

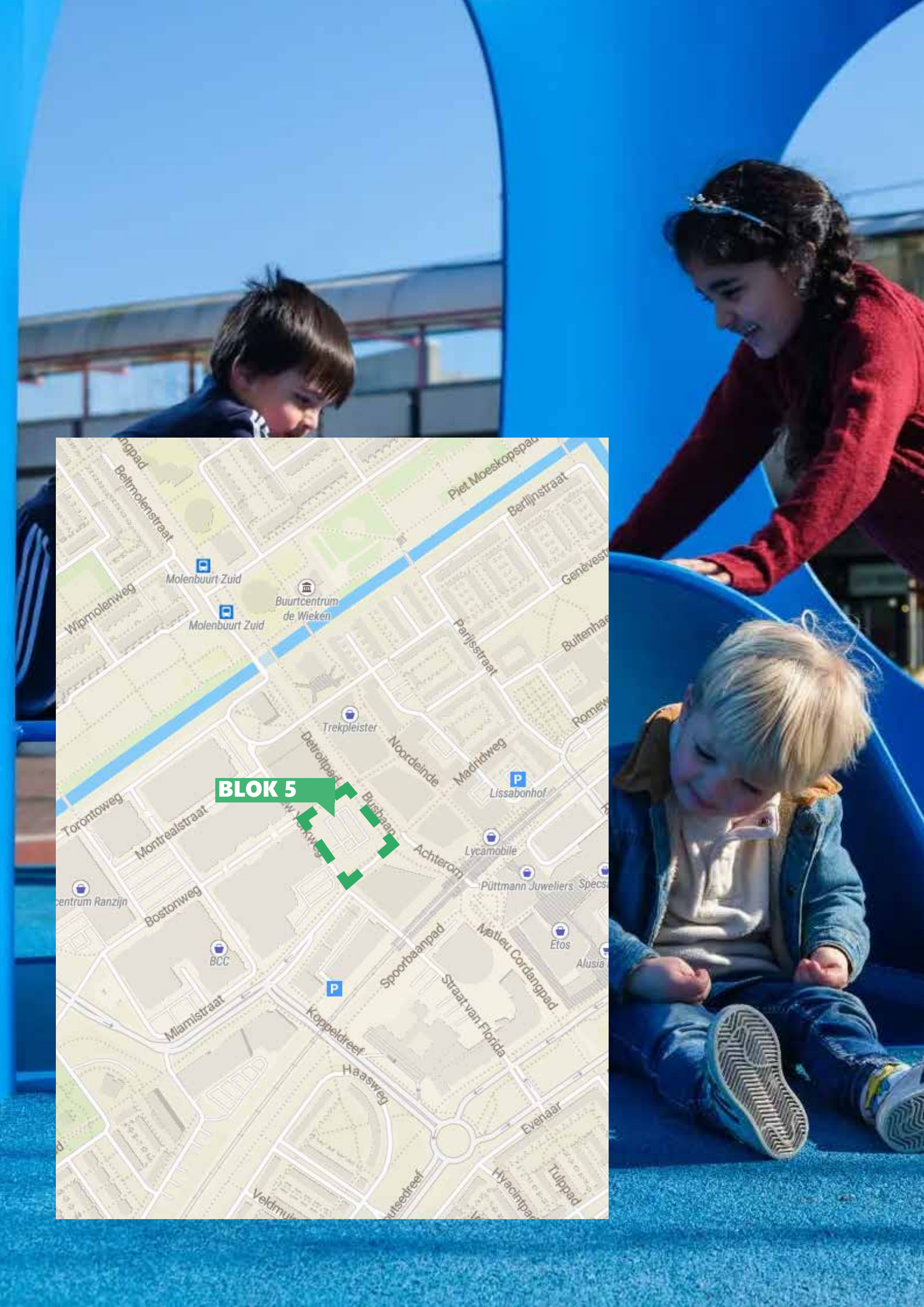
An aerial photograph of the Almere Buiten Centrum area. A dotted white line outlines a specific area in the center, which is labeled 'BLOK 5'. The area contains several buildings, parking lots, and green spaces. The image is overlaid with a semi-transparent green and white geometric pattern.

BLOK 5

ALMERE BUITEN CENTRUM

**RUIMTELIJK
PROGRAMMA VAN EISEN**

BLOK 5



0. INHOUD

1. Inleiding	5
2. Opgave marktpartijen	7
3. Programma	9
3.1 Wonen	
3.2 Publiek programma	
3.3 Parkeren	
4. Duurzaamheid	13
4.1 Ecologie en Biodiversiteit	
4.2 Klimaatadaptatie	
4.3 Overige duurzaamheidsthema's	
4.3.1 Duurzame energie	
4.3.2 Circulair bouwen	
5. Ruimtelijke kwaliteit	19
5.1 Bebouwingsregels	
5.1.1 Omgevingsplan, bebouwingsoppervlak en rooilijn	
5.1.2 Een levend groen gebouw; bruisend voor mens, dier en plant	
5.1.3 Bouwhoogte en hoogteaccent	
5.1.4 Plint	
5.1.5 Entrees	
5.2 Beeldkwaliteit	
5.2.1 Hoekverbijzonderingen	
5.2.2 Regels plinten	
5.2.3 Balkons en buitenruimte, loggia's, galerij, HWA	
5.2.4 Materiaalgebruik en plasticiteit	
5.2.5 Kleur	
5.2.6 Reclame, Zonwering, etc.	
5.2.7 Installaties en technische ruimtes	
5.2.8 Ondergrondse afvalinzameling (OID)	



BLOK 5

An aerial photograph of a city block. A green label with the text 'BLOK 5' is positioned over a central area. A dotted white line outlines a specific region within this block, which includes a parking lot and some green spaces. The surrounding area features various buildings, including a large blue-roofed structure at the top, a multi-story building with a glass facade on the right, and several residential or commercial buildings at the bottom. A road and a railway line are also visible.

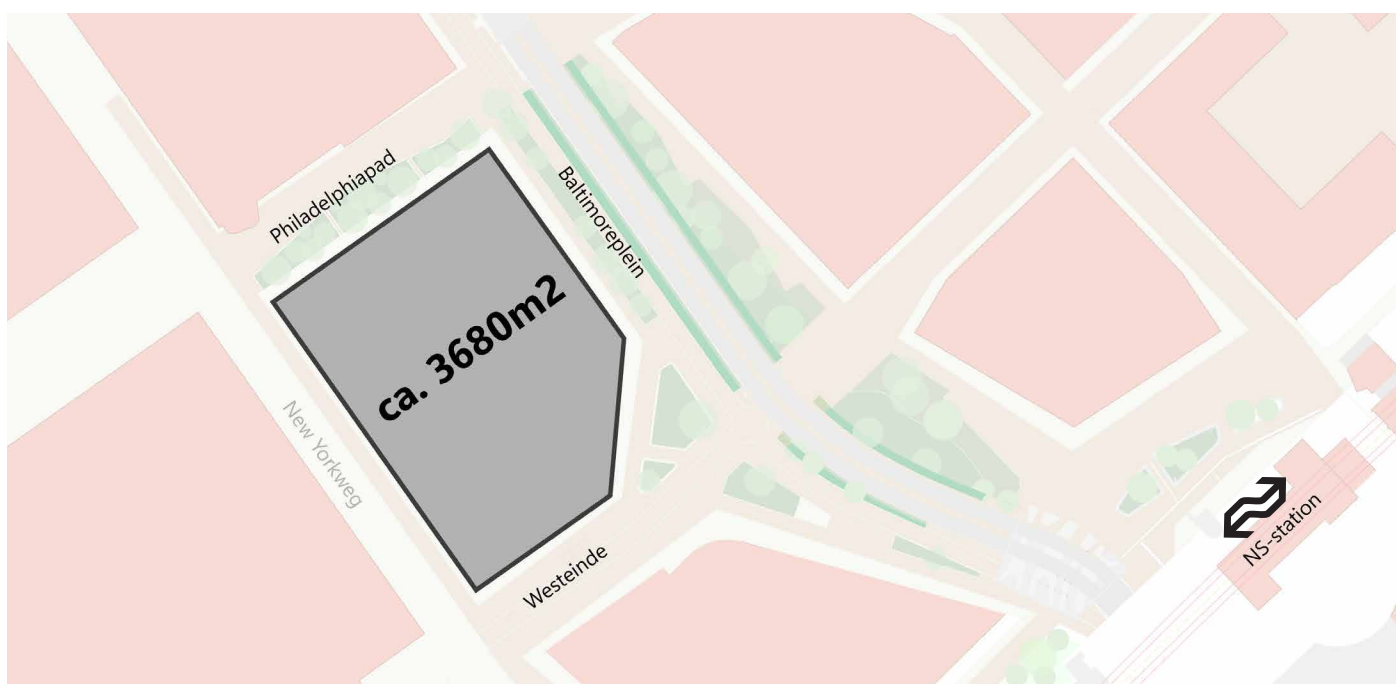
1. INLEIDING

De Gemeente Almere is van plan grond uit te geven ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van Blok 5. De locatie is gesitueerd tussen het Detroitpad, Westeinde, Philadelphiapad en New Yorkweg en is het sluitstuk van de gebiedsontwikkeling Almere Buiten Centrum die in 2008 is gestart. De gemeente zal de grond uitgeven met behulp van een tenderprocedure. Met deze tender wordt een marktpartij geselecteerd, die het best in staat is om een aantrekkelijk gebouw te ontwikkelen en realiseren dat bestaat uit een plint met publiek programma en daarboven woningen. In dit Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) worden vastgestelde beleidskaders, leidraden en adviesrapporten, zoals toegelicht in de tenderleidraad selectiefase, voor Blok 5 uitgewerkt in eisen, ambities en wensen gericht op programma, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

leeswijzer

Het document is opgebouwd vanuit eisen, ambities en wensen. Door het document heen zijn deze als volgt te herkennen:

EIS	onderhavige tekst
ambitie	onderhavige tekst
wens	onderhavige tekst



Afb. 1 Bouwplot blok 5



2. OPGAVE MARKTPARTIJ

Voor dit project is een screening uitgevoerd naar de meest kansrijke duurzame en ruimtelijke ambitie die tevens het beste past bij de in de tenderleidraad selectiefase geschetste beleidskaders, leidraden en adviesrapporten. Daarbij is de keuze gemaakt voor de thema's "Klimaatadaptatie" en "Biodiversiteit & Ecologie". Deze thema's dragen het meest bij aan een herkenbare, groene en gezonde omgeving, zoals dat in de Toekomstvisie en Ontwikkeldkader Almere Buiten Centrum 2030 (*zie bijlage VIII en IX van de tenderleidraad*) is geformuleerd. Concluderend ligt bij deze tender de focus op het realiseren van een ecologisch en klimaatadaptief gebouw met levend groen, dat hieraan tevens zijn (ruimtelijke) identiteit ontleent.

