

DRONTEN

BEELDKWALITEITPLAN

T.B.V. SUPERMARKT EN APPARTEMENTEN AAN DE BEURSSTRAAT

2 maart 2018

INLEIDING

In het noordwesten van Dronten zijn er plannen voor het bouwen van een supermarkt met appartementen. Om deze ontwikkeling goed te integreren in de omgeving, is dit beknopt beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit document zet globaal de stedenbouwkundige randvoorwaarden met bijbehorende beeldkwaliteitseisen uit voor het ontwikkelen van een supermarkt met appartementen op deze specifieke locatie. Tevens zal dit document dienen om het ontwerp (voor een aanvraag omgevingsvergunning) te toetsen.

Hierna worden randvoorwaarden en richtlijnen uitgezet voor onder andere de ontsluiting, zichtbaarheid, rooilijnen, maximale bouwhoogtes en materialisatie. Voor de overzichtelijkheid worden de randvoorwaarden in drie paragrafen behandeld; stedenbouwkundige context, beeldkwaliteitsaspecten en kleur- en materiaalgebruik.



Afb. 1 (www.bing.com/maps):

Locatie in het noordwesten van Dronten, net ten zuiden van de spoorlijn.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

De locatie is ingeklemd tussen twee wegen; de Gildepenningdreef ten westen en de Beursstraat ten oosten. Aan de zuidkant van de kavel ligt de Koopmansbeurs en een reeds gerealiseerde ontwikkeling bestaande uit een supermarkt en woningen. Aan de noordzijde liggen de Gildedreef en het spoor. Tussen de Gildedreef en de locatie is er nog ruimte voor andere ontwikkelingen. Buiten de supermarkt ten zuiden van de kavel, zal de nieuwe ontwikkeling (voorlopig) dus relatief vrij komen te staan.

Het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is dat bij de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt wordt voortgebouwd op de uitgangspunten van de bestaande ontwikkeling. Hierdoor zal samenhang aan zowel de Gildepenningdreef als de Beursstraat ontstaan. In opzet zal de nieuwe ontwikkeling veel lijken op de bestaande supermarkt, met appartementen aan de westzijde van de locatie en de supermarkt met bijbehorende parkeervoorzieningen aan de oostzijde van het terrein.

Op de volgende pagina zijn een aantal straatbeelden opgenomen om een idee te geven van de omgeving en de zichtbaarheid van de ontwikkellocatie.



Afb. 2 (www.bing.com/maps):

De locatie voor de ontwikkeling van de supermarkt met appartementen ligt in het noordwesten van Dronten, net zuidelijk van de spoorlijn. Samen met de al aanwezige supermarkt ten zuiden van de kavel, zal de supermarkt de omliggende (nieuwbouw-)wijken faciliteren. De kavel wordt begrensd door de Gildepenningdreef ten westen, de Beursstraat ten oosten en de Koopmansbeurs ten zuiden.

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT (2)

- zichtbaarheid en naastliggende bebouwing



Afb. 3 (maps.google.nl):

Zowel vanuit de Gildepenningdreef als vanuit de Beursstraat is de locatie goed zichtbaar, mede door de afwezigheid van bomen/ hoog opgaande groenbeplanting en bebouwing. De locatie wordt vanaf de Beursstraat ontsloten, zowel voor autoverkeer als voor voetgangers en fietsers. Vanuit de Gildepenningdreef is er alleen een visuele verbinding.



Afb. 4 (maps.google.nl):

De supermarkt met appartementen zal in opzet veel overeenkomsten vertonen met de al aanwezige supermarktontwikkeling; hier bevinden zich woningen aan de Gildepenningdreef en is de supermarkt met parkeerplaats georiënteerd op de Beursstraat. Bij de bestaande bebouwing is sprake van een drie lagen hoog front aan de Gildepenningdreef en een open plint richting het noorden, aan het begin van de Beursstraat. De supermarkt wordt al snel zichtbaar vanaf de Beursstraat.

