



aanpak

Beeldregieplan Warande
Deelgebied 1

spelregels deel A

VASTGESTELD
16 december 2014





Voorwoord

De wijk Warande biedt veel keuzemogelijkheden om je eigen droomhuis te bouwen. Niet alleen het woningtype, maar ook de woonomgeving biedt een scala van mogelijkheden, bijvoorbeeld de keuze om te wonen aan het water, bij het water of bij een park. Om de keuzemogelijkheden nog meer te benutten zijn de kaders van dit beeldregieplan, vergeleken met eerder vastgestelde kaders, veel ruimer.

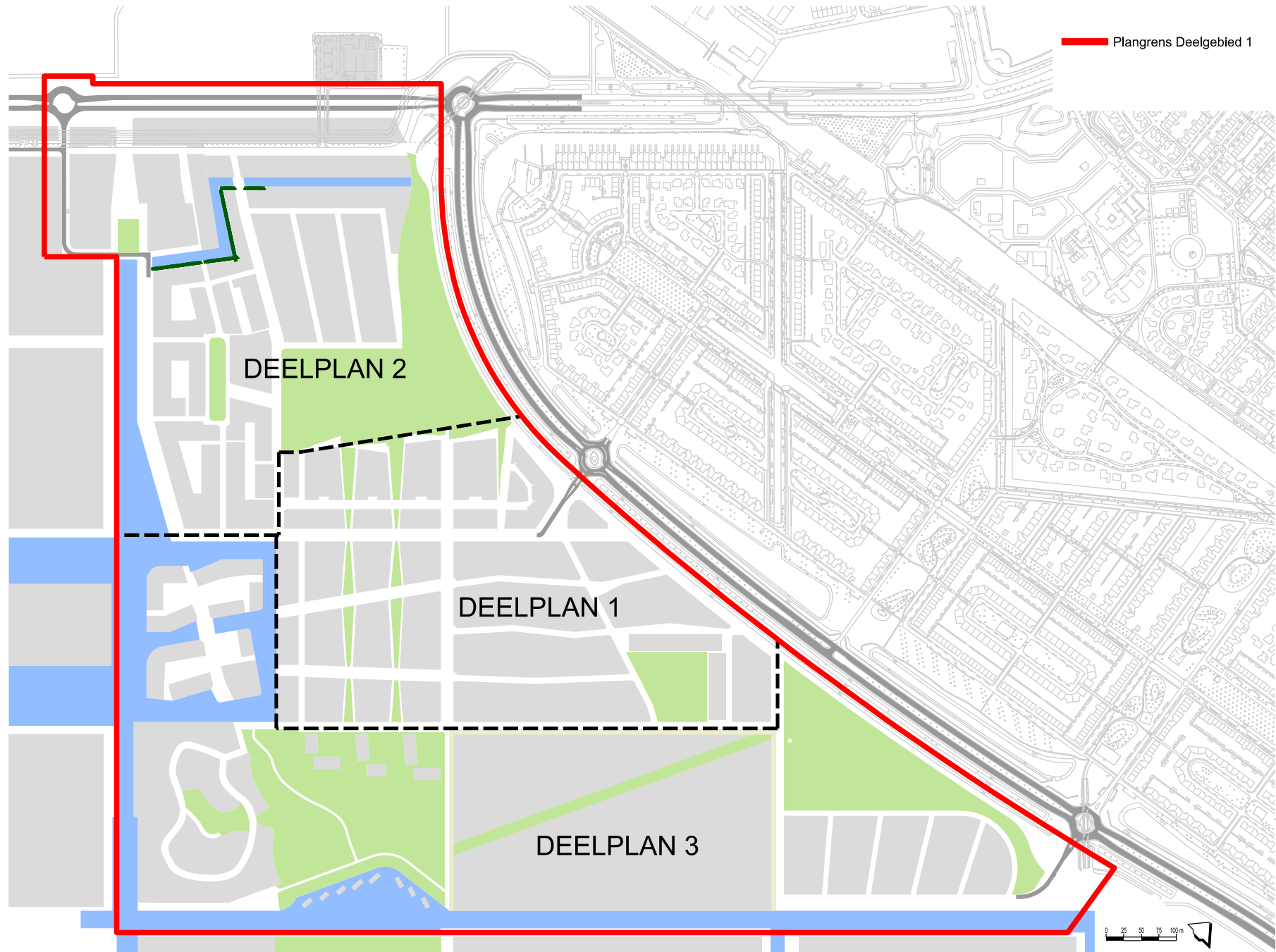
Het beeldregieplan bestaat uit twee onderdelen. Deel A 'Spelregels' geeft voor Warande Deelgebied 1 de welstandskaders aan. Deel B 'Wensbeeld' helpt initiatiefnemers om de bouwplannen zo goed mogelijk aan te sluiten op de beoogde sfeer door middel van een beschrijving met inspiratiebeelden.



Inhoudsopgave

	pagina
Inleiding	
Spelregels (Deel A)	3
Plangebied	3
Ruime kaders	3
Beeldregie	3
Supervisie	3
Stedenbouwkundig kader	
Stedenbouwkundig Ontwerp	5
Beeldkwaliteit	
De sferen	7
Sfeer 1 :Rondom het scheepswrak	8
Sfeer 2 :Tussen de bossen	9
Sfeer 3 :Waterfront	10
Sfeer 4 :MFA eiland	11
Sfeer 5 :Boskavels	12
Sfeer 6 :Eilandwonen	13
Sfeer 7 :Provinciepark	14
Sfeer 8 :Parkwonen	15
Bijlagen	
Bijlage 1: Algemene welstandscriteria	18
Bijlage 2: Kleurenpaletten	19
Bijlage 3: Kaart erfafscheidingen	20
Bijlage 4: Begrippenlijst	21
Bijlage 5: Legenda kaarten hoofdopzet	22

Plangrens Deelgebied 1



DEELPLAN 2

DEELPLAN 1

DEELPLAN 3

Inleiding

Spelregels (Deel A)

Dit deel bevat de spelregels van het Beeldregieplan. Hier wordt de stedenbouwkundige hoofdpopzet en de welstandscriteria beschreven. De teksten die in een gekleurd vlak zijn aangegeven vormen de toetsingscriteria.

Om een goed beeld te krijgen van de gewenste bebouwing adviseren wij om Deel B 'Wensbeeld' te raadplegen. Laatstgenoemde deel bestaat uit een beschrijving van de beoogde sfeer, gewenste stedenbouwkundige inpassing en architectuur, vergezeld met diverse inspiratiebeelden en keuzemogelijkheden. Deel B is samengesteld om ontwikkelaars, architecten en individuele bouwers te inspireren.

Plangebied

Het plangebied van dit beeldregieplan omvat Deelgebied 1. Het gebied wordt begrensd door de Verlengde Westerdreef en Larserdreef aan de noordwestzijde, de Torenvalktocht en een nieuwe vaart aan de zuidoostzijde.

Ruime kaders

Dit beeldregieplan vervangt het 'Beeldkwaliteitplan Warande Deelgebied 1' uit februari 2010. Gemiddeld is het detailniveau van de welstandscriteria gelijk aan die van de stedenbouwkundige welstand uit de Welstandsnota. In Deelgebied 1 is ervoor gekozen om per sfeer de mate van vrijheid te variëren. Daarnaast zijn een tweetal locaties aangewezen als welstandsvrij gebied. Vanwege de continuïteit en rechtszekerheid voor bewoners is ervoor gekozen om de toetsingscriteria binnen deelplan 1 (Rondom het scheepswrak en Tussen de bossen) niet aan te passen.

Beeldregie

De beeldregie heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer, kortom de stedenbouwkundige hoofdpopzet en de architectuur van de gebouwen, de woningen en voorzieningen. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de openbare ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en de identiteit van het woongebied. Omdat ook de erfafscheidingen bepalend zijn, komen deze ook in dit beeldregieplan aan bod. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van Warande.

Na vaststelling door de gemeenteraad geldt Deel A als onderdeel van de welstandsnota, waaraan bouwplannen getoetst worden.

Het beeldregieplan regelt geen functies, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen e.d. Dit regelt het bestemmingsplan. Daarnaast is voor diverse deelplannen reeds een stedenbouwkundig plan beschikbaar. Hierin zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de verkaveling, parkeeroplossing, woningdiversiteit, aansluiting op de openbare ruimte en dergelijke.

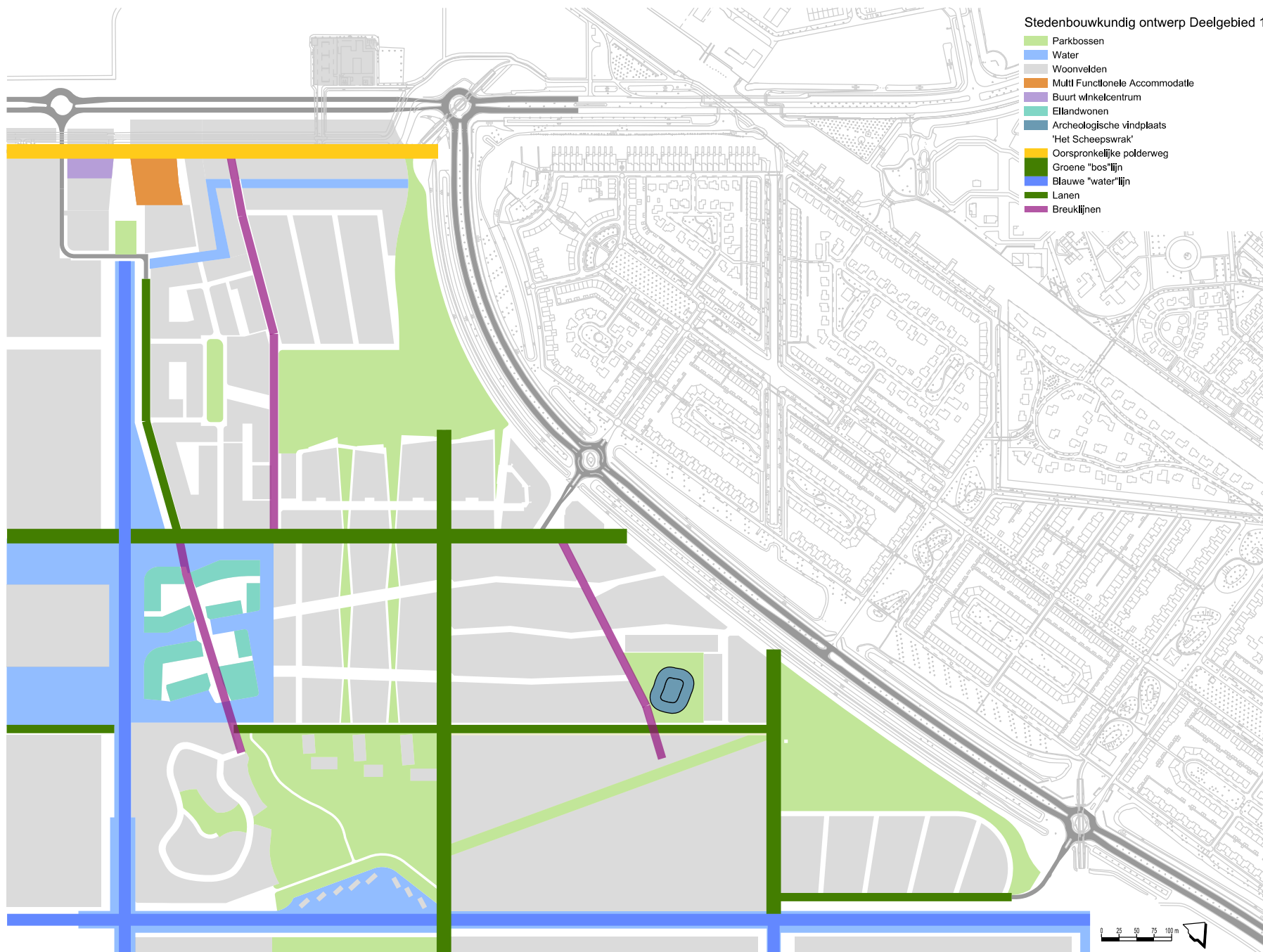
De gemeente kan u nader informeren over bovenstaande plannen.

