

Beeldkwaliteitsparagraaf, Oude Espelerweg

Aanleiding

De Noordoostpolder is vanaf de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen als een totaalontwerp. In dit ontwerp waren civiele techniek, landschap, stedenbouw, architectuur, economie en maatschappij zeer sterk geïntegreerd. Hierdoor hangt alles met alles samen. Bij het ontwerpen van de Noordoostpolder had men een overzichtelijke wereld voor ogen met een zekere beslotenheid en beschutting. De menselijke maat was daarbij de norm. Het oorspronkelijke ontwerp kenmerkt zich door het streven naar eenheid in verscheidenheid.

Het totaalontwerp, de architectonische samenhang en de menselijke maat zijn unieke kwaliteiten van deze polder. Dit is te meer van belang voor de identiteit en de herkenbaarheid juist omdat de Noordoostpolder – met uitzondering van Schokland - niet kan terugvallen op eeuwenoude historie met bijbehorende monumenten en herkenningpunten. De gemeente zet zich daarom in om – naast ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven - verrommeling, versnippering en het onherkenbaar maken van ruimtelijke opzet en karakteristiek te voorkomen. Alleen op deze manier blijven de economische waarde, de ecologische waarde en de belevingswaarde voor de toekomst op het gewenste peil. Een van de manieren om de eenheid, en daarmee herkenbaarheid en waardering van de Noordoostpolder te bewaren, is sturen op beeldkwaliteit. De gemeente stelt daarom beeldkwaliteitseisen aan nieuwe ontwikkelingen, uitbreidingen en verbouwingen.

Identiteit als basis voor ontwikkeling: DNA

Gemeente Noordoostpolder en woningcorporatie Mercatus hebben in 2012 het initiatief genomen om onderzoek te doen naar de (historische) waarden van de Noordoostpolder. We noemen deze waarden - die zich toespitsen op het landschap, de stedenbouw en de architectuur - het DNA. Van Emmeloord en van elk dorp is het DNA, ofwel de unieke eigenschappen, bepaald. Per kern is aan de hand van het oorspronkelijke ontwerp en de historische ontwikkeling in kaart gebracht waar de Delftse school stedenbouw en architectuur is terug te vinden en welke identiteit en kwaliteit deze met zich meebrengen. De kernen blijken familietrekken te vertonen, maar zijn stuk voor stuk uniek.

De kennis over en waardering van de stedenbouw en architectuur van de Delftse School bieden kansen voor de toekomst. De foto's en beschrijving van alle unieke karaktertrekken van elk dorp geven gemeente en corporaties een handreiking hoe te sturen op met toekomstige ontwikkelingen en geven bewoners en ondernemers, ontwikkelaars en architecten een richting om in te spelen op deze bijzondere context.

Enkele van de planuitgangspunten voor dit plan zijn terug te voeren op het DNA. Dit DNA is dan ook goed te benutten als achtergrondinformatie bij de plantoelichting en de beeldkwaliteitseisen.



DNA EMMELOORD - STADSNIVEAU Wat maakt Emmeloord Emmeloord?

- groen**
 - groene massa
 - erf
 - groene polderstraat/laan
 - groene polderweg
 - groene singel
 - groene seidel
 - keermaleijn openbaar terrein
 - stadsveld
- blauw**
 - water / water / singel
 - schuif
 - haven / aanlegplaats
- grijs**
 - stadione / brugsteek / wijkcentrum / buurtcentrum
 - stadweg
 - stadkruis
 - polderweg
 - pad / omrijweg
 - brug
- rood**
 - schiedtoekomstige bebouwing
 - beeldbepalende bebouwing
 - beeldbepalende gebouwen
 - structuurbepalende bebouwing
 - structuurbepalende verkavelingsstructuur
 - begeleidende bebouwing
 - cluster van voorbeelden in het gebied
- visueel**
 - water naar het landschap
 - zicht op de polderdijken
 - groene en blauwe stadspoort

Context

De polder vormt de grotere context. De dijk is in 1942 gesloten, waarna de polder kon droogvallen. Met uitzondering van Schokland is er geen bebouwing van voor 1942. De architectuur in Emmeloord kenmerkt zich dan ook als naoorlogs, met de stijlkenmerken die daarbij horen. Aanvankelijk waren dat de Delftse School of juist Het Nieuwe Bouwen (denk aan Nagele) en vormen van prefab bouw.

Architectuur die terugrijpt naar oudere bouwstijlen waaronder Classicisme, Barok, Renaissance of Gotiek past daarmee niet binnen de context van de polder.

