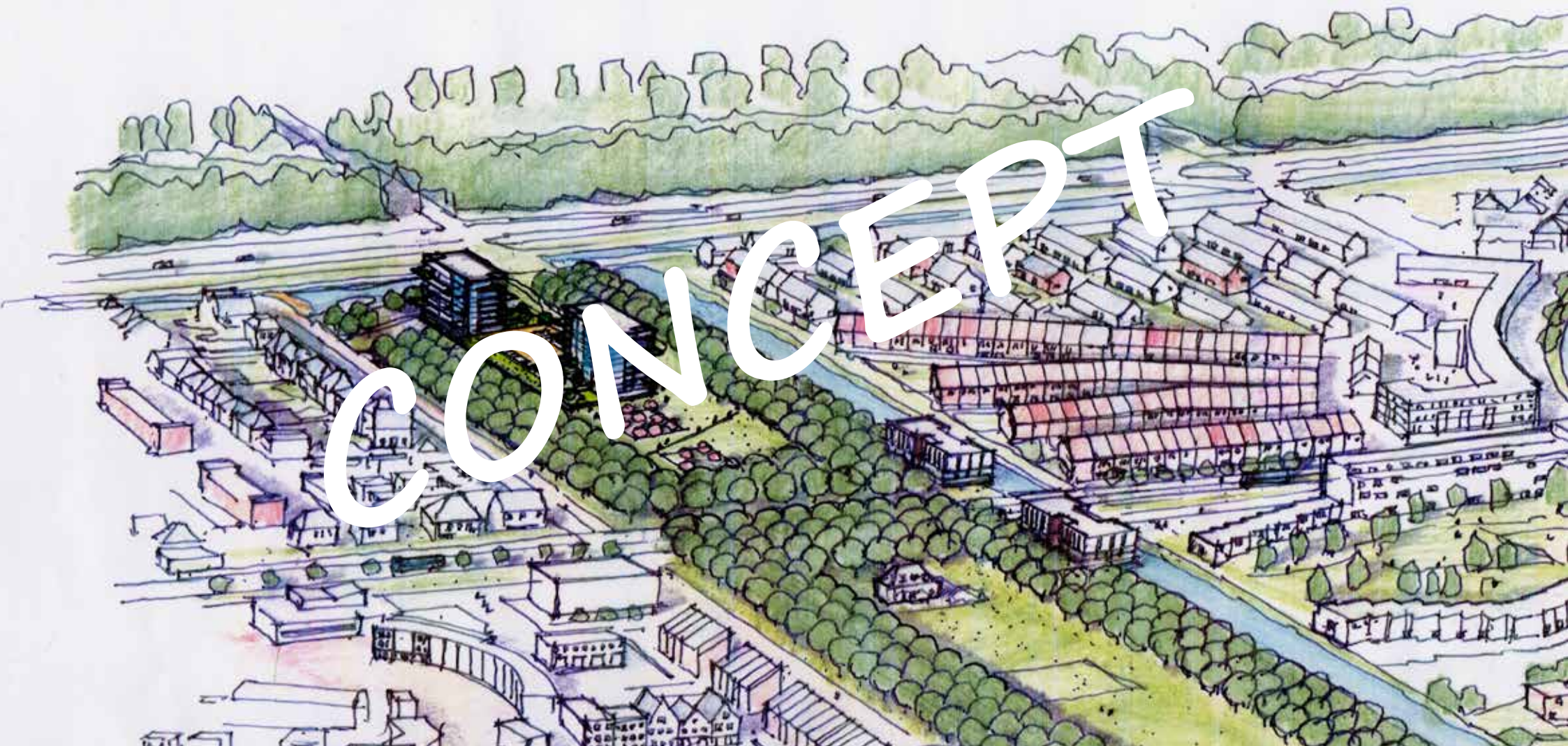


Stedenbouwkundig Programma van Eisen Woontorens Cascadepark 4M3A Almere Poort



mei 2021

Gemeente Almere



Inhoud

Introductie.....	1
Ligging in de omgeving.....	3
Uitgangspunten gebouw.....	4
Uitgangspunten kavel.....	8
Parkeernormen	10
Participatie.....	11
Randvoorwaarden en uitgangspunten.....	12

Colofon

Gemeente Almere
Team Gebiedsontwikkeling

Introductie

In dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van twee woontorens in combinatie met een 3-laagse parkeervoorziening of een variant met een half verdiepte parkeergrage in Cascadepark West. Het langgerekte park is herkenbaar aan de 'Groene Slinger' met daarin ruimte voor bomen, speel- en picknickweiden, brede paden voor wandelaars, fietsers, skaters en joggers, omzoomd door water. Verspreid door het park is er ruimte voor bijzondere (woon)bebouwing.

Stedenbouwkundige context

De twee woontorens met gebouwde parkeervoorziening komen te liggen in het stadsdeel Poort op de kop van het Cascadepark-West grenzend aan de Godendreef. Voor de auto zijn er prima verbindingen via de Godendreef en Poortdreef richting de A6 en richting het stadscentrum van Almere.

Het NS-station Poort ligt op ruim 1,5 km en in de directe omgeving zijn bushaltes, waarmee het openbaar vervoer ook goed bereikbaar is.

Door de ligging van de twee woontorens op de kop van het Cascadepark in combinatie met de hoogte van 25-30m (maximaal 10 bouwlagen) worden de torens een baken in Poort. Dit vraagt om een onderscheidende, hoogwaardige architectuur en een goede landschappelijke inpassing.

