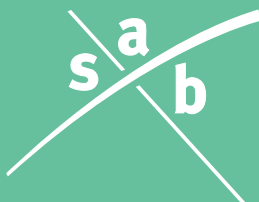




Welstandsnota 2013

Gemeente Dronten

Welstandsnota



Gemeente Dronten

SAB
Frombergdwarstraat 54
Postbus 479
6800 AL Arnhem

Telefoon: 026-357 69 11
Internet: www.sab.nl

Projectnummer: 120497
Welstandsnota 2013,
vastgesteld 27 juni 2013

Projectmedewerkers:
Jos van der Mark
Anneke van Sonsbeek



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Leeswijzer	4
3. Ruimtelijke kwaliteit	6
4. Wanneer naar de welstand?	8
5. De organisatie van de welstand	14
6. Deelgebieden	19
7. Welstandsniveaus	23
8. Vergunningsvrije bouwwerken	26
9. Sneltoetscriteria	30
10. Algemene criteria	36

Bijlage 1.	
Ontstaansgeschiedenis van oostelijk Flevoland en de drie kernen van de gemeente Dronten	43

Bijlage 2.	
Beschrijving van de deelgebieden	51
1 open polderzone	52
2 randzone	56
3 centra	58
4 eerste schil	66
5 tweede schil	74
6 recente woonbuurten	82
7 bedrijventerreinen	96
8 bijzondere gebieden	104

Bijlage 3.	
Verklarende woordenlijst	106

Bijlage 4.	
Gemeentelijke monumenten	110

1. Inleiding

De gemeente Dronten heeft besloten de Welstandsnota 2004 te actualiseren. Voorafgaande aan de daadwerkelijke actualisatie is er een enquête gehouden onder burgers en vakdeskundigen. Deze enquête had ten doel de werking van de welstandsnota en de welstandscommissie te evalueren. De resultaten van de enquête zijn verwoord in de nota Evaluatie welstandsnota 2004 uit mei 2012. De conclusies en aanbevelingen zijn onderschreven door de raad.

Bij de actualisatie van de welstandsnota is aangesloten bij de conclusies en aanbevelingen, die uit de evaluatie naar voren gekomen zijn.



2. Leeswijzer

Voor de snelle lezer:

Raadpleeg het schema op bladzijde 9 en volg de aanwijzingen in de begeleidende toelichting bij dit schema. U wordt dan aan de hand meegenomen naar het onderdeel van deze welstandsnota, dat voor u van belang is.

Deze nota is als volgt opgebouwd:

- Allereerst wordt in **hoofdstuk 3** aandacht geschonken aan de wijze waarop de gemeente Dronten de ruimtelijke kwaliteit heeft gewaarborgd. Aangegeven wordt dat naast de welstandsnota ook belangrijke taken zijn weggelegd voor het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het beleid ten aanzien van gemeentelijke monumenten;
- In **hoofdstuk 4** wordt ingegaan op de vraag: Wanneer wordt een bouwplan voorgelegd aan de welstand? In dit hoofdstuk is een schema opgenomen dat elk bouwplan in principe dient te doorlopen. Doel van dit schema is om inzichtelijk te maken wanneer een bouwplan getoetst wordt op welstand en wanneer niet. De begeleidende tekst bij dit schema verwijst naar de onderdelen van deze welstandsnota die voor u van belang zijn in een bepaalde situatie;
- Vervolgens wordt in **hoofdstuk 5** ingegaan op de organisatie van de welstand, waarbij duidelijk wordt gemaakt wanneer uw bouwplannen voorgelegd worden aan de welstand en hoe de welstand daar mee omgaat. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op bijzondere situaties die zich kunnen voordoen: Wat gebeurt er wanneer B&W afwijken van het welstandsadvies; wanneer kan zij besluiten tot handhaving over te gaan en wanneer is er sprake van een exces. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke manier een bouwplan toch voorzien kan worden van een positief welstandsadvies, ook al is het in eerste instantie strijdig met de criteria, zoals opgenomen in deze nota (de zogenaamde hardheidsclausule);
- Daarna wordt in **hoofdstuk 6** aangegeven op welke manier het grondgebied van de gemeente Dronten verdeeld kan worden in een aantal deelgebieden. Deze deelgebieden zijn dusdanig gekozen dat er per deelgebied een samenhang is in de stedenbouwkundige structuur en de architectuur. Vaak is die samenhang ontstaan doordat er in een dezelfde periode is gebouwd op een voor die periode karakteristieke manier. In

de jaren '60 tot halverwege de jaren '70 bestond de structuur bijvoorbeeld vooral uit rechte straten en bouwblokken, terwijl eind jaren '70 en jaren '80 de woonerven met een kronkelige structuur met veelal doodlopende wegen werden geïntroduceerd;

- Vervolgens wordt in **hoofdstuk 7** nader ingegaan op het gewenste welstandsniveau. Daarmee wordt bedoeld dat in bepaalde gebieden extra aandacht nodig is om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, terwijl elders volstaan kan worden met een mild regime om de basiskwaliteit te handhaven. De gemeente bestaat immers uit gebieden met verschillende karakteristieken. Wat is er nu nodig om deze karakteristieken te waarborgen?
- **Hoofdstuk 8** gaat nader in op de vergunningsvrije bouwwerken. Hieruit komt naar voren, dat er al heel veel vergunningsvrij (en dus ook welstandsvrij) gebouwd kan worden. Ook wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de welstandsvrije bouwwerken;
- **Hoofdstuk 9** gaat in op de zogenaamde sneltoetscriteria. Wanneer uw bouwplan niet vergunningsvrij of welstandsvrij is, dan kan het zijn, dat het wel behoort tot de "kleine bouwwerken", die beoordeeld kunnen worden op basis van de sneltoetscriteria. Voor delen van het grondgebied, waar een hoge ruimtelijke kwaliteit nagestreefd wordt gelden zwaardere sneltoetscriteria voor deze kleine bouwwerken dan voor de delen, waar de basiskwaliteit gewaarborgd dient te worden;
- In **hoofdstuk 10** wordt ingegaan op de algemene criteria. Deze criteria vormen als het ware een vangnet voor alle bouwplannen die niet vergunningsvrij zijn, niet welstandsvrij en niet behoren tot de categorie kleine bouwwerken, waarvoor de sneltoetscriteria van toepassing zijn.

In de **Bijlage** is belangrijke informatie opgenomen:

- **Bijlage 1** besteedt aandacht aan de ontstaansgeschiedenis van Oostelijk Flevoland en de drie kernen van de gemeente Dronten. Kennis van de ontstaansgeschiedenis is van belang voor een goed begrip van de huidige situatie;
- In **Bijlage 2** wordt per deelgebied een beschrijving gegeven van stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. De beschrijving van de thematische gebieden, die in elke kern voorkomen begint met een



algemene karakterschets en zoomt vervolgens in op de verschillende kernen. Vervolgens wordt aangegeven welke welstandsregimes gelden. **Deze informatie is essentieel bij het beoordelen van bouwplannen op basis van de algemene criteria.**

- In **Bijlage 3** is een begrippenlijst opgenomen, waarin gangbare begrippen nader uitgelegd worden;
- In **Bijlage 4** tenslotte is een lijst opgenomen van de Rijks- en gemeentelijke monumenten in de gemeente Dronten. Deze lijst kunt u raadplegen om te weten te komen of het pand waarvoor u een bouwplan wenst te realiseren een monumentenstatus heeft.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Het welstandstoezicht is het sluitstuk van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente. Als schakel in een keten van ruimtelijke plannen is het welstandstoezicht in hoge mate afhankelijk van de kwaliteit van andere ruimtelijke plannen zoals structuurvisies, bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitplannen.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Dronten beschikt over actuele bestemmingsplannen. Hierin wordt de bestaande stedenbouwkundige opzet gewaarborgd. Het bestemmingsplan geeft immers aan binnen welke kaders er gebouwd mag worden, welke gebieden “groen” dienen te blijven en welke gebieden een openbaar karakter dienen te houden. Met andere woorden: de stedenbouwkundige opzet van de verschillende kernen is vastgelegd in de verschillende bestemmingsplannen voor die kernen. **Daarmee zijn ook de kenmerkende verkavelingen uit de 60er jaren, de 70er jaren en van recenter datum vastgelegd.**

Bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan kunnen niet door welstandscriteria beperkt worden. Wanneer het bestemmingsplan bijvoorbeeld een bouwhoogte van 6 meter toelaat, dan kan “de welstand” niet eisen, dat 5 meter de maximale hoogte dient te zijn. Het bestemmingsplan bepaalt wat er gebouwd mag worden (hoe hoog, hoe breed, welke oppervlakte enz). De welstand bepaalt hoe er gebouwd mag worden (vormgeving, kleur, materialisering, detaillering), maar altijd binnen het kader van het bestemmingsplan.

Met andere woorden: welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan

de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

Beeldkwaliteitplannen

De welstandsnota is met name gericht op het handhaven en versterken van de bestaande gebouwde omgeving. De welstandsnota is niet het meest geëigende beleidsdocument om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (op basis van een stedenbouwkundig plan) te toetsen, omdat die nieuwe ontwikkelingen ten tijde van het opstellen van de welstandsnota nog niet te voorzien waren.

Een beeldkwaliteitplan is dan een beter instrument. Dit beeldkwaliteitplan wordt opgesteld voordat de bouwplannen worden uitgewerkt. Het legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling, en gaat vaak ook in op de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte.

De nieuwe ontwikkelingen voor een gebied waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan, en niet meer aan de welstandsnota. Met andere woorden: De welstandsnota is bij uitstek een beheersinstrument, dat ingezet kan worden om de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing te waarborgen. Terwijl een beeldkwaliteitplan bij uitstek geschikt is om de verschijningsvorm van nieuw te ontwikkelen gebieden te sturen. Dit leidt tot het volgende uitgangspunt voor de gemeente Dronten:

De welstandsnota wordt uitsluitend opgesteld voor de gerealiseerde delen van het stedelijke gebied en voor de bebouwing in het buitengebied. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden (bijvoorbeeld Fase 1, deel 3 en verder van De Gilden, De Graafschap, Parkresidentie en het Hanzekwartier) en bedrijventerreinen (bijvoorbeeld de Poort van Dronten) zijn of worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld.

Als de bouwplannen eenmaal gerealiseerd zijn, dan kan het gebied, waarvoor het beeldkwaliteitsplan was opgesteld in een eerstvolgende evaluatie van de welstandscriteria

opgenomen worden als nieuw deelgebied. Daarbij hoeven dan uitsluitend criteria opgenomen te worden, die de al aanwezige ruimtelijke kwaliteit waarborgen. Daarmee vervalt het beeldkwaliteitplan voor dat gebied.

Een beeldkwaliteitplan volgt dezelfde procedure als een welstandsnota, en is na vaststelling onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente.

Monumentenbeleid

Binnen de gemeente Dronten is 1 Rijksmonument aanwezig (gemaal Lovink). Daarnaast is een lijst met gemeentelijke monumenten in ontwikkeling. Zolang deze lijst nog niet vastgesteld is worden de bouwwerken, die als zodanig opgenomen zijn, wel al beschermd op basis van artikel 5 lid 2 van de Monumentenwet. De lijst met gemeentelijke monumenten is opgenomen als Bijlage 4 in deze welstandsnota.

Voor monumenten geldt, dat naast een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelijktijdig een vergunning voor de activiteit monumenten noodzakelijk is. Bij de toetsing van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een monument wordt zowel beoordeeld of deze in overeenstemming is met de monumentale waarden van het object en of deze in overeenstemming is met de algemene welstandscriteria. De monumentale waarden staan voor ieder erkend monument beschreven. Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 omschrijft wat verboden is ten aanzien van beschermde monumenten. Een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een monument wordt getoetst door de gemeentelijke monumentencommissie en niet door de gemeentelijke welstandscommissie.

Criteria in andere beleidsdocumenten

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, bijvoorbeeld een beeldkwaliteitplan. Dergelijke documenten maken deel uit van het welstandsbeleid. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota: vaststelling in de vorm van beleidsregels door de gemeenteraad.



4. Wanneer naar de welstand?

De weg kwijt in welstandsland?

Ongeveer 10 jaar geleden heeft de gemeente de mogelijkheid gekregen zelf te bepalen aan welke welstandscriteria een bouwplan dient te voldoen. Voor die tijd werd elk bouwplan voorgelegd aan de welstand en was de inhoud van het welstandsadvies regelmatig onderwerp van hevige discussies.

De gemeente Dronten heeft de handschoen opgepakt en heeft de Welstandsnota 2004 opgesteld. In deze nota wordt per deelgebied aangegeven aan welke welstandscriteria een bouwplan dient te voldoen. Ook zijn in deze nota zogenaamde sneltoetscriteria opgenomen voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Op zich een bruikbaar geheel.

Maar intussen is op Rijksniveau bepaald, dat allerlei bouwwerken op het achtererf “vergunningsvrij” gebouwd kunnen worden. Daarnaast is uit de evaluatie naar voren gekomen dat het gewenst is de welstandsnota nog eens kritisch tegen het licht te houden waarbij gestreefd dient te worden naar vereenvoudiging en naar minder regels. Daarbij dient in het oog gehouden te worden dat u als burger behoefte heeft aan duidelijkheid zodat u de weg niet kwijt raakt in welstandsland.

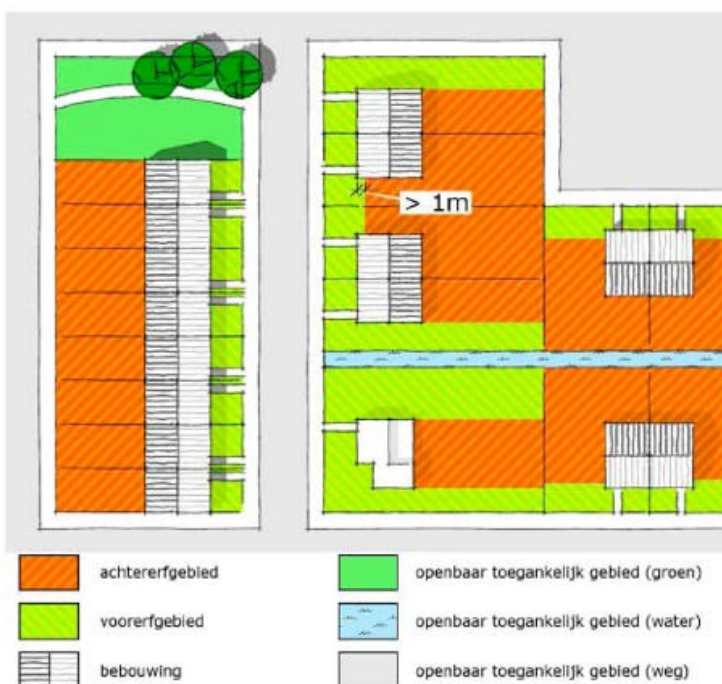
Een schema als “spoorboekje”

Er is gekozen voor een nieuwe opzet van de welstandsnota. Om u te helpen de weg te vinden in welstandsland is het schema op de bladzijde hiernaast opgesteld. Wanneer u dit schema doorloopt krijgt u antwoord op de vraag “Wel of geen welstandstoets?”. Ook komt u als vanzelf terecht bij het onderdeel van deze welstandsnota, dat voor u van belang is.

Ter toelichting op dit schema het volgende:

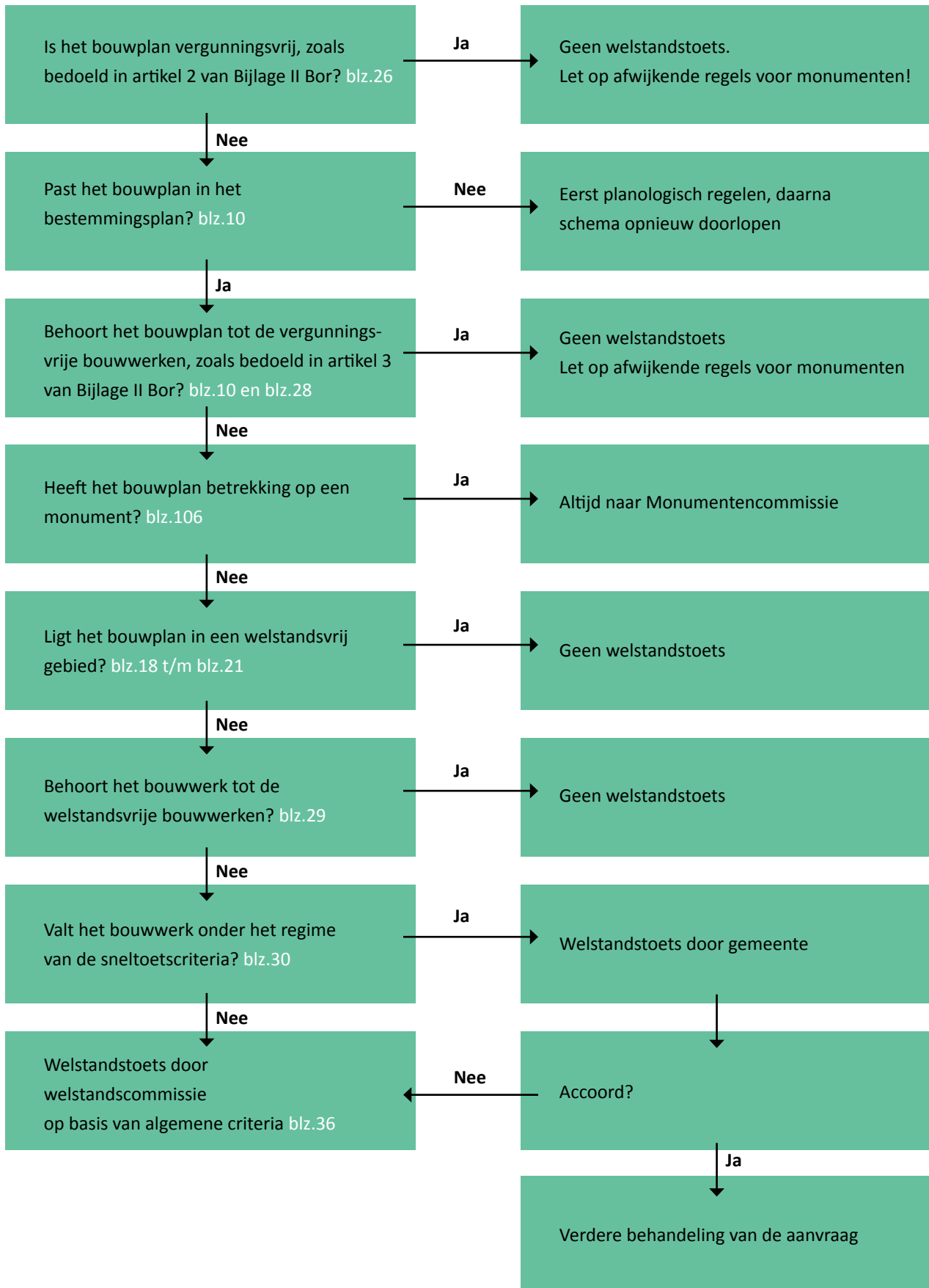
Behoort het bouwplan tot de vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor)?

Het begin is pittig. Direct een hele mond vol: Wat wordt er bedoeld met de vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van Bijlage II van het Bor? Daarmee wordt het volgende bedoeld: Van Rijksweg is een lijst opgesteld van vergunningsvrije bouwwerken. De wetgever heeft bij het opstellen van deze lijst duidelijk onderscheid gemaakt tussen de “voorkant” en de “achterkant”. Wanneer het bouwplan aan de achterkant plaatsvindt (dat wil zeggen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte), dan heeft deze ingreep geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Dit is het geval aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Op de tekening is aangegeven, welk gebied tot “de achterkant” behoort.



Vergunningsvrij bouwen aan achterzijde

Wel of geen welstandstoets?



Tot de vergunningsvrije bouwwerken behoren onder andere veel voorkomende aan- en uitbouwen, dakkapellen en gevelwijzigingen. **In artikel 2 van Bijlage II** van het Bor is precies vermeld welke bouwwerken vergunningsvrij gerealiseerd mogen worden, ook al zijn ze in strijd met het bestemmingsplan! Vergunningsvrij betekent echter niet: “regelvrij”: ook vergunningsvrij bouwen moet voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van constructie, isolatie, veiligheid en dergelijke. Maar ze hoeven niet getoetst te worden aan de regels van het geldende bestemmingsplan en hoeven ook niet voorgelegd te worden aan de welstand.

In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op deze categorie vergunningsvrije bouwwerken. Op basis van dat hoofdstuk kan geconcludeerd worden, dat al veel van de vaak voorkomende bouwplannen vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden ook al zijn ze in strijd met het bestemmingsplan.

Let op: Wanneer het bouwplan betrekking heeft op een monument, dan gelden afwijkende bepalingen! Het is daarom verstandig om bij wijzigingen aan monumenten altijd van tevoren een bezoek te brengen aan de gemeente, teneinde goed te kunnen bepalen, of uw bouwplan nu wel of niet vergunningsvrij is en onder welke voorwaarden.

Past het bouwplan in het bestemmingsplan?

Wanneer uw bouwplan niet behoort tot de vergunningsvrije bouwwerken op basis van artikel 2 van Bijlage II Bor, dan dient eerst beoordeeld te worden of uw bouwplan past in het bestemmingsplan. U kunt dit zelf beoordelen door het bestemmingsplan te raadplegen op internet. Natuurlijk kunt u ook altijd aan de balie het betreffende bestemmingsplan inzien. De behandelend ambtenaar kan u aangeven, of het voorgenomen bouwplan mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Mocht uw bouwplan niet passen, dan dient u eerst een planologisch traject te doorlopen. U heeft in dat geval dan een zogenaamde omgevingsvergunning voor het bouwen nodig, voordat het vervolg van het schema doorlopen kan worden. Zo lang uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan zal het niet in behandeling genomen worden voor het vervolg van het schema.

Behoort het bouwplan tot de vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 3 van Bijlage II Bor?

U denkt misschien: Dat hebben we toch al gehad? Het klopt, dat we het gehad hebben over vergunningsvrije bouwwerken, die gerealiseerd mogen worden ook al passen de bouwwerken niet in het bestemmingsplan. Hiervoor is artikel 2 van Bijlage II Bor bedoeld. Maar de wetgever heeft ook aangegeven welke bouwwerken vergunningsvrij zijn op voorwaarde dat ze passen in het vigerende bestemmingsplan. De toets aan het bestemmingsplan hebben we hiervoor al gehad, dus uw bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan.

Dan dient de volgende vraag beantwoord te worden: Behoort het bouwplan tot de vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 3 van de Bijlage II Bor? U zult begrijpen, dat deze bouwwerken net wat ingrijpender van aard zijn. Anders waren ze immers wel opgenomen in de lijst van bouwwerken, die gerealiseerd kunnen worden ook al passen de bouwwerken niet in het bestemmingsplan.

Ook op deze categorie bouwwerken wordt in hoofdstuk 8 nader ingegaan. Op basis van dat hoofdstuk kan geconcludeerd worden, dat in aanvulling op de lijst van bouwwerken, die gerealiseerd kunnen worden (ook al zijn ze in strijd met het bestemmingsplan) opnieuw veel bouwwerken vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden, die passen binnen de regels van het bestemmingsplan.

Let op. Ook hier geldt: Wanneer het bouwplan betrekking heeft op een monument, dan gelden afwijkende bepalingen! Het is daarom verstandig om bij wijzigingen aan monumenten altijd van tevoren een bezoek te brengen aan de gemeente, teneinde goed te kunnen bepalen, of uw bouwplan nu wel of niet vergunningsvrij is en onder welke voorwaarden.

Vergunningsvrij betekent, dat er geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is en ook geen welstandstoets. Overigens betekent vergunningsvrij niet, dat er met niets en niemand rekening gehouden hoeft te worden. Nog altijd is het een goede gewoonte om de burens van tevoren in te lichten van de bouwvoornemens, zodat het Burenrecht niet in gevaar komt. Ook dient voldaan te worden aan het Bouwbesluit 2012.

Het is lastig zelf te bepalen wanneer een bouwwerk nu echt vergunningsvrij is. Daarom verdient het aanbeveling altijd vooraf contact op te nemen met de gemeente om hierover zekerheid te krijgen.

Behoort uw bouwplan inderdaad tot de vergunningsvrije bouwwerken, dan hoeft u het schema niet te vervolgen: er vindt GEEN welstandstoets plaats.

Heeft het bouwplan betrekking op een monument?

Wanneer duidelijk is geworden, dat uw bouwplan mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan en niet behoort tot de vergunningsvrije bouwwerken, dan dient antwoord gegeven te worden op de volgende vraag: Heeft het bouwplan betrekking op een monument? Meestal weet u wel of uw pand aangewezen is als monument. De gemeente heeft op dit moment 1 Rijksmonument (gemaal Lovink), geen provinciale monumenten en een aantal gemeentelijke monumenten, die op de lijst staan, zoals opgenomen in Bijlage 4 van deze welstandsnota. Hoewel de gemeentelijke monumentenlijst nog niet bestuurlijk is vastgesteld gaat er wel al een beschermende werking van uit op basis van artikel 5 lid 2 van de Monumentenwet.

Heeft uw bouwplan inderdaad betrekking op een monument dan heeft u naast een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelijktijdig ook een vergunning voor de activiteit monumenten nodig. Bij de toetsing van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een monument wordt zowel beoordeeld of deze in overeenstemming is met de monumentale waarden van het object en of deze in overeenstemming is met de algemene welstandscriteria. De monumentale waarden staan voor ieder erkend monument beschreven. Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 omschrijft wat verboden is ten aanzien van beschermde monumenten. Een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een monument wordt getoetst door de gemeentelijke monumentencommissie en dus niet door de gemeentelijke welstandscommissie.

Ligt het bouwplan in een welstandsvrij gebied?

Bent u op dit punt aangekomen in het schema, dan past uw bouwplan in het bestemmingsplan, behoort het niet tot de vergunningsvrije bouwwerken en heeft het bouwplan geen betrekking op een monument. Beoordeeld dient

nu te worden, of uw bouwplan misschien gelegen is in een welstandsvrij gebied. De gemeente heeft gebieden aangewezen, die zodanig visueel afgeschermd zijn van hun omgeving, dat ze haast beschouwd kunnen worden als een vrijstaat. Men dopt haar eigen boontjes (al dan niet via een vereniging van eigenaren) en als zodanig heeft men er belang bij dat de basiskwaliteit gehandhaafd blijft. Deze basiskwaliteit hoeft echter niet via een welstandsnota afgedwongen te worden. Tot deze gebieden behoren het woongebied Ketelhaven, de recreatiegebieden, Walibi World en het woonwagenterrein aan de Ganzendreef. Deze gebieden staan op de tekening, waarop de deelgebieden staan weergegeven (zie hoofdstuk 6). Is het bouwplan gelegen in een welstandsvrij gebied, dan hoeft het bouwplan niet voorgelegd te worden ter toetsing aan de welstand. Het schema hoeft dan verder niet doorlopen te worden.

Let op 1: welstandsvrij betekent niet vergunningsvrij. U dient nog wel te voldoen aan de eisen, die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Let op 2: Om te voorkomen, dat zich in welstandsvrije gebieden excessen kunnen voordoen, zijn deze gebieden aangewezen als "welstandsvrij, behoudens criteria voor excessen". Zie voor de uitleg van excessen hoofdstuk 5.

Behoort het bouwplan tot de welstandsvrije bouwwerken?

Bent u op dit punt aangekomen in het schema, dan past uw bouwplan in het bestemmingsplan, behoort het niet tot de vergunningsvrije bouwwerken, heeft het bouwplan geen betrekking op een monument en ligt het niet in een welstandsvrij gebied. Dan kan het zijn, dat het bouwplan behoort tot de welstandsvrije bouwwerken. De gemeente Dronten heeft bepaald, dat de volgende bouwwerken hier toe behoren:

- kunstwerken (niet zijnde civiel-technische kunstwerken), die geplaatst worden in de openbare ruimte. Deze kunstwerken hebben veelal zo'n traject doorlopen, dat een welstandstoets overbodig is;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd worden onder de sneltoetscriteria

Daarnaast zijn ook tijdelijke bouwwerken (maximaal 5 jaar oud) welstandsvrij.



Valt het bouwwerk onder het regime van de sneltoetscriteria?

U bent al ver doorgedrongen in het schema. Tot nu toe behoorde uw bouwplan niet tot een van de categorieën, die hierboven zijn genoemd. Het is echter heel goed mogelijk, dat het bouwplan wel behoort tot de kleine bouwwerken, waarvoor zogenaamde sneltoetscriteria gelden.

Dergelijke criteria bestonden ook al in de welstandsnota 2004. Maar door de invoering van de vergunningsvrije bouwwerken is een groot deel van de kleine bouwplannen nu vergunningsvrij (en dus ook welstandsvrij) geworden. Daarom is de lijst met sneltoetscriteria geactualiseerd, zodanig, dat er uitsluitend ingegaan wordt op de kleine bouwplannen, die niet vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden.

Bij het opstellen van deze sneltoetscriteria is een relatie gelegd met de ruimtelijke kwaliteit, die ter plaatse nagestreefd wordt. Is het bouwplan gelegen in een gebied, waar de basiskwaliteit gewaarborgd dient te worden, dan zijn de sneltoetscriteria beperkt van aard. Is het bouwplan echter gelegen in een beeldbepalend gebied, waar een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd, dan zijn de sneltoetscriteria uitgebreider. In hoofdstuk 7 is precies aangegeven welke gebieden als beeldbepalend zijn aangemerkt.

De welstandstoets op basis van de sneltoetscriteria wordt ambtelijk uitgevoerd. Dat kan omdat de sneltoetscriteria zodanig omschreven zijn, dat interpretatieverschillen tot een minimum beperkt kunnen blijven. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 9, waarin deze sneltoetscriteria zijn opgenomen.

Welstandstoets door welstandscommissie

Wanneer u eenmaal op dit punt in het schema bent aangekomen, dan heeft naar schatting 80 tot 90% van de bouwplannen haar weg gevonden via een van de bovengenoemde afslagen.

