



GEBIEDSVISIE DE PAAL ALMERE HAVEN

Gemeente Almere



20230802 vastgesteld door gemeenteraad 20231307 (23128 plus A 23128.001, A 23128.003, M 23128.005)



GEBIEDSVISIE DE PAAL ALMERE HAVEN

Gemeente Almere



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
2. SAMENVATTING INVENTARISATIE EN ANALYSE	7
3. GESPREKKEN	15
4. OPGAVE	19
5. DIVERSITEIT VERGROTEN - PROGRAMMA WONEN EN WERKEN	23
6. STEDELIJKE RUIMTE - RUIMTELIJK KADER	29
7. LEEFBAARHEID - ONTWERP GEZONDE SYSTEMEN	39
8. VERVOLGPROCES	47
9. SAMENVATTING	51
COLOFON	

1. INLEIDING

1. INLEIDING

In oktober 2017 heeft het college van B&W besloten om de transformatie van leegstaande kantoor- en bedrijfspanden naar woningen te bevorderen. Het doel daarbij was meerledig: het doen afnemen van het percentage leegstaande panden, het toevoegen van vooral kleine en betaalbare woningen, het duurzaam omgaan met gebouwen en materialen, om een mogelijke verloedering van gebouw en omgeving te voorkomen, en het opknappen van het bedrijventerrein. Onderdeel van het besluit was om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een vijftal kantoor- en bedrijfsterrinen om te transformeren naar een combinatie van werken en wonen. Sloop-nieuwbouw is daarbij een optie. Deze gebieden zijn benoemd, omdat sprake was van leegstand en initiatieven. In Almere Haven zijn destijds drie oudere bedrijventerrinen benoemd: De Paal, De Ambachtsmark en De Steiger Zuid. Deze gebieden worden onderzocht op de mogelijkheden voor woningbouw, waarbij het uitgangspunt is dat zittende bedrijven worden gekoesterd en er juist een mix van wonen en werken wordt nagestreefd. De gemeente faciliteert en geeft de kaders aan; vanuit de markt moet het worden ingevuld. Voor de Ambachtsmark is intussen een visiedocument vastgesteld (2020). De Steiger Zuid wordt op dit moment geïnterviewd op de mogelijkheden van het toepassen van woningbouw waarbij het behoud van werkgelegenheid een belangrijk item is.

Aanleiding

De aanleiding om de Paal te onderzoeken lag primair bij de langdurige leegstand van Paal 1 en initiatieven bij Paal 28 en 33. In 2016 heeft het 'Aanjaagteam Transformatie' in opdracht van de gemeente een bijeenkomst georganiseerd waar eigenaren en bewoners waren uitgenodigd. Op deze bijeenkomst bleek er veel interesse

in de mogelijkheden van omkleuring naar woningbouw. Dit was aanleiding om De Paal al in 2017 verder te onderzoeken en een voorstel voor de aanpak aan het bestuur voor te leggen. Het collegebesluit in oktober 2017 vormde de start van de aanpak, maar op dat moment is er voor gekozen om eerst bij andere gebieden een visie te maken. Dit omdat de urgentie en kansen op andere locaties groter waren. In 2019 is het onderzoek naar de Paal herstart, zodat het werkproces in de periode 2020-2022 uitgevoerd kon worden..

Werkproces

Begonnen is om de huidige situatie en alle mogelijk technische, ruimtelijke en beleidsmatige relevante aspecten in beeld te brengen. Dit laat de mogelijkheden en onmogelijkheden van het terrein zien.

De gemeente is uit op participatie met eigenaren in het gebied, omwonenden en ontwikkelende partijen en stimuleert hun inbreng van ideeën en innovatiekracht. Er zijn gesprekken gevoerd met eigenaren en ondernemers. Daarnaast zijn tijdens inloopavonden wensen en ideeën van omwonenden, ondernemers en geïnteresseerden verzameld. De uitkomsten van gesprekken vormen een belangrijke bron en inspiratie voor de voorliggende gebiedsvisie. Verder zijn de ruimtelijke en programmatische aspecten binnen de gemeente met alle betrokken disciplines afgestemd en hebben velen inbreng geleverd. De voorgestelde programma's komen o.a. van de disciplines Wonen en Economische zaken.

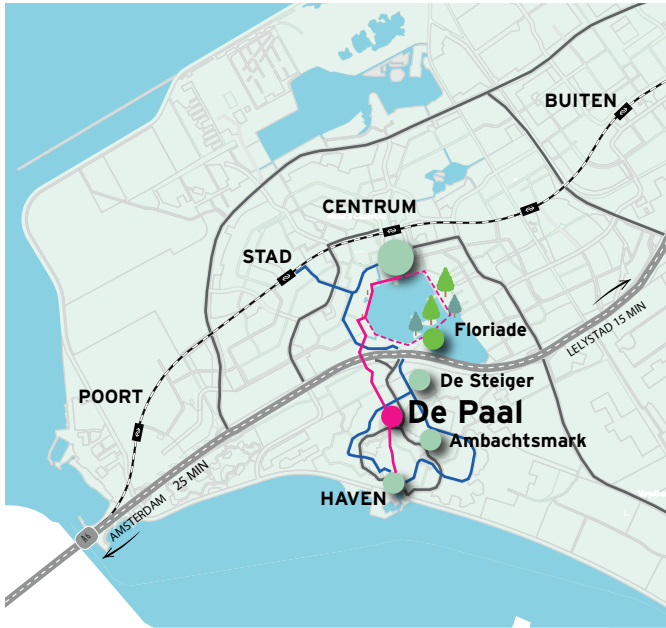
Wat houdt deze gebiedsvisie in?

Er wordt geen stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan gemaakt. Voor u ligt een ruimtelijk en programmatisch kader dat wordt gehanteerd om transformatie initiatieven te beoordelen. Een toetsingskader

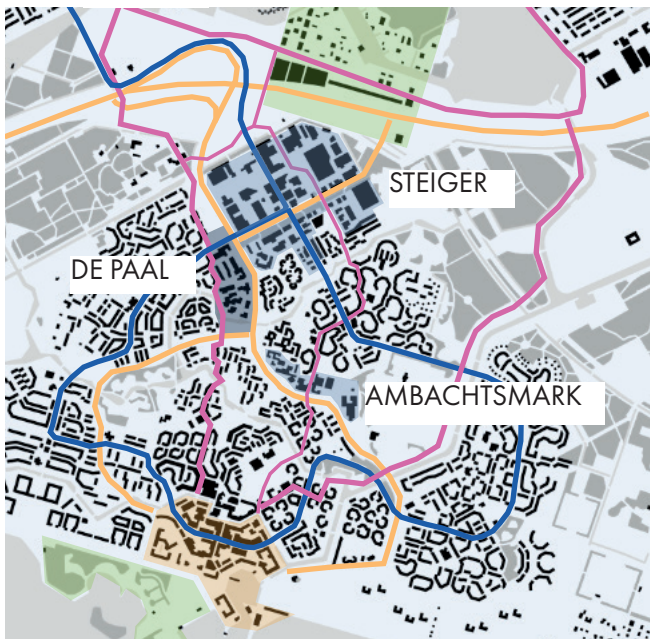
bij het verlenen van vergunningen en het opstellen van anterieure overeenkomsten. Hiertoe wordt de gewenste ontwikkelingsrichting nader gespecificeerd en worden voorwaarden geformuleerd. De gebiedsvisie nodigt de actoren nadrukkelijk uit om met de transformatie bij te dragen aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. Bij het kader gaat het ook om de architectonische uitstraling van de gebouwen, een gezonde functiemix van wonen, werken en voorzieningen, duurzaamheidsmaatregelen en het verbeteren van de openbare ruimte en particuliere terreininrichting. De initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedures en het aanvragen van vergunningen die passen binnen dit stedenbouwkundig kader. De focus van investeringen ligt niet alleen op verbetering op korte termijn, maar ook op het klaar zijn voor de toekomst.

- ➔ Deze gebiedsvisie vormt het toetsingskader bij het verlenen van vergunningen en het opstellen van anterieure overeenkomsten. Hiertoe wordt de gewenste ontwikkelingsrichting in de visie nader gespecificeerd en worden voorwaarden geformuleerd.
- ♥ De gebiedsvisie nodigt de actoren nadrukkelijk uit om wensen tegemoet te komen om tot een duurzame, innovatieve en toekomstbestendige woon-, werk- en leefomgeving te komen.

2. SAMENVATTING INVENTARISATIE EN ANALYSE



AUTO BUS FIETS



LOCATIE

PLANGEBIED DE PAAL

2.1 FOTOBOEK



WERKLOCATIE DE PAAL



WIJKENTREE
DE PAAL/DE GOUWEN



TANKSTATION/SHOP



BEREIKBAAR (AUTO/FIETS)



GROENE RANDEN



KANTOREN DE PAAL



ZICHTLOCATIE DREEF



TELEFOONCENTRALE

WONEN EN WERKEN



WOONOMGEVING
DE GOUWEN



PARKLANDSCHAP

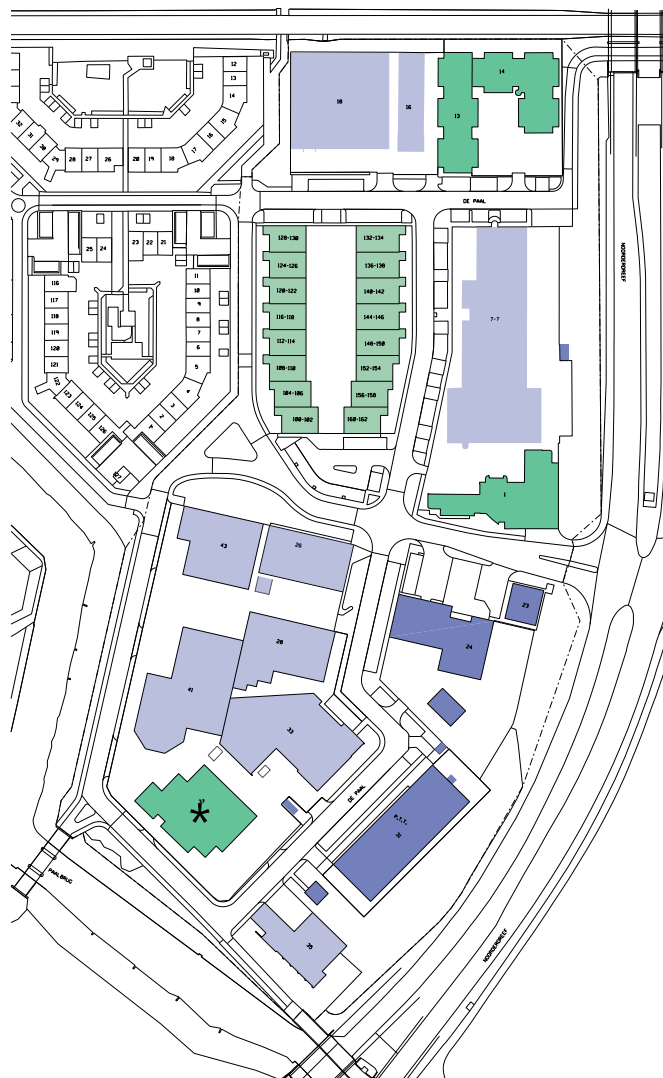
2.2 INVENTARISATIE





De huidige situatie, stedenbouwkundige structuur en alle mogelijke technische, ruimtelijke en beleidsmatige relevante aspecten zijn in beeld gebracht. Dit laat de kansen en mogelijkheden van het terrein zien en geeft aanvullende informatie voor de ontwikkeling van het gebied.

De ruimtelijke, programmatische en milieutechnische aspecten zijn binnen de gemeente met alle betrokken disciplines afgestemd en velen hebben inbreng geleverd. De voorgestelde programma's komen o.a. van de disciplines Wonen en Economische zaken.

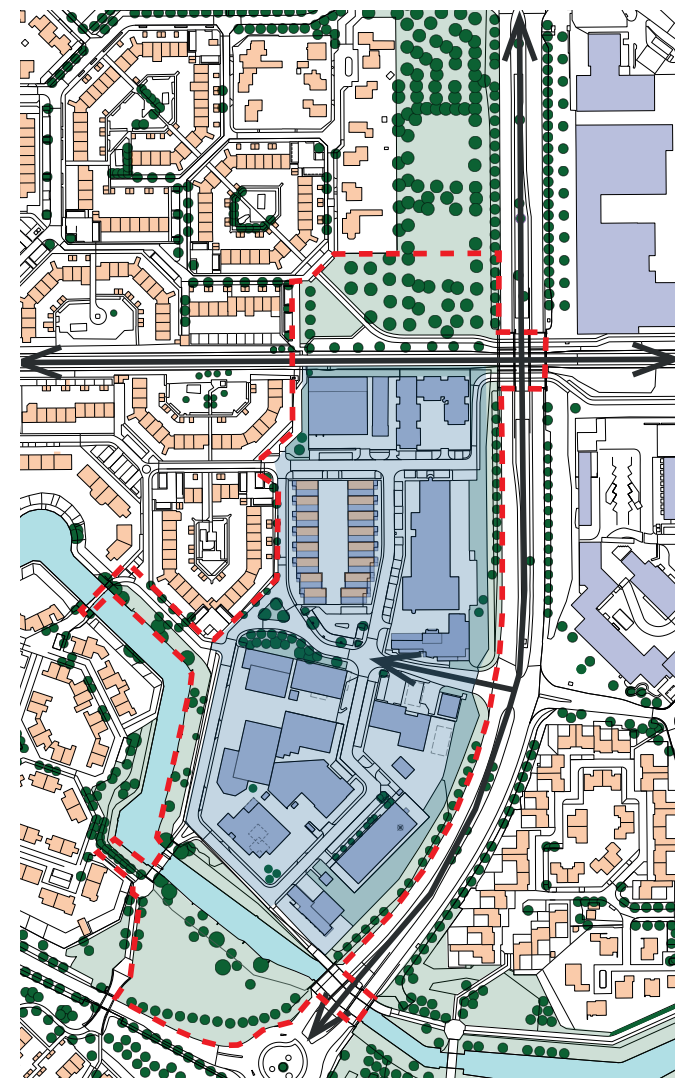
De inventarisatie met basisdocumenten is de onderlegger voor deze visie. In dit 'bijlagenboekje' wordt verdiepende informatie gegeven over

- de bestaande situatie, historie en stedenbouwkundige structuur;
- bestaande relevante beleidskaders;
- gespreksverslagen en onderzoeksresultaten;
- kaarten en tabellen



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Bestaande woonwerven blijft woon/werkgebied |  | Lopend bedrijf bedrijfsverzamelgebouw |
|  | Leegstaande kantoren *(tijdelijk ingevuld) |  | Specifieke werkfuncties en nutsvoorzieningen |

HUIDIGE SITUATIE



- | | | | |
|---|---------------------|---|------------------------------|
|  | Bedrijven |  | Ontsluiting (dreef, busbaan) |
|  | Woningen |  | Bedrijventerrein 5,2 ha |
|  | Beeldbepalend groen |  | Plangebied De Paal 77 ha |

HUIDIGE STRUCTUUR



2.3 ANALYSE

In de Omgevingsvisie Almere (2017) is al de ambitie getoond om de binnenstedelijke bedrijventerreinen van Almere Haven (Ambachtmark, de Paal, De Steiger Zuid) te verkleuren naar woon(werk)gebied (zie rode kleur op kaart).

Het transformatiegebied bestaat uit openbare ruimte en uitgegeven grond. De uitgegeven grond en vastgoed is voor 100 % in particulier bezit. De gemeente is eigenaar van de toegangswegen en het openbaar groen. De gemeente maakt overkoepelend beleid voor de transformatieopgave, verstrekt vergunningen en beheert de openbare ruimte.

In het uitgegeven gebied zijn er zowel zittende bedrijven als leegstaand vastgoed. 37% van het gebruiksoppervlak staat leeg. 10% van het gebruiksoppervlak komt waarschijnlijk leeg te staan omdat het bedrijf wil doorgaan op een andere locatie.

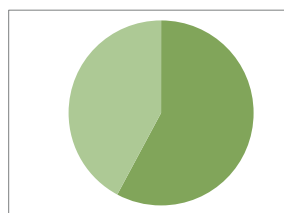
Het Plangebied De Paal omvat inclusief de omliggende groengebieden ca. 7,7 ha. Het bedrijventerrein omvat ca. 5,2 hectare.



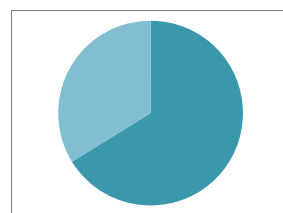
Gebiedsvisie De Paal_20230802_raad

Uitgegeven grond: ca. 3 hectare. Het gebruiksoppervlak van de bedrijven is ca. 24.350 m². Het brutovloeroppervlak (bvo) op maaiveldniveau (bebouwd oppervlak) is naar schatting 15.370 m². Het totale brutovloeroppervlak is naar schatting 30.450 m².

De actieve bedrijven, die in het gebied willen blijven (53%), hebben bij elkaar een oppervlak (bvo) van ca. 16.138 m². Het hele gebied wordt met een fsi van 1,0 niet intensief gebruikt (verhouding uitgifte/bebouwd).

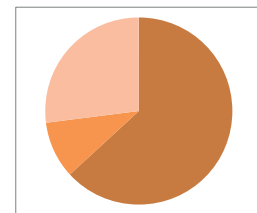


Uitgifte
Openbaar



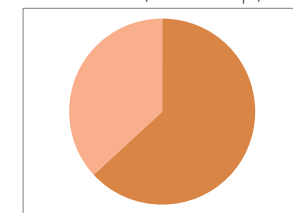
Uitgifte/kavel
Bebouwd

Huidige situatie



Lopende bedrijven
Vertrekkende bedrijven
Leegstand

Mogelijk beeld na transformatie (korte termijn)



Bedrijven
Wonen

Door omkleuring en vitalisering kan op De Paal ruimte geactiveerd worden voor waardevolle functies binnen het stedelijk gebied met bestaande voorzieningen en infrastructuur.

Bij een gemiddelde stedelijke dichtheid (fsi van 1,2) kan na transformatie een gemengd gebied ontstaan met ca. 75% appartementen en ca. 25% bedrijven en voorzieningen.

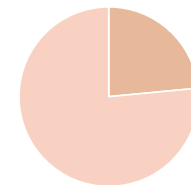
Voor Almere Haven is er op deze goed bereikbare locatie kans op kwalitatieve bebouwing en sterke verbetering van de beeldkwaliteit van de entree van dit stadsdeel.

Uit de Omgevingsvisie:

“Almere kent langdurige en omvangrijke leegstand. Transformatie en ‘verkleuring’ zijn daarbij oplossingen om dit samen met de markt te verwezenlijken. Om op de toekomstige gedifferentieerde vraag te kunnen inspelen, zal een palet aan diverse vestigingsmogelijkheden en -milieus moeten worden geboden. Het bieden van ontplooiingsmogelijkheden voor bedrijven maakt de stad completer en leefbaarder.”

Mogelijk eindbeeld transformatie (lange termijn)

Bedrijven, voorzieningen
Wonen



2.4 ANALYSE

samenvatting swot analyse

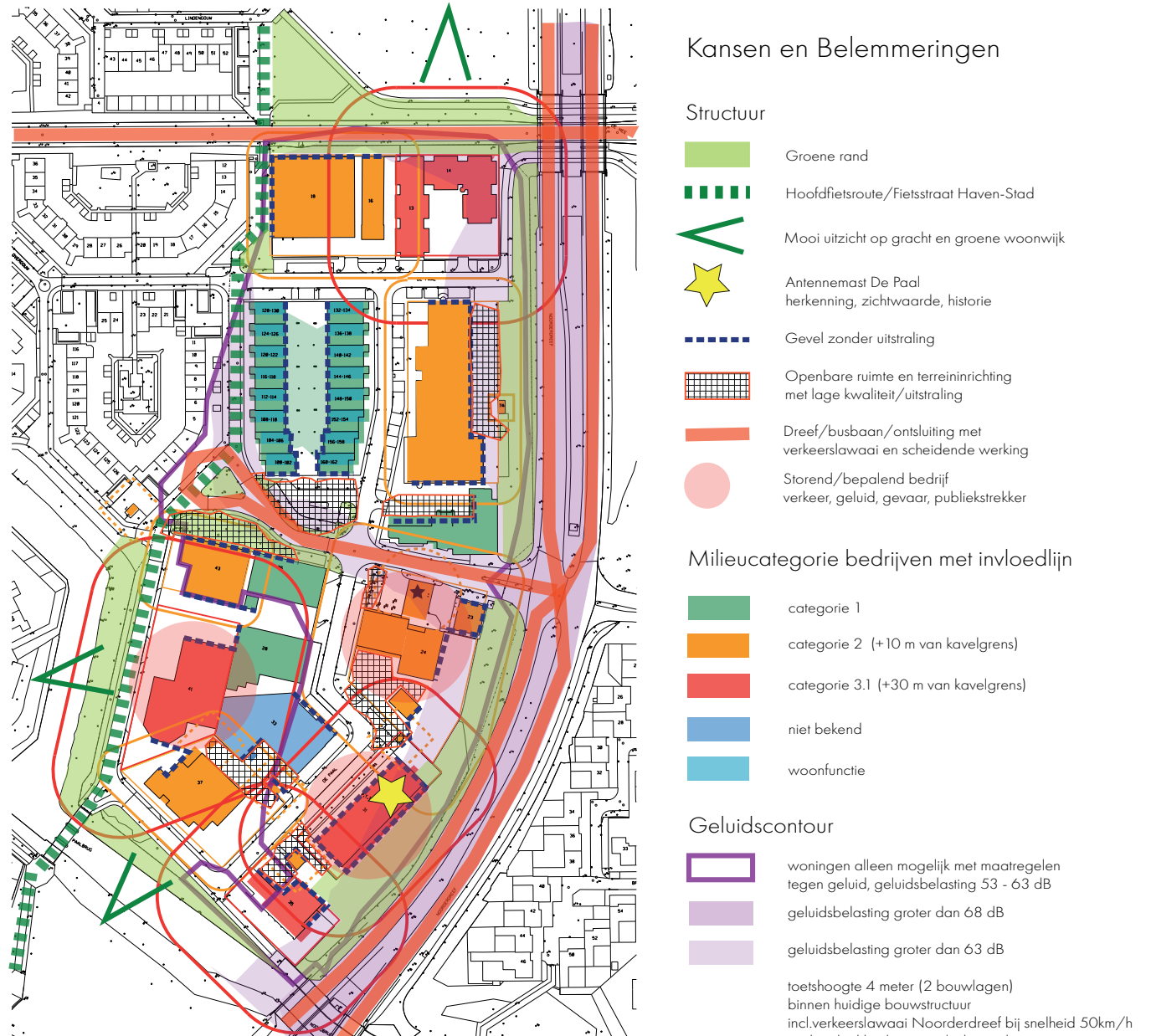
De sterke punten van de locatie zijn de bereikbaarheid en de aanwezige groene, rustige en ruime woonomgeving. De ruimtelijke kansen liggen bij versterking van de beeldkwaliteit aan dreef en stadsdeelentree Haven. De sociaaleconomische kansen liggen bij de mogelijkheid voor ontwikkeling van een gemengd gebied op wijkniveau met aanvullende woon- en werkformules voor Almere Haven, waarbij uitwisseling met de 'Binnenring' plaats kan vinden. Aandachtspunten bij ontwikkeling zijn de aanwezige geluidscontour van dreef en busbaan en de bescherming van de milieuruimte van lopende bedrijven. De leefbaarheid en de uitstraling van de openbare ruimte is op dit moment op bedrijvigheid gericht en moet worden aangepast aan woonkwaliteit.

