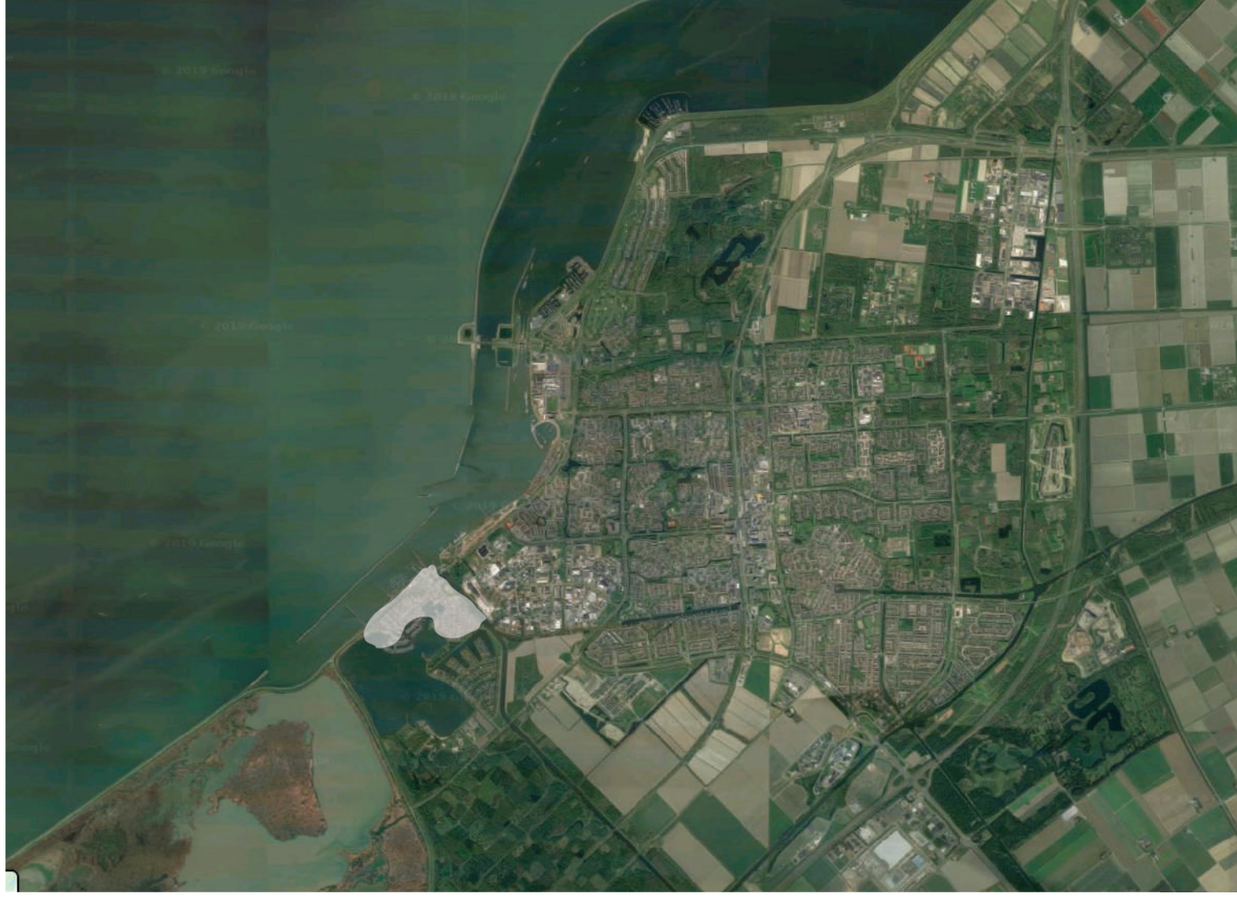
ONTWIKKELING SLUISSTRAAT - werkeiland Lelystad

