

Batavia Haven
beeldregieplan
ontwerp

24.01.2022

gemeente Lelystad



foto: NVT Onderhoudsgroep

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

Aanleiding
Beeldregie
Leeswijzer
Plangebied

2. Stedenbouwkundige kader 6

Stedelijke kust 6
Stedenbouwkundige opzet Batavia Haven 7

3. Beeldkwaliteit 8

Hoofdopzet 8
Welstandscriteria 10
Welstandscriteria Sfeer A 15
Welstandscriteria Sfeer B 15
Welstandscriteria duurzaamheid 16

4. Bijlagen 17

Bijlage 1 Hardheidsclausule 17
Bijlage 2 Aanvullende Welstandscriteria 17
Bijlage 3 Kleurenpaletten 18
Bijlage 4 Begrippenlijst 19


Batavia Stad
Fashion Outlet
P
P
P
Batavialand
BOEIER
OOSTVAARDERSDIJK
VOC-WEG
MUSEUMWEG
HOUTRIBDREEF
Claerbeek
Reygersbeek
Duyfken
SCHONICHT
Batavia
Haven
HOUTRIBWEG
PUNTER
OOSTVAARDERSDIJK
Saerdam
Vliegent Hert
N
0
50
100
150
200
250m

1. Inleiding

Aanleiding

In het kader van de MRA-woningbouwversnelling zijn de gebiedsontwikkelingen Warande, Stationslocatie-Stadshart en Kust sleutellocaties. De Lelystadse kust is al aangewezen als prioritaire locatie. Vanuit het vertrekpunt van prioritaire locatie wil de gemeente kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en kwalitatieve samenhang. Dit Beeldregieplan richt zich op de bebouwing rondom Batavia Haven. De ontwikkeling van dit gebied overspant een lange periode en een deel van het gebied is al ontwikkeld. Om plannen gelegen aan Batavia Haven aan de voorkant te kunnen sturen tot een kwalitatief samenhangend geheel is dit beeldregieplan, als onderdeel van het juridisch planologisch instrumentarium, opgesteld.

Beeldregie

De beeldregie heeft betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm, het beeld en de sfeer. Het gaat in op de stedenbouwkundige hoofdopzet en de architectuur van de bebouwing en overige voorzieningen. Het beeldregieplan regelt geen functies, aantal woningen, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen e.d. Dit regelt het bestemmingsplan. Samen bepalen bestemmingsplan en beeldregieplan in hoge mate de sfeer en de identiteit van het gebied Batavia Haven. Na vaststelling door de gemeenteraad geldt dit beeldregieplan als toetsingskader voor Welstand.

Proces
De ambities en intenties voor dit gebied zijn hoog. Een beeldregieplan gaat in op kwalitatieve ontwikkeling, maar functioneert niet zonder supervisie. Deze supervisie behelst dat, met het beeldregieplan als vertrekpunt, in gezamenlijk overleg (ontwikkelaar, architect, gemeente, welstand) van schetsontwerp tot een definitief ontwerp gekomen wordt. Insteek hierbij is 'overleg aan de voorkant in plaats van harde toetsing aan de achterkant'. Naast formele toetsing door Welstand is informeel overleg over de ontwerpen en detaillering in een vroeg stadium uitgangspunt van het proces.
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 Batavia Haven beschreven. In hoofdstuk 3 'Beeldkwaliteit' worden de welstandscriteria die van toepassing zijn beschreven in tekst en beeld. Hier zijn een aantal referentiebeelden opgenomen van niet wenselijke ingrepen. Deze zijn te herkennen aan een blauwe kruis.
In hoofdstuk 4 'Bijlagen' zijn naast de hardheidsclausules ook aanvullende welstandscriteria, begrippenlijst en kaartmateriaal te vinden.

Plangebied

Het plangebied Batavia Haven is ca. 6,5 hectare groot en wordt begrensd door de VOC-weg en Museumweg aan het noorden, het Vliegent Hert aan het zuiden, de Houtribweg aan het oosten en de evenementenhaven, Batavia Haven, aan de westzijde.

Onder: zicht vanaf blok 1 naar de havenkom.


