



////
Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BEEKDWALITEITSPLAN

BEDRIJVENTERREIN POORT VAN DRONTEN

Rho Adviseurs
voor leefruimte
Vestiging Leeuwarden
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
Tel: +31 58 256 2525

—
www.rho.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Ambitie

2. PLANBESCHRIJVING

- 3.1 Planopzet
- 3.2 Deelgebieden op hoofdlijnen

3. WELSTANDSSCRITERIA OPENBARE RUIMTE

- 3.2 Gebiedsontsluitingsweg
- 3.3 Kavelontsluitingsweg

4. WELSTANDSCRITERIA BEBOUWING

- 4.1 Verschijningsvorm
- 4.2 Maatvoering en erfinrichting

5. AANVULLENDE CRITERIA PER DEELGEBIED

- 5.1 Deelgebied A - Eilanden
- 5.2 Deelgebied B - Polderrand
- 5.3 Deelgebied C - Rendierweg
- 5.4 Deelgebied D - Hanzelijn

BEELDKWALITEITSPAN

BEDRIJVENTERREIN POORT VAN DRONTEN



04062019

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Poort van Dronten in het noordwesten van de kern Dronten. Een deel van dit gebied is bouwrijp gemaakt en recentelijk heeft het eerste bedrijf zich op het bedrijventerrein gevestigd. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is het bieden van een actueel welstandskader voor het gehele plangebied.

Plangeschiedenis

Door Grontmij is in 2005 in opdracht van de gemeente Dronten op basis van de structuurvisie 2020 een Stedenbouwkundig Plan gemaakt voor het aanleggen van een bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein ligt aan de rand van Dronten, globaal begrenst door de Rendiertocht, de Hanzelijn, de Rendierweg en de Dronterringweg.

Aan de hand van dit Stedenbouwkundig Plan is door Buro Vijn in 2006 een bestemmingsplan opgesteld. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Rendierweg (3040) d.d. 15-08-2006 is aan het noordelijk deel van de bestemming goedkeuring onthouden in verband met door het provinciebestuur gestelde eisen aan de aansluiting van de N23 met de Dronterringweg. Door deze eisen is de locatie en vorm van de aansluiting gewijzigd en waren aanpassingen aan het Stedenbouwkundig Plan op deze plaats noodzakelijk.

In opdracht van de provincie Flevoland en de gemeente Dronten is in 2008 door Bureau Maris een ontwerp gemaakt voor het deelgebied van het bedrijventerrein bij de aansluiting van de N23 met de Dronterringweg, samen met een aanpassing van de randen van het bedrijventerrein langs de Rendiertocht en de Dronterringweg. Dit

stedenbouwkundig deelontwerp is verwerkt in het wijzigingsplan N23 (9070.1) en in het wijzigingsplan Bedrijventerrein Rendierweg (3040.1).

Het bestuur van de gemeente Dronten heeft daarna besloten een aanvullend kader voor de welstandstoetsing te scheppen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein “de Poort van Dronten” op basis van deze plannen. Door Architectenbureau Brink&Fleer is voor het meest noordelijke deel van het plangebied in 2012 het beeldkwaliteitsplan ‘Poort van Dronten’ opgesteld, bekend onder ‘Welstandsnota 2004, 14e aanvulling, gebied 7a, bedrijventerrein de Poort van Dronten – gemeente Dronten’. Voorliggend beeldkwaliteitsplan betreft het gehele bedrijventerrein Poort van Dronten, zoals op de pagina hiernaast in omcirkeld en vervangt daarmee de 14e aanvulling, gebied 7a. Voorliggend beeldkwaliteitsplan ‘de Poort van Dronten’ geldt als toetsingskader en beschrijft de welstandscriteria voor het gehele plangebied. Naast de in dit document beschreven welstandscriteria zijn tevens de algemene welstandscriteria van de gemeente Dronten van toepassing.

1.2 PLANGEBIED

Het bedrijventerrein Poort van Dronten ligt aan de noordwestzijde van Dronten. De Dronterringweg vormt de noordgrens van het plangebied. De recent gerealiseerde N23 sluit door middel van een rotonde aan op deze Dronterringweg. De rotonde biedt tevens toegang tot de hoofdentree van het bedrijventerrein. De Rendierweg vormt de oostgrens van het plangebied en tevens de overgang naar het naastgelegen bedrijventerrein ‘Business Zone Delta’ ten oosten van het plangebied. De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door De Hanzelijn. De watergang ‘Rendiertocht’ vormt de westgrens van het plangebied.



Noordrand: Dronterringweg



Oostrand: Rendierweg



Zuidrand: Hanzelijn



Westrand: Rendiertoht (watergang)

1.3 AMBITIE

Het doel is om in het plangebied een toekomstgerichte, flexibele regeling te bieden voor de verdere uitwerking van het bedrijventerrein. Hiervoor is een uitgangspuntennotitie opgesteld, die door B&W is vastgesteld en in overleg met de ondernemers tot stand is gekomen. Deze uitgangspunten zijn zowel van toepassing op het bestemmingsplan als dit beeldkwaliteitsplan. Hieronder worden de uitgangspunten beknopt beschreven, in het bestemmingsplan zijn deze verder uitgewerkt.

Ruimtelijke uitgangspunten

De beoogde bestemmingsplanregeling borduurt in grote lijnen voort op de regeling (en de hoofduitgangspunten) van het geldende bestemmingsplan. Wat de ruimtelijke structuur betreft, is het uitgangspunt hierbij om alleen de hoofdstructuur vast te leggen, waarbij het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan flexibeler is opgesteld om op deze wijze sneller in te spelen op de wensen van ondernemers. Voor de ruimtelijke structuur betekent dit dat de reeds bestaande wegen, de hoofdontsluitingswegen en de hoofdgroenstructuren worden vastgelegd, maar de secundaire wegen en groenstructuren niet. Deze kunnen afhankelijk van de te vestigen bedrijven worden gerealiseerd. In het plangebied wordt rekening gehouden met een doorsteek in de wegenstructuur naar Business Zone Delta ten oosten van het plangebied.

Voor de maximale bouwhoogte wordt grotendeels vastgehouden aan de bestaande maximale mogelijkheden, dat wil zeggen:

- 12 meter op het centrale deel en de noordzijde van het plangebied;
- 7 meter aan de oostzijde van het plangebied;
- 10 meter aan de westzijde van het plangebied;
- 20 meter bij het eiland in de noordwestzijde van het plangebied.

Met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is deze maximale hoogte onder voorwaarden te verhogen van 10 of 12 meter naar 15 meter en

aan de noordzijde van het plangebied naar 20 meter. In het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitsplan) zijn geen gevelbouwgrenzen, minimale bouwhoogtes en/of dakhellingen geregeld. In dit beeldkwaliteitsplan worden hiervoor algemeen geldende richtlijnen en uitgangspunten gesteld, om zo een flexibele ontwikkeling van het terrein mogelijk te maken.