Sterke punten/kansen

- Bereikbaarheid
- Groene Omgeving
- Meer beeldkwaliteit voor stadsdeelentree Haven
- Divers en gemengd stedelijk gebied met aanvullende woon- en werkformules voor Almere Haven

Zwakke punten/belemmeringen

- Geluidscontour
- Milieuzonering bedrijven
- Leefbaarheid/uitstraling en openbare ruimte met lage kwaliteit



KAART SAMENVATTING SWOT ANALYSE

2.5 ANALYSE

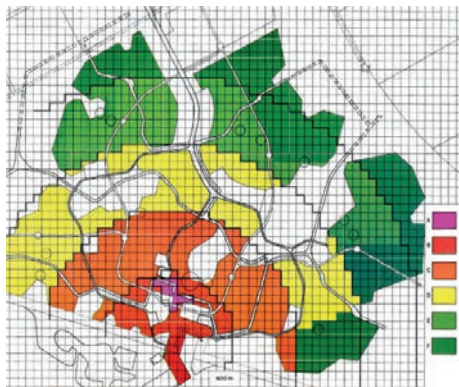
kenmerken, identiteit en koers

ONTWIKKELPRINCIPE HAVEN

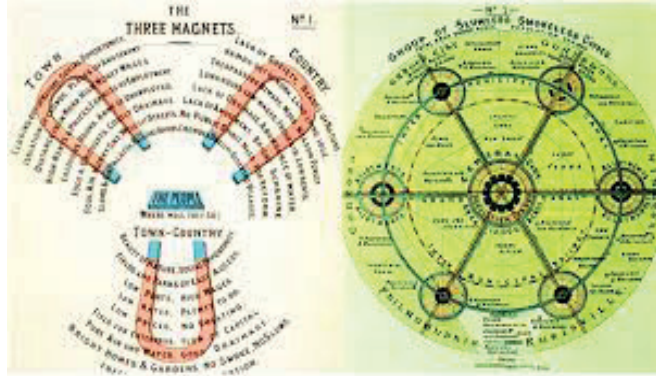
IDENTITEIT

Haven is het startpunt van de ontwikkeling van Almere, de eerste kern volgens het tuinstadprofiel (Ebenezer Howard). De ontwikkeling van Haven is op de kern met havenkom en voorzieningen gericht en georiënteerd op het Gooimeer. Daardoor ontstaat de afzondering van latere kernen.

- Suburbane balans tussen stedelijkheid en dorpse identiteit; autoluwe wijk merk jaren 70 met gescheiden verkeerssysteem en volwaardig voorzieningen niveau;
- Comfortabel, rustig en groen wonen; overwegend grondgebonden woningen met hogere dichtheden in het centrum, rond bushaltes en wijkvoorzieningen;
- Hoge woon- en leefkwaliteit; cohesie in de wijk;
- Betaalbaar;
- voldoende voorzieningen in de buurt;
- Zichtlijnen gericht op infrastructuur, groene wiggen en randen; bloemkoolstructuur met hofjes, stempels; rustieke sfeer/materialen (baksteen rood en bruin, hout in natuurkleuren, cortenstaal).



Gebiedsvisie De Paal_20230802_raad



ONTWIKKELKOERS/TRENDS

VISIE 2040 CENTRUMWIJKEN HAVEN

In Haven is het doel om huidige projecten integraal te registreren. Daarom zijn de uitgangspunten van de Visie 2040 op de centrumwijken Haven meegenomen bij de uitwerking van deze visie. In de Visie 2040 word De Paal genoemd als een van de gebieden in Haven waar woningen toegevoegd kunnen worden en daarmee bijdraagt aan doorstroming.

ESSENTIES

- GROEN: groene, ruime woonomgeving;
- WATER: kust en singelgrachten, lommerrijk;
- DORPSE SFEER: autoluw, veilig en beschermt wonen, nabijheid van voorzieningen;
- HAVENAAR ZIJN: identiteit, binding, pionierschap, betrokkenheid;
- HAVENKOM, KUST, CENTRUM: recreatie, winkelen, dagelijkse boodschappen binnen bereik; het zuiderzeestadje met havenkom versterken, ev. uitbouwen tot toeristisch magneet, buitendijkse en binnenwijkse incidentele aanvulling met woningen, gericht op recreatiegebieden.

DUURZAME GEBIEDSONTWIKKELING

Almere Haven kent een demografische veroudering en heeft een kwaliteitssprong nodig op gebied van wonen, werken en voorzieningenniveau:

- bestaande kwaliteiten aan wooncomfort gebruiken,

uitbouwen en versterken door kwaliteitsimpuls te geven aan groengebieden en langzaamverkeersroutes;

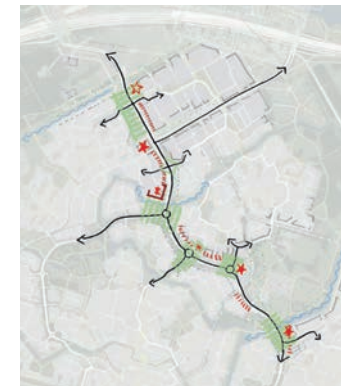
- behoud groenstructuur en ruime setting (rood/groenbalans);
- toevoegen van andere woningtypologie en segmenten voor meer diverse en betaalbare woonmilieus;
- sociale problemen verzachten; kleinschalige opzet in buurtjes doorzetten, dat zorgt voor cohesie;
- sociale en economische situatie verbeteren door kleinschalige werkgelegenheid, broedplaatsen en vestigingsklimaat voor starters bevorderen;

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Bij de ruimtelijke doorontwikkeling van Haven wordt een sterkere verbinding met Stad en de ontwikkelingsgebieden Floriade/Hortus, Oor en Steiger nagestreefd. Voorop staat daarbij het versterken van de eigen identiteit, de kernen, randen en entrees. Uitgangspunt van de ontwikkeling aan de dreven (Ambachtsmark, Kadegriend, Paal, Steiger, etc.) zou moeten zijn dat transitie bijdraagt aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen Almere Haven.

Hoogbouw staat in Almere op beeldbepalende locaties gerelateerd aan bijzondere knooppunten en landschapsstructuren. Hoogbouw is gesitueerd bij het Stadshart (station, waterfront en Floriade), bij kustzone-ontwikkelingen (Duin en Haven) en op enkele andere locaties (Weerwater, Vaart). Dit zijn allen locaties van de 'eerste orde'. De Paal hoort

niet bij deze locaties van de 'eerste orde' en is daardoor geen aangewezen plek voor hoogbouw (>30m).



3. GESPREKKEN MET ACTOREN

3. GESPREKKEN

ontwikkelaars, gemeente

De gemeente is uit op participatie van eigenaren in het gebied, omwonenden en ontwikkelende partijen en stimuleert hun inbreng van ideeën en innovatiekracht.

In een aantal gesprekken en bijeenkomsten in de periode van 2017 tot 2022 zijn door de deelnemers belangrijke onderwerpen, kennis en wensen ingebracht. Deze hebben een focus in de gebiedsvisie aangebracht en werken door in het formuleren van het programma en de opgaven voor het gebied.

Zowel corporaties en ontwikkelaars als eigenaren tonen interesse voor de stedelijke vernieuwing van het gebied en zien kansen voor zichzelf om te investeren.

Het concept gebiedsvisie is bij het tweede inloopmoment met de bewoners, eigenaren en belanghebbenden gedeeld. Opmerkingen en vragen zijn verwerkt in verslagen en een nota van beantwoording. Deze zijn na bestuurlijk overleg verwerkt in de gebiedsvisie.



Ontwikkelaars, corporaties:

“Wij willen hier graag iets doen, hoe werkt het? Hoe loopt het proces?”

Gemeente:

“Wij constateren een grote actuele vraag naar betaalbare appartementen voor starters en ouderen. Er is veel leegstaand vastgoed met beperkte economische waarde en dreigende neerwaartse spiraal. In transformatie zien wij kansen voor mensen, de ondernemer en de leefomgeving. Wij zien ook kansen voor nieuwe woonexperimenten.”

3. GESPREKKEN

eigenaren en gebruikers

Omdat er veel eigenaren met verschillende belangen en behoeftes in het gebied zitten, zijn deze door de gemeente in de inventarisatiefase in beeld gebracht. Met de eigenaren zijn gesprekken gevoerd over hun wensen voor de toekomst. Het resultaat is uiteenlopend. Hier een korte samenvatting van de situatie uit zicht van de huidige eigenaren en gebruikers:

1. Er zijn bedrijven die blijven zitten, omdat hun klanten uit de omgeving komen;
2. Er zijn bedrijven die willen uitbreiden en daarvoor een andere locatie kiezen binnen of buiten Almere Haven;
3. Er zijn bedrijven die willen doorgaan op deze locatie maar minder ruimte nodig hebben voor hun bedrijf, moeilijk kunnen onderverhuren, en daarom een combinatie van wonen en werken interessant vinden;
4. Er zijn bedrijven die al verhuisd zijn en een leegstaand pand hebben, waarvan één zijn pand tijdelijk heeft verhuurd aan kunstenaars;
5. Herontwikkeling van het gehele pand en daarna met het bedrijf terugkeren in de plint van het nieuwe pand is een optie voor enkele bedrijven.



3. GESPREKKEN

omwonenden

Omwonenden zijn geconsulteerd tijdens de inloopavond in het gebied. Veel 'Havenaren' wonen al lang in Almere en weten precies wat zij willen. De belangrijkste onderwerpen zijn:

- betaalbare comfortabele woningen;
- juiste doelgroepen: starters, senioren;
- sociale veiligheid;
- toegevoegde waarde voor eigen buurt en onderneming;
- behoud en verbetering groen woonmilieu;
- parkeerbalans, verkeersveiligheid;
- bouwhoogte.

De opmerkingen zijn geëvalueerd en zijn waar mogelijk meegenomen bij het maken van deze visie.



Omwonenden:

“Hier kunnen meer woningen komen maar voor passende doelgroepen”

4. OPGAVE

4. OPGAVE

kernwaarden en essenties

De Almere Principles zijn in de gemeenteraad (2008) omarmd als leidend en richtinggevend principe voor een ecologische, sociale en economische duurzame doorontwikkeling van Almere en zijn nog steeds actueel. Gerelateerd aan de Principles worden voor deze transitie opgaven en kernwaarden geformuleerd die belangrijk zijn voor het functioneren van het gebied:

1. DIVERSITEIT: KOESTER DIVERSITEIT

De Paal is een gemengd gebied en zal ook in de toekomst een gemengd gebied blijven. De transitieopgave bestaat daarin bestaande diversiteit te vergroten en aan te vullen door nieuwe eigentijdse woon- en werkformules die gebaseerd zijn op de huidige vraag naar wonen en werken in Haven.

De opgave is om vrijkomende ruimte op basis van dit programmatisch kader door particuliere initiatieven zinvol en geleidelijk te laten veranderen in nieuwe levensvatbare werkformules en dringend benodigde woonformules die de doorstroming binnen Haven bevorderen. De toekomstige werk- en woonformules moeten elkaar aanvullen en een positieve ontwikkeling van het gebied bevorderen, een meerwaarde opleveren voor de huidige woonwijk en daarbij bestaande bedrijvigheid koesteren.



4. OPGAVE

kernwaarden en essenties

2. STEDELIJKHEID: VERBIND PLAATS MET CONTEXT

Uit de programmatische verandering volgen fysieke veranderingen door transformatie van gebouwen en een andere inrichting van het gebied. De transitie staat in wisselwerking met de directe omgeving (de woonwijk) en met de belendende stedelijke hoofdstructuur (dreef, busbaan, water/groen). Transformatie biedt hier kansen voor meer identiteit, oriëntatie en beeldvorming naar de stedelijke hoofdstructuur en de entree van Haven. Grotere dichtheid en bouwhoogte voor een gewenst programma, de betaalbaarheid en het weren van omgevingsgeluid moeten in relatie staan met de schaal van de bestaande woonwijk en de toekomstige bedrijfsstructuur. Functies moeten zinvol geplaatst en gekoppeld worden, zowel binnen het gebouw als in het gebied. Wooncomfort is in Haven gericht op ruimte en groen. Hier komen stad en groen dicht bij elkaar. De uitdaging ligt daarin deze context voort te zetten in een nieuwe variatie. Gestapelde woningen zullen veelal geen tuinen hebben maar wel een buitenruimte (balkon, dakterrassen) hebben, bij voorkeur aan een groen hof of groengebied liggen met een vrij uitzicht.

3. LEEFBAARHEID:

ONTWERP GEZONDE SYSTEMEN

Op De Paal zal geleidelijk een programmatische en fysieke transitie plaatsvinden door het gebied om te kleuren naar een groenere en aantrekkelijke woonleef- en werkomgeving. Doel is een veilig, gezond, toekomstbestendig en goed functionerend gebied te verkrijgen. Voor toekomstbestendigheid zijn thema's als duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie en nieuwe vormen van energie opwekking van belang. Voor een veilig en gezond gebied is het omgaan met omgevingsgeluid en de milieuruimte van bestaande bedrijven van belang. De juiste functiemix, de groenkwaliteit en de inrichting van de openbare ruimte maken het gebied leefbaar.

4. MENSEN MAKEN DE STAD: UITVOERING, FASERING, SAMENWERKEN

Samenwerking en een goed proces aan de hand van een helder kader zijn nodig om het transformatieproces te faciliteren en met alle betrokken partijen in gesprek te blijven. Tijdens de transformatieperiode wordt voortdurend de samenhang tussen programma, beeldkwaliteit en leefbaarheid bewaakt en geëvalueerd.

Daarnaast kan een gemeenschappelijke inspanning van alle betrokkenen leiden tot een meerwaarde voor gebied en gebruiker. Samenwerking is niet alleen in de initiatieffase belangrijk maar ook bij later overleg met nieuwe bewoners, gebruikers en bewonersorganisaties.

→ Alle kernwaarden worden in de gebiedsvisie verder uitgewerkt naar **VOORWAARDEN**. De voorwaarden dienen als ijkmaat bij de transformatie waarop actief wordt gestuurd en getoetst.

♥ In het verlengde van de voorwaarden of geïnspireerd op de innovatie zijn **WENSEN** benoemd. Deze zijn uitnodigend van aard en gericht aan de innovatiekracht van ontwikkelaars en ontwerpers om in samenhang met de voorwaarden te komen tot een nog duurzamere, innovatieve en toekomstbestendige woon- werk- en leefomgeving.

Vervolgproces en uitvoering zie pagina 47

Samenvatting van voorwaarden en wensen per hoofdstuk zie pagina 51.

4. OPGAVE

kernwaarden en essenties

1. DIVERSITEIT
(programma) 



DIVERSITEIT VERGROTEN

Programma De Paal verandert van werken in ambachtelijke bedrijven naar een menging van zittende bedrijven, woningen, nieuwe werkformules en aanvullende voorzieningen.

De juiste functie komt daarbij op de juiste plaats terecht en heeft programmatische en sociale meerwaarde in vorm van Nieuwe werkgelegenheid en aanvullende voorzieningen voor de wijk.

2. STEDELIJKHEID
(plaats en context) 



STEDELIJKHEID OPBOUWEN

Een groene comfortabele woon- en werkomgeving opbouwen met appartementen als woningtypologie en Identiteit (lifestyle) passend bij Almere Haven.

Beeldkwaliteit, oriëntatie en identiteit verbeteren in context van Stad en Landschap (beeld vanaf de dreef, busbaan, gracht en groene omgeving); Geleidelijke hoogteontwikkeling en dichtheid opbouwen van wijk naar dreef, (bouwwolume, accenten, plinten).

Een aan wonen gerelateerde inrichting van het gebied met kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving (fiets- en wandelroutes, groengebieden, oevers en bermen).

3. LEEFBAARHEID
(mens en natuur) 



LEEFBAARHEID VERSTERKEN

Transitie van het gebied met bijna 100% verharding en bedrijvigheid naar een ook voor wonen passende leefomgeving; toevoegen van groen en parkeren in balans.

Blauw groen raamwerk en groengebieden blijven intact en worden verbeterd volgens wetten ecologie, natuurkwaliteit.

Transitie heeft minimaal als uitgangspunt een goed functionerend gebied binnen de gemeentelijke visies op energietransitie, duurzaam bouwen, klimaatadaptatie en groene mobiliteit, maar vraagt ook duidelijk innovatiekracht van de ontwikkelaar om te zorgen voor voortvarende aanpak naar een gezond, inclusief en veilig leefmilieu.

5. DIVERSITEIT VERGROTEN

PROGRAMMA WONEN EN WERKEN

5.1 DIVERSITEIT VERGROTEN

een nieuwe werkformule

De werkomgeving van deze tijd verandert geleidelijk van traditioneel werken in ambachtelijke bedrijfshallen en traditionele kantoorgebouwen naar nieuwe vormen van bedrijvigheid met focus op kleinschalige kwaliteit en diversiteit. De Paal is een B locatie (decentraal) met goede bereikbaarheid en geschikt voor functies die passen in een gemengd gebied en een toegevoegde waarde hebben voor de nabij gelegen woonbuurten. Nieuwe werkfuncties kunnen daarom meer bevolkingsvolgend van aard zijn, zowel kleinschalig ambachtelijk als ook in de wijkgerelateerde voorzieningsfeer.

De bestaande bedrijven worden gekoesterd (zie pag. 42 milieuruimte). Leegstaande panden kunnen getransformeerd worden naar wonen en werken. De nieuwe werkfuncties vinden idealiter aansluiting bij de bestaande functies: creatieve, educatieve sector, dienstverlening, gezondheid/welzijn, kleine kantoorachtige functies, ateliers, studio's, ingenieursbureaus, eventueel catering en niet storende kleinschalige horeca. Een geleidelijke ontwikkeling en invulling met behulp van een 'locatie loods' en onder economisch gemeentelijk advies is voor de hand liggend. Gestreefd wordt naar een menging met ca. 25% werkfuncties in het gebied. Dat is ca. 50% van de huidige werkfuncties (bvo voetprint).

De nieuwe en oude werkfuncties zijn binnen de nieuwe en de getransformeerde gebouwen vooral in de plinten van goed bereikbare en zichtbare plekken gesitueerd. Met name rond de wijkentree, de ontsluitingsstraten en fietsroutes zorgen deze functies voor afwisseling, levendigheid en ruimtelijke begeleiding. Door wisselend ingevulde plinten wordt een gevarieerd gebied gerealiseerd.

Bedrijfsruimte moet naast de juiste schaal en maat ook betaalbaar zijn voor startende bedrijven en semi commerciële functies zoals ateliers voor kunstenaars.

5.1 Voorwaarden

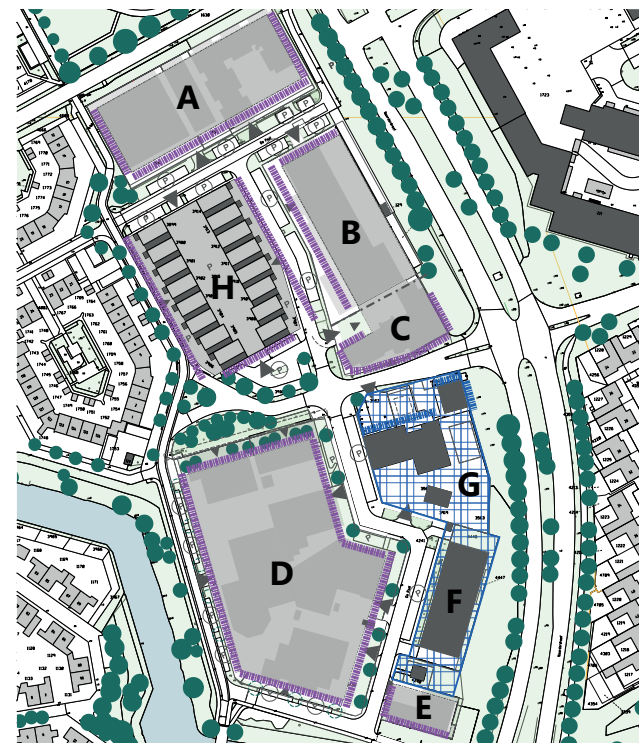
- ➔ De bedrijvigheid en werkgelegenheid valt binnen de aangegeven schaal en categorie per bouwblok; werkniveaus zijn gedefinieerd in de leidraad aanvullende functies/staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging zoals opgenomen in het bijlagenboek bijlage 19;
- ➔ Werkfuncties en aanvullende functies toevoegen voor een aantrekkelijke en gevarieerde leefomgeving in de op de kaart hiernaast aangewezen plinten (begane grondlaag): paarse markering: minimaal 50% van de plint (gevelaanzicht) is een werkfunctie of aanvullende functie;
- ➔ Minimaal 7.000 m² werkfuncties in het gebied en per bouwblok behouden/toevoegen; daarbij per bouwblok ABCDEFGH de tabel hiernaast aanhouden;
- ➔ Minimaal 10% van de werkfuncties per bouwblok zijn buurt/wijk gerelateerde voorzieningen/aanvullende functies, die een aantrekkelijke en gevarieerde leefomgeving bevorderen of semi commerciële functies;
- ➔ Van deze uitgangspunten mag alleen gemotiveerd afgeweken worden bij onvoorziene economische of andere omstandigheden, die tijdens planvorming niet bekend waren. Afwijken van programma moet goed onderbouwd zijn en worden goedgekeurd.

Bouwblok	Schaalniveau werkfuncties	Minimaal m ² bvo werken
A	1 – 3 en 5	1.200
BC	1 – 4	1.500
H	5	1.300*
DE	1 – 3	1.000
FG	5	2.000*
Totaal		7.000

* bestaande bedrijfsfuncties (niet getransformeerd)

Schaalniveaus werkfuncties:	
1	maximaal 25% van de woning mag als werkruimte gebruikt worden
2	kleinschalige werkruimte in combinatie met woning of zelfstandig (kleiner dan 50 m ²)
3	grotere werkruimtes en bevolkingsvolgende voorzieningen (50-150 m ²)
4	Bedrijfsruimte, kantoor, dienstverlening (kleiner dan 150 m ²)
5	bestaande bedrijven

minimaal 50 % werkfuncties in plint
 100 % werkfuncties in plint



5.2 DIVERSITEIT VERGROTEN

een divers woonprogramma

Sinds de oorspronkelijke plannen wordt Almere Haven gekarakteriseerd als een vervlechting van kleine homogene woongebieden van 50 -100 woningen tot een sociaal gedifferentieerd woonmilieu. Differentiatie is van belang en wordt aangebracht door woonvorm, aantal kamers en huurprijzen. De behoefte en belangstelling voor betaalbare appartementen in Almere Haven is groot. De Paal is één van de gebieden waar dit gerealiseerd wordt. Hierdoor wordt een gemengd gebied mogelijk. Beoogde doelgroepen zijn zowel jongeren als senioren.

Het programma wonen sluit aan bij de woonvisie Thuis in Almere 2020-2030 die kaderstellend is voor de stedelijke woningbouwprogrammering. Voor Almere Haven is het van belang om de doorstroming vanuit de binnenring Haven te realiseren. Door het aanbieden van gestapelde woningen buiten de ring en voorrang te geven aan inwoners van Almere Haven bestaan er goede kansen op een goede doorstroming naar andere typen woningen. Het hogere segment wordt vooral bij de kustontwikkeling gerealiseerd en daarom ligt voor De Paal het accent op 2 en 3 kamer appartementen en op middeldure woningen.