In de kerkenbouw is hier en daar teruggegrepen naar met name Romaanse kenmerken. Hier is evenwel sprake van een sobere op de situatie afgestemde neo-versie van de op zichzelf al sobere Romaanse bouwstijl.

Plantoelichting



Het plangebied is gelegen in de oksel van de Oude Espelerweg en de Espelerlaan. Het betreft een agrarische kavel die uitgespaard is gebleven uit het noordoostkwadrant van Emmeloord dat helemaal gereserveerd was voor recreatie en sport. De locatie grenst aan de oostzijde aan het Emmelerbos en aan de zuidzijde aan het sportpark. In de noordwesthoek is er een erf dat een hap neemt uit het plangebied. Op dit erf was lange tijd het K.I.-station van de polder gevestigd.

Het stedenbouwkundig plan is erop gericht om de sfeer van het groene kwadrant door te zetten, terwijl zich hier toch een gevarieerd woonprogramma ontvouwt. Er wordt zo veel mogelijk ingezet op een klimaat adaptieve en natuur inclusieve inrichting van de openbare ruimte.

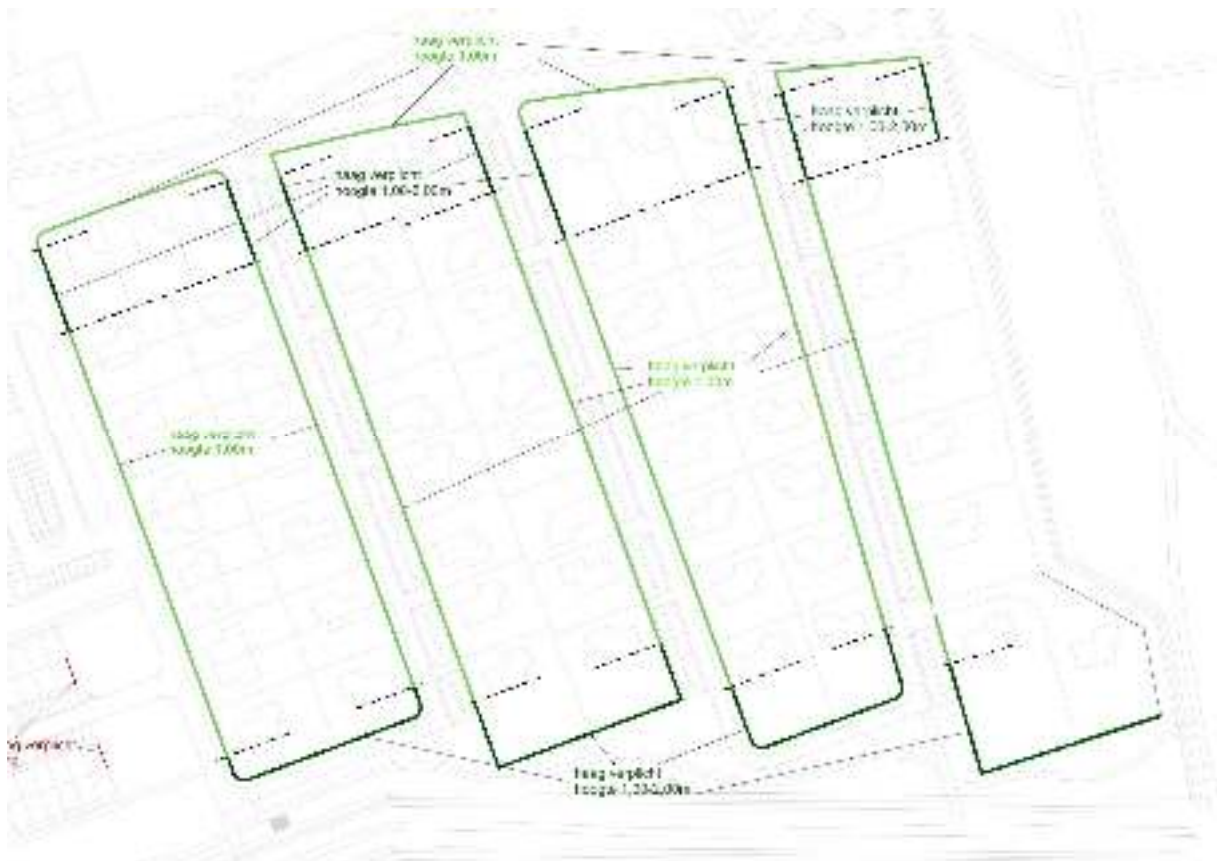
Aan de Espelerlaan is de wijk het meest zichtbaar voor de inwoners en passanten van Emmeloord: Het Balkon. Hier zijn de entree (voor autoverkeer) van de wijk en een drietal grotere complexen gesitueerd: twee hoven die geschikt zijn als collectieve woonvorm als een (bijvoorbeeld Knarrenhof) met een groene collectieve binnenruimte. Het meest zuidelijke complex is een samenstel van appartementen en grondgebonden woningen. De complexen liggen vrij in het groen, dat alleen door voetpaden wordt doorsneden. Het parkeren vindt plaats aan de binnenkant van het plangebied.

