BEELDKWALITEITSPLAN
BEURSSTRAAT 35, DRONTEN

Juni 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: juni 2023
PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Beursstraat 35, Dronten

OPDRACHTGEVER: Gemeente Dronten
PROJECTNUMMER: 20230459

REFERTE: Thomas de Jong, Monique Smalbrugge

CONTACT
T: 0570-745607, 0570–745608
E: thomas.dejong@rho.nl, monique.smalbrugge@rho.nl
W: rho.nl

INHOUDSOPGAVE

1	**INLEIDING**	**5**
	Aanleiding	5
	Context	5
2	**BEOOGDE ONTWIKKELING**	**6**
	Programma en architectuur	6
	Stedenbouwkundig inpassing	7
3	**OPBOUW PLANLOCATIE**	**8**
	Impressie gebied	8
	Historie	9
	Bouwstructuur & Ontsluiting	10
	Wijkzonering & Kavelzonering	11
	Uitgangspunten	12
4	**RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT**	**13**
	Situering en oriëntatie	13
	Hoofdvorm	13
	Gevelindeling	14
	Detaillering en materialisering	15
	Buitenruimte	16

Afbeelding 1: Context

1 INLEIDING

AANLEIDING

Aan de Beursstraat 35 te Dronten in de gelijknamige gemeente bevindt zich een leeg perceel. De initiatiefnemer is voornemens op dit lege perceel een nieuw appartementencomplex met bijbehorende (parkeer)voorzieningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling bestaat in totaal uit 36 appartementen.
Om deze ontwikkeling goed te integreren in de omgeving, is dit beknopt beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is dat bij de ontwikkeling van het nieuwe appartementengebouw wordt voortgebouwd op de uitgangspunten van de bestaande ontwikkeling. Hierdoor zal samenhang aan zowel de Gildepenningdreef als de Beursstraat ontstaan.

CONTEXT

Het plangebied is gelegen in woonwijk Dronten West te Dronten. Het plangebied ligt, als ware op een eiland, in een voorzieningen gebied met diversiteit aan winkels, woningen en andere voorzieningen. De noord- en oostzijde zijde wordt ingesloten door de *Beursstraat*. Aan de westzijde wordt het gebied ingesloten door de *Gildepenningdreef*.
Aan de zuidzijde wordt het perceel ingesloten door een reeds nieuw ontwikkelde supermartkt Lidl in de plint in combinatie met appartementen in woonlagen erboven. In de opzet zal de nieuwe ontwikkeling voort bouwen op de ruimtelijke kwaliteiten en karakter van de bestaande supermarkt en tevens een kop vormen voor de gehele voorzieningenstrook, met appartementen aan de noord- en westzijde van de planlocatie en de parkeervoorziening aan de zuidzijde van het terrein.

<u>Huidige invulling</u>
Het plangebied is een leeg perceel. Vanaf het noorden is dit gebied de kop van de voorzieningenstrook, met verschillende supermarkten, woningen en een basisschool.

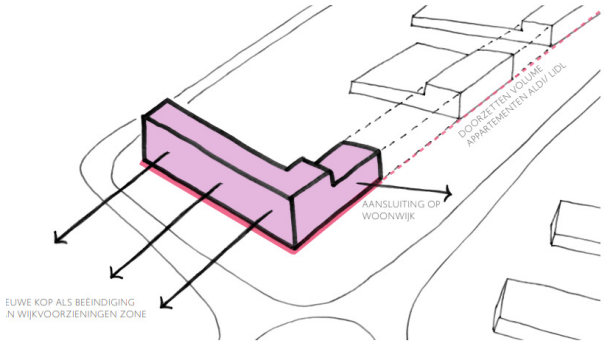
2 BEOOGDE ONTWIKKELING

PROGRAMMA EN ARCHITECTUUR

De opdrachtgever is voornemens om op het lege perceel 36 nieuwe appartementen te realiseren. Aan de westzijde (*Gildepenningdreef*) zijn 16 appartementen gesitueerd, aan de noordzijde (*Beursstraat*) bevinden zich 20 appartementen. Aan de zuidzijde op het perceel worden parkeervoorzieningen gerealiseerd.

In het concept wordt uitgegaan van een hoofdopzet van de bebouwing in hoekopstelling, wat zich presenteert richting de rotonde. Voor een aansluiting in bouwhoogtes met de woonwijk aan de westzijde is er voor gekozen om de bouwhoogte langs de Gildepenningdreef met 1 woonlaag te verlagen.
Qua architectuur voor de ontwikkeling wordt aansluiting gezocht met de omliggende gebouwen om samenhang na te streven.
Aan de zuidzijde van de kavel is een binnenplein gesitueerd waar ook de parkeervoorziening plaats vindt.

De bestaande groenstroken langs zowel de Gildepenningdreef als de Beursstraat worden in het ontwerpvoorstel doorgetrokken over de planlocatie.



