

Startnotitie en bouwenvelophe veld 4G4F DUIN



Inhoudsopgave:

- A – inleiding, procesbeschrijving & toelichting DUIN
- B – Ontwerppogave en ruimtelijk concept
- C – Bouwenvelophe
- D – Uitgangspunten architectuur in relatie tot vigerende (kwaliteits)kaders
- F – Referenties architectuur/kleur/materiaal/buitenruimte
- G – Bijlagen

Brondocumenten startnotitie:

- Kwaliteitplan Kop Zuid, ZUS-BVR 2016
- VPH, BVR 2016
- Haalbaarheidsonderzoek PQR-locatie, LSKVDD 2019
- Programma van Eisen IKC Duinvliinder, IKC 2018
- Programma van Eisen gymzaal versie 4, IKC 2018
- Programma van Eisen frisse scholen klasse b, RVO 2015

A. Inleiding & procesbeschrijving

De locatie Kop Midden (PQR) is centraal gelegen in DUIN. Het is gelegen in het hoogbouwgebied en aangrenzend aan de belangrijkste voorzieningen en een grote publieke parkeergarage. Het is ook een uitdagende locatie. De haalbaarheid van het programma basisschool, gymzaal, kinderopvang en woningbouw op de locatie in Kop Midden is een uitdaging wat betreft de hoogteverschillen, de logistiek en parkeeropgave, de daglichttoetreding en de beschikbare (buiten)ruimte op het perceel. Voor de stedenbouwkundige-landschappelijke inpassing op hoofdlijnen is teruggegrepen op het vastgestelde uitgangspunt Verkavelingsplan op Hoofdlijnen en het Kwaliteitplan Kop Zuid (2016) waar op deze locatie één hoger en één laag volume staat als onderdeel van het ensemble van de hoogbouw van DUIN.

De locatie is in het Verkavelingsplan benoemd als woonlocatie met plintfuncties. In 2018 is locatie aangewezen als mogelijke locatie voor één van de twee basisscholen (IKC's) die in Duin moeten komen. Aanvullend aan het schoolprogramma is ook een gymzaal voorzien alsmede flankerend een kinderdagverblijf (KDV). Een deel van het woonprogramma is verschoven naar kavel SVU om plek te maken voor deze nieuwe programmaonderdelen.

Stichting Katholiek Onderwijs (SKO) is beoogd gebruiker van de school. Zij zijn betrokken bij de ruimtelijk-functionele verkenningen die verricht zijn om tot passende oplossingen te komen. Met behulp van een ontwerpend haalbaarheidsonderzoek is met SKO hierover overeenstemming bereikt. Specifieke wens van SKO is om een IKC te vestigen met een fysieke verbondenheid tussen basisschool en kinderopvang. Deze wens komt voort uit het gehanteerde didactische beleid. Aandachtspunt hierbij is dat de gemeente verantwoordelijk is voor de school maar niet voor de kinderopvang (= commerciële voorziening). Het schoolprogramma bracht daarbij ook de noodzaak met zich mee om een passende oplossing te vinden voor het haal- en brengverkeer binnen de strikte kaders van Duin (geen parkeren op maaiveld). De naastgelegen Duinhalparkeergarage biedt hiertoe mogelijkheden.

In een proces van verkenning en ontwerp (haalbaarheidsstudie) is een visie ontstaan op de mogelijke samenloop van de verschillende programma's op dit krappe(!) bouwveld. Onderdeel hiervan was het verplaatsen van de parkeervoorziening voor de sociale woningen naar de tegenovergelegen kavel SVU, waardoor een verdiept maaiveld (de duinpan) mogelijk werd (voorheen werd een parkeerkelder voorzien) en een directe verbinding met de bovenste laag van de Duinhal parkeergarage. De praktijk laat immers zien dat het merendeel van de ouders hun kinderen met de auto naar school brengen hetgeen hiermee op praktische wijze wordt mogelijk gemaakt. De 'duinpan' die zo ontstaat biedt daarnaast een veilige en beschutte speelomgeving. In afstemming met SKO is gekozen voor een bijzonder bouwvolume waarin het door hen nagestreefde vernieuwende onderwijsconcept kan worden ingepast. Een fysieke verbinding in de plint tussen school en het KDV maakt hier onderdeel van uit. Het drielaagse volume van de school bevat tevens in pandig de gymzaal.

Met De Alliantie worden de kaders vastgelegd voor de bouw van ca. 84 sociale huurwoningen in de woontoren alsmede het kinderdagverblijf in de plint. Dit startdocument zal als onderdeel van het afsprakenkader de ruimtelijke en functionele afspraken vastleggen.

Het Q-team heeft in het bijzonder benadrukt dat de plinten van de gebouwen vanuit een samenhangende visie moeten worden ontwikkeld. Dit, en de verbindende (openbare) pleinruimte, vereist een gecoördineerd ontwerpproces waarbij met name in de VO-fase de afstemming wordt gezocht. Deze notitie biedt hiervoor het kader.

Procesbeschrijving: plan-, aanbestedings- en bouwproces (gemeente):

De Startnotitie vormt voor de drie betrokken partijen op de kavel (Alliantie, Gemeente en SKO (vertegenwoordigd door Vastgoedbedrijf) het gedeelde uitgangspunt/kader. Dit wordt richting partijen ook zo contractueel vastgelegd.

De gemeente draagt zorg voor inrichting openbare ruimte. De gemeente heeft een regietaak in de afstemming van de bouwkundige ontwerpen en het landschapontwerp. De afstemming met Q-team en AMVEST loopt tussentijds via de Gemeente. Het ontwerpproces met de te selecteren architecten voorziet in een aantal gezamenlijke workshops waarin de ontwerpers van de drie partijen gezamenlijk en onder regie van ZUS/BVR de planvorming in de VO-fases coördineren; voorwaarde is derhalve wel dat de VO-fases parallel worden geschakeld. De VO's komen gezamenlijk in Q-team ter integrale beoordeling. Na de VO-fase zou ieder zijn eigen proces moeten kunnen doorlopen waarbij wel coördinatie aan de orde is voor wat betreft uitvoeringsaspecten en gedeelde voorzieningen.

