

KWALITEITPLAN KOP NOORD

Februari 2020



KWALITEITPLAN KOP NOORD

Februari 2020





DUIN

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

COLOFON

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

Q-team DUIN
Amvest
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, 2019

Inleiding	9
Planconcept	11
Ontwerpopgaven	13
1. Landschap	
a. opbouw duin	23
b. landschapsopbouw types en soorten	25
c. publieke plekken	27
d. wegen, paden en strandopgangen	29
e. landschappelijke inbedding gebouwen	31
f. inrichtingselementen	32
2. Stedenbouw & architectuur	
a. proces	37
b. gebouwen in en op de duinrand	39
c. gebouwen in de bosrand	41
d. het gebouw op de punt	43
e. kleur	45
f. parkeergarages	47
Bijlagen	
a. visiekaart DUIN	50
b. verkavelingsplan op hoofdlijnen	52



Positie Kop Noord binnen DUIN op de uitloper van het hoge duin

INLEIDING

Kwaliteitplan

Dit kwaliteitplan is de uitwerking van het kwaliteitboek DUIN voor het deelgebied Kop Noord. Het kwaliteitplan is een inspiratie- en toetsingskader voor de ontwikkeling van dit deelgebied op hoofdlijnen. Per deelontwikkeling op gebouw of clusterniveau wordt het kwaliteitplan nader gespecificeerd in een startnotitie. Startnotitie en kwaliteitplan vormen dus samen het toetsingskader op gebouwniveau. Zie ook hoofdstuk 2.a - Proces.

Kop Noord

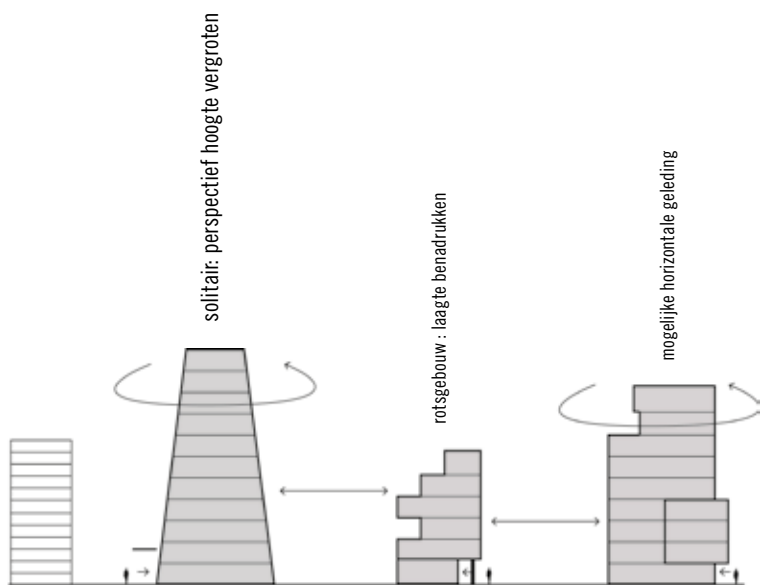
Kop Noord is onderdeel van de Koppen van DUIN, dit is het centrum van DUIN. Kop Noord is een smalle uitloper van het hoge duin van Kop Zuid. Deze uitloper van het hoge duin ligt tussen bos en strand. Kop Noord vormt een belangrijke schakel tussen het rustige duin en de drukke waterkant. Kop Noord is een stedelijk, woon, werk -en recreatiemilieu met een mix van functies op het niveau van een gebouwen complex en binnen het totale deelgebied.

Kernwaarden van Kop Noord zijn:

- Wonen met uitzicht
- Werken en wonen aan het strand
- Vakantiegevoel

Leeswijzer

Dit document start met een beschrijving van de ruimtelijke identiteit van Kop Noord, het planconcept. In het begin van deze beschrijving worden de belangrijkste uitgangspunten uit Koppen van DUIN herhaald. Vervolgens worden de ontwerpogaven benoemd voor het landschap en voor de stedenbouw en architectuur van Kop Noord. Dit in tekst en beeld. In de bijlagen van dit document zijn de plankaart en visiekaart DUIN opgenomen.



Principe diagram hoogbouw

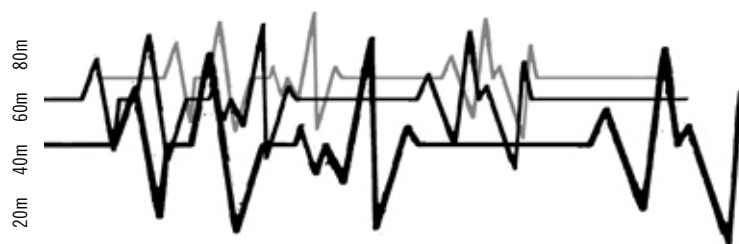
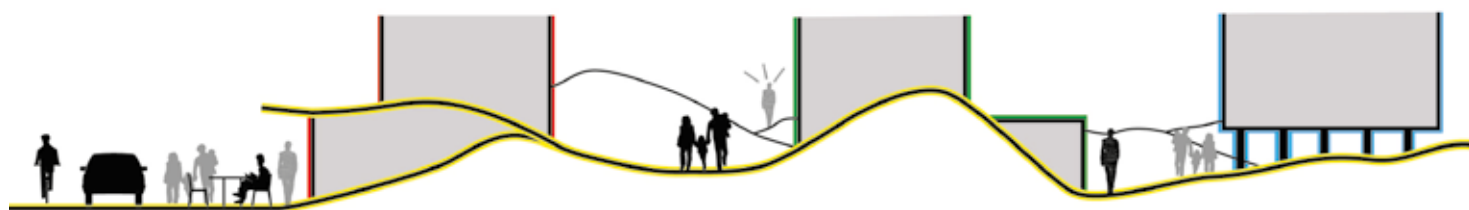
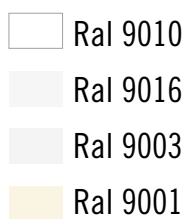


Diagram hartslag dansende gebouwen

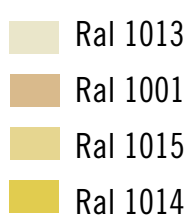


Principe doorsnede benedenbouw

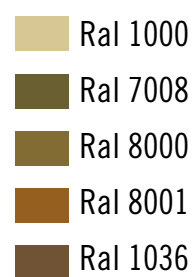
- Voor 40% van de hoogbouw binnen DUIN



- Voor 40% van de hoogbouw binnen DUIN



- Voor 20% van de hoogbouw binnen DUIN



Kleurenpalet Koppen

(aanpassing uitgangspunt KP Koppen 2016: 50%/30/20%)

PLANCONCEPT KOP NOORD

DUIN bestaat uit een doorlopend landschap van duinen en bos. Kop Noord is onderdeel van de Koppen, het levendig centrumgebied van DUIN. Dit centrum ligt op een hoog duin tussen de grote publieke plekken binnen DUIN, te weten: de vallei, de haven en het strand. Dit hoge duin heeft uitlopers tussen het bos en het strand.

De Koppen zijn als centrum, het hoofdadres binnen dit grote continue landschap met de kust als bestemming. Er is sprake van een mix van programma en doelgroepen. Je kunt er werken, wonen, leren, recreëren, consumeren. De Koppen zijn de meest compact bebouwde delen van DUIN en bestaan dan ook alleen uit gestapelde bouw. Het parkeren in de Koppen is opgelost in meerlaagse parkeergarages.

