

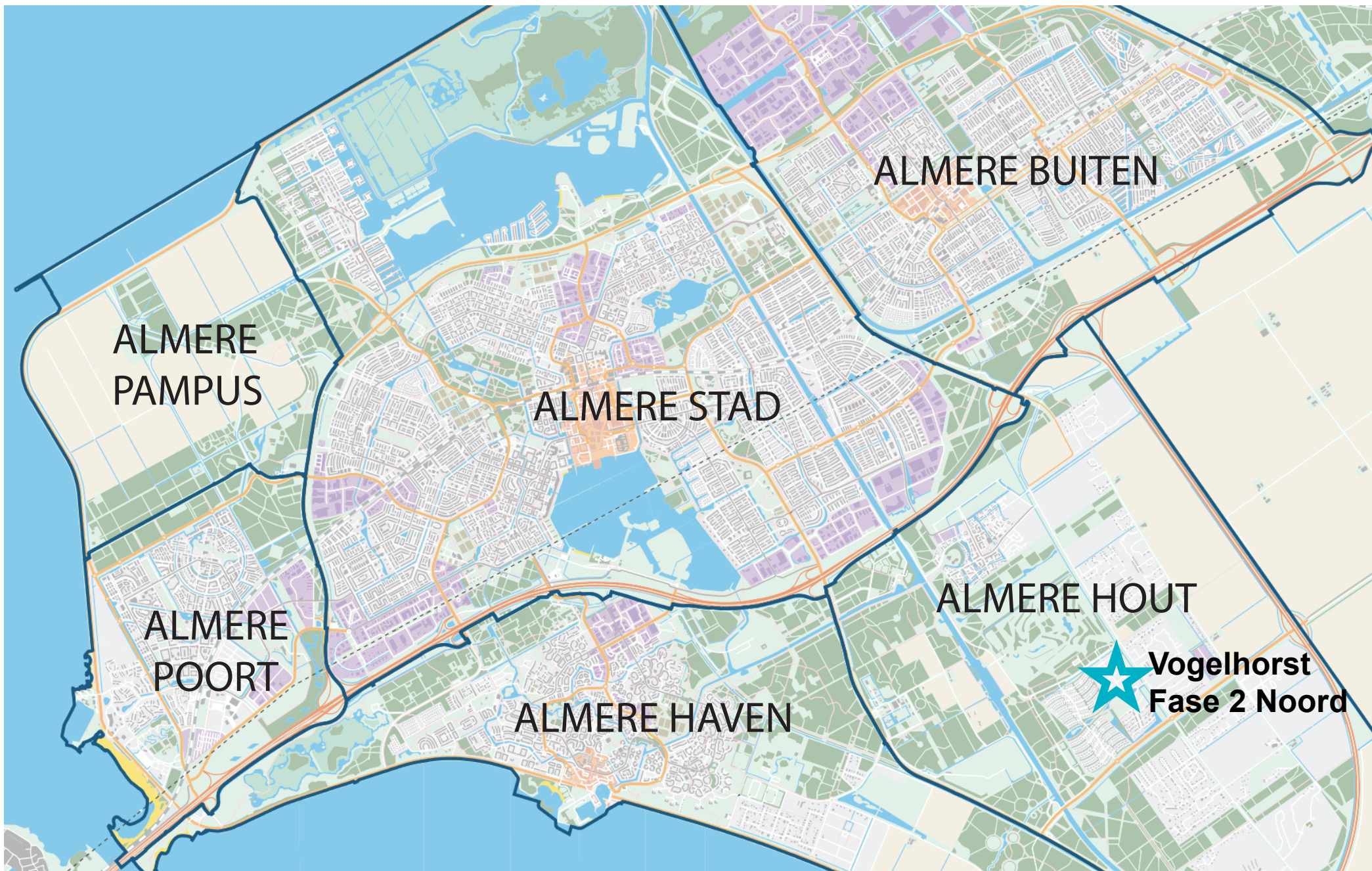
# Beeldkwaliteitsplan Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout



oktober 2022

Gemeente Almere





1. Inleiding.....	4
2. Stedenbouwkundig plan.....	5
De context.....	5
Hoofdstructuur.....	6
3. Beeldkwaliteit.....	7
Kavels.....	7
Architectuur.....	8
Groen.....	14
Inrit en parkeren.....	16
Duurzaamheid.....	17