Wat resteert zijn de bouwplannen, die ingrijpender van aard zijn. Tot deze bouwplannen behoren de incidentele nieuwbouw (al dan niet na sloop) van woningen en een aantal bouwkundige ingrepen bij niet-woonfuncties. Er is voor gekozen deze bouwplannen te toetsen aan de

algemene criteria. Dit zijn criteria, die terug te voeren zijn op vrij algemene kwaliteitsprincipes en ingaan op de volgende zaken:

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- Associatieve betekenissen;
- Schaal en maatverhoudingen;
- Materiaal, textuur, kleur en licht.

Deze algemene criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 10. Om de gemeentelijke welstandscommissie nog meer houvast te geven bij de toetsing van deze bouwplannen is bepaald, dat bij de toetsing rekening gehouden dient te worden met de beschrijvingen van de verschillende deelgebieden en de beeldbepalende zones in deze deelgebieden. Dit vergt enige uitleg:

In **Bijlage 1** wordt aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Oostelijk Flevoland en de drie kernen van de gemeente Dronten. Kennis van de ontstaansgeschiedenis is van belang voor een goed begrip van de huidige situatie. De huidige situatie wordt vervolgens beschreven in **Bijlage 2**. Per deelgebied is daarin een beschrijving gegeven van stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. De beschrijving van de thematische gebieden, die in elke kern voorkomen begint met een algemene karakterschets en zoomt vervolgens in op de verschillende kernen. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt welke karakteristieke kenmerkend zijn voor de verschillende deelgebieden. Bovendien wordt hier aangegeven welke delen beeldbepalend zijn en om die reden een grotere inspanning vereisen om de ruimtelijke kwaliteit te behouden dan wel te versterken.

Dit alles heeft er toe geleid, dat in deze welstandsnota GEEN gebiedsgerichte welstandscriteria zijn opgenomen. Volstaan wordt met de algemene criteria, die toegepast dienen te worden voor de laatste 10 tot 20% van de bouwplannen. Daarbij geldt: toetsing met inachtneming van de karakteristieke kenmerken van de verschillende deelgebieden en het na te streven niveau van ruimtelijke kwaliteit. We gaan in het overgrote deel van de gemeente voor “redelijke eisen van welstand”(rapportcijfer minimaal een 6), maar voor de beeldbepalende delen voor bijzondere eisen van welstand (rapportcijfer minimaal een 8).

5. De organisatie van de welstand

Doel van de welstandsnota

Het doel van het welstandsbeleid is het streven naar behoud van en het versterken van de beeldkwaliteit.

De welstandsnota moet voor verschillende doelgroepen hanteerbaar zijn, te weten burgers, architecten, bestuurders, ambtenaren en leden van de gemeentelijke welstandcommissie. Deze welstandsnota is vooral een sturend en stimulerend hulpmiddel en niet een instrument om van alles te verbieden. Hij is mede bedoeld om bewoners enthousiast te maken voor de kwaliteiten van hun directe omgeving, en om daarmee te bereiken dat zij zorgvuldig nadenken over hun bouwplannen. De nota stuurt daarmee vooraf in een bepaalde richting met bebouwingmogelijkheden. De doelstelling is dat het een inspirerend boekwerk is dat in heldere bewoordingen vertelt hoe een deelgebied is ontstaan, wat de belangrijkste karakteristieken zijn, welke aspecten essentieel zijn voor de kwaliteit van het gebied, en binnen welk kader nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk zijn.

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat u als burger te maken kunt krijgen met de gemeente (bij toepassing van de sneltoetscriteria), met de gemeentelijke monumentencommissie (bij een omgevingsvergunning voor een monument) of met de gemeentelijke welstandcommissie bij de beoordeling van bouwplannen op basis van de algemene criteria.

Inwoners die plannen hebben voor nieuwbouw, uitbreiding of aanpassing kunnen een gesprek aanvragen met de stedenbouwkundige van de gemeente. Zij kunnen dan een toelichting krijgen op het welstandsbeleid voor hun wijk of deelgebied, en zij komen dan ook te weten welke kansen en mogelijkheden er voor hun bouwplannen zijn. Vervolgens kunnen zij met een architect of ontwerper aan de slag om de plannen uit te werken op basis van de kaders die zij hebben meegekregen. De combinatie van een enthousiasmerende welstandsnota en een startoverleg maken een inspirerende “voorkantsturing” mogelijk.

De welstandsnota is deels omgevingsgericht. Het uitgangspunt is de beschrijving van het deelgebied als samenhangende eenheid, qua stedenbouw, architectuur

en/of landschap. Uit die beschrijving worden kansen, mogelijkheden en onmogelijkheden gedestilleerd.

Werkwijze commissie

Het advies van de welstandcommissie geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving, in strijd is met de eisen van welstand. Beoordeling vindt plaats aan de hand van de tekst in de welstandsnota.

Over het algemeen zal bij een positieve beoordeling het zogenaamde “stempeladvies” van toepassing zijn. Door middel van een stempel wordt dan aangegeven dat het betreffende bouwplan voldoet aan de eisen die in de welstandsnota zijn opgenomen. Bij wat complexere plannen en bij een negatieve beoordeling wordt het advies schriftelijk vastgelegd. Het welstandsadvies bevat dan een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de planbeoordeling.

De welstandcommissie stelt één maal per jaar een verslag op van de door haar verrichte werkzaamheden. In het verslag geeft de commissie aan hoe zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria. Ten behoeve van het jaarverslag vindt een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de welstandcommissie.

Openbaarheid

De welstandsgedelegeerde is regelmatig aanwezig op een spreekuur waar initiatieven kunnen worden besproken. De bespreking van dergelijke informele plannen is niet openbaar. Initiatiefnemers kunnen een toelichting krijgen op de welstandsnota en de specifieke beeldkwaliteit voor hun wijk of deelgebied. Zij komen dan ook te weten welke kansen en mogelijkheden er voor bouwplannen zijn. Daarna kunnen zij met een architect of ontwerper aan de slag om de plannen uit te werken op basis van de kaders die zij hebben meegekregen.

Vervolgens worden deze uitgewerkte plannen getoetst aan de welstandsnota. Deze toetsing vindt plaats door de gemeentelijke welstandcommissie. De vergadering is openbaar.

In gevallen als bedoeld in art 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur (bijvoorbeeld ter eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer of ter voorkoming van onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken personen of derden) is de vergadering, of een deel daarvan, niet openbaar.

Tijdens de vergadering wordt alleen opdrachtgevers en ontwerpers gelegenheid geboden tot spreekrecht.

Burgemeester en wethouders beslissen

Het college van Burgemeester en Wethouders verleent (of weigert) omgevingsvergunningen. Het college neemt pas een besluit over het verlenen of weigeren van een vergunning nadat het advies heeft ingewonnen bij een onafhankelijke en deskundige welstandscommissie. Het college volgt in de regel het advies van de welstandscommissie, maar kan er in uitzonderlijke gevallen ook van afwijken. In de volgende paragraaf wordt daar nader op ingegaan.

Tegen een beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen (in de volksmond een "bouwvergunning") kunnen belanghebbenden bezwaar indienen. Dit kan alleen indien een omgevingsvergunning is verleend waarvoor niet de uitgebreide procedure van de Wabo van toepassing is. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval indien de aanvraag tevens betrekking heeft op het oprichten van een (milieu)inrichting of indien het beoogde bouwwerk uitsluitend kan worden gerealiseerd door middel van de afwijking van het bestemmingsplan waarvoor een ruimtelijke onderbouwing is vereist. In dat geval kunnen belanghebbenden rechtstreeks in Beroep bij de Rechtbank. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden. In de bezwaarschriftprocedure heroverweegt het college het besluit, na advies van de Commissie Bezwaarschriften. Tegen het heroverwogen besluit is beroep mogelijk bij de rechtbank. Bezwaar en beroep richten zich op de beslissing van burgemeester en wethouders, en niet op het advies van de welstandscommissie.

Burgemeester en wethouders wijken af van het welstandsadvies

Voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat het gemeentebestuur eenduidig is en helder bij de uitvoering van het beleid. Daarom is het gebruikelijk dat het college van burgemeester en wethouders het advies van de welstandcommissie volgt.

In uitzonderlijke gevallen kunnen burgemeester en wethouders er ook van afwijken, om de volgende redenen:

- Afwijken op inhoudelijke grond, als het college van oordeel is dat de commissie de welstandscriteria niet juist heeft geïnterpreteerd of dat niet de juiste criteria zijn toegepast.
- Afwijken om andere redenen, als het college van oordeel is dat redenen van maatschappelijke of economische aard een afwijking rechtvaardigen. Deze mogelijkheid is in artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wabo opgenomen.

Mochten deze gevallen zich voordoen dan doen burgemeester en wethouders hiervan schriftelijk en gemotiveerd verslag aan de welstandcommissie.

Handhaving

Als voor een vergunningsplichtig bouwwerk geen vergunning is aangevraagd of als het bouwwerk na realisering afwijkt van de vergunningstekening dan krijgt de eigenaar alsnog gelegenheid een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk, mits het kan worden gelegaliseerd. Als de vergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Het college kan dan de eigenaar aanschrijven om binnen een bepaalde termijn de strijdigheid op te heffen.

Excessenregeling

Indien het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 13a van de Woningwet, degene die tot het opheffen van die strijdigheid bevoegd is, aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Een bouwwerk is in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand indien sprake is van excessen. Dat wil zeggen buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen overduidelijk zijn en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- de manier waarop een bouwwerk zich - door de gekozen vormgeving - van zijn omgeving “afsluit” Hiervan kan sprake zijn als er aan de openbare ruimte gevels zonder gevelopeningen worden toegepast als dit niet past bij de functie van het gebouw of de karakteristieken van de omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik, zoals snelroestende platen (bijvoorbeeld bij zeecontainers), multiplex of andere materialen, die eigenlijk alleen geschikt zijn voor toepassing binnenshuis;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk of gewenst is, zoals verwoord in de gebiedsbeschrijvingen.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

De excessenregeling is ook van toepassing in de welstandsvrije gebieden. Om misverstanden te voorkomen worden deze gebieden als volgt aangeduid: “welstandsvrij, behoudens criteria voor excessen”.

Wanneer een exces wordt geconstateerd door de gemeente dan wordt advies gevraagd aan de welstandscommissie (in dit geval Het Oversticht). Om maximale zorgvuldigheid te betrachten bij het welstandsadvies wordt ook een tweede advies gevraagd bij een deskundige, bijvoorbeeld het Gelders Genootschap. Pas wanneer beide welstandsorganisaties het bouwwerk als een exces aanmerken wordt de eigenaar van het bouwwerk aangeschreven.

Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een laag niveau.

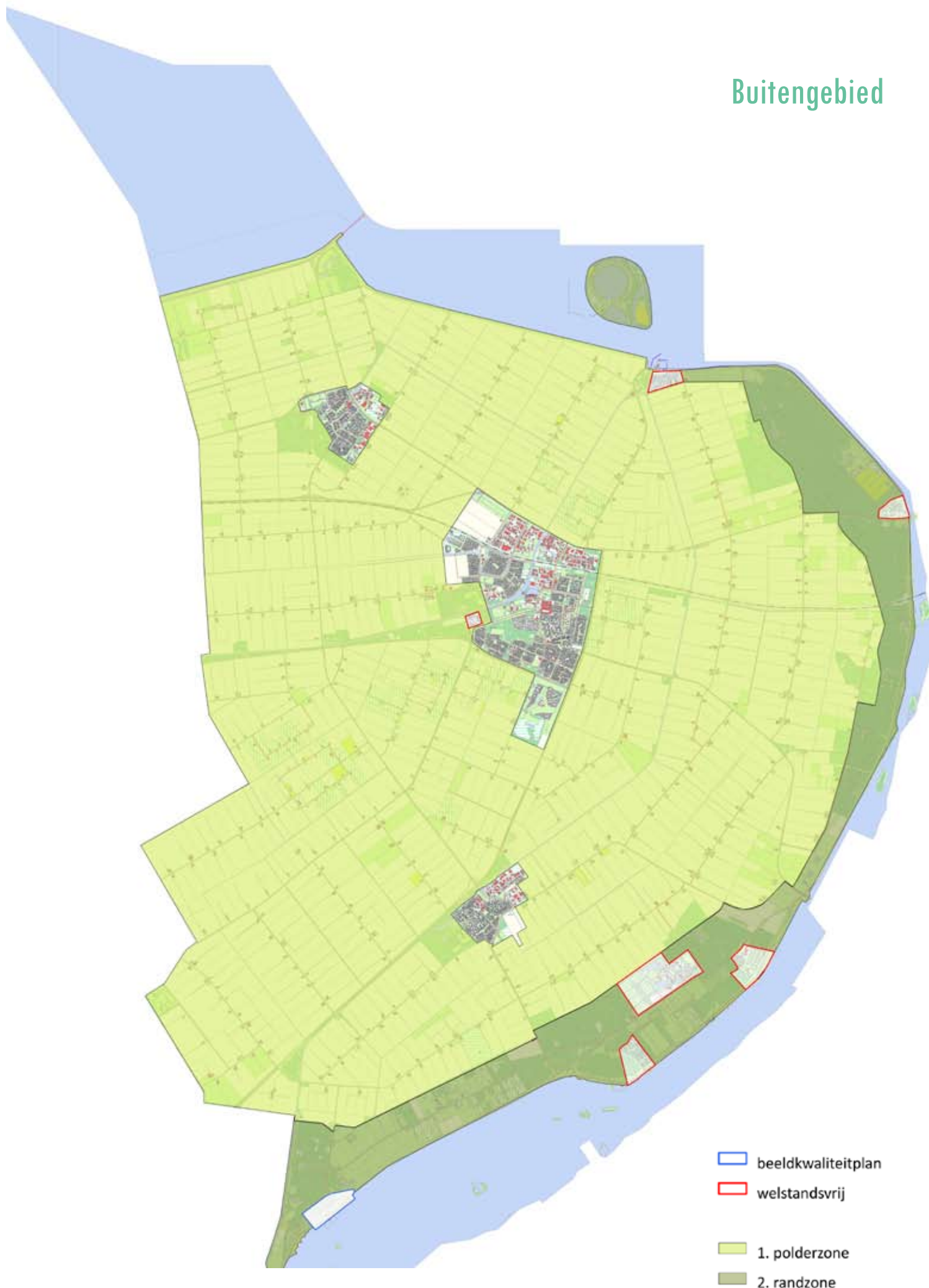
Hardheidsclausule

Historisch besef en conservering van bestaande kwaliteiten hoeven vernieuwing niet in de weg te staan. Voor een levensvatbare toekomst van de gebouwde omgeving is het noodzakelijk dat creatieve ideeën ten aanzien van stedenbouw en architectuur binnen de conserverende houding worden toegelaten. Hierbij dient steeds de zorgvuldig bedachte relatie met de bestaande situatie voorop te staan. Voor dergelijke situaties is in de nota een Hardheidsclausule opgenomen. Op basis van deze hardheidsclausule kan toch vergunning verleend worden voor bouwwerken, die in strijd zijn met de criteria. Deze bouwwerken dienen dan wel te voldoen aan algemene criteria. Deze algemene criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 10 van deze welstandsnota.

Het kan ook voorkomen, dat een bouwplan al te slaafs passend is gemaakt binnen de sneltoetscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft, dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook in dergelijke gevallen kan de hardheidsclausule toegepast worden.

Wanneer de welstandscommissie voor een bepaald plan aanleiding ziet tot het afwijken van het beleid, zal zij het college van burgemeester en wethouders in haar advies daarover informeren. Burgemeester en wethouders beslissen bij het wel of niet verlenen van een omgevingsvergunning om de hardheidsclausule wel of niet toe te passen.

Buitengebied



6. Deelgebieden

Het grondgebied van de gemeente Dronten is verdeeld in een aantal deelgebieden, die samenhang vertonen in de stedenbouwkundige opzet en/of de architectuur. Het verschil in karakter van een deelgebied (gebiedstype) is door middel van kleuren op de kaart verduidelijkt.

In het buitengebied is onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen, terwijl per kern 5 tot maximaal 6 verschillende gebiedstypen onderscheiden kunnen worden. De gebiedstypen kunnen in verschillende kernen voorkomen. Zo heeft elke kern zijn eigen centrum, eerste schil of tweede schil en zijn eigen bedrijventerreinen. Ook komen in elke kern recente woonbuurten voor. Maar gebieden met speciale kenmerken (zoals het Kennislandschap) zijn lokaal gebonden.

Buitengebied

In het buitengebied kan onderscheid gemaakt worden tussen:

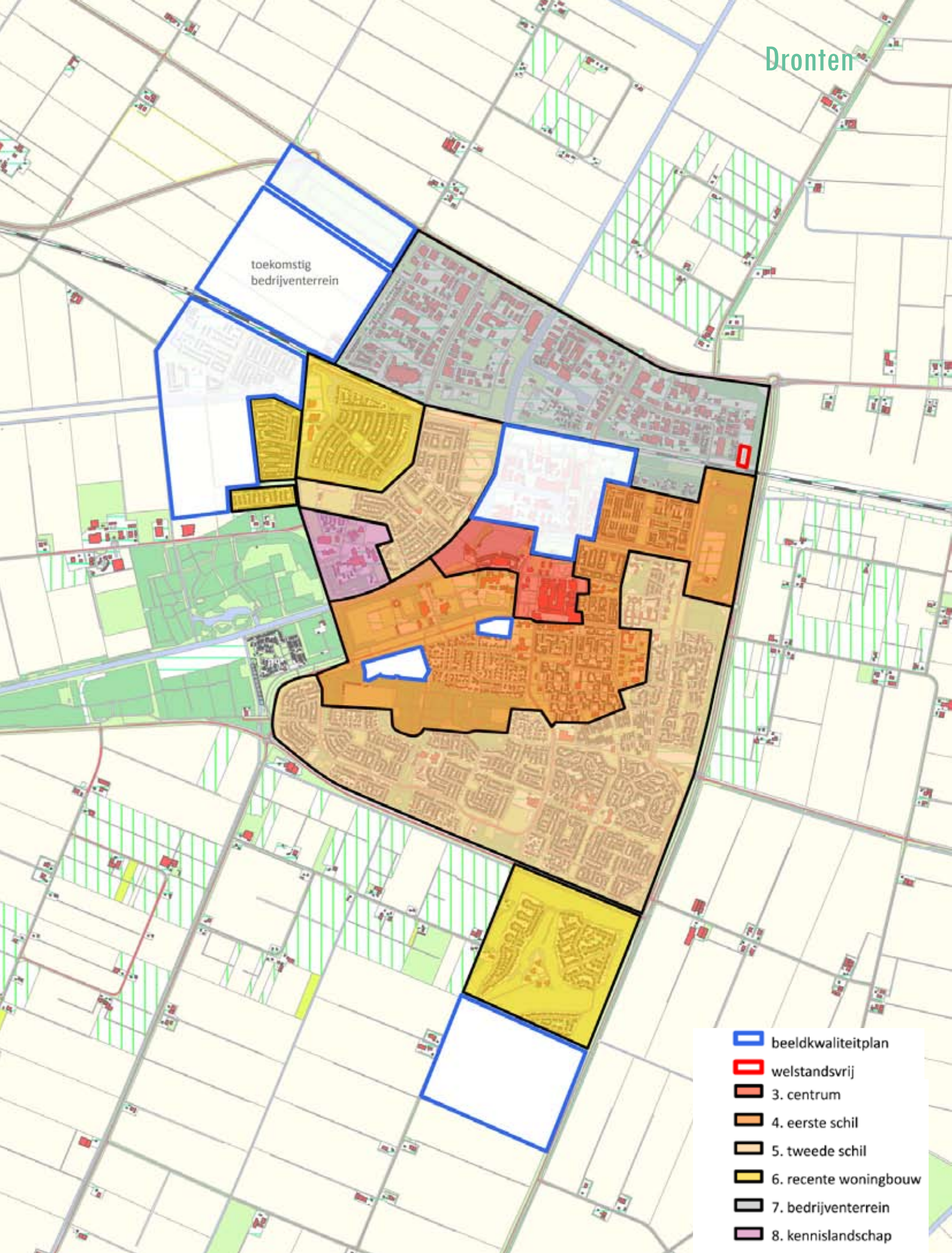
1. de relatief open polderzone (inclusief Ketelmeer en IJsselmeer) enerzijds
2. en de meer gesloten randzone (inclusief Randmeren) anderzijds.

In het buitengebied komt één gebied voor, waar een beeldkwaliteitplan voor geldt. Het betreft het gebied Zuiderzee op Zuid.

In het buitengebied komen de volgende welstandsvrije gebieden voor:

- Woongebied Ketelhaven;
- AZC Dronten;
- Riviera Parc;
- Walibi World;
- De Bremerberg;
- Camping 't Wisentbos.

Let op: Om te voorkomen, dat zich in welstandsvrije gebieden excessen kunnen voordoen, zijn deze gebieden aangewezen als “welstandsvrij, behoudens criteria voor excessen”. Zie voor de uitleg van excessen hoofdstuk 5.



- beeldkwaliteitplan
- welstandsvrij
- 3. centrum
- 4. eerste schil
- 5. tweede schil
- 6. recente woningbouw
- 7. bedrijventerrein
- 8. kennislandschap

De kernen

In de kernen wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende deelgebieden:

3. De Centra, nader onderverdeeld in 3a (Centrum Dronten), 3b (Centrum Biddinghuizen) en 3c (Centrum Swifterbant).
4. De eerste schil, bestaande uit de gebieden, die in de jaren '60 tot halverwege de jaren '70 zijn ontstaan, ook hier verdeeld in 4a (Dronten), 4b (Biddinghuizen) en 4c (Swifterbant).
5. De tweede schil, bestaande uit de gebieden, die eind jaren '70 en jaren '80 zijn ontstaan, verdeeld in 5a (Dronten), 5b (Biddinghuizen) en 5c (Swifterbant).
6. De recente woonbuurten, nader onderverdeeld in 6a (Dronten, De Munten II), 6b (Dronten, De Gilden, fase 1, deel 1&2), 6c (Dronten, Wisentzone 1&2), 6d (Dronten, De Golfresidentie), 6e (Biddinghuizen, De Kaai) en 6f (Swifterbant, Bloemenzoom).
7. De bedrijventerreinen, onderverdeeld in 7a (Dronten), 7b (Biddinghuizen) en 7c (Swifterbant).
8. Gebieden met speciale kenmerken. Alleen in Dronten is een dergelijk gebied aanwezig, te weten het Kennislandschap.

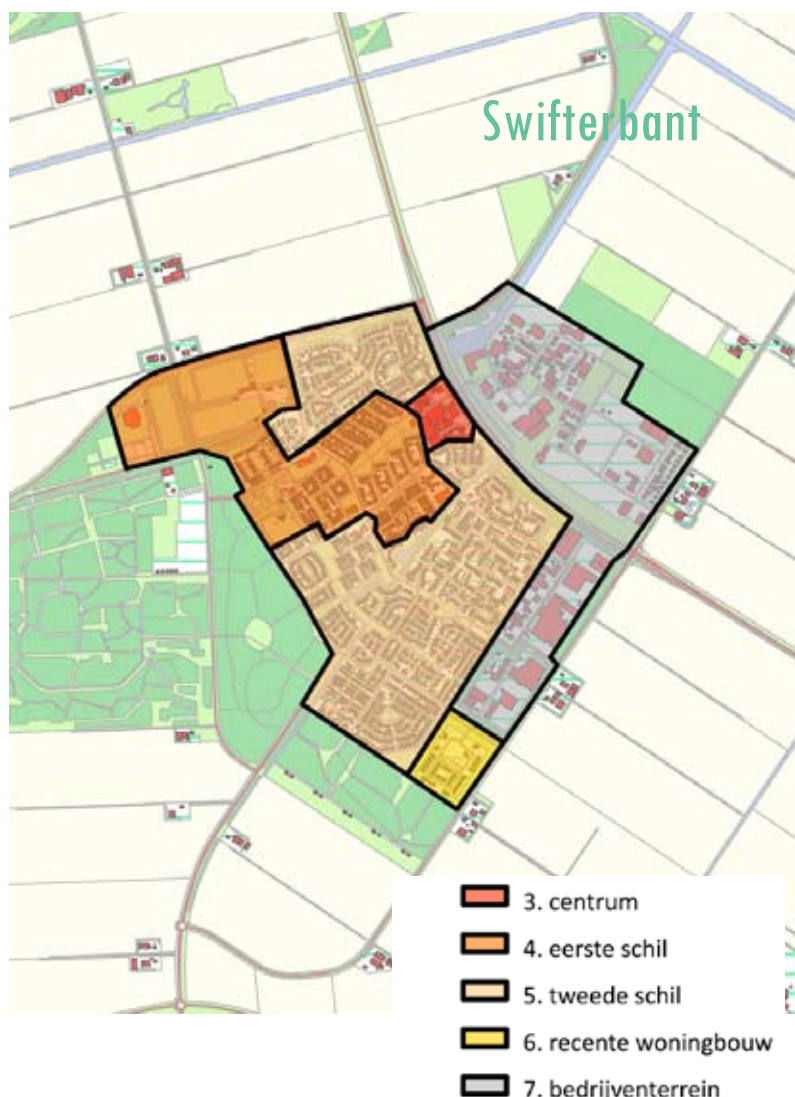
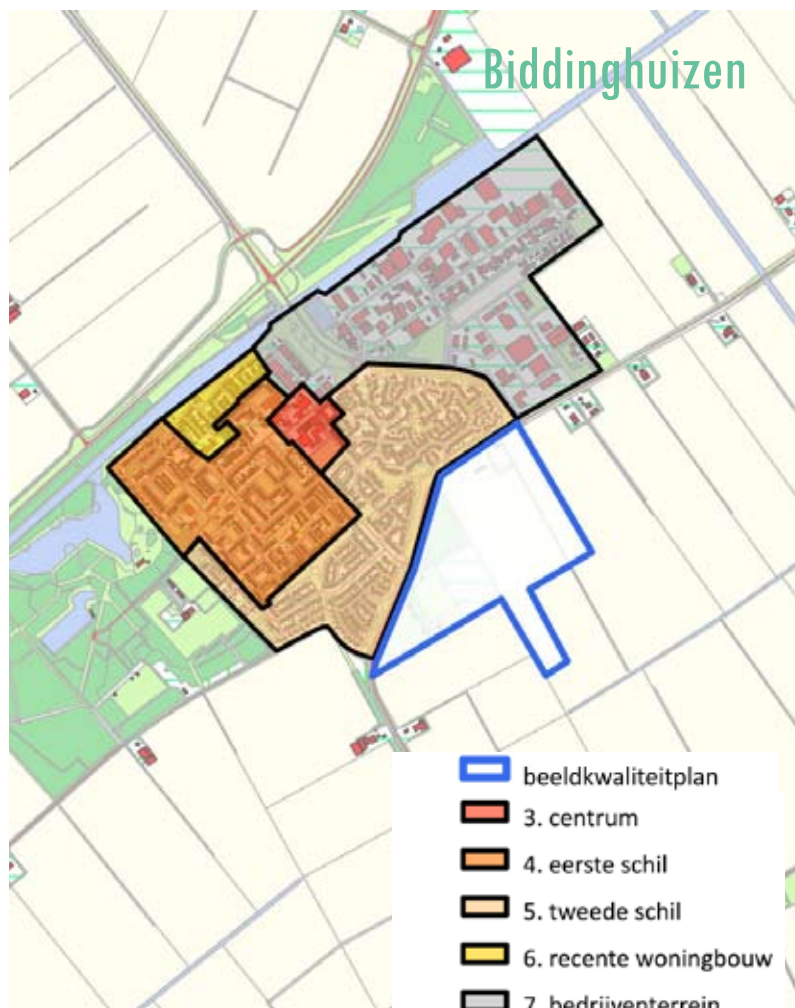
In de kernen komen de volgende gebieden voor, waar een beeldkwaliteitplan voor geldt:

- Beeldkwaliteitplan Poort van Dronten;
- Beeldkwaliteitplan Hanzekwartier te Dronten;
- Beeldkwaliteitplan Parkresidentie te Dronten;
- Beeldkwaliteitplan De Gilden, Fase 1, deel 3 en verder te Dronten;
- Beeldkwaliteitplan kantorenlocatie De West te Dronten;
- Beeldkwaliteitplan De Graafschap te Biddinghuizen.

In Dronten komt verder nog het volgende welstandsvrije gebied voor:

- Het woonwagenterrein aan de Ganzendreef.

Let op: Om te voorkomen, dat zich in welstandsvrije gebieden excessen kunnen voordoen, zijn deze gebieden aangewezen als "welstandsvrij, behoudens criteria voor excessen". Zie voor de uitleg van excessen hoofdstuk 5.



Buitengebied



7. Welstandsniveaus

Er zullen geen eensluitende welstandscriteria opgesteld worden voor de gehele gemeente Dronten. De gemeente bestaat immers uit gebieden met verschillende karakteristieken. Wat is er nu nodig om deze karakteristieken te waarborgen? Zoals al eerder is aangegeven, is de stedenbouwkundige opzet vaak al vastgelegd in de verschillende bestemmingsplannen. Maar de verschijningsvorm van de bebouwing wordt niet in bestemmingsplannen vastgelegd. Wanneer het gewenst is bepaalde aspecten van deze verschijningsvorm te behouden, dan dienen hiervoor welstandscriteria opgesteld te worden. Omdat de bebouwde omgeving vooral vanuit de openbare ruimte zichtbaar is, is het gewenst de beeldbepalende zichtlocaties extra te beschermen. Dat zijn bijvoorbeeld de centra van de 3 kernen, de entreegebieden en de zones langs de belangrijkste ontsluitingswegen in de verschillende kernen. Ook de randen van de kernen, voor zover zichtbaar vanuit het buitengebied hebben extra bescherming nodig. Daarom is voor die beeldbepalende gebieden een wat zwaarder welstandsregime nodig om de bestaande karakteristieken te kunnen behouden. Voor de gebieden, die minder goed zichtbaar zijn, kan volstaan worden met een wat lichter welstandsregime. Er zijn ook gebieden, die zodanig afgesloten zijn van de omgeving, dat welstandstoezicht achterwege kan blijven. Dit geldt bijvoorbeeld voor de verschillende recreatieterreinen, het woonwagengebied en voor Walibi World.

