4e partiele herziening

Warande beeldregieplan

Deelgebied 1 Groot Nooten

27.06.2023

vastgesteld 26.09.23 raadsbesluit 190

gemeente Lelystad



Inhoudsopgave

Inleiding 5

Aanleiding 5
Plangebied en reikwijdte 5

Stedenbouwkundig kader 7

Warande Deelgebied 1 7

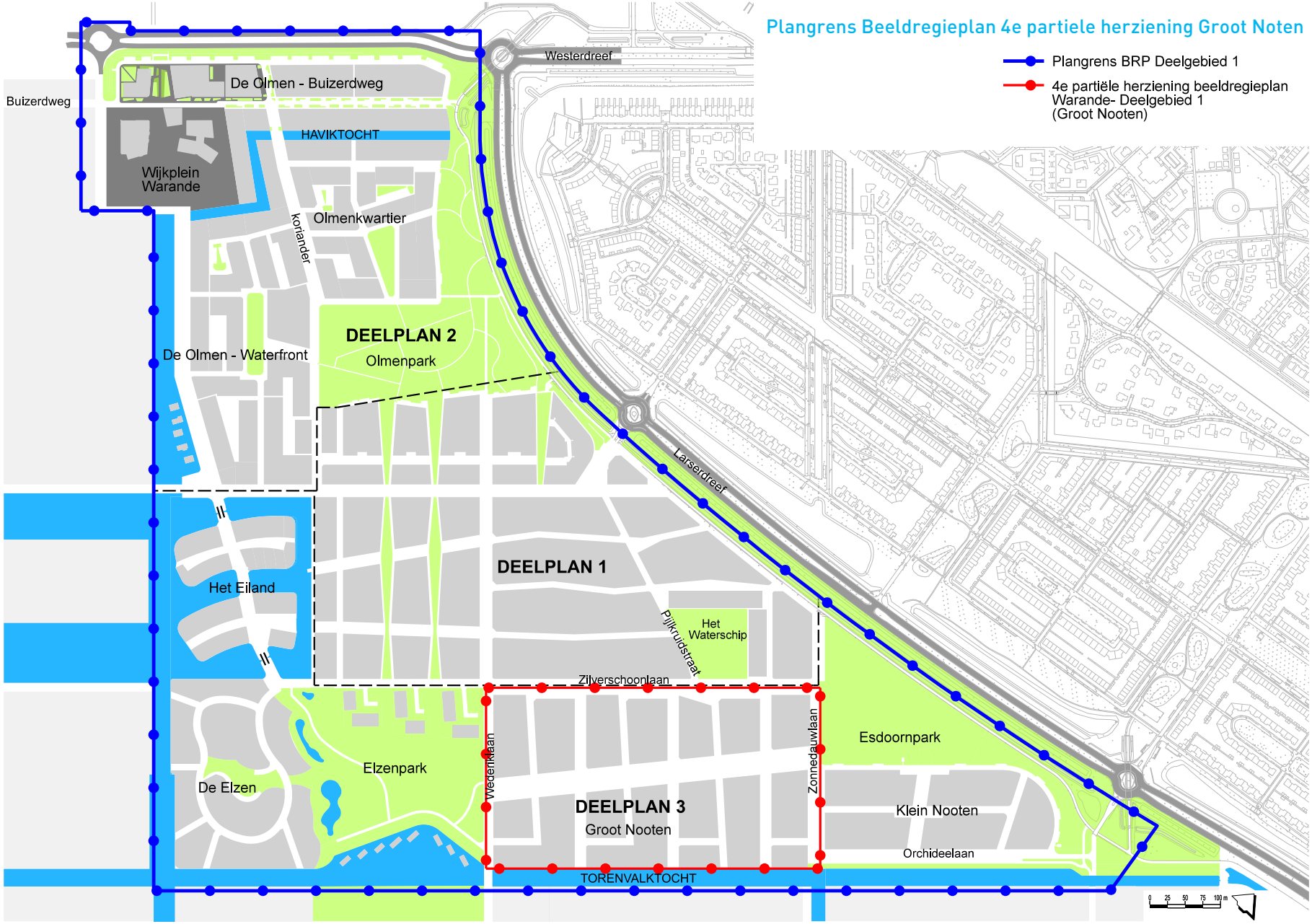
Beeldkwaliteit 9

Sfeer 7: Groot Nooten 9

Ambitie 19

Bijlagen 20

Bijlage 1: Algemene welstandscriteria 20
Bijlage 2: Kleur- en materialenpaletten 21
Bijlage 3: Kaart erfafscheidingen 24
Bijlage 4: Begrippenlijst 26
Bijlage 5: Legenda kaart hoofdopzet 27
Bijlage 6: Stedenbouwkundig plan 28


Plangrens Beeldregieplan 4e partiele herziening Groot Noten
Plangrens BRP Deelgebied 1
4e partiële herziening beeldregieplan Warande- Deelgebied 1 (Groot Nooten)
Westerdreef
De Olmen - Buizerdweg
Buizerdweg
HAVIKTOCHT
Wijkplein Warande
Olmenkwartier
koriander
DEELPLAN 2
Olmenpark
De Olmen - Waterfront
Larserdreef
Het Eiland
DEELPLAN 1
Het Waterschip
Pijlkruidstraat
Zilverschoonlaan
Esdoornpark
Elzenpark
De Elzen
Wederikkaan
Zonnedauwlaan
DEELPLAN 3
Groot Nooten
Klein Nooten
Orchideelaan
TORENVALKTOCHT
0 25 50 75 100 m

Inleiding

Aanleiding

In de nieuwbouwwijk Warande worden verschillende soorten woningen gebouwd. Voor dit gebied heeft de gemeenteraad op 16 december 2014 Beeldregieplan Warande, Deelgebied 1 vastgesteld.

In bovengenoemd beeldregieplan zijn reeds welstandscriteria opgenomen voor het plangebied van Groot Nooten (destijds Provinciepark genoemd). Tijdens de planvorming was het destijds de bedoeling om het totale gebied Provinciepark via één ontwikkelcombinatie te ontwikkelen. Om die reden zijn slechts op hoofdlijnen welstandscriteria geformuleerd en is het beschrijven van de ambitie achterwege gelaten. Omdat nu duidelijk is dat het gebied door meerdere ontwikkelende partijen zal worden gerealiseerd is het van groot belang dat er een gezamenlijke ambitie wordt geformuleerd.

Deze 4e partiële herziening van het beeldregieplan beschrijft de ambitie voor Groot Nooten en dient de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw te borgen.

Zilverschoonlaan.



Plangebied en reikwijdte

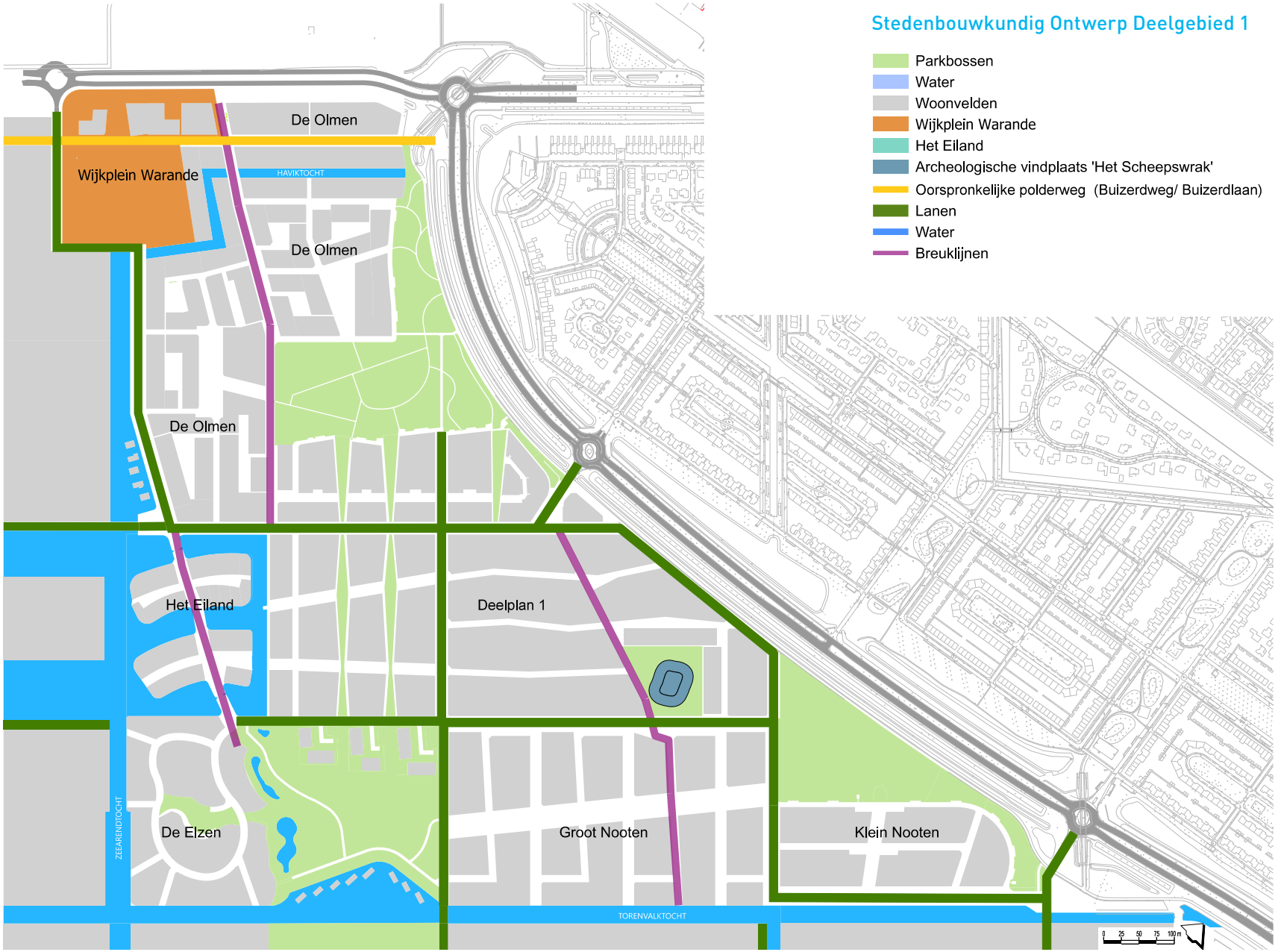
Het plangebied voor deze 4e partiële herziening bevindt zich binnen Deelgebied 1, deelplan 3 en wordt begrensd door de Wederiklaan, Zilverschoonlaan, Zonnedauwlaan en de Torenvalktocht.

