

**Planvisie**  
**Ten behoeve van**  
**ecologisch woonproject**  
**in Almere**



Vereniging 'De Buitenkans'  
ecologisch wonen en werken Almere.

Versie: 0 (februari 1999)  
Versie: 1 (juli 1999)  
Versie: 2 (september 2001)

## **BIJLAGE: reglement**

### 1.0. Planvisie stedenbouwkundig: algemeen

- Het project richt zich op het realiseren van ongeveer 45 woningen, eventuele gemeenschappelijke ruimtes en de directe leefomgeving rondom de woningen.
- Tevens wordt de mogelijkheid geboden voor woonwerksituaties waarbij de aard van de activiteiten geen hinder voor de directe omgeving mag opleveren en binnen het ecologisch kader past. Voor de werkruimte kan maximaal 25% van het netto totaal oppervlak worden gebruikt. Indien in uitzonderlijke gevallen verhoudingsgewijs meer werkruimte benodigd is dan is hiervoor afzonderlijke afstemming en besluitvorming vereist.
- De woningen zullen voornamelijk koopwoningen zijn. Het streven is om ook enkele huurwoningen te realiseren, waarvoor het totaalproject een bijdrage levert aan de financiering.
- Binnen het plan is er volop ruimte voor openbaar groen, wat ecologisch beheerd wordt.
- Binnen de wijk is er een openbaar gebied voor speelse activiteiten, met aandacht voor de behoeften van alle leeftijden.
- De gehele woonwijk wordt ecologisch beheerd. De vereniging is bereid om hiervoor beheersverantwoordelijkheid te nemen. Bewonersparticipatie bij het beheer wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
- Straatverlichting wordt in principe tot het minimum beperkt, waaraan nog aan de voorschriften voldaan wordt. Eén van de waarden van het leven is dat het overdag licht is en 's nachts donker!
- Er wordt een waterbalans nagestreefd. De intentie is om al het beschikbare hemelwater te hergebruiken voor diverse huishoudelijk doeleinden. (Zoals toiletspoeling, wasmachine, douchen, besproeien van tuinen e.d.). Afhankelijk van de lokale mogelijkheden is de intentie om het teveel aan hemelwater tezamen met het tot de grijswaternorm gezuiverde huishoudelijke afvalwater te infiltreren in de bodem, bijvoorbeeld via één of meer vijvers, die voldoende groot zouden zijn om in tijden van schaarste als buffer te kunnen fungeren. Met het infiltratiewater of vijverwater zouden hemelwatertanks kunnen worden gevuld ten behoeve van huishoudelijk gebruik, indien dit qua energiebalans en economisch haalbaar is.
- Algemeen geldt dat de keuzes er zoveel mogelijk op gericht zijn om de continuïteit van gebruikte hulpbronnen te waarborgen.

### 1.1 Planvisie stedenbouwkundig: locatie

- Gestreefd wordt naar een hoge mate van autonomie op buurtniveau voor voorzieningen, waarvoor dat op deze schaalgrootte haalbaar is, bijvoorbeeld waterbeheer, ruimte voor huisdieren, recreatieve ruimte, mobiliteitsvoorzieningen, eventueel energievoorziening, enzovoorts.
- Het te ontwikkelen plan moet, met recht op een eigen karakter en sfeer, zorgvuldig aansluiten op kwaliteiten van de omgeving en ook een meerwaarde bieden aan de omgeving.
- Gestreefd wordt naar een laagdrempelige toegang tot voorzieningen: een ecologisch verantwoorde afstand ten opzichte van openbaar vervoer, scholen, openbare voorzieningen, enzovoorts.
- Bij de inrichting van de locatie en de situering van de woningen worden alle omgevingsfactoren in de beoordeling meegenomen, zowel storende als versterkende factoren. Te denken valt hierbij aan wegen, (fiets-)paden, vliegtuigen, kabels en leidingen, straling, industrie, groenvoorzieningen, water(beheer), enzovoorts. Voor de start van de bouw wordt er een nulmeting gehouden, waarvan de resultaten als input gelden voor het ontwerpproces.

## **BIJLAGE: reglement**

- Binnen de wijk worden samenhangende perma-culturen nagestreefd op de volgende niveaus: (1) de directe omgeving van gebouwen en het privé-domein, (2) het overgangsgebied van privé domein naar de openbare ruimte, eventueel mandelige gebieden, (3) intensief gebruikte openbare ruimte en (4) extensief gebruikte openbare ruimte.
- De woonbuurt wordt omsloten door een natuurlijk overgangsgebied, bestaande uit een houtsingel en gedeeltelijk een sloot. Deze voegt een essentiële kwaliteit toe aan het totaalplan. De vereniging is bereid om ook voor dit overgangsgebied beheersverantwoordelijkheid te dragen.  
Het beheersplan voor het natuurlijke overgangsgebied dient te bevorderen dat zich een rijke schakering aan dieren- en plantenleven kan ontwikkelen.