Vanwege de ligging in het groenblauwe raamwerk en aan hoofdinfrastructuur-de Godendreef- zijn de torens Welstandsplichtig. De Welstandsnota 2018 versie 2 is hierbij leidraad.



functies Cascadepark



1 Achillesveld



2 Playground



3 Boomgaard



4 Klokhuis



5 Tiny church



6 Tiny forest



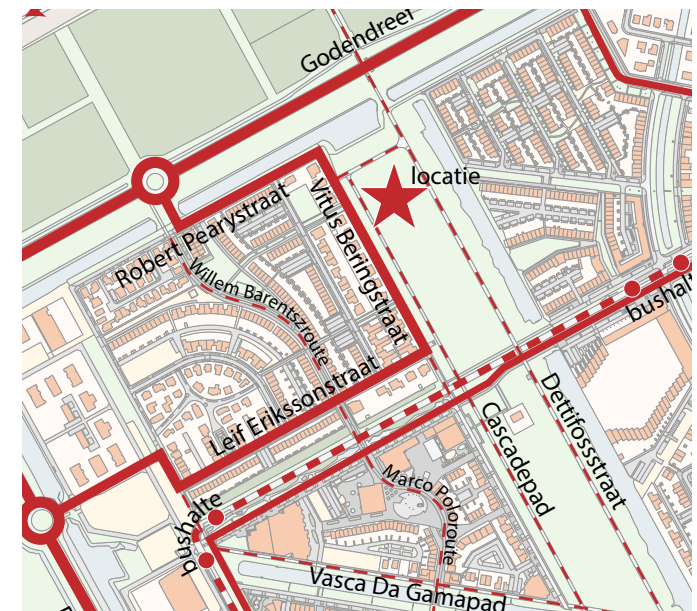
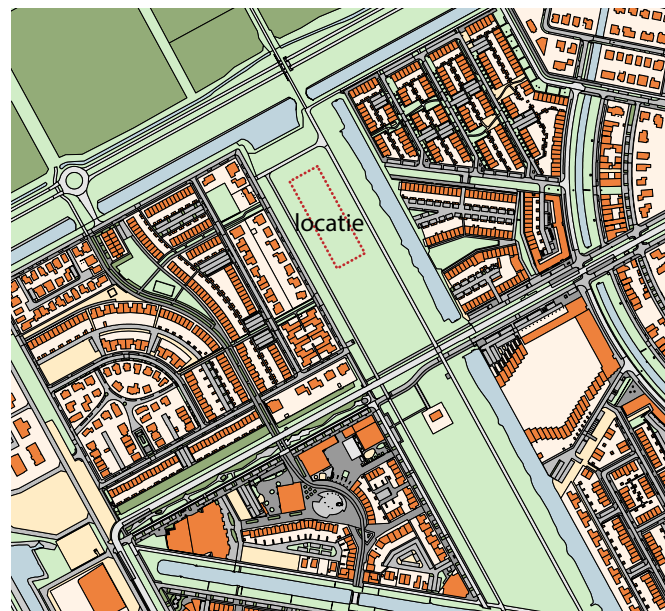
Ligging in omgeving

De twee woontorens liggen op de kop van het Cascadepark West tussen het Cascadepad en de Dettifossstraat in. Het Cascadepark is het centrale groene hart van Almere Poort en vrijwel geheel omsloten door woongebieden. Het park is bedoeld en ontworpen als een gebruikspark met kamers in een doorlopend parklandschap. Deze kamers bieden de ruimte voor allerlei invullingen zoals het Klokhuis, boomgaard, Tiny Church, playground, natuurlijke speeltuin. Verspreid door het park is er ook ruimte voor (woon)bebouwing zoals de woontorens en het Achillesveld.

Aan de noordzijde worden de woontorens door water gescheiden van de Godendreef en het daarachter liggende Pampushout. Aan de oostkant ligt het Homeruskwartier. Ten zuiden ligt het Cascadepark met de aan de Odysseestraat de te ontwikkelen poortgebouwen. Ten westen ligt de wijk Columbuskwartier met veelal grondgebonden woningen, basisonderwijs en buitenschoolse opvang.

De locatie is goed ontsloten voor de auto via de Robert Pearystraat naar de Godendreef. De busbaan met bushalte ligt in de directe omgeving en voldoet daarmee ook aan het beleid dat binnen een straal van 400m een bushalte moet liggen. Langs en door het Cascadepark liggen tevens vrij liggende doorgaande fietspaden (hoofdnetwerk).

De woontorens vormen met hun ligging op de kop van het Cascadepark en aan de Godendreef een belangrijk oriëntatiepunt. Een hoogwaardige, alzijdige en kwalitatieve uitstraling is daarom van het grootste belang om de woontorens met gebouwde parkeervoorziening in een parkachtige omgeving te kunnen inpassen.



Uitgangspunten bebouwing

Woontorens

De te ontwikkelen bebouwing betreft twee woontorens op de kop van het Cascadepark West. Deze torens liggen op een prominente plek in het park, gelegen aan de Godendreef, en markeert de overgang van het Cascadepark naar de Pampushout. De ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing en een markante architectonische uitstraling die past binnen het park, een baken is, maar wel een eigen identiteit heeft ten opzichte van andere hoogbouw in Almere Poort.

De torens hebben elk een footprint van 600m² met als indicatieve maat 20x30m. Ze hebben een alzijdig, krachtig, sculpturaal volume, waarbij veel aandacht is voor detaillering. De (groene) buitenruimtes zijn integraal vormgegeven als onderdeel van het totale sculpturale gevelbeeld dat voorziet in veel geledingen en interessante hoekoplossingen. De balkons en de afscheidingen zijn mee-ontworpen en bestaan uit glas of dezelfde materialen die zijn gebruikt in de gevel. Balkons zijn deels inpandig (50-67%) en deels uitpandig (33-50%).

In de twee woontorens tezamen worden 114 koop en/of vrije sector huurappartementen gerealiseerd, waarbij het aantal huurappartementen niet meer dan 50% mag zijn. De bouwhoogte ligt tussen de 25-30 meter tov maaiveldpeil -3.00NAP. Beide woontorens hebben dezelfde bouwhoogte, maar mogen in ontwerp verschillend zijn. De installaties, zonnepanelen en/of boilers op het dak zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar.

