

Theaterkwartier beeldregieplan

ontwerp
8 november 2023

gemeente Lelystad



Huidige situatie Theaterkwartier vanaf Stationsweg richting Agorabaan



Huidige situatie Theaterkwartier vanaf Agorabaan richting Waagpassage

Inhoudsopgave

Inleiding 5
Aanleiding 5
Plangebied en reikwijdte 5

Ligging 7
Theaterkwartier 7
Stedenbouwkundige context 7

Stedenbouwkundig kader 9
Massastudie voorbeelduitwerking concept III 11

Beeldkwaliteit 13

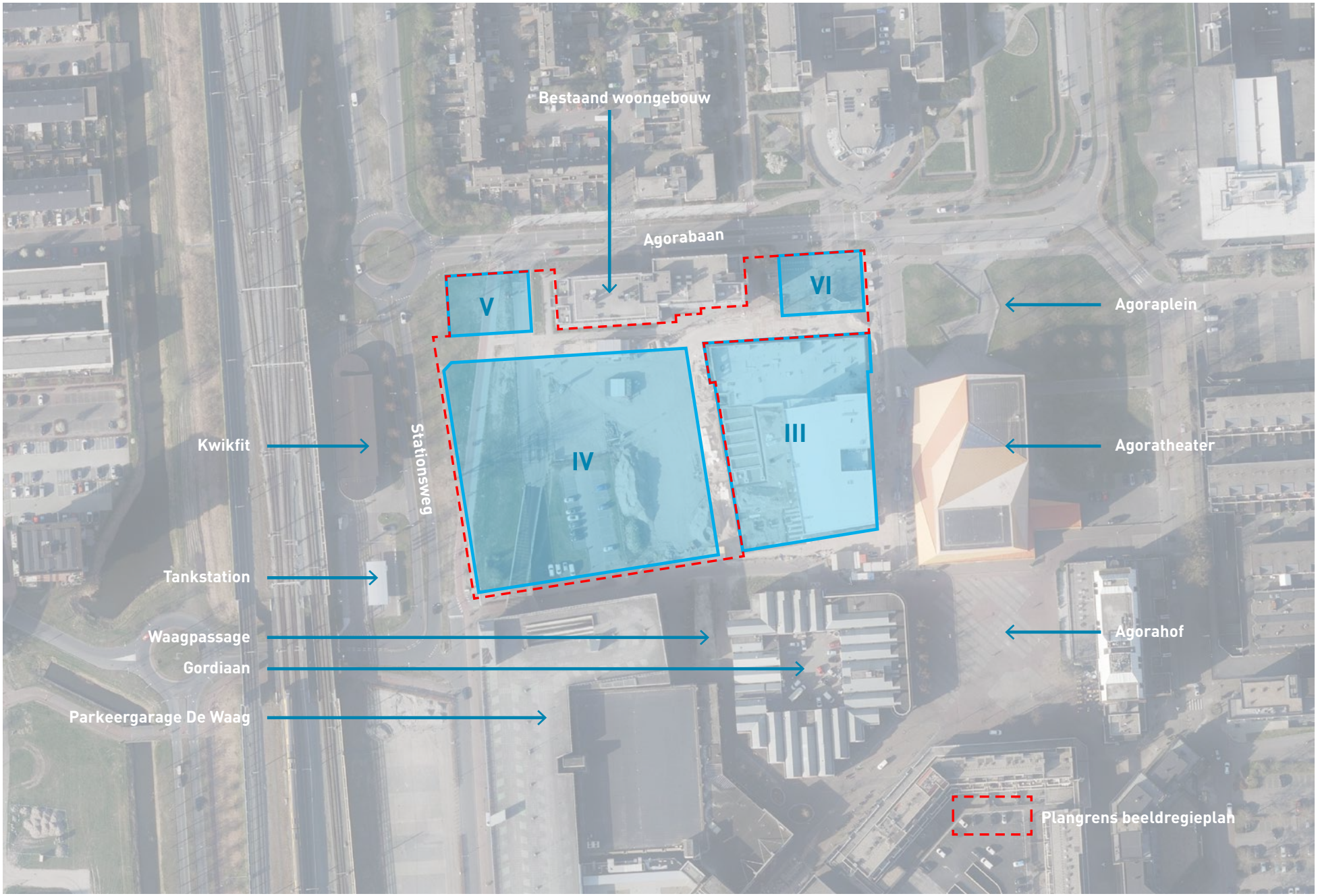
Beeldregie buitenruimte 20

Bijlagen 23
Bijlage 1. Algemene welstandscriteria 24
Bijlage 2. Kleurenpalet 25
Bijlage 3. Begrippenlijst 26

Colofon

Referentiebeelden

In dit beeldregieplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.



Situering van het beeldregieplan

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Lelystad werkt aan een levendig Stadshart. Een sfeervolle plek waar het prettig wonen, winkelen, werken en uitgaan is. Voor de komende jaren staat de bouw van ruim 400 extra woningen gepland. Met de komst van Parkwijk, het Theaterkwartier en Theaterwonen neemt het aantal woningen in het Stadshart de komende jaren flink toe.

Voor het plangebied Theaterkwartier liggen er al vergevorderde plannen. Dit gebied wordt opgedeeld in zes bouwvelden, waarvan bouwveld III reeds gerealiseerd is. Voor bouwvelden IV, V en VI van het Theaterkwartier is een massastudie opgesteld om te onderzoeken of verdere verdichting op deze locatie tot de mogelijkheden behoort. Dit om meer woningen in het Stadshart te kunnen realiseren gezien de enorme woningbehoefte. Deze studie heeft geleid tot een positief besluit waardoor er een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied wordt opgesteld en het bestaande beeldkwaliteitsplan Theaterkwartier voor deze deelgebieden wordt vervangen door een nieuw beeldregieplan. Dit mede om de ambities voor de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en inrichting van de (openbare) buitenruimte te borgen en de verdere uitwerking en vormgeving hiervan in goede banen te leiden.



Impressie huidige bebouwing op bouwveld III

Plangebied en reikwijdte

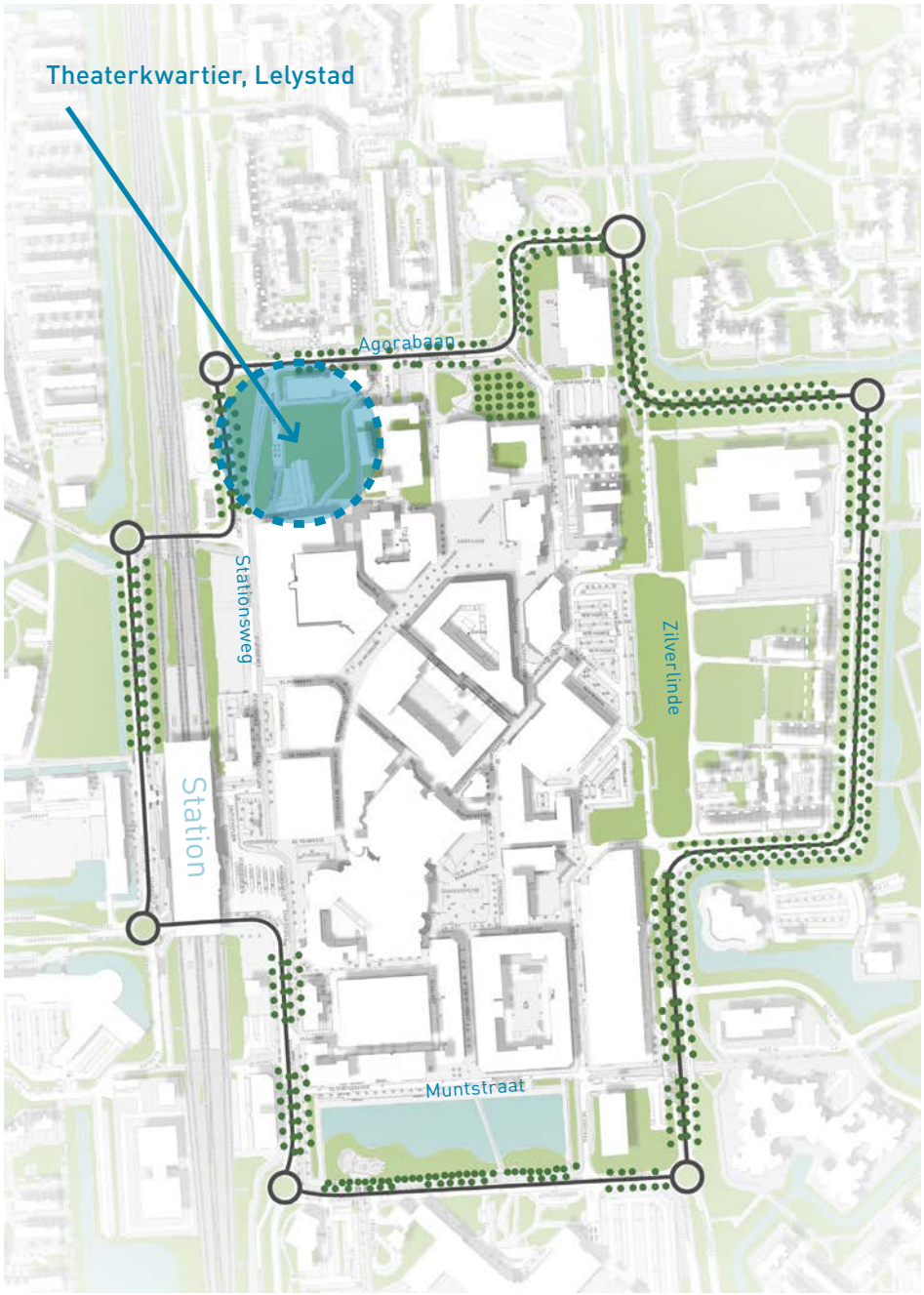
Het plangebied voor dit beeldregieplan bevindt zich binnen het Theaterkwartier en omvat de bouwvelden IV, V en VI. Het wordt begrensd door de Agorabaan aan de noordzijde en de Stationsweg aan de westzijde. De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de toekomstige fietsstraat die langs de parkeergarage De Waag loopt. De oostzijde van het plangebied wordt deels begrensd door de toekomstige stadsstraat waaraan tevens bouwveld III is gelegen. In dit bouwveld zijn de bioscoop, appartementen, grondgebonden woningen en horeca gelegen. Tussen de bouwvelden V en VI en langs de Agorabaan is het voormalige kantoorgebouw gelegen dat is getransformeerd naar woningen.

