Lelycentre gebied
beeldregieplan

gemeente Lelystad

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

Aanleiding 5
Beeldregie 5
Leeswijzer 5
Plangebied 6
Huidige situatie 6

2. Stedenbouwkundige kader 11

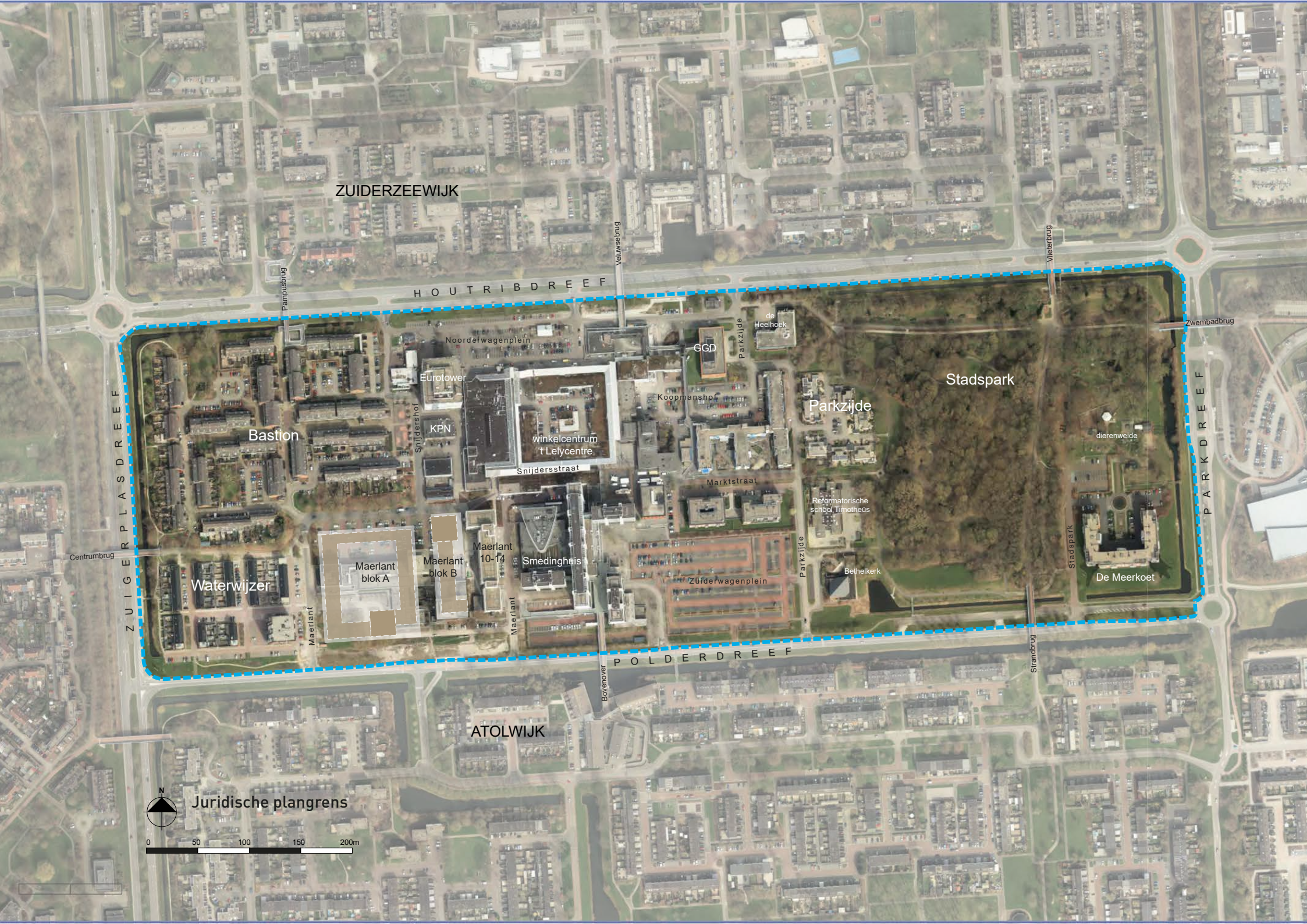
Visie Lelycentre en de groene/gele drager 11
Openbare ruimte en kavelinrichting 12

3. Beeldkwaliteit 15

Sfeer LS2 Cluster- en woonerfwijken 16
Sfeer LS3 Recent gerealiseerde woonwijken 18
Sfeer L4 Middengebied 20
Sfeer LAc6 Smedinghuis gebouwencomplex 27
Sfeer LA7 Bethelkerk 29
Sfeer LA15 Winkelcentrum 't Lelycentre 29
Welstandscriteria duurzaamheid 31
Welstandscriteria reclame-uitingen 32

4. Bijlagen 34

Bijlage 1 (ruimtelijke) Beleidskaders 34
Bijlage 2 Algemene Welstandscriteria 35
Bijlage 3 Kleurenpalet 35
Bijlage 4 Kaart erfafscheiding 36
Bijlage 5 Kaart eigendom 37
Bijlage 6 Begrippenlijst 38
Bijlage 7 Legenda kaart hoofdopzet 39


ZUIDERZEEWIJK
HOUTRIBDREEF
Pampusbrug
Veluwsebrug
Vlietbrug
Zwembadbrug
Noorderwagenplein
GGD
de Heelhoek
Parkzijde
Stadspark
Eurotower
Koopmanshof
Parkzijde
Bastion
KPN
Snijdershof
winkelcentrum 't Lelycentre
Snijdersstraat
Marktstraat
dierenweide
ZUIGERPLASDREEF
PARKDREEF
Reformatorische school Timotheüs
Centrumbrug
Maerlant blok A
Maerlant blok B
Maerlant 10-14
Smedinghuis
Waterwijzer
Maerlant
Maerlant
Zuiderwagenplein
Parkzijde
Bethelkerk
Stadspark
De Meerkoet
POLDERDREEF
Bovenover
Strandbrug
ATOLWIJK
N
Juridische plangrens
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 hoofdopzet 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 (spelregels) 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 welstandscommissie 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 hoofdopzet, 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, begrippenlijst 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 gebied is opgedeeld in drie zones, de westzijde voornamelijk voor wonen, een centraal gedeelte als voorzieningscentrum met kantoren, winkels, sociaal maatschappelijke en een groot stadspark in het oostelijk gedeelte.

Huidige situatie

Het Lelycentre gebied is opgezet als stadscentrum en volgens zuiver functionalistische principes: orthogonale stedenbouwkundige opzet en duidelijke functiescheiding (wonen, werken, verkeer en recreatie).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 onsamenhangende 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,
De Plaats en het winkelcentrum, 1974.

Eigendom situatie

Het gebied kent 27 (groot) eigenaren, inclusief gemeente en verenigingen van eigenaren. Twee percelen aan het Noorderwagenplein 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. Voor een overzicht 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-) kantoren als beeldbepalende elementen gerealiseerd. Het Smedinghuis gebouwencomplex, 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 gebouwencomplex 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 gedachtengoed ontstaan. Kenmerkend is, naast de gescheiden functies, het leesbare bordes[1] waarop de meeste rusten en de horizontale geleding van de gevels. Het meest prominent is het Smedinghuis complex, die door zijn stedenbouwkundige en architectonische waarde als cultureel erfgoed door de Rijksgebouwendienst aangemerkt is. Destijds stak het Smedinghuis complex 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 complex en Maerlant 10-14. Het Smedinghuis gebouwencomplex samen met de verhoogde fietsroute kunnen worden beschouwd als enige bouwwerk in het plangebied waar de stedenbouwkundige positie en de architectonische kwaliteit bij elkaar komen[2].

1 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.
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 Uiterton als laatste complex ontwikkeld en verder naar het noorden de Heelhoek. De buurt Parkzijde is in de jaren 90 gerealiseerd. Tot slot de drie gebouwen aan de Markstraat 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 wijkwinkelcentrum[3], 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.
Daarnaast: Maerlant 10-14.
Links midden: Winkelcentrum 't Lelycentre.
Daarnaast: De Uiterton en de aansluiting van de verhoogde fietsroute op de Marktstraat.

Linksonder: uitbreiding Smedinghuis.
Daarnaast: impressie transformatie Eurotower.
Hieronder: impressie transformatie De Lely.

Omgeving
De huidige inrichting van de openbare ruime 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 voornamelijk met bomen ingericht en zeer beperkt met laag groen. 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 infra-structuur te herkennen. Autogebruikers, fietsers en voetgangers kruisen elkaar onnodig.

Linksboven: De Plaats.
Daarnaast: Winkelcentrum 't Lelycentre aan het Noorderwagenplein.
Links midden: Koopmanshof vanaf de verhoogde fietsroute.
Daarnaast: achtererf Maerlant
Linksonder: fietsbrug Bovenover en het Smedinghuis gebouwencomplex.
Daarnaast: Marktstraat richting het Stadspark.
Hiernaast: Maerlant 10-14 en zuid- westentree winkelcentrum.

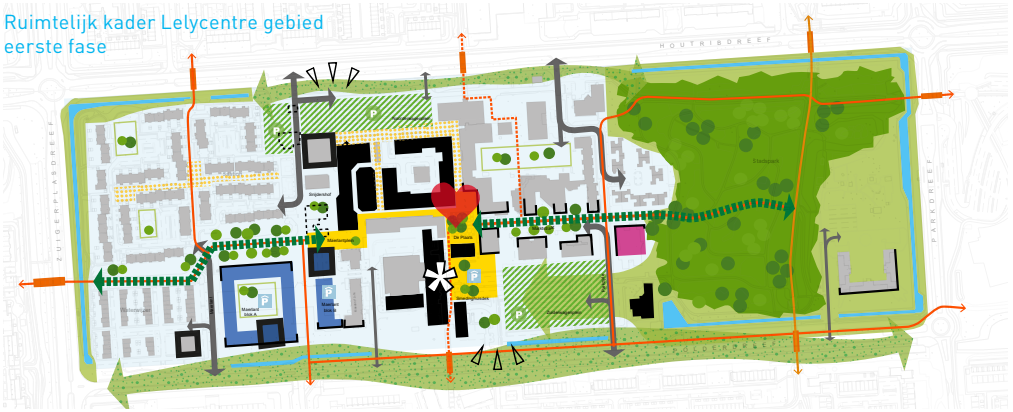
Hieronder: overzicht Lelycentre gebied
aan de Polderdreef.

