

Motivering Schetsplan – dossier 904

Welstandsadvies 4^e beoordeling

Bouwplan: het oprichten van een appartementencomplex met parkeerkelder (wijziging)

Bouwadres: kadastrale sectie s 2081, 0938, 1989, 2082, 2084 (oostvaardersdijk ongenummerd)

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 beoordeling 1^e beoordeling 10-09-2020 / 2^e beoordeling 02-11-2020 / 3^e beoordeling 22-02-2021
- Trendsetter
- Supervisor

Gebiedscode welstandsnota 2015 waarin het plan is gelegen: **BRP Werkeiland**

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 twee appartementengebouwen op het voormalige werkeiland in Lelystad-Haven. De appartementengebouwen worden zij aan zij geplaatst boven op een gezamenlijke parkeergarage. De appartementengebouwen hebben een langwerpige hoofdmassa en de woningen zijn georiënteerd op het IJsselmeer. Aan de achterzijde zijn galerijen en de entrees van de appartementengebouwen gesitueerd.

De aanpassingen zijn toegelicht door de architect in de vergadering van 29 april jl. in een teams meeting.

Plaatsing:

Opmerkingen vergadering 18 februari j.l.:

De commissie heeft een dwarsprofiel ontvangen waaruit de geringe afstand blijkt tot de achterliggende woningen. De commissie constateert dat het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan en in hoofdopzet en plaatsing de massa mogelijk is. Welstand mag dat niet frustreren. De schaalsprong naar de achterliggende bebouwing is nog erg groot en dat kan met architectonische middelen ver-schaald om meer aansluiting te vinden. De gemetselde wanden naar de parkeergarage zijn terugge-bracht waardoor het aan de voorzijde minder massief oogt. Wel is de "rug" tussen de gebouwen gelijk in hoogte gebleven. De commissie heeft nog onvoldoende inzicht of de robuustere groene afwerking gehaald wordt en hiermee een zachter profiel wordt gemaakt. De voorgestelde bakken met beplanting aan de voorzijde zijn niet overtuigend. Zij adviseert een landschapper in te schakelen die het talud en de voorzijde consistent ontwerpt. De commissie adviseert dringend om de technische randvoorwaar-den mee te nemen in het ontwerp zodat een robuuste groene afdekking ook mogelijk is. Niet akkoord

De architect heeft de beide gebouwen 0,50 m later zakken waarmee de gebouwen beide nog 0,70m opgetild liggen boven het maaiveld. Ook wordt aangegeven dat de groene inrichting rondom de ge-bouwen (met een parkachtig karakter) nog moet worden vormgegeven door de gemeente. Hierop kan de architect nog niet (meer) inspelen. De commissie is verheugd dat het gebouw beter en meer op de grond staat; hiermee worden een aantal bezwaarpunten met betrekking tot de inpassing in de omge-ving en de "rug" voor de parkeering minder ingrijpend en beter oplosbaar. De commissie kan in-stemmen met de plaatsing en inpassing van de gebouwen. Wel geeft zij de sterke aanbeveling de groene inrichting goed af te stemmen met de gemeente zodat gebouw, overgangen van terrassen en groene openbare ruimte als eenheid ontworpen worden en onderdeel van het werkeiland. Akkoord

Hoofdvorm:

Opmerkingen vergadering 18 februari j.l.:

De kap is ongewijzigd. De dakkapellen zijn aan de achterzijde verkleind. In de verdere uitwerking is meer afstemming gevraagd van de dakkapellen op de onderliggende gevel (positie en maatvoering). Op hoofdlijnen akkoord.

De hoofdvorm is vrijwel ongewijzigd. Beide volumes hebben nu de goot op eenzelfde hoogte gekre-gen waarmee de kap van gebouw B meer los is gekomen van de onderliggende kozijnen. De dakka-pellen zijn verkleind en zitten beter in het dakvlak. Akkoord

Gevelaanzicht:

Opmerkingen vergadering 18 februari j.l.:

De gevels zijn aangepast en voorzien van kleinere gevelopeningen. Aan de landzijde zijn de schijven vervallen en hebben plaatsgemaakt voor stalen kaders aan de galerijen. De glazen entrees zijn tevens voorzien van een kader. De commissie kan zich niet verenigen met de compositie van de achtergevel. De glazen middenpui (met entree) reikt tot aan de goot en is van een andere architectuurtaal dan de rest van de gevels. De kaders die ingezet zijn om de galerijen te doorbreken ondersteunen de rest van de architectuur niet en dragen ook niet bij aan de gewenste schaalsprong naar de achterliggende wo-ningen. De commissie mist ook meer omgeving om inzicht te krijgen in de doorsnede, eventueel aan-vullend met 3D beelden. Het toepassen van de metadecor beplating in de gaten voor de vluchttrappen ziet zij ook graag nog beter verbeeld in de gevelbeelden om hier een definitieve uitspraak over te kun-nen doen. Niet akkoord

De galerij gevel aan de achterzijde is voorzien van een gemetselde plint met plantenbakken waaruit klimplanten kunnen groeien. Hiermee wordt zowel aankleding van het gebouw gerealiseerd (verzacht) als ook een geleiding van het gebouw om de gevraagde schaalverkleining te realiseren. De plint is in metselwerk waar ook de entree in is opgenomen.

De commissie kan zich vinden in de oplossing en de begroeiing verzacht het gebouw. Tegelijkertijd heeft de commissie zorg over de beplantingskeuze en of het gerealiseerde groene beeld wel wordt gehaald. Zij adviseert hier deskundige hulp voor in te schakelen. Hoofdlijnen akkoord.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering:

Opmerkingen vergadering 18 februari j.l.:

De opmerkingen over het sedumdak zijn verwerkt onder de hoofdvorm. De uitwerking van het metadecor ziet zij graag nog beter verbeeld. Het betreft een schetsontwerp, het materiaal en kleurgebruik is alleen op hoofdlijnen besproken (plint metselwerk, gevels houtachtig, kap met pannen) en is akkoord.

De architect geeft aan in de plint een verwijzing naar het blokverband met lichte voeg te willen maken en voor de gevels van gepotdekseld eternit toe te passen in een lichte tint. Het metadecor wordt losgelaten maar een alternatief is nog niet getoond. De balkonhekwerken worden nu allemaal in glas voorgesteld. De commissie ziet het te verwerken metselwerk als een positieve handreiking naar het werkeiland. De lichte tint is denkbaar maar de commissie ziet nog graag referentieprojecten voordat zij hierover definitief kan beslissen. De glazen balkonhekken hebben een moderner karakter die hier minder goed bij aansluiten. Zij pleit voor een vormgeving die meer aansluit bij het ambachtelijke karakter van het werkeiland. Dat kan ook in een modernere uitwerking. Daarnaast is het afmaken van het plan belangrijk als het gaat om de detaillering; het voorkomen van lekstreden, verlichting van de galerijen, goede lekdorpels, zonwering, aansluiting van kozijnen en de terrasovergang aan de waterzijde op de begane grond. Dit zal zich in de uitwerking moeten bewijzen. Op hoofdlijnen akkoord

Advies

De welstandsadviseur concludeert dat het ingediende plan in dit stadium van planontwikkeling **vol-doet** aan redelijke eisen van welstand.

Welstandsadviseur: [REDACTED]

Datum: 29-04-2021