

Wonen
erken aan de Korenmaaier
B i d d i n g h u i z e n

september 2009

Welstandsnota 2004, 6e aanvulling, gebied 12A, bedrijventerrein Biddinghuizen – gemeente Dronten

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Dronten

Contactpersoon: D. Lentink

Beeldkwaliteitplan en welstandsnota:

Ir. C.M. Renkema

Ir. A.C. Brink

Architectenburo Brink & Fleer

De Bolder 16

Postbus 125

8250 AC Dronten

T: 0321-386220

F: 0321-315786

info@brink-fleer.nl

www.brink-fleer.nl

I n h o u d s o p g a v e

1. Inleiding	4.
1.1 Aanleiding, plangeschiedenis	4.
1.2 Gebiedsbeschrijving, context	6.
1.3 Samenhang binnen het gebied	6.
1.4 Samenhang binnen de kavel	7.
1.5 Relatie oostzijde met bedrijfsbebouwing	7.
2. Stedenbouwkundige uitgangspunten	9.
2.1 Algemeen	9.
2.2 Hoofdopzet	9.
2.3 Kavels	9.
2.4 Verkeersstructuur en parkeren	10.
2.5 Groenstructuur	10.
2.6 Waterstructuur	11.
2.7 Openbare ruimte	11.
3. Architectonische uitgangspunten	12.
3.1 Algemeen, situering	12.
3.2 Ruimtelijke structuur en thematiek	12.
3.3 Kavelindeling / -inrichting	12.
3.4 Massa en vorm	14.
3.5 Daken en gevelaanzichten	14.
3.6 Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering	15.
3.7 Overgangen openbaar - prive / erfafscheidingen	16.
3.8 Toekomstige ontwikkelingen	16.
3.9 Reclame	16.
3.10 Referentiebeelden	17.
4. Welstandscriteria	18.
4.1 Gebiedsbeschrijving	18.
4.2 Verantwoording	18.
4.3 Beleid	18.
4.4 Samenvatting criteria vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten	19.
4.5 Welstandscriteria	20.
5. Bijlage	
5.1 Welstandskaart	21.

I n l e e i d i n g

1. Inleiding

Biddinghuizen verandert. Binnen het oudere deel van het dorp wordt veel van de bebouwing gerenoveerd of gesloopt om plaats te maken voor vervangende nieuwbouw. Aan de oostzijde van Biddinghuizen is een nieuw bedrijventerrein aangelegd en aan de zuidzijde zal in het komende decennium een nieuwe woonwijk verrijzen.

Voor het dorp en de nieuwe ontwikkelingen is de uitstraling van de belangrijke ontsluitingswegen van groot belang. Het ligt in de bedoeling dat dit beeldkwaliteitplan een bijdrage levert aan deze uitstraling.

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (9060) van de gemeente Dronten is een gebied aangegeven met bestemming Wonen en Dienstverlening. Dit gebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de ontsluitingsweg de Baan met aan de overzijde van deze weg een groenzone en woongebied.

In de welstandsnota van de gemeente Dronten is opgenomen dat bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden in de welstandstoets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen.

1.1 Aanleiding, plangeschiedenis

Aan de rand van het bedrijventerrein Oldebroekerweg ligt een terrein bestemd voor de vestiging van gecombineerd wonen en werken. Dit gebied is enerzijds gepland om tegemoet te komen aan vraag vanuit de markt naar dergelijke locaties, anderzijds om een koppeling tot stand te brengen met het tegenover het bedrijventerrein gelegen woongebied.

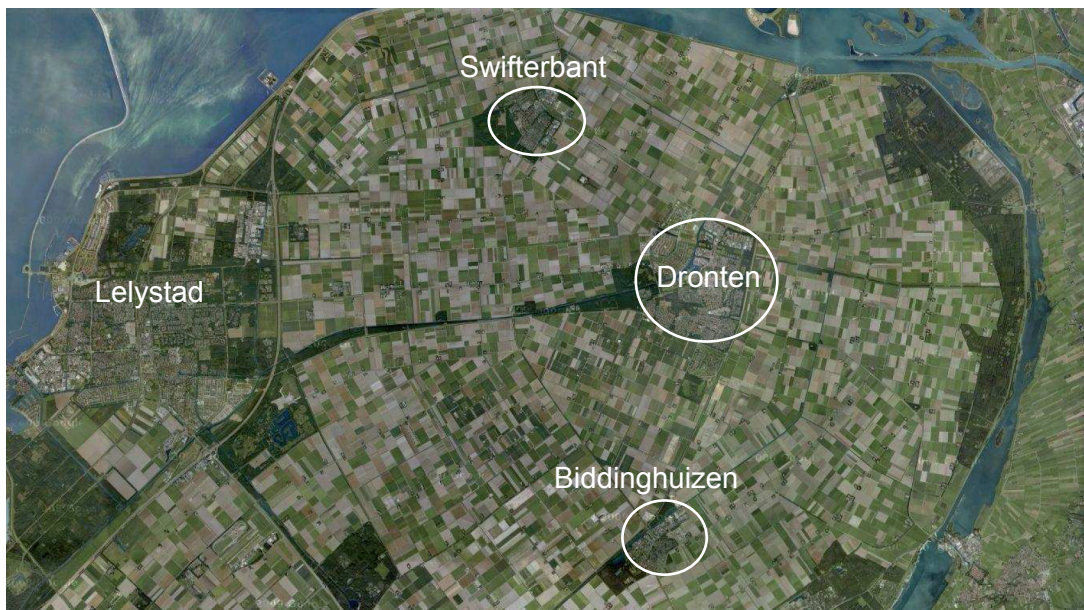
Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (9060) d.d. 06-05-2009 is aan het zuidelijk deel van de bestemming wonen en dienstverlening goedkeuring onthouden in verband met de geluidsbelasting ten gevolge van de toenemende verkeersintensiteit op de Baan. Hierdoor is de gevelrooilijn van de woningen aan de zuidzijde van het terrein worden verschoven in noordelijke richting. Bij uitgifte van het gebied zouden hierdoor privé tuinen ontstaan welke grenzen aan de openbare ruimte. Anders dan bij de opstelling van het bestemmingsplan is bedoeld, is de beeldkwaliteit van deze privé tuinen niet te sturen.

