

Gemeente Almere



COLOFON

Almere Buiten Centrum 2030
Concept Ontwikkelkader

in opdracht van

GEMEENTE ALMERE

Stedelijke vernieuwing Centrum Almere Buiten
Stedelijk Beleid (SBL)

opstelling

Stedelijk Beleid - team Ruimtelijke Kwaliteit

ism

Gebiedsontwikkeling - team Stedenbouw en Landschap
Kernteam Centrum Almere Buiten

21 december 2021

disclaimer

*Aan de impressies in dit document kunnen geen rechten
worden ontleend.*

concept



Inhoudsopgave

①	Introductie	4
②	SAMENVATTING De uitnodiging in voorwaarden en wensen	6
③	DE VISIE 'Almere Buiten Centrum 2030 blinkt uit in de kleine dingen' Ambities, waarden en doelen	12
④	DE UITNODIGING BESCHREVEN	
	4A 'Het gewone leven' Ruimte om te wonen, te ontwikkelen en te groeien	14
	4B 'Een fijne omgeving' Geeft je een prettig gevoel	20
	4C 'Je voelt je thuis in Buiten' Een herkenbaar groene, gezonde en duurzame leefomgeving	26
⑤	'De wandeling 2030'	33
⑥	Vervolgproces	38

Bijlagen

1.	Overzichtskaart mogelijke bovenplanse maatregelen	40
2.	Eisen voor gronden vallend binnen de zone van een weg of rail in de zin van de Wet Geluidhinder	41

① Introductie

Samen bouwen aan de toekomst

Het Ontwikkeldkader volgt op de vastgestelde Visie 'Almere Buiten Centrum 2030 blinkt uit in de kleine dingen'. De ambities, waarden en de doelen van de visie is in gezamenlijkheid met de stakeholders, gebruikers en bewoners opgesteld. De ontwikkeling naar een toekomstbestendig centrum is daardoor niet van één partij maar heeft vele partners.

Waarom een Ontwikkeldkader

Het Ontwikkeldkader is een kaderinstrument waarmee initiatiefnemers worden uitgenodigd om voorstellen te ontwikkelen. Het Ontwikkeldkader maakt de programmamogelijkheden, de wenselijke ruimtelijke kwaliteit en de opgaven voor een sociale en duurzame leefomgeving concreet en geeft de onderlinge samenhang aan.

Participatie Ontwikkeldkader

In het totstandkomingsproces van het Ontwikkeldkader zijn de stakeholders, bewoners en gebruikers geconsulteerd over de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van de kaders. Voor initiatieven zijn in het processchema van het vervolgproces zijn de participatiemomenten met de omgeving vastgelegd.

Sturen op wenselijke ontwikkelingen

Vanuit de brede benadering van stedelijke vernieuwing stuurt de Visie stuurt aan op een toekomstbestendig centrum en heeft daartoe ambities, waarden en doelen geformuleerd. De waarden vormen het inhoudelijke raamwerk van het Ontwikkeldkader. Vanuit deze waarden en samen met de ambities en doelen zijn voorwaarden en wensen opgesteld voor toekomstige ontwikkelingen. Ze bieden houvast voor het centrum als geheel. Samen zijn ze een gerichte uitnodiging aan initiatiefnemers om met verantwoorde voorstellen een