De hoogbouw binnen de Koppen is als ensemble herkenbaar en vormt het Waterfront van DUIN, zichtbaar vanaf grote afstand. De hoogte van de gebouwen is divers en de gebouwen staan ten opzichte van elkaar gedraaid. Ieder gebouw heeft een uniek adres in het landschap. Er is geen sprake van symmetrie, strakke rooilijnen of gelijke gebouwen. De gebouwen lijken te dansen in het landschap. Om dit ruimtelijk concept van dansende gebouwen te realiseren is de hoofdvorm een rechthoekig volume. Hierbij is een een secundaire vormbewerking mogelijk. De hoofdvorm en positionering maakt het mogelijk de gebouwen in relatie met elkaar te brengen met afwisselende landschappelijke tussenruimtes. Dominante ronde vormen keren zich van elkaar af en zijn daarom niet geschikt. De rechthoekige hoofdvorm bepaalt de herkenbaarheid van de Koppen.

De onderste lagen van het gebouw staan in het landschap. Deze benedenbouw sluit op verschillende hoogtes hier op aan. Voor de hoogbouw gelden drie verschillende regels om het verschil in hoogte zo maximaal mogelijk te kunnen ervaren.

- Bij gebouwen tot 40 meter wordt de laagte benadrukt.
- Bij gebouwen van 40 tot 60 meter horizontale geleiding.
- Bij gebouwen vanaf 60 meter hoogte perspectivisch benadrukken.

Binnen de Koppen is een kleurenpalet bepaald voor de gebouwen. Van wit, tot zandtinten naar bruin en zelf goud.



landschappen Koppen DUIN

	Bosrand	
	Publieke plekken en landschappen:	1. Voorziening punt Kop Noord
	Duinrand	2. Dennenplateau
	Strand	3. Valleivlonder
		4. Duinplein
		5. Enteezone Csmart

LANDSCHAP

Kop Noord ligt op het smalste hoge deel van het continue landschap, als uitloper van de bredere duinen van Kop Zuid en de naastgelegen grondgebonden woningen in Kreekbos Noord en Noorderduin. Dit smalste deel is opgebouwd uit een bosrand als overgang van bos naar duin, een hogere gelegen dennenplateau, een nog hogere gelegen duinrand met vervolgens een afbouw in hoogte tot aan het strand. Deze verschillende type landschap en het reliëf liggen parallel aan de kustlijn.

- Bosrand
- Publieke plekken en landschappen (met dennenplateau)
- Duinrand
- Strand



De dijk als onderdeel van het grote landschap, de duinrand



Strandopgangen door de duinrand

WEGEN EN PADEN

De hoofdfietsroute langs de kust loopt bij Kop Noord over het strand aan de voet van de duinrand. De doorlopende wandelpaden liggen op het dennenplateau en lopen ook over het strand. Elke toren in en op de duinrand krijgt een eigen pad als strandopgang door de duinrand. Kop Noord krijgt als auto-ontsluiting een weg vanaf de Marinaweg. De woonwijk Boomrijk in het bos krijgt een fietspad als verbinding naar de hoofdfietsroute langs het strand. De voorzieningen en het nieuwe strand in de noordelijke punt krijgen een directe fietsverbinding met Almere Poort.



Wegen en paden



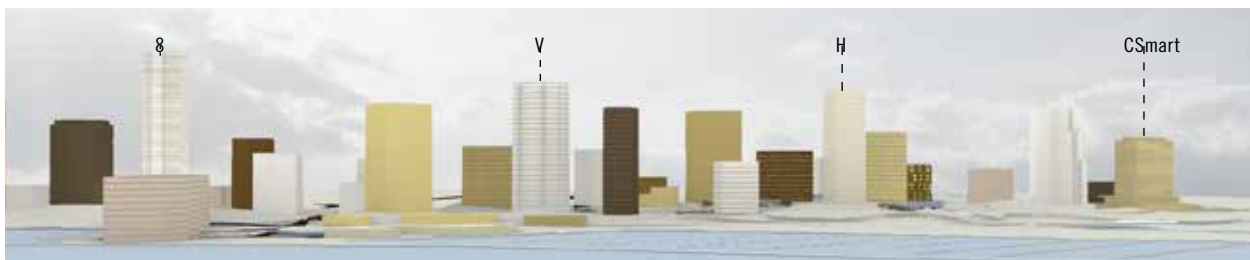
BEBOUWING

De bosrand en de duinrand zijn compact bebouwd. De gebouwen dansen hier in een smalle zone. In de overgang van het laagste deel, van de bosrand naar het dennenplateau, staan dikke gebouwen. Deze zijn samengesteld uit één of twee heldere volumes die in hoogte kunnen verschillen. Op de punt komt een bijzonder gebouw met leisure en horeca functie.

Op de overgang van het dennenplateau en in de hogere duinrand staan torens. De torens staan met de voeten in het zand en gedraaid ten opzichte van elkaar. De torens verschillen in architectuur en hoogte van elkaar. De compacte zonering en footprint van de torens maakt een groot landschap rondom mogelijk.

In Kop Noord is vooral ruimte voor de lichtst gekleurde gebouwen. Van witte en lichte gebouwen in de bosrand naar zandpalet voor de hoogbouw met donkere of gouden accenten voor het leisure-gebouw.

Kop Noord bestaat uit circa 630 appartementen. Elk appartement heeft een eigen private buitenruimte. De maximale hoogte van de gebouwen in Kop Noord is 106m. De variatie in hoogte is groot en zit tussen de 20 en de 106 meter (inclusief parkeren). Naast het wonen wordt voorzien in kantoorruimte, leisure met horeca en ruimte voor detailhandel en zorg.



kleurenspectrum en type bebouwing

ONTWERP OPGAVEN

1. LANDSCHAP

a. opbouw Duin	23
b. landschapsopbouw types en soorten	25
c. publieke plekken	27
d. wegen, paden en strandopgangen	29
e. landschappelijke inbedding gebouwen	31
f. inrichtingselementen	33

2. STEDENBOUW & ARCHITECTUUR

a. proces	35
b. gebouwen in en op de duinrand	37
c. gebouwen in de bosrand	39
d. het gebouw op de punt	41
e. kleur	43
f. parkeergarages	45



A wide-angle photograph of a coastal landscape. In the foreground, a dirt path winds through tall, dry grass and low-lying shrubs. A person in a dark blue jacket is walking away from the camera on the path. To the left, another person in a white jacket is partially visible. In the middle ground, a sandy beach stretches across the frame, with several people scattered across it. A small wooden structure, possibly a beach shelter or lifeguard stand, is visible on the left side of the beach. The ocean is in the background, with white waves breaking onto the shore. The sky is filled with large, white, fluffy clouds, and the overall lighting suggests a bright, sunny day.

ONTWERPOPGAVE 1

LANDSCHAP



De overgang van bos naar dennenplateau



Het dennenplateau



De duinrand, met overgang naar het dennenplateau en het strand



Strandopgang

1a. Opbouw Duin

Het grote landschap van Kop Noord bestaat uit een reliëf parallel aan de kust. Van het laag gelegen loofbos, naar een hoger gelegen dennenplateau, naar een hoger gelegen duinrand, naar het lage strand. De hoge duinrand ligt op de plek van de huidige dijk.

Kop Noord vormt de uitloper van Kop Zuid en de overgang naar een smalle duinrand langs het bos naar stranddorp. De ontwerpopgaven voor het duin zijn:

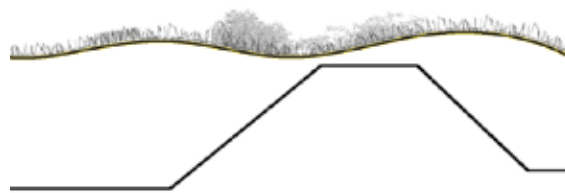
- De landschappelijke overgang van bos naar duinrand.
- Het dennenplateau.
- De duinrand met de overgang naar het dennenplateau en het strand.
- De strandopgangen.