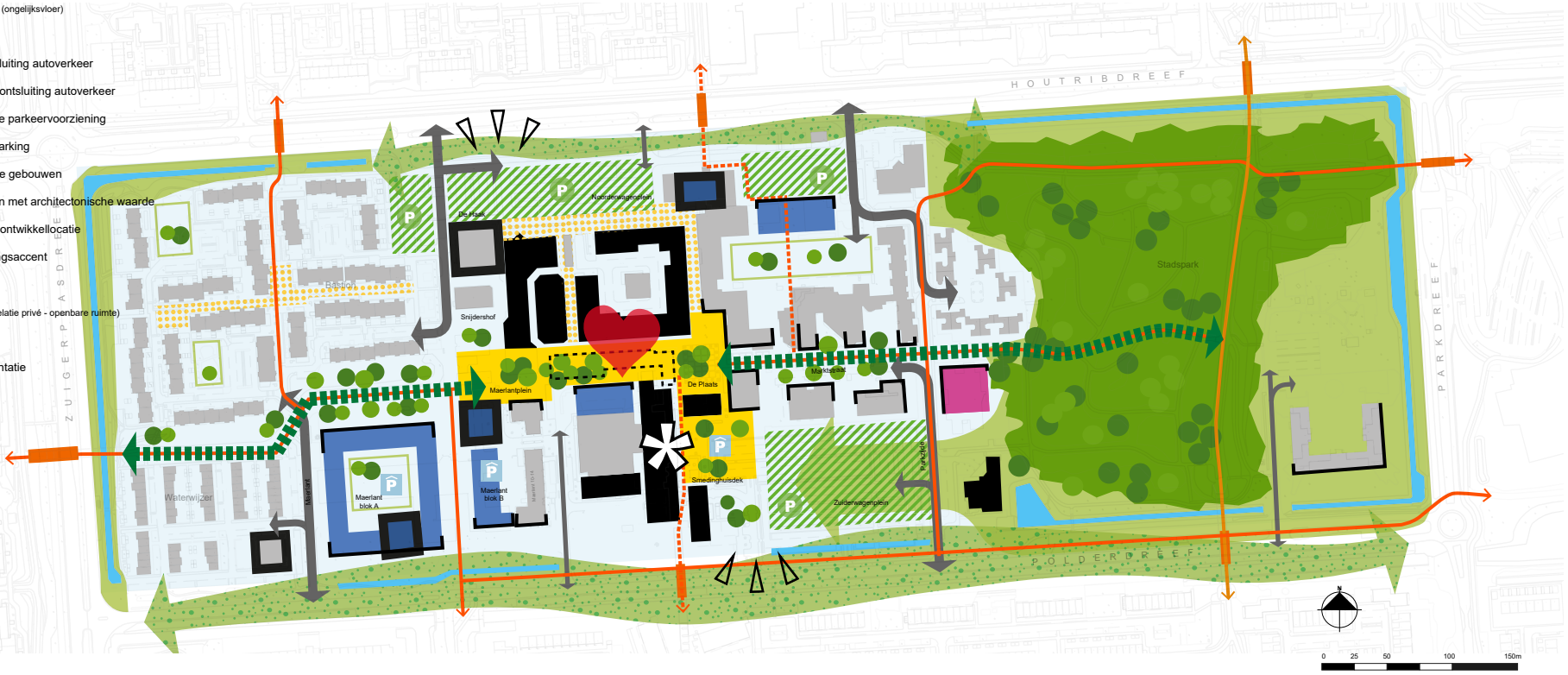
Ruimtelijk kader Lelycentre gebied eindbeeld

legenda

- Stadspark
- groene/natuur rand (parkinrichting)
- doortrekking groen
- water
- voetgangerszone centraal gebied
- voetgangerszone aansluitend gebied
- woonhoven
- groene drager
- fietsroute (op maaiveld)
- fietsroute (ongelijksvloer)
- fietsbrug
- hoofd ontsluiting autoverkeer
- secundaire ontsluiting autoverkeer
- gebouwde parkeervoorziening
- (green) parking
- bestaande gebouwen
- gebouwen met architectonische waarde
- (mogelijke) ontwikkellocatie
- bebouwingsaccent
- te slopen
- fronten (relatie privé - openbare ruimte)
- landmark
- zicht/oriëntatie

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. De variatie in functies en de uitwisseling tussen gebouw en de belangrijkste openbare ruimtes en routes zijn hiervoor essentieel. Vertrekpunt is het Gebiedsplan Lelycentre uit 2017. Daarnaast de *Omgevingsvisie* (Ruimtelijk Raamwerk), het *Koersdocument Lelystad 2040* en de *Mobiliteitsvisie 'Lelystad in beweging' 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 stempelwijken, 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 word 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 korrelgrootte[4].

b. Groene/gele drager

Twee ruimtelijke elementen, bestemd voor voetgangers en fietsers, overlappen elkaar en brengen diverse deelgebieden en gebouwen als voorkanten bij elkaar: de Haak[5] als stedelijk plein, welk het winkelcentrum met het Smedinghuis complex 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. Vervolgens is een goede ruimtelijke en functionele relatie tussen deze openbare ruimtes en de plinten van de gebouwen essentieel. Het gebied is autovrij.

c. Cultuurhistorisch gedachtengoed functionalisme versterken

Versterken en doorzetten van de principes uit het functionalisme[6] en modernisme[7] 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. Aan deze principes wordt, waar mogelijk, het inrichten van daken als kwalitatieve zones toegevoegd. Dit in het kader van een gezonde woonomgeving en klimaatverandering.

d. Heldere verkeersstructuur

De verkeerstructuur is door de nieuwe inrichting eenduidig en 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 groene/gele drager. De groene/gele drager maakt onderdeel uit van het herkenbare langzame verkeersnetwerk.
Autoverkeer is beperkt tot de randen. Het Lelycentre gebied zal enkele hoofd autoontsluitingswegen kennen: het Snijdershof en Parkzijde vanaf de Houtribdreef en Maerlant en Parkzijde vanaf de Polderdreef. Snijdershof en Parkzijde vormen de ontsluiting voor de hoofd parkeerterreinen, 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 onderstreept 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.

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 hetSnijdershof aan de westzijde tot en met het Smedinghuis gebouwencomplex aan de zuid oostzijde.

6 functionalisme: zijstroming van het modernisme. Het functionalisme of het Nieuwe Bouwen houdt in dat constructie en uiterlijk bepaald moeten worden door de functie van het gebouw. De vorm volgt de functie.
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.

Naast het robuust inrichten van de bestaande groene zones worden de parkeerpleinen zo veel mogelijk ingericht om wateroverlast te beperken of voorkomen. Waar mogelijk en wenselijk worden andere parkeerplaatsen 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/vegetatie 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, de gewenste natuurwaarde en doelmatig beheer en onderhoud.

De groene laan dient als groene long en als infrastructurele verbinding tussen oost en west. Het beeld is van een groene zone met diverse soort hoge en lage beplanting geschikt om de biodiversiteit te bevorderen. Fiets- en voetpaden zijn hier opgenomen en sluiten aan op het Maerlantplein en De Plaats. Aan de zuidzijde wordt de verlenging van de Snijdershof ingericht als een groene lob[8] die ruimte biedt voor de fietsroute richting het zuiden en oosten. De groene zones langs de Houtribdreef en de Polderdreef worden ingericht als uitlopers van het Stadspark. De open parkachtige inrichting met hoge bomen dient als omkadering van het Noorderwagenplein en Zuiderwagenplein welke als open ontvangst ruimte voor het winkelcentrum en het Smedinghuis complex dienen. Rondom het westelijk deelgebied is het groen meer gesloten wat beter aansluit op het rustige woonkarakter. Dit in tegenstelling tot het open en dynamisch karakter van het Noorderwagenplein en Zuiderwagenplein.
Het Noorderwagenplein en Zuiderwagenplein worden ingezet als hoofd parkeer-locaties. 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.

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

Linksboven: groene drager met parkinrichting.
Links: ruim en comfortabele zitranden in combinatie met gevarieerde beplanting.

Het moderne stedelijke karakter wordt herkenbaar in het middengebied met de Haak, 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.
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.
De Haak wordt in twee fases gerealiseerd. 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 openbaar plein dat enerzijds als voorkant voor het winkelcentrum en de omliggende panden zal dienen en anderzijds ruimte zal bieden voor de wekelijkse markt. Op deze manier wordt een dynamisch plein gecreëerd en kan het Noorderwagenplein ten aller tijden efficiënt worden ingezet voor parkeren.

Fietspaden worden duidelijk herkenbaar door het profiel 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, Parkzijde en Maerlant, 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 beoogde functies. Hierdoor dient de herontwikkeling van het hele Lelycentre gebied rekening te houden met goede bereikbaarheid en toereikende riolering, afvoer van regenwater en afvalinzameling.

