

Beeldkwaliteitplan Hanzekwartier Dronten

Maart 2013





BDP.khandekar

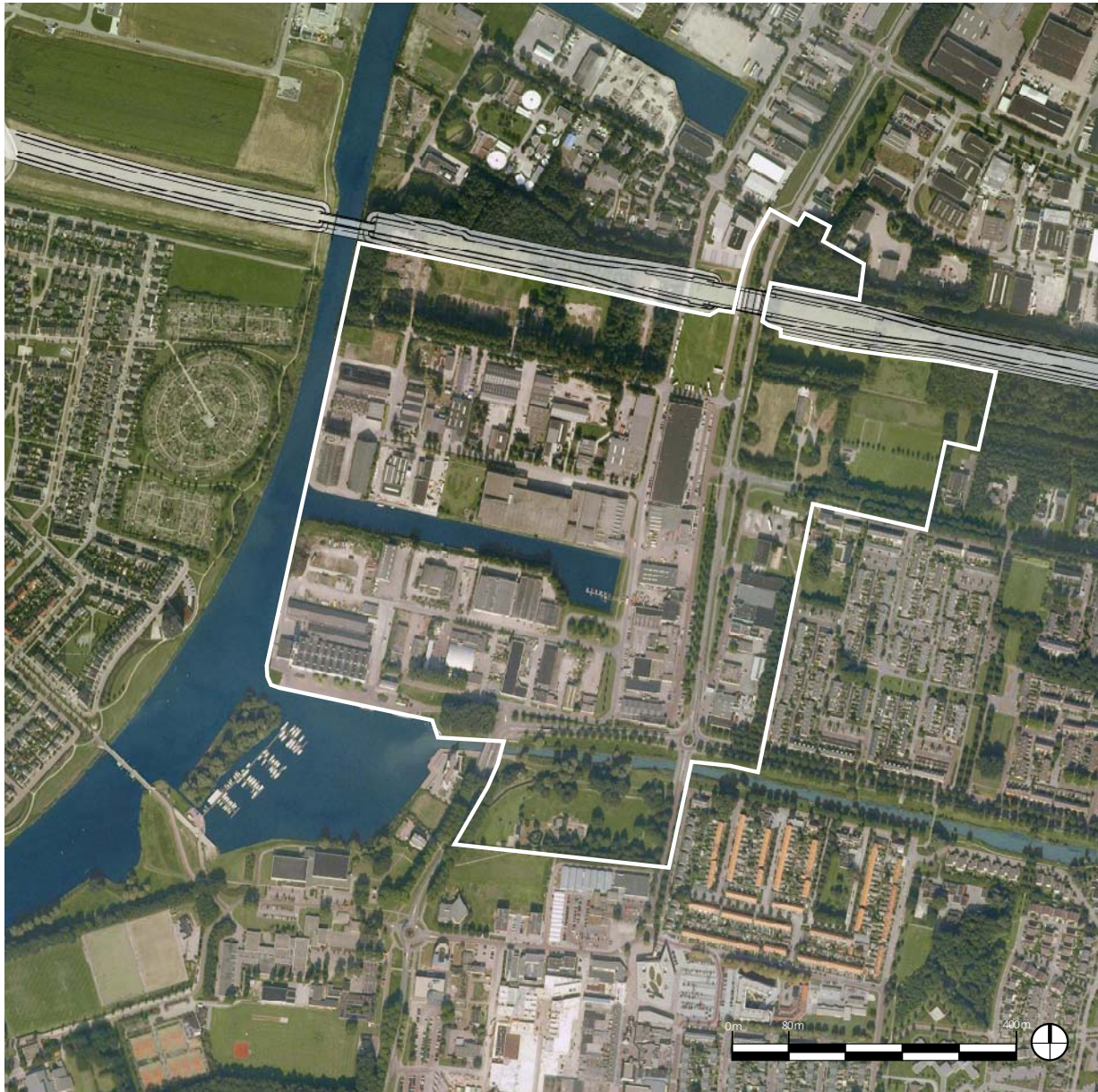
Colofon

Gemeente Dronten
De Rede 1
8251 ER Dronten
T 0321 388 911
E gemeente@dronten.nl

BDP.khandekar
Secretaris Runsinkbrink 1
2731 AG Benthuisen
T 079 3426728
E info@bdpkhandekar.com

Beeldkwaliteitplan Hanzekwartier Dronten

Maart 2013



Luchtfoto van het Hanzekwartier, met binnen het witte kader het plangebied

Inhoud

Inleiding

- 6 achtergrond
- 6 doel en functie
- 6 opzet van het beeldkwaliteitplan
- 7 leeswijzer
- 7 beoordeling van de plannen
- 11 uitzonderingen

Deel I Basisopzet en beeldvorming

- 15 concept en structuur Hanzekwartier
- 19 stedenbouwkundige voorbeelduitwerking

Deel II Beeldkwaliteit algemeen

- 23 algemene beeldkwaliteit
- 29 basiskenmerken bebouwing
- 37 basiskenmerken openbare ruimte
- 47 gebiedsindeling

Deel III Beeldkwaliteit deelgebieden

- 51 De Noord en Stationsplein
- 71 Boulevard
- 87 Park de Lage Vaart
- 101 Dorps wonen
- 117 Hanzedorpen
- 129 Campus
- 145 Dierenweide

Bijlagen

- 155 projectie bestaand situatie op structuurvisie
- 156 begrippenlijst
- 158 gebiedsindeling met gehanteerde namen

Inleiding

Achtergrond

Vanaf december 2012 rijden de eerste treinen over de Hanzelijn. Dit grote spoorproject verbindt Amsterdam via de Flevopolder met Zwolle. De Hanzelijn heeft ook een station in Dronten, waardoor Dronten aangesloten is op het landelijke spoornet.

Het nieuwe station bevindt zich op circa 900 meter van het centrum. Tussen het centrum en het spoor ligt een gebied dat grotendeels bestaat uit een verouderd bedrijventerrein.

De komst van het station biedt kansen dit verouderde bedrijventerrein te transformeren in een nieuw aantrekkelijk woon- en werkgebied met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Om deze ontwikkelingen te begeleiden heeft de Gemeente Dronten het initiatief genomen tot het opstellen van de Structuurvisie Hanzekwartier. De Structuurvisie is in april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Dronten en biedt het ruimtelijke kader waarbinnen de transformatie van bedrijventerrein naar woon-werkgebied plaats kan vinden.

Daar waar de Structuurvisie de ruimtelijke kwaliteit en uitgangspunten van het Hanzekwartier op hoofdlijnen beschrijft, worden deze punten in dit beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt. Er wordt nader ingegaan op de beoogde sfeer en karakter voor zowel de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte.

Doel en functie

Voor het Hanzekwartier wordt een kwalitatief hoogstaand beeld nagestreefd, in zowel bebouwing als openbare ruimte. Om deze kwaliteit te waarborgen is dit beeldkwaliteitplan

opgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitplan is inzicht te geven in de gewenste verschijningsvorm van de gebouwde en de onbebouwde omgeving van het Hanzekwartier. Het plan geeft op verschillende niveaus in woord en beeld de uitgangspunten voor de (architectonische) uitwerking aan. Daarnaast stelt het beeldkwaliteitplan kaders en biedt het inspiratie aan ontwerpers en initiatiefnemers. Naast inspiratiebron vervult het beeldkwaliteitplan ook een rol als toetsingskader voor het kwaliteitsteam. Het beeldkwaliteitplan vervangt dan ook de welstandsnota voor het gebied Hanzekwartier.

Opzet van het beeldkwaliteitplan

De ontwikkeling van het Hanzekwartier zal een langdurig proces zijn, dat over vele jaren verspreidt plaats zal vinden. In de loop der tijd valt te verwachten dat sommige ruimtelijke eigenschappen, zoals bijvoorbeeld een heersende architectuurstijl, wijzigen. Om een kader te scheppen dat deze wijzigingen aan kan, is in dit beeldkwaliteitplan een zekere mate van speelruimte en flexibiliteit opgenomen. Hierbij wordt de nadruk niet gelegd op het opstellen van velerlei regels, maar wordt gewerkt met uitgangspunten en beoogde sfeer.

Dit beeldkwaliteitplan is zo opgezet dat de visie op de beeldkwaliteit duidelijk naar voren komt, maar er voldoende ruimte overblijft voor creativiteit en flexibiliteit bij initiatiefnemers en ontwerpers. Uitgangspunt is een hoge ambitie, met hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

Leeswijzer

Het document bestaat uit drie delen. Het eerste deel geeft het vertrekpunt aan en bestaat uit een korte beschrijving van de Structuurvisie die als basis voor dit beeldkwaliteitplan heeft gediend.

In het tweede deel wordt een beschrijving gegeven van de algemene beeldkwaliteit. Hier wordt de algemene sfeer voor het Hanzekwartier weergegeven en wordt ingegaan op een aantal algemeen geldende thema's, zoals: duurzaamheid, reclame en luifels, trendsetter en -volger, parkeren, afvalinzameling en nutsvoorzieningen. Een aantal algemene thema's, zoals kleur- en materiaalgebruik, boomstructuren, oevers en kades, etc, zijn geïllustreerd aan de hand van structuurkaarten. Op deze kaarten is de samenhang tussen verschillende gebieden in het Hanzekwartier duidelijk zichtbaar. Het tweede deel sluit af met de verdeling van het Hanzekwartier in een zevental deelgebieden.

In het derde deel wordt de beeldkwaliteit per deelgebied nader uitgewerkt. Per deelgebied wordt ingegaan op zowel de bebouwing als de openbare ruimte. De beschrijving gebeurt aan de hand van een aantal thema's. Voor de bebouwing zijn dat: situering, massa en gevels. Voor de openbare ruimte zijn dat (indien van toepassing): verharding, beplanting, oevers en kaden, verlichting, straatmeubilair en bijzondere elementen.

Per thema wordt beschreven wat de uitgangspunten zijn en wordt aangegeven op welke wijze dit vorm zou kunnen krijgen. De minimale criteria die vereist zijn om het beoogde beeld te bereiken worden in de gekleurde tekstvakken aangegeven. Dit houdt echter niet in dat niet ook aan de uitgangspunten getoetst kan worden.

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit tekst die wordt geïllustreerd met referentiebeelden en schema's. Bij deze

afbeeldingen staan bijschriften die aangeven wat met het betreffende beeld wordt bedoeld. De bijschriften staan in tekstvakken met een gekleurde rand. In het geval van tegenpraak tussen tekst en beeld, is de tekst leidend.

Beoordeling van de plannen

De begeleiding en beoordeling van plannen wordt hoofdzakelijk gedaan door het kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam zorgt voor een consistente begeleiding van bouwprojecten in het Hanzekwartier. Voordelen van werken met een kwaliteitsteam zijn dat ontwerpen voor gebouwen onderling op elkaar afgestemd worden, dat het ontwerp voor de openbare ruimte en de bebouwing op elkaar afgestemd worden en dat het proces soepel verloopt doordat het advies van zowel stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur in één keer plaats vindt. Nadat het kwaliteitsteam goedkeuring heeft verleent aan de plannen zal de welstandscommissie nog een formele toets doen.

Samenstelling van het kwaliteitsteam

De kern van het kwaliteitsteam wordt gevormd door de projectleider van het Hanzekwartier, een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect en een afgevaardigde uit welstand. De projectleider heeft brede kennis van de zaken die in het Hanzekwartier spelen, op zowel ruimtelijk vlak als ook op andere terreinen zoals financiën en planning. De projectleider zorgt ook voor de terugkoppeling naar de gemeentelijke projectgroep. De stedenbouwkundige en landschapsarchitect beoordelen de ingediende plannen aan de hand van het beeldkwaliteitplan en vanuit hun respectievelijke expertise. Ook de afgevaardigde uit welstand beoordeeld de plannen

aan de hand van het beeldkwaliteitplan en dan met name op gebouw en detailniveau. De afgevaardigde uit welstand koppelt terug met de welstandscommissie, waardoor een positief advies van het kwaliteitsteam vrijwel altijd ook een positief advies van de welstandscommissie betekend. Afhankelijk van de omvang en/of complexiteit van een ingediend plan, kan het kwaliteitsteam worden aangevuld met andere relevante expertises, zoals een beleidsmedewerker verkeer, groen of bestemmingsplannen.

Procedure

Wanneer een initiatief voor het eerst bij de gemeente binnenkomt, wordt het plan door de projectleider van het Hanzekwartier beoordeeld op complexiteit en de impact van het plan op de openbare ruimte. Afhankelijk van het oordeel wordt bepaald op welk moment het kwaliteitsteam betrokken dient te worden. Eventueel kan de projectleider van het Hanzekwartier ruggespraak hebben met het kwaliteitsteam.

Er kunnen globaal twee niveau's van complexiteit worden onderscheiden:

- eenvoudige bouwplannen met een relatief kleine invloed op de beleving vanuit de openbare ruimte, zoals vrije sector woningen en niet-seriematige rijwoningen
- complexe bouwplannen met een relatief grote invloed op de beleving vanuit de openbare ruimte en/of een hoge mate van complexiteit.

Eenvoudige bouwplannen

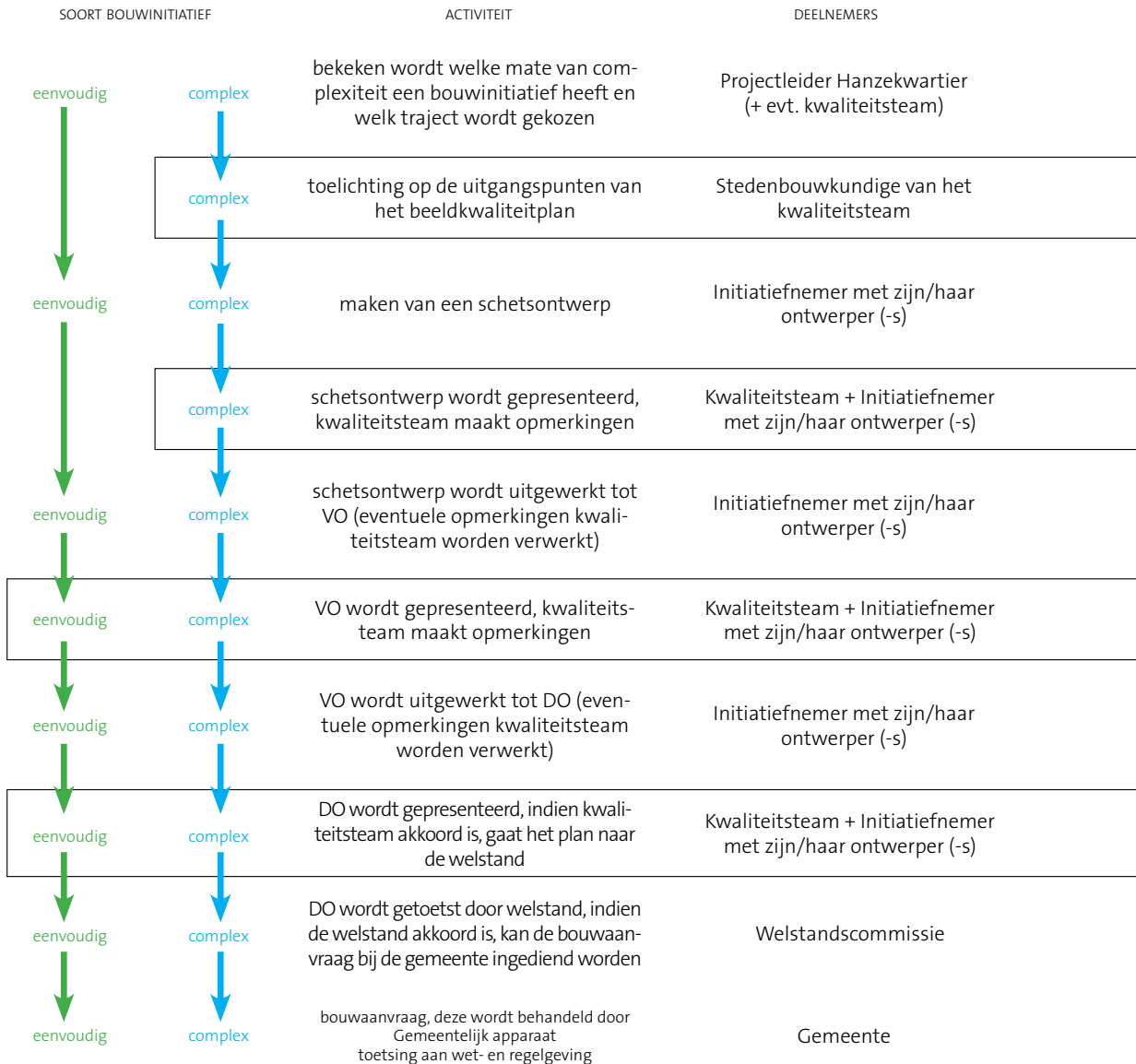
Een plan komt ten minste twee maal langs bij het kwaliteitsteam: in de voorlopig ontwerpfase en bij de definitieve bouwaanvraag. Bij het voorlopig ontwerp wordt vooral gelet op de hoofdlijnen van het plan, zoals massa en situering en op de samenhang van de bebouwing onderling en met de

openbare ruimte. Er wordt ook al kort op de uitwerking en materialisatie van gevels gelet en waar nodig bijgestuurd. Bij de definitieve bouwaanvraag wordt naar het totaal van massa, situering en gevels en de relatie met de openbare ruimte gelet.

Na goedkeuring door het kwaliteitsteam worden de plannen doorgestuurd naar de welstandscommissie. Deze voert een formele toets uit die, door de aanwezigheid van een afgevaardigd lid uit welstand in het kwaliteitsteam, in de meeste gevallen het oordeel van het kwaliteitsteam volgt. Een presentatie van de plannen aan de welstandscommissie is dan ook niet nodig. In een beperkt aantal gevallen kan de commissie afwijken van het advies van het kwaliteitsteam en een toelichting van de planindienaar en/of wijzigingen in het plan verlangen. Het is uiteindelijk de welstandscommissie die een formeel advies aan het college van burgemeester en wethouders geeft.

Complexe bouwplannen

Als het om een omvangrijk en/of complex plan gaat, wordt het kwaliteitsteam eerder ingeschakeld. Het is wenselijk nog voor de start van het ontwerp een afspraak te maken met de stedenbouwkundige van het kwaliteitsteam, waarbij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan worden toegelicht. Vervolgens kan de ontwerper aan de slag met het maken van een schetsplan. Dit schetsplan wordt vervolgens besproken met het kwaliteitsteam, waarbij gelet wordt op de hoofdlijnen en samenhang van de bebouwing onderling en met de openbare ruimte. Vervolgens wordt het plan verder uitgewerkt in een voorlopig en definitief ontwerp en gebeurt de begeleiding door het kwaliteitsteam zoals hiervoor in de alinea 'eenvoudige plannen' vermeld.



Schema van de procedure. Het kwaliteitsteam wordt betrokken bij de omkaderde stappen.



Bestaande bebouwing in het Hanzekwartier

Uitzonderingen

Afwijken van de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan is onder bijzondere omstandigheden geoorloofd. Als bijzondere omstandigheid wordt in ieder geval aangemerkt de situatie waarin een ingediend plan, naar het oordeel van het kwaliteitsteam, vanwege zijn uitzonderlijke schoonheid en kwaliteit op overtuigende wijze een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het Hanzekwartier. Daarbij dient het ingediende plan in ieder geval tegemoet te komen aan de uitgangspunten en de geest van het beeldkwaliteitplan.

Verbouwingen aan de bestaande (anno 2012) situatie

Het is mogelijk aanpassingen aan de nu (anno 2012) bestaande panden uit te voeren om zo de bestaande functie uit kunnen blijven voeren. Hierbij mag het transformatieproces van het Hanzekwartier niet worden geschaad. Er worden twee soorten bouwinitiatieven voor aanpassingen aan bestaande bouw onderscheiden:

1. aanpassingen aan kleinschalige bedrijfspanden, waarbij de functie en het pand blijvend passen binnen de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie voor het Hanzekwartier
2. aanpassingen aan grootschalige bedrijfspanden, waarbij de functie en het pand niet blijvend passen binnen de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie voor het Hanzekwartier

In de onder 1 omschreven situatie is het wenselijk dat de sfeer en het karakter van de plannen passen binnen het uiteindelijke beeld van het Hanzekwartier. Daarom wordt een dergelijk bouwplan getoetst aan het Beeldkwaliteitplan Hanzekwartier.

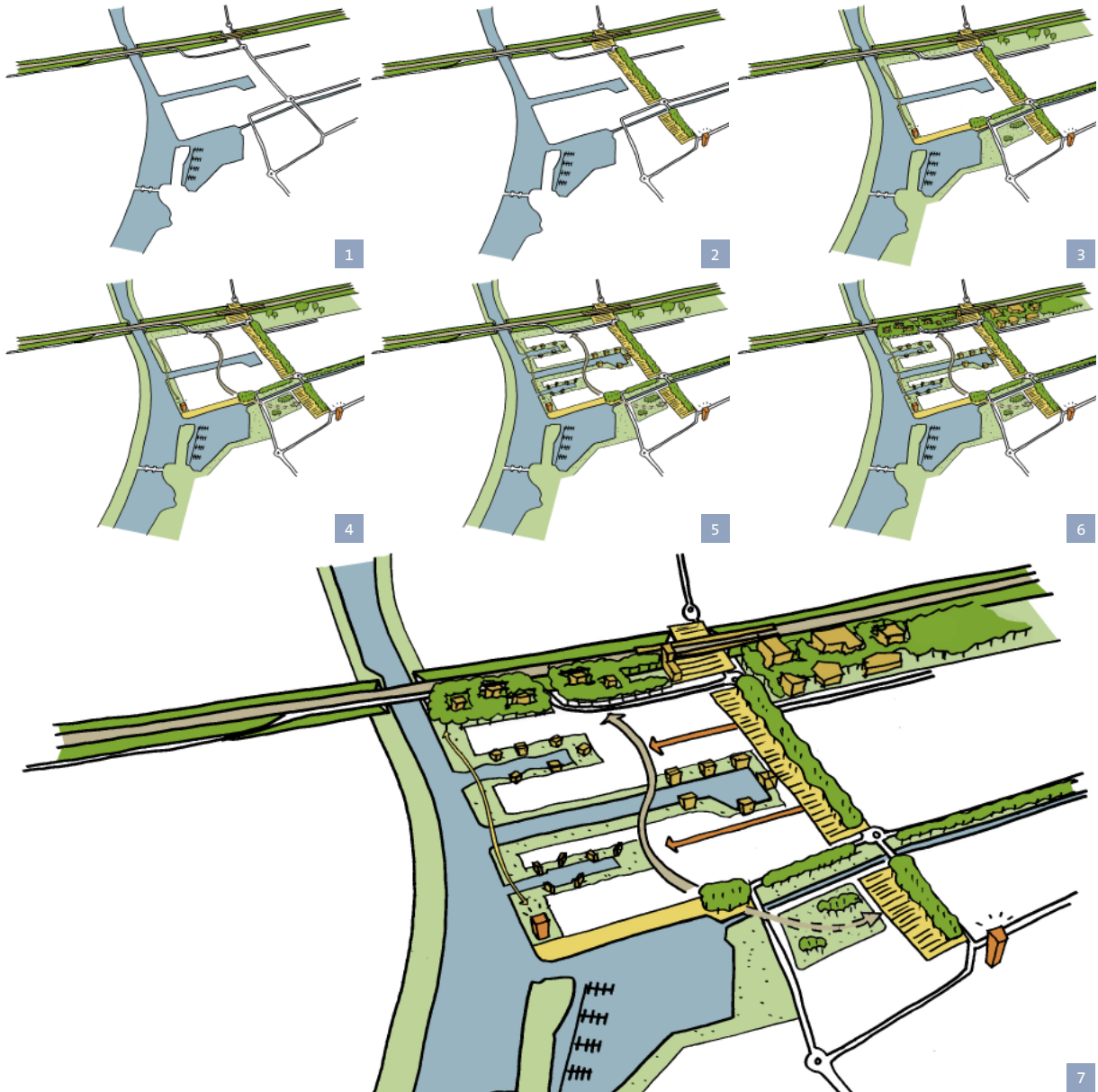
Aangezien de herontwikkeling van het Hanzekwartier niet actief door de gemeente wordt uitgevoerd, kan de onder 2 genoemde situatie zich voordoen. Hoewel niet wenselijk, blijft de mogelijkheid van aanpassingen aan bestaande grootschalige panden nog bestaan. In dit geval is het niet reëel om de bebouwing aan te laten sluiten op het uiteindelijke beeld dat voor het Hanzekwartier voor ogen staat. Uitgangspunt is daarom dat de bebouwing een eenheid vormt met de reeds bestaande bedrijfspanden en er wordt daarom getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota.

The top of the page features four horizontal stripes of varying shades of blue and grey, stacked vertically. The stripes are of uniform width and extend across the entire width of the page.

Deel I



Basisopzet en beeldvorming



Structuurvisie Hanzekwartier

Concept

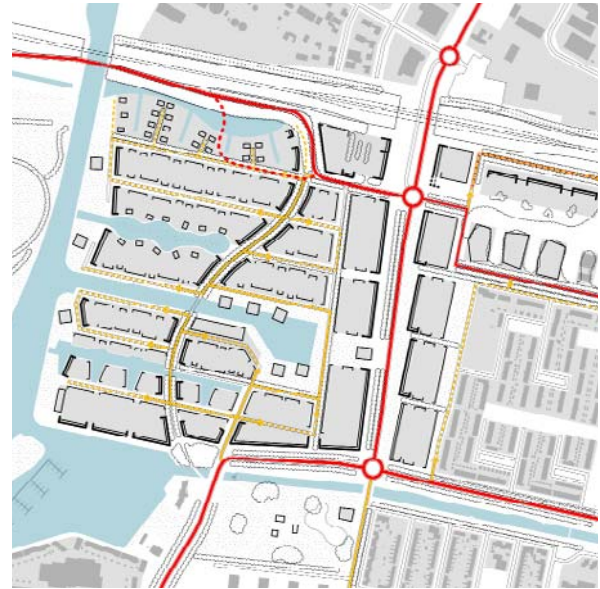
Het concept voor het Hanzekwartier gaat uit van een zeven-tal dragers. Deze zeven dragers vormen samen het concept welke aan de ruimtelijke basistructuur ten grondslag liggen.

- 1 De komst van de Hanzelijn verandert de context van het Hanzekwartier. Door de ligging van het station aan één zijde van De Noord en het centrum aan de andere zijde, komt het gebied ineens op een centrale plek tussen deze twee knooppunten te liggen.
- 2 De Noord wordt omgevormd tot een brede loper, een aantrekkelijke route voor fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer, die het centrum met het station verbindt. Op de kop van de loper komt het stationsplein te liggen. De loper wordt helder begrensd door nieuwe bebouwing die met de voorkanten op de loper gericht is. Deze nieuwe bebouwing omvat, naast woningen, ook kleinschalige voorzieningen en kantoren in de plint.
- 3 De bestaande groenstructuren in en om het plangebied blijven behouden en worden versterkt. De groene vinger tussen het spoortalud en De Morinel, wordt doortrokken langs de Energieweg. De kade langs de Lage Vaart wordt net als de westoever van de Lage Vaart als een groene parkstrook ingericht en krijgt een openbaar karakter met een wandelroute langs het water. De kade ten noorden van de passantenhaven wordt als boulevard ingericht en koppelt zo de parkstrook langs de Lage Vaart met Het Gangboord en de Dierenweide. Op het einde van de boulevard, in de knik van de Lage Vaart, komt een landmark te staan. Dit landmark kan de silo van Agrifirm zijn (met daarin een bijzondere functie) of een nieuw bebouwingsaccent.

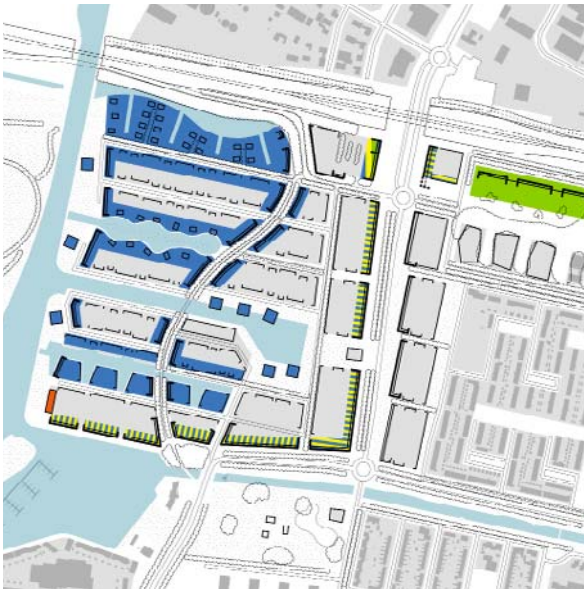
- 4 Een nieuwe noord-zuidroute koppelt de overheersende oost-west lijnen in het plangebied. Het hart van het plangebied wordt zo verbonden met de westelijke uitbreidingsgebieden van Dronten (via de brug over de Lage Vaart) en met het centrum. Deze slinger loopt als langzaam verkeerroute door de Dierenweide naar het centrum. Op deze manier krijgt de Dierenweide een sterke relatie met de omliggende gebieden.
- 5 De ligging van het plangebied aan het water van de Lage Vaart wordt versterkt door het water het plangebied in te trekken. Hierdoor kan een groter deel van de bebouwing direct aan het water worden gesitueerd. Door in de diverse watergangen te kiezen voor verschillende bebouwingstypes en sferen ontstaat variatie in het aanbod.
- 6 De groene strook langs het spoor wordt op een bijzondere manier bebouwd, waarbij het groene karakter van dit gebied zoveel mogelijk behouden blijft. Dit gebeurt door de bebouwing als losse volumes tussen de bestaande bomen te plaatsen. Ten oosten van De Noord komt een scholenzone. Dit gebied wordt als een groene campus ingericht, waarbij het autoverkeer tot de randen van het gebied wordt beperkt zodat de scholieren zich op een autovrije campus kunnen bewegen.
- 7 Het plangebied wordt met De Noord verbonden door enkele langzaamverkeer verbindingen. Hierdoor ligt het plangebied niet meer achter De Noord, maar worden beide gekoppeld. De bijzondere kwaliteiten van het Hanzekwartier worden zo zichtbaar vanaf De Noord



1 Ruimtelijke basisstructuur



2 Basisstructuur autoverkeer



3 Basisstructuur functies



4 Basisstructuur bouwhoogtes

Structuurvisie Hanzekwartier

Basisstructuur

1 In de ruimtelijke basisstructuur wordt de begrenzing van de ruimtes van de Structuurvisie vastgelegd. Zo wordt er aangegeven waar de bebouwing op één rooilijn staat zodat de ruimte sterk wordt begrensd, waar de bebouwing juist vrij in de ruimte staat, waar accentbebouwing komt, etc. De exacte ligging en vorm van de ruimtes worden niet definitief vastgelegd, deze kunnen in de verdere uitwerking nog worden verschoven of vormgegeven.

Het plan kent een aantal ruimtes die helder afgebakend zijn en die op de schaal van Dronten als geheel een belangrijke rol vervullen. Deze gebieden zijn het Stationsplein, De Noord, Het Gangboord en de Boulevard langs de haven. In de strook langs het spoor en langs het water is juist sprake van een meer open structuur. In de overige gebieden is sprake van bouwblokken met een informele uitstraling. Door het midden van het gebied wordt een nieuwe verbinding geïntroduceerd: de Slinger.

2 De bestaande hoofdwegen structuur blijft intact. Zo wordt het gebied omgeven en doorsneden door de Energieweg, De Noord, het Gangboord en De Morinel. In de toekomst kunnen twee wijzigingen optreden. In de plannen wordt voorgesteld de slinger in de Energieweg te verleggen, om zo een groter aaneengesloten gebied voor woningbouw te creëren. Daarnaast is het mogelijk de hoofdverkeersfunctie van De Morinel over te hevelen naar de nieuwe weg langs het spoor. Om de doorstroomfunctie van De Noord te behouden, komen er tussen de beide rotondes geen aantakkingen aan de westzijde en ten hoogste twee aan de oostzijde (afhankelijk van de gekozen functionele invulling van de aangrenzende bebouwing).

Een aantal routes binnen het Hanzekwartier behouden ook hun ligging. Het gaat hierbij om delen van de Handelsweg, de Nijverheidsweg en de Bedrijfsweg. Dit biedt voordelen aan de mogelijkheden voor fasering van het plan. Hoewel de ligging van de wegen behouden blijft, zal het karakter wel

veranderen. Van utilitaire bedrijfswegen zullen deze wegen veranderen in straten met voornamelijk een woonkarakter. Het middengebied van het plan wordt op twee punten ontsloten, één aan de noordzijde op de Energieweg en één aan de zuidzijde op Het Gangboord. De Slinger krijgt geen doorgaand karakter om zo sluiptverkeer tegen te gaan.

3 In de Structuurvisie is het niet de bedoeling voor iedere plek vast te leggen welke functies er moeten komen. Het plan biedt de flexibiliteit om, gedurende het proces, te bepalen welke functies wenselijk zijn op welke plek. Op een aantal plekken worden de gewenste functies nu al wel omschreven, bijvoorbeeld omdat op sommige plekken een levendige sfeer in de openbare ruimte gewenst is.

Langs het Stationsplein, de Loper en de Boulevard komt een levendige mix van wonen, kleinschalige voorzieningen en kantoren. Op de kop van de Boulevard is ruimte voor een bijzondere leisure functie, zoals een restaurant of een hotel. Langs de bijzondere openbare gebieden binnen in het Hanzekwartier, de Lage Vaart, de waterinhammen, de Slinger, wordt gewoond. Tot slot komt in het groene gebied langs het spoor een scholenzone.

4 Over het algemeen heeft de bebouwing een hoogte van 3 bouwlagen. Met name langs de hoofdroutes en de grotere openbare ruimtes zijn beperkt grotere hoogtes gewenst. Hier gelden dan ook minimale hoogtes. Rondom het stationsplein komt bebouwing van circa 5 lagen, met een accent tot 8 lagen. Langs De Noord en Het Gangboord komt bebouwing van 3 tot 4 lagen. Rondom de grotere waterruimtes, de passantenhaven, de Lage Vaart en de bestaande binnenhaven komt bebouwing van circa 5 lagen. Het gebied tussen De Morinel en het spoor wordt ingevuld met bebouwing van 3 tot 4 lagen in het zuiden en 4 tot 5 lagen in het noorden.



Voorbeelduitwerking uit de Structuurvisie Hanzekwartier

Structuurvisie Hanzekwartier

Voorbeelduitwerking

De overzichtstekening laat een mogelijke uitwerking van het Hanzekwartier zien. In deze voorbeelduitwerking zijn de uitgangspunten van de Visie verwerkt. Dit is echter niet de enige manier waarop de Visie kan worden uitgewerkt. Er zijn meerdere uitwerkingen mogelijk, mits de uitgangspunten, zoals deze zijn verbeeld in de abstracte basisstructuurkaarten worden aangehouden.

In de voorbeeldverkaveling springen een aantal dingen in het oog. Het eerste wat opvalt, is dat de bedrijvigheid in het plangebied plaats heeft gemaakt voor een gemengd milieu van wonen, werken, onderwijs en recreëren. De omgeving rond het station is vormgegeven met een stationsplein, busstation en P+R voorzieningen. Vanaf het stationsplein is de scholenzone bereikbaar. De Noord is in de voorbeeldverkaveling veranderd van een invalsweg naar een levendige promenade waar fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer op een prettige en veilige wijze van en naar het station kunnen bewegen. Om een bijzondere woonkwaliteit aan het gebied toe te voegen is het water verder uitgebreid. Nieuwe waterrijke gebieden zijn toegevoegd en de oevers van de Lage Vaart en de Passantenhaven zijn openbaar toegankelijk, door het maken van een park en een boulevard aan het water. Een slingeroute die het gebied doorkruist, maakt deze gebieden extra erfahrbaar.

Het programma dat in de voorbeeldverkaveling is opgenomen is een combinatie van wat ruimtelijk wenselijk is, wat past bij de huidige markt van Dronten en wat financieel in de tijd realistisch is. In het Hanzekwartier kunnen ruim 1300 woningen, ongeveer 7000 m² leisure en kleinschalige commerciële ruimtes, 6000 m² kantoren, 26500 m² schoolprogramma en bijbehorend parkeerprogramma worden gerealiseerd.



Deel II



Beeldkwaliteit algemeen



Algemene beeldkwaliteit

Algemene sfeer en karakter

Het Hanzekwartier wordt een nieuwe, levendige woonwijk binnen de kern van Dronten. De ambitie voor het gebied is hoog. Het Hanzekwartier wordt een wijk bestaande uit kleinstedelijke randbebouwing met daarbinnen een gebied met een dorpse sfeer. Er wordt gestreeft naar een hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte. Dit komt tot uiting in ontwerpen met een duidelijk vakmanschap, in het gebruik van hoogwaardige materialen en in het zorgvuldig detailleren van de ontwerpen.

De bebouwing en inrichting kenmerken zich door variatie binnen een vooraf bepaalde bandbreedte. Het gebied krijgt een rijkgeschakeerde sfeer, waarbij de samenhang binnen de wijk en met de omgeving niet uit het oog wordt verloren.

De unieke ligging van het Hanzekwartier binnen Dronten wordt benut en het Hanzekwartier krijgt daarmee een onderscheidend karakter. Het onderscheidende karakter krijgt als volgt vorm.

Allereerst is er de ligging tussen het nieuwe station en het centrum. Dit biedt de mogelijkheid om De Noord niet enkel als verkeersader te beschouwen, maar om De Noord opnieuw te benaderen als een Loper tussen het station en het centrum. Deze Loper krijgt een hoogwaardige inrichting en wordt een aantrekkelijke route van het station naar het centrum, met de Ludgerustoren als markant eindpunt. De bebouwing reageert op deze nieuwe situatie door een hogere dichtheid, met name rond het Stationsplein, en een menging van diverse functies. Langs de Loper en aan het Stationsplein komt een menging van woningen, praktijk aan huis, kleinschalige voorzieningen en schoolvoorzieningen.

Daarnaast is er de ligging aan het water, die zo veel mogelijk wordt benut.

Aan de zijde van de passantenhaven wordt een Boulevard aangelegd. Deze Boulevard krijgt een hoogwaardige inrichting met verblijfskwaliteit. De Boulevard wordt geflankeerd door bebouwing met een maritieme uitstraling. De woningen profiteren optimaal van de ligging van het water aan de zuidzijde.