Aan dit beeldregieplan ligt de Massastudie Theaterkwartier, Lelystad (dd. 20 september 2022) ten grondslag. Hierin zijn verschillende stedenbouwkundige concepten (proefverkavelingen) opgesteld om de ruimtelijke mogelijkheden te bepalen. Dit in relatie tot de inrichting van de woonomgeving en (openbare) buitenruimte. Denk daarbij aan onder andere de ligging van woningen, de massa's, stedenbouwkundige accenten, looproutes, groen en parkeerplaatsen. Stedenbouwkundig concept III heeft daarbij de voorkeur en is het uitgangspunt geweest voor dit beeldregieplan. Dit concept is nader toegelicht op de pagina's 8 t/m 12 van dit document. Let wel de exacte verkaveling en inrichting van de (openbare)buitenruimte kan nog wijzigen.

Dit beeldregieplan heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen en de (openbare) buitenruimte gebaseerd op de stedenbouwkundige massastudie. Tezamen vormen de gebouwen de wanden van de openbare ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en de identiteit van dit woongebied. Het beeldregieplan regelt geen functies, aantal woningen, bouwhoogten, bebouwingspercentages, minimale afstanden tot perceelgrenzen en dergelijke. Deze zaken worden vastgelegd in partiële herziening bestemmingsplan Theaterkwartier, beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De beeldkwaliteitscriteria zijn richtinggevend en geven de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar zijn dermate flexibel dat ontwerpers er een eigen invulling aan kunnen geven. De criteria zijn geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van deze beeldkwaliteitscriteria' en wordt daarmee ook voldaan. Een hoogwaardiger en sprekender architectonische uitwerking kan, ook als dit iets afwijkt van dit beeldregieplan, mits de samenhang binnen het plan behouden blijft.

Na vaststelling door de gemeenteraad is dit beeldregieplan onderdeel van de Welstandsnota 'Lelystad geeft ruimte kwaliteit 2015' van de gemeente Leystad waaraan bouwplannen worden getoetst op redelijke eisen van welstand. Dit beeldregieplan vervangt daarmee het Beeldkwaliteitsplan Theaterkwartier (dd. 12-06-2018) voor de bouwvelden IV, V en VI.



Stadshart van Lelystad en het groene carré



Impressie bouwveld III zijde aan de fietsstraat



Impressie bouwveld III met halfverdiept parkeren aan de Waagstraat

Ligging

Theaterkwartier

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het Stadshart van Lelystad. Het betreft een gedeelte van het plandeel Theaterkwartier te weten de bouwvelden IV, V en VI. Deze bouwvelden hebben respectievelijk een omvang van circa 7.565 m^2, 650 m^2 en 695 m2.

De noord- en westzijde worden respectievelijk begrensd door de Agorabaan en Stationsweg. Beide wegen maken onderdeel uit van het Groene Carré. De zuidzijde van het plangebied wordt gevormd door de toekomstige fietsstraat die grenst aan parkeergarage De Waag. De oostzijde van het plangebied wordt deels begrensd door de toekomstige stadsstraat waaraan tevens bouwveld III is gelegen. Binnen dit bouwveld zijn reeds de bioscoop, appartementen, grondgebonden woningen en horeca gerealiseerd. Tussen de bouwvelden V en VI is het voormalige kantoorgebouw gelegen dat is getransformeerd tot woningen.

Stedenbouwkundige context

Centrum en Stadshart

Het centrumgebied van Lelystad ligt letterlijk in het 'centrum'. Opgespannen tussen de Stationsdreef - Stationslaan - Middendreef en Zuiderplasdreef - Lindelaan.
Het Stadshart is duidelijk herkenbaar en ingekaderd door een duidelijk aanwezige groenstructuur, het Groene carré.

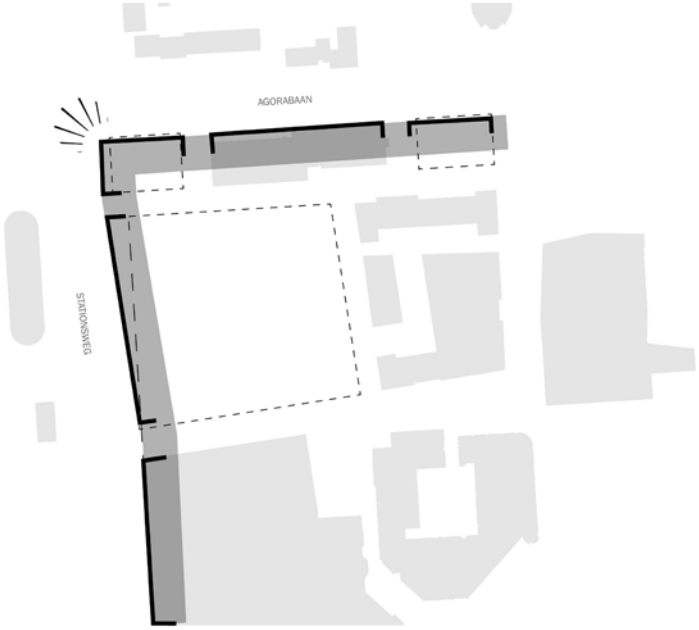
Het Stadshart, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is op een aantal plekken stedenbouwkundig duidelijk begrensd en herkenbaar. Op andere plekken is dit minder duidelijk af te lezen. Onduidelijk gedefinieerde randen, achterkant-situaties, ruimtes die weglopen, etc. dragen hier aan bij. Voor een aantal locaties wordt (nog) studie gedaan.

Theaterkwartier

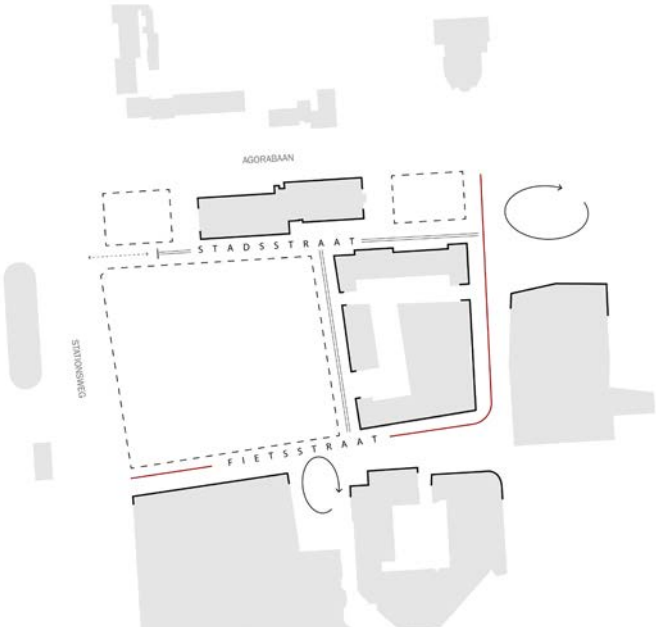
Het Theaterkwartier, dat aan de noordzijde van het Stadshart ligt, maakt een transformatie door. De Gordiaan is inmiddels gedeeltelijk gesloopt en heeft plaatsgemaakt voor bouwveld III. Hier zijn inmiddels de bioscoop, leisure, appartementen, grondgebonden woningen en horeca gerealiseerd. Dit binnen het principe van een min of meer gesloten bouwblok. Parkeren vindt deels halfverdiept plaats en bouwhoogtes variëren van 3 tot 7 bouwlagen.

Langs de Agorabaan is het voormalige kantoorgebouw getransformeerd naar woningen. Dit blok heeft een bouwhoogte variërend van 2 tot 4 bouwlagen. Met de ontwikkeling van de bouwvelden V en VI wordt dit gebouw onderdeel van de nieuwe 'noordrand' van het Stadshart. Ten oosten hiervan ligt het Agoraplein dat de entree vormt van het theater Agora. De 'noordrand' vraagt om een duidelijk bijdrage aan de stedenbouwkundige inkadering en herkenbaarheid van het centrumgebied. Daarbij wordt verwezen naar de zuidrand van het centrumgebied als goed voorbeeld. Hier vormt de Zilverkade en Muntstraat een duidelijke rand aan het Zilverpark. De gebouwen op de hoek van de Zilverkade - Middenweg en het gebouw Zilverpoort dragen hier duidelijk aan bij.

