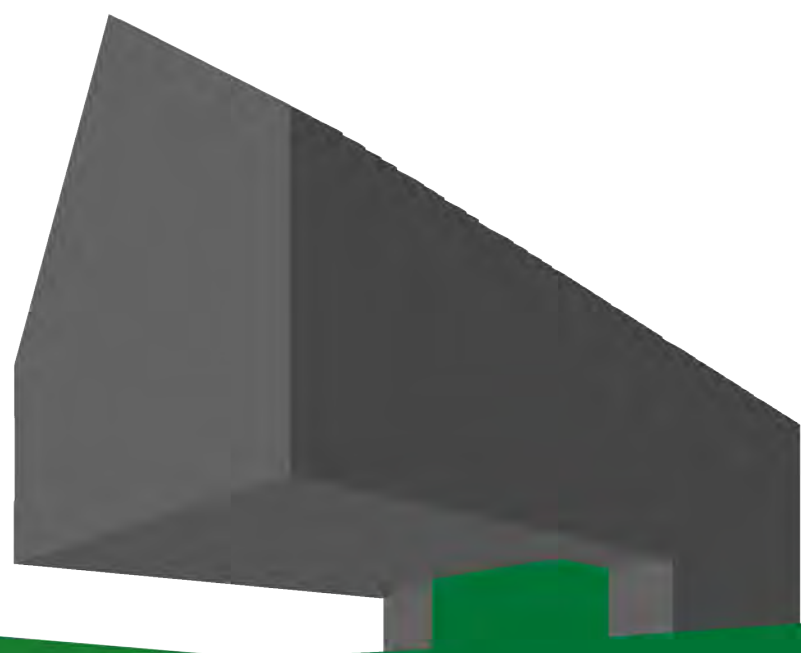




WONING KAVEL 13 TE PARNASSIALAAN, WARANDE LELYSTAD

'KAVELS ONDER ARCHITECTUUR'

DANIEL AW
Architecture & Designstudio

i.s.m.

1a1b architectuur



INLEIDING

Gemeente Lelystad heeft een opgave uitgeschreven voor het ontwerpen van 13 woningen aan de Parnassialaan te Warande Lelystad. Deze woningen zijn onderdeel van de vrije 'kavels onder architectuur'. Daarvoor zijn 13 architecten geselecteerd om te participeren in het maken van een ontwerp.

Na een voorselectie is DANIEL AW Architecture & Designstudio (DAA&Ds) gekozen als een van de 13 architecten. DAA&Ds heeft een uitgebreid netwerk van ervaren, creatieve partners en adviseurs en zal het ontwerp i.s.m. *1a1b* architectuur vervaardigen.



AANLEIDING EN DOEL

In 1967 vestigden de eerste bewoners zich in Lelystad. Aanvankelijk werd uitgegaan van een stad met een beperkte omvang. In 1976 kreeg Lelystad de opdracht om minimaal 1.500 woningen per jaar te bouwen, en uit te groeien tot een stad van 100.000 tot 125.000 inwoners in het jaar 2000. Lelystad werd aangewezen als groeikern voor de opvang voor het noordelijk deel van de Randstad, met name Amsterdam. Lelystad groeide dan ook in een fors tempo: van 10.000 inwoners in 1973 tot 50.000 inwoners in 1982. De ontwikkeling van Almere en de hernieuwde aandacht voor woningbouw in de grote steden (met name Amsterdam), maakten het Lelystad echter onmogelijk de groeitaak in het voorgestane tempo af te ronden. In de periode vanaf het midden van de jaren tachtig tot halverwege de jaren negentig werd nauwelijks nieuwbouw gepleegd. In deze periode is Lelystad in financiële problemen geraakt, doordat het aantal inwoners te laag was om de gerealiseerde openbare voorzieningen te onderhouden. Om een levensvatbare stad te zijn, moet Lelystad op korte termijn groeien tot 80.000 inwoners. Dit streven vraagt om de bouw van een groot aantal woningen in Lelystad. Een belangrijke locatie voor deze woningbouw is Lelystad-Zuid, bekend onder de naam "Warande". In het in 2005 vastgestelde structuurplan Lelystad 2015 wordt verwacht dat het inwoneraantal van 80.000 inwoners omstreeks 2015 wordt bereikt. Na het bereiken van dit inwonertal is er geen groeidoelstelling meer, maar ligt de opgave in een kwaliteitsslag. Bij deze kwaliteitsslag hoort een meer compleet voorzieningenniveau en een meer compleet kwantitatief en kwalitatief woon- en werkmilieu. Hiervoor is een inwonertal van ongeveer 100.000 in de toekomst aan te bevelen. Het stedelijk gebied van Lelystad, inclusief het zuidelijke stadsdeel Warande, biedt hier voldoende ruimte voor. De plannen voor Warande richten zich op het realiseren van ruim 8.300 woningen met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Er is ook ruimte voor een aantal andere functies gepland: de reeds gevestigde grootschalige perifere detailhandel, leisure en overige passende bedrijfsmatige activiteiten.

* Bron: Bestemmingsplan Lelystad Warande Fase 1, vastgesteld 24-11-2009



OPGAVE

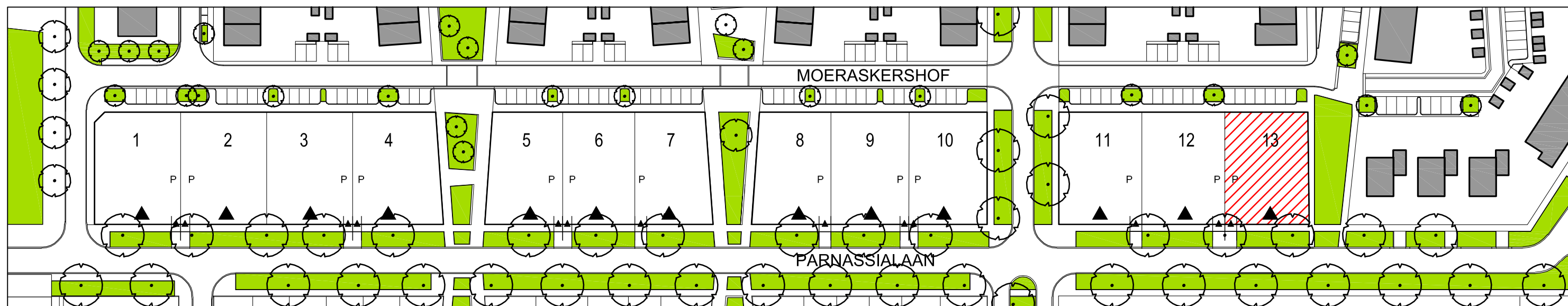
Warande zal een belangrijke rol spelen bij het bereiken van een inwonerstal van Lelystad van 80.000 inwoners. Inherent aan de ambitie tot groei is dat een groot deel van de toekomstige bewoners van buiten Lelystad moet komen. Dat vraagt om een aantrekkelijk woongebied. Mensen die in hun huidige omgeving niet de kwaliteit kunnen vinden om hun wensen te realiseren, moeten dat in Warande wel kunnen. Met enerzijds het gevoel van het buiten wonen door de ruime kavels, het vele groen en de natuur in de directe omgeving zoals de Hollandse Hout en de Oostvaardersplassen. Maar anderzijds ook alle stedelijke voorzieningen en de Randstad op bereikbare afstand. Warande moet ruimte en vrijheid bieden voor individuele woonwensen van mensen met een brede en een smalle beurs; een groene en veilige omgeving met een ruime keuze aan woningen en woonmilieus.

Bij het ontwerpen van de hoofdstructuur van Warande is uitgegaan van de volgende principes:

- Warande is een overgangsgebied tussen de bestaande stad en de Hollandse Hout met als hoofdfuncties wonen, groen, bos en water;
- de bestaande structuren in het gebied worden zoveel mogelijk intact gelaten, dit geldt zowel voor bestaande groenelementen langs de Buizerdweg en Torenavalkweg en het aangeplante bos, als het bestaande landschappelijke gridpatroon.

