

Ruimtelijk Programma van Eisen

SUV-kavel Kop Zuid (vlek 4G4H)

Uitnodiging voor de ontwikkeling van drie woongebouwen
en parkeergarage in het landschap van DUIN

24 november 2021



DUIN



in opdracht van:

Gemeente Almere



DISCLAIMER BEELDMATERIAAL:

Voor de afbeeldingen en kaartmateriaal in dit document is ondermeer gebruik gemaakt van documenten van Amvest en Klunder Architecten. Het gebruik van deze beelden is te verantwoorden in het kader van een concept document dat alleen gebruikt wordt voor interne doeleinden en afstemming met Amvest. Indien het document gebruikt gaat worden externe doeleinden zoals de benadering van derde marktpartijen treedt Gemeente Almere in overleg met genoemde partijen voor gebruik van het beeldmateriaal.

COLOFON

Deze rapportage is tot stand gekomen in samenwerking met de volgende partijen:

Gemeente Almere
Q-team DUIN
ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling

In dit document is divers beeldmateriaal van verschillende (internet) bronnen gebruikt waarvan in de bijlage de bronnen en rechthebbenden zijn vermeld. De redactie heeft zijn uiterste best gedaan deze bronnen te achterhalen en te vermelden. Onze excuses voor de gevallen waarin dat niet of niet correct is gelukt.

Mits de bron wordt vermeld, mag alles uit deze rapportage worden overgenomen. Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

© ZUS-BVR, 2021

in opdracht van:

Gemeente Almere



Inhoudsopgave

1. Uitnodiging	5
Proces	6
Leeswijzer	7
O-situatie	8
2. Bouwen in DUIN: toelichting op de gebiedsontwikkeling	10
Toetsing Qteam	11
Gebiedsontwikkeling DUIN	11
Ligging SUV-kavel	15
3. Planconcept & referentie ontwerp	16
Toelichting referentie ontwerp	19
4. Opgave marktpartij	22
Bouwenvelop	23
Openbaar duinlandschap	32
Parkeergarage in het duin	36
Drie woongebouwen binnen het hoogbouwensemble van DUIN	40
Aansluiting omgeving & fasering	48



1. Uitnodiging

Sinds 2014 wordt er gebouwd aan Kop Zuid, het centrum van plan DUIN, vlakbij de Marina Muiderzand en het Almeerderstrand. In het nieuwe duinlandschap wordt een mix van woningen, kantoren, maatschappelijk en commercieel programma gerealiseerd. De ontwikkeling van woongebouwen S, U en V met parkeergarage is de nieuwste ontwikkeling binnen Kop Zuid (in dit document wordt deze ontwikkeling verder benoemd als ‘SUV-kavel’). Deze ontwikkeling gaat integraal aansluiten op de reeds gerealiseerde en ontwikkelde plannen van DUIN. De aangelegde duinen in de polder vormen een uniek milieu: hoogteverschillen, afwisselende hellingen, karakteristieke vegetatie en robuuste inrichtingselementen vormen de landschappelijke drager voor de inpassing van het vastgoed. Ook de dijk wordt door de gemeente Almere in samenwerking met het Waterschap compleet ingericht als duin. Je woont, werkt en recreëert dus in een nieuw duinlandschap. Bebouwing staat hier letterlijk met de voeten in het zand en het strand met voorzieningen is om de hoek. De nieuwste ontwikkeling moet kwalitatief het onderscheidende karakter van het verblijfsmilieu Kop Zuid en DUIN als geheel verrijken.

In dit Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) biedt de gemeente Almere een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de SUV-kavel. De deelontwikkeling dient aan te sluiten bij de reeds gerealiseerde kwaliteit in DUIN. Het adagium is zoveel mogelijk duinlandschap met zo slank mogelijke gebouwen. De uitdaging aan de markt is om een duurzame, gedifferentieerde en eigentijdse toevoeging te realiseren in lijn met de reeds gerealiseerde plannen.

Almere zoekt dus een samenwerkingspartner die gelooft in het plan en de realisatie van DUIN om een krachtige aanvulling te ontwikkelen. Een partner die met visie, vastberadenheid en vakmanschap een optimale invulling weet te geven aan deze deelontwikkeling van Kop Zuid. De te selecteren marktpartij draagt zorg voor het totaalontwerp en de realisatie van het vastgoed en de openbare ruimte op de kavel. De marktpartij heeft hierbij een goede architect nodig die affiniteit heeft met de inpassing van bebouwing in het landschap en goede verbindingen ontwerpt tussen binnen- en buiten. Om de continuïteit van het openbare duinlandschap te waarborgen dienen de plannen aan te sluiten bij, en rekening te houden met de randvoorwaarden in dit RPvE.

De kaders voor de gebiedsontwikkeling DUIN zijn vastgelegd in diverse documenten. Het Kwaliteitplan Kop Zuid en Kop Noord zijn het handvest voor de gehele ontwikkeling van deze deelgebieden. De Kwaliteitplannen worden in dit Ruimtelijk PvE nader gespecificeerd voor de ontwikkeling van de SUV-kavel. De doelstellingen van DUIN gelden ook voor deze deelontwikkeling: zoveel mogelijk landschap, minimale verharding en bebouwing ingebed in de hoogteverschillen. Met commitment aan de planfilosofie maar ook met frisse energie en dus ruimte voor nieuwe ideeën, wordt u gevraagd dit stuk van DUIN te realiseren.

Proces

Marktpartijen worden in deze tenderfase in staat gesteld om in competitie een inschrijving te doen op de SUV-kavel aan de hand van een schetsplan. Hierbij is de kwaliteit het belangrijkste selectiecriteria. Het in te dienen schetsplan wordt beoordeeld door een gunningscommissie op basis van kwaliteitscriteria die betrekking hebben op alle schaalniveaus, van landschappelijke inbedding tot architectonische principes. Deze kwaliteitscriteria zijn opgenomen in de tenderleidraad en afgeleid van de ambities in dit RPvE. Onderdeel van de tenderfase is een informatief gesprek met het Q-team. Met dit onderhoud zouden alle partijen los van elkaar in staat moeten worden gesteld om kennis te maken met het Q-team en het Q-team te bevragen over de kwaliteiten van DUIN. Het Qteam heeft ook een toetsende rol na gunning, zie hoofdstuk 2.

Na oplevering wordt de openbare ruimte terug geleverd aan de gemeente. Dit betreft ook het duin óp de parkeergarage. Het perceel wordt hierbij kadastraal horizontaal gesplitst middels opstalrecht en komt in beheer van de gemeente. Een uniforme inrichting en een vloeiende aansluiting van het duinlandschap is daarom een voorwaarde. De planingrediënten zoals type beplanting en type verharding liggen daarom al vast. De gemeente draagt voor het ontwerp van de openbare ruimte op de SUV-kavel zijn vaste landschapsarchitect aan (bureau ZUS) die na gunning deel zal nemen aan het bouwteam voor het ontwerp en aansluiting van het openbare landschap. De marktpartij hoeft dus geen landschapsarchitect te contracteren. Het definitieve ontwerp openbare ruimte dient te worden voorgelegd aan gemeente Almere ter toetsing van de civiele- en beheeraspecten. Een referentieontwerp wordt bij dit RPvE aangeleverd als leidraad voor de kwaliteit.

Bij de borging van kwaliteit en continuïteit is de aansluiting op de directe omgeving een continu aandachtspunt. Op de kavel direct ten noorden van de SUV-kavel wordt door AMVEST een parkeerkelder voor een woongebouw en kantoorgebouw tot op de erfgrans gebouwd. Het ligt in de rede om de beide parkeergarages tegen elkaar aan te bouwen. Daarnaast zijn er onder meer eisen vanuit het Waterschap Zuiderzeeland voor het bouwen in de dijkzone. De randvoorwaarden voor een juiste aansluiting en demarcatie zijn in dit RPvE beschreven.

Tenslotte is de bouwfaserings op de kavel een uitdaging die afstemming vraagt in het ontwerp- en bouwproces: de ontwikkeling van de SUV-kavel is het sluitstuk van de vastgoedontwikkeling ten zuiden van de Marinaweg. De ruimte voor fasering en bouwplaatsinrichting is derhalve schaars. Er dient bovendien rekening gehouden te worden met een tijdelijk parkeerveld op de SUV-kavel voor woongebouw R aan de Zeeduinweg. De zogeheten tekening met 0-situatie in dit RPvE toont de ondergrond die door gemeente opgeleverd zal worden aan de marktpartij. Hierbij is het tijdelijke parkeerveld dat dan reeds in gebruik zal zijn voor woongebouw R leidend voor de bouwfaserings. De ontwikkeling van de SUV-kavel is voorzien in twee bouwfases te beginnen aan de dijk waarna het tijdelijk parkeren aan de Zeeduinweg een plek kan krijgen in de parkeergarage om vervolgens de overige woongebouwen en het tweede deel van de parkeergarage te realiseren. Deze fasering wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Opvolgend op de ontwikkeling en inrichting van de kavel door de marktpartij wordt de openbare ruimte inclusief dijkzone door de gemeente ingericht als duin.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de gebiedsontwikkeling DUIN en de ligging van de SUV-kavel. In hoofdstuk 3 wordt het planconcept voor de locatie in de context van Kop Zuid toegelicht en het referentie-ontwerp dat als onderlegger heeft gediend voor de bouwvelop, de uitgangspunten voor de aansluiting op de directe omgeving en welke de basiskwaliteit voor de ontwikkeling illustreert. De ontwikkelingen rondom de SUV-kavel zijn immers reeds in aanbouw en of planvorming hiervan is in afrondende fase. De opgave voor de ontwikkelvlek door de marktpartij is middels ambities en randvoorwaarden uiteengezet in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk zijn tevens de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden (en marges hiervan) vastgelegd in een getekende bouwvelop.



ontwikkelingen rondom de SUV-kavel, situatie 2020

2. Bouwen in DUIN: toelichting op de gebiedsontwikkeling

DUIN is een langlopende ontwikkeling die voortkomt uit de samenwerking tussen Gemeente Almere en AMVEST. Gedurende de afgelopen jaren is zorgvuldig vastgehouden aan de intenties en kaders van het plan waarin bouwen en landschapontwikkeling samengaan: dit uit zich in laagbouwgebieden met woningen op compacte kavels zonder tuinen maar met terrassen aan een gedeeld landschap en in de hoogbouwgebieden met appartementen en kantoren in een ruim opgezet plan met parkeergarages onder een golvend maaiveld van duinen. Dit alles in een, voor Almere uniek, groot aaneengesloten landschap van duinen en bossen waarbij ook de dijk wordt ingericht als duin.

Toetsing Qteam

DUIN is binnen het welstandsbeleid van de Gemeente Almere een zogenaamd 'etalagegebied': een etalagegebied is een uniek ontwikkelgebied waarvan de meerwaarde voor Almere bij de start van de ontwikkeling van het gebied evident is en in de toekomst zal transformeren tot een bijzonder gebied. Het Qteam van DUIN is - in de ontwikkelfase - actief in dit etalagegebied. Het Qteam DUIN toetst de kwaliteitsplannen, verkavelingsplannen, bouwplannen en inrichtingsplannen. Het Qteam is betrokken bij de beoordeling van de Tender en bij de toetsing van het VO en DO van deze kavel. Ook toetst het Qteam namens Welstand het plan als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Positief advies van het Qteam geldt als positief welstandsadvies en is derhalve voorwaarde voor vergunningverlening.

Gebiedsontwikkeling DUIN

DUIN is een gebiedsontwikkeling waarin een nieuw landschap van strand, duinen, water en bossen de identiteit van het gebied bepalen. Duinen brengen het strand en de kust zo dieper de polder in; het strandgevoel begint zodoende al bij de Poortdreef. Delen van het oorspronkelijke bos zijn behouden. DUIN is een plan vol contrasten; hoog en laag, nat en droog, druk en rustig, beschut en open. Met de duinen is een volledig nieuw landschap gecreëerd. In de bosgebieden van DUIN wordt het bestaande landschap versterkt en het wonen nauwkeurig ingepast. Aan de duinig ingerichte dijk, gekoppeld aan het strand en de jachthaven, komt een levendig, stedelijk centrum met een aantrekkelijke kustroute, winkels, horeca, leisure en andere bedrijvigheid in een nieuw duinlandschap: een podium voor de stad en de regio. Dit centrum noemen we de Koppen van DUIN, een Kop Zuid en een Kop Noord aan weerszijden van de Marinaweg. Het parkeren in de Koppen is volledig georganiseerd in parkeergarages die 'ingegraven' zijn in het duinlandschap. Parkeren op maaiveld is uitgesloten zodat voor bewoners én bezoekers er een duidelijke situatie zonder precedent is.

