

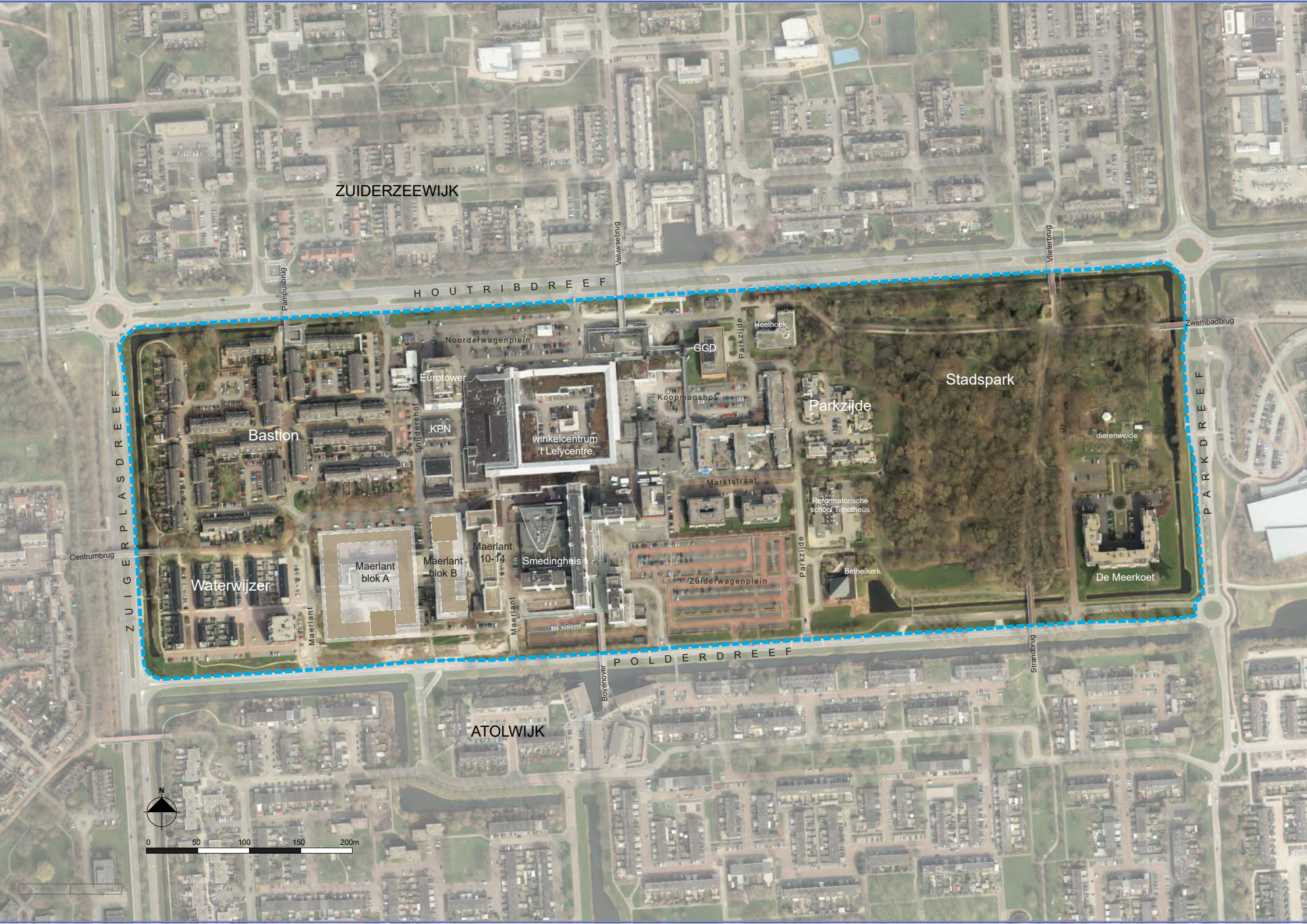
Lelycentre gebied

beeldregieplan ontwerp



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
Aanleiding	5
Beeldregie	5
Leeswijzer	5
Plangebied	6
Huidige situatie	6
2. Stedenbouwkundige kader	11
Visie Lelycentre en de groene/gele drager	11
Openbare ruimte en kavelinrichting	12
3. Beeldkwaliteit	15
Sfeer LS2 Cluster- en woonerfwijken	16
Sfeer LS3 Recent gerealiseerde woonwijken	18
Sfeer L4 Middengebied	20
Welstandscriteria duurzaamheid	27
Welstandscriteria reclame-uitingen	28
Wensbeeld	29
4. Bijlagen	30
Bijlage 1 (ruimtelijke) Beleidskaders	30
Bijlage 2 Algemene Welstandscriteria	31
Bijlage 3 Kleurenpalet	31
Bijlage 4 Kaart erfafscheiding	32
Bijlage 5 Kaart eigendom	33
Bijlage 6 Begrippenlijst	34
Bijlage 7 Legenda kaart hoofdopzet	35



ZUIDERZEEWIJK

HOUTRIDDEEF

Valuwebrug

Vlieterbrug

Zwembadbrug

Stadspark

ZUIGERPLASDREEF

PARKDREEF

Bastion

Waterwijzer

Maerlant blok A

Maerlant blok B

Maerlant 10-14

Smedinghuis

Zuiderwagenplein

Parkzijde

EGD

Koopmanshof

Markistraat

Reformatorische school Timotheus

Bethelkerk

dierenweide

De Meerkoet

POLDERDREEF

ATOLWIJK

Bovenover

Strandbrug



0 50 100 150 200m

1. Inleiding

Aanleiding

Het Lelycentre gebied is in de jaren zeventig van de vorige eeuw ontwikkeld als locatie voor de stedelijke voorzieningen. Tot in de jaren tachtig van de vorige eeuw diende het Lelycentre gebied als stadscentrum. Toen verplaatste het stadscentrum zich naar het huidige stadshart. Hierdoor is de aantrekkelijkheid van het Lelycentre, vooral voor kantoorfuncties, in de loop van de jaren afgenomen. Dit heeft geleid tot structurele leegstand met als gevolg dat vastgoed en bijbehorend openbaar gebied verpaupert.

In de loop van de laatste jaren kwamen eigenaren met plannen voor transformatie van de kantoorpanden naar wonen. Plannen die enerzijds niet aansloten op de gemeentelijke woonvisie en anderzijds vooral gericht waren op het eigen zakelijk belang zonder voldoende oog te hebben voor het grotere belang van het gehele Lelycentre gebied en de stad. Ook ontbrak een helder afwegingskader om de initiatieven te kunnen beoordelen. Hierdoor is in juli 2017 het *Gebiedsplan Lelycentre* vastgesteld waarin de ambitie voor het Lelycentre gebied wordt geschetst. Het gebiedsplan is tot stand gekomen is samenwerking met het merendeel van de eigenaren en wordt door deze ondersteund. Het plan dient als vertrekpunt voor het samen ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied. In 2019 is het plan verder uitgewerkt in het *Ruimtelijke kader Lelycentre gebied*.

Sinds 2012 is de transformatie van het gebied zichtbaar. Het gebied verandert van een werkgebied naar een stedelijke woonmilieu met buurtvoorzieningen. In de laatste paar jaren zijn een tweetal omvangrijke ontwikkelingen voor transformatie en nieuwbouw van start gegaan. Eigenaren van andere panden overwegen en onderzoeken de mogelijkheden om hun vastgoed te verbouwen, (deels) te transformeren of te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. Dit gezien de behoefte voor (woon)ruimte en de staat van de panden in relatie tot duurzaamheid en aantrekkelijkheid. Om deze plannen aan de voorkant te kunnen sturen tot een kwalitatieve samenhangend ontwikkelingen wordt dit beeldregieplan, als aanvulling op het ruimtelijke kader, opgesteld.

De gemeente Lelystad heeft in het ruimtelijk beleid veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor is in de *Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit 2015* aangegeven dat voor een aantal ontwikkellocaties, waaronder het Lelycentre gebied, beeldregieplannen dienen opgesteld te worden. Met betrekking tot de openbare ruimte wordt, op stadsniveau, het *Handboek Openbare Ruimte* opgesteld. Gezien de schaal van het Lelycentre gebied, de variatie in projecten, het beoogde karakter en de fasering is een meer gerichte leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte nodig. De *Toolbox Lelycentre gebied*, die door de gemeente wordt opgesteld, zal als instrument hiervoor dienen. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit. Met dit beeldregieplan en de op te stellen toolbox kan de ruimtelijke kwaliteit met ambitie worden gestuurd.

Beeldregie

Het beeldregieplan regelt geen functies, aantal woningen, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen e.d. Dit regelt het bestemmingsplan. De beeldregie heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer, kortom de stedenbouwkundige hoofdpzets en de architectuur van de bebouwing en overige voorzieningen. Samen bepalen die in hoge mate de sfeer en de identiteit van het Lelycentre gebied. Omdat de overgang openbaar/ privé ook beeldbepalend is, komt dit tevens in het beeldregieplan aan bod. Na vaststelling door de gemeenteraad geldt dit beeldregieplan als herziening van de welstandsnota, waaraan bouwplannen getoetst worden.

Onder welstandscriteria (speelregels) worden de criteria genoemd waaraan bouwwerken dienen te voldoen, ondersteund met enkele referentiebeelden. Vervolgens wordt een wensbeeld aangegeven, bestaande uit een beschrijving van het gewenste kwaliteitsbeeld en vergezeld met diverse ambitiebeelden. Het wensbeeld is samengesteld om ontwikkelende partijen en architecten te inspireren.

Proces

De ambities en intenties voor dit gebied zijn hoog. Het betreft een bijzondere plek beoogd voor een kwalitatieve herontwikkeling. Dit beeldregieplan functioneert niet zonder supervisie. De gemeente samen met de welstandsc commissie houden de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het is belangrijk dat er een startgesprek met stedenbouwkundige plaatsvindt voordat de ontwikkelende partij of architect daadwerkelijk begint met het ontwerp. Het is belangrijk om in een vroeg stadium een schetsplanadvies aan te vragen om te toetsen of het schetsontwerp voldoet aan het bestemmingsplan en het beeldregieplan. Doel is om 'aan de voorkant' gezamenlijk tot een kwalitatief goede invullingen te komen, passend in de visie voor het Lelycentre gebied.

Om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken wordt aan planindieners verzocht om een architect in te schakelen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Stedenbouwkundig kader' wordt de ruimtelijke visie voor het Lelycentre gebied beschreven. In hoofdstuk 3 'Beeldkwaliteit' worden de verschillende gebiedsgerichte criteria met daarin de overgang openbaar/privé behandeld. Per welstandsgebied of sfeer worden de stedenbouwkundige hoofdpzets, welstandscriteria en wensbeeld omschreven samen met referentiebeelden. Welstandscriteria die van toepassing zijn op alle sferen worden hier beschreven. In hoofdstuk 4 'Bijlagen' zijn naast de vigerend beleidskaders ook meer specifieke welstandsaspecten, begripelijst en kaartmateriaal te vinden.

Plangebied

Het plangebied van dit beeldregieplan is ca. 33 ha. Het is begrensd door de Houtribdreef aan het noorden, de Polderdreef aan het zuiden, de Parkdreef aan het oosten en de Zuigerplasdreef aan het westen.

Het Smedinghuis, Winkelcentrum 't Lelycentre en de Bethelkerk bevinden zich binnen het plangebied van dit beeldregieplan maar behouden hun vigerend welstandniveau (architectonisch welstand) zoals aangewezen in de *Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit*.

Huidige situatie

Het plangebied biedt ruimte voor wonen, kantoren, winkels, sociaal maatschappelijke voorzieningen en een park. De eerste gebouwen zijn conform de geordend functionalistische principes ontwikkeld. In de loop der jaren is het gebied complex en ongeordend geworden door het gebrek aan een overkoepelend ruimtelijk beleid of visie. Dit heeft geresulteerd in de onlogische eigendomsgrenzen en de onafhankelijke inrichting als gevolg van de verschillende belangen. Gebouwen of clusters hebben elk hun eigen signatuur en hebben beperkt relatie met elkaar en met de gefragmenteerde openbare ruimte. Daarnaast is een deel van de gebouwen en de openbare ruimte verouderd en hebben achterstallig onderhoud.

Onder: het Smedinghuis gebouwencomplex en het winkelcentrum, 1974.



Eigendom situatie

Het gebied kent 27 (groot) eigenaren, inclusief gemeente en verenigingen van eigenaren. Twee percelen aan het Noorderwagenveld zijn uitgegeven in erfpacht, de rest is in volledig eigendom van de verschillende eigenaren. Een deel van de parkeerterreinen zijn privé eigendom. De omliggende openbare ruimte is in eigendom van de gemeente. Zie bijlage 5 kaart eigendom.

Bebouwing

Winkelcentrum 't Lelycentre was het eerste (winkel)centrum van de stad dat in samenhang met het Stadspark ontwikkeld was. Het winkelgebied was oorspronkelijk voorzien van een hovenstructuur waarbij het hof als bedieningsplein was uitgevoerd. Langs de Houtribdreef ontstonden twee winkelhoven: winkels op de begane grond en kantoren en winkels op de eerste verdieping. Het winkelgebied was uitsluitend bedoeld voor voetgangers en fietsers met grote parkeerplaatsen langs de randen van het gebied.

Omdat Lelystad als provinciehoofdstad was aangewezen zijn begin jaren 70, langs de Polderdreef, enkele belangrijke (overheids-) kantoorgebouwencomplexen als beeldbepalende elementen gerealiseerd. Het Smedinghuis, het Maerlanthuis en de Waterwijzer. De Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP) en het Stadskantoor van het openbaar lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders (ZIJP) waren in het Smedinghuis gevestigd. Het Rijksinstituut voor Integraal Zoetwaterbeheer en Afvalwaterbehandeling in het Maerlanthuis en de Dienst der Zuiderzeewerken in de Waterwijzer. Deze gebouwen, samen met het winkelcentrum, zijn vanuit het modernistische en functionalistische gedachtegoed ontstaan. Kenmerkend is, naast de gescheiden functies, het leesbare bordes¹ waarop de meeste rusten en de horizontale geleding van de gevels. Het meest prominent van de gebouwen is het Smedinghuis, die door zijn stedenbouwkundige en architectonische waarde als cultureel erfgoed door de Rijksgebouwendienst aangemerkt is. Destijds stak het Smedinghuis als een witte kathedraal boven alles uit en was dit het icoon van de jonge stad in ontwikkeling. Het Maerlanthuis, een complex van twee torens en een plint gebouw, zal plaats maken voor een nieuw woonontwikkeling. Tot slot, de Waterwijzer, welke op kolommen was gezet en een directe relatie had met de opgehoogde fietsroutes, is in 2012 gesloopt om ruimte te maken voor traditionele rijwoningen en een woontoren. Ondanks dat een deel van de oorspronkelijke gebouwen niet (zullen) bestaan blijft het functionalisme en modernisme prominent aanwezig in het gebied door de schaal en ligging van het Smedinghuis en Maerlant 10-14. Het Smedinghuis kan worden beschouwd als enige gebouw in het plangebied waar de stedenbouwkundige positie en de architectonische kwaliteit bij elkaar komen².

