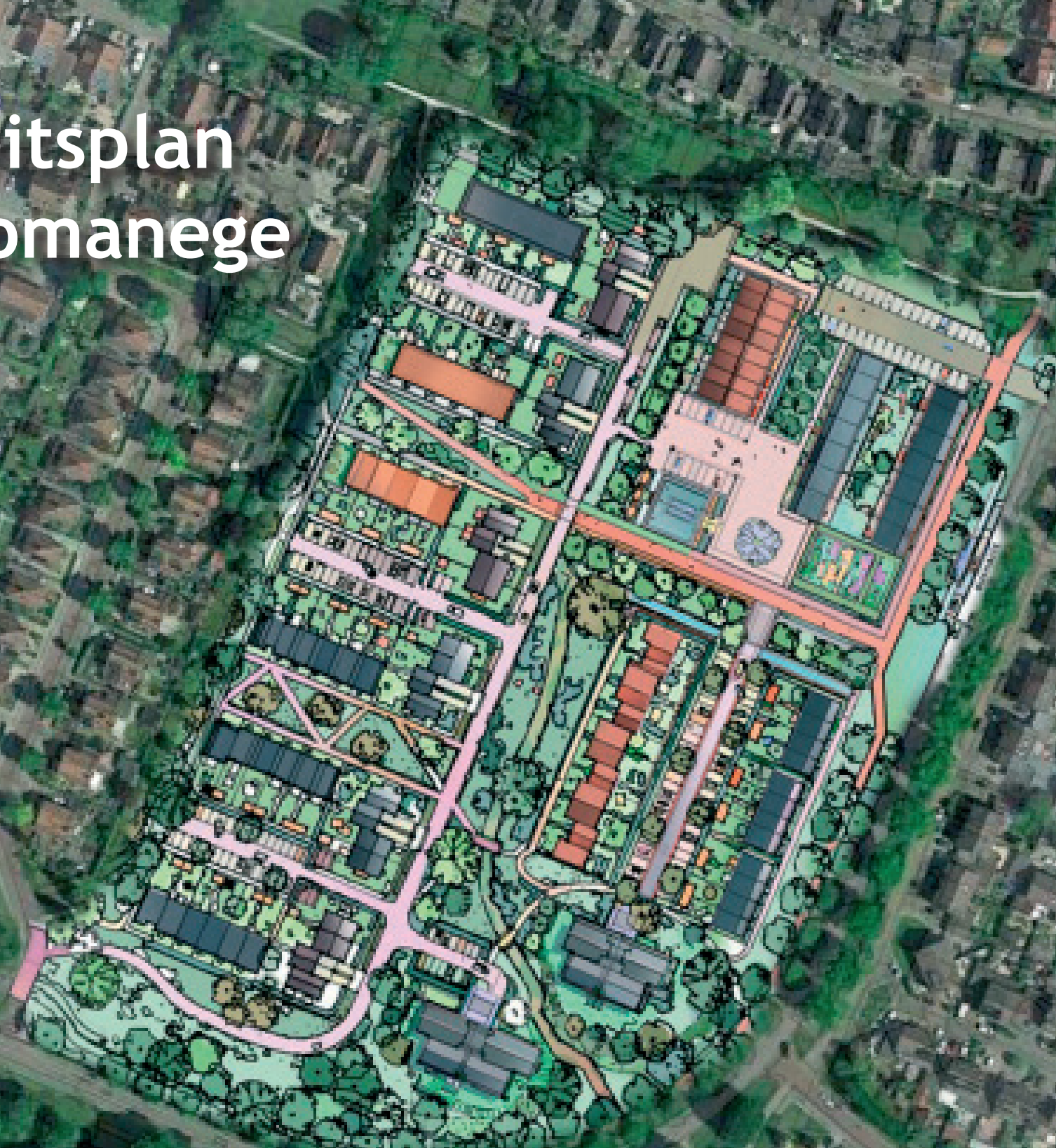


Beeldkwaliteitsplan Locatie Flevomanege Dronten



Natuurinclusieve Nieuwland-architectuur; het toekomstbeeld van de manegelocatie



Vormgevers van stad & landschap



RHO ADVISEURS



ONTWIKKELT EN BOUWT

18 oktober 2022

Beeldkwaliteitsplan Locatie Flevomanege Dronten

20017.A

Trebbe Wonen B.V.

Ontwerp

18 oktober 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Stedenbouwkundig plan	6
3. Beeldkwaliteit openbare ruimte	9
4. Beeldkwaliteit architectuur	15
5. Natuurinclusief bouwen	23

1. Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van het manegeterrein in de gemeente Dronten gelegen aan De Zuid. Het plan is de resultante van:

- De uitgangspunten die door de gemeente zijn opgesteld en door de gemeenteraad zijn vastgesteld, juli 2021.
- De hechte samenwerking tussen de ontwikkelaar, gemeente, het Oversticht en zijn adviseurs waarbij de uitgangspunten vertaald zijn naar een concreet plan.
- De inbreng van de omgeving/aanwonenden die in divers participatiemomenten hun suggesties en opmerkingen hebben laten vertalen door de ontwerpers.
- Het onderzoek van woningzoekende en hun ideeën en wensen.

Het BeeldKwaliteitsplan (BKP) vormt de basis voor het op te stellen Bestemmingsplan.

Juridisch Kader

Het beeldkwaliteitsplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig verkavelingsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal deel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het toetsingskader voor de welstandscommissie. De planologisch relevante aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

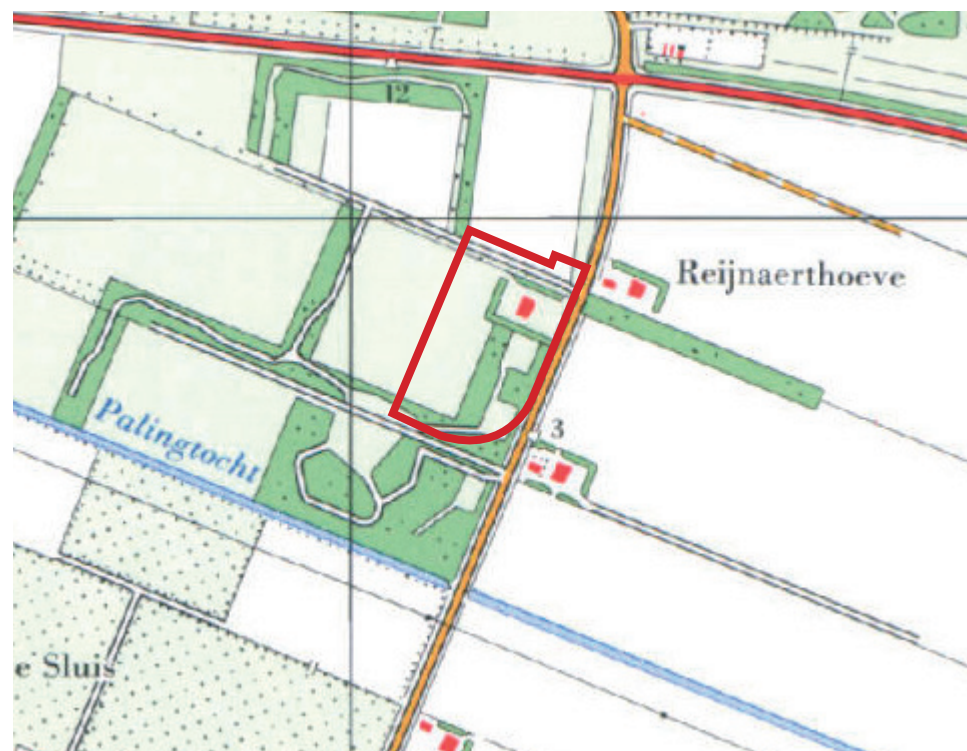
De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

Op de luchtfoto hiernaast is de ligging van het plangebied in Dronten weergegeven.

Ligging plangebied in Dronten



Ontwikkeling van de Flevomanage locatie en planconcept



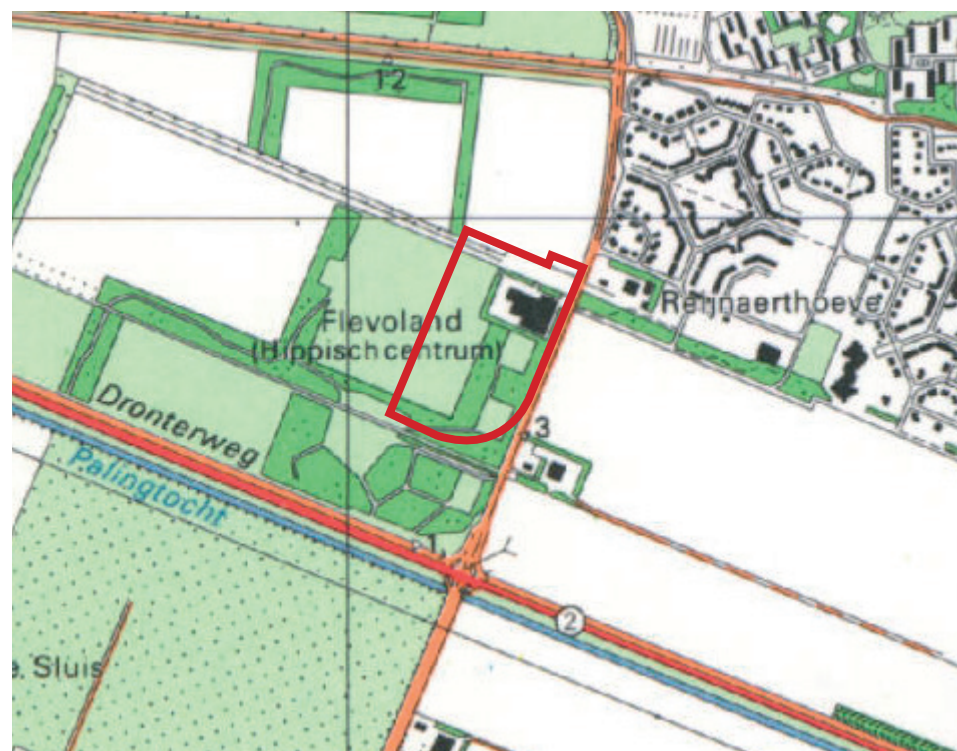
1975

De Flevomanage ligt op een voormalig ontginningserv met weidegrond daar aan grenzend. In de vijftig jaren van het bestaan van Dronten is de bebouwde kom om dit erf heen gegroeid. Het plangebied is daardoor gelegen aan de zuidelijke ontsluitingsweg voor het centrum van Dronten. Op de bovenstaande kaartbeelden is de ontwikkeling in de tijd weergegeven.

Dit gegeven is voor de ontwikkeling van de locatie als woonbuurt naar de toekomst toe een inspirerend vertrekpunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Ook de landschappelijke elementen, zoals De Zuid als oude polderweg (later verlegd met de opmerkelijke bocht) en het bijenbos als eerste bosaanplant zijn tekenen van de oorspronkelijke polderaanleg.

De woonbuurten rondom de manege stammen uit de latere periode van de jaren zeventig tot negentig van de vorige eeuw. Ze vertegenwoordigen de periode van doorgroei van de gemeente met veelal projectmatige vrijstaande woningen en tweekappers in een voor die jaren kenmerkende licht gekleurde stijl.

