

De Noten tuin



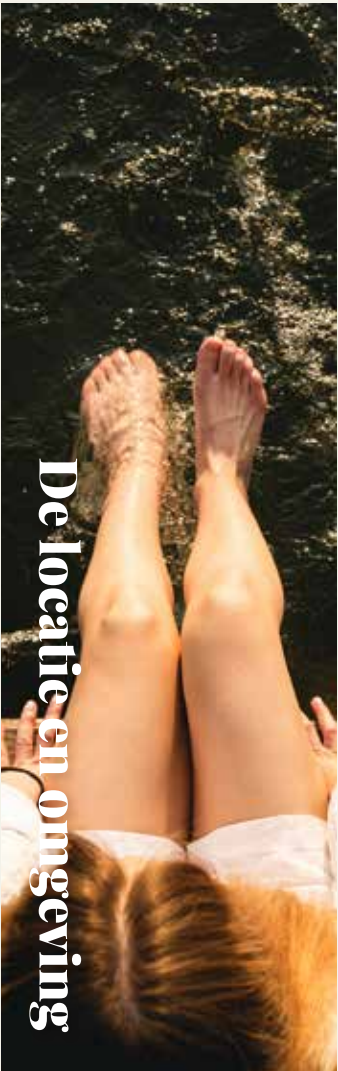
FASE 2

*Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen
gelegen aan het toekomstige Esdoornpark in Lelystad*





Inhoudsopgave



Lelystad.....06
Voorzieningen.....08



Situatie.....11
De architect vertelt.....12



Twee-onder-een-kapwoningen.....14
Vrijstaande woningen.....28



Duurzaam wonen.....36
Keuzemogelijkheden.....39
Daarom nieuwbouw.....40
Colofon.....42

Een thuis voor pioniers



Wonen in De Notentuin in Lelystad? Wat een goed idee. Lelystad is één van de jongste steden van Nederland, gebouwd op de bodem van de voormalige Zuiderzee. Het is een stad van echte pioniers die houden van het stadse leven, maar tegelijkertijd ook de natuur omarmen. Niet voor niets wordt de stad ook wel de Hoofdstad van de Nieuwe Natuur genoemd.

Een Nationaal Park, bosgebieden én het IJsselmeer. In De Notentuin woon je er straks precies tussenin. Geniet van het stadse karakter, omringd door eindeloos veel water en groen. Hier wordt het heerlijk leven en beleven. Met de natuur om de hoek en alle voorzieningen op loop- en fietsafstand. We wensen je alvast heel veel woonplezier in De Notentuin!



Een nieuwe start op de grens van stad en natuur

De Notentuin wordt een nieuw buurtje in Lelystads nieuwste wijk Warande. De stad is hier vlakbij, maar vooral de natuur springt in het oog. Hier woon je tussen twee parken in: het Elzenpark en het toekomstige Esdoornpark. Deze parkbossen worden met elkaar verbonden via een groene verbindingszone. Je zou er maar wonen.

Lelystad is de hoofdstad van Flevoland, vernoemd naar ingenieur Cornelis Lely, de grondlegger van Flevoland. Hij kwam als eerste met een plan om de Zuiderzee in te polderen. Inmiddels, vele jaren later, is Lelystad uitgegroeid tot een stad die ruimte ademt. Er is ruimte voor natuur, water en lucht. Lelystad geeft lucht. En dat voel je.

Stads, groen en waterrijk

Door de jaren heen is Lelystad uitgegroeid tot een levendige en gezellige stad aan het IJsselmeer. Het centrum is rijk aan winkels, restaurants, cafeetjes en culturele hotspots. Hier hoef je je geen dag te vervelen. Vooral voor waterliefhebbers is Lelystad een echt Walhalla. Maar ook als je van de natuur houdt kom je ogen en oren te kort. De Oostervaarderplassen, het nieuwe Esdoornpark en de Marker Wadden zijn het ontdekken allemaal meer dan waard.

