



**Toelichting Beleidsregel  
Uiterlijk Bouwwerken  
Gemeente Noordoostpolder**

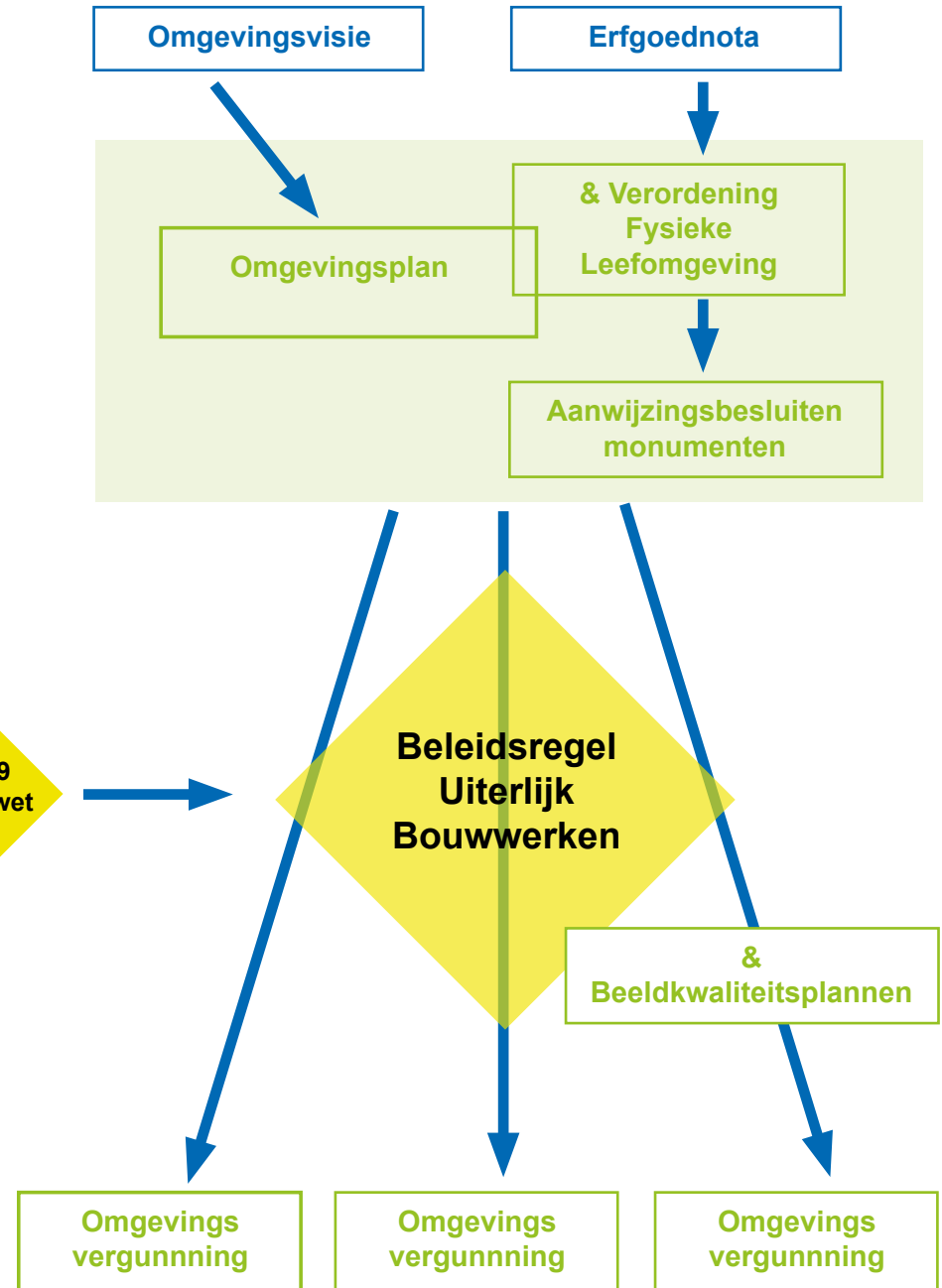
**Vastgesteld:**



# Omgevingswet



Artikel 4.19  
Omgevingswet



## Waarom deze beleidsregel?

*Het beeld van Noordoostpolder zoals we dat kennen is voor een belangrijk deel ontstaan onder regie. De wens is nu om het accent te verschuiven naar een meer organische groei. We willen meer loslaten om ruimte te geven aan mensen die zelf de polder willen en kunnen maken. Grote delen van de gemeente worden daarom regelvrij als het gaat om het uiterlijk van bouwwerken.*

Op die manier werken we toe naar een Noordoostpolder waar de individuele expressie van bewoners en ondernemers duidelijk naar voren komt. In de overtuiging dat het beeld van de Noordoostpolder daardoor levendiger en verrassender wordt. En met vertrouwen dat de kwaliteit van de bebouwing in goede handen is bij de (toekomstige) bewoners.

Wat dat concreet betekent voor het gemeentebeleid? Met een bescheidener opstelling rond het bewaken van het uiterlijk van bouwwerken, komen er minder regels en minder bemoeienis met details. De gemeente geeft bescherming waar mogelijk, maar het beleid wordt compacter en toegankelijker. Hiermee wordt de lijn voortgezet die al in 2010 is ingezet.

Hoe we dat doen, leest u in deze beleidsregel. Aan de hand van criteria in deze beleidsregel, vindt de toetsing, advisering en besluitvorming plaats over het uiterlijk van bouwwerken.

De beleidsregel is onderdeel van het aspect ruimtelijke kwaliteit in zijn geheel en zal in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van het Omgevingsplan. Ruimtelijke kwaliteit gaat ook over de waardering van mensen voor hun leefomgeving. Bijvoorbeeld voor de kenmerken die samenhangen met herkomst. Het gaat om

het beschermen van de karakteristiek en de zorg dat nieuwe ontwikkelingen daar rekening mee houden. Historisch besef en bescherming van bestaande karakteristieke bebouwing hoeven vernieuwing niet in de weg te staan. Voor een levensvatbare toekomst van de gebouwde omgeving is het noodzakelijk dat eigentijdse, creatieve ideeën over stedenbouw en architectuur ook een kans krijgen.

### **Bevoegdheid voor ‘beeldkwaliteit van bouwwerken’**

Voor bouwwerken die gebouwd of aangepast worden, is vaak een omgevingsvergunning nodig. In het besluit daarover kan het college de beeldkwaliteit van het bouwwerk meewegen. Dit volgt uit artikel 4:19 van de Omgevingswet. In deze beleidsregel staat hoe het college die bevoegdheid toepast.

In deze beleidsregel staat:

- Voor welke gebieden het college de beeldkwaliteit beoordeelt. De rest van de gebieden is regelvrij, uitgezonderd de algemene criteria en de excessenregeling.
- Welke criteria het college hanteert om te beoordelen of de beeldkwaliteit wel of niet passend is. Deze criteria zijn per gebied gesteld.
- Hoe het college beoordeelt of een vergunningaanvraag aan de criteria voldoet. Dit houdt vooral in wie het college hierin adviseert: ambtelijke organisatie, commissie omgevingskwaliteit (bij monumenten) of stadsbouwmeester (bij complexe bouwplannen).

De inhoud van deze beleidsregel sluit aan bij het beleid voor behoud van ons erfgoed. En dan vooral de bijzondere stedenbouwkundige aspecten daarvan die beïnvloed worden door veranderingen aan bouwwerken. In het schema op de vorige pagina ziet u de samenhang.







## Aanwijzing van de gebieden

### Voor welke gebieden en objecten geldt deze beleidsregel?

Er zijn in de Noordoostpolder gebieden die 'van ons allemaal' voelen. Waar het aanzien het particuliere belang heel duidelijk overstijgt. Het zijn gebieden, gebouwen of erven, die in belangrijke mate onze identiteit bepalen. Hier wordt gestuurd op het behoud en de verdere ontwikkeling van de kwaliteit van de collectieve ruimte. De Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken is daarmee één van de bouwstenen van het gemeentelijk erfgoedbeleid.

In deze publieksversie van de beleidsregel worden artikelnummers aangegeven. Die verwijzen naar de gepubliceerde juridische versie van de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken. De juridische versie is altijd leidend en kan u vinden op de website van de gemeente of op [Zoeken | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#).

De hele Noordoostpolder is bijzonder, maar niet overal toetsen we het uiterlijk van bouwwerken afzonderlijk bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Deze beleidsregel geldt voor de hele Noordoostpolder, maar spitst zich toe op een aantal specifieke gebieden en objecten. Daarnaast geldt voor sommige gebieden een beeldkwaliteitsplan, waarin eisen zijn gesteld voor het uiterlijk van bouwwerken in dat specifieke gebied. Verder hanteert de gemeente het DNA Emmeloord en DNA polderdorpen en het boerderijenboek als inspiratiebron en onderlegger ([DNA Noordoostpolder – Wonen in Noordoostpolder](#)).

De overige gebieden zijn 'regelvrij'. We verwachten wel dat in deze gebieden bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand (artikel 4).



Voor de volgende gebieden en objecten stelt deze beleidsregel specifieke eisen voor het uiterlijk van bouwwerken (artikel 6):

### 1. Het centrum en de oude schil van Emmeloord

De bebouwing in het centrum en de oude schil van Emmeloord bepaalt in belangrijke mate het karakter van Emmeloord, die als voorzieningencentrum en ontmoetingsgebied van collectief belang is. In dit gebied is de openbaarheid hoog en is beeldkwaliteit wenselijk. Het omvat het centrum en de oude schil van Emmeloord.

### 2. De dorpskernen

De bebouwing in de dorpskernen bepaalt in belangrijke mate het karakter van deze gebieden, die als voorzieningencentra en ontmoetingsgebieden van collectief belang zijn. In deze gebieden is de openbaarheid hoog en is beeldkwaliteit wenselijk.

Deze gebieden zijn :

- De dorpskern van Bant;
- De dorpskern van Luttelgeest;
- De dorpskern van Marknesse;
- De dorpskern van Ens;
- De dorpskern van Kraggenburg;
- De dorpskern van Tollebeek;
- De dorpskern van Espel;
- De dorpskern van Creil;
- De dorpskern van Rutten.

### 3. Het tuindersgebied

In het zuidoosten van de Noordoostpolder, vlakbij Kraggenburg, ligt van oudsher het zogeheten tuindersgebied. Dit tuindersgebied kent een andere opzet en inrichting dan overige delen van de Noordoostpolder en onderscheidt zich daarmee. Dat eigen karakter willen we behouden.

### 4. Bijzondere gebieden

Een aantal gebieden in de Noordoostpolder is van bijzondere betekenis. Zij verdienen daarom extra bescherming. Het gaat om het dorp Nagele (Nationaal Wederopbouwgebied), binnen de bebouwde kom, en om Werelderfgoed Schokland en omgeving.



### 5. Monumenten en beeldbepalende elementen

Gemeente Noordoostpolder telt 52 rijksmonumenten en 41 gemeentelijke monumenten. Samen vertellen zij het verhaal van de Noordoostpolder. De monumenten staan als stip op de overzichtskaart weergegeven. Veel rijksmonumenten bestaan uit een ensemble van gebouwen; er zijn dus meer monumenten dan er stipjes op de kaart staan.

De beeldbepalende elementen zijn kenmerkend voor de ontstaansgeschiedenis van de Noordoostpolder. Deze panden, straten en erven zullen worden beschermd via een lijst beeldbepalende elementen. Deze lijst wordt uitgewerkt en vastgesteld binnen het kader van de Erfgoednota. Zodra de lijst is vastgesteld, geldt ook de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken.

### 6. De entreegebieden

Sommige entreegebieden zijn beeldbepalend. Daarvoor is een zogenaamde blauwe zone aangebracht om de beeldkwaliteit in het gebied te waarborgen of verbeteren.

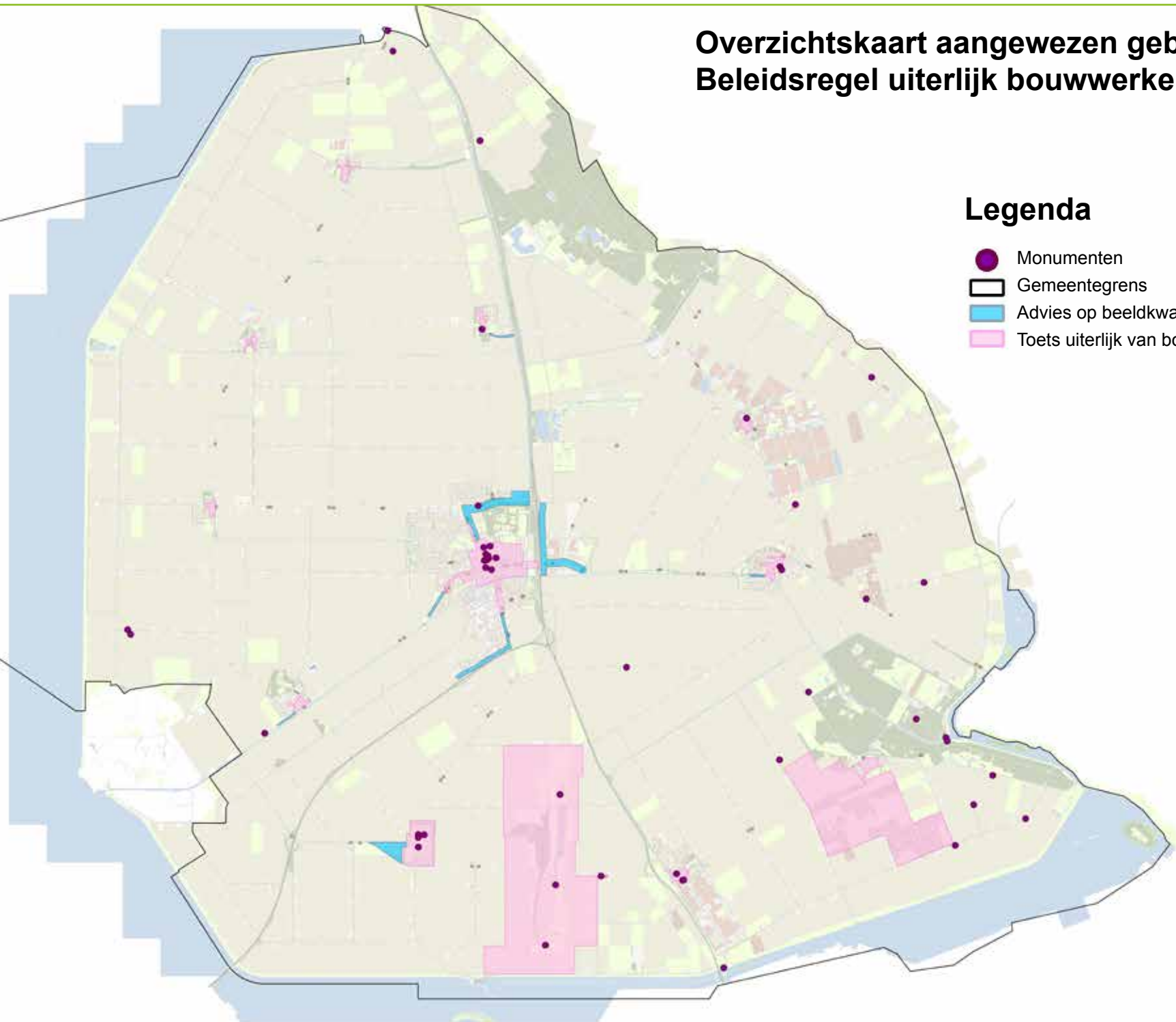




# Overzichtskaart aangewezen gebieden Beleidsregel uiterlijk bouwwerken

## Legenda

- Monumenten
- ▭ Gemeentegrens
- ▭ Advies op beeldkwaliteit
- ▭ Toets uiterlijk van bouwwerken





### **Gebieden zonder criteria voor het uiterlijk van bouwwerken**

Gemeente Noordoostpolder kiest voor het verminderen van eisen voor het uiterlijk van bouwwerken. Wel hebben we oog voor onze cultuurhistorie. Hoewel er hierdoor bestuurlijk minder wordt gestuurd op esthetische kwaliteiten van bebouwing, is flankerend beleid wel nodig. Dat kan op deze manier:

- het inzetten van het Omgevingsplan (en tijdelijk de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL)) om bijvoorbeeld de kavelgrootte, bouwvlakken, rooilijnen, bouwhoogten en goothoogten te reguleren en erfsingels te behouden;
- afspraken maken in gemeentelijke Kwaliteitsteams met opdracht-givers, 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 eventuele kwaliteitsverlies worden weggenomen;
- het uitwerken van een goed erfgoedbeleid;
- het inzetten van een ervenconsulent in het buitengebied.