Supervisie

Dit beeldregieplan functioneert niet zonder supervisie. De supervisie wordt verzorgd door de stedenbouwkundige van het project, samen met de secretaris van de welstand. Zij zijn de regisseurs van Warande. Het is belangrijk dat er een startgesprek met de stedenbouwkundige plaatsvindt, voordat de ontwikkelende partij of architect daadwerkelijk begint met het ontwerp. Doel is om 'aan de voorkant' gezamenlijk tot een kwalitatief goed plan te komen dat past in de totaalopzet van Warande. In het startgesprek wordt het ontwerpproces verder toegelicht.

Stedenbouwkundig ontwerp Deelgebied 1

- Parkbossen
- Water
- Woonvelden
- Multi Functionele Accommodatie
- Buurt winkelcentrum
- Elilandwonen
- Archeologische vindplaats 'Het Scheepswrak'
- Oorspronkelijke polderweg
- Groene "bos"lijn
- Blauwe "water"lijn
- Lanen
- Breuklijnen



Stedenbouwkundig kader

Stedenbouwkundig Ontwerp

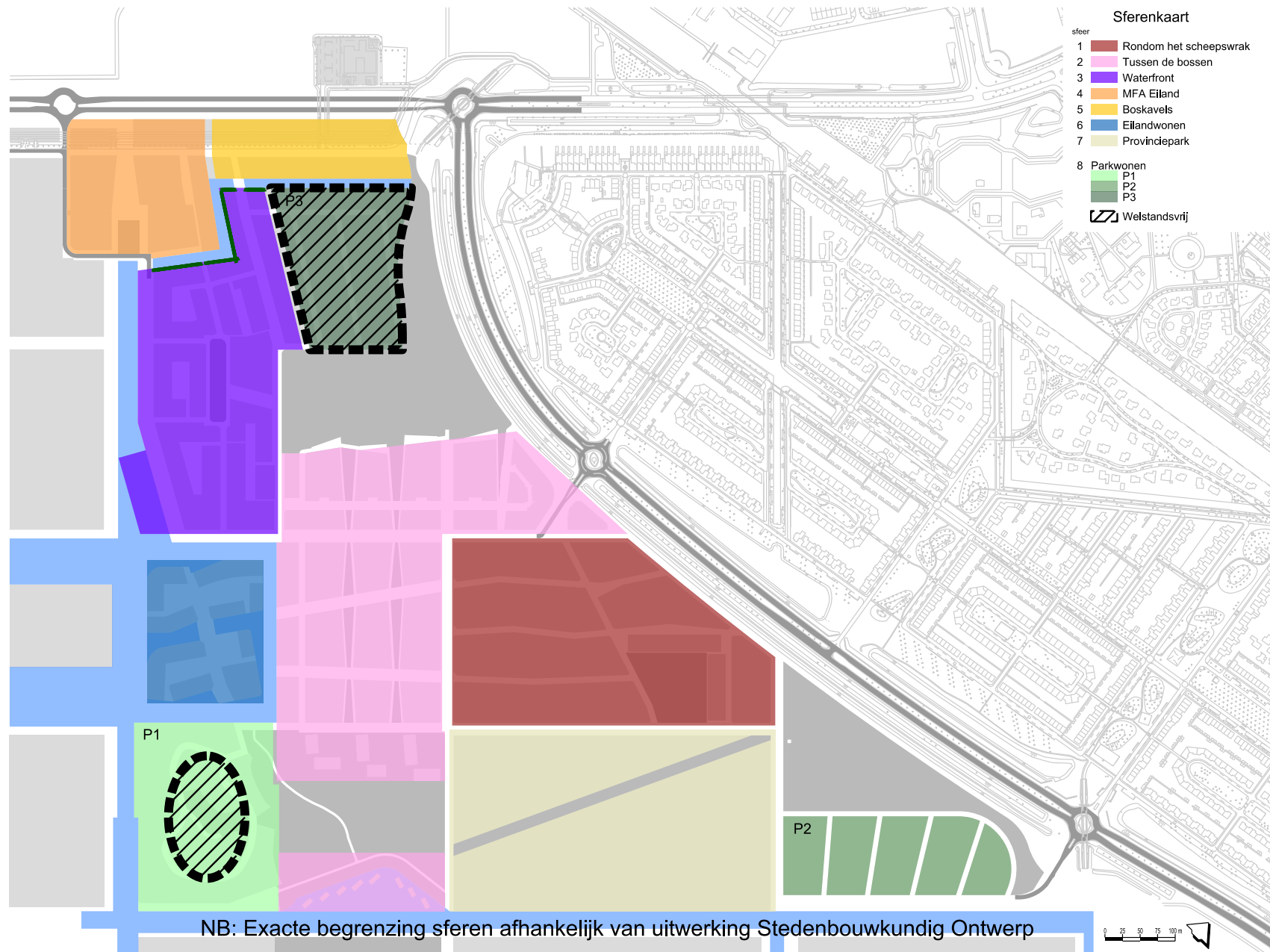
Het 'Stedenbouwkundig Ontwerp Deelgebied 1' is het eerste gebied dat is uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan. Het ontwerp bevat een tweetal vaarten (blauwe 'water' lijnen), en een aantal lanen, waarvan één oorspronkelijke polderweg: Buizerdweg, en drie groene 'bos' lijnen.

De vlakken worden gevormd door drie riant parkbossen, een waterplas en de interieurs (woonvelden). In het ontwerp zijn een drietal 'breuklijnen' geïntroduceerd. Breuklijnen zijn secundaire routes die buurten met elkaar verbinden.

De interieurs worden zeer verschillend ingevuld. Langs lanen gevarieerd, overwegend met een kleine korrel. In de woonstraten afhankelijk van de beoogde sfeer van het gebied, is een mix van diverse woningtypologieën, of juist één selectie van woningtypologieën mogelijk. In de waterplas worden twee bijzondere wooneilanden met waterwoningen gerealiseerd.

Tussen de parkbossen lopen een tweetal groene verbindingzones. Park 'Het Waterschip' vormt het vierde groengebied in Deelgebied 1. Dit is de archeologische vindplaats van een oud waterschip van vóór 1600. De openbare ruimte wordt hier op bijzondere wijze worden ingericht, verwijzend naar het ondergronds gelegen schip.

Aan de westzijde van het gebied is een Multi Functionele Accommodatie (MFA) en een buurtwinkelcentrum op één eiland gepland.



Beeldkwaliteit

De Sferen

Om de samenhang tussen afzonderlijke projecten te waarborgen is een aantal gebieden omschreven waarbinnen één sfeer wordt nagestreefd. Iedere sfeer krijgt zijn eigen stedenbouwkundige hoofdropzet en een aantal beeldkenmerken die zorgen voor samenhang. Een groot aantal zaken worden steeds vrijgelaten, zodat per sfeer variatie ontstaat in mate van vrijheid.



Rondom het scheepswrak



Tussen de bossen



Waterfront



MFA eiland



Boskavels



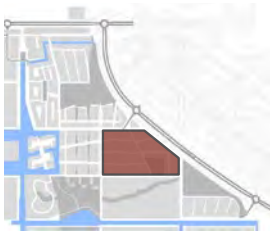
Eilandwonen



Provinciepark



Parkwonen

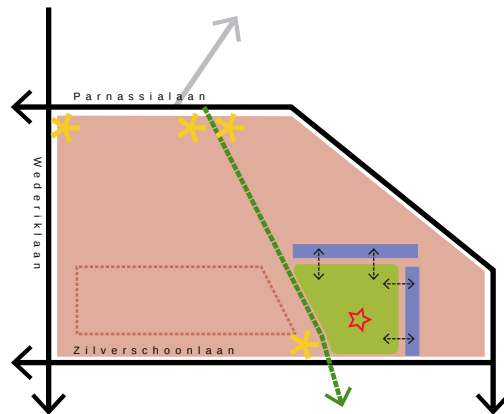


1. Rondom het Scheepswrak

Hoofdropzet

Woongebied 'Rondom het scheepswrak' ligt ingeklemd tussen vier lanen en is gelegen rond de archeologische vindplaats, park Het Waterschip. Deze plek wordt omarmd door bebouwing die een ruimtelijke relatie met de locatie zoekt. Een breuklijn, die geaccentueerd wordt met bijzondere accenten, zorgt voor een heldere verbinding vanuit de lanen naar het park.

Voor het hele gebied gelden een aantal kenmerken die de samenhang waarborgen. De Zevensterstraat biedt extra vrijheid in materiaalkeuze.



schets hoofdropzet Rondom het Scheepswrak
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
- Situering: Bebouwing direct langs park 'Het Waterschip' krijgt een formele rooilijn en zorgt voor omarming van het park. Woningen gaan een relatie aan met het park. Alle gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de straat.
- Korrelgrootte: Kleine korrel in lanen en woonstraten, grote korrel langs archeologisch scheepswrak
- Erfafscheidingen: Bebouwing en erfafscheiding langs park Het Waterschip ontwerpen als representatieve voorzijde. In de lanen krijgen woningen aan de voorzijde een gebouwde stenen tuinmuur (60 cm hoog). Erfafscheidingen in overige straten geconditioneerd. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en specificaties.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is rustig, met donkere aardtinten. De bouwstijl is een traditionele vormtaal, niet historiserend.

Massa en vorm

- Conform algemene welstandscriteria
- De hoofdvorm van woningen aan park Het Waterschip zorgt voor een relatie op het park of het water, bijvoorbeeld door keuze van nokrichting of kapvorm.
- Dakvorm is vrij

Gevelaanzicht

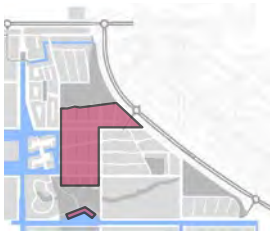
- Conform algemene welstandscriteria
- Gevels openen zich naar de lanen en park Het Waterschip.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangeven locaties met een (★) kennen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw (hoekoplossing).

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De hoofdmassa overwegend uitvoeren in het materiaal metselwerk in een donkere aardtint, conform kleuren pallet 'Rondom het scheepswrak'.
- Schuine daken worden afgedekt met pannen of leien, in een grijs tint of in zwart. Geen glimmende pannen of leien toepassen.
- In Zevensterstraat is de materiaalkeuze vrij. De hoofdmassa overwegend uitvoeren conform kleuren pallet, schuine daken uitvoeren in een grijs tint of in zwart

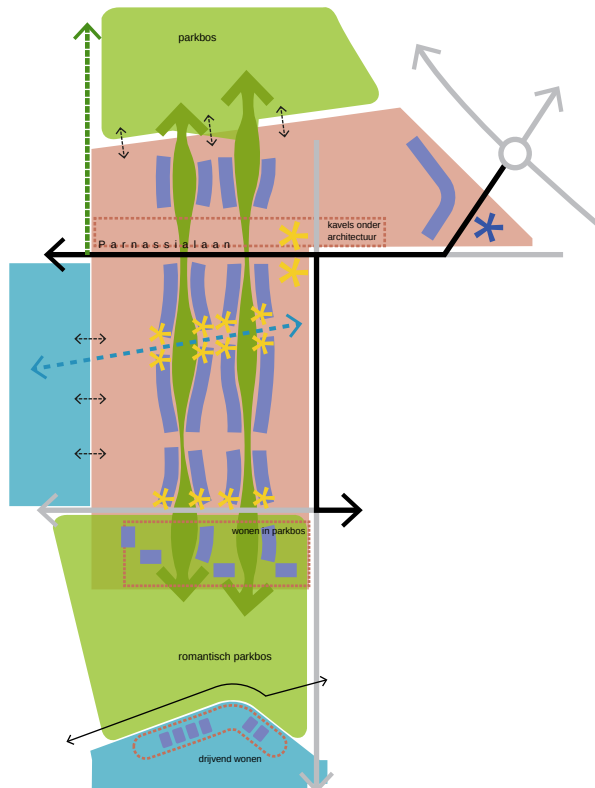


2. Tussen de Bossen

Hoofdropzet

Woongebied 'Tussen de bossen' ligt tussen twee parkbossen, het entreegebied van Warande en de waterplas. Een landmark zorgt voor zichtbaarheid van de entree van de wijk vanuit de Larserdreef. Van hieruit zorgt wandbebouwing voor begeleiding naar de hoofdroute van de wijk. De bijzondere ligging tussen twee parkbossen wordt voelbaar gemaakt door twee verbindende groene hoven. Bebouwing zorgt voor begeleiding langs deze groene verbindingen. De overgangen naar de parkbossen en de waterplas worden gemaakt door bebouwing die zich hierop oriënteert. Het gebied zoekt ook relatie met de waterplas door middel van een zichtlijn die wordt benadrukt door verschillende bebouwingsaccenten.

