

Flevokust

beeldregieplan



Voorwoord

Flevokust ligt ten noorden van Lelystad aan diep vaarwater, in de directe nabijheid van een groeiende luchthaven (Lelystad Airport), de drukke scheepvaartroute Amsterdam-Lemmer, autowegen (Rijksweg A6) en spoorweg (Hanzelijn/Flevolijn). Er komt een op- en overslaghaven, waar containers per binnenschip aankomen en per truck of trein naar het directe achterland getransporteerd worden. Vanwege de geconstateerde schaarste aan zogenaamd 'nat' bedrijventerrein binnen Metropoolregio Amsterdam biedt Flevokust een oplossing voor havengebonden- en gerelateerde bedrijven en industrie in de hogere milieucategorieën (3 t/m 5).

Het beeldregieplan zorgt voor een voldoende flexibel kader waarbinnen bovenstaande kan worden gerealiseerd. Er worden spelregels meegegeven, die zorgen voor de beoogde basiskwaliteit en een wensbeeld die initiatiefnemers helpt om de bouwplannen zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de beoogde sfeer.



Metropoolregio Amsterdam



WIE SCHIJNDE STIJT
WIE SNIJDT HET WATER
OVER DE GOEVEN REIN
LOOP IK NAAR FAIR

Inhoudsopgave

Inleiding

Ruime kaders	7
Spelregels en Wensbeeld	7
Plangebied	7
Beeldregie	7

Stedenbouwkundig kader

Structuurmodel	9
Inpassingsplan en Bestemmingsplan	9
Stedenbouwkundige Visie	10

Welstandscriteria

Hoofdopzet	17
Stedenbouwkundige doelstellingen	18
Welstandscriteria gebied A (buitendijks)	18
Welstandscriteria gebied B (binnendijks)	19
Welstandscriteria reclame gebied A en gebied B	20
Wensbeeld	20

Bijlagen

Kavelindeling	22
Hardheidsclausule	23
Begrippenlijst	23
Principeprofielen	



Inleiding

Ruime kaders

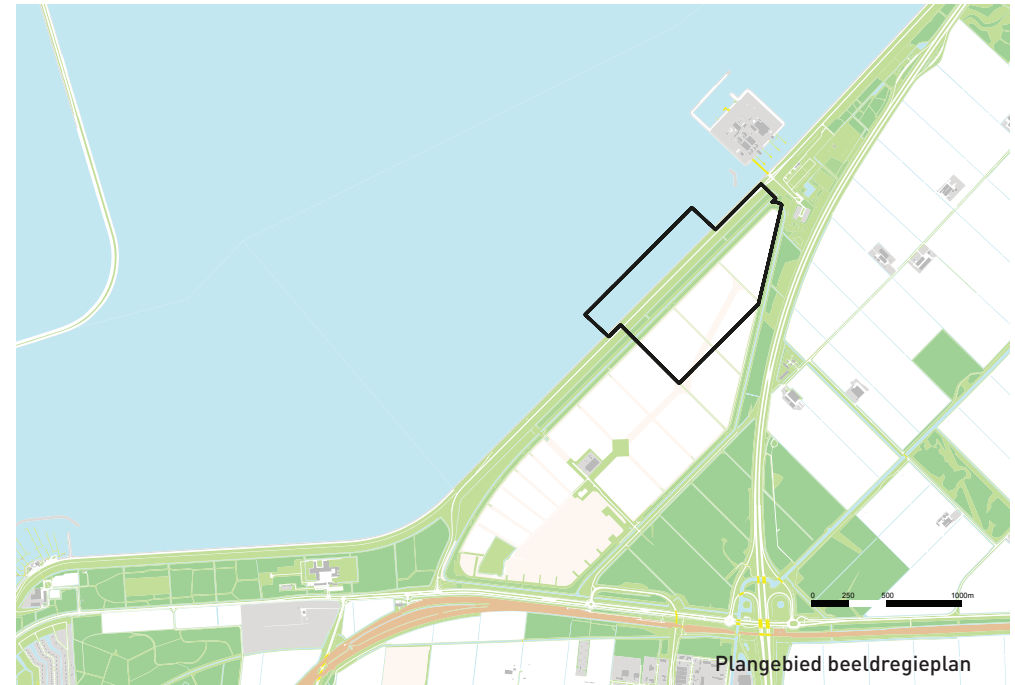
Op 15 oktober 2013 heeft de gemeenteraad besloten om voor een aantal ontwikkellocaties, waaronder Flevokust, beeldregieplannen op te stellen. Beeldregieplannen zijn globaler van karakter dan beeldkwaliteitplannen en hebben als doel om, naast een aantal spelregels, te verleiden en te inspireren. Gemiddeld is het detailniveau van de welstandscriteria gelijk aan die van de stedenbouwkundige welstand uit de Welstandsnota. Daarnaast speelt het zicht vanaf de waterzijde en de hoofdontsluiting een belangrijke rol. Voor deze gebieden zal daarom extra aandacht worden gevraagd voor de stedenbouwkundige inpassing en de beeldkwaliteit.

Spelregels en Wensbeeld

In hoofdstuk welstandscriteria worden de criteria genoemd waaraan bouwwerken dienen te voldoen, ondersteund met enkele referentiebeelden. Vervolgens wordt een wensbeeld beschreven, bestaande uit een beschrijving van het gewenste kwaliteitsbeeld, vergezeld met diverse ambitiebeelden. Het wensbeeld is samengesteld om ontwikkelende partijen en architecten te inspireren.

Plangebied

Het plangebied van dit beeldregieplan omvat een geplande buitendijkse containerterminal van circa 10 hectare langs de IJsselmeerdijk en aansluitend een binnendijs gebied bestemd voor circa 43 hectare havengebonden en havengerelateerde bedrijvigheid. Het plangebied zal in fases worden ingevuld.