¹ bordes: onderste deel van een bouwwerk dat anders uitgevoerd is dan het bovendeele, het opgaande werk. Het betreft een bouwdeel van maximaal 1 meter hoog ten opzichte van omliggende maaiveld. Een verhoogd platform dat bereikbaar is via een aantal treden of hellingbaan en toegang geeft tot een gebouw.

² Masterplan Lelycentre (2007), KAW.

Na de oorspronkelijke gebouwencomplexen zijn de rest van de gebouwen en buurten voornamelijk als individuele objecten of enclaves ontwikkeld, zoals eind jaren 70 de Eurotower, de GGD en de wijk Bastion. In de jaren 80 is de Uiter-ton als laatste gebouwencomplex ontwikkeld en verder naar het noorden de Heelhoek. De buurt Parkzijde is in de jaren 90 gerealiseerd. Tot slot de drie gebouwen aan de Marktstraat en de Meerkoet, aan het Stadspark, welke tussen 2003 en 2006 zijn gerealiseerd. De ontsluiting en oriëntatie van verschillende gebouwen op de omgeving en onderling is niet optimaal wat resulteert in ongewenste achterkanten. Daarnaast door de verscheidenheid in architectuur en schaal vormen deze geen samenhangend geheel.

Het gebied kampt al jaren met leegstand, verpaupering en achterstallig onderhoud van panden. Om dit tegen te gaan zijn een aantal gebouwen inmiddels getransformeerd of (deels) gesloopt. Het pand Maerlant 10-14 is recent getransformeerd naar een shortstay voor arbeidsmigranten. Het betreft een tijdelijke functie voor maximaal tien jaar (tot 2025). Het eerste pand die naar woonfunctie is getransformeerd, De Lely, is inmiddels opgeleverd. De Eurotower, aan de Houtribdreef, volgt. Eigenaren van andere panden onderzoeken of hebben de eerste plannen geschetst om hun vastgoed te verbouwen, (deels) te transformeren of te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw.

Met betrekking tot de winkelfuncties is in het gemeentelijk beleid bepaald dat wijkcentra als zodanig dient te worden ingericht. Hierdoor zal het Winkelcentrum 't Lelycentre worden afgebouwd naar wijkwinkelcentrum³, wat kansen biedt om de ruimtelijk verbinding van het nu gesloten winkelcentrum met zijn omgeving te verbeteren.

³ zie Bijlage 1 onder Omgevingsvisie Lelystad 2030 en Koersdocument Lelystad 2040.

Linksboven: centraal plein Bastion.

Rechtsboven: Maerlant 10-14.

Links midden: Winkelcentrum 't Lelycentre.

Rechts midden: De Uiter-ton en de aansluiting van de verhoogde fietsroute op de Marktstraat.

Linksonder: uitbreiding Smedinghuis.

Rechtsonder: impressie transformatie Eurotower.

Hieronder: impressie transformatie De Lely.





Omgeving

De huidige inrichting van de openbare ruimte is gefragmenteerd en grotendeels verhard. De schaal en inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op de oorspronkelijk stedelijke functies waardoor nu met de leegstaand, achterstallig onderhoud en de recente transformatie de menselijke maat en een aantrekkelijk openbare sfeer ontbreken. De inrichting van de verschillende gebieden en buurten wijken te veel van elkaar af, waardoor een onsamenhangend beeld is ontstaan. Het plangebied heeft, naast het Stadspark en de groene strook ten zuiden van de wijk Bastion, geen robuuste groene zones maar restgroen. Het merendeel van het gebied is bestraat. Bomen hebben slechte groeicondities en de lage beplanting is niet afgestemd op het onderhoudsniveau. Parkeerterreinen zijn alleen ingericht met bomen. De bestaande groene inrichting is iel en is meer een aanvulling dan een representatieve dragende structuur. Zoals de groene strook langs de Polderdreef welke grotendeels is ingezet voor parkeren.

Het gebied wordt ontsloten voor autoverkeer vanaf de Houtribdreef en Polderdreef. Voor fietsers en voetgangers is het gebied ontsloten via de verschillende fietsbruggen over de omringende dreven. Binnen het plangebied is geen hiërarchie van de infrastructuur te herkennen. Autogebruikers, fietsers en voetgangers kruisen elkaar onnodig.

Linksboven: De Plaats.

Rechtsboven: Winkelcentrum 't Lelycentre aan het Noorderwagenplein.

Links midden: Koopmanshof vanaf de verhoogde fietsroute.

Rechts midden: erven Maerlant

Linksonder: fietsbrug Bovenover en het Smedinghuis gebouwencomplex.

Rechtsonder: Marktstraat richting het Stadspark.

Hiernaast: Maerlant 10-14 en zuid- westentree winkelcentrum.

Hieronder: overzicht Lelycentre gebied
aan de Polderdreef.

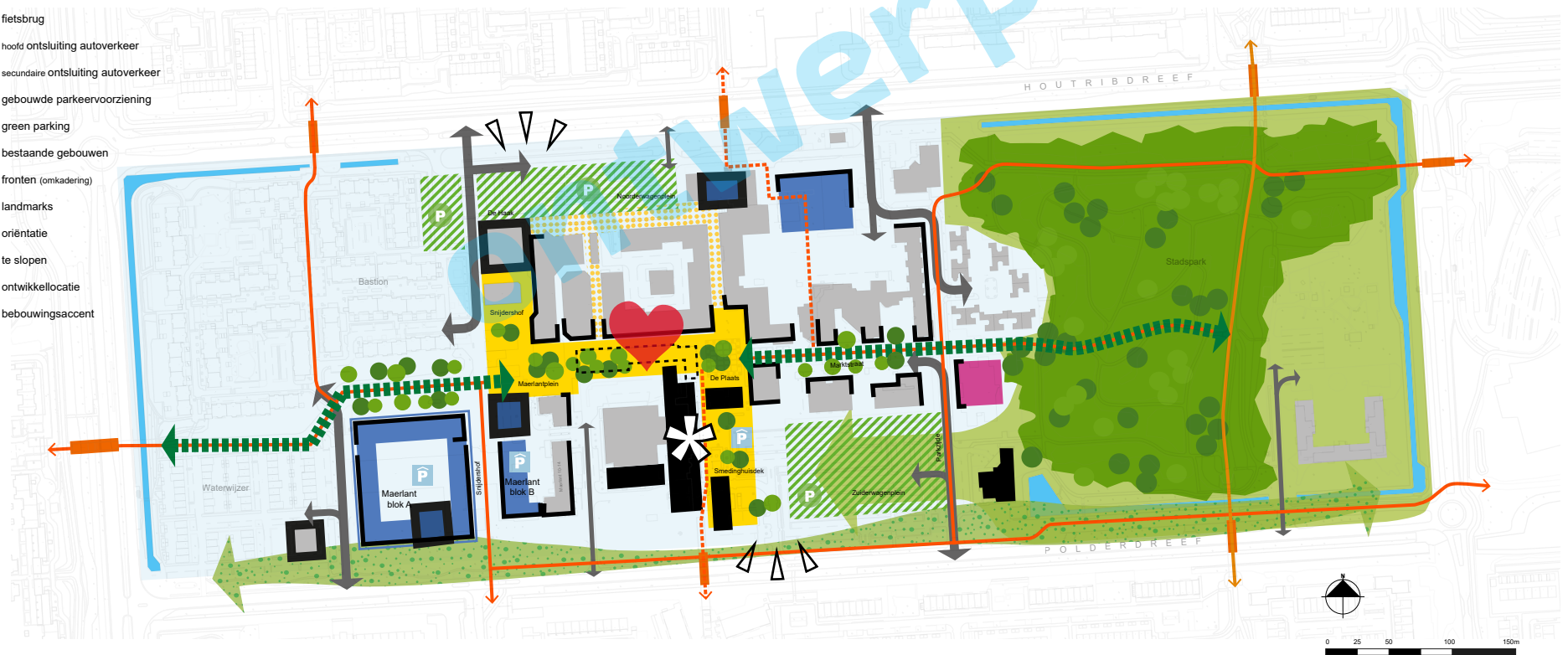
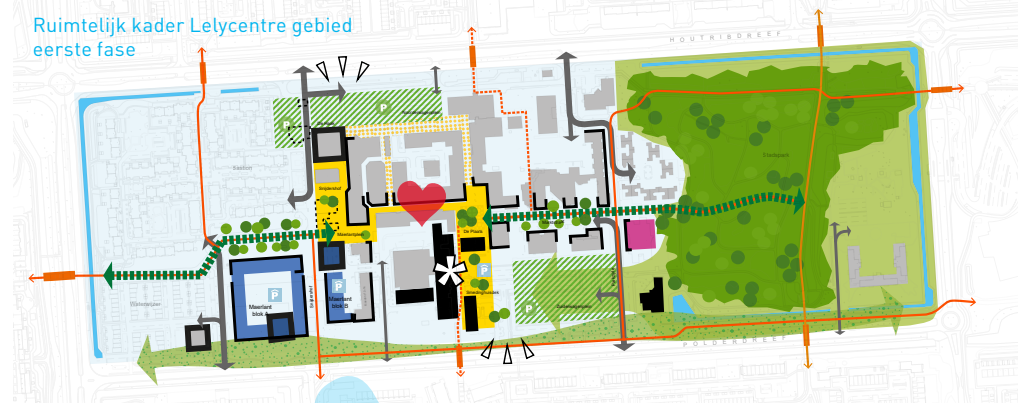


Ruimtelijk kader Lelycentre gebied eindbeeld

legenda

-  Stadspark
-  groene rand
-  doortrekking parkinrichting (groen)
-  water
-  voetgangerszone centraal gebied
-  voetgangerszone aansluitend gebied
-  groene drager
-  fietsroute (op maaiveld)
-  fietsroute (ongelijkvloer)
-  fietsbrug
-  hoofd ontsluiting autoverkeer
-  secundaire ontsluiting autoverkeer
-  gebouwde parkeervoorziening
-  green parking
-  bestaande gebouwen
-  fronten (omkadering)
-  landmarks
-  oriëntatie
-  te slopen
-  ontwikkellocatie
-  bebouwingsaccent

Ruimtelijk kader Lelycentre gebied eerste fase



2. Stedenbouwkundig kader

Visie Lelycentre en de groene/gele drager

De ambitie is om het Lelycentre gebied te transformeren tot een hoog stedelijk (woon) milieu, met een helder ruimtelijke structuur waar kwalitatief wonen en passende voorzieningen zijn te vinden. Vertrekpunt is het Gebiedsplan Lelycentre uit 2017. Daarnaast de Omgevingsvisie (Ruimtelijk Raamwerk), het Koersdocument Lelystad 2040 en het ontwerp Mobiliteitsvisie Lelystad 2030. Het Gebiedsplan Lelycentre uit 2017 is verder uitgewerkt in de visie Lelycentre en de groene/gele drager (2019). Deze visie is globaal van opzet en is erop gericht om het hele gebied te ontwikkelen volgens één samenhangende structuur met groen als drager van het plan. De stedelijkheid wordt gecombineerd met een groene voetprint. Op deze manier sluit het gebied aan op het tuinstedelijke karakter van de stem-pelwijken, Zuiderzee- en de Atolwijk, ontworpen en gebouwd in de zelfde periode als het Lelycentre gebied. De visie Lelycentre en de groene/gele drager baseert zich op onderstaande principes.

a. Driedeling gebied

Het gebied wordt ruimtelijk en functioneel ingedeeld in drie deelgebieden: de oostkant ingericht voor recreatie (park) met een bebouwde rand ingevuld met verschillende functies; het middengebied bestemd voor stedelijke functies (voorzieningen) en de westkant bestemd voor wonen. De indeling wordt leesbaar door de verkeersstructuur, de ruime zichtlijnen, de bebouwingsopzet en korrelgrootte⁴.

b. Groen/gele drager

Twee ruimtelijke elementen, bestemd voor voetgangers en fietsers, overlappen elkaar en brengen diverse deelgebieden en gebouwen als voorkanten bij elkaar: de Haak⁵ als stedelijk plein (nood-zuid richting), welk het winkelcentrum met het Smedinghuis verbindt, en de groene laan/wandelroute vanuit het Stadspark richting Centrumbrug (oost-westrichting) ingericht als een robuuste groene corridor.

Voetgangers- en fietsroutes worden aangelegd zodat bewoners en bezoekers de groene/gele drager efficiënt en veilig kunnen bereiken. Het gebied is autovrij.

⁴ korrelgrootte: grootte van de eenheden (ensembles, erven, bouweenheden) waaruit een gebied is opgebouwd. Een villa heeft een kleine korrel, een lange rij eengezinswoningen heeft een grote korrel.

