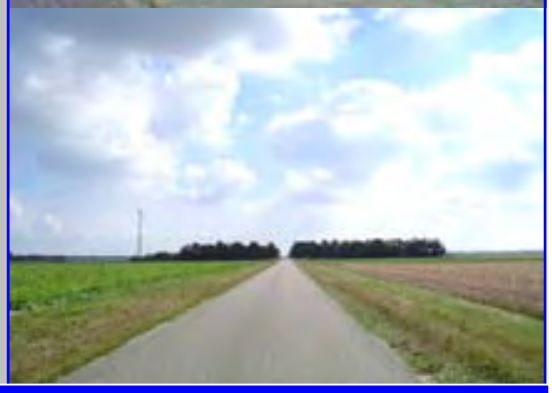


Welstandsnota 2004

Gemeente Dronten

Colofon:

Opdrachtgever:
Gemeente Dronten

Lay-out/fotografie en teksten:
Witpaard - partners, Zwolle
Mattie & De Moor, Amsterdam

Maart 2004

Stedebouwkundig adviesbureau
Witpaard – partners
Govert Flinckstraat 31 • Postbus 1158, 8001 BD Zwolle • T (038)4216800 • F (038) 4210737 • E info@witpaard.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Voorwoord

Hoofdstuk 2. Inleiding 1

Hoofdstuk 3. Welstandsbeleid en procedures 3

3.1. Inleiding ... 3
3.2. Beleid ... 3
3.2.1. Bevorderen ruimtelijke kwaliteit ... 3
3.2.2. Doelstellingen van het welstandsbeleid ... 3
3.2.3. Gebiedsindeling en beschrijving ... 3
3.2.4. Per gebied verschillende criteria ... 4
3.2.5. De vorm van de criteria ... 4
3.2.6. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst ... 4
3.2.7. Algemeen geldende criteria ... 5
3.2.8. Relatie met ander ruimtelijk beleid ... 6
3.3. Procedures ... 6
3.3.1. De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast ... 6
3.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid ... 7
3.3.3. De welstandscommissie ... 7
3.3.4. Bouwaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd ... 8

Hoofdstuk 4. De gemeente Dronten beschreven 9

4.1. Inleiding ... 9
4.2. Globale kenmerken ... 9
4.3. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis ... 10
4.4. Bestaande ruimtelijke kwaliteitsbeleid ... 11
4.5. Huidige en toekomstige ontwik-kelingen ... 13

Hoofdstuk 5. Algemene en objectgerichte criteria 17

5.1. Inleiding ... 17
5.2. Criteria voor architectonische kwaliteit ... 17
5.3. Sneltoetscriteria ... 20
5.4. Criteria voor excessen ... 20
5.5. Criteria voor reclame ... 21

Hoofdstuk 6. Gebiedsgerichte criteria 23

6.1. Inleiding ... 23
6.2. Leeswijzer gebiedsbeschrijvingen ... 23
6.2.1. Gebiedsindeling ... 23
6.2.2. Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen ... 23
6.3. De gebieden; inhoudsopgave ... 24

Bijlagen

Bijlage 1. Begrippenlijst
Bijlage 2. Het proces
Bijlage 3. Sneltoetscriteria
Bijlage 4. Literatuurlijst
Bijlage 5. Overzichtskaarten

Hoofdstuk 1. Voorwoord

De gemeente Dronten heeft welstandsbeleid geformuleerd. Daarmee wil zij aan burgers duidelijkheid geven over de koers die de gemeente gaat varen met haar welstandstoezicht. In deze welstandsnota wordt de hoofdkoers geformuleerd van het welstandsbeleid. Vervolgens worden op meer gedetailleerd niveau criteria en richtlijnen gegeven voor de beoordeling van concrete bouwopgaven, kleine en grote.

Waarom welstandsbeleid? Daarvoor is een drietal redenen aan te voeren. Ten eerste is de aandacht voor de kwaliteit van de omgeving de afgelopen jaren in de breedte en op alle niveau's toegenomen. Burgers stellen hoge eisen aan hun woonomgeving. Mede daarom ontwikkelt de rijksoverheid beleid zoals de architectuurnota's van het ministerie van VROM en de nota Belvedère, over het belang van cultuurhistorie in beleidsontwikkeling. Ook in provinciaal en gemeentelijk beleid is er aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en nemen deze een steeds belangrijker en nadrukkelijker plaats in.

Ten tweede bestaat er in brede lagen van de Nederlandse bevolking een sluimerend onbehagen over het functioneren van de welstandscommissie. Vaak blijkt men eigenlijk niet precies te weten wat die commissie doet, waarom en hoe ze tot bepaalde adviezen komt. Welstand lijkt een subjectief begrip. Tegelijkertijd gaat het over de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving van ons allemaal. Welstandsbeleid kan de nodige helderheid geven, zowel op het gebied van het functioneren van welstandstoezicht als op inhoudelijk vlak.

Ten derde is per 1 januari 2003 de Woningwet veranderd. Bedoeling van de rijksoverheid is het welstandstoezicht transparanter en democratischer te maken. Het welstandstoezicht wordt in deze wet juridisch geregeld. Een belangrijke wijziging in deze wet is dat de gemeenteraad een welstandsnota moet vaststellen. Doet zij dat niet dan mag de gemeente geen welstandstoezicht meer voeren. In de welstandsnota zijn in ieder geval de criteria beschreven waarop de welstandscommissie haar adviezen moet gaan baseren. Tegelijkertijd wordt het welstandstoezicht in procedurele zin gemoderniseerd.

De welstandsnota is interactief opgesteld. Interactief wil zeggen in samenspraak met burgers, politici en belanghebbenden. Locale kennis krijgt daardoor zijn weerslag in de nota.

Voor 1 juli 2004 moet de welstandsnota vastgesteld zijn, anders mag de gemeente geen welstandstoezicht meer voeren. Met de vaststelling van deze nota voldoet de gemeente Dronten op tijd aan die wettelijke eis.

Hoofdstuk 2. Inleiding

Voor U ligt de welstandsnota van de gemeente Dronten. In de nota is het welstandsbeleid van de gemeente beschreven en uitgewerkt in welstandscriteria.

Om tot gericht beleid te komen zijn samenhangende gebieden benoemd en beschreven. De gebiedbeschrijvingen hebben gediend als uitgangspunt bij het opstellen van het beleid en de criteria.

Leeswijzer

De belangrijkste inhoud van deze welstandsnota bestaat uit de welstandscriteria. De algemene en objectgerichte criteria staan in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 staan de gebiedsgerichte criteria. Deze criteria zijn te vinden in paragraaf 6.3. De gemeente is in gebieden ingedeeld en per gebied worden in deze paragraaf de criteria opgesomd waarop de welstandscommissie haar adviezen moet baseren. Deze criteria worden voorafgegaan door een beschrijving van het gebied en de algemene beleidskeuzes die door de gemeente voor het gebied zijn vastgesteld. In bijlage 3 zijn de sneltoetscriteria verwoord voor het "kleine bouwen".

Na het voorwoord en deze inleiding worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten voor het welstandsbeleid verwoord en wordt de relatie uitgelegd tussen welstandsbeleid en ander ruimtelijk beleid. In paragraaf 3.3 worden de procedures beschreven voor het welstandstoezicht. Daarbij worden ook de rollen beschreven van de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders en de welstandscommissie.
In hoofdstuk 4 wordt een algemene beschrijving van de gemeente gegeven. Eerst wordt daarbij ingegaan op de globale kenmerken en ontstaansgeschiedenis van de gemeente. Daarna wordt in paragraaf 4.4. ingezoomd op bestaand ruimtelijk kwaliteitsbeleid en in paragraaf 4.5. op de actuele en concrete ruimtelijke ontwikkelingen die in de gemeente spelen.

Een van de bijlagen (bijlage 2) bevat een verwoording van hoe ‘het proces’ van totstandkoming van deze nota is verlopen.

Gebruik van de welstandsnota

Deze welstandsnota is als gemeentelijk beleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad. In de praktijk zal de welstandsnota verder nauwelijks als compleet boek worden gebruikt. Initiatiefnemers van een bouwplan zullen vooral geïnteresseerd zijn in de criteria die voor hun plan gelden. Dat kunnen de sneltoetscriteria zijn als het om een licht vergunningplichtig bouwplan gaat of de gebiedsgerichte criteria. De gebiedsbeschrijvingen zullen dan ook per gebied aan de publieksbalie beschikbaar zijn.

Hoofdstuk 3. Welstandsbeleid en procedures

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten van het welstandsbeleid en de procedures rond het welstandsadvies benoemd.

3.2. Beleid

3.2.1. Bevorderen ruimtelijke kwaliteit

Deze nota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandstoets is daarbij een belangrijk instrument. In deze gemeentelijke welstandsnota zijn voor de welstandtoets criteria geformuleerd die deze toets transparant en controleerbaar voor burgers en beroepsmatig betrokkenen moeten maken.

3.2.2. Doelstellingen van het welstandsbeleid

De hoofddoelstelling van het gemeentelijke welstandsbeleid is:
De gemeente handhaaft de huidige aanwezige gebouwde en ongebouwde kwaliteit, waarbij op ondergeschikte onderdelen de kwaliteit kan worden aangescherpt en formuleert het nieuwe beleid in toegankelijke vorm.

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen over de gebiedsindeling en -beschrijving, over de welstandscriteria, over het bouwen in woonwijken, op bedrijventerreinen en in het buitengebied en over de excessenregeling.

3.2.3. Gebiedsindeling en beschrijving

De gemeente Dronten heeft gekozen voor een pragmatisch welstandsbeleid waarbij maximaal een 15-tal soorten gebieden wordt onderscheiden en van die gebieden een goede maar niet uitputtende beschrijving wordt gemaakt. Er zijn voor het bestaande bebouwde gebied geen welstandsvrije gebieden aangewezen. Voor bouwen in het buitengebied, in de woonwijken en op de bedrijventerreinen gelden de volgende doelstellingen (specifiek voor welstand):

1. Voor nieuwbouw in het buitengebied is speciale aandacht nodig, zodanig dat het specifieke polderkarakter met zijn sobere, rechtlijnige en agrarisch geïnspireerde bebouwing gehandhaafd blijft, maar waar welstand nieuwe landbouwkundige ontwikkelingen niet in de weg staat, als hiervoor andere bouwvormen noodzakelijk zijn. Moderne bouwuitingen doen geen afbreuk aan het huidige tijdsgebonden karakter van het buitengebied.
2. In de woonwijken zal de bestaande kwaliteit gehandhaafd blijven waarbij afwijkende vormgeving wordt toegestaan op hetzelfde aanwezige kwaliteitsniveau in dat gebied.
3. Op de oude bedrijventerreinen is het streven om aan de doorgaande wegen (zichtlocaties) een verbetering van de kwaliteit te bereiken. Daarbuiten wordt de bestaande kwaliteit als uitgangspunt genomen, waarbij ingeval van volledige nieuwbouw ook een kwaliteitsverbetering zal moeten worden bereikt op het aanwezige niveau van Business Zone Delta.
4. In de (winkel)centra zullen meer criteria worden geformuleerd om zo een goede kwaliteit te bereiken.

3.2.4. Per gebied verschillende criteria

De welstandscriteria zijn gebiedsgerichte criteria. Deze criteria zijn direct gekoppeld aan de beschrijvingen van - en zijn daardoor dus ook verschillend voor - elk van de onderscheiden gebieden (zie hoofdstuk 6).
Zij dagen de planindieners uit zich bij het ontwerpen te laten inspireren door de beschreven kenmerken van de omgeving. Het is aan de indieners van bouwplannen om hun aanvraag te laten vergezellen van deugdelijk materiaal (zie hoofdstuk 3.3.4.) waarmee zij op overtuigende wijze aantonen aan de criteria te hebben voldaan. Bij het beoordelen van de bouwaanvraag beschouwt het college van burgemeester en wethouders of de planindieners de criteria in acht hebben genomen zoals die in deze nota zijn vastgelegd. Het college van burgemeester en wethouders vraagt daarbij advies aan de welstandscommissie (zie hoofdstuk 3.3.3.).

3.2.5. De vorm van de criteria

De gemeente heeft gekozen voor relatieve criteria die echter wel een sturend karakter hebben. In sommige situaties bleek het echter wenselijk meer concrete criteria te kiezen.

Concrete criteria timmeren veel dicht waardoor bijvoorbeeld bouwplannen die wel gewenst zijn toch een negatief welstandsadvies kunnen krijgen. Een bouwplan waarvan een ieder vindt dat het kwaliteit heeft en past op de plek kan afgewezen worden omdat de kleur dakpan niet overeen komt met de in de welstandnota voorgeschreven kleur. Een gechargeerd voorbeeld maar het legt wel de vinger op de zere plek van te concrete criteria.

Relatieve criteria echter zorgen ervoor dat de welstandscommissie een cruciale rol blijft spelen in de interpretatie van wat vormgevingskwaliteit is op een specifieke locatie. Eigen aan het gebruik van dergelijke 'relatieve' criteria is dat zij niet uitkomen op één resultaat, maar dat zij meerdere uitkomsten mogelijk maken. Consequentie is dat de burger niet van tevoren weet wat de uitslag van de beoordeling zal worden, wel wordt duidelijk hoe en met welke aandachtspunten de beoordeling van de welstandscommissie tot stand komt.

Een combinatie van relatieve en concrete criteria leveren een tussenvorm op: relatieve criteria met sturend karakter.
Relatieve criteria met een meer sturend karakter laten ruimte voor interpretatie door de welstandscommissie maar geven wel van tevoren de beoordelingsrichting aan. Uiteraard is dit uitgangspunt per gebied vertaald. Er zijn gebieden waar ook een enkel concreet criterium voor de hand ligt om de specifieke kwaliteiten van het gebied te handhaven.

3.2.6. Alle vergunningplichtige bouwplannen getoetst

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningvrij zijn. De gemeente Dronten heeft ervoor gekozen om alle vergunningplichtige bouwwerken aan welstandseisen te toetsen. Dit neemt niet weg dat er bij nog te ontwikkelen wijken er voor kan worden gekozen delen ervan min of meer welstandsvrij te verklaren.

Voor veel voorkomende kleine bouwwerken (die vallen onder de lichte vergunningplicht) gelden voor de welstandstoets sneltoetscriteria die voor de gehele gemeente van toepassing zijn en niet gebiedsspecifiek zijn. In de volgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.
Voor regulier vergunningplichtige bouwplannen geldt dat zij aan een welstandstoets onderhevig zijn. In een aantal gevallen zal deze toets meer dan de gebruikelijke aandacht en zorg krijgen.

Dit is het geval bij:

- bouwwerken op het raakvlak van twee gebieden.

3.2.7. Algemeen geldende criteria

Naast de gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria zijn er algemene criteria waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst. We onderscheiden vier soorten:

1. criteria voor situaties waar gekozen wordt voor een hoog ambitieniveau van de architectonische vormgeving (criteria voor architectonische kwaliteit).
2. criteria voor de veel voorkomende kleine bouwwerkzaamheden (sneltoetscriteria);
3. criteria voor ernstige strijd met welstand;
4. criteria voor reclame.

Criteria voor architectonische kwaliteit

In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Met de criteria voor architectonische kwaliteit wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap. Zij worden toegepast in de volgende situaties:

1. bij het welstandsbeleid is specifiek aangegeven hogere eisen aan de architectuur worden gesteld;
2. een bouwplan voldoet niet aan de gebiedsgerichte criteria maar is volgens de welstandscommissie van een zodanige kwaliteit dat ze hier toch een positief advies over wil geven. De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond.

Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

De criteria zijn verwoord in paragraaf 5.2.

Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

Een groot aantal van de vergunningplichtige bouwwerkzaamheden valt onder de lichte vergunningsprocedure. Om de vergunningaanvraag voor deze veel voorkomende kleine bouwwerken snel af te handelen zijn er zogenaamde sneltoetscriteria. Deze criteria maken het mogelijk om de daarvoor in aanmerking komende bouwaanvragen bij mandaat te laten afdoen door een daartoe door het college van burgemeester en wethouders gemachtigde ambtenaar of door de rayonarchitect van Het Oversticht.

Indien een bouwaanvraag naar de mening van de gemachtigde ambtenaar niet voldoet aan de sneltoetscriteria, dan wordt deze voorgelegd aan de rayonarchitect.

De sneltoetscriteria zijn gebaseerd op de reeds door de gemeente Dronten vastgelegde criteria uit de bouwverordening aangevuld met de sneltoetscriteria zoals die door de gezamenlijke provinciale welstandsorganisaties zijn opgesteld.

Bij de beoordeling van bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd zijn bij die onderdelen, die apart aangevraagd onder de lichte vergunningplicht zouden vallen, de sneltoetscriteria ook van toepassing. De sneltoetscriteria zijn te vinden in bijlage 3.

Criteria voor ernstige strijd met welstand

Bij repressieve toetsing (toetsing achteraf) van gebouwen op welstand gelden andere criteria. De Woningwet (artikel 19 Ww) geeft aan dat reeds gerealiseerde bouwplannen door het college van burgemeester en wethouders getoetst worden op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Deze toetsing achteraf vindt bijvoorbeeld plaats bij vergunningvrije bouwwerken die logischerwijs niet vooraf getoetst kunnen worden. De gemeente wil terughoudend omgaan met excessen.

In Dronten geldt dat bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand er sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is. De criteria zijn verwoord in paragraaf 5.4.

Criteria voor reclame
Reclame komt door de hele gemeente voor zij het dat er concentraties zijn in gebieden met veel detailhandel en andere bedrijvigheid. Het is dan ook het meest effectief hiervoor algemeen geldende criteria te formuleren. Deze criteria zijn vervolgens wel onderverdeeld in criteria voor reclame in het buitengebied, criteria voor reclame in woongebieden en criteria voor (winkel)centra in de gemeente. Deze criteria zijn verwoord in paragraaf 5.5.

3.2.8. Relatie met ander ruimtelijk beleid

De gemeente Dronten voert haar ruimtelijk kwaliteitsbeleid vanuit verschillende invalshoeken en met verschillende beleidsinstrumenten. Een tweetal daarvan heeft een vrij directe en concrete relatie met het welstandbeleid; het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitplannen. Deze relatie wordt hier onder toegelicht.

Bestemmingsplannen
De ruimtelijke kwaliteit van een gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden de stedenbouwkundige kaders voor een gebied vastgelegd en uitgewerkt in voorschriften. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Het bestemmingsplan regelt niets over de architectuur van bouwwerken. In de welstandsnota zijn hiervoor de welstandscriteria geformuleerd.

Een klein voorbeeld kan de relatie tussen bestemmingsplan en welstandsnota wellicht verduidelijken. Als het bestemmingsplan een flat van 10 hoog mogelijk maakt kan de welstandstoets hier niets aan veranderen. De welstandscommissie kan tot het oordeel komen dat dit eigenlijk te hoog is, maar dat valt dan buiten haar competenties. Wel kan de welstandcommissie vervolgens de uitgangspunten verwoorden voor de vormgeving van zo'n flat.

Beeldkwaliteitplannen
Voor nieuwe uitbreidingen van de kernen en andere ontwikkelingen wordt steeds vaker een beeldkwaliteitplan opgesteld. In deze beeldkwaliteitplannen worden vaak criteria geformuleerd voor de beoordeling van twee aspecten:

- de inrichting van de openbare ruimte;
- de vormgeving van de gebouwen (in relatie tot het stedenbouwkundige plan).

Wat betreft het laatste aspect is er een overlap met de welstandsnota. Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld gelden naast de betreffende criteria uit de welstandsnota ook de eisen uit het beeldkwaliteitplan. De beeldkwaliteitplannen maken, vanaf het moment van vaststelling door de gemeenteraad onderdeel uit van deze nota. Voor de toekomst geldt dat in het beeldkwaliteitplan helder moet zijn welke criteria als welstandscriteria bedoeld en geschikt zijn. Dit om juridische problemen te voorkomen.

3.3. Procedures

3.3.1. De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast

Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, dat in deze nota is verwoord en verbeeld.
Tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen dan wel aanvullen. Dit zal vooral voorkomen indien criteria en richtlijnen worden ontwikkeld als een onderdeel van de planvorming van nieuwbouwprojecten.

Voor zover deze nu bekend zijn, zijn deze vermeld in hoofdstuk 4.5.

3.3.2. De gemeenteraad evalueert jaarlijks het welstandsbeleid

De nieuwe Woningwet schrijft voor dat het welstandsbeleid jaarlijks moet worden geëvalueerd. Zowel het college van burgemeester en wethouders (artikel 12cWw) als de welstandscommissie (artikel 12b3Ww) stellen hiervoor jaarlijks een rapportage op over het voorgaande kalenderjaar en leggen deze voor aan de gemeenteraad. Onderdeel van deze evaluaties is een jaarlijks overleg van de welstandscommissie met het college van burgemeester en wethouders en met de raadscommissie.
Het college van burgemeester en wethouders voert het welstandsbeleid uit gebaseerd op onafhankelijk deskundig advies.

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het welstandsbeleid ligt bij het college van burgemeester en wethouders.
Door het verlenen of weigeren van een bouwvergunning geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan het welstandsbeleid. Het college van burgemeester en wethouders neemt dit besluit pas nadat daarover advies is ingewonnen bij de welstandscommissie. Voor alle vergunningplichtige bouwwerkzaamheden waarvoor vaststaat dat de bouwvergunning niet op een grond van het bestemmingsplan moet worden geweigerd, wordt deze commissie om advies gevraagd.