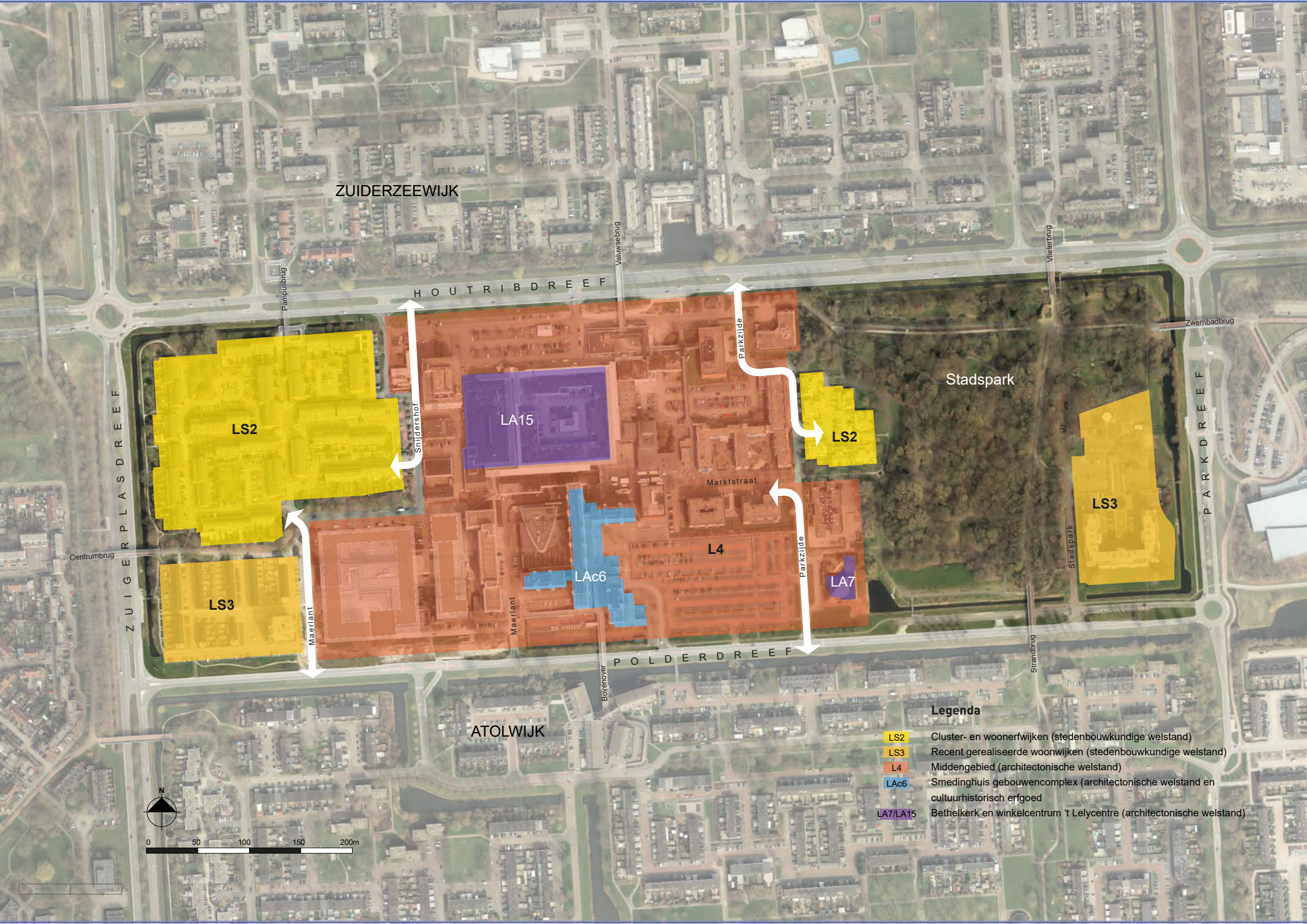
Kavelinrichting
Het straatprofiel heeft een groene inrichting met gras, struiken en bomen. Het is echter van belang dat het groene karakter niet stopt bij de kavelgrens maar terug komt in het (semi) privé gebied zodat een samenhangend gebied ontstaat. Daardoor krijgen de binnenterreinen ook een groene 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 minicontainers). 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 voor zo ver mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte te worden opgelost. Dit om ongewenst parkeren (t.b.v. winkels) te voorkomen. Mogelijkheden om extra parkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte is zeer beperkt. Het inzetten van een klein deel van de bestaande hoofd parkeerterreinen voor dubbel gebruik is denkbaar. Er wordt gestreefd naar duurzame stedenbouw, meervoudig grondgebruik is mogelijk door het realiseren van een bordes en deze in te zetten voor parkeren. Zowel in de privé als in de openbare parkeervoorzieningen dient er rekening te worden gehouden met plaatsing van oplaadpunten ten behoeve van elektrische auto's.

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

foto: Dirk Vervwoerd

foto: amazingnaates.wordpress.com


ZUIDERZEEWIJK
HOUTRIBDREEF
Pampusbrug
Veluwsebrug
Vlietbrug
Zwembadbrug
Parkzijde
Stadspark
PARKDREEF
ZUIGERPLASDREEF
Centrumbrug
Snijdershof
Marktstraat
Maerlant
Bovenover
POLDERDREEF
Strandbrug
LS2
LS3
LA15
L4
LAc6
LA7
ATOLWIJK
N
0
50
100
150
200m
Legenda
LS2 Cluster- en woonerfwijken (stedenbouwkundige welstand)
LS3 Recent gerealiseerde woonwijken (stedenbouwkundige welstand)
L4 Middengebied (architectonische welstand)
LAc6 Smedinghuis gebouwencomplex (architectonische welstand en cultuurhistorisch erfgoed
LA7/LA15 Bethelkerk en winkelcentrum 't Lelycentre (architectonische welstand)

3. Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende welstandsgebieden met een eigen regime beschreven en bijbehorende welstandscriteria die van toepassing zijn op de bebouwing. Andere welstandscriteria die van toepassing is op alle sferen, zoals erfafscheiding, duurzaamheid en reclame wordt 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. Aan de hand van de stedenbouwkundige structuur, de architectonische karakteristieken en de mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie is het gebied onder te verdelen in drie welstandsgebieden.
Aanvullend wordt voor een drietal bouwwerken met cultuurhistorisch en/of architectonische waarde[9] welstandscriteria opgesteld. De stedenbouwkundige- en architectonische kenmerken weergegeven in de welstandsnota worden in dit beeldregieplan omgevormd tot welstandscriteria en dienen als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van nieuwe plannen. Deze criteria beperkt niet de ontwikkeling of transformatie van de gebouwen maar zorgt dat de oorspronkelijke kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische elementen niet verloren gaan.

LS2 Cluster- en woonerfwijken, betreft de bestaande woonwijken Parkzijde en Bastion welke door hun kenmerkende stedenbouwkundige opzet en architectuur onder een eigen welstandsgebied worden gebracht. Deze behoudt het niveau van stedenbouwkundige/beperkte welstand.

LS3 Recent gerealiseerde woonwijken, welke als stedenbouwkundige/beperkte welstand blijft, is 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 één welstandsgebied gebracht.

L4 Middengebied betreft een nieuwe welstandsregime en is gebaseerd op de modernistische en functionalistische principes welke als basis dienden voor de oorspronkelijke ontwikkeling van het gebied. Dit regime valt onder het architectonische/volledige welstandsniveau 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.

9 In de Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit is het Smedinghuis gebouwencomplex aangewezen als cultuurhistorisch erfgoed en de Bethelkerk en het Winkelcentrum 't Lelycentre als belangrijke gebouwen binnen de architectonische welstand.

LAc6 Smedinghuis gebouwencomplex [10] als icoon van de jonge stad. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in combinatie met de verhoogde fietsroute en de modernistisch architectuur zijn opmerkelijk. De bebouwing heeft met zijn bijzondere detaillering en het ongebruikelijke gevelmateriaal een geheel eigen expressie.

LA7 Bethelkerk aan de Polderdreef, bijzonder door zijn ligging tussen voorziening centrum en park en kenmerkend door de combinatie van plattegrond en dak.

LA15 Winkelcentrum 't Lelycentre gebouwd als eerst voorzieningscentrum.
Zowel LAc6, LA7 als LA15 vallen onder het niveau architectonische/volledige welstand.

10 Smedinghuis gebouwencomplex: het betreft het oorspronkelijk complex ten behoeve van de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, het Stadskantoor van het openbaar lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders (later Politiebureau) en de verhoogde fiets- en voetgangersroute.

Linksonder: patiowoningen in Parkzijde. (LS2)
Daaronder: woongebouw De Meerkoet (LS3).
Hieronder: woongebouw Bastion (LS2).
Daaronder: het Smedinghuis complex (LAc6).

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 schaal, het toepassen van lichte tinten en de groene erfafscheiding. De architectuur van de woningen is modern en ingetogen.

De wijk Bastion kent een opzet met uitspringende rijen van gestapelde woningen (maisonnettes) langs een centrale kruisvormig plein, waar oorspronkelijk een verhoogde fietsroute in noord-zuid richting gebouwd was. Het centrale gebied is 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. Bebouwing wordt beëindigd met een mansardedak met daarop en dakopbouw ook in mansarde vorm. Bij gestapelde woningen wordt de toegang benadrukt door de trappenhuizen en de robuuste balustrades in beton.

Volgende welstandscriteria is gebaseerd op het welstandsregime *Cluster- en woonerfwijken* (S2) uit de Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit en aangepast aan de context. Het regime LS2 valt onder het niveau stedenbouwkundige/beperkte welstand.

hoofdopzet LS2
voor legenad zie bijlage 7.

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 omzoomd door woongebouwen. De architectuur is robuust en relatief gesloten met houten opbouw en robuuste betonnen balustrades.
Dit gebied betreft stedenbouwkundige/beperkte welstand.

Situering

- nieuwbouwplannen en verbouwingen (aan- en uitbouwen, dak opbouwen, overige bijgebouwen) moeten de ruimtelijke samenhang in de straat en de directe woonomgeving ondersteunen;
- 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 het 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.

Rechts: patiowoningen in Parkzijde. Sobere vormgeving. Plat dak zonder overstek.
Midden: woongebouw in Bastion met kenmerkende betonnen balustrades.
Daarnaast: dakkapel is opgetrokken vanaf de goot.