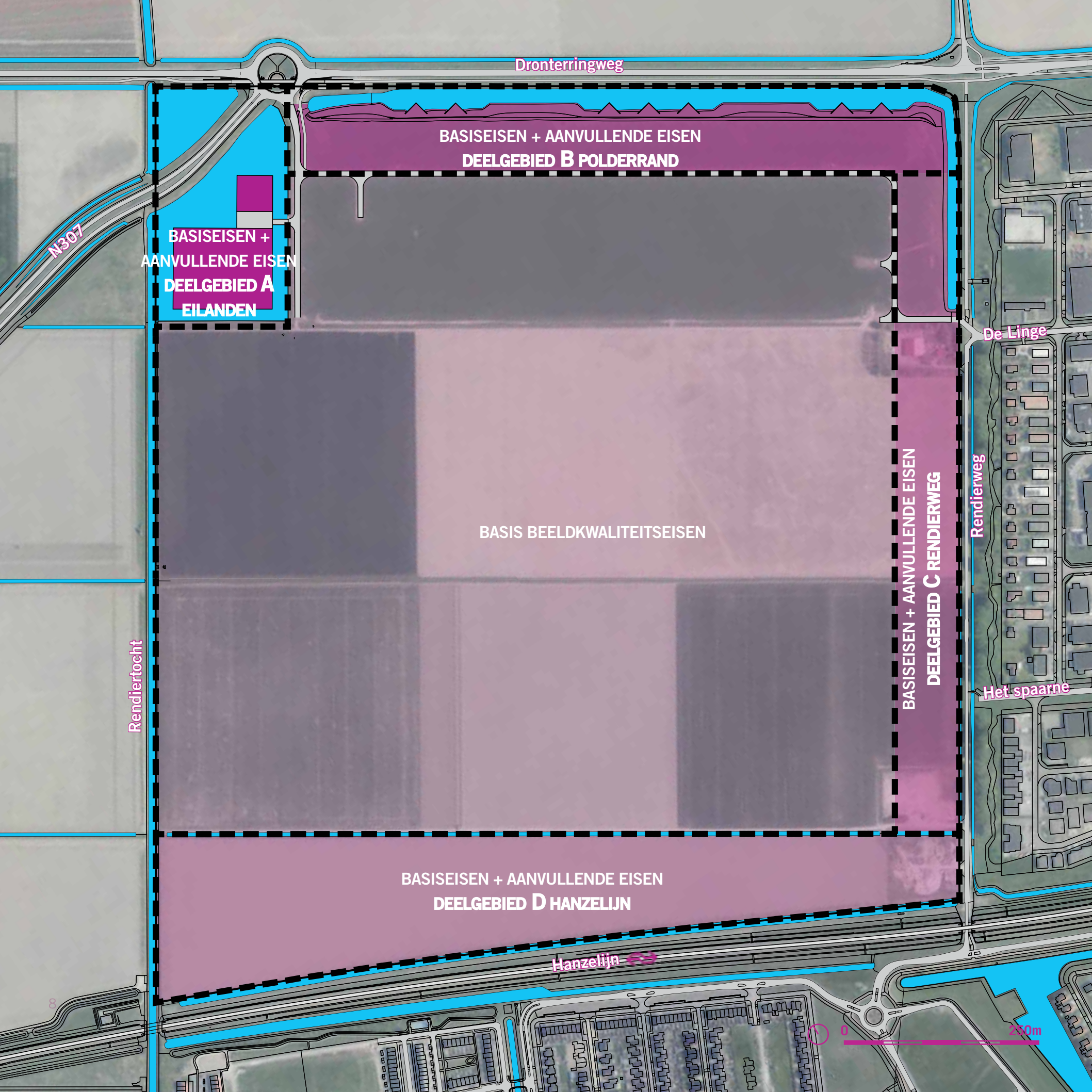
Functionele uitgangspunten

In functioneel opzicht geldt het hoofduitgangspunt dat het bedrijventerrein ruimte biedt aan reguliere bedrijven tot en met categorie 4. Door zoneringsbeperkingen zijn reguliere categorie 5 bedrijven niet in het plangebied toegestaan. Categorie 5 bedrijven zijn alleen toegestaan als deze naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijven uit categorie 4, dus in de praktijk minder overlast zullen veroorzaken.

Zelfstandige kantoren (met uitzondering van kantoren ten behoeve van de Agro&Food-sector op het bedrijfneiland aan de noordwestzijde) zijn niet in het plangebied toegestaan, omdat deze functie op andere locaties in Dronten voldoende vertegenwoordigd zijn. In het plangebied zijn alleen kantoren mogelijk die ondergeschikt en aanvullend zijn op de reguliere bedrijfsfunctie in het plangebied. Perifere detailhandel en bepaalde indoorsport- en horeca functies zijn onder voorwaarden mogelijk door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast voor een nieuwe ontwikkeling. Er wordt ingegaan op de verschijningsvorm van de bebouwing; de situering, vormgeving, materialisering en toegestane bouwmassa, dit in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast worden welstandscriteria opgenomen voor de openbare ruimte en profilering. Tevens wordt een voorstel gedaan voor de gewenste materialisering van de verhardingen en groen.



Dronterringweg

BASISEISEN + AANVULLENDE EISEN
DEELGEBIED B POLDERRAND

BASISEISEN +
AANVULLENDE EISEN
DEELGEBIED A
EILANDEN

BASIS BEELDKWALITEITSEISEN

BASISEISEN + AANVULLENDE EISEN
DEELGEBIED C RENDIERWEG

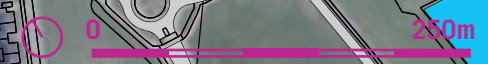
De Linge

Rendierweg

Het spaarne

BASISEISEN + AANVULLENDE EISEN
DEELGEBIED D HANZELIJN

Hanzelijn



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 PLANOPZET

Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is een eenduidige uitstraling van het bedrijventerrein als totaal. De welstandscriteria voor de bebouwing en de openbare ruimte zijn dan ook op hoofdlijnen geformuleerd en gelden voor het totale plangebied. Voor de ruimtelijke structuur betekent dit dat de reeds bestaande wegen, de hoofdentree en de hoofdgroenstructuren worden vastgelegd, maar de exacte plek van de nieuwe ontsluitingswegen niet. Deze kunnen afhankelijk van de te vestigen bedrijven worden gerealiseerd en zijn daarom niet weergegeven op het kaartbeeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een gebiedsontsluiting en een kavelontsluiting. De gebiedsontsluitingsweg is de hoofdader door het gebied. Bedrijven zijn niet rechtstreeks vanaf de gebiedsontsluitingsweg toegankelijk, de ontsluiting gebeurt vanaf de kavelontsluitingswegen. Deze profielen zijn in het hoofdstuk openbare ruimte opgenomen.

De randen van het plangebied bepalen de uitstraling van het gehele bedrijventerrein en vragen daarom om gebied specifieke welstandscriteria. De relatie tussen de (nieuwe) bebouwing, het nieuwe en bestaande groen en de bestaande omgeving verdient op deze plekken extra aandacht. De randen van het gebied zijn om deze reden verdeeld in vier deelgebieden. Voor deze deelgebieden gelden aanvullende welstandscriteria, als aanvulling op of in afwijking van de basis beeldkwaliteitseisen. Hieronder worden de verschillende deelgebieden beknopt beschreven. In hoofdstuk 5 zijn de welstandscriteria per deelgebied uitgewerkt.

2.2 DEELGEBIEDEN OP HOOFDLIJNEN

Deelgebied A Eilanden

De plaats waar de N23, de Dronterringweg en de hoofdontsluiting bij

elkaar komen vormt een bijzondere plek binnen het plangebied. Het gebied rondom de hoofdentree kan worden beschouwd als “uithangbord” voor het bedrijventerrein en krijgt daarom een hoogwaardige invulling. De architectonische uitstraling van de bebouwing en de bijbehorende terreininrichting aan de randen van het plangebied krijgen extra aandacht.

