



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

BEELDKWALITEITSPLAN DOKTER JANSEN PARK

**23 NOVEMBER 2022
20227-R**

INTERACTIEVE PDF

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

INHOUDSOPGAVE

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: *hyperlink*.

AUTEURSRECHT

Tenzij in de tekst anders aangegeven, berust het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal bij IMOSS bureau voor stedenbouw bv. Gemeente Noordoostpolder heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedenbouw bv.

IN OPDRACHT VAN



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING 4

1.1 OPZET..... 4

1.2 DOELSTELLING 4

1.3 PLANGEBIED..... 4

1.4 VOOR WIE IS DIT BEELDKWALITEITSPLAN?..... 4

1.5 RELATIE MET OVERIGE BELEIDSSTUKKEN 4

1.6 DISCLAIMER 4

HOOFDSTUK 2 - STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 6

2.1 OPZET 6

2.2 DOELGROEPEN 6

2.3 KLIMAATADAPTIE & NATUUR..... 6

2.4 MOBILITEIT 6

HOOFDSTUK 3 - BEELDKWALITEIT 10

3.1 DEFINITIE 11

3.2 ALGEMENE BEELDKWALITEIT 12

 ENSEMBLE 12

 MASSA EN VORM..... 14

 GEBOUWDELEN 16

 DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALEN 18

 OVERGANGEN PRIVÉ - OPENBAAR 19

 DUURZAAMHEID 21

3.3 BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN..... 22

 LANGS DE URKERWEG 22

 AAN HET PARK 24

 RUIMTELIJKE ACCENTEN 25

 BINNENZIJDE..... 27

3.4 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE..... 28

 ALGEMEEN 28

 PARKRUIMTE 29

 ESPELERSVAART 31

 VERHARDING 32

 OPVANG EN ZICHTBAARHEID WATER 33

 MEUBILAIR 34

 LEVENDIGE GESCHIEDENIS 35

HOOFDSTUK 4 - PROCEDURE 36

4.1 INLEIDING..... 36

4.2 KWALITEITSTEAM DOKTER JANSEN PARK 36

4.3 SAMENSTELLING, PROCES EN WERKWIJZE 36

4.4 GELDIGHEIDSDUUR 37

4.5 HARDHEIDSCLAUSULE 37

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de geplande woningbouw van het Dokter Jansenpark in woord en beeld. Het beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het in 2021 vastgestelde stedenbouwkundige plan voor het gebied. Het Dokter Jansenpark bestaat uit een aantal ontwikkelclusters die door verschillende partijen zullen worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitsplan is een verbindend element tussen stedenbouw, landschap en architectuur bij de realisatie van de ontwikkeling. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit, de samenhang en identiteit van het gebied gewaarborgd zodat de individuele ontwikkelingen als gezamenlijk geheel herkenbaar zijn.

1.1 OPZET

De opzet van het document is als volgt:

- Het eerste deel is een beschrijvende toelichting van de stedenbouwkundige opzet van het plan en de beoogde ruimtelijke kwaliteit
- Het tweede deel bevat de ambities, eisen en richtlijnen in het algemeen en per deelgebied, voor zowel de openbare ruimte als de onbebouwde ruimte. De ambitie geeft de geest van het plan weer, de eisen zijn harde criteria en met de richtlijnen / referentiebeelden wordt sturing gegeven aan de ontwikkeling.

1.2 DOELSTELLING

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is drieledig. Op de eerste plaats dient het als inspiratiedocument voor de ontwikkelaars en architecten die aan de gang gaan met de ontwikkeling van de clusters. Daarnaast dient het document als toetsingskader voor de welstand ter beoordeling van de ontwikkelingen. Ten slotte geeft het document een aantal

richtlijnen of oplossingsrichtingen ter inspiratie van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit.

1.3 PLANGEBIED

Het beeldkwaliteitsplan geldt voor het terrein van het voormalig Dr. Jansenziekenhuis in Emmeloord en wordt begrensd door de Urkerweg (en aanverwante infrastructuur), de Kometenlaan, de bosschage tussen de wijk het Revelsant en het ziekenhuisterrein en de Espelervaart

1.4 VOOR WIE IS DIT BEELDKWALITEITSPLAN?

Dit beeldkwaliteitsplan is enerzijds bedoeld voor ontwikkelaars en architecten die aan de slag gaan met de ontwikkeling van de bebouwingsclusters, waarbij het document richting geeft aan de ontwikkeling en daarbij ter inspiratie dient. Daarnaast vormen de in dit beeldkwaliteitplan geformuleerde criteria het formele toetsingskader bij de vergunningaanvraag.

1.5 RELATIE MET OVERIGE BELEIDSSTUKKEN

Dit beeldkwaliteitplan is een bijlage van het vast te stellen bestemmingsplan. Bij tegenstrijdigheid is het bestemmingsplan leidend boven het beeldkwaliteitsplan. De juridische basis van het document is de welstandsnota 2016, waarop dit document een aanvulling vormt.

1.6 DISCLAIMER

Afbeeldingen gebruikt in dit document zijn bedoeld ter inspiratie en ondersteunend aan de specifieke onderdelen van de benoemde beeldkwaliteitseisen.

Maatvoering (hoogtes, aantallen en afmetingen) in dit document zijn illustratief en ter ondersteuning van de beeldkwaliteitsregels. De maatvoering in het bestemmingsplan is ten alle tijden leidend.



Het huidige Dr. Jansenziekenhuis met globaal de begrenzing van het plangebied

HOOFDSTUK 2 - STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Het Dokter Jansenpark wordt een vernieuwend stadsdeel met ruimte voor nieuwe woonvormen. Een rustig maar stedelijk woonmilieu met stads karakter en hoge dichtheid, met ruimte voor het collectief en toekomstbestendig.

2.1 OPZET

De opzet van het plan bestaat uit een parkachtige basis met daarin 5 vrijliggende clusters van bebouwing met collectieve binnentuinen. De clusters hebben een geknikte structuur en vormen als ensemble de wanden van het park. De bebouwing heeft een stedelijk karakter zonder privétuinen maar met een buitenruimte aan het park, als onderdeel van de architectuur. Bewoners parkeren onder de clusters en deze parkeervoorzieningen zijn bereikbaar via twee onsluitingswegen aan de rand van het plan. Het middengebied – het park – blijft op deze wijze autovrij met ruimte voor voetgangers, fietsers en heeft meerdere functies: verblijf, spelen, waterberging, natuur.

De bebouwingsclusters kennen elk eenzelfde soort opbouw van 3 tot 4 lagen met een binnenruimte, geknikte zijden, aantal openingen en een hoogteaccent. De omgeving van het cluster geeft een nuance mee aan het karakter van de bebouwing: stedelijk langs de Urkerweg, menselijke maat aan het park.

2.2 DOELGROEPEN

De beoogde doelgroepen voor het gebied, dat dicht bij het centrum ligt, zijn bewust op zoek naar het collectief. Hierbij wordt gedacht aan senioren en starters met een beperkte ruimtevraag voor de woning en buitenruimte, maar die graag het groen van de binnentuin en park benutten.

2.3 KLIMAATADAPTIE & NATUUR

In het plan staan klimaatadaptie (voor het mitigeren van hevige regenval en hittestress) centraal, met veel ruimte voor divers groen, een innovatief watersysteem om hemelwater van de bebouwing af te koppelen en lokaal te bergen, veel schaduwrijke bomen en minimale toepassing van verharding. Zo blijft de omgeving ook in de toekomst goed leefbaar. Door ruime toepassing van verschillende beplantingstypes draagt het plan bij aan de biodiversiteit. Met behoud van bestaand groen en de toevoeging van natuurinclusieve bebouwing en maatregelen in de openbare ruimte wordt het gebied ook ingericht voor verschillende (beschermde) diersoorten.

2.4 MOBILITEIT

Het plan kent een innovatief mobiliteitsconcept. De nabijheid van OV en het centrum maakt dat de voetganger en fietser de prioriteit in het gebied krijgen. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen per woning wordt beperkt (tot de parkeernormen voor het centrum) en er is ruimte voor deelmobiliteit met deelauto's. Het parkeren vindt plaats binnen de bouwclusters waardoor er - op een aantal deelauto's na - geen blik in de openbare ruimte staat.

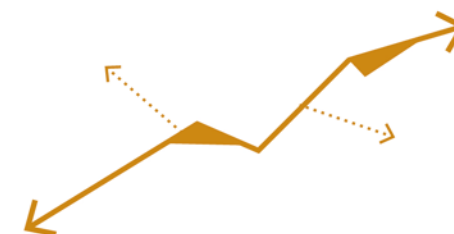




Parkachtig landschap met respect voor bestaand groen



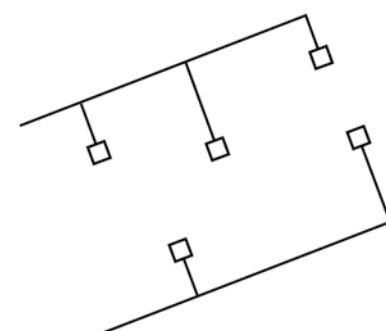
5 clusters



Route als verbindend element



Klimaat- en natuurinclusieve openbare ruimte



Ontsluiting vanaf de randen



Integrale parkeeroplossing



Maatvoering en aantallen in deze tekening zijn indicatief en illustratief. De maatvoering uit het bestemmingsplan is leidend



