

2e partiele herziening

ontwerp Warande beeldregieplan

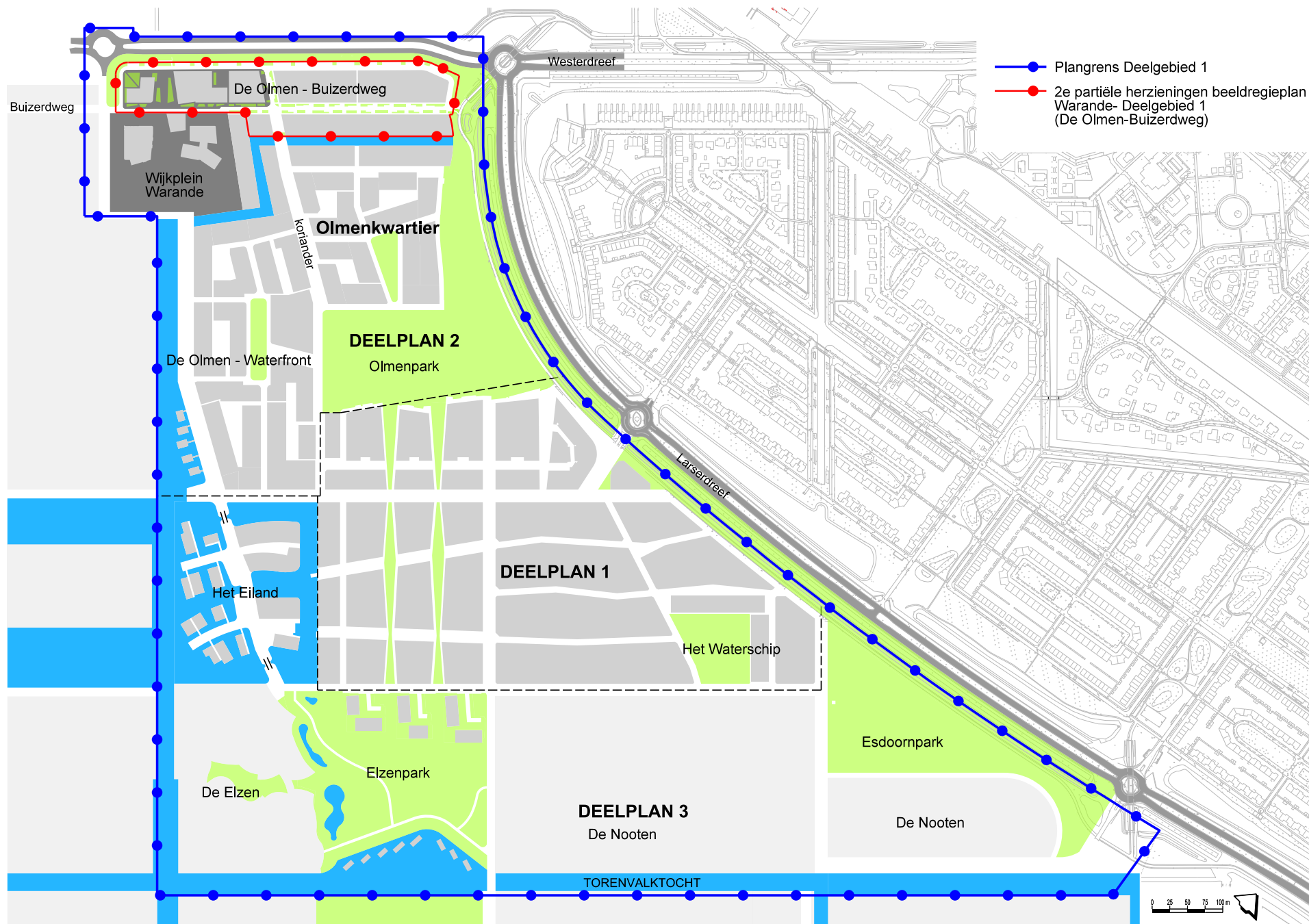
Deelgebied 1 De Olmen - Buizerdweg

05.06.2020



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Aanleiding	5
Plangebied en reikwijdte	5
 Stedenbouwkundig kader	 7
Warande Deelgebied 1	7
 Beeldkwaliteit	 9
Sfeer 4: Wijkplein Warande	10
Sfeer 5: De Olmen- Buizerdweg	
 Bijlagen	 16
Bijlage 1: Algemene welstandscriteria	16
Bijlage 2: Kleurenpaletten	17
Bijlage 3: Kaart erfafscheidingen	18
Bijlage 4: Begrippenlijst	19
Bijlage 5: Legenda kaart hoofdopzet	20



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. De aanleiding voor deze 2e partiële herziening heeft betrekking op gebied Buizerdweg en Wijkplein Warande. In bovengenoemd beeldregieplan werd uitgegaan van circa 22 ruime bouwkavels aan weerszijden van de Buizerdweg met achterzijden gericht op een geluidwal. Door de afnemende behoefte in particuliere bouwkavels én om ruimte te bieden aan de toegenomen vraag naar betaalbare rijwoningen en twee-onder-één kapwoningen heeft er een uitwisseling plaatsgevonden in het woningbouwprogramma. Hierbij is het stedenbouwkundig plan ingrijpend gewijzigd. De nieuwe Westerdreef wordt verder uitgebogen en er wordt woningbouw met voorzieningen mogelijk gemaakt op het wijkplein Warande. Dit resulteert in een woningbouwprogramma van bijna 140 woningen. Deze partiële herziening van het beeldregieplan dient de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwbouw te borgen.

Plangebied en reikwijdte

Het plangebied voor deze 2e partiële herziening bevindt zich binnen Deelgebied 1 en wordt begrensd door de Ranonkellaan, nieuwe Westerdreef, de watergang op de grens met het Olmenkwartier en de Buizerdlaan. Na vaststelling door de gemeenteraad geldt deze 2e partiële vaststelling als onderdeel van de welstandsnota, waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Deze herziening vervangt daarmee het oude Beeldregieplan voor een tweetal gebieden:

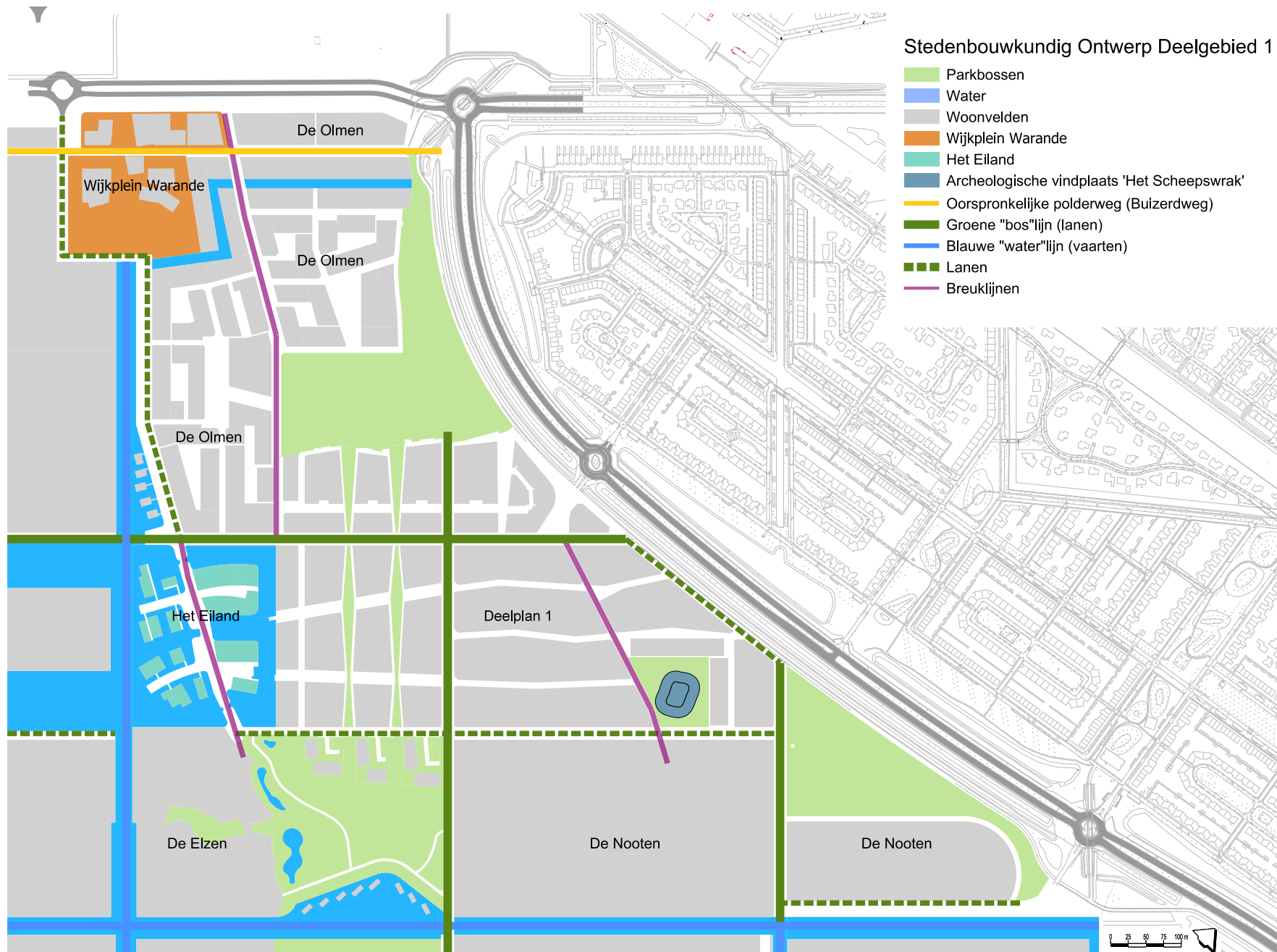
- sfeer 4 MFA Eiland (gedeeltelijk)
- sfeer 5 Boskavels

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 van het gebied.

Het beeldregieplan regelt geen functies, aantal woningen, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen e.d. Dit regelt het bestemmingsplan. Daarnaast is voor dit gebied reeds een stedenbouwkundig plan beschikbaar. Hierin zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de verkaveling, parkeeroplossing, woningdiversiteit, aansluiting op de openbare ruimte (inritten) en dergelijke. De gemeente kan u nader informeren over deze plannen.



Tijdelijke natuur in Warande.



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. De lanen die over grote schaal van belang zijn worden groene 'boslijnen' genoemd. Lanen krijgen een groen karakter met begeleidende bomenrijen en een lommerrijke bebouwing. De Buizerdweg is als oorspronkelijke polderweg tevens onderdeel van het grid van lanen en gaat nog van gedaante veranderen. 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. Sfeer Rondon 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 eigenlijk uit twee eilanden die via een toegangsweg met elkaar zijn verbonden. Kleurrijke woningen worden afgedekt met een kap en met de gevels georiënteerd op het water. Het geheel geeft daarmee een knipoog naar een Oer-Hollands vissersdorp.

Aan het water van de Torenavalktocht en het Elzenpark ligt *De Elzen*, een buurt die in vorm en opzet geïnspireerd is op de Engelse landschapsstijl. Door de woningen te oriënteren op het Elzenpark en de Torenavalktocht ontstaat hier een mooie en natuurlijke verbinding tussen land en water. Elzen zijn bomen van waterrijke milieus en dragen daardoor bij aan de verbinding tussen land en water. De losse groeiwijze versterkt het beeld van de informele sfeer in deze buurt.

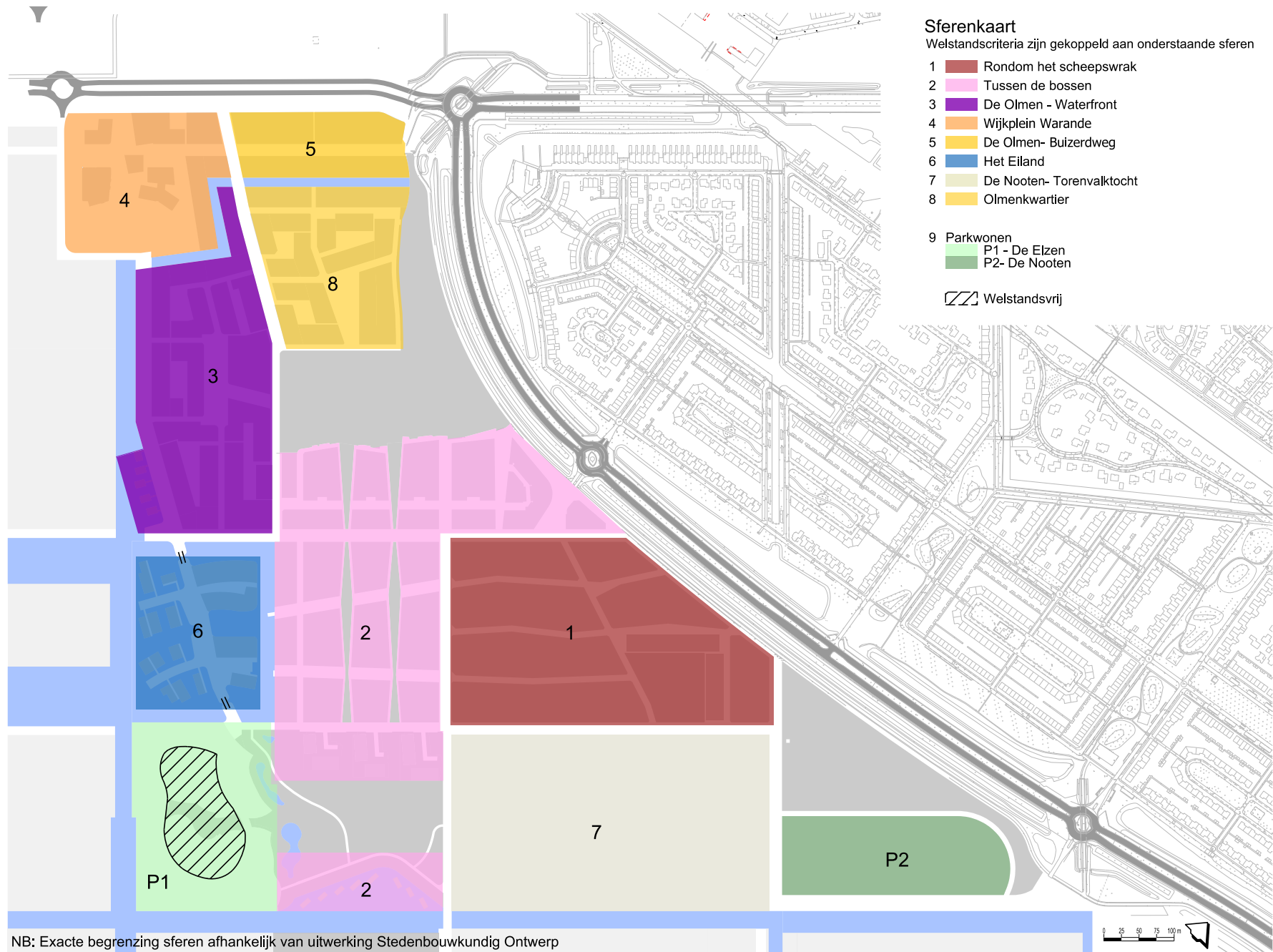
De Nooten vormt het derde deelplan in Warande en zal als laatste in ontwikkeling worden genomen. Het stedenbouwkundig plan is voor deze buurt nog niet gereed. De buurt verbindt het Elzenpark met het Esdoornpark en herbergt één van de hoofd fietsroutes van de wijk. Woningen oriënteren zich op beide parken, aan de Torenavalktocht en nader te ontwerpen binnengebieden. 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 de buurt.

