

GEBIEDSPLAN ALMERE

ONTWIKKELING VAN HET STADSHART



Bereikbare Steden
9 november 2021

Gemeente Almere

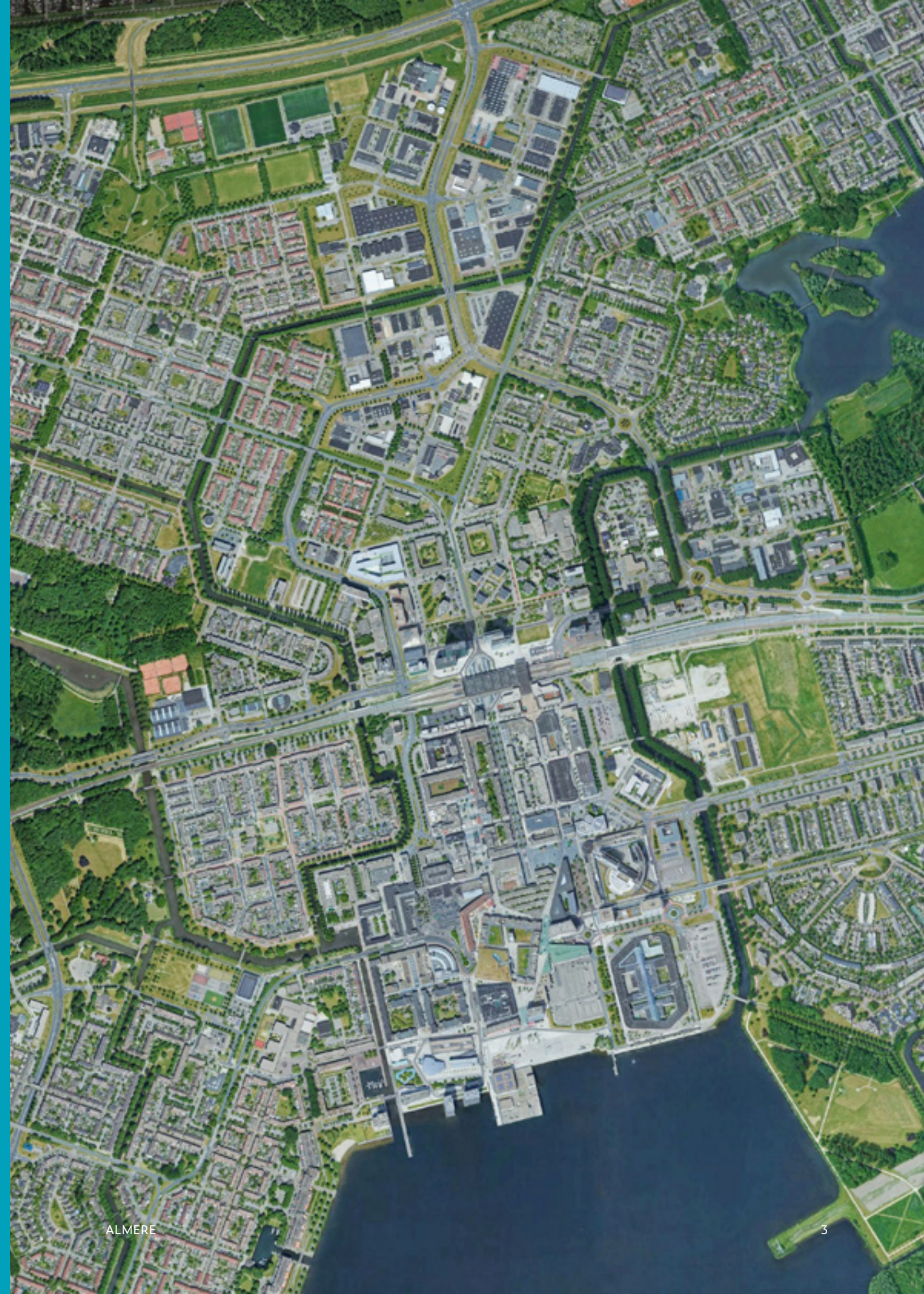


GEBIEDSPLAN ALMERE

ONTWIKKELING VAN HET STADSHART

INHOUD

0. INLEIDING	4
1. NU INVESTEREN IN GROEI	8
2. ONTWIKKELSTRATEGIE	12
3. FASERING	14
4. PROJECTENKAART	18
5. PROJECTEN EN GEBIEDEN	20
6. ORGANISATIE	26
7. DRAAGVLAK, COMMUNICATIE EN SAMENWERKING	28
8. RISICOMANAGEMENT	30



INLEIDING

In 2020 is de Visie Eeuwig Jonge Binnenstad vastgesteld. In lijn met onder andere het Stedelijk Woningbouwprogramma wordt er in Almere Centrum veel gebouwd komende jaren in hoge dichtheden. Als inbreng voor gesprekken vanuit de regio met o.a. het Rijk zijn deze projecten op een rij gezet vanuit het eerder in het college en de raad vastgestelde programma.

Almere trekt met acht steden als MRA samen op om de vele opgaven zorgvuldig en afgestemd aan te pakken. Het doel is samen met deze overheden, de provincies Noord-Holland en Flevoland en het Rijk te werken aan versnelde gebiedsontwikkeling. De gemeenten willen een betere verdeling en bereikbaarheid van wonen en werken over de regio en hebben daarbij onder andere een betere ontsluiting van hun stadsharten nodig. Deze samenwerking is een eerste uitwerking tot een meer 'polycentrische metropool', zoals afgesproken in de MRA verstedelijkingsstrategie en het Bestuurlijk Overleg MIRT (2020).

De samenwerking vindt plaats in het traject 'Bereikbare Steden', onderdeel van het Rijks- en regioprogramma SBaB (Samen Bouwen aan Bereikbaarheid). Aan de volgende doelen wordt gewerkt:

1. **Versneld aanpakken van het woningtekort;**
2. **Optimaliseren van de ov-bereikbaarheid;**
3. **Stimuleren van de werkgelegenheid;**
4. **Verduurzamen en klimaatverandering-sbestendig maken; en**
5. **Blijvend investeren in de leefbaarheid, de ontmoetingsfunctie en inclusiviteit.**

De gemeenten leveren met de stadsharten een substantiële van lokaal, regionaal en nationaal belang, waaronder gezamenlijk ruim 65.000 woningen en ruim 21.000 banen. Met het toevoegen van ca. 6.600

woningen en ca. 4.000 banen heeft Almere Centrum een belangrijk aandeel in deze groei. Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid van de stad blijven daarbij centraal staan. Het woningaanbod wordt in balans met een uit te breiden voorzieningenaanbod en te verbeteren infrastructuur ontwikkeld. Dit plan bundelt deze plannen.

Om de grote inspanningen voor woningbouw en economische doelstellingen binnen het bestaand stedelijk gebied te halen, zijn veel investeringen en maatregelen voor verbetering van bereikbaarheid en mobiliteit nodig. Er is in beeld gebracht welke infrastructurele investeringen noodzakelijk zijn. Een deel kan Almere dragen, er wordt nu al hard gewerkt aan onder meer de realisatie van het Station en omgeving. Voor het totaal aan ingrepen worden Provincie, Rijk en EU gevraagd om ook financieel bij te dragen.

De in dit document genoemde woningbouwprojecten en -aantallen zijn afkomstig uit het Stedelijk Woningbouwprogramma. De wijze waarop er verdicht wordt en de versterking van de infrastructuur is uitvoering van Visie en Programma Eeuwig Jonge Binnenstad 2020-2030, de Mobiliteitsvisie en de Visie Stationskwartier.





1. NU INVESTEREN IN GROEI

In Almere Centrum staat veel op stapel. De komende jaren is hier plek voor ca. 6.600 woningen en werken we hard aan meer werkgelegenheid. Daarmee krijgt de binnenstad veel meer bewoners, extra bezoekers, en ook werknemers. Almere Centrum wordt meer levendig en krijgt zo een betere mix van functies. Tempo maken met verdichten en het goed hierop aanpassen van bereikbaarheid zijn daarbij onmisbaar. Dit geldt ook op andere thema's waaronder cultuur, onderwijs en veiligheid. Dit stuk richt zich op de woningbouwopgave en de link met infrastructuur. Er wordt binnen de gemeente via onder meer het programmateam Almere Centrum bij de uitvoering altijd integraal gewerkt aan dit gebied. Dat gebeurt altijd samen met partners.