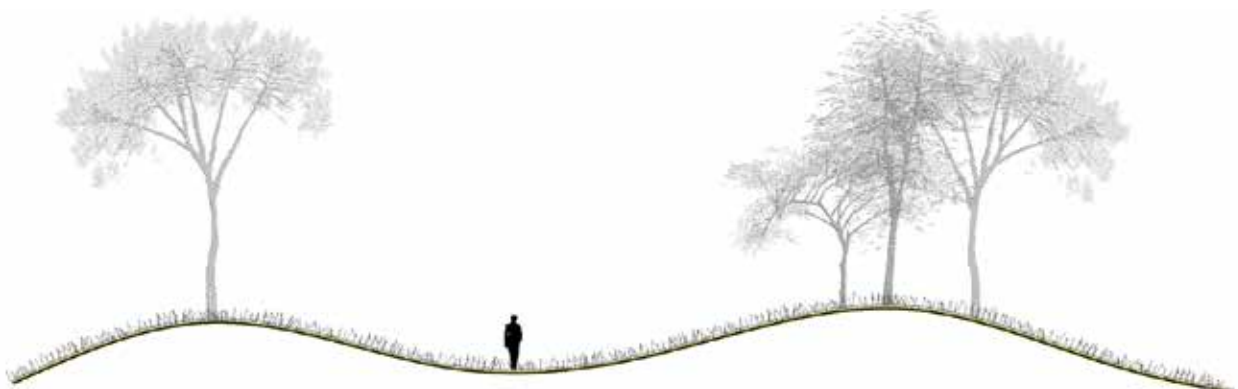
Sequentie van duinlandschappen



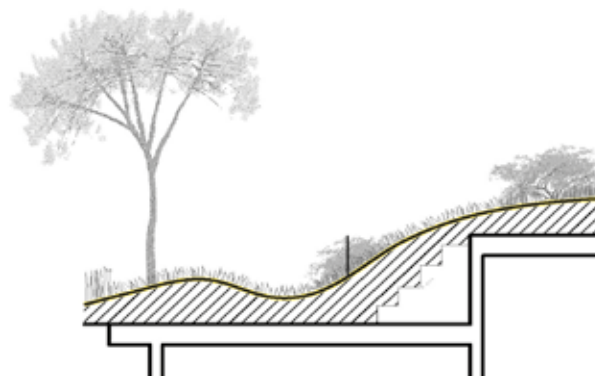
tapijt van duinvegetatie op overgang strand naar duinrand



dijklichaam onherkenbaar in duinrand



afwisseling boomgroepen en solitaire bomen op een tapijt van duinvegetatie

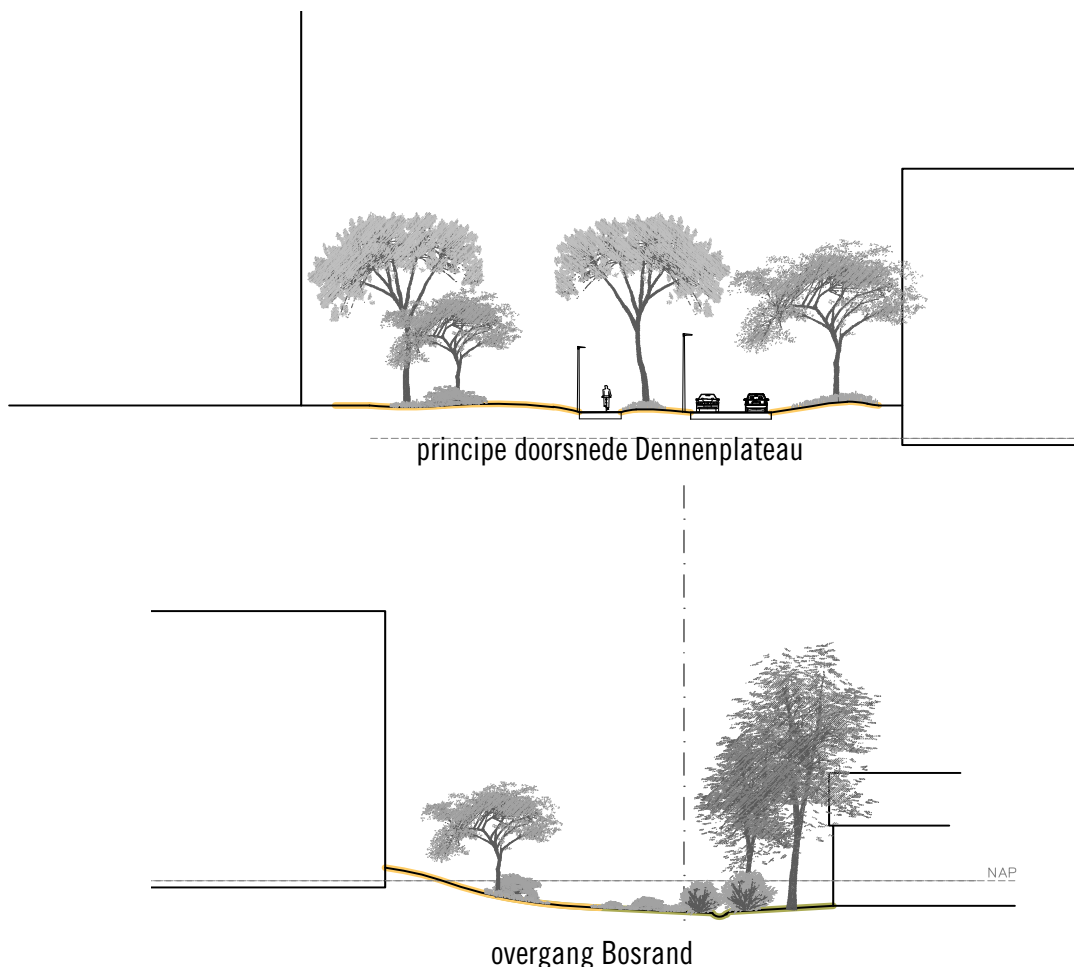


landschap rondom de torens is toegankelijk, daken van parkeergarages zijn onherkenbaar in het landschap verwerkt

1b. Landschapsofbouw

De duinrand maakt Kop Noord DUIN. Het duinlandschap is dan ook het dominante landschapstype. Binnen Kop Noord zijn veel overgangen in hoogte op relatief korte afstand van elkaar. Onder de hoge duinrand zitten meerlaagse parkeergarages. De ontwerpogaven voor de opbouw van het landschap in type en soorten zijn:

- De dijk als onderdeel van de duinrand.
- Doorlopend duinlandschap met de parkeergarages onder het duinlandschap.
- De overgang van duinlandschap naar het zoetwater strand.





Openbaar terras aan gebouw



Mogelijke publieke plint met terrassen/plekken: dennenplateau als entreegebied en gekoppeld aan hoofd fietsroutes

1c. Publieke plekken

Kop Noord is onderdeel van kust als bestemming. De belangrijkste hoofdroutes lopen langs Kop Noord. Kop Noord heeft een mix van programma en kent een aantal publieke verblijfsplekken. De ontwerpopgaven voor de publieke plekken zijn:

- Het dennenplateau als formele entree van Kop Noord.
- Openbare terrassen aan het gebouw met leisure functie in de punt.
- Het landschap van Kop Noord is openbaar toegankelijk.
- De voorzieningen en het nieuwe strand in de noordelijke punt krijgen een directe fietsverbinding met Almere Poort.