Het aandeel gereguleerde huurwoningen in Haven en specifiek in de centrumwijken is, in vergelijking met heel Almere, relatief hoog. Om te zorgen voor gemixte wijken is het niet gewenst om extra in te zetten op het realiseren van gereguleerde huurwoningen zonder dat deze op andere plekken in Haven verminderen. Tegelijkertijd is de behoefte aan gereguleerde huurwoningen groot. Daarom is op De Paal bij transformatie een percentage van 30% gereguleerde huurwoningen gewenst. Dat is gewenst vanuit het oogpunt van meer spreiding van gereguleerde huurwoningen over heel Haven (en niet vooral gereguleerde huurwoningen in de centrumwijken). Voor realisatie van dit percentage geldt een

voorwaarde: namelijk dat dit door een toegelaten instelling (woningbouwcorporatie) wordt gerealiseerd. Immers in het Havenverbond bij de Visie 2040 door toegelaten instellingen uitwisseling afgesproken: afstoting van gereguleerde huurwoningen (bij vertrekkende huurders) in de centrumwijken passend bij wat er nieuw wordt gebouwd op De Paal.

Het overige woningbouwprogramma voor de Paal bestaat uit woningen in het middensegment (huur en koop) en vrije sector woningen (huur en koop).

Hieronder het woonprogramma:

PROGRAMMA WONEN

	WONINGCATEGORIE	AANDEEL (verplicht)
1.	Gereguleerde sociale huurwoningen	30% bij verhuur door een toegelaten instelling (corporaties), waarvan minimaal 10% voor jongeren
2.	Huurwoningen	20% categorie midden huur in de prijs categorie tot maximaal € 1.186,- p/m*
	Koopwoningen	40% koopwoningen, waarvan: a) 20% koopwoningen gemaximaliseerd tot de NHG grens b) 20% in de vrije koopsector
4.	Vrije sector woningen	10 % in de vrije sector (huur of koop)

* M.b.t het toepassen van gemaximaliseerde midden huur wordt een verordening voorbereid. Deze is bestuurlijk nog niet goedgekeurd.
Na vaststelling gelden de huurprijzen conform de verordening.

SEGMENT	WONINGGROOTTE (GBO)
Sociale huurwoningen	Woningen dienen c.a. of groter te zijn dan 40 m ²
Midden huur tot € 934,- en koopwoningen tot NHG grens	2 kamer woningen c.a. of groter dan 49 m ²
Midden huur van € 934,- tot 1.186 en koopwoningen boven NHG grens	3 kamer woningen c.a. of groter dan 60 m ²
Vrije sector	4 kamer woningen c.a. of groter dan 70 m ²

5.2 Voorwaarden

- Woningtypologie: 100% gestapeld;
- Woningcategorie/segment en woninggrootte (van/tot m² woonoppervlak) past in het programma (zie tabel hiernaast);
- Woninggrootte en woningcategorie varieert binnen het bouwblok/gebouw;
- Elke woning/appartement groter dan 50 m² heeft een buitenruimte zoals tuin, balkon, (dak)terras gerelateerd aan de woninggrootte;
- Bij ontwikkeling door een toegelaten instelling zijn minimaal 30 % van de woningen een gereguleerde huurwoning;
- Alle huurwoningen blijven minimaal 30 jaar in het betreffende segment;
- Voor realisatie van gereguleerde huurwoningen moet uitruil plaatsvinden met sociale huurwoningen in de 'Binnenring' Almere Haven ;
- De gereguleerde huurwoningen worden verhuurd via een toegelaten instelling en volgens de spelregels van de huisvestingsverordening;
- Alle woningen worden gedurende drie maanden als eerste aangeboden aan inwoners van Almere Haven.

5.2 Wensen

- ♥ Voorstel voor regeling die doorstroming binnen Haven bevordert;
- ♥ Een uiteindelijke menging van 75% wonen en 25% werken/voorzieningen in het gebied wordt nagestreefd;
- ♥ Een collectieve buitenruimte zoals tuin of dakterras per bouwblok.

5.2 Voorwaarden voor afwijking

De gemeente Almere mag om haar moverende redenen maatwerk toe passen, indien een initiatief een goed gedifferentieerd programma heeft, met veel ruimtelijke kwaliteit dat afwijkt van de voorgenomen woningverdeling en voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- Middeldure huur en/of vrije sector mag vervallen - mits dit koop wordt en/of sociale huur;
- Categorieën mogen tussen ontwikkelingen uitgewisseld worden (mits dit geborgd is in anterieure overeenkomsten);
- Indien 100% sociale huur in één gebouw, dan mogen de andere categorieën in hetzelfde gebouw vervallen/afgeweken worden van de percentages in hetzelfde gebouw;
- Indien 100% koopsector in één gebouw, dan mogen de andere categorieën in hetzelfde gebouw vervallen/afgewekend worden van de percentages in hetzelfde gebouw;
- Indien op gebiedsniveau (nieuw laadniveau) al reeds is voorzien in een categorie, dan vervalt de minimum eis voor deze categorie.

5.3 DIVERSITEIT VERGROTEN

wonen en werken op maat

Bouwexperimenten zijn in Almere een traditie door de jaren heen. In dit verleden passen uitstekend woningen en initiatieven welke experimenteren met vernieuwende en op de toekomst gerichte plattegronden (compact, flexibel, efficiënt ingedeeld, maatwerk voor speciale gebruikers).

In 2016 startte de BouwEXPO Tiny Housing in Almere. De huizen zijn intussen bewoond en er zijn veel nieuwe inzichten omtrent klein wonen in Almere. Naast starters kiezen ook 50+ers vaker voor klein wonen. Klein wonen kan ook in een permanente geclusterde en gestapelde vorm als compact appartement of als tiny toren op een restkavel. Tiny torens zijn normaliter geen gestapelde appartementen en alleen als uitzondering gedacht voor restkavels waar niet gestapeld kan worden. In een smal huis zouden ook twee of meerdere studio's/woningen/maisonnettes gestapeld kunnen worden.

Bij klein wonen moet vooral vanuit de bewoner gedacht worden zodat gebruikskwaliteit ontstaat. De ruimte moet compact, efficiënt en toch comfortabel ingericht worden met ruimte voor koken, eten, werken, slapen en ontspannen. Hierbij hoort ook een kleine groene buitenruimte of minimaal een groot helemaal te openen geveldeel. Kleine woningen worden idealiter gecombineerd met collectieve ruimte in het complex. Dat kunnen daktuinen, huiskamers, werkkamers zijn.

5.3 Wensen

- ♥ Experimenten 'wonen op maat, bijvoorbeeld;
- vernieuwende plattegronden voor studio's voor de jonge (of oudere) doelgroep/starters, waarbij woningen zelf ingedeeld kunnen worden of waar kleine woningen effectief worden ingericht door special mee ontworpen inrichtingselementen (klein wonen/tiny housing);
- flexibel gebruik en inrichting van de woningen (wonen en werken), bijvoorbeeld woningen met atelierruimte voor kunstenaars of woningen met ruimte voor zeer kleine dienstverlenende bedrijven, bij voorkeur in plinten (begane grond);
- woningen voor speciale doelgroepen, bijvoorbeeld; voor mensen met beperkingen;
- samenvoegen van woningen mogelijk maken;
- zelf indelen en inrichten woning;
- tiny torens (smalle huizen op maat) alleen op restkavels waar stapeling geen optie is.



STUDIOS GESTAPELD



SMAL HUIS



TINY TOREN



STUDIO OP MAAT



COLLECTIEVE GALERIJ



6. STEDELIJKE RUIMTE

RUIMTELIJK KADER

6.1 STEDELIJKE RUIMTE

stedelijke netwerken

De Paal ligt bij het entree van het stadsdeel Almere Haven, direct aan de hoofdroute richting Havenkom en winkelcentrum. De Paal ligt daarmee op een punt waar de identiteit van Haven langs de dreef zichtbaar gemaakt kan worden door kwalitatieve, karakteristieke bebouwing zoals die in dit hoofdstuk omschreven wordt en aansluit bij de visie voor de Ambachtsmark. Uitgangspunt van de ontwikkeling aan de dreven (Ambachtsmark, Kadegriend, Paal, Steiger, etc.) zou moeten zijn, dat transitie bijdraagt aan de herkenbaarheid en oriëntatie binnen Almere Haven. De ontsluiting van De Paal is tegelijk de wijkontsluiting voor De Gouwen.

Aan de zonnige zuidwestzijde van De Paal is vrij uitzicht op het groene grachtenstelsel dat grenst aan de groene wig (stadspark). Voor woningen is deze strook kansrijk en tegelijk een ruimtelijke en sociale versterking van de hoofdfietsroute van Haven naar Stad.

De historische structuur van Haven is zo opgebouwd dat bebouwing altijd zichtbaar is vanaf de ontsluitingswegen en de groene zones. Hier zijn dit de autoweg (Noorderdreef/Steigerdreef), het grachtenstelsel en de vrije baan (busbaan). Vanuit de woning is altijd vrij uitzicht op deze zones. Langs deze randen is de bebouwing gesloten en zijn er geen tuinen en achterkanten. Met het groen van het grachtenstelsel en de groene wig is altijd goed visueel contact. Langs autowegen, rond bushaltes en buurtcentra is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk.

Deze historische waarden en kenmerken zijn uitgangspunt voor de herontwikkeling. De Noorderdreef, het Parkrand met busbaan en de gracht zijn belangrijke dragers voor toekomstige bouwvolumes en functies. De Noorderdreef en Steigerdreef hebben entreefunctie voor Haven. De bebouwing aan de busbaan vormt een rand aan het parkje. De fietsstraat aan de gracht vraagt om kwalitatieve, kleinschaligere bebouwing die aansluit bij de wijk en de kwaliteiten van de gracht.



6.1 Voorwaarden

- ➔ Bebouwing langs de Noorderdreef vormt een representatieve stedelijke bebouwing en geeft oriëntatie en identiteit aan het entree van Almere Haven, bijzondere aandacht voor een harmonische ensemblevorming zodat De Paal als geheel (buurt) wordt waargenomen vanuit de dreef;
- ➔ De hoekpunten, met name de wijkentree (Paal 1, 23,24) en de kruispunten van dreven (Paal 14, 35) dienen als oriëntatiepunten langs de dreven en zijn zorgvuldig vormgegeven.
- ➔ Bebouwing langs de busbaan vormt een representatieve rand van busbaan en parkrand; de schaal en maat van de bebouwing loopt op van woonwijk naar dreef;
- ➔ Bebouwing langs de gracht en fietsstraat vormt begeleiding voor de fietsroute, maakt kwalitatieve rand naar de watergang en sluit aan bij schaal, maat en karakter van de woonwijk. Bijzondere aandacht voor schaal, maat en vormgeving bij de hoekpunten.
- ➔ Geen achterkanten en parkeren aan de zichtgevels.

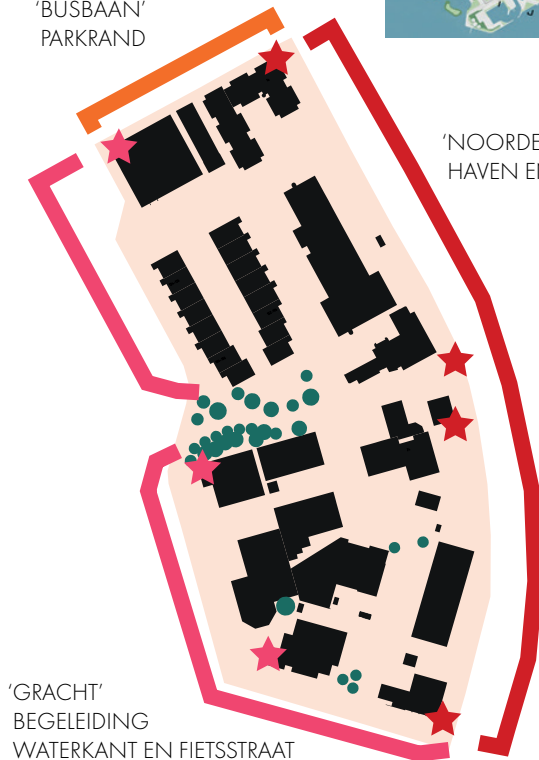
Zie ook pagina 33 (bouwhoogte) en vlekkenplan pagina 60-61

'ZICHTLIJNEN'



'BUSBAAN'
PARKRAND

'NOORDERDREEF'
HAVEN ENTREE



'GRACHT'
BEGELEIDING
WATERKANT EN FIETSSTRAAT



NOORDERDREEF



GRACHT



BUSBAAN

6.2 STEDELIJKE RUIMTE

fiets-, en wandelroutes

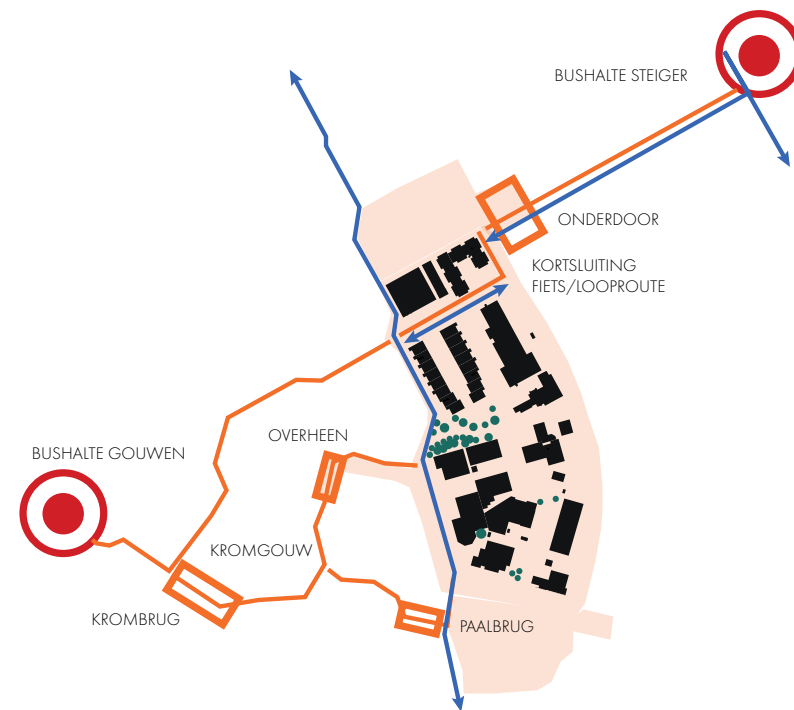
Almere wordt doorkruist door een netwerk van vrij liggende fietsroutes. De Paal wordt geraakt door twee belangrijke hoofd-fietsroutes die de wijk verbinden met het Centrum van Haven, het Stadcentrum en de sport- en recreatiegebieden. De herontwikkeling van De Paal biedt zowel aanleiding als kans voor verbetering en kortsluiting van deze twee hoofd-fietsroutes waardoor een betere verbinding met de stad ontstaat.

Attractieve en goed onderhouden fiets- en wandelroutes zijn een meerwaarde voor woningen, ondersteunen gezonde en duurzame mobiliteit en verbinden woningen en bedrijven met de stad maar ook met het lokale en regionale busnetwerk.

De meest dichtbij liggende bushaltes zijn Steiger en De Gouwen. Deze knooppunten zijn belangrijk voor de ontwikkeling van De Paal en moeten goed bereikbaar zijn en blijven. De Paal ligt op grotere afstand van bushaltes dan gemiddeld in Almere. Daarom telt de kortste en veiligste route.

6.2 Voorwaarden

- Stedelijk fietsnetwerk verbeteren door twee hoofd-fietsroutes te verbinden: fietsroute Steigerdreef helder en direct aansluiten aan fietsstraat/hoofd-fietsroute De Paal (doorvoeren langs busbaan of ontsluitingsweg /als fietsstraat uitvoeren);
- Veilige en korte fiets- en wandelroutes naar de bushaltes Steiger en De Gouwen garanderen door:
 - Onderdoorgangen Noorderdreef/Steigerdreef en wandelroutes naar bushaltes optimaliseren (routes zonder onderbrekingen, veiliger, meer zicht en licht);



FIETS- EN WANDELROUTES NAAR BUSHALTES

- Overheepad/brug, Krombrug en pad tussen Kromgouw en Paalbrug blijven behouden en goed onderhouden;
- Paden, bruggen en onderdoorgangen in de directe omgeving sociaal veilig en inclusief maken en houden (verlichting, drempelvrij, groen onderhouden, voetpaden minimaal 2m breed, entrees en verblijfsruimtes op route oriënteren).



6.3 STEDELIJKE RUIMTE

openbare groenstructuur

Almere Haven is ontworpen met een sterke verbinding tussen de woning en de groene omgeving. De groene ruimte rond De Paal is daarmee een typisch kenmerk van de 'Haven'se' wijkstructuur en biedt ruimte om te wandelen, fietsen, tuinieren, spelen en verblijven. Woningen in de buurt van groen of water hebben een hogere waarde dan een vergelijkbare woning zonder groen in de buurt en daarom levert de groeiende stad altijd een bijdrage aan ecologische ontwikkeling, waterretentie en biodiversiteit verbonden met milieuvriendelijke recreatie.

Het ruime groen in Haven wordt gezien als de bestaande en toekomstige lokale kwaliteit en dient daarom behouden en van kwalitatieve aanvullingen te worden voorzien. De Paal heeft als bedrijventerrein veel verharding en weinig groen. Daarom zullen aanwezige en toekomstige bewoners en bedrijven profiteren van een zinvolle uitbreiding van wandel- speel- en ontmoetingsplekken, minder verharding en meer natuur- en biodiversiteit in de directe woonomgeving. De maatregelen worden samen met bewoners uitgewerkt in een inrichtings-/onderhoudsplan.

6.3 Voorwaarden

- De groene omgeving (grachtenstructuur en twee groene parkjes/velden ten noorden en zuiden) blijven behouden, worden goed onderhouden en uitgebreid met informele wandelpaden langs het water;
- De herontwikkeling van de Paal levert een bijdrage aan de verbetering van de groene omgeving:
 - Een centraal groen plein De Paal inrichten met kwalitatieve beplanting, speel- en ontmoetingsruimte;
 - Langs grachten en fietspaden de biodiversiteit en natuurkwaliteit versterken met meer wilde en inheemse planten (volgens het Waterplan Almere);
 - Zinvolle functies en inrichtingselementen en halfverharde, informele wandelpaden toevoegen in de openbare groene ruimte (aan het water en de groene parkjes/velden);
 - Extra waterbergingsvoorzieningen toevoegen waar mogelijk, bijvoorbeeld wadi's in bermen langs dreef en busbaan.



6.4 STEDELIJKE RUIMTE

een 'typisch Haven' identiteit

Haven is ruimtelijk georiënteerd op water en groen, de Havenkom in het centrum aan het Gooimeer en de recreatiegebieden aan de randen. De gebouwde identiteit is ontspannen wonen in groene woonbuurtjes, hofjes en groepjes met menselijke maat en schaal. De meeste huizen zijn eengezinshuizen met een eigen tuin en vrij uitzicht op de wegen en paden. De bouwblokken vormen clusters en introverte buurtjes met minder rechte lijnen, daken natuurlijke materialen zonder sterke contrasten. Langs de hoofdwegen en rond de bushaltes is de bebouwing dichter en hoger. Het ruime groen samen met het wegennetwerk is de stedelijke drager. Hier liggen de hoofdzichtlijnen waar ruimte gemaakt moet worden.

De vraag naar betaalbare woningen vooral appartementen is groot en De Paal biedt de kans om meer stedelijke woonformules zoals appartementen op een aantrekkelijke manier te realiseren. Oudere en jongere bewoners van Haven willen graag doorstromen naar een eigen plek onder behoud van het 'typisch Havens' wooncomfort. De visie is dat De Paal een eigen buurtje vormt die de entree vormt voor Almere Haven en De Gouwen.

6.4 Voorwaarden

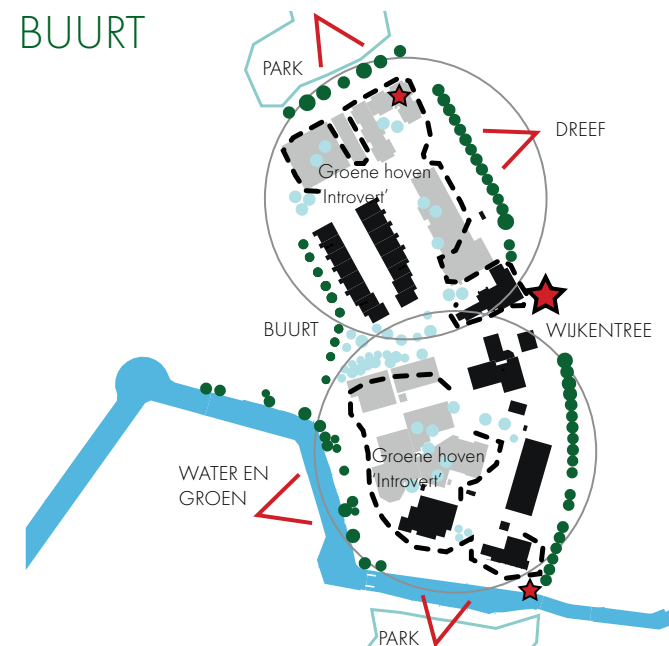
- ➔ Per gevelijn wordt ruimte gemaakt door beeldkwaliteit, schaal, maat en oriëntatie:
- Stedelijke gesloten bebouwing maken aan Noorderdreef (minimaal 4, maximaal 6 lagen plus



- kap) en busbaan (oplopend van 3 naar 6 lagen plus kap) met groene ruimte aan halfopen binnenhoven, pleinen, daken en gevels aan geluidsluwe kant;
- Kleinschaligere bebouwing maken aan waterkant/fietsroute (3-4 lagen) met groene binnenhoven en uitzicht naar grachtzijde.
- ➔ Toekomstige bouwvolumes vallen binnen de aangegeven bouwvlakken en corresponderen met omgeving (doel: samenhangende buurt);
- ➔ Voldoet aan minimale en maximale bouwhoogte en aan het principe voor hoogteontwikkeling: geleidelijk opbouwen van woonwijk (3-4) naar dreef (5-6 plus kap);
- ➔ Voorkanten gesloten op de lijn bouwen (dreef en busbaan), afwijken van gevelijn maximaal 1,5m (gracht/fietsstraat); halfopen bebouwing vanaf de 3e bouwlaag (gracht/fietsstraat) en 4e bouwlaag (dreef) is een optie.

Voor voorwaarden zie ook vlekkenplan pagina 60-61.

BUURT



6.5 STEDELIJKE RUIMTE

bebouwingshoogtes en ruimtelijke contouren

Nadere eisen ten aanzien van deze punten, die de identiteit van de buurt vormen, worden op de volgende pagina's (33-37) beschreven.

Als een eigenaar kiest voor herbestemming van een bestaand pand moet getoetst worden of het gebouw in aanmerking komt voor verbouwing. De kantoorgebouwen zijn vanwege constructie en indeling meer geschikt voor verbouwing dan de bedrijfshallen. Dan wordt er waarschijnlijk gesloopt en nieuw gebouwd op de kavel. Een bestaand gebouw mag ook opgetopt worden tot de aangegeven maximale bouwhoogte zover de constructie dit toelaat. Alle getransformeerde en nieuwe bouwvolumes vallen binnen de aangegeven bouwvlakken (zie vlekkenplan pagina 60-61). De bouwvlakken houden rekening met minimale straatprofielen t.b.v parkeren en voetpaden. Waar bouwvlakken en milieu-invloeden van bestaande bedrijven elkaar raken moeten maatregelen worden genomen aan de gevel of door voldoende afstand (zie pag. 42). Zolang een bestaand bedrijf blijft functioneren, kunnen de betreffende milieucirkels de mogelijkheden voor woningbouw in de directe omgeving beperken.