# 1. Inleiding

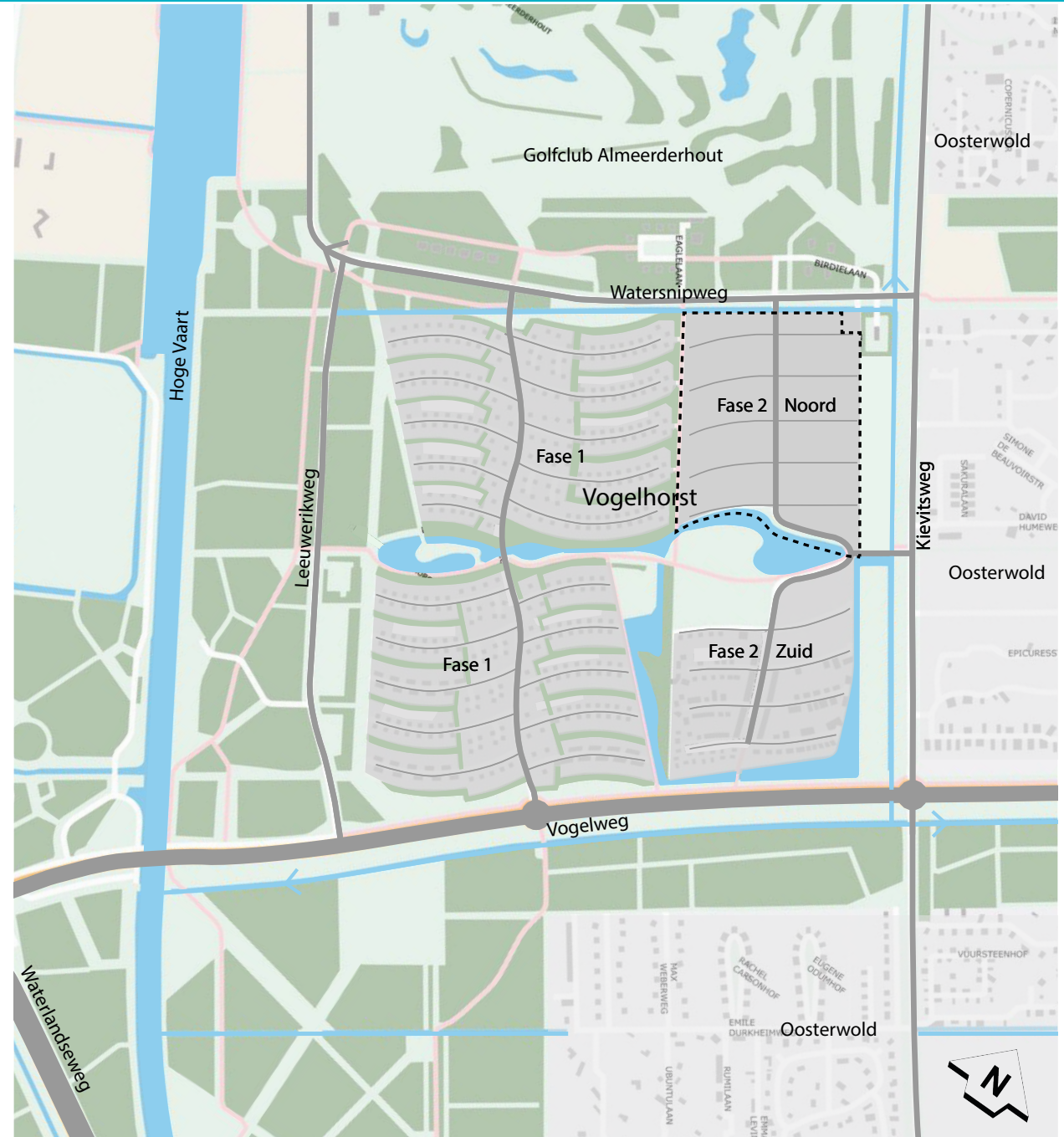
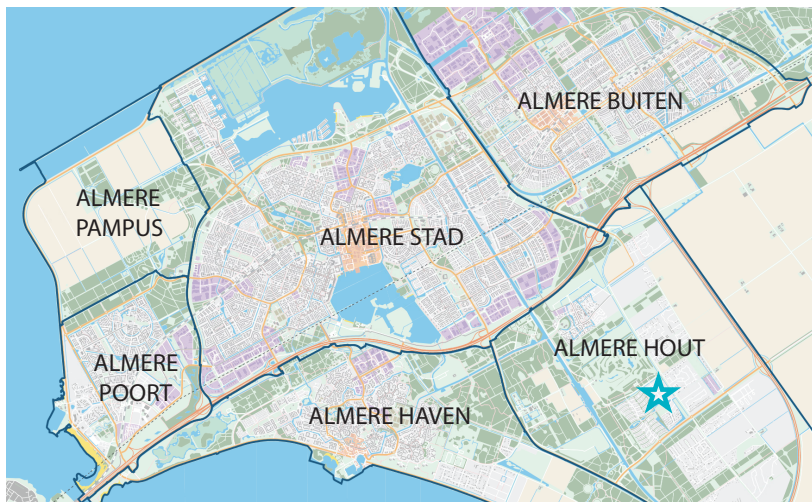
Vogelhorst maakt onderdeel uit van het stadsdeel Almere Hout. Dit stadsdeel ligt in de zuidoost hoek van Almere. Naast Vogelhorst is ook de wijk Nobelhorst en het gebied Oosterwold gelegen in Almere Hout.

Vogelhorst bestaat uit twee ontwikkelfases. Vogelhorst Fase 1 is al gerealiseerd. Vogelhorst Fase 2 Zuid is in ontwikkeling en gaat de laatste bouwfase in. Vogelhorst Fase 2 Noord zal het laatste deelgebied zijn dat ontwikkeld wordt met voornamelijk particuliere woningbouw en maakt Vogelhorst daarmee af.

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld om sturing te geven bij het ontwerpen van de woning en de overgang openbaar-privé. Dit document is niet alleen ter inspiratie, maar ligt onder andere ten grondslag aan toetsing van het ontwerp.

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het voldoen aan de eisen zoals gesteld in het bestemmingsplan, inrichtingsplan, kavelpaspoort en beeldkwaliteitsplan. De gemeente Almere zal bij de bouwaanvraag de plannen formeel aan de gestelde eisen toetsen.

Binnen het plangebied wordt met verschillende deelgebieden gewerkt. De herkenbaarheid van deze deelgebieden wordt versterkt door de in dit beeldkwaliteitsplan opgenomen stedenbouwkundige en architectonische eisen.



