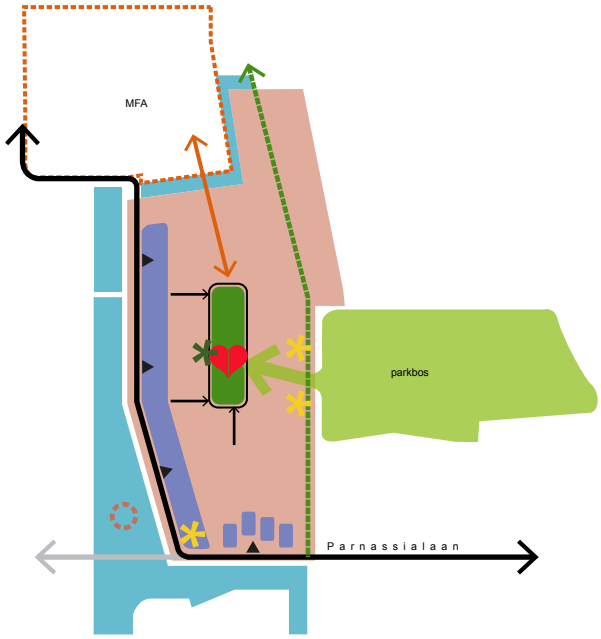


3. Waterfront

Hoofdopzet
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 verbindingsas, 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 hoofdopzet Waterfront
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen
Spelregels
- Hoofdopzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdopzet.
- Situering: Bebouwing langs vaart en groenplein zorgt respectievelijk voor begeleiding en omarming van openbare ruimte (formele rooilijnen). 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 erfgrens 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 aangeven 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 hoofdmassa 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 dakvlakken worden uitgevoerd in grijs of zwart.
- Uitstekende elementen worden duidelijk en uitgesproken vormgegeven.



3. Waterfront

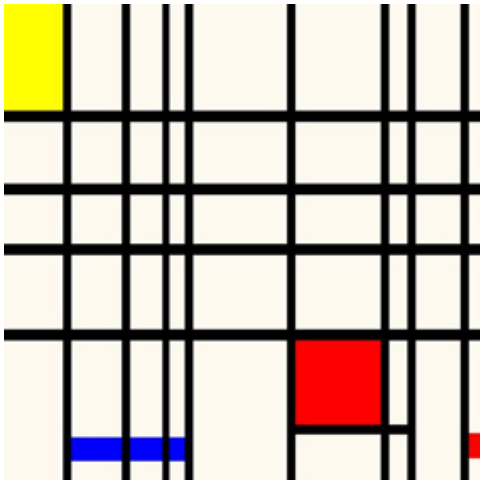
Wensbeeld
De sfeer van 'Waterfront' is vrolijk en zomers, de bouwstijl is te typeren als eigentijds. Inspiratiebron voor dit gebied is het werk van kunstschilder Piet Mondriaan. De strakke bouwvolumes refereren aan de rechte lijnen uit zijn schilderwerk. In 'Waterfront' is de bebouwing het witte canvas, waarop een compositie met één of en 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 grijstint 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.

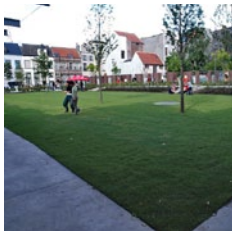

voorbeeld hoofdmassa en accentkleuren


schilderij Mondriaan (uitsnede)






referentiebeelden


centraal groenplein


beëindiging zichtlijn


begroeid hekwerk parkeerhofjes

Bijlagen

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.

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 welstandscommissie kan het college in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedgerichte 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 aan 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.

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.

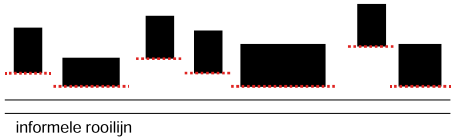
breuklijn
Breuklijnen zijn secundaire routes die buurten met elkaar verbinden.

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.

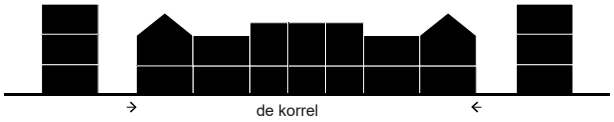


informele rooilijn
De voorgevels van de diverse gebouwen zijn willekeurig ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.



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 grijstint.

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

