

Beeldkwaliteitsplan Dronten - Parkresidentie Oost



Parkresidentie Dronten

Beeldkwaliteitsplan Dronten - Parkresidentie Oost

19017.A

Parkresidentie Dronten

29 oktober 2021



Vormgevers van stad & landschap

Inhoudsopgave

1 Inleiding	7
1.1 Een woonlocatie van allure aan de golfbaan	7
1.2 Doel, status en opbouw van dit beeldkwaliteitsplan	7
1.3 Historie van de locatie	9
1.4 Ligging in de omgeving	9
1.5 Ruimtelijke analyse	9
2 Stedenbouwkundig Plan	11
2.1 Landschappelijke eenheden	11
2.2 Wegenstructuur	13
2.3 Inrichting (semi) openbaar gebied	15
2.4 Sociale veiligheid	15
2.5 Afvalinzameling	17
3 Beeldkwaliteit bebouwing	19
3.1 Woonsferen	19
3.2 Residentieel wonen	21
3.3 Parkwonen	27
3.4 Landschappelijk wonen	33



1 Inleiding

1.1 Een woonlocatie van allure aan de golfbaan

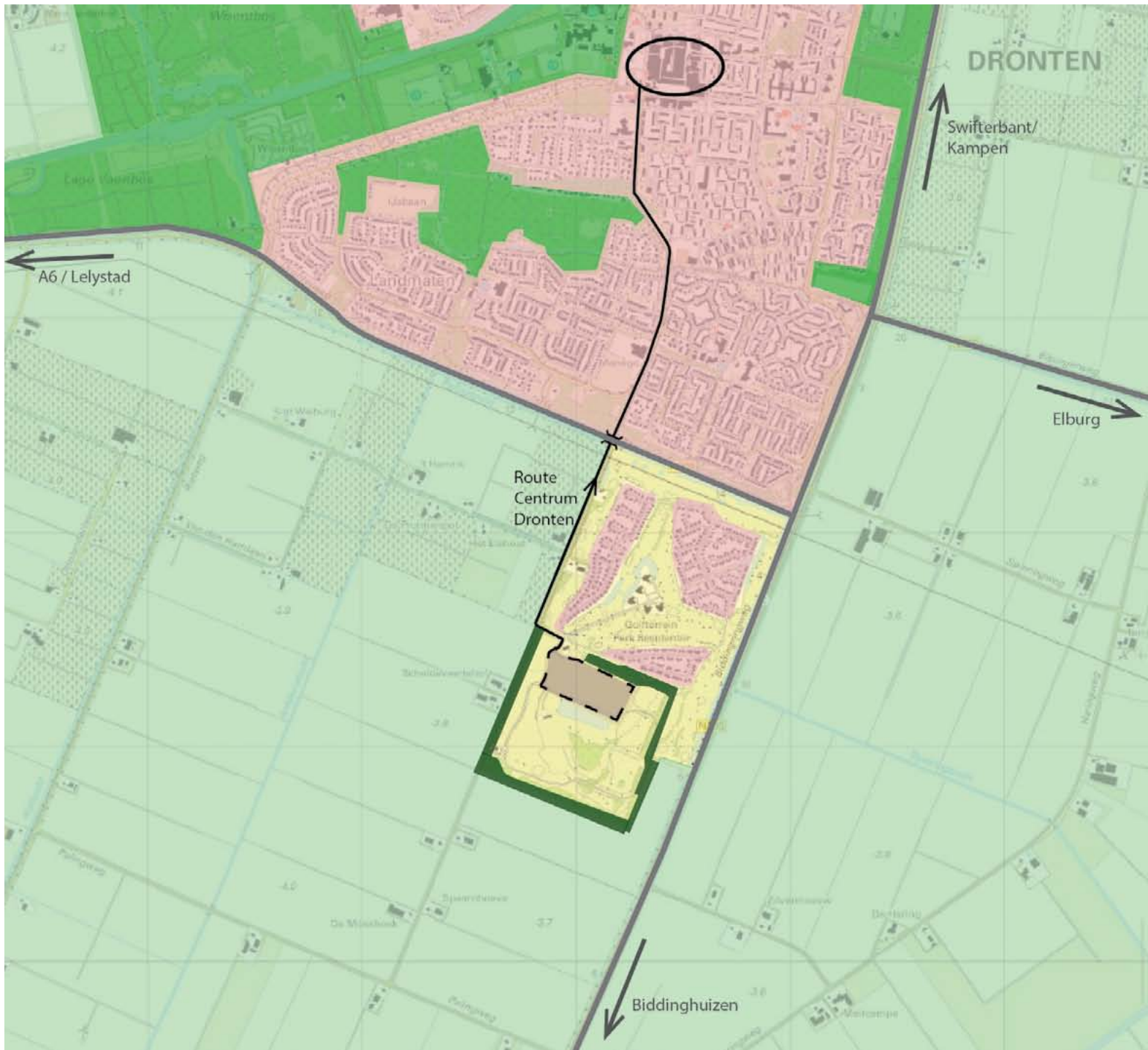
Aan de zuidrand van Dronten verrijst de Parkresidentie, een hoogwaardige buurt met circa 130 vrijstaande woningen in een aantrekkelijk landschap naast de bestaande golfbaan. Groene, stedelijke en recreatieve functies gaan hier samen in een aantrekkelijke woonomgeving op fietsafstand van het centrum van Dronten. Door de reeds aanwezige landschappelijke elementen, de heldere stedenbouwkundige vormgeving en een zorgvuldige inrichting van de buitenruimte, is deze exclusieve woonlocatie uniek in de regio. Parkresidentie is in drie sferen te onderscheiden: residentieel wonen, parkwonen en landschappelijk wonen. Hierdoor ontstaat een unieke identiteit, die bijdraagt aan een hoogwaardige woonomgeving.