Afbeelding 2: Concept beoogde ontwikkeling (*Bron: KHV Architecten*)

Afbeelding 3: Vogelvlucht vanaf noordzijde van beoogde ontwikkeling (*Bron: KHV Architecten*)

Afbeelding 4: Vogelvlucht vanaf noordzijde van beoogde ontwikkeling (*Bron: KHV Architecten*)

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De ontwikkeling wordt ingepast in de bebouwde omgeving door aan de zijde van de Gildepenningdreef aansluiting te zoeken bij de hogere bouwvolumes van de reeds gerealiseerde bebouwing. Deze aansluiting wordt gezocht door de vorm en de bouwhoogtes door te trekken.
Aan de noordzijde (Beursstraat) vormt het nieuwe bouwblok een kop voor de voorzieningenstrook, dit kenmerkt zich door de toevoeging van 1 extra bouwlaag.

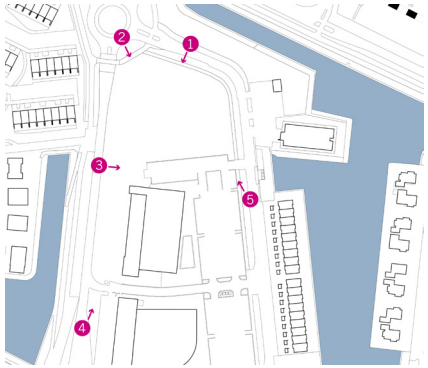
Afbeelding 5: Stedenbouwkundige inpassing

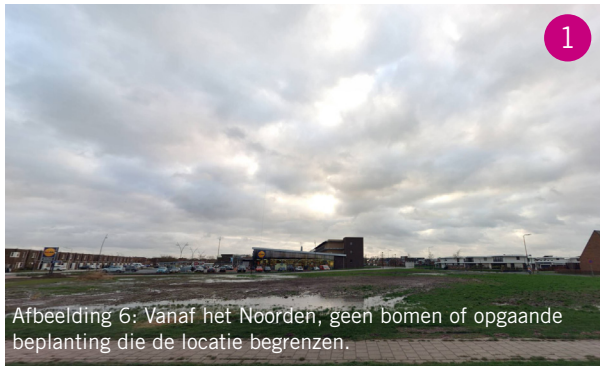
3 OPBOUW PLANLOCATIE

IMPRESSIE GEBIED

Zowel vanuit de Gildepenningdreef als vanaf de Beursstraat is de locatie goed zichtbaar. Mede door de afwezigheid van bomen/hoog opgaande beplanting en bebouwing. De locatie wordt ontsloten vanaf de Beursstraat, zowel voor autoverkeer als voor langzaam verkeer. Vanuit de Gildepenningdreef is er een toegang voor expeditie voor de supermarkten.

Langs de Beursstraat zijn aan de zuidzijde van het perceel zijn recent twee supermarkten met daarboven appartementen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling zal in opzet en karakter veel overeenkomsten vertonen met de reeds aanwezige ontwikkelingen. Bij deze ontwikkelingen bevinden de woningen zich aan de zijde van de Gildepenningdreef en zijn de supermarkten en de parkeervoorzieningen aan de zijde van de Beursstraat gesitueerd. Bij de bestaande bebouwing is er sprake van 3 lagen hoog front aan de zijde van de Gildepenningdreef en een open plint richting het noorden, aan het begin van de Beursstraat.





Afbeelding 6: Vanaf het Noorden, geen bomen of opgaande beplanting die de locatie begrenzen.

Afbeelding 7: Gekeken vanaf de rotonde, met op de achtergrond langs de Gildepenningdreef de hogere bebouwingsdelen.