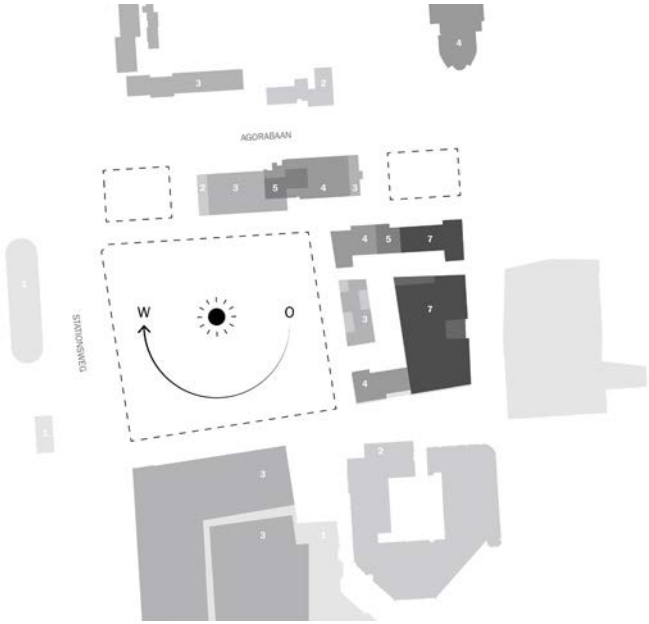
Met de ontwikkeling van bouwveld IV wordt de hellingbaan voor de ontsluiting van de parkeergarage De Waag verplaatst naar de westzijde van de BCC-garage (Stationsbalkon Noord). Deze is voorzien aan de westzijde, aangesloten op de Stationsweg. Ten noorden van het blok, waarin zich de winkelpassage De Waag bevindt, is een fietsstraat voorzien. Deze loopt door tot aan de Agorabaan.
Het blok van De Waag heeft een hoogte van circa 14 meter. In de plint is onder andere een sportschool gevestigd. Meer naar het oosten ligt een kleine openbare pleinruimte, uitkomend op de Waagpassage, waar onder andere de ingang van een supermarkt is gelegen. De ontwikkeling van bouwveld IV moet nadrukkelijk rekening houden met deze context en stedenbouwkundig hierop in te spelen.



Bebouwing begeleid aanliggende wegen. Ongedefinieerde ruimtes worden ingekaderd.



Stedenbouwkundig nadrukkelijk inspelen op verschillende (aanliggende) ruimtes.



Aansluiten in bouwhoogte op de bestaande gebouwde omgeving en functies.



Parkeeroplossing halfverdiept of op maaiveld (uit het zicht).

Stedenbouwkundig kader

De ambitie is om het Theaterkwartier te transformeren tot een hoog stedelijk (woon) milieu, met een heldere ruimtelijke structuur waar kwalitatief wonen en passende voorzieningen zijn te vinden. Om het gebied als één samenhangend gebied te ontwikkelen is een massastudie opgesteld. Deze massastudie gaat in op de mogelijke ontwikkelingen binnen de bouwvelden IV, V en VI.

Voor deze bouwvelden zijn drie stedenbouwkundige concepten onderzocht. De gemeente heeft haar voorkeur uitgesproken voor concept III. Ondanks dat dit concept de voorkeur heeft zijn de andere concepten niet uitgesloten. De ontwerpprincipes en uitgangspunten die hier uit te halen zijn, kunnen tevens van toepassing zijn op de andere concepten.

Vanuit de bestaande context, rekening houdend met de ontwikkelingen die er reeds lopen, dient er een passende stedenbouwkundige invulling te komen. Deze moet recht doen aan:

- meer woningen (appartementen) in dit deel van het Theaterkwartier;
- samenhang tonen met en inspelen op de directe omgeving;
- bijdragen aan de herkenbaarheid van deze zijde van het Stadshart van Lelystad.

Om tot een passende stedenbouwkundige inpassing te komen is op basis van de huidige en toekomstig gewenste situatie bepaald welke programmatische, functionele en ruimtelijke aspecten leidend zijn. Dit vormt het stedenbouwkundig kader. Hierna wordt ingegaan op die aspecten die enerzijds zijn meegekregen vanuit de gemeente en anderzijds geconcludeerd op basis van de verrichte verkenning voor de massastudie.

Stadshart noord
Op deze locatie moet de noordrand van het stadshart beter tot zijn recht komen. Enerzijds om de allure van het vernieuwde Theaterkwartier waar te maken en anderzijds om het centrum vanaf deze zijde beter herkenbaar te laten zijn. Bebouwing begeleid nadrukkelijk de aanliggende wegen en de ongedefinieerde ruimtes worden duidelijk ingekaderd. In hoogte en massa wordt aangesloten bij de directe omgeving. Stedenbouwkundig kan afgeweken worden, waarbij het streven is om een meer hoogstedelijk (woon)milieu te realiseren, mits ruimtelijke en functioneel verantwoord.

De rand van het plangebied, naar buiten toe, speelt in op de ligging aan de Agorabaan, Stationsweg en het entreeplein voor het Agoratheater. Daarbij moet nadrukkelijk worden aangesloten bij de bestaande (gebouwde) randen om een zorgvuldige overgang te maken.

Openbare ruimte
Het plangebied sluit op diverse plekken aan op de (deels nog in te richten) openbare ruimte. Aan de noord- en oostzijde is een stadsstraat voorzien met een profielbreedte van circa 10 meter. Deze sluit aan de westzijde aan op de Stationsstraat voor alleen fietsers en voetgangers. Aan de zuidoostzijde ligt het Agorahof, het nieuwe vergroende plein dat ruimte biedt aan kleinschalige evenementen. De fietsstraat vormt hiervan de uitloper met de bioscoop en het theater als markante gebouwen. Ter plaatse van de Waagpassage is een nieuw vergroend plein voorzien. Samen met de fietsstraat vormt dit als het ware de vergroende aanloopstraat.

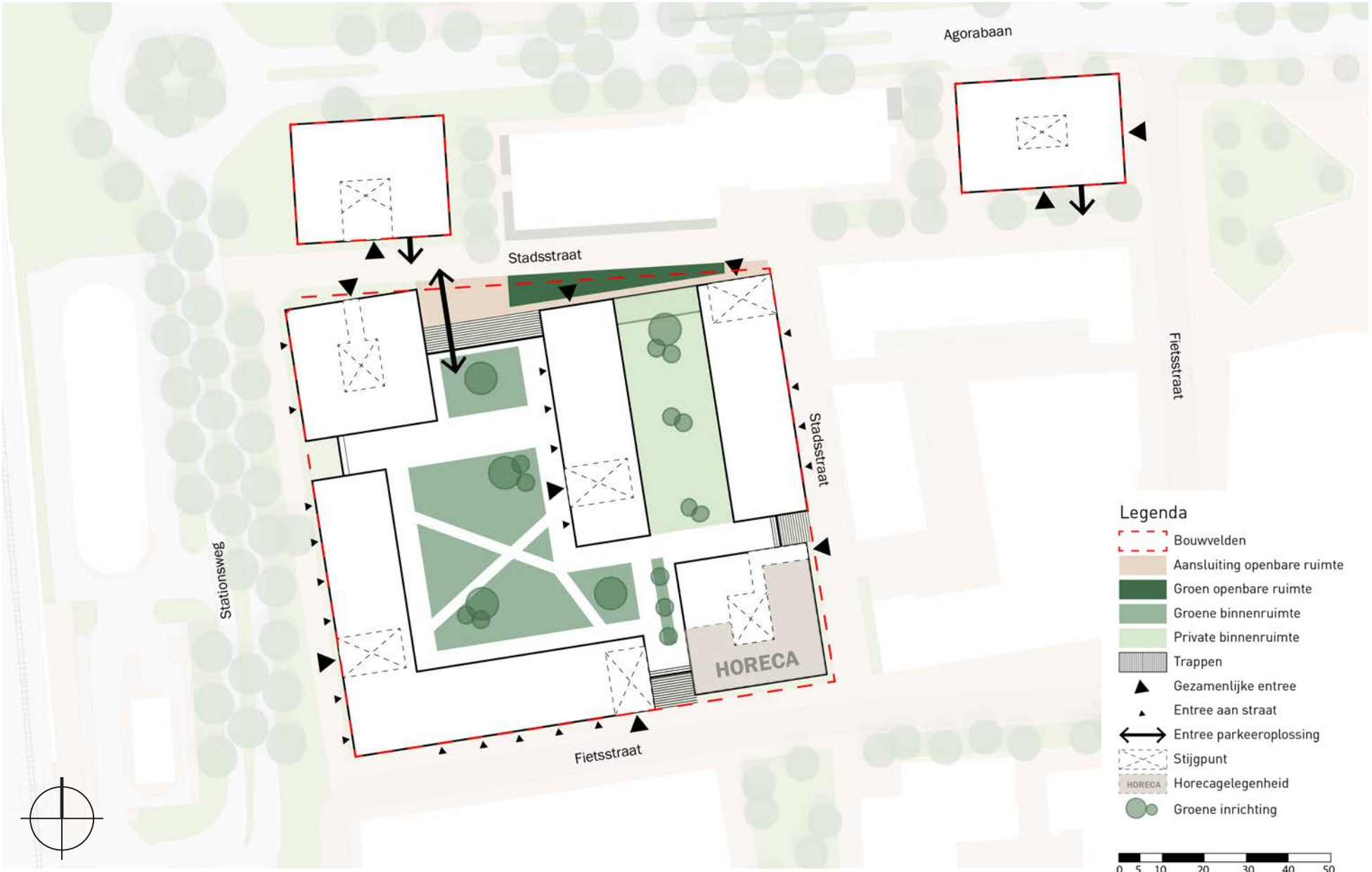
Naast de Agorabaan en Stationsweg dient nadrukkelijk ingespeeld te worden op deze verschillende ruimtes, onder andere wat betreft zichtlijnen maar ook functioneel/ programmatisch. Stedenbouwkundig goede verhoudingen, levendige plinten, een goede oriëntatie en het toevoegen van een hoogwaardig (semi)openbaar gebied moeten hier aan bijdragen.