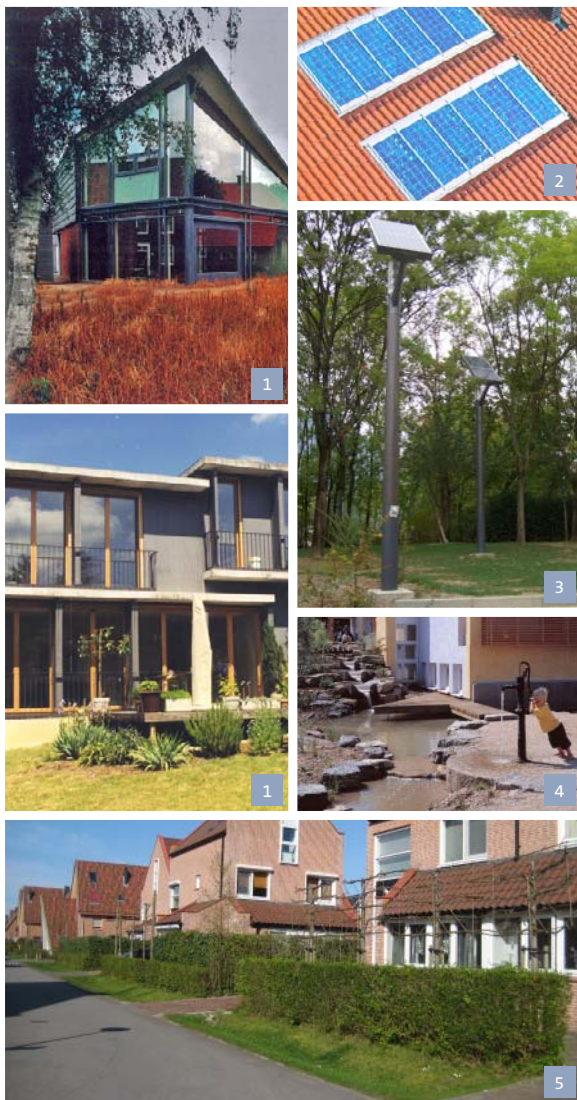
Langs de Lage Vaart komt een openbaar wandelpark te liggen. In deze parkstrook komen enkele appartementengebouwen vrij in het groen te staan.

Het water van de Lage Vaart wordt, naast de bestaande binnenhaven, op een drietal extra plekken het plangebied ingetrokken. Deze nieuwe waterwerelden hebben een kleinschalig karakter en er komen bijzondere woningen aan het water te staan.

De groene strook langs het spoor wordt benut als basis voor een campusachtig gebied waar ruimte is voor relatief grote gebouwen, waaronder de scholen. Deze gebouwen komen vrij in het groen te staan.

Het binnengebied van het Hanzekwartier wordt ingevuld met woningbouw. De uitgangspunten voor dit gebied zijn een dorpse schaal en uitstraling, variatie in bebouwing en een groene inrichting van de openbare ruimte. Dit gebied sluit in sfeer en uitstraling aan bij de bestaande kwaliteiten van de Drontense woonwijken.

1. Impressie van De Noord
2. Impressie van de Boulevard
3. Impressie van het Park de Lage Vaart met één van de nieuwe waterinhammen



Duurzaamheid

Het Hanzekwartier moet een duurzame wijk worden. Dat betekent dat in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut worden om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. De ruimtelijke kwaliteit en de lage milieubelasting moeten ook in de tijd gehandhaafd blijven, zodat ook toekomstige generaties daar in delen.

De duurzaamheid van het Hanzekwartier wordt op diverse schaal niveau's bepaald. Duurzaamheid dient een uitgangspunt te zijn op de schaal van het gebouw en de inrichting van de openbare ruimte, maar ook op de schaal van de wijk en op de schaal van het dorp als geheel.

Dorpniveau

De keuze om een bestaand, verouderd bedrijventerrein te gaan herontwikkelen tot een nieuwe woonwijk en geen nieuwe uitleggebieden te maken, is op zich al een duurzame keuze. Hierdoor wordt bestaand 'rood' gebied ingewisseld voor een nieuwe 'rode' invulling. Het bijzondere aan het Hanzekwartier is daarnaast de ligging. In de directe nabijheid bevinden zich tal van voorzieningen, zoals het winkelcentrum en een gezondheidscentrum. Daarnaast is het gebied zeer goed ontsloten, zowel per auto als per openbaar

1. De woningen profiteren van de noord-zuid verkaveling
2. De gebouwen kunnen worden verduurzaamd door het gebruik van pv-cellen
3. Maar ook in de openbare ruimte kunnen pv-cellen worden gebruikt
4. Hemelwater kan zichtbaar worden gemaakt en aanleiding geven tot spelen
5. Voorbeeld van een wadi in een woongebied

vervoer, met het trein- en busstation in het plangebied. Er hoeft dus geen extra infrastructuur aangelegd te worden.

Wijkniveau

Ook in de Structuurvisie Hanzekwartier is rekening gehouden met duurzaamheid. Zo is het plan flexibel van opzet en is vanaf het begin gewerkt met de wens het plan gefaseerd uit te kunnen voeren. Hierdoor kunnen bestaande gebruikers nog een tijd blijven zitten, terwijl er al een begin wordt gemaakt met de transformatie van het gebied.

Het sterk aanwezige groen en water heeft een positieve invloed op de woon- en leefkwaliteit in de wijk. De inrichting van het openbare gebied is hoogwaardig. Hierdoor zal de wijk ook over langere tijd een gewilde plek blijven om te wonen en werken.

De verkeerskundige structuur is helder van opzet, waardoor het aantal verkeersbewegingen beperkt wordt. De aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid, gecombineerd met veel aandacht voor langzaam verkeerroutes, nodigt mensen uit eerder de fiets te pakken of te gaan wandelen.

De ruimtelijke structuur gaat uit van een overwegend noord-zuid gerichte verkaveling. Door deze goede zonoriëntatie kan optimaal worden geprofiteerd van zonne energie, zowel actief door het gebruik van zonneboilers of pv-cellen, als passief door het benutten van invallend zonlicht en zonnewarmte.

De grote open ruimtes in het plan, met name de watergebieden, zorgen voor een open structuur die opwarming van het gebied tegengaat en zo het microklimaat veraangenaamt.

Gebouw en openbare ruimte niveau

In de toekomstige uitwerking en realisatie van de plannen dient aandacht te worden besteed aan duurzaamheid, zowel in de inrichting van de openbare ruimte als in de uitwerking van de bebouwing.

In de openbare ruimte spelen groen, water en energie een rol. Door veel groen aan te planten wordt niet alleen CO2 opgenomen, maar verbeterd ook het microklimaat in de wijk doordat het groen luchtzuiverend werkt.

Voor het water geldt dat het hemelwater gescheiden wordt van het afvalwater. Hierbij moet het hemelwater in het plangebied zelf worden geborgen. Vervolgens wordt het geleidelijk afgevoerd naar de Lage Vaart. Om het bewustzijn bij mensen te vergroten wordt de afvoer van het hemelwater bij voorkeur zichtbaar gemaakt, door bovengrondse goten en het gebruik van wadi's.

Ook energie speelt een rol in de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan LED-verlichting en/of het opwekken van zonne energie voor de verlichting. De verlichting wordt in de vorm van directe verlichting toegepast. Maar ook kan gedacht worden aan het integreren van oplaadpunten voor elektrische auto's in de openbare ruimte.

Voor de bebouwing zijn tal van (technische) maatregelen die bijdragen aan een duurzaam gebruik, zoals: lage temperatuur verwarming, zonneboilers, pv-cellen, warmteterugwinning, extra hoge isolatie-eisen, etc. Ook het gebruik van duurzame materialen levert een belangrijke bijdrage.

Reclame en luifels

Langs de Loper en de Boulevard zullen de kleinschalige bedrijfjes of voorzieningen mogelijk reclame willen voeren. Dit is logisch gevolg van de economische activiteiten en is ook mogelijk. Uitgangspunt is hierbij dat de reclame uitingen ingetogen worden uitgevoerd en ondergeschikt zijn aan het gebouw. Reclame wordt alleen op de begane grond aangebracht en wordt bij voorkeur evenwijdig aan de gevel toegepast. Per pand mogen maximaal 2 reclameuitingen worden aangebracht, met een maximale grootte van 1,5 m² per stuk. Een eventueel haaks geplaatste reclameuiting steekt maximaal 1 meter uit. Reclame uitingen mogen het gebruik van de openbare ruimte niet belemmeren. Reclame objecten bewegen niet en stralen zelf geen licht uit (geen lichtbakken of neonreclame), maar mogen eventueel wel aangelicht worden. Hierbij moet lichthinder voor bovenwoningen worden voorkomen.

Op woningen wordt geen reclame gevoerd. Daar waar kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld aan huis gebonden beroepen, is alleen een bescheiden reclame acceptabel. Te denken valt aan een groter dan normaal uitgevoerd naambord (maximaal één per pand, evenwijdig aan de gevel en maximaal 0,5 m² groot).

Bij voorkeur worden er geen luifels toegepast. Indien het gebruik van een luifel wel wenselijk is, dan wordt de luifel niet doorlopend uitgevoerd. De luifel wordt per gevelopening aangebracht en maakt zo onderdeel uit van het ritme van de gevelindeling.



1



2



3

Trendsetter en trendvolger

Voor relatief kleine uitbreidingen, zoals dakkapellen, dakopbouwen, erkers en bergingen wordt aan de architecten gevraagd om een trendsetter te ontwerpen. De eerst volgende bouwaanvraag voor een uitbreiding binnen hetzelfde project of bouwblok wordt trendvolger. Het ontwerp van de trendsetter is leidend voor de volgers. Op deze wijze ontstaat samenhang in het straatbeeld.

1. Eventuele reclame langs de Loper en de Boulevard is ingetogen en ondergeschikt aan het gebouw
2. Indien een luifel wordt toegepast, dan is deze niet doorlopend en wordt hij licht vorm gegeven
3. Per gebouwtype wordt een trendsetter ontworpen voor eventuele kleinschalige uitbreidingen als een dakkapel, erker of een berging
4. De entree voor ondergronds parkeren wordt zorgvuldig ingepast in het gebouw en er wordt rekening gehouden met opstelruimte
5. Het dak van het parkeren kan van toegevoegde waarde zijn voor de aanliggende functies
6. Afvalinzameling voor grondgebonden woningen gebeurt bij voorkeur ondergronds
7. Indien er toch gebruik wordt gemaakt van losse containers, dan wordt hier in de kavelinrichting rekening mee gehouden

(half-) Ondergronds parkeren

In het Hanzekwartier komt een mix van verschillende functies en typologieën in diverse dichtheden. Deze functies hebben ieder hun eigen parkeerbehoefte. In de meeste gevallen wordt de parkeerbehoefte op maaiveld opgelost: op eigen terrein, in de straat, in pakeerkoffers of binnen een bouwblok. Een deel van de parkeerbehoefte wordt echter (half-) ondergronds opgelost. Dit gebeurt op plaatsen waar in een hoge dichtheid wordt gebouwd, of waar de bebouwing in het groen staat.

Bij halfondergrondse parkeervoorzieningen is het uitgangspunt dat deze grotendeels aan het oog worden onttrokken. In de stedelijke situaties betekent dit dat de begane grond van de gebouwen aan de zijde van de belangrijke openbare ruimtes op het maaiveld aansluit. In de groene situaties betekent dit dat de parkeervoorziening in het groen weggewerkt wordt, bijvoorbeeld door het maaiveld te plooiën. Bij het ontwerp voor de in/uitrit wordt rekening gehouden met de verkeersveiligheid, met name van voetgangers. Bij het einde van de hellingbaan wordt rekening gehouden met



Afvalafhandeling, trafo's, kabelkasten, etc.

Een belangrijk aspect in de uiteindelijke uitstraling van een wijk is de omgang met utilitaire zaken als afvalafhandeling, trafo's, kabelkasten, etc. Uitgangspunt is dat deze zaken uit het zicht van de openbare ruimte worden opgelost.

Bij gestapelde woningbouw, kantoren, voorzieningen en scholen worden utilitaire zaken in pandig of ondergronds opgelost.

In het geval van grondgebonden woningen gaat de voorkeur uit naar een centraal ophaalsysteem met ondergrondse containers. De ondergrondse containers worden geplaatst bij de parkeerkoffers tussen de gebouwen en bij de ingangen van de parkeerhoven. Indien het realiseren van een systeem met ondergrondse containers niet haalbaar is, wordt er gewerkt met losse containers. Deze containers worden aan de achterzijde van de woning, buiten het zicht van de openbare ruimte, gestald. In de kavelinrichting (erfafscheiding, berging) wordt rekening gehouden met een plek voor de containers. De verzamelplekken voor het ophalen van het afval komen ook in dit geval te liggen bij de parkeerkoffers en ingangen van de parkeerhoven. Op deze manier blijft de afstand van de achtertuin van de woning tot de ophaalplek kort.

Waar mogelijk worden kabelkasten in de gehele wijk geïntegreerd in de bebouwing of in de erfafscheidingen.



Basiskaart bebouwing - dichtheid

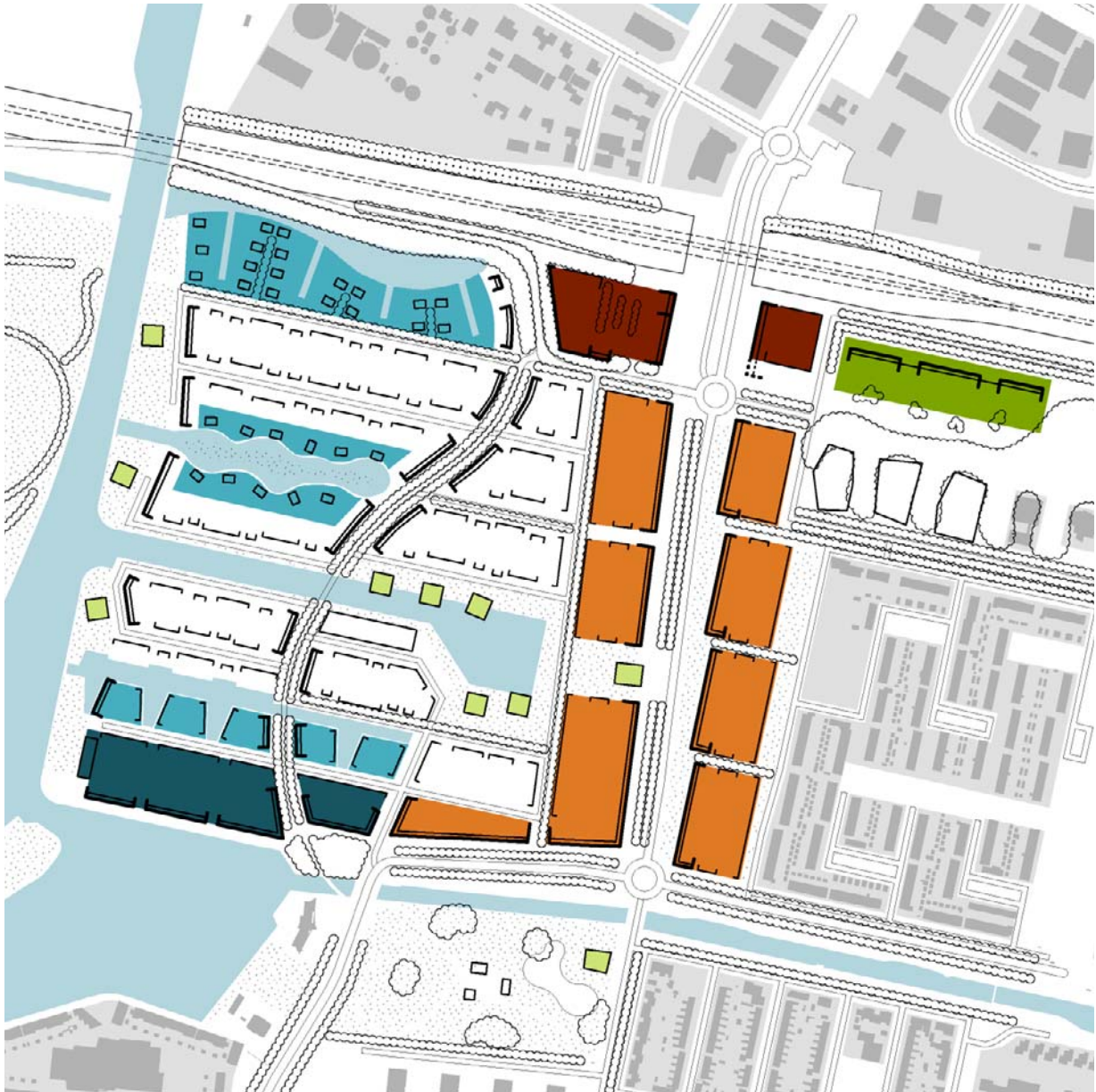
Basiskenmerken bebouwing

Dichtheid

De structuurvisie van het Hanzekwartier kent een structuur van meerdere ruimtelijke elementen. Met name langs de randen liggen grote ruimtes: de Passantenhaven, de Lage Vaart, het spoor, De Noord en Het Gangboord. Daarnaast vallen de groene strook langs het spoor en de bestaande binnenhaven op als grote ruimtelijke elementen. Tussen deze grote ruimtes ligt een groot gebied met een kleinschaliger ruimtelijke opzet. De plaatsing van de bebouwing sluit aan op deze verschillen in ruimtelijke structuren.

- De bebouwing rondom het stationsplein wordt in een voor Dronten hoge dichtheid bebouwd. De gebouwen vormen compacte gesloten bouwblokken, die afhankelijk van de gekozen functie over het gehele grondoppervlak bebouwd kunnen worden. De openbare ruimte wordt sterk omkaderd door de bebouwing.
- Langs de hoofdroutes De Noord en Het Gangboord, en bij de grote ruimte van de passantenhaven, wordt de bebouwing gegroepeerd in de vorm van gesloten bouwblokken. De gebouwen staan per bouwblok direct tegen elkaar aan en er komen spaarzame openingen in de bouwblokken ten behoeve van parkeerritten. De belangrijkste openbare ruimtes worden formeel begeleid.
- Het middengebied van het Hanzekwartier wordt ingevuld met open bouwblokken. Dit zijn bouwvelden waar meer kleinschalige bebouwing (vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen, kleinschalige voorzieningen of bedrijvigheid) wordt gerealiseerd. Het beeld is informeel en open.
- Langs de grote waterruimtes, de Lage Vaart en de bestaande binnenhaven, en bij de Dierenweide, komen vrije elementen. Dit zijn kleinschalige (appartementen-) gebouwen die vrij in de ruimte worden geplaatst.

- In het groene gebied langs het spoor, ten oosten van De Noord, komen ook vrije elementen, maar van een groter formaat. Hier zijn onder andere de scholen voorzien. De bebouwing staat vrij in de groene ruimte.



Basiskaart bebouwing - materialen

Basiskenmerken bebouwing

Verschijningsvorm

De openbare ruimte waar een gebouw aan staat heeft in sommige gevallen invloed op de wijze waarop het gebouw zich presenteert. Op deze manier ontstaat een wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte.

- De bebouwing rondom het Stationsplein heeft een statige en solide uitstraling. De bebouwing is hoger dan gemiddeld en de bovenste bouwlaag wordt verbijzonderd, bijvoorbeeld door deze terug te leggen. De gevel vormt een stevige stedelijke wand. Naar het spoor toe komen accenten.
- Langs De Noord en Het Gangboord komt solide, kleinstedelijke bebouwing. De bouwblokken worden samengesteld uit kleinere bouwstenen die op hun beurt weer uit meerdere eenheden (zoals woningen) bestaan. De bouwstenen worden als eenheden ontworpen en krijgen overwegend een plat dak.
- Ook langs de Boulevard komt solide bebouwing gegroepeerd in bouwblokken. Hier wordt de bovenste bouwlaag verbijzonderd. Om de relatie met het water te versterken wordt de gevel gelaagd uitgevoerd, met delen die naar voren en/of terug springen.
- In het binnengebied komen een aantal nieuwe waterinhammen waaraan gewoond wordt. De woningen krijgen een kleinschalig havenkarakter. Het hoofdvolume is slank en krijgt een sobere kapvorm.
- De vrije elementen die aan het water komen te staan krijgen een bijzondere, sculpturale hoofdvorm. De gebouwen krijgen een lichte uitstraling in zowel vorm als materialisatie.

- Langs het spoor, ten oosten van De Noord, komen een aantal nieuwe schoolgebouwen. Deze gebouwen zijn relatief groot. Om de schaal passend te maken in de omgeving wordt de massa van de gebouwen geleed. Dit gebeurt onder andere door variatie in daklijn, door het gebruik van wisselende hoogtes, kaprichtingen of dakopbouw.



Basiskaart bebouwing - materialen

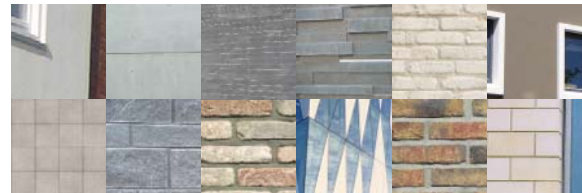
Basiskerkenmerken bebouwing

Materialen

De basis van het Hanzekwartier wordt gelegd door het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal. Dit bepaalt de algehele uitstraling van het gebied. Enkele gebieden krijgen een afwijkende materialisatie, om zo de bijzondere ligging van de gebouwen te versterken.

- In het grootste deel van het Hanzekwartier wordt baksteen als hoofdmateriaal gebruikt. Dit kan worden aangevuld met andere stedelijke materialen met een solide uitstraling, zoals stucwerk, (glad) beton, natuursteen, keramische materialen en plaatmaterialen (mits van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling).
- Deze solide, stedelijke materialen worden ook toegepast langs de passantenhaven, zodat de buitenschil van het gebied als geheel een solide uitstraling krijgt. Langs de passantenhaven ligt de nadruk echter niet op baksteen, maar kan ook alleen gekozen worden voor de andere materialen met een solide uitstraling, zoals stucwerk, (glad) beton, natuursteen, keramische materialen en plaatmaterialen (mits van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling).
- De vrije elementen die langs de grote waterpartijen en in de groene strook langs het spoor staan krijgen een lichte uitstraling. De gekozen materialen hebben een lichte, natuurlijke uitstraling, zoals glas, metaal, hout (of sterk daarop lijkend), licht gekleurd stucwerk of licht ogende plaatmaterialen (mits van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling). In beperkte mate, bijvoorbeeld als plintmateriaal, is het mogelijk meer materialen met een solide uitstraling als natuursteen of (glad) beton toe te passen.
- De gebieden rondom de nieuwe waterinhammen worden verbijzonderd door hier juist meer de nadruk te leggen op hout (of sterk daarop lijkend) als gevelmateriaal. Dit kan worden aangevuld met materialen als baksteen, leisteen, stuc, keramische pannen, zink en riet.

De gebruikte materialen zijn hoogwaardig en van een (visueel) duurzame kwaliteit. Het toepassen van hoogwaardige materialen houdt ook in dat de bebouwing op een zorgvuldige wijze wordt gedetailleerd.





Basiskaart bebouwing - kleuren

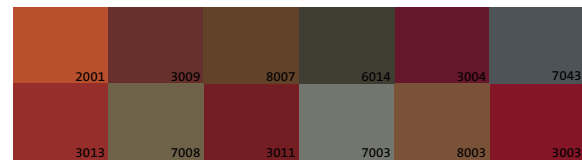
Basiskenmerken bebouwing

Kleuren

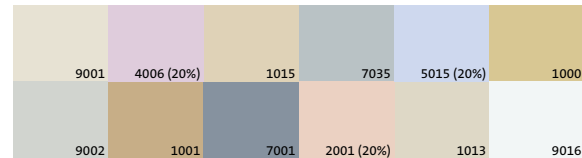
De basis van de wijk wordt gelegd met een Hollands stedelijk kleurenpalet. Enkele gebieden krijgen een afwijkende kleur, in aansluiting op hun bijzondere ligging of om de bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande omringende bebouwing.

In het beeldkwaliteitplan worden nadrukkelijk geen specifieke RAL kleuren geeïst, maar moeten kleuren binnen een bepaalde bandbreedte liggen. Om onafhankelijk van printer- en beeldschermstellingen te zijn (hier kunnen grote verschillen in voorkomen) zijn ter referentie de RAL nummers aangegeven.

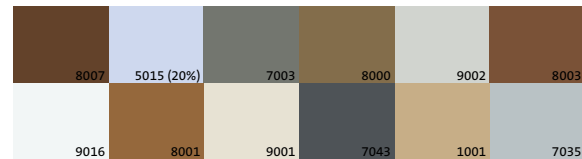
■ Het grootste deel van de wijk, hoofdzakelijk ten westen van De Noord, wordt bepaald door kleuren die veel voorkomen in Hollandse steden. Het palet bestaat uit rood, rood-bruine, bruine en antraciet tinten, in een brede bandbreedte. Dit zijn de basiskleuren, voor accenten kunnen ook lichte en materiaaleigen kleuren gebruikt worden.



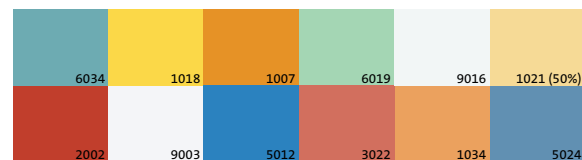
■ De bebouwing die aan de grote waterpartijen als de passantenhaven, de Lage Vaart en de bestaande binnenhaven komt te staan, bestaat uit lichte, maritieme kleuren. Het palet bestaat uit een scala aan kleuren variërend van wit, ecru, licht grijs, licht blauw tot andere lichte kleurtinten.



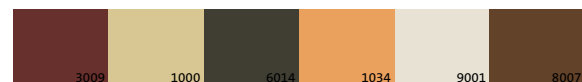
■ De gebouwen die in het groene gebied ten oosten van De Noord komen te staan, krijgen kleuren die goed passen in de groene omgeving. Kleuren zijn materiaaleigen, of variërend van bruin, zilver, grijs tot wit. In beperkte mate kunnen afwijkende accentkleuren worden toegepast.

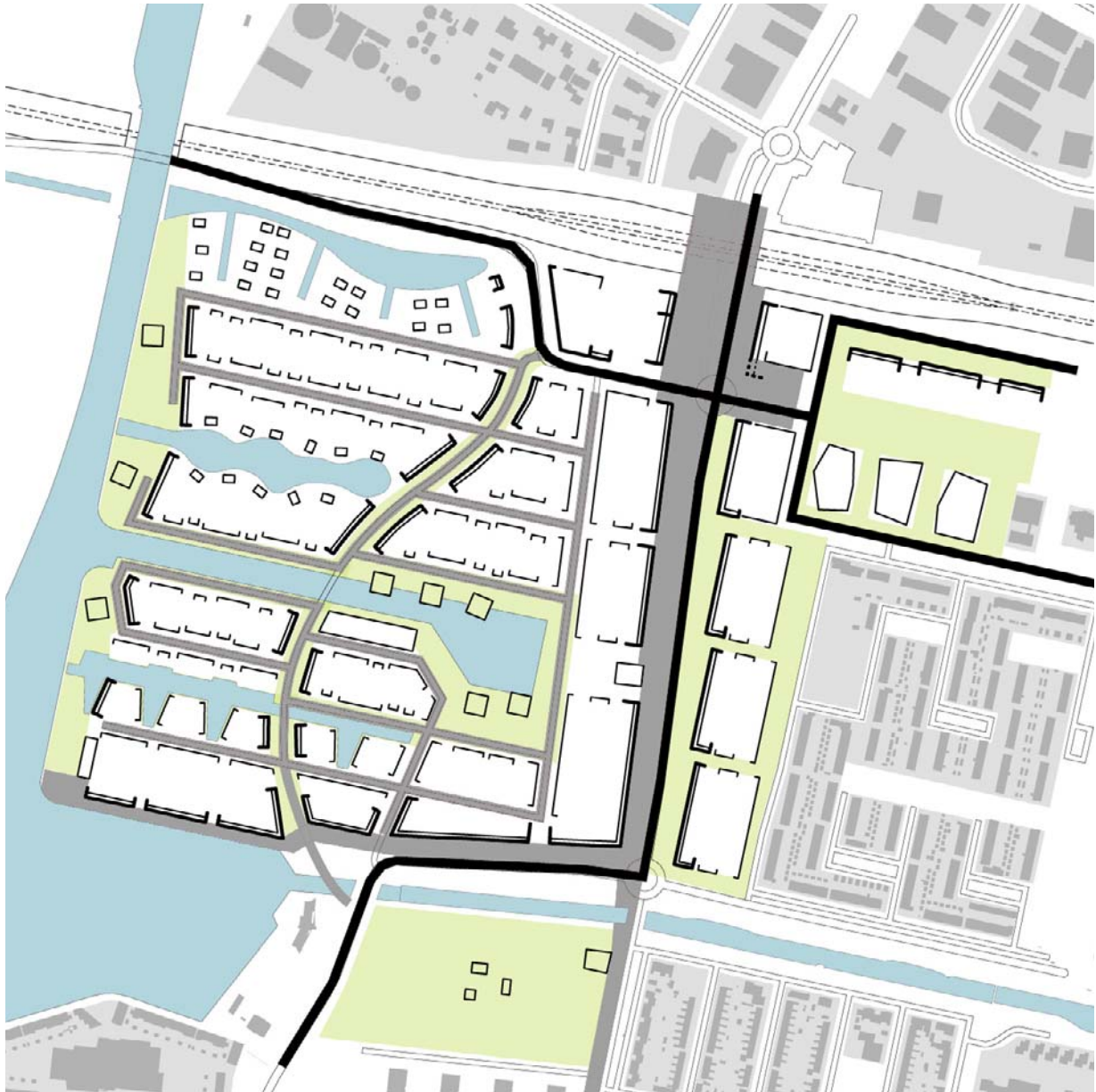


■ De bebouwing die rondom de nieuwe waterinhammen komt te staan wijkt sterk af van de omringende bebouwing, waardoor deze gebieden als verborgen pareltjes in de woonwijk worden geaccentueerd. Er wordt gebruik gemaakt van een zeer divers kleurenpalet, zoals wit, rood, blauw, groen, geel en oranje. Per buurtje kan worden bepaald of de kleuren in een pasteltint worden toegepast, of als primaire kleur.



■ De bouwblokken tussen De Noord en De Grutto sluiten aan bij de kleurstelling van de achterliggende wijk. Dit betekent dat in de gevels gebruik wordt gemaakt van een licht-donker contrast, zonder daarbij harde kleuren te gebruiken.





Basiskaart openbare ruimte - kleur- en materiaalgebruik

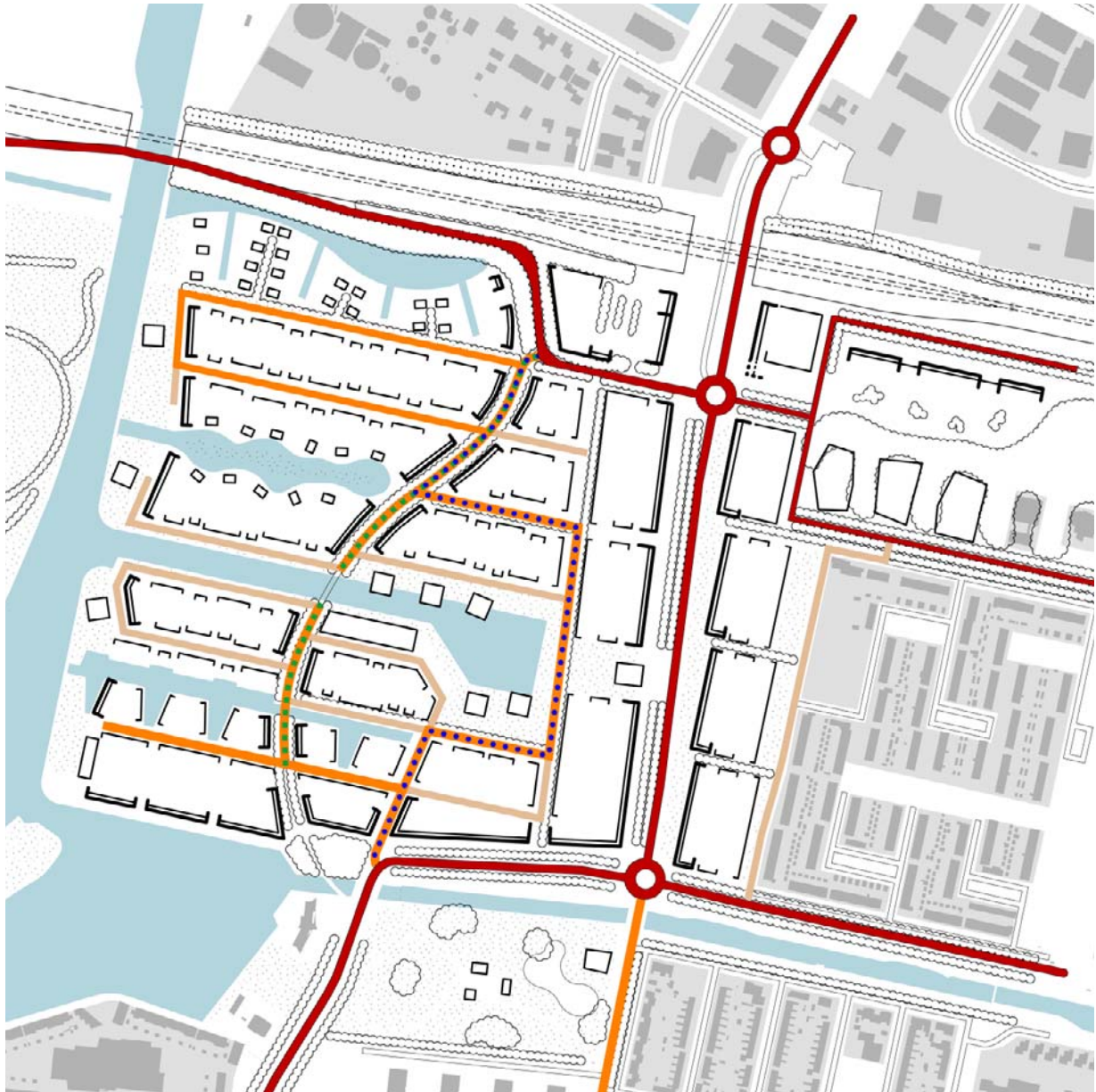
Basiskenmerken openbare ruimte

Kleur- en materiaalgebruik

Voorgesteld om een beperkt kleur- en materialenpalet toe te passen in het Hanzekwartier. Er wordt gewerkt met verschillende grijs tinten. Onderscheidt tussen de formele stedelijke gebieden en de groene parkachtige gebieden wordt gemaakt door de voetpaden van de stedelijke gebieden uit te voeren in een elementen verharding en de voetpaden van de groene gebieden te voorzien van halfverharding of asfalt voorzien van een strooilaag. De rijbanen zullen afhankelijk van de verkeerscategorie uitgevoerd worden in asfalt (50 km/uur) of in klinkerverharding (30 km/uur).

Bijzondere plekken zoals het Stationsplein, de Loper en de Boulevard kunnen worden uitgelicht door hier kleuraccenten in aan te brengen. Daarnaast wordt voorgesteld om de overgangen naar het water met hout of een sterk daarop lijkend materiaal te verbijzonderen.

- Formele stedelijke gebieden
- Groene parkachtige gebieden



Basiskaart openbare ruimte - wegcategorysering

Basiskennmerken openbare ruimte

Wegcategoriën

Binnen het Hanzekwartier zijn een aantal verschillende wegtypes te onderscheiden. Op hoofdlijnen zijn er twee type wegen: gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De gebiedsontsluitingswegen hebben een doorgaand karakter, waarbij een vlotte doorstroming van het verkeer van belang is. Het aantal aantakkingen wordt beperkt en er wordt niet aan de straat geparkeerd. De gebruikers worden van elkaar gescheiden.

De erftoegangswegen hebben een ontsluitend karakter en er vindt een menging van gebruikers plaats.

Binnen de erftoegangswegen wordt onderscheid gemaakt in routes die binnen de wijk als doorgaande of hoofdroute kunnen worden aangemerkt (type 1) en routes die een beperkte hoeveelheid kavels ontsluiten (type 2).

De doorgaande of hoofdroutes hebben een minimale breedte van 5,5 meter. Binnen het plan krijgt de Slinger een afwijkend, groen profiel.

De erftoegangswegen met een lagere verkeersbelasting kennen een minimale breedte van 4 meter. Hierbij is het van belang dat er voldoende passeermogelijkheden worden gebracht.

Voor de uitwerking van de openbare ruimte worden hieronder enkele basismaten opgegeven. Dit is de maatvoering die de gemeente Dronten anno 2012 hanteert:

- | | |
|---|---------------|
| • rijbaan gebiedsontsluitingsweg | 6,5 meter |
| • rijbaan erftoegangsweg type 1 | 5,5 meter |
| • rijbaan erftoegangsweg type 2 (indien voldoende passeermogelijkheden) | 4,0 meter |
| • langs parkeervak | 6 x 2 meter |
| • haaks parkeervak | 2,5 x 5 meter |
| • vrijliggend fietspad één richting | 2,5 meter |
| • vrijliggend fietspad twee richtingen | 3,5 meter |
| • voetpad | 2,1 meter |

Bovenstaande maten zijn exclusief toe te passen opsluitbanden. Uiteraard zal er voor de opsluitbanden dus ruimte in het profiel gereserveerd moeten worden.

- gebiedsontsluitingsweg (min. 6,5 meter)
- erftoegangsweg type 1 (min. 5,5 meter)
- erftoegangsweg type 1 - doorgaande route (min. 5,5 meter)
- erftoegangsweg type 1 - de Slinger (min. 5,5 meter)
- erftoegangsweg type 2 (min. 4,0 meter)



Basiskaart openbare ruimte - boomstructuren

Basiskenmerken openbare ruimte

Boomstructuren

In aansluiting op de andere wijken in Dronten worden de wegen met een doorgaand karakter zoals De Noord en de Slinger voorzien van laanbeplanting. Ook de verbindingen tussen De Noord en de waterrijke binnengebieden worden met lanen begeleid. Om het karakter van de Campus te versterken worden tussen de bebouwing zoveel mogelijk bomen geplant, die samen een gedeeltelijk gesloten bladerdek vormen. De bomen in het park langs de Lage Vaart daarentegen staan verder uit elkaar geplant en vormen groepjes of rijen in een open groene omgeving.



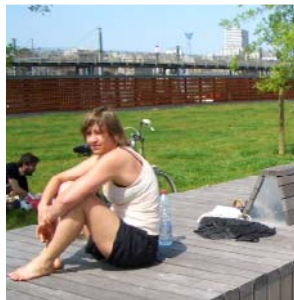
Basiskaart openbare ruimte - oevers en kaden

Basiskenmerken openbare ruimte

Oevers en kaden

In het Hanzekwartier speelt water een belangrijke rol. Om het water te ervaren is het belangrijk dat de afstand tot het water wordt verkleind, zeker als het water niet al te breed is. Alle oevers, met uitzondering van de oevers van de Lage Vaart, worden met verschillende niveaus vormgegeven. Dit kan door een wandelroute op waterniveau of halverwege de oever te maken of het maaiveld naar het water af te laten trappen (bij de Boulevard of bij de kop van de Binnenhaven). De oevers in het Hanzekwartier krijgen een overwegend groen karakter en bestaan uit een talud met een (onderwater) beschoeiing. Uitzonderingen hierop zijn de oevers van de Lage Vaart en de oevers van de Boulevard. De oevers van de Lage Vaart houden vanwege het doorgaande en groot-schalige karakter hun harde oevers. Wel zal er eenheid in het karakter moeten worden gebracht. De oevers van de Boulevard krijgen, vanwege het gewenste stedelijke karakter van het gebied, een vormgeving met groen en kademuren, die een verwijzing vormt naar het industriële verleden van de plek.

