Motivering Schetsplan – dossier 2480

Welstandsadvies

Bouwplan: oprichten van 4 woningen
Bouwadres: Oostvaardersdijk

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
- ☐ 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

Het plan is in de commissievergadering van 4 maart jl. behandeld.
De voorgestelde bebouwing ligt in een geelgebied van het BKP waarvoor is aangegeven ‘behoud’. Inmiddels is een deel van de bestaande bebouwing gesloopt en wordt nieuwbouw voorgesteld.
Voor het plan zijn de volgende criteria uit het BKP van belang:

Stedenbouwkundige context
De verkavelingsprincipes en schakelingen van bestaande gebouwen of bouwdelen hebben een karakteristiek patroon en moeten bij de plaatsing van nieuw toe te voegen bebouwing als leidraad dienen.

Uitstraling naar de openbare ruimte
De nieuw toe te voegen bebouwing moet bijdragen aan het herstellen of versterken van de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
Postbus 91
8200 AB Lelystad
14 0320
www.lelystad.nl

Openbaar, privé, erfafscheidingen
Gebouwde erfafscheidingen en/of in combinatie met haagbeplantingen wordt sterk aanbevolen. Uitgangspunt is dat nieuwe erfafscheidingen een bijdrage leveren aan het groene beeld van de openbare ruimte.

Uitstraling
Tezamen met de bestaande bebouwing dienen de nieuwe bouwwerken bij te dragen aan een opwaardering van het totale beeld. Voor de nieuwe bebouwing is een eigentijdse vormgeving voorwaarde (geen retro-stijlen) juist een eigentijdse architectonische benadering doet ook recht aan de bestaande bebouwing, doordat door middel van een dergelijke accentuering de "oude en nieuwe objecten herkenbaar kunnen worden ten opzichte van elkaar en ook voelbaar is in welke periode ze gebouwd zijn.

Massa opbouw, maat en schaal
De hoofdvormen van nieuw toe te voegen bebouwingen dienen "familie" te zijn van de aanwezige gebouwen. Een zorgvuldige benadering waarin een overigens een verschil kan worden aangetroffen tussen de nieuwe bebouwing die zich voegt in het totaal patroon en de zogenaamde accenten, die juist een andere en eigenwijze vormgeving kunnen krijgen.

Compositie gevel
Gevelcomposities dienen op eenzelfde wijze benaderd te worden voor de verschillende nieuwe bebouwingen, zoals hierboven geldt voor maat en schaal. Dat wil zeggen dat het voor de hand ligt om te werken met vlakken, waar gaten voor kozijnen en deuren in zijn uitgesneden.

Dakvormen
Afdekkingen voor gebouwen zijn voorgesteld in kapvorm, verwant met de sfeer op het Werkeiland, met uitzondering van de zogenaamde accenten waar juist een platte afdekking kan plaatsvinden. Eén en ander afhankelijk van de bouwhoogtes. In het bestemmingsplan is dit vastgelegd als uitvloeisel van het stedenbouwkundig plan, dat voor dit gebied is vastgesteld.

Materialisering
Er wordt geen dwingende materialisering voorgeschreven. Van belang is dat samenhang van blokken of ensembles tussen het "oude" en nieuwe kan ontstaan, ondersteund door de aard van het materiaalgebruik. Als richting geldt dat ambachtelijke materialen, zoals baksteen en hout het meest voor de hand liggen.

Kleurgebruik
Ook het kleurgebruik zal worden beoordeeld in de context van het geheel. Er worden dus geen dwingende voorwaarden gesteld. Het sobere kleurpalet van de bestaande bebouwing geldt als referentie. Geen felle en schreeuwende kleuren.

Bijzondere details
De specifiek details in de bestaande gebouwen (b.v. metselwerk) zouden aanleiding kunnen vormen voor specifieke en/of bijzondere details, die zelfs als een soort (eigen)aardigheid een extra herkenbaarheid opleveren. Dit is geen verplichting, maar wordt hier aangereikt als suggestie.

Plaatsing: het betreft het oprichten van twee tweekappers. De situering is overeenkomstig de gesloopte barakwoningen en doet daarmee recht aan de bestaande structuur en opbouw van dit deel van het werkeiland. Akkoord

Hoofdvorm: De twee dubbele woningen zijn in een laag met een zadelkap. De plattegrond is rechthoekig met aangebouwde berging aan de straat. Typologisch sluiten de woningen aan op de directe omgeving. Akkoord

Gevelaanzicht De gevels zijn uitgewerkt in verticale houten latten met houten witte kozijnen. Dit principe sluit aan op de overige houten woningen. De gevelopeningen tonen verwantschap met de bestaande woningen echter er worden ook meerdere maatvoeringen toegepast waaronder horizontale

(hoe)ramen. Deze optelsom komt wat overdadig over. De commissie vraagt hier iets meer afstemming te zoeken in de verdere uitwerking van het plan. Akkoord

Materiaal, kleurgebruik en detaillering De commissie vraagt bij de verdere uitwerking aandacht voor de detaillering en aansluiting bij de huidige barakwoningen.
Op de daken wordt een felsdak voorgesteld in gepatineerd zink met tussen de felsen zonnepanelen. De commissie is gecharmeerd van de oplossing en is nieuwsgierig naar deze uitwerking. Akkoord

Advies
De welstandsadviseur concludeert dat het ingediende plan **voldoet** aan redelijke eisen van welstand.

Opmerkingen
Suggesties en aanbevelingen De commissie vraagt aandacht voor de erfafscheidingen. Kenmerkend voor het werkeiland zijn de hagenstructuren. Met de achtertuinen aan het openbaar groen ligt de opgave om daar op voort te bouwen.

Welstandsadviseur: [redacted]
Datum: 8-3-2021