Door de gemeente Dronten is begin 2009 een ontwerp gemaakt voor de nieuw ontstane situatie. In dit ontwerp zijn een aantal uitgangspunten voor bebouwing opgenomen en is de zone waaraan goedkeuring is onthouden gebruikt om de bestaande bermsloot te verbreden.

Als gevolg van een opdracht voor het ontwerpen van een bedrijf en woning in dit gebied is door Architectenburo Brink & Flee een studie met varianten gemaakt van de bebouwingmogelijkheden welke dit stedenbouwkundig ontwerp biedt en bijbehorende architectonische uitstraling die hierdoor ontstaat.

Het bestuur van de gemeente Dronten heeft besloten een aanvullend kader voor de welstandstoetsing te scheppen voor de ontwikkeling van de woon-werk zone op het bedrijventerrein Oldebroekerweg op basis van de 2e variant in deze studie.

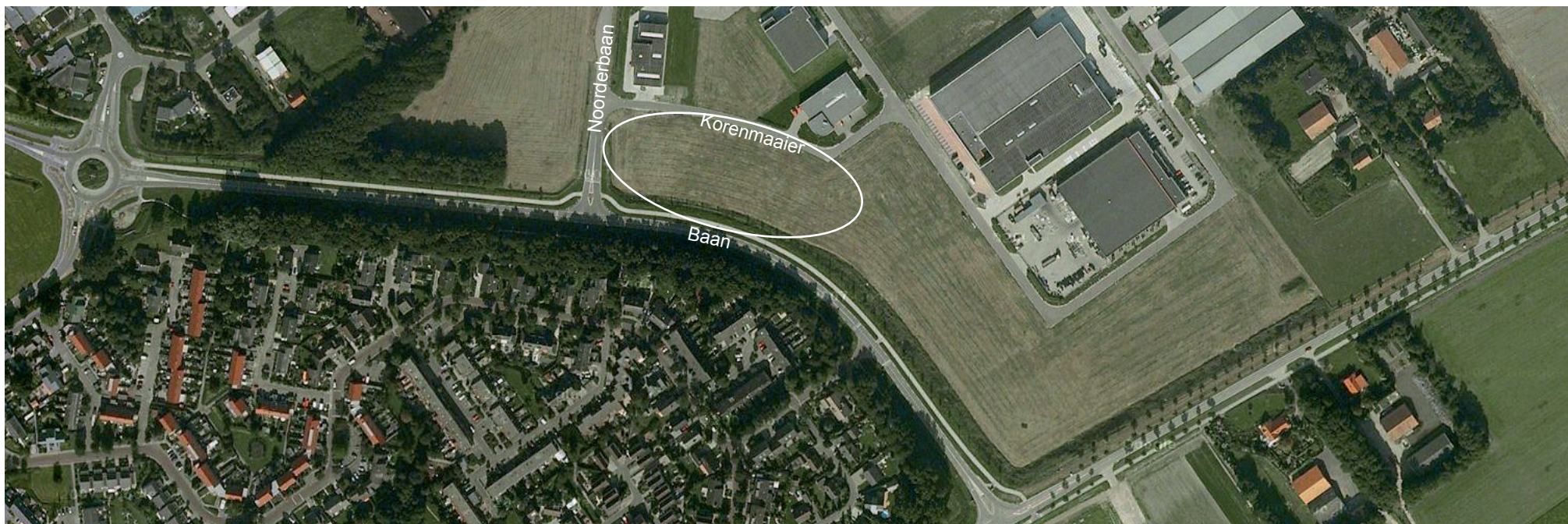
Het juridisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (9060). De



Gemeente Dronten



Biddinghuizen



Planlocatie Wonen & Werken aan de Korenmaaiër

gewenste bebouwingsontwikkeling wordt gestuurd door de welstandsnota van de gemeente Dronten en meer in bijzonder dit beeldkwaliteitplan waarin het beoogde hoge ambitieniveau van het gebied wordt ingevuld.

Dit door de gemeenteraad van Dronten vastgestelde beeldkwaliteitplan “wonen & werken aan de Korenmaaier” vormt als 6e aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Dronten het toetsingskader voor de Welstandscommissie van de gemeente.

1.2 Gebiedsbeschrijving, context

Aan de westzijde van het plangebied ligt één van de twee de toegangen tot de bedrijventerreinen Noorderbaan en Oldebroekerweg. Aan de noordzijde van het gebied (Korenmaaier) liggen kleinschalige bedrijven en aan de oostzijde sluit het gebied aan op meer omvangrijke bedrijfsgebouwen welke de randbebouwing van het bedrijventerrein Oldebroekerweg vormen. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Baan.

De Baan is een belangrijke ontsluitingsweg voor Biddinghuizen. Aan de westzijde gaat de Baan over in de Swifterweg (richting Dronten/Lelystad). Aan de oostzijde sluit de weg aan op de Oldebroekerweg (richting Harderwijk/Elburg) en het nieuw ontwikkelde woongebied Graafschap. De weg is van groot belang voor de noordoostelijke ontsluiting van deze nieuw woonwijk.

Beeldbepalend bij de ontsluitingswegen Swifterweg/de Baan zijn de brede groenstructuren aan weerszijden van de weg, afgewisseld door water (haven) en woningen (bedrijfswoningen).

