

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

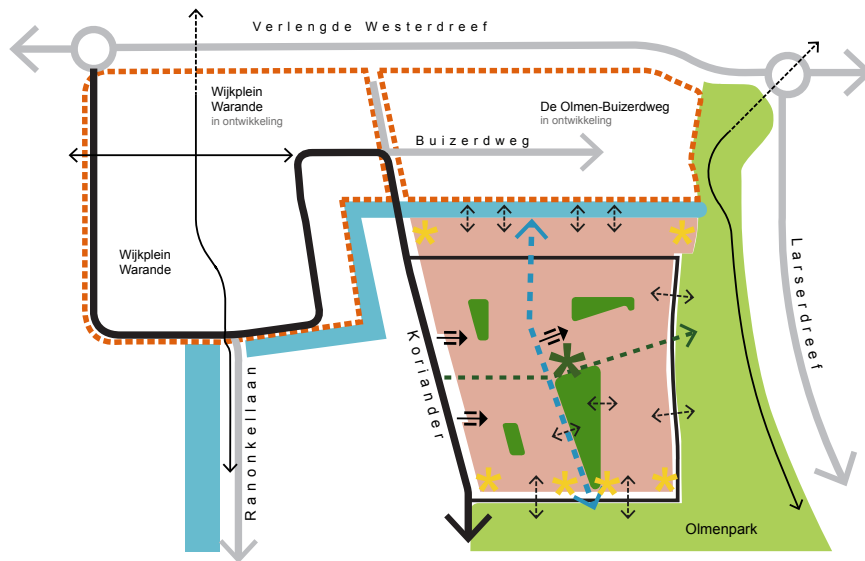


Parkwonen

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 bouwkelevs 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.
 - o Randen grenzend aan Olmenpark zijn eenduidig van vorm én verkavelingsrichting. Woningen in kleine korrel, maximaal drie bouwlagen met terugliggende vierde bouwlaag, georiënteerd op Olmenpark;
 - o Begeleiding van Plantsoen en Koriander met rijwoningen, maximaal drie bouwlagen;
 - o Kleine korrel met meer variatie langs watergang, maximaal drie bouwlagen;
 - o 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).



foto: cijwaho.com



foto: dezeen.com



foto: T. Crocker



foto: architectenweb.nl



foto: janninhof.de



foto: vd-k.eu



foto: arkitera.com

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 aangegeven 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 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;
- Bijbehorende bouwwerken moeten qua materiaal, kleur en detail-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 grijs tint, een geeltint of een okertint, conform kleuren pallet 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 kleurenpalet 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 verholten 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 (compartmentering);
- 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.



Toelichting

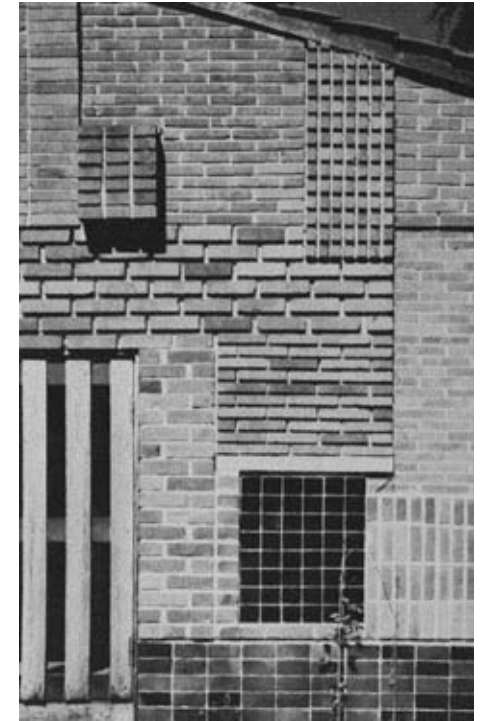
De sfeer van 'Olmenkwartier' is warm, expressief en eigentijds, de bouwstijl is te typeren als 'aards modernisme'. De bouwvolumes zijn orthogonaal van vorm, met een eigentijdse uitstraling en zoeken daarbij aansluiting bij het Mondriaanse buurtje Waterfront. Olmenkwartier krijgt echter een eigen sfeer.

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 verholten 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 waterstrich 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



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 welstandsc commissie 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 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.

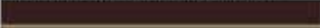
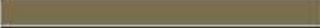

- Besteed aandacht aan alle details. Zorg voor een degelijke detaillering waar een zekere rust van uitstraalt.
- Materialen die hun esthetische kwaliteit behouden zodra ze verouderen (bijv. metselwerk, zink, duurzaam hout, gebakken pannen) kunnen de waarde van het vastgoed verhogen. Informeer naar de 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.

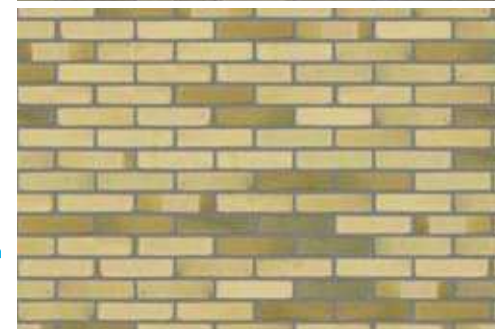
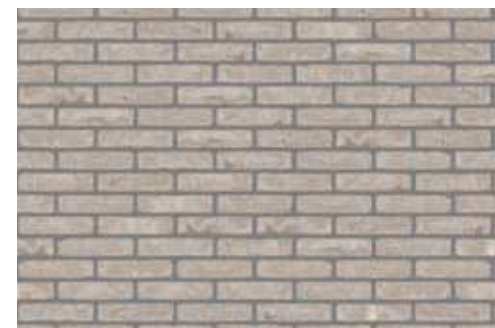
Bijgaand een aantal referentiebeelden van basismateriaal gevelmetselwerk en basismateriaal vlakke dakpannen voor hellende dakvlakken. De getoonde beelden zijn niet uitputtend, maar geven een goede indruk van de toe te passen materialen.

Kleurenpalet gevelsteen (hoofdmassa)		
	RAL 7030	Steengrijs
	RAL 7034	Geeltgrijs
	RAL 1020	Olijfgroen
	RAL 1024	Okergeel
	RAL 1000	Groenbeige

Kleurenpalet daken (dakpannen)		
	RAL 7022	Ombergrijs
	RAL 7039	Kwartgrijs
	RAL 9011	Gratielzwart



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 kwartgrijs
3. Terca Goud
4. 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 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.

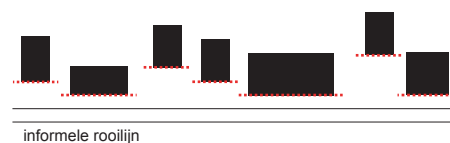
formele rooilijn

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.

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 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		laan/dreef
	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