

Beeldkwaliteitsplan

De "Wateras"

Dronten



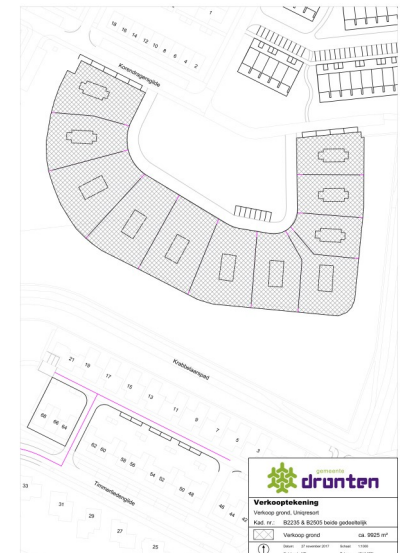
Introductie

De Gemeente Dronten en UniqResort Dronten bv werken samen aan de realisatie van een project met 11 villa's aan de Wateras te Dronten.

Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Dronten, sectie B, nrs. 2235 (deels) en 2505 (deels), met een oppervlakte van circa 9.925 m².

Het vigerende bestemmingsplan is genaamd De Gilden / Het Palet (1100).

UniqResort Dronten bv dient een beeld- kwaliteitsplan op te stellen welke door de gemeente dient te worden goedgekeurd en op basis waarvan voor het Plangebied de beeldkwaliteit van de villa's en de directe omgeving wordt vastgesteld.



Uitgangspunten inrichting project Wateras en de individuele kavels.

Eén van de kenmerken van Flevoland en Dronten is ruimte. De gemeente Dronten en de ontwikkelaar hebben er met de inrichting van het plangebied voor gekozen om dit element beeldbepalend te laten terugkomen.

Voor het plangebied Wateras is een verkavelingsplan opgesteld zoals aangegeven op de tekening op pagina 5.

Gedeelten van het plangebied zullen, conform het verkavelingsplan, worden verdeeld in 11 afzonderlijke kavels die elk bestemd zijn voor de bouw van een villa.

De kavels zijn bestemd om aan (individuele) kopers te worden verkocht en in eigendom te worden overgedragen.

Op voormelde tekening is tevens het behorende gedeelte van het plangebied aangegeven dat bestemd is tot algemeen nut van en algemeen gebruik door de eigenaren en gebruikers van de kavels, zoals onder meer de (aanleg van) wegen, paden, waterpartijen en groenvoorzieningen.

De inrichting van openbaar gedeelte van het plangebied zal door de gemeente Dronten worden uitgevoerd. In overleg met initiatiefnemer UniqResort is gekozen voor een ruimtelijke opzet met invulling van het openbaar gebied door middel van gras en lage perkbegroeiing aangevuld met enkele bomen.

De gemeente Dronten heeft tevens voorzien in de aanleg van een speelgelegenheid voor kinderen in de leeftijdscategorie 0-6 jaar.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Om het ruimtelijke karakter van de Wateras te garanderen zijn de volgende bijzondere bepalingen opgenomen, die eventueel in de leveringsakten van de afzonderlijke kavels worden opgenomen als kwalitatieve verplichting;

- ◆ Het is niet toegestaan enige opstal te bouwen op dat gedeelte van de kavel dat gelegen is tussen een oever waaraan de kavel grenst en de denkbeeldige lijn, lopende direct langs de gevel van de woning die parallel loopt aan die oever en recht doorgetrokken tot de grenzen van de kavel.
- ◆ Het is niet toegestaan enige opstal te bouwen op dat gedeelte van de kavel dat gelegen is tussen de weg waaraan de kavel grenst en de denkbeeldige lijn, lopende op een afstand van 3 meter parallel aan de weg en recht doorgetrokken tot de grenzen van de kavel.
- ◆ Deze “3 meter strook” dient te worden ingericht als een WADI maar heeft niet de functie van een WADI.
- ◆ Het is niet toegestaan de villa te bouwen binnen 3 meter van de zijgrens van de kavel.
- ◆ De voorgevel van de villa dient op 7 meter te liggen van de weg waaraan de kavel grenst.
- ◆ De kavel mag van andere kavels, van de weg en van het water niet anders worden afgescheiden dan door middel van groenbeplantingen, derhalve een erfafscheiding van levend materiaal.
- ◆ Eventuele metalen hekwerken zijn toegestaan maar dienen beplant te worden met hedera.
- ◆ Houten schuttingen zijn nadrukkelijk niet toegestaan
- ◆ De beplanting op en binnen twee meter van de erfgrans (“grensbeplanting”) mag niet hoger zijn dan:
 - a) één (1) meter; bij grensbeplanting voor het verlengde van de voorgevel.
 - b) twee (2) meter; bij grensbeplanting achter het verlengde van de voorgevel
- ◆ De grensbeplanting langs de wegzijde mag niet bestaan uit haagbeplanting.
- ◆ Op de kavel dienen minimaal twee (2) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en te worden gehandhaafd.

Uitgangspunten architectuur villa's aan de Wateras.

- ◆ Bij voorkeur een symmetrische opbouw van gevels echter zonder dat dit leidt tot praktische problemen (bijv. met inpandige garage)
- ◆ Moderne architectuur
- ◆ Eenvoudige opbouw van gevels zonder ornamenten
- ◆ De gevels dienen te worden afgewerkt met een witte stuclaag.
- ◆ De kleur van de kozijnen dient zwart te zijn.
- ◆ Bij voorkeur platte daken of een combinatie van een zadel- met platdak (zie voorbeeld villa Zon ontwerp Jan des Bouvrie)
- ◆ Indien, gedeeltelijk, voor een zadeldak wordt gekozen dient een zwarte dakpan toegepast te worden.
- ◆ Inpandige of vrijstaande garages en bergingen zijn toegestaan mits architectonisch passend bij de villa.
- ◆ Vrijstaande garages en / of bergingen mogen niet hoger zijn dan 3 meter.
- ◆ Vrijstaande garages en / of bergingen moeten in dezelfde materialen als de villa worden uitgevoerd.
- ◆ Op basis van dit document zal de gemeente Dronten bij de aanvraag van een omgevingsvergunning het bouwplan toetsen voor wat betreft de beeldkwaliteit.
- ◆ In principe is er geen welstandstoezicht.
- ◆ Hieronder nog enkele voorbeelden van villa's die aan bovenstaande "eisen" voldoen en waardoor een duidelijke indruk van het gewenste beeld kwaliteitsplan wordt geschept.





Type Zon

Linker zijgevel

Villaresort Harderwold te Zeewolde