De Olmen ligt in het noordwesten van Warande en welft zich rond het ruime Olmenpark. Het gebied wordt begrensd door een brede vaart. 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 straks uit meerdere buurtjes met een eigen sfeer: Het Mondriaans tuindorp vormt een waterfront langs de brede vaart. Het Olmenkwartier en de woningen langs de Buizerdlaan vormen straks 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 omsloten met robuuste metselwerk-architectuur vormt een eigen sfeer in Warande.



Nieuw gegraven Vaart in Warande.



Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden twee sferen beschreven en bijbehorende welstandscriteria die van toepassing zijn op de bebouwing en de erfafscheidingen.

Sfeer 4 Wijkplein Warande betreft een nadere verfijning van de welstandscriteria op basis van de gerealiseerde bebouwing in het gebied. Dit heeft betrekking op het gedeelte van het Wijkplein tussen Buizerdlaan en Waterbies.

Sfeer 5 De Olmen-Buizerdweg is een voortzetting van sfeer 8 - Olmenkwartier, dat reeds is beschreven in de 1e partiele herziening. Omdat de bloklengthe in De Olmen-Buizerdweg is vergroot, vanwege de betaalbaarheid van de woningen, dient meer aandacht te worden besteed aan de variatie van de woningen binnen het bouwblok en tussen de blokken onderling. Daarnaast wordt ingegaan op specifieke zaken in dit gebied, zoals hoekoplossingen, oriëntatie en erfafscheidingen.



Rondom het
scheepswrak



Tussen de bossen



De Olmen-Waterfront



Wijkplein Warande



De Olmen- Buizerdweg



Het Eiland



De Nooten-
Torenvalktocht



Parkwonen

Sfeer 4. Wijkplein Warande

Stedenbouwkundige hoofdopzet

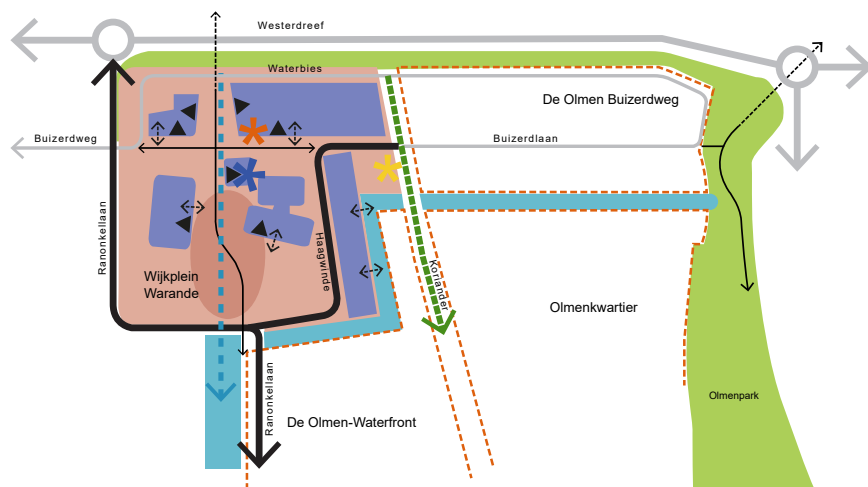
Wijkplein Warande ligt op het kruispunt van de Zeearendtocht en de Buizerdlaan, nabij de westelijke hoofdentree. In het gebied bevindt zich detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, scholen en woningbouw. Het gebied is ontworpen als een enclave, waarbij autoverkeer alleen aan de randen mag komen en het plein wordt doorsneden door twee hoofd fietsroutes.

Het hart van het gebied wordt gevormd door een wigvormig voetgangersplein met riante plantenbakken, waarlangs de bebouwing is georiënteerd. Gebouw de Haagwinde vormt een landmark en markeert het Wijkplein. Een zichtlijn vanaf de nieuwe Westerdreef richting het Wijkplein en de Zeearendtocht zorgt voor verankering van de plek met de wijde omgeving.

Langs het Wijkplein worden grondgebonden rijwoningen, toegevoegd en er is ruimte voor een appartementengebouw met een voorzieningenplint. De bebouwing krijgt voorkanten naar het plein en omsluit de groene pleinruimte. Hiermee krijgt Warande een levendig voorzieningencentrum.

De bebouwing oriënteert zich aan het voetgangersplein door middel van entrees, glasopeningen en obstakelvrije overgangen tussen openbaar en privé gebied.

Parkeren bevindt zich aan de randen van het gebied, duidelijk afgescheiden van het voetgangersplein door middel van plantenbakken, groenvakken en hagen. Enkele tweekappers en een vrijstaande woning in de architectuur van het wijkplein zorgt voor de overgang naar de vrijstaande woningen verderop langs de Buizerdlaan.



Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- **Hoofdopzet:** Stedenbouwkundige opzet conform schets hoofdopzet.
 - o Grondgebonden woningen aan de Buizerdlaan, Wijkplein en Waterbies oriënteren zich uitdrukkelijk op de deze openbare ruimten.
 - o Het bouwvolume met grachtenwoningen wordt doorgezet 'de hoek om' langs de Buizerdlaan, zodat het Wijkplein wordt omarmd met bebouwing en geborgenheid ontstaat;
 - o Het appartementengebouw oriënteert zich uitdrukkelijk op het Wijkplein, met ingangen aan zowel de Buizerdlaan als de hoek om langs het Wijkplein.
 - o De bevoorrading van nieuwe voorzieningen gebeurt vanuit de achterzijde (Waterbies).

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

Gebouwen op Wijkplein Warande vertonen een sterke verwantschap in architectuur door middel van robuuste metselwerkarchitectuur. Alle hierna genoemde criteria dienen een bijdrage te leveren aan de beoogde sfeer.

Situering

- Grondgebonden woningen worden georiënteerd op Buizerdlaan, Wijkplein en Waterbies (hoofdentrees);
- Een nieuw bouwblok met appartementen en voorzieningen in de plint zorgt voor uitbreiding van het voorzieningencentrum en begeleiding van het voetgangersgebied.
- Overige gebouwen en bouwwerken gelegen langs het Wijkplein gaan een relatie aan met het Wijkplein en oriënteren zich hierop.