BEELDKWALITEIT

Stedenbouwkundige aspecten

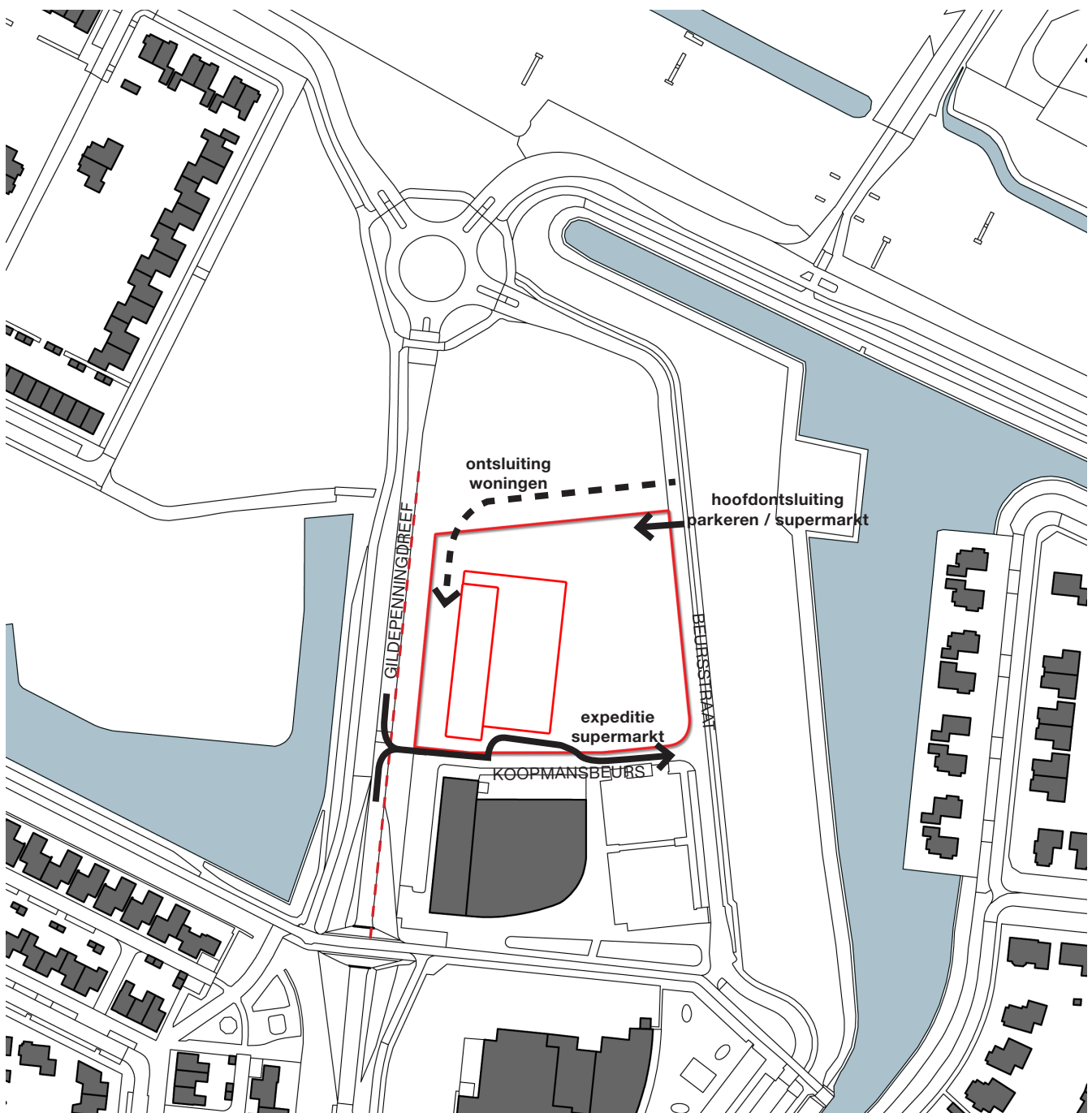
- ontsluiting van de kavel

De bestaande supermarkt ontwikkeling wordt voor het winkelend publiek vanaf de Beursstraat ontsloten.

De entree van de supermarkt is aan de oostkant (de Beursstraat) gelegen. Dit zal ook voor de nieuwe ontwikkeling gelden.