1.2 Doel, status en opbouw van dit beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan behelst het oostelijk gedeelte van de Parkresidentie en heeft tot doel de beoogde hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Dit document is opgesteld om betrokkenen, zoals nieuwe bewoners van de Parkresidentie en de gemeente Dronten te informeren over de ruimtelijke kwaliteit van de gehele buurt en de concrete eigenschappen van de buitenruimte en de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld, als bijlage bij de regels. Wanneer richtlijnen voor beeldkwaliteit strijdig mochten zijn met de regels in het bestemmingsplan, dan gelden deze laatste. Daarnaast geldt dit beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstandscommissie.

De opgenomen foto's dienen ter referentie en zijn niet bedoeld om letterlijk over te nemen. Deze beelden voldoen niet altijd aan alle genoemde criteria. In dat geval is met een bijschrift verduidelijkt om welk aspect het gaat bij de betreffende foto. Tenslotte zijn alle afgebeelde kaarten schaalloos.

Het beeldkwaliteitsplan omvat na deze inleiding een ruimtelijke analyse van de bestaande situatie. In het tweede hoofdstuk is het stedenbouwkundig plan samengevat in een drietal overzichtskaarten: de landschappelijke eenheden, de wegenstructuur en de drie woonsferen. In het laatste hoofdstuk zijn de beschrijvingen en richtlijnen voor beeldkwaliteit opgenomen van respectievelijk de openbare ruimte en de verschillende woonsferen.



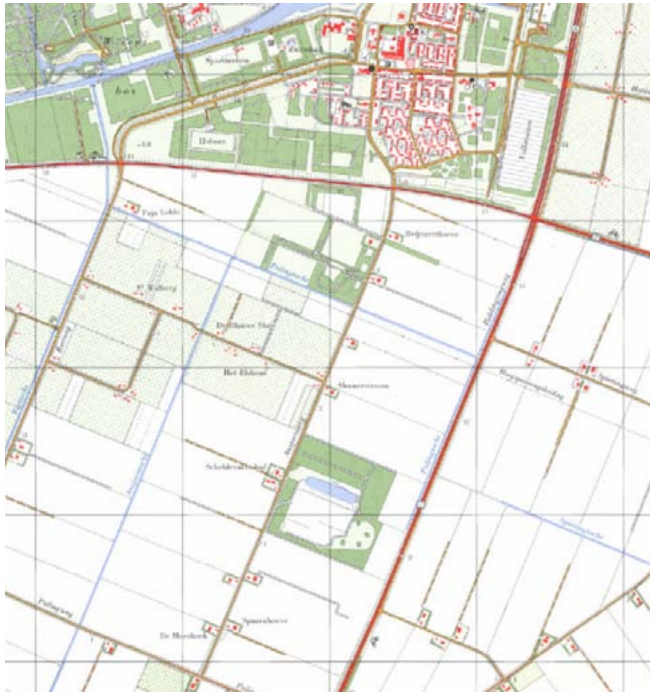
Legenda

-  Plangebied
-  Bestaande bebouwing
-  Golfbaan
-  Open polder
-  Groen en Recreatie
-  Groene omzoming
-  Centrum Dronten
-  Ontsluitingsweg
-  Fietsroute en tunnel



Dronten - Parkresidentie Oost
Ruimtelijke analyse

Ligging en situering Parkresidentie



Parkresidentie Dronten, 1974



Parkresidentie Dronten, 1998

1.3 Historie van de locatie

De locatie van de voormalige vuilstort aan de Ansjovisweg is sinds de jaren '70 van de vorige eeuw zichtbaar in het open polderlandschap als bebost gebied. Door de omzoming met bos onderscheidt het gebied zich van de aan de noordzijde gelegen Golfresidentie, die in 2004 gereedkwam.

1.4 Ligging in de omgeving

Parkresidentie ligt aan de zuidzijde van Dronten en grenst aan de Golfresidentie, dat een heel ander karakter heeft. De woonlocatie ligt op circa 3 km van het centrum van Dronten. Langs de Ansjovisweg ligt een vrijliggend fietspad, dat via een fiets- en voetgangerstunnel onder de Dronterweg loopt. Niet alleen het centrum, maar alle voorzieningen in Dronten zijn daarmee goed en veilig te bereiken.

1.5 Ruimtelijke analyse

Door de omzoming met volgroeide bosschages en boomsingels heeft Parkresidentie een sterk introvert karakter. Het gebied heeft daardoor een sterke ruimtelijke relatie met de omliggende golbaan en de daarbij behorende waterpartij. De intimiteit en niveauverschillen in het plangebied contrasteren sterk met het typisch Flevolandse open polderlandschap eromheen. Deze gegevens bieden mooie kansen om een eigen, herkenbare identiteit te ontwikkelen.



Omringende bosschages en niveauverschillen zorgen voor een eigen sfeer.





De bestaande bosschages kaderen het plangebied in, waardoor een besloten ruimte ontstaat.

Parkresidentie omvat circa 130 vrijstaande woningen in het duurdere segment op kavels van minimaal 600 m² groot en een gemiddelde dichtheid van 10 woningen per hectare. De beoogde hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit komt tot uiting op alle schaalniveaus; van landschap, stedenbouw en architectuur tot en met de materialisatie van de openbare ruimte en de woningen.

Het geaccidenteerde terrein vormt een natuurlijk ogend landschap, geïnspireerd op de Engelse landschapstuin. Het landschap biedt afwisseling tussen beslotenheid en open doorzichten. De hierin ingebedde woningen kunnen zo profiteren van een fraai uitzicht en voldoende privacy. De landschappelijke elementen en het stratenpatroon bieden tezamen een herkenbaar en ordenend kader, waarbinnen klassieke en moderne architectuur elkaar kunnen afwisselen.

Het stedenbouwkundig plan is in dit hoofdstuk samengevat in drie overzichtskaarten, die tezamen de kenmerken van Parkresidentie als samenhangend geheel beschrijven. Dit zijn:

- de landschappelijke eenheden,
- de wegenstructuur en
- drie woonsferen.