Voor een uitgebreide plantoelichting van de gebiedsontwikkeling, beeldkwaliteit en de ruimtelijke visie op DUIN, zie: Ontwikkelingsplan DUIN 2011; Kwaliteitsboek DUIN 2011; Kwaliteitplan Kop Zuid 2016; Kwaliteitplan Kop Noord 2020.







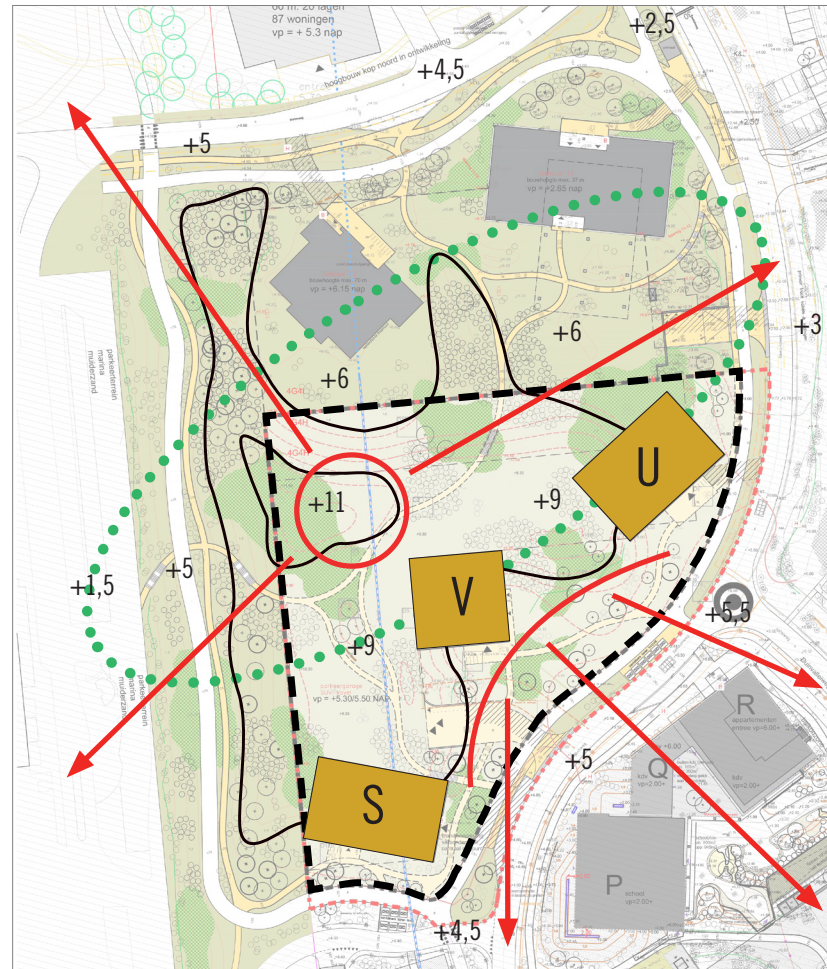
Ligging SUV-kavel in DUIN

Ligging SUV-kavel

De SUV-kavel ligt centraal in DUIN in het hoogbouwgebied van deelgebied Kop Zuid. De gebiedsontwikkeling DUIN is goed verbonden met de auto via de Poortdreef richting de A6 en het stadscentrum van Almere. Het NS-station Almere Poort ligt op ca. 1 km en in het plangebied zijn een aantal bushaltes, ook aan de Zeeduinweg. Door DUIN slingeren vrij liggende fietspaden naar en langs de kust. De SUV-locatie heeft zijn adres aan de Zeeduinweg (30km/u) bereikbaar vanaf de Poortdreef via de Duinvalleiweg (50km/u).

Aan de westzijde grenst de kavel direct aan een duinrand (voormalige dijk) en stallingshaven van de Marina Muiderzand. In deze duinrand komt een fietspad dat verbonden is met het regionale fietsnetwerk. Ten zuiden van de SUV-kavel wordt momenteel een aantal voorzieningen gebouwd met daarboven woongebouwen rond een plein dat grenst aan het Almeerderstrand. Hier komen horecafuncties, een supermarkt en leisure-gebonden retail. Aan de overkant van de Zeeduinweg ten oosten van de SUV-kavel start binnenkort de bouw van een basisschool en kinderdagverblijf met een woontoren van De Alliantie (gebouw R, sociale woningbouw). Direct ten noorden grenst de kavel aan de vastgoedontwikkeling van Amvest: een woongebouw (kavel 12) en kantoorgebouw (kavel 11) met parkeergarage. De nabijheid van de laagbouw in Noorderduin (ontwikkeling Amvest) is mede bepalend voor de maximale bouwhoogten van de ontwikkeling.

3. Planconcept & referentie ontwerp



ruimtelijke hoofdstructuur stedenbouw-landschap SUV-kavel met bebouwing aan de duintop



collage duinrand Kop Zuid, kwaliteitboek DUIN (2011)

De ontwikkeling van de SUV-kavel is onderdeel van het hoogbouwensemble in het duinlandschap van Kop Zuid. De ontwikkeling op onderhavige kavel dient vloeiend aan te sluiten op en te passen bij de omgeving. Het continue landschap van duinen is hierin de ruimtelijke drager van de ontwikkeling DUIN. De openbare ruimte heeft een gebiedseigen karakter waarbij vormgeving, materialen, elementen en type vegetatie zijn vastgesteld.

Gebouwen S, U en V en de parkeergarage zijn met gebouw 11 en 12 met parkeergarage (ontwikkeling AMVEST) onderdeel van een verkaveling van vijf gebouwen in de randen van een 'duintop'. De opgave voor de kavel is binnen dit concept van de duintop op en naast de parkeergarage een openbaar toegankelijk duinlandschap te ontwerpen. Parkeergarages worden volledig onder het maaiveld van glooiende duinen gerealiseerd. De gebouwen staan 'met de voeten in het zand' en 'in de duinrand van de duintop'. Deze duintop heeft de uitstraling van een natuurlijk duin met een gevarieerde en landschappelijke vorm die gemaakt wordt door de hoogtesprong van de onderliggende parkeergarageconstructie, de aansluiting met hellingen op het lagere maaiveld rondom en door middel van kleinschalige hoogteverschillen op het dak van de parkeergarage.

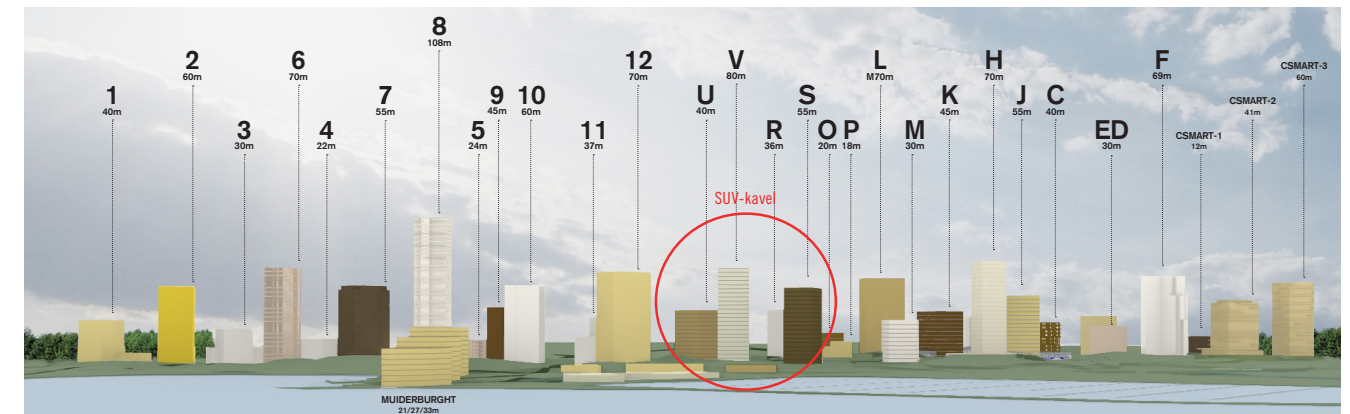
Alle gebouwen hebben hun entree aan de Zeeduinweg. Deze weg met vrij liggende fiets- en voetpaden slingert door en over het duinlandschap. Hier zijn ook de laad- en loshaven en ondergrondse inzameldepots (afvalcontainers) voor de ontwikkeling voorzien. Alle kabels en leidingen liggen buiten de kavel gebundeld langs de Zeeduinweg waardoor er op de kavel voldoende ruimte is om te bouwen. Op basis van het windhinderonderzoek is de aanplant van een veelvoud van dennenbomen op de kavel tussen bebouwing en Zeeduinweg en buiten de kavel aan de kant van de als duin ingerichte dijk nodig om een acceptabel windklimaat te realiseren. De inrichting van de dijk als duin is een opgave van de gemeente.

De gebouwen hebben wisselende oriëntaties en er is geen sprake van een eenduidige rooilijn in het brede landschappelijke profiel van de Zeeduinweg. Een hoogwaardige, alzijdige uitstraling voor de woongebouwen is belangrijk. Ieder gebouw heeft een uniek adres aan -en met de voeten in- het landschap. Er is geen sprake van symmetrie, strakke rooilijnen of gelijke gebouwen. Dit planconcept van 'dansende gebouwen' voor de hoogbouw is nader omschreven in de Kwaliteitplannen en vormt de kern van de opgave voor SUV-kavel. Door de relatief lage bebouwing rondom de SUV-kavel zoals de laagbouwwoonwoningen, kantoren en het schoolgebouw is de ontwikkeling van de nieuwe hoogbouw goed zichtbaar vanaf de Duinvalleiweg, de wijkentree en gebiedsontsluitingsweg aansluitend op de Poortdreef. De marktpartij wordt nadrukkelijk uitgenodigd een ontwerp en visie te ontwikkelen die passend



referentie ontwerp SUV-kavel in zijn omgeving van Kop Zuid

is binnen het concept van bouwen in de randen van de duintop als kwalitatieve toevoeging aan het ensemble van dansende gebouwen van de Koppen.



ensemble Koppen DUIN met variatie bouwhoogte en kleurenpallen volgens verkavelingsplan en kwaliteitplan

Toelichting referentie ontwerp

Op basis van het planconcept is een referentie ontwerp opgesteld voor de SUV-kavel om een juiste aansluiting op de direct omgeving, het vastleggen van de ontwerpprincipes voor de openbare ruimte (in het verlengde van reeds aangelegde plannen) en een illustratie van de basiskwaliteit voor de ontwikkeling te formuleren. Uitgangspunt is dat plangrenzen niet zichtbaar zijn bij de voltooiing van de inrichtingswerkzaamheden op de kavel en omgeving. Het uitwerkingsniveau is als voorlopig inrichtingsplan gedocumenteerd met plankkaart, profielen en principedetails. Dit is tevens het detailniveau voor het definitief op te stellen inrichtingsplan dat in samenhang met de vastgoedontwikkeling uitgewerkt dient te worden door de marktpartij.

Het referentie ontwerp toont de ambitie van de opgave en is randvoorwaardelijk voor de aansluiting op de Zeeduinweg, de ontwikkeling van gebouw 11 en 12 door Amvest en de duinachtige inrichting van de dijk. Het definitief op te stellen inrichtingsplan voor de SUV-kavel met landschappelijke inpassing van het vastgoed heeft gelijkwaardige en of aantoonbaar betere kwaliteit dan het referentie ontwerp. Dit laatste ter beoordeling door het Qteam. Op basis van dit referentie ontwerp zijn de randvoorwaarden vastgelegd in dit RPE en zijn de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden (en marges hiervan) vastgelegd in de bouwenvolop (zie hoofdstuk 4).

