1e partiele herziening

Warande beeldregieplan

Deelgebied 1 - Olmenkwartier

04.06.2019

VASTGESTELD
10 september 2019

foto: R.M. Zijp

Inhoudsopgave

Inleiding 5

Aanleiding 5
Plangebied en reikwijdte 5

Stedenbouwkundig kader 7

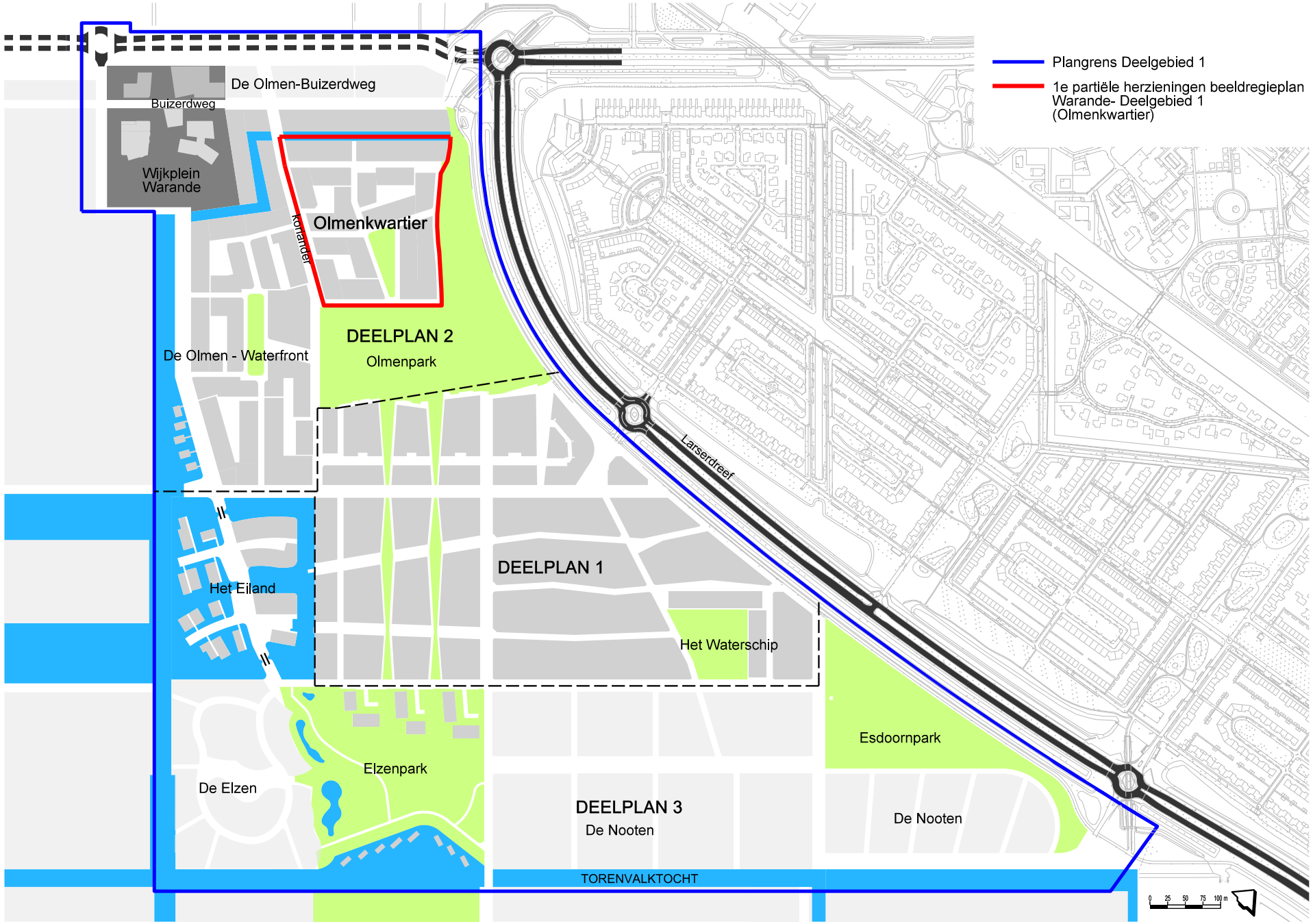
Warande Deelgebied 1 7

Beeldkwaliteit 9

Sfeer 9 : Olmenkwartier 10

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


Plangrens Deelgebied 1
1e partiële herzieningen beeldregieplan Warande- Deelgebied 1 (Olmenkwartier)
De Olmen-Buizerdweg
Buizerdweg
Wijkplein Warande
Olmenkwartier
Korander
DEELPLAN 2
Olmenpark
De Olmen - Waterfront
Larserdreef
Het Eiland
DEELPLAN 1
Het Waterschip
Esdoornpark
Elzenpark
De Elzen
DEELPLAN 3
De Nooten
De Nooten
TORENVALKTOCHT
0 25 50 75 100 m