Verder is bij Blok 5 de keuze gemaakt voor een divers woningaanbod dat bestaat uit koop- en huurwoningen, waarbij de doelgroep primair bestaat uit starters op de woningmarkt en senioren/ouderen. Voor de begane grond (plint van het gebouw) ligt de focus op zowel publiek programma, dat bijdraagt aan het welzijn en de gezondheid van zowel de bewoners van Blok 5 als de overige Buitenaren, als ruimte voor economische functies (zoals broedplaatsen, informele werkplekken) die goed te mengen zijn met wonen. Tenslotte is besloten voor dit project geen parkeerplaatsen voor auto's op te nemen in het gebouw. Op loopafstand van Blok 5 zijn er voldoende beschikbare plekken in de huidige parkeergarages. De programmering van het gebouw draagt, samen met de duurzaamheidseisen en de architectuur en inrichting van de omringende openbare ruimte, bij aan het creëren van een intiem, leefbaar, groen en daarmee aantrekkelijk centrumgebied.

Samenvattend is de opgave voor Blok 5 gericht op drie thema's die in de volgende hoofdstukken verder worden toegelicht:

- **Programma**
- **Duurzaamheid**
- **Ruimtelijke kwaliteit**



3. PROGRAMMA

De ambities van de toekomstvisie en het ontwikkelkader zijn gericht op het creëren van de pleisterplaats van Buiten, een ontspannen stuk stad waar iedereen zich snel thuis voelt en je alles vindt om het dagelijkse leven makkelijker en aangenamer te maken, voor jong en oud. In dat kader is het belangrijk dat naast het toevoegen van woningen ook publiek programma met een maatschappelijk karakter ruimte krijgt in de plint van Blok 5. Het is van groot belang om daarbij in te spelen op de behoefte aan sociale contacten in de directe woonomgeving. Ontmoeten, zien en gezien worden is niet enkel een functie van de openbare ruimte.

3.1 Wonen

Blok 5 voegt een aanzienlijk aantal woningen toe en daarmee wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan het oplossen van de grote woningbehoefte in Almere, maar wordt ook het draagvlak van voorzieningen en de levendigheid in Almere Buiten Centrum vergroot. De locatie is in eerste instantie niet aantrekkelijk en geschikt voor gezinnen, maar wel voor kleine huishoudens zoals starters op de woningmarkt en senioren c.q. ouderen. De nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer speelt hierbij een grote rol. Vanwege de meer dan gemiddelde vergrijzing in Almere, zijn vitale ouderen die op termijn zorg behoeven een belangrijke en groeiende doelgroep.

Kijkend naar deze doelgroepen en de wensen vanuit de Toekomstvisie, is Blok 5 zeer geschikt voor zowel middeldure huurwoningen als koop en vrije sector huurwoningen. De Toekomstvisie concludeert dat er in Almere Buiten Centrum al veel sociale huurwoningen aanwezig zijn; daarom worden op deze locatie geen sociale huurwoningen toegevoegd. Wel wordt met de programmering van Blok 5 getracht de doorstroming vanuit sociale huur en koop te stimuleren, zodat er per saldo in de bestaande voorraad sociale huur- en koopwoningen vrij kunnen komen, waaronder ééngezinwoningen voor gezinnen. Zogenaamde 'scheefwoners' maar ook senioren en ouderen worden verleid om de stap te maken naar middeldure of vrije sectorhuur en/of koop in Blok 5. Het aanbieden van ruime aantrekkelijke appartementen in het centrum, biedt een kans om vooral bij senioren de doorstroming te bevorderen.

Streven is dat dat doorstromers niet alleen voorrang krijgen bij toewijzing van middeldure huur, maar ook bij toewijzing van vrije sectorhuur en koop. Afspraken over hoe we dit gaan borgen worden vastgelegd met de geselecteerde partij.

Bij het huisvesten van de genoemde doelgroepen wordt aandacht gevraagd voor 'wonen in

gemeenschappelijkheid', bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ruimte of een gezamenlijk dakterras te koppelen aan geclusterde woningen. De invulling van de gemeenschappelijke binnentuin en de plint kan deze ambitie ondersteunen door verblijfsruimte c.q. voorzieningen aan te bieden die bewoners van Blok 5, maar ook aan andere Buitenaren, stimuleren om elkaar te ontmoeten en gezamenlijke activiteiten te plannen. Daarmee kan ook, mede met het oog op het steeds langer zelfstandig thuis wonen van ouderen, eenzaamheid worden tegengegaan.

Tijdens de planuitwerking zullen de exacte aantallen woningen en verdeling per segment in het bouwblok pas definitief worden. De eindkeuze welk type woning daadwerkelijk gerealiseerd zal worden en tegen welke huurprijs of koopprijs de woning uiteindelijk wordt verhuurd of verkocht ligt bij de ontwikkelaar als risicodragende partij.

Voor het uit te geven bouwblok is een randvoorwaarde minimaal 150 woningen te ontwikkelen en te realiseren. Voor het woningbouwprogramma worden de volgende eisen gehanteerd:

- Minimaal 40% van het aantal woningen (= minimaal 60 woningen) valt in de categorie vrije sector koop en/of huur. De minimale omvang is 50 m² GBO.
- Daarnaast wordt minimaal 40% (= minimaal 60 woningen) gerealiseerd in de categorie middeldure huur conform Verordening doelgroep middeldure huurwoningen Almere 2023 (zie bijlage XV van de tenderleidraad) waarvan:
 - 40%-60% in de categorie "middeldure huur 1";
 - 40%-60% in de categorie "middeldure huur 2";
- Voor de invulling van de overige woningen (20% = minimaal 30 woningen) is de inschrijver vrij om één van de bovenstaande categorieën te kiezen of een combinatie daarvan.

Voor Blok 5 wordt gevraagd om een overtuigende visie op het huisvesten van de beschreven doelgroepen in relatie tot het "wonen in gemeenschappelijkheid" op deze locatie te presenteren. Deze visie weegt in de inschrijvingsfase mee in de beoordeling van de ingediende plannen.

3.2 Publiek programma

Een leefbare stad c.q. stadsdeel vraagt echter om meer dan alleen maar woningen. Naast huisvesting en commerciële voorzieningen, zoals winkels, hebben mensen maatschappelijke voorzieningen nodig die ze bij voorkeur op loop- en/of fietsafstand kunnen bereiken,

zoals zorg, scholing maar ook culturele voorzieningen. De toekomstvisie en ontwikkelkader hebben als ambitie om de aantrekkingskracht van Almere Buiten Centrum te vergroten door het toevoegen van een gevarieerd aanbod aan voorzieningen. Blok 5 biedt de kans om de gewenste toevoeging van maatschappelijk programma waar te maken. Deze voorzieningen zijn in het gebied nog te beperkt aanwezig. Door de ligging nabij het station, aan de rand van het winkelgebied en aan het Baltimoreplein leent de locatie zich hier uitstekend voor. De invulling van de plint als een maatschappelijk programma is een belangrijk element in de opgave en kan bijdragen aan het welzijn en de gezondheid van zowel de bewoners als de overige Buitenaren.

Daarnaast zijn ook commerciële voorzieningen c.q. werkfuncties mogelijk, waaronder bedrijfsmatige activiteiten, dienstverlening, kantoren of horeca. Met name kan de invulling met aantrekkelijke hoogwaardige horeca een belangrijke rol vervullen bij het stimuleren van ontmoeting. Ook is er behoefte aan een uitbreiding van informele werkmilieus en/of broedplaatsen. Voorstaande activiteiten zijn bij voorkeur ondersteunend of aanvullend op het concept voor het maatschappelijke programma waarbij de focus ligt op het creëren van plekken waar ontmoeting wordt gestimuleerd. Dat zorgt voor meer levendigheid en betrokkenheid met het centrum.

Het opstellen van een visie op de invulling van de plint en de mate waarin deze functioneert als een publiek programma met een maatschappelijk karakter (in combinatie met commerciële voorzieningen en werkfuncties) gericht op de genoemde thema's, wordt in de beoordeling van de plannen in de inschrijvingsfase meegenomen. Deze visie geeft ook meer informatie over de beoogd eigenaar/exploitant en hoe wordt geborgd dat de voorziening met maatschappelijk karakter minimaal 10 jaar zal worden geëxploiteerd.

Van het totaal oppervlak m2 vvo aan publiek programma heeft minimaal 40% dit maatschappelijk karakter.