Op aparte kaarten is aangegeven, welk welstandsniveau gewenst is om de bestaande karakteristieken te behouden en/of te versterken. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen drie typen gebieden:

- Gebieden, die beeldbepalend zijn. Dit zijn de “visitekaartjes”. Daartoe behoren de centra, de entreegebieden en de zones langs de belangrijkste ontsluitingswegen in de kernen. Daar wordt de bebouwde omgeving immers het sterkst beleefd. Ook de randzones van de kernen, die “van buitenaf” zichtbaar zijn, behoren tot de beeldbepalende gebieden. Tenslotte zijn ook de gebieden in de kernen Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen, die mede bepalend zijn voor de identiteit van die kernen als zodanig aangeduid (zie ook Bijlage 1 en 2, waarin nader ingegaan wordt op de beeldbepalende gebieden in de verschillende kernen en de karakteristieken van de verschillende

deelgebieden). **Voor deze gebieden geldt een bijzonder welstandsniveau;**

- Gebieden, die niet beeldbepalend zijn, maar waar de basiskwaliteit wel bewaard dient te blijven. **Voor deze gebieden geldt een minimaal welstandsniveau;**
- Gebieden, die een semi-openbaar karakter hebben en die deels beschouwd kunnen worden als “gated community” (bijvoorbeeld het woongebied Ketelhaven) of als zelfstandige enclaves (bijvoorbeeld de recreatieterreinen, het woonwagengebied aan de Ganzendreef en Walibi World). Deze gebieden zijn zodanig visueel afgeschermd van hun omgeving, dat ze haast beschouwd kunnen worden als een vrijstaat. Men dopt haar eigen boontjes en als zodanig heeft men er belang bij, dat de basiskwaliteit gehandhaafd blijft. Deze basiskwaliteit behoeft echter niet via een welstandsnota afgedwongen te worden. **Om deze reden zijn deze gebieden welstandsvrij verklaard;**
- Tenslotte zijn gebieden aangegeven, die nog volop in ontwikkeling zijn. Voor die gebieden is in een **beeldkwaliteitsplan** aangegeven welke eisen er gelden ten aanzien van de ruimtelijke verschijningsvorm. Deze beeldkwaliteitsplannen vormen als zodanig het welstandskader voor die gebieden. Het betreft de woongebieden De Gilden, fase 1, deel 3 en verder in Dronten, De Parkresidentie in Dronten, De Graafschap in Biddinghuizen en de kantorenlocatie De West in Dronten. Ook het gebied Zuiderzee op Zuid behoort tot de gebieden, die op basis van een beeldkwaliteitplan ontwikkeld worden. Tenslotte zal ook voor het Hanzekwartier in Dronten een beeldkwaliteitplan opgesteld worden.

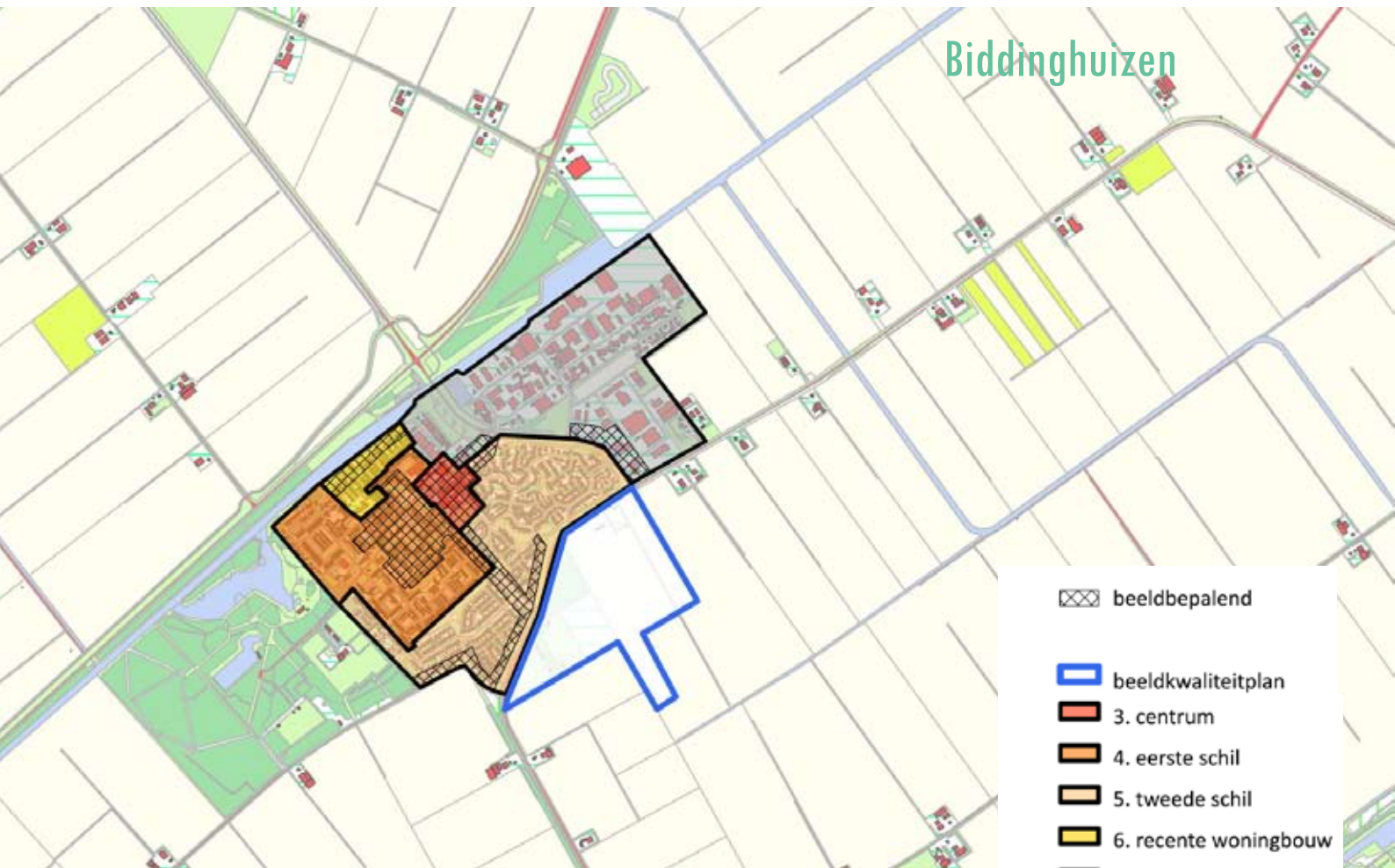
Voor de gebieden met een minimaal welstandsniveau kan volstaan worden met beperkte welstandscriteria. Het gaat hier vooral om het bewaken van de hoofdvormen en de oriëntatie (op de straat of op de openbare ruimte).

Maar voor de gebieden met een bijzonder welstandsniveau zijn extra welstandscriteria nodig om de karakteristiek te behouden of te versterken. Naast de genoemde criteria, die toegepast worden bij een minimaal welstandsniveau, worden hier ook eisen gesteld aan de vormgeving, het materiaalgebruik, de kleurstelling en/of de detaillering.

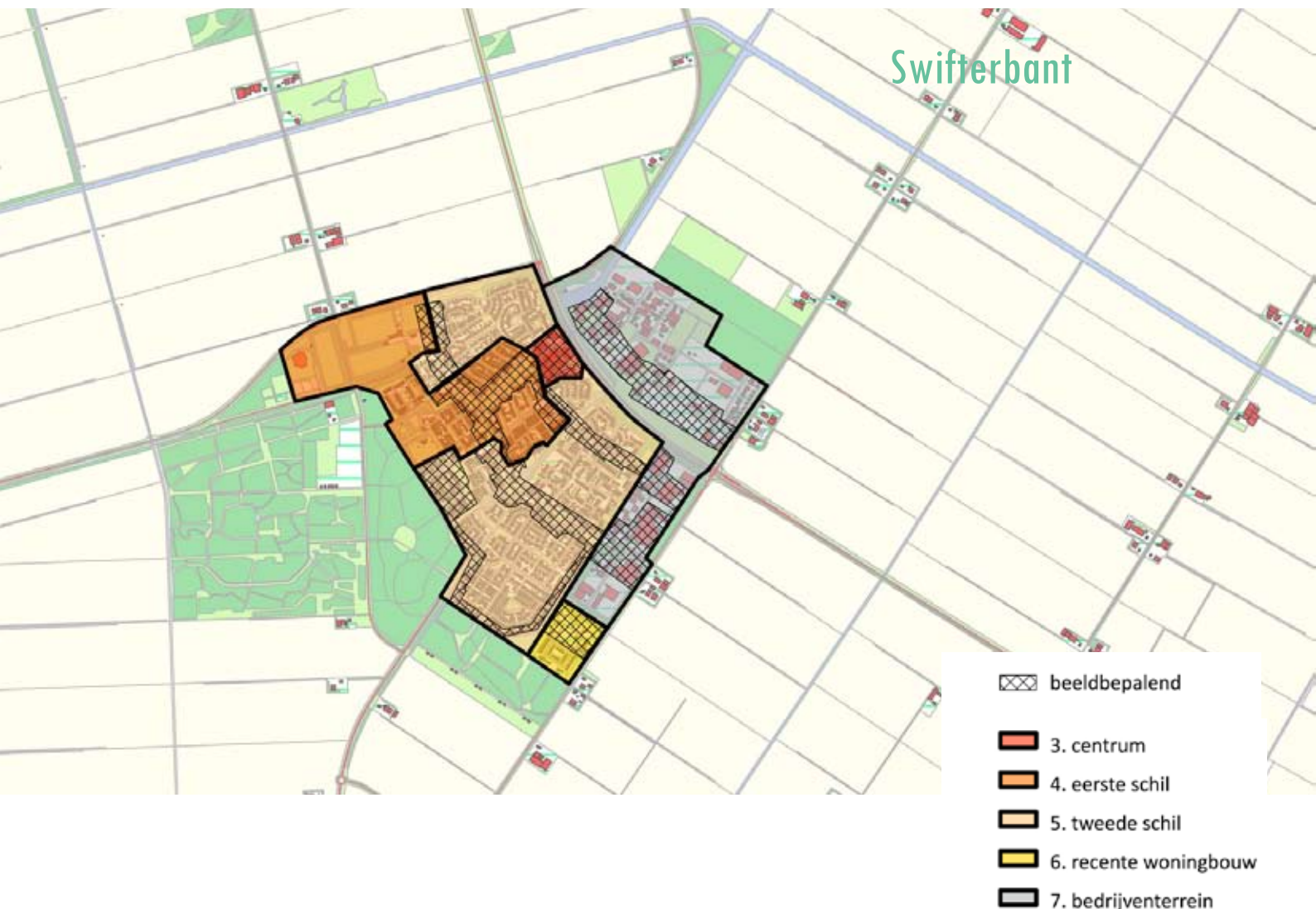
toekomstig
bedrijventerrein

-  beeldbepalend
-  beeldkwaliteitplan
-  welstandsvrij
-  3. centrum
-  4. eerste schil
-  5. tweede schil
-  6. recente woningbouw
-  7. bedrijventerrein
-  8. kennislandschap

Biddinghuizen



Swifterbant

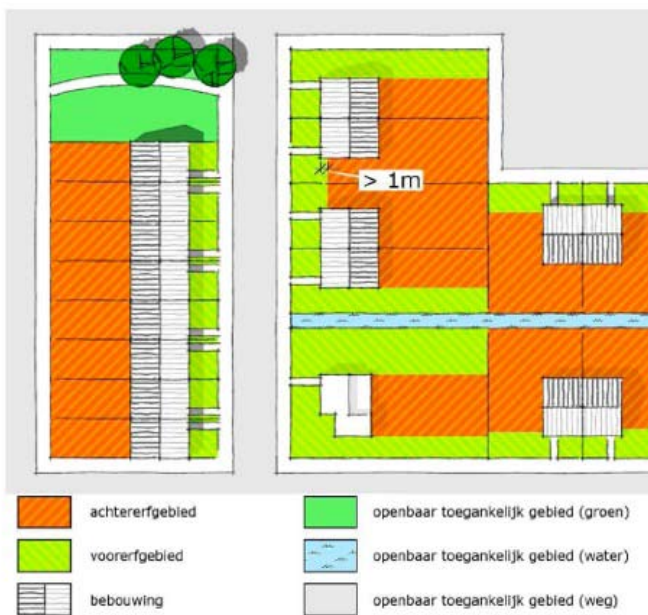


8. Vergunningsvrije bouwwerken

De Wabo en vergunningsvrij bouwen

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor het bouwen een zogenaamde omgevingsvergunning nodig. In Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt een aantal bouwwerken genoemd, waarvoor geen vergunning nodig is. De afgelopen jaren is het aantal bouwwerken dat zonder vergunning gebouwd mag worden sterk toegenomen.

Wanneer het bouwplan aan de achterkant plaatsvindt (dat wil zeggen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte), dan heeft deze ingreep geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Dit is het geval aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Op de tekening is aangegeven, welk gebied tot "de achterkant" behoort.



Vergunningsvrij bouwen aan achterzijde

Bijlage II, artikel 2: vergunningsvrij bouwen (onafhankelijk van de regels in het bestemmingsplan)

In artikel 2 van Bijlage II Bor is precies aangegeven wanneer een bouwwerk vergunningsvrij is, ook al is het in strijd met het bestemmingsplan. Met andere woorden: artikel 2 geeft een opsomming van bouwwerken, die onafhankelijk van de regels in het bestemmingsplan gerealiseerd mogen worden.

Om u een indruk te geven om welke bouwwerken het gaat heeft het Ministerie van VROM een aantal brochures uitgegeven, die u via internet kunt raadplegen. Natuurlijk bent u ook altijd welkom bij de gemeente om deze brochures in te zien en een behandelend ambtenaar om raad te vragen;

De meest voorkomende vergunningsvrije bouwwerken zullen hieronder behandeld worden:

Met stip op nummer 1: Bij een hoofdgebouw behorende bouwwerken; aan- en uitbouwen, carports, serres, etc.; kortom: bouwwerken, die leiden tot een uitbreiding van het bouwvolume van of bij een hoofdgebouw. De bijbehorende bouwwerken zijn in drie groepen te verdelen:

1. Gebouwen die in het achtererfgebied, binnen een afstand van 2,5 meter van een hoofdgebouw worden gebouwd (verder de 2,5 meter zone genoemd);
2. Gebouwen die in een achtererfgebied buiten de 2,5 meter zone van een hoofdgebouw worden gebouwd;
3. Overige kleine bouwwerken, bijvoorbeeld hondenhokken. Deze mogen ook op het voorerf gebouwd worden mits ze geen grotere oppervlakte hebben dan 2 m² en niet hoger zijn dan 1 meter (zie tekening).



Geen omgevingsvergunning voor het bouwen is nodig wanneer uw bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Binnen de 2,5 meter zone is de hoogte: Maximaal 4 meter, maximaal 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van uw woning en niet hoger dan het hoofdgebouw waar u tegenaan bouwt;
- Buiten de 2,5 meter zone gelden de volgende voorwaarden: de hoogte is maximaal 3 meter, de totale aan vergunningsvrij toegestane oppervlakte van (nieuwe en bestaande) bijbehorende bouwwerken buiten de 2,5 meter zone bedraagt niet meer dan 30 m². Verder mag de strook binnen 1 meter van een naburig erf voor maximaal 10 m² bebouwd worden. Tenslotte mogen bouwwerken buiten de 2,5 meter zone uitsluitend gebruikt worden als bijvoorbeeld garage, bijkeuken, atelier, tuinhuisje, (fietsen)berging of hobbyruimte;
- De afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en het openbaar toegankelijk gebied is minimaal 1 meter. Deze eis geldt alleen wanneer er welstandseisen gelden voor uw locatie;
- Het bijbehorende bouwwerk mag niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de begane grond gelegen buitenruimte;
- Het bouwen van het bijbehorende bouwwerk mag niet tot gevolg hebben dat het achtererfgebied (het zij – en achtererf) waarop u bouwt, voor meer dan de helft is volgebouwd;
- Het bijbehorende bouwwerk mag niet gebouwd worden aan of bij een woonwagen, een tijdelijk hoofdgebouw of een recreatiewoning;
- Let op: Als er door de bouw van een bijbehorend bouwwerk een ruimte ontstaat die de 2,5 meter zone overschrijdt, dan geldt voor die gehele ruimte de eis van een ondergeschikt gebruik.



Binnen de 2,5 meter zone



Buiten de 2,5 meter zone

Een goede tweede categorie vormen de dakkapellen. Ook hier gelden een aantal randvoorwaarden. De afmetingen moeten voldoen aan de bepalingen van onderstaande tekening:



Een dakkapel die voldoet aan de in bovenstaande tekening gegeven afmetingen mag zonder de omgevingsvergunning geplaatst worden

Daarnaast mag de dakkapel uitsluitend worden gerealiseerd op het achterdakvlak of op een zijdakvlak (mits niet naar openbaar toegankelijk gebied (de weg, groen) gekeerd) en moet de dakkapel plat afgedekt worden.

Een derde veel voorkomende categorie betreft dakramen. Ook hiervoor is precies aangegeven aan welke eisen voldaan dient te worden. Voor de toelaatbare afmetingen wordt verwezen naar de tekening hieronder. Van belang is verder te weten, dat dakramen ook in het voordakvlak geplaatst mogen worden. Dakramen aan de voorzijde zijn NIET vergunningsvrij wanneer ze meer dan 0,60 m boven het dakvlak uitsteken en er welstandseisen geformuleerd zijn voor dergelijke voorzieningen aan de voorkant.



Daglichtvoorzieningen die voldoen aan de maatvoering in deze tekening mogen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd

Een greep uit de bouwwerken, die verder genoemd worden in artikel 2 van Bijlage II Bor:

- Dakramen, zonnecollectoren, kozijn of gevelaanpassingen onder voorwaarden;
- Tuinmeubilair, sport- of speeltoestel (voor particulier gebruik) tot 2,5 meter hoog;
- Erfafscheidingen zijn tot 1 meter hoogte overal toegelaten. Erfafscheidingen van 2 meter hoog zijn uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn en op meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Bovendien alleen op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erfafscheiding in functionele relatie staat;
- Maximaal 1 vlaggenmast per erf met een maximale hoogte van 6 meter;

- Allerlei antenne-installaties (onder andere schotelantennes met een doorsnede van maximaal 2 meter en (inclusief antennedragers) niet hoger dan 3 meter;
- Bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen (niet hoger dan 3 meter en een maximale oppervlakte van 15 m²);
- Afvalcontainers (niet hoger dan 2 meter en - indien ondergronds geplaatst – geen grotere oppervlakte dan 4 m²).

Bijlage II, artikel 3: vergunningsvrij bouwen (binnen de regels van het bestemmingsplan)

In artikel 3 van Bijlage II Bor is precies aangegeven wanneer een bouwwerk vergunningsvrij is op voorwaarde, dat het past binnen de regels van het bestemmingsplan. Met andere woorden: Behoort uw bouwwerk niet tot de vergunningsvrije bouwwerken, zoals genoemd in artikel 2 van Bijlage II Bor, dan krijgt u een tweede kans op basis van artikel 3 van Bijlage II Bor.

Het betreft uiteraard bouwwerken, die net iets omvangrijker zijn dan de categorie op basis van artikel 2 van Bijlage II Bor. Ook hier een greep uit de lijst om een indruk te krijgen:

- Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 meter. Omdat de wetgever geen onderscheid maakt tussen woningen en bedrijven biedt het vergunningsvrij bouwen op het achtererfgebied van een (agraris) bedrijf of een kantoorpand grote mogelijkheden. Mits natuurlijk de bestemmingsplanregels in acht genomen worden en de hoogte beperkt blijft tot maximaal 5 meter;



- Een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits niet hoger dan 5 meter en niet groter dan 70 m²;
- Een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak op voorwaarde, dat redelijke eisen van welstand niet van toepassing zijn. In dat geval mogen dakkapellen gerealiseerd worden, die voldoen aan dezelfde afmetingen als de vergunningsvrije dakkapellen op het achterdakvlak. In Dronten zijn WEL redelijke eisen van welstand van toepassing (met uitzondering natuurlijk van de welstandsvrije gebieden). Dakkapellen aan de voorzijde zijn in Dronten dan ook NIET welstandsvrij, maar moeten voldoen aan de sneltoetscriteria of (indien ze niet passen binnen de sneltoetscriteria) aan de algemene criteria.
- Sport- of speeltoestellen (anders dan voor uitsluitend huishoudelijk particulier gebruik) tot een hoogte van 4 meter;
- Een zwembad, bubbelbad dan wel vijver op het erf van een woning of woongebouw, mits niet voorzien van een overkapping;
- Op het achtererfgebied van een agrarisch bedrijf: voeder- of mestlo's.

Bovenstaande lijst is niet uitputtend. Aangeraden wordt de betreffende passages op internet te lezen of nadere informatie te vragen bij de gemeente.

Welstandsvrije bouwwerken

In Dronten zijn de volgende bouwwerken welstandsvrij:

- Kunstwerken (niet zijnde civieltechnische kunstwerken). De situering en vormgeving van kunstwerken in de openbare ruimte is al met zoveel waarborgen omgeven, dat een extra welstandstoets overbodig is;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet genoemd worden onder de sneltoetscriteria.

Daarnaast zijn ook tijdelijke bouwwerken (maximaal 5 jaar oud) welstandsvrij.



Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Dakramen en andere daglichtvoorzieningen in een dak

Wanneer vergunningvrij,
wanneer een omgevingsvergunning nodig?

Een dakraam, daklicht, lichtstraat of andere daglichtvoorziening in uw dak kan uw zolder of woonkamer een stuk aangenamer maken door de extra lichtinval. Het plaatsen van zo'n daglichtvoorziening kan echter niet zomaar. Om de veiligheid van uzelf en van omwonenden te waarborgen en omdat rekening gehouden moet worden met inspraak in de omgeving, worden hieraan wel enkele voorwaarden gesteld. In sommige gevallen is daarom een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. In deze brochure leest u meer over de voorwaarden voor vergunningvrij en vergunningplichtig plaatsen van daglichtvoorzieningen.

Geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig
Het plaatsen van een daglichtvoorziening is vergunningvrij als het aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De daglichtvoorziening steekt niet meer dan 0,6 meter uit ten opzichte van het dakvlak. Wordt de daglichtvoorziening in een voordakvlak of in een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd dakvlak geplaatst dan mag de daglichtvoorziening alleen uitsteken als er geen welstandsvoorschriften gelden. Uw gemeente kan u hierover meer informatie geven.
2. De zijkanalen van de daglichtvoorziening moeten meer dan 0,5 meter van de randen van het dakvlak of het platte dak liggen.
3. De daglichtvoorziening wordt niet gebouwd in een monument of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.



9. Sneltoetscriteria

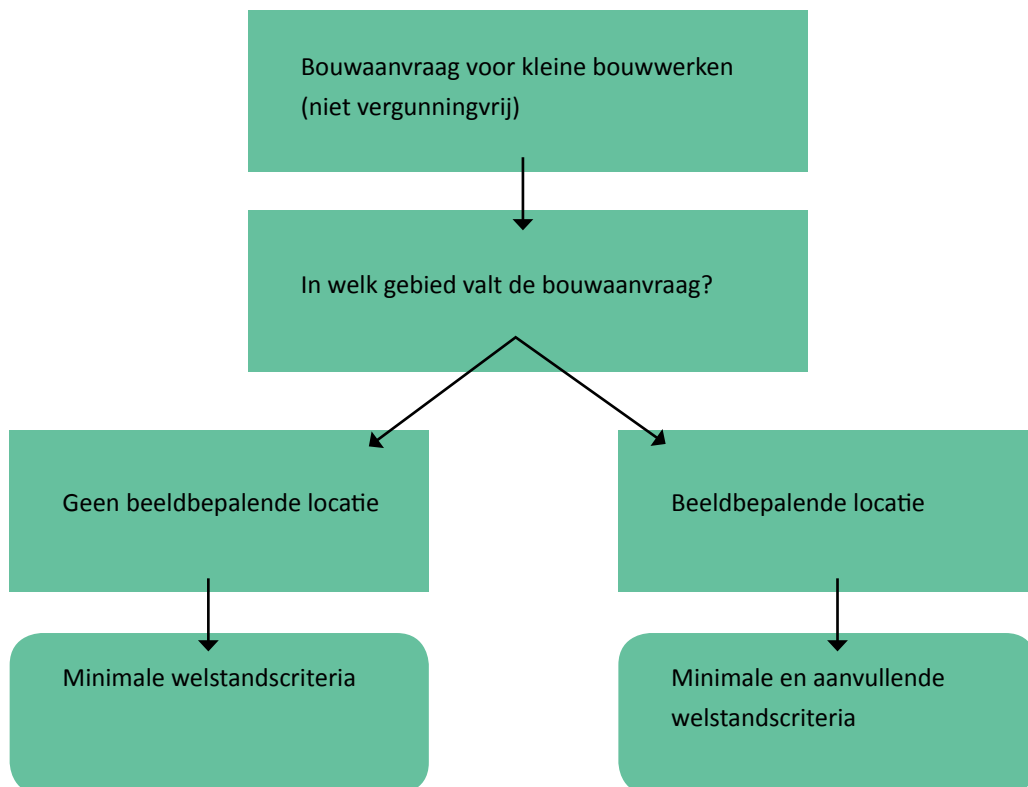
Als bouwplannen verder gaan dan de criteria voor vergunningvrije bouwwerken toelaten, is een omgevingsvergunning vereist. In die gevallen is wel toetsing aan het bestemmingsplan en aan andere regelgeving nodig.

Om de aanvraag voor deze veel voorkomende kleine bouwwerken snel af te handelen zijn er sneltoetscriteria. Deze criteria maken het mogelijk om de daarvoor in aanmerking komende aanvragen bij mandaat te laten afdoen door een daartoe door het college van burgemeester en wethouders gemandateerd ambtenaar/gemandateerde ambtenaren. Indien een bouwaanvraag naar de mening van de ambtenaar/ambtenaren niet voldoet aan de sneltoetscriteria, en de planindiener deze bouwaanvraag toch in behandeling wil laten nemen, dan wordt deze eerst voorgelegd aan de welstandscommissie en/of rayonarchitect. De sneltoetscriteria gelden niet voor monumenten.

Vergunningsvrije bouwwerken zijn uitsluitend toegelaten “aan de achterkant”. Maar de sneltoetscriteria hebben ook betrekking op bouwwerken, die aan de voorzijde gerealiseerd worden. Deze bouwwerken kunnen grote invloed hebben op het uiterlijk.

Daarom is bij het opstellen van deze sneltoetscriteria een relatie gelegd met de ruimtelijke kwaliteit, die ter plaatse nagestreefd wordt. Is het bouwplan gelegen in een gebied, waar de basiskwaliteit gewaarborgd dient te worden, dan zijn de sneltoetscriteria beperkt van aard. Is het bouwplan echter gelegen in een beeldbepalend gebied, waar een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd, dan zijn de sneltoetscriteria uitgebreider. In hoofdstuk 7 is precies aangegeven welke gebieden als beeldbepalend zijn aangemerkt.

Schematisch overzicht: toetsing aan sneltoetscriteria



Bijgebouwen en overkappingen

Een bijgebouw of overkapping is een grond gebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat meestal los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Voor de rust van het straatbeeld gaat de voorkeur uit naar een bijgebouw of overkapping op het achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen. De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dak overstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Bijgebouwen of overkappingen, die gelijk zijn aan eerder goedgekeurde bijgebouwen of overkappingen bij dezelfde woning of bij hetzelfde blok woningen worden automatisch goedgekeurd.

De bijgebouwen en overkappingen dienen in een gebied waar de basiskwaliteit gewaarborgd dient te worden te voldoen aan de volgende criteria:

- minimaal één meter achter de voorgevelrooilijn, met uitzondering van carports, die minimaal 0,5 meter achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd dienen te worden;
- bij woningen: ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Daarvan is sprake wanneer de hoogte van het bijgebouw minimaal 2 meter lager is dan de hoogte van het hoofdgebouw.

In beeldbepalende gebieden dienen bijgebouwen en overkappingen bovendien te voldoen aan de volgende criteria:

- gevelindeling en profielen afgestemd op het hoofdgebouw;



Bijgebouw passend bij hoofdgebouw en ondergeschikt.

- materiaal en kleurgebruik van gevels, kap en kozijnen is afgestemd op het hoofdgebouw of is afgestemd op het tuinkarakter (metselwerk of hout);
- het bijgebouw bestaat uit minimaal 20% gevelopeningen/ glasvlak.

Aan- of uitbouw

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Voor de rust van het straatbeeld gaat de voorkeur uit naar een aan- of uitbouw op het achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

Binnen gebieden streeft de gemeente naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven. De aan- of uitbouw moet qua uitstraling en volume ondergeschikt blijven aan het oorspronkelijke gebouw. Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk aan de bestaande gevel te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat. Een aan- of uitbouw welke contrasteert met het hoofdgebouw

zal altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Aan- of uitbouwen, die gelijk zijn aan eerder goedgekeurde aan- of uitbouwen bij hetzelfde blok woningen worden automatisch goedgekeurd.

Aan- en uitbouwen dienen in een gebied waar de basiskwaliteit gewaarborgd dient te worden te voldoen aan de volgende criteria:

- minimaal een meter achter de voorgevelrooilijn, met uitzondering van erkers;
- de hoogte is niet hoger dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en onder de gootlijn van het hoofdgebouw (voorkant en zijkant);
- de breedte van de aan- of uitbouw aan de voorkant bedraagt maximaal 60% van de breedte van de woning.

In beeldbepalende gebieden dienen aan- en uitbouwen bovendien te voldoen aan de volgende criteria:

- gevelindeling en profielen kozijnen zijn afgestemd op het hoofdgebouw;
- in geval van een kap is de kapvorm afgestemd op het hoofdgebouw;
- materiaal en kleurgebruik gevels, kap, kozijnen moeten passen bij het hoofdgebouw;
- de aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% gevelopeningen/ glasvlak.

