BOUWEXPO HORTUS KAVELPASPOORT

WAAROM EEN BOUWEXPO IN HORTUS?

Nederland staat voor grote uitdagingen: grondstoffenschaarste, woningtekort, netcongestie en klimaatverandering. Tegelijkertijd vragen nationale programma's zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda, Het MRA houtbouwpact, het convenant Toekomstbestendig Bouwen en Nederland Circulair in 2050 om versnelling in circulair en innovatief bouwen.

Het huidige bouwsysteem remt deze transitie door lange doorlooptijden, trage innovatie en de hardnekkige overtuiging dat circulair bouwen duurder is. Daarom is er behoefte aan:

- Opschaling van circulair bouwen: sneller, efficiënter en duurzamer
- Slimme, regeneratieve wijken: lage exploitatiekosten, energie- en waterefficiënt, klimaatbestendig
- Stimulerende wet- en regelgeving: onderzoeken waar regelgeving schuurt en hoe dit op te lossen is

De Primair Circulair Expo 26/30 (PCBE)biedt een proeftuin om barrières te doorbreken en oplossingen te optimaliseren die schaalbaar zijn voor de toekomst.

De PCBE is de bewoonde proeftuin van de provincie Flevoland. Op het Hortusterrein in Almere realiseren we circa 20 innovatieve woningen. Deze tijdelijke bouwexpo laat zien hoe circulair en biobased bouwen werkt in de praktijk: technisch, financieel, bestuurlijk, sociaal én organisatorisch. De Expo brengt marktpartijen, overheid, woningcorporaties, onderwijs en bewoners samen in één leer- en testomgeving, met een duidelijke focus op oplossingen die nu al schaalbaar zijn met het oog op morgen.

Bedrijven tonen op de PCBE hun innovatieve woonconcepten die nu al kunnen worden opgeschaald (bepaald a.d.h.v. Technical Readyness Level). Zo worden vraagstukken verder uitgewerkt. Het onderwijs is nauw betrokken, studenten bouwen mee en wonen in dit living lab, een testomgeving voor zowel technische als sociale innovaties. Zo ontstaat er een directe verbinding met het talent van de toekomst.

De gemeente en de provincie leert tegelijkertijd over wat er komt kijken bij toekomstbestendige gebiedsontwikkeling, om zo genoeg kennis en ervaring op te doen bij grotere projecten en beter te anticiperen op eventuele belemmeringen. Zo kunnen de toekomstbestendige ambities in wijken als Almere Hortus, Pampus en Zuiderhage in Lelystad nog beter ingevuld worden.

Dit kavelpaspoort is in lijn met het vigerende omgevingsplan. Omdat dit omgevingsplan heel globaal is, heeft dit kavelpaspoort op onderdelen aanscherpingen ten opzichte van het omgevingsplan.

KAVELNUMMERS	OPPERVLAKTE	ARBORETUMLETTER
WATERKAVEL	2.100 M2	nvt
KAVEL C049	1.294 M2	C
KAVEL C065	880 M2	D
KAVEL C083	837 M2	H