De parkeerterreinen zijn zoveel mogelijk aangekleed met bomen en omzoomd met hagen. Afgezien van een calamiteitenuitgang aan de Oude Espelerweg, is er voor de auto eenaansluiting op het lokale wegennet en dat is via de Espelerlaan. Voor fietsers en voetgangers zijn er echter tal van verbindingen met de omliggende gebieden en padenstructuren.

De noordkant van het plan bestaat uit een grote waterpartij die enerzijds heel functioneel een buffer vormt om water op te vangen in natte periodes en het water vast te houden om in droge periodes in water te voorzien. Anderzijds geeft de waterpartij een duidelijk eigen gezicht aan de wijk. Iedere bewoner die met de auto thuis aankomt of vertrekt heeft op z'n minst een glimp opgevangen van het water.

Aan de waterpartij zijn drie appartementengebouwen gesitueerd – Bospoel I, II en III zodat de bewoners ervan optimaal profiteren van de ruimtelijke kwaliteit die de plas oplevert. Het gebied het dichtst bij het bos, de Lanen, is verkaveld voor particulier te ontwikkelen woningen per cluster omringd door hagen. De kavels zijn ontsloten door een tweetal verkeerslussen met relatief weinig verharding en veel ruimte voor bomen, struiken en grassen.

De overgang tussen openbaar en privé wordt gemarkeerd met een haag. Deze wordt onderhouden op 1,00 meter hoogte aan de voorzijde en tussen 1,00 en 2,00 meter hoogte aan de zij- en achterzijde. Zie figuur hieronder. Aanleg, beheer en behoud van de hagen zal worden vastgelegd in de verkoopakten van de kavels.



Beeldkwaliteitscriteria

Het plan is opgebouwd volgens een heldere verdeling van het woningbouwprogramma. Dit dient in de architectuur tot uitdrukking te komen.

1. Deelgebied 1: Het Balkon

Dit deelgebied omvat de volgende onderdelen:

- De drie vrijstaande woningen aan de noordzijde van de hoofdentree. Deze vormen het visitekaartje bij binnenkomst van het plan. Deze woningen worden onder hoogstaande architectuur ontworpen.
- De twee hoven in het midden moeten voor wat betreft het ontwerp exact gelijk aan elkaar zijn of duidelijk een familie vormen.
- Het zuidelijke blok met appartementen en grondgebonden woningen. Dit vormt in zichzelf een integrale opgave en moet één ontwerp vormen. Dit komt tot uitdrukking in het materiaal- en kleurgebruik en in de vormtaal en detaillering.



Kaartsnede van deelgebied 1: Het Balkon

1.1 Oriëntatie/ entreezijdes

De vrijstaande woningen zijn elk uniek door een eigen specifiek ontwerp. Deze staan elk solitair en gecentreerd op hun eigen perceel. Samen staan ze in één rooilijn zoals deze is aangegeven door het bouwvlak in het bestemmingsplan.

Binnen de hoven en het zuidelijk bouwblok hebben de grondgebonden woningen hun voorzijde c.q. entreezijde gelegen aan de openbare ruimte, de buitenkant van de blokken. De trappenhuisen van de appartementen hebben een dubbele entree, zowel aan de buitenkant van het blok als aan de binnenkant.

1.2 Massawerking/ hoofdvorm

Voor de vrijstaande woningen wordt verwezen naar de criteria in paragraaf 3.1.