Kozijn- en gevelwijzigingen

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of (ver)plaatsen van een kozijn, kozijnvulling, luik, gevelpaneel of erker. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevel wijzigingen. Vooral een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Terzijde: een kozijn- of gevelwijziging in de gevel aan de achterzijde is vergunningsvrij.

Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij is de mate, waarin het kozijn terugligt ten opzichte van de gevel en de profilering van het kozijn en het raamhout. Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Kozijn- of gevelwijzigingen dienen in een gebied waar de basiskwaliteit gewaarborgd dient te worden te voldoen aan de volgende criteria:

- samenhang en ritmiek in de straatwand worden niet verstoord;
- de gevel van begane grond en verdieping blijven samenhangend;

In beeldbepalende gebieden dienen kozijn- of gevelwijzigingen bovendien te voldoen aan de volgende criteria:

- oorspronkelijke maatvoering kozijnen en ramen behouden;
- de wijziging is in overeenstemming met de architectuur van de oorspronkelijke gevel;
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling;
- lateien, onderdorpels, raaml ijsten, speklagen of rollagen zijn in overeenstemming met andere in de gevel voorkomende detailleringen;
- materiaal en kleurgebruik komt overeen met de reeds aanwezige kleuren en materialen van het hoofdgebouw. Bij erkers mag daarvan afgeweken worden ten gunste van meer glasoppervlak;
- de erker in verhouding past bij de architectuur van het bestaande pand.

Dakkapel

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor de rust van het straatbeeld gaat de voorkeur uit naar een dakkapel op het achter- of zijdakvlak.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk

van het straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Een uitzondering op deze regel wordt gevormd door dakkapellen bij oorspronkelijke Rijksdienstwoningen in het buitengebied. Deze dakkapellen mogen voorzien worden van een schuine kap die uit de nok van het dak komt. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur/bouwstijl kan rust en samenhang brengen. Een dakkapel die contrasteert met het hoofdgebouw of met de directe omgeving zal altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dakkapellen, die gelijk zijn aan eerder goedgekeurde dakkapellen bij hetzelfde blok woningen worden automatisch goedgekeurd.

Een dakkapel in een gebied waar de basiskwaliteit gewaarborgd dient te worden te voldoen aan de volgende criteria:

- de hoogte van de dakkapel is minder dan de helft van de hoogte van het dak met een maximum van 1,75 meter, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- indien dakkapel op zijgevel, plaatsing op minimaal een meter, gemeten uit de voorgevel;
- rondom blijft minimaal 0,5 meter dakvlak over, met uitzondering van dakkapellen op oorspronkelijke Rijksdienstwoningen in het buitengebied. Bij dergelijke woningen mogen dakkapellen voorzien worden van een schuine kap, die uit de nok van het dak komt;
- vormgeving conform eerder goedgekeurde dakkapellen voor die woning of afgestemd op het hoofdgebouw;

In beeldbepalende gebieden dient een dakkapel bovendien te voldoen aan de volgende criteria:

- gevelindeling en detaillering afgestemd op hoofdgebouw;
- zijwanden gesloten.

Erfafscheidingen aan openbaar gebied

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen.



Rommelig beeld door verscheidenheid aan erfafscheidingen.



Natuurlijke erfafscheiding in de vorm van hagen. Hierdoor ontstaat eenheid.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit, langs de openbare ruimte is kwaliteit gewenst. Streven moet zijn een rommelige indruk door een grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. In de regel bestaat er voorkeur voor natuurlijke erfafscheidingen in de vorm van bijvoorbeeld een haag. Daarbij kan men denken aan bijvoorbeeld haagbeuken, liguster of buxus. Een volledig te begroeien gazen hekwerk is hiervoor een goed alternatief. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en onveiligheid.

Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling. Een erfafscheiding die contrasteert met het hoofdgebouw of met de directe omgeving zal altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Omdat erfafscheidingen, grenzend aan het openbare gebied een grote invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit, gelden in geheel Dronten (met uitzondering van de welstandsvrije gebieden) de volgende criteria:

- kwaliteit bieden langs de openbare ruimte;
- opbouwen uit duurzame materialen (steen, metalen hekwerk of groen of een combinatie van deze materialen).

Rolhekken, luiken en rolluiken

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig en onvriendelijk aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen. Rolhekken, luiken en rolluiken die contrasteren met het hoofdgebouw of met de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Rolhekken, luiken en rolluiken aan de “achterkant zijn vergunningsvrij. Rolhekken, luiken en rolluiken aan de “voorkant” bij niet woongebouwen zijn welstandsvrij indien deze geplaatst worden aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie en indien deze voor tenminste 75% voorzien zijn van glasheldere doorkijkopeningen.

De sneltoetscriteria hebben dus betrekking op die situaties bij niet-woongebouwen, die niet vergunningsvrij zijn:

- aan de buitengevel mits plaatsing aan de binnengevel niet mogelijk is en voor minimaal 90% bestaand uit doorkijkopeningen waarbij de kast en geleiding in de gevel worden ingepast;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met de gevel.

Kleine windmolens

Er komen steeds meer kleine windmolens, die (ook bij woonhuizen) op het dak geplaatst kunnen worden. Dergelijke bouwwerken zijn niet vergunningsvrij. Er dienen dus criteria opgesteld te worden die het mogelijk maken kleine windmolens te toetsen op welstand. Gezien de grote verscheidenheid aan typen is het niet mogelijk hiervoor vergaande regels op te stellen. Wel kunnen wat algemenere regels opgesteld worden, waaraan getoetst kan worden. Deze regels gelden voor geheel Dronten (met uitzondering van de welstandsvrije gebieden):

- Kleine windmolens op het dak mogen niet meer dan 4 meter uitsteken boven het dak;
- De plaatsing dient in samenhang met het gebouw te geschieden.

Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats. In andere gebieden zijn reclame-uitingen minder gewenst. Vooral in het buitengebied en de pure woongebieden dient terughoudend omgegaan te worden met reclame.

Reclames zijn, met uitzondering van de sportgebieden niet gewenst als zij geen betrekking hebben op het op het perceel gevestigde bedrijf. De afmetingen van reclameobjecten zijn beperkt.

Reclame-uitingen voldoen mits ze voldoen aan de volgende criteria:

In het centrum:

- niet op de verdieping(en);
- maximaal 2 reclame-uitingen per pand aan de buitenzijde, loodrecht op de gevel of evenwijdig aan de gevel, waarbij de reclame-uiting niet meer dan 1 meter uitsteekt en een oppervlakte heeft van maximaal 1,5 m² per stuk;
- ramen mogen voor maximaal 50% per raam dichtgeplakt worden;

- geen reclame-uitingen, die het uitzicht op de openbare ruimte belemmeren;
- als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- de reclame-uiting mag de samenhang en de ritmiek van de straatwand niet verstoren;
- geen mechanisch bewegende delen;
- geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of “knipperlicht”.
- geen spandoeken, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of “knipperlicht”;
- vrijstaand op het bijbehorende erf maximaal 1 reclame-uiting met een maximum hoogte van 2 meter en een oppervlakte van maximaal 3 m².

Op bedrijventerreinen:

- maximaal 2 reclame-uitingen per pand, loodrecht op de gevel of evenwijdig aan de gevel, waarbij de reclame-uiting niet meer dan 1 meter uitsteekt en een oppervlakte heeft van maximaal 8 m²;
- als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- geen mechanisch bewegende delen;
- geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of “knipperlicht”;
- vrijstaand op het bijbehorende erf maximaal 1 reclame-uiting met een maximum hoogte van 5 meter en een oppervlakte van maximaal 5 m².

In woonbuurten:

- niet boven de beganegrond;
- maximaal 1 reclame-uiting per pand, evenwijdig aan de gevel, waarbij de reclame-uiting een oppervlakte heeft van maximaal 0,5 m²;
- geen mechanisch bewegende delen;
- geen vlaggen, spandoeken, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of “knipperlicht”.

In het buitengebied:

- maximaal 1 reclame-uiting per pand evenwijdig aan de gevel, waarbij de reclame-uiting een oppervlakte heeft van maximaal 5 m²;
- als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel;
- geen mechanisch bewegende delen;

10. Algemene criteria

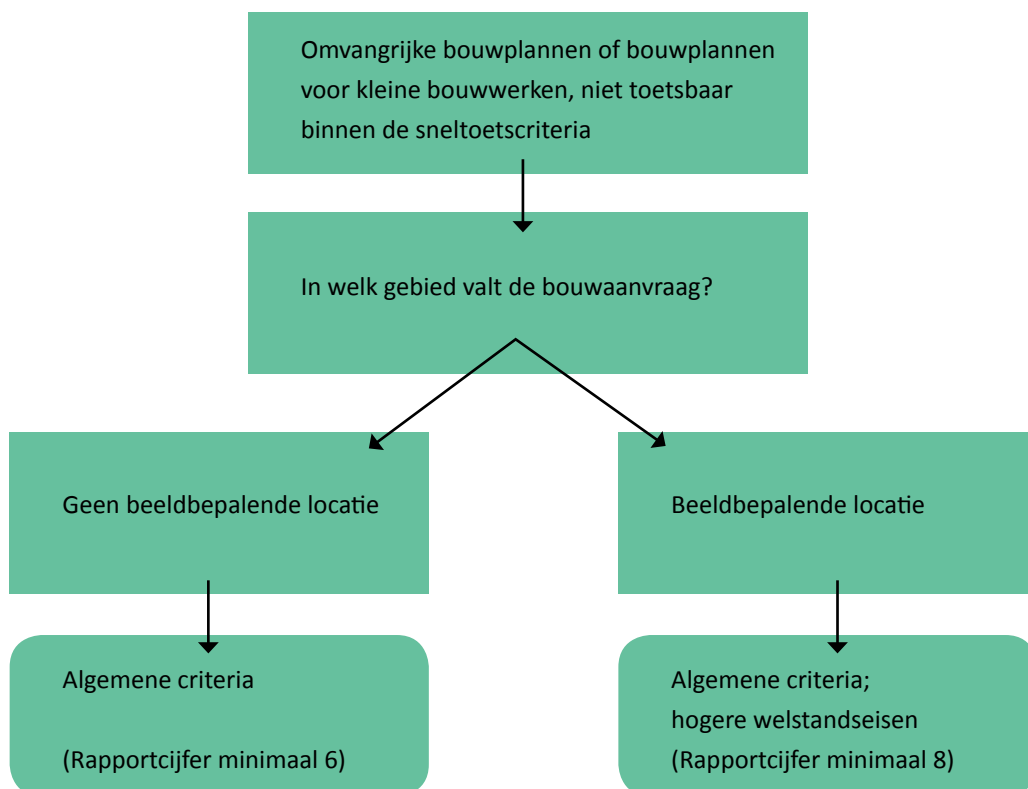
Algemene criteria

Er zijn situaties waarin het bouwplan omvangrijker is dan het vergunningsvrij bouwen en/of de sneltoetscriteria toelaten. In dat geval worden de bouwplannen getoetst aan algemene criteria. Ook kan het voorkomen dat een bouwplan sterk afwijkt van zijn omgeving –en dus strijdig is met de criteria- maar door zijn bijzondere schoonheid wél een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. In dat geval kan de welstandscommissie burgemeester en wethouders adviseren gebruik te maken van de hardheidsclausule en af te wijken van de geldende criteria. Of dat een bouwplan weliswaar in bestaand bebouwd gebied voorkomt, maar toch nieuw is (ingeval van inbreiding). In dit soort situaties is het nodig terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Bij de beoordeling van de bouwplannen dient rekening gehouden te worden met het karakter van het gebied. Deze karakterschets is opgenomen in de beschrijving van de verschillende deelgebieden. Ook dient rekening gehouden te worden met de situering van het bouwplan: wel of niet in een gebied, dat als beeldbepalend is aangemerkt en daardoor een hoger welstandsniveau vereist om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en zo mogelijk te versterken.

Deze algemene criteria zijn hieronder opgenomen. Zij richten zich op het vakmanschap van het architectonisch ontwerp, zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes en zijn impliciet de grondslag van elke planbeoordeling.

Schematisch overzicht: toetsing aan algemene criteria



Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is.

Een bouwwerk is bedoeld om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm niet los gezien worden van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken.

Gebruik en constructie vormen de basis voor iedere vorm. Dat wil niet zeggen dat de vorm ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Doorgaans wordt het begrip architectuur met de compositorische kwaliteit van gebouwen geassocieerd. Een vorm zonder betekenis verliest zijn begrijpelijkheid.

Het gaat dus om de evenwichtige samenhang tussen vorm, gebruik en constructie.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedenbouwkundige en landschappelijke) ruimte.

Een stad is meer dan een losse verzameling van gebouwen in de ruimte. De openbare ruimte wordt door de gebouwen begrensd en gevormd. Het gebouw is een particulier object in een openbare context. Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet alleen in het eigen functioneren, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke en landschappelijke omgeving. Zoals de omgeving een bijdrage hoort te leveren aan de kwaliteit van de gebouwen, moet het gebouw een positieve invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving.

Het gaat dus om een evenwichtig samenspel van gebouw en omgeving.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan het ontwerp van 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, ritmiek, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de waarnemer mogelijk een grote hoeveelheid visuele informatie te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Daar staat tegenover dat een bouwwerk de waarnemer moet blijven prikkelen en intrigeren. Een te eenduidig beeld leidt al gauw tot verveling en desinteresse. Om dat te voorkomen zijn complexe vormen nodig.

Het gaat dus om een zorgvuldig evenwicht van structuur en complexiteit.

Associatieve betekenissen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat associaties zorgvuldig worden gebruikt zodat er concepten ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Vormen ontstaan in eerste aanleg vaak als gevolg van de functie die ze te vervullen hebben. Ze worden sterk bepaald door de kenmerken van het materiaal waarvan ze zijn gemaakt. Als vormen veelvuldig en langdurig in een bepaald verband zijn waargenomen dan krijgen ze een associatieve betekenis die de vorm een eigen leven doet leiden.

Ook in de architectuur wordt gebruik gemaakt van associaties. Zo roepen gevels van glas en metaal associaties op van techniek en vooruitgang.

Verkeerd gebruik van associaties kan echter leiden tot het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden zonder dat ze bruikbaar zijn als verbeelding van nieuwe maatschappelijke oriëntaties en realiteiten.



Het gaat er dus om bij nieuwe plannen zorgvuldig om te gaan met oude stijlvormen.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Maatverhoudingen zijn van essentiële betekenis voor de kwaliteit van een compositie. Dé juiste verhoudingen zijn niet langs theoretische weg vast te stellen. Vaak blijkt dat verschillende mensen tot een zelfde waardering komen. Uit ervaring blijkt dat bepaalde verhoudingen goed zijn, maar niet waarom.

De kracht van een compositie is groter naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Het bepalen van de juiste verhoudingen is een kwestie van oefenen, bewust kijken, ervaringen uitwisselen en zelf ontwerpen.

Het gaat dus om een samenhangend stelsel van maatverhoudingen.

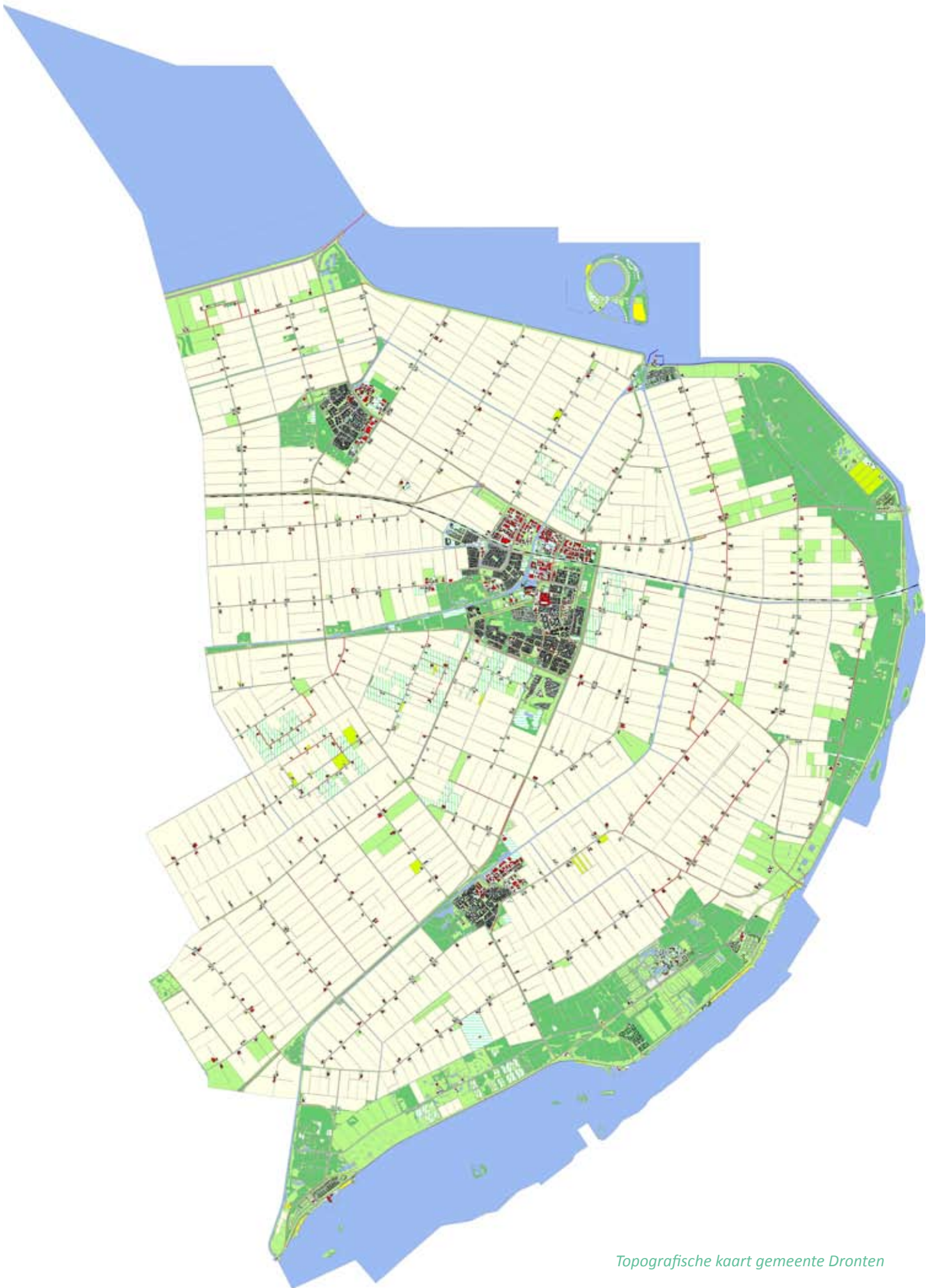
Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichtval wordt een bouwwerk uiteindelijk zichtbaar en voelbaar. Bij de keuze van materialen en kleuren zijn in de huidige tijd de technische mogelijkheden vrijwel onbeperkt. Die keuzevrijheid maakt het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als de materialen en de kleuren los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Het gaat dus om een evenwichtige toepassing van materialen, kleuren en lichtval.

Bijlagen

- Bijlage 1** **Ontstaansgeschiedenis van oostelijke Flevoland en de drie kernen van de gemeente Dronten**
- Bijlage 2** **Beschrijving van de deelgebieden**
- Bijlage 3** **Verklarende woordenlijst**
- Bijlage 4** **Gemeentelijke monumenten**



Topografische kaart gemeente Dronten

Bijlage 1. Ontstaansgeschiedenis van oostelijk Flevoland en de drie kernen van de gemeente Dronten

Bij de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van oostelijk Flevoland en de drie kernen is dankbaar gebruik gemaakt van de nota "Visie buitengebied Dronten" van Het Oversticht uit 2008 en van de nota "Ruimtelijk erfgoed in de kernen van de gemeente Dronten", eveneens geschreven door Het Oversticht in 2011. Bepaalde delen uit deze nota's zijn letterlijk overgenomen omdat het een prima beschrijving is van de ontstaansgeschiedenis.

Oostelijk Flevoland, de derde IJsselmeerpolder

De Dienst Zuiderzeewerken is in 1919 speciaal in het leven geroepen om de afsluiting van de Zuiderzee en de realisatie van een aantal polders in goede banen te leiden. Na de Wieringermeerpolder (tussen 1927 tot 1930) en de Noordoostpolder (tussen 1937 en 1942) begon de aanleg van Oostelijk Flevoland in 1950. Zuidelijk Flevoland volgde als (voorlopig) laatste in de periode 1959 tot 1968.

De aanleg van de verschillende polders was in handen van de Directie van Wieringermeer, die in 1963 omgezet werd in de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP). De nederzettingsspatronen in de verschillende polders werden onder leiding van de Rijp ontworpen. Elke IJsselmeerpolder is anders dan zijn voorgangers omdat de ontwerpeisen steeds werden afgestemd op de mogelijkheden van de tijd waarin de aanleg van de polder werd voorbereid en gerealiseerd.

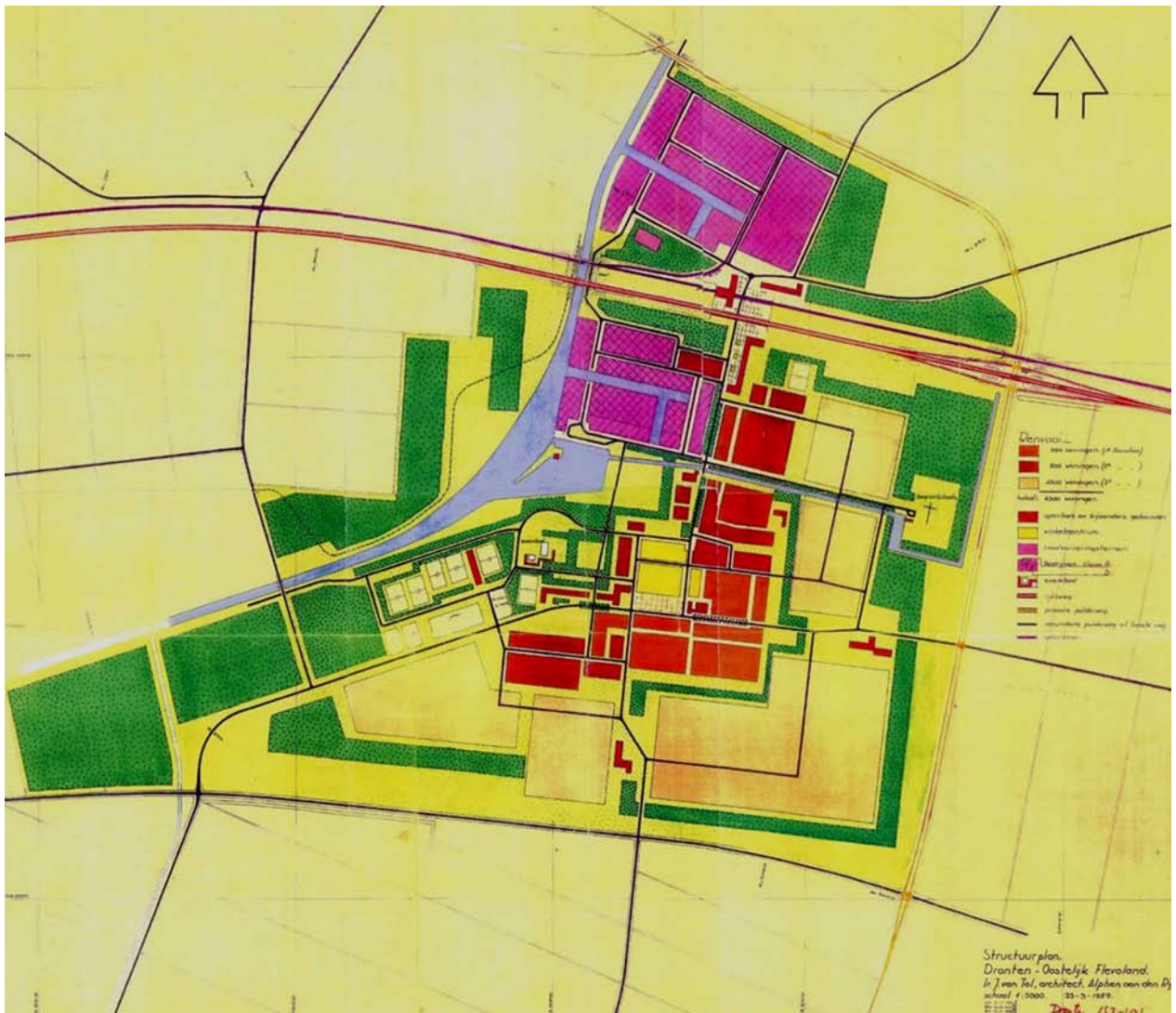
Inrichtingsprincipes voor Oostelijk Flevoland

De drooglegging van het oostelijk deel van de Flevopolder begon vanaf een werkeiland bij Ketelhaven. Het eerste rijtje huizen op de dijk uit 1953 heeft nog een traditionele uitstraling, maar de verdere inrichting van Oostelijk Flevoland werd anders aangepakt dan tot dan toe gebruikelijk was. Niet langer werd er uitgegaan van de traditionele stedenbouwkundige opzet van de dorpontwerpen in de eerdere polders. De romantische opvattingen van de Delftse School, die toegepast werden in de Wieringermeerpolder en de Noordoostpolder maakten in Oostelijk Flevoland plaats voor moderne

ontwerpovvattingen. Dit was vooral het gevolg van maatschappelijke veranderingen. Voor het eerst werd een structuurplan opgesteld met een flexibel programma. De omvang en de locatie van de hoofdfuncties (landbouw, wonen, werken, verkeer en voorzieningen) zijn in het structuurplan als vlekken aangegeven, die onderling worden verbonden door een autonoom wegennet, dat aansluit op doorgaande wegen buiten de polder. Oorspronkelijk werd nog gedacht aan het ontwikkelen van een tiental dorpen rond een centrale kern (op dezelfde wijze als in de Noordoostpolder is gerealiseerd), maar al gauw werd het aantal dorpen rond de centrale kern Dronten teruggebracht tot twee: de dorpen Swifterbant en Biddinghuizen.

De inrichting van Oostelijk Flevoland is een schoolvoorbeeld van raamwerkplanning: krachtig aangezette hoofdlijnen bepalen de hoofdopbouw van het landschap. De wegenstructuur is helder opgezet en hiërarchisch van aard: de doorgaande wegen zijn vormgegeven als lanen en in principe is daar geen bebouwing aan gekoppeld. De wegen, die langs de boerderijen voeren, zijn onbeplant. De openheid wordt hier slechts onderbroken door de erven, die (van oorsprong) omgeven zijn door opgaande boombeplanting. Ze vormen eilandjes in de open ruimte van de agrarische productiegebieden. In de omgeving van Dronten zijn enkele fruitteeltgebieden aangewezen. De erven zijn daar (van oorsprong) niet met beplanting omgeven.

Het open polderlandschap vormt een groot contrast met de natuurlijk-recreatieve zone langs de Randmeren. Deze vormen een belangrijke recreatieve waarde, niet alleen voor Dronten zelf, maar door haar centrale ligging voor geheel Nederland. Er is een scala aan recreatieve voorzieningen aanwezig: De Randmeren zelf met hun waterrecreatie en hun stranden; diverse terreinen voor verblijfsrecreatie en de terreinen voor dagrecreatie (waaronder Walibi World). Door het grote areaal aan bossen is de Randmeerzone veel meer besloten dan het grootschalige open agrarische kerngebied.



Structuurplan Dronten, Van Tol

De hoofdopzet van de kernen

De drie verschillende kernen zijn door drie verschillende ontwerpers ontworpen, maar hebben toch duidelijke overeenkomsten wat betreft de stedenbouwkundige inrichtingsprincipes en de woningtypen. In tegenstelling tot de eerdere kernen (in de Wieringermeerpolder en de Noordoostpolder) was het ontwerp niet alleen in handen van stedenbouwkundigen, maar werd nauw samengewerkt met landschapsarchitecten. Kenmerkend voor de maatschappelijke ontwikkelingen in de 50-er jaren zijn de grootschalige bos- en recreatievoorzieningen. Zeker in verhouding tot de Noordoostpolder. Behalve uitgebreide bossen bij Lelystad zijn er dorpsbossen aangelegd bij Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen. Deze dorpsbossen vormen een overgang tussen het open polderlandschap en de bebouwde kom. Ze werden ingericht ten behoeve van recreatie. De verschillende functies (wonen, werken,

voorzieningen en recreëren) zijn enerzijds duidelijk van elkaar gescheiden, maar onderling wel goed met elkaar verbonden door duidelijke hoofdstructuren, onder meer de doorgaande wegen, waterpartijen (zoals de Lage Vaart, de Hoge Vaart of de Bisontocht) en door groenstructuren. Omdat er in de polder geen sprake was van ruimtegebrek konden alle woongebieden ruim opgezet worden met veel groen.

De kernen waren eerst vooral bedoeld voor landbouwarbeiders en daar werd op ingespeeld met woningen met een eenvoudige wederopbouw architectuur. Met het oog op de toekomstige bewoners koos de RIJP voor laagbouw. Hier werd alleen van afgeweken met wonen boven winkels in het hart van de kernen. De woningen met veelal zadeldaken werden afgewisseld met functionele “blokkendozen”, waarin de overige

functies werden ondergebracht zoals scholen, kerken, een bibliotheek of een gezondheidscentrum. In de hoofdkern Dronten waren vier kerken voorzien, voor de beide kleine kernen was een kerkelijk centrum bedacht, waarin de verschillende geloofsrichtingen een eigen plek kregen. Een bedrijventerrein aan de toegangsweg tot het dorp, een tractorshowroom en een tankstation markeerde de entree tot het winkelcentrum, het kerkelijk centrum en de centrale openbare ruimte. De bedrijventerreinen bestaan vooral uit vrijstaande bebouwing, variërend in grootte, van kleine bedrijfswoningen met een wederopbouw architectuur tot megastructuren van opslagloodsen zoals die ook in het buitengebied werden gebouwd.