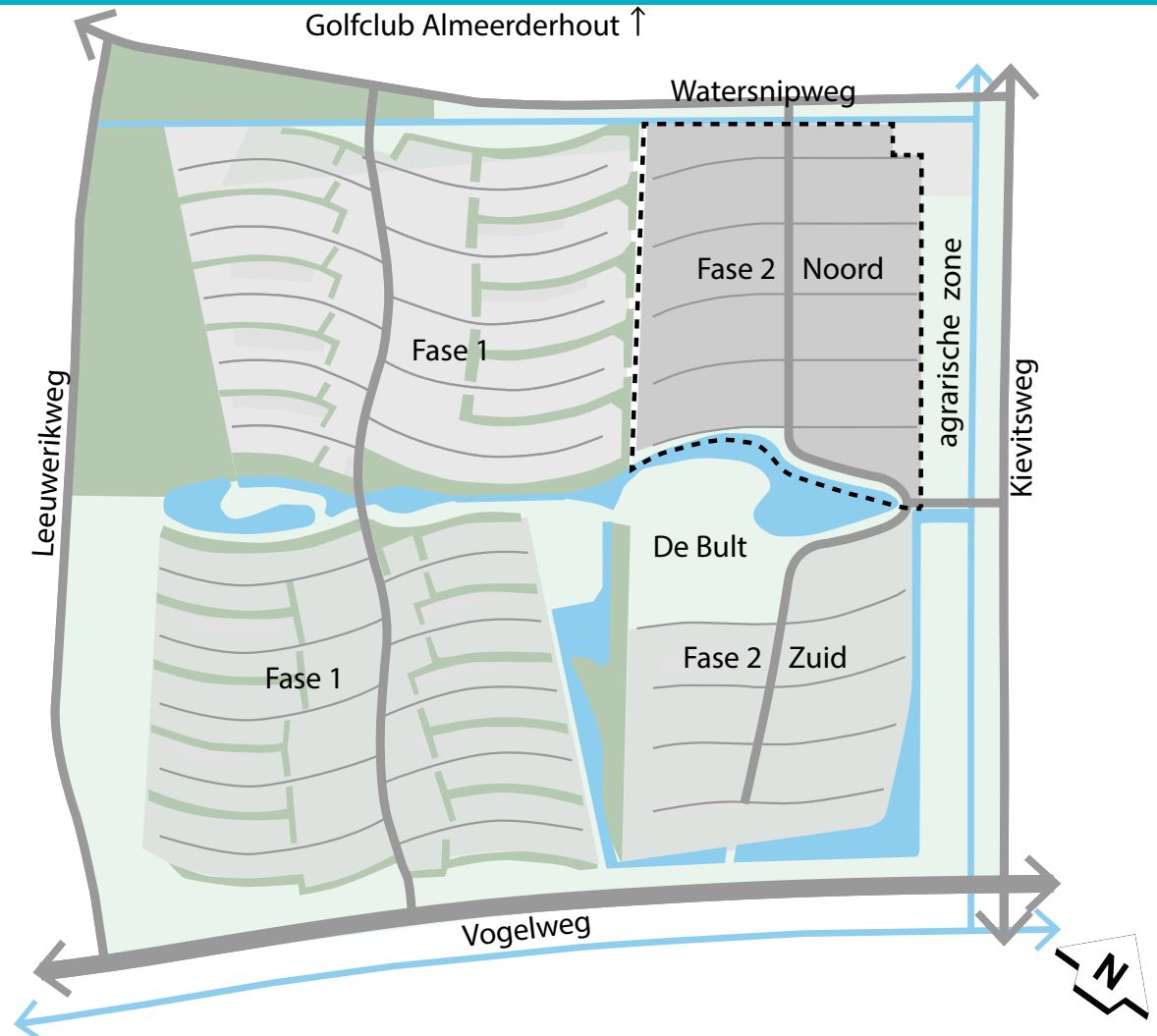
## 2. Stedenbouwkundig plan

### De context

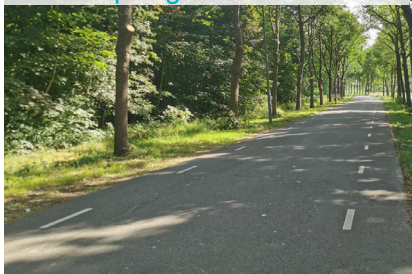
Vogelhorst wordt omrand door een groene zone. De wijk kenmerkt zich door de groene lanen met daarop aansluitend de korte doodlopende woonstraten. In het midden ligt de archeologische vindplaats De Bult. Dit park vormt samen met de doorlopende waterstructuur een schakel tussen de verschillende deelgebieden in Vogelhorst en is het groene hart van de wijk. De kavels zijn ruim, de tuinen zijn groot en de omgeving is rustig. Toch woon je ook dicht bij de stad en midden in Nederland. Bewoners van Vogelhorst kiezen bewust voor het vrije én ruime wonen. Het omringende groen vergroot die buitenruimte nog eens extra. Je loopt zo via de zijlanen dit groen in.

Fase 2 Noord van Vogelhorst is gelegen aan de noordoost kant van het totale plangebied en omsloten door de golfclub Almeerderhout in het noorden, een strook agrarisch gebied met daarnaast de Kievitsweg in het oosten, Vogelhorst Fase 2 Zuid in het zuiden en in het westen is Vogelhorst Fase 1 gesitueerd.

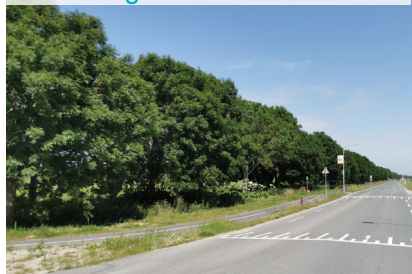
Vogelhorst Fase 2 Noord reageert op de bestaande context en ruimtelijke kwaliteiten van de wijk door het doorzetten van de groene laan met daarop de groene korte doodlopende woonstraten. Het grote verschil met fase 1 is dat in dit plangebied woningen aan één zijde georiënteerd zijn op de groene laan (Koperwieklaan) waar in fase 1 de groene laan een anoniem ontsluitingsweg zonder begeleidende bebouwing is (Nachttegaallaan). Daarnaast vormt het meertje en het park het hart van fase 2 waar het in fase 1 meer een besloten gebied is.



Watersnipweg



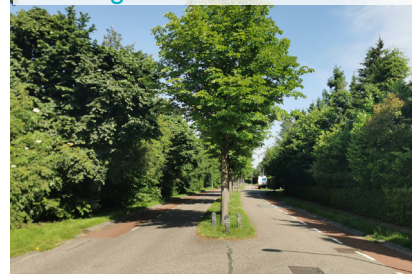
Kievitsweg



Vogelweg



Nachttegaallaan



Meer fase 1 (anoniem)



## 2. Stedenbouwkundig plan

### Hoofdstructuur

De Koperwieklaan is de ontsluitingsweg van het plangebied. Deze groene noord-zuid georiënteerde laan is centraal gelegen en ontsluit alle woonstraten. Via de Goudvinklaan, Watersnipweg en Kievitsweg wordt het plangebied verder bovenwijks ontsloten. De in ontwikkeling zijnde zuidelijk gelegen fase maakt ook gebruik van de Goudvinklaan als ontsluitingsweg.

De zijstraten takken allemaal op de groene laan aan. De woonstraten ten westen van de Koperwieklaan hebben aan het eind van de straat een doorsteek voor langzaam verkeer op het naastgelegen fietspad en naar fase 1.