foto: Van der Linden

ontwerp

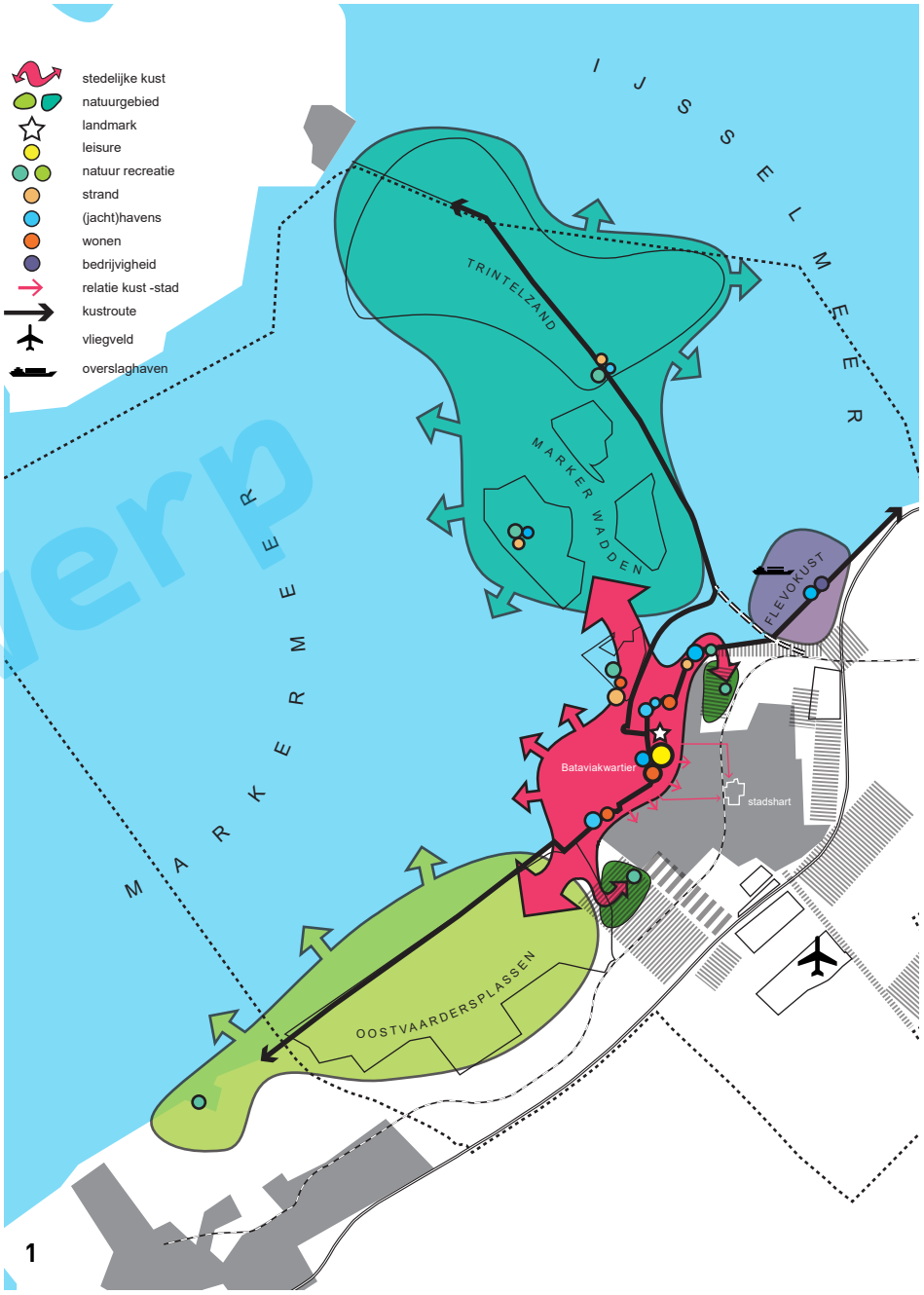
2. Stedenbouwkundige kader

Stedelijke Kust

In de 'Kustvisie 2030 een vitale kust' geeft de gemeente voor de totale kust de gewenste ambities, de ruimtelijke visie en de samenhang van gebieden weer. Batavia Haven is onderdeel van Bataviakwartier en valt binnen deze visie binnen de 'stedelijke kust'. De visie schets een toekomstbeeld van een gevarieerde en aantrekkelijke kustomgeving, zowel voor bewoners als voor bezoekers en ondernemers. De beleving van de stedelijke omgeving en de natuur, samen met vrijetijdsbesteding, staan voorop. Buiten een onderscheidende beleving vormt de stedelijk kust ook een brug tussen twee internationaal bekende natuurgebieden. Gebieden die als het ware om de hoek liggen: de Marker Wadden en de Oostvaardersplassen.

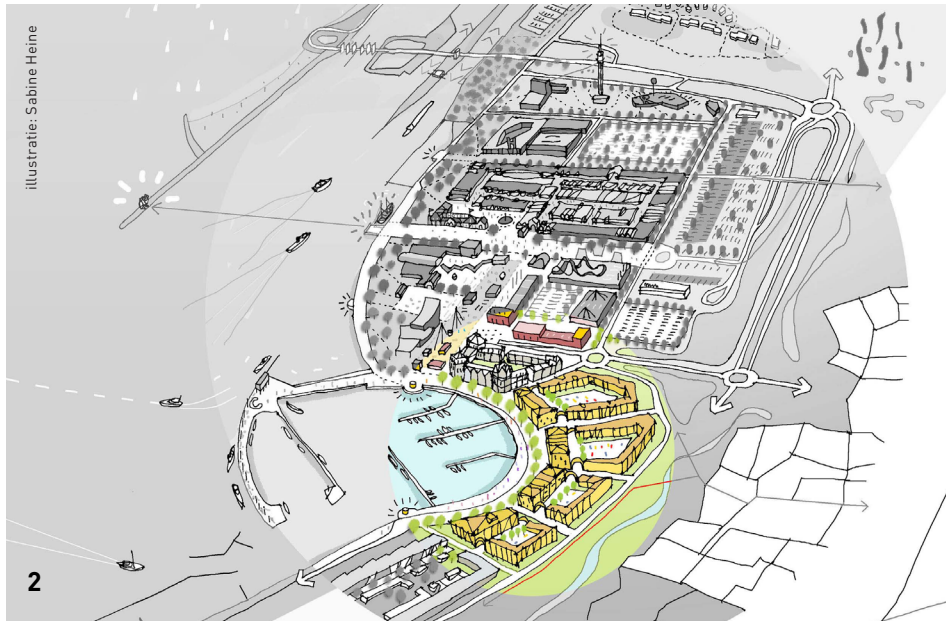
De stedelijke kust is de stad aan het water, gelegen aan de 5 kilometer lange kuststrook tussen de Houtribdijk en de Knardijk. Centrale doelstelling voor de stedelijke kust is om een goed bereikbaar, hoogwaardig en gevarieerd milieu te creëren, zowel voor bewoners als voor bezoekers. Het gebied richt zich op vrijetijds-besteding, recreatie op water én land in combinatie met bijzondere woonmilieus nabij water. Het is de belangrijkste cultuurhistorische locatie van de polder dankzij de cultuurhistorische waarde van het Werkeiland en de museale functies in het Batavia-kwartier.
Het Bataviakwartier is het kerngebied van de kuststrook, het programmatische brandpunt, en is de waterpoort tot het Nationaal Park Nieuw Land. Het Batavia-kwartier omhelst de kuststrook ten zuiden van de Houtribdijk (Markerwaarddijk) tot en met Batavia Haven. Het gebied is gericht op vrijetijdsbesteding, havenrecreatie en wonen. De gemeente wil het Bataviakwartier tot een goed bereikbaar, premium[1] en attractief gebied met een maritiem karakter ontwikkelen waar de uitwisseling tussen functies en openbare ruimte in een levendige omgeving resulteert. Bebouwing in het Bataviakwartier wordt gekenmerkt door een grote korrel. De straalverbindingstoren, Bataviastad en de robuuste enclave van Batavia Haven springen in het oog. Deze vormen een belangrijk onderdeel van het silhouet van de stad.
De enclave van Batavia Haven is bestemd voor het stedelijke wonen en horeca. De haven is, naast een evenement- en passantenhaven, de afvaartlocatie naar de Marker Wadden en aanleglocatie voor de (internationale) riviercruises. De waterbus zal vanaf hier vertrekken via Almere naar Amsterdam. Overstap van water- of autovervoer naar fiets en andersom zal binnen Bataviakwartier mogelijk zijn.