Na vaststelling door de gemeenteraad geldt deze 4e partiële herziening als onderdeel van de Welstandsnota, waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Deze herziening vervangt daarmee het oude Beeldregieplan voor het volgende gebied:

sfeer 7 - Provinciepark

Dit beeldregieplan heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen, gekoppeld aan de stedenbouwkundige hoofdopzet. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de openbare ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en de identiteit van het woongebied. Tevens vormen de erfafscheidingen onderdeel van dit beeldregieplan, omdat deze medebepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en verbondenheid met de rest van het 1e deelgebied.
Het beeldregieplan regelt geen functies, aantal woningen, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen e.d. Deze zaken worden vastgelegd in het bestemmingsplan, beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aan bovengenoemde documenten ligt het stedenbouwkundig plan Groot Nooten ten grondslag. Hierin is de verkaveling in relatie tot de inrichting van de woonomgeving aangegeven. Denk daarbij aan de ligging van woningen, groen, water en parkeerplaatsen. In dit beeldregieplan is het stedenbouwkundig plan opgenomen in bijlage 6. Let wel dat de exacte verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte nog kan wijzigen. De meest recente versie van het stedenbouwkundig plan kunt u vinden op www.lelystad.nl/warande.


Stedenbouwkundig Ontwerp Deelgebied 1
Parkbossen
Water
Woonvelden
Wijkplein Warande
Het Eiland
Archeologische vindplaats 'Het Scheepswrak'
Oorspronkelijke polderweg (Buizerdweg/ Buizerdlaan)
Lanen
Water
Breuklijnen
De Olmen
Wijkplein Warande
HAVIKTOCHT
De Olmen
De Olmen
Het Eiland
Deelplan 1
ZEEARENDTOCHT
De Elzen
Groot Nooten
Klein Nooten
TORENVALKTOCHT
0 25 50 75 100 m

Stedenbouwkundig kader

Warande Deelgebied 1

Tussen natuur en bestaande stad ligt Warande. Deze jonge wijk is volop in ontwikkeling. Groene lanen en brede vaarten geven de wijk vorm; parkbossen en waterplassen maken het landschap tot een fijne, ruime en groene omgeving. Daarmee is Warande een woonlandschap dat de bestaande stad aan de natuur verbindt.

Het 'Stedenbouwkundig Ontwerp voor Deelgebied 1 is uitgewerkt op basis van de uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan. Het ontwerp bevat een tweetal vaarten (blauwe 'water' lijnen), kleinere watergangen en een 'grid' van lanen. Lanen krijgen een groen karakter met begeleidende bomenrijen en een lommerrijke bebouwing. De Buizerdlaan is als oorspronkelijke polderweg tevens onderdeel van het grid van lanen. Tussen de lanen komen buurtjes met intieme woonstraten (interieurs). Deze worden met verschillende woningtypen ingevuld (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen). In Deelgebied 1 komen drie riante parkbossen en één waterplas. In het ontwerp zijn een drietal 'breuklijnen' geïntroduceerd. Dit zijn routes die afwijken van de rechthoekige verkaveling en buurten met elkaar verbinden.

Deelgebied 1 is grofweg op te delen in de volgende buurten.

Deelplan 1 ligt tussen het Olmenpark en Elzenpark en kent twee sferen aan de hand van de stedenbouwkundige opzet. De woonsfeer Rondom het scheepswrak bestaat uit traditionele woningen in donkere aardtinten. Kenmerkend voor dit gebied is park 'Het Waterschip'. Hier ligt de archeologische vindplaats van een oud waterschip van vóór 1600. De tweede sfeer betreft het gebied Tussen de Bossen, waar eigentijdse woningen langs twee verbindende groene hoven zijn gebouwd. De woningbouw in deelplan 1 is bijna afgerond.

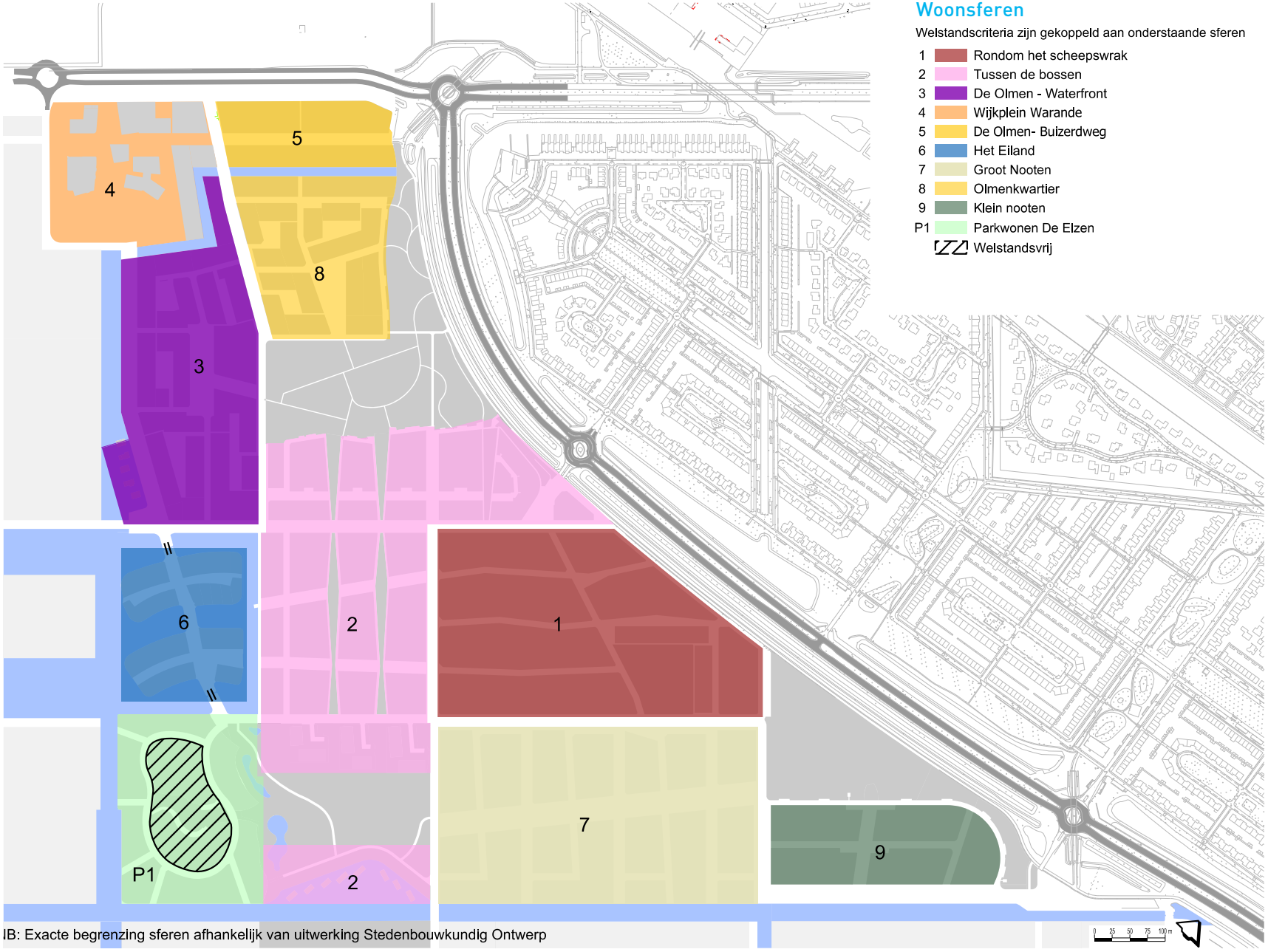
Het Eiland ligt midden in de waterplas en bestaat uit twee eilanden die via een toegangsweg met elkaar zijn verbonden. De relatie tussen woning en water staat centraal op Het Eiland; Woningen worden met de kap gericht op het water en er komen openbare plekken om bij het water te kunnen komen. Het geheel geeft daarmee een knipoog naar een Hollands vissersdorpje. De twee markante duikerbruggen markeren de entree naar het Eiland en geeft de eilandbewoners een goede verbinding met het Elzenpark en de wijkvoorzieningen.