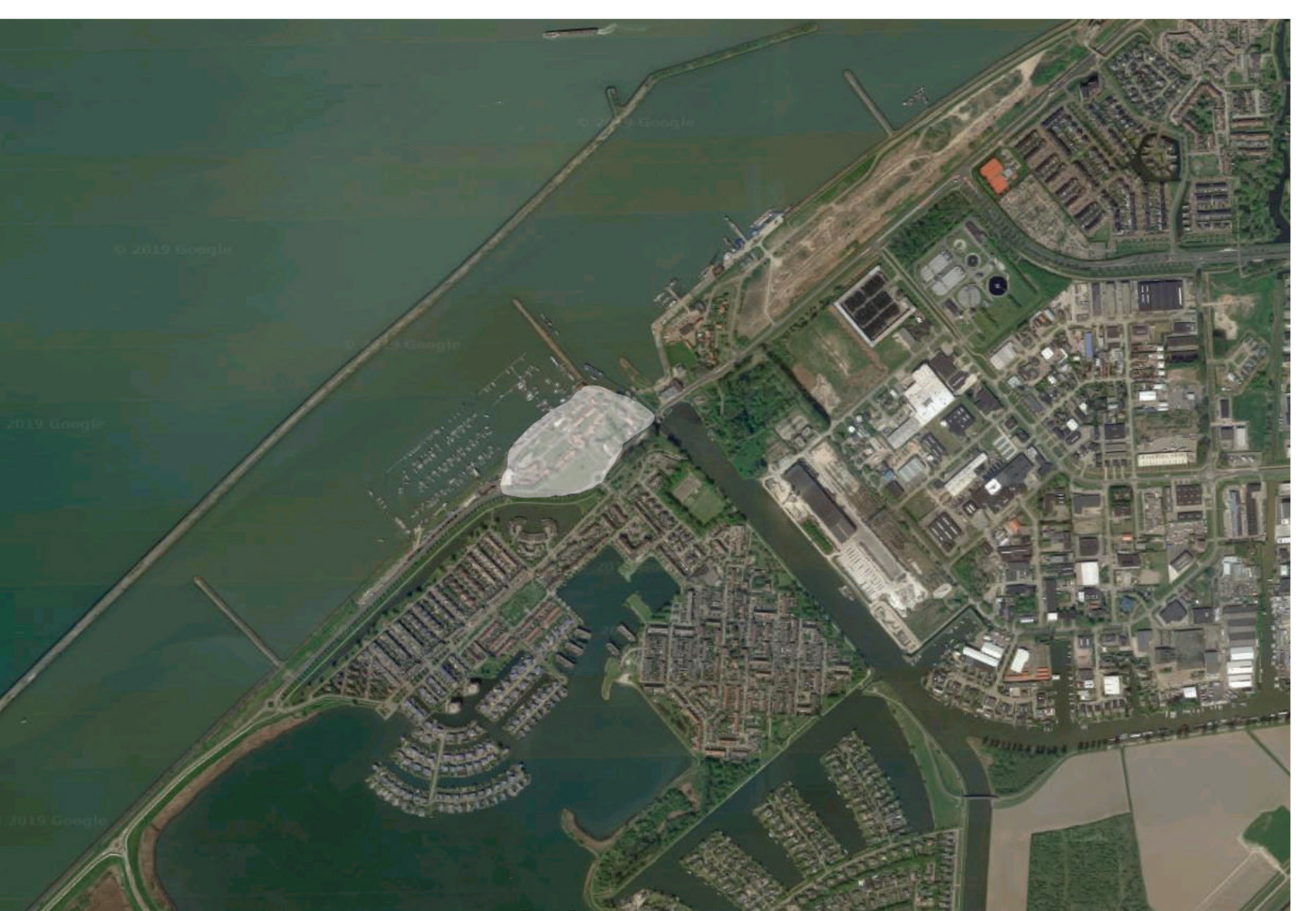
PLANPRESENTATIE GEMEENTERAAD LELYSTAD

4 JANUARI 2021

URBAN CLIMATE ARCHITECTS











01. RANDVOORWAARDEN

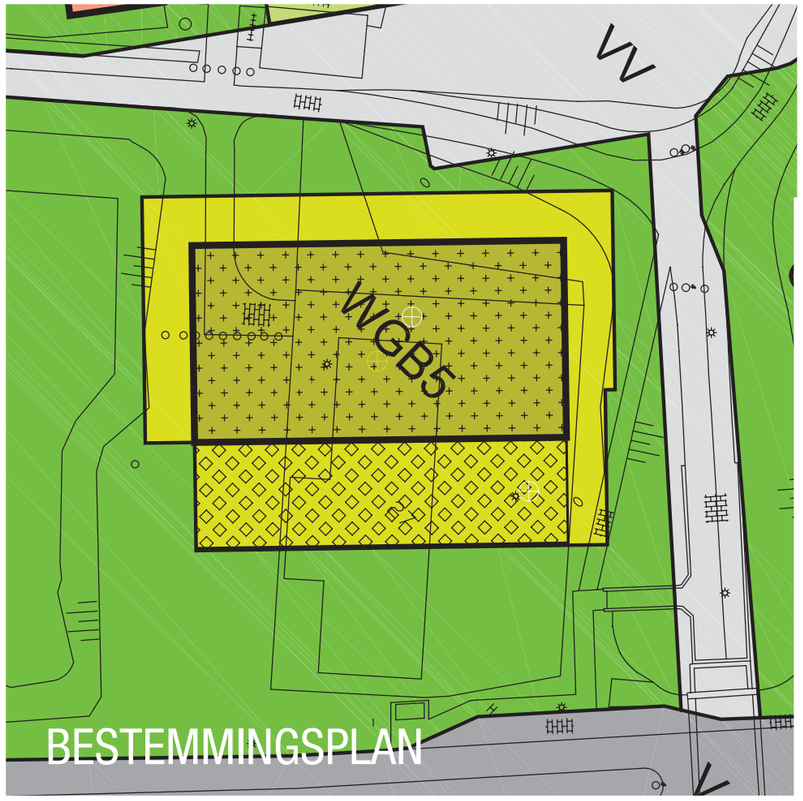
BESTEMMINGSPLAN
KUSTVISIE 2030
BEELDKWALITEITSPLAN
ERFGOED EN MONUMENTEN

BOUWBESLUIT
WOONVISIE
WELSTANDSNORMEN

LUCHTFOTO'S VROEGER EN NU
MATERIALISERING EN DETAILS STENEN KAMP
MATERIALISERING EN DETAILS GEMAAL
NADRUK OP HORIZONTALITEIT
VERTICALE GELEDING

DE KADERS WAAR HET PROJECT AAN VOLDOET:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



BESTEMMINGSPLAN



KUSTVISIE

Het Bouwbesluit 2012

BOUWBESLUIT



WOONVISIE



BEELDKWALITEITSPLAN



- EFGOED EN MONUMENTEN



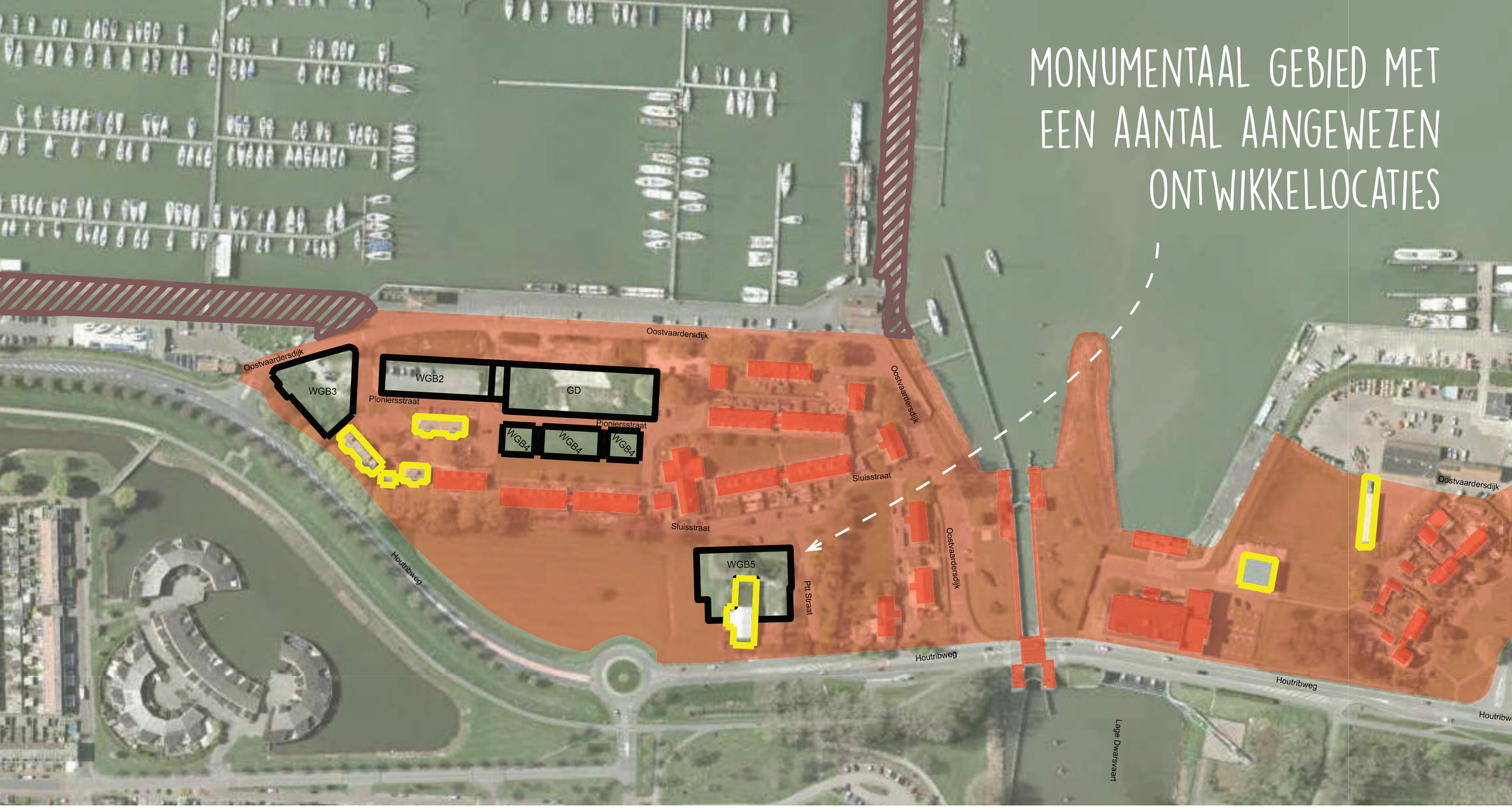
WELSTANDSNORMEN

NAAST DEZE KADERS HEBBEN WE VOORAL GOED GEKEKEN NAAR DE LOCATIE.