Bij het beoordelen van een bouwaanvraag heeft het college van burgemeester en wethouders, binnen de kaders door de gemeenteraad vastgestelde welstandsbeleid, een eigen bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Strijdig maar toch positief advies
De welstandscommissie kan het college van burgemeester en wethouders voorstellen van zijn bevoegdheid gebruik te maken om toch een bouwvergunning af te geven voor een plan dat strijdig is met het welstandsbeleid. De commissie doet dit alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het desbetreffende plan een positieve impuls geeft aan de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving.
Zij doet dat op basis van de in paragraaf 5.2. beschreven criteria voor architectonische kwaliteit.

Afwijken van advies (hardheidclausule)
Voor het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving in de gemeente is het van het belang dat het gemeentebestuur eenduidig en helder is bij de uitvoering van zijn beleid. Daarom volgt het college van burgemeester en wethouders in principe het advies van de welstandscommissie.
Het college van burgemeester en wethouders behoudt echter altijd het recht om gewichtige redenen gemotiveerd van het advies af te wijken. Aanleidingen hiervoor kunnen onder andere zijn aspecten van veiligheid, constructie, milieu en sociaalmedische aspecten. Mochten deze gevallen zich voordoen, dan doet het college van burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk (gemotiveerd) mededeling aan de commissie. In de jaarverslagen van zowel het college van burgemeester en wethouders als van de welstandscommissie dienen ook deze gevallen te worden geëvalueerd.

3.3.3. De welstandscommissie

Het Oversticht
Het Oversticht is door de gemeente aangewezen als deskundig adviesorgaan voor de welstandadvisering en draagt als zodanig zorg voor de afhandeling van de welstandsadviesaanvragen.

In de dienstverleningsovereenkomst "Welstandsadvisering" van Het Oversticht zijn de precieze afspraken verder vastgelegd.
Het college sluit daartoe driejaarlijkse contracten.

3.3.4. Bouwaanvraag moet deugdelijk worden onderbouwd

De aanvraag voor een bouwvergunning dient vergezeld te gaan van deugdelijk ondersteunend materiaal, dat in woord en beeld voldoende inzicht geeft in de voorgenomen bouwwerkzaamheden en het daaraan ten grondslag liggende plan. Vanzelfsprekend is de diepgang van dit ondersteunende materiaal afhankelijk van het belang van de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Het materiaal moet - en dit is ter beoordeling van de welstandscommissie - op overtuigende wijze aantonen dat het plan voldoet aan de criteria en dat het een uitwerking is van het beleid dat in deze nota door de gemeenteraad is vastgelegd.
Om welk materiaal het gaat staat op het bouwaanvraag formulier.

Hoofdstuk 4. De gemeente Dronten beschreven

4.1. Inleiding

In hoofdstuk vier worden verschillende kernmerken van de gemeente Dronten beschreven. In paragraaf 4.1 komen de globale kernmerken aan bod, daarna wordt in paragraaf 4.2 kort ingegaan op de ruimtelijke ontstaansgeschiedenis en in paragraaf 4.3 wordt stilgestaan bij de monumenten. In paragraaf 4.4 wordt het ruimtelijke kwaliteitsbeleid besproken en in de laatste en vijfde paragraaf wordt aandacht besteed aan de huidige en toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Dronten.

4.2. Globale kenmerken

De gemeente Dronten bestaat uit drie kernen: Dronten, Biddinghuizen en Swifterbant. Dronten is veruit de grootste kern in de gemeente: tweederde van alle inwoners is woonachtig in Dronten. De komende jaren worden in Dronten-West ongeveer 3000 woningen gebouwd. In totaal wonen er in de gemeente in 2003 ongeveer 37.500 mensen.

Figuur 1: Gemeente Dronten

Dronten is een gemeente die ruimte heeft en biedt aan allerlei ontwikkelingen. De belangrijkste ontwikkelingen zijn het Masterplan en de Hanzelijn. Het Masterplan regelt een ingrijpende vernieuwing en uitbreiding van het centrum van Dronten. De toekomstige Hanzelijn is een belangrijke treinverbinding tussen Lelystad en Zwolle. De stationslocatie wordt in Dronten-Noord gerealiseerd (wat een interessante as oplevert met het centrum). De Hanzelijn zal in 2012 operationeel zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de meeste (fysische) kenmerken van de gemeente

Dronten betrekking hebben op de ligging in de droogmakerij (oostelijk Flevoland):

- Poldergebied (open gebied met vergezichten en rasterstructuur door ontwateringsopzet);
- Centraal gelegen binnen Nederland, net buiten de Randstad.
- Goede ontwikkelingsmogelijkheden (gunstige vestigingsvoorwaarden) voor personen en bedrijf;
- Veel aandacht voor activiteiten, recreatie en natuurontwikkeling.

4.3. Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis

Oostelijk Flevoland heeft een korte ontstaansgeschiedenis. In de veertiger en vijftiger jaren van de vorige eeuw zijn de Noordoost polder en Oostelijk Flevoland door mensen gecreëerd, met name omdat er behoefte was aan landbouwgrond. Het droogleggen van land was geen probleem, maar het inrichten van de polder leverde wel problemen op. Dit is te zien in de inrichting van het drooggelegde gebied. Er werd vooral rekening gehouden met kwantiteit en niet zozeer met kwaliteit. Later is er bij de inrichting van de polder wel meer rekening gehouden met de natuur. Zo is onder meer besloten om het oostelijk deel van Flevoland voor natuur en recreatie te bestemmen. De kuststrook van de gemeente die grenst aan het Veluwemeer en Drontermeer vormt nu een natuurlijke- en recreatieve eenheid.

Een aantal gebieden in het buitengebied van de gemeente Dronten hebben belangrijke natuur- en landschapswaarden. Naast deze waarden zijn er ook cultuurhistorische waarden.
Belangrijk element in het Flevolandse landschap zijn de karakteristieke erfbeplantingen rondom boerderijen. De gemeente acht het zeer belangrijk dat deze behouden worden. Bij eventuele uitbreiding van bouwpercelen geldt dan ook als voorwaarde dat de erfbeplanting opnieuw aangebracht wordt. Hiertoe is een herplantingsplicht opgesteld. Met betrekking tot cultuurhistorie wordt door de gemeente Dronten momenteel aan een lijst jongere bouwkunst gewerkt deze is nog niet vastgesteld. Naast cultuurhistorie is het onderkennen van de landschappelijke waarden een voornaam punt. Voor de polder is dat het behoud van grote, open gebieden het belangrijkste punt.

Figuur 2: Geomorfologische kaart van Nederland

In tegenstelling tot de overwegend voor landbouw bestemde polders Wieringermeer en Noordoostpolder, zijn en werden in Oostelijk- en Zuidelijk Flevoland en vooral ook in de gemeente Dronten uitgestrekte bossen aangelegd. Vooral in de strook langs de randmeren. Bomenrijen langs de wegen tussen de kernen zijn ook van belang, omdat deze de structuur van het landschap begeleiden en hierdoor visualiseren.

In en rondom de woonkernen Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant liggen dorpsbossen.

In de polder zijn, ondanks haar korte bestaan, archeologische vindplaatsen aanwezig. Deze plaatsen zijn op de archeologische monumentenkaart te vinden. Deze plaatsen bevinden zich vooral ten noorden van de kern Swifterbant. Ook zijn enkele zogenaamde puntlocaties met archeologische waarde te vinden (een puntlocatie is

bijvoorbeeld een locatie waar ten tijde van de Zuiderzee een schip is vergaan).

4.4. Bestaande ruimtelijke kwaliteitsbeleid

Welstandsbeleid heeft relaties met andere ruimtelijke beleidsvelden. De volgende beleidsvelden zouden in de nieuwe welstandsnota aan de orde kunnen worden gesteld:

- Huidig welstandsbeleid;
- Beeldkwaliteitplannen/schetsen;
- Beschrijving in hoofdlijnen bestemmingsplannen;
- Structuurplannen;
- Centrumplannen
- Monumentenbeleid;
- Reclamebeleid;
- Groenstructuurplannen;
- Artikel 19-beleid.

Voor welstand zijn beeldkwaliteitplannen, centrum/herstructureringsplannen en structuurplannen het meest richtinggevend. Deze richtinggevende plannen worden hieronder ieder kort toegelicht. De overige type plannen (bestemmingsplannen en andere soorten beleidsnota's) worden alleen algemeen besproken.

Beeldkwaliteitplannen

- Beeldkwaliteitomschrijving Centrum Dronten-West, De Munten Fase 3, 2002;

In Dronten-West vindt een grote uitbreiding plaats. De nieuwe wijk met ruim 3000 woningen moet een hart krijgen. Het centrum van de wijk onderscheidt zich door een losse compositie van bouwvolumes (in tegenstelling tot de omliggende woonwijken).

- Beeldkwaliteitplan Hertenkamplaan, 2003;

Voor deze locatie tussen het centrum van Swifterbant en de omliggende groene zoom is een hoogwaardig stedebouwkundig plan ontwikkeld. Het plan moet een duidelijke eigen kwaliteit opleveren. Naast een projectmatige ontwikkeling is ook ruimte voor zelfbouwers. Het plan moet een parkachtige uitstraling realiseren met stijlkenmerken van jaren '30 architectuur.

- Beeldkwaliteitplan Golfresidentie Dronten, 1995;

Het Beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het stedebouwkundig en architectonisch ontwerp. Het project is bijzonder vanwege de integratie van een golfterrein met 18 holes en de op het terrein aanwezige woningen.

- Beeldkwaliteitplan Business Zone Delta (uitwerking westelijk plangebied), 1997;

Dit is het eerste bedrijventerrein in Dronten waar het accent wordt gelegd op kwaliteit. Kwaliteit moet komen in openbare ruimte en terreininrichting. Hoge kwaliteit als toegift op de hoge investeringskosten.

- Beeldkwaliteitplan Centrum Biddinghuizen, 2002;

Het centrum van Biddinghuizen wordt vernieuwd. De bestaande ondernemers krijgen nieuwe winkels aangemeten en er wordt meer aandacht besteed aan de openbare ruimte. Het b.k.p. beperkt zich tot het winkelcentrum met bijbehorend openbaar gebied. Hier moet een hogere kwaliteit worden bereikt dan gebruikelijk in de reeds aanwezige bungalowgebieden.

- Beeldkwaliteitplan buitenplaats Veluwemeer;

Bestaand uit 250 recreatiewoningen waarvan 20 % permanent bewoond mag worden.

- Landgoed Roggebotstaete 'Een buitenplaats in het Nieuwe Land', 2001;

Het Bestemmingsplan biedt de ruimte aan de bouw van drie huizen met forse inhoud (>4000m^3). Omliggende referenties mogen niet leiden tot nabootsing van stijlen. Innovatie is het devies (van productielandschap naar landschapspark). De architectuur moet hoogwaardig zijn en dient rekening te houden met de verschijningsvorm van de polder: sober en eenvoudig.

Centrumplannen

- Nota van uitgangspunten, 'Centrum van Swifterbant', 2001;

De nota zal richtinggevend zijn voor de opzet en inrichting van het centrumgebied van Swifterbant.

- Programma van eisen, Reconstructie winkelcentrum Biddinghuizen, 2002;

De nota is richtinggevend voor de opzet van het centrumgebied van Biddinghuizen en zal als basis dienen voor het op te stellen beeldkwaliteitplan.

- Dronten op het spoor, 2000;

Vanaf 2006 verandert er met de aanleg van de hanzelijn veel in de bereikbaarheidssituatie van de gemeente, de Hanzelijn verbindt Dronten dan met Lelystad en Zwolle. Hierbij hoort een station. Een station(-slocatie) biedt ruimtelijke en functionele mogelijkheden. Daarom wordt gekeken hoe de stationslocatie in Dronten-noord moet worden ingericht.

- Dronten op het spoor: Het volgende station, Het voorkeurscenario - een ruimtelijke studie naar het stationsgebied, 2001;

De bedoeling is om een beeld op te roepen van hoe om te gaan met de toekomstige locatie. De studie geeft mede aan hoe de lijn in de kern Dronten moet worden ingepast. Inrichtingsmogelijkheden worden vergeleken.

- Ontwikkelingsplan Centrum Dronten

Het ‘Ontwikkelingsplan Centrum Dronten’ bestaat uit drie delen: kwaliteitsboek openbare ruimte, programma woningbouw, plankaart en programma.

Het kwaliteitsboek openbare ruimte behandelt de uitgangspunten voor (her)inrichting van het centrum van Dronten. Voor deelgebieden worden inrichtingseisen gesteld. Duurzame kwaliteit neemt een belangrijke plaats in. Tevens is het een inventarisatie boekwerk.

Het deel ‘programma woningbouw’ van het ontwikkelingsplan handelt over het woonprgramma en de fasering daarvan die door de gemeente zijn opgesteld. Hierin komen 13 projecten aan de orde. Belangrijk aspect voor alle projecten is de architectuur (van het centrum). Een hoog kwaliteitsniveau moet gehaald worden.

Tot slot bevat het deel ‘plankaart en programma’ de nodige plankaarten voor de verschillende deelgebieden waar het centrum in te verdelen is. De kaarten laten de verscheidene ontwikkelingen zien en de ingrepen die het centrum moet ondergaan. Van belang hierbij is de fasering. Hierin staat aangegeven wie wat doet en wanneer.

Structuurschetsen

- Structuurschets Swifterbant

Deze structuurschets volgt uit de doelstellingen van de ‘Structuurvisie Dronten 2020’. De structuurschets is historisch onderbouwd. Daarnaast wordt ingegaan op de ruimtelijke- en beleidscontext. De uitgangssituatie is beschreven en bestaat o.a. uit punten als wonen en bevolking, werkgelegenheid, voorzieningen, etc. Na de grondslagen wordt de structuurschets uitgewerkt. Tot slot worden de grondslagen vertaald in verschillende projecten en bijbehorende maatregelen, voortvloeiend uit de structuurschets.

- Structuurschets Biddinghuizen

Zelfde opzet en werkwijze als de structuurschets Swifterbant.

- Structuurvisie Dronten 2020, 1997;

Geeft richting en kader aan alle ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijkste ontwikkelingen tot 2020 zijn de woningbouw in Dronten-West, de herstructurering van het Centrum van Dronten en het doortrekken van de (Hanze)spoorlijn van Lelystad naar Zwolle. Rond het te bouwen station wordt een stationslocatie ontwikkeld.

- Structuurplan bedrijventerrein aan de Rendierweg, 2003;

Verwacht wordt dat Bedrijventerrein Business Zone Delta binnen een aantal jaren volledig zal zijn gerealiseerd. Aangezien Dronten in de toekomst de beschikking wil blijven houden over een voldoende voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein is het gewenst nu reeds met de planvoorbereidingen te beginnen. Een andere reden is de grondverwerving.

- De Munten en de Gilden, Concept Wijkplan Dronten West, 1998;

De ontwikkeling van Dronten tot een gemeente van ca. 40.000 inwoners in het jaar 2010 is uitgangspunt van het beleid van het gemeentebestuur. In de structuurvisie Dronten 2020 is de verdeling van het woningbouwprogramma weergegeven. In de groei van het aantal inwoners in de gehele gemeente levert Dronten een substantiële bijdrage. In (drie) verschillende fasen moeten in Dronten-West 3000 woningen worden gebouwd (De Gilden en de Munten samen).

Bestemmingsplannen

Omdat zowel de kernen als de buitengebieden in Oostelijk Flevoland relatief jong zijn, is de behoefte aan conserverende bestemmingsplannen minder groot. Dit schept mogelijkheden voor innovatieve ontwikkelingen, maar vraagt wel om een oplettende houding. Bestemmingsplannen en de huidige bouwverordeningen hebben beide invloed op welstand.

Andere beleidsnota's

Met 'andere beleidsnota's moet gedacht worden aan nota's die gaan over reclamebeleid, landschapsbeleid, beleid over hoogspanningsleidingen, zendmasten, etc. Deze onderwerpen zijn van invloed op het ruimtelijk beleid en dus eventueel ook met welstand. Dit soort nota's zijn in Dronten echter niet aanwezig (behalve een evaluatiebeleid voor windmolens). Bij toekomstig, meer uitvoerig welstandsbeleid (voor bepaalde gebieden) kunnen bovenstaande soorten nota's ook een rol gaan spelen. Te denken valt aan reclamebeleid voor het centrum van Dronten).

4.5. Huidige en toekomstige ontwikkelingen

In de gemeente Dronten is een aantal ontwikkelingen gaande en staat een aantal plannen op het programma. Eerst wordt in deze paragraaf gekeken naar de huidige ontwikkelingen en dan wordt aandacht geschonken aan de plannen die de gemeente voor de toekomst heeft. Hierbij moet worden opgemerkt dat plannen voor de (verre) toekomst niet altijd ongewijzigd worden gerealiseerd.

Huidig

Op gemeentelijk niveau is een groot aantal ontwikkelingen gaande. De gemeente Dronten heeft een goed ondernemersklimaat met voldoende (ontwikkelings-)ruimte op een korte afstand van de Randstad. Er wordt veel werkgelegenheid gecreëerd en dat vraagt weer om woningbouw. Hieronder volgen enkele voorbeelden van woon- en werkontwikkelingen.

In het noordwesten van de kern Dronten, aan de Dronterringweg wordt het bedrijventerrein Business Zone Delta ontwikkeld. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ongeveer 100 hectare, waarvan inmiddels het westelijke deel vrijwel geheel is uitgegeven. Business Zone Delta is een gemengd bedrijventerrein voor groot- en kleinschalige bedrijven. Met de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein is de gemeente een nieuwe weg ingeslagen qua planontwikkeling. Het accent ligt nu meer op kwaliteit, welke zichtbaar moet zijn in de bebouwing, de terreinverzorging en de inrichting van het groen en de openbare ruimten.

Figuur 3: Dronten

Figuur 4: Swifterbant

In de kern Swifterbant ligt in de hoek tussen de Tarpanweg en de Dronterringweg De Kolk/Tarpanweg. Dit is een gemengd bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven én kleinschalige woonwerkeenheden in de ambachtelijke sector. Dit bedrijfsterrein leent zich uitstekend voor de vestiging van onder andere distributie- en handelsbedrijven.

Figuur 5: Biddinghuizen

In het zuidoosten van de kern Swifterbant, aan de Biddingweg, ligt als aanvulling op de reeds bestaande woonwijk Bloemenwijk, een plangebied voor gecombineerd wonen/werken in de dienstverlenende sector. Dit plan draagt de naam Bloemenzoom en hiermee gaat een ontwikkeling van 35 percelen gepaard.
Ook in de kern Biddinghuizen ligt een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein Noorderbaan/Oldebroekerweg ligt ten noordoosten van de kern. Het terrein is 10 hectare groot en is bestemd voor grootschalige bedrijven en voor kleinschalige bedrijven met dienstwoningen.

Ook op het gebied van centrum / herstructureringsplannen zijn er ontwikkelingen.

Figuur 6: Modern winkelcentrum

Masterplan

Het winkelcentrum De Meerpaal van de kern Dronten is gedateerd. Het Masterplan wordt ontwikkeld vanuit de gedachte dat de kern op termijn een levendig ontmoetingscentrum moet zijn, waar mensen willen verblijven en zo meer een plaats van ontmoeting wordt. Met de eerste fase van de uitwerking van het centrumplan is inmiddels begonnen. Deze fase is gericht op de bebouwing van de lege plek op de Kop van Het Ruim. Er zijn hier nieuwe winkels gebouwd (zie figuur 6). Hiernaast moet het binnenhof (zie figuur 7) de gelegenheid bieden elkaar te ontmoeten.

Figuur 7: Schetsen van het toekomstige winkelcentrum

Havenkom

Op loopafstand van het centrum wordt woningbouw gerealiseerd, met de kwaliteit van wonen aan het water. Een ontwikkelaar heeft samen met de gemeente ruimte gevonden om dit vorm te geven. Langs het water komt straks een strook met markante woningen. Vanaf de tegenoverliggende zijde wordt de sporthal aan het oog onttrokken door een sfeerrijk beeld van havenwoningen. Als het Centrumplan is afgerond, heeft Dronten een nieuw centrum met enkele pleinen en een profiel van straatjes .

De Meerpaal

De Meerpaal is het meest bekende gebouw van Dronten, dit vanwege het bijzondere concept (maakbare samenleving) voor de bouwstijl en tv-uitzendingen die er plaatsvonden. In praktische en economische zin is er veel over gezegd en is er al veel aan gesleuteld.

In 1966, ten tijde van de wederopbouwperiode, werd begonnen met de bouw van De Meerpaal. De Meerpaal was volgens de architect een moderne agora, een dorpsplein naar Grieks voorbeeld, waar de ontmoeting centraal stond. Opmerkelijk is dat de gemeente weer dezelfde doelstelling heeft als 35 jaar geleden. Door zijn functie en het gebruik van moderne materialen werd De Meerpaal een glazen hal waarin alle functies in open verbinding stonden met elkaar.
Het unieke gebouw bezorgde Dronten veel bekendheid. De inwoners waren echter steeds minder tevreden over het gebouw en de politiek morde over de oplopende tekorten. Delen van het originele gebouw van architect van Klingeren worden gespaard in een nieuw, derde ontwerp van atelier Pro (na een eerste ingrijpende verbouwing in 1989). De hernieuwde Meerpaal gaat meer culturele activiteiten en diensten aanbieden. Voor het groeiende inwoneraantal wordt het voorzieningenniveau uitgebreid, zoals van een centrumgemeente mag worden verwacht.

