



‘Buitenhof’

Woonschat van Lelystad

Beeldkwaliteitplan



Inhoud

Inleiding	5
Hoofdstuk 1 Algemeen	
1.1 Beeldkwaliteitplan	9
1.2 Kwaliteitsteam en procedure vrije bouwkavels	9
1.3 Vrije bouwkavels en projectmatige woningen	11
Hoofdstuk 2 Openbare ruimte	
2.1 Landschappelijke inbedding	13
2.2 Openbare Ruimte	13
2.3 Lommerrijke lanen	15
2.4 Watergang , vijvers en haven	19
2.5 Eilanden	21
2.6 Wandelroutes	23
2.7 Inrichtingselementen	25
2.8 Speelplekken, golf en recreatieve voorzieningen	27
Hoofdstuk 3 Percelen	
3.1 Kavelinrichting	29
3.2 Bebouwingsgrenzen	29
3.3 Hagen	31
3.4 Vlonders	33
Hoofdstuk 4 Architectuur	
4.1 Landelijke stijl	35
4.2 Kleur- en materiaalgebruik	37
4.2 Ensembles	39
4.3 Stijlherkenning en detaillering	39
Hoofdstuk 5 Disclaimer	
5.1 Algemeen	41
5.2 Beeldmateriaal	41
5.3 Tekeningen	41



Inleiding

Aan de oostzijde van Lelystad heeft ABC Vastgoed B.V. in samenwerking met Arcus Zuid Projectontwikkeling B.V. een plan herontwikkeld voor het realiseren van een hoogwaardig woonmilieu. Dit woongebied onderscheidt zich door een lage bebouwingsdichtheid, waterpartijen, een openbaar parklandschap en een aantal centrale voorzieningen.

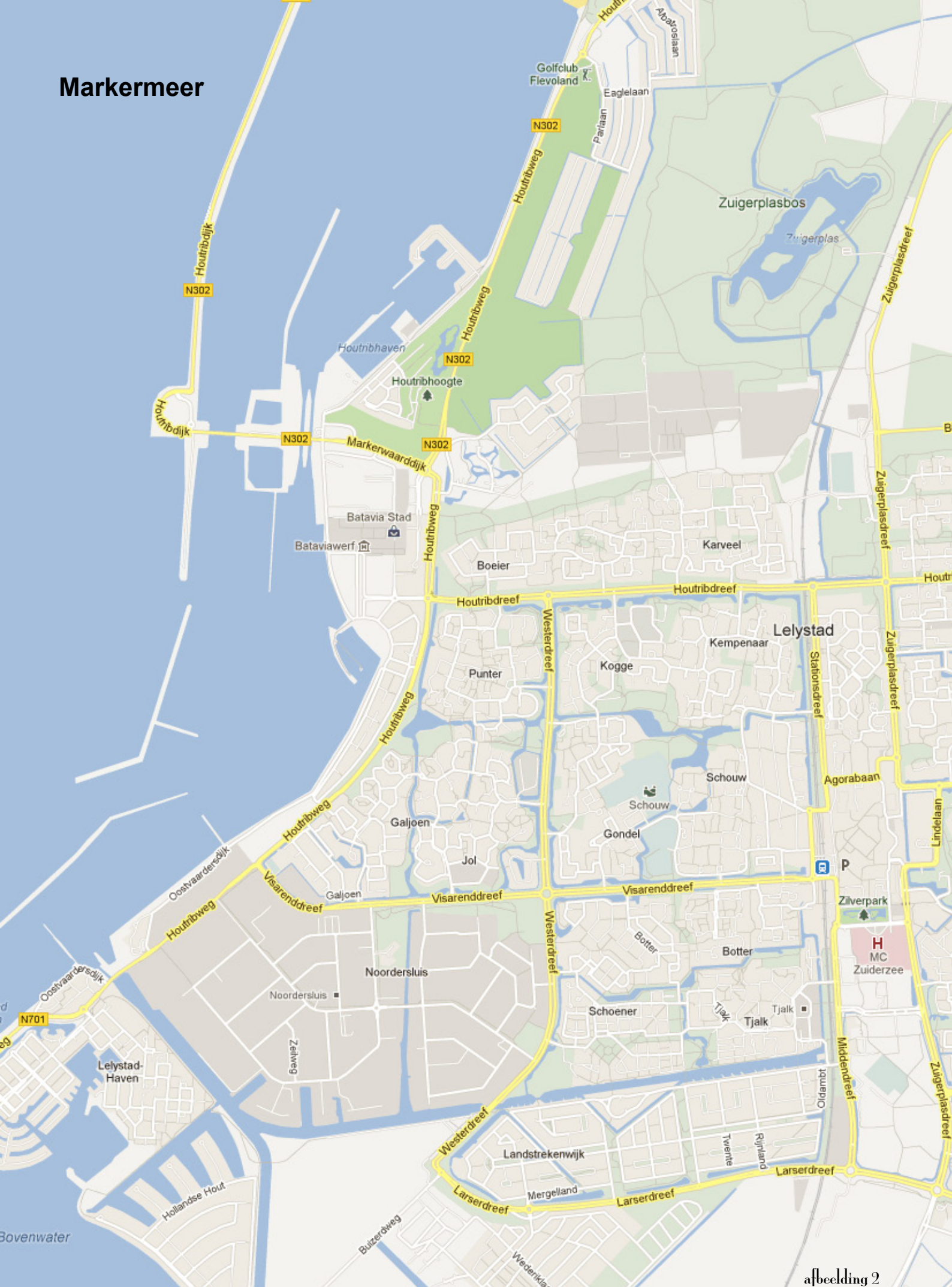
Het plan wordt vanaf de Runderweg ontsloten door een rechte laan. Deze laan komt direct uit bij het centraal gelegen centrumgebouw, waar diverse voorzieningen aanwezig zijn, zoals een restaurant met vergaderfaciliteiten, een zwembad, een sportschool en tennisbanen. Aan de terraszijde van dit centrale gebouw wordt in de toekomst een kleine sloepenhaven gerealiseerd, welke in directe verbinding staat met de Oostervaart.

Toekomstige bewoners kunnen kiezen uit ongeveer 350 riante bouw-kavels en projectmatige woningen en appartementen, gelegen in een compleet aangelegd parklandschap en worden ontsloten door lommerrijke lanen. Alle kavels grenzen met de tuinzijde aan dit ruim opgezette openbare parklandschap of aan één van de waterpartijen. De kavels hebben een gemiddeld oppervlak van ca. 700 m². De breedte van de kavels varieert tussen de 14 meter en 18 meter. Het plan is dan ook aanzienlijk royaler opgezet dan vergelijkbare woongebieden in de omgeving.

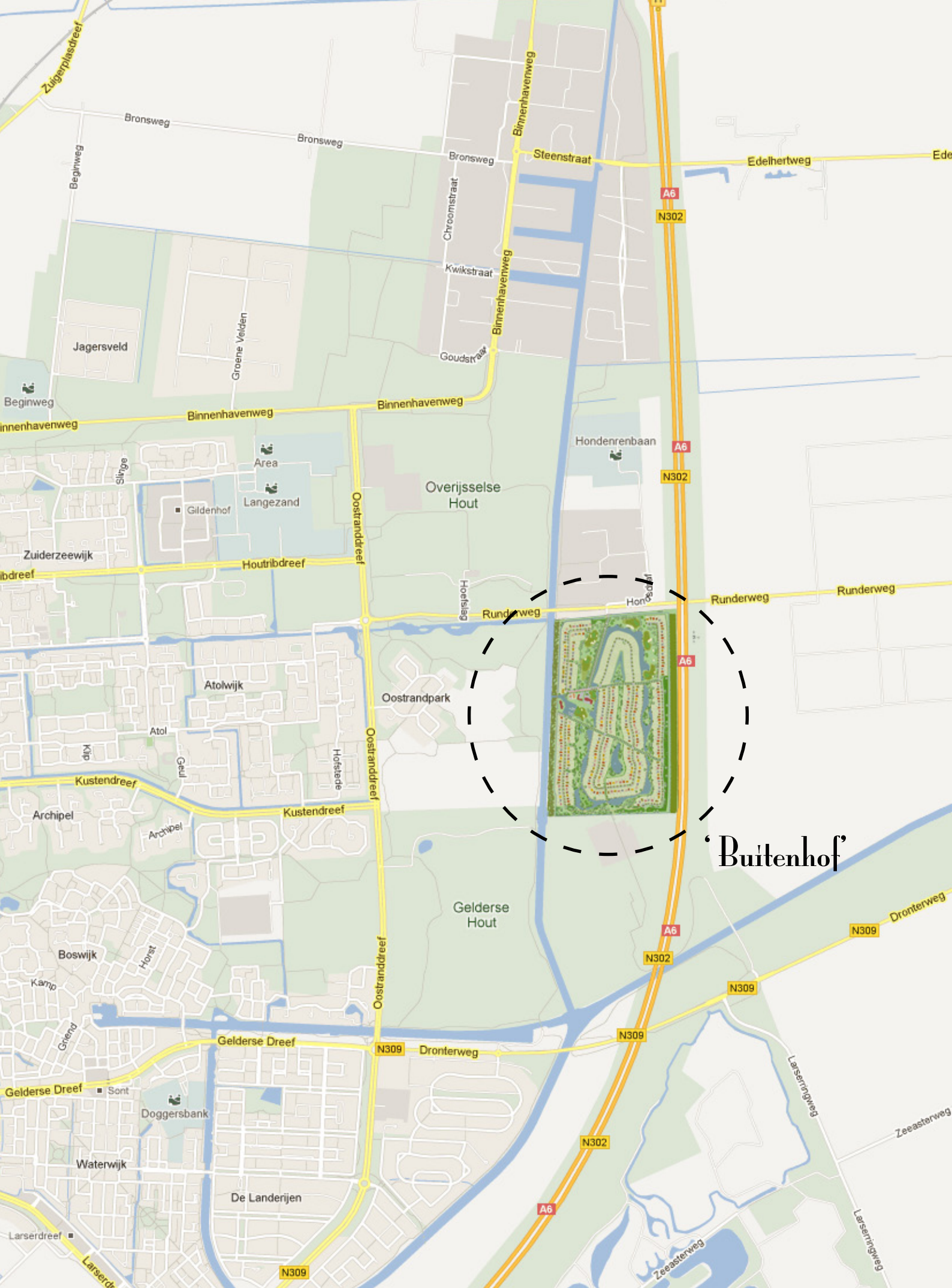
Het plan kent een groot aantal vrijheden. Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld om er zorg voor te dragen dat naast de vrijheden die de toekomstige bewoners genieten er wel degelijk een harmonisch en exclusief beeld ontstaat.



