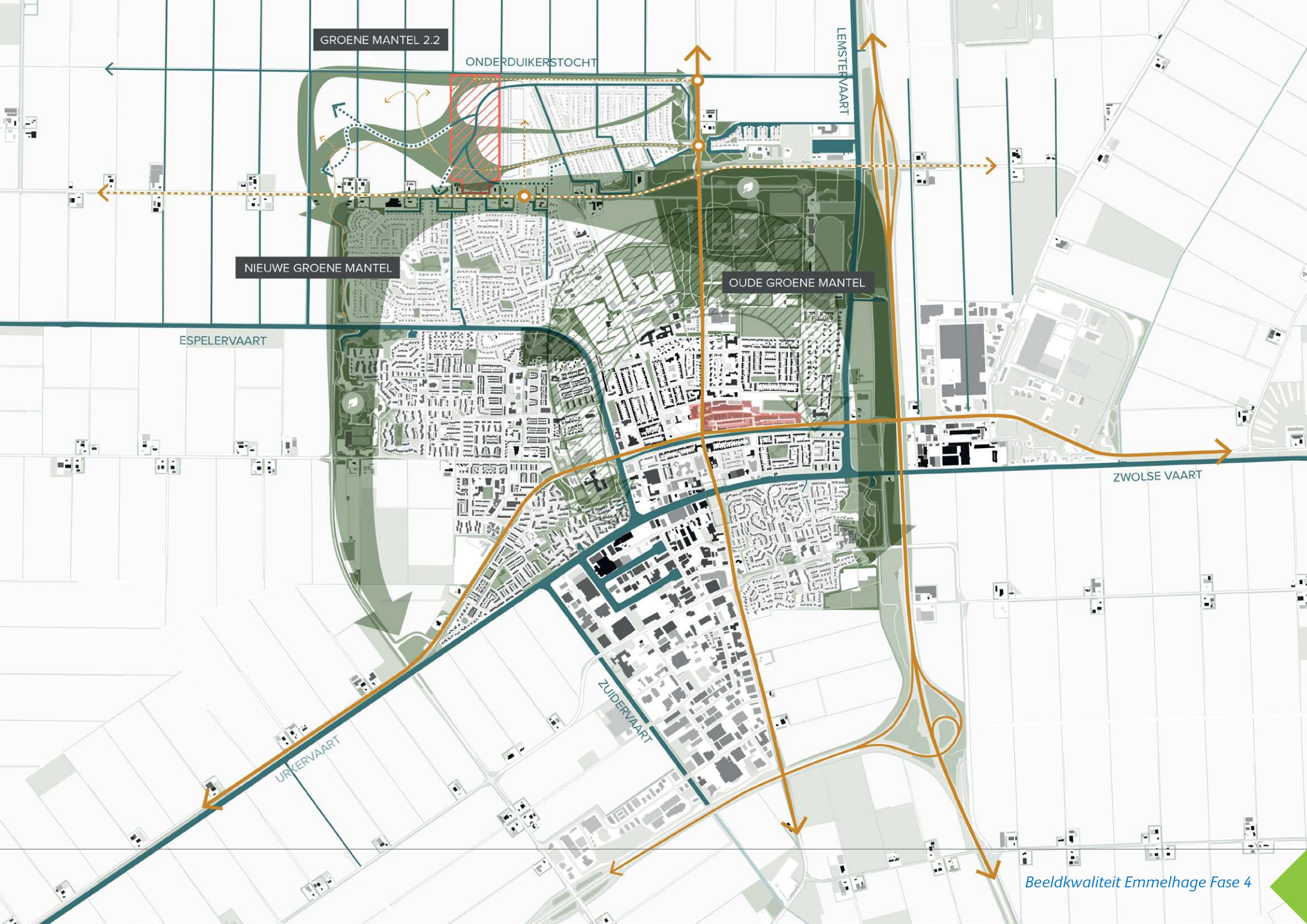


gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Beeldkwaliteit

Emmelhage Fase 4



GROENE MANTEL 2.2

ONDERDUIKERSTOCHT

NIEUWE GROENE MANTEL

OUDE GROENE MANTEL

ESPELervaart

LEMSTERVAART

ZWOLSE VAART

ZUIDervaart

URKervaart

1. Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan omschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de woningbouw in Emmelhage fase 4 te Emmeloord.

Dit document bevat de volgende onderwerpen:

Hoofdstuk 2: Toelichting op het stedwenbouwkundig plan

Hoofdstuk 3: Toelichting algemene beeldkwaliteit

Hoofdstuk 4: Beeldkwaliteitscriteria

Hoofdstuk 5: Inspiratie

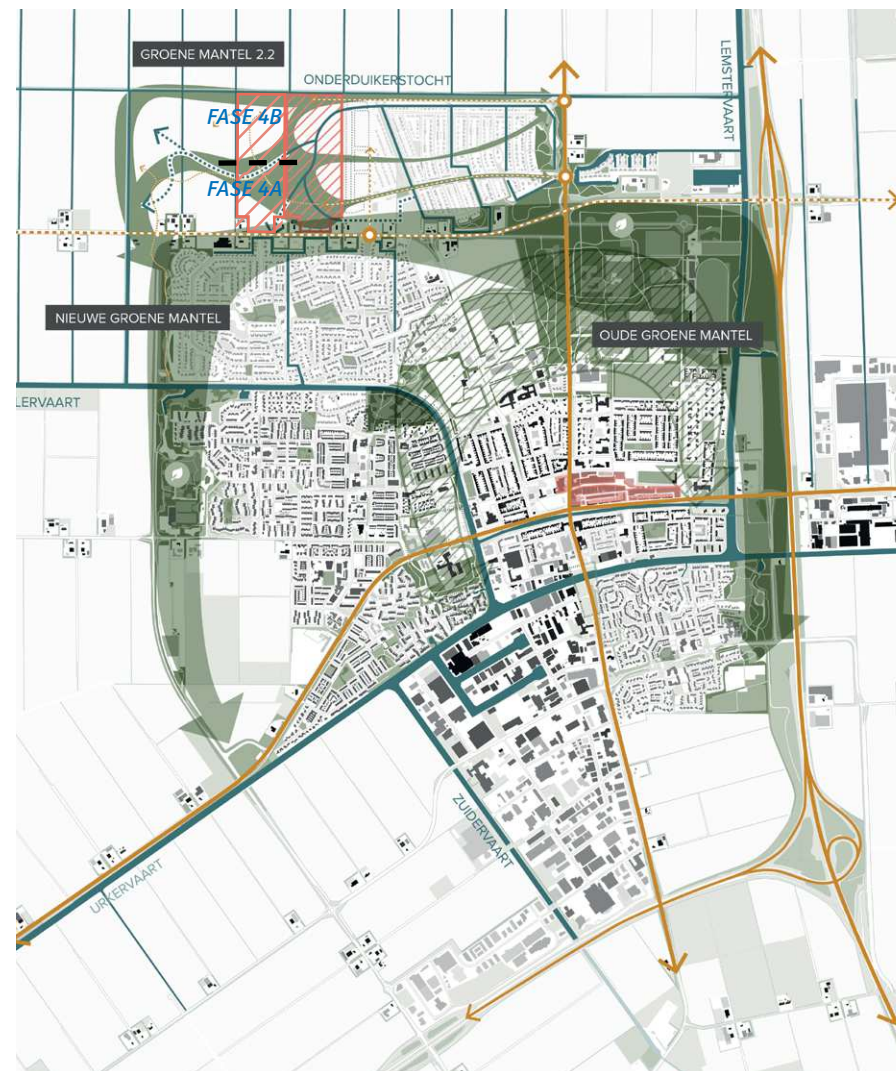
Hoofdstuk 6: Procedure



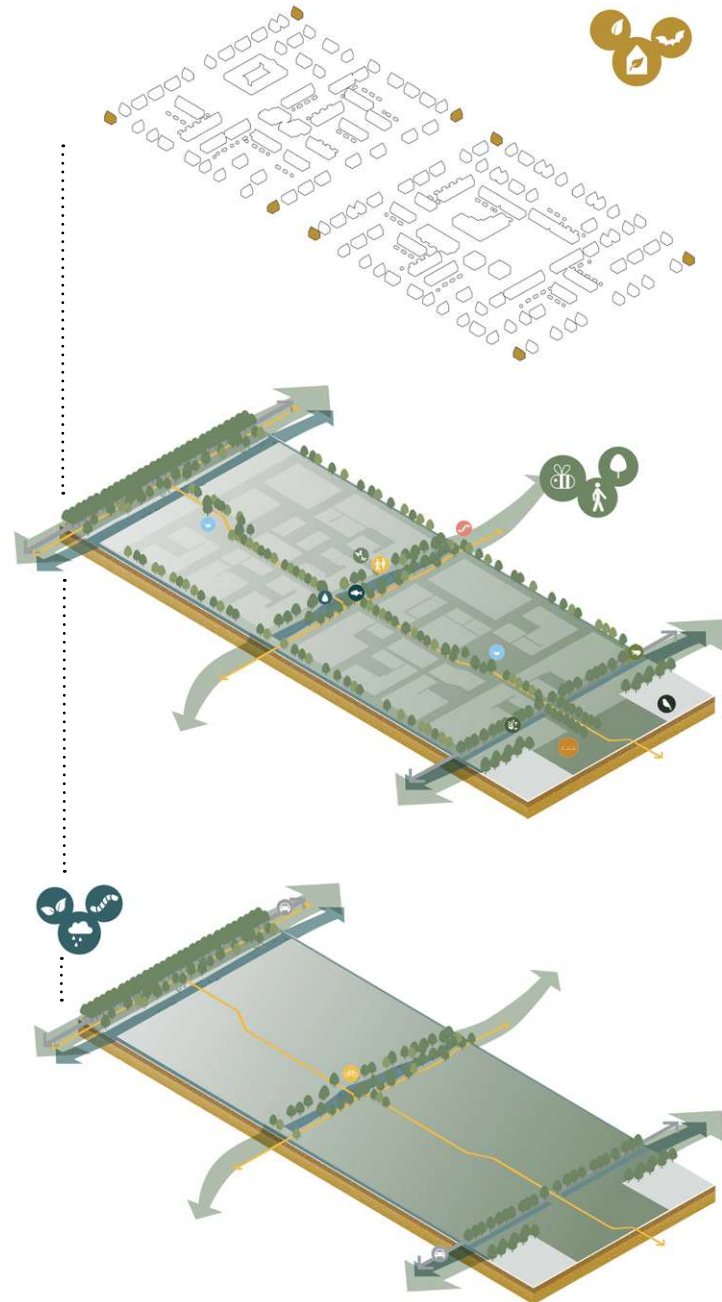
2. Stedenbouw

Visie

Het stedenbouwkundig plan borduurt voort op kenmerkende landschappelijke en stedenbouwkundige eigenschappen van Emmeloord, maar met een eigen identiteit. Oppervlaktewater speelt een belangrijke rol, maar de rigide polderstructuren met haar lange lijnen is omgebogen naar water dat van meerwaarde is voor de toekomstige woonomgeving. De groene mantel die van oudsher rondom Emmeloord lag wordt op een vergelijkbare manier onderdeel van de nieuwe ontwikkeling en speelt in deze en toekomstige fases een nadrukkelijke rol. Groenstructuren op gebiedsniveau worden doorgetrokken tot aan de voordeur, in passende vorm. Voet-, fiets- en autoverbindingen sluiten aan op eerdere fases. De ontsluiting van het plan gebeurt via de randen. Hoe verder de wijk in, hoe meer de focus ligt op de verblijfskwaliteit en leefbaarheid, en de wijk als gedeeld "thuis" voor haar toekomstige bewoners.



EEN GELAAGD PLAN

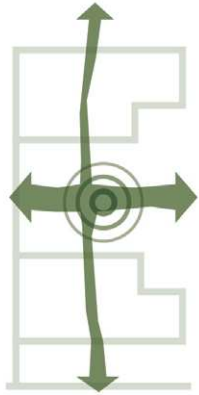


③
FLEXIBELE ONTWIKKELVELDEN MET
ACCENTKAVELS OP BELANGRIJKE
PLEKKEN

②
DIT LEIDT TOT EEN STELSEL VAN
CENTRALE VERBLIJFSPLEKKEN MET
GROEN EN WATER

①
GROEN/BLAUWE STRUCTUREN
LEIDEND

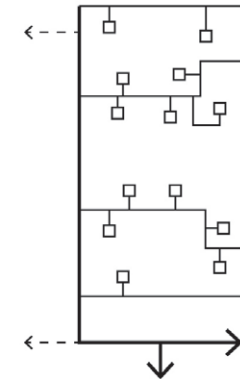
EEN GELAAGD PLAN



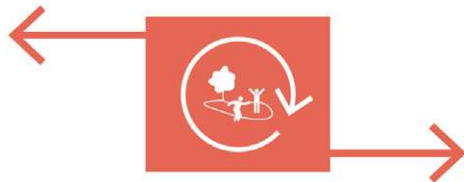
Centrale groene loper als leidraad



5 deelgebieden



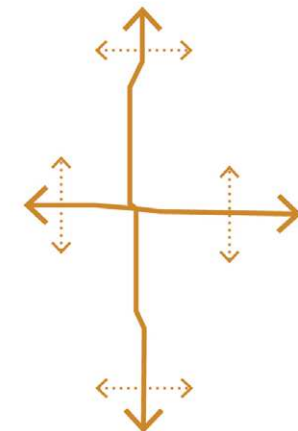
Ontsluiting langs twee lussen



Van plek naar plek via leefbare straatjes



Klimaat- en natuurinclusieve openbare ruimte



Fietsroute als verbindend element

PLANKAART



3. Toelichting op Beeldkwaliteit

Waarom beeldkwaliteit?

