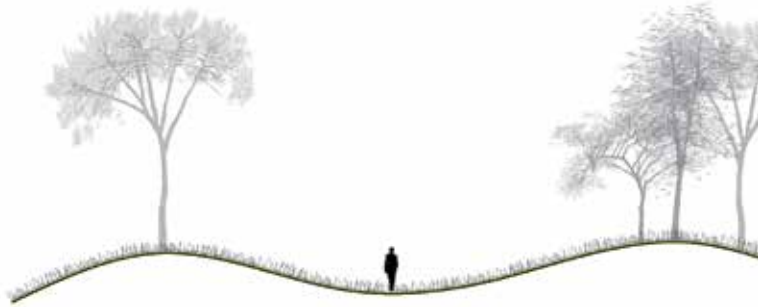




KWALITEITPLAN KOPPEN



November 2016



DUIN

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





KERNWAARDEN KOPPEN

De Koppen, waaronder met name Kop Zuid, zijn het meest stedelijke deelgebied van DUIN, met een functiemix van wonen, voorzieningen, horeca, leisure en werkgelegenheid in een hoge dichtheid. Hier verrijst een nieuwe skyline op de grens van land en water. Door zijn ligging, zichtbaarheid en programmering zijn de Koppen een bestemming op regionale schaal. De ruimtelijke en functionele vervlechting met de buitendijkse Jachthaven en het strand draagt hier sterk aan bij. Voor de bewoners van de Koppen ligt deze wereld aan hun voeten terwijl ze zelf hoog en droog wonen met een spectaculair uitzicht over het water en DUIN. Ook de mensen die werken of recreëren in DUIN genieten van DUIN. De kernwaarden van Kop Zuid zijn als volgt te omschrijven: (1) Een uitzicht dat nooit verveelt; (2) Een actieve en gezonde leefstijl; (3) Altijd wat te doen; (4) Comfortabel wonen; (5) Ontspannen zaken doen.

COLOFON

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

Amvest
Gemeente Almere
Qteam DUIN
ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
BVR adviseurs ruimtelijke ontwikkeling

Mits de bron wordt vermeld, mag alles uit deze rapportage worden overgenomen. Aan de inhoud van deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele rechthebbende op gebruikt beeldmateriaal dienen contact op te nemen met de uitgever.

© ZUS-BVR, oktober 2016

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	9
Planconcept	11
Ontwerpopgaven	
1. Landschap	23
2. Stedenbouw & Architectuur	35

BIJLAGEN

1. Visiekaart DUIN
2. Werkgebied Kwaliteitplan
3. Grondposities en Vlekgrenzen
4. Concept Bouwhoogtes, Werkgebied, Grondposities en Vlekgrenzen
5. Stand van Zaken Verkavelingsplan op Hoofdlijnen



INLEIDING

Dit Kwaliteitplan voor 'de Koppen ten zuiden van de Marinaweg' vervangt het kwaliteitplan voor Kop Zuid versie augustus 2012 en de ontwerputgangspunten voor gebouwen versie maart 2013.

Het schetst het planconcept voor het gebied en beschrijft de ruimtelijke hoofdkeuzes en uitgangspunten. Deze uitgangs-punten zijn genoteerd als ontwerpogaven voor het verkavelingsplan, inrichtingsplan en architectuur per 'vlek'. Elk deelgebied bestaat uit meerdere vlekken.

Met foto's van de maquette, diagrammen en referenties worden de ontwerpogaven geïllustreerd.

PLANCONCEPT

De uitwerking van het planconcept in dit Kwaliteitplan richt zich op de volgende ontwerpthema's:

PLANCONCEPT

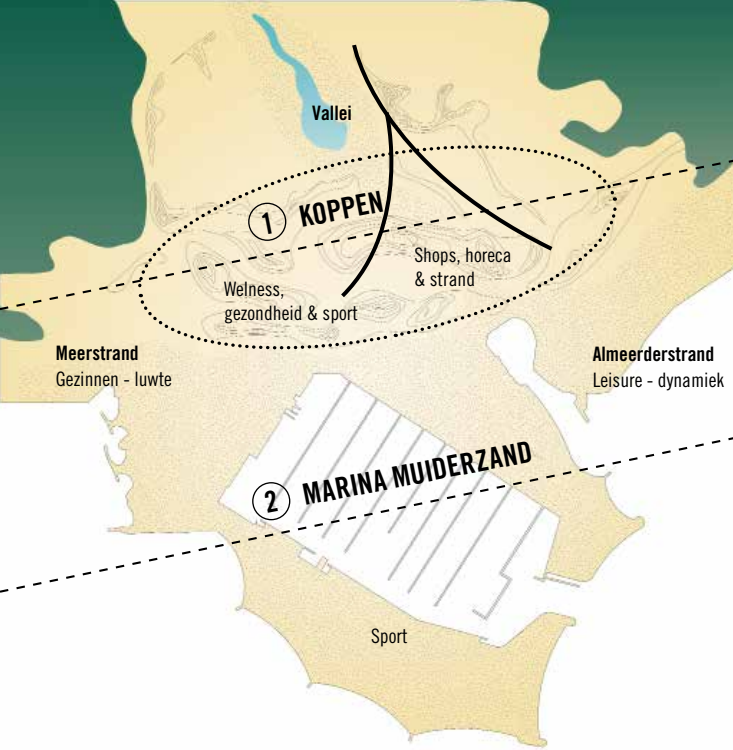
Continu duinlandschap	12
Kust als bestemming	14
Dansende gebouwen	16
Benedenbouw - hoogbouw	18



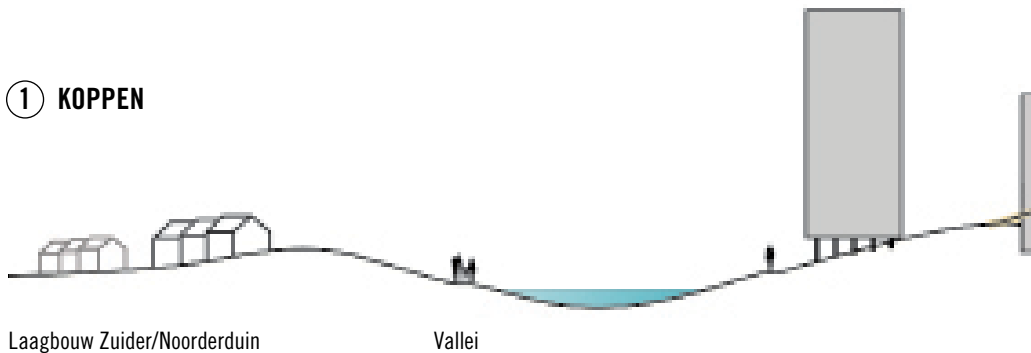
Planconcept landschap

Continu duinlandschap

- Duinen met bossen
- Strand(bad) met haven
- Vallei gekoppeld aan het strand
- Dijk als duin