### 1.3. Planvisie stedenbouwkundig; infrastructuur

- De keuze van materialen en trajecten van kabels en leidingen dient zorgvuldig rekening te houden met milieuaspecten en gezondheidsaspecten. Eventuele toekomstige aanpassingen moeten mogelijk zijn zonder (te) grote ingrepen.
- Motorvoertuigen en vuilophaalwagens, worden op wegen en paden in de woonbuurt niet toegelaten. Uitgezonderd zijn lichte verhuiswagens (max. 3,5T asdruk) voor noodzakelijk laden en lossen. Zodanige voorzieningen zullen worden getroffen dat voldoende bereikbaarheid voor brandweer en ambulance mogelijk is. De bewoners en bezoekers kunnen hun auto parkeren op een gezamenlijke parkeerplaats vooraan in de woonbuurt. Hiervoor geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,5 per huishouden om te voorkomen dat het parkeerprobleem naar de omgeving wordt doorgeschoven. Daarnaast kan een huishouden deelnemen aan een deelauto met andere huishoudens. In principe één parkeerplaats per huishouden is niet openbaar toegankelijk, zulks om toevloed van auto's van elders te voorkomen. De intentie is alternatief vervoer, zoals hierboven genoemd te stimuleren en daarmee de parkeernorm te verlagen. De hiermee beschikbaar komende (ex-parkeer) ruimte krijgt dan een andere bestemming. Hiermee dient met het ontwerp van de wijk rekening te worden gehouden.
- Er komt een centraal punt voor gescheiden afvalinzameling vooraan in de woonbuurt, zodanig gesitueerd dat huisvuilwagens de buurt niet in hoeven. Voor zover mogelijk wordt tuin- en snoeiafval binnen de buurt zelf gerecycled.
- Bij de planning van wegen en paden wordt voldoende rekening gehouden met de toegankelijkheid ten behoeve van het onderhoud van het openbare gebied en de houtsingel.
- De woonbuurt kent geen gesloten bestrating of verharding, met uitzondering van de gezamenlijke parkeerplaats. De woningen worden ontsloten middels zandwegen, schelpenpaden, houtsnippers of andere open materialen die daarvoor geschikt zijn.
- Onderzocht zal worden of en in welke mate de woonbuurt gebruik zal maken van het rioleringsstelsel. Een microwaterzuivering, waterzuivering met helofytenfilters, en aansluiting op het gemeentelijk stelsel zijn te onderzoeken opties. In elk geval zal belasting van het rioleringsstelsel door hemelwater worden voorkomen, met uitzondering van het hemelwater van de gezamenlijke parkeerplaats.

### 1.4. Planvisie stedenbouwkundig; bebouwing

Binnen het project is er ruimte voor de volgende woningtypen:

- Enkele huurwoningen (maximaal 5)
- Vrije sector woningen in kleine clusters van 3 tot 7 woningen
- Vrije sector woningen als twee onder één kap
- Vrijstaande vrije sector woningen
- Multifunctionele gemeenschappelijke woon/werkruimten

## **BIJLAGE: reglement**

Daarnaast leeft het voornemen om ruimte te bieden aan een nader te definiëren kleinschalige vorm van activiteit afgeleid van het concept van stadsboerderij. De haalbaarheid hiervan moet nog onderzocht worden.

- Alle woningen zodanig ontwerpen en situeren dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van zonne-energie.
- De beschikbare grond wordt zodanig verdeeld over de woningen, individuele en gemeenschappelijke tuinen, openbaar groen, wegen en paden, en gemeenschappelijke vijvers, multifunctionele ruimte, enzovoorts, dat er belevingskwaliteiten en gebruikskwaliteiten ontstaan die passend aansluiten bij de verschillende individuele en collectieve behoeften.
- De erfafscheidingen tussen de woningen en het openbaar gebied alsmede de afscheiding van de gezamenlijke parkeerplaatsen zal zoveel mogelijk bestaan uit levende materialen, zoals hagen, bamboe en dergelijke. Betonnen schuttingen, standaard metselwerk muren of stalenhekwerken worden hiermee uitgesloten.
- Er wordt een grondbalans nagestreefd. Van het terrein wordt geen grond afgevoerd, uitkomende grond van vijvers en fundering worden op het terrein verdeeld, t.b.v. paden en wegen en eventueel benodigde ophogingen wordt schoon zand aangevoerd.  
Naast de gemeenschappelijke moes- en fruittuinen is er in principe ruimte voor een tuintje bij iedere woning.