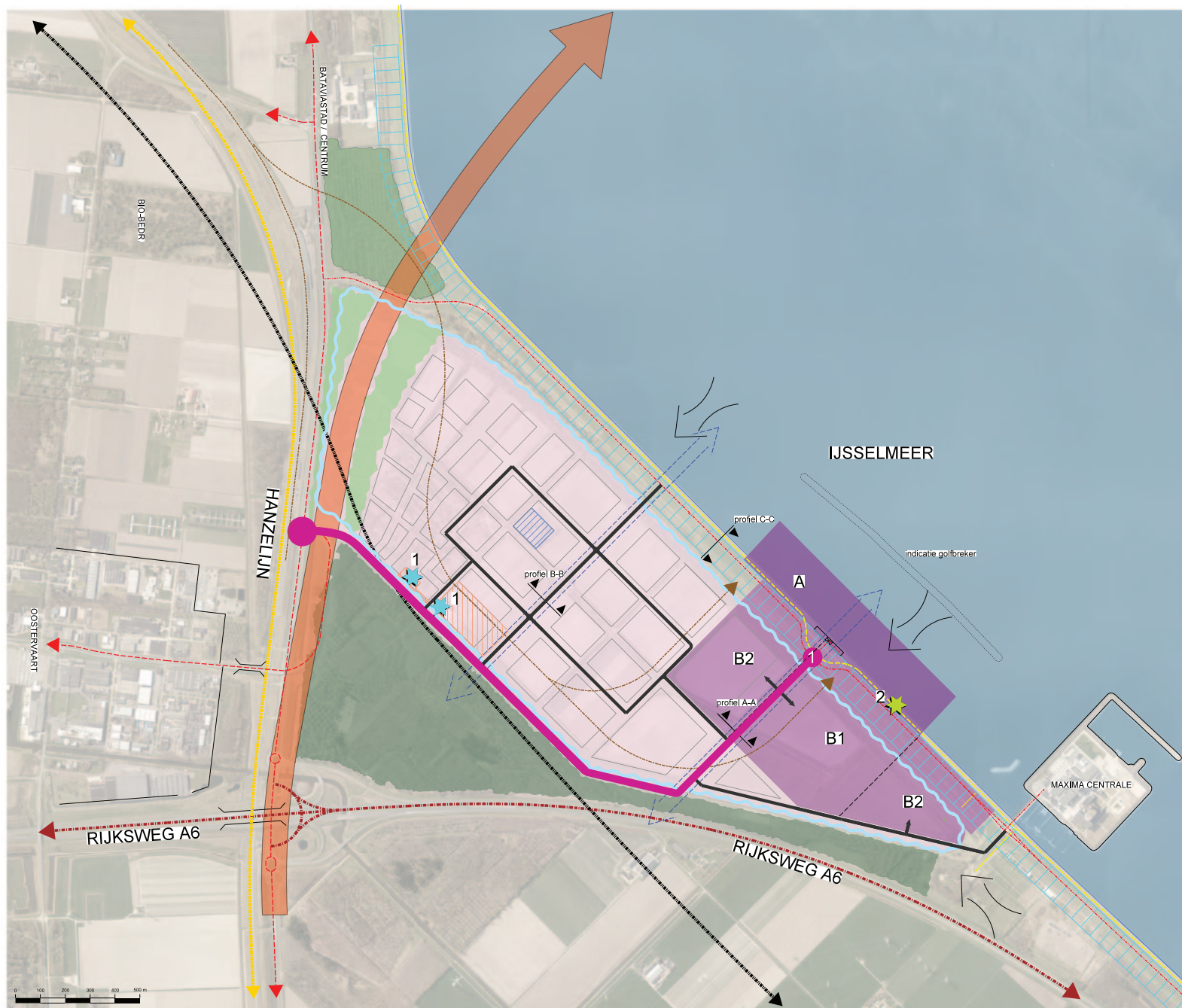


Beeldregie

De beeldregie heeft betrekking op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer, kortom de stedenbouwkundige hoofdopzet en de architectuur van de bebouwing en overige voorzieningen. Samen bepalen die in hoge mate de sfeer en de identiteit van het bedrijventerrein. Omdat de overgang openbaar/ privé ook beeldbepalend is, komt dit tevens in het beeldregieplan aan bod. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit. Na vaststelling door de gemeenteraad geldt dit beeldregieplan als onderdeel van de welstandsnota, waaraan bouwplannen getoetst worden.

Dit beeldregieplan functioneert niet zonder regie. De gemeente houdt samen met de welstandscommissie de regie op de ontwikkeling van het gebied. Doel is om 'aan de voorkant' gezamenlijk tot kwalitatief goede invullingen te komen, passend in de totaalopzet van Flevokust.

Om het gewenste kwaliteitsniveau te bereiken wordt aan planindieners gevraagd om voor het ontwerp van de bedrijfsbebouwing een architect in te schakelen.



Structuurmodel Flevokust

Legenda

-  gebied A terminal (buitendijks)
-  gebied B (binnendijks) B1 1e Fase, B2 2e fase
-  gebied C (Flevokust Overig, conform structuurplan Ielystad)
-  indicatie zone toekomstige N23
-  vrijwaringszone dijkversterking
-  Hanzelijn
-  indicatie goederenvervoer
-  Indicatie ZuiderZeelijn
-  primaire ontsluiting
-  secundaire ontsluiting
-  ontsluiting Flevocentrale / beheer dijk
-  fiets / langzaam verkeer
-  A6
-  stadshoofdweg
-  waterstructuur
-  waterlijn IJsselmeer
-  bestaand bos
-  nieuw bos
-  zichtlocaties
-  orgaworld
-  bedrijfslocatie Karperweg
-  vizieren
-  knooppunt terminal
-  visvijver woningen
-  kunstwerk (gedicht van Jan Wolkers)

Stedenbouwkundig kader

Structuurmodel

In de lichte actualisatie van structuurplan 2015 is aangegeven dat Flevokust moet zorgen voor voldoende aanbod aan werklocaties voor de kansrijke sectoren (industriële-logistiek profiel), waaronder Flevokust (binnenhaven, containerterminal, havenindustriële-complex). Flevokust wordt als kans gezien voor het versterken van het logistieke vestigingsklimaat en verduurzaming van logistiek. Bij de verdere uitwerking van Flevokust dient aandacht te worden besteed aan het creëren van 'natte' kavels. Als bedreiging wordt genoemd dat er afbreuk gedaan wordt aan het gewenste groene imago van Lelystad. Voor de uitwerking zijn de volgende gebieden van belang:

- **Gebied A:** 10 hectare containerterminal met multimodale op- en overslaghaven buitendijks, Kade van circa 125 meter breed en 400 meter lang (5 hectare). Uitbreidbaar naar een kadeflengte van 800 meter (10 hectare).
- **Gebied B:** 43 hectare binnendijks bedrijventerrein. Deel B1 is de eerste 20 hectare uit te geven terrein. Uitbreidbaar met deel B2 (23 hectare). Daarmee wordt de beoogde totale omvang van Flevokust binnendijks uiteindelijk 43 hectare bruto.
- **Gebied C:** Dit is het resterend gebied Flevokust zoals aangegeven in Structuurplan Lelystad, lichte actualisatie. In dit deel is het bedrijf 3D Metal Forming en Orga World gevestigd. Vooralsnog zijn er geen concrete plannen voor dit gebied.
- Door een tweetal 'viziëren' ontstaan drie kamers. De korrelgrootte van de bebouwing neemt vanuit Maximacentrale richting bestaande stad af van groot naar klein. Hiermee wordt beter aangesloten op de woonbebouwing en kunnen bedrijven met vergelijkbare kavelflotten bij elkaar worden gegroepeerd.

De ontwikkelgebieden, beoogde hoofdstructuur en overige relevante ruimteclaims zijn in bijgaand structuurmodel opgenomen. Voor de dwarsprofielen verwijzen wij naar de stedenbouwkundige visie, infrastructuur.

Inpassingsplan en Bestemmingsplan

Binnen Inpassingsplan-Flevokust en Bestemmingsplan-Flevokust zijn respectievelijk de buitendijkse en binnendijkse bestemmingen en activiteiten geregeld. In deze plannen zijn functies en bouwwerken met hun maximale bouwhoogten, maximale bebouwingspercentages en minimale afstanden tot perceelgrenzen aangegeven.

Voor de buitendijkse containerterminal is bij recht een multimodale op- en overslaghaven mogelijk gemaakt met een kade van 400 meter lang. Zodra de markt daar behoefte aan heeft kan met een afwijkingsbevoegdheid in totaal een kadeflengte van 800 meter worden gerealiseerd.