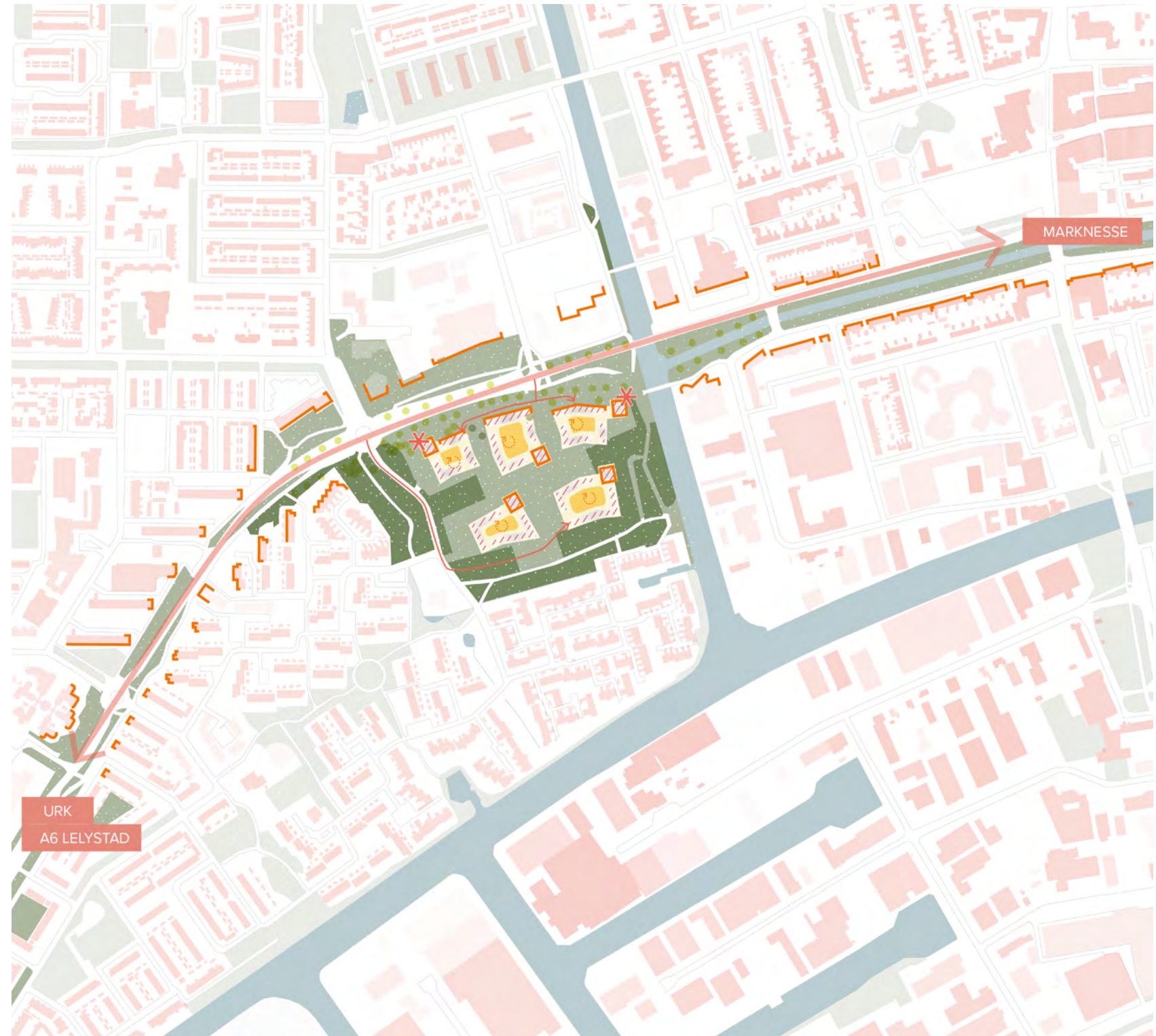
HOOFDSTUK 3 - BEELDKWALITEIT

Met de beeldkwaliteit borgen we de samenhang tussen de verschillende clusters onderling en tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Op een aantal essentiële thema's zijn ambities, criteria en richtlijnen geformuleerd. Met de **ambitie** laten we zien welke kwaliteit beoogd is voor een bepaald thema. De **criteria** zijn harde eisen die essentieel worden geacht om de ambitie te bereiken. **Richtlijnen** vormen een aanvulling van mogelijke oplossingsrichtingen. De ambitie, 'de geest van het plan' is leidend boven de eisen en richtlijnen.

De beeldkwaliteitseisen in dit hoofdstuk zijn geordend van algemeen naar specifiek. Hieronder volgen de hoofdambitie van het plan. Paragraaf 3.1 gaat over de algemene beeldkwaliteitseisen die voor elk blok gelden. Paragraaf 3.2 geeft aanvullende eisen voor bijzondere plekken in het gebied. Paragraaf 3.3 geeft - ter inspiratie - de ambitie voor de openbare ruimte weer.

HOOFDAMBITIES

- Het Dokter Jansenpark wordt een groene stadspoort met kwaliteit en uitstraling op stadsniveau. Het park en de bebouwing vormt daarnaast ruimtelijk de schakel tussen Revelsant en het centrum.
- Het gebied heeft een stadse uitstraling met nadruk op collectiviteit. Dit houdt in dat het gebied hoogwaardige architectuur met een hoogwaardige parkinrichting combineert, waarbij het groen de 'achtertuin' van de woningen is in plaats van private tuinen.
- De overgangen tussen de bebouwing en het park zijn de spil in de beeldkwaliteit. De juiste openheid van de buitenruimte met oog voor voldoende privacy, de vormgeving van informele collectieve ruimtes en de toegankelijkheid vormen de primaire opgave.



Hoofdambitie voor de groene stadspoort

3.1 DEFINITIE

De ontwikkeling gaat uit van clustergewijze ontwikkeling met een gezamenlijke binnentuin en parkeerkelder. Er is dan sprake van één kavel met appartementsrechten voor de verschillende type woningen, met een VVE constructie voor de mandelige gebieden. Er worden dus geen individuele woningen ontwikkeld maar een ensemble, in feite zoals ook bij de ontwikkeling van een appartementengebouw gebeurt. Elk cluster wordt door één ontwikkelaar gebouwd. Buitenruimtes, balkons en toegangen zijn daarbij onderdeel van het gebouwcomplex en niet individueel aan te passen

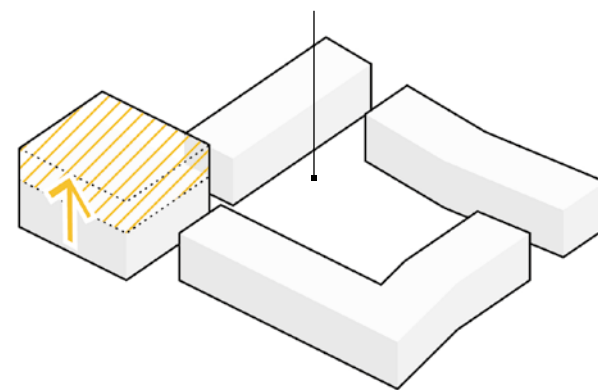
De scheiding tussen het private cluster en de openbare ruimte ligt aan de onderzijde van het talud. Het talud (3m breed, ca 1:1,5 tot 1:2) wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'tuin:' een begroeide voet van het gebouw o.a. voor de privacy van bewoners met halfopen opgaande begroeiing van ca. 1-2m.

Het binnengebied (dek, binnentuin) is feitelijk privaat (mandelig) gebied, maar met een openbaar karakter. Hier liggen de voordeuren van de woningen. De toegangen tot het dek moeten daarom ook aan de eisen voor openbare ruimte voldoen (dmv. rolstoelvriendelijke hellingbaan).

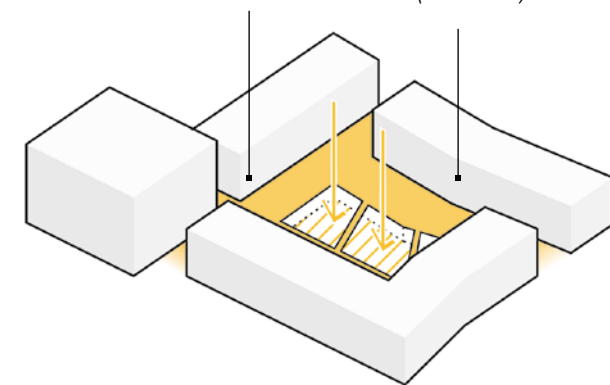
De aansluitingen tussen prive en openbaar (zoals de taluds en toegangen tot de blokken worden definitief vastgesteld nadat de ontwerpen voor de blokken bekend zijn.



Elk cluster is 1 kavel met meerdere gebouwen



Private gezamenlijke parkeeroplossing
Private binnentuin met openbaar karakter (entrees)



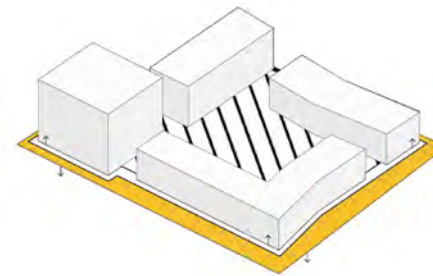
3.2 ALGEMENE BEELDKWALITEIT

ENSEMBLE

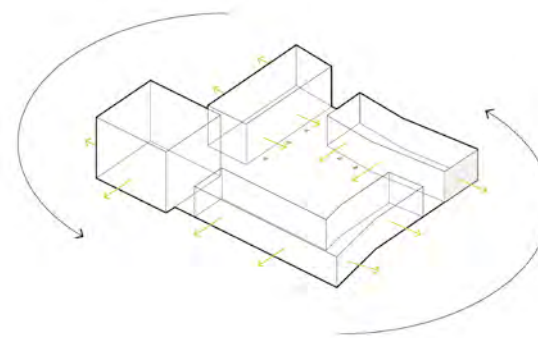
Ambitie: de clusters zijn elk individueel als eenheid herkenbaar. Architectuur, massa, kleur en materiaal is op elkaar afgestemd. Elk cluster wordt als één ontwikkeld. Onderling zijn de verschillende clusters gelijkend, dus met eenzelfde soort opbouw maar niet gelijk! De clusters vormen een ensemble met het omliggende landschap met niet tē uitgesproken bebouwing.