### **Beeldkwaliteitsplannen (artikel 3)**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die een grote impact hebben op de omgeving kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan vaststellen voor dat gebied. Nu de gemeente voor grote gebieden geen specifieke regels stelt, zoals in het buitengebied, ligt het voor de hand dat het voorschrijven van een beeldkwaliteitsplan terughoudend wordt ingezet. Een beeldkwaliteitsplan kan worden ingezet bij in- en uitbreidingslocaties en entreegebieden.



### ***Stimuleren uiterlijke kenmerken bouwwerken op andere manieren***

De vrijkomende erven in het buitengebied van Gemeente Noordoostpolder, bieden een goede gelegenheid voor extra woningbouw of economische activiteiten. Daar willen we meer ruimte voor geven. Daarom gaan we een ervenconsulent inzetten.

De ervenconsulent ondersteunt initiatiefnemers bij de ontwikkeling van erven in het buitengebied. Hierbij kan de consulent gebruik maken van de stadsbouwmeester. De ervenconsulent maakt samen met de provincie nieuwe kaders voor de ontwikkelingsmogelijkheden op erven. Als gemeente verwerken we deze nieuwe kaders in onze Omgevingsvisie. Bij het verankeren in beleid is ook aandacht voor de kenmerkende landschappelijke structuur van de Noordoostpolder, zoals de erfsingels, landschap (identiteit, beleving), erfgoed en uiterlijke kenmerken bouwwerken. De ervenconsulent heeft ook als taak om het onderwerp blijvend 'actueel' te houden, bijvoorbeeld door het maken van een inspiratieboek.

Nieuwe opgaven omtrent bouwen hebben ook een relatie tot beeldkwaliteit. Denk hierbij aan biobased, natuurinclusief, klimaat adaptief en duurzaam. Hier wordt aandacht aan besteedt binnen de Omgevingsvisie en het klimaat-, energie- en duurzaamheidsbeleid.

### ***Juridische basis Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken***

De wettelijke grondslag voor het opstellen van een beleidsregel is artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast is ook artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### ***De Omgevingswet***

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Welstand is dan geen verplichting meer, maar als een gemeente regels wil stellen over het uiterlijk van bouwwerken zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet, dan moeten er criteria worden opgesteld op grond waarvan wordt beoordeeld.

### ***De Commissie Omgevingskwaliteit***

De gemeenteraad moet op grond van artikel 17.9 Omgevingswet en vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet in ieder geval een commissie instellen voor bouwactiviteiten voor gebouwde of aangelegde rijksmonumenten. Gemeente Noordoostpolder stelt een Commissie Omgevingskwaliteit in, die adviezen geeft en toetst op (rijks)monumenten en beeldbepalende elementen.

### ***Bestemmingsplan wordt Omgevingsplan***

Het bestemmingsplan is een bindende juridische regeling tussen de gemeente en de inwoner en/of gebruiker voor gebouwen, ruimte en grond. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt nu buiten de reikwijdte van bestemmingsplannen en wordt exclusief geregeld door de welstandsnota. Wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door de welstandsnota worden tegengehouden. Per 1 januari 2024 worden automatisch alle bestemmingsplannen samengevoegd tot 1 omgevingsplan. De welstandsnota wordt vervangen door de Beleidsregel uiterlijk bouwwerken.



#### **Excessenregeling (artikel 4)**

*Een bestaand bouwwerk mag niet 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand'. Dit geldt zowel voor het bouwwerk zelf, als voor het bouwwerk in zijn relatie tot de omgeving. Een exces is een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'. De excessenregeling geldt voor het hele grondgebied van de gemeente, dus ook voor gebieden die volgens deze Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken regelvrij zijn.*

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 die 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 geschikt is toepassingen binnen;
- het bouwwerk een grove inbreuk maakt op zijn omgeving (zie ook de gebiedsbeschrijvingen);

- zeecontainers worden geplaatst in het buitengebied, woonwijken 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 in verval is geraakt.

Nadat is vastgesteld dat zich ergens een mogelijk excessieve situatie voordoet, vraagt het College van Burgemeester en Wethouders de Commissie Omgevingskwaliteit of stadsbouwmeester naar hun oordeel. Indien nodig, kan de gemeente een last onder dwangsom inzetten.

#### **Dakkapellen (artikel 5)**

Dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, die gelegen zijn buiten het gebied waarin het uiterlijk van bouwwerken wordt getoetst, zijn binnen de gestelde maatvoering, op grond van art. 22.27, lid c. van de Omgevingswet vergunningsvrij.

### **Handhaving**

Handhaving van de beleidsregel is onder te verdelen in aanvraag omgevingsvergunning, bouwtoezicht en bestuursrechtelijke handhaving. Voordat een Omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan waarop uiterlijk van bouwwerken 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.

Het bouwtoezicht ziet toe op een correcte uitvoering van de bouw. Bij afwijkingen kan zo nodig een advies van de stadsbouwmeester of Commissie Omgevingskwaliteit worden gevraagd (een 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 oplossen van de overtreding door het (laten) afbreken van het bouwwerk.

### **Overgangsregels (artikel 15)**

Het proces van afhandelen van aanvragen Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vraagt een zekere tijd. Op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel 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 wordt omgegaan in het licht van de inwerkingtreding van de Beleidsregel Uiterlijk van Bouwwerken.

De overgangsregeling houdt in dat op een aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze

beleidsregel in werking treedt, en waarop op dat tijdstip nog niet is beschikt, de bepalingen uit deze beleidsregel van toepassing zijn, als dat gunstiger is voor de aanvrager. Wanneer deze bepalingen niet gunstiger zijn, dan wordt nog getoetst aan het beleid dat van toepassing was op het moment van indienen van de aanvraag.

### **Partiële herziening**

Zodra er sprake is van een verandering in de uitgangspunten van de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken dient de raad hierover een besluit te nemen. Veranderingen worden dan door middel van partiële herziening van de beleidsregel geregeld.

In het algemeen mag van een bouwwerk in een toetsingsgebied worden verwacht dat:

- a. de verschijningsvorm moet een relatie hebben met het gebruik van het bouwwerk en met de wijze waarop dat bouwwerk gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;
- b. het bouwwerk moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- c. er moet structuur zijn aangebracht in het beeld van het bouwwerk, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;
- d. het bouwwerk moet een samenhangend stelsel van maatverhoudingen hebben dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- e. materiaal, textuur, kleur en licht van het bouwwerk moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.





## Algemene criteria

### **Beeldkwaliteitsplannen (artikel 3)**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die een grote impact hebben op de omgeving of waarvan de gemeente vindt dat die belangrijk zijn voor de beleving of identiteit van gebied, dorp, stad of polder als geheel, kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan vaststellen voor het betreffende gebied. Nu de gemeente regelvrije gebieden aanwijst, ligt het voor de hand dat het voorschrijven van een beeldkwaliteitsplan terughoudend wordt ingezet. Een beeldkwaliteitsplan kan worden ingezet bij in- en uitbreidingslocaties en entreegebieden. Door uitvoering te geven aan een beeldkwaliteitsplan kan een bepaalde voorgestane uitstraling worden bewerkstelligd.

1. De criteria ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken uit in werking zijnde beeldkwaliteitsplannen maken integraal onderdeel uit van de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken.
2. Criteria uit beeldkwaliteitsplannen in de toekomst worden ook vastgesteld als onderdeel van deze beleidsregel.

### **Algemene uitgangspunten uiterlijk van bouwwerken**

Van een nieuw bouwwerk mag worden verwacht dat:

- a. de verschijningsvorm moet een relatie hebben met het gebruik van het bouwwerk en met de wijze waarop dat bouwwerk gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft;
- b. het bouwwerk moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is;
- c. er moet structuur zijn aangebracht in het beeld van het bouwwerk, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat;
- d. het bouwwerk moet een samenhangend stelsel van maatverhoudingen hebben dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- e. materiaal, textuur, kleur en licht van het bouwwerk moeten het karakter van het bouwwerk ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.





## Gebiedscriteria

Voor beeldbepalende elementen en monumenten met een cultuurhistorische betekenis en/of een beeldbepalend karakter gelden eisen voor het uiterlijk van bouwwerken. Deze eisen zijn vaak beperkt tot de voorgevel van gebouwen. Het gaat hier bijvoorbeeld om de hoofdentrees en gedeelten van de oudste kernen van Emmeloord en de dorpen. Dit zijn volgens de gemeente plekken en gebieden die sterk bijdragen aan ons DNA, plekken die hoog gewaardeerd worden en samenhangen met herkomst.

De basis voor de gebiedscriteria ligt in de opbouw en de kenmerken van de Noordoostpolder.

De gebieden waarin het uiterlijk van bouwwerken beoordeeld worden zijn weergegeven op de overzichtskaart. Daarbij worden specifiek toetsingscriteria gegeven.

### ***Basiskenmerken van de Noordoostpolder***

Het belangrijkste kenmerk van de Noordoostpolder is dat het is ontworpen als eenheid. Landschap, stedenbouw en architectuur maken deel uit van één integraal ontwerp. Het polderconcept, de cirkelvormige opbouw op verschillende niveaus, is kenmerkend voor de ruimtelijke structuur.

Van 1937 tot 1942 werd de Noordoostpolder met een omvang van zo'n 48.000 hectare ingepolderd. De ontwikkeling van de polder is helemaal tot stand gekomen door de rijksoverheid.

Het verkavelingspatroon, de kavelgrootte en de ligging van bebouwing en bedrijfsterreinen zijn afgestemd op de optimale productieomstandigheden tijdens de aanleg van de polder. De geomorfologische opbouw van de Noordoostpolder is vervolgens bepalend geweest voor de lokalisering van de verschillende productietakken en daaraan gerelateerd de keuze van het boerderijtype.

Op alle schaalniveaus van het ruimtelijk ontwerp is de Noordoostpolder in de beginjaren strak geregisseerd. Hierdoor is er veel ruimtelijke samenhang en architectonische uniformiteit. De Noordoostpolder neemt op regionaal en nationaal niveau een bijzondere positie in op het gebied van de moderne stedenbouw en landschapsbouw. Dat geldt ook voor de seriematige aanpak van de boerderijbouw. Door dat integrale ontwerp en de gaafheid van het landschap is de Noordoostpolder door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen als Nationaal Wederopbouwgebied. Behalve de cultuurhistorische waarde van de polder als geheel, nemen het voormalige eiland Schokland en de voormalige vluchthaven Oud-Kraggenburg een speciale cultuurhistorisch plaats in.







## Kenmerken ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de polder wordt mede bepaald door de volgende elementen:

- groene lijsten: boerderijen en dorpen als groene eilanden in de open agrarische ruimte;
- ringen: de IJsselmeerdijk en de voormalige Zuiderzeedijk en de dorpenringweg;
- radialen: het assenkruis dat de dorpenringweg met Emmeloord verbindt;
- hiërarchische en concentrische opbouw;
- verkaveling volgens een modulair systeem op basis van een standaardkavel (300 m x 800 m);
- de bodemopbouw.

In de Noordoostpolder is de invloed van Granpré Molière en zijn geestverwanten groot geweest met de ontwerpprincipes van de Delftse School. Een uitzondering vormt het dorp Nagele. Moderne ontwerpers van de architectengroepen 'De Opbouw' en 'De 8' werkten tien jaar aan de opzet ervan. Nagele werd ontworpen als een grote rechthoekige 'buitenruimte' met 'wanden' van bossen die als windkering fungeren.

'Delftse School' is de aanduiding geworden voor een stroming in de architectuur en stedenbouw van de 20e eeuw, die zich oriënteerde op traditionele, als typisch Hollands ervaren aspecten. 'Delfts' omdat de toonaangevende architect Granpré Molière was, die doceerde aan de Technische Hogeschool in Delft. Vaak hadden de ontwerpers van deze architectonische stroming hun ingenieursdiploma bij hem gehaald. Vandaar de term 'school'.

