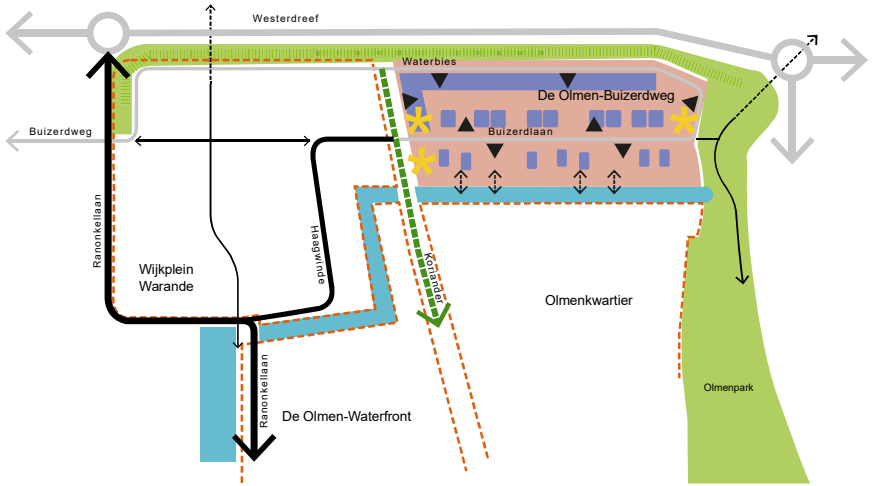
Sfeer 5. De Olmen - Buizerdweg

Stedenbouwkundige hoofdopzet
De Buizerdlaan wordt een echte laan met aan weerszijden 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 met geluidscherm zorgt voor de geluidwering vanuit de nieuwe Westerdreef. 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.
  - Vrijstaande woningen en tweekappers (kleine korrel) langs Buizerdlaan, maximaal drie bouwlagen.
  - De vrijstaande woningen langs Buizerdweg versterken met hun oriëntatie het ''laankarakter'' en zorgen anderzijds voor een representatieve zijde gericht op de watergang.
  - 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 riante 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):
  - 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;
  - 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;
  - 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):
  - Variatie binnen één bouwblok (korrel) dient ondermeer te worden bereikt door variatie in gevelopeningen en vlakverdeling;
  - Tussen de blokken (korrel, binnen elkaars blikveld) dient significant verschil te zijn, door variantie in gevelopeningen en vlakverdeling;
  - 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 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).

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.
- De hoofdmassa grotendeels (minimaal 70%) uitvoeren in een warme grijstint, een geeltint of een okertint, conform kleurenpallet 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):
  - Variatie binnen één bouwblok (korrel) dient ondermeer te worden bereikt door variatie in metselverband, ondergeschikte materiaaltoepassingen, kleurstelling en/of baksteenaccenten;
  - Tussen de blokken (korrel, binnen elkaars blikveld) dient significant verschil te zijn, ondermeer door toepassing van metselverband, ondergeschikte materiaaltoepassingen, kleurstelling en/of baksteenaccenten;
  - 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 kleurenpallet 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 verholen 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:
  - 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).
  - 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.
  - Gevelopeningen binnen 1.0 meter van het openbaar gebied worden voorzien van een luxe glasdeur of raampartij.
  - 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 1.

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







Linksonder: 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


foto: O. van Duivenbode

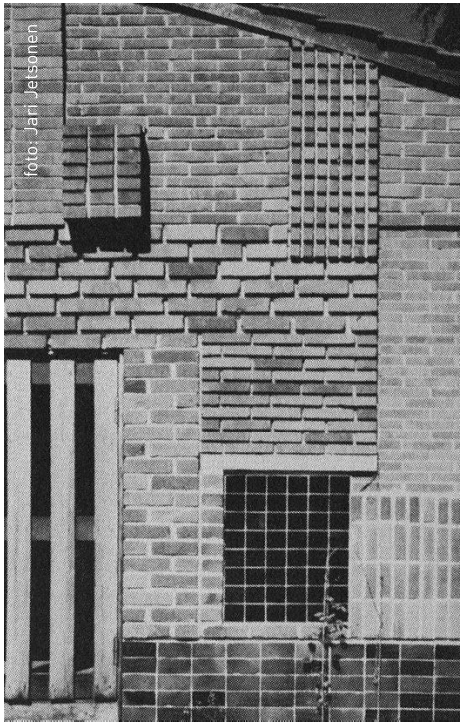

foto: Jari Jetsonen


foto: bptw.co.uk

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 criteria De Olmen-Buizerdweg
Bijgaand volgen een aan 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 vormentaal 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 grijstint, 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.