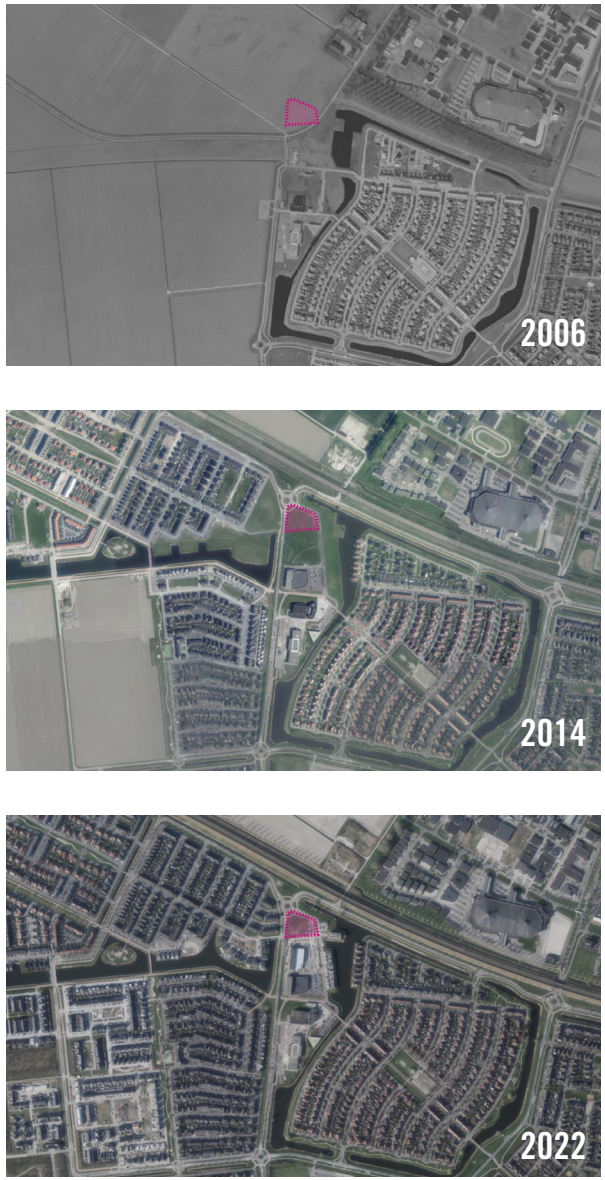
Afbeelding 8: De ontsluitingsweg ten zuiden van de planlocatie, met rechts de nieuwe supermarkt en de parkeervoorziening.

Afbeelding 9: De hogere bebouwingsrand langs de Gildepenningdreef.

Afbeelding 10: Vanaf de Beursstraat, de lagere supermarkt-bebouwing, op de achtergrond de bestaande woonwijk.

HISTORIE

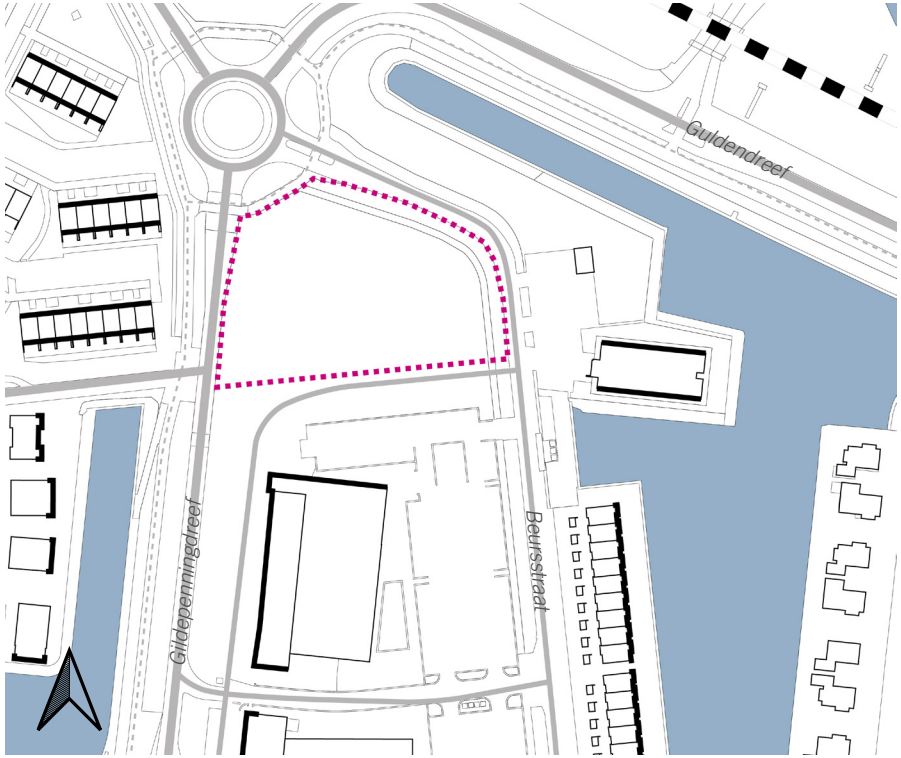
Steeds verdere ontwikkeling van de woonwijk Dronten West is zichtbaar op de luchtfoto's door de jaren heen. Gebied waar de planlocatie deel van uitmaakt ontwikkelt zich als wijkvoorzieningenstrook te midden van de verschillende wijkuitbreidingen.
De planlocatie verandert van aan de rand van de wijk gelegen naar een centrale plek binnen de wijk. Door de centrale positie, ook direct gelegen aan de rotonde die de wijk ontsluit, is het toevoegen van extra kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling gewenst.



Afbeelding 11: Stedenbouwkundige ontwikkeling rondom planlocatie (*Bron: topotijdreis.nl*)

BOUWSTRUCTUREN

Langs de Gildepenningdreef vormt de bebouwing een sterk front met een duidelijke rooilijn. De bouwstructuren aan de Beursstraat zijn daarentegen een stuk onregelmatiger. Het ontbreken van een duidelijke rand langs de weg wordt versterkt door de enorme parkeervoorzieningen die langs deze weg zijn gesitueerd en het nog ontbreken van bomen en/of hoog opgaande begroeiing,



Afbeelding 12: Stedenbouwkundige opzet plangebied.

