



Welstandsnota 2016 gemeente Noordoostpolder

RUIMTE VOOR KWALITEIT EN WELSTANDSVRIJHEID!

CONCEPT Hoofddeel

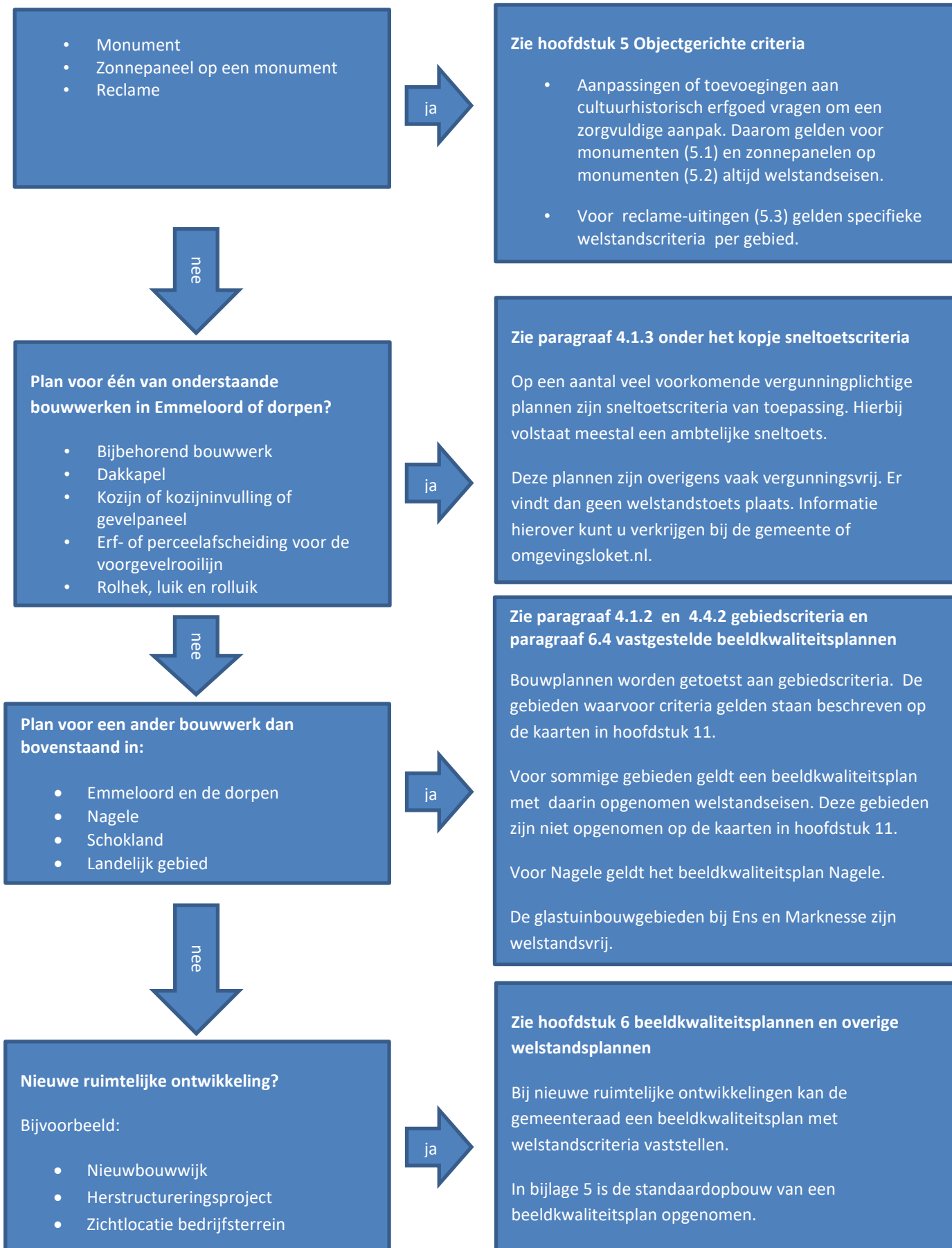
Inhoud

1.	ALGEMEEN.....	6
1.1	INLEIDING.....	6
1.2	GEbruikersHANDLEIDING	7
1.3	OVERGANGSREGELING	7
2.	WELSTAND IN NOORDOOSTPOLDER	8
2.1	WAT IS WELSTAND?	8
2.2	SNELTOETSCRITERIA.....	8
2.3	GEBIEDSGERICHTE BENADERING.....	8
2.4	FLANKEREND BELEID	9
3.	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA.....	10
3.1	BELEID.....	10
3.2	ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA	10
4.	GEBIEDSCRITERIA EN SNELTOETSCRITERIA.....	12
4.1	EMMELOORD, DE DORPEN EN BEELDBEPALENDE GEBIEDEN BEHALVE NAGELE EN SCHOKLAND.....	12
4.1.1	Beleid	12
4.1.2	Gebiedscriteria.....	13
4.1.3	Sneltoetscriteria	14
4.2	NAGELE.....	16
4.3	SCHOKLAND	16
4.3.1	Beleid	16
4.3.2	Gebiedscriteria.....	16
4.4	HET LANDELIJK GEBIED	17
4.4.1	Beleid	17
4.4.2	Gebiedscriteria.....	20
4.4.3	Sneltoetscriteria	24
5.	OBJECTGERICHTE CRITERIA	26
5.1	MONUMENTEN	26
5.1.1	Beleid	26
5.1.2	Welstandscriteria.....	26
5.2	ZONNEPANELEN EN –COLLECTOREN OP MONUMENTEN.....	27

5.2.1	Beleid	27
5.2.2	Welstandscriteria.....	27
5.3	RECLAME.....	28
5.3.1	Beleid	28
5.3.2	Welstandscriteria.....	28
6.	BEELDKWALITEITSPANNEN EN OVERIGE WELSTANDSBELEIDSPANNEN	31
6.1	BELEID.....	31
6.2	STANDAARDOPBOUW.....	31
6.3	VERVALLEN VAN EEN BEELDKWALITEITSPAN	31
6.4	VASTGESTELDE BEELDKWALITEITSPANNEN	31
7.	EXCESSENREGELING	32
8.	HARDHEIDSCLAUSULE	33
9.	HANDHAVING.....	34
10.	BEGRIPPENLIJST	35
11.	KAARTEN.....	38

Vind snel de relevante welstandsregels

Uw bouwplan betreft:



1. Algemeen

1.1 INLEIDING

De gemeente Noordoostpolder hecht waarde aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met die bebouwing en de openbare ruimte waarin die bebouwing is geplaatst, maar wil haar burgers en bedrijven daarin ook vrijheid geven. Zij wil hen inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met hun gebouwde eigendommen in het vertrouwen dat eigen ontwerp en initiatief daaraan bijdraagt.

Bouwsteen van het gemeentelijk erfgoedbeleid

Deze welstandsnota is één van de bouwstenen van het gemeentelijk erfgoedbeleid. Voor bebouwing met een cultuurhistorische betekenis en/of een beeldbepalend karakter

gelden eisen van welstand. Deze eisen zijn echter veelal beperkt tot de voorgevel van gebouwen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de hoofdentrees en gedeelten van de oudste kernen van Emmeloord en de dorpen, en om oorspronkelijke en nieuwe woningen in het buitengebied.

Andere gebieden en bouwwerken zijn geheel welstandsvrij of welstandsluw. Hier gaat het om de gebieden buiten de oorspronkelijke kernen en om industrieterreinen en bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Zo wordt de gewenste ruimte aan burgers en bedrijven bij het realiseren van hun bouwplannen gegeven.

Voor nieuwe ontwikkelingen in een bepaald gebied kan welstand gelden wanneer een voorgestane uitstraling ervan gewenst is. Welstandscriteria zijn dan opgenomen in een beeldkwaliteitsplan.

Gemeentelijk kwaliteitsteam

Om opdrachtgevers en architecten "mee te nemen" in dit proces willen we hen daarbij eerder dan voorheen betrekken. Het gaat dan om bouwplannen van aantoonbaar stedenbouwkundig en welstandelijk belang. Ze kunnen binnen een gemeentelijk kwaliteitsteam met de ontwerper worden besproken. Wij denken dat deze vorm van werken niet alleen leidt tot betere plannen, maar ook tot meer wederzijds begrip. Voor de goede orde: deze gesprekken staan los van het "normale" vooroverleg waarin de vraag aan de orde komt of een bouwproject wellicht vergunbaar is. Dat overleg blijft gewoon bestaan.



1.2 GEBRUIKERSHANDLEIDING

Na een korte kenschets van welstand in Noordoostpolder en de algemene welstandscriteria volgt met hoofdstuk 4 de kern van deze nota. Het beschrijft de welstandscriteria die in de verschillende gebieden van toepassing zijn. Voor monumenten en reclames gelden aparte welstandscriteria. Deze staan beschreven in hoofdstuk 5. Met behulp van het schema aan het begin van de nota vindt u snel de juiste plaats van de welstandscriteria die op uw voorgenomen bouwplannen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 7 beschrijft de excessenregeling. Bij een exces gaat het om een bestaand bouwwerk dat in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wanneer van een exces sprake kan zijn en welke procedure voor de beoordeling daarvan wordt gevolgd komt in dit hoofdstuk aan de orde.

Hoofdstuk 8 gaat in op de hardheidsclausule. Het beschrijft welke uitzonderingsmogelijkheden het college van burgemeester en wethouders heeft om van het advies van de welstandscommissie af te wijken.

Hoofdstuk 9 gaat kort in op toezicht en handhaving van het welstandsbeleid.