Wegen en paden Kop Noord



Asfalt rijbaan



Betonverharding fietspad



Robuuste wandelpaden naar
het strand



Wandelpadverharding rond
appartementen

1d. Wegen, paden en strandopgangen

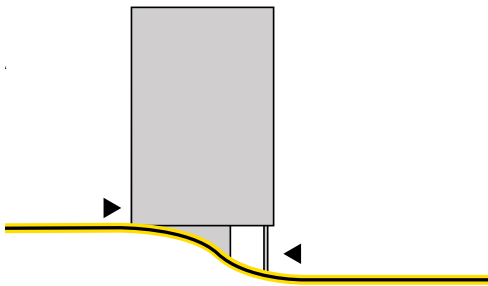
De wegen, paden en strandopgangen zijn herkenbaar in profiel en materialisering als onderdeel van de infrastructuur van heel DUIN.

De ontwerpopgaven voor de wegen, paden en strandopgangen zijn:

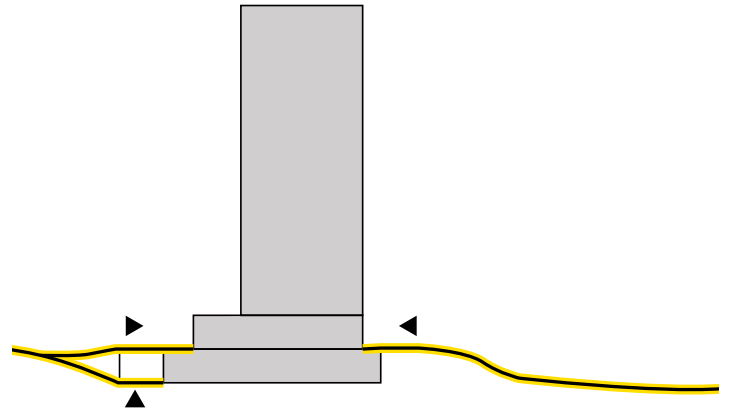
- De ontsluitingsweg van Kop Noord is onderdeel van het dennenplateau en slingert door het landschap. Deze weg is doodlopend.
- Het fietspad heeft een vrijliggend continue profiel en materialisering.
- De wegen, fiets- en wandelpaden zijn uitgewerkt conform de duincatalogus.
-



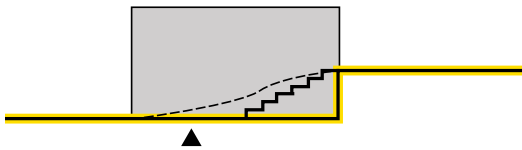
Strandopgangen in het zand



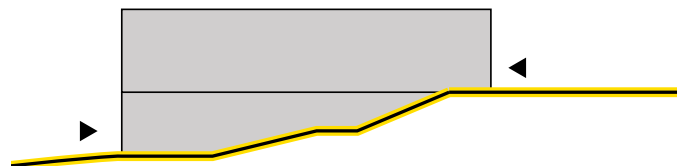
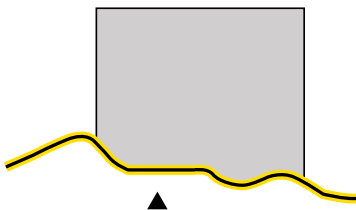
torens met de voeten in het zand



entrees van parkeergarages als onderdeel van het
doorlopende landschap



overgang van bos naar duinlandschap
architectonisch vormgeven



de benedenbouw in een steile rand als onderdeel van het landschap

1e. Landschappelijke inbedding gebouwen

De gebouwen van Kop Noord staan in de overgang van bos naar duinlandschap of in de hoge duinrand. Er is altijd sprake van hoogteverschillen rondom de gebouwen.

De ontwerpopgaven voor de landschappelijke inbedding van de gebouwen zijn:

- De benedenbouw is onderdeel van de steile randen; de hoogteverschillen zijn ervaarbaar binnen het gebouw bijvoorbeeld door de mogelijkheid van entrees op verschillende lagen.
- Entrees van parkeergarages als onderdeel van het reliëf.
- Benedenbouw wordt opgenomen in het reliëf van het doorlopend landschap, de plint wordt omsloten door het landschap.
- Torens met de voeten in het zand, geen dikke plint aan alle zijden van het gebouw.



gebouwen met voeten in het duin

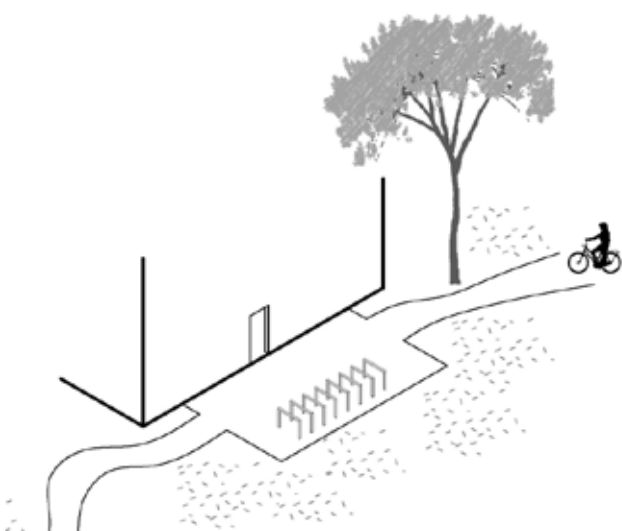


Strandgevoel bepaalt de uitstraling van de inrichtingselementen

1f. Inrichtingselementen

Het strandgevoel bepaalt voor het grootste deel de inrichting van Kop Noord. De ontwerpogaven voor de inrichtingselementen zijn:

- De materialisering van de inrichting past binnen de duincatalogus.