Toelichting DUIN & positie in de Koppen:



Duindak op parkeergarage



Opgeleverde hoogbouwontwikkeling DUIN

DUIN is een gebiedsontwikkeling waarin een nieuw landschap van strand, duinen, water en bossen de identiteit bepaalt. Duinen brengen het strand en de kust dieper het land in; het strandgevoel begint zo al bij Almere Poort. DUIN voegt een nieuw, uniek milieu toe aan Almere en de noordelijke Randstad. DUIN is een plan vol contrasten; hoog en laag, nat en droog, druk en rustig, beschut en open. Op de duinen en in de bossen komen bijzondere woonlandschappen. Aan het water, gekoppeld aan de jachthaven, komt een levendig, stedelijk centrum met een aantrekkelijke kustroute, winkels, horeca, leisure en andere bedrijvigheid. Dit centrum noemen we de Koppen van DUIN.

De Koppen vormen een stedelijk front van hoogbouw, goed zichtbaar over het hele IJ-meer en vanaf het station in Poort. Het is het centrum van plan DUIN met een mix van functies: wonen, kantoren en commerciële ruimten.

Het continue landschap van duinen is de ruimtelijke drager van de ontwikkeling DUIN. In de Koppen zijn de hoogste en grootste duinen te vinden. De dijk 'verdwijnt' ook in een duin variërend in hoogte en met afwisselende taluds. Plintbebouwing en parkeergarages worden geïntegreerd in (onder) de duinen. Het opvolgende reliëf van duinkammen is de basis voor de landschappelijke inbedding en adressering van de woontorens en commerciële plinten.

Het parkeren in de Koppen is georganiseerd in parkeergarages. Parkeren op maaiveld in de openbare ruimte komt niet voor. Het continue duinlandschap blijft hierdoor dominant. Door duidelijk voor één parkeerconcept te kiezen (parkeren in parkeergarages) en uitzonderingen op maaiveld uit te sluiten is er geen onduidelijkheid voor bewoners en bezoeker. De verkeersroutes voor gemotoriseerd verkeer zijn 30km/u en ook zo vormgegeven en liggen altijd vrij van de fiets- en voetpaden in het gebied. Routes voor gemotoriseerd- en langzaam verkeer slingeren door het glooiende landschap. Hierbij worden hoogteverschillen van 7m overbrugd.



Illustratieve plankaart ontwikkeling DUIN



Routing Koppen/hoogbouwgebied DUIN

B. Ontwerpopgave & ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept van de ontwikkeling gaat uit van bouwvolumes met de voet in een duinpan die deels in de zandophoging/duin zijn geschoven. In deze duinpan is de opgave een continue en integrale plint te ontwerpen tegenover een landschappelijke duinrand.

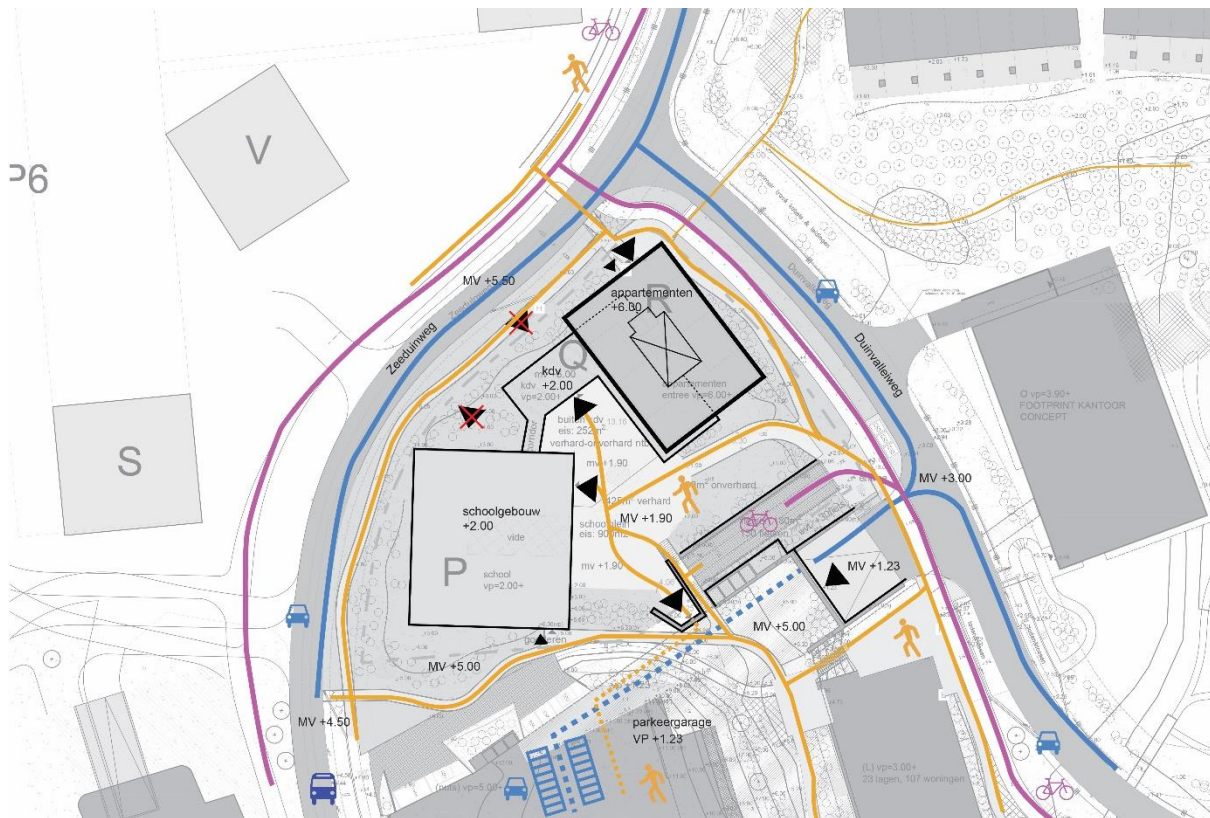
Uitgangspunt adressering & logistiek:

Een groot aantal gebruikers van de school, het kinderdagverblijf en de gymzaal zal deze per auto bezoeken. Deze bezoekers parkeren in de commerciële parkeergarage van de Duinhal. De hoofdentrees van de school, gymlokaal en kinderdagverblijf dienen direct vanuit de parkeerkelder bereikbaar te zijn zonder dat grote hoogteverschillen met lange (want kinderwagenvriendelijk en rolstoelgeschikte) hellingen moeten worden overbrugd. Dat is immers niet praktisch voor het halen en brengen van jonge kinderen. Het niveau van de bovenste parkeerlaag is daarbij maatgevend: +1,23m NAP. Het direct op de garage aansluitende terrein van de voorzieningen moet dus binnen het bereik van deze hoogte liggen en is vastgesteld op +1,90m NAP. Omdat de omringende openbare ruimte van bouwveld 4G4F hoger ligt dan +1,23/+1,90 NAP, variërend van +3,00 tot +5,50 NAP is daarbij sprake van een ontsluitende pleinruimte dat gelegen is in een soort duinpan. Om de duinpan liggen begroeide taluds naar de omringende wegstructuur.