Markermeer



afbeelding 2



'Buitenhof'



afbeelding 3

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Beeldkwaliteitplan

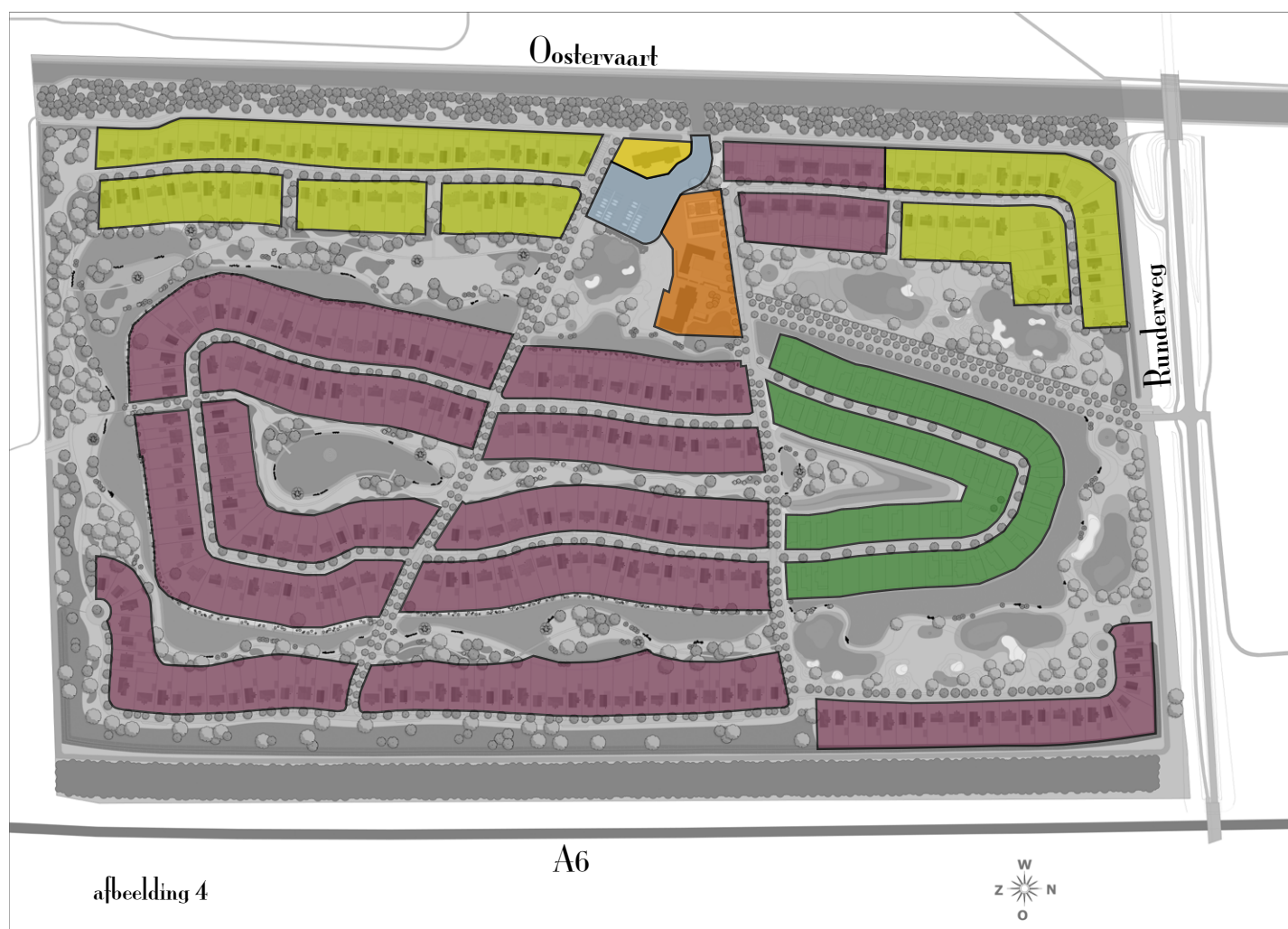
Dit beeldkwaliteitplan beschrijft het ambitieniveau voor 'Buitenhof' te Lelystad. Er worden richtlijnen opgegeven voor de openbare ruimte, de kavelinrichting en voor de architectonische uitstraling van de woningen. Het beeldkwaliteitplan heeft tot doel de harmonie en de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen en is opgedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 omschrijft het doel van het beeldkwaliteitplan en de samenstelling van het kwaliteitsteam. Hoofdstuk 2 de openbare ruimte. Hoofdstuk 3 de percelen en hoofdstuk 4 omschrijft de richtlijnen die van toepassing zijn op de architectonische vormgeving en stijl van de woningen en de appartementen.

1.2 Kwaliteitsteam en procedure vrije bouwkavels

Voor het plan gelden naast dit beeldkwaliteitplan geen nadere welstandscriteria. Om het hoge ambitieniveau te realiseren worden de afzonderlijke woningontwerpen getoetst door de supervisor. Deze supervisor beoordeelt op gezette tijden en in de verschillende stadia van het ontwerpproces het SO (schetsontwerp) het VO (voorontwerp) en het DO (definitief ontwerp). De supervisor voor 'Buitenhof' is Zeelenberg Architectuur, opsteller van het onderliggend beeldkwaliteitplan. Nadat de koper van een vrije bouwkavel deze procedure heeft doorlopen en de supervisor het definitief ontwerp heeft geaccordeerd, kan hij de omgevingsvergunning bij de gemeente Lelystad aanvragen.





- Projectmatige woningen, welke reeds grotendeels zijn gerealiseerd (fase 0).
- Projectmatige woningen
- Appartementen haven
- Vrije bouw kavels
- Centrumvoorzieningen
- Jachthaven

1.3 Vrije bouw kavels en projectmatige woningen

De richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan fungeren als leidraad voor de projectmatig ontwikkelde woningtypes en tevens als inspiratiebron voor architecten die betrokken worden bij de invulling van het groot aantal beschikbare vrije bouw kavels. Afbeelding 4 geeft een overzicht van de kavelverdeling in het plan.

Het beeldkwaliteitplan geldt voor het gehele plangebied, met uitzondering van de projectmatige woningen in fase 0 ■. Voor deze woningen geldt het beeldkwaliteitplan golfwoongebied Buitenhof Lelystad november 2006. Het kan voorkomen dat er in toekomstige situaties gevarieerd wordt tussen de locaties van de vrije bouw kavels ■ en of projectmatige woningen ■.