De landschappelijke componenten van het referentie ontwerp voor de SUV-kavel en omgeving zijn op de volgende pagina toegelicht.



*Concept duintop: duidelijk orientatie van één hoogte-
accent op parkeergarage SUV. Duinrand rond/door de
gebouwen.*



*Bomen gegroepeerd in de overgang van laag naar
hoog met enkele solitaires op de hogere delen als
windbrekers voor een acceptabel windklimaat.*



*Lage struiken in losse groepen in de lagere randen
rondom de duintop (vergelijk duinrand Vallei)
en in dikkere groepen met verschillende hoogte
(uitgroeihogte tot ca. 2m) als accentuering van
de topografie op de duinhellingen van de centrale
duintop*



*Inzet van beplanting voor geleiding duinlandschap
en accentuering hoogteverschillen zorgt voor
verschillende doorzichten vanuit de woning/
woonomgeving, oriëntatie vanaf de wegen op de
gebouwen(trees) en geleiding-variantie van het
duinlandschap. De duintop is extra herkenbaar door
hellingen met helmgras.*

landschappelijke componenten van het referentie ontwerp voor de SUV-kavel en omgeving

4. Opgave marktpartij

Het programma voor de SUV-kavel omvat drie woongebouwen, een parkeergarage en de aanleg en inrichting van een openbaar duinlandschap. Het plan dient goed aan te sluiten, in ruimte en in tijd, op de grotendeels reeds gerealiseerde directe omgeving.

De **bouwenvelop** geeft aan wat de marges zijn ten opzichte van het referentie ontwerp. Het plan dient te passen binnen deze marges.

De overige **randvoorwaarden** worden gespecificeerd naar de vier programmaonderdelen

- Openbaar duinlandschap
- Parkeergarage in het duin
- Drie woongebouwen binnen het hoogbouwensemble van DUIN
- Aansluiting op omgeving & fasering

Per programmaonderdeel zijn ook steeds de **ambities** benoemd, die nagestreefd worden. Uiteraard zijn er verschillende manieren en middelen om die ambities te realiseren. We verwachten op deze punten inventiviteit en creativiteit, alsook overtuigende argumentatie van specifieke keuzes en kwalitatief onderscheidende resultaten.

Voldoen aan de randvoorwaarden is uitgangspunt. Ook moet voldaan worden aan toepasselijke wettelijke regels en de gemeentelijke beleidskaders.

De kwalitatieve beoordeling van de tenderinzendingen zal plaats vinden op basis van:

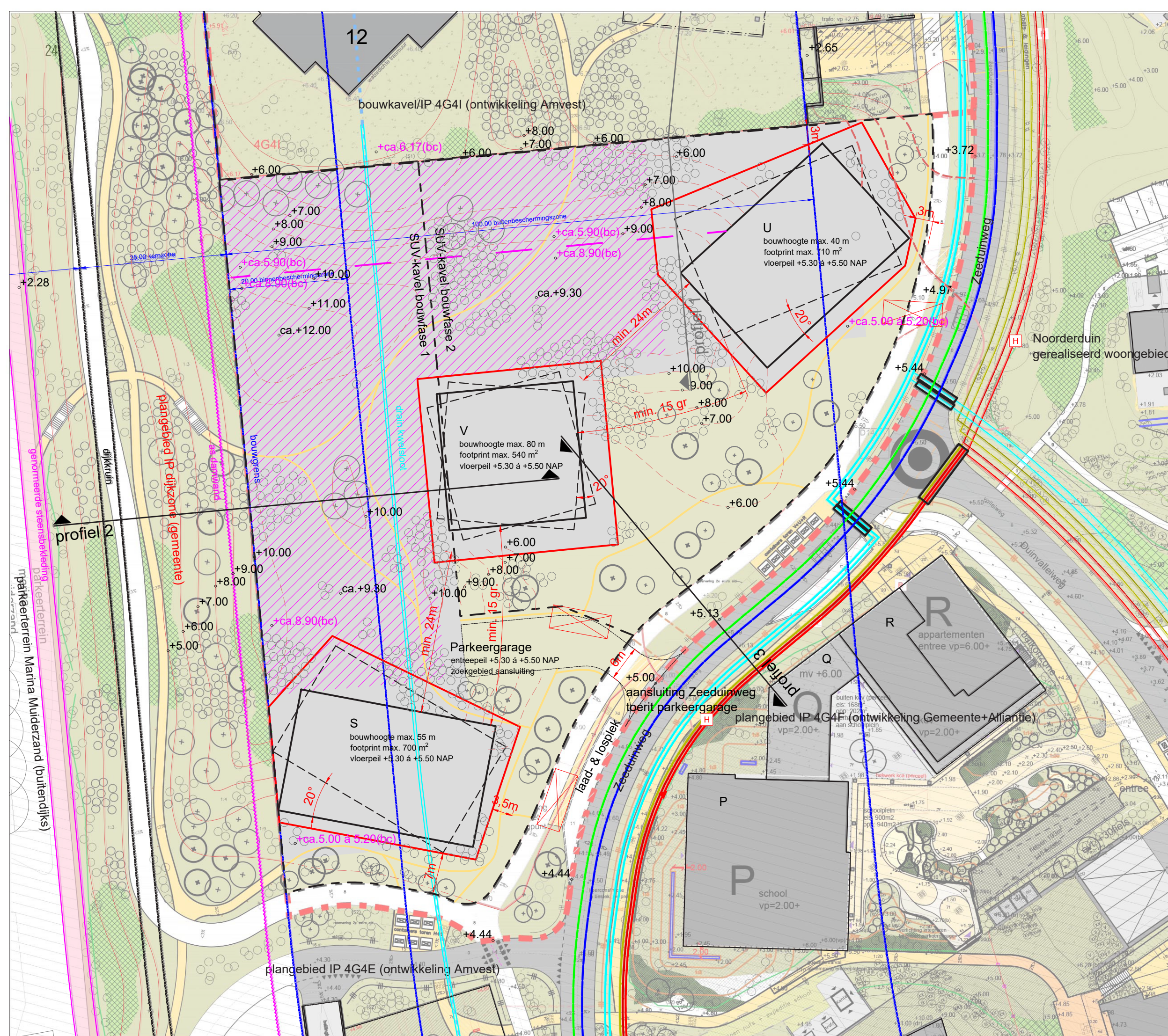
- de wijze waarop aan de ambities gestalte wordt gegeven,
- de wijze waarop de ruimte in de bouwenvelop is gebruikt,

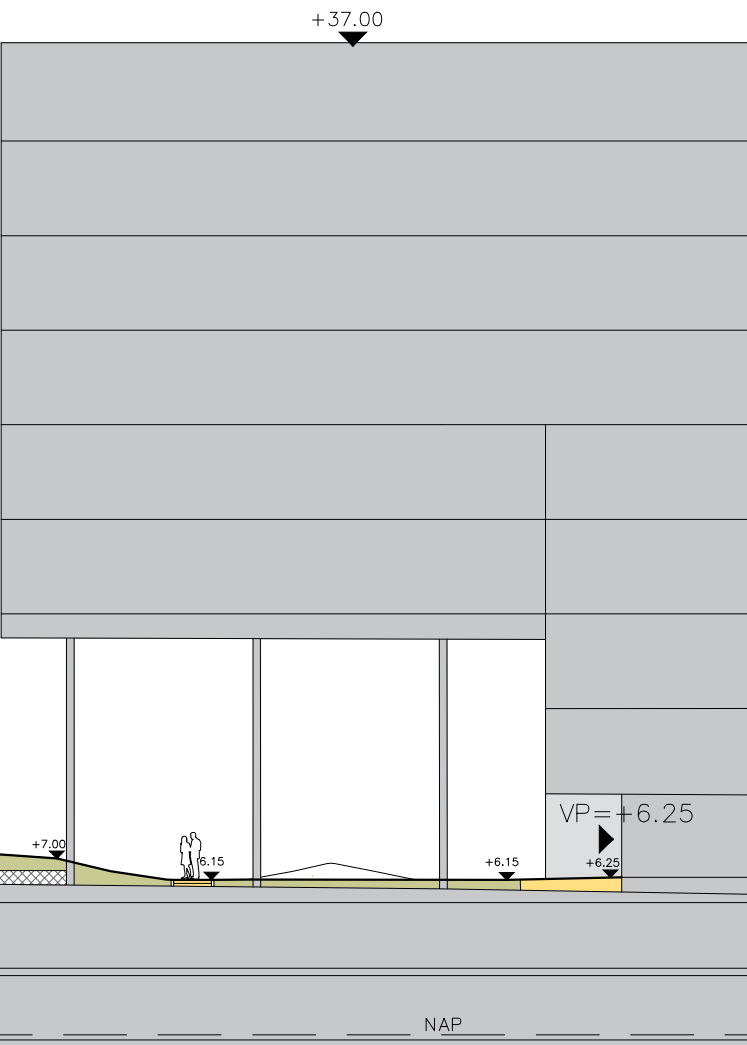
om aldus het referentieontwerp minimaal te evenaren, dan wel om meerwaarde te realiseren ten opzichte van het referentieontwerp.

Bouwenvelop

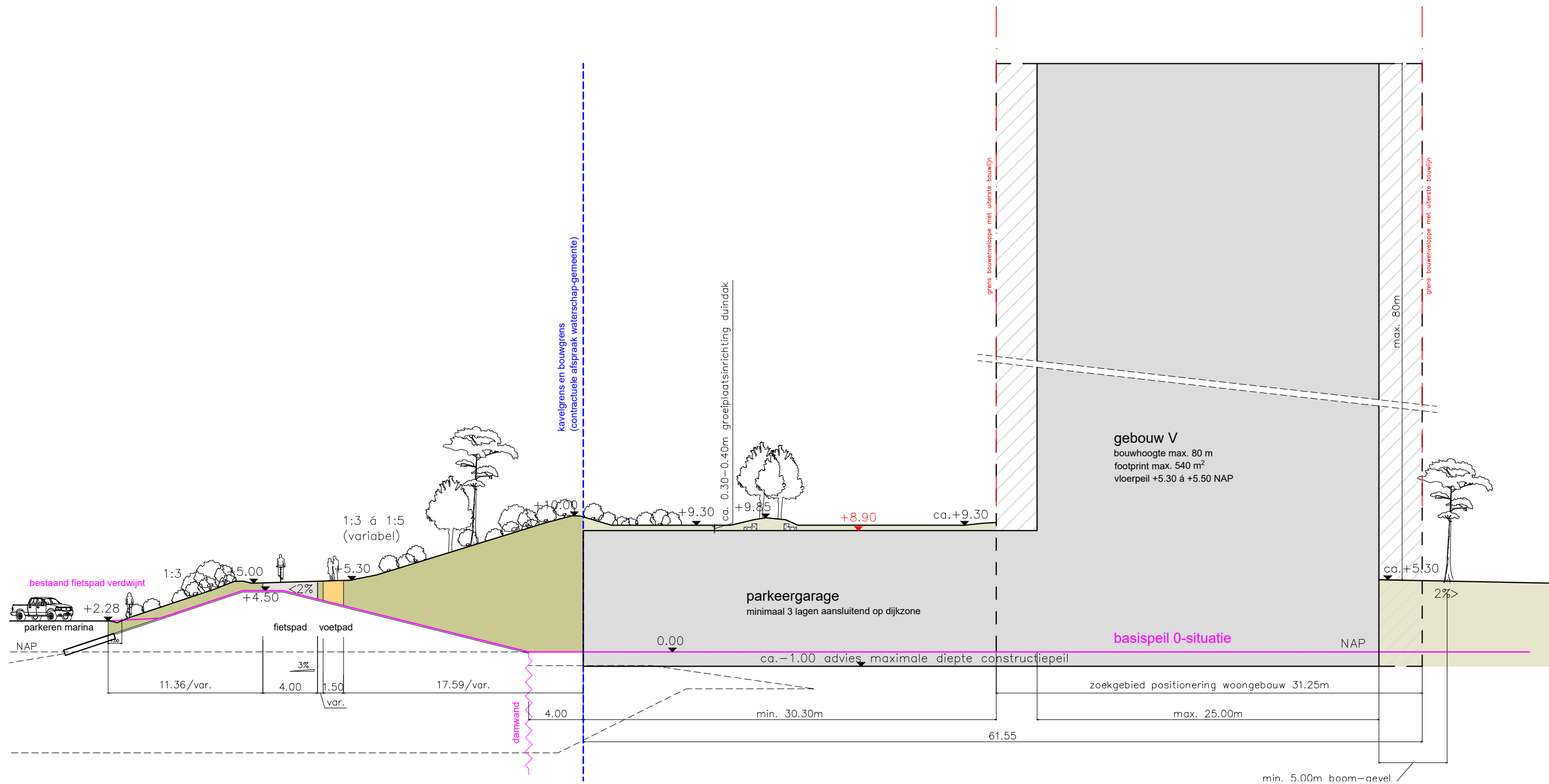
In de bouwenvelop op de volgende pagina zijn de marges aangeduid waarbinnen de gebouwen S, U en V en de parkeergarage ontwikkeld dienen te worden.