Op de begane grond komt een expressieve en transparante entree, waarbij er geen blinde gevels mogen ontstaan. Eventueel kan er voor

gekozen worden voor een groene natuurgevel en/of afwerking met natuursteen. De ingang van de torens dienen zo gesitueerd te zijn dat ze meedoen met de omgeving en voor sociale veiligheid kunnen zorgen. Beide woontorens krijgen een portiekontsluiting en de bergingen worden intern ontsloten zodat er geen deuren in de gevel zichtbaar zijn of ze worden gecombineerd met de parkeergarage.

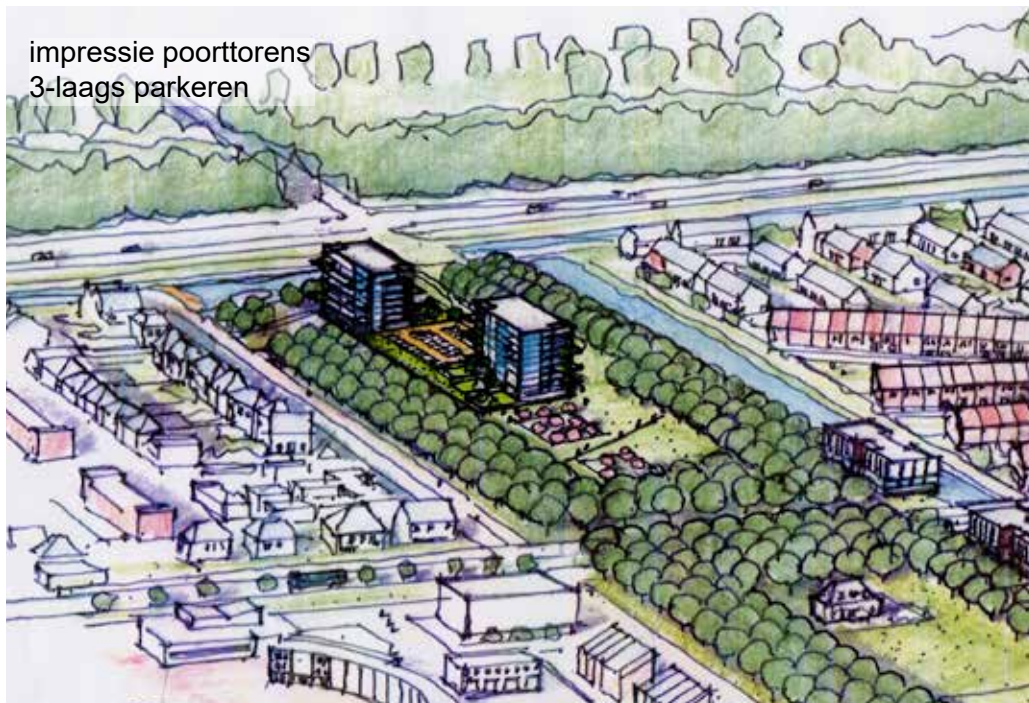
Voor de materialisering van de gevels wordt vooral gedacht aan natuurlijke materialen die duurzaam zijn (circulair). De afwerking en de materialen zijn van een hoogwaardig niveau passend bij het

park en de (groene) omranding van de kavel. Te denken valt aan stucwerk, glas en hout (naturel) waarbij ook een onderscheidt wordt gemaakt met de omliggende gebouwen die voorzien zijn van metselwerk en kappen.

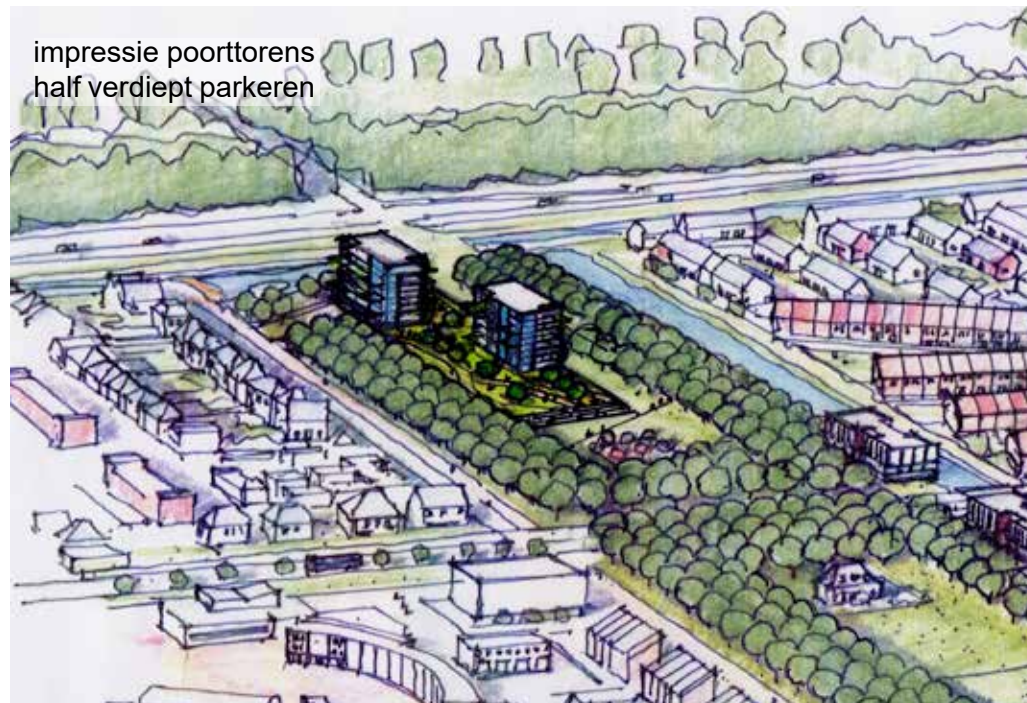
Voor de kleurstelling wordt uitgegaan van witte tinten als hoofdmotie. Het wit is een stijlvolle tegenhanger van de groene tinten van bomen en gras. Door een herhaling van de witte tinten (tevens bij de poortgebouwen) ontstaat ook verschil met de veelkleurigheid van de omliggende woonbebouwing in het Homerus- en Columbuskwartier.



impressie poorttorens
3-laags parkeren



impressie poorttorens
half verdiept parkeren



impressie poorttorens
3-laags parkeren



impressie poorttorens
half verdiept parkeren



Parkeergarage

Als parkeeroplossing worden er 2 varianten uitgewerkt. Eén compact gebouwd in 3 lagen en één half verdiept.