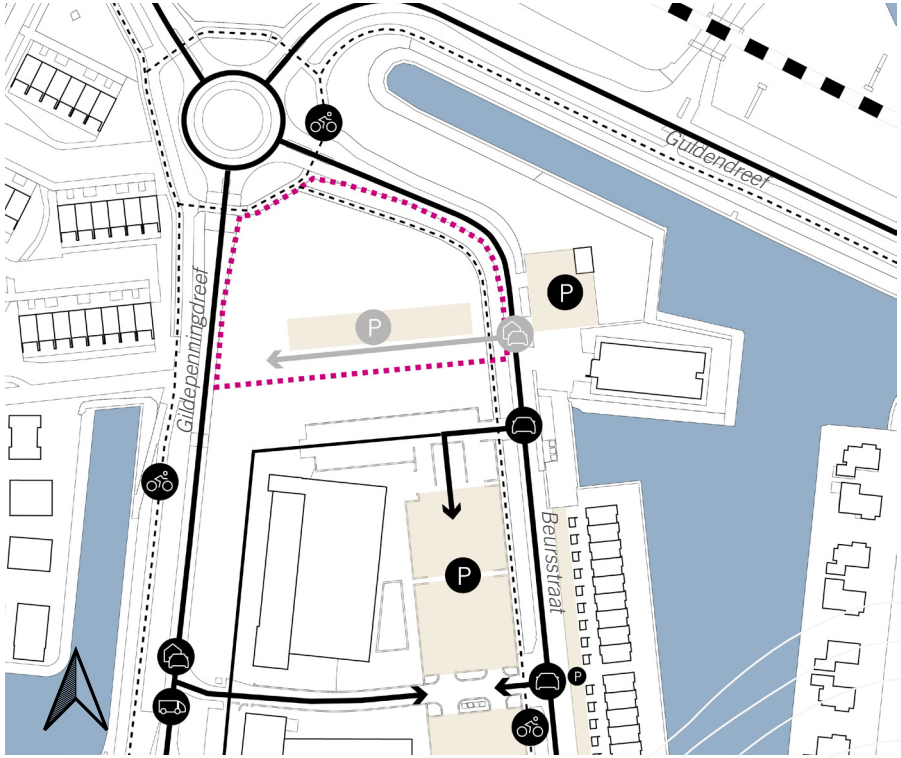
ONTSLUITING

Huidige situatie

De bestaande ontwikkelingen ten zuiden van de kavel wordt voor het winkelend/bezoekend publiek ontsloten via de Beursstraat. De entrees en de parkeervoorzieningen van de supermarkten zijn aan de kant van de Beursstraat gesitueerd. De bevoorrading van de supermarkten en het woonverkeer wordt ontsloten via de Gildepenningdreef.

Ontsluiting voorgenomen nieuwe ontwikkeling

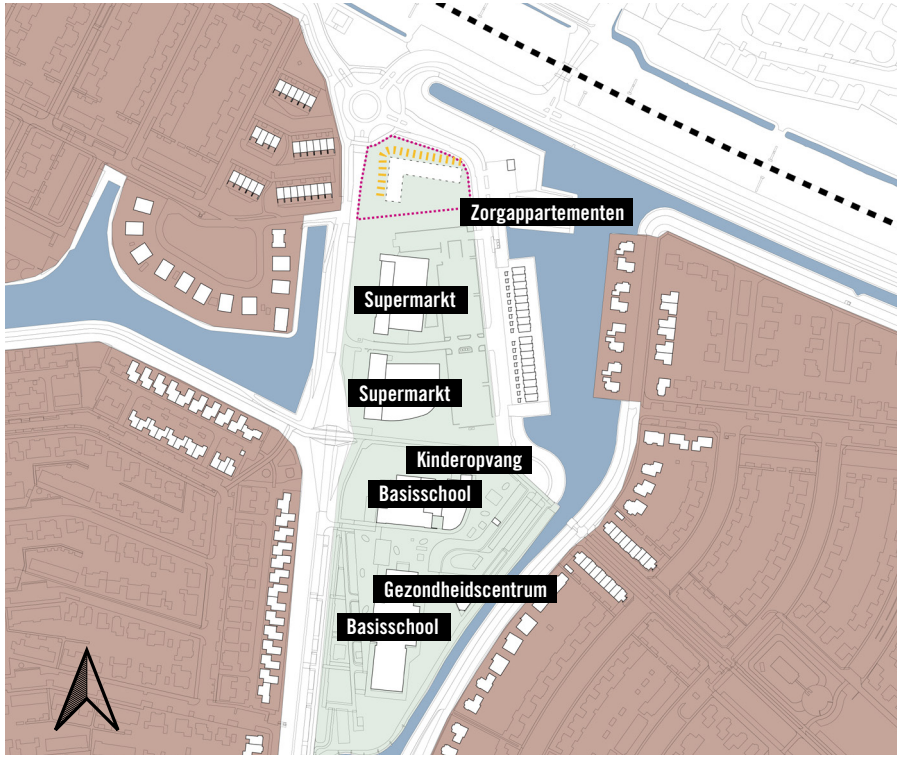
De ontsluiting van de voorgenomen nieuw te ontwikkelen appartementen zal via de Beursstraat gerealiseerd worden.