Verdere ontwikkelingen

Toekomstige ontwikkelingen spelen op meerdere (overheids)niveaus. Via verschillende bronnen worden een aantal geplande ontwikkelingen gemeld door verschillende overheden. Niet iedere vermelding heeft een bestuurlijk vastgestelde status. De ontwikkelingen op gemeentelijk niveau zijn meestal wel heel concreet. Hieronder worden per overheidsniveau de geplande ontwikkelingen besproken.
Op rijksoverheidsniveau is vastgesteld dat de randmeren onderdeel zijn van de netto EHS gebieden (Ecologische Hoofd Structuur) en dat de Hanzelijn, een spoorverbin-

ding tussen Lelystad en Zwolle, zal worden gerealiseerd. De bouw van een station in Dronten-Noord is hiervan een gevolg. Daarnaast is er sprake van de aanleg van de N23 Dronten-Lelystad.
Zoals al in dit hoofdstuk duidelijk is geworden, zijn er in de gemeente Dronten veel ontwikkelingen gaande.

De meeste ontwikkelingen worden onder gezag van de gemeente uitgevoerd. Uitzonderingen zijn infrastructurele werken (Nederlandse Spoorwegen: spoorlijn en Rijkswaterstaat: snelweg). Hieronder volgt een overzicht van een aantal (toekomstige) ontwikkelingen

Dronten

- Uitleggebied Dronten-West, waaronder De Munten 3 en De Gilden (circa 2.000 woningen). Daarnaast zijn in het bijbehorende centrum-gebied (circa 100) appartementen gepland;
- Centrumplan/Masterplan (ruim 300 woningen);
- Golfdronten (circa 55 woningen);
- Diverse binnenstedelijke locaties, waaronder het plan De Boeg (ruim 150 woningen), garage Dijkstra/Giekstraat (circa 70 woningen), woonzorgzone De Ark/Regenboog (80-120 woningen);
- Het gebied rondom het toekomstige station (Hanzekwartier, met tot 2010 ruimte voor circa 300 woningen);
- Bouw bedrijventerrein ten noordwesten van Dronten (Rendier) 100 ha.

Biddinghuizen

- Uitleggebied Bremerbergweg (circa 600 woningen);
- Diverse inbreidingslocaties, waaronder het gebied De Kaai (met een restcapaciteit voor nog ruim 200 wo-ningen) en De Tas/Achterbaan (circa 40 woningen);
- Centrumplan (vernieuwing winkelcentrum met 30 appartementen);
- Bedrijventerreintje ten oosten van Biddinghuizen (Olderbroekerweg 1e+2e fase) 35 ha.

Swifterbant

- Uitleggebied (circa 500 woningen);
- Diverse inbreidingslocaties, waaronder het plan Hertenkamplaan (circa 80 woningen), Greente Noord (nieuwbouw + renovatie, totaal bijna 100 woningen);
- Centrum plan (vernieuwing winkelcentrum met 35 appartementen);
- Bouw bedrijventerrein ten oosten van Swifterbant 24 ha.

Tevens worden verschillende recreatie- en natuurontwikkelingsplannen ten oosten en zuidoosten van Dronten uitgevoerd (met name in en langs de randmeren). Het Structuurplan stelt dat de gemeente Dronten de centrumgemeente van oostelijk Flevoland was, is en blijft. De grootste ontwikkelingen vinden plaats rond Dronten-West en -Noord (ten behoeve van bedrijven en woningen).
Indien daarvoor aanleiding is, worden verbeteringsplannen ontwikkeld voor (delen van) bestaande wijken. Langs het Vossemeer tot aan het Veluwemeer worden in de kuststrook natuur- en recreatie-ingrepen uitgevoerd. Naast de aanleg van de Hanzelijn zal ook de aanleg van een snelweg veel invloed hebben op het dagelijks leven in de gemeente en oostelijk Flevoland. Oostelijk Flevoland zal relatief dichter bij de Randstad en Oost-Nederland komen te liggen.

Figuur 8: Structuurplan Dronten 2020

Hoofdstuk 5. Algemene en objectgerichte criteria

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden criteria genoemd die niet gebiedsspecifiek zijn maar in de gehele gemeente gelden. Het gaat om meer algemene criteria namelijk de criteria voor architectonische kwaliteit (paragraaf 5.2), de criteria voor kleine bouwwerken (paragraaf 5.3) en de criteria voor exsessen en om objectgerichte criteria in de vorm van de criteria voor reclame (paragraaf 5.5).

5.2. Criteria voor architectonische kwaliteit

In bijzondere situaties kan worden gekozen voor een hoog architectonisch kwaliteitsniveau. Daartoe zijn de welstandscriteria, die in deze paragraaf worden genoemd, geformuleerd. Met deze criteria wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap. Zij worden toegepast in de volgende situaties:

1. Bij het welstandsbeleid is specifiek aangegeven dat in dit gebied hogere eisen aan de architectuur worden gesteld.
2. Een bouwplan voldoet niet aan de gebiedsgerichte criteria maar is volgens de welstandscommissie van een zodanige kwaliteit dat ze hier toch een positief advies over wil geven. De welstandscommissie kan het college van Burgemeester en Wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan aan de hand hiervan overtuigend kan worden aangetoond.

Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt in deze gevallen uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

<u>Relatie tussen vorm, gebruik en constructie</u>
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm.
Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Het gaat erom dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op.

Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die voor die plek en gemeenschap geëigend zijn. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd, doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te begrijpen als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen zijn geleed, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uit zien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde. Maar tegelijk vormen ze een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk. Echter waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.
Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleu-

ren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren te veel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig. Dat kan afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard van de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

Detaillering
Van een bouwwerk dat moet voldoen aan criteria voor architectonische kwaliteit mag worden verwacht dat sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering.

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht, evenals de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast, bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw. Ook zijn ze bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw. En dus voor de welstand en ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving.

5.3. Sneltoetscriteria

De gemeente Dronten hanteert als loketcriteria de sneltoetscriteria zoals die zijn opgesteld door de gezamenlijke provinciale welstandsorganisaties. Deze zijn aangepast aan de bestaande criteria uit de bouwverordening. Deze zijn opgenomen in bijlage 3.

5.4. Criteria voor excessen

Repressieve toetsing is toetsing achteraf. Het gaat bij deze welstandstoetsing dus om gebouwen die al gebouwd zijn. De Woningwet (artikel 19 Ww) geeft aan dat al gerealiseerde bouwplannen getoetst moeten worden op ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

Bij ernstige strijd met redelijke eisen van welstand moet er in de gemeente Dronten sprake zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet deskundigen zichtbaar en onmiskenbaar is. Hiervan is in elk geval sprake als:

- het bouwwerk zich afsluit voor zijn omgeving, dus als er gevels zonder gevelopeningen worden toegepast aan de openbare ruimte terwijl dit niet past bij de functie van het gebouw of de karakteristieken van de omgeving;
- architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk worden vernietigd of ontkend;
- er armoedige materialen worden toegepast;
- er felle of niet passende contrasterende kleuren worden toegepast;
- een te opdringende reclame is aangebracht;
- het bouwwerk een te grove inbreuk maakt op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie de gebiedsbeschrijvingen).

Wanneer een exces wordt geconstateerd door de gemeente zal de eigenaar van het bouwwerk worden aangeschreven. Vervolgens wordt om advies gevraagd van de welstandscommissie. Om maximale zorgvuldigheid te betrachten bij het welstandsadvies wordt ook een tweede advies gevraagd bij een deskundige, bijvoorbeeld het Gelders Genootschap.

5.5. Criteria voor reclame

Deze criteria voor reclame zijn bedoeld voor alle gebieden in de gemeente. Niettemin wordt in de criteria voor reclame wel een onderscheid gemaakt tussen reclames in de bebouwde kom en in het buitengebied. Reclame-uitingen in de bebouwde kom worden meer beoordeeld in relatie tot de vormgeving van de bebouwing en die in het buitengebied meer in relatie tot het landschap.
Reclame in de bebouwde kom komt voornamelijk voor in die delen waar winkels en/of bedrijven gevestigd zijn. Op bedrijfs- en winkelpanden kan reclame een passend middel zijn om een bedrijf of winkel herkenbaar te maken, uit te dragen wat voor soort bedrijf het is en welke goederen verkocht worden. In andere delen van de gemeente (woonwijken) is reclame in principe niet passend en daarmee ongewenst. Om die reden wordt in die delen van de gemeente een restrictief beleid gevoerd voor reclame.
Daarnaast is er nog de mogelijkheid van algemene reclame in de vorm van billboards, reclame op bushokjes en aan lantaarnpalen. Deze vormen van reclame worden meestal door de gemeente geïnitieerd en voor zover daar behoefte aan is binnen een eigen beleidskader behandeld. In deze welstandsnota worden zij verder niet besproken.

In het buitengebied is de kwaliteit van het landschap bepalend voor de mogelijkheid om reclame te voeren. In een agrarisch gebied of een natuurgebied is het groene karakter dusdanig wezenlijk dat dit niet tot nauwelijks reclame verdraagt. Daar waar grootschalige niet agrarische bedrijven zijn gevestigd of op plekken waar door infrastructuur het landschappelijke karakter is "versteend", is wellicht zorgvuldig geplaatste reclame acceptabel.

Voor zowel het buitengebied als binnen de bebouwde kom geldt dat reclame alleen acceptabel is als er een rechtstreeks functioneel verband is met het pand waar de reclame op, aan of bij is geplaatst. Anders gezegd; reclame mag niet verwijzen maar moet visueel verbonden zijn met het pand waarin het bedrijf of de winkel, die de reclame voert, is gevestigd.
Bij reclames die op een bouwkundige constructie zijn aangebracht is eventueel een bouwvergunning vereist.

Reclame in de bebouwde kom
De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.

<u>Reclame in een woonomgeving</u>
- Op woningen mag geen reclame worden 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 of een klein vrijstaand bord in de tuin;
- de reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden;
- er mag geen lichtreclame geplaatst worden. Reclameborden groter dan 0,5 m^2 mogen ook niet worden verlicht;
- een vrijstaande reclame in de tuin mag niet groter zijn dan 0,5 m^2 en niet hoger uitsteken dan 1 meter.

<u>Reclame op winkels en bedrijven</u>
- De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, verlichting en bevestiging moeten passen bij de bebouwingskarakteristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd;
- de reclame-uitingen moeten zo vlak mogelijk tegen de gevel worden geplaatst;
- de reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden;

- voor (oorspronkelijke) woonwinkelpanden geldt dat:
  - reclame-uitingen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond verdieping mogen worden aangebracht (dus niet aan de bovenverdiepingen). De bovenkant van de reclame moet op zijn minst 50 centimeter onder de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping liggen en minimaal 2.25 m boven maaiveld;
  - als aan een gevel een luifel aanwezig is, de reclame tegen of onder de luifel is geplaatst,op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving van de luifel;
  - indien geen luifel aanwezig is, één haaks op de gevel aangebracht reclamebord is toegestaan met een maximale afmeting van 0,5 m^2 (hoogte bij breedte);
  - etalageruiten en ramen op de eerste verdieping mogen niet met reclames worden beplakt. Eventuele raambeschilderingen moeten in de verbouwingsplannen worden opgenomen.
- een reclame mag niet knipperen en in de omgeving van woningen mag een reclame ook niet bewegen;
- op bedrijventerreinen (gebied 7, 12, 16) geldt dat een reclamebord maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed of de helft van de breedte van de gevel mag zijn;
- vrijstaande reclameborden zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen en mogen maximaal 5 meter hoog zijn en 1 meter breed.

Reclame in het buitengebied

Voor reclame in het buitengebied is een provinciale verordening. Deze regelt de toelaatbaarheid van de reclame. Reclame in het buitengebied is in principe ongewenst en alleen toelaatbaar bij niet agrarische bedrijven (hotels, tuincentra etc.) en in een zeer bescheiden vorm bij agrarische bedrijven.

- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende erf hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere erven;
- de reclame moet op de panden of op korte afstand van de panden worden geplaatst, deze panden moeten zichtbaar zijn tegelijk met de reclame;
- de vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, verlichting en bevestiging moeten passen bij de karakteristieken van de omgeving;
- lichtreclame is niet acceptabel, verlichte reclameborden ook niet;
- de reclame dient te worden uitgevoerd in niet lichtgevende kleuren.

Hoofdstuk 6. Gebiedsgerichte criteria

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat het welstandsbeleid en de welstandscriteria voor de gehele gemeente. De gemeente is daartoe ingedeeld in 16 gebieden. In paragraaf 6.2 wordt uitgelegd hoe de gebiedsbeschrijvingen zijn opgebouwd en wordt de terminologie toegelicht die gebruikt wordt om het welstandsbeleid te formuleren. In paragraaf 6.3 worden de gebieden beschreven.

6.2. Leeswijzer gebiedsbeschrijvingen

6.2.1. Gebiedsindeling

Het welstandstoezicht wordt gevoerd op grond van gebiedsgerichte criteria. Om deze criteria op te kunnen stellen, moeten eerst verschillende gebieden van elkaar worden onderscheiden. Dit kan worden gedaan door te zoeken naar een bepaalde samenhang op grond van stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische kenmerken.
Deze samenhang kan bestaan uit een vijftal aspecten:

1. de functie;
2. de ontstaansgeschiedenis;
3. de ruimtelijke verschijningsvorm;
4. de relevantie van het onderscheid tussen de gebieden voor welstandstoezicht;
5. de dynamiek van het bouwen.

De mate waarin één van deze aspecten overheerst, wisselt per gebied.

De gemeente is in 16 gebieden ingedeeld (zie bijlage 5 met overzichtskaarten). Het buitengebied is in twee gebieden verdeeld. De kern Dronten in 6 gebieden. De kernen Swifterbant en Biddinghuizen ieder in 4 gebieden. Er zijn 16 verschillende beschrijvingen gemaakt maar de criteria van een aantal gebieden zijn gelijk zijn. Dat geldt bijvoorbeeld voor de criteria van de onderscheiden gebieden in Swifterbant en Biddinghuizen. De criteria voor bedrijventerrein Swifterbant zijn dezelfde als die van bedrijventerrein Biddinghuizen. Uitgangspunt is echter dat de gebieden per stuk aan de balie uitgeven kunnen worden. Het is dan vreemd om bijvoorbeeld een ondernemer die zijn bedrijf op het bedrijventerrein van Swifterbant wil uitbreiden een gebiedsbeschrijving mee te geven met teksten en foto's die op Biddinghuizen slaan. Kijkend naar de criteria zijn er dus ± 11 gebieden in plaats van de genoemde 16.

6.2.2. Toelichting op de gebiedsbeschrijvingen

Per gebied is een aantal bladen gemaakt met de beschrijving, waardering, welstandsbeleid en de welstandscriteria. Elke gebiedsbeschrijving heeft dezelfde opbouw:

Kaart
Op het eerste blad staat een kaartje waarop (de ligging van) het gebied is aangegeven.

Gebiedsbeschrijving
Na het kaartje volgt de gebiedsbeschrijving. Hier worden de belangrijkste karakteristieken van het gebied en vooral van de bebouwing beschreven. De gebiedsbeschrijving is opgebouwd van groot naar klein en daarbij opgedeeld in drie kopjes: structuur, bebouwing en detaillering. Onder structuur wordt de ontstaansgeschiedenis en de structuur van het gebied beschreven evenals de plaatsing van de bebouwing. Onder bebouwing worden specifieke aspecten van de bebouwing zelf beschreven zoals (architectonische) stijl, gevelopbouw, overheersende hoofd- en kapvorm. Onder het kopje detaillering wordt aandacht besteed aan de detaillering, materialen en kleuren van de bebouwing. De beschrijving en waardering zijn niet los van elkaar te

zien. Op het moment dat er een keuze wordt maakt om iets te beschrijven geeft men al een impliciete waardering. In de gebiedsbeschrijvingen zitten dan ook elementen van de waardering geïntegreerd.

Afwijkende bebouwing
Bij de beschrijvingen worden ook de afwijkende bebouwing benoemd. Het gaat daarbij om gebouwen die (in positieve of negatieve zin) afwijken van de algemene gebiedsbeschrijving.

Welstandsbeleid
Het welstandbeleid wordt steeds voorafgegaan door een verantwoording van het beleid. Hierin wordt kort uiteengezet waarom in een bepaald gebied gekozen is voor het geformuleerde beleid. Hierin ligt ook een waardering besloten van de kwaliteiten en karakteristieken van het gebied.
Het welstandsbeleid wordt steeds opgebouwd uit:

- één of meer punten die de algemene lijn vormen;
- één of meer punten die elementen benoemen die specifiek zijn voor het gebied.

Bij de formulering van het beleid worden een aantal termen gebruikt die om een nadere toelichting vragen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen behouden, respecteren, vernieuwen, versterken en herstellen:

Behouden van de bebouwingskarakteristieken.
Met behouden wordt bedoeld dat bouwplannen dezelfde bebouwingkarakteristieken dienen te hebben als de bestaande gebouwen. Tenzij deze gebouwen van de karakteristieken van het gebied (negatief) afwijken en dit in de beschrijving is aangegeven. Van de gebiedsbeschrijving afwijkende vormgeving voldoet dan dus niet aan redelijke eisen van welstand. Dat geldt dus voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen en verbouwingen aan bestaande gebouwen. Tenzij dit expliciet anders is geformuleerd.

Respecteren van de bebouwingkarakteristieken
Hiermee wordt bedoeld dat bouwplannen de bebouwingskarakteristieken uit het gebied als uitgangspunt moeten hebben maar dat hier op onderdelen nieuwe vormen etc. aan toegevoegd kunnen worden. Anders gezegd een bouwplan mag op onderdelen afwijken maar niet conflicteren met de bestaande bebouwing.

Vernieuwen
Hiermee wordt bedoeld dat van de bebouwingskarakteristieken uit het gebied afwijkende bebouwing geen probleem vormt. Het gaat dan alleen om nieuwbouw of complete vernieuwbouw en niet om uitbreidingen en gedeeltelijke verbouwingen.

Versterken
Hiermee wordt bedoeld dat een bouwplan zodanig ontworpen moet zijn dat het eventuele afwijkingen op onderdelen van de bestaande bebouwing teniet doet. Het totale plan moet na realisering van het bouwplan beter voldoen aan de bebouwingskarakteristieken van het gebied.

Herstellen.
Hiermee wordt bedoeld dat oorspronkelijke karakteristieken weer teruggebracht moeten worden. Dit gaat niet alleen om verbouwingen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen maar ook om nieuwbouw.
Bij alle categorieën zijn regelmatig uitzonderingen of nadere voorwaarden benoemd.

Welstandscriteria
Het welstandsbeleid is uitgewerkt in de gebiedsgerichte welstandscriteria. Daar waar nodig worden verwijzingen gegeven naar de geldende andere criteria, zoals criteria voor reclame en de loketcriteria.

6.3. De gebieden; inhoudsopgave

De gebiedsbeschrijvingen, welke de kern van de welstandsnota vormen, volgen hierna.