Voor het ontwerpen van een eigen woning, op één van de vrije bouw kavels, kunnen toekomstige bewoners zelf een geregistreerde architect benaderen (zie www.architectenregister.nl). Bij het maken van het ontwerp kunnen toekomstige bewoners er voor kiezen aan de slag te gaan met de architect van hun keuze of een projectmatig ontworpen woning aan te laten passen. Voor alle woningontwerpen, met uitzondering van de in fase 0 gerealiseerde woningen, geldt dat zij dienen te voldoen aan het voorliggende beeldkwaliteitplan.

Voor de reeds gerealiseerde woningen in fase 0 geldt het voorgaande beeldkwaliteitplan. Voor het realiseren van een woning op maat op één van de vrije bouw kavels zal, nadat de supervisor van het plan het ontwerp van de woning heeft goedgekeurd, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning een reguliere procedure doorlopen moeten worden.

De projectmatig woningen zijn ontworpen door:
Zeelenberg Architectuur (www.zeelenbergarchitectuur.nl)





Hoofdstuk 2 Openbare ruimte

2.1 Landschappelijke inbedding

De uitstraling van het exclusieve woonmilieu wordt in hoge mate bepaald door de hoogwaardige, parkachtige invulling van het openbaar gebied met grote watergangen, vijvers, wandelpaden, bruggen, speelvoorzieningen, jachthaven en andere recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld golf. Een goede landschappelijke inbedding van de individuele percelen in het openbare (niet uitgeefbare) parklandschap geeft een nog groter gevoel van privacy en versterkt het landelijke en vrijstaande karakter van de woningen, middels de toepassing van groene erfafscheidingen (hagen en of bosplantsoen), welke grenzen aan het openbaar gebied.

2.2 Openbare Ruimte

De openbare ruimte is een belangrijk visitekaartje van het plan (zie afbeelding 5). Het straalt de verzorgdheid uit, die hoort bij een exclusieve woonomgeving. Een aantal openbare plekken, met elk een eigen karakteristiek zorgen voor afwisseling en herkenbaarheid. De binnen de openbare ruimte aanwezige elementen waaronder lommerrijke lanen, watergangen, eilanden en bruggen worden in de komende paragrafen nader omschreven.

afbeelding 5



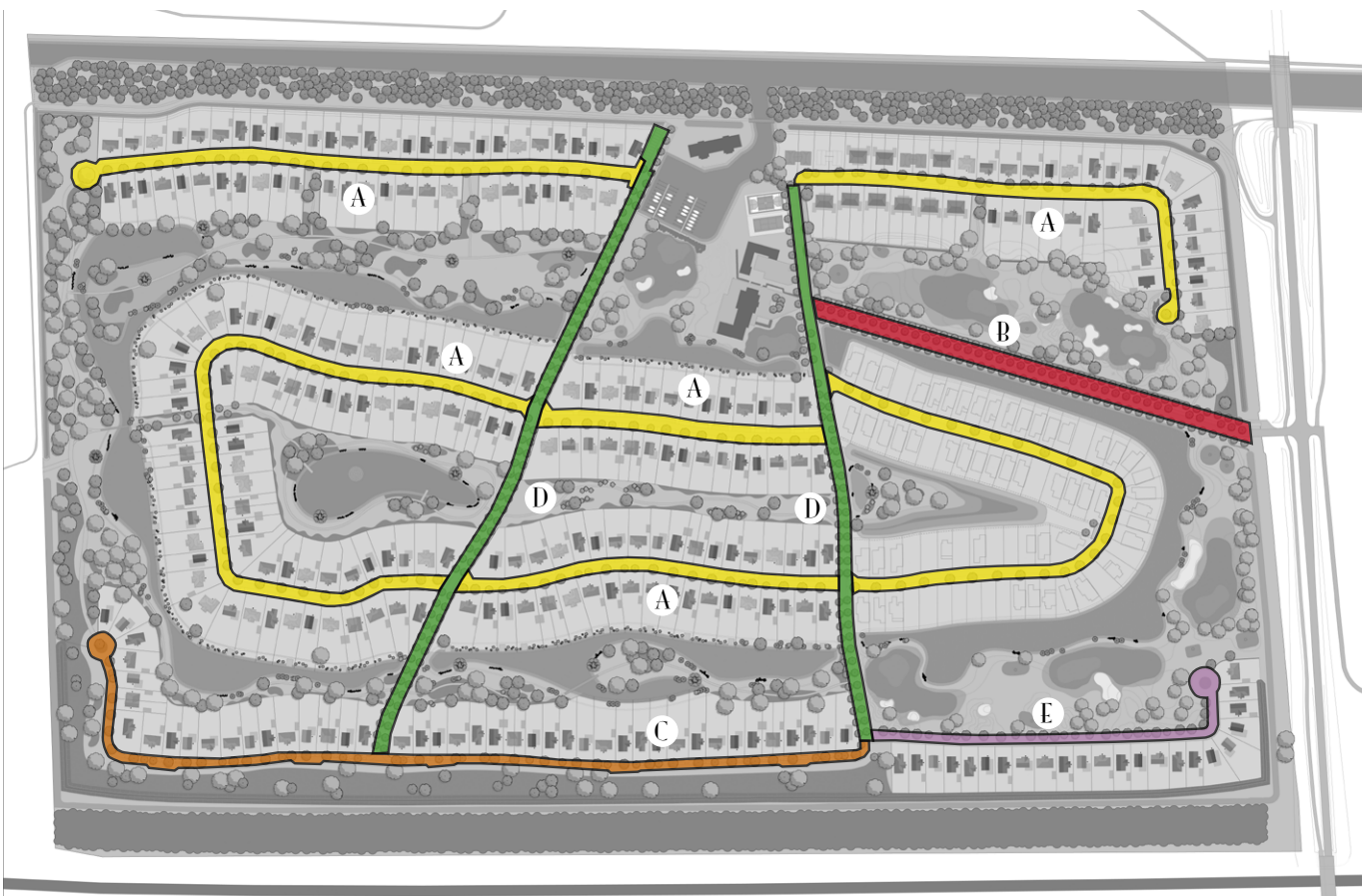
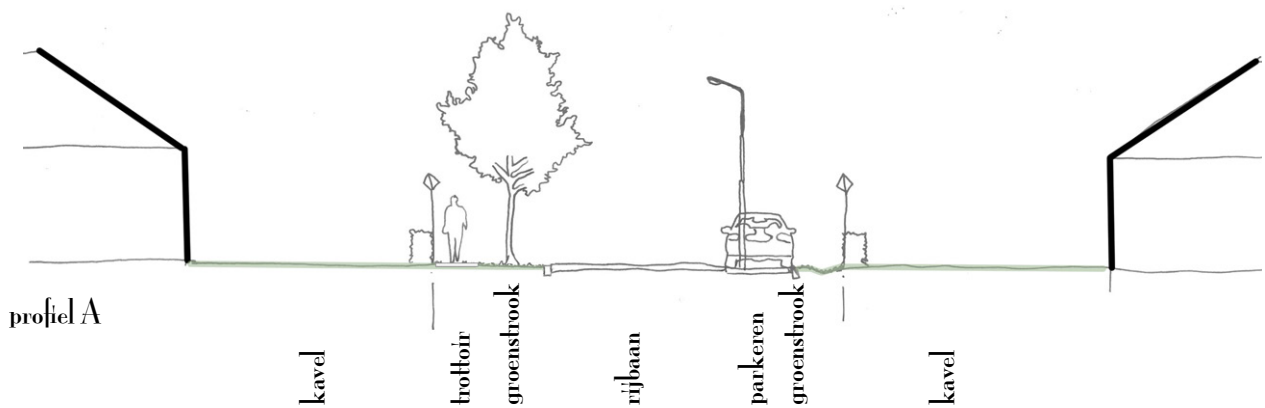


Lommerrijke lanen

in het park

2.3 Lommerrijke lanen

Na de rechtlijnige hoofdontsluiting van het park, verdeelt de weg zich in verschillende lanen die de kavels ontsluiten. In het totale plan zijn 5 laanprofielen (A,B,C, D en E) opgenomen. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt. Om het landelijke karakter van het villapark te versterken, wordt aan beide zijden van de laan een groene berm aangelegd en wordt de laan begeleid door een bomenrij. Aan één zijde van de laan wordt een vrijliggend trottoir, grenzend aan de kavelgrens, worden aangelegd. In de groene berm die de lanen begeleiden zal beperkt worden geparkeerd. Het parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen kavel.