Kenmerkend voor de Delftse School zijn de volgende aspecten:

- Er is een gemeenschapsideaal dat in de ordening van stad en dorp tot uitdrukking wordt gebracht. Denk bijvoorbeeld aan brinkdorpen, waarin een gemeenschappelijke ruimte als centrum wordt aangeboden, met daar omheen de centrumfuncties gegroepeerd.
- In het denken over stad en dorp wordt een hiërarchische relatie gezien tussen huis en hof, tussen erf en openbare ruimte en tussen woonhuis, blok en openbare gebouwen. De kerk staat daarbij aan de top van de hiërarchie. Typerend is daarbij de ligging van de drie 'hoofdkerken', excentrisch op een markante plaats in het dorp, waarbij geen van de kerken de anderen domineert.
- Het verkeer loopt door of vlak langs de kern.
- Rond dorp en stad is vaak hoog opgaand groen mee ontworpen, als begrenzing van de kern ten opzichte van het omringende land.
- Het stratenpatroon is vrijwel nooit rechthoekig, de kernen roepen een beeld op van een organisch gegroeide nederzetting.
- De gebouwworm, zeker van het woonhuis en blok, is traditioneel, met kap en dakkapel, met gemetselde schoorsteen en een duidelijk gemarkeerde entree.
- De gebruikte materialen zijn traditioneel en sober: bakstenen muren, pannendaken, houtenkozijnen (waarin voor het comfort wel stalen ramen kunnen voorkomen). Bij openbare gebouwen wordt natuursteen toegepast om de voornaamheid te accentueren en de plaats van het gebouw aan te duiden in de hiërarchie van gebouwen.
- Details zijn vaak traditioneel: geprofileerde kozijnen, reliëf of lijstwerk in het metselwerk (dat het 'ambacht' tot zijn recht laat komen), houten bakgoten op gootklossen en de toepassing van boogvormen boven openingen, die voortkomen uit de eigen wijze van overspannen in baksteen. Op bescheiden schaal komen kunsttoepassingen voor, net als soms op geestige wijze benadrukte details zoals brievenbussen, wc-raampjes en dergelijke.

- Openbare gebouwen worden gekenmerkt door de al genoemde toepassing van natuursteen, door gebruik van 'klassieke' elementen zoals zuilen en frontons, maar ook monumentale boogvormen in baksteen en traditionele gebouwwormen zoals basilica's voor de kerken of torens bij gemeentehuizen. Vaak werd met een beeldend kunstenaar samengewerkt voor een plastiek aan de gevel of een glas appliqué, mozaïek of andere kunsttoepassing.
- Binnen de boerderijen is een aantal typen te onderscheiden met ieder een eigen verschijningsvorm. Daarnaast zijn er de arbeiderswoningen en de tuinderswoningen die als type te onderkennen zijn.

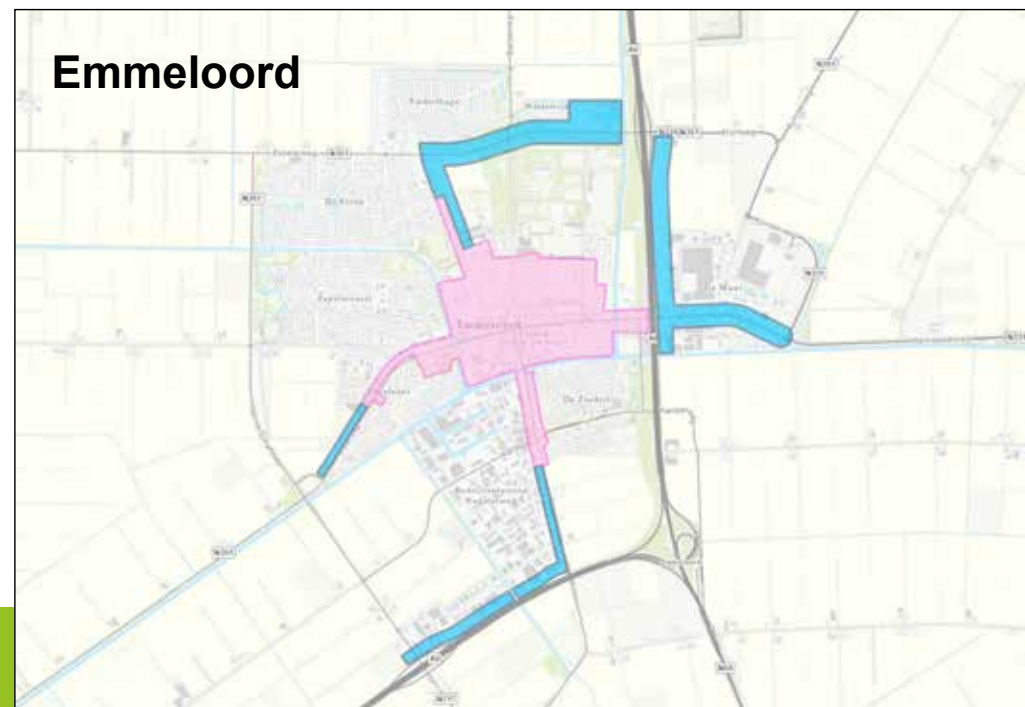






## Gebiedscriteria voor het centrum en de oude schil van Emmeloord (artikel 7)

*In het centrum van Emmeloord is veel van de oorspronkelijke bebouwing verloren gegaan of ingrijpend verbouwd. Ook de stedenbouwkundige structuur veranderde 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.*



1. Dit artikel geldt voor bouwwerken in het centrum en de oude schil van Emmeloord en is alleen van toepassing op de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde kanten van hoofdgebouwen en van bijbehorende bouwwerken.
2. Voor deze bouwwerken gelden de volgende criteria:
  - a. Wat betreft plaatsing
    - o de bebouwing richt zich naar de openbare ruimte en de plaatsing is afgestemd op de karakteristieken van de directe omgeving;
    - o in een winkelgebied zijn de gevelwanden zo mogelijk aaneengesloten;
    - o in gebieden met een grote mate van eenheid en herhaling, verstoort nieuwbouw dat beeld niet tenzij de nieuwbouw een nieuwe stedenbouwkundige eenheid vormt met de bestaande bebouwing;
    - o bijzondere en openbare gebouwen kunnen afwijkend zijn gesitueerd.
  - b. Wat betreft vormgeving:
    - o Voor zover stijlkenmerken van oorspronkelijke karakteristieke bebouwing aanwezig zijn, wordt hier bij verbouwing en uitbreiding van een bouwwerk rekening mee gehouden. In andere gevallen bevat het bouwwerk stijlkenmerken die harmoniëren met de oorspronkelijke en karakteristieke stijlkenmerken van de oorspronkelijke bebouwing;
    - o Bij nieuwbouw is vernieuwende vormgeving mogelijk, met respect voor de maat en schaal van de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
    - o Een bijbehorend bouwwerk is niet dominant ten opzichte van het hoofdgebouw. Het moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw of, als deze afwijkt, van een gelijkwaardige architectonische kwaliteit zijn;
    - o Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bijzondere en openbare gebouwen worden de bebouwingskarakteristieken behouden en hersteld. Speciale aandacht is daarbij vereist voor materiaalgebruik en detaillering.
    - o De vormgeving van bijzondere en openbare gebouwen kan afwijken van de vormgeving in de directe omgeving.
  - c. Wat betreft detaillering, materialen en kleuren:
    - o De kleuren en materialen harmoniëren met de directe omgeving;
    - o Binnen een gebouw harmonieert de detaillering, kleur en materiaalgebruik met de overheersende detaillering van deze eenheid;
    - o Bij beeldbepalende uitbreidingen of verbouwingen aan een gebouw dat binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid staat, passen de latere aanpassingen bij het eerste, positief beoordeelde, uitbreiding of verbouwing van een bouwwerk binnen die eenheid;
    - o Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande (oorspronkelijke) bebouwing sluit de detaillering, materiaal en kleur aan op en/of harmonieert deze bij de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw;
    - o Bij bijzondere en openbare gebouwen mogen het kleur- en materiaalgebruik afwijken van hun directe omgeving.
  - d. Voor dakkapellen aan de voorzijde van een woning geldt:
    - o dat de plaats van de dakkapel:
      - aan de onderzijde meer dan 0,50 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet is;
      - aan de bovenzijde meer dan 0,50 meter onder de daknok is;
      - aan de zijkanten meer dan 0,50 meter van de zijkanten van het dakvlak is;
      - bij meerdere dakkapellen bevinden de onder- en bovenkant van de dakkapellen zich op één horizontale lijn.
    - o de maatvoering en vormgeving zijn, gemeten van de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter is;
    - o de omvang van een dakkapel is ondergeschikt aan het dakvlak en bedraagt maximaal 50% van het dakvlak;
    - o dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan;
    - o geen dakkapel ter hoogte van de vliering, maar onder in het dakvlak situeren;
    - o detaillering, materialen en kleuren van de dakkapel voldoen aan de volgende criteria:
      - de detaillering is afgestemd op die van het gebouw waarop de dakkapel staat;
      - het materiaal- en kleurgebruik zijn gelijk of gelijkwaardig aan – en passend bij – die van de woning.
3. Toetsing aan de criteria uit dit artikel wordt uitgevoerd door het college, eventueel met advies van de stadsbouwmeester of commissie omgevingskwaliteit.





### **Toelichting**

*Het beleid is erop 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.*

### **Centrum van Emmeloord**

Emmeloord is letterlijk en figuurlijk het centrum van de Noordoostpolder. Het hart van het centrum wordt gevormd door De Deel met de Poldertoren als blikvanger, de omgeving van De Deel met kantoren en openbare gebouwen en het winkelgebied aan de Lange Nering.

De Deel wordt aan één kant begrensd door de Korte Dreef. De andere wanden bestaan uit een verzameling unieke gebouwen, in stijl en afmetingen onderling sterk verschillend.

Langs de Lange Nering bevinden zich op de begane grond winkels, erboven wordt gewoond. De bevoorrading van de winkels vindt plaats via Het Achterom en de Korte Achterzijde. Het Kettingplein verdeelt het gebied in twee segmenten. Haaks op de winkels staan hier wat flatgebouwen waartussen groene plantsoenen liggen. De Noordzijde begrenst het centrum aan de noordkant.

### **Bebouwing**

Veel van de oorspronkelijke bebouwing in het centrum is vervangen of gesloopt. De oorspronkelijke bebouwing kenmerkt zich onder meer door de bakstenen gevels en een traditionele hoofdvorm. In het winkelgebied zijn op de begane grond de bedrijfs- en winkelruimtes. De verdieping(-en) daarboven hebben een woonfunctie.

Kenmerkend is het onderscheid tussen de begane grond (veel glas, grote ramen) en de meer



gesloten verdiepingen. De panden hebben een dominante horizontale lijn. Maat en schaal zijn beduidend groter dan de omringende woonbebouwing. De openbare gebouwen zijn opvallender en vormgegeven met meer fantasie dan de winkelbebouwing.

De gebouwen rondom De Deel vertonen bouwstijlen uit verschillende periodes. De jaren vijftig met zijn bakstenen architectuur en zorgvuldige detailleringen, naast hedendaagse glasarchitectuur. De meeste gebouwen bestaan uit drie bouwlagen met een plat of flauw hellend dak. Een aantal gebouwen is met respect voor het oude gemoderniseerd, zoals 't Voorhuys.

De flatgebouwen aan de Noordzijde bestaan uit drie bouwlagen met een flauw hellende kap. Ze zijn tweezijdig georiënteerd en staan haaks op de weg. Het gaat om portiekwoningen. De licht uitdragende balkons geven de gevels een ritmiek.

De winkelbebouwing aan de Lange Nering is een voorbeeld van de architectuur van de jaren '50 tot '70. In de Lange Nering is door de luifels een onderscheid aangebracht tussen winkels en bovenwoningen.

#### ***Detaillering***

De gevels zijn vlak en doelmatig ingedeeld. De detaillering heeft subtiele verrijkingen, reliëf of lijstwerk in het metselwerk, houten dakgoten op klossen, boogvormige overspanningen boven gevelopeningen. Bepaalde details in de gevels worden benadrukt zoals brievenbussen, wc-raampjes en dergelijke.

De gevels van de oorspronkelijke bebouwing zijn opgetrokken in roodbruin

metselwerk. Gemetselde details zijn soms te vinden bij de entreepartijen of op de hoeken. De woningen hebben vaak gemetselde schoorstenen.

De oudere gebouwen uit de jaren vijftig hebben hier en daar nog de oorspronkelijke detaillering met stalen of houten kozijnen. De nieuwere panden hebben vaak kunststof kozijnen, met een minder fijne profilering.

De ramen zijn meestal vierkant en hebben geen tussenstijlen. Op de begane grond zijn de ramen groter. Winkels hebben doorlopende puien tot op de vloer. Er komen balkons aan de achterzijde en soms aan de voorzijde voor. De toegepaste materialen zijn overwegend traditioneel, metselwerk dakpannen en houten kozijnen. Het kleurgebruik is ingetogen. Rode of zwarte daken en witte of donkergekleurde kozijnen. Bij de openbare gebouwen is meer aandacht geschonken aan de entreepartijen en zijgevels. De meeste panden in de winkelstraat zijn voorzien van luifels en een arcade met ovale reclameborden.

#### ***Bijzondere elementen***

- De Rooms Katholieke kerk aan de Noordzijde. Een bakstenen gebouw in relatief traditionele bouwstijl met aan de Boslaan een toren;
- Het voormalige postkantoor aan de Koningin Julianastraat. Opvallend is het kunstwerk dat de zijgevel siert;
- De St. Jozefschool aan de Noordzijde. Een gebouw met een flauw hellend dak en grote glasoppervlakken;
- De woningen aan de Koningin Julianastraat: deze woningen (rijksmonumenten) bestaan uit twee lagen met een hoge kap, grote schoorstenen en tussenliggende garages met de allure van een koetshuis. Ze zijn met veel aandacht ontworpen en rijk gedetailleerd

### ***De oude schil van Emmeloord***

De oude schil van Emmeloord bestaat uit een aantal woonwijken rondom het centrum die doorsneden worden door brede wegen (de Espelerlaan, de Boslaan, de Sportlaan, de Korte Dreef en de Lange Dreef). Ze horen tot de eerste bouw in Emmeloord en zijn vooral ontworpen als een eenheid. Er is een grote samenhang tussen architectuur en stedenbouwkundig plan.

Rondom het Harmen Visserplein, in de 'Onkruidbuurt', ligt een raster van licht gekromde straten met een vrijwel gesloten straatwand.

De Espelerlaan wordt nabij het centrum begeleid door rijtjeswoningen. Meer noordelijk zijn scholen, de begraafplaats en andere functies aan deze as te vinden.

In de 'Bomenbuurt' is het straatprofiel breed, met aan weerszijden stoepen en voortuinen. Hier staan voornamelijk bungalows en villa's. In het hart van dit buurtje is een aantal openbare voorzieningen gevestigd. De wijk gaat over in de brede en groene Boslaan waarlangs zich vrijstaande en enkele half vrijstaande woningen bevinden.

Oostelijk hiervan ligt de 'ingenieursbuurt'. Deze buurt is veel stedelijker opgezet en bestaat uit een raster van smalle straten met aaneengesloten bebouwing. Er zijn verspringingen in de rooilijn. Op een aantal plekken is een voortuin achterwege gelaten, waardoor de buurt stedelijk oogt. In het centrum van de buurt bevindt zich een aantal scholen. De Hendric Stevinlaan en Professor ter Veenstraat zijn goede voorbeelden.

De oost-westas is samengesteld uit de Kampwal, Meeuwkant en Schokkerwal met taluds en bomenrijen en de Korte Dreef en de Lange Dreef met rijen drielaagse bebouwing. Het ziekenhuis en het bejaardentehuis aan beide uiteinden van deze as markeren de entrees van de stad.