Hierdoor zal bebouwing van het plangebied een grote



Gebied 12a. Biddinghuizen Woon- & Werklocatie Korenmaaier

invloed hebben op de openbare ruimte van haar directe omgeving en de uitstraling van Biddinghuizen in groter verband:

- de westzijde als toegang tot het bedrijventerrein,
- de zuidzijde als begeleiding van de Baan,
- de oostzijde als aansluiting met grootschaliger bebouwing en groenzone,
- de noordzijde als aansluiting met gemengde bedrijfsbebouwing.

Een alzijdig hoogwaardige architectonische uitstraling van de bebouwing van het plangebied en de bijbehorende terreininrichting is als gevolg hiervan zeer belangrijk.

1.3 Samenhang binnen het gebied

Het plangebied ligt direct naast de toegang tot het bedrijventerrein en de ontsluitingsweg van Biddinghuizen. Door de aard van de bestemming zal de korrel van de bebouwing kleinschalig en divers zijn. Voor een duidelijke presentatie van de plek, het vormen van een markante entree en het begeleiden van de bocht in de Baan is een samenhangende bebouwing en terreininrichting van noodzakelijk.

Voor de aan de Korenmaaier gelegen bedrijven is een heldere zakelijke uitstraling naar die zijde gewenst. Voorkomen moet worden dat langs de Korenmaaier en de Baan een “achtertuin” beeld ontstaat. Voor de gewenste privacy bij het wonen kunnen erfafscheidingen aangelegd worden. In dit beeldkwaliteitplan zijn regels opgenomen waaraan de afscheidingen op de grens van openbaar en privéterrein moeten voldoen. Voor de afscheidingen tussen de kavels onderling zijn ook regels opgenomen, deze worden tevens vermeld in het koopcontract.

1.4 Samenhang binnen de kavel

Wonen en werken op één kavel kan een zekere spanning oproepen. Het wonen vraagt om privacy, rust en een mooi uitzicht. Bij een kantoor of dienstverlenend bedrijf is een presentatie naar de openbare ruimte met zichtbaarheid en beweging van belang. Deze afweging heeft bij het maken van het stedenbouwkundig plan geleid tot het duidelijk markeren van plaatsen waar uitstraling gewenst wordt en meer besloten plekken.

Het verschil in functie en gebruik kan een aanleiding zijn tot onderscheid in beide bebouwingsdelen. Omdat de woning en het bedrijfsgebouw op de kavel bij elkaar horen is samenhang in de bebouwing verplicht; een goed ontwerp kan beide tot zijn recht laten komen.

Bij bedrijfsmatige activiteiten hoort reclame. Deze reclame moet het woongenot niet belemmeren en geen afbreuk doen aan de beoogde uitstraling van het gebied. Daarom zijn in dit plan naast de van toepassing zijnde Reclameverordening richtlijnen opgenomen voor het vormgeven en plaatsen van reclame-uitingen.

1.5 Relatie oostzijde met bedrijfsbebouwing

Het meest oostelijke perceel (nr. 6) van de woon-werklocatie zal een feitelijke en functionele relatie kunnen hebben met de naastgelegen bedrijfskavel. Het verschil in bestemming en grootte van beide kavels zal in de omvang van de bebouwing tot uitdrukking komen. Bij het ontwerp van de gebouwen op deze percelen is in die situatie samenhang in de architectuur van de bebouwing en de terreininrichting mogelijk.

De relatie van de bebouwing op perceel nr. 6 met de overige woon-werk kavels is echter van een groter belang.



Stedenbouwkundig plan schaal 1:1000

S t e d e n b o u w k u n d i g p l a n

2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

2.1 Algemeen

Het veranderen van de bestaande bermsloot langs de Baan en Noorderbaan naar een brede waterpartij maakt van dit water een belangrijk onderdeel van het plan. Water zorgt voor een ruimtelijk en open beeld. De openheid van de ruimte maakt de bebouwing op de kavels belangrijk als begrenzing van de openbare ruimte. Gebouwen worden op deze plaats beeldbepalend en vormen een visitekaartje voor de entree van Biddinghuizen en het bedrijventerrein Oldebroekerweg.

2.2 Hoofdopzet

Het plangebied ligt tussen drie wegen in: de Baan, Noorderbaan en Korenmaaier en zal zich alzijdig presenteren. De stedenbouwkundige opzet is nadrukkelijk ontworpen zodat een spannend en representatief beeld langs de Baan en de entree van het bedrijventerrein gaat ontstaan.

De kade van de waterpartij wordt in een vloeiende lijn aangelegd en aan de zijde van de kavels met schanskorven afgewerkt. Hierdoor wordt de samenhang van het plangebied versterkt.

Het plangebied is ingericht met de werkruimten aan de noordzijde (de zijde van het bedrijventerrein) en de woningen aan de zuidzijde met zicht op de Baan. Aan de Korenmaaier is ook de woningtoegang zichtbaar.

De woning staat op korte afstand van het water met een terras aan de zuidzijde van de woning, welke als een “balkon” gedeeltelijk over de waterlijn heen liggen. De bouwenvelophe van de woning ligt op korte afstand

van de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een optimale relatie van het wonen met het water, een goede bezonning van woning en tuin en evenwicht tussen openheid en beslotenheid aan de zijde van de Baan en Noorderbaan.

Omdat de gebouwen zich nadrukkelijk langs de gevelrooilijn presenteren ontstaat meer privacy en een beschutte tuin. De bedrijf- of kantoorgevel vormt een afscherming van de tuin naar de Korenmaaier. De gevel van de woning is een buffer naar de Baan. Tussen deze gevels bestaat binnen de bouwenvelophe en het aangegeven kader een grote mate van vrijheid van invulling.

2.3 Kavels

De kavels worden in het kader van particulier opdrachtgeverschap individueel bebouwd.