OUDSTE STUK FLEVOLAND, HET WERKEILAND VLAK NAAST DE PROJECTLOCATIE

Lelystad - Holland

MONUMENTAAL GEBIED MET EEN AANTAL AANGEWEZEN ONTWIKKELLOCATIES



ADVIES ERFGOED EN MONUMENTEN:

- GRAAG AFDEKKING MET PLAT DAK
- GEEN ALZIJDIG GEBOUW
- PARKEREN BINNEN DAARVOOR BESTEMD BOUWVLAK

LEGENDA

Schaal 1:4000

Terreinen en objecten zijn gemeentelijk monument

voornemen tot aanwijzing gemeentelijk monument (dijklichaam en strekdammen)

Buiten de aanwijzing als monument:

Ontwikkellocaties conform bestemmingsplan Lelystad-Haven Werkeiland (incl.bestemmingscode)

Zaak of terrein zonder cultuurhistorische (meer)waarde of nieuwbouw na

Datum : 11-10-2019

Archiefnr. 34-3.5.3-5-8264

Gez.

Gek



VOORHEEN WERD HET DEEL RONDOM HET WERKEILAND GE-
BRUIKT DOOR EEN AANTAL BEDRIJVEN, WAARONDER DE KPN.
HET TERREIN WERD GEKENMERKT DOOR BEDRIJFSLOODSEN,
PARKEER- OPSLAGTERREINEN EN TOEGANGSWEGEN.

TEGENWOORDIG ZIJN DE BEDRIJVEN VERDWENEN, MET DE FUNDERING VAN HET KPN TERREIN ALS LAATST OVERGEBLEVEN RESTEN.



© AEROPHOTO-SCHIPHOL

@aerophoto-schiphol

MATERIALEN EN DETAILS STENENKAMP



blokverband (klamp) rood genuanceerd



accenten van halfsteensverband



dakafdekking met rood-oranje pan





voormalige woonbarakken

DE ARCHITECTUUR VAN HET 'STENENKAMP' ALS INSPIRATIE VOOR DE NIEUWBOUW.



betonnen kozijnen als entrees



voorzijde dubbelbrede kozijnen en achterzijde enkelbrede



bebouwingshoogte twee lagen met kap

MATERIALEN EN DETAILS GEMAAL



dubbellaags glazenpui die verticaliteit benadrukken



gemeleerd geel metselwerk



gootoverstekken





gemaal Wortman

MAAR OOK HET INDUSTRIËLE KARAKTER VAN DE OMGEVING VAN HET WERKEILAND



betonnen ornamenten



betonnen elementen tussen kozijnen



bebouwingshoogte tot drie lagen

NADRUK OP HORIZONTALITEIT



De horizontaliteit wordt zowel benadrukt door de richting van de kap als ook de beplanting van de hagen. Verder speelt ook de verhouding tussen bebouwingshoogte en goothoogte een rol.

VERTICALE GELEDING



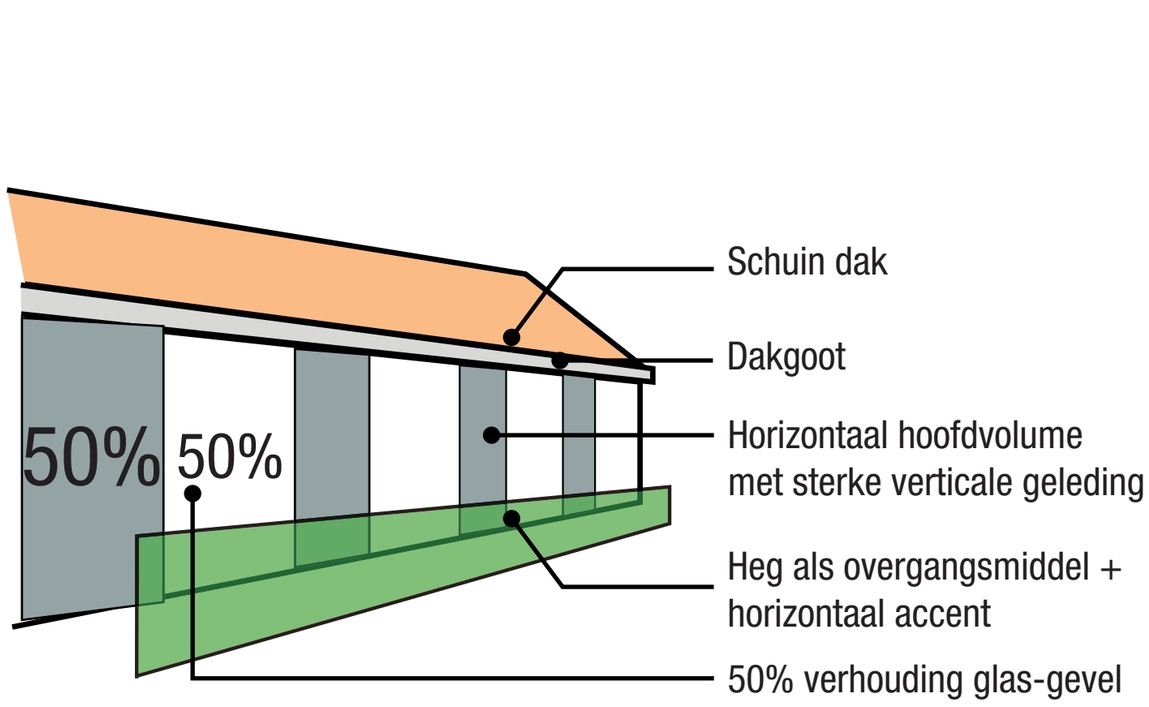
Binnen het horizontale hoofdvolume is een sterk verticaal ritme van gevelopeningen.
De verticaliteit van de openingen wordt versterkt doordat ze doorlopen tot tegen de dakgoot.