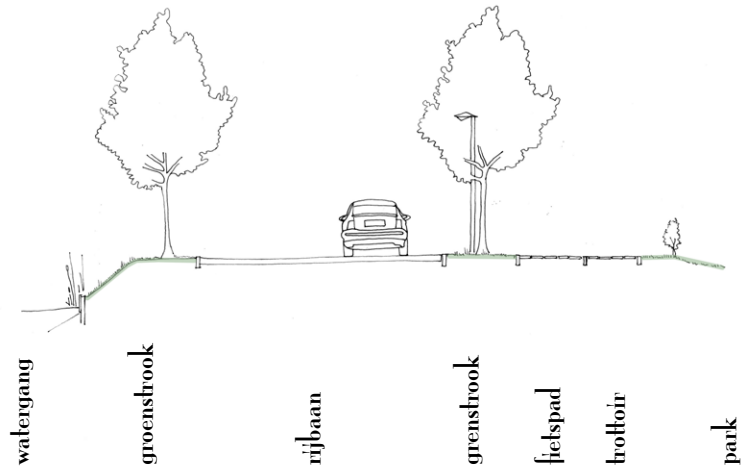


afbeelding 6

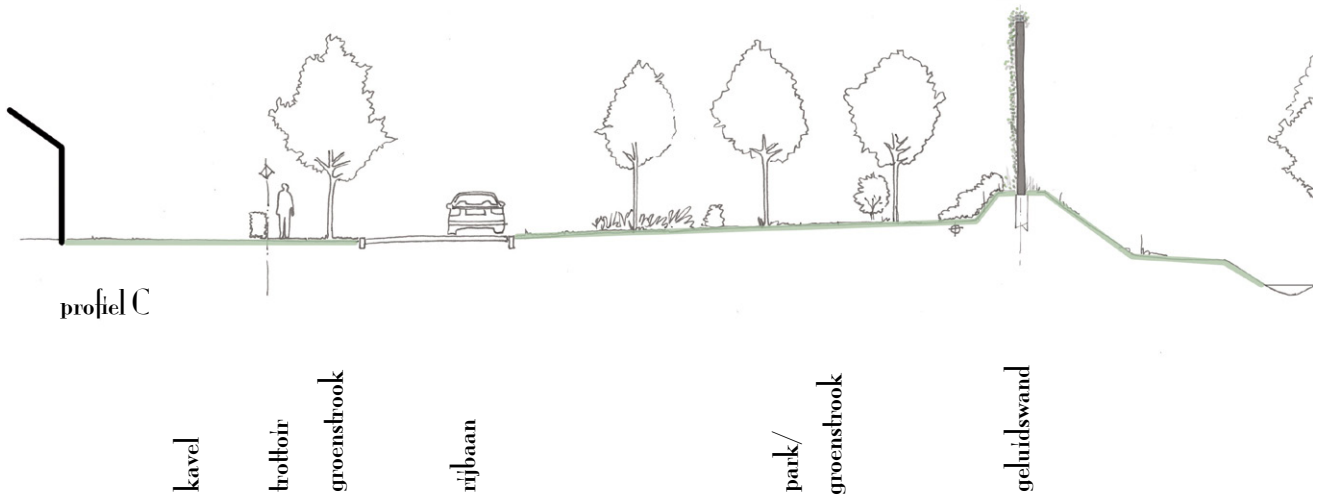




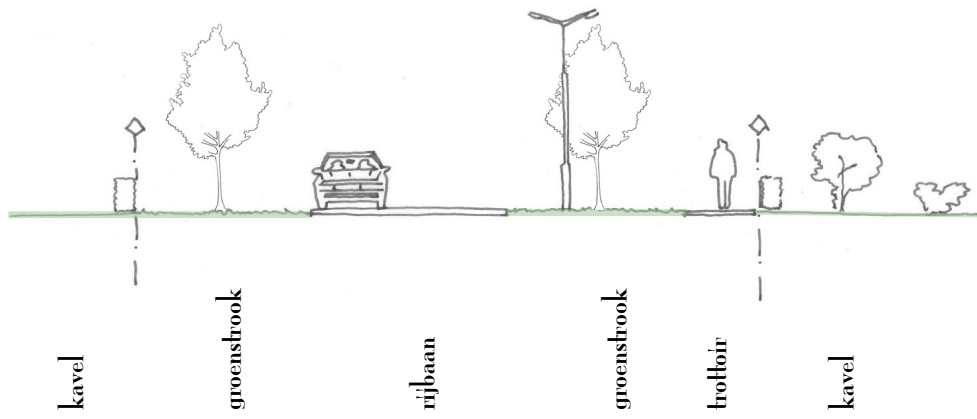
profiel B



profiel C



profiel D



profiel E





Watergang , vijvers en haven in het park



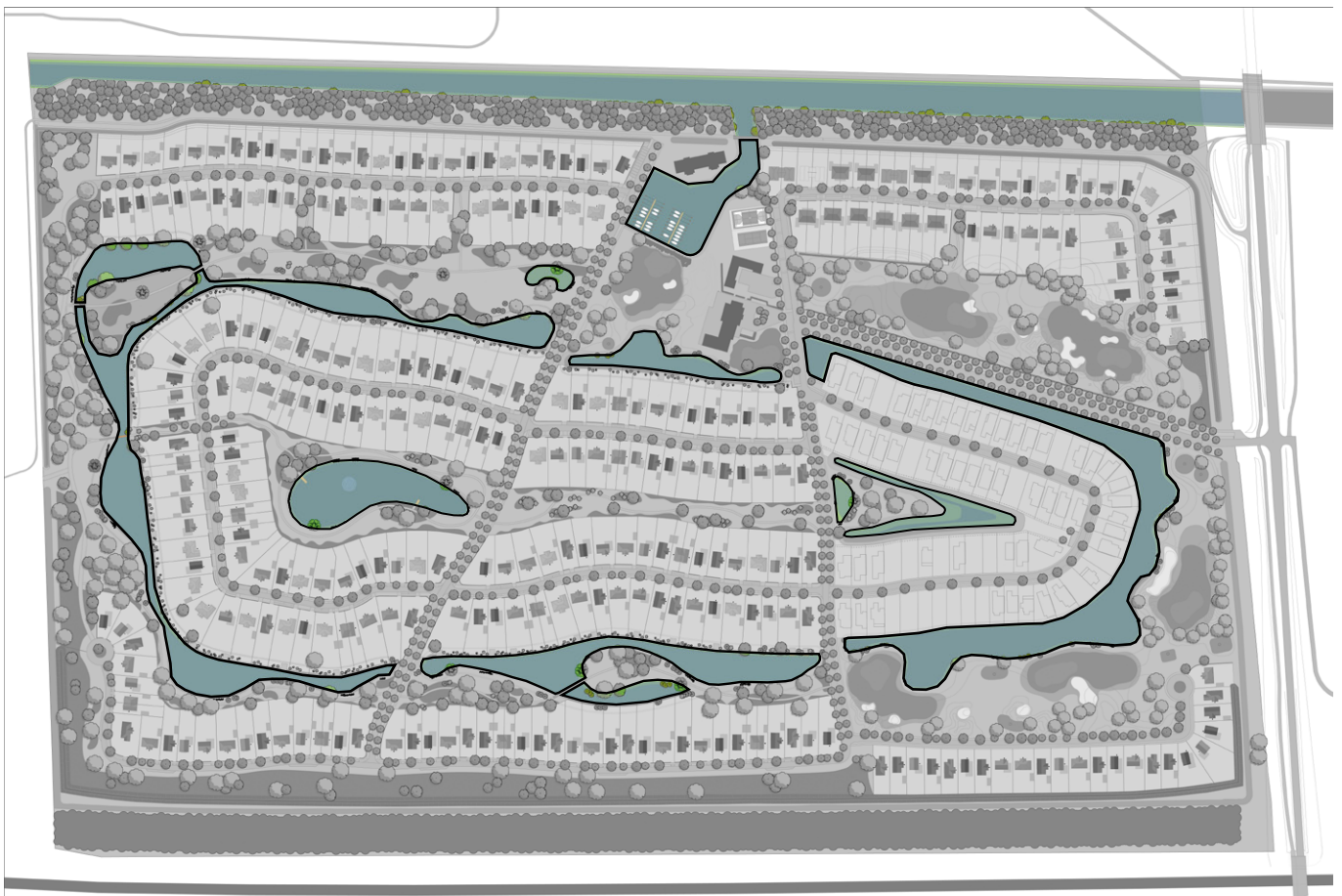
2.4 Watergang, vijvers en haven

In het gehele plan loopt een brede watergang, welke zorgt voor een goede waterhuishouding binnen het park. Visueel wordt de watergang door eilandjes en bruggen opgedeeld. Deze watergang slingert aan de achterzijde van de kavels en ligt grotendeels verborgen vanaf de openbare weg. Het water, met uitzondering van de plasbermen tot c.a. 3 meter uit de waterkant, behoort niet tot het uitgeefbaar gebied.

Naast de watergang zijn op diverse locaties vijvers aanwezig die in het park zorgdragen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Door het geringe talud naar de randen van de vijvers, wordt bijgedragen aan de uitnodigende uitstraling van het park en vormen ze zeer aantrekkelijke plekken om in het park te verblijven en te spelen.