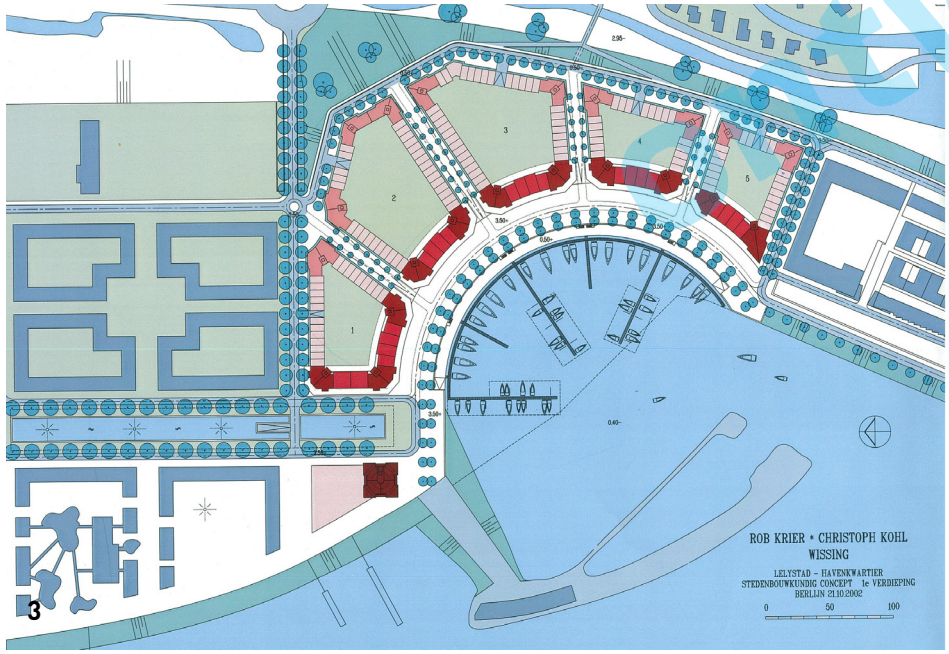
1 premium: hoogwaardig.



Deze pagina 1. Kustvisie concept met in de stedelijke kust het Bataviakwartier.
Rechter pagina 2. het Bataviakwartier als brandpunt van het kustgebied.
3. Stedenbouwkundig concept Batavia Haven (2002).

ontwerp





Stedenbouwkundige opzet Batavia Haven

Vertrekpunt voor de stedenbouwkundige opzet is de cirkelvormige havenkom en het oplopende maaiveld die de locatie versterkt en zorgt voor een onderscheidende kustlijn. De havenkom wordt rondom benadrukt door een promenade en een vijftal gesloten (woon)blokken. Deze zijn gescheiden door radiaal opgezette woonstraten. De woonblokken benadrukken het bastion motief. Door de architectuur en inrichting van de openbare ruimte is het kwaliteitsniveau hoog. Het gebied is een hoog stedelijke enclave (ca. 90 wo/ha) waar een drukke en levendig haven en promenade worden beoogd tegenover de rustige woonstraten en binnenhoven van de gesloten bouwblokken.
De blokken zijn robuust en kennen een grote korrel met, aan de havenzijde, hoogtes tussen de zes en tien bouwlagen. Hiermee wordt een stevig bebouwingsfront (wand) rond de haven gevormd. De blokken kennen duidelijke hoekaccenten, waarbij met name de hoekaccenten aan de zijde van de haven in het oog springen. De woonstraten met stadswoningen zijn intiem van karakter. Het profiel en de hoogte van de bebouwing is hierop afgestemd. Aan de oostzijde dient de bebouwing, ook met hoekaccenten, als overgang naar de stad. De binnenhoven worden ingericht als kwalitatieve verblijfszones. Deels gemeenschappelijk of zelfs openbaar, deels als tuin voor bewoners.

Voor de toegang en infrastructuur geldt dat het gebied vanaf het oosten verankerd is aan de stad via de Houtribdreef en Museumweg/VOC-weg. De Houtribweg dient als hoofdontsluiting voor het plangebied. Verder is Batavia Haven bereikbaar voor autoverkeer vanaf het noorden en zuiden via de Oostvaardersdijk (Schoonzicht) welke een toeristisch karakter heeft. De Punterbrug en de Museumweg dienen als verbinding met de rest van het stedelijke en regionale fietsnetwerk.

Programma

De blokken bieden ruimte aan een combinatie van koop- en huurappartementen in het hoge segment, aangevuld met verschillende vormen van stadswoningen. Naast traditionele appartementen zijn penthouses en lofts mogelijk. De stadswoningen betreffen grondgebonden woningen bijvoorbeeld met een ruime terras op een dek of een traditionele tuin. Met de verschillende stadswoningen wordt het woonaanbod aan de kust verruimd. Aan de oostzijde van de bouwblokken, op de hoeken, zijn drive-in woningen denkbaar. Door een variatie in woontypologieën is een variatie in kavelbreedte en hoogte mogelijk, waardoor de gewenste individualisering van de stadswoningen versterkt wordt.
Langs de haven biedt de plint van bouwblokken 1, 2 en 3 ruimte voor horeca, publieke en/of commerciële functies. Bij bouwblok 4 en 5 is de plint flexibel qua functie. Deze kan worden ingezet enerzijds voor commerciële functies en anderzijds als woonwerkeenheden.

ontwerp



3. Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de verschillende welstandregimes of sferen beschreven en bijbehorende welstandscriteria die van toepassing zijn op de bebouwing. Andere welstandscriteria die van toepassing zijn, zoals duurzaamheid worden hier ook omschreven.

Hoofdopzet

Het gebied bestaat uit bijzondere gesloten bouwblokken, met karakteristieke torens die uitzicht over het Markermeer bieden en herkenningspunt voor de kust zijn. Het eerste bouwblok voor de locatie is ontworpen door architect Krier en Kohl en vormt een eerste aanzet van nieuwe kenmerkende architectuur voor het gebied, met onder andere ruime balkons en bijzondere detaillering.

Een duidelijk hiërarchie is te lezen aan de opbouw van alle bouwblokken. De haven, die zich aan het Markermeer opent, wordt door de hoge bebouwing van zes á elf lagen geaccentueerd. Deze hebben een duidelijk verdeling: een markante plint, een midden zone en een terugliggende bovenlaag. De oplopende woonstraten hebben een besloten karakter door een combinatie van het profiel van 14 meter, de drie á vier lagen getrapte stadswoningen en de toegeknepen straten met duidelijke hoekaccenten. Aan de oostzijde zijn de bouwblokken herkenbaar aan hoekaccenten van vier á vijf lagen welke als overgang dienen naar de stad.