Dronten

De functie van Dronten is vergelijkbaar met die van Emmeloord: een streekverzorgingscentrum met een breder voorzieningenniveau dan de omringende kernen. In Dronten werd een meer stedelijk karakter nagestreefd met een harde kern en een compact levendig centrum. Het structuurplan van professor Van Tol uit 1959 (zie afbeelding) gaf duidelijk aan op welke wijze de verschillende functies gegroepeerd konden worden rondom een grote waterpartij aan de Lage Vaart. De doorgaande wegen waren aan de rand van het dorp gedacht. Al snel werd in de plannen de spoorlijn Lelystad Kampen opgenomen ten noorden van de kern. Voorwaar een fraai staaltje van lange termijnvisie.

Dronten is gelegen in de bocht van de Lage Vaart. De kern was lange tijd aan de westzijde begrensd door dit water, de weg Swifterbant-Kampen aan de noordzijde, de weg naar Biddinghuizen aan de oostzijde en de weg naar Lelystad aan de zuidzijde. Vanuit de vier windstreken leiden vier ontsluitingswegen direct naar het centrum. Deze vier ontsluitingswegen zijn heel pragmatisch De Oost, De West, De Noord en De Zuid genoemd. Langs drie van deze wegen, aan de rand van de oude kern, zijn kerken gebouwd, met hun torens recht in de zichtas. De kerktorens vormen belangrijke bakens en bij gebrek aan hoogbouw, oog opvallende markeringspunten tussen de omringende laagbouw. Waar de ontsluitingswegen samen zouden komen werd De Meerpaal gebouwd, het multifunctionele centrum van Dronten, dat tot ver buiten de gemeentegrens bekendheid geniet. De Meerpaal is in de loop der jaren veelvuldig verbouwd, waarbij de



Dronten

oorspronkelijke ontwerpideeën van architect Frank van Klingeren verloren zijn gegaan. Enkele jaren geleden is na een gedurfde renovatie door Atelier PRO de oorspronkelijke ontwerpgedachte weer deels hersteld. De Meerpaal ligt net als het gemeentehuis aan het centrale plein De Rede. De toren van De Meerpaal alsmede de toren van het gemeentehuis vormen beeldbepalende torens in de kern. Aansluitend aan De Rede ligt het winkelcentrum, dat recentelijk ingrijpend verbouwd is en nu een eigentijdse uitstraling heeft.

De eerste woonbuurten lagen in een L-vorm om het centrum gegroepeerd, de latere buurten kwamen daar als een schil omheen. De structuur van de afzonderlijke buurten is telkens verschillend. De buurten zijn duidelijk een kind van hun tijd en maken de ontwikkeling in de verkavelingsopzet duidelijk zichtbaar. De eerste blokken zijn haaks op elkaar geplaatste open bouwblokken met rijtjeswoningen op een rechte rooilijn en veel openbaar groen. De latere blokken vertonen enige verspringingen in de rooilijn. Van de rechthoekige jaren zestig, gaat men in de jaren zeventig naar de vrije vormen om vervolgens in de jaren tachtig weer terug te keren naar een strakke, moderne verkaveling. De tweede schil dateert grotendeels uit de jaren tachtig en is rond de oorspronkelijke eerste schil gegroepeerd.

De eerste bebouwing van Dronten was berekend op ongeveer 5.000 inwoners, maar het structuurplan liet een uitbreiding tot ruim 17.000 toe. Omdat het beoogde aantal landarbeiders niet werd gehaald en zelfs terugliep, werden ook “andere” bewoners aangetrokken. Dat was van invloed op de voorzieningen en het woningaanbod. Zo werd bijvoorbeeld een bescheiden flatgebouw van 3 verdiepingen gebouwd aan de Giekstraat voor de huisvesting van alleenstaanden. Daarnaast werden langs De Zuid bungalows gebouwd. De vraag naar bungalowbouw was zo groot, dat in 1970 het bungalowgebied werd uitgebreid tussen de Kapteynlaan en de Neptunusweg.

Toen duidelijk werd, dat Dronten klem zou komen te zitten binnen de Lage Vaart en de omringende doorgaande wegen, werd besloten de sprong over de Lage Vaart te maken. Daar zijn intussen de wijken De Munten en de eerste fase van De Gilden gebouwd. De tweede fase van De Gilden is in aanbouw en de derde fase van De Gilden is in ontwikkeling. Ook het bedrijventerrein is de Lage Vaart overgestoken: de Business Zone Delta is bijna helemaal voltooid en de voorbereidingen voor de Poort van Dronten zijn in volle gang.

Dronten kan nu gekenschetst worden als de stedelijke hoofdkern van de gemeente. Dronten heeft een modern winkelcentrum, een regionale functie voor voortgezet en (hoger) agrarisch onderwijs en een bovenlokale zorgfunctie. Dronten heeft met De Meerpaal een belangrijke trekker op het gebied van cultuur. Verder biedt Dronten veel ruimte voor bedrijvigheid en (agrarische) kenniscentra. De bereikbaarheid van buitenaf is sterk verbeterd door de komst van de Hanzelijn met een station in Dronten en de aanleg van de nieuwe N307. Hierdoor is Dronten nog aantrekkelijker geworden voor bedrijven, forenzen en dagrecreanten. Niet vergeten mag worden, dat het prettig wonen is in Dronten met z'n groene woonbuurten. Door dit alles is Dronten een veel meer omvattender kern geworden dan het agrarische voorzieningencentrum, dat eerst beoogd was na de drooglegging van de polder.

Biddinghuizen

Biddinghuizen ligt aan de Hoge Vaart waar de Swifterweg en de Biddingringweg samenkomen. De kern is ontworpen door ir. R.Hajema. Beïnvloed door het Nieuwe Bouwen kreeg de kern een opzet met een min of meer rechthoekig patroon,



Biddinghuizen

waarin straten loodrecht op elkaar staan (in een zogenaamd “orthogonaal grid”). De kern ligt ingesloten tussen de Biddingringweg en de Oldebroekerweg. Rond het dorp werd een groene gordel aangelegd, die aan de zuidwestzijde een dorpsbos vormt met een waterpartij, een hertenkamp en sportvelden.

Twee hoofdwegen vormen de toegang tot het dorp. De Baan is via de Swifterweg de toegang vanaf de Biddingringweg. De entree tot het dorp krijgt gestalte met links zicht op een havenkom en het achterliggende bedrijventerrein en rechts de voormalige tractorshowroom met een benzinepomp. De Dreef geeft vanaf de zuidelijk gelegen Oldebroekerweg toegang tot het dorp. Beide hoofdwegen komen uit op de centrale ruimte in het dorp, het Plein. Deze openbare ruimte was ingericht als basketbalveld, maar was behalve als speelplein ook bedoeld als ontmoetingsplaats voor feestelijke bijeenkomsten. De wanden rondom het Plein waren bestemd voor de kerk met haar opvallende kerktoren, café en kleine bedrijfjes, die duidelijk zichtbaar zijn vanuit elk punt van het Plein. Van de oorspronkelijke voorzieningen aan het Plein resteert nu nog de kerktoren en een zakelijk kantoor. Nabij het Plein bevindt zich aan de Baan en de Dreef ook het winkelcentrum. Andere voorzieningen, zoals scholen, werden over de kleine kern verspreid.

Biddinghuizen was eerst bedoeld als agrarisch dorp en de daarbij behorende voorzieningen. Rond 1960 was het plan om in Biddinghuizen bijna 400 woningen te bouwen, voornamelijk voor landarbeiders, met 10 tot 15 winkels en 5 tot 10 ambachtsbedrijven. Al in 1963 werden de plannen bijgesteld tot 700 woningen en na de instelling van de gemeente Dronten in 1962 werd ingezet op 7.000 inwoners in het jaar 2000.

De vroegste woningen (gebouwd in de jaren '60) liggen gegroepeerd rond hofjes, die sterk visueel verbonden zijn door groengebieden. In enkele woonhoven liep oorspronkelijk een bedieningsstraatje, zoals bij de woningen aan de Akkerhof en De Voor. Hierdoor ontstonden oertuinen (tuinen aan de "ene" kant van de weg, behorend bij de woningen aan de "andere" kant), die kenmerkend waren voor het ontwerp. Deze oertuinen zijn intussen verdwenen op een rudiment aan de Akkerhof na. Maar de woonbuurt direct tegen het centrum aan is met z'n

aaneenschakeling van groengebieden nog steeds heel kenmerkend voor Biddinghuizen.

Na de eerste schil werd ook in Biddinghuizen een tweede schil gebouwd met de kenmerkende verscheidenheid aan woningen. Biddinghuizen heeft de beschikbare ruimte



Voorbeeld oertuin



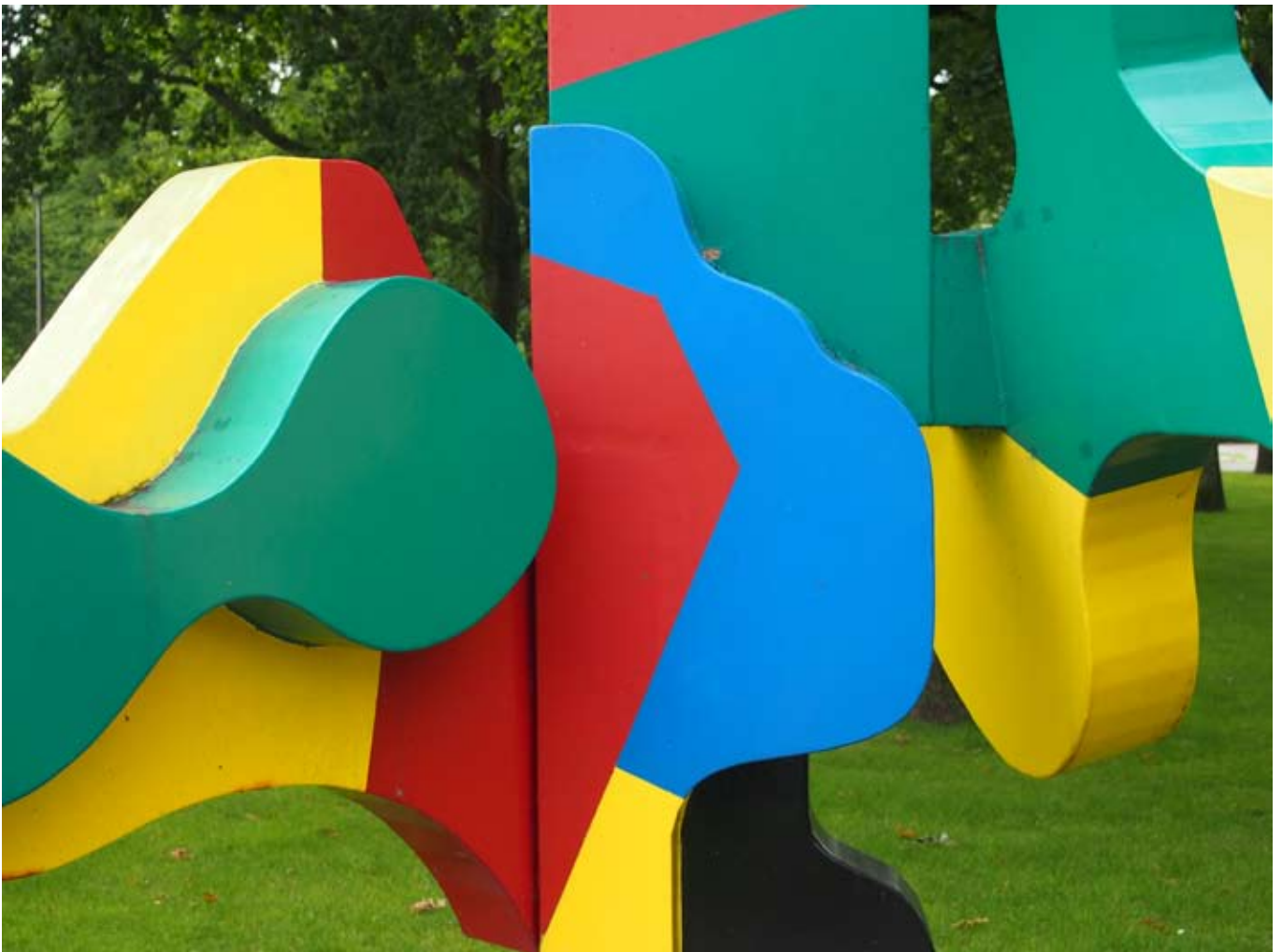
Voorbeeld groen gebied



Swifterbant

tussen de Biddingringweg en de Oldebroekerweg nu vrijwel geheel benut. Door herstructurering van één van de oudste delen van de kern is aan de Hoge Vaart nu een moderne woonbuurt gerealiseerd (De Kaai). Besloten is om toekomstige woningbouw te situeren aan de oostzijde van de Bremerbergweg/ Oldebroekerweg. De geplande woonbuurt De Graafschap zal hier naar verwachting in de komende jaren gerealiseerd worden.

Ten zuiden van de Swifterweg (tussen het centrum en de Hoge Vaart) is nog een deel van het oorspronkelijke bedrijventerrein aanwezig. Maar de meeste bedrijven zijn geconcentreerd aan de noordzijde van de Swifterweg: op het bedrijventerrein Noorderbaan en het (in ontwikkeling zijnde) bedrijventerrein Oldebroekerweg.



Kunstwerk

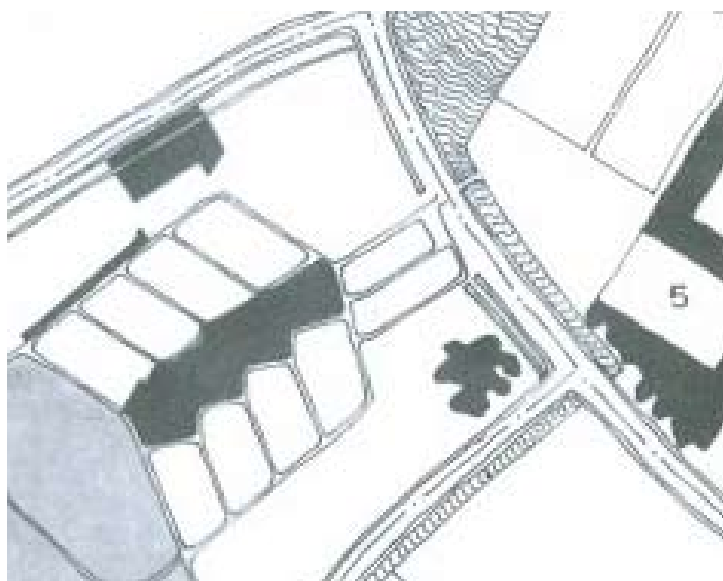
Swifterbant

Swifterbant ligt ingeklemd door de Swiferringweg, de Dronerringweg en de Biddingweg. De opzet van Swifterbant is vergelijkbaar met die van Biddinghuizen, ondanks het feit, dat de opzet van Swifterbant ontworpen is door professor Van Mourik (zie afbeelding). De oriëntatie van het dorp met de hoofdontsluiting vanuit het noordoosten is bijna gelijk aan Biddinghuizen. Rond het dorp werd eveneens een groene gordel aangelegd met aan de west- en zuidwestzijde een aantal bosgebieden (met ook hier een hertenkamp en sportvelden).

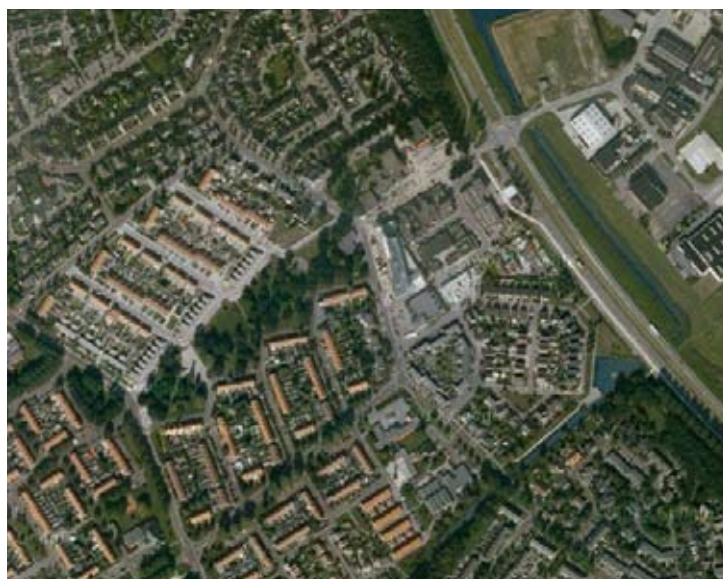
De twee belangrijkste interne verkeerswegen verbinden de woonwijken met de werkgebieden en het centrum. De Poort ontsluit het dorp vanaf de Dronerringweg. Ook hier is links een havenkom te vinden –evenals in Biddinghuizen opgezet als industriehaven en later ingericht als jachthaven- met het achterliggende industrieterrein en rechts van De Poort een tractorshowroom met een benzinstation. Zelfs de ligging van de belangrijkste winkels aan een tweetal haaks op elkaar staande wegen (De Poort en de Zuidsingel) komt overeen met Biddinghuizen. Ook hier is de kerktoeren in de zichtas van De Poort geplaatst.

Ondanks deze overeenkomsten is er één duidelijk verschil: Swifterbant heeft een centrale openbare ruimte, pal tegen het centrum gelegen. Deze stadsweide is De Greente. De ruimte is ontworpen als een langwerpige groengebied, dat de ruggengraat vormt van de kern. Aan weerszijden zijn de aangrenzende woningen als een visgraat gepositioneerd. Dit visgraatmotief ter weerszijden van een grote groene ruimte is kenmerkend voor Swifterbant en draagt in belangrijke mate bij aan een eigen identiteit.

Omstreeks 1960 ging men nog uit van een bescheiden dorp met ongeveer 175 woningen (140 voor arbeiders en 35 voor middenstanders), 6 tot 10 winkels en enkele ambachtsbedrijven. In eerste opzet dus duidelijk de kleinste kern van de gemeente. Ook hier kwam men al snel tot inzicht, dat Swifterbant groter diende te worden: in 1965 werd het plan al opgewaardeerd tot 1100 woningen (ongeveer 3500 inwoners), onder meer om het draagvlak voor de middenstand te vergroten. Deze uitbreiding ging deels ten koste van het groen in de oorspronkelijke kern. Ook in Swifterbant is duidelijk sprake van een



Structuurplan Swifterbant, Van Mourik



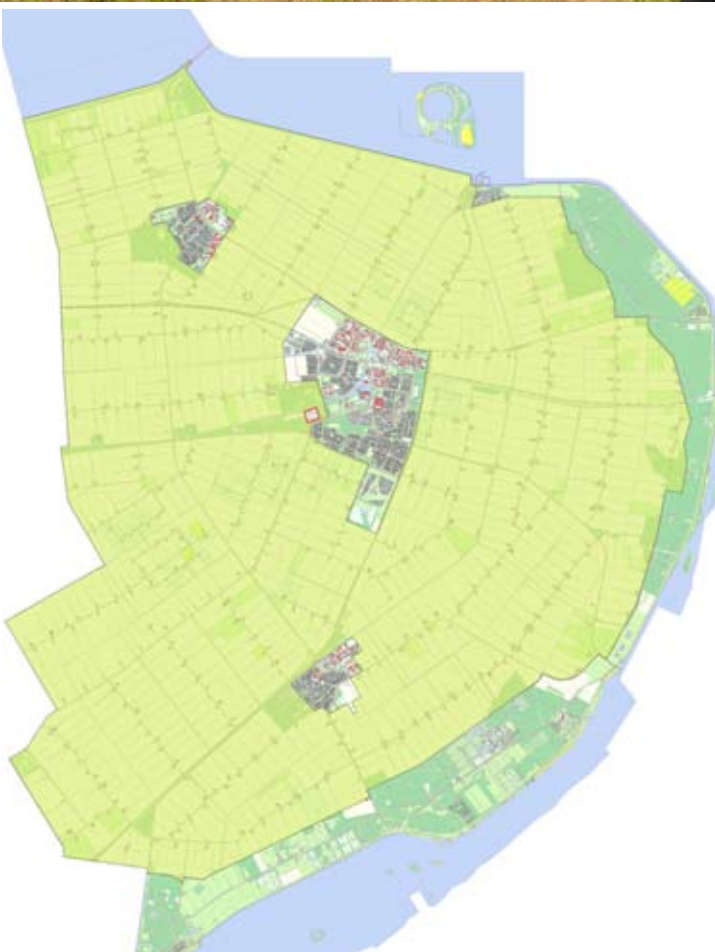
Luchtfoto Swifterbant

eerste schil woningbouw ten zuiden en zuidwesten van het centrum en een tweede schil aan de zuidoostzijde. Aanvankelijk dacht men met het bedrijventerrein De Kolk en het bedrijventerrein Spelwijk in de behoefte te kunnen voorzien. Maar duidelijk is geworden, dat ook hier de behoefte aan bedrijventerrein groot is. Om die reden is het bedrijventerrein Tarpan in ontwikkeling genomen.

Bijlage 2.

Beschrijving van de deelgebieden

1. Open polderzone (inclusief Ketelmeer en Ijsselmeer)
2. Randzone (inclusief Randmeren)
3. Centra
4. De eerste schil (gebieden, die in de jaren '60 tot halverwege de jaren '70 zijn ontstaan)
5. De tweede schil (gebieden, die eind jaren '70 en de jaren '80 zijn ontstaan)
6. De recente woonbuurten
7. Bedrijventerreinen
8. Bijzondere gebieden: het Kennislandschap



-  beeldbepalend
-  welstandsvrij
-  1. polderzone

Gebiedsbeschrijving

Het allesoverheersende kenmerk van dit deelgebied is de grote openheid. De ruimte is overweldigend en wordt slechts onderbroken door de houtsingels rond de erven, het groen rond de drie kernen en door de bossen van de Randzone. De rationale rechthoekige verkaveling strekt zich uit zo ver het oog reikt. Door een aantal knikken in de wegen en de kanalen is het verkavelingspatroon op een aantal plaatsen onregelmatig. De wegenstructuur is hiërarchisch en de functie van de verschillende wegen wordt benadrukt door de wijze van beplanting: Langs de hoofdverkeerswegen een dubbele rij boombeplanting, secundaire wegen met enkele rijen en de onbeplante tertiaire wegen.

Aan de hoofdverkeerswegen zijn geen erven gesitueerd. Deze bevinden zich over het algemeen aan de onbeplante tertiaire wegen. Ze zijn vaak geclusterd (maximaal 4 tegenover elkaar), maar altijd zo, dat privacy gewaarborgd blijft. Ze worden van oorsprong omzoomd door houtsingels.

In de omgeving van Dronten zijn gebieden aangewezen voor fruitteelt. Hier zijn de erven niet door houtsingels omzoomd. Wel zijn vaak hagen aanwezig van elzen van 2,5 tot 3 meter hoog. Door de plaatsing van solitaire bomen langs de weg wordt de toegang tot de verschillende erven op veel plaatsen benadrukt. De percelen zijn hier kleiner dan in het open polderlandschap.

Een agrarisch complex in het open polderlandschap bestaat uit een bedrijfswoning voor op het erf nabij de polderweg met één, maar meestal twee bedrijfsgebouwen daarachter. Het erf is oorspronkelijk aan drie zijden omgeven door een houtsingel. De bedrijfswoningen zijn standaardtypes in enkele varianten op een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag met een zadeldak. Ook de schuren zijn standaardtypes met verlijmd houten spanten op een rechthoekige plattegrond onder een flauw hellend zadeldak met enkele varianten hierop. De bedrijfswoningen in het fruitteeltgebied zijn van oorsprong plat. De laatste jaren zijn ook (grotere) bedrijfswoningen gerealiseerd, die afwijken van het standaardtype.

Bij schaalvergroting of door nieuwbouw van het bedrijf komt het voor, dat nieuwe grote schuren buiten de houtsingels worden opgetrokken. Het beleid is er op gericht ook deze nieuwe bebouwing weer te omzomen met houtsingels, waardoor het oorspronkelijke karakter van de erven weer hersteld wordt.

De bedrijfswoningen zijn overwegend opgemetseld in een lichte baksteen, waarbij de eindgevel in voorkomende gevallen voorzien is van een houten beschot. De kap is gedekt met rode pannen en later ook wel met donkere pannen. Per type zijn de ramen 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 houtwerk. Nieuwe bedrijfswoningen wijken vaak af door hun kleurstelling. De gevels variëren meer in kleur (van donkerrood tot wit). Het overgrote deel van de bedrijfswoningen is echter nog gaaf en heeft de oorspronkelijke karakteristiek behouden. Ook zijn er goede voorbeelden, waarbij de woningen op een respectvolle wijze zijn uitgebouwd passend bij de karakteristiek.

De gestandaardiseerde schuren behoren over het algemeen tot de 2e en 3e generatie van de speciaal voor de polder ontworpen schuren. Ze zijn opgetrokken in ongeschilderd schokbetonnen geprefabriceerde panelen, de cassetten of panelen naar buiten gekeerd en de top ingevuld met donker plaatmateriaal. De daken zijn met rode pannen gedekt. Een opvallend detail is het venster in de geveltop, dat bij sommige schuurtypes voorkomt, vergelijkbaar met dat van de bedrijfswoningen. De tweede schuur is geheel in damwandprofiel en golfplaat opgetrokken. Ook de meest recente schuren worden in dat materiaal gebouwd, waarbij de onderbeplating tot 3,5 meter vanaf het maaiveld in een lichtere kleurstelling is, aansluitend op de oorspronkelijke schuren van de Rijksdienst.

In dit deelgebied komt ook afwijkende bebouwing voor. Voorbeelden hiervan zijn:

- De proefboerderij Ir. A.P.Minderhoudhoeve;
- De woningen bij de groenmestdrogerij aan de Dronterweg 33 t/m 39;
- Het trafostation in de Zeelt.



Niet onvermeld mag blijven, dat het landschap de laatste decennia ingrijpend verandert door de bouw van windmolens. In het begin betrof dit solitaire molens op/bij erven, maar tegenwoordig worden alleen (in vorm en grootte) identieke molens in lijnopstelling toegepast. Juist door deze lijnopstelling kunnen deze molens toch verankerd worden in het landschap. Ze zijn nu niet meer weg te denken en bepalen het beeld van de polder in hoge mate. Nieuwe windmolens dienen ook in lijnopstelling toegepast te worden, waarbij zij (binnen dezelfde lijnopstelling) in vorm en grootte identiek dienen te zijn.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (Colijnweg, Hanzeweg, Bisonweg, Biddingweg, Swifterweg, Rietweg, Oldebroekerweg en Bremerbergweg), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Langs de verbindingsweg tussen Swifterbant en Dronten is geen bebouwing aanwezig, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf deze weg. Om deze reden komt deze weg ook niet voor op de kaart met beeldbepalende gebieden.



-  beeldbepalend
-  beeldkwaliteitplan
-  welstandsvrij
-  2. randzone

2: Randzone (inclusief Randmeren)

Gebiedsbeschrijving

De Randzone omvat de voornamelijk bosachtige strook langs het Vossemeer, Drontermeer en Veluwemeer van wisselende breedte en op twee plaatsen onderbroken. De eerste onderbreking ligt ter hoogte van Elburg en vormt de scheiding tussen het extensieve recreatiegroen (wandelen, fietsen, kamperen) in het noordelijke gedeelte van de Randzone en het intensieve recreatiegroen (Walibi World, evenementen, Landal Greenpark) in het middengedeelte van de Randzone. De tweede onderbreking is minder abrupt, met een golfbaan, terrein voor kleiduifschieten, een fruitkwekerij en dras- en rietlanden.

Tot de Randzone behoren ook de Randmeren. Soms worden de bossen gescheiden door enkel een dijk van deze Randmeren en op andere plaatsen zijn ook stranden aanwezig, waar het groen bijna tot het water reikt. In deze grenszone tussen land en water komen diverse recreatieve voorzieningen voor, zoals jachthavens en bungalowparken (Landal Greenpark, Bremerpark en Boschberg).

Ketelhaven maakt ook deel uit van de Randzone. Hier is het allemaal begonnen. Nog steeds vormt Ketelhaven een zelfstandige eenheid met haar gemaal Colijn, de oudste eenvoudige rijenwoningen (opgetrokken in lichte baksteen met rode pannen) en de havenloodsen.

De bebouwing in de Randzone is zeer divers van karakter (van kleinschalige bungalows tot grotere bouwwerken van het AZC), maar is vaak pas waarneembaar vanaf korte afstand, omdat de verschillende terreinen ingepast zijn in een landschappelijke structuur. Juist hierdoor wordt de recreatieve bebouwing heel makkelijk opgenomen in het landschap.

In de Randzone komt ook afwijkende bebouwing voor.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Het pompstation aan de Bremerdijk (vrijgelegen, in het zicht en onder architectuur gebouwd);
- Het gemaal Colijn met de sluis;
- De betonnen loods in Ketelhaven, bestaande uit een standaardtype van schokbetonnen prefab-elementen;
- Hanzelijngedebouw;
- Gemaal Lovink (Rijksmonument).

Welstandsregime

Voor het grootste deel van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Daarom geldt hier een minimaal welstandsregime. Alleen langs de Bremerbergweg geldt een bijzonder welstandsregime.



3: Centra

Algemene kenschets

De centra zijn goed bereikbaar vanaf de omringende wegen. Door de aanwezigheid van belangrijke voorzieningen (winkels, bibliotheek, kerken, enz.) vormen deze gebieden als van zelf het hart van de dorpen. Vaak wijkt de bouwstijl ook af van die van de pure woonbuurten, die veelal rondom het centrum zijn gelegen. De architectuur vertoont een grote verscheidenheid en de stedenbouwkundige structuur is vaak helder van opzet.



Stedenbouw

De centra zijn helder vormgegeven. Er is een duidelijk onderscheid tussen de bereikbaarheid voor bezoekers en de bereikbaarheid voor bedienend verkeer. De gebouwen zijn veelal wat forser dan in de omringende woonbuurten, waardoor het belang van het gebied onderstreept wordt. De openbare ruimte heeft een hoogwaardig kwaliteitsniveau door toepassing van duurzame materialen en een hoog afwerkingsniveau.