Inleiding

Aanleiding

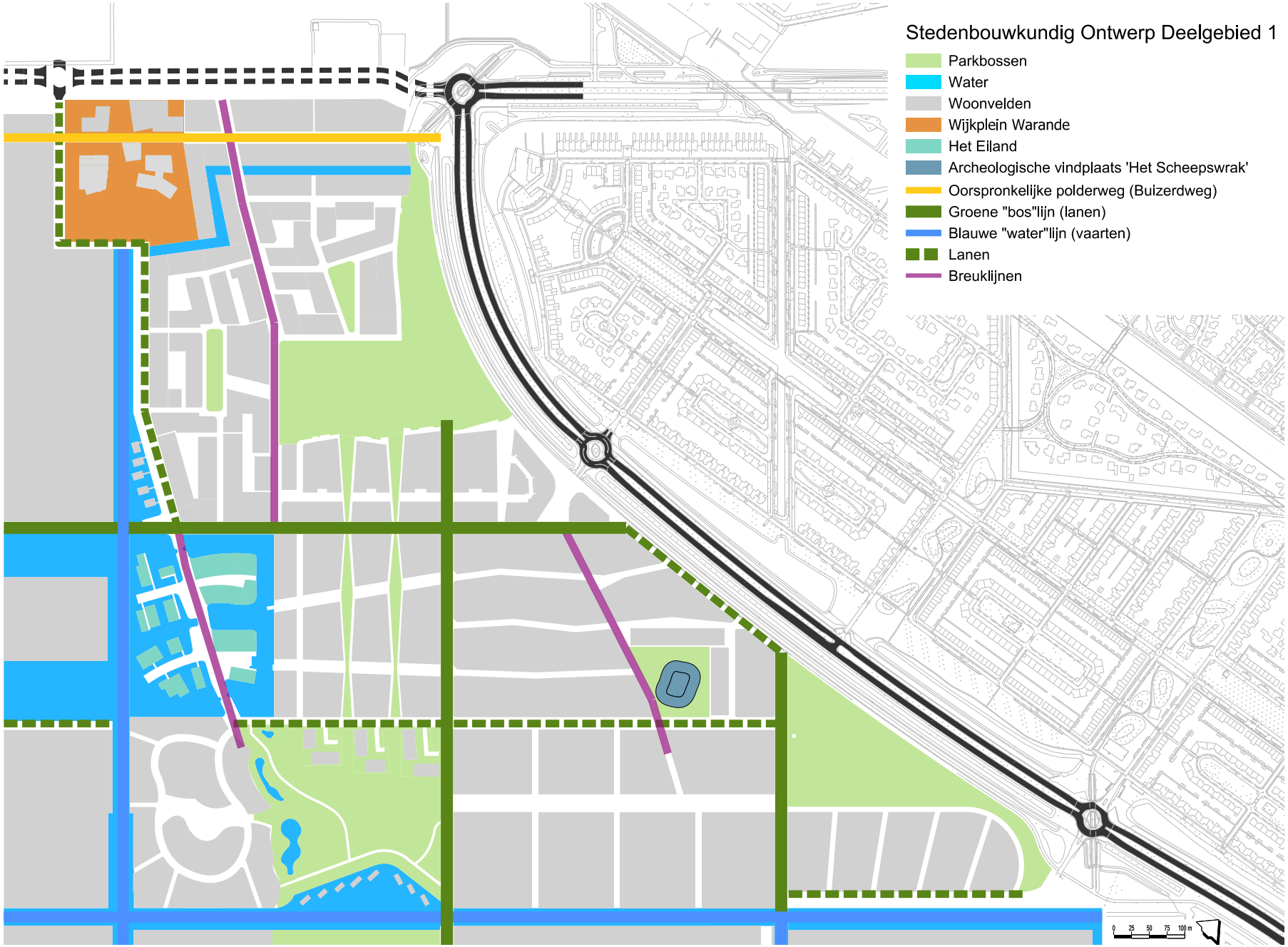
In de nieuwbouwwijk Warande worden verschillende soorten woningen gebouwd. Voor dit gebied heeft de gemeenteraad op 16 december 2014 Beeldregieplan Warande, Deelgebied 1 vastgesteld. De aanleiding voor deze 1e partiële herziening heeft betrekking op gebied parkwonen 3. In bovengenoemd beeldregieplan werd uitgegaan van circa 75 ruime bouwkavels in het groen. Door de afnemende behoefte in particuliere bouwkavels én om ruimte te bieden aan de toegenomen vraag naar rijwoningen en twee-onder-één kapwoningen heeft er een uitwisseling plaatsgevonden in het woningbouwprogramma. Het aangepast stedenbouwkundig plan voor het genoemde gebied bevat grofweg twee keer zoveel woningen. Deze partiële herziening van het beeldregieplan dient de ruimtelijke kwaliteit van de woningbouwplannen te borgen.