Aan de Almeerse binnenstad wordt sinds 2020 gewerkt vanuit Visie en Programma Eeuwig Jonge Binnenstad 2020-2030. De projecten in dit plan vallen binnen dat kader en dragen direct bij aan het behalen van de programmadoelen. Vanuit die vastgestelde ambities, kaarten en aanzet tot projecten krijgt de gewenste functiemix en verdichting steeds meer vaart.

Een extra impuls is hierbij wel nodig. De komst van onder meer een IJmeerverbinding wordt onderzocht als regionale verbinder op termijn, maar juist de komende jaren zijn cruciaal om voldoende woningen te realiseren en kwaliteit toe te voegen om mee te komen met andere binnensteden. Investeren in Almere is zogenoemd No Regret: het voegt echt wat toe aan de stad, die verder zal groeien en de regio daarmee meer divers zal maken, zal versterken en ook zal ontlasten. Een sterkere binnenstad biedt ruimte aan Almeerse starters, aan studenten, startende bedrijven en maatschappelijke en culturele organisaties. De eeuwige jonge binnenstad gaat uit van een, in potentie steeds veranderende, mix van functies die elkaar versterken.

Die betere functiemix vraagt onder andere om toevoegen van woningen en dat vraagt

weer om investeren in de bereikbaarheid, verblijfskwaliteit en infrastructuur. Ontwikkelen met deze snelheid en met deze grote stappen vragen om grote ingrepen die zichzelf niet direct terugverdienen maar ze zijn noodzakelijk om zowel de (binnen)stad als de regio verder te helpen.

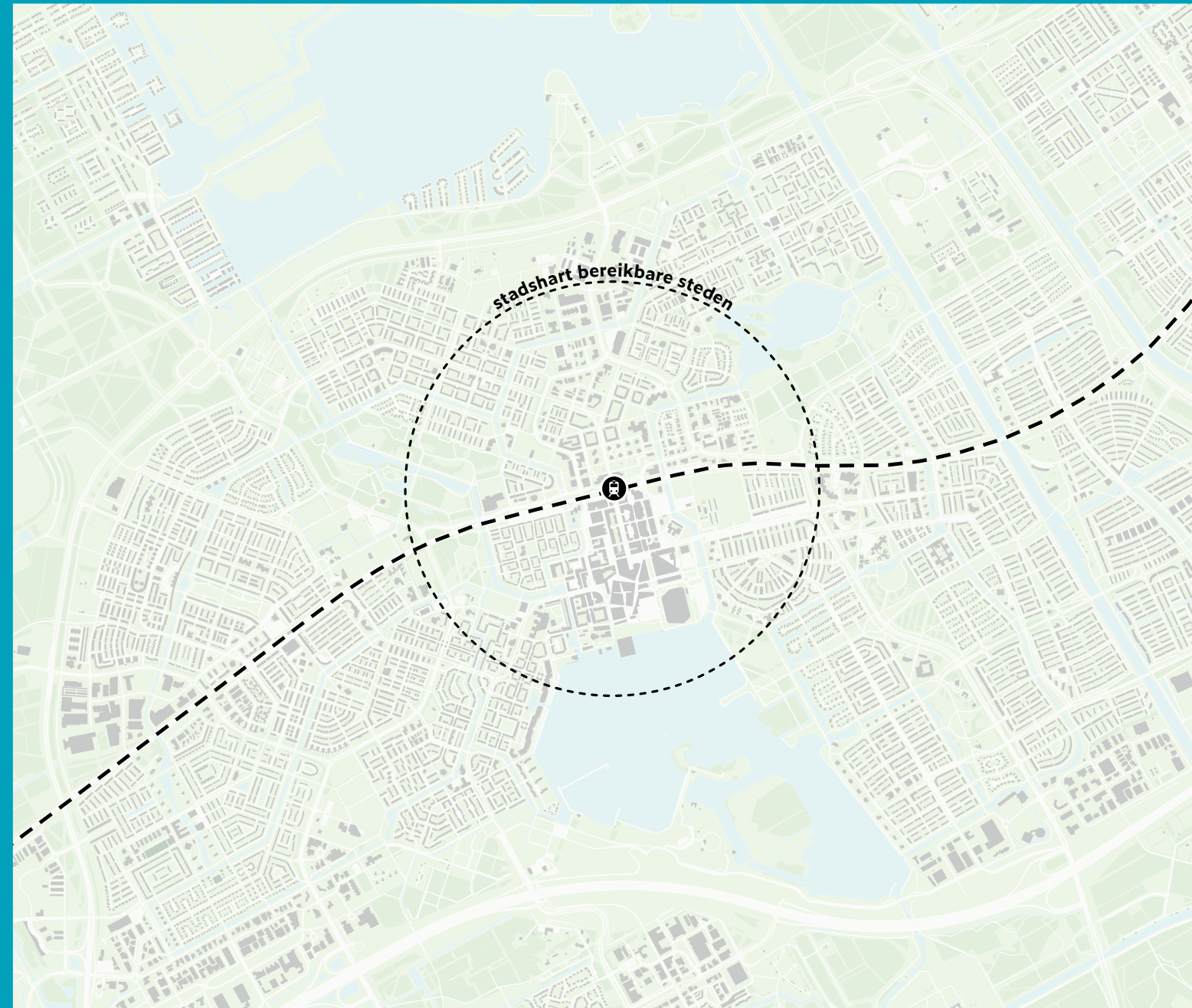
1.1 Unieke Binnenstad

Almere was de Beste binnenstad 2017/2020. Om succesvol te blijven zal er echter veel moeten veranderen. Het retail- en bezoekerslandschap verandert snel en –zo bleek zeker afgelopen jaar – ook grillig. Een betere levendig gebied ook buiten winkeltijden, 16 uur per dag. Het Weerwater, centraal gelegen in het centrum en in de stad, is straks een unieke plek in combinatie met een verdicht centrummilieu. Het gebied om het water heen is een aaneenschakeling van verschillende sferen. Met de Floriade, straks de wijk Hortus, een waterfront met een prominente Campus en het KAF (o.a. Schouwburg), een museum en langs de oevers de recreatieve verbinding van het Rondje Weerwater. Dit loopt naadloos over in het kernwinkelgebied en Stationskwartier, allemaal op loopafstand. De combinatie van voorzieningen en sferen ervan maakt dat het gebied inwoners en bezoekers veel te bieden heeft.

Als een van de grote centrumgebieden in de regio en toekomstig multimodaal knooppunt (auto, bus, fiets, trein, en IJmeerverbinding) is het ook één van de sleutelgebieden voor de versterking van de polycentrische metropoolregio. Samen met de inzet op de versterking van het economisch profiel, dat bijdraagt aan het in balans brengen van de stad en als kennis- en cultureel zwaartepunt, is het een essentieel onderdeel van de MRA- verstedelijkingsstrategie.

1.2 Bouw van een centrummilieu

De toevoeging van woningen en banen zorgt voor versterking van de binnenstad en maakt een schaalvergroting van het centrummilieu mogelijk. Voor deze schaalvergroting zijn ook investeringen noodzakelijk. Daarvoor is



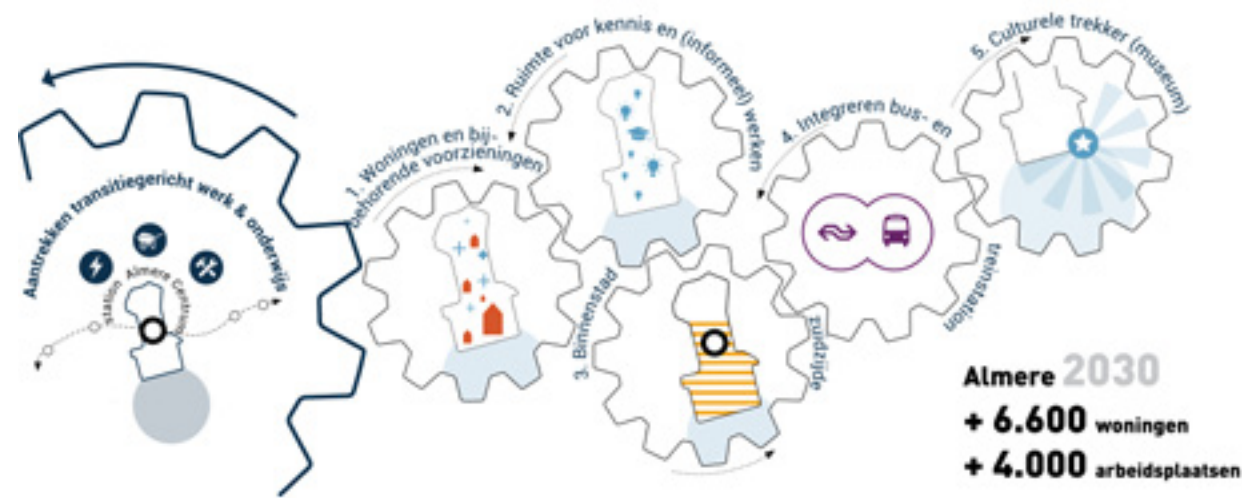
Figuur 1. Stadshart Almere

de samenwerking tussen rijk en regio in het kader van Bereikbare Steden (onderdeel van het rijksregioprogramma Samen Bouwen aan Bereikbaarheid (SBaB) essentieel. Verdere groei van het hoger onderwijs in het gebied draagt bij aan de versterking van de kennisinfrastructuur en het economisch profiel van Almere en aan levendigheid en draagvlak voor voorzieningen. Uitbreiding van het onderwijsprofiel met wetenschappelijk onderwijs gericht op techniek is in het centrum gerealiseerd. Ook cultuur krijgt een impuls onder meer op het vlak van een Museale functie en uitbouw van het Poppodium.

