



Welstandsnota 2004

Aanvulling 11^A

Gemeente Dronten



Inleiding	Blz. 4
Stedenbouwkundige opzet	Blz. 6
Gebiedsbeschrijving deelgebied 1	Blz. 7
Welstand Erfwonen; beleid en criteria	Blz. 9
Gebiedsbeschrijving deelgebied 2	Blz. 12
Welstand Boerderijkavels; beleid en criteria	Blz. 15
Gebiedsbeschrijving deelgebied 3	Blz. 16
Welstand Het Carré; beleid en criteria	Blz. 21
Gebiedsbeschrijving Appartementen	Blz. 22
Welstand Appartementen; beleid en criteria	Blz. 25
Bijlagen	Blz. 26

Biddinghuizen bouwt verder aan een nieuwe uitbreidingswijk De Graafschap aan de zuidzijde van de kern.

In dit beleidsdocument is een nieuw gebied beschreven, bestaande uit vijf deelgebieden en appartementen (zie kaartje), dat een aanvulling vormt op de welstandsnota van de gemeente Dronten. In deze aanvulling van de welstandsnota worden de volgende drie deelgebieden beschreven:

- Deelgebied 1 Het Erfwonen
- Deelgebied 2 De Boerderijkavel
- Deelgebied 3 Het Carré

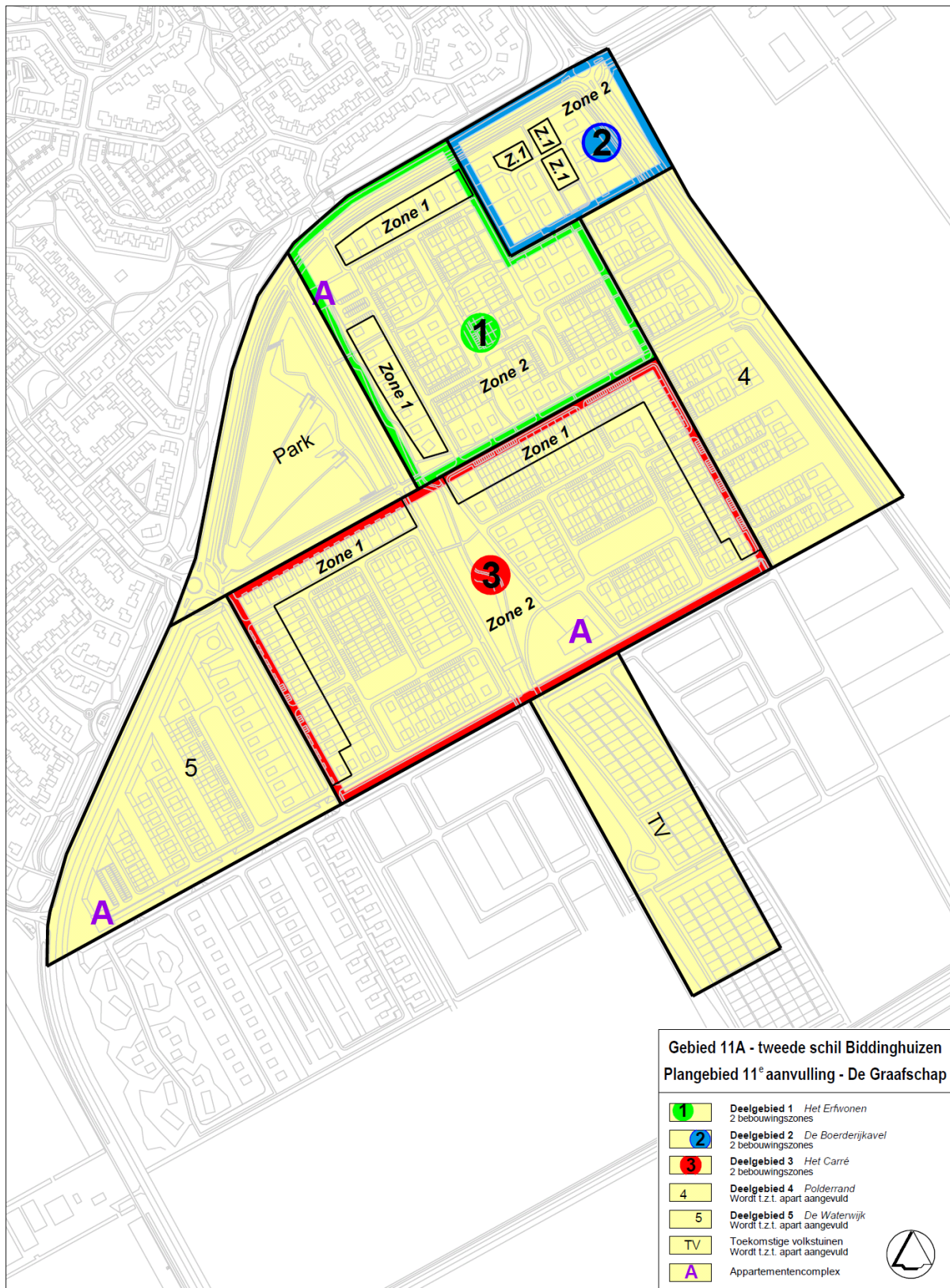
Daarnaast wordt een specifieke beschrijving gegeven voor de te bouwen appartementen. De deelgebieden de Waterwijk en de Polderrand zijn i.v.m. de bouwfaserings buiten deze aanvulling gehouden. Te zijner tijd zal voor deze deelgebieden een aparte aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld.

Deze aanvulling is noodzakelijk geworden door de ontwikkeling van de uitbreidingswijk De Graafschap. De welstandscriteria vormen het toetsingskader en welstandsbeleid voor de betrokken deelgebieden en komt in de plaats van het vigerende beleid.

De wijk De Graafschap is een thematisch opgezette wijk en kent daardoor een indeling in buurten: het Carré, Polderrand, Erfwonen, Boerderijkavel, Waterwijk.

De buurten worden functioneel van elkaar gescheiden en ruimtelijk met elkaar verbonden door gevarieerde groen en water structuren