Criteria

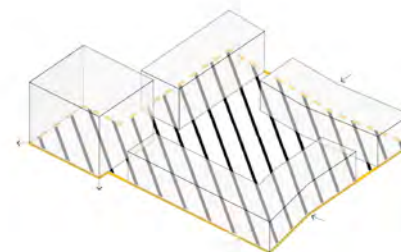
- **Situering en ligging:** de clusters liggen (visueel) hoger - als een terp - ten opzichte van het omliggende maaiveld(peil). Richtlijn is ca. 2m hoger.
- **Oriëntatie:** de bebouwing voegt zicht naar de ontwikkelvelden uit het stedenbouwkundig plan. Hoewel de woningen een voorzijde aan de binnenzijde van het blok hebben, ligt de achterzijde met buitenruimte feitelijk aan de openbare ruimte en deze zijde moet gezien worden als representatieve gevel. De clusters zijn dus zowel naar binnen (ramen en deuren) als naar buiten georiënteerd (ramen, buitenruimte).
- **Rooilijnen:** de bebouwing volgt de rooilijnen uit de ontwikkelvelden, met geknikte wanden en overhoekse hoeken. Deze wanden zijn belangrijk want zij vormen de ruimtes in het park.
- **Karakteristiek:** de architectuur is ingetogen en terughoudend van aard om zo het landschap nadrukkelijk op de voorgrond te zetten.
- **Samenhang en variatie:** variatie in de bebouwing van het cluster is ondergeschikt aan de samenhang. Individuele expressie van woningen is toegestaan mits dit de samenhang niet schaadt. Uitlichten van intrinsiek afwijkende elementen (bijv. de accenten of plint) wordt aangemoedigd.



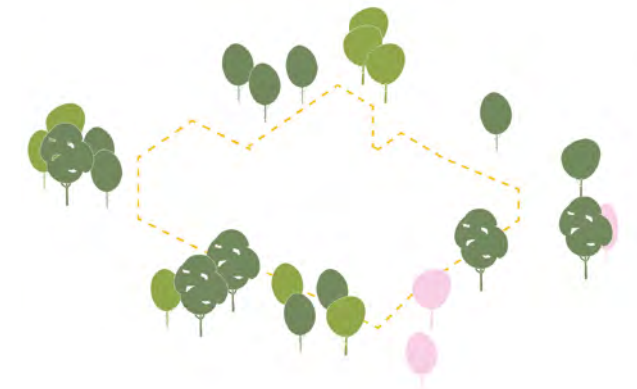
Situering en ligging



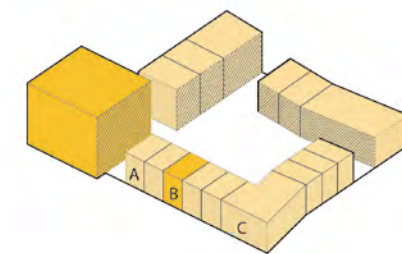
Oriëntatie



Rooilijnen



Karakteristiek



Samenhang en variatie

Richtlijnen voor het Ensemble



Rooilijnen: een invulling binnen de rooilijnen met geknikte wanden.



Situering: de bebouwing ligt hoger dan het omliggende maaiveld



Karakteristiek: de toepassing van gedempte en ingetogen materialen van de bebouwing zorgt dat juist het landschap naar voren komt



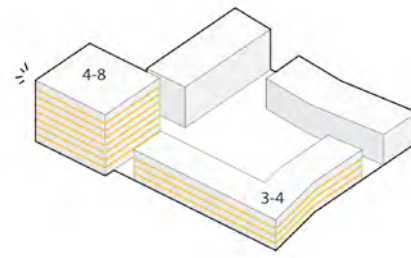
Samenhang en variatie: variatie (bijv in balkonvorm, richting) is ondergeschikt aan de samenhang van het blok

MASSA EN VORM

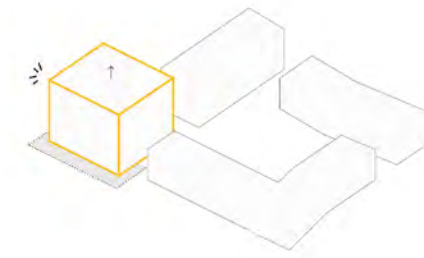
Ambitie: de massa en vorm van de blokken is een spel tussen dichte wanden (gesloten bouwblok) en strategisch gepositioneerde openingen. De gebouwde wand vormt de scheiding tussen het park en de binnenruimte, maar definieert beide. Het bouwblok is leesbaar als één geheel zonder extreme uitspattingen.

Criteria

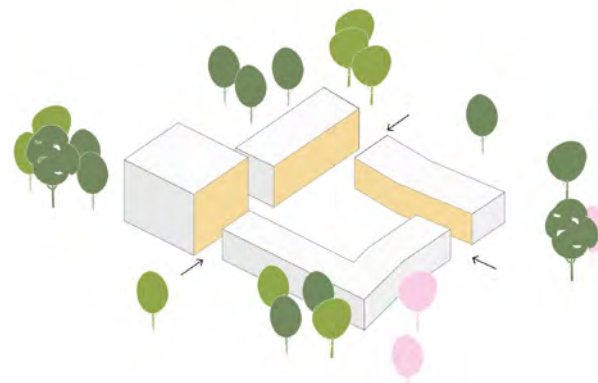
- **Vormgeving en architectuur:** de bebouwing is als eenduidig volume herkenbaar. De massa van de blokken varieert - afhankelijk van de positie in het plan - van 3-4 lagen met ruimte voor 4-8 lagen voor de accenten. De hoogte van de accenten en bouwblokken is in de bouwvelop opgenomen.
- **Openingen (toegangen):** het gebouw kent minimaal twee openingen met toegang vanuit het park naar het binnenterrein en andersom.
- **Tussenruimtes (tussen gebouwen):** meerdere openingen / tussenruimtes tussen bebouwing zijn mogelijk (bijv. voor het inpassen van ander programma mits de tussenruimte meeontworpen wordt met de woningen, bijv. het doorzetten van een plint, muur of houten constructie).
- **Verbijzondering en accenten:** elk cluster kent een markant hoekaccent met een hogere bebouwingshoogte en vrijstaande massa. De positie van het accent is aangewezen in de bouwvelop. Het markante gebouw heeft qua beeldkwaliteit relatie met cluster, maar wel met een eigen uitstraling.
- **Kapvorm:** het dakenlandschap bestaat uit platte daken
- **Bijgebouwen:** bergingen en bijgebouwen (1) worden binnen de bebouwingscontour (uit het zicht) opgelost. Er zijn geen bijgebouwen aan / langs de buitenranden van de clusters. Een gemeenschappelijk bouwwerk (2) zoals een deelschuur kan - mits kwalitatief en ingepast, worden geplaatst in de binnentuin.



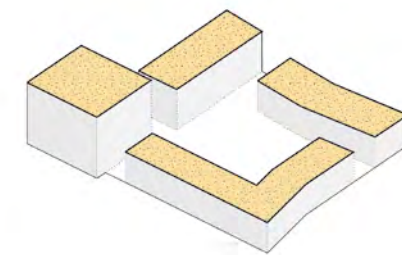
Vormgeving en architectuur



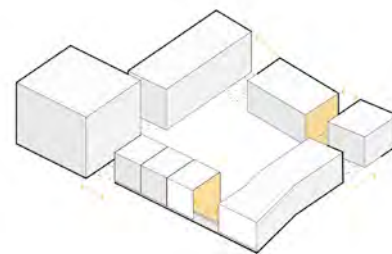
Verbijzondering en accenten



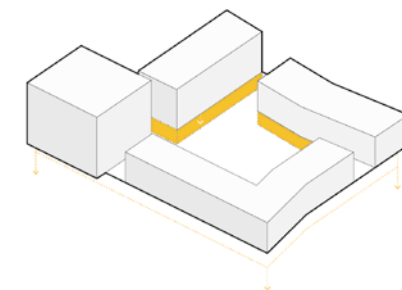
Openingen



Plat dakenlandschap



Tussenruimtes



Bijgebouwen en bergingen onder het gebouw

Richtlijnen voor de massa en vorm



Eenduidig volume



Openingen en toegang tot de blokken



Tussenruimte (indien van toepassing) wordt meeontworpen met de woning (bijvoorbeeld met doorgetrokken plint zoals op de foto).



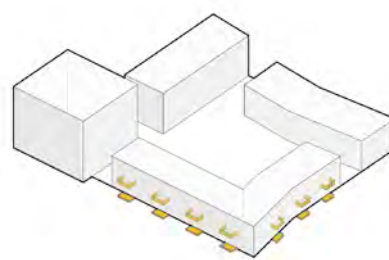
Elk cluster kent een hoekaccent met een verbijzondering in hoogte en/of uitstraling.

GEBOUWDELEN

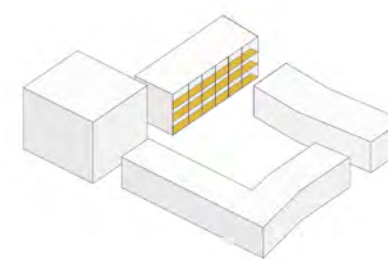
Ambitie: De essentiële onderdelen van het gebouw staan in verhouding tot de architectuur van het totaal. De balkons, de entrees en het parkeren zijn integraal onderdeel van de vormgeving.