Deelgebied B Polderrand

De noordoostelijke rand langs de Dronterringweg heeft een karakteristieke groene rand die wordt gevormd door een watergang met daarin een aantal groene bastions met boomgroepen daarop. Dit beeld is een voortzetting van de inrichting aan de Dronterringweg ter hoogte van Business Zone Delta. Hoe de bebouwing en openbare ruimte hier op aansluit, wordt uitgewerkt in het deelgebied B Polderrand.

Deelgebied C Rendierweg

De Rendierweg vormt de groene overgang van het plangebied naar de Business Zone Delta. Aan de oostzijde van de Rendierweg is kleinschalige woon-werkbebouwing aanwezig, waarbij de woonhuizen uitkijken op een brede groenstrook langs de Rendierweg. Dit, samen met de te realiseren waterbergingsopgave langs de rand van plangebied, vraagt om een extra investering in de beeldkwaliteit.

Deelgebied D Hanzelijn

De Hanzelijn ligt bij Dronten ten behoeve van het kruisen van wegen en watergangen op een spoordijk, met een hoogte van ongeveer 7 meter boven maaiveld. Bebouwing en inrichting van het bedrijventerrein zijn vooral bepalend voor de beeldvorming vanuit de trein. Wat vooral voorkomen moet worden is dat, net als bij de overige randen van het terrein, geen acherkantsituaties ontstaan langs de Hanzelijn. Dat wil zeggen dat er een representatieve gevel wordt gerealiseerd langs de Hanzelijn.

Principeprofiel gebiedsontsluitingsweg



3 WELSTANDSCRITEIA OPENBARE RUIMTE

3.1 GEBIEDSONTSLUITINGSWEG

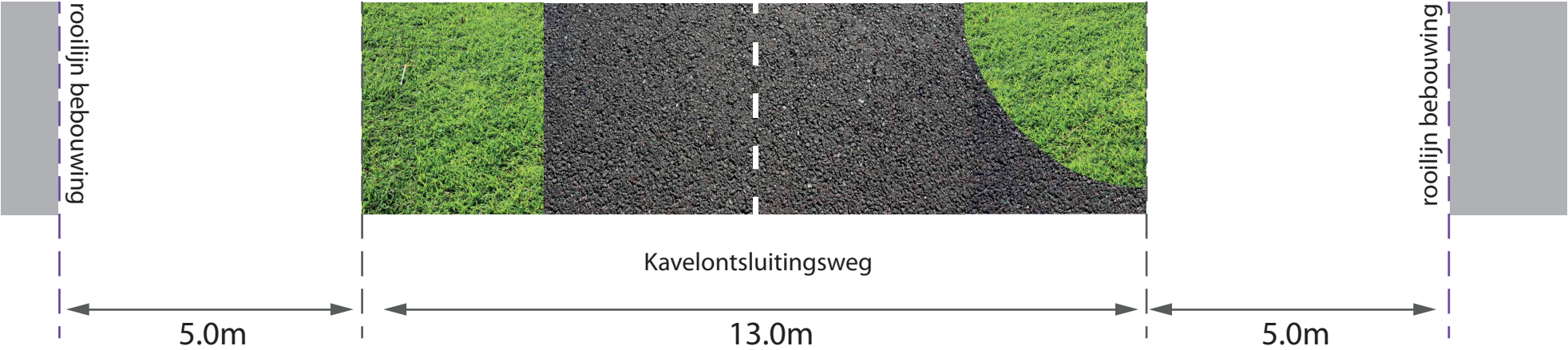
Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is een eenduidige uitstraling van het bedrijventerrein als totaal. De infrastructuur wordt deels bepaald door de nog te vestigen bedrijven. In dit hoofdstuk worden criteria beschreven aan de hand van principeprofielen van een gebiedsontsluitingsweg en een kavelontsluitingsweg, die situering van deze wegen ligt nog niet vast. De criteria zijn van toepassing op het gehele plangebied.

- De gebiedsontsluitingsweg is de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein.
- Alle bebouwing is met een representatieve gevel georiënteerd op de gebiedsontsluitingsweg.
- Gebouwen hebben een uitstraling naar de gebiedsontsluitingsweg, maar zijn niet vanaf deze zijde toegankelijk.
- Op de plek waar een kavelontsluitingsweg uitkomt op de gebiedsontsluitingsweg hebben gebouwen zowel een representatieve gevel naar de gebiedsontsluitingsweg als naar de kavelontsluitingsweg.
- Het fietspad kan zowel links als rechts van de gebiedsontsluitingsweg liggen.
- Bebouwing staat minimaal 5.0m vanaf de grens van het profiel (erfgrens).

Materialisering

- De hoofdrijbaan bestaat uit asfalt.
- Het fietspad bestaat uit rood asfalt.
- De bermen bestaan uit gras.
- Aan weerszijden van het fietspad worden beuken (*Fagus Sylvatica*) in een rij gepland.
- Op de erfgrens wordt door het bedrijf aan de zijde van de representatieve gevel een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) gerealiseerd.
- Op de erfgrens aan de niet representatieve gevelzijde wordt door het bedrijf een gaashek, begroeid met klimop (*Hedera*) gerealiseerd.

Principeprofiel kavelontsluitingsweg



3.2 KAVELONTSLUITINGSWEG

- Kavels worden ontsloten door de kavelontsluitingsweg, dit is de weg waar de uitritten van de kavels op uitkomen.
- Alle bebouwing is met een representatieve gevel georiënteerd op de kavelontsluitingsweg.
- Op de plek waar een kavelontsluitingsweg uitkomt op de gebiedsontsluitingsweg hebben gebouwen zowel een representatieve gevel naar de gebiedsontsluitingsweg als naar de kavelontsluitingsweg.
- Bebouwing staat minimaal 5.0m vanaf de grens van het profiel (erfgrens).

Materialisering

- De hoofdrijbaan bestaat uit asfalt.
- Inritten bestaan uit asfalt gelijk aan de hoofdrijbaan.
- De bermen bestaan uit gras.
- Op de erfgrens wordt door het bedrijf aan de zijde van de representatieve gevel een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) gerealiseerd.
- Op de erfgrens aan de niet representatieve gevelzijde wordt door het bedrijf een gaashek, begroeid met klimop (*Hedera*) gerealiseerd.



Referentiebeelden van de gewenste uitstraling van de
bebouwing en gebruikte materialisering

4 WELSTANDSCRITERIA BEBOUWING

4.1 VERSCHIJNINGSVORM

Het uitgangspunt van dit beeldkwaliteitsplan is een eenduidige uitstraling van het bedrijventerrein als totaal. De welstandscriteria voor de bebouwing gelden voor het totale plangebied. De randen van het plangebied bepalen de uitstraling van het gehele bedrijventerrein en vragen daarom om gebied specifieke welstandscriteria, deze zijn per deelgebied beschreven ter aanvulling of afwijking op de in deze paragraaf beschreven algemene criteria.