Een mooie woonbuurt bestaat uit een fijne en prettige openbare ruimte en een bepaalde mate van samenhang in het uiterlijk van woningen, de architectuur. Om dit te bereiken is er op een aantal aspecten visie en sturing nodig. Hiermee kan de beoogde kwaliteit van het wonen (en dus de woningen) bereikt en bewaakt worden.

Hoe bereiken we dat?

We willen graag een woonbuurt met een hoogwaardige en duurzame uitstraling. Een bijzondere, maar ook herkenbare buurt zien wij als één van de randvoorwaarden voor sociale verbondenheid. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in een aantal criteria die dit mogelijk maken. Via inspiratie geeft dit beeldkwaliteitsplan inzicht in de ambities die gelden voor de openbare ruimte en wijze waarop de bebouwing zich daarin voegt. Dit leidt tot een aantal algemene en specifieke criteria over bijvoorbeeld toegepaste materialen, situering en kleurgebruik voor het wonen, die gelden voor de ontwikkeling van fase 4. De criteria zijn bedoeld om een samenhang in uitstraling te waarborgen met voldoende ruimte voor eigen invulling.



Sfeerbeelden groenstructuur

Via openbare ruimte

De openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van fase 4. De architectuur reageert op deze openbare ruimte. De openbare ruimte moet prettig aanvoelen, groen zijn, ruimte bieden voor regenwater en faciliteert de ontmoeting tussen buurtgenoten. Fase 4 borduurt daarmee voort op fase 3. Een wijk met een aantal buurten die zich onderscheiden door een andere inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Straten, groene ruimtes en waterpartijen geven de wijk karakter en krijgen een eigentijdse inrichting.

Een centraal groen/blauwe zone verdeelt het woongebied in een noordelijk en zuidelijk deel waarbij een fietspad als groene “ader” beide delen verbindt en voor iedereen goed toegankelijk maakt.

Beide woongebieden krijgen een centrale groene ruimte en veel groene woonstraten waarbij het parkeren in ‘parkeerkoffers’ achter of tussen de woningen zijn gelegen.