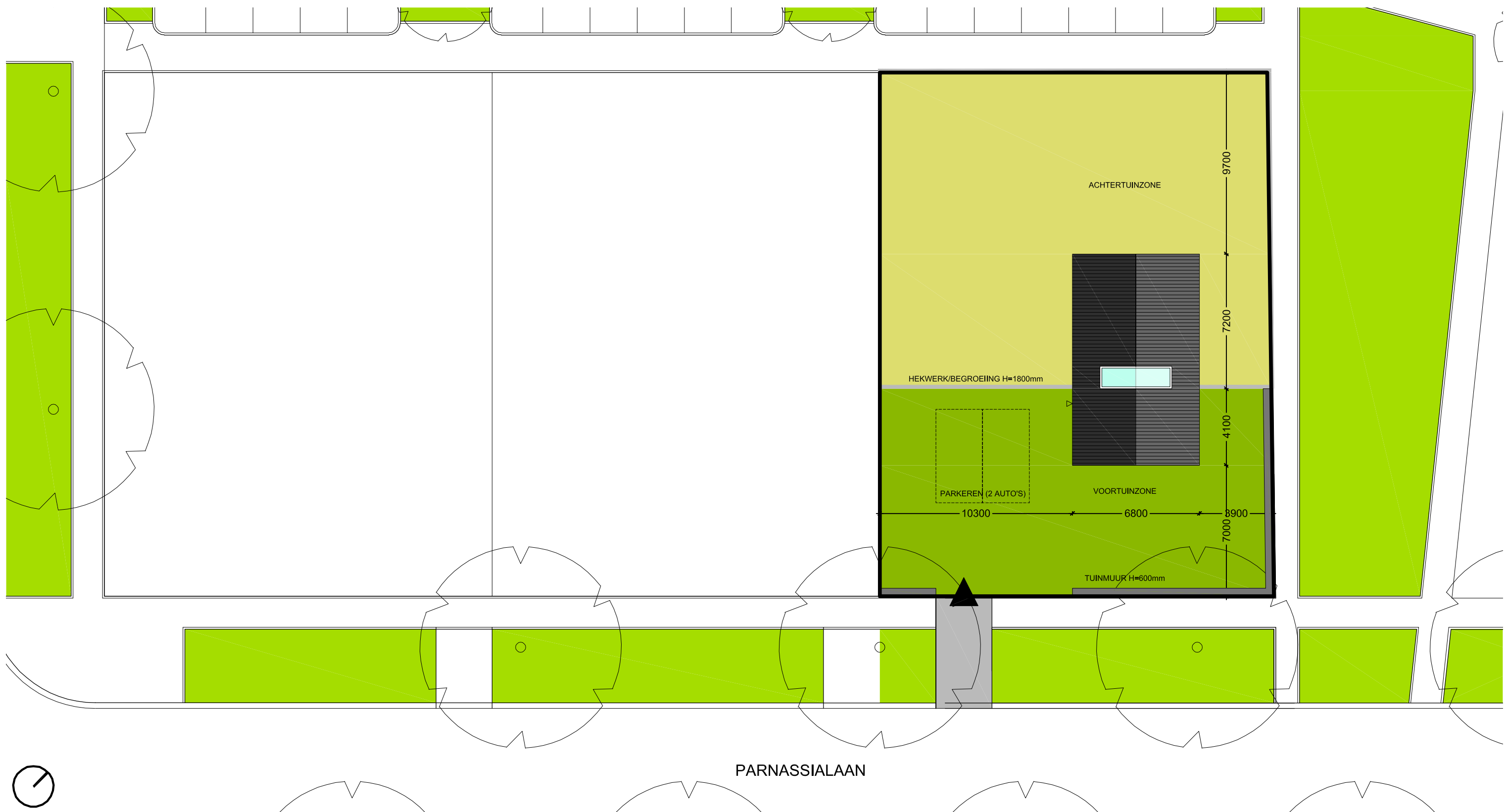
Vanuit deze principes is een aantal randvoorwaarden vastgelegd, die leidend zijn bij de totstandkoming van de voorgenomen plannen. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op flexibiliteit, concurrentie, fasering en duurzaamheid. Daarbij zijn voor de woningen onder architectuur te Warande Lelystad, betaalbaarheid, duurzaamheid en wooncomfort de belangrijkste aspecten.

* Bron: Bestemmingsplan Lelystad Warande Fase 1, vastgesteld 24-11-2009



LOCATIE 1:1000

KAVEL 13 | PARNASSIALAAN | WARANDE LELYSTAD



KAVELINVULLING 1:200

KAVEL 13 | PARNASSIALAAN | WARANDE LELYSTAD



CONCEPT - WONEN IN HET GROEN

De ruime kavels in Warande, met het vele groen en natuur in de directe omgeving enerzijds en alle stedelijke voorzieningen en de Randstad op bereikbare afstand anderzijds, vormen de grootste kwaliteit voor de omgeving en hun nieuwe inwoners in dit plan. Het natuurlijke karakter met de groene lanen, parkbossen en het water in het gebied heeft een groot invloed op het wooncomfort van de toekomstige bewoners.

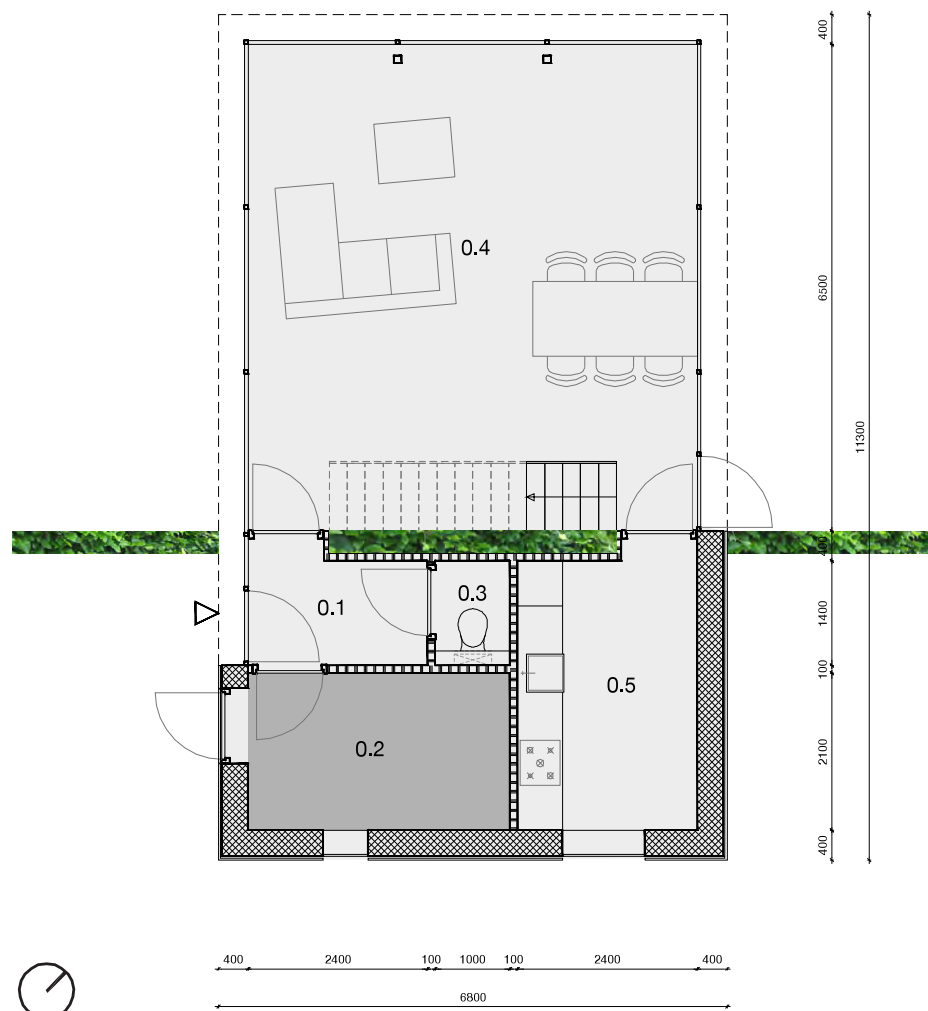
In het Schets Ontwerp zal de kwaliteit van het groen verder worden omarmd en versterkt tot op woning niveau. Men hoeft de deur niet uit om het groen te kunnen ervaren. Het groen wordt letterlijk het huis ingetrokken en vice versa, de woning maakt deel uit van het groen.

Het hoofdvolume wordt gekenmerkt door de eenvoud van het type boerenschuur. Bekleed met hout staat de woning ruim op de kavel. Het leefgedeelte van de woning met de woon- en eetkamer is gesitueerd op de begane grond aan de tuinzijde. Deze is geheel voorzien van te openen schuifpuien met glas van vloer tot plafond waardoor de tuin onderdeel van de leefruimte wordt en andersom. De groene heg, die de erfafscheiding vormt ter plaatse van de scheiding voor- en achtertuin, wordt de woning ingetrokken. Deze groenwand is tevens de verticale verbinding tussen begane grond en de slaapverdieping. Men woont letterlijk tussen het groen!