⁵ de Haak: herkenbare openbare ruimte vanaf de Eurotower/Snijdershof aan de noordzijde tot en met het Smedinghuis aan de zuidzijde.

c. Cultuurhistorisch gedachtegoed functionalisme versterken

Versterken en doorzetten van de principes uit het functionalisme⁶ en modernisme⁷ die kenmerkend zijn voor het gebied. Deze betreffen: het behouden en opwaarderen van de cultuurhistorische gebouwen; het doorzetten van de stedenbouwkundige principes zoals de gescheiden functies en het bordes; en het doorzetten van de modernistische architectuur met o.a. de leesbare horizontale gevelgeleding. Bij deze gebouwen wordt het realiseren van groene daken toegevoegd. Dit in het kader van een gezonde woon-omgeving en klimaatverandering.

d. Heldere verkeersstructuur

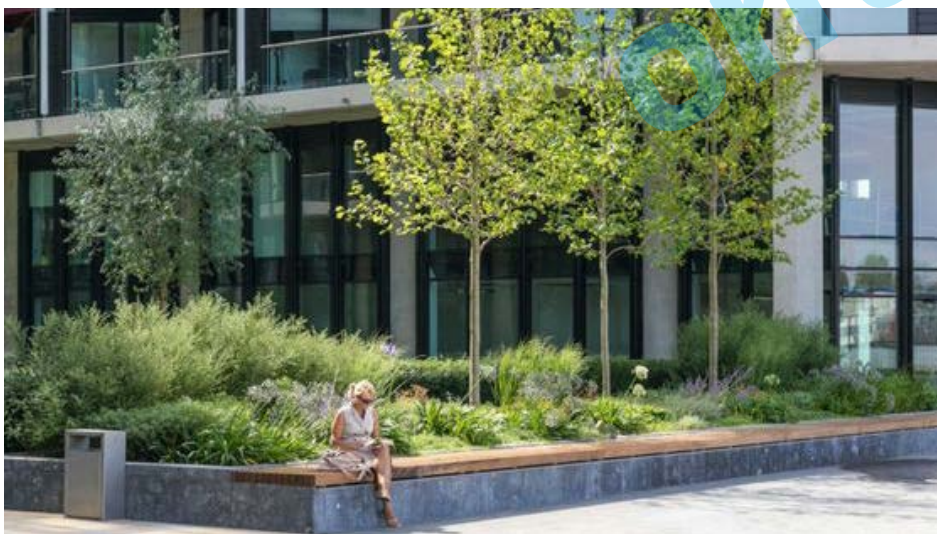
De verkeersstructuur is door de nieuwe inrichting duidelijk leesbaar. Voetgangers en fietsers hebben het primaat in het gebied. De fietsbruggen over de dreven vormen de belangrijkste toevoerroutes voor langzaam verkeer. De doorgaande voetgangers- en fietsroutes krijgen ruimte en worden aangesloten op de groen/gele drager. De groene/gele drager maakt onderdeel uit van het herkenbare langzame verkeersnetwerk. Autoverkeer is beperkt tot de randen en kan het gebied niet doorkruisen. Het Lelycentre gebied zal enkele hoofd auto-ontsluitingswegen kennen: het Snijdershof en Parkzijde vanaf de Houtribdreef en Maerlant en Zuiderwagenplein vanaf de Polderdreef. Snijdershof en Parkzijde vormen de ontsluiting voor de hoofd parkeer-terreinen, Noorderwagenplein en Zuiderwagenplein, aan de randen van het gebied. De overige wegen zijn van een lagere orde. Vanuit de inrichting is onmiddellijk helder dat automobilisten direct in een verblijfsgebied komen, waar een bijpassend verkeersgedrag wordt verlangd. De inrichting van de wegen en straten stimuleert dit aangepaste gedrag. Het concept van fietsstraat ondersteunt deze passende inrichting. De verschillende parkeerzones (semi-privé of openbaar) zijn herkenbaar met als doel de juiste parkeerder (parkeermotief) op de juiste plek.

e. Natuurinclusief en klimaatbestendig

De openbare ruimte dient zo veel mogelijk te worden ingericht met groen, dit in het kader van klimaatadaptatie en zodat bewoners en ook bepaalde diersoorten er prettig kunnen verblijven. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie van Lelystad als hoofdstad van de nieuwe natuur. Een tuinstedelijke omgeving met toevoeging van biodiversiteit en een prettig verblijfsklimaat bieden mogelijkheden voor ontmoeting en vrijetijdsactiviteiten. Zowel buitenruimten als gebouwen worden ingezet als verblijfplaatsen voor verschillende soorten. Door natuurinclusief te ontwerpen kan het gebied zich gezond ontwikkelen.

⁶ functionalisme: stroming in de architectuur die inhoudt dat constructie en uiterlijk bepaald moeten worden door de functie van het gebouw. De vorm volgt de functie. Bij gebouwen wordt gebruik gemaakt van prefabricatie, betonnen schrijven, prefab cassettes, aluminium erkers, o.a. Hier is de dominante gevelgeleding horizontaal.

⁷ modernisme: stroming in de architectuur waar gebouwen bestaan vooral uit rechthoekige blokken, afgedekt met een plat of licht schuin dak. Licht, lucht en ruimte is het motto van deze bouwstijl. Een zakelijke vormgeving, die de functionele elementen van gebouwen benadrukt staat centraal. De moderne stedenbouw kenmerkt zich door het repeterende gebruik van moderne materialen (zoals beton en glas) en de herhaling van strakke bouwvormen.



Naast het robuust inrichten van de bestaande groene zones worden de huidige parkeerplaatsen vergroend en waar mogelijk en wenselijk worden deze getransformeerd tot woonhoven waar bebouwing zich op oriënteert (voorkanten). Dit draagt bij aan het straatbeeld en verbetert de aantrekkelijkheid van het gebied voor nieuwe bewoners en bezoekers.

Zowel de buiten- en openbare ruimtes als de bebouwing dienen te worden ontworpen met oog op klimaatadaptatie. Het groen karakter stopt niet bij de kavelgrenzen maar wordt doorgezet op/in het eigen erf. Groene zones, pleinen en daken kunnen worden ingezet als buffer bij hevige regenval. Daarnaast zorgen groene daken en gevels voor verkoeling in de zomer en houden in de winter warmte vast.

Openbare ruimte en kavelinrichting

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het Lelycentre gebied krijgt een groen, robuust en modern karakter. Inrichting en materialisatie dragen bij aan de leesbaarheid (herkenbaarheid) van de openbare ruimtes (tuinstedelijk) en in het bijzonder van de verkeersstructuur met aandacht voor klimaatadaptatie en de beoogde natuurwaarde.

De groene laan dient als groene long en als infrastructurele verbinding tussen oost en west en is hierdoor van groot belang. Het beeld is van een groene zone met diverse soort hoge en lage beplanting geschikt om de biodiversiteit te bevorderen. Fiets- en voetpad zijn hier opgenomen en sluiten aan op het Maerlantplein en De Plaats. Het gebied is auto vrij. Aan de zuidzijde wordt de verlenging van de Snijdershof ingericht als een groene lob⁸ die ruimte biedt voor de fietsroute richting het zuiden en oosten. Deze groene lob betreft een aftakking van de groene zone langs de Polderdreef richting het Stadspark. Er zal onderzoek worden gedaan om nieuwe bufferzones langs de dreef te realiseren om overtollig regenwater tijdelijk te kunnen bergen.

Het Noorderwagenplein en Zuiderwagenplein worden ingezet als hoofd parkeerlocaties en worden ingericht met veel bomen en lage beplanting. Andere bestaande parkeerterreinen worden getransformeerd tot woonhoven en hierdoor hoofdzakelijk met groen ingericht. Cruciaal is om omvangrijke verharde oppervlaktes te beperken tot wat noodzakelijk is. Enerzijds in relatie tot onderhoud en anderzijds om hittestress tegen te gaan. Even belangrijk is het faciliteren van optimale groeiomstandigheden voor bestaande en nieuwe bomen. Nieuwe boomsoorten dienen geschikt te zijn voor de locatie, resistent te zijn tegen ziektes of plagen en kunnen bijdragen aan de gewenste biodiversiteit, het straatbeeld en klimaat.

⁸ 8 groene lobben: uitbreiding van groene zones als scheggen door verschillende gebouwen of gebouwde delen om een groene omgeving te garanderen.

Boven: groene drager met parkinrichting.
 Links midden: bomenstructuur op voetgangersplein.
 Rechts midden: toepassen van kwalitatieve en

duurzame materialen afgestemd op het moderne karakter.
 Onder: ruim en comfortabele zitranden in combinatie met gevarieerde beplanting.

Het moderne stedelijke karakter wordt herkenbaar in het middengebied met de Haak (noord-zuid richting), een verhoogde plein rondom de centrale voorzieningen. Alle gebouwen die aan de Haak grenzen dienen met deze een functionele relatie aan te gaan. Het plein zal zich ontwikkelen tot een dynamische openbare ruimte als toegang tot het hart van het winkelcentrum. Het plein wordt aangekleed met een duurzame en herkenbare bestrating waarin verschillende boomgroepen een ruimtelijke relatie aangaan met de bebouwing er om heen. Plantenbakken en zitelementen wisselen elkaar af. Beplanting wordt op de schaal, het beeld, de gewenste natuurwaarde en het onderhoudsniveau afgestemd.

De Haak wordt in twee fases ontwikkeld. De eerste fase betreft de herinrichting van De Plaats en het realiseren van het Maerlantplein. De verbinding tussen deze pleinen vindt plaats via het winkelcentrum. De laatste fase betreft het realiseren van een ruim plein tussen De Plaats en het Maerlantplein waardoor de sloop van het zuidelijke blok van het winkelcentrum wenselijk is. Hierdoor ontstaat één samenhangend openbaar plein dat enerzijds als voorkant voor het winkelcentrum en de omliggende panden zal dienen en anderzijds een ruime locatie zal bieden voor de wekelijkse markt. Op deze manier wordt een dynamisch plein gecreëerd en kan het Noorderwagenplein efficiënt worden ingezet voor parkeren.

De materialisatie van de groene/gele drager en de rest van het plangebied wordt op elkaar afgestemd om van de openbare ruimte een samenhangend geheel te maken. De keuze voor straatmeubilair wordt één voor het hele Lelycentre gebied.

Fietspaden zijn duidelijk herkenbaar door de vormgeving en materialisatie. Van belang is ook het faciliteren van voldoende openbare voorzieningen om het parkeren van de fiets nabij de entree van het winkelcentrum mogelijk te maken. Bewoners parkeren hun fiets op eigen erf. Hierdoor wordt het risico beperkt dat fietsen van bewoners de openbare ruimte onnodig belasten.

De wijkontsluitingswegen, Snijdershof en Parkzijde aan het noorden en Maerlant en Zuiderwagenplein aan het zuiden, worden aan de breedte en inrichting herkenbaar. Een sober traditioneel profiel met zo veel mogelijk groen is hier vertrekpunt. De rest van de wegen in het gebied zijn ondergeschikt. Hiermee wordt ook bereikt dat in het Lelycentre gebied een zo groot mogelijk areaal aan groen kan worden gerealiseerd. Langs de ontsluitingswegen zullen opstelplaatsen voor de (afval) minicontainers en ondergrondse containers worden gerealiseerd.

Omdat de ambitie de transformatie van een bestaand gebied betreft is aanpassen van de bestaande boven- en ondergrondse infrastructuur noodzakelijk aangezien deze nu niet toereikend is voor de nieuwe functies. Hierdoor dient de herontwikkeling van het hele Lelycentre gebied rekening te houden met goede bereikbaarheid en toereikende riolering, afvoer van regenwater en afvalinzameling.

Kavelinrichting

Het straatprofiel heeft een groene inrichting met gras, struiken en bomen. Het is echter van belang dat het groene karakter niet stopt bij de kavelgrens maar terug komt in het (semi) privé gebied zodat een samenhangend gebied ontstaat. Daardoor krijgen de binnenterreinen ook een groene inrichting.

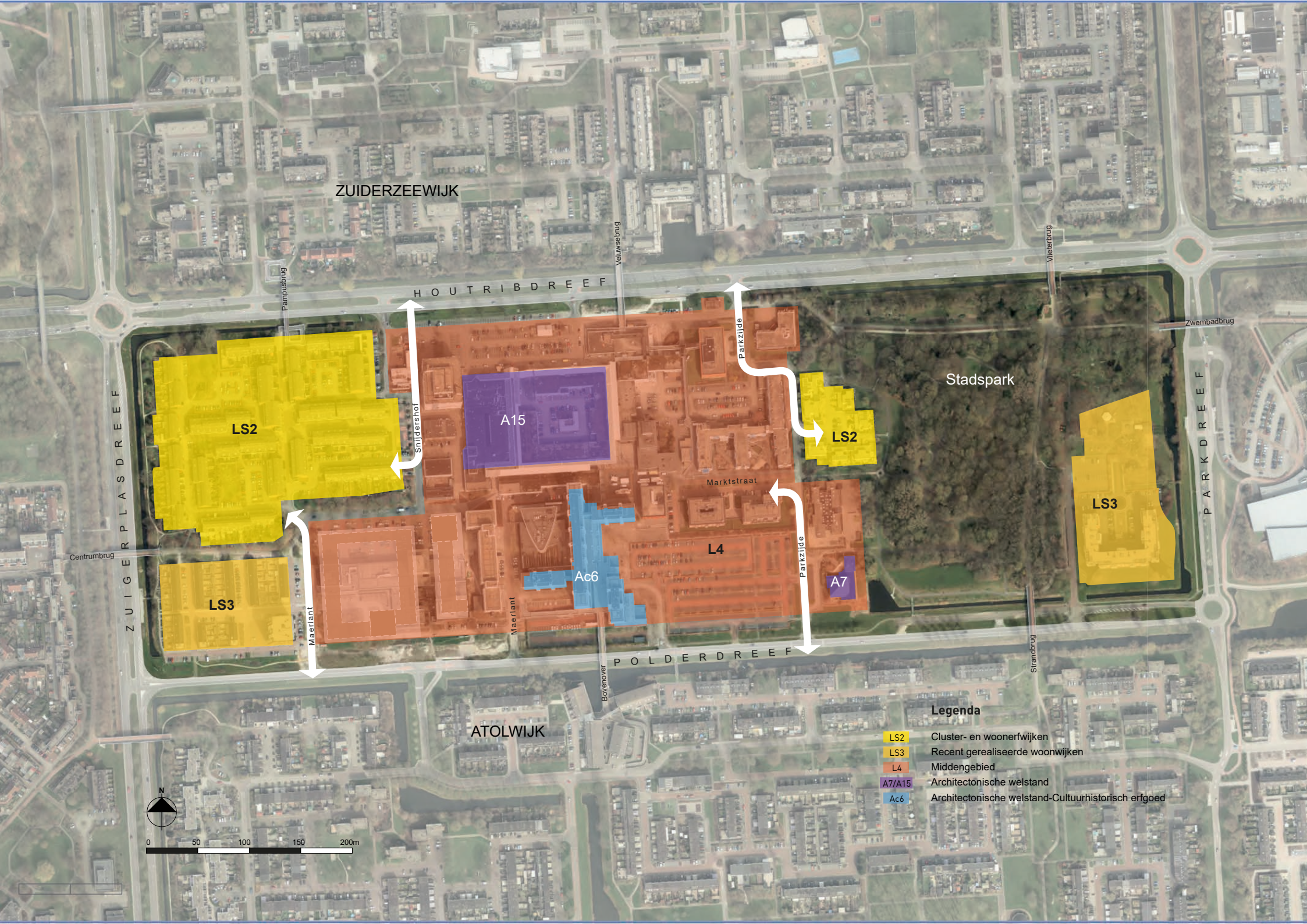
De vormgeving van de overgang openbaar privé is afhankelijk van de locatie. In het middengebied en langs de dreven is deze vormgegeven als een bordes. Bij bebouwing met een bordes wordt deze ingezet voor een subtiele overgang openbaar-privé met veilige en comfortabele trappen, flauwe hellingbanen en beplanting. Binnenterreinen (hofje of dek) krijgen een gemeenschappelijk karakter met verblijfskwaliteit. Groen en mogelijkheden voor verblijf zijn onmisbaar voor de inrichting.