Hoofdstuk 10 beschrijft de belangrijkste begrippen die in deze nota voorkomen.

Hoofdstuk 11 tenslotte bevat gedetailleerde kaarten waarop de verschillende welstandsgebieden zijn weergegeven.

Bijlagen

Bij dit hoofddeel hoort een los document met bijlagen. In dat document zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- Bijlage 1 Karakteristieken van de Noordoostpolder
- Bijlage 2 Nadere onderbouwing gebiedsgericht welstandsbeleid
- Bijlage 3 Gebiedsbeschrijvingen
- Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplannen en overig welstandsbeleid
- Bijlage 5 Interne werkdocumenten

1.3 OVERGANGSREGELING

Het proces van afhandelen van aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van deze welstandsnota zullen er dan ook zeker aanvragen in behandeling zijn. Met het oog op de rechtszekerheid van onder andere de aanvrager is het van belang te bepalen hoe met deze aanvragen in het licht van de inwerkingtreding van de welstandsnota wordt omgegaan.

De overgangsregeling houdt in dat op een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze herziene welstandsnota in werking treedt, en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, de welstandsbepalingen uit deze nota van toepassing zijn, indien dat gunstiger is voor de aanvrager. Wanneer deze bepalingen niet gunstiger zijn, dan wordt nog getoetst aan het welstandsbeleid dat van toepassing was op het moment van indienen van de aanvraag.

2. Welstand in Noordoostpolder

2.1 WAT IS WELSTAND?

Het gaat bij welstand over het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, op zichzelf beschouwd als ook in verband met de bestaande omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan. Dit laatste is met name van belang bij herstructurering van woonwijken. Aan de hand van criteria opgenomen in deze welstandsnota vindt de toetsing, advisering en besluitvorming plaats. In zijn algemeenheid zal er sprake moeten zijn van redelijke eisen van welstand. In de praktijk gaat het daarbij om zaken als de situering in relatie tot de omgeving, de vorm en verhoudingen van het bouwwerk en het toepassen van materialen en kleuren.

Toetsing welstand

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gekeken of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit is uiteraard niet aan de orde voor bouwplannen die in welstandsvrije gebieden liggen.

De advisering is in handen gelegd van de welstandscommissie. Zij toetst een bouwplan aan de redelijke eisen van welstand, zoals verwoord in deze welstandsnota. De organisatie hiervan wordt gefaciliteerd door Het Oversticht. De samenstelling, werkwijze en verantwoordelijkheden van de commissie zijn in een dienstverleningsovereenkomst geregeld.

In de meeste gevallen wordt het advies van de welstandscommissie overgenomen. Burgemeester en wethouders hebben echter de mogelijkheid om op inhoudelijke gronden of om andere redenen ervan af te wijken.

Voor de beoordeling van een bestaand bouwwerk geldt altijd een ondergrens: het mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Zo nodig kan daartegen worden opgetreden.

2.2 SNELTOETSCRITERIA

Voor bepaalde bouwwerken in Emmeloord en de dorpen, behalve Nagele en Schokland, en voor de kleuren van bedrijfsgebouwen in het buitengebied gelden sneltoetscriteria. Voorbeelden van die bouwwerken zijn: bijbehorende bouwwerken, dakkapellen en schuttingen.

Deze bouwplannen worden niet meer aan de welstandscommissie voorgelegd, maar worden getoetst door de gemeente¹ zelf aan de hand van de gegeven sneltoetscriteria. Blijkt uit deze toets dat een bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, dan wordt het plan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst aan de gebiedscriteria.

2.3 GEBIEDSGERICHTE BENADERING

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Noordoostpolder is welstandsvrij of welstandsluw. In deze gebieden hoeven bouwplannen niet meer of slechts beperkt getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. Voorbeelden hiervan zijn

¹ Door een wijziging van het Besluit Omgevingsrecht in 2013 kan de gemeente zelf vergunningplichtige bouwplannen toetsen aan redelijke eisen van welstand en hoeft dat niet meer per se te gebeuren door de welstandscommissie.



woonwijken gebouwd na de jaren 50 van de vorige eeuw, bedrijventerreinen en kanten van een gebouw die niet naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd.

De basis voor de keuze welstand, welstandsluw en welstandsvrij vormt de visie:

Voor (bestaande, te veranderen of nieuw te bouwen) bebouwing, die duidelijk bijdraagt aan het karakteristieke beeld en de ruimtelijke identiteit van de gemeente Noordoostpolder is welstand relevant, voor andere bebouwing minder of helemaal niet.

Of het uiterlijk van de bebouwing van betekenis is voor de karakteristiek van de polder als geheel, hangt samen met de cultuurhistorische betekenis en de zichtbaarheid van de bebouwing.

2.4 FLANKEREND BELEID

De gemeente Noordoostpolder kiest voor het doorgaan met het met de vorige nota ingezette beleid ten aanzien van het verminderen van eisen van welstand voor bouwwerken. Wel hebben we oog voor onze cultuurhistorie. Hoewel dit gepaard gaat met vermindering van de bestuurlijke sturing op esthetische kwaliteiten van bebouwing is flankerend beleid op zijn plaats. Dat kan op de volgende wijze:

- het inzetten van het bestemmingsplan om bijvoorbeeld de kavelgrootte, bouwvlakken, rooilijnen, bouwhoogten en goothoogten te reguleren;
- afspraken maken in het gemeentelijk kwaliteitsteam met opdrachtgevers, bouwbedrijven en woningcorporatie Mercatus over voorgenomen bouwplannen die van wezenlijke invloed zijn op de bebouwde omgeving. Met goede afspraken kan een groot deel van de onzekerheid over eventueel kwaliteitsverlies worden weggenomen;
- de gemeente kan beeldkaarten ontwikkelen, die een impressie geven van esthetische kwaliteiten van bouwwerken. Zo kan proactief worden gehandeld. Deze beeldkaarten kunnen ingezet worden bij zowel nieuwbouw als bij verbouw. Deze kaarten hebben overigens geen juridische status, maar dienen als richtinggevend en ter inspiratie.

3. Algemene welstandscriteria

3.1 BELEID

De welstandsbeoordeling in Noordoostpolder beperkt zich tot die (onderdelen van) bouwwerken waarvoor welstandscriteria gelden. Deze welstandscriteria zijn beschreven voor bepaalde gebieden (hoofdstuk 4), objecten (hoofdstuk 5) of zijn opgenomen in een beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 6).

De algemene welstandscriteria vormen een hulpmiddel bij deze welstandsbeoordeling. Algemene welstandscriteria worden namelijk gezien als algemene richtlijnen voor goede architectuur.

De algemene welstandscriteria zijn daarnaast leidend en bepalend als een bouwwerk niet aan de van toepassing zijnde gebieds- of objectcriteria voldoet, maar volgens de welstandscommissie vanwege zijn kwaliteit wel als positief moet worden beoordeeld. Zie hiertoe de hardheidsclausule in hoofdstuk 8

Uit het voorgaande volgt dat algemene welstandscriteria alleen betrekking hebben op die (onderdelen van) bouwwerken waarvoor welstandscriteria zijn geformuleerd. Zijn op een bouwwerk geen welstandscriteria van toepassing, dan zijn de algemene welstandscriteria ook niet van toepassing.

3.2 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk, waarop welstandscriteria van toepassing zijn, mag worden verwacht dat de verschijningsvorm of het uiterlijk van het gebouw een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij bepaalde associaties op. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan: die vormen immers de geschiedenis van de toekomst.



Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie. Indien de belevingswaarde van een lager niveau is kunnen er minder hoge eisen worden gesteld.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel vormt van maatverhoudingen, die beheerst worden toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Voorbeeld: als een dakkapel te dominant is ten opzichte van de hoofdmassa, verstoort zij het beeld niet alleen van het gebouw zelf, maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en merkbare kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. Materialen en kleuren dienen niet los te staan van het ontwerp. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren niet meer passen bij de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk.

4. Gebiedscriteria en sneltoetscriteria

Naast algemene welstandscriteria zijn gebiedscriteria en sneltoetscriteria geformuleerd. Deze criteria zijn alleen van toepassing in een specifiek gebied. Het gaat hier respectievelijk over de gebieden Emmeloord en de dorpen, Schokland en het landelijk gebied. Voor Nagele geldt sinds 2015 een apart beeldkwaliteitsplan met bijhorende welstandscriteria.

Hoofdstuk 11 bevat de kaarten waarop de verschillende welstandsgebieden zijn weergegeven.

De gebiedscriteria moeten in samenhang worden gezien met het beleid zoals dat per gebied is beschreven, en de gebiedsbeschrijvingen die zijn opgenomen in het document welstandsnota bijlagen.

4.1 EMMELOORD, DE DORPEN EN BEELDBEPALENDE GEBIEDEN BEHALVE NAGELE EN SCHOKLAND

4.1.1 Beleid

Kernen en beeldbepalende gebieden

De kernen en de beeldbepalende gebieden van Emmeloord en de dorpen bepalen feitelijk de identiteit van deze gebieden. Het zijn gebieden met cultuurhistorische waarden, die verband houden met de ontstaansgeschiedenis van de Noordoostpolder. Momenteel bestaat er veel (her)waardering voor de vormgeving uit deze periode. Met deze waarden moet dan ook nadrukkelijk rekening worden gehouden.