Buitengebied

1. Buitengebied polderzone en Ketelmeer en IJsselmeer..... 1.1
2. Buitengebied randzone en randmeren..... 2.1

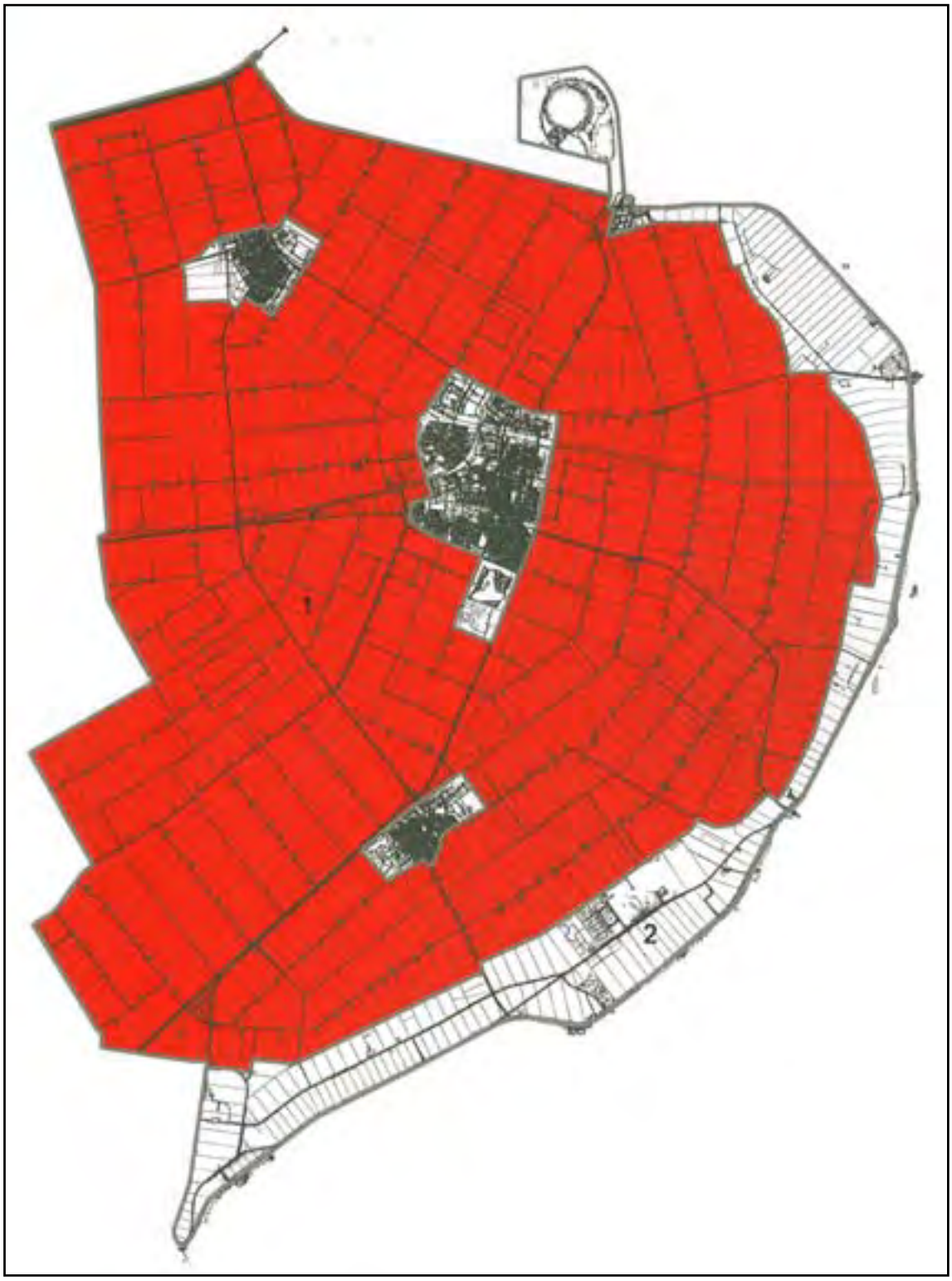
Bebouwde kom

3. Dronten centrum 3.1
4 Dronten eerste schil 4.1
5. Dronten tweede schil..... 5.1
6. Dronten de Munten/de Golfresidentie 6.1
7. Dronten Bedrijventerreinen 7.1
8. Dronten Agrarische Kenniscentrum 8.1

9. Biddinghuizen centrum..... 9.1
10. Biddinghuizen eerste schil 10.1
11. Biddinghuizen tweede schil.....11.1
12. Biddinghuizen bedrijventerrein..... 12.1

13. Swifterbant centrum 13.1
14. Swifterbant eerste schil 14.1
15. Swifterbant tweede schil 15.1
16. Swifterbant bedrijventerrein 16.1

Gebied 1. Buitengebied polderzone en Ketelmeer en IJsselmeer



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Vanaf de eerste planvorming tot en met de huidige verschijningsvorm is de Oostelijke Flevopolder diverse malen op papier gewijzigd, waarbij geput werd uit ervaringen in de Noord-Oostpolder. Het oorspronkelijke aantal woonkernen werd van tien naar drie teruggebracht en de kanalen en wegen kregen meer knikken. Bij de het ontwerp van de infrastructuur, maar ook bij de groenaanleg, speelde C. van Eesteren een belangrijke rol.

Juist door de knikken in de wegen biedt het landschap steeds wisselende perspectieven, op het open landschap - met daarin de boerderijen - en op het groen rond de dorpskernen en aan de randzone. Er zijn kleine hoogteverschillen in het landschap.
De structuur is uit te drukken in punten, lijnen en vlakken: boerderijen, (water)wegen en kavels.

De meest voorkomende bebouwing betreft boerderijen, direct aan de weg gelegen, soms geclusterd (maximaal vier) tegenover elkaar.

De rechte tochten wateren uit op de geknikte vaarten, uiteindelijk uitkomend op de randmeren.

Uitwatering op Ketelmeer via gemaal Colijn.

De wegen zijn onder te verdelen in hoofdverkeerswegen, met dubbele boombeplanting, secundaire wegen met enkele rijen en de onbeplante tertiaire routes. De weg naar Dronten loopt uit in een groene wig (De Zeelt). De Wisentweg heeft als kennis-as een aparte status.
De vlakken bestaan uit de gestandaardiseerde polderverkavelingen, de bouwstenen van de structuur, met daarin de kleinere plukjes boombeplanting van de houtsingels om de boerenerven. De onregelmatigheden in het verkavelingspatroon komen voort uit de knikken van de wegen en kanalen. Een kleinere perceelsmaat is gehanteerd voor de boomkwekerijen. Behalve het groen van de kwekerijen, de weg- en singelbeplanting - en uiteraard de groene randzone - wordt de groenstructuur en daarmee de zichtlijnen bepaald door de dorpsbossen aan de westelijke zijde van de kernen. Met uitzondering van het Wisentbos vallen deze niet binnen de Polderzone. Verder zijn er incidentele boomaanplanten rond de proefboerderijen, de Wildwallen en het Ketelbos (Randzone).

Bebouwing
Een agrarisch complex bestaat uit een bedrijfswoning met één, maar meestal twee bedrijfsgebouwen, omgeven door een houtsingel. De bedrijfswoningen zijn standaardtypes in enkele varianten op een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag onder een zadeldak (zie ook Stuvel 1967).

De varianten komen deels voort uit verschillend beheer: landbouwkundig opzichters respectievelijk erfpachters. Ook de schuren zijn standaardtypes met gelijmd houten spanten, op een rechthoekige plattegrond onder een flauw hellend zadeldak, met variaties.

Een bijzondere variant is de boerderij voor het gemengde bedrijf met een dwars geplaatste stal. De prototypes van zowel de woningen als de schuren waren al eerder ontwikkeld, in de Noord-Oostpolder. De tweede schuur vertoont dezelfde hoofdvorm maar is in ander materiaal opgetrokken.

Bij schaalvergroting of ook nieuwbouw van het bedrijf komt het voor dat nieuwe, grote schuren buiten de singels worden opgetrokken. Het beleid is gericht op nieuwe aanplant van de singels.

Ook nieuwe bedrijfswoningen zijn afwijkend ten opzichte van de sobere en herkenbare standaardtypes. Maar hebben ook een eenvoudige hoofdvorm en sobere detaillering.

De nieuwe bedrijfswoning wijkt in veel opzichten af van de standaardtypes.

Een relatief recent verschijnsel buiten de singelbeplanting is de windmolen. Solitaire plaatsing is niet meer toegestaan, wel in lijnopstellingen.

De nieuwe bedrijfswoning is groter dan de standaardtypes, maar refereert in hoofdvorm aan de bestaande bebouwing.

Enkele woonhuizen (bedrijfswoningen) zijn éénlaags onder een plat dak.

Detaillering

De bedrijfswoningen zijn overwegend opgemetseld in een lichte baksteen, de eindgevel in voorkomende gevallen met houten beschot en de kap gedekt met rode en later ook wel gesmoorde pannen. De vensteropeningen zijn per type anders ingedeeld, maar een opvallend element wordt gevormd door het kleine venster in de top van de puntgevel. De kleurstelling is

overwegend wit voor de kozijnen en groen voor het overige houtenwerk. De gestandaardiseerde schuren zijn opgetrokken in ongeschilderd schokbetonnen geprefabriceerde panelen, de cassetten of panelen naar buiten gekeerd, de top met donker plaatmateriaal ingevuld. De daken zijn met rode pannen gedekt. Een opvallend detail is het venster in de geveltop dat bij sommige schuurtypes voorkomt, vergelijkbaar met de bedrijfswoningen. De tweede schuur is geheel in damwandprofiel en golfplaat opgetrokken. Ook de meer recente schuren worden in dat materiaal gebouwd, waarbij de onderbeplating tot 3,5 meter vanaf maaiveld in een lichte kleurstelling is, in aansluiting op de oorspronkelijke schuren van de Rijksdienst.

Afwijkende bebouwing

De proefboerderij Ir. A.P. Minderhoudhoeve vertoont een regelmatige weilandstructuur en afwijkende bebouwing.

De woningen bij de groenmestdrogerij aan de Dronterweg 33 t/m 39.

Het trafostation in de Zeelt. In Dronten zijn dergelijke voorzieningen vaak in het groen gesitueerd.

De hoge schoorstenen van de voormalige groenvoerdrogerij aan de Dronterweg zijn van ver af zichtbaar.

Dynamiek

Onder druk van veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering (zoals modernisering, nieuwe teelten, etc) zijn nieuwe bijgebouwen nodig, waarvoor binnen de bestaande singelbeplanting niet altijd goed ruimte is te vinden. Het beleid is er op gericht bij uitbreiding de omtrek van de singelbeplanting te vergroten.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Het kunstmatig ingerichte landschap, met daarbij de open zichtlijnen en de wegenbeplanting vormt een waardevol gebied. Voor (nieuw)bouw in het buitengebied zal speciale aandacht zijn zodanig dat het specifieke polderkarakter gehandhaafd blijft, maar nieuwe ontwikkelingen niet in de weg staan.

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen en de bijgebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn beschreven te worden *behouden* en waar mogelijk *versterkt*.
2. Nieuwbouw van de bedrijfswoning richt zich op de bebouwingskarakteristiek, zoals die in de gebiedsbeschrijving is beschreven.
3. Inspirerende moderne, interpretaties van de karakteristieke bebouwing zijn gewenst.

Welstandscriteria (incl. Ketelmeer en IJsselmeer)

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Nieuwe bouwwerken bouwen voort op de bestaande structuur van het erf.
2. Gebouwen dienen dan wel haaks op dan wel parallel aan de woning te staan en binnen de singelbeplanting, waarbij de woning niet aan het zicht wordt onttrokken.
3. Binnen het erf is, gezien vanaf de weg, de woning beeldbepalend ten opzichte van de omringende bijgebouwen.
4. Silo's en andere in vorm afwijkende bouwwerken nemen gezien vanaf de weg geen prominente plaats in.

Vormgeving

1. Nieuwbouw volgt de karakteristieke hoofdvorm van de in de gebiedsbeschrijving genoemde gebouwen. De dakhelling is daarbij in principe hetzelfde als van de bestaande bebouwing (met uitzondering van de cultuurschuren).
2. De plattegrond van nieuwe gebouwen en (bedrijfs)woningen is overwegend rechthoekig.

3. Agrarische bedrijfsgebouwen hebben een heldere hoofdvorm en zijn qua vorm geïnspireerd op de oorspronkelijke bedrijfsgebouwen.
4. Het woonhuis moet qua uiterlijk aansluiten op de sobere architectuur van de polder en heeft een duidelijk afleesbare vorm.
5. Stilistisch sluit de agrarische architectuur van het woonhuis aan bij de stijl van de oorspronkelijke bebouwing.
6. Andere bebouwing uit de periode van de eerste aanleg, industrieel en cultureel erfgoed, behoudt bij verbouwing de oorspronkelijke karakteristieken.
7. Aanbouwen van het woonhuis volgen de bestaande dakhelling of zijn plat.
8. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
9. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

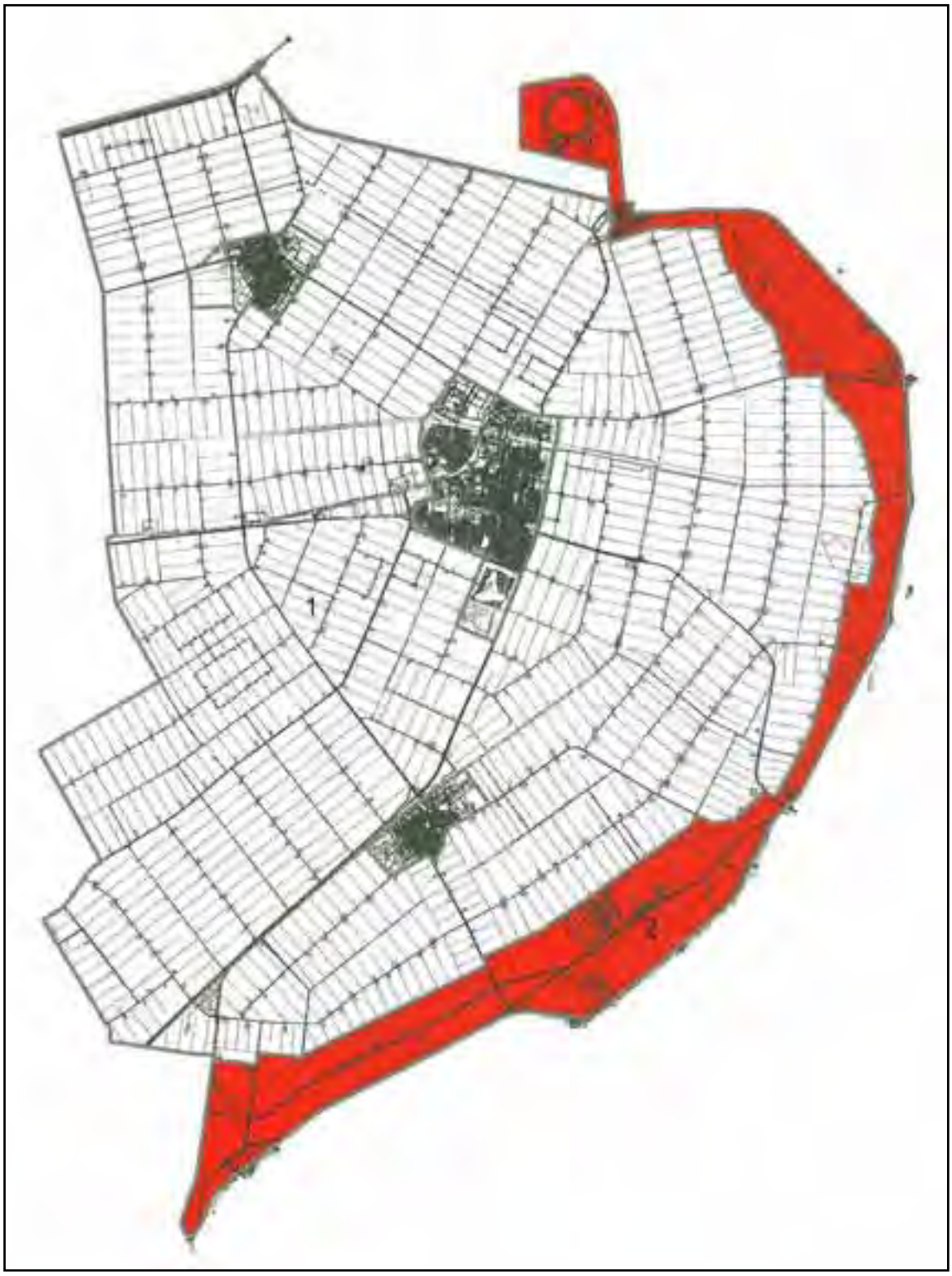
Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van nieuwe gebouwen zijn afgestemd op de omringende sobere bebouwing.
2. De onderbeplating van de nieuwe hoge bijschuren is tot 3,5 meter vanaf maaiveldniveau in een lichte kleur geschilderd die verwantschap heeft met de oorspronkelijke rijksdienst schuren.
3. De karakteristieke detaillering van de eerste boerenwoningen wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.
4. De dakbedekking van de bijgebouwen sluit in kleur aan bij die van het woonhuis of is antraciet (met uitzondering van koelhuizen).
5. Het witte boeideel is in dezelfde breedtemaat als dat van het hoofdgebouw.
6. Bij aangebouwde schuren wordt een terugliggend, donker tussenlid toegepast.
7. De kleuren van overige bouwwerken, zoals silo's, zijn gedekt en sluiten aan bij de kleuren van de bijgebouwen.
8. De dakbedekking moet aansluiten op het reliëf in dakpannen en golfplaten.
9. Het gebruik van glimmende materialen is niet toegestaan.

Aanvullende criteria

Specifiek voor volledige nieuwbouw in buitengebied Polderzone gelden de criteria voor architectonische kwaliteit, zoals opgesteld in paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Gebied 2. Buitengebied randzone en randmeren



Gebiedsbeschrijving

Structuur

De Randzone is de voornamelijk bosachtige strook langs het Vossemeer, Drontermeer en Veluwemeer van wisselende breedte en op twee plaatsen onderbroken. De eerste onderbreking is tegenover Elburg en vormt de scheiding tussen het extensieve recreatiegroen (wandelen, fietsen, kamperen) en het intensieve recreatiegroen (Six Flags, evenementen, bungalowpark). De groenstructuur is in dit deel meer afwisselend: dichte bebossing en open weilanden. De tweede onderbreking is minder abrupt, met een golfbaan, terrein voor kleiduifschieten, een fruitkwekerij en dras- en rietlanden. De overgang naar het derde en veel kleinere groengebied (kamperen) is moerassig.

Dit bos maakt onderdeel uit van het Harderbos, dat deels in de gemeente Zeewolde is gelegen. De verkaveling van de Randzone is deels in dezelfde breedtematen als in de polderzone, deels aanzienlijk smaller, maar wel in parallelle stroken. Een kleiner deel is ingericht volgens een eigen padenstructuur (Six Flags, Harderbos). De bebossing is gemengd naald- en loofhout. De randzone is in het noorden (Roggebotzand) het breedst tegelijkertijd met de minste (recreatieve) functies: slechts één camping en het AZC zijn hier gesitueerd. Een toeristische route voor autoverkeer voert langs de rand van het bos op de overgang van het polderlandschap. Ook het Revebos ten zuiden hiervan is tamelijk verlaten, maar in het aansluitende de Abbert zijn vier campings opgenomen.

De route langs de rand (Stobbenweg) is afwisselend open en bosachtig. De Randzone rond het Spijk en Spijk-Bremerberg is ook nog bosachtig, maar een aanzienlijk deel is ingericht en bebouwd ten behoeve van de recreatie. Het Harderbos ten slotte is weer geheel bosachtig, zoals de foto laat zien.

De relatie met het water is een apart gegeven, per bosgebied apart uitgewerkt. Aan de noordelijke bossen is de grens met water hard: de dijk die als structuurelement langs de gehele zone loopt. Het meer recreatieve bos De Abbert grenst aan een strand. Ook het Spijk en Spijk-Bremerberg grenzen aan (zand)stranden, geheel in de lijn van het intensief recreatieve gebruik, met drie jachthavens. Een jachthaven en zandstranden, alsmede een waterskicentrum zijn gerealiseerd op de grens met het Harderbos.

Een incidenteel gegeven wordt gevormd door de aquacampings op de eilandjes in het Veluwemeer.

Een zelfstandige structuur is Ketelhaven, daarbij inbegrepen het gemaal Colijn, de oudste eenvoudige rijtjeswoningen, de havenloodsen en het slibdepot in het Ketelmeer.

Ketelhaven.

Afwijkend ten opzichte van het polderlandschap is het bungalowpark, ten zuiden van Ketelhaven, welke onderdijks is gelegen.

Bungalowpark in het groen.

Bebouwing

De bebouwing is uit de aard der zaak zeer divers van karakter. Van de kleinschalige bungalows tot de grotere bouwwerken van het AZC en de diverse recreatieve voorzieningen.

Kleinschalige bebouwing de nabijheid van de jachthaven.

Over het algemeen sobere architectuur, maar vanwege de situering in het groen is dat pas bij benadering waarneembaar.

Grootschalige, functionele bebouwing ten behoeve van recreatie.

Het AZC is gedeeltelijk tweelaags en wel goed vanaf de weg zichtbaar.

De semi-permanent bewoonde huizen van het bungalowpark zijn sterk verschillend van karakter en daarmee in afwijking van de gestandaardiseerde bebouwing binnen het polderlandschap.

AZC.

De oudste woningen in Ketelhaven, vergelijkbaar met de woningen bij Roggebotsluis, zijn eenlaags onder een zadeldak.

Detaillering

De detaillering is evenals de bebouwing divers en individueel bepaald. De rijtjeswoningen in Ketelhaven zijn in lichte baksteen met rode pannen.

Rijtjeswoningen Ketelhaven.

De semi-permanent bewoonde huizen zijn divers in kleur en materiaal.

Afwijkende bebouwing

Het pompstation aan de Bremerdijk is geheel vrijgelegen, in het zicht en onder architectuur gebouwd.

Gemaal Colijn met de sluis.

De betonnen loods in Ketelhaven is een standaardtype van schokbetonnen prefab-elementen.

Gemaal Lovink.

Dynamiek

Het terrein van het slibdepot bij Ketelhaven kan op den duur als recreatiegebied in gebruik genomen worden. Langs het Ketelmeer vindt momenteel een herstructurering van de bestaande dijk plaats. Voor de toekomstige Buitenplaats Veluwemeer 250 recreatiewoningen, waarvan 20 % permanent bewoond. Hiervoor is een Beeldkwaliteitplan opgesteld. Een kleiner nieuwbouwplan betreft Landgoed Roggebotstaete, met drie grotere huizen. In de nabijheid van de buitenplaats zijn er buitendijks ontwikkelingsmogelijkheden.

Welstandsbeleid

Verantwoording

De randzone is in gebruik sterk divers, maar het groen en de relatie met het water vormen bindende en waardevolle elementen. Binnen de randzone worden de rijtjeswoningen van Ketelhaven en het recreatiepark Six Flags afzonderlijk in beschouwing genomen.

