Motivering Schetsplan

2e Welstandsadvies

Bouwplan:	het oprichten van een appartementencomplex met parkeerkelder (wijziging)
Bouwadres:	kadastrale sectie s 2081, 0938, 1989, 2082, 2084 (oostvaarderdijk)

Type en grootte

I: Wijziging van een **bestaand** bouwwerk
- ☐ A: Klein
- ☐ B: Middel
- ☐ C: Groot

II: Oprichten van een **nieuw** bouwwerk
- ☐ A: Klein
- ■ B: Groot

Het beoordelingskader: de beoordeling van het plan is gebaseerd op *de wet algemene bepalingen omgevingsrecht* en *Welstandsnota 2015*

Eerder afgegeven advies:
- ☐ Geen
- ■ Schetsplan beoordeling 10 september nummer V2680-2020
- ☐ Trendsetter
- ☐ Supervisor

Gebiedscode welstandsnota 2015 waarin het plan is gelegen: **BRP Werkeiland**

Welstandscriteria
- ☐ 2.1 Algemene welstandscriteria
- ☐ 3.2 Gebieden met architectonische welstand
- ☐ 3.3 Gebieden met architectonische welstand-cultuurhistorisch erfgoed
- ☐ 3.4 Gebieden met stedenbouwkundige welstand
- ☐ 3.5 Gebieden met vrijwillige welstand
- ☐ 4.1 Sneltoetscriteria
- ☐ 4.2 Criteria bijzondere categorieën
- ☐ 4.2.7 Reclame-uitingen
- ■ Beeldregieplan / Beeldkwaliteitplan

De aanvraag betreft een vooroverlegplan voor het oprichten van twee appartementengebouwen op het voormalige werkeiland in Lelystad-Haven. De appartementengebouwen worden zij aan zij geplaatst boven op een gezamenlijke parkeergarage die half verdiept in een talud is opgenomen. De appartementengebouwen hebben een langwerpige hoofdmassa en de woningen zijn georiënteerd op het IJsselmeer. Aan de achterzijde zijn galerijen en de entrees van de appartementsgebouwen gesitueerd.

Gemeente Lelystad
[redacted]
Postbus 91
[redacted]
14 0320
www.lelystad.nl

Plaatsing:
Opmerkingen vergadering 10 september j.l.:
De commissie is positief over het inpandig parkeren. Echter het dijkachtige grondlichaam tussen de appartementen verbreekt de ruimtelijke relatie tussen het werkeiland en de haven. Tevens is de routing vanaf de kade naar de entrees van de appartementen over het dijklichaam en achterlangs de appartementen niet passend bij het karakter en de schaal van de gebouwen. Ook de entrees op zich zijn te minimaal vormgegeven. De inrichting van het terrein (ook: groen en verlichting) moeten nog worden ontworpen en verbeeld. De aanvraag bevat tevens nog geen duidelijk beeld van de ruimtelijke impact op de achterliggende woningen enerzijds en de kade anderzijds. De commissie mist een dwarsprofiel waarin dit inzichtelijk is gemaakt. De commissie voorziet een te grote schaalsprong van de appartementengebouwen naar de nabij gelegen grondgebonden woningen. Niet akkoord.

Opmerkingen vergadering 29 oktober j.l.:
De entrees zijn niet van positie gewijzigd. Wel zijn de entrees waardiger vormgegeven waarbij de lift binnen het bouwvolume is gebracht. De commissie is positief over deze aanpassing, maar vraagt een zorgvuldige uitwerking van de naamgeving van het gebouw boven het dak die voortkomt uit de noodzaak om de uitloop van de lift boven het dak te laten uitsteken. De commissie merkt op dat in-/uitrit van de parkeergarage van relatief hoge wanden zijn voorzien. Zij ontnemen het doorzicht tussen de appartementengebouwen en ogen zwaar en massief. Dit vergt aanpassing.
Voorts is in de vergadering in herinnering gebracht dat de commissie een dwarsprofiel mist. De commissie meent dat een profiel nodig is om aan te kunnen tonen dat het plan in ruimtelijke zin en in schaal voldoende rekening houdt met de achterliggende bebouwing en adequaat inspeelt op het profiel van de openbare ruimte richting de haven. De commissie constateert dat dit nog onvoldoende is onderzocht. Niet akkoord.

Hoofdvorm:
Opmerkingen vergadering 10 september j.l.:
De commissie ziet in de gekozen hoofdvorm een bruikbaar uitgangspunt. Daarbij is het van belang dat het woonprogramma in de kap het architectonische thema (houten gebouw het bakstenen plint en hellend dak) niet verstoort. De toepassing van zonnepanelen op het platte deel van het dak is daarom goed gekozen. De commissie bekrachtigt dat toepassing van panelen op hellende daken in de voorliggende ontwerpopgave niet als passend worden gezien. De commissie is van oordeel dat in de kap teveel ingrepen zijn gedaan ten behoeve van bewoning waardoor de kap haar eenduidigheid verliest en teveel aantastingen toont. Niet akkoord.

Opmerkingen vergadering 29 oktober j.l.:
De kap is het voorliggende plan vereenvoudigd. In een verdere uitwerking zou het gebruik van dakkapellen mogelijk wat bescheidener kunnen, met name aan de zijkanten van de gebouwen. Op hoofdlijnen akkoord.

Gevelaanzicht:
Opmerkingen vergadering 10 september j.l.:
De opbouw met bakstenen plint, houtachtige gevels en een hellend dak geven het gebouw een bij de maritieme setting passende architectuur. De houten gevels zijn echter nog niet consistent vormgegeven. De gevelopeningen doen, doordat deze aaneen geschakeld zijn, een te grote inbreuk op de houten gevelvlakken. De commissie heeft tevens zorgen over de uitstraling aan de achterzijde van de panden. De minimale entrees en de galerijgevels in relatie tot de monumentale openbare ruimte van het werkeiland vraagt nog een kwaliteitsslag. Niet akkoord.

Opmerkingen vergadering 29 oktober j.l.:
De schaalverkleining aan de oostelijke zijde van de appartementengebouwen ter plaatse van de trappenhuizen ten opzichte van het vorige plan wordt als positief ervaren. De commissie zet nog wel haar vraagtekens bij de veelheid aan middelen aan deze zijde die nog onvoldoende onderlinge samenhang vertonen (houten schijven aan weerszijden van de glazen omkaderde entree).

De commissie merkt op dat de gevels op verschillende plekken nog relatief grote insnijdingen laat zien waardoor in plaats van gevelvlakken sprake is van randen. Zeker met toepassing van gepotdekseld Eternit bestaat hier de zorg voor het overheersen van hoekdetails. Niet akkoord.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering:
Opmerkingen vergadering 10 september j.l.:
De beoordeling betreft een ontwerp in een voorlopig stadium. Nadere informatie over materiaal, kleurgebruik en detaillering worden in een volgende fase van planontwikkeling beoordeeld. Geen oordeel.

Opmerkingen vergadering 29 oktober j.l.:
De parkeergarage loopt door van onder het gebouw richting de haven. De bovenzijde van de parkeergarage wordt afgewerkt met een sedumdak. De commissie is van oordeel dat dit wat minimaal is in relatie tot de omgeving en stelt dat hier een steviger groene voorziening nodig is. De vloerafscheiding zou transparanter moeten om de relatie tussen het gebouw en het straatprofiel goed op orde te krijgen. Niet akkoord.

Advies
De welstandsadviseur concludeert dat het ingediende plan in dit stadium van planontwikkeling niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Welstandsadviseur: [redacted]
Datum: 2 novemeber 2020