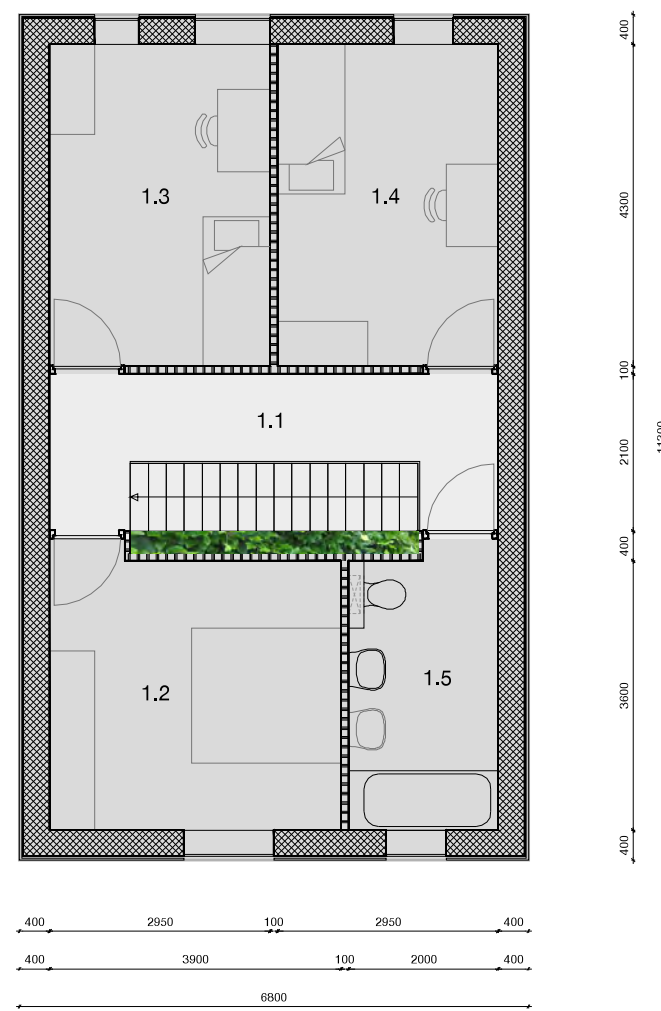


IMPRESSIE

EXTERIEUR - TUIN



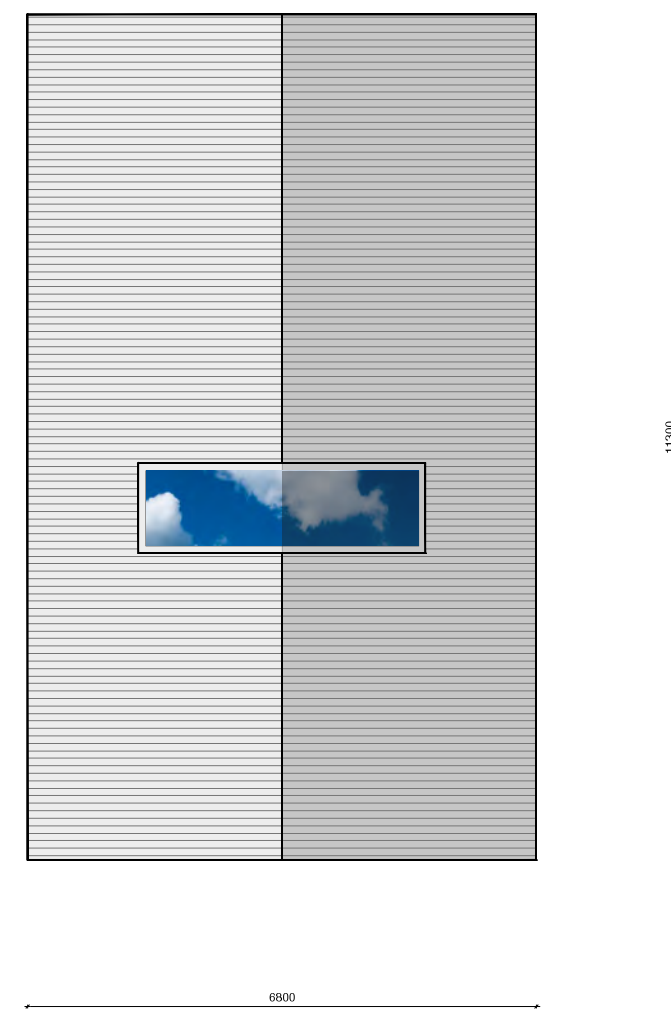
- 0.1 entree
- 0.2 berging
- 0.3 toilet
- 0.4 woon- / eetkamer
- 0.5 keuken



- 1.1 overloop
- 1.2 slaapkamer 1
- 1.3 slaapkamer 2
- 1.4 slaapkamer 3
- 1.5 badkamer