- **Bouwhoogte:** De aangegeven hoogtes van S – 55 m., U – 40 m. en V – 80 m. zijn als maximum randvoorwaardelijk. De gebouwen mogen lager zijn, maar verschillen onderling ten minste 12 meter.
- **Footprint:** De gebouwen dienen binnen de maximale footprint ontwikkeld te worden. Bewerking van de footprint is mogelijk ten dienste van de entrees en het commerciële plintprogramma maar niet om een brede plint te realiseren ten koste van de maat van het landschap. De bewerking dient binnen de aangegeven zoekzone definitieve positionering te vallen.
- **Positie:** De gebouwen liggen binnen de aangegeven zoekzone definitieve positionering. De gebouwen dienen bovendien een minimale onderlinge afstand te hebben van 24 meter.
- **Oriëntatie:** In de bouwenvelop zijn de mogelijkheden voor oriëntatie aangegeven. De gebouwen kunnen binnen een marge van 20 graden gedraaid worden. Daarbij is de draaiing tussen S - V en V - U onderling minimaal 15 graden. Om te voorkomen dat gebouw U te veel parallel staat aan gebouw R is hier een minimale draaiing vereist van 5 graden.
- **Bouwbegrenzing parkeergarage:** De parkeergarage dient binnen de marges van de bouwenvelop gerealiseerd te worden. Hieronder valt het volledige parkeerprogramma, inclusief bergingen en installaties (trafo e.d.) voor zover die niet zijn voorzien in de woongebouwen. De minimale en maximale bouwbegrenzing van de parkeergarage zijn aangeduid.
- **Entree parkeergarage:** De toerit naar de parkeergarage wordt aangesloten op de Zeeduinweg conform de locatie weergegeven in de bouwenvelop.
- **Peilen parkeergarage:** De bovenkant constructie is indicatief aangeduid op de kaart Bouwenvelop. Het indicatieve vloerpeil van de entree parkeergarage ligt tussen de +5.30 en +5.50 nap.

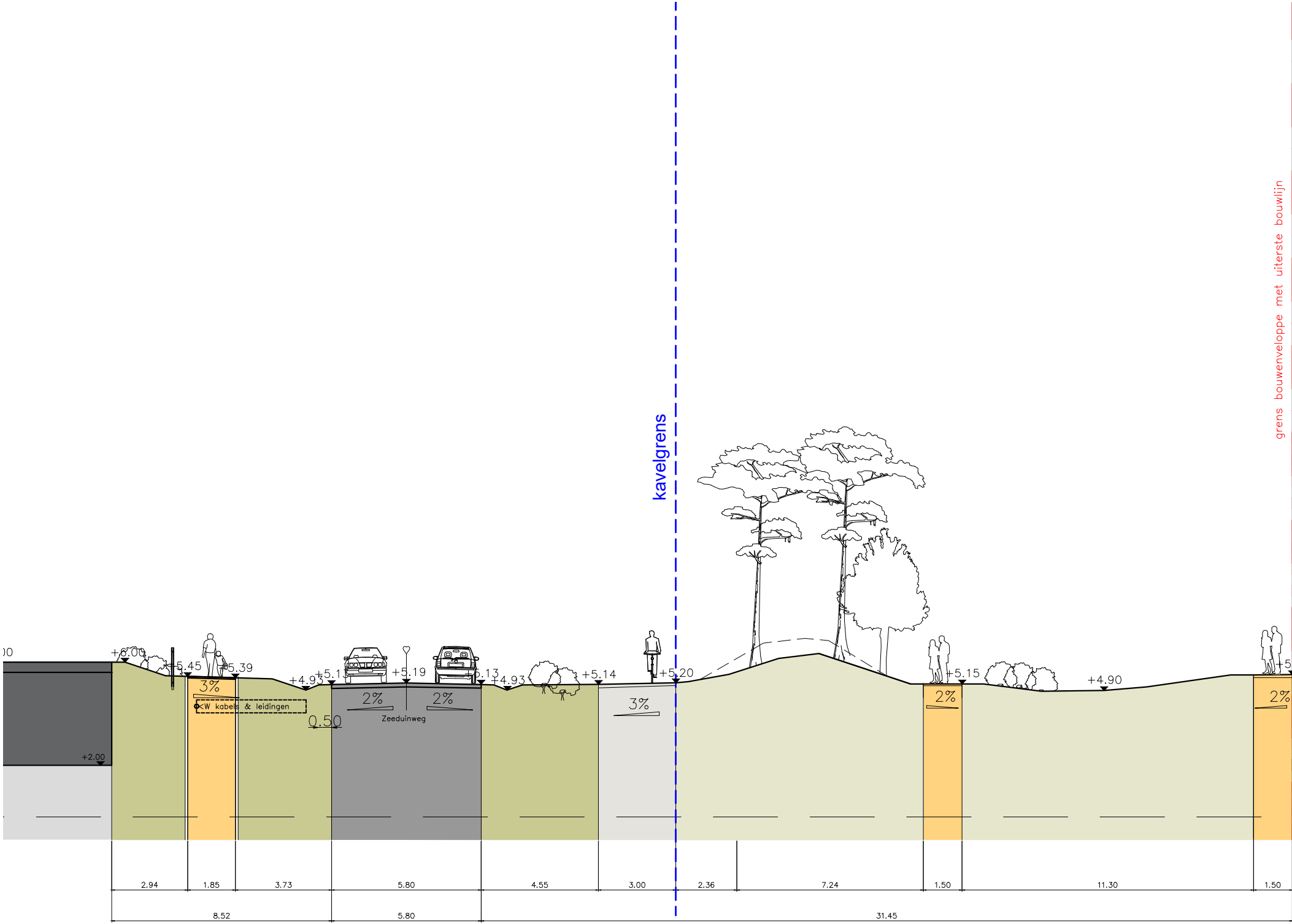




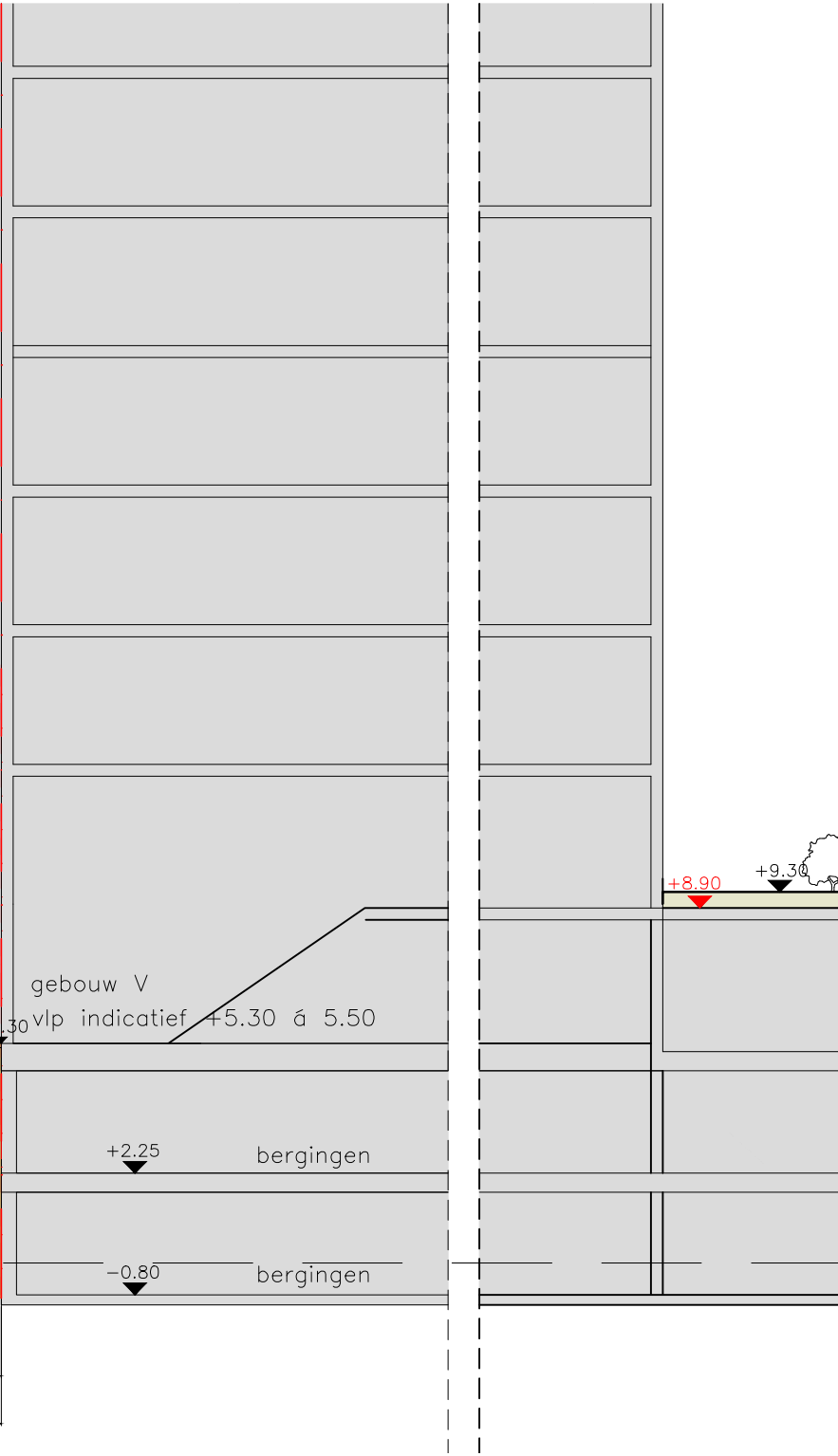
profiel bouwenvelop 1 - aansluiting ontwikkeling SUV-kavel op ontwikkeling Amvest (gebouw 11+12)