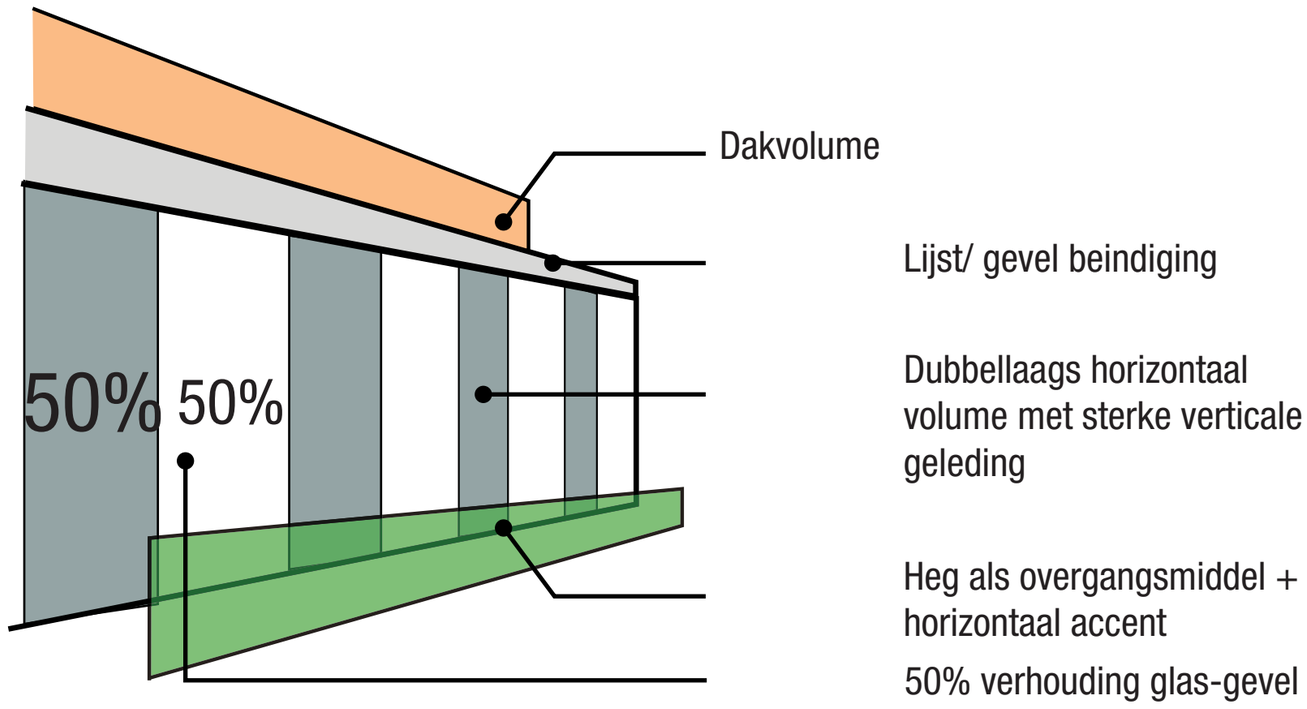
02. CONCEPTVORMING

VOLUME EN AANGEZICHT
SITUERING EN TERREININRICHTING
SITUATIETEKENING EN PARKEREN
BESTEMMINGSPLAN
BOUWPLAN
MATERIALISERING



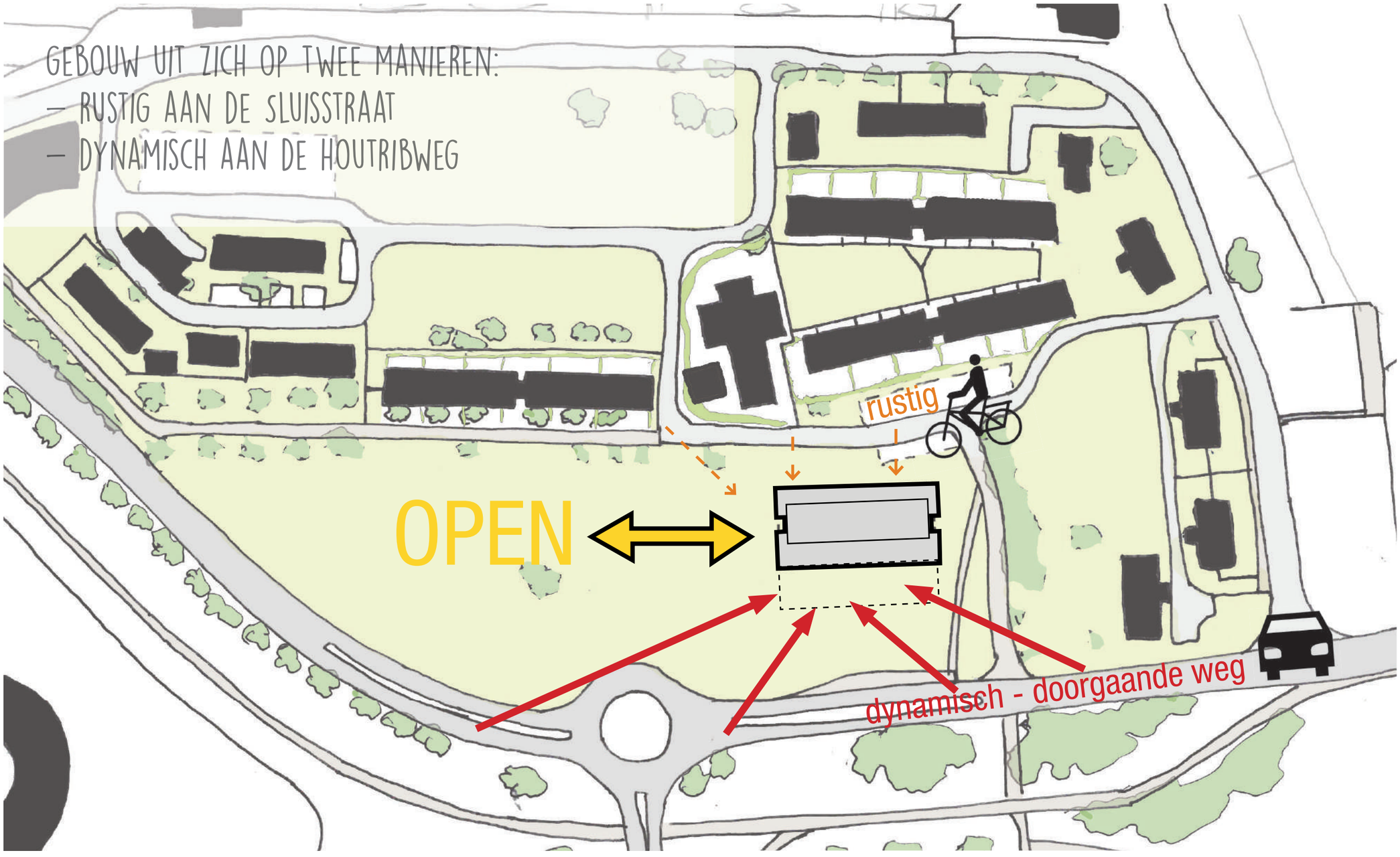
CONCEPT: VOLUME EN AANGEZICHT





STERK HORIZONTAAL VOLUME MET RITMISCH VERTICALE VERDELING,
MET COULISSENWERKING DOOR HEG EN VOORTUINEN

De hoofdlijnen van het bestaande ‘stenen kamp’ gebruiken wij als aanleiding voor de vormgeving van de nieuwbouw. Bepalend in die ruimtelijke context zijn de horizontale hoofdvormen, met daarbinnen verticale geleding. Geveldichtheid wisselt in de voor of achtergevel middels de gekozen gevelritmiek.