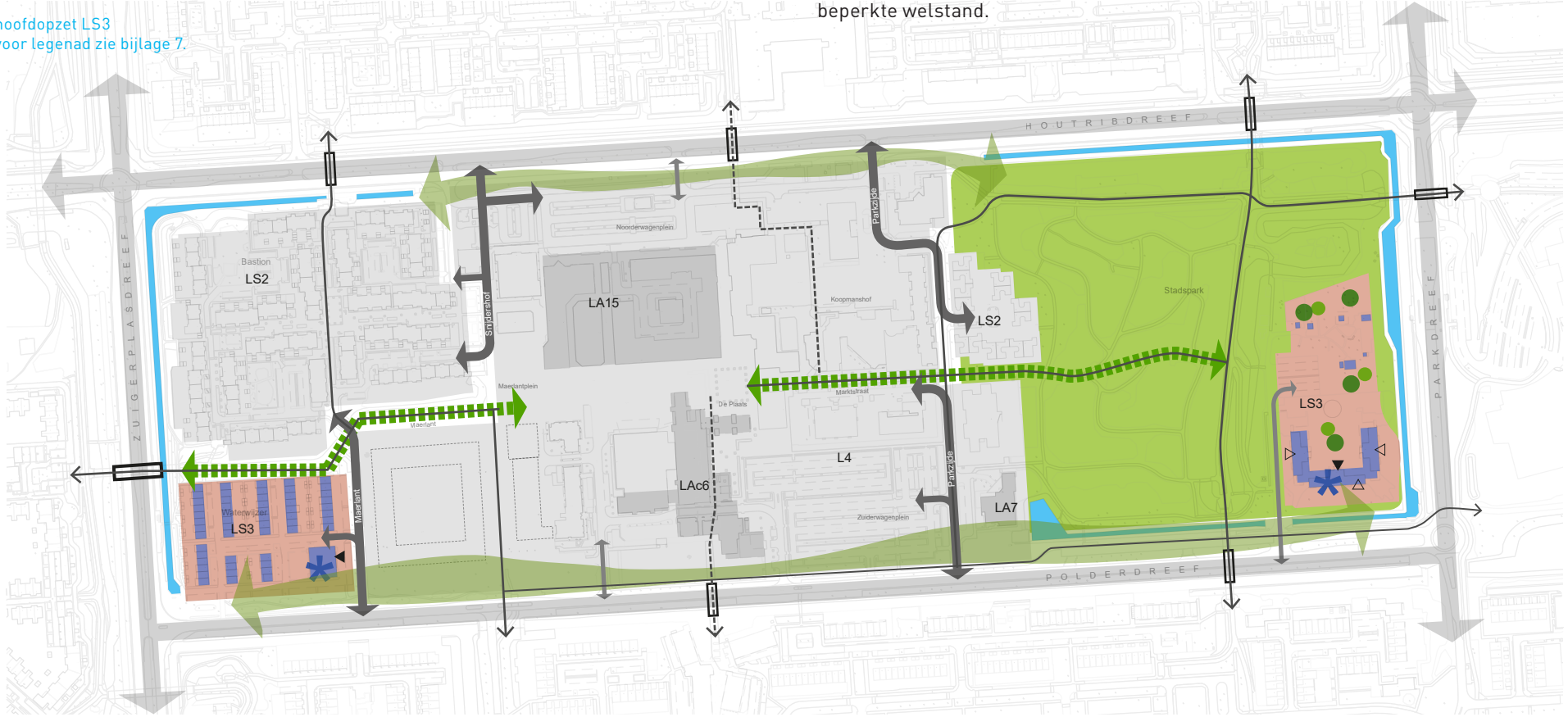
LS3 Recent gerealiseerde woonwijken

Hoofdopzet
In het Stadpark zijn verschillende woonvormen en maatschappelijke functies te vinden. Aan de westrand bevindt zich Parkzijde omschreven binnen sfeer LS1. 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.

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 flankeert 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 appartementen-blokken.

Volgende welstandscriteria is gebaseerd op het welstandsregime Recent gerealiseerde woonwijken (S3) uit de Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit en aangepast aan de context. Het regime LS3 valt onder het niveau stedenbouwkundige/ beperkte welstand.

hoofdopzet LS3
voor legenad zie bijlage 7.



Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

Bebouwing aan de oostrand van het Stadspark vertoont een duidelijk hiërarchie waar de ingetogen gebouwen met tuinkarakter van de Dierenweiden ondergeschikt zijn aan het prominent woongebouw welke moderne metselwerkarchitectuur kent.
Gebouwen in de Waterwijzer volgen eenzelfde traditionele signatuur kenmerkend door traditionele metselwerkarchitectuur.
Dit gebied betreft stedenbouwkundige/beperkte welstand.

Situering

- alle gebouwen moeten haaks op of evenwijdig aan de straat komen te staan en aansluiten op de in het bestemmingsplan aangegeven voorgevelrooilijn;
- 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. Vormgeving, materialisering en kleurgebruik is eenduidig en ingetogen. Donkere kleuren worden hier toegepast (e.g. zwart, antraciet, donker groen).

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.

Rechts: binnentuin van residence de Meerkoet.
Midden: woongebouw Waterwijzer.
Daarnaast: ongeweste houten erfascheiding i.c.m. lage beplanting aan de Polderdreef.

L4 Middengebied

Hoofdopzet

Het middengebied, waar het merendeel van de transformatie plaatsvindt, betreft 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. Parkeren bevindt zich aan de randen van het gebied, duidelijk afgescheiden van het voetgangersgebied. Het deelgebied wordt doorsneden door drie fietsroutes. Één daarvan, opgehoogd in noord-zuidrichting, is onderdeel van het oorspronkelijke plan van Van Eesteren, heeft cultuurhistorische waarde en hierdoor blijft bestaan.

Het hart van het middengebied wordt gevormd door een voetgangersplein vanaf De Plaats tot het Maerlantplein. Het Smedinghuis gebouwencomplex, 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 plint[11] (met voorzieningen) en obstakelvrije overgangen openbaar-privé. Bebouwing in het middengebied is alzijdig en krijgt representatieve 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 materialen als beton, metaal en glas, de herhaling van strakke bouwvormen en de dominante horizontale gevelgeleding.
Bouwblokken bestaan 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 kan het bordes worden ingezet voor het realiseren van semi verdiept parkeren.

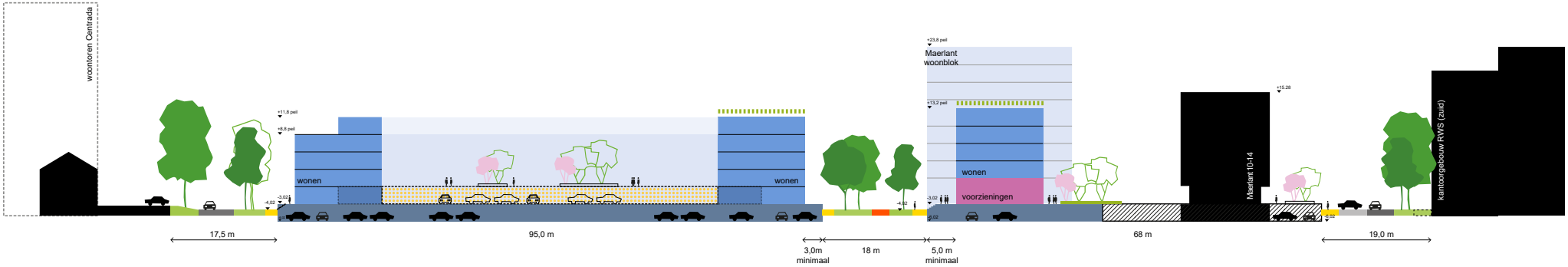
11 functionele plint: onderste bouwlaag (begane grond) van een gebouw waar andere functies mogelijk zijn ten opzichte van de hogere bouwlagen.

Aan de noordzijde is het gebied van ver herkenbaar door de Eurotower en het Winkelcentrum 't Lelycentre. Een landmark aan de noord oostzijde van het winkelcentrum is denkbaar. Het Noorderwagenplein dient als ontvangst ruimte voor deze gebouwen. Het parkeerplein biedt ruimte voor kiosken welke op zijn beurt de uitwisseling tussen winkelcentrum en plein bevorderen. De kiosken worden zo veel mogelijk geclusterd, zijn kleinschalig, ondergeschikt aan de omliggende gebouwen en, door hun prominente locatie, kwalitatief uitgevoerd.

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 complex, onderdeel van de serie gebouwen langs de Polderdreef, dient als landmark en trendsetter voor het gebied.

Het welstandsgebied L4 Middengebied valt onder het niveau architectonische/volledige welstand. Binnen de welstandscriteria voor dit gebied 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.

Door hun cultuurhistorische en/of architectonische waarde wordt voor het Smedinghuis gebouwencomplex, de Bethelkerk en winkelcentrum 't Lelycentre specifieke welstandscriteria opgesteld.



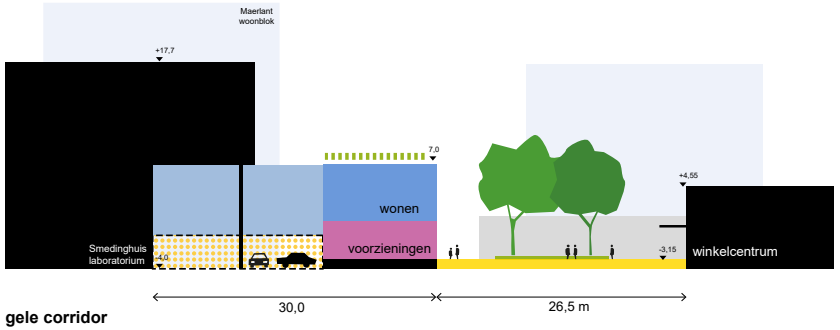
hoofdopzet L4
voor legenad zie bijlage 7.

Stedenbouwkundig doelstelling

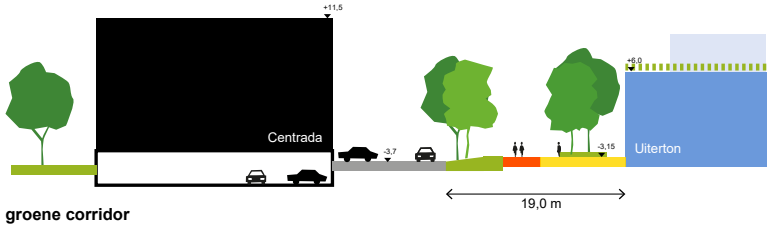
Spelregels volume en oriëntatie

- 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 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. Voor wonen is het bordes minimaal 3 meter diep, voor voorzieningen 5 meter;
  b. in de aandachtsgebieden is variatie in de vormgeving van het bordes mogelijk (e.g. bordessen, terrassen, veranda's of loggia's);
  c. aan de dreven dient het bordes zich in de verplichte rooilijn 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 hoger dan de bovenste bouwlagen;
- de nodige onderdoorgangen zijn ruim en herkenbaar;
- bevoorrading ten behoeve van voorzieningen wordt, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte opgelost, bij voorkeur inpandig.

groene corridor
Maerlant-Bastion



gele corridor
Snijdersstraat (Achterom)



groene corridor
Marktstraat

Boven: profielen van de groene/gele drager

Bovenaan: hoofdentree op het plein.
Hierboven: hoogteaccent met alzijdige orientatie. transparante en hoge plint.
Daarnaast: variatie in massa binnen een bouwblok.
Rechts: gebouw op een bordes. Plint ingericht met groen en onder parkeren.

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 Noorderwagenplein en Zuiderwagenplein, is zodanig opgelost dat parkeerplaatsen, voor zo ver mogelijk, niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.
Dit welstandsgebied betreft architectonische/volledige welstand.