Afbeelding 13: Ontsluiting huidige situatie (zwart) en ontsluting nieuwe ontwikkeling (grijs)

WIJKZONERING

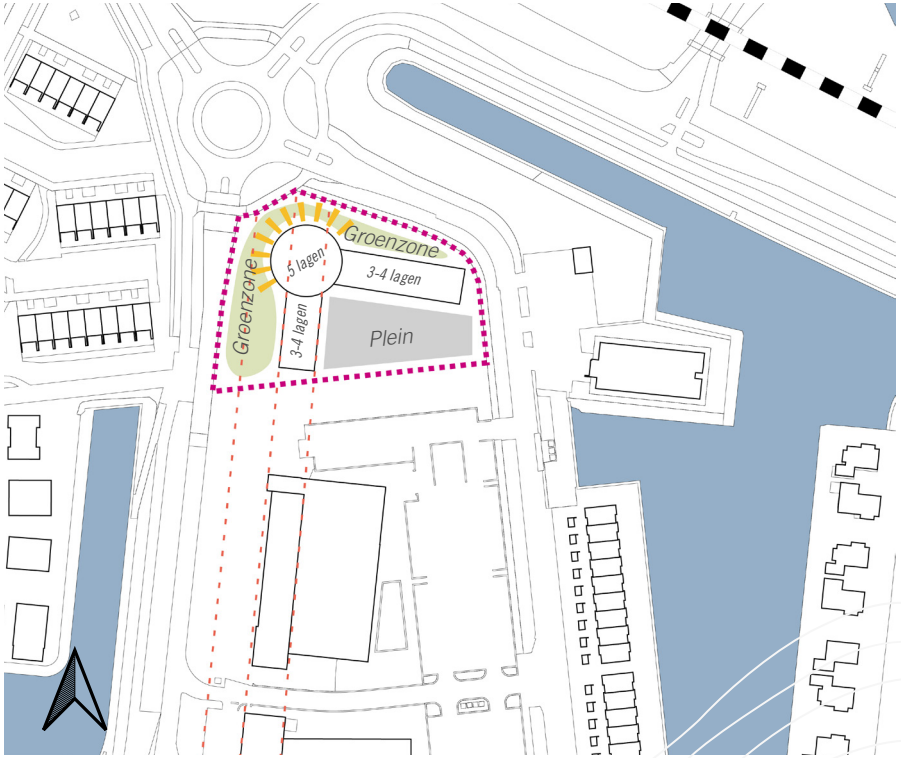
De planlocatie is vanaf de noordzijde de kop van de wijkvoorzieningenstrook. Deze strook is aan beide zijde ingesloten door de woonwijk Dronten West.
De nieuw te realiseren bebouwing vormt de kop van de wijkvoorzienigenstrook, het gebouw moet dit uitstralen.



Afbeelding 14: Wijkzonering

KAVELZONERING

De reeds gerealiseerde supermarkt-ontwikkelingen hebben beide een duidelijke zonering bij de inrichting van de kavels. De kavelzonering van de zuidelijk gelegen kavels worden doorgetrokken aan de kant van de Gildepenningdreef.
Het nieuw te realiseren gebouw richt zich op de rotonde, aan de achterzijde wordt er een plek gerealiseerd voor een plein en/of parkeervoorziening die aansluit bij de reeds gerealiseerde parkeervoorzieningen aan de zuidkant van de kavel.