Lekker centraal

In De Notentuin woon je overal dichtbij. Voor je dagelijkse boodschappen fiets je naar de supermarkt of bakker. Scholen, kinderopvang en sportgelegenheden vind je overal. Om fijn te wonen hoef je Lelystad niet uit. Wil je dat wel? Vanuit De Notentuin rijd je via de A6 zo richting Amsterdam, Utrecht of Zwolle. Ga je liever met het OV? Ook het treinstation ligt op fietsafstand. Waar je ook naartoe gaat, Lelystad is de ideale uitvalsbasis om te wonen.

Zien, doen en beleven in Lelystad

Stads, groen en waterrijk; Lelystad is het allemaal. En dat zorgt ervoor dat er heel veel te zien, te doen en te beleven is. We zouden je graag elke straathoek, elke boom en elk steigertje laten zien, maar we beperken ons in deze brochure tot een verrassende top 5!

Oostvaardersplassen

De Oostvaardersplassen vormen een bijzonder moerasgebied tussen Almere en Lelystad. Hier leven duizenden ganzen en watervogels, heckrunderen, konikpaarden, edelherten en vossen. Start een mooie wandel- of fietstocht vanuit het Natuurbelevingscentrum de Oostvaarders en geniet van een lekkere lunch in het restaurant. Spot de dieren met de aanwezige verrekijkers of ga op pad met de boswachter. Met een beetje geluk zie je de zeldzame zeearend!

Marker Wadden

Het nieuwste stukje land van Nederland: de Marker Wadden, bestaande uit vijf nieuwe eilanden in het Markermeer. Het eerste eiland is al toegankelijk voor publiek. Met een natuurhaven, wandelroutes, vogelkijkhutten en een strand. Een heerlijke plek om uit te waaien, te wandelen en vogels te spotten. Je kunt de Marker Wadden met eigen boot of charter bereiken, of via de veerdienst.

Het Belevissenbos

Klimmen, klauteren, vies worden. Alleen voor kinderen? Zeker niet. In Lelystad heb je het grootste speelbos in Nederland: het Belevissenbos. Hier vind je 40 hectare natuur om in te spelen. Je kunt fietsen, mountainbiken en er zijn verschillende survivalroutes te volgen. Leuk voor jong en oud!

Het Werkeiland

Werkeiland Lelystad was een eiland in het IJsselmeer. De eerste bewoonde arbeidershuizen voor de dijk- en polderwerkers zijn hier te vinden. Toen Oostelijk Flevoland in 1957 droogviel, waren ze nog tot 1967 de enige Lelystadse bewoners. Hier hebben de echte pioniers gewoond! Daarom noemen ze deze huizen ook wel Pionierswoningen. Eén van deze woningen is omgetoverd tot B&B waar je heerlijk kunt overnachten.

Batavia Stad Fashion Outlet

Houd je van shoppen en goede deals? Dan mag een bezoek aan Batavia Stad Fashion Outlet niet ontbreken. Hier zijn meer dan 250 nationale en internationale merken te vinden met de laatste trends in mode, maar bijvoorbeeld ook in sieraden en keukenwaar. De winkels bieden een ruime keuze aan stijlvolle collecties met korting. Hier beleef je een compleet dagje uit.

“Een heerlijk dagje shoppen doe je in Batavia Stad Fashion Outlet.”



“De natuur is overal om je heen. Wat een heerlijke plek om te wonen.”

Wonen in harmonie met de natuur

De nieuwbouwwijk Warande in Lelystad wordt een zeer gevarieerd stadsdeel dat bestaat uit verschillende deelplannen en een aantal buur-tjes. Voor de wijk heeft de gemeente een Beeldregieplan vastgesteld dat aangeeft welke typen woningen er moeten komen en welke sfeer de architectuur en de leefomgeving moet krijgen. Ook de ruimtelijke kwali-teit van De Notentuin staat beschreven in het Beeldregieplan.

De natuur staat centraal in De Notentuin. Het buurtje wordt begrensd door het water van de Torenavltocht in het zuiden en het nieuw aan te leggen Esdoornpark in het noordwesten. In combinatie met de landelijke en dorpse sfeer van De Notentuin zorgt dit ervoor dat de nieuwe bewo-ners straks helemaal in harmonie met de natuur kunnen wonen en leven. Een heerlijke plek om thuis te komen en nooit meer weg te gaan.