De blokken vormen één familie. Binnen deze familie zijn wel twee sferen te onderscheiden:

- Sfeer A met daarin blok 1, 4 en 5 en
- Sfeer B met daarin blok 2 en 3

De 5 blokken vormen samen 1 front rond de haven. Omdat blok 1 en 2 op moment van schrijven al gebouwd zijn en op onderdelen verschillen in architectuur wordt er gewerkt met 2 sferen. Blok 1 (sfeer A) is in basis leidend als vertrekpunt voor de beoogde sfeer bij de haven. Sfeer B wordt geïntroduceerd om te zorgen dat het reeds gebouwde blok 2 geen incident wordt in de rij gebouwen langs de haven.

Bij het uitwerken van sfeer B wordt weliswaar aansluiting gezocht bij bouwblok 2, maar de uitwerking dient nadrukkelijk te gebeuren in de geest van sfeer A. Binnen de uitwerking van de sferen is er wel sterke eenduidigheid binnen sfeer A (blokken 1, 4 en 5). En een sterke eenduidigheid binnen sfeer B (de blokken 2 en 3). Meest wezenlijk verschil tussen de sferen is dat de architectuur van sfeer B eigentijdser is dan die van sfeer A.

ontwerp

Voor alle blokken geldt goede articulatie[2], verbijzondering en herkenbare gevelindeling. Sfeer A onderscheidt zich door een nog rijkere detaillering en verfijning dan sfeer B. Leidend hierbij is het bestaand gebouw van blok 1. De blokken van sfeer B kennen een meer eigentijdse architectuur.

Voor het gebied wordt gestreefd naar baksteenarchitectuur in aardetinten met verfijning en detaillering. Moderne bebouwing met strakke vormen en simpele lijnen is nadrukkelijk niet gewenst. Het doel is een ensemble van vijf gearticuleerde blokken die verwant zijn aan elkaar. Ze zijn vergelijkbaar in verbijzondering, volume en gevelindeling. Met betrekking tot kleur is er sprake van een schakering van tinten: van paars tot licht oker en donker bruin.De wanden zijn geparcelleerd[3], in het bijzonder bij de stadswoningen. Dit wordt bereikt door de materiaal-, kleurtoepassing, detaillering en aanvullende elementen zoals erkers of bloemkozijnen. Aan de woonstraten is de parcellering verder geaccentueerd door het getrapte opzet. Dit wordt benadrukt met individuele delftse stoepen die zich subtiel onderscheiden van de openbare stoep. In deze zone kunnen erkers worden gerealiseerd. De gevels aan de binnenhoven zijn nadrukkelijk mee-ontworpen omdat deze, voor een groot deel, de sfeer in het binnenterrein bepalen. De binnenhoven zijn kwalitatieve verblijfsplaatsen voor bewoners. Deze worden aantrekkelijk ingericht met veel groen en zo veel mogelijk ingezet voor klimaatadaptatie (eg. overtollig regenwater en hittestress).

Parkeren wordt opgelost binnen de blokken. Auto's worden uit het zicht geparkeerd, bijvoorbeeld onder een dektuin[4], om de verblijfskwaliteit van het binnenhof te garanderen. Meervoudig ruimtegebruik binnen een bouwblok is hier uitgangspunt. Het autoverkeer wordt afgewikkeld vanaf de Museumweg (blok 1 en deels 2) en vanaf (de verlenging van) het Vliegent Hert (blok 2 t/m 5). De parkeervoorzieningen hebben verschillende entrees. Het doel is enerzijds om de verkeersbewegingen op de woonstraten en over de promenade te beperken en anderzijds om het realiseren van hellingbanen binnen de bouwblokken te voorkomen. Dit laatste is mogelijk met het benutten van het aflopende maaiveld.

Hierna volgen de uitgangspunten (toetsingscriteria), onderverdeeld in uitgangspunten voor alle blokken, uitgangspunten die alleen gelden voor sfeer A en uitgangspunten voor sfeer B.

2 articulatie: geleding waardoor elke afzonderlijk deel verenigd wordt met het geheel. Elke deel is apart behandeld en blijft leesbaar. Tegenovergestelde van vloeibaarheid en continuïteit van verbinding.
3 geparcelleerd of parcellering: indeling in leesbare delen.
4 dektuin: dekconstructie welke ingericht wordt als tuin of terras. In dit geval, direct te betreden vanaf een woning. Onder het dek bevinden zich andere voorzieningen, bijvoorbeeld parkeren.





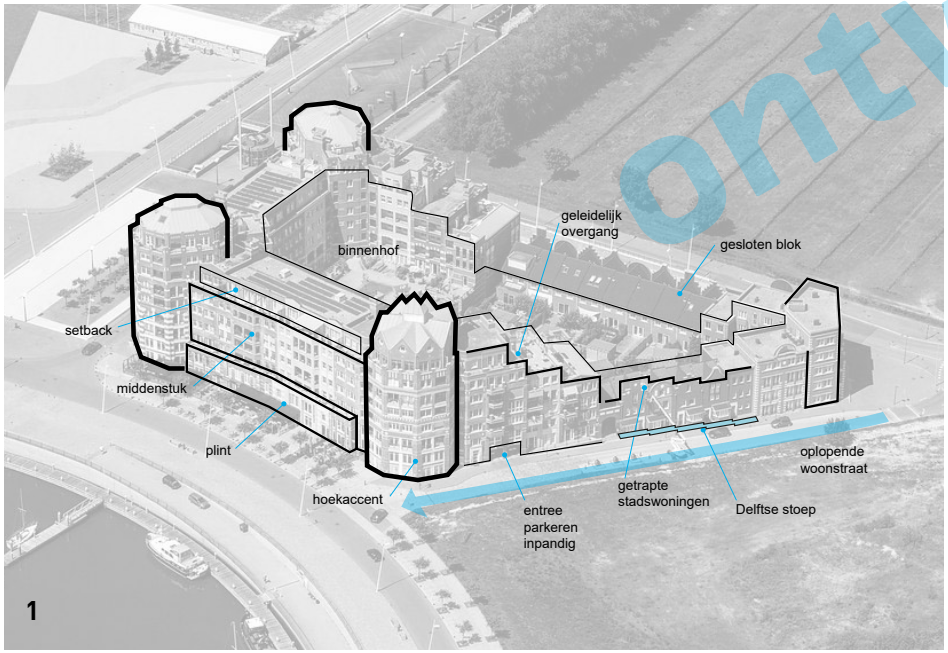
1. Bouwblok 1 is leidend voor Sfeer A. Architectuur met rijke detaillering en verfijning.
2. Bouwblok 2, met eigentijdse architectuur, is aanzet voor Sfeer B.