Het terrein is verkaveld met de zijdelingse kavelgrenzen evenwijdig aan elkaar. Deze kavelgrenzen staan onder een schuine hoek ten opzichte van de Korenmaaier en de Baan. De bebouwing dient haaks (ortogonaal) te staan ten opzichte van deze kavelgrenzen. Er ontstaat hierdoor een getande gevelrooilijn met per kavel twee gevels zichtbaar vanaf de Baan en twee gevels zichtbaar vanaf de Korenmaaier. Individualiteit van de bebouwing per kavel wordt hiermee duidelijk gemaakt.

De afzonderlijke kavelbebouwing in het plangebied moet wel ‘familie’ van elkaar worden. Dit gebeurt door de samenhangende ruimtelijke structuur met aangegeven bouwenveloppen en het hanteren van een architectonisch thema: “industriële architectuur” en “zakelijke uitstraling”.

De bouwveloppen en indeling van de zes kavels komen op hoofdlijnen met elkaar overeen. Door het verloop van de noordelijke en zuidelijke kavelgrens ontstaan er maatverschillen tussen de kavels onderling en varieert de verspringing van de gevelrooilijn. Door het bijzondere karakter van de eindkavels zijn de bouwveloppen van kavel 1 en 6 afwijkend gepositioneerd.

De volgende regels zijn hierbij van toepassing en op de overzichtstekening weergegeven:

- Alle voorgevels, zowel aan de Baan als de Korenmaaier, staan haaks op de zijdelingse perceelgrens. De positie van voorgevels verspringt tussen de kavels onderling.
- Beide representatieve voorgevels hebben een vaste breedte. Deze maat is 14 meter voor de bedrijfsruimte en 10 meter voor de woning. De bebouwing tussen deze gevels is vrij, mits de bebouwing binnen het beschreven bebouwingsvlak valt.
- De hoogte van de woning is minimaal 6 en maximaal 10 meter. De hoogte van de bedrijfsruimte is maximaal 4 meter.
- Het is mogelijk om de woning en het bedrijf aan elkaar te bouwen door middel van een tussenlid. De hoogte van een tussenlid is maximaal 3,30 meter.
- De bebouwing blijft tenminste 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens. Aan de entreezijde van de kavel is deze afstand voor de bedrijfsruimte tenminste 5 meter. De toegang van de woning moet vanaf de Korenmaaier zichtbaar zijn.

Bepalende kenmerken van het thema en middelen om een samenhangende bebouwing te bereiken worden in het hoofdstuk Architectonische uitgangspunten toegelicht.

2.4 Ontsluitingsstructuur en parkeren

De ontsluiting van de kavels gebeurt vanaf de Korenmaaier door middel van één inrit met een maximale breedte van 4 m. ten behoeve van de woning en het bedrijf. De plaats van de inrit ligt per kavel vast en is op de overzichtstekening aangegeven.

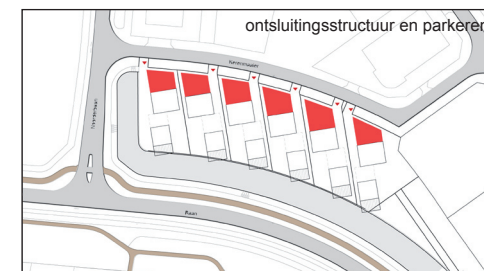
Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de noordzijde van de kavel. Ten behoeve van de woning moeten 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor het bedrijfsgedeelte wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald aan de hand van de richtlijnen van het CROW, met een minimum van 2 parkeerplaatsen. Binnen de gegeven stedenbouwkundige opzet kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2.5 Groenstructuur

De oostelijke zijde van het plangebied langs de Baan bestaat uit met een brede groenzone, ingevuld met gras, struiken en boompartijen. Het zicht op de gevels van de bedrijfsgebouwen blijft aanwezig; het ontwerp van de groenzone zal worden gekenmerkt door een heldere gestructureerde opzet.

De westelijke en noordelijke zijde van het plangebied bestaat uit een bermstrook ingezaaid met gras en voorzien van lage beplanting.

Ook op de kavels zelf is het gewenst de begroeiing gestructureerd op te zetten. Ondanks een zekere mate van vrijheid van de eigenaar van de kavel zijn in het hoofdstuk Architectonische uitgangspunten hiervoor richtlijnen opgenomen.

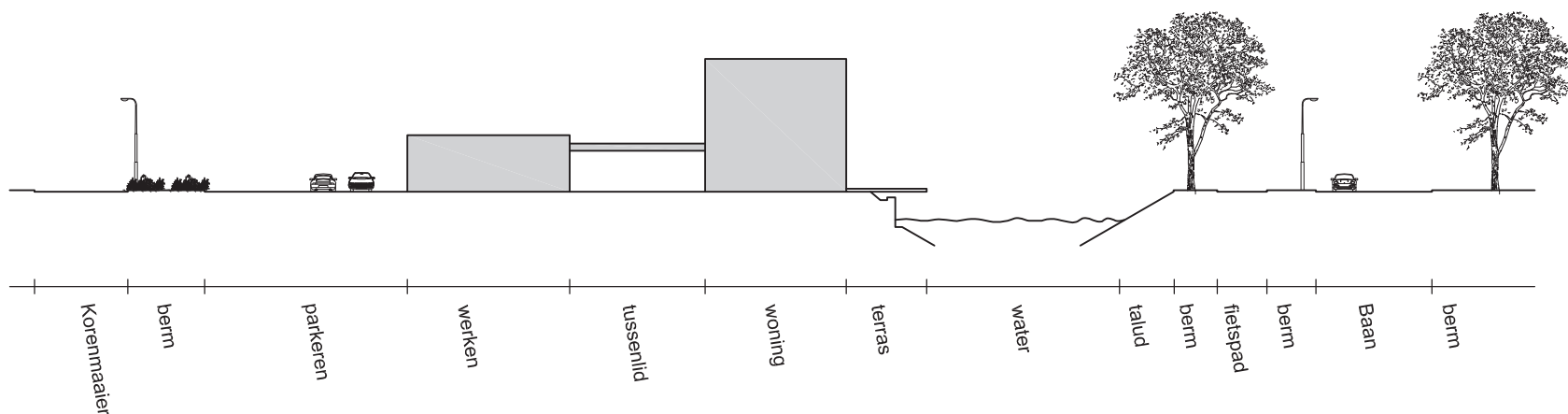
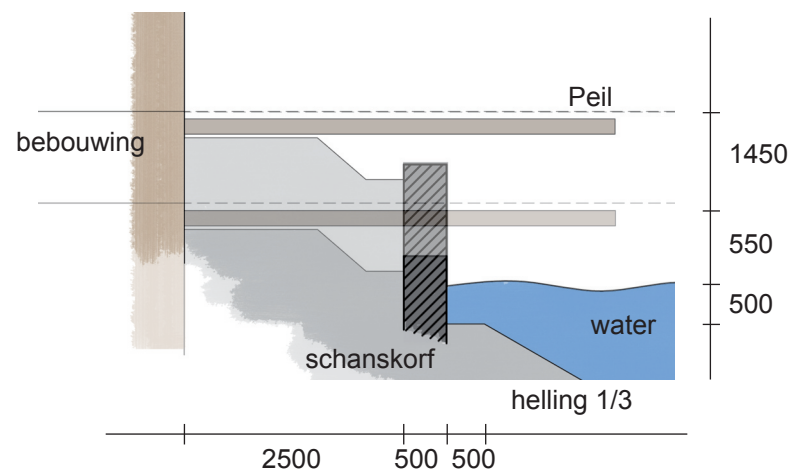