De compact gebouwde 3-laagse parkeervoorziening heeft een maximale bouwhoogte van 7m tov maaiveldpeil -3.00NAP en krijgt een natuurlijke omranding van houten schermen in combinatie met begroeiing. De parkeervoorziening wordt mee ontworpen met de torens zodat er één samenhangend ensemble ontstaat.

De verdiepte parkeervoorziening zal half verdiept tov maaiveldpeil -3.00NAP worden uitgevoerd. De daktuin krijgt een volwaardige groeninrichting en gebruikskwaliteit. De overgang met het park wordt opgelost door groene taluds van maximaal 1.5m hoog voor een natuurlijke overgang.



Duurzaamheid

Begin 2020 heeft de gemeenteraad van Almere de Duurzaamheidsagenda vastgesteld. Op dit moment wordt de Duurzaamheidsagenda vertaald naar een praktische leidraad voor duurzame gebiedsontwikkeling. In deze leidraad wordt richting gegeven hoe duurzaamheid in gebiedsontwikkeling in gevuld kan en soms moet worden. In de leidraad wordt gesproken over vijf thema's, namelijk mobiliteit, energie, circulariteit, klimaat en biodiversiteit. Voor de woontorens en de gebouwde parkeervoorziening ligt de nadruk op circulariteit en energie.

Bij de bebouwing kan maximaal worden ingezet op hergebruik van materialen en gebruik van materialen die in de toekomst opnieuw gebruikt kunnen worden. Ook kan nagedacht worden over

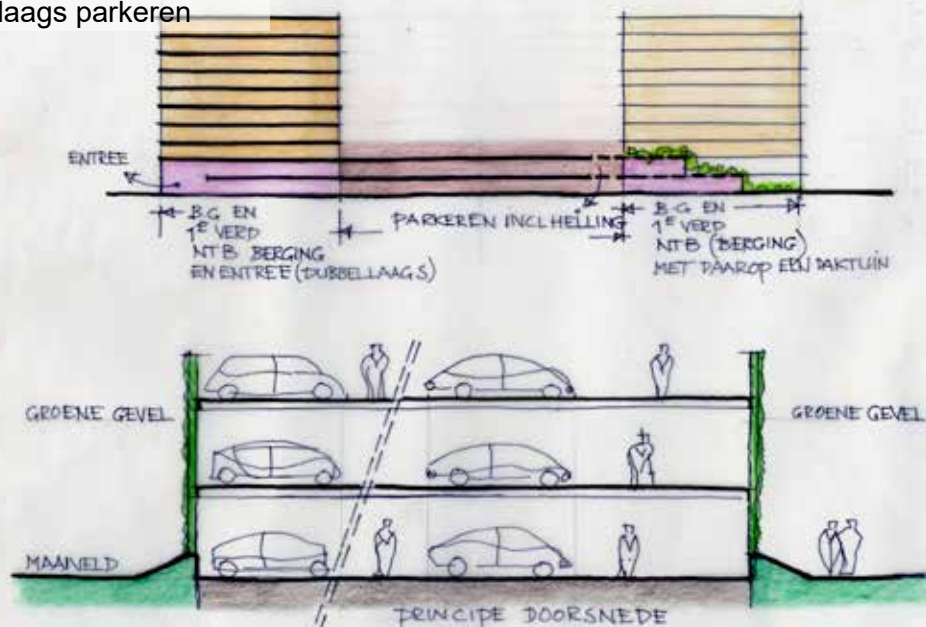
hergebruik van afval binnen het gebied, zoals het composteren van snijafval of hergebruik van grijs water. Het is aan de ontwerper om dit verder uit te werken.

Voor heel Poort en dus ook voor deze locatie geldt een aansluitingsplicht op stadsverwarming. De tarieven hiervoor kunnen bij de energieleverancier worden opgevraagd. De locatie wordt oppervlakkig afgewaterd op de aangrenzende watergang.