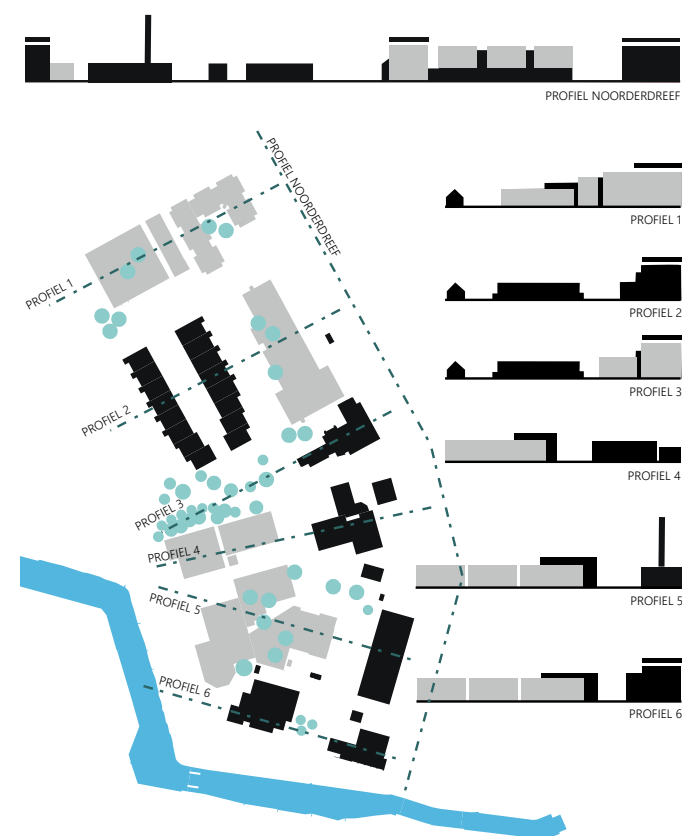
Schaal en maat van de bouwvolumes worden vanuit De Gouwen langzaam opgebouwd van kleinschaliger (3-4 bouwlagen al dan niet met kap) naar meer stedelijkheid, hoogte en volume aan de Noorderdreef (5-6 bouwlagen al dan niet met kappen of eventueel penthouses). De hoogte aan de Noorderdreef is nodig om ruimte te maken

voor woningen, bedrijvigheid en voorzieningen en om het verkeersgeluid van de dreef te weren. De bebouwing maakt representatieve voorkanten langs de drie eerder genoemde 'zichtlijnen' aan dreef, busbaan en gracht/fietspad (pag. 29). Langs de hoofdwegen is daarbij meer bouwhoogte toegestaan dan aan de westzijde richting de woonwijk. De bebouwing langs dreef en busbaan is bij voorkeur gesloten en biedt geen inzicht. Tuinen, achterkanten en parkeerplaatsen liggen uit het zicht aan de binnenzijde. Entrees liggen zoals aangegeven op de kaart pag. 39.

6.5 Voorwaarden

- ➔ Per gevelijn wordt ruimte gemaakt door beeldkwaliteit, schaal, maat en oriëntatie:
 - Stedelijke gesloten bebouwing maken aan Noorderdreef (minimaal 4, maximaal 6 lagen plus kap) en busbaan (oplopend van 3 naar 6 lagen plus kap) met groene ruimte aan halfopen binnenhoven, pleinen, daken en gevels aan geluidsluwe kant;
 - Kleinschaligere bebouwing maken aan waterkant/fietsroute (3-4 lagen) met groene binnenhoven en uitzicht naar grachtzijde.
- ➔ Toekomstige bouwvolumes vallen binnen de aangegeven bouwvlakken en corresponderen met omgeving (doel: samenhangende buurt);
- ➔ Voldoet aan minimale en maximale bouwhoogte en aan het principe voor hoogteontwikkeling: geleidelijk opbouwen van woonwijk (3-4) naar dreef (5-6 plus kap);
- ➔ Voorkanten gesloten op de lijn bouwen (dreef en busbaan), afwijken van gevelijn maximaal 1,5m (gracht/fietsstraat); halfopen bebouwing vanaf de 3e bouwlaag

PROFIELEN BOUWHOOGTE



GESLOTEN MET HOEKACCENT



HOGTE GEVARTIËRD



HOGTE OPILOPEND

6.6 STEDELIJKE RUIMTE

plinten

Verblijfruimtes van woningen en aanvullende functies maken zowel wijkentree en langzaamverkeersroutes levendig en zorgen voor sociale veiligheid. Fietspaden en wandelpaden worden veel gebruikt en hebben een hoge prioriteit en zichtwaarde van en naar woningen. Passant en ondernemer komen elkaar hier tegen. De zittende bedrijven kunnen blijven zitten maar bij herontwikkeling is het wenselijk om in de plinten niet woonfuncties als zodanig herkenbaar en geïntegreerd in het overige gevelbeeld toe te voegen. Gebouwen met plintfuncties zijn en blijven geaard en hebben een horizontale geleiding. Reclame uitingen zijn terughoudend van aard en verlichting is niet storend voor woonfuncties. Plintfuncties liggen op zichtbare en goed bereikbare plekken zoals aan fietsroutes, de wijkentree, het centrale groene pleintje en hoeken van ontsluitingswegen. Voorzieningen en niet storende bedrijvigheid worden volgens de staat van bedrijfsactiviteiten (pagina 42-43 bijlagenboek) op de juiste plek geplaatst onder economisch advies of met behulp van een bedrijvenloods. Voor functiemenging zie ook pagina's 23 en 58).

Woningentrees en portieken zijn helder, transparant, goed verlicht en zichtbaar vanuit de openbare weg met goed zichtbare huisnummering. Alle ingangen zijn drempelvrij. Liftten beginnen op maaiveldniveau.

Inritten van parkeergarages, onderdoorgangen en woningentrees zijn zorgvuldig geïntegreerd in de plinten en het gevelbeeld. Woningentrees en inritten liggen aan de zijde

die aangegeven is in het vlekkenplan pagina 60-61).

Op plekken waar geen ingangen en functies liggen die toegankelijk moeten zijn, zijn voorzones groen met voortuinen, beplanting of geveltuinen (zie ook pag 37). Voor beeldkwaliteit gevels zie ook pagina 35.

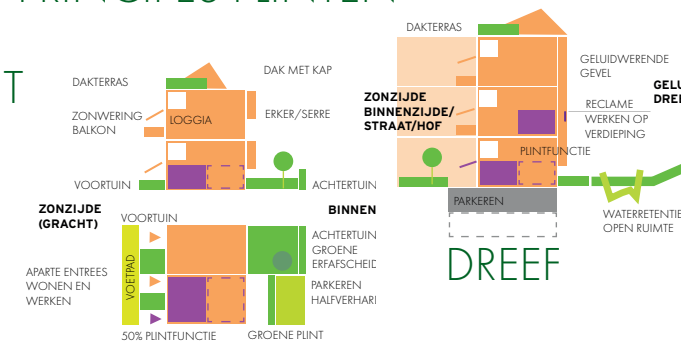
6.6 Voorwaarden

Volledige transformatie van gebouwen en nieuwbouw:

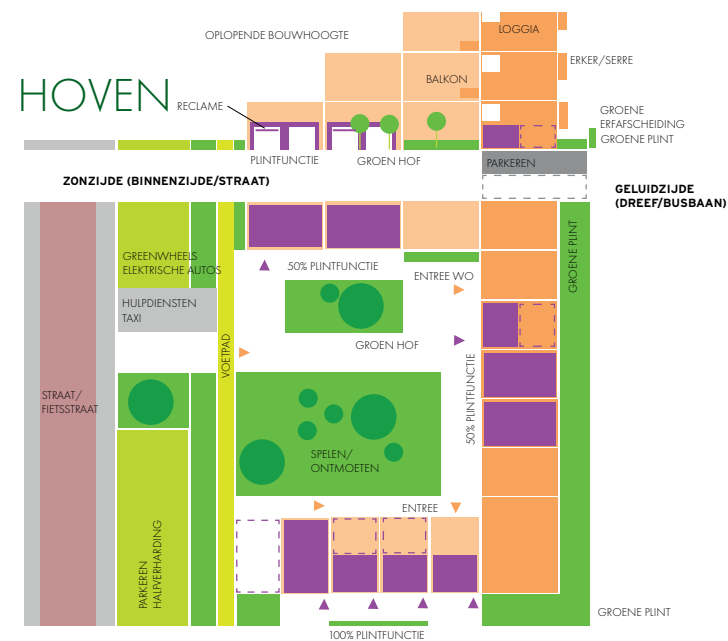
- ➔ Invulling plinten langs fietsstraat, wijkentree, ontsluitingswegen volgens staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging (pagina 42-43 bijlagenboek) en economisch advies/locatiegids;
- ➔ Minimaal 50 % van de plinten (voorkanten) zijn gevuld met geschikte aanvullende functies op de aangegeven plekken (zie kaart pag. 23 of 54);
- ➔ Ook bij woningen op begane grond kent de plint een verbijzondering;
- ➔ Gevel blijft geaard, heeft horizontale geleiding en is geïntegreerd in het gehele gevelbeeld;
- ➔ Plinthoogte op plekken met gemengde functies minimaal 4,5m;
- ➔ Geen parkeren en ondergeschikte functies aan de voor-gevels (dreef, busbaan, fietsstraat)

PRINCIPES PLINTEN

GRACHT



HOVEN



6.7 STEDELIJKE RUIMTE

beeldkwaliteit gevels

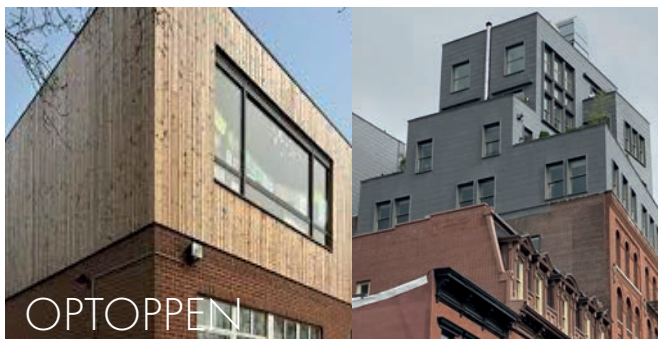
De gevels van nieuwe en getransformeerde gebouwen zijn evenwichtig en alzijdig kwalitatief van aard, plastisch en gevarieerd. Aan de wijkzijde en aan de geluidsluwe kant zijn gevels kleinschaliger en detailrijker dan aan de geluidskanten. Aan de geluidsluwe zonzijdes zorgen geïntegreerde zonwering, gevelpanelen, balkons, loggia's, galerijen, dakterrassen en groene elementen voor schaduw en geveldetail. Ook daken en erkers horen bij de kenmerken van Haven. De gevels in Haven zijn van natuurlijke materialen zonder sterk contrasterende kleuren. Galerijen zijn niet wenselijk aan de voorkanten van de gebouwen.

Bij het optoppen en aanbouwen blijven volume en gevel in evenwicht met het huidige en het te verwachten geheel. Ten opzichte van het bestaande gebouw wordt onderscheid gemaakt in materialisatie en zoeken nieuwe bouwdelen aansluiting bij het beoogde eindbeeld van de beeldkwaliteit per zichtlijn. Door toepassing van heldere volumes wordt geleidelijk samenhang bereikt.

Omdat gebouwen uiteenlopend zijn in materiaal, vorm en kleur is voor elk gebouw een eigen oplossing te zoeken die zowel aansluit op de bestaande gevel als op het geheel (omgeving). Doel is om een samenhangend kwalitatief eindbeeld te bereiken bij organische groei van het gebied. Supervisie/stedenbouwkundig advies is bepalend. De bebouwing aan de Noorderdreef valt onder de welstandstoets (zie welstandsnota 2018, hoofdinfrastructuur). Via het welstandsbeleid is het ook mogelijk een kwaliteitsteam in te stellen.

6.7 Voorwaarden

- ➔ De identiteit/beeldkwaliteit is typisch Almere Haven: ontspannen, horizontaal, geaard, vaak met daken,



weinig rechte lijnen en is van natuurlijke materialen met weinig contrasterende kleuren; De bebouwing langs de dreef en busbaan is gesloten en biedt geen zicht op parkeeroplossingen, bergingen of nutsruimtes.

- ➔ Evenwichtige, alzijdige, plastische, goed gedetailleerde gevels met horizontale geleiding, niet monolithisch;
- ➔ Materiaalcombinaties uit baksteen, hout, cortenstaal;
- ➔ Natuurlijke kleuren, lichtere tot roodbruine tinten, weinig contrasterend;
- ➔ Het optoppen en aanbouwen onderscheidt zich van de onderbouw door materialisatie en vormt een nieuwe heldere hoofdvorm.
- ➔ Welstandsbeleid toepassen voor bebouwing aan Noorderdreef (welstandsnota 2018 pagina 13).

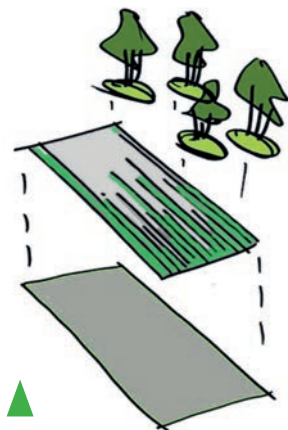


6.8 STEDELIJKE RUIMTE

beeldkwaliteit kavels en hoven

De kwaliteit van de woning gaat verder dan alleen het ruimtelijk fysiek gegeven van een gebouwencomplex. De directe omgeving (openbare ruimte) en de stedelijke vorm (typologie) is van belang voor de samenleving en het woonplezier. Wonen in en om een hof is bijvoorbeeld een typologie die in Almere Haven vaak voorkomt en direct verbonden is met de sterke sociale cohesie in Haven (sociaal design). Het maakt dat je makkelijker gezien wordt en contacten kan maken. Dit concept past ook bij de inclusieve stad waarin iedereen mee doet. Daarom is een van de kernwaarden van Almere Haven een woonvorm die in relatie staat met de openbare ruimte aan toegangswegen, fiets- en wandelpaden en het grachtenstelsel in de omgeving. De half openbare collectieve ruimtes op eigen terrein van een gebouwencomplex zoals, hoven, voortuinen, entreehallen, galerijen en portieken sluiten daarom helder en bruikbaar aan op de openbare ruimte. De entrees oriënteren zich naar de weg en de groene relatie tussen openbaar en privé.

In Almere Haven heeft elke woning traditioneel een tuin. De nieuwe woon formule 'appartement' zal evenzo voorzien moeten zijn van een eigen groene plek bij de woning, een groene buitenruimte en uitzicht op groen. Elke woning heeft vrij uitzicht op groene boomrijke plekken en een ruimtelijke oriëntatie op een van de stedelijke dragers (dreef, busbaan

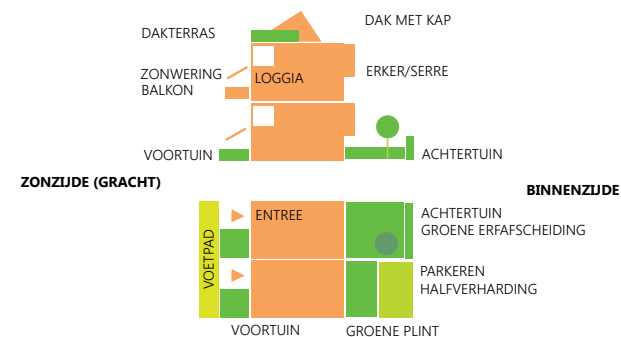


en fietsroute met gracht). Elke woning heeft een eigen buitenruimte aan de geluidsluwe kant in vorm van balkons, terrassen, loggia's en daktuinen. Bij zeer kleine woningen kan dat ook collectief gebeuren.

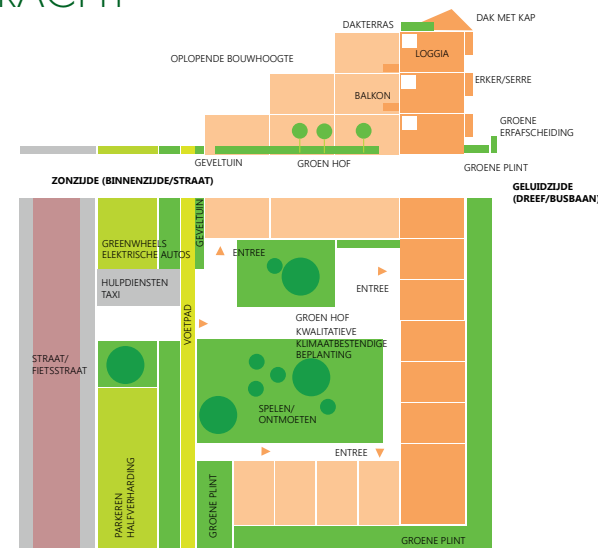
Bij transformatie naar wonen of nieuwbouw moeten de terreinen worden vergroent. Met name daar waar de terreinen aan het openbaar gebied grenzen, is een groene terreininrichting gewenst. Dat kan in de vorm van groene hoven met structuur gevende bomen, voortuinen, geveltuinen en daktuinen die voornamelijk op de geluidsluwe en zonnige entree zijde georiënteerd zijn. Het groen op de kavels dient als kwalitatieve aaneengesloten groene ruimte aangelegd te worden. Om zoveel mogelijk groen te kunnen realiseren valt deze opgave samen met een noodzakelijk efficiënt ruimtegebruik (slim programmeren en gebouwd parkeren). Voor openbare ruimte zie ook pagina 31.

De openbare ruimte wordt vormgegeven via een inrichtingsplan. Het groen binnen het gebied moet vooral meer kwaliteit krijgen. In afstemming met ondergrondse leidingen en aanwezige parkeerplaatsen, wordt de openbare ruimte kwalitatief en klimaatbestendig vergroent.

PRINCIPE INRICHTING TERREIN



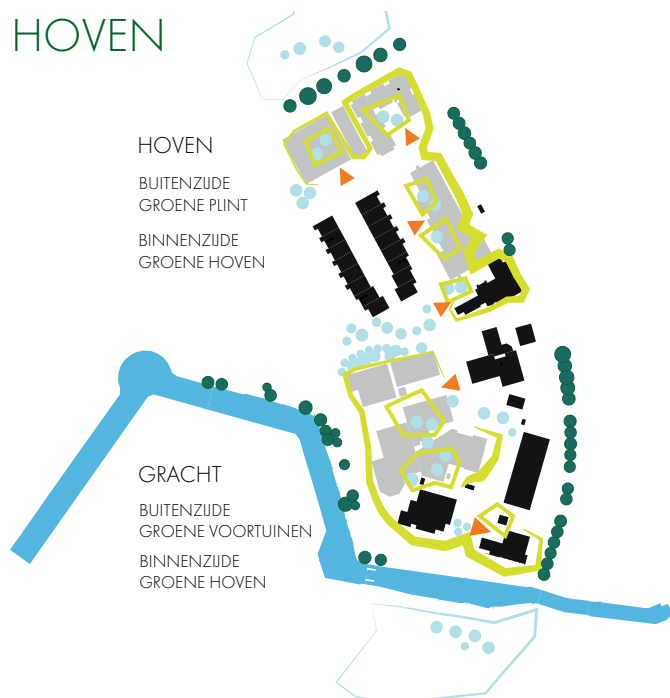
GRACHT



HOVEN



GROENE VOORKANTEN EN HOVEN



- tuinen meer dan 1,5m diep, geveltuinen, lage hagen maximaal 0,8 m hoog;
- ➔ Erfafscheiding is niet verplicht;
- ➔ De relatie tussen woning/gebouw en buitenwereld is open en helder vormgegeven, waar mogelijk groen, inclusief en uitnodigend voor ontmoetingen, spelen en ontspannen;
- ➔ Speelplekken en/of ontmoetingsruimte gerelateerd aan doelgroep;
- ➔ Elke woning heeft een buitenruimte die groen ingericht kan worden;
- ➔ Elke woning kijkt uit op een groene plek;
- ➔ Terreininrichting wordt afgestemd met inrichtingsplan openbare ruimte;
- ➔ Beheertoets uitvoeren bij stadsruimte.

6.8 Wensen

- ♥ Meer dan 20% van het kaveloppervlak groen inrichten met duurzame bomen en beplanting;
- ♥ Parkeren op maaiveld in halfverharding
- ♥ Groene daken en gevels.

6.8 Voorwaarden openbare ruimte

- ➔ Inrichtingsplan openbare ruimte opstellen, waarbij materiaal en kleur openbare ruimte past bij woonwijk Almere Haven.

6.8 Voorwaarden inrichting eigen terrein

- ➔ Terreininrichting heeft zo weinig mogelijk verharding;
- ➔ Vergroenen binnengebied/hoven op eigen terrein: minimaal 20% van het kaveloppervlak wordt kwalitatief en zoveel mogelijk aaneengesloten groen (duurzame bomen en beplanting); indien het niet anders kan mag een klein deel daarvan gemotiveerd gecompenseerd worden op de daken;
- ➔ Met name het gebied direct grenzend aan het openbare gebied groen inrichten;
- ➔ Erfafscheiding is altijd groen, geen hekwerken, voor-



OPENBARE/COLLECTIEVE RUIMTE



7. LEEFBAARHEID

ONTWERP GEZONDE SYSTEMEN

7.1 LEEFBAARHEID

gezonde veilige en schone buurt

Ambitie is om een sociaal veilige en inclusieve leefomgeving te realiseren. Dat houdt in dat de inrichting van openbare ruimte en eigen terrein geschikt is voor alle gebruikers. Een inclusieve leefomgeving betekent comfortabele, drempelvrije goed verlichte routes en paden voor alle gebruikers. De woningentrees en portieken zijn helder vormgegeven, goed verlicht, gehuisnummerd en zichtbaar vanuit de openbare wegen. Daarvoor is het soms nodig om voetpaden en verlichting toe te voegen aan de entreezijdes. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande belangen van netbeheerders van kabels en leidingen. Voor hulpverlenings-, taxidiensten en zorgaanbieders wordt voldoende ruimte aangeboden voor opstelplaatsen en obstakelvrije routes om deze te bereiken.

Voor afvalinzameling zijn ophaalpunten en inzameldepots nodig in de openbare ruimte of op eigen terrein bij voorkeur inpandig en goed bereikbaar voor de inzameldiensten. Bedrijfsafval wordt altijd inpandig opgelost bij nieuwbouw, bij zittende bedrijven op eigen terrein.

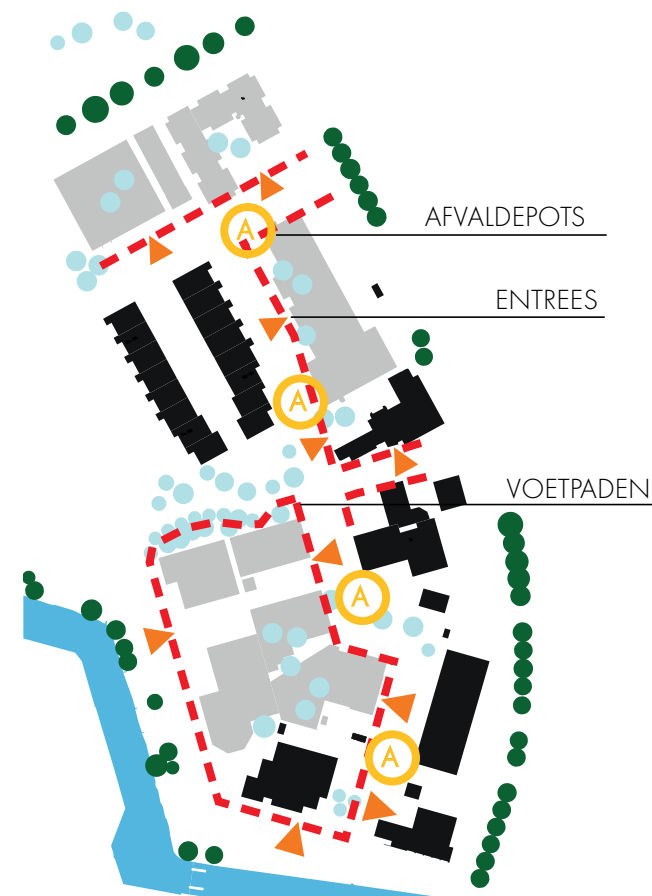
7.1 Voorwaarden

- De transparante woningentrees zijn helder vormgegeven, zichtbaar vanuit de openbare weg en ook 's avonds goed verlicht;
- Woningentrees zijn aan straatzijde gesitueerd;
- Wayfinding: heldere drempelvrije routes (minimaal 2m breed), overzichtelijke inrichting van het eigen terrein;
- Hulpdiensten/taxidiensten kunnen goed voorrijden en opstelplekken zijn toegankelijk
- Voetpaden aanleggen (rode stippellijn); waar nodig op eigen terrein als het straatprofiel het niet anders toelaat (volgens materiaalstaat beheer);
- Plekken voor inzameldepots en papierophaal-punten inpandig of logisch in terreininrichting en openbare ruimte integreren;
- Bedrijfsafval inpandig (nieuwe ontwikkelingen);
- Bedrijfsafval uit zicht plaatsen bij nieuwe terreininrichting van bestaande bedrijfspanden.