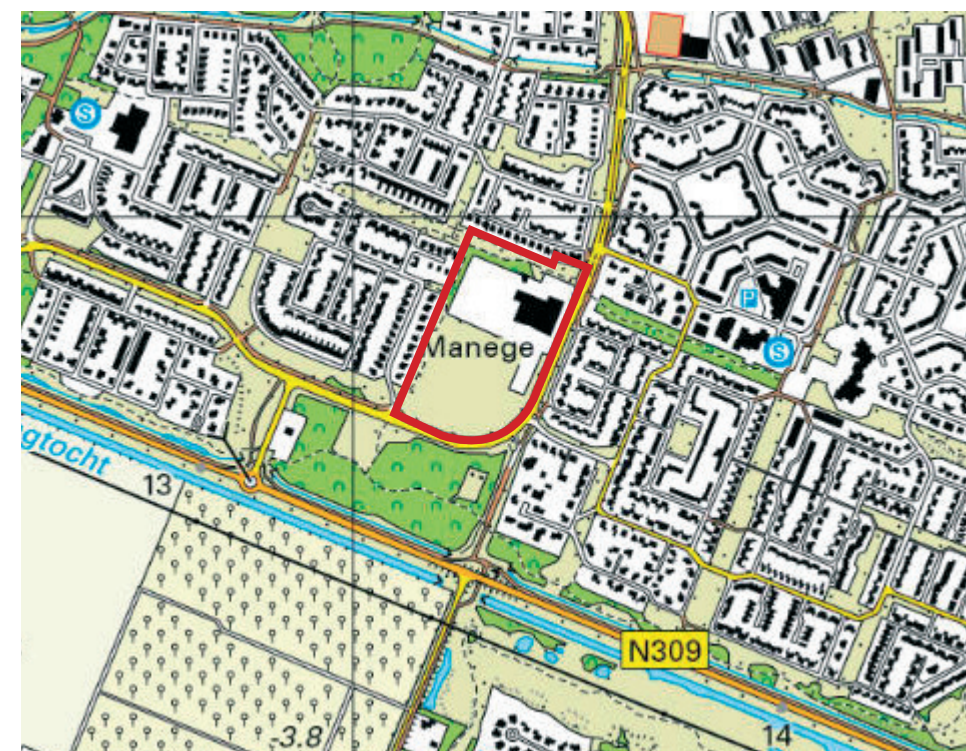
Het stedenbouwkundig concept dat voor de locatie is gekozen kan worden getypeerd als “groen stedelijk rasterlandschap”, waaron-



1985

der wordt verstaan het ordenen van woonbuurten met plantsoenen geënt op landschappelijke sporen en dragers van het polderland en ingericht vanuit hedendaagse ambitie en de opgaaf om een klimaatbestendige woonomgeving te realiseren, met een bestendige waterhuishouding, en een natuur inclusieve inrichting van de openbare en gebouwde omgeving.

In ruimtelijke vormgeving is dit vertaald in het onderscheiden van het voormalige ontginningserv (de Flevomanage) met een robuuste bomensingel met greppel en daar omheen een, op rechthoekige polderverkaveling geënte buurtstructuur. De buurten zijn afgewisseld met een plantsoenaanleg die aansluit en voortgaat op de bestaande groenstructuur. De auto-ontsluiting maakt onderdeel uit van het raster en het ruimte voor de parkerende auto krijgt gestalte door deze niet aan de ontsluiting maar juist op het erf binnen de bouwblokken te situeren. Hierdoor hoeft er minder verharding gerealiseerd te worden, waardoor er meer ruimte gerealiseerd wordt voor groene buitenruimte. De padenstructuur voor wandelen en fietsen is geoptimaliseerd, zodat beweging en ontmoeten gestimuleerd wordt. Het zuidelijk gelegen bosje wordt aangesloten op de padenstructuur en ook de fietsers krijgen vanuit de wijk een nieuwe aansluiting op het fietsrouten netwerk langs De Zuid. In



2020

het groene hart is voorzien in een krachtige waterbuffering. Zodat water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de buurt.

Binnen de buurt wordt een variëteit aan grondgebonden woningtypen onderscheiden om een gemengde opbouw te krijgen. Op twee plekken zijn kleinschalige appartementen in vrijstaande positie ingepast, een op het erf en twee in de parkstrook bij het bijenbos.

Voor de architectonische uitwerking wordt in dit Beeldkwaliteit Plan de thematiek van Nieuwland Architectuur centraal gesteld. Daarmee wordt bedoeld de heldere, optimistisch ogende en beschutting biedende architectuur van de eerste tien jaren na de drooglegging, een periode van pionieren die het karakter van de polder onderscheidend maakt van het oude land en dus boeiend is om naar de toekomst hernieuwde betekenis te geven. Op het erf is de architectuur van de schokbetonschuren uit de ontginningsstijd ter inspiratie centraal gesteld.

Door dit stedenbouwkundig concept kan er een toekomstgerichte wijk ontstaan die zich hecht op het ‘geheugen van de Flevopolder’ op de locatie. Op de volgende pagina’s wordt de ontworpen structuur verder visueel toegelicht.

2. Het stedenbouwkundig plan

Een buurt met een 'erf', een groen hart en groene zomen

Een van de kernwaarden van Dronten is de geweldige groenstructuur die direct bij aanleg naar ontwerp van landschapsarchitect Hans Warnau is aangelegd. Dat is de andere kwaliteit waar de ambitie met de manegelocatie op is gericht: het maken van een natuurinclusieve wijk waar een woonomgeving groeit, gericht op natuurontwikkeling en buurtopbouw. Daarom wordt als richtlijn voor het stedenbouwkundig plan meegegeven om groene zones op te nemen die linten vormen van het buitengebied tot diep in de buurt.

Ankerpunt in dit geheel vormt het erf. Het oorspronkelijke erf is op de Flevomanege herkenbaar aan de karakteristieke ontginningsschuur en de gedeeltelijk aanwezige singelbeplanting. In het nieuwe plan wordt de singelbeplanting rond het erf in ere hersteld. Zo wordt het erf duidelijk herkenbaar. De bestaande schuren kunnen constructief gezien niet worden gehandhaafd. De nieuwe bebouwing refereert aan de oorspronkelijke erfbebouwing. Evenals de indeling van het erf. De rug-aan-rug-woningen verwijzen qua vorm, volume en materiaalgebruik (o.a. hergebruik van schokbetonelementen in de gevel) naar de historische ontginningsschuur, het appartement verwijst naar het woonhuis en het hofje met seniorenwoningen verwijst naar de bijgebouwen.

Midden in de buurt komt een groen hart in de vorm van een langgerekte glooiende natuurweide met lagere delen voor wateropvang en glooiingen met gevarieerde beplanting en speelgelegenheid.

Aansluitend op de bestaande groene zomen van de buurten zijn drie woonhofjes gedacht waartussen twee groene uitlopers van de zomen leiden naar het groene hart. Langs De Zuid wordt het bestaande parklandschap de buurt in doorgetrokken met daarin vrij liggend twee appartementenblokjes. Tegenover de bestaande tweekappers aan De Zuid is een onderbroken gevelwand van korte blokjes woningen zoals gebruikelijk is bij de entreelanen van Dronten. Waardevolle bestaande groenelementen worden zo mogelijk ingepast.

Op de volgende pagina is inzichtelijk gemaakt welke woningtypes worden onderscheiden in het plan en hoe zich dit vertaalt tot de bouwhoogte.





Bebouwingstypologie

- appartementen in het park
- appartementen op het erf
- twee onder één kap woningen / vrijstaand / geschakeld
- rijwoningen
- rijwoningen levensloopbestendig
- rug-aan-rug woningen



Bebouwingshoogte

- 4 bouwlagen
- 4 bouwlagen (1e laag half verdiept parkeren)
- 2 bouwlagen met kap
- 1 bouwlaag met kap
- nader te bepalen: 1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met dakrand

Verkavelingsplan



Openbare ruimte

De bestaande groenstructuur in Dronten is een belangrijke kernwaarde bij de ontwikkeling. De groenstructuur wordt verweven in het nieuwe verkavelingsplan die daarmee als vanzelf landschappelijk ingepast wordt. Het bos wordt uit zijn contouren getrokken en meegetrokken in het plangebied.

Het erf speelt een belangrijke rol in de openbare ruimte. Door de oude elementen van het erf terug te halen en te versterken, ontstaat er een karakter rondom het erf. De singel zorgt voor de scheiding tussen het erf en de rest van het plangebied. Om de rust van het erf te behouden wordt er speciaal de ontsluiting op aangepast, er lopen geen grote wegen doorheen, maar juist omheen.

Rondom het erf liggen droge sloten die uitmonden in een grote wadi (wateropvang met vertraagde afvoer) bij het groene hart, deze is geïntegreerd met het watersysteem voorbij De Zuid langs het bos.

Er zijn twee hoofdontsluitingen gerealiseerd. Om het groene hart niet te onderbreken is er geen weg overheen gelegd. Er loopt wel een nieuw fietspad doorheen, de aansluiting daarvan is bij de Concourslaan. Dit fietspad is door middel van een wegklapbaar paaltje tevens in te zetten als calamiteitenroute. Het fietspad komt samen bijeen met de rijweg en verandert in een fietsstraat. (rondom het erf).

Door het plangebied te verweven met de huidige (groen) structuur, is het een integraal en inpasbaar ontwerp met daarbij eigen karakteristieken.



Groenstructuur



Waterstructuur



Ontsluiting auto



Ontsluiting wandel- en fietsverkeer

3. Beeldkwaliteit openbare ruimte

Ontwerpprincipes openbare ruimte

Aan een gebied moet een karakter gekoppeld zijn om het te kunnen beleven. Door de verkaveling ontstaan er verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden krijgen allemaal een andere karakteristiek en daarbij dus een andere beleving.

Het erf is het centrale punt van de Flevomanege. Deze is opgenomen in het stedelijke weefsel met daaromheen vier gedrapeerde hoven en twee appartementsgebouwen. Rondom het erf is de singel opgenomen, de singel bestaat zoals van oudsher uit een houtwal met daarbij een sloot die parallel aan elkaar lopen. In het erf worden de historische karakteristieken opgenomen waar een erf uit bestaat; boomgaard, singel en moestuin.

De gebruikruimte van de hoven is om te parkeren, ter vergroening van het parkeren wordt de groenstrook (ten westen) naar binnengetrokken. Tussen de hoven in zijn plantsoenen aanwezig, deze worden verschillend en familiair van elkaar, dit wordt onderscheiden door middel van beplanting.

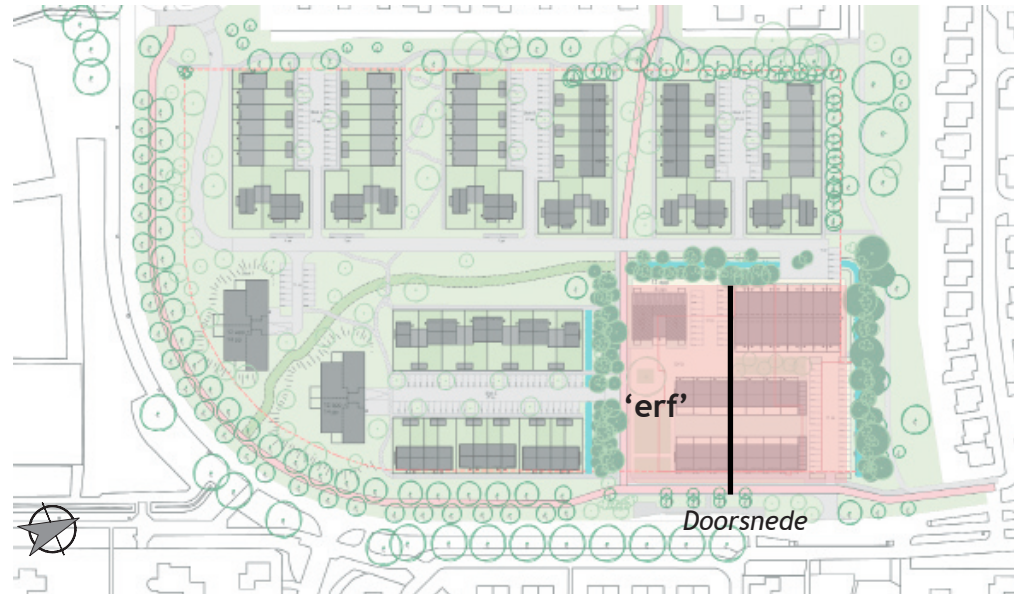
Aansluitend op het landschap in Flevoland, worden de lange lijnen teruggebracht in het groene hart doormiddel van een grote infiltratiestrook. Dit lijnenspel wordt geïntegreerd in de omgeving door het te verlengen en te verleggen. Om de omgeving bij het plan te betrekken, wordt het bos meegenomen in het ontwerpproces en daarbij ook duidelijk op aangehaakt en doorgetrokken.

Op de volgende pagina's wordt aanvullend op deze beschrijving, aan de hand van sfeer- en referentiebeelden de verschillende types openbare ruimte die worden onderscheiden in het plan verbeeld. Deze beelden geven samen met de beschrijving en de stedenbouwkundige ontwerpprincipes van het verkavelingsplan de voorziene beeldkwaliteit en inrichting van de openbare ruimte weer.