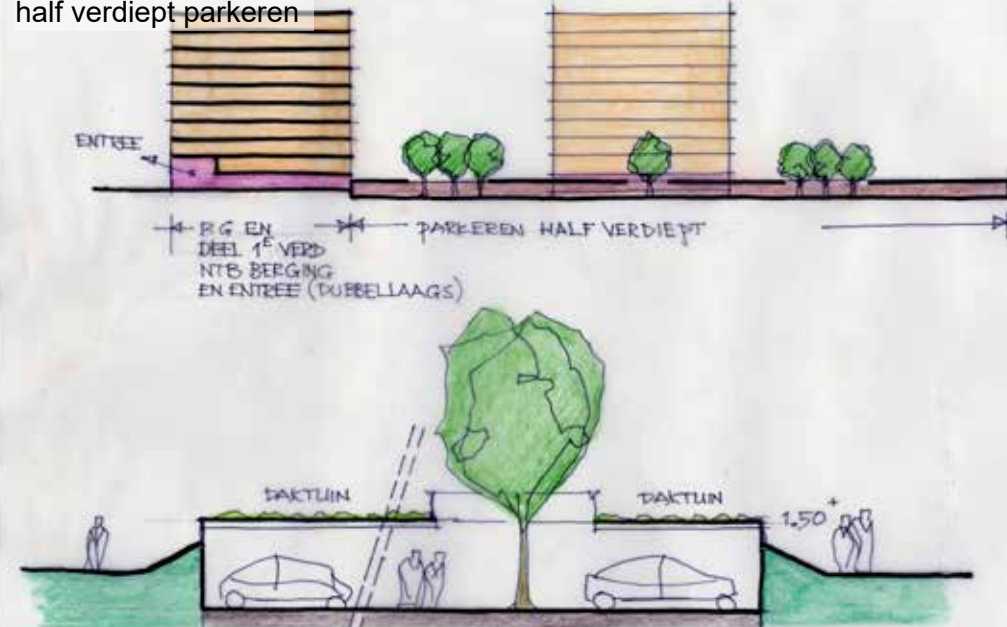
Bestemmingsplan

De ontwikkeling moet voldoen aan het bestemmingsplan Almere Poort West en Pampushout (vastgesteld door de raad op 11 november 2018) en het Veegplan (ontwerp 17 september 2020). In artikel 11 van het Veegplan is de maximale bouwhoogte gewijzigd naar 30 meter en het maximum bebouwingspercentage naar 50%.

doorsnede poorttorens
3-laags parkeren



doorsnede poorttorens
half verdiept parkeren



Uitgangspunten kavel

De twee torens en de parkeervoorzieningen worden ontsloten via de Vitus Beringstraat.

De aansluiting van de gebouwen en garage op de openbare ruimte moet conform het inrichtingsplan 4M Cascadepark West worden uitgevoerd. In het inrichtingsplan is opgenomen dat de kavel wordt ingepast in het park met op de noordzijde een forse waterpartij met verblijfsoevers, op de zuidzijde een nog toe te voegen parkfunctie en op de west- en oostzijde doorgaande parkroutes die actief gebruikt worden door wandelaars, joggers, fietsers en skaters. Lichte hoogteverschillen en taluds zijn onderdeel van de vormgeving van het park. Het parkeren wordt zowel voor bewoners als bezoekers op eigen terrein opgelost. De positie van de torens is in beide varianten gelijk. Voor twee parkeervoorzieningen worden hieronder apart beschreven.

3-laags parkeergarage

Bij de 3-laagse parkeergarage vormen de torens met de centraal gebouwde parkeervoorziening een compact ensemble. Één toren ligt in de noordwesthoek en de andere toren ligt zuidoost op de kavel. Op de hoekpunten naast de torens komen op de kavel tuinen voor de ruimtelijk, groene overgang naar het park. De tuinen zijn bedoeld voor de bewoners van de torens. Het geheel van woontorens en parkeergarage wordt omrand met een groen talud van maximaal 1.50m hoog op eigen terrein. Het dak van de parkeergarage moet een groene uitstraling krijgen.

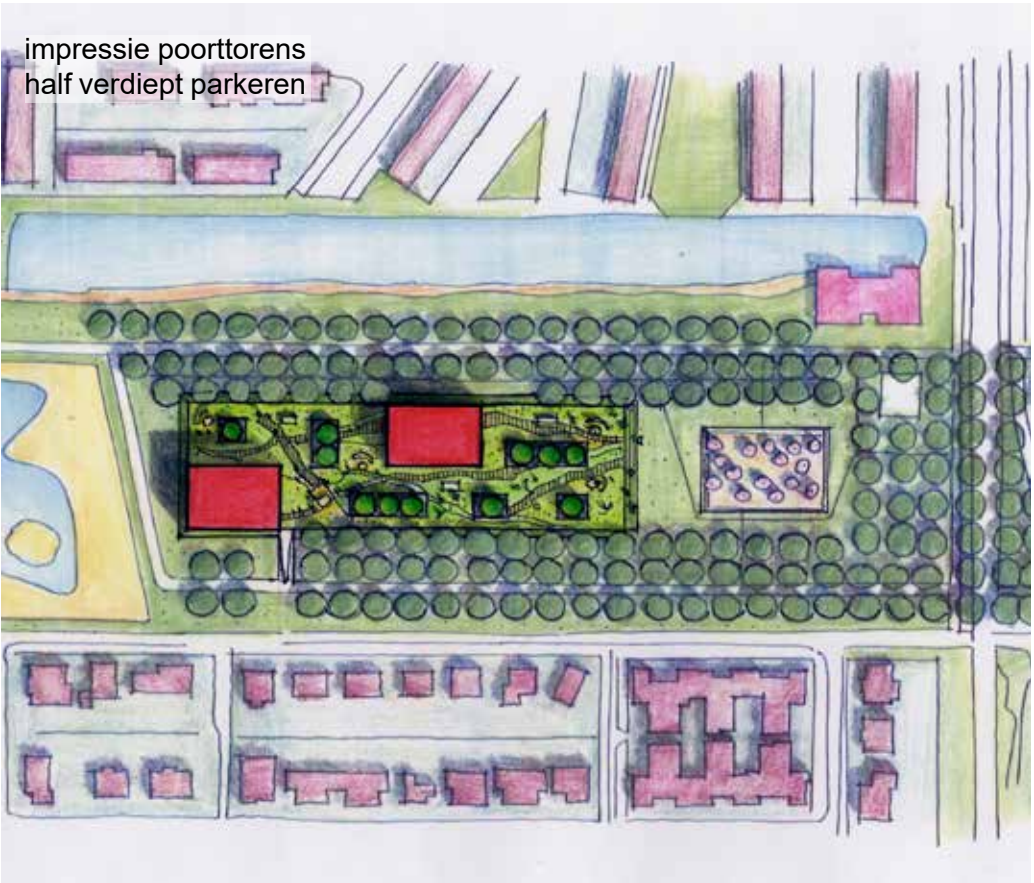
Half verdiepte parkeergarage

Bij de variant met half verdiept parkeren worden de torens op dezelfde plek gesitueerd als bij de 3-laagse parkeergarage. Bovenop het parkeerdek wordt een groen tuinlandschap ontworpen. Om