2.6 Waterstructuur

De waterpartij in het plangebied is onderdeel van het afvoersysteem van het oppervlaktewater en sluit aan op in het gebied aanwezige bermsloten. In het algemeen zal het waterpeil hier ca. 2 meter beneden het bestaande maaiveld liggen. De oeverafwerking van het water aan de zijde van de woon-werkkavels zal worden gemaakt van schanskorven. Aan de zijde van de Baan en Noorderbaan zal de oeverafwerking bestaan uit een talud met gras. Het beheer en onderhoud van het water en oeverafwerking behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.

2.7 Openbare ruimte

Bij afwerking en inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een hoogwaardige uitstraling. Deze afwerking is met uitzondering van de waterpartij aanwezig. Overige bestratingen, randen en overgangen zullen hierop aansluiten en door de gemeente Dronten worden ingevuld.



Architectonische uitgangspunten

3. Architectonische uitgangspunten

3.1 Algemeen

Uit het stedenbouwkundige plan blijkt dat de kavels op een belangrijke zichtlocatie liggen. In verband met de gewenste uitstraling van het plan wordt voor de gebouwen en terreininrichting een hoge architectonische kwaliteit gevraagd. Deze hoge kwaliteit moet blijken uit de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en is terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes welke in hoofdstuk 5 van de welstandsnota van de gemeente Dronten zijn opgenomen.

Naast de representatieve waarde langs de Baan zullen de woningen op de kavels ook een inleiding vormen voor het daarachterliggende bedrijventerrein.

3.2 Ruimtelijke structuur en thematiek

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor een verplichte plaatsing van de bebouwing in een verspringende gevelrooilijn aan de zijde van de Korenmaaier en de zijde van de Baan. Omdat een evenwichtige verhouding tussen bebouwde vlakken en groene openingen belangrijk is, zijn de afmetingen voor de gevelbreedte vastgelegd. Tussen deze vastgelegde gevels bestaat een zekere vrijheid van invulling in het aangegeven bebouwingsvlak.

De bebouwing moet worden ontworpen binnen het thema “industriële architectuur” en “zakelijke uitstraling”. Beide thema’s zijn in samenhang met elkaar van toepassing.

De industriële architectuur verwijst naar het bedrijventerrein. Industriële architectuur is “no nonsense”