Plangebied en reikwijdte

Het plangebied voor deze 1e partiele herziening bevindt zich binnen Deelgebied 1 en wordt begrensd door de Koriander, de watergang achter de Buizerdweg én door het Olmenpark. Na vaststelling door de gemeenteraad geldt deze 1e partiele herziening 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: geheel Sfeer 8- parkwonen 3 én een klein gedeelte van Sfeer 3- Waterfront tot aan de Koriander.

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 Ontwerp Deelgebied 1
Parkbossen
Water
Woonvelden
Wijkplein Warande
Het Eiland
Archeologische vindplaats 'Het Scheepswrak'
Oorspronkelijke polderweg (Buizerdweg)
Groene "bos"lijn (lanen)
Blauwe "water"lijn (vaarten)
Lanen
Breuklijnen
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. De lanen die over grote schaal van belang zijn worden groene ''bos''lijnen 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 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 eigenlijk uit twee eilanden die via een toegangsweg met elkaar zijn verbonden. Woningen worden met de kap gericht op het water en drijvende woonarken worden met steigers verbonden aan dijkstraatjes. Het geheel geeft daarmee een knipoog naar een Hollands vissersdorpje.

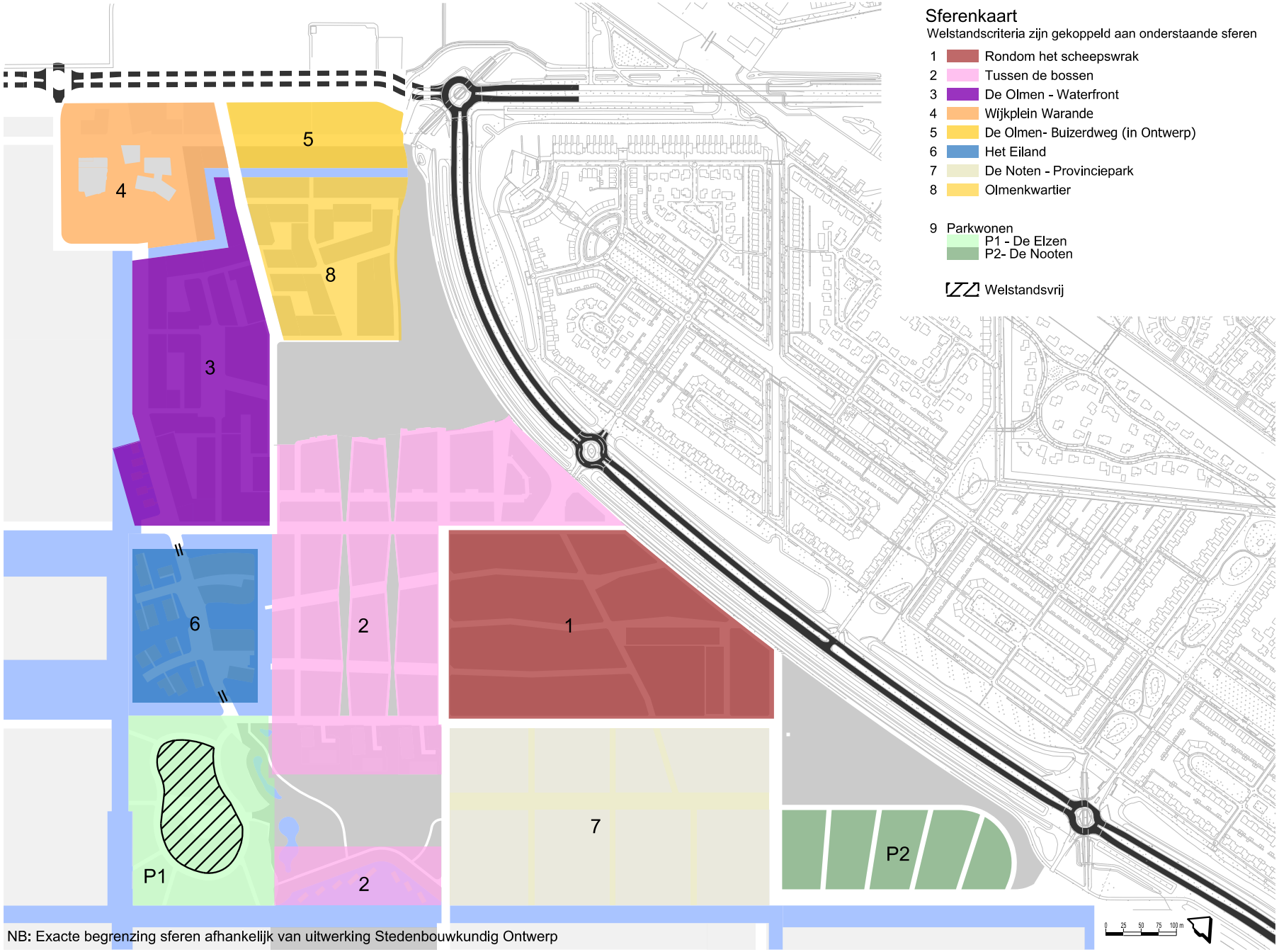
Aan het water van de Torenvalktocht en het Elzenpark ligt *De Elzen*, een buurt die in vorm en opzet geïnspireerd is op de Engelse landschapsstijl. Door de woningen te oriënteren op het Elzenpark en de Torenvalktocht ontstaat hier een mooie en natuurlijke verbinding tussen land en water. Elzen zijn bomen 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 hoofdfietsroutes van de wijk. Woningen oriënteren zich op beide parken, aan de Torenvalktocht 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. Dit beeldregieplan heeft betrekking op het tweede buurtje: Olmenkwartier. Het gebied rondom de Buizerdweg wordt in de toekomst verder uitgewerkt.