De Olmen ligt in het noordwesten van Warande en welft zich rond het ruime Olmenpark en strekt zich uit tot voorbij de Buizerdlaan. De Olmen verwijst naar de oer-Hollandse iep, een boom die zich thuis voelt in het Flevolandse landschap. Iepen vormen de blikvangers in de centrale plantsoenen van de woonbuurten. Gebied De Olmen bestaat uit meerdere buurtjes met een eigen sfeer: Het Mondriaans tuindorp vormt een waterfront langs het brede water van de Zeearendtocht. Het Olmenkwartier en de woningen langs de Buizerdlaan vormen gezamenlijk één sfeer: het aards modernisme.

Wijkplein Warande is het voorzieningencentrum van het gebied, waar winkels, scholen, woningen en aanvullende voorzieningen zijn geclusterd. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote pleinruimte met riante plantenbakken. De groene pleinruimte wordt omsloten met forse gebouwen in robuuste metselwerk-architectuur en vormt daarmee een eigen sfeer in Warande.

De Elzen ligt tussen de watergangen Torenvalktocht, Zeearendtocht en het Elzenpark. Een buurt die in vorm en opzet geïnspireerd is op de Engelse landschapsstijl. Hier ontstaat een mooie en natuurlijke verbinding tussen land en water; elzen zijn bomen die in waterrijke milieus groeien. Een losse groeiwijze versterkt het beeld van de informele woonsfeer in De Elzen. De Elzen is het laatste gebied binnen het 1e Deelgebied dat ontwikkeld zal worden.

De Nooten verbindt het Elzenpark met het Esdoornpark en herbergt één van de hoofdfietsroutes van de wijk. Woningen oriënteren zich op beide parken en op de fraaie Torenvalktocht. In De Nooten zullen verschillende nootdragende boomsoorten de naam eer aan doen. Kleinblijvende boomhazelaars passen goed in de woonstraatjes en walnoten vormen accenten op groene verblijfsplekken in het gebied. De Nooten bestaat uit twee buurten: Groot Nooten en Klein Nooten. In beide buurten wordt ingezet op woningen met houten gevels. Dit materiaal past goed bij de omgeving van de Torenvalktocht en de nabijgelegen parkbossen en sluit aan op het imago van Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur. De beeldregie in Groot Nooten is een variant op het hoofdthema landelijk dorps. Het beeldregieplan voor Klein Nooten is reeds in februari 2022 vastgesteld.



IB: Exacte begrenzing sferen afhankelijk van uitwerking Stedenbouwkundig Ontwerp

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria beschreven voor sfeer 7: Groot Nooten. In dit buurtje wordt een landelijk, dorpse sfeer nagestreefd, bestaande uit ingetogen woningen met overwegend houten gevelbekleding, sterke kapvormen, forse dakoverstekken en overkappingen/ veranda's aan de voorzijden. De welstandscriteria verschillen per woningtype. Daarnaast wordt ingegaan op specifieke zaken zoals bebouwingsaccenten op de daarvoor aangewezen locaties.

Sfeer 7. Groot Nooten

Stedenbouwkundige hoofdopzet

Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich het Elzenpark en het toekomstige Esdoornpark. Deze parkbossen worden met elkaar verbonden via een groene verbindingszone met een klimaatadaptief karakter. De groene verbindingszone vormt straks het hart van Groot Nooten, met woningen georiënteerd op deze openbare ruimte.
Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt park Het Waterschip. Belangrijk is dat aansluiting wordt gezocht met de naastgelegen Pijlkruidstraat en het laatstgenoemde park. Op deze manier ontstaat een goede aanhaking tussen Groot Nooten en de woningen in deelplan 1.
De Torenvalktocht is de meest in het oog springende openbare ruimte. Door nieuwe straten te introduceren die als vizieren vanuit de Zilverschoonlaan op de Torenvalktocht zijn gericht, wordt de kwaliteit van het water zichtbaar en voelbaar gemaakt in het hele plangebied.
In het plangebied wordt tevens een hoofdfietsroute opgenomen, zodat bewoners een goede fietsverbinding krijgen richting het Wijkplein met alle basisvoorzieningen en richting het stadshart van Lelystad. Tot slot is het van belang dat de woningen aan de drie lanen zoveel mogelijk voorkanten krijgen aan de lanen en dat de tuinzijde van de woningen aan de Torenvalktocht goed op deze watergang worden georiënteerd.

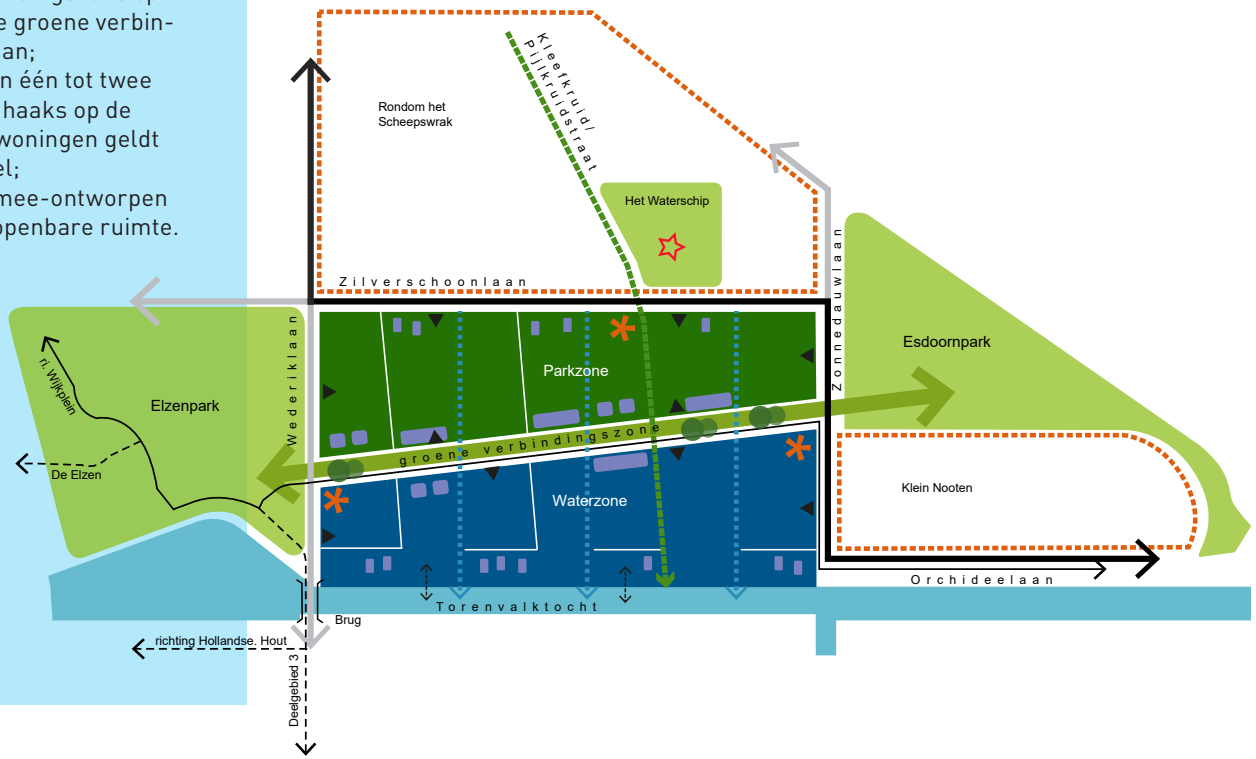
Torenvalktocht als grote kwaliteitsdrager van het gebied.



Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdopzet: Stedenbouwkundige inpassing conform tekening hoofdopzet.
  - Woningtype 3: vrijstaand voornamelijk georiënteerd op de Wederiklaan, Zilverschoonlaan, Zonnedauwlaan en de Torenvalktocht;
  - Groene verbindingszone wordt begeleid met een afwisseling van woningtype 1 : rijwoningen en woningtype 2: twee-onder-één-kapwoningen;
  - Brede woonstraten (vizieren) worden begeleid met woningtype 1: rijwoningen en woningtype 2: twee-onder-één-kap-woningen;
  - Smalle woonstraten worden begeleid met woningtype 2: twee-onder-één-kapwoningen en woningtype 3: vrijstaand;
  - Bebouwingsaccenten zijn voorzien langs drie entrees: 1. Langs de breuklijn nabij de hoek van de Pijlkruidstraat de Zilverschoonlaan, 2. Langs de groene verbindingszone op de hoek met de Wederiklaan en 3. Langs de groene verbindingszone op de hoek met de Zonnedauwlaan;
  - Situering van hoofdgebouwen variërend van één tot twee lagen met kap, met dominante nokrichting haaks op de richting van de straat. Bij woningtype 1: rijwoningen geldt dit per woningrij tenminste voor de topgevel;
  - De woningen krijgen aan de voorzijde een mee-ontworpen overkapping/ veranda georiënteerd op de openbare ruimte.



Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De woonsfeer is kleinschalig, ingetogen en dorps. De bouwstijl is te typeren als 'landelijk dorps'. Alle hierna genoemde criteria dienen een bijdrage te leveren aan de beoogde sfeer.

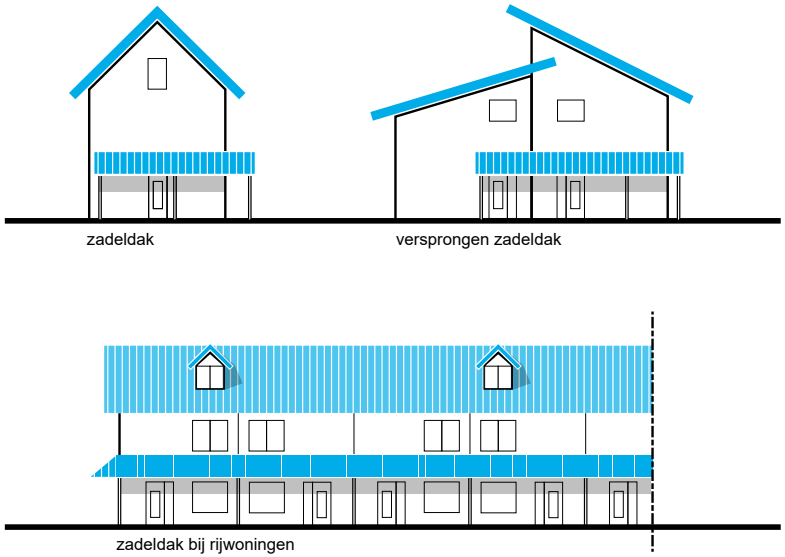
Situering

- Woningen zijn met hun representatieve zijden georiënteerd op de lanen, de groene verbindingszone en de overige woonstraten;
- De woningen langs de Torenvalktocht hebben daarnaast ook nog een representatieve zijde langs het water;
- Hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie langs de aangrenzende straten.
- Bijbehorende bouwwerken (garages e.d.) worden ondergeschikt gepositioneerd t.o.v. het hoofdgebouw en ondersteunen de ruimtelijke samenhang;
- Alle gebouwen staan (nagenoeg) haaks op- of evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

Algemeen (van toepassing op alle woningtypen)

- Bouwvolumes zijn orthogonaal van vorm en worden robuust en ingetogen vormgegeven;
- Alle hoofdgebouwen worden uitgerust met een kap:
  - De kapvorm is het zadeldak of het versprongen zadeldak met hellingspercentage van 15°-45°. Geen afgeknotte kapvormen of platte daken toepassen;
  - Daken dienen te worden voorzien van een fors dakoverstek, in zowel de langsgevel als de kopgevel. Voor nadere specificaties zie detaillering.
  - De hoogte van de kap is conform de aangegeven goot- en nokhoogten in 'Bestemmingsplan Groot Nooten'
  - Aan de voorzijde van de woning wordt boven de begane grond een overkapping of veranda mee-ontworpen in de vorm van een hellend dakvlak, met hellingspercentage van 15°-45°.
  - De overkapping of veranda heeft een minimale diepte van 90 cm, horizontaal gemeten tussen gevel en de buitenste rand van het dakvlak.



1



2



3

1. Het zadeldak en het versprongen zadeldak zijn de basiskapvormen in Groot Nooten. Daarnaast vormt een mee-ontworpen overkapping of veranda een tweede kap boven de begane grond.

2. Mee-ontworpen overkapping aan de voorzijde van de woningen.
3. Prefab overkappingen of veranda's vergelijkbaar met bijgaand referentiebeeld zijn niet toegestaan aan de voorzijde van de woningen.







1. Mee-ontworpen dakkapellen.
2. en 3. Voorbeeld van bijbehorende bouwwerken die de totale compositie van de gebouwen versterkt.

- Bijbehorende bouwwerken (zoals garages, bergingen, aan-, uit- en bijgebouwen) worden mee-ontworpen:
  - Een bijbehorend bouwwerk wordt in beginsel ondergeschikt vormgegeven en bij voorkeur plat afgedekt. Voor materialisering en detaillering zie '*materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering*';
  - In geval van een afdekking met een kap wordt dezelfde kapvorm gekozen als het hoofdgebouw en wordt de compositie van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken versterkt.

- Dakkapellen worden mee-ontworpen als ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw:
  - Regelmatig gerangschikt op dezelfde horizontale lijn;
  - Gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel;
  - Bij voorkeur geplaatst in het dakvlak aan de achterzijde;
  - Een dakkapel wordt afgedekt met een zadeldak voorzien van dakoverstek, met de nokrichting haaks op de richting van kap hoofdgebouw;
  - De hoogte van de dakkapel bedraagt maximaal 60% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte met een maximum van 2,50 meter, gemeten vanaf de nok van het zadeldak van de dakkapel tot aan de dakvoet;
  - De breedte van de dakkapel bedraagt maximaal 30 % van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2,40 meter, gemeten tussen de woningscheidende bouwmuren of eindgevels, gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van de dakkapel;
  - Indeling, materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen gelijk aan kozijnen en profielen hoofdgebouw;
  - Beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
  - Zijwanden en dakvlakken uitvoeren in wit of lichtgrijs (bijv. RAL 7044).

Woningtype 1: Rijwoningen

- De hoofdmassa bestaat uit:
  - Een zadeldak met de nokrichting parallel aan de richting van de straat;
  - Binnen de aaneengesloten woningrij bevindt zich minimaal één kapdoorbreking door middel van een topgevel met de nok haaks op de richting van de straat;
  - De voorgevel van de woning met de topgevel springt uitdrukkelijk naar voren ten opzichte van de gevellijn van aansluitende woningen;
  - De topgevel zorgt voor een doorbreking van de gootlijn parallel aan de richting van de straat en wordt voorzien van fors dakoverstek;
  - De overkapping of veranda wordt gerealiseerd aan de voorgevel, eventueel aan de zijgevel en bevindt zich tenminste boven de voordeuren van telkens twee aaneengesloten woningen.
- Twee naast elkaar en (diagonaal) tegenover elkaar gelegen bouweenheden kennen onderling variatie in massa-opbouw.

Woningtype 2: Twee-onder-één kap

- De hoofdmassa bestaat uit:
  - Een versprongen zadeldak met de nokrichting haaks op de richting van de straat, of;
  - Een dubbel zadeldak met de nokrichting haaks op de richting van de straat, al dan niet met elkaar verbonden via een langskap die qua hoogte en massa niet domineert;
- De overkapping of veranda wordt gerealiseerd aan de voorgevel, eventueel aan de zijgevel en bevindt zich tenminste boven de voordeuren van twee aaneengesloten woningen;
- De overkapping of veranda kan worden geïntegreerd met een carport;
- Twee naast elkaar en (diagonaal) tegenover elkaar gelegen bouweenheden kennen onderling variatie in massa-opbouw.



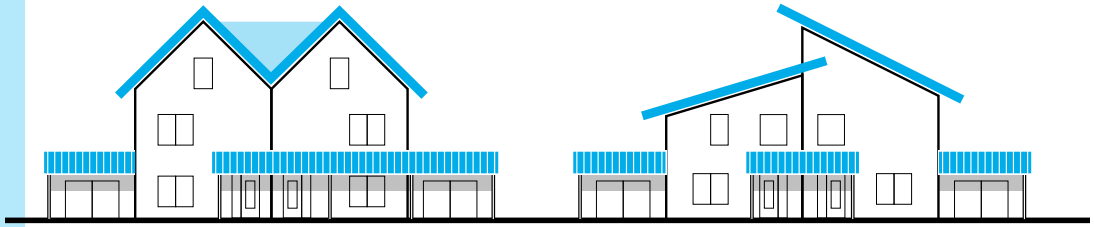
1

1. Topgevel met fors dakoverstek springt uitdrukkelijk naar voren en zorgt voor een doorbreking van de gevel- en gootlijn.
2. De topgevel met fors dakoverstek zorgt voor variatie in de woningrij.

3. Mogelijke kapvormen en samenstellingen bij twee-onder-één kap-woningen. De nokrichting is haaks op de straat georiënteerd.