Naast creatieve broedplaatsen en laagdrempelige ruimte voor start-ups wordt ingezet op een onderzoekscentrum, gekoppeld aan het onderwijs en bedrijfsleven. Ook wordt ingezet op het aantrekken van meer bedrijven van aanzienlijke omvang die zich in of in de directe nabijheid van het centrum vestigen. Natuurlijk Verstedelijken is een van de zeven programmadoelen voor Almere Centrum. Hierbij gaat, op een manier passend bij een binnenstad, aandacht naar onder meer vergroenen, duurzame mobiliteit en klimaatadaptatie.



2. ONTWIKKELSTRATEGIE



Figuur 2. Ontwikkelstrategie

2.1 Evenwichtige ontwikkeling

Voor een evenwichtige ontwikkeling van de MRA is de groei van Almere een logisch onderdeel (BO MIRT 2020). Een toename van arbeidsplaatsen, versnellen van de woningbouw en toevoegen van een nieuwe typologie op de woningmarkt en het verbeteren van de verbindingen binnen de regio zijn duidelijk uitgesproken doelen. Noodzakelijk voor de groei en functioneren van zowel Almere, Amsterdam, de provincie en de regio als geheel. Met een goed functionerend centrum ontlast Almere niet alleen de regio, maar voegt het toe aan de kracht van de regio.

2.2 Verdichten met een uitgekende infra-, groei- en ontwikkelstrategie

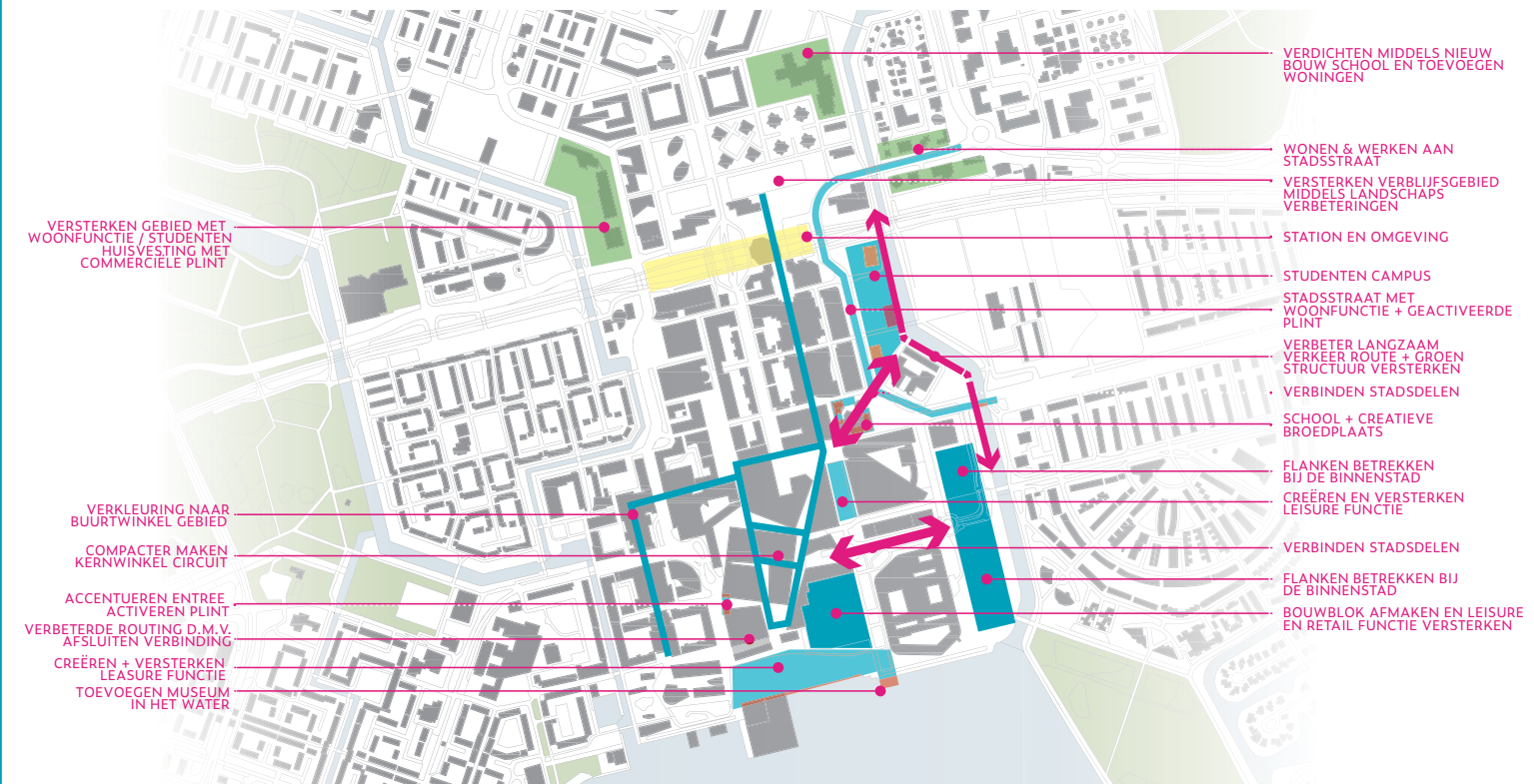
De volgorde waarop Almere ontwikkelt is cruciaal. Woningbouw in Almere Centrum vormt qua omvang de grootste opgave de komende jaren (Stedelijke Woningbouwopgave). In het centrum ontstaat zo voldoende kritische massa. Dat is ook nodig met stedelijke voorzieningen van stedelijk en (boven-) regionaal niveau. Concentratie van deze voorzieningen is van belang om Almere Centrum tot het

volwaardige en herkenbare centrum van de stad met regionale meerwaarde te maken. De Visie op Almere 2050 – Stad Met Toekomst (juni 2021) trekt deze lijn door.

Almere Centrum groeit van binnen naar buiten. Tegen het kernwinkelgebied en het station aan wordt gestart met verdichten. Zo breidt het stedelijk weefsel zich stap voor stap uit tot een doorlopend hoogstedelijk centrumgebied. Bij de verdere ontwikkeling van Almere landen nieuwe stedelijke en regionale voorzieningen hier, waarmee ook de regionale aantrekkingskracht van het centrum verder wordt versterkt.

2.3 Investerings in randvoorwaarden

Om deze verdichting te kunnen realiseren zijn (infrastructurele) maatregelen noodzakelijk. Met name om de bereikbaarheid te waarborgen en het stedelijk weefsel stap voor stap uit te kunnen breiden met goede verblijfskwaliteit. Het bod in het kader van het traject Bereikbare Steden geeft hier inzicht in. Zonder de vaak bovenplanse aanpassingen gaat de realisatie van woningen minder snel en zijn de nu beoogde aantallen niet haalbaar.



Figuur 3. Verdichten en verbinden: Brede opgaven vanuit Visie Eeuwig Jonge Binnenstad 2020-2030

2.4 Serieus werk maken van de verblijfskwaliteit

In de Visie Eeuwig Jonge Binnenstad is een hoofdrol weggelegd voor de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte kan op veel plekken verbeterd worden. Op de korte termijn worden verbeteringen, zoals de herinrichting van de Esplanade en delen van het Stationsgebied uitgevoerd, maar er is meer nodig.

Placemaking is hierbij een van de sleutels. Want uiteindelijk gaat het om wat bewoners en bezoekers van de binnensatd vinden. We veranderen komende jaren de opzet van het gebied door het toevoegen van veel woningen. Juist het hoogstedelijke karakter maakt dat het gebied zich onderscheidt van (grote delen van) de rest van de stad. Om verdichten te combineren met een toename van de verblijfskwaliteit en ook het visitekaartje voor Almere te zijn is het investeren in beleving van de plek noodzakelijk. De regie daarop voeren we in Almere samen met alle partners in het gebied.