Het publieke programma bevindt zich rondom een gemeenschappelijke groene binnentuin. Uitgaande van een maximale diepte van circa 15 meter omvat de plint (inclusief entrees, opgangen, bergingen, fietsenstalling, etc.) minimaal ca. 2.000 m2 bvo, uitgaande van een gemeenschappelijke binnentuin in de volle grond. De inschrijver kan ervoor kiezen om het gehele bouwvlak te vullen met een publiek programma (inclusief entrees, opgangen, bergingen, fietsenstalling, etc.) van maximaal ca. 3.680 m2 bvo met daarboven een opgetilde gemeenschappelijke groene binnentuin.

Bij de invulling van het publieke programma heeft het onze voorkeur om, naast de betekenis voor Almere Buiten, een koppeling aan te brengen met de doelgroepen die worden gehuisvest in het gebouw. Dit kan op twee vlakken positief zijn. Het zorgt enerzijds voor het organiseren van gemeenschapszin en het stimuleren van ontmoeting zoals we dat beogen voor deze plek, maar het kan er ook voor zorgen dat een dergelijke invulling kan bijdragen aan een heldere en aantrekkelijke identiteit van het gebouw.

Bij de invulling van het publieke programma met een maatschappelijk karakter kan aan twee typen invulling worden gedacht. Gekoppeld aan de doelgroep senioren/ouderen kunnen dat bijvoorbeeld functies zijn in het kader van zorg en gezondheid. Met het verdwijnen van het gezondheidscentrum enkele jaren geleden zou de plint zich goed lenen voor de vestiging van zorg- en welzijnsfuncties.

Voor een tweede type invulling kan worden gedacht aan betaalbare werkruimtes. Er is grote behoefte in Almere aan informele werkmilieus of andere nieuwe concepten. Een voorbeeld hiervan zijn bijvoorbeeld makers die een plek zoeken om samen te werken en om producten te presenteren aan een breder publiek (broedplaatsen). Deze werkvorm kan ook worden gecombineerd met een woonfunctie. Een nieuw concept kan bijvoorbeeld een circulair warenhuis zijn voor tweedehandsitems (kleding, meubels, refurbished elektronica) met veelal een ontmoetingsplek voor themabijeenkomsten. De behoefte om fysieke plekken te hebben om te werken en te ontmoeten neemt toe met de groei van het aantal starters en jongeren. Voor dit type invulling is een gemengde omgeving met de nabijheid van het station en winkelstraten aantrekkelijk.



3.3 Parkeren

Voor het aantal benodigde autoparkeerplaatsen wordt uitgegaan van de geldende parkeernormen. De Nota Parkeernormen 2020 (zie bijlage X van de tenderleidraad) geeft aan dat het centrum van Almere Buiten zich bevindt in Zone A. Bij het toepassen van de hierbij passende normen volgt een totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen en het (publieke) programma.

Voor de ontwikkeling van Centrum Almere Buiten zijn al diverse parkeeraccommodaties gerealiseerd. Deze worden momenteel niet volledig gebruikt. In de parkeerbalans is er sprake van een parkeeroverschot in Almere Buiten Centrum, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van Blok 5 en alle andere ontwikkelingen in centrum.

Vanwege dit overschot is het niet noodzakelijk op de locatie parkeerplaatsen toe te voegen. Op korte afstand liggen parkeergarages waar de bewoners en bezoekers gebruik van kunnen maken (Florida- en Cubagarage). Uit metingen uit 2024 blijkt een maximale bezetting van 58% (van de in totaal 209 parkeerplekken) in de Cubagarage. De Floridagarage is momenteel, vanwege beperkt gebruik, volledig gesloten. Het uitgangspunt is dat de bewoners en de werknemers van de voorzieningen in de plint (met een parkeervergunning) door het afsluiten van een parkeerabonnement gebruik kunnen maken van de beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving.



Daarnaast is het de ambitie om voor de bewoners inpandige fietsparkeerplekken in het pand op te nemen bij voorkeur op de begane grond. Hiermee wordt duurzaam, gezond gedrag bevorderd, het risico op diefstal van fietsen verkleind en wordt overlast van geparkeerde fietsen in de openbare ruimte voorkomen. De Amsterdamse bouwbrief is hierbij leidend (zie bijlage XVI van de tenderleidraad).

ambitie





Fig. 1 Biodiversiteit (bron: Almere in Kaart)

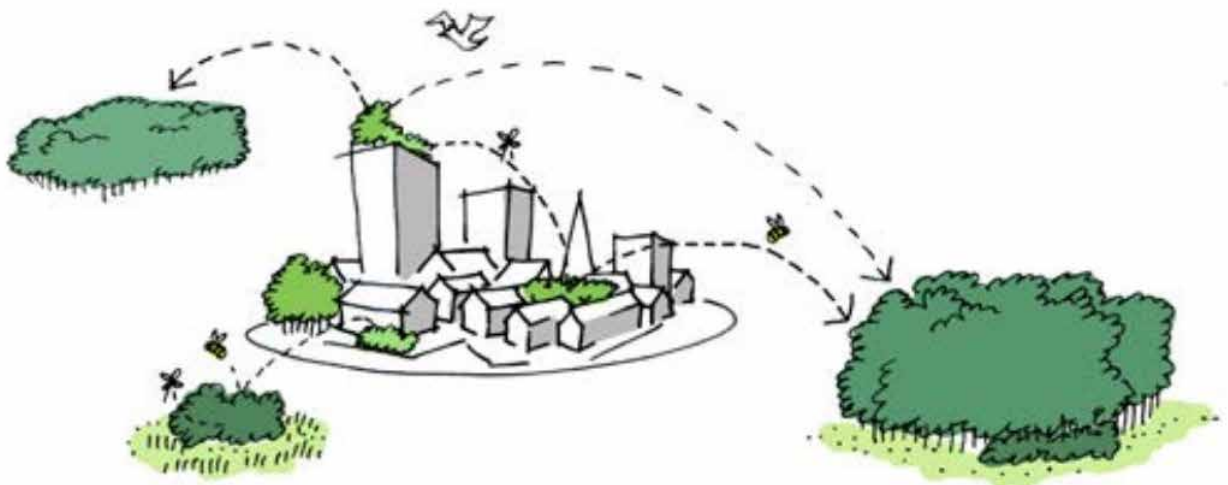
Legenda

- | | | |
|---------------------|-----------------------------|---|
| — Beverwissel | — Waarnemingen | <p>Hieronder staan de legenda's van de zichtbare kaartlagen.</p> <p>— Broedplek/nest</p> <p>▲ Huismus</p> <p>— Territorium</p> <p>□ Huismus</p> <p>— Waarnemingen</p> <p>✗ no data</p> <p>■ Nauwelijks clustering</p> <p>■ Gemiddelde clustering</p> <p>■ Hoge clustering</p> |
| ■ Bever - Wissel | ★ Gewone dwergvleermuis | |
| — Burcht | ★ Gewone grootoornvleermuis | |
| ▲ Bever | ★ Laalmieger | |
| — Vraatsporen | ★ Meervleermuis | |
| ✗ Bever - Vraat | ★ Rosse vleermuis | |
| — Waarnemingen | ★ Ruige dwergvleermuis | |
| — Boomarter | ★ Waterleermuis | |
| — Spraints | — Vliegroutes | |
| ■ Otter - Spraints | ★ Gewone dwergvleermuis | |
| — Waarnemingen | ★ Laalmieger | |
| ■ Rugstreeppad | ★ Meervleermuis | |
| — Verblijven | ★ Rosse vleermuis | |
| ▲ Baltsplek | ★ Ruige dwergvleermuis | |
| ▲ Baltsverblijf | — Foerageergebieden | |
| ▲ Zomerverblijf | ■ Gewone dwergvleermuis | |
| ▲ Kraamverblijf | ■ Laalmieger | |
| ▲ Paarverblijf | ■ Meervleermuis | |
| ▲ Winterverblijf | ■ Rosse vleermuis | |
| ▲ Onbekend Verblijf | ■ Ruige dwergvleermuis | |
| | — Broedplek/nest | |
| | ▲ Boerenzwaluw | |
| | — Territorium | |
| | ⊘ | |
| | — Broedplek/nest | |
| | ▲ Gierzwaluw | |

4. DUURZAAMHEID

Zoals is toegelicht bij het hoofdstuk "Opgave marktpartijen" ligt de focus bij blok 5 op de thema's *klimaatadaptatie, biodiversiteit en ecologie*, waarbij vol wordt ingezet op het realiseren van een natuurinclusief en klimaat adaptief gebouw met levend groen. Het uitgangspunt van het te realiseren gebouw is dat mens en natuur samen in symbiose leven. Het gebouw levert zo niet alleen een belangrijke bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van de Buitenaar in het algemeen, maar ook aan die van de bewoners en gebruikers van het complex in het bijzonder. Bewoners waarderen het groen in het stadsdeel. De inzet is om met de gebouwen voort te bouwen op de groene en aan de polder ontleende identiteit van Almere Buiten. Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven ambities en doelstellingen worden inschrijvers gevraagd hun visie te formuleren op deze drie thema's.

Daarnaast worden uiteraard ook doelstellingen geformuleerd voor andere thema's binnen duurzaamheid (energie en circulariteit). In de inschrijvingsfase wordt de integrale duurzaamheid, van de ingediende plannen op deze thema's beoordeeld door middel van de GPR gebouw methode en niet op basis van een visie hierop. Deze methode maakt het mogelijk om verschillende kwalitatieve facetten van duurzaamheid kwantitatief inzichtelijk en vergelijkbaar te maken. Op basis van de Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling (zie bijlage XIII van de tenderleidraad)) is per thema een minimale score bepaald die behaald dient te worden, deze scores zijn te vinden in de tenderleidraad inschrijvingsfase. In onderstaand hoofdstuk wordt nogmaals bondig de Almeerse visie per thema uitgelicht om indieners uit te dagen zich te onderscheiden.