In het gebied bevinden zich tevens een drietal locaties die extra vrijheid bieden, maar door hun bijzondere ligging extra aandacht vragen.



schets hoofdropzet Tussen de Bossen
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
- Situering: Bebouwing met formele rooilijnen langs hoven en entreegebied. Woningen en erfafscheidingen langs parkbos en waterplas worden op het parkbos en het water georiënteerd. Wonen in parkbos alzijdig georiënteerd.
- Korrelgrootte: Grote korrel in hoven, waterplas en entreegebied, kleine korrel in lanen.
- Erfafscheidingen: Wonen in parkbos voorzien van meeontworpen erfafscheiding. In de lanen krijgen woningen aan de voorzijde een gebouwde stenen tuinmuur (60 cm hoog). Zijtuinen in Bijvoetstraat en Egelskopstraat uitvoeren in dubbelstaafmathekwerk (180 cm hoog), begroeid met groenblijvende klimplanten. In de hoven aan de voorzijde een buishekwerk (40 cm hoog). Erfafscheidingen in overige straten geconditioneerd. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en specificaties.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer in Tussen de Bossen is licht, collectief. De bouwstijl is te typeren als eigentijds.

Massa en vorm

- Conform algemene welstandscriteria
- De hoofdvorm van woningen aan het parkbos en de waterplas zorgt voor een relatie op het park of het water, bijvoorbeeld door keuze van nokrichting of kapvorm.
- Dakvorm is vrij

Gevelaanzicht

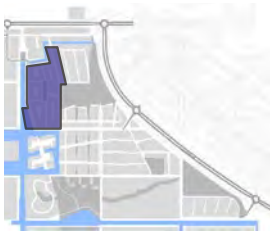
- Conform algemene welstandscriteria
- Gevels openen zich uitdrukkelijk naar de lanen, het water, de parkbossen, de hoven en het entreegebied.
- Alle gebouwen zijn voorzien van een plint of basement
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangeven locatie met een (★) dient als landmark ontworpen te worden.
- De op de kaart aangeven locaties met een (✱) kennen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw (hoekoplossing).

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De hoofdmassa uitvoeren in metselwerk of pleisterwerk in overwegend lichte tint(en), conform kleuren pallet 'Tussen de bossen'.
- Plint of basement uitvoeren in een donkere kleur.
- Schuine daken worden afgedekt met pannen of leien, in een grijs tint of in zwart. Geen glimmende pannen of leien toepassen.
- Afwijkend gevelaanzicht, materiaalgebruik en kleurstelling toegestaan voor drijvende woningen. Voor deze woningen gaat het in essentie om de relatie met het water en de hoogwaardige architectuur.
- Geen donkere plint of basement verplicht bij Wonen in parkbos.
- Voor de locatie kavels onder architectuur kunnen de woningen een afwijkende materialisering of kleurstelling krijgen. Voor deze woningen gaat het in essentie om de hoogwaardige architectuur passend in de sfeer Tussen de bossen

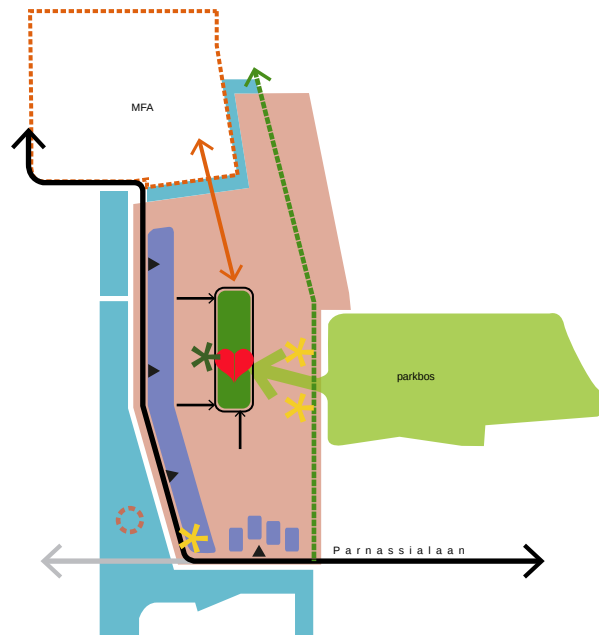


3. Waterfront

Hoofdropzet

Gebied Waterfont ligt tussen het MFA eiland, een parkbos en de Parnassialaan. Het hart van de buurt wordt gevormd door een centraal groenplein, de ontmoetingsplek voor de buurt. Een groene verbindingssas, gemarkeerd door twee bebouwingsaccenten en beëindigd met een bijzonder gebouw, koppelt het plein met het nabijgelegen parkbos. Het waterfront wordt gevormd door bebouwing die zich oriënteert op het water en zorgt voor begeleiding van de vaart.

In de vaart bevindt zich een locatie die extra vrijheid biedt, maar door de bijzondere ligging extra aandacht vraagt.



schets hoofdropzet Waterfront
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
- Situering: Bebouwing langs vaart en groenplein zorgt respectievelijk voor begeleiding en omarming van openbare ruimte (formele rooijlijnen). Alle gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de straat.
- Korrelgrootte: Er is variatie in korrelgrootte binnen één afzonderlijk bouwblok.
- Erfafscheidingen: Bijzondere aandacht voor erfafscheidingen grenzend aan openbare parkeerhofjes binnen bouwblokken. Metalen rasterhekwerk (180 cm hoog) in parkeerhofjes toepassen, begroeid met groenblijvende klimplanten. Langs hoofdroute (laan/vaart) stenen erfafscheiding (60 cm hoog) realiseren. Waar de zijdelingse erfgrans aan de breuklijn ligt, de erfafscheiding met de woning mee ontwerpen. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en specificaties.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is vrolijk (licht) en zomers (kleurrijk). De bouwstijl in Waterfront is te typeren als eigentijds.

Massa en vorm

- Bouwvolumes worden strak en eenvoudig ontworpen.

Gevelaanzicht

- Naarmate de korrelgrootte toeneemt dient het ontwerp meer variatie te bevatten.
- Twee naast elkaar gelegen bouweenheden (korrel) zijn in verschijningsvorm overtuigend van elkaar afwijkend.
- Gevels openen zich naar de vaart, de Parnassialaan en het centraal groenplein.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangegeven locaties met een (★) kennen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw (hoekoplossing).
- De op de kaart aangegeven locatie met een (✱) dient op heldere wijze beëindigd te worden met markant gebouw die door zijn verschijningsvorm overtuigend afwijkt van de omringende bebouwing en een duidelijke beëindiging vormt van zichtlijn.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De hoofdmasa overwegend uitvoeren in een witte of lichtgrijze tint.
- Minimaal één accentkleur toepassen in het gevelvlak. Deze dient het totaalontwerp te versterken.
- Voor de locatie gemarkeerd met een (⊗) kunnen de woningen een afwijkende kleurstelling krijgen. Voor deze woningen gaat het in essentie om de relatie met het water en de hoogwaardige architectuur.
- Hellende dakhellingen worden uitgevoerd in grijs of zwart.
- Uitstekende elementen worden duidelijk en uitgesproken vormgegeven.

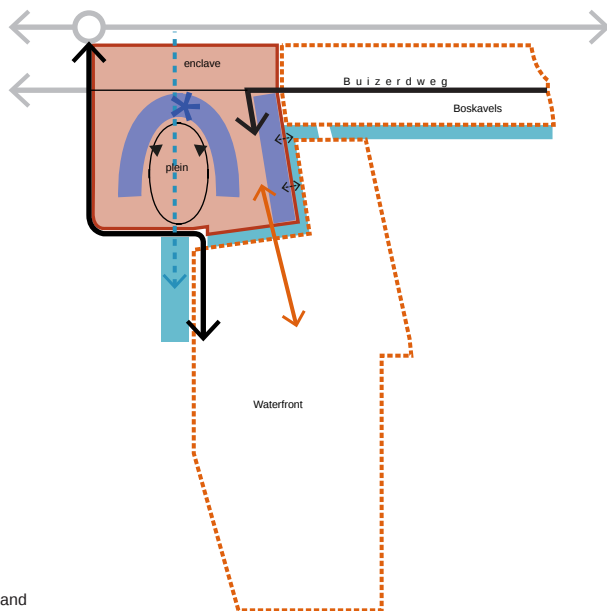


4. MFA eiland

Hoofdropzet

Het MFA eiland ligt op een belangrijke plek binnen Warande, op het kruispunt van de vaart en de Buizerdweg / verlengde Westerdreef, nabij een westelijke hoofdentree. MFA eiland behelst belangrijke maatschappelijke voorzieningen, gecombineerd met wonen. Het eiland fungeert, gekoppeld aan de functies, als openbare ontmoetingsplek. Het gebied wordt ontworpen als een enclave en wordt doorsneden door de Buizerdweg (hoofd fietsroute). Een centraal plein, waarop de bebouwing is georiënteerd en mogelijk een bebouwingsaccent bevat, vormt het hart van de enclave. Een zichtlijn vanaf de verlengde Westerdreef op het plein en de vaart zorgt voor verankering van de plek met de wijde omgeving.

Parkeren vindt plaats op maaiveld, duidelijk gescheiden van het centrale plein. Bijvoorbeeld door middel van haagbeplanting. Deze inkleding zorgt voor samenhang van de buitenruimte en benadrukt het beoogde groenbeeld.



schets hoofdropzet MFA eiland
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
- Situering: Bebouwing MFA en supermarkt georiënteerd op centraal plein (hoofdentree). De supermarkt krijgt een inpandige bevoorradings.
- Erfafscheidingen: Erfafscheidingen grenzend aan, of zichtbaar vanuit het openbaar gebied zijn representatief.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

Gebouwen op het MFA eiland zoeken in architectuur aansluiting bij elkaar en kennen een op duurzaamheid gerichte vormgeving.

Massa en vorm

- Conform algemene welstandscriteria

Gevelaanzicht

- Conform algemene welstandscriteria
- Gebouwen vormen qua gevelopbouw en architectuur gezamenlijk een eenheid
- Gevels openen zich naar het centraal plein.
- Gebouwen kennen alzijdigheid en mogen geen blinde gevels aan het centraal plein hebben.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

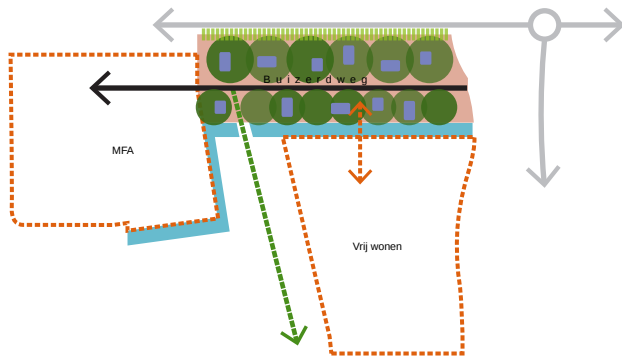
- Conform algemene welstandscriteria
- Vormgeving en materialisering kent een duurzame uitstraling,
- Het materiaal- en kleurgebruik van de verschillende gebouwen dient bij elkaar te passen



5. Boskavels

Hoofdropzet

Het gebied Boskavels is gelegen langs de Buizerdweg, één van de oorspronkelijke polderwegen in Warande en wordt ontsloten door een breuklijn vanuit woongebied Waterfront. De Buizerdweg wordt omgevormd tot een bosrijke laan waar de bebouwing in het groen wordt opgenomen. Het groene karakter wordt versterkt door een grondlichaam langs de verlengde Westerdreef, die dient als geluidswal. Een fysieke verbinding met het woongebied Vrij wonen behoort tot de mogelijkheden.



schets hoofdropzet Boskavels
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
- Situering: Alle gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de straat.
- Korrelgrootte: De korrel is klein. Geen lange gevelwanden toepassen.
- Erfafscheidingen: Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied worden uitgevoerd in hagen of een andere groene afscheiding. Aan de voorzijde geen erfafscheiding of een transparante erfafscheiding toepassen.

Welstandscriteria

Uitstraling/ thematiek

- De sfeer is bosrijk met allure. De bouwstijl wordt gekenmerkt door statige klassieke of moderne villa's.

Massa en vorm

- Twee naast elkaar gelegen woningen zijn in verschijningsvorm overtuigend van elkaar afwijkend.