Uiteraard komen er ook veel gebruikers per fiets, met name de wat oudere kinderen en personeel. De schoolleiding verwacht voor Almeerse begrippen in DUIN veel fietsers. De toegang tot de (niet overkapte) fietsenstalling is nabij de entree van de parkeergarage aan de Duinvalleiweg: hier sluit het vrij liggende fietspad direct aan en kan zo eenvoudig en comfortabel mogelijk -zonder lange hellingbanen- het entreeniveau van de school, voordeur gymlokaal en het kinderdagverblijf in de duinpan worden bereikt. Een trap verbindt het schoolplein met het duindak van de parkeergarage en is ook de wandelroute naar de achteringang van de Duinhal (supermarkt/bso/voorzieningen).

Het appartementencomplex heeft een adres aan de Zeeduinweg, nabij het kruispunt van de Duinvalleiweg-Zeeduinweg en sluit direct aan op het niveau van de openbare routes (rijbaan, vrij liggend fietspad en voetpaden). Parkeren voor de woningen vindt plaats in de toekomstige parkeergarage aan de overzijde van de Zeeduinweg. Deze parkeergarage is bereikbaar via het openbare maaiveld.

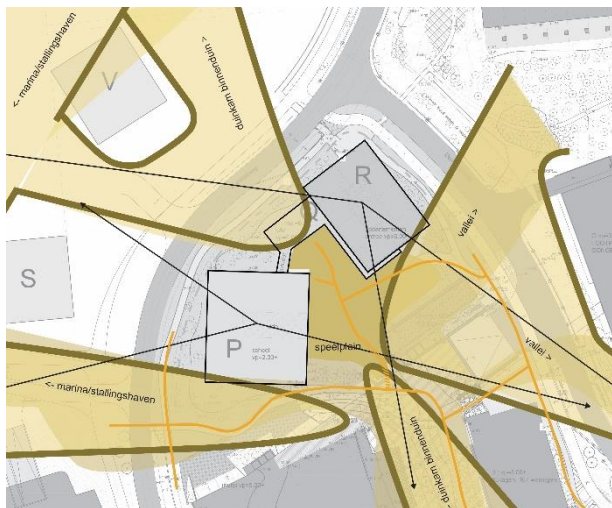
Het KDV onder de toren heeft de hoofdentree aan het plein (laag, op afstand van de weg). Op maaiveldniveau heeft het KDV een tweede entree voor beleving vanaf de daar aanwezige laad- en losstrook. Beleving vanaf het lage niveau (de duinpan) is niet mogelijk.



Adressering en logistiek bouwveld 4G4F

Uitgangspunt duinpan in een continu duinlandschap:

Het bouwveld is onderdeel van een continu duinlandschap. Wegen zijn ingebed in- en gebouwen staan met hun voeten in het landschap: ze accentueren de richting van de open ruimte. De landschappelijke oriëntatie is in principe 360 graden. In de positionering van de gebouwen is naar een balans gezocht die recht doet aan de ruimtebeleving van de verschillende continue landschapsstructuren en verbindingen tussen de gebouwen en ook gezien vanuit die gebouwen: gericht op de vallei, gericht op de duindijk en stallingshaven en gericht op de duinkam tussen de hoogbouw parallel aan de kustlijn. Door de functionele verbinding/routing aan de zuidrand van het bouwveld ligt hier de nadruk op landschappelijke geleiding en continuïteit in de landschappelijke ruimte (tussen Duinhal en schoolgebouw). De ontwikkeling is ingebed tussen wegen die rondom het bouwveld een hoogteverloop hebben van 1 tot 2 m (Duinvalleiweg en Zeeduinweg). Doordat de gebouwentrees aan het schoolplein lager liggen dan de omliggende wegen en duinen heeft het aan de randen van het bouwveld een verloop in hoogte is het plein een soort duinpan. Het idee van de duinpan is zichtbaar door rond de school duinhellingen aan te leggen die mede zorgen voor meer daglicht op de lageregelegen verdiepingen.



Continue duinlandschappen en oriëntaties



Landschapstype duinpan in continu landschap

Uitgangspunt twee architectonische eenheden: voorzieningenplint met schoolgebouw en appartementencomplex:

Het bouwveld biedt conform VPH (2016) ruimte aan twee bouwvolumes. Ruimtelijk-functioneel is er een verbinding tussen onderbouw IKC (school) en kinderdagverblijf uitgangspunt voor de wisselwerking tussen de programma's. Door deze verbinding vorm te geven op het lagergelegen niveau van het schoolplein is er op straatniveau een continu duinlandschap (duindak) en geleiding tussen de volumes. De ruimtelijk functionele organisatie van het bouwveld is aanleiding voor een driedelige ontwerppogave: landschap, voorzieningenplint met schoolgebouw en verzelfstandiging van de woontoren.



Conceptueel uitgangspunt bouwveld 4G4F: twee volumes in een duinpan verbonden met een plint. Tevens aanleiding voor de driedelige ontwerppogave: landschap, plint met schoolgebouw en verzelfstandiging van de woontoren.



Uitgangspunt ontwerp opgave:

De ontwerp opgave voor bouwveld 4G4F overstijgt de demarcaties van de deelontwikkelingen en is driedelig:

1. Landschappelijke inpassing & logistiek: duinpan als speelruimte en entreezone op parkeerniveau met fietsenstalling. De randen van het plein sluiten aan op het hoger gelegen maaiveld met duinhellingen. De pleinruimte is zoveel mogelijk onverhard/ half-verhard en kan geaccidenteerd zijn waarbij de geboden toegankelijkheid moet worden geborgd. De school heeft aangegeven minimaal een trapveld als vlakke ruimte te willen gebruiken. De fietsenstalling is in de rand van de duinhelling gesitueerd met keermuren. Medewerkers van IKC en KDV alsmede bewoners van de sociale woningen parkeren hun fietsen inpandig. Er zijn geen losse bergingen of overkappingen op het terrein. De keermuren in het terrein en de entree tot de parkeergarage worden in het landschapsonwerp opgenomen en afgestemd met de architecten.
2. School en kinderdagverblijf georiënteerd op de duinpan: het schoolgebouw en het kinderdagverblijf zijn één architectuur. De samenhang van de plinten van school en KDV is daarmee een integrale ontwerp opgave: continu qua vorm en materiaal zonder zichtbare demarcatie tussen ontwikkeling Vastgoedbedrijf en De Alliantie. De school en bedrijfsruimte (KDV) zijn in de omliggende duinhelling geschoven dat resulteert in een duindak voor het KDV en glooiend maaiveld rond de school. Bij een mogelijke twee-laagse ontwikkeling van deze voorziening dient de tweede laag binnen het volume van het appartementencomplex te worden opgenomen.
3. Appartementencomplex: sociaal woongebouw. Door de bedrijfsruimte (het kinderdagverblijf) met duindak aan de pleinzijde iets te laten uitsteken kan het bouwvolume van de woontoren zich vanaf het plein en op maaiveld (straatniveau) als los bouwvolume presenteren.
De afstand tot de laagbouw van Noorderduin is 1,25x de hoogte vanaf straatniveau. Dit is bepalend voor de bouwhoogte: aan de kant van de laagbouw 12 verdiepingen (36 m hoog met afstand 45 m) en aan de kant van het schoolplein mogelijk een laag extra. Door dit gegeven en het aantal woningen is maximaal een 8-spanner voorzien met woningen van 50-65 m² GBO.
De fietsenstalling en de bergingen zijn grotendeels voorzien op de verdieping grenzend aan het straatniveau en draagt met een aangepast gevelbeeld bij aan de verzelfstandiging van het woongebouw op de plint. De fietsenstalling mag zichtbaar zijn vanaf de straat, de gevel dus niet volledig gesloten. De Amsterdamse methodiek met een collectieve fietsenstalling heeft de voorkeur. Het KDV heeft een entree op maaiveldniveau naast de entree appartementencomplex. Op straatniveau zijn ook woningen aan de pleinzijde mogelijk met een buitenruimte op niveau van het duindak van het KDV.



Impressie ontwikkeling 4G4F, zicht vanaf Duinvalleiweg met op de voorgrond de entree tot de parkeergarage en op de achtergrond het schoolgebouw.



Impressie ontwikkeling 4G4F, zicht vanaf het naastgelegen duin op de parkeergarage naar het lageregelegen schoolplein met schoolgebouw, kinderdagverblijf. Rechts het appartementencomplex.



Impressie ontwikkeling 4G4F, zicht vanaf schoolplein op de entree tot de parkeergarage en de duinhellingen naar het openbare duin op het parkeerdek.



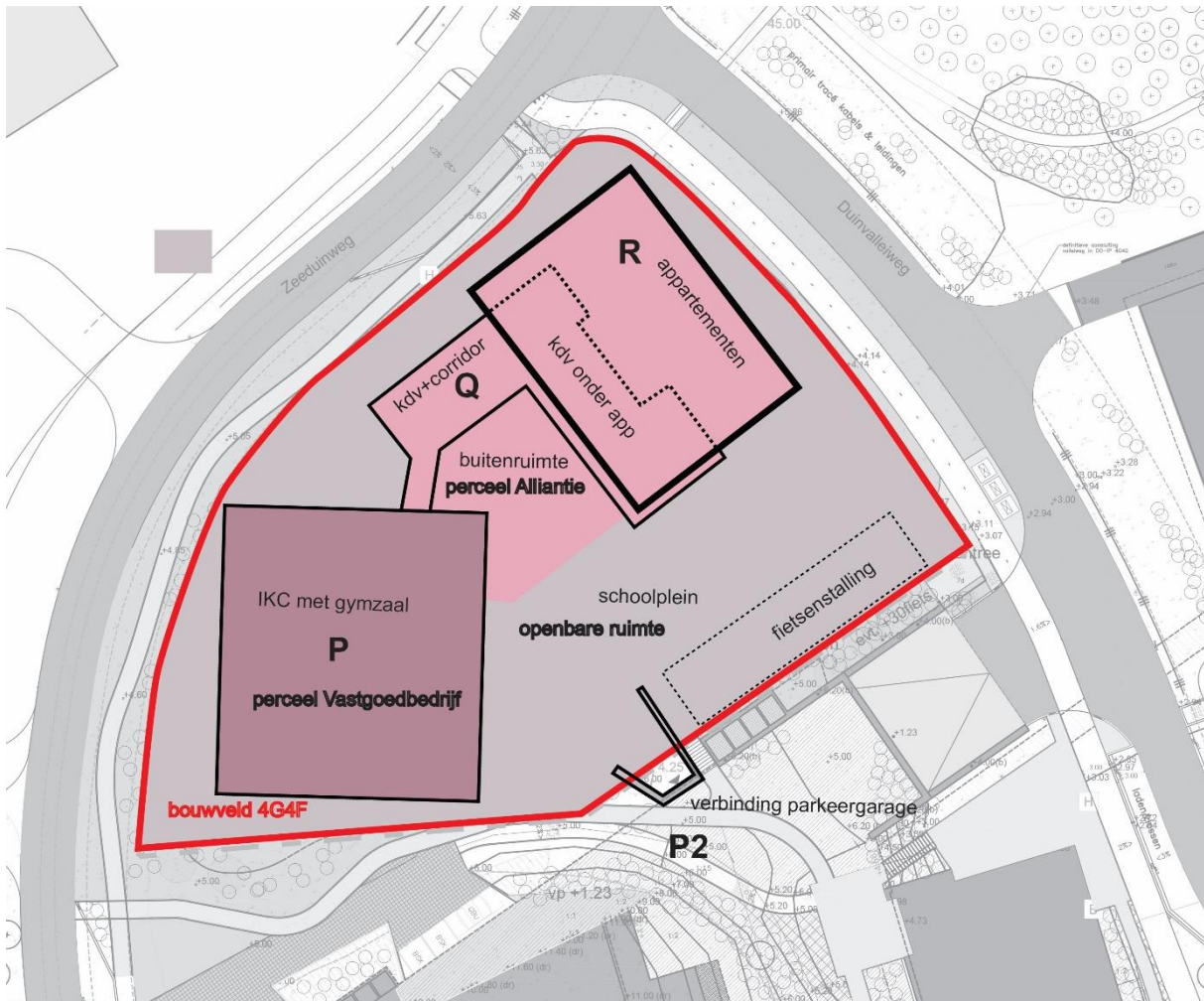
Impressie ontwikkeling 4G4F, zicht Duinvalleiweg op de entree voor fietsers en voetgangers naar het schoolplein, op de achtergrond het schoolgebouw.