3. FASERING

Van binnen naar buiten ontwikkelen
Een goede binnenstad is relatief compact, dit geldt vooral voor het kernwinkelgebied. Met oog op de levendigheid en de levensvatbaarheid van centrumfuncties is stap voor stap uitbreiden noodzakelijk.

Het centrum ontwikkelt zich zo van binnen naar buiten. Dat is terug te zien in de fasering. Wanneer de flanken worden benut dan zijn naadloze verbindingen met de rest van de binnenstad van groot belang. Verdichten kan ook bijdragen aan een beter

functionerende ruimtelijke structuur. Zo maken (semi) gesloten bouwblokken de (openbare) ruimte overzichtelijker en prettiger. Door onder meer de Landdrostdreef en Spoordreef meer als stadstraat in te richten ontstaat hier levendigheid en verminderd

de barrièrewerking. Zo wordt de binnenstad ook daadwerkelijk groter en profiteert het geheel van de uitbreiding (en andersom). Ook zorgt het combineren van verschillende verkeersmodaliteiten hier voor meer sociale veiligheid.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
WONINGBOUW PROJECTEN	Highnote									
		Randstad 20/Landdrostdreef								
		Wisselweg								
		Leaseplanlocatie & 227								
		Facilit. transformaties – doorlopend								
			Majestic Toren							
			Locatie 5.2 – Esplanade							
				NO kwadrant Voetnoot						
							Oost-kavels			
								Het Bakegebouw		
INFRASTRUCTURELE PROJECTEN									Metropoolgarage	
									Regisseursgarage	
	Stationsomgeving Stationsplein 1a-c+2a									
		Herinrichting Landdrostdreef tot stadsstraat Deel A								
		Groene loper deel 2								
		Herinrichting Landdrostdreef tot stadsstraat deel B								
		PJ Oudstraat								
		Stationsomgeving Stationsplein 1d/e								
		Parkinrichting Mandelapark e.o.								
			Almeerse Vaart Oost (Stadswetering)							
				Herinrichten busstation						
				Spoordreef, Noordzijde						
				Stadhuisplein vergroening						
				Investerings in ondergrondse infrastructuur						2040
					Fietspadenstructuur Koetsierbaan-Esplanade					
						Spoordreef, Zuidzijde				
						Almeerse Vaart West (Olstgracht)				
							Groen/sportvoorziening "Golda Meïr Park"			
								Vrijliggende busbaan, Zuidzijde station		
								Hospitaaldreef		
								Cinemadreef		2032
*Deze faseringen zijn een inschatting. Projecten zijn onder meer afhankelijk van (de inzet van) marktpartijen, eigenaren, (markt)condities, en planologische processen.										



4. PROJECTENKAART

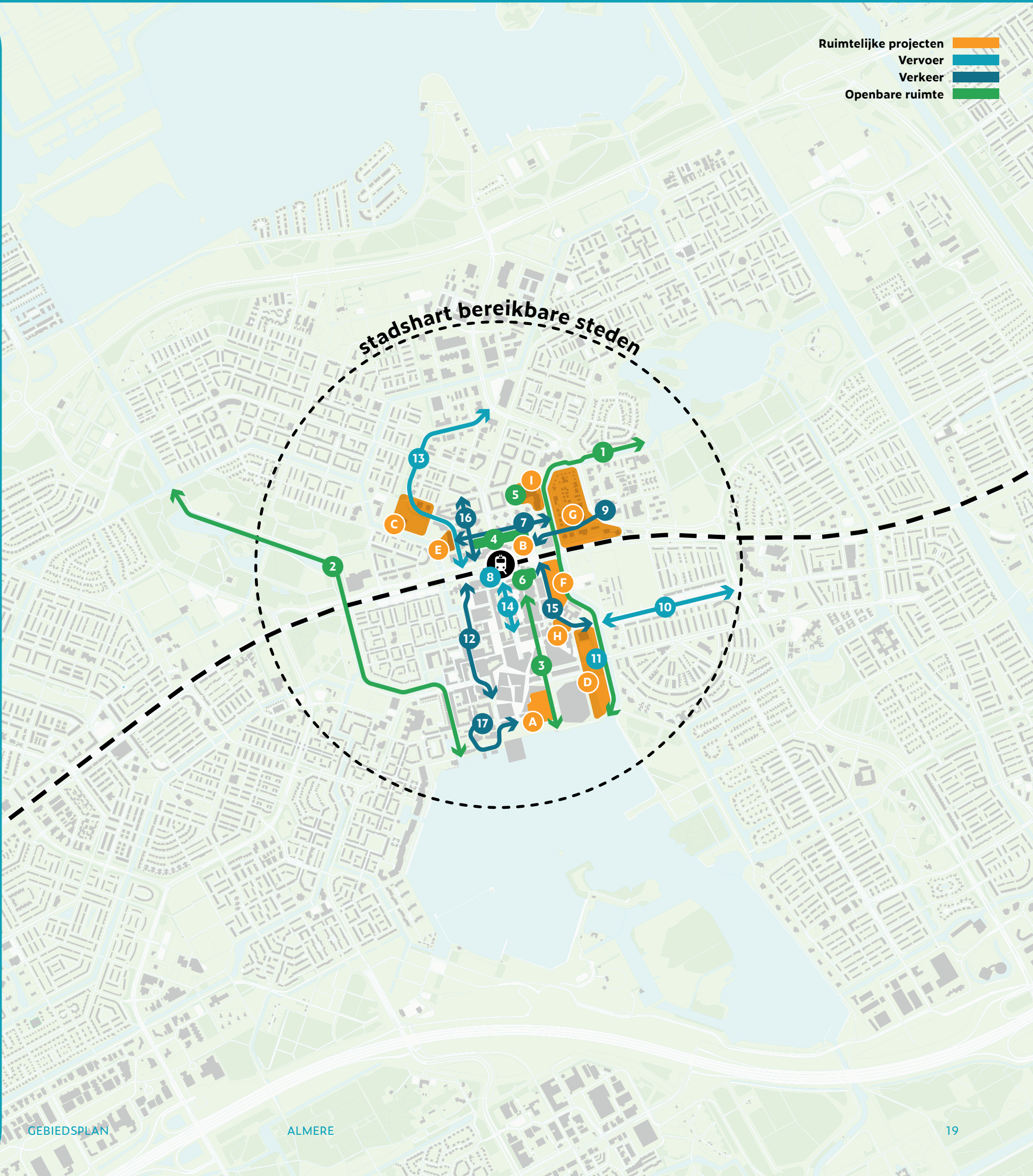
Ruimtelijke projecten

- A. Campus
- B. Majestic Toren
- C. Leaseplanlocatie & Z27
- D. Oost-kavels
- E. Wisselweg
- F. Noord - Oostkavels
- G. Randstad
- H. Highnote
- I. Het Bakengebouw

Infrastructuurele projecten

- 1. Almeerse Vaart Oost (Stadswetering)
- 2. Almerese Vaart West (Olstgracht)
- 3. Groene loper deel 2
- 4. Parkinrichting Mandelapark e.o.
- 5. Groenvoorziening/openbare sportvoorziening "Golda Meir Park"
- 6. Stationsomgeving (1a-c+2a) & 1d/e
- 7. Stationsomgeving aansluitingen Randstad en Wisselweg
- 8. Transformatie Busstation
- 9. Herinrichten Landdrostdreef tot stadsstraat deel B
- 10. Cinemadreef
- 11. Hospitaaldreef
- 12. Spoordreef, Zuidzijdespoor
- 13. Spoordreef, Noordzijdespoor
- 14. Vrijliggende busbaan, Zuidzijde station
- 15. Herinrichten Landdrostdreef tot stadsstraat Deel A
- 16. PJ Oudweg
- 17. Fietspaden Koetsiersbaan - Esplanade
- 18. Investerings in ondergrondse infracstructuur

- Ruimtelijke projecten
- Vervoer
- Verkeer
- Openbare ruimte



5. PROJECTEN EN GEBIEDEN

De projecten strekken zich uit over een periode van 10 jaar. Dat betekent dat de mate van informatie die er is ook verschilt. Hoe verder weg in de tijd des te minder er al vast staat.

Hieronder een inventarisatie van de projecten zoals nu bekend.