Kleinschalig fietsparkeervoorziening bij entrees



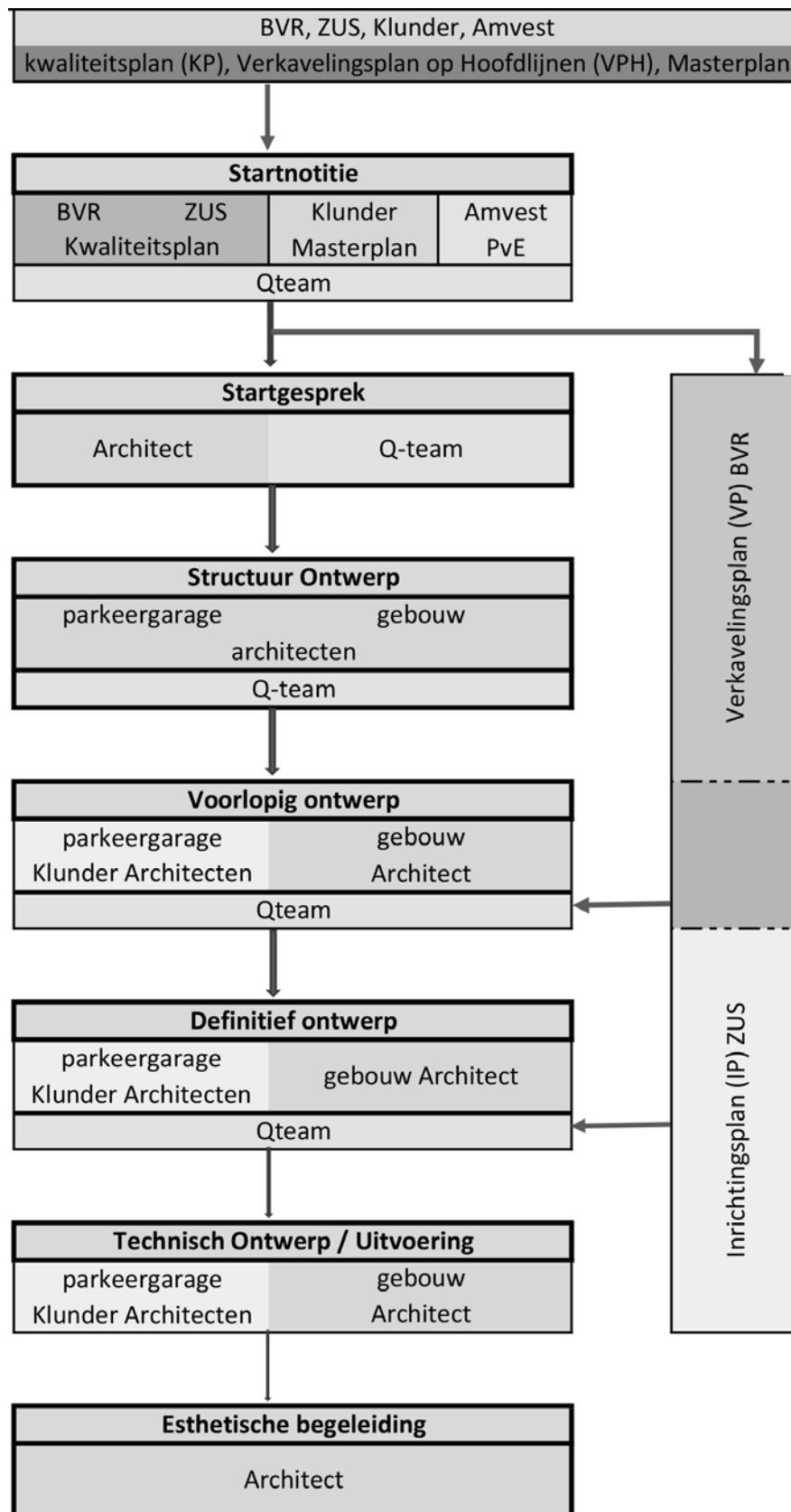
Grootschalige fietsparkeervoorziening bij recreatieve plekken





ONTWERPOPGAVE 2

STEDENBOUW & ARCHITECTUUR



Organogram ontwerp- en toetsingsproces ontwikkeling Kop Noord

2a. Proces

Per deelontwikkeling op gebouw of clusterniveau wordt het kwaliteitplan nader gespecificeerd in een startnotitie. Startnotitie en kwaliteitplan vormen dus samen het toetsingskader op gebouwniveau. De belangrijkste stappen in het ontwerpproces tot aan omgevingsvergunning zijn hieronder beschreven. Het organogram hiernaast geeft inzicht in het integrale proces landschap-stedenbouw-architectuur .

1. Opdrachtgevers maken een startnotitie per cluster of gebouw met daarin minimaal opgenomen:

- Programma.
- Rooilijnen.
- Bebouwingspercentage.
- Parkeeroplossingen.
- Kleur en textuur van de gebouwen als uitwerking van dit KP.
- Overgang prive en openbaar.

2. Intake Qteam met opdrachtgever

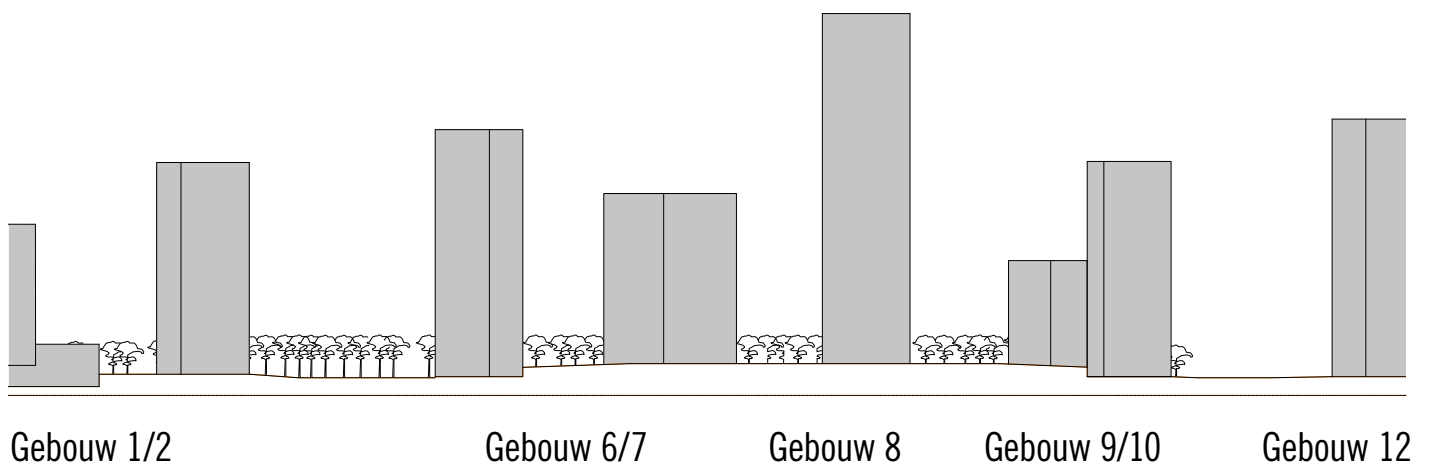
Onderwerp van gesprek is de startnotitie met het programma van eisen, de architectenkeuze en architectuuropgaven. De startnotitie wordt vastgesteld in het Qteam.

3. Toets Qteam verkavelingsplan

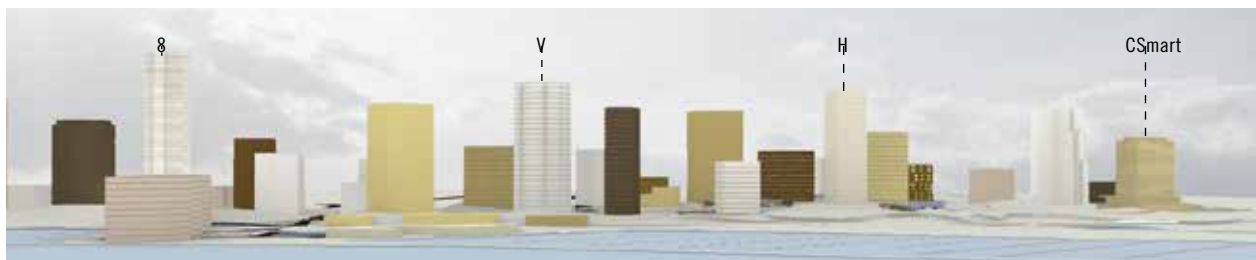
4. Toets Qteam Voorlopig Ontwerp vastgoed