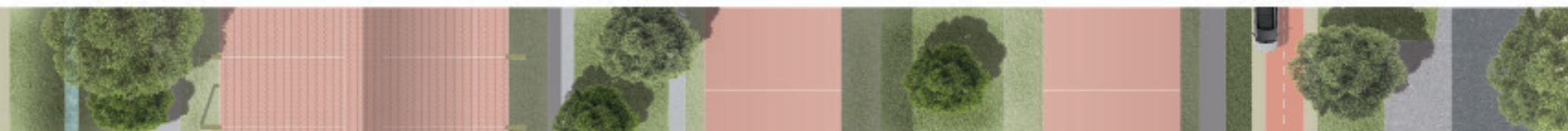
schaal	formaat	datum	getekend	gewijzigd	getekend
1:1000	A3	21-06-21	JM	03-08-21	DW
project				projectnr.	bladnr
-				21477	

Erf | Openbare ruimte

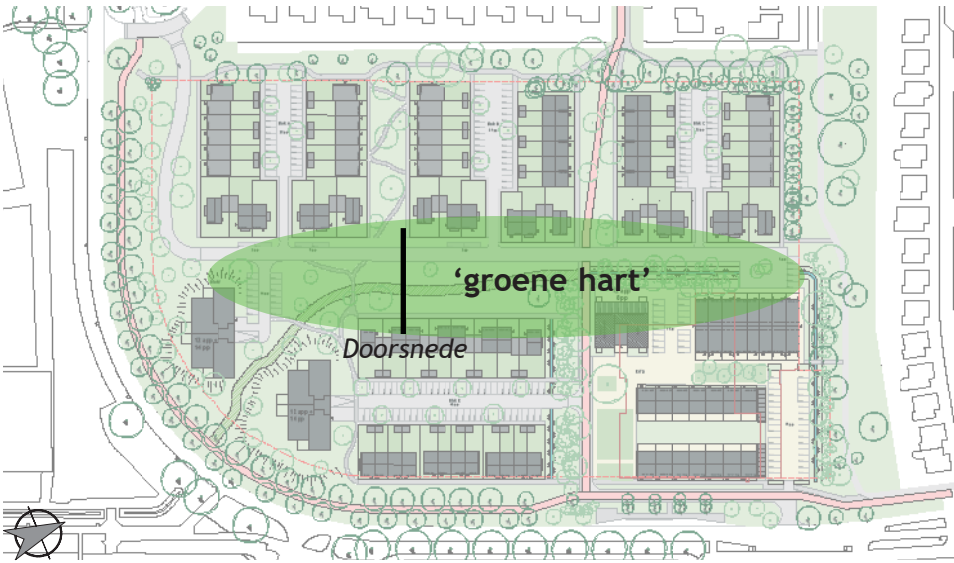


Groen, compact en interactief

Het erf onderscheidt zich van de andere hoven de omkadering van de beplantingssingel. De bebouwing, die uit kloeke gebouwen is samengesteld, richt zich grotendeels naar binnen. De gebouwen staan bij voorkeur met hun voet in het erf. De “vloer” die een uitstraling krijgt van een erfverharding is eenduidig van karakter en is dus geen parkeerplaats met een bijbehorende indeling. Deze vloer kenmerkt zich door een zekere robuustheid waar op enkele plekken ook bomen zijn gesitueerd. Het appartementen gebouw staat met haar voet meer in het groen en het geheel wordt gecompleteerd door elementen die bij het erf horen zoals moestuin, boomgaard of anderszins.



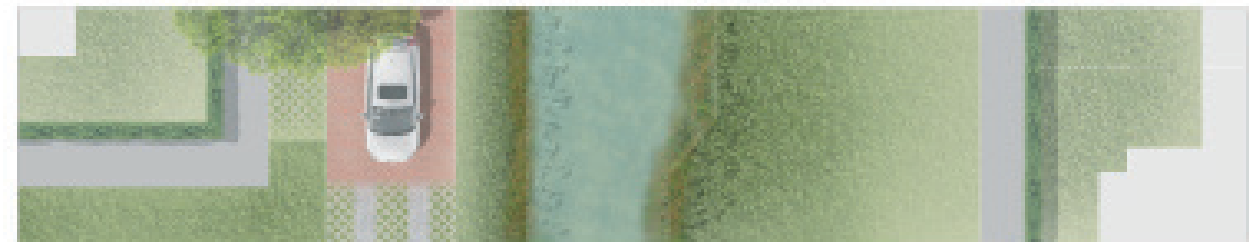
Groene hart | Openbare ruimte



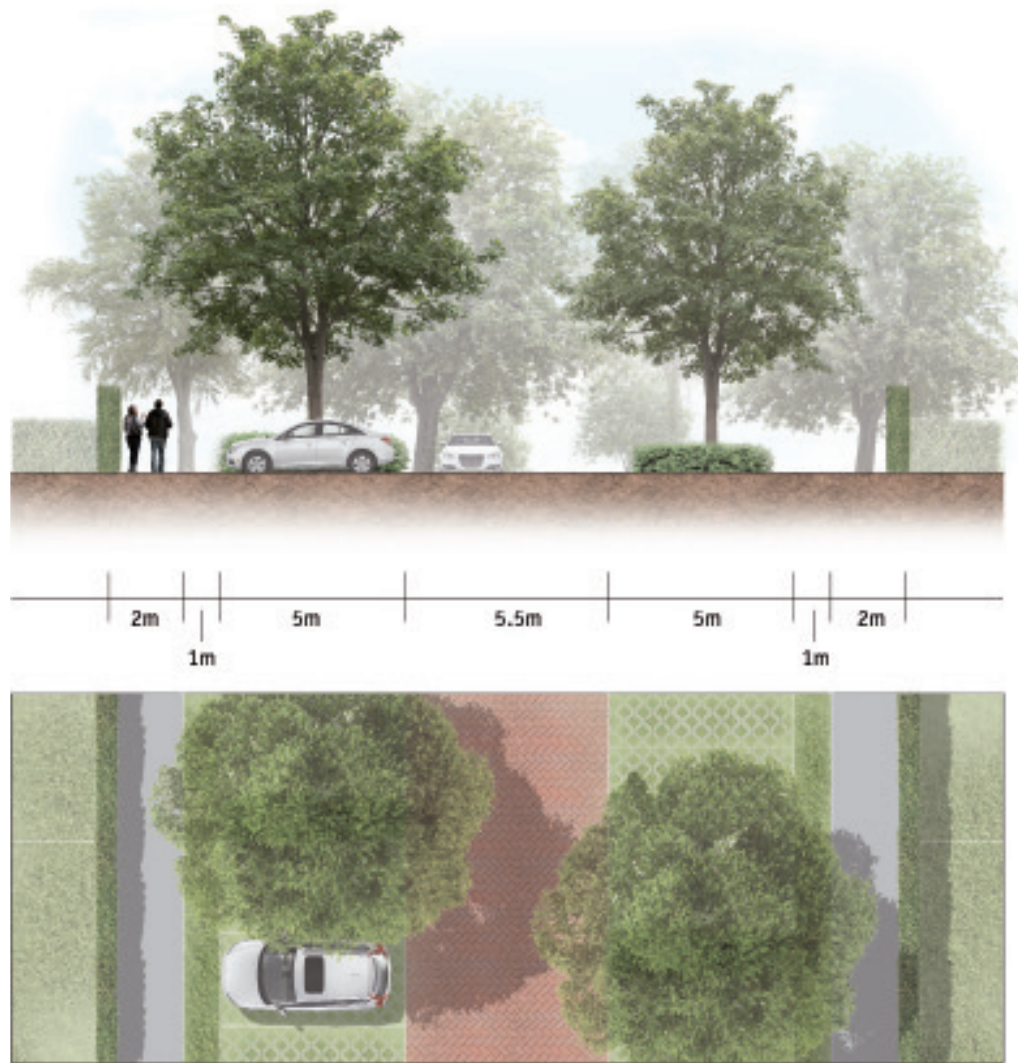
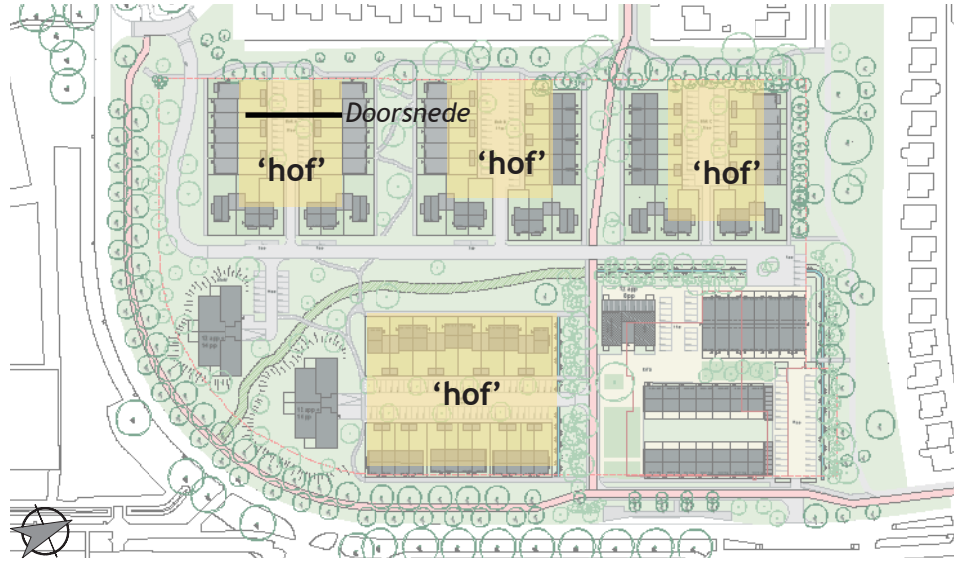
Natuurlijk en beleefbaar

Kenmerkend voor het landschap in Flevoland, bestaat het groene hart uit een lange lijn. Om de lange lijn niet te doorbreken zijn de wegen er parallel aangelegd (op het fietspad/calamiteitenroute na). De bestaande Salix (wilg) wordt een blikvanger voor deze zone en blijft dan ook (solitair) behouden.

Het water uit de omgeving wordt in het groene hart verzamelt en vertraagd afgevoerd d.m.v. een wadi. Deze wadi sluit aan op het huidige waterstelsel voorbij De Zuid. De wadi zal uitsluitend bestaan uit gras, met daarbij heesters en bomen. Om de biodiversiteit te bevorderen, wordt er gekeken naar een graslandschap met verschillende biotopen en diverse soorten beplanting.



Hofjes | Semi - openbare ruimte

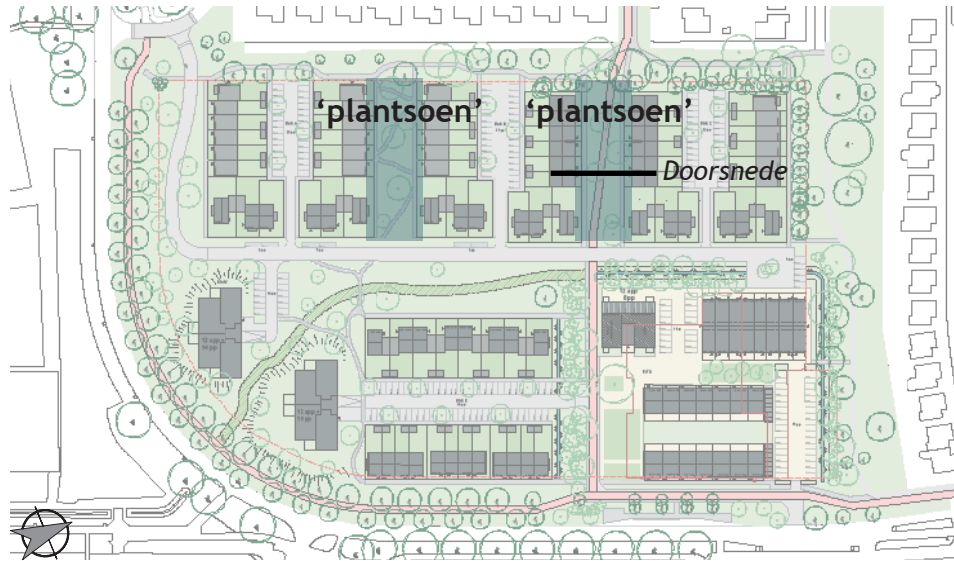


Verkoelend en besloten

Het “groene hart” blijft zoveel mogelijk blikvrij. Om de parkeerbehoefte te reguleren zijn er hoven die geschikt zijn voor parkeren. Vanuit deze hoven kunnen de mensen via de achterkant het huis bereiken. Deze parkeerhoven worden omringd met een groene erfscheiding. De parkeerruimte zelf wordt voorzien van bomen, dit is niet alleen voor vergroening, maar ook om hittestress tegen te gaan. De hoven worden bij de overgang naar de groenzone van de Concourslaar voorzien van een half wintergroene opgaande beplanting.

