College Burgemeester en Wethouders Lelystad
Postbus 91
8200AB Lelystad

Lelystad, 23 juli 2020

Geacht College,

De Erfgoedcommissie Lelystad heeft meermalen geadviseerd inzake de aanwijzing van het Werkeiland Lelystad als gemeentelijk monument. Recent is het plan van projectontwikkelaar Veldboom gedeeld met enkele omwonenden en in het nieuws gekomen. Wij vinden het spijtig dat u de Erfgoedcommissie niet rechtstreeks heeft geïnformeerd, of nog liever: heeft betrokken. Het verzoeken om advies in een stadium dat de bouwvergunning al voorligt, zou in dit geval in een veel te laat stadium zijn. Op dat moment zijn immers al vele kosten gemaakt en investeringen gedaan, is bij wijze van spreken het point of no return al gepasseerd. Daarom maken wij op dit moment gebruik van de mogelijkheid om u ongevraagd van advies te dienen. In de hoop dat dit advies bijdraagt tot een zorgvuldige afweging van de cultuurhistorische waarden van het Werkeiland als gemeentelijk monument.

Het voorliggende voorstel van projectontwikkelaar Veldboom vinden wij om twee redenen niet geschikt.
1.Het wijkt fors af van hetgeen in het bestemmingsplan is vastgelegd omtrent woongebouw 5.
2.Het voorgestelde gebouw en zijn setting tast de omgeving van het monument aan en heeft daarmee een negatief effect op de ensemblewaarde van het Werkeiland.
Wij adviseren de gemeente Lelystad om aan realisatie van het project in zijn huidige vorm geen medewerking te verlenen.

In het navolgende lichten wij een en ander nader toe.

Ad 1: Afwijking van bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft voor woongebouw 5 de volgende bepalingen:
a. een woongebouw dient binnen het bouwvlak worden te gebouwd;
b. de hoogte van het woongebouw mag ten hoogste 9,00 m bedragen.

Voor het -desgewenst- bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden als bepalingen:
a. de ondergrondse parkeergarage dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a. mag een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding “parkeergarage toegestaan”.

Het voorliggend ontwerp van projectontwikkelaar Veldboom wijkt zowel in oppervlakte als in hoogte van af van het bestemmingsplan. Het ontwerp gaat tot een hoogte van meer dan 11 meter. Dat is een overschrijding van meer van 20%. Het ontwerp steekt 3 meter uit buiten het bouwvlak, en komt daarmee op de reservering voor de ondergrondse garage te liggen.
Waar in het bestemmingsplan sprake is van een plat dak, heeft het ontwerp schuine daken.

Het gebouw krijgt met deze afwijkingen een groot volume, te groot voor deze plek. Iets wat nog wordt versterkt door de aanvullend benodigde parkeerruimte op het maaiveld en bijkomende afschermingen, die bovendien ruimte aan de openbaarheid onttrekken.

Ter illustratie een voorbeeld: De gebouwen op het werkeiland hebben 1,5 tot 2 woonlagen, waarbij de tweede woonlaag zich in de kap, al dan niet met dakkapel, bevindt. Het voorliggend ontwerp telt 3 woonlagen, waarvan de derde woonlaag zich nu eens in de kap bevindt en dan weer als een rechthoek uitsteekt. Dat leidt tot een heel andere volume dan hetgeen de bepalingen in het bestemmingsplan verwoorden. En dan laten we de benodigde parkeerruimte op maaiveld nog buiten beschouwing.

Ad 2: Negatief effect op omgeving monument en ensemblewaarde Werkeiland

Het Werkeiland Lelystad is als gemeentelijk monument aangewezen vanwege de cultuur-historische waarde, maar ook de architectuurhistorische en de stedenbouwkundige waarde. Het is een historisch stukje Lelystad dat als ensemble een geheel eigen sfeer en beleving kent. Ter plekke, maar ook gezien vanaf de Houtribweg.

Idealiter sluit woongebouw 5 in sfeer en detaillering aan op het Werkeiland. Het voorliggende ontwerp lijkt echter zelf een markant gebouw te willen worden. Dit is vanuit de erfgoedgedachte niet wenselijk voor deze plek. Het woongebouw mag zich wel onderscheiden, maar het totaal moet in visuele zin één geheel blijven. Het is niet de bedoeling om een markant gebouw neer te zetten. Het monumentale karakter van het werkeiland moet primair de aandacht krijgen en trekken.

Ter illustratie een voorbeeld:
De projectontwikkelaar heeft gekozen voor een alzijdig gebouw waarin plaatselijk schuine daken worden toegepast. Alzijdigheid wijkt echter af van de bouwwijze op het Werkeiland. Datzelfde geldt voor de afwisseling in dakvormen.

Het voorgenomen gebouw zal vanaf de Oostvaardersdijk zichtbaar zijn achter de bestaande bebouwing van het Werkeiland. Het voorgenomen gebouw zal vanaf de Houtribweg het zicht op de bestaande bebouwing van het Werkeiland blokkeren. Naarmate het voorgenomen gebouw meer volume heeft, wordt het dominanter en wordt het visuele effect groter. Dit heeft een negatief effect op de visuele beleving en de sfeer van de bestaande bebouwing van het Werkeiland. Het schaadt daarmee de cultuurhistorische ensemblewaarde van het Werkeiland.

Advies
Kort samengevat gaat het om een ontwerp voor een woongebouw dat een te groot volume inneemt, daarmee te dominant wordt en de ensemblewaarde van het Werkeiland schaadt.
Het advies van de Erfgoedcommissie is dan ook om van de realisatie van dit project in zijn huidige omvang en vorm af te zien.

We zijn als Erfgoedcommissie uiteraard bereid om ons advies toe te lichten.
Met vriendelijke groet,

S.R. Douwma, secretaris Erfgoedcommissie Lelystad
Postadres:
Krachtveld 62
1359 KL Almere