De Hoven en het zuidelijk blok:

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa: een heldere hoofdvorm.
- Toevoegingen zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken integraal onderdeel uit van de architectuur.
- Er is een duidelijke afstemming in vormtaal en materiaalgebruik tussen de verschillende bouwonderdelen en/of woningtypes.
- De bergingen van de appartementen zijn opgenomen in het hoofdvolume.
- De hoofdentrees van de appartementengebouwen worden nadrukkelijk, herkenbaar en passend in het architectonische concept vormgegeven.
- Eventuele installaties zijn uit het zicht van de openbare weg geplaatst of integraal onderdeel van de architectuur.
- Indien de liftkoker boven de dakrand uitsteekt, dient deze als integraal onderdeel van de architectuur te zijn vormgegeven.
- Balkons en buitenruimtes zijn integraal mee ontworpen als deel van de hoofdmassa: géén uitkragende balkons met stalen of glazen hekwerken.
- De aansluiting van gebouw op het maaiveld dient zorgvuldig ontworpen te zijn.

Middelen om deze aansluiting vriendelijk en netjes te maken zijn:

- Een beletage van 0,50 tot 1,20 meter boven het maaiveld;
- Een siertuin met onder meer substantieel heesters of hagen rondom;
- Parterre-appartementen een eigen (voor)deur.



Voorbeelden hoven (combinatie van appartementen en grondgebonden woningen)



Voorbeelden verschillende woningtypes gemengde zuidelijke complex

1.3 Gevels en daken

Voor de vrijstaande woningen wordt verwezen naar de criteria in paragraaf 3.2.

De Hoven en het zuidelijk blok:

- De gevelcomposities kenmerken zich door een groot contrast tussen grote en kleine gevelopeningen. Hieruit is de achterliggende functie leesbaar vanaf de gevel.
- Alle gevelopeningen staan los in de gevelcompositie.
- De entrees krijgen extra nadruk binnen de gevelcompositie.
- De kopgevels die zichtbaar zijn vanaf een openbare weg krijgen veel aandacht. Deze zijn gecomponeerd als een tweede voorgevel. Er bevindt zich minimaal twee gevelopeningen in deze kopgevels zoals is aangegeven in de onderstaande tekening.
- De bouwblokken moeten zijn als afgeronde gehelen zijn ontworpen. Dit betekent dat alle overgangen van het blok naar de openbare ruimte mee zijn ontworpen. Grotendeels wordt deze overgang gevormd door de woningen zelf. Daar waar dit niet het geval is – daar waar achtertuinen, voortuinen/stoepen of collectieve binnenterrein grenzen aan het openbare gebied, moeten de overgangen bouwkundig ingevuld zijn door erfscheidingen.
- Eén materiaal c.q. kleur is dominant en beeldbepalend voor het gebouw. Andere materialen en/of kleuren zijn ondergeschikt.



Locaties relevante kopgevels



Erfscheidings



Goede voorbeelden gevelcompositie



Voorbeeld kopgevels met meerdere gevelopeningen



Goede voorbeelden overgangen openbaar-privé complexen en rijwoningen.

2. Deelgebied 2: Bospoel I, II en III



Kaartsnede van deelgebied 2: Bospoel I, II en III

Dit deelgebied bestaat uit drie appartementengebouwen die om een waterplas komen te staan.

- De appartementengebouwen vormen samen één ensemble. De drie woongebouwen zijn familie van elkaar.
- De bergingen (collectief en individueel) zijn opgenomen in het hoofdvolume.
- De situering, afmetingen en verhoudingen van de verschillende gevelonderdelen vormen samen een doeltreffende gevel- en gebouwcompositie. De compositie wordt getoetst op de eenduidigheid, structuur en de logica van het concept binnen de context van de bestaande en de te verwachten situatie.
- De hoofdentree wordt nadrukkelijk, passend in het architectonische concept, vormgegeven.
- Eventuele installaties zijn uit het zicht van de openbare weg geplaatst of integraal onderdeel van de architectuur.
- Indien de liftkoker boven de dakrand uitsteekt, dient deze als integraal onderdeel van de architectuur te zijn vormgegeven.
- Balkons en buitenruimtes zijn integraal mee ontworpen als deel van de hoofdmassa: géén uitkragende balkons met stalen of glazen hekwerken.
- De aansluiting van gebouw op het maaiveld dient zorgvuldig ontworpen te zijn. Middelen om deze aansluiting vriendelijk en netjes te maken zijn:
 - Een beletage van 0,50 tot 1,20 meter boven het maaiveld;
 - Een siertuin met onder meer substantieel heesters of hagen rondom;
 - Parterre-appartementen een eigen (voor)deur.
- Eén materiaal c.q. kleur is beeldbepalend voor het gebouw. Andere materialen en/of kleuren zijn ondergeschikt.