2



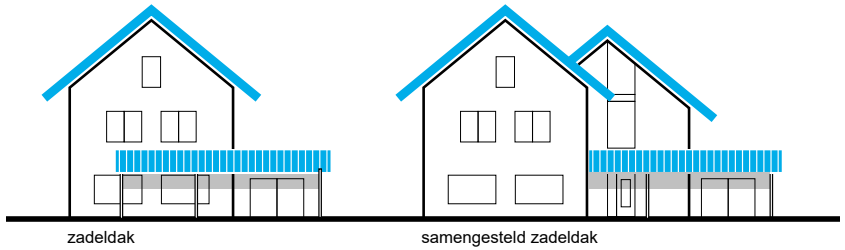
3

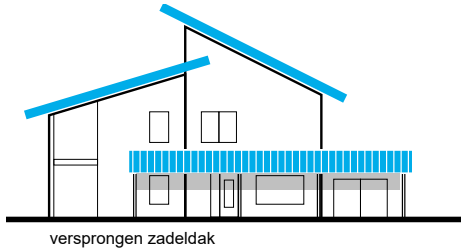
Woningtype 3: Vrijstaand

- De hoofdmassa bestaat uit:
  - Een zadeldak met de nokrichting haaks op de richting van de straat, of;
  - Samengestelde zadeldaken met de nokrichting haaks op de richting van de straat, of;
  - Een versprongen zadeldak met de nokrichting haaks op de richting van de straat;
- Samengestelde dakvormen tussen hoofdgebouwen of tussen hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk zijn mogelijk, mits de nokrichting van de daken gelijk loopt;
- De luifel of veranda wordt gerealiseerd aan de voorgevel, eventueel aan de zijgevel en bevindt zich tenminste boven de voordeur en een naastgelegen raam.
- Twee naast elkaar en (diagonaal) tegenover elkaar gelegen bouweenheden kennen onderling variatie in massa-opbouw.

Bebouwingsaccenten

- Ter plaatse van de aangegeven locaties met een (*) wordt een nadrukkelijke expressie gevraagd in massa-opbouw en tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende straten d.m.v. riante gevelopeningen (hoekoplossing);
- Ter plaatse van de bebouwingsaccenten is een grotere goot- en nokhoogte toegestaan. De maximale hoogten staan aangegeven in 'Bestemmingsplan Groot Nooten';
- Ter plaatse van de bebouwingsaccenten mag een afwijkende kapvorm worden toegepast, voorzien van riante dakoverstekken.





1



2

1. Mogelijke kapvormen en samenstellingen bij vrijstaande woningen. De nokrichting is haaks op de richting van de straat georiënteerd.

2. Voorbeeld van bebouwingsaccent met nadrukkelijke expressie in massa-opbouw en afwijkende kapvorm
3. Mogelijke hoekoplossing bij de rijwoningen op locaties waar een bebouwingsaccent wordt vereist.



3

Gevelaanzicht

- Gevelopbouw en compositie is overwegend rustig en sober;
- Gevels zijn voorzien van een duidelijk zichtbaar reliëf en dieptewerking/ neggen;
- Er is sprake van een heldere en logische compositie van houten gevelbekleding en metselwerk, conform de verhoudingen zoals aangegeven bij materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering;
- Er is sprake van duidelijk zichtbare variatie in gevelopeningen en vlakverdeling binnen één bouweenheid;
- Gebouwen kennen alzijdigheid en mogen geen blinde gevels naar de openbare ruimte hebben. Dit geldt tenminste voor de begane grond én voor de 2e bouwlaag;
- Hoekpanden grenzend aan openbaar gebied openen zich uitdrukkelijk naar aangrenzende straten (tweezijdige oriëntatie);
- Twee naast elkaar of (diagonaal) tegenover elkaar gelegen bouweenheden (korrel) zijn van elkaar verschillend door significante variatie in gevelopeningen en verschil in vlakverdeling.



1. Heldere compositie van houten gevelbekleding en metselwerk en duidelijk zichtbare dieptewerking. Er is een duidelijk zichtbaar reliëf en dieptewerking in de gevel.
2. Detaillering van robuuste kap met fors dakoverstek.
3. Bijgebouw met vegetatiedak en fors boeiboord.





Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- De materialisering van de gevels bestaat voor minimaal 2/3 deel en maximaal ¾ deel uit houten gevelbekleding, conform palet houten gevelbekleding, bijlage 2. Geen kunststof toepassen;
- Houten gevelbekleding van woningen gesitueerd in de Waterzone worden uitgevoerd in blauw, conform kleurenpalet Waterzone, bijlage 2;
- Houten gevelbekleding van woningen gesitueerd in de Parkzone worden uitgevoerd in groen, conform kleurenpalet Parkzone, bijlage 2;
- De natuurlijke houtstructuur van de gevelbekleding dient zichtbaar te blijven;
- Tevens dient tenminste ¼ deel en maximaal 1/3 deel van de gevels te bestaan uit neutraal metselwerk[1], conform palet gevelmetselwerk, bijlage 2;
- Dakranden, boeiboorden, kolommen en kozijnen worden uitgevoerd in de kleur wit, of lichtgrijs (bijv. RAL 7044);
- De wijze van detaillering draagt bij aan een robuuste vormgeving, met voldoende plasticiteit en dieptewerking/ neggen in het gevelaanzicht;
- Een kap is robuust vormgegeven en heeft een minimaal dakoverstek van 60 cm voor hoofdgebouw, een minimaal dakoverstek van 30 cm voor bijbehorend bouwwerk, horizontaal gemeten tussen gevel en binnenzijde kap. Het overstek geldt zowel voor de langsgevel als kopgevel van het gebouw;
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in matte of mat verglaasde keramische dakpannen in de kleur zwart, antraciet of grijs, conform palet dakpannen, bijlage 2;
- Bijbehorende bouwwerken (bijv. garage, overkapping/veranda, dakrand, luifel) worden qua materiaal, kleurstelling én detaillering afgestemd op het hoofdgebouw;
- Bijbehorende bouwwerken met platte daken worden uitgevoerd als vegetatiedak met fors boeiboord.

1 Dit is exclusief ramen en deuren.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen vormen onlosmakelijk onderdeel van de welstandstoetsing. Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 3) voor exacte toepassingslocaties en specificaties.

- Voortuinen van woningen aan de Wederiklaan, de Zilverschoonlaan en de Zonnedauwlaan dienen te worden uitgevoerd in een steens dikke gemetselde tuinmuur (60 cm hoog), waarbij de kleur wordt afgestemd op het metselwerk van de woning;
- Voortuinen van woningen aan de overige straten dienen te worden uitgevoerd met een bladhoudende haag[2] (60 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband;
- Achtererven grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk (100 cm of 180 cm hoog), kleur RAL 7021, begroeid met klimop.
- Erfafscheidingen langs achterpaden worden integraal mee-ontworpen en uitgevoerd door de ontwikkelende partij.
- Oever Torenvalktocht:
  - Tuinen mogen aan de oever van de Torenvalktocht niet worden voorzien van opgaande erfafscheidingen;
  - Het glooiende oeverprofiel met beschoeiing van +/- 5,00- NAP dient in stand te worden gehouden;
  - Over een afstand van maximaal 50% van de kavelbreedte mag het oeverprofiel worden aangepast ten behoeve van een verlaagd terras;
  - Over een afstand van maximaal 25% van de kavelbreedte is vanuit het verlaagd terras een steiger toegestaan. De steiger heeft en diepte van maximaal 3.0 meter, gemeten vanuit de beschoeiing;
  - De steiger en eventuele meerpalen dienen een natuurlijke, houtachtige uitstraling te krijgen;
  - Voor nadere eisen steigers en verlaagd terras zie 'Bestemmingsplan Groot Nooten'.

Algemene welstandscriteria

Voor algemene welstandscriteria en objectgerichte criteria waaronder installaties, groene daken en zonnepanelen zie bijlage 1.

2 Geschikte bladhoudende hagen zijn de Beukenhaag, Liguster of Hulst.







1. Gemetselde tuinmuren aan de Parnassialaan in Warande.
2. Voorbeeld van bladhoudende haag (Liguster) in Warande.
3. Achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden in Warande uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk voorzien van klimop- beplanting. Dit geeft een fraaie, groene uitstraling.





Ambitie

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de beoogde sfeer voor Groot Nooten. Deze informatie is niet bindend, maar geeft inzage in de ambitie achter de welstands-criteria.

Sfeer 7 – Groot Nooten, ingeklemd tussen drie lanen en de Torenvalktocht, ademt een kleinschalige, dorpse sfeer. De bebouwing heeft een eigentijdse, landelijk dorpse architectuurstijl, bestaande uit woningen afgedekt met flauwe zadeldaken met forse dakoverstekken. De materialisering bestaat uit houten gevelbekleding bestaande uit verticale of horizontale profielen, in combinatie met neutraal metselwerk en keramische dakpannen. Hiermee ontstaat een gebied met een hoge architectonische kwaliteit en een landelijk, dorpse kleinschaligheid.

Langs de lanen en aan de Torenvalktocht komen vrijstaande woningen, met kappen waarbij de nokrichting haaks op de richting van de watergang is gesitueerd. Hierdoor krijgt Groot Nooten een lommerrijke uitstraling. De groene verbindingszone krijgt een natuurlijke inrichting met vegetatie, bomen en wadi's. Deze groenzone wordt begeleid met rijwoningen voorzien van grote dakoverstekken en een markante topgevel. De rijwoningen worden afgewisseld met twee-onder-één-kapwoningen. Zowel de rijwoningen als twee-onder-één-kapwoningen krijgen een mee-ontworpen overkapping of veranda aan de voorzijde, waardoor er interactie ontstaat tussen de woningen en de openbare ruimte.

Een drietal brede woonstraten werken als vizieren tussen de Zilverschoonlaan en de Torenvalktocht. Hier komen aan één zijde rijwoningen en aan de andere zijde van de straat twee-onder-één-kapwoningen, in dezelfde stijl als hierboven beschreven.