Vormgeving hoofdvorm

- Er is eenheid in architectuur van de gehele gevel.
- Een sterke ritmiek van de gevelopeningen.
- Een groot contrast tussen open en gesloten geveldelen.
- Homogeen behandelen van gesloten geveldelen, zodat vlakken ontstaan.
- Het zichtbaar maken van de toegepaste bouwmethodiek.
- Aan-, op-, en uitbouwen zijn wel toegestaan, tenzij dit in de beschrijving van het deelgebied expliciet wordt verboden.
- Er wordt gestreefd naar overwegend platte daken, indien een kap vanuit het bedrijfsproces noodzakelijk is, dan dient deze nadrukkelijk te worden vormgegeven in de gevel(s).
- Verbijzonderingen ter versterking van de plasticiteit van de gevel (in de vorm van bloemvensters, diepte van gevelopeningen of dergelijke) zijn toegestaan.
- Installatieonderdelen zijn vanaf maaiveld niet zichtbaar, maar worden bouwkundig geïntegreerd of buiten het zicht op het dak geplaatst.

Materialen, kleur en detaillering

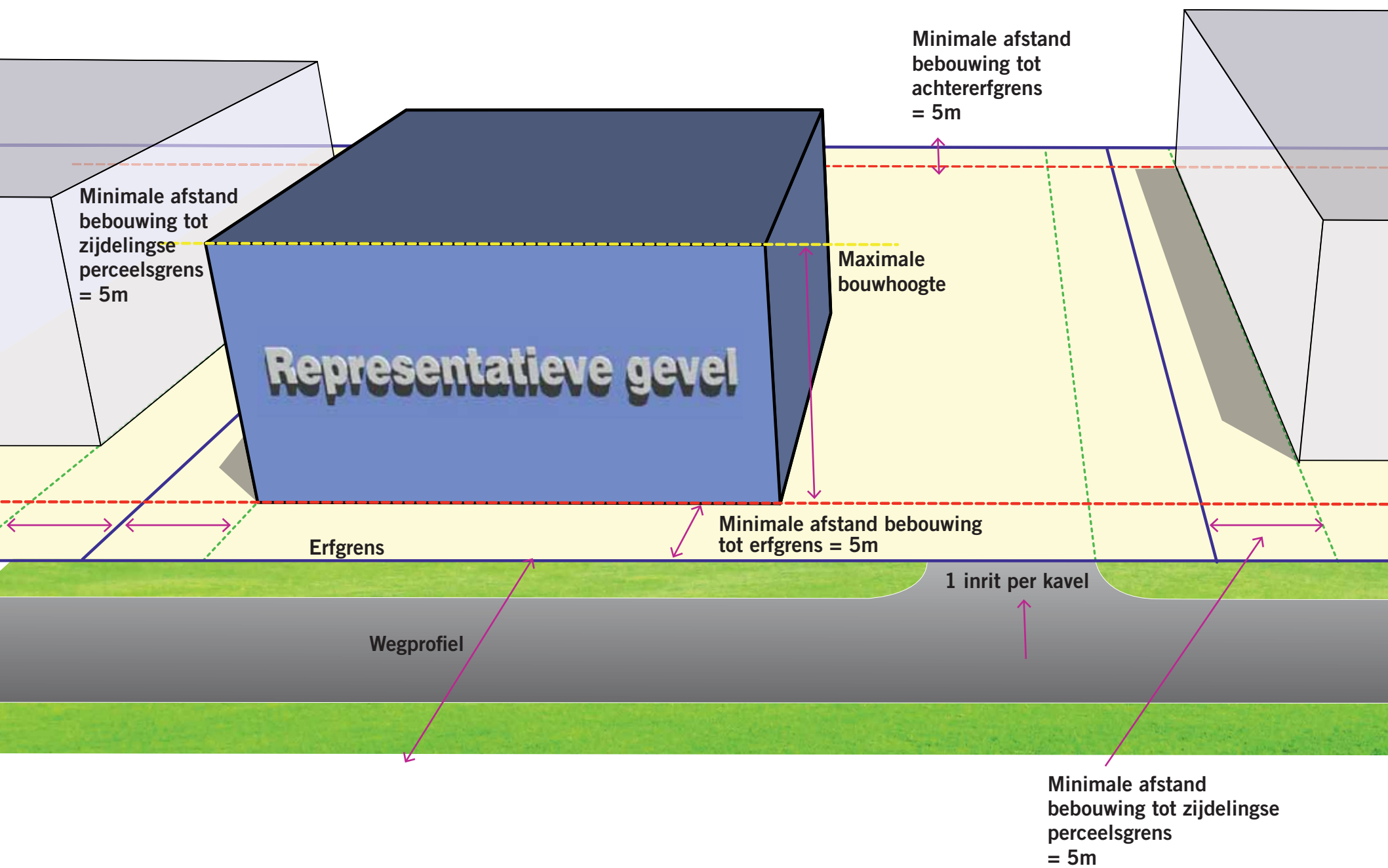
- Gevels van de gebouwen zijn gemaakt van één van de volgende materialen: baksteen, (ongeverfd) hout, staal, beton, glas, of

aluminium. Materialen mogen worden gecombineerd.

- De kleur van de gevels is grijs, antraciet, grijsblauw of naturel hout of gebakken steen in een donkere warm-rode kleur met een donkere voeg.
- Aan-, op-, en uitbouwen kunnen zijn vormgegeven in een afwijkende materialisering ten opzichte van de hoofdvorm, maar in geen ander materiaal dan baksteen, (ongeverfd) hout, staal, beton, glas, of aluminium.
- Het aanbrengen van voorzieningen om planten als bekleding van de gevels te kunnen toepassen is toegestaan.
- De kleur van de kozijnen, ramen en deuren is terughoudend en passend bij de materialen en kleuren die voor de gevel zijn toegepast.
- Ventilatie en zonwering bij lichtopeningen worden in het ontwerp geïntegreerd.

Reclameuitingen

- Reclame, naam aanduidingen, e.d. mogen uitsluitend worden aangebracht op de gevels van de bedrijfsruimte, maximaal 1 logo en 1 bedrijfsnaam per gevel.
- Reclame, naam aanduidingen, e.d. moeten in het architectonisch ontwerp zijn geïntegreerd en/of uitgevoerd als losse elementen aan de gevel worden aangebracht. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.
- Reclame, naam aanduidingen, e.d. bij bedrijfsverzamelgebouwen moeten collectief, dan wel per bedrijfsruimte worden aangebracht en samenhangend zijn ontworpen.
- Per kavel is maximaal één vrijstaand reclameobject toegestaan met een maximale hoogte overeenkomstig de maximaal toegestane gebouwhoogte en is geplaatst nabij de entree van de kavel.
- Een reclame mag niet knippen of bewegen.



4.2 MAATVOERING EN ERFINRICHTING

Maatvoering bouwmassa

- De maximaal toegestane bouwhoogte varieert per deelgebied en is vastgelegd in het bestemmingsplan.
- De bouwmassa wordt ongedeeld uitgevoerd wanneer het bebouwd oppervlak kleiner is dan 700 m².
- De bouwmassa mag geled/gedeeld worden uitgevoerd indien het bebouwd oppervlak groter is dan 700 m²; in dat geval wordt de kleinste bouwmassa in de gevelrooilijn geplaatst. Het bebouwd oppervlak van de kleinste bouwmassa mag niet minder dan 200 m² zijn.
- De totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen, inclusief bijgebouwen en overkappingen, heeft een bepaald percentage van het totale perceel. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan.