Goede voorbeelden appartementengebouw



Goede voorbeelden overgangen appartementengebouw naar openbare ruimte

3. Deelgebied 3: De Lanen



Kaartsnede van deelgebied 3: De Lanen

De Lanen bestaat uit drie woningtypes: één blok met rijwoningen (blauw), tweekappers en vrijstaande woningen. De rijwoningen worden projectmatig gerealiseerd vanuit één ontwerp. De bouw kavels voor tweekappers en vrijstaande woningen worden door de particuliere kopers zelf ontwikkeld. Hier geldt dat er ruimte wordt geboden voor vernieuwing, variatie en individuele expressie.

3.1 Massawerking/ hoofdvorm

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa: een heldere hoofdvorm.
- Toevoegingen zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken integraal onderdeel uit van de architectuur.
- Er is een duidelijke afstemming in vormtaal en materiaalgebruik tussen de verschillende bouwonderdelen.
- De hoofdentree van de woning wordt nadrukkelijk, herkenbaar en passend in het architectonische concept vormgegeven.
- Eventuele installaties zijn uit het zicht van de openbare weg geplaatst of integraal onderdeel van de architectuur.
- Eén materiaal c.q. kleur is beeldbepalend voor het gebouw. Andere materialen en/of kleuren zijn ondergeschikt.
- Plafafgedekte woningen zijn mogelijk, mits het niet de aangegeven goothoogte van het bestemmingplan niet overschrijdt als de maximale bouwhoogte.
- Bij de rijwoningen is aandacht voor verbijzondering van de eind- of hoekwoningen of op hoekpunten van de straat.

3.2 Gevels en daken

- De gevelcomposities kenmerken zich door een groot contrast tussen grote en kleine gevelopeningen. Hieruit is de achterliggende functie leesbaar vanaf de gevel.
- Alle gevelopeningen staan los in de gevelcompositie.
- De entrees krijgen extra nadruk binnen de gevelcompositie.
- De kopgevels van de rijwoningen worden met aandacht ontworpen. Deze zijn gecomponeerd als een tweede voorgevel. Er bevindt zich minimaal twee gevelopeningen in deze kopgevels. Dit geldt niet voor de tussenliggende zijgevels als het blok wordt opgeknipt in twee blokken.
- Eén materiaal c.q. kleur is dominant en beeldbepalend voor het gebouw. Andere materialen en/of kleuren zijn ondergeschikt.



Voorbeelden voor het blok met rijwoningen





Voorbeelden vrije kavels (haag rondom)

4. Algemene criteria

Onderstaande criteria zijn van toepassing op alle deelgebieden.

4.1 Materialisering

- Materialen die zijn toegestaan in de gevels zijn: metselwerk, hout, stucwerk en beton.
- Materialen die zijn toegestaan voor de daken zijn: keramische pannen, zink, riet en hout.
- Zonnepanelen zijn zodanig gepositioneerd dat ze integraal onderdeel zijn van de architectuur.
- Kozijnen en gevelopeningen: hout, aluminium of kunststof mits geprofileerd als houtenkozijnen.
- Vanuit de openbare ruimte zichtbare aanbouwen en bijgebouwen hebben een gelijke materialisering dat is afgestemd op het hoofdgebouw ofwel een zeer onopvallend materiaal- en kleurgebruik.

4.2 Kleurgebruik

Gevelmaterialen (voor gevelvlakken):

- Baksteen: rood, bruin, oranje, paars of antraciet.
- Hout: materiaaleigen kleuren (onbewerkt), transparant gelakt of zwart.
- Dakbedekking: materiaaleigen kleuren of bij toepassing van dakpannen: oranjerood, grijs, zwart, geglaazuurd donkerblauw of donkergroen.
- Kleur van de dakbedekking is afgestemd met de zonnepanelen of andersom. Het kleurgebruik is zodanig dat het dakvlak als een geheel wordt ervaren.

Kozijnen en gevelopeningen:

- Hout: materiaaleigen kleur, (gebroken) wit, zwart, antraciet, grijs, donkergroen of donkerblauw
- Aluminium: zwart, antraciet, grijs, (gebroken) wit, donkergroen of donkerblauw.
- Kunststof: imitatie van een hout.

4.3 Zonnepanelen

- De daken zijn zodanig ontworpen dat er rekening wordt gehouden met de toevoeging van zonnepanelen.
- Zonnepanelen moeten zodanig kunnen worden gelegd dat er zonder uitzondering een aaneengeloten vlak kan worden gelegd. De plaats van dakdoorvoeren, dakramen en dakkapellen is hierop aangepast.