① KOPPEN

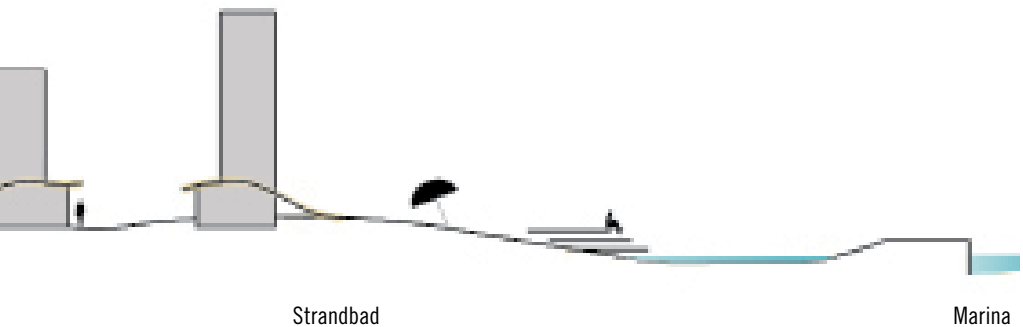


② MARINA MUIDERZAND



Kust als bestemming

- Hoofdadres DUIN
- Mix van programma met concentratie horeca, retail, leisure
- Doelgroepen zijn: bewoners, recreanten, werkers en consumenten





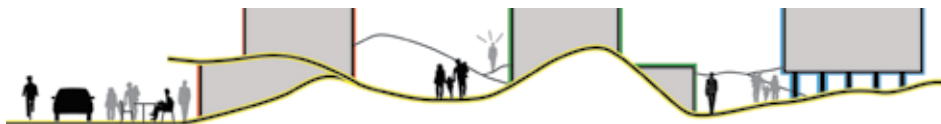
Lokalisering - draaiing - volume

Dansende gebouwen

- **Hoogbouw als ensemble**
- **Ieder gebouw uniek adres aan het landschap**
- **Zicht op grote landschappen**
- **Diversiteit in hoogte (hartslag)**
- **Geen symmetrie**
- **Geen continue rooilijn**
- **Geen hiërarchie**

Benedenbouw

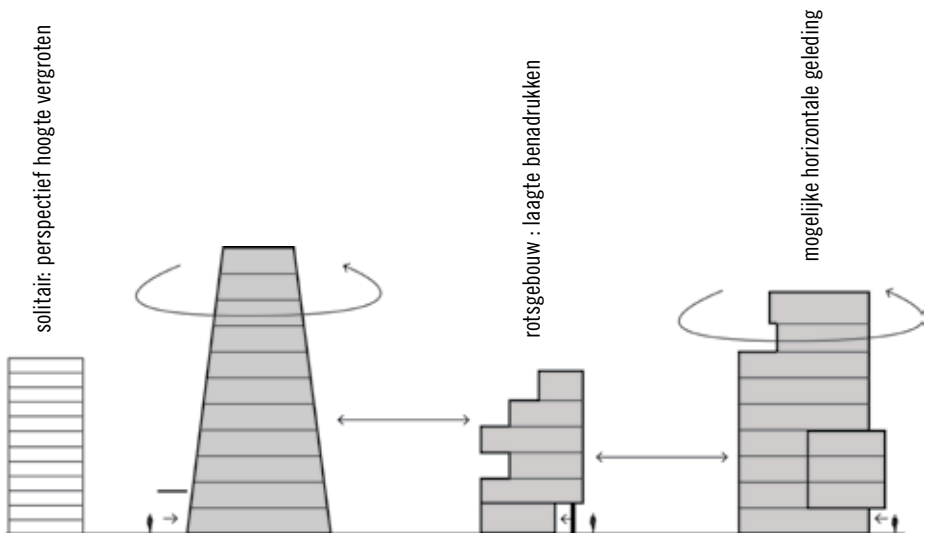
- Plint in relatie tot landschap
- Plint in relatie tot bovenbouw



De benedenbouw van plinten en parkeergarages als onderdeel van het duinkammenlandschap

Hoogbouw

- **Positie gebouw specificeren binnen ensemble van dansende gebouwen**
- **Architectonische hoofdvorm bepalen in relatie tot bestaande gebouwen**
- **Regels maximalisatie hoogteverschil**
20-40-60-80m:
20-40 benadrukken laagte
40-60 mogelijke horizontale geleiding
60-80 hoogte perspectivisch benadrukken
- **Compositie volume door onderlinge interactie**