De zones aangrenzend aan het openbaar gebied worden vrijgehouden van opslag (bergingen en afvalcontainers). Aanvullende voorzieningen voor fietsparkeren en permanente opstelplaats voor minicontainers dienen binnen eigen erf een plek te vinden maar moeten het verblijfskarakter niet onderdrukken. In het middengebied is uitgangspunt alle afvalinzameling met ondergrondse containers te realiseren. De privé en semi-privé buitenruimtes binnen eigen erf worden door de betreffende ontwikkelaar ingericht en beheerd. De inrichting van de percelen aan de rand van het Stadspark houdt rekening met beperking van lichtinvloed ter voorkoming van verstoring en aantasting van de natuur.

Parkeren voor bewoners dient op eigen erf en uit het zicht van de openbare ruimte te worden opgelost. Dit om ongewenst parkeren (t.b.v. winkels) te voorkomen. Er wordt gestreefd naar duurzame stedenbouw, meervoudig grondgebruik is mogelijk door het realiseren van een bordes en deze in te zetten voor parkeergarages. Zowel hellingbanen als inritten voor garages, inclusief opstelruimte, dienen binnen de plangrens opgelost te worden. Zowel in de privé als in de openbare parkeervoorzieningen dient er rekening te worden gehouden voor de plaatsing van oplaadpunten ten behoeve van elektrische auto's.

Hieronder: scheidingsmuur als overgang openbaar privé.
Rechtsonder: binnenterrein als kwalitatieve verblijfslocatie.





ZUIDERZEEWIJK

HOUTRIDDREEF

ZUIGERPLASDREEF

LS2

A15

LS2

LS3

Stadspark

L4

Ac6

A7

LS3

POLDERDREEF

ATOLWIJK

Legenda

- LS2 Cluster- en woonerfwijken
- LS3 Recent gerealiseerde woonwijken
- L4 Middengebied
- A7/A15 Architectonische welstand
- Ac6 Architectonische welstand-Cultuurhistorisch erfgoed



3. Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende sferen of regimes beschreven en bijbehorende welstandscriteria die van toepassing zijn op de bebouwing en de erfafscheidingen. Andere welstandscriteria die van toepassing is op alle sferen is hier ook omschreven. Conform de visie Lelycentre en de groene/gele drager wordt het Lelycentre gebied verdeeld in drie deelgebieden, dit in relatie tot de functies: park, voorzieningen en wonen. Met betrekking tot welstand wordt het gebied verdeeld in drie sferen of regimes. Dit naar aanleiding van de beeldkwaliteit van de bestaande wijken en de ambitie en mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie.

Sfeer LS2 Cluster- en woonerfwijken, betreft de bestaande woonwijken Parkzijde en Bastion welke door hun kenmerkende stedenbouwkundige opzet en architectuur onder een eigen welstandsregime worden gebracht.

Sfeer LS3 Recent gerealiseerde woonwijken van toepassing op de Residence de Meerkoet en de woonwijk Waterwijzer. Door de stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit, welke vergelijkbaar is met andere recent gerealiseerde wijken in de stad, worden deze onder een welstandsregime gebracht.

Sfeer L4 Middengebied betreft nieuwe welstandscriteria op basis van de modernistische en functionalistische principes welke als basis dienden voor de oorspronkelijke ontwikkeling van het gebied. Dit regime is gelijkwaardig aan de architectonische/volledige welstand van de welstandsnota waarin zowel de stedenbouwkundige samenhang als de architectuur van de bebouwing van belang zijn. In dit gebied zal het merendeel van de transformatie plaatsvinden. De overgang openbaar-privé is in dit deelgebied cruciaal. Door de korrel grootte en omvang van ontwikkelingen, dient aandacht te worden besteed aan de variatie tussen de blokken onderling.



Linksboven: patiowoningen in Parkzijde, (LS2)
Rechtsboven: woongebouw Bastion (LS2).
Linksonder: woongebouw De Meerkoet (LS3).
Rechtsonder: het Smedinghuis
gebouwencomplex in het middengebied (L4).

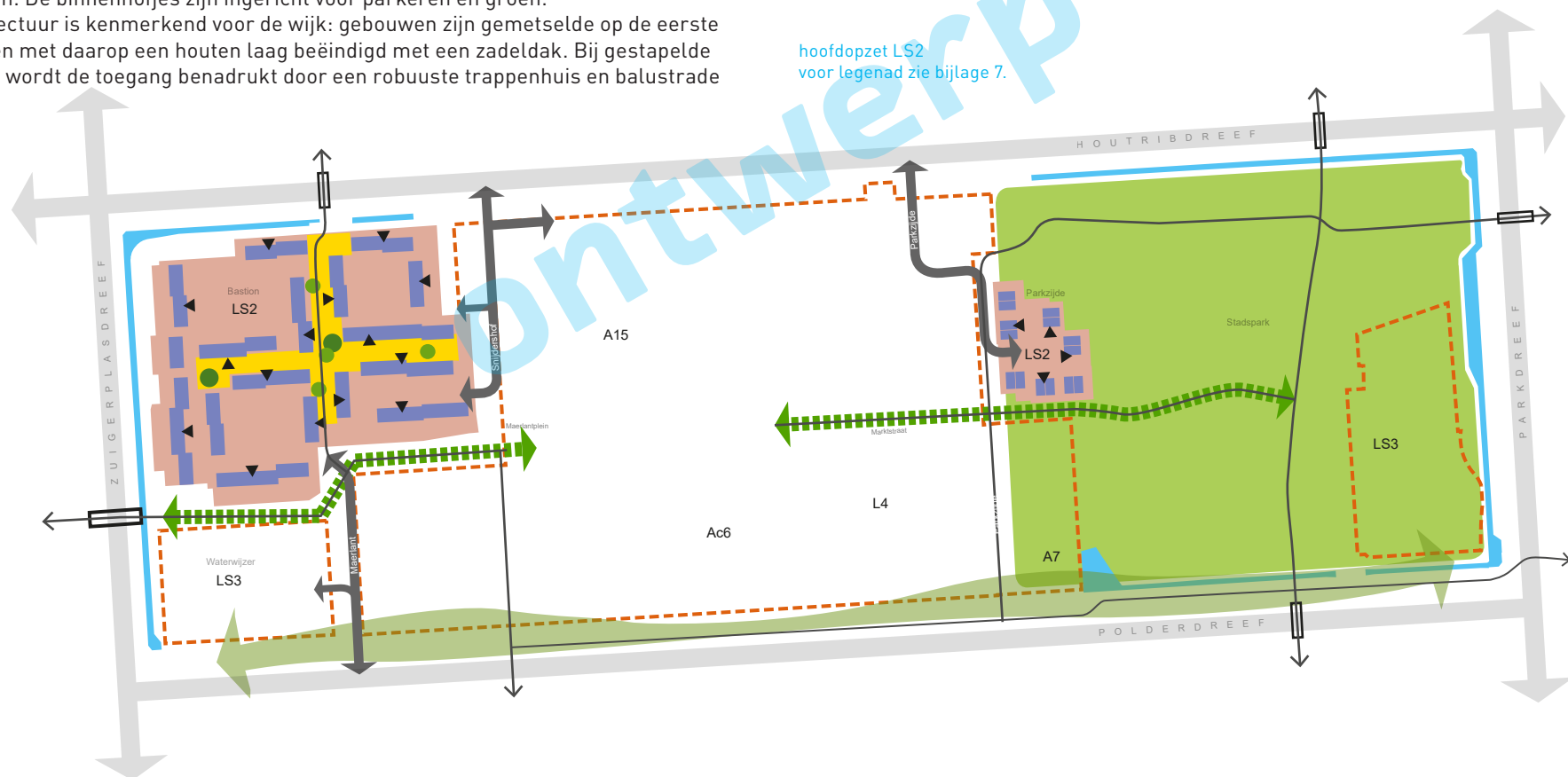
Sfeer LS2 Cluster- en woonerfwijken

Hoofopzet

Aan de westrand van het Stadspark, in Parkzijde, wordt bebouwing beschouwd als een intermediair tussen het rustige park en het dynamische middengebied. De enclave van Parkzijde onderscheidt zich door de bijzondere ligging van de woningen aan het park. Uitgangspunt is een beperkt aantal geschakelde volumes, van kleine korrel, rondom een hofje en omkaderd door groen. De gebouwen voegen zich in de context door de functionele relatie met de omgeving, de schaal en het toepassen van lichte tinten. De architectuur van de woningen is modern en ingetogen.

De wijk Bastion kent een opzet met uitspringende rijen van gestapelde woningen (maisonnettes) langs een kruisvormig stedelijk plein. Deze zijn op zijn beurt omzoomd door uitspringende gestapelde en grondgebonden woningen. Het gebied is, met uitzondering van de noordzijde, naar binnen gericht en gescheiden van de omgeving door groen. De binnenhofjes zijn ingericht voor parkeren en groen. De architectuur is kenmerkend voor de wijk: gebouwen zijn gemetselde op de eerste bouwlagen met daarop een houten laag beëindigd met een zadeldak. Bij gestapelde woningen wordt de toegang benadrukt door een robuuste trappenhuis en balustrade in beton.

Beide wijken, welke ruimtelijk en architectonisch een eigen eenheid vormen, zijn zeer beeldbepalend en onderscheiden zich ten opzichte van de rest van het Lelycentre gebied. Om hun kenmerken te waarborgen worden deze ondergebracht onder een eigen welstandsregime. Het welstandsregime LS2 is gebaseerd op het welstandsregime Cluster- en woonerfwijken (S2) uit de *Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit* en aangepast op de context.



Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

Gebouwen in Parkzijde zijn naar binnen gericht, vormen een kleinschalig cluster in een sobere architectuur en eigentijds sfeer.

Bebouwing in de wijk Bastion is naar binnen gericht en vormt letterlijk een bastion met het kruisvormig plein als centrale ruimte waar de woongebouwen rondom geconcentreerd staan. De architectuur is robuust en relatief gesloten met gemetselde begane grond, houten opbouw en robuuste betonnen balustrades en trappenhuizen.

Plaatsing

- nieuwbouwplannen en verbouwingen (aan- en uitbouwen, dak opbouwen, overige bijgebouwen) moeten de ruimtelijke samenhang in de straat en de directe woonomgeving ondersteunen;
- wijzigingen aan de onderste op het maaiveld gelegen bouwlaag moeten de relatie tussen het gebouw en de (openbare) buitenruimte verbeteren.
- belangrijke stedenbouwkundige principes, zoals markering van wijkentrees of centrale openbare ruimten moeten bij aanpassing of uitbreiding van de bestaande bebouwing gehandhaafd blijven of versterkt worden;

Hoofdvorm

- het volume van aan-, uit- en dakopbouwen en andersoortige bijgebouwen moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en daar in architectonische zin bij passen;
- bij wijzigingen of toevoegingen dienen bestaande karakteristieke kapvormen en nokrichtingen herkenbaar te blijven;
 - a. in Parkzijde zijn daken plat en zonder overstekken;
 - b. in Bastion is de mansardedak met een dakopbouw karakteristiek.
- in Bastion zijn dakkapellen plat afgedekt en opgetrokken vanaf de bestaande goot.

Gevelaanzicht

- gebouwen moeten qua gevelopbouw en architectuur passen bij de overige bebouwing in het erf of de straat;
- gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben;
- wijzigingen in de gevelcompositie worden op het niveau van het gehele gebouw of gebouwencomplex beoordeeld.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- materiaal- en kleurgebruik voor bebouwing dient te passen bij de soortgelijke bebouwing in de omgeving en dient een duurzaam karakter te hebben;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten qua materiaal, kleur en detaillering passen bij het hoofdgebouw;
- bestaande karakteristieke detailleringen dienen gerespecteerd te worden, welke tevens als inspiratie voor eventuele uitbreidingen zal dienen.

Overige bouwwerken

- erfafscheidingen, aan het zij- of achtererf, grenzend aan het openbaar gebied dient te worden uitgevoerd met een haag (maximaal 180 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband; of met een dubbelstaafmathekwerk (maximaal 180 cm hoog), kleur RAL 7021 en begroeid met klimop;
- als erfafscheiding gewenst is bij de voortuinen dient deze te worden uitgevoerd met een haag (60 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband;
- Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 4) voor toepassingslocaties en specificaties van alle erfafscheidingen.



Sfeer LS3 Recent gerealiseerde woonwijken

Deze sfeer is van toepassing op twee locaties binnen het plangebied: Residence De Meerkoet en de woonwijk Waterwijzer.

Hoofdropzet

In het Stadspark zijn verschillende woonvormen en maatschappelijke functies te vinden. Aan de westrand bevindt zich Parkzijde omschreven binnen sfeer LS1. Daarna de Bethelkerk, gericht op de Polderdreef, met zijn bijzonder vormgeving en onderscheidend kleur. Deze blijft een landmark en behoudt zijn welstandsregime Architectonische welstand (A7)⁹.