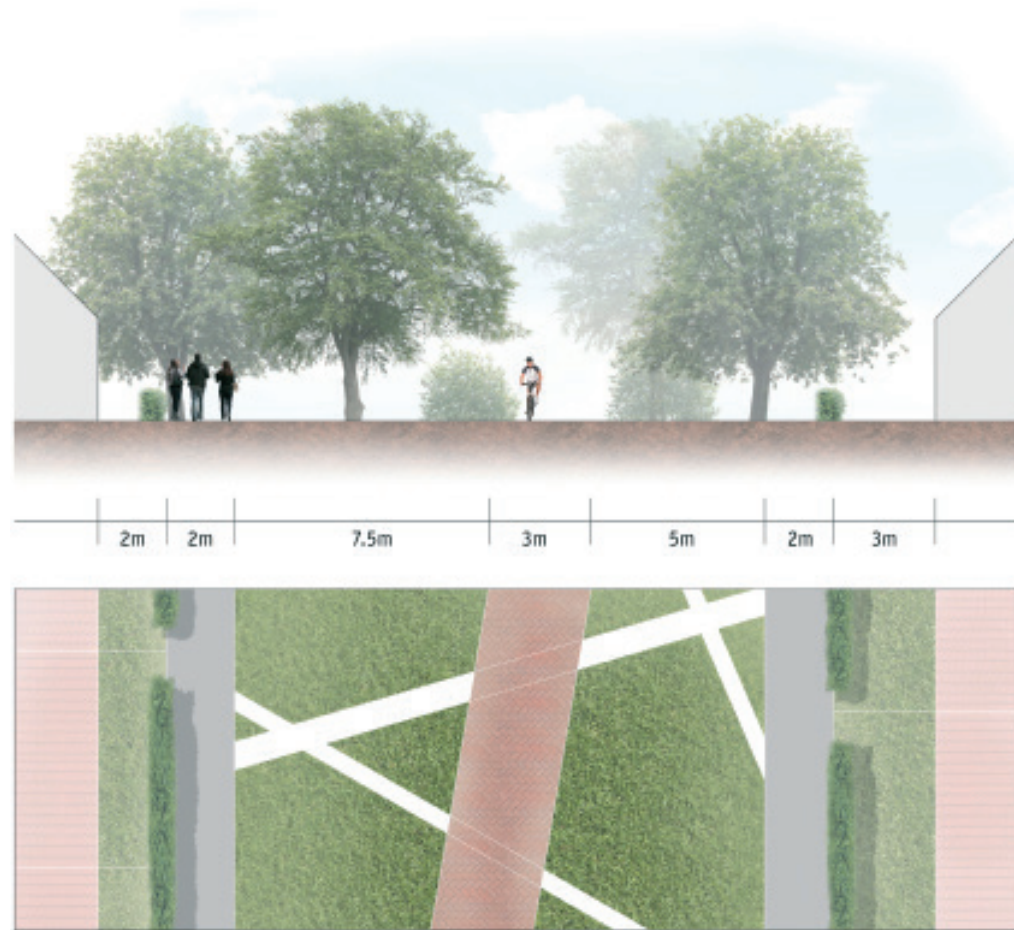


Plantsoenen | Openbare ruimte

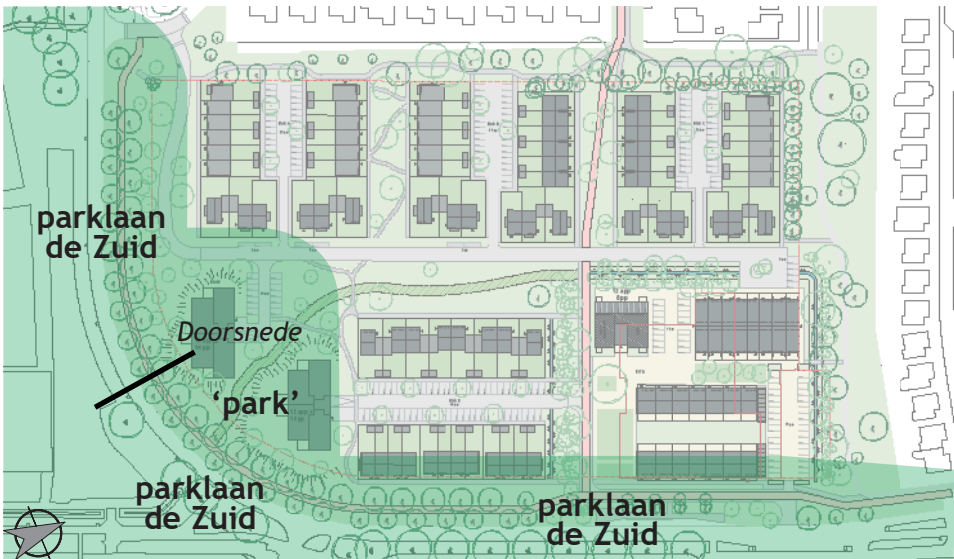


Knus en bescheiden

De beide plantsoenstroken vormen een tweetal oases waaraan gewoon wordt met alleen wandel- en fietsverkeer voor de deur. De voordeuren sluiten aan op de plantsoenen, dit kenmerkt dan ook de plek. In één van de plantsoenen is een doorgaand fietspad gesitueerd. De vormgeving bestaat uit een lijnenspel. Door het lijnenspel ontstaan er vakken die ingevuld kunnen worden op een bijzondere manier, denk aan een border, gazon, bloemrijkgrasland etc. Tevens biedt het ruimte voor opvang en afvoer van water. Er ontstaat een eigentijds, uniek karakter bij de voordeur.



Parklaan | Openbare ruimte

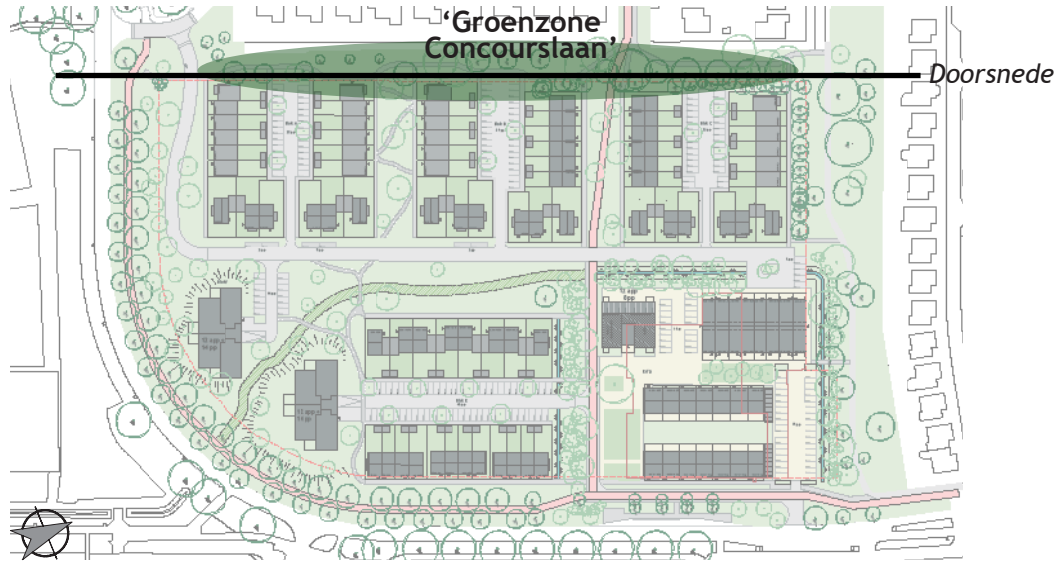


Half open en verbindend

De Zuid wordt vooral gekarakteriseerd door de bestaande bomenlaan en een oorspronkelijk bos aan de zuidzijde. Om het huidige plangebied bij De Zuid en het bos te betrekken, wordt er een overgangszone gemaakt waarbij de inpassing van bomen wordt geïntegreerd rondom de aldaar gesitueerde appartementengebouwen. De ruimte vormt een intermediair tussen het bos en het Groene hart.



Groenzone Concourslaan | Openbare ruimte



Zoveel mogelijk bestaande bomen behouden

Kenmerkend zijn de bestaande bomen die het karakter van de groenzone bepalen. Om dit karakter te behouden is het verkavelingsplan ingepast zodat de huidige (gezonde) bomen behouden kunnen worden. Om het karakter te versterken worden er deels nieuwe bomen aangeplant. Daarnaast worden de parkeerhoven afgeschermd van de groenzone d.m.v. heesters en bomen. Om een overgangszone te maken van groenzone naar plangebied worden de plantsoenen visueel ruimtelijk, verbonden met de groenzone, waardoor er verbinding ontstaat met het Groene hart.



Huidige situatie



Groenzone De Ruiter | Openbare ruimte

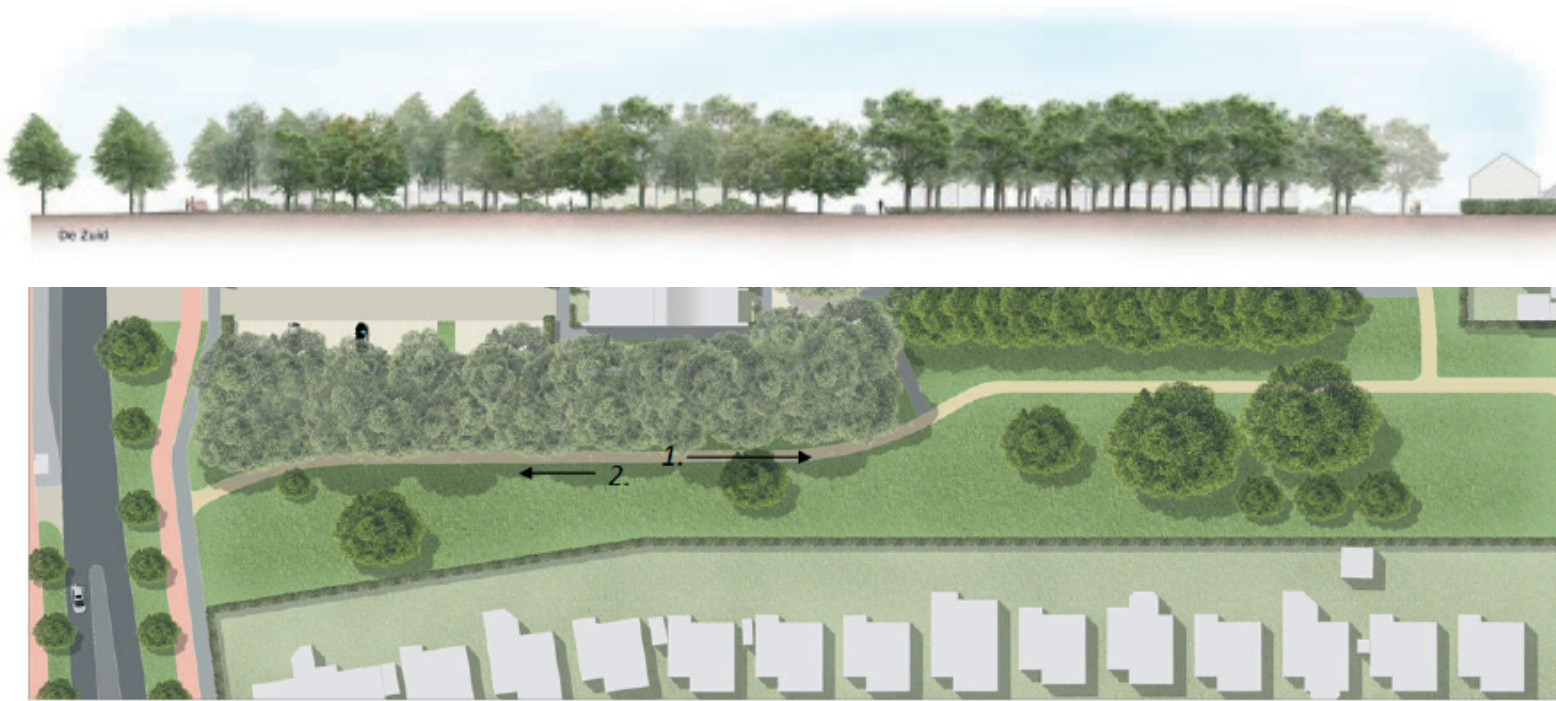


Verdichte singel

De groensingel rondom het erf completeert de groenzone bij De Ruiter. De groensingel wordt gevormd door een struik en bomenlaag. De beplantingskeuze zal de biodiversiteit bevorderen. De bestaande beukenbomen (aan de groenzone) worden behouden. Aan deze gehele noordzijde van het plan vormt zich een forse beplantingssingel die op enkele punten doorbroken wordt met wandelverbindingen.