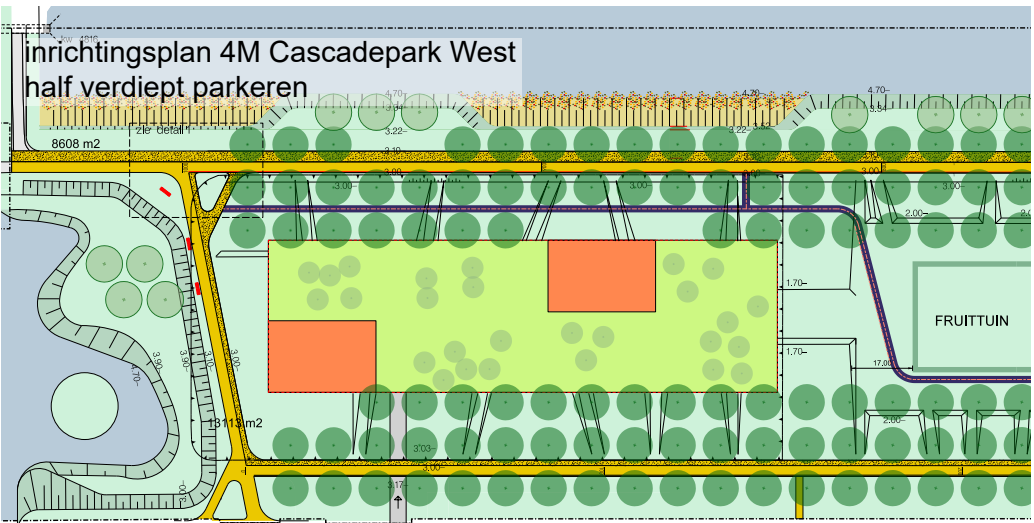
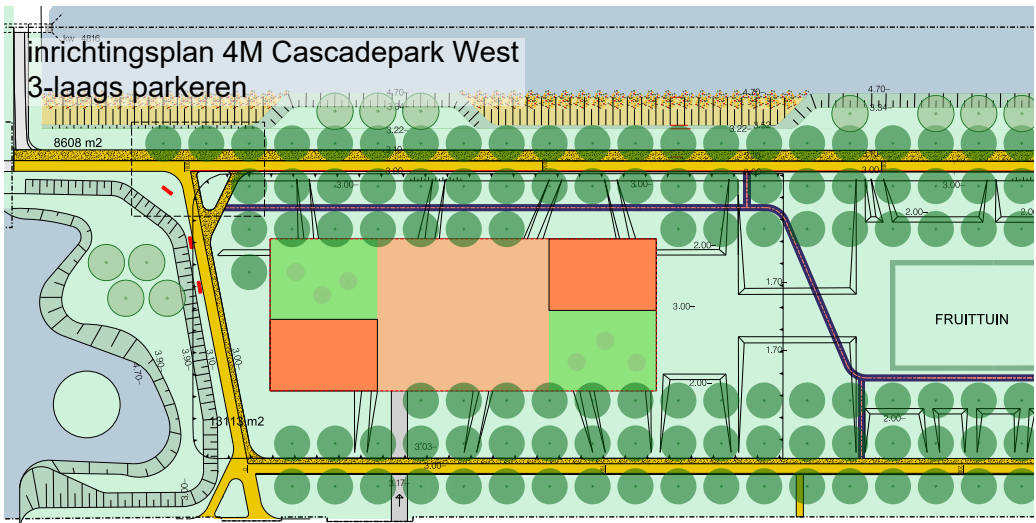
de groene belevingskwaliteit van de daktuin te realisering wordt deze ingericht met verschillende beplanting, zoals gras, vaste planten, hagen en bomen. De bomen kunnen eventueel ook in de volle grond in de parkeergarage worden geplant om zo grote boomsoorten te kunnen toepassen. Daarnaast is er ruimte om te wandelen, te verblijven en te spelen. De daktuin wordt uitgegeven, maar het is wenselijk dat deze voor minimaal 25% toegankelijk blijft. De daktuin ligt 1,5m hoger dan het Cascadepark en de overgangen naar het park worden opgelost door groene taluds van maximaal 1.5m hoog waardoor er een natuurlijke overgang naar het park ontstaat.

De afwatering van het terrein gebeurt oppervlakkig op het naast gelegen water. Met de inrichting van de kavel moet hier rekening mee gehouden worden. De voorkeur gaat uit naar waterbuffering op eigen terrein vanwege klimaatadaptatie. Daarnaast moeten er ruimte worden gereserveerd voor vier ondergronds inzamelingsdepot (oid) in de openbare ruimte.

De kavel is bouwrijp. De kabels en leidingen liggen gebundeld in de Vitus Beringstraat. Daarnaast ligt er nog DWA en RWA onder het Cascadepad en Dettifossstraat.



impressie poorttorens
half verdiept parkeren



Parkeernormen

Voor de woontorens dienen voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers op eigen terrein beschikbaar te zijn. Alle appartementen krijgen tenminste één parkeerplaats toegewezen. Het toekennen van meerdere parkeerplaatsen is mogelijk, wanneer de parkeernorm inclusief bezoekers wordt gehaald en alle parkeerplaatsen in de 3-laagse parkeergarage dan wel de half verdiepte parkeergarage worden gerealiseerd.

In de 'Parapluherziening parkeren' (vastgesteld op 17 december 2020) zijn alle parkeernormen van de gemeente Almere opgenomen. Dit document is te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. De woontorens liggen in Zone D.