De bevoorrading van de reeds gerealiseerde supermarkt is vanaf de Koopmansbeurs. Om het bevoorradingsverkeer zoveel mogelijk te clusteren, is het voorstel om de bevoorrading van de nieuwe supermarkt eveneens vanaf de Koopmansbeurs te laten gebeuren.

Er wordt een nieuwe weg aangelegd vanuit de Beursstraat om de woningen te ontsluiten. De daadwerkelijke ontsluiting van de woning vindt plaats aan de zijde van de Gildepenningdreef, evenals de woningen boven de zuidelijk gelegen supermarkt.



Afb. 5:

Ontsluiting van de kavel via Beursstraat, expeditie en parkeren wonen via Koopmansbeurs.

BEELDKWALITEIT

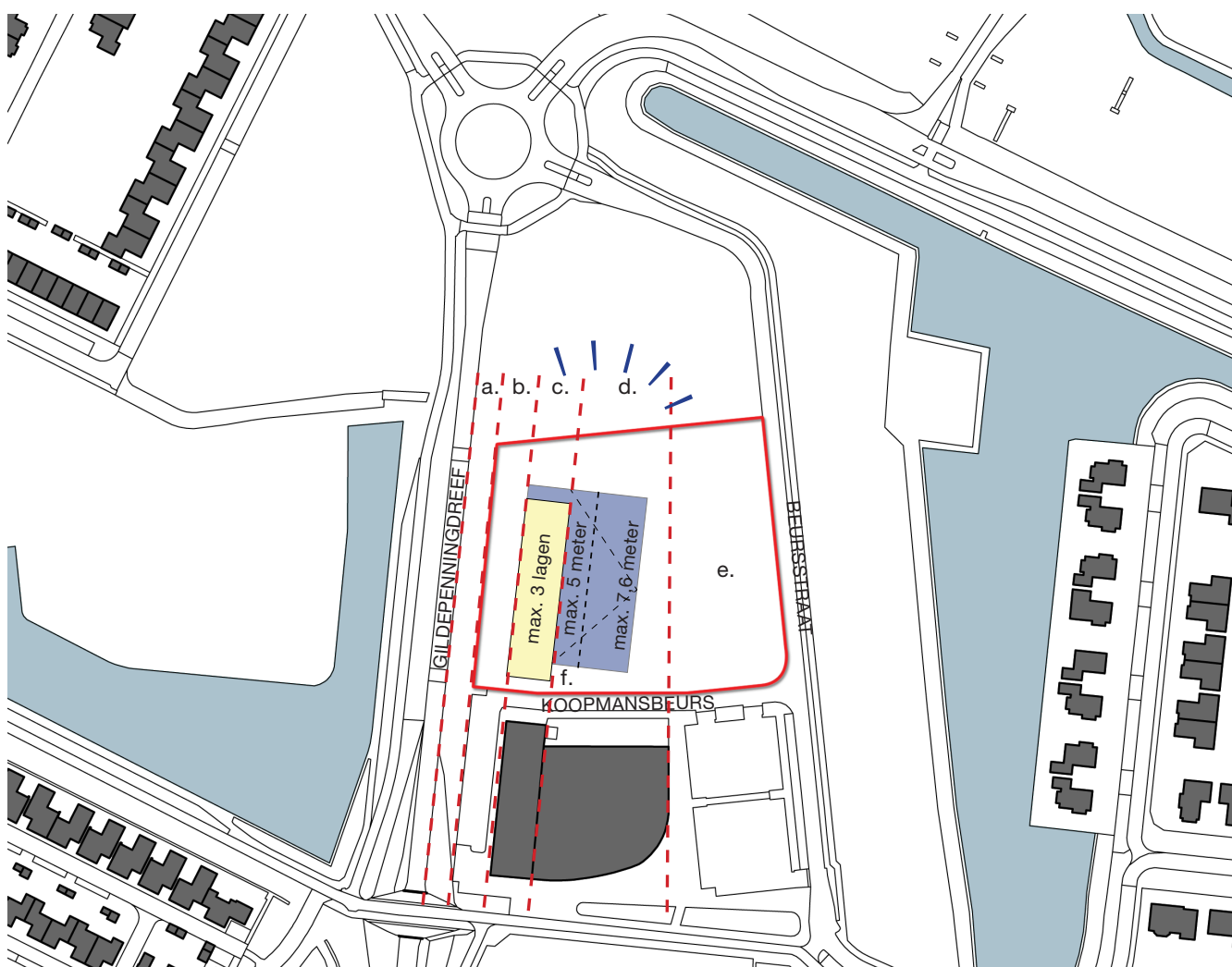
Stedenbouwkundige aspecten

- kavelzoning

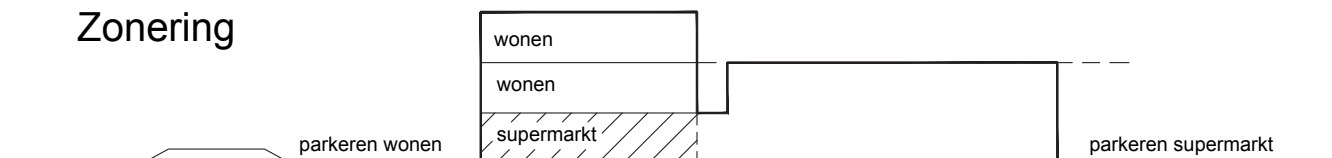
Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de bouw van de supermarkt en appartementen:

- a. (groen)buffer tussen Gildepenningdreef en kavel
- b. parkeerzone t.b.v. van bewoners (ontsloten vanuit Koopmansbeurs)
- c. woonzone, front aan Gildepenningdreef
- d. 'commerciële' zone, supermarkt opent naar Beursstraat