4. Toets Qteam Definitief Ontwerp vastgoed en inrichtingsplan

5. Na goedkeuring Qteam start aanvraag omgevingsvergunning



Principe doorsnede van de hartslag in hoogte van de torens

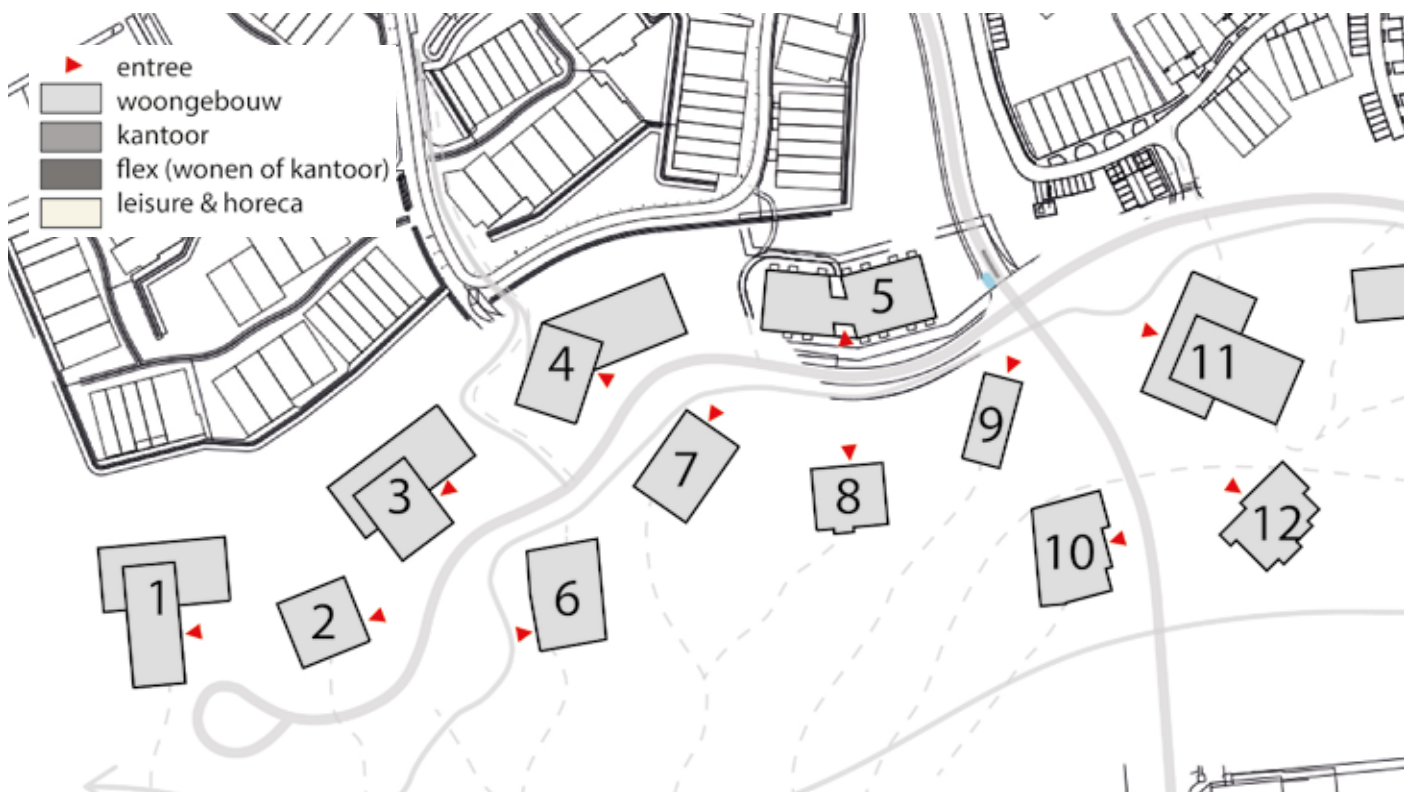


Impressie 'hartslag' Kop Noord en Kop Zuid

2b. Gebouwen in en op de duinrand

De gebouwen in en op de duinrand zijn dansende gebouwen. Ze verspringen ten opzichte van elkaar en staan gedraaid. Geen gebouw is gelijk. Er is sprake van een duidelijke hartslag in de hoogte, de variatie is groot. Het gebouw is verankerd in het duin. De toren zal afhankelijk van de hoogte in meters, de laagte benadrukken, horizontaal geled zijn of juist de hoogte benadrukken. De ontwerpopgaven voor de gebouwen in en op de duinrand zijn:

- Dansende gebouwen met een herkenbare hartslag.
- Formele entree van de gebouwen aan het dennenplateau.
- Eigen strandopgang bij de torens als extra entree naar het strand over duinrand.
- Hoofdvorm is een rechthoekig volume met een secundaire vormbewerking.



Gebouwnummering en programma Kop Noord

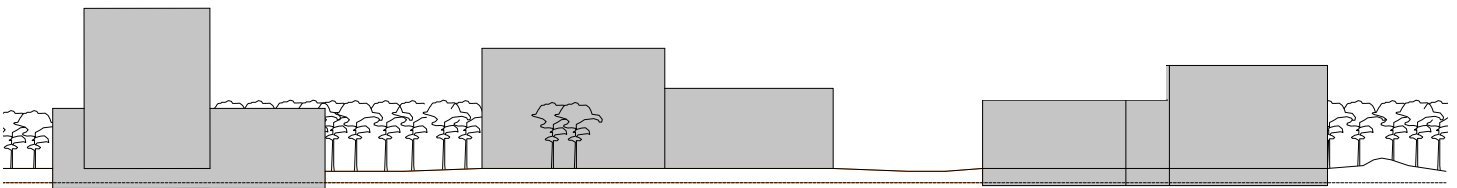


Gebouwen in de bosrand

2c Gebouwen in de bosrand

De gebouwen in de overgang van het bos naar het duin zijn dikke, minder hoge, samengestelde gebouwen. De ontwerpopgaven voor de gebouwen in de bosrand zijn:

- De brede gebouwen bestaan uit samengestelde volumes met verschil in hoogte per volume.
- Formele entree aan het dennenplateau (Zeeduinweg).
- Informele entree naar het bos mogelijk.
- Hoofdvorm is een samengesteld rechthoekig volume met een secundaire vormbewerking.



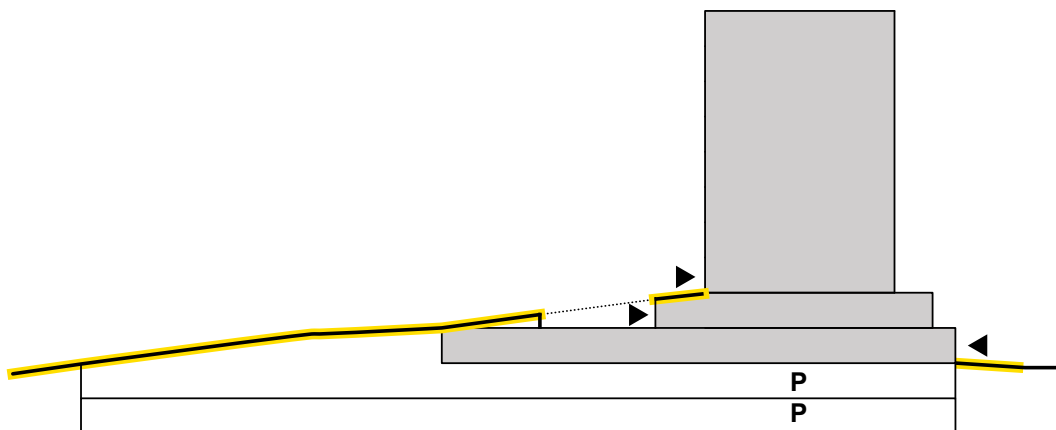
Samengestelde volumes met sprong in hoogte