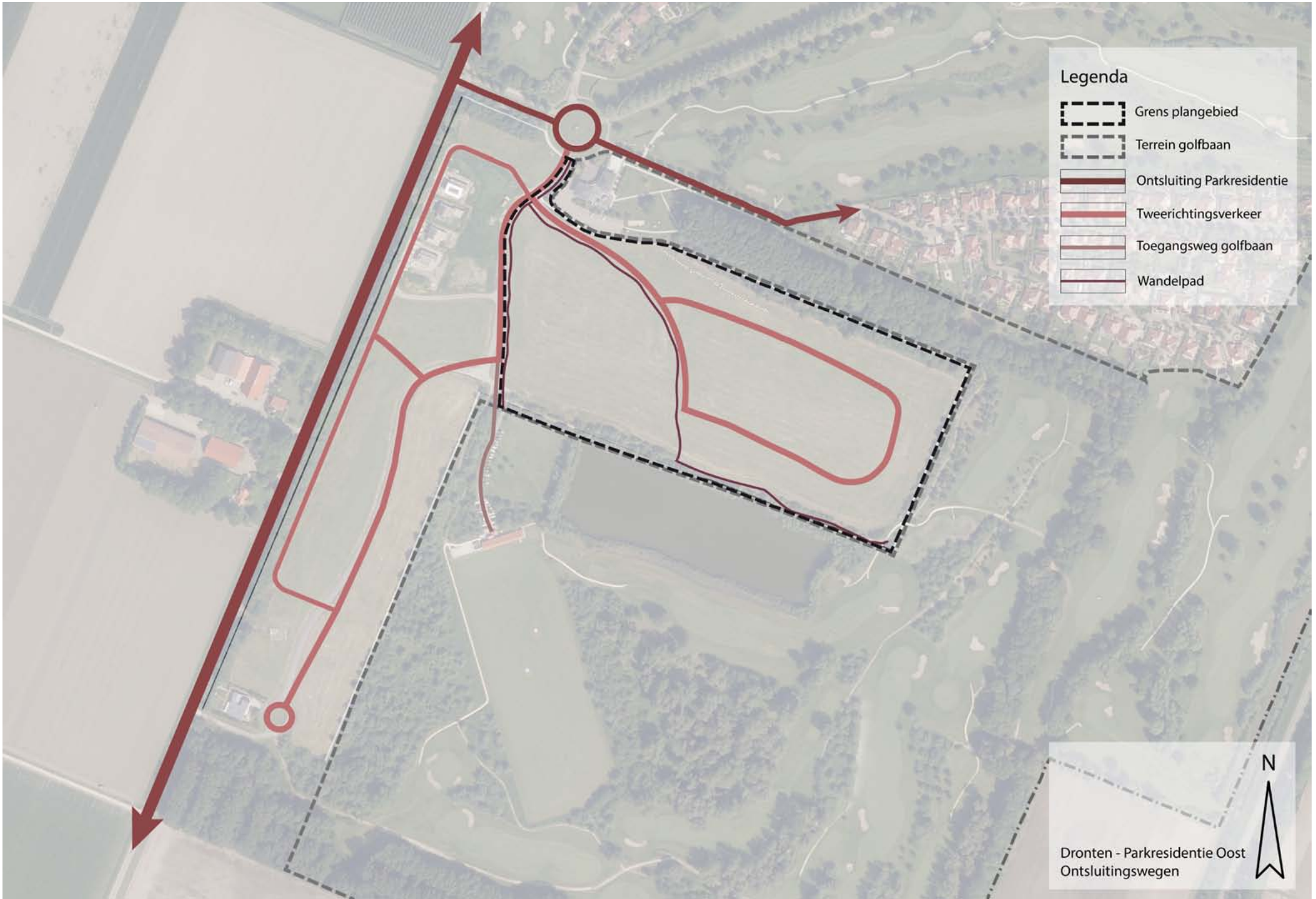
2.1 Landschappelijke eenheden

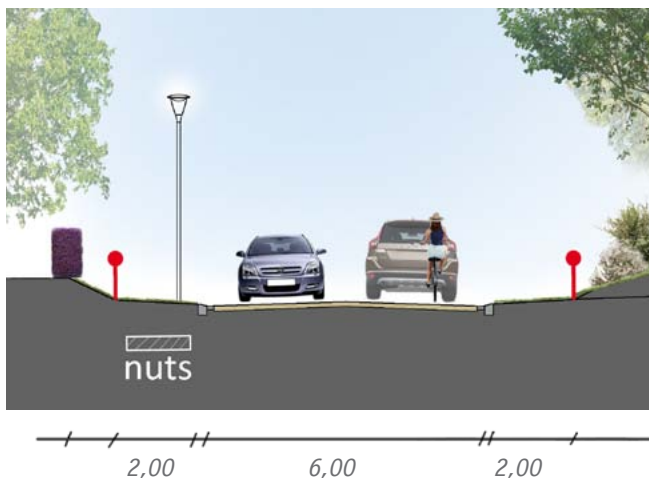
Parkresidentie ontleent zijn identiteit voornamelijk aan de aanwezige landschappelijke elementen. Het ontwerp voor de woonlocatie is gebaseerd op optimale inzet van deze kenmerkende eenheden. Eén daarvan is het afwisselende half open landschap van de aangrenzende golfbaan. De niveauverschillen en de daar aanwezige waterpartij dragen bij aan de identiteit en uitstraling van Parkresidentie.

De omzoming met boomsingels aan de noord- en zuidzijde verlenen het plangebied een beslotenheid die in het polderlandschap een unieke kwaliteit biedt.

Dankzij de niveauverschillen en volwassen bomen kan het gebied gezien worden als een toneel. De houtwal aan het zuidelijk deel van de woonstraat vormt daarbij het decor op de achtergrond en het publiek kijkt over het open water van de vijver en langs de driving range naar de woningen op het podium.