In dit plangebied vindt parkeren volledig op de eigen kavel plaats. Alleen parkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte gerealiseerd.

### plangebied vanaf Watersnipweg Agrarische strook oostzijde



### Waterpartij met archeologisch park De Bult



### 3. Beeldkwaliteit: kavels

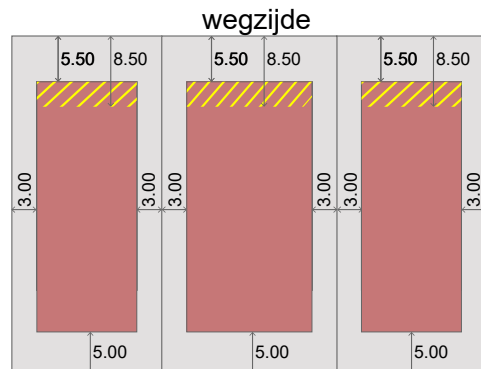
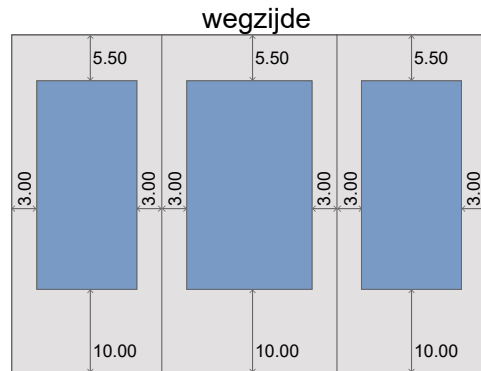
Het plangebied bestaat uit 165 kavels voor met name particulier opdrachtgeverschap.

De Koperwieklaan wordt begeleid door 25 kavels en de overige 140 kavels zijn gelegen aan één van de dwarsstraten haaks op de Koperwieklaan.

Alle kavels zijn ruim en hebben allen een riante voortuin van minimaal 5,50m diep om het groene karakter van Vogelhorst nog extra te versterken. Daarnaast geldt voor alle kavels dat het hoofdgebouw met de zijgevels minimaal 3,00m van de erfgrans blijft.

Voor de rode kavels geldt dat het hoofdgebouw minimaal 5,00m uit de erfgrans aan de achterzijde blijft. Voor de woningen georiënteerd op de Koperwieklaan is tevens een voorgevelzone aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet liggen.

Voor de blauwe kavels geldt dat het hoofdgebouw minimaal 10,00m uit de erfgrans aan de achterzijde blijft.



# Beeldkwaliteit: Architectuur

Binnen Vogelhorst fase 2 Noord wordt het gebied verdeeld in 2 deelgebieden met een eigen architectuur, te weten:

- Ik woon aan een hoofdlaan (Koperwieklaan)
- Ik woon aan een zijlaan

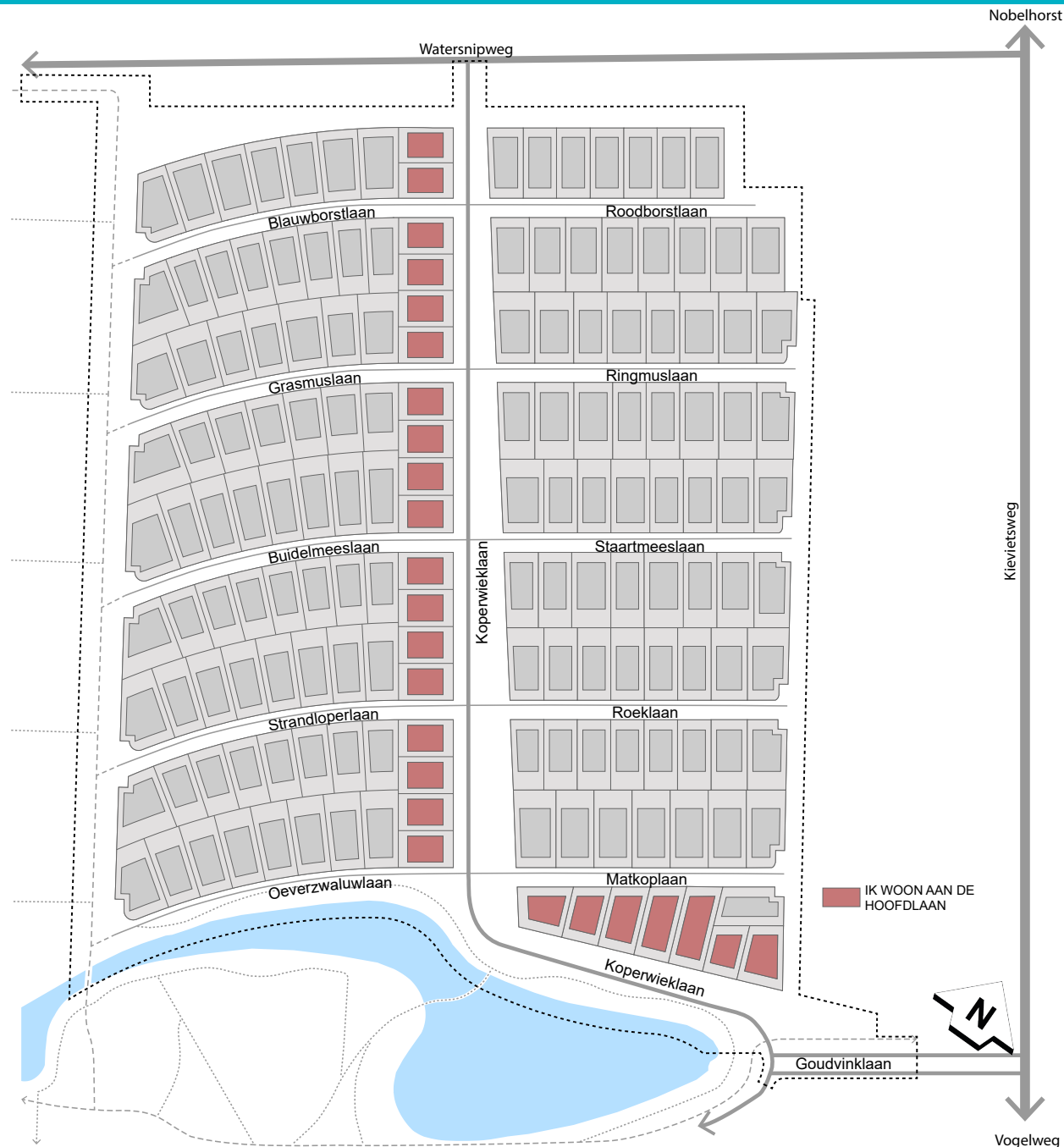
## Ik woon aan de hoofdlaan

De Koperwieklaan is de hoofdlaan van het plangebied en wordt aan één zijde begeleid door woningen. Deze woningen hebben een moderne, strakke uitstraling met plat dak en/of lessenaarsdak.