De hoogbouw als onderdeel van het ensemble van dansende gebouwen

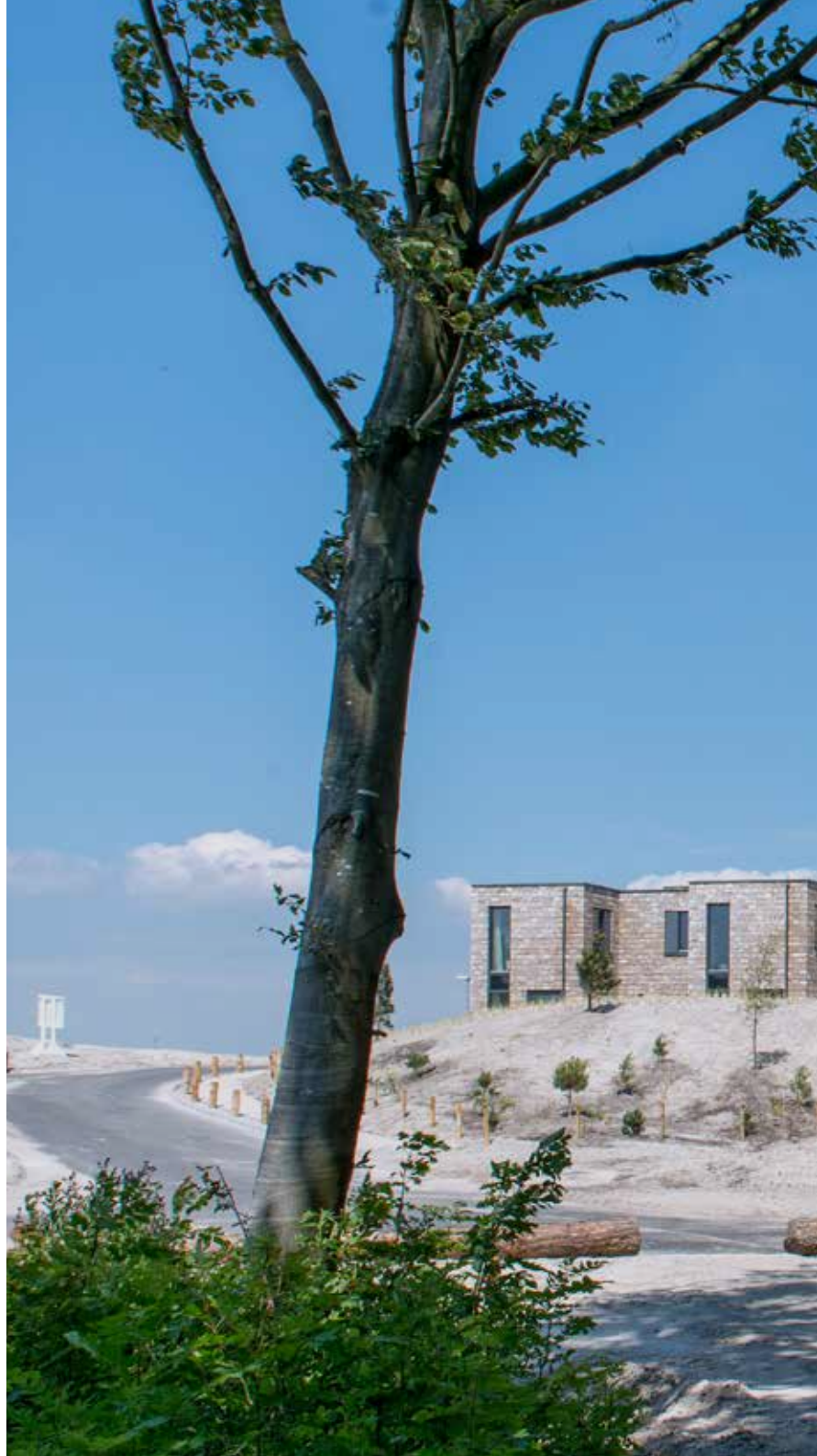
ONTWERP OPGAVEN

1. LANDSCHAP

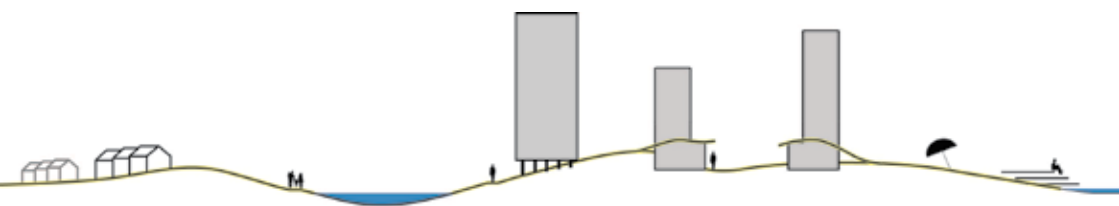
a. Reliëf van duinkammen	25
b. Duinvegetatie	27
c. Routing: hoofdroutes & dwaallandschap	29
d. Inrichtingselementen	31

2. STEDENBOUW & ARCHITECTUUR

e. Proces	37
f. Benedenbouw	39
g. Hoogbouw	41
h. Kleur	43
i. Reliëf gevel	45
j. Parkeren	47
k. Kleine korrel	49



ONTWERPOPGAVE 1
LANDSCHAP



Reliëf van duinkammen

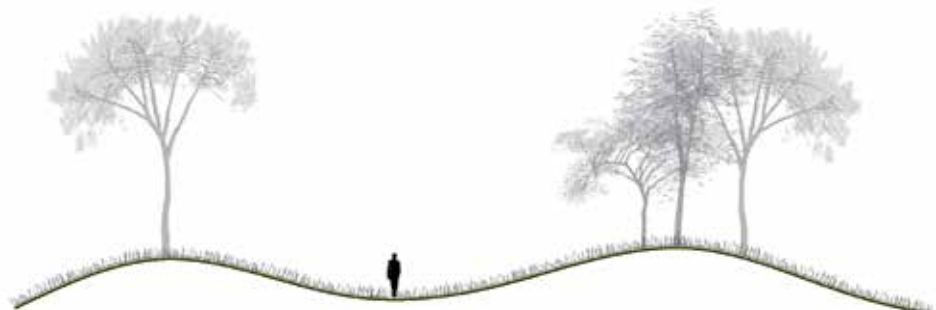
1a. Reliëf van duinkammen

- Hoogste en grootste duinen van DUIN
- Dijk 'verdwijnt' in duinlandschap
- A-symmetrische vormen
- Afwisseling taluds
- Integratie parkeergarages en plinten als duinkam