PLATTEGRONDEN 1:100

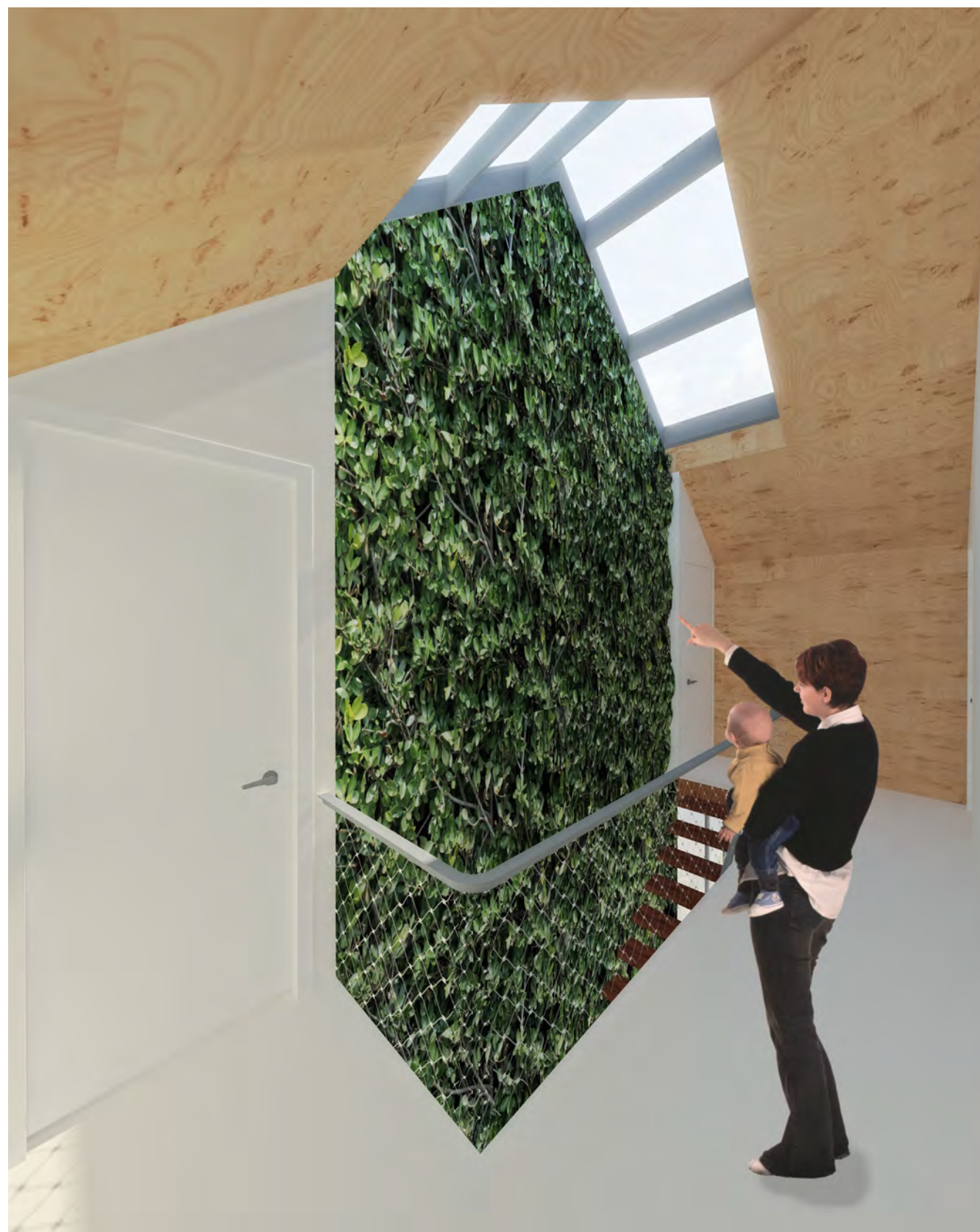
BEGANE GROND - VERDIEPING - DAK





IMPRESSIE

INTERIEUR - WOON- / EETKAMER



IMPRESSIE

INTERIEUR - OVERLOOP

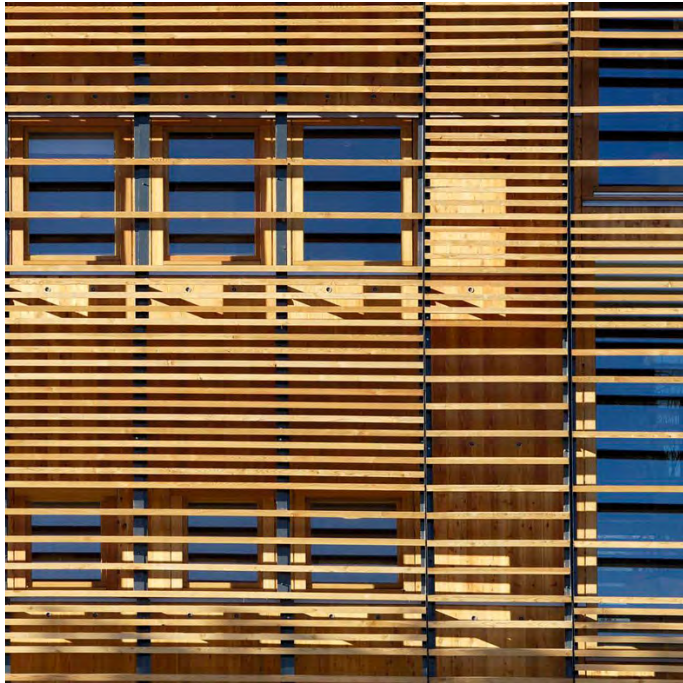


IMPRESSIE

EXTERIEUR - VOORTUIN



Gevelbekleding: Hout
Kleur: Antraciet



Gevelbekleding: Hout
Kleur: Naturel



Kozijn woon- / eetkamer: Skyframe
Kleur: Antraciet



Kozijnen: Hout
Kleur: Naturel



Tuinmuur: Schanskorf
Kleur: Grijs



Afscheiding: Groene haag



Verharding: Betontegels XL
Kleur: Licht grijs



Decoratie: Grind
Kleur: Grijs-bruin

KLEUR-/EN MATERIAALSTAAT

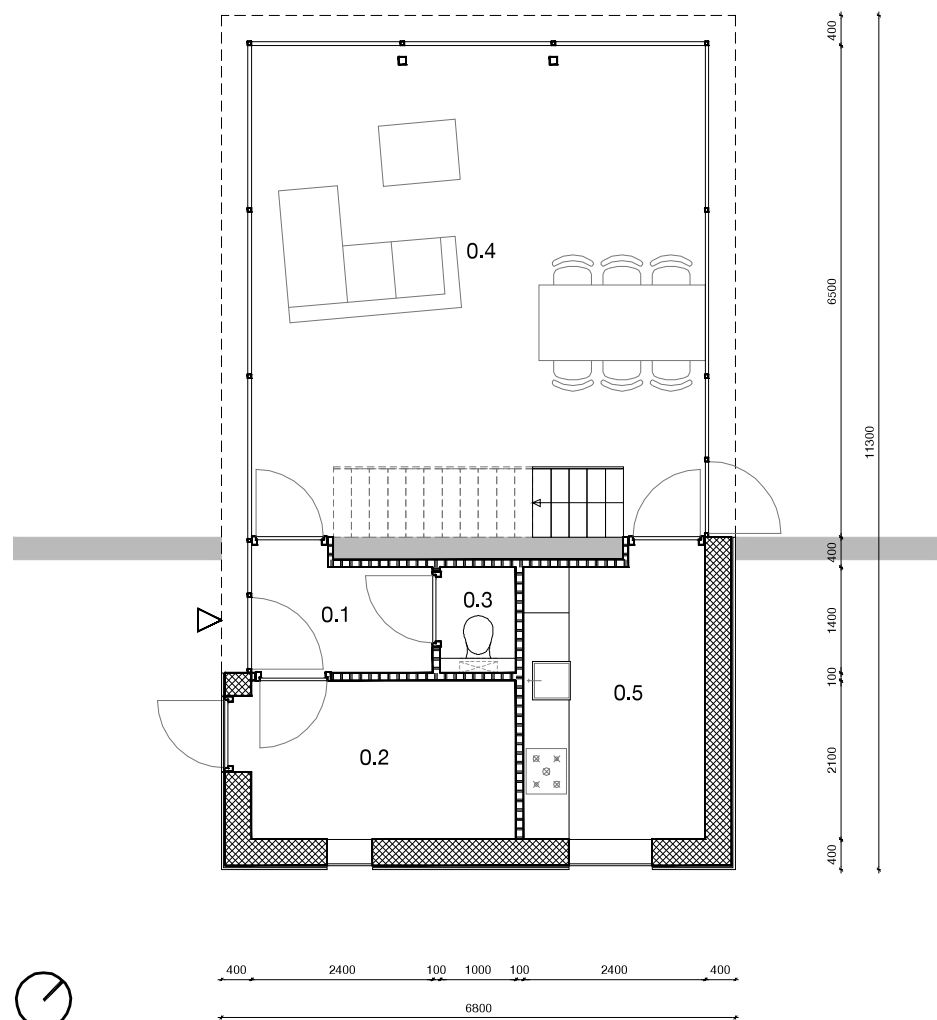
WONING & KAVEL



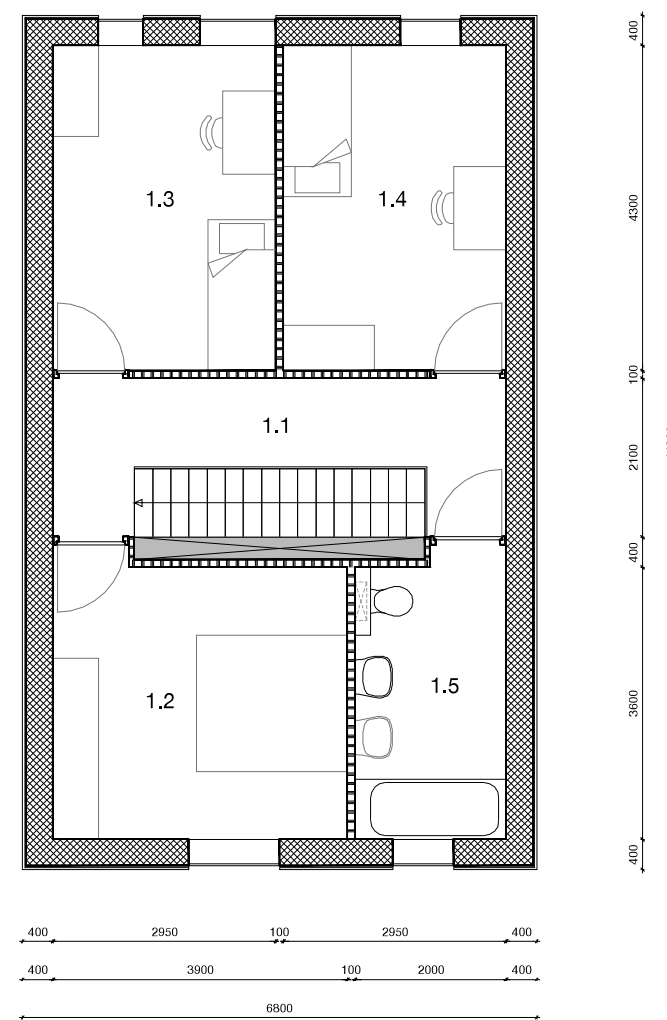
DUURZAAMHEIDSOPTIES

DIVERSE MOGELIJKE TOEPASSINGEN - MEERWERK OPTIES

BIJLAGEN



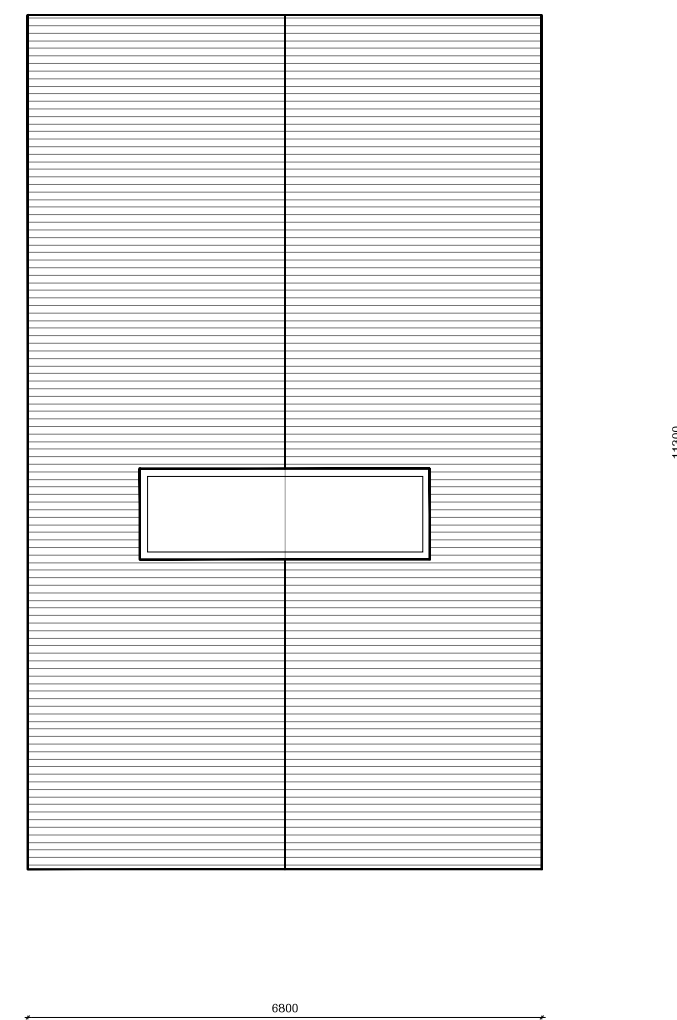
- 0.1 entree
- 0.2 berging
- 0.3 toilet
- 0.4 woon- / eetkamer
- 0.5 keuken