Zowel de Korte Dreef als de Lange Dreef zijn hoger en bieden een meer stedelijke aanblik, terwijl de bebouwing aan de overzijde van de Lange Dreef (Kampwal, Meeuwkant en Schokkerwal) kleinschaliger is en duidelijk tot een woonwijk behoort. De oost-westas wordt bij De Deel doorsneden door de Nagelerstraat.

Ten zuiden van het centrum is er een patroon zichtbaar van brede hoofdstraten met groenstroken en smallere zijstraten. Strokenbouw begeleidt de straten. Langs de Zuiderkade is de bebouwing weer hoger en stedelijker, ooit bedoeld om de overgang tussen stad en polder te benadrukken. De drielaagse bebouwing vormt een stedelijke wand. Enkele openbare gebouwen bevinden zich in het hart van de wijk. De woonwijk is tegen het oudste bedrijventerrein van Emmeloord gebouwd.

Woningbouwprojecten in het kader van stadsvernieuwing introduceren nieuwe typologieën. De gebouwen zijn hoger dan hun directe omgeving en hebben andere dakvormen en kleuren.

### ***Bebouwing***

De bebouwing van de eerste jaren met de bakstenen muren, rode pannendaken en houten kozijnen biedt een traditioneel beeld in de oude schil van Emmeloord. Dat past goed binnen de architectuurstroming de Delftse School. De bebouwing bestaat uit strookbebouwing (vier of meer woningen) van één tot twee bouwlagen. De kap is vrij steil en hoog en vaak zijn er dakkapellen aangebracht. De nok is evenwijdig met de straat. De woningen richten zich naar de straat. De rooilijn wordt strikt gevolgd. Aan de straatzijde bevinden zich kleine voortuintjes. Aan de achterzijde van de woningen een achterom en bijgebouwen. De woningen zijn smal en ondiep. De gevels zijn vlak. De woningen langs de Lange Dreef bieden een stedelijker beeld. Het zijn portiek- of bovenwoningen van drie bouwlagen met een doorlopende kap. Het dak is flauw hellend. Balkons en schoorstenen zijn beeldbepalend.

De bebouwing in de 'Onkruidbuurt' bestaat uit één laag met een kap evenwijdig aan de straat en is opgetrokken in een bruinrode baksteen en rode pannendaken. Langs de Espelerlaan zijn de woningen ruimer van opzet. De bebouwing is met veel aandacht ontworpen en rijk gedetailleerd. Eventuele dakkapellen zijn per blok uniform ontworpen.



Aan de Acacialaan zijn vlak na de oorlog zogenaamde houten 'Oostenrijkse' woningen gebouwd (dat zijn nu monumenten). Ze hebben aangekapte dakkapellen. Het zijn vrijstaande woningen van één laag met een groot steil dak. De dakhelling heeft een typerende 'knik' bij de gootlijn. De Oostenrijkse woningen zijn na de oorlog door de Oostenrijkse regering geschonken aan Nederland. Ze staan op verschillende plekken in de Noordoostpolder.

De villa's en bungalows bij de Boslaan en Sportlaan zijn typische exponenten van de jaren vijftig: platte of flauw hellende daken, grote ramen, luifels en betonnen details. Het materiaalgebruik is vaak een lichtgele baksteen met een donkere pan

De recente nieuwbouw in de Vogelbuurt bestaat uit half vrijstaande woningen en appartementsgebouwen. Ze wijken af van de bestaande bebouwing. De kleuren zijn vaak lichter of sprekender. Platte daken komen er ook voor.

### ***Detailering***

Het materiaalgebruik van de oorspronkelijke strookbebouwing is roodbruin metselwerk voor de gevels en rode of zwarte pannen voor de daken. De detailering is overwegend sober en doelmatig met subtiele verrijkingen. De begane grond is meestal opgebouwd uit een voordeur en één groot raam. Op de verdieping zijn er één tot twee kleine ramen.

Dakkapellen kunnen plat afgedekt of aangekapt zijn. De schoorstenen zijn beeldbepalend. Op een aantal plaatsen komen al de eerste puien van die tijd met paneelinvullingen voor. De pui loopt door van de begane grond tot op de verdieping.

Bij de appartementengebouwen langs de Lange Dreef zijn met name de schoorstenen en de balkons beeldbepalend. De trappenhuisen zijn herkenbaar door afwijkend metselwerk of uitkragingen uit de gevel.

De half vrijstaande (duurdere) woningen zijn wat meer gedetailleerd. Metselwerkdetails, bijzondere raampartijen, erkers en hoekramen komen hier vaker voor. De gevels kunnen van rode of gele steen zijn. De ramen zijn

dikwijls groter. De bungalows hebben grote puien, soms doorlopend tot de grond. De dakramen en boeien hebben soms overstekken.

De Oostenrijkse woningen zijn opgebouwd uit donkere planken, nu vaak zwart of donkerblauw gebeitst en een rood pannendak. De raamopeningen zijn vierkant. De dakkapellen zijn aangekapt.

### ***Bijzondere elementen***

- De Gereformeerde Kerk (Nieuw Jeruzalem) aan de Plevierenstraat is bijzonder door zijn maat en vanwege de opvallende entreepartij;
- De scholen aan de Van Diggelenstraat (St. Jozefschool) Moderne lage gebouwen in de bouwstijl van de jaren vijftig;
- Het gemeentehuis aan het Harmen Visserplein. Het gebouw is helder van hoofdvorm van opzet, bestaande uit vier bouwlagen in een lichte baksteen. Opvallend is de entreepartij en de glazen pui in de zijgevel.



## Gebiedscriteria voor de dorpskernen (artikel 8)

*De kernen van de dorpen bepalen de identiteit van deze gebieden. Het zijn gebieden met cultuurhistorische waarden, die verband houden met de ontstaansgeschiedenis van de Noordoostpolder. Het beleid is erop 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 stijlkenmerken bij bouwen en verbouwen moet daarom in harmonie zijn met de oorspronkelijke stijlkenmerken. Dit sluit niet uit dat bij vernieuwing andere stijlkenmerken niet passend kunnen zijn.*

1. Dit artikel geldt voor bouwwerken in de dorpskernen, behalve die van Nagele, en is alleen van toepassing op de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde kanten van hoofdgebouwen en van bijbehorende bouwwerken.
2. Voor deze bouwwerken gelden de volgende criteria:
  - a. Wat betreft plaatsing:
    - o de bebouwing richt zich naar de openbare ruimte en de plaatsing is afgestemd op de karakteristieken van de directe omgeving;
    - o in een winkelgebied zijn de gevelwanden zo mogelijk aaneengesloten;
    - o in gebieden met een grote mate van eenheid en herhaling, verstoort nieuwbouw dat beeld niet tenzij de nieuwbouw een nieuwe, binnen het oorspronkelijke dorpsontwerp passende, stedenbouwkundige eenheid vormt met de bestaande bebouwing.
  - b. Wat betreft vormgeving:
    - o Voor zover stijlkenmerken van oorspronkelijke karakteristieke bebouwing aanwezig zijn, wordt hier bij verbouwing en uitbreiding van een bouwwerk rekening mee gehouden. In andere gevallen bevat het bouwwerk stijlkenmerken die harmoniëren met de oorspronkelijke en karakteristieke stijlkenmerken van de oorspronkelijke bebouwing;
    - o Bij nieuwbouw is vernieuwende vormgeving mogelijk, met respect voor de maat en schaal van de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
    - o Een bijbehorend bouwwerk is niet dominant ten opzichte van het hoofdgebouw. Het moet bovendien qua vorm goed aansluiten op de bestaande bouw of, als deze afwijkt, van een gelijkwaardige architectonische kwaliteit zijn;
    - o Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bijzondere en openbare gebouwen worden de bebouwingskarakteristieken behouden en hersteld. Speciale aandacht is daarbij vereist voor materiaalgebruik en detaillering.

- c. Wat betreft detaillering, materialen en kleuren:
  - o De kleuren en materialen harmoniëren met de directe omgeving;
  - o Binnen een gebouw harmonieert de detaillering, kleur en materiaalgebruik met de overheersende detaillering van deze eenheid;
  - o Bij beeldbepalende uitbreidingen of verbouwingen aan een gebouw dat binnen een stedenbouwkundige of architectonische eenheid staat, passen de latere aanpassingen bij het eerste, positief beoordeelde, uitbreiding of verbouwing van een bouwwerk binnen die eenheid;
  - o Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande (oorspronkelijke) bebouwing sluit de detaillering, materiaal en kleur aan op en/of harmonieert deze bij de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw;
  - o Bij bijzondere en openbare gebouwen mogen het kleur- en materiaalgebruik afwijken van hun directe omgeving.
- d. Voor dakkapellen aan de voorzijde van een woning geldt:
  - o dat de plaats van de dakkapel:
    - aan de onderzijde meer dan 0,50 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet is;
    - aan de bovenzijde meer dan 0,50 meter onder de daknok is;
    - aan de zijkanten meer dan 0,50 meter van de zijkanten van het dakvlak is;
    - bij meerdere dakkapellen bevinden de onder- en bovenkant van de dakkapellen zich op één horizontale lijn.
  - o de maatvoering en vormgeving zijn, gemeten van de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter is;
  - o de omvang van een dakkapel is ondergeschikt aan het dakvlak en bedraagt maximaal 50% van het dakvlak;
  - o dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan;
  - o geen dakkapel ter hoogte van de vliering, maar onder in het dakvlak situeren;
  - o detaillering, materialen en kleuren van de dakkapel voldoen aan de volgende criteria:
    - de detaillering is afgestemd op die van het gebouw waarop de dakkapel staat;
    - het materiaal- en kleurgebruik zijn gelijk of gelijkwaardig aan – en passend bij – die van de woning.
3. Toetsing aan de criteria uit dit artikel wordt uitgevoerd door het college, eventueel met advies van de stadsbouwmeester of commissie omgevingskwaliteit.



# Bant





## Toelichting

### **Structuur**

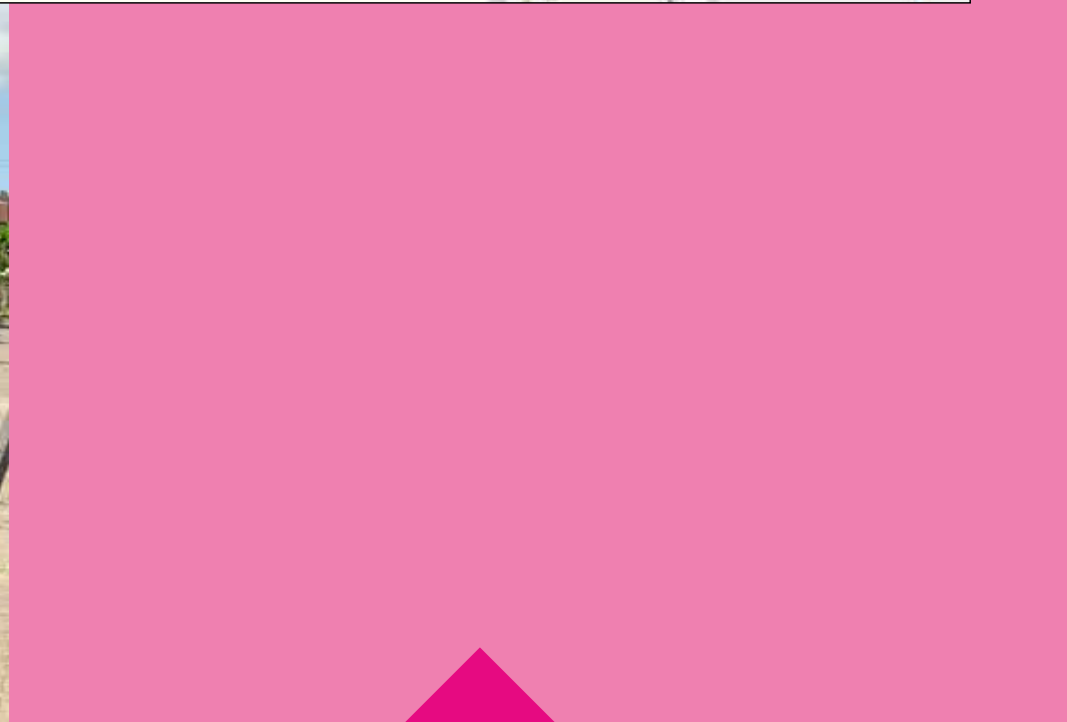
Van de dorpen in de Noordoostpolder zijn er zeven gebouwd als een nederzetting rond een centrale ruimte. Dat zijn Marknesse, Ens, Luttelgeest, Bant, Creil, Espel en Tollebeek. Deze centrale ruimte is meestal een langgerekte brink waarlangs winkels, woningen en openbare gebouwen staan. Aan één van de uiteinden staat soms een kerk. De brink vormt als het ware een besloten ruimte, de 'huiskamer' van het dorp.

De Noordoostpolder kent twee dorpsweidenederzettingen; Kraggenburg en Nagele. Het centrum van deze dorpen bestaat uit een grote, groene weide, waarin de scholen, kerken en andere openbare gebouwen vrij in de ruimte staan. Tenslotte heeft de Noordoostpolder één kruispuntnederzetting: Rutten. Opvallend is overigens de aanwezigheid van twee (in de grotere dorpen drie) kerken per dorp op vaak markante locaties.

De 9 'poldernederzettingen' en Nagele liggen op gelijke afstand van elkaar in een ring om Emmeloord gegroepeerd. Een aantal kenmerken komt in elk dorpsplan terug:

- De dorpen bevinden zich aan kruispunten van wegen en waterwegen, waarbij zich vaak een loswal aan het water bevindt. (Rutten is op een kruispunt van alleen wegen gesitueerd);
- Het verkeer loopt door het centrum (Creil, Rutten) of vlak langs de kern;
- Een ruimte met winkels vormt het centrum van het dorp en wordt begeleid door niet parallel lopende (lage) bebouwingswanden;
- De drie hoofdkerken liggen elk excentrisch op een markante plaats in het dorp, waarbij de één nooit de ander domineert;
- Rond de nederzetting is vaak hoog opgaand groen mee ontworpen als begrenzing van de kern ten opzichte van het open polderlandschap;
- Het stratenpatroon is vrijwel nooit rechthoekig, maar is licht gebogen of taps toelopend; er is een grote eenheid in vormgeving, materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.









## Marknesse







### **Kenmerken bebouwing**

Qua bebouwing lijken de polderdorpen sterk op elkaar. Het overheersende woningtype bestaat uit strokenbouw van één tot twee bouwlagen met een flauw hellend zadeldak. De nokrichting is evenwijdig aan de straat. De hoofdvorm is helder en eenvoudig. De woningen voor de arbeiders hadden oorspronkelijk één laag, de middenstandswoningen twee.