Gevelaanzicht

- Het gevelaanzicht draagt bij aan de statige verschijning van de woning. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om symmetrie.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De materiaalkeuze en het kleurgebruik is vrij
- De detaillering draagt bij aan de statige bouwstijl

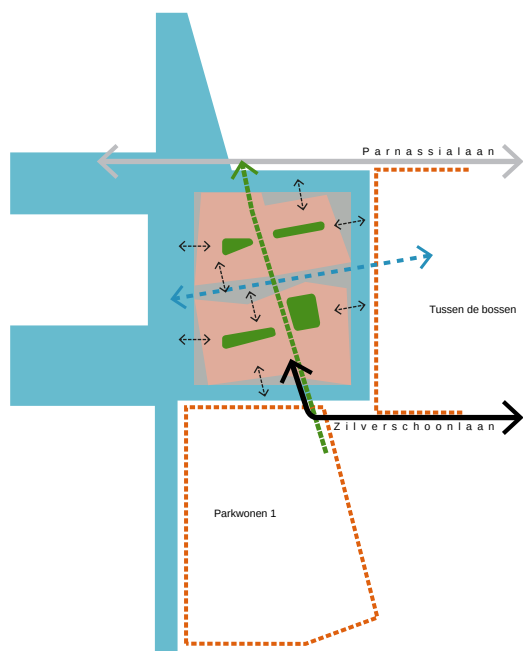


6. Eilandwonen

Hoofdropzet

Eilandwonen is gesitueerd in de waterplas, tussen de Parnassialaan en de Zilver schoonlaan. Het gebied wordt doorkruist door een zichtlijn vanuit het naastgelegen woongebied Tussen de bossen.

De zichtlijn zorgt voor openheid in het woongebied waardoor twee eilanden ontstaan. De vorm van de eilanden wordt bepaald aan de hand van de definitieve invulling. De breuklijn, tevens hoofdfietsroute, zorgt voor de verbinding tussen de eilanden en de aangrenzende woongebieden. De bebouwing op beide eilanden zoekt overal een relatie met het water. Aan de binnenzijde van de eilanden wordt de openbare ruimte nadrukkelijk groen ingericht.



schets hoofdropzet Eilandwonen
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
 - Situering: Bebouwing heeft een relatie met het water en de straat.
 - Korrelgrootte: De korrel is klein tot middelgroot.
- Erfafscheidingen: Waar de zijdelingse erfgrans aan de breuklijn ligt, de erfafscheiding met de woning mee ontwerpen. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en aanbevelingen.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is gevarieerd en kleurrijk.

Massa en vorm

- De hoofdmasa wordt afgedekt met een kap.
- De hoofdvorm zorgt voor een relatie op het water, bijvoorbeeld door keuze van nok-richting of kapvorm.

Gevelaanzicht

- Conform algemene welstandscriteria
- Gevels openen zich naar het water.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

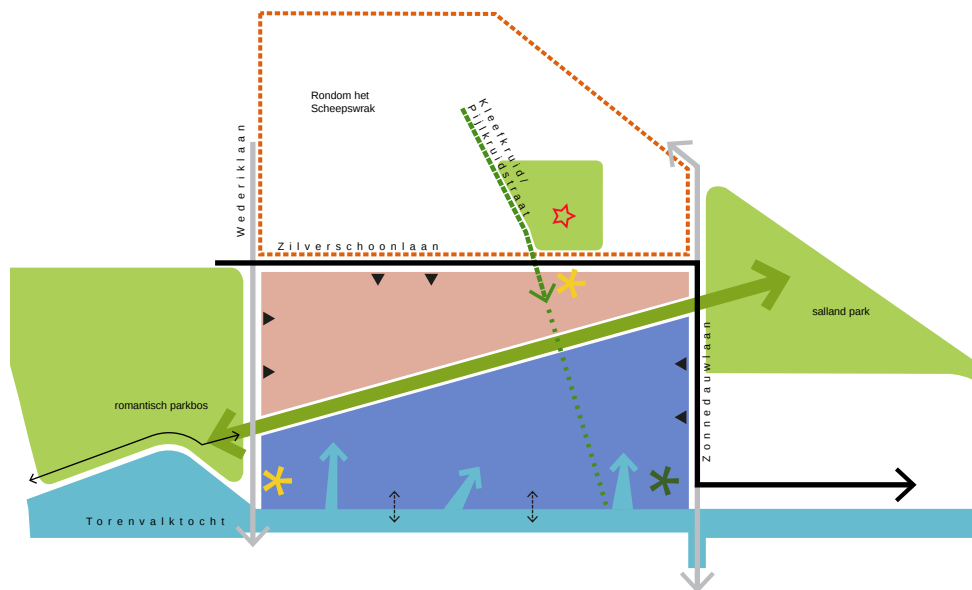
- Conform algemene welstandscriteria
- De architectuur wordt bepaald door sprekende, vrolijke kleuren in het gevelvlak.



7. Provinciepark

Hoofdropzet

Het Provinciepark ligt tussen drie lanen en de Torenavalktocht. Aan weersijden van het gebied bevinden zich twee parkbossen, die met een groene verbingszone worden gekoppeld. Deze zone, tevens hoofdfietsroute, deelt het gebied in tweeën: de waterzone en de binnenzone. In de waterzone gaat de bebouwing een relatie aan met het water en de lanen, met op twee hoekpunten nabij de oever een bijzonder accent. De locatie biedt de mogelijkheid om het water naar binnen te trekken. In de binnenzone is de bebouwing georiënteerd aan de lanen en de groene verbingszone. Een breuklijn met een bebouwingsaccent zorgt voor de relatie tussen het archeologisch Scheepswrak en Provinciepark.



schets hoofdropzet Provinciepark
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdropzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdropzet.
- Situering: kavels aan de laan zijn georiënteerd op de laan. Bebouwing in de Waterzone, gelegen aan het water, dient een relatie aan te gaan met het water.
- Korrelgrootte: De korrelgrootte is gevarieerd.
Erfafscheidingen: In de lanen krijgen woningen aan de voorzijde een gebouwde stenen tuinmuur (60 cm hoog). Waar de zijdelingse erfgrans aan de breuklijn ligt, de erfafscheiding met de woning mee ontwerpen. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en aanbevelingen.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

Gebouwen in het Provinciepark kenmerken zich door bijzondere, onderscheidende architectuur in een waterzone en een binnenzone, nader uit te werken aan de hand van het te kiezen thema.

Massa en vorm

- Conform algemene welstandscriteria
- De hoofdvorm van woningen aan het water zorgt voor een relatie met het water, bijvoorbeeld door keuze van nokrichting of kapvorm.

Gevelaanzicht

- Conform algemene welstandscriteria
- Gevels openen zich naar de lanen, de groene verbingszone en het water.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde en aan de waterzijde hebben.

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangegeven locaties met een (*) kennen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw (hoekoplossing).
- De op de kaart aangegeven locatie met een (*) dient op heldere wijze beëindigd te worden met markant gebouw die door zijn verschijningsvorm overtuigend afwijkt van de omringende bebouwing en een duidelijke beëindiging vormt van zichtlijn.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Conform algemene welstandscriteria



8. Parkwonen

Drie gebieden

'Parkwonen' omvat een drietal gebieden. Elk van deze gebieden kenmerkt zich door een ligging aan een parkbos en een flexibele indeling.



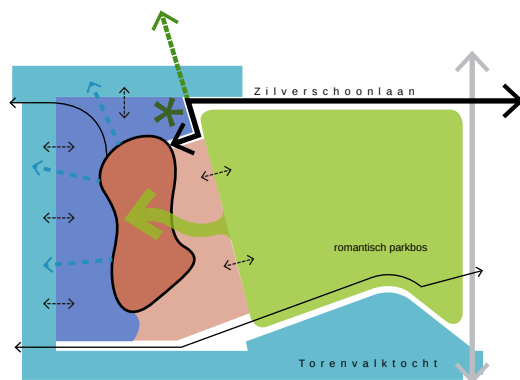
Parkwonen 1 – Romantisch wonen

Hoofdpopzet

Romantisch wonen ligt tussen het water en het Romantisch parkbos. In directe verbinding met het park loopt een groene verbidingszone naar het middendeel van het woongebied. Een deel van de woningen in dit welstandsvrije gedeelte richten zich op deze groene zone. Het middendeel wordt begrenst door de centrale ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg splitst het gebied in drie delen, middendeel, waterzone en parkzone. De waterzone kenmerkt zich

door de relatie die de bebouwing aangaat met het water. In dit deel bevindt zich een bebouwingsaccent op het kruispunt van de Zilver schoonlaan en de breuklijn.

In de Parkzone heeft de bebouwing een representatieve zijde, zowel aan het parkbos als aan de centrale ontsluitingsweg. Fietsroutes worden zorgvuldig in het plan opgenomen en woningen gaan hiermee een relatie aan.



schets hoofdpopzet Romantisch wonen
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdpopzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdpopzet.
- Situering: Bebouwing in de Waterzone die direct gelegen is aan het water dient in positionering een relatie aan te gaan met het water. Bebouwing in de Parkzone gaat relatie aan met het park. Bebouwing langs water kent transparantie: vanaf de centrale ontsluitingsweg dient het water zichtbaar te blijven.
- Korrelgrootte: De korrel is klein.
- Erfafscheidingen: Bebouwing en erfafscheiding aan zowel de parkzijde als de centrale ontsluitingsweg ontwerpen als representatieve voorzijde.

Welstandscriteria

Middengedeelte

Het Middengedeelte is welstandsvrij. Er gelden geen welstandscriteria.

Parkzone en Waterzone

Uitstraling/thematiek

Woningen in de Parkzone dienen in architectuur een relatie aan te gaan met het park.

Woningen in de Waterzone dienen in architectuur een relatie aan te gaan met het water.

Massa en vorm

- Conform algemene welstandscriteria
- De hoofdvorm zorgt voor een relatie op het park of het water, bijvoorbeeld door keuze van nokrichting of kapvorm.

Gevelaanzicht

- Conform algemene welstandscriteria
- Gevels openen zich naar het park en het water.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde en de waterzijde hebben.

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangegeven locatie met een (*) dient op heldere wijze beëindigd te worden met markant gebouw die door zijn verschijningsvorm overtuigend afwijkt van de omringende bebouwing en een duidelijke beëindiging vormt van zichtlijn.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Conform algemene welstandscriteria

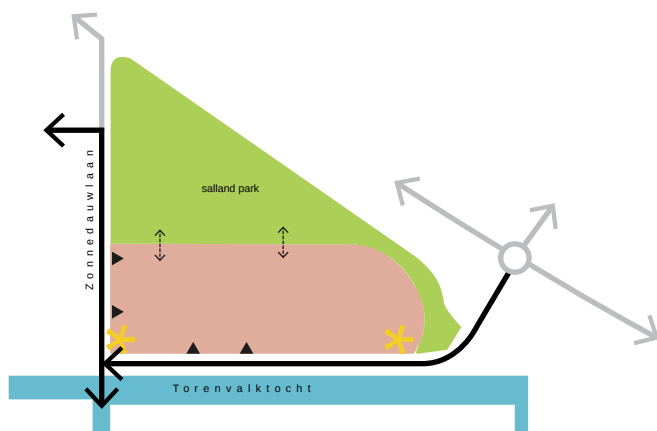


Parkwonen 2- Sallandwonen

Hoofdopzet

Het gebied Sallandwonen ligt tussen het Sallandpark, Provinciepark en de Torenvalktocht.

Langs het parkbos grenst de bebouwing direct aan het park en heeft hierop een representatieve zijde. De ontsluiting vindt plaats vanuit de binnenzijde. Bebouwing aan de lanen richten zich op de lanen, zowel in beeld, sfeer als oriëntatie. De twee hoekpunten van het woongebied worden benadrukt door bebouwingsaccenten.



schets hoofdopzet Salland wonen
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdopzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdopzet.
- Situering: Bebouwing langs de lanen worden georiënteerd op deze lanen. Bebouwing direct aan het park dient in positionering een relatie aan te gaan met het park.
- Korrelgrootte: De korrel is klein.
- Erfafscheidingen: In de lanen krijgen woningen aan de voorzijde een gebouwde stenen tuinmuur (60 cm hoog). Bebouwing en erfafscheiding zowel aan parkzijde als ontsluitingsweg ontwerpen als representatie voorzijde. Zie kaart erfafscheidingen voor toepassingslocaties en specificaties.