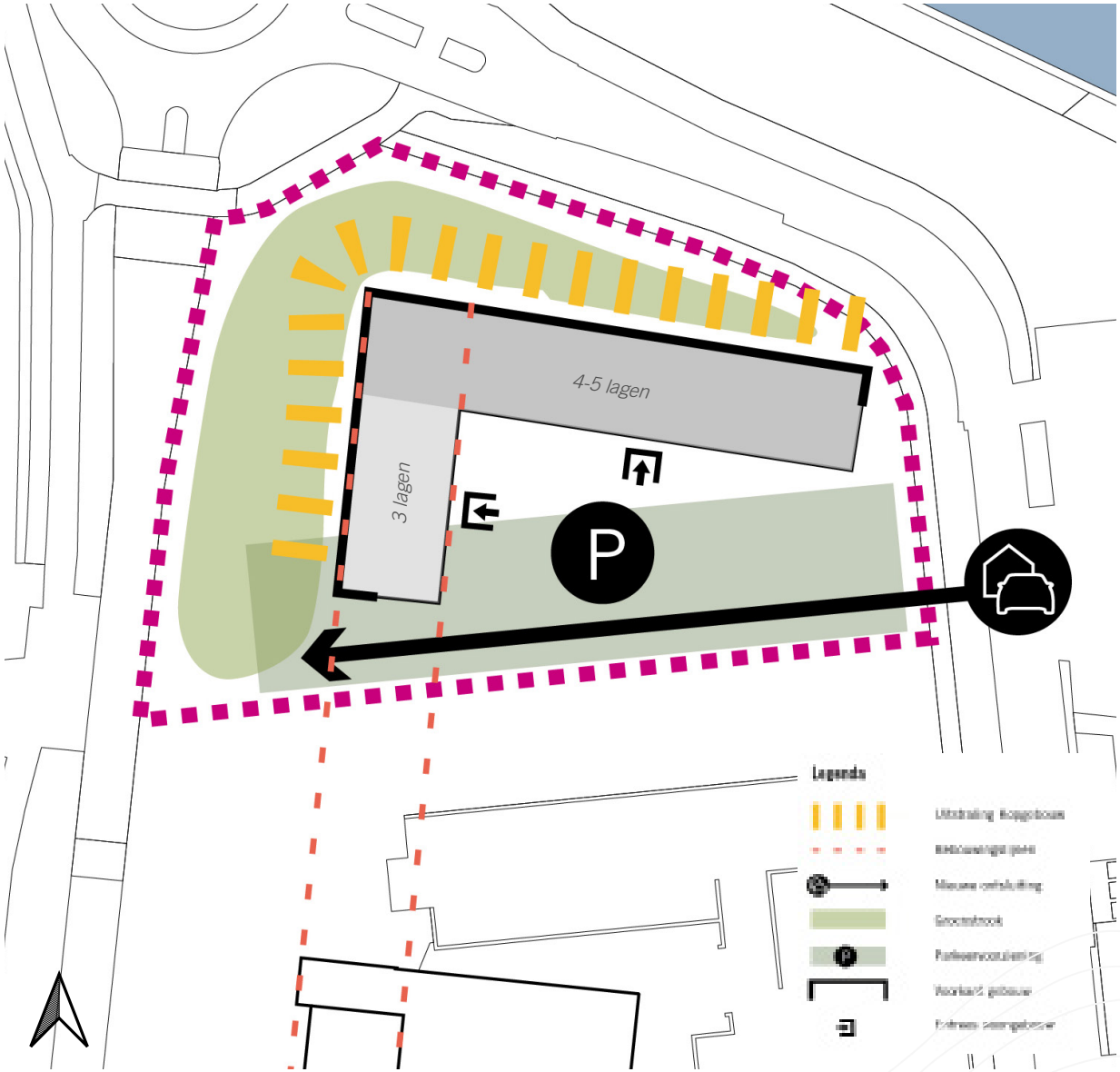


Afbeelding 15: Kavelzonering

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Vanuit de analyse van de planlocatie volgen uitgangspunten die moeten zorgen dat de nieuwe ontwikkeling past binnen de bestaande context en tevens een bijdrage doet aan de kwaliteit van de Gildepenningdreef en Beursstraat. In de beoogde ontwikkeling moet dit gedaan worden door:

- Aansluiting te zoeken bij het bebouwingsfront aan de Gildepenningdreef, ook aansluiten bij de bouwhoogtes, dit betekent maximaal 3 lagen;
- Het nieuwe gebouw de uitstraling geven van 'kop'gebouw, dit komt tot uiting door een verhoging van de woonlagen, dit betekent hier maximaal 5 lagen;
- Entrees van het woongebouw aan de binnenzijde (levendig groen parkeerplein) te realiseren;
- Een nieuwe ontsluiting vanaf de Beursstraat;
- Doortrekken van de aanwezige groenstructuren langs de Gildepenningdreef;
- Parkeren uit het zicht vanaf de Gildepenningdreef.



Afbeelding 16: Uitgangspunten

4 RICHTLIJNEN BEELDKWALITEIT

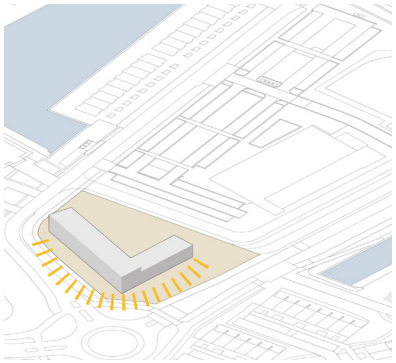
SITUERING EN ORIËNTATIE

- De bebouwing heeft een representatieve functie als kopgebouw. De gevel aan de Gildepenningdreef en de noordelijke Beursstraat is in hiërarchie leidend en heeft een representatieve gevel;
- Langs de Gildepenningdreef wordt de bebouwing in één rooilijn gesitueerd aansluitend op de bestaande bebouwing;
- Langs de Gildepenningdreef wordt de groenzone langs de weg doorgetrokken.