De vijf buurten krijgen elk een eigen sfeer en karakter





Gebiedsbeschrijving Deelgebied 1

Gebiedsbeschrijving deelgebied 1

Het erf wonen

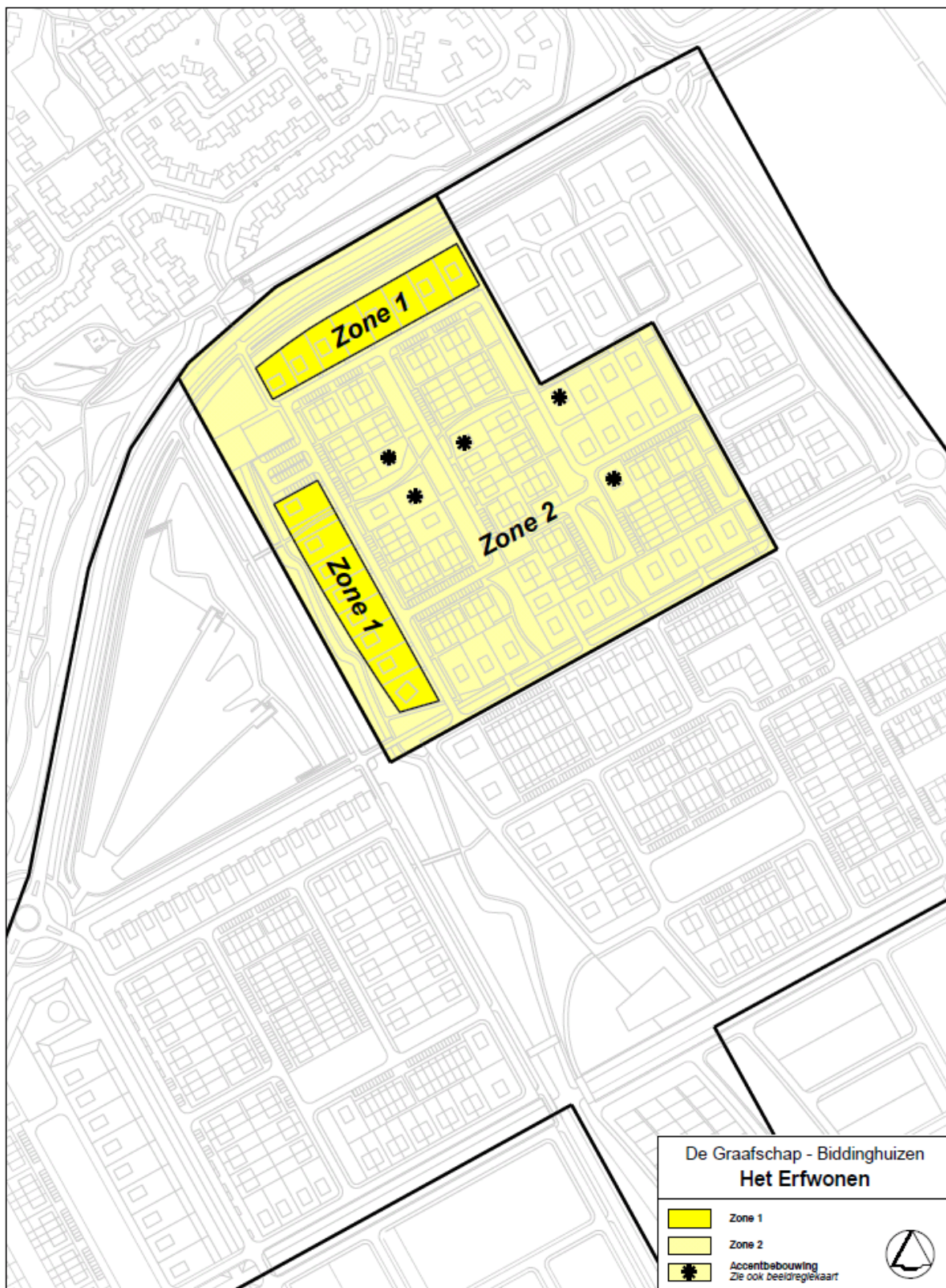
Deze buurt heeft een groene en ongedwongen sfeer. Als tegenhanger van de strak opgezette structuur van het Carré (deelgebied 3), is hier gekozen voor een informele vormgeving van de bebouwing, waarbij woningen willekeurig geordend lijken te staan in het groen. Dit wordt bereikt door een samenspel van ontwerpkeuzes, waardoor eenheid ontstaat in de buurt en onderscheid met andere woonmilieus. Zo zijn de buurtgroenstructuur en verkeersroutes (grotendeels) losgekoppeld van de auto ontsluiting, zijn veel woningen direct op het groen ontsloten, en hebben de woningen een zware kap. Wegen zijn waar mogelijk ingepakt in het groen.

De woningen lijken willekeurig geplaatst en zijn van grote diversiteit. Eenheid wordt gezocht in materialisatie en een hoofdvorm van één laag met een dubbel hoog zadeldak. Er bestaan verschillende types. De basis van elk type is dat het aansluiting zoekt bij het thema erf wonen. Dat betekent dat een rij als één geheel wordt ontworpen en dat elke rij een accent (b.v. kopgevel bij tussenwoning) heeft op architectonisch niveau. Bij eventuele uitbreidingswensen in de toekomst zullen de effecten voor een blok als geheel moeten worden meegenomen en afgewogen. Elke rij heeft een bepaalde eigenheid, waardoor er een gevarieerd beeld ontstaat.

Naast gegeven types, kunnen er ook andere worden toegepast met een vergelijkbaar informeel sfeerbeeld. Twee- onder- één-kappers en vrijstaande woningen zijn individueel vormgegeven.

Alle rij- woningen en twee- onder- één kap woningen hebben een langskap. De materialisatie bestaat uit voornamelijk rood tot bruinrood genuanceerde baksteen met een riet gedekte kap of donkergrijs of zwartkleurig pannendak. De woningen krijgen een detaillering die aansluit bij een informeel sfeerbeeld. Enkele villa's (Zone 2) zijn beeldbepalend en hebben wat vrijheden. Zo is de nokrichting vrij en mag er een hoogteaccent zijn met een hogere goothoogte. Ook de woningen langs de groene scheg en de Oldebroekerweg kennen een hogere goothoogte (zone 1).

Erfafscheidingen worden overal in dit woonmilieu mee ontworpen met de woningen. Aan de voor- en zijkant wordt een groene erfafscheiding toegepast.



Welstandsbeleid deelgebied 1 Het Erfwonen

<p>Verantwoording</p> <p>Bij de opzet van de wijk de Graafschap is gekozen voor een thematisch vormgegeven wijk. Elke buurt binnen de wijk heeft een thema en krijgt daardoor een eigen sfeer en karakter.</p> <p>Bij de opzet van dit deelgebied is gekozen voor een informele landelijke opzet.</p> <p>Het bebouwingsbeeld dient hierop aan te sluiten, de welstandscriteria zijn hierop afgestemd.</p> <p>Om de informele landelijke opzet in een groene en ongedwongen sfeer te versterken worden hagen toegepast als overgang tussen het openbaar en privé gebied. De hagen worden privaatrechtelijk bij de grondverkoop door de gemeente geregeld.</p>	<p>Beleid</p> <ol style="list-style-type: none">1. De stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken zoals hiervoor beschreven dienen te worden behouden.
---	--

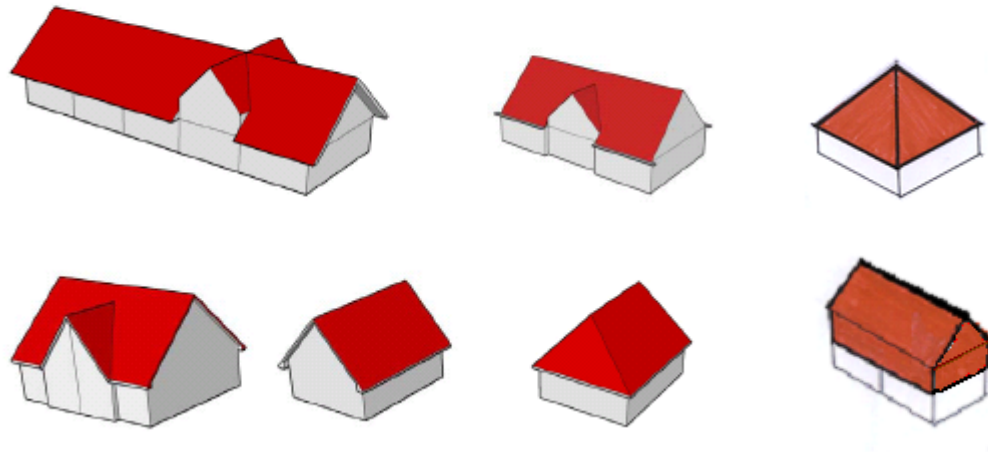
Welstandscriteria deelgebied 1 Het Erfwonen