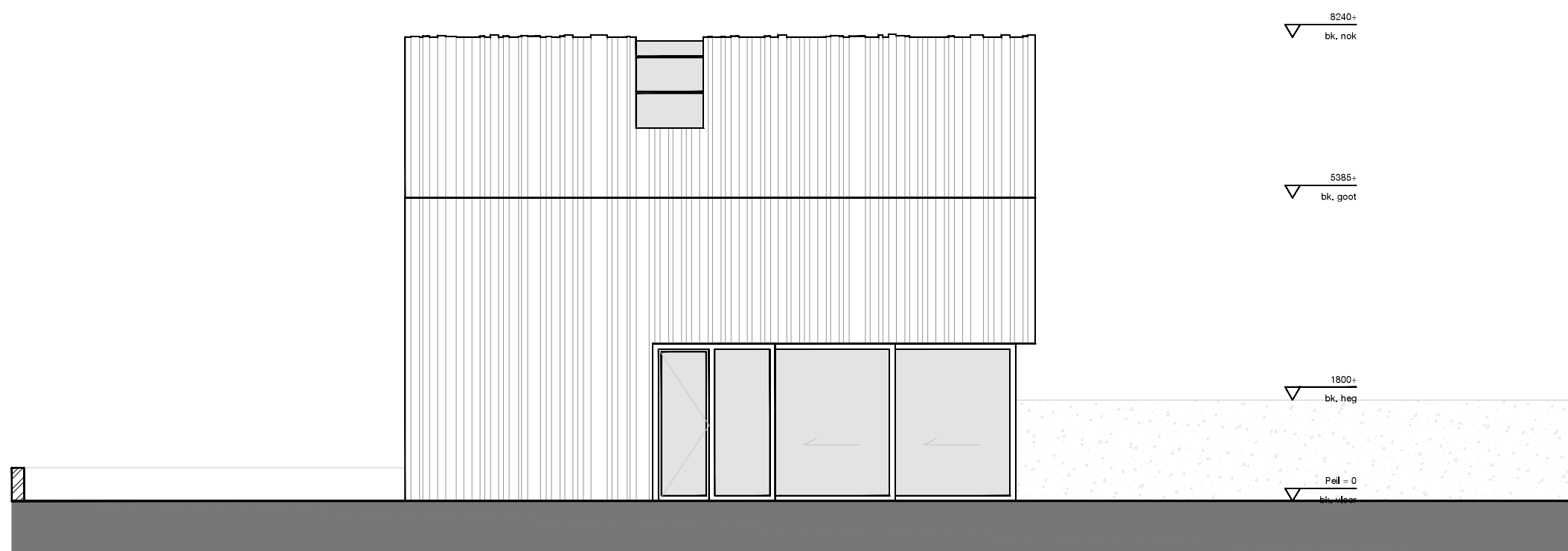
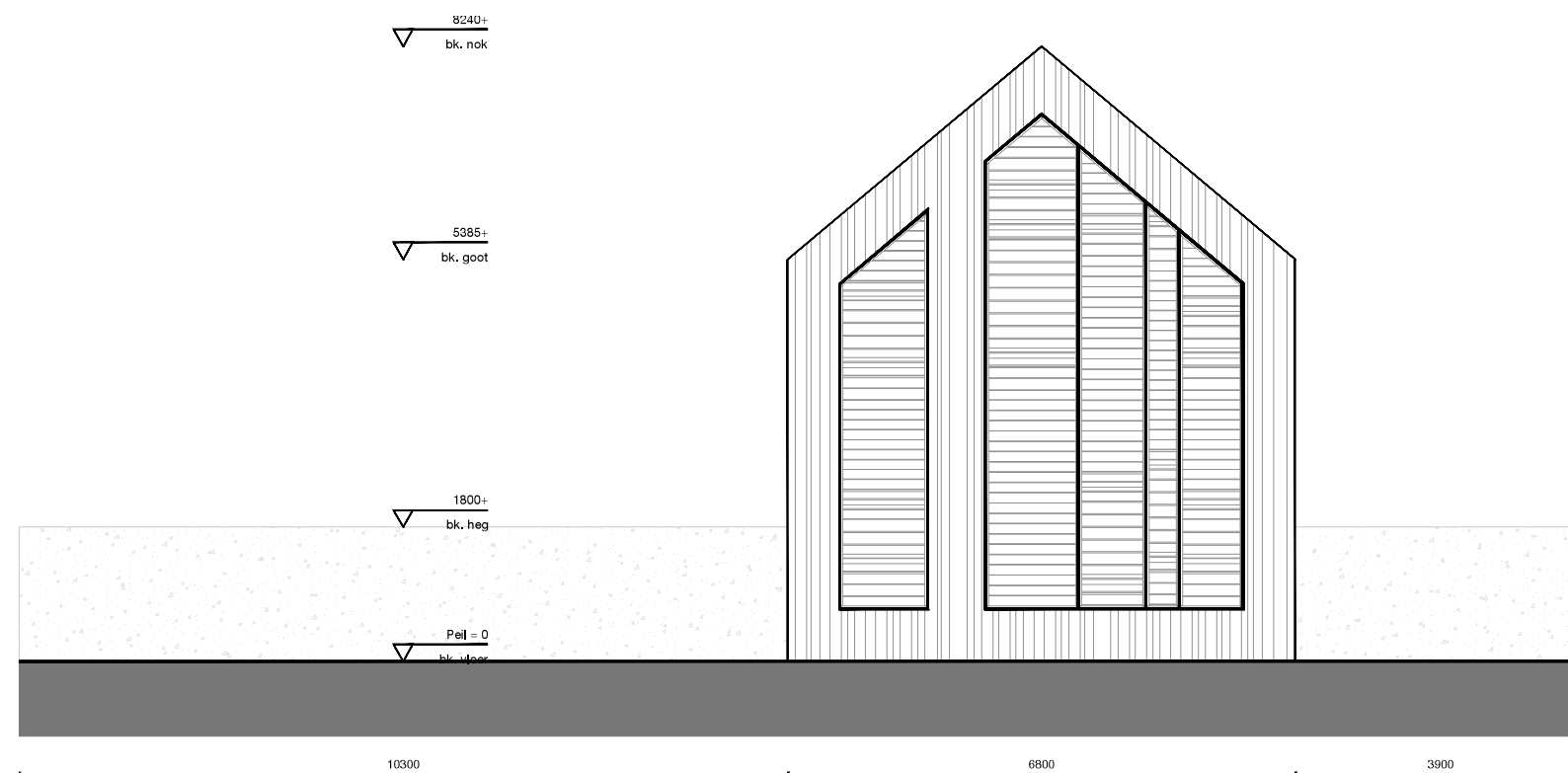


- 1.1 overloop
- 1.2 slaapkamer 1
- 1.3 slaapkamer 2
- 1.4 slaapkamer 3
- 1.5 badkamer