Het beleid is er op gericht de oorspronkelijke karakteristieken te beschermen en te versterken met passende en goede architectuur, waarbij de positieve elementen van het oude een eigen plek krijgen. De toevoeging van stijkenmerken bij bouwen en verbouwen moet daarom in harmonie zijn met de oorspronkelijke stijkenmerken. Dit sluit niet uit dat bij vernieuwing andere stijkenmerken niet passend kunnen zijn.

In het centrum van Emmeloord is veel van de oorspronkelijke bebouwing verloren gegaan of ingrijpend verbouwd. Ook de stedenbouwkundige structuur wijzigde op verschillende plaatsen. Niettemin is de oorsprong nog herkenbaar. Herstel en renovatie kunnen het centrum een positieve kwaliteitsimpuls geven. Het beleid neemt de oorspronkelijke structuur en bebouwing als uitgangspunt voor ontwikkelingen. Nieuwe bebouwing dient een verbetering van de huidige situatie te bewerkstelligen.

Grenzen van het welstandsgebied

Bij de vaststelling van de grenzen van het gebied waar welstand geldt, is gebruik gemaakt van een inventarisatie van Het Oversticht in het kader van toekomstige (herstructurerings)opgaven in de dorpen. De inventarisatie vormde mede de basis voor de beschrijving van het DNA van Emmeloord en de dorpen².

² Zie de rapporten 'de Noordoostpolder-stad Emmeloord, DNA van een stad als bouwsteen voor de toekomst', en 'de Noordoostpolder-dorpen, DNA van een dorp als bouwsteen voor de toekomst'.

4.1.2 Gebiedscriteria

Welstand geldt alleen in het op de kaart aangegeven gebieden (zie hoofdstuk 11) en is daar alleen van toepassing op naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde kanten van hoofdgebouwen en van bijbehorende bouwwerken.

Plaatsing

1. Bebouwing richt zich naar de openbare ruimte en de plaatsing wordt afgestemd op de karakteristieken van de directe omgeving.
2. In een winkelgebied zijn de gevelwanden zo mogelijk aaneengesloten.
3. In gebieden waarbij wat betreft de plaatsing sprake is van een grote mate van eenheid en herhaling, mag nieuwbouw dit beeld niet verstoren tenzij deze een nieuwe, binnen het oorspronkelijke dorpsontwerp passende, stedenbouwkundige eenheid vormt.
4. Bijbehorende bouwwerken zijn zodanig gesitueerd dat zij ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
5. Bijzondere en openbare gebouwen kunnen afwijkend zijn gesitueerd.

Vormgeving

6. Voor zover stijlkenmerken van oorspronkelijke karakteristieke bebouwing aanwezig zijn (Delftse school) wordt bij verbouw hier rekening mee gehouden. In andere gevallen zal een keuze moeten worden gemaakt in stijlkenmerken die harmoniëren³ met de oorspronkelijke en karakteristieke stijlkenmerken.
7. Bij nieuwbouw is vernieuwende vormgeving mogelijk maar met respect voor maat, schaal en kapvorm van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
8. De vormgeving van bijzondere en openbare gebouwen kan afwijken van de vormgeving in de directe omgeving.
9. Een bijbehorend bouwwerk is niet dominant ten opzichte van het hoofdgebouw. Hij moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw, of als deze afwijkt van een gelijkwaardige architectonische kwaliteit zijn.
10. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bijzondere en openbare gebouwen worden de bebouwingskarakteristieken behouden en hersteld. Speciale aandacht is daarbij vereist voor materiaalgebruik en detaillering.

Detailering, materialen en kleuren

11. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
12. Binnen een architectonische eenheid harmonieert de detailering, kleur en materiaalgebruik met de overheersende detailering van deze eenheid.
13. Bij beeldbepalende, uitbreidingen of verbouwingen aan een gebouw binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid, zal de eerste, positief beoordeelde, aanvraag maatgevend zijn voor latere aanvragen.
14. Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande (oorspronkelijke) bebouwing sluit de detailering aan c.q. harmonieert deze bij de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw.
15. Bijzondere en openbare gebouwen kunnen in kleur- en materiaalgebruik afwijken van hun directe omgeving.
16. Materialen en kleuren van een uitbreiding van een gebouw zijn gelijk aan, of harmoniëren met die van het bestaande gebouw.

³ Harmoniëren is in de begrippenlijst omschreven als: zorgvuldig op elkaar afstemmen. Deze omschrijving biedt ook ruimte voor contrast tussen oud en nieuw.



4.1.3 Sneltoetscriteria

Bouwplannen die aan de hierna beschreven sneltoetscriteria voldoen, worden in eerste instantie niet meer aan de welstandscommissie voorgelegd, maar door de gemeente zelf getoetst aan de hand van een ambtelijke toets. Blijkt uit de ambtelijke toets dat een bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, dan kan het plan alsnog worden voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst aan de gebiedscriteria.

A. Aan een woning aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Plaatsing en maatvoering

1. hoogte maximaal 0,30m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

Vormgeving

2. plat afgedekt; serres hebben eventueel een flauw hellend dak;
3. kozijnen en ramen gelijk aan of afgestemd op die van de woning.

Detaillering, materialen en kleuren

4. detaillering is afgeleid van de woning;
5. materiaal- en kleurgebruik zijn gelijk of gelijkwaardig aan die van de woning.

B. Dakkapellen

Plaatsing

1. onderzijde meer dan 0,50m en minder dan 1m boven de dakvoet;
2. bovenzijde meer dan 0,50m onder de daknok;
3. zijkanten meer dan 0,50m van de zijkanten van het dakvlak;
4. bij meerdere dakkapellen: de onder- en bovenkant van de dakkapellen bevinden zich op één horizontale lijn.

Maatvoering en vormgeving

5. gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75m;
6. plat dak.

Detaillering, materialen en kleuren

7. detaillering is afgestemd op die van het gebouw waarop de dakkapel staat.
8. materiaal- en kleurgebruik zijn gelijk of gelijkwaardig aan en passend bij die van de woning.

C. Kozijn en kozijninvulling of gevelpaneel

Maatvoering

1. nieuwe gevelopeningen zijn gelijk aan of een afgeleide van de bestaande of oorspronkelijke gevelopeningen.
2. profielafmetingen van kozijnen en/of raamhout zijn overeenkomstig bestand of oorspronkelijk.



Vormgeving

3. de gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
4. kenmerkende samenhang en ritmiek van de straatwand blijft behouden;
5. bij samenhang van de gevel op de begane grond en verdieping(en) blijft deze behouden.

Detailering, materialen en kleuren

6. bij verandering van kozijn- of raamindelingen is sprake van een geringe wijziging door toevoegen of weglaten van stijlen, dorpels, roedes of ramen;
7. details die kenmerkend zijn voor de oorspronkelijke architectuur van de gevel blijven behouden: bijvoorbeeld lateien, onderdorpels, raamlIJsten, speklagen, rollagen, metselwerkversieringen, dakgoten en ornamenten;
8. profielafmetingen van kozijnen en/of raamhout zijn overeenkomstig oorspronkelijke of bestaande afmetingen;
9. het materiaal- en kleurgebruik is overeenkomstig of gelijkwaardig aan de al aanwezige materialen en kleuren van het gebouw;
10. gevelopeningen zijn voorzien van blank glas (dichte panelen of schilderwerk zijn niet toegestaan);
11. bij vervanging van stalen kozijn- en raamprofielen, worden deze vervangen door aluminium renovatieprofielen (alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen);
12. bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen wordt de oorspronkelijke of gelijkwaardige profilering van de houten kozijnen aangehouden.

D. Erf- of perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn

Op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat:

Maatvoering en vormgeving

1. de hoogte bedraagt maximaal 2 meter, mits deze boven de eerste meter voor tenminste 85% open is.

E. Rolhekken, luiken en rolluiken

Plaatsing, vormgeving, materiaal en kleuren

1. Rolhekken, luiken en rolluiken zijn toegestaan aan de buitengevel, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. alleen voor ramen of gevelpanelen;
 - b. voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
 - c. ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met de gevel.



4.2 NAGELE

Voor Nagele is in 2015 het beeldkwaliteitsplan Nagele vastgesteld. Het beschrijft de huidige beeldkwaliteit van Nagele en aan welke welstandscriteria nieuwbouw en verbouw moeten voldoen om zo de unieke ruimtelijke beleving van Nagele te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Vanwege dit beeldkwaliteitsplan zijn aparte welstandscriteria in deze nota niet nodig.

4.3 SCHOKLAND

4.3.1 Beleid

Voor Schokland is het uitgangspunt om de bestaande bebouwingskarakteristieken van de gebouwen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het Werelderfgoed 'Schokland en omgeving' staat als archeologisch monument symbool voor de eeuwig durende strijd tussen de mens en de zee. Het bijzondere cultuurhistorische karakter van Schokland dient te worden bewaard.

4.3.2 Gebiedscriteria

Plaatsing

1. De situering van de gebouwen is zoveel mogelijk afgestemd op de bebouwingskarakteristieken in de directe omgeving.

Vormgeving

2. De bebouwing sluit in maat, schaal en vorm aan bij de bebouwingskarakteristiek van de directe omgeving.
3. Een bijbehorend bouwwerk is niet dominant ten opzichte van het hoofdgebouw en sluit qua vorm goed aan op de bestaande bouw.

Detailering, kleuren en materialen

4. Diverse kleuren en materialen zijn toegestaan mits deze harmoniëren met de directe omgeving.
5. Bij uitbreidingen of verbouwingen sluit de detailering aan op de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw.