Massa en vorm

- Bouwvolumes worden afgedekt met een plat dak of licht hellend dakvlak. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing op het Wijkplein;
- Voor de rijwoningen langs Buizerdlaan, Wijkplein en Waterbies en voor tweekappers en vrijstaande woningen in sfeer 4 - Wijkplein is naast afdekking met een plat- of licht hellend dakvlak tevens een lessenaarsdak toegestaan. Het schuine dakvlak van het lessenaarsdak oriënteert zich niet op het Wijkplein of de Buizerdlaan.



Linksboven: referentiebeeld van variatie in gevelopeningen bij iedere woning. Daarnaast: referentiebeeld met toepassing van lessenaarsdaken om de eigen woning herkenbaar te maken.

Hierboven: referentiebeeld van variatie in gevelbeeld door toepassing van hoogteverschillen
Links: ronde hoeken in de buitengevel zijn kenmerkend voor Wijkplein Warande.
Linksonder: referentiebeeld van Delftse stoep bij grondgebonden woningen grenzend aan het Wijkplein.



- Variatie kan worden versterkt door toepassing van hoogteverschillen, dit als aanvulling op variatie in het gevelaanzicht.
- Hoeken in de buitengevel kunnen worden afgerond. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing op het Wijkplein.

Gevelaanzicht

- Gevelopbouw en compositie is robuust en sober.
- Bij het appartementengebouw is voldoende variatie in gevelopeningen/ vlakverdeling.
- Iedere afzonderlijke rijwoning heeft een eigen gevelindeling door variatie in gevelopeningen.
- Tweekappers en vrijstaande woningen binnen sfeer 4 - Wijkplein dienen qua gevelaanzicht aansluiting te zoeken bij de architectuur van de grachtenwoningen.
- Gebouwen vormen qua gevelopbouw en architectuur gezamenlijk een eenheid.
- Gevels openen zich uitdrukkelijk naar het Wijkplein en de Buizerdlaan.
- 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).

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangegeven locatie met een (✱) kent een nadrukkelijke expressie in massaopbouw en tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende straten door middel van riante gevelopeningen. (hoekoplossing);
- De op de kaart aangegeven locatie met een (✱) kent een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw en tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende straten door middel van riante gevelopeningen (hoekoplossing).

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Kleureigen baksteen metselwerk handvormsteen is het basismateriaal voor de hoofdgebouwen. (Met basismateriaal wordt bedoeld: meer dan 70% van het gevelvlak, buiten het glas).
- Om samenhang tussen de bebouwing tot stand te brengen dient qua materiaalgebruik en kleur te worden aangesloten op het metselwerk van bestaande bebouwing (MFA, grachtenwoningen, appartementencomplex Haagwinde). Referentiebeelden hiervan zijn toegevoegd in bijlage 2.

- Overig materiaal- en kleurgebruik van de verschillende gebouwen (bijvoorbeeld plaatmateriaal) dient aan te sluiten bij de reeds toegepaste materialen in bestaande gebouwen binnen sfeer 4 - Wijkplein.
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd als vegetatiedak of voorzien van matte of mat verglaasde vlakke dakpannen in de kleur zwart, antraciet of grijs, conform kleurenpalet daken (bijlage 2);
- In plaats van dakpannen is tevens een zinken dakbedekking toegestaan;
- Bijbehorende bouwwerken moeten qua materiaal, kleur en detaillering passen bij het hoofdgebouw;
- Bergingen:
 - o Bergingen waarvan de gevels binnen 1.0 meter van het openbaar gebied zijn gesitueerd worden uitgevoerd in dezelfde materiaal- en kleurstelling als toegepast in de hoofdmassa. Hier kan van worden afgeweken door de zijden binnen 1.0 meter vanuit het openbaar gebied volledig te voorzien van een groene gevel (bestaande uit een constructie met beplanting en de daarvoor benodigde groeiruimte).
 - o Bergingen waarvan de gevels verder dan 1.0 meter van het openbaar gebied zijn gesitueerd mogen worden uitgevoerd in rabatdelen, voorzien van een kleurstelling die is afgestemd op de woningen of in een donkere tint.
 - o Gevelopeningen binnen 1.0 meter van het openbaar gebied worden voorzien van een luxe glasdeur of raampartij.
 - o Alle bergingen worden vanuit oogpunt van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit voorzien van een vegetatiedak.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen vormen onlosmakelijk onderdeel van de welstandstoetsing.
- Grondgebonden woningen langs het Wijkplein krijgen kleine semi-privé ruimten vóór de woning in de vorm van een Delftse stoep.
- De voorzieningenplint van het appartementengebouw sluit direct aan op het openbaar gebied.
- De overgang openbaar-privé van het appartementengebouw ter hoogte van de Waterbies wordt vloeiend vormgegeven, door middel van groeninrichting, eventueel met hoogteverschillen. Er wordt geen hekwerk aangebracht.
- Voortuinen van woningen aan de Buizerdlaan, tussen Koriander en Haagwinde worden uitgevoerd met een gemetselde tuinmuur (60 cm hoog), waarbij de kleur wordt afgestemd op de woning. De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur.
- De voortuinen van resterende grondgebonden woningen binnen deze sfeer dienen te worden begrensd met een haag (60 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband;
- Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk (180 cm hoog), kleur RAL 7021, begroeid met klimop. De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur
- Erfafscheidingen in achterpaden worden mee-ontworpen en uitgevoerd door de ontwikkelende partij.
- Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 3) voor toepassingslocaties en specificaties van alle erfafscheidingen.

Algemene welstandscriteria

- Voor algemene welstandscriteria zie bijlage 2.



Toelichting

Wijkplein Warande 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. Het gebied bevat tevens een aantal blokken met grondgebonden woningen. De ambitie is dat de grondgebonden rijwoningen het Wijkplein omkaderen met stevige gevelwanden van minimaal drie bouwlagen hoog. De overige rijwoningen zijn minimaal twee bouwlagen hoog. Levensloopbestendige rijwoningen zijn veelal lager (één bouwlaag met kap) en worden alleen georiënteerd langs de Waterbies én tussen Haagwinde en Koriander. Rijwoningen worden afgedekt met een plat dak of met een lessenaarsdak. Bij grondgebonden woningen met een kleiner bouwvolume (zoals levensloopbestendige rijwoningen) wordt in geval van een lessenaarsdak de kap zodanig geplaatst dat de nok of de zijkant van de kap is gericht naar het openbaar gebied en niet het schuine dakvlak.

De bebouwing in het gebied vertoont een sterke samenhang met de bestaande gebouwen door middel van robuuste metselwerkarchitectuur, diepe negges en gevarieerde gevelopeningen. Daarnaast kan worden ingezet op een klimaatadaptieve vormgeving door toepassing van vegetatiedaken en groene (kop)gevels.

Rechts: overzicht van
het Wijkplein Warande.

Linkerpagina

Links en daarnaast: groene gevel en
vegetatiedak bij supermarkt Deen.

Midden: grote plantenbakken op
Wijkplein Warande.