Tot slot het *Wijkplein Warande* waar winkels, scholen, woningen en aanvullende voorzieningen zijn te vinden. Het Wijkplein Warande vormt met zijn kenmerkende baksteenarchitectuur en ruim plein een eigen sfeer in Warande.

Nieuw gegraven Vaart in Warande.



NB: Exacte begrenzing sferen afhankelijk van uitwerking Stedenbouwkundig Ontwerp

Beeldkwaliteit

Olmenkwartier betreft een nieuwe sfeer in Warande en is een aanvulling op het palet van woonsferen in Warande. De overige sferen zijn omschreven in het vigerende Beeldregieplan Warande Deelgebied 1.

Rondom het scheepswrak

Tussen de bossen

De Olmen-Waterfront

Wijkplein Warande

De Olmen- Buizerdweg

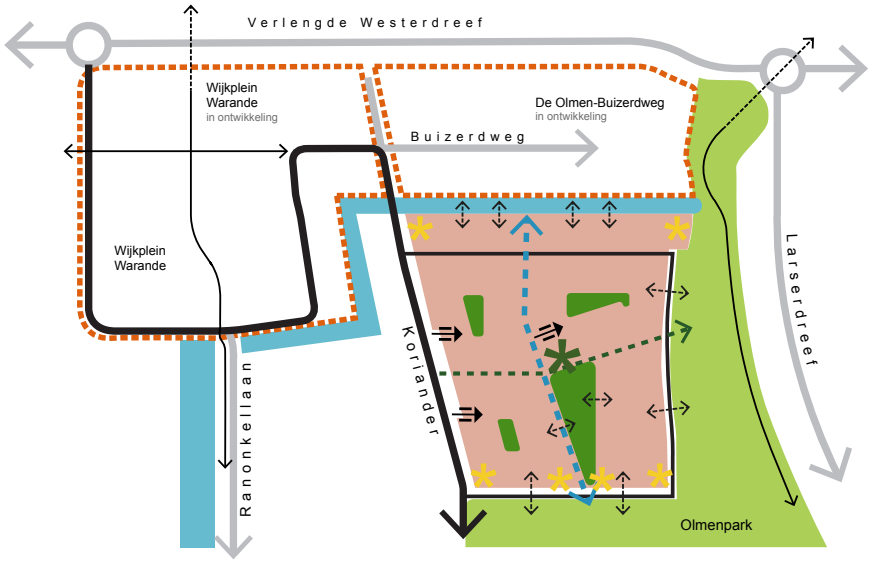
Het Eiland

De Nooten-Provinciepark

Parkwonen

Sfeer 9. Olmenkwartier

Stedenbouwkundige hoofdopzet
Het Olmenkwartier krijgt eenduidige randen, gecreëerd door projectmatige vrijstaande én twee-onder-één-kapwoningen met voorkanten langs de parkrand én rijwoningen met voorkanten aan de ontsluitingsroute Koriander. In Olmenkwartier worden korte rijen (4 à 7 woningen) gebouwd, zodat ze zich goed voegen met de overige woningtypen en er een buurtje ontstaat met voldoende licht, lucht en ruimte. De strakke lijnen uit het Olmenpark worden doorgezet in het buurtje, waarbij één lijn uit het Olmenpark wordt opgepakt en doorloopt tot aan de watergang. Een tweede lijn loopt vanuit het Olmenpark (paddepoel) naar de Koriander. Door deze lijnen wordt het plan opgedeeld in vier 'kwartieren'. Op het kruispunt van deze lijnen wordt een plantsoen gerealiseerd, het hart van de buurt. Het plantsoen wordt begeleid door rijwoningen. De woonstraten met tweezijdige bebouwing kennen een asymmetrisch profiel met aan één zijde rijwoningen en bomen, aan de andere zijde twee-onder-één-kapwoningen. De woningen langs de watergang liggen wat meer in de luwte en dat maakt de locatie geschikt voor particuliere bouwkavels en twee-onder-één-kap (samenbouwen) waar nog meer variatie mogelijk is. Het parkeren ten behoeve van de rijwoningen wordt grotendeels afgewikkeld in hofjes aan de binnenzijde van bouwblokken. De twee-onder één kapwoningen en vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein, vanuit de woonstraten.



Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- *Hoofdopzet:* Stedenbouwkundige inpassing conform tekening hoofdopzet.
  - Randen grenzend aan Olmenpark zijn eenduidig van vorm én verkavelingsrichting. Woningen in kleine korrel, maximaal drie bouwlagen met terugliggende vierde bouwlaag, georiënteerd op Olmenpark;
  - Begeleiding van Plantsoen en Koriander met rijwoningen, maximaal drie bouwlagen;
  - Kleine korrel met meer variatie langs watergang, maximaal drie bouwlagen;
  - Overige straten: bebouwing maximaal drie bouwlagen, aan straatzijde zonder trottoir en bomen kleine korrel, aan overzijde straat een grotere korrel.

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 het Olmenpark, het plantsoen, de Koriander en op de doorgaande woonstraten;
- 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 afgedekt met een plat dak;
- Bouwvolumes mogen worden afgedekt met een moderne kap (zadeldak of lessenaarsdak). Voorwaarde is dat de dakgoot wordt verwerkt in de gevel (verholen goot) óf subtiel wordt verwerkt aan de gevel, zodat gevel en dak zich manifesteert als één totaalvolume (zie detaillering).

Linksboven: robuust en sober bouwvolume met plat dak. Daarnaast: beëindiging van zichtlijn met markante rijwoningen.
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.

Gevelaanzicht

- Gevelopbouw en compositie is overwegend rustig en sober;
- Er is voldoende variatie in gevelopeningen/ vlakverdeling;
- De variatie in het gevelbeeld neemt toe naarmate de korrel groter wordt;
- Er is bijzondere aandacht voor het metselverband en de toepassing van baksteenaccenten;
- Twee naast of tegenover elkaar gelegen bouweenheden variëren van elkaar in verschijningsvorm, door toepassing van gevelopeningen, metselverband en/of baksteenaccenten;
- Gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben;
- Hoekpanden grenzend aan openbaar gebied openen zich uitdrukkelijk naar aangrenzende straten (tweezijdige oriëntatie).