In het westelijk gelegen 'landschappelijk wonen' heeft het terrein een open karakter, waardoor een ruimtelijke relatie ontstaat tussen de hoofdentree aan de noordzijde en de golfbaan in het zuiden van Parkresidentie.





De woonstraat is met groene bermen circa 10 meter breed.

Asfaltwegen, afgestrooid met parelgrind, vergroten de parkachtige sfeer van de buurt.



2.2 Wegenstructuur

De hoofdree van de Parkresidentie bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. Hier loopt de ontsluitingsweg vanaf de rotonde van de Golfresidentie langs het clubhuis de woonbuurt in. De wegstructuur draagt bij aan het karakter van de buurt doordat de woningen iets verhoogd liggen. Daarnaast heeft de wegstructuur een organisch karakter, met bochtige straten en een prominente rol voor de landschapselementen. Doordat de wegen soms tussen twee deelgebieden in lopen, zijn de landschappelijke elementen en het verschil tussen de sferen goed te ervaren.

Wandelpaden langs het landschappelijk wonen maken het al aanwezige padenstelsel compleet, zodat wandelen door de Parkresidentie gestimuleerd wordt.

Alle woonstraten zijn in twee richtingen te berijden. De woonstraten hebben een verkeersluw karakter en er is voldoende ruimte. Daarom kunnen fietsers overal in twee richtingen op de rijbaan rijden. Het bewonersparkeren vindt plaats op eigen terrein, waar per woning ruimte is voor minimaal twee auto's. Bezoekers parkeren overal in de Parkresidentie op de rijbaan.





De lichtarmaturen zijn zorgvuldig uitgekozen en versterken de eenheid in het plangebied.



De rode beukenhaag behoudt in de winter zijn blad en zorgt zo in alle seizoenen voor privacy.



Referentiebeeld voor de in het landschappelijk wonen te plaatsen lage lichtarmaturen om de opritte te verlichten.

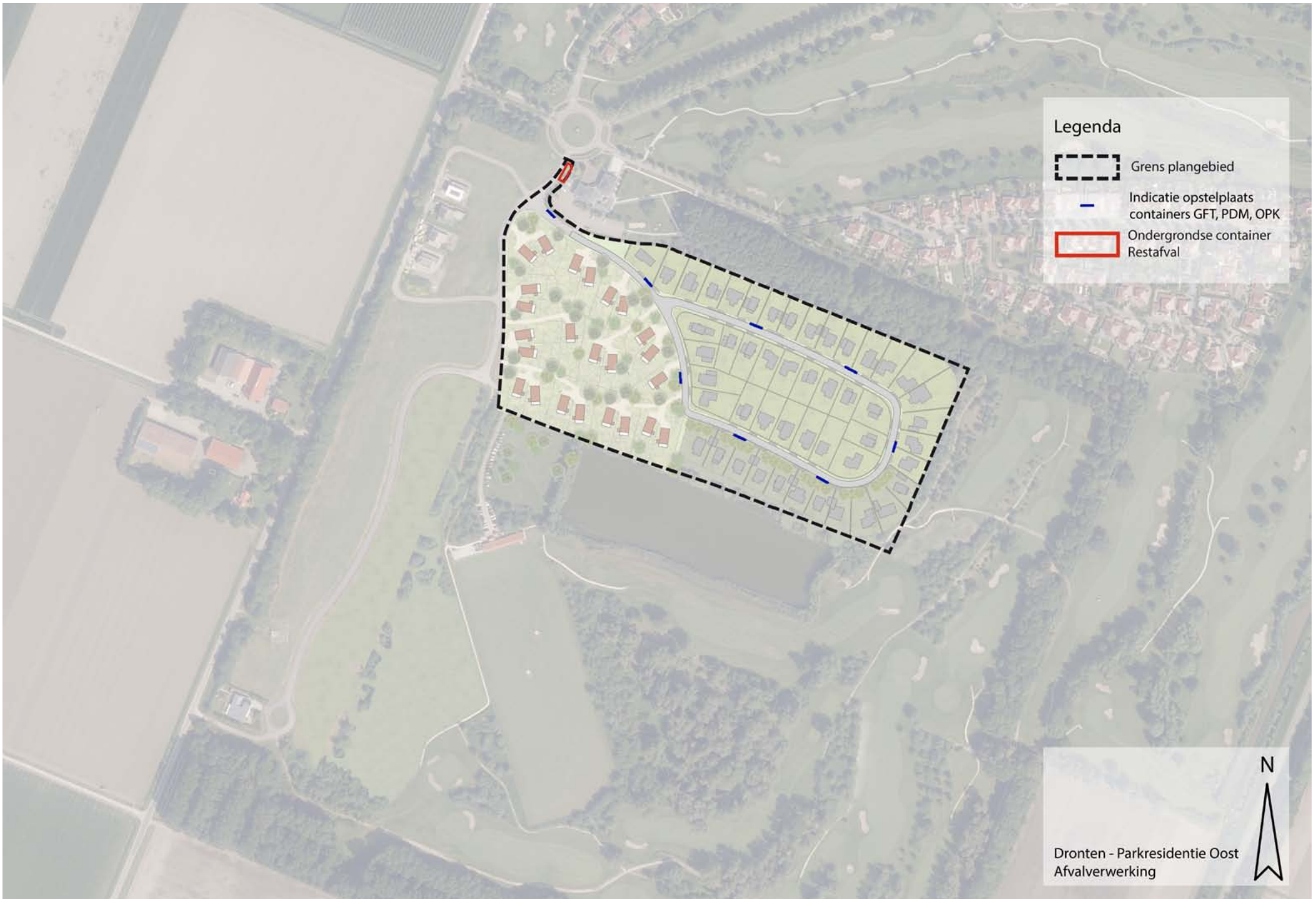
2.3 Inrichting (semi) openbaar gebied

Dankzij een hoogwaardige en uniforme materiaalkeuze wordt eenheid in de uitstraling van het gehele gebied bereikt. Een karakteristiek aspect van de buurt is de verhoogde situering van de woningen, waardoor de weg verdiept lijkt te liggen. Aan weerszijden ligt een grastalud van 0,5 meter hoog. Bovenlangs het talud is een rode beukenhaag aangeplant. Hoewel haag en talud bij de uit te geven grond horen, worden zij gezamenlijk onderhouden, zodat er eenheid in het straatbeeld ontstaat.