Welstandcriteria

Uitstraling/thematiek

Gebouwen direct aan het park dienen in architectuur een relatie aan te gaan met het park. Het park is voelbaar in het hele gebied.

Massa en vorm

- Conform algemene welstandscriteria
- De hoofdvorm zorgt voor een relatie op het park of het water, bijvoorbeeld door keuze van nokrichting of kapvorm.

Gevelaanzicht

- Conform algemene welstandscriteria
- Gevels openen zich naar het park.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangeven locaties met een (*) kennen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw (hoekoplossing).

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

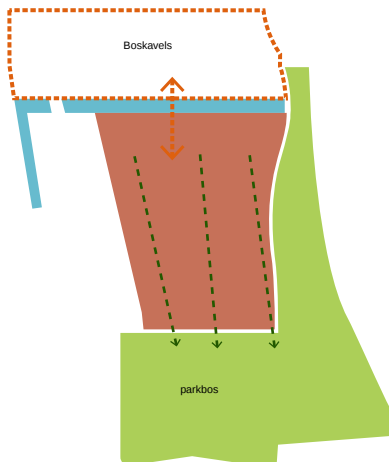
- Conform algemene welstandscriteria



Parkwonen 3 – Vrij wonen

Hoofdopzet

Het gebied Vrij wonen ligt tussen de Buizerdweg en het strak vormgegeven parkbos. De strakke vormen uit het park worden in het woongebied doorgezet. Sommige als zichtlijnen, die koppelen het woongebied met het parkbos. Het gebied wordt grotendeels ontwikkeld met een kavelmilieu. Daarnaast leent het gebied zich bij uitstek om als één geheel te ontwikkelen geënt op groen en het parkbos (landgoedprincipe). Hierbij is een fysieke verbinding met de Boskavels gewenst.



schets hoofdopzet Vrij wonen
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdopzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdopzet.
- Korrelgrootte: De korrel is klein.

Welstandscriteria

Het gebied is welstandsvrij. Er gelden geen welstandscriteria.

Bijlagen

1. Algemene welstandscriteria

Daar waar de gebiedsgerichte welstandscriteria geen uitsluitel geven, zijn de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing.

Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Voor de inhoud van de algemene welstandscriteria verwijzen wij graag naar Welstandsnota Leystad.

Hardheidsclausule

De algemene welstandscriteria (uit de Welstandsnota) liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk bieden die uitwerkingen meestal voldoende houvast voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar een bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan het college in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende

plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Algemene aanbevelingen

Bijgaand volgen een aantal aanbevelingen waar de architect of ontwikkelende partij zijn voordeel mee kan doen tijdens het ontwerpproces. Het verhoogd in veel gevallen de waarde van het vastgoed en beïnvloed de kwaliteit van de woonomgeving in positieve zin. De aanbevelingen zijn niet verplicht.

- Besteed aandacht aan alle details. Zorg voor een degelijke detaillering waar een zekere rust van uitstraalt.
- Materialen die hun esthetische kwaliteit behouden zodra ze verouderen (bijv. metselwerk, zink, duurzaam hout, gebakken pannen) kunnen de waarde van het vastgoed verhogen. Informeer naar de kwaliteit en levensduur van het product.
- Afvoerkanalen op daken kunnen worden mee-ontworpen en zoveel mogelijk worden gebundeld door middel van een voorziening in de kleurstelling van het dak.
- Het verdient aanbeveling bij seriematige bouw trendsetters te ontwerpen voor toekomstige uitbreidingen/meerwerkopties zoals een dakkapel, aanbouw, dakopbouw of erker.
- Bij individuele bouw verdient het aanbeveling in een vroeg stadium met de architect/ontwerper na te denken over toekomstige uitbreidingsopties, zoals bijvoorbeeld een erker of de plek van het trapgat, zodat u in de toekomst een fraai en functioneel dakopbouw kan realiseren.
- Bij grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met voldoende ruimte voor drie vuilcontainers (kliko's). Het verdient aanbeveling de opstelplekken zorgvuldig te integreren in het ontwerp, zodanig dat het straatbeeld zoveel mogelijk wordt ontzien.

2. Kleurenpaletten

Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels is voor de sferen ‘Rondom het Scheepswrak’ en ‘Tussen de Bossen’ een kleurenpalet opgenomen. De kleurenpaletten zijn samengesteld uit het RAL classic coderingssysteem die in totaal 210 kleuren bevat. Vanwege het drukprocedé zijn bijgaande paletten niet natuurgetrouw weergegeven maar kunnen slechts als indicatie worden gebruikt. Voor het bekijken van de kleuren dient een originele RAL waaier te worden geraadpleegd. De toe te passen materialen in de gevel dienen vooraf altijd eerst bemonsterd te worden om te kunnen beoordelen of de kleur overeenkomt met de getoonde RAL kleuren. Bijgaande kleurenpaletten vormen formeel onderdeel van het beeldregieplan.

	RAL 3004
	RAL 3005
	RAL 3007
	RAL 3011
	RAL 4007
	RAL 6015
	RAL 7015
	RAL 7021
	RAL 8002
	RAL 8011
	RAL 8012
	RAL 8014
	RAL 8015
	RAL 8016
	RAL 8022

kleurenpalet Rondon het Scheepswrak

	RAL 1001
	RAL 1002
	RAL 1013
	RAL 1014
	RAL 1015
	RAL 7035
	RAL 9001
	RAL 9002
	RAL 9010
	RAL 9018

kleurenpalet Tussen de Bossen

SPELREGELS ERFASCSHEIDINGEN		
	Deelplan 1	Deelplan 2 en 3
	Stenen tuinmuur. Hoogte 60cm, 'steens'breed, (210mm) Tuinmuur in dezelfde kleur uitvoeren als de woning. (zie beeldkwaliteitsplan Warande deelgebied 1) Detailering conform opgave gemeente.	Stenen tuinmuur hoogte 60cm
	Dubbelstaafmathekwerk. Hoogte 180cm, Staanders: Ø 60,3mm bovenzijde afgesloten met alu.dop. Staaflaat: 2 hofz, draden Ø 8mm, 1 vertl. draad Ø 6mm, maat: 50x200mm. Bevestiging maten; metalen beugels met slotbouten, vlakke kant bouten aan openbare ruimte. Hekwerk voorzien van Hedera beplanting. Kleur: RAL 7021.	Dubbelstaafmathekwerk hoogte 180cm Kleur: RAL 7021
	Buiskhekwerk hofje. Hoogte 40cm, Buits Ø 44,5mm, uitvoeren in RAL 2002, Balkusters Ø 44,5mm, uitvoeren in RAL 7021. Detailering conform opgave gemeente.	-
	Buiskhekwerk 2. Hoogte 40cm, Buits Ø 44,5mm, uitvoeren in RAL 7021, Balkusters Ø 44,5mm, uitvoeren in RAL 7021. Detailering conform opgave gemeente.	-
	Spiljen- staafmat- of gaashekwerk. Hoogte 60cm, Kleur: RAL 6020 (donkergeen), Haagbeplanting op eigen erf, achter hekwerk plaatsen.	-
	Metalen draadroosterhekwerk. Hoogte 180cm, Staanders uitvoeren in vierkante houten piken, Draadrooster voorzien van Hedera beplanting.	-
	Metselwerk tuinmuur + privacyscherm. Hoogte 180cm,	-
	Schanskorven. Hoogte 40cm (t.o.v. afgewerkt maaiveld) Breedte circa 30cm, Massief steen schanskorf matras: 50x50mm, Grauwke breuksteen 60 x 120, gevuld met lozenburen zandsteen.	-
	Buisleuning. Hoogte 60cm,	-
	Bijzondere erfafscheiding. Erfafscheiding n.b., door architect.	-
	Achterpaden voorzien van representatieve erfafscheiding. Hoogte 180cm.	-
	Haag voorzien van inboet regelling.	-
	Schoepenroosterhekwerk. Hoogte 180cm, Rasterelementen minimaal 15mm dik, Maasafstand minimaal (kh) 80x30mm, Kleur: RAL 7021.	-
	-	Erfafscheiding langs zijdelinge perceelgrens met de woning niet ontwerpen
	-	Representatieve erfafscheiding toepassen
	-	Geen erfafscheiding of transparante erfafscheiding toepassen
	-	Hagen

Aanbeveling overige straten

	-	Hagen
	Geen erfafscheiding aan waterkant	Geen erfafscheiding aan waterkant

4. Begrippenlijst

bebouwingsaccent

Deel van het gebouw dat een nadrukkelijke expressie heeft in de vorm van bijvoorbeeld een erker, groot raam, extra hoogte of bijzondere vorm, en hierdoor in het oog springt.

beeldkwaliteit, beeldregie

Kwaliteit van de verschijningsvorm van de woonomgeving, zowel wat betreft de architectuur van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang van het totale woonmilieu middels een eenduidige toepassing van vooraf bepaalde architectonische middelen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteit of beeldregieplan.

breuklijn

Breuklijnen zijn secundaire routes die buurten met elkaar verbinden.

eigentijds

Met de huidige stand van de techniek en opvattingen over architectuur ontwerpen.

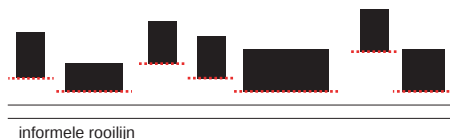
formele rooilijn

De voorgevels van de diverse gebouwen zijn volgens een vast patroon ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.



informele rooilijn

De voorgevels van de diverse gebouwen zijn willekeurig ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.



interieurs

In Warande wordt de bebouwing achter de lanen ook wel de interieurs genoemd. Achter de laanbebouwing kan een specifiek binnenmilieu worden gerealiseerd, een reeks stille, verborgen en uitgesproken woonmilieus.

korrel(grootte)

Grootte van de eenheden (ensembles, erven, bouweenheden) waaruit een buurt is opgebouwd. Een villa heeft een kleine korrel, een lange rij eengezinswoningen heeft een grote korrel. De korrel of korrelgrootte heeft niets met aantallen te maken.



orthogonaal

rechthoekig, met loodrecht op elkaar staande lijnen.

negge

De afstand van de buitenkant van het metselwerk tot de voorzijde van het kozijn.

plint/ gevelplint

Lage lijst onderlangs een buitengevel.

vrolijke kleur

Diverse lichte of middentinten, niet zijnde wit, zwart of een grijs tint.

trendsetter/ trendvolger

Voor relatief kleine uitbreidingen zoals dakkapellen, dakopbouwen en erkers wordt aan architecten gevraagd om een trendsetter te ontwerpen. De eerstvolgende bouwaanvraag voor een dakkapel binnen hetzelfde project of bouwblok wordt de trendvolger. Het ontwerp van de trendsetter is leidend. Op deze wijze ontstaat samenhang in het straatbeeld. Het ontwerp van trendsetters zoals aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en dakkapellen dient te voldaan aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota (juli 2007).

5. legenda kaarten hoofdopzet

	plangebied/sfeer		relatie tussen bebouwing en openbare ruimte
	afwijkend regime		orientatie van bebouwing
	Welstandsvrij gebied		zichtlijn naar water
	bebouwing georiënteerd op water		zichtlijn naar groen (park)
	aangrenzend gebied		fysieke relatie tussen gebieden
	parkbos		mogelijke fysieke relatie tussen gebieden
	water		groene verbinding tussen parkbossen
	suggestie verkaveling		laan/dreef
	bebouwingsaccent op hoek		laan/dreef
	bebouwingsaccent als bëeindiging zichtlijn		hoofdroute
	bebouwingsaccent als landmark		centrale ontsluitingsweg
	archeologische vindplaats Het Scheepswrak		hoofd fietsroute
	boomrijk straatbeeld		breuklijn
			water in woongebied
			groene geluidwal

Colofon



Cluster Stedenbouw en Landschap
Team Ruimtelijk Economisch Beleid
Afdeling Beleid

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
Telnr. (0320) 278911
Faxnr. (0320) 278245
E-mail: gemeente@lelystad.nl
www.lelystad.nl - www.warande.nl

16 december 2014 vastgesteld
raadsbesluit 141030222

Lelystad geeft lucht 



plan

Beeldregieplan Warande
Deelgebied 1

wensbeeld
deel B

VASTGESTELD
16 december 2014





Voorwoord

De wijk Warande biedt veel keuzemogelijkheden om je eigen droomhuis te bouwen. Niet alleen het woningtype, maar ook de woonomgeving biedt een scala van mogelijkheden, bijvoorbeeld de keuze om te wonen aan het water, bij het water of bij een park. Om de keuzemogelijkheden nog meer te benutten zijn de kaders van dit beeldregieplan, vergeleken met eerder vastgestelde kaders, veel ruimer.