oktwe

Stedenbouwkundig doelstelling (sfeer A en sfeer B)

Spelregels

- alzijdige gesloten bouwblokken met een openbaar karakter aan de buitenzijde en een privé karakter aan de binnenzijde:
  a. binnenhoven worden ingericht als kwalitatieve verblijfsplaats (ten behoeve van tuinen, spelen en parkeren);
- maat en schaal van de bebouwing is afgestemd op de haven;
- hoekpunten van de bouwblokken met hoogteaccenten waardoor het totale silhouet van bebouwing zich als één geheel manifesteert;
- om de aangrenzende openbare ruimte goed te begeleiden en te omarmen worden aaneengesloten wanden gerealiseerd;
- entreezijden van diverse functies zoveel mogelijk koppelen aan het verblijfsgebied;
- de hoogteverschil tussen maaiveld en entree dient te worden overbrugd door trappen en bordessen op eigen erf;
- alle stadswoningen hebben, op eigen erf, een semi-privé zone vormgegeven als een delftse-stoep. Deze zone is minimaal 1,50 meter diep.



1



2

1. Volumetrie van een blok.
2. Gesloten bouwblok met geleidelijk overgang van havenfront naar stadsfront. Kwalitatief binnenterrein.
3. Kwalitatief binnenterrein met passend parkeeroplossing.
4. Entreezijden van functies aan de promenade.
5. Hoogteverschil tussen openbaar gebied en bebouwing wordt overbrugd op eigen erf.



3



4



5

ontwerp



6. Gebouw met hoekaccent, bijzondere kap, setback en geleidelijk overgang.
7. Toegang tot parkeervoorziening is opgenomen in de wand.
8. Stadshuizen met plat dak beëindigd met verbijzonderd dakrand.
9. Doorlopend plat dak traditioneel beëindigd is **niet toegestaan**.







Welstandscriteria (sfeer A en sfeer B)

Situering

- bebouwing is evenwijdig aan de weg gesitueerd;
- de parkeervoorzieningen zijn bereikbaar via de woonstraten.

Massa en vorm

- alle blokken kennen dezelfde opzet:
  a. een stevige appartementenfront aan en georiënteerd op de haven;
  b. oplopende woonstraten met getrapte stadswoningen; en
  c. een doorlopend wand aan de stadszijde;
- elk stadsblok kent afwisseling in bouwhoogtes;
  a. bouwblokken zijn zes tot negen lagen hoog met hoekaccenten van acht tot elf lagen;
  b. de stadswoningen zijn drie á vier lagen hoog;
  c. aan de oostzijde zijn hoekaccenten vier á vijf lagen. Deze zorgen voor een representatieve zijde gericht op de stad;
- de overgang in bouwhoogte van de havenzijde naar de stadswoningen is geleidelijk;
- de appartementenfronten aan de haven kennen een duidelijk opbouw met een markante plint[5], een midden zone en een verzelfstandigde beëindiging. Deze laatste vormgegeven als een terug liggend bovenlaag (setback[6]). De plint is minimaal 6 meter hoog;
- gebouwen hebben een helder, robuust en monumentale uitstraling met afgeschuinde hoekaccenten;
- dakvorm:
  a. bij appartementengebouwen is de dakvorm vrij zonder overstekken;
  b. stadswoningen zijn voorzien van een zadeldak, haaks of evenwijdig aan de straat gepositioneerd. Plat dak is mogelijk mits beëindigd met een verhoogd en/of verbijzonderd dakrand of een schijngevel.
- toegang tot parkeervoorzieningen zijn minimaal 6 meter breed en zijn opgenomen in de wand (inpandig);

ontwerp

5 plint: onderste deel of bouwlagen van een gebouw welke door de volumetrie te onderscheiden is van het bovendeel, het opgaande werk. Een plint kan ook verscheidene verdiepingen beslaan.
6 setback: bouwlaag die terug ligt ten opzichte van de onderste lagen.

Gevelaanzicht

- de bouwblokken zijn alzijdig ; alle naar de straatgerichte wanden zijn representatief;
- de hoekaccenten vormen een aanzet naar de woonstraten;
- gebouwen zijn qua architectuur aan elkaar verwant; de stijl is baksteenarchitectuur. Moderne architectuur met strakke vormen en simpele lijnen is niet toegestaan;
- alle wanden hebben een duidelijk parcellering;
    a. met het toepassen van hoekmassa's en een symmetrische gelede gevelopbouw;
    b. de appartementenfronten aan de haven zijn door verspringingen geparcelleerd; bijvoorbeeld door het realiseren van erkers en loggia's in een eigentijdse setting;
    c. bij stadswoningen wordt iedere woning behandeld als één perceel. Bijvoorbeeld middels reliëf of verspringingen. Er dient significant verschil te zijn tussen de stadswoningen;
    d. voor reclame (van toepassing voor functies in de plint) dient een aanzet / indicatie gegeven te worden in een doorlopende gevelstrook, op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving van het pand; het gaat om maximaal één reclame element per parcelleringseenheid.
- gevels hebben voldoende reliëf en plasticiteit; met diepe neggen en nadrukkelijke entrees;
    a. stadswoningen zijn verbijzonderd met o.a. erkers, neggen of bloemkozijnen;
- dekconstructies en platte daken zijn ontworpen en ingericht als representatieve 'vijfde gevel':
    a. deze worden zo veel mogelijk ingericht als groene zones ten behoeve van waterretentie, biodiversiteit en/of aantrekkelijke verblijfszones;
    b. de opzet van de verschillende dak elementen (bijvoorbeeld installaties, energieopwekking systemen en groene zones) is op elkaar afgestemd en vormen hierdoor een geordende geheel.











1. Hoekaccent als aanzet naar de woonstraat.
2. Moderne architectuur met strakke vormen is **niet toegestaan**.
3. Parcellering van het havenfront middels erkers.
4. Iedere woning wordt behandeld als één perceel. Toepassen van erkers.
5. Verschil tussen stadswoningen middels reliëf en plasticiteit (bloemkozijn).
6. Repeterend gevelbeeld is **niet toegestaan**.



ontwerp











7. Dak als kwalitatieve 'vijfde gevel'.
8. Sober detaillering setback, bjzonder beëindiging van het dakrand middels reliëf, toepassen van erkers en verspringingen.
9. Detaillering metselwerk en natuursteen.
10. Reclame gepositioneerd in de daarvoor bestemd gevelvlak.
11. Parcellering aan de binnehoven middels kleur.