Beleid

1. Voor Six Flags gelden geen welstandseisen voor bebouwing niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
2. Voor de overige delen van de Randzone, zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf het water, worden hoge welstandseisen gesteld aan de kwaliteit van nieuwbouw.
3. Bij bebouwing wordt het groene karakter van de randzone behouden

Welstandscriteria incl. randmeren

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. Nieuwbouw respecteert het omringende landschap: open, bosachtig of aan het water gelegen.

Vormgeving

1. Nieuwe (recreatie)woningen vertonen per plangebied een herkenbare eenheid. Het beeld is niet ‘versnipperd’.
2. De architectuur van nieuwbouwinitiatieven sluit aan op het sobere karakter van de architectuur in de polder.
3. Toevoegingen en verbouwingen moeten aansluiten bij het bestaande stedenbouwkundige/landschappelijke en architectonische concept.
4. Binnen Six Flags is de bebouwing op de grens met de Spijkweg zorgvuldig van vormgeving.
5. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.
6. Binnen de rijtjeswoningen van Ketelhaven worden dakkapellen en andere wijzigingen per architectonische eenheid op identieke wijze uitgevoerd, in samenhang met de hoofdvorm en binnen het ritme van de eenheid.

7. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.

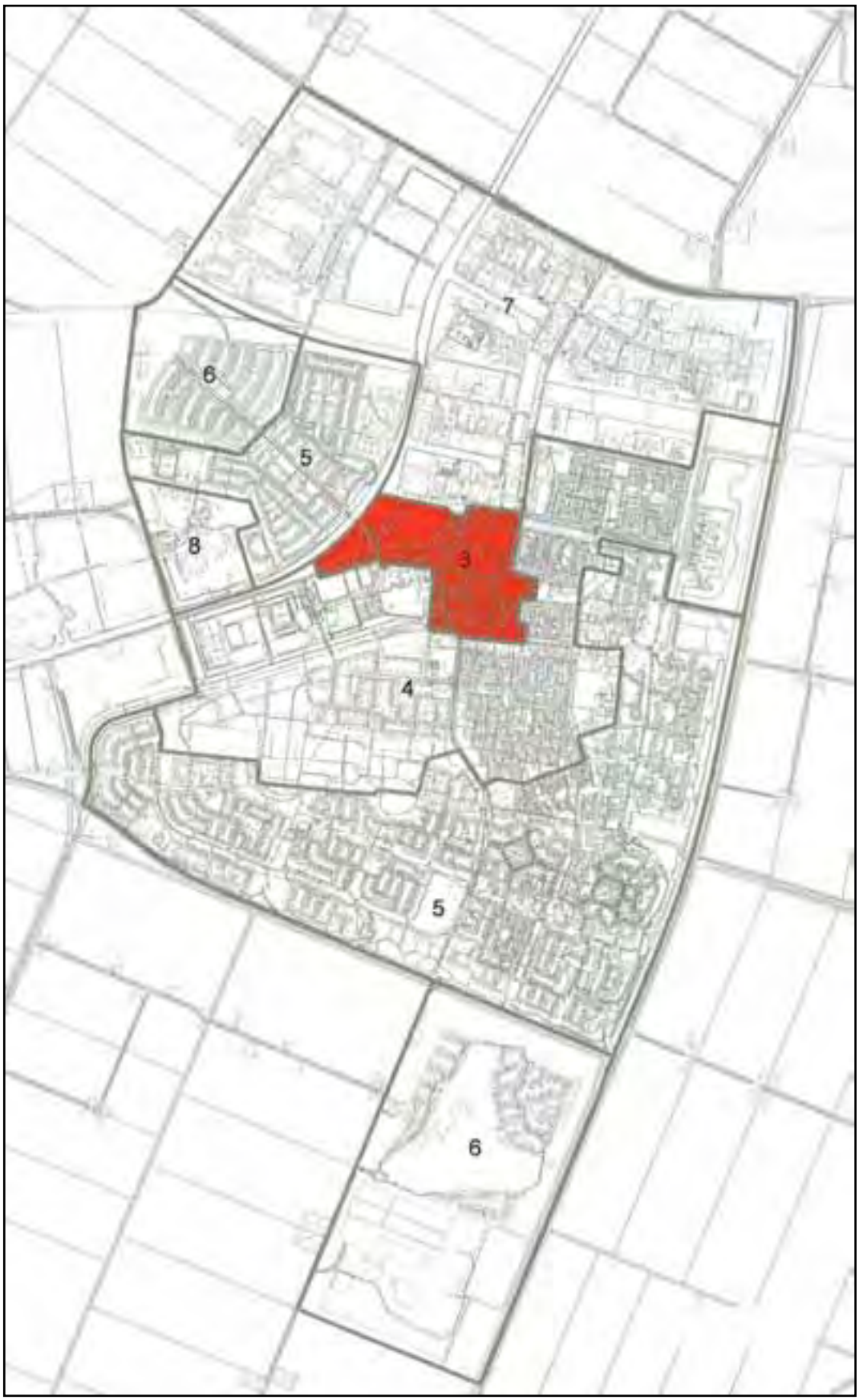
Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering is zorgvuldig en sluit bij verbouw aan op de hoofdvorm.
2. Het materiaal van de aan de openbare weg gesitueerde bebouwing van Six Flags is van hoogwaardige kwaliteit.
3. De detaillering van de afwijkende bebouwing sluit aan op de oorspronkelijke detaillering.

Aanvullende criteria

Binnen de gehele Randzone, met uitzondering van de bungalowparken, gelden aanvullend de criteria voor architectonische kwaliteit zoals genoemd in paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.
Voor dit gebied gelden de beeldkwaliteitplannen Veluwemeer en Roggebotstaete.

Gebied 3. Dronten centrum



Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het centrum, met daarin de belangrijkste voorzieningen opgenomen, ligt centraal in de gemeente, maar is *niet* het middelpunt van de woonwijken. Het is het knooppunt tussen de woonwijken, het bedrijventerrein, de havenkom en een groenstrook. Door de uitbreidingen van Dronten aan de overzijde van de Lage Vaart komt het centrum uiteindelijk wel in het midden van de bebouwing te liggen. Tussen het centrum en het bedrijventerrein is een groengebied van ongeveer dezelfde afmetingen als het bebouwde vierkant. Het centrum bevindt zich op de haakse kruising van de vier wegen die uit de even zovele windstreken van buiten naar binnen voeren. Aan drie van deze wegen zijn, net buiten het eigenlijke centrum, kerken gebouwd, waarvan de torens de route naar de kern markeren. De oorspronkelijke Rooms Katholieke kerk aan Het Ruim is inmiddels gesloopt, maar de toren is behouden. De verkaveling is in rechthoekige stroken, in aansluiting op de omringende woonwijken waar gebogen lijnen evenmin voorkomen. De belangrijkste bouwwerken zijn (half) vrijstaand.

Een grootschalige herstructurering van het gebied zal in de nabije toekomst verandering geven.

Alleen de toren is behouden.

Vrijwel alle belangrijke openbare, dienstverlenende en zakelijke functies zijn in het centrum gesitueerd, met uitzondering van sport en onderwijs. Alleen aan de rand van het gebied is een sporthal gesitueerd. Binnen de kern is het plein (De Rede) met daaraan de belangrijkste bestuurlijke en culturele functies de belangrijkste ruimte, gedomineerd door de vierde beeldbepalende toren van Dronten, die van het gemeentehuis, niet dorps maar kleinstedelijk. De overige functies, winkelen en (openbare en particuliere) dienstverlening (garage) alsmede woningen zijn gegroepeerd aan de straten rond het plein. De overgang van De Rede naar het winkelcentrum is overdekt, waarna de winkelstraat met gemengd wonen-winkelen zich naar buiten toe opent. De randen van de kern zijn tamelijk gesloten, waardoor het centrum als geheel naar binnen is gericht. Het centrum zelf is autoluw.

De uitbreidingen van de kern rond Het Tussendek zijn grootschalig van karakter. Het principe van de haakse rooilijn is hierbij niet gehandhaafd.

Aan de achterzijde is de ruimte ongedefinieerd mede door de matige kwaliteit van de architectuur.

Parkeren in no-man's-land.

Bebouwing

Omdat in een relatief kleine ruimte de meeste bestuurlijke, culturele, zorg- en zakelijke diensten en voorzieningen zijn samengebald is de bebouwing uit de aard der zaak divers. De bebouwing met gemengde functie, wonen-werken, of alleen wonen is overwegend drie- en vierlaags onder zadeldaken in langsrichting. Het vrijstaande gemeentehuis en de nieuwe Meerpaal torenen hoog uit boven deze omringende bebouwing. De overige functies variëren in bouwhoogte van één tot drie bouwlagen, waarbij het in de stedenbouwkundige opzet van

Herstructurering van de oude kern.

Dronten bijna als vanzelf spreekt dat de vrijgelegen bebouwing in het groengebied (voorzieningen) éénlaags is.

De hoofdmassa van de bebouwing is - net als de plattegrond gebaseerd op rechthoekige vormen – blokvormig, overwegend met een kap (met uitzondering van de representatieve bouwwerken). Aan Het Ruim en Het Tussendek is een recente nieuwbouwinvulling verrezen, waarbij de kenmerkende blokvormen niet zijn nagevolgd.

Bebouwing aan De Rede.

De architectuur is over het algemeen verzorgd voorzover het gebouwen met bijzondere functies betreft, maar in het winkelgebied is met name in de plintzone in de loop der jaren veel verbouwd en aangebouwd op een wijze waarbij de relatie tussen onder- en bovengevel is verdwenen.

Het Diep maakt onderdeel uit van het hart van het centrum. Toch presenteren de bedrijven zich hier niet, oftewel alleen hun achterzijden.

Kunst in de openbare ruimte is opvallend aanwezig, ook in de winkelstraat.

Detaillering

Net als de bebouwing is de detaillering divers, maar baksteen als gevelmateriaal voert de boventoon: geel in de woonwinkelhuizen en roodbruin in het gemeentehuis. De gemetselde geveldelen worden afgewisseld met tamelijk grote glasoppervlakten en in veel gevallen ook van gevelpanelen. De kleuren van de gevelpanelen in de woonwinkelpanden zijn helder en divers. De dekking van de kappen bestaat uit gesmoorde pannen.

Het gemeentehuis toont een keur aan materialen: hout, metaal, glas, baksteen en keramisch materiaal.

Afwijkende bebouwing

Het Gemeentehuis als beeldbepalend bouwwerk.

De Rabobank aan De Rede, met het achterliggend notariskantoor.

De nieuwe meerpaal.

Dynamiek

Binnen de kern van Dronten is de bebouwing van de vernieuwde Meerpaal in volle gang. Ook andere nieuwe invullingen en grootschalige ingrepen staan op stapel. Het aanzien van de kern zal hierdoor ingrijpend worden gewijzigd.
De aanleg van de Hanzelijn met daarbij de bouw van een station aan De Noord heeft aanzienlijke consequenties voor de structuur van de stad en de bebouwing van het bedrijventerrein aan de Handelsweg.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Het centrum van Dronten is karakteristiek voor de wijze waarop de woonkernen van Oostelijke Flevopolder zijn ingericht, de bouwwerken voor het bestuur, cultuur, religie en gemeenschap in de directe nabijheid van het winkelcentrum. Daarnaast is het centrum van Dronten op cultureel gebied van betekenis binnen de hele gemeente. Deze regionale functie wordt weerspiegeld in het grootschaliger, representatieve karakter van de bebouwing. De groene, dun bebouwde open ruimte tussen de kern en het havengebied is binnen de structuur een opvallend element.

Beleid

1. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de kern verdient de bijzondere aandacht.
2. De oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving en voor zover nog aanwezig dienen te worden *gerespecteerd*.
3. Bij nieuwe ontwikkelingen is *vernieuwing* van de vormgeving mogelijk.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. De plattegronden in de oorspronkelijke bebouwingskern zijn helder en in principe gebaseerd op hoekige grondvormen.
2. Vrijstaande bouwwerken worden alzijdig ontworpen.

Vormgeving

1. De gevel van de begane grond is open en representatief en vertoont een duidelijke samenhang met de architectonische geleding van de verdiepingen.
2. Gevels en dakcontouren zijn helder van opbouw en overwegend gebaseerd op rechthoekige vormen.
3. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
4. Achterkanten zichtbaar vanaf de openbare weg vertonen een heldere opbouw en zijn ontworpen in samenhang met het bouwwerk als geheel.
5. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze en in samenhang met de hoofdvorm uitgevoerd.
6. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering is zorgvuldig en in schaal en proporties passend bij de architectuur.
2. Het overheersende gevelmateriaal is hoogwaardig van (visueel duurzame) kwaliteit.
3. Bij vernieuwing van het gemeentehuis worden de oorspronkelijke details en materialen gehandhaafd.
4. Bij vernieuwing van overige bouwwerken moet worden aangesloten bij de kwaliteitsslag die is gemaakt bij de meest recente verbouw van de Meerpaal.

Aanvullende criteria

Voor alle bouwwerken binnen de kern gelden de criteria voor architectonische kwaliteit, zoals opgesteld in paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.
Voor dit gebied geldt ook het beeldkwaliteitplan Ontwikkelingsplan Dronten Centrum.

Gebied 4. Dronten eerste schil

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De eerste woonwijken van Dronten zijn tegelijkertijd met het centrum ontwikkeld en grotendeels volgens plan uitgevoerd. Binnen deze planning zijn het westelijke (Bungalowpark centrum) en het noordelijke gebied (De Oeverloper en De Morinel) als laatste ontwikkeld. Een aantal kleinere zelfstandige, samenhangende structuren is te onderscheiden. Ten eerste de bouwblokken die in een L-vorm om het centrum gegroepeerd zijn. Varianten op het open bouwblok, opgebouwd uit rijtjeswoningen, met daartussen groen en open ruimtes. De bouwblokken vertonen haakse vormen, met rechte rooilijnen. De open bouwblokken rond de Karveelstraat vertonen echter al voorzichtige verspringingen in de rooilijn. Deze eerste voorzichtige pogingen zijn nader uitgewerkt in de tweede structuur, die van de zuidelijke blokken van het Kompas. Hier vertoont de straatwand, opgebouwd uit rijtjeswoningen, een getrapt perspectief. De Morinel en De Oeverloper (de derde structuur) zijn woonerven uit de tweede helft van de jaren zestig, ook hier opgebouwd uit rijtjeswoningen. Alleen het ruim opgezette bungalowpark (de vierde structuur) vertoont een afwijkend type verkaveling, bepaald door de individuele woning. De diverse stedenbouwkundige structuren zijn bereikbaar door de vier ontsluitingsroutes van het centrum, vernoemd naar de vier windrichtingen. Met uitzondering van De Oeverloper en De Morinel, afgescheiden door een waterloop, zijn de buurten onderling verbonden, maar is geen sprake van een doorgaande rondweg. Een gemeenschappelijk kenmerk is het lineaire stratenpatroon met haakse kruisingen, dat alleen in het Kompas voorzichtig doorbroken wordt.

Binnen de woonwijken neemt de groenstructuur een belangrijke plaats in. De woonwijken liggen dicht tegen het centrum aan, waardoor logischerwijs het park, het Van Veldhuizenbos aan de rand is gesitueerd. In de kleinere groengebieden zijn de voorzieningen, scholen, een kinderdagverblijf en de kerken gesitueerd. De inrichting van de openbare ruimte is verzorgd.

Gebouw "De Schoof".

De groenstrook zet zich door tot aan de dorpskern en de havenkom en staat in verbinding met het Van Veldhuizenbos. Daarmee is deze strook een belangrijk onderdeel van de groenstructuur in Dronten. In de strook zijn een camping, een sportpark en educatieve en recreatieve voorzieningen opgenomen. Naar het centrum toe neemt de bebouwingsconcentratie toe, maar het algemene beeld blijft groen. De strook is nadrukkelijk gebruiksgroen en geen wandelpark. De paden- en wegenstructuur is naar binnen gericht ter ontsluiting van de hier aanwezige functies. Door de ontsluiting van De Munten via een voetgangers- en fietsersbrug is de kop van de groenstrook meer in de doorgaande route opgenomen.

Recreatieve voorzieningen aan de Educalaan.

De twee kerktorens aan respectievelijk De West (Open Hof) en De Oost (De Ark) zijn beeldbepalend binnen de wijk en binnen Dronten als geheel, bovendien als markering van het centrum in het bijzonder.

Open Hof.

De Ark.

Andere kerken hebben geen toren, maar zijn wel vrij gelegen: De Boeg, De Ketting en De Nederlandse Gereformeerde Ichtus kerk.

Ichtus kerk.

Bebouwing

Binnen de te onderscheiden structuren is sprake van eenvormige bebouwing, waaronder een aantal woningtypes dat specifiek voor Oostelijk Flevoland is ontwikkeld. De bungalowbebouwing is meer individueel bepaald. De rijtjeswoningen zijn tweelaags onder een zadeldak in langsrichting, de indeling van de plattegrond in het individuele woonhuis is aan de vlakke buitengevel afleesbaar.

Arbeiderswoning van het type A, architect De Vries uit Den Haag. Karakteristiek zijn de golvende kappen.

Voor alle rijtjeswoningen geldt dat de eenvormigheid van de woningen, de kap in langsrichting met daarop reeksen kloeke schoorstenen, het ritme van de straatwand bepalen.

Van het type met plaatmateriaal in de borstwering bestaan diverse varianten.

De bungalows en vrijstaande huizen worden gekenmerkt door rechthoekige en aaneengeschoven plattegronden, maar zijn verder niet bijzonder.
De scholen zijn gebouwd op samengestelde rechthoekige plattegronden, één- tot tweelaags en onder een plat dak en alzijdig ontworpen. De gevels met de lokalen bieden een transparante aanblik.

De bebouwing is in de groenstrook vrijstaand en voor zover van toepassing alzijdig ontworpen. Over het algemeen zijn het eenduidige structuren, met name in de groenstrook zonder karakteristieke kenmerken, kubische vormen en platte daken.

Detaillering

De woningen zijn opgetrokken in gele en rode baksteen, waarbij in sommige eenheden delen met plaatmateriaal, borstweringen en eindgevels zijn ingevuld. Zowel rode als zwarte pannen komen voor. De vensters, ook de grotere, zijn ongedeeld. De kleuren zijn wit en gedekt groen, bruin en andere donkere kleuren.

Vooralsnog zijn de woningen redelijk eenvormig, maar verschillen beginnen zich af te tekenen. De scholen zijn opgetrokken in baksteen met gevelpanelen.

In de groenstrook komt (gele) baksteen voor, maar ook het eenvoudiger plaatmateriaal. Plaatmateriaal komt alleen in heel kleine oppervlakten op de begane grond voor.

Afwijkende bebouwing
Aula begraafplaats.

Aula

De Ark: complex met hoge gesloten wanden van het kerkgebouw en de toren als blikvanger.

De Moskee: hoog en compact bouwwerk met ingetogen oosterse (Turkse) invloeden.

Appartementencomplex De Werf met een hoge glazen serre tussen de twee bouwdelen.

Welstandsbeleid

Verantwoording

De eerste bebouwingsschil is samen met de kern ontworpen door ir. J. van Tol en vertoont nog in zeer grote trekken de oorspronkelijke structuur met daarbinnen de bebouwing, gefaseerd tot stand gekomen, uit de periode van de eerste aanleg. Bijzonder zijn de woningen die als type voor Oostelijk Flevoland ontworpen zijn. De oorspronkelijke relatie van de bebouwing met de dorpskern, het omringende groen en de interne groenstructuur is nog duidelijk waarneembaar, hoewel delen van het omringende groen in de loop der jaren bebouwd zijn geraakt met nieuwe woonbuurten. Deze relatie dient met zorg behandeld te worden.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd* en, voorzover nog oorspronkelijk en behorende tot een bijzondere typologie, te worden *behouden*. Dit geldt voor de hoofdvorm en de detaillering.
2. Uitgangspunt, buiten het villagebied, is de uniformiteit van de grotere architectonische eenheden.
3. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk verdient de bijzondere aandacht.
4. Bestaande zichtlijnen op beeldbepalende bouwwerken en op het groen dienen gerespecteerd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. Bouwinitiatieven houden de bestaande structuur en richting van de gebouwen herkenbaar en doorbreken deze niet.
2. Nieuwbouw, voor zover woningen buiten het villagebied, wordt ontworpen als grotere architectonische eenheid.
3. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving

1. De kapvorm sluit aan op de kapvormen zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving. Eventuele dakkapellen, schoorstenen en andere inbreuken op het vlakke dakschild, moeten ritmisch worden geplaatst.
2. In het villagebied zijn diverse dak- en kapvormen toegestaan.
3. De gevel is helder van opbouw en sluit aan op de kenmerken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving.
4. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
5. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm gebouwd. Onderling te verschillende behandeling maakt dat een bebouwingscluster visueel ‘uit elkaar valt’.
6. Dakkapellen en erkers worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd, in samenhang met de hoofdvorm en binnen het ritme van de eenheid.
7. Bij verbouwingen moet bij woningen die specifiek voor de polder zijn ontworpen aandacht worden besteed aan behoud van de oorspronkelijk herkenbare hoofdvorm en gevelindeling.
8. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Kleur en materialen van nieuwbouwinvullingen, zijnde woningen, sluiten aan op de kleur en materialen zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving.
2. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeshuizen dienen binnen de bouweenheid aan een hoge mate van uniformiteit te beantwoorden, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bebouwing.
3. Damwandprofielen zijn niet toegestaan.
4. Aan- op- en uitbouwen volgen in kleur, materiaal en detaillering de hoofdvorm.
5. De detaillering van de eerste woonhuisbebouwing, specifiek voor de nieuwe polder ontworpen, wordt gerespecteerd.

