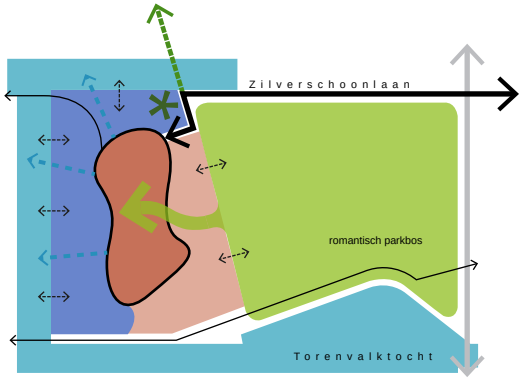


8. Parkwonen

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
Hoofdopzet
Romantisch wonen ligt tussen het water en het Romantisch parkbos. In directe verbinding met het park loopt een groene verbindingszone 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 Zilverschoonlaan 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 hoofdopzet Romantisch wonen
(voor legenda zie bijlage)

Stedenbouwkundige doelstellingen
Spelregels
- Hoofdopzet: Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdopzet.
- 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.

Welstandcriteria

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

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.

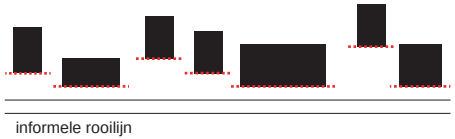
breuklijn
Breuklijnen zijn secundaire routes die buurten met elkaar verbinden.

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.

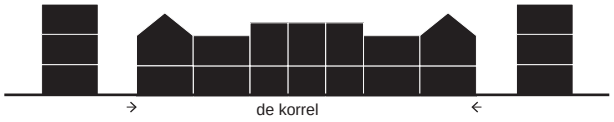


informele rooilijn
De voorgevels van de diverse gebouwen zijn willekeurig ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.



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


plangebied/sfeer


afwijkend regime


Welstandsvrij gebied


bebouwing georienteerd op water


aangrenzend gebied


parkbos


water


suggestie verkaveling


bebouwingsaccent op hoek


bebouwingsaccent als bëeindiging zichtlijn


bebouwingsaccent als landmark


archeologische vindplaats
Het Scheepswrak


boomrijk straatbeeld


relatie tussen bebouwing en openbare ruimte


orientatie van bebouwing


zichtlijn naar water


zichtlijn naar groen (park)


fysieke relatie tussen gebieden


mogelijke fysieke relatie tussen gebieden


groene verbinding tussen parkbossen




laan/dreef


hoofdroute


centrale ontsluitingsweg


hoofd fietsroute


breuklijn


water in woongebied


groene geluidwal



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 welstandscommissie te laten beoordelen en advies inwinnen 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