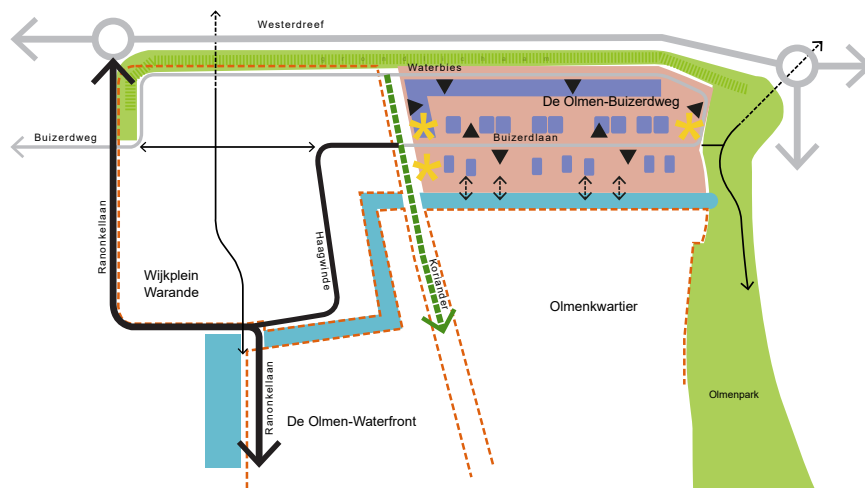
Rechts: berging met vegetatiedak



Sfeer 5. De Olmen - Buizerdweg

Stedenbouwkundige hoofdopzet

De Buizerdlaan wordt een echte laan met aan weersijden boombeplanting en vormt een belangrijke fietsroute richting de Hollandse Hout. Aan één zijde komen bouwkavels grenzend aan de bestaande watergang. Aan de andere zijde komen twee-onder-één-kapwoningen. De nieuwe Westerdreef wordt ongeveer twintig meter uitgebogen en langs de Waterbies worden rijwoningen gerealiseerd, parallel aan de nieuwe Westerdreef. Een landschappelijk grondlichaam zorgt voor geluidswering vanuit de nieuwe Westerdreef. Het grondlichaam krijgt aan de zijde van de Waterbies een fraaie schanskorvenmuur. De woonstraat Koriander wordt doorgetrokken en zorgt met een blok rijwoningen voor een goede aanhaking op de overige buurten in Warande. Het Olmenpark zal worden doorgetrokken tot aan de rotonde van de Westerdreef. Om de betaalbaarheid van de rijwoningen te garanderen wordt de rijlengte iets groter dan in Olmenkwartier. De bouwhoogte in het plan varieert van twee tot drie bouwlagen voor de grondgebonden woningen en vier forse bouwlagen voor het appartementengebouw in Wijkplein Warande. Er worden extra spelregels meegegeven voor de architectuur, zodat voldoende variatie ontstaat in de gevels.



Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- **Hoofdopzet:** Stedenbouwkundige opzet conform tekening hoofdopzet.
 - o Vrijstaande woningen en tweekappers (kleine korrel) langs Buizerdlaan, maximaal drie bouwlagen.
 - o De vrijstaande woningen langs Buizerdweg versterken met hun oriëntatie het "laankarakter" en zorgen anderzijds voor een representatieve zijde gericht op de watergang.
 - o Begeleiding van Koriander en Waterbies met rijwoningen, maximaal drie bouwlagen.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is warm, expressief en eigentijds. De bouwstijl is te typeren als "aards modernisme". Alle hieronder genoemde criteria dienen een bijdrage te leveren aan de beoogde sfeer.

Situering

- Woningen zijn met hun representatieve zijden georiënteerd op Buizerdlaan, Koriander en de Waterbies;
- 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. Afwijkingen op hoeken zijn mogelijk, mits het straatbeeld hiermee wordt ondersteund.

Massa en vorm

- Bouwvolumes zijn orthogonaal en worden robuust en sober vormgegeven.
- Bouwvolumes worden in beginsel afgedekt met een plat dak;
- Bouwvolumes kunnen tevens worden afgedekt met een moderne kap (zadeldak of lessenaarsdak). Voorwaarde is dat de dakgoot wordt verwerkt in de gevel (verholen goot) óf zeer subtiel wordt verwerkt aan de gevel, zodat gevel en dak zich manifesteert als één totaalvolume (zie ook detaillering).



Linksboven: robuust en sober bouwvolume met plat dak. Daarnaast: hoekpand met nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende straten door middel van rante gevelopeningen op meerdere bouwlagen.

Links midden: variatie in vlakverdeling en ondergeschikt materiaalgebruik. Daarnaast: baksteenaccent met terugliggend metselwerk (reliëf).

Linksonder: hoekoplossing met twee voorkanten. Hiernaast: bloemkozijn als accent in sobere gevel.

- Er is voldoende variatie in massa en vorm binnen één bouwblok én tussen de bouwblokken (korrels):
 - o Variatie binnen één bouwblok (korrel) dient ondermeer te worden bereikt door variatie in massa en vorm. Door middel van hoogteverschillen in daken, in de vorm van doorlopende opgemetselde dakkapellen, (subtiele) gevelsprongen of iets dergelijks;
 - o Tussen de blokken (korrel, binnen elkaars blikveld) dient significant verschil te zijn, door toepassing van hoogteverschillen in daken, in de vorm van doorlopende opgemetselde dakkapellen, (subtiele) gevelsprongen of iets dergelijks;
 - o De variatie in massa en vorm neemt toe naarmate de korrel groter wordt.

Gevelaanzicht

- Gevelopbouw en compositie is overwegend rustig en sober;
- Er is bijzondere aandacht voor het metselverband en de toepassing van baksteenaccenten.
- Er is voldoende variatie in gevelopeningen en vlakverdeling binnen één bouwblok én tussen de bouwblokken (korrels):
 - o Variatie binnen één bouwblok (korrel) dient ondermeer te worden bereikt door variatie in gevelopeningen en vlakverdeling;
 - o Tussen de blokken (korrel, binnen elkaars blikveld) dient significant verschil te zijn, door variantie in gevelopeningen en vlakverdeling;
 - o De variatie in het gevelaanzicht neemt toe naarmate de korrel groter wordt.
- 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).

Bebouwingsaccenten

- De op de kaart aangegeven locaties met een (★) kennen een nadrukkelijke expressie in gevelopbouw en/of in massaopbouw en tweezijdige oriëntatie op de aangrenzende straten door middel van rante gevelopeningen. (hoekoplossing).