Hoge kwaliteit

De Notentuin, ingeklemd tussen de Torenavltocht en het toekomstige Esdoornpark, ademt een kleinschalige, dorpse sfeer. De bebouwing heeft een eigentijdse, landelijke architectuurstijl, bestaande uit woningen met zadeldaken of daarvan afgeleide dakvormen met lage gootaanzetten. Door toepassing van houten gevelbekleding, in combinatie met metsel-werk ontstaat een gebied met een hoge architectonische kwaliteit.



Tweekappers en vrijstaande woningen

Er komen 22 twee-onder-een-kapwoning waarvan 4 met een zijuitbouw en 4 royale vrijstaande woningen. De in totaal 26 woningen van De Notentuin fase 2, zijn duidelijk familie van elkaar, maar zijn elk toch net weer even anders. Dat zorgt voor een gemêleerd straatbeeld en volop keuze.



Architect Christiaan Koop

“Wij ontwierpen een gevarieerde woonomgeving voor de nieuwe bewoners.”

Koop + Partners Architecten uit Huizen werd gevraagd het ontwerp te maken voor de 22 twee-onder-een-kapwoningen en 4 vrijstaande woningen in De Notentuin. Een uitdagende opdracht volgens architect Christiaan Koop, die vertelt over de uitgangspunten van het ontwerp en de keuzes die hij maakte.

“Uitgangspunt voor onze ontwerpen zijn de kaders van het door de gemeente opgestelde Beeldregieplan. Dat plan gaf aan dat De Notentuin een kleinschalige, ingetogen dorpse sfeer moest krijgen met de nodige variatie in woningtypen.”

“Wij hebben de keuze gemaakt om een, in basis, samenhangend geheel te maken voor wat betreft de keuzes van materialen en kleuren voor alle woningen. Zo is er gekozen voor twee kleuren metselwerk. Een donkere kleur voor de plint van de woningen en een lichtere, levendige gevelsteen daarboven. De gevels kenmerken zich door de toepassing van houten gevelbekleding op de verdiepingen. Gekozen is voor twee kleuren hout. Antraciet, dat aansluit bij de kleur van de dakpan én een lichtere kleur, die zich voegt naar de kleur van de gevelsteen.”

“Binnen deze samenhang is vervolgens gezocht naar individualiteit en contrast. Dit om een gevarieerde woonomgeving voor de nieuwe bewoners te maken. Deze variatie wordt in basis gevormd door de ver-

schillende woningtypes. Daarnaast wordt de variatie gemaakt door de toepassing van de verschillende kleuren houten gevelbekleding en variatie in gevelopeningen. De gevelopeningen zijn zorgvuldig gekozen op basis van de functie en op basis van een krachtige gevelcompositie.”

“Accenten in gevelopeningen, het maken van lage goten en materiaalkeuzes zijn gemaakt daar waar ze vanuit stedenbouwkundig oogpunt waardevol zijn. Bijvoorbeeld bij de entree van de wijk of de straat. De kopgevels van de rijwoningen zijn van gevelopeningen voorzien om ook hier een aantrekkelijke bijdrage te leveren aan de beleving van het openbaar gebied. Het resultaat is een aantrekkelijke, dorpse woonomgeving die vervolgens door een keurig verzorgde en groene invulling van het openbaar gebied een genot moet zijn om in te wonen.”

“Dankzij de variëteit aan woningtypen, de fraaie kleurcontrasten en doordachte materiaalkeuzes ontstaat een kleinschalige, ingetogen dorpse woonomgeving waar het heerlijk wonen wordt.”



Bouwnummers 45 t/m 62

Wat een ruimte bieden deze geweldige twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn 5,70 meter breed en hebben een woonoppervlak van maar liefst 147 m². En dat zie je terug op de ruime begane grond met open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en nog eens twee extra kamers op de bovenste verdieping. Ook hier heeft de architect gekozen voor diversiteit in uitvoering, kleur houtwerk en gevelsteen. De woningen hebben een fijne tuin op het zuidoosten of noordwesten en er is parkeergelegenheid op eigen erf.