Voor fase 4 geldt dat de doorgaande structuren vanuit fase 1, 2 en 3 qua inrichting aansluit op de inrichting van het John Daltonpad, Jeanne d’Arclaan en het Abel Tasmanpad. Materialisatie en maatvoering komen grotendeels overeen met eerdere fasen en vormen daarmee herkenbare doorgaande routes in Emmelhage.



Sfeerbeelden openbare ruimte

Via algemene uitgangspunten

Fase 4 beoogt een moderne bouwstijl met ruimte voor creativiteit en eigen inbreng. Naast individuele ruimte zijn er een aantal aspecten die gelden voor alle woningen, namelijk samenhang in buurten, een éénduidig kleurenpalet, uitstraling van hoekwoningen en toekomstbestendig bouwen.

Samenhang in buurten

Vanuit het stedenbouwkundig plan en de centrale groenblauwe structuur ontstaat een verdeling in buurten. In fase 4 bepalen de inrichting van de openbare ruimte en de straatprofielen de buurt en de plekken op een kleinere schaal. Elk type straat (woonstraten - ontsluiting, woonstraten en erfstraatjes) krijgt verschillende kleurnuances waarmee de buurten herkenbaar worden. Voor de architectuur wordt hier geen onderscheid in gemaakt.

Een éénduidig kleurenpalet

Een helder kleurenpalet is een belangrijk element voor de gewenste samenhang. Vanwege de overwegende groene openbare ruimte wordt ingezet op aardse tinten voor de architectuur. Hierdoor ontstaat een harmonie met de groene woonomgeving. In de beeldkwaliteitscriteria is hiervoor een kleurenpalet opgenomen.

Daken worden in donkere tinten uitgevoerd. In de beeldkwaliteitscriteria wordt hiervoor een kleurenpalet opgenomen. Rietgedekte daken hoeven niet in donkere tinten uitgevoerd te worden.

Duurzame materialen

De architectuur kenmerkt zich in het gebruik van materialen met een lange levensduur. Prominente materialen zijn baksteen, glas, staal, aluminium en hout (of gelijkend aan hout). In de beeldkwaliteitscriteria worden regels wopgenomen voor de materialisering.

Energie & warmte

Bij het ontwerp van woningen en inrichting van kavels wordt rekening gehouden met de huidige eisen op het gebied van energieprestatie en duurzaamheid. Hiermee is gestreefd naar een optimale oriëntatie van dakvlakken met zonnepanelen en zonnecollectoren. Zonnepanelen en warmtepompen worden onderdeel van de architectuur. Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen staan buiten het zicht van de openbare ruimte.

Woningen op een hoek

Woningen en kavels op de hoeken zijn bepalend voor het beeld vanuit de openbare ruimte en dus is een goede vormgeving hiervan belangrijk. Kop en eindgevels worden voorzien van gevelopeningen (geen blinde gevels) en zullen waar mogelijk een 'entree om de hoek' hebben. De hoge mate aan transparantie naar het openbaar gebied wordt belangrijk geacht vanuit sociale overwegingen. Woonkamer, ofwel keuken aan deze zijde kunnen hieraan bijdragen.

Een volume accent of een ander type dakhelling (bijvoorbeeld over twee lagen heen) kan ook bijdragen aan een goede en bijzondere hoek. Wanneer de woning een garage heeft op de hoek dan wordt de garage mee ontworpen met de woning en de erfafscheiding, of deze heeft genoeg afstand tot de erfgrens om ruimte te bieden voor een 'groene hoekoplossing

Op de volgende pagina enkele afbeeldingen die deze oplossingen illustreren.



Bijzonder type dak



Bijzondere vormgeving hoekwoning



Geen blinde gevels



Garage meeontworpen in erfafscheiding

Via standaard kavels

Voor het grootste deel van Emmelhage fase 3 bestaan de kavels uit standaardkavels. Dit zijn kavels waarvoor de criteria gelden die omschreven zijn in hoofdstuk 4 onder het kopje: 'criteria standaard kavels'. Naast standaardkavels zijn er accentlocaties en welstandsluwe kavels.

Via accentlocaties

Het plan kent beeldbepalende plekken waar bebouwing zich naar de omgeving en de voorbijganger presenteert. Deze plekken zijn bepaald door de ligging en oriëntatie of zijn al van verre zichtbaar aan bijvoorbeeld de ontsluitingsweg. Deze plekken zijn als het ware een visitekaartje en vragen om een meer representatieve uitstraling. Ook houdt het plan rekening met de beleving van de interne structuur en met het uitzicht van de woningen.

De accentlocaties liggen veel op kruisingen en eindpunten van zichtlijnen. In de afbeelding hiernaast is de ligging van de accentkavels aangegeven. Een meer representatieve uitstraling van deze woningen willen we bereiken door het gebruik van een afwijkend, meer contrasterend, kleuren materiaalgebruik ten opzichte van het standaard kleuren pallet. In hoofdstuk 4 'beeldkwaliteitscriteria' komen de criteria voor 'accentlocaties' aan bod. Daarbij wordt apart aandacht geschonken aan het beoogde appartementengebouw. Deze heeft een prominente locatie in het plan en is duidelijk zichtbaar vanuit veel woningen en de openbare ruimte.