Aanvullende criteria

Voor bijzondere bouwwerken ten behoeve van voorzieningen gelden aanvullend de criteria van paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Gebied 5. Dronten tweede schil

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De tweede bebouwingsgordel - goeddeels vanaf de jaren tachtig van de twintigste eeuw - rond de oorspronkelijke, eerste aanleg, is onderverdeeld in een elftal wijken, deels met gemeenschappelijke kenmerken en deels met meer heterogene bebouwing. De belangrijkste ontsluitingsweg van de zuidelijke wijken is De Zuid. De kleinere wijkjes in het Oosten, het Spectrum en de Fazant zijn met de zuidelijke verbonden door de Fazantdreef. Binnen de wijken is de ontsluiting van de zijstraten via een rondgaande route. De wijken vertonen in de regelmaat, dan wel de onregelmaat van het straatpatroon dezelfde ontwikkelingen die ook elders in Nederland in het laatste kwart van de twintigste eeuw hebben plaatsgevonden. Het groen neemt een belangrijke plaats in binnen de structuur.

De wijken uit de tweede schil nemen nadrukkelijk afstand van het lineaire stratenpatroon dat in de eerste schil overheerst. Het Spectrum, De Fazant en De Ketting - De Schalm worden gekenmerkt door een onregelmatige structuur met afwisselend rijtjeswoningen en (half) vrijstaande bebouwing, voornamelijk aan de randen. De rooilijn is gepland onregelmatig. Dronten Zuid vertoont nog wel slingerende wegen, maar is meer regelmatig met de ruit en het vierkant van respectievelijk de Thomsomstraat en Hondsrug als geometrische structuurbepalende elementen. De bebouwing bestaat uit grote architectuureenheden, de rooilijn tamelijk regelmatig. De overige bebouwing in Dronten Zuid, rijtjeswoningen en (half)vrijstaande bebouwing, vertoont grotere onregelmatigheden in de rooilijn.

Rechte rooilijnen en de straatwand als een ononderbroken geheel. De architectuur is gelijk aan de hoger opgetrokken, geloten bebouwingswand rond het winkelcentrum.

Binnen Dronten Zuid is tevens het tweede, kleinere winkelcentrum van Dronten gesitueerd, in het midden van de wijk, nader geaccentueerd door middelhoogbouw en voorzieningen. Het stratenpatroon van De Manege en De Landmaten lijkt een terugkeer naar de stedenbouw van de jaren twintig en dertig van de twintigste eeuw, maar de open bebouwing en de verspringende rooilijnen zijn weer kenmerkend voor de huidige tijd.
De overgang van deze twee wijken wordt gemarkeerd door drie scholen en lage flatwoningen.

Het winkelcentrum in Dronten Zuid.

Sparlinghof winkelcentrum

Tot slot De Munten I, de eerste uitbreiding van Dronten aan de overzijde van de Lage Vaart, gekenmerkt door een structuur van onregelmatig gevormde open bouwblokken.

De Munten I, gemarkeerd door een hoogbouwtoren aan de Lage Vaart.

Bebouwing

Een algemene karakteristiek van de bebouwing is niet te geven, maar in algemene zin is de twee-onder-een-kapwoning, al dan niet geschakeld door de garages, het meest voorkomende type, overwegend tweelaags onder een kap. Vaak zijn deze woningen geclusterd, dat wil zeggen dat binnen een bepaald gebied, soms beperkt tot enkele straten, één type voorkomt. De gevels zijn vlak, soms met een balkon.

Eind jaren tachtig tot begin jaren negentig is de tendens de gevel meer plastisch vorm te geven. De kapvorm lijkt aan een slingerbeweging onderhevig: traditionele vormen als het zadeldak worden verdrongen door lessenaardaken en platte daken, maar de meest recente ontwikkeling grijpt toch weer terug op het zadel- en schilddak.

Maar ook clusters met rijtjeswoningen onder platte daken komen voor.

Het tentdak is met name in het laatste decennium van de twintigste eeuw toegepast, voornamelijk bij vrijstaande woningen.

De woningen zijn overwegend tweelaags, maar drielaags en éénlaags rijtjeswoningen, bijvoorbeeld seniorenwoningen, komen ook voor. De vrijstaande woningen, aan de randen of geclusterd in kleine villaparkjes, zijn over het algemeen meer individueel ontworpen en vertonen een samengestelde plattegrond, overwegend onder een (traditionele) kap, maar bungalows komen ook voor. In zeer algemene zin kan worden opgemerkt dat zowel in de twee-onder-eenkapwoningen als in de vrijstaande woningen de huidige tendens traditioneel lijkt te zijn, met de jaren dertig als inspiratiebron. Schilddaken en (afgewolfde) zadeldaken, de kaprichting dwars of parallel aan de straat en traditionele bouwmaterialen bepalen het beeld.

Hoogbouw komt in de tweede schil nauwelijks voor en middelhoogbouw is zeldzaam: enige blokken in het Spectrum, gerelateerd aan de grotere maat van de doorgaande weg (Fazantdreef). Tevens komt de hoge flat voor ouderen "De Regenboog" in deze wijk voor. In de andere wijken komt hoogbouw nog minder voor, vaak als incident in de zee van laagbouw, bijvoorbeeld in de Munten I. In de Fazant is een hoge toren aan het Hogerhuis en in het centrum van Dronten Zuid staan twee flats in een open haakvorm.

De Regenboog.

Detaillering

De woningen zijn opgetrokken in lichte en lichtgele baksteen, maar licht rood komt ook voor. De meer moderne woningen zijn ook vaak in lichtgrijze (beton)steen opgemetseld. De pannen zijn oranje rood of zwartgrijs. Na de betonnen sneldekkers lijkt de trend weer te verschuiven naar keramische pannen. In algemene zin kan gezegd worden dat de grote vlakken nogal onbestemd, dan wel flets van kleur zijn, terwijl het houtwerk van de kozijnen of beschotten vaak in een meer heldere tint als rood, blauw, groen of geel is geschilderd. Beton als gevelmateriaal is zeldzaam maar als het wordt aangewend is over het algemeen wel sprake van een bijzonder ontwerp. Plaatmateriaal komt relatief veel voor, waarbij het profiel de vlakke gevel meer textuur verleent. De vensters zijn ongeleed, waarbij als typologische bijzonderheid het veel voorkomende kleine venster in de geveltop genoemd moet worden. Aan de achterzijde is de uniformiteit van detail vaak doorbroken.

Schilderwerk aan de achtergevel is vaak individueel bepaald.

Afwijkende bebouwing

Tuincentrum De Boeg.

Hippisch centrum Flevoland.

Welstandsbeleid

Verantwoording

De uitbreidingswijken uit de tweede schil zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen in Nederland van de jaren tachtig tot en met de jaren negentig. De wijken worden gekenmerkt door een heldere structuur van doorgaande wegen met de woonstraten daarop aangetakt. De bebouwing bestaat merendeels uit geclusterde woningen in een groene omgeving. De detaillering is per architectuureenheid niet bijzonder rijk, maar wel eenduidig.

Beleid

1. De structurele en ruimtelijke karakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd*. Binnen de bebouwing worden bindende kenmerken *gerespecteerd*.
2. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk verdient de bijzondere aandacht.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. Bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en intact.
2. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving

1. Diverse kapvormen en ook platte daken zijn toegestaan, herkenbaar en uniform binnen de architectuureenheid.

2. Aan-, op- en uitbouwen, dakkapellen inbegrepen, en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm ontwikkeld.
3. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
4. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van de hoogbouw dienen aan een hoge mate van uniformiteit te beantwoorden.
2. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeswoningen zijn uniform in het muurwerk en in de dakbedekking.
3. Damwandprofielen zijn niet toegestaan.
4. Aan- op- en uitbouwen volgen in kleur, materiaal en detaillering de hoofdvorm.

Aanvullende criteria

Voor nieuwbouw ten behoeve van voorzieningen gelden aanvullend de criteria van paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Gebied 6. Dronten de Munten/de Golfresidentie

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De Munten valt uiteen in twee delen, waarvan de eerste nog onder de tweede schil valt: De Munten I en De Munten II. Slechts enige jaren scheiden de beide wijkdelen in tijd, maar de verschillen in stedenbouw en architectuur tussen eind jaren negentig en de beginjaren van de eenentwintigste eeuw zijn evident. Alleen de kaarsrechte verbindingsroute voor langzaam verkeer hebben de beide delen gemeen. De woningen in De Munten II zijn goeddeels (half) vrijstaand - met enige villa's aan de rand - maar door de inrichting van de openbare ruimte (middenberm) en door de architectonische vormgeving is sprake van een 'terugkeer naar de straat'. De doorlopende gevelwand met stedenbouwkundige accenten op de hoeken is met De Munten II weer volop toegepast.

Het stratenverloop wordt bepaald door flauwe S-curves die de centrale as kruisen. De centrale fietsroute verbreedt zich in de Munten II tot een pleinvormige ruimte, de hoeken zijn (symmetrisch) geaccentueerd, maar de lange zijden zijn nogal verbrokkeld. Waar de fietsroute versmalt, wordt de straatwand gevormd door langere architectuureenheden. De Munten ligt sterk geïsoleerd ten opzichte van de overige wijken en is ingericht op het langzaam verkeer. In tegenstelling tot de overige uitbreidingswijken in Dronten is er geen omgaande ontsluitingsroute.

De Munten II vanaf de buitenkant.

Gekromde dwarsstraat en rechte hoofdas in de Munten II.

De meest recente ontwikkeling in de stedenbouw is de “gated community”, waarvan de Golfresidentie een voorbeeld is. Een complete stadswijk slechts op één punt ontsloten en niet verbonden met het aangrenzende Dronten Zuid. Drie lobvormige clusters met (half)vrijstaande woningen rond een golfbaan.

In de zeer nabije toekomst zal aangrenzend aan de Munten II de nieuwe wijk Munten III gerealiseerd worden, ook volgens een Beeldkwaliteitplan.

Bebouwing

De bebouwing in de Munten II is strak geregisseerd, waarbij de voorwaarden in een beeldkwaliteitplan waren vastgelegd. De woningen zijn voornamelijk tweelaags onder een kap. De villa’s zijn overwegend éénlaags. Drielaags komt sporadisch voor.

In de Munten II komen relatief veel schild en (afgewolfde) zadeldaken voor.

In zeer algemene zin kan worden opgemerkt dat zowel in de twee-onder-een-kapwoningen als in de vrijstaande woningen de huidige tendens traditioneel lijkt te zijn, met de jaren dertig als inspiratiebron. De kaprichting is dwars of parallel aan de straat en traditionele bouwmaterialen bepalen het beeld.

De Golfresidentie.

Twee keer de Munten II, aan de rand (boven) en een kruislingse blik over de fietsroute.

De stedenbouwkundige eenheid - en daarmee een eenvormig straatbeeld - in de Munten II, waar aanbouwen de rooilijn een springerig beeld verlenen, wordt bereikt door gemetselde stroken tussen de woningen op verdiepingshoogte.

De springerige rooilijn wordt bepaald door samengestelde plattegronden, garages, erkers et cetera. De overgang van de doorgaande fietsroute naar het verbrede Krabbelaarspad wordt geaccentueerd door de hoeken een bouwlaag hoger op te trekken.

In de Golfresidentie is de eenvormigheid in de bebouwing, veelal met garages, groter (vanwege geclusterde ‘catalogusbouw’).

De Golfresidentie.

Schild-, zadel- en tentdaken beheersen het beeld.

Golfresidentie: Neo-Palladiaans.

Een uitzondering wordt gevormd door een drietal lage woontorens, met uitzicht over de golfbaan.

Woontorens in De Golfresidentie.

Detaillering

In de Munten II overheerst de rode baksteen en de oranje pan, maar hier zijn uitzonderingen op. De detaillering in het metselwerk, in donkere steen, grijpt terug op de architectuur van de jaren dertig van de twintigste eeuw. De vensters zijn overwegend breed liggend, dan wel staand en gekoppeld. De kleur van het houtwerk in De Munten, kozijnen, boeiborden etcetera is wit, deuren en andere houten oppervlaktes zijn vaak in een gedekte kleur geschilderd. Een opvallend verschijnsel zijn de zonnecollectoren, die zijn mee ontworpen in het dakvlak en op regelmatige afstanden zijn geplaatst.

In de Golfresidentie wordt de gele baksteen gecombineerd met (geglazuurde) roodbruine, dan wel gesmoorde pannen. Het houtwerk, behalve de kozijnen is helder wit.

Afwijkende bebouwing
Het Beursplein met de schoolgebouwen is nu nog excentrisch gelegen, aan de rand van de Munten II, maar zal na voltooiing van De Munten III in het hart van de bebouwing komen te liggen.

Welstandsbeleid

Verantwoording
De overige uitbreidingen van Dronten, De Munten II en de Golfresidentie, zijn exemplarisch voor de hedendaagse stedenbouwkundige ontwikkelingen in Nederland. Enerzijds een terugkeer naar de stedenbouw uit de periode van het interbellum, anderzijds de ‘gated community’ als sociaal verschijnsel. De Munten II is een combinatie van twee-onder-een-kap woningen met een duidelijk gestructureerd stratenpatroon, terwijl de Golfresidentie een combinatie is van recreatie en wonen. De detaillering is per architectuureenheid niet bijzonder rijk, maar wel eenduidig.

Beleid
1. De structurele en ruimtelijke karakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd*. Binnen de bebouwing worden bindende kenmerken *gerespecteerd*.
2. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk verdient bijzondere aandacht.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. Bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en intact.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat - schaal en hoog - laag verhoudingen.
3. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving

1. Diverse kapvormen en ook platte daken zijn toegestaan, herkenbaar en uniform binnen de architectuureenheid.
2. Aan-, op- en uitbouwen, dakkapellen inbegrepen, en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm.
3. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
4. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van de hoogbouw dienen aan een hoge mate van uniformiteit te beantwoorden.
2. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeswoningen zijn uniform in het muurwerk en in de dakbedekking.

Aanvullende criteria

Voor nieuwbouw ten behoeve van voorzieningen gelden aanvullend de criteria van paragraaf 5.2.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.

Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.

Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Voor dit gebied geldt het beeldkwaliteitplan Golfresidentie. Voor de Munten II geldt het Beeldkwaliteitplan.

Gebied 7. Dronten bedrijventerrein

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Binnen de bedrijventerreinen van Dronten zijn vier gebieden te onderscheiden, min of meer op vergelijkbare wijze verkaveld, maar elk met specifieke kenmerken. Binnen de bedrijventerreinen zijn het aanwezige groen en de gemeenschappelijke bebouwingstypologie verbindende elementen. Het eerst ontwikkelde gebied (Bedrijfsweg-Pioniersweg) is gesitueerd aan de haveninhammen van de Lage Vaart en heeft als opvallende kenmerk een centrale groenstructuur, met daarin verscholen de Rioolwaterzuivering. Vanwege de haveninhammen is er geen verbindende rondweg, maar een langgerekte ontsluitingsweg (Handelsweg). Het gebied Houtwijk-Staalwijk kent wel een patroon van rondwegen en wordt gekenmerkt door de rondomgaande hoge boomaanplant. De Morinel, een voorlopig kleinschalig gebied ten zuiden daarvan, is zelfs geheel in het groen gesitueerd. Het meest recentelijk ontwikkelde gebied, Business Zone Delta is niet alleen op bedrijvigheid maar ook commerciële activiteiten gericht. Het gebied kent rondwegen en ook een centrale ontsluitingsroute. Feitelijk heeft alleen het oudste gebied een directe relatie met het water en zijn de overige bedrijventerreinen meer georiënteerd op het wegvervoer.

Bedrijfsweg-Pioniersweg.

Bedrijfsweg-Pioniersweg.

Business Zone Delta.

Bebouwing

De bebouwing is vrijstaand en varieert in grootte, van de kleine bedrijfswoning tot de megastructuren van de opslagloodsen. Het meest voorkomende type is een middelgrote loods op rechthoekige plattegrond, haaks op de weg, onder een flauw hellend zadeldak of - in mindere mate - met een plat dak. De uitzonderingen zijn echter legio.

Bedrijfsweg-Pioniersweg.

In het gebied Bedrijfsweg-Pioniersweg overheersen de middelgrote tot grote rechthoekige hallen. Kleinschalige bebouwing is rond één plek geconcentreerd en aan de Handelsweg komen naast productie- en opslaghallen ook enige verkoopzalen voor (geen detailhandel). De oudste hallen zijn afwijkend in constructie, materiaal, kleur en detaillering, maar niet in hoofdvorm.

Bedrijfsweg-Pioniersweg.

Business Zone Delta.

Op De Morinel is de bebouwing louter kleinschalig.
De bebouwing in Houtwijk-Staalwijk is weer meer afwisselend van grootte, waarbij de kleinschalige bebouwing centraal gesitueerd is en de hallen overwegend aan de rand.

Bedrijfsweg-Pioniersweg.

In de Business Zone Delta is de architectuur van de bebouwing meer gevarieerd ontworpen en zijn de structuren overwegend grootschalig van aard. Aan de rand, tussen de Rendierweg en De Amstel, is een serie middelgrote hallen met bedrijfswoningen, die met de verblijfsruimtes op het omringende landschap zijn georiënteerd. Opvallend in dit gebied zijn de bijzondere dakvormen en -opbouwen.

Business Zone Delta.

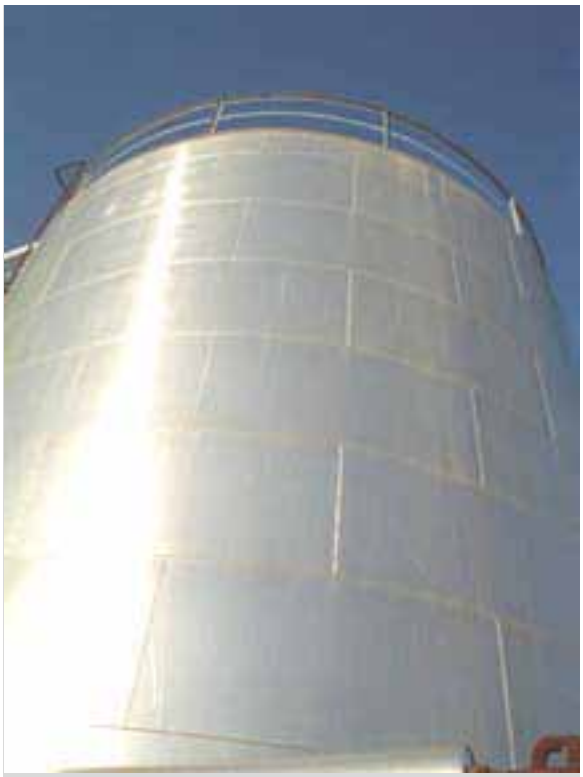
Een ander opvallend verschijnsel is dat in een aantal gevallen ook de plattegrond niet de gebruikelijke rechthoekige vorm vertoont. Ook de materialen en kleuren vertonen een rijker palet dan gebruikelijk. Een en ander vloeit voort uit de functie van de bebouwing: waar op de oudere terreinen opslag en distributie de belangrijkste functies zijn, behoren in de Business Zone Delta publieksgerichte verkoopactiviteiten nadrukkelijk tot de bestemming van het terrein (geen detailhandel). De overdekte ijsbaan met accentueert deze gemengde functie en fungeert tegelijkertijd als een publiekstrekker.

Business Zone Delta.

Detaillering

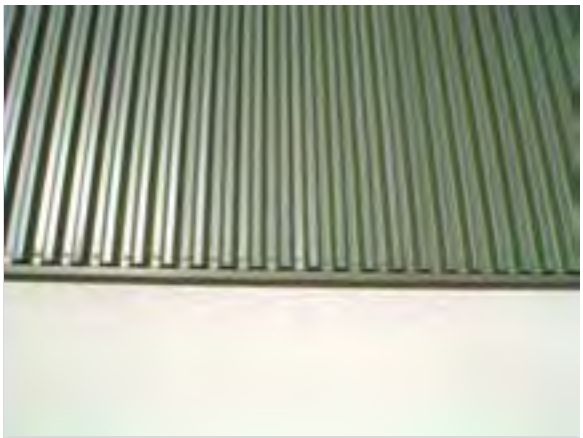
De detaillering is in de vier deelterreinen (Bedrijfsweg-Pioniersweg, Business Zone Delta, Houtwijk-Staalwijk, De Morinel) in grote trekken gelijk, maar aan de Bedrijfsweg-Pioniersweg, de oudste loodsen, is sprake van specifiek materiaalgebruik. De detaillering is over het algemeen grof, voortkomend uit de aard en functie van de bebouwing. De oudste loodsen aan de Bedijfsweg-Pioniersweg zijn in constructie vergelijkbaar met de agrarische bebouwing van het buitengebied: gelijmd houten spanten en ongeschilderde schokbetonnen wanden met cassetten, het dak met golfplaat bedekt. Het meest voorkomende type - en dat geldt ook voor de andere bedrijventerreinen - is echter opgetrokken rond een (staal)skelet met damwandprofielen en eveneens golfplaten dakbedekking. In voorkomende gevallen is de plint gemetseld.