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;
- gebouwen hebben een heldere en monumentale uitstraling met rechthoekige/orthogonale volumes;
- bouwvolumes worden afgedekt met een plat dak en zonder overstekken;
- bij renovatie en transformatie dienen de vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen, zoals een dakopbouw, relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan de totale bouwmassa 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 gevels;
  a. bij renovatie en transformatie geldt dat de bouwlaag grenzend aan de openbare ruimte voor zo ver mogelijk transparant of verrijkt met reliëf moet zijn om aan een aantrekkelijk straatbeeld bij te dragen;
  b. nieuwbouw mag geen blinde gevels hebben naar de openbare ruimte. Gevels aan de belangrijkste openbare ruimtes dienen voor minimaal 50% van het betreffende geveloppervlak uit gevelopeningen voorzien van glas te bestaan.
- gebouwen zijn qua architectuur aan elkaar verwant; de architectuurstijl volgt de principes van het modernisme. Gebouwen zijn sober met een zakelijke vormgeving en repeterende elementen;
  a. bij renovatie en transformatie geldt dat de oorspronkelijke gevelindeling dient te worden versterkt zo dat deze op het beoogde modernistisch karakter aansluit;
  b. bij nieuwbouw geldt een modernistische/functionalistische architectuurstijl met een duidelijk horizontale geleding;
- 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. de verschillende dak elementen (bijvoorbeeld installaties, energieopwekking systemen en groene zones) vormen een geordend geheel;
  b. bij renovatie en transformatie worden daken zo veel mogelijk ingericht met groen mits het constructief en technisch mogelijk is;
  c. bij nieuwbouw worden daken ingericht met groen als regenwater buffer, tegen hittestress en waar mogelijk als aantrekkelijk verblijfszones.

Linksboven: horizontale geleding en alzijdige blokken.
Rechsboven, midden en hierboven: sobere vormgeving, zowel voor hoog als laagbouw, met duidelijk horizontale geleding. Toepassen van materialen in lichte kleuren.
Links: ongewenste achterkanten en blinde gevels.

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 kleurenpalet (zie bijlage 3);
  a. het toepassen van afwijkende tinten of kleuren is mogelijk als accent of verbijzondering. Deze dragen bij aan een modernistische sfeer. Deze zijn ondergeschikt aan de kleur van de hoofdmassa;
  b. 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;
- het toepassen van gevelsteen is mogelijk mits deze glad en strak is afgewerkt (e.g. wasserstrich strak, strengpers, betonsteen, natuursteen). Het formaat is lang, slank en passend bij de schaal van de bebouwing. De gevelsteen is effen van kleur of licht genuanceerd.
- er is voldoende variatie in materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering tussen bouwblokken (korrels) van verschillende gebieden (wonen-voorziening-park);
- bebouwing is zorgvuldig gedetailleerd; geen overmaat aan detaillering;
- 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. Zie aanvullende criteria (bijlage 2).

Boven: dak als 'vijfde gevel', ingericht als kwalitatieve verblijfszone.
Rechts: zorgvuldig en strakke detaillering.
Onder: strakke gevelsteen (MBI-GeoStylistix) met een lang en slank formaat.
Daarnaast: zichtbare installaties zijn niet toegestaan.
Daarnaast: schermen voor gevel- en dak installaties zijn onderdeel van de architectuur.
Onderaan: renovatie van bestaande panden tot modern en duurzame gebouwen met behoud van de oorspronkelijke gevelindeling.

Bovenaan: erfafscheiding is mee-ontworpen.
Rechtsboven: individuele trappen bij woningen.
Midden links: lage haag in voortuinen.
Midden rechts: dubbelstaafmat met klimoplant bij zij- en achtertuinen.
Hierboven: fietsberging met vegetatiedak.
Daarnaast: kiosk met moderne vormgeving en toepassing van accentkleur.
Rechts: achterkanten, zichtbare afvalinzameling en installaties zijn niet toegestaan.

Overige bouwwerken

- Erfafscheidingen vormen onlosmakelijk onderdeel van de welstandstoetsing;
- de overgang openbaar-privé wordt uitgevoerd conform ligging in het plangebied (zie kaart erfafscheidingen bijlage 4):
  a. in het voorzieningscentrum als een bordes maximaal 1 meter hoog als onderdeel van de bebouwing (mee-ontworpen). Er wordt geen hekwerk aangebracht; of
  b. aan de groene/gele drager en de Polderdreef als een lage haag (maximaal 60 cm hoog) aanplant met dubbele rij in driehoeksverband. Er wordt geen hekwerk aangebracht; of
  c. aan het park wordt vloeiend vormgegeven door middel van groeninrichting, eventueel met hoogteverschillen. Er wordt geen hekwerk of erfafscheiding aangebracht;
  d. 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.
- bergingen zijn mee-ontworpen en uitgevoerd in dezelfde materiaal- en kleurstelling als toegepast in de hoofdmassa; bergingen zijn met een vegetatiedak 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. bevinden zich in de hoofd-parkeerterreinen of pleinen;
  b. dakvorm is vrij;
  c. zijn alzijdig; hebben voldoende gevelopening met helder glas; gesloten gevels zijn representatief;
  d. kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan een modern en strak beeld; geen metselwerk;
  e. 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;
  f. nodige terrasschermen zijn transparant en mee ontworpen.

LAc6 Smedinghuis gebouwencomplex

Het Smedinghuis gebouwencomplex is in de Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit aangewezen als cultuurhistorisch erfgoed. In het kader van de welstandsnota wordt de definitie ervan beperkt tot gebouwd erfgoed. Het Smedinghuis complex is, naast cultuurhistorisch erfgoed, een beeldbepalende[12] object. Deze is van groot belang voor de stedenbouwkundige samenhang en bepaald het aanzicht en karakter zowel van het Lelycentre gebied als van de stad. Beeldbepalende objecten hebben niet dezelfde status als gemeentelijke of rijksmonumenten maar genieten van bescherming van de gemeente op basis van culturele en/of historische gronden. Een sloopvergunning wordt bijvoorbeeld niet licht afgegeven. Het uitgangspunt bij beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevol gebouwen is behoud en herstel, tegelijkertijd worden mogelijkheden aangeboden voor ontwikkeling. Voor bouwplannen stelt de erfgoedcommissie een collegiale advies op welke als basis kan dienen voor de welstandsbeoordeling.

12 beeldbepalend: een beeldbepalend gebouw is van lokale ruimtelijke waarde die op grond van hun hoofdvorm, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering bijdragen aan de identiteit van de omgeving. De hoofdmassa en positionering op het erf is beschermd.

Waardering

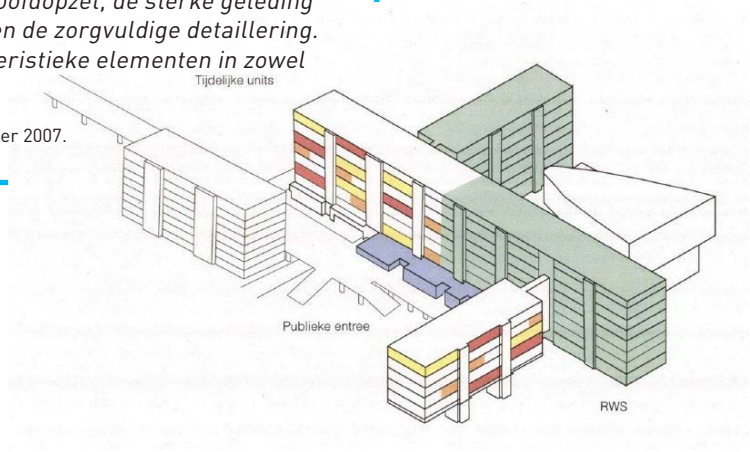
Het Smedinghuis gebouwencomplex is cultuurhistorisch en stedenbouwkundig historisch van belang, omdat het als één van de weinige gebouwen het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept van Cornelis van Eesteren vertegenwoordigt waarbij verkeersstromen zo gescheiden zijn dat de ingangen van de voorzieningen zich op het niveau van de eerste verdieping bevinden. De ensemblewaarde van het Smedinghuis komt voort uit de samenhang met de verhoogde fietsroute en de markering door het stedelijke gebouw van het oorspronkelijk als stadshart gedachte centrum (Lelycentre). Architectuurhistorisch is het van belang vanwege de bijzondere ontwerpkwaliteiten die tot uitdrukking komen in de structuralistische hoofdopzet, de sterke geleding van de gevels, het bijzondere materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering. Dankzij een zorgvuldige renovatie zijn de karakteristieke elementen in zowel het exterieur als interieur behouden gebleven.[13]

13 Cultuurhistorie in Lelystad, L. van Meijel en P. Opmeer, oktober 2007.

Hoofdopzet

Het Smedinghuis gebouwencomplex is een beeldbepalend bouwwerk niet alleen door zijn architectonische kwaliteit maar ook door de ligging in het stedelijke weefsel in combinatie met de openheid en schaal van het omliggende gebied. Het Smedinghuis gebouwencomplex samen met het ruim bordes, de verhoogde fiets- en voetgangersroute vormen in stedenbouwkundig en architectonische zin één geheel. Het noord-zuid georiënteerde hoofdgebouw dient als ruggengraat van het complex en is verbonden met de oost en west vleugels via luchtbruggen. Het hoofdgebouw presenteert zich richting het Zuiderwagenplein. De ontvangsthal is bereikbaar via de verhoogde route. Samen met het laboratorium huisvestte deze gebouwen het toenmalige Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders. Middels de verhoogde route is dit gedeelte verbonden met het voormalige Stadskantoor van het openbaar lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders, ook noord-zuid georiënteerd, welke het laatste blok in het complex vormt. Dit blok ligt op een bordes en heeft een entree zowel op maaiveld als aan de verhoogde route. De gevels openen zich naar de belangrijkste openbare ruimtes en kenmerken zich door de horizontale gevelgeleding, het toepassen van luifels ter hoogte van de entrees, de robuuste betonnen balkons ter hoogte van de tweede verdieping, de prefab aluminium erkers en de opvallende polyester leidingschachten. In het interieur is het cassetteplafond karakteristiek. In het hoofdgebouw zijn de monumentale ontvangst ruimte, de hal, het trappenhuis en de kantine typerend voor de tijdsgeest en hierdoor waardevol.
Met een combinatie van werk- een woonfuncties zal het Smedinghuis gebouwencomplex een belangrijke rol spelen in de levendigheid en toekomstbestendigheid van het gebied. De uitwisseling tussen gebouw en openbare ruimte, de schaal van het ontvangstplein en het kwalitatief vergroenen van de omgeving zijn hier ook van belang.