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Kleureigen baksteen metselwerk handvormsteen, vormbaksteen of waterstrich is het basismateriaal voor de hoofdgebouwen. (Met basismateriaal wordt bedoeld meer dan 70% van het gevelvlak, buiten het glas).
- Strengpers steen is ongeschikt voor deze sfeer en mag slechts worden toegepast wanneer de baksteen een aantoonbaar natuurlijke uitstraling heeft zoals waterstrich.
- Metselwerk is effen van kleur of genuanceerd.
- Bij toepassing van ondergeschikte materialen, dient het ontwerp en de beoogde sfeer te worden ondersteund.
- De hoofdmassa grotendeels (minimaal 70%) uitvoeren in een warme grijs tint, een geeltint of een okertint, conform kleuren pallet gevelsteen sfeer 5 – De Olmen Buizerdweg (bijlage);
- De wijze van detaillering draagt bij aan een robuuste vormgeving, met voldoende plasticiteit in het gevelaanzicht (bijv. diepe negge of bloemkozijn).
- Er is bijzondere aandacht voor expressief metselwerk, zoals een terugliggende voeg, bijzonder steenverband of accenten in het metselwerk;
- Er is voldoende variatie in materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering binnen één bouwblok én tussen de bouwblokken (korrels):
 - o Variatie binnen één bouwblok (korrel) dient ondermeer te worden bereikt door variatie in metselverband, ondergeschikte materiaaltoepassingen, kleurstelling en/of baksteenaccenten;
 - o Tussen de blokken (korrel, binnen elkaars blikveld) dient significant verschil te zijn, ondermeer door toepassing van metselverband, ondergeschikte materiaaltoepassingen, kleurstelling en/of baksteenaccenten;
 - o De variatie in het gevelaanzicht neemt toe naarmate de korrel groter wordt
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in matte of mat verglaasde vlakke dakpannen in de kleur zwart, antraciet of grijs, conform kleuren pallet daken (bijlage 2);
- In plaats van dakpannen is tevens een zinken dakbedekking toegestaan;
- Uitstekende bouwdelen (luifels e.d.) worden subtiel vormgegeven en leiden niet af van het totaalvolume.
- Hellende dakvlakken worden zorgvuldig gedetailleerd met verholten goot, of met smalle dakgoot, zodat het dak sculpturaal onderdeel uitmaakt van de hoofdmassa.

- Bijbehorende bouwwerken moeten qua materiaal, kleur en detaillering passen bij het hoofdgebouw;
- Bergingen:
 - o Bergingen waarvan de gevels binnen 1.0 meter van het openbaar gebied zijn gesitueerd worden uitgevoerd in dezelfde materiaal- en kleurstelling als toegepast in de hoofdmassa. Hier kan van worden afgeweken door de zijden binnen 1.0 meter vanuit het openbaar gebied volledig te voorzien van een groene gevel (bestaande uit een constructie met beplanting en de daarvoor benodigde groeiruimte).
 - o Bergingen waarvan de gevels verder dan 1.0 meter van het openbaar gebied zijn gesitueerd mogen worden uitgevoerd in rabatdelen, voorzien van een kleurstelling die is afgestemd op de woningen of in een donkere tint.
 - o Gevelopeningen binnen 1.0 meter van het openbaar gebied worden voorzien van een luxe glasdeur of raampartij.
 - o Alle bergingen worden vanuit oogpunt van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit voorzien van een vegetatiedak.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen vormen onlosmakelijk onderdeel van de welstandstoetsing;
- Voortuinen van woningen aan de Buizerdlaan dienen te worden uitgevoerd in een gemetselde tuinmuur (60 cm hoog), waarbij de kleur wordt afgestemd op de woning;
- Voortuinen van woningen aan de Waterbies en Koriander dienen te worden uitgevoerd met een haag (60 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband;
- Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk (180 cm hoog), kleur RAL 7021, begroeid met klimop. De erfafscheidingen mogen daarnaast ook (deels) worden mee-ontworpen als gemetselde tuinmuur.
- Erfafscheidingen in achterpaden worden mee-ontworpen en uitgevoerd door de ontwikkelende partij.
- Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 3) voor toepassingslocaties en specificaties van alle erfafscheidingen.

Algemene welstandscriteria

- Voor algemene welstandscriteria zie bijlage 2.

Referentiebeelden van woningen met hellend dakvlak dat sculpturaal onderdeel uitmaakt van hoofdmassa.
 Rechts: met smalle dakgoot.
 Links: verholen goot met zinken dakbedekking.
 Helemaal onder: verholen goot met vlakke dakpannen.



Links: bladhoudende hagen in voortuinen.
 Daarnaast: dubbelstaafmathekwerk begroeid met klimop.
 Links helemaal onder: berging in hetzelfde materiaal als de hoofdmassa.
 Daarnaast: stenen tuinmuur in voortuinen
 Buizerdlaan.



Toelichting

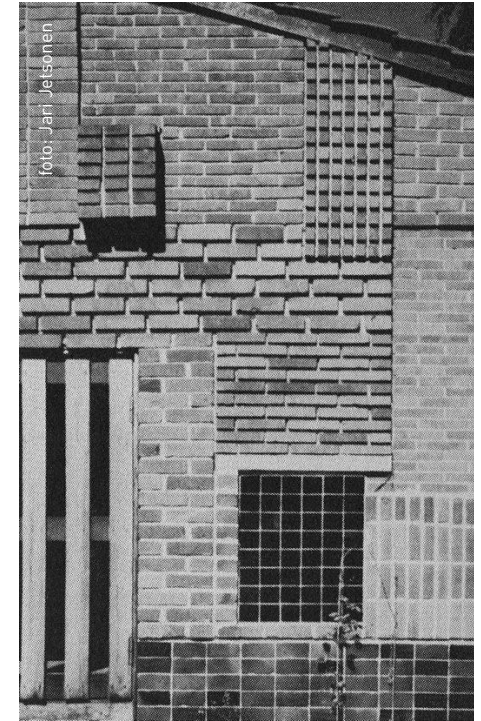
Sfeer 5 De Olmen - Buizerdweg is gelijk aan sfeer 8 Olmenkwartier (1e partiele herziening). De sfeer is warm, expressief en eigentijds, de bouwstijl is te typeren als 'aards modernisme'. De bouwvolumes zijn orthogonaal van vorm, met een eigentijdse uitstraling.