De moderne, strakke uitstraling is terug te zien door het toepassen van wit/licht grijs stucwerk en/of gekeimde gevels. Het lichtgrijs is niet donkerker dan de RAL kleur 7035 met de naam lichtgrijs.

In de voorgevel zijn meerdere grote gevelopeningen per verdieping. De woningen met een plat dak hebben een minimale bouwhoogte van 7m en maximaal 10m. Voor woningen met een lessenaarsdak geldt een maximale bouwhoogte van 12m bij een minimale gothoogte van 5m.

Een plat dak in combinatie met een lessenaarsdak is toegestaan.





# Beeldkwaliteit: Architectuur

goede referenties



Dakvorm en toepassen van kleur- en materiaalgebuik in de gevel.



Dakvorm en toepassen van kleur- en materiaalgebuik in de gevel.



Verspringend lessenaarsdak toegestaan.



Lessenaarsdak dwars op straat en toepassen van kleur- en materiaalgebuik in de gevel.



Dakvorm en toepassen van kleur- en materiaalgebuik in de gevel.



Lessenaarsdak toegestaan

Kleuren pallet voor het stucwerk of gekeimde gevel

Wit

Licht grijs (RAL 7035)

geen goede referenties

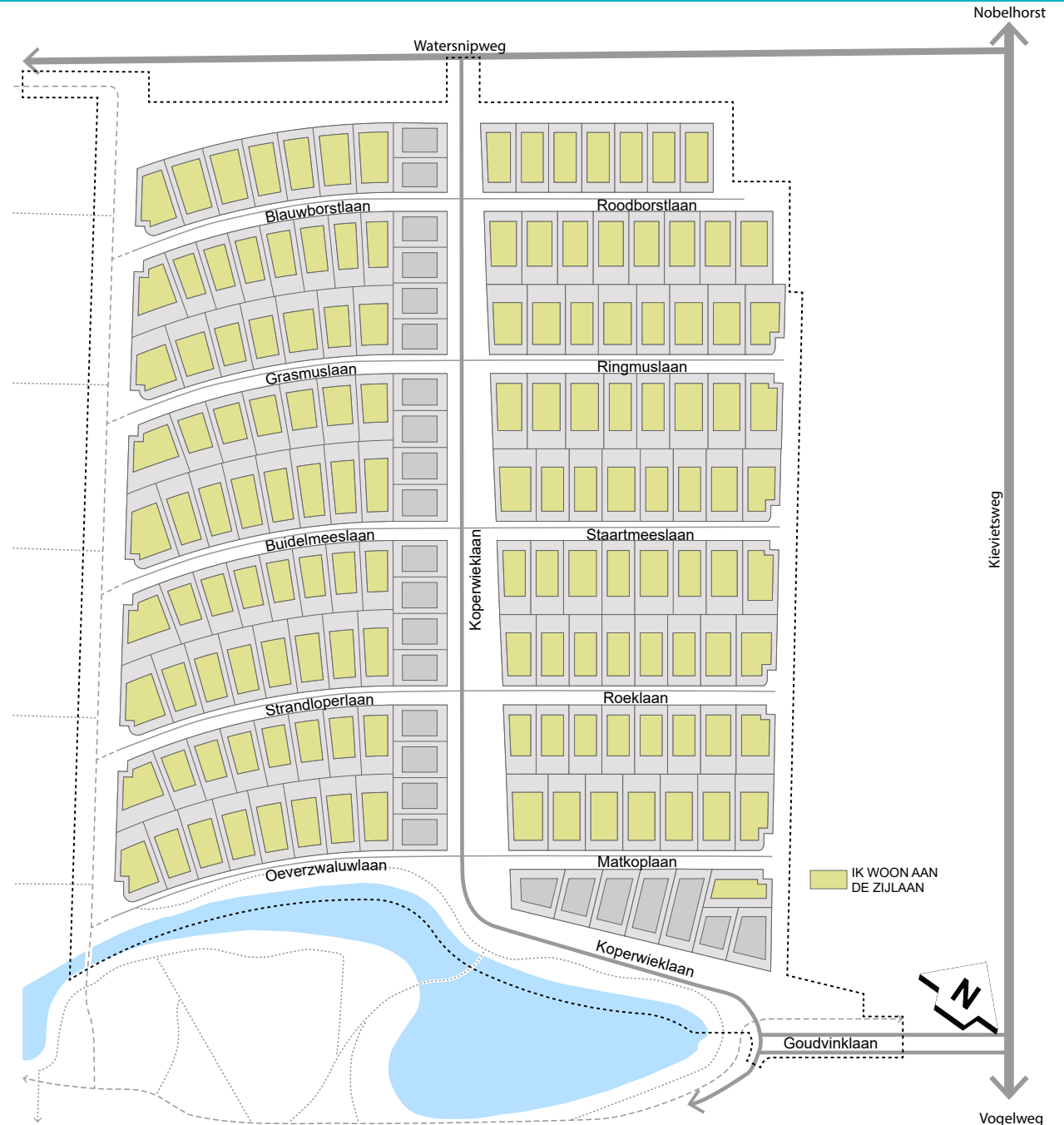


Gevel met te weinig gevelopeningen.