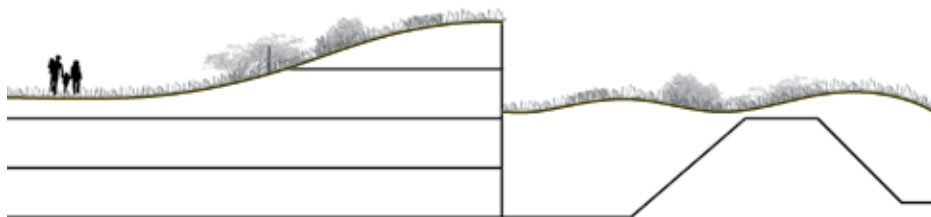




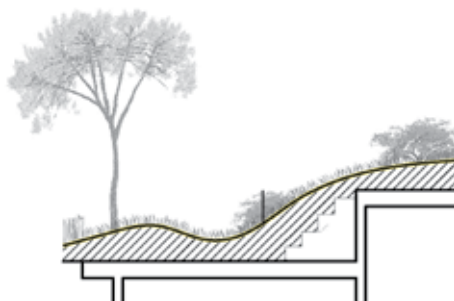
Doorlopend tapijt



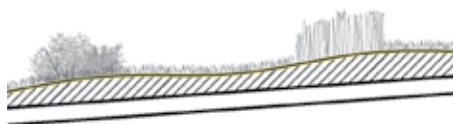
Afwisseling boomgroepen en solitaire



Eenduidig vegetatiebeleid



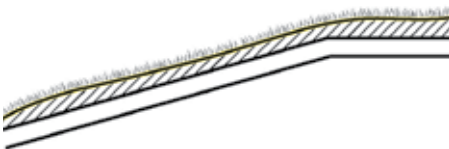
Duindak, type 1: openbaar toegankelijk
1000kg/m² - ca. 50-100cm pakketdikte



Duindak type 2: (deels) niet openbaar toegankelijk
500-600kg/m² - ca. 30-40cm pakketdikte

1b. Duinvegetatie

- Doorlopend tapijt van grassen, kruiden en struiken
- Afwisseling van boomgroepen en -solitair
- Eenduidig vegetatiebeeld daken van de benedewereld, dijken en zandlichaam
- Struweelgroepen als afscheiding van openbaar-privé eventueel ondersteund door schapenhekken



Duindak type 3: niet openbaar duindak
250 kg/m² - ca. 10-15cm pakketdikte



Hoofdroute en bijzondere plekken voetgangers



Uitzondering commerciële kern

1c. Routing - hoofdroutes

- Auto los van fietspad
- Vrijliggende rijbanen voor gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers in het landschap
- Gekoppelde rijbanen in commerciële kern
- Slingerend en glooiend
- Publieke hoofdstructuur van brede voetgangersroutes met bijzondere plekken



Rijbaan auto los van fietspad



Hoofdprincipe routing



Informeel inrichting

1c. Routing - dwaalroutes

- **Overige ontsluiting via diverse en smalle voetgangersroutes**
- **Informele inrichting**
- **Materialisatie: zie Duin Atlas**



Uitnodigend tot gebruik



Fietsparkeren



Bijzondere plek



Actief landschap

1d. Inrichtingselementen

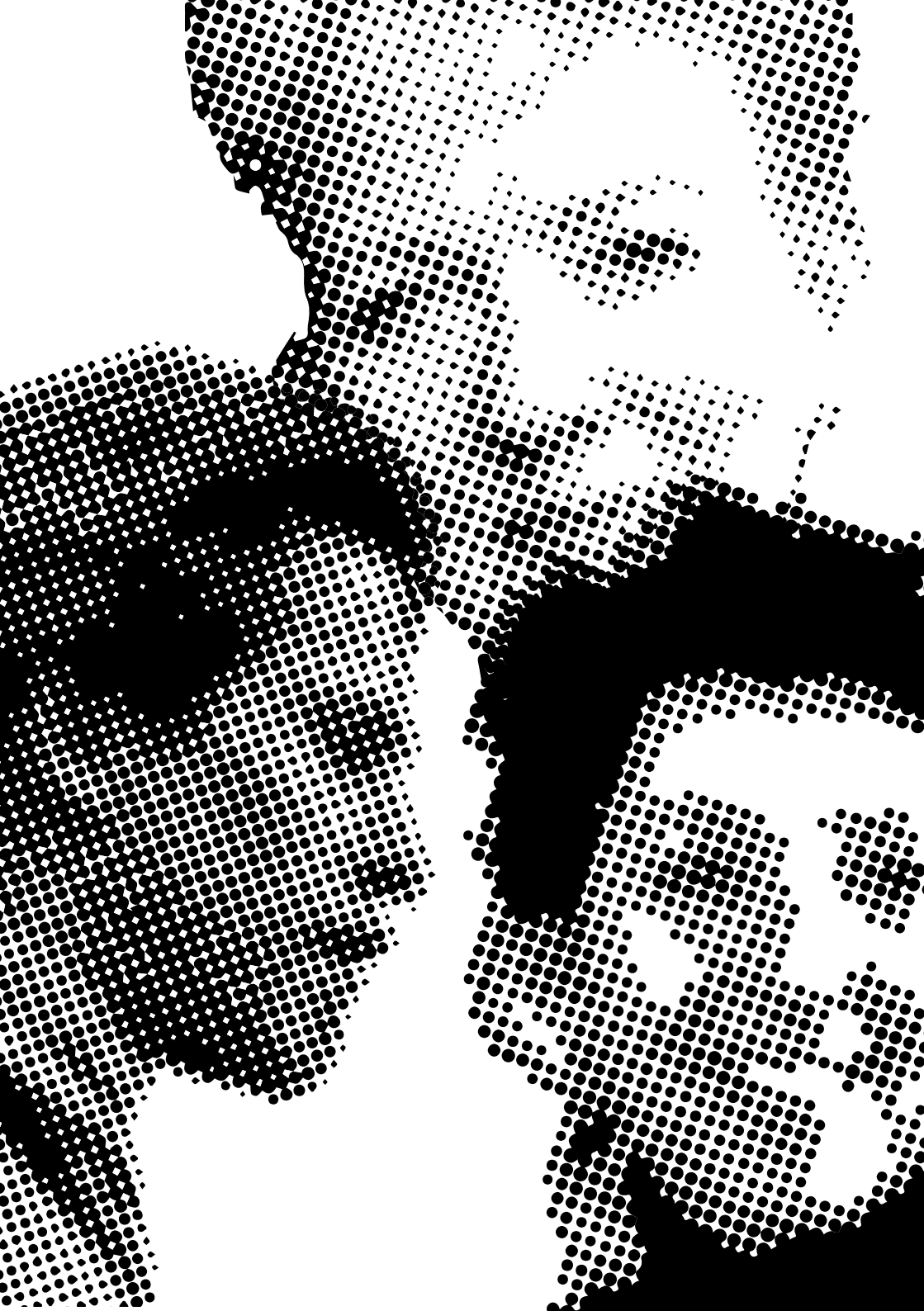
- Familie van inrichtings-elementen DUIN
- Thema ‘actief landschap’ voor inrichting collectieve plekken
- Bijzondere plekken vragen een uniek en groot gebaar
- Materialisering: zie Atlas DUIN