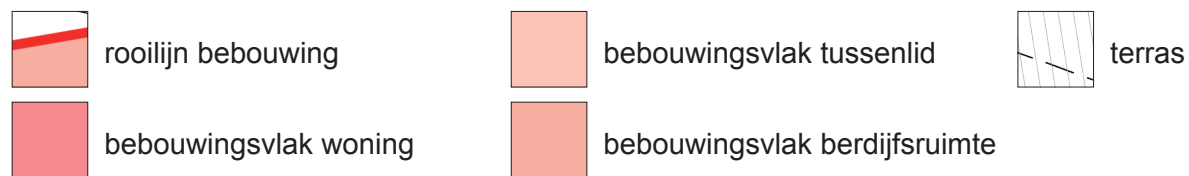
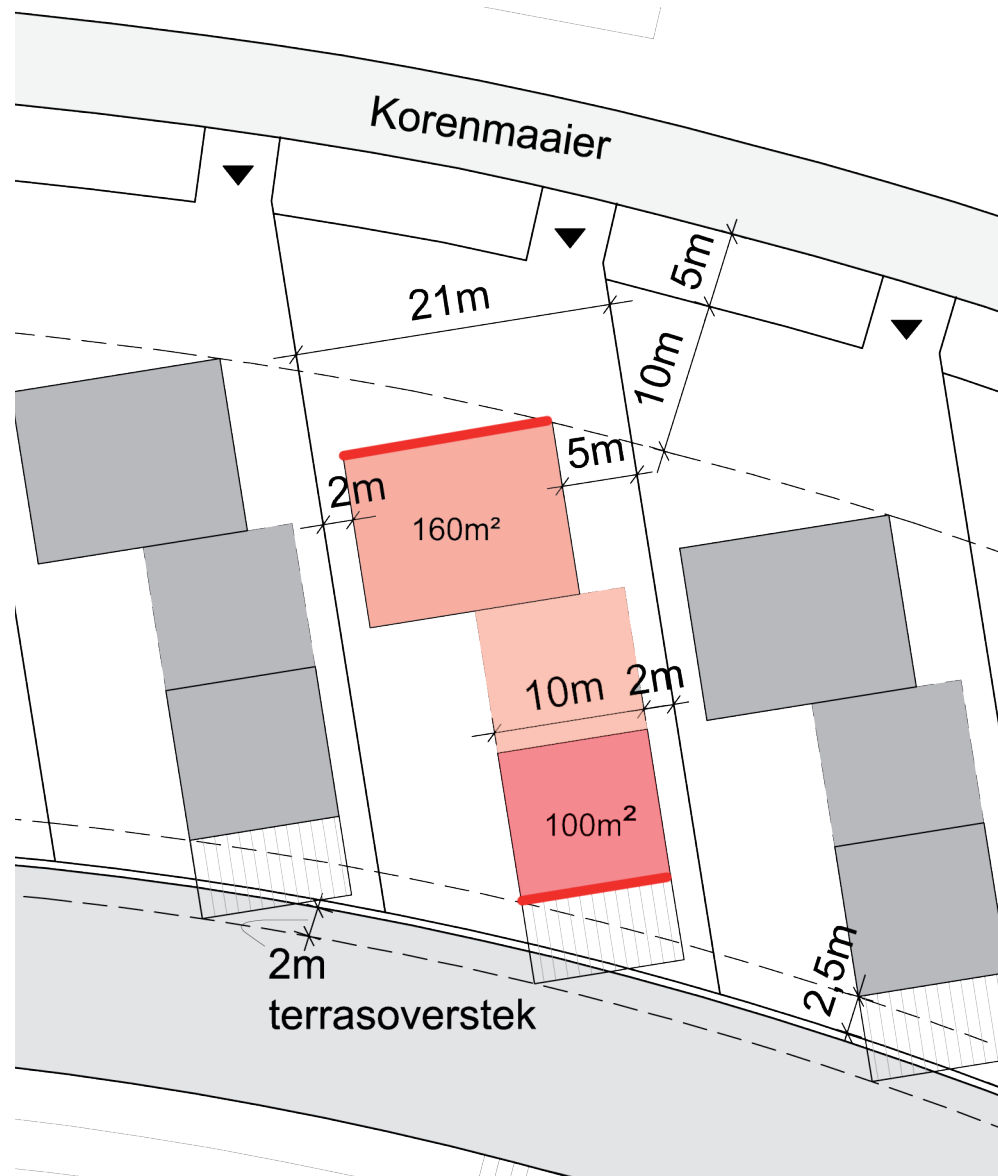
en kent een groot verband tussen functie en vormgeving, er is sprake van repetitie van elementen en prefabricage. De zakelijke uitstraling bij de bedrijfsruimte moet ook bij de woning worden toegepast. Deze zakelijke uitstraling komt tot uitdrukking in soberheid, keuze en toepassing van materialen, wijze van afwerking en detaillering en compositie van gevelvlakken.

3.3 Kavelindeling/-inrichting

De bouwenvelopen en hoogte van de gebouwen zijn onder de stedenbouwkundige uitgangspunten beschreven. Door deze uitgangspunten ontstaan duidelijke gebieden voor bebouwing, parkeren, tuin en terras met optimale privacy voor bewoning.

Bij deze gebieden is een goede overgang naar het openbaar terrein een voorwaarde. Dit vooral aan de orde bij het parkeren aan de noordzijde, de tuin aan de zuidzijde en het terras aan de waterkant. Te maken afscherming van het terras en de tuin aan de zuidzijde moet voldoende transparant zijn en worden mee ontworpen met de gebouwen.

Deze overgangen en erfafcheidingen zijn nader weergegeven onder 3.7.



3.4 Massa en vorm

De bebouwing ontstaat uit heldere en herkenbare kubistische vormen. Het is mogelijk ondergeschikte geveldelen naar voren of terug te laten springen; dit moet gebeuren binnen de hoofdvorm. Luifels mogen geen losse aanhangsels worden. Ze dienen de hoofdvorm te ondersteunen. Uit- en aanbouwen zijn niet toegestaan.

Klassieke, romantische of landelijke materiaalkeuze, toevoegingen en detailleringen zijn niet toegestaan. Er wordt een duidelijk industrieel en zakelijk beeld nagestreefd. Tussen de woning en bedrijfsruimte bestaat een architectonische samenhang. Ook wanneer een contrast tussen de woning en bedrijfsruimte aanwezig is moet deze samenhang zichtbaar zijn.

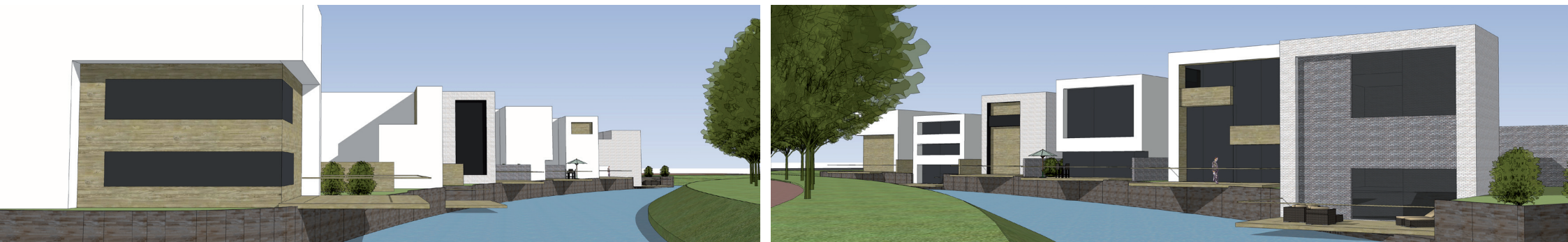
De begane grondvloer van de woning kan dichterbij het waterniveau liggen. De toegang van de woning en het kantoor liggen op beide op maaiveldniveau.