Het stedenbouwkundig plan kent daarnaast nog een drietal smallere woonstraten. Eén van de smalle woonstraten wordt een breuklijn genoemd en dient als wandelroute vanuit park Het Waterschip naar de Torenvalktocht, waar een vissteiger wordt gecreëerd. De overige twee woonstraten oriënteren zich op een vrijstaande woning die de beëindiging vormt van de zichtlijn.

De architectonische uitwerking van de woningen is gevarieerd, tijdloos en speels. Er is sprake van onderscheid door verschillen in bouwvolume, kapvorm én compositie van de gevel. Vrijstaande woningen kunnen behalve een enkel zadeldak ook worden uitgevoerd met een samengesteld zadeldak. Twee-onder-één-kap-woningen krijgen een dubbel zadeldak, waardoor de afzonderlijke woningen een sterk individueel karakter krijgen. Daarnaast kunnen zowel de vrijstaande als de twee-onder-één-kap-woningen worden uitgevoerd met een versprongen zadeldak. Met deze kapvorm krijgt het gebied een eigentijdse uitstraling passend bij de context van de moderne polder.

Bij een drietal entrees in het plangebied wordt een hoogteaccent gevraagd waarbij er een tweezijdige oriëntatie is op de aangrenzende straten. Deze plekken bevinden zich aan weerzijden van de groene verbindingszone én langs de Zilverschoonlaan ter hoogte van park Het Waterschip. Om de entree van de buurt te markeren mag op deze plekken een grotere bouwhoogte worden toegepast, met een in het oog springende kapvorm zoals een piramidedak of asymmetrisch zadeldak.

Bijbehorende bouwwerken zoals een garage worden ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw en ondersteunen de ruimtelijke samenhang. Platte daken worden voorzien van een vegetatiedak. Indien een bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een kap, dan dient de kaprichting dezelfde te zijn als de vrijstaande woning of twee-onder-één-kapwoning.

Kenmerkend voor de landelijk, dorpse sfeer van Groot Nooten is de kleurstelling van de woningen. De houten gevelbekleding van de woningen in de Waterzone (het gebied tussen de Torenvalktocht en de groene verbindingszone) worden uitgevoerd in een spectrum van diverse blauwtinten, variërend van lichtblauw tot midden-blauw. De woningen in de Parkzone (het gebied tussen de Zilverschoonlaan en de groene verbin-dingszone) worden uitgevoerd in een spectrum van diverse groentinten, variërend van lichtgroen tot midden-groen. De kleuren zijn een knipoog naar bekende landelijke dorpen zoals Broek in Waterland en Zaandijk. De kenmerkende houtnerfstructuur van de gevelbekleding dient zichtbaar te blijven.

Voortuinen van woningen grenzend aan de Wederiklaan, Zilverschoonlaan en de Zonnedauwlaan worden uitgevoerd met een stenen tuinmuur van 60 cm hoog op eigen erf. Dit is de traditionele oplossing voor erfafscheidingen langs de lanen in Warande en contrasteert mooi met de gazons en bomenrijen. Voortuinen in de woonstraten worden ingeplant met bladhoudende hagen van maximaal 60 cm hoog om het groene beeld te versterken.
Overige hekwerken grenzend aan het openbaar gebied bestaan uit een dubbelstaaf-mathekwerk voorzien van klimop-beplanting. De locatie voor de mini-containers worden mee-ontworpen, zodat deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Installaties worden mee-ontworpen of uit het zicht opgesteld. Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak.

Bijlagen

Bijlage 1. Algemene welstandscriteria

Daar waar de gebiedsgerichte welstandcriteria geen uitsluitsel 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 Lelystad 2015, 'Lelystad geeft ruimte Kwaliteit'.

Hardheidsclausule
De algemene welstandscriteria (uit de Welstandsnota 2015) 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 welstands-criteria 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 welstandscommissie kan het College in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheids-clausule 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.

Objectgerichte criteria Klein Nooten
Bijgaand volgen een aantal objectgerichte welstandscriteria die van toepassing zijn op bouwwerken binnen Groot Nooten.

installaties

- Geen installaties aan gevels gericht op de openbare ruimte, tenzij expliciet mee-ontworpen;
- Installaties inpandig realiseren, tenzij er aantoonbare redenen zijn dat deze niet of niet geheel inpandig kunnen worden gerealiseerd;
- Bij meerdere installaties op een dak deze zoveel mogelijk clusteren en voorzien van een ombouw;
- Installaties zijn afgestemd op de vormentaal en het karakter van het gebouw;
- Installaties op platte daken worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, bijvoorbeeld door een verhoogde dakrand;
- Installaties hebben een kleurstelling overeenkomstig gevel of dakvlak, of zijn uitgevoerd in een grijstint, waardoor opbouw, afvoerkanaal e.d. tegen de lucht wegvalt.

trendsetters

- Een meerwerkoptie zoals een dakkapel, erker of dakopbouw wordt als trendsetter uitgewerkt.

mini-containers

- Bij grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met een gebouwde oplossing voor drie mini-containers op eigen terrein. De opstelplekken worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, zodanig dat het straatbeeld wordt ontzien.

groene gevels en daken

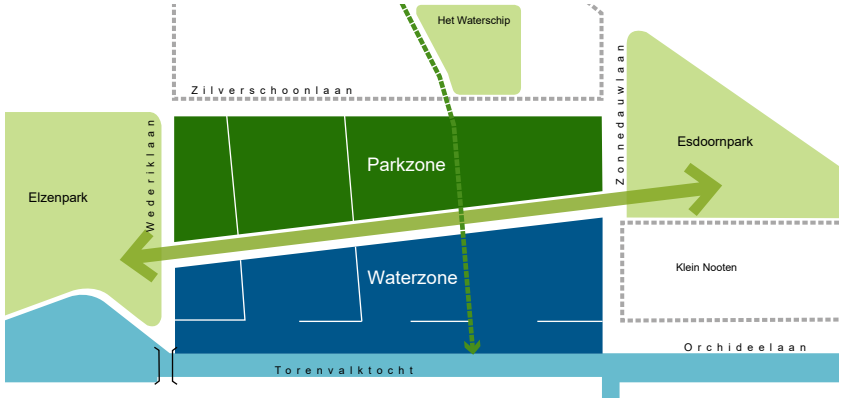
- Groene gevels worden zodanig ontworpen dat de betreffende gevel ook zonder de vegetatie voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- De draagconstructie voor het groen steekt niet verder uit het gevel- of dakvlak dan strikt noodzakelijk en wordt qua kleurstelling afgestemd op het achterliggende gevel- of dakvlak of is donker.
- Toepasbaar op platte en licht hellende daken (tot circa 25°)
- Constructieve elementen ten behoeve van het groen steken niet verder uit het dakvlak dan strikt noodzakelijk en worden uitgevoerd in een donkere kleurstelling.

zonnepanelen

- Zonnepanelen worden zo dicht mogelijk tegen het dakvlak aangebracht en bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak;
- Op platte daken kunnen zonnepanelen eventueel worden aangebracht onder een hoek, zodanig dat de panelen zo min mogelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare weg (45-graden regel);
- Zonnepanelen op daken worden regelmatig gerangschikt.

Voor overige objecten en categorieën wordt verwezen naar objectgerichte criteria en bijzondere criteria in Welstandsnota 2015.

Ligging Parkzone en Waterzone.



Bijlage 2. Kleur- en materialenpaletten

Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels en daken voor sfeer 7 – Groot Nooten zijn een drietal materialenpaletten opgenomen, ten behoeve van de houten gevelbekleding, het gevelmetselwerk en de dakpannen. De paletten zijn richtinggevend voor de toepasbare materialen in de bebouwing.

Daarnaast is ten behoeve van de kleurstelling van de houten gevelbekleding een tweetal kleurenpaletten opgenomen, één kleurenpalet voor de Parkzone en één kleurenpalet voor de Waterzone. Dit palet is bedoeld voor het bepalen van de juiste kleurtoon voor de bebouwing.

De kleur- en materialenpaletten zijn volwaardig onderdeel van de welstandscriteria.

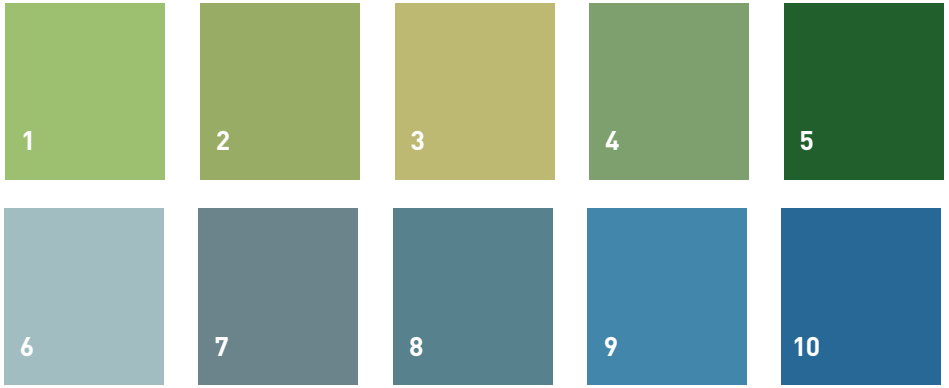
Bij toepassing van een materiaal of kleur die niet overeenkomt met de aangegeven materiaal- en kleurcodes is bemonstering noodzakelijk. Hiermee kan de welstands-adviseur/welstandscommissie beoordelen of er voldoende overeenstemming is met de kleur- en materialenpaletten.