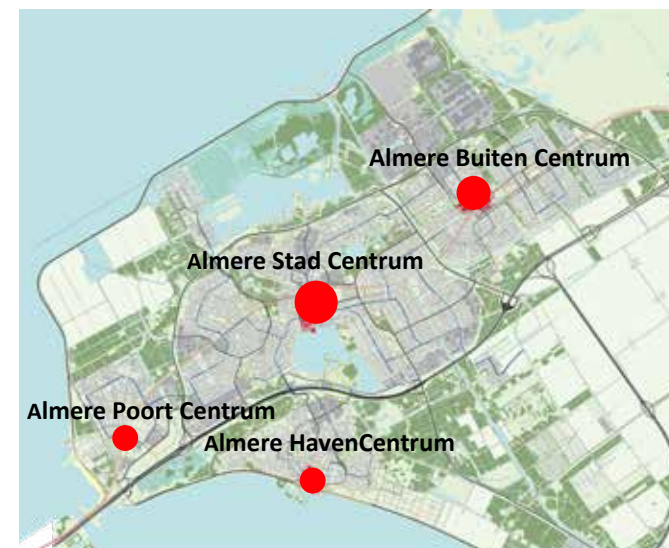
stap naar een toekomstbestendig en sociaal-inclusief centrum te zetten. Bij onvoorziene economische of andere omstandigheden die tijdens de opstelling van het Ontwikkeldkader niet bekend waren kan afgeweken worden van specifieke voorwaarden. Dit kan enkel en alleen als het initiatief past binnen de geformuleerde waarden en bijdraagt aan een sociaal, duurzaam, toekomstbestendig en samenhangend centrum.

Een meerjarige samenwerking

De eerste stappen zijn al gezet op het verbeteren van het economisch en sociaal-maatschappelijk functioneren en van de kwaliteit van de openbare ruimte. Onder meer door andere bestemmingen toe te voegen. Denk daarbij aan woningen, horeca, maatschappelijke en culturele voorzieningen, door meer groen en een aantrekkelijker inrichting met meer verblijfskwaliteit. Daarnaast zijn er nieuwe initiatieven voor ontwikkeling en voor transformatie. Het is een meerjarige samenwerking om te komen tot meer aantrekkelijke bestemmingen, duurzame gebouwen en een prettige omgeving voor alle Buitenaren.

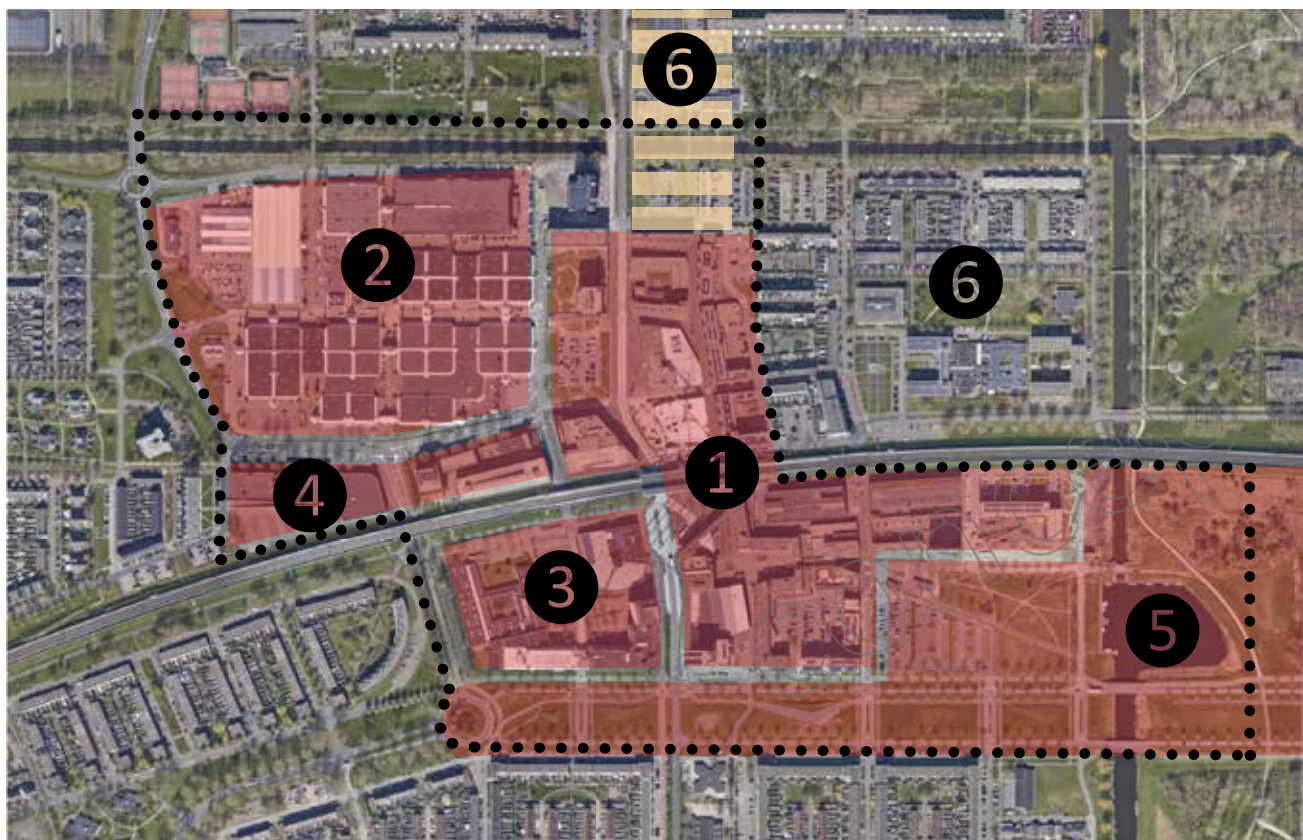
Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is de samenvatting van de uitnodiging aan de initiatiefnemers. Het beschrijft de voorwaarden en wensen waarmee initiatiefnemers worden uitgenodigd om voorstellen te ontwikkelen. Het vat daarmee de kern van het Ontwikkeldkader - hoofdstuk 4 - samen. Hoofdstuk 3 beschrijft de vastgestelde Visie 'Almere Buiten Centrum 2030 blinkt uit in de kleine dingen'. In hoofdstuk 4 wordt de uitnodiging beschreven en waarin 'Het gewone leven' (4A) de economische en sociaal-maatschappelijke programmering weergeeft. Hoofdstuk 4B, 'Een fijne omgeving', geeft de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving aan. Hoofdstuk