5.1 Station en stationsomgeving

Het station ligt ingeklemd tussen Stationsplein en Mandelaplein. Deze pleinen zijn de entree én het visitekaartje van de stad. Het station komt uit 1987. Daarom krijgen station en omgeving tussen 2020 en 2022 een metamorfose. Daarmee zijn we klaar voor de toekomst. Het vernieuwde station sluit straks aan op de pleinen, een aantrekkelijke en veilige omgeving als je je reis begint of eindigt. Maar het is ook voor shoppers en uitgaanspubliek prettig om te zijn. Een station dat beter aansluit op een grote stad van 300.000 inwoners. Samen met Almeerders en bezoekers van het station is een plan gemaakt. Het gebied verandert tot entree waar het fijn is om binnen te komen of een reis te beginnen. Bij inpassing van de IJmeerverbinding zal het station opnieuw ontworpen moeten worden.



Stationsplein: aansluitingen richting Randstad en Wisselweg

Een goede aansluiting op de ontwikkelingen en gebieden hier omheen vraagt extra

aandacht. Voor- en achterzijde van het station vormen straks één geheel. De pleinen worden groener en verblijfskwaliteit wordt toegevoegd in de vorm van onder meer zitgelegenheden. Er is aandacht voor programmering aan de pleinen en sturing op beeldkwaliteit van de plinten. Onderdoorgangen zijn prettig en veilig en kwalitatief geüpdatet.

Parkinrichting Mandelapark

Hiermee verbinden verschillende groenstukken beter voor extra verblijfskwaliteit. Fietsroutes en aanpassingen van het groen zijn hiervoor nodig. Aangrenzende infrastructuur betrekken we bij de integrale opgave centrale groenvoorziening (fietsroute Landdrostdreef-Churchillweg diagonaal door Mandelapark). De aangrenzende woongebieden wonen straks meer 'in' het park, dat toegankelijk zal zijn voor langzaam verkeer (voetgangers).

Herinrichten busstation

Het treinstation links en rechts van dit busstation wordt op dit moment aangepast. Het busstation zal hierin volgen. Het heeft nu een prismavorm met vaste haltes. Naar een nieuwe concessie toe (ingang 2027) wordt dit kwalitatief, hoe pakt het uit voor de reiziger en passant, en effectief echt aangepakt passend bij het nieuwe Station. Een grote stap. Het moet worden gemoderniseerd, o.a. doorkijk naar een duurzamere vloot. Dit biedt kansen om het naadloos aan te laten sluiten op nieuwe Station en Stationgebied (overstap binnen Knooppunt). Naast kwalitatief zal ook de sociale veiligheid next level worden gebracht en de barrière van het spoor minder voelbaar worden door goede inrichting, verlichting en routing.

Landdrostdreef bij station

Het gebied waar deze de nieuwe stationsomgeving en de dreef samenkomen verdient aandacht. Hier stappen mensen over van trein op taxi of worden mensen naar de trein gebracht. Als onderdeel van die definitieve inrichting wordt de Landdrostdreef

afgewaarderd en versmald. Ook wordt een ventweg met definitieve Kiss & Ride strook aangelegd en diverse kruispunten aangepast. Dit alles in hoogwaardige, definitieve materialen passend bij de nieuwe inrichting van het Mandelaplein.

Majestic Toren

De nabijheid van het station maakt deze torenlocatie een uiterst geschikte werklocatie. De mix met wonen is van belang voor 24/7 levendigheid rondom het stationsgebied. Het vormt een samenspel met twee bestaande torens. Er is voor het geheel aan torens een parkeergarage aangelegd. Plek voor (formele) werkgelegenheid of voorzieningen ligt voor de hand. Daarbij zien we mogelijkheden voor een combinatie woningen (erboven).

Wisselweg en omgeving

Langs de Wisselweg en Spoordreef is plek voor woontorens met in totaal ruimte voor ongeveer 900 woningen, waaronder starters- en studentenwoningen. De gebouwen worden maximaal 110 meter hoog. Onder de gebouwen komt een parkeergarage. Op de begane grond komen ondersteunende voorzieningen, zoals buurtgerichte detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen. Dit zorgt voor levendigheid in de stad waar het prettig wonen is.



Het bestaande gescheiden verkeerssysteem zorgt er voor dat - zonder ingrepen de

locatie geïsoleerd ligt. Te voet is het nu nog lastig bereikbaar vanuit het station. De P.J. Oudweg wordt getransformeerd naar een straat waar de auto te gast is en de voetganger centraal staat. De verbinding tussen het station en de Wisselweg is straks de belangrijke oost-west verbinding in het Stationskwartier noord. Vanuit de uitgangen van het station is de hoogbouw op de Wisselweg goed zichtbaar. Duidelijk zichtbaar is de publieksgerichte functie op de Wisselweg die duidelijk maakt dat het stationsgebied weefsel continu is.



Randstad en omgeving

Verschillende initiatieven voor het transformeren van bestaande gebouwen hebben zich op de Randstad aangediend. Het gebied is kansrijk gelegen nabij het centrum en verbonden met een sterk groen/blauw netwerk. Het gebied is straks een belangrijk entreegebied voor het centrum. Binnen het gebied komen woontorens met in totaal ongeveer 1.500 woningen, waaronder starters- en studentenwoningen. De gebouwen worden maximaal 110 meter hoog. Aan de spoorzone komen de parkeeroplossingen met geïntegreerd stadspark. Op de begane grond komen ondersteunende voorzieningen, zoals buurtgerichte detailhandel, horeca en zorgvoorzieningen. Dit zorgt voor levendigheid in de stad waar het prettig wonen is.

Op de Landdrostdreef liggen er grote kansen om het gebied (zowel Randstad als het Stationskwartier) een gezicht te geven naar de locaties waar mensen de stad binnen komen. Langs de Randstaddreef ligt een brede strook groen die beter benut kan worden. Langs de Singel is een groen-blauw netwerk beschikbaar, wat kansen biedt en aanleiding geeft om het gebied te ontwikkelen tot woongebied, waarin de fietser en voetganger samen met de ecologische waarden centraal staan. Om dit te kunnen realiseren wordt de Landdrostdreef heringericht tot stadstraat. Voor de bestaande rotonde Randstaddreef wordt verkeerstechnisch en modelmatig onderzocht of deze moet worden omgebouwd tot een kruispunt met verkeerslichten. Het Stationskwartier wordt aantrekkelijker om te wonen en beter begaanbaar voor de voetganger.

5.2 Centrum Zuid

Campus, locatie Esplanade (Hospitaalgarage)

Aan de Esplanade, boven de Hospitaalgarage, verrijst de komende jaren een Campus. De gemeenteraad heeft hierover in juli 2021 besloten. Windesheim Flevoland bouwt hier de nieuwe hoofdvestiging met ruimte voor zo'n 6.000 studenten. Deze plek biedt alle voordelen van de binnenstad: vlakbij het station, de pleinen en de bibliotheek.

Naast het onderwijs komen er op deze plek ook 1.250 studentenwoningen met voorzieningen. Daarmee geeft de Campus een grote impuls aan het hoger onderwijs, woonruimte voor studenten en een levendige binnenstad. Eerder was voor deze ontwikkeling de locatie Voetnoot/Festivalplein in beeld. Het is het streven dat de hoofdvestiging van Windesheim Flevoland in 2025 opengaat.

Heldere fietspadenstructuur Koetsierbaan-Esplanade

Hier is behoefte aan het aanleggen van een logische en goede fietsstructuur in centrum zuid. Het kan hier goed aansluiten op Rondje Weerwater, een recreatieve route en hoofdfietsroute. Dit is aanvullend op het aanpassen van de dreven tot stadsstraten nodig om (groei) langzaam verkeer beter te bedienen.

5.3 Groene gebieden

Almeerse Vaart Oost (Stadswetering)

We zijn zuinig op de singels die deel uitmaken van de groen-blauwe hoofdstructuur van Almere. Het is dan ook belangrijk dat de kwaliteit van het water en groen en bevaarbaarheid: ecologische hoofdstructuur blijft behouden. We creëren. Aanlegmogelijkheden langs het water creëren. Routing voor langzaam verkeer (met name langs nieuwe ontwikkelingen aan de Oostzijde), aansluiting huidige hoofdnet-fietspad en voetpad erlangs is de hoofdgedachte. Dit vraagt om een kwalitatieve impuls bij de onderdoorgang spoor voor continuïteit van de route.