Afb. 2 Stapstenen tussen verschillende gebieden om leefgebieden te verbinden (bron: Handreiking Natuurdaken)

4.1 Ecologie en biodiversiteit

De Visie Ecologie (zie bijlage XIV van de tenderleidraad) biedt het beleidskader op het gebied van biodiversiteit en ecologie in Almere. Gidssoorten zijn onze leiders op de weg naar het behalen van de doelen die hierin zijn genoemd. Ook belangrijke verbindende routes in de omgeving voor vogels, kleine zoogdieren en insecten zijn van belang. Deze zijn te vinden in het Meridiaanpark, de Evenaar, Lage en Hoge Vaart, de watergang langs de Torontoweg en het Spoorbaanpad. Het creëren van een groene en gezonde omgeving voor Blok 5, met kwaliteit voor de (openbare) ruimte, is tevens van belang.

Passend bij de karakteristieken van Almere Buiten Centrum zijn de ecologische doelen bij dit project:

- Diversifiëring van groen.
- Groene gebouwen.
- (stimuleren van) Stadsnatuur.
- Donkere nachten (passend bij centrum).

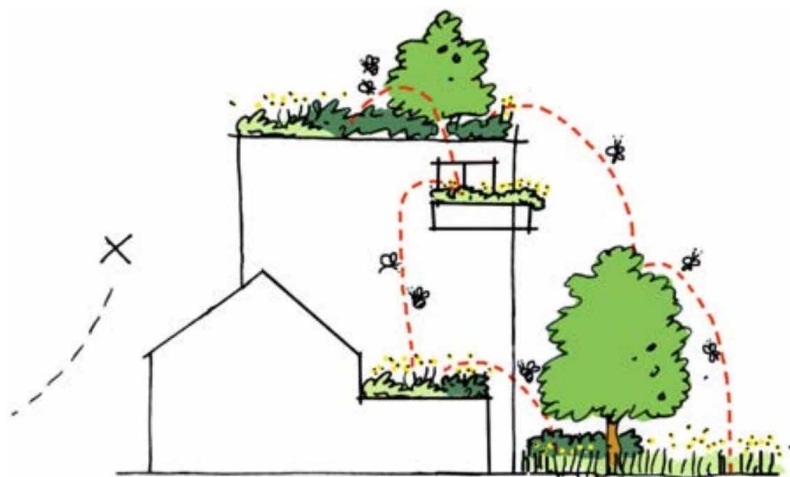
Groene daken, gevels en andere gebouwgebonden maatregelen ten behoeve van bovenstaande doelen dienen:

- Integraal onderdeel te zijn van het ontwerp van het gebouw en elkaar onderling te versterken (gevels, dak, tuin balkons) voor optimale effectiviteit. Een doordachte en systematische mix aan maatregelen, die tevens ecologisch en landschappelijk doordacht en afgestemd zijn, is hiervoor noodzakelijk.
- Te bestaan uit een mix van (bij voorkeur) Europees inheemse soorten die passen bij de locatieomstandigheden. Mocht hiervan worden afgeweken, dan dient dit goed onderbouwt te worden.
- Rekening te houden met de vijf V's: Voedsel, Veiligheid, Verplaatsing, Voortplanting en Variatie ten behoeve van lokale doelsoorten.

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de doelsoorten in de omgeving, en waarop de focus ligt bij de ontwikkeling van Blok 5 zijn:

- Huismus
- Scholekster
- Gierzwaluw
- Ruige en Gewone dwergvleermuis
- Bijen en Vlinders

Maatregelen voorkomend uit bovenstaande doelen dienen daarom minstens deze soorten te bedienen.



Afb. 3 Netwerk van kleine leefgebieden om bestaande leefgebieden te vergroten (bron: Handreiking Natuurdaken)

Inschrijvers worden via deze doelen uitgenodigd om een gebouw te ontwikkelen met een duidelijk groen karakter door zichtbare vergroening van gevels en daken. Deze uitstraling wordt tevens vanuit stedenbouwkundig perspectief beoordeeld. De integratie van natuur en gebouw leidt bijvoorbeeld tot voorzieningen zoals groene gevels, balkons, daktuinen en verblijfplaatsen als integraal onderdeel van het gebouwontwerp.

Daktuinen, groene balkons en overig groen aan/op het gebouw zijn vanuit meerdere kwaliteiten wenselijk. Naast toegevoegde waarde voor de natuur genereert een daktuin eveneens woonkwaliteit door uitzicht op een groener dakenlandschap en heeft als plek van ontmoeting van sociale betekenissen.

- Aanleg en beheer van het collectief groen (o.a. in de daktuin) is duurzaam doordacht, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan (low-tech) oplossingen die ook op lange termijn duurzaam zijn.
- Onderhoud en beheer van het collectief groen is ondergebracht bij een VVE om duurzaam behoud en beheer te garanderen, voor nu en in de toekomst.
- Vanaf aanvang volwassen en kwalitatief hoogwaardig groen, om ecologische waarde direct te kunnen borgen.

Inschrijvers dienen duidelijk aan te geven wat hun visie is op de in onderhavige paragraaf genoemde doelen en maatregelen, en hoe deze toegepast, geïntegreerd en behaald worden. Daarnaast is de integratie van natuur in het gebouw onderdeel van de GPR-gebouw berekening (zie paragraaf 4.3)

ambitie

ambitie



Bij nadere uitwerking van de (dak)tuin zal specialistische kennis moeten worden ingeschakeld m.b.t. waterhuishouding en waterretentie-dak, beluchting, groeiplaats en type substraat, maar ook een landschapsarchitect voor het geheel.

4.2 Klimaatadaptatie

Almere heeft zich gecommitteerd aan de Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw MRA en past de bijbehorende uitgangspunten en basisveiligheidsniveau toe. Het voorkomen van wateroverlast, hittestress, en droogte zijn factoren die zorgvuldig meegenomen moeten worden in de toekomstige ontwikkeling.

Om het rioolsysteem te ontlasten wordt hemelwater zoveel als mogelijk opgevangen, opgeslagen en hergebruikt, tenzij kan worden aangetoond dat dit onmogelijk is.

- Het doel is dat de neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op eigen terrein kan worden opgevangen en vertraagd kan worden afgevoerd. Dit dient via een berekening te worden aangetoond.
- De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet geleegd en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar. Dit kan met daken met een waterbergend vermogen dat hemelwater vertraagd afvoert op het systeem (om de piekbelasting op het watersysteem te verminderen) en/of in een voorziening in het binnenterrein. Dit dient via een berekening te worden aangetoond.
- Wateropvang geschiedt door zoveel mogelijk gebruik te maken van natuurinclusieve oplossingen zoals geveltuinen, grasbeton oplossingen, groene daken en gevels, groene binnenterreinen, bomen met ruime standplaatsen en boomspiegels.
- Het hemelwater mag niet vervuild raken in de opvang, afvoer en/of infiltratiesysteem door uitloging van gebruikte materialen.
- Alle oppervlakken zijn daar waar mogelijk halfverhard en alleen de ruimte benodigd voor gebruik wordt verhard of halfverhard aangebracht (bijv. geen brede looppaden indien dit niet nodig is voor sociaal gebruik of hulpdiensten).



Fig. 2 Wateroverlast huidige situatie (bron: Almere in Kaart)

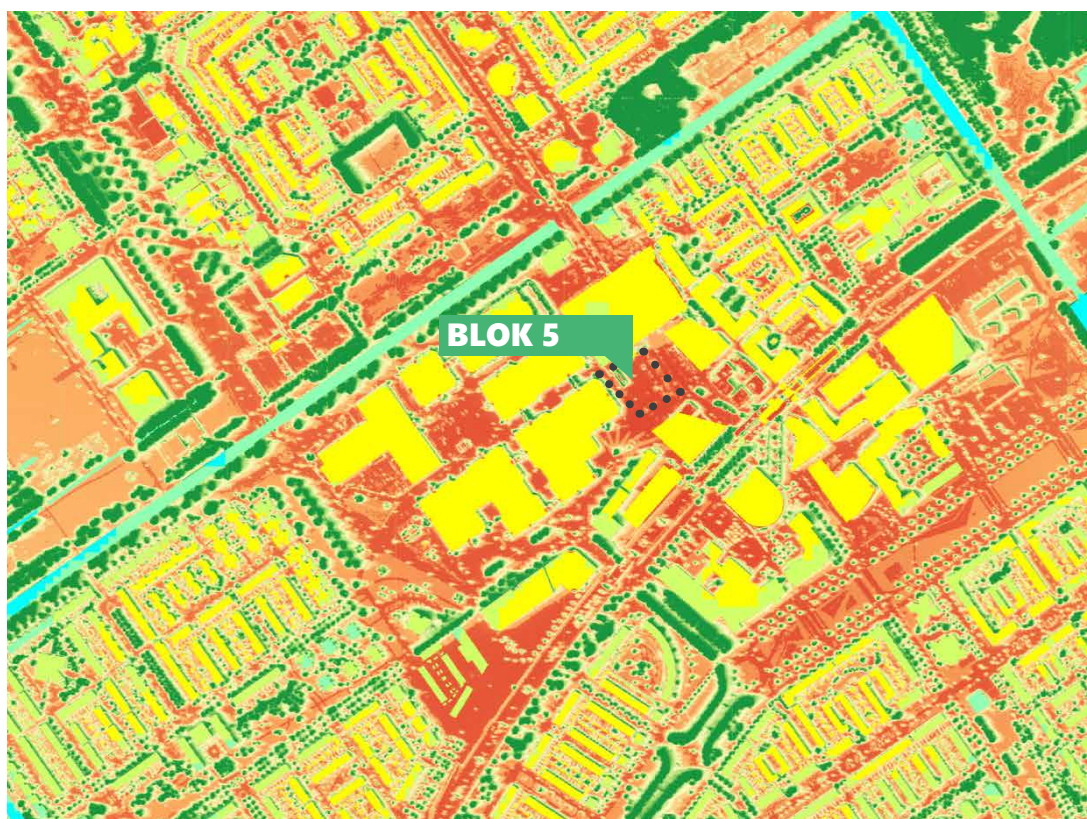


Fig. 3 Hitte huidige situatie (bron: Almere in Kaart)

Met het aanbrengen van groen op, aan en rondom het gebouw wordt niet alleen de opwarming van het gebouw en de directe omgeving verminderd, maar ook de biodiversiteit bevordert en de afvoer van regenwater vertraagd. De inzet is om de horizontale en verticale oppervlakten binnen de kavel maximaal groen in te vullen. Daarbij gelden de volgende eisen en ambities:

- Ten minste 60% van het kaveloppervlak (minus benodigde m² ten behoeve van installaties en zonnepanelen) dient terug te komen als horizontaal geprojecteerd groen (binnentuin, daktuin en balkons etc).
- Ten minste 20% van het verticaal gebouwd oppervlak dient terug te komen als verticaal geprojecteerd groen (gevelgroen etc).
- Het verticaal groen wordt bij voorkeur alzijdig toegepast waardoor alle zijdes van het gebouw een groene uitstraling krijgen.