<p>Situering</p> <ol style="list-style-type: none">1. De bebouwing van de rij en twee-onder- één kap woningen en vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de straat.2. De hoekkavels hebben een tweezijdige oriëntatie. <p>Vormgeving:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De vrijstaande woningen zone 1 en 2 worden voorzien van zadeldak, schilddak of tentdak, zie beeldregiekaart: nokrichtingen en kapvormen.2. De woningen hebben mogelijk een voorgescreven nokrichting conform de bijgevoegde beeldregiekaart; nokrichtingen en kapvormen.3. De twee-onder-één -kap en rijen woningen worden als een architectonisch geheel ontworpen.4. Elke rij woningen krijgt een volume accent (b.v. ingekapte dwarskap of een verspringende goot kopgevel voor tussenwoning). (zie referenties bebouwing Het Erfwonen)5. De rij en twee-onder-één-kapwoningen worden voorzien van een zadeldak of schilddak met een minimale noklengte van 50% van de langsgewel en evenwijdig aan de voorgescreven nokrichting (zie beeldregiekaart)6. De hoofdvolume van woningen worden voorzien van dakoverstekken (aan alle zijden van het dak) met een minimale maat van 50 cm.7. Dakkapellen worden qua vorm, kleur en materiaal ondergeschikt vormgegeven en per bouwkundige eenheid op elkaar afgestemd (maximaal 1 dakkapel per dakvlak per woning), met een maximale hoogte van 1,50 meter.	<ol style="list-style-type: none">8. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze en in samenhang met de hoofdvorm uitgevoerd en zijn qua maat en vormgeving ondergeschikt aan de hoofdmassa. <p>Detailering, kleuren en materialen</p> <ol style="list-style-type: none">1. De kappen zijn voorzien van niet glimmende pannen in de kleur donkergrijs /zwartkleurig of van natuurlijk riet.2. De gevels zijn voornamelijk opgebouwd uit rood tot roodbruine genuanceerde baksteen in combinatie met een donkergrijze voeg.3. De materialen voor de gevels dienen in belangrijke mate in overeenstemming te zijn met de monsters die op het gemeentehuis aanwezig zijn.4. Houten geveldelen zijn toegestaan, mits donker van kleur.5. De woningen krijgen een sobere detailering.6. Kozijnen of boeidelen zijn wit of grijs van kleur. <p>Aanvullende criteria</p> <p>Deze gelden voor het hele deelgebied.</p> <p>Voor veel voorkomende kleine bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3 uit de welstandsnota 2004.</p> <p>Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4 uit de welstandsnota 2004.</p> <p>Paragraaf 5.5 betreft specifieke reclamerichtlijnen uit de welstandsnota 2004.</p>
--	---

Deelgebied 1 Het Erfwonen: Referenties bebouwing

Het erfwonen: referenties bebouwing

Een verscheidenheid aan vormen, maar binnen één landelijk ogende familie.



Gebiedsbeschrijving Deelgebied 2

Gebiedsbeschrijving deelgebied 2

Dit woonmilieu is geïnspireerd op de ritmiek van bestaande boerderijkavels aan de Oldebroekerweg. Elke eenheid bestaat uit een combinatie van twee boerenerven omsloten door hoge populieren en dichte onderbegroeiing.

Als overgang naar de woonwijk komt deze structuur één keer terug binnen de woonwijk. Ook hier is een combinatie van twee boerenerven toegepast. De oostelijke en westelijke kavel is intern georiënteerd op de Graafschap. De woningen refereren qua materiaal gebruik aan de bestaande boerderijen uit de omgeving. De opzet van de kavels bestaat uit een ensemble van een voorterrein met één en twee hoofdgebouwen met daarbij een aantal schuren. In deze schuren zijn ook woningen gevestigd. De bijgebouwen, die eventueel bij deze schuren zouden passen kunnen een aanzienlijke afmeting krijgen. Deze bijgebouwen zouden bijvoorbeeld een functie als werkruimte kunnen krijgen. De woningen in de 'schuren' zijn georiënteerd op het 'erf', de woonstraat. Het voorterrein is open van structuur en heeft een formele aanblik.

Elk ensemble wordt als geheel ontworpen, waarbij de 'hoofdgebouwen' voornamer zijn vormgegeven en rijker gedetailleerd zijn dan de meer sober vormgegeven schuren.

De architectuur is eigentijds en van hoge kwaliteit.

De kappen bestaan uit rode pannen, gebaseerd op de lokale boerderijen. Als materialisatie wordt (voornamelijk) gebruikgemaakt van materialen als beton, steen en hout. Het veelvuldig gebruik van glas ondersteunt het eigentijdse beeld.

De schuren hebben een orthogonale vorm. Woningen zijn georiënteerd op de straat en worden voorzien van een zadeldak. De schuren hebben een zadeldak.

Bijgebouwen bij de hoofdbebouwing en de schuren kunnen overeenkomstig de hoofdbebouwing worden vormgegeven of juist een geheel afwijkende moderne vormgeving van hout en glas hebben.

Parkeren vindt vanwege de grote kavels geheel plaats op eigen erf. In de openbare ruimte worden hiervoor dan ook geen voorzieningen gerealiseerd.

De keuze voor het type erfafscheiding aan de voorkant is vrij; aan de zij- en achterkant van de kavel wordt een groene erfafscheiding toegepast.

De boerderijkavels

Wat betreft de welstandscriteria kan dit gebied worden onderverdeeld in drie zones.

Zone 1. de woningen van het ensemble van beide kavels

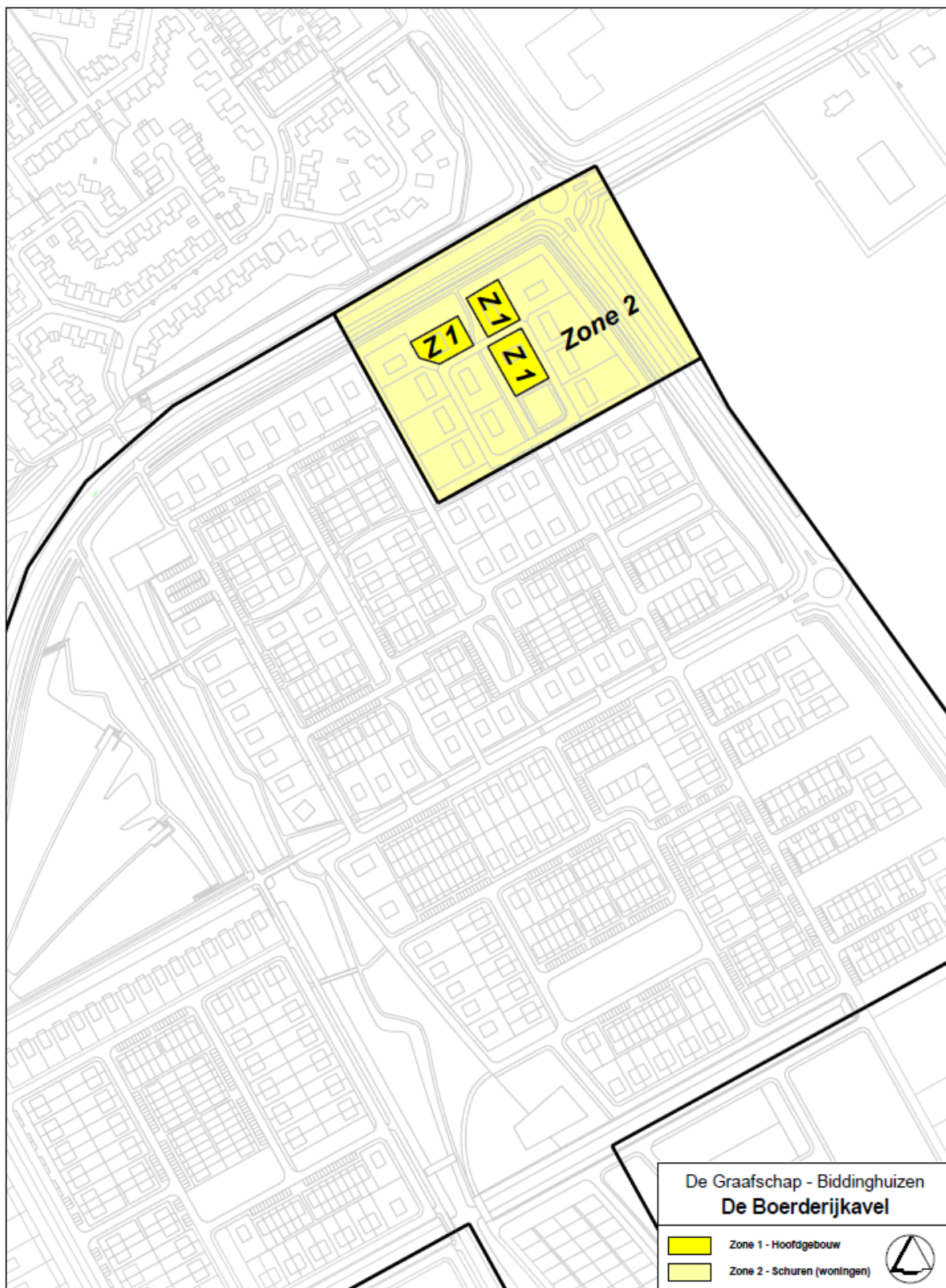
De woningen refereren qua materiaal gebruik aan de bestaande boerderijen uit de omgeving. De woningen zijn voornamelijk vormgegeven en rijk gedetailleerd en worden voorzien van rode dakpannen en als materialisatie wordt voornamelijk gebruikgemaakt van materialen als beton, steen en hout, en de architectuur is eigentijds en van hoge kwaliteit. Het veelvuldig gebruik van glas ondersteunt het eigentijdse beeld. De woningen zijn georiënteerd op de straat en worden voorzien van een zadeldak.