Bouwhoogten en bezonning
Een goede stedenbouwkundige inpassing draagt bij aan een prettig woon- en verblijfsklimaat. De mate van stedelijkheid wordt mede bepaald door de aansluiting, in bouwhoogte op de bestaande gebouwde omgeving en welke functies hier aanwezig zijn. In de directe omgeving varieert de bouwhoogte van 2 tot 7 bouwlagen. Hier moet nadrukkelijk rekening mee worden gehouden.

Ook dient er aandacht te zijn voor bezonning en privacy. Beide aspecten spelen een rol bij de positionering en hoogtes van nieuwe bouwvolumes in relatie tot het woon- en verblijfsklimaat. Door bijvoorbeeld een juiste situering, het spelen en variëren met massa's, bouwhoogten, etc. ontstaat een aantrekkelijke en verantwoorde inpassing.

Duurzaamheid en vergroening
Ook voor dit plan geldt dat 'duurzaamheid en vergroening' onderdeel vormen van de opgave. Daarbij dient naast een duurzame ontwikkeling ook sprake te zijn van het toevoegen van groen. Beide aspecten kunnen belangrijke bijdragen leveren aan onder andere de verrijking van de biodiversiteit, extra waterberging, klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress. Dit zowel op gebouwniveau als voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte.

Binnen het plangebied zijn ondanks het stedelijke karakter voldoende mogelijkheden aanwezig om extra groen toe te voegen en extra water te bergen. Hiervoor dient niet alleen het openbaar gebied ingezet te worden, maar ook daken en gevels van de gebouwen en parkeerdekken kunnen hiervoor worden benut. Maatregelen kunnen op meerder fronten een bijdrage leveren. Bijvoorbeeld gevels, balkons en (dak)terrassen kunnen een bijdrage leveren om extra groen te realiseren. Dit komt niet alleen ten goede aan het woon- en leefklimaat, maar zorgt ook voor extra verkoeling van de



Stedenbouwkundige voorbeelduitwerking concept III

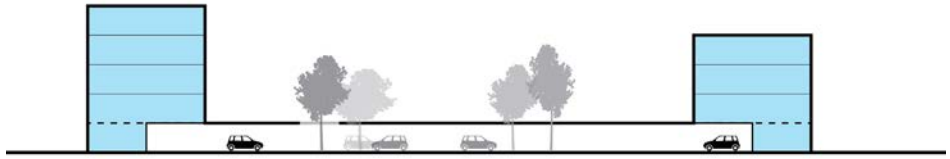
gevel, waarmee hittestress wordt voorkomen, en draagt bij aan de biodiversiteit. Door verschillende type beplanting toe te passen kan ingespeeld worden op de verschillende seizoenen (bloeitijd) en kan een grotere biodiversiteit worden bereikt.

De (openbare) buitenruimte wordt ingezet om maximaal te vergroenen. Dit betreft onder andere het dek boven het parkeerniveau. Deze ruimte, die met woningen wordt omsloten, wordt als groene binnentuin en/of als ruimte ingezet om kwalitatief groen toe te voegen. Hier kan water langer vast worden gehouden, draagt het bij aan het voorkomen van hittestress en levert extra biodiversiteit op.

Programma en parkeren
De gemeente heeft nadrukkelijk de wens om in dit deel van het Theaterkwartier alleen appartementen te realiseren in verschillende prijscategorieën en voor verschillende doelgroepen. Grondgebonden woningen zijn minder gewenst, maar behoren wel tot mogelijkheden gecombineerd met op de hogere verdiepingen appartementen. In het bouwblok aan het pleintje, nabij de Waagpassage, dient rekening te worden gehouden met ruimte voor circa 400 m^2 horeca in de plint.

Voor het maximaliseren van het woningbouwprogramma is de oplossing voor het parkeren de bepalende ruimtefactor. Voor de drie bouwvelden wordt uitgegaan van gebouwd parkeren. Halfverdiept of op maaiveld. Daarbij kan uitgegaan worden van een capaciteit van circa 160 (maaiveld) tot 200 parkeerplaatsen (halfverdiept) in één laag onder bouwveld IV en circa 16 parkeerplaatsen (per bouwveld) in één laag onder de bouwvelden V en VI. De noodzakelijke parkeerplaatsen voor bouwveld V en VI kunnen ook (deels) in bouwveld IV worden opgelost. Hiermee kunnen ook op maaiveldniveau appartementen worden gerealiseerd. Ook dient er rekening te worden gehouden met (fietsen)bergingen. Deze kunnen (deels) opgelost worden binnen het parkeerniveau en/of de woning (Amsterdamse bouwbrief).

Voor de massastudie is als parkeernorm 1 parkeerplaats per appartement aangehouden. De gemeente gaat inmiddels uit van een strengere parkeernorm van 0,6 pp/appartement. Bezoekers dienen gebruik te maken van de aanwezige betaalde parkeergarages in de directe omgeving.



Principe maaiveldparkeren geflankeerd door bebouwing met hoofdentrees aan de straat

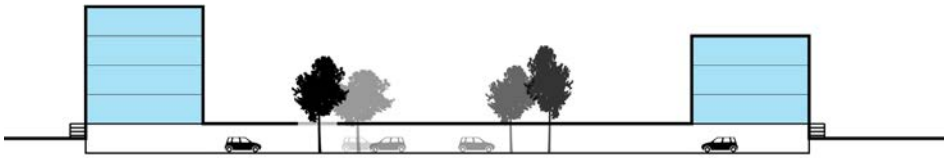
Massastudie voorbeelduitwerking concept III

Dit concept gaat uit van een mix van bouwblokken op een parkeerdek voor bouwveld IV, de hoogte varieert van 3 tot 6 bouwlagen. Voor bouwveld V en VI worden twee bouwblokken voorgesteld van respectievelijk 10 bouwlagen en 4-7 bouwlagen met een halfverdiepte parkeerkelder. Het parkeren wordt ontsloten op de noordelijke stadsstraat en afgewikkeld op de Agorabaan.

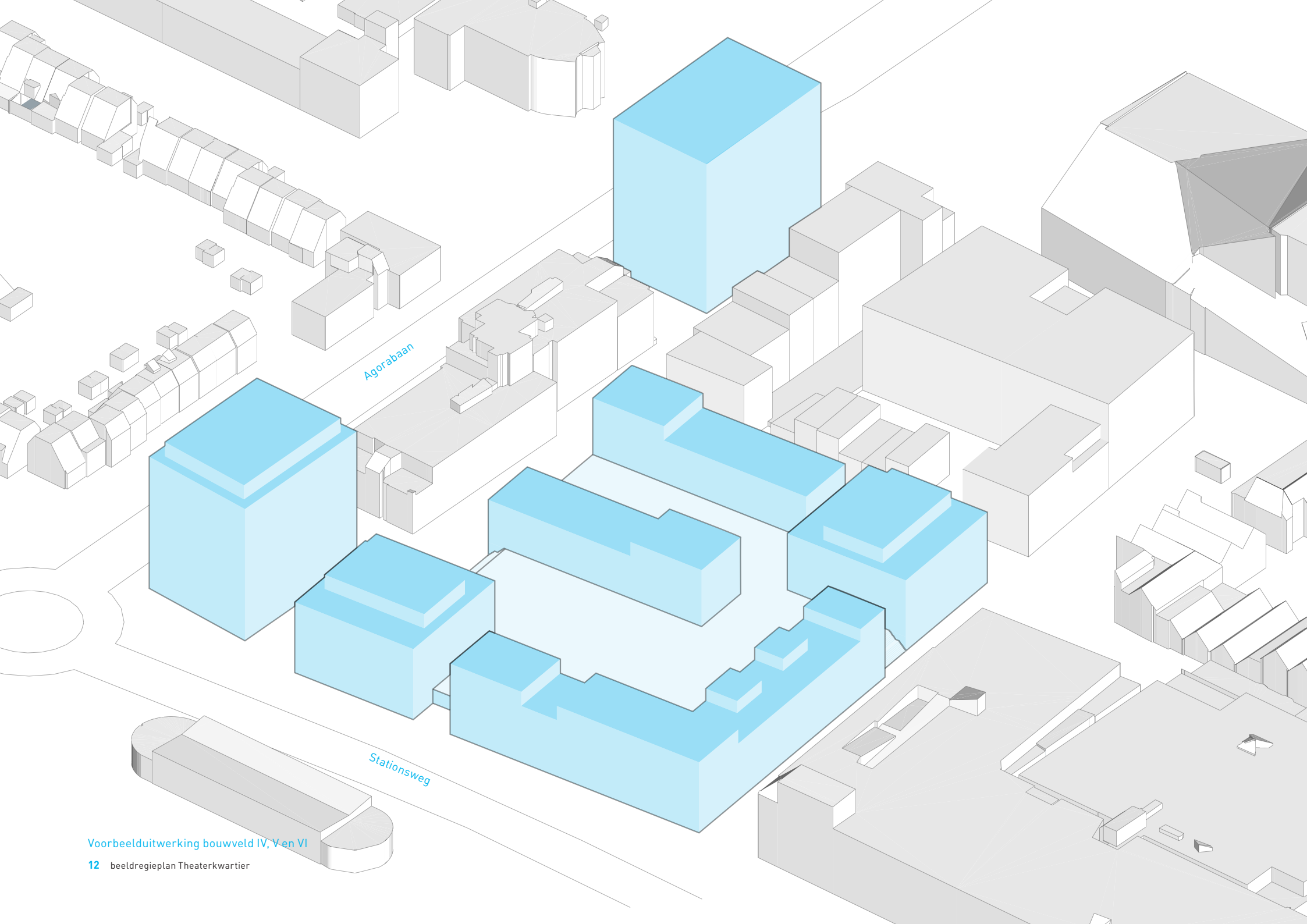
Stedenbouwkundig wordt met bouwveld IV ingespeeld op de direct aanliggende ruimtes en bebouwing. Aan de zijde van de Stationsweg wordt een langsgebouw voorgesteld met, los daarvan, op de hoek een solitair complex. Deze laatste maakt de overgang en aansluiting met het bouwblok van bouwveld V dat een nadrukkelijke accent vormt als 'kop' van het Stadshart. De bovenste laag van beiden kan worden uitgevoerd met een 'set back', waarmee de blokken aantrekkelijker worden, ingespeeld wordt op de Stationsweg en het zicht over de spoordijk.