Woonoppervlakte:	ca. 147 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 210 - 280 m ²
Aantal slaapkamers:	5
Berging:	5 m ²





Afgebeeld zijn bouwnummers 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 en 61. Bouwnummers 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 en 62 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Begane grond

Schaal 1:50



Gevelkleur grijs: 45, 47, 55 en 61
Gevelkleur bruin: 49, 51, 53 en 59

Gevelkleur grijs: 46, 52, 54 en 56
Gevelkleur bruin: 48, 50, 54, 58, 60 en 62

Ruim 147 m²
aan
woonruimte!



Bouwnummers 46, 50, 52, 54, 56, 58, 60 en 62

Afgebeeld zijn bouwnummers 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 en 61. Bouwnummers 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 en 62 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Eerste verdieping

Schaal 1:50



Afgebeeld zijn bouwnummers 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59 en 61. Bouwnummers 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 en 62 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Tweede verdieping

Schaal 1:50



Gevelkleur grijs: 45, 47, 55 en 61
Gevelkleur bruin: 49, 51, 53 en 59

Gevelkleur grijs: 46, 52, 54 en 56
Gevelkleur bruin: 48, 50, 54, 58, 60 en 62



Interieurimpressie | Twee-onder-een-kapwoningen

Bouwnummers 37 t/m 40

Ben je op zoek naar nóg een beetje meer leefruimte? Dan is dit type echt iets voor jou. Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning is 5,70 meter breed en heeft een woonoppervlak van 162 m² inclusief berging van 5 m², verdeeld over drie royale verdiepingen. Altijd al een slaapkamer met inloopkast willen hebben? Of een extra werk-, logeer- of hobbykamer op zolder? Het kan allemaal in de ruime woning met heerlijk lichte zijuitbouw en parkeergelegenheid op eigen erf. En helemaal mooi: je woning kijkt uit over het toekomstige Esdoornpark.

Woonoppervlakte:	ca. 162 m²
Perceeloppervlakte:	ca. 270 - 325 m²
Aantal slaapkamers:	5
Berging:	5 m²



Twee-onder-een-kapwoning
Orchideelaan



Begane grond

Schaal 1:50

Afgebeeld zijn bouwnummers 37 en 39. Bouwnummers 38 en 40 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.

Met heerlijk
lichte
zijuitbouw!



Gevelkleur grijs: 37 en 39

Gevelkleur bruin: 38 en 40



Eerste verdieping

Schaal 1:50

Afgebeeld zijn bouwnummers 37 en 39. Bouwnummers 38 en 40 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.