# Beeldkwaliteit: Architectuur

## Ik woon aan een zijlaan

De architectuur, zowel in vormgeving als in kleurgebruik, is in de zijlaan redelijk vrij. Bij deze woningen wordt vooral gelet op de kapvorm. De kap krijgt bij voorkeur één of meerdere bijzondere elementen, zoals een verdraaiing, variërende goothoogte, verschillend materiaalgebruik, een afwijkende kapvorm of iets dergelijks. De maximale bouwhoogte van de woningen is 12m. De voorgevel van het hoofdgebouw moet over minimaal 60% van de gevelbreedte 5m of hoger zijn. Het toe te passen materiaalgebruik en de kleur van de woningen is vrij.



# Beeldkwaliteit: Architectuur

goede referenties dakvormen



Niet symmetrisch en variërende goothoogte.



Dakvorm niet symmetrisch en accent door risaliet.



Plat dak met variërende hoogtes.

geen goede referenties dakvormen



Voorgevel geen 5m hoog over meer dan 60% van de gevel.



Bijzondere kapvorm door opgetild dak.



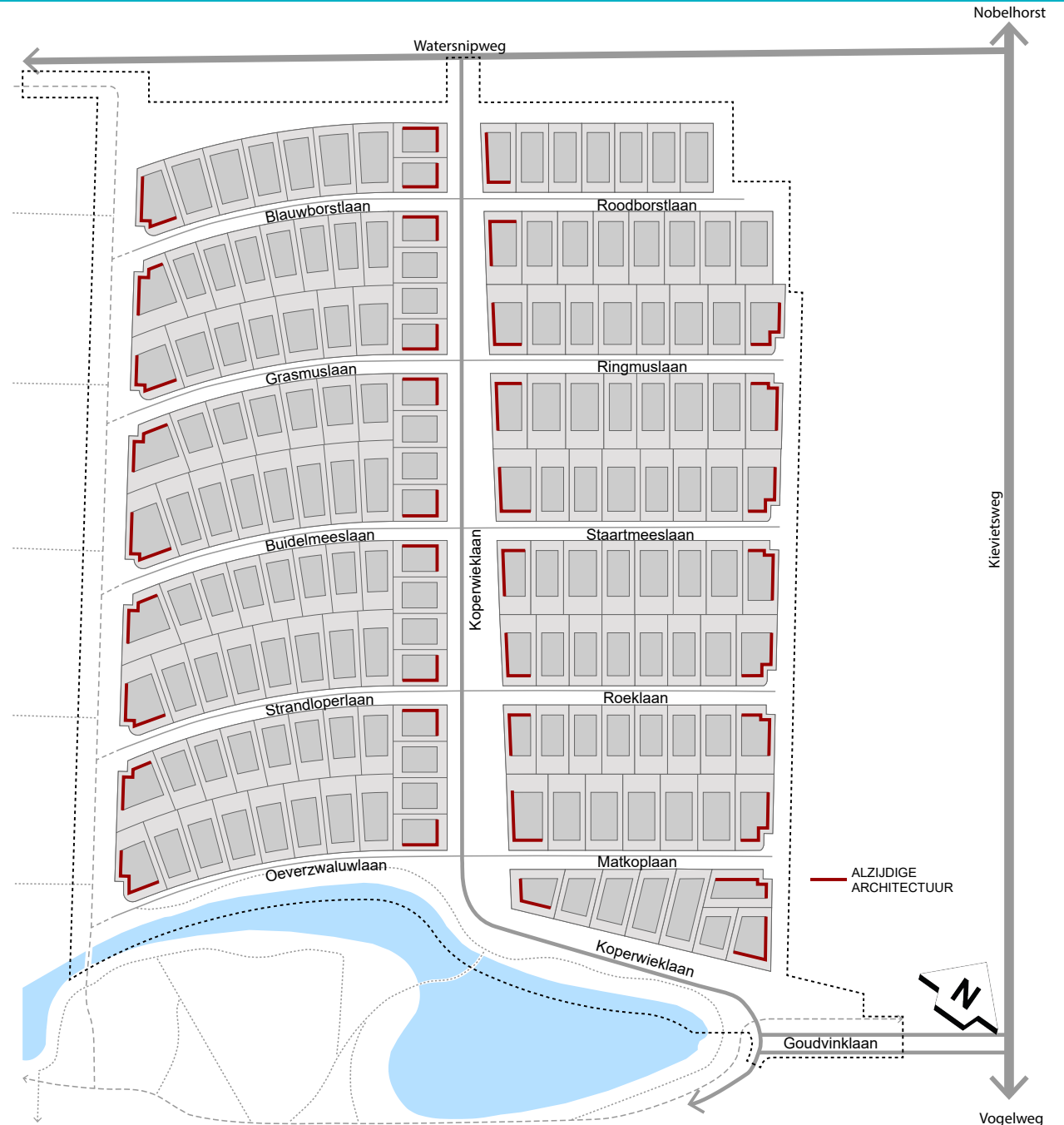
Bijzondere dakvorm

# Beeldkwaliteit: Architectuur

## Alzijdige architectuur

Indien de woning aan twee of meer zijden grenst aan het openbaar gebied dan worden deze 'om de hoek ontworpen'. Dat betekent dat ook de zijgevel grenzend aan het openbaar gebied een aantrekkelijke gevel is met twee of meer grote gevelopeningen op meerdere verdiepingen.

De referenties pagina 13 zijn referenties om gevoel te krijgen voor hoe 'om de hoek' ontworpen kan worden of juist niet. De referenties kunnen qua architectuur afwijken van de beeldkwaliteit behorende bij 'ik woon aan de hoofdlaan' en 'ik woon aan een zijlaan' omdat het hier om de openheid en representativiteit van de gevel gaat gelegen aan het openbaar gebied. Deze alzijdigheid dient op een juiste manier toegepast te worden binnen de beeldkwaliteit zoals weergegeven bij 'ik woon aan de hoofdlaan' en 'ik woon aan een zijlaan'.



# Beeldkwaliteit: Architectuur

goede referenties 'om de hoek'



Meerdere grote gevelopeningen per verdieping.



Meerdere grote gevelopeningen per verdieping.



Meerdere grote gevelopeningen per verdieping.



Meerdere grote gevelopeningen per verdieping.

geen goede referenties 'om de hoek'



Blinde zijgevel grenzend aan openbaar gebied.



Begane grond te weinig gevelopeningen en op 1<sup>e</sup> verdieping te klein.