Criteria

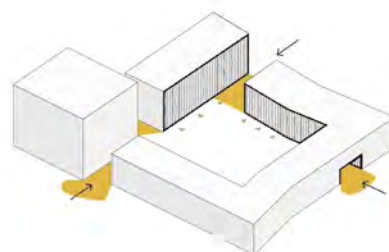
- Balkons / buitenruimte worden opgelost binnen de countouren van het ontwikkelveld. Balkons vormen een onderdeel van de architectuur (halfin pandig of zwevend boven maaiveld) en kunnen uitsteken buiten de gevellijn. Bij de vormgeving van de balkons is aandacht voor privacy (bijv door lage opgetrokken muren of gedeeltelijke dichte wanden). Hiermee worden individuele oplossingen beperkt. Zie ook de eisen over 'overgangen privé-openbaar'.
- Galerij: indien er een galerij wordt toegepast wordt deze binnen de gevellijn gepositioneerd met dak en zijmuren), als onderdeel van de architectuur.
- Entrees: de toegangen tot de collectieve binnenruimtes zijn vrij toegankelijk. De voordeuren liggen immers aan de binnenzijde van het blok. De toegangen mogen wel het semi-openbare karakter benadrukken. De opening kan ook ondergang zijn, mits de uitstraling het openbare karakter niet belemmert
- Toegankelijkheid: de clusters hebben een passende en openbaar ogende ('uitnodigende') opgang met hellingbaan en trappen
- Parkeren: het parkeren wordt binnen het cluster (bijv. deels onder de gebouwen) opgelost. Hierdoor ligt de bebouwing hoger in het landschap. Randen en openingen worden zorgvuldig aangekleed met taluds of hoogwaardige architectuur. In de binnentuin wordt het parkeren afgedekt met dek of daktuin.
- Dakterrassen: de bovenste bebouwingslaag kan middels een setback worden teruggelegd t.b.v. een dakterras binnen de gevellijn. Het dakterras is ondergeschikt aan het bouwvolume



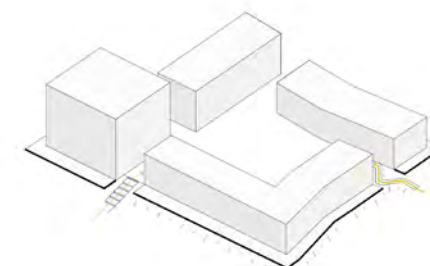
Balkons/buitenruimte



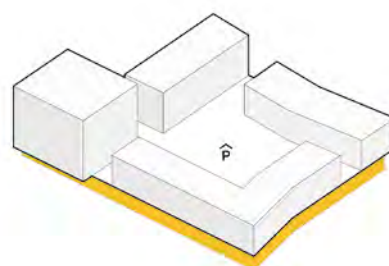
Galerij



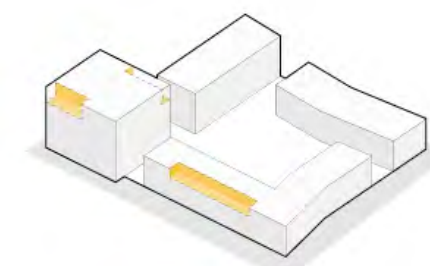
Entrees en openingen



Toegankelijkheid



Parkeren



Dakterrassen

Richtlijnen voor de gebouwdelen



Balkons vormen onderdeel van de architectuur



Bij ontwerp balkons en buitenruimte wordt privacy meegenomen



Galerij wordt inpandig uitgevoerd



Toegankelijkheid: hellingbaan en trappen worden openbaar en uitnodigend ontworpen.



Parkeren is integraal onderdeel van de bebouwing. De bebouwing ligt hierdoor hoger in het landschap. Dit vraagt om zorgvuldige overgangen en entrees van het cluster



Toegangen als onderdoorgangen zijn mogelijk als deze het openbaar toegankelijke en uitnodigende karakter versterken

DETAILLERING, KLEUR EN MATERIALEN

Ambitie: de detaillering en materialen dienen als doel om de beleving van de bebouwing en de landschappelijke omgeving te versterken. Dit kan met contrast van het natuurlijke tegenover het gemaakte, of juist een schakering van natuurlijke kleuren en materialen. De ambitie is om de bebouwing een ingetogen expressie mee te geven om juist het groene landschap naar voren te brengen

Criteria

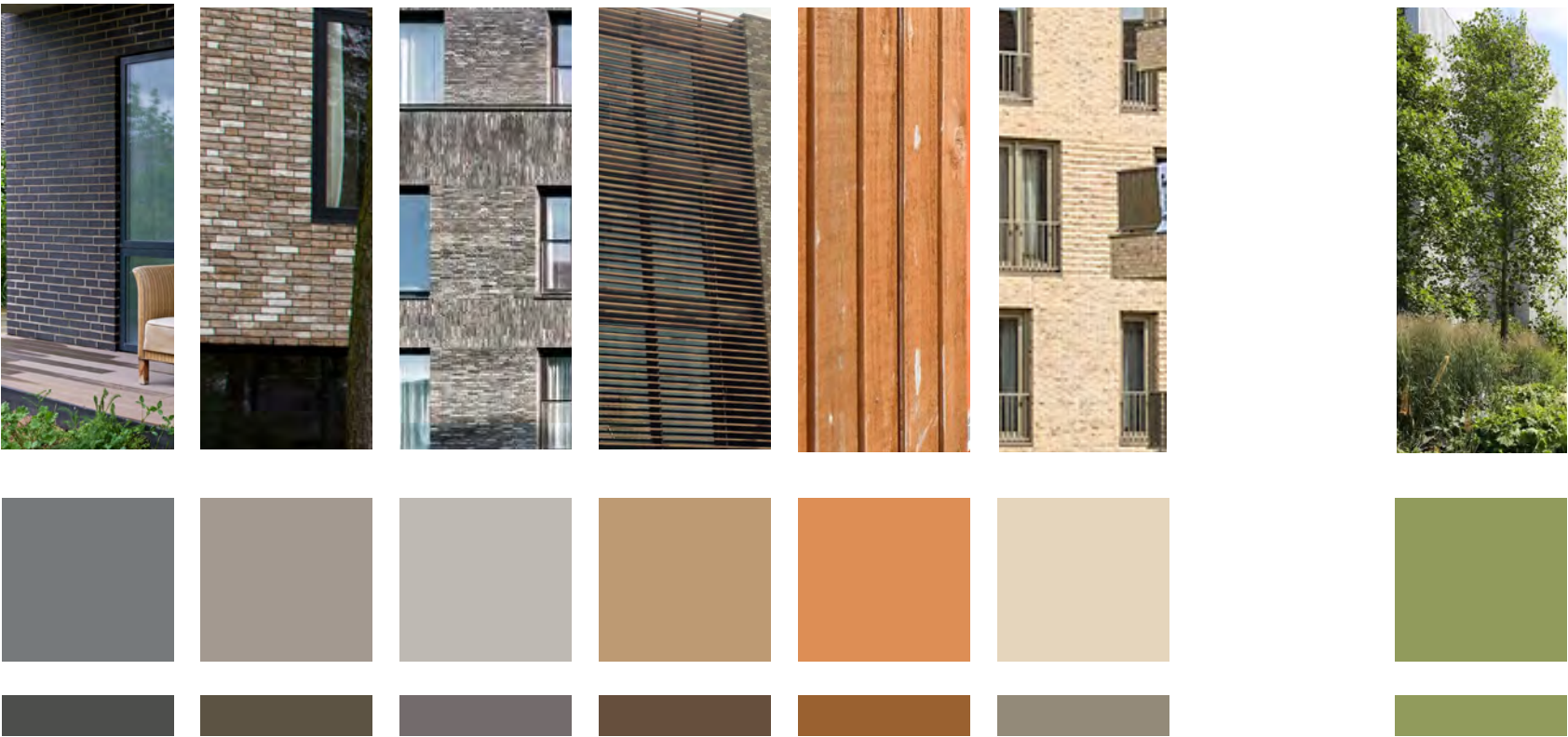
- Detaillering: de bouwblokken zijn terughoudend in het toepassen van verschillende materialen. Er worden enkele materialen gekozen die consequent worden doorgevoerd in de bebouwing.
- Kleur en materiaal: prominente materialen zijn baksteen, hout (van hoge kwaliteit, gericht op fraaie veroudering), glas en staal/aluminium. Het kleurgebruik is ingetogen en aards en/of licht.
- Materialen zijn gemeleerd (natuurlijke variatie van kleur bij toepassing van hout, keuze voor verschillende tinten bij toepassing van baksteen)
- Accenten (kozijnen, rabbatdelen, spatranden) zijn donkere versies van de toegepaste materialen
- De plint kent een verhoogde mate van voelbaarheid / tactiliteit van de toepassing van materialen, met detaillering in materiaal en dieptewerking.



Consequente doorvoering materialen



De plint sluit aan bij de menselijke maat met meer detail in de gevel (bijv door oneffenheden, of dieptewerking)



Kleurenallet architectuur

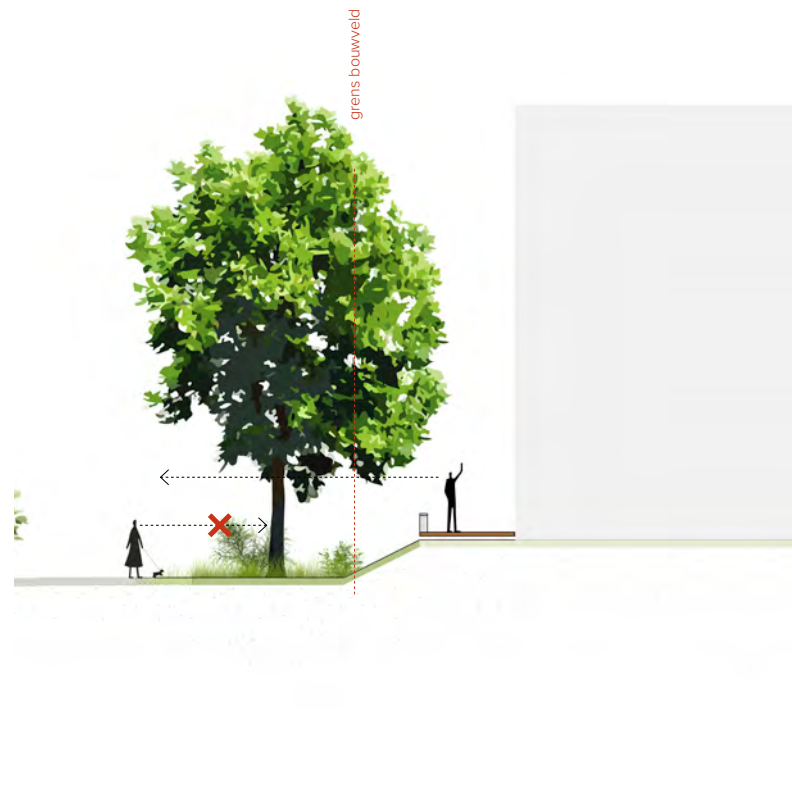
OVERGANGEN PRIVÉ - OPENBAAR

De erfrens ligt aan de onderzijde van het talud. De ontwikkelaar neemt de grond in eigendom en legt het talud aan, inclusief de beplanting. De ontwikkelaar maakt een beplantingsplan en legt deze voor aan de gemeente, ter advies en goedkeuring. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van het talud en de beplanting en mag dit bij een vve. leggen. Mocht blijken dat het onderhouden van het talud niet naar wensen van de gemeente verloopt of dat ongewenste praktijken zich voordoen (bijvoorbeeld dat schuttingen geplaatst worden), dan heeft de gemeente het recht om voor een symbolisch bedrag het talud over te nemen en het onderhoud te doen. Deze werkwijze wordt vastgelegd in het koopcontract