Naast het centrum- en het appartementengebouw wordt een kleine sloepenhaven gerealiseerd die direct toegang geeft tot de Oostervaart. Van hieruit kan men door heel Flevoland varen en zowel het Markermeer als het Ketelmeer bereiken.

afbeelding 7





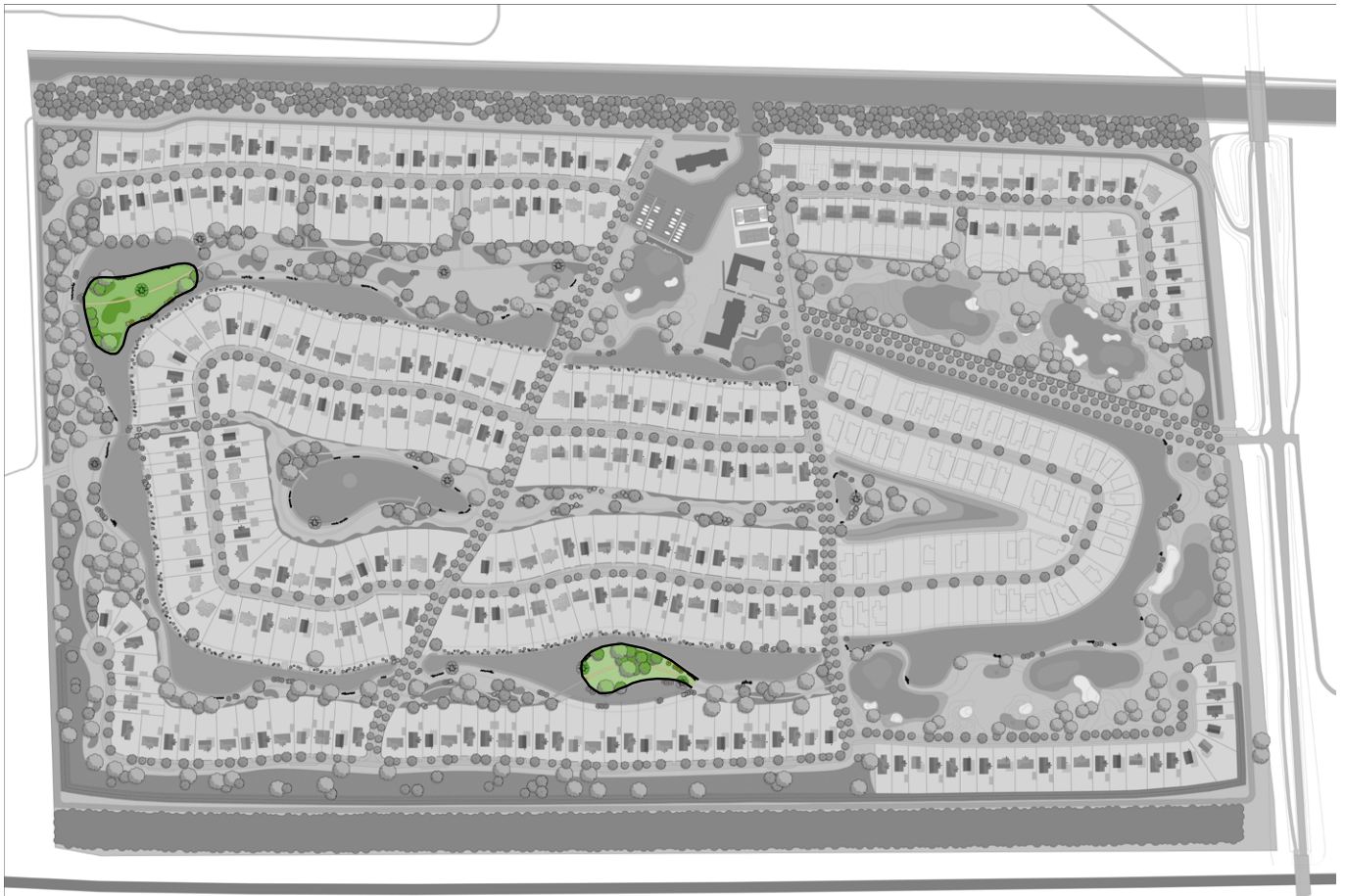
Eilanden

in het park

2.5 Eilanden

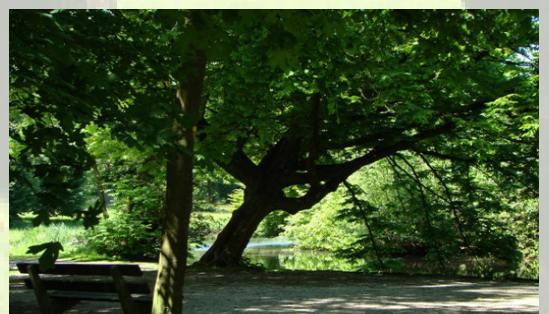
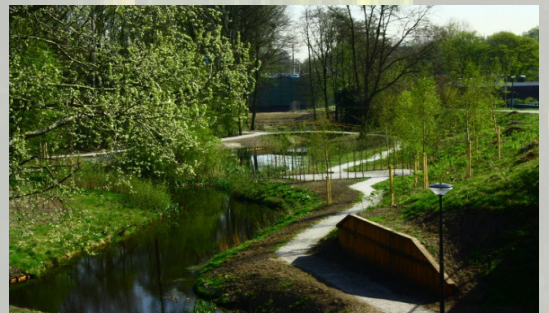
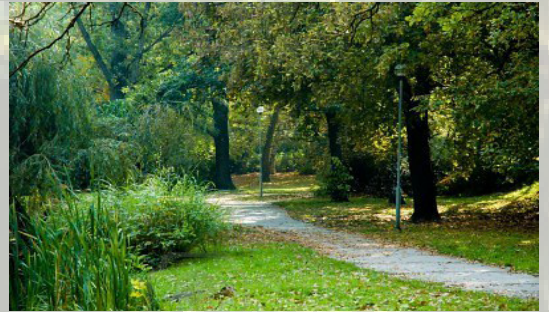
In de watergang liggen een aantal openbaar toegankelijke eilanden. De eilanden zijn bereikbaar via bruggen en opgenomen in de openbare wandelroutes, die in het plan aanwezig zijn. De eilanden zullen worden opgenomen in de parkachtige invulling van het gehele plan. Tevens kunnen er op diverse plekken op de eilanden speelvoorzieningen worden geplaatst, waardoor de recreatieve functie van deze eilanden wordt geoptimaliseerd.