Kavelnummer

Gemeente Almere



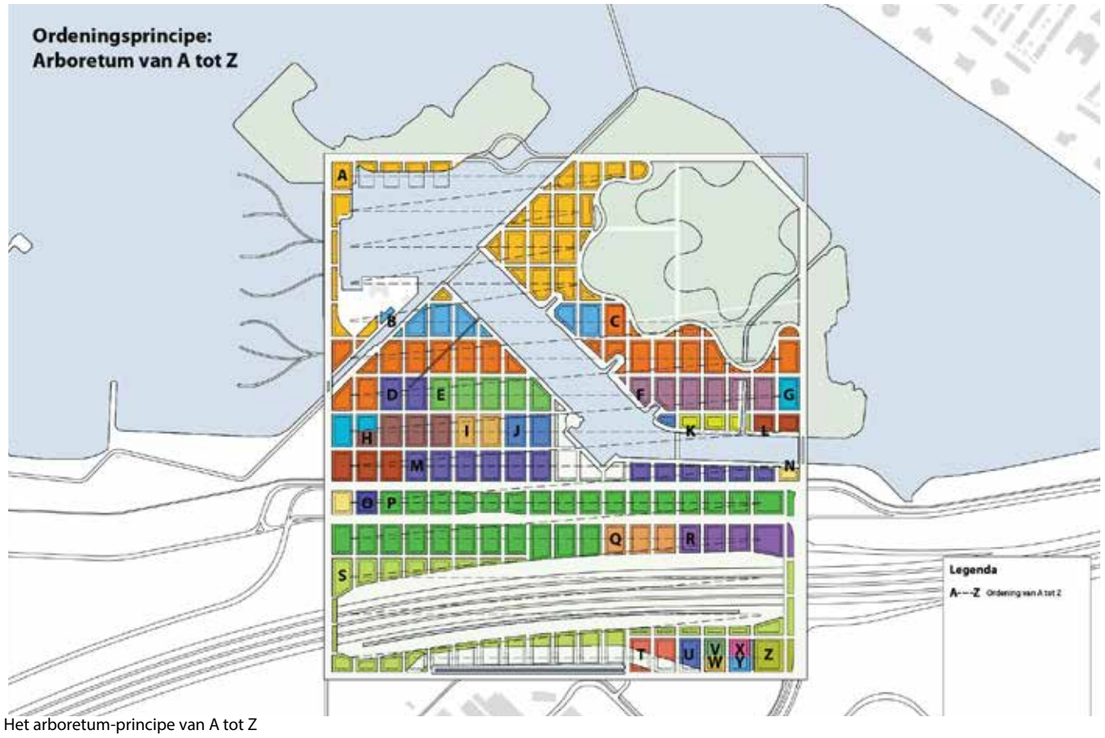
Afmetingen kavels

BOUWREGELS BOUWEXPO HORTUS

GRIDSTRATEN
Hortus is opgedeeld in verschillende kavels door een fijnmazig grid van 6 meter brede straten. Deze kavels worden kenmerken zich door het arboretumrand met een basisbreedte van 4 meter. De gridstructuur vormt een sterke hoofdstructuur die flexibiliteit op kavelniveau biedt. De gridstraten zijn autovrij en zijn ontworpen voor langzaamrijdend verkeer en nood- en hulpdiensten. Tijdens plaatsing en de bouw van de PCBE (geheel en onderdelen) dienen er rijplaten in de gridstraten aangebracht te worden ter voorkoming van de beschadiging van de bestrating (eis).

RONDJE WEERWATER
Op stadsniveau wordt Hortus met het rondje Weerwater aangehaakt op de langzaam verkeer structuur op stadsniveau. Het Rondje Weerwater is ingericht als een shared space ruimte en loopt diagonaal door het plangebied.

ARBORETUM EN AANWEZIGE BOMEN
Het groen vormt het beeldmerk van Almere en van de wijk Hortus. In Hortus wordt de buitenste rand van de kavels gevormd door het arboretum. In deze bibliotheek van beplanting worden alle planten van A t/m Z getoond. Het arboretum is de belangrijkste nalatenschap van de Floriade, en daarmee is het van belang om daar met respect mee om te gaan. Het arboretum is nadrukkelijk geen onderdeel van de in bruikleen te geven kavels (eis). Het beheer van het arboretum valt daarmee ook buiten de verantwoordelijkheid van het Bouwend Consortium. Het valt wel onder de verantwoordelijkheid van het Bouwend Consortium en de bewoners om zorgvuldig en met respect met het arboretum om te gaan tijdens plaatsing en bouw van de inzending én gedurende de gehele looptijd van de PCBE (eis).
De op de kavels aanwezige bomen zijn, net als het arboretum, geen onderdeel van de kavel die in bruikleen wordt gegegeven, en daardoor bepalen de op de kavel aanwezige bomen mede de vorm van het bouwvlak. Er moet voldoende afstand blijven tot de bebouwing en groeiplaats van de bomen mag niet worden beperkt. Bij het bouwen dient rekening te worden gehouden met de groeiplaatskenmerken van de bomen (eis).



Het arboretum-principe van A tot Z

PRICE

Gemeente Almere



Maximale bouwhoogtes

ARCHITECTUUR, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK
Hortus is een overweldigende groene wijk. Uitgangspunt voor de bebouwing in het hele plangebied is dat het groen leidend is en de bebouwing opgaat in het groen. Het kleurgebruik is derhalve ingetogen en de architectuur op het kavel is gevarieerd en laat zich inspireren door het vele groen in Hortus (wens). Alle gebouwen in de Bouwexpo zijn alzijdig ontworpen en hebben alzijdig een goede kwaliteit (eis).