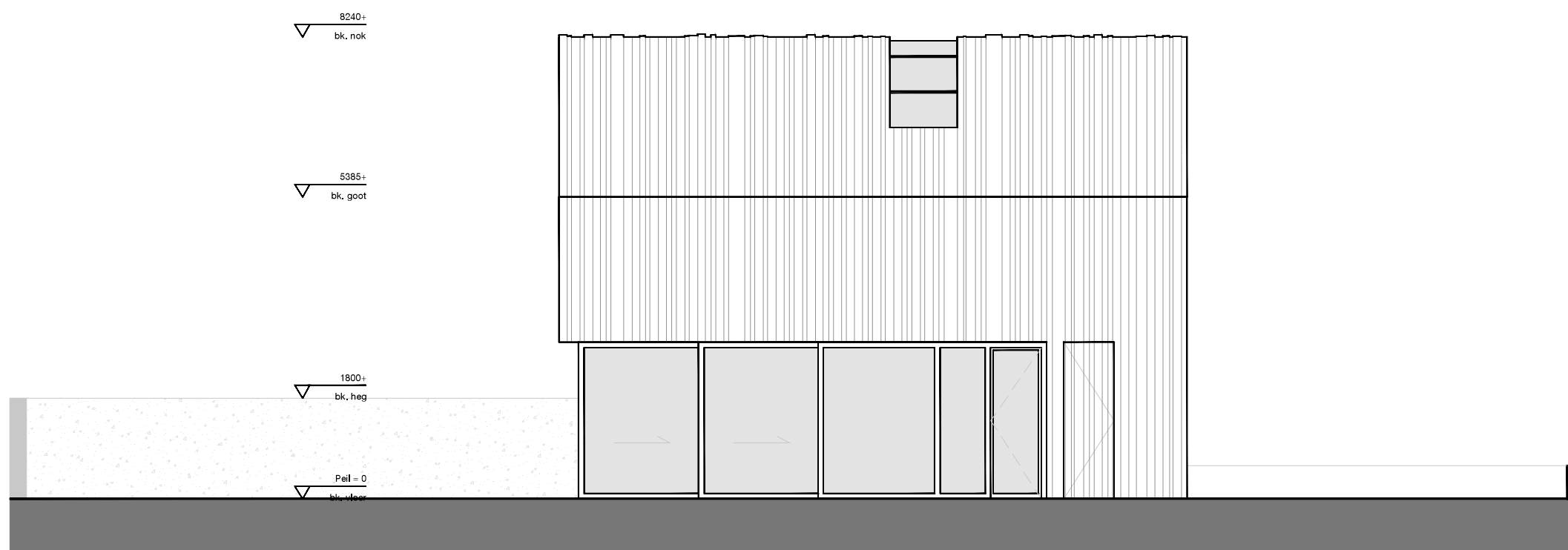
PLATTEGRONDEN 1:100

BEGANE GROND - VERDIEPING - DAK

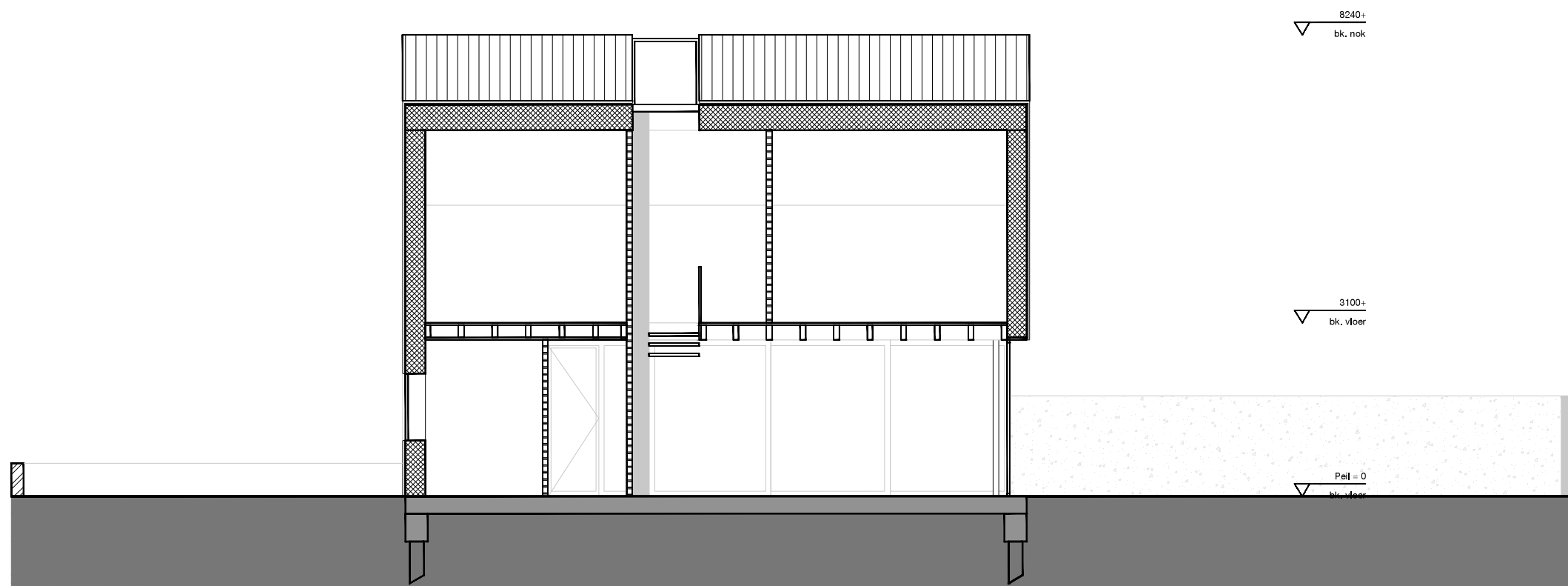
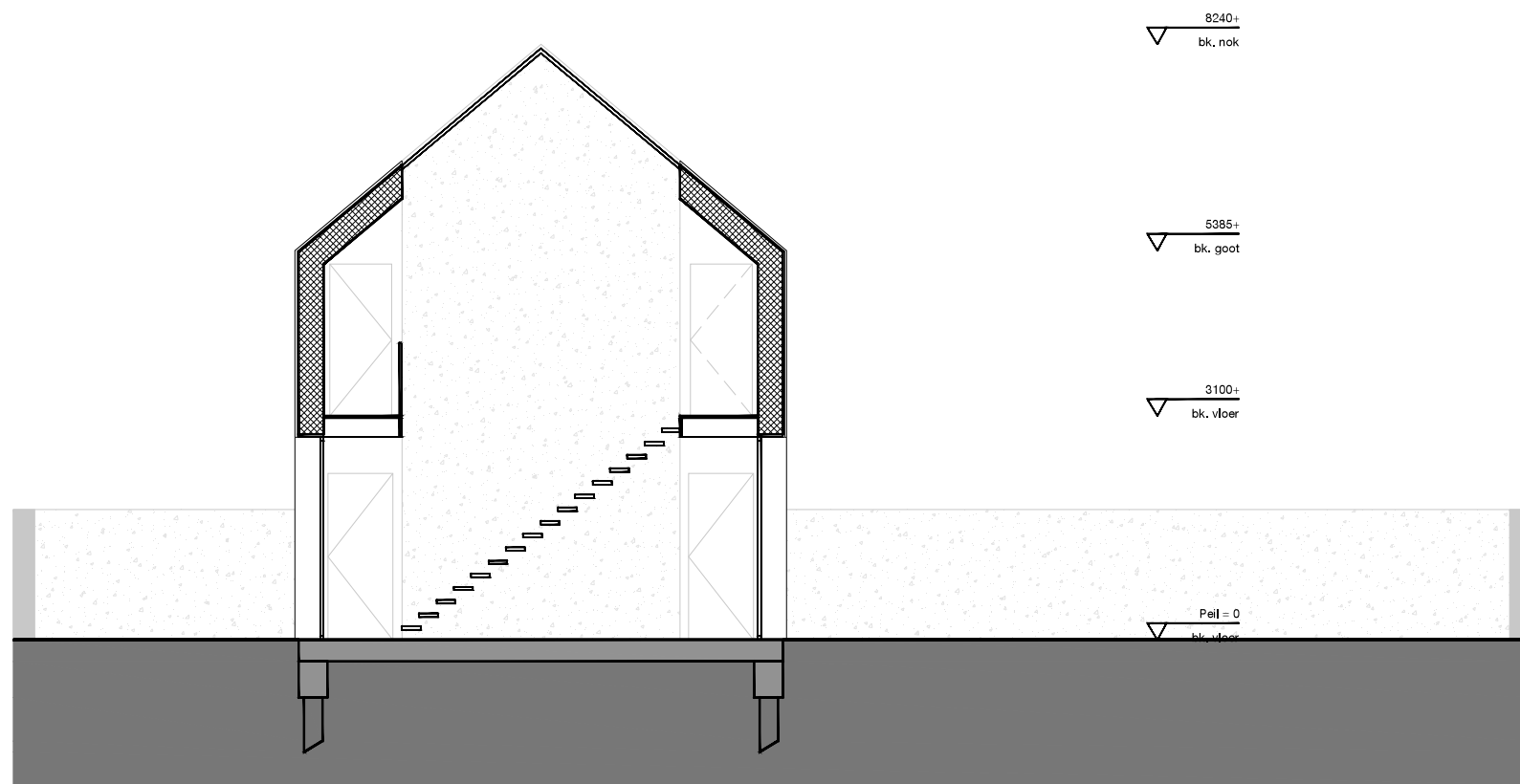