Situering

- Gebouwen zijn altijd met een representatieve gevel georiënteerd op de weg, zowel een gebiedsontsluitingsweg als een kavelontsluitingsweg.
- De rand van het bedrijventerrein geldt als representatieve zijde.
- Indien een gebouw op de hoek staat, zijn beide gevels georiënteerd op de weg vormgegeven als representatieve gevel.
- De gebouwen dienen evenwijdig dan wel haaks op de voorgevelrooilijn te zijn georiënteerd.
- Alle zijden van gebouwen moeten met aandacht en in samenhang met elkaar worden ontworpen.
- De vormgeving van de gevels heeft een relatie met de oriëntatie van deze gevels.
- De meest representatieve delen van de gebouwen dienen zich aan de wegzijde te bevinden.
- De afstand van de bebouwing tot de perceelgrenzen heeft een minimale maat, deze is opgenomen in het bestemmingsplan.

Ontsluiting, laden & lossen en parkeren

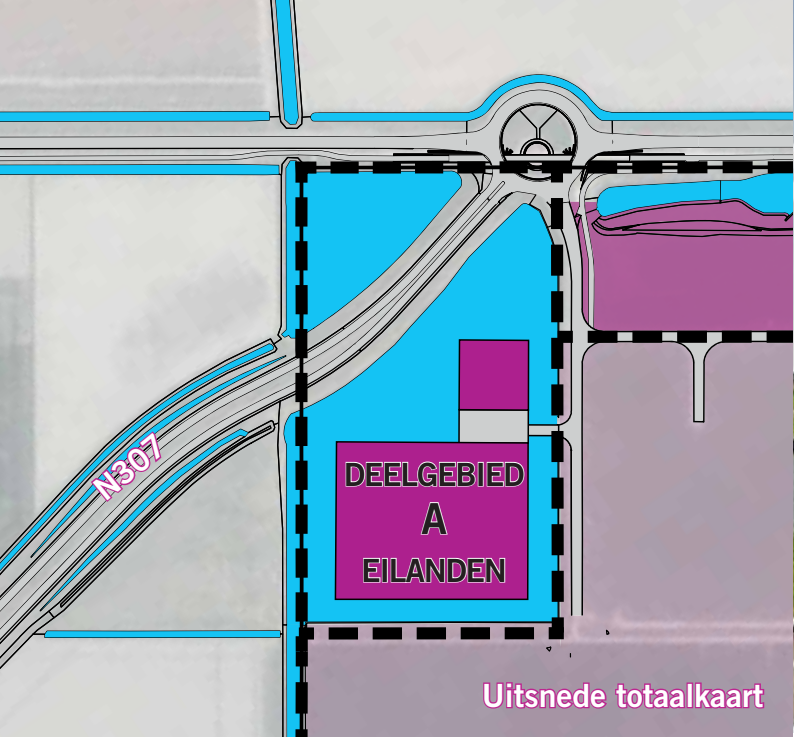
- Het parkeren gebeurt op eigen terrein, minimaal 5m achter de representatieve gevel.
- Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken; dit kan door beplanting, maar ook door de parkeerplaats op zo'n manier te situeren dat het zicht vanaf de representatieve zijde beperkt is.
- Laad- en losactiviteiten zijn niet zichtbaar vanaf de representatieve gevelzijde.
- Eén perceel heeft maximaal één inrit, tenzij de bedrijfsvoering nadrukkelijk vraagt om een extra inrit.

Bijgebouwen en overige bouwwerken

- Buitenopslag toegestaan 5m achter de representatieve gevel en wordt aan het zicht onttrokken.
- Gebouwde afscherming ten behoeve van buitenopslag heeft dezelfde stijl als de gebouwen op de kavel.
- De bouwhoogtes van erf- en terreinafscheidingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

Erfafscheiding

- De groenstructuur van de openbare ruimte wordt ondersteund door een erfafscheiding en beplanting op de individuele kavels. Dit gebeurt in de vorm van hagen.
- Aan de zijde van de representatieve gevel een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*).
- Aan de niet representatieve gevelzijde: een gaashek, begroeid met klimop (*Hedera*).



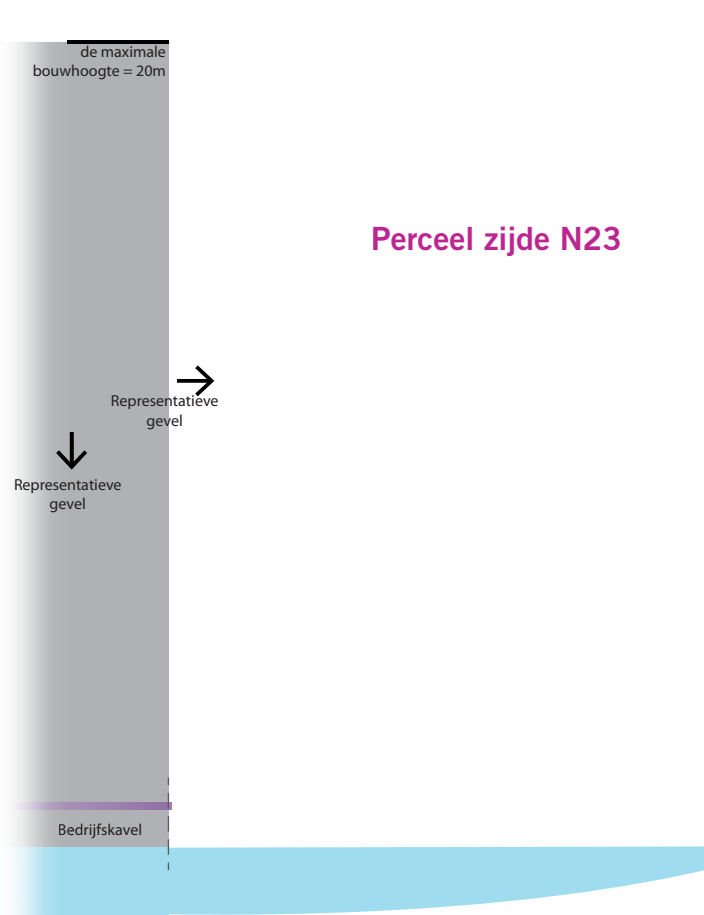
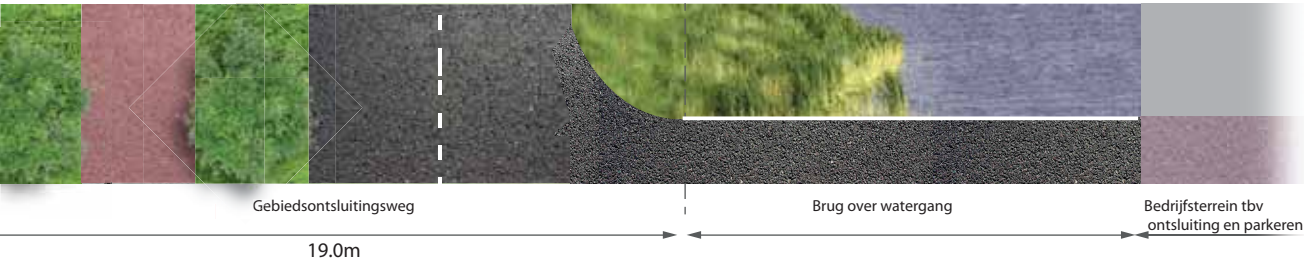
Uitsnede totaalkaart