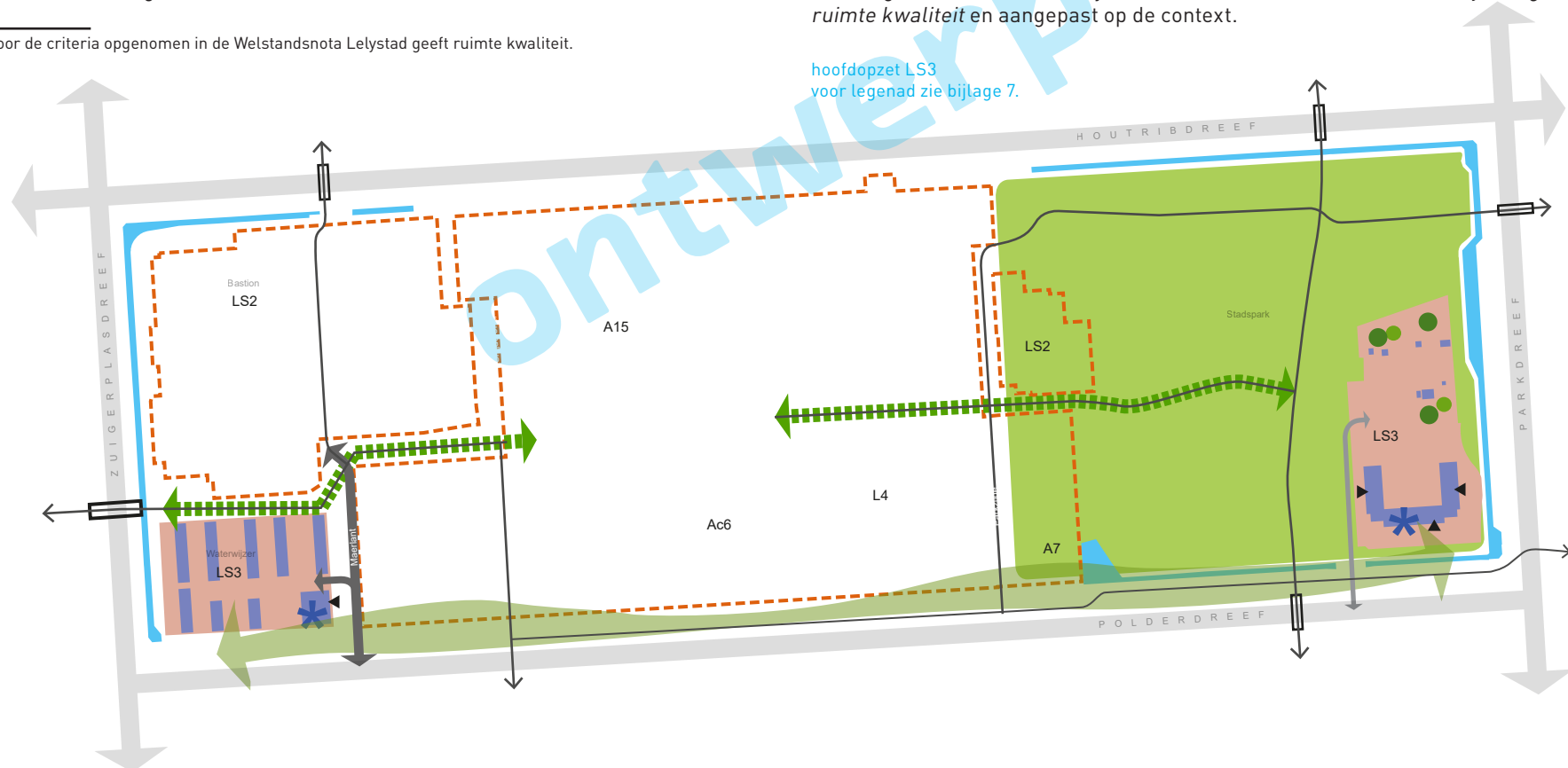
Aan de zuidoost hoek van het park dient het woongebouw van de Residence de Meerkoet als robuust en markant gebouw gericht op de kruising van twee dreven. De architectuur van het woongebouw is modern met toepassing van baksteen in aarde tint en metalen gevelbekleding. Een deel van het park dient als dierenweide en is ingevuld met bebouwing met tuin karakter.

⁹ Zie hiervoor de criteria opgenomen in de Welstandsnota Lelystad geeft ruimte kwaliteit.

Aan de westzijde van het plangebied, bevindt zich de woonwijk Waterwijzer. Deze is recent gerealiseerd en betreft een woontoren met rijenwoningen haaks op de Polderdreef geplaatst. De architectuur is traditioneel, in rode en witte baksteen met zadeldak, met uitzondering van de hoekwoningen welke plat zijn afgedekt. De woontoren dient als hoogteaccent in de wijk en flankiert de Polderdreef samen met de hoogbouw in de andere deelgebieden.

Overeenkomst met andere woonwijken in de stad is de toegepaste woningtypologie, voornamelijk grondgebonden woningen, met op markante plekken appartementenblokken.

Door de overeenkomst in stedenbouwkundige opzet, architectuur en gezien dat deze twee wijken op zichzelf staande locaties zijn ontwikkeld worden deze ondergebracht in een eigen welstandsregime. Het regime LS3 is gebaseerd op het welstandsregime Recent gerealiseerde woonwijken (S3) uit de *Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit* en aangepast op de context.



Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

Gebouwen aan de oostrand van het Stadspark vertonen een duidelijk hiërarchie waar de ingetogen gebouwen met tuinkarakter van de Dierenweiden ondergeschikt zijn aan het woongebouw welke moderne metselwerkarchitectuur kent.

Gebouwen in de Waterwijzer volgen eenzelfde traditionele signatuur kenmerkend door robuuste metselwerkarchitectuur.

Plaatsing

- alle gebouwen moeten haaks op of evenwijdig aan de straat komen te staan en aansluiten op de in het bestemmingsplan aangegeven voor-gevelrooilijn;
- nieuwbouwplannen en verbouwingen (aan- en uitbouwen, dakopbouwen, overige bijgebouwen) moeten de ruimtelijke samenhang in de straat, de woonomgeving ondersteunen.

Hoofdvorm

- het volume van aan-, uit-, bij- en dakopbouwen en andersoortige bouwwerken moeten qua afmetingen en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en daar in architectonische zin bij passen.

Gevelaanzicht

- gebouwen moeten qua gevelopbouw en architectuur passen bij de overige bebouwing in de straat;
- gebouwen mogen geen blinde gevels aan de straatzijde hebben.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- materiaal- en kleurgebruik voor bebouwing dient te passen bij soortgelijke bebouwing in de directe omgeving;
- aan-, uit- en bijgebouwen moeten qua materiaal, kleur en detaillering passen bij het hoofdgebouw;
- bebouwing in de Dierenweide hebben een tuinkarakter en worden in vorm, materialisering en kleurstelling op elkaar afgestemd.

Overige bouwwerken

- erfafscheidingen en hekwerken grenzend aan de openbare ruimte dienen als onderdeel van het gebouw en zijn omgeving te worden ontworpen;
- overgang openbaar-privé van appartementengebouwen wordt vloeiend vormgegeven door middel van groeninrichting, eventueel met hoogteverschillen. Er wordt geen hekwerk of erfafscheiding aangebracht;
- erfafscheiding grenzend aan het openbaar gebied ten behoeve van de dierenweide dient te worden uitgevoerd met een haag (maximaal 180 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband; of met een dubbelstaafmathekwerk (maximaal 180 cm hoog), kleur RAL 7021 in combinatie met beplanting dat aansluit bij de rest van de beplanting in het Stadspark;
- erfafscheiding, aan het zij- of achtererf van grondgebonden woningen, grenzend aan het openbaar gebied dient te worden uitgevoerd met een haag (maximaal 180 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband; of met een dubbelstaafmathekwerk (maximaal 180 cm hoog), kleur RAL 7021 en begroeid met klimop;
- Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 4) voor toepassingslocaties en specificaties van alle erfafscheidingen.



Sfeer L4 Middengebied

Hoofdopzet

Het middengebied, waar het merendeel van de transformatie plaatsvindt, is een modern tuinstedelijke omgeving welke ruimte biedt voor winkels, sociaal maatschappelijke voorzieningen en gevarieerde woonvormen. Het middengebied, met robuuste groene zones, is hoofdzakelijk ingericht voor voetgangers en fietsers, waarbij autoverkeer alleen aan de randen mag komen. Parkeren bevindt zich aan de randen van het gebied, duidelijk afgescheiden van het voetgangersgebied. Het deelgebied wordt doorsneden door drie fietsroutes. Één daarvan, opgehoogd en in noord-zuidrichting, is onderdeel van het oorspronkelijke plan van Van Eesteren, heeft cultuurhistorische waarde en hierdoor blijft bestaan.

Het middengebied wordt benadrukt door de Haak welke de voorzieningen en de belangrijkste openbare zones verbindt. Het hart wordt gevormd door een voetgangersplein vanaf De Plaats tot het Maerlantplein. Het Smedinghuis, aan de oostzijde, en de woontoren van Maerlant blok B, aan de westzijde, dienen als hoogteaccenten voor het voetgangersplein. Bebouwing oriënteert zich op het plein door middel van entrees, extra hoge en transparante functionele plint¹⁰ (met voorzieningen) en obstakelvrije overgangen openbaar-privé. Bebouwing in het middengebied is alzijdig en krijgt voorkanten aan de groene/gele drager. Hiermee krijgt het Lelycentre gebied een levendig voorzieningencentrum.

Het gebied kenmerkt zich door gebouwen van middelgroot tot grote korrel. Bebouwing volgt de principes van het modernisme en functionalisme. Licht, lucht en ruimte zijn de basis, aangevuld met variatie in de silhouetten, eenduidige kwaliteit en expressie rondom. De moderne architectuur kenmerkt zich door moderne materialen (beton, metaal en glas), de herhaling van strakke bouwvormen en de dominante horizontale gevelgeleding.

Elk bouwblok bestaat uit verschillende onderdelen welke in hoogte en expressie variëren aan de hand van de positionering in het gebied. Gebouwen rusten op een bordes. Deze zorgt voor een landing van de gebouwen op maaiveld en voor aansluiting van deze op de Haak. Bebouwing ligt terug ten opzichte van de plangrenzen (uiterste bebouwingsgrens) wat ruimte biedt voor het realiseren van een bordes en voor een subtiele overgang tussen openbaar-privé. Tevens biedt het bordes ruimte voor het realiseren van semi verdiept parkeren.

¹⁰ functionele plint: onderste bouwlaag (begane grond) van een gebouw waar andere functies mogelijk zijn ten opzichte van de hogere bouwlagen.

Aan de noordzijde is het gebied van ver herkenbaar door de Eurotower en het Winkelcentrum 't Lelycentre. Het winkelcentrum behoudt zijn welstandsregime Architectonische welstand (A15)¹¹. Voor herontwikkeling of transformatie van het winkelcentrum dienen de stedenbouwkundige- en architectonische kenmerken weergegeven in de welstandsnota als basis bij de beoordeling.

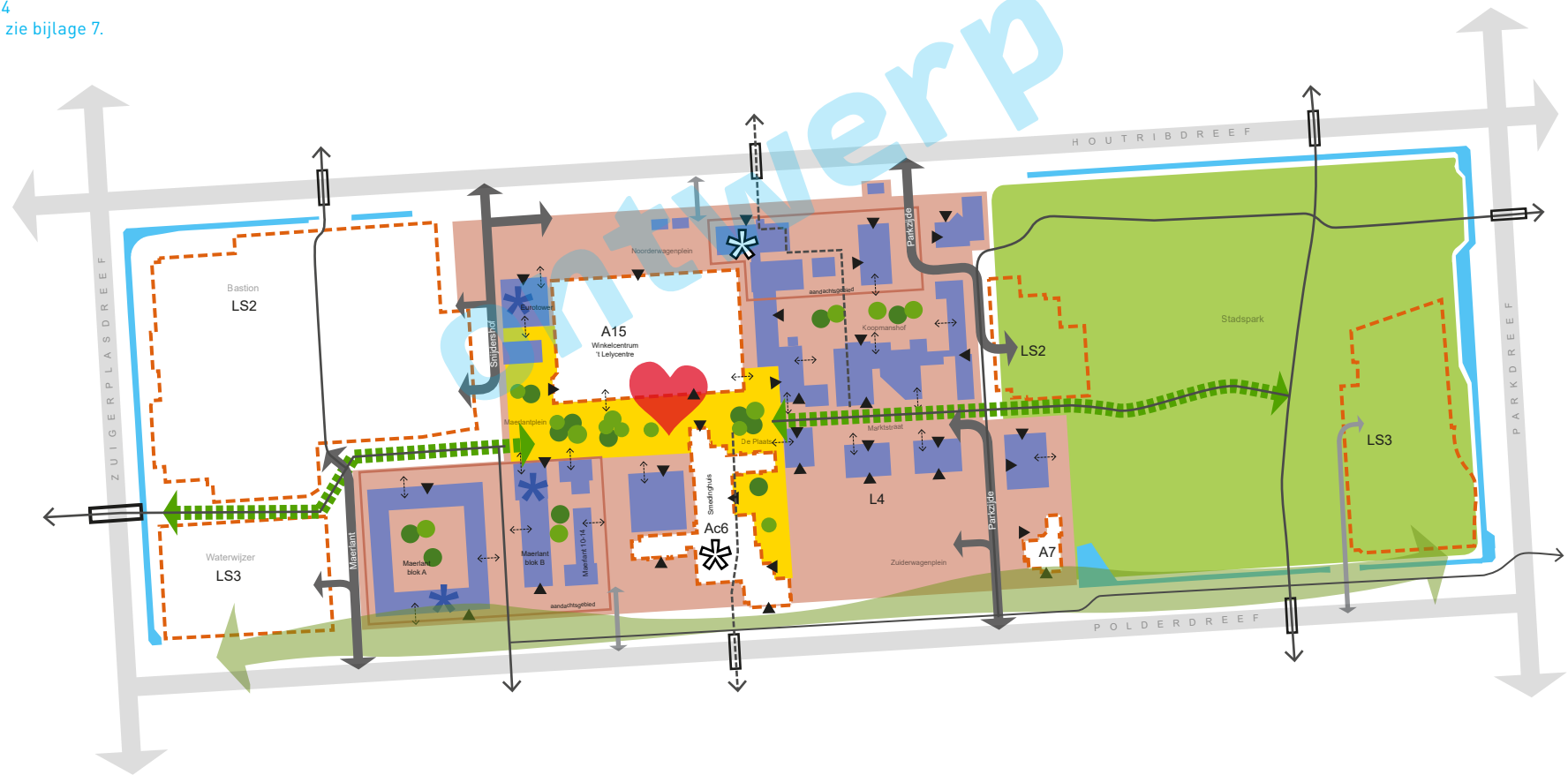
Aan de zuidzijde van het plangebied flankeren een serie torens de Polderdreef. Het Maerlant blok A, welk qua functie onderdeel van het westelijk woongebied is, dient als schakel tussen de woonwijk Waterwijzer en het middengebied, dat qua opzet, schaal en expressie een andere signatuur kent. Het Smedinghuis, onderdeel van de serie gebouwen langs de Polderdreef, dient als landmark en trendsetter voor het gebied. Het gebouwencomplex van het Smedinghuis behoudt zijn welstandsregime Architectonische welstand-Cultuurhistorisch erfgoed (Ac6)¹². De stedenbouwkundige- en architectonische kenmerken weergegeven in de welstandsnota dienen als basis bij de beoordeling van renovatie- of transformatieplannen.

Binnen de welstandscriteria is onderscheid gemaakt naar renovatie/transformatie, nieuwbouw en zogenaamde aandachtsgebieden. De aandachtsgebieden (zie hoofdopzetkaart) zijn door de schaal en ligging van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Deze betreffen het gebied ten noorden van de Koopmanshof en het Maerlant gebied aan de Polderdreef.

¹¹ Zie hiervoor de criteria opgenomen in de Welstandsnota Lelystad geeft ruimte kwaliteit.

¹² Zie hiervoor de criteria opgenomen in de Welstandsnota Lelystad geeft ruimte kwaliteit.

hoofdropzet L4
voor legena zie bijlage 7.