### 2.0. Planvisie architectonisch; bebouwing, interieur en exterieur

- De woningen hebben bij voorkeur 2 bouwlagen, maximaal 3 bouwlagen; een enkele woning, bouwwerk kan 1 bouwlaag hebben.
- Binnen ieder bouwvolume is de vrije indeelbaarheid van de woning maximaal.
- De gevels en de dakvorm bieden mogelijkheden tot eigen invulling en sluiten goed aan bij de maximale indeelbaarheid voor zover dit technisch haalbaar is en zolang dit in harmonie is met het bouwblok en de omgeving.
- De eventueel toe te passen installaties mogen geen afbreuk doen aan het totale beeld van de wijk. Denk hierbij aan zorgvuldige integratie van zonnecollectoren op het dak, enzovoorts.
- Het uiterlijk van de woningen wordt bepaald door de materialen hout, glas, leem, vegetatiedaken en andere ecologisch verantwoorde materialen.
- De architectuur kan gebaseerd zijn op de antroposofische gedachte, het behoeven daarmee geen antroposofische woningen te worden.
- De woningen zijn geschikt als meerfasenwoningen.
- Per woning of bouwblok wordt er qua architectuur gekeken naar de directe omgeving van de woning. Zo kan een woning aan een vijver er anders uitzien dan een woning aan de houtsingel.
- Alle woningen krijgen speciale aandacht voor de overgangen van binnen naar buiten en voor dakoverstekken (koel in de zomer en bescherming van de gevel).

### 3.0. Planvisie technisch; bouwkundig

- De fundering zal, indien dit technisch toelaatbaar is, bestaan uit een terp van zand en of leem (kruipruimteloos bouwen), of uit mogelijk houten heipalen met metselwerk, of een andere ecologische oplossing indien de bodemgesteldheid dit noodzakelijk maakt. Boven het maaiveld, of boven een beperkte extra plinthoogte (< +0.400), is metselwerk niet gewenst.
- Er wordt zo min mogelijk beton toegepast, en bij eventuele toepassing wordt altijd gebruik gemaakt van een maximaal percentage aan puingranulaat.

## **BIJLAGE: reglement**

- De hoofddraagconstructie van de woningen zou bij voorkeur kunnen bestaan uit hout al dan niet in combinatie met leem. Andere ecologische oplossingen komen ook in aanmerking, maar geen staal, beton, baksteen of niet FSC-hardhout.
- De gevels zullen bij voorkeur bestaan uit leem of hout, de mogelijkheid voor een eventueel ander ecologisch verantwoord materiaal blijft open.
- De woningen worden bij voorkeur voorzien van daken van natuurlijke materialen. De mogelijkheid voor een eventueel ander ecologisch verantwoord materiaal blijft open. Betondakpannen, bitumineuze dakbedekking, zink, koper en dergelijke zijn niet acceptabel.
- Kozijnen worden vervaardigd van duurzaam geproduceerd naaldhout of inlands-hardhout.
- Alle glas in de buitengevels is heeft een U-waarde van maximaal 1,1 (HR++) of gunstiger.
- Elke woning mag worden voorzien van een serre, mits onverwarmd.
- De ontwerpen van de woningen dienen zodanig te worden afgestemd op de handelsmaten van de toe te passen materialen dat onnodige verspilling van materialen wordt voorkomen.
- Alle materialen dienen te voldoen aan criteria van duurzaamheid, energiezuinigheid en gezondheid (zie MRPI).
- De woningen dienen zo veel mogelijk te worden gebouwd met inlandse- of lokale materialen.
- Alle noodzakelijke conserveringen en verduurzamingen dienen uitgevoerd te worden met ecologisch verantwoorde producten, denk hierbij aan het schilderen van hout.
- De woningen hebben een energiebesparende oppervlakte/volume verhouding.

### 3.1. Planvisie technisch: installaties

- Alle installaties moeten eenvoudig en energiezuinig zijn, dus ook de installaties die mogelijk energie opwekken. Alle toe te passen installaties vergen nader onderzoek.
- Voor elke woning wordt een energieprestatie berekening gemaakt.
- De maximaal toelaatbare EPC-waarde bedraagt 0,7, maar gestreefd wordt naar 0-energie woningen.
- Eventuele afvalwaterzuivering en waterrecycling worden zodanig geclusterd georganiseerd dat energieverbruik minimaal gehouden kan worden en het beheer optimaal kan geschieden.
- De Vereniging wil, indien mogelijk, participeren in een windmolenpark.
- Een inspanning zal worden verricht om blootstelling aan electromagnetische velden zoveel mogelijk te beperken door bijvoorbeeld: (a) door toepassing van een 24 volt installatie (b) door de mogelijkheid van netvrij-schakeling van bepaalde ruimtes (c.) door toepassing van afgeschermd kabels.

### 3.2. Planvisie technisch: algemeen

- De woningen dienen zo ontworpen te worden dat er een grote mate van zelfwerkzaamheid bij de bouw en het onderhoud kan worden ontplooid.
- Door voorlichting dient het woongedrag te worden aangepast, denk hierbij ook aan een gebruikershandboek per woning.