Architectuur

De architectuur is vaak expressief van karakter. Regelmatig wordt er in drie lagen gebouwd, waarbij de ruimte boven de begane grond benut wordt om te wonen.



-  beeldbepalend
-  3. centrum

Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Dronten lag van oorsprong aan de rand van de kern, maar is door de uitbreidingen aan de overzijde van de Lage Vaart langzamerhand in het midden van de kern terechtgekomen. Het centrum vormt als het ware het knooppunt tussen de woonwijken, het bedrijventerrein en de havenkom. Het bevindt zich op de haakse kruising van de vier wegen, die vanuit de 4 windstreken het centrum van buitenaf ontsluiten. De entree tot het centrum wordt op drie plaatsen gemarkeerd door kerktorens. Voor bezoekers zijn rondom het centrum ruime parkeervoorzieningen aanwezig, waardoor het centrum goed bereikbaar is. De openbare ruimte is hoogwaardig vormgegeven. Niet alleen is gebruik gemaakt van duurzame materialen, maar het afwerkingsniveau is hoog en sluit goed aan bij de bebouwing.

Vrijwel alle belangrijke openbare, dienstverlenende en zakelijke functies zijn in het centrum gesitueerd. Het onbetwiste middelpunt wordt daarbij gevormd door De Rede, een rechthoekig plein, dat opgespannen is tussen het gemeentehuis enerzijds en De Meerpaal anderzijds. Vanaf dit plein kan het moderne winkelcentrum bereikt worden. Maar dat is niet de enige toegang: vanaf alle zijden is het autovrije winkelcentrum goed te bereiken vanaf de aanwezige parkeerterreinen. Aan de westzijde van het winkelcentrum is de parkeergelegenheid vergroot door sloop van bebouwing. Mede hierdoor is de structuur verduidelijkt: Het winkelcentrum is ook van buitenaf goed zichtbaar. Er zijn bijna geen “achterkanten” (meer) naar de pleinvormige ruimten gekeerd, maar winkelfronten met daarboven appartementen. Hierdoor heeft het winkelcentrum 2 gezichten: Extrovert aan de buitenzijde en intiem naar binnen toe.

De bebouwing van het winkelcentrum bestaat veelal uit 3 bouwlagen en is plat afgedekt. Door zijn compacte opbouw heeft het winkelcentrum een eigen gezicht gekregen. Dit wordt versterkt door het contrast met de omgeving: Aan de zuid- en oostzijde wordt het winkelcentrum begrensd door de woonbuurt Oud Dronten, deel uitmakend van de eerste schil. Aan de noordzijde is goed te zien, dat het gebied in ontwikkeling is. Verouderde bebouwing heeft hier plaats gemaakt voor onder meer nieuwe kantoorbebouwing in 3 lagen en appartementen (4 lagen) in een losse setting. Deze

bebouwing is plat afgedekt. Het grote parkeerterrein wordt begrensd door het Gangboord en door solitaire bebouwing, die zijdig georiënteerd is (De Bolder en de Schans). Ook hier weer bebouwing met een eigentijdse uitstraling.

Ook de jachthaven en het aansluitende groengebied maken deel uit van het centrum. Hier vindt een herstructurering plaats, waarbij de oorspronkelijke bebouwing plaatsmaakt voor nieuwe woningen met een historiserende uitstraling. Het letterlijke hoogtepunt wordt hier gevormd door het appartementengebouw, dat op de landtong gebouwd is, grenzend aan de Lage Vaart. Aan de noordzijde wordt het gebied van de jachthaven begrensd door de oorspronkelijke industriële bedrijfsbebouwing. Voor het gebied Hanzekwartier is een ingrijpende herstructurering voorzien op basis van het opgestelde beeldkwaliteitsplan Hanzekwartier. Door deze herstructureringen wordt een duidelijke “link” gelegd tussen het winkelcentrum enerzijds en het gebied rond de jachthaven en het station anderzijds. Het geheel straalt daadkracht uit en oogt modern en verzorgd. De veelvuldige toepassing van baksteen in combinatie met glas en staal draagt bij aan deze moderne uitstraling.

Welstandsregime

Juist omdat het centrum het visitekaartje van Dronten is dienen de bestaande kwaliteiten gewaarborgd te worden en waar mogelijk nog verder versterkt. Om dit te bereiken geldt voor het gehele centrum een bijzonder welstandsregime.



Nieuwbouw
EDUCATIEF CENTRUM BIDDINGHUIZEN
LINGBOUWPLAATS



- beeldbepalend
- 3. centrum

Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Biddinghuizen ligt eigenlijk aan de rand van de woonwijken, op het snijpunt van gebieden met een eigen signatuur. Het is opvallend, dat dit gebied als een eiland gelegen is te midden van deze gebieden: het (verouderde) bedrijfsterrein, Het Plein en de woonbebouwing aan de zuidwestzijde, behorende tot de eerste schil en het groene gebied en de woonbebouwing aan de oostzijde, behorende tot de tweede schil. Het eilandgevoel wordt nog versterkt door de “achterkant”-uitstraling van het centrum aan de oostzijde.



De entree tot het dorp heeft een vernieuwing ondergaan door de bouw van De Tas en de Rabobank. Dit verbetert het binnenkomen vanaf de Swifterweg aan de linkerzijde. De bebouwing ertegenover (benzinstation en de voormalige tractorshowroom) is echter nog steeds onder de maat en behoeft verbetering. In het centrum van Biddinghuizen zijn de belangrijkste voorzieningen opgenomen aan weerszijden van De Baan en aan De Dreef: de winkelveestigingen, de horecagelegenheden en de openbare voorzieningen. In het gebied tegenover de winkelstrip bevond zich oorspronkelijk bebouwing, bestaande uit 1 laag met een plat dak, waarin onder andere de bibliotheek was gevestigd. Dit gebied wordt geherstructureerd, waardoor niet alleen een betere begeleiding van De Baan gerealiseerd kan worden maar ook een betere hechting aan het aansluitende gebied. De winkelbebouwing zelf heeft weinig uitstraling, wat vooral veroorzaakt wordt door de vele toevoegingen, die in de loop der tijd zijn gerealiseerd. Van de oorspronkelijk heldere opzet (éénlaags bebouwing met een opbouw in een duidelijk ritme) is nu geen sprake meer. Op de hoek van Baan en Plein is nieuwbouw gerealiseerd in 3 bouwlagen. Door de situering van een ander nieuw bouwblok aan het Plein is op de hoek een verblijfsgebied gerealiseerd. Bij de nieuwbouw is gebruik gemaakt van baksteen, staal en glas, waardoor dit gedeelte van het centrum een eigentijdse uitstraling heeft gekregen. De bebouwing aan de achterzijde vormt hier een sterk contrast mee. Deze zijde is geheel gericht op laden en lossen. De uitstraling van de bebouwing is aan die zijde puur functioneel, waarbij veelvuldig gebruik gemaakt is van plaatmateriaal in de gevel.

In Biddinghuizen vormt de toren van De Voorhof een blikvanger. Vanuit verschillende richtingen is deze (onder architectuur gebouwde) kerktoren als een baken goed zichtbaar.

Welstandsregime

Het centrum van Biddinghuizen vormt het hart van deze kern. De bestaande karakteristieken dienen hier gewaarborgd te worden en waar mogelijk versterkt. Om dit te bereiken geldt voor het gehele centrum een bijzonder welstandsregime.



-  beeldbepalend
-  3. centrum

Gebiedsbeschrijving

Het centrum van Swifterbant wordt vrijwel direct ontsloten vanaf de Dronterringweg. Zoals eerder is aangegeven, was het oorspronkelijk de bedoeling om Swifterbant zeer bescheiden van omvang te houden. Een makkelijk toegankelijk centrum past in deze filosofie. Inmiddels weten we, dat Swifterbant zich niet liet kleineren en is uitgegroeid tot een behoorlijke kern. Hierdoor ligt het centrum nu zeer excentrisch ten opzichte van de woonbuurten. Ondanks de bescheiden afmeting van het centrum zijn hierin wel de belangrijkste voorzieningen opgenomen: naast de kerk De Hoeksteen en de bibliotheek zijn hier de winkel- en horecavestigingen gebundeld. De openbare ruimte is in het centrum kwalitatief goed vormgegeven. Er zijn duurzame materialen toegepast en het afwerkingniveau is hoog.

Het centrum heeft twee gezichten: De bebouwing ter weerszijden van de entree (De Poort) is duidelijk georiënteerd op deze route, maar aan de achterzijde van de winkelbebouwing (Binnendoor) treffen we een geheel andere sfeer aan: een typisch laad- en losgebied met een zeer gesloten uitstraling. Deze indruk wordt nog versterkt door de toepassing van plaatmateriaal in de gevel en damwandprofielen. Ook het gebied tussen de winkels en de Dronterringweg heeft weinig uitstraling. Hier bevinden zich een aantal bedrijven met veel buitenopslag.

De winkelbebouwing langs De Poort is gevarieerd van opbouw: een viertal panden worden als het ware aaneengesmeed door een doorlopende winkelstrip, waarin de Supermarkt is gevestigd. Dit levert een wat complex beeld op, dat wat gedateerd aandoet. Aan de overzijde bevindt zich een aaneenschakeling van rechthoekige gebouwen, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen, plat afgedekt. Ook deze bebouwing heeft weinig uitstraling. Geheel anders is de uitstraling van de winkelbebouwing langs de Zuidsingel. Hier is bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen gelegen, met een accent bestaande uit 4 bouwlagen. Boven de winkels op de begane grond zijn appartementen gelegen. Het geheel oogt modern en laat zien, dat Swifterbant een kern met toekomst is.

De toren van De Hoeksteen fungeert als blikvanger. Deze toren is vanuit verschillende richtingen goed zichtbaar en vormt de afsluiting van de groene ruimte ten zuiden van het centrum (De Greente). Bij de beschrijving van de eerste schil van Swifterbant (gebied 4c) wordt nader ingegaan op De Greente.

Welstandsregime

Het centrum van Swifterbant is het eigenlijke hart van deze kern. De bestaande karakteristieken dienen hier gewaarborgd te worden en waar mogelijk versterkt. Om dit te bereiken geldt voor het gehele centrum een bijzonder welstandsregime.



4: De eerste schil (gebieden, die in de jaren '60 tot halverwege de jaren '70 zijn ontstaan)

Algemene kenschets

De eerste schil bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw. Deze woonwijken zijn duidelijk herkenbaar. De periode waarin ze zijn gebouwd is zichtbaar in de architectuur (eenvoudig van opzet) en stedenbouwkundige structuur (rechtlijnige opzet) zodat eenvoudig in grotere aantallen gebouwd kon worden.

Stedenbouw

De jaren'60 woonwijken zijn "planmatig ontwikkelde woonwijken". Dat blijkt uit de rechthoek - rechthoek patroon van straten, bebouwing en groen. Hierdoor hebben de wijken een hele duidelijke en overzichtelijke structuur, en kon er seriematig kan worden gebouwd. Herhaling van dezelfde woning is uitgangspunt, waardoor de wijken duidelijk een samenhang hebben in de vormgeving. Het gaat vooral om rijtjeswoningen, maar ook vrijstaande woningen en (portiek)appartementen komen voor.

Die herhaling leidt niet tot saaie wijken. Integendeel, de woonwijken zijn erg geliefd. Dat komt niet alleen door de tijdloze en duurzame architectuur. Het open en groene karakter van de wijken speelt daarin ook een rol. Die wordt bepaald door de tuinen en het openbaar groen in de vorm van speelplekken, pleintjes en plantsoenen.

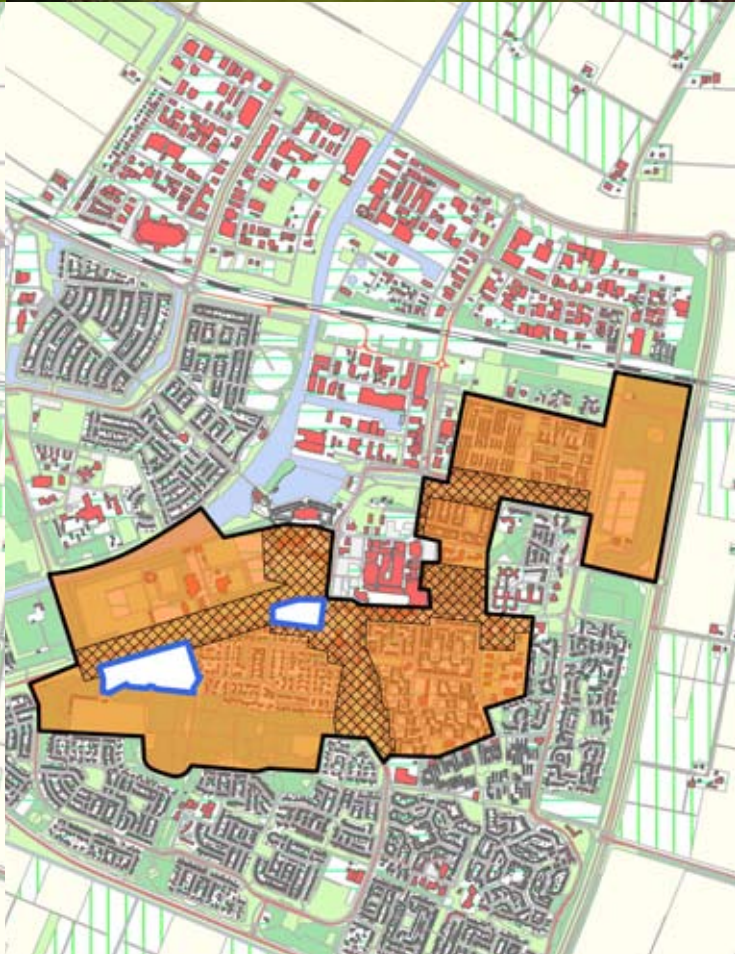
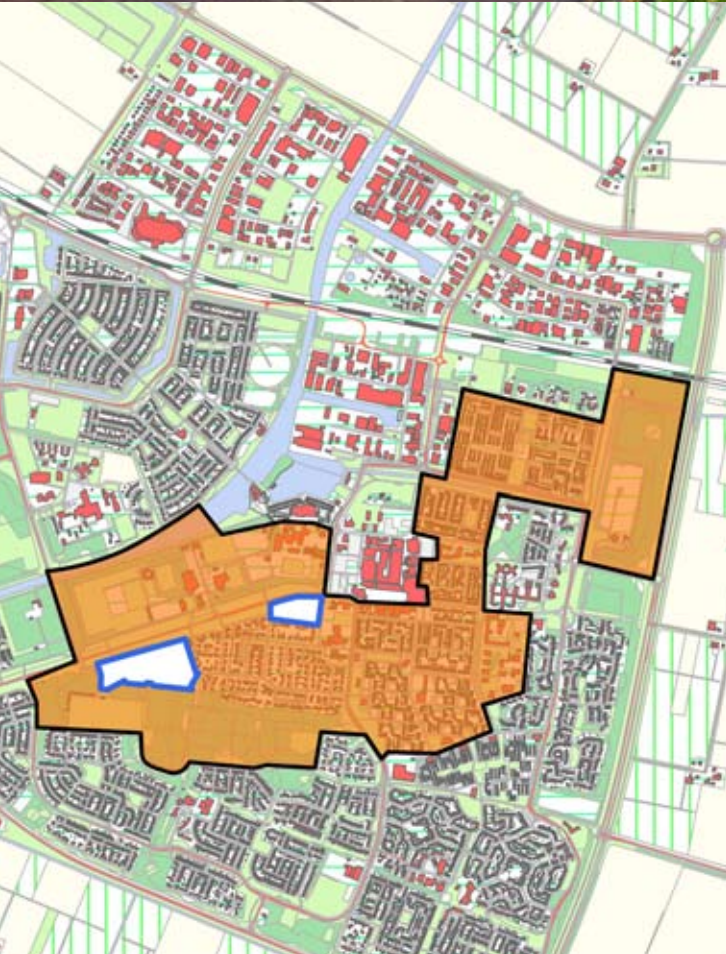
Architectuur




De woningen zijn relatief klein, en zijn eenvoudig vormgegeven. Ondanks de sobere architectuur hebben de woningen vaak opvallende toevoegingen zoals een afdakje bij de voordeur, een dakrand die oversteekt of een muurtje bij een terras. Daardoor zijn de woningen erg herkenbaar en zijn ze een voorbeeld voor de naoorlogse woningbouw in Nederland.

De zolderverdieping is soms alleen een bergruimte, omdat het dak niet hoog genoeg is om er een volledige verdieping van te maken.

In de jaren '60 werden vaak dakpannen van beton gebruikt in de kleur rood en het dakoverstek is beperkt. De gevels zijn van een gedekte materiaalkleur.

Op enkele plekken komen vrijstaande woningen voor en (portiek)appartementen. De vormgeving daarvan, en het kleur- en materiaalgebruik, vertonen een duidelijke samenhang met de rijtjeswoningen.



-  beeldkwaliteitplan
-  beeldbepalend
-  4. eerste schil

Gebiedsbeschrijving

De eerste woonwijken van Dronten zijn tegelijkertijd met het centrum ontwikkeld en grotendeels volgens plan uitgevoerd. Een gezamenlijk kenmerk is de complexgewijze ontwikkeling op basis van een lineair stratenpatroon met haakse kruisingen, dat alleen in Het Kompas en Het Bakboord voorzichtig doorbroken wordt. Een tweede kenmerk is de ruime groenstructuur, waarin de voorzieningen (scholen, een kinderdagverblijf en de kerken) gelegen zijn. De twee kerktorens aan De West (Open Hof) en De Oost (De Ark) zijn beeldbepalend binnen de wijk en binnen Dronten als geheel. Bovendien markeren zij de begrenzing van het centrum.

Er kunnen in de eerste schil verschillende buurten onderscheiden worden:

- In de eerste plaats de gebieden, die in een L-vorm aan de oost- en zuidzijde van het centrum gelegen zijn. Hier treffen we varianten aan op het open bouwblok, opgebouwd uit rijtjeswoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een zadeldak, met daartussen groen en open ruimten. De bouwblokken vertonen haakse vormen met rechte rooilijnen. De open bouwblokken rond de Karveelstraat vertonen al voorzichtige verspringingen. Het oudste gedeelte is gelegen pal ten oosten van het centrum (omgeving Schouwstraat). Hier heeft architect Romke de Vries woningen ontworpen met een opvallende golvende dakvorm. Deze zijn zeer karakteristiek;
- In de tweede plaats de zuidelijke blokken van Het Kompas. Hier vertoont de straatwand, opgebouwd uit rijtjeswoningen, een getrappt perspectief;
- Het derde gebied, dat onderscheiden kan worden is De Morinel en De Oeverloper. Hier treffen we woonerven aan uit de tweede helft van de zestiger jaren. Ook hier opgebouwd uit rijtjeswoningen;
- Het vierde gebied omvat het bungalowpark. Hier treffen we geen rijtjeswoningen aan, maar bescheiden bungalows.

Binnen deze 4 buurten is sprake van eenvormige bebouwing, waaronder een aantal woningtypes, dat specifiek voor oostelijk Flevoland is ontwikkeld (bijvoorbeeld de arbeiderswoning, type A met zijn karakteristieke golvende kappen). Alleen de bungalows hebben een individuele uitstraling.

De rijtjeswoningen zijn opgetrokken in gele en rode baksteen, waarbij voor de borstweringen en eindgevels soms plaatmateriaal is gebruikt. De woningen zijn over het algemeen voorzien van rode pannen, maar zwarte pannen worden ook toegepast (bijvoorbeeld het gebied rond de Karveelstraat en bij de woningen in De Morinel en De Oeverloper). De kozijnen zijn of wit of voorzien van donkere, gedekte kleuren. De woningen zijn vrijwel allemaal voorzien van kloeke schoorstenen, die het ritme van de straatwand (mede) bepalen.

De bungalows en vrijstaande woningen worden gekenmerkt door rechthoekige en aaneengesloten plattegronden. Ze zijn vrijwel allemaal voorzien van grijze of zwarte (sneldek)pannen.



De scholen in het gebied zijn gebouwd op samengestelde rechthoekige plattegronden. Ze bestaan uit één tot twee bouwlagen onder een plat dak en zijn alzijdig ontworpen.

In het gebied komt verder ook afwijkende bebouwing voor met een eigen uitstraling. Te noemen valt in dit verband De Moskee, De WoonArk, De Werf of de aula van de begraafplaats.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (De Noord, De West, De Zuid, De Oost en De Oeverloper), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Ook voor het woonbuurtje pal ten oosten van het centrum (omgeving Schouwstraat) met de karakteristieke woningen van Romke de Vries is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Voor de kantoorvilla's aan De West is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.



-  beeldbepalend
-  4. eerste schil

Gebiedsbeschrijving

De eerste schil van Biddinghuizen is aantrekkelijk vormgegeven. Het kent 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 de open ruimten en langs de straten vanuit diverse standpunten. Oorspronkelijk waren diverse woningen voorzien van overtuinen: tuinen, die aan de overzijde van de weg gelegen waren. Helaas is aan deze kenmerkende verkaveling een eind gekomen door de toenemende vraag naar parkeerplaatsen. Alleen aan de Akkerhof treffen we nog een rudiment van deze overtuinen aan. Desondanks kent het gebied een aantrekkelijke aaneenschakeling van groene ruimtes, waardoor vanuit elke woning op korte afstand meerdere groenvoorzieningen bereikbaar zijn. Dit gebied draagt dan ook in belangrijke mate bij aan de identiteit van Biddinghuizen. In de eerste schil zijn de voorzieningen over de wijk verdeeld, gelegen in open, groene ruimten. Aan het Plein, tegenover het dorpshart, is enige bebouwing aanwezig voor zakelijke dienstverlening.

Na een ingrijpende renovatie, waarbij plaatselijk ook nieuwbouw is gerealiseerd is de verscheidenheid aan typen rijenwoningen aanzienlijk vergroot. Naast de oorspronkelijke landarbeiderswoningen komt nu een grote verscheidenheid aan typen rijenwoningen voor, waarbij de architectonische eenheid zich uitstrekt over vaak meerdere bouwblokken. Een aantal van de speciaal voor Oostelijk Flevoland ontwikkelde woningtypes is hier te vinden. De bebouwing is tweelaags onder een zadeldak of mansardekap in langsrichting. De rijtjes zijn lang. Regelmatig komen blokken van 13 woningen voor. De gevels zijn soms vlak, maar na de recente renovatie komen ook meer plastische gevels voor. Plaatselijk komt een appartementencomplex voor, bestaande uit 3 bouwlagen. Aan de rand van dit deelgebied komen villa's voor, die de overgang vormen naar de groene bosrijke zone aan de zuidwestzijde van het dorp. De scholen in het gebied zijn alzijdig ontworpen en opgebouwd uit samengestelde volumes op rechthoekige plattegronden, met een plat dak. De scholen zullen op termijn verdwijnen door de komst van het Educatief centrum (oplevering mei

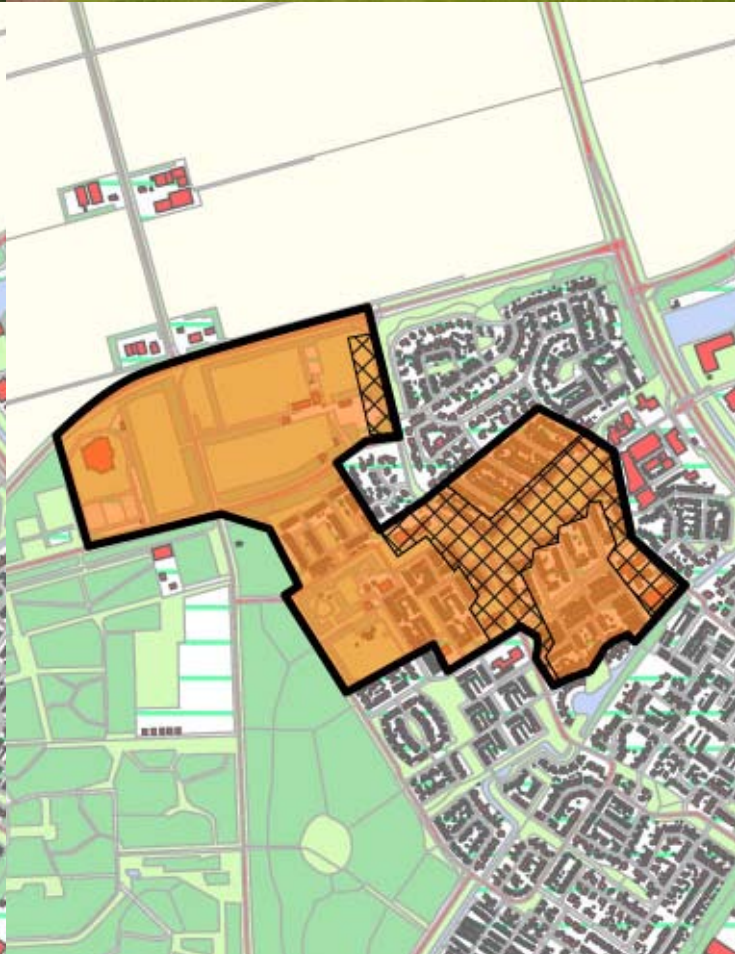
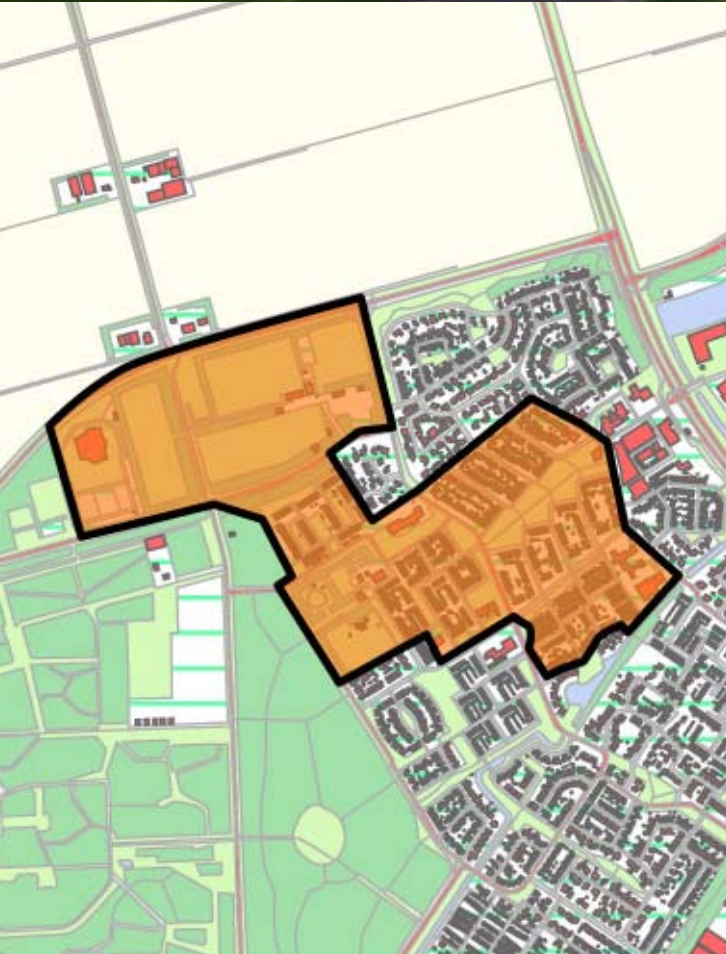
2013). De bebouwingwand aan het Plein is afwisselend één- en tweelaags en vertoont een afwisselend beeld, vooral vanwege de gevarieerde materialen en kleuren.



De oorspronkelijke woningen zijn opgemetseld in rode en gele baksteen. Maar bij de nieuwbouw zijn ook andere kleuren toegepast. De daken zijn gedekt met rode en donkere (zwartgrijze) pannen. Bij sommige woningtypes wordt een aanzienlijk deel van de gevel op de eerste verdieping ingenomen door glas en plaatmateriaal (borstwering) of hout. Maar traditioneel geheel gemetselde gevels komen ook vaak voor. Van origine is het kleurgebruik per blok uniform.

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

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs De Dreef is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Ook voor het gebied direct ten zuiden van het centrum rondom De Voor geldt een bijzonder welstandsregime. In dit gebied is een kenmerkende aaneenschakeling van groene ruimten aanwezig.



-  beeldbepalend
-  4. eerste schil

Gebiedsbeschrijving

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. Dit opvallende ontwerp is van de hand van professor Van Mourik. Toen het duidelijk werd, dat Swifterbant een stuk groter diende te worden is er voor gekozen om aansluitend op dit gebied een tweetal buurten te realiseren: zowel aan de oostzijde van het visgraatmotief als aan de zuidzijde van De Lange Streek. In die buurten is een rechthoekig stratenpatroon toegepast waarlangs rijtjeswoningen zijn gelegen. Door deze opzet vormt het visgraatmotief rond De Greente een eiland in een verder rechthoekig stratenpatroon. Het gebied is dan ook heel bepalend voor de identiteit van Swifterbant. Vanuit het gehele groengebied van De Greente is de kerktoren in het centrum goed zichtbaar. Als zodanig fungeert deze kerktoren als een baken. Aan De Lange Streek en in mindere mate aan de Zuidsingel zijn open groene plantsoenen met daarin vrijgelegene scholen en een gezondheidscentrum.

De bebouwing van de woningen aan weerszijden van De Greente is per stedenbouwkundige eenheid identiek: woningen bestaande uit twee lagen met een kap, een zadeldak in langsrichting. De woningen zijn eenvoudig vormgegeven en verspringen in rooilijn richting het park. De plattegrond is afleesbaar aan de vensterindeling. Aan de westzijde van het groengebied zijn woningen gerealiseerd, bestaande uit éénlaagse en tweelaagse bebouwing, met een plat dak.

In de rest van de eerste schil bestaat de bebouwing ook overwegend uit woningen in twee lagen. Grote raampartijen komen regelmatig voor, soms bestaande uit prefab gevelplaten. De kloeke gemetselde schoorstenen verlenen de rijtjes een zeker ritme.