Inschrijvers dienen duidelijk aan te geven wat hun visie is op de bovengenoemde doelen en maatregelen, en hoe deze toegepast, geïntegreerd en behaald worden. Daarnaast is een hoog aandeel groen op de gevels onderdeel van de GPR-gebouw berekening (zie paragraaf 4.3).

4.3 Overige duurzaamheidsthema's

De duurzaamheidsthema's energie en circulariteit worden volledig via de GPR gebouw methodiek beoordeeld en niet door een visie. Voor deze thema's zijn corresponderende minimale GPR scores bepaald. Deze minimale scores zijn gebaseerd op relevant Almeers beleid en ambitie per thema. In onderstaande paragrafen zijn de Almeerse ambities op deze twee thema's, ter duiding, nader uitgelicht.

4.3.1 Duurzame energie

Energetische prestaties worden via de GPR gebouw beoordeeld. Ontwikkelingen dienen volgens wet- en regelgeving aardgasvrij te zijn en moet tenminste voldoen aan de wettelijke BENG (bijna energieneutrale gebouwen) norm. De gemeente Almere daagt inschrijvers uit om verder te gaan door:

- In te zetten op eigen (lokale) hernieuwbare energieopwekking door het optimaal inzetten van daken en gevels. Uiteraard in afstemming met de andere ambities zoals groen-blauwe daken.
- Een energieneutraal gebouw te realiseren met een zo laag mogelijk energie verbruik en met zoveel mogelijk passieve verwarming en koeling. Energie

neutraal bouwen betekend:

- Bij BENG 1 voor gestapelde woningbouw is de maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling $\leq 60 \text{ kWh} / \text{m}^2 / \text{jaar}$;
- En BENG 3 $\geq 80 \%$ hernieuwbare energie (uit lokale opwek).

Het behalen van de streefwaarden wordt positief beoordeeld middels de GPR gebouw.

Daarnaast wordt in Almere innovatie op het gebied van (aanvullende) duurzame warmte-opwekking aangemoedigd. De ondergrond in Almere Buiten Centrum is geschikt voor de toepassing van WKO. Zie potentieelstudie bodemenergiebeleid voor Almere. De energetische prestaties zijn onderdeel van de beoordelingscriteria en worden meegenomen in de GPR toetsing.

4.3.2 Circulair bouwen

Binnen het thema circulair bouwen werk Almere conform een aantal indicatoren van "Het Nieuwe Normaal", waar Almere aan heeft bijgedragen. Door middel van circulair bouwen streeft de gemeente Almere naar een directe vermindering van gebouwgebonden CO₂ uitstoot. Via GPR wordt deze doelstelling geborgd onder het onderdeel 'materiaal', welke onderdeel is van het thema 'Milieu'. De minimaal te behalen score wordt vermeld in de tenderleidraad inschrijvingsfase.

Als belangrijke indicatoren en streefwaardes binnen de GPR gebouw zien wij:

- Een lage MPG. Almere streeft naar een score voor gestapelde woningbouw van $\leq 0,50 \text{ €MKI} / \text{m}^2 \text{ BVO} / \text{jaar}$ is (MPG 0,5), conform de geplande MPG standaard.
 - Een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO₂-uitstoot (embodied carbon). Hierbij ligt de focus op de productie- en bouwphase om directe CO₂-uitstoot op de korte mogelijke termijn maximaal te beperken. Het streven is een PPM van $\leq 240 \text{ kg CO}_2\text{-eq} / \text{m}^2 \text{ BVO}$. Deze indicator is onderdeel van de MPG.
- De herkomst van materialen en de losmaakbaarheid van het gebouw zijn belangrijke indicatoren van circulaire en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling;
 - Meer dan 15% circulair materiaalgebruik.
 - Een hergebruik potentie van > 10



5. RUIMTELIJKE KWALITEIT

Omdat deze locatie onderdeel is van het centrum en in een reeds bestaande context staat, maar tegelijkertijd onderdeel is van de Ontwikkelkader Almere Buiten Centrum 2030, wordt een stedelijk groene uitstraling gevraagd, passend bij het reeds bestaande beeld van Almere Buiten Centrum. Tegelijkertijd is Blok 5 ook het schakelstuk tussen het bestaande centrum en het naastgelegen Doemere en van belang voor de mogelijke herontwikkeling op termijn van dit gebied.

Bij blok 5 ligt de focus op het realiseren van een ecologisch en klimaatadaptief gebouw met levend groen, dat hieraan tevens zijn (ruimtelijke) identiteit ontleent.

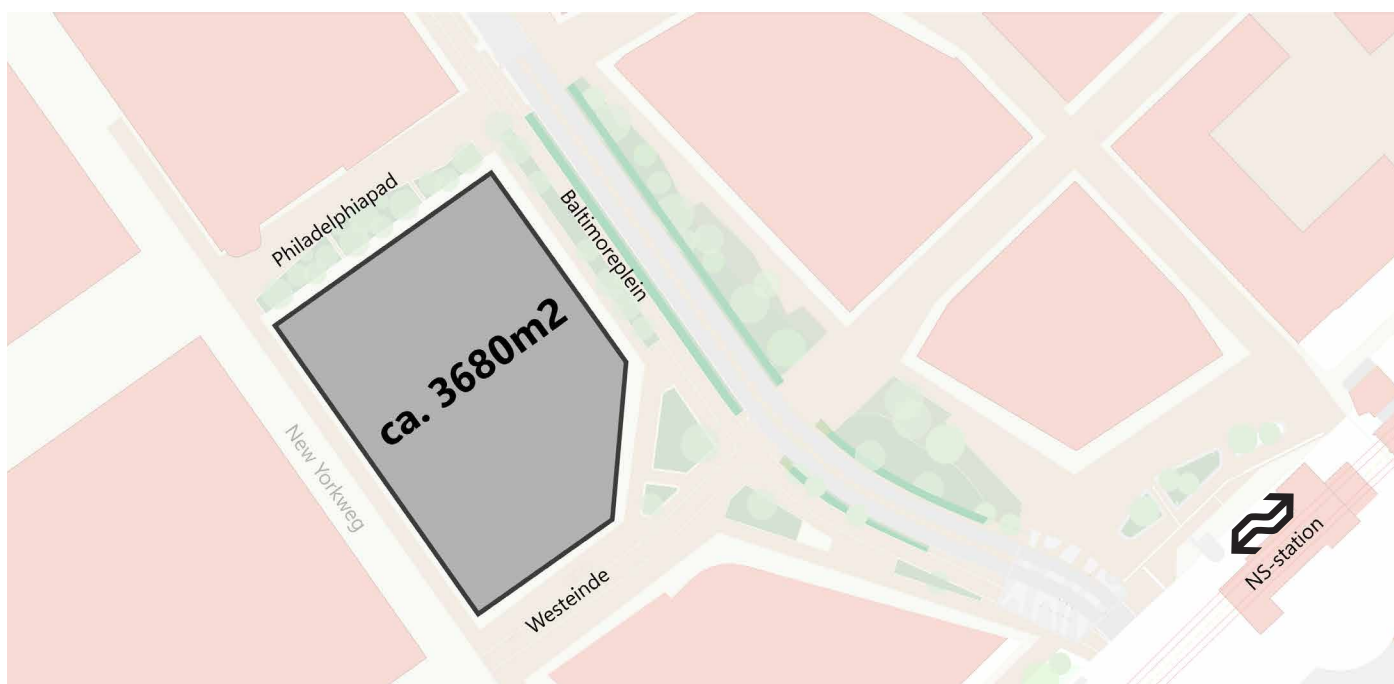
De architectuur en inrichting van de omringende openbare ruimte, dragen bij aan het creëren van een intiem, leefbaar, groen en daarmee aantrekkelijk centrumgebied voor mens en natuur.

» Blok 5 moet voldoen aan de welstandseisen zoals opgenomen in de Welstandsnota. Hierna worden de bebouwingsregels uitgewerkt.