4.4 HET LANDELIJK GEBIED

Het landelijk gebied omvat het grondgebied van de gehele gemeente Noordoostpolder, met uitzondering van de bebouwde kommen van Emmeloord, de dorpen en Schokland en het IJsselmeergebied⁴. Op de grote overzichtskaart in hoofdstuk 11 is dit gebied met een groene kleur aangeduid.

4.4.1 Beleid

Algemeen

De aandacht voor de cultuurhistorie van Noordoostpolder is groot en de verwachting is dat dit naar de toekomst toe nog belangrijker wordt. Met ons unieke verhaal kunnen wij ons blijvend onderscheiden. Dit vraagt om een werkwijze, waarbij we ons bewust zijn van de kwaliteiten van de polder en hier zorgvuldig mee omgaan.

Niet voor niets vormt het landschap de nadrukkelijke basis van de Structuurvisie Noordoostpolder en stelt de gemeentelijke Erfgoednota dat het adequaat beschermen van ons erfgoed structureel aandacht vraagt binnen verschillende beleidsterreinen van de gemeente. Tegelijk zien we dat, juist vanwege de ouderdom van de bebouwing in het buitengebied, de vrijkomende agrarische bedrijfskavels, de mogelijkheden voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en de mogelijkheden voor alternatieve woonvormen, in de (nabije) toekomst nieuwbouw van woningen in het buitengebied meer dan ooit aan orde is.

In deze welstandsnota zijn bovenstaande uitgangspunten vertaald naar welstandscriteria voor het buitengebied. Naast welstandscriteria voor de oorspronkelijke bebouwing bevat deze nota welstandscriteria voor nieuw te bouwen woningen en bedrijfshallen in het buitengebied. Criteria die enerzijds vernieuwing mogelijk maken en anderzijds een verbinding te leggen met de historie van het betreffende erf. Daarmee kunnen we blijvend het verhaal vertellen van de polder.

Het landschapsbeeld van de Noordoostpolder wordt in belangrijke mate bepaald door de agrarische bebouwing. Met name de opvallende schokbetonnen schuren en de honderden bakstenen pachters- en landarbeiderswoningen hebben door hun architectuur en materiaalgebruik een zekere eenheid in het nieuwe land gebracht. Die samenhang is nog geaccentueerd door de uitgekende verdeling van boerderijen over de polder en door erfbeplantingen, die een belangrijke rol spelen in de 'groene aankleding' van de polder. Daarbij mag niet worden vergeten dat de situering, grootte, indeling en beplanting van de boerenerven, de terreinen die direct rond de boerderijen gelegen waren, ontleend zijn aan een functionele benadering van het werk- en leefgebied van de pachters en hun gezinnen.

Uit: Boerderijen in de Noordoostpolder, A.J. Geurts, 2003, p. 117.

Afwijkingsmogelijkheid

Naast het feit dat de welstandscriteria alleen de hoofdlijnen bepalen en ruimte laten voor vernieuwing, bestaat ook nog de mogelijkheid af te wijken van welstandscriteria. Het gaat dan om bouwplannen, die weliswaar niet voldoen aan de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria, maar wel een hoogwaardige, moderne en/of innovatieve architectuur kennen en een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit is te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria.

⁴ Voor een deel van het IJsselmeergebied gelden overigens wel welstandscriteria, namelijk voor het gebied waar lijnopstellingen van windmolens in het IJsselmeer zijn geplaatst. De criteria zijn vastgesteld in 2009 in het welstandsbeleid "Windmolenlijnopstellingen Noordoostpolder".



Ook om redenen van economische of maatschappelijke aard kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van de welstandscriteria. Hoofdstuk 8 gaat hier nader op in.

Hoofdkenmerken van de welstandscriteria

De hoofdkenmerken van de welstandscriteria voor het buitengebied laten zich als volgt omschrijven:

- De criteria leggen een link met de oorspronkelijke bebouwing en kavelindeling.
- De criteria zijn niet gedetailleerd maar op hoofdlijnen.
- De criteria laten ruimte voor traditionele bouw, maar ook voor een meer vernieuwende manier van uitvoering en/of materialisering.
- Het is mogelijk af te wijken van de criteria.

Ter inspiratie en informatie is aanvullend in bijlage 3 een beschrijving opgenomen van de beeldkwaliteit van de erven, de erfsingel, de oorspronkelijke erfinrichting en de traditionele boerderijen, woonhuizen en bijgebouwen en hun kenmerken.

Oorspronkelijke bebouwing

De boerderijen en landarbeiderswoningen in het buitengebied van Noordoostpolder hebben een grote cultuurhistorische waarde. Het regelmatige patroon van boerderijen met erven met daarop veelal montageschuren, de landarbeiderswoningen en de beplantingsmantel⁵ rond de erven zijn uniek voor Nederland en zeer kenmerkend voor



Noordoostpolder. Karakteristiek is verder het beperkt aantal hoofdtypen en de korte periode van realisatie.

Uitbreidingen en verbouwingen aan deze woningen, boerderijen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal en montageschuren dienen met respect voor de bestaande architectuur te worden uitgevoerd. Volstaan is echter met het stellen van eisen aan de meest naar de weg toegekeerde zijde van deze gebouwen, aangeduid met het begrip voorzijde.

⁵ Uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt is het van belang de groensingels rond de erven te handhaven. Dat wordt echter niet door de welstandsnota geregeld maar via het bestemmingsplan.



Nieuwbouw

Als afwijkingen op dit beeld vallen de nieuwe bedrijfsgebouwen en recent gebouwde woningen op, waarbij geen relatie met de bestaande bebouwing is gezocht. Deze zijn niet gebiedsspecifiek en dragen daardoor niet bij aan de samenhangende beeldkwaliteit van de polder.

Bij vervanging van een boerderij of woning wordt de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing en indeling van erven als vertrekpunt gekozen. Daarbinnen is ruimte voor eigentijdse vernieuwingen en toevoegingen. Hierdoor blijft de karakteristiek levend en, in zekere zin, afleesbaar en herkenbaar.

De 'Structuurvisie Noordoostpolder 2025' biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid van extra wonen op erven door toevoeging van een extra bouwvolume (lees woning) naast de van oorsprong aanwezige bebouwing; *nieuwbouw als toevoeging*. Deze toevoeging vraagt om enkele criteria die toezien op een goede architectonische inpassing van dit nieuwe volume. Het is belangrijk dat dit nieuwe volume rekening houdt met de totale compositie op het erf; in ordening en hiërarchie. Hiermee blijft de oorspronkelijke opzet en inrichting van de erven herkenbaar.

Bedrijfsgebouwen, behalve de voorzijde van de oorspronkelijke montageschuren, zijn welstandsvrij op eisen voor het kleurgebruik na.

De agrarische bedrijfsgebouwen kennen hun eigen dynamiek in de tijd. Zij zijn niet medebepalend voor het oorspronkelijke cultuurhistorische beeld van de polder. Door middel van ruimtelijke ordening (het bestemmingsplan) kan voldoende gestuurd worden op aard en omvang van die bouwmassa's en de plaatsing daarvan om tot een acceptabel geheel te komen.

Dat zijn belangrijke redenen waarom er in deze nota voor is gekozen aan deze gebouwen beperkte eisen van welstand te stellen.

Tuindersgebied

In het zuidoosten van de Noordoostpolder, nabij Kraggenburg, ligt van oudsher het zogeheten tuindersgebied (zie onderstaande kaart). Dit tuindersgebied kent een andere opzet en inrichting dan overige delen van Noordoostpolder en onderscheid zich daarmee.



Dat eigen karakter willen we behouden.

De standaard regeling in de Structuurvisie voor een extra bouwvolume is ook hier van toepassing, maar houdt geen rekening met dit 'eigen' karakter.

Toepassing van deze regeling vereist daarom maatwerk in de daarvoor benodigde juridisch-planologische procedure. Dit maatwerk bestaat uit een situering, vormgeving, detaillering en kleur- en materiaalgebruik dat rekening houdt met de oorspronkelijke

opzet en inrichting van het tuindersgebied. De hierna genoemde 'Gebiedscriteria voor extra woning(en) op een erf' zijn dan ook niet van toepassing in het gearceerde gebied.



Glastuinbouwgebieden bij Ens en Luttelgeest

De bebouwing in de glastuinbouwgebieden Ens en Luttelgeest heeft een meer neutrale kwaliteit en draagt in veel mindere mate bij aan het karakteristieke beeld en de ruimtelijke identiteit van de gemeente. Deze gebieden zijn welstandsvrij. De hierna genoemde gebiedscriteria voor het landelijk gebied zijn hier dan ook niet van toepassing. Op bijgaande kaarten zijn met een arcering de glastuinbouwgebieden aangegeven waar geen welstandseisen gelden.



Welstandsvrij glastuinbouwgebied bij Luttelgeest.



Welstandsvrij glastuinbouwgebied bij Ens.

4.4.2 Gebiedscriteria

Gebiedscriteria voor oorspronkelijke woningen en boerderijen⁶

De welstandscriteria gelden voor **de voorzijde** van:

- a. verbouwingen en uitbreidingen van oorspronkelijke woningen en boerderijen;
- b. montageschuren en oorspronkelijk aan woningen aangebouwde schuur/stal.

Vormgeving

1. Bebouwingskarakteristieken van de voorzijde van woningen, de voorzijde van boerderijwoningen inclusief eventueel aangebouwde schuur/stal, en montageschuren dienen bij verbouwingen en uitbreidingen in acht te worden genomen, zodat een harmoniërend geheel ontstaat.
2. Relevant daarbij is: het woning- of boerderijtype, de kapvorm, de schaal en de maat.