Zone 2. de schuren van het ensemble van beide kavels

In de schuren zijn woningen gevestigd en kennen een orthogonale vorm en zijn soberder vormgegeven dan de woningen van zone 1. Qua materialisatie sluiten deze aan bij zone 1. De woningen zijn georiënteerd op de straat en worden evenals de woningen uit zone 1 voorzien van een zadeldak

De bijgebouwen van het ensemble van beide kavels

De bijgebouwen bij de woningen en schuren kunnen overeenkomstig de hoofdbebouwing worden vormgegeven of juist een geheel afwijkende moderne vormgeving van hout en glas hebben.



Welstandsbeleid deelgebied 2 Boerderijkavels

<p>Verantwoording</p> <p>Bij de opzet van de wijk de Graafschap is gekozen voor een thematisch vormgegeven wijk. Elke buurt binnen de wijk heeft een thema en krijgt daardoor een eigen sfeer en karakter.</p> <p>Bij de opzet van dit deelgebied “De Boerderijkavels” wordt gerefereerd aan de bestaande boerderijen met schuren uit de omgeving. De woningen worden vormgegeven met als hoofdvorm de schuren uit het buitengebied. Daar waar in de criteria sprake is van schuren worden dus woningen bedoeld. Evenals bij de bestaande boerderijen worden ze als een ensemble vormgegeven. Om dit thema te kunnen invullen zijn de welstandscriteria hierop afgestemd en uitgewerkt. De erfafscheidingen aan de zij en achterkanten bestaan uit groene hagen. De hagen worden privaatrechtelijk bij de grondverkoop door de gemeente geregeld.</p>	<p>Beleid</p> <ol style="list-style-type: none">1. De stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken zoals hierboven omschreven, dienen te worden gerealiseerd en behouden.
--	--

Welstandscriteria deelgebied 2 Boerderijkavels

<p>Situering</p> <ol style="list-style-type: none">1. De bebouwing is georiënteerd op de straat. <p>Vormgeving</p> <ol style="list-style-type: none">1. De woningen krijgen een zadelpak.2. De woningen in de schuren hebben een voorgeschreven nokrichting (zie beeldregiekaart nokrichtingen en kapvormen) en een vastgelegde dakhelling.3. In zone 1 zijn de woningen rijk gedetailleerd, hebben een verticale gevelindeling en hebben een a-symmetrische vormgeving van de straatgevel.4. In zone 2 zijn de “schuren” (woningen) en bijgebouwen sober/ doelmatig/eenvoudig vormgegeven.5. Bij de indeling van de gevels van de “schuren” en bijgebouwen (zone 2) is de woonfunctie niet afleesbaar.6. De woningen en “schuren” hebben een minimale dakoverstek van 50 cm aan alle zijden van het dak.7. Dakkapellen worden qua vorm, kleur en materiaal ondergeschikt vormgegeven en per bouwkundige eenheid op elkaar afgestemd (maximaal 1 dakkapel per dakvlak per woning), met een maximale hoogte van 1,50 meter.8. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze en in samenhang met de hoofdvorm uitgevoerd en zijn qua maat en vormgeving ondergeschikt aan de hoofdmassa.	<p>Aanvullende criteria</p> <p>Deze gelden voor het hele deelgebied.</p> <p>Voor veel voorkomende kleine bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3. uit de welstandsnota 2004. Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4. uit de welstandsnota 2004. Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen uit de welstandsnota 2004.</p> <p>Detailering, kleuren en materialen</p> <ol style="list-style-type: none">1. De kappen in zone 1 zijn voorzien van niet glimmende rode pannen.2. De kappen in zone 2 zijn voorzien van niet glimmende antracietkleurige pannen.3. De gevels in zone 1 zijn opgebouwd uit, rood/bruine baksteen, hout en glas.4. De gevels in zone 2 zijn opgebouwd uit: beton, staal, hout in een donkere kleurstelling, glas, zink in een natuurlijke kleurstelling of in rood/bruine baksteen.5. In zone 2 worden dakkapellen geheel, inclusief kozijn, uit gevoerd in de kleur van het dakvlak.6. De detailering is kenmerkend voor de stijl van het bouwwerk.7. Kozijnen, boeidelen zijn wit, grijs of houtkleurig.8. Zone 2 kent geen bouwkundige schoorstenen.
---	---

Gebiedsbeschrijving deelgebied 3

Gebiedsbeschrijving deelgebied 3

Het Carré is een afgeleide van de gridstructuur van het centrum van Biddinghuizen. Rondom het Carré bevinden zich onderscheidende buurten, die elders in dit document beschreven zijn. Het Carré wordt doorsneden door het assenkruis van structurerende watergangen, waardoor er vier kwartieren (waarvan twee in de eerste fase van de wijk) zijn gecreëerd. De meer steenachtige uitstraling van het Carré, vertaalt zich in een stevige opzet van de Carrérand. De woningen hebben twee bouwlagen met een kap. Bij elk kwartier bestaat deze rand uit twee haaks op elkaar staande woningrijen. Elke woningrij bestaat uit één architectuur en vormtypologie. Woningen in de carrérand verkrijgen identiteit door de kappen. Er komen zadeldaken en mansardekappen voor. Aan de noordrand zal met name de nadruk liggen op lessenaarsdaken vanwege de bezonning (zonne energie). Meer bijzondere oplossingen met dwarskappen zijn ook mogelijk, mits uniform toegepast binnen één rij. De vrijstaande woningen aan het landschapspark hebben een harde begrenzing met het water. Eventuele buitenruimte in de vorm van terrassen wordt meegenomen in het ontwerp. De formele structuur van het Carré wordt doorsneden door een schegvormige centrale groenzone met park en volkstuinten. Op deze plek is het verschil tussen de rand en de binnenzijde van het Carré voelbaar. Binnen in het Carré worden de woningen per straatwand als één geheel ontworpen. Dit betekent dat er gekozen wordt voor één type vorm/architectuur. Hoeken zijn verbijzonderd door bijvoorbeeld een dwarskap of bijzondere raampartij toe te passen. Om de kleinschalige, dorpse uitstraling binnen het Carré te versterken hebben alle woningen hier een kap. Elk kwartier heeft een rustpunt in zich met een buurtparkje. De bebouwing in het hart kan bestaan uit één of twee lagen met kap. De verschillende buurtparkjes zijn onderling verbonden.

Tussen de Carrérand en het hart van de wijk bevindt zich een overgangszone, waar een variabele kaphoogte geldt. De gevels in het gehele Carré bestaan uit rode of bruine baksteen en de daken uit donkergrijze of zwarte dakpannen. De bebouwing is georiënteerd op de straat. De erfafscheiding bestaat uit een laag stenen muurtje aan de voorzijde. De erfafscheiding aan de zijkant bestaat uit een mee ontworpen tuinmuur. Het verschil tussen de formele Carrérand en de informele binnenzijde wordt ook gevonden binnen de architectuurdetailering. De Carrérand kent een strakke, onopvallende detailering waarbij weinig plasticiteit aanwezig is. Speeltoestellen zijn ook meer stedelijk, wat blijkt uit de materialisatie.