Voor het binnendijkse gedeelte is de eerste 20 hectare bestemd als bedrijventerrein. Dit is de verwachte uitgifte gedurende de bestemmingsplanperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij eventueel hoger uitgiftetempo snel in te kunnen spelen op de marktvraag. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft een gebied van 23 hectare bruto. Daarmee wordt de beoogde totale omvang van Flevokust binnendijks uiteindelijk 43 hectare bruto. Genoemde plannen bieden voldoende flexibiliteit voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

Stedenbouwkundige visie

Aan genoemd structuurmodel ligt een visie ten grondslag. Deze visie is globaal van opzet en is erop gericht om het hele gebied te ontwikkelen volgens één samenhangende structuur. Deelgebieden worden in overleg met betrokken partijen nader uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen. Belangrijke thema's zijn de exacte ligging van infrastructuur, situering van bebouwing en overige bouwwerken, de inrichting van de kavel (met onder meer de beplanting) en de overgang openbaar/privé. Deze stedenbouwkundige visie vormt hierbij de basis.

Kralensnoer

De beoogde bebouwing van Flevokust vormt een onderdeel van een kralensnoer langs de IJsselmeerdijk, dat zich uitstrekt vanaf de Maxima centrale in het noorden tot aan de Oostvaardersplassen in het zuiden. Tussen genoemde locaties bevindt zich van noord naar zuid een afwisseling van landschap en bebouwing. De ontwikkeling op Flevokust dient zich op een logische manier te voegen in dit kralensnoer. De opgave is om de buitendijkse Maxima centrale en de beoogde kranen op de containerterminal aan de noordzijde en het Houtribbos zuidelijk van Flevokust de meest opvallende elementen te laten zijn. Flevokust is straks zichtbaar, maar zal zich met respect voegen in het landschap. Dit wordt zowel bereikt door de stedenbouwkundige hoofdstructuur af te stemmen op het landschap en de juiste beeldkwaliteit voor de bebouwing te formuleren.



kralensnoer



Maxima centrale



visvijverbekken

Structuur van het landschap

Het terrein van Flevokust is in gebruik geweest als viskwekerijcomplex. Het gebied bestond tot die tijd uit grote vijverbekken die het gehele gebied omvatten. Na het stopzetten van deze activiteit zijn de bekkens drooggezet. De structuur ervan is nog duidelijk zichtbaar in de aanwezige kades loodrecht op de IJsselmeerdijk en centrale toegangskade evenwijdig aan die dijk. Wat tevens opvalt, is dat de visvijvers in het noorden groot van formaat zijn en in het zuiden klein. Aan weerszijden van Flevokust bevinden zich het Houtribbos en het Visvijverbos. Oostelijk van Rijksweg A6 bevindt zich een relatief open polderlandschap.

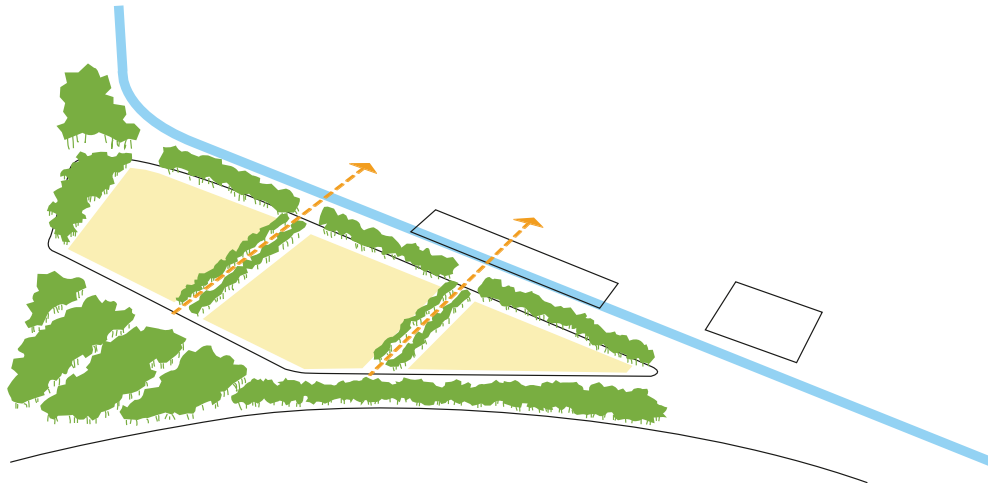


landschappelijke structuur

Groen raamwerk

Een groen raamwerk rondom het terrein van Flevokust zorgt voor het gewenste besloten karakter van het gebied. De bomenrijen tussen de IJsselmeerdijk en de beoogde bebouwing zorgt voor een afschermend effect en creëert daarmee een zachtere overgang tussen landschap en bedrijventerrein. Wel kan de beplantingsstrook interessanter worden gemaakt door in te zetten op variatie in soortkeuze. De IJsselmeerdijk, de huidige groenstrook tussen de Forellentocht en Rijksweg A6, het Visvijverbos en de op termijn te verbreden bosstrook langs de Houtribweg/talud N23 maken het raamwerk compleet.

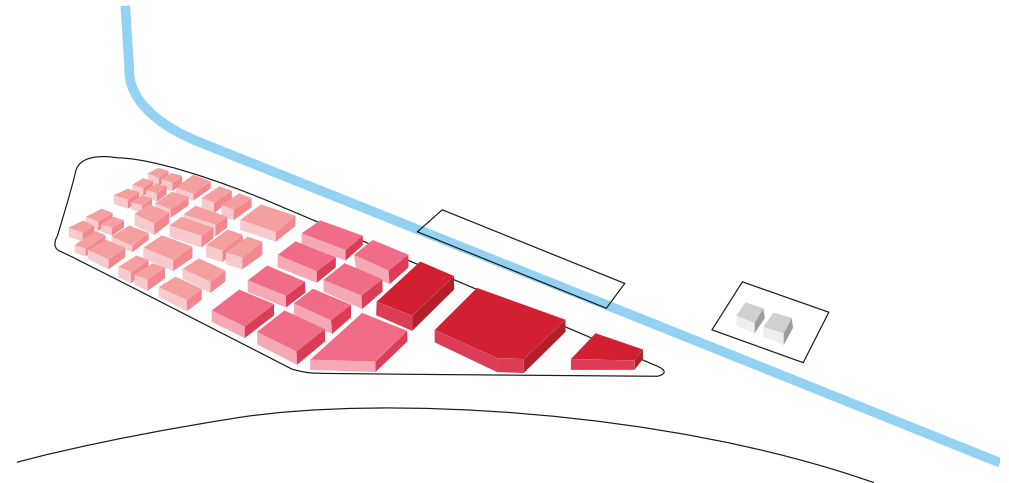
Intern wordt het gebied opgedeeld in kamers doordat er openingen zijn aangebracht in de vorm van infrastructuur met groenstroken en bomenrijen. Deze vizieren zorgen voor doorzicht vanuit de IJsselmeerdijk en het water naar het achterliggend polderlandschap en houden de orthogonale opzet van de voormalige visvijvers leesbaar.



Bebouwingsopzet en korrelgrootte

Buitendijks zijn het de beoogde kranen die in het oog springen. Zij vormen samen met de Maximacentrale, het nieuwe aanzicht vanuit de kust.