2.4 Sociale veiligheid

De besloten sfeer biedt al een basis voor een grote sociale samenhang. Het collectief onderhoud van het (semi) openbaar gebied bevordert het gevoel van sociale veiligheid. Voor een vanzelfsprekend gevoel van sociale veiligheid wordt ook rekening gehouden met de landschappelijke inrichting.

Voor het gehele gebied is een verlichtingsplan opgesteld, dat erop gericht is ook 's avonds een prettige woonomgeving te bieden. De armaturen zijn zorgvuldig geselecteerd en staan op een onderlinge afstand van circa 40 meter. Er is bij de plaatsing extra aandacht voor bochten en kruisingen of T-splitsingen van de wegen. In het landschappelijk wonen worden lage lichtarmaturen geplaatst, die de opritte van de woningen verlichten.



2.5 Afvalinzameling

Op een centrale locatie, bij de entree van Parkresidentie, worden ondergrondse containers geplaatst voor restafval. Deze containers zijn voorzien van een sensor, die de ophaaldienst automatisch en tijdig bericht als de containers bijna vol raken. Door de plaatsing bij de entree veroorzaakt het legen minimale overlast voor de buurt.

Iedere woning ontvangt drie minicontainers. Deze zijn voor GFT (groen), PMD (plastic) en OPK (papier). Door de hele buurt zijn op maximaal circa 75 meter afstand van de erf grenzen containeropstelplaatsen gepland. Deze zijn aangegeven met een speciale ingestrate trottoirtegel.

Langs de woonstraten zijn de opstelplaatsen in stroken van drie rijen 30x30 betongtegels opgenomen in de grasberm. Op de kaart hiernaast zijn de opstelplaatsen indicatief aangegeven.



Bij de entree van Parkresidentie komen ondergrondse afvalcontainers voor restafval.



Langs de woonstraten is een tegelstrook opgenomen in de grasberm.



De opstelplaatsen voor minicontainers zijn aangegeven met een ingestrate trottoirtegel.

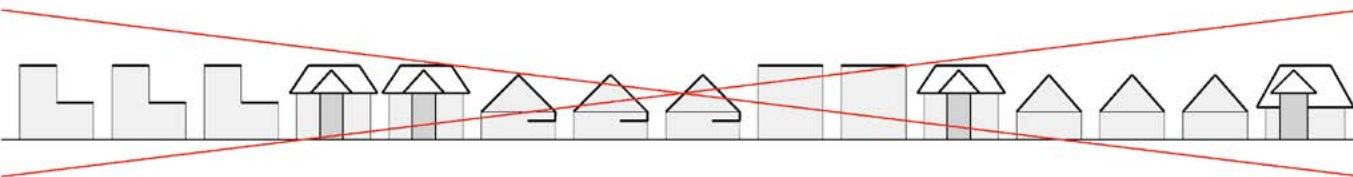


3.1 Woonsferen

De woonbuurt bestaat geheel uit vrijstaande woningen, die in drie sferen zijn te onderscheiden: residentieel wonen, parkwonen en landschappelijk wonen. Voor deze drie sferen zijn aparte richtlijnen opgesteld voor beeldkwaliteit van de bebouwing. Er is gestreefd naar een optimale balans tussen de samenhang van het totaalbeeld en ruimte voor individuele expressie. Dit komt in iedere sfeer op een andere manier tot uiting.

Voor residentieel wonen en parkwonen geldt, dat voor een passende diversiteit op het niveau van de individuele woningen een zorgvuldige afstemming gewenst is. Die individuele uitdrukingskracht van de architectuur maakt, dat elke woning zichtbaar afwijkt van de naastgelegen panden. Afwijken van de buurpanden kan in architectuurstijl zijn, of in bouwmassa, of een combinatie daarvan. Daarom is het zaak dat bij uitgifte van meer kavels aan één combinatie van ontwikkelaar en architect, deze kavels niet naast elkaar, maar verspreid over het plangebied liggen. Zo ontstaat een ontspannen verscheidenheid in de bebouwing, ingebed in een samenhangende stedenbouwkundige structuur met verbindende landschappelijke elementen.

Per deelgebied is telkens de beoogde sfeer beschreven, waarna een opsomming volgt van de richtlijnen voor beeldkwaliteit.







3.2 Residentieel wonen

Dit deelgebied ontleent zijn kwaliteit in hoge mate aan de omringende landschappelijke elementen, met name de bosrand langs de noordgrens van het plangebied.

De landschappelijke elementen voorzien de woonlocatie van de kenmerkende beslotenheid. De erfafscheidingen aan de voorzijden van de kavels zijn ingeplant met een rode beukenhaag.

Tezamen met de individuele uitstraling van de hoogwaardig vormgegeven woningen ontstaan woonstraten van allure in een bijzondere groene setting.



De noordelijke kavels grenzen met de achteruin aan de bestaande bosschage en oriënteren zich naar de woonstraat.