ONTWERPOPGAVE 2

STEDENBOUW & ARCHITECTUUR



2e. Proces

1. Intakegesprek Qteam met opdrachtgever
Onderwerp: PVE en architectenkeuze

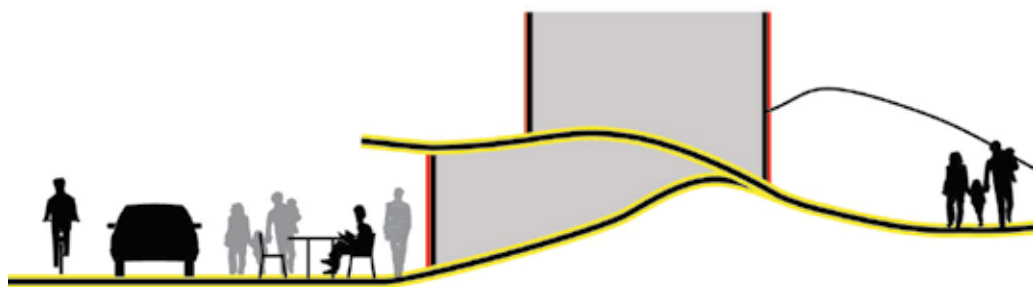
2. Afstemming Qteam Schetsontwerp
Onderwerp: positie gebouw binnen het ensemble

- **Vorm hoofdvolume**
- **Reliëf van het gebouw**
- **Relatie tussen gebouw en landschap/adressering**
- **Kleur + materiaal**

Resultaat PVE⁺

3. Toets Qteam Voorlopig ontwerp

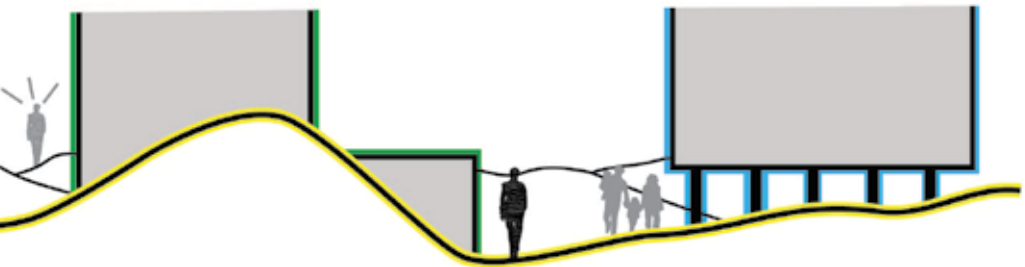
4. Toets Qteam Definitief ontwerp

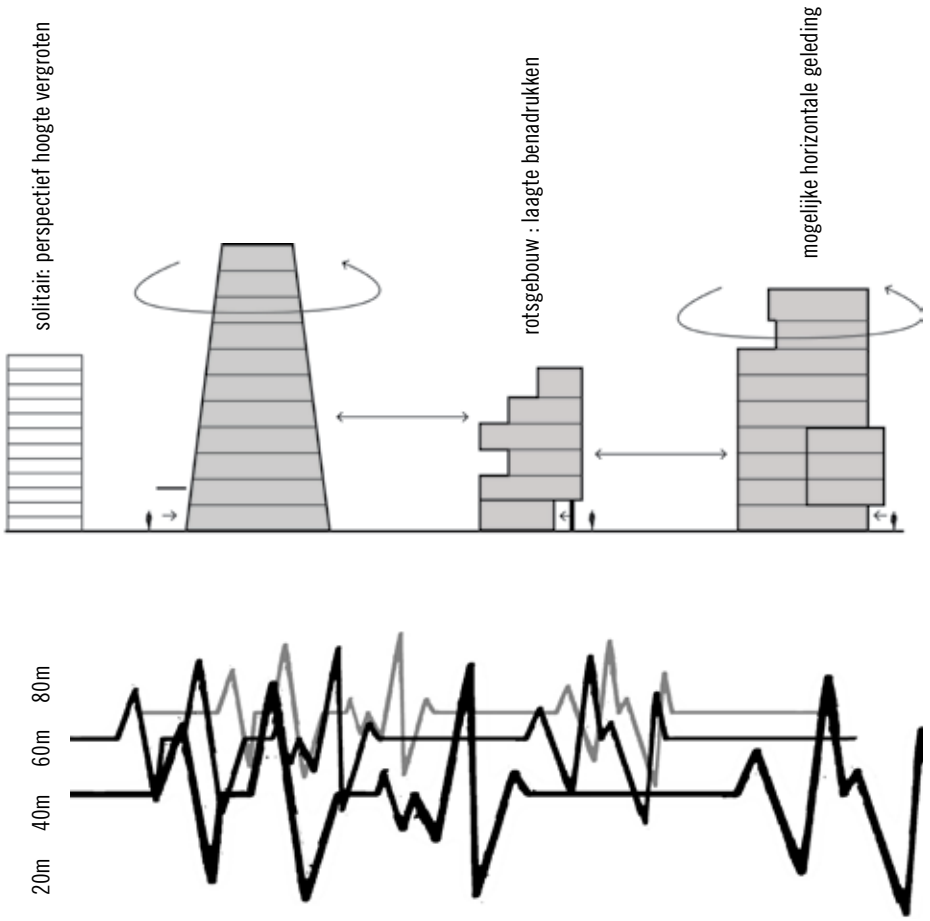


Principe doorsnede benedenbouw

2f. Benedenbouw

- Plint verhoudt zich enerzijds tot landschap en anderzijds tot de bovenbouw
- Continu duinlandschap op dak parkeergarages
- Afrastering niet openbare daken met struwelen en schapenhek