└─ Bouwnummers 38 en 40

Tweede verdieping

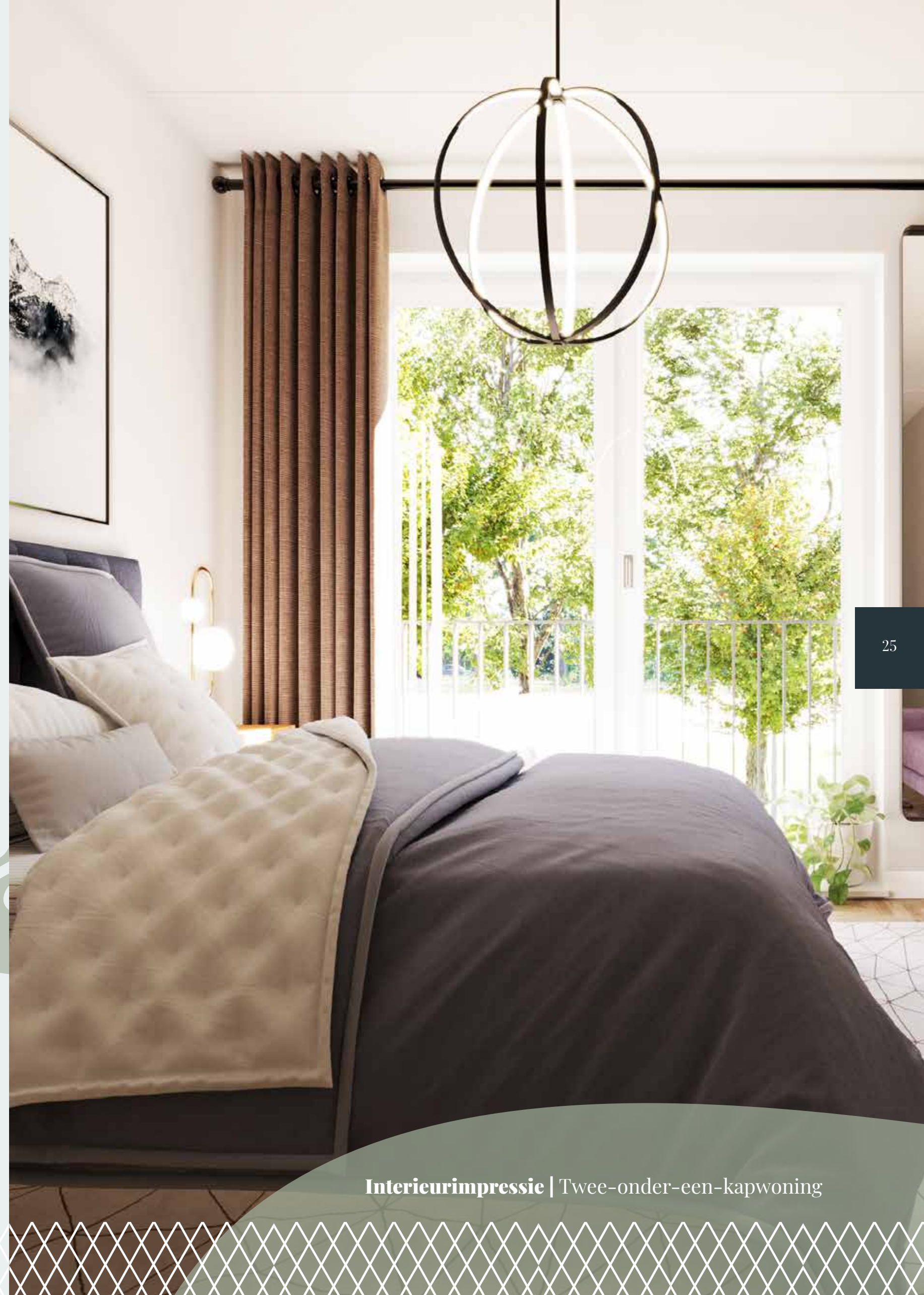
Schaal 1:50

Afgebeeld zijn bouwnummers 37 en 39. Bouwnummers 38 en 40 zijn gespiegeld t.o.v. de getoonde plattegrond.



Gevelkleur grijs: 37 en 39

Gevelkleur bruin: 38 en 40



Interieurimpressie | Twee-onder-een-kapwoning



Vrijstaande woning Orchideelaan

Bouwnummers 41 t/m 44

Een droom voor velen; vrijstaand wonen op de grens van de stad en de natuur. Het kan in dit type. De woning is 6,0 meter breed en heeft een woonoppervlak van maar liefst 170 m² plus een berging van 17 m². En die ruimte ervaar je op elke verdieping. Wat te denken van een riante woonkamer met open keuken, vijf slaapkamers en daarnaast een heerlijke tuin op het zuidoosten? Dankzij de grote raampartijen en gedetailleerde gevels met hout en metselwerk geeft deze woning het straatbeeld net even dat beetje extra.

Woonoppervlakte:	ca. 170 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 390 - 465 m ²
Aantal slaapkamers:	5
Berging:	17 m ²