7.1 Wensen

- ♥ Actief beheer in ontwikkelingsfase organiseren (voorkomen verloedering).

ENTREEZIJDES, AFVALDEPOTS



7.2 LEEFBAARHEID

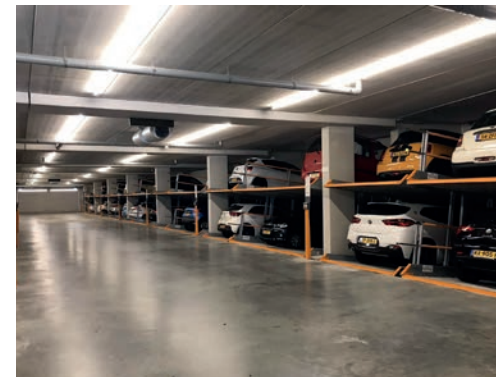
parkeren in balans

Van de initiatiefnemers wordt een voorstel op mobiliteit en parkeren verwacht dat gerelateerd is aan het aangeboden programma (behoefte doelgroepen) en voldoet aan de eisen en wensen van de nota parkeerbeleid en mobiliteitsvisie 2020-2030. Dit integrale voorstel moet samen met de voorwaarden voor vergroening inzicht bieden op een haalbaar, efficiënt en effectief ruimtegebruik van de eigen kavel met het doel een leefbare woon/werkomgeving te realiseren.

Parkeermanagement en dubbelgebruik tussen de programma's zijn daarbij oplossingsrichtingen die een reductie van parkeerplaatsen kunnen opleveren. Een gunstige verhouding tussen werken en wonen ligt tussen 50% werken/50% wonen tot 25% werken/75% wonen. Eigen parkeerplaatsen liggen altijd uit het zicht vanuit de openbare wegen en paden.

Oplossingen zijn inpandig parkeren onder het gebouw of in een apart parkeergebouw (bv. bij sloop/nieuwbouw). Parkeersystemen kunnen inpandig in het hoofdvolume toegepast worden en moeten ook de vereiste ruimte bieden voor het parkeren en laden van fietsen en andere elektrische hulpmiddelen zoals scootmobilen volgens de nota parkeernormen. Open parkeersystemen op maaiveld zijn vanwege de obstakelvorming en de leefbaarheid niet wenselijk. Parkeerplaatsen op openbaar terrein blijven qua aantal behouden. Bij veranderingen in de openbare ruimte dient rekening gehouden te worden met de eisen en wensen voor vergroening, de nodige inritten en de parkeerplaatsen voor bestaande bedrijven en woon-werkpanden zodat geen verommeling door parkeeroverlast ontstaat.

Het is aan de initiatiefnemers om met passende oplossingen te komen voor parkeren en ontsluiting van de kavel.



7.2 Voorwaarden

- ➔ Integraal voorstel op mobiliteit, programma en vergroenen;
- ➔ Voldoen aan parkeernorm en kwaliteitseisen nota parkeerbeleid en mobiliteitsvisie 2020-2030;
- ➔ Gebouwd parkeren (auto, fiets, scooter, scootmobiel) op eigen terrein is vereist; uit het zicht vanuit de openbare wegen en paden;
- ➔ Voorzieningen elektrisch laden volgens Concept parkeernota parkeerbeleid en EPBD III (onderdeel van bouwbesluit) zijn vereist;
- ➔ Parkeerplaatsen op openbaar terrein t.b.v bezoekers, bedrijven en al bestaande woningen blijven behouden;
- ➔ Inritten worden in afspraak met de gemeente zo nodig aangepast, maximaal een in/uitrit bij gebouwd parkeren aan de aangegeven straatzijde per bouwblok/kavel.

7.2 Wensen

- ♥ Duurzame mobiliteit stimuleren
- ♥ Minder autogebruik stimuleren (concepten voor autoarm, auto delen)
- ♥ Parkeermanagement



Parkeernormen en nadere uitleg parkeerbeleid in het bijlagenboekje pagina 18 en 38.

7.3 LEEFBAARHEID

geluidskwaliteit

Naast de beoordeling op grond van de Wet geluidhinder moet worden onderzocht of er sprake is of kan zijn van een voldoende woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt de gecumuleerde geluidbelasting bepaald en wordt deze beoordeeld volgens de GES systematiek. GES staat voor Gezondheidseffectscreening. Dit is een door de GGD ontwikkelde methode. Tenslotte worden voorwaarden voorgesteld om te voldoen aan de Wet geluidhinder en een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen. Aan de noordzijde ligt de busbaan, aan de oostzijde de Noorderdreef en aan de zuidzijde de Westerdreef met een zone in het gebied. Het gebied heeft één ontsluitingsweg, De Paal. Deze weg heeft een zone tot aan de eerste kruising, daarna geldt er een 30km/u regime.

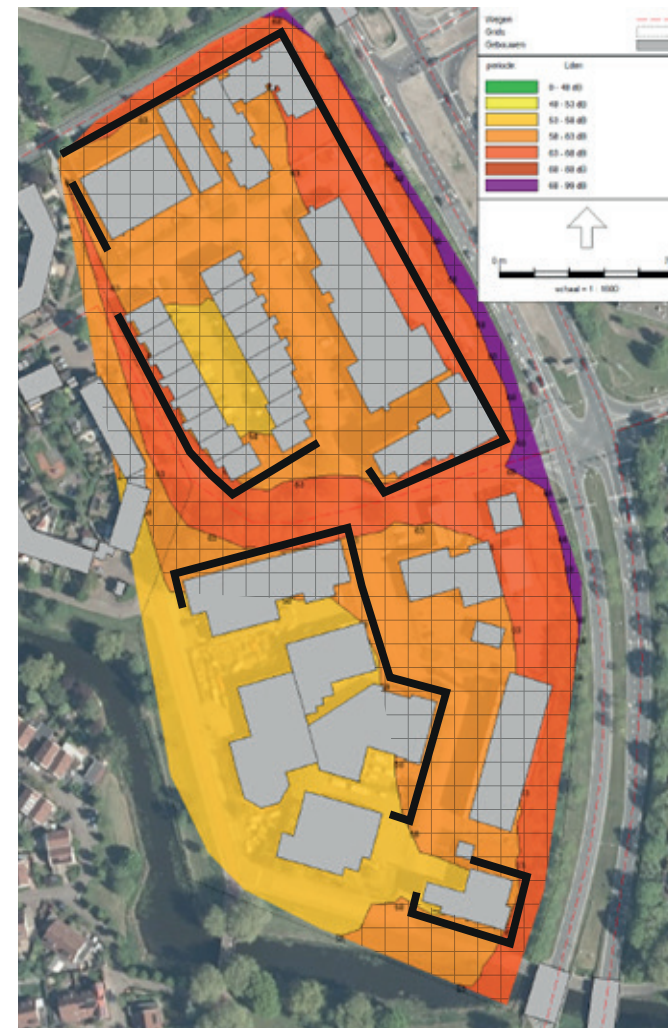
De geluidcontouren voor Noorderdreef, Westerdreef, De Paal, de Steigerdreef en de Busbaan zijn eerst apart berekend en worden hiernaast gecumuleerd aangegeven voor het jaar 2030 op 10 m hoog. De invloed van de Noorderdreef op het gebied is groot. De geluidbelasting ligt op de eerstelijns bebouwing vanaf de Noorderdreef tussen de 58 en 63 dB. De geluidbelasting vanaf de Westerdreef is op de eerstelijns bebouwing lager dan 48 dB. De geluidbelasting vanwege De Paal, Steigerdreef en Busbaan ligt tussen de 48 en 53 dB.

De voorkeurswaarde vanwege wegverkeerslawaai is 48 dB, de maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwe geluidgevoelige objecten is in deze situatie 63 dB.



7.3 Voorwaarden

- ➔ Nieuwbouw langs de Noorderdreef dient zoveel mogelijk aaneengesloten te zijn om als afscherming te functioneren voor het achterliggende gebied;
- ➔ Gebouwen met woningen voldoen aan de Wet geluidhinder om een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen:
 - Bij overschrijding van de voorkeurswaarde dienen zo mogelijk hogere waarden te worden vastgesteld vanwege de Noorderdreef en De Paal;
 - Bij overschrijding van de maximaal vast te stellen hogere waarde kunnen inventieve oplossingen worden toegepast zodat het geluidniveau op de te toetsen gevel voldoet aan de maximaal vast te stellen hogere waarde;
 - Elke woning heeft minimaal één verblijfsruimte met een geluidsluwe gevel en/of geveldeel met tenminste één te openen raam;
 - Slaapvertrekken zijn bij voorkeur aan de geluidluwe zijde te situeren;
 - Voor woningcomplexen waar bij één of meerdere woningen redelijkerwijs geen geluidluw geveldeel kan worden gerealiseerd, kan voor die betreffende woningen worden afgezien van een geluidluw geveldeel mits de voorkeurswaarde bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning met niet meer dan 5 dB wordt overschreden;
 - Bij niet zelfstandige woonruimten (verpleeg- en verzorgingshuizen, studentenhuisvesting, e.d.) of woningen met een zelfstandige woonoppervlakte van minder dan 30



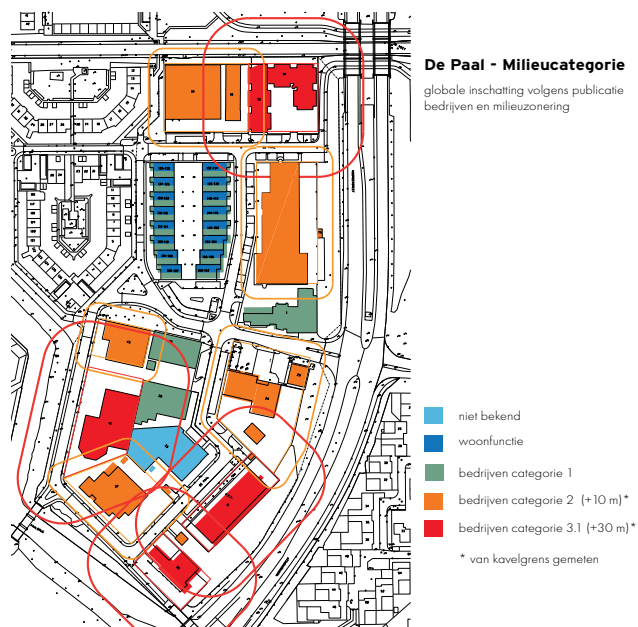
MAATREGELEN GELUID

- m², worden op individueel woningniveau geen voorwaarden gesteld. Op gebouwniveau dient echter minimaal 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidbelasting niet hoger dan de voorkeurswaarde plus 5 dB (exclusief 5 dB aftrek ex. Art. 110g Wet geluidhinder);
- Geluidisolatie tussen woningen dient zoveel mogelijk te voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit.

7.4 LEEFBAARHEID

milieuimte bedrijven

Doel is een gezonde en veilige leefomgeving te creëren, waarbij de milieuimte van aanwezige bedrijven gerespecteerd wordt. De meeste bedrijven hebben een milieucategorie 1 (A) of 2(B). Een aantal bedrijven heeft een zwaardere milieucategorie 3.1 (C). Rond de nutsruimtes en het tankstation is evenwel rekening te houden met milieucirkels voor geluid en gevaar. De richtafstanden van 3.1(C) bedrijven naar een woonfunctie is idealiter 50m; voor een woning in een gemengd gebied zijn dat 30m. Voor milieucategorie 2 en 1 zijn deze afstanden respectievelijk 10 en 0 m. Naast deze richtafstanden (af te leiden uit de SBI-categorieën), die een eerste indicatie zijn of bedrijven en woningen elkaar kunnen hinderen, dient vervolgens

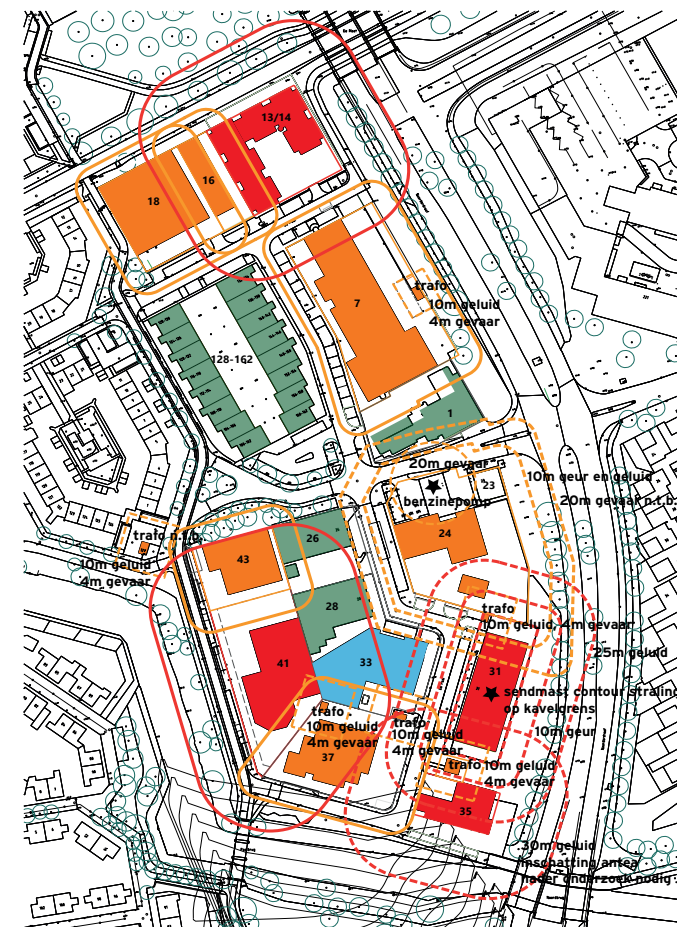


te worden onderzocht wat de daadwerkelijke juridische milieuimte van de actuele bedrijfsactiviteiten is op grond van de Wet milieubeheer (activiteitenbesluit, AB). Mogelijk te realiseren woningen worden woningen in een gemengd gebied met bedrijvigheid in de omgeving.

De meest "bepalende" bedrijven voor beperking van de transformatie mogelijkheden zijn KPN (De Paal 31), Victron Energy (De Paal 35), Boogaart (De Paal 41), Cikam (De Paal 13/14) en het tankstation met wasstraat (De Paal 23/24). Het pand van Cikam staat inmiddels leeg. Voor de bedrijven die vanwege hun aard van functie in het gebied blijven (KPN en tankstation/wasstraat) is dit onderzoek in 2019 verricht door gemeente en Antegroep (zie bijlagenboek). De milieuzones, zoals zij nu in beeld zijn, zijn hiernaast in kaart gebracht.

7.4 Voorwaarden

- ➔ Voldoende woon-en leefklimaat voor woningen en andere gevoelige functies dient te allen tijde gewaarborgd te zijn:
 - Er mogen geen woningen en andere milieugevoelige functies worden gebouwd binnen de vergunde milieuimte van bedrijven en nutsruimtes, waarbij afstanden te meten zijn vanuit de kavelgrens of waar aangeven vanuit de bron (tankstation)- zie kaart hiernaast;
 - Feitelijk hinder door geluid, geur, gevaar, elektromagnetische straling zijn door ontwikkelende partij te onderzoeken en aan te tonen;
 - Soms kan de milieuimte (geluid, geur, gevaar) worden verkleind, door bv. bij de bron (bedrijf) of bij de ontvanger (woning) maatregelen te treffen. Dit dient door ontwikkelende partij te worden onderzocht en te worden gevolgd door afspraken over uitvoering en financiering van de maatregelen in Anteriere Overeenkomst en een juridische vastlegging van een kleinere milieuimte in overleg met de Omgevingsdienst Flevoland Gooi- en Vechtstreek (OFGV);
 - Initiatiefnemer moet onderbouwen dat initiatief voldoet aan eisen.



De Paal - Inventarisatie Milieuhinder

- Globale inschatting volgens publicatie bedrijven en milieuzonering
 - Onderzoek Antea Groep juli 2019 bepallende bedrijven (23/24,31,35)
- niet bekend
 - categorie 1
 - categorie 2 (+10/20 m)*
 - categorie 3.1 (+30m)*
* van kavelgrens gemeten
 - categorie 2 (variabel)*
 - categorie 3.1 (variabel)*
* van kavelgrens gemeten

GBLE INSCHATTING

SCHEMA RESULTATEN ONDERZOEK

7.5 LEEFBAARHEID

duurzaam bouwen

Het gebied is voorzien van aardgas, elektra, water en dataleidingennet.

Nieuwe woningen, getransformeerd of nieuwbouw, hebben een aardgasloze energie/warmtevoorziening. Optioneel kunnen zij op termijn aangesloten worden op een nog aan te leggen warmtenet in Almere Haven. Tot die tijd worden nieuwe woningen en andere functies voorzien van een alternatieve warmtebron. Dat kan op individueel of collectief niveau via een warmtepomp of een blokverwarming (kleinschalig collectief systeem), bijvoorbeeld een kleinschalig lage-temperatuur warmtenet, gekoppeld aan het oppervlaktewater of een grondwarmtepomp (zie warmtevisie Almere 2018).

Van de gebouwen wordt verwacht dat ze van permanente aard zijn en de plinten flexibel kunnen worden ingevuld met zowel woningen als aanvullende functies. Almere heeft nog geen vastgestelde richtlijn duurzaam bouwen. Deze wordt in het kader van de duurzaamheidsagenda de komende jaren ontwikkeld. Bouwplannen moeten voldoen aan de actuele richtlijnen op het moment van aanvraag omgevingsvergunning.

Gebouwen voldoen aan de wettelijke eisen betreft isolatiewaarde en energieverbruik. De geldende norm is BENG. Zonnepanelen zijn ook, waar mogelijk, in combinatie met groene daken interessant voor besparing op de energierekening (gemiddeld 5-10%). Voor hoog rendement van de zonnepanelen (zon-PV) is het van belang om de oriëntatie van het dak te optimaliseren. Een volgende stap is 'nul op de meter'.

Bij sloop worden materialen teruggegeven aan de circulaire economie en grondstoffendepots.



7.5 Voorwaarden

- ➔ Nieuwe woningen worden op basis van de Warmtevisie Gemeente Almere voorzien van een alternatieve warmtebron (gasloos):
 - Individueel: stand alone duurzame energievoorziening;
 - Kleinschalig collectief: blokverwarming (lage temperatuur warmtenet);
 - Collectief: (optioneel) aansluiting aan warmtenet Haven (in ontwerp);
 - Duurzame opwekking zoals zonnepanelen op het dak/gevel;
- ➔ Nieuwe woningen moeten voldoen aan de wettelijke eisen betreft isolatiewaarde en energieverbruik:
 - Isolatie: Beng norm vereist bij nieuwbouw;
 - Minimaal energielabel A (bouwbesluit);
 - Verlagen energierekening ('nul op de meter')/energiepositief, vereist bij nieuwbouw;
 - Duurzame opwekking zoals zonnepanelen op het dak/gevel;
- ➔ Bij transformatie en nieuwbouw wordt permanente bebouwing gerealiseerd; (tijdelijke huisvesting bedrijven (tijdens bouwfase) die willen blijven in het gebied is mogelijk;
- ➔ Sloopmateriaal en bouwstoffen komen terecht in de cir-

culaire economie / worden volgens de wettelijke eisen afgevoerd (afvalloze stad);

- ➔ Leidingenplan aanvragen bij K&L, t.b.v. check of leidingennet voldoet aan toekomstige functie; ev. aanvullende maatregelen worden vastgelegd in AO;
- ➔ Voldoen aan duurzaamheidsagenda

7.5 Wensen

- ♥ Beng norm (isolatie) bij transformatie;
- ♥ Verlaging van de energierekening ('nul op de meter') bij transformatie;
- ♥ Groene gevels en daken;
- ♥ Ruimte voor inzameling grondstoffen in gebouw/blok.
- ♥ gebruik duurzame materialen (duurzaamheidsagenda)

7.6 LEEFBAARHEID

klimaatadaptief bouwen

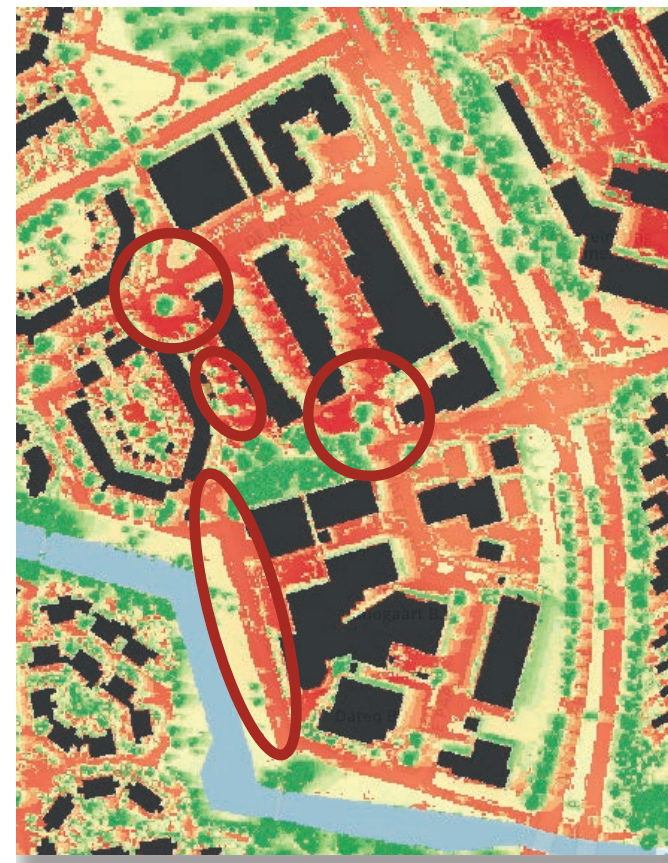
Naast energie zijn er ook opgaven op het gebied van klimaatadaptatie, waterberging en hittestress. Veel collectief groen, groene daken en groene gevels helpen om deze doelen te behalen. Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van gebieden is vanaf 2020 onderdeel bij ruimtelijke afwegingen. Concreet betekent dat de gemeente, initiatiefnemers, ontwikkelaars bij alle ontwikkelingen rekening houden met de effecten van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstromingen.

Met een klimaatstresstest wordt dit in beeld gebracht, met een plan van aanpak en uitvoeringsagenda wordt bepaald hoe de lokale kwetsbaarheid ongedaan gemaakt kan worden, dan wel aangepast kan worden. In afbeelding hiernaast is de hittestresskaart (PET/Gevoelstemperatuur) van De Paal verbeeld. De rode gebieden zijn gevoelig voor hittestress, de groene gebieden minder.

Reductie van hittestress ligt in de inrichting van het terrein en gebouwen. Mogelijke oplossingsrichtingen zijn meer schaduwplekken creëren, voorkomen van grote verharde oppervlakken, meer ruimte voor groen en water. Groene daken en groene gevels geven verkoelingen, een betere luchtkwaliteit en geluidsdemping waarmee een betere leefomgeving wordt gecreëerd. Het vergroenen van gebouwen en gebied kan een bijdrage leveren aan de lokale opgave voor waterberging. Door het toepassen van een half open verharding en/of goede afwatering van de verharde vlakken kan overstroming worden voorkomen. Door vergroenen te verbinden met andere milieuaspecten (energie, water, geluid, licht, veiligheid) kan een verdere verbetering voor de leefomgeving worden genereert. Ambitie is de gezonde stad, balans tussen mens en natuur.