De nieuwe N23 gezien vanaf de rotonde, links het deelgebied A

Perceel zijde gebiedsontsluitingsweg

Perceel zijde N23



5 AANVULLENDE CRITERIA PER DEELGEBIED

5.1 DEELGEBIED A EILANDEN

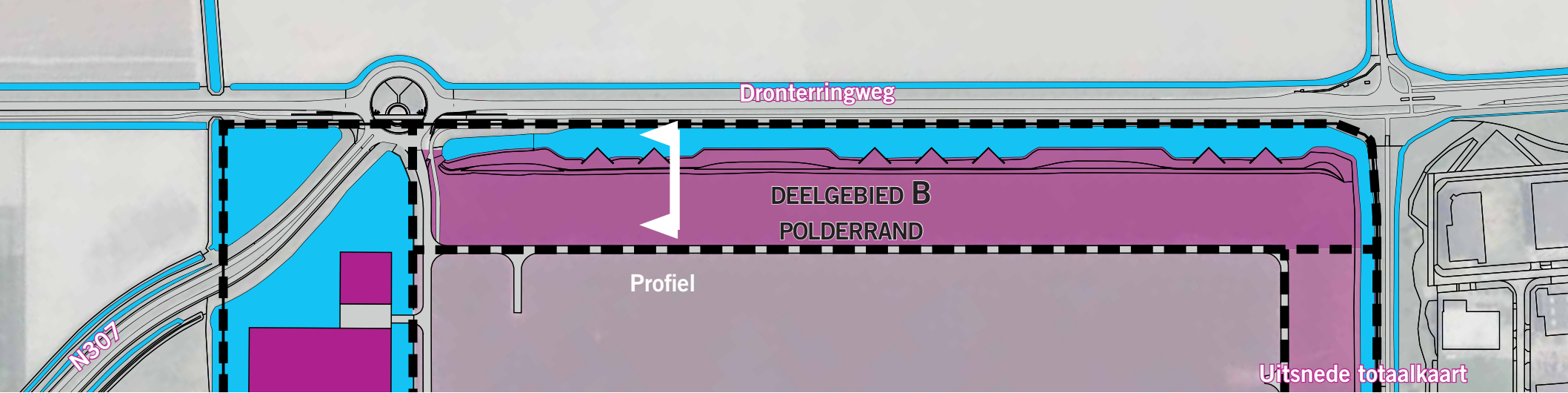
Beeldbepalend bij De Poort van Dronten zijn de brede wateren en groenstructuren met aansluiting bij het open poldergebied aan noordoost- en noordwestzijde. De plaats waar de N23, de Dronterringweg en de hoofdontsluiting bij elkaar komen is verbijzonderd en kan worden beschouwd als “uithangbord” voor het bedrijventerrein. Een hoogwaardige invulling en architectonische uitstraling van de bebouwing en de bijbehorende terreininrichting aan de randen van het plangebied is daarom zeer belangrijk. De gebouwen vormen een hoogteaccent waardoor dit beeld wordt versterkt. De eilanden onderscheiden zich op deze manier van het bedrijventerrein en krijgen een representatieve uitstraling voor het gehele terrein.

De eilanden in het bedrijventerrein “De Poort van Dronten” vormen letterlijk de toegangspoort voor het bedrijventerrein. Deze specifieke, belangrijke plek bestaat uit het in water gelegen kavels bij de toegang van het terrein vanaf de rotonde N23. De bebouwing in dit gebied is in hoge mate representatief, gericht op de N23 en heeft een interactieve relatie met de waterpartij.

De gebouwen zijn individueel maar samenhangend vormgegeven. De samenhang in het gebied ontstaat door expliciete plaatsing van de gebouwen op de kavels. De gebouwen hebben een uitstraling naar de openbare ruimte en een representatieve functie voor het gehele bedrijventerrein.

Aanvullende welstandscriteria deelgebied A

- De bebouwing is representatief voor het bedrijventerrein en heeft hierdoor een hoogwaardige uitstraling.
- De gebouwen is aan alle zijden representatief vormgegeven.
- De gebouwen op de eilanden kennen eenzelfde beeldtaal.
- Bebouwing is aansluitend.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van het architectonisch concept of van eenzelfde architectonische kwaliteit.
- Parkeren gebeurt uit het zicht. Dit kan tussen de twee gebouwen of in de plint van de bebouwing.
- Afwijking van de voorgeschreven kleuren voor gevels, kozijnen, ramen en deuren zijn, na zorgvuldige onderbouwing, uitsluitend mogelijk in het geval van “corporate identity” voor een (inter)nationaal merk, c.q. keten.
- Aanvullende criteria reclame: per bedrijfspand mag aan de representatieve zijde 1x bedrijfsnaam + logo voorkomen en aan de entreezijde 1x bedrijfsnaam.
- Er vindt geen buitenopslag plaats.



5.2 DEELGEBIED B POLDERRAND

De Dronterringweg is de noordoostelijk begrenzing van de bebouwde kom van Dronten en loopt daarmee langs de opeenvolgende bedrijventerreinen van Dronten. De oudste en meest oostelijke bedrijventerreinen zijn visueel van de weg afgesloten door brede bosstroken; bij Business Zone Delta is gebruik gemaakt van een meer open en gestructureerde groenzone, waarbij eisen zijn gesteld aan de uitstraling van de gebouwen. Deze groenzone krijgt een vervolg bij De Poort van Dronten.

De noordoostelijke rand langs de Dronterringweg heeft een karakteristieke groene rand die duidelijk is ontworpen als de overgang naar het open polderlandschap. De rand wordt gevormd door een watergang met daarin een aantal groene bastions met boomgroepen daar op. Dit beeld is een voortzetting van de inrichting aan de Dronterringweg ter hoogte van Business Zone Delta.

De gebouwen grenzend aan de randen zijn individueel vormgegeven en zijn tweezijdig georiënteerd, zowel op de Dronterringweg als op de kavelontsluitingsweg. Gebouwen hebben een uitstraling naar het open polderlandschap kunnen door een hoogteaccent versterkt worden.