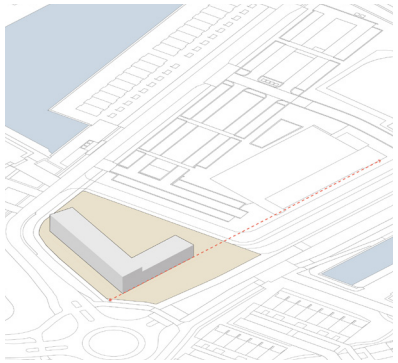
HOOFDVORM

- De nieuwbouw vormt een heldere wand aan zowel de Gildepenningdreef, als wel langs de noordelijke Beursstraat;
- Er is sprake van een aaneengesloten, gevelwand aan de Gildepenningdreef;
- De bebouwing bestaat (visueel) uit een plint met boven-bebouwing;
- De bebouwing wordt voorzien van een plat dak;
- De oriëntatie van het gebouw en het representatieve karakter wordt versterkt door een extra lag toe te voegen aan de kant van de noordelijke Beursstraat en het eerste deel van de Gildepenningdreef.

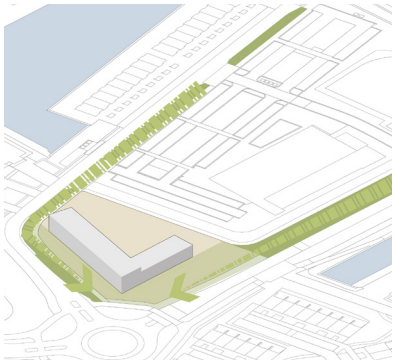
PRINCIPES SITUERING EN ORIËNTATIE



Representatief kopgebouw

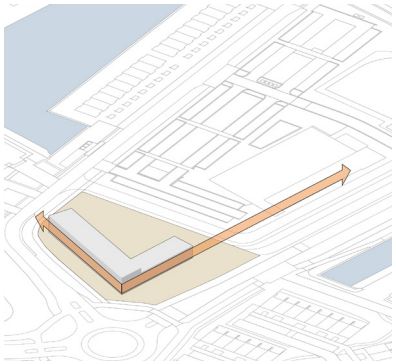


Aansluiten rooilijn bestaande bebouwing

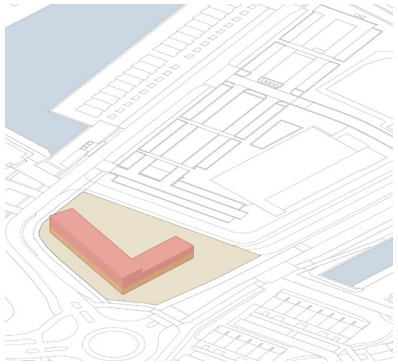


Doortrekken groenzones

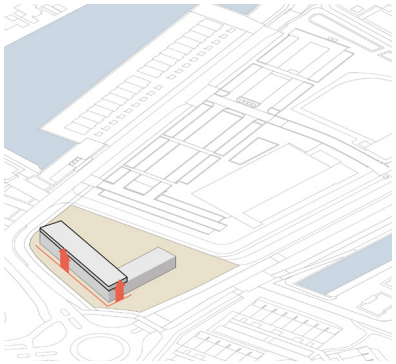
PRINCIPES HOOFDVORM



Wandvorming langs Gildepenningdreef



Contrast plint - bovenverdiepingen



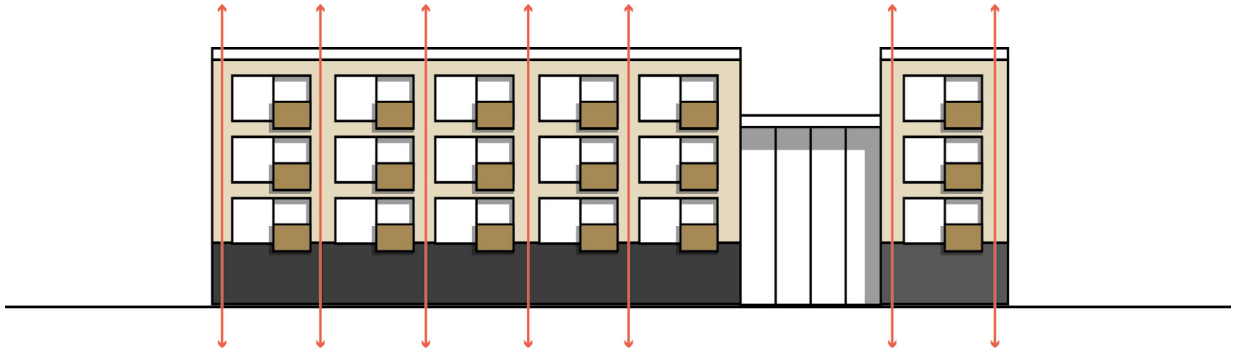
Extra woonlaag als accent kopgebouw

Afbeelding 17: Principetekeningen Beeldkwaliteit

GEVELINDELING

- In de gevelindeling is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de plint en de verdiepingen er boven;
- De gevels aan de kant van de Gildepenningdreef en de Beursstraat aan de noordzijde hebben de uitstraling van de voorgevel, met ruime gevelopeningen, balkons. Hierdoor presenteert het gebouw als kop van de voorzieningenstrook voor de wijk;
- De gevelindeling is verticaal gericht, horizontale gevelverdeling is ongewenst;
- Aan de Gildepenningdreef en de Beursstraat aan de noordzijde is een galerijontsluiting niet toegestaan. De gevel aan deze zijdes heeft een open uitstraling (relatief veel glas);
- Buitenruimtes in de vorm van balkons zijn aan de kant van de Gildepenningdreef en de Beursstraat aan de noordzijde toegestaan. Om diepte te creëren in de gevel, zijn uitkragende balkons toegestaan;
- De galerijen aan de binnenzijde van het gebouw worden mee ontworpen, waardoor ook het groene binnenterrein met parkeervoorzieningen een levendige uitstraling krijgt;
- De entrees zijn duidelijk zichtbaar door middel van het gebruik van grote glazen partijen bij de entrees.