afbeelding 8



Wandelen

in het park

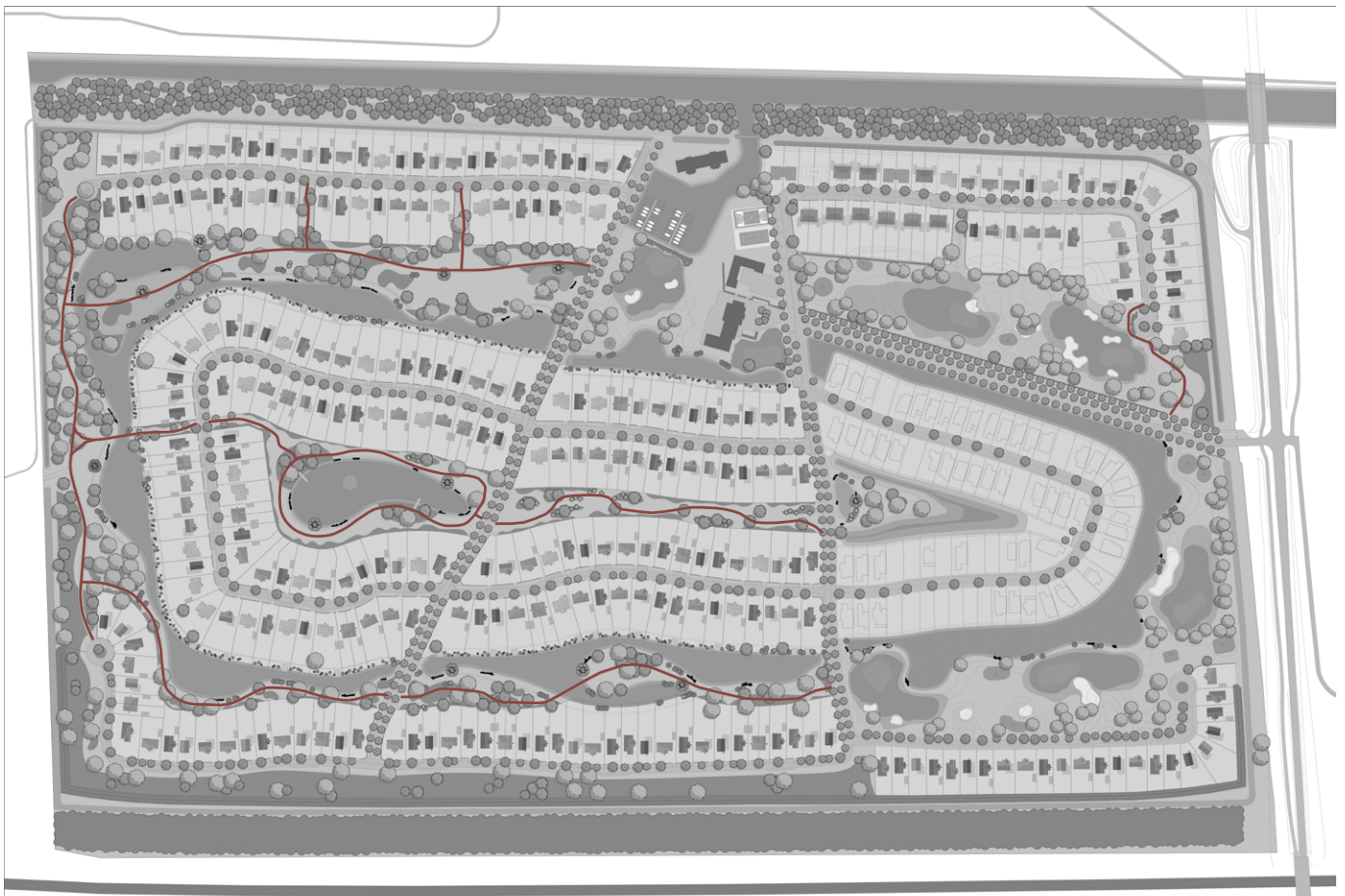


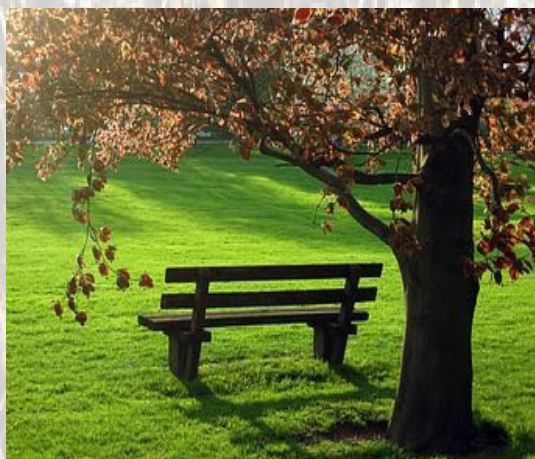
2.6 Wandelroutes

Naast de lanen lopen er door het gehele plan openbare wandelroutes. Deze routes lopen variërend door het park langs het water en over de eilandjes in de watergang, alsmede langs de geluidswand aan de oostzijde van het park. Langs de Oostervaart is eveneens een wandelpad aanwezig, met daarnaast een ruiterspad. De wandelpaden worden hoofdzakelijk uitgevoerd in asfalt.

afbeelding 9

— wandelpaden





Meubels, bruggen en steigers in het park

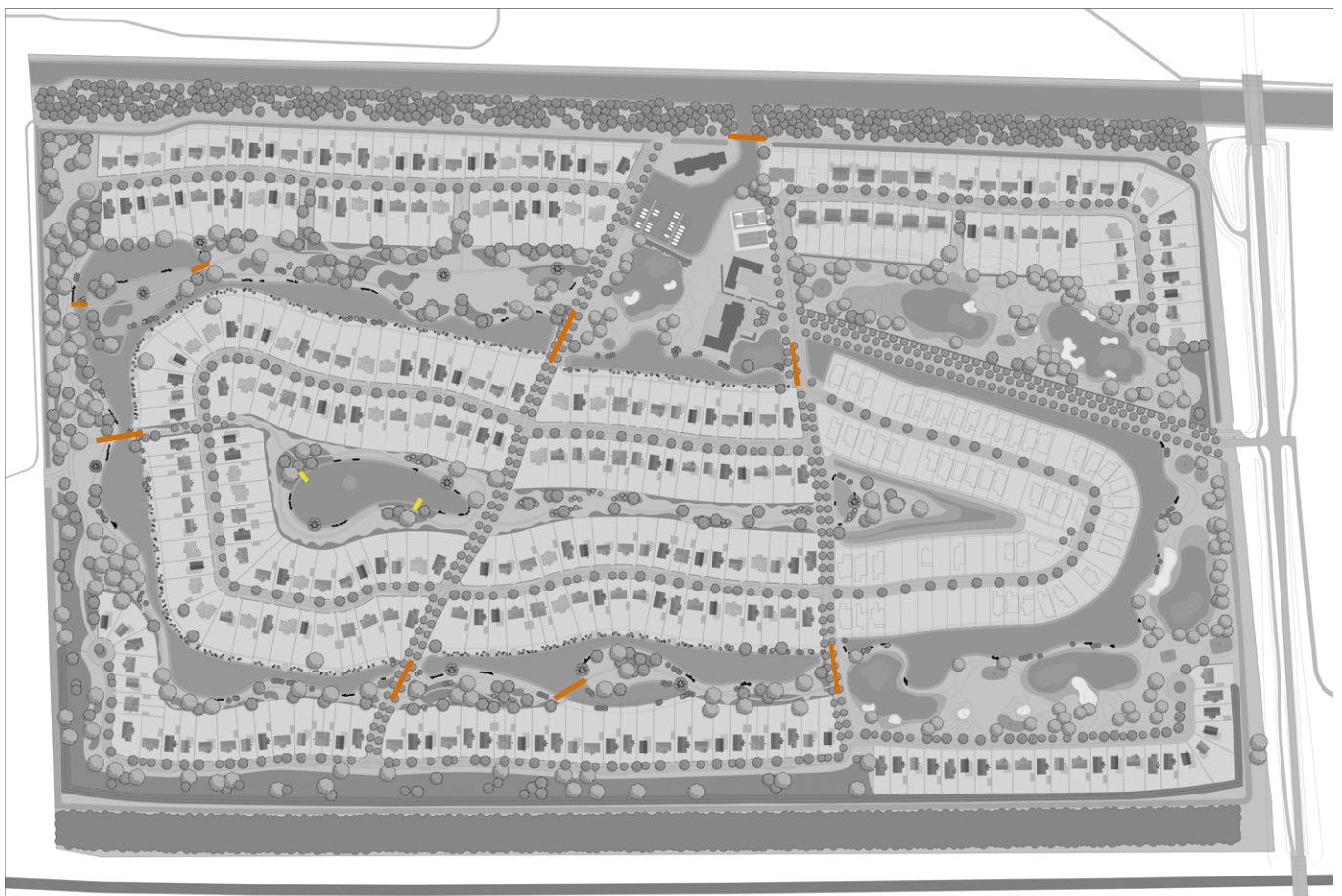


2.7 Inrichtingselementen

Bankjes, lantaarnpalen en prullenbakken zijn uniform in materiaal en kleurgebruik. Diverse houten wandelbruggen verbinden de eilandjes.

De bruggen en dammen in de wegen bieden de mogelijkheid om over de openbare groene en blauwe longen van het plan te kijken.

Langs de watergang en bij de vijvers bevinden zich diverse openbare houten steigers. De steigers worden zo gesitueerd dat men een goed overzicht krijgt op de openbare ruimte.



afbeelding 10

— bruggen en dammen in het park

— steigers in het park





Spelen in het park

2.8 Speelplekken, golf en recreatieve voorzieningen

In het plan zijn verschillende openbare plekken aanwezig. O.a. in het park, bij de geluidswand en bij de haven. De al eerder genoemde eilanden zullen ingericht worden met zitbankjes, steigertjes en natuurlijke speelvoorzieningen. De in het plan opgenomen natuurlijke speelvoorzieningen, zijn vandalisme bestendig, onderhoudsarm en uitgevoerd in duurzaam hout. De plekken in het groen zijn verbonden middels wandelpaden. De definitieve inrichting van speelplekken zal naderhand worden bepaald



golf



recreatieve voorzieningen



speelvoorzieningen

afbeelding 11





afbeelding 13

Hoofdstuk 3 Percelen

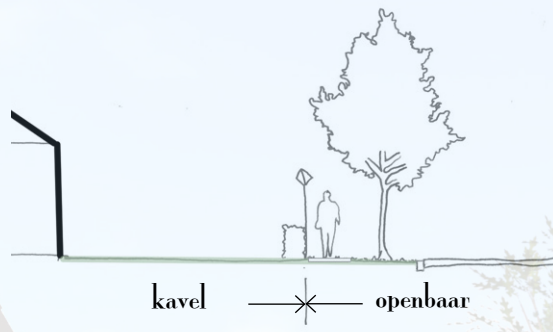
3.1 Kavelinrichting

Bij de invulling van de kavels moet zowel rekening gehouden worden met het bestemmingsplan (dimensionering en plaatsing van de woningen) als de architectonische richtlijnen van dit beeldkwaliteitplan (gewenste uitstraling van de woningen). Op de kavel is plaats voor een eigen oprit naar de woning, waarop twee auto's worden geparkeerd. Hiermee dient voldaan te worden aan de geldende parkeernorm. Tevens is er, bij de vrijstaande woningen, een vrije doorgang naar de achtertuin. De opening in de erfafscheiding ten behoeve van de oprit is maximaal 4 m1 breed. De randen van de kavels, die de overgang vormen naar de openbare ruimte; de lanen, de watergang en de parkachtig ingerichte gebieden, dienen een groen karakter te krijgen. Voor het overige zijn de bewoners vrij hun tuin naar eigen smaak in te richten.