Binnendijks wordt de verkavelingsrichting afgestemd op de orthogonale hoofdstructuur van de voormalige visvijvers. Voor de indeling van de kamers een verdeling aangehouden die in grote lijnen overeenkomt met de korrelgrootte van de visvijvers: in het noorden een grote korrel en richting bestaande stad een steeds kleinere korrel.



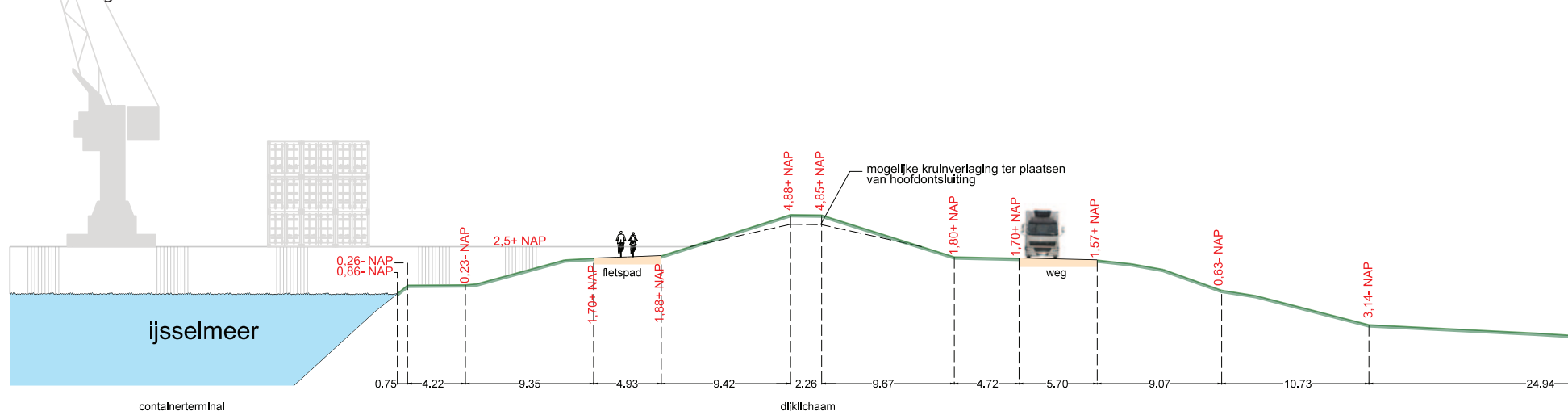
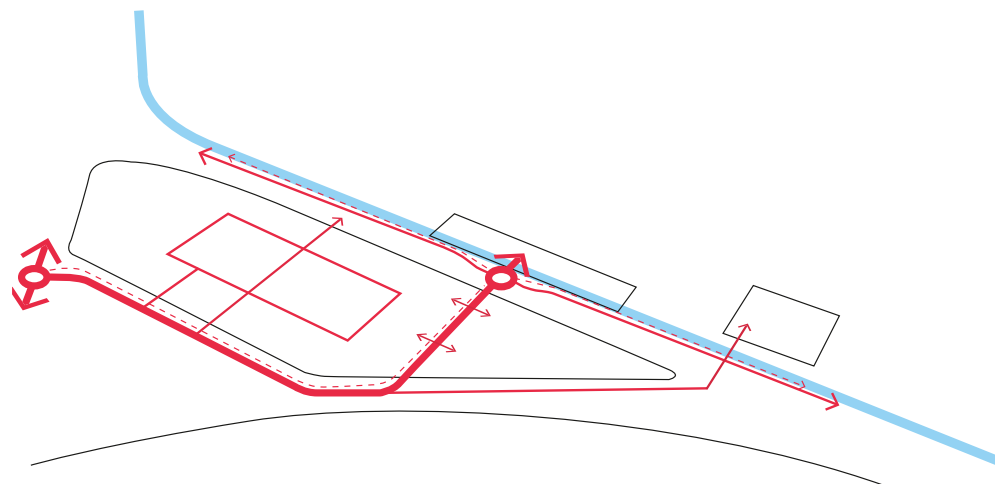
Infrastructuur

De hoofdontsluiting is gedacht vanaf Binnenhavenweg - rotonde Houtribweg en Karperweg. Deze verbindt de buitendijkse containerterminal via een breed wegprofiel met groene middenberm, en aan weerszijden flankerende heesterbeplanting. Belangrijke ontwerpogave vormt de aansluiting van de hoofdontsluiting op de IJsselmeerdijk en de containerterminal. Stedenbouwkundig moet duidelijk worden dat op deze plek langs de IJsselmeerdijk een aantal gebieden samenkomen.

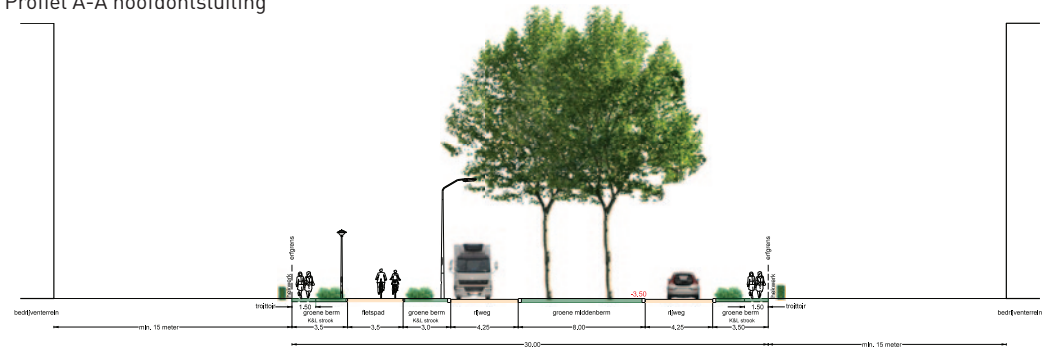
De overige ontsluitingstructuur bestaat uit een netwerk van secundaire wegen geflankeerd met bomen. Zij zorgen samen met de hoofdontsluiting voor een opdeling in verschillende kamers. De wegen lopen niet dood, maar vormen een circuit. Parkeren wordt afgewikkeld op eigen terrein. Er worden geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

De fietsinfrastructuur loopt aan de waterzijde van de IJsselmeerdijk en zal intact blijven. Op de hoofdontsluiting, ter plaatse van de huidige Karperweg, komt een vrijliggend fietspad. De secundaire ontsluitingswegen kennen geen vrijliggende fietspaden, hier dient over de rijweg te worden gefietst.

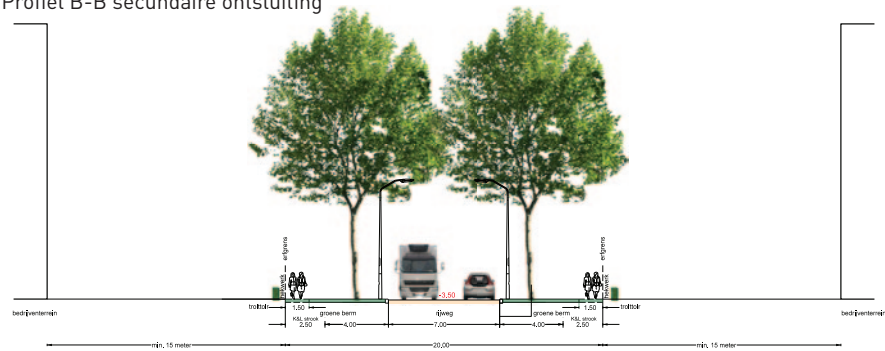
Bij het toepassen van verlichting in de openbare ruimte, op de containerterminal en op de kavels dient met lichtuitstraling rekening gehouden te worden met het nabijgelegen natura-2000 gebied IJsselmeer.