Almeerse Vaart West (Olstgracht)

Ook hier zijn de kwaliteit van het water, groen (ecologie) en bevaarbaarheid van het water iets om te behouden en te verbeteren. We zien mogelijkheden om aan te leggen langs het water. Mogelijke terrasmogelijkheden aan de Oostzijde bij nieuwe ontwikkelingen, deze kant is gunstig op de zon gelegen. Het vraagt om samenhang in groenaanleg, met name langs nieuwe ontwikkelingen, zodat het niet versnipperd. De onderdoorgang van het spoor moet kwalitatief verbeteren in de verbinding met de Wisselweg met Spoorbaanpad. De herinrichting van het Kolkplein kan op termijn veel kwaliteit opleveren aan de waterzijde en verblijfskwaliteit toevoegen. Dit wordt verder verkend en meegenomen in verdichting van het gebied.

Groene loper deel 2

De Groene verbindt pleinen met elkaar. Hij gaat vanaf het stationsgebied via de pleinen tot aan de Esplanade. Vanaf daar ligt ook de link met het Floriadeterrein. Het vergroenen van deze route is deels in uitvoering. Door de routes aantrekkelijker maken voor voetgangers-verkeer van Wandellaan en deel Hospitaalpromenade (in uitvoering) ontstaan er nieuwe verblijfsplekken en betere

geleiding. Op de Stadhuispromenade maken asfalt en steen maken plaats voor bomen en struiken. De vrijkomende bakstenen komen terug in de paden in en om het park. De lage delen van het park vangen straks het regenwater op. Een kunstwerk van kunstenaar Jan van der Ploeg verbindt straks in negen delen het Stadhuisplein met het Weerwater. De speels slingerende bank biedt aan iedereen een ideale plek om in het park te zitten. De Wandellaan hier ten zuiden van zal daarna worden verbeterd voor route en verblijf.

Groenvoorziening/openbare sportvoorziening "Golda Meir Park"

Dit park aan de rand van het centrum wordt verbeterd. Het gebied kan, zeker bij verdere verdichting, een impuls gebruiken. In samenspraak met omwonenden en mogelijk nieuwe bewoners wordt een nieuwe invulling gezocht voor dit groengebied. Gedacht kan worden aan een speelplek of een (urban) sport voorziening in de buitenlucht. Met aandacht voor aansluiting op waterkant. Inrichting gebeurt in samenhang met schoolplein aan Yitzhak Rabinpad.

Stadhuisplein vergroening

Het Stadhuisplein is onder meer het marktplein. Om het (meer) een verblijfsplek ook buiten marktdagen te maken wordt gekeken hoe het meer klimaatbestendig te maken valt met meer groen. Dat geeft meer sfeer maar ook verkoeling en zorgt voor een betere waterhuishouding. Dit past binnen de centrumbrede pleinenstrategie waarbij voetganger centraal staat vraagt ook om rustpunten en pleinen als ankers.

5.4 Spoordreef

Spoordreef, Zuidzijdespoor

Hier komt meer aandacht voor langzaam verkeer (voetganger en fietser). De inrichting ontmoedigd doorgaand verkeer, bestemmings- verkeer blijft gewoon mogelijk. De oversteekbaarheid van de straat moet worden verbeterd voor de toegankelijkheid winkels en garages, en leefbaarheid woningen aan de straten. Een herziening infrastructurele knoop 'de Krakeling', het is een grote infrastructurele knoop wat minder goed past in centrumstedelijk gebied, behoort tot de mogelijkheden.

Spoordreef, Noordzijdespoor

Dit blijft een belangrijke route om het centrum in te komen, het volledig

afwaarderen is dan ook geen optie. Wel gaat het van een snelle weg door de stad meer naar een vriendelijke straat waar niet snelheid centraal staat maar kwaliteit. In goede verhoudingen met de bereikbaarheid. De overmaat aan weerszijden van de Spoordreef kan in de toekomst ontwikkelruimte opleveren voor onder meer woningen.

Vrijliggende busbaan, Zuidzijde station

De huidige busbaan dwars door het centrum is functioneel en praktisch maar heeft een barrièrewerking die de samenhang in het winkelcentrum tenietdoet. Dit gaat ten koste gaan van de kwaliteit ten westen van de busbaan. Door het beter inpassen van de busbaan met betere oversteekbaarheid voor voetgangers, meer aandacht voor fietsers kan hier iets aan worden gedaan. Dit vraagt om onderzoek. De verbinding tussen west en oost van het stadscentrum kan onder meer worden verbeterd via het Baljuwpad.

5.5 Landdrostdreef

Henrichting Landdrostdreef tot stadstraat Deel A

Niet-bestemmingsverkeer wordt door aanpassing meer om het centrum geleid. De herinrichting van de Landdrostdreef tot stadstraat draagt daaraan bij. Er is meer aandacht voor langzaam verkeer (voetganger en fietser) en bestemmingsverkeer houdt voldoende ruimte. Nieuwe ontwikkelingen staan straks met hun 'gezicht' aan de stadstraat, wat entrees mogelijk maakt. De gemiddelde snelheid gaat omlaag.

Festivalplein

Dit gebied is nog nader uit te werken. Midden tot hoog-stedelijke uitwerking langs stadstraat Landdrostdreef. Was voorzien voor een deel van de Campus maar deze is medio 2021 geland een andere locatie in het centrum. Er wordt vaart gemaakt met een nieuw plan voor ontwikkeling met woningen. Metropoolgarage & Regisseursgarage Deze vragen om herontwikkeling langs de nieuwe stadstraat. Dit betekent dat er naast parkeren ook plek komt voor andere functies. Het is zaak om te zorgen voor een meer levendige en sociaal veilige inpassing van parkeren in de binnenstad.

Highnote

HIGHnote is een woongebouw en is inmiddels in aanbouw van negentien verdiepingen met 157 appartementen van



ongeveer 45 m2 tot 100 m2. Op de begane grond komen commerciële ruimtes en een horecagelegenheid gericht op een jonge doelgroep. Ongeveer 67 Appartementen worden uitgevoerd als Friends-woningen. Daarnaast zijn er in het gebouw studio's en tweekamerappartementen in de middeldure huur en verschillende driekamer appartementen in de vrije sector huur.



Oostkavels (Midden en Zuid)

Deze gebieden zijn nu in gebruik als parkeervelden en tijdelijke transformatie gebouw De Aardbei. Het beoogde programma hier is huur & koopappartementen vrije sector. Gelegen deels aan het Weerwater en aan de singel zijn de mogelijkheden voor een hoge kwaliteit groot.

Hospitaaldreef

Deze aftakking van de Hospitaaldreef wordt met de Oostkavels Midden een bouwlocatie. De nieuwe dreef ontsluit het zuidelijk deel van het Centrum.

Cinemadreef

Aanpassen van de dreef is op noodzakelijk voor het ontsluiten van het Odeonveld. De ontwikkeling van dit gebied is niet voorzien voor 2030. Wel kunnen er voor die tijd al vragen of projecten ontstaan die de inrichting van deze dreef raken. Het is dan van belang rekening te houden met de

toekomstige ontwikkelingen op dat gebied. Het wordt richting het centrum meer gericht op bestemmingsverkeer, niet op doorgaand. Meer aandacht voor langzaam verkeer (voetganger en fietser) langs de route is wenselijk.

5.6 Investerings in ondergrondse infrastructuur

Op dit moment wordt verkend welke inspanningen en uitdagingen er ondergronds ontstaan bij het vergaand verdichten van de binnenstad. De investeringen in onder meer riolering, ondergronds afvalstelsel en infrastructuur voor NUTS- voorzieningen zullen aanzienlijk zijn. De inventarisatie kijkt ook naar eventuele afschrijving en vervangingstermijnen en het hiermee werk met werk maken.

In totaal is er 2020-2030 capaciteit voor zo'n 6.600 woningen in dit gebied. Deze zijn in de onderliggende stukken toegedeeld naar woontypologieën, dichtheden, aantallen en aansluiting op het gebied. Ook wordt dit financieel vertaald. Bij alle projecten wordt gekeken of er de mogelijkheid is een deel van de investeringen in het gebied te dekken. Die mogelijkheden zijn erg wisselend onder meer door de wetgeving rond toerekening. Op dit moment zijn er al concrete plannen (vergunningstraject of fase ontwikkelplan) voor meer dan 3.500 woningen.

Leaseplanlocatie & 2Z7

Dit gebied ligt in het westen van de binnenstad en kent planontwikkeling zowel ten noorden als ten zuiden van de Spoordreef. Voor het gebied ten noorden van de Spoordreef, op de locatie van het huidige partycentrum, is een plan beschikbaar voor een terrasgebouw met luxe appartementen. Ten zuiden wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in aanvulling op een supermarkt. Middenhuur & koop sluit hier aan bij de wijkbehoefte.

Het Bakengebouw

Inzet om de herontwikkeling van een schoolgebouw in het noorden van het centrum samen te laten gaan met een deel herontwikkeling tot woningen.