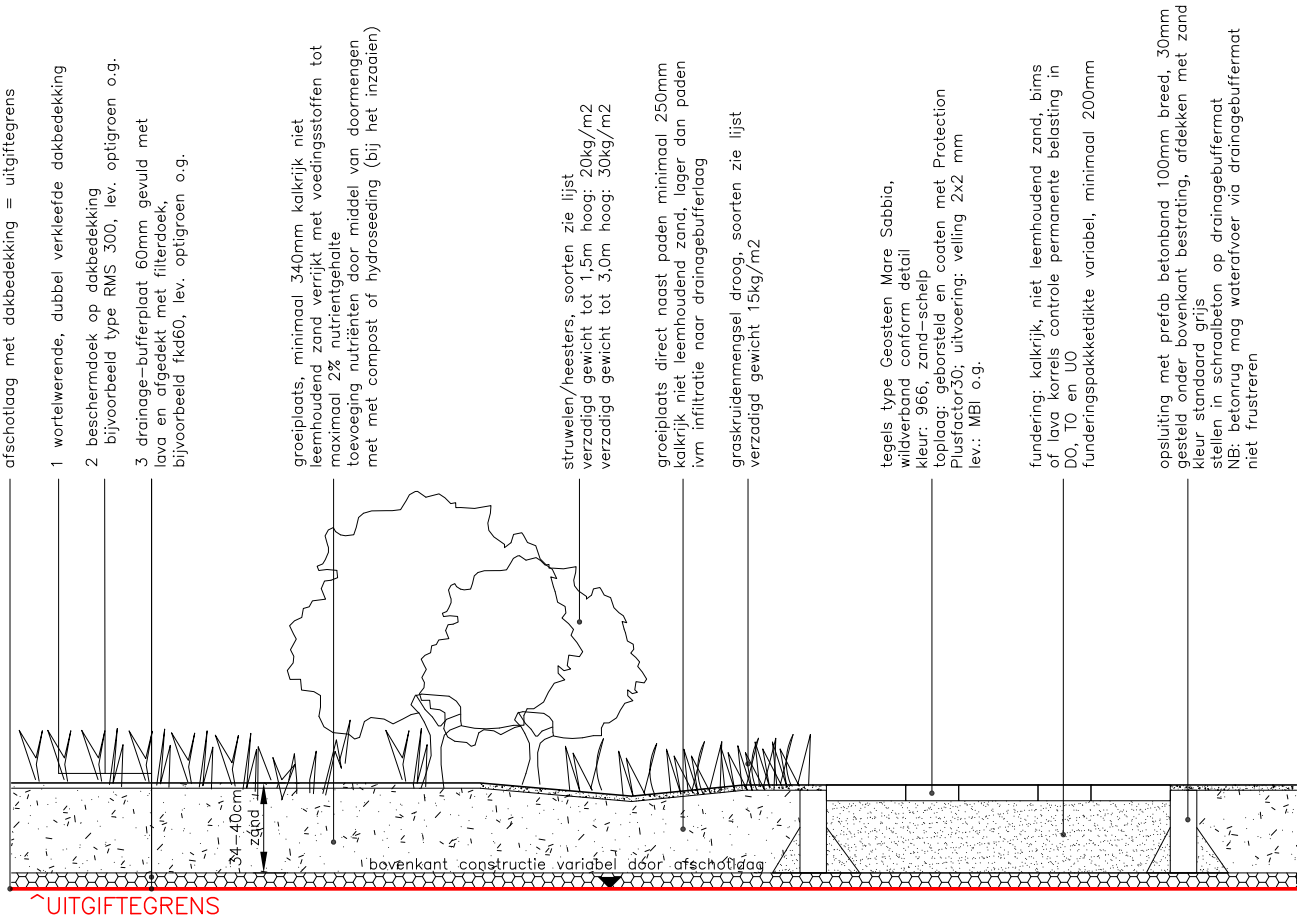


profiel bouwenvelop 2 - aansluiting ontwikkeling SUV-kavel op dijkzone

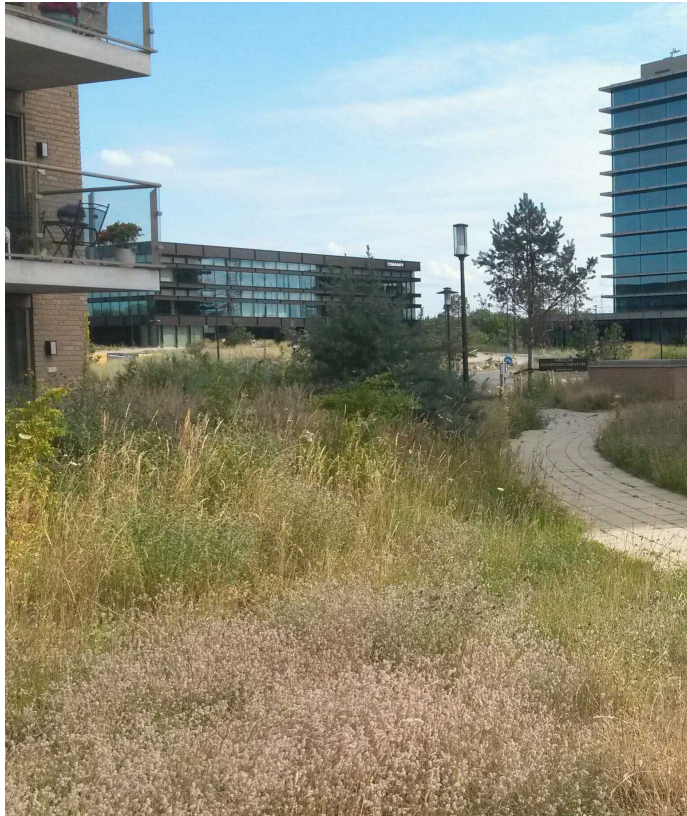


profiel bouwenvelop 3 - aansluiting ontwikkeling SUV-kavel op Zeeduinweg





principedetail duindak parkeergarage - het referentieontwerp is leidend bij afwijkingen



duindak parkeergarage Anker-Baken-Catamaran in Kop Zuid met volwaardige duinvegetatie van typische graskruiden, helmgras, struwelen en bomen



voor een acceptabel windklimaat dienen er een significant aantal bomen en struiken te worden aangeplant op de kavel en op het dak van de parkeergarage

Openbaar duinlandschap

Op de SUV-kavel is de te selecteren marktpartij verantwoordelijk voor de engineering en de aanleg van de openbare ruimte. De openbare ruimte buiten de SUV-kavel (inclusief de openbare ruimte op kavels 11 en 12) wordt ontworpen en aangelegd door de Gemeente Almere. Afstemming tussen de geselecteerde marktpartij en Gemeente is noodzakelijk om tot definitieve inrichtingsplannen en bouwplannen te komen. De gemeente toetst de inrichtingsplannen op civiele en beheeraspecten voordat de omgevingsvergunning wordt ingediend. Opgave is het realiseren van een openbaar duinlandschap dat naadloos aansluit op de omliggende duininrichting qua vormgeving, materiaalgebruik binnen de uitgangspunten van het planconcept, referentie ontwerp en zoals verwoord in onderstaande ambities en randvoorwaarden.

Geaccidenteerd duinlandschap

De openbare ruimte is onderdeel van een doorlopend duinlandschap. Het duinlandschap krijgt een gevarieerde en landschappelijke vorm en hoogteverloop: verschillende duinkammen geven het gevoel van een groot landschap. De parkeergarage van S, U en V en de parkeergarage van 11 en 12 liggen onder het duinlandschap. Het ontwerp van de parkeergarage is bepalend voor de vorm van het duin: geen groot plat daklandschap maar variatie aan de randen en op het dak van de parkeergarage. Uitgangspunt voor de SUV-kavel is een centrale duintop van circa +11m NAP met gevarieerde hellingen en daarnaast kleinschalige hoogteverschillen (1 á 2 meter hoog) om het dak te accidenteren.

Beplanting en materialisatie

Voor de openbare ruimte is er een vaste selectie van materialen, elementen en type vegetatie, om het gebiedseigen karakter te waarborgen. De beplantingskeuze is echt ‘duinig’: helmgras, typische graskruiden, dennenbomen en struwelen als duindoorn, meidoorn, kruipwilg, rimpel- en duinroos.

Routes

Uitgangspunt is dat paden en wegen smal zijn vormgegeven en door het duinlandschap slingeren. De gebouwen S, U en V en de parkeergarage hebben hun entree aan de Zeeduinweg. Over de kavel en het dak van de parkeergarage komt een logisch en afwisselend netwerk van slingerende voetpaden. Bij de entrees kunnen voor bezoekers een beperkt aantal stallingsplekken voor fietsen komen. Fietspaden, laad- en loshaven, ondergrondse afvalcontainers en hoofdtracé voor kabels, leidingen en riolering zijn voorzien buiten de kavel aan de Zeeduinweg (zie referentie ontwerp).

Natuurinclusief

Aansluitend op het landschaps- en natuurontwikkeling van DUIN is natuurinclusief bouwen en inrichting een ambitie die wordt nagestreefd. Het graskruidmengsel dat wordt ingezaaid is speciaal ontworpen voor DUIN: het mengsel voorziet in soorten passend bij een typisch duinlandschap maar ook soorten die in de omgeving voorkomen: inheems en -bloemrijk wat belangrijk is voor een gezonde insectenstand. Daarnaast biedt de minimale straatverharding ruimte mee voor bijvoorbeeld grond-broedende bijen. Opgaande struwelen zijn belangrijke foerageer- en dekkingengebieden voor bijvoorbeeld de huismus. De ambitie is ook natuurinclusieve maatregelen integraal op te nemen in de bouwplannen. Daarbij kan gedacht worden aan nestplekken en foerageergebieden voor insecten en vogels in gevels en op daken.

Windklimaat

Op basis van het windhinderonderzoek is de aanplant van een veelvoud van dennen en struwelen rondom de woontorens door de ontwikkelaar noodzakelijk om een acceptabel windklimaat te realiseren. Aan de kant van de dijk moet het duin door de gemeente worden vormgegeven met reliëf en opgaande beplanting.

DUIN kent door de positie aan het IJmeer een verdeling van windsnelheid die overeenkomt met een locatie aan de Nederlandse kust: grotere kans op hogere windsnelheden. De richtlijnen voor een acceptabel windklimaat zijn daarom locatie-specifiek geformuleerd door Actiflow in opdracht van Amvest, bevestigd door de gemeente. De richtlijnen hebben tot doel een acceptabel windklimaat te creëren teneinde veilig gebruik te garanderen. De richtlijnen die hierbij horen zijn dan ook met deze achtergrond opgesteld en zijn hiermee ruimer dan vereist zouden worden in landelijk of binnenstedelijk gebied: je ervaart hier de kust, het kan heel hard waaien in DUIN! Plekken met windgevaar zijn niet uit te sluiten maar dienen zodanig ingeperkt te zijn dat deze buiten fiets- en voetgangersroutes, entreegebieden en terrassen liggen.

De resultaten van het windonderzoek op basis van het referentieontwerp voor de SUV-kavel zijn vastgelegd in het Windonderzoek Kop Zuid, Actiflow 24-8-2020. Conclusie is dat de oriëntatie aan de Zeeduinweg de beste positie is voor het positioneren van de entrees. De positionering van de gebouwen is sterk bepalend voor het windklimaat: de positionering in het concept verkavelingsplan zorgt voor zo min mogelijk frontale gevelvlakken op de dominante zuidwestelijke windrichting. Voor het maaiveld zijn zowel de oostelijke als westelijke (aanlandige) windrichting bepalend voor het windklimaat: om deze winden in te dammen zijn bomen aan de dijkzijde vóór de parkeerbak (west) en aan de Zeeduinweg (oost) noodzakelijk evenals bosschages tussen de woongebouwen naast en op

het duindak van de parkeergarage. Deze beplanting op en naast het parkeerdek is randvoorwaardelijk voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte. In het referentie ontwerp is de beplanting opgenomen die is meegenomen in het windonderzoek. Tenslotte dienen de buitenruimten op de begane grond en mogelijk eerste verdiepingen voorzien te worden van schermen. Het voorlopig ontwerp van de gebouwen met beplanting openbare ruimte zullen integraal in een actualisatie van het windonderzoek moeten worden getoetst door de Ontwikkelaar.

Randvoorwaarden openbaar duinlandschap

- Ontwerp passend binnen het planconcept duintop;
- Ontwerp aansluitend op de omgeving conform referentie ontwerp;
- Taludverhouding duinhellingen minimaal 1:3 of flauwer;
- Over het dak van de parkeergarage komen openbare voetpaden;
- De buitenruimte op de kavel is, met uitzondering van de footprint van woontorens en entree parkeergarages, openbaar gebied;
- Het openbare gebied is vormgegeven als duinlandschap conform de materialen en beplanting in het referentieontwerp;
- Opstelplek nooddiensten aan Zeeduinweg binnen 15m van de entrees, zie bouwenvelop;
- Maximaal aantal fietsstallingsplekken in de buitenruimte voor bezoekers volgens richtlijn politiekeurmerk;
- Op de parkeergarage is de groeiplaats ingericht met minimaal 34cm niet leemhoudend, kalkrijk zand plus een drainagebufferlaag van minimaal 6cm (totaal 40cm). Waar mogelijk dikker. Hiermee wordt het vegetatiebeeld van de volle grond en het dak gelijkwaardig zoals gerealiseerd in Kop Zuid op de parkeergarage van het Baken en Anker. Hiermee is tevens voldoende groeiruimte voorzien voor struikbeplanting die nodig is voor een acceptabel windklimaat;
- Inpassen kabels en leidingen tracé van de gebouwen naar het tracé kabels en leidingen onder en langs de Zeeduinweg conform de uitgangspunten van de gemeente;
- Voldoen aan de randvoorwaarden aangaande wateraspecten (zie bijlage tenderleidraad: notitie wateraspecten).