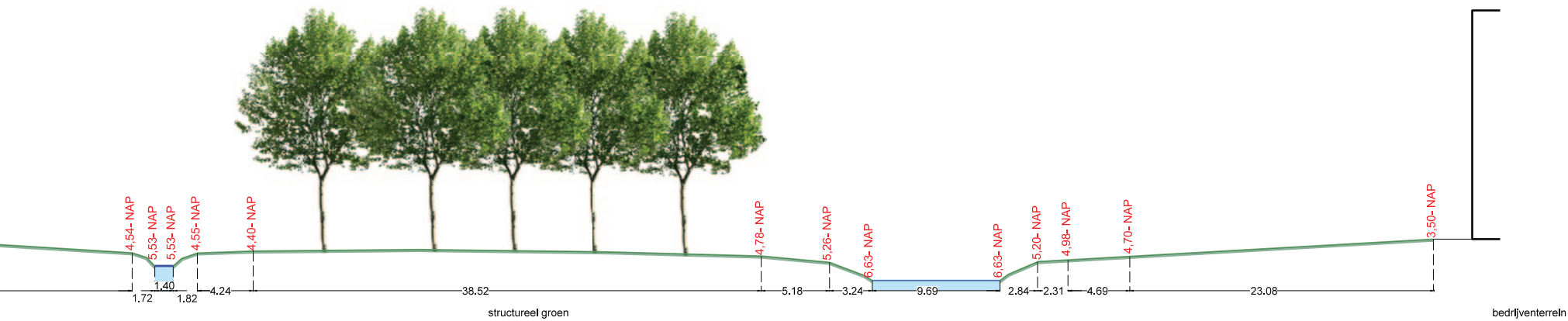
Profiel A-A hoofdontsluiting



Profiel B-B secundaire ontsluiting



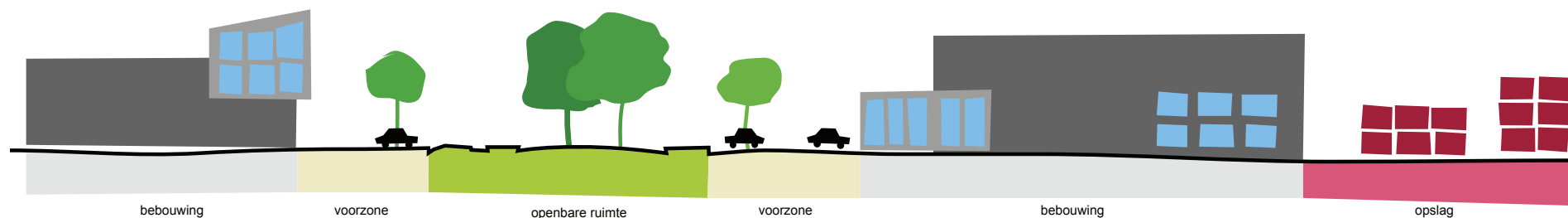
Profiel C-C IJsselmeerdijk



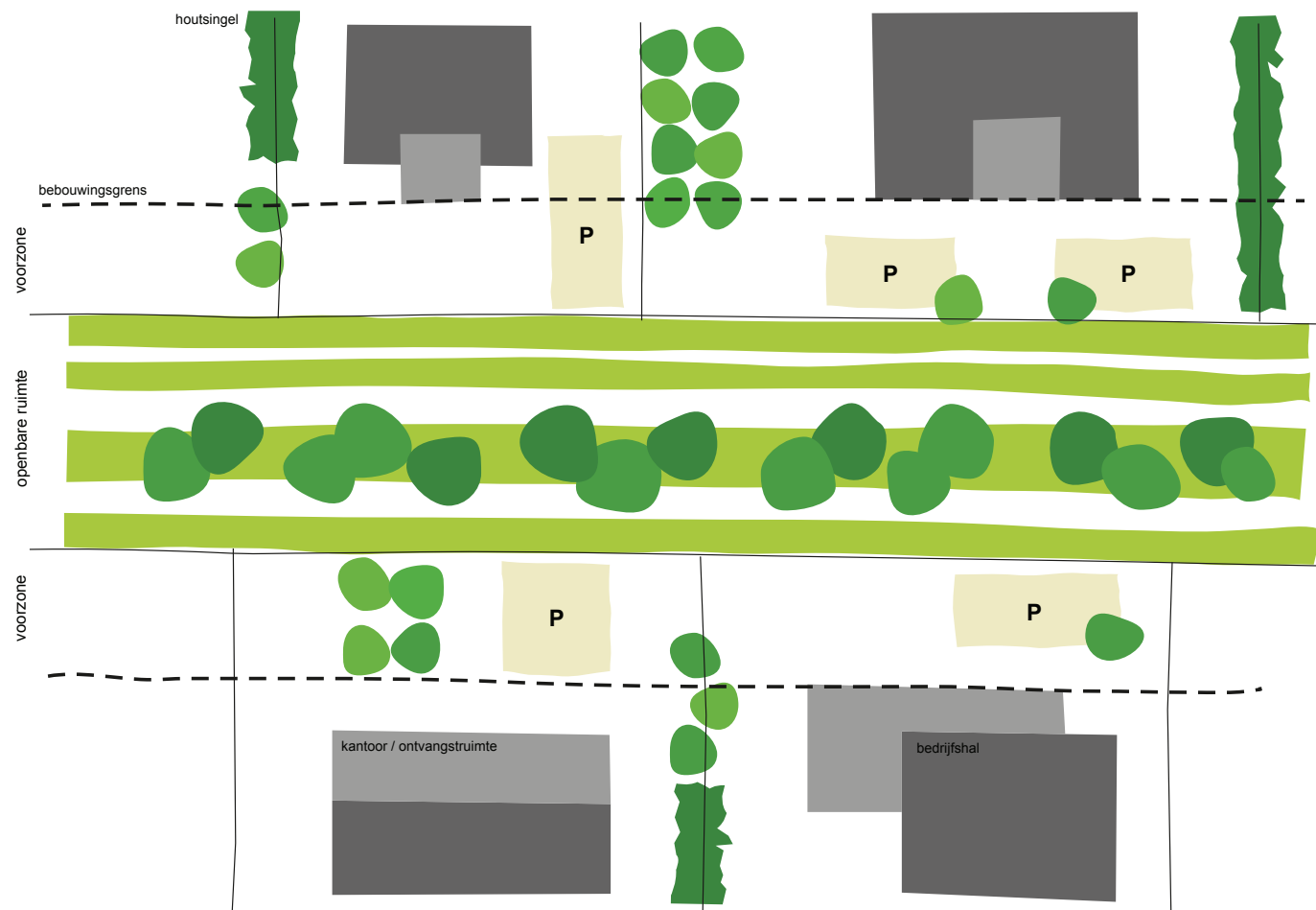
Samenhang kavelinrichting en openbare ruimte