Bebouwingsaccenten

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

- Kleureigen baksteen metselwerk handvormsteen, vormbaksteen of wasserstrich 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 wasserstrich;
- Metselwerk is effen van kleur of genuanceerd;
- Bij toepassing van ondergeschikte materialen, dient het ontwerp en de beoogde sfeer te worden ondersteund;
- Bijbehorende bouwwerken moeten qua materiaal, kleur en detaille¬ring passen bij het hoofdgebouw;
- Bergingen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdmassa, of anders indien overtuigend kan worden aangesloten op de architectuur van de woningen;
- De hoofdmassa grotendeels (minimaal 70%) uitvoeren in een warme grijstint, een geeltint of een okertint, conform kleurenpallet Olmenkwartier (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;
- Hellende dakvlakken worden uitgevoerd in matte of mat verglaasde vlakke dakpannen in de kleur zwart, antraciet of grijs, conform kleurenpallet Olmenkwartier (bijlage 2);
- In plaats van dakpannen is tevens een zinken dakbedekking toegestaan;
- Uitstekende bouwdelen (luifels e.d.) worden duidelijk en uitgesproken vormgegeven;
- Hellende dakvlakken worden zorgvuldig gedetailleerd met verholen goot, of met smalle dakgoot, zodat het dak sculpturaal onderdeel uitmaakt van de hoofdmassa.

Erfafscheidingen

- Erfafscheidingen vormen onlosmakelijk onderdeel van de welstandstoetsing;
- Toegangen naar binnenhofjes uitdrukkelijk mee-ontwerpen met gemetselde penanten, hoogte minimaal 120 cm, gekoppeld aan 40 cm hoge tuinmuur, in kleurstelling van de woningen. Op de tuinmuur wordt een dubbelstaafmathekwerk geplaatst (tot 180 cm), begroeid met klimop;
- Erfafscheidingen in de hofjes mee-ontwerpen met bergingen, containeropstelplekken en parkeren op eigen erf. Een dubbelstaafmathekwerk (180 cm hoog), keur RAL 7021, begroeid met klimop, is minimumniveau;
- Tussen de parkeerplaatsen op eigen terrein en de achtertuinen wordt een dubbelstaafmathekwerk met klimop geplaatst (compartimentering);
- Voortuinen: hagen, dubbele rij in driehoeksverband, 60 cm hoog;
- Overige erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied: Dubbelstaafmathekwerk (180 cm hoog) begroeid met klimop.
- Bij grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met een gebouwde oplossing voor het benodigd aantal mini-containers. De opstelplekken worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, zodanig dat het straatbeeld wordt ontzien.

Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 2) voor toepassingslocaties en specificaties.

Boven: Parkeren op eigen erf achterzijde woningen. Tussen parkeerplaats en achtertuin komt een hekwerk, voorzien van klimop. Bergingen en hekwerken zijn mee-ontworpen.

Hieronder: penant op stenen tuinmuur.
Linksonder: bladhoudende hagen in voortuinen.
Daaronder: dubbelstaafmathekwerk begroeid met klimop.

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

foto: trueblueroofing.com

foto: arendgroenewegen.nl

foto: J. Hobhouse

Toelichting

De sfeer van 'Olmenkwartier' is warm, expressief en eigentijds, de bouwstijl is te typeren als 'aards modernisme'. De bouwvolumes zijn orthogonaal van vorm, met een eigentijdse uitstraling en zoeken daarbij aansluiting bij het Mondriaanse buurtje Waterfront. Olmenkwartier krijgt echter een eigen sfeer.
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 Olmenkwartier 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 Olmenkwartier 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.

De erfafscheidingen in de hofjes verdienen extra zorg, waarbij entrees een duidelijk adres krijgen met gemetselde penanten, gekoppeld aan lage tuinmuren, in de kleur van de woningen. De bergingen worden uitgevoerd in het hetzelfde materiaal als de woning en onderling met elkaar verbonden via een doorlopende pergolaconstructie. Tussen de bergingen wordt het parkeren op eigen terrein georganiseerd. De locatie voor mini-containers worden mee-ontworpen, zodat deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Een mee-ontworpen hekwerk, voorzien van klimop, zorgt voor de compartimentering van de achtertuin in twee delen en garandeert de privacy. Overige hekwerken grenzend aan het openbaar gebied worden zorgvuldig uitgevoerd. Het minimum kwaliteitsniveau bestaat uit een groen hekwerk, uitgevoerd in dubbelstaafmatten, voorzien van klimop-beplanting. Voortuinen worden ingeplant met bladhoudende hagen van maximaal 60 cm hoog om het groene beeld te versterken.