3.5 Daken en gevelaanzichten

Alle gebouwen worden voorzien van een plat dak. Het platte dak is een horizontale beëindiging van de kubistische vorm en wordt niet voorzien van dakoverstekken en boeiboorden.

Gevelindelingen versterken het beeld van de zakelijke industriële architectuur door eenvoud. Belangrijke elementen hierbij zijn:

- Een sterke ritmiek en een afleesbare logica in de gevelopeningen.
- Een groot contrast tussen open en gesloten geveldelen.
- Met diepte van gevelopeningen werken (plastiek).
- Gesloten geveldelen homogeen behandelen, zodat vlakken ontstaan.
- Gebouwen alzijdig ontwerpen.



3.6 Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

Het thema “industriële architectuur” en “zakelijke uitstraling” wordt ondersteund door materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering. Met de toe te passen materialen moeten homogene vlakken gemaakt worden. Voor de woonruimte te gebruiken materialen zijn steenachtig van aard zoals pleisterwerk, gepolijst beton en gebakken steen. Bij toepassing van gebakken steen moet het voegwerk platvol worden uitgevoerd met een overeenkomstige kleur of worden gekeimd.

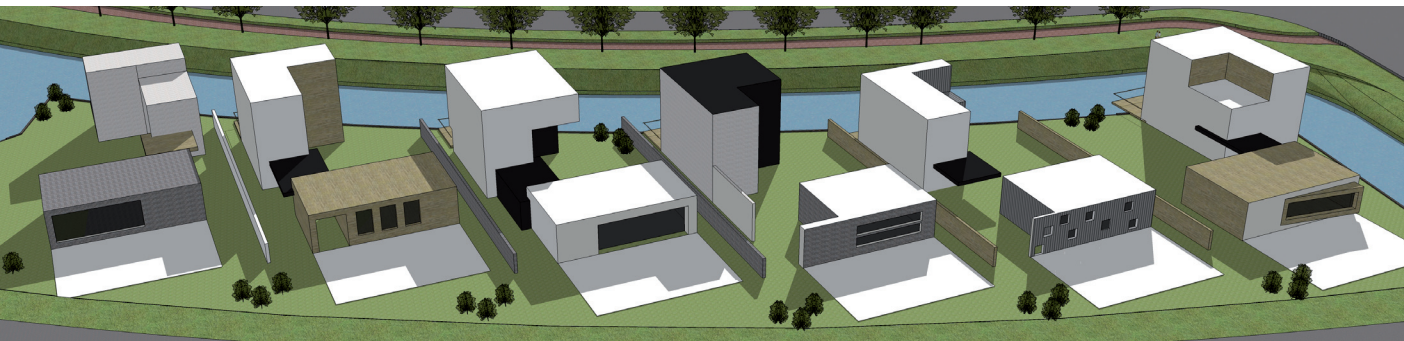
Er moet in de materiaaltoepassing een relatie zijn tussen de woon- en bedrijfsruimte. Bij de bedrijfsruimte moeten dezelfde materialen als bij de woning worden toegepast dan wel hiermee contrasteren door (geprofileerd) metaal en/of hout te gebruiken.

Kozijnen van woning en bedrijfsruimte hebben een industriële uitstraling en zijn van hout of metaal in de kleur aluminium, RVS, grijs of antraciet.

De terrassen aan de waterkant worden uitgevoerd in hout en/of metaal.

De hoofdvorm van het woonhuis heeft een lichte kleur met overwegend witte en lichtgrijze, dan wel daarvan afgeleide lichte tinten. Zakelijkheid blijft de boventoon voeren. De kleur van de bedrijfsruimte is gelijk aan of tegengesteld aan de woning. Hierbij kan worden gekozen uit witte, grijze, blauwe en antraciettonen. Contrastkleuren zijn bij ondergeschikte onderdelen van de gevel uitsluitend toegestaan wanneer ze de architectuur van de bebouwing ondersteunen en versterken.

Het is van belang dat er zorgvuldig gedetailleerd wordt. Aansluitingen en overgangen dienen strak uitgevoerd te worden. Er moet aandacht besteed worden aan het detailleren van daklijsten, raamdorpels en overige afwerklijsten zodat vervuiling door regenwater voorkomen wordt.



3.7 Overgangen openbaar-prive / erfafscheidingen

Aan de zijde van de Baan wordt een transparant beeld nagestreefd. Afscheiding aan de zijde van het water kan echter wenselijk zijn. De terrassen kunnen een valbeveiliging met een maximale hoogte van 1,1 meter krijgen.

In de tuin is een erfafscheiding evenwijdig aan de voorgevel mogelijk, wanneer deze tenminste 6 meter achter de voorgevelrooilijn ligt en voor 80% transparant is. Het is toegestaan om solitaire elementen (struiken of bomen) in dit gebied te plaatsen.

Aan de zijde van de Korenmaaier wordt op de openbare weg aangesloten met een inrit van maximaal 4 meter breed, gelegen aan de oostzijde van de kavel. Minimaal 50% van de erfgrans aan deze zijde wordt afgeschermd met een combinatie van een spijlenhek en een haag erachter. De maximale hoogte hiervan is 1 meter zodat er een vrij zicht is vanuit de openbare ruimte op de bebouwing.

De zijdelingse kavelgrenzen hebben een afscheiding in de vorm van een haag of begroeide afrastering met een maximale hoogte van 2 meter.

3.8 Toekomstige ontwikkelingen

Bij toekomstige uitbreidingen en /of verbouwingen dient de kwaliteit van het plan niet verminderen. De hiervoor genoemde regels blijven hierop ook van toepassing.

3.9 Reclame

De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand en passen binnen de reclameverordening van de gemeente Dronten. De reclame moet mee ontworpen worden met het gebouw en de kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. De reclame mag uitsluitend aangebracht worden op het bedrijfsgebouw.