Het Carré

Wat betreft de welstandscriteria kan dit gebied worden onderverdeeld in drie zones.

Zone 1. De woningen langs de carrérand.

De carrérand omsluit vier kwartieren van het plan de Graafschap. De gevels in het gehele carré bestaan uit rode of bruine baksteen en de daken uit donkergrijze of zwarte dakpannen en alle woningen zijn georiënteerd op de straat. Bij elk kwartier bestaat de rand uit twee haaks op elkaar staande woningrijen. De carrérand krijgt een steenachtige uitstraling en is stevig van opzet (2 bouwlagen met kap).

De woningen verkrijgen identiteit door kappen en hebben een onopvallende detaillering met weinig plasticiteit.

Er komen zadel, mansardekappen voor.

Meer bijzondere oplossingen met dwarskappen zijn ook mogelijk, mits binnen een rij.

Aan de noordrand zal de nadruk liggen op lessenaarsdaken vanwege de bezonning.

De vrijstaande woningen aan het landschapspark grenzend aan de singel hebben een harde begrenzing met het water. Eventuele buitenruimte in de vorm van terrassen wordt meegenomen in het ontwerp. Daar waar geen nokrichting is aangegeven op de beeldregiekaart is deze vrij.

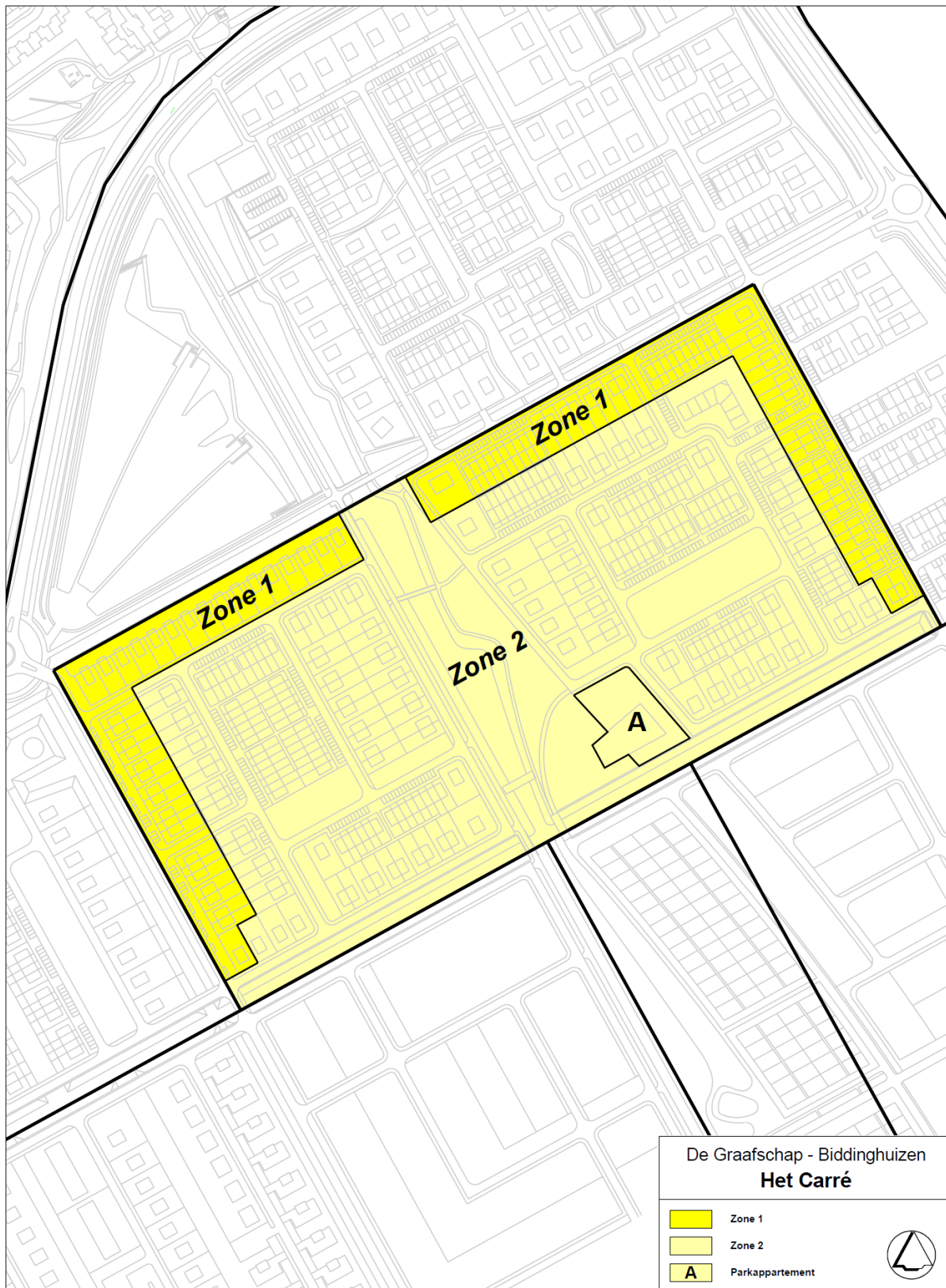
Zone 2. De woningen binnen het carré.

De woningen worden rijk gedetailleerd om zo een verschil aan te geven met de formele carrérand.

Alle woningen krijgen een kap en er geldt een variabele kaphoogte. De hoeken zijn verbijzonderd. Daar waar geen nokrichting is aangegeven op de beeldregiekaart is deze vrij.

Welstandsbeleid deelgebied 3 Het Carré

<p>Verantwoording</p> <p>Bij de opzet van de wijk graafschap is gekozen voor een thematisch vorm gegeven wijk. Elke buurt binnen de wijk heeft een thema en krijgt daardoor een eigen sfeer en karakter. Bij de opzet van dit deelgebied "het carré" is gekozen voor een strakke formele bebouwing van de buitenrand en een informele bebouwing aan de binnenzijde om zo het contrast te benadrukken.</p> <p>De overgangen tussen privaat en openbaar gebied bestaan uit stenen muurtjes. De muren worden bij de grondverkoop privaatrechtelijk geregeld. Om dit thema te kunnen waarmaken zijn de welstandcriteria hierop afgestemd.</p>	<p>Beleid</p> <ol style="list-style-type: none">1. De stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken zoals hierboven omschreven, dienen te worden gerealiseerd en behouden.
--	--