Stedenbouwkundig doelstelling

Spelregels volume en oriëntatie

- bebouwing is haaks of evenwijdig aan de weg gepositioneerd;
- het gebied kent een variatie in bouwhoogtes;
- de keuze voor bouwhoogtes, woontypologieën en overgang openbaar privé wordt afgestemd op de omliggende openbare ruimte en bestaande bebouwing (schaalsprong);
- nieuwe hoogteaccenten aan de Polderdreef dienen zich in de verplichte/dwingende rooilijn te begeven;
- bebouwing bevindt zich op een leesbaar bordes, maximaal 1 meter hoog ten opzichte van het omliggende maaiveld. Zie bijlage 4 kaart erfafscheidingen.
 - a. alle zijden kennen een semi-privé of openbaar zone op het bordes. De diepte van deze zone is afgestemd op de functie in de begane grond; zie profiel V en W;
 - b. in de aandachtsgebieden is variatie in de vormgeving van het bordes mogelijk (e.g. bordessen, terrassen, veranda's of loggia's);
 - c. in de aandachtsgebieden geldt dat als het bordes onderdeel vormt van het gebouw (e.g. loggia, veranda) zich in de uiterste bebouwingsgrens dient te begeven;
- gebouwen aan de groene/gele drager oriënteren zich uitdrukkelijk en hebben hun hoofdentree op de deze openbare ruimten;
- de functionele plint met voorzieningen dient zich duidelijk te onderscheiden van de rest van het gebouw;
 - a. bij renovatie/transformatie kan dit verschil worden gerealiseerd middels materialisatie, aanpassing van gevelopeningen of toepassen van luifels;
 - b. bij nieuwbouw is de functionele plint minimaal 4,5 meter hoog;
- de nodige onderdoorgangen zijn ruim en herkenbaar;
 - a. bij nieuwbouw zijn deze minimaal 8 meter breed en 2 bouwlagen hoog;
- bevoorrading ten behoeve van voorzieningen wordt, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte opgelost, bij voorkeur inpandig.

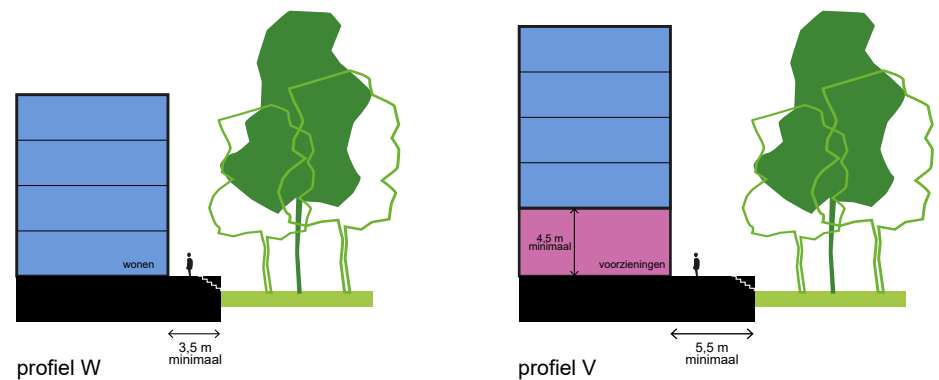




foto: ateliermartel.com

Boven: hoofdentree op het plein.
 Links midden: hoogteaccent met alzijdige oriëntatie, transparante en hoge plint.
 Rechts midden: variatie in massa binnen een bouwblok.
 Rechtsonder: gebouw op een bordes. Plint ingericht met groen en onder parkeren.



© Pierre Descubes pour Atelier VERA & BARRAND Arch



KAAN Architecten

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is die van een modern tuinstedelijk gebied met markante modernistische bebouwing. Gebouwen vertonen een sterke verwantschap door de moderne architectuur. Bebouwing is alzijdig, gevarieerd en speels. Parkeren, met uitzondering van het Noorderwagenveld en Zuiderwagenveld, is zodanig opgelost dat parkeerplaatsen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Situering

- bebouwing is evenwijdig of haaks aan de weg gesitueerd;
- aaneengesloten (bouwblokken) of geclusterd (ensemble) gebouwen met een binnenterrein hebben doorzichten naar de omringende openbare ruimte;

Massa en vorm

- er is voldoende variatie in massa tussen de bouwblokken of gebouwen (korrel) onderling:
 - a. door middel van hoogteverschillen in daken;
 - b. tussen de bouwblokken of gebouwen dient significant verschil te zijn;
 - c. bij nieuwbouw en in het bijzonder in de aandachtsgebieden geldt tevens dat de variatie in massa en vorm neemt toe naarmate de korrel groter wordt;
- de keuze voor bouwhoogtes wordt afgestemd op de omliggende openbare ruimte, bebouwing (schaalsprong), functies en infrastructuur;
- gebouwen hebben een heldere en monumentale uitstraling met rechte hoekige/orthogonale volumes;
- bouwvolumes worden afgedekt met een plat dak en zonder overstekken;
- bij renovatie/trasformatie dienen de vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen, zoals een dakopbouw, relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan de totale bouwmasa en het dakvlak;
- toepassen van luifels is mogelijk om accenten aan te brengen, bijvoorbeeld bij entrees;
- de op de kaart aangeven locaties met een (*) dienen als hoogteaccent en kennen een alzijdige oriëntatie;
- de op de kaart aangeven locaties met een (✱) dienen als landmark en kennen een nadrukkelijke expressie in gevelindeling, massaopbouw en alzijdige oriëntatie.

Gevelaanzicht

- gebouwen zijn alzijdig en representatief naar de openbare ruimte. Dit geldt tenminste voor de begane grond zowel aan de straatzijde als aan de binnenhoven. Achterkanten manifesteren zich als representatieve voorzijde;
 - a. bij renovatie/transformatie geldt dat de bouwlaag grenzend aan de openbare ruimte voor zo ver mogelijk transparant moet zijn en verrijkt met reliëf of plasticiteit om aan een aantrekkelijk straatbeeld bij te dragen;
 - b. nieuwbouw mag geen blinde gevels hebben naar de openbare ruimte. Dit is zowel voor de begane grond als voor de 2e bouwlaag vereist;
- bij nieuwbouw geldt dat de functionele plint (begane grond) voor minimaal 50% van het betreffende geveloppervlak dient te bestaan uit gevelopeningen voorzien van glas;
- gebouwen zijn qua architectuur aan elkaar verwant; de architectuurstijl is modern. Gebouwen zijn sober met een zakelijke vormgeving en repeterende elementen;
 - a. bij renovatie/transformatie geldt dat de oorspronkelijke gevelindeling van het gebouw dient te worden versterkt of leesbaar gemaakt;
 - b. bij nieuwbouw geldt een modernistisch/functionalistische architectuurstijl met een duidelijk horizontale geleiding;
- er is voldoende variatie in vormgeving tussen de bouwblokken of clusters (korrels);
 - a. de driedelig van het gebied (wonen-voorziening-park) is te herkennen aan de variatie in vormgeving;
 - b. in de aandachtsgebieden is de variatie tussen de bouwblokken significant;
- er moet eenheid of verwantschap bestaan tussen de verschillende gevelelementen;
- daken zijn ontworpen en ingericht als representatieve 'vijfde gevel':
 - a. daken worden ingericht met groen als aantrekkelijk verblijfszone, als regenwater buffer en/of tegen hittestress;
 - b. de opzet en afwerking van verschillende dak elementen (bijvoorbeeld installaties, energieopwekking systemen en groene zones) is op elkaar afgestemd en vormen hierdoor een samenhangend geheel;

Links- en rechtsboven: horizontale geleiding, alzijdige blokken en kwalitatief binnenterrein.
Midden en onder: sobere vormgeving, zowel voor hoog als laagbouw, met duidelijk horizontale geleiding.
Toepassen van materialen in lichte kleuren.



impresie: Atelier Kempe Thill



foto: Simon Menges



foto: Atelier Kempe Thill

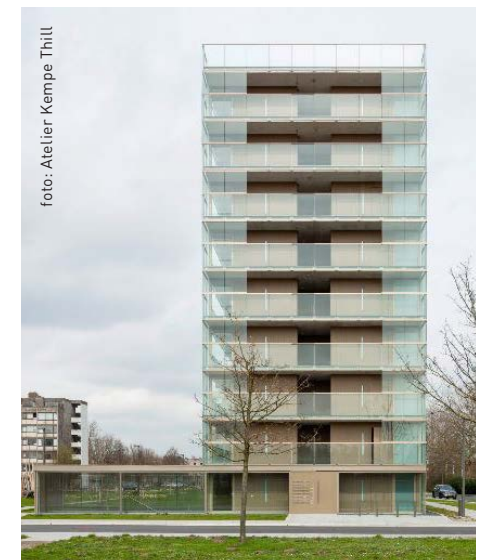
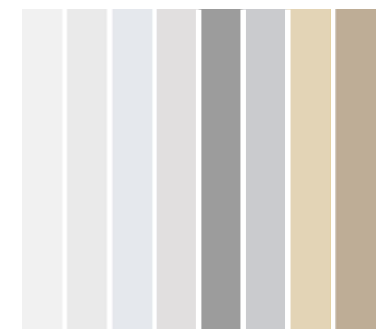


foto: Atelier Kempe Thill



foto: Atelier Kempe Thill



Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- de materiaalkeuze en kleur ondersteunen het ontwerp en dragen bij aan het modernistische karakter en strakke sfeer; beton, metaal, stucwerk en glas in lichte kleuren hebben hier de voorkeur;
- het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving, detaillering en moet toekomstbestendig zijn (onderhoud);
- de hoofdmassa overwegend uitvoeren in lichte tinten conform kleurenpallet (zie bijlage 3);
 - a. het toepassen van donkere tinten is mogelijk als accent of verbijzondering. Deze is ondergeschikt aan de kleur van de hoofdmassa;
 - b. bij nieuwbouw is het toepassen van metselwerk mogelijk als accent of verbijzondering. Het metselwerk is ondergeschikt aan het materiaal van de hoofdmassa. Het metselwerk is effen van kleur of licht genuanceerd;
 - c. afwijkende kleuren of materialen dragen bij aan een modernistische sfeer;
 - d. het is mogelijk een gebouw in afwijkende tinten als verbijzondering te realiseren mits deze maximaal 20% van het totale straatbeeld in het gebied betreft; de locatie en toepassing van de afwijkende tint zal door de commissie worden beoordeeld. Dit op basis van ligging, oriëntatie en eventuele concurrentie met andere gebouwen;
- er is voldoende variatie in materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering tussen de bouwblokken (korrels);
- bebouwing is zorgvuldig gedetailleerd. Geen overmaat aan detaillering;
- installaties zijn in pandig opgelost, opgenomen in de architectuur of uit het zicht vanaf de openbare ruimte onttrokken. Nodige afscherming, ook voor dak installaties, is mee-ontworpen. Zie aanvullende criteria (bijlage 2).



Boven: dak als 'vijfde gevel', ingericht als kwalitatieve verblijfszone.
Rechts boven: zorgvuldig en strakke detaillering.
Rechts: schermen voor dak installaties zijn onderdeel van de architectuur.



Onder: renovatie van bestaande panden tot modern en duurzame gebouwen met behoud van de oorspronkelijke gevelindeling.



foto: Atelier Kempa Thill



foto: blauw-architecten.com



foto: Werkspot.nl



foto: de Wit Hekwerken



foto: Falco.nl



foto: Rob te Riet

Linksboven: erfafscheiding is mee-ontworpen.
 Rechtsboven: individuele trappen bij woningen.
 Midden links: lage haag in voortuinen.
 Midden rechts: dubbelstaafmat met klimop.
 Linksonder: fietsberging met groen dak.
 Rechtsonder: kiosk met moderne vormgeving en toepassing van accentkleur.

Overige bouwwerken

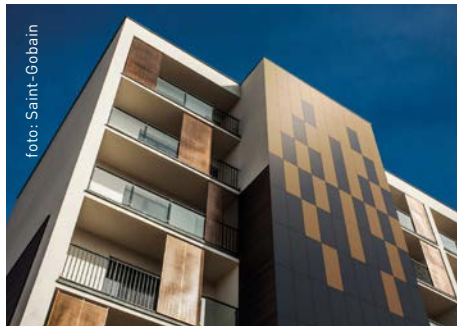
- Erfafscheidingen vormen onlosmakelijk onderdeel van de welstandstoetsing;
- op aangegeven locaties (zie bijlage 4 kaart erfafscheidingen) wordt de overgang openbaar-privé uitgevoerd middels een bordes maximaal 1 meter hoog als onderdeel van de bebouwing (mee-ontworpen). Er wordt geen hekwerk aangebracht;
- eventuele erfafscheidingen tussen gebouwen aan de zuidzijde en de Polderdreef dient te worden uitgevoerd als een lage haag (maximaal 60 cm hoog) aanplant met dubbele rij in driehoeksverband. Er wordt geen hekwerk aangebracht;
- erfafscheiding aan de voorerven van bestaande appartementengebouwen gericht aan de groene/gele drager dienen te worden uitgevoerd met een haag (maximaal 60 cm hoog), aanplant met dubbele rij in driehoeksverband; Er wordt geen hekwerk aangebracht;
- hoge erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied, welke noodzakelijk is voor de functie (bijvoorbeeld rondom een school), wordt uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk (maximaal 180 cm hoog), kleur RAL 7021 aangevuld met lage beplanting;
- Zie kaart erfafscheidingen (bijlage 4) voor toepassingslocaties en specificaties van alle erfafscheidingen.
- bergingen zijn mee-ontworpen en uitgevoerd in dezelfde materiaal- en kleurstelling als toegepast in de hoofdmassa; bergingen zijn met een groene dak uitgevoerd;
- erfafscheidingen in het binnenterrein (eigen erf) worden mee-ontworpen en uitgevoerd door de ontwikkelende partij. Kleur en vormgeving is afgestemd op de architectuur van het gebouw. Traditionele houten of betonnen schuttingen zijn niet toegestaan;
- bij grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met een gebouwde oplossing voor drie mini-containers op eigen erf. De eigen opstelplekken worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, zodanig dat het straatbeeld wordt ontzien.
- Kiosken of paviljoens:
 - a. zijn geplaatst bij de hoofd-parkeerterreinen of pleinen;
 - b. dakvorm is vrij;
 - c. zijn alzijdig; gesloten gevels zijn representatief;
 - d. kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan een modern en strak beeld; geen metselwerk;
 - e. nodige terrasschermen zijn transparant en mee ontworpen;
 - f. installaties zijn inpandig opgelost, opgenomen in de architectuur of uit het zicht vanaf de openbare ruimte onttrokken. Nodige afscherming, ook voor dak installaties, is mee-ontworpen.

Welstandscriteria duurzaamheid

Duurzaamheid betreft het ontwikkelen van een toekomstbestendig gebied op het vlak van energie, bouw, ruimtegebruik, klimaatverandering en biodiversiteit. In het Lelycentre gebied zijn gebouwen duurzaam. Vanaf energie-opwekking, dubbel grondgebruik, flexibele ruimte indeling tot het toepassen van duurzame materialen (grondstoffen, productie en transport) en bouwtechnieken. Hergebruik van materialen (circulair bouwen) zonder oog te verliezen voor beeldkwaliteit is hierdoor denkbaar. Met betrekking tot klimaatverandering dienen hittestress en regenwateroverlast te worden beperkt. Naast de openbare ruimte dienen daken en (semi) privé buitenruimtes te worden ingezet voor een rainproof omgeving, tegen hittestress en als aanvullende verblijfszones.