- Zachte oevers: talud met een beschoeiing
- Harde oevers



Basissenmerken openbare ruimte

Verlichting en straatmeubilair

Verlichting en straatmeubilair dragen in grote mate bij aan de uitstraling van het openbaar gebied. Afstemming van het straatmeubilair en verlichting binnen het Hanzekwartier versterkt de eenheid van de openbare ruimte. Voor de verlichting van de wegen wordt dan ook voorgesteld om, afhankelijk van het type weg, één basisarmatuur vast te stellen. De kleur wordt afgestemd op de kleur van de armaturen van het stationsplein: RAL 7016.

Op het stationsplein wordt gebruik gemaakt van hoge masten met een trosverlichting (Indal Ocean). Dit type mast en verlichting zou terug kunnen komen op andere bijzondere plekken, zoals op het plein op de kop van de binnenhaven. Langs de doorgaande wegen wordt gebruik gemaakt van dezelfde armaturen geplaatst op uithouders. In de woonstraten wordt gebruik gemaakt van een lage mast met een paaltoparmatuur in dezelfde kleur.

Deze basisverlichting kan, wanneer hier behoefte aan is, aangevuld worden met bijzondere verlichtingselementen. Gedacht kan worden aan grondspots, het uitlichten van gebouwen of het aanlichten van bomen. Omdat deze verlichting zeer afhankelijk is van het ontwerp van de plek worden deze als aanvulling op de basisverlichting gezien. De gekozen armaturen moeten een directe verlichting geven.

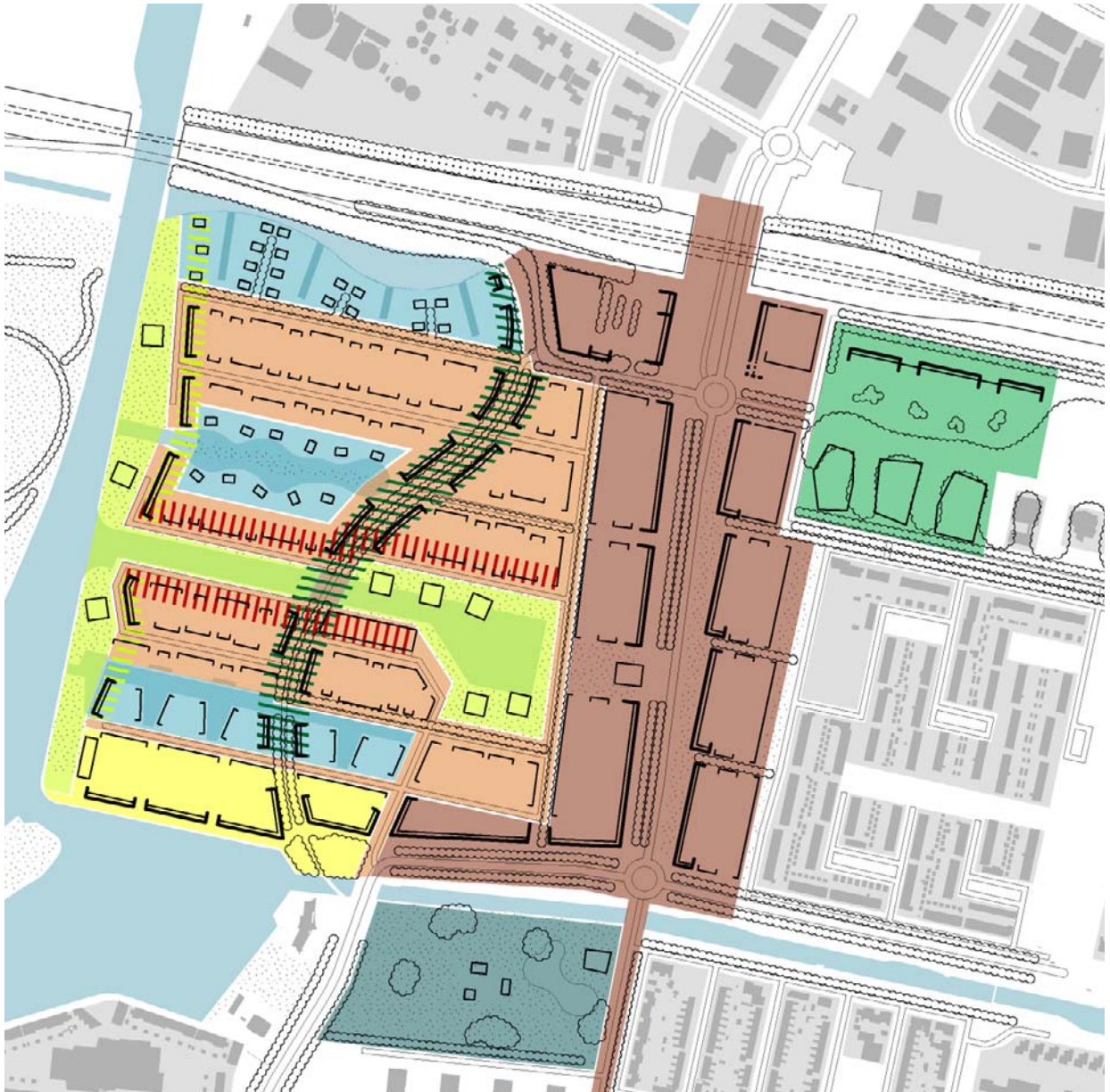
Eenzelfde strategie wordt voor het straatmeubilair gevolgd. Om eenheid binnen het meubilair te bewaren wordt voor zowel de groene gebieden als de stedelijke gebieden een basisset van straatmeubilair samengesteld. Aan deze basisset kunnen extra elementen worden toegevoegd als deze vanuit de vormgeving wenselijk zijn.

Uitzondering op het basismeubilair en basisverlichting vormen de Boulevard, het Stationsplein en de Loper. Door hun bijzondere betekenis voor Dronten, kunnen de verlichtingsarmaturen en het straatmeubilair hier afwijken van de standaard.

Om de hoeveelheid straatmeubilair te beperken wordt het straatmeubilair bij voorkeur geïntegreerd met inrichtingselementen. Bij voorbeeld een boomspiegel die tegelijk een zitbank is, of luie zittrappen bij het water.

1. Per type weg wordt gekozen voor één basisarmatuur in de RAL kleur 7016
2. Op het stationsplein is gekozen voor de Constructo afvalbak (Grijsen) in de kleur RAL 7016
3. Deze basisverlichting kan, als daar behoefte aan is, aangevuld worden met bijzondere verlichtingselementen
4. Zo min mogelijk straatmeubilair, straatmeubilair wordt bij voorkeur

- geïntegreerd met inrichtingselementen
5. Voor betonnen elementen wordt gekozen voor terrazzo beton in de tint Arduin (Giverbo)
6. Er komt een verschil in meubilair tussen groene en stedelijke gebieden. De basisset kan worden aangevuld met specials



Gebiedsindeling

Gebiedsindeling

Binnen het Hanzekwartier zijn een zevental samenhangende deelgebieden te onderscheiden. De volgende deelgebieden zijn aanwezig in het Hanzekwartier:

- De Noord en Stationsplein: Dit gebied omvat De Noord en Het Gangboord, met de aanliggende bebouwing. Dit deel is relatief dicht bebouwd en de openbare ruimte wordt hoogwaardig ingericht.
- Boulevard: In het verlengde van het kleinstedelijke deelgebied, aan de passantenhaven komt een gebied met een maritieme invulling en relatief dichte bebouwing.
- Park de Lage Vaart: De gebieden langs de grote waterpartijen, de Lage Vaart en de bestaande binnenhaven, worden groen en parkachtig ingericht. In de parkachtige ruimte komen gebouwen vrij in de ruimte staan.
- Dorps wonen: Het binnengebied van het Hanzekwartier wordt hoofdzakelijk ingevuld met woonbebouwing passend in de schaal en sfeer van Dronten. De openbare ruimte krijgt een groene, dorpse inrichting.
- Hanzedorp: Verscholen in het dorpse woongebied komen een drietal bijzondere, kleinschalige woonclusters, gekoppeld aan nieuw te creëren waterinhammen.
- Campus: Het gebied tussen De Morinel en De Arend krijgt een campusuitstraling, met relatief grote gebouwen in een open en groene plaatsing.
- Dierenweide: De bestaande Dierenweide krijgt een open karakter en legt een link met zowel het Hanzekwartier ten noorden van de weide als het Heuvelenpark ten zuiden van de weide.

Binnen de deelgebieden worden nog een drietal accenten gelegd. Dit gebeurt bij de gebouwen die:



langs het park de Lage Vaart staan;



langs de bestaande binnenhaven staan;



die langs de Slinger staan. Ook op de inrichting van de Slinger zelf wordt nader ingegaan.

Per deelgebied wordt in het volgende hoofdstuk de beeldkwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte beschreven.

The top of the page features five horizontal stripes of varying shades of blue and grey, stacked vertically. The stripes are of uniform width and extend across the entire width of the page.

Deel III



Beeldkwaliteit deelgebieden



De Noord en Stationsple



in

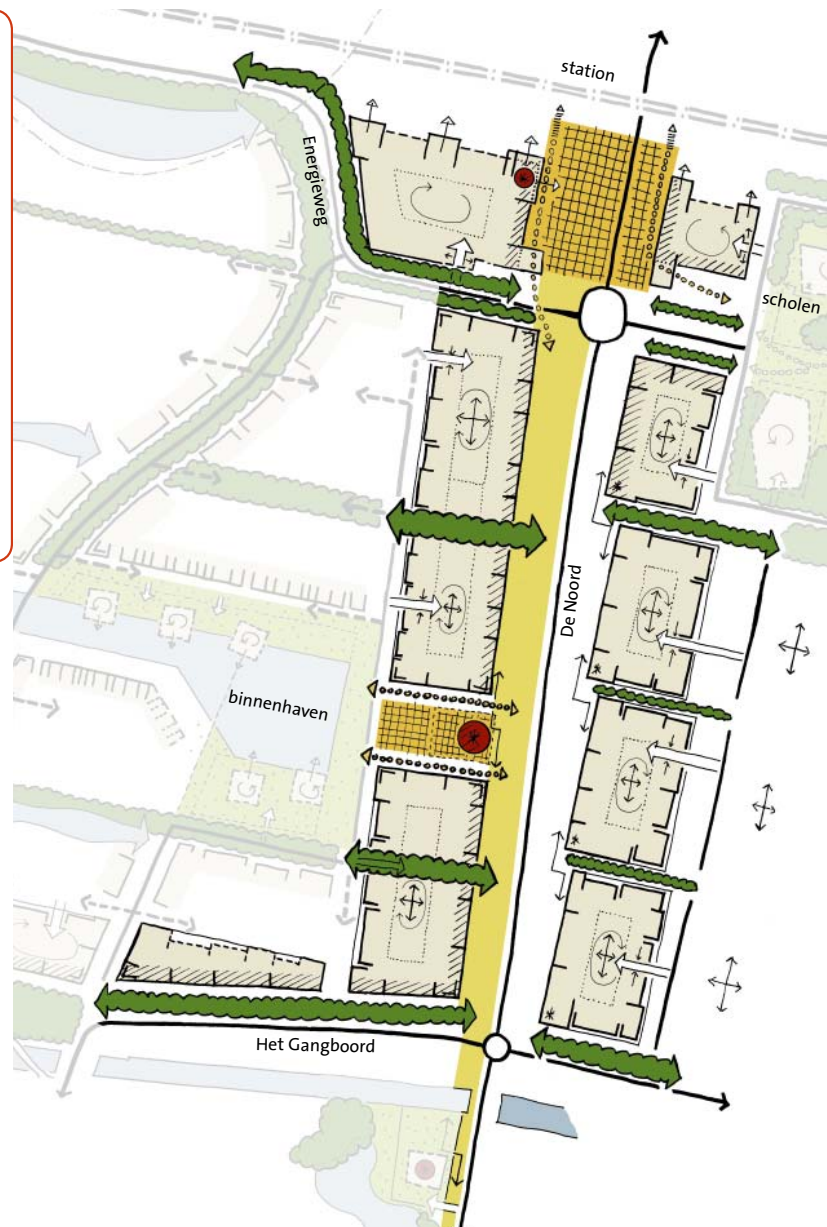
De Noord en Het Gangboord vormen binnen het Hanzekwartier de belangrijkste routes, die ook op de schaal van Dronten als geheel een belangrijke rol vervullen. Dit wordt nog verder versterkt door de introductie van het NS-station langs De Noord, en door de Loper die het station met het centrum verbindt.

De ligging van dit deelgebied, met de doorsnijding van De Noord en Het Gangboord, vraagt om een solide, stedelijke bebouwing. Met stedelijk wordt bedoeld een kleinstedelijk beeld van gesloten bouwblokken. Een kleinstedelijk bouwblok presenteert zich niet als één gebouw, maar is juist een samenvoeging van kleinere bouwstenen. Deze bouwstenen zijn tegen elkaar aan geplaatst en worden op hun beurt weer opgebouwd uit kleinere eenheden (woningen, kleinschalige kantoren, etc) die samen een samenhangend volume vormen.

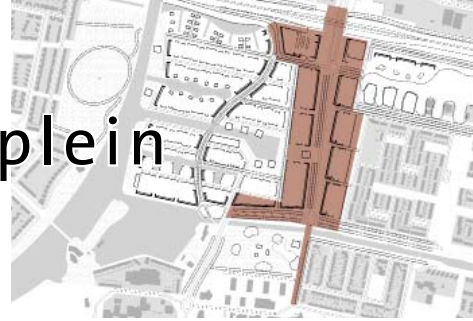
De bouwblokken reageren op de ruimte waar ze aan staan. Zo kan het zijn dat één kant een formele uitstraling heeft als begeleiding van de Loper, terwijl de andere zijde een informele uitstraling krijgt in aansluiting op de woonwijk waar het aan grenst.

In het stedelijk gebied zijn ook enkele stedenbouwkundige accenten aangebracht. Deze accenten markeren telkens een bijzondere plek. Zo verdicht de bebouwing zich bij het station om het Stationsplein te begeleiden, komt er een accent op de kop van de bestaande binnenhaven om een blik vanaf de Loper het Hanzekwartier in te kunnen werpen en wordt de Dierenweide gemarkeerd door een accent op de hoek van De Noord met De Zate. Maar de accenten worden ook ingezet om het profiel van De Noord, en de Loper in het bijzonder, langzaam te versmallen richting het centrum.

-  pleinen
-  de Loper
-  looplijnen
-  verbinding met achterliggende wijk
-  accent bebouwing
-  gezicht naar het spoor
-  alzijdig bouwblok
-  wisselende rooilijn
-  rechte rooilijn
-  ruimte voor kleinschalige voorzieningen
-  auto ontsluiting



De Noord en Stationsplein Bebouwing



Situering

De bebouwing wordt samengevat in gesloten bouwblokken die de openbare ruimte sterk begeleiden. Voor de bouwblokken ten westen van De Noord geldt dat de breedte van de bouwblokken wordt bepaald door de ligging van de Handelsweg en de Loper. De breedte van de bouwblokken aan de oostzijde van De Noord is flexibeler, mits er voldoende ruimte overblijft voor een groene inpassing. De lengte van de bouwblokken is echter vrij te bepalen. Van belang is wel dat er voldoende openingen vanaf De Noord naar de achterliggende woonwijk komt. Er komen in ieder geval openingen tussen de bouwblokken ter hoogte van de nieuwe waterhammen in het Hanzekwartier.

De bouwblokken oriënteren zich alzijdig, door aan alle zijden gevelopeningen, verblijfsruimtes en entrees te plaatsen. Door woonruimtes aan de openbare ruimte te leggen (al dan niet op de verdieping), wordt de sociale veiligheid op straat bevorderd. Voor de alzijdige oriëntatie is het ook van belang dat de bebouwing 'om de hoek' wordt ontworpen. Op de hoeken moeten blinde zijgevels en tuinmuren van zijtuinen worden vermeden. De gebouwen lopen door, de hoek om.

De Noord, Het Gangboord en het plein op de kop van de binnenhaven worden op een formele wijze begeleid, door de bebouwing hier niet alleen aaneengesloten te plaatsen, maar door deze per bouwblok ook op één duidelijke rooilijn te plaatsen.

De bebouwing in de tussenstraatjes en aan de zijde van de woonwijken kent een meer informele plaatsing met wisselende rooilijnen. Eventueel is het aan deze zijden ook mogelijk smalle ruimtes (maximaal 2 meter) tussen de gebouwen open te laten, bijvoorbeeld ten behoeve van een achterpad.

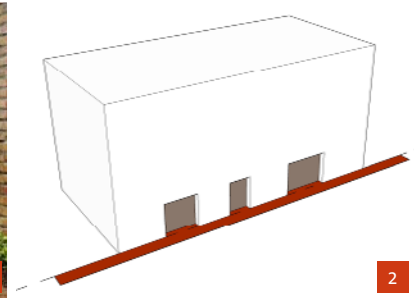
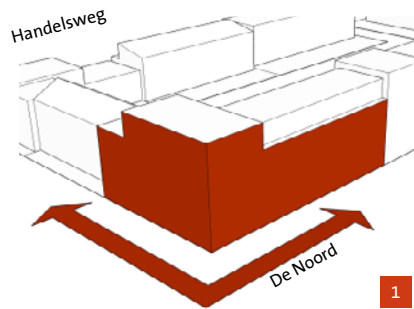
De bouwblokken ten oosten van De Noord kunnen verstaffeld (zoals in de voorbeelduitwerking van de structuurvisie Hanzekwartier) of evenwijdig aan De Noord komen te staan. De gebouwen staan onderling op een wisselende rooilijn.

De overgang van de bebouwing op de openbare ruimte is divers en draagt bij aan het formele of informele karakter, afhankelijk van de openbare ruimte waar de bebouwing aan grenst. Een directe, stenige overgang in de formele delen, met name langs de Loper en Het Gangboord. En een indirecte, vaak groene overgang, in de informele delen die grenzen aan het groen of aan een woonwijk.

De bebouwing aan de Loper en het plein op de kop van de binnenhaven staat direct aan de openbare ruimte, de stoep loopt door tot aan de gevel. De overgang van de bebouwing op de openbare ruimte kan in de architectuur worden versoepeld, bijvoorbeeld door de entree wat terug te leggen. De entrees komen aan de zijde van de openbare ruimte. De bebouwing aan de Handelsweg en in de straatje tussen de Handelsweg en De Noord krijgt een voortuin als overgang op de openbare ruimte. De entrees komen aan de zijde van de openbare ruimte.

De bebouwing ten oosten van De Noord wordt ontsloten vanaf een voetpad dat rondom de bouwblokken komt te lopen. Dit voetpad ligt op maximaal 1 meter van de gevel en de gebouwen en krijgen een kleine geveltuintje of een verharde privé stoepzone.

Wat verkeer en parkeren betreft, gelden voor De Noord en Het Gangboord twee belangrijke uitgangspunten. Ten eerste het tot een minimum beperken van het aantal aansluitingen. En ten tweede het zorgen voor een aantrekkelijk beeld van deze hoofdroutes door geparkeerde auto's uit het zicht te houden.



De Noord en Stationsplein

Bebouwing

De auto ontsluiting van de bouwblokken gebeurt vanaf de Handelsweg en De Grutto, nadrukkelijk niet vanaf De Noord. Het parkeren zal grotendeels binnen het bouwblok worden opgelost. Per binnenhof wordt één inrit naar de binnenhof aangelegd. Deze opening naar de binnenhof krijgt een beperkte breedte, om het beeld van het gesloten bouwblok zo veel mogelijk intact te houden.

Voor bezoekersparkeren kan onderzocht worden of dit langs de Handelsweg en De Grutto plaats kan vinden. Het parkeren ten behoeve van bezoekers van de kleinschalige voorzieningen aan De Noord kan worden opgelost in de stegen tussen de bouwblokken (met uitzondering van het plein op de kop van de binnenhaven). Of het parkeren voor deze bezoekers wordt binnen de bouwblokken opgelost, waarbij een smalle doorgang in de bebouwing tussen het parkeerterrein en de loper kan worden geïntroduceerd.

Mogelijkheden voor alternatieve parkeerwijzen (anders dan maaiveld parkeren), zoals (half-) verdiept of gebouwd parkeren kunnen onderzocht worden. Uitgangspunten hierbij zijn dat de geparkeerde auto's niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en de begane grond van de bebouwing aansluit op het maaiveld.

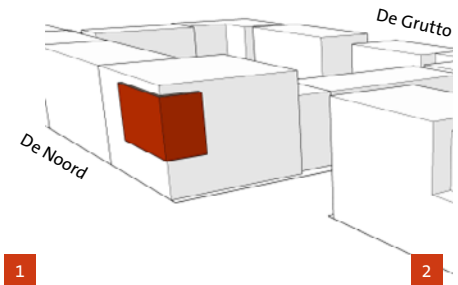
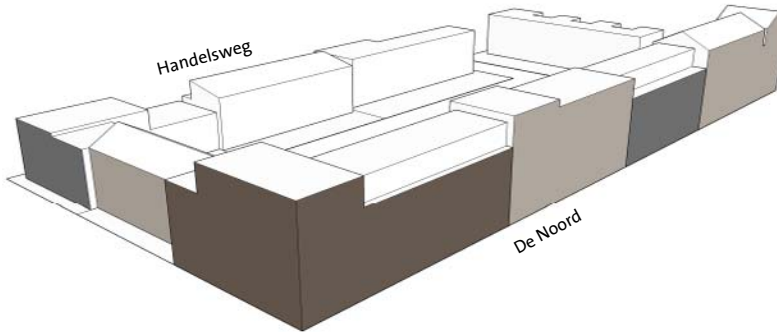
1. Gebouwen worden 'de hoek om' ontworpen
2. In de plint langs de Loper kunnen voorzieningen komen, de bebouwing grenst direct aan de Loper
3. Langs de Handelsweg en tussen de Handelsweg en de Loper krijgen de gebouwen een voortuin
4. De gebouwen ten oosten van De Noord worden ontsloten door een voetpad
5. Het parkeren gebeurt grotendeels binnen en/of onder het bouwblok en wordt zorgvuldig mee ontworpen

Omdat de bebouwing (mede) vanaf de binnenhoven wordt ontsloten, is het van belang dat de inrichting van de binnenhoven met zorg wordt ontworpen en uitgevoerd. Aandacht dient uit te gaan naar bestrating, verlichting, groen, erfafscheidingen, speelgelegenheid en bergingen, en naar de samenhang tussen deze elementen. Ook de achterzijde van de bebouwing dient met zorg te worden ontworpen.

- De bebouwing wordt gegroepeerd in gesloten bouwblokken;
- De lengte van de bouwblokken is vrij te bepalen. Op een aantal punten liggen echter dwarsverbindingen vast
- Bouwblokken zijn alzijdig, met gevelopeningen, verblijfsruimtes en entrees gericht op de openbare ruimte;
- Er wordt 'om de hoek' ontworpen;
- De loper, Het Gangboord en het plein op de kop van de binnenhaven worden op een formele manier begeleid, door de bebouwing op één heldere rooilijn en direct aan de verharde openbare ruimte te plaatsen
- De bebouwing aan de Handelsweg en in de straatjes tussen de Handelsweg en De Noord staat op een wisselende rooilijn en hier vormt een smalle tuin de overgang van openbaar naar privé;
- De bebouwing ten oosten van De Noord staat op een wisselende rooilijn en krijgt smalle voortuintjes;
- Het parkeren wordt binnen het bouwblok of onder de bebouwing opgelost. Per bouwblok komt er één inrit vanaf de Handelsweg of De Grutto, de inrit heeft een beperkte breedte;
- De inrichting van de binnenhoven wordt met zorg ontworpen en aangelegd.

1. Een bouwblok wordt opgebouwd uit verschillende 'bouwstenen'
2. De hoeken van de bouwblokken ten oosten van De Noord worden geaccentueerd
3. Aan de zijde van De Noord is de bebouwing wat hoger dan gemiddeld: 3 tot 4 bouwlagen

4. De andere zijden vormen de overgang op de dorps woonwijken en zijn 2 tot 3 bouwlagen
5. In ieder geval langs de Loper wordt de begane grond extra hoog, om zo flexibiliteit in te bouwen en voorzieningen in de plint mogelijk te maken



De Noord en Stationsplein

Bebouwing

Massa

De gesloten bouwblokken presenteren zich niet als grote gebouwen, maar worden juist opgebouwd uit kleinere bouwstenen die qua beeld duidelijk van elkaar verschillen. Deze bouwstenen bestaan op hun beurt weer uit een aantal kleinere eenheden, zoals een woning of een kleinschalige praktijk of kantoor met bovenwoning. De lengte van een bouwsteen varieert van 15 tot 36 meter.

De variatie tussen de bouwstenen komen tot uiting in verschillen in gevelindeling, kleur en materiaalgebruik, maar zeker ook door variatie in massa. Dit kan worden bereikt door te variëren in bouwhoogte, dakvorm (plat, hellend, gebogen) of door bouwdelen terug te leggen (setback).

De bouwhoogte sluit aan bij het kleinstedelijke karakter, door niet alleen een maximale bouwhoogte, maar ook een minimale bouwhoogte te eisen. De Noord en Het Gangboord zijn brede hoofdroutes, die stevig begeleid moeten worden door bebouwing van 3 tot 4 bouwlagen. De andere zijden van de bouwblokken vormen de overgang naar de woonwijken en zijn tussen de 2 en 3 bouwlagen. Als de bouwblokken ten oosten van De Noord verstaffeld komen te staan, zoals in de voorbeelduitwerking van de structuurvisie is voorgesteld, dan komt er extra nadruk op de zuidwestelijke hoek van ieder bouwblok. Deze hoek wordt dan in de massa benadrukt door deze 4 lagen hoog te maken. In verband met het gewenste kleinstedelijke beeld is het uitgangspunt voor de dakvorm een plat dak. Het gebruik van een kap is mogelijk, maar vormt de uitzondering binnen een bouwblok. Grote kappen passen niet in het gewenste beeld.

Om de bebouwing flexibel en duurzaam te kunnen gebruiken, is het gebruik van een extra hoge begane grondlaag een waardevolle toevoeging. Hierbij kan gedacht worden aan extra hoogte van de begane grondlaag, maar ook aan het toepassen van een dubbel hoge laag waar een insteekvloer in hangt, of het gebruik van een grote vide aan de straatzijde. Hoewel dit in het hele deelgebied een goede mogelijkheid is, vormt de extra hoge begane grondlaag een vereiste langs de Loper. Hier wordt namelijk een levendig beeld nagestreefd, met een mix van wonen, werken en voorzieningen.

- Een bouwblok bestaat uit kleinere bouwstenen. Deze bouwstenen worden gevormd door het samenvatten van meerdere eenheden (woningen, kleinschalige praktijk of kantoor met bovenwoning, etc) in één samenhangend volume. De lengte varieert tussen de 15 en 36 meter;
- Tussen naast elkaar gelegen bouwstenen is een duidelijk onderscheid in uiterlijk, door variatie in bouwhoogte, dakvorm, setbacks en/of een afwijkende dakopbouw;
- Langs De Noord en Het Gangboord is de bouwhoogte 3 tot 4 lagen;
- Aan de andere zijden is de bouwhoogte 2 tot 3 lagen;
- Uitgangspunt voor de dakbeëindiging is een stedelijke beëindiging met een vlak dak, het gebruik van kappen vormt de uitzondering;
- De begane grondlaag langs de Loper is extra hoog, ten minste 4 meter.



1. De gevel oogt als een stevige schil die doorloopt tot aan het maaiveld
2. De gevel wordt per bouwsteen als geheel ontworpen, tussen de bouwstenen zit duidelijk verschil in uiterlijk
3. Eventuele reclame wordt ingetogen uitgevoerd en is ondergeschikt aan de bebouwing

De Noord en Stationsplein Bebouwing

Gevels

Om het karakter van het gesloten bouwblok te versterken wordt de gevel uitgevoerd als een stevige schil. Om dit karakter te versterken, wordt de gevel gedetailleerd met dieptewerking, bijvoorbeeld door gevelopeningen met een (diepe) negge uit te voeren. De bebouwing staat stevig 'op de grond' door het hoofdmateriaal van de gevel ook door te laten lopen tot aan het maaiveld. Er komen dus geen grote doorlopende glaspuien tot aan de grond. Om de gevels een kleinstedelijke uitstraling te geven is de gevelindeling niet sterk horizontaal.

De gevel kan worden verbijzonderd door het gebruik van architectonische elementen. Hierbij kan gedacht worden aan een erker, een bloemenraam of balkons. Deze elementen steken beperkt uit (hooguit 1 meter). Met name de hoeken van de bouwblokken kunnen hiermee verbijzonderd worden. Aan de zijde van de belangrijkste openbare ruimtes, de Loper, Het Gangboord en het plein op de kop van de binnenhaven kunnen deze elementen alleen op de bovenverdiepingen worden toegepast.

Voor het ontwerp van de gevel wordt niet naar de individuele eenheid (woning, kleinschalige kantoor, etc) gekeken, maar er wordt een gevelontwerp voor de gehele bouwsteen gemaakt. Zo kunnen gevelelementen als raamopeningen en loggia's worden samengevat in grotere eenheden, wat een gevarieerd beeld oplevert.

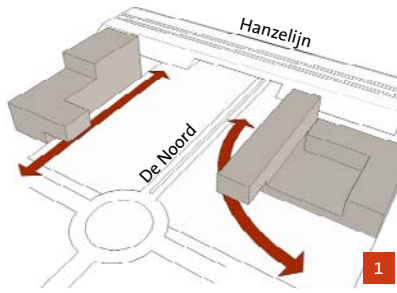
De dakrand wordt op een modern stedelijke manier uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van een moderne kroonlijst, een teruggelegen daklijn of een 'glad' afgewerkte dakoverstek (geen landelijk vormgegeven overstek).

Het kleinstedelijke karakter wordt versterkt door het toepas-

sen van een materialenpalet met een solide uitstraling met baksteen als basismateriaal. Dit kan worden aangevuld met andere stedelijke materialen zoals natuursteen, (glad) beton, metaal, stuc en plaatmaterialen, mits hoogwaardig van uitstraling en kwaliteit. Om de link met de groene assen in het Hanzekwartier, en het groen van De Grutto te versterken, is het mogelijk op de kopse kanten van de bouwblokken begroeide geveldelen als architectonisch element toe te passen.

Het toe te passen kleurenpalet bestaat hoofdzakelijk uit rood, rood-bruine en antraciet tinten. Accenten kunnen op beperkte schaal in lichte of heldere kleuren gelegd worden. Tussen De Noord en De Grutto wordt gebruikte gemaakt van licht-donker contrasten in de gevel. Zie ook pagina 35.

- De gevel ligt als stevige schil om de bebouwing heen. Hierbij wordt de gevel met diepte gedetailleerd en loopt het hoofdmateriaal van de gevel door tot aan het maaiveld. e gevelindeling is niet sterk horizontaal;
- De gevel kan worden verbijzonderd door het gebruik van architectonische elementen. Langs de belangrijkste openbare ruimtes worden deze elementen alleen op de bovenverdiepingen toegepast;
- Het gevelontwerp wordt per bouwsteen als geheel gemaakt;
- De dakrand wordt op een modern stedelijke manier uitgevoerd;
- Eventuele reclame wordt ingetogen uitgevoerd en is ondergeschikt aan de bebouwing, zie ook de algemene beschrijving. Luifels zijn niet toegestaan;
- Het basismateriaal voor de gevels is baksteen. Dit wordt aangevuld met andere stedelijke materialen met een solide uitstraling;
- Het toe te passen kleurenpalet bestaat hoofdzakelijk uit rood, rood-bruine en antraciet tinten, tussen De Noord en De Grutto wordt met een licht-donker contrast gewerkt;
- De detaillering is zorgvuldig en op duurzaamheid gericht.



De Noord en Stationsplein

Bebouwing - Stationsplein

Het nieuwe station in Dronten wordt gemarkeerd door de bebouwing rondom het Stationsplein te verdichten. De bebouwing rondom het Stationsplein wordt gevormd door compact gesloten bouwblokken. De bebouwing wordt niet uit kleinere elementen opgebouwd, maar presenteert zich als grotere elementen.

De bebouwing maakt een sterke begrenzing van het Stationsplein. Om looplijnen voor voetgangers niet te verlengen en doorzichten te behouden, worden sommige gebouwdelen opgetild zodat er onderdoor gelopen en gekeken kan worden, zie tekening. Deze onderdoorgangen zijn ten minste 6 meter hoog.

De bouwhoogte is 5 lagen, met een accent van 8 lagen ter hoogte van de zuidwestelijke perronopgang. De bovenste laag van de gebouwen wordt afwijkend uitgevoerd, bijvoorbeeld door een setback of door een afwijkende dakvorm. Door de variatie in bouwhoogte ontstaat er zicht op daken. Het is dus van belang dat de daken worden mee ontworpen (denk aan bundeling van installaties, realisatie van een groen dak, etc.). Dakopbouwen voor bijvoorbeeld installaties of liften worden in het bouwvolume mee ontworpen. Naar het spoor toe komen koppen, die het 'gezicht' van het Hanzekwartier naar het spoor vormen. De bebouwing steekt hier iets over richting het spoor en de gevels krijgen een open uitstraling door gebruik van veel glas.

1. De gebouwen aan het stationsplein zijn ten dele opgetild, om looplijnen kort te houden en zichtlijnen te behouden
2. In de plint van de gebouwen is ruimte voor voorzieningen
3. Naar het spoor toe worden koppen gemaakt
4. De bebouwing bestaat uit relatief grote, solide ogende gebouwen. Aan de zijde van de zuidwestelijke perronopgang komt een hoogteaccent. Voorbeeld van een uitzonderingen binnen een ritmische gevel
5. Optie: om de gebouwen rondom het plein een eenheid te laten worden, kan een arcade als verbindend element worden gekozen

De bebouwing bestaat uit een mix van voorzieningen, kantoren, scholen en woningen, die zo een levendige en sociaal veilige stationsomgeving creëren. De hoofdentrees komen aan het Stationsplein. In verband met de grote maat van het bouwblok ten westen van het Stationsplein is het hier ook mogelijk extra entrees vanuit de binnenhof te maken

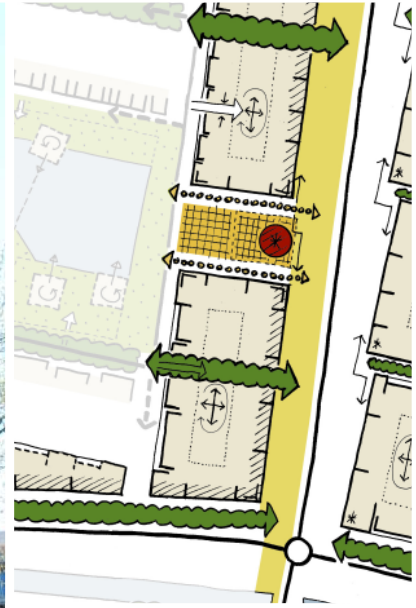
De gevel geeft een solide indruk en kent een zekere mate van ritmiek. Een monotoon gevelbeeld dient echter te worden vermeden, bijvoorbeeld door uitzonderingen in de ritmiek aan te brengen door gevelelementen als ramen en loggia's samen te vatten in grotere elementen.

Om samenhang met het kleinstedelijke deelgebied te houden wordt gebruik gemaakt van hetzelfde kleur- en materiaalpalet. Het is mogelijk gebouwen aan te lichten. Dit kan aan de zijde van het stationsplein, en bij de gevels die naar het spoor gericht zijn

Het parkeren wordt binnen het bouwblok opgelost. Dit kan op het maaiveld of (half-) ondergronds. Indien er (half-) ondergronds wordt geparkeerd, dan ligt de hellingbaan binnen het bouwblok en sluiten de randen van de bebouwing langs de belangrijkste openbare ruimtes aan op het maaiveld (zijde Stationsplein, zijde De Morinel).

De bebouwing voldoet aan de algemene regels van 'De Noord en Stationsplein', met als uitzondering/aanvulling:

- De bebouwing presenteert zich als grote elementen;
- Een aantal bouwdelen wordt opgetild;
- De bouwhoogte is 5 lagen met een accent tot 8 lagen, met een afwijkende bovenste bouwlaag;
- Naar het spoor toe komen koppen;
- Entrees komen aan het stationsplein;
- De gevel geeft een solide indruk, zonder monotoon te zijn;
- Het parkeren wordt op zorgvuldige wijze binnen het bouwblok of onder de bebouwing opgelost.



De Noord en Stationsplein

Bebouwing - accent binnenhaven

Ter hoogte van de bestaande binnenhaven is een accent in afwijkende architectuur gedacht. Dit accent markeert de plek waar de Loper versmald, maar biedt tevens een haltepunt in de Loper. Hier wordt een blik in het binnengebied van het Hanzekwartier geboden, een balkon met uitzicht over de binnenhaven richting het Park de Lage Vaart. Om dit bijzondere punt te markeren krijgt de bebouwing hier een afwijkend architectuur, wat zich uit in zowel vorm als kleur en materiaal.

Het accent wordt vrij in een pleinachtige ruimte geplaatst en is rondom toegankelijk. De plint van het accent heeft een (semi-) openbaar karakter, met ruimte voor voorzieningen, kleinschalige horeca, balieruimte of een foyerruimte voor de bovenliggende functies. Op de bovenverdiepingen kunnen woningen komen, maar ook kantoren of een hotel

Het accent krijgt een sculpturale vorm, afwijkend van de omliggende gesloten bouwblokken, bijvoorbeeld een ovale grondvorm. De hoogte van het accent is 6 lagen. Dakopbouwen voor bijvoorbeeld installaties of liften worden in het volume mee ontworpen. Utilitaire elementen als bergingen, afvalopslag, trafo's etc. worden inpandig opgelost.