3.2 Bebouwingsgrenzen

Vanaf de voorzijde van de kavel mag binnen een in het bestemmingsplan aangegeven zone geen bouwwerk gebouwd worden. Dit waarborgt het groene karakter van de lanen. Eén zijgevel van het hoofdgebouw mag op de zijerfgrens van het bouwperceel worden gebouwd, mits de andere zijgevel wordt gebouwd op een afstand van minimaal 2 m1 van de zijerfgrens, ingeval dit een ander bouwperceel betreft. In alle overige situaties is een afstand van 1,5 m1 tot de erfsgrens voldoende. Zie afbeelding 13. Hierdoor wordt het vrijstaande karakter van de woningen behouden en is er voldoende ruimte voor een groene afscheiding tussen de percelen onderling en een vrije doorgang naar de achtertuin. Een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin dient binnen het op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd en mag op de erfsgrens gelegen zijn. Hierdoor wordt gezorgd voor een geleidelijke overgang tussen tuin en openbaar groen of waterpartij en deze overgang niet wordt afgesloten door bebouwing. Overige richtlijnen staan vermeld in het bestemmingsplan en in Bijlage II, artikel 2 van de BOR.





Hagen in de tuin

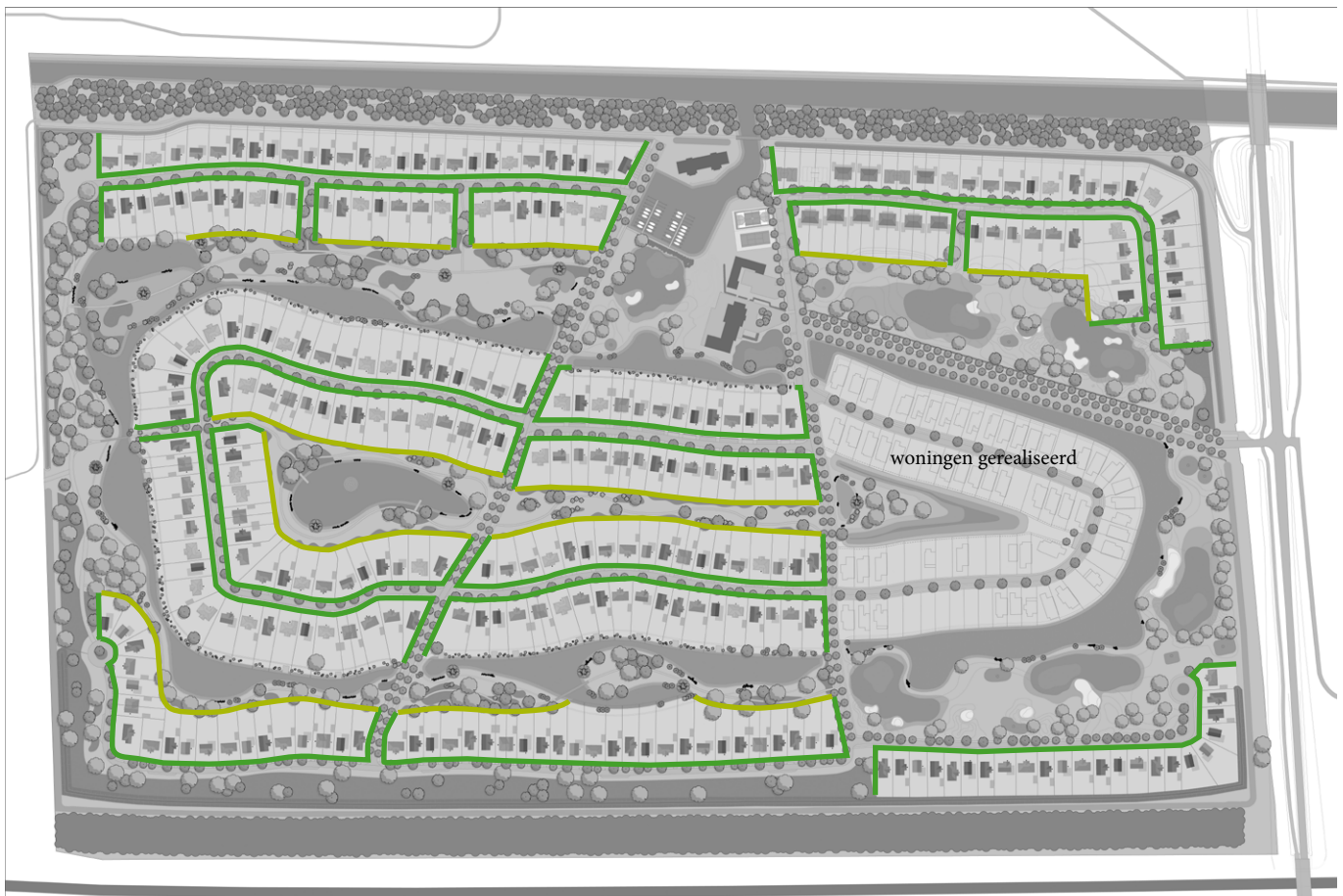
3.3 Hagen

De voorzijdes van de kavels worden begeleid door hagen. De hagen staan op de kavel direct tegen de grens van de openbare ruimte. Deze erfafscheidingen definiëren de overgang van openbaar naar privé. De hagen grenzend aan het openbaar gebied, welke door de ontwikkelaar reeds worden aangebracht, variëren in hoogte. De hagen op de voorerfgrens mogen niet hoger zijn dan 1 m1. Beeindiging van de haag door vormgevingselementen, zoals sierhekken en gemetselde muurtjes, zijn ter plaatste van de inrit toegestaan. Deze vormgevingselementen dienen aan te sluiten op de stijl van de woning. In de zijerfgrens zijn hagen maximaal 2 m1 hoog. Hierdoor blijft voldoende zicht op de kavel en de woning maar blijft privacy gewaarborgd. Bij de achtererfgrens wordt door de ontwikkelaar, grenzend aan het openbaar gebied, een groene afscheiding gerealiseerd. Afhankelijk van de situatie en of keuze van de ontwikkelaar zal dit bosplantsoen (eventueel met gaashekwerk) of een haag zijn.