De Houtribweg is een drukke, doorlopende verkeersader, een deel van de weg over en langs de dijk van Flevoland. Het ontwerp van de gevel aan de weg reflecteert deze dynamiek en de snelle beleving van de bebouwing.
Aan de andere kant is de Sluisstraat juist een zeer rustige woonstraat met éénrichtingsverkeer. De woningen staan hier veelal verstopt achter hoge hagen. Het hotel op het werkeiland grenst aan de straat, maar heeft de entree aan de waterzijde. Dit karakter hebben we aan de Sluisstraat gebruikt voor het aanzicht van het woongebouw.
De open zijde is voor de kopgevels die de inleiding en uiteinden zijn van beide lange gevels. Ingetogen vormgegeven zodat het gebouw de open ruimte niet verstoord.

SITUERING EN TERREININRICHTING



Huidige situatie

Groene overgangszone, gras met eventueel enkele parkeerplaatsen

Privétuinen, achter beukenhagen

Gras, aansluitend op veld

Half verdiepte stallingsgarage

Beplanting en bosschages

Groene omzooming, beukenhagen

Groene overgangszone, gras

Hellingbaan naar bushalte

Bushalte Houtribweg



\+ Hoofvolume van 2-3 bouwlagen.

\+ Stedenbouw gaat uit van zelfde korrel/aanzichtsbreedte

\+ Inspelen op open ligging met zeer verschillende zijden.

\+ Hoofdstructuur als ‘ensemble’; samenstel van twee langwerpige volumes.

\+ Aansluiten bij de sociaal culturele karakteristieken;

Coulissenwerking, vertrapte compositie, horizontale orientatie,verticale ritmiek, sfeer, kleur, textuur en detail.

SITUATIETEKENING EN PARKEREN

In de regels van het bestemmingsplan voor het Werkeiland worden geen parkeernormen benoemd. De toelichting van het bestemmingsplan gaat hier wel op in. De toelichting is niet bindend. Omdat echter een vereiste parkeernorm ontbreekt in het bestemmingsplan gebruiken we de beschreven norm.

Op pagina 29 is te lezen dat voor het Werkeiland gerekend wordt met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor dit plan zou dat neerkomen op 23 woningen x 1,5 parkeerplaats = 34,5 parkeerplaats. Afgerond 35 parkeerplaatsen.

Voorts is in de toelichting omschreven dat de in het bestemmingsplan beoogde stallingsgarages deels in de parkeerbehoefte voorzien voor de woningen. Een deel van het parkeren voor de woningen vindt in het openbaar gebied plaats. Dit is een logische keuze, aangezien de normen doorgaans uitgaan van de optelsom van de eigen behoefte van de nieuwe bewoners en de behoefte van bezoekers van de nieuwe bewoners. Bezoekers zullen niet snel gebruik maken van de privé stallingsgarage.

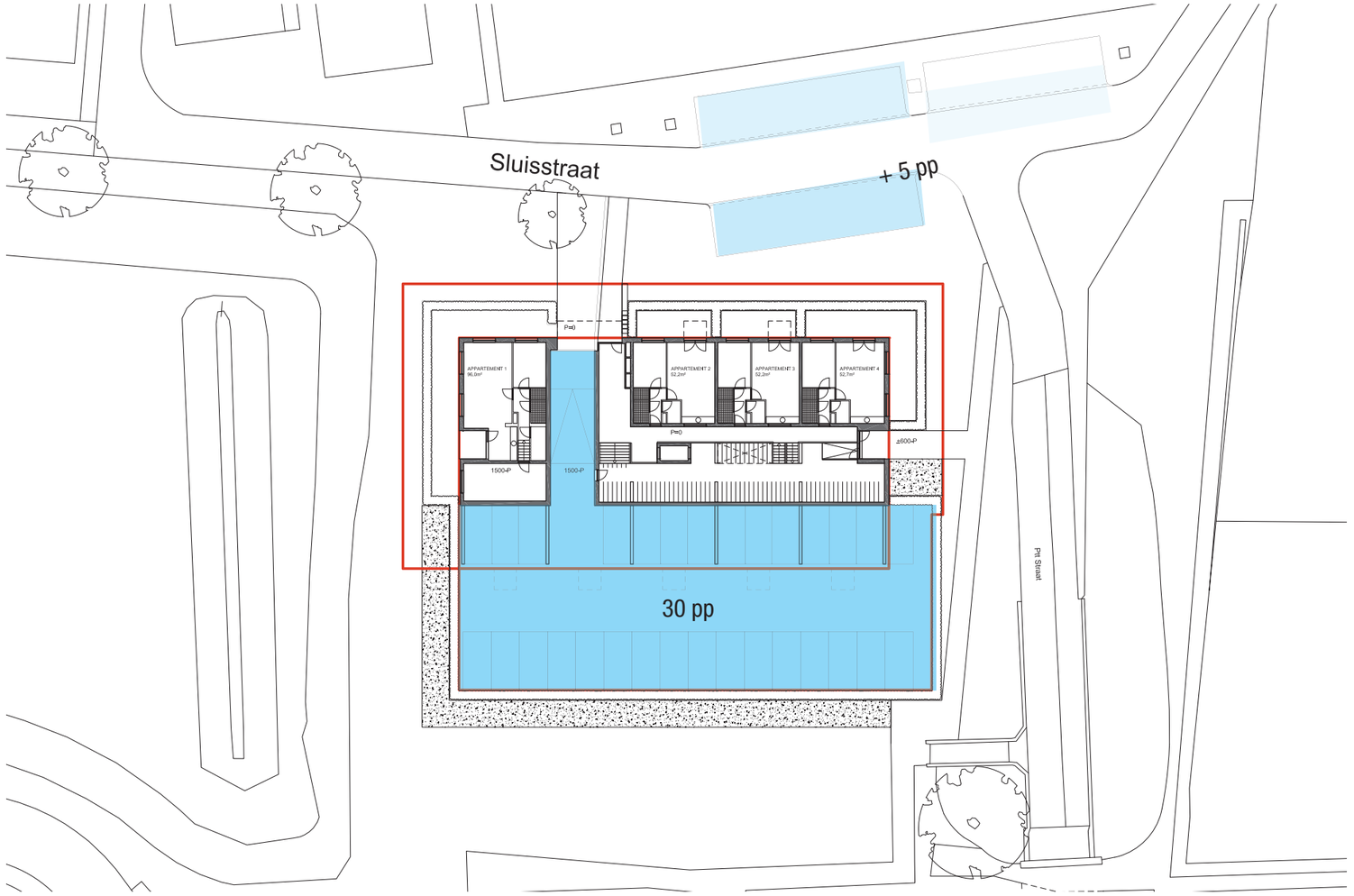
Na een integrale beoordeling van de gemeente Lelystad, zouden de opties eventueel voorgelegd kunnen worden aan de omwonenden.