1. Het accent krijgt een bijzondere hoofdvorm
2. Het accent wordt vrij in een pleinachtige ruimte geplaatst, dit kan ook een groen plein zijn
3. Het accent heeft een lichte uitstraling met lichte materialen
4. Het gebouw kijkt uit over de binnenhaven

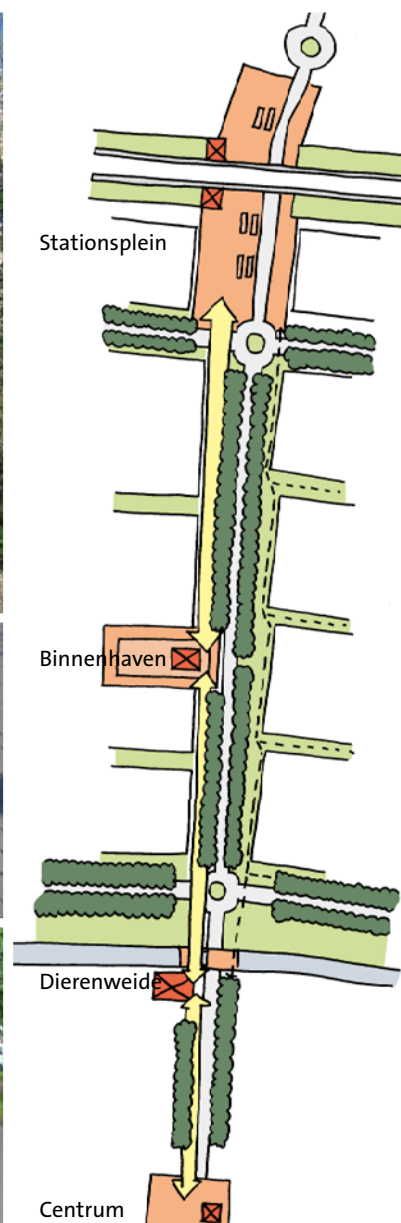
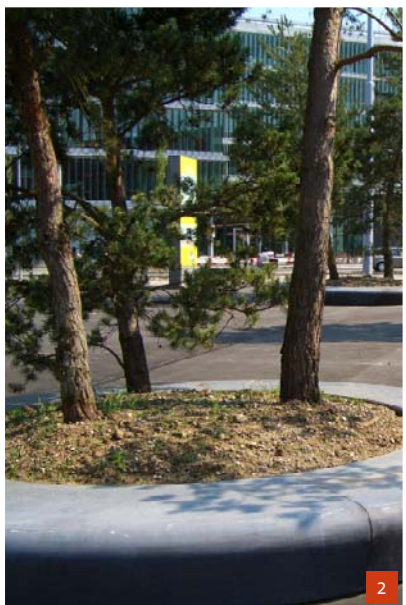
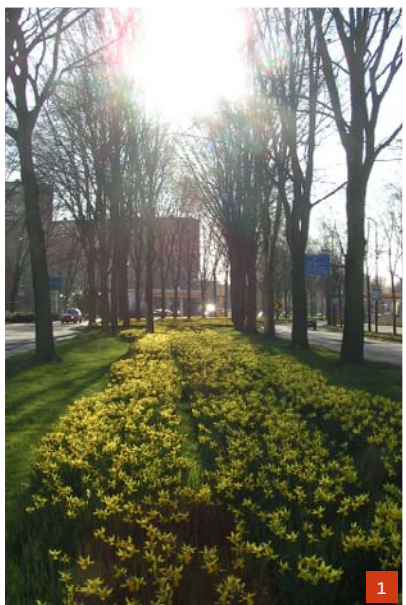
Het accent is alzijdig, maar richt zich met name op het water en op De Noord, door aan deze zijden grote glasvlakken toe te passen. De gevel is dynamisch en levendig door een gevarieerde gevelindeling. Elementen in de gevel steken uit of liggen juist verdiept om de gevel diepte te geven. Deze elementen worden met zorg en licht vormgegeven. Een monotone herhaling van elementen dient te worden voorkomen.

Het accent is niet alleen in zijn vorm afwijkend, maar ook in kleur en materialisatie. Het accent heeft een lichte uitstraling, met lichte, veelal materiaaleigen, kleuren en lichte materialen als glas, metaal en hout. Het is mogelijk het accent aan te lichten.

Het parkeren vindt ondergronds plaats. De inrit voor de parkeergarage komt in het gebouw te liggen of, indien dit niet mogelijk is, wordt hij met zorg ingepast in de openbare ruimte. Het parkeren is toegankelijk vanaf de Handelsweg.

- Het accent wijkt qua architectuur af van de rest van het deelgebied;
- Het accent staat vrij in de ruimte;
- De plint heeft een (semi-) openbaar karakter
- Het accent krijgt een sculpturale vorm, de hoogte is 6 lagen;
- Utilitaire zaken worden inpandig opgelost;
- Het accent is alzijdig;
- De gevelindeling is gevarieerd met veel dieptewerking;
- Het accent heeft een lichte uitstraling door het gebruik van lichte, veelal materiaaleigen kleuren en lichte materialen zoals glas, metaal en hout
- Het parkeren wordt ondergronds opgelost, de inrit wordt zorgvuldig ingepast.

1. In de berm van de Noord kunnen bloembollen worden geplant
2. Op de pleinen langs de looper kunnen opvallende boomsoorten worden geplant
3. Voor de looper kunnen hoogwaardige materialen worden gebruikt
4. De Noord blijft grotendeels een laan met een asfaltrijbaan



De Noord en Stationsplein

Openbare ruimte

De Noord met het Stationsplein is een nieuwe uitnodigende route van het station naar het centrum. Om fietsers en voetgangers een prettige route aan te bieden worden de voet- en fietspaden van het autoverkeer gescheiden. De bermen tussen de langzaamverkeerroutes en de autoroute zijn ingevuld met bomen. De langzaamverkeerroute aan de westkant van De Noord wordt omgevormd tot Loper. De route wordt uitgevoerd in hoogwaardige materialen. Om de route voor voetgangers te veraangemen en gevoelsmatig te verkorten, wordt langs de route een aantal bijzondere plekken aangebracht. Dit zijn het plein bij het accentgebouw aan de Binnenhaven en de brug over De Zate bij het appartementengebouw bij de Dierenweide. De langzaamverkeer route aan de oostzijde heeft een eenvoudiger opzet. De route bestaat uit een vrijliggend fietspad in het groen en trottoirs langs de gebouwen. Het Stationsplein wordt als kop van de Loper vormgegeven. Het plein dat van gevel tot gevel loopt wordt voor het bestemmingsverkeer ingericht als gedeelde ruimte. Om het verkeer te geleiden worden op een vanzelfsprekende wijze inrichtingselementen tussen de routes geplaatst. Blikvangers van het plein worden de speciaal voor Dronten ontwikkeld busabri's.

De Noord dient een inrichting te krijgen die over de gehele lengte, vanaf de Dronerringweg tot aan De Helling, een duidelijke samenhang vertoont. Hierbij is het niet de bedoeling dat er één en hetzelfde profiel komt, maar dat de verschillende onderdelen (Dronerringweg - Stationsplein, Stationsplein, Stationsplein - De Zate, De Zate - De Helling) familie van elkaar zijn. Dit wordt bereikt door te kiezen voor terugkerende elementen, zoals verlichting, bestratingsmateriaal en kleur, plantwijze van bomen, etc.

Verhardingen

Het verschil in verblijfskwaliteit wordt met de keuze van de verhardingen bevestigd. Zo worden de Loper en het Stationsplein uitgevoerd in hoogwaardige materialen. De doorgaande autoroute wordt in aansluiting op het noordelijke deel van De Noord uitgevoerd in asfalt en de voet- en fietspaden aan de oostzijde krijgen dezelfde uitstraling als de wegen van het Dorps wonen in het Hanzekwartier. Om de verblijfskwaliteit van de Loper en het Stationsplein te vergroten loopt de verharding door tot aan de gevels en wordt in de verharding van het Stationsplein een patroon aangebracht.

Loper en Stationsplein

- Loper en Stationsplein hoogwaardige materialen;
- Kleurstelling is grijs met toevoeging van warme (oranje of rode) tinten;
- Verharding van de Loper en Stationsplein loopt door tot de gevels;
- De fietspaden, voetpaden en busbaan op het Stationsplein worden als gedeelde ruimte vormgegeven.

Voet- en fietspaden oostzijde van De Noord

- Kleurstelling is grijs;
- Elementenverharding voor de voetpaden;
- Asfalt verharding voor de fietspaden.

Rijbanen van De Noord

- Zwart asfalt vanaf het Stationsplein tot de brug over De Zate;
- Elementen verharding vanaf De Zate tot het centrum. Kleurstelling is grijs met warme (oranje of rode) tinten.



De Noord en Stationsplein

Openbare ruimte

Beplantingen

Om het doorgaande karakter van De Noord te benadrukken heeft De Noord een laanbeplanting. Dit kunnen de bestaande essen zijn of nieuw te planten bomen. In de berm onder de bomen kunnen eventueel lage hagen of heesters worden aangebracht. Ter afwisseling van het beeld worden op het Stationsplein en rond het accentgebouw op de kop van de binnenhaven bomen geplant met een afwijkende groei- of bloeiwijze. De rotondes in De Noord krijgen een eenvoudige inrichting met gras en voorjaarsbloeiers.

CRITERIA

- In de bermen van De Noord wordt een laanbeplanting aangebracht, eventueel met lage heesters of hagen;
- De rotondes hebben een eenvoudige groene inrichting met gras en voorjaarsbloeiers;
- Op het Stationsplein worden een voor Dronten afwijkende boombeplanting aangebracht;
- Rond het accentgebouw op de kop van de binnenhaven worden bomen met een bijzondere bloei- of groeiwijze aangebracht. Bij het planten van de bomen moet rekening worden gehouden met de parkeerkelder onder het accentgebouw.

1. Verlichting langs het fietspad en de loper
2. Bijzondere verlichting op het Stationsplein
3. Masten met uithouders langs De Noord
4. Boomrand als zitrand
5. Fontein op het stationsplein
6. Voorbeeld van een plein met grondspots aangelichte bomen

Verlichting

De verlichting langs de Loper wordt afgestemd op het gebruik. Zo worden langs de fiets- en wandelpaden lagere armaturen toegepast dan langs de rijbaan. Vanwege het verblijfskarakter van het Stationsplein en het plein op de kop van de binnenhaven kunnen deze pleinen op een bijzondere wijze worden verlicht. Zo is het mogelijk om het Stationsplein hogere masten met schijnwerperspots toe te passen en op het plein op de kop van de binnenhaven de bomen aan te lichten met grondspots.

- De hoogte van de masten wordt afgestemd op het gebruik;
- Op het Stationsplein en bij het plein aan de Binnenhaven kan bijzondere afwijkende verlichting worden toegepast;
- De masten hebben een antraciete kleur.

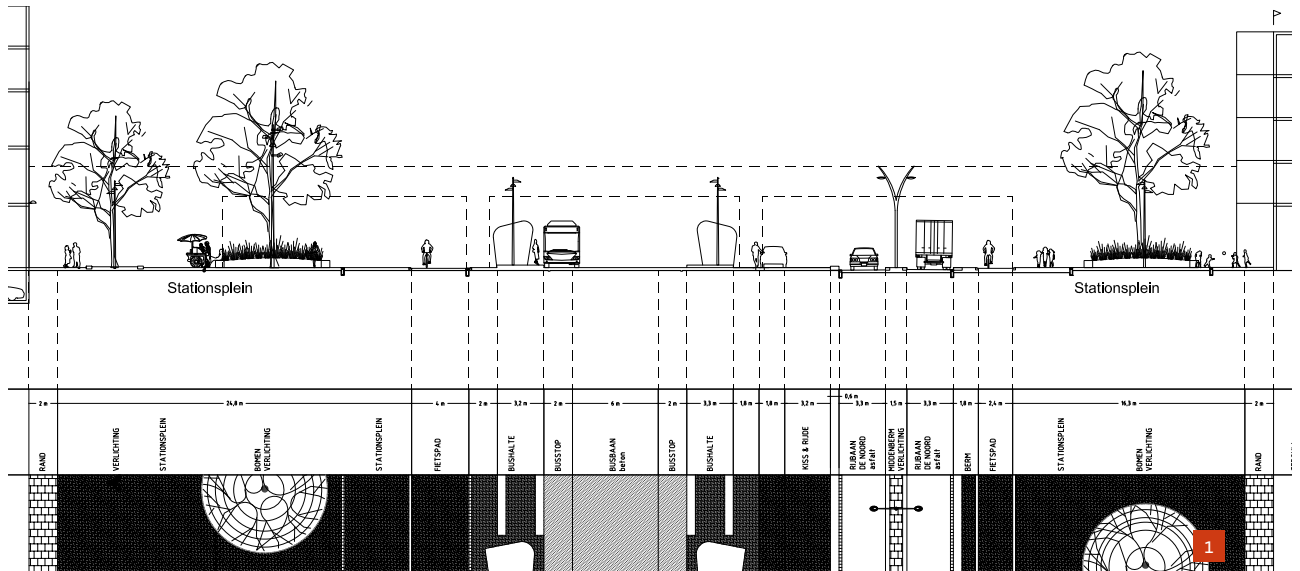
CRITERIA

Straatmeubilair

Op het Stationsplein en langs de Loper wordt zo min mogelijk straatmeubilair toegepast. Straatmeubilair is zoveel mogelijk geïntegreerd in de inrichting van de openbare ruimte. Gedacht moet worden aan opstaande randen langs bomen, die ook als zitmeubel kunnen worden gebruikt. De kleurstelling van het meubilair sluit aan bij de kleur van de lichtmasten (antraciet).

- Zo min mogelijke straatmeubilair;
- Straatmeubilair is een onderdeel van het ruimtelijk ontwerp;
- Kleurstelling meubilair is afgestemd op lichtmasten.

CRITERIA



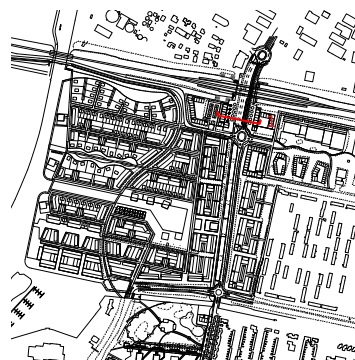
Bijzondere elementen – Brug enabri's

In de Loper bevinden zich twee bijzondere elementen. Dit zijn deabri's op het Stationsplein en de autobrug over De Zate. Het ontwerp voor deabri's is op dit moment in een vergevorderd stadium. Het ontwerp gaat uit van een witte gebogen vorm met perabri een verschillende kleur verlichtingselement. Het ontwerp voor de brug over De Zate staat nog open. Gedacht wordt om de vormgeving van de brug een samenspel met het station te laten vormen. Dus een combinatie van baksteen en beton. Om een royaal gebaar te kunnen maken wordt de bestaande brug in het ontwerp betrokken.

CRITERIA

- Abri volgens huidig ontwerp;
- Brug over De Zate in relatie met station ontwerpen;
- Baksteen en beton;
- Bestaande brug er bij betrekken.

1. Profiel over het Stationsplein (ligging op plattegrond rechts)
2. Baksteen architectuur van het nieuwe station
3. De brug over de Zate kan omgevormd worden tot duiker brug bekleed met baksteen
4. Bijzondere busabris op het stationsplein













Boulevard

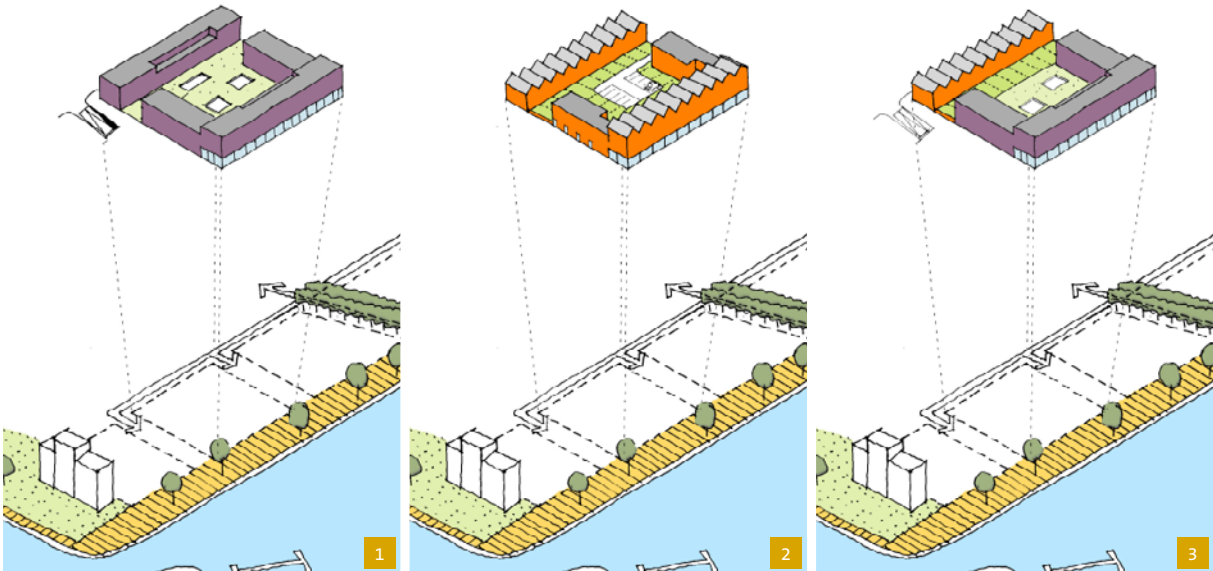
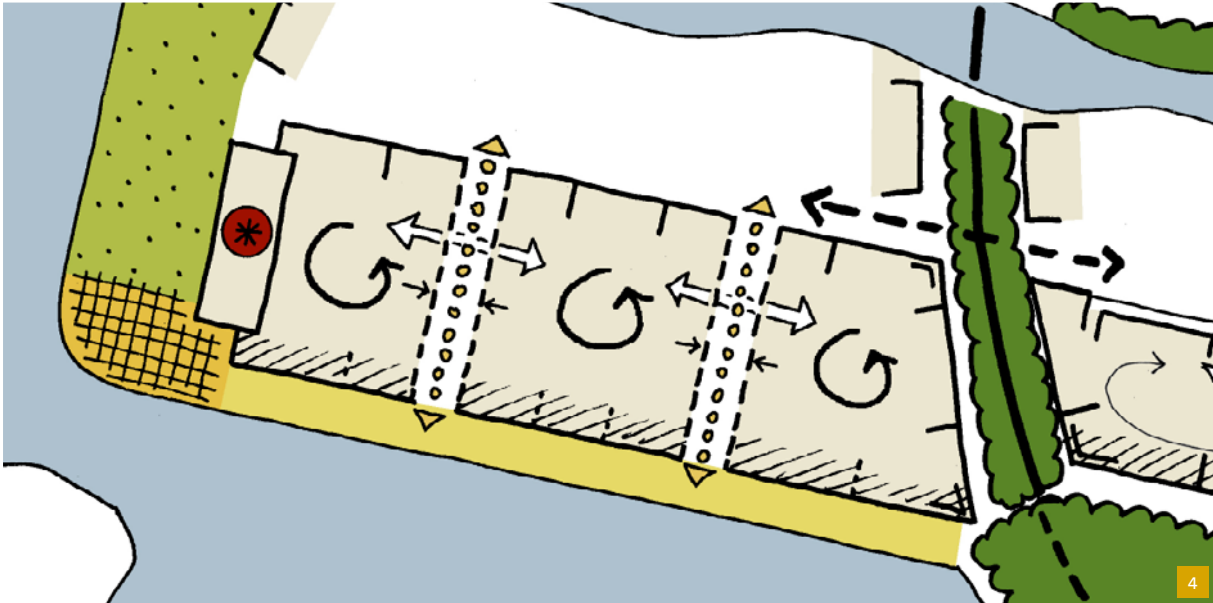


De ligging maakt dit deelgebied uniek binnen het Hanzekwartier en binnen Dronten. Over een grote lengte is ruimte voor bebouwing aan een boulevard met de aantrekkelijke passantenhaven pal op het zuiden.

De bestaande industriële bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw met een mix van wonen, kleinschalige voorzieningen en leisure. De bebouwing komt verder naar voren te staan, om zo de band met het water te versterken. Deze band wordt nog verder versterkt door de gebouwen een open karakter te geven, met grote gevelopeningen en buitenruimtes. De bebouwing aan de haven ligt in het verlengde van het deelgebied De Noord en Stationsplein en daar neemt het de bebouwingstypologie van het gesloten bouwblok van over.

Op de kop van de Boulevard, in de knik van de Lage Vaart komt een accent. Dit zou de bestaande silo van Agrifirm kunnen zijn, die wordt omgevormd tot bijzonder hotel, restaurant of wooncomplex. Maar er zou ook een nieuw gebouw kunnen komen.

	plein		accent bebouwing		ruimte voor kleinschalige voorzieningen
	Boulevard		alzijdig bouwblok		auto ontsluiting
	verbinding met achterliggende wijk		rechte rooilijn		



Boulevard Bebouwing



Situatie

De bebouwing wordt gegroepeerd in (vrijwel) gesloten bouwblokken. Een bouwblok kan op verschillende manieren worden ingevuld. Enkele denkbare opties:

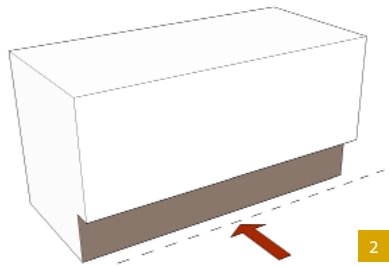
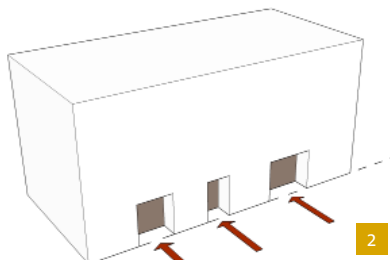
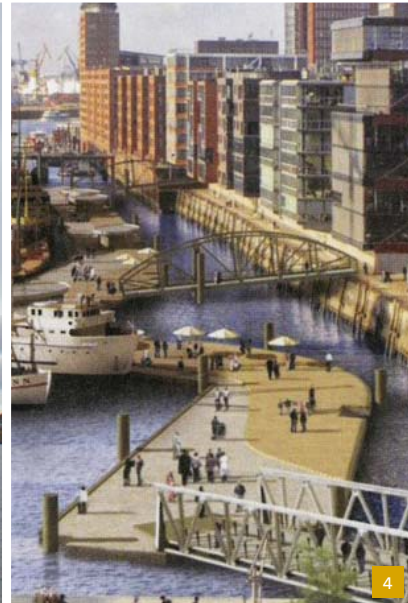
- 1 Alle randen van het bouwblok worden bebouwd, waardoor een binnenhof ontstaat. Deze binnenhof hoort bij de gebruikers van het gebouw en kan bijvoorbeeld worden ingericht als collectieve tuin, of krijgt een glazen overkapping waardoor een atrium ontstaat. Deze opzet is denkbaar als het blok als één geheel wordt gerealiseerd en er sprake is van één (hoofd) gebruiker, bijvoorbeeld een appartementencomplex met een vereniging van eigenaren. Het parkeren wordt (half-) ondergronds opgelost.
- 2 Het bouwblok wordt individueel verkaveld en uitgegeven aan verschillende eindgebruikers. De kavels kunnen worden ingericht als een grondgebonden woning met tuin, of het hele kavel wordt bebouwd als een stadswoning met ruimte voor voorzieningen of kantoor aan huis op de begane grond. Parkeren kan binnen het bouwblok op maaiveld worden georganiseerd.
- 3 Het noordelijke deel van het bouwblok wordt individueel verkaveld en wordt ingevuld met grondgebonden woningen. De zijde aan de haven wordt ingevuld met een appartementengebouw met ruimte voor voorzieningen in de plint. De parkeeroplossing kan een mix worden van parkeren op maaiveld voor de grondgebonden woningen en bezoekers, en (half-) ondergronds voor de appartementen.

De diepte van de bouwblokken ligt vast, doordat de grens aan de noord- en zuidzijde al is bepaald. De breedte van de bouwblokken is echter flexibel, met als uiterste grenzen de Slinger aan de oostzijde en het park langs de Lage Vaart aan de westzijde. Daartussen is de verdeling in bouwblokken vrij te kiezen, mits er ten minste 2 noord-zuid doorsteken komen.

Binnen een bouwblok staat de bebouwing aaneengesloten. In ieder geval een de noord- en zuidzijde en langs de Slinger en het Park de Lage Vaart komt aaneengesloten bebouwing die op de openbare ruimte is georiënteerd. Maar ook in de tussenstraatjes komt bebouwing die op de openbare ruimte is georiënteerd. Hier is het echter mogelijk openingen tussen de bebouwing aan te brengen ten behoeve van een parkeeroplossing binnen het bouwblok. De bebouwing wordt 'om de hoek' ontworpen.

De bebouwing komt op één heldere rooilijn te staan, die voor alle bouwblokken gelijk is. Op de kop van de boulevard, aan de zijde van het Park de Lage Vaart, komt een bijzonder accent dat onderdeel uitmaakt van het laatste bouwblok in de rij. Het accent hoeft niet in de rooilijn van de overige bouwblokken te staan, maar mag ook terug liggen.

De overgang van de bebouwing op de openbare ruimte is divers en sluit aan bij de openbare ruimte waar de bebouwing op overgaat. Aan de zuidzijde wordt de overgang op een stenige manier vormgegeven terwijl aan de noordzijde ook gekozen kan worden voor een groene overgang. Uitgangspunt is dat per zijde wordt gekozen voor een uniforme oplossing, waarbij de eerste bebouwing de trendsetter is. Aan de zuidzijde staat de bebouwing iets verhoogd ten opzichte van de Boulevard. Voor de bebouwing komt een zone van 3 meter breed, op dezelfde hoogte als het gebouw. Deze zone ligt tussen de 0,9 en 1,3 meter hoger dan de openbare route van de Boulevard en vormt zo een buffer tussen de openbare boulevard en de privésfeer van de gebouwen. De verhoogde zone kan bijvoorbeeld worden gebruikt als terras voor woningen op de begane grond, of kan een voorruimte voor voorzieningen op de begane grond zijn. Afhankelijk van de functie (wonen of voorzieningen) is het misschien vereist een valbeveiliging aan te brengen. Indien dit nodig is, dan



1. De gebouwen krijgen aan de waterzijde een verhoogde band
2. Aan de noordzijde wordt de overgang tussen openbaar en privé in de architectuur versoepeld door delen terug te leggen, of...
3. ...er wordt gekozen voor een voortuin als overgang tussen openbaar en privé
4. Langs de Boulevard wordt een aanlegsteiger geïntroduceerd

Boulevard Bebouwing

wordt dit uitgevoerd als een transparant hekwerk.

Aan de noordzijde grenst de bebouwing direct aan de openbare ruimte of krijgt een smalle voortuin. Als het gebouw direct aan de openbare ruimte grenst, wordt de overgang in de architectuur versoepeld, bijvoorbeeld door de entree terug te leggen.

Aan de zijde van de Lage Vaart staat het gebouw direct aan de openbare ruimte, deels aan het terras op de kop van de Boulevard en deels aan het groen van het Park de Lage Vaart.

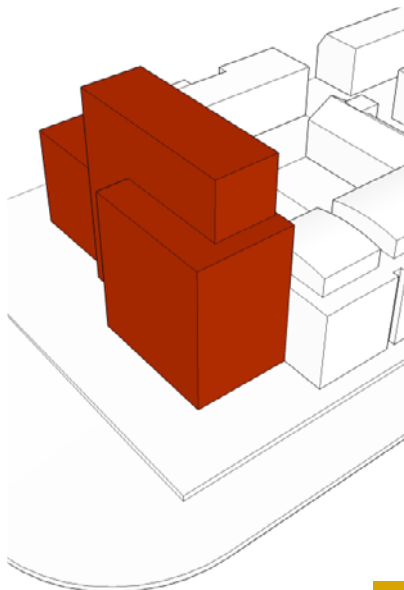
Aangezien de functies in de bouwblokken ook op de binnenkant van de bouwblokken uitkijken en eventueel aan de binnenzijde worden ontsloten, is het van belang dat de inrichting van de binnenhof hoogwaardig is en met de bebouwing wordt mee ontworpen. Aandacht dient uit te gaan naar bestrating, verlichting, groen, erfafscheidingen, speelgelegenheid en bergingen, en naar de samenhang tussen deze elementen. Ook de achterzijde van de bebouwing dient met zorg te worden ontworpen.

Het belangrijkste uitgangspunt voor het parkeren is dat dit uit het zicht, in het bouwblok opgelost wordt. Ook dient er rekening gehouden te worden met het zicht vanuit de functies (met name in het geval van appartementen) op de parkeeroplossing. Hier zijn meerdere opties denkbaar, mede afhankelijk van de gekozen functies en typologieën. Zo kan het parkeren op maaiveld in een binnenhof worden geregeld, (gedeeltelijk) ondergronds worden opgelost of op een andere (gebouwde) wijze worden opgelost.

Het hiervoor genoemde hoogteverschil ten opzichte van de openbare boulevard kan gebruikt worden voor een half-verdiepte parkeergarage. Hierbij zijn geparkeerde auto's of (ventilatie-) installaties niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

De parkeeroplossing is bereikbaar vanaf de tussenstraatjes.

- De lengte van de bouwblokken is vrij te bepalen. Tussen de bouwblokken komen ten minste twee relatief smalle doorsteken;
- De bebouwing wordt gegroepeerd in (vrijwel) gesloten bouwblokken. In ieder geval naar de zuid- en noordzijde, en naar de Lage Vaart, staat de bebouwing aaneengesloten;
- De bouwblokken zijn alzijdig, met woonfuncties en entrees gericht op de openbare ruimte,;
- Bebouwing staat op één heldere rooilijn, met uitzondering van het accent;
- De overgang op de openbare ruimte gebeurt aan de zuidzijde door het gebruik van een verhoogde band. Aan de noordzijde kan worden gekozen voor een voortuin of een oplossing in de architectuur. Het accent op de kop bij de Lage Vaart staat direct aan de openbare ruimte;
- Het parkeren wordt collectief en binnen het bouwblok opgelost;
- Het parkeren wordt uit het zicht vanaf de openbare ruimte opgelost, ook met het zicht van de functies op de parkeeroplossing wordt rekening gehouden.



1



4



3



4



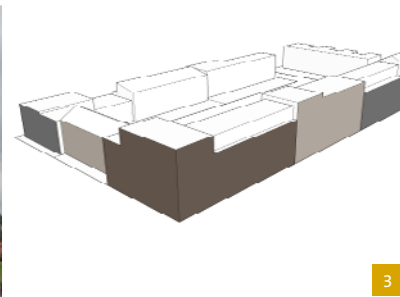
3



2



5



3

1. Op de kop van de Boulevard, in de knik van de Lage Vaart komt een bebouwingsaccent van maximaal 10 lagen. Dit accent wordt opgebouwd uit meerdere volumes van wisselende hoogte, breedte en diepte
2. Het hoogteaccent maakt onderdeel uit van het laatste bouwblok
3. Een bouwblok bestaat uit meerdere bouwstenen
4. De bovenste bouwlaag van de bebouwing aan de Boulevard wordt verbijzonderd
5. De bebouwing aan de noordzijde vormt de overgang op de dorps woningbouw, met name door een beperktere bouwhoogte

Boulevard Bebouwing

Massa

De bebouwing grenst met de zuid- en westzijde aan de grote ruimtes van de passantenhaven en de Lage Vaart. Aan de noordzijde grenst de bebouwing juist aan het dorpse wonen van het Hanzekwartier. De schaal van de bebouwing reageert op deze verschillen in situatie en kent een verschil in schaal aan de zuid- en westzijde en aan de noordzijde.

De bebouwing aan de zuidzijde heeft een hoogte van 4 tot 5 bouwlagen. De bovenste bouwlaag wordt verbijzonderd. Dit kan worden gedaan door het gebruik van een setback of door het gebruik van een bijzondere kapvorm zoals een gebogen, hellend of gewelfd dak.

Een bouwblok toont zich niet als één groot gebouw, maar als een samenstelling van meerdere gebouwen (bouwstenen) die tegen elkaar aan gezet zijn. De maximale lengte van een bouwsteen is 36 meter. De bouwstenen kunnen verschillen in kleur- en materiaalgebruik of gevelindeling, maar verschillen in ieder geval in massa. Bijvoorbeeld door wisseling in goot- of nokhoogte of door wisseling in kapvorm. De functie van het gebouw kan wel over meerdere bouwstenen doorlopen.

Langs de Boulevard wordt een levendig beeld nagestreefd, met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Om dit ruimtelijk mogelijk te maken wordt de begane grondlaag extra hoog, tenminste 4 meter.

Aan de westzijde, op de kop bij de Lage Vaart, komt een accentgebouw van tussen de 8 en 10 bouwlagen. Het accent verwijst naar de bestaande hoge silo bebouwing doordat het is samengesteld uit diverse volumes. Deze volumes hebben een wisselende hoogte, diepte en breedte en vormen tezamen het accentgebouw. Eventueel kan onderzocht worden of de bestaande silo's kunnen worden hergebruikt en geschikt worden gemaakt voor het inpassen van een nieuwe functie,

passend in het Hanzekwartier.

In verband met de bijzondere ligging aan de passantenhaven is horeca of leisure in de plint voorzien. Om dit ruimtelijk mogelijk te maken is de hoogte van de begane grond ten minste 5 meter.

De bebouwing aan de noordzijde vormt een overgang van de hogere bebouwing aan de Boulevard op de dorpse woningbouw. De bouwhoogte is 3 bouwlagen. De bovenste laag wordt verbijzonderd, door het toepassen van een setback of een kap. Ook aan deze zijde worden de bouwblokken samengesteld uit bouwstenen met een maximale lengte van 36 meter. De bouwstenen kunnen verschillen in kleur- en materiaalgebruik of gevelindeling, maar verschillen in ieder geval in massa. Bijvoorbeeld door wisseling in goot- of nokhoogte of door wisseling in kapvorm. De functie van het gebouw kan wel over meerdere bouwstenen doorlopen.

zuidzijde:

- De bebouwing heeft een bouwhoogte van 4 tot 5 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag wordt verbijzonderd;
- De begane grondlaag is tenminste 4 meter hoog;
- De bouwblokken zijn samengesteld uit bouwstenen van maximaal 36 meter breed.

kop bij de Lage Vaart:

- Het accent op de kop van de Boulevard bestaat uit 8 tot 10 lagen;
- De massa wordt geleed door het gebouw samen te stellen uit meerdere volumes;
- De begane grondlaag is tenminste 5 meter hoog;

noordzijde:

- De bebouwing heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag wordt verbijzonderd;
- De bouwblokken zijn samengesteld uit bouwstenen van maximaal 36 meter breed.



1. De bebouwing heeft een open uitstraling door het gebruik van grote gevelopeningen en buitenruimtes
2. De bebouwing aan de waterzijde heeft een licht, maritiem kleurenpalet
3. In de gevel van het accent op de kop van de Boulevard komt een verwijzing naar het raster van de bestaande silobebouwing
4. De gevels aan de noordzijde sluiten aan op het dorps wonen, onder meer door variatie in gevelindeling en door het gebruik van een rood tot bruin en antraciet kleurenpalet

Boulevard Bebouwing

Gevels

De gevels krijgen een gevarieerde opzet. Variatie kan binnen de gevel van een bouwsteen worden aangebracht, maar tussen aangrenzende bouwstenen is in ieder geval sprake van variatie. De bebouwing staat gegroepeerd in (vrijwel) gesloten bouwblokken, waarbij het van belang is dat de gebouwen 'om de hoek' worden ontworpen. Blinde zijgevels moeten daarom voorkomen worden.

Aan de zuidzijde van de bouwblokken hebben de gevels een open karakter om de relatie met het water te versterken. De gevels krijgen daarom grote gevelopeningen en buitenruimtes. In verband met de beperkte breedte van de Boulevard mogen balkons maximaal 1,5 meter uitsteken. De balkons worden op een lichte manier gedetailleerd. De gevel van de bovenste bouwlaag wordt extra licht en open vormgegeven. De bijzondere ligging aan de passantenhaven komt tot uiting in het gebruik van lichte, maritieme kleuren zoals wit, ecru, lichtbruin, lichtblauw, etc. De materialisatie heeft een solide uitstraling door het gebruik van materialen als stuc, natuursteen, glad beton en baksteen. Accenten worden gelegd door het gebruik van hout en metaal.

De gevels van het accent op de kop bij de Lage Vaart sluiten aan bij de gevels van de zuidzijde. (Een deel van) de gevel van het accent refereert op een subtiele wijze aan de bestaande silo bebouwing door het gebruik van een raster met wisselende breedtes. De bijzondere ligging van het accent kan worden versterkt door het gebouw 's avonds aan te lichten.

Aan de noordzijde worden de gevels zo ontworpen dat ze bijdragen aan de dorpse schaal, door een gevarieerde indeling en een zekere mate van dieptewerking (zie ook deelgebied Dorps Wonen). Geen vlak gedetailleerde gevels maar gebruik van neggen, raamkaders die naar voren springen,

bloemenramen, franse balkons, etc.

De gevels aan de noordzijde sluiten in kleur en materiaal aan op de bebouwing van het Dorpse wonen. Dit betekend een kleurpalet dat bestaat uit rode, rood-bruine en antraciet tinten. Voor de materialisatie is baksteen het uitgangspunt, aangevuld met materialen met een solide uitstraling als natuursteen, (glad) beton, keramische materialen en stucwerk.

algemeen

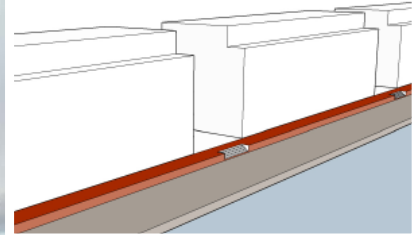
- De gevelindeling is gevarieerd van opzet;
 - Tussen verschillende naast elkaar geplaatste gebouwen zit een duidelijk verschil in gevelindeling;
 - Gebouwen worden 'om de hoek' ontworpen;
 - De detaillering is zorgvuldig en op duurzaamheid gericht.
- zuidzijde:

- Gevels hebben een open karakter door het gebruik van grote gevelopeningen en buitenruimtes;
- Balkons steken maximaal 1,5 meter voor de gevel uit;
- De bovenste bouwlaag heeft een lichte uitstraling;
- De gevels bestaan uit materialen met een solide uitstraling in lichte, maritieme kleuren;
- Eventuele reclame wordt ingetogen uitgevoerd en is ondergeschikt aan de bebouwing, zie ook de algemene beschrijving.

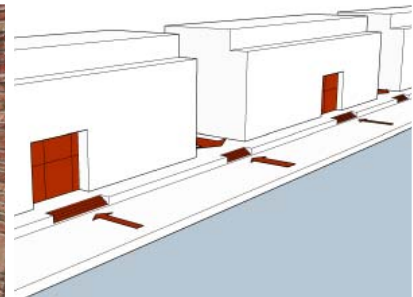
kop bij de Lage Vaart

- Gevels sluiten aan bij de zuidzijde;
 - In de gevel wordt gerefereerd aan de bestaande silo bebouwing door het gebruik van een raster;
- noordzijde:
- De gevels dragen bij aan de dorpse schaal, door een gevarieerde indeling en een zekere mate van dieptewerking;
 - Elementen als balkons steken niet verder dan 1 meter voor de gevel uit;
 - Het basismateriaal is baksteen, aangevuld met andere materialen met een solide uitstraling, in rood, rood-bruine en antraciet tinten. Accenten kunnen worden gelegd met lichtere materialen en kleuren.

1. De kade wordt in twee niveau' aangelegd.
2. Hoge deel is bedoeld voor terrassen, het lage deel heeft een openbaar karakter.
3. De kademuur heeft een robuust uiterlijk.



De kade wordt in twee niveaus aangelegd



Het hoogteverschil tussen beide niveaus wordt met trappen vormgegeven. Deze trappen liggen in het verlengde van de straten tussen de bouwblokken. Eventueel kan per bouwblok één extra trap naar het lage niveau worden aangelegd.