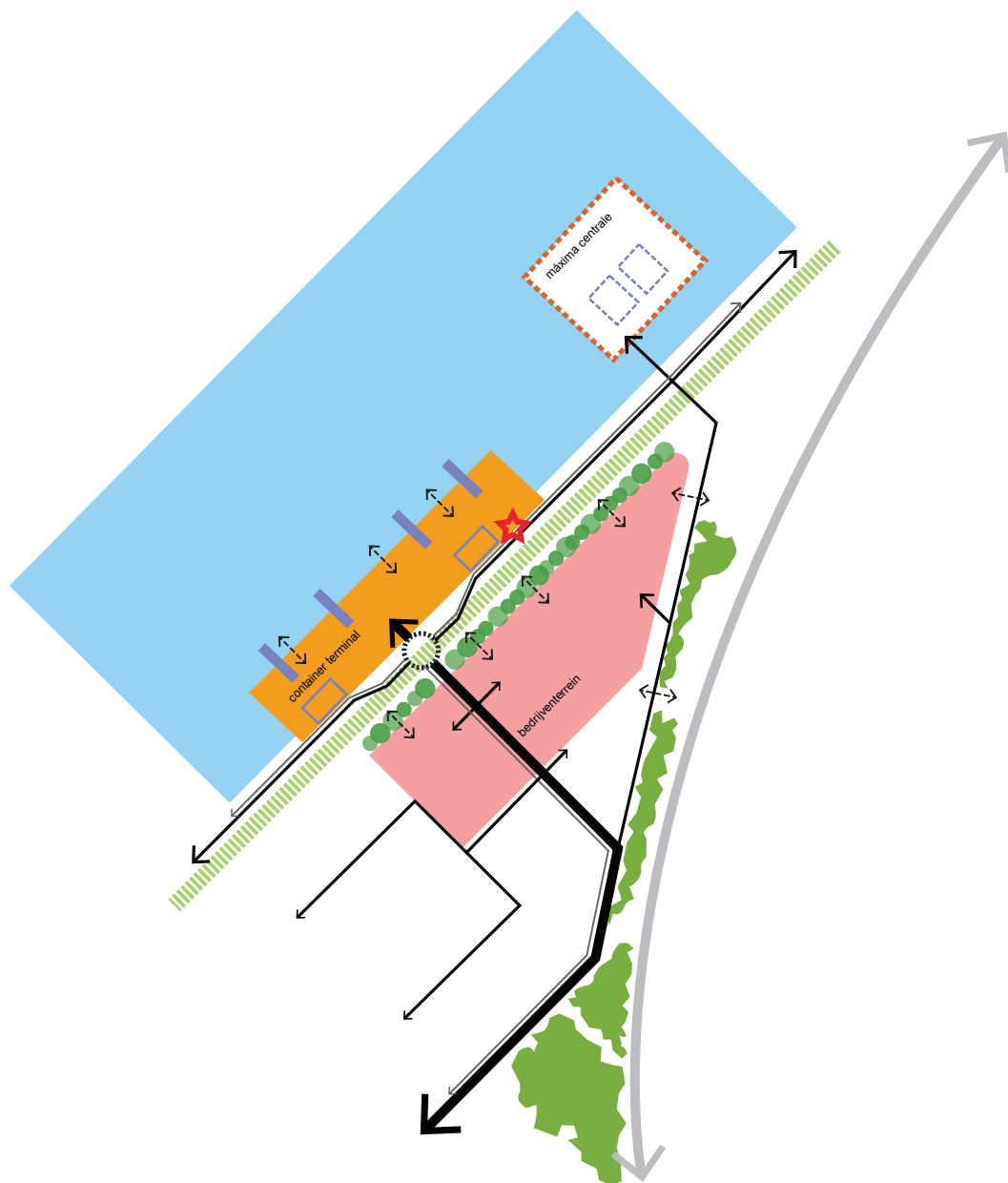
De verschillende straatprofielen krijgen een groene inrichting en bomen. Het is echter van belang dat het groen karakter niet stopt bij de kavelgrens. Vanuit de kavelgrens wordt langs elke openbare weg minimaal 15 meter vrijgehouden tot aan de voorzijde van de bebouwing. Aan partijen wordt verzocht om deze voorzone een groen karakter te geven, met enkele bomen op het terrein. Tevens kunnen hier de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De voorzone wordt verder vrijgehouden van bebouwing en opslag. De representatieve kantoor- of ontvangstruimte wordt gericht op de openbare weg. Daarachter kan de bedrijfshal en andere bebouwing worden gerealiseerd. Opslag van bijvoorbeeld zeecontainers vindt in beginsel plaats achter de hoofdbebouwing. Indien ook naast de bebouwing opslag nodig is dan is het de bedoeling dat deze niet te nadrukkelijk zichtbaar is vanuit de openbare weg. Met boombeplanting of houtsingels kan opslag zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. Hierdoor ontstaat een straatbeeld met een afwisseling van bebouwing en groen.

Dwarsprofiel met suggestie voor kavelinrichting en openbare ruimte



Plattegrond met suggestie voor kavelinrichting en openbare ruimte





Hoofdopzet Flevokust

- welstandsgebied
- aangrenzend gebied
- water
- kunstwerk
- boomstructuur en waterpartij
- suggestie havenkranen
- suggestie bebouwing buitendijks
- relatie tussen bebouwing en openbare ruimte
- groen structuur
- Rijksweg A6
- hoofdontsluiting
- secundaire ontsluiting
- hoofdfietsroute
- dijklichaam
- knooppunt wegen

Welstandscriteria

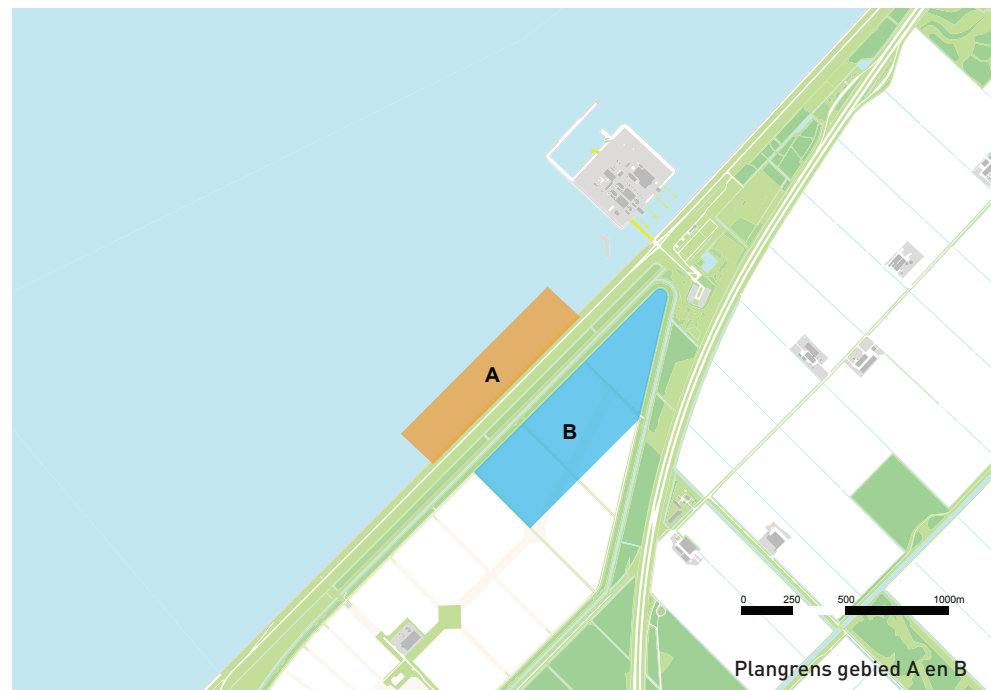
Hoofdopzet

Flevokust is beeldkwalitatief onderverdeeld in twee gebieden: A (buitendijks) en B (binnendijks).