Richtlijnen voor beeldkwaliteit Residentieel wonen

Voor alle architectuurstijlen van toepassing

Situering, oriëntatie en erfafscheidingen

- de woning is met de voorzijde georiënteerd naar de weg
- de naar de weg gekeerde bouwrens ligt op ten minste 6 meter van de erfgrans
- voor hoekwoningen geldt de naar de zijweg gekeerde gevel tot 1 meter achter het verlengde van de voorgevellijn als voorgevel, met de bijbehorende erfgrans
- de voorste erfafscheiding is uitgevoerd als rode beukhaag
- de rode beukhaag wordt uitsluitend onderbroken voor de oprijt
- de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen zijn uitgevoerd in beplanting

Architectuurstijl en detaillering

- iedere woning wijkt bij voorkeur zichtbaar af van de naastgelegen panden in bouwmasa en/of architectuurstijl
- de detaillering is in overeenstemming met de stijl van de woning

Kavelaspecten en duurzaamheid

- zonnepanelen zijn meegenomen in het woningontwerp en bij schuine dakvlakken geïntegreerd in het dakvlak
- de kavel biedt ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar
- de kavelgroottes variëren van circa 600 tot 1200m²

Stijl 1: Moderne architectuur met plat dak

Bouwmasa

- de bouwmasa telt 2 of 3 bouwlagen met plat dak
- een eventuele derde bouwlaag heeft een maximum oppervlak van 50% van de bouwlaag eronder
- bijgebouwen hebben een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in aardetinten van rood tot donkerbruin, wit geschilderd, of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in hout in zwarte of grijze tinten bij witte gevels en aardetinten bij rood of bruin metselwerk
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs van kleur
- kozijnen zijn zwart, wit of grijs van kleur



Stijl 1



Stijl 1



Stijl 1

Stijl 2: Moderne architectuur met kap

Bouwmassa

- de bouwmassa telt maximaal 2 bouwlagen met kap
- de kapvorm is enkelvoudig of samengesteld
- de dakhelling ligt tussen 30° en 60°
- bijgebouwen hebben dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw of een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in aardetinten van rood tot donkerbruin, wit geschilderd, of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in hout in zwarte of grijze tinten
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs van kleur
- kozijnen zijn zwart, wit of grijs van kleur
- daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte dakpannen of leien, of rietgedekt



Stijl 2



Stijl 2

Beeldkwaliteitsplan Dronten - Parkresidentie Oost - Bureau Maris, DC28Advies



Stijl 2

Stijl 3: Klassieke architectuur uit de jaren 1930

Bouwmassa

- de bouwmassa telt maximaal 2 bouwlagen met kap
- de kapvorm is enkelvoudig of samengesteld
- de dakhelling ligt tussen 30° en 45°
- bijgebouwen hebben dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw of een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in aardetinten van rood tot donkerbruin
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs of donkerbruin van kleur
- kozijnen zijn wit van kleur
- daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte dakpannen of leien



Stijl 3
24



Stijl 3



Stijl 3

Stijl 4: Klassieke architectuur wit met kap

Bouwmassa

- de bouwmassa telt maximaal 2 bouwlagen met kap
- de kapvorm is enkelvoudig of samengesteld
- de dakhelling ligt tussen 30° en 60°
- bijgebouwen hebben dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw of een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit wit geschilderd metselwerk, of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in hout in zwarte of grijze tinten
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs of donkerbruin van kleur
- kozijnen zijn zwart of grijs van kleur
- daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte dakpannen of leien, of rietgedekt



Stijl 4



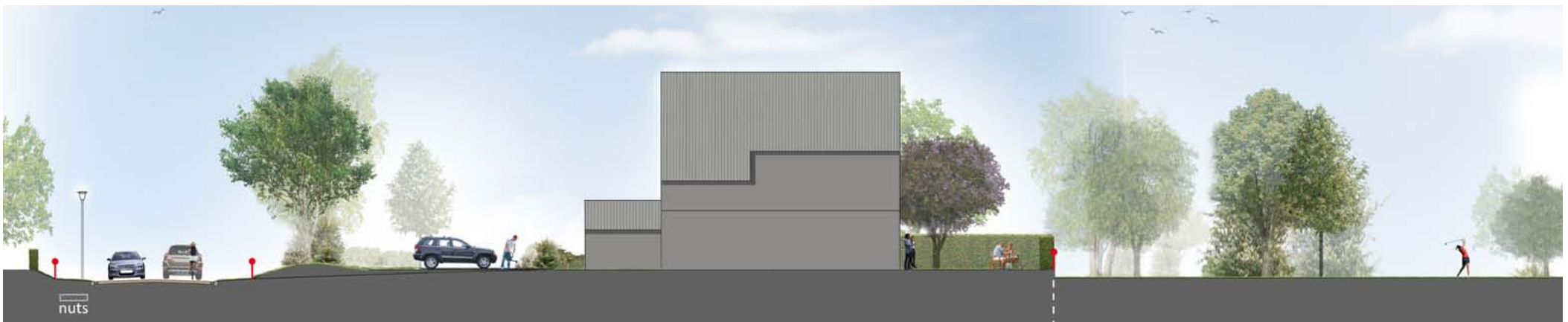
Stijl 4



Stijl 4



Langs de zuidrand zijn de woningen gericht naar de golfbaan. Zij zijn met een dunne houtwal afgescheiden van de woonstraat.





3.3 Parkwonen

Door hun iets verhoogde ligging aan de golfbaan en de waterplas genieten de woningen in dit deelgebied van een uniek uitzicht. Deze woningen zijn daarom met een raampartij naar het aangrenzende halfopen landschap gericht. Zij liggen half verscholen in het landschap en hebben zo een uniek uitzicht met doorkijkjes op de golfbaan.

De inrichting van de tuinen en de architectuur van de woningen is hierop afgestemd. Zo staan de woningen dicht bij de golfbaan dan bij de woonstraat, om het representatieve beeld te versterken. Aan de zijde van de golfbaan zijn de woningen ingebed in het landschap, met deels opgaande beplanting. De ontsluiting vindt plaats vanaf de wegzijde, die schuil gaat achter een houtwal. De kavels zijn twee aan twee ontsloten, zodat de houtwal weinig onderbrekingen kent.