Boulevard

Openbare ruimte

De Boulevard wordt de locatie om langs het water te flaneren en te verblijven. Om daarbij niet gehinderd te worden, is de kade vrij van autoverkeer. De bebouwing aan de kade is dan ook alleen aan de noordzijde voor auto's bereikbaar. Omdat het waterpeil van de haven ver onder het maaiveld ligt, wordt de kade in twee niveaus aangelegd. Hierdoor wordt er een nieuwe route geïntroduceerd, dicht bij het water.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de Boulevard versmald. Op deze wijze wordt voorkomen dat de bezoeker zich verloren voelt in een te grote ruimte. De indeling van de ruimte in twee niveaus biedt tevens ruimte voor verschillende vormen van gebruik. Zo biedt het hoge niveau ruimte voor terrassen bij gebouwen en is het lage niveau bedoeld voor de voetgangers en fietsers. Het visuele contact tussen de terrassen, kade en water moet blijven bestaan. Het verschil tussen beide niveaus mag dan ook niet te groot worden. De kade wordt aangesloten op het achterliggende woongebied door in het verlengde van de straten trappen aan te leggen.

Om het gebruik van de Boulevard te intensiveren, wordt de passantenhaven bij voorkeur aan de boulevardzijde verder uitgebreid. Bezoekers van de haven kunnen hier aanmeren en bij de het terras op de kop van de Boulevard met de Lage Vaart een maaltijd nuttigen of een drankje drinken.

1. De kade wordt in twee niveaus aangelegd
2. Het hoge gedeelte is privé. Het lage gedeelte is openbaar.
3. De kade muur heeft een robuust uiterlijk.

De Boulevard wordt gezien als één van de drie bijzondere openbare ruimtes in het plan, waardoor het zich in kleur en materiaal mag onderscheiden ten opzichte van de andere delen. Bij voorkeur heeft de inrichting een robuust karakter en is geïnspireerd op het industriële verleden van de plek.

Hoogteverschillen

De kade worden in twee niveaus ontworpen. Het hoge private deel is 3 meter breed. Het lage openbare niveau is maximaal 9 m breed. Tussen beide niveaus bedraagt het hoogteverschil maximaal 1.3 meter. De trappen in het verlengde van de straten maken onderdeel uit van de openbare ruimte. Eventueel kan per bouwblok één extra trap naar het lage niveau worden aangelegd. Op de overgang naar het water worden geen hekken of relingen geplaatst.

- Het hoge niveau heeft een meer privé karakter en is 3 meter breed;
- Het lage niveau is openbaar en maximaal 9 m breed;
- Het hoogteverschil tussen beide niveaus is minimaal 0,90 m en maximaal 1.30 m;
- Het hoogteverschil tussen beide niveaus wordt met trappen vormgegeven. Deze trappen liggen in het verlengde van de straten tussen de bouwblokken. Eventueel kan per bouwblok één extra trap naar het lage niveau worden aangelegd;
- In de trappen worden hellingbanen voor mindervaliden opgenomen
- Langs het water worden geen hekken of relingen geplaatst.

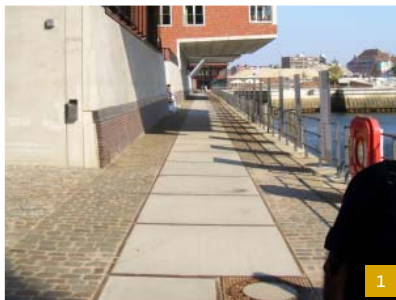
1. De materialisatie en vormgeving van de openbare kade is geïnspireerd op het industriële verleden van de plek. De verharding past bij het robuuste karakter van de haven en bestaat uit een combinatie van havenkeien, stelconplaten, of gesintelde baksteen;
2. De kade krijgt een groen karakter. Dit kan door op het hoge niveau

bomen te planten of door het hoogteverschil tussen beide kade delen groen in te richten.

3. De openbare kade wordt aangelicht met hogere masten.
4. In de kademuur tussen het hoge en lage niveau kan verlichting worden opgenomen.



1



1

De kade krijgt een groen karakter. Dit kan door op het hoge niveau bomen te planten of door het hoogteverschil tussen beide kade delen groen in te richten.



2



2



2

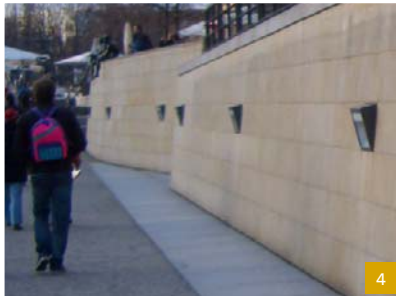


2

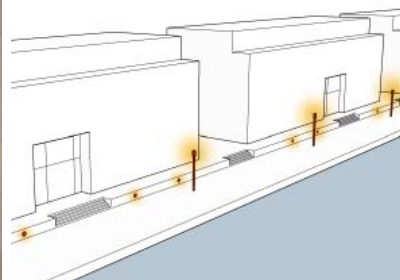
De openbare kade wordt aangelicht met masten. Deze staan op het lage niveau aan de bebouwingszijde. In de kademuren van het hoge naar het lage niveau is het mogelijk verlichting op te nemen.



3



4



Boulevard

Openbare ruimte

Verhardingen en materialisatie van de kades

De materialisatie en vormgeving van de openbare kade is geïnspireerd op het industriële verleden van de plek. Voor de verhardingen wordt gedacht aan een combinatie van havenkeien, stelconplaten, of gesintelde baksteen. Deze kunnen bijvoorbeeld als brede loopstrook in het midden van de kade worden aangebracht. Naast lichte grijstinten die goed bij de lichte kleuren van de bebouwing passen kunnen ook warme rode tinten aan de kade worden toegevoegd. De kademuur naar het water heeft een robuust uiterlijk. Gedacht wordt aan een bakstenen of basaltblokken kademuur. De kademuur wordt afgedekt met een brede dekzerk van minimaal 0,4 meter. Los van de kade is een houten vlonder of steiger denkbaar.

De private hoge delen kunnen een verharding krijgen die past bij de wensen van de gebruikers. De uitstraling hiervan mag dan ook variëren. Ook de kademuren van de bouwblokken mogen in uiterlijk variëren. Belangrijk is wel dat binnen een bouwblok gekozen wordt voor één materiaal en niet elke woning zijn eigen materialisatie krijgt.

C R I T E R I A

- De materialisatie en vormgeving van de openbare kade is geïnspireerd op het industriële verleden van de plek. De verharding past bij het robuuste karakter van de haven en bestaat uit een combinatie van havenkeien, stelconplaten, of gesintelde baksteen;
- De materialisatie van de hoge kade is vrij;
- De kering tussen het hoge en lage niveau is onderdeel van het gebouw en wordt met het gebouw mee ontworpen;
- De kering tussen het lage niveau en het water is onderdeel van de openbare ruimte en krijgt een robuust uiterlijk met een brede dekzerk.

Bepantingen

De Boulevard krijgt een open karakter om het zicht op het water optimaal te benutten. Bomen kunnen op ruime afstand van elkaar worden geplant op de overgang van het lage deel naar het water. De plaatsing van de bomen zal afgestemd moeten worden op de stand van het water, de traptreden en de gebouwen. Naast het plaatsen van bomen op de waterrand, is het ook mogelijk om de overgang van het hoge en lage niveau groen vorm te geven. Dit kan door groene treden te maken of het hoogte verschil op een ander manier groen in te richten

- De bestaande groep abelen blijft gehandhaafd;
- de kade krijgt een groen karakter. Dit kan door op het hoge niveau bomen te planten of door het hoogteverschil tussen beide kade delen groen in te richten.

CRITERIA

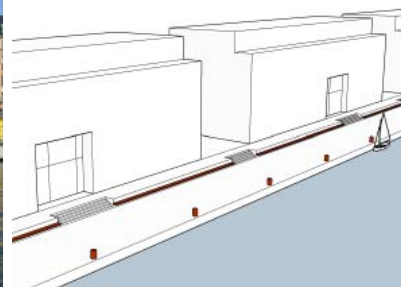
Verlichting

De verlichting bevestigt het gebruik van de Boulevard. De openbare kade wordt aangelicht met hogere masten. Deze masten staan op het lage niveau aan de bebouwingszijde. Daarbij moet voorkomen worden dat licht in de bebouwing schijnt. In de kademuren van het hoge naar het lage niveau is het mogelijk verlichting op te nemen.

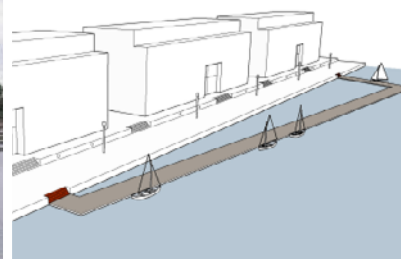
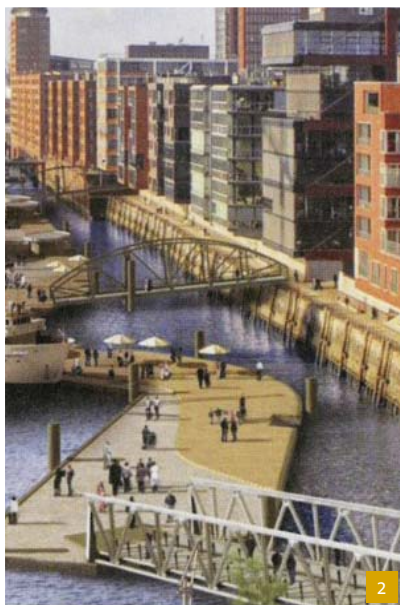
- De openbare kade wordt aangelicht met hogere masten. Bij de keuze van het armatuur moet voorkomen worden dat licht de bebouwing in schijnt;
- In de kademuur tussen het hoge en lage niveau kan verlichting worden opgenomen.

CRITERIA

1. Het meubilair is een onderdeel van het ruimtelijk ontwerp.
2. Uitbreiding van de passantenhaven door aanlegsteiger.
3. De houten aanlegsteiger beweegt mee met de wisselende waterstanden.



Straatmeubilair wordt geïntegreerd in het ruimtelijk ontwerp.



Voor de openbare kade kan de passantenhaven worden uitgebreid.

Boulevard Openbare ruimte

Straatmeubilair

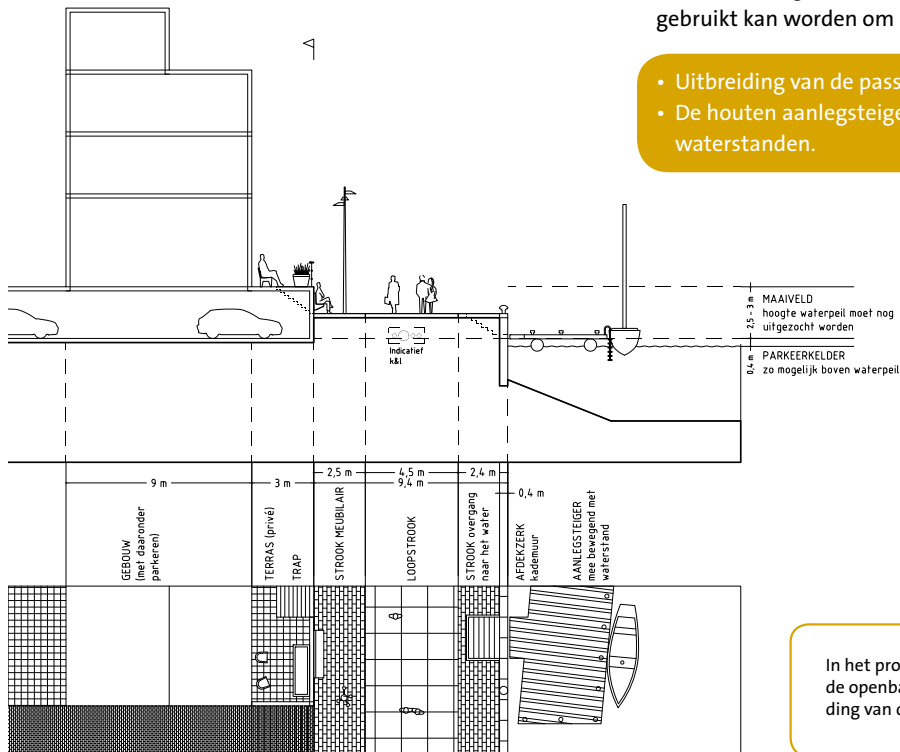
Net als bij het Stationsplein en de Loper wordt zo min mogelijk straatmeubilair toegepast. Het straatmeubilair wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de inrichting van de openbare ruimte. Gedacht moet worden aan de trappen tussen beide niveaus die als zitmeubel kunnen worden gebruikt, of een lange bank die aan de kademuur wordt bevestigd. De kleurstelling van het meubilair sluit aan bij de kleur van de lichtmasten.

- Het meubilair is een onderdeel van het ruimtelijk ontwerp;
- Kleurstelling van het meubilair is afgestemd op lichtmasten en de bebouwing.

Bijzondere elementen

Aan de boulevardzijde mag de passanten haven uitgebreid worden met een drijvende houten vlonder. Deze vlonder kan parallel liggen aan de Boulevard, maar mag ook een vrije vorm hebben. Belangrijk is dat deze in hout wordt uitgevoerd en meebeweegt met de verschillende waterstanden zodat hij gebruikt kan worden om aan te meren.

- Uitbreiding van de passantenhaven door aanlegsteiger;
- De houten aanlegsteiger beweegt mee met de wisselende waterstanden.



In het profiel zijn de private zone bij de gebouwen, de openbare zone dichterbij het water en de uitbreiding van de passantenhaven weergegeven.

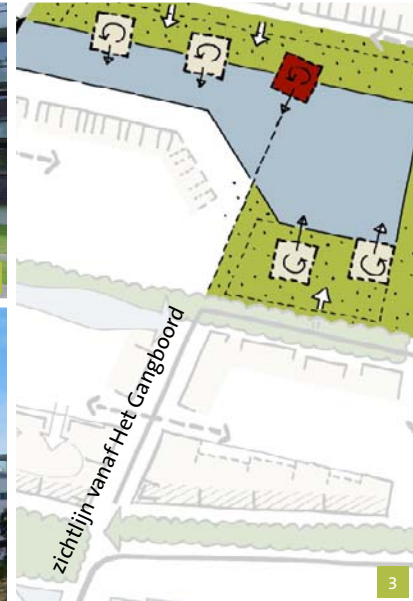
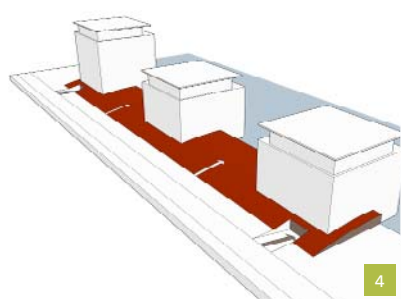


Park de Lage Vaart



Langs de Lage Vaart komt een groene parkachtige strook te liggen. Deze parkachtige strook wordt als een groene long het Hanzekwartier ingetrokken rondom de bestaande binnenhaven. De parkstrook langs de Lage Vaart wordt ingericht als een wandelpark, met de mogelijkheid een rondje rond de Lage Vaart te wandelen.

In deze groene ruimtes rond het water worden bijzondere gebouwen vrij in de ruimte geplaatst. De gebouwen wijken duidelijk af van de omringende bebouwing door het gebruik van lichte kleuren en materialen. Ook in vorm wijken de gebouwen af, door een lichte en sculpturale hoofdropzet. De gebouwen hebben een sterke relatie met het water door een duidelijke oriëntatie in vorm en gevelopeningen op het water. De relatie met het omliggende groen komt tot uiting door de keuze voor een lichte architectuur en een directe overgang van het gebouw op het groen van het park. De gebouwen kunnen in verschillende fases en door verschillende architecten worden ontworpen, maar zijn wel 'familie' van elkaar.



Park de Lage Vaart Bebouwing



Situering

Uitgangspunt is dat de gebouwen 'te gast' zijn in het park. Het groen van het park ligt helemaal rondom de gebouwen en loopt door tot aan de gevel van de gebouwen. Het gebruik van privé tuinen en erfafscheidingen rondom de gebouwen is dus niet gewenst. Langs de binnenhaven is het mogelijk de gebouwen te binden door ze te koppelen aan een gezamenlijke parkeervoorziening met dek. Dit dek heeft een open karakter zodat de achterliggende bebouwing ook profiteert van de aanwezigheid van het water.

De gebouwen worden aan alle zijden omringd door openbare ruimte en oriënteren zich daarom alzijdig, door verblijfsruimtes en gevelopeningen rondom te plaatsen. Gezien de bijzondere ligging aan het water zijn de gebouwen nadrukkelijk op het water gericht.

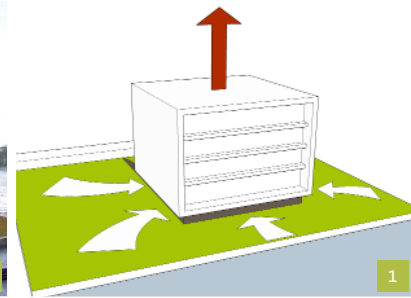
Om het informele karakter van dit deelgebied te benadrukken, krijgen de gebouwen geen duidelijke rooilijn. Met name in het park langs de Lage Vaart worden de gebouwen losjes geplaatst, door verspringingen en verdraaiingen. Langs de binnenhaven zouden de gebouwen ook uitgelijnd kunnen komen. Op het einde van de zichtlijn vanaf Het Gangboord komt een gebouw dat deze zichtlijn beëindigt.

1. De gebouwen zijn 'te gast' in het park, het groen loopt tot aan de gevel
2. De gebouwen oriënteren zich alzijdig
3. Op het einde van de zichtlijn vanaf Het Gangboord komt een gebouw dat deze zichtlijn beëindigt
4. De gebouwen langs de binnenhaven kunnen gekoppeld worden aan een gezamenlijke parkeervoorziening met dek
5. Het groen van het park kan over het parkeren heen wordengetrokken
6. Het parkeren kan als plint voor de bebouwing fungeren

Het parkeren wordt (half-) verdiept opgelost en tast het groene beeld niet aan. Het parkeren hoeft niet geheel onder het gebouw opgelost te worden, maar kan er ook deels uitsteken. Om het groene beeld overeind te houden kan het maaiveld van het park tot een glooiend geheel gemaakt worden dat over het parkeren heen wordt getrokken. Dit biedt goede mogelijkheden om het parkeren niet geheel te verdiepen, maar toch groen in te passen. De entree komt aan de zijde van de ontsluitingsweg te liggen, om zo de hoeveelheid verharding tot het minimum te beperken.

De gebouwen worden in samenhang met het park ontworpen. Het inpassen van zaken als beplanting, kademuren en taluds, (openbare) wandelroutes, parkeeroplossingen en inritten worden als een totaalontwerp gemaakt. De kwaliteit en samenhang van het Park de Lage Vaart als geheel worden bewaakt door de gemeente.

- De gebouwen krijgen geen privétuinen of erfafscheidingen. Langs de Lage Vaart loopt het parkgroen tot aan de gebouwen. Rondom de binnenhaven kunnen gebouwen worden gekoppeld aan een parkeerdek;
- De gebouwen zijn alzijdig georiënteerd, met verblijfsruimtes en gevelopeningen gericht op de openbare ruimte;
- De gebouwen worden vrij in de ruimte geplaatst;
- De gebouwen in de parkstrook langs de Lage Vaart worden losjes geplaatst, langs de binnenhaven kunnen de gebouwen ook uitgelijnd worden;
- De zichtlijn vanaf Het Gangboord wordt door een gebouw beëindigd;
- Het parkeren wordt (half-) verdiept opgelost en tast het groene beeld niet aan, de entree komt dicht bij de ontsluitingsweg;
- Gebouw en park worden in samenhang ontworpen.



1. Het gebouw krijgt een lichte uitstraling door de plint van de gebouwen terug te leggen ten opzichte van de bovenbouw
2. De oriëntatie op het water kan worden versterkt door de gebouwen als 'kijkers' vorm te geven
3. Begroeide geveldelen kunnen de ligging in het park versterken
4. Buitenruimtes liggen binnen het hoofdvolume



Gevels

- De gebouwen krijgen relatief grote gevelopeningen en buitenruimtes;
- Buitenruimtes vallen binnen het hoofdvolume;
- De gevelindeling is informeel, door variatie in plaatsing en grootte van gevelopeningen;
- Gevelopeningen komen aan alle zijden, met nadruk op de waterzijde;
- Het materiaalpalet bestaat hoofdzakelijk uit lichte en natuurlijk (ogende) materialen als glas, hout, metaal, stuc en plaatmaterialen van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Ook groene geveldelen en in beperkte mate materialen met een solide uitstraling als beton en baksteen zijn mogelijk;
- Het kleurpalet bestaat uit lichte tinten, zoals wit, ecru, lichtblauw en lichte grijs tinten;
- De detaillering is zorgvuldig en op duurzaamheid gericht.

Park de Lage Vaart

Bebouwing

Massa

De gebouwen krijgen een lichte uitstraling die de relatie met het omringende groen en het water versterkt. Dit gebeurt door de plint van de gebouwen iets terug te leggen ten opzichte van de bovenbouw. Hierdoor lijkt het alsof het groen onder het gebouw doorloopt. Als het gebouw aan het water staat, kan het gebouw ook over het water uitkragen. In de teruggelegen plint kunnen woningen en de entree komen. Maar het is ook denkbaar dat de plint wordt gevormd door een halfverdiepte parkeergarage.

De relatie met het water en de oriëntatie daarop kunnen in de massa worden versterkt door het gebouw vorm te geven als een plint met 'kijkers' erop.

De gebouwen kijken af van de woonbebouwing in de directe omgeving, door het gebruik van een sculpturale hoofdvorm. De gebouwen krijgen geen traditionele kap, maar krijgen een bijzondere dakvorm. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van een setback, of het gebruik van gebogen, geknikt of lessenaars dak. Het dak kan ook overlopen in de gevel.

De maximale bouwhoogte is vijf lagen, plus eventueel een halfverdiepte parkeergarage onder het gebouw. Een eventuele vijfde bouwlaag is ondergeschikt, bijvoorbeeld door het gebruik van een setback of door de laag in de bijzondere dakvorm onder te brengen.

CRITERIA

- Gebouwen krijgen een lichte uitstraling, onder meer door het gebouw over een plint uit te laten kragen;
- Gebouwen krijgen een afwijkende, sculpturale hoofdvorm;
- Er wordt gebruik gemaakt van een bijzondere, niet traditionele, kap;
- De maximale bouwhoogte is vijf lagen, plus een eventuele (half-) verdiepte parkeerkelder. De eventuele vijfde laag is ondergeschikt.

Gevels

De gebouwen profiteren optimaal van de unieke ligging in het groen en aan het water. Dit komt tot uiting door het gebruik van grote glasvlakken en buitenruimtes. Om de sculpturale hoofdvorm van de gebouwen vast te houden, vallen buitenruimtes binnen het hoofdvolume. Dit hoeft niet te betekenen dat de buitenruimtes in pandig als loggia's worden uitgevoerd. De buitenruimtes kunnen bijvoorbeeld ook gegroepeerd worden en in grote kaders worden samengevat.

De gevelindeling heeft een informele uitstraling door het gebruik van variatie in plaatsing en grootte van gevelopeningen. In verband met de alzijdige oriëntatie komen aan alle zijden gevelopeningen, hoewel de oriëntatie op het water wordt benadrukt door de gevel daar extra open te maken. Eventuele zonwering wordt met het gebouw mee ontworpen, zodanig dat het sculpturale beeld van de bebouwing overeind blijft.

Het kleur- en materiaalgebruik is licht en sluit aan bij de natuurlijke ligging van de gebouwen. Voor de gevels worden lichte en natuurlijk (ogende) materialen gebruikt, zoals glas, hout, metaal, stuc, en plaatmaterialen van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Het gebruik van begroeiende geveldelen of daken sluit ook goed aan bij de groene ligging. In beperkte mate kan ook gebruik worden gemaakt van zwaardere materialen als beton en baksteen. Zo kan de plint van de bebouwing bijvoorbeeld uit schokbeton met een raster bestaan, om zo een link te leggen met de schokbetonnen schuren die vroeger in de polder werden gebouwd.

De gebruikte kleuren sluiten aan bij het waterrijke karakter van dit deelgebied. De gebruikte tinten zijn licht, zoals wit, ecru, lichtblauw en lichte grijs tinten.

1. Losse bomen en gazonheuvels
2. Pad langs het water
3. Halfverharding in een lichte tint
4. Korte bomenrijen
5. Bomen met een grijsblauwe tint



Park de Lage Vaart

Openbare ruimte

Het Park de Lage Vaart maakt deel uit van de groene oevers van de Lage Vaart. Het park verbindt het Hanzekwartier met de grootschaligheid van het polderlandschap en wordt bijvoorbeeld geheel toegankelijk gemaakt voor voetgangers en fietsers. Het Park de Lage Vaart is bedoeld voor langzaamverkeer. Auto's worden uit de groene omgeving geweerd. Om dit te bereiken worden de gebieden zo opgezet dat de gebouwen die aan het park grenzen alleen aan de achterzijde voor autoverkeer bereikbaar zijn. Uit zondering hierop zijn de appartementen blokken in het park. De parkeervoorzieningen rond en onder de gebouwen zullen zo vormgegeven worden dat ze het park niet domineren. Het Park de Lage Vaart is dan ook niet alleen bedoeld voor inwoners uit het Hanzekwartier, maar ook voor de mensen uit de omliggende wijken. In park De Lage Vaart wordt de ruimte van de polder voelbaar. Deels wordt dit bereikt door de aanwezige breedte en openheid van de Lage Vaart zelf. Deels door de inrichting van de openbare ruimte. Het beeld dat voor het Park de Lage Vaart wordt nagestreefd bestaat uit een open park met een grasmat. De beplanting in het park heeft een grootschalige opbouw. Dus lange lijnen, grote bomen en duidelijke heestervakken. Beschutting wordt geboden door op sommige plaatsen het maaiveld te bollen. Het ruime karakter nodigt uit tot balsporten, vliegeren en de hond uitlaten.

Verhardingen

De verhardingen in het park zijn in hoofdzaak bedoeld voor voetgangers. De parkverhardingen bestaan uit halfverharding in een licht grijze of licht gele tint of uit asfalt met een licht getinte toplaag. Op verblijfsplekken of bij het water zijn grote verhardingselementen, platen of hout denkbaar. Om de toegankelijkheid van het groen te vergroten hebben de verhardingen geen opstaande band.

- Half verharding of asfalt;
- Licht grijs of licht geel;
- Hout en grote industrieplaten.

Incidenteel is naast voet- en fietspaden ook verharding nodig om de appartementen gebouwen in het groen te bereiken. Hoewel deze verhardingen deel uit maken van het park, zullen ze hetzelfde moeten ogen als de verhardingen van het Dorps wonen. De verharding bestaat dan ook uit elementenverharding in een grijze tint.

- Elementen verharding;
- Grijs.

Beplantingen

De beplantingen dragen bij aan de sfeer van het park. Het beeld dat voor het park wordt nagestreefd bestaat uit een basis van water minnende soorten met een grijsgroene of blauwgroene tint. Gedacht kan worden aan soorten als wilg, els en populier. Binnen deze basis kunnen kleuraccenten worden gelegd. De plaatsing van de beplanting zal zo moeten zijn dat ze samen met de bebouwing een rug naar het water vormen. Hierdoor wordt de blik op het water gericht. Het pad langs het water wordt spannend gehouden door af en toe langs het water een boom te plaatsen

- Basis van waterminnende soorten in een grijsgroene of blauwgrijze tint;
- Beplanting vormt samen met bebouwing een rug naar het water;
- Groepen, korte rijen en solitair.

1. Langs de Lagevaart wordt het pad direct langs het water aangelegd.
De Oever is afwisselend aangelegd met lage struiken keien en grind.
2. Een pad halverwege het talud maakt het water beleefbaarder.
3. Ook een vissteiger maakt het water beleefbaarder.
4. Door de oevers te trappen kan er een bijzondere plek ontstaan.



1



2



3



4

Park de Lage Vaart

Openbare ruimte

Oevers en Kaden

De overgang van het park naar de het water vraagt om een zorgvuldige behandeling. Om het water te beleven wordt het wandelpad dicht bij het water aangelegd. De oever kan een afwisselend beeld krijgen door het aanbrengen van textuur verschillen in de verhardingsmaterialen en het aanbrengen van beplanting. Zo kan de oever bestaan uit keien met plukken beplanting en een asfalt of houten wandelpad. Ook langs de binnenhaven wordt het water beleefbaar gemaakt. Dit kan op verschillende manieren gebeuren. Uitgangspunt daarbij is dat de noord- en zuidoever van de ha-

ven op een verschillende wijze wordt ingericht. Gedacht kan worden aan een pad halverwege de oever aan de noordzijde en pier of vlonder elementen aan de zuidzijde. De oever van de kop van de binnenhaven kan getrapt worden aangelegd waardoor er in het hart van het gebied een ontmoetingplek ontstaat. Ook hier is het belangrijk dat de oever langs de gehele binnenhaven op dezelfde wijze wordt behandeld.

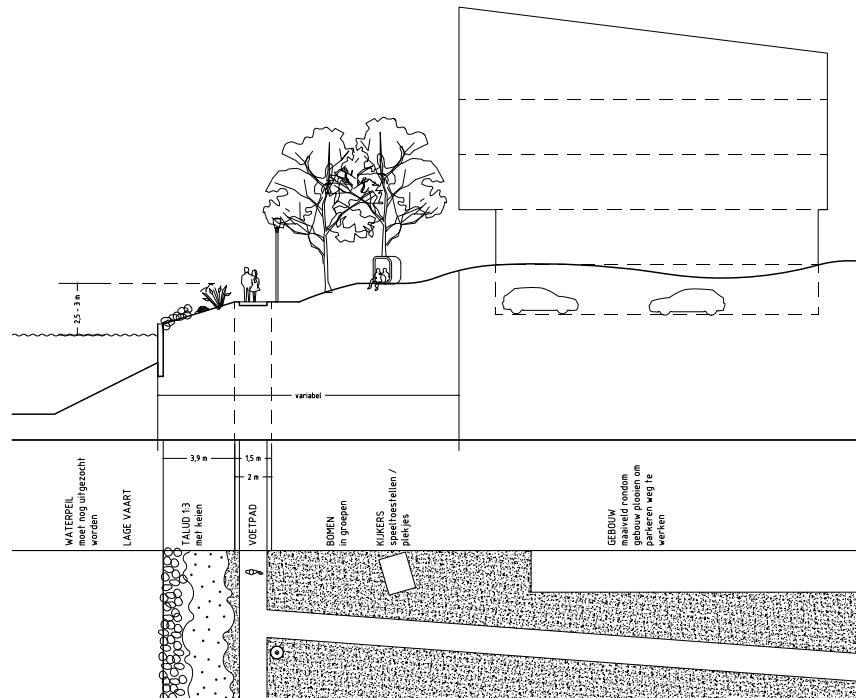
Lage Vaart

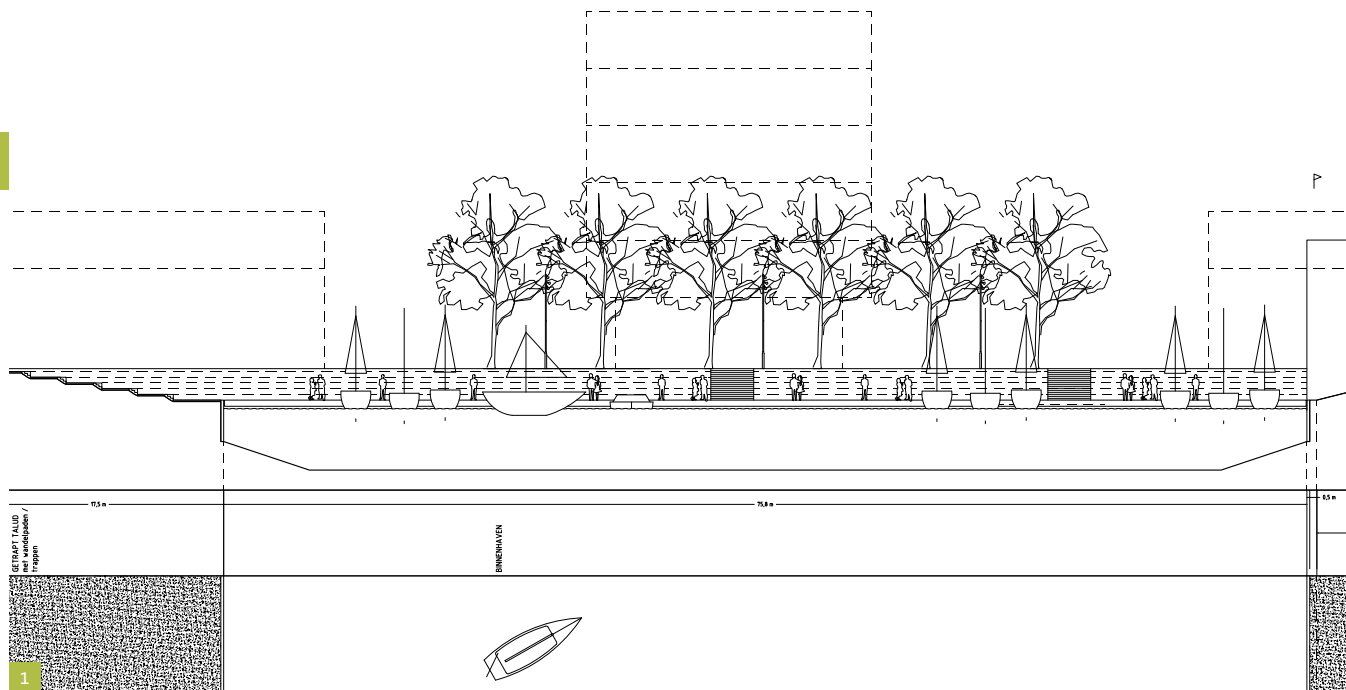
- Wandelpad dicht bij het water;
- Textuurverschillen in de oever dragen bij aan een afwisselend beeld.

CRITERIA



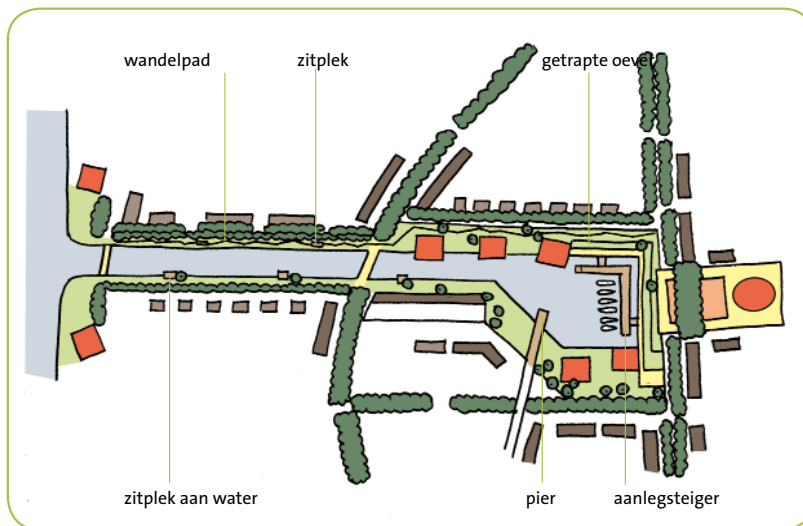
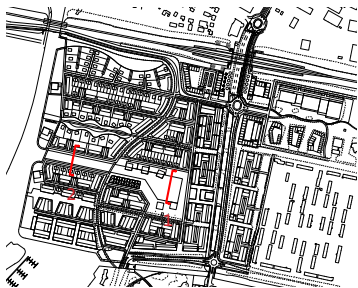
In het profiel is het wandelpad dicht bij het water aangelegd





Boven: het profiel van de Kop van de Binnenhaven laat zien dat als de oever getrapt wordt aangeeld en er een mogelijkheid ontstaat om boten aan te leggen er een ontmoetingsplek in het hart van het gebied kan ontstaan.

Rechterpagina: de oevers van het smalle deel van de Binnenhaven worden aantrekkelijker door in het talud een wandelpad aan te leggen of in het water een vissteiger te maken.



Park de Lage Vaart

Openbare ruimte

CRITERIA

Binnenhaven

- Water wordt langs de noord- en zuidoever op verschillende wijze beleefbaar gemaakt;
- Kop van de binnenhaven is een belangrijke ontmoetingsplek in het Hanzekwartier;
- De oever wordt over de gehele lengte hetzelfde gehouden.

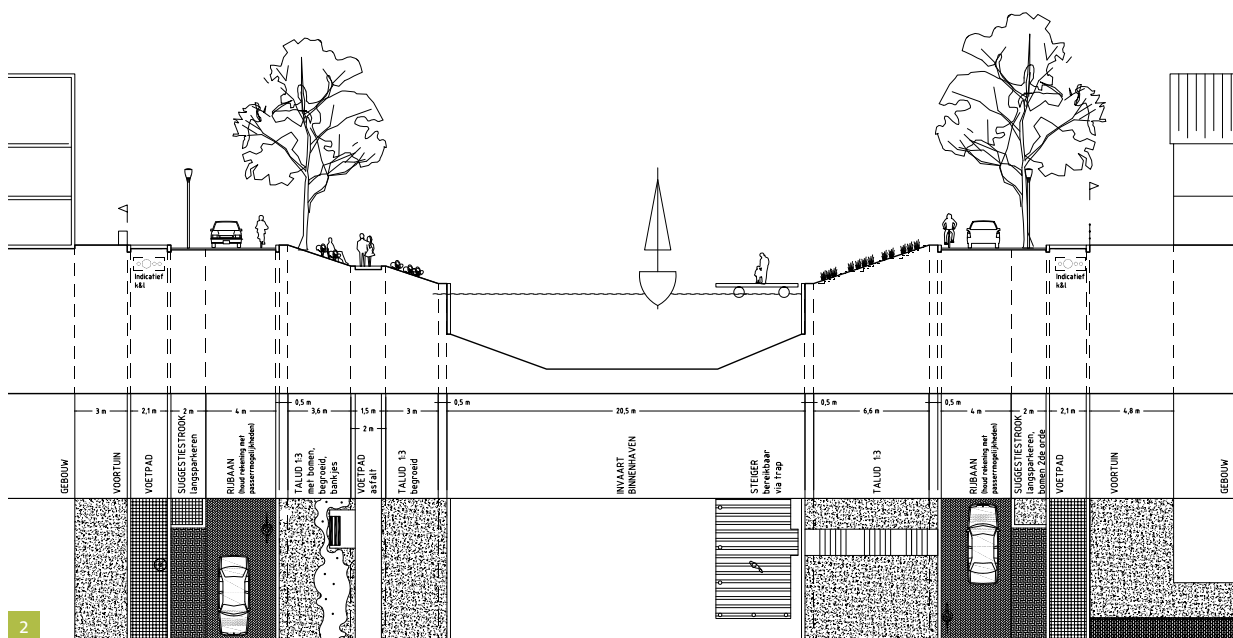
Verlichting

In het park wordt terughoudend omgegaan met verlichting. Verlichting wordt alleen toegepast als dit vanuit het gebruik

noodzakelijk is. Verlichting is denkbaar in de omgeving bij de gebouwen in het park, terwijl het pad langs de Lage Vaart en binnenhaven bewust donker wordt gehouden. Afhankelijk van de situatie en het gewenste lichtbeeld zal er gekozen moeten worden uit de basisset van armaturen. Eventueel kan de bijzondere plek aan de kop van de binnenhaven op een eigen wijze worden uitgelicht, door verlichting in de treden op te nemen.