Welstandscriteria deelgebied 3 Het Carré

<p>Situering</p> <ol style="list-style-type: none">1. De bebouwing is georiënteerd op de straat.2. De hoekkavels of kavels nabij een verspringende rooilijn hebben een tweezijdige oriëntatie naar beide straten <p>Vormgeving</p> <ol style="list-style-type: none">1. De woningen worden voorzien van kapvormen en nokrichtingen conform de beeldregiekaart; nokrichtingen en kapvormen.2. De hoekwoningen en vrijstaande woningen krijgen een verbijzondering in de architectuur (zoals erker, schoorstenen, enz.).3. De woningen aan de randen in zone 1 hebben een verticale gevelindeling.4. De woningen worden voorzien van dakoverstekken, aan alle zijden van het dak, met een minimale overstek van 50 cm.5. De woningen in zone 2 worden ontworpen met een horizontale gevelindeling.6. De gevelcompositie is kenmerkend voor de stijl van het bouwwerk.7. Dakkapellen worden qua vorm, kleur en materiaal ondergeschikt vormgegeven en per bouwkundige eenheid op elkaar afgestemd (maximaal 1 dakkapel per dakvlak per woning), met een maximale hoogte van 1,50 meter.8. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze en in samenhang met de hoofdvorm uitgevoerd en zijn qua maat en vormgeving ondergeschikt aan de hoofdmassa. <p>Aanvullende criteria</p> <p>Deze gelden voor het hele deelgebied.</p> <p>Voor veel voorkomende kleine bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3. uit de welstandsnota 2004.</p> <p>Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4. uit de welstandsnota 2004.</p> <p>Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen uit de welstandsnota 2004.</p>	<p>Detailering, kleuren en materialen</p> <ol style="list-style-type: none">1. De kappen zijn voorzien van niet glimmende donkergrijze of zwarte pannen.2. De gevels zijn opgebouwd uit rode of bruine baksteen met een donkere voeg. Ondergeschikte delen van de gevel kunnen in een ander materiaal worden uitgevoerd, mits donker van kleur.3. De materialen voor de gevels dienen in belangrijke mate in overeenstemming te zijn met de monsters die op het gemeentehuis aanwezig zijn.4. De carrérand, zone 1, kent een strakke, opvallende detailering waarbij weinig plasticiteit aanwezig is. De toegangen van de woningen worden qua architectuur verbijzonderd.5. In zone 2 worden de woningen rijker gedetailleerd om zo het verschil in karakter met de carrérand van zone 1 te benadrukken.6. De detailering is kenmerkend voor de stijl van het bouwwerk7. Kozijnen, boeidelen en omtimmerde goten zijn wit, grijs of houtkleurig. De kozijnen hebben een negge van minimaal 3 cm.
---	---

Gebiedsbeschrijving Appartementen

Gebiedsbeschrijving Appartementen

In het plan komen drie appartementengebouwen voor, staande op essentiële punten binnen de hoofdstructuur. Twee ervan staan aan de buitenrand van de Graafschap en werken als herkenningpunt. Ook aan de andere zijden is een afstand gecreëerd naar de overige woningen, waardoor het gebouw van alle kanten beleefbaar is.

De twee appartementengebouwen langs de Bremerbergweg/ Oldebroekerweg zijn van dezelfde architectuurfamilie en kennen een formele uitstraling. De volumes zijn strak vormgegeven, ogen als een sculptuur, waarin gaten zijn gehakt en de privé buitenruimte is in het gebouw uitgesneden. Op deze wijze geven ze de wijk de Graafschap een stevige smoel naar de omgeving.

Beide gebouwen staan met de voeten gedeeltelijk in het water. Belangrijk is dan ook dat in de architectuuropgave een koppeling met het water wordt gezocht. Dit kan o.a. door toepassing van terrassen en vlonders. Belangrijk voor alle gebouwen is de landschappelijke inpassing.

Parkeren vindt bij de twee kopgebouwenplaats in parkeerkoffers, omgeven met hagen. Parkeervakken worden enkel aangegeven d.m.v. stootblokken.

Door te werken met hoogteverschillen kunnen de auto's meer aan het zicht worden onttrokken.

Ook kan hierdoor een betere aansluiting tussen maaiveld en gebouw worden gemaakt.

Het derde volume ligt aan het Assenkruis en is ingepast in het landschappelijk vormgegeven park. Het gebouw heeft een ongedwongen architectuur, waarin veel hout wordt gebruikt. Het gebouw heeft een heldere hoofdvorm, waar volumes mogen uitsteken, waardoor plasticiteit ontstaat. Het parkeren is halfverdiept en wordt overdekt door een grasdak, dat is opgenomen in het parklandschap. Samen met een zorgvuldige afstemming tussen vormtaal, kleurgebruik, (natuurlijke) materialen en een zorgvuldige aansluiting op het openbaar gebied, kan een gebouw ontstaan van hoge architectonische kwaliteit.

Alle gebouwen worden voorzien van een kap. Bebouwing is alzijdig en alle functies worden gerealiseerd binnen het volume. Ruimtelijk onderbouwd mag worden afgeweken van de vorm van het grondvlak. Gevels zijn opgebouwd uit overwegend donkerkleurige (bak) steen/hout; heldere kleuren worden vermeden. Eventuele erfafscheidingen worden mee ontworpen.

Rand Appartementen

In het plan komen langs de rand 2 appartementen.

Ze zijn beide van alle zijden goed herkenbaar en vormen belangrijke stedenbouwkundige accenten langs de rand.

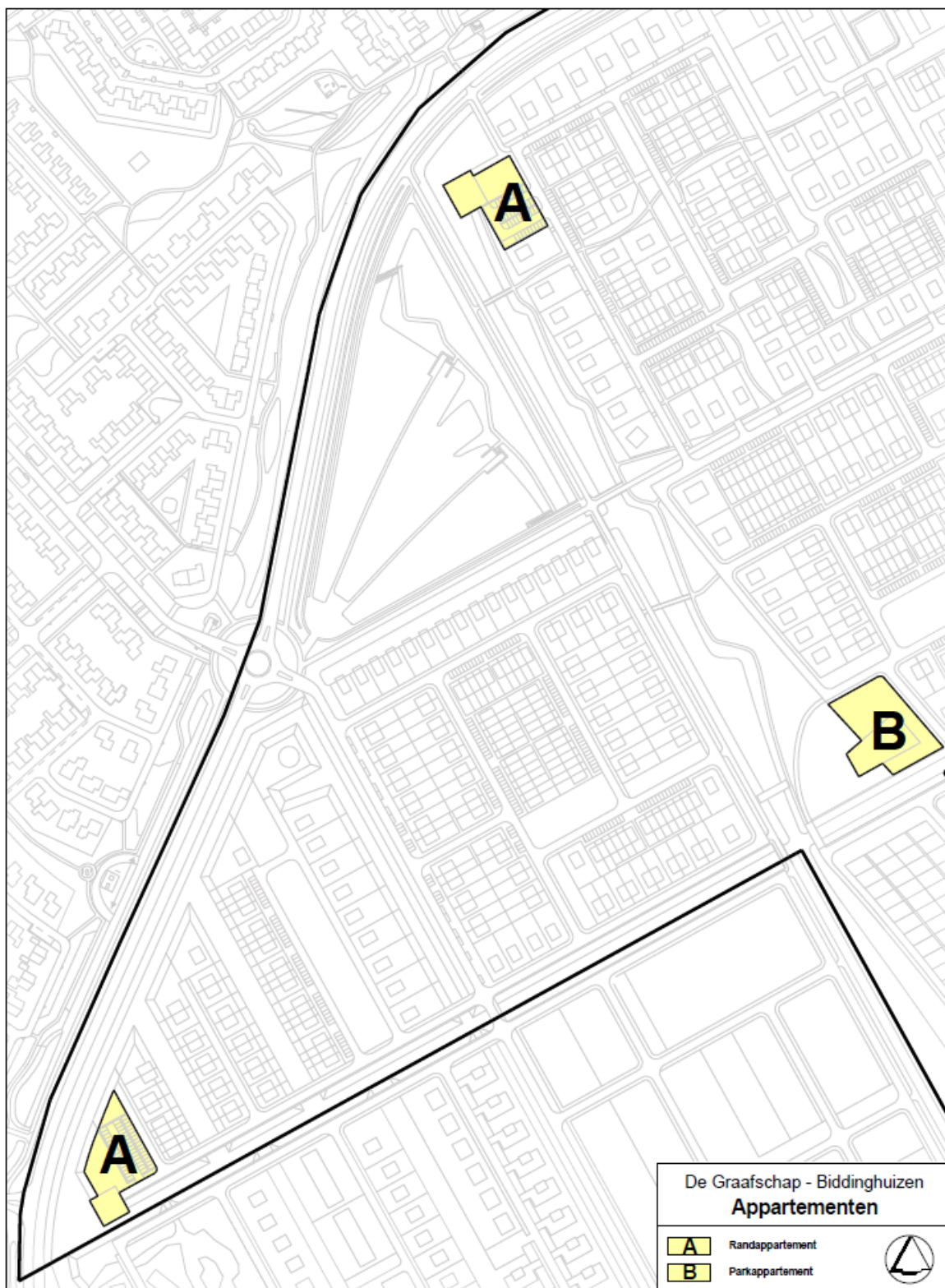
De gebouwen zijn 4 lagen en krijgen een kap.