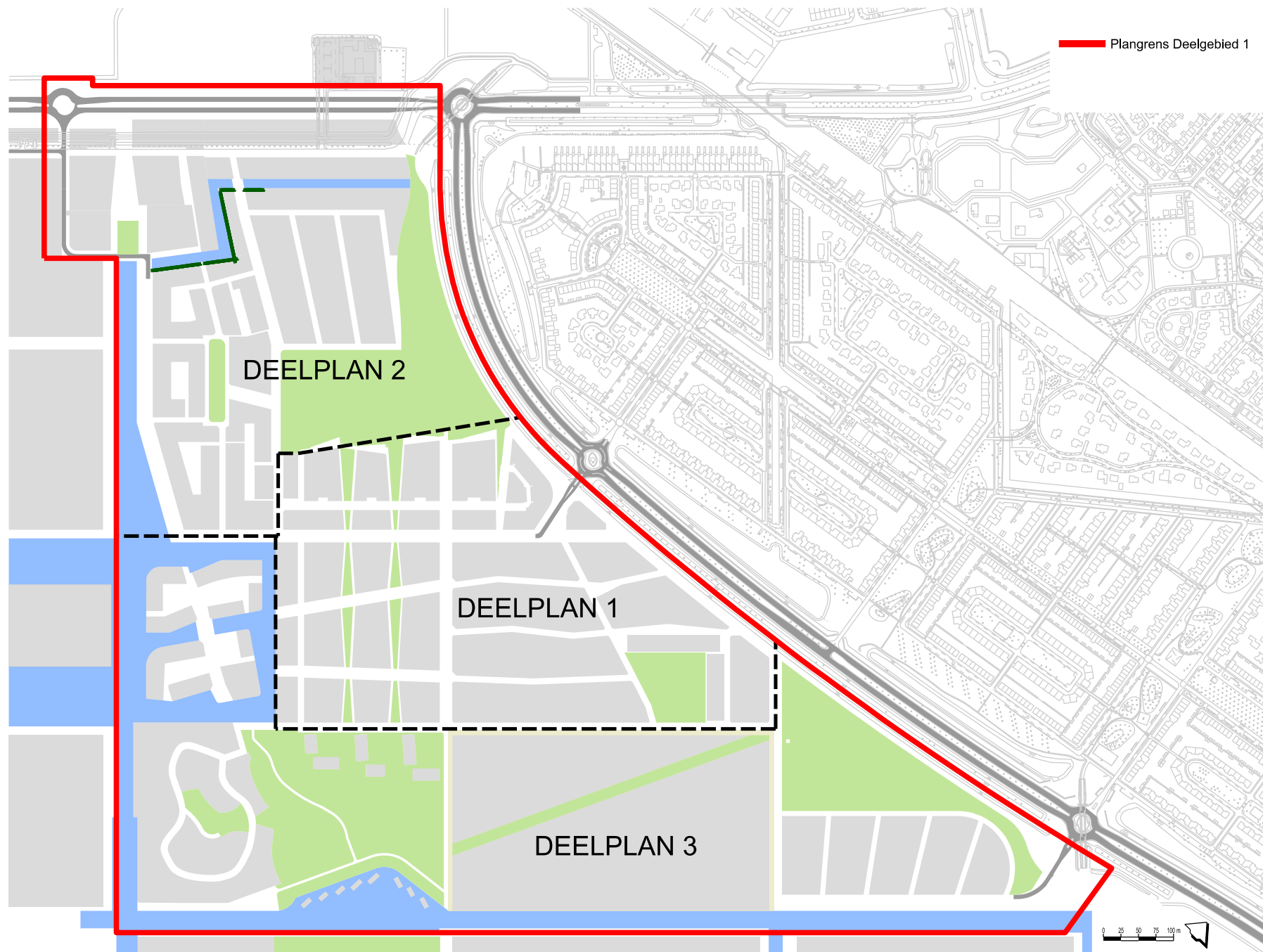
Het beeldregieplan bestaat uit twee onderdelen. Deel A 'Spelregels' geeft voor Warande Deelgebied 1 de welstandskaders aan. Deel B 'Wensbeeld' helpt initiatiefnemers om de bouwplannen zo goed mogelijk aan te sluiten op de beoogde sfeer door middel van een beschrijving met inspiratiebeelden.



Inhoudsopgave

	pagina
Inleiding	
Wensbeeld (Deel B)	3
Ontwikkelingsvisie	
Ontwikkelingsplan 2.0	4
De 9-lijnen	5
Wensbeeld	
De sferen	7
Sfeer 1 :Rondom het scheepswrak	8
Sfeer 2 :Tussen de bossen	9
Sfeer 3 :Waterfront	10
Sfeer 4 :MFA eiland	11
Sfeer 5 :Boskavels	12
Sfeer 6 :Eilandwonen	13
Sfeer 7 :Provinciepark	14
Sfeer 8 :Parkwonen	15

Plangrens Deelgebied 1



Inleiding

Wensbeeld (Deel B)

Dit deel bestaat uit een beschrijving van de beoogde sfeer, stedenbouwkundige inpassing en architectuur, vergezeld met diverse inspiratiebeelden en keuzemogelijkheden. Het Wensbeeld is samengesteld om ontwikkelaars, architecten en individuele bouwers te inspireren. De getoonde referentiebeelden zijn niet bindend, maar puur indicatief.

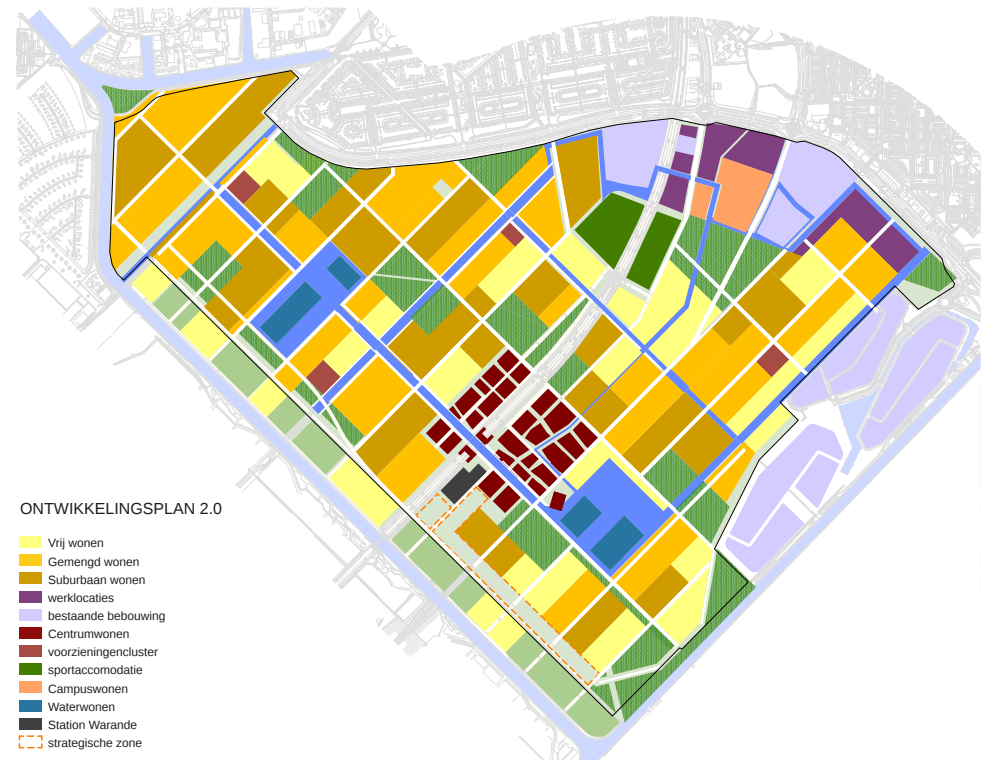
Voor de spelregels verwijzen wij naar Deel A, waarin de stedenbouwkundige hoofdopzet en de welstandscriteria zijn opgenomen. Daarnaast wordt in Deel A het plangebied, de reikwijdte en de werkwijze van supervisie beschreven.

Ontwikkelingsvisie

Ontwikkelingsplan 2.0

In 2009 is het ontwikkelingsplan voor Warande herzien. Belangrijkste aanleiding voor de herziening was de verschuiving van het toekomstig NS-station en het bijbehorende winkelcentrum. Wonen in een landschap is één van de kernkwaliteiten van Warande. Belangrijk voor het ervaren van die landschappelijke kwaliteit is een gevoel van continuïteit en hiërarchie in schaalgrootte.

Het ontwikkelingsplan kent landschappelijke dragers: het water, de lanen en de parkbossen. Deze zijn ontworpen met een maat die het hele plan omvat. Op een lager schaalniveau behoeven de deelgebieden eigen accenten omwille van hun identiteit en herkenbaarheid. Voor het Centrum, de Campus en de Waterkop is dat evident door hun bijzondere structuur en invulling. De “monumenten” zullen aan de overige gebieden een identiteit geven, maar ook de entrees, de plassen en de parkbossen, die ieder een eigen sfeer en inrichting krijgen, dragen daartoe bij. De door lanen ontsloten velden hebben een eigen inrichting. Deze velden worden ingevuld door woonbuurten met een verschillend karakter. Achter de laanbebouwing kan een specifiek binnenmilieu worden gerealiseerd. Zo ontstaat een reeks stille, verborgen en uitgesproken woonmilieus, de zogenaamde interieurs. De kwaliteit van het wonen in het omringende landschap biedt vrijheid aan de bewoner.



De 9-lijnen

Het ontwikkelingsplan bestaat uit vele tientallen lijnen en vlakken. Wegen, bomenlanen, watergangen, en fietspaden vormen lijnen. Parken, woongebieden, sportvelden en voorzieningen vormen vlakken.

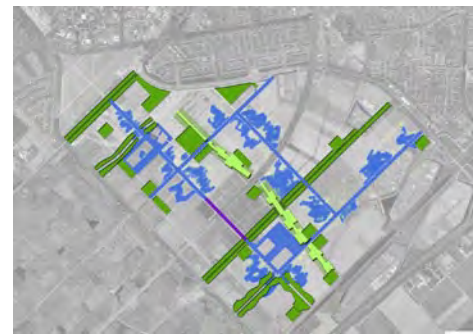
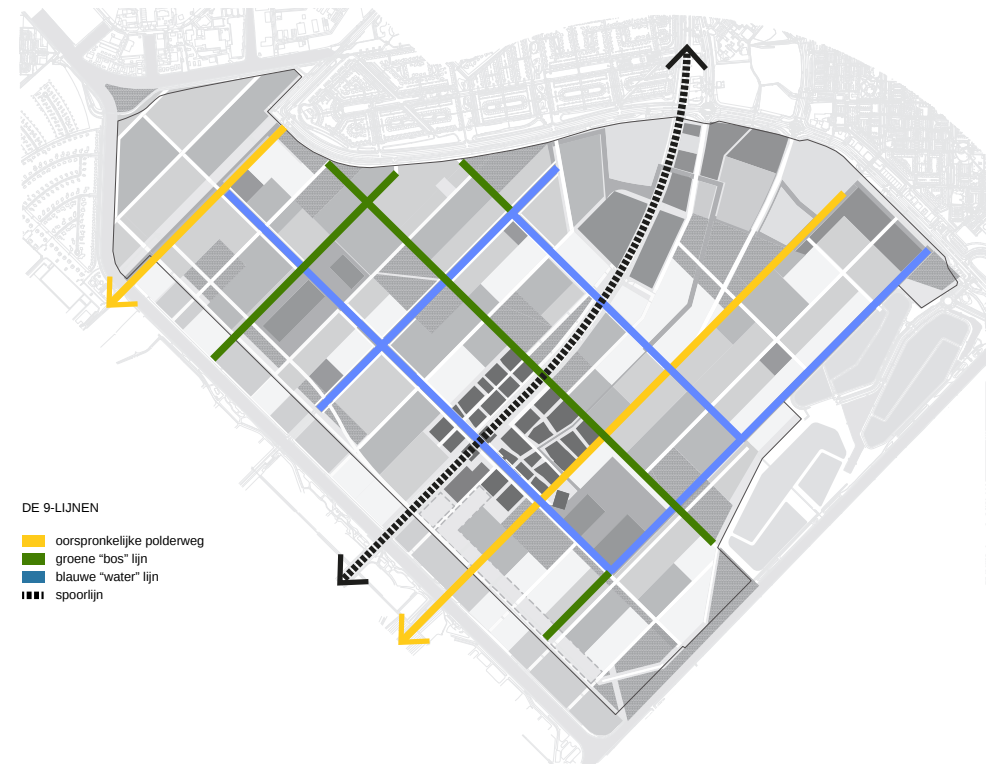
Is het stedenbouwkundig plan een vast gegeven of is het een vertrekpunt? Is een landschap niet een snufje natuur, een mespuntje mens en een grote scheut toeval? Binnen Warande willen we de natuur de ruimte geven om te zien wat er ontstaat. Misschien ontstaat er een woongebied wat niet te bedenken valt. Wonen in, op en naast de natuur!