De reclame-uiting maakt onderdeel uit van de bouwaanvraag en wordt getoetst door welstand.



tuinafscheiding Baanzijde
hek 6 meter terug of solitaire
elementen

r e f e r e n t i e b e e l d e n



W e l s t a n d s c r i t e r i a

4. Welstandscriteria

4.1 Gebiedsbeschrijving

De toegang van het bedrijventerrein Oldebroekerweg wordt gemarkeerd door een gecombineerde woon-werkbebouwing. De bebouwing in dit gebied is representatief. De woningen vormen de begeleiding van de kromming van de Baan en hebben een relatie met de aan te leggen waterpartij. De gebouwen zijn individueel vormgegeven. Deze individualiteit wordt versterkt door de versprongen rooilijn. De samenhang in het gebied ontstaat door expliciete plaatsing van de gebouwen op de kavels, strikte welstandscriteria en gebruik van het thema "industriële architectuur en zakelijke uitstraling".

4.2 Verantwoording

De verantwoording van het in dit deelgebied gevoerde beleid is beschreven op hoofdstuk 1 tot en met 3 van dit document.

4.3 Beleid

De stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken zoals hiervoor beschreven dienen te worden gerealiseerd en behouden.



Baan



Korenmaaier



Noorderbaan

4.4 Samenvatting criteria vanuit stedenbouwkundige uitgangspunten

Situering

1. De bebouwing moet binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden.
2. Per woning moet het aangegeven terras aan de waterzijde gerealiseerd worden.
3. De (voor)gevels van de woningen en de (voor)gevels van de bedrijfsbebouwing liggen in de aangegeven rooilijn en beslaan de volledige breedte van het bouwvlak. Deze maat is 14 meter voor de bedrijfsruimte en 10 meter voor de woning
4. De kantoren/bedrijfsruimten liggen aan zijde van de Korenmaaier, de woningen aan de zijde van het water (de Baan).
5. De hoogte van de woning is minimaal 6 en maximaal 10 meter. De hoogte van de bedrijfsruimte is maximaal 4 meter.
6. Het is mogelijk om de woning en het bedrijf aan elkaar te bouwen door middel van een tussenlid. De hoogte van een tussenlid is maximaal 3,30 meter.
7. De bebouwing blijft tenminste 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens. Aan de entreezijde van de kavel is deze afstand voor de bedrijfsruimte tenminste 5 meter.
8. Er is één inrit voor het woon- en bedrijfsgedeelte vanaf de Korenmaaier op de aangegeven plaats.
9. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de noordzijde van de kavel. Ten behoeve van de woning moeten 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor het bedrijfsgedeelte wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van de richtlijnen van het CROW, met een minimum van 2 parkeerplaatsen.

Vormgeving

1. De bouwhoogte van de woning is tenminste 6 meter, gemeten vanaf huidig maaiveld, en maximaal 9,5 meter. De bouwhoogte van het kantoor is maximaal 4 meter.

Materialen, kleur en detaillering

1. Gebouwde erfafscheidingen een maximale hoogte van 1,10 m.
2. Erfafscheidingen aan de zijde van de Baan zijn tenminste 80% transparant.
3. Erfafscheidingen naar de zijkant bestaan uit een ca. 1,80 m hoge haag.

4.5 Welstandscriteria

Situering

1. De gebouwen dienen haaks op de zijdelingse kavelscheiding te zijn georiënteerd.
2. Gebouwen dienen alzijdig te zijn ontworpen.
3. De meest representatieve delen van de gebouwen dienen zich aan de zijde van de openbare wegen te bevinden.
4. De toegang van de woning moet vanaf de Korenmaaier zichtbaar zijn.

Vormgeving

1. Gebouwen en terreininrichting moeten voldoen aan hoge architectonische kwaliteit.
2. Gebouwen worden plat afgedekt, zonder overstekende dakranden en/of boeidelen.
3. De gevelcompositie is kenmerkend voor de industriële architectuur en zakelijke uitstraling van de bebouwing.
4. Aan-, op-, en uitbouwen zijn niet toegestaan.

Materialen, kleur en detaillering

1. Met de voor de gevels gekozen materialen moeten homogene vlakken gecreëerd worden.
2. Gevels van de woning zijn gemaakt van één van de volgende materialen: pleisterwerk, gepolijst beton of gebakken steen. Bij toepassing van gebakken steen moet het voegwerk platvol zijn en/of het metselwerk worden gekeimd.
3. Materiaal van gevels van de bedrijfsruimten is hetzelfde als de woning of als contrast één van de volgende materialen: geprofileerd staalplaat of hout.
4. Ondergeschikte delen van de gevels van de woning kunnen worden uitgevoerd in het materiaal welke bij de bedrijfsruimte wordt toegepast.

5. Ramen, deuren en kozijnen zijn van hout of metaal.
6. Terrassen aan de zijde van het water moeten worden opgebouwd uit hout en staal.
7. De kleur van de woning is wit of lichtgrijs, dan wel daarvan afgeleide lichte tinten met een reflectiewaarde van tenminste 50%. De kleur van de bedrijfsruimte is wit, grijs, antraciet, blauw of naturel hout.
8. De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is aluminium, RVS, grijs of antraciet.
9. De detaillering is kenmerkend voor “industriële architectuur” en “zakelijke uitstraling”.
10. Gebouwde erfafscheidingen hebben dezelfde stijl als de gebouwen.

Aanvullende criteria

1. Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
2. Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
3. Reclame, naamsaanduidingen, e.d. mogen uitsluitend worden aangebracht op de bedrijfsruimte.
4. Reclame, naamsaanduidingen, e.d. moeten in het architectonisch ontwerp zijn geïntegreerd.
5. Overige reclamerichtlijnen zijn vermeld in paragraaf 5.5 van de welstandsnota.