- e. parkeerzone voor supermarkt - ontsloten vanuit Beursstraat
- f. laden/lossen supermarkt vanuit Koopmansbeurs

Soortgelijk aan de bestaande ontwikkeling zal de indeling van de te ontwikkelen kavel een sterke zonering kennen. Deze is op de tekening hier beneden aangegeven.



Zonering



Afb. 6:

Zonering van de kavel; het opvolgen van de ten zuiden gelegen supermarkt en woningen.

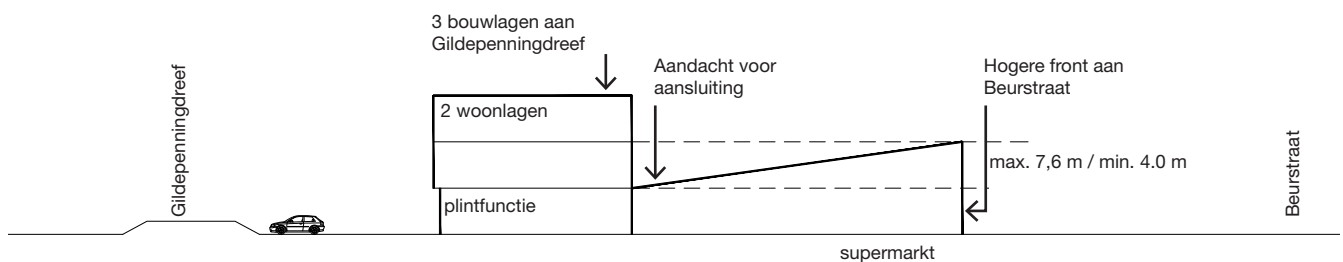
BEELDKWALITEIT

Stedenbouwkundige aspecten

- bouwhoogte

Aansluitend op de naastgelegen kavel, wordt er aan de Gildepenningdreef drie lagen hoog gebouwd; een plint met daarboven twee woonlagen. In de plint kunnen faciliteiten geplaatst worden zoals bergingen of opslagruimte voor de supermarkt.

Het is gewenst dat de supermarkt, welke achter het woongebouw ligt, aan de Beursstraat een sterk commercieel front krijgt. De bouwhoogte aan de Beursstraat is maximaal 7,6 m hoog. Deze mag ter plaatse van de woningen niet te hoog zijn om vrij uitzicht en lichtinval mogelijk te houden.