Voor de buitendijkse containerterminal is de nabijheid van de markante Maximacentrale van belang. De centrale steekt met haar zilveren rookgasafvoeren en witte nieuwbouw af tegen de omgeving en is daarmee het belangrijkste landmark aan de Noordzijde van Lelystad. De beoogde kranen op de containerterminal dienen qua kleurstelling hierop te worden afgestemd. Als leidraad is hiervoor een kleurenspectrum opgesteld. Overige gebouwen op de terminal dienen qua situering en kleurstelling zo min mogelijk op te vallen. Containers worden nergens hoger gestapeld dan 5 lagen.

Uitgangspunt voor de binnendijkse bebouwing is eigentijds, eenvoudig en ingetogenheid. Te nadrukkelijke expressie van gebouwen dient te worden vermeden. De verschillende bedrijfsactiviteiten en opslag zorgen al voor een relatief druk straat- en bebouwingsbeeld. Het middel herkenbaarheid van de onderneming door een expressief gebouw, schiet hier het doel voorbij. Om ervoor te zorgen dat de bebouwing zich goed voegt in de context is in dit beeldregieplan aangegeven dat voor de bedrijfsbebouwing gewerkt dient te worden met gedekte natuurtinten. Om te verduidelijken wat hiermee wordt bedoeld is hiervoor een kleurenspectrum opgenomen dat als uitgangspunt dient. Door de gebouwen overwegend in één of meer van deze gedekte natuurtinten uit te voeren valt de bebouwing minder op, waardoor de aandacht wordt gelegd op het omliggend landschap.

Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd voor bebouwing georiënteerd op de IJsselmeerdijk en bebouwing langs de hoofdontsluiting. Op de dijk zelf wordt geen bebouwing gerealiseerd. Hiervoor zijn dan ook geen welstandscriteria opgesteld.



ingetogen bebouwing in gedekte natuurtinten

Kleurenspectrum I Flevokust

Nummer	Kleurstaal	Naam
RAL 3005		Wijnrood
RAL 5011		Staalblauw
RAL 6002		Loofgroen
RAL 6009		Dennengroen
RAL 6017		Meigroen
RAL 6025		Varengroen
RAL 7003		Mosgrijs
RAL 7005		Muisgrijs
RAL 7006		Beigegrijs
RAL 7008		Kakigrijs
RAL 7022		Ombergrijs
RAL 8003		Leembruin
RAL 8004		Koperbruin
RAL 8015		Kastanjebruin

Kleurenspectrum II Flevokust

Nummer	Kleurstaal	Naam
RAL 7001		Zilvergrijs
RAL 9003		Signaalwit
RAL 9022		Parelmoechtgrijs

Stedenbouwkundige doelstellingen

Spelregels

- Hoofdopzet: Stedenbouwkundige opzet conform kaart hoofdopzet Flevokust
- Overgang openbaar/privé: Indien op de erfgrans hekwerken worden toegepast dan dient een verticaal spijlenhekwerk of dubbelstaafmathekwerk te worden gebruikt. Hoogte (max.) 2,0 meter. Een haag op eigen erf achter het hekwerk plaatsen, of het hekwerk laten begroeien met Hedera o.i.d.

Welstandscriteria gebied A (buitendijks)

Uitstraling/thematiek

De sfeer in gebied A is een containerterminal met beeldbepalende kranen, die het havenkarakter uitstralen. De overige bebouwing is ingetogen.

Typering Bebouwing (conform bestemmingsplan)

- kranen (hoogte max. 45 meter, met afwijking max. 55 meter)
- tanks en silo's (hoogte max. 35 meter, met afwijking +10%)
- gebouwen (hoogte 10 meter, met afwijking max. 15 meter)
- containers (max. 5 stuks gestapeld).
- bouwwerken geen gebouwen (erfafscheidingen, palen en masten, overig)

Situering

- Alle gebouwen moeten haaks op, of evenwijdig aan de IJsselmeerdijk worden gesitueerd.

Hoofdvorm

- Daken zijn bij voorkeur plat afgedekt. Andere dakvormen zijn mogelijk. Zadeldaken zijn niet toegestaan.

Gevelaanzicht

- Alle gebouwen zijn representatief
- Bij gebouwen is in het gevelaanzicht een subtiel reliëf en/of plastiek aanwezig.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Kranen worden uitgevoerd in een lichte kleur, aansluitend bij de nieuwbouw van de Maximacentrale. De kleurstelling wordt bepaald aan de hand van 'kleurenspectrum II Flevokust'. Het kleurenspectrum is uitgangspunt, een afwijkende kleur wordt beoordeeld in de geest van het kleurenspectrum.
- Gebouwen en tanks/silo's worden uitgevoerd in een één of meer gedekte natuurtinten. De kleurstelling wordt bepaald aan de hand van 'kleurenspectrum I Flevokust'. Het kleurenspectrum is uitgangspunt, een afwijkende kleur wordt beoordeeld in de geest van het kleurenspectrum.
- De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.
- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied uitvoeren in kleur RAL 7021 (zwartgrijs).



referentie kranen in een kleur afgestemd op de centrale

Welstandscriteria gebied B (binnendijks)

Uitstraling/thematiek

De sfeer in gebied B is een relatief ingetogen bedrijventerrein met eigentijdse gebouwen in het thema rustige natuurtinten.

Typering Bebouwing (conform bestemmingsplan)

- bedrijfsgebouw (hoogte max. 40 meter, met afwijking +10%),
- tanks en silo's (hoogte max. 35 meter, met afwijking +10%),
- bouwwerken geen gebouwen (erfafscheidingen, palen en masten, reclamemast, overig).

Situering

- Alle gebouwen moeten haaks op, of evenwijdig aan de straat staan en aansluiten op de toe te passen rooilijn.

Hoofdvorm

- De hoofdvorm van bedrijfsgebouwen is eenvoudig en ingetogen.
- Daken zijn bij voorkeur plat afgedekt. Andere dakvormen zijn mogelijk. Zadeldaken zijn niet toegestaan.
- Het bedrijfsgebouw dient een eenheid te zijn. Deze kan echter wel geleed zijn in voor- en achtergebouw, maar kantoor en hal vormen één geheel.