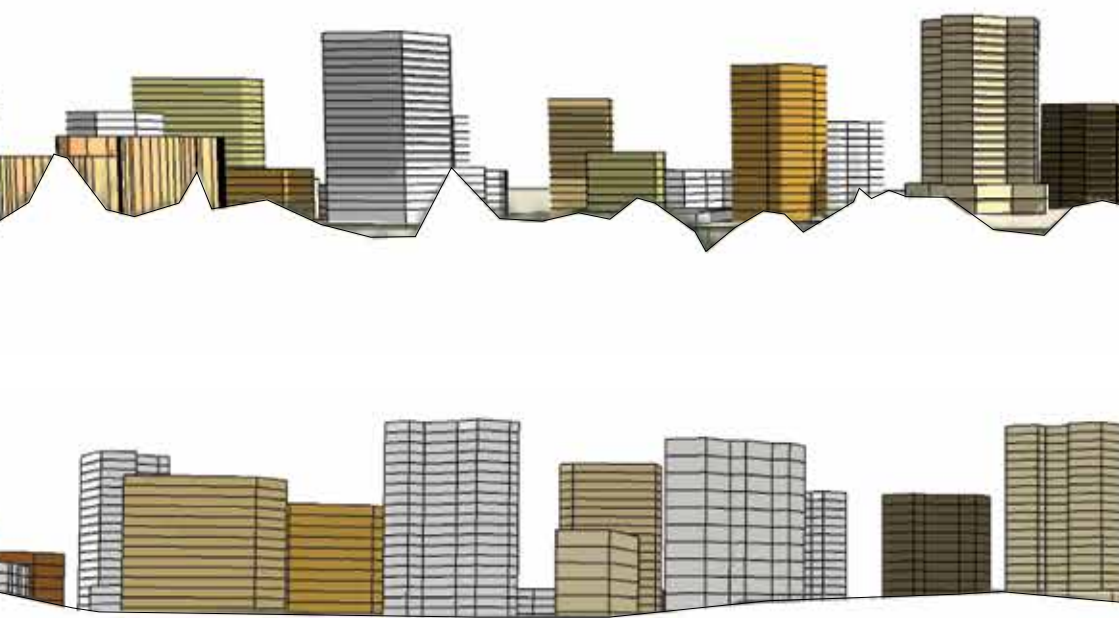




2g. Hoogbouw: dansende gebouwen

ingrediënten zijn:

- **Hoogteverschillen accentueren**
20-49 benadrukken laagte
40-60 mogelijke horizontale geleding
60-80 hoogte perspectivisch benadrukken/
rijzend
- **Variatie in hoogte in relatie tot directe omgeving (landschap en buurgebouw)**
- **Geen hoekaccenten van het ensemble**
- **Geen overstek als beëindiging**
- **Architectonisch ontwerp in relatie tot minimalisering windhinder**



Kleurverhouding binnen ensemble

2h. Kleur

- **Voor 50% van de gebouwen binnen de Koppen**

 Ral 9010

 Ral 9016

 Ral 9003

 Ral 9001

- **Voor 30% van de gebouwen binnen de Koppen**

 Ral 1013

 Ral 1001

 Ral 1015

 Ral 1014

- **Voor 20% van de gebouwen binnen de Koppen**

 Ral 1000

 Ral 7008

 Ral 8000

 Ral 8001

 Ral 1036



Variatie buitenruimte



Licht en schaduw



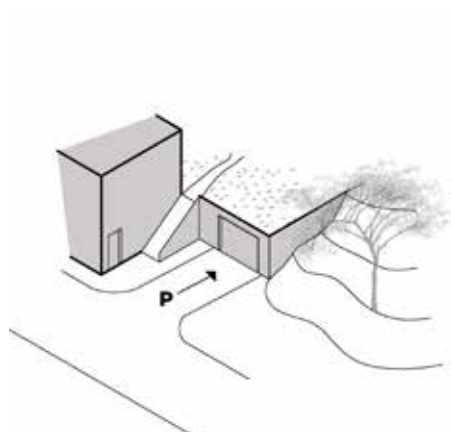
Variatie buitenruimte

2i. Reliëf gevel

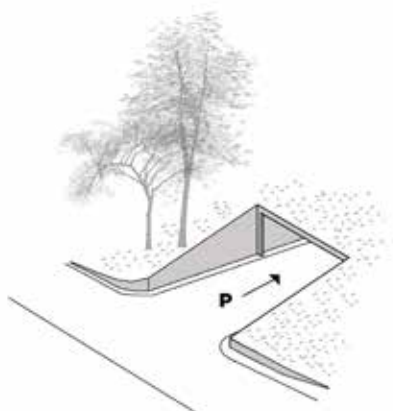
- Spel van licht en schaduw in de gevel
- Reliëf blijft binnen de voetprint
- Diversiteit aan buitenruimten
- Reliëf kan zowel horizontaal als verticaal
- Nachtbeeld met verlichting versterkt het reliëf
- Aandacht voor afwerking onderkant uitstekende delen



Collectieve buitenruimte



Bewonersparkeren



Bezoekersparkeren



Kleinschalig fietsparkeervoorziening bij entrees

Grootschalige fietsparkeervoorziening
bij recreatieve plekken

2j. Parkeren

- **Bezoekersparkeren*** heeft een adres en entree in het landschap
- **Bewonersparkeren** heeft een adres en entree gekoppeld aan het gebouw
- **Grootschalig fietsparkeren** landschappelijk vormgegeven bij voorzieningen
- **Kleinschalig fietsparkeren** op maaiveld bij hoofdentrees
- **Bij combinatie (bezoekers* en bewoners)** gaat het over adres en entree in het landschap