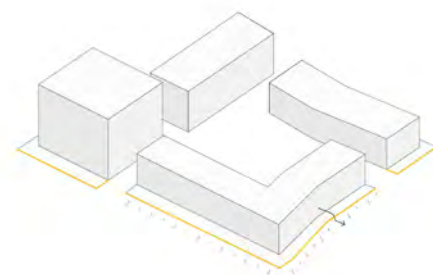
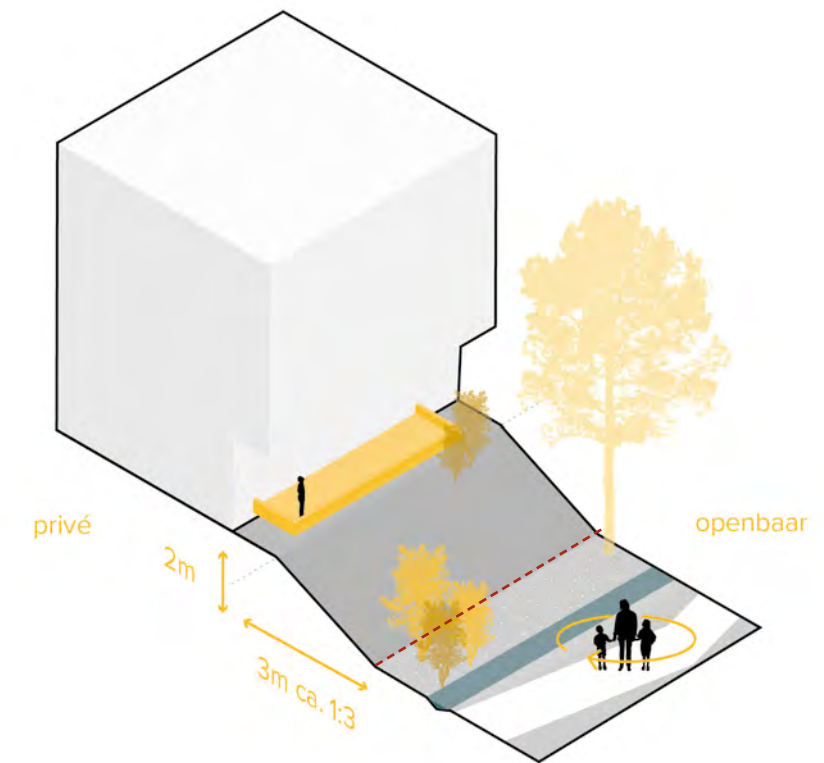
Ambitie: het collectieve karakter van het gebied heeft uitwerking op de overgangen privé-openbaar. De buitenruimtes van de woningen, aan het park en de Urkerweg zijn te gast in het landschap. De combinatie van de afstand tot routes, de verschillen in hoogte en de beplanting in de openbare ruimte geeft de nodige privacy voor de buitenruimtes. Aan de binnentuin vormt een overgangszone de schakel tussen de woning en de collectieve ruimte.

Criteria

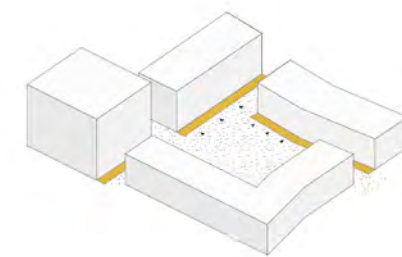
- Erfafscheidingen: er zijn geen private tuinen, private buitenruimtes hebben een meeontworpen erfafscheiding (lage muur of balustrade). Er zijn geen individuele erfafscheidingen. Eventuele erfafscheidingen liggen aan de bovenzijde van het talud



Principe overgang prive - openbaar: buitenruimte op afstand, verschil in hoogte en toepassing van planten in het park bieden borging van de privacy



Buitenrand: overgang naar het park met buitenruimte



Binnenrand: overgang naar binnentuin met margestrook

Richtlijnen voor de overgang tussen prive en openbaar

Criteria (vervolg)

- Taluds rondom de blokken zijn visueel onderdeel van de openbare ruimte. Een zone van 3-5m rondom de woning met beplanting werkt als een ruimtelijke bufferzone rondom de clusters. Het talud wisselt tussen een helling van (max) 1:2 en (min) 1:4. Uitgangspunt is dat de helling als talud herkenbaar is. De kwaliteit is geborgd in het koopcontract: bij niet naleven heeft het gemeente het recht om het talud op te nemen in de openbare ruimte
- De buitenruimte op de begane grond wordt binnen het bouwveld opgelost (bijv. deels terugliggend ten opzichte van de gevel) en ligt hoger dan het maaiveld van het park. Hiermee wordt zowel qua hoogte als qua afstand voldoende ruimte geborgd tussen de buitenruimte en de openbare ruimte.
- Margestrook: de voorzijde van de woningen kennen een overgangstrook tussen de woning en het collectieve dek. Hier is ruimte voor individuele uitingen (zoals bankjes en planten). Dit is vergelijkbaar met de functie en uiterlijk van een Delftse stoep in binnensteden.



Buitenruimte aan parkzijde



Margestrook aan de binnenzijde laat ruimte voor individuele expressie

DUURZAAMHEID

Ambitie: Het gebied als 'stadsdeel van de toekomst' kent een voorbeeldrol in het gebruik van duurzame materialen, de zichtbare toepassing van maatregelen ter beperking van de hemelwaterafvoer, en natuurinclusieve maatregelen. De binnentuinen zijn voor het overgrote deel als groene tuin ontworpen.

Criteria:

- De zichtbaarheid van duurzame bouwmaterialen en constructies zoals CLT (Cross Laminated Timber: kruislings gelijmde houtpanelen) of andere houtconstructies worden aangemoedigd in het gebied, echter (combinaties met) traditionele bouwvormen met bijv. baksteen zijn ook toegestaan.
- Hemelwater wordt (zichtbaar) afgekoppeld op de openbare ruimte of hergebruikt binnen het cluster
- Daken worden ingezet voor duurzame doeleinden (groen-blauw of voor zonne-energie), en deze ingrepen zijn geïntegreerd in de architectuur van het blok. Deel van de bovenste laag kan ook worden ingezet als dakterras (zie gebouwonderdelen).
- De binnentuinen worden groen ingericht
- Natuurinclusieve ingrepen zoals massawinterverblijven voor vleermuizen en nestkasten voor diverse vogelsoorten in de bebouwing zijn geïntegreerd onderdeel van de architectuur. In de openbare ruimte blijven (een aantal) bestaande bomen gehandhaafd en worden toevoegingen gedaan voor beschermde diersoorten, zoals takkenbosjes langs de bosrand. De uitstraling hiervan is natuurlijk en onderdeel van het park.

Richtlijnen duurzaamheid



Zichtbare toepassing van duurzame materialen zoals hout in de gevel (al dan niet in combinatie met steen)



Zichtbare afstroom van water in de openbare ruimte en tijdelijke buffering



Integrale groene daken en zonnepanelen



Ingrepen voor doelsoorten, zoals massawinterverblijf voor vleermuizen geïntegreerd in de bebouwing, takkenbossen voor marterachtigen in de openbare ruimte en insectenhôtels

3.3 BEELDKWALITEIT DEELGEBIEDEN

LANGS DE URKERWEG

Ambitie: de bebouwing langs de Urkerweg vormt de presentatie van de ontwikkeling richting de stad. De Urkerweg is een van de toegangswegen naar het centrum en een belangrijke stedelijke as. De bebouwing voegt zich naar deze functie met een stedelijk karakter.

Criteria

- De wand aan de Urkerweg geeft een stedelijke nuance aan het bouwblok met hogere bouwhoogte van het basisbouwblok (4 lagen in plaats van 3 lagen) en de ruimtelijke accenten (6 en 8 lagen).
- De hoekaccenten op de kruising Kometenlaan / Urkerweg en aan de Espelervaart vormen de ankerpunten van het gebied en hebben een gebiedsoverstijgend karakter
- Buitenruimte: is onderdeel van de stedelijke architectuur: dus geen buitenruimte direct grenzend aan het maaiveld maar balkons of buitenruimte zwevend boven maaiveld (en passend binnen de architectuur).
- Het maaiveld, als onderdeel van het landschap, loopt omhoog door tot de gevel, uitgezonderd door openingen of verbijzonderingen.