- reclame uitingen dienen te worden afgestemd op de bebouwing:
    a. reclame-uiting moet passen bij de bebouwingskarakte-ristieken van de omgeving en het pand waarop de reclame wordt bevestigd;
    b. reclame dient in de daarvoor bestemd gevelvlak of tegen de doorlopende gevelstrook te worden geplaatst, op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving van het pand; maximaal één reclame element per parcelleringseenheid;
    c. reclame dient aan redelijke eisen van welstand te voldoen. Een gewogen welstandsoordeel, op basis van de gebieds-gerichte criteria, is hier voor nodig.

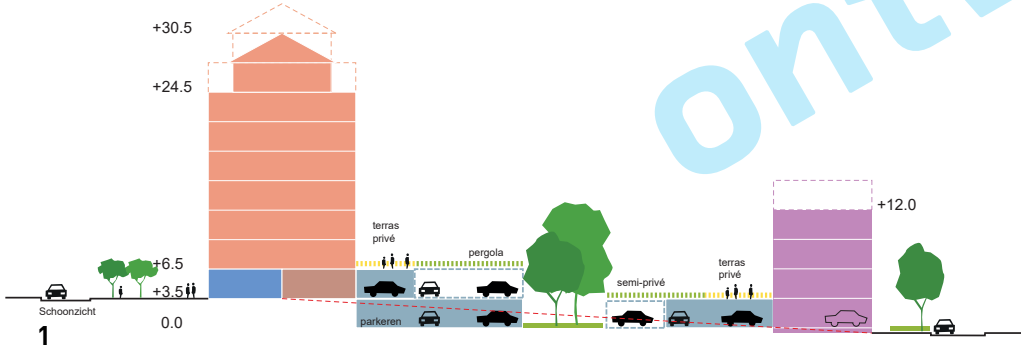
Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- bebouwing is uitgevoerd in metselwerk in klassieke verbanden met (natuur)steenaccenten. Kleur- en materiaalgebruik sluit aan op de omgeving en draagt bij aan een totaalbeeld met variatie en detaillering;
- metselwerk in aarde tinten conform kleurenpalet (zie bijlage 3).
    a. kleur draagt bij aan de parcellering van de wanden;
    b. gevels aan de binnenhoven zijn middels kleur geparcelleerd;
- het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving, detaillering en moet toekomstbestendig zijn (onderhoud);
- beplatingmateriaal is niet toegestaan;
- bebouwing is zorgvuldig gedetailleerd; er dient aandacht te zijn voor alle overgangen (plint, dakranden en raampartijen); alle gebouwen hebben een beëindiging;
- installaties zijn inpandig opgelost, opgenomen in de architectuur of uit het zicht vanaf de openbare ruimte onttrokken. Nodige afschermen, ook voor dak installaties, is mee ontworpen. Zie aanvullende criteria (bijlage 2).

ontwerp

Overige bouwwerken

- de parkeervoorziening wordt opgelost op eigen erf en is zo veel mogelijk uit het zich onttrokken; bijvoorbeeld ondergronds of in het binnenterrein middels een dektuin;
- alle stadswoningen hebben, op eigen erf, een semi-privé zone vormgegeven als een delftse-stoep. Deze zone is minimaal 1,50 meter diep;
- erfafscheidingen in het binnenterrein (eigen erf) worden meeontworpen en uitgevoerd door de ontwikkelende partij. Kleur en vormgeving is afgestemd op de architectuur van het gebouw en sfeer van het binnenterrein. Traditionele houten of betonnen schuttingen zijn niet toegestaan;
- afvalinzameling voor de commerciële en publieke functies dient op eigen terrein te worden opgelost en uit het zicht vanaf de openbare ruimte onttrokken;
- ten behoeve van terrassen geldt:
    a. terrasschermen zijn transparant;
    b. zonwering is mogelijk in de vorm van zonneschermen; markiezen zijn niet toegestaan;
    c. kleurstelling zonneschermen is eenduidig en afgestemd per bouwblok.



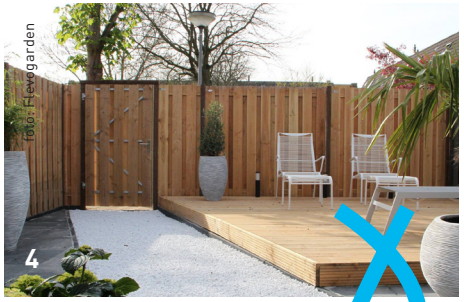
1



2



3



4



5



6



7



8

1. Profiel. Mogelijke oplossing binneterrein met dektuin en daaronder parkeren.
2. Semi-privé zone vormgegeven als delftse stoep (eigen erf).
3. Semi-privé zone met trap op eigen erf.
4. Traditionele houten en/of betonnen erfafscheiding is **niet toegestaan.**
5. Zonneschermen als eenduidig zonwering voor terrassen aan de promenade.
6. Transparante terrasschermen in ingetogen kleur.
7. Parkeervoorziening met dektuin.
8. Volledig zichtbare parkeervoorziening en/ of parkeerdek met of zonder schermen zijn **niet toegestaan.**

ontwerp

Welstandscriteria sfeer A (blok 1,4 en 5)

Onderstaande doelstellingen zijn aanvullend op de algemene doelstellingen en zijn van toepassing op blok 1, 4 en 5. Hoofddoel is verkrijgen van eenduidigheid binnen blokken 1, 4, 5.

Massa en vorm

- aan de havenzijde zijn de bouwblokken zes á zeven lagen hoog met hoekaccenten van acht á negen lagen.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- metselwerk in aarde tinten conform kleurenpalet (zie bijlage 3).
  a. kleur draagt bij aan de leesbare en duidelijk onderscheidende parcellering van de wanden;
  b. kleur- detaillering en parcellering dient conform bouwblok 1 te zijn;
  c. rijke detaillering en verfijning zorgen voor contrast in de gevel.

Welstandscriteria sfeer B (blok 2 en 3)

Onderstaande doelstellingen zijn aanvullend op de algemene doelstellingen en van toepassing op blok 2 en 3. Bij het uitwerken van sfeer B wordt weliswaar aansluiting gezocht bij bouwblok 2, maar de uitwerking dient nadrukkelijk te gebeuren in de geest van sfeer A. Hoofddoel is verkrijgen van eenduidigheid binnen blokken 2 en 3.