Richtlijnen voor beeldkwaliteit Parkwonen

Voor alle architectuurstijlen van toepassing

Situering, oriëntatie en erfafscheidingen

- de oprit van de kavel is gekoppeld aan die van de naastgelegen kavel
- de naar de weg gekeerde bouwgrens ligt op ten minste 12,5 meter van de erf grens
- de woning is met een raampartij georiënteerd naar het golfpark
- de erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een beplante grondwal/houtwal
- de beplante grondwal/houtwal wordt uitsluitend onderbroken voor de gekoppelde oprit
- de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen zijn uitgevoerd in beplanting

Architectuurstijl en detaillering

- iedere woning wijkt bij voorkeur zichtbaar af van de naastgelegen panden in bouwmassa en/of architectuurstijl
- de detaillering is in overeenstemming met de stijl van de woning

Kavelaspecten en duurzaamheid

- zonnepanelen zijn meegenomen in het woningontwerp en bij schuine dakvlakken geïntegreerd in het dakvlak
- de kavel biedt ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar
- de kavelgroottes variëren van circa 650 tot ruim 900 m²

Stijl 1: Moderne architectuur met plat dak

Bouwmassa

- de bouwmassa telt 2 of 3 bouwlagen met plat dak
- een eventuele derde bouwlaag heeft een maximum oppervlak van 50% van de bouwlaag eronder
- bijgebouwen hebben een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in aardetinten van rood tot donkerbruin, wit geschilderd, of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in hout in zwarte of grijze tinten bij witte gevels en aardetinten bij rood of bruin metselwerk
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs van kleur
- kozijnen zijn zwart, wit of grijs van kleur



Stijl 1



Stijl 1



Stijl 1

Stijl 2: Moderne architectuur met kap

Bouwmassa

- de bouwmassa telt maximaal 2 bouwlagen met kap
- de kapvorm is enkelvoudig of samengesteld
- de dakhelling ligt tussen 30° en 60°
- bijgebouwen hebben dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw of een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in aardetinten van rood tot donkerbruin, wit geschilderd, of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in hout in zwarte of grijze tinten
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs van kleur
- kozijnen zijn zwart, wit of grijs van kleur
- daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte dakpannen of leien, of rietgedekt



Stijl 2



Stijl 2

Beeldkwaliteitsplan Dronten - Parkresidentie Oost - Bureau Maris, DC28Advies



Stijl 2

Stijl 3: Klassieke architectuur uit de jaren 1930

Bouwmassa

- de bouwmassa telt maximaal 2 bouwlagen met kap
- de kapvorm is enkelvoudig of samengesteld
- de dakhelling ligt tussen 30° en 45°
- bijgebouwen hebben dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw of een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in aardetinten van rood tot donkerbruin
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs of donkerbruin van kleur
- kozijnen zijn wit van kleur
- daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte dakpannen of leien



Stijl 3
30



Stijl 3



Stijl 3

Stijl 4: Klassieke architectuur wit met kap

Bouwmassa

- de bouwmassa telt maximaal 2 bouwlagen met kap
- de kapvorm is enkelvoudig of samengesteld
- de dakhelling ligt tussen 30° en 60°
- bijgebouwen hebben dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw of een plat dak

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit wit geschilderd metselwerk, of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in hout in zwarte of grijze tinten
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs of donkerbruin van kleur
- kozijnen zijn zwart of grijs van kleur
- daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte dakpannen of leien, of rietgedekt



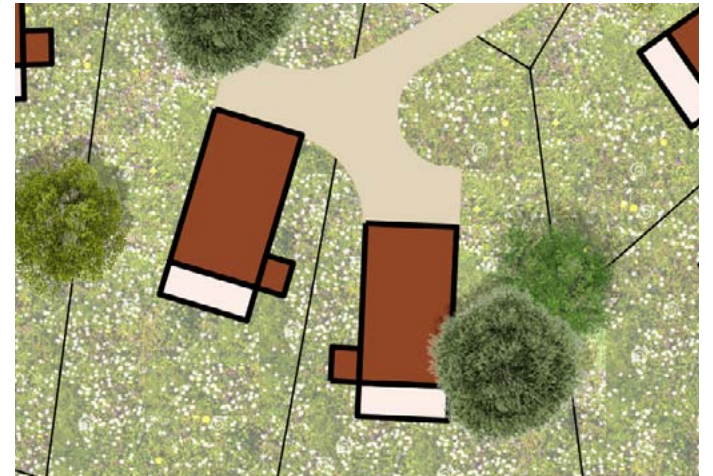
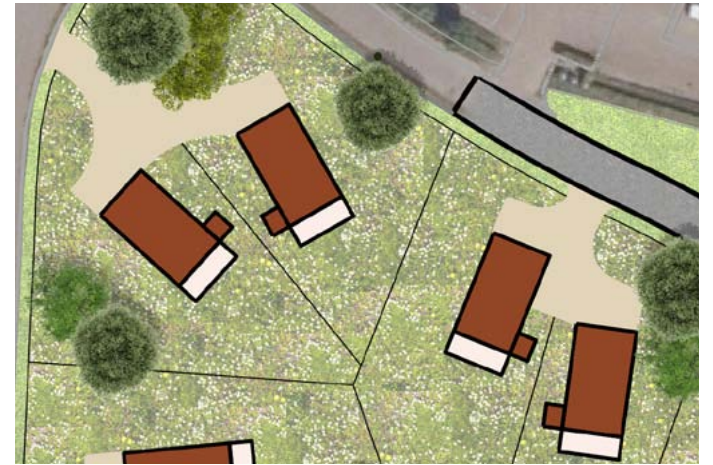
Stijl 4



Stijl 4



Stijl 4





3.4 Landschappelijk wonen

De woningen zijn gelegen in een natuurlijk landschap met een transparant karakter. Hierdoor is er in het gehele deelgebied een sterke ruimtelijke relatie met de naastgelegen golfbaan. De ligging van de woningen in een collectief landschap is kenmerkend voor dit deelgebied. De woningen hebben een zeer beperkte privé-buitenruimte. De woningen liggen telkens iets verhoogd en twee aan twee gegroepeerd in het landschap, waardoor zij een gezamenlijke oprit hebben. Een koppel van twee woningen, die verdraaid liggen ten opzichte van elkaar, oogt als een bouwkundig geheel, dat een alzijdige uitstraling heeft. Doordat erfafscheidingen uit losse beplanting bestaan, krijgt dit deelgebied tussen de woningen een meer open, landschappelijk karakter, met behoud van privacy.