Gevelkleur bruin: 41 en 44



Gevelkleur grijs: 42



Gevelkleur gecombineerd: 43





Tweede verdieping

Schaal 1:50



Exterieurimpressie | Vrijstaande woning

Duurzaam wonen in De Notentuin

Gasloos, energiezuinig en toekomstbestendig

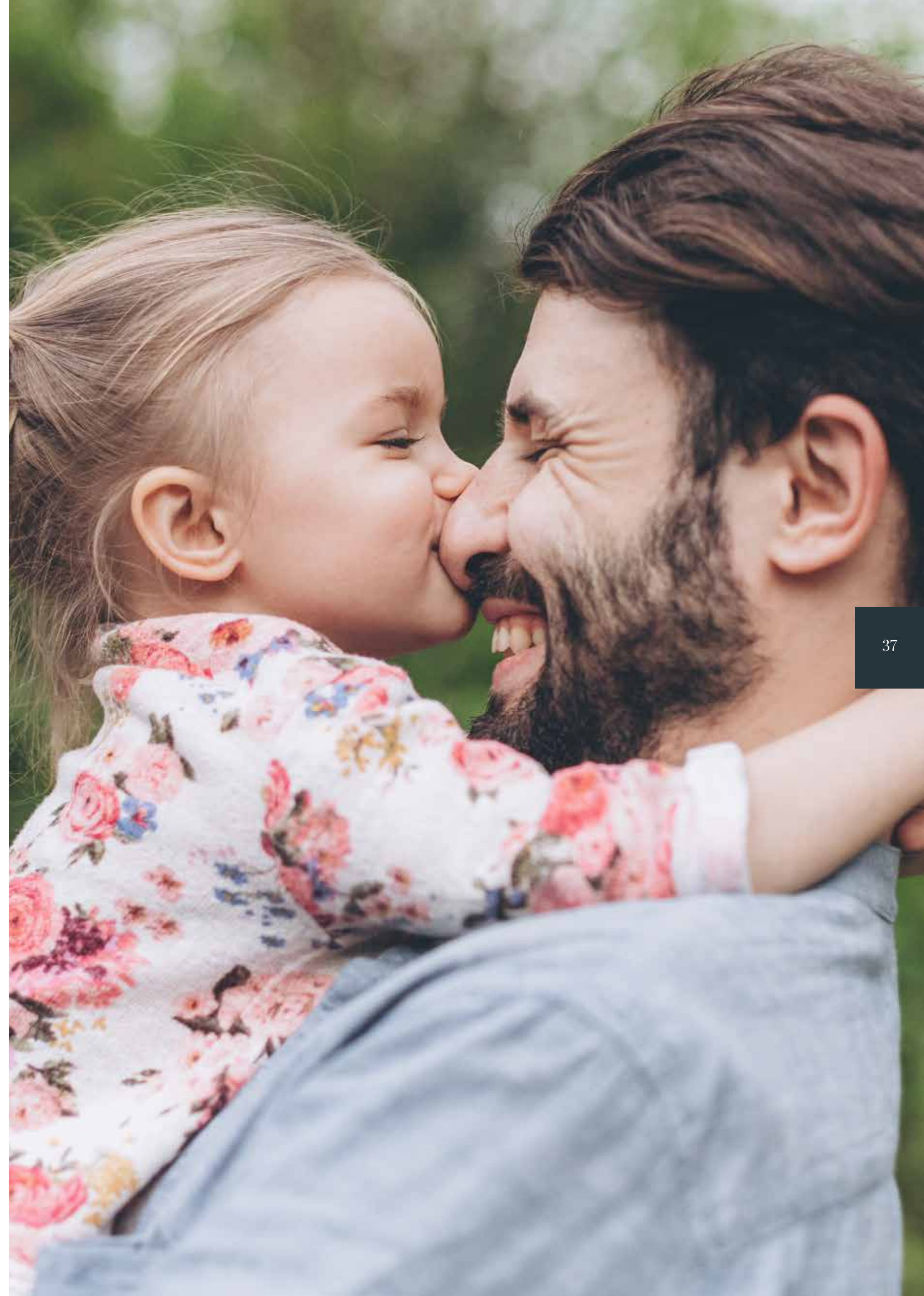
Je woning in De Notentuin is duurzaam en energiezuinig. Met dank aan stadsverwarming, comfortabele vloerverwarming op alle verdiepingen en hoogwaardige en onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en deuren. Dat zorgt ervoor dat je woning voldoet aan de eisen van Woningborg met betrekking tot de BENG-norm. BENG = bijna-energie-neutraal gebouw.

- Je woning wordt aardgasvrij en energiezuinig opgeleverd. Gevels, wanden, vloeren, dak, kozijnen en buitendeuren zijn geïsoleerd volgens de BENG-norm.
- De woningen worden verwarmd door stadsverwarming.
- Alle verdiepingen worden voorzien van vloerverwarming. Hierdoor is de woning altijd voorzien van een constante en comfortabele temperatuur.