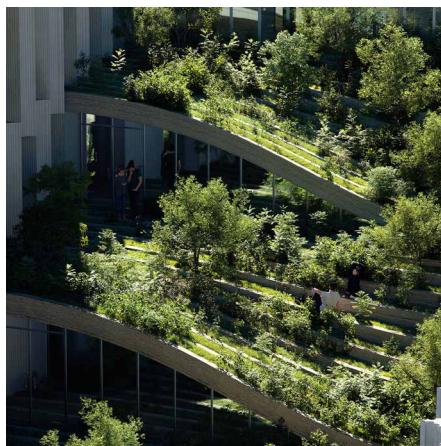
5.1 Bebouwingsregels

5.1.1 Omgevingsplan, bebouwingsoppervlak en rooilijn

Hieronder de weergave van het bouwplot (= grens uitgiftekaart) en het concept inrichtingsplan van de directe omgeving (zie bijlage V van de tenderleidraad). Aan de kant van het Baltimoreplein en de New Yorkweg is de uitgiftegrens (zie bijlage IV van de tenderleidraad) verkleind t.o.v. het omgevingsplan. Zo ontstaat aan het Baltimoreplein een prettige groene en doorwaardbare openbare ruimte met voldoende maat vanaf fietspad en busbaan. De rooilijnen worden door het bouwplot gedefinieerd. Er wordt in de rooilijn gebouwd.



Afb. 4 Bouwplot blok 5



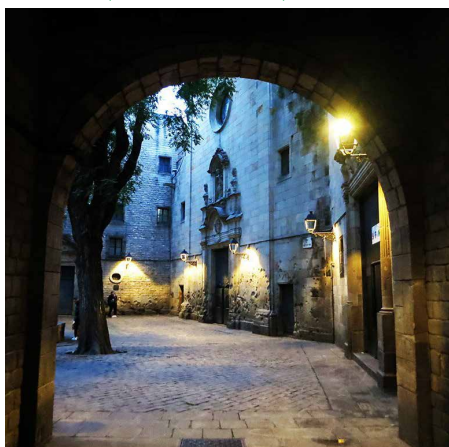
Oplopend dak(terras)landschap, voelbaar vanaf maaiveld



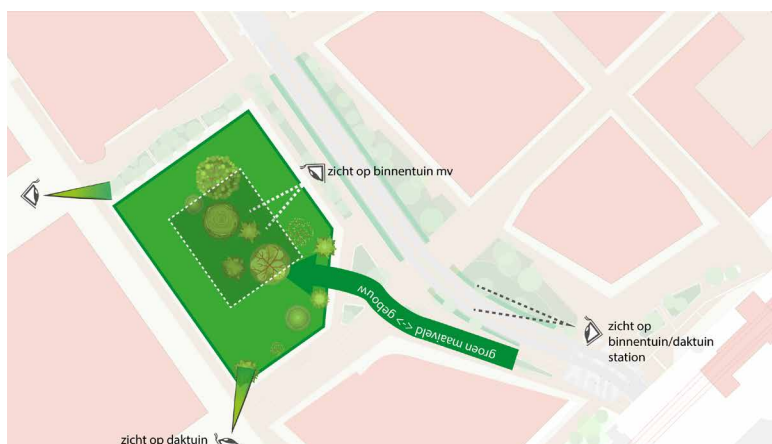
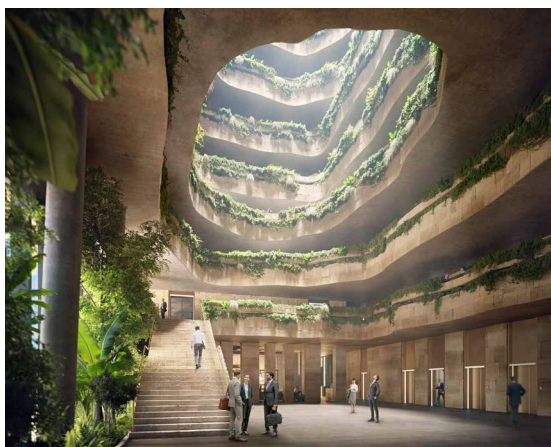
Groene trap naar daklandschap



Dubbelhoge entree met doorkijk



Entree naar 'geheime' binnentuin



Afb. 5 Schematische weergave



Afb. 6 Dynamische volumeopbouw en zichtbaar (sculpturaal) groen met poort naar binnentuin

5.1.2 Een levend groen gebouw; bruisend voor mens, dier en plant

ambitie	Het gebouw moet dusdanig zijn georganiseerd dat het zich op vanzelfsprekende wijze voegt naar de aangrenzende openbare ruimte en omliggende bebouwing. Groen wordt – net als het (volume van het) gebouw - gelaagd opgebouwd, waarbij groen vanuit de openbare ruimte omhoog kruipt vanaf maaiveld naar de gevel, de (randen van) balkons en de gemeenschappelijke groene binnentuin tot aan de diverse daktuinen. Voor de gemeenschappelijke groene binnentuin zijn er twee opties. De eerste gaat uit van een gemeenschappelijke groene binnentuin in de volle grond. Als het gehele kavel wordt bebouwd dan wordt op de eerste verdieping een opgetilde gemeenschappelijke groene binnentuin aangebracht. In beide gevallen wordt vanaf het omliggende maaiveld een visuele (en liefst fysieke) relatie aangebracht tussen het openbare ruimte en de gemeenschappelijke binnentuin. Er dient een beplantingsontwerp te worden gemaakt die het gehele jaar een rijk en gevarieerd beeld oplevert. Deze hoogwaardige volwassen beplanting heeft een lange levensduur en biedt optimale borging voor alle in het document genoemde doelen zoals biodiversiteit, hittestress, ect. Tevens stimuleert de inrichting de gewenste sociale ontmoeting van en tussen bewoners. Er zijn meerdere varianten denkbaar zoals doorkijkjes, een (verborgen) entree naar de (binnen)tuin of het ervaren van het daklandschap dat oploopt van maaiveld naar een opgetilde gemeenschappelijke groene binnentuin en/ of de diverse daktuinen. De groene gevel speelt hierbij een belangrijke rol, voor zowel een groen aanzicht als voor de ecologische doelsoorten. Elke variant zorgt voor aanleidingen om anders om te gaan met (programma) onderdelen en de organisatie van het gebouw. Opdracht aan de architect om m.b.v. een schetsontwerp een eenduidige visie neer te zetten en uit te werken in een definitief plan.	Minimaal één iconisch grote boom (1e orde) in de gemeenschappelijke groene binnentuin wordt ervaren vanuit maaiveld (zie afb. 5 en 6).
	De wens is er om meerdere zichtrelaties en perspectieven te realiseren waardoor vanuit de openbare ruimte de binnentuin te ervaren is. De gemeenschappelijke binnentuin is bij voorkeur ook opengesteld voor bezoekers.	wens
ambitie	2. Gemeenschappelijke opgetilde groene binnentuin Bij een opgetilde gemeenschappelijke groene binnentuin dient (de constructie van) het dak minimaal geschikt te zijn voor het dragen van bomen van de 2e orde - inclusief bijbehorend substraat – om een goede groei(plaats) te garanderen. Alle te planten bomen en grote heesters worden vanuit air-pot geplant ivm snelle verankering en windbelasting. Alle te planten bomen en grote heesters staan minimaal één groeiseizoen voor aanplant in een airpot. Alle bomen en heesters krijgen een ondergrondse niet zichtbare verankering.	De wens is er om meerdere zichtrelaties en perspectieven te realiseren waardoor vanuit de openbare ruimte de opgetilde binnentuin te ervaren is. De gemeenschappelijke binnentuin is bij voorkeur ook opengesteld voor bezoekers
	3. Gemeenschappelijke daktuin(en) Bij gemeenschappelijke daktuin(en) dient (de constructie van) het dak minimaal geschikt te zijn voor het dragen van bomen van de 3e orde - inclusief bijbehorend substraat – om een goede groei(plaats) te garanderen. Alle te planten bomen en grote heesters worden vanuit air-pot geplant ivm snelle verankering en windbelasting. Alle te planten bomen en grote heesters staan minimaal één groeiseizoen voor aanplant in een airpot. Alle bomen en heesters krijgen een ondergrondse niet zichtbare verankering.	De wens is er om meerdere zichtrelaties en perspectieven te realiseren waardoor vanuit de openbare ruimte de daktuin(en) te ervaren zijn.
EIS	Daarbij is van belang dat: • Ten minste 60% van het kaveloppervlak (minus benodigde m2 ten behoeve van installaties en zonnepanelen) dient terug te komen als horizontaal geprojecteerd groen (binnentuin, daktuin(en), balkons, etc); • Ten minste 20% van het verticaal gebouwd oppervlak dient terug te komen als verticaal geprojecteerd groen (gevelgroen etc). • Het verticaal groen wordt bij voorkeur alzijdig toegepast waardoor alle zijdes van het gebouw een groene uitstraling krijgen.	De wens is er om meerdere zichtrelaties en perspectieven te realiseren waardoor vanuit de openbare ruimte de daktuin(en) te ervaren zijn.
ambitie	4. Groen balkonranden Bij het toepassen van groene balkonranden c.q. geïntegreerde plantenbakken levert het groen een bijdrage aan de eisen en wensen zoals deze in hoofdstuk Duurzaamheid zijn geformuleerd in het kader van ecologie en biodiversiteit.	De wens is er om meerdere zichtrelaties en perspectieven te realiseren waardoor vanuit de openbare ruimte de daktuin(en) te ervaren zijn.
	5. Gevelgroen Constructies t.b.v. (klim)beplanting zijn integraal onderdeel van de architectuur en het gevelontwerp. Belangrijk hierbij is een goede passende detaillering, een duurzaam en mooi verouderend materiaal voor lange levensduur, waardoor er een interessant beeld ontstaat met én zonder groen (bijv. in de winter of bij aanplant).	Waterretentie dient bij bovenstaande categorieën ten alle tijden in de berekening van de draagkracht van het dakvlak te worden meegenomen. Zie pagina 15.
ambitie	1. Gemeenschappelijke groene binnentuin in de volle grond Bij een gemeenschappelijke groene binnentuin in de volle grond: minimaal 1e orde bomen met bijbehorende substraat om een goede groei(plaats) te garanderen.	