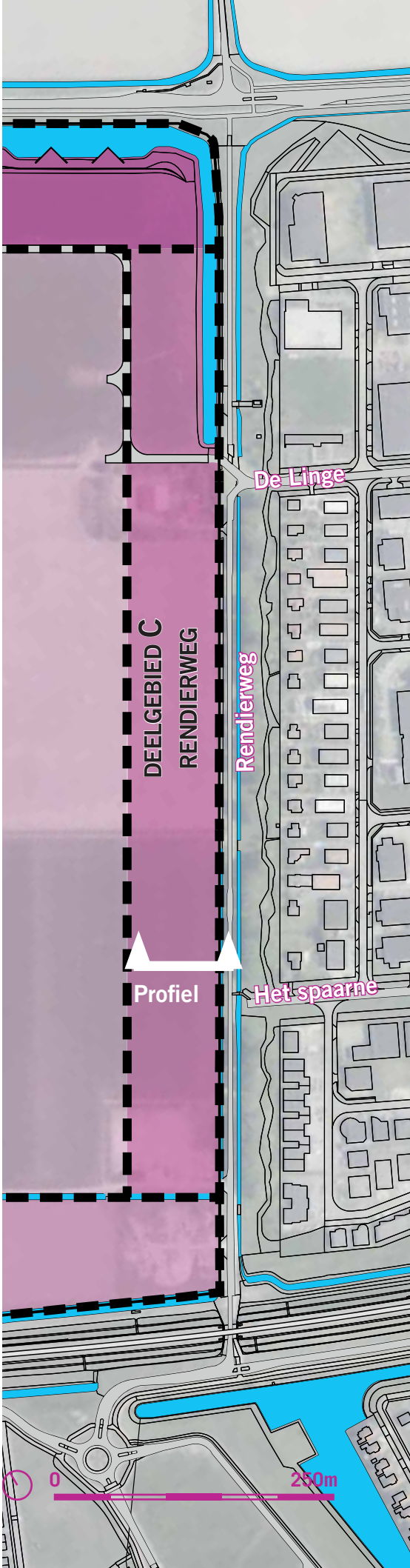
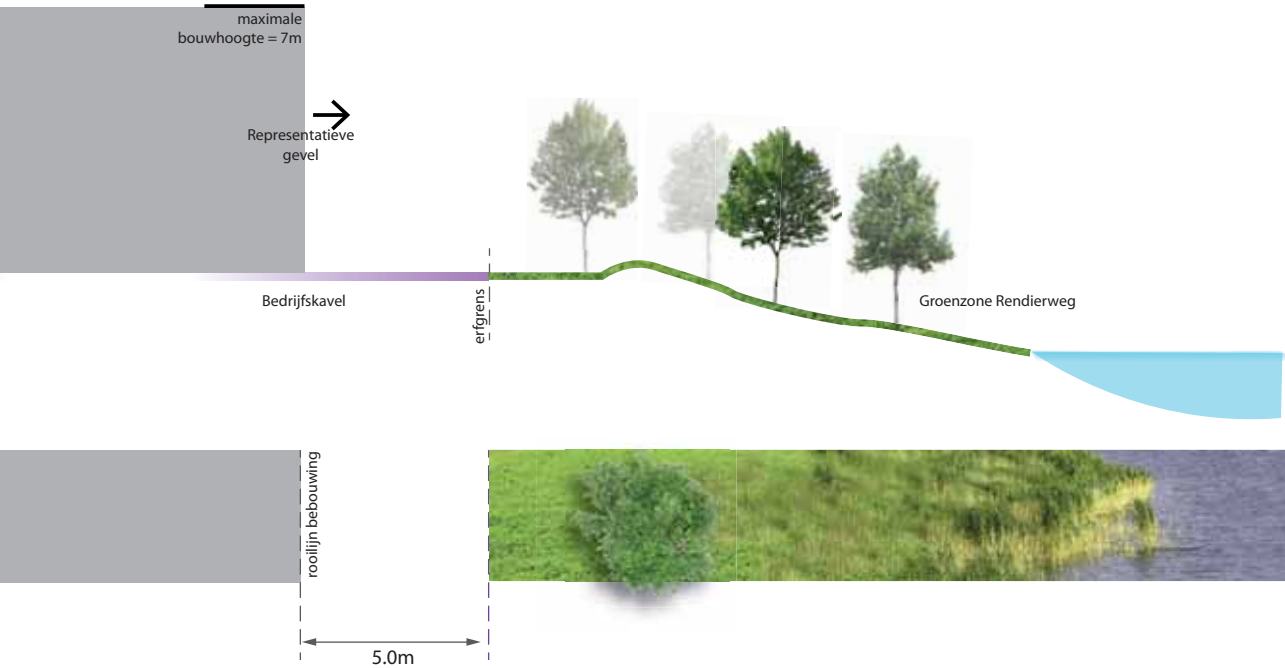


Te handhaven aangezicht met watergang en bastions langs de Dronterringweg

Aanvullende welstandscriteria deelgebied B

- De huidige inrichting van de watergang tussen de Dronterringweg en deelgebied B met bastions met boomgroepen blijft behouden, de terreininrichting sluit daar op aan.
- Het gebouw heeft een accentfunctie, dit komt naast de bouwhoogte tot uitdrukking in de architectuur van het gebouw.
- Naast platte daken zijn afwijkende kapvormen in dit deelgebied mogelijk.
- Nabij de entree van het bedrijventerrein vanaf de Dronterringweg, kan één gezamenlijke reclamemast worden gesitueerd aan de zijde van de Dronterringweg.
- De gebouwen hebben tenminste twee representatieve gevels: aan de zijde van de Dronterringweg en de gebiedsontsluitings- dan wel kavelontsluitingsweg.
- Langs de Dronterringweg vindt geen buitenopslag plaats.
- Tussen de Dronterringweg en de bedrijfsbebouwing loopt geen gebieds- dan wel kavelontsluitingsweg; de percelen grenzen aan de groenstructuur rondom het bedrijventerrein en worden aan een andere zijde ontsloten.
- Door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan in deelgebied B vrijstelling worden verleend voor hoogteaccenten.

Perceel zijde
Rendierweg



5.3 DEELGEBIED C RENDIERWEG

De zuidoostelijke rand langs de Rendierweg vormt de groene overgang naar Business Zone Delta. De beëindiging van Business Zone Delta aan westelijke zijde wordt gevormd door kleinschalige woon-werkbebouwing langs de Rendierweg, waarbij de woonhuizen uitkijken op een brede groenstrook langs de Rendierweg. Deze woonhuizen en groenstrook liggen tegen op de oostelijke rand van het nieuwe bedrijventerrein aan. Op twee plaatsen wordt de ontsluiting van het nieuwe gebied via het bestaande bedrijventerrein gemaakt: De Linge en Het Spaarne.