De positie van de lijnen binnen Warande is niet altijd bedacht. Soms zijn oude lijnen gebruikt en zijn structuren al te zien in het landschap. Voor Warande zijn lijnen nu al herkenbaar in de spoorlijn, in verkaveling, wegen of in waterwegen. Juist die paar herkenbare lijnen vormen de basis voor de kansen van Warande. Dat zijn 'de 9 lijnen'. De 9 lijnen zijn te verdelen in de groene "bos" lijnen en de blauwe "water" lijnen. Onze inspiratie daarbij is de Oostvaardersplassen: één van de mooiste voorbeelden van iets dat niet bedacht is, maar ontstaan. Zijn er lijnen die kansen bieden om de natuur de ruimte te geven, gelijk de Oostvaardersplassen?

De groene natuurlijnen en de blauwe waterlijnen willen we de ruimte geven om zich te ontwikkelen. Stel dat we bepaalde lijnen versterken, hogere en lagere delen maken en grotere stroken bos aanplanten en dan wachten? Waar het lager is komt water, riet, en brede oevers. Soms wordt water weer land en soms wordt land water. Waar het hoger is kunnen verschillende soorten planten, kruiden en bomen zich verder ontwikkelen, zich uitbreiden aan de ene zijde en zich terugtrekken aan de andere zijde. Water, land en beplanting zal zich uitbreiden en de landschappelijke basis vormen waar we in en om kunnen wonen. Hoe dat er uit ziet? Tja, precies weten we het niet, maar... Soms kan de natuur het mooier laten ontstaan dan wij kunnen bedenken. Kansen maak je immers niet, kansen ontstaan.

Voor we verder zweven: het is zeker niet de insteek delen aan de natuur te geven. De grondexploitatie is en blijft leidend. Het is wel de bedoeling dat gebieden die nu braak liggen zich kunnen ontwikkelen. Een landschap te laten ontstaan met natte en droge plekken, hoge en lage delen, kruiden, struiken en bomen: een woonlandschap! Grond waar niet gebouwd wordt door mensen kan flora en fauna wel bouwen!

De 9 lijnen is een visie, een ver toekomstbeeld. Als onderdeel van het Beeldregieplan is het vooral bedoeld om onze dromen te delen. Waar we kunnen zullen we deze visie uitvoeren. We beseffen dat het nu nog geen toetsingskader is.



voorbeeld van de ontwikkeling van de 9-lijnen



Wensbeeld

De Sferen

Om de samenhang tussen afzonderlijke projecten te waarborgen is een aantal gebieden omschreven waarbinnen één sfeer wordt nagestreefd. Iedere sfeer krijgt zijn eigen stedenbouwkundige hoofdropzet en een aantal beeldkenmerken die zorgen voor samenhang. Een groot aantal zaken worden steeds vrijgelaten, zodat per sfeer variatie ontstaat in mate van vrijheid.



Tussen de bossen



Waterfront



MFA eiland



Boskavels



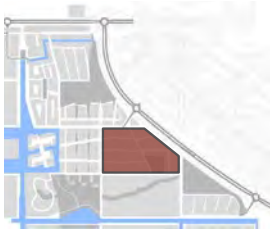
Eilandwonen



Provinciepark



Parkwonen



1. Rondom het Scheepswrak

Wensbeeld

De basis voor dit woongebied is een rustige sfeer met een traditionele bouwstijl in donkere aardtinten.

In dit gebied staat de bouw van het eigen huis centraal, hierdoor ontstaat ruimte voor zelfbouw, samenbouwen en kleinschalige projectontwikkeling. De uitdaging in dit gebied is om iedere woning anders te ontwerpen, waarbij de verschillende woningen samen een eenheid vormen.

De lanen als landschappelijke dragers worden met fraaie bomenrijen enigszins formeel ingericht. Door dit sterke raamwerk is er veel ruimte om een grote variatie in woningontwerpen mogelijk te maken. Het wensbeeld is dat de bebouwing ondergeschikt is aan het groen en dat de woningen onderling op verschillende afstanden van de straat worden geplaatst (informele rooilijnen) zodat de bebouwing een organisch gegroeide indruk maakt. Om het individuele en dorpse karakter van de bebouwing te benadrukken worden de woningen bij voorkeur met de smalle kant aan de straat geplaatst en voorzien van een zadeldak (dwarskap).

Binnen de interieurs zijn woningen met diverse dakvormen mogelijk, bij voorkeur traditionele dakvormen zoals zadeldaken en schilddaken. Het wensbeeld is het clusteren van één dakvorm per woonstraat, zodat iedere straat een eigen identiteit krijgt.

De wens is dat de woningen overwegend worden uitgevoerd in een ruwere metselsteen. Dit geeft het gebied een warme uitstraling. Daarnaast is er ruimte om metselwerk te combineren met natuurlijke materialen en een duurzame uitstraling zoals houten rabatdelen.

In de Zevensterstraat streven we naar innovatieve ontwerpen met vrijheid in (dak)vorm en toepassing van materialen.

Het project rondom park 'Het Waterschip' accentueert de bijzondere plek bij de archeologische vindplaats van het schip. Hier is de opgave om een uitzonderlijk gebouw te realiseren met een collectieve uitstraling, die deze bijzondere openbare ruimte omarmt.



referentiebeelden

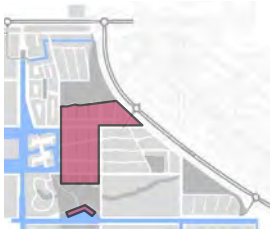


referentiebeelden



referentiebeeld bebouwing rondom het scheepswrak





2. Tussen de Bossen

Wensbeeld

De sfeer in 'Tussen de Bossen' is licht en collectief, met een eigentijdse bouwstijl. De ligging tussen twee parkbossen is goed voelbaar vanwege de groene hoven die dwars door dit gebied heen lopen.

De wens is dat woningen strak worden ontworpen en voorzien van een moderne dakvorm zoals lessenaarsdaken of platte daken. De rijwoningen in de hoven worden zoveel mogelijk afgedekt met één dakvorm, waarbij verbijzonderingen zoals een topgevel of erker zorgen voor afwisseling of een bebouwingsaccent. De wens is dat de openbare ruimte van de groene hoven optimaal betrokken wordt bij het ontwerp van de woningen, bijvoorbeeld door toepassing van openslaande deuren, veranda's, grote ramen of erkers.

De lanen als landschappelijke dragers worden met fraaie bomenrijen enigszins formeel ingericht. Het wensbeeld is een grote variatie aan bebouwing dat ondergeschikt is aan het groen en dat de woningen onderling op verschillende afstanden van de straat worden geplaatst (informele rooilijnen) zodat de bebouwing een organisch gegroeide indruk maakt. Voortuinen in deze sfeer zijn extra diep, waardoor het groene karakter van Tussen de bossen wordt versterkt. Om het individuele en dorpse karakter van de bebouwing te benadrukken worden de woningen bij voorkeur met de smalle kant aan de straat geplaatst en voorzien van een zadeldak (dwarskap).

Het wensbeeld is dat de woningen worden uitgevoerd in pleisterwerk. Dit geeft een strakke, eigentijdse indruk. Indien voor de hoofdmassa wordt gekozen voor metselwerk dan is een strakkere metselsteen aan te raden. Hiermee wordt het eigentijdse karakter van Tussen de bossen benadrukt. Het is mogelijk om bovenstaande materialen te combineren met natuurlijke materialen die goed voegen binnen deze sfeer, zoals lichtgekleurde rabatdelen of gekeimd metselwerk.

De lichte tint van de hoofdmassa steekt mooi af tegen de bomen en het overig groen. Met het toepassen van een plint of basement in een donkere kleur wordt de collectieve sfeer van het gebied benadrukt.

Voor de strook 'kavels onder architectuur' langs de Parnassialaan is de ambitie om woningen te ontwerpen met hoogwaardige architectuur, passend in de omgeving. Om dit te bereiken kan afgeweken worden van het standaard welstandskader.

Voor project 'wonen in parkbos' is de wens om in architectuur aansluiting te zoeken bij het Romantisch parkbos. De drijvende woningen in het Romantisch parkbos hebben een eigen uitwerking gekregen, met een materialisering aansluitend op de sfeer van het parkbos.



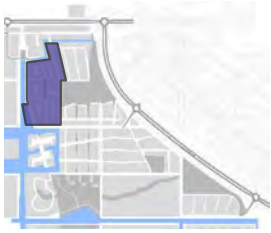
referentiebeelden



referentiebeelden



referentiebeeld kavels onder architectuur



3. Waterfront

Wensbeeld

De sfeer van 'Waterfront' is vrolijk en zomers, de bouwstijl is te typeren als eigentijds. Inspiratiebron voor dit gebied is het werk van kunstschilder Piet Mondriaan. De strakke bouwvolumes refereren aan de rechte lijnen uit zijn schilderwerk. In 'Waterfront' is de bebouwing het witte canvas, waarop een compositie met één of enkele kleuraccenten ontstaat. De witte kleurstelling zorgt voor de samenhang, de kleuraccenten geven individualiteit aan de woning en identiteit aan het gebied. Om een rijke schakering van kleuren te krijgen is niet enkel gekozen voor primaire kleuren, maar is een veel breder kleurenpalet mogelijk. Gebruik van strakke, gladde materialen zoals stucwerk of plaatmateriaal versterken het eigentijdse karakter van 'Waterfront'. Hellende daken worden uitgevoerd in een grijs tint of in zwart, zodat de nadruk op de gevels en de kleuraccenten komt te liggen.

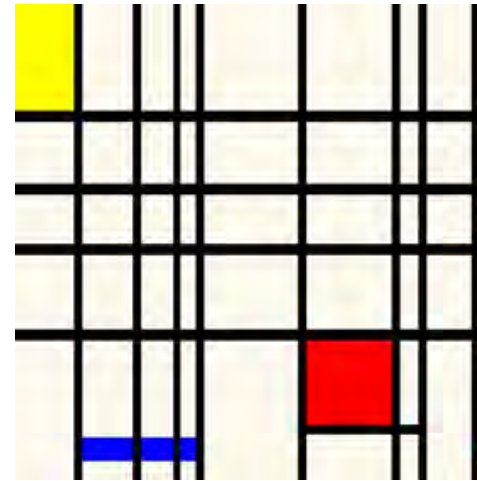
De bouwblokken kennen een menging van diverse woningtypologieën; het 'mix to the max' principe. De uitdaging is dat de variatie in woningtypologieën ook tot uiting komt in het ontwerp van de verschillende woningblokken. De wens is dat de rijwoningen langs de vaart met korte voortuinen zorgt voor begeleiding van de openbare ruimte. De woningen rondom het centrale groenplein omarmen deze ruimte als één centrale voortuin. De voortuinen zijn bij voorkeur zo kort mogelijk, zodat de woningen als het ware direct aan het groene plein grenzen.

De ambitie voor de woonstraten is dat iedere woning of woningrij anders wordt ontworpen. De woningen worden bij voorkeur onderling op verschillende afstanden van de straat geplaatst (informele rooilijnen) zodat de variatie in woningtypologieën wordt versterkt. De samenhang wordt bereikt door de bouwstijl en de kleurstelling, maar ook door de inrichting van de openbare ruimte.