Parkeergarage in het duin

De opgave is het realiseren van één parkeergarage met een enkele toegang voor auto- en fietsverkeer onder een openbaar duinlandschap.

Landschappelijke inpassing

De parkeergarage is volledig geïntegreerd onder een openbaar maaiveld en onder de gebouwen. De hoogteverschillen tussen de verschillende niveaus van het duindak op de parkeergarage alsmede de hoogteverschillen tussen duindak en omliggende maaiveld worden vloeiend en landschappelijk vormgegeven. De bovenkant constructie is indicatief aangeduid op de kaart Bouwvelop en in het referentie ontwerp is indicatief aangeduid hoe dit reliëf kan worden vormgegeven.

Het duindak is openbaar toegankelijk, met een duininrichting. Om een volwaardig duin met zand en typische vegetatie van (helm)grassen, kruiden en struiken op het dak van de parkeergarage te realiseren en te kunnen onderhouden, dient het dak geschikt te zijn voor de permanente verzadigde belasting die deze inrichting met zich meebrengt. Er dient rekening gehouden te worden met een permanente belasting exclusief eigen gewicht vloerconstructie en inclusief afwerking van elfhonderd (1.100) kilogram per vierkante meter (11 kN/m²), conform situatie bij oplevering; zijnde een grondpakket inclusief bestrating, beplanting en dergelijke. Daarbovenop dient rekening gehouden te worden met een variabele belasting van vijfhonderd (500) kilogram per vierkante meter (5,0 kN/m²); met deze maximale belasting dient rekening te worden gehouden bij de aanleg en het onderhoud van de parkeergarage en het openbaar gebied. Zie ook het principedetail. Ter plaatse van de kolommen van de parkeergarage dient extra belasting mogelijk te zijn voor lokaal bomenaanplant op het dak.

De entree tot de parkeergarage ligt tussen de gebouwen S en V en sluit aan op een peil tussen de + 5.3 en +5.50 NAP. De entree van de parkeergarage, de positie van in- en uitblaasconstructies en de toegang tot inpandige nutsruimten moeten zo bescheiden mogelijk worden vormgegeven ten bate van een zo sterk en continu mogelijke duinrand. De constructie van de parkeergarage is niet zichtbaar in het landschap.

Routing

De garage krijgt een heldere entree en routing voor auto, fiets en voetganger. Bewoners en bezoekers kunnen comfortabel vanuit de openbare ruimte en woongebouwen de garage, bergingen en fietsenstalling bereiken.

De gebruikers van de gebouwen Q en R (De Alliantie) maken voor auto, fiets en voetgangers gebruik van de hoofdentree van de parkeergarage.

De parkeergarage van SUV is fors in omvang. Dit vraagt om een indeling en inrichting waar gebruikers zich goed kunnen oriënteren. De ambitie is om daglicht en de beleving van het duinlandschap in de garage te brengen,

bijvoorbeeld door een vide en voetgangsentrees in het dak en in de duinrand. Door de transparantie wordt de hoogte van het landschap benadrukt en is daglicht een kwaliteit voor het interieur van en oriëntatie in de parkeergarage.

Capaciteit

De garage voorziet in de volledige parkeerbehoefte van de gebouwen SUV. De parkeernorm is conform de paraplunota parkeren Almere. Het gebied is ingedeeld in zone D. Het beleid biedt ruimte om lagere normen te hanteren bij een goed uitgewerkt parkeerconcept (bijvoorbeeld met deelauto's). De mogelijkheden en voorwaarden zijn benoemd in de paraplunota parkeren. Aanvullend op de eigen parkeerbehoefte voor gebouw S, V en U dienen er 86 parkeerplaatsen voor het woongebouw R en totaal 26 parkeerplaatsen voor de werknemers (11) en bezoekers (15) van het kinderdagverblijf in gebouw Q te worden gerealiseerd op de SUV-kavel. Hiervan zal De Alliantie minimaal 97 parkeerplaatsen afnemen. Als het bezoekersparkeren van het kinderdagverblijf (15 plaatsen) wordt opgelost in de parkeergarage van de Duinhal zal de Alliantie deze niet hoeven af te nemen in SUV.

Bouwbe grenzing

De parkeergarage is beeldbepalend voor de vorm en hoogte van de duintop. Studies tonen aan dat voor 560 parkeerplaatsen er deels een drielaagse parkeergarage nodig is. Ook bij kleinere aantallen is een deels drielaagse garage het uitgangspunt voor de vormgeving van de 'duintop'.

De parkeergarage wordt binnen de marges van het bouwvlak van de bouwvelop gerealiseerd. Onderbouwd zijn kleine aanpassingen aan de maximale begrenzing van bouwwerken onder maaiveld tussen de woongebouwen bij de uitontwikkeling van het vastgoed bespreekbaar, dit ter beoordeling van het Qteam.

Afwatering

Hemelwater op het dak van de garage zal deels afstromen over de paden en het landschap. Het ontwerp van het daklandschap houdt er rekening mee dat dit afstroomt richting openbaar gebied waar het kan infiltreren of in het RWA terecht komt. Het hemelwater dat infiltreert in het duinlandschap op de parkeergarage dient afgevoerd te worden naar het RWA of naar het openbare maaiveld waar dit kan infiltreren. RHDHV heeft een notitie opgesteld met betrekking op de wateraspecten van de SUV-kavel. Deze notitie is als informatieve bijlage toegevoegd aan de tenderleidraad. In het gebied zijn specifieke (geo)hydrologische condities waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling. Het realiseren van een duinlandschap in combinatie met ondergrondse parkeerkelders heeft invloed op de grondwaterstromen en de afvoer van hemelwater op het maaiveld en in de bodem.

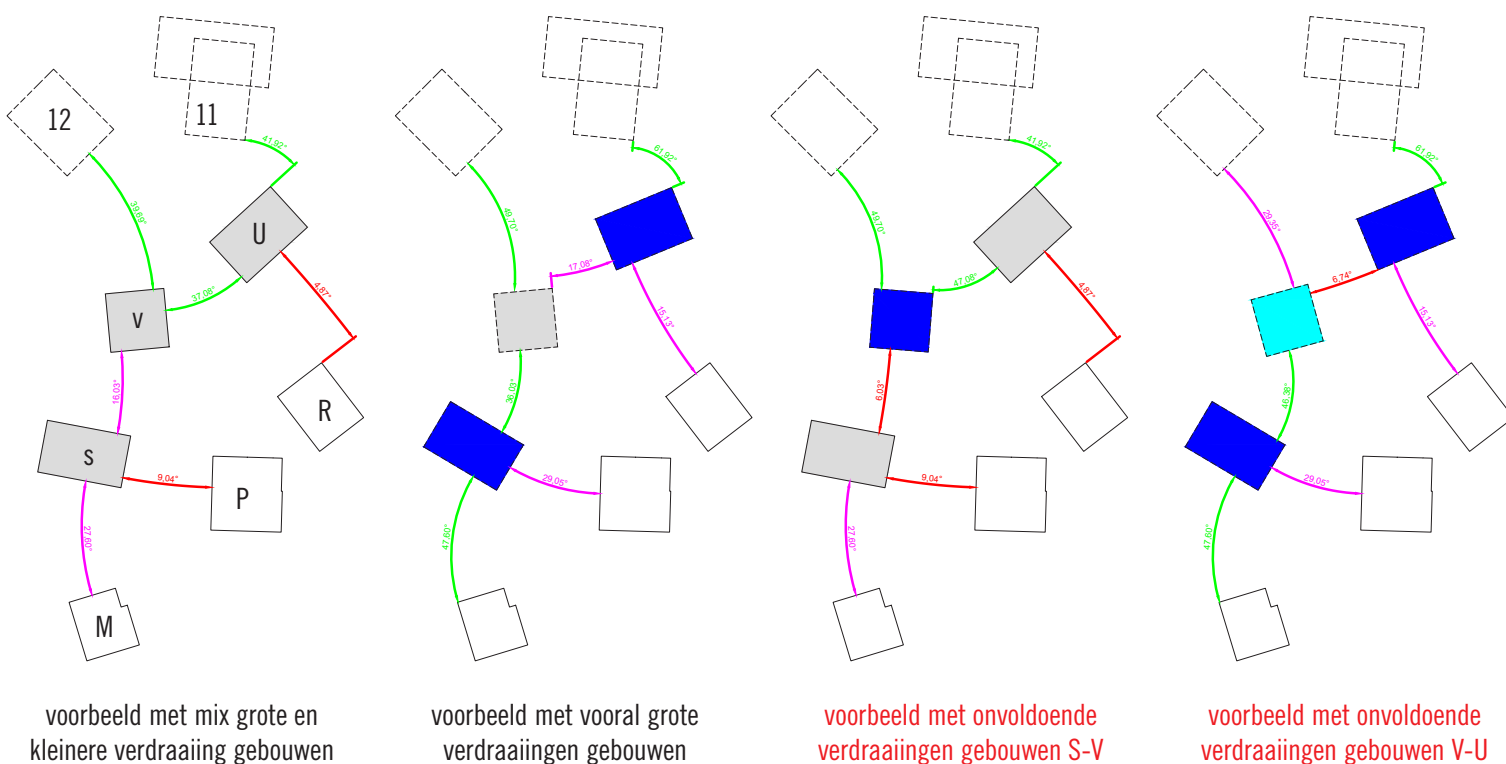
Randvoorwaarden parkeergarage in het duin

- De parkeergarage wordt binnen de marges van het bouwvlak van de bouwvelop gerealiseerd. Onderbouwd zijn kleine aanpassingen aan de maximale begrenzing van bouwwerken onder maaiveld tussen de woongebouwen bij de uitontwikkeling van het vastgoed bespreekbaar, dit ter beoordeling van het Qteam.
- Eventueel uitstekende poeren van de constructieve wanden dienen aan de kant van de dijk altijd volledig binnen de bouwbe grenzing te vallen;
- De parkeergarage voorziet in de volledige parkeerbehoefte van het te realiseren programma inclusief bezoekersparkeren, conform de parkeernormen gemeente Almere, en in de parkeerbehoefte van de gebouwen Q en R;
- De entree parkeergarage ligt tussen de gebouwen S en V en met een aansluitpeil tussen de +5.30 en +5.50. De toerit naar de parkeergarage sluit aan op de aangegeven locatie op de Zeeduinweg;
- Geen slagbomen of detectiepalen in de (openbare) buitenruimte;
- De horizontale kadastrale demarcatie ligt op de bovenzijde van de waterkerende laag van het dak van de parkeergarage;
- De ruimte tussen parkeergarage en aangrenzende parkeergarage van Amvest dient uitgevuld te worden met tempex of soortgelijk, te coördineren door de ontwikkelaar met Amvest;
- Er dient rekening gehouden te worden met een permanente belasting exclusief eigen gewicht vloerconstructie en inclusief afwerking van elfhonderd (1.100) kilogram per vierkante meter (11 kN/m²), conform situatie bij oplevering; zijnde een grondpakket inclusief bestrating, beplanting en dergelijke. Daarbovenop dient rekening gehouden te worden met een variabele belasting van vijfhonderd (500) kilogram per vierkante meter (5,0 kN/m²); met deze maximale belasting dient rekening te worden gehouden bij de aanleg en het onderhoud van de parkeergarage en het openbaar gebied;