Kleurenpalet Parkzone

1. 1050-G30Y, fabrikant Hout Coatings
2. Åmål Grön, zachtgroen, fabrikant Moose Färg
3. 2030-G70Y, fabrikant Hout Coatings
4. Dalarna Grön, Zweeds groen, fabrikant Moose Färg
5. Zaans groen, K 65 fris, www.zaansekleuren.nl

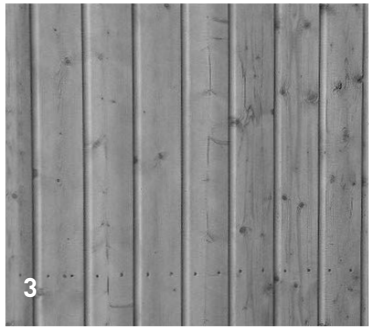
Kleurenpalet Waterzone

6. Ljus Blå, lichtblauw, fabrikant Moose Färg
7. Chesapeake blue 80001, fabrikant Cape Cod
8. Bohus Blå, Zweeds blauw, fabrikant Moose Färg
9. Silja Blå, Helderblauw, fabrikant Moose Färg
10. Sommer Blå, zomerblauw, fabrikant Moose Färg




1

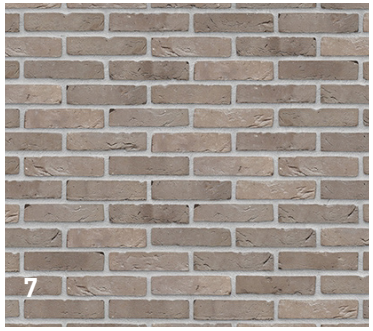

2

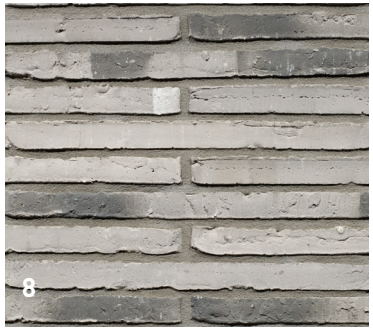

3


4


5


6


7


8


9


10


foto: Monier
11

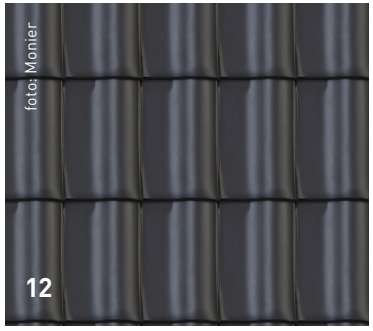

foto: Monier
12


foto: Monier
13


foto: Tesla
14

Palet houten gevelbekleding

1. Opdekwerk, verticaal
2. Chanel siding, verticaal
3. Halfhouts rabat verticaal
4. Halfhouts rabat, horizontaal
5. Zweeds rabat horizontaal

Palet gevelmetselwerk

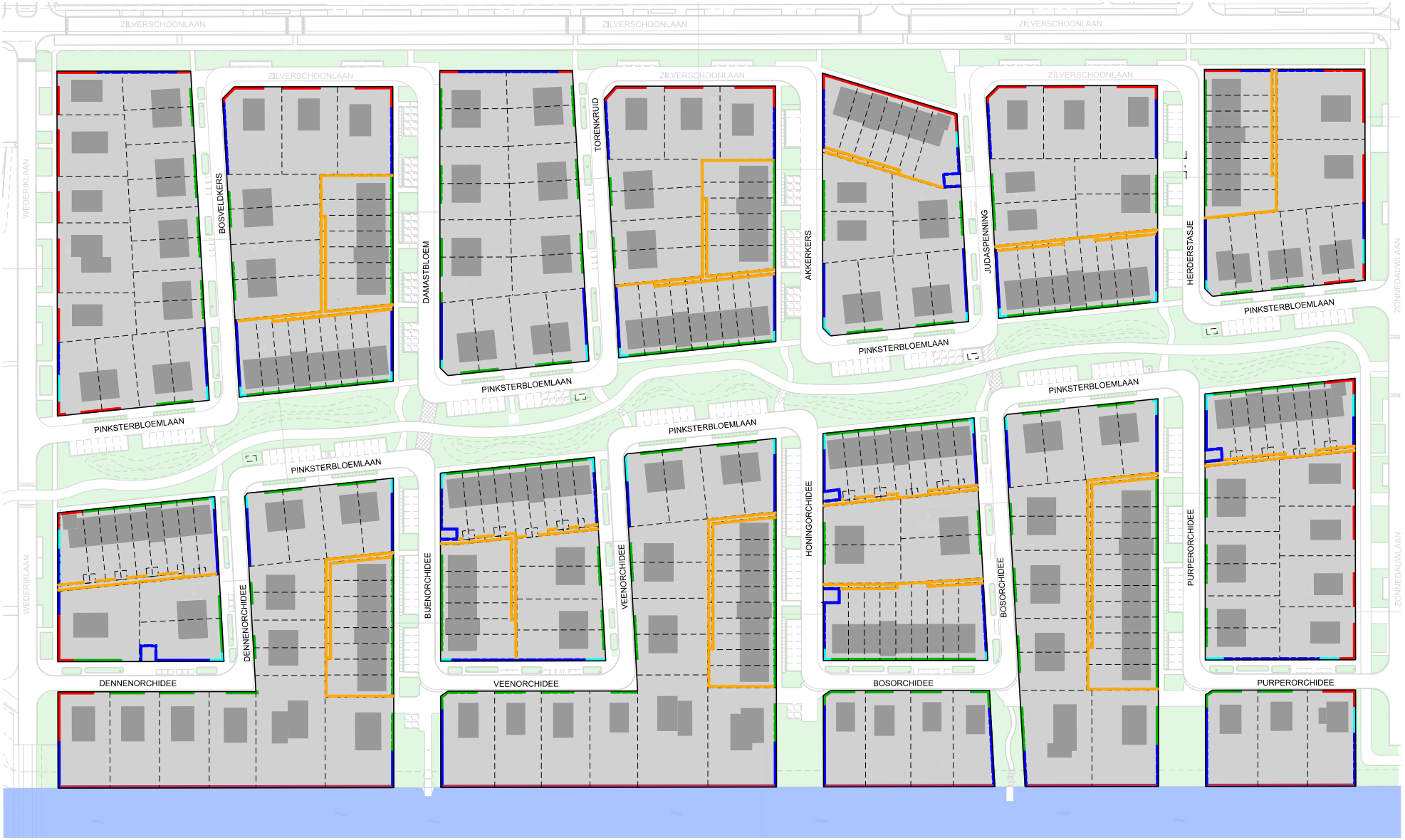
Referentiebeelden van geschikt gevelmetselwerk.
6. Wienerberger, Archipolis Frostgrijs SP EB400, strengpers, langformaat, uitvoeren met grijze voeg
7. Van der Sanden Alu 328A0, waalformaat, uitvoeren met lichtgrijze voeg
8. Wienerberger, speciaal kwartsgrijs WS LF510, Wasserstrich, langformaat, uitvoeren met lichtgrijze voeg
9. Wienerberger speciaal grijs, WS LF510, Wasserstrich, met grijze voeg
10. Van der Sanden Wapper / Rainbow Silver 351A0, met donkergrijze voeg.

Palet dakpannen

11. Monier Bretagne, Engobe, Vlakke keramische dakpan, antraciet vol donker.
12. Monier Rubin 9V, Engobe, keramische dakpan, antraciet.
13. Monier, Bretagne, Moka, vlakke keramische dakpan,
14. dakpannen met geïntegreerde zonnecellen., Tesla.

Bijlage 3. Kaart erfafscheidingen

Bijgaand de kaart erfafscheidingen behorend bij dit beeldregieplan.
De kaart vormt onlosmakelijk onderdeel van de welstandscriteria.



Criteria erfafscheidingen

Haag, bladhoudend, 60 cm hoog (aanplant dubbele rij in driehoeksverband), met inboet- en onderhoudsregeling *

Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 180 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop *
De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur

Mee-ontworpen erfafscheiding in achterpaden en enkele tussengrenzen.
Ter beoordeling gemeente. hoogte 180 cm

Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 100 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop *
De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur

Oeverbeschoeiing: aanleg door gemeente, onderhoud door kopers.

Gemetselde tuinmuur, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm)
kleur afstemmen op woning'

NB: toegangspoorten dienen in hetzelfde type hekwerk te worden meegenomen.
Indien de verkaveling wijzigt dan dienen erfafscheidingen in de geest van de aangegeven erfafscheidingen te worden aangepast.

* Langs bergingen en hekwerken +/- 25 cm ruimte op eigen erf vrijhouden, ten behoeve van van klimop-beplanting in volle grond.

