

An aerial photograph of a rural landscape. In the upper left, there are green agricultural fields. A road runs horizontally across the middle. To the right of the road, there is a small cluster of buildings, including a large house with a dark roof and several smaller structures. To the right of the buildings is a large, flat, light-colored area, possibly a field or a body of water. The overall scene is a mix of natural and built environments.

Beeldkwaliteitsplan

Bomenweg 6 Emmeloord

15 augustus 2022



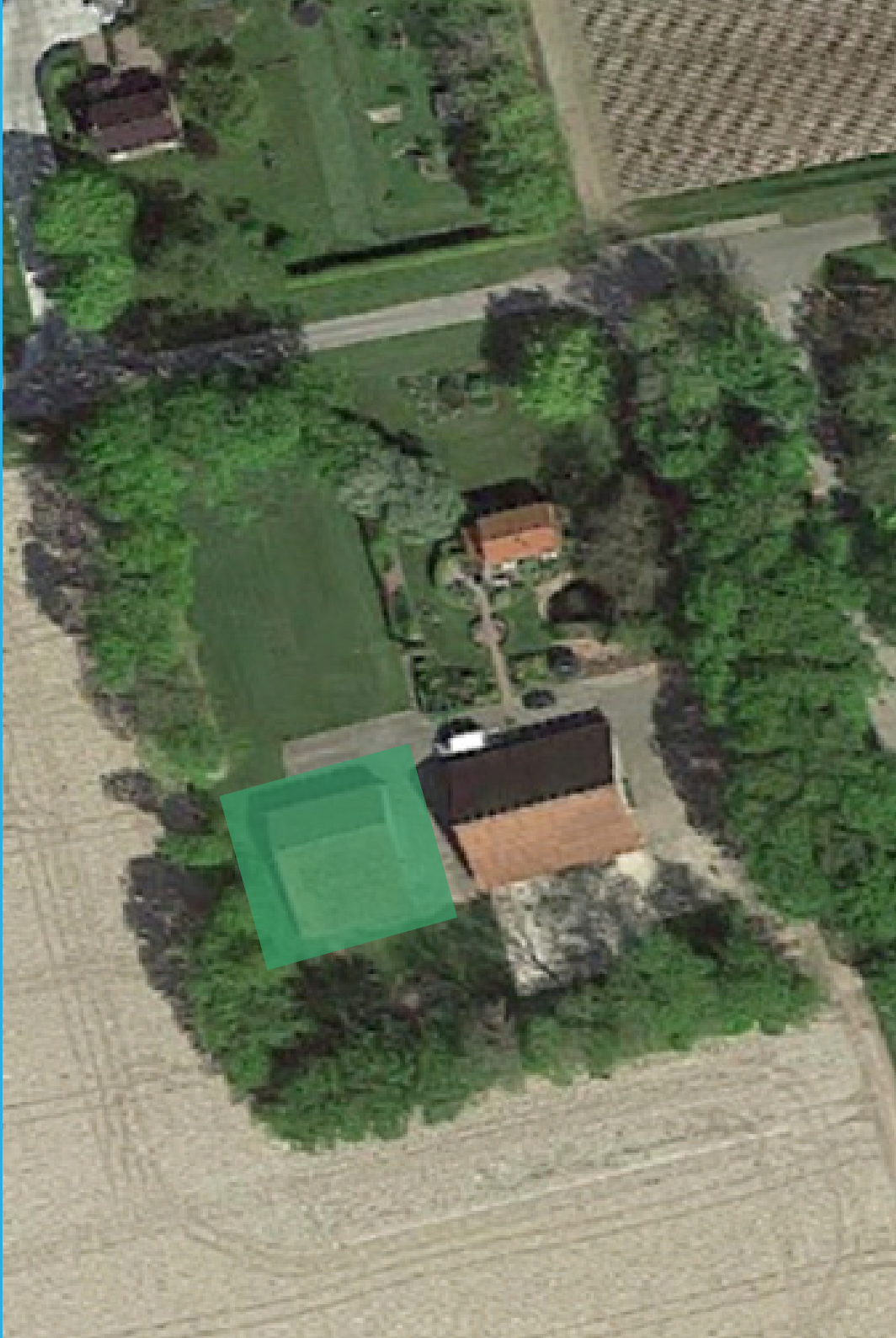
Inleiding

Op het perceel Bomenweg 6 te Emmeloord bestaat het voornemen om de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen en op de locatie van de koel-schuur een nieuwe woning te realiseren.