Massa en vorm

- bouwblok 3 sluit aan op bouwblok 2 met acht á negen lagen en hoekaccenten van tien á elf lagen.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- metselwerk in aarde tinten conform kleurenpalet (zie bijlage 3).
  a. kleur draagt bij aan de subtiele parcellering van de wanden;
  b. bouwblok 3 zoekt aansluiting op bouwblok 2;
  c. architectuur eigentijdser dan sfeer A met zorgvuldige detaillering;
  d. kleuren en kleurgebruik is aards en ingetogen.

Ontwerp









9. Sfeer A rijke detaillering en verfijning.
10. Havenfront zes á zeven lagen met hoekaccenten.
11. Kleur draagt bij aan de parcellering van de wand.
12. Sfeer B havenfront acht á negen lagen met hoekaccenten.
13. Eigentijdse architectuur, zorgvuldige detaillering, kleuren in aardstinten.



Welstandscriteria duurzaamheid

Duurzaamheid betreft het ontwikkelen van een toekomstbestendig gebied op het vlak van energie, bouw, ruimtegebruik, klimaatverandering en biodiversiteit. In Batavia Haven zijn gebouwen duurzaam. Vanaf energie opwekking, dubbel grondgebruik, flexibele ruimte indeling tot het toepassen van duurzame materialen (grondstoffen, productie en transport) en bouwtechnieken.
Met betrekking tot klimaatverandering dienen hittestress en regenwateroverlast te worden beperkt. Gezien de omvang van het bebouwde oppervlak is dit aspect cruciaal. Naast de openbare ruimte, dienen daken en (semi) privé buitenruimtes te worden ingezet voor een rainproof omgeving, tegen hittestress en eventueel als aanvullende verblijfszones.

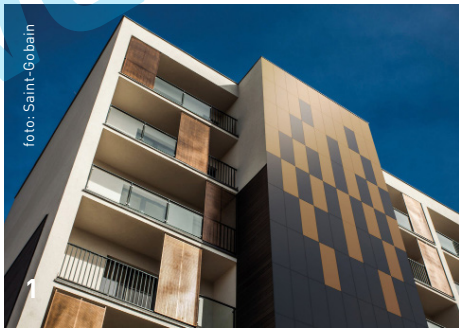
Lelystad is hoofdstad van de nieuwe natuur, niet alleen in de natuurgebieden maar ook of misschien zelfs juist in de gebouwde omgeving. Omgeving en gebouwen zijn hierdoor natuur inclusief ontworpen. Ze dragen bij aan de gewenste biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Omgeving en gebouwen worden zo veel mogelijk ingericht met het oog op gebruik door flora en fauna. En bieden verblijfsmogelijkheden voor verschillende soorten. Hierdoor is het ook mogelijk dat verschillende soorten binnen het gebied en naar aangrenzende wijken zich kunnen verplaatsen.

Bij elke ontwikkeling dient aangetoond te worden op welke wijze met duurzaamheid wordt omgegaan.
Onderstaande criteria gelden als aanvulling op de welstandscriteria. Binnen dit beeldregieplan wordt getoetst op de uiterlijke verschijningsvorm van toegepaste duurzaamheidsprincipes. In het bijzonder het gevel- en dakaanzicht.

Gevels en daken (gevelaanzicht)

- groene gevels zijn mogelijk behalve aan de havenzijde;
- 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 daken worden regelmatig gerangschikt en zo dicht mogelijk tegen het dakvlak geplaatst;
- zonne-energie elementen op gevels zijn mogelijk zo lang deze aansluit bij de geveldetaillering en architectuur; traditionele zonnepanelen op gevels zijn niet toegestaan.

ontwerp









1. Zonnepanelen op gevel als onderdeel van de architectuur.
2. Groene gevels en groene buitenruimte tegen hittestress.
3. Natuurinclusief ontwerpen, neststenen opgenomen in de gevels.
4. Vegetatie dak als buffer voor overtollig regenwater.

4. Bijlagen

Bijlage 1. Hardheidsclausule

De algemene welstandscriteria uit de Welstandsnota liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk bieden die uitwerkingen meestal voldoende houvast voor de planbeoordeling.

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving, maar door bijzondere schoonheid wel aan redelijke eisen van welstand voldoet. De welstandscommissie kan het college in een dergelijk geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan dan 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.

Bijlage 2. Aanvullende 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 bij de grondgebonden woningen, zoals dakkapellen en erkers moeten relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan de totale bouwmassa en het dakvlak;
- in de bestaande gebouwen dienen goedgekeurde ingrepen, zoals bijvoorbeeld een bepaalde dakkapel of erker binnen een blok 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 of worden voorzien van een ombouw;
- 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.





5. Installaties aan gevels zijn niet toegestaan.
6. Schermen ten behoeve van installaties op daken. Kleur is afgestemd op de architectuur.

ontwerp

Bijlage 3. Kleurenpaletten

Ten behoeve van het basismateriaal in de gevels zijn voor Batavia Haven kleurenpaletten opgenomen. De getoonde kleuren geven een indruk van de beoogde toe te passen kleuren. Het kleurenpalet is samengesteld uit het RAL classic coderingssysteem die in totaal 213 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 het beoogde beeld en de getoonde referentiebeelden en RAL kleuren. Bijgaand kleurenpaletten vormen formeel onderdeel van de welstandscriteria.

Bijgaand een aantal referentiebeelden van basismateriaal gevelmetselwerk voor de twee verschillende sferen binnen dit beeldregieplan. De getoonde beelden zijn niet uitputtend, maar geven een goede indruk van de toe te passen materialen. De referenties van materialen vormen onderdeel van de welstandscriteria.


1


2

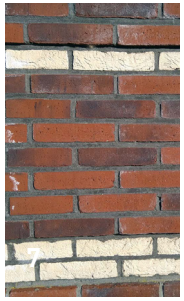

3

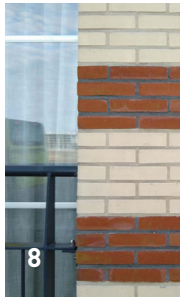

4

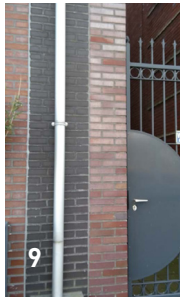

5


6

Referentie metselwerk Sfeer A.
1 t/m 6. Schakering van zandkleur tot genuanceerd donker paars en bruin tinten. Zowel strengpers, handvorm als wasserstrich.
7 t/m 9. ivoorkleur baksteen in handvorm en strengpers en antraciet baksteen in strengpers worden toegepast voor detaillering.