- Hoogteverschillen op het dak van de parkeergarage onder de groeiplaats aanleggen met lichtgewicht materiaal zoals EPS 100 of soortgelijk: geen los bulkmateriaal zoals bims of glasschuimslakken;
- Groeiplaatsinrichting op de parkeergarage zie paragraaf Randvoorwaarden openbaar duinlandschap;
- Eventuele inblaas- en of uitblaasvoorzieningen en overige noodzakelijke bouwkundige voorzieningen behorende bij de parkeergarages zijn goed ontworpen en geïntegreerd in het duinlandschap en geven geen overlast voor fiets- en wandelroutes en of naburige bebouwing;
- Brandveiligheidseisen dient de marktpartij zelf af te stemmen met de brandweer. De ervaring is dat bij ontwikkelingen van deze omvang een sprinkler installatie wordt geëist;
- Het aansluitpeil van de hoofdentree ligt minimaal 20 cm hoger dan de weg-as van de Zeeduinweg tussen +5.30 nap en + 5.50 nap.
- De hoofdentree dient rolstoeltoegankelijk te zijn vanaf de openbare weg;
- Vanuit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland komt er een verplichting voor het aanleggen van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen in de private gebouwde omgeving. Dit komt ten goede aan een bredere toepassing van elektrisch vervoer. Deze verplichting wordt vastgelegd in het Bouwbesluit en er moet bij de ontwikkeling van bouwplannen al rekening mee worden gehouden. De verplichting geldt vanaf 10 maart 2020. Bij woongebouwen met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten;
- Onder de locatie loopt een afwateringsdrain die bedoeld is om kwelwater af te voeren als onderdeel van het afsprakenkader met het Waterschap (zie tekening). De ontwikkelaar heeft geen onderhoudsverplichting ten aanzien van de drain. De ontwikkelaar moet in het palenplan wel rekening houden met kweldrain;
- Signage/gebouwnamen aan de gevel zijn passend bij de architectuur.



woongebouwen zijn ingebed in de hoogteverschillen van de openbare duinen en 'dansen' binnen het ensemble door voortdurend aandacht te houden voor de onderlinge afstand (landschapsmaat), zichtbare variatie in bouwhoogte, kleurstelling geïnspireerd op duin en kust en afwissellende oriëntatie door de verdraaiing van de gebouwen ten opzichte van elkaar



illustratie van afwissellende oriëntatie gebouwen binnen de marges van de bouwenvolop
2 voorbeelden die voldoen aan de uitgangspunten en 2 voorbeelden die niet voldoen

Drie woongebouwen binnen het hoogbouwensemble van DUIN

De opgave is het realiseren van drie woontorens binnen het ensemble van dansende gebouwen in de Koppen, het hoogbouwgebied van DUIN.

Onderdeel van het hoogbouwensemble van DUIN

De gebouwen S, U en V zijn onderdeel van het ensemble van de koppen en doen mee in dit samenspel van kleur, materialen en vormen. De architectuur van elk gebouw in de koppen is binnen dit samenspel onderscheidend. De drie gebouwen zijn dus geen solistisch ensemble van drie gelijkgestemde gebouwen die zich afzonderen van de diversiteit in DUIN. En het mag ook niet zo zijn dat één gebouw zich onderscheidt als buitenbeentje door een sterk afwijkende architectuur door bijvoorbeeld een ronde vorm, een groene gevel of historiserende vormgeving. De variatie in hoogte, grootte, positie, oriëntatie en inbedding in het landschap zijn belangrijke ingrediënten voor de architectonische uitwerking.

Bouwhoogte en grootte

De gebouwen zijn zichtbaar verschillend in hoogte beleefbaar vanaf maaiveld. Vertrekpunt voor alle woontorens in de koppen is een heldere vormtaal met kenmerkende volumebewerking die is gekoppeld aan de verschillende bouwhoogtes:

- 20-40 meter: benadrukken van de laagte door een sterke geleiding van de bovenste lagen
- 40-60 meter: karakteristiek door een horizontale geleiding
- 60-80 meter: benadrukken van de hoogte door verticale geleiding

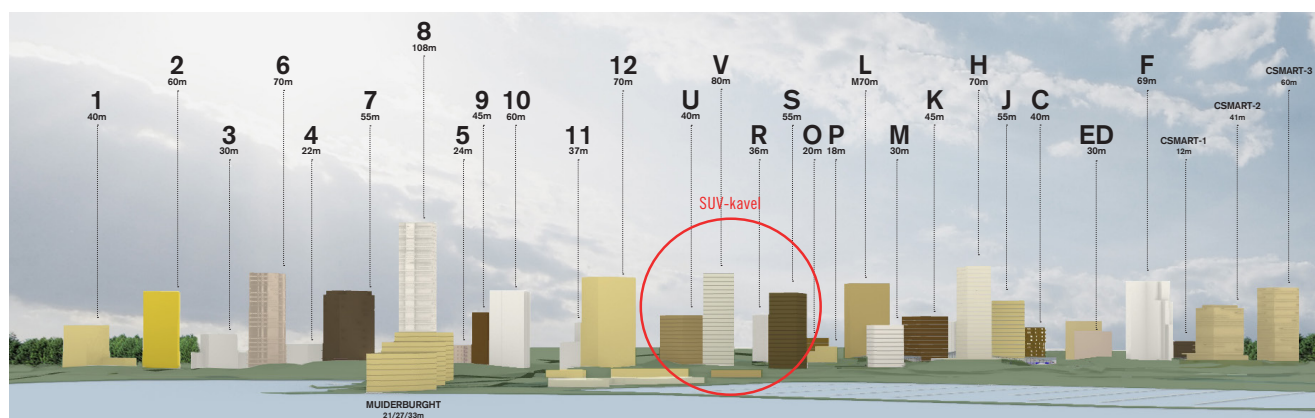
De woontorens variëren tevens in maximale footprint. Hiermee worden de verschillen tussen de gebouwen verder geaccentueerd. De combinatie van hoogte en footprint resulteert in een gebouw dat hoog en smal is (V) of laag en dik (U). De hoofdvorm van de gebouwen in DUIN gaat uit van een rechthoekige basisplattegrond met vormbewerkingen.

Positie en oriëntatie

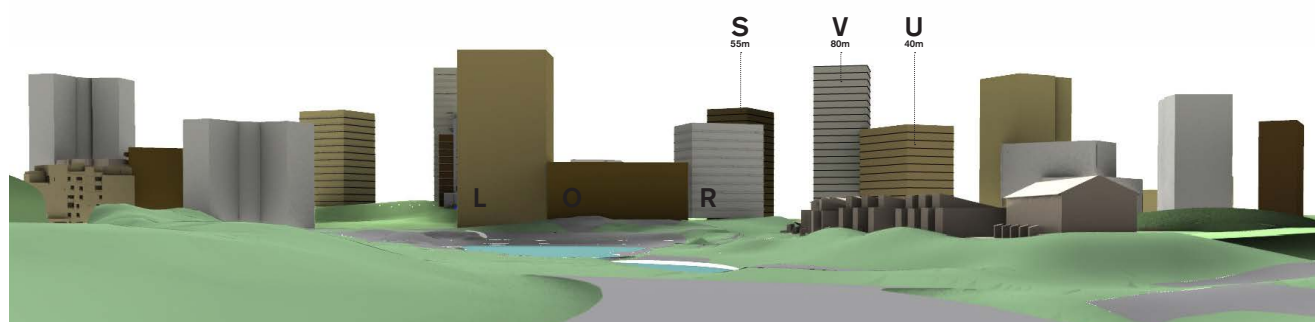
De gebouwen S, U en V zijn zo gepositioneerd dat enerzijds afwisselende landschappelijke ruimtes in maat en schaal zijn te ervaren en anderzijds voldoende ruimte tussen de gebouwen wordt behouden. Door sterke onderlinge verdraaiingen van de gebouwen S, U en V is de benadering van de gebouwen altijd anders. De gebouwen hebben eenzijdige uitstraling en representatieve gevels. De woontorens hebben ieder een eigen oriëntatie, zodat ze onderling en met de naburige gebouwen een complex vormen van 'dansende' gebouwen. Die oriëntatie is niet toevallig, maar is gerelateerd aan goede bezonning en goed uitzicht. Zo kijken de appartementen langs elkaar heen,



gerealiseerde woongebouwen Kop Zuid (Klunder architecten in opdracht van Amvest)
links woongebouw San Francisco 73m, benadrukt qua vorm en volume opbouw de hoogte, midden Valencia 50m met een sterke horizontale geleding en rechts woongebouw het Anker 30m met een afgetrapte bovenzijde (afbrokkeling)



ensemble Koppen DUIN met variatie bouwhoogte en kleurenballen volgens verkavelingsplan en kwaliteitplan



zicht op het ensemble vanaf de Duinvalleiweg, aansluiting Poortdreef

richting het water en de haven en richting het zuiden naar de duinvallei en het Almeerderstrand. De beleving van dansende gebouwen wordt op de SUV-kavel voortgezet en rooilijnen aan de straat en of repeterende oriëntaties worden voorkomen.

Inbedding in het landschap

De gebouwen in de koppen in DUIN zijn ingebed en aangehecht in het duinlandschap. De gebouwen zijn gepositioneerd in de duinrand van de duintop en lijken 'in het duin geschoven'. Op en aan de duintop ligt de nadruk op wonen aan het landschap. Woningen hebben hier een buitenruimte direct aan het duin. De entrees van de gebouwen en het programma in de plint zijn georiënteerd op de meer publieke kant aan de Zeeduinweg. De commerciële of maatschappelijke functie in de plint van gebouw S richt zich op het programmatische hart van DUIN (met onder andere de Duinhal en het Duinplein), en ligt tegelijkertijd aan de kust en de duindijk. Bergingen en nutsvoorzieningen zijn zorgvuldig ingepast in het volume van de woongebouwen of parkeergarage. Gesloten gevels worden voorkomen. Tenslotte is natuurinclusief bouwen een ambitie die wordt nagestreefd. Zie opgave openbaar duinlandschap.

Kleur, materiaal en detaillering

Aardse en zandkleuren vormen samen met verschillende wittinten het kleurenpalet voor de hoogbouw in de Koppen. Uitgangspunt is een variatie van deze kleurtinten voor de gebouwen. Voor de gebouwen S, U en V dient ten minste één gebouw in een witte tint uitgevoerd te worden. De materialisatie van de gebouwen sluit aan bij de het gevarieerde palet van materialen dat reeds is toegepast in de Koppen. Deze bestaat uit baksteen of een meer hybride architectuur van veel glas en gevelmateriaal (aluminium, wit beton) of stucwerk. De architectonische detaillering is herleidbaar naar een visie passend bij DUIN. Nog niet in DUIN toegepaste materialen zijn gemotiveerd mogelijk.