⁶ Onder oorspronkelijke woningen en boerderijen worden verstaan de woningen en boerderijen uit de periode 1942-1962, zoals:

- De Brabantse langgevelboerderij
- De ontginningsboerderij (Wieringermeerboerderij)
- Montagebouwboerderijen waarbij de woning in baksteen of hout (Oostenrijkse woning) is gebouwd en de schuur met behulp van schokbetonelementen.
- Landarbeiderswoningen.



Detaillering, kleuren en materialen

3. De detaillering dient aan te sluiten bij de oorspronkelijke vormgeving.
4. Toe te passen materialen dienen gelijk te zijn aan of aan te sluiten bij die van de bestaande voorzijde. Ook kunnen materialen worden gebruikt die bijdragen aan het verhogen van de architectonische kwaliteit.

Gebiedscriteria voor bedrijfsgebouwen

1. Bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied zijn overwegend⁷ uitgevoerd in de RAL-kleuren die zijn opgenomen in paragraaf 4.4.3 of daarop gelijkende kleuren⁸.
2. Wanneer al een bedrijfsgebouw aanwezig is op het erf dan moet een nieuw bedrijfsgebouw overwegend zijn uitgevoerd in een toegestane RAL-kleur, die zoveel mogelijk aansluit bij de kleuren van het al aanwezige bedrijfsgebouw⁹.
3. Aanvullend op 2: Mocht er geen toegestane RAL-kleur zijn, die goed aansluit bij de kleur van het al aanwezige bedrijfsgebouw, dan wordt een nieuw bedrijfsgebouw overwegend uitgevoerd in dezelfde kleur(en) als het al aanwezige bedrijfsgebouw.

⁷ Overwegend wil zeggen dat kleinere onderdelen als kozijnen, windveren en loopdeuren in afwijkende kleuren mogen zijn uitgevoerd. Sectionaaldeuren vallen hier niet onder vanwege hun omvang.

⁸ Niet altijd is van een kleur een RAL-nummer bekend. Een kleur zonder RAL-nummer is ook toegestaan mits deze nagenoeg overeenkomt met een toegestane RAL-kleur.

⁹ Voor alle duidelijkheid het gaat hier om de situatie waarbij de bestaande schuur blijft staan. Wordt de bestaande schuur vervangen dan geldt voor de nieuwe schuur gebiedscriterium 1.



Gebiedscriteria voor vervangende nieuwbouw boerderij of woning

Plaatsing

1. De bebouwing is asymmetrisch gesitueerd op de kavel.
2. De nok-richting is gelijk aan die van de oorspronkelijke bebouwing.

Vormgeving

3. De bebouwing heeft een heldere hoofdvorm die qua breedte, hoogte en diepteverhouding refereert aan de oorspronkelijke bebouwing en voorzien is van een zadeldak. Desgewenst is een schilddak ook toegestaan.'
4. Bij een aangepakte dakkapel is de omvang ondergeschikt aan het dakvlak.

Detailering, kleuren en materialen

5. Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen.
6. Gebruik of refereer aan de stijlkenmerken van de oorspronkelijke bebouwing.



Referentiebeelden van nieuwbouwwoningen in het buitengebied. De beelden zijn bedoeld om een idee te geven van de grote verscheidenheid in vormgeving, detailering, kleur- en materiaalgebruik, die de welstandscriteria mogelijk maken. Daadwerkelijke toetsing vindt plaats aan de hand van de welstandscriteria, de beelden hebben een richtinggevend karakter.



Gebiedscriteria voor extra woning(en) op een erf

Plaatsing

1. De bebouwing ligt vanaf de wegzijde gezien achter het midden van het oorspronkelijke erf;
2. De bebouwing is vrij liggend en asymmetrisch op de kavel gesitueerd.

Vormgeving

3. De bebouwing heeft een robuust volume en heldere hoofdvorm;
4. De bebouwing is afgestemd op de verhoudingen van aanwezige bebouwing;
5. De hoofdvorm is voorzien van een zadeldak. Desgewenst is een schilddak ook toegestaan.

Detail/materiaal/kleur

6. Glimmende dakbedekking is niet toegestaan, met uitzondering van zonnepanelen;
7. Vernieuwende toepassingen zijn mogelijk, mits afgestemd op de oorspronkelijke bebouwing.

Afwijkingsmogelijkheid

Net als bij de hiervoor genoemde gebiedscriteria bestaat ook bij gebiedscriteria voor extra woning(en) op een erf de mogelijkheid af te wijken. De hardheidsclausule in hoofdstuk 8 gaat hier nader op in.

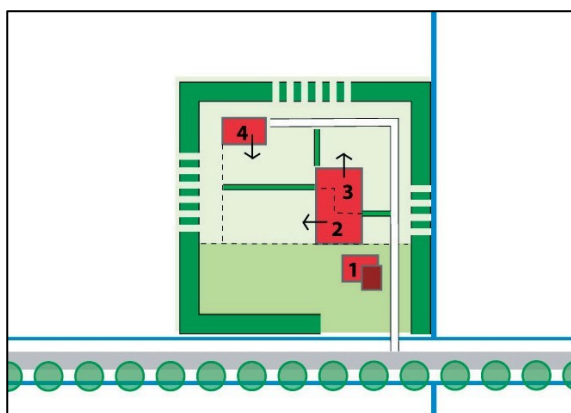
Na realisatie van vervangende nieuwbouw of extra woning zijn op verbouwingen en uitbreidingen van het betreffende bouwwerk de gebiedscriteria voor oorspronkelijke woningen en boerderijen van toepassing. De gebiedscriteria voor vervangende respectievelijk extra nieuwbouw zijn dan niet meer van toepassing.

Nadere toelichting plaatsing op het erf

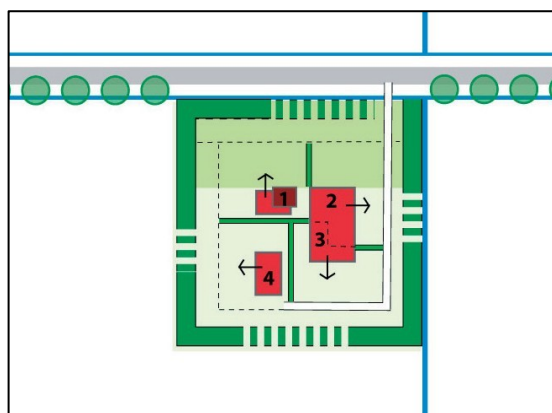
Voor de mogelijkheid van extra wonen op een erf zijn ter inspiratie en informatie onderstaande impressies gemaakt van een erfinrichting. Het betreft een noord- en zuid georiënteerd erf.

De impressies verbeelden met name de plaatsing op het erf van:

- de bestaande woning of een nieuwe woning ter vervanging van de bestaande woning (1);
- de verbouwde bestaande, in dit geval schokbeton, schuur (2) en (3);
- een nieuw gebouwde woning (4).



Noord georiënteerd erf



Zuid georiënteerd erf



4.4.3 Sneltoetscriteria

De kleur van bedrijfsgebouwen wordt in eerste instantie ambtelijk getoetst aan de hand van sneltoetscriteria. Blijkt uit deze ambtelijke toets dat de kleur niet voldoet aan de sneltoetscriteria, dan wordt het plan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst aan de gelijklopende gebiedscriteria.

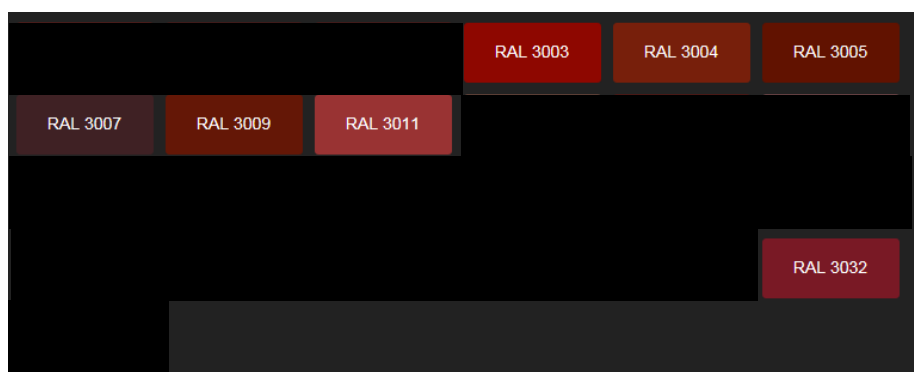
Sneltoetscriteria nieuwbouw bedrijfsgebouwen

1. Bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied zijn overwegend¹⁰ uitgevoerd in onderstaande RAL-kleuren of daarop gelijkende kleuren¹¹.
2. Wanneer al een bedrijfsgebouw aanwezig is op het erf dan moet een nieuw bedrijfsgebouw overwegend zijn uitgevoerd in een toegestane RAL-kleur, die zoveel mogelijk aansluit bij de kleuren van het al aanwezige bedrijfsgebouw¹².
3. Aanvullend op 2: Mocht er geen toegestane RAL-kleur zijn, die goed aansluit bij de kleur van het al aanwezige bedrijfsgebouw, dan wordt een nieuw bedrijfsgebouw overwegend uitgevoerd in dezelfde kleur(en) als het al aanwezige bedrijfsgebouw.