Zijgevel begane grond en voor/zijgevel op 1<sup>e</sup> verdieping te weinig gevelopeningen.



Gevelopeningen en op 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping te klein en te weinig.

# Beeldkwaliteit: groen

## Openbaar groen

De groene bermen van de woonstraten vormen samen met de groene erfafscheiding de landschappelijke drager van dit plan. Om er voor te zorgen dat elke woonstraat een eigen karakter krijgt, worden steeds verschillende boomsoorten per straat toegepast. Zo krijgt elke straat meerdere bomen waarbij een keuze is gemaakt voor twee boomsoorten per straat. Deze bomen worden geplant in een groenzone bestaande uit extensief beheerd gras. Dat betekent dat het wat minder vaak gemaaid wordt ten behoeve van een grotere biodiversiteit.

Aan de zuidzijde van het plangebied langs de waterplas worden verschillende boomsoorten geplant in combinatie met oeverbeplanting en gras, ook dit gras wordt extensief beheerd. De overige drie randen van het plangebied worden afgeschermd met bosplantsoen bestaande uit verschillende soorten boomvormers en/of heesters. Op het inrichtingsplan Vogelhorst Noord, Almere Hout 5B3c/5B3d staat aangegeven welke soort beplanting op welke plek komt.

## Erfafscheiding

Een groen straatbeeld wordt nagestreefd door onder andere het vastleggen van bepaalde regels inzake de overgang van openbaar naar privé. De Koperwieklaan is een beeldbepalende as in het plangebied.

Voor de woningen grenzend met de voorzijde aan de Koperwieklaan geldt dat door de bewoners een beukenhaag wordt aangeplant op eigen terrein en is 0.80 meter hoog bij de voorgevel (maximaal 1.0 meter). Indien deze woningen ook met de zijgevel grenzen aan de openbare ruimte dan wordt de beukenhaag van 0.80 meter doorgetrokken langs de zijgevel tot 12 meter vanaf voorzijde kavel. Na de 12 meter vanaf erfgrans voorzijde mag de beukenhaag hoger en uitgroeien tot maximaal 2.00 meter.



# Beeldkwaliteit: groen

Voor de woningen die met de zijgevel grenzen aan de Koperwieklaan geldt dat de haag op eigen kavel de eerste 12 meter vanaf voorgevel 0.80 meter hoog (maximaal 1.0 meter). Na de eerste 12 meter vanaf erfgrrens voorzijde mag de haag hoger en uitgroeien tot maximaal 2.00 meter. De soort haag is een beukenhaag, de *Fagus sylvatica*.

De bewoners moeten voldoende groeiruimte reserveren op eigen terrein voor de aanplant van de beukenhagen. Dit is minimaal 0.50 - 0.70 meter. Hoe meer ruimte, hoe beter de haag groeit. Ook bergingen staan minimaal 0.50 meter vanaf de erfgrrens en maken geen deel uit van de erfafscheiding.

Aan de achterzijde van alle woningen dient bij voorkeur een groene levende erfafscheiding te worden geplaatst. Aan de achterzijde van de woningen tussen de Matkoplaan en de Koperwieklaan is een groene levende erfafscheiding echter verplicht. Ter bevordering van de biodiversiteit is een mix van *Ligustrum ovalifolium* (20%), *Acer campestre* (20%), *Crataegus monogyna* (20%) en *Fagus sylvatica* (40%) heel goed toe te passen. Er kan ook gekozen worden uit een van deze hierboven genoemde soorten of als laatste de keuze voor een hekwerk met *Hedera*.

*Fagus sylvatica* oplopend



*Ligustrum ovalifolium*



*Acer campestre*



*Crataegus-monogyna*



hekwerk *Hedera helix*



haag om berging



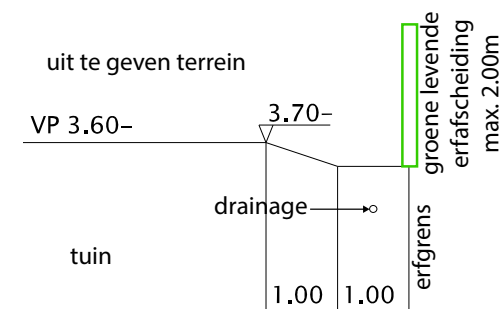
Beplanting Grasmuslaan

*Malus tschonoskii*

*Pyrus calleryana*



Profiel laagte ten behoeve van afwatering



# Beeldkwaliteit: inrit en parkeren

## Inrit

Om de groene bermen van de straten zo min mogelijk te onderbreken worden de inritten waar mogelijk gecombineerd met een aangrenzende kavel en uitgevoerd met grasstenen. Bij een inrit voor een woning geldt een maximale breedte van 4,80m. De entree tot de woning wordt gecombineerd met de inrit.







Een gedeelte van de inrit wordt verhard met klinkers om zo een goede toegankelijke toegang tot de kavel te hebben. Tevens markeren deze paden de inrit tot de kavel.

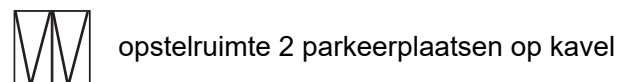
Inritten liggen altijd tegen de (onderlinge) erfgrans aan om versnippering van de groene berm en haag te voorkomen. De positie van de inritten ligt vast in het kavelpaspoort en zoals is aangegeven op het inrichtingsplan Vogelhorst Noord, Almere Hout 5B3c/5B3d.