In de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 is aangegeven dat een woonfunctie een goede inpassing is van voormalige agrarische erven. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden. Het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting van de Noordoostpolder in combinatie met het bereiken van een toekomstbestendig vitaal platteland is daarbij de brede doelstelling.

Het behoud van de unieke verkaveling en de karakteristieke inrichting kan op twee manieren worden vormgegeven. Ten eerste door het behoud van oorspronkelijke bebouwing te stimuleren, bijvoorbeeld door het creëren van een tweede of derde woning in de oorspronkelijke bebouwing. Ten tweede door sloop van niet oorspronkelijke bebouwing. Dit gaat om schuren die zijn gebouwd in de periode van 1970-2000. In ruil voor het slopen van minimaal 700 m² aan niet oorspronkelijke bebouwing wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt.

In alle gevallen geldt dat de erfsingel wordt behouden, dan wel opnieuw wordt aangeplant.



Bestaande bebouwing

De bestaande koelschuur is in 1954 vergund. Daarmee is deze schuur oorspronkelijke bebouwing. Behoud van oorspronkelijke bebouwing is het doel, echter de huidige constructie is aantoonbaar zeer slecht. De huidige constructie afbreken en het volume als nieuwbouw terugplaatsen past ook binnen de doelstelling. In dit beeldkwaliteitsplan staat hoe dit kan.

In dit beeldkwaliteitsplan staan, vanuit dit ruimtelijke principe, beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en voor erfafscheidingen.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en wordt daarmee het toetsingskader voor welstand.



eenduidig hoofdvolume en kapvorm



verbijzondering entree, geïnspireerd op de 12 bunder boerderijen



De woning

Het volume van de oorspronkelijke bebouwing dient terug te komen. Dit heeft betrekking op de locatie, het oppervlak, de hoogte, positie en richting (evenwijdig aan de Bomenweg) van de nok. De naar de Bomenweg gekeerde zijde van de woning is de voorkant.

Beeldkwaliteitseisen woning

volume en compositie

- eenduidig hoofdvolume conform de oorspronkelijke bebouwing, een schuurwoning.
- rechthoekige footprint waarbij de lengte 1,5 keer de breedte bedraagt.
- eenvoudige kapvorm: zadeldak, een dakhelling van minimaal 20 en maximaal 30 graden.
- nokrichting evenwijdig aan de Bomenweg.
- uitstulpingen en onderbrekingen (wolfseinden, opbouwen, dakkapellen e.d.) in het dakvlak aan de voorzijde zijn niet toegestaan tenzij deze dient als accentuering van de entree.
- noord- en westgevel als zichtzijden behandelen.
- gevelcompositie: de gevelopeningen dragen bij aan de abstractie van het volume.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking van de genoemde criteria.



verticaal geled



dakvlak zonder onderbreking



verticaal geled



zorgvuldige detaillering

Beeldkwaliteitseisen woning

architectuur en materialisatie

- de architectuur verwijst naar de oorspronkelijke bebouwing.
- de gevels hebben een verticale geleiding.
- de gevels zijn uitgevoerd in beton, hout of zink.
- de dakvlakken hebben geen overstekken of een heel beperkt dakoverstek en zijn uitgevoerd in golfplaat, zink, hout of dakpannen in (natuurlijke) grijstinten of mat oranje dakpannen.
- onderbrekingen in het dakvlak aan de voorzijde zijn niet toegestaan. Daklichten en dakramen zijn wel toegestaan.
- een deel van het volume kan als veranda worden aangewend.
- de detaillering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur van de woning.
- zij- en achtererven moeten een natuurlijke erfafscheiding hebben. Bijvoorbeeld een haag. Houten en betonnen schuttingen zijn hier niet toegestaan.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld ter verduidelijking



Mikis
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBIEL +31 633 367 127

E-MAIL info@mikismaathuis.nl

WEBSITE www.mikismaathuis.nl