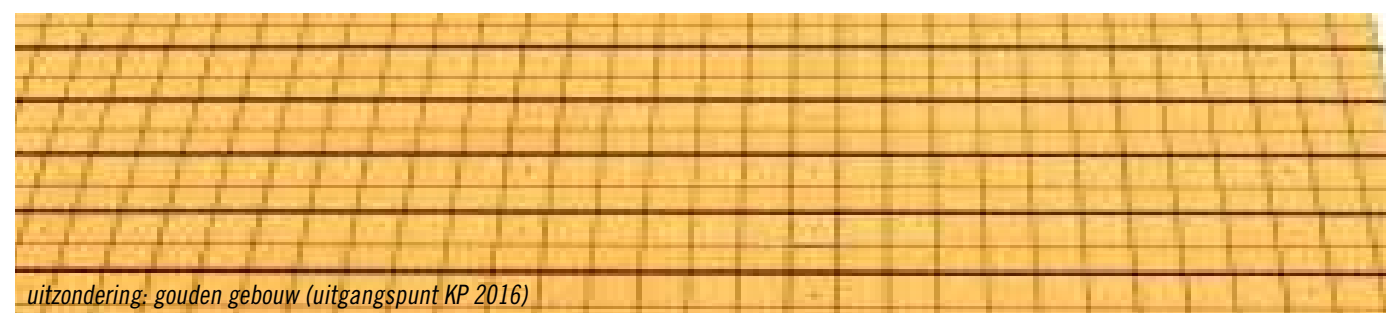
2d. Het gebouw op de punt

Het leisuregebouw op de punt van Kop Noord staat zowel op de Duinrand, aan het strand als in de rand naar het bos. Dit gebouw krijgt een bijzondere functie als onderdeel van Kop Noord als centrum van duin. De ontwerpopgaven voor het gebouw op de punt zijn:

- Markant gebouw versprongen ten opzichte van het ensemble.
- Verkennen van bijzonder programma in de buitenruimte
- Parkeren in het gebouw.
- Formele entree aan het dennenplateau (Zeeduinweg).
- Het gebouw op de punt heeft dubbele oriëntatie, een oriëntatie op het strand en op het dennenplateau.
- Hoofdvorm is een rechthoekig volume met een secundaire vormbewerking.



Het gebouw op de punt heeft dubbele oriëntatie, een oriëntatie op het strand en op het dennenplateau

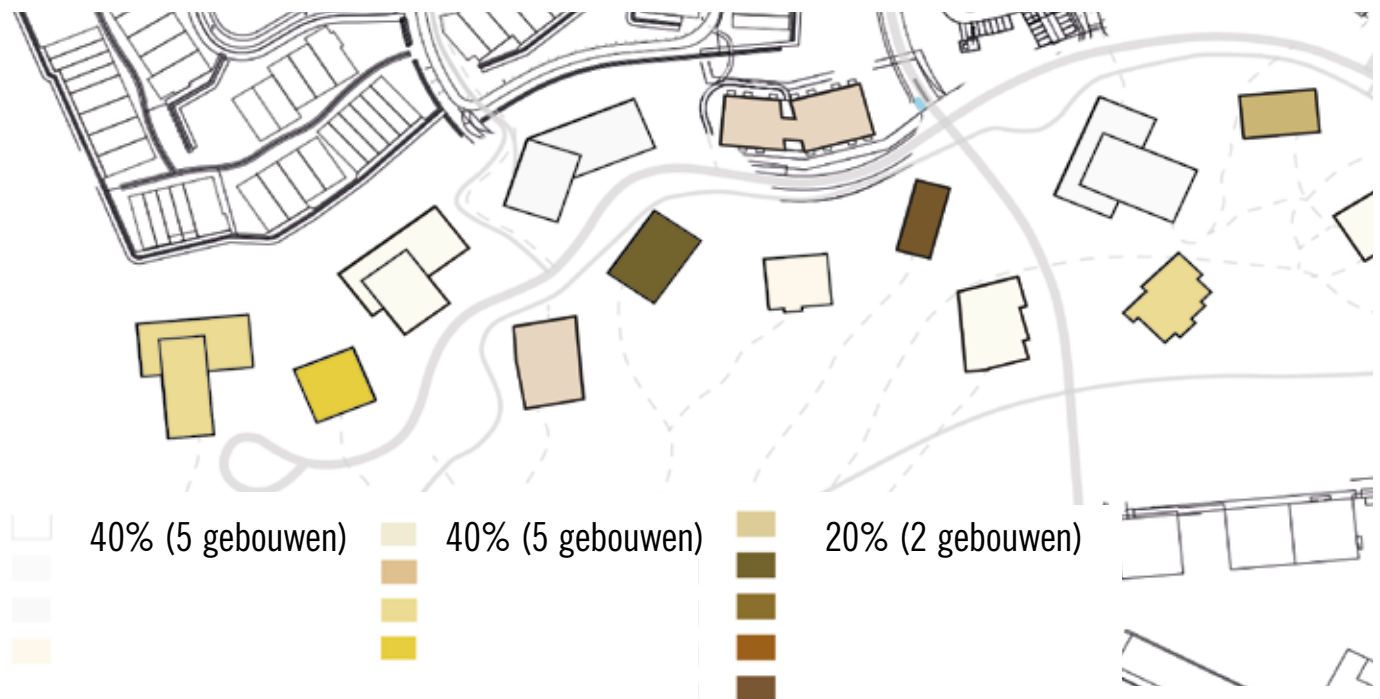
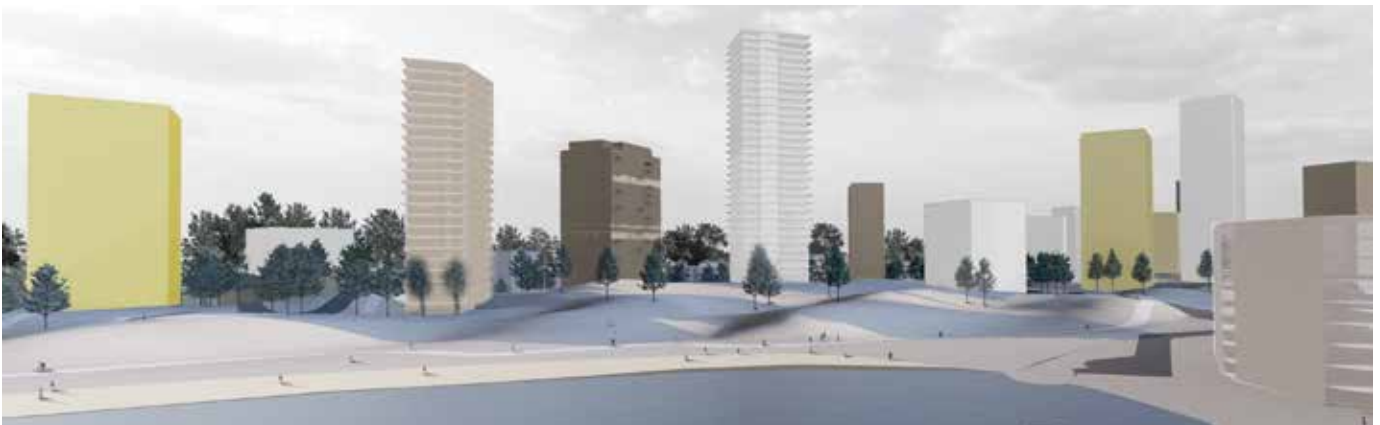


uitzondering: gouden gebouw (uitgangspunt KP 2016)

2e. Kleur

Binnen het gekozen kleurenpalet ligt het accent voor Kop Noord op de lichte en witte kleuren. Er zijn andere accenten mogelijk bij het bijzondere leisure gebouw en eventueel bij een toren in de duinrand. De ontwerpopgaven voor kleur zijn:

- Lichte en witte gebouwen in de rand naar het bos
- Lichte zandpallet voor de gebouwen in en op de duinrand.
- Uitzondering (goud accent) mogelijk voor het leisure gebouw.