Gevelaanzicht

- De bebouwing is representatief langs IJsselmeerdijk, de hoofdonthuizing en alle overige openbare en openbaar toegankelijke infrastructuur. Gevels zijn expliciet ontworpen. Indien mogelijk gevelopeningen naar de openbare ruimte.
- In het gevelaanzicht en/of met het materiaalgebruik is een subtiel reliëf of structuur aanwezig.

Materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering

- Bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd in een nader te bepalen materiaal in één of meer gedekte natuurtinten. De kleurstelling wordt bepaald aan de hand van 'kleurenspectrum I Flevokust'. Het kleurenspectrum is uitgangspunt, een afwijkende kleur wordt beoordeeld in de geest van het kleurenspectrum.
- De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.
- Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied uitvoeren in kleur RAL 7021 (zwartgrijs).
- Kleine windinstallaties op/aan of bij het gebouw worden qua kleurstelling afgestemd op de bebouwing.



referentie eenvoudig ingetogen hoofdvorm



referentie gebouw met reliëf



referentie zorgvuldige detaillering



referentie bebouwing in gedekte natuurtinten

Welstandscriteria reclame gebied A en gebied B

- Reclame op de bebouwing wordt alleen toegepast aan de straat gerichte gevels.
- Reclame maakt onlosmakelijk deel uit van de gevelindeling en is meeontworpen met de architectuur van het gebouw.
- Ten behoeve van bedrijfslogo en/of eventueel de bedrijfskleur is een kleurstelling mogelijk die afwijkt van het kleurenspectrum. Deze kleurstelling dient uitdrukkelijk ondergeschikt te worden toegepast in het gevelbeeld.
- Per bedrijf zijn maximaal twee vrijstaande reclameobjecten toegestaan.
- Per bedrijf zijn maximaal drie vlaggenmasten op de kavel toegestaan

Wensbeeld Flevokust

Voor het buitendijkse deel is het de ambitie om de kranen als markant object te laten opvallen en kleinere ondergeschikte gebouwen en bouwwerken te clusteren en zoveel mogelijk te laten wegvallen in de omgeving.

De binnendijkse bedrijfsbebouwing kan tot 40 meter hoog worden en heeft derhalve een behoorlijke impact op het landschap. De ambitie is om de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk uit te voeren in een materiaalgebruik die de natuurlijke uitstraling ondersteunt zoals cortenstaal. De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling, met platte daken en een kubistische vormtaal. Tevens is het denkbaar om de gebouwen uit te voeren met groene gevels en daken. Ook is het mogelijk (delen van) het gebouw uit te voeren als onderdeel van het landschap, bijvoorbeeld met een groentalud.

Voor wat betreft de opslag van containers en dergelijke is de ambitie om deze zoveel mogelijk uit het zicht te onttrekken door deze zo veel mogelijk achter de bebouwing te concentreren. Daarnaast kan opslag enigszins uit het zicht worden onttrokken door het toepassen van landschappelijke elementen zoals houtsingels, groentaluds of bomen op de kavel.

Flevokust en duurzaamheid gaan hand in hand. Er wordt ruim baan gegeven aan diverse duurzaamheidsaspecten, zoals groene daken, groene gevels, zonnepanelen en kleine windinstallaties op of bij de bedrijfsgebouwen.



referentie reclame aan de straat gerichte gevel



referentie meeontworpen reclame



referentie vrijstaand reclamebord



ondergeschikt is afwijkende kleur mogelijk



wensbeeld van gebouw met natuurlijk materiaalgebruik (schanskorven)



wensbeeld gebouw als onderdeel van landschap



referentie gebouw als onderdeel van landschap



wensbeeld natuurlijk materiaalgebruik (cortenstaal)



kleine windinstallatie



wensbeeld gebouw met groene gevels

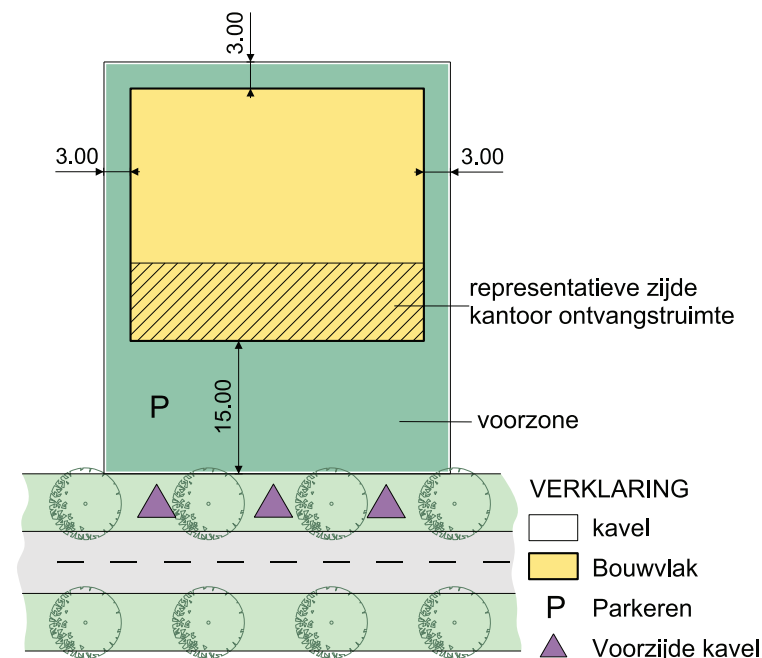
Bijlagen

kavelindeling

Voor de bebouwing en inrichting van de kavels op het binnendijkse deel wordt de volgende indeling aangehouden:

- Voorzone: entree, parkeren, groen. Bebouwing en opslag zijn niet toegestaan.
- Bouwvlak: kantoor en ontvangstruimte in representatieve zijde, daarachter overige bebouwing en opslag.

Binnen het bouwvlak wordt het hoofdgebouw gerealiseerd, met representatieve gevels georiënteerd op de openbare weg. De voorzone is bedoeld ten behoeve van de entreefunctie, parkeren en groeninrichting en is minimaal 15 meter diep. Hier vindt geen opslag plaats. Opslag van bijvoorbeeld zeecontainers vindt plaats in de bouwzone achter de representatieve bebouwing.



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 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 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 welstandsc commissie 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 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.

Begrippenlijst

beeldkwaliteit, beeldregie

Kwaliteit van de verschijningsvorm van de woonomgeving, zowel wat betreft de architectuur van de bebouwing als wat betreft de inrichting van de openbare ruimte. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang van het totale woonmilieu met een eenduidige toepassing van vooraf bepaalde architectonische middelen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteit of beeldregieplan.

eigentijds ontwerp

Met de huidige stand van de techniek en opvattingen over architectuur ontwerpen.

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.

orthogonaal

rechthoekig, met loodrecht op elkaar staande lijnen.

vizieren

De groen vormgegeven infrastructuur haaks op de richting van de IJsselmeerdijk, welke vrij blijft van bebouwing.

elstary

Colofon

Cluster Stedenbouw+Landschap

Team Ruimtelijk Economisch Beleid
Afdeling Beleid

Gemeente Lelystad

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

afbeeldingen: Gemeente Lelystad, tenzij anders vermeld
vormgeving en kaartmateriaal: **Stedenbouw+Landschap**

14 november 2014

Lelystad geeft lucht 