- Alleen verlichting als het noodzakelijk is;
- Keuze uit basisset;
- Bijzondere verlichting op de kop van de binnenhaven.

CRITERIA



1. Straatmeubilair met een duidelijke oriëntatie op het water
2. Houtensteiger die meebeweegt met de wisselende waterstanden
3. Modules van het schokbeton
4. Hekwerk voor de bruggen
5. Betonnen bruggen die uit modules zijn opgebouwd



Park de Lage Vaart

Openbare ruimte

Straatmeubilair en spelaanleidingen

Het straatmeubilair is erop gericht om het contact met het water te vergroten. Het straatmeubilair wordt langs de wandelpaden met uitzicht op het water geplaatst. Ook in de vormgeving van het straatmeubilair kan dit contact terug komen door lange banken op het water te richten, ligbanken te maken of betonnen kijkers op het water te richten. Om de gewenste grootschaligheid in het park te bereiken, wordt het straatmeubilair geclusterd op locaties waar paden samenkomen. Voorkomen moet worden dat op regelmatige afstand langs het wandelpad bankjes worden geplaatst.

CRITERIA

- Beton en hout;
- Versterkt het uitzicht op het water;
- Clustering van straatmeubilair op enkele punten.

De spelaanleidingen versterken het natuurlijke karakter van het gebied. Ze worden op een vanzelfsprekende wijze in het parkontwerp opgenomen, door ze tussen glooiingen en in de omgeving van de bebouwing te plaatsen. Ze bestaan uit natuurlijke materialen en hebben gedempte tinten. De spelaanleidingen zien er niet uit als een 'klassieke schommel of klimrek' maar als een combinatie van houten palen en keien, waarin geschommeld of op geklommen kan worden. De valondergronden worden zo gekozen dat ze passen bij het natuurlijke karakter van het gebied.

CRITERIA

- Opgenomen in het park;
- Natuurlijke materialen (steen, hout, staal, touw);
- Gedempte kleuren;
- Geen klassieke schommel en wip, maar vrij vormgegeven speeltoestellen;
- Natuurlijk (ogende) valondergronden

Bijzondere elementen

Het parkgebied kent twee groepen bijzondere elementen. Dit zijn de bruggen over de bestaande en nieuwe waterverbindingen en de zitelementen aan het water in de binnenhaven. Uit de vormgeving van de bruggen zal de ontstaansgeschiedenis van de locatie moeten spreken. Kenmerkend voor de eerste fase van de polder is het toepassen van schokbeton. Schokbeton is een prefab systeem waarbij betrekkelijk dunne platen beton worden versterkt met schokbetonribben. Door het naar buiten keren van de ribben ontstaat er een ritmisch beeld in het modulaire systeem. Het beeld van de bruggen bestaat dan ook uit een aanschakeling van beton modules. Het ritmische beeld dat ontstaat, wordt versterkt door een stalen reling. Het aantal modules en daarmee de lengte van de brug is afhankelijk van de bevaarbaarheid en de gewenste overspanning.

- Beton modules;
- Stalen hekwerk als reling;
- Lengtes afhankelijk van bevaarbaarheid water en gewenste overspanning.

CRITERIA

De beleefbaarheid van het water in de binnenhaven kan worden vergroot door het aanleggen van verschillende steigers op het waterniveau. Dit kan door in het verlengde van de paden op de zuidoever zitplekken op of aan het water te maken of door een L-vormige aanleg steiger in de kop van de binnenhaven aan te leggen. Net als de ander steigers in het Hanzekwartier wordt deze in hout uitgevoerd en zal de aanlegsteiger met het water niveau moeten meebewegen

- Zitplekken in de zuidoever;
- Houten aanlegsteiger in de kop van de binnenhaven;

CRITERIA

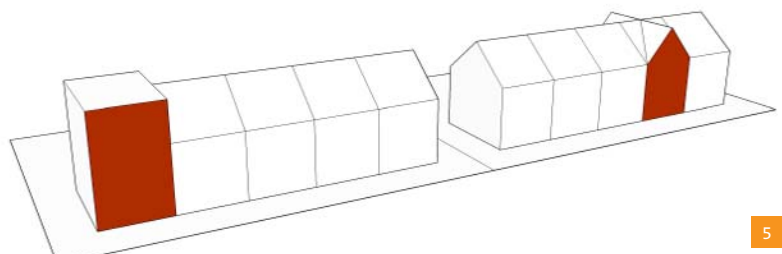


Dorps wonen



Het binnengebied van het Hanzekwartier wordt ingevuld met kleinschalige bebouwing. De naam van het deelgebied, Dorps wonen laat zien dat een mix van vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen voor de hand liggend is. Maar binnen het gebied zijn ook appartementenbebouwing, bedrijvigheid en voorzieningen, mits kleinschalig, mogelijk. Het gebied wordt gebonden door eenheid in straatinrichting, door eenheid in het gebruikte kleur- en materiaalpalet en door het gebruik van kappen.

Binnen het gebied zijn een drietal afwijkende gebieden te onderscheiden. Dit zijn de gebouwen die aan een ruimtelijke drager van het plan staan: aan het Park de Lage Vaart, aan de binnenhaven en aan de Slinger. Deze gebouwen reageren op de bijzondere ligging. Dit wordt in aparte paragrafen nader omschreven.



Dorps wonen

Bebouwing



Situering

De bebouwing staat gegroepeerd in open bouwblokken. De gebouwen volgen de grens van het bouwblok en maken zo een heldere afbakening van de openbare ruimte. De bouwblokken zijn alzijdig door aan alle zijden voorkanten te maken. Hoekpanden oriënteren zich op de belangrijkste openbare ruimte, maar worden wel om de hoek ontworpen (geen blinde zijgevels dus).

De plaatsing van de gebouwen op het kavel is dorps en informeel door te werken met wisselende rooilijnen. De gebouwen staan achter de erfgrans, zodat er ruimte is voor voortuinen. Het informele beeld kan verder worden versterkt door verschillende typologiën af te wisselen.

De erfafscheiding gericht naar de openbare ruimte heeft een groene en dorpse uitstraling. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een haag, een laag muurtje, een (spijlen-) hekje of een combinatie van deze. De vormgeving en materialisering is hoogwaardig. De erfafscheiding wordt per straatzijde uniform vorm gegeven.

Het parkeren wordt berekend aan de hand van de normen die door de gemeente zijn vast gesteld. De hoeveelheid parkeerplaatsen in de straat zal beperkt blijven, om het eenvoudige gebruik van de openbare ruimte in stand te houden. Het parkeren wordt daarom ook opgelost in parkeerkoffers

1. De gebouwen staan los gegroepeerd in open bouwblokken
2. De gebouwen zijn informeel geplaatst op een wisselende rooilijn
3. Het parkeren wordt informeel opgelost in de straat, op eigen terrein of in parkeerkoffers tussen de gebouwen in
4. De erfafscheiding is dorps en groen
5. Een blok rijwoningen wordt als totaal ontworpen en is niet simpelweg het stempen van een standaardwoning

tussen of achter de bebouwing, en deels op eigen terrein. Om het straatbeeld niet door geparkeerde auto's te laten domineren, worden auto's op eigen terrein en in de parkeerkoffers achter de voorgevellijn geparkeerd.

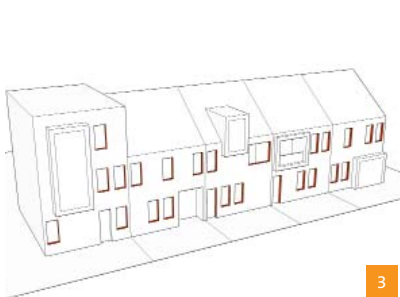
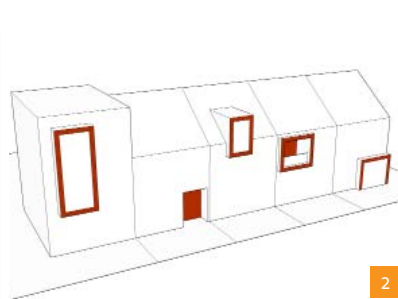
- De gebouwen komen in open bouwblokken te staan;
- De bouwblokken hebben een alzijdig karakter;
- De gebouwen staan op een wisselende rooilijn en krijgen voortuinen;
- De erfafscheiding naar de openbare ruimte wordt op een hoogwaardige wijze vormgegeven en gematerialiseerd;
- Het parkeren wordt deels in de straat, deels in parkeerkoffers en deels op eigen terrein opgelost;
- Parkeren op eigen terrein en in parkeerkoffers gebeurt achter de voorgevellijn.

Massa

De maximale bouwhoogte is 3 lagen, passend bij de dorpse schaal van Dronten. Op enkele plekken, zoals op plaatsen waar twee bijzondere openbare ruimtes samenkomen, is het mogelijk om een bescheiden accent van 4 lagen te realiseren.

Uitgangspunt is het gebruik van een traditionele kap, zoals een mansarde, zadel- of schilddak, of een variatie hierop. De overgang van het dak op de gevel wordt met zorg mee ontworpen. Bijvoorbeeld in de vorm van een kleine dorpse overstek, of juist door het gebruik van een hedendaagse verholen goot.

De bebouwing wordt verweven met de groene tuinen en de straat, door in de massa variatie in diepte aan te brengen. Zo kunnen delen naar voren springen, zoals een erker of een bloemenraam. Of delen springen terug, bijvoorbeeld de entree, de gehele begane grond of loggia op de verdieping.



Dorps wonen

Bebouwing

Een belangrijk element in een dorpse straat is de aanwezige variatie. Herhaling van dezelfde gebouwen moet worden voorkomen. Er wordt daarom gevarieerd in goot- en nokhoogtes, in dakrichtingen en toevoegingen aan het volume. Ook binnen een blok rijwoningen wordt naar variatie gezocht. Een blok rijwoningen is niet simpelweg het kopiëren van één (standaard) woning, maar er wordt een ontwerp gemaakt voor het blok als geheel. Bijvoorbeeld door een kop-staart blok te ontwerpen of door één of twee tussenwoningen te verbijzonderen.

C R I T E R I A

- De bebouwing is maximaal 3 bouwlagen hoog, zeer beperkt is een accent van 4 lagen mogelijk;
- Een traditionele kap is het uitgangspunt, een plat dak de uitzondering;
- De overgang van het dak op de gevel wordt met zorg vormgegeven;
- In de gevel is sprake van variatie in diepte;
- De bebouwing heeft een gevarieerd karakter, zowel tussen gebouwen onderling, als binnen een blok rijwoningen.

Gevels

Ook in de gevelindeling wordt gezocht naar variatie. Deze variatie is zichtbaar tussen gebouwen onderling, door verschillen in plaatsing, grootte en detaillering van gevelopeningen. Maar ook binnen een blok rijwoningen is sprake

1. Uitgangspunt is het gebruik van een traditionele kap, zoals een mansarde-, zadel- of schilddak, of een variatie daarop
2. De gebouwen worden met de voortuinen en de straat verweven door elementen naar voren en terug te leggen
3. De gevelindeling is gevarieerd, met openingen van wisselende grootte, plaatsing en detaillering

van variatie, door binnen een eventuele ritmiek in de gevel enkele uitzonderingen aan te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door enkele gevelopeningen samen te vatten in een groter geheel of bij één tussenwoning een afwijkende gevelindeling te maken.

Blinde gevels moeten worden voorkomen, dus ook zijgevels worden open en met zorg meeontworpen.

Het kleur- en materiaalpalet sluit aan bij dat van de kleinstedelijke randen van het Hanzekwartier. Het beeld is dat van Hollandse steden, waarbij de nadruk ligt op solide, steenachtige materialen. Als basismateriaal wordt gekozen voor baksteen in een rood tot rood-bruine tint. Dit kan worden aangevuld met andere materialen met een solide uitstraling zoals natuursteen, (glad) beton, stuc en plaatmaterialen van hoogwaardige kwalitatief en uitstraling. Accenten kunnen worden gelegd door het gebruik van lichtere materialen als hout, metaal en begroeide gevelelementen.

De gebruikte kleuren zijn genuanceerd en bestaan uit tinten rood, rood-bruin, bruin en antraciet. Accenten kunnen worden gelegd in materiaaleigen kleuren (zoals bij metaal), of in lichte tinten.

- De gevelindeling is informeel, door variatie in plaatsing en grootte van gevelopeningen;
- Gevels worden open en met zorg vormgegeven, ook de zijgevels;
- Het basismateriaal is baksteen in een rood tot rood-bruine tint, aangevuld met andere materialen met een solide uitstraling, accenten kunnen in lichtere materialen;
- Het kleurpalet bestaat uit genuanceerde tinten rood, rood-bruin, bruin en antraciet, met accenten in lichte en/of materiaaleigen tinten;
- De detaillering is zorgvuldig en op duurzaamheid gericht.

C R I T E R I A



1. Gebouwen aan het Park de Lage Vaart worden verbijzonderd met een 'kijker'
2. Gebouwen langs de binnenhaven zijn individueel herkenbaar en willen allemaal 'op de eerste rij' staan
3. De hoekpanden langs de Slinger worden met extra zorg uitgewerkt

Dorps wonen

Bebouwing



Voor onderstaande situaties gelden de algemene uitgangspunten en criteria van het Dorps wonen, met daarop enkele uitzonderingen en/of aanvullingen:

Aan het Park de Lage Vaart

De bebouwing aan het Park de Lage Vaart hoort bij het Dorps wonen, maar krijgt een architectonische toevoeging die de bijzondere ligging onderstreept. In navolging van de appartementengebouwen die in het park komen te staan, krijgen de gebouwen die aan de rand van het park staan een toevoeging in de vorm van een kijker. Deze kijker versterkt de relatie van het gebouw met het park en het water. De kijker kan worden uitgevoerd als een groot verdikt kader rondom een gevelopening of letterlijk als een kijker die uit het hoofdvolume steekt. De kijker hoeft niet per woning te worden uitgevoerd, maar mag ook per gebouw. Per gebouw wordt ten minste één kijker gemaakt.

CRITERIA

- Bebouwing grenzend aan het Park de Lage Vaart krijgt een architectonische toevoeging in de vorm van een 'kijker'.

Aan de binnenhaven

De bebouwing die langs de binnenhaven komt te staan hoort bij het Dorps wonen, maar hier speelt de gedachte van individuele, trotse, gebouwen die allemaal graag op de eerste rij willen zitten. De gebouwen zijn individueel duidelijk herkenbaar (parcelerling) en verschillen onderling in eigenschappen als kleur, materiaal, gevelindeling, kapvorm of –richting en/of bouwhoogte.

Om het idee van 'iedereen op de eerste rij' te versterken staan de gebouwen direct tegen elkaar aan. De gebouwen staan op één rooilijn, maar mogen binnen een bandbreedte van 0,5 meter naar voren en achteren verspringen.

- Bebouwing grenzend aan de binnenhaven wordt geparceerd in individuele woningen;
- De gebouwen staan aaneengesloten op één rooilijn. Binnen een bandbreedte van 0,5 meter mag van de rooilijn worden afgeweken

CRITERIA

Aan de Slinger

De bebouwing langs de Slinger hoort bij het Dorps wonen, maar hier is een sterke en wat formele begeleiding van de Slinger van belang.

Langs de Slinger wordt daarom gekozen voor een uniforme (woning-) typologie. Dit kan betekenen dat langs de Slinger alleen rijwoningen komen, of er komen aan één zijde alleen rijwoningen en aan de andere zijde alleen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.

Er wordt niet in de straat geparkeerd. Het parkeren wordt achter de woningen opgelost. Of er wordt op eigen terrein geparkeerd, als de weg aan de kavels grenst en de laan dus niet gekruist hoeft te worden.

Door het slingerende verloop van de openbare ruimte komen de zijgevels nadrukkelijk in het zicht te liggen. Deze gevels worden daarom met zorg uitgevoerd. Rijwoningen worden als architectonische eenheid ontworpen en krijgen een duidelijke kop op de hoek.

Bij de hoekkavels dient ook extra aandacht en zorg besteed te worden aan de zijdelingse erfafscheiding en eventuele bergingen die op de grens met de openbare ruimte staan.

- Per straatzijde wordt gekozen voor één typologie;
- Er wordt niet in de straat geparkeerd;
- Zijgevels van hoekpanden worden met extra zorg vormgegeven;
- Extra zorg gaat ook uit naar zijdelingse erfafscheidingen en eventuele bergingen.

CRITERIA

1. Door het toepassen van hagen en bomen krijgen de woonstraten een groene uitstraling.
2. Bij een verbreding van het straatprofiel is het ook mogelijk om speelplekken in de straat te maken.

3. De groene uitstraling van de woonomgeving wordt versterkt door de parkeervakken met hagen te omzomen.



Dorps wonen

Openbare ruimte

De woonstraten zijn rustige, rechte straten zonder doorgaand verkeer. In de straten heerst een 30 km/ uur regime en de straten zullen naar deze maatstaven worden vormgegeven. In de woonstraten komen verkeer, parkeren, fietsers en voetgangers samen. De straten worden zo ingericht dat elke verkeergebruiker op een vanzelfsprekende wijze zijn plek in de straat weet te vinden. Door het verschil in lengte, breedte en wijze van begeleiding door bebouwing, zien de woonstraten er niet allemaal hetzelfde uit. Deze variatie nodigt uit tot het maken van verschillende indelingen in straatprofielen. Om te voorkomen dat elke straat zich op eigen wijze presenteert en de samenhang van de wijk verloren gaat, is het belangrijk dat de verhardingen, verlichting en straatmeubilair van de woonstraten eenheid uitstralen. Dit wordt bereikt door in alle woonstraten hetzelfde verhardingspalet en dezelfde lichtmasten toe te passen, waardoor, afhankelijk van het type woonstraat, de opzet van het profiel kan variëren zonder de samenhang binnen de wijk te verliezen. Beeldbepalend voor alle woonstraten is de duidelijke aanwezigheid van groen. Het groen kan op verschillende manieren aanwezig zijn. Dit kan door in de straat plantvakken met bomen en hagen te maken, groene bermen met bomen aan te leggen, of een smalle woonstraat aan het park te laten grenzen. Welke wijze ook gekozen wordt, belangrijk is dat het groen in het straatbeeld overheerst. Hoewel alle woonstraten van elkaar verschillen, onderscheidt de Slinger zich door zijn bredere profiel en gebogen verloop van de andere woonstraten. Vanwege dit afwijkende karakter wordt de Slinger in een aparte paragraaf nader omschreven.

Verhardingen

In alle woonstraten wordt hetzelfde verhardingspalet toegepast, bestaande uit elementenverharding in een grijze kleur. Verschil tussen de wegen, de parkeervakken en de

voetpaden wordt aangebracht door te variëren in formaten en grijs tinten. Gedacht kan worden aan een lichtgrijze steen voor de rijbaan, een donker grijze voor de parkeervakken en een lichtgrijze voor de voetpaden. Eventueel kan een trottoirband worden gebruikt.

- Elementen verharding;
- Verschillende grijs tinten.

Beplantingen

De beplantingen in de straten geven sfeer en delen de ruimte in. Afhankelijk van de breedte en het gebruik van de woonstraat kan het groen op verschillende manieren worden gegroepeerd. Gedacht kan worden aan bomen met of groene bermen. Belangrijk is dat het profiel eenduidig is. Voor alle woonstraten geldt echter dat de parkeerkoffers omzoomd worden door hagen en dat straten breder dan 10 meter aan minimaal één zijde voorzien zijn van bomen.

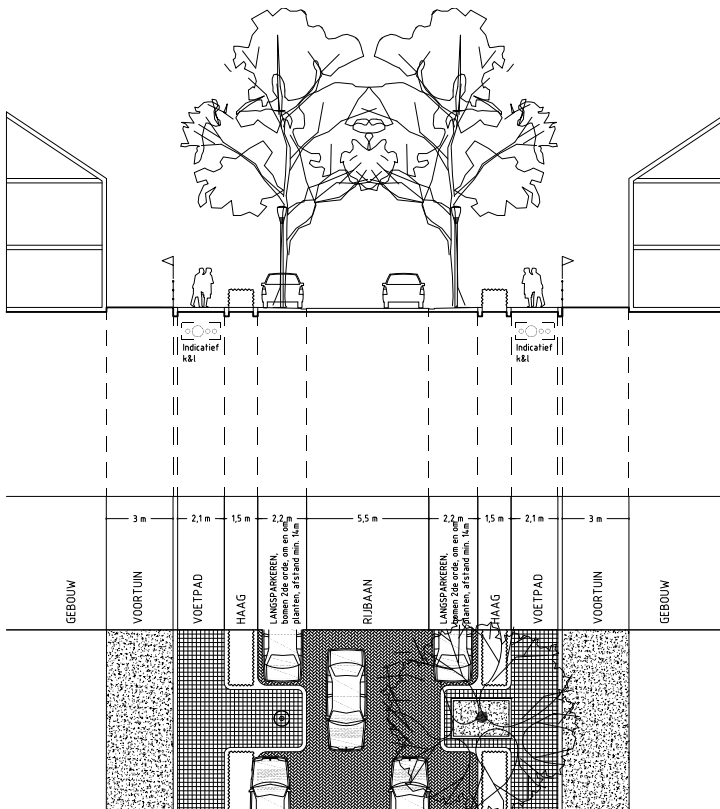
- Het groene beeld domineert in de woonstraten;
- Parkeerkoffers worden door hagen omzoomd;
- Minimaal één zijde van de straat is voorzien van bomen.

Verlichting

In alle woonstraten wordt dezelfde soort verlichting toegepast. Dit is de paaltop armatuur die bij de basisverlichting is beschreven. De mast is ongeveer 4,5 meter hoog en heeft een antraciet kleur. Voor het verlichten van achterpaden kan eventueel voor een eenvoudigere variant worden gekozen

- Paaltop armatuur;
- Hoogte 4,5 meter ;
- Kleur antraciet.

1. Door het gebruiken van (kunst-) gras, houtsnippers of zand krijgen de speelplaatsen een vriendelijke uitstraling en passen ze in de groene woonstraten.



Bepaalde routes in het gebied zullen een grotere verkeersdruk krijgen. Hier is de rijbaan dan ook minimaal 5,5 meter breed. (zie pagina 37)
Een mogelijke groene inrichting van een woonstraat kan het voorgestelde profiel zijn. De bomen en hagen geven een groene uitstraling aan de woonstraat.

Dorps wonen

Openbare ruimte

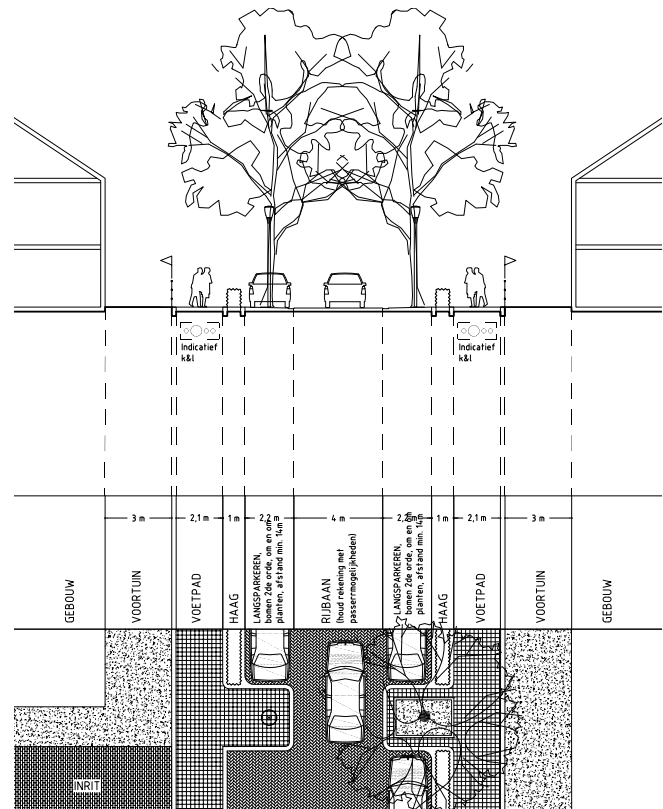
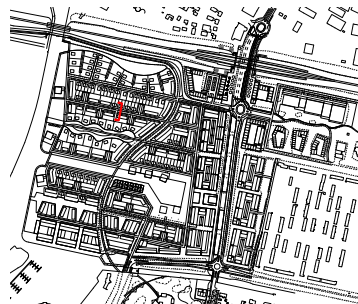
Speelvoorzieningen en straatmeubilair

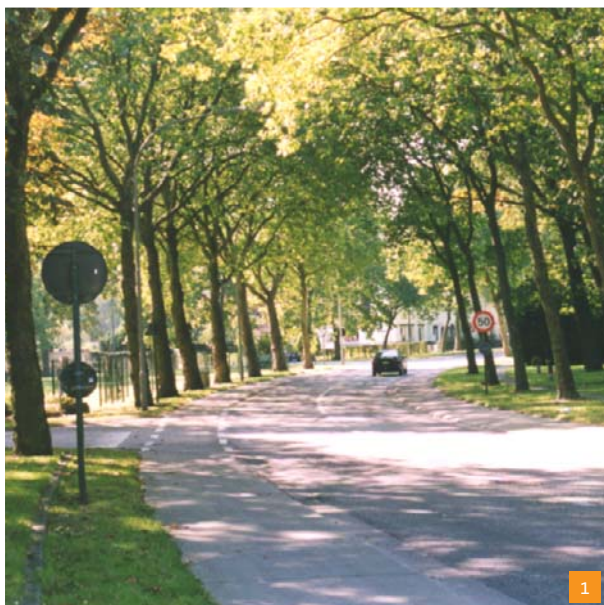
De profielen van de wegen zijn veelal te smal om speelplekken aan te leggen. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende deelgebieden zullen speelplekken in het plan moeten worden opgenomen. Deze zullen zo geplaatst moeten worden dat er voldoende toezicht op is. Voorgesteld wordt om de speelplekken samen in te richten met de toekomstige bewoners van de wijk. Zij kunnen uit een door de gemeente vooraf geselecteerd aantal speeltoestellen kiezen. In het beeldkwaliteitplan wordt de keuze van de speeltoestellen vrijgelaten, maar wordt wel aandacht gevraagd voor de overgang van de speelplaats op de openbare ruimte en de ondergrond van de speelplaatsen. Deze hebben een groene uitstraling door de omzoming van met hagen en hebben (kunst) gras, houtsnippers of zand op de vloer. Straatmeubilair is gekoppeld aan deze speelplaatsen. Gedacht kan worden aan banken en afvalbakken. De banken en afvalbakken maken deel uit van het basismeubilair en hebben een basis kleur.

CRITERIA

- Standaard meubilair;
- Speelplekken inrichten met toekomstige bewoners;
- In de basiskleur.

Bepaalde routes in het gebied zullen een beperkte verkeersdruk krijgen. Hier is het mogelijk een rijbaan van (minstens) 4 meter breed te maken. Het is wel van belang dat er voldoende passeermogelijkheden zijn (zie pagina 37). Een mogelijke groene inrichting van een woonstraat kan het voorgestelde profiel zijn. De bomen en hagen geven een groene uitstraling aan de woonstraat.





Dorps wonen

Openbare ruimte

De Slinger

De Slinger onderscheidt zich van de andere woonstraten door zijn grotere breedte en slingerende verloop. Om het bijzondere karakter van de Slinger te benadrukken wordt de Slinger voorzien van een stevige boombeplanting. Naast een ontsluitingsfunctie voor de wijk heeft de Slinger ook een functie als doorgaande fietsverbinding. Om te voorkomen dat de Slinger door het gemotoriseerde verkeer als alternatief voor De Noord wordt gebruikt, wordt ter hoogte van de binnenhaven een knip voor het autoverkeer gemaakt. Voor fietsers en voetgangers wordt de route over het water wel doorgezet. Om de bomenlaan niet te doorsnijden wordt er niet in de laan geparkeerd. Het parkeren vindt aan de achterzijde van de woningen plaats als de laan tussen de woningen en de straat ligt, of er wordt op eigen terrein geparkeerd op plekken waar de weg direct aan de kavel grenst.

Om het doorgaande en groene karakter te versterken en het autoverkeer ondergeschikt in het profiel te laten zijn, heeft de Slinger een asymmetrische opzet gekregen. Hierbij wordt het autoverkeer met voetpad aan de rand van het profiel gelegd en wordt de overige ruimte benut voor een brede groenstrook met bomen en een doorgaand fiets- en voetpad. Deze brede groenstrook kan ook benut worden voor het aanleggen van kleinere speelvoorzieningen.

1. De Slinger is de enige straat in het Hanzekwartier met een bochtig verloop. Samen met de laanbeplanting zorgt deze straat voor herkenning in de wijk.
2. 3 Rijen bomen geven de straat een zeer groene uitstraling.
3. De rijbaan heeft een elementenverharding, net als de woonstraten.
4. In de Slinger wordt een doorgaand fietspad opgenomen. Dit fietspad bestaat uit asfalt met een strooilaag.

Omdat de Slinger deel uitmaakt van de woonstraten zijn grotendeels dezelfde uitgangspunten van kracht als bij de woonstraten. Echter ten aanzien van de verhardingen, beplantingen en speelvoorzieningen zijn er een aantal aanvullingen en/of wijzigingen opgenomen.

De Slinger - Verhardingen

Bij de Slinger worden de verhardingen van de groene parkachtige gebieden en de meer formele stedelijke ruimtes gecombineerd. De rijbaan bestaat uit een elementenverharding in een grijze kleur. Ook de voetpaden die aan de kavels grenzen, kunnen deze uitstraling krijgen. De fietspaden in de groenstrook krijgen daar en tegen een parkachtige uitstraling bestaande uit asfalt met een strooilaag.

- Rijbaan en voetpaden grenzend aan kavels in grijze elementenverharding;
- Het fietspad bestaat uit asfalt in licht grijs of licht geel.

CRITERIA

De Slinger - Beplantingen

Voor de Slinger wordt een laanbeplanting uit drie rijen bomen in een grasberm voorgesteld. Voor een evenwichtig beeld van de laan is het belangrijk dat de bomen op regelmatige afstand van elkaar worden geplant en dat de kronen van de bomen samen gedeeltelijk in elkaar kunnen groeien. Als mogelijke boomsoorten kan gedacht worden aan lindes, iepen of Italiaanse elzen.

- 2 tot 3 rijen;
- Op regelmatige afstand;
- Kronen in elkaar groeien;
- Loofbomen als linde, iep of (Italiaanse) elzen.

CRITERIA

1. In de groene berm van de Slinger kunnen verschillende soorten speelaanleidingen worden opgenomen. Door deze een natuurlijke kleur te laten hebben, passen ze goed in de groene omgeving.



Dorps wonen

Openbare ruimte

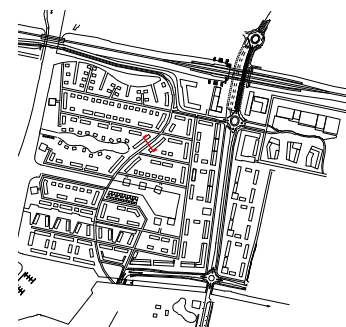
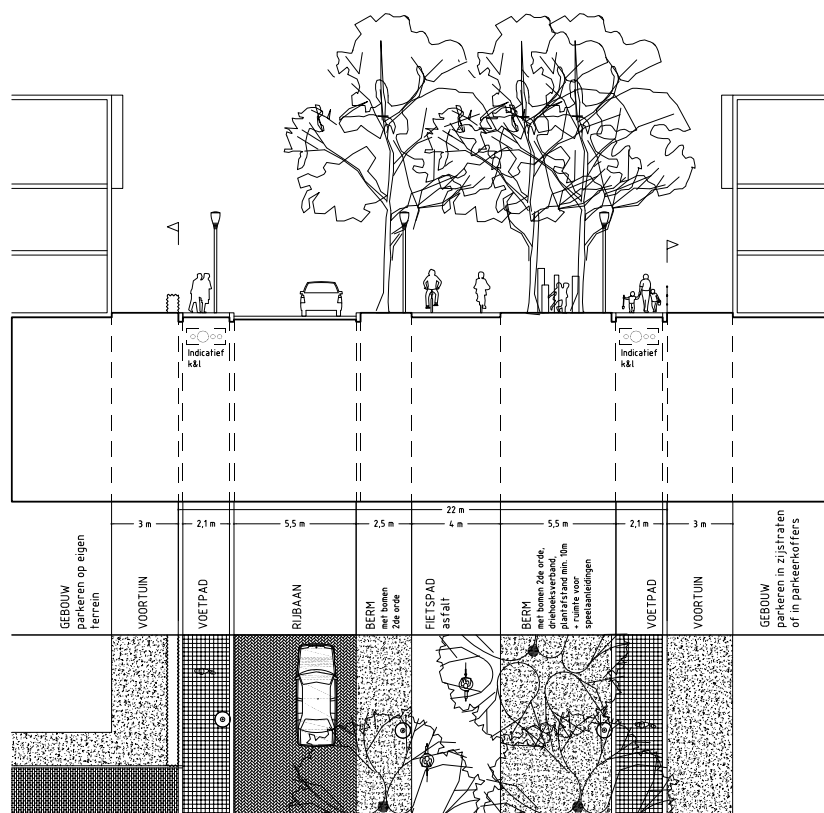
De Slinger - Speelvoorzieningen

In de Slinger is een brede grasberm met bomen aanwezig. Deze berm kan benut worden voor het aanleggen van speelvoorzieningen en spelaanleidingen. Om het groene karakter van de ruimte niet aan te tasten worden de speelvoorzieningen geïntegreerd in de omgeving. Dit wordt gedaan door het aanbrengen van natuurlijk (ogende) valondergronden en speeltoestellen van hout en metaal.

Deze toestellen en aanleidingen worden in hun natuurlijke kleur gehouden.

- Spelaanleidingen en speeltoestellen van hout of metaal in hun natuurlijke kleur gehouden;
- Natuurlijk (ogende) valondergronden.

CRITERIA



In het profiel wordt zichtbaar dat door de rijbaan langs de groenstrook te leggen, het doorgaande fietspad wordt benadrukt. Daarnaast biedt de brede berm ruimte voor het maken van speelvoorzieningen en spelaanleidingen



Hanzedorpen



Het is niet de bedoeling met de term Hanzedorpen een letterlijke verwijzing te maken naar een vaststaand beeld van Hanzebebouwing. Dit is ook niet mogelijk, aangezien er grote verschillen bestaan tussen Hanzesteden. Zo hebben de Nederlandse Hanzesteden (Kampen, Zwolle, Deventer, etc.) een stenig, rood-bruin karakter. Terwijl sommige Scandinavische en Baltische Hanzesteden (Bergen, Kopenhagen, Riga) een veel lichter karakter hebben, met stuc en hout in kleurrijke tinten. In alle gevallen komt de stedelijke setting van de Hanzesteden tot uiting in de dicht aaneengesloten bebouwing.

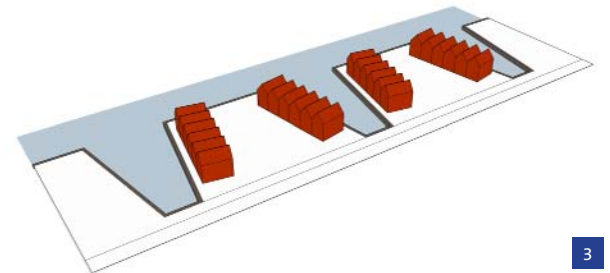
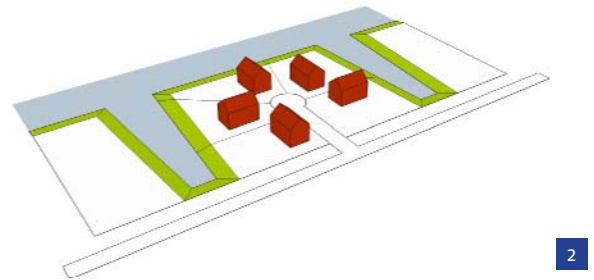
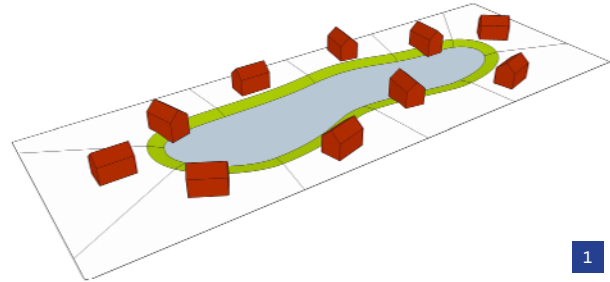
Met de term Hanzedorpen wordt getracht de bijzondere ligging van deze waterwerelden door te zetten in een bijzondere behandeling van de bebouwing. Als inspiratie is hiervoor de lichte architectuur van Scandinavische en Baltische Hanzesteden genomen, maar dan in een dorpse plaatsing.

De woningen in de Hanzedorpen worden gekenmerkt door het gebruik van lichte materialen met hout als uitgangspunt, in een zeer divers en licht kleurenpalet. De nadruk komt te liggen op de individuele woning, die volledig vrij kan staan, in een erfachtige situatie kan staan, of juist aaneengesloten kan worden geplaatst. Het volume van de individuele woning kenmerkt zich doordat het hoger is dan breed, en wordt bekroond door een eenvoudig zadeldak.

De relatie van de woning met het water is belangrijk voor zowel de uitstraling van het gebied, als voor het optimaal benutten van de bijzondere ligging van deze woningen. Hierbij kan gedacht worden aan een woning met mee ontworpen vlonderterras, een woning met een tuin die geleidelijk in het water overgaat, of de woning als boothuis.

1. De woningen los geplaatst rondom het water
2. De woningen rondom een erf geplaatst, met het water achter op het kavel
3. Woningen als kadewoningen gegroepeerd aan een harde oever
4. Een tuin als overgang op het water

5. De woning als boothuis
6. Een terras als overgang op het water



Hanzedorpen Bebouwing



Situering

De Hanzedorpen zijn verdeeld over een drietal buurten. Per Hanzedorp wordt een samenhangende setting nagestreefd. Dit kan een hele losse plaatsing zijn, zoals in de voorbeelduitwerking het middelste Hanzedorp. Of een Hanzedorp met woningen die rondom een erf worden geplaatst, zoals in de voorbeelduitwerking het noordelijke Hanzedorp. Of de woningen worden aan een kleine kade geplaatst, zoals het zuidelijke Hanzedorp in de voorbeelduitwerking. Er kan in de uiteindelijke uitwerking worden gezocht naar een passende stedenbouwkundige uitwerking, mits ieder Hanzedorp een duidelijke interne samenhang heeft en er per Hanzedorp voor één type plaatsing wordt gekozen.

Als een Hanzedorp een los karakter krijgt, dan wisselt de rooilijn en staan de woningen verdraaid ten opzichte van elkaar. De vorm van de waterinham reageert hierop. De woningen staan in dicht op het water en de overgang van de woning op het water gebeurt door middel van een mee ontworpen terras. Het is ook mogelijk het water de woning in te trekken en de woning als een soort boothuis te ontwerpen.