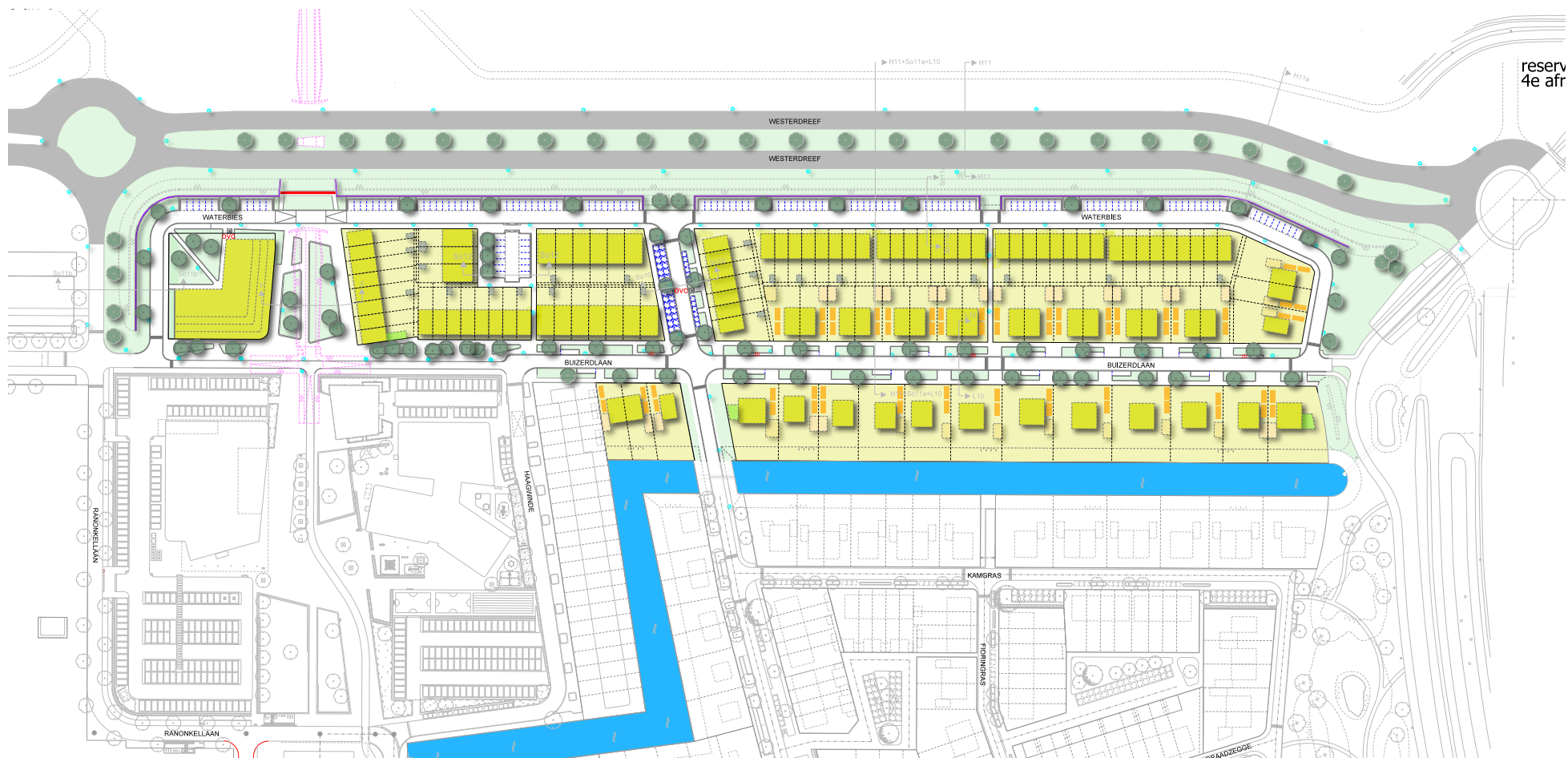
Inspiratiebron voor dit buurtje is de Finse architect Alvar Aalto. Aalto was een invloedrijke architect van de moderne beweging en net als Van Eesteren lid van de CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne). Aalto zorgde voor warmte in het modernisme, onder meer door nadruk te leggen op subtiele, natuurlijke materialen zoals metselwerk en respect voor het menselijk gevoel.

De woningen in De Olmen-Buizerdweg worden daarom uitgevoerd in kleureigen metselwerk, met expressieve baksteendetails, zoals een bijzonder steenverband, die we ook terugzien in het Experimental House van Aalto. Garages of andere bouwwerken worden in hetzelfde materiaal als de hoofdmassa uitgevoerd, of een bij deze sfeer passend materiaal, dat tevens wordt gebruikt in de hoofdmassa. Een plat dak is uitgangspunt, maar een hellend dakvlak met verholen goot is óók mogelijk. Om een samenhangende, tijdloze stijl in De Olmen- Buizerdweg te bereiken wordt er gewerkt met handvorm bakstenen in natuurlijke warm-grijze, gele óf okertinten. De woningen krijgen hiermee een warme, expressieve, eigentijdse én tijdloze uitstraling. Handvormsteen is het meest geschikt, voor het bereiken van de natuurlijke uitstraling, maar ook vormbaksteen of wasserstrich is mogelijk. Strengpers baksteen is doorgaans ongeschikt, omdat de natuurlijke 'levende' uitstraling hier ontbreekt. Hellende daken worden afgedekt met matte vlakke dakpannen of leipannen, bij voorkeur keramisch, zodat een strakke natuurlijke uitstraling ontstaat.

Voortuinen van woningen grenzend aan de Buizerdlaan 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 Waterbies en Koriander worden ingeplant met bladhoudende hagen van maximaal 60 cm hoog om het groene beeld te versterken. Overige hekwerken grenzend aan het openbaar gebied worden zorgvuldig uitgevoerd. Het minimum kwaliteitsniveau bestaat uit een dubbelstaafmathekwerk voorzien van klimop-beplanting. De locatie voor de mini-containers worden mee-ontworpen, zodat deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Hieronder: Active House van Reimar Von Meding, ontworpen in robuuste eigentijdse baksteenarchitectuur.
Rechts: baksteenaccenten in het Experimental House, ontworpen door Alvar Aalto
Helemaal onder: warme, sobere architectuur met expressieve (baksteen)details





Stedenbouwkundig plan De Olmen - Buizerdweg

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Suggestie bebouwing | | Indicatieve aanbiedlocatie vuilcontainers |
| | Parkeerplaats in de openbare ruimte | | Lichtmast |
| | Verplichte parkeerplaats op eigen terrein | | Ondergrondse vuilcontainer voor restafval |
| | Speelplaats | | Ruimtereservering fietstunnel |
| | Boom | | Transparant geluidscherm |
| | Groenvoorziening | | |
| | Water | | |
| | Hoofdgebouw | | |
| | Erker/uitbouw | | |
| | Optie garage | | |

*Deze tekening betreft een momentopname.
Verkaveling en inrichting van de woonomgeving
is aan verandering onderhevig.*

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 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 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 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 criteria De Olmen-Buizerdweg

Bijgaand volgen een aantal algemene welstandscriteria die van toepassing zijn op bouwwerken binnen dit beeldregieplan.

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 vormtaal 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 grijs tint, waardoor opbouw, afvoerkanaal e.d. tegen de lucht wegvalt.

trendsetters

- Aangeboden meerwerkopties zoals een dakkapel, erker of dakopbouw dient als trendsetter te worden uitgewerkt.

mini-containers

- Bij grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met een gebouwde oplossing voor drie mini-containers in de tuin. § 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 het groen 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.

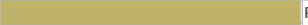
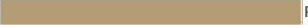
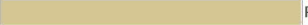
zonnepanelen

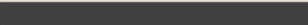
- zonnepanelen op daken worden regelmatig gerangschikt en zo dicht mogelijk tegen het dakvlak geplaatst
- zonnepanelen op gevels worden mee-ontworpen in de architectuur van de gevelwand.

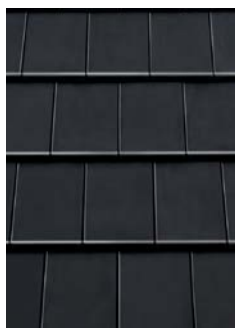
2. Kleurenpaletten

Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels en daken voor sfeer 4 – Wijkplein en sfeer 5 – De Olmen Buizerdweg zijn kleurenpaletten 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. De kleurenpaletten vormen onderdeel van de welstandscriteria.

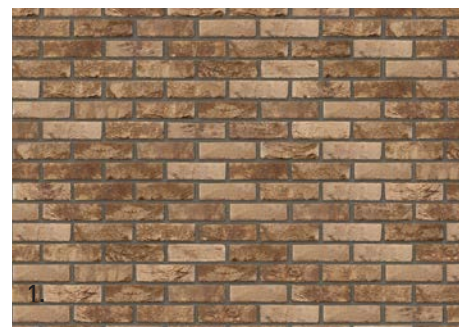
Bijgaand een aantal referentiebeelden van basismateriaal gevelmetselwerk voor de twee verschillende sferen binnen dit beeldregieplan. De referentiebeelden voor vlakke dakpannen en hellende dakvlakken gelden zowel voor sfeer 4 – Wijkplein als voor sfeer 5 – De Olmen Buizerdweg. De getoonde beelden zijn niet uitputtend, maar geven een goede indruk van de toe te passen materialen. De referenties van materialen vormen onderdeel van de welstandscriteria.