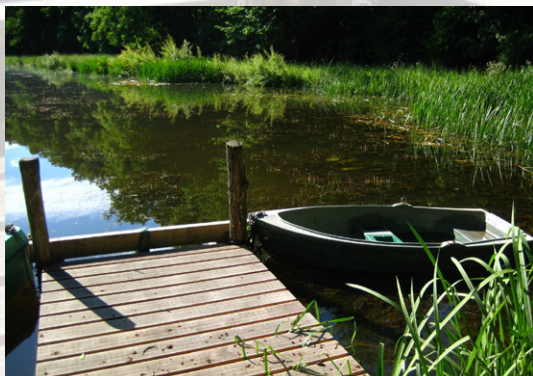
afbeelding 14

— Hagen

— bosplantsoen (eventueel met gaashekwerk) of haag



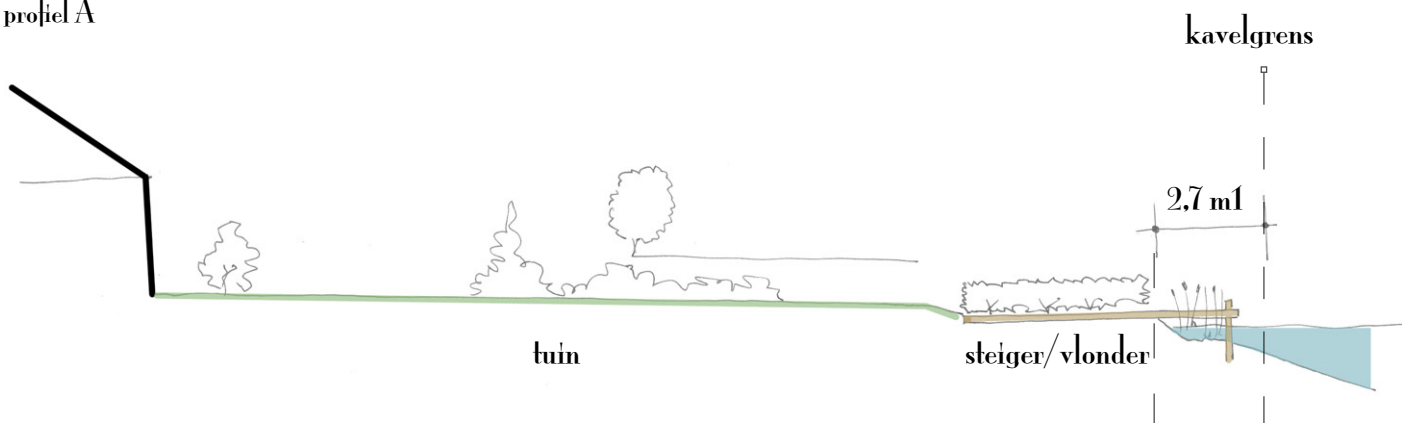
Vlonders in de achtertuin



3.4 Vlonders

Kavels die grenzen aan de watergang hebben de mogelijkheid een eigen houten steiger of terras (vlonders) aan te leggen. De steigers en de terrassen kunnen maximaal 2,7 m1 uit de oever (bovenkant talud) worden aangelegd. Om een natuurlijke overgang tussen water en tuin te behouden is per kavel maximaal 40% van de oeverlengte als terras of steiger uitgevoerd.

profiel A



afbeelding 15



Architectuur van de woningen

Kenmerkend voor de "landelijke" stijl van Buitenhof is dat deze traditioneel en herkenbaar is vormgegeven, waarbij de bebouwing vrijstaand gesitueerd is op royale woonkavels. Deze woonkavels zijn gelegen aan brede lanen en rustige woonstraten in een ruime en groene omgeving. Iedere woning heeft een forse tuin die aansluit op de groene omgeving er omheen, vaak met sierbeplanting, hagen en grote bomen, die de woning omringen, maar niet verstoppen. De diepte van de achtertuin zorgt samen met de beplanting voor voldoende privacy en versterkt daarmee het landelijke karakter. De gedifferentieerde bebouwing staat met de voorgevel in of nabij een strakke rooilijn die de weg volgt. Zie hiervoor de regels betreffende het bouwvlak in het bestemmingsplan. Elke woning is anders. In het gevarieerde straatbeeld dat hierdoor ontstaat treft men diversiteit aan in kaprichtingen, in grootte en in materiaalgebruik. Het materiaal en het terughoudende kleurgebruik van de gevels, aan- en uitbouwen en daken, harmonieert met elkaar en het landschap. Gevels zijn met hun indeling georiënteerd op de groene omgeving en traditioneel gemetseld in een natuurlijke rood- bruintint, wit gestuukt of wit geverfd. Ook gevels ,gedeeltelijk, voorzien van houten geveldelen komen voor, maar vormen niet de overhand. Kozijnen, verdiept geprofileerd, zijn van hout of kunststof. De veelal steile kapvorm (zadeldak of schilddak) is traditioneel gedekt met een keramische pan, lei of riet. De detaillering van goot- en daklijsten, overstekken en aan- uit- en bijgebouwen is fijnzinnig en consistent uitgevoerd.



Hoofdstuk 4 Architectuur

4.1 Landelijke stijl

Garages, erkers, aan- en- uitbouwen en geaccentueerde entrees dragen in het totaalbeeld van de woning bij aan de voor deze stijl kenmerkende en gewenste diversiteit. In dit gevarieerde straatbeeld echter zorgen de dakvorm (overwegend zadel- en schilddak) en het materiaal- en kleurgebruik voor de architectonische samenhang tussen de woningen. De vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn maximaal 2 bouwlagen met een kap. Gestreefd wordt in de architectonische uitwerking de 2e bouwlaag in de steile kap van de woning op te nemen. Door afsnijdingen van het hoofdvolume en aan- en uitbouwen, kan de op één of meerdere plaatsen de goothoogte wisselen. Alleen aan- of bijgebouwen en erkers kunnen met een plat dak constructie worden uitgevoerd. Aanpassingen en toevoegingen moeten de architectonische kwaliteit van de woning evenaren en passen in de stijl en de detaillering.

Beoordelingscriteria vrije bouwkavels;

Massa

- De massa van het hoofdvolume varieert door toepassing van aan- en uitbouwen.
- Zowel een samengestelde als een enkelvoudige kapvorm is mogelijk. Een samengestelde kap heeft echter de voorkeur.
- Maximaal 2 bouwlagen + kap, bij voorkeur 2e bouwlaag in de kap.
- hellende of licht gebogen kap is minimaal 30 en maximaal 60 graden.
- Door afsnijdingen van het hoofdvolume of aanbouwen, wisselende goothoogte.
- Plat dak constructie alleen bij aan- of bijgebouwen, erkers en dakkapellen.
- Dakkapellen bevinden zich in het dakvlak
- Toevoegingen aan het hoofdgebouw in dezelfde stijl als het hoofdgebouw





4.2 Kleur- en materiaalgebruik

De woningen zijn qua stijl, het rustige kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de omgeving. De woningen moeten zich in architectuur op de landelijke en parkachtige omgeving richten en een 'gezicht' maken naar de weg. De woningen moeten naar alle zijden verzorgde gevels hebben. De projectmatige woningen in Buitenhof zijn onderverdeeld in de sferen A t/ m G, waarmee diverse kleuren- en materiaalcombinaties zijn vastgelegd. In aansluiting op deze, voor de projectmatige woningen, vastgelegde sferen A t/ m G, dient het toe te passen kleurgebruik van de vrije bouwkavels te voldoen aan onderstaand overzicht.

Beoordelingscriteria vrije bouwkavels;

Toe te passen kleurgebruik.

- Gevel;

hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen	metselwerk, rood/ oranje-rood tot rood - bruin of keim wit. stucwerk wit sidings zwart
plint	donker/ licht-grijs of mangaan

- Kozijnen en gevelbetimmeringen;

wit, parelwit, steengrijs of
transparant gelakt/ okerbruin

- Dakbedekking;

hoofdgebouw	keramische dakpannen of Leigedekt in de kleur, donkergrijs of zwart. riet (rietvorsten grijs)
aan- uitbouwen en bijgebouwen	-

- Dakkapellen

wit, parelwit, steengrijs of
okerbruin



Stijl van de woningen



4.2 Ensembles

Bijgebouwen en andere bouwwerken op de individuele kavels dienen in dezelfde stijl te worden ontworpen. Ook wordt geadviseerd het tuinontwerp te baseren op dezelfde stijl als de woning om te komen tot een harmonieus totaalbeeld.

4.3 Stijlherkenning en detaillering

De gekozen landelijke stijl moet duidelijk afleesbaar zijn en in het ontwerp consequent worden doorgevoerd. De woningen dienen met zorg en aandacht te worden ontworpen, dit wordt zichtbaar in de zorgvuldige en rijke detaillering en de toepassing van hoogwaardige en natuurlijke materialen. Naast het appartementen gebouw bij de haven is het gestapeld bouwen en of toepassen van andere stedelijke bouwvormen niet toegestaan. Het appartementen gebouw is in volume stedelijker, maar sluit in zijn architectuur aan op de omschreven stijlkenmerken van de woningen.





5 Disclaimer

5.1. Algemeen

Dit beeldkwaliteitplan is nauwkeurig en met zorg samengesteld. In het gezamenlijk streven naar een optimale kwaliteit van Buitenhof wordt niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden, alsmede eventuele afwijkingen die kunnen voortkomen uit nader eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

5.2. Beeldmateriaal

Het beeldmateriaal in dit beeldkwaliteitplan is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de voorgeschreven kwaliteit en uitgangspunten. Het zijn geen bindende afbeeldingen en foto's. Aan het beeldmateriaal kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

5.3. Tekeningen

Het ontwikkelen van een project is een voortdurend proces, waarbij naarmate het proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het plan plaatsvindt. De situatietekeningen en overige illustraties die in dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen betreffen nagenoeg in alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot juiste ligging, terreininrichting, zoals taluds, groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen; aan de (situatie)tekeningen en kunnen geen rechten worden ontleend.







ABC Vastgoed
Arcus Zuid Projectontwikkeling B.V.
Zeelenberg Architectuur

oktober 2013