Maat en schaal van de oorspronkelijke bebouwing is overal nagenoeg gelijk. De breedtemaat is circa 4 meter. De woningen richten zich naar de straat. De gevels zijn overwegend vlak. Soms komen kleine erkers voor. De eenheid in bouwstijl is groot.

De woningen zijn vrij ondiep en hebben vlakke voorgevels. Ze hebben kleine voortuinen. In de achtertuinen bevinden zich schuurtjes. Latere toevoegingen van dakkapellen verbreken soms de eenheid. Sommige dakkapellen zijn in de stijl van de woning ontworpen en geven een bijzonder accent. De gevelindelingen en de schoorstenen geven een bepaalde ritmiek in het straatbeeld.

De kerken vallen op door hun vormgeving, maar ze fungeren ook als blikvanger en oriëntatiepunt voor iedere nederzetting. Zij zijn dikwijls ontworpen door specifiek uitgekozen architecten. De bouwstijl van de torens en kerken varieert sterk. Er zijn torens van staal en beton. Maar ook 'Romaans' aandoende ronde torens met een koperen dak. Niet alle kerken hebben overigens een toren.

De scholen en andere openbare gebouwen zijn eenlaags en hebben meestal een plat dak. Ze zijn opgebouwd uit meerdere geschakelde volumes en zijn alzijdig gericht, maar de entreepartijen vallen op. Ze hebben meestal grote glazen puien.

De oorspronkelijke winkelbebouwing bestond uit winkels op de begane grond met bovenwoningen. Het betrof strokenbouw met een langskap. De meeste dorpen hadden een horecagelegenheid en een garage bij de entree naar het dorp. Latere toevoegingen zoals serres, luifels en puien hebben de oorspronkelijke

vormgeving aangetast. De gebouwen keren zich af van het dorp en zijn gericht naar de inval-/ringweg. In Marknesse is nog een aantal winkels uit de jaren vijftig aanwezig.

### **Detailering**

De detailering is overwegend eenvoudig en traditioneel. Opvallende elementen in het straatbeeld zijn de schoorstenen en dakkapellen. Die zijn soms schuin aangekapt. Bij de tweelaagse bebouwing zijn ze vaak plat afgedekt. Woningen voor arbeiders kregen maar één laag, terwijl woningen voor middenstanders twee lagen kregen. Dakkapellen die 'door de goot zakken' komen ook voor.

De standaard gevelindeling per woning bestaat uit een voordeur en één groot raam op de begane grond. Op de verdieping is meestal een klein raampje (badkamer) en een iets groter raam. De ramen op de begane grond zijn groter dan die op de verdieping. Vaak zijn ze vierkant, zonder tussenstijlen. De entreepartijen worden meestal benadrukt door een afdakje of een portiek. Er zijn soms ook kleine erkers.

Het materiaalgebruik is overwegend roodbruine baksteen en rode dakpannen. Soms zijn er metselwerkdetails op de hoeken.

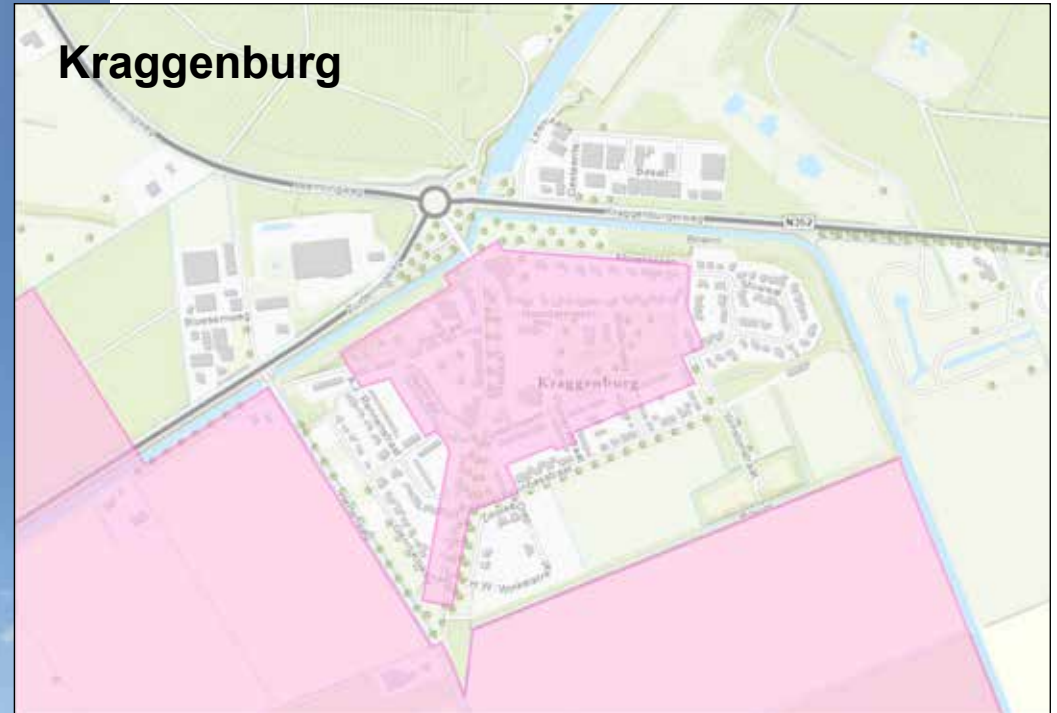
### **Bijzondere elementen**

- De zogenaamde Oostenrijkse woningen vormen een uitzondering op de eenheid van de vormgeving in de dorpen. Dit zijn houten woningen die vlak na de Tweede Wereldoorlog uit Oostenrijk zijn geïmporteerd. Ze staan in Marknesse en Ens en soms als woning op boerenerven. Oorspronkelijk waren ze donkerbruin geverfd. De kozijnen zijn wit. Het dak bestaat uit rode gebakken pannen en is soms voorzien van een aangekapte dakkapel. De dakhelling heeft een typerende 'knik' bij de gootlijn.

Ens

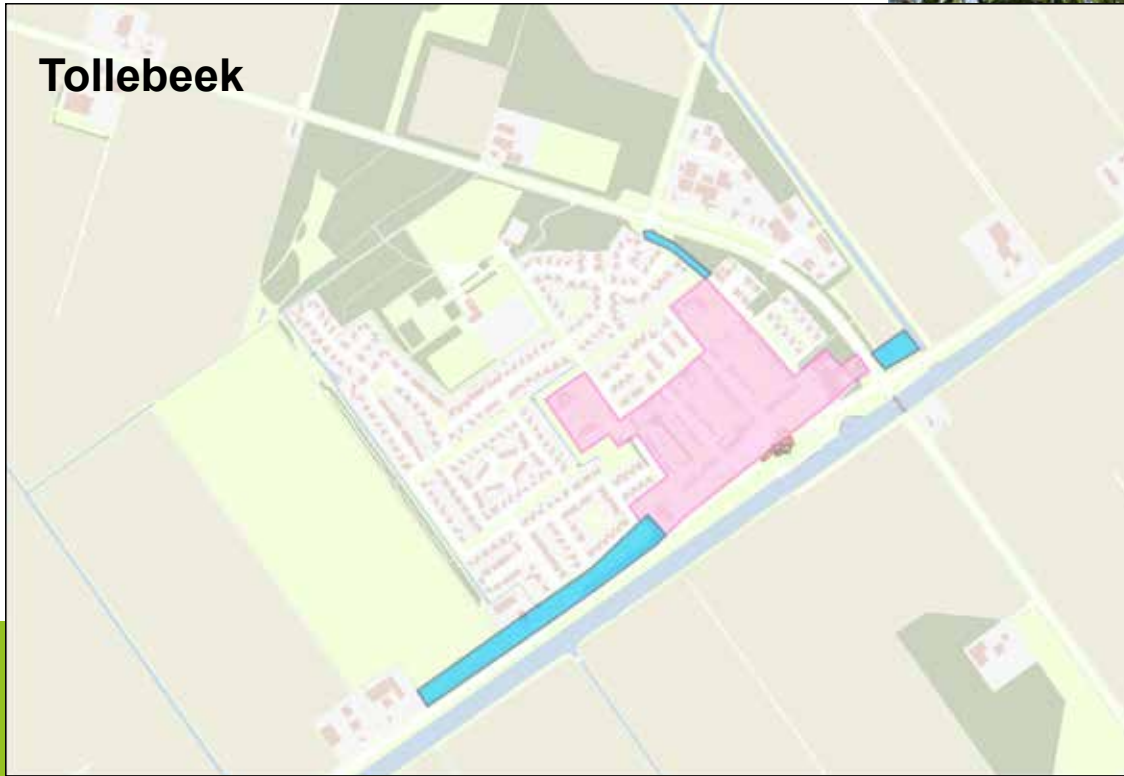




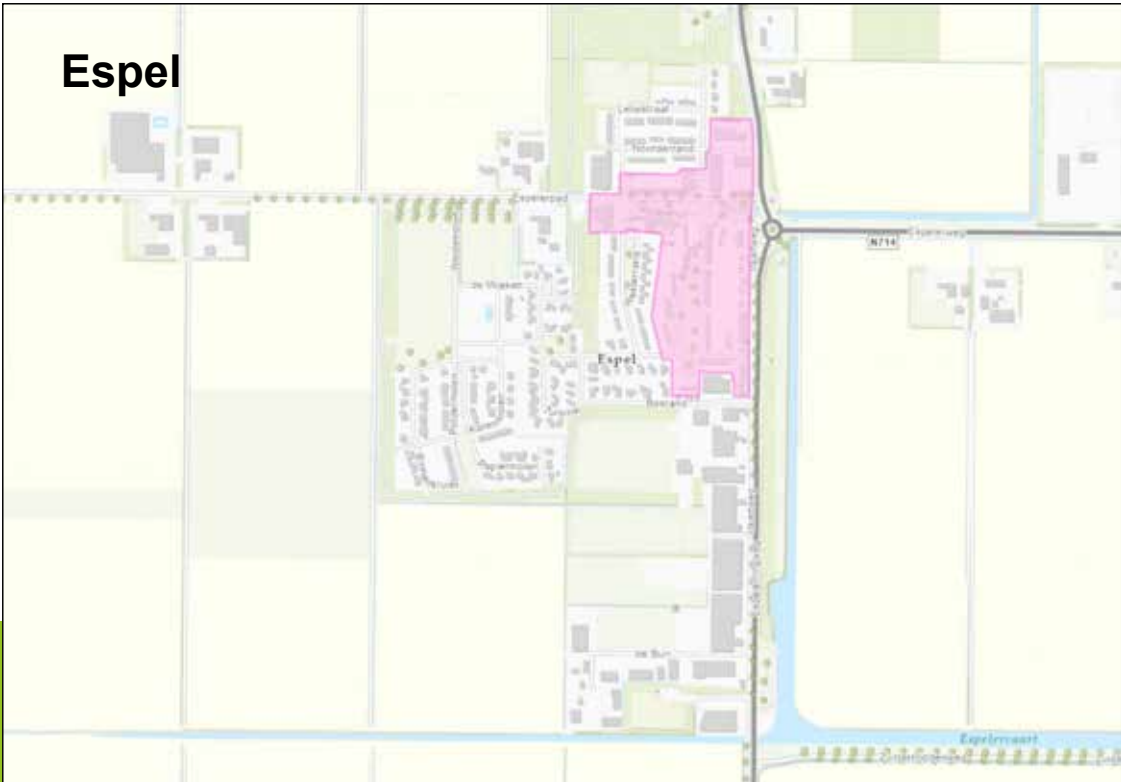




Tollebeek

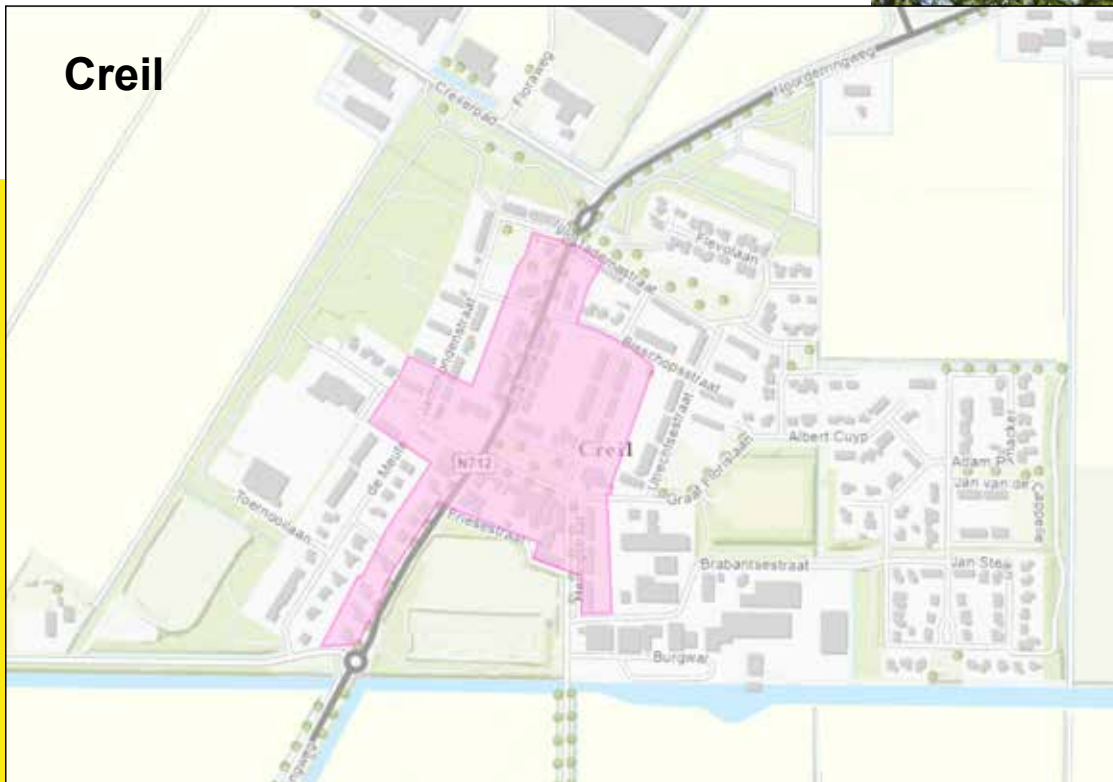








# Creil







Rutten

# Bijzondere gebieden

## Gebiedscriteria voor Nagele (artikel 9)

*Voor Nagele is in 2015 het Beeldkwaliteitsplan Nagele vastgesteld. Het beschrijft de huidige beeldkwaliteit van Nagele en aan welke criteria omgevingskwaliteit 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 criteria in deze beleidsregel niet nodig.*

1. Dit artikel geldt voor bouwwerken in de dorpskern van Nagele.
2. Aanvragen om een omgevingsvergunning voor een bouwwerk in Nagele worden getoetst aan de eisen uit het 'Beeldkwaliteitsplan Nagele'.
3. Deze toetsing wordt uitgevoerd door het Kwaliteitsteam Nagele.