Het regime LAc6 heeft het niveau van architectonische/volledige welstand.



Rechts: volumetrie van het gebouwencomplex met de verhoogde route.
Daarnaast: ruime ontvangsthal en kantine met het kenmerkende cassetteplafond.

Stedenbouwkundige doelstelling

Spelregels

- de openheid en de schaal van het ontvangstplein dient te worden gerespecteerd;
- het solitair gebouwencomplex met routes als geheel wordt gerespecteerd;
- de relatie van het gebouwencomplex met de verhoogde fietsroute en bordes blijft gehandhaafd en wordt hersteld;
- de monumentale uitstraling wordt gerespecteerd.

Welstandscriteria

De volgende oorspronkelijke kenmerken worden bij verbouwingen behouden en hersteld:

Situering

- een ruim bordes als ontvangstplein voor het gebouwencomplex;
- het gebouwencomplex rust (deels) op een bordes;
- de gebouwen zijn bereikbaar via de verhoogde fiets- en voetgangersroute;
- de rooilijnsprongen;
- bij verbouwingen dient het gebouw ten minste één entree te hebben aan de groene/gele drager (zie profiel Snijdersstraat pg. 22); fysieke relatie tussen plint en deze openbare ruimte is vereist.

Hoofdvorm

- samengestelde en sterk gelede bouwmassa's en getrapte opbouw;
- platte daken zonder overstekken;
- de luifels bij de entrees.

Gevelaanzicht

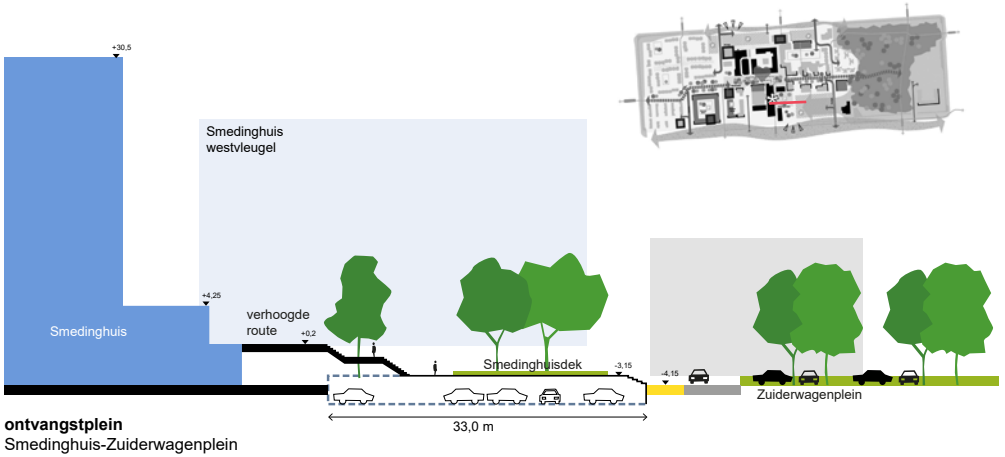
- de horizontale geleding in de gevel, met de verticale schachten aan de buitenzijde als kenmerkende architectonische elementen;
- bij verbouwingen dient de plint aan de groene/gele drager zich hierop uitdrukkelijk te oriënteren (zie profiel Snijdersstraat pg. 22).

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- de kleurstelling en materialisering van wit prefab (vlak en geprofileerd) elementen en grote glasoppervlakken.

Boven: het opnieuw gebruiken van de entree op de verhoogde route is noodzakkelijk.
Hierboven: achterkanten, zichtbare installaties en hekwerk zijn onwenselijk.

Boven: verbinding hoofdgebouw met westvleugel via een luchtbrug. Gevel met betonnen balustrade, erkers en leidingschachten.
Onder: profiel van een ruime ontvangstplein, met mogelijkheden voor overdekte parkeren, aan de oostzijde van het complex.



ontvangstplein
Smedinghuis-Zuiderwagenplein

LA7 Bethelkerk

Hoofdopzet
In het Stadspark ligt aan een waterpartij en omzoomd door groen de Bethelkerk. De kerk heeft als hoofdkenmerk de hoofdbouw met een vierkante plattegrond waarbij de nok van het zadeldak diagonaal over het vierkant ligt. Dit resulteert in oplopende gevels welke de hoeken van het hoofdgebouw accentueren. In het interieur wijzen deze de richting van de waaiervormige kerkzaal. De annex ruimtes verschijnen als plat afgedekte volumes ondergeschikt aan de kerkzaal. De bakstenen gevels zijn eenvoudig opgedeeld in grote vlakken en door de ruime gevelopeningen richten deze zich op de omgeving. Aan de oost en westgevel van de hoofdbouw grote ramen, deels met glas in lood, benadrukken verder de hoogte van de zaal.
Het regime LA7 betreft architectonische/volledige welstand.

Welstandscriteria

Situering
- solitaire ligging dient intact te blijven;
- rooilijnsprongen in het gebouw dienen gerespecteerd te worden.

Massa en vorm
- het eenvoudige, heldere sculpturale karakter van het hoofdgebouw dient te worden gewaarborgd;
- het zadeldak zonder overstekken en de noklijn diagonaal over het hoofdgebouw dienen intact te blijven;
- de samengestelde bouwmassa (hoofdgebouw en annex van één laag met plat dak zonder overstek) dient te worden gerespecteerd. Toevoegingen of aanpassingen dienen aan te sluiten op deze oorspronkelijke architectonische kenmerk.

Gevelaanzicht
- de verticale gevelopeningen in de hoofdbouw dienen intact te blijven;
- bij verbouwingen of uitbreidingen dienen nieuwe gevelopeningen aan te sluiten op die van het bestaande gebouw.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering
- de materialisering bestaat uit donkerrode baksteen, dakbedekking in leien en een accent met gekleurd glas in lood. Bij verbouwingen dient het kleur-, materiaalgebruik en detaillering op de oorspronkelijke architectuur te worden afgestemd.

Links: ligging van de Bethelkerk aan de rand van het Stadspark en langs de Polderdreef.
Daaronder: Bethelkerk aan het waterpartij. Oplopende gevels en diagonale noklijn.
Hieronder: winkelcentrum 't Lelycentre. Een nieuwe sobere kleurstelling, inrichting en eenduidig reclame elementen zullen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

LA15 Winkelcentrum 't Lelycentre

Hoofdopzet
Het Lelycentre is het eerste voorzieningencomplex van Lelystad en was ontworpen op basis van modernistische principes. Als onderdeel van de voorzieningszone, en zoals door Van Eesteren bedoeld, is het winkelcentrum verhoogd aangelegd met op de voorkant een lager gelegen parkeerterrein. Het winkelcentrum is ingericht in een hovenstructuur met het hof als bedieningsplein. Bebouwing is twee bouwlagen hoog en is plat afgedekt. Oorspronkelijk bod het tweede maaiveld ruimte voor winkels, kantoor en sociale functies welke, via de verhoogde route, verbonden was zowel met Zuiderzeewijk als met het Smedinghuis complex. Het winkelcentrum werd op initiatief van de winkeliers in de tachtiger jaren overkapt met een stalen constructie. Deze structuur sluit niet geheel aan op het modernistisch karakter van het gebouw.
De ambitie is om de principes van het modernisme te versterken en de verbinding met de omgeving te verbeteren. De verhoogde ligging en de rechthoekige opzet blijven gehandhaafd. De gesloten hoven openen zich naar de belangrijkste openbare ruimtes. Hierdoor is het slopen van de zuidelijke winkelstrook denkbaar. Het tweede maaiveld blijft onderdeel van het verhoogde route. Het tweede maaiveld zal ingezet worden voor sociale en/of woonfuncties om de uitwisseling tussen privé en openbare ruimte te stimuleren. De architectuur is modernistisch met eenheid in het gevelbeeld. Het realiseren van een landmark op de noordoost hoek is denkbaar om het gebied beter richting de Houtribdreef te presenteren.
Het regime LA15 betreft architectonische/volledige welstand.

Stedenbouwkundige doelstelling

Spelregels

- verhoogde ligging ten opzichte van de Houtribdreef dient te worden behouden en verder te worden versterkt;
- de orthogonale opzet wordt gerespecteerd. Bij verbouwingen of uitbreidingen wordt de opzet doorgezet;
- het tweede maaiveld op de verdieping dient als openbaar gebied toegankelijk in stand te blijven en wordt bij aanpassingen mee-ontworpen met de bebouwing;
- de nodige onderdoorgangen zijn ruim en herkenbaar;
- bevoorrading wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte opgelost in eigen binnenterrein.

Welstandscriteria

Situering

- het winkelcomplex presenteert zich richting de Houtribdreef. Bij verbouwingen dient deze oriëntatie te worden behouden en verder te worden versterkt;
- de formele rooilijn blijft gerespecteerd; bebouwing is evenwijdig of haaks aan de weg gesitueerd;
- het brede bordes met ruime trappen en hellingbanen is leesbaar.

Hoofdvorm

- bouwvolumes sluiten qua schaal aan op de omliggende bebouwing;
  a. bij renovatie en nieuwbouw is variatie in massa (bouwhoogtes) mogelijk;
- bouwvolumes zijn afgedekt met een plat dak. Bij verbouwing of uitbreiding dient de vormgeving van de oorspronkelijke dakrand te worden doorgezet.

Gevelaanzicht

- bij verbouwing of nieuwbouw dienen alle naar de openbare ruimte georiënteerde gevels zich als representatieve zijden te manifesteren;
  a. de bouwlaag grenzend aan de openbare ruimte dient grotendeels transparant of verrijkt met reliëf te zijn;
- bij verbouwing of nieuwbouw dienen gevels aan de groene/gele drager zich hierop uitdrukkelijk te oriënteren. De gevels hebben hun hoofdentree op deze openbare ruimte; fysieke relatie tussen plint en openbare ruimte is vereist;
- het winkelcomplex is qua architectuurstijl gebaseerd op de principes van het modernisme. Gevels zijn sober met een zakelijke vormgeving en hebben een duidelijk horizontale geleding. Verbouwingen dienen hierop aan te sluiten;
- puienindeling zijn op het sober karakter afgestemd en dienen één doorlopend geheel te vormen;
- het dichtplakken of bestikkeren van gevels, vooral aan de belangrijkste openbare ruimtes, wordt als exces beschouwd (zie onder reclame).