Een lage gebouwde erfafscheiding zorgt voor begeleiding van de hoofdroute. Erfafscheidingen in de parkeerhofjes worden aan de zijkant en achterkant voorzien van begroeide hekwerken. Hiermee is het bijzondere karakter van de parkeerhofjes gegarandeerd. De ambitie is om de overige erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte groen uit te voeren: hagen aan de voorzijde en hagen of begroeide hekwerken aan de zijkant.



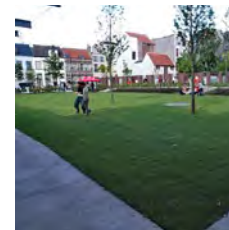
voorbeeld hoofdmassa en accentkleuren



schilderij Mondriaan (uitsnede)



referentiebeelden



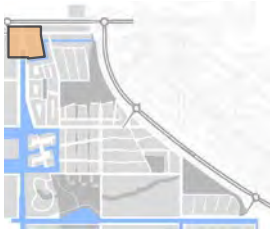
centraal groenplein



beëindiging zichtlijn



begroeid hekwerk parkeerhofjes



4. MFA eiland

Wensbeeld

Het MFA eiland wordt ontworpen als enclave, onderscheidend in vorm en functie van de directe omgeving. Enkele functies zijn geclusterd, bevinden zich langs de hoofdfietsroute en richten zich op een centraal plein, namelijk een supermarkt en een MFA (Multifunctionele accommodatie) met daarboven woningen. De ambitie is dat deze hogere bebouwing met enkele accenten dit plein omkaderen. Het gebied bevat tevens een blok met grondgebonden woningen die zoveel mogelijk een relatie zoeken met het water.

Voor de bebouwing op het MFA eiland staan we 'samenhang in architectuur' voor met een op duurzaamheid gerichte vormgeving (zichtbare afwatering, vegetatiedaken, groene gevels e.d.). De ambitie is dat partijen bij de inrichting van de buitenruimte zoveel mogelijk een bijdrage leveren ten behoeve van het groene karakter van het gebied. Om het groene karakter in het gebied te vergroten behoort inpandig parkeren tot de mogelijkheden.



referentiebeeld alzijdig gebouw



bebouwing georiënteerd op plein



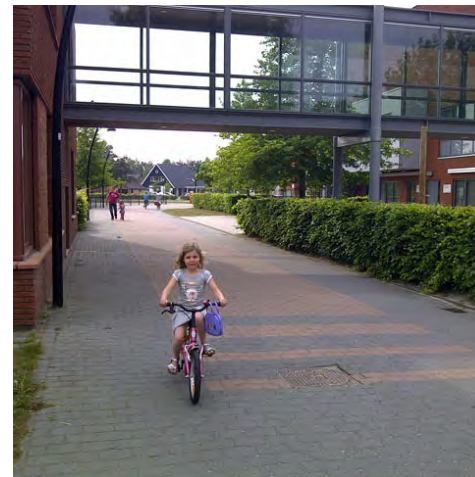
hoge bebouwing aan het plein



zichtbare afwatering en vegetatiedak



groene gevel



hoofdfietsroute



versterking van het groene karakter



5. Boskavels

Wensbeeld

De sfeer van gebied 'Boskavels' is bosrijk. De woningen stralen, mede door hun symmetrische opbouw, een zekere statigheid uit. Kenmerkend voor de woningen in dit gebied is dat ze zeer verschillend zijn ontworpen en doorgaans op relatief grote kavels staan. De wens is dat er diverse bouwstijlen worden gerealiseerd, zowel klassiek als modern. Vorm, kleur en materiaalgebruik zijn vrij, zodat optimaal wordt ingezet op variatie. De afstand tussen de woningen onderling is zodanig dat het geheel ruim van opzet is.

De ambitie is dat zowel de straat als de kavels een groene uitstraling krijgt. De gemeente zal veel bomen aanplanten in het openbaar gebied. Hiermee wordt het boskarakter versterkt. Voor- en tuinen zijn bij voorkeur diep tot zeer diep en groen ingericht en de afstand tussen de woningen onderling varieert (informele rooilijn). Hiermee wordt het landschap leidend en niet de bebouwing. Erfafscheidingen grenzend aan de voorzijden van de kavels worden bij voorkeur weggelaten, of zijn transparant van opzet, zodat de groen ingerichte tuinen ruimtelijk doorlopen tot aan de straat.



referentiebeelden



referentiebeelden



bosrijk straatbeeld



transparante erfafscheiding en groen ingerichte voortuin



6. Eilandwonen

Wensbeeld

Gebied 'Eilandwonen' heeft een gevarieerde, kleurrijke sfeer met een traditionele bouwstijl. De woningen liggen aan het water en/of hebben een relatie met het water. Vlonders, terrassen en aanlegplaatsen voor bootjes maken het water functioneel bruikbaar.

De ambitie is dat de woningen een zadeldak krijgen met de nokrichting haaks op de waterlijn (dwarskap). Voor de nodige variatie kunnen langere woningrijen een zadeldak krijgen met de nokrichting parallel aan de waterlijn (langskap). Het beeld van daken dat hiermee ontstaat zorgt voor samenhang en is een knipoog naar Hollandse vissersdorpen zoals Volendam.

Iedere woningeenheid (korrel) is stuk voor stuk verschillend door toepassing van een vrolijke, sprekende kleur in het gevelbeeld. De vrolijke kleuren in het gevelbeeld zien we vooral in Scandinavische watersteden zoals Kopenhagen.

De ambitie is dat tuinen aan het water worden vrijgehouden van erfafscheidingen en dat rietkragen voor de nodige privacy zorgen. De erfafscheidingen grenzend aan de groen ingerichte straatjes of pleintjes, aan de binnenzijde van het eiland, worden bij voorkeur uitgevoerd in hagen of andere groene afscheidingen.



referentiebeelden



dakenlandschap Volendam



gekleurde bebouwing Kopenhagen



7. Provinciepark

Wensbeeld

Het Provinciepark ligt tussen het Romantisch Park, het Salland Park en de Torenvalktocht. Samen met de lanen en het Waterschip parkje vormen dit de belangrijkste aanleidingen voor de invulling van dit bijzondere, onderscheidende gebied. Het gebied bestaat uit een Waterzone en een Binnenzone, gescheiden door een groene verbindingszone.

De Waterzone biedt kansen om het water naar binnen te trekken zodat het voelbaar of beleefbaar wordt. Voor kavels aan het water liggen hier bijzondere kansen.

De binnenzone is een gebied die de kracht voor een groot deel uit zichzelf haalt: bijzondere, onderscheidende architectuur vormt de basis. Voor heel Provinciepark geldt dat de randen bijzondere aandacht verdienen.

Nader te bepalen ambities

Voor Provinciepark geldt dat, zodra dit gebied wordt ontwikkeld, het plan het initiatief volgt. Er worden dan in overleg met de initiatiefnemer nadere ambities geformuleerd. Omdat deze ambities nog onbekend zijn, vormen zij geen onderdeel van het welstandskader (Deel A), maar maken zij deel uit van de actieve regierol die de gemeente voert.



referentiebeeld groene verbindingszone



8. Parkwonen

Drie gebieden

'Parkwonen' omvat een drietal gebieden. Elk van deze gebieden kenmerkt zich door een ligging aan een parkbos en een flexibele indeling.

Wensbeeld parkwonen

Als overkoepelende sfeer voor de drie gebieden binnen 'Parkwonen' geldt 'Het Spiegel' in Bussum als referentie. Het gebied kent een duidelijke ruimtelijke samenhang door de stedenbouwkundige hoofdstructuur, het groene karakter en de overwegend vrijstaande (villa)bebouwing. Voor elk deel zijn op hoofdlijnen de ambities geformuleerd. Zodra de gemeente deze gebieden gaat ontwikkelen, worden er nadere ambities geformuleerd en vastgesteld. Dit resulteert in een aantal spelregels.

Nader te bepalen ambities

Voor 'Parkwonen' geldt dat, zodra dit gebied wordt ontwikkeld, het plan het initiatief volgt. Er worden dan in overleg met de initiatiefnemer nadere ambities geformuleerd. Omdat deze ambities nog onbekend zijn, vormen zij geen onderdeel van het welstandskader (Deel A), maar maken zij deel uit van de actieve regierol die de gemeente voert. Op het moment dat besloten wordt om 'Parkwonen' te ontwikkelen, wordt gekoppeld aan de nieuwe initiatieven een stedenbouwkundig plan gemaakt.



Het Spiegel, Bussum



Parkwonen 1 – Romantisch wonen Wensbeeld

'Romantisch wonen' kenmerkt zich door een sfeer en opzet die mee gaat in de stijl van het parkbos: glooiingen en losse vormen. De groene verbindingszone trekt de sfeer van het park verder het gebied in. De centrale ontsluitingsweg slingert zich als lommerrijk laantje door het plangebied.

Het Middengedeelte ligt aan de binnenzijde van de centrale ontsluitingsweg en is welstandsvrij. Dit gebied biedt enorme kansen voor

particulieren die hun droomhuis willen bouwen naar eigen inzicht. Afhankelijk van de precieze ligging van de groene verbinding en de verkaveling van het gebied ontstaan een paar kavels die vanuit het park zichtbaar zijn. Deze kavels verdienen bijzondere aandacht en kunnen binnen het welstandvrije gebied een accent krijgen. Door middel van vrijwillige welstand krijgen kopers in het Middengedeelte de kans het ontwerp vrijwillig door de welstandsc commissie te laten beoordelen en advies innemen voor het ontwerp.

De Waterzone biedt kansen voor watergebonden woonvormen. Afhankelijk van de initiatieven kan deze zone lager worden aangelegd zodat een nattere zone of zelfs extra water ontstaat.

De woningen in de Parkzone gaan een relatie aan met het park en het doorgaande fietspad. Als zichtbare wand vanuit het park, vraagt deze strook om bijzondere bebouwing en representatieve erfafscheidingen.

De ambitie is dat tuinen aan het water worden vrijgehouden van erfafscheidingen en overige erfafscheidingen grenzend aan de straat worden uitgevoerd in hagen of groene afscheidingen.



referentiebeelden



referentiebeelden



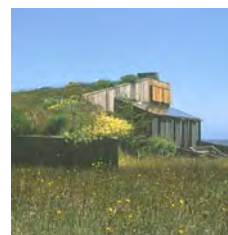


Parkwonen 2 – Sallandwonen

Wensbeeld

Gebied 'Sallandwonen' richt zich vooral op het Sallandpark. Een directe verbinding met het park, door middel van wonen aan het park of zicht op het park en een verbinding met dit park vormen de basis. De ambitie is dat gebouwen direct aan het Sallandpark in architectuur zoveel mogelijk een relatie aangaat met het park, bijvoorbeeld door keuze van nokrichting of ontwerp van raampartijen.

De ambitie is om erfafscheidingen in woonstraten te voorzien van hagen.



referentiebeelden



Parkwonen 3 – Vrij wonen

Wensbeeld

Gebied 'Vrij wonen' kenmerkt zich door woningbouw in een lommerrijke setting. Een aantal zichtlijnen zorgen voor een sterke verbinding met het aangrenzende parkbos. Dit gebied is welstandsvrij, er gelden geen welstandscriteria. Er bestaat wel een mogelijkheid tot vrijwillige welstand. Kopers krijgen de kans hun woning vrijwillig door de welstandscommissie te laten beoordelen en advies inwinnen voor het ontwerp.

Het gebied wordt ontwikkeld als kavelmilieu. De ambitie is dat kavels diepe voortuinen krijgen die groen zijn ingericht en dat de afstand tussen de woningen onderling varieert (informele rooilijn). De diepe groen ingerichte voortuinen doen recht aan de lommerrijke sfeer. De woningen langs het park worden in architectuur zoveel mogelijk hierop georiënteerd, waardoor er een fraaie parkrand ontstaat. De ambitie is om erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte te voorzien van haagplanting, zodat de groene setting verder wordt versterkt.



oriëntatie op het park



fraaie parkrand



diepe, groene ingerichte voortuinen



kavels voorzien van haagbeplanting

Colofon

Cluster Stedenbouw en Landschap
Team Ruimtelijk Economisch Beleid
Afdeling Beleid

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
Telnr. (0320) 278911
Faxnr. (0320) 278245
E-mail: gemeente@lelystad.nl
www.lelystad.nl - www.warande.nl

16 december 2014 vastgesteld
raadsbesluit 141030222

Lelystad geeft lucht 