Voorstel

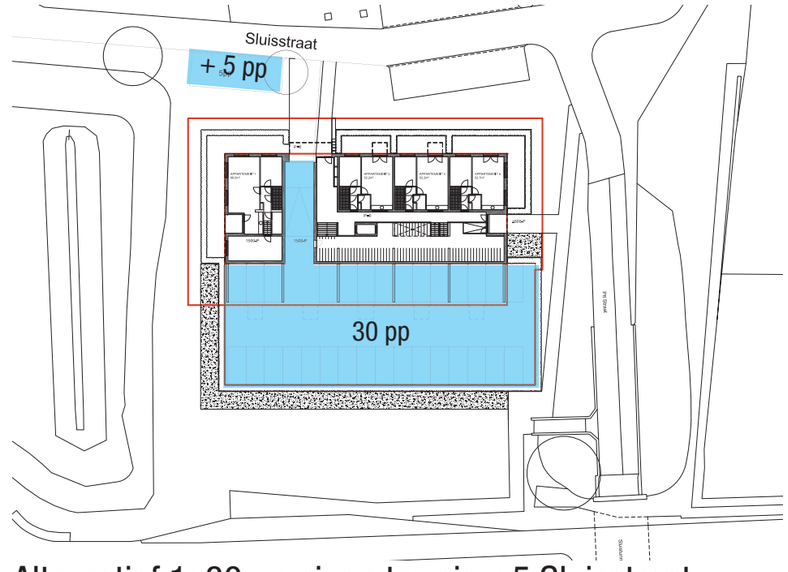
Als we de toelichting hierin volgen, kunnen we op verantwoorde wijze het grootste deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen; 30 van de 35 parkeerplaatsen. De overige 5 parkeerplaatsen passen in de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied.

Alternatief 1

Voor de 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied kunnen we tevens extra parkeerruimte aan leggen aan de Sluisstraat. Deze past goed naast de entree, als spiegelbeeld van de grotere, bestaande parkeerruimte aan de andere zijde van de entree.

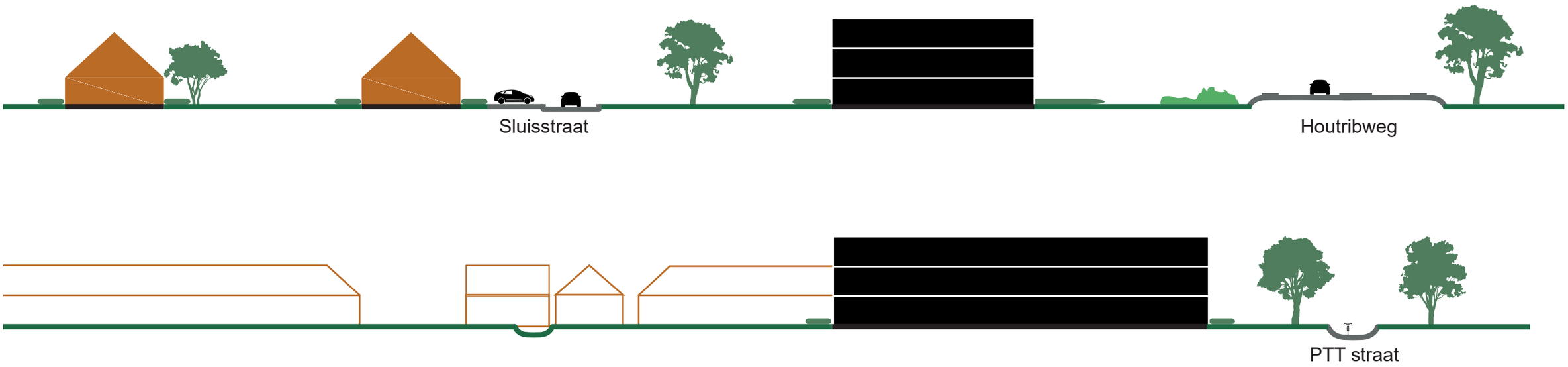


Voorstel: 30 pp eigen terrein + 5 in openbaar gebied



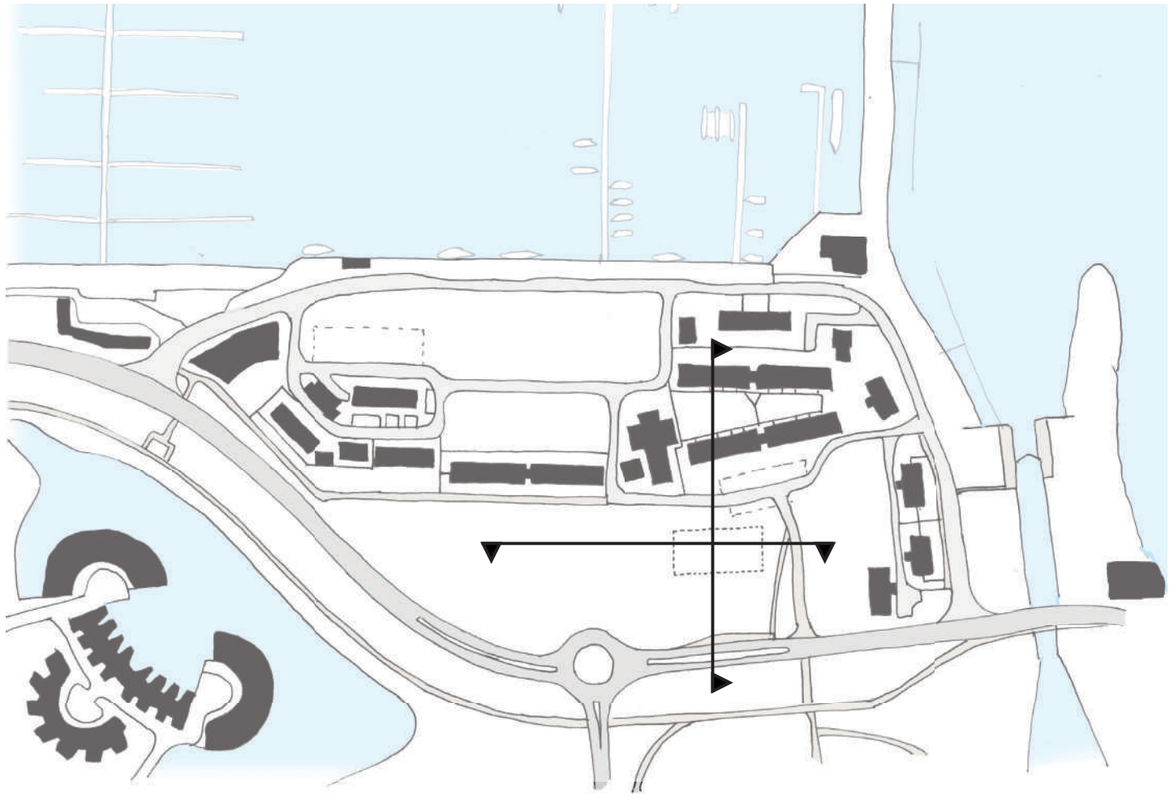
Alternatief 1: 30 pp eigen terrein +5 Sluisstraat