### **Toelichting**

Nagele is gebouwd volgens de principes van het Nieuwe Bouwen en wijkt sterk af van de andere dorpen door de moderne, sterk functionalistische verschijningsvorm. Nagele is aangewezen als Nationaal Wederopbouwgebied.

### **Structuur**

De Amsterdamse architecten van de groep De 8, die het dorp hebben ontworpen, waren allemaal aanhangers van het Nieuwe Bouwen. Nagele vertoont dan ook zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectuur de kenmerken van deze stroming.

Het dorp is opgebouwd in clusters die rondom de grote, centrale, open dorpsweide liggen. Hierin bevinden zich alle openbare gebouwen. De ruimte wordt doorsneden door de Nagelertocht. Een brede bosrand omringt de rechthoekige vorm van het dorp. Een latere uitbreiding van het dorp heeft de oorspronkelijke rand doorsneden, maar die is zuidelijker opnieuw aangeplant. De woonhoven vormen een integraal deel van het plan.

### **Bebouwing**

De oorspronkelijke bebouwing van Nagele is ontworpen door onder anderen Rietveld en Mart Stam. Andere gebouwen zijn ontworpen door onder anderen Van den Broek en Bakema en Groosman. Hoofdkenmerken van de bebouwing zijn de platte daken en de strakke vormgeving van de gevels. De gevels zijn vaak opgebouwd als vlakken waartussen puien zijn geplaatst.

De nieuwbouwwijk sluit in stijl enigszins aan bij de oorspronkelijke bebouwing. De woningen zijn wat hoger en groter, maar hebben ook een plat dak. Een wezenlijk verschil is dat de gevels zijn vormgegeven als vlakken waar de ramen als gaten in zijn geplaatst, terwijl in de oorspronkelijke bebouwing de gevels opgebouwd zijn uit paneelvullingen.

### **Detailering**

De woningen zijn opgetrokken in betonnen prefab-elementen of metselwerk. De puien zijn opgevuld met systeemelementen of gemetseld met kozijnen. Op de begane grond zijn de ramen groot. De eerste verdieping heeft soms een gevelbetimmering. Kleuren variëren van grijs tot pasteltinten. In het nieuwe gedeelte komen gepleisterde woningen voor. De kleuren zijn overwegend licht en warm.

Door renovatie van de gevels (nu in pasteltinten geverfd) hebben ze vaak een ander aanzien gekregen. De kleuren in de nieuwbouwwijk zijn in het algemeen lichter.

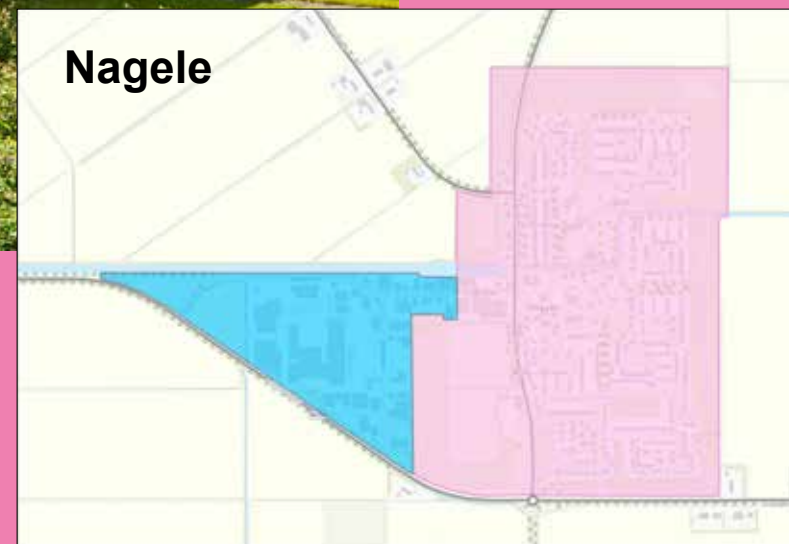
Ook de openbare gebouwen, zoals de scholen, de kerken en het museum, zijn in de stijl van het Nieuwe Bouwen vormgegeven.

### **Bijzondere elementen**

- De openbare gebouwen op de dorpsweide zijn allemaal als bijzonder element aan te merken. Het gaat om de drie kerken, de scholen, het museum en de sporthal. Het ontbreken van een omheining (behalve bij de scholen) geeft het beeld van paviljoens in een park. De vormgeving is architectonisch hoogwaardig, met als opvallende elementen de torens van de kerken;
- Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. Kunstwerken en landschapsinrichting maken integraal deel uit van de centrale weide.

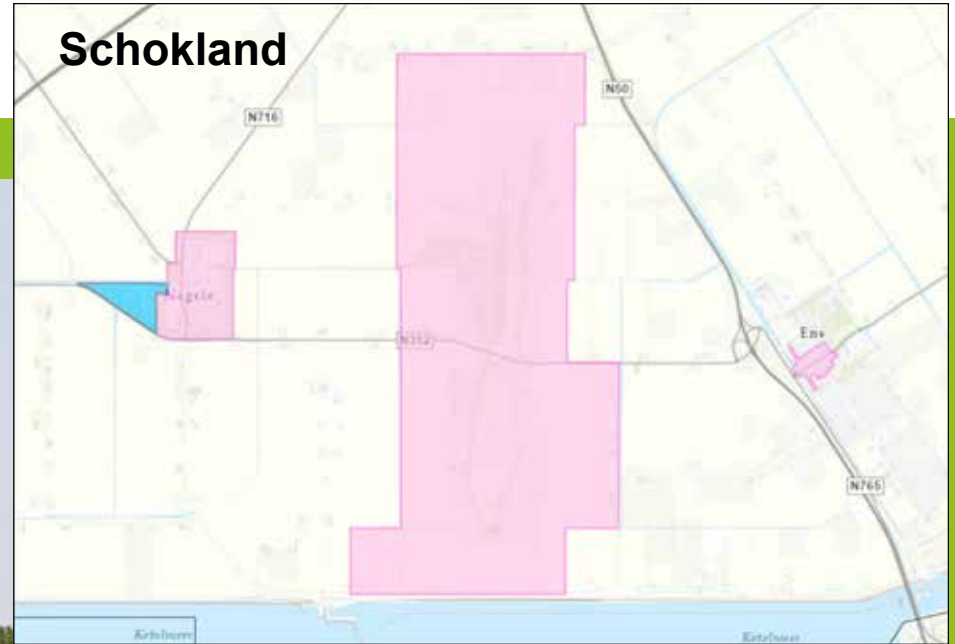








# Schokland



## Gebiedscriteria voor Werelderfgoed Schokland en omgeving (artikel 10)

*Het Werelderfgoed 'Schokland en omgeving' staat als archeologisch monument symbool voor de eeuwigdurende strijd tussen de mens en de zee. Het bijzondere cultuurhistorische karakter van Schokland moet worden bewaard. Werelderfgoed Schokland en omgeving wordt daarom met name genoemd in de Omgevingswet. Het Rijk heeft de intentie uitgesproken Schokland een beschermd dorpsgezicht te maken. De uitwerking van de regelgeving wordt gedaan via het Omgevingsplan. Uitgangspunt is om de bestaande bebouwingskarakteristieken van de gebouwen te behouden en waar mogelijk te versterken. De uitwerking wordt komende jaren samen met de bewoners opgepakt.*

1. Dit artikel geldt voor bouwwerken in Werelderfgoed Schokland en omgeving.
  2. Voor deze bouwwerken gelden de volgende criteria:
    - a. Wat betreft plaatsing:
      - o De situering van de gebouwen is zoveel mogelijk afgestemd op de bebouwingskarakteristieken in de directe omgeving. Hieronder vallen in ieder geval de schaal, maat en vorm van het bouwwerk.
      - o bij nieuwbouw is de bebouwing asymmetrisch gesitueerd op de kavel;
      - o de nok-richting is gelijk aan die van de oorspronkelijke bebouwing.
    - b. Wat betreft vormgeving:
      - o 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;
      - o bij nieuwbouw is vernieuwende vormgeving mogelijk maar met respect voor maat, schaal en kapvorm van de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
      - o nieuwbouw heeft een heldere hoofdvorm die qua breedte, hoogte en diepteverhouding refereert aan de oorspronkelijke bebouwing en voorzien is van een zadeldak;
  - o Een bijbehorend bouwwerk is niet dominant ten opzichte van het hoofdgebouw en sluit qua vorm goed aan op de bestaande bouw.
  - c. Wat betreft detaillering, materialen en kleuren:
    - o De kleuren en materialen harmoniëren met de directe omgeving;
    - o Bij uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande (oorspronkelijke) bebouwing sluit de detaillering, materiaal en kleur aan op de oorspronkelijke vormgeving van het gebouw.
  - d. Voor dakkapellen aan de voorzijde van een woning geldt:
    - o dat de plaats van de dakkapel:
      - aan de onderzijde meer dan 0,50 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet is;
      - aan de bovenzijde meer dan 0,50 meter onder de daknok is;
      - aan de zijkanten meer dan 0,50 meter van de zijkanten van het dakvlak is;
      - bij meerdere dakkapellen bevinden de onder- en bovenkant van de dakkapellen zich op één horizontale lijn.
    - o de maatvoering en vormgeving zijn, gemeten van de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter is;
    - o de omvang van een dakkapel is ondergeschikt aan het dakvlak en bedraagt maximaal 50% van het dakvlak;
    - o dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan;
    - o geen dakkapel ter hoogte van de vliering, maar onder in het dakvlak situeren;
    - o bij een dakkapel op een arbeiderswoning minimaal 3 pannen aan de randen, de bovenzijde en vanaf de goot vrijhouden;
    - o detaillering, materialen en kleuren van de dakkapel voldoen aan de volgende criteria:
      - de detaillering is afgestemd op die van het gebouw waarop de dakkapel staat;
      - het materiaal- en kleurgebruik zijn gelijk of gelijkwaardig aan – en passend bij – die van de woning.
3. Toetsing aan de criteria uit dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de stadsbouwmeester of commissie omgevingskwaliteit en van de sitemanager Werelderfgoed Schokland en omgeving.



## **Toelichting**

### **Structuur**

Het Werelderfgoed wordt doorsneden door twee wegen. Aan deze wegen zijn op het eiland vier boerderijen gevestigd. Op de zuidpunt van Schokland liggen nog restanten van oude bebouwing. In het midden staat het museum op de Middelbuurt. Aan de noordzijde ligt Oud Emmeloord met de voormalige haven. Langs de wegen buiten het eiland, maar binnen het Werelderfgoed liggen nog eens 35 verschillende wederopbouwboerderijen en staan arbeiderswoningen.

De polder is een grotendeels open en agrarisch landschap. Het is een rationeel ontworpen landschap dat is gebaseerd op (voor de tijd van ontstaan) optimale kavels. Deze moesten bovendien goed te ontwateren zijn. De hierdoor ontstane kavelgrootte was 300x800 meter en die vormde de primaire bouwsteen voor de inrichting van de polder. De dubbele kavelmaat, 1.600 meter is de dominante dieptemaat in de Noordoostpolder geworden. Alle polderwegen liggen op 1.600 meter van elkaar. De wegen zijn aan één of twee zijden beplant met laanbomen of singels.

Bij de situering van de boerderijerven werden enkele vaste principes gehanteerd. De erven liggen aan de weg in een hoek van de kavel en zijn 80 of 100 meter bij 100 meter groot. Ze liggen solitair of in clusters van maximaal vier bij elkaar. Het rechthoekige erf is omgeven door een windsingel van 3 tot 7 meter breed, die zich opent naar de weg en soms naar het land. De inritten werden oorspronkelijk gemarkeerd door witte dampalen. Het ritme van de (clusters) erven omgeven door beplanting, is essentieel voor het landschap van de polder.

Er werden verschillende boerderijtypen toegepast in het Werelderfgoed, vooral

montageboerderijen. Hier staat het huis los van de schuur/stal of is met een tussenlid ermee verbonden. Er zijn ook enkele langgevelboerderijen, waarbij het woonhuis meestal tegen de schuur/stal is aangebouwd. De bezonning van het woongedeelte moest optimaal zijn. Het woongedeelte is in veel gevallen naar de weg gericht. De schuren staan ten opzichte van de woning parallel of dwars erop.

### **Bebouwing**

De bebouwing op de Middelbuurt vertoont sterke overeenkomsten met die van de vissersdorpen rondom de voormalige Zuiderzee. Houten huizen met rode pannendaken. De huidige bebouwing bestaat uit een groep houten panden die iets van de sfeer terughalen van de Zuiderzeedorpen. Het zijn echter geen originele gebouwen. De IJsloperschuur is het enige nog authentieke gebouw op de Middelbuurt. Daarnaast staat op de Middelbuurt de Waterstaatskerk. De kerk staat aan de rand en is goed zichtbaar vanuit de omgeving.

Op de noordpunt bij de voormalige haven van Oud Emmeloord, staan de twee gebouwen de Mistoorn en de Lichtwachter, die allebei zijn aangewezen als Rijksmonument.

De bebouwing van de wederopbouwperiode bestaat uit boerderijen en arbeiderswoningen. Er zijn verschillende typen boerderijen te onderscheiden:

### **Montageboerderijen**

De standaard schuren voor de grotere bedrijven werden grotendeels uitgevoerd in montagebouw. Deze bedrijfsruimten hadden zowel wanden als stalzolders



Montageboerderij



Montageboerderij



Langgevelboerderij

van geprefabriceerde betonnen elementen. De gevels met betonnen ribbenstructuur vormen het meest opvallende beeldkenmerk van de boerderijen in de Noordoostpolder. De kapconstructie was van hout. De plattegrond is rechthoekig. Er kunnen drie generaties montageschuren worden onderscheiden.

Bij de eerste generatie schuren werden de ribben naar binnen gekeerd. Bij de tweede generatie werden de ribben uit praktische en esthetische overwegingen naar buiten gekeerd. Bij de derde generatie werden de spanten van beton gemaakt en de topgevels bedekt met hout of eterniet. Binnen die generaties zijn er nog 6 typen en 40 varianten te onderscheiden.

De boerderijwoningen werden bij dit type boerderij los van de schuur gebouwd. Ze bestaan uit twee bouwlagen (met dus een hoge goot) en hebben een flauw hellend dak. Een aantal vrijstaande boerderijwoningen zijn intussen vervangen door nieuwe woningen. Diverse bouwstijlen komen voor: moderne architectuur, boerderijtypes met wolfseinden en ook semibungalows. Daarnaast zijn veel boerderijwoningen uitgebreid en/of ingrijpend verbouwd.