De gebouwen staan met de voeten in het water en er is afstand gecreëerd met de overige bebouwing waardoor de gebouwen van alle kanten beleefbaar zijn. Belangrijk is dat in de architectuuropgave een koppeling wordt gezocht met het water. Het parkeren vindt bij beide gebouwen plaats in parkeerkofters omgeven met hagen.

Park Appartement

Naast de 2 randappartementen kent de planopzet van de Graafschap een derde appartement van 4 lagen met een kap. Het ligt aan een asenkruis van de groenstructuur en is ingepast in het landschappelijk vormgegeven park. Het vormt een belangrijk accent en herkenningspunt binnen de groenstructuur en de wijk. Het parkeren zal half- verdiept in het park worden vormgegeven en overdekt worden met een grasdak.

Appartementen

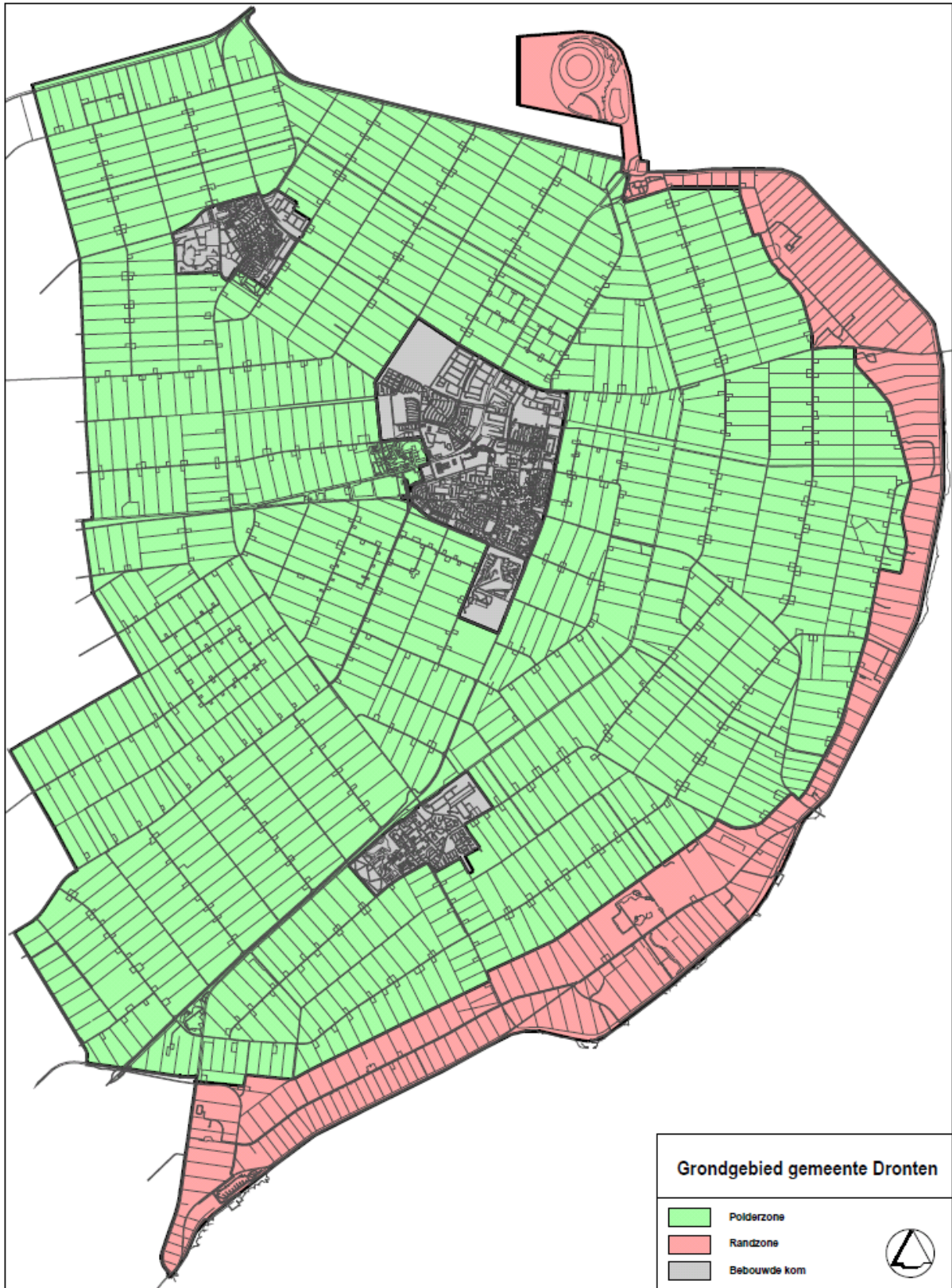


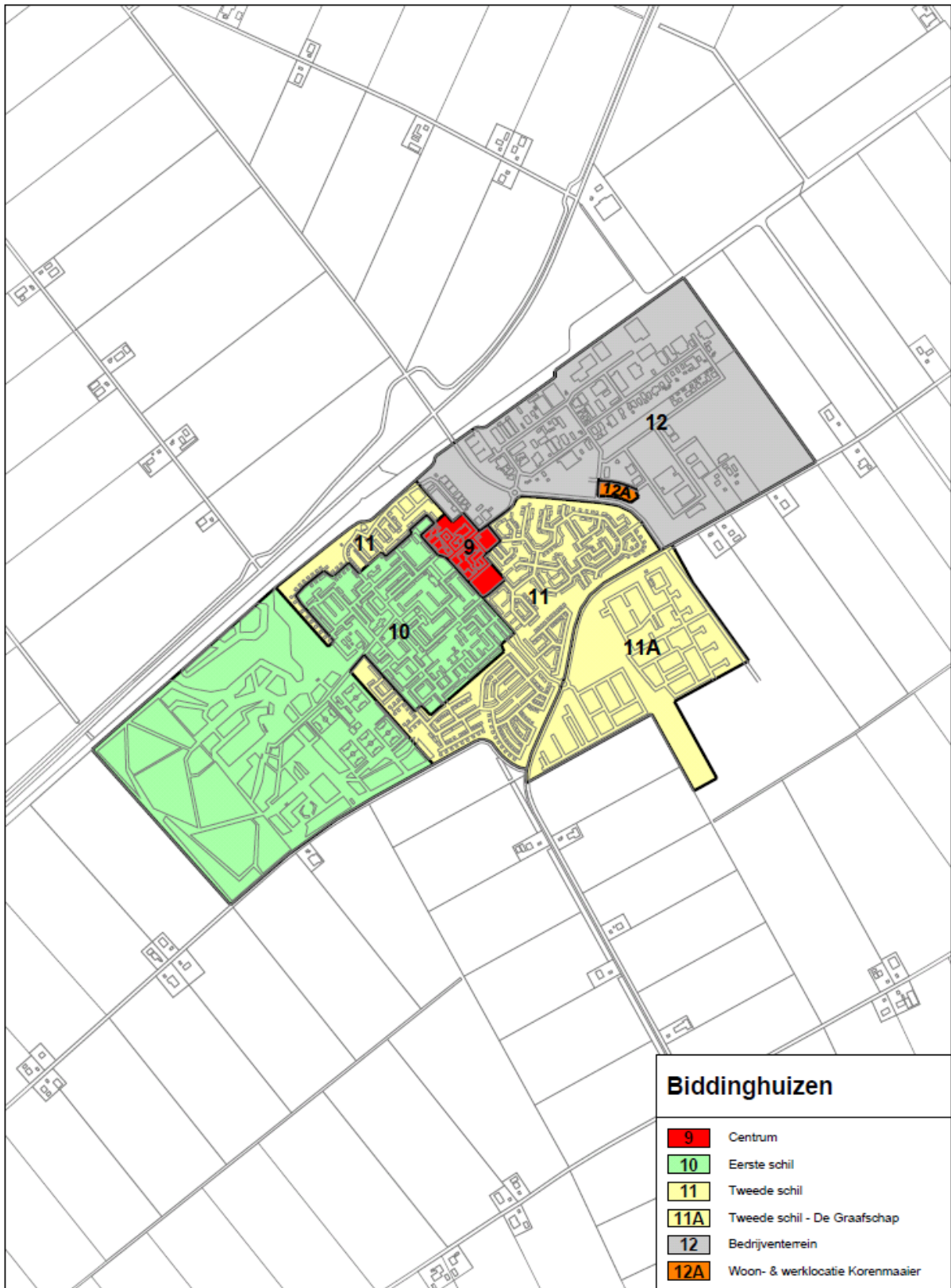
Welstandsbeleid Appartementen

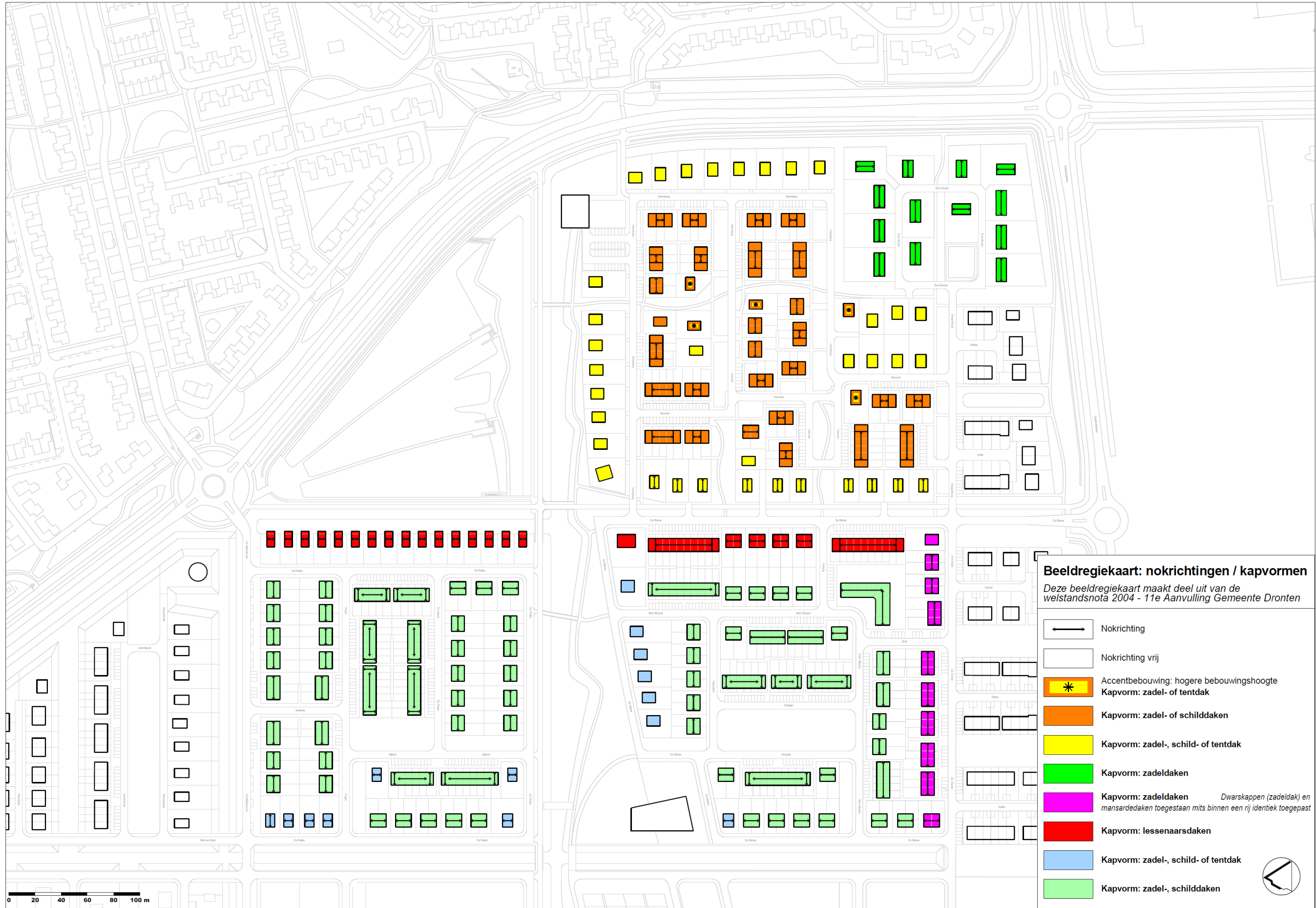
Verantwoording De appartementen vormen de 3 stedenbouwkundige accenten binnen de opzet van de thematische vormgegeven wijk De Graafschap. Ze zijn qua vormgeving en hoogte afwijkend ten opzichte van de overige bebouwing. De randappartementen zijn van dezelfde architectuur met een strakke vormgeving terwijl het parkappartement meer plasticiteit kent en waarbij veel hout mag worden gebruikt. Alle drie gebouwen zullen een hoogwaardige architectuur moeten krijgen.	Beleid De Stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken zoals hierboven omschreven, dienen te worden gerealiseerd en behouden.
---	---

Welstandscriteria Appartementen

Situering <ol style="list-style-type: none">1. De appartementengebouwen hebben een meerzijdige oriëntatie.2. De randgebouwen, zone A, staan deels “met de voeten” in het water. Vormgeving <ol style="list-style-type: none">1. De gebouwen in zone A hebben een kap en zijn strak vormgegeven.2. Het appartement