Huidige situatie



Relatie bosrand - bebouwing

Overzichtskaart Flevomange Dronten - Stijltypen



Biodiversiteit

Biodiversiteit is de graad van verscheidenheid aan levensvormen binnen een gegeven ecosysteem. Het omvat alle soorten planten, dieren en micro-organismen, maar ook de variatie aan ecosystemen waar ze deel van uitmaken en de interacties die daartussen plaatsvinden.

De stad is een plaats vol mogelijkheden om de biodiversiteit te bevorderen, zo ook bij locatie Flevomanege Dronten. Er wordt naar verschillende mogelijkheden gekeken om het zo optimaal mogelijk te maken; voor mens én dier.

Een belangrijk aspect van biodiversiteit is een biotoop. Hoe meer verschillende biotopen er aangelegd kunnen worden, hoe meer diversiteit en variatie er in beplanting en levensvormen te vinden zijn.

Om de biodiversiteit te bevorderen wordt er wordt er onder meer bij het opstellen van het beplantingsplan gekeken naar de

verschillende biotoop groepen die te categoriseren zijn in:

- Gras en kruidenbegroeiing
- Bomen en struiken
- Water
- Steen (zie H6: natuur inclusief bouwen)
- Stadlandbouw
- Combinaties (bv gras/water, bos/gras)

Hierbij is het belangrijk dat er een balans wordt gevonden tussen de biotopen en de toegepaste hoeveelheden, hoe meer verschillende soorten biotopen er zijn, hoe grotere groep aan levende organismes een natuurlijke habitat hebben.

Daarnaast zijn er nog andere factoren om de biodiversiteit te bevorderen, denk aan het toepassen van zoveel mogelijk inheemse soorten, waarbij onderling ook genoeg variatie is met beplanting. Door de variatie in beplanting, kan de bloeiperiode verspreid worden over het gehele jaar. Dit is niet alleen bevorderlijk voor de biodiversiteit, maar heeft ook positieve effecten op de gezondheid

van de mens.

Niet alleen de aanleg van verschillende biotopen/beplanting is belangrijk, het onderhoud ervan speelt ook een grote rol in het behoud van biodiversiteit. Hierbij zijn er verschillende methodes die verschillende effecten hebben. Een voorbeeld van een methode is de sinus maaibeheer, dit is een insectvriendelijke maaibeheer, waarbij er in wisselende patronen gemaaid wordt. Hierdoor ontstaat er een maximum aan variatie en blijven er bloeiende planten staan.

Om al een aanzet te geven om meer biodiversiteit in het plangebied te krijgen, kan de aansluiting onder De Zuid worden gebruikt als ecotunnel, de zoogdieren kunnen zich dan veilig en makkelijk verplaatsen tussen het bos en het plangebied.

Bij de uitwerking van alle groene (openbare) delen van het plan zal aandacht gegeven worden aan het optimaliseren van de biotopen die zich hier kunnen voordoen.



voorbeeld van stadslanbouw in de openbare ruimte



extensief maaibeheer



combinatie natuurspelen en waterberging

4. Beeldkwaliteit bebouwing

Inleiding

In 2010 schreef Het Oversticht in de inventarisatie en waardestelling van stedenbouwkundige structuren in de Flevopolder:

In 2012 bereikt de gemeente Dronten de respectabele leeftijd van 40 jaar. Hoewel de bebouwing en de ruimtelijke structuren dus niet ouder zijn, is de gemeente al een tweede leven begonnen. Zo heeft een ingrijpende vernieuwing en vergroting van de winkelcentra in de kernen plaatsgevonden, zijn er de nodige nieuwbouw- en vernieuwings- plannen voor woningen, is de realisatie van de Hanzelijn in volle gang en komt er een station in Dronten.

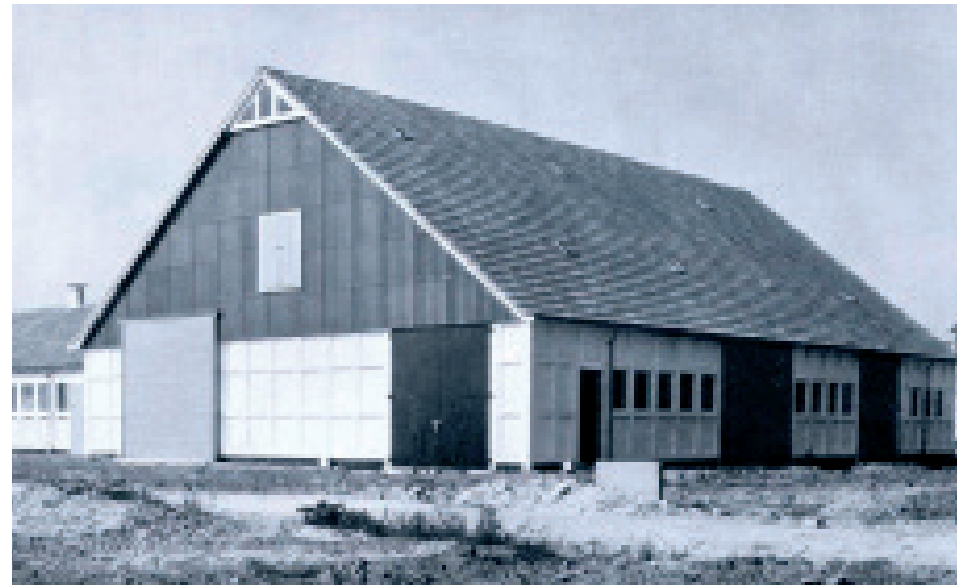
De dynamiek van Dronten gaat door. Toch speelt het verleden een belangrijke rol in het Dronten van de toekomst.

Een halve eeuw Nieuwland-architectuur

In 2022 is het halve eeuwfeest van Dronten een feit. De plaats heeft een eigen geschiedenis en een eigentijdse dynamiek. Op beide wordt aangesloten met het nieuwe beeld voor de Manegelocatie: *Nieuwland-architectuur van deze tijd die beantwoordt aan opgaven van nu en hecht in de omgeving!*

De architectuur, stedenbouw en het landschapsonwerp van het eerste uur kent in Dronten een sterke samenhang en helderheid per buurt. Daarbinnen zijn staaltjes van optimistisch moderne architectuur gerealiseerd. Zo springt bijvoorbeeld in de woningbouw architectuur van het eerste uur het werk van architect Romke de Vries er uit wat betreft speelsheid en optimistische uitstraling.

De ambitie met de manegelocatie is om die speelsheid en dat optimisme in hedendaagse vorm te evenaren in de woningarchitectuur en zo de nieuwbouw zich te laten hechten in de jonge traditie van de Nieuwland-architectuur van Dronten.



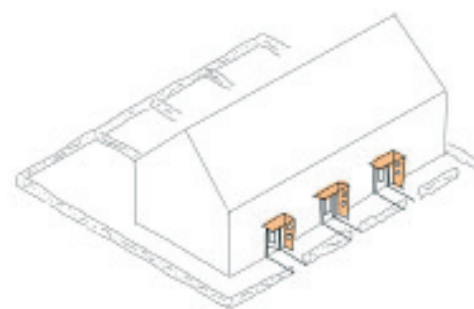
Algemene ontwerpprincipes architectuur

Kenmerken van hedendaagse Nieuwland-architectuur: beschut, duurzaam en klimaatadaptief

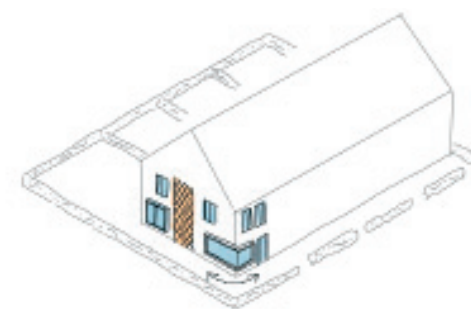
Wonen in de polders gaat over het beschut thuis zijn binnen een wijds landschap. Allereerst wordt die beschutting gerealiseerd door de groenaanleg van dorpsbossen en groensingels. Daarbinnen zijn de buurten rond kenmerkende plekken geordend en vervolgens hebben de woningen een beschutte entree en op de zon georiënteerde, tegen de wind beschutte buitenruimten. Woonvertrekken liggen gericht op uitzicht en oriëntatie op de omgeving, liefst rondom. De kapvorm en de luchtlijn of silhouet van de bebouwing is erg bepalend in de polderarchitectuur, omdat er zoveel uitspannel en horizon is in de polder. Zelfs utilitaire gebouwen van het eerste uur, zoals het gemaal Colijn, zijn hierop ontworpen. Met de hedendaagse energie en klimaatadaptie opgaves is er alle aanleiding om het silhouet van de nieuwe bebouwing af te stemmen op functies als zonne-energie, wateropvang met groene daken en duurzaamheid van gevels door beschutting met dak overstekken. Ook begroeiing en het scheppen van micro klimaat voor flora en fauna wordt mede bepalend voor de architectuur.

De hedendaagse Nieuwland-architectuur vertaalt zich in de vormschema's die in het overzicht hiernaast weergegeven worden. Deze algemene uitgangspunten zijn vertaald naar de verschillende deelgebieden in het plan.

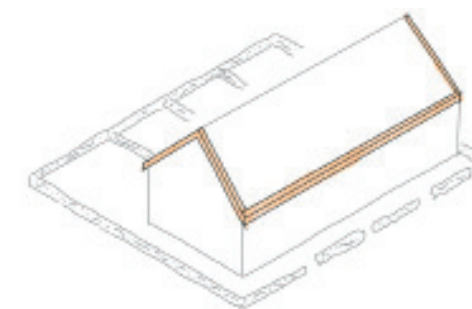
De specifieke beeldkwaliteitsaspecten die voor de verschillende deelgebieden in het plan wordt voorgesteld, zijn aan de hand van referenties en schema's weergegeven op de volgende pagina's. Daaropvolgend zijn voor de wijkoverkoepelende thema's uitgangspunten beschreven.