### ***Langgevelboerderijen***

Deze boerderijen werden gebouwd bij bedrijven die kleiner waren dan de standaardkavel van 24 hectare. Ze kenmerken zich doordat de schuur en de boerderijwoning onder één kap zijn samengebracht. De boerderijen kunnen in drie typen worden onderverdeeld:

1. Akkerbouwbedrijven, de gebouwen zijn 10 meter breed en voorzien van een zadeldak. Sommige boerderijen hebben rechte topgevels, andere wolfseinden. Ze vertonen verwantschap met de Brabantse langgevelboerderijen.
2. Boerderijen met een schuur die bestaat uit een hoofdgebouw met een aangebouwde vleugel. Het gaat om (melk)veehouderijen. De woning bevindt zich voor in het hoofdgedeelte, hierachter bevindt zich een dwarsdeel. Dit type heeft vaak een kapberg bij de boerderij.
3. De derde groep is gebaseerd op de Friese kop-rompboerderij met een centrale as, een langsdeel en aan één zijde de stallen. Er zijn kleine bijgebouwen zoals een varkensstal of een wagenberging.

Ook hier geldt dat er later allerlei uitbreidingen en aanpassingen zijn toegevoegd. Dakkapellen bijvoorbeeld en nieuwe schuren.



### **Arbeiderswoningen**

Deze woningen werden in de jaren '40 en '50 gerealiseerd in rijen van twee, drie en vier woningen. In het algemeen bevinden ze zich evenwijdig aan de weg direct naast boerenerven. Ze bestaan allemaal uit één bouwlaag met een doorlopend zadeldak. Eén type had een aangebouwd schuurtje, de rest niet. Het ander type onderscheidt zich door een voordeur met portiek en een woonkamerraam dat hier een hoekraam is.

### **Detailering**

De daken van de betonnen schuren hebben rode dakpannen. De boerderijwoningen zijn met traditionele materialen gebouwd. Hun vormgeving bevat elementen van de Delftse school en van het Nieuwe Bouwen. Dit uit zich in metselwerkdetails (schoorstenen, metselverbanden) en de typerende grote puien en flauw hellende daken van het Nieuwe Bouwen. De meeste bedrijfswoningen zijn opgetrokken in rood metselwerk met rode gebakken dakpannen. Er komen ook schuren voor met daken van grijze of rode golfplaat.

Veel nieuwe schuren zijn opgetrokken in plaatmateriaal zoals damwand. De lage schuren vaak in grijs, bruin of donkergroen, de hoge schuren voor opslag en verwerking van agrarische producten soms in grijs. De kleuren van de koelhuizen zijn licht, waardoor ze sterk opvallen.

Alle arbeiderswoningen zijn in een rode baksteen gemetseld, de daken hebben rode pannen. Dakkapellen kunnen plat of schuin zijn aangekapt en komen veel voor.



**Arbeiderswoningen**







## Gebiedscriteria voor het Tuindersgebied (artikel 11)

*Toepassing van de Beleidsregel Uiterlijk van Bouwwerken zorgt voor maatwerk om het eigen karakter van het Tuindersgebied te waarborgen. Dit maatwerk bestaat uit een situering, vormgeving, detaillering en kleur- en materiaalgebruik waarin rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke opzet en inrichting van het tuindersgebied.*

1. Dit artikel geldt voor bouwwerken in het tuindersgebied.
2. Voor deze bouwwerken gelden de volgende criteria:
  - a. Wat betreft vormgeving:
    - o Uitbreidingen of verbouwingen sluiten aan op de bebouwingskarakteristieken van de voorzijde van woningen, zodat een harmoniërend geheel ontstaat. Relevant daarbij is: het woningtype, de kapvorm, de schaal en de maat.
    - o bij nieuwbouw is vernieuwende vormgeving mogelijk maar met respect voor maat, schaal en kapvorm van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
  - b. Wat betreft detaillering, materialen en kleuren:
    - o De detaillering sluit aan op de oorspronkelijke vormgeving van de woning;
    - o Materialen zijn gelijk aan - of sluiten aan op – die van de bestaande voorzijde van de woning.
  - c. Voor dakkapellen aan de voorzijde van een woning geldt:
    - o dat de plaats van de dakkapel:
      - aan de onderzijde meer dan 0,50 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet is;
      - aan de bovenzijde meer dan 0,50 meter onder de daknok is;
      - aan de zijkanten meer dan 0,50 meter van de zijkanten van het dakvlak is;
      - bij meerdere dakkapellen bevinden de onder- en bovenkant van de dakkapellen zich op één horizontale lijn.
    - o de maatvoering en vormgeving zijn, gemeten van de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter is;

- o de omvang van een dakkapel is ondergeschikt aan het dakvlak en bedraagt maximaal 50% van het dakvlak;
- o dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan;
- o geen dakkapel ter hoogte van de vliering, maar onder in het dakvlak situeren;
- o een aangepaste dakkapel is niet toegestaan;
- o detaillering, materialen en kleuren van de dakkapel voldoen aan de volgende criteria:
  - de detaillering is afgestemd op die van het gebouw waarop de dakkapel staat;
  - het materiaal- en kleurgebruik zijn gelijk of gelijkwaardig aan – en passend bij – die van de woning.

Toetsing aan de criteria uit dit artikel wordt uitgevoerd door het college, eventueel met advies van de stadsbouwmeester of commissie omgevingskwaliteit.

### Toelichting

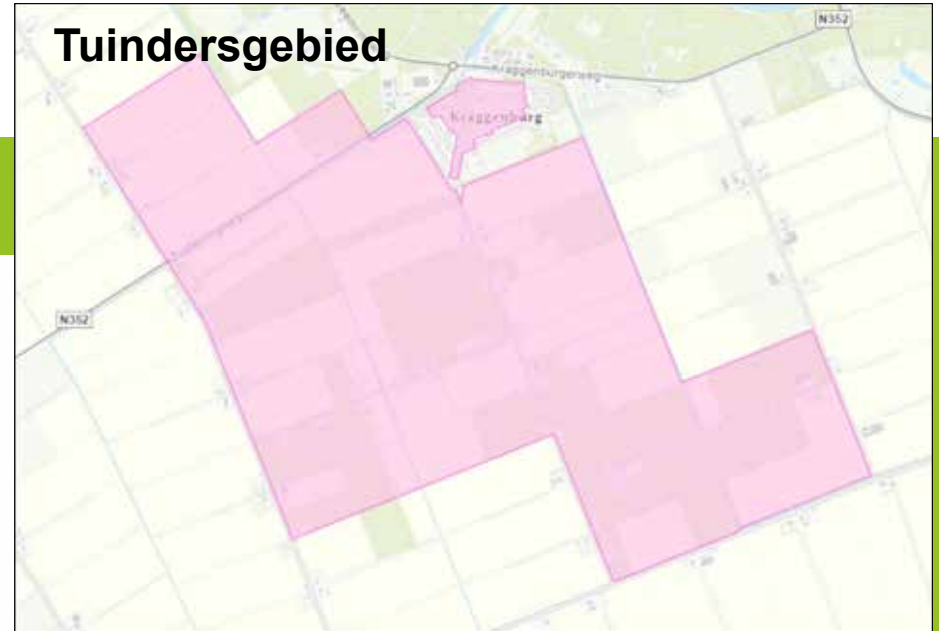
#### Structuur

De vrijstaande tuinderswoningen hebben overwegend één bouwlaag met een flauw hellend dak. Anderen zijn voorzien van een aangebouwd schuurtje. Veel van deze woningen zijn nu uitgebreid om aan de hedendaagse normen te voldoen. De meeste hebben een gele steen en een grijze pan. Het eenvoudige uiterlijk is door architecten soms verlevendigd door een paar eenvoudige details als een schuin uit de gevel stekend raam. De schuren zijn opgetrokken in baksteen en hebben grijze golfplaten op het dak. Dit in tegenstelling tot de steile daken met rode pannen van de overige boerderijtypes.

#### Detaillering

De meeste woningen hebben een gele steen en een grijze pan. Het eenvoudige uiterlijk is door architecten soms verlevendigd met een paar eenvoudige details, zoals een schuin uit de gevel stekend raam. De schuren zijn opgetrokken in baksteen en hebben grijze golfplaten op het dak. Dat is anders dan de steile daken met rode pannen van de andere boerderijtypes.

## Tuindersgebied







## Gebiedscriteria voor de entreegebieden: advisering beeldkwaliteit (artikel 12)

De entreegebieden maken deel uit van de hoofdstructuur en zijn beeldbepalend. De dorpenring is de belangrijke beelddrager van de polder, net als de landschappelijke beplanting en waterwegen. Bepalend voor de kwaliteit is het gegeven dat de aanleg van de Noordoostpolder een landschapselement als geheel. Voor sommige entreegebieden is op de kaart omgevingskwaliteit daarom een blauwe zone aangegeven.

1. Dit artikel geldt voor het aanpassen, uitbreiden of verbouwen van bouwwerken en nieuwbouw in entreegebieden.
2. Voor deze gebieden gelden de algemene uitgangspunten, zoals genoemd in artikel 4.
3. Toetsing aan deze criteria wordt uitgevoerd met advies van de stedenbouwkundige.

## Gebiedscriteria voor monumenten en beeldbepalende elementen (artikel 13)

In de Noordoostpolder zijn zowel rijks als gemeentelijke monumenten te vinden. Rijksmonumenten zijn beschermd door de Erfgoedwet 2016, gemeentelijke monumenten op grond van de Verordening Fysieke Leefomgeving 2024. 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 Commissie Omgevingskwaliteit. Een overzicht van de monumenten is opgenomen in de Erfgoednota van Gemeente Noordoostpolder. Een lijst met rijksmonumenten, inclusief beschrijvingen, 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. De plaatsing, vormgeving, detaillering, materialen en kleuren moeten 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. Voor monumenten en beeldbepalende elementen gelden altijd criteria, ook al zijn ze gelegen in een regelvrij gebied.

Beeldbepalende elementen zijn kenmerkend voor de ontstaansgeschiedenis van de Noordoostpolder. Deze panden, straten en erven worden beschermd via de lijst beeldbepalende elementen. Deze lijst zal binnen het kader van de Erfgoednota worden uitgewerkt en vastgesteld en daarna opgenomen in de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL). Zodra de lijst is vastgesteld geldt ook de Beleidsregel Uiterlijk Bouwwerken.



### **Gebiedscriteria**

1. Dit artikel geldt voor aanpassen, uitbreiden of verbouwen van uiterlijke kenmerken bij monumenten en beeldbepalende elementen in de Noordoostpolder. Overal waar 'monument' staat, kan ook 'beeldbepalend element' gelezen worden.
2. Voor het beoordelen van wijzigingen aan monumenten en beeldbepalende elementen gelden de volgende criteria:
  - a. Wat betreft vormgeving monumenten algemeen:
    - o De hoofdvorm en plaatsing van de wijziging passen bij het monument;
    - o Het bouwplan past in de structuur van het erf waarop het monument staat;
    - o De verschijningsvorm heeft voldoende beeldkwaliteit en de bebouwingskarakteristieken van het monument worden gerespecteerd. Hierbij worden ook de algemene criteria uiterlijk van bouwwerken uit artikel 4 gehanteerd;
    - o Plaats, afmetingen en onderlinge verhoudingen van raam- en deuropeningen in de gevels zijn op elkaar afgestemd;
    - o Detaillering, kleur- en materiaalgebruik passen bij het monument.
3. Voor het beoordelen van zonnepanelen op monumenten gelden de volgende criteria (zie stappenplan):
  - a. Wat betreft algemene criteria zonnepanelen op monumenten:
    - o De plaatsing van zonnepanelen is zodanig dat het de monumentale waarden en de zichtbaarheid hiervan zo min mogelijk schaadt;
    - o De oorspronkelijke dakbedekking wordt niet verwijderd;
    - o De monumentale waarde van de inwendige constructie van het dak niet wordt aangetast door de versterking voor zonnepanelen;
    - o Zonnepanelen worden op zodanige wijze geïnstalleerd dat zij later weer verwijderd kunnen worden zonder dat het blijvende schade aan het pand veroorzaakt;
    - o Bevestiging vindt niet aan of op een gevel plaats.





- b. Wat betreft kleur en reflectie:
    - o Collectoren of panelen worden geplaatst met zo min mogelijk reflectie;
    - o Collectoren of panelen hebben een onopvallende standaardkleur (alleen donkergrijs of zwart). De voorkant van de panelen moet een egale kleur hebben, dus zonder een wit rasterpatroon tussen de zonnecellen;
    - o kies voor randen rondom de collector of het paneel in dezelfde terughoudende kleur. Zorg ook dat andere zichtbare onderdelen zoals kabels, leidingen of bevestigingsmiddelen, niet afsteken in glans en kleur.
  - c. Wat betreft plaatsing op schuine daken:
    - o Collectoren en zonnepanelen worden niet aan de voorkant van het monument aangebracht, tenzij plaatsing op het erf, in de (achter)tuin of op een niet-beschermd bijbehorend bouwwerk niet mogelijk is én plaatsing op een van de overige dakvlakken van het beschermde pand substantieel minder opbrengsten genereert;
    - o De plaatsing is direct op - en evenwijdig aan - het dakvlak;
    - o De plaatsing is op minstens 50 cm van de randen van dakvlakken, kapvoeten, kil- en hoekkepers, dakkapellen en schoorstenen;
    - o De plaatsing is zo laag mogelijk in het dakvlak;
    - o Bij meerdere panelen in het dakvlak hebben de collectoren of zonnepanelen een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn en worden ze in een eenduidig patroon geplaatst. Hierbij wordt rekening gehouden met andere voorzieningen zoals dakkapellen, dakramen en schoorstenen.
  - d. Wat betreft plaatsing op platte daken:
    - o Zonnepanelen blijven ten minste zo ver verwijderd van de dakrand als het hoogste punt van de zonnepanelen;
    - o Bij collectoren zijn alleen vlakkeplaatcollectoren toegestaan;
    - o De zonnepanelen en collectoren zijn vierkant of rechthoekig.
3. Toetsing aan de criteria uit dit artikel wordt uitgevoerd door het college, met advies van de commissie omgevingskwaliteit.

De gemeente Noordoostpolder is zuinig op haar monumenten en wil duurzame energie stimuleren. Dit stappenplan helpt bij het plaatsen van zonnepanelen op de juiste plek. De regels waaraan wordt getoets zijn opgenomen in de beleidsregel omgevingskwaliteit.

### Kleur en reflectie

Op een dak plaatst u collectoren of panelen met zo min mogelijk reflectie. De panelen zijn egaal uitgevoerd; zonder randen of rasters en in een onopvallende standaardkleur (alleen donkergrijs of zwart) of een kleur die is aangepast aan het omringende dak. Zorg ook dat andere zichtbare onderdelen zoals kabels, leidingen of bevestigingsmiddelen, zo min mogelijk zichtbaar zijn en niet afsteken in glans en kleur.