* Geschikte bladhoudende hagen zijn: Beukenhaag, Liguster of Hulst

Bijlage 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.

bouweenheid
Groep panden, die constructief onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden met dezelfde of een gezamenlijke fundering.

bijbehorend bouwwerk
Een verzamelterm voor een uitbreiding van een hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw die functioneel met dat hoofdgebouw verbonden is. Dat betekent dat het gebruik ten dienste moet staan van het gebruik van het hoofdgebouw. Ook een bijgebouw, garage, overkapping of ander bouwwerk met een dak wordt aangeduid als bijbehorend bouwwerk. In dit beeldregieplan worden overkappingen echter apart behandeld. Een bijbehorend bouwwerk kan alleen worden gebouwd op het zelfde perceel als het hoofdgebouw.

druiplijn
De druiplijn is synoniem aan het begrip goothoogte. De druiplijn is de laagste snijlijn van het dakvlak naar de gevel

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.

gootaanzet
De gootaanzet is het laagste punt van het esthetisch dakvlak. De gootaanzet kan lager liggen dan de daadwerkelijke dakgoot of druiplijn

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 bouweenheden waaruit een buurt is opgebouwd. Een villa heeft een kleine korrel, een lange rij eengezinswoningen heeft een grote korrel. De korrel of korrelgrootte staat los van het exacte aantal woningen.

landelijk dorps (bouwstijl)
Een bouwstijl die refereert aan de landelijke, agrarische woningen in het buitengebied. In dit beeldregieplan betekent dat een woning met een zadeldak, waarbij de nokrichting haaks op de straat staat en een flauwe kap met fors dakoverstek. Het materiaalgebruik bestaat uit een overwegend houten gevelbekleding in de landelijke kleur groen of blauw, in combinatie met neutraal metselwerk. De kap wordt afgedekt met dakpannen in een donkere grijstint of zwart.

orthogonaal
rechthoekig, met loodrecht op elkaar staande lijnen.

overkapping/ veranda
In de context van dit beeldregieplan wordt hiermee een mee-ontworpen overkapping bedoeld met een hellingpercentage van 15°- 45° aan de voorzijde en de zijkant van de woning. De overkapping of veranda vormt als het ware een tweede kap direct boven de 1e bouwlaag van de woning en is hier ruimtelijk op afgestemd.

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

plint/ gevelplint
Lage lijst onderlangs een buitengevel.

sfeer
In de context van dit beeldregieplan wordt met sfeer of woonsfeer een gebied bedoeld met een eigen uitstraling en thematiek of bouwstijl. Iedere woonsfeer kent eigen welstandscriteria.

trendsetter/ trendvolger
Voor relatief kleine uitbreidingen zoals een dakkapel, dakop¬bouw of erker 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 lei¬dend. Hiermee blijft de samenhang in het straatbeeld behouden.

versprongen zadeldak
Een zadeldak waarbij de twee dakvlakken ter hoogte van de nok verticaal van elkaar zijn versprongen. Dit wordt ook wel een samengesteld lessenaarsdak genoemd.

voorgevel
De naar de weg gekeerde gevel

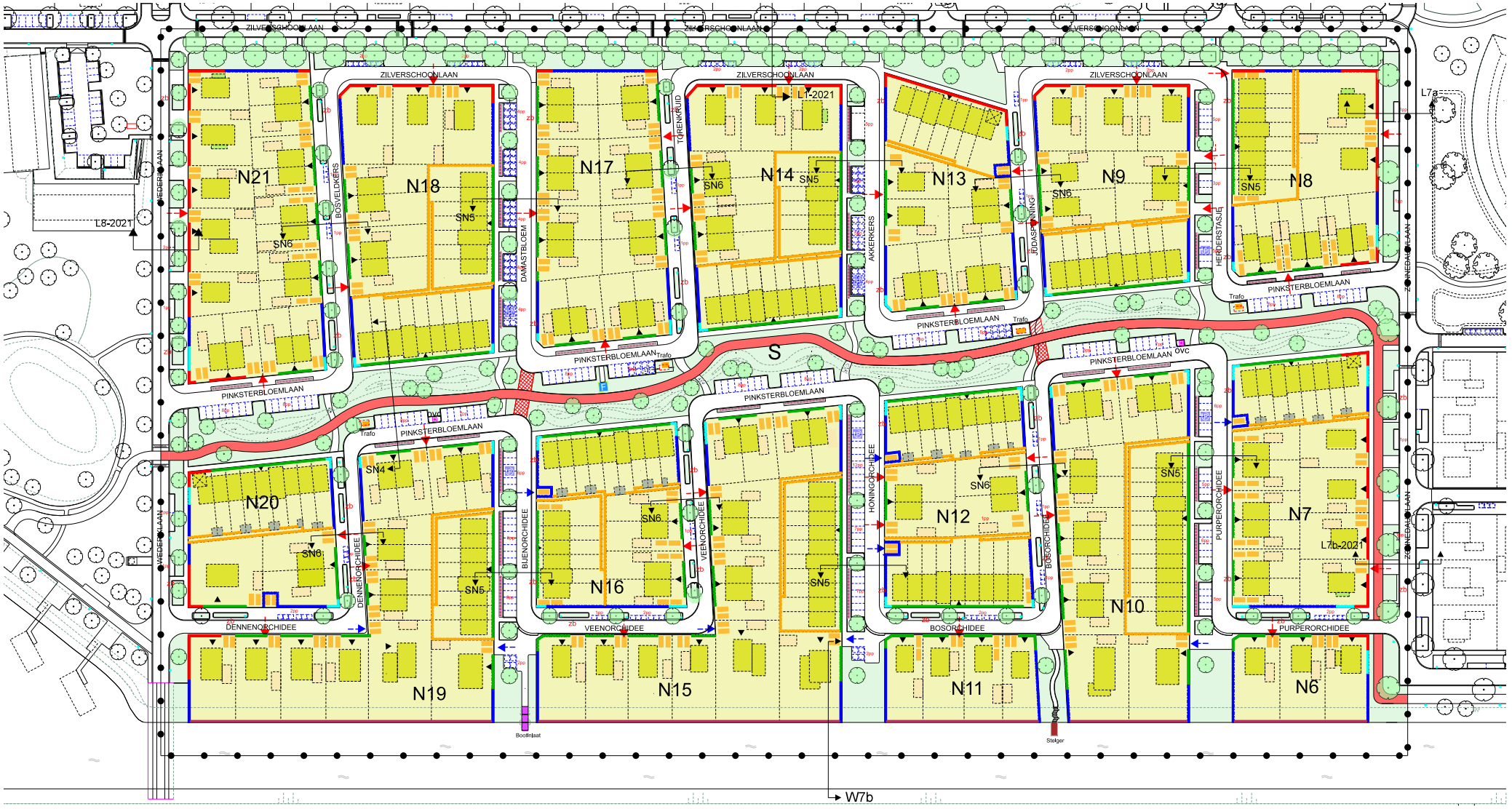
vijfenveertig (45)-graden regel
De 45-graden regel is een regel die de hoogte van de bebouwing in relatie tot een bepaalde grens bepaalt, bijvoorbeeld de dakrand. De minimale afstand tussen het bouwwerk en de dakrand dient gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het bouwwerk. Een zonnepaneel met een verticaal gemeten hoogte van 50 cm boven het dakvlak dient minimaal 50 cm van de dakrand te zijn gelegen.

zadeldak
Twee tegen elkaar geplaatste hellende dakschilden die elkaar in de nok snijden, boven twee parallel geplaatste muren.

Bijlage 5. legenda kaart hoofdopzet

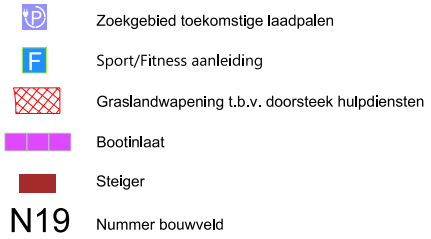


Bijlage 6. Stedenbouwkundig plan



Deze tekening betreft een momentopname.
De exacte verkaveling en inrichting zal nog wijzigen.





Criteria erfafscheidingen

- Haag, bladhoudend, 60 cm hoog (aanplant dubbele rij in driehoeksverband), met inboet- en onderhoudsregeling ★
- Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 180 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop ★
  De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur
- Mee-ontworpen erfafscheiding in achterpaden en enkele tussengrenzen.
  Ter beoordeling gemeente. hoogte 180 cm
- Dubbelstaafmathekwerk, hoogte 100 cm, kleur RAL 7021, begroeid met klimop ★
  De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur
- Oeverbeschoeiing: aanleg door gemeente, onderhoud door kopers.
- Gemetselde tuinmuur, hoogte 60 cm,'steens' breed (210mm)
  kleur afstemmen op woning'

NB: toegangspoorten dienen in hetzelfde type hekwerk te worden meegenomen.
Indien de verkaveling wijzigt dan dienen erfafscheidingen in de geest van de aangegeven erfafscheidingen te worden aangepast.

★ Langs bergingen en hekwerken +/- 25 cm ruimte op eigen erf vrijhouden, ten behoeve van van klimop-beplanting in volle grond.

★ Geschikte bladhoudende hagen zijn: Beukenhaag, Liguster of Hulst



Colofon

Cluster Stedenbouw en Landschap

Ronnie Zijp

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/warande

27 juni 2023

Raadsbesluit 190
26 september 2023

gemeente Lelystad