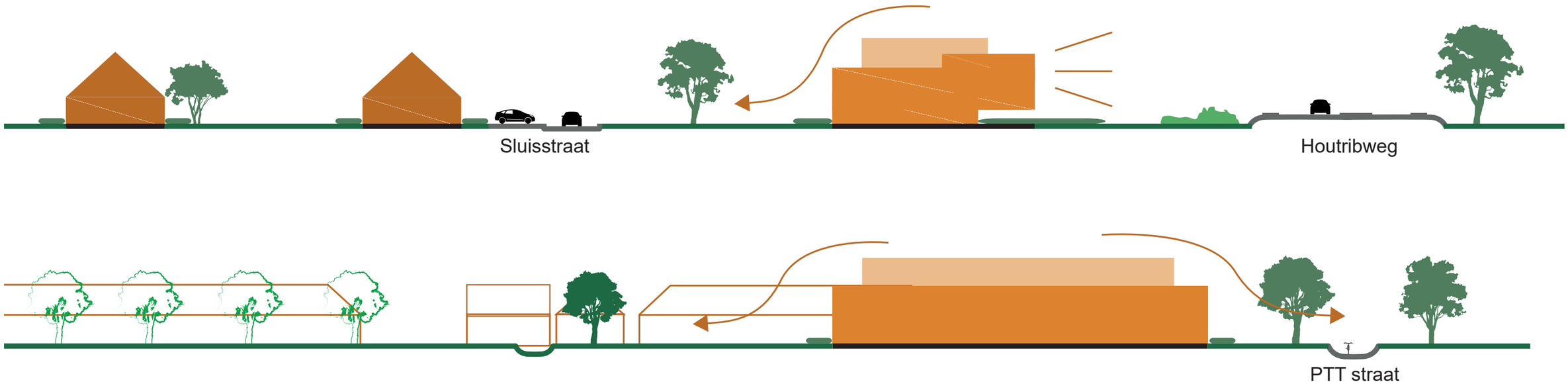
IN HET BESTEMMINGSPLAN WORDT GEREKEND MET EEN PARKEERNORM VAN 1,5 AUTO PER WONING (35P.P. TOTAAL), WAARBIJ EEN KLEIN DEEL VAN DE PARKEERBEHOEFTE IN DE BESTAANDE OPENBARE RUIMTE PLAATS VINDT.



BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan staat bebouwing toe op het gehele bouwvlak tot 9 meter hoog.