Faciliterende transformaties

Transformaties of het optoppen van gebouwen komt vaak voor. Deze kleine(re) ontwikkelingen doen zich geregeld voor.

Zo worden nu in 2021 de Station Offices, aan het Stationplein, in samenhang met en in reactie op de aanpak van het Station nu getransformeerd tot woningen en verhoogd. De plekken voor hoogte(accenten) zijn op hoofdlijn beschreven in de Visie Eeuwig Jonge Binnenstad. Ook is het van belang om voldoende werklocaties over te houden. Dit zal worden gemonitord.

5.7 Andere Thema's

Dit plan richt zich met name op het geven van overzicht over de verdichting en de (daarbij horende) infrastructurele maatregelen. Toch is het goed om de inzet op enkele andere terreinen op hoofdlijn langs te lopen:

Economische Projecten

1. Informele werkmilieus met een stimuleringsbudget werkt de gemeente aan het faciliteren van (tijdelijke) creatieve en informele werkmilieus. Dit zorgt voor meer levendigheid en arbeidsplaatsen. Er is een nieuwe visie op werklocaties in de maak waar dit extra in verankerd wordt.
2. Versterken formele werkmilieus. Almere Centrum is ook het hart van de formele werkmilieus met o.a. een WTC naast het station en kantoren en werklocaties daar omheen. Dit blijft ook een van de speerpunten van de Binnenstad.
3. Start up tot Scale up: verknopen aan (hoger) onderwijs. Met extra aandacht voor start ups en de fase ná die start wordt gekeken, aansluitend op het kennisprofiel.

Versterken Onderwijs en Cultuur

1. Hogeschool Windesheim werkt aan een nieuwe hoofdvestiging in Almere Centrum voor 6.000 studenten, Daarnaast zal de Campus 1.250 studentenwoningen gaan tellen, studiefaciliteiten, ruimte voor start-ups en kennisoverdracht. Samen met UvA en VU komen hier ook woningen en faciliteiten voor internationale studenten.
2. Studentenhuisvesting. Naast de Campus zijn er ook andere plannen waar studentenhuisvesting onderdeel van uitmaakt. De vraag in de stad en in de regio is groot.
3. Werken aan economisch profiel. Samen

met het bedrijfsleven, onderwijs en overheden werken we aan een Triple Helix waarin een scherper economisch en onderwijsprofiel een rol speelt. Techniek, ICT en transitie zijn terreinen waar Almere extra groei en een onderscheidende rol ziet.

4. Uitbreiding van kunst in de openbare ruimte o.a. langs de Groene Loper en in de vorm van Land Art

Versterken voorzieningen

1. De binnenstad is de plek in Almere waar stedelijke voorzieningen landen. Dat vraagt voor een goede interne en regionale bereikbaarheid.
2. Er loopt een onderzoek naar een museale ontwikkeling
3. Hoger Onderwijs groeit door en vestigt zich hier permanent met in ieder geval een nieuwe hoofdlocatie Windesheim. De komst technisch (wetenschappelijk) onderwijs, aansluitend bij een scherper kennisprofiel, wordt onderzocht.
4. Een centrum richt zich van nature op (jongeren)cultuur. De versterking en aanwezigheid hiervan in de openbare ruimte en in voorzieningen krijgt extra aandacht.



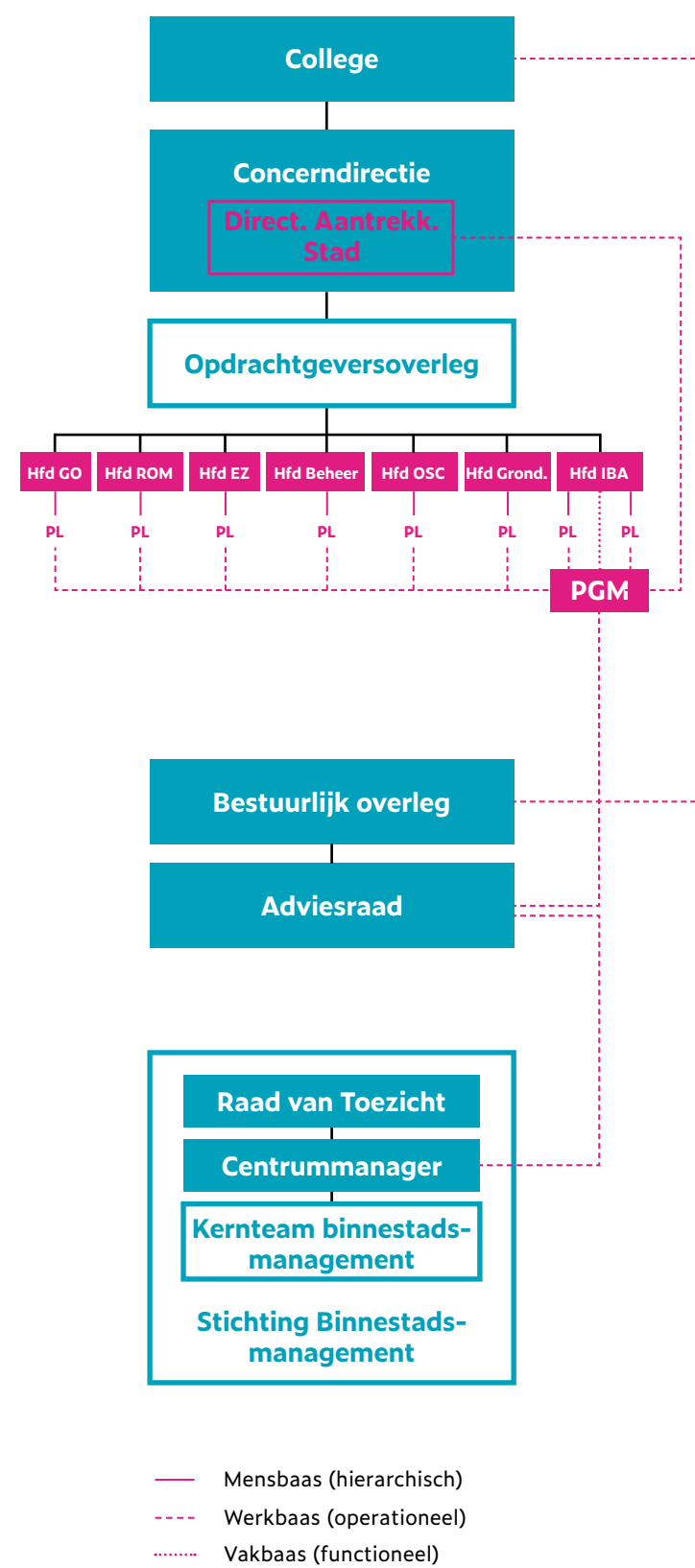
6. ORGANISATIE

Regie op integrale aanpak

Het gemeentelijke programmteam Almere Centrum houdt regie op het gebied. Het werkt nauw samen met de betrokken beleidssectoren. Vanuit de organisatie of in de vorm van tijdelijke teams die werken aan de projecten en opgaven. Het programmteam staat onder leiding van de programmadirecteur Almere Centrum als ambtelijk opdrachtnemer. De programmadiirecteur legt verantwoordelijkheid over het programma af aan de ambtelijk opdrachtgever en de bestuurlijk opdrachtgever.

Over de programmalijn Hart van de Stad, waar onder meer Groene Loper en Station Almere Centrum onder vallen, wordt periodiek verantwoording afgelegd aan het programma Almere 2.0. (voortvloeiend uit de bestuursovereenkomst RRAAM en de uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0 (2013). Daarnaast wordt verantwoording afgelegd over de procesgeldten die beschikbaar zijn gesteld vanuit Almere 2.0 voor de opstelling en uitvoering van de agenda van Almere 2.0.

Uiteindelijk zijn het vooral bedrijven, kennisinstellingen, ondernemers, initiatiefnemers, nieuwe bewoners, Almeerders, etc.) die de geschetste ontwikkeling van Centraal Almere realiseren. De centrale taak van het programmteam Almere Centrum is om de ontwikkeling van Centraal Almere integraal tot stand te brengen door intern en extern verbindingen te leggen. Een stad die binnenstedelijk groeit vraagt om een andere oriëntatie van de organisatie, dat is een uitdaging. Intern als het gaat om het betrekken van alle relevante beleidssectoren bij de opgave Centraal Almere. Extern als het gaat over het betrekken van de (centrum) partners die bij de ontwikkeling van het centrum tot nu toe betrokken zijn geweest of betrokken moeten worden.