Omgeving en gebouwen zijn natuurinclusief¹³ ontworpen. Deze dragen bij aan de gewenste biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Omgeving en gebouwen worden ingericht met veel beplanting en bieden verblijfsmogelijkheden voor verschillende soorten. Hierdoor is het mogelijk dat de verschillende soorten binnen het gebied en naar aangrenzende wijken zich kunnen verplaatsen.

¹³ natuurinclusief: ontwerpen en inrichten van gebouwen en omgeving zodanig dat deze bijdragen aan de biodiversiteit en natuurwaarden.



Bij elke ontwikkeling, renovatie/transformatie en nieuwbouw, dient aangetoond te worden op welke wijze met duurzaamheid wordt omgegaan.

Onderstaande criteria geldt als aanvulling op de welstandscriteria *Gevelaanzichten* (zie pagina 24).

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.
- gevelelementen ten behoeve van biodiversiteit (e.g. neststenen) zijn onderdeel van de ritmiek of compositie van de gevel;
- zonnepanelen op gevels worden mee-ontworpen in de architectuur van de gevelwand.
- daken zijn ontworpen als 'vijfde gevel' en worden (voor zo ver mogelijk) ingezet als groene zones ten behoeve van waterretentie, biodiversiteit en verblijfszones;
- zonnepanelen op daken worden regelmatig gerangschikt en zo dicht mogelijk tegen het dakvlak geplaatst.

Links boven: zonnepanelen op gevel als onderdeel van de architectuur.

Rechts boven: groene gevels en groene buitenruimte tegen hittestress.

Links onder: natuurinclusief ontwerpen, neststenen opgenomen in de bebouwing.

Rechts onder: groene dak als buffer voor overtollig regenwater.

Welstandscriteria reclame-uitingen

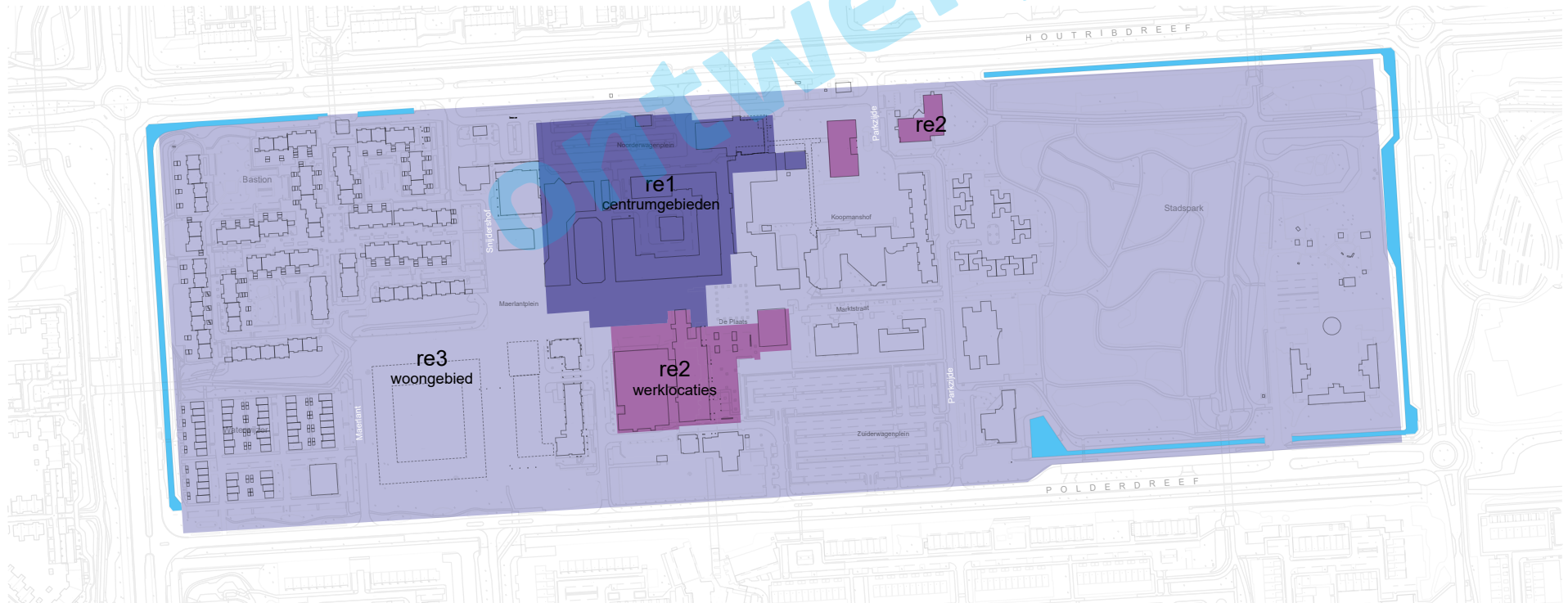
Reclame-uitingen op zicht locaties en in woonwijken hebben grote impact op de omgeving. Gestreefd wordt naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en belangen van de ondernemers.

Het cumulerend effect van reclame is groot, in het plangebied vraag deze aandacht omdat zichtbaarheid van de bedrijven naar de wegen cruciaal is. Aantal, grootte, omvang, situering en uitvoering van de reclameobjecten in relatie tot het omgevingsbeeld is daarom zeer bepalend. Hierdoor verschillen de reclame criteria per deelgebied. In woonwijken is reclame in principe niet passend en daarmee ongewenst. Om die reden wordt in de woonwijken een restrictief beleid gevoerd voor reclame. Voor panden met woningen boven of naast commerciële functies, dienstverlening of maatschappelijke doeleinden, geldt dat de reclame-uiting niet aan de woonverdiepingen of het woongedeelte wordt aangebracht. Nabij groene zones, bijvoorbeeld aan het Stadspark, is het van belang dat reclameobjecten geen negatieve invloed hebben op de (gewenste) natuurwaarde. De criteria voor reclame zijn bedoeld voor gebieden met architectonische en stedenbouwkundige welstand.

De welstandscriteria voor reclame-uitingen uit de Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit blijven van kracht. Maar door de gaande transformatie en de beoogde ruimtelijke kwaliteit voor het Lelycentre gebied worden de grenzen van de bestaande reclame-uitingen regimes aangepast. De nieuwe grenzen sluiten aan op de ontwikkelingen waar ruimte voor reclame-uitingen wordt geboden in het middengebied en de woonzones blijven bespaard.

De reclame-uitingen regimes van toepassing op het Lelycentre gebied zijn:

- Centrumgebieden (re 1)
- Werklocaties (re 2)
- Woonwijken (re 3)



Wensbeeld

De ambities voor het Lelycentre gebied zijn hoog. Het Lelycentre gebied onderscheidt zich door de diversiteit van functies en schaal. Vertrekpunt is een moderne tuinstedelijke omgeving waar beleven van groen en natuur in de stad mogelijk is.

Aan de oostzijde het Stadspark met een aantal kleine woonenclaves gericht op het park. De voorzieningen zijn geclusterd in het middengebied en richten zich op het groen/gele drager, namelijk het centrale ontmoetingsplein. Het middengebied bevat naast kantoor en winkels ook en woon-zorgcomplexen. Aan de westzijde zijn twee buurtjes met een combinatie van grondgebonden woningen en appartementengebouwen te vinden. De woonwijken in de aangrenzend gebieden zijn ingetogen met traditionele architectuur. Het doel in deze wijken is, naast het inrichten en onderhouden van de openbare ruimte, te sturen op kwalitatief overgang openbaar-privé zo dat deze woonwijken aansluiten op het groene karakter beoogd voor het hele Lelycentre gebied.

De ambitie is om de bestaande wijken als kleine enclaves te beleven en het middengebied als hart van de omgeving te benadrukken.

Inspiratie voor het middengebied is het Smedinghuis en de principes van het modernisme en functionalisme. Licht en strakke gebouwen, in een tuin stedelijke setting, zetten de principes van het modernisme door. Naast het bordes en de horizontale geleiding wordt ook ingezet op tuin- en groene daken. Een herkenbare plein vormt het nieuwe hart van het gebied. De parkeerplaatsen krijgen een robuster groene inrichting om de continuïteit van het groene karakter te garanderen. Het gebied is van ver herkenbaar door de hoogteaccenten en verbijzonderd door een tweetal landmarks. Het Smedinghuis aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is een nieuw landmark op een deel van het Winkelcentrum 't Lelycentre denkbaar. Deze laatste zal rusten op het bestaande verhoogde plein welk aansluit op de fietsroute vanuit Zuiderzeewijk. Op deze manier wordt de oorspronkelijke verhoogde openbare ruimte opnieuw een aantrekkelijk verblijfsgebied.



4. Bijlagen

Bijlage 1. Beleidskaders

Onderstaande betreffen de geldende beleidskaders welke van invloed zijn op de nieuwe visie voor het Lelycentre gebied.

Omgevingsvisie Lelystad 2030 (Ruimtelijk raamwerk)

Het Lelycentre gebied heeft in de beginperiode van Lelystad tot circa 15 jaar geleden een belangrijke functie gehad op stedelijk niveau. Door de geformuleerde opgaven en ambities voor de stad (ontwikkeling van een Stadshart nabij het station) en de gekozen koers zal de rol van het Lelycentre gebied veranderen en dus een nieuwe ontwikkelingsrichting volgen.

Het inzetten op de versterking van het Stadshart als stadcentrum bepaalt dat wijkcentra als zodanig dienen te worden ingericht en ingevuld. Transformatie is aan de orde voor het Lelycentre en de omliggende buurt: een transformatie van dit gebied tot gemengd gebied met een accent op stedelijk wonen en zorg. Hier kunnen een levensloopbestendige omgeving en woningen worden gerealiseerd.

In het kader van duurzaamheid en gezondheid wordt ingezet op het creëren van een gezonde en beweegvriendelijke omgeving waar wandelen en fietsen de prioritaire vervoerswijzen zijn. Daarnaast vergroening als oplossing voor klimaatadaptatie.

Koersdocument Lelystad 2040

Lelystad heeft de ambitie om een zelfstandige, sociaal veerkrachtige, duurzame, aantrekkelijke en economisch sterke stad met 100.000 inwoners te worden. Om dit te bereiken wordt ingezet op drie verschillende thema's: versterken urbanisatie, versterken maatschappelijke kracht en gedeeld eigenaarschap.

Voor het versterken van de urbanisatie is een leesbaar ruimtelijke en programmatische structuur cruciaal.

Lelystad kent een omvangrijk voorzieningenniveau met buurt- en wijkcentra, het Lelycentre, het Stadshart en Bataviakwartier. Om een sterke stad in de regio te worden zijn keuzes nodig om te voorkomen dat de ene ontwikkeling de andere verzwakt. Hierdoor zet Lelystad in op een hiërarchische voorzieningestructuur op regionaal – (Bataviakwartier), stads – (Stadshart) en wijk – cq buurtniveau (wijkcentra). In deze structuur krijgt het Lelycentre de positie van een wijkwinkencentrum.

Met betrekking tot de omgevingskwaliteit is van belang dat Lelystad de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur wordt. De stad ligt in de natuur, ontleent hier haar identiteit aan en gaat die uitdragen. Het groen en de nabijheid op natuur zijn basiskwaliteiten van het wonen in Lelystad.

Het Koersdocument Lelystad 2040 is door de gemeenteraad vastgesteld als leidraad voor het opstellen van het uitvoeringsprogramma *Lelystad Next Level* en de *Omgevingsvisie Lelystad 2030*.

Ontwerp Mobiliteitsvisie Lelystad 2030

Het ontwerp Mobiliteitsvisie Lelystad 2030 heeft als uitgangspunt dat de verplaatsing centraal staat. Een mobiliteitssysteem dat zodanig is ingericht dat de verplaatsingen worden gefaciliteerd, passend bij de doelstellingen die Lelystad heeft op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en de visie op de ontwikkeling van de stad¹⁴.

Om de doelen voor mobiliteit te bereiken zijn verschillende kaders opgesteld. Het merendeel zijn van toepassing voor de herontwikkeling van het Lelycentre gebied:

1. Lelystad zet in op een duurzaam mobiliteitssysteem en stimuleert de keuze voor duurzame vervoermiddelen (modaliteiten).
2. Lelystad zet in op toegankelijkheid van het openbaar vervoer voor iedereen (ongeacht financiële of fysieke situatie); vervoer waarmee woonwijken, voorzieningen, recreatiegebieden en bedrijventerreinen worden ontsloten.
3. Knooppunten (plekken waar gewisseld kan worden van vervoermiddel en route) worden optimaal ingericht zodat efficiënte en duurzame verplaatsingen van deur tot deur mogelijk zijn.
4. Autoverkeer wordt geleid naar de gewenste routes: rijks en provinciale wegen voor doorgaand verkeer, de ring voor stedelijk verkeer en de wegen langs het Stadshart voor bestemmingsverkeer.
5. Voor verplaatsingen binnen de bebouwde kom ligt de voorkeur bij lopen, fietsen en gebruik van het openbaar vervoer.
6. Lelystad stimuleert gewenst gedrag om doelen te bereiken: 'verleiden' gaat voor 'afdwingen'.
7. Lelystad zet in op het voorkomen van slachtoffers in het verkeer; scheiding van verschillende manieren van vervoer heeft daarom de voorkeur.

Bestemmingsplan Atolwijk- Zuiderzeewijk

Voor het onderhavige gebied is het bestemmingsplan Atolwijk- Zuiderzeewijk 2011, bestemming kantoor en bestemming verkeer, vigerend. Voor een totaaloverzicht zie www.ruimtelijkeplannen.nl.

Aangezien de gewenste ontwikkelingen niet in het huidige bestemmingsplan passen dienen de verschillende omgevingsvergunningen de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen.

Welstandsnota 2015

De Welstandsnota 2015, Lelystad geeft ruimte kwaliteit, is het geldende beleidskader voor beeldkwaliteit. Het plangebied valt binnen stedenbouwkundig welstand onder Stempelwijken (S1).

Voor de vastgestelde ambitie zijn de huidige welstandscriteria niet toereikend. Om de beoogde hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen zijn nieuwe welstandscriteria nodig. Deze zijn in het voorliggende beeldregieplan vastgelegd.

¹⁴ Ontwerp Mobiliteitsvisie Lelystad 2030.

Bijlage 2. 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

Met betrekking tot beeldkwaliteit zijn naast de gebiedsgerichte benadering met gerichte toetsingscriteria algemene welstandscriteria waaraan bouwwerken kunnen worden getoetst. Met deze criteria wordt gestreefd naar architectonische ontwerpen met zeggingskracht en vakmanschap.