In de zuid-oosthoek van bouwveld IV wordt eveneens een solitair complex voorgesteld. Deze kadert stedenbouwkundig de ruimte in aan de Waagpassage en ligt in gevellijn iets terug. In de plint aan dit plein is ruimte voor horeca. Ook hier kan de bovenste laag worden voorzien worden van een 'set back'. Aan de noordoostzijde van bouwveld IV worden twee korte blokken voorgesteld bestaande uit 4-5 bouwlagen. De hoeken krijgen kleine accenten. De noordoosthoek accentueert de hoek van de stadsstraten. De zuidwesthoek de binnenruimte. Tussen deze twee stroken kan een aantrekkelijke privé-ruimte ontstaan die groen ingericht wordt en met gaten in het dek zorgt voor daglicht naar het parkeerniveau. Deze bieden ook ruimte voor bijvoorbeeld bomen en struiken.

Het overige binnenterrein van bouwveld IV wordt als binnenruimte c.q. binnenstraat voorgesteld waaraan entrees van woningen zijn gelegen en een aantrekkelijke stadstuin. Trappen, hellingbanen en liften zorgen voor de toegankelijkheid van dit voetgangersgebied.



Principe halfverdiept parkeren met trappen en/of hellingbanen naar hoofdentrees



Voorbeelduitwerking bouwveld IV, V en VI



Afronden hoek Stationsweg en Agorabaan en aansluiten bij bestaande bebouwing



Aansluiten op bestaande fietsstraat nabij de Waag

Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk worden de welstandscriteria benoemd die van toepassen zijn. Het te ontwikkelen gebied bestaat weliswaar uit drie verschillende bouwvelden maar dient als één ontwikkeling te worden gezien waarvoor de welstandscriteria gelden. Daarbij is nadrukkelijk bouwveld III betrokken dat inmiddels is gerealiseerd. Dit moet bijdragen tot één samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied.

Het Theaterkwartier wordt een gevarieerde woonbuurt en voegt zich binnen de bestaande structuur van het Stadshart. Een schaal, passend bij de structuur van dat stadshart en afgestemd op de ligging aan de bestaande Agorabaan, Stationsweg en de toekomstige fietsstraat en stadsstraat.

Een afwisseling in traditionele en moderne sfeervolle architectuur binnen een centrumstedelijke omgeving is het uitgangspunt. Daarbij wordt gerefereerd aan de architectuur van het naastgelegen bouwveld III, maar dan met een eigentijdse twist en extra oog voor detail in samenhang met de aanliggende verschillende openbare ruimtes.

De welstandscriteria voor dit beeldregieplan zijn onder andere gebaseerd op het welstandsbeleid uit de Welstandsnota 2015 Lelystad. Daarbij gaat het om de volgende doelstellingen en criteria:

- Doelstellingen stedenbouw
  - Uitstraling en thematiek
  - Situering en oriëntatie
  - Massa en vorm

- Doelstellingen architectuur
  - Gevelaanzicht en detaillering
  - Entree's
  - (privé) buitenruimtes
  - Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

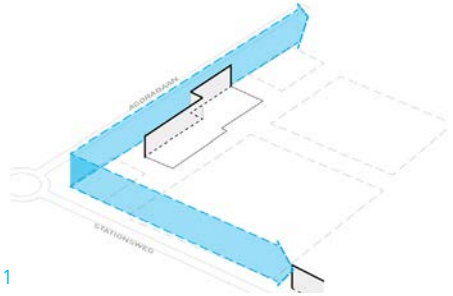
- Doelstelling duurzaamheid en vergroening
  - Gevels, daken en opgetild maaiveld

- Doelstellingen (openbare) buitenruimte
  - Algemeen
  - Stads- en fietsstraat
  - Binnenruimte
  - Beplanting

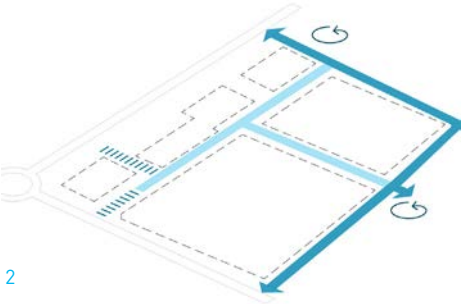
Doelstellingen stedenbouw

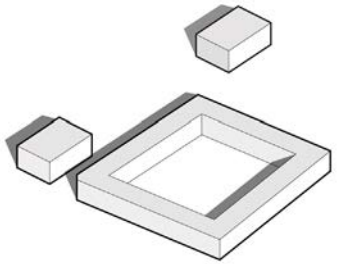
Spelregels

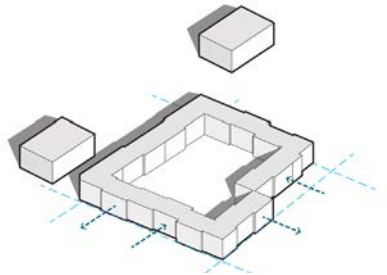
- Stedenbouwkundige hoofdopzet conform stedenbouwkundige voorbeelduitwerking en massastudie.
- Het stadshart langs de Stationsweg en de Agorabaan stedenbouwkundig afronden.
- Gebouwen op de hoeken van de Stationsweg, Agorabaan en het Agoraplein moeten het stadshart aan deze zijden markeren.
- Aantrekkelijke randen, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het plangebied;
- Ruimtelijk aansluiten bij en inspelen op aanliggende straten, openbare ruimtes en belangrijke zichtlijnen.
- Herkenbare structuur van bouwblokken in de vorm van objecten (bouwveld V en VI) en een gesloten bouwblok (bouwveld IV).
- Per bouwblok inspelen op aangrenzende ruimtes door middel van opdelen en variërende bouwhoogtes.
- Bouwhoogtes volgens bestemmingsplan.
- Goede verhouding tussen gevelhoogte en straatbreedte (menselijke maat).
- Aandacht voor bezonning en privacy.
- Verspringende rooilijnen waarmee ingespeeld wordt op relatie gevelwand – openbaar gebied.
- Verticale parcellering van de bebouwing met een aantrekkelijke plint van woon- en werkfuncties (beroep aan huis).
- Horecafunctie op de hoek aan het plein bij de Waagpassage.
- Parkeren en (fietsen)bergingen inpandig (gebouwd) oplossen.
- Voetgangersverbinding door het gesloten bouwblok (bouwveld IV) van de Waagpassage naar de Waagstraat.
- Binnenruimte gesloten bouwblok inrichten als (gemeenschappelijke) tuin of groene ruimte.

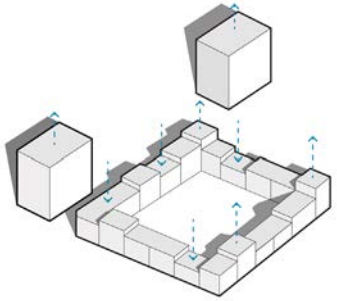


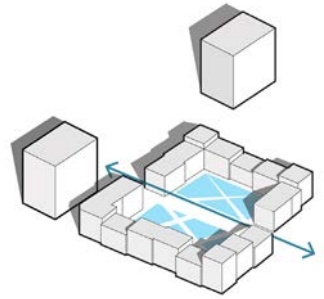
1


2


3


4


5


6

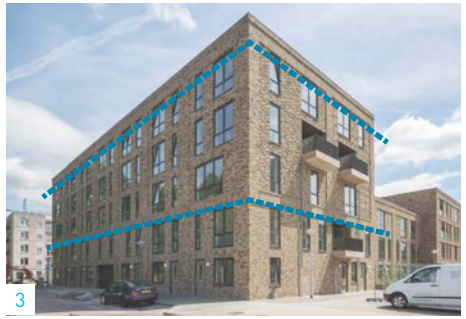
Principebeelden:
1. Stadshart stedenbouwkundig afronden.
2. Aansluiten op aanliggende straten en openbare ruimtes.
3. Herkenbare strutcuur van objecten en gesloten bouwblok.
4. Verspringende rooilijnen.
5. Verticale parcelering en variërende bouwhoogtes.
6. Voetgangersverbinding door binnenruimte van gesloten bouwblok.



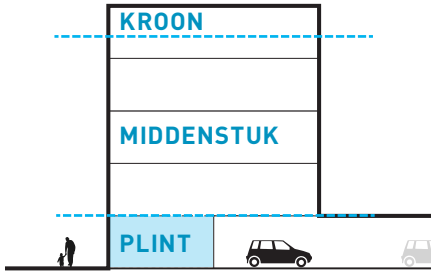
1



2



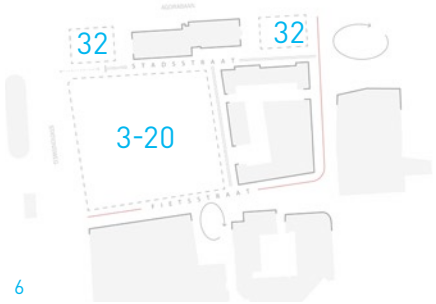
3



4



5



6



7

Referentiebeelden:
1. Gebouwen met representatieve zijden naar de buitenzijde.
2. Woningen op het parkeerdek hebben de oriëntatie op de openbare ruimte het parkeerdek.
3. Hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie.
4. Opbouw uit plint, middenstuk en kroon.
5. Parkeren in de plint.
6. Maximale bouwhoogtes.
7. Accenten.