7.6 Voorwaarden

- ➔ Bij herontwikkeling wordt klimaatbestendig ingericht;
- ➔ Ontwerpeisen ter voorkoming van wateroverlast:
 - Bij een bui met een herhalingstijd van 2 jaar mag er geen water op straat staan. Bij oppervlakkige afvoer dient het water bij deze bui binnen de molgoot te blijven;
 - De Paal moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 70 mm in één uur, waarbij hemelwater niet wordt afgewenteld op uitgegeven gebied;
 - Er dient rekeningen te worden gehouden met afstroming van regenwater van percelen van derden op de openbare ruimte;
 - Minimale levensduur van 25 jaar voor de bovengrond en 60 jaar voor voorzieningen in de ondergrond
 - Uitgangspunt is dat er geen infiltratie in het groen plaatsvindt tijdens de maatgevende neerslagsituatie.
- ➔ Ontwerpeisen ter voorkoming van hittestress:
 - Het verhardingsoppervlak dient te worden geminimaliseerd en grote verharde oppervlakken te worden voorkomen;
 - Waar mogelijk dient schaduwrijk groen te worden toegepast dat is afgestemd op functie en gebruik van het gebied, bijvoorbeeld schaduwplekken creëren met fonteintjes/pergola's bij ontmoetingsplekken en bladerrijke bomen planten;
 - De loopafstand van gebouwtoegang tot schaduwrijk groen dient maximaal 300 meter te zijn;
 - Gevelbeschaduwing door groene gevels/daken;
 - Vaste zonbescherming voor geveldelen (westen, zuiden), keuze gevelkleuren;



HITTESTRESSKAART

7.7 LEEFBAARHEID

natuurkwaliteit, ecologie

Er kan worden verwacht dat zowel huismussen als gewone dwergvleermuizen nesten/vaste verblijfplaatsen in de gebouwen aanwezig zijn. Als deze ruimtes worden verstoord of aangetast zal na onderzoek een ontheffing aangevraagd en compenserende maatregelen moeten worden getroffen.

Er zijn zowel inbouw als opbouw nestgelegenheden op de markt die bij gevelrenovatie en nieuwbouw toegepast kunnen worden.

Groene daken of gevels, spouwmuren, bomen en struiken geven ruimte en bescherming voor zowel beschermde als niet beschermde diersoorten. Lang bloeiende planten, open zandbodem en halfopen gras-betontegels op parkeerplaatsen zijn kleine stappen die kunnen helpen bij het overleven van wilde bijen.



VLEERMUIZENKASTEN

7.7 Voorwaarden

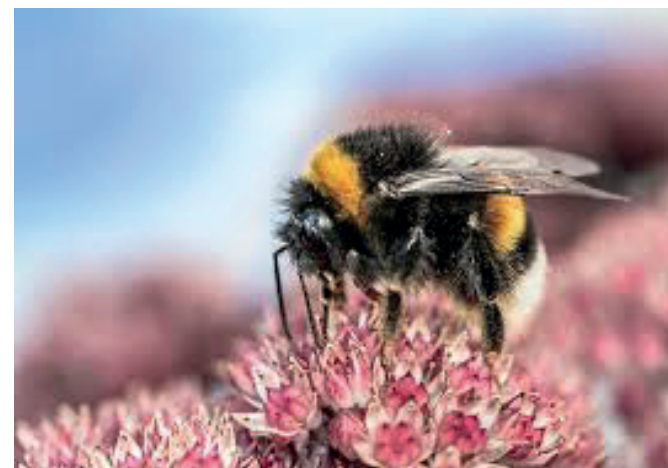
- ➔ Bij gevelaanpassing (transformatie) en bij sloop/nieuwbouw: onderzoek naar aanwezigheid van nesten/vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten (hier: huismussen en dwergvleermuizen);
- ➔ Behoud van nestplaatsen van beschermde soorten: voldoen aan wettelijke bepalingen vereist.

7.7 Wensen

- ♥ Natuurinclusief bouwen stimuleren door aan bieden van (nieuwe) nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen;
- ♥ Waar mogelijk groene daken en gevels toevoegen met optie voor stadstuinen en moestuinen;
- ♥ Leefgebied voor wilde bijen bevorderen door veel bloeiende planten, open zandbodem, gras-betontegels op parkeerplaatsen, bijenhôtels.



NESTPLAATS HUISMUS



8. VERVOLGPROCES

8. VERVOLGPROCES

uitvoeringsstrategie

8.1 Bestemmingsplan

De Paal is onderdeel van het bestemmingsplan 'De Hoven, De Werven en De Gouwen' (2015). Het bedrijventerrein De Paal heeft de bestemming 'Gemengd -1', waarbij meer functies zijn toegestaan dan uitsluitend bedrijven. De aanvullende functieaanduidingen zijn bij de laatste bestemmingsplanherziening op maat toegewezen aan de aanwezige bedrijven, bijvoorbeeld verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg voor De Paal 23/24, een functieaanduiding groenvoorziening bij De Paal 41 en een functieaanduiding zendinstallatie voor De Paal 31. Verder zijn er functieaanduidingen voor speciale vormen van detailhandel. De in het bestemmingsplan genoemde functies zijn toegestaan tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging; horeca tot en met maximaal categorie 1a als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten. Het college, B&W is bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten en/of de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen. Voor meer details betreft de gewenste functiemenging zie bijlage 19 van het bijlagenboek.

Daarnaast wordt er ook al sinds de herontwikkeling van het tuincentrum in 2002 gewoond in woon-werkpanden. Voor deze woonwerkpanden en het kantoorgebouw De Paal 1 geldt dat een bedrijfswoning dan wel woonwerk eenheid ten behoeve van de ter plekke gevestigde bedrijven en toegestane gemengde functies toegelaten is, met dien verstande dat de gemengde functies uitsluitend zijn toegestaan in de op de begane grond gelegen bouwlaag.

De gewenste functie wonen (zelfstandige woningen) is dus niet toegelaten binnen het vigerende beleid. Het gebied is wel aangewezen voor onderzoek naar transformatie door het collegebesluit van 3 oktober 2017. Voor de transformatie naar wonen en andere functies is er niet voor gekozen om het bestemmingsplan aan te passen.

8.2 Van Bestemmingsplan naar Omgevingswet

Per 1 juli 2018 is de Wet afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen van kracht. Daarmee is de periodieke actualiseringsplicht van 10 jaar voor bestemmingsplannen en beheersverordeningen, vervallen. Ook de legessanctie is vervallen. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2023 in werking. Ontwerp bestemmingsplannen die voor de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage liggen, kunnen volgens het nu geldende recht nog worden afgerond. Gelet op de voorbereidingstijd voor een ontwerp bestemmingsplan is actualisatie van het bestemmingsplan voor de inwerkingtreding niet meer haalbaar.

Behalve via een bestemmingsplanherziening kunnen nieuwe initiatieven ook mogelijk gemaakt worden via omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (de zogenaamde uitgebreide wabo). Ter ondersteuning van een zorgvuldige afweging is een uitgebreid toetsingskader uitgewerkt in de gebiedsvisie. Het toetsingskader bevat een woningbouwprogramma voor de mogelijkheden van de omkleuring, voorwaarden voor het realiseren van een goed- woon en leefklimaat en richtlijnen voor de ontsluiting, beelkwaliteit en inrichting openbare ruimte.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken alle bestaande bestemmingsplannen en verleende afwijkingsvergunningen automatisch deel uit van een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege. Het plangebied De Paal valt ook onder dit tijdelijke omgevingsplan. Tot 2029 heeft de gemeente de tijd om de onderdelen van het tijdelijke omgevingsplan duidelijk leesbaar om te smelten naar een nieuw omgevingsplan conform de kaders van de Omgevingswet.

Ook onder de Omgevingswet (Ow) kan de gebiedsvisie haar rol vervullen als toetsingskader. Net als onder de Wabo bestaat onder de Omgevingswet de mogelijkheid om initiatieven die niet passen binnen het (tijdelijk) omge-



PROCES

uitvoering en samenwerken



+++

Samenhang programma, beeldkwaliteit en leefbaarheid bewaken tijdens gefaseerde uitvoering

Monitoring

Communicatie

Financiën

OPGAVE PROCES EN SAMENWERKING

- Een geleidelijk maar continu proces opbouwen binnen nu en 10-15 jaar: van visie en initiatief naar faciliteren en uitvoeren;
- Samenwerken om gebouwen en gebied te transformeren, samenhangend en met een meerwaarde voor het geheel (bv. efficiënt ruimtegebruik).
- Communiceren en gedeelde belangen formuleren. In startfase veel sturen en collectieve bestuursorganen en samenwerkingsverbanden opbouwen.

8. VERVOLGPROCES

uitvoeringsstrategie

vingsplan te vergunnen. Vanuit de uitgangspunten van de Omgevingswet zal dan met een nog bredere blik gekeken worden of bij het initiatief sprake is van een evenwichtige inpassing in de omgeving. Het toetsingskader uit de gebiedsvisie zal bij deze beoordeling een belangrijke rol spelen. Aan initiatieven wordt dan medewerking verleend als de aanvraag voor de omgevingsvergunning ook past binnen de kaders van de Gebiedsvisie.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet beschikken gemeenten over een omgevingsplan van rechtswege (tijdelijk omgevingsplan). De Gemeente heeft tot 2029 de tijd om het tijdelijke omgevingsplan te wijzigen naar een nieuw omgevingsplan voor het hele grondgebied dat voldoet aan de vereisten van de Omgevingswet. Het plangebied De Paal zal in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van dit nieuwe omgevingsplan. Daarnaast wordt er ook al sinds de herontwikkeling van het tuincentrum in 2002 gewoond in woon-werkpanden. Voor deze woon-werkpanden en het kantoorgebouw De Paal 1 geldt dat een bedrijfswoning dan wel woonwerkruimte ten behoeve van de ter plekke gevestigde bedrijven en toegestane gemengde functies toegelaten is, met dien verstande dat de gemengde functies uitsluitend zijn toegestaan in de op de begane grond gelegen bouwlaag.

8.3 Uitvoeringsstrategie

Voor het omkleuren van dit bedrijventerrein kiest de gemeente ervoor om dit gebied geleidelijk te laten transformeren en stelt daarvoor een gebiedsvisie met toetsingskader vast waarbinnen zowel transformatie als herontwikkeling mogelijk is en waaraan de verschillende initiatieven worden getoetst. Er is immers geen reden om hier vanuit de gemeente panden aan te kopen of een uitgewerkt plan te maken. Het eigendom is verspreid en een menging van werken en wonen wordt toegejuicht. Een deel van de hinderlijke bedrijven is al vertrokken naar een andere locatie in Almere en een deel is op zoek naar een nieuwe locatie

in Almere. Met de milieuzones van bedrijven moet rekening gehouden worden door afstand of gepaste maatregelen aan de gevel. Dit geldt ook voor verkeersgeluid afkomstig van Noorderdreef en busbaan.

Bij de uitwerking en bouwontwikkeling is een goede regie nodig op het programma, op de bebouwing zoals oriëntatie, hoogte, beeldkwaliteit en op de openbare ruimte (relatie met omgeving, leefbaarheid, duurzaamheid e.d.). Voor het toepassen van het voorliggend toetsingskader en het de uitvoering van transformaties in het projectgebied wordt gekozen voor de uitvoeringsstrategie van geleidelijke ontwikkeling met een bepaalde mate van sturing en begeleiding. Voor het realiseren van een leefbare woonomgeving zijn maatregelen voor verbetering van de leefomgeving/openbare ruimte opgenomen. Hiervoor wordt van initiatiefnemers een financiële bijdrage verwacht. Er worden alleen initiatieven in behandeling genomen waarbij alle kosten die de gemeente Almere moet maken, op initiatiefnemer verhaald kunnen worden. De specifieke maatregelen worden per pand vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst. Met het voorliggend kader wordt middels voorwaarden en wensen aangegeven waarop getoetst en gestuurd wordt binnen het planproces en de planprocedures.

8.3 Proces vergunningen

Het volgende geldt voor en na de inwerkingtreding Omgevingswet:

Elke initiatiefnemer/ eigenaar kan per gebouw een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning. Zoals gezegd kan het gunstig zijn om plannen gezamenlijk in te dienen waardoor een oplossing voor transformatie of herontwikkeling kan worden gevonden en beoordeeld. Per aanvraag zal worden afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. Dit maakt het mogelijk om er partij afspraken te maken en een anterieure overeenkomst op te stellen. Er ontstaat zo geen vertraging en er kan maatwerk worden geboden.

Een plan wordt ingediend bij de afdeling Vergunning Toezicht en Handhaving (VTH). In dit stadium is een schetsplan met globaal programma nodig om te kunnen beoordelen. Men toetst aan de door de gemeente vastgestelde kaders, maar ook aan afdelingskaders (de zogenoemde Goede ruimtelijke ordening) Na ambtelijke beoordeling (beleidstoets initiatieventeam en integrale toets in MidOffice) wordt er een besluit genomen om al dan niet mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan. Indien er een positief besluit is, wordt een traject gestart om te komen tot een Anterieure Overeenkomst.

De initiatiefnemer wordt verteld wat het vervolgproces is en met welke voorwaarden rekening gehouden moet worden. Indien er sprake is van veel gemeentelijke inzet om te komen tot een overeenkomst en/of sprake is van ontwikkeling van enige omvang (*) zal er een voorschotovereenkomst worden afgesloten. Vervolgens wordt het plan in overleg met de gemeente nader uitgewerkt en wordt een inrichtingsplan voor het aanliggend openbaar gebied gemaakt. Ook zal in dit stadium communicatie met omgeving plaatsvinden.

Op basis van het voorlopig ontwerp (VO), met duidelijkheid over het programma, benodigd aantal parkeerplekken, ambtelijke inzet, concept inrichtingsplan en uitvoerings- + bovenplankosten, wordt een Anterieure Overeenkomst afgesloten. In de Anterieure Overeenkomst worden alle afspraken vastgelegd m.b.t. het bouwplan, het programma, de inrichting van de buitenruimte, eventuele planschade, milieu- en duurzaamheidsmaatregelen, kostenverhaal en communicatieplan. Het communicatieplan moet ten minste het informeren en consulteren van bewoners bevatten. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor deze communicatie en wordt daarbij zo nodig gefaciliteerd en begeleid vanuit de gemeente.

Na een getekende Anterieure Overeenkomst en verwerking van de resultaten van participatie wordt het voorlopig ontwerp (VO) omgezet naar een definitief ontwerp (DO) en een omgevingsvergunning aangevraagd. Gezien het voortraject

8. VERVOLGPROCES

uitvoeringsstrategie

kan dit vlot verlopen. Bij transformatieprojecten (verbouwen van een bestaand gebouw) is soms een reguliere procedure mogelijk. Bij sloop- nieuwbouw en uitbreiden (zoals optoppen en aanbouwen) zal meestal de uitgebreide procedure worden gevolgd. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen aanvragen vrijwel altijd via de reguliere procedure verlopen en zal slechts bij uitzondering een uitgebreide nodig zijn. De begeleiding van het proces vindt plaats vanuit de gemeente.

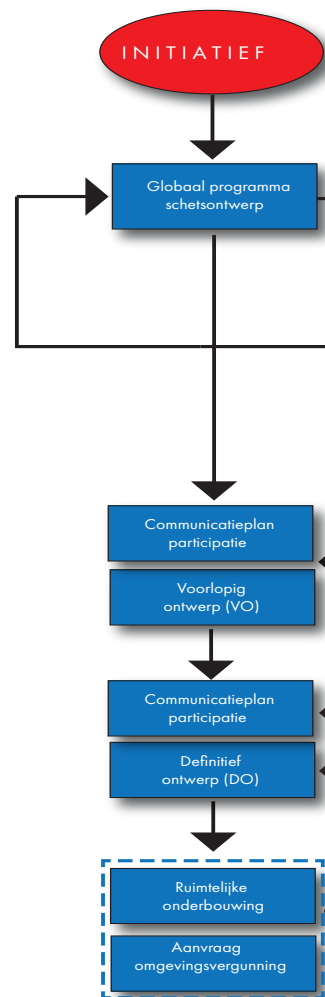
8.4 Financiën

De gemeente heeft voor het bedrijventerrein De Paal deze gebiedsvisie opgesteld om daarmee initiatieven te stimuleren en te faciliteren. Dit ten gunste van de (ver-) bouw initiatieven uit de markt. Verder zijn er ingrepen in het openbaar gebied wenselijk of nodig die de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied vergroten of hiervoor als voorwaarde dienen, zoals aanpassing van groen, bestrating, inritten, goede voetpaden, afval inzameling, verlichting en verblijfsplekken.

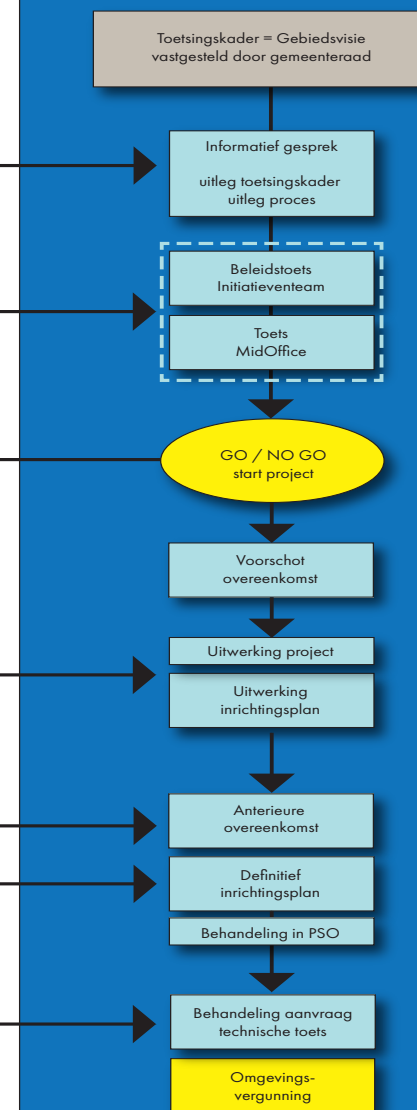
De gemeentelijke kosten worden per project verhaald via een anterieure overeenkomst, eventueel met behulp van een verdeelsleutel. In dit kostenverhaal zit dan ook een bijdrage voor binnenplanse en bovenplanse voorzieningen en maatregelen in het openbaar gebied, plankosten, evenals een doorbelasting naar rato van de vooraf gemaakte kosten om de plannen voor dit gebied te faciliteren (de gebiedsvisie). Uitgangspunt is dat de kosten verdeeld worden over meerdere initiatiefnemers. Uitgangspunt is dat de gemeente geen kosten gaat voorfinancieren. Elke initiatiefnemer dient alle kosten (ook bovenplanse kosten) voor te financieren aan de gemeente Almere of hiervoor zorg te dragen. Niet elk pand zal immers transformeren. De gemeente zal tot uitvoering van de werkzaamheden in een openbaar deelgebied overgaan op het moment dat afspraken zijn gemaakt (ondertekende Anterieure Overeenkomst) en de zittende bedrijven en omwonenden betrokken zijn bij de geplande aanpassingen

in de openbare ruimte van de woonomgeving. De overeenkomsten moeten de kosten dekken.

INITIATIEFNEMER



GEMEENTE



Afbeelding: processchema vergunningen IAT schema zie bijlagenboek

9. Samenvatting

9. Samenvatting

toetsingskader

Gerelateerd aan de Principles zijn in de hoofdstukken 5 tot 7 per opgave de voorwaarden en wensen geformuleerd die dienen als toetsingskader:

5. DIVERSITEIT VERGROTEN:
PROGRAMMA WERKEN EN WONEN
6. STEDELIJKE RUIMTE:
RUIMTELIJK KADER
7. LEEFBAARHEID:
ONTWERP GEZONDE SYSTEMEN

Naast alle eisen en wensen die in deze gebiedsvisie genoemd zijn, moeten de plannen (vanzelfsprekend) ook voldoen aan alle eisen uit Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, etc. zoals deze gelden op het moment van planvorming en indiening. Hieronder vallen besluiten, vastgestelde nota's en verordeningen zoals het Bouwbesluit, de Nota Parkeernormen, de Huisvestingsverordening.

Het beleid van de gemeente Almere is constant in ontwikkeling. Mocht er na de vaststelling van deze gebiedsvisie nieuw beleid worden vastgesteld dan geldt het nieuwe beleid als uitgangspunt.

5. DIVERSITEIT VERGROTEN

Programma Werken

5.1 Voorwaarden

- ➔ De bedrijvigheid en werkgelegenheid valt binnen de aangegeven schaal en categorie per bouwblok; werkniveaus zijn gedefinieerd in de leidraad aanvullende functies/staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging zoals opgenomen in het bijlagenboek bijlage 19;
- ➔ Werkfuncties en aanvullende functies toevoegen voor een aantrekkelijke en gevarieerde leefomgeving in de op de kaart hiernaast aangewezen plinten (begane grondlaag): paarse markering; minimaal 50% van de plint (gevelaanzicht) is een werkfunctie of aanvullende functie;
- ➔ Minimaal 7.000 m² werkfuncties in het gebied en per bouwblok behouden/toevoegen; daarbij per bouwblok ABCDEFGH de tabel hiernaast aanhouden;
- ➔ Minimaal 10% van de werkfuncties per bouwblok zijn buurt/wijk gerelateerde voorzieningen/aanvullende functies, die een aantrekkelijke en gevarieerde leefomgeving bevorderen of semi commerciële functies;
- ➔ Van deze uitgangspunten mag alleen gemotiveerd afgeweken worden bij onvoorziene economische of andere omstandigheden, die tijdens planvorming niet bekend waren. Afwijken van programma moet goed onderbouwd zijn en worden goedgekeurd.

Programma Wonen

5.2 Voorwaarden

- ➔ Woningtypologie: 100% gestapeld;
- ➔ Woningcategorie/segment en woninggrootte (van/ tot m² woonoppervlak) past in het programma (zie tabel hiernaast);
- ➔ Woninggrootte en woningcategorie varieert binnen het bouwblok/gebouw;
- ➔ Elke woning/appartement groter dan 50 m² heeft een buitenruimte zoals tuin, balkon, (dak)terras gerelateerd aan de woninggrootte;
- ➔ Bij ontwikkeling door een toegelaten instelling zijn minimaal 30 % van de woningen een gereguleerde huurwoning;
- ➔ Alle huurwoningen blijven minimaal 30 jaar in het betreffende segment;
- ➔ Voor realisatie van gereguleerde huurwoningen moet uitrustingsplaatsvinden met sociale huurwoningen in de 'Binnenring' Almere Haven ;
- ➔ De gereguleerde huurwoningen worden verhuurd via een toegelaten instelling en volgens de spelregels van de huisvestingsverordening;
- ➔ Alle woningen worden gedurende drie maanden als eerste aangeboden aan inwoners van Almere Haven.

5.2 Wensen

- ♥ Voorstel voor regeling die doorstroming binnen Haven bevordert;
- ♥ Een uiteindelijke menging van 75% wonen en 25% werken/voorzieningen in het gebied wordt nagestreefd;
- ♥ Een collectieve buitenruimte zoals tuin of dakterras per bouwblok.