Met welstandsluwe kavels

In dit plan maken we onderscheid naar welstandsluwe straten (hier gelden geen criteria, met uitzondering van de criteria over installaties) en straten waar we meer aandacht vragen voor de uitstraling van het wonen. De keuze voor wel of niet welstandsluw hangt samen met de zichtbaarheid vanuit de openbaar toegankelijke ruimte en de bijdrage die de betreffende woningen leveren aan het eindbeeld en de identiteit van de wijk die we graag willen bereiken. De algemene beeldkwaliteit geldt ook voor deze woningen, de beeldkwaliteitscriteria (volgende hoofdstuk) niet.

Dit met uitzondering van de regels voor installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen. In het hoofdstuk 'beeldkwaliteitscriteria' wordt hier kort bij stilgestaan.



4. Beeldkwaliteitscriteria

Algemeen

Uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan is een algehele samenhang in architectuur in relatie met de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan beoogt een moderne bouwstijl maar schrijft geen specifieke architectuurstijl voor. De in hoofdstuk 3 gegeven toelichting op onderdelen is niet verplicht maar draagt wel in belangrijke mate bij aan een samenhangende kwaliteit van uitstraling. Datgene dat wel bepalend is, is vertaald naar toetsbare criteria die in dit hoofdstuk aan bod komen. Voor de accentlocaties geldt een ander kleurenpalet dan standaard, de criteria zijn verder hetzelfde. Tenslotte zijn er ook welstandsluwe woningen aangeduid. Hier gelden geen criteria, met uitzondering van de criteria over installaties. Voor het appartementengebouw gelden een aantal specifieke criteria. De getoonde referentiebeelden zijn ter inspiratie en niet leidend.

Criteria

De criteria gaan in op de volgende onderdelen en worden benoemd voor 1. de standaard kavels, 2. accentlocaties, 3. welstandsluwe kavels en 4. het appartementengebouw:

- Situering
- Vormgeving
- Materiaal, kleur en detail
- Geldingsduur



Ruimte voor variatie binnen moderne architectuurstijl



Moderne architectuurstijl



Woningen met een binnenhof



Ruimte voor variatie binnen moderne architectuurstijl



Moderne architectuurstijl

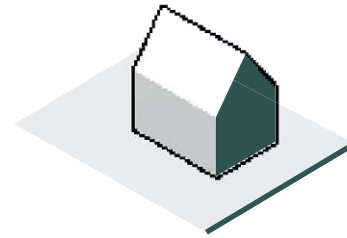


Mogelijke uitstraling accentlocaties

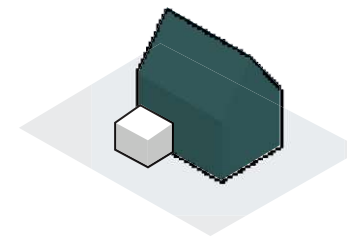
Standaard kavels

Oriëntering:

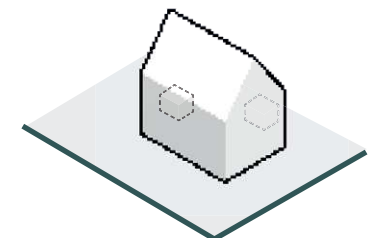
- Het hoofdgebouw oriënteert zich op de straat/brinkzijde
- Een hoekwoning kent een tweezijdige oriëntatie waarbij het hoofdbouwwolume op de hoek is gesitueerd;
- Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen liggen bij voorkeur buiten het zicht vanuit de openbare ruimte, achter de woning of de aanbouw of zijn op nette en passende wijze afgeschermd;



Hoofdgebouw oriënteert zich op straat/pleinzijde



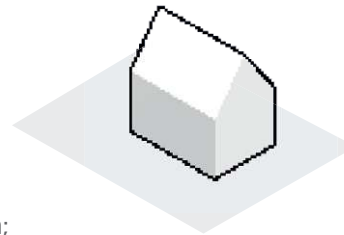
Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw



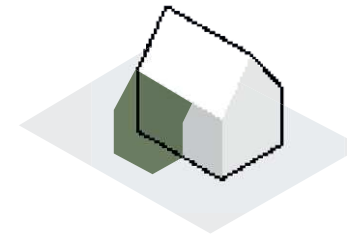
Installaties en dergelijke buiten zicht vanuit openbare ruimte

Vormgeving:

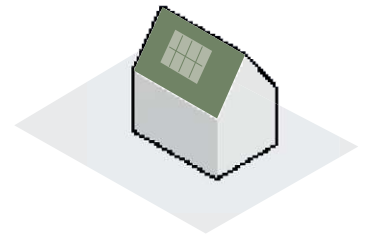
- De woningen hebben een moderne vormgeving (strakke heldere vormtaal, eenduidige vlakverdeling);
- Aan- en uitbouwen worden in samenhang met de woning ontworpen;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De plaats en afmetingen tussen raam- en deuropeningen vragen om een goede onderlinge verhouding;



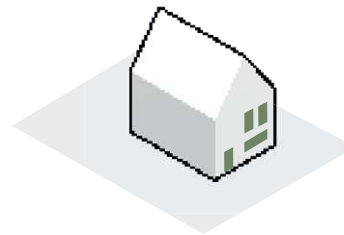
Woningen en de school krijgen moderne vormgeving