Toegestane RAL-kleuren

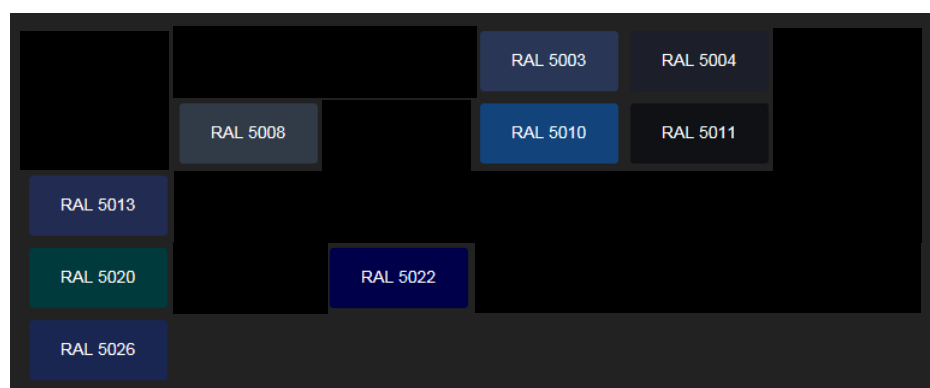
Roodtinten

De RAL-kleuren 3003 tot en met 3011 en 2032 zijn toegestaan. Deze roodtinten zijn alleen toegestaan voor de dakbedekking (inclusief eventuele knikstukken) en voor wanden, die bestaan uit gemetselde muren of wanden met het uiterlijk van een gemetselde muur.



Blauwtinten

De RAL-kleuren 5003, 5004, 5008, 5010, 5011, 5013, 5020, 5022, 5026 zijn toegestaan.



¹⁰ Overwegend wil zeggen dat kleinere onderdelen als kozijnen, windveren en loopdeuren in afwijkende kleuren mogen zijn uitgevoerd. Sectionaaldeuren vallen hier niet onder vanwege hun omvang.

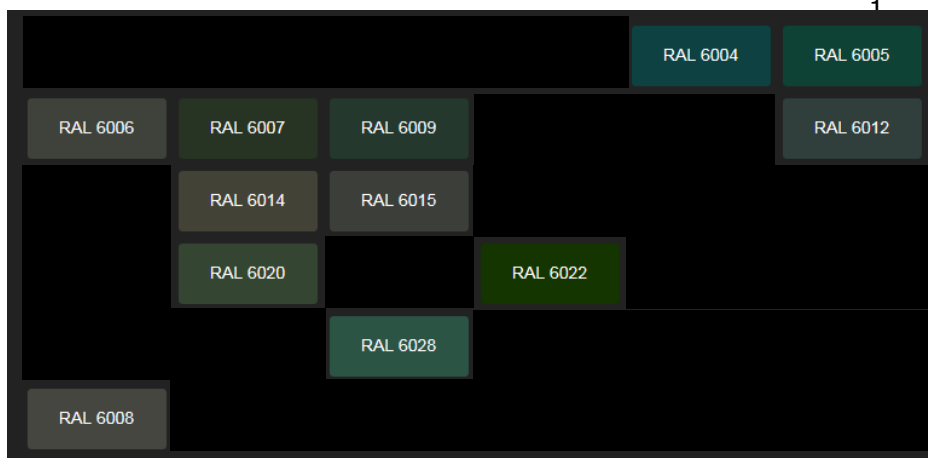
¹¹ Niet altijd is van een kleur een RAL-nummer bekend. Een kleur zonder RAL-nummer is ook toegestaan mits deze nagenoeg overeenkomt met een toegestane RAL-kleur.

¹² Voor alle duidelijkheid het gaat hier om de situatie waarbij de bestaande schuur blijft staan. Wordt de bestaande schuur vervangen dan geldt voor de nieuwe schuur gebiedscriterium 1.



Groentinten

De RAL-kleuren 6004 t/m 6009, 6012, 6014, 6015, 6020, 6022 en 6028 zijn toegestaan.



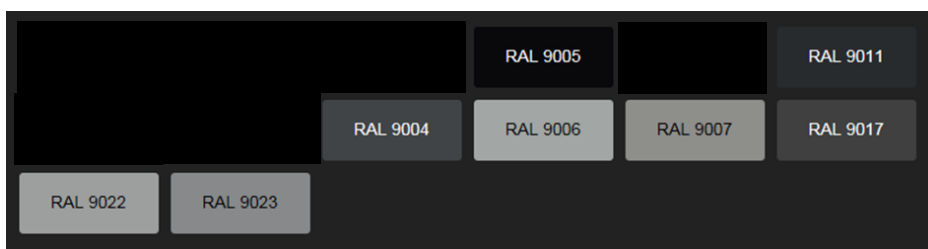
Grijstinten

De RAL-kleuren 7000 t/m 7031, 7033 t/m 7043, 7045, 7046, 7048 zijn toegestaan.



Wit- en zwarttinten

De RAL-kleuren 9004, 9005, 9006, 9007, 9011, 9017, 9022, 9023 zijn toegestaan.



Status kleurweergave

De hiervoor opgenomen kleurweergave van de toegestane RAL-kleuren dient enkel ter illustratie. Bij toetsing zijn de genoemde nummers van de RAL-kleuren bepalend. Reden hiervoor is dat de kleurweergave (enigszins) kan afwijken van de daadwerkelijke RAL-kleur.



5. Objectgerichte criteria

5.1 MONUMENTEN

5.1.1 Beleid

Voor monumenten gelden altijd welstandscriteria, ook al zijn ze gelegen in een welstandsvrij gebied.

In Noordoostpolder zijn zowel rijks- als gemeentelijke monumenten te vinden. Rijksmonumenten zijn beschermd door de Monumentenwet 1988, gemeentelijke monumenten op grond van de Erfgoedverordening 2012 Noordoostpolder. Voor de meeste monumenten is een beschrijving en een waardering gemaakt. Deze beschrijvingen kunnen bij de gemeente worden ingezien, en dienen als basis voor de beoordeling door de welstandscommissie. Een overzicht van de monumenten is opgenomen in de Erfgoednota van de gemeente Noordoostpolder. Een lijst met rijksmonumenten staat in het Monumentenregister van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Monumenten hebben een unieke waarde. Uitgangspunt voor de toetsing van een bouwplan is dat deze unieke waarde en daarmee de bebouwingskarakteristieken worden behouden en waar mogelijk hersteld.

Monumenten blijven veelal alleen in goede staat als zij een nuttige maatschappelijke functie hebben. Bij een verantwoord gebruik van een monument is er een gerede kans dat de cultuurhistorische waarde van het pand behouden blijft.

De plaatsing, vormgeving, detaillering, materialen en kleuren dienen te worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument. Een ter bescherming gegeven beschrijving van het monument is daarbij leidend.

Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken, die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, behouden blijven.

5.1.2 Welstandscriteria

1. Hoofdvorm en plaatsing passen bij het monument;
2. Het bouwplan past in de structuur van het erf waarop het monument staat;
3. De verschijningsvorm heeft voldoende kwaliteit en de bebouwingskarakteristieken van het monument worden gerespecteerd. Hierbij worden ook de algemene welstandscriteria gehanteerd;
4. Plaats, afmetingen en onderlinge verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevels zijn op elkaar afgestemd;
5. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik passen bij het monument.



5.2 ZONNEPANELEN EN –COLLECTOREN OP MONUMENTEN

5.2.1 Beleid

De gemeente voert een actief beleid om het gebruik van zonnepanelen en zonnecollectoren te stimuleren. Op monumenten kunnen dergelijke voorzieningen wel zorgen voor een aantasting van de unieke cultuurhistorische waarde van het betreffende pand.

Deze nota bevat daarom specifieke welstandscriteria, die enerzijds zonnepanelen en –collectoren op monumenten wel toestaan, maar anderzijds de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk zo veel mogelijk beschermen.

Voorkeurslocatie

Om aantasting te voorkomen of tot een minimum te beperken gaat de voorkeur uit naar het zo mogelijk plaatsen van zonnepanelen of - collectoren in de (achter)tuin, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, in plaats van op een dak. Bij plaatsing op een dak gaat de voorkeur uit naar het plaatsen op een niet-beschermd bijbehorend bouwwerk in plaats van op het beschermde hoofdgebouw. Tenslotte verdient plaatsing op een plat dak de voorkeur boven een schuin dak.

5.2.2 Welstandscriteria

In de hierna volgende welstandscriteria wordt omwille van de leesbaarheid alleen gesproken over zonnepanelen. De criteria zijn echter ook van toepassing op zonnecollectoren.

Algemeen

1. De oorspronkelijke dakbedekking mag niet worden verwijderd.
2. Bestaande daken mogen alleen worden versterkt voor de zonnepanelen wanneer de monumentale waarde van de inwendige constructie niet wordt aangetast.
3. Zonnepanelen worden op zodanige wijze geïnstalleerd dat zij later weer verwijderd kunnen worden zonder blijvende schade aan het pand.
4. Bevestiging aan of op een gevel is niet toegestaan.

Plaatsing

Schuine daken

1. Zonnepanelen mogen niet aan de voorkant van het beschermde pand zijn aangebracht.
2. Plaatsing direct op en evenwijdig aan het dakvlak.
3. Plaatsing op minstens 50 cm van de randen van een dakvlak, kapvoeten, kil- en hoekkepers, dakkapellen en schoorstenen.
4. Plaatsing zo laag mogelijk in het dakvlak.
5. Bij meerdere panelen in het dakvlak moeten de panelen een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn hebben en in een eenduidig patroon worden geplaatst. Hierbij moet rekening worden gehouden met andere voorzieningen zoals dakkapellen, dakramen en schoorstenen.

Platte daken

1. De zonnepanelen moeten ten minste net zo ver verwijderd blijven van de dakrand als het hoogste punt van deze zonnepanelen.