Welstandscriteria

Uitstraling/thematiek

De sfeer is een centrumstedelijk gebied met moderne bebouwing in samenhang met bouwveld III van het Theaterkwartier. Gebouwen vertonen een sterke verwantschap door de moderne architectuur. Bebouwing is alzijdig, gevarieerd en speels. Parkeren is zodanig opgelost dat parkeerplaatsen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Alle hierna genoemde criteria dienen een bijdrage te leveren aan de beoogde sfeer.

Situering en oriëntatie

- Alle gebouwen zijn met hun representatieve zijden georiënteerd naar de buitenzijde aan de Agorabaan, Stationsweg, Waagstraat of fietsstraat.
- De woningen op het parkeerdek hebben de oriëntatie en representatieve zijde aan de (semi) openbare ruimte op het parkeerdek.
- Bebouwing op een hoek heeft een tweezijdige oriëntatie langs het aangrenzende gebied.
- Alle gebouwen staan (nagenoeg) haaks op- of evenwijdig aan de straat.

Massa en vorm

- Heldere opbouw van gebouwen. Deze bestaat uit een plint, middenstuk en kroon.
- De plint dient aan de straatzijde levendig en aantrekkelijk te zijn.
- In de plint is het (halverdiept) parkeren voorzien.
- Bouwvolumes zijn orthogonaal en tonen een sterke onderlinge samenhang en verwantschap afgestemd op bouwveld III van het Theaterkwartier.
- De bouwhoogtes zijn afgestemd op de maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan en bedragen per bouwveld maximaal:
  - Bouwveld IV: maximaal 3 tot 20 meter.
  - Bouwveld V: maximaal 32 meter.
  - Bouwveld VI: maximaal 32 meter.
- De gebouwen landen direct op het maaiveld of op het parkeerdek. De materialisering van de hoofdmassa loopt door tot aan het aansluitende maaiveld.
- Bebouwing met hoofdaccenten (hoogte) zijn aangegeven met een *
- Overige accenten kunnen in de vorm van een verbijzondering door een ondergeschikt hoogteaccent of set back.

Doelstellingen architectuur
Welstandscriteria
Gevelaanzicht en detaillering

- De architectuur van de gevels is van hoge kwaliteit. Het volume van de bouwvelden blijft ten alle tijden eenvoudig en duidelijk.
- De gevelbeelden zijn overwegend rustig, eenvoudig, degelijk en zijn op elkaar afgestemd zonder uit de toon te vallen van het ensemble/geheel of in de context.
- Op de begane grond geen blinde gevels, grote gesloten vlakken worden vermeden.
- De gevels kennen een sterke verticale geleding, lichte sprongen in de rooilijn kunnen dit versterken.
- Lange gevels worden visueel opgedeeld, bijvoorbeeld door een lichte gevelsprong of wisselende bouwhoogtes.
- Hoofdentrees van de gebouwen zijn duidelijk herkenbaar en maken nadrukkelijk onderdeel uit van de gevelarchitectuur.
- Gevelopeningen zijn staand.
- Hoekoplossing door bijvoorbeeld opengewerkte gevels, overhoekse vensters, inpandige balkons, siermetselwerk, etc.
- Er worden geen luifels toegepast.
- Hemelwaterafvoeren op de gevels zijn niet toegestaan.
- Beweegbare zonwering wordt integraal meeontworpen. Hiertoe worden voldoende diepe negges gemaakt zodanig dat de zonweringskast binnen de negges vallen.
- Daken zijn ontworpen en ingericht als representatieve 'vijfde' gevel:
  a. de verschillende dakelementen (bijvoorbeeld installaties, energieopwekking systemen en groene zones) vormen een geordend geheel.
  b. daken worden ingericht met groen als regenwaterbuffer, tegen hittestress en waar mogelijk als aantrekkelijk verblijfszones.

Referentiebeelden:
1. Gevelbeelden zijn overwegend rustig, eenvoudig en degelijk.
2. Blinde gevels en gesloten vlakken worden vermeden.
3. Verticale geleding in gevels, lichte verspringing rooilijn.
4. Entrees aan de straat.
5. Hoofdentrees zijn duidelijk herkenbaar.
6. Gevelopeningen zijn staand.
7. Voorbeelden hoekoplossingen.
8. Daken ontworpen en ingericht als 'vijfde'gevel.
9. Duidelijke en aantrekkelijke hoogwaardige entrees.
10. Woningen aan de stadsstraat en fietsstraat krijgen een eigen entree aan die straat al dan niet voorzien van een Delftse Stoep.
11. Parkeeroplossing vormt onderdeel van de gevelarchitectuur.
12. Balkons worden niet ondersteund door kolommen.
13. Balkons zo vormgeven dat ze het hoofdvolume van ieder gebouw intact laten.
14. Elke woning een inpandige, uitkragende of frans balkon of een (dak)terras.
15. Galerijontsluiting aan de binnenzijde
16. Balkons worden hoogwaardig afgewerkt.


1


2


3



4


5


6


7


8


9



10


11


12


13


14


15


16

Entrees

- De bouwblokken krijgen duidelijk vormgegeven, aantrekkelijke en hoogwaardige entrees.
- Hoofdentrees van de gebouwen zijn duidelijk herkenbaar, representatief en worden qua compositie opgenomen in de gevelstructuur. De hoofdentrees kunnen terugliggend worden uitgevoerd en worden gekoppeld aan de fietsenberging.
- Woningen aan de stadsstraat en fietsstraat krijgen een eigen entree aan de straat en zijn passend bij de architectuur en gevelcompositie.
- Galerijontsluitingen dienen altijd aan de niet representatieve zijde (binnenzijde) te liggen.
- Toegang tot de parkeeroplossing vormt onderdeel van de gevelarchitectuur.

(Privé) buitenruimtes

- Woningen krijgen een individuele buitenruimte door middel van inpandige, uitkragende of frans balkon of een (dak)terras.
- Woningen die grenzen aan de stads- of fietsstraat worden voorzien van groenvakken en/of een Delftse stoep langs de gevel conform de richtlijnen in het hoofdstuk beeldregie buitenruimte.
- Balkons vormen een integraal onderdeel van de architectuur en gevelcompositie.
- Balkons worden niet ondersteund door kolommen buiten het hoofdvolume/gevel.
- Balkons zijn zodanig vormgegeven dat ze het heldere hoofdvolume van ieder gebouw intact laten.
- Balkons worden als individuele balkons per woning toegepast; aan elkaar gekoppelde balkons zijn niet toegestaan, evenals privacyschermen. Het verticaal in één lijn boven elkaar plaatsen wordt vermeden. Balkons verspringen t.o.v. elkaar in het gevelbeeld en komen voor in alle gevels.
- Betonnen balkonplaten dienen hoogwaardig afgewerkt te worden, bijvoorbeeld in het materiaal van de gevel, hout, etc.
- Balkonhekwerken zijn niet 100% transparant maar gedeeltelijk of semi-ondoorzichtig. Balustrades mogen semi-transparant in glas, metalen platen of lamellen worden uitgevoerd. Gemetselde balustrades zijn alleen toegestaan als borstwering tot circa 80cm boven vloerniveau.
- Private binnentuin(en) grenzend aan het parkeerdek worden voorzien van een begroeid hekwerk.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Materiaal- en kleurgebruik bebouwing dient aan te sluiten bij bouwveld III.
- Vormgeving, materialisering en kleurgebruik is eenduidig en ingetogen, geen overmaat aan detaillering.
- De materiaalkeuze en kleur ondersteunen het ontwerp en dragen bij aan het karakter en de sfeer.
- Hoofdmateriaal gevels dient baksteen te zijn.
- Per bouwveld variatie in materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering maar afgestemd tussen de bouwvelden.
- De bebouwing is overwegend uitgevoerd in (genuanceerd) donkerbruin- /rode en of antraciet tinten. Voor een afwisselend gevelbeeld kunnen enkele delen of verbijzonderingen in een afwijkende lichtere of donkere kleurstelling worden uitgevoerd conform het kleurenpalet (zie bijlage 2).
- Ondergeschikt materiaal is overwegend uitgevoerd in hout, steen, beton, metaal en glas.
- Toe te passen materialen dienen zo duurzaam mogelijk te zijn.
- Het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving, detaillering en moet toekomstbestendig zijn (onderhoud).
- Hemelwaterafvoeren worden mee-ontworpen en bijvoorkeur verwerkt in de gevels.
- Installaties zijn bij voorkeur inpandig opgelost, opgenomen in de architectuur of niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Eventuele afschermingen, ook voor dakinstallaties, zijn mee-ontworpen.


1


2


3


4


5


6


7


8

Referentiebeelden:
1. In materiaal en kleur aansluiten bij bouwveld III.
2. Kleurgebruik is eenduidig, geen overmaat aan detaillering.
3. Gevels van baksteen overwegend in een kleurenrange van donkerbruine tot rode tinten.
4. Voldoende variatie in materiaalkeuze en detaillering.
5. Materialen goed (technisch) toepasbaar.
6. Variatie in metselwerk.
7. Installaties zijn bij voorkeur inpandig opgelost.
8. Hemelwaterafvoeren zijn gedetailleerd verwerkt in de gevel

Doelstellingen duurzaamheid en vergroening
Een duurzaamheid en toekomstbestendig gebied ontwikkelen gaat onder andere over energieopwekking, 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 hierbij het streven.

