Motivering Schetsplan
Welstandsadvies

Bouwplan: oprichten van 23 appartementen, het plaatsen van een damwand, erfafscheidingen en het aan leggen van een in- of uitrit
Bouwadres: kadastale sectie s perceelnummer 255 (sluisstraat)

Type en grootte

I: Wijziging van een **bestaand** bouwwerk
- ☐ A: Klein
- ☐ B: Middel
- ☐ C: Groot

II: Oprichten van een **nieuw** bouwwerk
- ☐ A: Klein
- ■ B: Groot

Het beoordelingskader: de beoordeling van het plan is gebaseerd op *de wet algemene bepalingen omgevingsrecht* en *Welstandsnota 2015*

Eerder afgegeven advies:
- ■ Geen
- ☐ Schetsplan
- ☐ Trendsetter
- ☐ Supervisor

Gebiedscode welstandsnota 2015 waarin het plan is gelegen:

Welstandscriteria
- ☐ 2.1 Algemene welstandscriteria
- ☐ 3.2 Gebieden met architectonische welstand
- ☐ 3.3 Gebieden met architectonische welstand-cultuurhistorisch erfgoed
- ☐ 3.4 Gebieden met stedenbouwkundige welstand
- ☐ 3.5 Gebieden met vrijwillige welstand
- ☐ 4.1 Sneltoetscriteria
- ☐ 4.2 Criteria bijzondere categorieën
- ☐ 4.2.7 Reclame-uitingen
- ■ Beeldregieplan / Beeldkwaliteitplan

De aanvraag betreft een vooroverlegplan voor het oprichten van 23 appartementen in een woongebouw op het voormalige werkeiland van Lelystad Haven. Het woongebouw is ruimtelijk opgebouwd uit drie bakstenen bouwmassa's die evenwijdig in elkaar geschakeld zijn in een split-level configuratie. Via een doorgang in het gebouw wordt aan de zijde van de Houtribweg half verdiept en half overdekt geparkeerd.

Plaatsing: Het woongebouw is een autonoom bouwwerk dat vrij ligt in de groene zone langs de Houtribweg. Door middel van half verdiept parkeren is de invloed van geparkeerde auto's vanuit de omgeving bezien gering. Een overgang van het gebouw naar de omgeving middels hagen en struiken past in het karakter van de openbare ruimte van het werkeiland. Akkoord.

Gemeente Lelystad
[redacted]
Postbus 91
[redacted]
14 0320
www.lelystad.nl

Hoofdvorm: De commissie is positief over de zorgvuldig gekozen opzet van de volumes in het bouwplan. Het concept van twee verschillende bakstenen volumes naar de twee verschillende zijden van het terrein met daartussen een terugliggende bouwmassa biedt een bruikbaar uitgangspunt om het gebouw te laten reageren op het karakter van de aanwezige bebouwing aan de Sluisstraat enerzijds en de referentie naar het Wortmangemaal anderzijds. Akkoord.

Gevelaanzicht: Naar aanleiding van een zorgvuldige analyse van de bebouwing in de directe omgeving zijn de gevels van de bouwvolumes passend vormgegeven. Akkoord.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering Het gekozen materiaalgebruik sluit in hoofdlijnen goed aan bij de kleuren en materialen van de bestaande bebouwing op het werkeiland. Echter de betonnen accenten in de gevel aan de Sluisstraat overheersen in het gevelbeeld en vallen daardoor uit de toon van het gebouw en de omgeving. Niet akkoord.

Advies
De commissie is op hoofdlijnen zeer positief over het getoonde plan.
Echter vanwege het uitwerkingspunt ten aanzien van de betonelementen in de gevel aan de Sluisstraat kan de commissie vooralsnog geen positief advies uitbrengen. De welstandsadviseur concludeert dat het ingediende plan **in dit voorlopige stadium van planontwikkeling niet voldoet** aan redelijke eisen van welstand.

Opmerkingen
Suggesties en aanbevelingen
De commissie geeft graag nog de volgende punten ter overweging mee:
- De dakopbouw ter plaatse van het atrium is in de lange gevel voorzien van daglichtopeningen. Zij adviseert de ontwerper om deze (als verwijzing naar de daken van de woningen) achterwege te laten en in plaats daarvan daklichten toe te passen.
- De verdiepte parkeerzone maakt deel uit van het uitzicht van de woningen daarboven. De ontwerper wordt geadviseerd om in de aankleding van deze zone te zoeken naar verzachting door beplanting en/of toepassing van halfverharding.
- Voor de uitwerking is het van belang dat de installaties en hemelwaterafvoeren geen storende invloed hebben op het ontwerp.
- Ter overweging wordt meegegeven om houten kozijnen toe te passen in plaats van kunststof.
- De ontwerper wordt geadviseerd om bij de uitwerking van het plan de zonweringen in het ontwerp te integreren.

Welstandsadviseur: [redacted]
Datum: 2 december 2020