* Met bezoekers wordt bedoeld recreanten en consumenten



Vlonder vallei



Knoop



Uitkijk luw strand



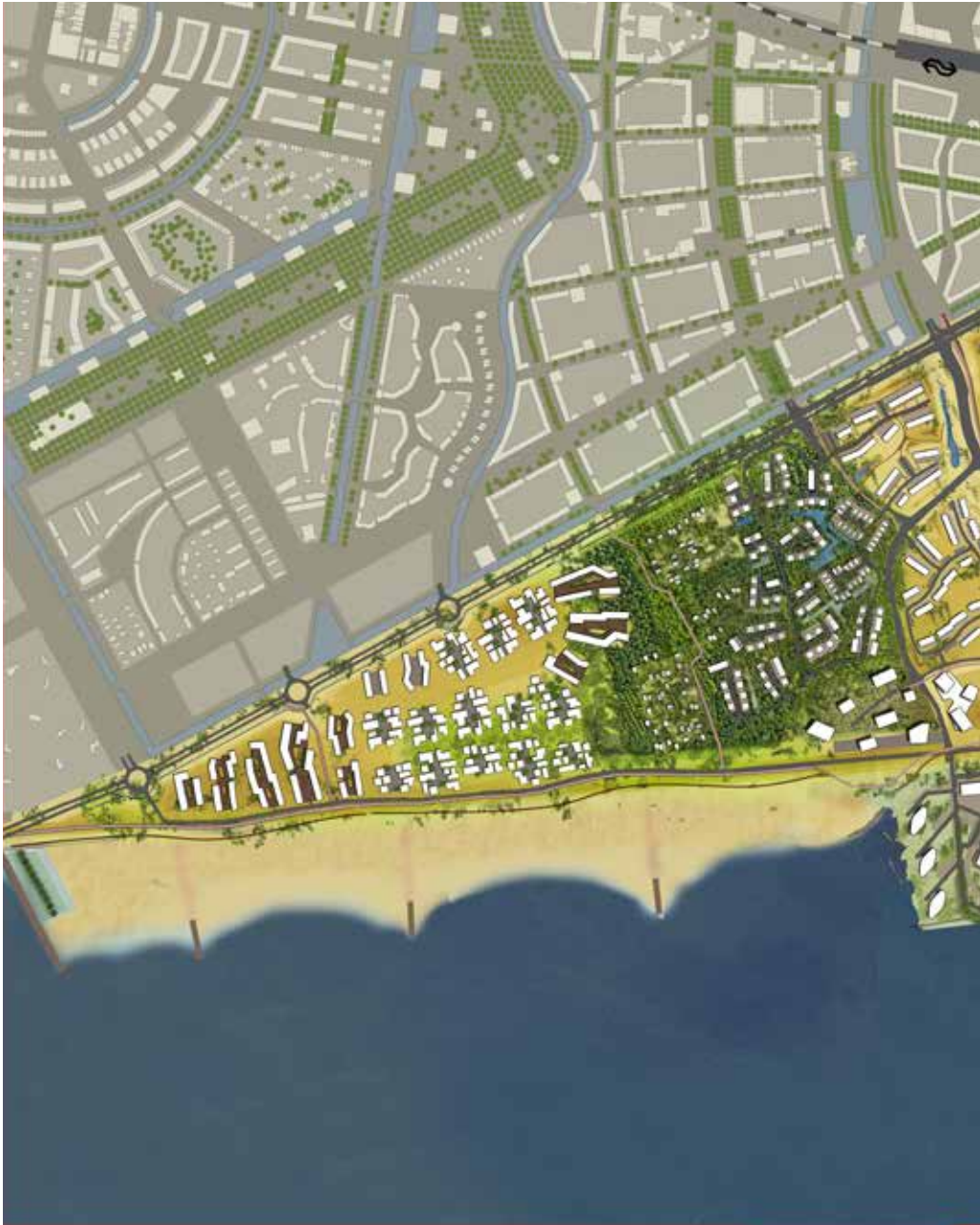
Duintop

Centrale plekken in DUIN en de koppen: plek voor kleine korrel van recreatieve voorzieningen

2k. Kleine korrel

- **(Openbaar) Recreatieve voorzieningen ontwerpen als familie (paviljoens, toiletten, enz.)**
- **Noodzakelijke voorzieningen indien niet inpasbaar in hoofdvolume landschappelijk inpassen (abri, installaties, nutsen, enz.)**