C. Bouwenvelophe

De bouwenvelophe is opgesteld als uitgangspunt voor de positie (RD-coördinaten) en demarcatie van de op elkaar aansluitende ontwikkelingen te weten:

- Verbinding parkeergarage (opdrachtgever gemeente)
- Schoolgebouw IKC Duinvlinder met geïntegreerde gymzaal (opdrachtgever Vastgoedbedrijf)
- Appartementencomplex met KDV (opdrachtgever Alliantie)

In het VO-proces is het mogelijk om (kleine) afwijkingen op de bouwenvelophe bespreekbaar te maken met het Q-team. De definitieve percelen worden vastgesteld op basis van het definitief ontwerp (DO)



Bouwveld 4G4F: 3.950 m²

Perceel Vastgoedbedrijf: ca. 850 m²

Perceel Alliantie: ca. 1.065 m²

Openbare ruimte incl schoolplein: ca. 2.035 m²

Programma:

Kiss & ride met parkeren in de parkeergarage:

Met AMVEST is afgesproken dat de school 25 tot 30 parkeerabonnementen afneemt voor personeel en vrijwilligers. Halen en brengen door ouders in de parkeerkelder wordt gefaciliteerd middels een afwaardeerapparaat in de school waardoor kort parkeren voor ouders van schoolgaande kinderen kosteloos zal zijn. De bezoekers van de gymzaal en het KDV dienen een parkeerkaartje te kopen wanneer zij van de parkeergarage gebruik wensen te maken.

(P) basisschool, unitonderwijs (16 klassig; 384 leerlingen): 2.135 m² BVO (1.642 m² NVO)

schoolplein: 900 m² (streven zo veel mogelijk onverhard)

fietsenstalling: 300 m² (200 fietsen)

gymzaal: 455 m² BVO (zaal: 14x22m)

bouwlagen: max. 3 vanaf pleinniveau

vloerpeil: +2.00 NAP

fietsparkeren werknemers: inpandig, onderdeel footprint (geen los volume)

fietsparkeren bezoek: maaiveld (maximaal 180 fietsplekken)

specifiek programma: inpassing capaciteit regelkamer stadsverwarming ca. 12 m².

(Q) kinderdagverblijf, 84 kindplaatsen

400 m² BVO

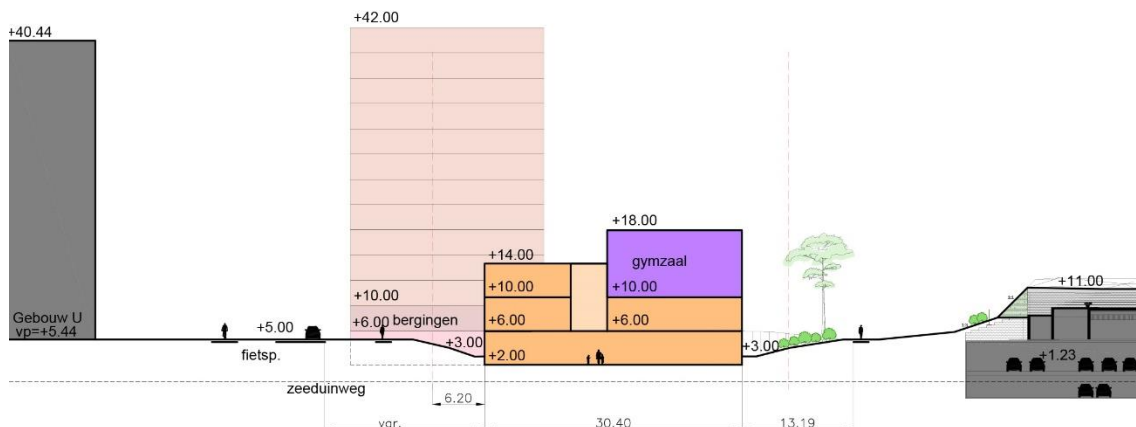
speelruimte:	252 m ² (streven zo veel mogelijk onverhard)
bouwlagen:	max. 1 vanaf pleinniveau (begane grond); tweede laag mogelijk binnen torenvolume
fysieke verbinding tussen school en kinderdagverblijf	
vloerpeil:	+2.00 NAP
fietsparkeren werknemers:	inpandig, onderdeel footprint (geen los volume)
fietsparkeren bezoek:	zie P
(R) appartementencomplex, sociale woningen	84 woningen á 50 tot 65 m ² NVO (8-spanner)
footprint:	615 m ²
bergingen:	aansluitend op maaiveld en mogelijk kelderniveau
bouwlagen:	max. 12 vanaf straatniveau (36m hoog i.v.m. afstand tot laagbouw)
vloerpeil:	+2.00 NAP
parkeren:	parkeergarage overzijde Zeeduinweg (SUV-locatie), bereikbaar via maaiveld. Hierover worden afspraken vastgelegd met De Alliantie en met de nog te selecteren ontwikkelaar(s).
fietsparkeren:	inpandig

Kaveltekening en profielen:

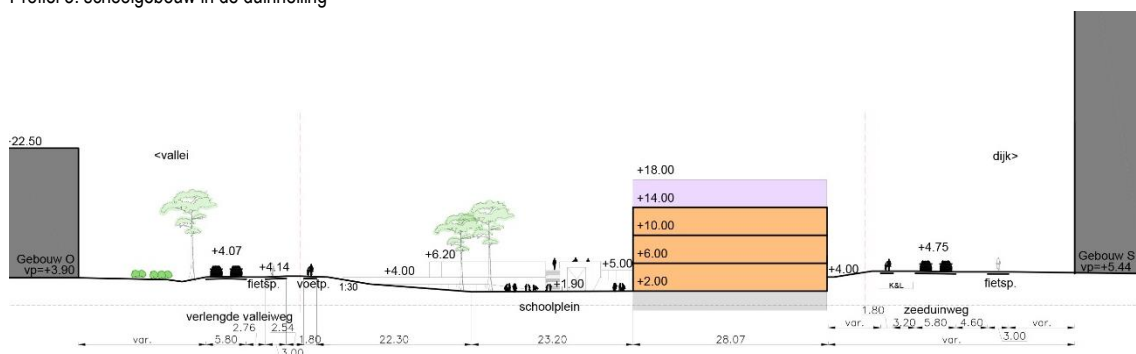


Voorlopig verkavelingsplan bouwveld 4G4F

13



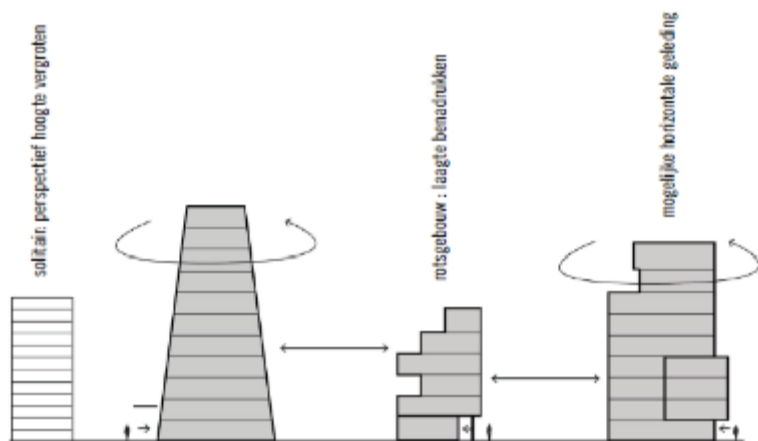
Profiel 3: schoolgebouw in de duinhelling



Profiel 4: geboden toegang en toegang nooddiensten van de Duinvalleiweg

D. Uitgangspunten architectuur in relatie tot vigerende (kwaliteits-)kaders

IKC de Duinvliender en de sociale woningbouwontwikkeling met kinderdagverblijf in de plint door de Alliantie zijn onderdeel van het stedenbouwkundige ensemble van de Koppen. De gebouwen binnen Kop Zuid staan ten opzichte van elkaar nooit in een rechte lijn. Er zijn grote verspringingen en verdraaiingen mogelijk waardoor veel diepte en gelaagdheid ontstaat. Dit effect noemen we de 'dansende gebouwen'. De hoogbouw vormt tezamen een ensemble door onder andere kleurstelling, vorm en afstemming in de architectuur. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het Kwaliteitplan Kop Zuid (BVR-ZUS 2016).



Kwaliteitplan koppen, 2016: appartementencomplex valt in de categorie lage hoogbouw, het zogenaamde 'rotsgebouw'

Vorm en massa:

Het schoolgebouw met gymzaal en de sociale woningbouw met kinderdagverblijf vallen in de categorie 'lage hoogbouw' van 20-40 m bouwhoogte. Opgave voor de koppen is dat bij deze bouwmassa's de laagte wordt benadrukt door een reliëf van de gevel met bijvoorbeeld balkons, dakterrassen, overstekken en cut outs en een aftopping van de bovenste (lagen) die getrapt is. Voorbeelden in DUIN zijn woongebouwen Het Anker en De Boei. Door het gymlokaal te situeren op de bovenste laag van het schoolgebouw is dit voor de vormgeving van de bouwmassa direct aanleiding voor een gelede optopping en mogelijk

voor een geleding van de gevel door een uitstekende bouwmassa op de verdieping. Door de variatie in raampartijen gerelateerd aan de verschillende functies op de verdiepingen ontstaat een typologische herkenbaarheid. De balkons van het appartementencomplex vallen buiten de footprint.



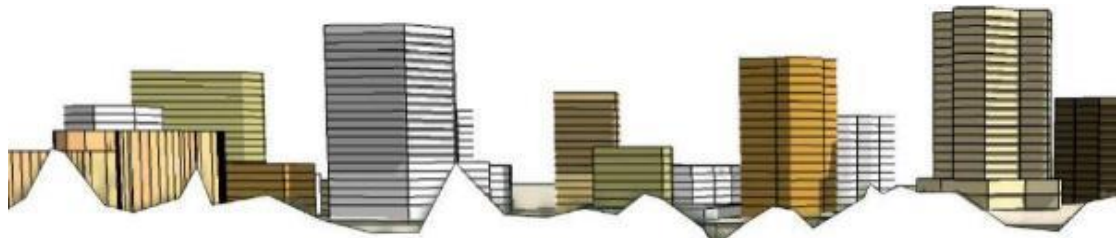
Het Anker, Zeeduinweg DUIN (Klunder architecten) – geleding vorm en massa Marlborough-Primary-School (Dixon-Jones) – geleding vorm en massa

Plint:

Het streven naar een continu duinlandschap wordt gerealiseerd door zoveel mogelijk 'duindaken' aan te leggen op de plinten en parkeergarages. Opgave voor de uitstekende plint van het appartementencomplex is dat het dak (van het kinderdagverblijf) integraal onderdeel wordt van het duinlandschap.

Kleur:

Voor de hoogbouwontwikkeling in DUIN is in samenhang met het duinlandschap een pallet van lichte, zandige en meer aardse kleuren vastgelegd. De lichte tinten die refereren aan de badplaats zijn dominant. De kleurenverhouding van het ensemble is gebaseerd op een interactie met de kleur van de naastgelegen bebouwing. De appartementencomplexen ten zuiden van de bouwlocatie zijn brons (Sydney) en bruin (Kaapstad). De voorkeur gaat uit naar licht, zandige tinten. School en plint krijgen één kleur, het appartementencomplex krijgt een andere kleur passend in het kleurenpalet van DUIN.



Impressie silhouet Koppen met kleurenverhouding van het ensemble (Kwaliteitplan Koppen 2016, BVR-ZUS)

E. Technische randvoorwaarden in aanvulling PVE's

Deze startnotitie is geen ruimtelijk en/of functioneel programma van eisen voor IKC de Duinvliinder, kinderdagverblijf en Appartementen van de Alliantie. Er zijn een aantal technische randvoorwaarden verwant aan de PVE's te benoemen als opgave voor de ontwikkeling.