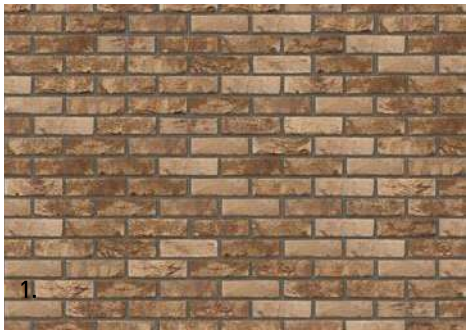
Kleurenpallet gevelsteen (hoofdmassa) sfeer 4- De Olmen- Buizerdweg		
	RAL 7030	Steengrijs
	RAL 7034	Geelgrijs
	RAL 1020	Olijfgeel
	RAL 1024	Okergeel
	RAL 1000	Groenbeige

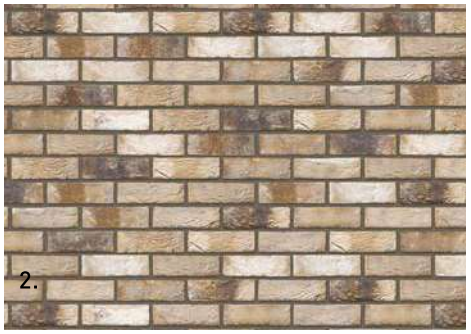
Kleurenpallet daken (dakpannen) sfeer 4- Wijkplein en sfeer 5 - De Olmen-Buizerdweg		
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 7039	Kwartsgrijs
	RAL 9011	Grafietzwart





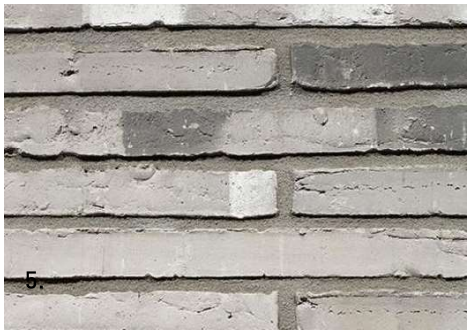
Referentie vlakke dakpannen van links naar rechts:
1. inktzwart vlakke dakpannen
2. kiezelgrijze vlakke dakpannen
3. platinakleurige vlakke dakpannen



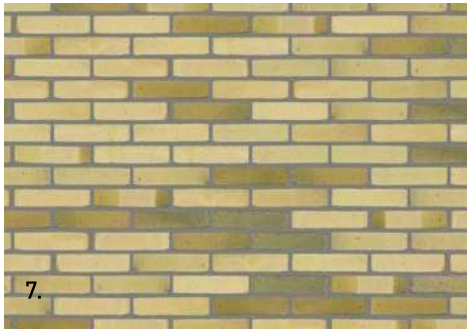












Kolom hierboven: referentie metselwerk sfeer 4 Wijkplein Warande:
1. Van der Sanden Sao Paulo, met zwarte of donkergrijze voeg
2. en 3. Van der Sanden Ligure, met donkergrijze voeg

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

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.

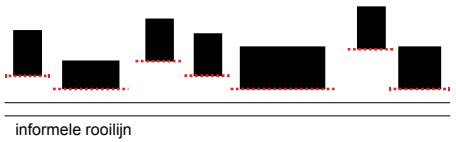
beeldkwaliteit, beeldregie
Kwaliteit van de verschijningsvorm van de woonomgeving, zowel wat betreft de architectuur van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang van het totale woonmilieu middels een eenduidige toepassing van 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.

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 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