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- eenzelfde kleurenpalet en materiaalgebruik dient te worden doorgezet in het hele complex;
- de kleurenpalet is sober en sluit aan op het modernistische stijl;
  a. het toepassen van afwijkende of uitgesproken kleuren is mogelijk als accent of verbijzondering. Deze is ondergeschikt aan de kleur van de hoofdmassa;
- toepassen van uitgesproken kleuren op luifels, deuren en kozijnen, naar aanleiding van eigen huisstijl (reclame), zijn niet toegestaan.

Rechts: achterkanten zijn niet wenselijk. Entrees dienen aantrekkelijk en veilig te zijn.
Hieronder: verbijzondering van entree middels contrasterende materialen, passende kleuren en verlichting.
Rechtsonder: sobere behandeling van gevels met doorlopende puien en entree accenten. Toevoeging van beplanting en zitelementen bijdragen aan het verblijfskarakter van het winkelgebied.

impressie: thenewmanchester.com

foto: caldrywall.com

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 buiten-ruimtes te worden ingezet voor een rainproof omgeving, tegen hittestress en als aanvullende verblijfszones.
Omgeving en gebouwen zijn natuurinclusief[14] 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.

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

foto: Saint-Gobain

foto: Geurts-Schultze Architecten

foto: xjochemx.nl

foto: myroofgarden.com

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;
- een combinatie van zonnepanelen en vegetatie op platte daken is wenselijk.

Linksboven: zonnepanelen op gevel als onderdeel van de architectuur.
Daarnaast: groene gevels en groene buitenruimte tegen hittestress.
Linksonder: natuurinclusief ontwerpen, neststenen opgenomen in de bebouwing.
Hiernaast: vegetatiedak als buffer voor overtollig regenwater.

Welstandscriteria reclame-uitingen

Reclame-uitingen op zicht locaties en in woonwijken hebben grote impact op de omgeving. Het reclamebeleid richt zich op het mogelijke maken van reclame-uitingen gebaseerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit in een betreffende gebied. In woonwijken is reclame in principe niet passend en daarmee ongewenst. Om die reden wordt in de woonwijken een restrictief beleid gevoerd voor reclame. Nabij groene zones, bijvoorbeeld aan het Stadspark, is het van belang dat reclameobjecten geen negatieve invloed hebben op de (gewenste) natuurwaarde.
Bij werklocaties en in het winkelgebied wordt gestreefd naar een balans tussen ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en belangen van de ondernemers.

Het doel van de criteria is om een samenhangend gevelbeeld te creëren. Dit middels één heldere basis waarin verschillende reclame-uitingen mogelijk zijn. Kaders voor het aanbrengen van reclame op etalageruiten worden ook opgenomen. Dit omdat het gevel- en het straatbeeld worden vaak hierdoor ontsierd. Alle vormen van reclame-uitingen mogen niet leiden tot ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

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

- Centrumgebieden
- Werklocaties
- Woonwijken (re3)

Voor het winkelcentrum en de werklocaties gelden specifieke criteria opgenomen in dit beeldregieplan. De reclame criteria voor woonwijken (re3) uit de Welstandsnota 2015 Lelystad geeft ruimte kwaliteit zijn in het aangewezen gebied van kracht.

Algemene criteria reclame

- reclame moet een functionele relatie hebben met het bedrijf in het betreffende pand. Er mag geen verwijzing zijn naar bedrijven in andere panden;
- 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;
- de vormgeving, materiaaltoepassing, verlichting en bevestiging van de reclame-uiting moet passen bij de bebouwingskarakteristieken van het pand waarop de reclame wordt bevestigd en de omgeving;
- die nodige voorzieningen (ten behoeve van bevestiging of verlichting) zijn zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken;
- materialen die onevenredig lelijk verouderen zijn verboden;
- de verschillende reclame elementen dienen, qua rangschikking, op elkaar te worden afgestemd.

Voor winkelcentrum en werklocaties geldt:

- reclame wordt vlak aan de gevel geplaatst op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving van de gevel;
- als aan een gevel een luifel aanwezig is, wordt de reclame tegen of onder de luifel geplaatst, op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving van de luifel;
- etalageruiten op de begane grond en raampartijen op de eerste verdieping worden zo min mogelijk (met reclame) stickers beplakt:
  a. beplakken van maximaal 25% van het glasoppervlak is toegestaan als deze aaneengesloten stickers zijn;
  b. beplakken van maximaal 50% van het glasoppervlak is toegestaan indien de stickers uit letters of vergelijkbare elementen bestaan.

Reclame criteria Winkelcentrum

- er is eenheid in de vorm van reclame-uiting;
- uithangborden worden loodrecht op de gevel geplaatst en worden op elkaar afgestemd; de minimale obstakel vrije hoogte is 2,30 meter;
- uitstekende vlaggen zijn toegestaan op voorwaarde dat deze dezelfde afmeting hebben, op dezelfde wijze zijn bevestigd, alleen tijdens openingstijden aanwezig zijn en zo lang deze niet leiden tot ernstige strijd met redelijke eisen van welstand;
- bijzondere en verfraaiende reclame is mogelijk tenzij het een uitdrukkelijk ontworpen pand betreft met een icoonfunctie. Deze wordt specifiek beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte of algemene welstandscriteria.

Reclame criteria Werklocaties

- vrijstaande reclamezuilen mogen maximaal 3,0 meter hoog zijn, gemeten vanaf peil, en maximaal 1,0 meter breed. Het reclamebord wordt georiënteerd op de entreezijde van de onderneming. Per bedrijf is één reclamebord toegestaan;
- reclame op of bij een gebouw waarin meerdere ondernemingen zijn gehuisvest dienen op een specifiek daarvoor ontworpen plek of element te worden geplaatst en zijn op elkaar afgestemd;

Rechts: doorlopende luifel in een sobere kleur als basis voor reclame-uitingen. Accentkleur (geel) is gekoppeld aan het gebouwstructuur en niet aan de huisstijl van de ondernemingen. Eenduidig uithang reclame elementen (vlaggen).
Daarnaast: ongewenst spaandoeken op balustrade en reclame bord onder de luifel.
Midden: volledig beplakking van de etalage is niet toegestaan.
Daarnaast: reclame zuil bij werklocatie.

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 voorzieningenstructuur op regionaal – (Bataviakwartier), stads – (Stadshart) en wijk – cq buurtniveau (wijkcentra). In deze structuur krijgt het Lelycentre de positie van een wijkwinkelcentrum.
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.

Mobiliteitsvisie 'Lelystad in beweging' 2030
De Mobiliteitsvisie 'Lelystad in beweging' 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 stad[15].
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. Conform de nota valt het plangebied binnen stedenbouwkundige/beperkte welstand onder Stempelwijken (S1).
Voor de vastgestelde ambitie zijn de huidige welstandscriteria niet toereikend. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen zijn nieuwe welstandscriteria nodig. Deze zijn in het voorliggende beeldregieplan vastgelegd.

15 Mobiliteitsvisie 'Lelystad in beweging' 2030.

Bijlage 2. Algemene welstandscriteria

Daar waar de gebiedsgerichte welstandcriteria geen uitsluitsel geven, zijn de algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota van toepassing.

Voor de inhoud van de algemene welstandscriteria verwijzen wij graag naar Welstandsnota Lelystad 2015, Lelystad geeft ruimte kwaliteit.

Hardheidsclausule
De algemene welstandscriteria (uit de Welstandsnota 2015) liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk bieden die uitwerkingen meestal voldoende houvast voor de planbeoordeling.
In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstands-criteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar een bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.
Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan het College in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheids-clausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Algemene criteria
Bijgaand volgen een aan 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 bepaalde 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 vormentaal 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 grijstint, waardoor opbouw, afvoerkanaal e.d. tegen de lucht wegvalt.

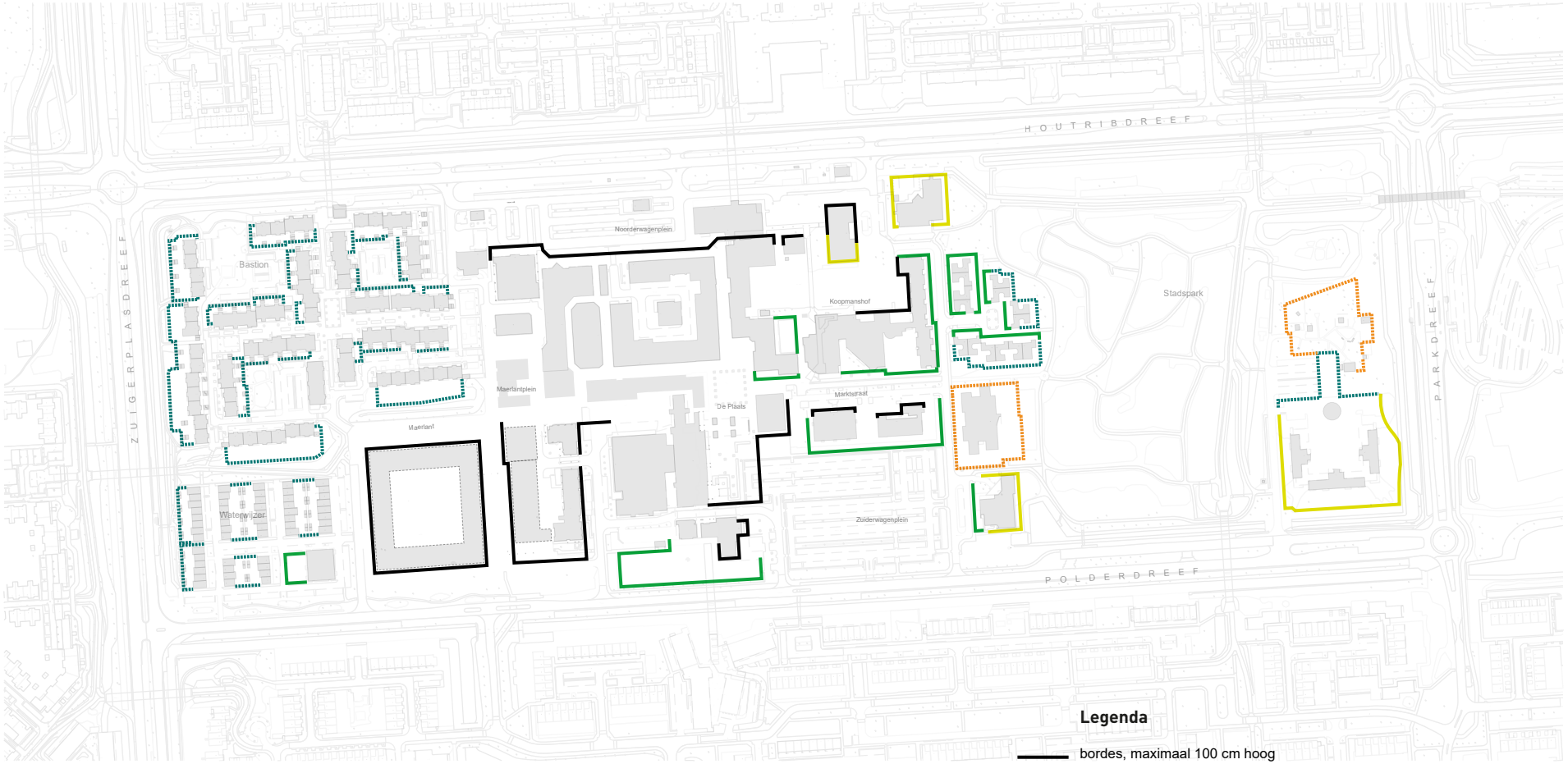
minicontainers
- bij bestaande grondgebonden woningen dienen de mini-containers op eigen erf en, zo veel mogelijk, uit het zicht van de openbare ruimte te worden opgesteld;
- bij nieuw grondgebonden woningen dient rekening te worden gehouden met een gebouwde oplossing voor drie mini-containers op eigen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