De algemene welstandscriteria en een hardheidsclausule opgesteld voor de toepassing van de criteria is opgenomen in de Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit (zie Hoofdstuk 2: Algemene Welstandscriteria).

Algemene criteria Lelycentre gebied

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

trendsetters

- de vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen, zoals dakkapellen, moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan de totale bouwmassa en het dakvlak;
- in de bestaande woonwijken dienen goedgekeurde ingrepen, zoals bijvoorbeeld een bepaald dakkapel op een bepaald type woning als trendsetter;
- bij nieuwbouwprojecten worden goedgekeurde meerwerkopties zoals een dakkapel, erker of dakopbouw als trendsetter te worden beschouwd.

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 met het dakvlak (bij hellend dak) of de gevel, of zijn uitgevoerd in een grijs tint, waardoor opbouw, afvoerkanaal e.d. tegen de lucht wegvalt.

minicontainers

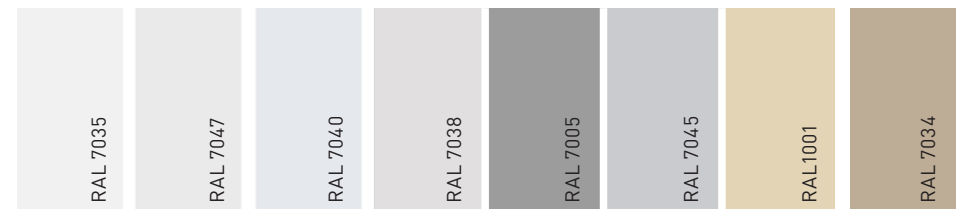
- bij bestaande grondgebonden woningen dienen de mini-containers op eigen erf en, zo veel mogelijk, uit het zicht van de openbare ruimte te worden opgesteld;
- bij nieuw grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met een gebouwde oplossing voor drie mini-containers op eigen erf;
- de opstelplekken worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, zodanig dat het straatbeeld wordt ontzien.

Bijlage 3. Kleurenpalet

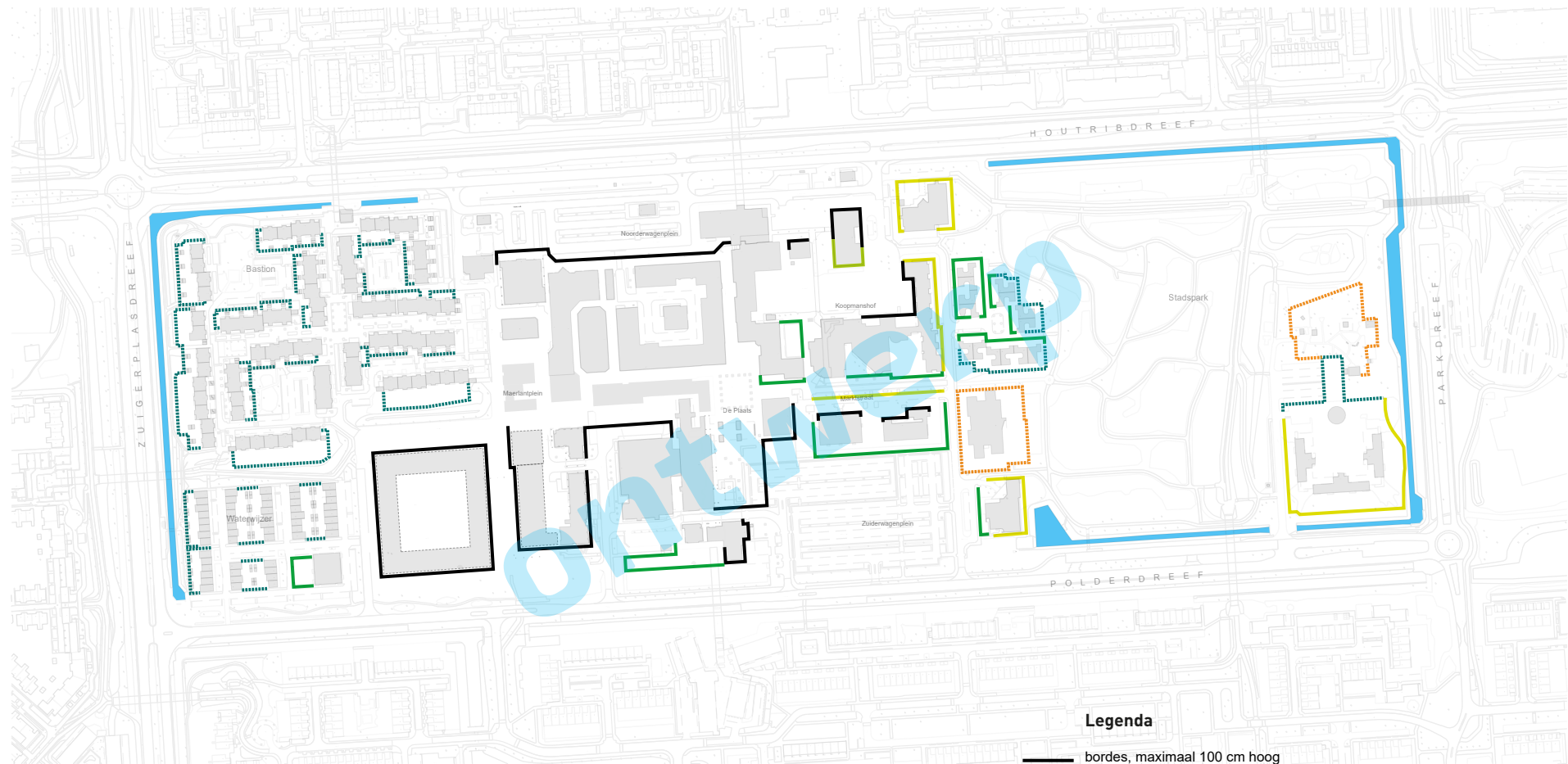
Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels is voor het middengebied (L4) een kleurenpalet opgenomen. Het kleurenpalet is samengesteld uit het RAL classic code-ringssysteem die in totaal 210 kleuren bevat. Vanwege het drukprocedé is bijgaande palet niet natuurgetrouw weergegeven maar kunnen slechts als indicatie worden gebruikt. Voor het bekijken van de kleuren dient een originele RAL waaijer 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. Bijgaand kleurenpalet voor het regime Middengebied L4 zal formeel onderdeel zijn van het beeldregieplan.

Voor de rest van de welstandsregimes (LS2 en LS3) geldt het doorzetten van bestaande kleuren.

Kleurenpalet Middengebied (L4) .

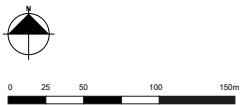


Bijlage 4. Kaart erfafscheidingen

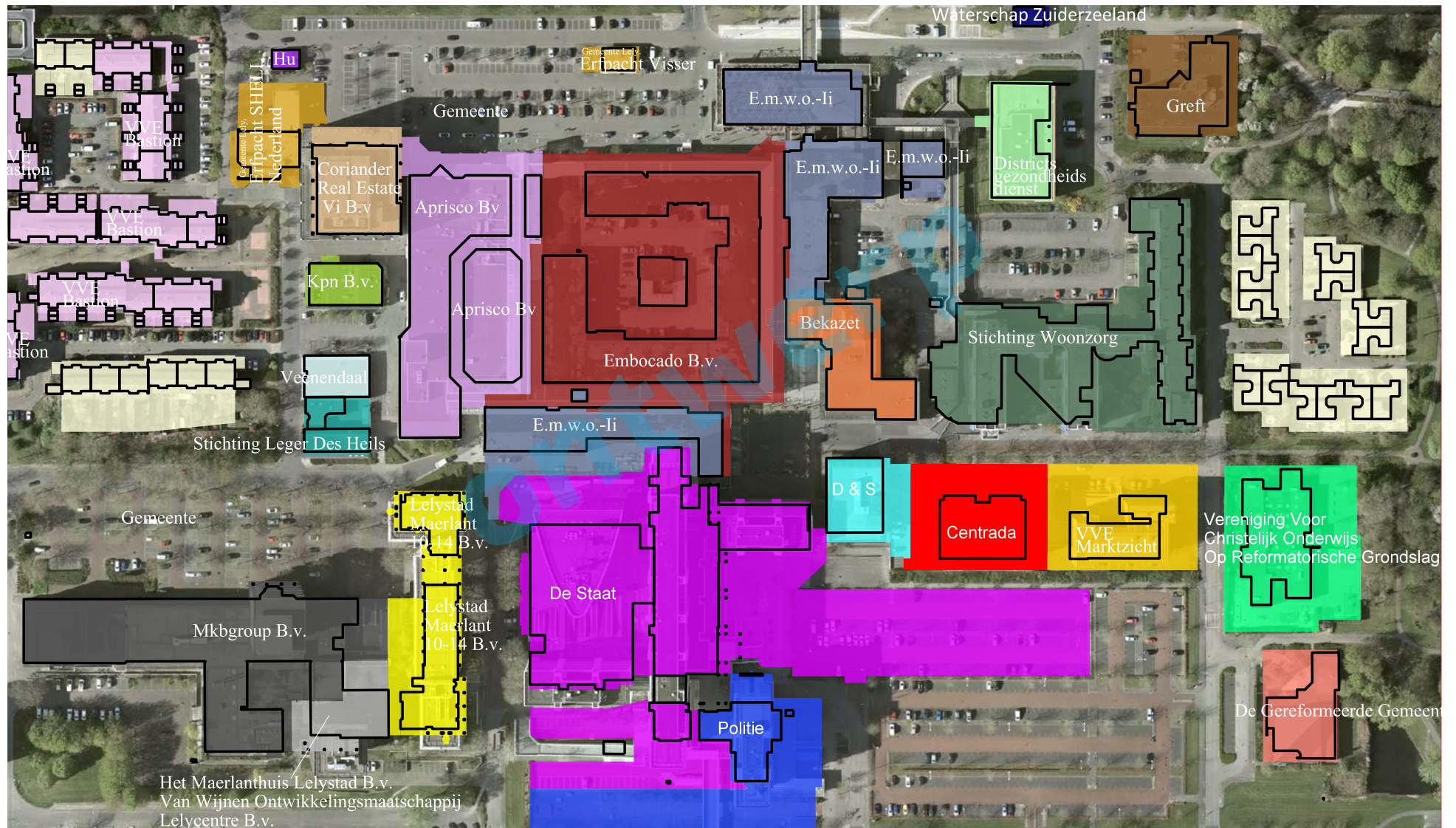


Legenda

- bordes, maximaal 100 cm hoog
- haag 60cm hoog, aanplant met dubbele rij in driehoeksverband, geen hekwerk
- vloeiend groen (gras + beplanting), geen hekwerk
- haag maximaal 180 cm hoog, aanplant met dubbele rij in driehoeksverband; of dubbelstaafmathekwerk (maximaal 180 cm hoog), kleur RAL 7021 en begroeid met klimop
- dubbelstaafmathekwerk, maximaal 180 cm hoog, kleur RAL 7021 in combinatie met lage beplanting aansluitend op omgeving



Bijlage 5. Kaart eigendom



Bijlage 6. Begrippenlijst

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 omgeving, 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 met een eenduidige toepassing van vooraf bepaalde architectonische middelen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteit of beeldregieplan.

bordes

Onderste deel van een bouwwerk dat anders uitgevoerd is dan het bovendeel, het opgaande werk. Het betreft een bouwdeel van maximaal 1 meter hoog ten opzichte van omliggende maaiveld. Een verhoogd platform dat bereikbaar is via een aantal treden of hellingbaan en toegang geeft tot een gebouw.

eigentijds ontwerp

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

ensemble

Een architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel bestaand uit bebouwing en omgeving.

functionalisme

Stroming in de architectuur die inhoudt dat constructie en uiterlijk bepaald moeten worden door de functie van het gebouw. De vorm volgt de functie. Bij gebouwen wordt gebruik gemaakt van prefabricatie, betonnen schrijven, prefab cassettes, aluminium erkers, o.a. Hier is de dominante gevelgeleding horizontaal. Schachten worden verticaal aangelegd. Entrees worden duidelijk aangegeven en er worden gescheiden verkeerszones gemaakt.

functionele plint

Onderste bouwlaag (begane grond) van een gebouw die functioneel anders ingevuld is dan de hogere bouwlagen.

hoogteaccent

Een incidenteel en rank gebouw of een beperkt onderdeel van een gebouw, met een afwijkende bouwhoogte naar boven ten opzichte van de direct omliggende bebouwing. Dit dient als markering en/of oriëntatiepunt van een bijzondere plek in een wijk of buurt.

installaties

toestellen voor een technisch doel die één of meer functies vervullen die verband houden met het gebruik van bouwwerken, zoals een klimaatinstallatie en bijbehorende aan- en afvoerkanalen.

korrel(grootte)

Grootte van de eenheden (ensembles, erven, bouweenheden) waaruit een gebied is opgebouwd. Een villa heeft een kleine korrel, een lange rij eengezinswoningen heeft een grote korrel.

landmark

Beeldbepalende plaatsen, gebouwen of objecten in het landschap die gebruikt wordt als een oriëntatie- of herkenningspunt en ordeningselement. Is gemakkelijk te herkennen aan zijn opvallende kenmerken.

modernisme

Stroming in de architectuur waar gebouwen bestaan vooral uit rechthoekige blokken, afgedekt met een plat of licht schuin dak. Licht, lucht en ruimte is het motto van deze bouwstijl. Een zakelijke vormgeving, die de functionele elementen van gebouwen benadrukt staat centraal. De moderne stedenbouw kenmerkt zich door het herpe-terende gebruik van moderne materialen (zoals beton en glas) en de herhaling van strakke bouwvormen.

natuurinclusief

Ontwerpen en inrichten van gebouwen en omgeving zodanig dat deze bijdragen aan de biodiversiteit en natuurwaarden.





















verplichte/dwingend rooilijn

Lijn waarop de voorgevel van de bebouwing zich dient te begeven.

uiterste bebouwingsgrens

Grens die niet overschreden mag worden door de bebouwing.

Bijlage 7. Legenda kaart hoofdopzet

	plangebied/sfeer		relatie tussen bebouwing en openbare ruimte
	aandachtsgebied		orientatie van bebouwing
	aangrenzend gebied		groene verbinding
	park		
	water		dreven
	bebouwing		hoofd ontsluitingsweg
	bebouwingsaccent		secundaire ontsluitingsweg
	bebouwingsaccent als landmark		fietsroute
	centraal voetgangersgebied		verhoogde fietsroute
	boomrijk straatbeeld		fietsbrug

Colofon

Team Stedenbouw en Landschap

Gemeente Lelystad

Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
Telnr. (0320) 278911
Faxnr. (0320) 278245
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

2 september 2020