Richtlijnen voor de Urkerweg



Stedelijk nuance van de blokken wordt bereikt door hogere bebouwing van het bouwblok en de ruimtelijk accenten



De bijzondere uiting van de hoekaccenten draagt bij aan het karakter van de stadas van de Urkerweg (6-8 lagen)



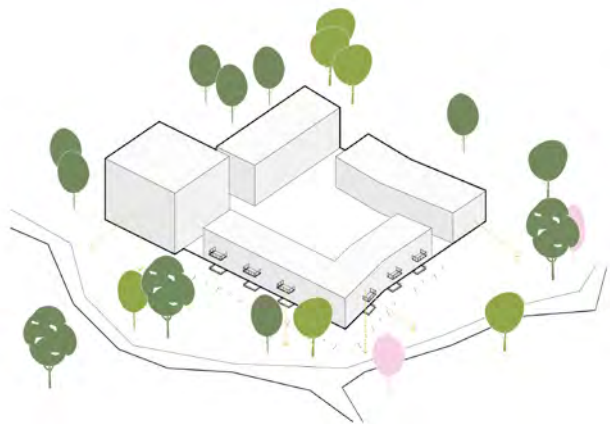
Maaiveld loopt door tot de gevel; balkons zweven boven het maaiveld.

AAN HET PARK

Ambitie: aan de parkzijde van het gebied liggen subtiële overgangen tussen de bouwblokken en de openbare ruimte. De blokken liggen hoger in het landschap waarbij de buitenruimte, als onderdeel van de architectuur, aan of boven het landschap is gepositioneerd.

Criteria

- Buitenruimte: geen private tuinen, wel buitenruimtes in de vorm van balkons of zwevend dek. 4m rondom de bouwvelden is gereserveerd voor de aansluiting op het maaiveld van het park en is onderdeel van het landschap.
- Oriëntatie: zicht vanuit de woningen op het parklandschap
- Privacy: de combinatie van hoogte van het blok, de afstand tot het park en de invulling met beplanting geeft voldoende mate van privacy. Hoge hekwerken, schuttingen of private hagen zijn niet toegestaan. Lage muurtjes of balustrades die onderdeel zijn van de architectuur zijn toegestaan.



Richtlijnen voor Aan het Park



RUIMTELIJKE ACCENTEN

Ambitie: de hoekaccenten vormen losse volumes (urban villas) maar zijn tegelijkertijd qua ruimtebeleving en uitstraling 'als familie' verbonden met het cluster. In de totale ontwikkeling vormen de accenten een serie van zichtpunten, verspreid over het terrein.

Criteria

- De ruimtelijke accenten zijn hoger dan de basishoogte van het bouwblok. De maximale hoogte is afhankelijk van de positie in het stedenbouwkundig plan. Zie hiervoor de bouwvelop. Aan de zijde van Revelsant is de hoogte lager dan aan de zijde van de Urkerweg
- Het ruimtelijke accent heeft een eenduidige en blokkige uitstraling
- De entree van het ruimtelijke accent ligt aan de binnenzijde van het blok. De buitenzijde kan gebruikt worden voor buitenruimtes aan de openbare ruimte. Een tweezijdige entree (aan de buitenzijde en aan de binnenruimte) is goed denkbaar.



Richtlijnen voor de accenten



Accenten zijn hoger dan de basishoogte van het blok



Accent heeft een stoere en forse uitstraling door de vorm en door de bijzondere detaillering van bijv. balkons



Entree van het accent is duidelijk aangegeven

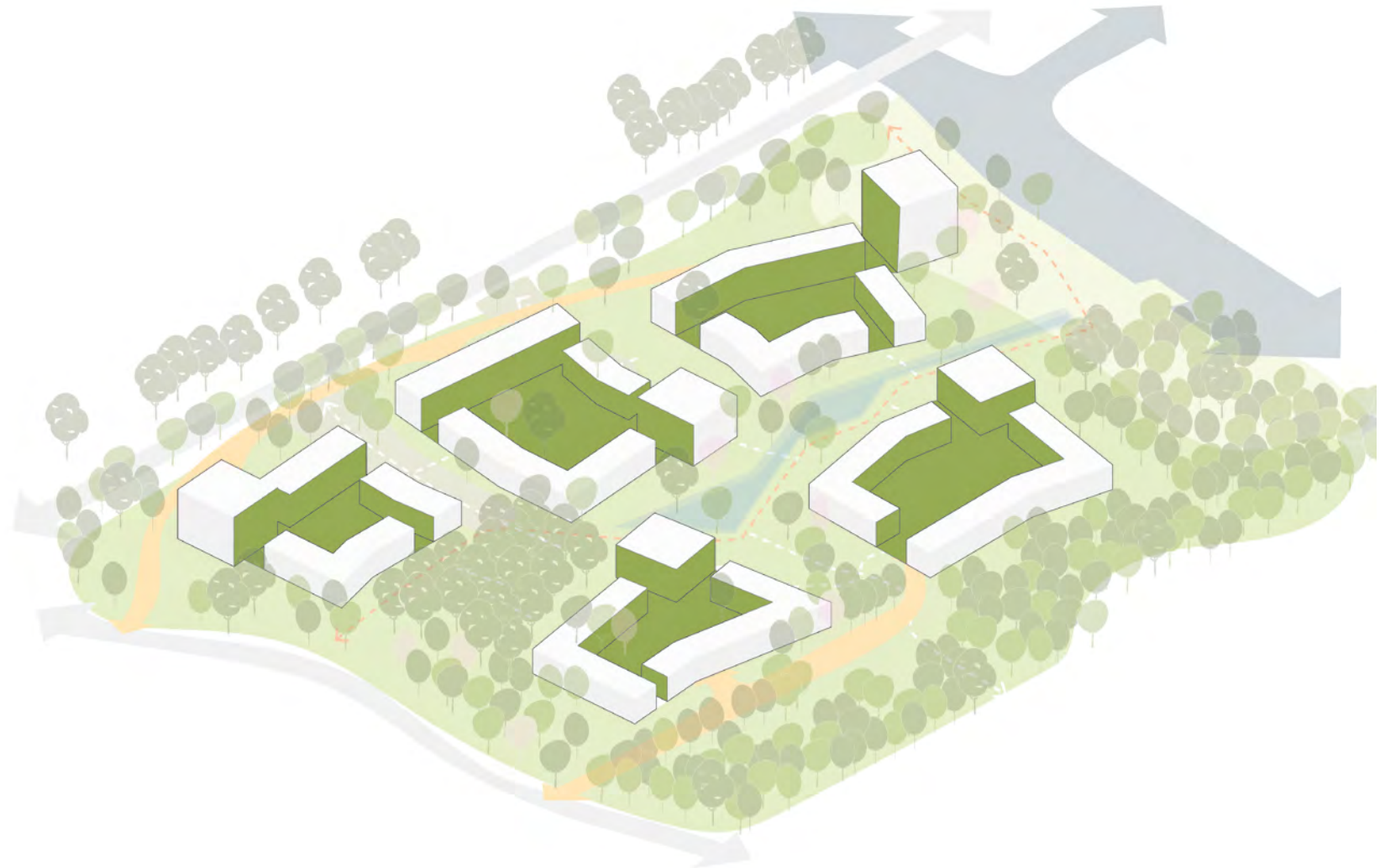
BINNENZIJDDE

Ambitie: het interieur van het bouwblok is de collectieve ruimte van de woningen. De binnenzijde wijkt qua uiterlijk afwijken van de buitenzijde (binnenschil en buitenschil). Hierin komt de individuele expressie van elk cluster an sich naar voren.

Criteria

- Woningen worden ontsloten vanaf de collectieve binnenruimte / het dek
- Er wordt een overgangszone ingericht tussen de woning en de collectieve binnenruimte
- Een deel van de binnenruimte wordt ingericht als collectieve (groene) tuin.
- Parkeren wordt afgeschermd met een dek of is slechts minimaal zichtbaar

Richtlijnen voor de Binnenzijde



Onstluiting van de woningen via de binnenzijde (dient direct als overgangszone en afscherming parkeren)



Deel van de binnenruimte wordt ingericht als collectieve tuin met bijv een gezamenlijke speeltuin of collectieve moestuin.



3.4 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

ALGEMEEN

De openbare ruimte vormt een essentieel onderdeel van het plan, want door het ontbreken van private tuinen is de openbare ruimte 'de tuin' van alle omwonenden en bezoekers. Aan de kwaliteit van de invulling van de openbare ruimte worden daarom hoge eisen gesteld. De inrichting van de openbare ruimte richt zich met name op het faciliteren van voetgangers en fietsers als primaire gebruikers. De auto bevindt zich alleen aan de randen van het plan. Naast verblijf- en doorgaande functie vervult de openbare ruimte ook een mitigerende rol in de effecten van klimaatverandering: door ruimte te bieden aan wateropvang en te zorgen voor voldoende schaduw op hete dagen.

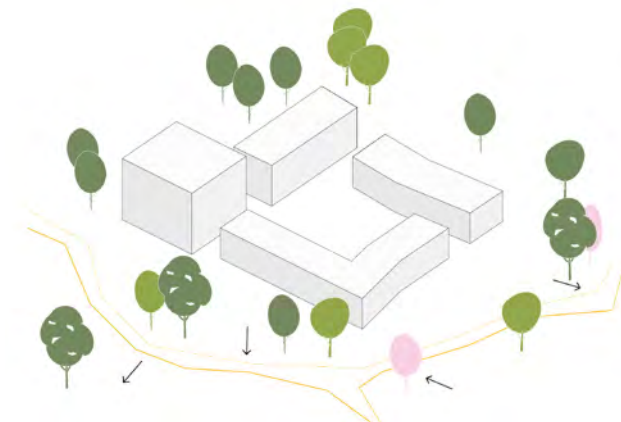
De identiteit van de openbare ruimte laat zich omschrijven als een eigentijdse invulling met een afwisseling van ruigtes met opgaande beplanting en bomen en gecultiveerde plekken: de gazons, ligweides, speel- en andere verblijfsplekken, aaneengeschaald door een aantal routes. Extensief en intensieve openbare ruimte naast elkaar.