Bijlage 3. Kleurenpalet

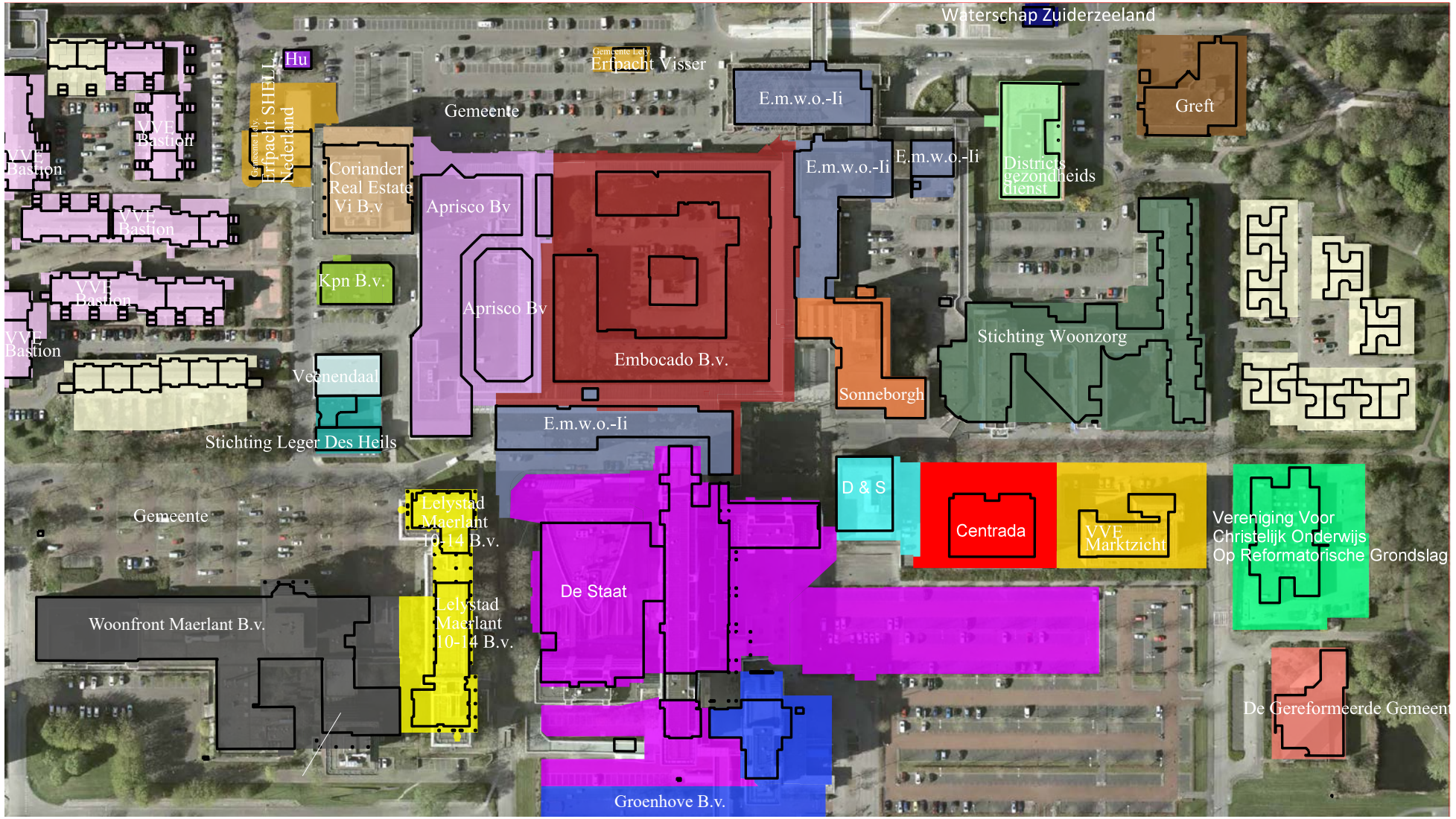
Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels is voor het middengebied (L4) een kleurenpalet opgenomen. Het kleurenpalet is samengesteld uit het RAL classic code-ringssysteem die in totaal 210 kleuren bevat. Vanwege het drukprocedé is bijgaande palet niet natuurgetrouw weergegeven maar kunnen slechts als indicatie worden gebruikt. Voor het bekijken van de kleuren dient een originele RAL waaier te worden geraadpleegd. De toe te passen materialen in de gevel dienen vooraf altijd eerst bemonsterd te worden om te kunnen beoordelen of de kleur overeenkomt met de getoonde RAL kleuren. Bijgaand kleurenpalet voor het regime Middengebied L4 zal formeel onderdeel zijn van het beeldregieplan.
Voor de rest van de welstandsregimes geldt het doorzetten van bestaande kleuren.

Kleurenpalet Middengebied (L4) .

Bijlage 4. Kaart erfafscheidingen



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
Zijstroming van het modernisme. Het functionalisme of het Nieuwe Bouwen houdt in 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. Functionalistische architectuur kenmerkt zich door soberheid en rationele toepassing van ornamentiek.

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.

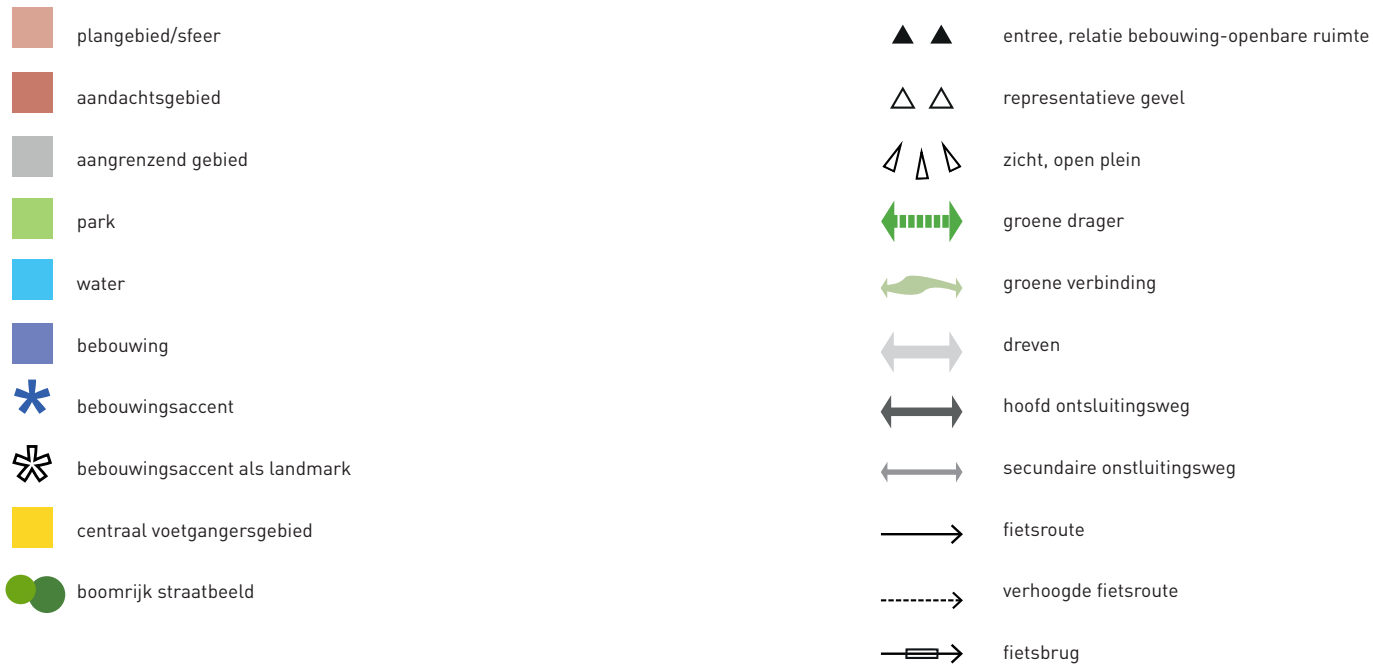
modernisme
Stroming in de architectuur waar gebouwen bestaan vooral uit rechthoekige blokken, afgedekt met een plat of licht schuin dak. Licht, lucht en ruimte is het motto van deze bouwstijl. Een zakelijke vormgeving, die de functionele elementen van gebouwen benadrukt staat centraal. De moderne stedenbouw kenmerkt zich door het repeterende 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.

rooilijn
Lijn waarop de (voor)gevel van de bebouwing zich dient te begeven.

uiterste bebouwingsgrens
Grens die niet overschreden mag worden door de bebouwing.

Bijlage 7. Legenda kaart hoofdopzet



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

17 mei 2021

gemeente Lelystad