in zone B is plastisch vormgegeven.3. De architectuur van alle appartementengebouwen, zone A en B, wordt getoetst aan de criteria voor architectonische kwaliteit uit Paragraaf 5.2 van de welstandsnota.4. De twee appartementengebouwen in zone A zijn identiek vormgegeven, de gehele buitenruimte per appartement is in het volume uitgesneden.5. De randgebouwen staan “met de voeten” in het water, bij de architectuuropgave is het belangrijk dat er een koppeling wordt gezocht met het water (natuurlijk talud niet toegestaan).6. Het gebouw in zone B heeft een heldere hoofdvorm, waar bouwkundige volumes mogen uitsteken, niet zijnde balkons.	Detailering, kleuren en materialen <ol style="list-style-type: none">1. De detailering, kleur en materiaalkeuze is kenmerkend voor de stijl van het bouwwerk.2. Het gebouw in zone B heeft qua toe te passen kleuren en materialen een verwijzing naar het natuurlijke/parkachtige landschap. Aanvullende criteria <p>Deze gelden voor alle gebouwen. Voor veel voorkomende kleine bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3. uit de welstandsnota 2004. Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4. uit de welstandsnota 2004. Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen uit de welstandsnota 2004.</p>
---	--

















Beeldregiekaart: nokrichtingen / kapvormen

Deze beeldregiekaart maakt deel uit van de welstandsnota 2004 - 11e Aanvulling Gemeente Dronten

-  Nokrichting
-  Nokrichting vrij
-  Accentbebouwing: hogere bebouwingshoogte
Kapvorm: zadel- of tentdak
-  Kapvorm: zadel- of schilddaken
-  Kapvorm: zadel-, schild- of tentdak
-  Kapvorm: zadeldaken
-  Kapvorm: zadeldaken *Dwarskappen (zadeldak) en mansardedaken toegestaan mits binnen een rij identiek toegepast*
-  Kapvorm: lessenaarsdaken
-  Kapvorm: zadel-, schild- of tentdak
-  Kapvorm: zadel-, schilddaken

0 20 40 60 80 100 m