GEVELS 1:100
ZUIDOOST - NOORDOOST



GEVELS 1:100
NOORDWEST - ZUIDWEST

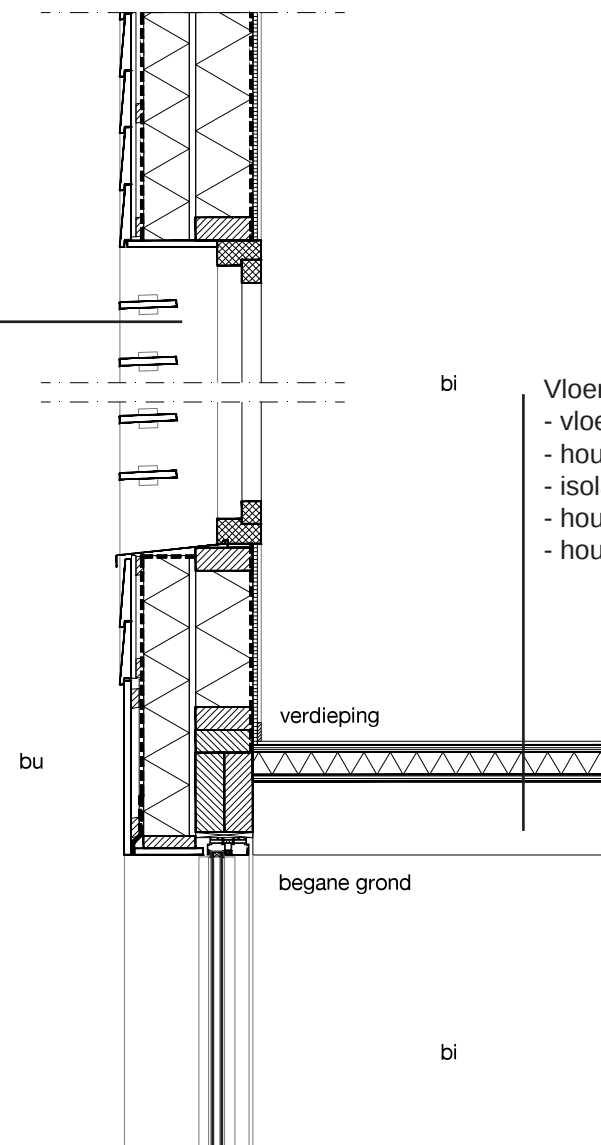


DOORSNEDES 1:100

DWARS - LANGS

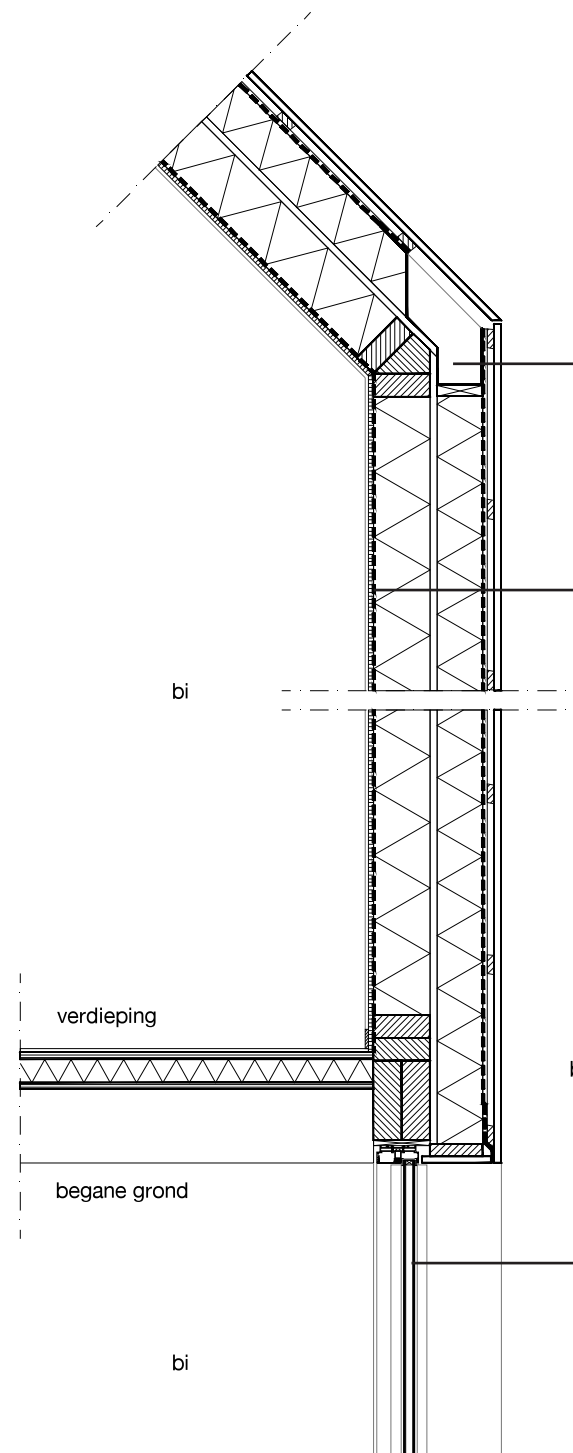
Gevelopening:

- houten gevelbekleding op afstandhouders
- houten kozijn v.v. hr++ beglazing



Vloeropbouw:

- vloerafwerking
- houten plaat
- isolatie
- houten plaat
- houten balklaag in het zicht



Verholen goot

Wandopbouw(HSB):

- wandafwerking
- gipsplaat
- dampremmende laag
- stijl- en regelwerk met daartussen isolatie
- houtenplaat
- isolatieplaat
- vochtwerende- en damp doorlatende laag
- stijl- en regelwerk
- houten gevelbekleding

Gevelopening:

- skyframe v.v. hr++ beglazing

PRINCIPE DETAILS 1:20

GEVEL

OPPERVLAKTES (m2)

Kavel: 585 m2

Woning (BVO):

Begane grond 76,8 m2
Verdieping 76,8 m2

Totaal 153,6 m2

Per ruimte:

Nr.	Functie	Niveau
0.1	Entreehal	3,7 m2 Begane grond
0.2	Berging	7,6 m2 Begane grond
0.3	Wc	1,4 m2 Begane grond
0.4	Woonkamer	40,2 m2 Begane grond
0.5	Keuken	8,9 m2 Begane grond
1.1	Overloop	9,0 m2 Verdieping
1.2	Slaapkamer 1	14,3 m2 Verdieping
1.3	Slaapkamer 2	12,7 m2 Verdieping
1.4	Slaapkamer 3	12,7 m2 Verdieping
1.5	Badkamer	7,5 m2 Verdieping

INHOUD (m3)

Woning:

Begane grond 215,0 m3
Verdieping 308,5 m3

Totaal 523,5 m3

OVERZICHT OPPERVLAKTES EN INHOUD

Algemene Gegevens

Peildatum: 20-2-2012
 Object: A (1x) Woonfunctie, landelijke villa (schuin dak/klein)

Projectraming

Bouwkundig

A	Constructieve onderbouw	€	12.720	€	165 / m² TBB
B	Constructieve bovenbouw	€	20.181	€	131 / m² BVO
C	Afbouw gevel	€	74.304	€	349 / m² BGT
D	Afbouw daken en plafonds	€	32.857	€	255 / m² BDO
E	Inbouw	€	14.805	€	96 / m² BVO
F	Afwerking	€	12.855	€	84 / m² BVO

Installaties

G	W-installaties	€	22.868	€	149 / m² BVO
H	E-installaties	€	4.304	€	28 / m² BVO

Overig

J	Vaste inrichting	€	7.773	€	51 / m² BVO
Totaal (excl. BTW)		€	202.667	€	1.319 / m² BVO
				€	388 / m³ BIH

BOUWKOSTENBEREKENING

Kostenopgave woning Kavel onder architectuur

	Projectinformatie
Architect	DAA&D i.s.m. 1a1b architectuur
Plangebied	Warande 1.1.10
Bijgebouwen	geen