Het karakter van de PCBE is tijdelijk, maar de gebouwen dienen er kwalitatief goed en permanent uit te zien (eis). Zij dienen immers als voorbeeld en inspiratie voor andere partijen om te zien hoe circulair en biobased bouwen werkt in de praktijk. Het bouwsysteem en de bouwmaterialen sluiten aan bij de wensen vanuit de Bouwexpo (eis).

Er geldt geen specifieke rooilijn bij de kavels van de PCBE. Wel dienen de gebouwen een ensemble op de kavel vormen, waardoor het prettig wonen is (eis). Dat betekent dat de voorkanten zoveel mogelijk een zelfde kant op zijn geplaatst. Het ensemble presenteert zich ook naar buiten, naar de straten van Hortus en het Rondje Weerwater (eis).

BOUWHOOGTE
De maximale bouwhoogte is bepaald in de bouwregels van het bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte is inclusief de eventueel aan te brengen teelaardelaag voor de beplanting. De beplanting zelf kan vrijelijk boven de maximale bouwhoogte groeien.
De maximale bouwhoogtes zijn voor deze kavels (eis):
- Op het water 9 meter boven de waterspiegel,
- Op het land 12 meter ten opzichte van NAP.

BEBOUWBARE ZONES
Het arboretum en de bomen zijn van onschatbare waarde in Hortus. Deze mogen niet beschadigen in zowel de tijdelijke als definitieve situatie. Er is derhalve een marge van 2 meter tov het arboretum waar de gebouwen buiten moeten blijven (eis). Hier mogen alleen steigers in geplaatst worden tijdens de bouw (eis). Ook moet buiten de boomspiegels gewerkt en gebouwd worden, ook met zwaar materieel en materiaal (eis). De boomspiegels maken geen onderdeel uit van de kavels die in bruikleen gegeven worden. Alle beplanting die beschadigd raakt, wordt door de gemeente Almere op kosten van het Bouwend Consortium weer hersteld (eis).

Er is voor de Bouwexpo in Hortus geen minimaal of maximaal bebouwingspercentage. Twee verschillende projecten dienen echter wel minimaal 2 meter uit elkaar te liggen ivm bouwwerkzaamheden, en onderhoud. (eis)

DAKEN
Het is wenselijk om de daken een groene inrichting te geven. De daken spelen een grote rol bij de waterretentie opgave (wens).

BALKONS EN UITKRAGINGEN
Balkons, loggia's en uitkragingen zijn toegestaan, maar alleen binnen de uit te geven kavels, en dus niet boven het arboretum (eis).

BIJGEBOUWEN
Bijgebouwen worden mee ontworpen en hebben een architectonische uitstraling die aansluit bij het hoofdgebouw. De maximale footprint van het (de) bijgebouw(en) bedraagt maximaal 15% van de footprint van het hoofdgebouw (eis). Een bijgebouw is een gebouw dat los staat van, maar ondersteunend is aan het hoofdgebouw, zoals een fietsenberging of een schuurtje.

TOEGANKELIJKHEID BEBOUWING
Naast een groene wijk is Hortus ook een inclusieve wijk. Het hele terrein in Hortus is toegankelijk gemaakt met ervaringsdeskundigen en professionals. NEN 9120 is de nieuwe norm voor de toegankelijkheid van gebouwen. De gemeente Almere stelt het zeer op prijs als deze norm ook in de inzendingen voor de Bouwexpo Hortus wordt toegepast, zodat iedereen deze bijzondere woningen kan bekijken en niemand buitengesloten wordt (wens).



Toegangen van de kavels

ERFAFSCHEIDINGEN
De woningen in de Bouwexpo hebben geen tuin, wel een terras (eis). Met erfafschermingen wordt terughoudend omgegaan (eis). Het is immers een expo waar de gebouwen goed zichtbaar dienen te zijn.

De erfafschermingen die er komen zijn bij voorkeur levend en groen, maken een integraal onderdeel uit van het ontwerp en zijn maximaal 1,20 m hoog (eis). De erfafscheiding doet in geen geval afbreuk aan het arboretum en zal waar mogelijk het arboretum versterken (eis).

INRICHTING ONBEBOUWDE RUIMTE KAVEL
De inrichting van het onbebouwde deel van het kavel wordt voor het gehele ensemble als totaal ontworpen (eis). Het is toegestaan om op de kavels losstaande elementen te plaatsen zoals bankjes en ander meubilair. Daarbij geldt uiteraard de voorwaarde dat deze geen afbreuk mogen doen aan de kracht van het ensemble, (groeiplaatsen van) het arboretum of reeds aanwezige bomen (eis).