De scholen zijn éénlaags op samengestelde plattegronden, rechthoekig onder platte of flauwe daken en alzijdig ontworpen.

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. Het houtwerk is wit met kleuraccenten in de architectonisch verbijzonderde onderdelen. Bijvoorbeeld het beschot tussen de vensters. De ramen van de woningen bestaan vaak uit grote glasvlakken.

In het gebied komt ook afwijkende bebouwing voor. Voorbeelden zijn de Rabobank aan De Noordsingel, het bibliotheekgebouw en het gebouw van de Jehova's getuigen.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing ter weerszijden van de Greente en de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (De Lange Streek en De Heraldiek), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.



5: De tweede schil (gebieden, die eind jaren '70 en de jaren '80 zijn ontstaan)

Algemene kenschets

De lange rechte lijnen in de stedenbouw van de jaren '60 worden in de jaren '70 vervangen door het woonerfconcept: doodlopende straatjes met groen en parkeren, gecombineerd met woningen die wat vormgeving betreft veel op elkaar lijken, maar waarvan de gevels verspringen ten opzichte van elkaar.

Stedenbouw

De woongebieden uit de jaren '70 en '80 hebben een kronkelig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn meestal gegroepeerd rondom woonerven. Soms is moeilijk te bepalen wat de voor- of achterzijde van de woningen is.

De wijken worden ontsloten via een aantal hoofdwegen met daaraan aftakkingen naar de hofjes. De hofjes zijn klein, vaak staan er niet meer dan 20 huizen rond een pleintje. Binnen de erfachtige inrichting is de auto te gast. De kleinschalige openbare ruimte is het domein van de voetganger en de fietser. Door de wijken loopt een netwerk van voet- en fietspaden.



In de wijk kan de auto geparkeerd worden in de woonhoven, carports of garages. De garages zijn veelal aan de voorzijde van de woningen gelegen.

Het oorspronkelijke idee was dat de hofjes 's avonds dienst zouden doen als parkeerruimte en overdag ruimte zouden bieden om te spelen. Dat is niet meer het geval, vanwege de groei van het autogebruik. Maar de gekozen structuur leidt er wel toe dat grote delen van de wijken verkeersluw zijn, wat tot op de dag van vandaag de kracht is van deze wijken en ook zeer wordt gewaardeerd.

Architectuur

De bebouwing bestaat veelal uit rijenwoningen met verspringende voorgevels, maar ook uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen hebben over het algemeen een kap en bestaan uit twee tot drie bouwlagen. De entrees van de woningen krijgen vaak extra aandacht. De voordeur zit bijvoorbeeld regelmatig aan de zijkant van een uitbouw aan de voorzijde van de woning. De architectuur van woningen in deze wijken is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: vaak rood, geel of bruin metselwerk, en het gebruik van ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen.



-  beeldbepalend
-  5. tweede schil

Gebiedsbeschrijving

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 onregelmatig.

De bebouwing in Dronten Zuid bestaat overwegend uit grote architectonische eenheden met een vrij regelmatige rooilijn. De bebouwing, bestaande uit rijtjeswoningen en (half) vrijstaande bebouwing, vertoont grotere onregelmatigheden in de rooilijn. Binnen Dronten Zuid is het tweede kleinere winkelcentrum van Dronten gelegen, in het midden van de wijk. Hier treffen we middelhoogbouw aan en voorzieningen. In Dronten Zuid zijn twee wijken aanwezig, die terug lijken te grijpen op de stedenbouw van de jaren twintig en dertig: De Manege en De Landmaten. Maar de openbebouwing en de verspringende rooilijn zijn weer kenmerkend voor de huidige tijd. Tenslotte behoort ook De Munten I, de eerste uitbreiding van Dronten aan de overzijde van de Lage Vaart tot de tweede schil, inclusief het wat geïsoleerd liggende gebiedje De Sikkell (tegen Het Kennislandschap aan).

In de tweede schil komt een grote verscheidenheid aan bebouwing voor. Een algemene karakteristiek van de bebouwing is niet te geven, maar de twee-onder-een-kapwoning komt het meest voor, bestaande uit twee lagen met een kap. Binnen een bepaald gebied, soms beperkt tot enkele straten komt vaak één type voor. De gevels zijn vaak vlak, soms voorzien van een balkon. Het woonappartement van 7 lagen vormt de enige hoogbouw in dit gebied.

De woningen zijn overwegend 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 in de eerste schil lijkt de trend weer te verschuiven naar keramische pannen. De kleurstelling van de grotere vlakken is tamelijk flets,

terwijl het houtwerk van de kozijnen of beschotten vaak in een meer heldere tint als rood, blauw, groen of geel is geschilderd. Plaatmateriaal komt regelmatig voor, waarbij het profiel de vlakke gevel meer reliëf geeft. Vaak komt in de geveltop een klein venster voor.

In het gebied komt verder ook afwijkende bebouwing voor met een eigen uitstraling. Te noemen valt in dit verband Tuincentrum De Boeg en Hippisch centrum Flevoland.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (De Zuid, Landmaten, Dronterweg, De Oeverloper, De Spoordreef en langs de doorgaande fietsroute door De Munten I), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Dit geldt ook voor de zone langs de Lage Vaart. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.



▨ beeldbepalend
■ 5. tweede schil

Gebiedsbeschrijving

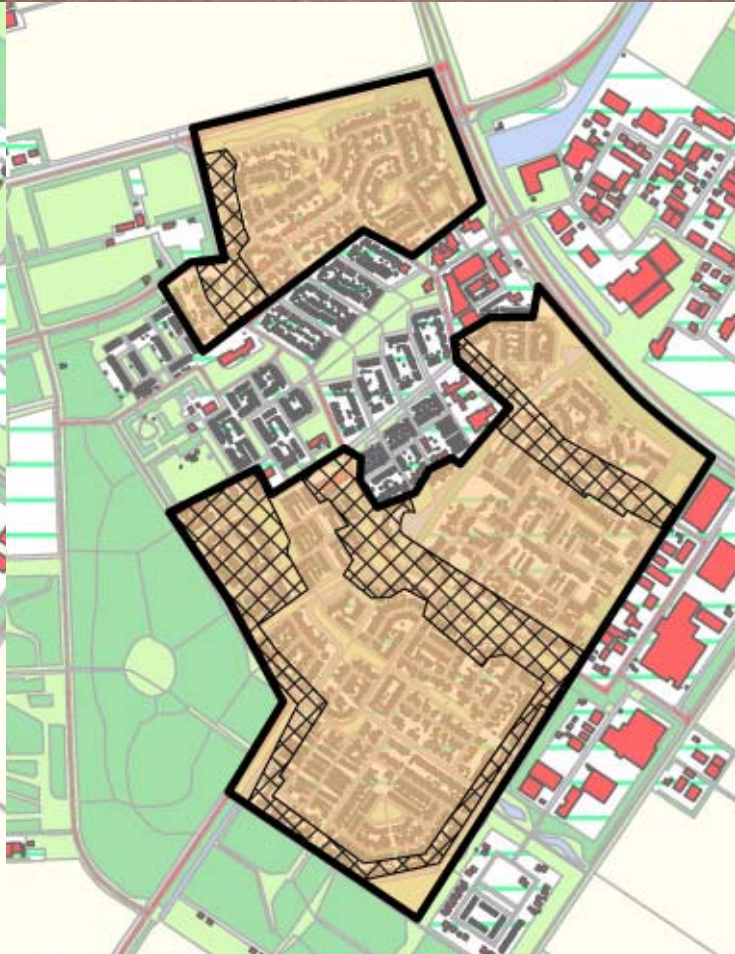
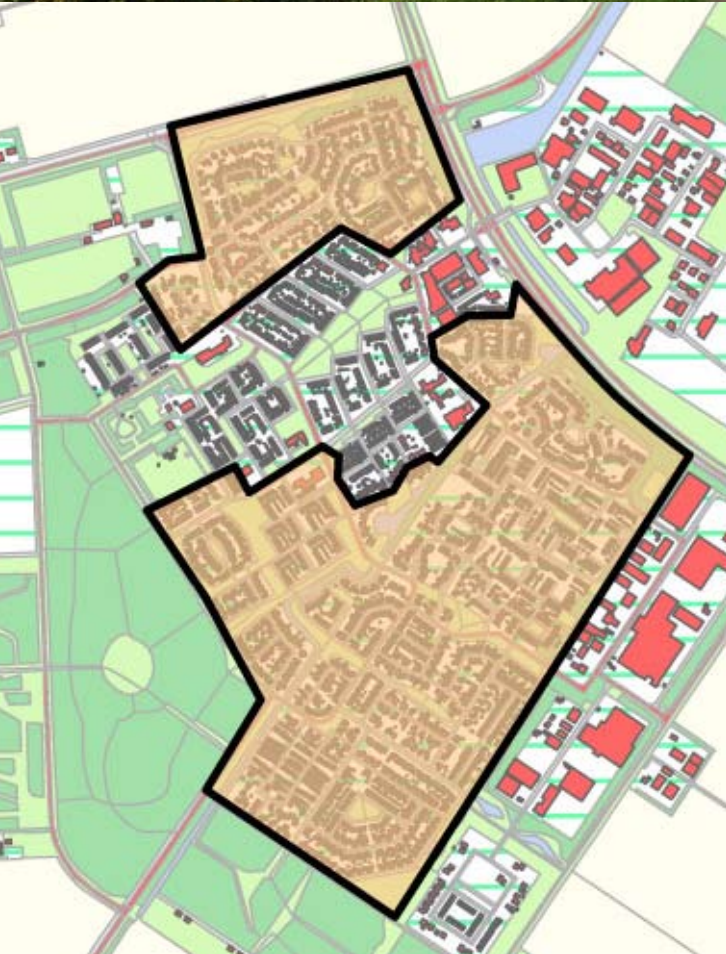
De tweede schil van Biddinghuizen is gelegen aan de oostzijde van de eerste schil en strekt zich uit tot de Bremerbergweg/ Oldebroekerweg. Als eerste werd de wijk De Baan-De Dreef gerealiseerd en begin negentiger jaren de wijken Bremerbergweg en De Karwijhof. Geheel volgens de tijdgeest worden de woonwijken gekenmerkt door een kronkelig en bochtig wegenverloop. De bebouwing bestaat uit (half) vrijstaande woningen, geschakelde twee-onder-één kapwoningen en een aantal rijtjes. Vrijwel alle woningen zijn voorzien van voor- en achtertuinen. De rooilijn verspringt vrijwel overal, waardoor een zeer afwisselend straatbeeld ontstaat. In de wijken zijn geen stedenbouwkundige accenten aanwezig en evenmin is er sprake van een hiërarchische gelding. De groenvoorziening binnen de wijken is verzorgd.

De bebouwing is overwegend tweelaags onder een kap. De vrijstaande woningen en incidenteel ook geschakelde woningen (De Hooiberg) zijn overwegend éénlaags. In de jaren '90 zijn ook woningen met een plat dak, lessenaarsdak of een combinatie van dakvormen gebouwd. Maar het traditionele zadeldak overheerst. Daarnaast komen ook schilddaken voor. De woningen vormen vaak binnen een cluster een architectonische eenheid. Behalve traditioneel vormgegeven woningen zijn er ook clusters onder architectuur ontworpen, waardoor een zekere afwisseling in de bebouwing wordt bereikt. Opvallend is het cluster met sterk expressieve kappen (Het Erf) in De Baan – De Dreef. Ook de drielaags woningen aan De Landauer vormen door de gekoppelde erkers een opvallend element.

De meeste woonhuizen zijn opgetrokken in een lichte tot lichtgele en in mindere mate grijze baksteen. Als gevelmateriaal is ook hout toegepast. De daken zijn gedekt met oranje en zwarte pannen. Een opvallende uitzondering vormen de rode golfplaten dakbedekking van de eerder genoemde woningen aan Het Erf. De vensters zijn overwegend verticaal, maar bij de minder traditionele woningen komen vaker liggende (horizontale) vensters voor.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (De Dreef, de Kokkelweg, de Bremerbergweg en de Oldebroekerweg), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.



-  beeldbepalend
-  5. tweede schil

Gebiedsbeschrijving

De tweede schil van Swifterbant betreft kleinschalige uitbreidingen vanaf de jaren '70 ten westen van de eerste schil. Een meer grootschalige uitbreiding is de Bloemenwijk aan de zuidoostzijde van het dorp. In het oudste gedeelte van de tweede schil, Het Vaandel, zijn rijtjeswoningen gelegen in een haakse structuur rond groene open ruimtes. Waar de achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte grenzen, is de structuur niet helder. In de kleinere uitbreidingen (De Banier, Het Blazoën, De Zoom, Het Dolomiet, Binnenhof, De Toermalijn en Kampwijk) overheersen de (half) vrijstaande woningen aan meer gebogen straten, eveneens in een groene omgeving.

De Bloemenwijk vormt een combinatie van (half) vrijstaande woningen in een open omgeving en enige smallere straatjes met een gesloten gevelwand (Hondsdrif). Het stratenpatroon van deze wijk lijkt terug te grijpen op de stedenbouwkundige plannen uit het eerste kwart van de 20e eeuw.

Zowel binnen de rijtjeswoningen als bij de (half) vrijstaande woningen is tweelaags met een kap de meest voorkomende hoofdvorm, maar uitzonderingen komen voor. In Het Vaandel komen sporadisch ook platte daken voor. Een bijzondere bouwvorm komt voor aan De Handboog, waar de ene wand onder een kap met langsrichting is gerealiseerd en de andere wand voorzien is van dwarskappen en uitbouwen op de begane grond.

In de negentiger jaren ontstaat weer een kentering en zijn vooral de (half) vrijstaande woningen traditioneel van karakter met een zadeldak of een schilddak, soms geïnspireerd op de jaren '30. Deze kentering is te bespeuren in de Bloemenwijk, waar overigens opvallend veel woningen slechts één bouwlaag tellen.

In Het Vaandel overheersen de gele en lichtrode bakstenen gevels. Deuren en ramen zijn terughoudend gedetailleerd. De standaardkleur wit wordt individueel niet overal gehandhaafd. Het dak is overwegend voorzien van donkere pannen. In De Handboog is voor de topgevels plaatmateriaal gebruikt, analoog aan de boerderijbouw in de Flevopolder.

Ook houten beschot komt voor, in diverse kleuren. Vanaf de jaren tachtig neemt het gebruik van oranje pannen toe. Daarnaast worden in toenemende mate woningen opgebouwd in een grijze steen. Een bijzondere toepassing vormt de kunstrietten dakbedekking bij een aantal woningen aan de Zwanenbloem.

In Swifterbant komt ook afwijkende bebouwing voor. Voorbeelden hiervan zijn de seniorenwoningen en Dorpshuis De Steiger.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (De Lange Streek, Hertenkamplaan, Bisonweg, Zwanebloem, Ridderspoorlaan en Het Blazoën), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.



Algemene kenschets

Als reactie op de seriematige architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd.

De structuur van de wijken is weer rechte lijniger dan de woonerven uit de jaren '70 en '80. De bebouwing is echter veel minder samenhangend: verschillende stijlen worden gecombineerd in één wijk.

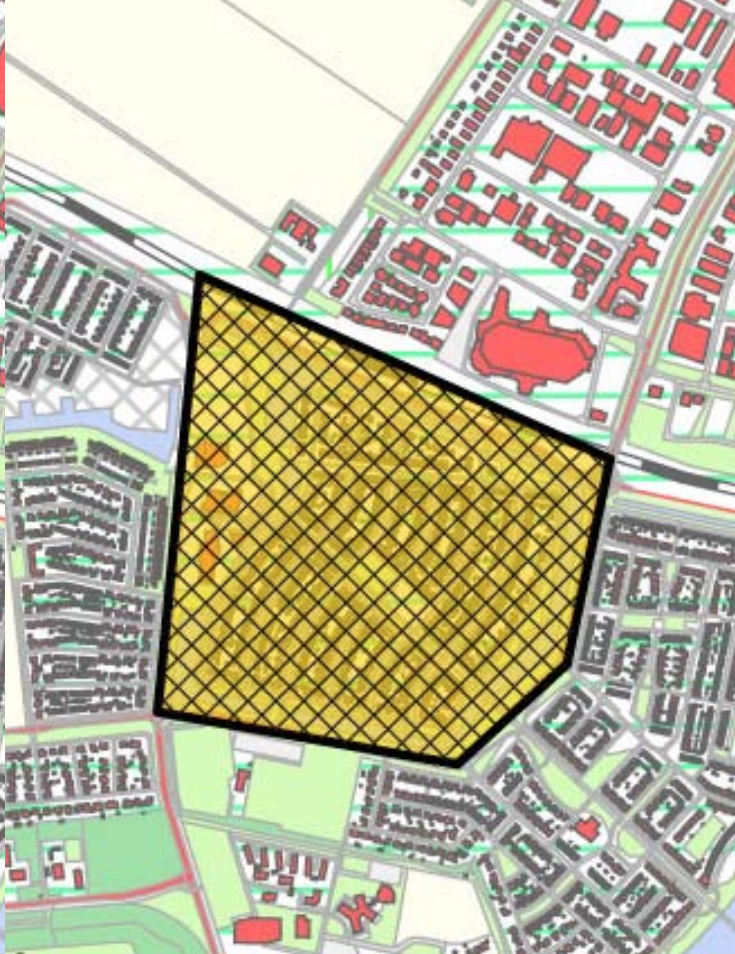
Stedenbouw



Eind 20e eeuwse en begin 21e eeuwse woongebieden worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige opzet. De straten zijn recht of licht gebogen en er is een duidelijke indeling in woonstraten en wijkontsluitingswegen. Door de heldere opzet van de openbare ruimte en de grote variatie in woningtypen, onderscheiden deze gebieden zich van de planmatige woningbouw in de jaren '60 tot '80.

Architectuur

De architectuur varieert van buurt tot buurt. Er ontstaan verschillende wijken met een eigen architectuurstijl, variërend van neo-traditioneel (jaren 30-stijl) tot neo-modern (kubisme, staal, beton, glas). Het platte dak wordt op diverse plekken geïntroduceerd. Op andere plekken komen de gebakken dakpannen terug.

De laatste jaren worden ook veel buurten met vrijstaande woningen gebouwd, waarbij binnen één straat zelfs verschillende architectuurvormen voorkomen. Daar is geen samenhang in architectuur: traditionele vormgeving en moderne vormgeving wisselen elkaar af. Gevelmaterialen en kleuren variëren.



-  beeldbepalend
-  6. recente woningbouw

Gebiedsbeschrijving

De Munten II is in het begin van de 21e eeuw gerealiseerd. Het verschil in stedenbouw en architectuur met De Munten I is opvallend. Alleen de kaarsrechte verbindingsroute voor langzaam verkeer tussen het centrum en de voorzieningen ten westen van De Munten II hebben beide delen gemeen. Het stratenverloop van De Munten II wordt bepaald door flauwe S-bochten die de centrale as kruisen. De eerder genoemde fietsroute verbreedt zich in De Munten II tot een pleinvormige ruimte. De hoeken zijn symmetrisch geaccentueerd, maar de lange zijden zijn nogal verbrokken. Waar de fietsroute weer versmalt, wordt de straatwand gevormd door langere architectuureenheden. De Munten II 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 ontsluitingsroute aanwezig rond de wijk.

De woningen in De Munten II zijn goeddeels (half) vrijstaand met enige villa's aan de rand. Door de architectonische vormgeving is er sprake van een "terugkeer naar de straat". De doorlopende gevelwanden met stedenbouwkundige accenten op de hoeken is in De Munten II weer volop toegepast. De bebouwing in de Munten II is tot stand gekomen op basis van een beeldkwaliteitsplan, waarbij de jaren '30 als inspiratiebron zijn gehanteerd.

De woningen zijn voornamelijk tweelaags onder een (forse) kap. De villa's zijn vooral éénlaags en voorzien van schild- en zadeldaken voor. Slechts sporadisch komen drie bouwlagen voor. In eerste instantie lijken de halfvrijstaande woningen in de gebogen straten sterk op elkaar. De rode baksteen en de oranje pan overheersen. Maar dat is slechts schijn: Per straat is gekozen voor een subtiele andere architectonische uitstraling. Dit komt de ene keer tot uiting door de toepassing van grote schoorstenen en de andere keer door de toepassing van donkere detailleringen in het metselwerk. De vensters zijn overwegend breed liggend, dan wel staand en gekoppeld. De kleur van het houtwerk (kozijnen, boeiborden enz.) in De Munten II is wit. Deuren en andere houten oppervlaktes zijn vaak in een



gedekte kleur geschilderd. Opvallend in het dakvlak zijn de zonnecollectoren, die mee zijn ontworpen in het dakvlak en op regelmatige afstanden zijn geplaatst.

In het gebied komt verder ook afwijkende bebouwing voor met een eigen uitstraling. Te noemen vallen in dit verband de schoolgebouwen aan Het Beursplein. Deze bestaan uit twee tot drie bouwlagen en zijn plat. De gevel is licht en donker van kleur en de ramen zijn liggend geplaatst.

Welstandsregime

Omdat het gehele gebied als een geheel vormgegeven is, dient de totale opzet van het gebied beschermd te worden. Om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden is voor het gehele gebied een bijzonder welstandsregime van toepassing.



-  beeldbepalend
-  6. recente woningbouw

Gebiedsbeschrijving

Dit deelgebied maakt deel uit van een groot nieuw woongebied De Gilden aan de westzijde van Dronten. Fase 1, deel 1&2 zijn gereed, Fase 1, deel 3 is in aanbouw en Fase 2 en 3 zijn nog in ontwikkeling. Fase 1, deel 1&2 wordt omsloten door de Gildepenningdreef in het westen, de Gildemeesterdreef in het zuiden, de Smedengilde in het westen en het toekomstige woongebied De Gilden, fase 1, deel 3 in het noorden.

De stedenbouwkundige opzet is eenvoudig en daardoor helder van opzet: een aantal oost-west lopende straten is opgespannen tussen twee noord-zuid gelegen wegen. De ontsluiting van het gebied is minder duidelijk. Hoewel het gebied over een grote lengte grenst aan de Gildepenningdreef is het niet mogelijk vanuit het gebied rechtstreeks op deze weg te komen. In plaats daarvan is de ontsluiting "centraal" geregeld via de aansluiting van de Smedengilde op de Gildemeesterdreef. Hierdoor krijgt men de indruk "via de achterdeur" het gebied te betreden. Niets ten nadele. Goed volk komt immers gewoon achterom.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen, dubbele woningen en rijtjeswoningen. De vrijstaande woningen bestaan overwegend uit 1 bouwlaag met forse kap. De dubbele woningen en de rijtjeswoningen bestaan uit 2 lagen met kap. De zadeldaken overheersen, maar lessenaarsdaken en samengestelde daken komen ook voor. Alle daken zijn voorzien van donkergrijze of zwarte dakpannen en soms van donkergekleurde zonnecollectoren.

De buurt heeft een dertiger jaren uitstraling, maar sommige woningen onttrekken zich aan dit beeld. Opvallend is de verzorgde architectuur met veel aandacht voor detaillering en gevelindeling. De gevels zijn opgetrokken uit rode, bruine en gemêleerde bakstenen met hier en daar witte accenten.



De inrichting van de openbare ruimte is verzorgd. Er wordt consequent grijs bestratingsmateriaal toegepast en de overgangen naar de privétuinen wordt gevormd door hagen. Omdat de verschillende woningtypen als het ware willekeurig verdeeld zijn over de diverse straten

biedt elke straat weer een andere aanblik. Hierdoor wordt een verscheidenheid bereikt, die aangenaam aandoet en bijdraagt aan de herkenbaarheid en het oriëntatievermogen.

Welstandsregime

De bebouwing langs de Gildepenningdreef en de Gildemeesterdreef is heel duidelijk op deze wegen georiënteerd. Daardoor vormt deze bebouwing een duidelijk gezicht van de buurt. De zorgvuldigheid waarmee dit gezicht vormgegeven is, dient beschermd te worden. Daarom is voor deze eerstelijnsbebouwing een bijzonder welstandsniveau nodig. Voor de rest van het gebied kan volstaan worden met een minimaal welstandsniveau.



-  beeldbepalend
-  6. recente woningbouw

Gebiedsbeschrijving

Wisentzone, deel 1&2 is een recente uitbreiding van Dronten. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Gildemeesterdreef, aan de oostzijde door de Gildepenningdreef en aan de zuidzijde door het bosgebied, dat zich uitstrekt tot aan de Lage Vaart. Het gebied bestaat uit een tweetal wegen (Sint Jorisgilde/ Sint Barbaragilde en Sint Margarethagilde), die evenwijdig lopen met de Gildemeesterdreef met daartussen een zevental dwarswegen. Als zodanig een eenvoudige stedenbouwkundige opzet.


De bebouwing is echter alles behalve eenvoudig. In het gebied komen uitsluitend vrijstaande woningen voor, die zich allemaal duidelijk manifesteren door een grote verscheidenheid. Geen twee woningen zijn hetzelfde. De enige overeenkomst is, dat ze vrijwel allemaal bestaan uit twee lagen, al dan niet voorzien van een kap. Voor zover de woningen voorzien zijn van een (forse) kap worden donkergrijze tot zwarte pannen toegepast. Een andere overeenkomst is, dat de woningen bijna allemaal opgetrokken zijn uit baksteen. Bijna, want er komen ook enkele wit gepleisterde woningen voor. Verder wordt voor de gevels een breed kleurenpalet toegepast, variërend van wit, via geel, rood en bruin tot zwart. De woningen bieden een verzorgde indruk, die nog onderstreept wordt door vaak verrassende details.

Dit brede kleurenpalet van de bebouwing wordt begeleid door een neutraal grijze bestrating. Hierdoor komt de bebouwing extra goed tot uitdrukking. De overgang naar de privétuinen wordt gevormd door groene hagen. Het geheel (bebouwing en inrichting openbare ruimte) biedt een voorname indruk.

Welstandsregime

De bebouwing aan de Sint Jorisgilde/ Sint Barbaragilde en aan de Sint Catharinagilde zijn georiënteerd op de Gildemeesterdreef en de Gildepenningdreef. Als zodanig vormen zij het visitekaartje van dit gebied. Dit rechtvaardigt een bijzonder welstandsniveau voor deze eerstelijns bebouwing. Voor de rest van het gebied kan volstaan worden met een minimaal welstandsniveau.



 6. recente woningbouw

Gebiedsbeschrijving

De Golfresidentie is een bijzondere wijk, gelegen aan de zuidzijde van Dronten. Bijzonder, omdat hier op een terrein van bijna 90 hectare in de periode 1994 tot 2004 een woonwijk gerealiseerd is in combinatie met een 18 holes golfbaan. Bijzonder ook omdat de wijk slechts op 1 punt ontsloten wordt (vanaf de Ansjovisweg aan de westzijde) en verder niet verbonden is met het aangrenzende Dronten Zuid. De wijk wordt van de directe omgeving gescheiden door een watergang, door delen van de golfbaan en door opgaand groen of een hek. Het geheel vormt een zogenaamde "gated community". Een wijk, die geheel in zichzelf gekeerd is en waar de openbare ruimte niet in bezit is van de gemeente, maar van de bewoners.

De Golfresidentie bestaat uit 450 woningen, onderverdeeld in 360 vrijstaande woningen en 5 appartementsgebouwen met in totaal 90 woningen. De vrijstaande woningen hebben alle een stuk privétuin. De rest van het terrein (inclusief de golfbaan) is gezamenlijk eigendom. De wijk is verdeeld in een viertal lobvormige woonclusters, die genoemd zijn naar de 4 seizoenen: Zomer, Herfst, Lente en Winter.

Elk cluster heeft een eigen identiteit gekregen door de toepassing van verschillende woningtypen en verschillende kleuren voor gevels en daken. De belangrijkste kenmerken per cluster luiden als volgt:

- Het cluster Zomer (gelegen aan de zijde van de Ansjovisweg) valt uiteen in 2 subclusters:
 - Een noordelijk deel met woningen, bestaande uit 1 bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap en woningen, bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak. Hier zijn zadeldaken en tentdaken toegepast. Voor de gevels zijn hier lichte kleuren toegepast (wit tot lichtgeel), terwijl de kappen voorzien zijn van antraciete en/of zwarte pannen. De kozijnen en andere houten bouwdelen zijn wit;
 - Een zuidelijk deel met woningen, bestaande uit 1 of 2 lagen met kap. Hier zijn uitsluitend tentdaken en schilddaken toegepast. De gevels zijn lichtgeel en de woningen zijn voorzien van rode pannendaken. Ook hier zijn de kozijnen en andere houten bouwdelen wit.



- Het cluster Herfst (gelegen in de noordoosthoek van de wijk aan de zijde van de Dronterweg en de Biddingringweg) is het grootste cluster en bestaat eveneens uit 2 subclusters:
 - Een noordelijk deel met woningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met kap, waarbij sommige accenten plat afgedekt zijn. Hier zijn zadeldaken en tentdaken toegepast. Voor de gevels zijn rode gevels toegepast, terwijl de kappen voorzien zijn van antraciete en/of zwarte pannen. De kozijnen en andere houten bouwdelen zijn overwegend wit. Er komen ook rode en gele kozijnen voor;
 - Een zuidelijk deel met woningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met kap. Er komen accenten voor bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak. Hier zijn zadeldaken en schilddaken toegepast. De gevels zijn geel of rood, terwijl de kappen zijn voorzien van rode pannen. Ook hier zijn de kozijnen en andere houten bouwdelen wit. De draaiende delen zijn zwart of rood.
- Het cluster Lente is gelegen aan de zuidzijde. De woningen bestaan uit woningen 1 of 2 bouwlagen met kap. De garages zijn dominant aanwezig in het straatbeeld. Hier zijn tentdaken en schilddaken toegepast. De gevels zijn geel en de daken rood. De houten bouwdelen zijn wit.
- Het cluster Winter is centraal gelegen aan de golf links en bestaat uit 5 appartementsgebouwen in 3 tot 4 bouwlagen met kap. De gevels zijn lichtgeel en bruin, terwijl de kap voorzien is van zwarte geglazuurde pannen. Alle houten bouwdelen zijn wit.