Als een Hanzedorp een erfkarakter krijgt, dan staan de woningen op een wisselende rooilijn, maar wel evenwijdig of haaks op elkaar. De woningen worden in kleine groepjes bij elkaar geplaatst rond een gezamenlijk erf en zijn daar ook op gericht. Het water bevindt zich achter het kavel. De overgang op het water gebeurt geleidelijk, door een glooiende of getrapte tuin.

Als een Hanzedorp een kade karakter krijgt, dan staan de woningen in korte rijen aaneengesloten. De woningen staan per groep op één rooilijn. In verband met het kleinschalige karakter van de nieuwe waterinhammen staan de rijen onderling niet op één rooilijn, maar juist in een afwisselende richting. De woningen krijgen aan de voorzijde een smalle kade die de overgang op het water vormt.

De overgang van eventuele tuinen op het water heeft een open en transparant beeld. Er komen geen hagen, schuttingen of bergingen binnen 5 meter van de waterlijn. Schuttingen en bergingen worden (eventueel als optie) met de woning mee ontworpen. Ook mogelijkheden om een boot aan te kunnen leggen worden met de woning en/of tuininrichting mee ontworpen.

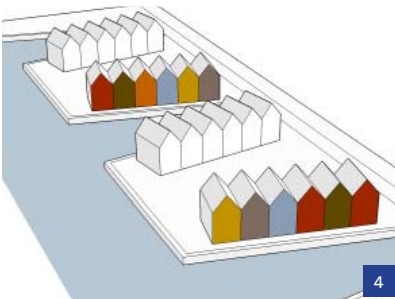
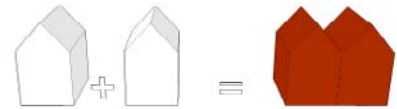
Indien er sprake is van een overgang van een tuin op de openbare ruimte, anders dan aan de waterzijde, dan wordt deze overgang meeontworpen in de sfeer van het Hanzedorp. Dus een haag met eventueel een hekwerk bij een losse of erfachtige plaatsing en een muurtje bij een kade plaatsing.

Het parkeren wordt zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost. Ten behoeve van bezoekersparkeren zal ruimte in de straat moeten worden gereserveerd. In het geval van hogere bebouwingsdichtheden (zoals bij kade woningen) wordt het parkeren met de woning mee ontworpen, bijvoorbeeld door onder een dek te parkeren of door een drive-in woning te ontwerpen.

- De woningen kunnen op verschillende manieren worden gesitueerd, in een losse plaatsing, in een erfachtige plaatsing of in een kade plaatsing. Uitgangspunt is dat per Hanzedorp voor één oplossing wordt gekozen;
- De overgang op het water hangt samen met het gekozen type situering (los, erf of kade);
- De overgang op het water heeft een open en transparant beeld. De eerste 5 meter vanaf de waterlijn is vrij van hagen, schuttingen of bergingen;
- Eventuele vlanders, aanlegplaatsen voor boten, schuttingen en bergingen worden met de woning mee ontworpen;
- Het parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost.

1. De kleuren kunnen primair zijn...
2. ...of de kleuren kunnen pastel zijn
3. De volumes hebben een slanke hoofdvorm, meerdere volumes kunnen samen één woning vormen

4. Per buurtje wordt een kleurpalet gekozen en de kleuren worden willekeurig verspreid toegepast
5. Inspiratie: de Duitse Kade in Bergen (Noorwegen)



Hanzedorpen Bebouwing

Massa

In de massa van de woningen wordt een link gelegd met de Hanze, specifiek met de kadebebouwing zoals die in bijvoorbeeld Bergen (Noorwegen) staat. Kenmerkend voor deze bebouwing is de slanke hoofdvorm voorzien van een zadeldak.

De bebouwing in de Hanzedorpen krijgt een slanke hoofdvorm. De goothoogte is daarom groter dan de breedte van het hoofdvolume. De woning wordt voorzien van een zadeldak of eventueel een gebogen dak. Het dak kan worden voorzien van mee ontworpen dakkapellen, zolang de kap beeldbepalend blijft. Om een woning met een groter vloeroppervlak te maken, is het mogelijk meerdere, slanke, volumes tegen elkaar aan te zetten.

Als de woningen een kade plaatsing krijgen, dan staat de kappen haaks op het water om zo het individuele karakter van de woningen te benadrukken. Als de woningen op een losse of erfachtige manier worden geplaatst, dan kunnen de kappen afwisselend haaks en evenwijdig aan het water worden geplaatst.

CRITERIA

- Het basisvolume is een volume dat smaller is dan de goothoogte;
- De woning krijgt een zadelpak of een gebogen kap. Indien dakkapellen worden toegepast zijn deze mee ontworpen en ondergeschikt aan de totale kap;
- Bij kadewoningen staan de kappen haaks op het water. Bij los of erfachtig geplaatste woningen wisselt de kaprichting.

Gevels

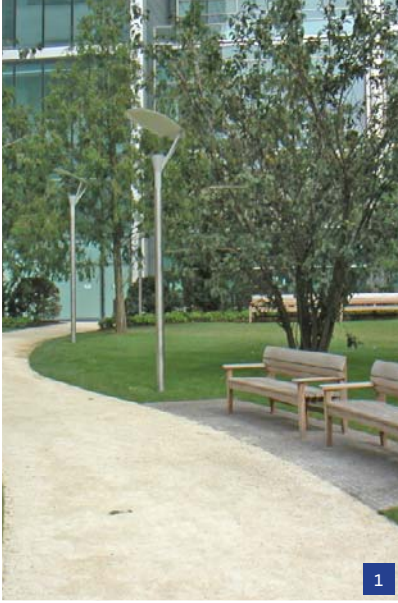
Een belangrijk kenmerk van de Hanzebebouwing is het individuele karakter van de gebouwen. In de Hanzedorpen komt dit onder andere tot uiting door variatie in gevelindeling en kleurgebruik.

De gevels krijgen een onderling gevarieerde gevelindeling. Om het slanke hoofdvolume te versterken is de gevelindeling eerder vertikaal dan horizontaal van karakter.

Het kleurpalet bestaat uit een breed scala aan kleuren, zoals wit, rood, blauw, groen, geel en oranje. Per Hanzedorp kan worden bepaald of de kleuren in een pasteltint worden toegepast, of als primaire kleur. Binnen een Hanzedorp worden ten minste vier verschillende kleuren door elkaar toegepast. Voor de materialisatie vormt hout, of een sterk op hout lijkend materiaal, het uitgangspunt. Dit kan voor de gehele gevel worden toegepast, of voor een beeldbepalend deel van de gevel. Het hout kan worden aangevuld met stuc, leien of met baksteen. Voor de daken wordt gebruik gemaakt van keramische pannen, leien, zink of riet.

- De gevels krijgen een onderling gevarieerde gevelindeling en de gevelindeling is eerder vertikaal dan horizontaal;
- Het kleurpalet is breed en de kleuren worden per Hanzedorp door elkaar toegepast. Per Hanzedorp wordt bepaald of de kleuren pastel of primair zijn;
- Uitgangspunt is het gebruik van hout in de gevel. Dit kan worden aangevuld met stuc, leien of baksteen. Voor de daken wordt gebruik gemaakt van keramische pannen, leien, zink of riet;
- De detaillering is zorgvuldig en op duurzaamheid gericht.

CRITERIA



Hanzedorpen

Openbare ruimte

De openbare ruimte in de Hanzedorpen maakt deel uit van de direct woonomgeving. De openbare ruimte bestaat uit een eilanden reeks die bedoeld is voor fietsers en voetgangers en is dan ook autovrij. De inrichting is kleinschalig, natuurlijk en nodigt uit tot avontuurlijk spelen. Dit betekent dat de oevers flauw zijn en er plekken aan en langs het water worden gemaakt. Ook de afstand naar het water is klein. Dit kan door het peil op te zetten of het maaiveld te verlagen. Op de oevers, in het gras, worden spelaanleidingen zoals klauterstenen en houten speeltoestellen geplaatst.

Verhardingen

De verhardingen bestaan uit half verharding in een licht grijze of licht gele tint of uit asfalt met een licht getint toplaag.

CRITERIA

- Half verharding of asfalt;
- Licht grijs of licht geel.

1. De lichte kleur van de halfverharding sluit goed aan bij de groene tinten van de beplanting.
2. De bomen zijn in groepjes geplaatst, wat bijdraagt aan een natuurlijke uitstraling van het gebied.
3. De oevers hebben een kruidenrijke vegetatie.
4. Mocht het nodig zijn dan zijn de oevers voorzien van een houten beschoeiing.

Beplantingen

De beplanting versterkt de natuurlijke en waterrijke uitstraling van het gebied. Het gebied is ingericht met losse heesters, grassen en kruiden langs de oevers en verschillende boomsoorten die passen bij een waterrijke omgeving. Strakke vormen en geschoren hagen worden vermeden. In plaats daarvan is de beplanting zo opgezet dat het lijkt als of het natuurlijk is ontstaan.

- Losse heesters, grassen en kruiden;
- Soorten van waterrijke gronden;
- Natuurlijk ontstaan.

CRITERIA

Oevers

De oevers van het gebied zijn groen en flauw, waardoor het water goed te bereiken is. Als beschoeiing nodig mocht zijn bestaat deze uit hout en is het op een landelijke wijze vormgegeven. Door de waterranden op sommige plekken niet te maaien, ontstaat een natuurlijk 'ruig' beeld met oeverbeplanting.

- Groene oevers;
- Flauwe taluds;
- Houten beschoeiing waar nodig;
- Oeverbeplanting met een natuurlijk beeld.

CRITERIA



Hanzedorpen

Openbare ruimte

Straatmeubilair en spelaanleidingen

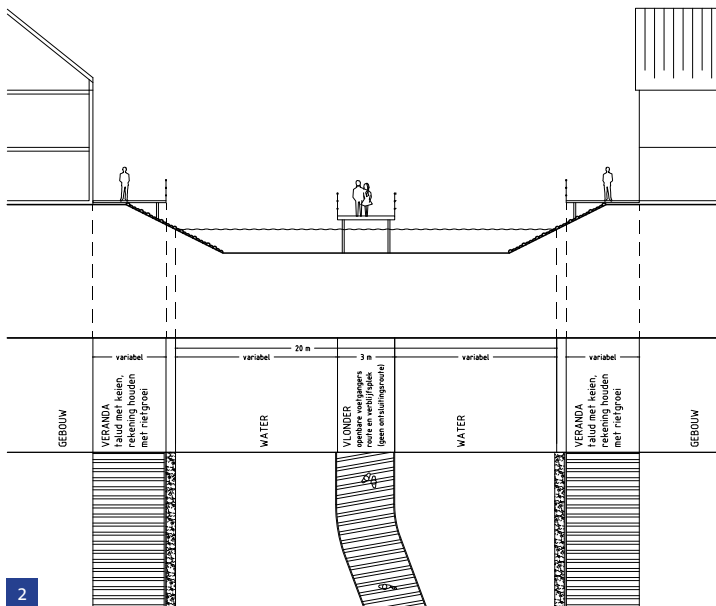
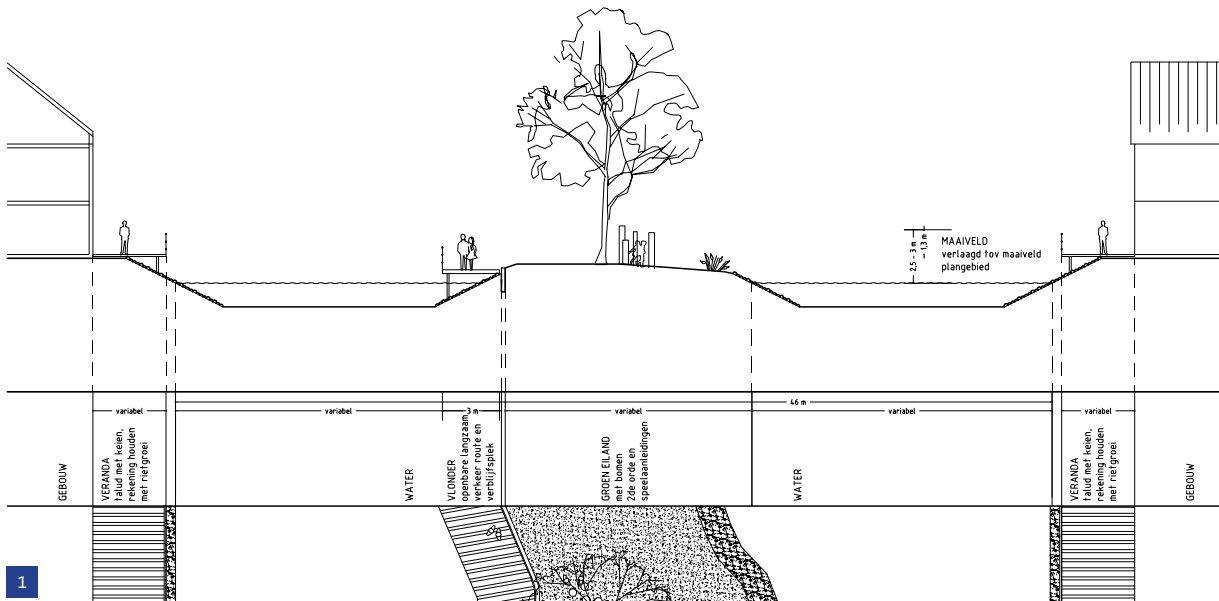
Het straatmeubilair en de spelaanleidingen versterken het natuurlijke karakter van het gebied. Ze bestaan uit natuurlijke materialen en hebben gedempte tinten. De spelaanleidingen zien er niet uit als een 'klassieke schommel of klimrek' maar als een combinatie van houten palen en keien, waarin geschommeld of op geklommen kan worden. De valondergronden worden zo gekozen dat ze passen bij het natuurlijke karakter van het gebied.

CRITERIA

- Natuurlijke materialen (steen, hout, staal, touw);
- Gedempte kleuren;
- Geen klassieke schommel en wip, maar vrij vormgegeven speeltoestellen;
- Natuurlijk (ogende) valondergronden.

1. De speeltoestellen in het gebied zijn gemaakt van hout en hebben een vrije vorm. Hierdoor passen ze goed bij de natuurlijke uitstraling van het gebied. De valondergrond, bestaande uit zand of gras, draagt hier ook aan bij.

2. Een lange houten vlonder op de oevergang naar het water versterkt de beleving van het water.



Voorbeelduitwerking van een Hanzedorp met een losse setting. In het profiel is zichtbaar dat de woningen en de openbare ruimte veel contact met het water hebben. De terrassen en de tuinen van de woningen zijn op het water gericht. In het water liggen enkele eilanden die door middel van een vlonderpad worden verbonden.

1. doorsnede van een breed punt
2. doorsnede over een smal punt
3. principeplategrond

Hanzedorpen

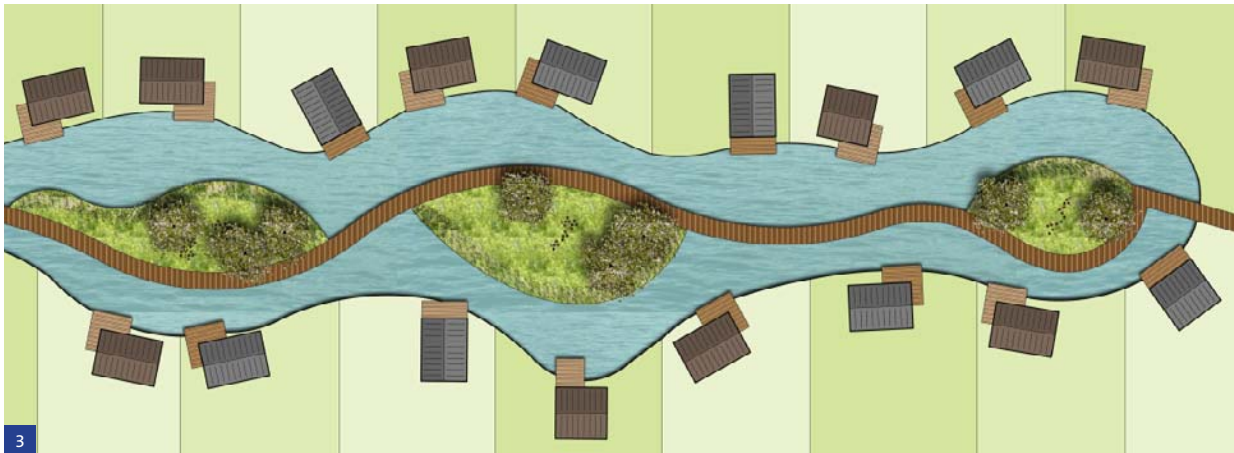
Openbare ruimte

Bijzondere elementen – Vlonder

Bijzonder element in het gebied is een houten vlonder op de grens van de oever met het water. De vlonder heeft een bochtig verloop en maakt onderdeel uit van een wandelroute. De vlonder is voorzien van een antislip voorziening.

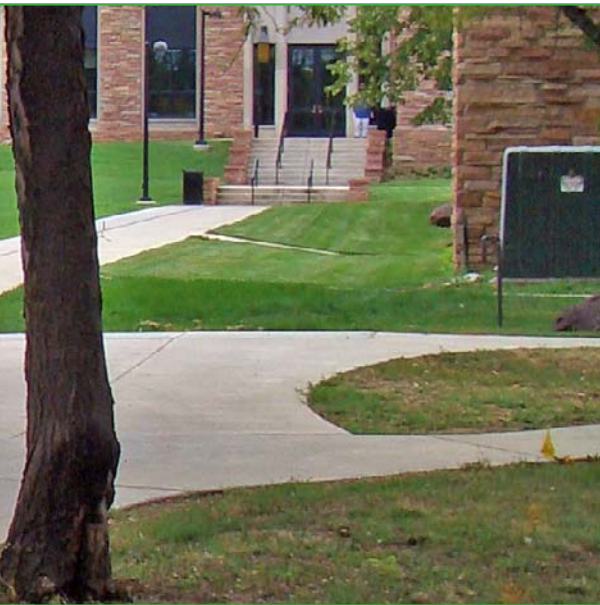
CRITERIA

- Houten vlonder als wandelpad;
- Op overgang tussen water en oever;
- Voorzien van antislip.





Campus



Dit deelgebied ligt in het verlengde van het bestaande bos langs het spoor, tussen De Morinel en De Arend. De sfeer van het gebied moet passen bij het groene, bomenrijke karakter van de omgeving. Het beeld dat voor ogen staat is dat van een campus: een groen tapijt met losse boomgroepen waar relatief grote gebouwen los in geplaatst zijn. Het gebied heeft een open karakter, zonder bosschages. Het autoverkeer wordt om het gebied heen geleid, waardoor in het gebied zelf alleen langzaam verkeer paden kronkelen. De bebouwing laat in ieder geval ruimte vrij voor een oost-west lopende hoofdroute voor langzaam verkeer, van het stationsplein naar het bestaande bos. Haaks daarop komen meerdere langzaam verkeer routes die het middengebied bereikbaar maken vanaf De Morinel en De Arend. Om het groene en informele karakter van het gebied te versterken kan het maaiveld glooiend aangelegd worden. Dit biedt ook mogelijkheden om utilitaire zaken als (fiets-) parkeren aan het oog te onttrekken.

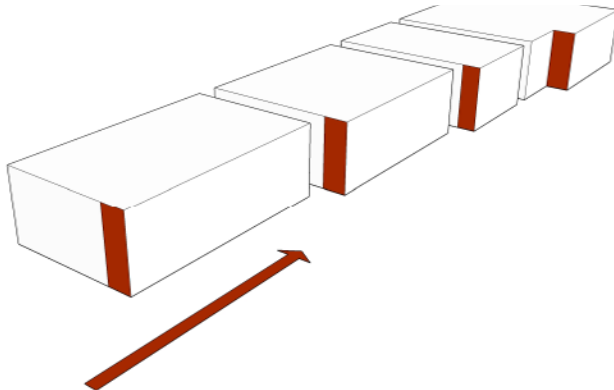
De gebouwen staan vrij geplaatst in de ruimte en hebben geen duidelijke rooilijn. Uitzondering is de noordelijke grens, waar de bebouwing juist op één rooilijn staat, evenwijdig aan het spoor. Zo wordt een sterk gezicht naar het spoor gemaakt. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de groene setting. Zo hebben materialen bij voorkeur hun materiaaleigen kleur.

De noordzijde is voorzien als scholenzone, met de clustering van meerdere scholen. Hierbij is het van belang dat de diverse scholen zich individueel kunnen presenteren, met name het zicht vanuit het stationsplein op de scholen is hierbij van belang.

Aan de zuidzijde van het gebied zijn woningen of woon-werk eenheden voorzien. Deze functies worden geclusterd in grotere bouwblokken met een informele vorm en plaatsing.

Het is ook denkbaar een andere functionele verdeling in het gebied aan te leggen. Uitgangspunt blijft het campus idee met losse gebouwen in een groene setting, die doorkruist wordt door langzaam verkeer routes.

Voor de scholen is een gefaseerde opzet het uitgangspunt. Mogelijk worden hierbij scholen tegen elkaar aan gebouwd. Omdat er altijd onzekerheid bestaat of en hoe een volgende fase gerealiseerd wordt, is het van belang dat alle zijden van de gebouwen ook in tussenfasen een hoogwaardige uitstraling hebben.



3

2

Campus Bebouwing



Situering

De gebouwen worden op een losse en ontspannen wijze in het groen geplaatst. De gebouwen krijgen geen duidelijke rooilijn en de gevels staan bij voorkeur versprongen en gedraaid ten opzichte van elkaar. Uitzondering hierop is de noordzijde. Hier wordt een duidelijk en stevig gezicht naar het spoor gemaakt door de gebouwen op één heldere rooilijn te plaatsen. Deze rooilijn ligt een stuk terug ten opzichte van de weg, om zo ruimte te maken voor autoparkeren en extra afstand te nemen tot het spoor.

Voor de scholen is de zichtbaarheid een belangrijk thema, en dan met name de zichtbaarheid vanaf het stationsplein. De gevels verspringen daarom telkens wat naar voren vanaf het stationsplein gezien. Deze verspringing legt een nadruk op een deel van de gevel (in de meeste gevallen de hoek van het gebouw). Dit deel van de gevel wordt in de architectuur op een bijzondere wijze behandeld.

Door de losse plaatsing is het belangrijk dat de gebouwen een alzijdige uitstraling krijgen. Aan alle zijden van de gebouwen komen gevelopeningen en verblijfsruimtes zoals woonkamers, klaslokalen en kantoren.

Veruit de meeste scholieren zullen met de fiets naar school gaan en aankomen via de oost-west lopende hoofdroute midden in het gebied. Het fietsparkeren zal gekoppeld aan

deze route komen te liggen. De scholen staan ten noorden van deze hoofdroute en het fietsparkeren. De entrees van de scholen komen daarom aan de zuidzijde van de bebouwing, aan de zijde van het fietsparkeren, of tussen de gebouwen. In het zuidelijke deel van het gebied zullen woningen of woon-werk eenheden komen, gebundeld in drie clusters. Deze gebouwen worden ontsloten vanaf de Morinel. Per cluster komt één centrale ontsluiting, om zo de hoeveelheid verharding tot het minimum te beperken.

Het groen van de Campus loopt door tot aan de gevels van de gebouwen. Hierdoor worden de gebouwen in de groene ruimte verankerend.

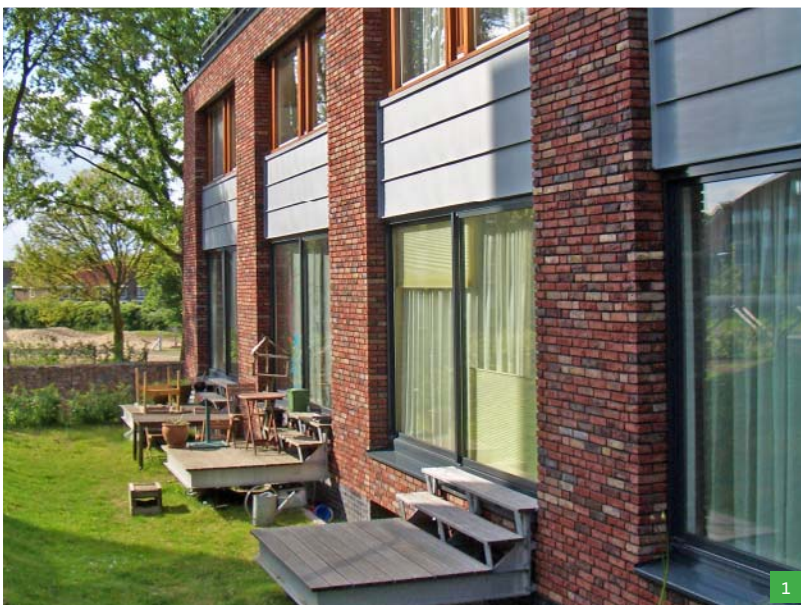
Om het campusbeeld te versterken worden eventuele erfafscheidingen geïntegreerd. De eventuele erfafscheiding kan worden gecombineerd met een zitelement, met een groen talud waarachter het parkeren wordt opgelost, met een met de bebouwing meeontworpen terras, etc.. Het is ook mogelijk landschappelijke elementen, zoals water of beplanting, te gebruiken als erfafscheiding.

Met name bij de scholen, maar bij ook de zuidelijke bebouwing, zal sprake zijn utilitaire zaken als bergingen, afvalopslag, trafo's, installaties, etc. Deze zaken worden inpandig opgelost.

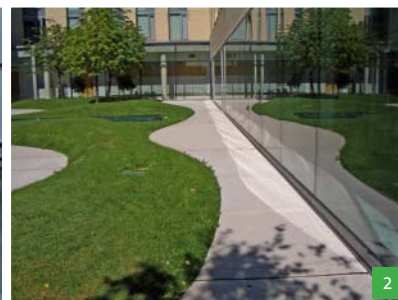
De auto ontsluiting van de scholen gebeurt vanaf de noordzijde. Aan deze zijde, de schaduwzijde van de gebouwen, wordt het parkeren op maaiveld opgelost. Het parkeren wordt zo groen mogelijk ingericht. Desgewenst is het ook mogelijk om (half-) ondergronds te parkeren onder het gebouw.

Het parkeren van de zuidelijke bebouwing wordt per cluster binnen het gebouw (-blok) opgelost. Afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing kan dit op maaiveld in een binnenhof worden opgelost, of (half-) verdiept onder de

1. De gebouwen worden op een losse wijze op het groene tapijt geplaatst
2. De rooilijnen wisselen
3. De zuidelijke rooilijnen van de scholen springen telkens naar voren, zodat de scholen zichtbaar zijn vanaf het stationsplein



1



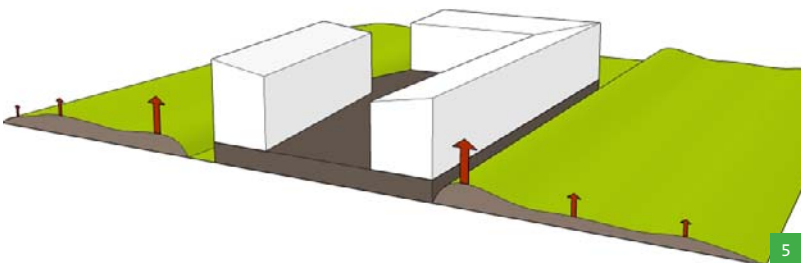
2



3



4



5

1. De gebouwen krijgen een mee ontworpen terras als overgang op het groen van de campus
2. De buitenruimte van de scholen wordt groen ingericht
3. Het fietsparkeren wordt op informele en groene wijze ingericht
4. De autoparkeren voor de scholen ligt aan de noordzijde van de bebouwing en wordt groen ingericht
5. Het parkeren van de zuidelijke woonbebouwing wordt binnen en/of onder de bebouwing opgelost, waarbij het maaiveld kan worden geplooid om de auto's aan het zicht te onttrekken

Campus Bebouwing

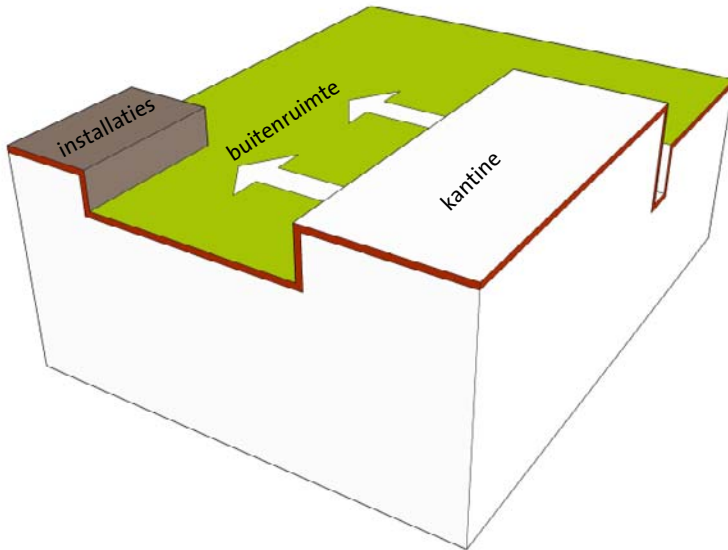
gebouwen of onder een dek. Dit dek kan gebruikt worden als (collectieve) buitenruimte voor de functies. Het is ook denkbaar het parkeren bovengronds onder de gebouwen onder te brengen en het maaiveld zo te laten glooien dat de geparkeerde auto's aan het zicht vanaf de openbare ruimte worden onttrokken.

Het fietsparkeren ligt gekoppeld aan de oost-west lopende hoofdroute voor langzaam verkeer. Het fietsparkeren wordt op een informele en groene wijze ingericht.

C R I T E R I A

- De gebouwen worden vrij geplaatst in de ruimte, de campus loopt rondom de bebouwing;
- De gebouwen staan informeel geplaatst, de gevels staan bij voorkeur versprongen en/of verdraaid ten opzichte van elkaar;
- Aan de noordzijde van het gebied, langs het spoor, staat de bebouwing op één doorgaande rooilijn;
- De zuidgevels van de scholen verspringen telkens naar voren, deze verspringing wordt in de architectuur verbijzonderd;
- De bebouwing is alzijdig georiënteerd;

- De hoofdentrees van de scholen liggen aan de zuidzijde of tussen de gebouwen in;
- De zuidelijke bebouwing wordt per cluster vanaf De Morinel ontsloten;
- Het groen van de campus loopt tot aan de gevels van de gebouwen;
- Eventuele erfafscheiding wordt geïntegreerd met de bebouwing of met inrichtingselementen;
- Utilitaire elementen als bergingen, afvalopslag, trafo's etc. worden inpandig opgelost;
- Het autoparkeren van de scholen bevindt zich aan de noordzijde en wordt groen ingevuld, of wordt (half-) ondergronds onder de gebouwen aangelegd;
- Het autoparkeren van de woonclusters wordt per cluster binnen of onder het bouwblok aangelegd;
- Het fietsparkeren ligt gekoppeld aan de oost-west lopende hoofdroute voor langzaam verkeer en wordt op een informele en groene wijze ingericht;
- Het is wenselijk het maaiveld glooiend aan te leggen, om zo het auto- en fietsparkeren (deels) aan het oog te onttrekken.



Campus Bebouwing

Massa

De bebouwing bestaat uit relatief grote gebouwen in een losse, informele plaatsing. Met name aan het spoor is een zekere massa gewenst, dit in verband met de grote afstand tot het spoor en de hoge ligging van het spoor (ca. 7 meter boven maaiveld).

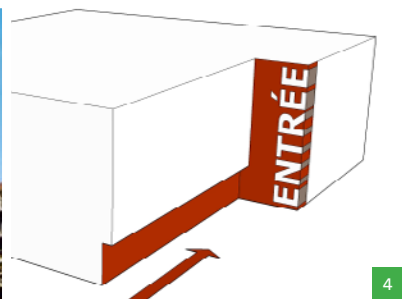
De schoolgebouwen aan de noordzijde zijn overwegend 4 tot 5 lagen hoog. Omdat naar het spoor toe een stevig gezicht gewenst is, wordt de bebouwing aan de spoorzijde ten minste 4 lagen hoog. Om de massa van de gebouwen te geleiden en het individuele karakter van de gebouwen te versterken, krijgen de gebouwen een afwijkende dakvorm. Dit kan door het gebruik van een bijzondere kapvorm (gebogen, hellend, gewelfd, etc.), door het toepassen van setbacks of door de bouwhoogte binnen het gebouw te variëren. Dit biedt ook mogelijkheden om bijvoorbeeld installatieruimtes op het dak zo vorm te geven dat ze als een bijzondere dakopbouw zichtbaar zijn. Of het biedt de mogelijkheid om buitenruimtes voor de scholieren op het dak van een lager bouwdeel te maken. Variatie in bouwhoogte leidt wel tot zicht op lager gelegen dakvlakken. Installaties op het dak worden daarom met zorg ontworpen. De entrees van de scholen worden in de massa verbijzonderd. Dit kan eventueel worden gecombineerd met de plek waar de rooilijn van de scholen verspringt.

1. De massa van de schoolgebouwen wordt geleed door variatie in volumes en daklijn
2. Variatie in daklijn kan onder meer ontstaan door installatieruimtes en andere functies op het dak te plaatsen. Dit kan gecombineerd worden met gebruik van het dak als buitenruimte voor scholieren
3. De entree van de scholen wordt verbijzonderd
4. De scholen kunnen worden gekoppeld met licht ogende lichtbruggen

Bij de scholen kan de wens voorkomen de diverse schoolgebouwen te koppelen. Dit is mogelijk door het gebruik van lichte, transparante loopbruggen. De loopbruggen komen op de bovenverdieping (-en), zodat er op maaiveld onderdoor gelopen kan worden. De loopbrug is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en ligt terug ten opzichte van de noordelijke en zuidelijke gevels.

De bebouwing in het zuidelijke deel van het gebied vormt de overgang op de bestaande woonwijk. De bouwhoogte is hier overwegend 3 tot 4 bouwlagen. Hoewel de bebouwing in dit deel kan worden geclusterd tot grotere eenheden, is het van belang dat de schaal passend voor de locatie en de omgeving is. Dit gebeurt door de massa te geleiden. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van verschillende kapvormen of kaprichtingen, vlakke daken met setbacks op de bovenste verdieping of door wisselingen in bouwhoogte.

- De schoolbebouwing in het noorden is overwegend 4 tot 5 lagen hoog, aan de spoorzijde is de hoogte tenminste 4 lagen;
- De massa wordt geleed door de dakvorm te verbijzonderen. Dit kan mogelijkheden bieden om installatieruimtes in het gebouwvolume op te nemen en om lager gelegen dakvlakken als buitenruimtes te gebruiken;
- Installaties op het dak worden met zorg ontworpen;
- De entrees van de scholen worden verbijzonderd;
- De scholen kunnen worden gekoppeld door licht vormgegeven lichtbruggen;
- De bebouwing in het zuiden is overwegend 3 tot 4 bouwlagen hoog.



Campus Bebouwing

Gevels

De gevels geven een gevarieerde indruk, zowel door verschillen in gevelindeling tussen de gebouwen, als door variatie binnen een gevel van één gebouw te leggen. De gevelindeling kan daarbij divers zijn, maar ook een gevel met ritmiek is mogelijk. Om in een gevel met ritmiek een zware, monotone, herhaling te voorkomen, wordt de ritmiek plaatselijk doorbroken, bijvoorbeeld door meerdere gevelopeningen in een kader samen te vatten.

Om het individuele karakter van de gebouwen te versterken wordt er duidelijk onderscheid gemaakt in gevelindeling van de diverse gebouwen. Daarbij is het wel mogelijk de gevels 'familie' van elkaar te laten zijn.

De woningen en woon-werkeenheden in het zuiden worden in grotere clusters samengevat en deze clusters ogen als grote gebouwen. Dit beeld wordt versterkt door de gevels als totaal te ontwerpen en niet als geparceerde gebouwen.

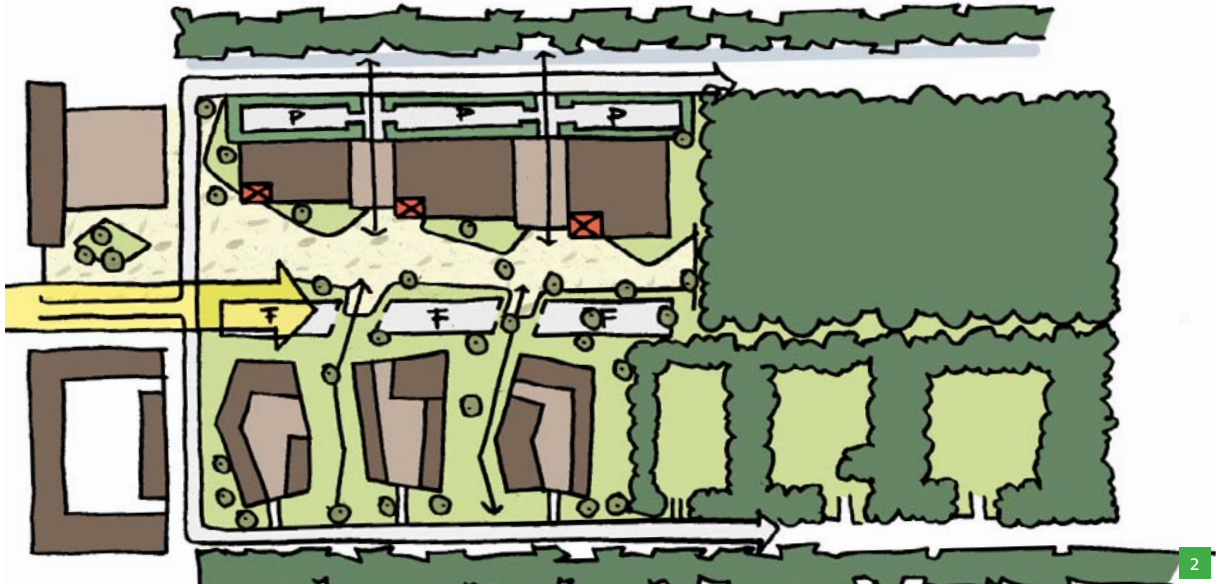
Om de relatie met het omringende groen te versterken en de kwaliteit van het groen optimaal te benutten krijgen de gevels relatief grote gevelopeningen. De entrees van met name de scholen worden in de zowel de massa als de gevel verbijzonderd. De schoolentrees kunnen verder worden verbijzonderd door ze aan te lichten. Dit is ook goed denkbaar voor de gevels aan de spoorzijde.