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

foto: O. van Duivenbode

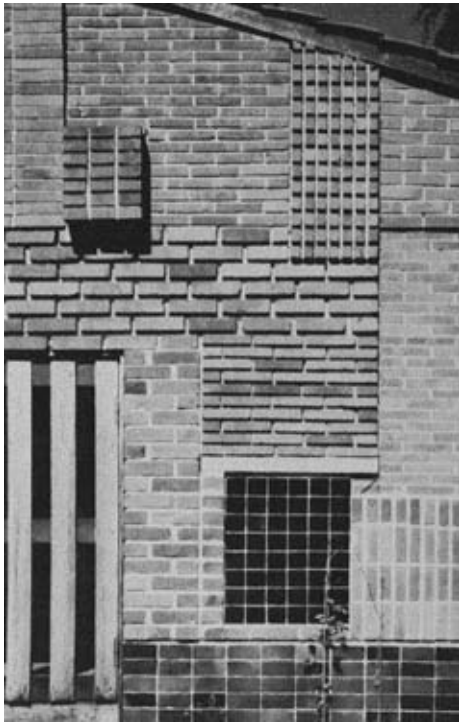


foto: bptw.co.uk

Stedenbouwkundig plan Olmenkwartier

Legenda

- Suggestie bebouwing
- Parkeerplaats in de openbare ruimte
- Verplichte parkeerplaats op eigen terrein
- S Speelplaats
- Boom
- Groenvoorziening
- Water
- Hoofdgebouw
- Erker/uitbouw
- Mogelijkheid garage
- Berging
- zb Indicatieve aanbledlocatie vullcontainers
- Lichtmast
- OVC Ondergrondse vullcontalner voor restafval
- MSR Middenspanningsruimte
- Gemetselde penant
- Steiger

Deze tekening betreft een momentopname. Verkavelling en Inrichting van de woonomgeving is aan verandering onderhevig.

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 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 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.
- Aangeboden opties bij projectbouw, zoals een dakkapel, aanbouw of dakopbouw, als trendsetter uitwerken.
- 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.

2. Kleurenpaletten

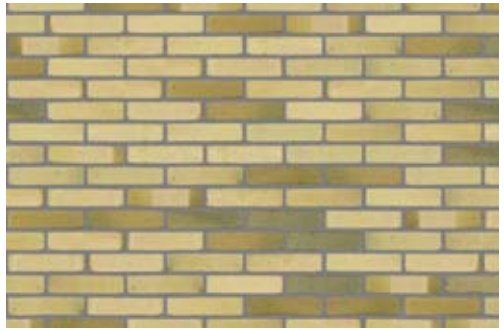
Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels en daken zijn voor sfeer 9. 'Olmenkwartier ' kleurenpaletten opgenomen. De kleurenpaletten zijn samengesteld uit het RAL classic coderingssysteem die in totaal 210 kleuren bevat. Vanwege het drukprocedé zijn bijgaande paletten niet natuurgetrouw weergegeven 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. Het kleurenpaletten vormt onderdeel van de welstandscriteria.

Bijgaand een aantal referentiebeelden van basismateriaal gevelmetselwerk en basismateriaal vlakke dakpannen voor hellende dakvlakken. De getoonde beelden zijn niet uitputtend, maar geven een goede indruk van de toe te passen materialen.

Kleurenpallet gevelsteen (hoofdmassa)		
	RAL 7030	Steengrijs
	RAL 7034	Geelgrijs
	RAL 1020	Olijfgeel
	RAL 1024	Okergeel
	RAL 1000	Groenbeige

Kleurenpallet daken (dakpannen)		
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 7039	Kwartsgrijs
	RAL 9011	Grafietzwart