Duurzaamheid speelt vanzelfsprekend een belangrijke rol. Voor in de inrichting van het kavel worden voornamelijk duurzame materialen gebruikt (wens). Er geldt ook een waterretentie opgave voor elke kavel. Het water dient op de kavel opgevangen te worden en vertraagd afgegeven te worden (eis). Maximaal 20% van de onbebouwde ruimte op de kavel mag worden verhard (eis).

PARKEREN
Parkeren inHortus gebeurt op afstand in de daarvoor beschikbare parkeerplaatsen en paarkeerhubs (eis). De gridstraten zijn autovrij (eis).

BODEM
In de Campus van Hortus zijn de kavels niet opgehoogd. Het bestaande maaiveld is uitgangspunt voor het bebouwen van de kavels en de afwatering van het gebied. Voor de wegen en paden zijn cunetten aangebracht. De afwatering vindt plaats via de gridstructuur.

BOUWPEIL
Het bouwpeil van de woning (bovenzijde begane grondvloer inclusief afwerking) ligt ongeveer 20 centimeter hoger dan de aansluithoogte op straatniveau (eis). Elke kavel heeft 'unieke' maaiveldhoogten om op aan te sluiten, dus dit verschilt per kavel.

FUNDERING
Uitgangspunt is dat de gebouwen op de kavel hun eigen fundering zullen krijgen (eis). Grondmechanisch onderzoek per kavel en een funderingsadvies op basis van belastingen bepalen de aanlegdiepte van de fundering dan wel de heiniveaus (eis).

Het is de verantwoordelijkheid van het bouwende consortium en de bouwer dat het bouwwerk en bouwactiviteiten de bebouwing op de andere kavels en bomen niet te hinderen en te voldoen aan wet- en regelgeving en omgevingsvergunning(en) (eis).

WATERRETENTIE EN OPPERVLAKKIGE AFVOER
Het principe is om zoveel mogelijk regenwater op te vangen, her te gebruiken of te laten infiltreren in de grond. Retentie van hemelwater vindt plaats op het kavel en is losgekoppeld van het riool. Bebouwing speelt een rol in de opslag van hemelwater. Voor de pieklast zijn de op de kaart plaatsen aangegeven waar het water in het openbaar gebied kan afstromen.
De bergingscapaciteit die gerealiseerd moet worden is 70 mm/m^2 per uur (eis).

TOEGANG TOT DE KAVEL
Het kavel is toegankelijk via doorgangen in het arboretum. Deze doorgangen zijn al uitgespaard in het arboretum, omdat dit de voormalige ingangen van de expo waren. De zijn allemaal 6,0 meter breed. Voor de bouwexpo dient gebruik gemaakt te worden van deze ingangen. (eis)



Kavelnummer



KABELS EN LEIDINGEN
De kabels en leidingen liggen reeds in de gridstraten (voornamelijk in die 6 meter verhard zijn) en de huisaansluitingen dienen hierop aan te takken (eis). Het is aan de bouwende consortia om de aansluitingen aan te vragen en ze aan te laten leggen. De ingang van de kavel voor de kabels en leidingen is dezelfde ingang als beschreven bij "Toegang tot de kavel"(eis). In de klickmelding zijn de oude kabels ene leidingen naar Haddock nog niet weggehaald, terwijl ze in werkelijkheid er niet meer liggen. Hierbij gaat het om de kabels en leidingen die niet volgens het grid liggen. Die zijn reeds allemaal weg. Het is zinvol om na een klickmelding contact op te nemen met de uitvoerend projectleider van de gemeente Almere (wens).

In het Campusgebied van Hortus ligt vacuüm riolering. De riolering van de gebouwen dient hierop aan te sluiten (eis).

AFVAL INZAMELING
Voor de afval inzameling van de bewoners wordt gebruik gemaakt van een OID inzamelpunt in de buurt (eis).

BOUWMETHODE
De openbare ruimte is niet geschikt voor grote heimachines (eis). De druk op de bestrating mag maximaal 10 ton aslast zijn (eis). En ook tijdens de bouwperiode dient rekening te worden gehouden met instandhouding van het arboretum en de aanwezige bomen (eis). Er mag dus ook niet afgestempeld worden in het arboretum of in de kroonprojectie van een boom (eis).