9. Samenvatting

voorwaarden en wensen

Programma Wonen

5.2 Voorwaarden voor afwijking (woonprogramma)

De gemeente Almere mag om haar moverende redenen maatwerk toe passen, indien een initiatief een goed gedifferentieerd programma heeft, met veel ruimtelijke kwaliteit dat afwijkt van de voorgenomen woningverdeling en voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- ➔ Middeldure huur en/of vrije sector mag vervallen - mits dit koop wordt en/of sociale huur;
- ➔ Categorieën mogen tussen ontwikkelingen uitgewisseld worden (mits dit geborgd is in anterieure overeenkomsten);
- ➔ Indien 100% sociale huur in één gebouw, dan mogen de andere categorieën in hetzelfde gebouw vervallen/afgeweken worden van de percentages in hetzelfde gebouw;
- ➔ Indien 100% koopsector in één gebouw, dan mogen de andere categorieën in hetzelfde gebouw vervallen/afgeweken worden van de percentages in hetzelfde gebouw;
- ➔ Indien op gebiedsniveau (nieuw laadniveau) al reeds is voorzien in een categorie, dan vervalt de minimum eis voor deze categorie.

Wonen en werken op maat

5.3 Wensen

- ♥ Experimenten 'wonen op maat, bijvoorbeeld;
 - vernieuwende plattegronden voor studio's voor de jonge (of oudere) doelgroep/starters, waarbij woningen zelf ingedeeld kunnen worden of waar kleine woningen effectief worden ingericht door special mee ontworpen inrichtingselementen (klein wonen/tiny housing);
 - flexibel gebruik en inrichting van de woningen (wonen en werken), bijvoorbeeld woningen met atelierruimte voor kunstenaars of woningen met ruimte voor zeer kleine dienstverlenende bedrijven, bij voorkeur in plinten (begane grond);
 - woningen voor speciale doelgroepen, bijvoorbeeld; voor mensen met beperkingen;
 - samenvoegen van woningen mogelijk maken;
 - zelf indelen en inrichten woning;
 - tiny torens (smalle huizen op maat) alleen op restkavels waar stapeling geen optie is.

6. STEDELIJKE RUIMTE

VOOR ALLE RANDVOORWAARDEN ZIE OOK VLEKKENPLAN PAGINA 56-57.

Stedelijke netwerken

6.1 Voorwaarden

- ➔ Bebouwing langs de Noorderdreef vormt een representatieve stedelijke bebouwing en geeft oriëntatie en identiteit aan het entree van Almere Haven, bijzondere aandacht voor een harmonische ensemblevorming zodat De Paal als geheel (buurt) wordt waargenomen vanuit de dreef;
- ➔ De hoekpunten, met name de wijkentree (Paal 1, 23,24) en de kruispunten van dreven (Paal 14, 35) dienen als oriëntatiepunten langs de dreven en zijn zorgvuldig vormgegeven.
- ➔ Bebouwing langs de busbaan vormt een representatieve rand van busbaan en parkrand; de schaal en maat van de bebouwing loopt op van woonwijk naar dreef;
- ➔ Bebouwing langs de gracht en fietsstraat vormt begeleiding voor de fietsroute, maakt kwalitatieve rand naar de watergang en sluit aan bij schaal, maat en karakter van de woonwijk. Bijzondere aandacht voor schaal, maat en vormgeving bij de hoekpunten.
- ➔ Geen achterkanten en parkeren aan de zichtgevels.

9. Samenvatting

voorwaarden en wensen

Fiets- en wandelroutes

6.2 Voorwaarden

- Stedelijk fietsnetwerk verbeteren door twee hoofdfietsroutes te verbinden: fietsroute Steigerdreef helder en direct aansluiten aan fietsstraat/hoofd-fietsroute De Paal (doorvoeren langs busbaan of ontsluitingsweg /als fietsstraat uitvoeren);
- Veilige en korte fiets- en wandelroutes naar de bushaltes Steiger en De Gouwen garanderen door:
 - Onderdoorgangen Noorderdreef/Steigerdreef en wandelroutes naar bushaltes optimaliseren (routes zonder onderbrekingen, veiliger, meer zicht en licht);
 - Overheenviad/brug, Krombrug en pad tussen Kromgouw en Paalbrug blijven behouden en goed onderhouden;
 - Paden, bruggen en onderdoorgangen in de directe omgeving sociaal veilig en inclusief maken en houden (verlichting, drempelvrij, groen onderhouden, voetpaden minimaal 2m breed, entrees en verblijfsruimtes op route oriënteren).

Openbare groenstructuur

6.3 Voorwaarden

- De groene omgeving (grachtenstructuur en twee groene parkjes/velden ten noorden en zuiden) blijven behouden, worden goed onderhouden en uitgebreid met informele wandelpaden langs het water;
- De herontwikkeling van de Paal levert een bijdrage aan de verbetering van de groene omgeving:
 - Een centraal groen plein De Paal inrichten met kwalitatieve beplanting, speel- en ontmoetingsruimte;
 - Langs grachten en fietspaden de biodiversiteit en natuurkwaliteit versterken met meer wilde en inheemse planten (volgens het Waterplan Almere);
 - Zinvolle functies en inrichtingselementen en halfverharde, informele wandelpaden toevoegen in de openbare groene ruimte (aan het water en de groene parkjes/velden);
 - Extra waterbergingsvoorzieningen toevoegen waar mogelijk, bijvoorbeeld wadi's in bermen langs dreef en busbaan.

Een 'Typisch Haven' identiteit

6.4 Voorwaarden

- Per gevellijn wordt ruimte gemaakt door beeldkwaliteit, schaal, maat en oriëntatie:
 - Stedelijke gesloten bebouwing maken aan Noorderdreef (minimaal 4, maximaal 6 lagen plus kap) en busbaan (oplopend van 3 naar 6 lagen plus kap) met groene ruimte aan halfopen binnenhoven, pleinen, daken en gevels aan geluidsluwe kant;
 - Kleinschaligere bebouwing maken aan waterkant/ fietsroute (3-4 lagen) met groene binnenhoven en uitzicht naar grachtzijde.
- Toekomstige bouwvolumes vallen binnen de aangegeven bouwvlakken en corresponderen met omgeving (doel: samenhangende buurt);
- Voldoet aan minimale en maximale bouwhoogte en aan het principe voor hoogteontwikkeling: geleidelijk opbouwen van woonwijk (3-4) naar dreef (5-6 plus kap);
- Voorkanten gesloten op de lijn bouwen (dreef en busbaan), afwijken van gevellijn maximaal 1,5m (gracht/ fietsstraat); halfopen bebouwing vanaf de 3e bouwlaag (gracht/fietsstraat) en 4e bouwlaag (dreef) is een optie.

9. Samenvatting

voorwaarden en wensen

Bebouwingshoogtes en ruimtelijke contouren

6.5 Voorwaarden

- Per gevellijn wordt ruimte gemaakt door beeldkwaliteit, schaal, maat en oriëntatie:
 - Stedelijke gesloten bebouwing maken aan Noorderdreef (minimaal 4, maximaal 6 lagen plus kap) en busbaan (oplopend van 3 naar 6 lagen plus kap) met groene ruimte aan halfopen binnenhoven, pleinen, daken en gevels aan geluidsluwe kant;
 - Kleinschaligere bebouwing maken aan waterkant/fietsroute (3-4 lagen) met groene binnenhoven en uitzicht naar grachtzijde.
- Toekomstige bouwvolumes vallen binnen de aangegeven bouwvlakken en corresponderen met omgeving (doel: samenhangende buurt);
- Voldoet aan minimale en maximale bouwhoogte en aan het principe voor hoogteontwikkeling: geleidelijk opbouwen van woonwijk (3-4) naar dreef (5-6 plus kap);
- Voorkanten gesloten op de lijn bouwen (dreef en busbaan), afwijken van gevellijn maximaal 1,5m (gracht/fietsstraat); halfopen bebouwing vanaf de 3e bouwlaag (gracht/fietsstraat) en 4e bouwlaag (dreef) is een optie.

Plinten

6.6 Voorwaarden

Volledige transformatie van gebouwen en nieuwbouw:

- Invulling plinten langs fietsstraat, wijkentree, ontsluitingswegen volgens staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging (pagina 42-43 bijlagenboek) en economisch advies/locatiegids;
- Minimaal 50 % van de plinten (voorkanten) zijn gevuld met geschikte aanvullende functies op de aangegeven plekken (zie kaart pag. 23 of 54);
- Ook bij woningen op begane grond kent de plint een verbijzondering;
- Gevel blijft geaard, heeft horizontale geleding en is geïntegreerd in het gehele gevelbeeld;
- Plintheogte op plekken met gemengde functies minimaal 4,5m;
- Geen parkeren en ondergeschikte functies aan de voorgevels (dreef, busbaan, fietsstraat)

Beeldkwaliteit gevels

6.7 Voorwaarden

- De identiteit/beeldkwaliteit is typisch Almere Haven: ontspannen, horizontaal, geaard, vaak met daken, weinig rechte lijnen en is van natuurlijke materialen met weinig contrasterende kleuren; De bebouwing langs de dreef en busbaan is gesloten en biedt geen zicht op parkeeroplossingen, bergingen of nutsruimtes.
- Evenwichtige, alzijdige, plastische, goed gedetailleerde gevels met horizontale geleding, niet monolithisch;
- Materiaalcombinaties uit baksteen, hout, cortenstaal;
- Natuurlijke kleuren, lichtere tot roodbruine tinten, weinig contrasterend;
- Het optoppen en aanbouwen onderscheidt zich van de onderbouw door materialisatie en vormt een nieuwe heldere hoofdvorm;
- Welstandsbeleid toepassen voor bebouwing aan Noorderdreef (welstandsnota 2018 pagina 13).

Beeldkwaliteit kavels en hoven

6.8 Voorwaarden openbare ruimte

- Inrichtingsplan openbare ruimte opstellen, waarbij materiaal en kleur openbare ruimte past bij woonwijk Almere Haven.

6.8 Voorwaarden inrichting eigen terrein

- Terreininrichting heeft zo weinig mogelijk verharding;
- Vergroenen binnengebied/hoven op eigen terrein: minimaal 20% van het kaveloppervlak wordt kwalitatief en zoveel mogelijk aaneengesloten groen (duurzame bomen en beplanting); indien het niet anders kan mag een klein deel daarvan gemotiveerd gecompenseerd worden op de daken;
- Met name het gebied direct grenzend aan het openbare gebied groen inrichten;
- Erfafscheiding is altijd groen, geen hekwerken, voortuinen meer dan 1,5m diep, geveltuinen, lage hagen maximaal 0,8 m hoog;
- Erfafscheiding is niet verplicht;
- De relatie tussen woning/gebouw en buitenwereld is open en helder vormgegeven, waar mogelijk groen, inclusief en uitnodigend voor ontmoetingen, spelen en ontspannen;
- Speelplekken en/of ontmoetingsruimte gerelateerd aan doelgroep;
- Elke woning heeft een buitenruimte die groen ingericht kan worden;
- Elke woning kijkt uit op een groene plek;
- Terreininrichting wordt afgestemd met inrichtingsplan openbare ruimte;
- Beheertoets uitvoeren bij stadsruimte.

6.8 Wensen

- ♥ Meer dan 20% van het kaveloppervlak groen inrichten met duurzame bomen en beplanting;
- ♥ Parkeren op maaiveld in halfverharding
- ♥ Groene daken en gevels.

7. Leefbaarheid

Gezonde, veilige en schone buurt

7.1 Voorwaarden

- De transparante woningentrees zijn helder vormgegeven, zichtbaar vanuit de openbare weg en ook 's avonds goed verlicht;
- Woningentrees zijn aan straatzijde gesitueerd;
- Wayfinding: heldere drempelvrije routes (minimaal 2m breed), overzichtelijke inrichting van het eigen terrein;
- Hulpdiensten/taxidiensten kunnen goed voorrijden en opstelplekken zijn toegankelijk
- Voetpaden aanleggen (rode stippellijn); waar nodig op eigen terrein als het straatprofiel het niet anders toelaat (volgens materiaalstaat beheer);
- Plekken voor inzameldepots en papierophaal-punten inpandig of logisch in terreininrichting en openbare ruime integreren;
- Bedrijfsafval inpandig (nieuwe ontwikkelingen);
- Bedrijfsafval uit zicht plaatsen bij nieuwe terreininrichting van bestaande bedrijfspanden.

7.1 Wensen

- ♥ Actief beheer in ontwikkelingsfase organiseren (voorkomen verloedering).

Parkeren in balans

7.2 Voorwaarden

- Integraal voorstel op mobiliteit, programma en vergroenen;
- Voldoen aan parkeernorm en kwaliteitseisen nota parkeerbeleid en mobiliteitsvisie 2020-2030;
- Gebouwd parkeren (auto, fiets, scooter, scootmobiel) op eigen terrein is vereist; uit het zicht vanuit de openbare wegen en paden;
- Voorzieningen elektrisch laden volgens Concept parkeernota parkeerbeleid en EPBD III (onderdeel van bouwbesluit) zijn vereist;
- Parkeerplaatsen op openbaar terrein t.b.v bezoekers, bedrijven en al bestaande woningen blijven behouden;
- Inritten worden in afspraak met de gemeente zo nodig aangepast, maximaal een in/uitrit bij gebouwd parkeren aan de aangegeven straatzijde per bouwblok/kavel.

7.2 Wensen

- ♥ Duurzame mobiliteit stimuleren
- ♥ Minder autogebruik stimuleren (concepten voor autoarm, auto delen)
- ♥ Parkeermanagement

Geluidskwaliteit

7.3 Voorwaarden

- ➔ Nieuwbouw langs de Noorderdreef dient zoveel mogelijk aaneengesloten te zijn om als afscherming te functioneren voor het achterliggende gebied;
- ➔ Gebouwen met woningen voldoen aan de Wet geluidhinder om een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen:
 - Bij overschrijding van de voorkeurswaarde dienen zo mogelijk hogere waarden te worden vastgesteld vanwege de Noorderdreef en De Paal;
 - Bij overschrijding van de maximaal vast te stellen hogere waarde kunnen inventieve oplossingen worden toegepast zodat het geluidniveau op de te toetsen gevel voldoet aan de maximaal vast te stellen hogere waarde;
 - Elke woning heeft minimaal één verblijfsruimte met een geluidsluwe gevel en/of geveldeel met tenminste één te openen raam;
 - Gestreefd moet worden om slaapvertrekken te situeren aan een geluidluwe zijde;
 - Voor woningcomplexen waar bij één of meerdere woningen redelijkerwijs geen geluidluw geveldeel kan worden gerealiseerd, kan voor die betreffende woningen worden afgezien van een geluidluw geveldeel mits de voorkeurswaarde bij minimaal één geveldeel van de betreffende woning met niet meer dan 5 dB wordt overschreden;
 - Bij niet zelfstandige woonruimten (verpleeg- en verzorgingshuizen, studentenhuisvesting, e.d.) of woningen met een zelfstandig woonoppervlakte van minder dan 30 m², worden op individueel woningniveau geen voorwaarden gesteld. Op gebouwniveau dient echter minimaal 50% van de wooneenheden te zijn gesitueerd aan een gevel met een geluidbelasting niet hoger dan de voorkeurswaarde plus 5 dB (exclusief 5 dB aftrek ex. Art. 110g Wet geluidhinder);
 - Geluidisolatie tussen woningen dient zoveel mogelijk te voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit.

Milieuruimte bedrijven

7.4 Voorwaarden

- ➔ Voldoende woon-en leefklimaat voor woningen en andere gevoelige functies dient te allen tijde gewaarborgd te zijn:
 - Er mogen geen woningen en andere milieugevoelige functies worden gebouwd binnen de vergunde milieuruimte van bedrijven en nutsruimtes, waarbij afstanden te meten zijn vanuit de kavelgrens of waar aangegeven vanuit de bron (tankstation)- zie kaart hiernaast;
 - Feitelijk hinder door geluid, geur, gevaar, elektromagnetische straling zijn door ontwikkelende partij te onderzoeken en aan te tonen;
 - Soms kan de milieuruimte (geluid, geur, gevaar) worden verkleind, door bv. bij de bron (bedrijf) of bij de ontvanger (woning) maatregelen te treffen. Dit dient door ontwikkelende partij te worden onderzocht en te worden gevolgd door afspraken over uitvoering en financiering van de maatregelen in Anterieuere Overeenkomst en een juridische vastlegging van een kleinere milieuruimte in overleg met de Omgevingsdienst Flevoland Gooi- en Vechtstreek (OFGV);
 - Initiatiefnemer moet onderbouwen dat initiatief voldoet aan eisen.

Duurzaam bouwen

7.5 Voorwaarden

- ➔ Nieuwe woningen worden op basis van de Warmtevisie Gemeente Almere voorzien van een alternatieve warmtebron (gasloos):
 - Individueel: stand alone duurzame energievoorziening;
 - Kleinschalig collectief: blokverwarming (lage temperatuur warmtenet);
 - Collectief: (optioneel) aansluiting aan warmtenet Haven (in ontwerp);
 - Duurzame opwekking zoals zonnepanelen op het dak/gevel;
- ➔ Nieuwe woningen moeten voldoen aan de wettelijke eisen betreft isolatiewaarde en energieverbruik:
 - Isolatie: Beng norm vereist bij nieuwbouw;
 - Minimaal energielabel A (bouwbesluit);
 - Verlagen energierekening ('nul op de meter')/energiepositief, vereist bij nieuwbouw;
 - Duurzame opwekking zoals zonnepanelen op het dak/gevel;
- ➔ Bij transformatie en nieuwbouw wordt permanente bebouwing gerealiseerd; (tijdelijke huisvesting bedrijven (tijdens bouwfase) die willen blijven in het gebied is mogelijk;
- ➔ Sloopmateriaal en bouwstoffen komen terecht in de circulaire economie / worden volgens de wettelijke eisen afgevoerd (afvalloze stad);
- ➔ Leidingenplan aanvragen bij K&L, t.b.v. check of leidingennet voldoet aan toekomstige functie; ev. aanvullende maatregelen worden vastgelegd in AO;
- ➔ Voldoen aan duurzaamheidsagenda

9. Samenvatting

voorwaarden en wensen

7.5 Wensen

- ♥ Beng norm (isolatie) bij transformatie;
- ♥ Verlaging van de energierekening ('nul op de meter') bij transformatie;
- ♥ Groene gevels en daken;
- ♥ Ruimte voor inzameling grondstoffen in gebouw/blok.
- ♥ gebruik duurzame materialen (duurzaamheidsagenda)

Klimaatadaptief bouwen

7.6 Voorwaarden

- ➔ Bij herontwikkeling wordt klimaatbestendig ingericht;
- ➔ Ontwerpeisen ter voorkoming van wateroverlast:
 - Bij een bui met een herhalingstijd van 2 jaar mag er geen water op straat staan. Bij oppervlakkige afvoer dient het water bij deze bui binnen de molgoot te blijven;
 - De Paal moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 70 mm in één uur, waarbij hemelwater niet wordt afgewenteld op uitgegeven gebied;
 - Er dient rekeningen te worden gehouden met afstroming van regenwater van percelen van derden op de openbare ruimte;
 - Minimale levensduur van 25 jaar voor de bovengrond en 60 jaar voor voorzieningen in de ondergrond
 - Uitgangspunt is dat er geen infiltratie in het groen plaatsvindt tijdens de maatgevende neerslagsituatie.
- ➔ Ontwerpeisen ter voorkoming van hittestress:
 - Het verhardingsoppervlak dient te worden geminimaliseerd en grote verharde oppervlakken te worden voorkomen;
 - Waar mogelijk dient schaduwrijk groen te worden toegepast dat is afgestemd op functie en gebruik van het gebied, bijvoorbeeld schaduwplekken creëren met fonteintjes/pergola's bij ontmoetingsplekken en bladerrijke bomen planten;
 - De loopafstand van gebouwtoegang tot schaduwrijk groen dient maximaal 300 meter te zijn;
 - Gevelbeschaduwing door groene gevels/daken;
 - Vaste zonbescherming voor geveldelen (westen, zuiden), keuze gevelkleuren;

Natuurkwaliteit, ecologie

7.7 Voorwaarden

- ➔ Bij geveelaanpassing (transformatie) en bij sloop/nieuwbouw: onderzoek naar aanwezigheid van nesten/vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten (hier: huismussen en dwergvleermuizen);
- ➔ Behoud van nestplaatsen van beschermde soorten: voldoen aan wettelijke bepalingen vereist.

7.7 Wensen

- ♥ Natuurinclusief bouwen stimuleren door aan bieden van (nieuwe) nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen;
- ♥ Waar mogelijk groene daken en gevels toevoegen met optie voor stadstuinen en moestuinen;
- ♥ Leefgebied voor wilde bijen bevorderen door veel bloeiende planten, open zandbodem, gras-betontegels op parkeerplaatsen, bijenhôtels.