De jongste bebouwing, met name in de Business Zone Delta, is in materiaal en detaillering weer duidelijk afwijkend ten opzichte van de eerdere generaties bebouwing/bedrijfshallen.



Bedrijfsweg-Pioniersweg.

Kenmerkend materiaalgebruik voor de vroege bedrijfsgebouwen aan de Bedrijfsweg-Pioniersweg.



In alle gebieden voorkomend materiaalgebruik.

Het kleurgebruik is aanvankelijk in gedekte tinten, grijs, blauw, donkerbruin en groen maar in de Business Zone doen de heldere kleuren hun intrede: rood, geel, oranje en lichtgroen, geheel in overeenstemming met de signaalfunctie van de verkoopactiviteiten.

Business Zone Delta.

Ook het gebruik van glaswanden hoort daarbij.

Business Zone Delta.

Afwijkende bebouwing
De Silo aan de havenkade als vroeg industrieel bouwwerk van Dronten, nauw gelieerd aan de agrarische geschiedenis van de streek.

De andere silo's.

Het Kamp, jeugdbarakken en woonwagensubcentrum: zijn alternatieve verblijfsruimtes.

De schaatshal als publiekstrekker.

Bedrijfsweg-Pioniersweg.

Business Zone Delta.

Dynamiek

Bedrijventerreinen verkeren vanwege hun functie een voortdurend transformatieproces, waarbij opeenvolgende bouwtypes en methodes per periode herkenbaar zijn. Plannen bestaan voor herbestemming van het bedrijventerrein aan de Handelsweg. De ontwikkeling van het nieuwe station en omgeving betekent functieverandering en sloop van delen van het oudste industriegebied.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing, waarbij nieuwe invullingen een eigen, herkenbaar karakter hebben. Op de (oudere) bedrijventerreinen is het streven om aan de doorgaande wegen (zichtlocaties) een verbetering van de kwaliteit te bereiken. Tot de zichtlocaties worden gerekend: de Noord, de Dronterringweg, de Rivierendreef als ook de jachthaven met het aangrenzend gebied en de overzijde van de Lage Vaart. Daarbuiten wordt de bestaande kwaliteit als uitgangspunt genomen, waarbij in het geval van volledige nieuwbouw ook een kwaliteitsverbetering zal moeten worden bereikt op het niveau van Business Zone Delta (zie ook het beeldkwaliteitplan).

Beleid

1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven, worden *gerespecteerd*. Gestreefd wordt naar een clustering van bouwwerken in hoofdvorm en volume.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is *vernieuwing* mogelijk.
3. Langs de doorgaande wegen worden hogere eisen gesteld aan de architectonische kwaliteit.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. De gebouwen dienen haaks op of parallel aan de weg te zijn georiënteerd.
2. Het representatieve deel van het gebouw dient zich aan de zijde van de openbare weg te bevinden.
3. Op de grens van het bedrijventerrein en de woonwijk (De Morinel) dient de bedrijfsbebouwing zich te voegen naar de bebouwing in de directe omgeving.

Vormgeving

1. Het bouwwerk is alzijdig ontworpen, met het accent op de voorgevel.
2. De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhoudingen.
3. De bedrijfsgebouwen zijn eenduidig van hoofdvorm met een heldere dakcontour.
4. Het kantoorgedeelte is duidelijk te onderscheiden van het bedrijfsgedeelte, waarbij de verhouding tussen open en gesloten van belang is.

5. Van de overige bebouwing is de functie in de vormgeving afleesbaar.
6. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
7. Erfafscheidingen, niet zijnde hekwerken, zijn afgestemd op de vormgeving van de bebouwing.
8. Bij verbouwing van de bebouwing uit de periode van de eerste aanleg dienen de in de gebiedsbeschrijving genoemde karakteristieken te worden gerespecteerd.
9. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
10. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering kan per gebouw verschillen en uiteenlopen van sober tot rijker gedetailleerd, maar binnen één gebouw eenduidig.
2. Hetzelfde geldt voor kleuren en materialen: per gebouw een beperkt palet.
3. Op de zichtlocaties sluit de detaillering aan op de beleving van fiets- en voetgangersverkeer en is de gevel op de begane grond zo transparant mogelijk.
4. Het toegepaste materiaal is geheel of voor een aanzienlijk deel van een hoogwaardige kwaliteit.
5. Bestaande industriële bouwwerken uit de periode van de eerste aanleg worden bij verbouw niet bekleed met afwijkend plaatmateriaal.

Aanvullende criteria

Aanvullende criteria voor architectonische kwaliteit met betrekking tot de zichtlocaties zijn beschreven in paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.
Voor dit gebied gelden de beeldkwaliteitplannen "Business zone Delta".

Gebied 8. Dronten Agrarisch Kenniscentrum

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het Agrarisch KennisCentrum (AKC), gelegen aan de Lage Vaart, is een min of meer autonome structuur, een open gebied met gespreide bebouwing, gerelateerd aan onderzoek, onderwijs, voorlichting en bedrijvigheid ten behoeve van de landbouw. Ook hier is de wegen- en padenstructuur naar binnen gericht. Er is geen directe stedenbouwkundige relatie met de naastliggende nieuwbouwwijk de Munten.

Bebouwing

In het gebied van het AKC is de architectonische vormgeving divers en functiegebonden, de architectuur verzorgd. De plattegronden zijn hier gebaseerd op rechthoeken, de daken platgedekt. Afwijkend in kapvorm zijn de onlangs gerealiseerde studentenwoningen. Binnen de architectonische vormgeving nemen het Groenhorstcollege en het Agrarisch Bedrijven Centrum een aparte plaats in.

Detaillering

Het materiaal en kleurgebruik binnen het AKC is divers, waarbij met name de gemengde bakstenen van de studentenwoningen en het beton van de Christelijke Agrarische Hogeschool opvallen.

Welstandsbeleid

Verantwoording

Binnen het terrein van het Agrarisch Kenniscentrum is de bebouwing sterk divers in een stedenbouwkundig onsamenhangend geheel. Vanuit de gemengde functies onderwijs, onderzoek, voorlichting en bedrijvigheid en sinds enige tijd ook (studenten)huisvesting is de diversiteit een gegeven dat nader uitgebouwd kan worden, Vanwege de (internationale) bekendheid van het AKC worden daarbij hoge kwaliteiten aan het ontwerp gesteld.

Beleid

1. De architectonische kwaliteit verdient de bijzondere aandacht.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is *vernieuwing* mogelijk.
3. Naast de hieronder genoemde criteria gelden de criteria uit het beeldkwaliteitplan "Agripark".

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. De oriëntatie van de bijzondere bouwwerken, niet zijnde huisvesting, is vrij.
2. De meest representatieve gevel is naar de weg of de oprit gekeerd.

Vormgeving

1. De bebouwing is alzijdig ontworpen met het accent op de voorgevel.
2. De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhoudingen.
3. De begane grond van de bebouwing ten behoeve van voorzieningen heeft een open en uitnodigend karakter.
4. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
5. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering is zorgvuldig en kan per gebouw verschillen, maar is binnen één gebouw eenduidig.
2. Hetzelfde geldt voor kleuren en materialen, per gebouw een beperkt palet, het materiaal bovendien hoogwaardig van karakter.
3. De detaillering, kleur en materialen zijn zorgvuldig en afgestemd op de schaal en proporties van de architectuur.

Aanvullende criteria

Ten aanzien van de bebouwing gelden aanvullend de criteria van paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.
Voor dit gebied geldt het beeldkwaliteitplan Beeldkwaliteit- en inrichtingsplan Agripark

Gebied 9. Biddinghuizen centrum

Gebiedsbeschrijving

Structuur

In de kern van Biddinghuizen zijn de belangrijkste voorzieningen opgenomen: Dorpshuis, bibliotheek, kerkcentrum, postkantoor, horeca, winkels en garage, gegroepeerd aan weerszijden van de Baan. Met name de achterkant van het kleine winkelcentrum is als ruimte voor laden en lossen en opslag niet verbijzonderd en ook het winkelcentrum zelf lijkt op pragmatische wijze te zijn ingepast. Bijzonder binnen de structuur is de aansluiting op de andere gebiedsdelen. Op het industriegebied dat met de Havenweg direct op de Baan uitkomt en op de woonwijken via het Plein en de groene plantsoenen in het zuiden en oosten. Door deze ruimte om de kern wordt de zelfstandige functie geaccentueerd. Ook de aansluiting op de hoofdweg is goed. In feite ligt het dorpshart niet centraal, maar aan de rand van de woonwijken.

De kerktoren van De Voorhof, in de zichtlijn van de belangrijke route de Dreef, fungeert als baken binnen geheel Biddinghuizen. De inrichting van de openbare ruimte is met zorg vormgegeven, maar de kwaliteit van de bebouwing, met uitzondering van De Voorhof, blijft daarbij achter.

Bebouwing

De Voorhof met de bijna geheel vrijstaande toren is onder architectuur ontworpen. Dit geldt ook voor het Dorpshuis (wijkpost), dat uit één- en tweelaagse bouwvolumes is opgebouwd, met kleine zadeldakjes op het hogere gedeelte.

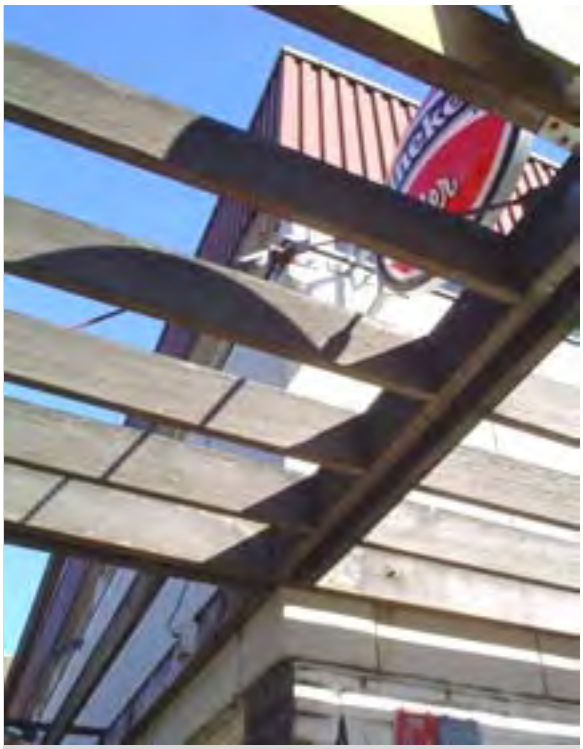
De oorspronkelijke heldere opzet van de één- en tweelaags winkelstrook en de vrijstaande supermarkt is door de vele grotere en kleinere wijzigingen niet meer als zodanig herkenbaar. Boven de winkels is om en om woonruimte in de tweede bouwlaag.

Het vrijstaande bankgebouw is een latere invulling: éénlaags onder een hellend plat dak.

Detaillering

Lichtrode baksteen, glas en plaatmateriaal en ook wel houten gevelbetimmeringen bepalen het beeld, waarbij opgemerkt kan worden dat naarmate de kwaliteit van de architectuur minder is, het oppervlakte plaatmateriaal groter wordt.

De kleuren van met name de winkelbebouwing zijn divers, gerelateerd aan de huisstijl van de desbetreffende winkel(keten). De detaillering van de winkels is gelijkwaardig en onopvallend.



Dynamiek

In 2002 is een Programma van Eisen opgesteld met betrekking tot de reconstructie van het winkelcentrum. Eveneens in 2002 is een beeldkwaliteitplan voor het centrum van Biddinghuizen opgesteld. De reconstructie verkeert nu in de planfase.

Welstandsbeleid

Verantwoording

De kern van Biddinghuizen is karakteristiek voor de wijze waarop de woonkernen van Oostelijke Flevopolder zijn ingericht, de publieke en commerciële bouwwerken geconcentreerd aan de uitgaande weg. De relatie met de bebouwing uit de periode van de eerste aanleg is merkbaar aanwezig, met name rond het Plein, maar het functionele (winkel)gebruik van de ruimte prevaleert.

Beleid

1. De architectonische kwaliteit van de bebouwing in de kern verdient de bijzondere aandacht.
2. De oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving en voor zover nog aanwezig dienen te worden *gerespecteerd*.
3. Bestaande zichtlijnen op beeldbepalende bouwwerken dienen behouden te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende criteria:

Situering

1. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving

1. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat, schaal en hoog - laag verhoudingen.
2. De plattegronden zijn helder en gebaseerd op rechthoeken.
3. De begane grondzone reageert functioneel of visueel op het maaiveld.
4. Gevels en dakcontouren zijn helder van opbouw en overwegend gebaseerd op rechthoekige vormen.
5. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
6. Achterkanten zichtbaar vanaf de openbare weg vertonen een heldere opbouw en zijn ontworpen in samenhang met het bouwwerk als geheel.
7. De architectonische eenheid wordt gerespecteerd.
8. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm uitgevoerd.
9. Dit geldt tevens voor de luifels van de winkelbebouwing.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering is zorgvuldig en in schaal en proporties passend bij de architectuur.
2. Het materiaal is hoogwaardig van kwaliteit.
3. Met betrekking tot de Voorhof en het Dorpshuis geldt de oorspronkelijke detaillering als uitgangspunt.

Aanvullende criteria

Aanvullend gelden voor alle bouwwerken binnen de kern de criteria zoals genoemd in paragraaf 5.2. van deze nota.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.
Voor het winkelcentrum geldt het beeldkwaliteitplan Centrum Biddinghuizen.

Gebied 10. Biddinghuizen eerste schil

Gebiedsbeschrijving

Structuur

Het oorspronkelijke structuurplan van Biddinghuizen naar een ontwerp van ir. R. Hajema uit 1961 (herzien in 1963) wordt gekenmerkt door een strak, maar onregelmatig, geometrisch stratenpatroon, waarbij de stroken met rijtjeswoningen gegroepeerd zijn in (L-vormige) half-open bouwblokken. Door te variëren met de vorm van deze blokken is een afwisselend beeld ontstaan met doorzichten naar open ruimtes en langs de straten vanuit diverse standpunt. De voorzieningen zijn gelijkelijk over de wijk verdeeld, gesitueerd in open, groene ruimtes. Aan het Plein, tegenover het dorpshart, is enige bebouwing met als bestemming (zakelijke) dienstverlening. In het centrum van het plan omsluiten twee L-vormige blokken de Fruithof. De omgaande weg geeft vanuit het dorpshart toegang tot de omringende blokken. De belangrijkste ontsluitingsweg vanuit de polder is de Dreef, tegelijkertijd de scheiding met de tweede schil. Aan westelijke zijde wordt de kern beschut door het dorpsbos.

De enige diagonaal in de plattegrond leidt naar het (sport)park, langs het groen dat vanuit de parkaanleg de wijk binnendringt. Hier vertoont de wijk ook het meest open beeld. De open ruimtes, (groene) pleinen, vormen een wezenlijk onderdeel van de groenstructuur, die het hele gebied dooradert. Voortuinen maken hier geen deel van uit, maar wel de overtuinen aan de Akkerhof, als herinnering aan de beeldkenmerken van het boerenerf en tegenwoordig deels benut als parkeerplaats. Opvallend in het straatprofiel hier is dat de trottoirs alleen in de bestrating zijn aangegeven. Naast de groenstructuur is ook de inrichting van de openbare ruimte verzorgd te noemen. Het oorspronkelijke plan is rond 1970 opnieuw aanzienlijk bijgesteld, waarbij niet het structurele karakter veranderde, maar wel de bouwblokvormen (met name Klaversingel, de Lucernehof en de Koolzaadhof) rond de Fruithof een andere plattegrond kregen. De bouwblokken uit de eerste bebouwing hebben de rooilijn nog kaarsrecht.

Die uit de tweede golf, met name aan de randen van het deelgebied, worden gekenmerkt door aan- en uitbouwen, haaks dan wel schuin, aan de openbare weg. In afwijking van de oorspronkelijke structuur zijn de groene en natte randen ingevuld met villabebouwing en twee-onder-een-kapwoningen (tweede schil).

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit eenvormige rijtjeswoningen (voor landarbeiders), waarbij de architectonische eenheid zich uitstrekt over vaak meerdere bouwblokken. Een aantal van de voor Oostelijk Flevoland ontwikkelde woningtypes is hier te vinden. De bebouwing is tweelaags onder een zadeldak in langsrichting, de rijtjes bestaan veelal uit 6 tot 13 woningen, waarbij de langere rijtjes vaker voorkomen. De gevels zijn tamelijk vlak.

Type Q met veel uitspringende balkons.

Ook de bouwblokken uit de tweede golf vertonen door de éénlaags aanbouwen een minder vlak beeld. De vensteropeningen zijn overwegend horizontaal en strekken zich bij sommige types uit over bijna de hele breedte van de verdieping.

De scholen zijn alzijdig ontworpen en opgebouwd uit samengestelde volumes op rechthoekige plattegronden en met platte daken.
De bebouwingsrand met de dienstverlening aan het Plein is afwisselend één- en tweelaags en vertoont een heterogeen beeld, met name vanwege de gevarieerde materialen en kleuren.

Detaillering

De woningen zijn opgemetseld in rode en ook wel gele baksteen, de daken gedekt met rode en donkere (zwartgrijze) pannen. Afhankelijk van het type wordt een aanzienlijk deel van de gevel op de eerste verdieping ingenomen door glas en plaatmateriaal (borstwering) of hout. Maar meer traditionele geheel gemetselde gevels komen ook veelvuldig voor. De ramen zijn niet geleed.

De kleuren zijn van origine uniform, maar een opvallend experiment wordt gevormd door de woningen van het ook in Dronten voorkomende type dat plaatmateriaal als borstwering heeft. De variant met de uitbouwen aan de voorzijde is in diverse, heldere kleuren opnieuw opgeschilderd, waarbij de individuele kleurkeuze de gelijkvormigheid van de rijtjes doorbreekt.

De detaillering van de bebouwing aan het Plein is divers. Ook hier is een aanzienlijk deel van de gevel in glas uitgevoerd.

De scholen zijn in baksteen opgetrokken, de gevels met de klaslokalen voor een groot deel in plaatmateriaal met gelede vensters in lichte kleuren geschilderd.

P.C. basisschool De Rank.

Afwijkende bebouwing
Eenlaags seniorenwoningen aan de Cultuursingel.

Welstandsbeleid

Verantwoording
De eerste bebouwingsschil vanaf 1961 is samen met de kern ontworpen door ir. R. Hajema (herzien in 1963) en is nog in zeer grote trekken herkenbaar. Kenmerkend is het strakke, maar onregelmatige, geometrische stratenpatroon, waarbij de stroken met rijtjeswoningen gegroepeerd zijn in (L-vormige) half-open bouwblokken. Doorzichten naar open ruimtes en langs de straten bieden diverse perspectieven. Bijzonder zijn de woningen die als type voor Oostelijk Flevoland ontworpen zijn en de centrale ruimte van het Plein.

Beleid
1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden *gerespecteerd* en, voorzover nog oorspronkelijk en behorende tot een bijzondere typologie, te worden *behouden*. Dit geldt voor de hoofdvorm, de ritmiek en de detaillering.
2. Uitgangspunt is de uniformiteit van de grotere architectonische eenheden.
3. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk verdient de bijzondere aandacht.
4. Bestaande zichtlijnen op beeldbepalende bouwwerken en op het groen dienen gerespecteerd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. Bouwinitiatieven houden de bestaande structuur en richting van de gebouwen herkenbaar en doorbreken deze niet.
2. Nieuwbouw wordt ontworpen als grotere architectonische eenheid.
3. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving

1. De kapvorm sluit aan op de kapvormen zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving. Eventuele dakkapellen, schoorstenen en andere inbreuken op het vlakke dakschild, moeten ritmisch geplaatst worden.
2. De gevel is helder van opbouw en sluit aan op de kenmerken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving.
3. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
4. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm gebouwd. Onderling te verschillende behandeling maakt dat een bebouwingscluster visueel ‘uit elkaar valt’.
5. Dakkapellen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze en in samenhang met de hoofdvorm en binnen het ritme van gevolg in samenhang de eenheid uitgevoerd.
6. Bij verbouwingen moet bij woningen die specifiek voor de polder zijn ontworpen aandacht worden besteed aan behoud van de oorspronkelijk herkenbare hoofdvorm en gevelindeling.
7. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Kleur en materialen van nieuwbouwinvullingen, zijnde woningen, sluiten aan op de kleur en materialen zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving.
2. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeshuizen dienen binnen de bouweenheid aan een hoge mate van uniformiteit te beantwoorden, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bebouwing.
3. Damwandprofielen zijn niet toegestaan.
4. Aan- op- en uitbouwen volgen in kleur, materiaal en detaillering de hoofdvorm.
5. De detaillering van de woonhuisbebouwing, specifiek voor de nieuwe polder ontworpen, wordt gerespecteerd.