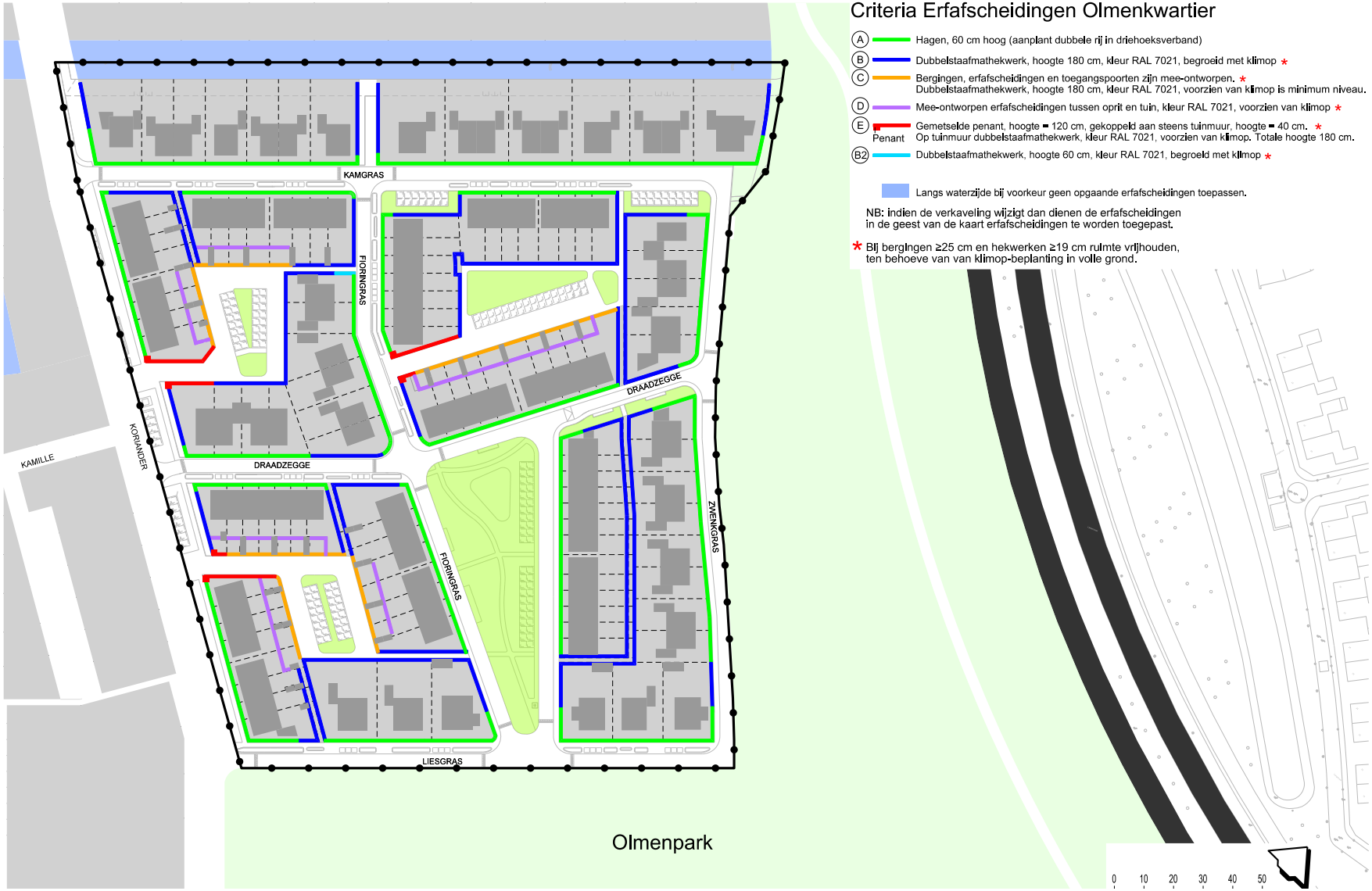
Referentie vlakke dakpannen van links naar rechts:
1. inktzwart vlakke dakpannen
2. kiezelgrijze vlakke dakpannen
3. platinakleurige vlakke dakpannen



Referentie metselwerk van boven naar beneden:
1. Terca Forum Grijs
2. Wienerberger wasserstrich kwartsgrijs
3. Terca Goud
4. Terca Teunisbloem

3. Kaart erfafscheidingen

De kaart erfafscheidingen is voor gebied Olmenkwartier geactualiseerd. De kaart vormt 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 ontwerpmiddelen in deze bouwstijl.

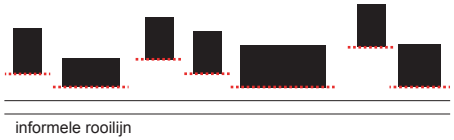
bebouwingsaccent
Deel van het gebouw dat een nadrukkelijke expressie heeft in de vorm van bijvoorbeeld een erker, groot raam, extra hoogte of bijzondere vorm, en hierdoor in het oog springt.

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.

penant
Gemetselde poer, met afdekplaat, bedoeld ter versiering en markering van een entree bij een tuin, landgoed of (semi) openbare ruimte.

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 uitbeidingen 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 lei¬dend. 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
- 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

originele foto: bptw.co.uk

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

10 september 2019 vastgesteld
raadsbesluit 190012678

Lelystad geeft lucht