9. Samenvatting

overzicht invulling plinten met werkfuncties

Bouwblok	Schaalniveau werkfuncties	Minimaal m ² bvo werken
A	1 – 3 en 5	1.200
BC	1 – 4	1.500
H	5	1.300*
DE	1 – 3	1.000
FG	5	2.000*
Totaal		7.000

* bestaande bedrijfsfuncties (niet getransformeerd)

Schaalniveaus werkfuncties:

1	maximaal 25% van de woning mag als werkruimte gebruikt worden
2	kleinschalige werkruimte in combinatie met woning of zelfstandig (kleiner dan 50 m ²)
3	grotere werkruimtes en bevolkingsvolgende voorzieningen (50-150 m ²)
4	Bedrijfsruimte, kantoor, dienstverlening (kleiner dan 150 m ²)
5	bestaande bedrijven



A - E
BOUWVLAK
TRANSFORMATIE



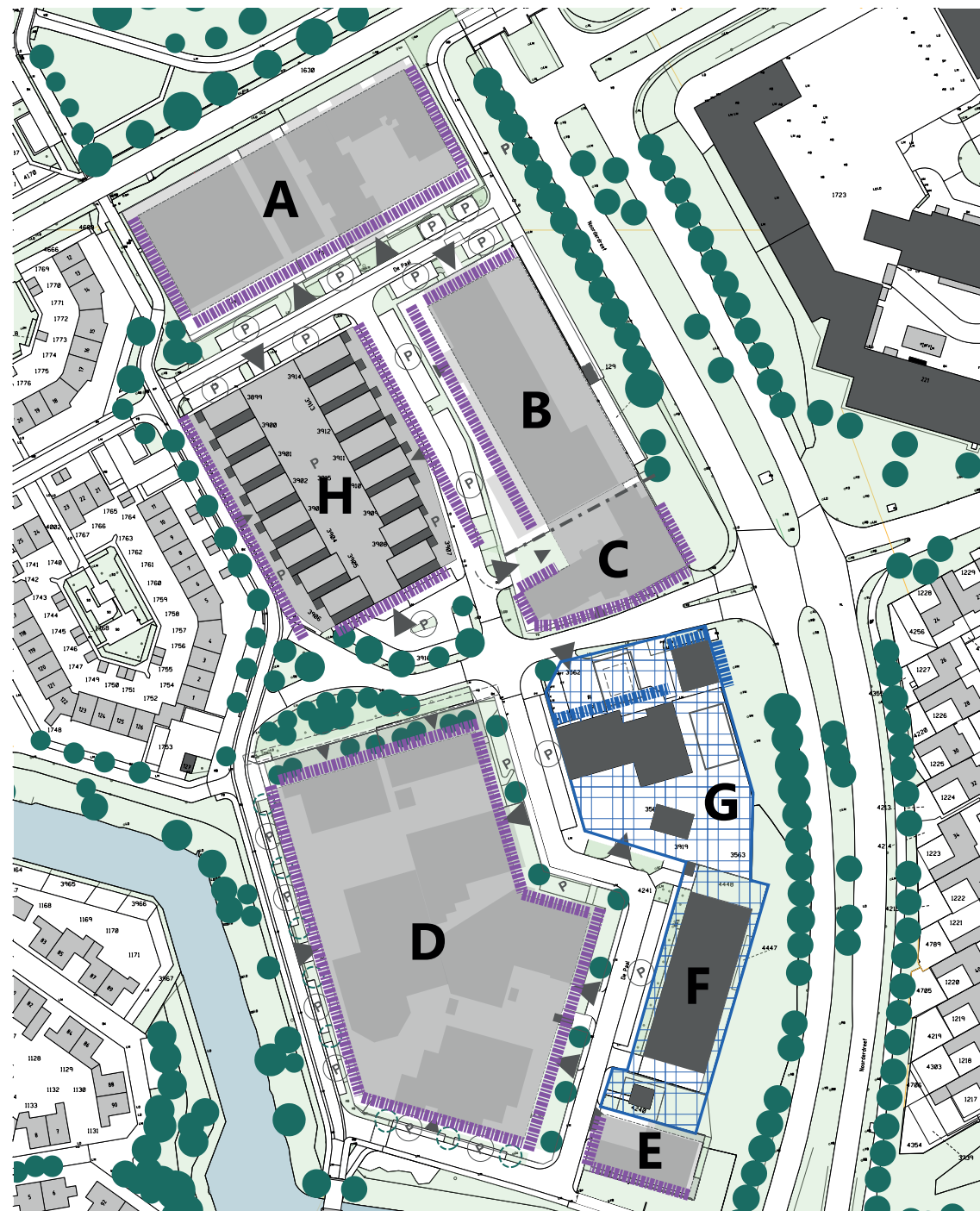
MINIMAAL 50% PLINTFUNCTIE



F - G
GEEN TRANSFORMATIE

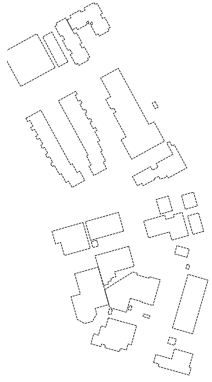


100% PLINTFUNCTIE

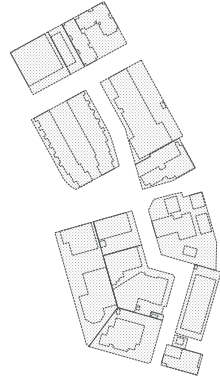


9. Samenvatting

vlekkenplan ontrafeld - de layers



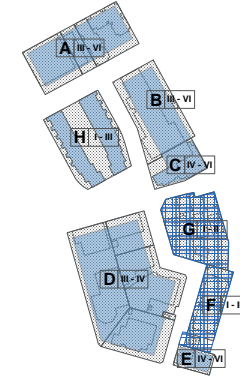
GEBOUWEN (BESTAAND)



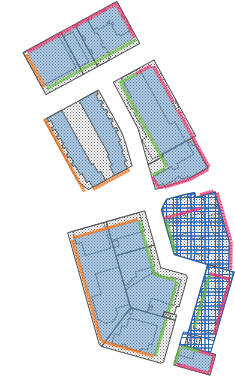
KAVELS (BESTAAND)



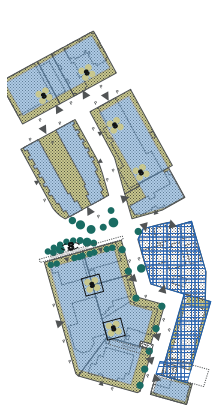
VOORTUINEN



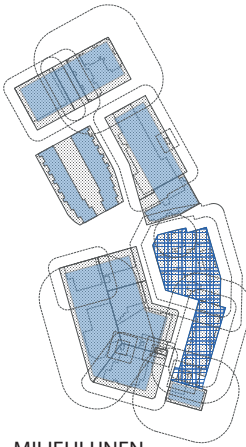
BOUWVLAKKEN



VOORKANTEN ('ZICHTLIJNEN')



GROENE ENTREES

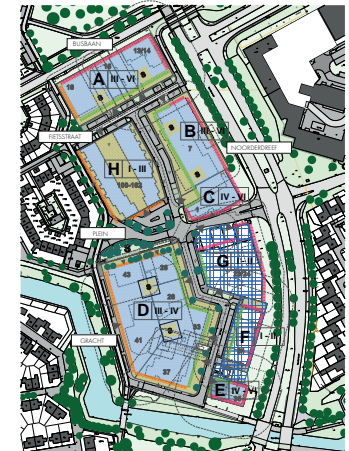


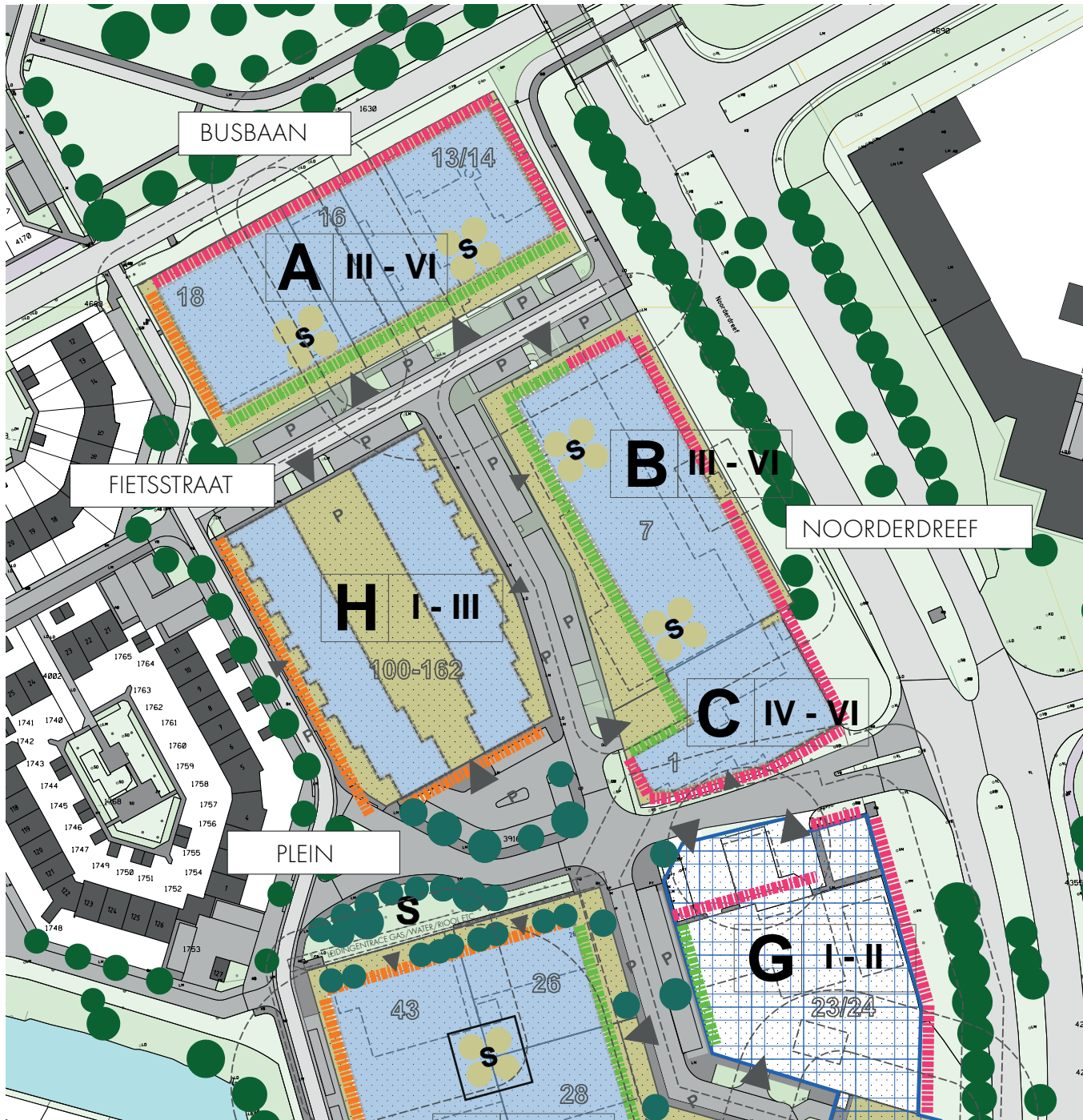
MILIEULIJNEN

ALMERE HAVEN DE GOULVEN - GEBIEDSVISIE DE PAAL

- BEBOUWING**
- BESTAANDE BEBOUWING WIK
 - BESTAAND BEDRIJFSGEBOUW
 - KAVELGRENZ
 - TRANSFORMATE MAAT WOKEN EN WERKEN
 - GEEN TRANSFORMATE MAAT WOKEN
- BOUWVOLUME, PARKEREN**
- BOUWVLAK
 - BOUWHOOGTE MINIMAAL*
 - BOUWHOOGTE MAXIMAAL*
- PARKEREN**
- ENTREEZIJDE WOKINGEN
- BEELDKWALITEIT**
- HOOGDEBREEF EN BUSBAAN
 - GRACHT EN RIJSTRAAT
 - BRINNENDE EN HOVEN

- MOBILEIT**
- HOOFDSTRUCTUUR (DREE BUSBAAN)
 - BUIJRONSTELLING / RIJSTRAAT
 - RIJSTRAAT
 - VOETPADEN OP EIGEN TERREIN
 - OPRIJBAAR PARKEREN
 - MAKEN EIGEN TERREIN
 - RIJST WOKEREF EN PARKEREGARAGE
- LANDSCHAP / GROEN EN WATER**
- WATER
 - OPRIJBAAR GROEN
 - BOMEN
 - SPEEL-/ONTMOETINGSRUIMTEN
 - VOORTUIN
 - HOVEN
 - ACHTERTUIN / BINNENTUIN








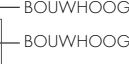
9. Samenvatting

layout/vlekkenplan met voorwaarden

BEBOUWING

-  BESTAANDE BEBOUWING WIK
-  BESTAAND BEDRIJFSGEBOUW
Bestaande bedrijven zijn beschermd
transformatie is optie, geen verplichting
-  KAVELGREN
actuele situatie eigendom
-  TRANSFORMATIE NAAR WONEN EN WERKEN
Noorderdreefzijde, busbaan, gracht en fietsstraat zijn voorkanten;
Voorkanten bindend op de lijn bouwen; afwijken van gevellijn minimaal 1,50m;
Parkeren op eigen terrein, niet zichtbaar aan voorkanten
(met uitzondering van woonwerkkavels);
Maatregelen nemen i.v.m. milieuvloeden (geluid, geur, gevaar)
van bestaande bedrijven binnen de aangegeven afstanden
-  GEEN TRANSFORMATIE NAAR WONEN
Bestaande bedrijven en noodzakelijke voorzieningen

BOUWVOLUME, PARKEREN


-  BOUWVLAK
 -  BOUWHOOGTE MINIMAAL*
 -  BOUWHOOGTE MAXIMAAL*
- * goothoogte bij gebouw met dak

PARKEREN







parkeren op eigen terrein, uit het zicht in hoven of parkeergarages, waar aangegeven (en waar al aanwezig) langs de straat

-  ENTREEZIDE WONINGEN

BEELDKWALITEIT

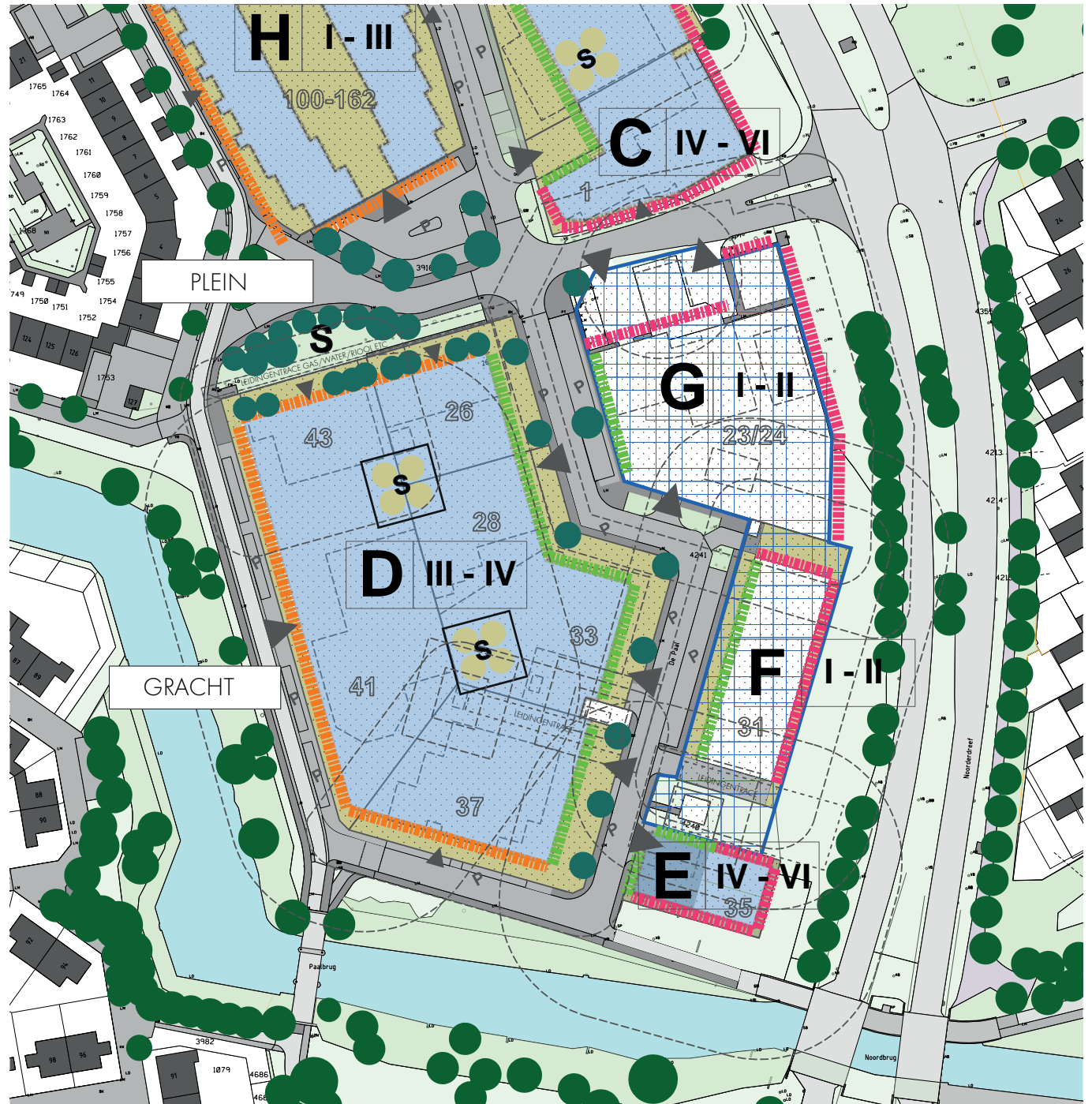
-  NOORDERDREEF EN BUSBAAN
Stedelijk - gevarieerd, plastisch,
niet monolithisch, ensemblevorming;
dreefzijde geluidwerend, hofzijde halfopen
hoven, buitenruimes bij woningen, geen parkeren
-  GRACHT EN FIETSSTRAAT
Dorps - gericht op woonomgeving en gracht
'dorps kenmerken' Haven, (kleinschaliger)
binnenhoven/tuinen, buitenruimte bij woningen,
parkeren langs de straat alleen waar het is aangegeven
-  BINNENZIDE EN HOVEN
Groen - gevel gericht op halfopen groene hoven
tuinen, spel- en ontmoetingsplekken, buitenruimte bij woningen,
daktuinen zijn overal een optie, parkeren langs de straat mogelijk

MOBILITEIT

-  HOOFDSTRUCTUUR (DREEF, BUSBAAN)
-  BUURTONTSLUITING / FIETSSTRAAT
-  FIETS- EN WANDELPADEN
-  VOETPADEN OPENBAAR
-  VOETPADEN OP EIGEN TERREIN
-  OPENBAAR PARKEREN
-  PARKEREN EIGEN TERREIN
-  INRIT WOONERF EN PARKEERGARAGE

LANDSCHAP / GROEN EN WATER

-  WATER
-  OPENBAAR GROEN
-  BOMEN
-  SPEEL-/ONTMOETINGSPLEKKEN
-  VOORTUIN
minimaal 1,5 m diep met groene erfafscheiding;
noodzakelijke voetpaden
-  HOVEN
groen; open naar straatzijde; minimaal 300m²
met speelgelegenheid en groene erfafscheiding
-  ACHTERTUIN / BINNENTUIN



9. Samenvatting

3D beelden

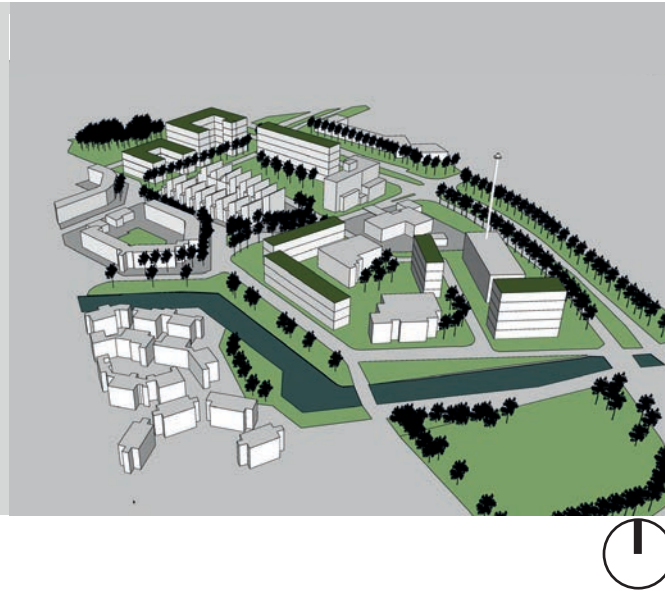
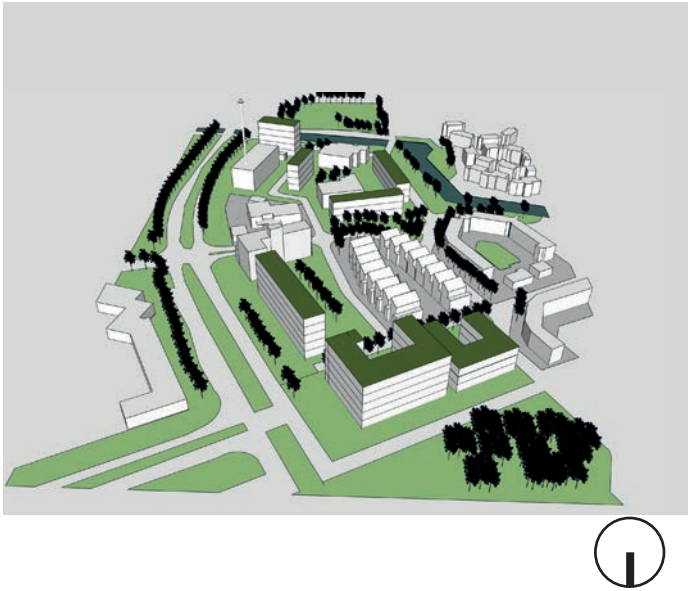
3 D studies laten voorbeelden zien hoe de randvoorwaarden vertaald zouden kunnen worden naar bouwvolumes met onderlinge samenhang (buurtvorming).

Alle onderdelen en attributen zijn met elkaar uitwisselbaar en dienen alleen als inspiratie om te laten zien dat met de voorgeschreven bouwvolumes/hogtes een buurt gevormd kan worden.

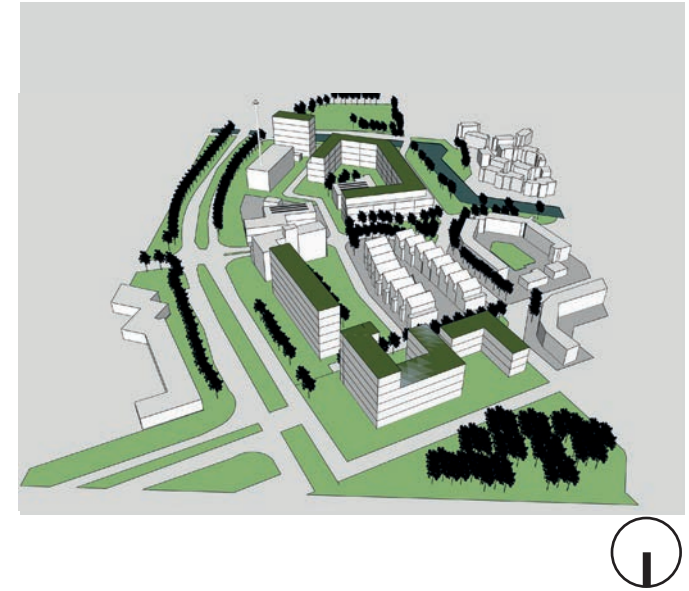
Er zijn verschillende combinaties te zien die zich oriënteren aan de gegevens die wij op dit moment hebben betreft de wensen van eigenaren. Het vormen van bouwblokken is samen met andere eigenaren of apart mogelijk.

De Beelden 1-3 zijn 3 scenario's; altijd een keer gezien vanuit de noordkant als men Almere Haven binnenkomt bij het kruispunt van de Noorderdreef met de busbaan en de Steigerdreef, en een keer gezien vanuit de zuidkant als men fietsend over de Paalbrug komt.

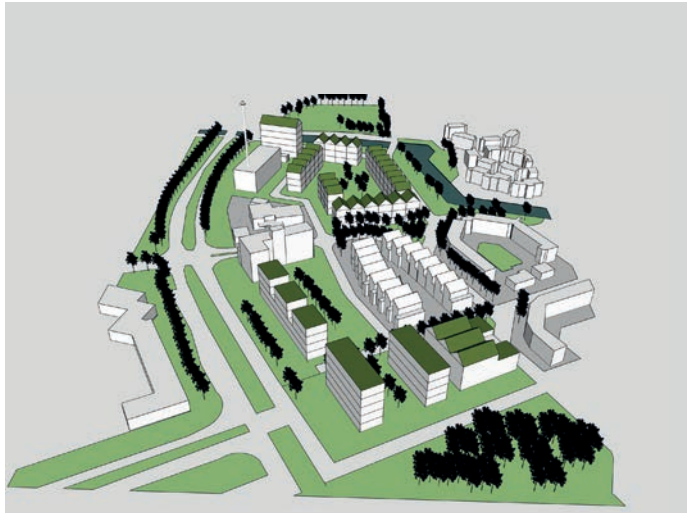
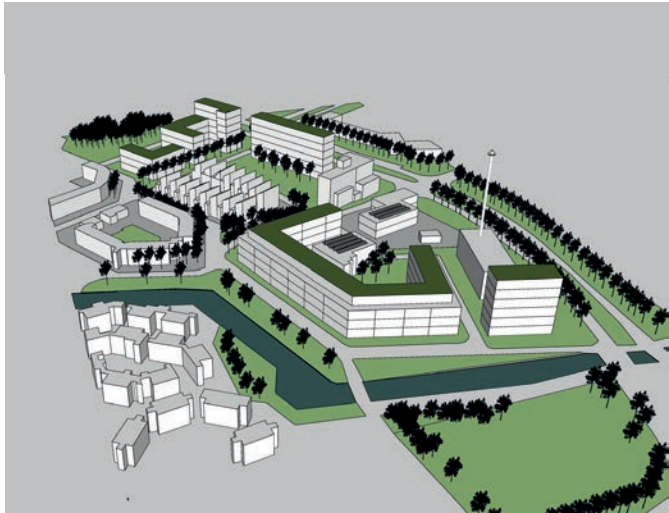
Beeld 1



Beeld 2



Beeld 3



COLOFON



GEMEENTE ALMERE STEDELIJK BELEID
TRANSFORMATIETEAM

20230802 vastgesteld door gemeenteraad 20231307

Gemeente Almere