Voor het gebied is een apart inrichtingsplan opgesteld. Hierin is o.a. de volgende beeldkwaliteit toegepast:

Criteria

- Het groene karakter is leidend
- De inrichting van de openbare ruimte heeft een grotendeels natuurlijk karakter met knikken en bochten
- De inrichting heeft een hoogwaardige uitstraling door gebruik van gebakken materialen, natuurlijke elementen zoals hout

- Toepassen van bestrating in de openbare ruimte wordt tot een minimum beperkt. Daar waar mogelijk wordt een open, waterdoorlatende verharding toegepast.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast in de openbare ruimte



PARKRUIMTE

Het park vormt de ruggegraat van het gebied en meandert tussen de clusters door. Het parkachtige gebied biedt ruimte aan verblijf, doorgaande routes en ommetjes, zorgt opvang van water en biedt verkoeling en geeft een plus aan biodiversiteit. De beleving verschilt naar gelang de positie, op sommige plaatsen is het park compact en afgebakend door de clusters, op andere plaatsen is het wijds en open. Een aantal specifieke verblijfsplekken hebben een intensief gebruik, de rest van het park is extensief.

Criteria

- Bestaande bomen worden waar mogelijk ingepast in het park
- Gebied is licht glooiend met hoogtes (clusters) en laagtes (waterberging)
- Extensieve plekken: beplanting is afwisselend ruig en opgaand (boschages, struiken, grasruigten) en gecultiveerd (gazon, speelplekken). Beplanting is voornamelijk inheems (uitgezonderd sierbeplanting op bijzondere plekken).
- Intensieve plekken: Langs de hoofdroutes liggen verschillende verblijfsplekken met ruimte om te zitten, te spelen, of voor specifieke activiteiten (bijv. Jeu de Boules).
- Hoofdroutes in het gebied zijn toegankelijk voor voetgangers (medegebruik voor fietsers) en hebben een informeel en speels karakter en zijn ruim van opzet. Deze routes zijn ook geschikt voor mindervalide (hellingbaan max 1:20).
- Ontsluiting van de blokken vindt plaats via rijbanen aan de buitenzijde van het plan: het park is autoluw.



Richtlijnen voor de intensieve plekken in het park



Speelelement met een natuurlijk karakter (dubbelfunctie als waterberging)

Richtlijnen voor de extensieve plekken in het park



De taluds langs de clusters hebben ruige opgaande beplanting.



Op de taluds staan afwisselend bomen en struiken



Gazon met bomen als ligweide: kort gemaaid gebied in het park.



Extensieve plekken kennen een lager beheersregime: minder vaak maaien waardoor ruigtes ontstaan



Beplanting draagt bij aan het inkaderen van de ruimtes in het park door opgaand en afwisselend groen

ESPELervaart

Bij de Espelervaart komt het park samen met het water. Dit gedeelte kan worden gezien als de voorzijde van het park - het visitekaartje - met een verbijzondering in de openbare ruimte. De oever wordt toegankelijk gemaakt voor verblijf en ontmoeten en biedt de mogelijkheid voor het (tijdelijk) aanleggen van een bootje.

Criteria

- Gebied wordt ingericht zodat het water toegankelijk is, middels een vlonder of trappenpartij richting het water



Richtlijnen voor de plekken aan de Espelervaart



Bijzondere plek aan het water



Slim benutten van hoogteverschillen



Tevens verblijfsplek

VERHARDING

Verharding in het gebied wordt tot een minimum worden beperkt, maar de toegepaste materialen dragen bij aan de hoge kwaliteit van de inrichting en hebben een duurzaam karakter.

Criteria

- Bestrating (rijbaan, stoepen) bestaan uit gebakken klinkers (voor uitstraling en levensduur).
- Parkeervakken en bermen worden waar mogelijk als halfverharding uitgevoerd om het verhard oppervlak te minimaliseren en een groene uitstraling aan het gebied te geven.
- Lange rechtstanden van verharding worden voorkomen. Wegen en paden zijn licht gebogen of slingerend, passend in het natuurlijke karakter.
- Water stroomt oppervlakkig af naar naastgelegen groenvakken



Wegen hebben een slingerend karakter (geen lange rechtstanden)

Richtlijnen voor de verharding



Bestratingsmateriaal heeft een duurzaam karakter: (elementen) verharding met afstroomvoorziening voor hemelwater.



Voetpaden bestaan ook uit gebakken elementenverharding



Randen van grasbeton beperken de hoeveelheid verharding



Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding / grasbetontegels voor de waterdoorlatendheid

OPVANG EN ZICHTBAARHEID WATER

Onderdeel van de voorbeeldstellende functie van het gebied voor Emmeloord is de duurzame omgang met hemelwater, en deze afkoppeling zichtbaar maken in het gebied.

Dit betekent dat het water lokaal wordt opgevangen, gebufferd en deels wordt geïnfiltreerd op zichtbare plekken in het gebied. Deze liggen goed in het zicht en maken onderdeel uit van de hoofdroute en verblijfsplekken in het park.

Criteria

- Water van gebouwen en verharding wordt afgekoppeld naar een centrale waterbergingsgebied
- Afstromend water (via goten en greppels) wordt zichtbaar gemaakt.
- Techniek en constructies kunnen worden toegepast bij kruisingen en verhardingen, maar het natuurlijke beeld is leidend



Een laaggelegen gebied doet bij hevige regenval dienst als opvangbassin om water te bufferen en deels te infiltreren



Delen van de waterberging hebben een extensieve inrichting met ruigtebeplanting. Deze laagtes kunnen bij droog en nat weer dienst doen als speelplek, bijv. met stapstenen



Laagte van een waterberging is ook een ideale aanleiding voor (natuurlijke) speeltoestellen, bijvoorbeeld als overbrugging over de waterberging heen.

Richtlijnen voor het meubilair

MEUBILAIR

Het straatmeubilair in het gebied heeft een uniform en stoer karakter. Waar mogelijk worden materialen hergebruikt of worden materialen toegepast die goed te hergebruiken zijn.

Criteria

- Toepassing van robuuste materialen zoals hout, beton en stenen
- Ruime toepassing van zitelementen zoals lange banken, zitranden in schaduwrijke en zonnige plekken ('all-season')
- Circulariteit is een belangrijk thema bij het straatmeubilair. Voor maximaal hergebruik toepassing van duurzame materialen en onbespoten elementen (bijv. lichtmasten, fietsnietjes).



Robuuste en voldoende zitplekken in schaduw en zon



Betonranden ter accentuering van hoogteverschillen en ter gebruik als zitrand



Mogelijk hergebruik van iconische lichtmasten in het Dokter Jansenpark



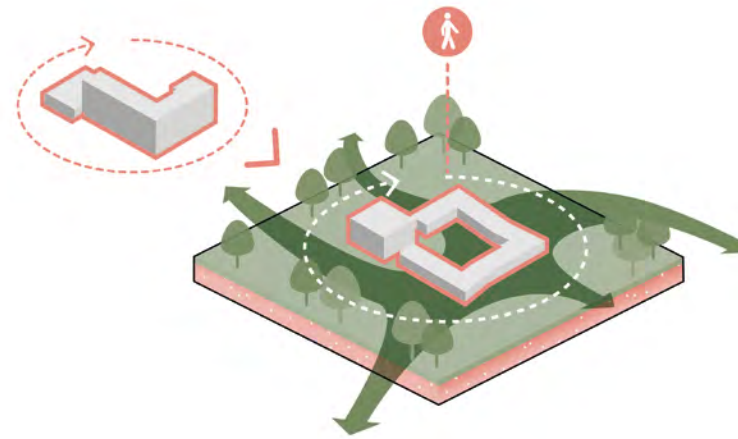
Fietsnietjes van ongecoate materialen zijn makkelijk her te gebruiken

LEVENDIGE GESCHIEDENIS

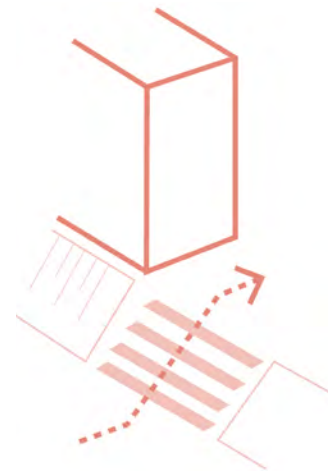
De inrichting van de openbare ruimte laat de geschiedenis van het Dr. Jansencentrum leven. In het stedenbouwkundige plan zijn een aantal aspecten benoemd waarmee die geschiedenis beleefbaar kan worden gemaakt.

Criteria

- Er worden ommetjes vormgegeven door het gebied verwijzend naar de 'omloop' door de siertuin / park van het ziekenhuis
- Opgangen naar de clusters worden deels uitgevoerd als 'luie' trap als verwijzing naar de trappenpartij bij de entree van het voormalige Ziekenhuis
- Langs de ommetjes en hoofdroute van het park worden interactiepunten vormgegeven die (digitaal of fysiek) de geschiedenis van het gebied vertellen
- Indien kunst uit de bestaande buitenruimte of ziekenhuis wordt toegepast krijgen deze beelden een prominente plek in het park
- Voor zover mogelijk worden materialen uit het bestaande gebouw gebruik als puinfundering voor de aan te leggen routes
- Naamgeving van clusters en straten verwijzen naar het medische verleden van het terrein.