### Werkwijze en procedure:

1. Voor de plaatsing van zonnepanelen is een omgevingsvergunning nodig met de activiteiten voor monumenten en bouwen. De commissie omgevingskwaliteit adviseert over deze activiteiten.
2. Via <https://www.omgevingsloket.nl> kunt u een verzoek indienen voor een vooroverleg vergunningsaanvraag. Hiermee kunt u zonder druk van procedures en uitgebreid tekenwerk (een schets is voldoende) een eerste indruk krijgen van het advies van de commissie omgevingskwaliteit. U kunt het plan komen toelichten en de commissie omgevingskwaliteit brengt daarna advies uit aan de gemeente.
3. Wanneer het plan voldoet aan de criteria (dit kan de aanvrager zelf toetsen) en hier geen misverstand over kan bestaan is vooroverleg niet noodzakelijk. Een voorgesprek met de gemeente met een toelichting op de aanvraag helpt u deze beslissing te nemen.
4. Wanneer het voorlopige advies positief is, of er zijn nog kleine wijzigingen noodzakelijk dan kan er een definitieve vergunningsaanvraag worden ingediend. De aanvrager past hiervoor de vergunningsaanvraag aan op <https://www.omgevingsloket.nl/> aan van 'vooroverleg' naar 'indienen'. Voor het indienen van een aanvraag zijn indieningsvereisten zoals bijvoorbeeld het indienen van bouwtekeningen.
5. Hierna volgt het reguliere proces inclusief bezwaartermijn van 6 weken.
6. Er kan ook een aanvraag worden ingediend wanneer het vooroverleg niet positief is afgerond en er geen zicht is op een vergunning. Reden hiervoor kan zijn dat de aanvrager een weigering van de vergunning wil om een bezwaar/beroep procedure te doorlopen.

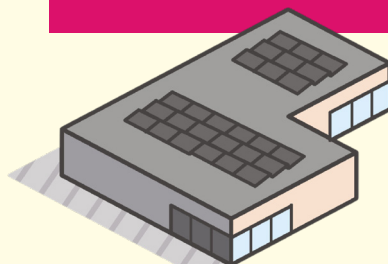
### 1 Bijzondere gebouwen

Maatschappelijke functies zoals kerkgebouwen, scholen of andere bijzondere en utilitaire gebouwen hebben een uitgesproken vormgeving. Hier zijn geen eenduidige principes voor maar zal per aanvraag maatwerk nodig zijn.



### 2 Platte daken

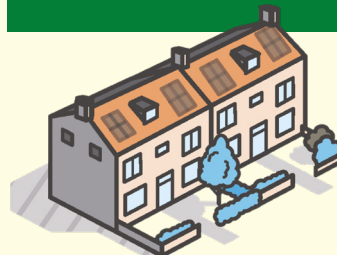
De gemeente kent een aantal modernistische gebouwen met platte daken. Bij een dakopstelling mogen panelen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Een proefopstelling kan helpen de zichtbaarheid van de panelen in beeld te brengen.



### 3 Rijen of rijwoningen

De gemeente kent een aantal karakteristieke rijen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

1. Heldere rangschikking en ritme;
2. Minimaal 0,50m. afstand tot dakranden en elementen zoals schoorstenen en dakkapellen;
3. Eenduidige rechthoekige vlakken.



### 4 Ensemble Oostenrijkse woningen

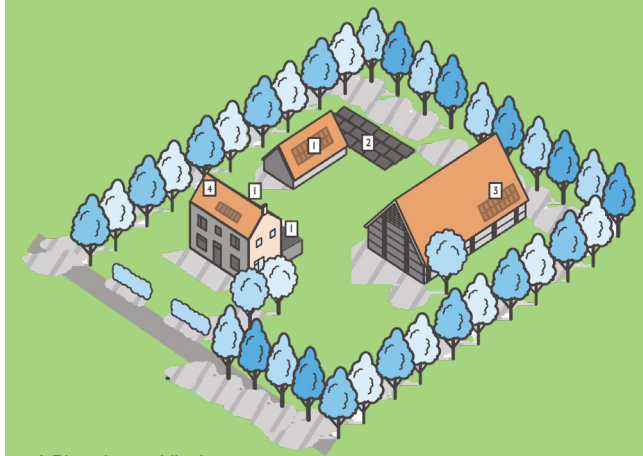
De Oostenrijkse woningen aan de Acacialaan en Berkenlaan vormen een bijzonder ensemble. Volg hier het stappenplan om te kijken of plaatsing op minder zichtbare plekken mogelijk is.



- 1-Plaatsing op bijgebouw
- 2-Plaatsing in tuin (grondopstelling)
- 3-Plaatsing op dakvlak aan de achterzijde van monumentale woning
- 4-Plaatsing op dakvlak aan de voorzijde van monumentale woning

### 5 Erven

De gemeente kent een aantal karakteristieke erven met monumentale gebouwen. Volg hier eerst het stappenplan om te kijken of plaatsing op niet monumentale plekken mogelijk is



- 1-Plaatsing op bijgebouw
- 2-Plaatsing op erf (grondopstelling)
- 3-Plaatsing op dakvlak aan de achterzijde van monumentale schuur
- 4-Plaatsing op dakvlak aan de voorzijde van monumentale woning



## Werkwijze: toetsing in de praktijk

Voor een deel wordt een goede ruimtelijke kwaliteit bereikt door regels te stellen, maar veel meer door vroegtijdig een gesprek erover te hebben. Dat kan bijdragen aan begrip en bewustzijn van kwaliteiten en kan inspiratie opleveren voor het ontwerp. Daarom zetten we meer in op overleg vooraf en minder op toetsing achteraf.

### **Toetsing op het uiterlijk van bouwwerken in de praktijk**

Bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gekeken of een plan voldoet aan de gebiedscriteria. Dit is uiteraard niet aan de orde voor bouwplannen die in regelvrije gebieden liggen. Daarvoor gelden de algemene criteria. Want 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. Als dat nodig is, kan daartegen worden opgetreden.

Het beoordelen van het uiterlijk van bouwwerken is binnen gemeente Noordoostpolder op meerdere manieren mogelijk. Dat kan ambtelijk, via een Kwaliteitsteam, de stadsbouwmeester of de Commissie Omgevingskwaliteit. Hieronder worden de verschillende mogelijkheden toegelicht.

### **Ambtelijke toetsing**

De beoordeling op uiterlijke kenmerken wordt bij de meeste Omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen, beoordeeld door een ambtenaar. Dit gaat om beoordeling van eenvoudige bouwplannen. Gaat het om een complexer bouwplan of grotere in- of uitbreidingen, dan wordt de stadsbouwmeester ingeschakeld.

### **Stadsbouwmeester**

Voor complexe bouwplannen, in- of uitbreidingen en wanneer de wens bestaat in grotere (her)ontwikkelingsgebieden te sturen op de ruimtelijke eigenschappen, heeft de gemeente de mogelijkheid een stadsbouwmeester in te schakelen. De stadsbouwmeester kan daarnaast ook op verzoek aanschuiven bij de Omgevingstafel of een Kwaliteitsteam.

### **Commissie Omgevingskwaliteit**

De gemeente stelt een Commissie Omgevingskwaliteit in, die bestaat uit een stadsbouwmeester (voorzitter) en deskundigen op het gebied van de monumentenzorg. De commissie adviseert bij bouw aanvragen voor

rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende elementen. De samenstelling, werkwijze en verantwoordelijkheden van de Commissie Omgevingskwaliteit is geregeld in een dienstverleningsovereenkomst en een verordening.

### **Gemeentelijk Kwaliteitsteam**

Voor grotere projecten kan de gemeente kiezen voor een Kwaliteitsteam. De stadsbouwmeester en/of stedenbouwkundige maakt onderdeel uit van het Kwaliteitsteam. Het gaat dan om bouwplannen van aantoonbaar stedenbouwkundig belang en met impact op de omgevingskwaliteit. Die worden dan samen met de opdrachtgevers en architecten besproken. Deze vorm van werken leidt niet alleen tot betere plannen, maar ook tot meer wederzijds begrip. Voor de goede orde: deze gesprekken staan los van het formele Omgevingsoverleg waarin wordt bekeken of een bouwproject een vergunning kan krijgen.

### **Wat u moet weten**

Heeft u een bouwplan en gaat u een omgevingsvergunning aanvragen? Met de vergunningencheck ziet u of een omgevingsvergunning nodig is. Dit doet u via het digitaal stelsel omgevingswet (DSO).

Wijziging met ingang van de Omgevingswet (1 januari 2024)

In de Noordoostpolder is de welstandscommissie vervangen door een ambtelijke toetsing en/of een toetsing door een stadsbouwmeester. Monumenten worden getoetst door de commissie omgevingskwaliteit.

De ambtenaar, stadsbouwmeester of commissie omgevingskwaliteit:

- toetst het bouwplan aan de eisen en bekijken hoe het pand eruit komt te zien en welke materialen worden gebruikt;
- bekijkt of het pand past in de omgeving en bij andere bouwplannen in de omgeving;
- adviseert het College van Burgemeester en Wethouders. Het college neemt het advies mee als het een besluit neemt over uw aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- kunnen op uw verzoek het bouwplan in een omgevingsoverleg bekijken en adviseren over de haalbaarheid.

### **Participatie**

Wanneer u een omgevingsvergunning moet aanvragen voor uw plan, is het verstandig om vooraf met participatie aan de slag te gaan. De gemeente vraagt namelijk of u belanghebbenden hebt betrokken bij uw plannen, op welke manier u dat hebt gedaan en hoe u de resultaten hebt verwerkt. Voor sommige gebieden, zoals bijvoorbeeld Werelderfgoed Schokland, is participatie extra belangrijk. Als uw plan uiteindelijk wordt beoordeeld door het Team Vergunningen, nemen we daar de participatie in mee. Participatie in Noordoostpolder | Gemeente Noordoostpolder

Heeft u hierbij hulp nodig? Neem dan contact op via:  
[omgeving@noordoostpolder.nl](mailto:omgeving@noordoostpolder.nl)

### **Omgevingsoverleg**

Naast het formele adviesverzoek bestaat de mogelijkheid om vrijwillig een bouwvoornemen te bespreken in een overleg met de ambtenaar, stadsbouwmeester of de commissie omgevingskwaliteit. Dit noemen we het Omgevingsoverleg. Op deze manier kan in een vroegtijdig stadium worden bekeken of het uit te werken bouwplan kan voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Aan het omgevingsoverleg is geen rechtsgevolg verbonden. Dat ontstaat pas wanneer formeel de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

De procesbegeleider Omgeving geeft advies over het omgevingsoverleg en participatie. Heeft u hier vragen over, neem dan contact op met de procesbegeleiders Omgeving via het e-mailadres:  
[omgeving@noordoostpolder.nl](mailto:omgeving@noordoostpolder.nl).

Wat moet u meenemen naar het omgevingsoverleg?

- Plattegronden en doorsneden van de bestaande en nieuwe situatie
- Geveltekeningen van de huidige en nieuwe situatie van het pand en panden of grond daarnaast
- Situatiekening van het pand en panden of grond daarnaast
- Foto's van het bestaande pand en panden of grond daarnaast
- Eventueel monsters van kleuren en materialen die u wil gebruiken

### **Kosten**

De definitieve bouwkosten bepalen de leges. Kijk voor meer informatie in de Legestabel.

Neem voor meer informatie contact op met het Woonloket 0527-633911 of [woonloket@noordoostpolder.nl](mailto:woonloket@noordoostpolder.nl).

Per 1 januari 2024 worden leges geheven voor het omgevingsoverleg. Dit is een vast bedrag. Er vindt vermindering van leges plaats voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningen, mits:

- Het gaat om dezelfde activiteit of activiteiten als waarop het omgevingsoverleg betrekking had;
- Die in overeenstemming is met de uitkomsten van het omgevingsoverleg; en
- Die binnen 12 maanden na het richtinggevend advies omgevingsoverleg leidt tot een aanvraag om de omgevingsvergunning.

Indien het te heffen bedrag bij de vergunningaanvraag na vermindering van de leges van het omgevingsoverleg onder de drempelwaarde uitkomt, wordt het drempelbedrag geheven. Initiatiefnemer komt alleen voor vermindering van de leges in aanmerking als voldaan is aan de eisen van artikel 2:52 van de legesverordening. Wanneer initiatiefnemer het initiatiefproces overslaat en meteen een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend, is er geen sprake van vermindering van de leges.

Nadat de vergunningsaanvraag is ingediend, worden initiatieven behandeld via het Integraal Werkproces. De Intaketafel is een belangrijk instrument in dit proces. Verschillende vakgebieden adviseren aan deze tafel over een initiatief. Doorloop de vergunningencheck en geef bij de juiste stap aan dat u gebruik wilt maken van een Omgevingsoverleg. Meer informatie over het Integraal werkproces vindt u op de pagina Integraal werkproces (<https://www.noordoostpolder.nl/integraal-werkproces>).



gemeente  
NOORDOOSTPOLDER







## Vind snel de relevante regels voor het uiterlijk van bouwwerken

Betreft het een monument, beeldbepalend element of een zonnepaneel op een monument?

Ja



**Zie Monumenten**

- Aanpassingen of toevoegingen aan cultuurhistorisch erfgoed vragen om een zorgvuldige aanpak. Daarom gelden voor monumenten, zonnepanelen op monumenten en beeldbepalende elementen altijd eisen.

Nee



Plan voor een bouwwerk in:

- Emmeloord
- De dorpen
- Nagele
- Werelderfgoed Schokland en omgeving
- Tuindersgebied

Ja



**Zie gebiedscriteria en vastgestelde beeldkwaliteitsplannen**

- Bouwplannen worden getoetst aan gebiedscriteria.
- Voor sommige gebieden geldt een beeldkwaliteitsplan met daarin opgenomen eisen.
- Voor Werelderfgoed Schokland geldt de Omgevingswet, en is altijd vooroverleg vereist.
- Voor Nagele geldt het beeldkwaliteitsplan.
- Het landelijk gebied is regelvrij, uitgezonderd het Tuindersgebied en beeldbepalende elementen.

Nee



Ruimtelijke ontwikkeling met impact op de omgeving?

Bijvoorbeeld:

- In- en uitbreidingen
- Entreegebied
- Rood voor rood
- Infrastructuur

Ja



**Zie gebiedscriteria, beeldkwaliteitsplannen en entreegebieden**

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties, rood voor rood, beeldbepalende plekken en bij de entreegebieden kan de gemeenteraad een beeldkwaliteitsplan eisen, maar wordt in ieder geval een advies gevraagd aan de stedenbouwkundige.





*gemeente*

NOORDOOSTPOLDER