Aan- en uitbouwen in samenhang met woning



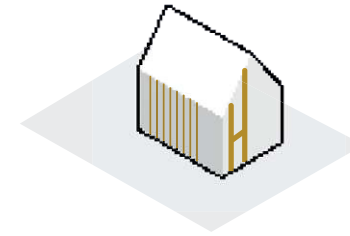
Zonnepanelen worden mee ontworpen



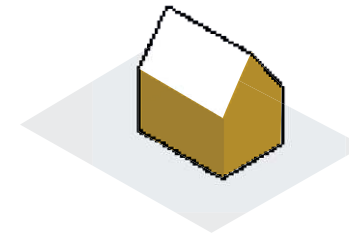
Plaats, afmeting en verhouding tussen raam- en deuropening in gevel zijn zorgvuldig afgestemd

Materiaal, kleur en detail:

- De woning kent een moderne uitstraling door toevoegingen in de vorm van bijvoorbeeld een modern entreeportaal (risaliet), kader en/of een modern bloemkozijn, bijzondere metselwerkpatronen, gebruik van reliëf, een diepe negge. etc. Hiermee ontstaat tevens verticaal afwisseling in het gevelbeeld
- De woning heeft op de begane grond een hoge mate van transparantie naar het openbare gebied;
- De gevels zijn primair uitgevoerd in hout of baksteen. Prominent gebruik van glas, staal of aluminium is toegestaan;
- De gevels van woningen worden uitgevoerd volgens het kleurenpalet op de volgende pagina;
- Daken worden uitgevoerd in donkere matte tinten volgens het kleurenpalet op de volgende pagina. Rietgedekte daken hoeven niet in donkere tinten te worden uitgevoerd;
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel is toegestaan.



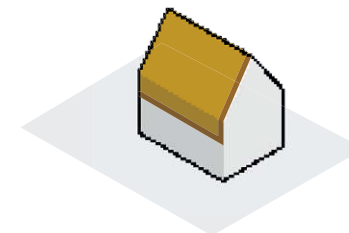
Moderne uitstraling van details



De gevels zijn primair in baksteen uitgevoerd

Erfafscheiding:

- Bij projectmatige ontwikkeling vormt de erfafscheiding integraal onderdeel van het ontwerp.



Doortrekken van dakbedekking op de gevel is toegestaan



Voorbeelden van kleur- en materiaalgebruik



Kleurenpalet gevel - aardse tinten in een range van grijsinten, roodtinten en bruintinten.

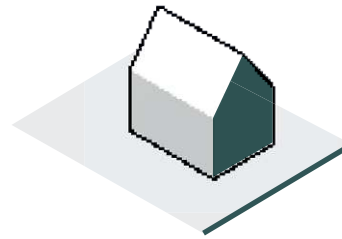


Kleurenpalet dak - aardse tinten in een range van grijsinten en bruintinten.

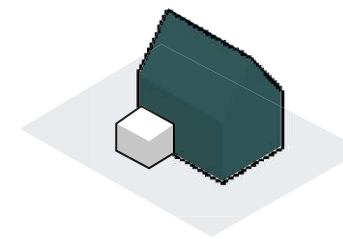
Accent locaties kavels

Oriëntering:

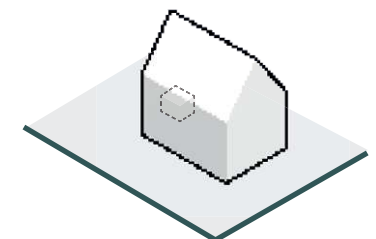
- Het hoofdgebouw oriënteert zich op de straat/brinkzijde
- Een hoekwoning kent een tweezijdige oriëntatie waarbij het hoofdbouwvolume op de hoek is gesitueerd;
- Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen liggen bij voorkeur buiten het zicht vanuit de openbare ruimte achter de woning of de aanbouw of zijn op nette en passende wijze afgeschermd;



Hoofdgebouw oriënteert zich op straat/pleinzijde



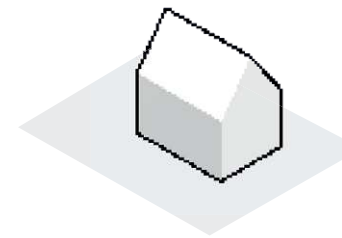
Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw



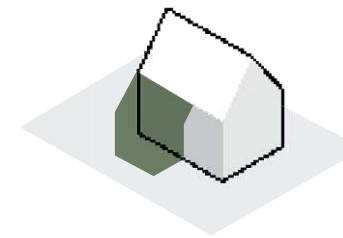
Installaties en dergelijke buiten zicht vanuit openbare ruimte

Vormgeving:

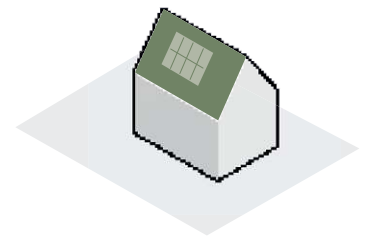
- De woningen hebben een moderne vormgeving (strakke en heldere vormtaal, eenduidige vlakverdeling);
- Aan- en uitbouwen worden in samenhang met de woning ontworpen;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De woning is voorzien van een heldere dakvorm. Een samengestelde dakvorm is toegestaan, een wolfskap is niet toegestaan;
- De plaats en afmetingen tussen raam- en deuropeningen vragen om een goede onderlinge verhouding;



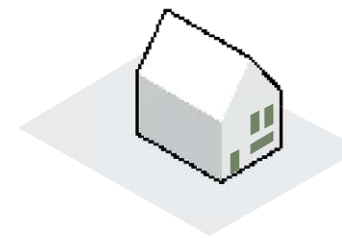
Woningen en de school krijgen moderne vormgeving