Kleurenpalet Kop Noord op basis van verdeling in relatie tot Kop Zuid



Landschappelijke relatie interieur parkeergarage

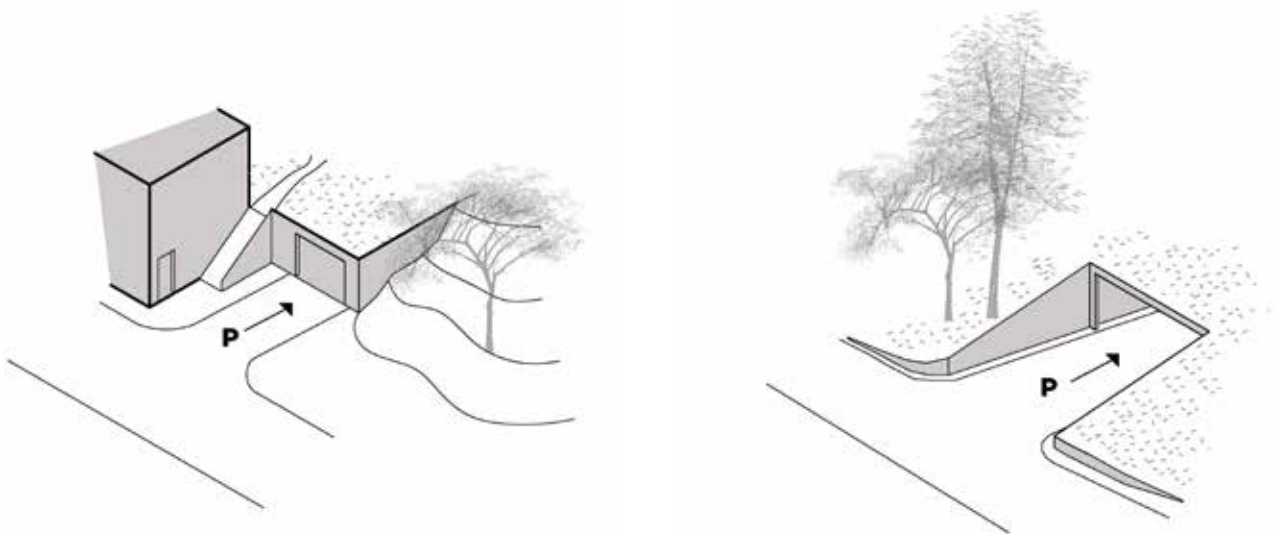


de entrees van de parkeergarage ingesneden in het landschap

2f. Parkeergarages

In Kop Noord is al het parkeren voorzien in parkeergarages. Er zijn twee type parkeergarages in Kop Noord, parkeren in de bosrand en parkeren onder het duin. De entrees zijn onderdeel van het gebouw of ingesneden in het landschap. De ontwerpopgaven voor de parkeergarages zijn:

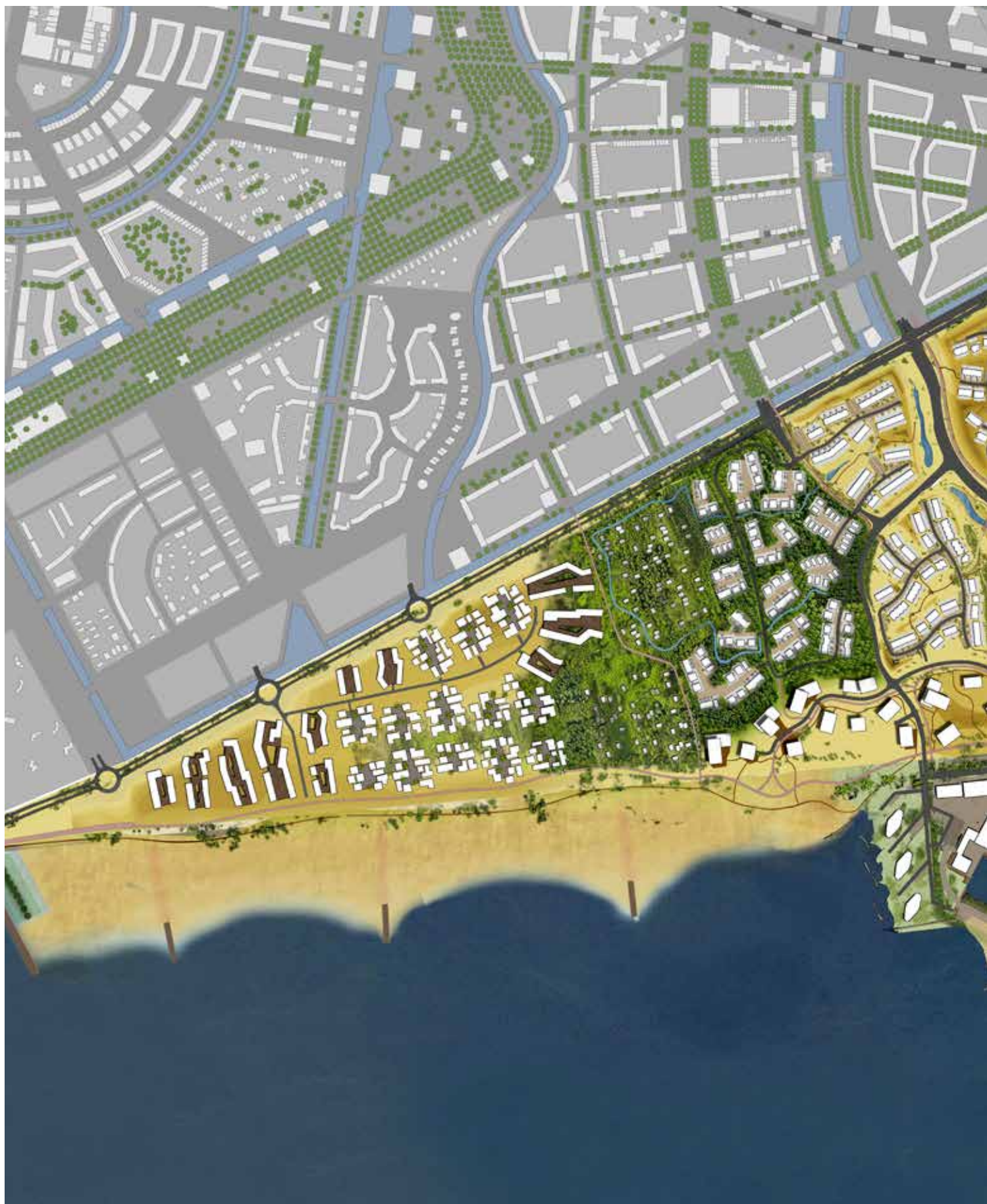
- Landschappelijke inpassing van het volume van de parkeergarage in de bosrand en onder de duinrand met constructieve voorzieningen voor de inrichting met opgaande beplanting.
- Landschappelijke inpassing entree parkeergarage of als onderdeel van het gebouw.
- De landschappelijke beleving van duin doorvertalen naar het interieur van de parkeergarage.



De entrees onderdeel van het gebouw of ingesneden in het landschap

BIJLAGEN

Visiekaart DUIN	51
Verkavelingsplan op Hoofdlijnen	53



1. Visiekaart DUIN, 2019





1. VPH KOP NOORD, DUIN, 2019