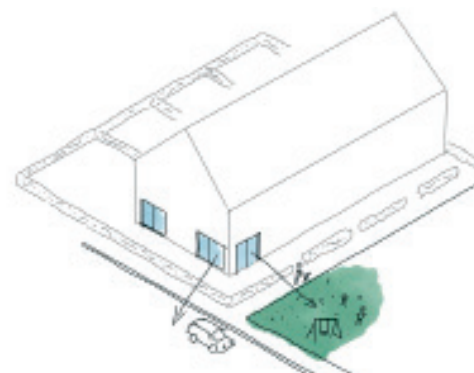
beschutte uitnodigende entreepartijen



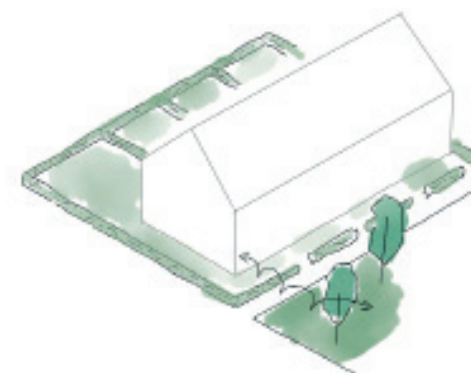
overhoeks ontwerp met open kopgevels



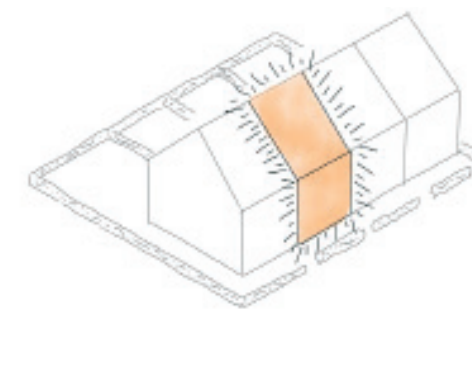
heldere kapvorm met geaccentueerde luchtlijn of silhouet



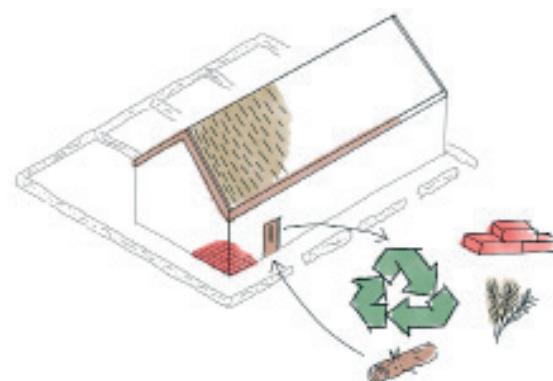
open orientatie op openbaar gebied



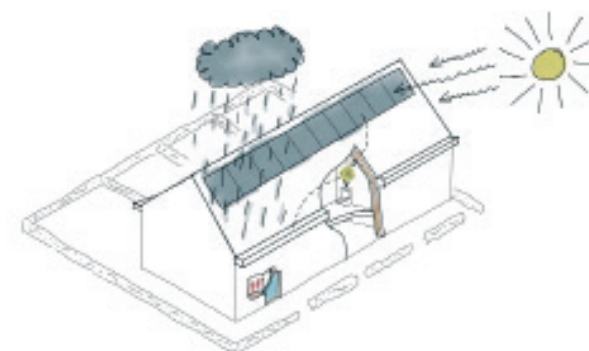
royale overgangen van openbare groenaanleg naar individuele woningen



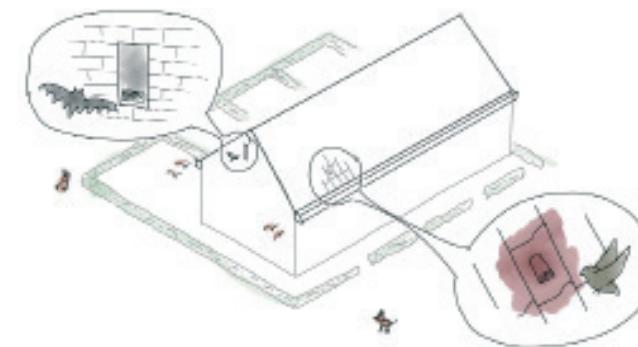
herkenbaarheid van de woning in een ritmisch geheel



natuurlijk, circulair en mooi verouderend materiaal- en kleur gebruik



integratie van duurzaamheid en techniek



natuurinclusief ontwerp

Beeldkwaliteit principes op wijkniveau

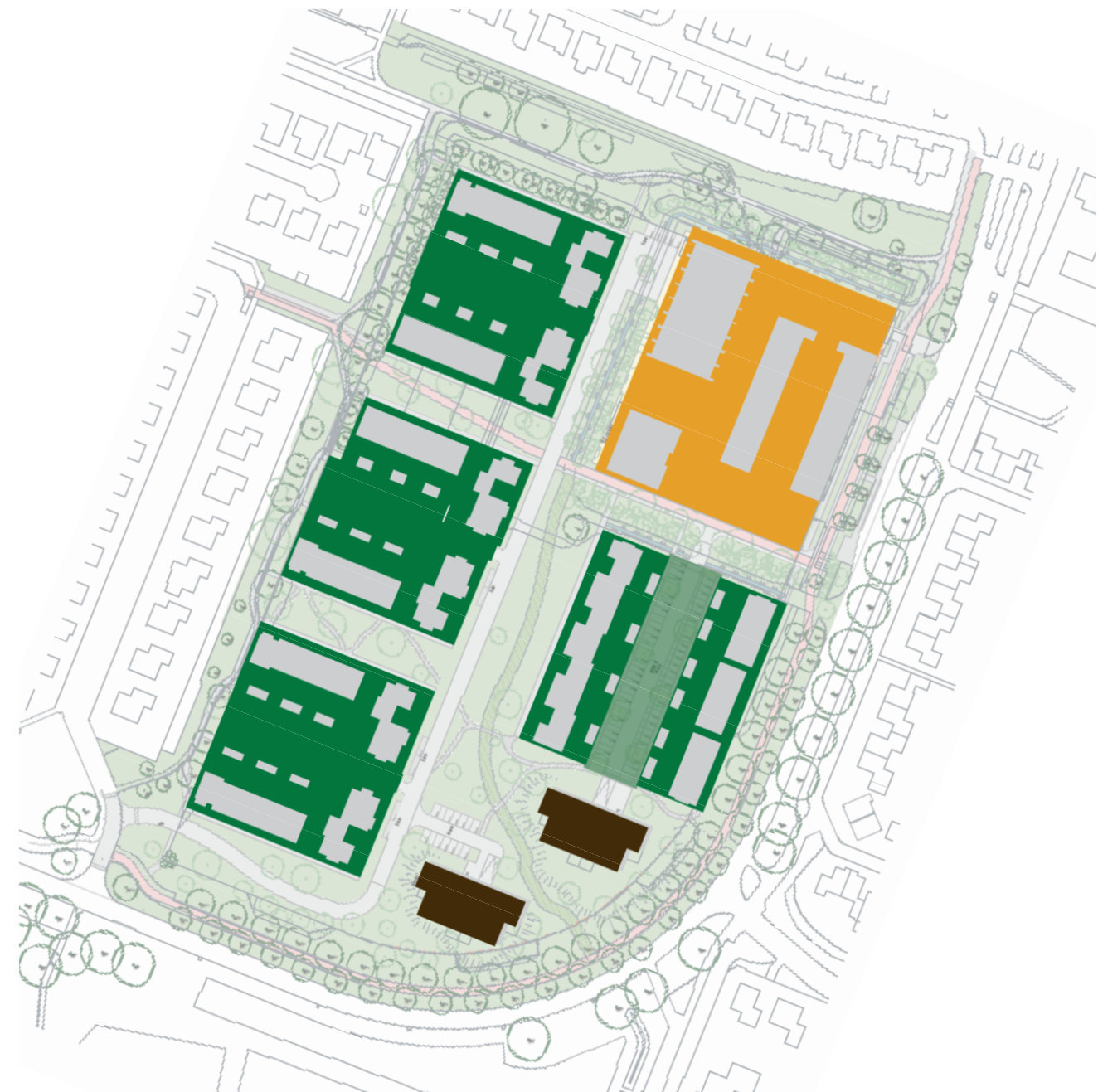
Binnen het plangebied worden verschillende bouwblokken onderscheiden met elk een eigen karakter qua beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de ruimte binnen het bouwblok. De ruimte binnen het bouwblok wordt semi-openbaar; de ruimte wordt in mandeligheid uitgegeven, maar is wel toegankelijk voor de buurt. Het blok is functioneel ingericht, zodat het groen maximaal de ruimte krijgt tussen de verschillende bouwblokken.

De bebouwing binnen een bouwblok is dusdanig gepositioneerd dat het bouwblok an sich een alzijdige oriëntatie kent, gericht op de omliggende openbare ruimte. Het parkeren gebeurt binnen het bouwblok, hoofdzakelijk aan de achterzijde van de woningen, waardoor de bouwblokken als het ware vrij in het groen liggen, enkel verbonden door de noodzakelijke infrastructuur. De woningen grenzen direct aan het groen, enkel gescheiden door een voetpad. De openbare ruimte rondom de bouwblokken is de kernwaarde van het plan en draagt bij aan een samenhangend beeld binnen de wijk. De openbare ruimte heeft verschillende sferen, de aangrenzende bebouwing reageert daar op.

Binnen de hoven worden rijwoningen onderscheiden die in oost-west richting zijn georiënteerd. Op de koppen van het blok grenzen vrijstaande en tweekappers aan het centrale groene hart.

Op de locatie van de voormalige Flevomanege wordt een nieuw erf voorgesteld, waarbinnen verschillende bebouwingstypologieën een plek krijgen. De verschillende bebouwing wordt in samenhang ontworpen, waardoor het totaalbeeld als een erf fungeert, bestaande uit verschillende soorten gebouwen. Het beeld wordt versterkt door een singel rondom het erf.

Op de kop van het gebied, staan in de parkzone twee solitaire gebouwen, direct grenzend aan het groen. De gebouwen zijn onderdeel van het park.



Bouwblokken in het groen

-  Openbare ruimte
-  Wonen op het Erf
-  Wonen in het Hof
-  Wonen in het Park

Beeldkwaliteit principes op wijkniveau



Overgang openbaar / privé

- Openbare ruimte
- semi-openbare ruimte / parkeren binnen het bouwblok
- gebouw grenst direct aan de openbare ruimte
- erfafscheiding door middel van een haag
(voorzijde 0.80m hoog, zij- en achterzijde 1.80m hoog)



gebouw grenst direct aan het groen, parkeren half verdiept



hoge haag aan de achterzijde, berging achter haag



lage haag aan de voorzijde



woningen op de kop hebben een dubbele orientatie



woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de omliggende groene ruimte



Oriëntatie van de bebouwing

 oriëntatie van de bebouwing op de openbare ruimte



Dakvorm

- zadeldak
- asymmetrische kap
- samengestelde daklijn in de lengterichting van het blok of zadeldak
- plat dak of licht hellend dak



zadeldak



licht hellende daklijn



asymmetrische kap



asymmetrische kap



samengestelde daklijn in de lengerichting van het blok



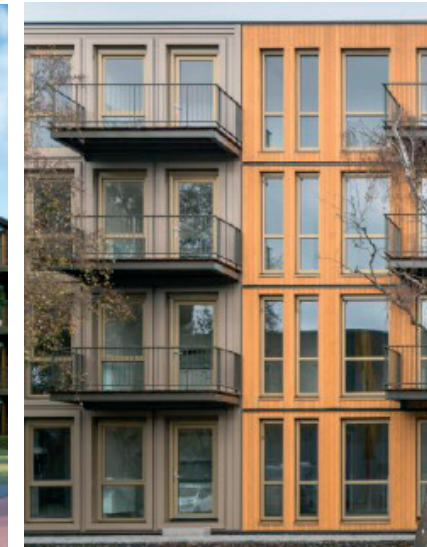
samengestelde daklijn in de lengerichting van het blok



gevel met rasterverdeling en schuine dakrand



natuurlijk kleur- en materiaalgebruik



natuurlijk materiaalgebruik

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- heldere massa zonder onderbrekingen
- woning is ondergeschikt binnen regelmatig ritme
- Deels geïntegreerde balkons
- alzijdig vrijstaand met heldere contour

Materialisering en kleurgebruik:

- natuurlijk materiaalgebruik, o.a. hout en/of beton
- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dak en gevelbelijning.
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- duurzaamheidstechniek geïntegreerd in architectonische compositie, zoveel mogelijk uit het zicht
- mee ontworpen balkons, met robuuste afscherming
- schokbeton elementen architectuur ter inspiratie



Meerlaags gebouw uit schokbeton:

- betongrid in zijgevels
- met raampatroon geaccentueerd trappenhuis
- patroon op kopgevels
- lichthellend zadeldak



Gevel schokbetonschuur:

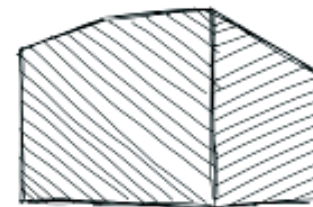
- gridverdeling van schokbetonschuur



appartement met licht hellend dak



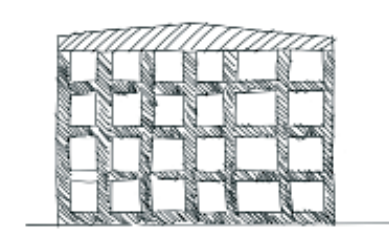
accent met groene beplanting



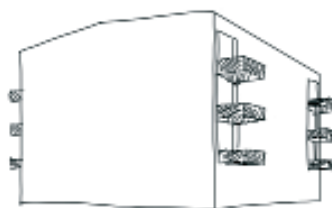
heldere massa zonder onderbrekingen



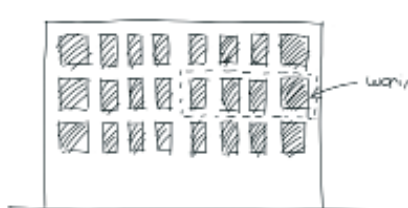
alzijdig vrijstaand met heldere contour



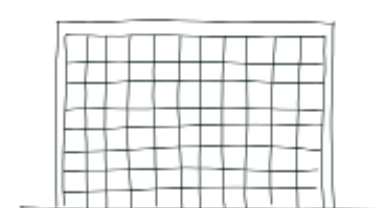
contrast in dak en gevelbelijning



Deels geïntegreerde balkons



woning onderschikt in regelmatig ritme



schokbetonelementen ter inspiratie voor gevel

Beeldkwaliteit op gebouw niveau



Woningen met asymmetrische kap:

- asymmetrisch zadeldak
- goot aan lage zijde op 3 à 4 m
- goot aan hoge zijde op 4 à 5 m
- overkragende duidelijke dakrand
- ramen op verdieping aan hoge gootzijde vlak onder dakrand
- gevelbekleding van baksteen en hout
- dakvlak zonder onderbrekingen
- overhoeks ontwerp met groot woonkamer raam in kopgevel en klein raam op verdieping



erfschuur met assymeterische kap



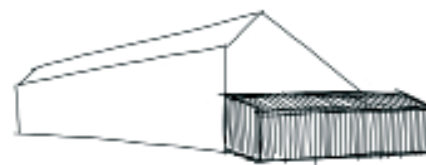
woning met asymmetrische kap



assymetrische kap met lage en hoge goot



horizontale geleding van de gevel, verdiepingsafhankelijke raamverdeling



mee ontworpen bergingen met lichthellend lessenaarsdak



assymetrische kap met lage en hoge goot en duidelijke dakrand



assymetrisch zadeldak
goot aan hofzijde op 3-4 m en straat- en erfzijde 5-6 m



overhoekse kop met heldere contour



mee ontworpen daklicht
(geen optie dakkapel aan voorgevelzijde)

Erf | Seniorenwoningen

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- helder assymetrisch zadeldak
- dakgoot aan de Zuid en naar het erf op 5 tot 6 m
- dakgoot naar het hof op 3 tot 4 m
- herkenbare woning binnen regelmatig ritme
- mee ontworpen daklicht, geen optie dakkapel aan voorgevelzijde
- overhoekse kop met heldere contour

Materialisering en kleurgebruik:

- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dak en gevelbelijning.
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- duurzaamheidstechniek geïntegreerd in architectonische compositie, zoveel mogelijk uit het zicht
- robuuste groene terrein afscheiding, alle zijden
- antraciet (pannen) daken
- meeontworpen bergingen op de kop
- bergingen met houten gevelbekleding
- bergingen met lichthellend lessenaarsdak, laag aan straatzijde en hoog een woningzijde



losse erfbouw met duidelijke kapvormen



hergebruik van elementen schokbetonschuur



groene daken met geïntegreerde zonnepanelen



schuurvorm met lage daklijn en geaccentueerde dakvorm



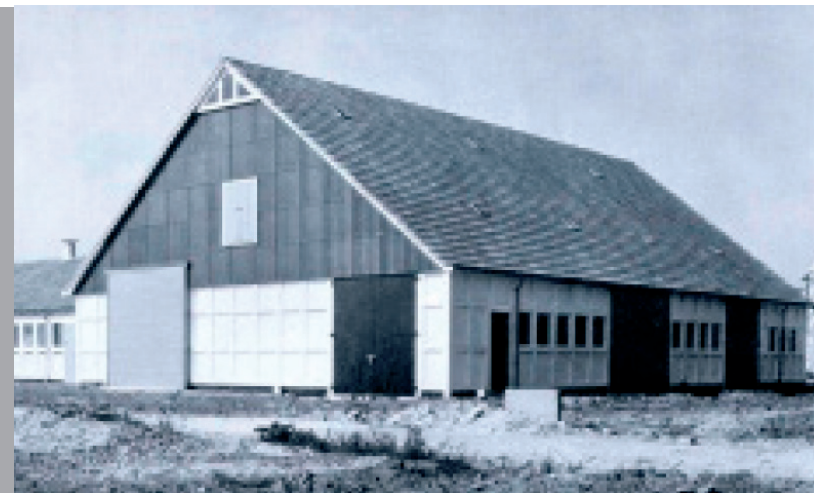
gelamineerde liggerse en opvallende daklijn



rug-aan-rug woning met duidelijke kapvorm

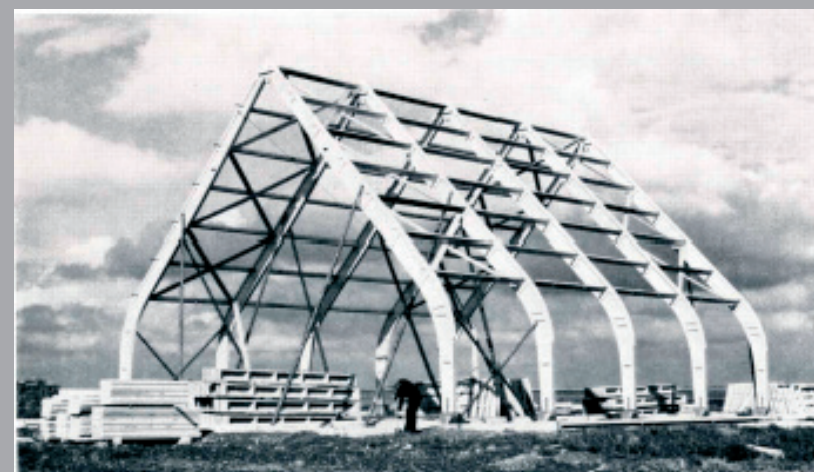


schuurwoningen met dakramen en lage daklijn



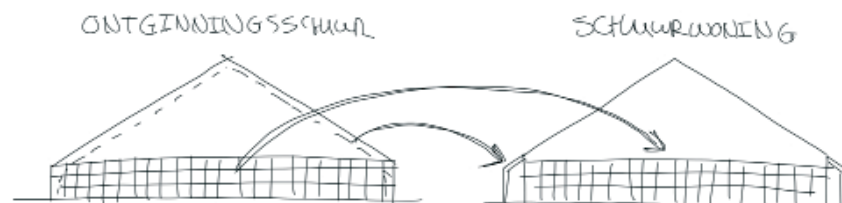
schokbeton schuur

- zadeldak met rode pannen
- schokbetonelementen in grid verdeling
- afwisseling van grote en kleine deuren en ramen in het grid
- ontginningschuur met schokbeton begane grond en houten topgevel

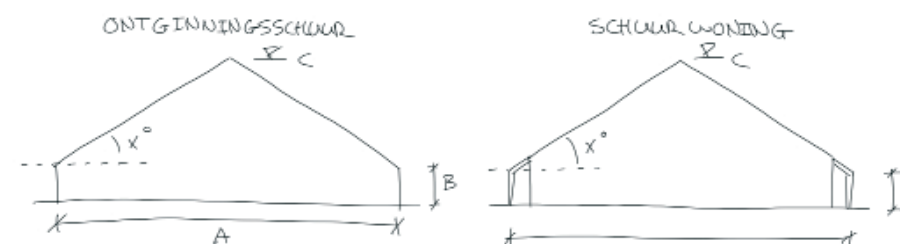


schokbeton constructie

- gelamineerde houten spant constructie



schokbeton en spanten van oorspronkelijke ontginningschuur opnemen of interpreteren in ontwerp



volume en vorm baseren op oorspronkelijke ontginningschuur



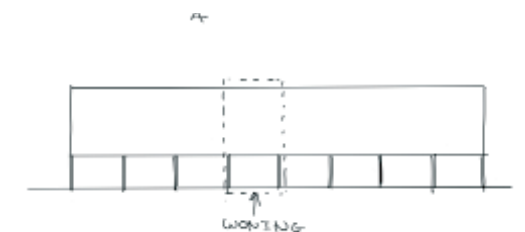
heldere zadeldakvorm zonder onderbrekingen



mee-ontworpen daklichten



overhoekse kop met heldere contour



woning ondergeschikt binnen regelmatig ritme

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- heldere zadeldakvorm zonder onderbrekingen
- volume refererend naar oorspronkelijke ontginningschuur door goot- en nokhoogte en helling dak
- woning is ondergeschikt binnen regelmatig ritme
- mee-ontworpen daklicht, geen dakkapellen
- overhoekse kop met heldere contour

Materialisering en kleurgebruik:

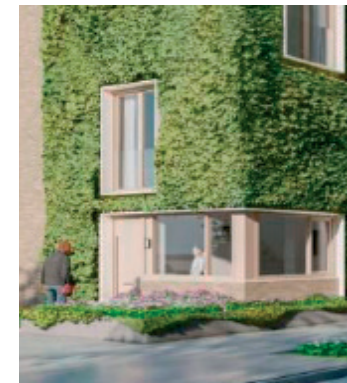
- hout en beton als basismateriaal
- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dak en gevelbelijning
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- robuuste mee-ontworpen afscheidingen prive terras
- steenrode (pannen)daken of grasdaken
- schokbeton en spanten van ontginningschuur opnemen of interpreteren in ontwerp
- herkenbaar als schuur op het erf



iconische daklijn en herkenbaarheid van de individuele woningen



overhoekse gevel en natuurinclusiviteit



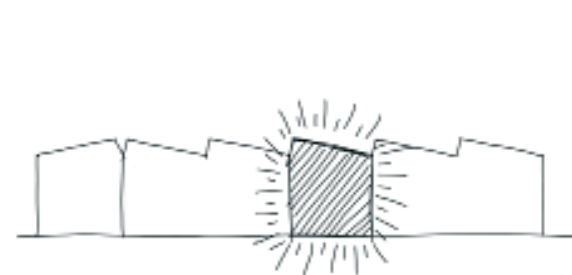
duidelijke daklijn, overhoekse gevel en geaccentueerde entree in eindwoning op de kop



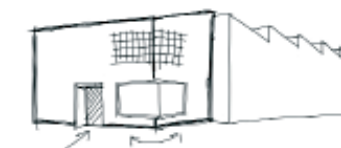
herkenbaarheid van de woningen en iconische daklijn

Golf en Dijkwoningen Boeierstraat Dronten:

- kenmerkende licht hellende daklijn
- open kopgevel
- overhoeks ontwerp
- geaccentueerde beschutte entree



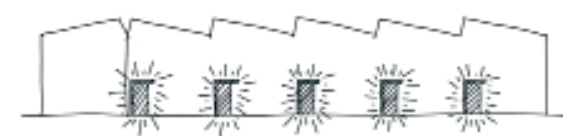
herkenbaarheid woning



kopwoning met entree en overhoeksontwerp



horizontale geleding van de gevel, verdiegingsafhankelijke raamverdeling



beschutte en geaccentueerde entree



overstek



verspringingen



vlinderdak met op kop gootlijn op 3 a 4 m hoogte



shedaken

kenmerkende daklijn

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- samengestelde vorm
- herkenbare woning binnen regelmatig ritme
- karakteristieke daklijn, geen platte daken
- Geen dakkapellen
- beschutte entrees
- afgeschermd terrassen
- overhoeks ontworpen kopwoningen

Materialisering en kleurgebruik:

- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- kopgevels aan de westzijde vergroenen door middel van beplanting
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dak en gevelbelijning.
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- duurzaamheidstechniek geïntegreerd in architectonische compositie, zoveel mogelijk uit het zicht
- robuuste groene terrein afscheiding, alle zijden



hofje met overgang van woning naar openbaar groen



geaccentueerde entree

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- helder zadeldak
- herkenbare woning binnen regelmatig ritme
- incidenteel meeontworpen opgetrokken gevel en dakkapel als optie
- overhoekse kop met heldere contour

Materialisering en kleurgebruik:

- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dak en gevelbelijning.
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- duurzaamheidstechniek geïntegreerd in architectonische compositie, zoveel mogelijk uit het zicht
- robuuste groene terrein afscheiding, alle zijden
- antraciet (pannen) daken



Boerderijwoning rond Dronten:

- duidelijke kopgevel
- kopgevel met exentrisch groot vierkant raam met onderraam op begane grond met zicht op omgeving, rest gevel blind, centrisc klein vierkant raam op verdieping kopgevel
- gevel bekleding van baksteen op begane grond en hout op de verdieping
- duidelijk door dakrand benadrukte zadeldak
- horizontale geleding van de gevel met prominente schoorsteen als verticaal element
- beschutte geaccentueerde entree