4C, 'Je voelt je thuis in Buiten', beschrijft de handvatten om een herkenbare groene identiteit en duurzame gebouwen te realiseren. Hoofdstuk 5 schetst met 'De wandeling 2030' een integraal beeld hoe de wenselijke toekomst er in 2030 in de verschillende deelgebieden er uit zou kunnen zien. Hoofdstuk 6 benoemt de stappen en de verantwoordelijkheden voor initiatiefnemers in het vervolgproces.

Plangebied Almere Buiten Centrum 2030, invloedscirkel en deelgebieden



- | | |
|---|--|
| ① Noordeinde, Zuideinde en stationsgebied | ④ spoorzone |
| ② Doemere | ⑤ haventje, Meridiaanpark, Evenaar |
| ③ MBO college Almere, zwembad | ⑥ omliggende wijken voorzieningenstrook Molenbuurt |



② SAMENVATTING - De uitnodiging in voorwaarden en wensen

A. 'Het gewone leven'

Ruimte om te ontwikkelen en te groeien

Betreft hoofdstuk 4, de gewenste economische, sociaal-maatschappelijke en woonprogrammering

UITNODIGING A.1

Bewerkstellig een compacter winkelprogramma

VOORWAARDEN

- Draag bij aan een compacter winkelaanbod en concentreer de winkels aan de hoofdwinkelroute.
- Geef prioriteit aan het oplossen van leegstand.