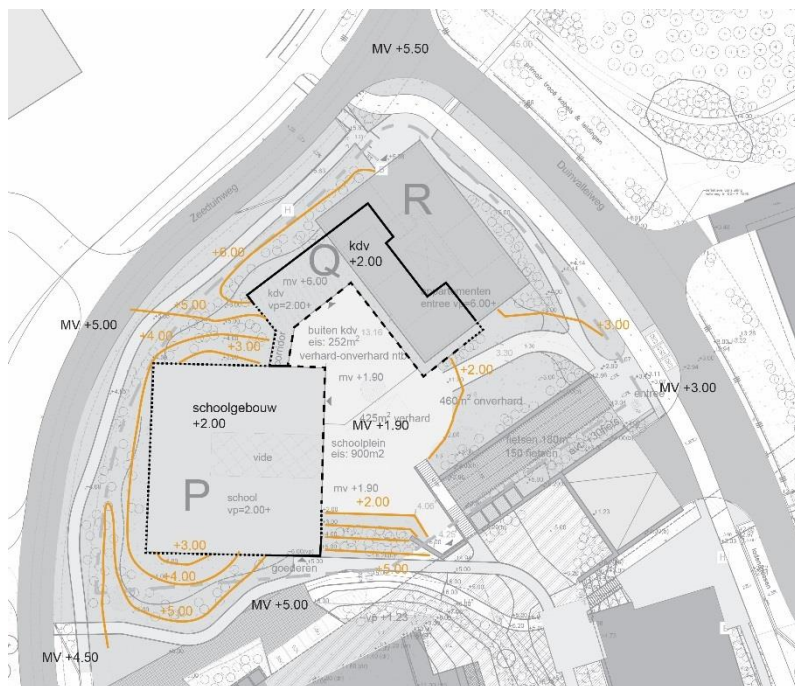
Windklimaat:

Onderzoek naar het windklimaat wordt medio eind 2019 uitgevoerd. Bij vaststelling van dit document zijn de uitkomsten nog niet bekend. De plannen dienen te voldoen aan de vereisten voor een goed windklimaat. Indien noodzakelijk moeten bouwkundige maatregelen worden genomen (bijv. luifels/ setbacks/ windscreens) om een acceptabel windklimaat te borgen.

Daglichttoetreding:

Uitgangspunt voor het IKC en het kinderdagverblijf is een daglichtfactor op de werkvlakken in de groepsruimten conform het PVE frisse schollen klasse b: gemiddeld over de ruimte minimaal 5%. Met name voor de onderbouw die deels in de

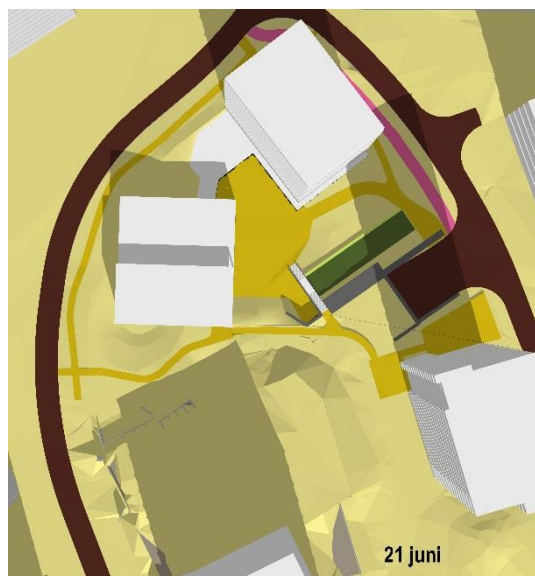
zandophoging is gesitueerd, is het de nadrukkelijke opgave zoveel mogelijk daglicht te voorzien door de werkvlakken van het kinderdagverblijf zoveel mogelijk te oriënteren op de pleinzijde en overige functies van de schoolonderbouw slim in te bedden in de topografie: de opgave is hier door middel van verlagingen in het aansluitende maaiveld te voorzien in de benodigde daglichttoetreding.



Indicatie open-gesloten gevels en maaiveldhoogten, zie verder bouwenvolpe en profielen

Bezonning:

De bezonning van het perceel is goed doordat de naburige torens op relatief grote afstand staan. Het lagere schoolgebouw is ten zuidwesten van het hogere appartementencomplex gunstig gesitueerd. De opgave voor de buitenruimte is deze zo optimaal mogelijk te oriënteren op de zon.





Indicatie bezonning en schaduw bouwveld 4G4F

Verbinding parkeergarage:

De opgave is een verbinding te realiseren van de parkeergarage naar het schoolplein die voldoet aan de eisen van geboden toegang. De vloer van de parkeergarage +1,23 NAP sluit aan op het maaiveld van het schoolplein ca. +1,90 NAP. De entree tot de parkeergarage is afsluitbaar middels een luchtdichte branddeur (voorschrift brandveiligheid) welke tijdens de bedrijfsuren van het IKC en de sporthal geopend kan worden. In overleg met AMVEST is gekozen voor een entree op een andere plek dan eerder in de plannen van de Duinhalparkeergarage voorzien. Hierdoor hoeft geen 'tunnel' te worden gebouwd (onwenselijk vanwege kosten, beheer en sociale veiligheid). De voorgestelde oplossing gaat uit van het realiseren van een doorgang van ca. 1,8 m¹ ter plaatse van het looppad naast de rijbaan in de parkeergarage. Deze lijkt zowel constructief als logistiek haalbaar en is met AMVEST en Inpublic (exploitant garage) afgestemd. In de school wordt een afwaardeerapparaat geplaatst voor het afwaarderen van de parkeerkaarten. Een en ander conform gemaakte afspraken met de parkeerexploitant.

Technische ruimtes (nuts etc.), bergingen, afvalinzameling:

Uitgangspunt voor het hoogbouwgebied in Duin is dat alle nutsruimten (trafo, stadswarmte, pompgemaal) en bergingen etc. integraal onderdeel zijn van het hoofdvolume, binnen de footprint van de plint of verdieping vallen en geen aanbouw of aanhangsel zijn. Er geldt een aansluitplicht voor stadsverwarming.

Een capaciteit regelkamer voor de stadsverwarming wordt ingepast op maaiveldniveau in de plint van de school conform de daaraan te stellen technische eisen en omvat een aan de gevel georiënteerde technische ruimte van circa 3x4 m¹.

Laden en lossen:

Het appartementencomplex heeft een laad- en loshaven aan de Zeeduinweg.

De hellingbaan van de Duinvalleiweg naar het schoolgebouw is in principe alleen beschikbaar voor nooddiensten. Indien noodzakelijk blijkt zal deze middel een klappaal worden afgesloten voor overig verkeer. In beginsel is de 'duinpan' (het schoolplein) primair het domein van de voetganger. Incidenteel (bijvoorbeeld verhuizingen en nooddiensten) is via deze hellingbaan de voordeur van school en kinderdagverblijf bereikbaar.

Het schoolgebouw maakt regulier gebruik van de laad- en loshaven aan de zuidwestzijde van het perceel (mede gebruik opstelplek onderhoud nutsvoorzieningen Duinhal). Hier dient een toegang tot het schoolgebouw te komen alsmede de genoemde voorziening voor de stadsverwarming (verdieping +1). Vanaf deze locatie kan ook groter materiaal aan- en afgevoerd worden voor het gymlokaal (inhijzen toestellen).