7. DRAAGVLAK, COMMUNICATIE EN SAMENWERKING

7.1 Bestuurlijk draagvlak

In Almere wordt de groeiopgave breed gesteund. Voor het centrum is in 2020 met algemene stemmen ook de Visie Eeuwig Jonge Binnenstad 2020-2030 onderschreven. Daar zit de voorgestelde verdichting grotendeels in (doel toen 5.000 woningen). Met het perspectief – Toekomst van Almere 2050 is ook de rol van het centrum op de lange termijn bestuurlijk ondersteund en gedeeld. Dit is naast het vastgesteld Perspectief Oostflank MRA en de Uitvoeringagenda onderdeel van het Handelingsperspectief MRA Oostflank. Dit handelingsperspectief is de lopende actualisering van RRAAM / Almere 2.0 waar rijk en regio bij zijn betrokken.

7.2 Maatschappelijk draagvlak

Als iets zich in het huidige centrum bewezen heeft, dan is het wel de kracht van samenwerking. Na oplevering van het sterk uitgebreide centrum, in 2006, euforie en hoge verwachtingen, sloeg de sfeer al snel om met de start van een brede financiële crisis. Tegenvallende bezoekersaantallen en een oplopende leegstand zorgden ervoor dat partijen soms tegenover elkaar kwamen te staan. Belangrijke kentering hierin is geweest het initiatief om van zes kleine winkeliersverenigingen één gezamenlijke organisatie van winkeliers en ondernemers te vormen, de huidige Ondernemers Vereniging Stadshart Almere (OSVA).

Deze bundeling van krachten en de latere professionalisering zijn een belangrijke impuls geworden voor wat nu een hechte samenwerking is van alle partners in het centrum. Dit samenwerken krijgt vooral vorm via de zogenoemde redactieraad bestaande uit OVSA, eigenaren/beleggers, Almere City Marketing, de twee hogescholen, het samenwerkingsverband van culturele instellingen, de verenigde bewoners (Platform Almere Centrum) en de gemeente Almere. In Almere is vooral sprake van een

bloeiende samenwerking, deze wordt versterkt. Andere behoeften van de huidige samenwerkingsvorm zijn dat er meer concrete afspraken worden gemaakt, daadkracht wordt vergroot er meer integraal gewerkt wordt aan het centrum. Vanuit de samenwerking tussen diverse private partijen en de gemeente aan de centrumvisie 'Next level: kloppend hart van de stad en de regio' (2018) is de expliciete wens ontstaan om dit te verbeteren. De huidige samenwerking kenmerkt zich door intensieve contacten, koersvastheid en waar nodig flexibiliteit, eensgezindheid, korte lijnen en het boeken van concrete resultaten. Om dit verder te verstevigen binnen de gemeentelijke organisatie is voortzetting van programmamanagement en introductie van binnenstadsmanagement nodig. Hier wordt aan gewerkt.

7.3 Centrumontwikkelakkoord

Het is van belang om de markt te betrekken bij de opgaven van Almere en de partijen mee te nemen in de ambities van de stad om de processen te versnellen en kwaliteit te realiseren. Daarvoor wordt een Centrumontwikkelakkoord voorgesteld samen met bouwers, investeerders en vastgoedeigenaren. Daarbij wordt voortgebouwd op de succesvolle samenwerking met de centumpartners en op het Stadsakkoord Versnelling dat over de hele stad gaat. Het gaat hierbij nadrukkelijk om het ontwikkelen van een centrum en niet sec om woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt in 2022 gestart.

De samenwerking biedt de basis om de betrokkenheid van relevante partijen te concretiseren en investeringen van partijen te genereren. Het biedt het platform waarin gemeente en de marktpartijen met elkaar werken aan een kwaliteitskader voor duurzaamheid, ontmoeting en verblijf in de openbare ruimte, de ontwikkelstrategie voor creatief kapitaal en de marketingstrategie. Ook zo sturen we samen op versnelling.



8. RISICOMANAGEMENT

In de doorontwikkeling van het stadshart schuilen risico's die kunnen leiden tot kostenoverschrijding en/of vertraging. Dit beperkt zich dus niet tot financiële risico's, maar gaat ook over niet-financiële risico's zoals bestuurlijke en juridische risico's, imago- en frauderisico's. Deze hebben niet (altijd) direct een financiële impact, maar kunnen (op termijn) wel grote gevolgen hebben voor de gemeente. Deze kunnen zowel bij de gemeente als bij de ontwikkelende en bouwende partijen optreden. Te denken valt aan overkoepelende risico's zoals de economische situatie en marktontwikkelingen, maar ook risico's die specifiek gelden voor Almere.

In aanloop naar de uitvoering van het Gebiedsplan worden afspraken gemaakt over de controle op de uitvoering (beheersstrategie). Daarbij wordt aangesloten bij de reguliere planning- en control-cyclus en rapportagemomenten. Het doel is niet om kosten wat kosten risico's te vermijden of te voorkomen, maar om vooraf te overwegen wat je met een mogelijk risico doet (vermijden, verminderen, aanvaarden of overdragen).

Belangrijkste risico's die aan de schaa sprong van het centrum ten grondslag liggen, zijn:

1. Schaarste aan grondstoffen en uitvoeringscapaciteit. De bouwbranche kent veel vraag en een beperkt aanbod.
2. Binnenstedelijk bouwen dient rekening te houden met huidige gebruikers. In een binnenstad zijn dat er veel. Vraagt om uitstekend omgevingsmanagement. Daar wordt hard aan gewerkt.
3. Houdt doorlopend aandacht voor thema's als duurzaamheid. Door de snelheid van en druk op woningbouw krijgen andere doelstellingen mogelijk minder aandacht. Als duurzaamheid bij het DNA van Almere hoort en Almere in de voorhoede wil komen, dan zal het centrum – als visitekaartje van de stad en samenleving – dit bij uitstek moeten laten zien. Juist hier kan goed inspelen van hoe het energie,

circulariteit, mobiliteit, ecologie, voedsel en klimaatadaptatie slim verbinden latent en laat zien wat dit voor eeuwig jonge binnenstad oplevert.

4. Impact op bestemming en vergunningverlening vanuit externe factoren zoals beleid en regelgeving ten aanzien van stikstof. Verstedelijken van het centrum is een stap richting een duurzamere stad. Met bewoners en bezoekers die rekenen op een uitstekend OV systeem. Bouwen in hogere dichtheden spaart daarnaast andere plekken.
5. Opties voor maaiveldparkeren zijn beperkt. Juist de locaties die tot ontwikkeling gebracht moeten en kunnen worden zijn nu in gebruik als (tijdelijke) parkeerplaatsen of garage. Het terugbouwen van bestaande bezoekers plaatsen is een financiële uitdaging die vraagt om een ander parkeerregime. Hier wordt aan gewerkt bij de nieuwe Parkeervisie.
6. Markttechnische risico's Macro-economische ontwikkelingen Verschillende macro-economische ontwikkelingen waaronder ontwikkelingen op de woning/ arbeidsmarkt of een stijging van bouwkosten kunnen ertoe leiden dat projecten financieel niet meer rendabel zijn. Het kan zijn dat er onvoldoende werkgelegenheid rond de OV-knooppunten aangetrokken kan worden. Ook door verschillende financiële redenen, zoals bijv. stijgende rentelasten en dalende grondprijzen kan vertraging ontstaan bij ontwikkeling van programma's, plannen en projecten.

Financiële impact

Bij het uitwerken van de grondexploitatie worden de risico's financieel ingeschat en wordt bijbehorend budget gereserveerd in het gemeentelijk weerstandsvermogen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen risico's met een eenmalig karakter, risico's met een mogelijk structurele impact en zogenaamde 'zwarte zwanen' waarvan de consequenties

moeilijker te overzien zijn. Dit onderscheid wordt aangehouden, omdat de wijze waarop een risico zich voor zou kunnen doen, bepaalt welke financiële beheersmaatregelen nodig zijn. Omdat dit is opgenomen in het weerstandsvermogen van de gemeente Almere rust dit aspect alsnog niet op de voorliggende projecten.

Aangezien binnen investeringsprojecten wordt gewerkt met onzekerheden in aantallen,

nauwkeurigheid, volledigheid, juistheid en een bewegende markt is door de extern civiel kostendeskundige binnen de civiel technische ramingen rekening gehouden met een post "onvoorzien" (20% van investeringsbedrag). Dit is gebruikelijk binnen dit soort de investeringsprojecten en is alleen in de civiel technische investeringsramingen meegenomen. In deze fase van de projecten is dit binnen de gemeente gebruikelijk.



COLOFON
Gemeente Almere

met bijdrage van:
Inbo
Metafoor