PRINCIPES GEVELINDELING



Afbeelding 18: Verticale ritmiek gevelindeling

Afbeelding 19: Referentiebeeld dieptewerking gevel uitkragende balkons.

Afbeelding 20: Referentiebeeld glazen entree

DETAILLERING EN MATERIALISERING

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

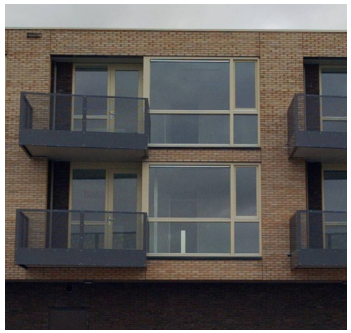
- De gevel wordt uitgevoerd in metselwerk;
- Voor het metselwerk van de plint worden donkere tinten bakstenen gebruikt, zodat er een contrast ontstaat met de bovenbouw;
- Voor het metselwerk van de woningen (boven de plint) worden licht gekleurde bakstenen gebruikt, zoals lichtgeel, zand of lichtgrijs;
- De verticale gevelindeling kan worden benadrukt door afwisselende metselverbanden en kleurtinten steen te gebruiken;
- Kozijnen, gevelbeëindiging, verbijzonderingen en dergelijke mogen worden uitgevoerd in contrasterende tinten, zoals bijvoorbeeld roodtinten;
- Secundaire materialen zoals bijvoorbeeld zink, hout en staal, worden ondergeschikt aan het metselwerk toegepast.

REFERENTIES DETAILLERING EN MATERIALISERING

Baksteen plint

Bakstenen gevel

Contrast plint-bovenverdiepingen


Aansluiten bij gevels bestaande bebouwing langs Gildepenningdreef

Accenten verticale ritmiek

Groen dak

Gebruik zonnepanelen

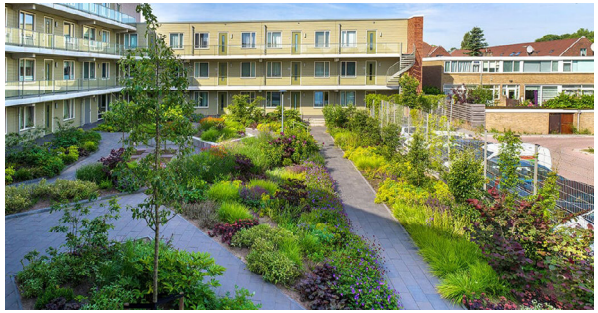
BUITENRUIMTE

- Langs de Gildepenningdreef en de noordelijke Beursstraat vindt er een groene inpassing van het gebouw plaats door het groen vanuit het gebied door te trekken;
- Het binnenterrein krijgt een groene en levendige uitstraling;
- Parkeren op het binnenterrein wordt zo groen mogelijk ingepast, denk hierbij aan halfverharding;
- Vanaf de Gildepenningdreef wordt het zicht op het parkeren verminderd door de toepassing van een groene haag, zoals dit ook gebeurd bij het parkeren langs de Gildepenningdreef bij de parkeervoorzieningen van de appartementen boven de supermarkt.

REFERENTIES BUITENRUIMTE

Afbeelding 21: Aansluiting bij sfeer van bestaande inrichting. Beeld van de inrichting van de buitenruimte bij de reeds gerealiseerde supermarkt Albert Heijn.

Afbeelding 22: Referentiebeeld halfverharding parkeren



Afbeelding 23: Referentiebeeld levendige binnentuin met parkeren.