1. De gevels geven een gevarieerde indruk met relatief grote gevelopeningen
2. De gebruikte kleuren en materialen passen goed in een groene omgeving
3. De zuidelijke bebouwing presenteert zich als gebouwclusters in het groen
4. De entree van de scholen wordt in de gevel verbijzonderd

De gekozen materialen passen goed in een groene omgeving en hebben een overwegend materiaaleigen kleur. Gevels bestaan uit lichte, natuurlijk ogende materialen, zoals hout (of sterk daar op lijkend), glas, leisteen of (metalen) gevelplaten met een hoogwaardige uitstraling. Om de link met de groene campus te versterken, is het mogelijk begroeide daken en/of geveldelen als architectonisch element toe te passen. In de gevel aan de spoorzijde worden bovenstaande materialen aangevuld met materialen met een solide uitstraling zoals baksteen, natuursteen, stuc en glad beton. Deze kunnen bijvoorbeeld worden toegepast als sokkel voor het gebouw.

Het toe te passen kleurenpalet bestaat hoofdzakelijk uit materiaaleigen kleuren (hout, metaal) of (licht) grijze en bruine tinten. Grijs met een lichte kleurnuance is ook mogelijk. In een beperkte mate kan gewerkt worden met een kleuraccent, met name bij de scholen om de entree of een gevelverspringing kracht bij te zetten.

- Monotone herhaling over grote vlakken dient vermeden te worden;
- De gevelindeling verschilt tussen de diverse gebouwen, de gebouwen mogen wel 'familie' van elkaar zijn;
- De zuidelijke clusters ogen als grote gebouwen en de gevels worden daarom per cluster als samenhangend geheel ontworpen;
- De gevels hebben relatief grote gevelopeningen;
- Met name de schoolentrees worden verbijzonderd;
- De gebruikte materialen hebben een lichte, natuurlijk ogende uitstraling. In de gevel aan de spoorzijde worden ook materialen met een solide uitstraling toegepast;
- Het kleurenpalet bestaat hoofdzakelijk uit materiaaleigen kleuren (hout, metaal), bruine of (licht) grijze (genuanceerde) tinten. Bij de schoolentrees kan gewerkt worden met een kleuraccent;
- De detaillering is zorgvuldig en op duurzaamheid gericht.



Campus

Openbare ruimte

Voor dit gebied wordt de sfeer van een campus nagestreefd: een parkachtige omgeving met gebouwen tussen de bomen in een groene omgeving. Om de parkachtige sfeer te kunnen realiseren, wordt het langzame verkeer van het gemotoriseerde verkeer gescheiden, waarbij het gemotoriseerde verkeer buitenom wordt geleid en het binnengebied ingericht wordt voor fietsers en voetgangers. Het binnengebied van de Campus wordt vormgegeven als een gedeelde ruimte. Dit betekent dat fietsers en voetgangers worden gemengd.

De Campus heeft een groene opzet met boomgroepen waarvan de kronen zich gedeeltelijk sluiten, golvende gazons en heestervakken die tot de gevel doorlopen. De paden op de Campus variëren in breedte en slingeren zich hier tussen het groen door. De zichtlijnen over de paden zijn zo gekozen dat de entrees van de gebouwen zich op een vanzelfsprekende wijze presenteren. Pleinvormige ruimtes omsloten door gebouwen passen dan ook niet in dit beeld.

Verwacht mag worden dat op vaste tijden de buitenruimte intensief zal worden gebruikt. Om de grote groepen scholieren een zitplek in de openbare ruimte te geven, wordt voorgesteld om lange zitelementen te plaatsen. Deze modulaire elementen delen de ruimte in en vangen hoogteverschillen op. Door deze elementen gebogen of geknikt aan te leggen ontstaan intiemere ruimtes waar groepjes scholieren samen kunnen komen.

1. De fietsen worden aan het oog onttrokken door het gebruik van hagen
2. Het autoparkeren wordt met groen ingedeeld

Het schema laat zien dat het noodzakelijk is het fietsparkeren in het omgevingsontwerp te integreren. Gebeurt dit niet, dan bepalen de fietsen de sfeer van de Campus.

De zitelementen in combinatie met hagen of heuvels kunnen gebruikt worden als afscherming van de fietsenstallingen. Op deze wijze worden de fietsenstallingen op een vanzelfsprekende wijze in het buitenruimte ontwerp geïntegreerd en wordt het toepassen van hekken vermeden. Ook de parkeerterreinen aan de noordzijde van de gebouwen zullen een groene uitstraling moeten hebben.

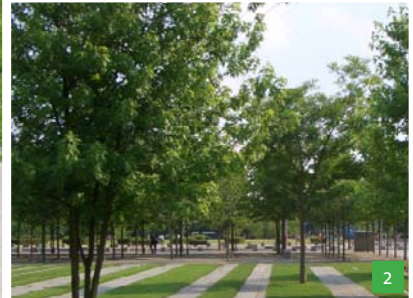
Parkeren

In de directe omgeving van de scholen zullen grote hoeveelheden auto's en fietsen moeten worden geparkeerd. Aan de noordzijde is ruimte voor auto's gereserveerd door de gebouwen iets terug te leggen. Om de parkeerterreinen in te bedden in een groene omgeving zullen de parkeerterreinen afgezoomd moeten worden met hagen en voorzien worden van bomen.

- de parkeerterreinen voor auto's zijn omgeven door hagen
- op de parkeerterreinen worden bomen geplant

Ook het fietsparkeren zal in de groene buitenruimte moeten worden geïntegreerd. De fietsenstallingen zullen opgenomen moeten worden in het glooiende landschap. Uiteraard staat het de ontwerper vrij om de fietsenstalling onder het gebouw te realiseren, maar als er gekozen wordt om de fietsen in de buitenruimte te stallen, dan zullen deze door groen aan het zicht moeten worden onttrokken. Voorkomen moet worden dat vanaf de Noord de school zich door geparkeerde fietsen presenteert.

- fietsenstallingen in de buitenruimte worden verdiept aangelegd



Campus

Openbare ruimte

Verhardingen

De verhardingen in het binnengebied dragen bij aan de campusachtige uitstraling van het gebied. Bij voorkeur bestaan de grotere vlakken verharding in het binnengebied uit grote beton elementen in verschillende grijstinten. Voor de smallere verhardingen wordt het liefst dezelfde elementen gebruikt, maar asfalt met een strooilaag is ook denkbaar.

CRITERIA

- Asfalt, halfverharding of grote betontegels;
- Grijstinten.

De wegen die bedoeld zijn voor autoverkeer bestaan uit een asfalt rijbaan met een grijze elementenverharding voor de voetpaden en parkeerterreinen. De verhardingen hebben een grijze tint.

CRITERIA

- Asfalt voor de rijbaan;
- Elementenverharding voor de voetpaden en parkeerterreinen;
- Grijstinten.

1. Voorbeeld van bijzondere verlichting dat in banken is verwerkt
2. Meerstammige heesters waar je onderdoor kunt kijken
3. Verschillende voorbeelden van bestratingen met grote beton elementen

Beplantingen

De beplanting van de Campus bestaat uit gras, grote heesterbakken en (meerstammige) bomen. Grote verhardingsvlakken aan de gevel moeten worden vermeden. De bomen vormen een bladerdak boven het gras en de verharding en zorgen voor intimiteit, zonder de sociale veiligheid te beperken. Er komen dan ook geen dichte struiken die het vrije zicht belemmeren.

Heesterbeplantingen delen de ruimte in en worden gecombineerd met zitelementen. De beplantingsvakken zijn groot-schalig van opzet, passend bij de schaal van de bebouwing. Daarnaast is de beplanting robuust in verband met het te verwachten intensieve gebruik.

- Vrije opzet;
- Bladerdek;
- Grote heesterbakken;
- Robuust.

CRITERIA

Verlichting

Om de intieme sfeer van de open ruimte onder de bomen te versterken wordt de Campus verlicht met paaltop armaturen en bolderverlichting. Met deze lagere verlichtingsarmaturen wordt tevens voorkomen dat het licht in de kronen van de bomen verdwijnt. Als bijzonder element kan verlichting in de banken worden opgenomen en kunnen de gebouwen worden aangelicht.

- Lage verlichting;
- Bijzondere verlichting in zitelementen en bij gebouwen.

CRITERIA



1. Voorbeelden van lange banken die werken als grondkering en/ of de ruimte indelen

In het profiel is zichtbaar dat door het op strategische wijze plaatsen van reliëf en lange banken hekken niet nodig zijn om eigendommen af te schermen en de woonbebouwing en schoolgebouwen ruimtelijk in elkaar overgaat.



Campus

Openbare ruimte

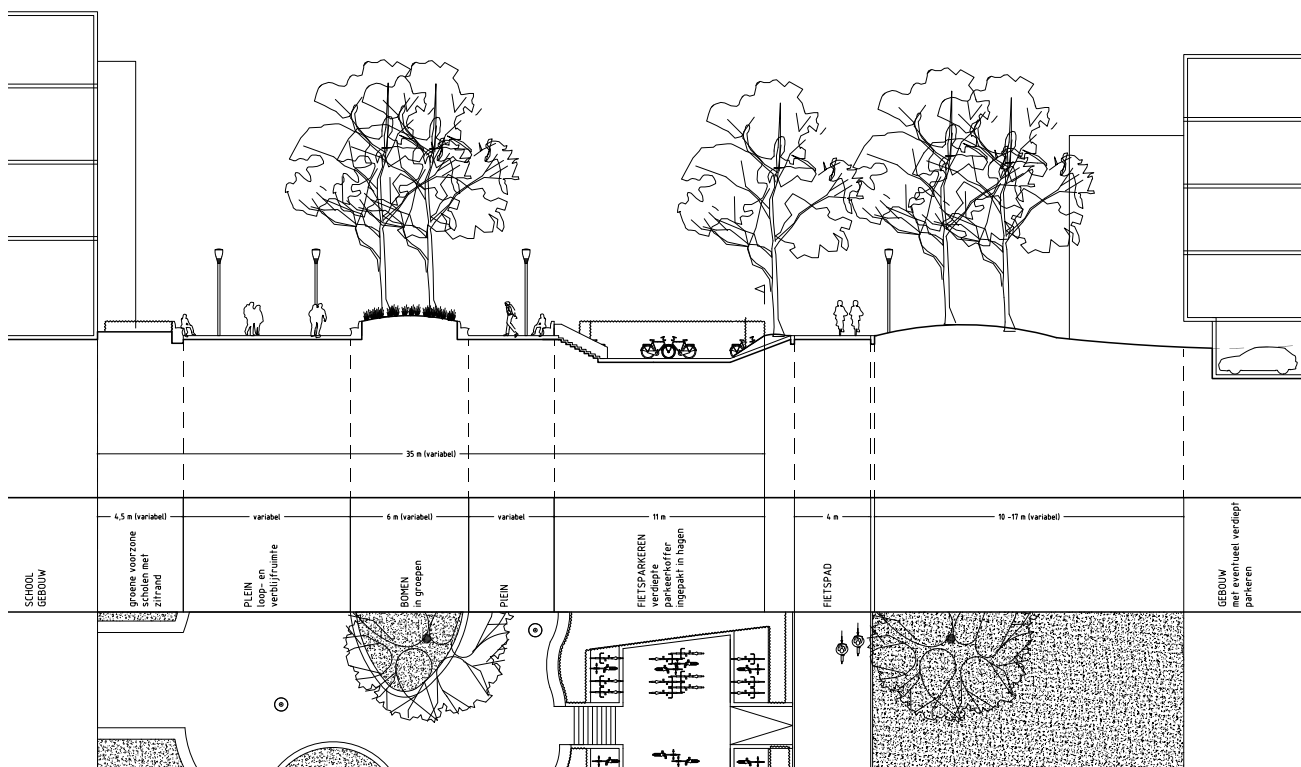
Straatmeubilair

Het straatmeubilair moet bestand zijn tegen intensief gebruik en passen bij de schaal van het gebied. Om versnippering van het gebied te voorkomen bestaat het straatmeubilair uit enkele grote stevige elementen die ook gebruikt worden om de overgang tussen heestervakken en bestrating aan te brengen. Gedacht moet worden aan lange banken van gietsteen of modulaire elementen van beton of natuursteen in een grijze kleur. Door deze banken geknikte of gebogen patronen mee te geven, ontstaan voor scholieren

verschillende plekken om samen te komen. Door de ruimte met deze banken te begeleiden ontstaat een informeel schoolplein waar hekken overbodig zijn. Hekken passen niet in het beeld van de Campus

- Stenig;
- Grote elementen van een modulaair systeem;
- Stevig maar verfijnd;
- Geknikt of gebogen;
- Grijstinten.
- Geen hekwerken ter afscherming van schoolpleinen etc.

CRITERIA





Dierenweide



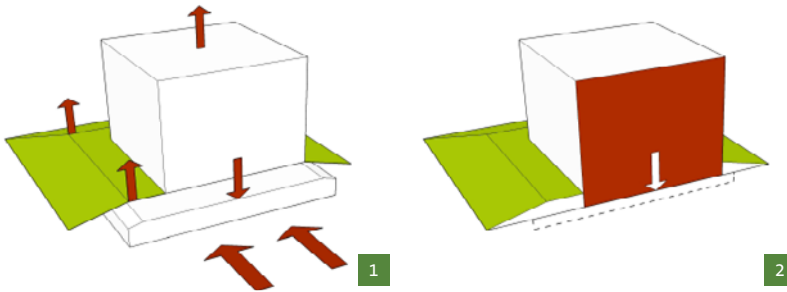
De Dierenweide maakt onderdeel uit van een groen gebied dat begrensd wordt door Het Gangboord, De Zate, De Noord en het Centrum. In de loop der jaren hebben in het groene gebied meerdere functies een plek gevonden. Door de hekken en hagen die rond de functies zijn verschenen, is de groene ruimte opgeknipt in meerdere op zichzelf staande deelgebieden. Hierdoor is de samenhang verloren gegaan en zijn de gebieden nauwelijks zichtbaar vanaf Het Gangboord, De Dukdalf en De Noord.

Op dit moment wordt het zuidelijk deel van het gebied ontwikkeld tot een aantrekkelijk groen woongebied waarbij appartementgebouwen op en tussen groene heuvels staan. Het plan is zo opgezet dat de openbare ruimte tot aan de gevel van het gebouw doorloopt. Deze kwaliteit van inrichten waarbij grenzen komen te vervallen, zal ook doorgezet moeten worden in overige deelgebieden van het groengebied.

Dit houdt in dat grenzen tussen deelgebieden op subtiele wijze worden vormgegeven, waarbij gebruik wordt gemaakt van water, grondlichamen en lage beplantingen. Bij voorkeur komt het hek rond de Dierenweide dan ook te vervallen en zorgt het water van De Zate en een nieuwe vijver bij het appartementgebouw voor een natuurlijke barrière voor de dieren. Op plekken waar dit niet mogelijk is kan gedacht worden aan een Ha-ha (een onbegaanbare greppel die ook in dierentuinen wordt gebruikt) of toch een hek.

De Dierenweide, het heuvelpark en de omgeving van het appartementen-gebouw worden met elkaar verbonden door wandelpaden. De opzet van de gebieden is groen en open en bestaat uit een licht glooiend grasvlak met daarin bomen en boomgroepen. Om bijzondere plekken te markeren kunnen lage heesters worden gebruikt.

Het parkgebied is hoofdzakelijk bedoeld voor fietser en voetgangers. In het gebied zijn geen doorgaande autoroutes aanwezig. Parkeren vindt plaats aan de randen van het plangebied, langs de Dukdalf en bij en onder de appartementen gebouwen. Het parkeren in het groene gebied wordt opgenomen in de parkaanleg. Dit betekent dat de geparkeerde auto's door middel van heuvels en lage beplanting aan het zicht worden onttrokken.



1. Het parkeren wordt (grotendeels) onder het gebouw opgelost. Door het maaiveld te plooiën wordt het parkeren aan het zicht onttrokken
2. De gevel aan de zijde van De Noord loopt door tot aan het maaiveld
3. Het gebouw staat vrij in het groen
4. Er wordt een link gelegd met de bebouwing van het Heuvelpark
5. Een eventuele kap kan geschikt worden gemaakt voor woningen

Dierenweide Bebouwing



147

Waar De Noord De Zate kruist, wordt het profiel van De Noord nog een laatste maal versmald, door ook hier een accent te plaatsen dat wat naar voren komt. Dit accent vormt de schakel tussen de kleinstedelijke bebouwing van het Hanzekwartier en de bebouwing in het Heuvelenpark en is familie van beide bebouwingstypes.

Het gebouw komt relatief vrij in de ruimte te staan. Alleen de rooilijn aan de zijde van De Noord ligt vast. De gevel loopt aan de zijde van De Noord evenwijdig aan de weg en springt iets naar voren ten opzichte van de bouwblokken in het Hanzekwartier. Het gebouw wordt aan alle zijden door belangrijke (semi-) openbare ruimtes omringt en is daarom alzijdig. Om het parkachtige karakter van het gebied in tact te houden komt het gebouw zo veel mogelijk in het groen te staan. De hoeveelheid verharding rondom het gebouw wordt tot een minimum beperkt en er worden geen harde erfafscheidingen in de vorm van muren, schuttingen of hekken geplaatst. Het parkeren wordt op een groene wijze (half) ondergronds opgelost. Indien er voor een halfverdiepte oplossing wordt gekozen, is het van belang de geparkeerde auto's zo veel mogelijk aan het oog te onttrekken. Bijvoorbeeld door een groen dek over het parkeren te trekken, of door het met hagen of groene hellingen te omvatten.

De bouwhoogte is 5 bouwlagen. De bovenste laag (lagen) van het gebouw krijgt een afwijkende beëindiging, bijvoorbeeld in de vorm van een kap of een teruggelegen bovenste bouwlaag. In de kap kunnen insnijdingen worden gemaakt of dakkapellen worden toegepast om de kaplaag geschikt te maken voor woningen. Uitgangspunt is wel dat indien een kap wordt toegepast, insnijdingen en dakkapellen ondergeschikt zijn aan de kap.

Gevelopeningen richten zich op alle zijden. In de schil worden grote openingen gemaakt om het contact met de Dierenweide, De Zate en De Noord te versterken. In de gevel wordt aangesloten op de steenachtige bebouwing van het Heuvelenpark. Dit gebeurt door de gevel als een stevige schil om het gebouw heen te trekken. Gevelopeningen worden uit deze schil gesneden door ze verdiept te detailleren. Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op dat van de steenachtige bebouwing van het Heuvelenpark door het gebruik van baksteen in een rood tot rood-bruine tint als basismateriaal.

De bebouwing voldoet aan de algemene regels van het deelgebied 'De Noord en Stationsplein', met de volgende uitzonderingen en/of aanvullingen:

- Het gebouw staat vrij in de ruimte, de rooilijn langs De Noord ligt vast. De rooilijn loopt evenwijdig aan De Noord en springt iets naar voren ten opzichte van de bouwblokken in het Hanzekwartier;
- Het gebouw is alzijdig;
- Het groen van de omgeving loopt zo veel mogelijk door tot aan het gebouw, er komen geen harde erfafscheidingen in de vorm van muurtjes, schuttingen of hekken;
- Parkeren wordt op een groene wijze ingepast en is half- of geheel verdiept;
- De bebouwing bestaat uit 5 lagen, waarbij de bovenste bouwlaag wordt verbijzonderd;
- De gevel ligt als stevige schil om het gebouw;
- Het basismateriaal voor de gevel is baksteen in een rood tot rood-bruine tint.



Dierenweide

Openbare ruimte

Verhardingen

In het gebied worden dezelfde verhardingen als in het Heuvelpark toegepast. Dit betekent dat wandelpaden in het groen bestaan uit een antracietkleurige tegelverharding. De parkeervoorzieningen uit lichtgrijze en antraciet kleurige klinkerverharding en de fietsvoorzieningen uit rood asfalt.

CRITERIA

- Voetpaden antracietkleurige tegelverharding;
- Parkeervoorzieningen uit lichtgrijze en antraciet kleurige klinkerverharding;
- Fietspaden uit rood asfalt.

Beplantingen

De beplantingen van het groengebied bestaan uit een lichtglooiend gazon met daarin solitaire en groepen bomen. Om bijzondere plekken te markeren kunnen lage heesters worden gebruikt. Deze worden in grote vlakken aangebracht om de parkachtige uitstraling van het gebied te versterken.

CRITERIA

- Glooiende grasvlakte;
- Lage heesters in grote vlakken;
- Solitaire bomen of boomgroepen.

1. Bij de dierenweide worden dezelfde verhardingen als in het heuvelpark toegepast.
2. De beplantingen bestaan uit een glooiend gazon met solitaire of groepjes bomen.
3. Bij de gebouwen kunnen grote heestervakken worden opgenomen
4. Parkeerplaatsen gaan schuil achter ophogingen.
5. De speelplaatsen bestaan uit houten speeltoestellen en hebben een natuurlijke valondergrond.

Verlichting

In het hele gebied worden dezelfde verlichtingsarmaturen als in het Heuvelpark toegepast. Dit zijn middelhoge masten in een zwart kleur met paaltop armatuur

- Zelfde armatuur, mast en kleur als in heuvelpark.

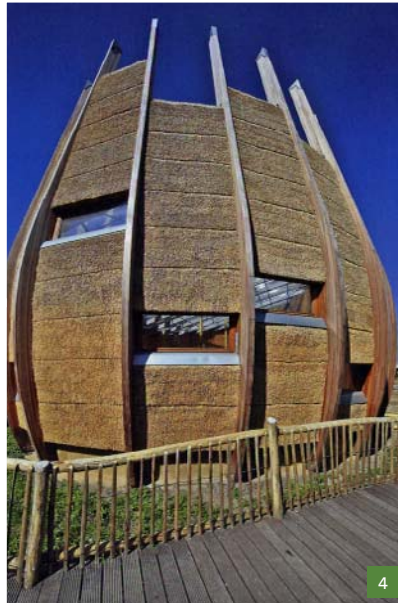
Straatmeubilair en spelaanleidingen

Het straatmeubilair en de spelaanleidingen versterken het parkachtige karakter van het gebied. Ze bestaan uit natuurlijke materialen en hebben gedempte tinten. De spelaanleidingen zien er niet uit als een 'klassieke schommel of klimrek' maar als een combinatie van houten palen en keien, waarin geschommeld kan worden of op geklommen kan worden.

- Natuurlijke materialen (steen, hout, staal, touw);
- Gedempte kleuren;
- Geen klassieke schommel en wip, maar vrij vormgegeven speeltoestellen;
- Natuurlijk (ogende) valondergronden.

CRITERIA

CRITERIA



Dierenweide

Openbare ruimte

Bijzondere elementen

Het gebied kent een tweetal bijzondere elementen. Dit zijn de Ha-Ha en de dierenverblijven

Haha

Om de dieren binnen de weide te houden wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een haha. Deze heeft een flauw talud aan de kant van de Dierenweide en steile zijde aan de buitenzijde. De steile zijde kan verstevigd worden met schanskorven of met een houten beschoeiing. Keien of balsaltblokken kunnen eventueel de vloer van de greppel onbegaanbaar maken. Om het effect van vloeiende overgangen te versterken, kunnen ter hoogte van de haha's wildroosters in de paden worden opgenomen.

CRITERIA

- de haha heeft een steile en een flauwe zijde;
- de steile zijde kan verstevigd worden met hout of schanskorven;
- in de paden kan een wildrooster worden opgenomen.

1. Voorbeelden van een Haha. Door de steile zijde van de greppel kunnen dieren de weide niet verlaten.
2. In de paden kan een wildrooster worden opgenomen.
3. De entree van de dierenweide mag door een poort worden gemarkeerd. Dit kan monumentaal met pilaren of informeel met een kleine opening.
4. De dierenverblijven zijn kleine gebouwen in de groene ruimte. Ze kunnen zeer bijzonder worden vormgeven,
5. maar ook een geabstraheerde schuur in een zwarte kleur is denkbaar.

De dierenverblijven

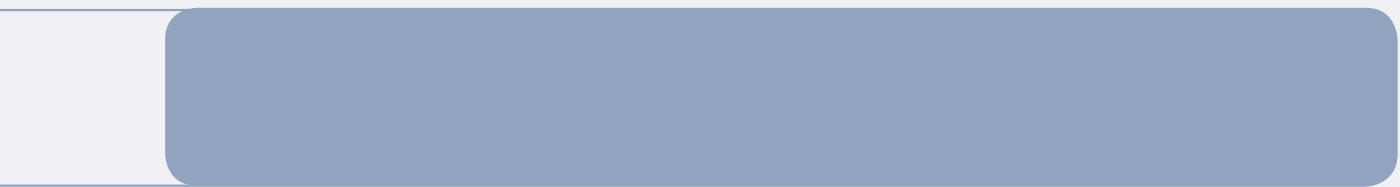
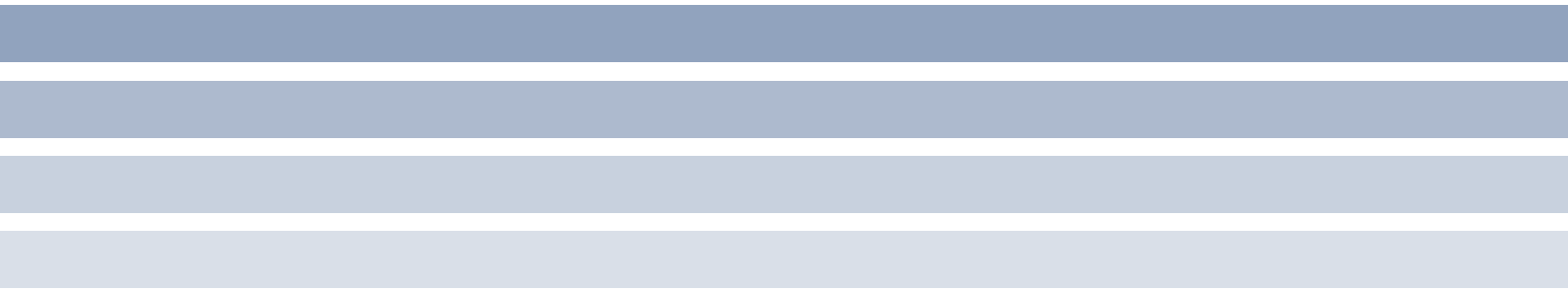
De dierenverblijven zijn onderdeel van de parkachtige ruimte. De vormgeving en de materialisatie van de dierenverblijven verschilt van de gebouwen in de omgeving. De dierenverblijven kunnen worden vormgeven als landelijke schuurtjes met een zadeldak, maar interessanter zou zijn als ze worden vormgeven als bijzondere follies of kleine paviljoens met een vrije vorm. Net als de vormgeving wijkt ook de materialisatie af van de gebouwen in de omgeving. De dierenverblijven kunnen bestaan uit hout of riet, in een materiaaleigen tint of zwart gebeitst.

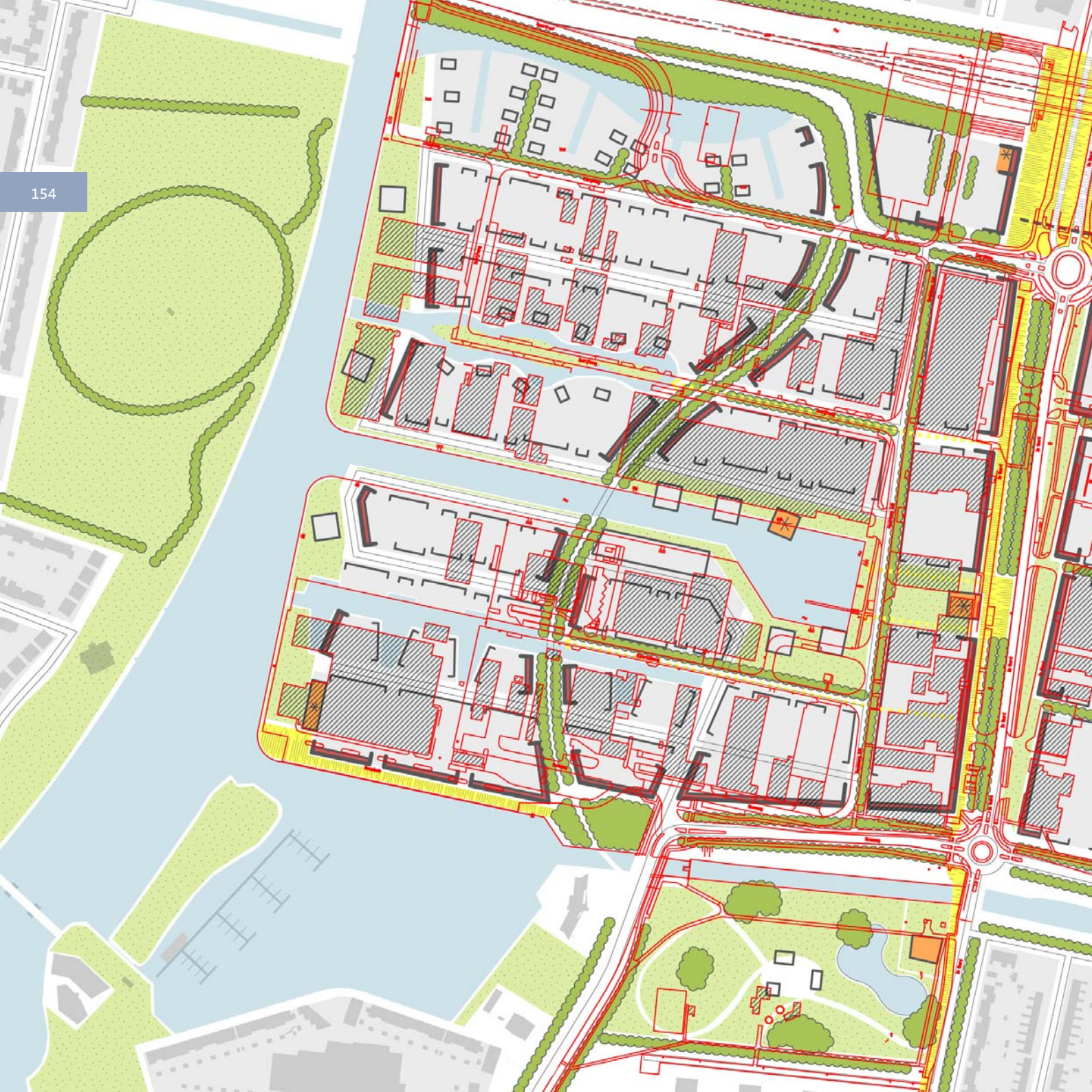
- De dierenverblijven onderscheiden zich van de gebouwen in de directe omgeving door een afwijkende vormgeving;
- De dierenverblijven bestaan uit natuurlijke materialen in de materiaaleigen kleur of in zwart.

CRITERIA



Bijlagen







Projectie van de bestaande situatie (rode lijnen, gebouwen zwart gearceerd) op de basiskaart van de structuurvisie. Duidelijk herkenbaar is de oost-west structuur van de bestaande situatie, die overgenomen is in de structuurvisie.

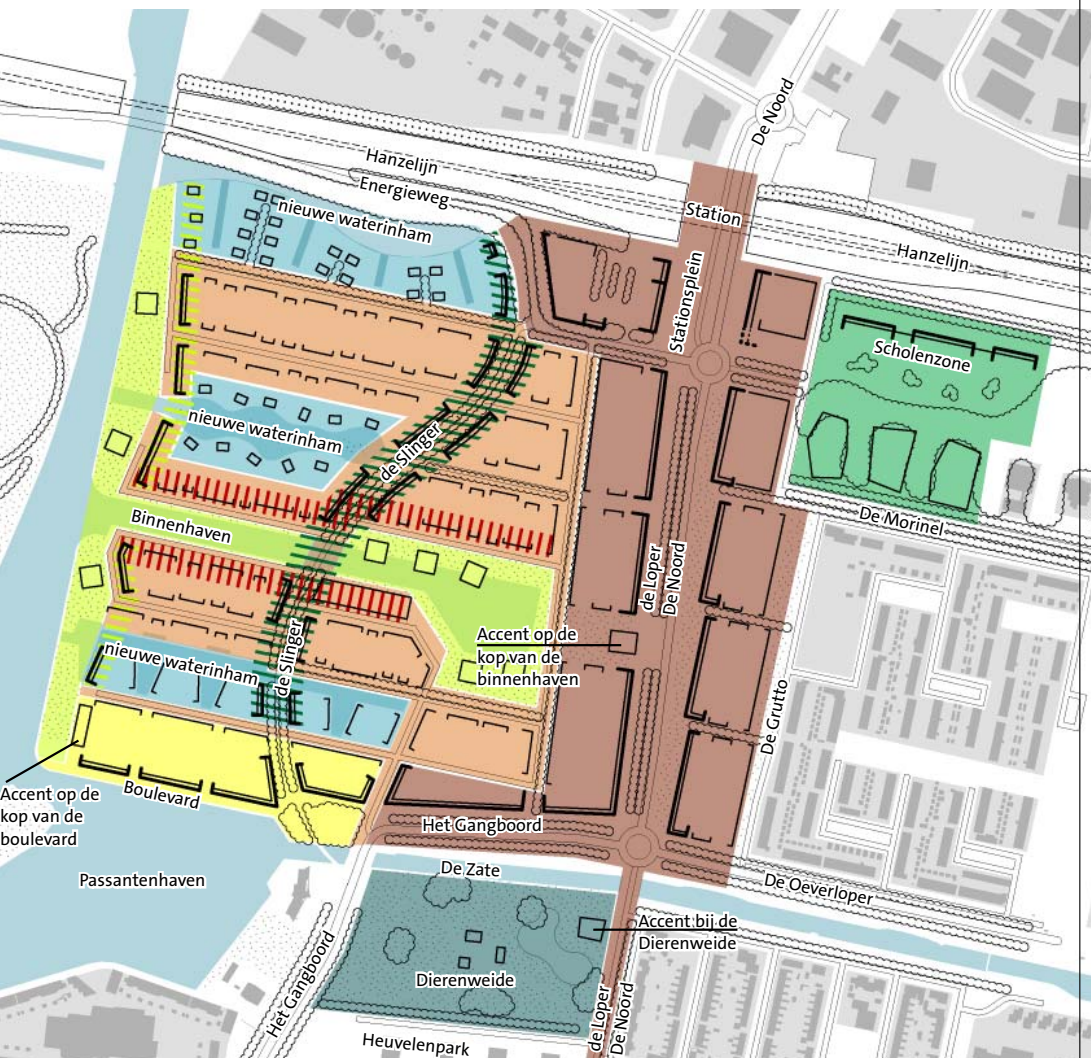
Begrippenlijst

156

Armatuur	Behuizing van een lamp		het dak
(Bus-) Abri	Schuilhokje bij een bushalte	Dek (parkeren)	Bruikbaar dak met een verblijfskwaliteit op een parkeergelegenheid
Binnenhof	Ruimte binnenin een bouwblok, hoofdzakelijk omsloten door achtertuinen en achterzijden van bebouwing, veelal gebruikt als parkeergelegenheid	Dekzerk	Horizontale afdekplaat, veelal gebruikt in vrijstaande muren of keermuren
Bloemenraam	Beglaasd element dat beperkt buiten de gevel uitsteekt, veelal op bovenverdiepingen	Elementenverharding	Bestratingsmateriaal dat bestaat uit losse, harde elementen, zoals stenen of betonplaten
Bouwblok	Een gebied met privé kavels, dat omsloten wordt door openbare ruimtes	Erker	Grotendeels beglaasd bouwkundig element dat beperkt buiten de gevel uitsteekt, veelal op de begane grond
Bouwblok (gesloten)	Een bouwblok waarvan de buitenranden volledig bebouwd zijn, eventueel met uitzondering van enkele verhoudingsgewijs smalle doorgangen naar een binnenhof	Gevelopeningen	Opening in de gevel, zoals een raam, een deur of een loggia
Bouwblok (open)	Een bouwblok waarin bebouwing als losse eenheden langs de randen zijn geplaatst	Goothoogte	Hoogte vanaf het maaiveld tot aan de dakgoot
Bouwlaag	Begane grond of verdieping van een gebouw	Hoofdvorm	Belangrijkste volume van een gebouw of bouwsteen
Bouwsteen	Meerdere eenheden (zoals woningen) die samengebracht zijn in één samenhangend ontworpen gebouw (ook wel architectonische eenheid genoemd)	Folly	Bijzonder vormgegeven paviljoen
Dakkapel	Uitbouw op een hellend dakvlak	Haha	Greppel met één steile en één flauwe zijde, bedoeld om dieren in een weide te houden zonder hekken te gebruiken
Dakopbouw	Uitbouw op een dak, ondergeschikt aan het totale bouwvolume	Kader (gevel)	Een nadrukkelijk aanwezige (visuele) lijst die rondom één of meerdere gevelopeningen wordt getrokken
Dakoverstek	Buiten de gevel stekend deel van	Kap	Dak met zichtbaar hellende dakvlakken
		Kroonlijst	Bijzonder vormgegeven horizontale band die de overgang van de

	gevel op het dak accentueert		bovenop wordt gemonteerd
Landmark	Gebouw dat door zijn afwijkende vorm en/of volume een plek markeert	Parcelering	Aaneengesloten bebouwing waarin de individuele eenheid (woning) duidelijk herkenbaar is
Leisure	Functies gerelateerd aan vrije tijdsbesteding	Parkeerkoffer	Parkeerveld dit binnen het bouwvlok wordt aangelegd, bijvoorbeeld tussen of achter de woning
Loggia	Buitenruime achter het gevelvlak		
Loper	Langzaam verkeerroute (hier tussen het station en het centrum) met een hoogwaardige inrichting	Rooilijn	Lijn aan de straatzijde die aangeeft waar de voorgevel van een gebouw moet komen te staan
Maaiveld	Bovenkant van het terrein dat een gebouw omgeeft	Schilddak	Dak met vier dakhellingen, waarvan twee trapeziumvormig en twee driehoekig
Mansardedak	Zadel- of schilddak, waarvan ieder dakvlak geknikt is	Setback	Bovenste bouwlaag die terugligt ten opzichte van de daaronder liggende bouwlagen
Massa geleding	Het visueel opbreken van een volume door het samen te stellen uit meerdere volumes, of door delen van het volume naar voren, achteren, boven of onderen te laten verspringen	Stelconplaat	Grote vierkante of rechthoekige gewapend betonnen plaat met een stalen rand
Masten (verlichting)	Paal (mast) waar een armatuur aan bevestigd wordt	Straatprofiel	Dwarsdoorsnede van een straat
Negge	Zijkant van een gevelopening waarin een kozijn is bevestigd (de afstand tussen het gevelvlak en de voorzijde van het kozijn)	Typologie	Groep van gelijksoortige gebouwen, bijvoorbeeld rijwoning, vrijstaande woning, appartement, etc.
Nokhoogte	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van een dak	Verharding	Bestratingmateriaal, bijvoorbeeld stenen (beton of baksteen), stelconplaten, asfalt, of grind (is een halfverharding)
Oriëntatie	Zijde waarop het gebouw zich richt, aan de oriëntatiezijde komen in ieder geval gevelopeningen	Zadeldak	Dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen
Paaltop (verlichting)	Lichtmast waar een armatuur		

- | | |
|---|---|
|  De Noord en Stationsplein |  Campus |
|  Boulevard |  Dierenweide |
|  Park de Lage Vaart |  gebouwen langs het Park de Lage Vaart |
|  Dorps wonen |  gebouwen langs de bestaande binnenhaven |
|  Hanzedorp |  gebouwen langs en inrichting van de Slinger |



Gebiedsindeling en in het beeldkwaliteitplan gebruikte namen