Kleurenpalet gevelsteen (hoofdmassa) sfeer 4- De Olmen- Buizerdweg		
	RAL 7030	Steengrijs
	RAL 7034	Geelgrijs
	RAL 1020	Olijfgeel
	RAL 1024	Okergeel
	RAL 1000	Groenbeige

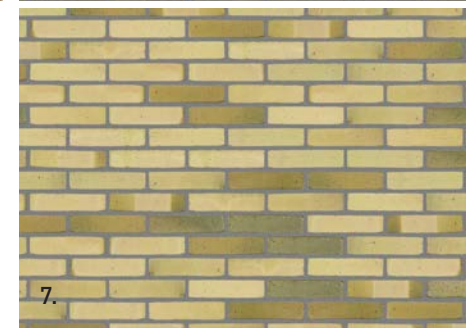
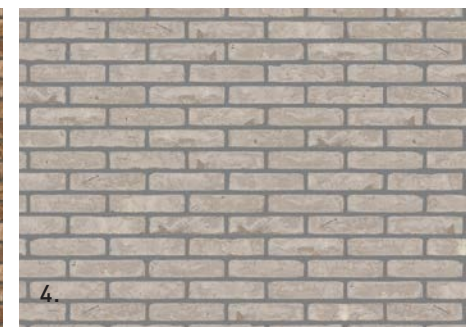
Kleurenpalet daken (dakpannen) sfeer 4- Wijkplein en sfeer 5 - De Olmen-Buizerdweg		
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 7039	Kwartsgrijs
	RAL 9011	Grafietzwart



Referentie vlakke dakpannen van links naar rechts:
1. inktzwart vlakke dakpannen
2. kiezelgrijze vlakke dakpannen
3. platinakleurige vlakke dakpannen



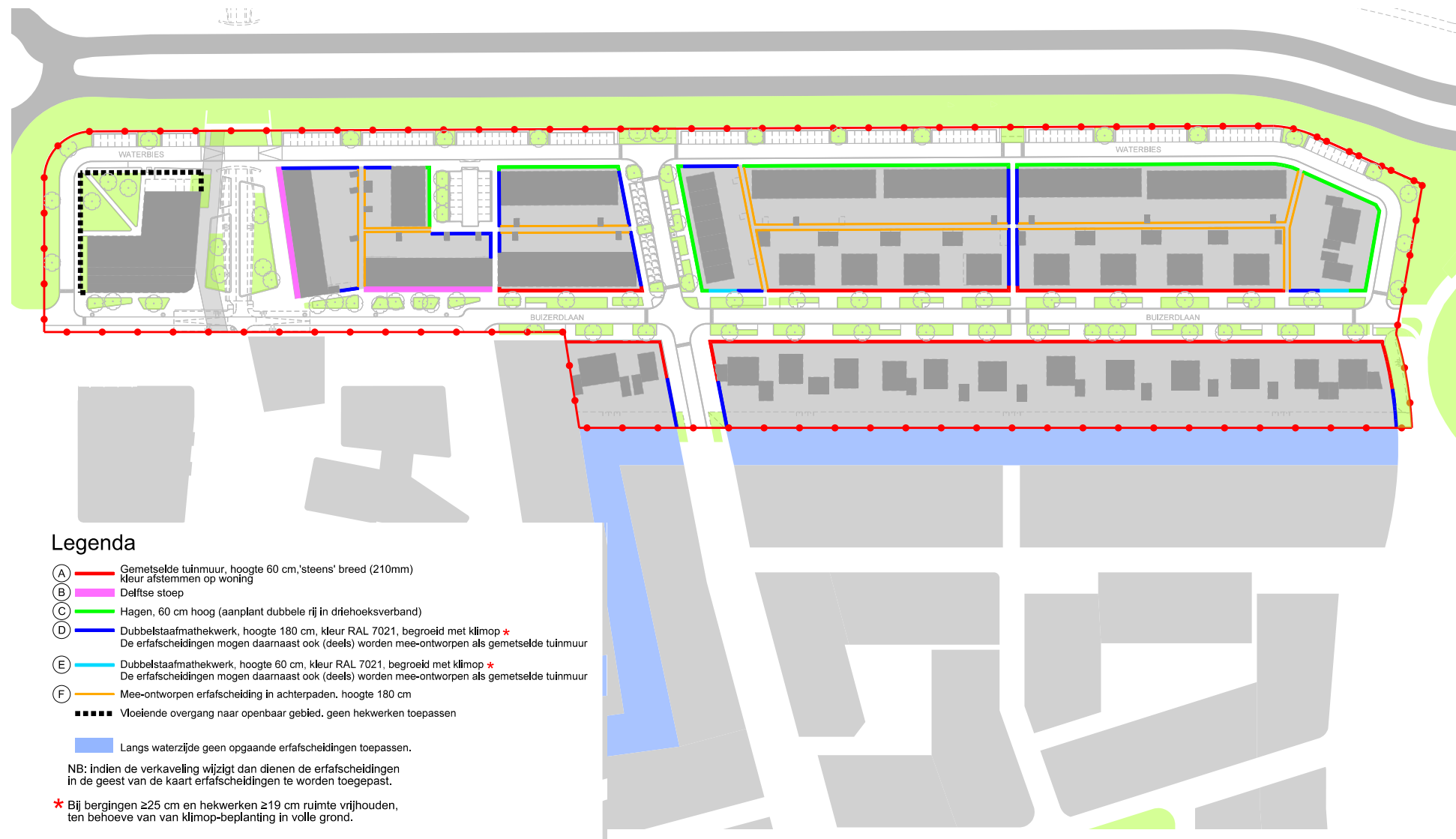
Kolom hierboven: referentie metselwerk sfeer 4 Wijkplein Warande:
1. Van der Sanden Sao Paulo, met zwarte of donkergrijze voeg
2. en 3. Van der Sanden Figure, met donkergrijze voeg



Kolom hiernaast: referentie metselwerk van sfeer 5 De Olmen-Buizerdweg:
4. Terca Forum Grijs
5. Wienerberger wasserstrich kwartsgrijs
6. Terca Goud
7. Terca Teunisbloem

3. Kaart erfafscheidingen

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



4. Begrippenlijst

aards modernisme

Eigentijdse bouwstijl, ingegeven door strakke, moderne vormen, waarbij het respect voor het menselijk gevoel niet uit het oog wordt verloren. Gebruik van warme, duurzame, kleureigen materialen en toepassing van accenten in het gevelbeeld zijn belangrijke ontwerpmethoden in deze bouwstijl.

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.

eigentijds

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

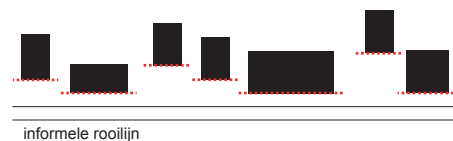
formele rooilijn

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 staat los van het exacte aantal woningen.



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.

sfeer

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

trendsetter/ trendvolger

Voor relatief kleine uitbreidingen zoals dakkapellen, dakop-bouwen 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.

verholen goot

Dakgoot die zodanig is weggewerkt zodat deze niet of nauwelijks zichtbaar is.

5. legenda kaart 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		
	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
R.M.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 - www.warande.nl

05.06.2020

Lelystad geeft licht 