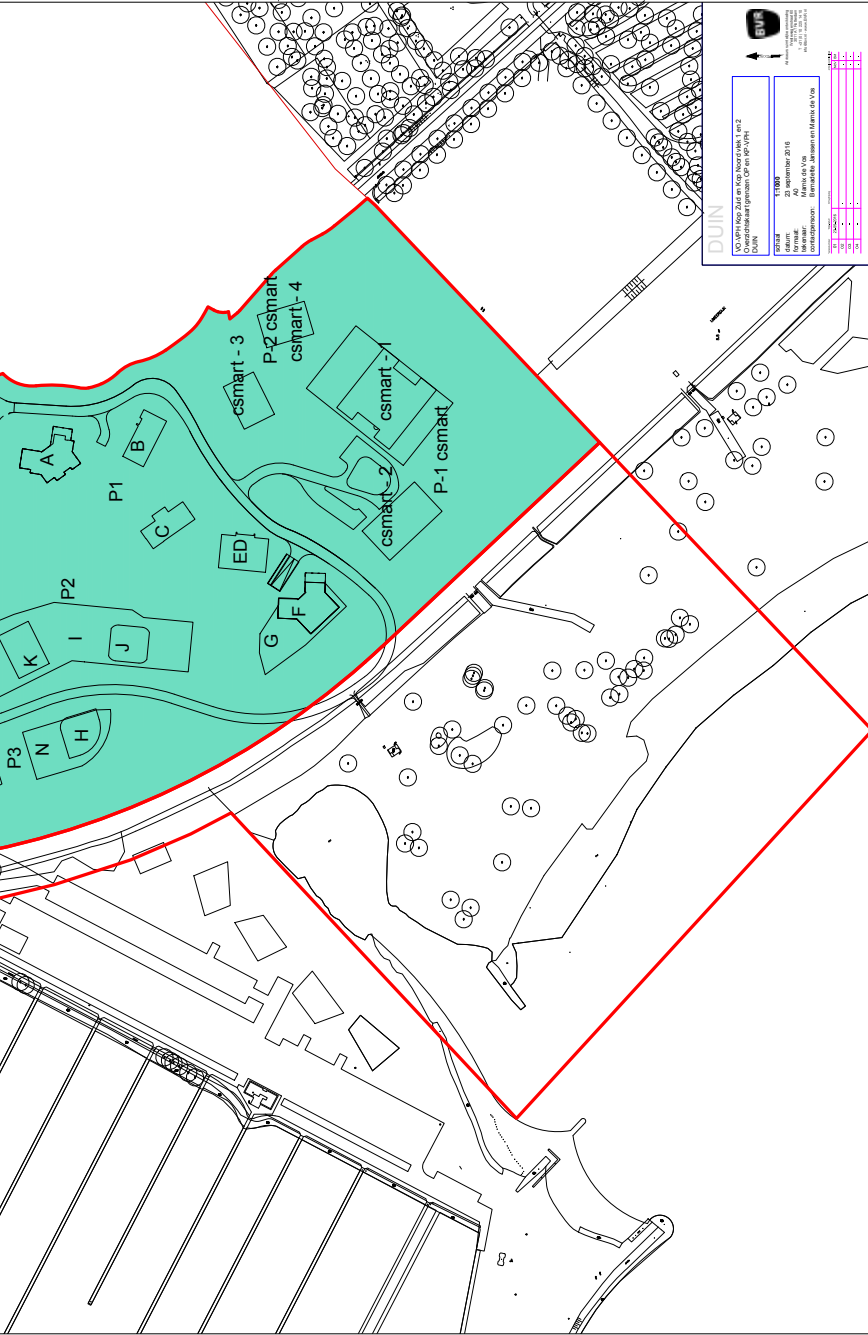
Bijlage 1 **VISIEKAART DUIN**





Bijlage 2 **WERKGEBIED KWALITEITPLAN**





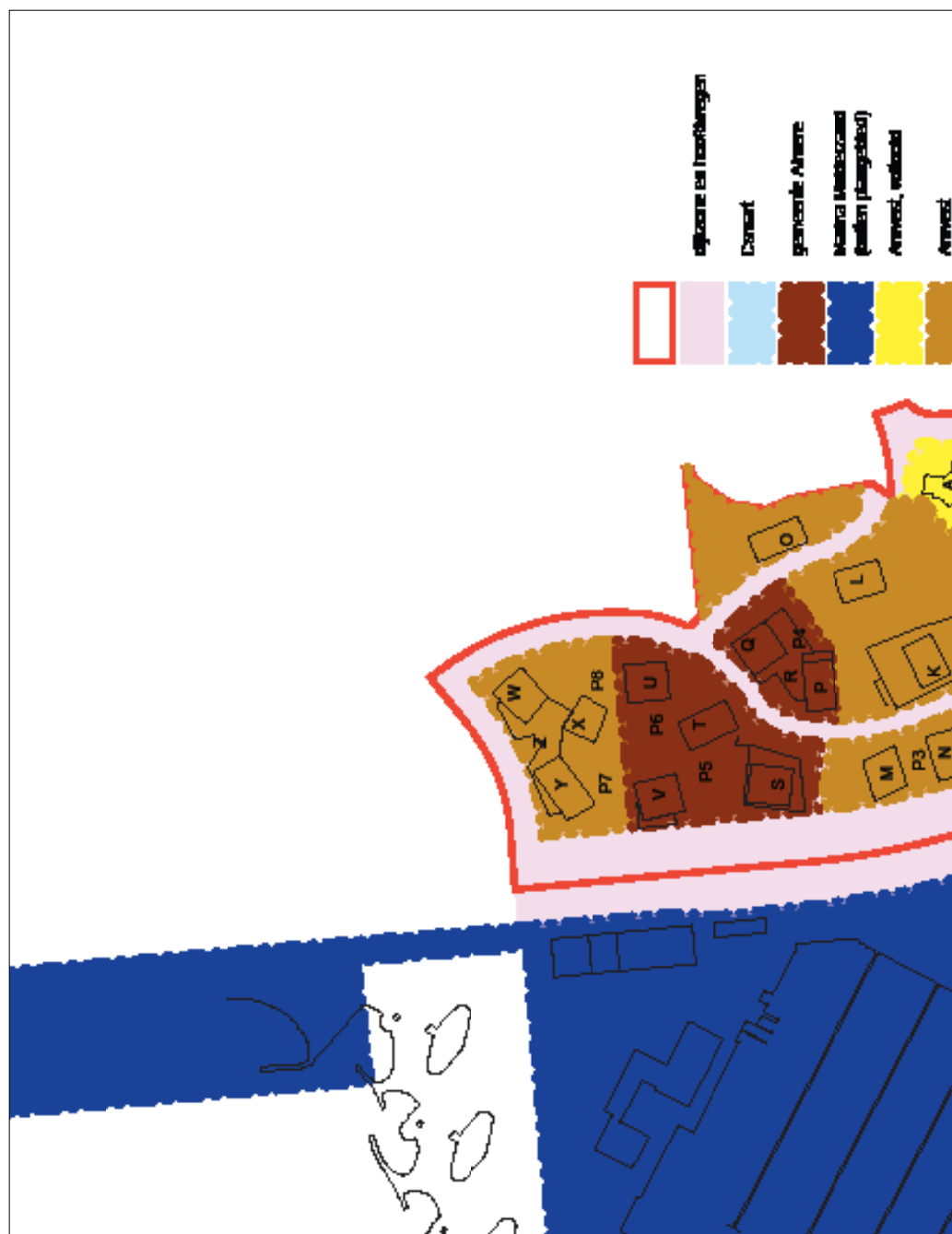
DUIN

Project: [Blank]
 Date: [Blank]
 Author: [Blank]

Legend

Symbol	Description
[Green Area]	Green Area
[Red Line]	Red Line
[Black Line]	Black Line
[Circle]	Circle
[Triangle]	Triangle
[Square]	Square
[Star]	Star
[Cross]	Cross
[Diamond]	Diamond
[Hexagon]	Hexagon
[Octagon]	Octagon
[Circle with Cross]	Circle with Cross
[Circle with Star]	Circle with Star
[Circle with Diamond]	Circle with Diamond
[Circle with Hexagon]	Circle with Hexagon
[Circle with Octagon]	Circle with Octagon
[Circle with Cross and Star]	Circle with Cross and Star
[Circle with Cross and Diamond]	Circle with Cross and Diamond
[Circle with Cross and Hexagon]	Circle with Cross and Hexagon
[Circle with Cross and Octagon]	Circle with Cross and Octagon
[Circle with Cross and Star and Diamond]	Circle with Cross and Star and Diamond
[Circle with Cross and Star and Hexagon]	Circle with Cross and Star and Hexagon
[Circle with Cross and Star and Octagon]	Circle with Cross and Star and Octagon
[Circle with Cross and Star and Diamond and Hexagon]	Circle with Cross and Star and Diamond and Hexagon
[Circle with Cross and Star and Diamond and Octagon]	Circle with Cross and Star and Diamond and Octagon
[Circle with Cross and Star and Diamond and Hexagon and Octagon]	Circle with Cross and Star and Diamond and Hexagon and Octagon

Bijlage 3 GRONDPOSITIES EN VLEKGRENZEN



Arrest, Marina Militare
Inchiesta, espionaggio, delitti
gemeente