UITNODIGING A.2

Vergroot de aantrekkingskracht door meer diversiteit en kwaliteit in functies

VOORWAARDEN

- Bouw voort op de bestaande rol en karakter van de deelgebieden. De huidige hoofdfuncties zijn leidend.
- Creëer een functiemix in de deelgebieden en in de bouwblokken waar de context daarom vraagt.
- Benut mogelijkheden voor verdichting en intensivering. Versterk daarmee de ruimtelijke samenhang van het centrum.
- Bouw flexibiliteit in door een voorzieningenplint met een vrije hoogte van minimaal 4 meter te realiseren. Maatwerk is mogelijk voor gebouwen waarbij functies met wonen worden gemengd en waarbij dit past in de context.
- Ontwerp aantrekkelijke plinten. Functies presenteren zich naar de publieke ruimte als etalages, ramen of functioneel. Opslag is inpandig of uit het zicht.

WENSEN

- Geef invulling aan een kwalitatieve verbreding in branchering.
- Faciliteer nieuwe concepten zoals winkels met een circulair aanbod en passend bij de verzorgende functie van het winkel(deel)gebied, kleinschalige werkplekken of woon-werk combinaties.
- Onderzoek mogelijkheden in de aanloopstraatjes van het Noordeinde om de woonfunctie toe te voegen.
- Faciliteer plekken voor ontmoeting in de gebouwde omgeving.

UITNODIGING A.3

Versnel de transformatie van specifieke locaties naar woningen en voeg waar mogelijk, afgestemd en in goede balans met de omgeving woningen toe¹

VOORWAARDEN

- Breng binnen het centrum en op projectniveau het woningaanbod qua segmentering in balans (oppervlakten, prijsniveaus en doelgroepen).
- Focus in eerste instantie op vrije sector woningen. Enkel via maatwerk op projectniveau of bij realisatie van voldoende vrije sector woningen kunnen woningen in de sociale huur worden gerealiseerd.
- Doelgroepen zijn kleinere huishoudens zoals starters, doorstromende senioren en ouderen. Focus bij de

doelgroep ouderen op zorgvragen en een passende omgeving.

- Koppel de woninggrootte aan de doelgroep.
- Ontwerp mogelijkheden om de sociale contacten van bewoners in de directe woonomgeving te versterken.

WENSEN

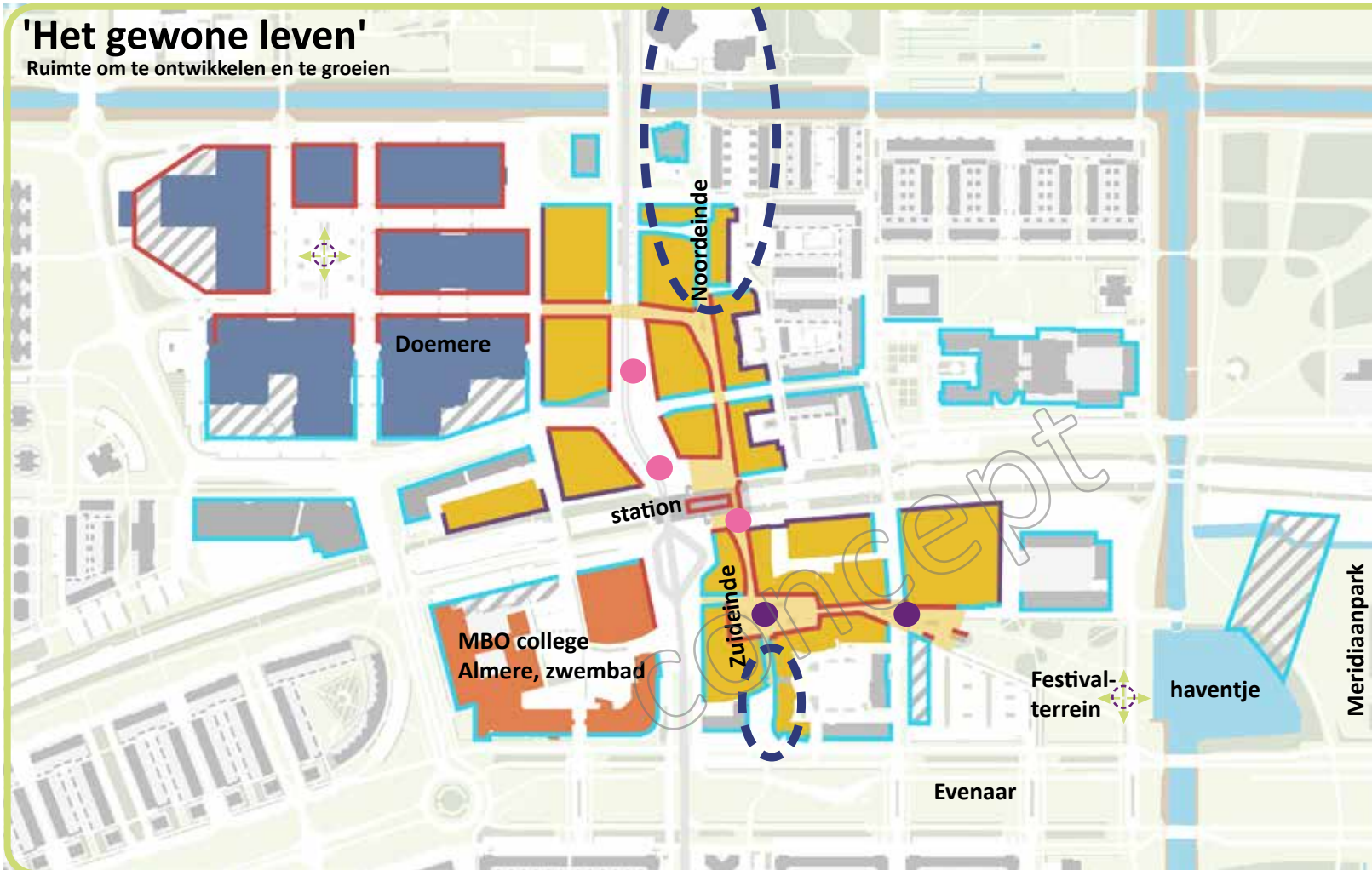
- Faciliteer woonzorgwensen voor specifieke doelgroepen².
- Bewerkstellig een menging van bij elkaar passende de doelgroepen.