- Je woning is uitgerust met balansventilatie met een WTW-unit (WTW = Warmte Terug Winning). Zo wordt warmteverlies door ventilatie zo veel mogelijk beperkt.
- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame en onderhoudsarme bouwmaterialen. Zo bouwen we met toepassing van de meest recente inzichten en technieken aan comfortabele, goed geïsoleerde en geventileerde woningen in een groene en gezonde woonomgeving.
- De woningen worden grotendeels voorzien van screens.

BENG-norm

BENG = bijna-energie-neutraal gebouw





Keuzemogelijkheden

Een woning die bij je past

De woningen in De Notentuin fase 2 zijn in de basis al heel compleet inclusief tal van energiezuinige oplossingen en compleet afgewerkt met sanitair van Villeroy en Boch. We kunnen ons echter voorstellen dat je persoonlijke woonwensen hebt waarmee je jouw nieuwe woning nog meer eigen maakt. Dat kan. Er worden enkele mogelijkheden aangeboden om het tegelwerk en sanitair aan te passen.

De keuken en badkamer zijn belangrijke ruimtes in je nieuwe woning. Het is dus logisch dat je juist daar extra aandacht aan besteedt. Als optie bij alle woningen kun je daarom kiezen uit meerdere keukenindelingen.

De woningen in De Notentuin zijn heerlijk, ruime woningen voor jezelf, voor samen of voor je gezin. Ben je op zoek naar nog meer leefruimte? Kies dan voor een uitbouw aan de achterzijde van je woning van maar liefst 2,40 meter. Bij de vrijstaande woningen is het mogelijk de aangebouwde stenen berging te betrekken bij je woonkamer.

Daarom kies je voor nieuwbouw

*Kopen met je hart, je hoofd
én je portemonnee*

Nieuwbouw is een nieuw begin, met nieuwe buren in een nieuwe omgeving. Alles is nog fris en je bent de eerste bewoner. Daarnaast kies je voor energiezuinig wonen en daardoor lage maandlasten. Een nieuwbouwwoning koop je met je hart, je hoofd én je portemonnee. Met daarbij nog heel veel meer voordelen...

- Bij nieuwbouw betaal je geen overdrachtsbelasting.
- Nieuwbouw is energiezuinig.
- Nieuwbouw is goed geïsoleerd en dus stiller.
- Nieuwbouw is beter beveiligd met het nieuwste hang- en sluitwerk.
- Bij nieuwbouw worden de nieuwste en slimste bouwmaterialen gebruikt.
- Een nieuwbouwwoning is een waardevaste keuze.
- Een nieuwbouwwoning vraagt minder onderhoud.
- De kans op grote investeringen in reparaties of onderhoud is, zeker in de eerste jaren, klein.
- Nieuwbouw is meer wooncomfort. Meer en betere luchtverversing, isolatie, etc.
- Bij nieuwbouw wordt extra aandacht besteed aan de inrichting van de woonomgeving. Extra fraai, groen én van deze tijd.
- Bij nieuwbouw wordt vaak gekozen voor duurzame oplossingen. Dat geeft een groen en goed gevoel.

Colofon

Contact

Brockhoff Makelaars

Burgemeester Haspelslaan 49
1181 NB Amstelveen
tel. 020 - 543 73 75
www.brockhoff.nl
nieuwbouw@brockhoff.nl

Disclaimer

De inhoud van de brochure is zorgvuldig samengesteld naar de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Het is niet uitgesloten dat bepaalde informatie na verloop van tijd verouderd of niet meer correct is. Wij moeten een voorbeeld maken ten aanzien van wijzigingen in ontwerp en uitvoering, evenals afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/ of nutsbedrijven. In de brochure en andere media opgenomen perspectieven zijn 'artist impressions' en geven een indruk van de woningen.

Verwelius Development B.V.

Energieweg 2
1271 ED Huizen
tel. 035 - 528 40 00
www.verwelius.nl

Aan deze perspectieven en informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De op tekening ingeschreven en in teksten genoemde maten zijn circa-maten. Verschillen veroorzaakt door materiaalkeuze, afwijkende terreinmaten e.d. zijn mogelijk. De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Verwelius aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige informatie, noch voor schade die direct of indirect het gevolg is van het gebruik van deze brochure.



De Noten tuin



FASE 2