De openbare ruimte ziet er verzorgd uit. Nergens worden aparte trottoirs toegepast. Hooguit zijn enkele wegen voorzien van een rabatstrook. Erfafscheidingen zijn groen en bestaan overwegend uit hagen.

Welstandsregime

Voor dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Daarom geldt voor dit gebied een minimaal welstandsregime.



-  beeldbepalend
-  6. recente woningbouw

Gebiedsbeschrijving

Een deel van het gebied, gelegen aan de Hoge Vaart is geherstructureerd. Het resultaat is, dat Biddinghuizen zich nu op een andere wijze presenteert aan de Hoge Vaart. Hier is de woonbuurt De Kaai ontwikkeld, bestaande uit vrijstaande, geschakelde en rijenwoningen met als accent het appartementengebouw als markante blikvanger.



De verkaveling bestaat uit een duidelijk front aan de Hoge Vaart. De woningen zijn hier voorzien van een opvallend lessenaarsdak. Vanaf de straat langs de Hoge Vaart worden doodlopende hofjes ontsloten. Aan deze hofjes zijn woningen gelegen, die door doorlopende bakstenen fronten aan elkaar gekoppeld zijn. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. Per hof is gekozen voor een duidelijke architectonische eenheid.

De Kaai vormt een eenheid door de gekozen kleurstelling van de bebouwing. Aan het waterfront zijn zowel bij de eengezinswoningen als het appartementencomplex twee kleuren baksteen toegepast in de gevel: een donkere en een lichte. De woningen zijn voorzien van een grijze dakbedekking. Het geheel biedt een eigentijdse aanblik. Bij de woningen aan de hofjes zijn de gevels ook opgebouwd uit twee kleuren baksteen, zij het dat het contrast hier minder groot is. Hier zijn de daken per hof verschillend van kleur: of rood of grijs.

Welstandsregime

Voor de hoven in dit deelgebied volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs de Hoge Vaart is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.



-  beeldbepalend
-  6. recente woningbouw

Gebiedsbeschrijving

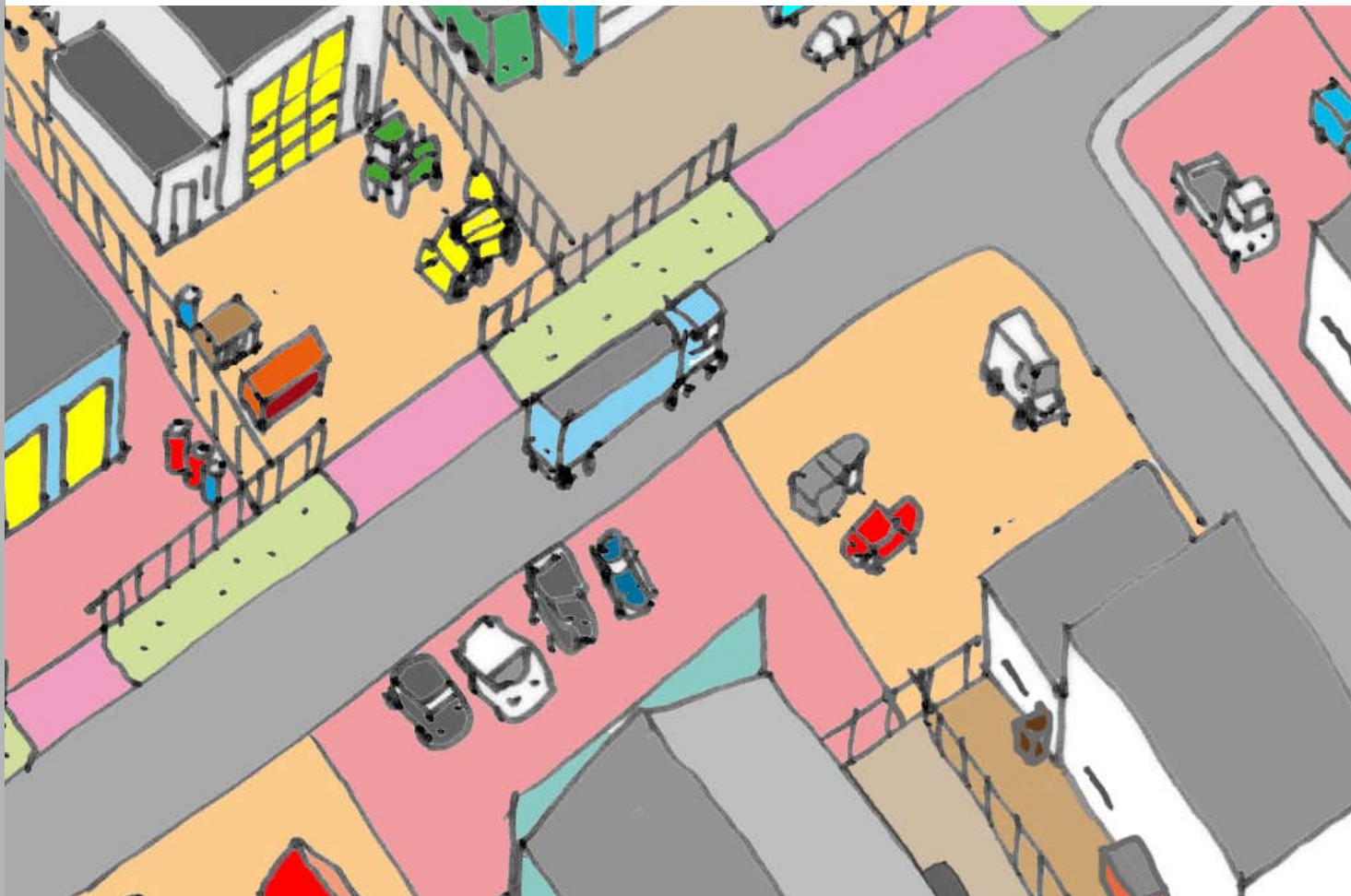
Deze woonbuurt kent twee gezichten: Aansluitend op het bedrijventerrein Spelwijk is een gebied bestemd voor woon-werkeenheden. In tegenstelling tot vele andere woon-werklocaties is hier niet gekozen voor een woonhuis met bijbehorende bedrijfshal, maar voor een flexibele opzet, waarbij per perceel op het eerste gezicht twee woningen gelegen zijn, die onderling gekoppeld zijn. Bij nader inzien blijkt het ene pand inderdaad een woonhuis, maar het andere pand kan voor bedrijfsmatige doeleinden benut worden. De verzorgde uitvoering van de bebouwing, de buitenruimte en de erfafscheiding zorgt voor een goede overgang naar het pure woongedeelte van Bloemenzoom: Een aantal woonblokken in combinatie met vrijstaande woningen.

De woon-werkeenheden bestaan overwegend uit geschakelde éénlaagse bebouwing met een flinke kap. De lage goot zorgt voor een aantrekkelijke compositie. De rijenwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, terwijl de vrijstaande bebouwing overwegend bestaat uit één bouwlaag, incidenteel uit twee bouwlagen.

Het kleurgebruik van de gevels bij de woon-werkeenheden is gevarieerd, maar het dak is voorzien van grijze pannen. Ook de rijenwoningen en de vrijstaande woningen zijn voorzien van grijze dakbedekking. De rijenwoningen hebben opvallende kleuren, waarbij een combinatie van donkere bakstenen en knalgele houten delen toegepast worden. De vrijstaande woningen hebben donkere gevels en hebben een formele uitstraling. Bij alle bebouwing zijn de kozijnen, boeiborden en andere bouwonderdelen wit geschilderd.

Welstandsregime

Omdat dit deelgebied nauwelijks zichtbaar is vanaf belangrijke wegen zou volstaan kunnen worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Maar voor de woon-werkeenheden moet hierop een uitzondering gemaakt worden. Voor dit deel is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin strenge eisen gesteld zijn aan de verschijningsvorm. Een bijzonder welstandsniveau is hier op zijn plaats.



Algemene kenschets

De meeste bedrijven in de gemeente Dronten zijn geclusterd op bedrijventerreinen. De structuur en architectuur van deze bedrijventerreinen zijn veelal functioneel van aard.

Stedenbouw

De verschillende bedrijventerreinen worden vrijwel allemaal gekenmerkt door brede ontsluitingswegen, bedrijfshallen en kantoren in verschillende hoogtes en verschijningsvormen.

De gebouwen staan meestal op een vaste afstand van de weg. Aan de voorzijde staat een kantoor met daarachter een bedrijfsloods. Het voorterrein wordt gebruikt voor parkeren. Opslag vindt aan de achterzijde plaats.

Architectuur

De bedrijven worden over het algemeen gekenmerkt door een grote verscheidenheid in vormen, kleuren en materialen. Als er sprake is van een kantoorgedeelte aan de straatzijde is dit vaak van baksteen en heeft een meer open karakter. De bedrijfshallen zijn meestal van plaatmateriaal. Bij gebouwen die alleen een kantoorfunctie hebben is meer aandacht besteed aan de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik. Hetzelfde geldt voor de bedrijven die de afgelopen 10 jaar zijn gerealiseerd.



-  welstandsvrij
-  beeldbepalend
-  7. bedrijventerrein

Gebiedsbeschrijving

In Dronten kunnen 4 bedrijventerreinen onderscheiden worden met elk specifieke kenmerken:

- Aan de haveninhammen van de Lage Vaart is het terrein Bedrijfsweg-Pioniersweg gesitueerd. Vanwege de inhammen is er geen verbindende rondweg, maar een langgerekte ontsluitingsweg (Handelsweg), die onderbroken wordt door de spoorlijn. Alleen dit gebied heeft nog een directe relatie met het water, terwijl de overige gebieden meer georiënteerd zijn op het wegvervoer;
- Het gebied Houtwijk-Staalwijk, gelegen ten noorden van de spoorlijn) kent wel een patroon van rondwegen en wordt gekenmerkt door de rondomgaande hoge boombeplanting;
- Even ten zuiden daarvan (aan de zuidzijde van de spoorlijn) ligt het kleinschalige gebied De Morinel, dat geheel in het groen gelegen is;
- Tenslotte de Business Zone Delta, ook ten noorden van de spoorlijn gelegen en bereikbaar vanaf de Dronterringweg. Dit gebied is niet alleen op bedrijvigheid, maar ook op commerciële activiteiten gericht. Het gebied kent rondwegen en ook een centrale ontsluitingsroute.

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 een rechthoekige plattegrond, haaks op de weg, onder een flauw hellend zadeldak of – in mindere mate – met een plat dak. Hierop zijn echter vele uitzonderingen.

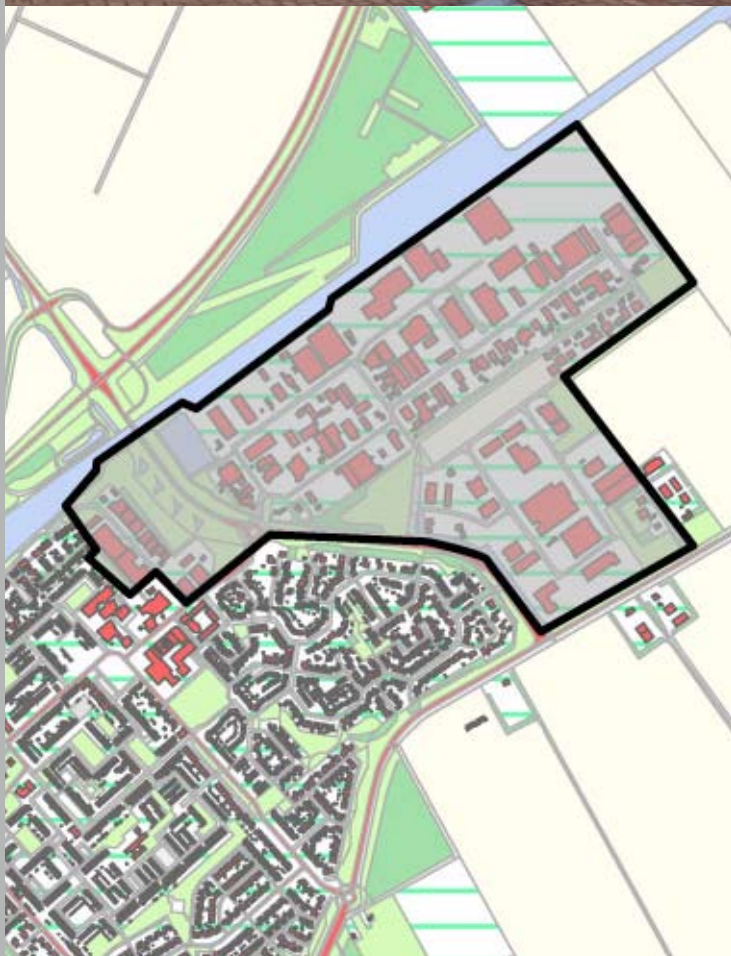
De detaillering is op de vier bedrijventerreinen in grote trekken gelijk, maar bij de oudste loods aan de Bedrijfsweg-Pioniersweg is sprake van specifiek materiaalgebruik. Deze loods is in constructie vergelijkbaar met de agrarische bebouwing van het buitengebied: gelijmd houten spanten en ongeschilderd schokbetonnen wanden met cassetten, het dak met golfplaat bedekt. De detaillering is grof, voortkomend uit de aard en functie van de bebouwing. Het meest voorkomende type op de vier bedrijventerreinen is opgetrokken rond een



(staal)skelet met damwandprofielen en eveneens golfplaten dakbedekking. Soms is de plint gemetseld. Opgemerkt dient te worden, dat de materialisering van de meest recente bebouwing, vooral in de Business Delta Zone, afwijkend is ten opzichte van de eerdere generaties bebouwing. Aanvankelijk was het kleurgebruik terughoudend, maar ook daarin verschilt de Business Delta Zone: Heldere kleuren en het gebruik van glaswanden doen hun intrede, geheel in overeenstemming met de signaalfunctie van de verkoopactiviteiten.

Afwijkende bebouwing in dit deelgebied wordt gevormd door de Silo aan de havenkade als vroeg industrieel bouwwerk, nauw gelieerd aan de agrarische geschiedenis van de streek en de schaatshal.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (De Noord, de Dronterringweg en De Rivierendreef), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing. Voor de zone tussen het centrum en het station is het BKP Hanzekwartier van toepassing.



-  beeldbepalend
-  7. bedrijventerrein

Gebiedsbeschrijving

Een deel van het oudste bedrijfsterrein ligt direct achter het dorpshuis en dringt daarmee ver door in de kern. Aan de noordzijde van de Swifterweg zet het bedrijventerrein zich voort langs de Hoge Vaart in het gebied Noorderbaan-Oostweg. Omdat de behoefte aan bedrijfsterrein toenam is ook het gebied Olderbroekerweg in ontwikkeling genomen. De gebieden worden vanaf Swifterweg, Baan en Olderbroekerweg ontsloten. Het stratenpatroon is als gebruikelijk: rechte lange wegen met haakse kruisingen. Ook het bebouwingspatroon, bestaande uit grotere en kleinere hallen haaks op de weg, wijkt niet af van het gangbare. De grotere structuren zijn aan de Hoge Vaart gelegen, de kleinere hallen met (verscholen) bedrijfswoningen aan de Ploegschaar en de Plantweg. Het oudste bedrijfsterrein zal op termijn wellicht worden vervangen door woningbouw.

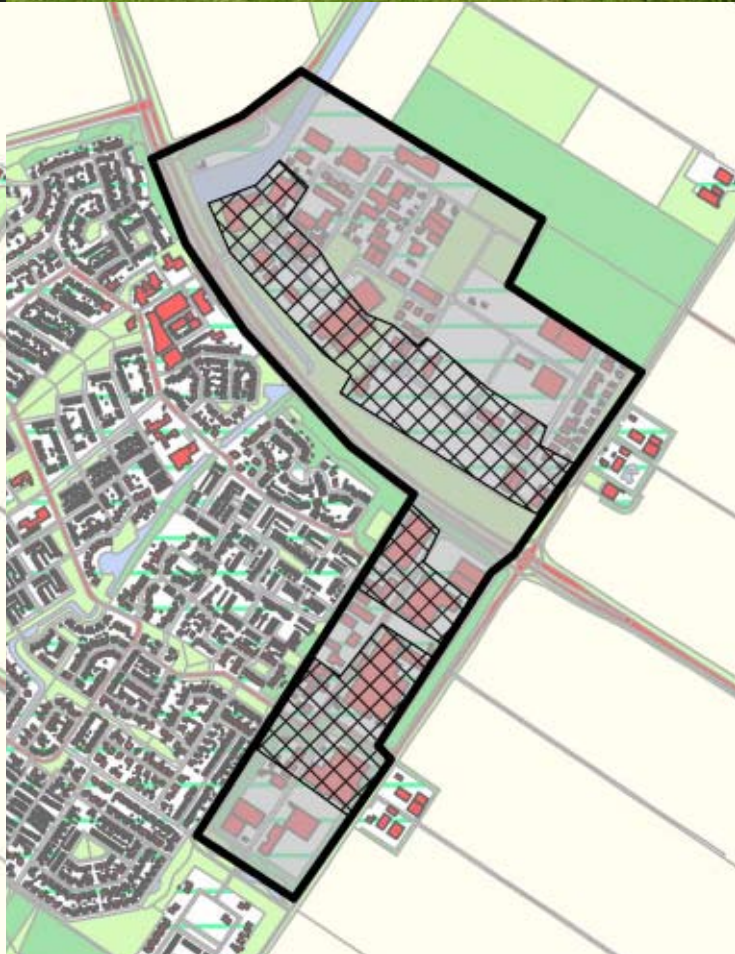
De hallen zijn op (samengestelde) rechthoekige plattegronden opgetrokken, de meeste onder een zadeldak, een enkele onder een plat dak. Het grootste deel van de hallen is gebouwd rond een staalskelet, maar hierop zijn ook uitzonderingen. Los van de hallen is enige bebouwing met kantoorfunctie gerealiseerd bestaande uit eenvoudige platgedekte bouwvormen. De bedrijfswoningen zijn eenvoudig en traditioneel vormgegeven. Binnen de beperkingen van de hoofdvorm zijn sommige hallen architectonisch verbijzonderd (bijvoorbeeld die van Gicom).



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 vertonen ook heldere frisse kleuren. De dakbedekking is overwegend golfplaat. Zowel kantoorgebouwen als bedrijfswoningen zijn gebouwd in baksteen met af en toe beton als gevelbekleding bij de kantoorpanden.

Afwijkende bebouwing in dit gebied komt ook voor. Genoemd kunnen worden: De oudste bebouwing aan de Noorderbaan (een monumentaal ensemble), de silo's van Blonk en het antenneveld.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs De Baan is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.



-  beeldbepalend
-  7. bedrijventerrein

Gebiedsbeschrijving

Het oudste bedrijventerrein van Swifterbant is gelegen in het zuidoosten aan de Industrieweg. Het tweede bedrijventerrein, De Kolk, staat in directe relatie met de dorpskern en met de kleine haven van Swifterbant. Het naastliggende gebied rond de Tarpan is nog in ontwikkeling. De ontsluitingswegen en de verkaveling zijn zoals gebruikelijk op bedrijventerreinen, maar de groene rand van het terrein aan de Industrieweg is bijzonder en maakt deel uit van de groene gordel om Swifterbant.

De bebouwing aan de Industrieweg bestaat uit grootschalige (geschakelde) hallen op rechthoekige plattegronden onder platte daken en flauw hellende zadeldaken. Alleen het koelhuis vertoont een sterk afwijkende kapvorm. De bebouwing op de overige bedrijventerreinen bestaat voornamelijk uit hallen en bedrijfswoningen op rechthoekige, dan wel samengestelde plattegronden, haaks op de weg. Zowel de hallen als de bedrijfswoningen staan over het algemeen in de rooilijn. Maar op De Kolk staan de hallen en de bedrijfswoningen verspreid over het gebied.



Voor de eerste generatie bedrijfshallen is opgetrokken op een gemetselde onderbouw met damwandprofielen, voorzien van een dak van golfplaat. De kleuren zijn gedekt, grijs. Blauw en groen. Aan de Tarpanweg zijn de kleuren frisser, meer helder (waaronder metaalkleurig en geel), maar de bedrijfswoningen zijn weer traditioneel in lichtgele en rode baksteen en gedekt met zwarte pannen. Het kleur en materiaalgebruik op De Kolk is divers, van fel wit tot paars en geel, maar de "oudere" gedekte kleuren en de traditionele materialen voor de bedrijfswoningen komen ook voor.

Afwijkende bebouwing in dit deelgebied komt ook voor. Genoemd kan worden het houten woonhuis in De Kolk.

Welstandsregime

Voor een groot gedeelte van dit deelgebied kan volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Hier volstaat een minimaal welstandsregime. Voor de bebouwing langs een aantal belangrijke wegen (een deel van de Industrieweg en de Dronerringweg), is echter meer nodig om het gewenste ruimtelijke kwaliteitsniveau in stand te houden. Hier is een bijzonder welstandsregime van toepassing.



-  beeldbepalend
-  8. kennislandschap

8: Bijzondere gebieden: het Kennislandschap

Gebiedsbeschrijving

Het Kennislandschap is gelegen aan de Lage Vaart en wordt aan de westzijde begrensd door de Gildepenningdreef. Het gebied kent een min of meer autonome structuur en kan gekenschetst worden als een open gebied met verspreid liggende bebouwing, gerelateerd aan onderzoek, onderwijs, voorlichting en bedrijvigheid ten behoeve van de landbouw. Het wegen- en padenbeloop is naar binnen gericht. Er is geen directe stedenbouwkundige relatie met de naastgelegen woonwijk De Munten I.

In het gebied van het Kennislandschap is de architectonische vormgeving divers en functiegebonden. De architectuur is verzorgd. De verschillende gebouwen hebben vaak een alzijdige oriëntatie. De plattegronden zijn over het algemeen gebaseerd op rechthoeken, de daken platgedekt. Afwijkend in kapvorm zijn de studentenwoningen. De architectonische uitstraling van de Christelijke Agrarische Hogeschool (CAH) Vilentum is zodanig opvallend, dat dit gebouw als blikvanger fungeert.

Het materiaal- en kleurgebruik binnen het Kennislandschap is divers. Opvallend zijn de gekleurde bakstenen van de studentenwoningen in combinatie met witte gevels. Ook de vliesgevel, die aangebracht is bij het CAH Vilentum zorgt voor een moderne uitstraling.

In mei 2012 is de nota "Van Eiland naar Wijland" gepresenteerd. Het betreft een gebiedsvisie voor Drieslag – Wisentweg en is opgesteld door de Aeres Groep in samenwerking met de gemeente Dronten. Het Kennislandschap maakt deel uit van deze gebiedsvisie. In de gebiedsvisie wordt voorgesteld het Kennislandschap en directe omgeving vorm te geven als een Landgoed, waarbij het gebied visueel en functioneel verbonden wordt met de

noordoever van de Lage Vaart. Ook wordt het gebied door middel van het Wisentpad verbonden met het Landgoed Wisentweg. Op het terrein van het Kennislandschap wordt hoogwaardige architectuur nagestreefd, waarbij het nieuwe gebouw van de CAH als trendsetter beschouwd wordt. Voor zover het niet mogelijk is door middel van bouwkundige ingrepen de bestaande bebouwing op het terrein zo mogelijk een betere uitstraling te geven wordt ingezet op een betere landschappelijke inpassing. Door deze maatregelen moet het Kennislandschap uitgroeien tot een campus, "the place to be".

Welstandsregime

Het CAH heeft hoge ambities ten aanzien van de uitstraling van dit gebied. Hier kan niet volstaan worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Om de ruimtelijke kwaliteit in stand te houden en zo mogelijk te versterken is een bijzonder welstandsregime van toepassing.

Bijlage 3.

Verklarende woordenlijst

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aardtinten: Rood/bruine tinten.

Achtergevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achter-gevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen

Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

Afdak: Hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bedrijfsbebouwing: Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter.

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

Blinde wand, muur of gevel: Gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: Gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis.

Bouwblok: Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

Bouwperceel: Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bungalow: Meestaal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

Carport: Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Dak: Overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.

Dakafdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

Dakhelling: De hoek van het dakvlak.

Dakkapel: Ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Daknok: Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Dakopbouw: Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: Raam in een dak.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling: De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbied.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen

Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen

Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen

Eerste verdieping: Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Erker: Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gevel: Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: Onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, verspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.

Goot: Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Goothoogte:

Gootlijn: Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

Hoekaanbouw: Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoofdgebouw: Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Industriebebouwing: Bebouwing met een industriële bestemming.

Kap: Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Kern: Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Kop: In het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw.

Landschappelijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (niet levende en levende) natuur.

Latei: Draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: Raamconstructie meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing): Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel: afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

Maaiveld: Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Mansardekap: Een dak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonnescherm.

Massa: Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband: Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl: Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument: Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Natuurlijke waarde: De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge: Het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

Onderbouw: Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ontsluiting: De toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: Gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Openbaar groen: Met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

Overstek: Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Plaatmateriaal: Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Plint: Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan

Profilering: aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

Portiek: Gemeenschappelijke trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

Raamdorpel: Horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader: Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie: Vernieuwing.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

Rollaag: Een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

Schilddak: Variant op een zadeldak, waarbij de kopskant van het dak schuin afgesneden wordt. Hierdoor ontstaat een dak met twee driehoekige dakvlakken aan de korte kant en twee trapeziumvormige dakvlakken aan de langszijde. Schilddaken hebben over het algemeen een korte noklijn.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Stijl: Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Tentdak: een dak, dat bestaat uit vier of meer driehoekige dakvlakken, die in 1 punt samenkomen. Deze dakvorm wordt ook wel paviljoendak of puntdak genoemd.

Uitbouw: Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

Verdieping: bouwlaag

Voorgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voor kant: De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Weg: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Woning: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Zadeldak: Een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.

Zijgevellijn: Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Bijlage 4.

Gemeentelijke monumenten

Monumentenlijst gemeente Dronten (10 december 2012)

De tabel hieronder geeft een opsomming per kern van de gebouwen die op de nominatie staan om door het college van burgemeester en wethouders te worden aangewezen als gemeentelijk monument.

Gebouw	Adres gebouw		
		D30 Woning Lijzijde 74	Lijzijde 74
		D31 Woning Lijzijde 76	Lijzijde 76
		D32 Woning Lijzijde 78	Lijzijde 78
		D33 Woning Lijzijde 80	Lijzijde 80
		D34 Woning Lijzijde 82	Lijzijde 82
		D35 Woning Lijzijde 84	Lijzijde 84
		D36 Woning Lijzijde 86	Lijzijde 86
		D38 Woning Lijzijde 88	Lijzijde 88
		D39 Woning Lijzijde 90	Lijzijde 90
		Biddinghuizen	
		B1 Kerktoren De Voorhof	Akkerhof 3
		B2 Tractorshowroom	Baan 41
		B3 Woning Cultuursingel 91	Cultuursingel 91
		B4 Woning Cultuursingel 93	Cultuursingel 93
		B5 Woning Cultuursingel 95	Cultuursingel 95
		B6 Woning Cultuursingel 97	Cultuursingel 97
		B7 Woning Cultuursingel 99	Cultuursingel 99
		B8 Woning Dreef 18	Dreef 18
		B9 Woning Dreef 20	Dreef 20
		B10 Woning Dreef 22	Dreef 22
		B11 Woning Dreef 24	Dreef 24
		B12 Woning Dreef 26	Dreef 26
		B13 Woning Dreef 28	Dreef 28
		B14 Woning Dreef 30	Dreef 30
		B15 Woning Dreef 32	Dreef 32
		B16 Woning Zaaivool 44	Zaaivool 44
		B18 Woning Zaaivool 46	Zaaivool 46
		B19 Woning Zaaivool 48	Zaaivool 48
		B20 Woning Zaaivool 50	Zaaivool 50
		B21 Woning Zaaivool 52	Zaaivool 52
D1 De Meerpaal	De Rede 80		
D2 Gemeentehuis	De Rede 1		
D3 Kerktoren De Ark	De Oost 54		
D4 Kerktoren De Helling	De Helling 2		
D5 Kerktoren Open Hof	De Zuid 2		
D6 Sint Gregoriuschool	Werfstraat 12		
D7 Woning De Oost 8	De Oost 8		
D8 Woning De Oost 10	De Oost 10		
D9 Woning De Oost 12	De Oost 12		
D10 Woning De Oost 14	De Oost 14		
D11 Woning De Oost 16	De Oost 16		
D12 Woning De Oost 18	De Oost 18		
D13 Woning De Oost 20	De Oost 20		
D14 Woning De Oost 22	De Oost 22		
D15 Woning De Noord 2	De Noord 2		
D16 Woning De Noord 4	De Noord 4		
D17 Woning De Noord 6	De Noord 6		
D18 Woning De Noord 8	De Noord 8		
D19 Woning De Noord 10	De Noord 10		
D20 Woning De Noord 12	De Noord 12		
D21 Woning De Noord 14	De Noord 14		
D22 Woning De Noord 16	De Noord 16		
D23 Woning De Noord 18	De Noord 18		
D24 Woning De Noord 20	De Noord 20		
D25 Woning De Noord 22	De Noord 22		
D26 Woning De Noord 24	De Noord 24		
D27 Woning De Noord 26	De Noord 26		
D28 Woning De Noord 28	De Noord 28		
D29 Woning Lijzijde 72	Lijzijde 72		

Swifterbant

S1 Kerktoeren De Hoeksteen	De Poort 17
S2 Tractorshowroom	De Poort 24
S3 School De Duykeldam	De Lange Streek 30

Ketelhaven

K1 Gemaal Colijn	Vossemeerdijk 1
K2 Woning Vossemeerdijk 5	Vossemeerdijk 5
K3 Woning Vossemeerdijk 7	Vossemeerdijk 7
K4 Woning Vossemeerdijk 9	Vossemeerdijk 9
K5 Woning Vossemeerdijk 11	Vossemeerdijk 11
K6 Woning Vossemeerdijk 13	Vossemeerdijk 13
K7 Woning Vossemeerdijk 15	Vossemeerdijk 15
K8 Woning Vossemeerdijk 17	Vossemeerdijk 17