7


8


9

Kleurenpalet Sfeer A



RAL 1001 RAL 1014 RAL 1015 RAL 3005 RAL 3007 RAL 3009 RAL 8004 RAL 8008 RAL 8011 RAL 8015 RAL 8016 RAL 8019 RAL 8023 RAL 8024

Kleurenpalet Sfeer B



RAL 2013 RAL 3009 RAL 3032 RAL 3033 RAL 4007

Referentie metselwerk Sfeer B
10. Daas Baksteen, waalformaat, wasserstrich, rood genuanceerd 626.U.
11. Daas Baksteen, wasserstrich, Paars gen. Engobe 275.U.


10


11

ontwerP

Bijlage 4. Begrippenlijst

articulatie
Geleding waardoor elke afzonderlijk deel verenigd wordt met het geheel. Elke deel is apart behandeld en blijft leesbaar. Tegenovergestelde van vloeibaarheid en continuïteit van verbinding.

bouwblok
Een geheel en aan een gesloten van geschakelde bebouwing.

dektuin
Dekconstructie die ingericht wordt als tuin of terras. In dit geval, direct te betreden vanaf een woning. Onder het dek bevinden zich andere voorzieningen, bijvoorbeeld parkeren.

hoekaccent
verbijzondering op de hoek van het gebouw. De nadruk op de hoek kan gelegd worden middels duidelijk onderscheidende vorm of detaillering. In dit geval dient het hoekaccent minimaal 1 bouwlaag hoger te zijn dan de aangrenzende gevel.

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.

natuur inclusief
Ontwerpen en inrichten van gebouwen en omgeving zodanig dat deze bijdragen aan de biodiversiteit en natuurwaarde.

parcellering
Indeling in leesbare delen.

plint
onderste deel of bouwlagen van een gebouw welke door de volumetrie te onderscheiden is van het bovendeel, het opgaande werk. Een plint kan ook verscheidene verdiepingen beslaan.

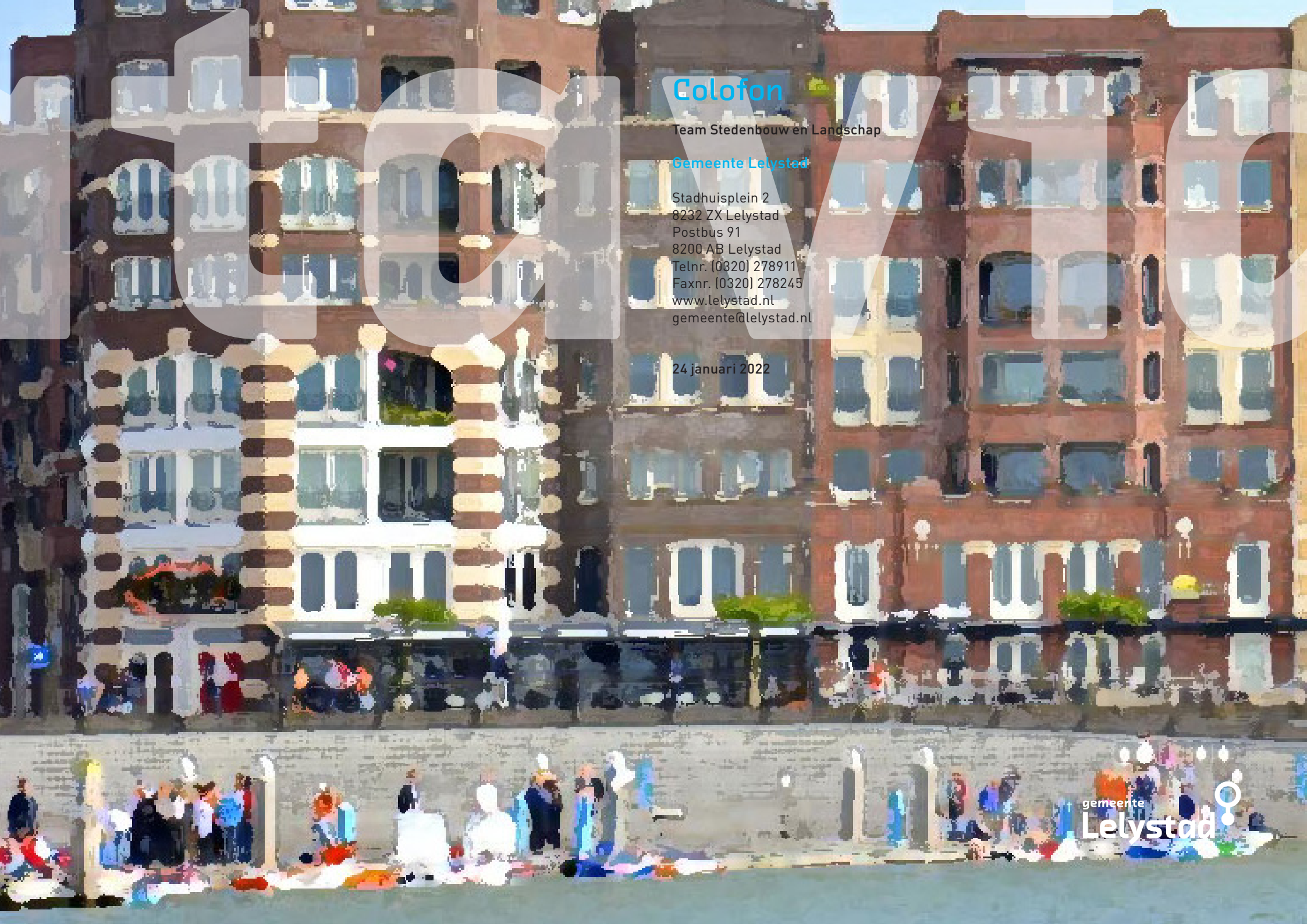
premium
Hoogwaardig.

schijngevel
Gevel die constructief niet de werkelijke gevel is, maar er meestal vóór staat. Het dient esthetische doelen.

setback
Bouwlaag die terug ligt ten opzichte van de onderste lagen.

vijfde gevel
Het dakvlak als gevel zichtbaar vanaf aangrenzende hoogbouw.

ontwerp



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

24 januari 2022

gemeente Lelystad