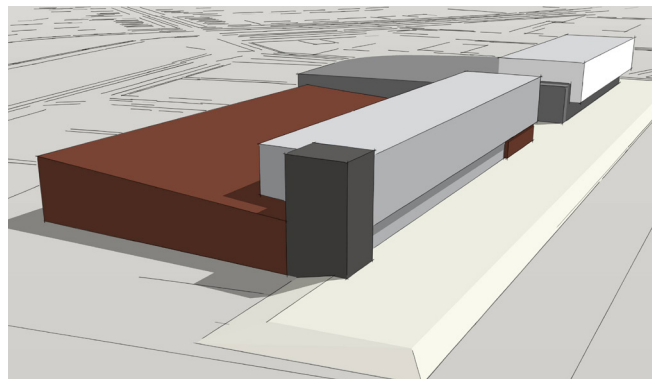
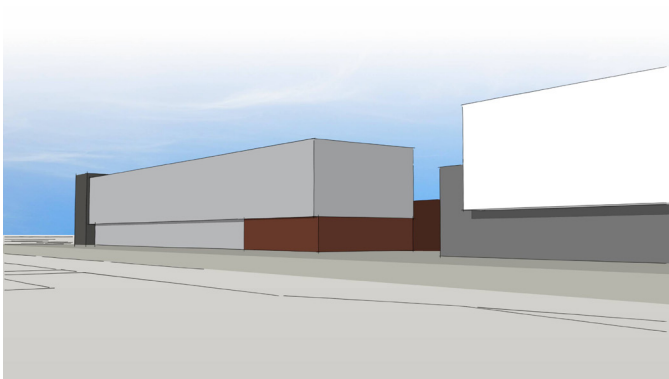
Afb. 7:

Massa opbouw: 3 bouwlagen aan de Gildepenningdreef, 1 bouwlaag aan de Beursstraat met oplopende bouwhoogte als accent. (Lage aansluiting op woonvolume onder andere i.v.m. daglichttoetreding.)



Afb. 8:

De bouwhoogte van de nieuwe supermarkt en woningen sluit aan bij die van de bestaande supermarkt en woningen.



Afb. 9:

Voorbeelduitwerking van de te ontwikkelen bouwmassa; aansluiten op de vormtaal van de zuidelijk gelegen supermarkt en woningen.

BEELDKWALITEIT

architectonische aspecten

- gevelopbouw

Samenhangend Plint:

De ontwikkeling kent twee sterk verschillende functies, wonen en detailhandel, en zal zodoende dus ook verschillende verschijningsvormen krijgen. Enerzijds bestaat de supermarkt uit een groot volume die de grotere functie huisvest, anderzijds bestaan de woningen uit kleinere units, die een meer verfijnder en kleinschaliger uitstraling heeft. Ondanks deze verschillen moet het blok toch als één ontwikkeling ogen.

Zoals bij het naastgelegen gebouw wordt een plint het middel dat ingezet wordt om de eenheid van het gebouw te bewerkstelligen. De hele begane grond, (met uitzondering van de glasachtige delen van de supermarkt) wordt uit eenzelfde materiaal opgebouwd (baksteen) om de volumes van de twee verschillende functies samen te binden. Hierdoor wordt het woonblok van het maaiveld opgetild.



Afb. 10+11:

Boven: Plintwerking bij de bestaande supermarkt, parkeerterrein en expeditie vanaf de Koopmansbeurs.

Onder: Plint loopt door met woningen erboven hoger gelegen en gericht naar naar de Gildepenningdreef

Gevelopbouw:

De verschillende functies van de ontwikkeling komt tot uitdrukking in de architectonische verschillen van de gevels. Het materiaalgebruik en uitstraling van de supermarkt is anders dan die van de woningen.

Welstandscriteria Gevelopbouw Supermarkt

Gevels van supermarkten zijn vaak gesloten. Hier zal echter nadrukkelijk aandacht moeten zijn om ten minste aan één kant van de supermarkt een gevel met veel glas te maken en rondom de entree een voldoende open gevel te maken.