## Parkeren

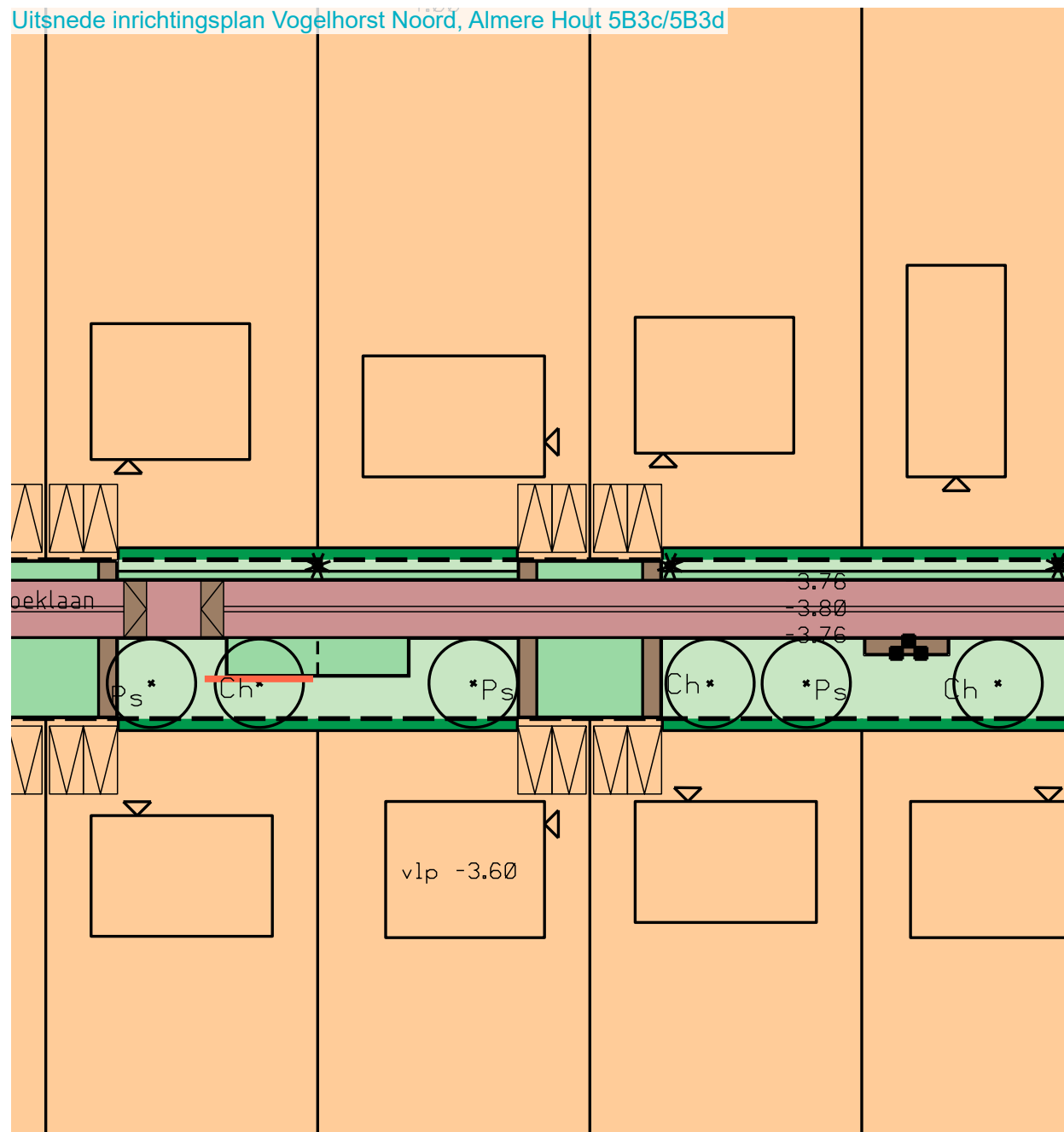
Op de eigen kavel dient ruimte te zijn voor minimaal twee auto's. Deze parkeerplaatsen moeten afzonderlijk vrij toegankelijk zijn vanaf de woonstraat en gebruik maken van de inrit zoals op het inrichtingsplan Vogelhorst Noord, Almere Hout 5B3c/5B3d is aangegeven.

Parkeerplaatsen voor bezoekers worden in de openbare ruimte aangelegd volgens het inrichtingsplan Vogelhorst Noord, Almere Hout 5B3c/5B3d.

-  gras
-  parkeerplaats bezoekers/inrit kavels (grasstenen)
-  looppad (klinkers)
-  rijweg
-  uitgeefbaar terrein
-  haag eigen terrein



Uitsnede inrichtingsplan Vogelhorst Noord, Almere Hout 5B3c/5B3d





# Beeldkwaliteit: duurzaamheid

## GPR

Vanuit het wettelijk kader (Bouwbesluit) zijn de afgelopen jaren grote stappen gemaakt op het gebied duurzaamheid en met de introductie van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) per 1 januari 2021 zijn de eisen verder aangepast. Woningen die vanaf dit moment gebouwd worden zullen op het gebied van energie nog beter presteren.

Om naast energie breder te toetsen op duurzaamheid vragen wij bij de ontwikkeling van deze kavel/woning een berekening op basis van de meest actuele GPR Gebouw berekening. Met een GPR berekening kan objectief getoetst worden hoe woningen scoren op het gebied van duurzaamheid op de aspecten Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De gemeente vraagt de volgende minimale scores op elk thema:

Energie:	8,5
Milieu:	8,0
Gezondheid:	7,5
Gebruikskwaliteit:	7,5
Toekomstwaarde:	7,5
Energie & Milieu :	7,5

Bij de SRV-toets zal middels de meest actuele GRP Gebouw berekening aangetoond moeten worden dat deze scores gehaald worden. Bij de omgevingsvergunning wordt dit nogmaals aangetoond.

## PV-panelen

De zonnepanelen dienen met aandacht te worden meegenomen in het ontwerp. Bij de woningen met een kap passen de panelen bij het materiaal en kleur van het dak. Bij de woningen met een plat dak zijn de pv-panelen niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

## Platte daken

Alle platte daken van woningen en bergingen worden voorzien van een levend groen dak eventueel in combinatie met zonnepanelen.

## Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling Almere (2021)

In deze leidraad wordt richting gegeven hoe duurzaamheid in gebiedsontwikkeling in gevuld kan en soms moet worden. In de leidraad worden vier duurzaamheidsaspecten benoemd, namelijk Energie, Circulariteit, Klimaat & Biodiversiteit en Mobiliteit.

Op al deze vier aspecten wordt inspanning verwacht bij de ontwikkeling van de woningen.



Zonnepanelen icm groen dak



Groen dak.



Zonnepanelen mee ontworpen met dak.



Zonnepanelen mee ontworpen met dak.

*Beeldkwaliteitsplan  
Vogelhorst fase 2 Noord, Almere Hout*

---

Gemeente Almere



*september 2022*