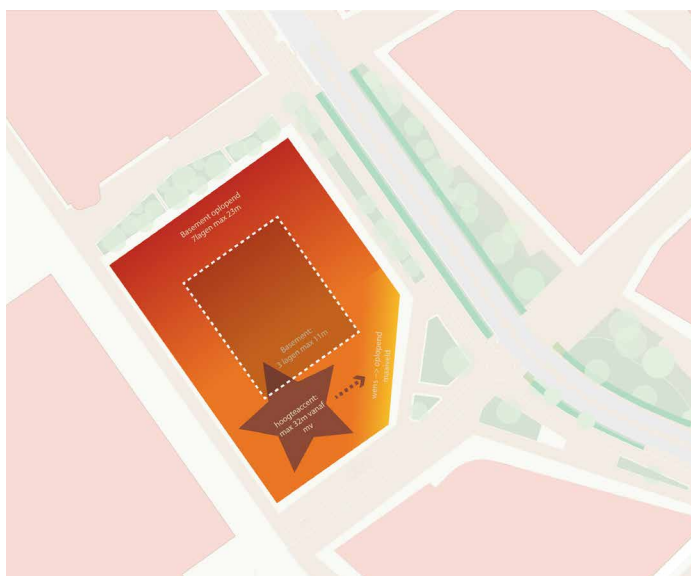
5.1.3 Bouwhoogte en hoogteaccent

Het gebouw bestaat uit een basement en een hoogteaccent (tien lagen totaal = max. 32m) waarbij basement en hoogteaccent enerzijds architectonisch benadrukt worden, maar tegelijkertijd één gebouw vormen. Zie afbeelding 6 en 7.

- Indien bebouwing hoger wordt dan 30m dient windonderzoek (NEN8100) aan te tonen dat minstens een slentersituatie gegarandeerd is;
- Het hoogteaccent dient zich als één helder architectonisch handschrift met het basement te presenteren;
- Privacy voor huidige én toekomstige bewoners;
- Schaduwwerking voor omliggende gebouwen en bewoners (minstens de 'lichte' TNO-norm) en openbare ruimte wordt, indien mogelijk, zoveel als mogelijk vermeden. Dit blijkt uit een toevoegde bezonningsstudie;
- Er is een heldere architectonische beëindiging van alle volumes; in het bijzonder geldt dit voor het hoogteaccent. Het hoogteaccent kent een 'kroon' waarbij andersoortig (woon)programma duidelijk leesbaar is vanuit de gevel en er een bijzonder beëindiging ontstaat.

- Bij de hoek Baltimoreplein-Westeinde richting NS-station komen maaiveld en dak(tuin) samen, bijv. oplopend dak(terras)landschap, voelbaar vanaf maaiveld. Zie afbeeldingen pagina 20;
- Het volume van het hoogteaccent ligt min. 3m terug vanuit de rooilijn, waardoor de daktuin kan doorlopen en er zicht ontstaat vanaf maaiveld.

wens



Afb. 7 Hoogteaccent bouwvlak



Afb. 8 Hoogteaccent met beëindiging; dubbelvloers inkeping volumes

5.1.4 Plint

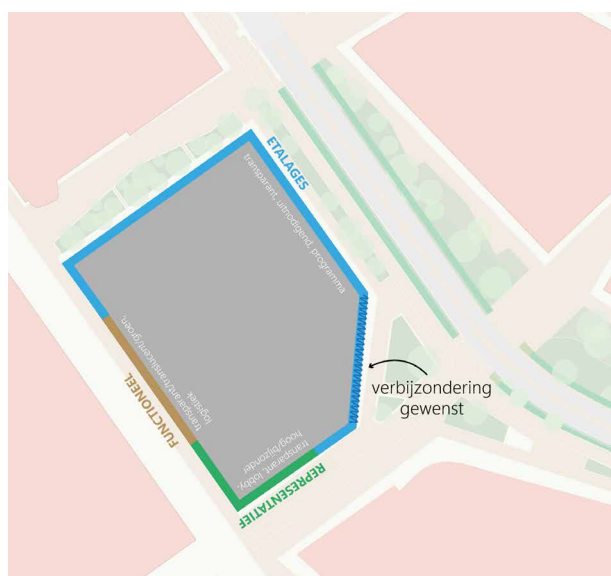
Hieronder zijn globaal de bouwkundige regels geformuleerd voor plinten. Bij het onderdeel Beeldkwaliteit zijn aanvullende (uiterlijke) regels omtrent plinten geformuleerd. Plinten zorgen voor de binnen-buiten relatie die deze plek zo nodig heeft.

Een plint die als lange band om het gebouw heengaait dient voorkomen te worden, net als (te) grote units met veel plintvlak die uiteindelijk dichtgeplakt worden. Van belang is om daarbij de meest geschikte en logische plek te vinden voor de entrees, opgangen van de woningen, eventuele bergingen en de gemeenschappelijke fietsenstallingen.

- Minimale vrije verdiepingshoogte van 4m (netto),
- Levendige, actieve plinten; duidelijk leesbaar in de gevel;
- Transparante plinten die de relatie met de openbare ruimte en programma in de plint versterkt. Denk daarbij ook hoe het programma binnen zich verhoudt tot de openbare ruimte en een (eventuele) encroachment zone;
- er dient een goede verhouding te ontstaan tussen schaal van het gebouw en haar plinthoogte;

- Zicht op groene binnen -en/of daktuin vanaf maaiveld;
- Verticaal geleed;
- Representatieve functies koppelen aan Philadelphiapad en Westeinde en Baltimoreplein;
- Bergingen worden uit het zicht ontworpen;
- Fietsparkeren bevindt zich op de begane grond. Wanneer de fietsparkeergarage zich aan de buitenkant (lees: openbare ruimte) presenteert dient deze zichtbaar en transparant uitgevoerd te worden zodat dit de sociale veiligheid vergroot;
- De plinten zijn overhoeks vormgegeven en lopen minimaal 12m door langs de New Yorkweg, zie afb. 9.

- Minimale vrije verdiepingshoogte van 5m (netto);
- Alzijdig gebouw met representatieve functies aan alle zijden;
- Verbijzondering hoekpunt Baltimoreplein richting station (zie stippellijn afb. 9).



Afb. 9 Hoekverbijzondering bouwvlak



Afb. 10 Actieve hoogwaardige transparante plinten, ontzichtbaar grid

5.1.5 Entrees

Hoewel dit gebouw als sluitstuk geldt voor Almere Centrum Buiten is het tegelijkertijd een schakelstuk met het westelijk gelegen Doemere e.o. Daarom is het noodzakelijk het gebouw alzijdig vorm te geven, ook aan de zijde van de New Yorkweg. Hoeken dienen overhoeks vormgegeven te worden.

Om sociale veiligheid en een levendig gebouw te creëren - wat van belang is op deze plek - is het maken van zoveel mogelijk entrees (lees: kleine (afzoom)units), aan alle zijden, belangrijk. In verhouding met de schaal van het gebouw dienen de entrees een royale expressie te krijgen.

Doorbreking lange zijdes

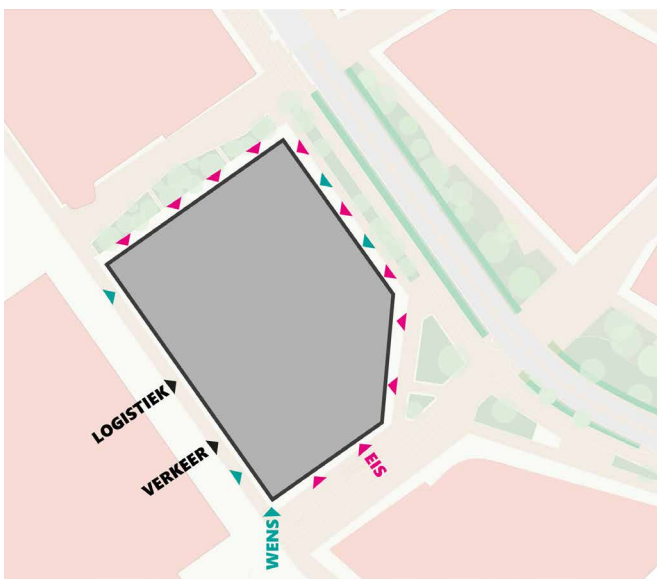
Aan de New Yorkweg en het Baltimoreplein bevinden zich lange zijdes die snel saai kunnen ogen en waarbij de vindbaarheid en herkenbaarheid van plintfuncties met bijbehorende entree lastig is. De architect wordt uitgenodigd hier een oplossing voor te vinden.

- Levendig gebouw die de sociale veiligheid verbeterd. Alzijdige vormgeving en (afzoom)units;
- Entrees (van bewoners en bezoekers) bevinden zich aan alle zijden;
- Elke (plint)functie heeft een eigen ingang;
- Entrees zijn zichtbaar en nadrukkelijk herkenbaar;
- De entree van de appartementen en een andere publiek aantrekkende (onderscheidende) functies onderscheiden zich t.o.v. plintprogramma in volume en architectuur, zie afb. 12;
- De lobby van de woningen is royaal, versterkt de binnen-buitenrelatie, is aantrekkelijk en geeft het gevoel van 'thuis komen' (het fijn en royaal binnenkomen en verlaten van mijn huis). De lobby nodigt uit tot interactie tussen bewoners.