Aanvullende criteria

Voor bijzondere bouwwerken ten behoeve van voorzieningen gelden aanvullend de criteria van paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Gebied 11. Biddinghuizen tweede schil

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De nieuwbouwwijken van Biddinghuizen bestaan uit enerzijds smalle stroken tussen de eerste schil en de parkaanleg en de Hoge Vaart en anderzijds uit de grotere, meer zelfstandig ontwikkelde wijken Bremerpark en De Baan - De Dreef aan de west-zuidwestelijke zijde. Voor deze laatste wijken is de infrastructuur omgelegd. De bescheiden bebouwing aan De Buitenkant kwam als eerste tot stand, begin jaren zeventig. Hierna, vanaf medio jaren zeventig tot en met begin jaren tachtig, ontstond De Baan - De Dreef en ten slotte begin jaren negentig Bremerpark en De Karwijhof. In tegenstelling tot de structuur van de eerste schil worden de nieuwbouwwijken gekenmerkt door een kronkelig en bochtig wegenverloop. Binnen De Baan - De Dreef is een lusvormige doorgaande route (De Deel - Het Erf) de ontsluitingsweg, binnen Bremerpark de lineaire Parksingel. De bebouwing bestaat uit (half) vrijstaande woningen, geschakelde twee-onder-een-kapwoningen en ook wel rijtjes, de meeste woningen met voortuinen. Over de hele linie is de rooilijn verspringend. In de wijken zijn geen stedenbouwkundige accenten en evenmin is er sprake van een hiërarchische geleding. De groenstructuur binnen de wijken is verzorgd.

Bebouwing

De bebouwing is overwegend tweelaags onder een kap. De vrijstaande woningen en incidenteel ook geschakelde woningen (De Hooiberg) zijn overwegend éénlaags.

Parksingel.

Met name in de jaren negentig zijn ook woningen met een plat dak, lessenaardak, een combinatie van dakvormen of anderszins afwijkende kapvormen gebouwd. Maar het traditionele zadeldak overheerst, vaak ook geschakeld en in dwarsrichting, maar in langsrichting komt ook veelvuldig voor. Daarnaast komen ook schilddaken voor. De woningen vormen vaak binnen een cluster een architectonische eenheid. Behalve de traditioneel vormgegeven woningen zijn er ook clusters onder architectuur ontworpen, waardoor een zekere afwisseling in de bebouwing wordt bereikt.

In De Baan - De Dreef is een cluster met sterk expressieve kappen (Het Erf) en ook de drielaags woningen aan De Landauer vormen door de gekoppelde erkers een opvallend element.

Detaillering

De meeste woonhuizen zijn opgetrokken in een lichte tot lichtgele en in mindere mate in grijze baksteen, de daken gedekt met oranje en zwarte pannen.

Recentelijk is sprake van meer rode baksteen als materiaal.

Als gevelmateriaal is ook hout toegepast.

Een opvallend materiaal is de rode golfplaten dakbedekking van de woningen aan Het Erf.

De vensters zijn overwegend verticaal en ongeleed. De vensters van de minder traditionele woningen zijn vaker horizontaal. Dakkapellen komen veelvuldig voor in de wijken en in een enkel geval is voor één type gekozen (een “trendsetter”).

Afwijkende bebouwing
Middelhoogbouw aan De Waterkant.

Welstandsbeleid

Verantwoording
De uitbreidingswijken uit de tweede schil zijn kenmerkend voor de stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen in Nederland van de jaren tachtig tot en met de jaren negentig. De wijken worden gekenmerkt door een heldere structuur van rondgaande routes met de buurtstraten daarop aangetakt. De bebouwing bestaat merendeels uit geclusterde woningen in een groene omgeving. De detaillering is per architectuureenheid niet bijzonder rijk, maar wel eenduidig.

Beleid
1. De structurele en ruimtelijke karakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd. Binnen de bebouwing worden bindende kenmerken gerespecteerd.
2. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk verdient bijzondere aandacht.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering
1. Bouwinitiatieven houden de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en intact.
2. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving
1. Diverse kapvormen en ook platte daken zijn toegestaan, herkenbaar en uniform binnen de architectuureenheid.

2. Aan-, op- en uitbouwen, dakkapellen inbegrepen, en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm ontwikkeld.
3. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
4. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeswoningen zijn uniform in het muurwerk en in de dakbedekking.
2. Damwandprofielen zijn niet toegestaan.
3. Aan- op- en uitbouwen volgen in kleur, materiaal en detaillering de hoofdvorm.

Aanvullende criteria

Voor nieuwbouw ten behoeve van voorzieningen gelden aanvullend de criteria van paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Gebied 12. Biddinghuizen bedrijventerrein

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De structuur van het bedrijventerrein in Biddinghuizen is bijzonder omdat het deelgebied diep de kern en de woongebieden binnendringt. Direct achter het Dorpshuis is aan de Havenweg een deel van het bedrijvengebied ontwikkeld om te worden voortgezet aan de overkant van de Swifterweg, in het gebied Noorderbaan-Oostweg. Het bedrijventerrein strekt zich uit in de lengte van de Hoge Vaart, zowel aan de Havenweg die zich L-vormig voortzet, als aan de andere kant van de Swifterweg. Recentelijk is het bedrijventerrein in zuidoostelijke richting uitgebreid met het gebied aan de Oldebroekerweg. De gebieden worden vanaf de Swifterweg (die overgaat in de Baan) ontsloten. Het stratenpatroon is als gebruikelijk: rechte lange wegen met haakse kruisingen. Ook het bebouwingspatroon, grotere en kleinere hallen haaks op de weg, wijkt niet af van het gangbare. De grotere structuren zijn aan de Hoge Vaart gesitueerd, de kleinere hallen met bedrijfswoningen aan de Ploegschaar en de Plantweg. Aan de Havenweg zijn de structuren middelgroot.

Bebouwing

De hallen zijn op (samengestelde) rechthoekige plattegronden opgetrokken, de meeste onder zadeldaken, een enkele onder een plat dak. Het grootste gedeelte van de hallen is gebouwd rond een staalskelet, maar ook hier zijn uitzonderingen. In hoofdvorm is er geen verschil tussen de grotere en de kleinere hallen. Los van de hallen is enige bebouwing met kantoorfunctie gerealiseerd, eenvoudige platgedekte kubische bouwvormen.

De bedrijfswoningen zijn eenvoudig en traditioneel van karakter.

Des te meer opvallend is het dat sommige hallen, zoals die van Gicom, binnen de beperkingen van de hoofdvorm architectonisch verbijzonderd zijn.

Detaillering

De hallen zijn opgetrokken op een gemetselde plint of onderbouw in lichtgele of rode baksteen met als opbouw damwandprofielen in de kleuren groen, grijs, blauw en bruin.

Een aantal van de nieuwere hallen vertoont ook heldere, frisse kleuren. De dakbedekking is overwegend golfplaat.

Zowel kantoorgebouwen als bedrijfswoningen zijn gebouwd in baksteen. Hier en daar is voor de kantoorgebouwen ook wel beton als gevelbekleding toegepast.

Afwijkende bebouwing

Aan de Noorderbaan is de oudste bebouwing, Agrifirm, een monumentaal ensemble.

Silo's van Blonk.

Het antenneveld.

De jachthaven.

De betonnen hal van Keijl transport is een voorbeeld van vroege bedrijfsbebouwing, die in vormentaal aansluit bij de boerderijen van Oostelijk Flevoland.

Ecosave

Dynamiek

Bedrijventerreinen verkeren uit de aard der zaak in een voortdurend transformatieproces, waarbij opeenvolgende bouwtypes en -methodes per periode herkenbaar zijn.

Welstandsbeleid

Verantwoording
Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing, waarbij nieuwe invullingen een eigen, herkenbaar karakter hebben. Bij vernieuwing wordt de bestaande kwaliteit als uitgangspunt genomen, waarbij ingeval van volledige nieuwbouw ook een kwaliteitsverbetering zal moeten worden bereikt.

Beleid
1. Bij verbouwingen en uitbreidingen dienen de bebouwingskarakteristieken, zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden *gerespecteerd*. Gestreefd wordt naar een clustering van bouwwerken in hoofdvorm en volume.
2. Bij nieuwbouw en vervanging is *vernieuwing* mogelijk.
3.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering
1. De gebouwen dienen haaks op of parallel aan de weg te zijn georiënteerd.
2. Het representatieve deel van het gebouw dient zich aan de zijde van de openbare weg te bevinden.

3. Op de grens van het bedrijventerrein met de woonwijken dient de bedrijfsbebouwing zich te voegen naar de bebouwing in de directe omgeving.

Vormgeving

1. Het bouwwerk is alzijdig ontworpen met het accent op de voorgevel.
2. De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhoudingen.
3. De bedrijfsgebouwen zijn eenduidig van hoofdvorm met een heldere dakcontour.
4. Het kantoorgedeelte is duidelijk te onderscheiden van het bedrijfsgedeelte, waarbij de verhouding tussen open en gesloten van belang is.
5. Van de overige bebouwing is de functie in de vormgeving afleesbaar.
6. Uitbreidingen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.
7. Erfafscheidingen, niet zijnde hekwerken, zijn afgestemd op de vormgeving van de bebouwing.
8. Bij verbouwing van de bebouwing uit de periode van de eerste aanleg dienen de in de gebiedsbeschrijving genoemde karakteristieken te worden gerespecteerd.
9. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
10. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering kan per gebouw verschillen en uiteenlopen van sober tot rijker gedetailleerd, maar dienen binnen één gebouw eenduidig te zijn.
2. Hetzelfde geldt voor kleuren en materialen: per gebouw een beperkt palet.
3. Op de zichtlocaties sluit de detaillering aan op de beleving van fiets- en voetgangersverkeer en is de gevel op de begane grond zo transparant mogelijk.
4. Het toegepaste materiaal is geheel of voor een aanzienlijk deel van een hoogwaardige kwaliteit.
5. Bestaande industriële bouwwerken uit de periode van de eerste aanleg worden bij verbouw niet bekleed met afwijkend plaatmateriaal.

Aanvullende criteria

Aanvullende criteria voor architectonische kwaliteit met betrekking tot de nieuwbouw zijn beschreven in paragraaf 5.2.

Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.

Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.

Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Gebied 13. Swifterbant centrum

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De kern van Swifterbant, met daarin opgenomen de belangrijkste voorzieningen, is zeer bescheiden van afmetingen. Een opvallend kenmerk is de vloeiende overgang naar het nabij gelegen bedrijventerrein De Kolk. Behalve de kerk De Hoeksteen en de bibliotheek zijn in de kern ook de winkel- en horecavestigingen gebundeld. Vanwege genoemde bescheiden afmetingen van de kern, heeft dit zijn weerslag op het gebruik van de ruimte, dat voor een aanzienlijk deel wordt ingenomen door ruimte voor opslag en laden en lossen. De kerktoren van De Hoeksteen is de dominante blikvanger binnen de kern en binnen Swifterbant als geheel. De situering aan het eind van de groenstrook tussen de rijtjeswoningen van De Greente is bewust gekozen. Hiermee heeft de kern nadrukkelijk een voorkant en een achterkant, hetgeen ook tot uitdrukking komt in de onbestemde ruimte achter de supermarkt.

Op de kerktoren, met de ‘vissebek’ als beëindiging is vanaf diverse plaatsen een zichtlijn.

Bebouwing

Vanwege de verschillende functies binnen het gebied is de bebouwing divers. Een contrast wordt gevormd door de grootschalige hal van de supermarkt en de kleinschalige woon-winkelbebouwing. Deze laatste wordt gekenmerkt door een tweelaags woongedeelte en éénlaags winkels, onder platte daken, met een luifel (droogloop).

De Hoeksteen en in mindere mate de Kombuis, met een kleinere (schoorsteen)toren, zijn architectonische blikvangers. De hoofdmassa van de bebouwing is blokvormig met afwisselend platte daken en zadeldaken.

De bebouwing aan de achterzijde (Binnendoor) is indifferent van vormgeving.

Detaillering
Lichtgele baksteen overheerst, maar plaatmateriaal, met name aan de achterzijde, komt ook voor. De Kombuis wordt gekenmerkt door een meer rode baksteen afgewisseld met grote glasoppervlakten.
De supermarkt is ook in de verhouding tussen open en gesloten en materiaal afwijkend ten opzichte van de kleinschalige bebouwing in de kern.

Dynamiek

Voor het centrum van Swifterbant is in oktober 2001 een Nota van uitgangspunten opgesteld, die ook consequenties heeft voor de aangrenzende gebieden van de eerste en de tweede schil. Inmiddels is de vrijstellingsprocedure ingezet.

Welstandsbeleid

Verantwoording
Het centrum van Swifterbant is karakteristiek voor de wijze waarop de woonkernen van de Oostelijke Flevopolder zijn ingericht, de publieke en commerciële bouwwerken geconcentreerd aan de uitgaande weg. De relatie met de bebouwing uit de periode van de eerste aanleg is merkbaar aanwezig, maar het functionele gebruik van de ruimte prevaleert.

Beleid
1. De architectonische kwaliteit van de bebouwing in de kern verdient bijzondere aandacht.
2. De oorspronkelijke bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving en voor zover nog aanwezig dienen te worden *gerespecteerd*.
3. Bestaande zichtlijnen dienen behouden te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving

1. Nieuwe ontwikkelingen zijn gerelateerd aan de bestaande maat, schaal en hoog - laag verhoudingen.
2. De plattegronden zijn helder en gebaseerd op rechthoekige grondvormen.
3. De plint reageert functioneel of visueel op het maaiveld.
4. Gevels en dakcontouren zijn helder van opbouw en overwegend gebaseerd op rechthoekige vormen.
5. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.
6. Achterkanten zichtbaar vanaf de openbare weg vertonen een heldere opbouw.
7. De architectonische eenheid wordt gerespecteerd.
8. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm.
9. Dit geldt tevens voor de luifels van de winkelbebouwing.

Detaillering, kleuren en materialen

1. De detaillering is zorgvuldig en in schaal en proporties passend bij de architectuur.
2. Het materiaal is hoogwaardig van kwaliteit.
3. Met betrekking tot De Hoeksteen is de oorspronkelijke detaillering het uitgangspunt.

Aanvullende criteria

Aanvullend gelden voor alle bouwwerken binnen de kern de criteria zoals genoemd in paragraaf 5.2. van deze nota.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.

Gebied 14. Swifterbant eerste schil

Gebiedsbeschrijving

Structuur

De structuur van de eerste aanleg van Swifterbant wordt bepaald door de vorm van een visgraat, opgebouwd uit rijtjeswoningen, rond de langwerpige groenaanleg van De Greente. Het oorspronkelijk ontwerp van 1961 was van de hand van W.J.G. van Mourik. Hieromheen ontstonden, als gevolg van herziening van het structuurplan, in het zuidoosten en het zuidwesten (Bloemenbuurt en Buitenhof) meer vierkante en rechthoekige open bouwblokken met rijtjeswoningen in een haaks stratenpatroon. De grens tussen deze twee structuren wordt gevormd door de Zuidsingel en De Lange Streek, de gebogen hoofdontsluitingsweg binnen Swifterbant.

Het noordelijk gedeelte van de visgraatstructuur wordt gerenoveerd.

Aan De Lange Streek en in mindere mate aan de Zuidsingel zijn open groene plantsoenen met daarin vrijgelegen scholen en een gezondheidscentrum opgenomen.

De bebouwing van de Bloemenbuurt grenst aan een groenstrook met daarin de dorpscamping en het hertenkamp. Deze groenstrook wordt voortgezet in het groen van de parkaanleg en ten slotte in het groen van het dorpsbos. In de noordelijke bosrand zijn een sportpark en een volkstuinencomplex opgenomen. Naast de groenstructuur is ook de inrichting van de openbare ruimte verzorgd te noemen.

Bebouwing

De bebouwing van de rijtjeswoningen aan weerszijden van De Greente zijn per stedenbouwkundige eenheid identieke woningen met de kap, een zadeldak, in langsrichting. De woningen zijn eenvoudig van vormgeving, tweelaags in een rechte rooilijn, de plattegrond afleesbaar in de vensterindeling. Grote raampartijen komen relatief vaak voor, soms bestaande uit prefab gevelpanelen. De kloeke gemetselde schoorstenen verlenen de rijtjes een zeker ritme.

Ook bij renovatie wordt gewerkt met prefab gevelpanelen.

Binnen de rijtjes zijn, ondanks de eenvoudige vormgeving, diverse typen te ontdekken, bijvoorbeeld het type met uitgebouwd venster op de begane grond en de overstek op de verdieping.

De scholen zijn éénlaags op samengestelde plattegronden, rechthoekig onder platte of flauw hellende daken en alzijdig ontworpen. Uit de aard der functie kennen ook de scholen grote glasoppervlaktes.

Detaillering

Rood genuanceerde baksteen is het meest gebruikte materiaal. In de nieuwere woningen is ook gele baksteen verwerkt. In de woningen aan de Zuidsingel e.o. zijn op de begane grond betonblokken toegepast. Als dakbedekking komen in het oudste gedeelte overwegend oranje pannen voor. In de gevelpanelen is plaatmateriaal verwerkt, maar vaak zijn de kozijnen in gewoon hout uitgevoerd. De ramen van de woningen zijn niet architectonisch geleed, die van de scholen vaak wel in één groot en enkele kleinere ramen. Het houtwerk is wit met kleuraccenten in de architectonisch verbijzonderde onderdelen. Een voorbeeld is het beschot tussen de vensters.

In de overgang van het groen in de bebouwing is een aantal voorzieningen geconcentreerd: de dorpscamping De Abelen, het hertenkamp, het zwembad en de peuterspeelzaal.

Afwijkend en opvallend kleurgebruik.

De Noordsingel met de verspringende rooilijn en de Rabobank betreft een latere invulling van het plan.

Het bibliotheekgebouw dient mede als decor voor de kunst in de openbare ruimte.

Jehova's getuigen: vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.

Dynamiek

Voor de Hertenkamplaan is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarbij de voorgestelde architectuur aansluit op de stijl van de jaren dertig.

Welstandsbeleid

Verantwoording

De eerste bebouwingsschil vanaf 1961 is samen met de kern ontworpen door W.J.G. van Mourik en vertoont nog in zeer grote trekken de oorspronkelijke structuur met daarbinnen de bebouwing, gefaseerd tot stand gekomen, uit de periode van de eerste aanleg. De visgraatstructuur van de rijtjeswoningen aan de centrale groenstrook is een bijzonder en waardevol gegeven. Bijzonder zijn eveneens de woningen die als type voor Oostelijk Flevoland ontworpen zijn.

Beleid

1. De bebouwingskarakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd en, voorzover nog oorspronkelijk en behorende tot een bijzondere typologie, te worden behouden. Dit geldt voor de hoofdvorm, de ritmiek en de detaillering.
2. Uitgangspunt is de uniformiteit van de grotere architectonische eenheden.
3. De architectonische kwaliteit van de voorzieningen in de wijk verdient de bijzondere aandacht.
4. Bestaande zichtlijnen op beeldbepalende bouwwerken en op het groen dienen gerespecteerd te worden.

Welstandscriteria

Bouwplannen worden conform het welstandsbeleid getoetst aan de volgende

Situering

1. Bouwinitiatieven houden de bestaande structuur en richting van de gebouwen herkenbaar en doorbreken deze niet.
2. Nieuwbouw wordt ontworpen als grotere architectonische eenheid.
3. De bijzondere bouwwerken worden alzijdig ontworpen, waarbij de oriëntatie vrij is.

Vormgeving

1. De kapvorm sluit aan op de kapvormen zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving. Eventuele dakkapellen, schoorstenen en andere inbreuken op het vlakke dakschild, ritmisch geplaatst.
2. De gevel is helder van opbouw en sluit aan op de kenmerken zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving.
3. De plaats en de afmetingen van raam- en deuropeningen in de gevels en de dakvlakken dienen op elkaar te zijn afgestemd.

4. Aan-, op- en uitbouwen en bijgebouwen worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd en in samenhang met de hoofdvorm gebouwd. Onderling te verschillende behandeling maakt dat een bebouwingscluster visueel ‘uit elkaar valt’.
5. Dakkapellen en erkers worden per bouwkundige eenheid op identieke wijze uitgevoerd, in samenhang met de hoofdvorm en binnen het ritme van de eenheid.
6. Bij verbouwingen moet bij woningen die specifiek voor de polder zijn ontworpen aandacht worden besteed aan behoud van de oorspronkelijk herkenbare hoofdvorm en gevelindeling.
7. Bij uitbreidingen en verbouwingen van de afwijkende bebouwing dienen de bebouwingskarakteristieken te worden behouden dan wel versterkt.

Detaillering, kleuren en materialen

1. Kleur en materialen van nieuwbouwinvullingen, zijnde woningen, sluiten aan op de kleur en materialen zoals omschreven in de gebiedsbeschrijving.
2. De detaillering, kleur en materialen van de rijtjeshuizen dienen binnen de bouweenheid aan een hoge mate van uniformiteit te beantwoorden, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bebouwing.
3. Damwandprofielen zijn niet toegestaan.
4. Aan- op- en uitbouwen volgen in kleur, materiaal en detaillering de hoofdvorm.
5. De detaillering van de woonhuisbebouwing, specifiek voor de polder ontworpen, wordt gerespecteerd.

Aanvullende criteria

Voor bijzondere bouwwerken ten behoeve van voorzieningen gelden aanvullend de criteria van paragraaf 5.2.
Voor licht vergunningplichtige bouwwerken gelden de criteria uit paragraaf 5.3.
Criteria voor ernstige strijd met welstand zijn opgenomen in paragraaf 5.4.
Paragraaf 5.5. betreft specifieke reclamerichtlijnen.
Voor dit gebied geldt het beeldkwaliteitplan Hertenkamplaan.