Met betrekking tot klimaatverandering dienen hittestress en regenwateroverlast te worden beperkt. Naast de openbare ruimte dienen daken en (semi) privé buitenruimtes te worden ingezet voor een rainproof omgeving, tegen hittestress en als aanvullende verblijfszones.

Omgeving en gebouwen zijn natuurinclusief 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.

Bij elke ontwikkeling, renovatie/transformatie en nieuwbouw, dient te worden aangetoond op welke wijze met duurzaamheid wordt omgegaan. Er dient daarnaast te worden voldaan aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en de duurzaamheidambities, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Lelystad 2040 'Sterke stad in de regio hoofdstad van de nieuwe natuur'.

Welstandscriteria
Gevels, daken en opgetild maaiveld

- Groene gevels worden zodanig ontworpen dat de betreffende gevel ook zonder het groen voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- De draagconstructie van de groene gevels steekt niet verder uit het gevel- of dakvlak dan strikt noodzakelijk en wordt afgestemd op het achterliggende gevel- of dakvlak.
- Gevelelementen ten behoeve van biodiversiteit (e.g. neststenen) zijn onderdeel van de ritmiek of compositie van de gevel.
- Het opgetilde maaiveld wordt zo groen mogelijk ingericht met bij voorkeur volwaardige bomen en plantenvakken en dragen bij aan de biodiversiteit en waterretentie.
- Balkons, galerijen, setbacks en dakterrassen worden zo groen mogelijk ingericht. Bij het ontwerp wordt daarmee rekening mee gehouden en voorzieningen voor opgenomen.
- Daken zijn ontworpen als 'vijfde gevel' en worden (voor zo ver als mogelijk) ingezet ten behoeve van waterretentie, biodiversiteit en verblijfszones.
- Zonnepanelen op daken worden evenwichtig gerangschikt en zo dicht mogelijk tegen het dakvlak geplaatst.
- Een combinatie van zonnepanelen en vegetatie op platte daken is het uitgangspunt.


1


2


3


4


5


6


7

Referentiebeelden:
1. Parkeerdek in richten als publieke groene buitenruimte
2. Parkeerdek met volwaardige bomen en groen
3. Ontworpen groene gevels
4. Gevelelementen onderdeel van compositie
5. Extra groen op private delen
6. + 7. Daken inzetten voor biodiversiteit en energie opwekking

Beeldregie buitenruimte

In dit hoofdstuk wordt het ambitieniveau voor de inrichting van het openbaar gebied beschreven. Daarnaast zijn criteria geformuleerd voor de verhardingen, beplanting en objecten in de buitenruimte. Deze criteria vormen het beoordelingskader ten behoeve van de inrichting van de (openbare) buitenruimte.

Doelstellingen (openbare) buitenruimte
Voor de inrichting van de buitenruimte worden de aanwezige kwaliteiten van het stadshart en het Theaterkwartier verbeterd en versterkt. Het streven is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit, bewegen en ruimte voor ontmoeting. Het streven is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, in aansuiting bij de reeds vernieuwde openbare ruimte, waarbij inrichtingselementen zich onopvallend schikken in de context. Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving conform de inrichting van het Theaterkwartier.

Criteria
Algemeen
- Er is een samenhang binnen het gehele gebied van het Theaterkwartier en de aansluitende gebieden.
- Inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo groen mogelijk te zijn om hittestress tegen te gaan, bij te dragen aan het zo lang mogelijk vasthouden van water en het vergroten van de biodiversiteit (o.a. door middel van de keuze beplanting en het plaatsen van insectenhotels) te vergroten.
- De openbare ruimte dient ook ruimte te bieden voor activiteiten en ontmoeten.
- Op kritische punten worden zoveel als mogelijk bomen en of heesterlagen toegepast. Reeds bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en ingepast op basis van het stedenbouwkundige plan.
- Het materiaalgebruik wordt afgestemd op de bebouwde omgeving en de aangrenzende openbare ruimtes.
- De technische voorzieningen, waaronder trafo's, dienen bij voorkeur inpandig te worden ingepast. Indien dit niet mogelijk is, dient de voorziening in kleur en materiaal afgestemd te worden binnen de setting.
- Voor bezoekers dient rekening te worden gehouden met voldoende fietsparkeerplaatsen nabij de hoofdentrees van de woonblokken/appartementen en functies.

Stads- en fietsstraat
- Kleinschalig en intiem van karakter met materialen afgestemd op de aangrenzende straten van het stadshart en Theaterkwartier.
- De inrichting van het straatprofiel moet een sfeer hebben van een verblijfsgebied, waarbij de verkeerskundige functie ondergeschikt is aan de verblijfskwaliteit.
- De straten zijn bijvoorkeur autovrij of zoveel als mogelijk autoluw waarbij de auto ten alle tijden te gast is.
- De Waagstraat ten noorden van bouwveld III en IV is autotoegankelijk en biedt toegang tot de parkeeroplossingen.
- Het parkeren gebeurt binnen de bouwvelden uit het zicht van de openbare ruimte.
- Straten worden uitgevoerd in (gebakken) klinkers, lingformaat kleur Terra Marone (Rood-bruin) en Fiori (gemeleerd geel rood bruin) met de omkadering van natuursteen banden en zijn aansluitend bij de omgeving.
- Onderscheid in rijloper en voetgangersgebied. Subtiel onderscheid door middel van banden en legpatronen.
- Langs de gevels van de woonblokken aan de stads- en fietsstraat komen groenvakken en/of een Delftse stoep. De Delftse stoep krijgt afhankelijk van het aangelegen straatprofiel een afmeting van 0,5 tot 1,50 m en wordt voorzien van een mee-ontworpen paaltje, dan wel en ander legverband (halfsteensverband) vanaf de gevel tot aan het legverband van de straat (keperverband).
- Straten voorzien van passende boombeplanting dan wel groenvakken, eventueel gecombineerd met verhoogde zitelementen, om de groenbeleving te vergroten.

Binnenruimte
- De inrichting van de openbare binnenruimte en private binnentuin krijgen een maximaal groene inrichting met voldoende gelaagdheid passend binnen de sfeer van het Theaterkwartier.
- De private binnentuin(en) grenzend aan het parkeerdek worden uitgevoerd in een dubbelstaafmathekwerk (100 cm of 180 cm hoog), kleur RAL 7021, begroeid met klimop.
- De binnenruimte van bouwveld IV mag qua in inrichting en materiaalgebruik verschillend zijn van de omliggende straten passend binnen de sfeer van het Theaterkwartier.
- De inrichting van de binnenruimte en private binnentuin dient ook (oppervlakte) water te kunnen bergen en vertraagd af te voeren.
- Bij voorkeur worden verschillende bomen van 2e en 3e orde toegepast. Grote bomen kunnen door middel van voldoende grote gaten vanuit het parkeerniveau doorsteken.


1


2


3


4


5

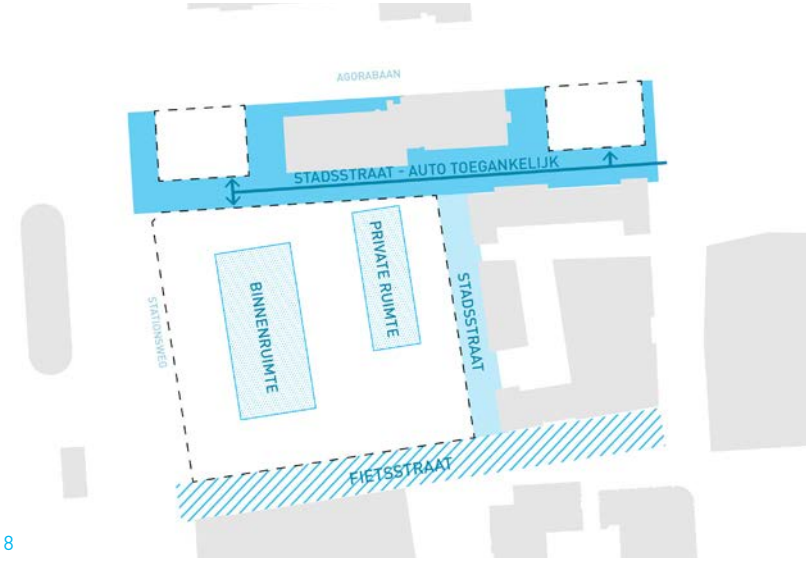

6


7

Referentiebeelden:
1. Stadsstraten hebben een kleinschalig en intiem karakter
2. Delftse stoep met ruimte voor een bankje.
3. Grote bomen vanuit het parkeerniveau.
4. Inrichting van de private binnentuin met een maximaal groene inrichting.
5. Inrichting van de binnenruimte met een maximaal groene inrichting.
6. Groenvakken in combinatie met verhoogde zitelementen.
7. Klinkers lingeformaat.
8. Overzicht verschillende ruimten Theaterkwartier.

Beplanting

- De beplanting dient een robuuste (groene) sfeer uit te stralen die aansluit bij het bestaande groen van het Theaterkwartier.
- De beplanting dient zorgvuldig te worden aangelegd met aandacht voor de volgende uitgangspunten:
  - Ecologische waarden.
  - Streekeigen.
  - Bijdragen aan de biodiversiteit.
  - Onderhoudsvriendelijk.
  - Ziekteresistent.
  - Geen overlast met luis 'drup'.
  - Jaarrond aantrekkelijk.
- Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte verbeterd met bomengrond.
- Het beheer en onderhoud van eventuele (haag)beplanting, begroeide hekwerken, gebouwde erfafscheidingen en binnentuin wordt verzorgd door de VVE.