- De supermarkt richt zich met name op het noorden en het oosten.
- De commerciële ruimte (supermarkt) heeft aan ten minste één zijde een open, glazen gevel. Ook in de andere gevels zijn een aantal grote raampartijen opgenomen.
- Het entreegebied wordt door veel glas gekenmerkt.
- Reclame-uitingen c.q. ruimte voor posters zijn in de gevel mee-ontworpen.
- De supermarkt heeft een plat dak of een lessenaarsdak met flauwe dakhelling.
- Het lossen en laden gebeurt vanaf de Koopmansdreef.
- Het laden en lossen vindt overdekt of inpandig plaats én is nadrukkelijk mee-ontworpen met het gebouw.

BEELDKWALITEIT

architectonische aspecten

gevelopbouw

Welstandscriteria Gevelopbouw Woningen

- Het woonblok heeft een plat dak.
- De entree van de woningen is aan de Gildenpenningdreef gelegen. De entree is zichtbaar door middel van grote glazen partijen bij de entree.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de gevel van de plint en de gevel van de woningen daarboven.
- Zoals bij de woningbouwgevels van het bestaande gebouw heeft de woongevel (de gevel boven de plint) aan de Gildenpenningdreef een sterk verticale ritmiek.
- Het is niet toegestaan om de galerijontsluiting aan de kant van de Gildenpenningdreef te maken. De gevel aan de Gildenpenningdreef heeft een open uitstraling (relatief veel glas).
- Buitenruimtes in de vorm van balkons zijn aan de kant van de Gildenpenningdreef toegestaan. Om diepte aan de gevel te geven, zijn de balkons deels binnen en deels buiten de gevellijn geplaatst.



Afb. 12+13:

De gevel van de woningen kennen een sterke verticale ritmiek en hebben veel glas.



Afb. 14:

Ongewenste horizontale gevelverdeling



Afb. 15:

Half binnen en buiten de gevel gelegen balkons

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

De te gebruiken materialen hebben een natuurlijke dan wel materiaal-eigen uitstraling en zijn van een hoogwaardige kwaliteit. De kleuren en materialen moeten aansluiten op de naastliggende bestaande bebouwing.

Plint:

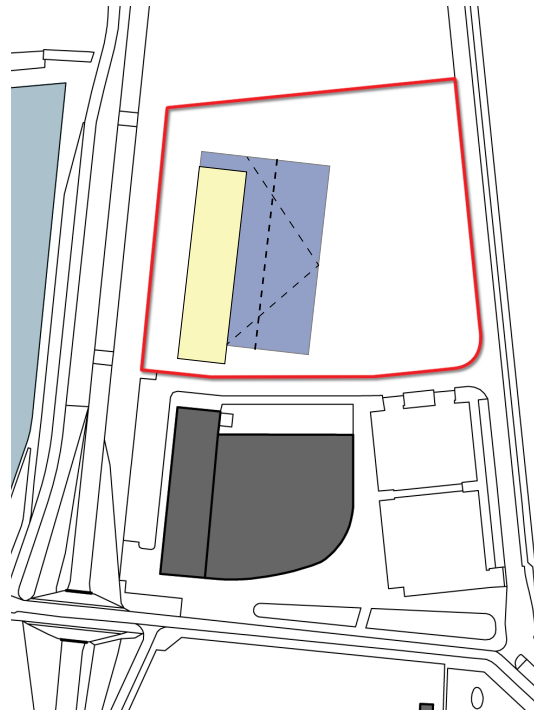
De plint wordt opgetrokken uit één materiaal, namelijk baksteen in een donkere tint, zodat contrast ontstaat met de bovenbouw.

Woningen (boven de plint):

Baksteen, in een lichte kleur zoals lichtgeel, zand of licht grijs

Supermarkt (boven de plint):

Een lichtogend materiaal met een eigentijdse uitstraling, zoals metaal of hout (geen baksteen). Materiaaleigen kleur of tint afgestemd op de plint.



Afb. 17+18:

Links: De plint heeft een afwijkende kleur t.o.v. de bovenbouw

Rechts: Kleuren en materialen van de nieuwe supermarkt sluiten aan bij die van de reeds aanwezige supermarkt

BDP.

Walenburgerweg 74
3033 AG Rotterdam
Tel.nr.: +31 (0) 10 747 00 62

rotterdam@bdp.com
www.bdp.com

STADSONTWERP ■ LANDSCHAPSARCHITECTUUR ■ ARCHITECTUUR