Aan- en uitbouwen in samenhang met woning



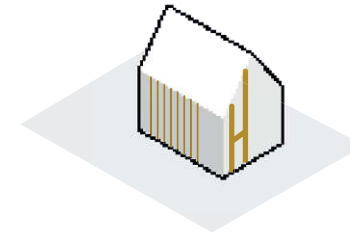
Zonnepanelen worden mee ontworpen



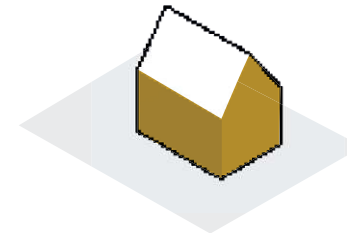
Plaats, afmeting en verhouding tussen raam- en deuropening in gevel zijn zorgvuldig afgestemd

Materiaal, kleur en detail:

- De woning kent een moderne uitstraling door toevoegingen in de vorm van bijvoorbeeld een modern entreeportaal (risaliet), kader en/of een modern bloemkozijn, bijzondere metselwerkpatronen, gebruik van reliëf, een diepe negge. etc. Hiermee ontstaat tevens verticaal afwisseling in het gevelbeeld
- De woning heeft op de begane grond een hoge mate van transparantie naar het openbare gebied;
- De gevels zijn primair uitgevoerd in hout of baksteen. Prominent gebruik van glas, staal of aluminium is toegestaan;
- De gevels van woningen worden uitgevoerd volgens het kleurenpalet op de volgende pagina;
- Daken worden uitgevoerd in donkere matte tinten volgens het kleurenpalet op de volgende pagina. Rietgedekte daken hoeven niet in donkere tinten te worden uitgevoerd;
- Het doortrekken van de dakbedekking op de gevel is toegestaan.



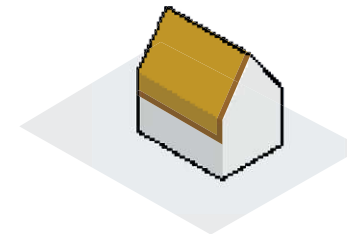
Moderne uitstraling van details



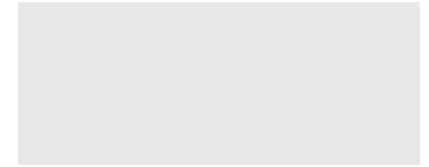
De gevels zijn primair in baksteen uitgevoerd

Erfafscheiding:

- Bij projectmatige ontwikkeling vormt de erfafscheiding integraal onderdeel van het ontwerp.



Doortrekken van dakbedekking op de gevel is toegestaan



Kleurenpalet accentwoningen



Referentiebeelden accentwoningen

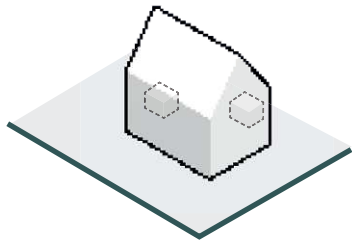


Welstandsluwe kavels

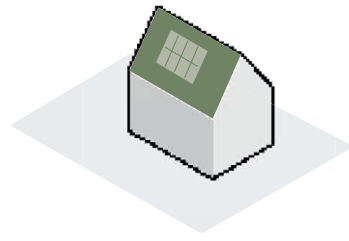
- Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen liggen bij voorkeur buiten het zicht vanuit de openbare ruimte achter de woning of de aanbouw of zijn op nette en passende wijze afgeschermd;

Erfafscheiding:

- Bij projectmatige ontwikkeling vormt de erfafscheiding integraal onderdeel van het ontwerp.



Installaties en dergelijke buiten
zicht vanuit openbare ruimte



Zonnepanelen worden
mee ontworpen

Het appartementengebouw

Oriëntering:

- Het hoofdgebouw oriënteert zich op de straat /pleinzijde;
- Installaties en toebehoren anders dan zonnepanelen liggen buiten het zicht vanuit de openbare ruimte;

Vormgeving:

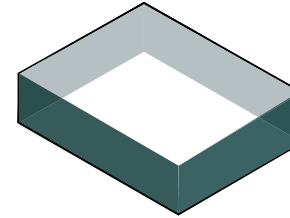
- Het appartementengebouw kent een moderne vormgeving (strakke en heldere vormtaal, eenduidige vlakverdeling);
- Bergingen zijn in het appartementengebouw opgenomen;
- De plaats en afmetingen van gevelopeningen vragen om een goede onderlinge verhouding;
- Het appartementengebouw wordt alzijdig qua uitstraling;
- Indien een galerij wordt toegepast dan wordt deze aan de binnenzijde van de gevellijn gepositioneerd, als onderdeel van de architectuur;
- Balkons zijn onderdeel van de gevelarchitectuur en kragen maximaal 1 m (geen aangehangen betonnen balkons);
- Bij maatschappelijke voorzieningen in de plint zijn naamgeving en reclame-uitingen onderdeel van de architectuur.
- privé buitenruimte op de begane grond is onderdeel van het ontwerp van het gebouw.