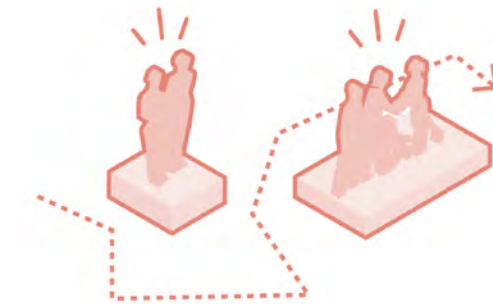
Ommetjes



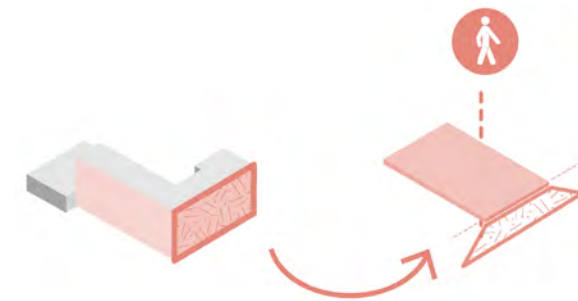
Toegangen



Informatieplekken



Kunst



Hergebruik

HOOFDSTUK 4 - PROCEDURE

4.1 INLEIDING

De hoge ambitie voor het Dokter Jansenpark op het gebied van klimaat, woningen, beoogde doelgroepen en gewenste inrichting van het groen gaat gepaard met een streven naar vernieuwende architectuur, als visitekaartje van Emmeloord.

In de doorontwikkeling van de plannen is het borgen van de beoogde ruimtelijke kwaliteit daarom een belangrijk onderdeel. Het Beeldkwaliteitsplan is daarin een hulpmiddel maar vaak ook een momentopname. En omdat deze ontwikkeling verdeeld zal zijn over meerdere partijen en zich uitsmeert over meerdere jaren, is het bestendig maken van afspraken en uitgangspunten belangrijk.

Tegelijkertijd willen we vooral in samenspraak met initiatiefnemers, kenners, (directe) omgeving en deskundigen de gewenste kwaliteit bereiken. Een manier die ook beter aansluit bij het meer integraal werken zoals de Omgevingswet voorstaat. Hiervoor wordt er bij het Dokter Jansenpark gewerkt met een **kwaliteitsteam**.

4.2 KWALITEITSTEAM DOKTER JANSENPARK

Het kwaliteitsteam (KWteam) is een multidisciplinair team van kenners en deskundigen dat de initiatieven begeleidt en daarmee zowel de kwaliteit als continuïteit ervan borgt. Het kwaliteitsteam presenteert zich als kritische maar meedenkende bondgenoot. Het stelt zich tot doel om door middel van eenduidig en richtinggevend advies samenhang en consistentie in plannen aan te brengen. Het kent de plek en de opgave, treedt in overleg en werkt samen om zo tot een gezamenlijk en gedragen plan te komen. Het voorziet plannen in een zo vroeg mogelijk stadium van

een schriftelijk en richtinggevend advies. Ook tijdens het planproces is aanvullend advies mogelijk, bijvoorbeeld om de keuze tussen alternatieven beter te kunnen onderbouwen.

Meerwaarde van een dergelijk team is dat er al een specifiek, integraal en deskundig advies is voordat de opgave 'het standaard vergunningstraject' in gaat. Hierdoor wordt de welstandstoetsing dan nog een formaliteit en het inzetten van de welstandscommissie tot een minimum beperkt.

Het resultaat van KWteam is een onafhankelijke begeleiding vergezeld met schriftelijk advies. Dit advies is niet bindend, maar vraagt bij afwijking ervan wel om een goede motivatie. Dit advies is slechts een aanvulling aan het begin van een proces en is geen vervanger van het formele welstandsadvies.

4.3 SAMENSTELLING, PROCES EN WERKWIJZE

Het kwaliteitsteam is een klein en vast kernteam dat bestaat uit een welstandsarchitect, project- en/of casemanager, gemeentelijke stedenbouwkundige en vergunningverlener van de gemeente. Dit team wordt afhankelijk van het initiatief en haar behoefte aangevuld met expertise op het gebied van bijvoorbeeld landschap, openbare ruimte, ecologie, verkeer of duurzaamheid.

Het advies van het KW team weegt mee in de welstandsbeoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zonder positief advies van KW-team en welstandstoets, kan er geen omgevingsvergunning worden

verleend. Een eventuele afwijking van een negatief advies is aan het college.

BEOORDELING EN WERKWIJZE

Het KWteam komt bij elkaar zo vaak als noodzakelijk.

Dit zal afhangen van het aanbod aan initiatieven. Het ontwerpproces kent in aanleg 3 stadia:

- 1. Schetsontwerp (SO), eerste ideeën en tekeningen.
- 2. Voorlopig ontwerp (VO), een uitgewerkt plan dat op details nog uitgewerkt moet worden.
- 3. Definitief ontwerp (DO), een goedgekeurd plan, dat ook de onderlegger is voor de vergunning aanvraag.

Mocht gewerkt worden met prijsvragen dan kent het ontwerpproces 2 stadia:

- 1. Voorlopig ontwerp (VO), een uitgewerkt plan dat op details nog uitgewerkt moet worden.
- 2. Definitief ontwerp (DO), een goedgekeurd plan, dat ook de onderlegger is voor de vergunning aanvraag.

Het is verplicht voor indieners van bouwplannen hun DO voor te leggen aan het KWteam. De aanvrager beslist zelf of en wanneer het SO en/of het VO in een vooroverleg wordt besproken met het KWteam. Er wordt per bespreking een verslag gemaakt met de bespreek- en adviespunten.

INDIENING

Een ontwerp moet ten minste 2 weken op voorhand worden ingediend bij het KWteam via emailadres: **PM**

In het kwaliteitsteam wordt het ontwerp, voorafgaand aan de presentatie door de indiener/ontwerper, besproken. Met als doel een efficiënte bijeenkomst en eenduidige vragen vanuit het Kwaliteitsteam. Na de presentatie is er ruimte voor vragen en discussie. Afhankelijk van de status/ fase van het plan, schets, voorlopig of definitief, heeft het advies een minder of meer bindend karakter; ‘van klankborden tot oordelen’. Per fase kan het gesprek een andere lading hebben. In de schetsfase is dat klankborden, brainstormen en inspireren; in de DO-fase wordt er een bindend oordeel geformuleerd. Dat is immers ook het go / no-go moment richting welstandstoets. Een beoordeling wordt altijd gevolgd met een schriftelijk advies (per e-mail) dat uiterlijk 1 week later beschikbaar is.

Tussentijdse toetsingen door het Kwaliteitsteam kunnen per e-mail gedaan worden, mits een ontwerp al eens plenair in het Kwaliteitsteam is besproken. Indien een ontwerp met vragen gemaïld wordt is het streven om binnen twee weken reageren. Met deze tussentijdse toets van het Kwaliteitsteam weten indieners van bouwplannen zeker dat ze op de goede weg zijn voor de Welstand en de omgevingsvergunning en dat de woningen en openbare ruimte voldoen aan alle functionele en esthetische eisen zoals vastgesteld in de kaders.

SPECIFIEK VOOR DE DO-FASE: INDIENEN DEFINITIEF ONTWERP (DO)

Het DO dient plenair te worden besproken in het KWteam omdat hier wordt beslist of het ontwerp rijp is voor de feitelijke welstandstoets. Het KWteam geeft een pre-advies aan de CRK, inclusief een advies over de te verlenen omgevingsvergunning.

Deze pre-adviezen worden zo nodig ook toegelicht in de CRK door de voorzitter van het KWteam.

De gemeente toetst het ontwerp aan het bestemmingsplan/ omgevingsplan (en wat er verder nog noodzakelijk is) voor het afgeven van de omgevingsvergunning. De indiener dient separaat bij de gemeente een toets te vragen op het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Aandachtspunt is het tussentijds wijzigen van een vergunningaanvraag om redenen anders dan architectuur of beeldkwaliteit, maar die wel gevolgen hebben voor de uitstraling en architectuur. Dit vraagt om oplettendheid bij de vergunningverlening en korte lijntjes tussen vergunningverlening en het KWteam. Om het DO te kunnen beoordelen moet ten minste worden ingediend:

- Ontwerp van de gebouwen, details en materialisering;
- Een verkavelingsplan met daarop gesitueerd de gebouwen, de opstelplaatsen voor auto's en de inrichting van de buitenruimte;
- De uitwerking van het aangrenzende (semi) openbaar gebied (binnenterrein).

DE TOETSINGSCRITERIA:

- Het vastgestelde Stedenbouwkundig plan d.d. (2021) + aanvulling 2022
- Het bestemmingsplan **PM**
- Beeldkwaliteitsplan Dokter Jansenpark (2022)

NB. Zolang deze stukken niet zijn vastgesteld, moet gedacht worden in de geest van deze stukken.

DE STAPPEN

	Stappen	Periode
1.	Indienen en bij de leden uitzetten van het SO / VO / DO	Twee weken voor de bespreking
2.	Bespreking en formuleren conceptadvies op hoofdlijnen (als afronding van het gesprek).	
3.	Opstellen verslag en accorderen door het KWTeam. Verzending van het verslag met een advies.	Uiterlijk 2 weken na de bespreking
4.	Na goedkeuring van het DO door het KWteam kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.	
5.	Bij positief advies kan de omgevingsvergunning worden afgerond.	

4.4 GELDIGHEIDSDUUR

De algemene lijn is dat de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitplan hun werking verliezen voor een individueel bouwwerk nadat deze is gerealiseerd.

4.5 HARDHEIDSCLAUSULE

Indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk door bijzondere vormgeving, constructie, materiaalgebruik en kleurstelling kwaliteit toont, kan de welstandscommissie burgemeester en wethouders adviseren om af te wijken van de voor het bouwwerk geldende criteria. Dit advies wordt gemotiveerd door de welstandscommissie.

TITEL	Emmeloord, Openbare ruimte en BKP dokter Jansenpark
OPDRACHTGEVER	Gemeente Noordoostpolder
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Rocco van der Kar & Norman van der Ende
STATUS	Concept Beeldkwaliteitsplan
DATUM	23 november 2022
DOCUMENTNUMMER	20227-R
PROJECTNUMMER	731.02
PROJECTTEAM	Joram van Otterloo Tesse Bijlsma Erik Prins

IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl
www.imoss.nl