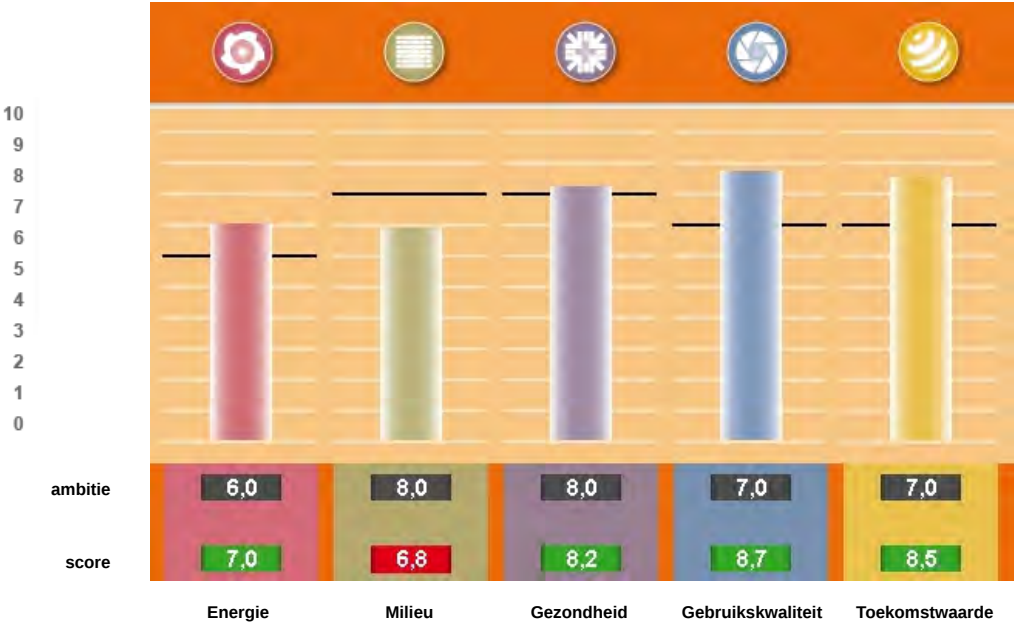
	Woningtype
Woningtype's	
Woningtype	vrijstaand
Bruto inhoud / m3	523
GBO / m2	123
Beoogde V.O.N.-prijzen	408.406,01
Bouwkosten incl. btw	202.667,00
Bijkomende kosten incl. btw	42.840,00
Planontwikkelingskosten: architect, constructeur, toezicht, sondering, overige advieskosten	
Leges welstand / bouwvergunning	
Aansluitkosten: water, electriciteit, riool, gas/stadsverwarming, cai	
Notaris incl. Kadaster	
Kosten G.I.W., verzekering, etc.	
Verkoopkosten: makelaar, brochures, advertenties, bijdrage woonmarkt, etc.	
Renteverliezen grond, bouwkosten en bankgarantie	
Algemene kosten + W/R	
Grondkosten incl. btw	162.899,01
Kaveloppervlak / m2	585

Gemeente Lelystad
Afdeling EVO en BLD / KW

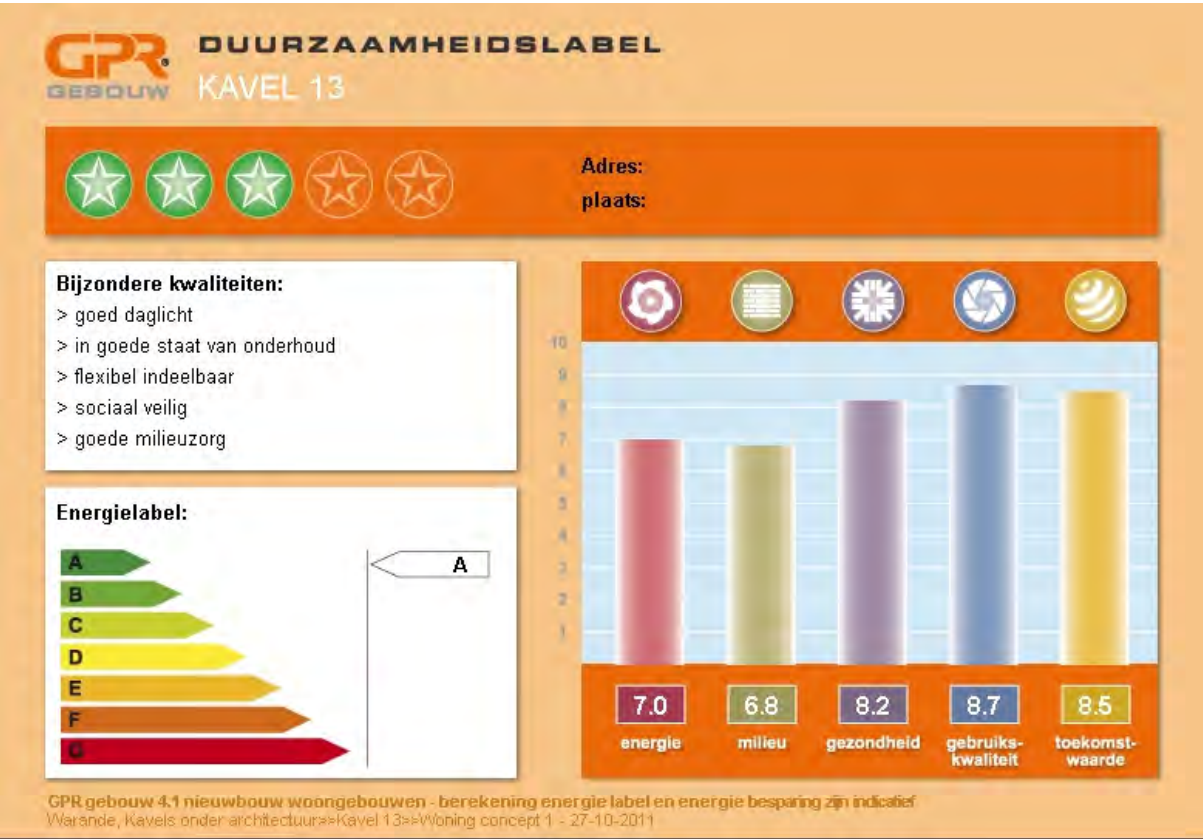
KOSTENOPGAVE

Resultaten

GPR gebouw 4.1



Duurzaamheidslabel



CO₂-emissie

CO2-emissie (kg/m ²) per jaar	Referentiewaarde	Score	CO2-emissiereductie (t.o.v. referentiewaarde)
Door energiegebruik	19,3	11,9	39%
Door materiaalgebruik	7,4	4,9	33%
Totaal	26,7	16,8	37%

Schaduwprizen en LCA-profielen

LCA-profiel	eenheid	Huidig	
		GPR Gebouw	BREEAM.nl
Milieu-effecten			
Uitputting (ADP)	kg antimoon (Sb) eq.	1.373e-3	1.373e-3
Broeikaseffect (GWP 100j.)	kg kooldioxide (CO2) eq.	1.774e-1	1.774e-1
Ozonlaagaantasting (ODP)	kg CFK-11 eq.	2.576e-8	2.576e-8
Smog (POCP)	kg ethyleen (C2H2) eq.	1.841e-4	1.841e-4
Humane toxiciteit (HTP)	kg 1,4-dichloorbenzeen eq.	6.327e-2	6.327e-2
Ecotoxiciteit, water (FAETP)	kg 1,4-dichloorbenzeen eq.	5.176e-2	5.176e-2
Ecotoxiciteit, sediment	niet operationeel	0.0	0.0
Ecotoxiciteit, terroristisch (TETP)	kg 1,4-dichloorbenzeen eq.	8.078e-4	8.078e-4
Verzuring (AP)	kg zwaveldioxide (SO2) eq.	1.316e-3	1.316e-3
Vermesting (EP)	kg fosfaat (PO4) eq.	1.45e-4	1.45e-4
Schaduwprijs	euro	0.63	0.63

Rekenwaarden voor het terugrekening vanuit belasting totale gebouw, totale levensduur

Gebruiksoppervlakte (GO)	m2	123.00	
Bruto vloeroppervlakte(BVO)	m2		123.00
(Rest)levensduur	jaar	75	75

GPR Gebouw berekent terug met behulp van het GO en door de gebruiker in te geven gebouwlevensduur

BREEAM.NL rekent terug met behulp van het BVO en standaard gebouwlevensduur

BREEAM.NL is (nog) niet geschikt voor de bestaande bouw

GPR GEBOUW

DANIEL AW
Architecture & Designstudio

1a1b architectuur

gemeente
Lelystad

COLOFON

ontwerp

DANIEL AW Architecture & Designstudio

Bos en Lommerplein 135

1055 AD AMSTERDAM

+31 (0)628245734

www.danielaw.com

info@danielaw.com

in samenwerking met

1a1b architectuur

Lloydstraat 122

3024 EA ROTTERDAM

+31 (0)628794037

+31 (0)623824405

www.1a1b.eu

info@1a1b.eu

opdrachtgever

Gemeente Lelystad

Project Warande

Postbus 91

8200 AB Lelystad

24 februari 2012, AMSTERDAM

DANIEL AW
Architecture & Designstudio

i.s.m.

1a1b architectuur