Vormgeving

1. Bij zonnecollectoren is alleen de vlakkeplaatcollector toegestaan.
2. Alleen vierkante of rechthoekige panelen zijn toegestaan.



Detailering, materialen en kleuren

1. Bij schuine daken zijn de zonnepanelen uitgevoerd in zwart, antraciet of donkergrijs. De randen moeten donker zijn uitgevoerd.
2. Zonnepanelen mogen onderling niet van kleur verschillen.

5.3 RECLAME

5.3.1 Beleid

Reclame-uitingen kunnen verspreid liggen over de gehele gemeente. Vanwege het verschil in karakter tussen bebouwde kom en landelijk gebied wordt een reclameobject al naar gelang waar dit geplaatst is, verschillend beoordeeld. Reclame-uitingen in de bebouwde kom worden meer beoordeeld in relatie tot de vormgeving van de omliggende bebouwing dan reclame-uitingen in het landelijk gebied. Daar wordt vooral gelet op de relatie met het landschap.

Voor zowel de bebouwde kom als het buitengebied is reclame alleen acceptabel als er een rechtstreeks functioneel verband is met het pand waar de reclame op, aan of bij is geplaatst. Anders gezegd: reclame mag niet verwijzen maar moet visueel verbonden zijn met het pand waarin het bedrijf of de winkel, die de reclame voert, is gevestigd. Voor zover reclame gevoerd wordt op bijvoorbeeld billboards, aan bushokjes en/of lantaarnpalen: daar kan binnen specifieke kaders beleid voor worden gemaakt en gevoerd. Deze vormen van reclame vallen buiten het bestek van deze nota.

Binnen de bebouwde kom

Reclame-uitingen binnen de bebouwde kom komen voornamelijk voor waar winkels en/of bedrijven gevestigd zijn. Daar is het passend en gewenst en kan dus een soepel beleid gevoerd worden. In andere plaatsen binnen de bebouwde kom, zoals woonwijken, is reclame in principe niet passend en daarmee ongewenst. Om die reden wordt daar dan ook een restrictief beleid gevoerd.

Het landelijk gebied

In het landelijk gebied is de kwaliteit van het landschap bepalend voor de mogelijkheid reclame te voeren. De provincie Flevoland heeft ter bescherming van het landschap in haar 'Verordening voor de fysieke leefomgeving Flevoland 2012' (VFL 2012) regels opgenomen over het plaatsen van 'borden'¹³ buiten de bebouwde kom. Daarnaast geeft de provinciale 'Beleidsregel Bescherming Landschap 2008' richtlijnen die de provincie hanteert bij het verlenen van ontheffingen voor het mogen plaatsen van reclame en welke nadere eisen mogelijk zijn. Deze regels reguleren reclame in het buitengebied afdoende.

Voor het verlenen van toestemming voor reclame-uitingen bij agrarische bedrijven heeft de gemeente wel een specifieke beleidsregel vastgesteld. Deze 'Beleidsregel reclame-uitingen agrarische bedrijven Noordoostpolder' maakt onder voorwaarden grotere reclame-uitingen mogelijk dan momenteel binnen het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

5.3.2 Welstandscriteria

De hierna gegeven afmetingen van reclames behoren tot het primaire welstandstoetsingskader. Afwijkingen zijn mogelijk: de in de voorschriften van een bestemmingsplan gegeven maatvoering van andere bouwwerken, waaronder reclames vallen, prevaleert.

¹³ Het begrip bord is in de provinciale verordening ruim omschreven: opschriften, aankondigingen, ver- of afbeeldingen, borden, vlaggen, spandoeken, bijbehorende constructies en kennelijk voor deze doeleinden gebezigde transportmiddelen en constructies, in welke vorm dan ook.



Woonomgeving

1. Op woningen mag in principe geen reclame worden gevoerd.
2. Lichtreclame en verlichte reclameborden zijn niet toegestaan.
3. Daar waar kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld bij aan huis gebonden beroepen, is alleen een bescheiden reclame acceptabel. Te denken valt aan een groter dan normaal uitgevoerd naambord of een vrijstaand bord in de tuin.
4. De reclame-uiting heeft een functionele relatie met het betreffende pand. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
5. Een vrijstaand reclame-object in de tuin is niet groter dan 0,4 m² en steekt niet hoger uit dan 1 meter boven het maaiveld.

Bedrijventerreinen

1. De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, verlichting en bevestiging passen bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd.
2. Verlichting van reclame-uitingen is in de reclame-uiting zelf opgenomen en mag niet knipperen of van kleur veranderen.
3. De reclame heeft een functionele relatie met het betreffende pand.
4. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
5. Een reclame-uiting mag maximaal 10 m² zijn. Afhankelijk van de grootte van bedrijfsgebouwen en de situering kan de constructie groter zijn.
6. Vrijstaande reclame-uitingen zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen en mogen maximaal 5 meter hoog zijn en 3 meter breed.



Reclame-uitingen op een bedrijventerrein. De reclame is in deze voorbeelden deels tegen de gevel, deels boven de daklijn geplaatst.

Winkelgebieden

1. De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, verlichting en bevestiging passen bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd.
2. Reclame-uitingen worden uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond aangebracht.
3. Als aan een gevel een luifel aanwezig is, wordt de reclame-uiting als onderdeel van de vormgeving van de luifel uitgevoerd.
4. Als geen luifel aanwezig is, is één haaks op de gevel aangebracht reclamebord toegestaan van maximaal 1m hoog en 1m breed.
5. Op etalageruiten en ramen op de eerste verdieping zijn reclames niet toegestaan.



Tankstations

Reclame-uitingen van tankstations zijn over het algemeen gestandaardiseerd op basis van de kleuren en vormgeving van de betreffende franchisegever. Op tankstations en het bijbehorende terrein zijn daarom geen welstandscriteria voor reclame van toepassing.

6. Beeldkwaliteitsplannen en overige welstandsbeleidsplannen

6.1 BELEID

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan (BKP) vaststellen voor het betreffende gebied. Te denken valt aan nieuwbouwwijken, herstructureringsprojecten en zichtlocaties van bedrijfsterreinen.

Door uitvoering te geven aan een beeldkwaliteitsplan kan een bepaalde voorgestane uitstraling van een te ontwikkelen gebied worden bewerkstelligd. Via het bestemmingsplan kan uiteraard ook het nodige worden gereguleerd.

Nu de gemeente welstandsvrije of welstandsluwe gebieden aanwijst, ligt het voor de hand dat een beeldkwaliteitsplan ook terughoudend wordt ingezet.

Dit geldt bijvoorbeeld voor bedrijventerreinen waar geen welstandscriteria gelden vanwege enerzijds de aard van de bebouwing (bedrijfsgebouwen) en anderzijds de situering (op een bedrijventerrein).

De esthetische kwaliteit van de nieuwe bebouwing is over het algemeen gemiddeld tot goed. Op zichtlocaties vestigen zich veelal bedrijven die het bedrijfsgebouw als 'visitekaartje' inzetten. Een argument om eventueel wel een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor zichtlocaties *kan* gelegen zijn in het creëren van samenhangende uitstraling van de bebouwing.

6.2 STANDAARDOPBOUW

Bij het verbinden van welstandscriteria aan het beeldkwaliteitsplan wordt de opbouw en systematiek gevolgd van de criteria uit deze welstandsnota. De welstandscriteria worden als apart hoofdstuk opgenomen in het BKP.

In bijlage 5 is een procesbeschrijving opgenomen voor het vaststellen van welstandscriteria, eventueel als onderdeel van een beeldkwaliteitsplan. Bijlage 5 bevat ook een aantal standardelementen dat wordt opgenomen in het hoofdstuk welstand van een BKP.

6.3 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.

6.4 VASTGESTELDE BEELDKWALITEITSPLANNEN

De gemeente Noordoostpolder kent voor een aantal gebieden beeldkwaliteitsplannen of een apart welstandsbeleidsplan. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de momenteel vigerende BKP's en overig welstandsbeleid. De welstandscriteria uit deze BKP's en welstandsbeleidsplannen maken integraal onderdeel van het welstandsbeleid. Welstandscriteria uit BKP's die nog niet in de lijst zijn opgenomen, zullen in de toekomst ook als onderdeel van deze welstandsnota worden vastgesteld.

7. Excessenregeling

Een bestaand bouwwerk¹⁴ mag niet 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn. Dit geldt zowel voor het bouwwerk zelf, als voor het bouwwerk in zijn relatie tot de omgeving.

Deze bepaling, opgenomen in artikel 12, lid 1 van de Woningwet, is bedoeld om excessen op het gebied van welstand tegen te gaan. Een exces is een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'.

De excessenregeling is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente.

Van een exces kan sprake zijn als:

- het bouwwerk zich afsluit voor zijn omgeving. Hiervan kan sprake zijn als er aan de openbare ruimte gevels zonder gevelopeningen worden toegepast als dit niet passen bij de functie van het gebouw of de karakteristieken van de omgeving;
- architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk worden vernietigd of ontkend;
- er armoedige materialen worden toegepast, zoals multiplex dat eigenlijk voor binnentoepassingen is bestemd;
- er felle of contrasterende kleuren worden toegepast;
- een opdringerige reclame is aangebracht;
- het bouwwerk een grove inbreuk maakt op zijn omgeving (zie ook de gebiedsbeschrijvingen);
- zeecontainers worden geplaatst in het buitengebied of de dorpskernen, zichtbaar vanuit het openbaar gebied;
- gebouwen of delen van gebouwen worden geschilderd in een felle en (sterk) contrasterende kleur die niet passend is in de omgeving;
- een bestaand pand door verwaarlozing of door een calamiteit in verval is geraakt.