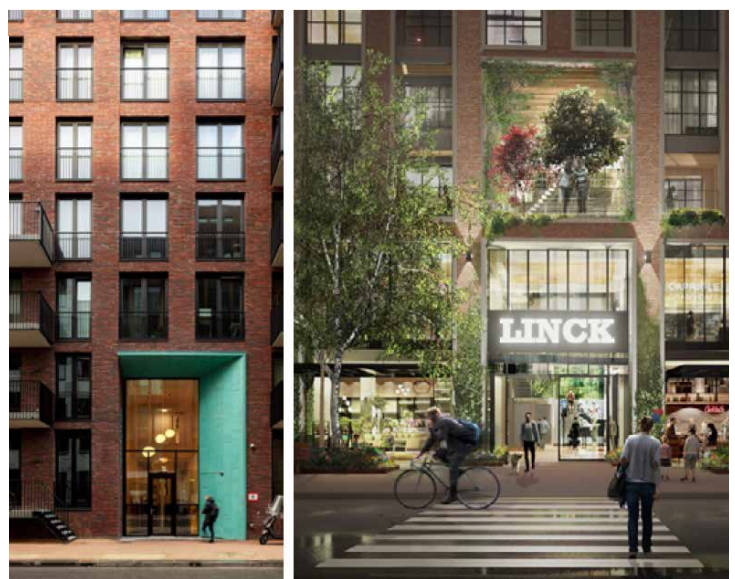
- Iedere ~15m een entree;
- Entree op de hoeken, zoals bij kruispunt Westeinde-New Yorkweg;
- Meerdere entrees aan zijde New Yorkweg;
- Als diensten en voorzieningen zoals een pakketdienst of sportschool worden toegepast zijn deze gekoppeld aan de lobby.

ambitie

wens



Afb. 11 Entree locaties



Afb. 12 Entree bijzonder vormgegeven, in volume (dubbelhoog/beuks) en architectuur

5.2 Beeldkwaliteit

Het gebouw is herkenbaar als woongebouw met plint en kent een heldere maar gevarieerde volumeopbouw met voldoende gelaagdheid, diepte, rijkheid en plasticiteit in de gevel. De gevel heeft een rustig en helder ritme, en is onderdeel van een subtiel leesbaar grid waarbinnen variatie en onregelmatigheden mogelijk zijn. Er worden geen onderdelen benadrukt zoals de plint, trappenhuis, galerij of dakterrassen door een afwijkend gevelsysteem dat de gevel onderbreekt.

Architectuur is eigentijds, robuust, sculpturaal, warm en rijk in materiaalgebruik en detaillering.

5.2.1 Hoekverbijzonderingen

- De hoeken verdienen extra architectonische aandacht, met in het bijzonder de hoek Westeinde-New Yorkweg;
- Architectonische verbijzondering zijn een onderdeel van de massa van het gebouw.

- Alle hoeken zijn afgerond.



Afb. 13 Verbijzondering van de plint binnen een onzichtbaar grid, diepe negge



Afb. 14 gelaagd volumeopbouw en bijzondere materialisering



Afb. 15 Relatie binnen – buiten



Afb. 16 Architectonische hoekverbijzondering als onderdeel van het gebouw

5.2.2 Regels plinten

- Ontwerp vanuit het perspectief van de voetganger. Dit verlangt een plint met een hoge mate van plasticiteit, ritme en diepte (zie afb. 18);
- Terughoudende samenhangende moderne detaillering en verticale geleiding, integraal en samenhangend met de architectuur.
- De plinten hebben een naar buiten toe gerichte en zichtbare programmering en kenmerken zich door een sterke binnen/buiten relatie met hoge mate van transparantie;

- Opgaand groen en plint vloeien symbiotisch in elkaar over;
- De plint van gebouwen (voor een deel) bij voorkeur over de volledige diepte van het gebouw doortrekken, zodat bijvoorbeeld een zichtrelatie met de binnentuin en/of programma kan ontstaan;
- Voordeuren liggen bij voorkeur niet verder dan 15m uit elkaar, grotere plintinvullingen worden enkel verwacht met een multifunctioneel karakter, waardoor meerdere ingangen zijn te verwachten.

5.2.3 Balkons en buitenruimte, loggia's, galerij, HWA

- Alle onderdelen zijn integraal onderdeel van de architectuur en haar volume;
- Wanneer van een galerij gebruik wordt gemaakt dan is dit integraal onderdeel van de architectuur en haar volume en is deze aan de achterzijde/binnenzijde (zie referentiebeeld) van het gebouw/bouwblok geplaatst. Daarbij moet vermeden worden dat er te lange galerijen ontstaan. Korte galerijen stimuleren contact en ontmoeting en daarmee sociale controle. Wanneer op een andere plek geen buitenruimte mogelijk is dan is de eventuele galerij een leefgalerij van minstens 2,5m diep.
- Balkons of loggia zijn onderdeel van het gebouw en haar architectuur en zijn zo geplaatst dat privacy van (om)wonenden is gewaarborgd.



Afb. 17 Galerij niet als zodanig zichtbaar

5.2.4 Materiaalgebruik en plasticiteit

- Gevels worden uitgevoerd in steenachtige en natuurlijke en duurzaam verouderende materialen van hoogwaardige kwaliteit en uitstraling. Bij voorkeur heeft de gevel één hoofdmateriaal voor een robuuste karaktervolle uitstraling.
- Detaillering is rijk en zorgvuldig gedaan. Gevels moeten uitgevoerd worden met zoveel mogelijk reliëf en dieptewerking hetgeen zorgt voor een rijkheid aan detaillering en hiermee bijdraagt aan de menselijke maat en kwaliteit van het plan en variatie voor het menselijk oog. Een plan met eentonige detaillering en materialisering met vlakke gevels moet worden voorkomen.



Afb. 18 Dieptewerking, reliëf en rijke detaillering zorgen voor variatie op ooghoogte

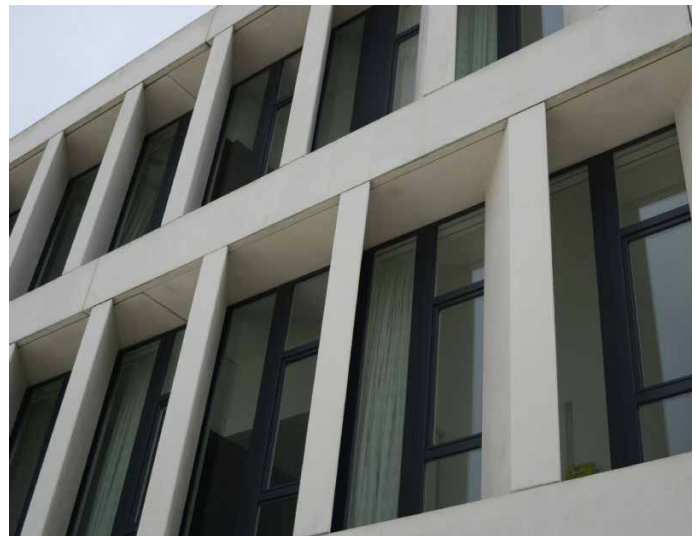
5.2.5 Kleur

- Aardse kleuren, niet te donker, passend bij de omgeving.



5.2.6 Reclame, Zonwering, etc.

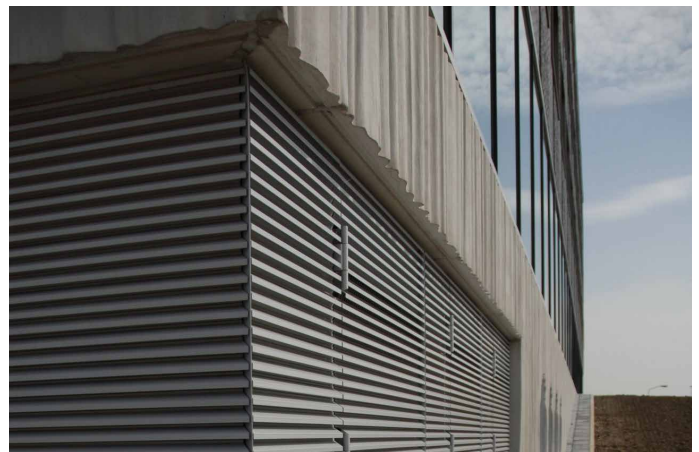
- Reclame dient te voldoen aan welstand, zie Welstandsnota hoofdstuk 'reclame';
- Indien zonwering of anderszins wordt toegepast, dient deze geïntegreerd te worden in de ontwerpopgave.



Afb. 19 geïntegreerde zonwering

5.2.7 Installaties en technische ruimtes

- Installaties en technische ruimtes dienen deel uit te maken van het ontwerp. Transformatorkasten, technische ruimtes en dergelijke worden in het gebouw geïntegreerd, niet zichtbaar vanuit maaiveld. Gebouwen dienen op architectonische wijze te worden beëindigd, dus niet met een verzameling technische dozen.



Afb. 20 Technische ruimte onderdeel architectuur

5.2.8 Ondergrondse afvalinzameling (OID)

- Ondergrondse afvalinzameling vindt plaats aan de New Yorkweg. Zie concept inrichtingsplan.



Afb. 21 Tuintje OID

COLOFON

Ruimtelijk Programma van Eisen - Blok 5

Gemeente Almere - Afdeling Gebiedsontwikkeling in samenwerking met de afdelingen Zorg & Welzijn (Regie & Strategie), Economische Ontwikkeling & Grondzaken en Financiën & Control (Inkoop & Subsidie).

Versie

1-07-2025

Disclaimer beeldmateriaal:

Veel van de gebruikte afbeeldingen en kaartmateriaal in dit document is van de gemeente Almere. Hoewel voor alle overige afbeeldingen - die niet van de gemeente Almere zijn - er alles aan is gedaan om de auteursrechthebbenden voor de gebruikte illustraties te vinden, is het niet gelukt om ze allemaal te traceren. Geïnteresseerden worden verzocht contact op te nemen met de gemeente Almere.



Ruimtelijk Programma van Eisen
Blok 5 Almere Buiten Centrum
Gebiedscode 3A1d