Boerderijwoning rond Dronten:

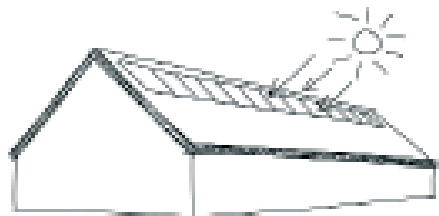
- horizontale geleding van de gevel met enkele verticale elementen (schoorsteen en raam op verdieping in kopgevel
- kopgevel met exentrische groot raam op begane grond, centrisc klein raam op de verdieping, rest van de gevel blind
- duidelijk door dakrand benadrukte zadeldak



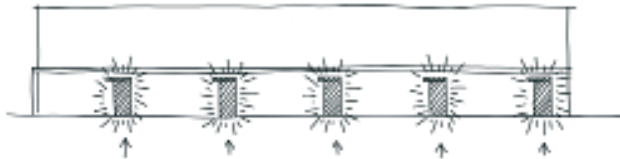
overgang van woning naar landschap door veranda



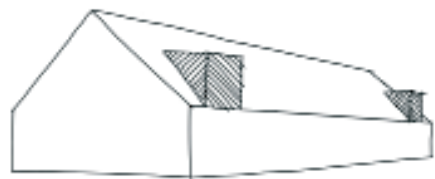
overhoeksonwerpen met ramen in de kopgevels



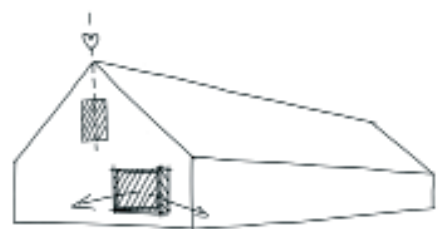
zadeldak met duidelijke daklijn en zonnepanelen



beschutte en geaccentueerde entree



Incidenteel meeontworpen opgetrokken gevel



kopgevel met exentrisch bloemraam begane grond en centrisc raam boven verdieping



verticaal "schoorsteen" element



gelaagde overgang aan hof/tuinzijde met meeontworpen berging



combinatie van hout en baksteen



natuurlijke materialen en duidelijke dakvorm



duidelijke daklijn van tweekappers

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- helder zadeldak
- alzijdig volume oriëntatie rondom
- mee ontworpen dakkapel
- overhoekse kop met accent op de hoek

Materialisering en kleurgebruik:

- hout / geschilderd basismateriaal
- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dak en gevelbelijning.
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- duurzaamheidstechniek geïntegreerd in architectonische compositie, zoveel mogelijk uit het zicht
- robuuste groene terrein afscheiding, alle zijden
- bruine of antraciete (pannen) daken



Geschakelde een- en tweekappers aan de Noord, Dronten:

- zadeldak
- voorgevel met horizontale geleding
- verschillende raamverdeling per verdieping
- grote ramen woonkamer
- hoofdvolume van baksteen, tussenbouw van hout



Twee-onder-een-kapwoning:

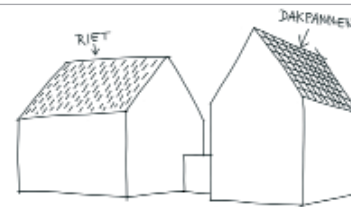
- duidelijke daklijn met overstek
- samentrekken van raamvlakken door materiaalgebruik
- balkons met speels spijlenhek



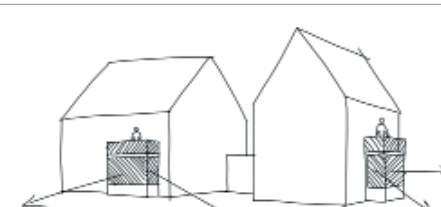
dak met zonnepanelen



duidelijke kapvorm met natuurlijk materiaal en kleurgebruik



afwisseling tussen rieten- en/of dakpankappen



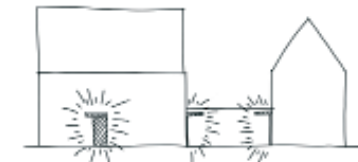
erkers en balkons verbonden met omgeving



overhoekson ontwerp



horizontale geleding van de gevel, verdieppingsafhankelijke raamverdeling



geaccentueerde beschutte entree



afwisselende kapvormen met geïntegreerde zonnepanelen



herkenbaarheid van de individuele woning en beschutte entree's

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- heldere dakvorm, zadeldak
- herkenbare woning binnen regelmatig ritme
- incidenteel mee ontworpen opgetrokken gevel en dakkapel als optie
- overhoekse kop met heldere contour

Materialisering en kleurgebruik:

- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dak en gevelbelijning.
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- duurzaamheidstechniek geïntegreerd in architectonische compositie, zoveel mogelijk uit het zicht
- robuuste groene terrein afscheiding, alle zijden
- antraciet (pannen) daken



Rijwoningen - Dronten:

- blok van vier woningen
- verschil in raampartijen tussen begane grond en verdieping
- horizontaliteit
- herkenbaarheid van de woning
- geaccentueerde entree



Rijwoningen - Dronten:

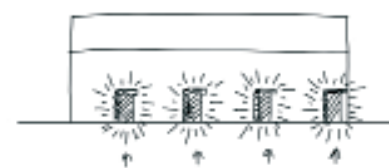
- blok van vier woningen
- verschil in raampartijen tussen begane grond en verdieping
- horizontaliteit
- herkenbaarheid van de woning
- geaccentueerde entree



verschil in baksteenpatroon tussen begane grond en verdieping



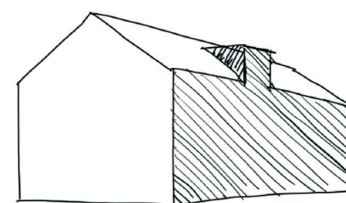
geaccentueerde en beschutte entree



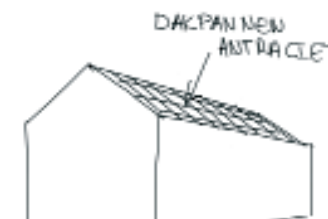
beschutte en herkenbar entree



horizontale geleiding van de gevel, verdiepingsafhankelijke raamverdeling



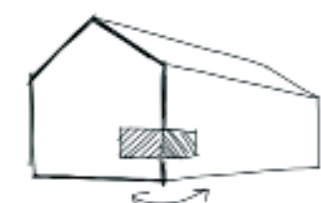
incidenteel mee ontworpen opgetrokken gevel



antraciet dakpannen



heldere dakvorm, zadeldak



overhoekse kop met heldere contour



Drielaagse gevel:

- verschillende raamverdeling per verdieping
- horizontale raamband onder dak
- zadeldak
- baksteen op de begane grond verdiepingen
- topgevel met afwijkend materiaal
- overhoekse ramen
- balkons met speels spijlenhek



Gemaal Colijn:

- Kenmerkende licht hellende daklijn



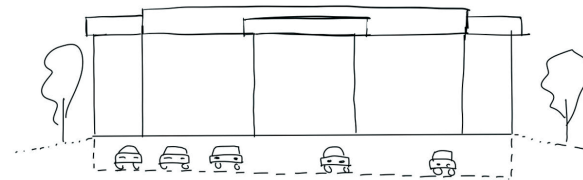
appartementen als paviljoen in parklandschap met natuurlijke materiaalkleuren en lichte aardtinten



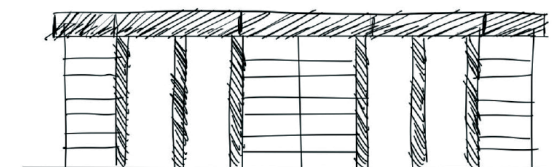
half verdiept parkeren en aansluiting op glooiend landschap



alzijdig vrijstaand met gelede contour



parkeerlaag gemaskeerd in het landschap



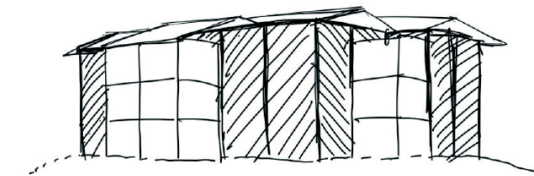
contrast in gevelbelijning



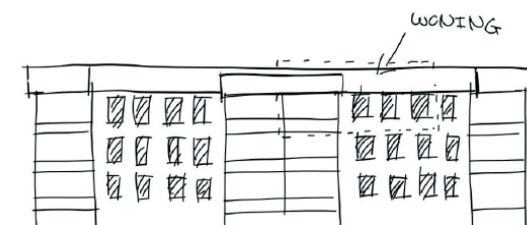
geaccentueerde daklijn met bijv. zonnecellen



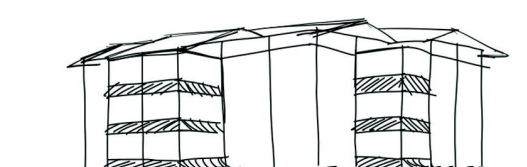
duidelijke daklijn en onderscheid per verdieping



samengestelde gelede massa met balkons ter onderbreking



woning ondergeschikt binnen structuur



balkons en terrassen opgenomen in structuur

Welstandscriteria:

Massaopbouw, kapvorm en oriëntatie:

- samengesteld gelede massa met balkons ter onderbreking
- woning is ondergeschikt binnen structuur
- balkons / terrassen opgenomen in structuur
- alzijdig vrijstaand met gelede contour

Materialisering en kleurgebruik:

- hout en beton als basismateriaal
- lichte aardtinten / materiaalkleuren
- contrast in licht of donker voor kozijnen, dakluifel en gevelbelijningen
- geen kleuraccenten

Nadere eisen:

- duurzaamheidstechniek geïntegreerd in architectonische compositie, zoveel mogelijk uit het zicht
- mee ontworpen (deels) transparante balkonhekken
- parkeerlaag gemaskeerd in landschapelijke aanleg

5. Natuur inclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke buurt te creëren. En groen in de buurt levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, merel of gewone dwergvleermuis. Juist dankzij deze bevolkingsgroepen komt de leefomgeving pas écht tot leven.

Wonen aan De Zuid biedt vele kansen om natuurinclusief te bouwen. De nieuwe woningen, de omliggende tuinen en het openbaar groen kunnen vele mogelijkheden bieden om vogels, insecten en vleermuizen nestgelegenheden en voedsel te bieden, en zo te zorgen voor een grotere soortenrijkdom in de buurt. Door kleine openingen te maken in gevels en onder dakoverstekken of met behulp van nestkasten kunnen nestgelegenheden worden gemaakt voor vogels en vleermuizen. Verschillende daktypes van de hooggebouwen en alle daken van de bijgebouwen binnen het plan bieden de mogelijkheid om groene daken te realiseren. Op het kaartje op volgende pagina is weergegeven waar specifieke maatregelen op en aan de bebouwing zijn voorzien. Deze maatregelen vormen samen met een uitgekiende inrichting van de buitenruimte een habitat voor verschillende soorten flora en fauna. Zo kunnen ook hagen, struiken, klimplanten en andere beplantingen een prima verblijfplaats bieden aan vele soorten. En alles wat bloeit of vruchten draagt biedt voedsel aan deze soorten rijkdom. Ook de waterbergingen kunnen bijdragen aan de biodiversiteit

Het voorstel is om met een ecooloog nog te kijken welke doelsoort en dus biotoop hier het meest haalbaar is en daar de exacte voorstellen en maatregelen op af te stemmen. Dit gebeurt in samenhang met de uitwerking van de buitenruimte voor het verhogen van de biodiversiteit, zoals beschreven op pagina 19.



Groene daken



Legenda

Groene daken

Colofon

Project:	Manege Dronten 'De Zuid'	
Projectnummer:	20017.A	
Datum uitgave:	24 mei 2022	
Versie:	02. Ontwerp	
Bureau:	Bureau Maris b.v. Gildenveld 18 3892 DG Zeewolde 036-5220971 info@bureau-maris.nl www.bureau-maris.nl	Molenaar & Co architecten Achterhaven 130 3024 RC Rotterdam 010-2019100 info@molenaarenco.nl molenaarenco.nl
Opdrachtgever:	Trebbe Wonen b.v. Faradaystraat 7 8013 PH Zwolle	



Vormgevers van stad & landschap



RHO ADVISEURS