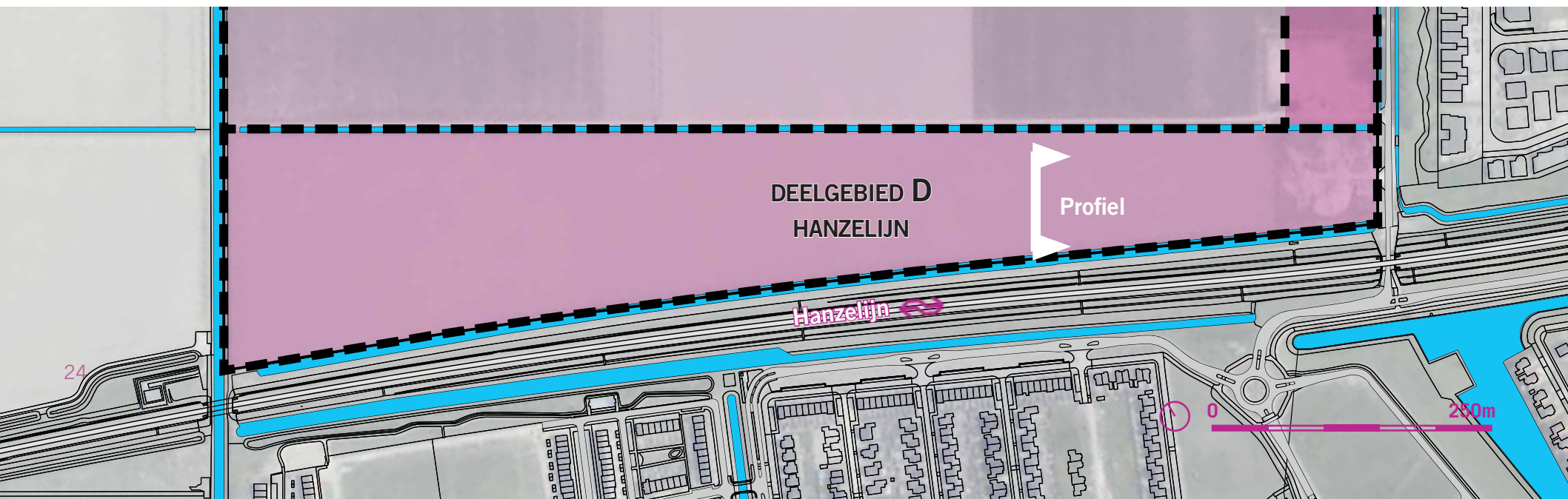
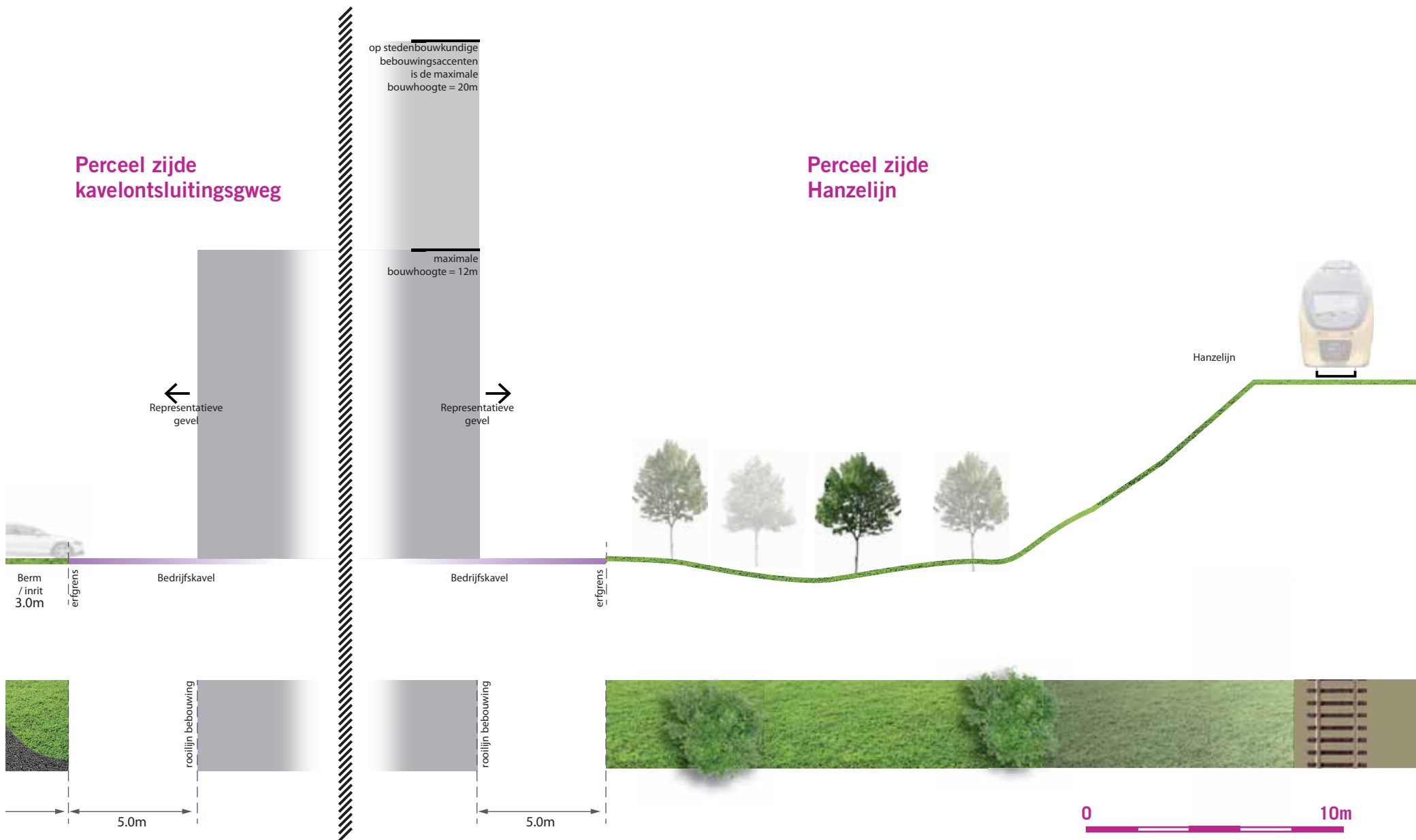
Ook deze rand vraagt om een oriëntatie van de bebouwing naar de buitenzijde van het terrein, in dit geval zijn de gebouwen georiënteerd op de Rendierweg. De gebouwen zijn individueel vormgegeven en hebben een uitstraling naar de openbare ruimte en het aangrenzende bedrijventerrein. De gebouwen zijn lager dan op het overige deel van het bedrijventerrein. Hierdoor wordt beter aangesloten op de Business Zone Delta en de wat meer kleinschalige bebouwingsstructuur rondom de Rendierweg.

Aanvullende criteria Deelgebied C

- De bouwhoogte voor bebouwing georiënteerd op en gesitueerd aan de Rendierweg is lager dan in de rest van het gebied, dit komt tot uitdrukking in de architectuur van het gebouw.
- Tussen de Rendierweg en de bedrijfsbebouwing loopt geen gebieds- dan wel kavelontsluitingsweg; de percelen grenzen aan de groenstructuur rondom het bedrijventerrein en worden aan een andere zijde ontsloten.
- De gebouwen hebben tenminste twee representatieve gevels: aan de zijde van de Rendierweg en de gebiedsontsluitings- dan wel kavelontsluitingsweg.
- De bouwmassa wordt op de kavel plaatsen aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg.
- Langs de Rendierweg vindt geen buitenopslag plaats.



Rendierweg met de toekomstige doorsteek naar de Business Zone Delta ter plekke van het Spaarne



5.4 DEELGEBIED D HANZELIJN

De Hanzelijn ligt bij Dronten ten behoeve van het kruisen van wegen en watergangen op een spoordijk, met een hoogte van ongeveer 7 meter boven maaiveld. Met uitzondering van een onderdoorgang bij de Rendierweg vormt deze spoordijk een duidelijke grens met de woonwijken De Gilden en de Munten. Bebouwing en inrichting van het bedrijventerrein zijn vooral bepalend voor de beeldvorming vanuit de trein. Wat vooral voorkomen moet worden is dat, net als bij de overige randen van het terrein, geen achterkantsituaties ontstaan langs de Hanzelijn. Dat wil zeggen dat er een representatieve gevel wordt gerealiseerd langs de Hanzelijn.

Gebouwen hebben een uitstraling naar het open polderlandschap en de Hanzelijn kunnen door een hoogteaccent versterkt worden.

Aanvullende criteria Deelgebied D

- Het gebouw heeft een accentfunctie, dit komt naast de bouwhoogte tot uitdrukking in de architectuur van het gebouw.
- De gebouwen hebben tenminste twee representatieve gevels: aan de zijde van de Hanzelijn en de gebiedsontsluitings- dan wel kavelontsluitingsweg.
- Tussen de Hanzelijn en de bedrijfsbebouwing loopt geen gebieds- dan wel kavelontsluitingsweg; de percelen grenzen aan de groenstructuur rondom het bedrijventerrein en worden aan een andere zijde ontsloten.
- De bouwmassa moet een relatie aangaan met de geplande bouwmassa's van de naastgelegen kavels.
- Door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kan in deelgebied D vrijstelling worden verleend voor hoogteaccenten, een hoogteaccent krijgt een verbijzondering in de architectuur van het gebouw.
- Langs de Hanzelijn vindt geen buitenopslag plaats.



Hanzelijn gezien vanaf de Rendierweg



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rho Adviseurs
voor leefruimte
Vestiging Leeuwarden
Druifstreek 72
8911 LH Leeuwarden
Tel: +31 58 256 2525

 www.rho.nl