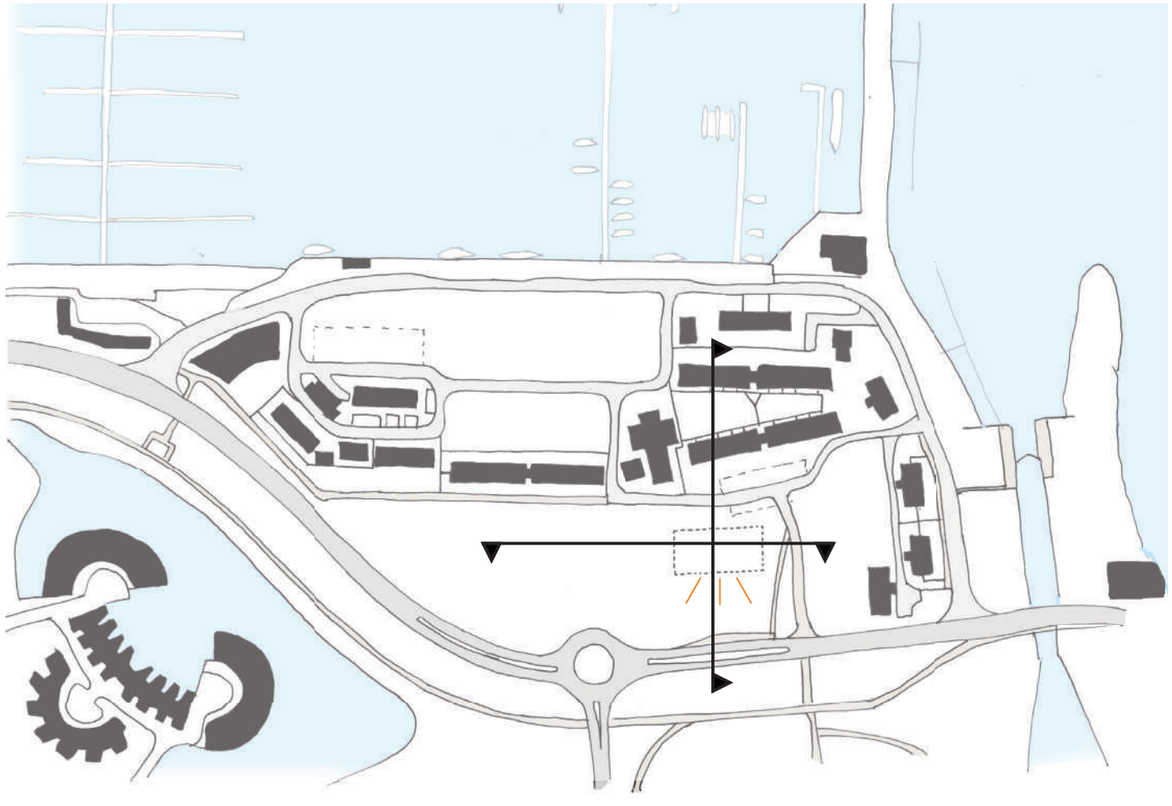




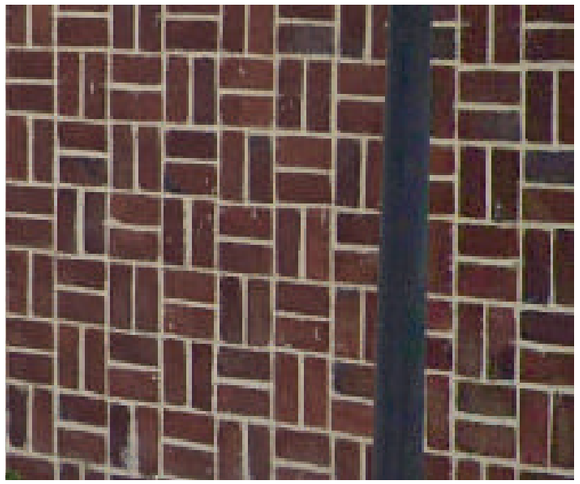
BOUWPLAN

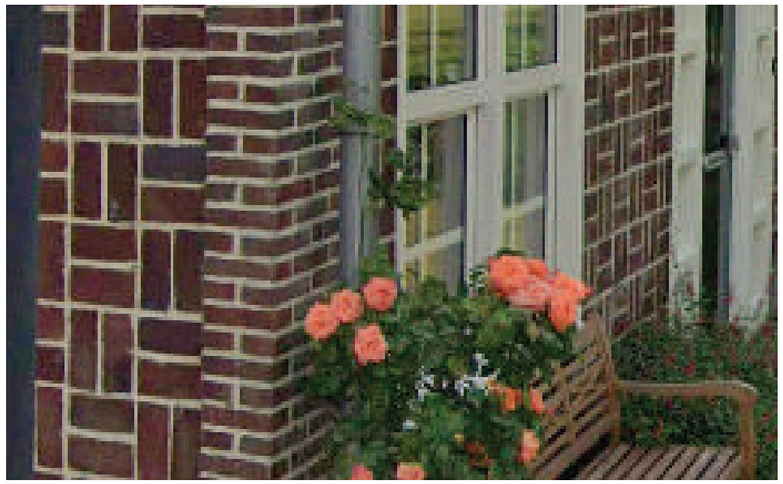
Het bouwplan is opgebouwd rondom een centraal atrium met split-levels. Aan de Sluisstraat ontstaan hierdoor twee bouwlagen met een terugliggende daklaag. Aan de zijde van de Houtribweg ligt een verdiepte parkeerruimte, waarboven twee bouwlagen ‘zweven’.

De massa trapt af naar de omgeving, waardoor het gebouw zich beter schikt in relatie tot de context.

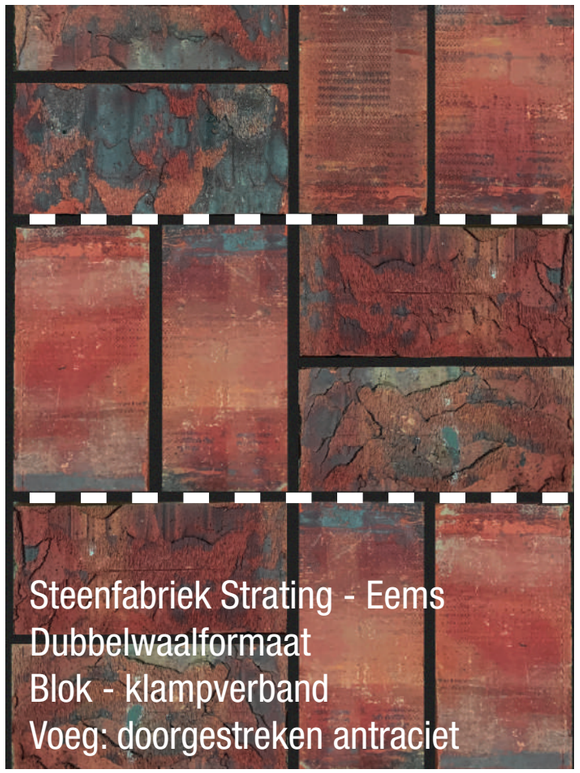


MATERIALISERING













Er wordt gekozen voor een doorgestreken, donkere voeg, die de steen op een moderne wijze naar voren brengt.

De bekende betonaccenten worden ook teruggebracht in de detaillering van de nieuwbouw.

DE KENMERKENDE MATERIALISERING, DETAILLERING EN ZORGVULDIGHEID VAN HET 'STENEN KAMP' WORDT GEBRUIKT IN DE NIEUWBOUW.







k-vision trend - RAL 9001 creme wit kozijn- en raamhout houtnerf structuur en rechte hoekverbinding





Kawneer S70 steel look; aluminium kozijnen met ranke stijlen met veel dieptewerking.

DE TWEEZIJDIGHEID IN HET CONCEPT VAN DE NIEUWBOUW IS OOK TERUG TE ZIEN IN DE KOZIJNEN. HET KLEINSCHALIGE KARAKTER AAN DE SLUIS-STRAAT MET DEGELIJKE BLOKVORMIGE KOZIJNEN OF DE FIJNE STALEN KOZIJNEN ZOALS IN DE INDUSTRIËLE GROOTSCHALIGHEID VAN HET GEMAAL.

03. ONTWERPUITWERKING

IMPRESSIES ONTWERP 2020




AAN DE SLUISSTRAAT HEEFT DE BOVENSTE LAAG EEN TERUGSPRINGING IN DE GEVEL
EN ER IN SCHAAL EEN AANSLUITING WORDT GEMAAKT OP DE BESTAANDE WONINGEN.



RICHTING DE HOUTRIBWEG WORDT HET GEBOUW HOGER EN GEEFT DE RAAMVERDELING HET PAND EEN MEER INDUSTRIEEL KARAKTER, DAT AANSLUIT BIJ DE HOUTRIBWEG.



DE BESTAANDE ONDERDOORGANG EN ROUTE NAAR DE BUSHALTE BLIJFT GELIJK. HET GEBOUW TAKT HIER OP AAN MET EEN DEUR NAAR DE FIETSENSTALLING, WAT DE VERKEERSDRUK VERDEELD.



DE NIEUWBOUW EN DE HALFVERDIEPTE PARKEERPLAATS IS RONDOM INGEKLEED MET GROEN EN LAND DAARDOOR ZACHT IN ZIJN OMGEVING. DE TWEEZIJDIGHEID VAN HET GEBOUW IS HIER GOED ZICHTBAAR.

BESTAANDE SITUATIE



IMPRESSIE INPASSING NIEUWBOUW



Recente projecten

Movement
Hotel

Classic vs modern
Residential

Ripples of livelihood
Housing

The machine
Retail

Mist
Restaurant Pavillion

Contrast
Housing

Hard vs soft
Luxury Housing

Energy
Hotel and Pop Podium

Connecting skylines
TV Studio

The shell
Housing

Inside out
Housing

Collective
Housing

Connections
Retail & Housing

Dissolve
Housing

URBAN CLIMATE ARCHITECTS

Delft office
Spoorsingel 23
2613 BE Delft

Groningen office
Poelestraat 44
9712 KC Groningen

+31 (0) 85 - 273 54 11
www.ucarchitects.nl
info@ucarchitects