De relevante normen uit dit document zijn:

Koop, duur	>90m ² gbo	1,9pp/app
Koop, middelduur	60-90m ² gbo	1,5pp/app
Koop, goedkoop	<60m ² gbo	1,5pp/app
Huur, duur	>90m ² gbo	1,7pp/app
Huur, middelduur	<90m ² gbo	1,3pp/app

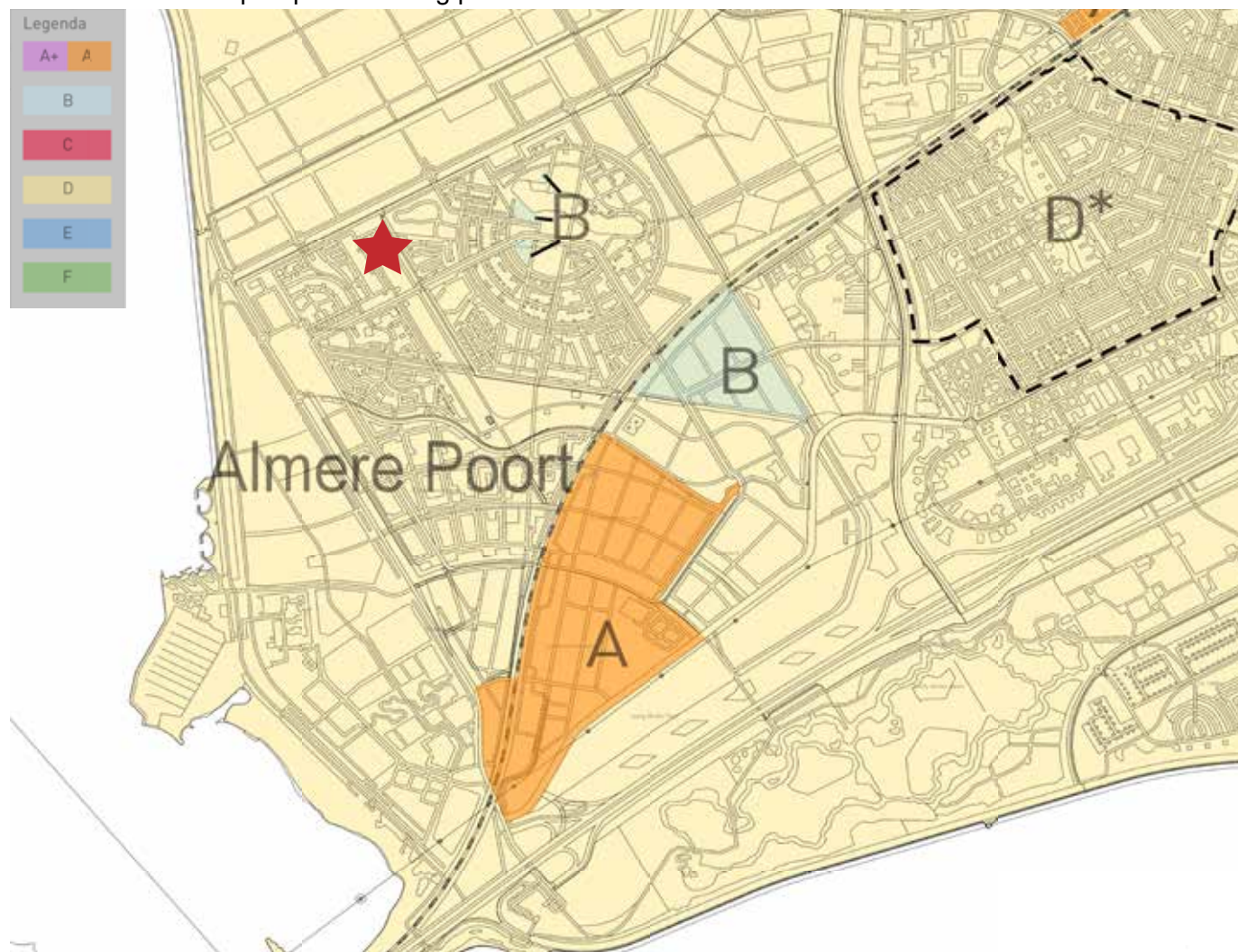
Voor alle parkeernormen geldt dat dit inclusief de norm van 0,3pp/appartement voor bezoekers is.

Voor de maatvoering van parkeerplaatsen van parkeergarages en/of afgesloten parkeerterreinen van 20 of meer parkeerplaatsen gelden de eisen uit de NEN 2443:2013 of een vervangende meer recente regeling ten aanzien van parkeergelegenheid.

Daarnaast moet rekening worden gehouden conform bouwbesluit met elektrische auto's.

Het stallen van fietsen van bewoners wordt of in de bergingen of in de parkeergarage opgelost. Het fiets-bezoekersparkeren wordt opgelost in de garage.

kaart met zones uit parapluherziening parkeren



Participatie

Bij de ingrepen of besluiten van de gemeente die invloed hebben op de leefomgeving vindt per fase van het proces telkens de afweging plaats welke participatievorm het meest geschikt is. De gemeente gebruikt hiervoor drie verschillende participatievormen - de drie treden op de Almeerse participatieladder: informeren, consulteren of meebepalen.

Voor de ontwikkeling voor deze locatie is in aanloop van het opstelling van dit SPvE geparticipeerd op basis van meebepalen.

Het oorspronkelijke plan betrof de ontwikkeling van circa 150 wooneenheden binnen de contouren van het bestemmingsplan. In de periode van 19 mei 2019 tot en met september 2019 hebben er drie intensieve participatiesessies met bewoners plaatsgevonden. Deze hebben geleid tot een forse aanpassing van de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten met onderstaande randvoorwaarden:

- Niet één hoge woontoren van 60m maar twee woontorens van beide 30m hoog;
- Goede landschappelijke inpassing van het parkeren;
- Slimme ontsluitingen, waarbij de voorkeur uitgaat naar gescheiden auto- en fietsverkeer.