Programma

Het aantal woningen is gemaximeerd op 280 eenheden. De woningen zijn allemaal groter dan 50 m² GO (conform NEN 2580). De financieringscategorie en woningdifferentiatie is door de ontwikkelaar vrij te kiezen en sociale woningbouw is geen vereiste; hierin wordt elders in het plangebied reeds voorzien. Elke woning dient over een aantrekkelijke buitenruimte te beschikken in de vorm van balkon of terras. Alle private buitenruimten zijn goed georiënteerd en integraal onderdeel van de architectuur. In de plint van gebouw S mag een commerciële of maatschappelijke ruimte worden gerealiseerd.



opgave: aansluiting op variatie kleur, materialen en vormen Kop Zuid met het duinlandschap als inspiratie
(bron Klunder Architecten)



voorbeelden verbijzondering entrees



voorbeelden inbedding en inplanting bebouwing in de duinrand

Randvoorwaarden drie woongebouwen binnen het hoogbouwensemble van DUIN

- Voldaan moet worden aan het bestemmingsplan Almere Poort Oost en DUIN;
- Op de locatie worden drie woongebouwen en één parkeergarage gerealiseerd;
- De maximale bouwhoogte is vastgelegd in de bouwvelop gemeten vanaf het vloerpeil van de hoofdentree;
- Het hoogteverschil tussen de torens is tenminste 12 m1;
- Geen overstek als beëindiging van het gebouw;
- De woontorens worden binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd;
- De maximale footprint is vastgelegd in de bouwvelop en mag niet worden overschreden anders dan voor ondergeschikte verbijzonderingen van de plint;
- De drie gebouwen hebben een afwijkende footprint in m2.
- De afstand tussen de gebouwen S - V en tussen V - U is ten minste 24 meter;
- De woontorens zijn georiënteerd binnen de marges zoals aangeduid in de bouwvelop. Daarbij is de draaiing tussen S - V en V - U minimaal 15 graden en tussen U – R minimaal 5 graden;
- De vloerpeilen liggen minimaal 20 cm hoger dan de weg-as van de Zeeduinweg tussen +5.30 nap en + 5.50 nap. Het definitieve vloerpeil dient bij de gemeente te worden aangevraagd middels een vloerpeilbesluit.
- Hoofdentrees dienen rolstoeltoegankelijk te zijn vanaf de openbare weg;
- Bergingen zijn inpandig en niet zichtbaar vanaf openbaar gebied;
- Installaties zijn niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte;
- De kleur van de gebouwen is conform het kleurenpalet van DUIN (zie kwaliteitplan) en ten minste 1 gebouw is in wittinten uitgevoerd;
- Gevels niet voorzien van zonnepanelen;

- Het D0 dient te worden gecontroleerd met een windstudie en acceptabel te zijn conform de methodiek van de windstudie (windstudie zie bijlage tenderleidraad);
- De hoogteverschillen en inrichting rondom de gebouwen lenen zich niet voor het opstellen van hoogwerkers. De gebouwen hebben een gevel-onderhoudsinstallatie voor onderhoud en bewassing;
- Alle woningen zijn groter dan 50 m2 GO, bepaald conform NEN 2580;
- Op de kavel komen maximaal 280 woningen;
- In de plint van gebouw S is een commerciële of maatschappelijke functie mogelijk tot maximaal 500 m2 bvo;
- Warmtestation en trafo worden in de gebouwen ingepast conform vereisten van de nutsbedrijven (niet als los object in de openbare ruimte). De aansluiting en toegang nutsruimten is aan zijde Zeeduinweg. Coördinatie van de aansluiting ligt bij de ontwikkelaar;
- Aansluitplicht op stadsverwarming van Vattenfall;
- In de verlengde Duinvallei weg en de Zeeduinweg ligt riolering waarop aangesloten moet worden. De aansluitpunten (HWA en DWA) liggen op ca. 1,0 m1 onder de as van de weg. Als rioolwater van een lager punt komt dienen voorzieningen door de ontwikkelaar te worden gerealiseerd.
- Mocht hier naast stadsverwarming ook WKO komen dan moet uitgezocht worden waar het spoelwater twee keer per jaar naar afgevoerd kan worden. DWA-stelsel en oppervlaktewater hebben kwalitatief én kwantitatief (door de beperkte dimensionering van het stelsel) niet de voorkeur;
- Brandweeringang gebouw S is gesitueerd aan de Zeeduinweg. Dit kan de hoofdingang zijn maar ook een brandweeringang gecombineerd met een neventree die direct verbonden is met het stijgpunt van het woongebouw.
- Signage/gebouwnamen aan de gevel zijn passend bij de architectuur.



referentie ontwerp SUV-kavel in zijn omgeving van Kop Zuid

Aansluiting omgeving & fasering

De SUV-kavel sluit aan op een grotendeels ontwikkeld en aangelegd gebied of een gebied waar de planvorming reeds in een vergevorderd stadium is. De opgave voor de SUV-kavel is om hier op een kwalitatief landschappelijke wijze op aan te sluiten, zodanig dat plangrenzen niet zichtbaar zijn en er sprake is van een doorlopend duinlandschap en een uniforme materialisatie van de openbare ruimte welke in zijn totaliteit in beheer bij de gemeente komt. Daarnaast gelden er specifieke eisen ten aanzien van de aansluiting. Deze zijn in de principeprofielen verbeeld en aangegeven op de plankaart bouwvelop en referentie ontwerp.

Bij alle aansluitingen geldt dat goede afstemming tussen de geselecteerde marktpartij, de gemeente en mogelijk waterschap of de eigenaar van aanpalende kavels, noodzakelijk is om tot definitieve inrichtingsplannen en bouwplannen te komen.

Aansluiting kavel 11-12 (AMVEST)

- Aan de noordzijde sluit het SUV-kavel aan op kavel 11-12. Deze ontwikkeling is in een vergevorderd stadium (bouwaanvraag) en bestaat uit twee gebouwen en een parkeergarage. Aanvang realisatie voorzien 2022;
- Het duindak van de parkeergarage dient vloeiend over te lopen in het duinlandschap op kavel 11-12. De aansluithoogtes zijn indicatief aangegeven in het referentie ontwerp;
- Aansluiten op de wandelroute op het dak van de kavel 11-12. (zie kaart);
- Uitgangspunt is dat de parkeergarages aaneensluitend worden gebouwd. De beperkte tussenruimte (spouw) dient opgevuld te worden met een licht vulmateriaal (bijv. tempex). Grote tussenruimtes waar water kan instromen en infiltreren zijn niet toegestaan. Afstemming tussen marktpartij, gemeente, en eigenaar kavel 11-12 (Amvest) is noodzakelijk om tot definitieve aansluitdetails te komen. Het bouwplan voor kavel 11-12 is daarbij een gegeven;
- Afwatering van geïnfiltreerd hemelwater richting kavel 11-12 is niet toegestaan. Een opstaande rand op de constructie van de parkeerbak moet voorkomen dat water naar kavel 11-12 afstroomt;
- Afstromend water op het reliëf dient waar mogelijk van kavel 11-12 af te wateren. Het VO-IP en de bijbehorende berekening zijn daarbij referentiekader.

Aansluiting dijkzone – duindijk

- Aan de oostzijde sluit de SUV-kavel op de te verduinen dijk. In de ontwikkeling van DUIN is hier een bijzondere voorziening in de vorm van een damwand getroffen om het mogelijk te maken dicht bij de dijk te bouwen. De plangrens van de SUV-kavel is mede grens van de kernzone van de dijk. Het is niet mogelijk buiten deze grens te bouwen en alle gebouwde constructies, inclusief uitstekende balkons of luifels, dienen buiten deze zone te

blijven (zie afsprakenkader waterschap - gemeente);

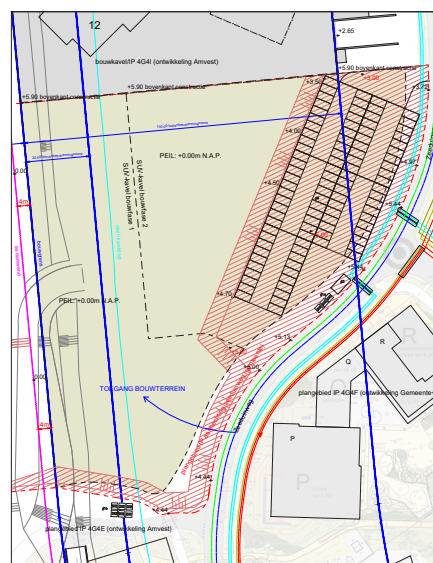
- Het duindak van de parkeergarage dient vloeiend over te lopen in het duinlandschap op de dijk. De aansluithoogtes zijn indicatief aangegeven in het referentie ontwerp;
- Er komt een wandelroute over de duindijk. Deze sluit aan op het wandelpad op het dak van de SUV-kavel. (zie referentie ontwerp).

Aansluiting Zeeduinweg

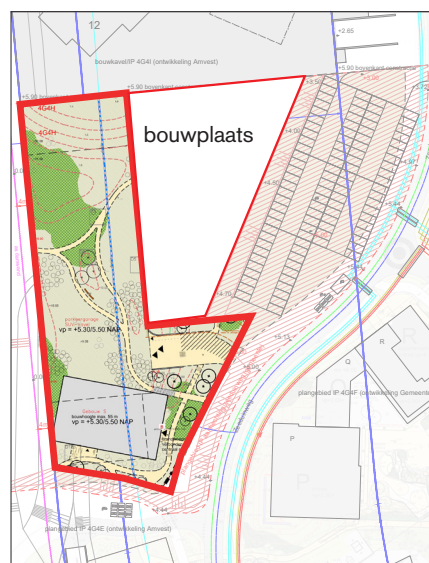
- Aan de zuidwestzijde sluit het SUV-kavel op de Zeeduinweg aan. De inrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten op de inrichting en peilen zoals aangegeven in het referentieontwerp.

Fasering

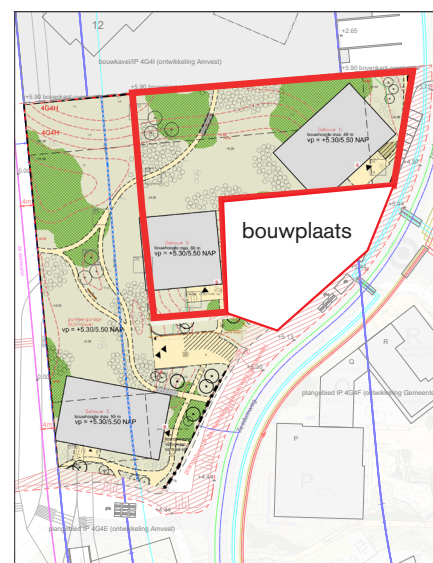
De SUV-kavel ligt in een gebied dat op moment van start bouw al grotendeels is afgebouwd. Dit betekent dat er nadrukkelijk gekeken dient te worden naar logistiek en bouwfasering in de uitvoeringsfase. Op basis van een eerste oriëntatie hierop heeft de gemeente gekozen voor een voorgeschreven fasering zoals onderstaand aangegeven. De Ontwikkelaar zal zelf in nauw overleg met de gemeente, flankerende ontwikkelingen, en Diensten en Bedrijven de uitwerking van de fasering ter hand nemen. De grond voor de SUV locatie zal gefaseerd uitgegeven worden.



fase 0



fase 1



fase 2

Fase 0:

- Vooruitlopend op de start bouw zal door De Alliantie een tijdelijk parkeerterrein met ca. 100 parkeerplekken langs de Zeeduinweg worden ingericht ten behoeve van de parkeerbehoefte van de naastgelegen woongebouw 'R' en werknemers kinderdagverblijf gebouw 'Q'. Deze plekken dienen tijdens Fase 1 bereikbaar te blijven;
- Tevens staat er in de tijdelijke periode een container voor de Stadswarmte aan de rand van het terrein. Deze voorziening zal in Fase 1 in de kelder van SUV dienen te worden ingepast.

Fase 1:

- Gebouw S is gereed alsmede het deel van de parkeergarage dat voorziet in de parkeerbehoefte van gebouw S parkeerplaatsen van gebouw R en Q;
- Tijdelijk parkeren t.b.v. gebouw R+Q blijft in stand tot plekken in parkeerkelder beschikbaar zijn;
- bouwplaats circa 2.000 m² op circa 0 NAP.

Fase 2:

- Uitgifte tweede en laatste deel SUV-kavel;
- gebouw V en U en de rest van de parkeergarage;
- bouwplaats ca. 1.500 m²;
- tijdelijk parkeren en tijdelijk warmtestation niet meer aanwezig.

Randvoorwaarden

- Voor de start van de bouw moet een BLVC-plan goedgekeurd zijn door gemeente;
- Het kavel SUV moet aansluiten op de openbare ruimte en peilen in de omgeving conform referentie ontwerp;
- Geïnfiltreerd hemelwater mag niet richting kavel 11-12 afwateren;
- Rekening dient te worden gehouden met de eisen en bepalingen inzake de dijkbeschermingszone; de ter plaatse aanwezige drain in de voet van de dijk dient in stand gehouden te worden;
- Binnen fase 2 van het plangebied wordt in de tijdelijke situatie aan 100 parkeerplaatsen ruimte geboden. (behoren niet tot scope van de ontwikkelaar);
- De huidige taluds moeten tijdens de bouwwerkzaamheden in stand worden gehouden of men moet een grondkerende constructie aanbrengen. Dit omdat de weg incl. riool en k&L niet mogen verzakken.

Ruimtelijk Programma van Eisen SUV-kavel Kop Zuid (vlek 4G4H)

DVIN



in opdracht van:

Gemeente Almere