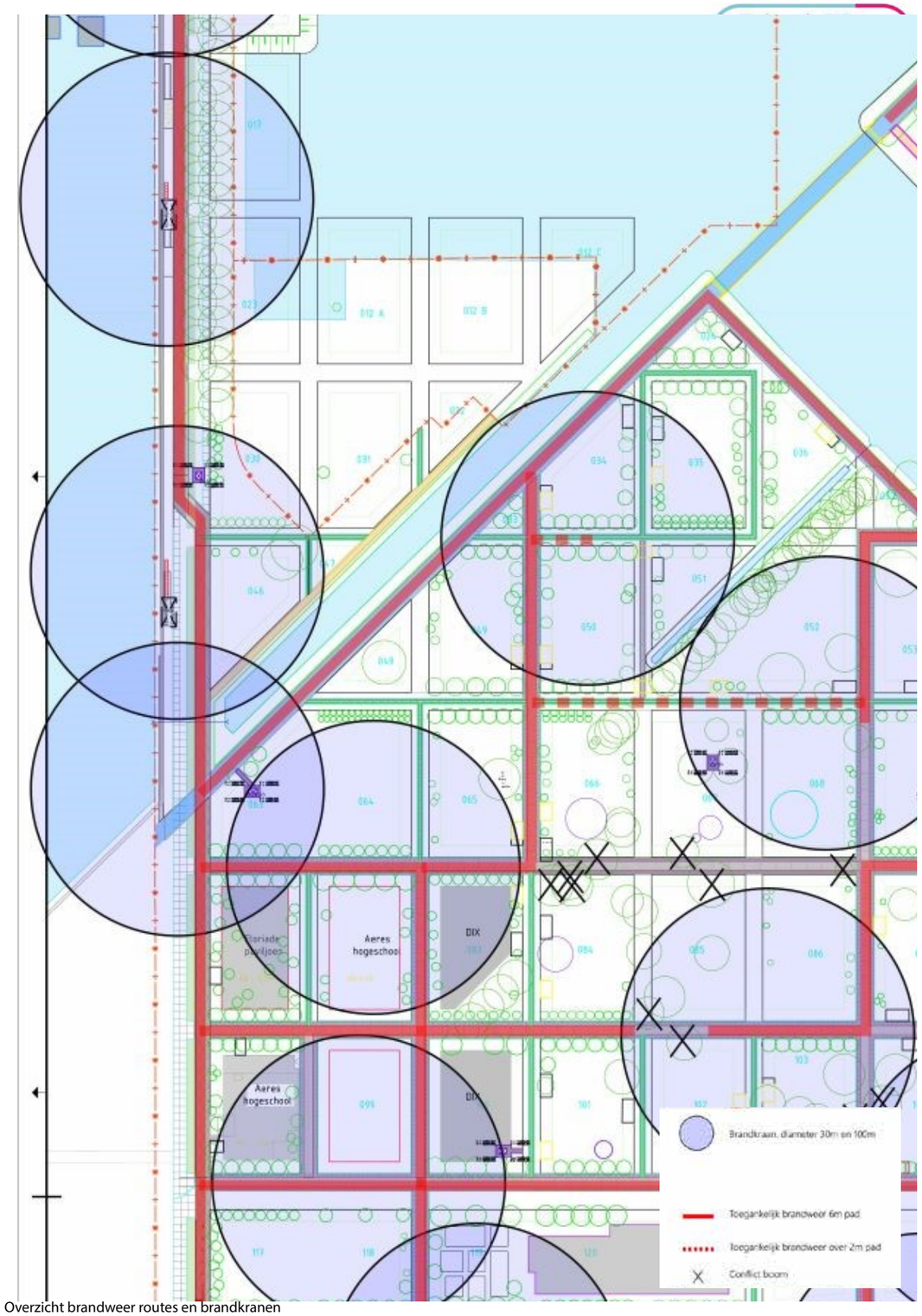
BRANDWEER OPSTELPLEKKEN
Voor de nood- en hulpdiensten zijn de routes voor het terrein reeds afgestemd. In de kaart de routes, de brandweer opstelplekken en de locaties van de brandkranen.

PRICE

Gemeente Almere



Klickmelding kabels en leidingen Hortus



Overzicht brandweer routes en brandkranen

PRICE

Gemeente Almere