8

Bijlagen

Bijlage 1. Algemene welstandscriteria

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

Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Voor de inhoud van de algemene welstandscriteria verwijzen wij 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.

Objectgerichte criteria
Bijgaand volgt een aantal objectgerichte welstandscriteria die van toepassing zijn op bouwwerken.

Zonnepanelen en zonnecollectoren
- Zonnepanelen worden zo dicht mogelijk tegen het dakvlak aangebracht en bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak;
- Op platte daken kunnen zonnepanelen eventueel worden aangebracht onder een hoek, zodanig dat de panelen zo min mogelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare weg (45-graden regel);
- Zonnepanelen op daken worden regelmatig gerangschikt.

Groene daken en groene gevels
- Groene gevels worden zodanig ontworpen dat de betreffende gevel ook zonder de vegetatie 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.
- Toepasbaar op platte en licht hellende daken (tot circa 25°)
- Constructieve elementen ten behoeve van het groen steken niet verder uit het dakvlak dan strikt noodzakelijk en worden uitgevoerd in een donkere kleurstelling.

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 gevel of dakvlak, of zijn uitgevoerd in een grijstint, waardoor opbouw, afvoerkanaal e.d. tegen de lucht wegvalt.

Erfafscheidingen
- Erfafscheidingen worden alleen toegepast aan de binnentuinen of binnenzijde van het bouwblok.
- Hagen en begroeide dubbelstaafmathekken als erfafscheidingen worden alleen toegepast aan de binnentuinen of binnenzijde van het bouwblok. In geval van hagen is het belangrijk om een inboet- en onderhoudsregeling mee te nemen.
- Delftse stoepen worden voorzien van een mee-ontworpen paaltje op de erfgrens. dan wel en ander legverband (halfsteensverband) vanaf de gevel tot aan het legverband van de straat (keperverband).

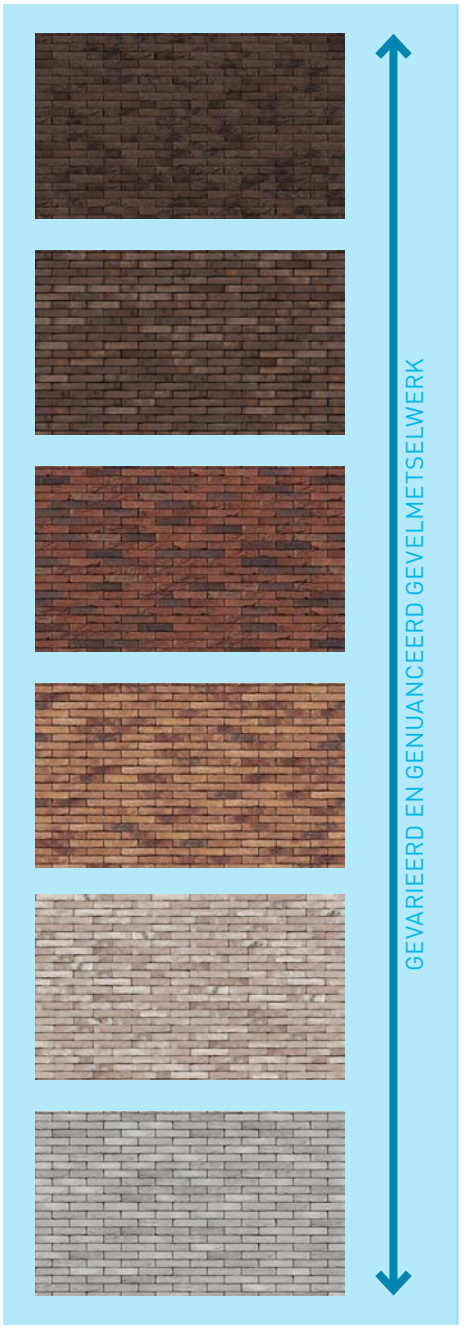
Voor overige objecten en categorieën wordt verwezen naar objectgerichte criteria en bijzondere criteria in Welstandsnota 2015.

Bijlage 2. Kleurenpalet

Ten behoeve van het toe te passen gevelmetselwerk is in dit beeldregieplan een kleurenpalet opgenomen. Dit palet bestaat uit natuurlijke aardtinten. Afgestemd op en in balans met het kleurenpalet van bouwveld III. Het gevelmetselwerk kan bestaan uit een effen kleur of genuanceerd. De voegkleur steekt niet sterk af ten opzichte van de steen, bijvoorbeeld geen donkere voeg bij een lichte steen of vice versa. Het palet is richtinggevend voor de kleuren van de toe te passen overige (bouw)materialen in de bebouwing en dienen hierop afgestemd te worden. Het kleurenpalet is volwaardig onderdeel van de welstandscriteria.

Bij toepassing van kleuren die niet overeenkomen met het aangegeven palet is bemonstering noodzakelijk. Hiermee kan de welstandsadviseur/welstandscommissie beoordelen of er voldoende overeenstemming is met het kleurenpalet.

De vorm van het type baksteen dient in samenhang met en afgestemd te zijn op het toegepaste type baksteen van bouwveld III. Er dient nadrukkelijk sprake te zijn van een levendige kleurstelling voor de verschillende gebouwen om saaiheid tege te gaan.



Bijlage 3. Begrippenlijst

(semi)openbaar gebied
Afsluitbare openbare ruimte.

aanloopstraat
Straat die uit komt in een winkelgebied.

accent / kop
Deel van het gebouw dat een nadrukkelijke expressie en hierdoor in het oog springt.

beeldkwaliteitscriteria / beeldkwaliteitsplan / beeldregieplan
Kwaliteit van de verschijningsvorm van de woonomgeving, zowel wat betreft de architectuur van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte.

borstwering
Een tot borsthoogte opgetrokken metselwerk of open hekwerk van een balkon.

bouwblok
Een geheel van geschakelde of samengestelde bebouwing.

bouwhoogte
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk.

bouwlagen
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door, op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond, alsmede de kapverdieping en met uitsluiting van onderbouwen.

bouwveld
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

fietsstraat
Een straat die ingericht is als fietsroute, het autogebruik wordt echter beperkt door het karakter en de inrichting.

gebouwd parkeren, halfverdiept parkeren, verdiept parkeren
Parkeeroplossing waar een gebouwstructuur voor nodig is.

gevellijn
De lijn waarin de gevels van het gebouw geplaats worden

kroon
Bovenste gedeelte van een gebouw of bovenste lijst van een gebouw, meestal uitspringend en geprofileerd of van versieringen voorzien.

maaiveld(niveau)
De hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

massastudie
De studie naar de hoogte van een passend (bouw)volume.

negges
De afstand van de buitenkant van het metselwerk tot de voorzijde van het kozijn.

opgetild maaiveld
Een kunstmatige en/of gebouwde verhoging van het maaiveld.

parcellering
De opdeling van een gevelvlak.

parkeerdek
Het dak van of bovenzijde van de parkeeroplossing.

parkeerniveau
De hoogte waarop geparkeerd wordt.

parkeernorm
De hoeveelheid parkeerplaatsen voor een functie die nodig zijn bij een bepaalde eenheid.

plint
Onderste bouwlagen (begane grond) van een gebouw in aansluiting op of binding met het aanliggende maaiveld.

profielbreedte, straatbreedte
De breedte van de straat.

representatieve zijden
De naar de weg gekeerde gevel.

rooilijn
De denkbeeldige lijn tussen verschillende (voor)gevels van gebouwen ten opzichte van de voorste perceelgrens gerangschikt.

set back
Een teruggelegen deel van de bebouwing.

solitair complex
Een complex dat vrij in de ruimte staat.

stadsstraat
Een straat ingericht met een stedelijk karakter. Het autogebruik wordt echter beperkt en/of ontmoedigd door het karakter en de inrichting.

stedenbouwkundig kader / stedenbouwkundige (in)kader(ing) / stedenbouwkundige inpassing
Het streven naar één samenhangend gebied afgestemd op de directe omgeving.

stedenbouwkundige accenten
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.

vijfenveertig (45)-graden regel
De 45-graden regel is een regel die de hoogte van de bebouwing in relatie tot een bepaalde grens bepaalt, bijvoorbeeld de dakrand. De minimale afstand tussen het bouwwerk en de dakrand dient gelijk te zijn aan de bouwhoogte van het bouwwerk. Een zonnepaneel met een verticaal gemeten hoogte van 50 cm boven het dakvlak dient minimaal 50 cm van de dakrand te zijn gelegen.

welstandscriteria
Criteria op basis waarvan de plaatsing en het uiterlijk van een (omgevingsvergunning-plichtig) bouwwerk of de inrichting van het (semi) openbaar gebied worden getoetst.

zichtlijn
De denkbeeldige lijn die getrokken kan worden tussen wat de beschouwer wel en niet te zien krijgt.

Colofon

Cluster Stedenbouw en Landschap
B. de Boer

Gemeente Lelystad
Stadhuisplein 2
8232 ZX Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad
Telnr. (0320) 278911
Faxnr. (0320) 278245
E-mail: gemeente@lelystad.nl
www.lelystad.nl/Theaterkwartier

Beeldregieplan Theaterkwartier is opgesteld door Buro SRO - Utrecht
John van de Zand en Arne Halman

Buro SRO BV
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
utrecht@buro-sro.nl
www.buro-sro.nl