Het KDV onder de toren heeft de hoofdentree aan het plein (laag, op afstand van de weg). Op maaiveldniveau heeft de bedrijfsruimte een tweede entree voor beleving vanaf de daar aanwezige laad- en losstrook. Beleving vanaf het lage niveau (de duinpan) is niet mogelijk. De laad- en loshaven aan de Duinvalleiweg bij woongebouw Sydney (L) kan ook worden gebruikt.

Onderhoudsbedrijven maken gebruik van de gebouwde parkeervoorziening.

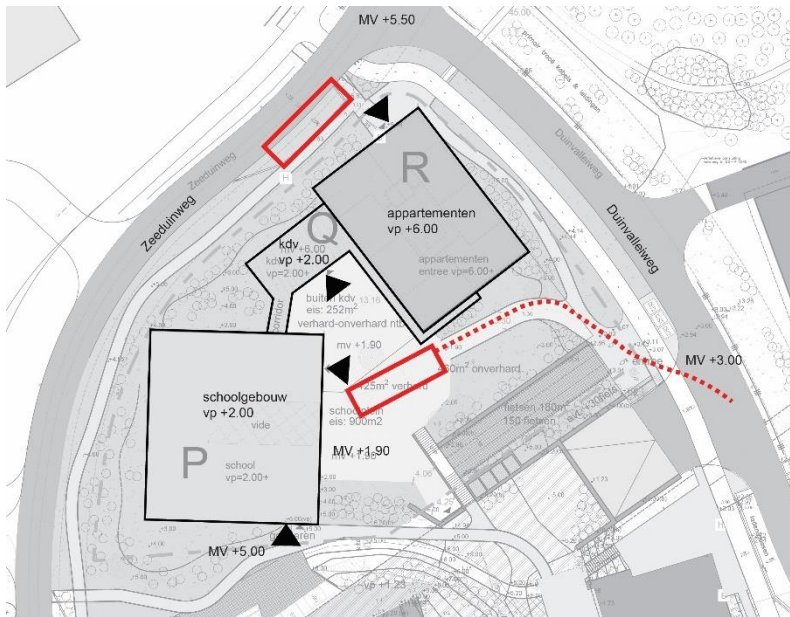
Raambewassing en gevelonderhoud:

Geboden toegang:

Geluidsbelasting:

Toegang nooddiensten:

Aan de Zeeduinweg dient de laad- en loshaven bij de entree van het appartementencomplex als opstelplek voor het blusvoertuig en maakt gebruik van een brandkraan die nabij het kruispunt Zeeduinweg-Duinvalleiweg wordt gesitueerd. De verbinding met de parkeergarage is voorzien van een luchtdichte afsluiting (pui) i.v.m. de rookafvoer van de parkeergarage (afvoer van zuid naar noord).



Toegankelijkheid nooddiensten

Hekwerken/afscheidings buitenruimte:

De speelruimte voor kinderen op het schoolplein is gemarkeerd door de laagte van het terrein en hekwerken passend bij het landschap bovenaan de duinhellingen. De toepassing van hekwerken wordt geminimaliseerd om zoveel mogelijk een doorlopend plein en landschap te realiseren. Daar waar wettelijke vereisten een afseiding voorschrijven (zoals bij de buitenspeelruimte van het Kinderdagverblijf) zal dit worden ingepast in het terreinontwerp. Het omheinde gedeelte van het plein zal in overleg met gebruikers worden geminimaliseerd. Dubbelgebruik van de buitenruimte voor verschillende leeftijdsgroepen is uitgangspunt.

Hemelwaterafvoer + DWA:

In het ontwerp van de gebouwen en de buitenruimte is het uitgangspunt om in te zetten op een vertraagde regenwaterafvoer zoals begroeide daken en de infiltratie van regenwater in de bodem. Retentie- en infiltratievoorzieningen worden zoveel mogelijk in het ontwerp van het schoolplein meegenomen. Daarnaast dienen allebei de gebouwen in pandig een eigen pompemaal op te nemen voor de afvoer van hevige buien (dak en pleinwater). Langs de gevel van het schoolgebouw aan de Zeeduinweg dient een opvangbak met overstort opgenomen te worden om de afstroming van regenwater via de aflopende duinhellingen naar het gebouw op te vangen. Deze overstort is verbonden met het pompemaal. In de ontwikkeling van het schoolgebouw en van het kinderdagverblijf dient rekening gehouden te worden met het verpompen van het rioolwater van de onderste laag naar het hoger gelegen riool onder de Zeeduinweg.

Duurzaamheidsambitie:

De eisen aangaande Frisse Scholen (klasse B) en BENG zijn uitgangspunt bij de realisatie. Daken schoolgebouw/gymzaal en appartementencomplex kunnen gebruikt worden voor zonnepanelen. Voor Duin gelden geen specifieke duurzaamheidseisen, hiervoor wordt verwezen naar de 'Almere Principles'.

Duindak kinderdagverblijf:

Het duindak op het kinderdagverblijf is integraal onderdeel van het duinlandschap met voldoende groeisubstraat voor graskruiden en struiken. Er dient rekening te worden gehouden met een permanente belasting (verzadigd gewicht) van minimaal ca. 750 kg/m². Het duindak is niet toegankelijk en wordt van het voetpad aan de Zeeduinweg gescheiden met een schapenhek. Een doorvalbeveiliging op de dakrand is niet toegestaan.

F. Referenties architectuur/kleur/materiaal/buitenruimte



Steenarchitectuur Kop Zuid, voorkeur voor een zandige kleur voor school en onderbouw en lichte (witte) kleur voor sociale woningbouw



Variatie van raampartijen in de gevel van het schoolgebouw en de plint: geen continue repetities





Relatie binnen-buiten door bijvoorbeeld vides, gevarieerde raampartijen, kozijn als plek en openslaande puien naar het schoolplein



Schoolplein als natuurspeelplek, zoveel mogelijk onverhard

G. Bijlagen

- Bijlage 1: Haalbaarheidsstudie PQR-locatie (LSKVDD 2019)
- Bijlage 2: Materialen, beplanting en inrichtingselementen (openbare) buitenruimte Koppen
- Bijlage 3: Bouwenvelophe (Voorlopig Ontwerp Verkavelingsplan) op RD-coördinaten en impressies
- Bijlage 4: Bezonningsstudie per seizoen en tijdstippen op een dag