Procedure

Nadat is vastgesteld dat zich ergens een mogelijk excessieve situatie voordoet, vraagt het college van burgemeester en wethouders aan de welstandscommissie of naar haar oordeel, met toepassing van de welstandscriteria voor excessen, inderdaad sprake is van een exces. Wanneer dat het geval is, kan de gemeente via een aanschrijving en daarop volgende bestuursdwang eisen dat aan de buitensporigheid een eind gemaakt wordt. Overigens is een advies van de welstandscommissie niet verplicht; het college van burgemeester en wethouders kan ook op eigen gezag vaststellen dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'.

Een advies van de commissie zal echter meestal wel worden gevraagd, omdat dit advies een bijdrage levert aan de onderbouwing van het besluit.

¹⁴ Heeft geen betrekking op bouwwerken, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van die bouwwerken wordt bepaald dat deze slechts voor een bepaalde periode in stand mogen worden gehouden, met uitzondering van seizoensgebonden bouwwerken.

8. Hardheidsclausule

8.1 INLEIDING

Welstandsbeleid heeft tot doel vooraf zo concreet mogelijk aan te geven welke criteria bij welstandsadviesing een rol spelen. Dat vergroot de voorspelbaarheid van het welstandsoordeel. Initiatiefnemers en ontwerpers komen minder snel voor verrassingen te staan.

Welstandscriteria hebben een zekere mate van flexibiliteit. In bijzondere situaties kan het college afwijken van de welstandscriteria.

Plannen van hoge of bijzondere kwaliteit of nieuwe ontwikkelingen en concepten die niet helemaal passen binnen de vastgestelde welstandscriteria, kunnen daardoor toch positief beoordeeld worden.

In dat soort situaties kan het college gemotiveerd afwijken van de eerder vastgestelde welstandscriteria.

8.2 UITZONDERINGSMOGELIJKHEDEN

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken op inhoudelijke grond

Het college kan afwijken van het welstandsadvies wanneer zij tot het oordeel komt dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar zijn oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast.

Afwijken van de welstandscriteria

Het college kan, op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, of op advies van de welstandscommissie, afwijken van de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria.

Het gaat dan om bouwplannen, die weliswaar niet voldoen aan de gebiedsgerichte of objectgerichte welstandscriteria, maar wel een hoogwaardige, moderne en/of innovatieve architectuur kennen en een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit is te beoordelen aan de hand van de algemene welstandscriteria.

Afwijken om dwingende redenen

Het college kan, op basis van artikel 2.10, lid 1d van de Wabo, de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen ondanks strijdigheid van dat plan met redelijke eisen van welstand, wanneer zij van oordeel is dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard.

Motivatie

Toepassing van deze uitzonderingsmogelijkheden wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen gemotiveerd. Bij afwijking van een welstandsadvies wordt de welstandscommissie hiervan op de hoogte gesteld.



9. Handhaving

Handhaving van regels van welstand is onder te verdelen in vergunningverlening, toezicht en bestuursrechtelijke handhaving. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan waarop welstand van toepassing is, is het getoetst aan die regels. Bij afwijkingen is er na overleg in verreweg de meeste gevallen toch een oplossing. Blijft er een afwijking dan moet de vergunning in beginsel worden geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen kan het gemeentebestuur gemotiveerd besluiten de omgevingsvergunning toch te verlenen. Hoofdstuk 4 (Hardheidsclausule) gaat nader op deze afwijkingsmogelijkheid in.

Het bouwtoezicht ziet toe op een correcte uitvoering van de bouw. Bij afwijkingen kan zo nodig een advies van de welstandscommissie worden gevraagd (legalisatieonderzoek). Het college van burgemeester en wethouders beslist daarna over een mogelijk handhavend optreden. Dit kan in de vorm van een waarschuwing, maar kan ook in de vorm van een bestuursrechtelijk handhavingstraject.

Kiest het gemeentebestuur voor dat laatste dan wordt de daarvoor geëigende procedure gevolgd. In het uiterste geval resulteert dat in het teniet doen van de overtreding door het (laten) afbreken van het bouwwerk.

10. Begrippenlijst

achtererfgebied	erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijke gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
achterkant (situatie)	bebouwing gelegen in het achtererfgebied met uitzondering van het voordakvlak van het hoofdgebouw;
architectonische eenheid	verschillende bouwwerken die binnen één ontwerp vallen;
basiskwaliteit	architectonische kwaliteit van een gebouw of wijk die niet bijzonder is maar wel acceptabel;
bebouwingskarakteristieken	die vormgevingsaspecten aan een bouwwerk die bepalend zijn voor de aanblik;
beeldkwaliteitplan	document waarin criteria zijn vastgelegd voor de beeld- /belevingskwaliteit, vormgeving van gebouwen en de inrichting van het openbare gebied;
bestemmingsplan	door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd;
bijbehorend bouwwerk	uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
bouwlaag	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
bouwstijl	architectonische vormgeving van een gebouw;
buitengebied	buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd;
dakhelling	de hoek van het dak;
dakkapel	uitbouw op een hellend dakvlak;
dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmasa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
dakoverstek	buiten de gevels uitstekend deel van het dak;
dakraam	raam in een hellend dak;
dakschild	driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan de grote dakvlakken van het gebouw. Meestal aan de achterzijde of zijkant van het dak;
damwand(plaat)	stalen gevel- of dakplaat met een rechthoekige golfstructuur;
druiplijn	onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft. Bijvoorbeeld bij een rieten dak;
dwarskap	kapvorm die dwars op de weg is geplaatst;
dwars op	met een loodrechte hoek op (bijvoorbeeld de weg);
erf	al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
erfafscheiding	visuele afscheiding tussen twee erven;



geleding	wijze waarop de gevel van een gebouw is ingedeeld;
geschakelde woning	woning die met een tussenlid (bijvoorbeeld een garage) aan een andere woning is verbonden;
gesmoorde dakpan	donker gekleurde, gebakken dakpan;
haaks	dwars op;
harmonieëren/ harmonieert	zorgvuldig op elkaar afstemmen/is afgestemd;
hoofdgebouw	gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
hoofdvorm	belangrijkste volume van een gebouw of samenstelling van gebouwen;
kopgevel	eindgevel bij een woning met zadeldak;
kop-rompboerderij	boerderijtype waarbij de schuur en het woonhuis duidelijk onderscheiden zijn;
korrelgrootte	breedte, diepte en hoogte die typerend is voor bebouwing in een straat of buurt;
langskap	kapvorm die evenwijdig aan de weg is geplaatst;
lint	langgerekte weg met daarlangs bebouwing;
maat (van een gebouw)	afmetingen in lengte, hoogte en breedte van een gebouw;
massa	volume van een gebouw of bouwdeel;
meerzijdige oriëntatie	gerichtheid van het gebouw naar meerdere zijden;
monument	monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke verordening;
nok	horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak;
nokrichting	de richting van de belangrijkste nok van een gebouw;
ontsluiting	de toegang tot een terrein of een gebouw;
openbaar toegankelijk gebied	weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
oriëntatie	de richting van een gebouw (meestal gelijk aan de nokrichting);
overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel;
perceel	stuk grond dat als een eenheid herkenbaar is. Vaak een kavel;
potdekselwerk	houten betimmering waarbij planken gedeeltelijk over elkaar geplaatst zijn.
rationele verkaveling	verkaveling met rechte lijnen die meestal haaks op elkaar staan;
reclame	een constructie met een openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen;
representatief	zorgvuldig met meer aandacht voor de architectuur vormgegeven;
rollaag	horizontale rij, verticaal geplaatste, stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand;



rooilijn	lijn die aan de straatzijde de grens aangeeft waarin gebouwd moet worden. Meestal in bestemmingsplan aangegeven;
schaal (van een gebouw)	de relatieve grootte van een gebouw. Wordt gevormd door de afmetingen of de indeling van de hoofdvorm en gevels;
schilddak	dak met vier hellende vlakken waarvan twee trapeziumvormig met een nok en twee driehoekig;
stedenbouwkundige eenheid	verschillende bouwwerken die samen een stedenbouwkundig ontwerp vormen. Het kan daarbij dus gaan om bouwwerken die qua architectuur verschillend zijn;
steekkap	kleine dwarskap op een langskap;
topgevel	gevel met rechte beëindiging door een dakvlak;
verkaveling	de wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven en weilanden/akkers;
verschijningsvorm	uiterlijk van een gebouw;
voorerfgebied	erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
voorkant (situatie)	de meest naar de straat toegekeerde zijde van het gebouw, inclusief de meest naar de straat toegekeerde zijde van bijbehorende bouwwerken. Het gaat hierbij om voorgevel en dakvlak;
voorzijde	zie voorkant
wederopbouw	periode na de Tweede Wereldoorlog tot begin jaren '70;
windveer	plank aan de zijkant van het dakvlak bij een voorgevel;
wolfseind	ondergeschikt dakschild aan de voor- of achterzijde van een boerderij, waarvan de goot dan wel druiplijn beduidend hoger ligt dan die van de andere gevels;
woonomgeving	een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden.
zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen;
zijkant	zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw



11. Kaarten



Colofon

Uitgave van: Gemeente Noordoostpolder

Opgesteld door: Clusters VTH en Ruimtelijke
Ontwikkeling

Foto's: Gemeente Noordoostpolder