Richtlijnen voor beeldkwaliteit Landschappelijk wonen

Situering, oriëntatie en erfafscheidingen

- de ontsluiting van de kavel is gekoppeld aan die van de naastgelegen kavel
- twee woningen en hun terrassen vormen een architectonisch ensemble met een alzijdig karakter
- de twee woningen staan verdraaid ten opzichte van elkaar
- vanwege het karakter van de woningen als ensemble staan de twee woningen op een kleinere afstand van de tussenliggende zijdelingse perceelsgrens dan standaard; op ten minste 2 in plaats van 3 meter
- de woning is met de voorzijde georiënteerd naar de weg
- de ruimte tussen de twee woningen geldt als erf, waar aan- en uitbouwen zijn toegestaan
- het erf geldt in welstandstechnisch opzicht als achterzijde van de woningen
- terrassen liggen verhoogd in het landschap en verkrijgen privacy door landschapsbeplanting en/of een transparante afscherming

Kavelaspecten en duurzaamheid

- zonnepanelen zijn meegenomen in het woningontwerp en bij schuine dakvlakken geïntegreerd in het dakvlak
- de kavel biedt ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen naast elkaar,
- alle parkeerplaatsen liggen aan de voorzijde van de woning

- de kavelgroottes variëren van circa 900 tot 1500m², waarvan circa 400 m² tot de woning met terras en omloop behoort

Architectuurstijl en detaillering

- de woningen zijn twee aan twee als ensemble ontworpen
- de detaillering is in overeenstemming met de stijl van de woning

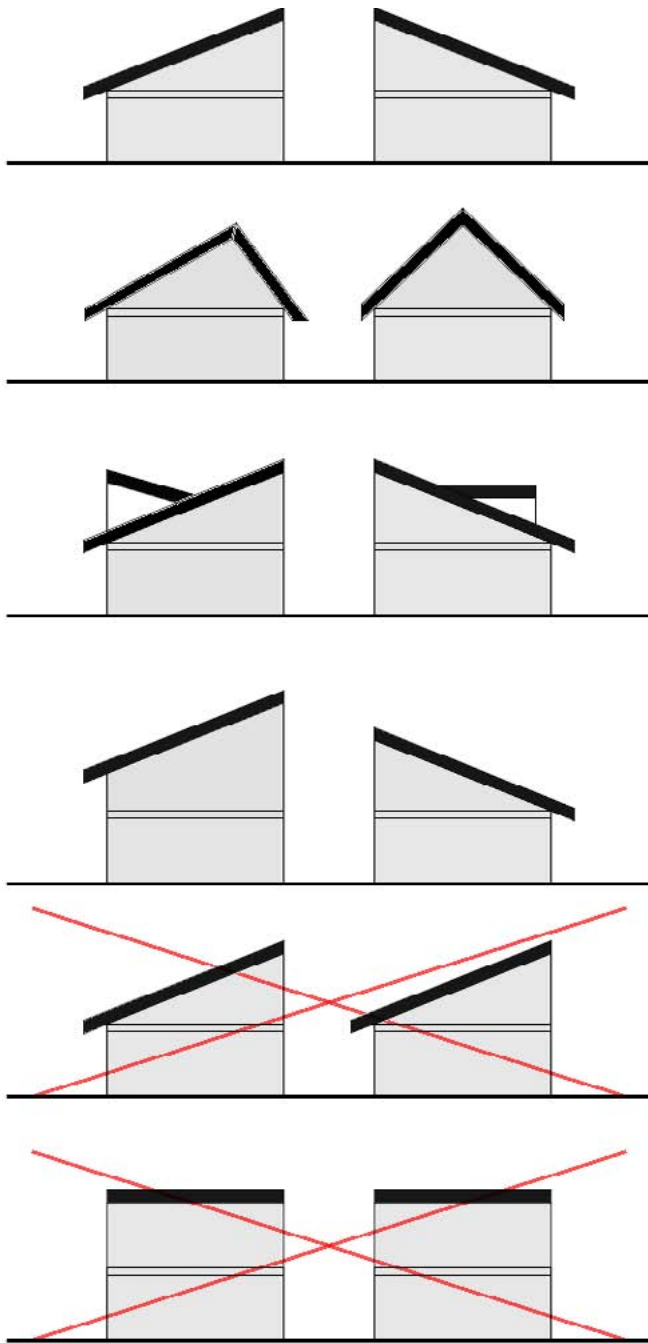
Bouwmassa

- de bouwmassa telt 1 tot 1,5 bouwlagen met kap
- de dakhelling ligt tussen 30° en 60°
- bijgebouwen hebben dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw

Kleur- en materiaalgebruik

- gevels zijn opgetrokken uit metselwerk in aardetinten van rood tot donkerbruin of zwart, of ze zijn wit geschilderd, of uitgevoerd in wit stucwerk
- ondergeschikte geveldelen kunnen zijn uitgevoerd in hout
- een eventueel aanwezig trasraam is uitgevoerd in metselwerk en donkergrijs of donkerbruin van kleur
- kozijnen zijn zwart, wit of grijs van kleur
- daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte leien, vlakke dakpannen, riet of zink





Voorbeelden van kapvormen voor de koppels van woningen



Kavelgrenzen en te bebouwen gebied

*Voorbeeldinrichting van het ensemble van twee woningen in
landschappelijk wonen*



Colofon

Project: Dronten - Parkresidentie- Oost

Opdrachtgever: Parkresidentie Dronten
Mourik Infra
Voorstraat 67
2964 AJ Groot Ammers

Bureau: Bureau Maris b.v.
Gildenveld 18
3892 DG Zeewolde
036-5220971
info@bureau-maris.nl
www.bureau-maris.nl

Medewerking van: DC28Advies



Vormgevers van stad & landschap