Warande
kavelpaspoort 485



Verklaring

485	Kavelnummer
+/- 430 m2	Oppervlakte
▲	Voorgevel woning [1]
	Bouwzone hoofdgebouw (rekening houdend met opstelplekken parkeren)
HG	Suggestie hoofdgebouw
V	Voorerfgebied: geen gebouwen toegestaan
V1	Voorerfgebied: taludzone [2]
A2	Achtererfgebied: tuin en bijbehorende bouwwerken
A3	Achtererfgebied: taludzone [2]
Bg	Suggestie stallingsgarage
Ba	Suggestie aanbouw/uitbouw
Bb	Suggestie berging
W	water

aan- en uitbouwen, bijgebouwen:
1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50 m2 bedragen indien opp. bouwperceel 500 m2 of minder bedraagt;
2. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m2 bedragen.
3. De bouwhoogte betreft max. één bouwlaag. In bepaalde situaties is één bouwlaag inclusief kap toegestaan.

Twee parkeerplaatsen op eigen erf vereist

Hagen, 60 cm hoog (aanplant dubbele rij in driehoeksverband)

Oeverbeschoeiing: aangelegd door gemeente en onderdeel van kavel. Na aankoop kavel, eigendom van koper(s).

Optionele erfafscheiding door koper te regelen. Hoogte maximaal 2.0 meter.

Optionele erfafscheiding door koper te regelen. Hoogte max. 1.0 meter.

Inrit.

[1] = Dit is de voorkant van de woning. De voordeur mag in de voorgevel of in één van beide zijgevels worden gerealiseerd.

[2] = Oeverprofiel in stand houden. Onder voorwaarden kan het profiel worden aangepast ten behoeve van een verlaagd terras. Zie tekening oeverprofiel. Tevens zijn onder voorwaarden steigers toegestaan in openbaar gebied.

* Voor volledige weergave planvoorschriften en bebouwingsmogelijkheden zie Bestemmingsplan Warande - De Elzen

* Maten in meters. Kleine maatafwijkingen (+/- 5%) zijn mogelijk. Illustratie niet op schaal.

Aan dit kavelpaspoort kunnen geen rechten worden ontleend.



Lelystad geeft lucht



Riante woning met samengesteld zadeldak, langs de rand van het park.



Woning met samengestelde zadeldaken georiënteerd op het water.



Stedenbouwkundige opzet met romantisch en lommerrijk karakter. (Het Spiegel, Bussum)

De Elzen - Parkzone en Waterzone

Beeldregie

De woningen, erfafscheidingen en bijbehorende bouwwerken langs de rand van het Elzenpark (Parkzone) en de woningen aan het water (Waterzone) dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandscriteria zijn aangegeven in Beeldregieplan Warande, Deelgebied 1. In dit document vindt u een nadere duiding van de spelregels en welstandscriteria uit het beeldregieplan.

Spelregels

- Situering woning en bijbehorende bouwwerken conform kavelpaspoort. Hierin zijn de belangrijkste afstandsregels uit het bestemmingsplan samengevat.
- De woningen in de Parkzone en Waterzone dienen te worden afgedekt met een kap met een hellingspercentage van 20°-60°.
- De goothoogte bedraagt max. 7.0 meter, de bouwhoogte bedraagt max. 10,50 meter.
- Erfafscheidingen: conform kavelpaspoort.
- Voor een volledige weergave van de regels zie ook: bestemmingsplan, beeldregieplan en kavelpaspoort.

Sfeer/ Thematiek (wensbeeld)

De Elzen kenmerkt zich door de thematiek 'Romantisch wonen'. Dit thema kenmerkt zich door een sfeer en opzet die mee gaat in de stijl van het Elzenpark: glooiingen en losse vormen. De groene verbindingszone trekt de sfeer van het Elzenpark verder het gebied in. De centrale ontsluitingsweg slingert zich als lommerrijk laantje door het plangebied. De woningen krijgen een lommerrijke uitstraling passend bij de thematiek. De woningen in de Parkzone gaan in architectuur een relatie aan met het Elzenpark, en de woningen in de Waterzone gaan in architectuur een relatie aan met het water.

Massa en vorm

- De woningen hebben een orthogonale plattegrond.
- Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een riante kap. Een zadeldak met de nok haaks op het park of het water is de meest geschikte kapvorm, zodat een relatie met het park of het water wordt aangegaan.
- Samengestelde daken zijn mogelijk. Daarnaast is een zadeldak met wolfseind, een schilddak of mansardedak mogelijk.
- De woningen moeten een aanwijsbare relatie met de lommerrijke omgeving hebben bijvoorbeeld door toepassing van royale dakoverstekken of erkers.

Gevelaanzicht

- Gevels open zich uitdrukkelijk richting het water, het Elzenpark, de centrale ontsluitingsweg en de zijstraten.
- Gebouwen mogen geen blinde gevels richting de straat hebben.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Materiaalgebruik sluit aan op het lommerrijke karakter en bestaat uit metselwerk, houten gevelbekleding, keimwerk of stucwerk. Combinaties zijn ook mogelijk. De materialen moeten een hoogwaardig en duurzaam karakter hebben.
- Gebouwen worden afgewerkt in natuurlijke kleurtonen, waaronder wit, grijstinten, aardetinten en de houteigen kleur.
- Een kap wordt afgedekt met pannen of leien in een grijstint of zwart. Een rieten kap of groendak is óók toegestaan.
- Het geheel wordt zorgvuldig gedetailleerd en heeft aansluiting op de beoogde sfeer.
- De woningen hebben een luxe uitstraling, passend in een lommerrijke omgeving.

Bebouwingsaccent

Kavel 491 is aangemerkt als bebouwingsaccent. Hier dient de zichtlijn Zilverschoonlaan op heldere wijze beëindigd te worden met markant gebouw die door zijn verschijningsvorm overtuigend afwijkt van de omringende bebouwing.

Groen (wensbeeld)

- Een lommerrijk ingerichte tuin met variatie in types groen sluit aan op het lommerrijk wensbeeld.
- Het is wenselijk om ten minste één boom in de voortuin te hebben om het groene karakter van het gebied te versterken.



Historisch voorbeeld van een romantische woning met een groene voortuin.



Zonnenpanelen met regelmatige rechthoekige vorm.

Installaties en technische elementen

- Het totaal vlak van de zonnepanelen is een regelmatige rechthoekige of vierkante vorm, geen vreemde uitsneden.
- Installaties worden mee-ontworpen of uit het zicht opgesteld.
- De locatie en de omheining voor de mini-containers wordt mee-ontworpen.

Erfafscheidingen

- Voortuinen van woningen dienen te worden uitgevoerd met een haag (60 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband; . (zie grondverkoop tekening)
- Overige achtererven grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk (180 cm hoog), kleur RAL 7021, begroeid met klimop. (zie grondverkoop tekening)

Natuurinclusief bouwen (wensbeeld)

- Het is gewenst dat de gebouwen bijdragen aan een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier.
- Natuurinclusieve voorbeelden voor gebouwen: nestplaatsen voor vogels of vleermuizen, hotels en stenen voor insecten, groene daken of gevels en geveltuinen.



Moderne vertaling van een romantische woning met dakleien en groene voortuin.



Bladhoudende haag, groene erfafscheiding.



Woning met erker gericht op de tuin en groene erfafscheiding.



Mee-ontworpen mini-containers.



Lommerrijk ingerichte tuin met variatie in type groen.