Materiaal, kleur en detail:

- Het appartementengebouw kent een moderne uitstraling. Dit kan door toevoegingen zoals kaders en/of een modern bloemkozijn, bijzondere metselwerkpatronen, afwijkend metselwerk of kleur, het gebruik van reliëf, een diepe negge, donkere kozijnen of natuurlijke kleur etc.
- De gevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd in één kleur volgens het kleurenpalet op deze pagina;
- Het platte dak van het appartementengebouw wordt zoveel mogelijk uitgevoerd als 'groen dak'. Bij een hellend dak gelden de kleurtinten volgens het kleurenpalet op deze pagina;
- De gevels zijn primair uitgevoerd in hout of baksteen. Ander materiaalgebruik is toegestaan maar in verhouding ondergeschikt. Geen stucwerk of plaatmaterialen

Erfafscheiding:

- Bij projectmatige ontwikkeling vormt de erfafscheiding integraal onderdeel van het ontwerp.



Appartementengebouw wordt alzijdig qua uitstraling



Kleurenpalet gevel - aardse tinten in een range van grijs tinten, roodtinten en bruintinten.



Kleurenpalet dak - aardse tinten in een range van grijsinten, roodtinten en bruintinten.



Voorbeelden appartementengebuwen; type, kleur-, detail en materiaalgebruik



5. Inspiratie

Niet alles kan in toetsbare beeldkwaliteitscriteria geregeld worden. Om toch de gewenste kwaliteit te bereiken worden in dit hoofdstuk ter inspiratie aanbevelingen gedaan. Waar nodig en mogelijk zal de gemeente via uitgifte of privaatrechtelijke afspraken sturen op deze kwaliteit.

Tuinen aan het water:

Bij woningen die grenzen aan het water is in de koopovereenkomst en in het bestemmingsplan opgenomen dat het talud gehandhaafd blijft en niet bebouwd mag worden. Voor vlonders en taluds gelden de volgende aanbevelingen:

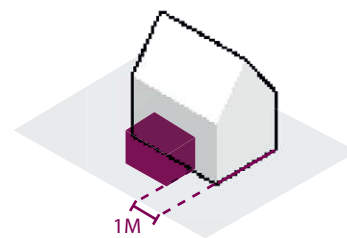
- Vlonders zijn gelegen aan de onderzijde van het talud (talud blijft zichtbaar), maar steken niet door over het water;
- Een vlonder is niet overdekt;
- Er is geen damwand zichtbaar. Een walbeschoeiing is van hout en beperkt zich tot 40cm boven waterlijn;
- Gebouwde erfafscheidingen aan de waterkant zijn ongewenst;

Garages:

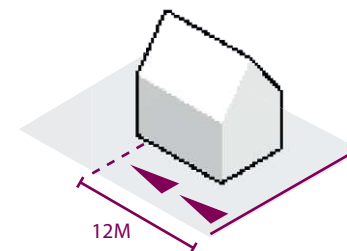
- Een garage wordt minimaal één meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- De volgende afstand worden aanbevolen bij parkeren op eigen perceel:
 - Zes meter bij parkeren naast elkaar op de kavel;
 - Twaalf meter, bij parkeren achter elkaar op de kavel.

Toekomstbestendig:

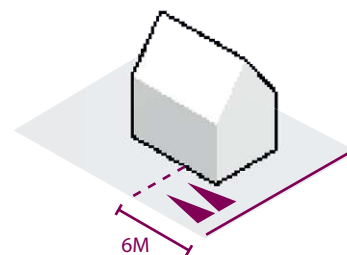
Klimaatbestendige openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van het plan. Toekomstige bewoners worden gestimuleerd hun tuinen zo min mogelijk te verharden. Denk ook aan de opvang van regenwater in een waterton, maar ook hergebruik van materialen in bijvoorbeeld de woning, schuttingen, of tuinmeubilair. Materialen afkomstig van duurzame bronnen (zo lokaal mogelijk) hebben daarbij de voorkeur.



Garage wordt minimaal één meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst



Min. afstand erfgrans - parkeren (achter elkaar) is twaalf meter



Min. afstand erfgrans - parkeren (naast elkaar) is zes meter

Erfafscheiding:

Er worden naast de wettelijke bepalingen voor erfafscheidingen de volgende aanbevelingen gedaan:

- Representatieve erfafscheidingen:
 - Rondom de brinken zijn de erfafscheidingen bepalend voor de samenhang en beeldkwaliteit. Met name aan de voorzijde van woningen waar erfafscheiding overgaat in openbaar gebied, is het belangrijk de uitstraling te bewaken.
 - Op beeldbepalende locaties zoals zichtlijnen en hoeken van straten wordt extra aandacht gevraagd voor (robuuste) erfafscheidingen.
- Erfafscheidingen in de voortuinen van woningen zijn bij voorkeur groen (lage hagen, heesters of vaste planten).
- Waar nodig (bijvoorbeeld bij parkeercoffers of openbare ruimte) worden groene erfafscheidingen toegepast bij achterkanten of zijkanten van tuinen.



Groene erfafscheiding hoog



Groene erfafscheiding laag



6. Procedure

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 4 is ook gekozen voor beeldkwaliteitsplan. We doen dit omdat het gebied direct grenst aan de bestaande wijk (fase 1, 2 en 3) 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.

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.

Hardheidsclausule

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan het bevoegd gezag afwijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door het bevoegd gezag. De criteria zijn ingedeeld naar criteria voor plaatsing, vormgeving en detail/kleur/materiaal.

Geldigheidsduur

De beeldkwaliteitscriteria verliezen na realisatie van een individuele woning hun werking.