Deze randvoorwaarden zijn, samen met de eerder geformuleerde en vastgelegde randvoorwaarden en uitgangspunten, verwerkt in dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp (informeren) van de ontwikkelaar wordt aan de omwonenden gepresenteerd na goedkeuring van de gemeente. Na het vaststellen van het definitief ontwerp eindigt de participatie over de planontwikkeling.

Randvoorwaarden en Uitgangspunten

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- Randvoorwaarden zijn zaken waaraan het ontwerp van het gebouw als de inrichting van de kavel aan moet voldoen.
- Uitgangspunten zijn zaken waaraan de gemeente waarde hecht. Er kan vanaf worden geweken, maar dan dienen bij het ontwerp daarvoor goede argumenten geleverd te worden.

Randvoorwaarden (verplicht)

- Op de locatie worden twee appartemententorens gerealiseerd met een 3-laags gebouwde of half verdiepte parkeervoorziening;
- Voldaan moet worden aan het bestemmingsplan Almere Poort West en Pampushout en het Veegplan;
- Voldaan moet worden aan het inrichtingsplan 4M Cascadepark West;
- De torens en parkeeroplossing zijn welstandsplichtig;
- Duurzaamheid integreren in ontwerp m.b.v. leidraad duurzaamheid met focus op circulariteit en energie;
- In de torens tezamen 114 koop en/of vrije sector huurappartementen, waarvan max. 50% huur;
- De torens hebben dezelfde bouwhoogte, maar mogen verschillen in ontwerp;
- De torens komen op de NW en ZO hoekpunten van de kavel met elk een footprint van 600m² (indicatie 20x30m) en staan bij beide parkeervarianten op dezelfde plek;
- Bouwhoogte tussen de 25-30 meter tov -3.00NAP;
- De torens hebben eenzijdige uitstraling passend binnen het landschap;
- Gevels van hoogwaardige natuurlijke, duurzame materialen (circulair). Witte tinten als hoofdkleur;
- Geen blinde gevels. Eventueel begane grond groene natuurgevel en/of afwerking met natuursteen;
- Op de begane grond een expressieve en transparante entree;
- Beide woontorens een portieksluiting;
- De installaties, boilers en/of zonnepanelen niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;
- 3-laagse parkeervoorziening:

- één ensemble met woontorens;
- maximaal 7m hoog tov maaiveldpeil -3.00NAP;
- natuurlijke omranding van houten schermen icm begroeiing;
- Half verdiepte parkeervoorziening
 - Ten opzichte van maaiveldpeil -3.00NAP;
 - Op parkeerdek groen tuinlandschap (gras, hagen, vaste planten en bomen) met verblijfsmogelijkheden binnen uitgifte;
 - Daktuin ligt max. 1.5m boven parkniveau;
- Ontsluiting parkeren via Vitus Berinstraat;
- Parkeren voor bewoners en bezoekers geheel op eigen terrein;
- De parkeernorm is:

Koop, duur	>90m ² gbo	1,9pp/app
Koop, middelduur	60-90m ² gbo	1,5pp/app
Koop, goedkoop	<60m ² gbo	1,5pp/app
Huur, duur	>90m ² gbo	1,7pp/app
Huur, middelduur	<90m ² gbo	1,3pp/app
- Per appartement één parkeerplaats toewijzen. Meerdere parkeerplaatsen mogelijk, indien parkeernorm inclusief bezoekers wordt gehaald;
- Conform bouwbesluit toepassen parkeerplaats elektrische auto's;
- De torens worden aangesloten op stadsverwarming. Kosten ontwikkelaar;
- Vier ondergronds inzamelingsdepot (oid) in openbare ruimte in ontwerp meenemen;
- Voor de start van de bouw moet een BLVC plan goedgekeurd zijn door gemeente;
- Het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp wordt voor toetsing voorgelegd aan de gemeente;
- Het voorlopig en definitief ontwerp (informerend) aan omwonenden presenteren na goedkeuring van gemeente Almere.

Uitgangspunten (hecht gemeente waarde aan; alleen beargumenteerd afwijken)

- De torens hebben een markante architectonische uitstraling passend bij park met eigen identiteit;
- De torens en de gebouwde parkeervoorziening vormen één samenhangend ensemble qua architectuur, materiaalgebruik en groeninrichting;
- De torens hebben een sculpturaal volume met veel geledingen, interessante hoekoplossingen en aandacht voor detail;
- De torens zijn slank of zodanig geleed dat ze slank ogen;
- Gevels hebben veel glas en hout (naturel) als accent;
- De balkons integraal vormgeven als onderdeel van het totale sculpturale gevelbeeld;
- De balkons bestaan uit glas of zelfde materiaal als de gevel;
- De balkons zijn voor 50-67% inpandig 33-50% uitpandig;
- Bergingen inpandig ontsloten of in combinatie met parkeergarage;
- Oriëntatie ingang zo ontwerpen dat sociale veiligheid en aansluiten parkomgeving maximaal is;
- 3-laagse parkeervoorziening:
 - op hoekpunten kavel groen (tuin)inrichting;
 - groen talud om kavel van max. 1.5m hoog
 - dak groene uitstraling
- Half verdiepte parkeervoorziening
 - Overgang daktuin naar park met groene taluds van max 1.5m;
 - Daktuin minimaal 25% toegankelijk wenselijk;
- Afmeting parkeervlak eisen uit de NEN 2443:2013 of vervangende meer recente regeling tav parkeergelegenheid. Tevens rekening houden met elektrische auto's;
- Fietsen bewoners in bergingen of parkeergarage. Fiets-bezoekersparkeren in garage.
- Op het dak zonnepanelen en/of boilers;
- Hemelwater wordt oppervlakkig afgevoerd, maar voorkeur voor waterbuffering op eigen terrein vanwege klimaatadaptatie;
- Het terrein moet aansluiten op de openbare ruimte conform inrichtingsplan 4M Cascadepark West;

Gemeente Almere

CONCEPT

mei 2021