¹ Indien er een te eenzijdig aanbod dreigt te ontstaan in een bepaald (deel)gebied of project, dan worden er nadere eisen gesteld.

² De woon-zorgprogrammering is hiervoor het aangewezen instrument. Deze is met onderstaande link te bekijken:
<https://sway.office.com/atqbSce8VFd7C45F?ref=Link>

'Het gewone leven'

Ruimte om te ontwikkelen en te groeien



UITNODIGING A.1

Bewerkstellig een compacter winkelprogramma




UITNODIGING A.2



Vergroot de aantrekkingskracht door meer diversiteit en kwaliteit in functies




UITNODIGING A.3

Versnel de transformatie van specifieke locaties naar woningen en voeg waar mogelijk, afgestemd en in goede balans met de omgeving woningen toe




Deelgebieden - functies

-  **hoofdwinkelroute**, concentratie winkels
-  **Noordeinde, Zuideinde, stationsomgeving** (autoluw voetgangersgebied)
Gemengde functies: winkelen, wonen, horeca, culturele en maatschappelijke functies, nieuwe concepten (o.a. kleinschalige werkplekken)
-  **Doemere**
hoofdfunctie: volumineuze detailhandel
mogelijke functies: wonen, leisure, werken



-  **MBO college Almere, zwembad**
hoofdfuncties: onderwijs en leisure
mogelijke functies: wonen en werken
-  **Residentieel**
hoofdfunctie: wonen, kleinschalige functies
-  **haven/ Meridiaanpark, Evenaar**
hoofdfunctie: groenvoorziening, recreatie
mogelijke functies: wonen, educatie, horeca

-  horeca: restaurants, terrassen
-  horeca: lunch, terrassen (overdag)
-  potentie kleinschalige horeca (zoekgebied)

Aantrekkelijke plinten

-  etalages
-  ramen: wonen, werken
-  functioneel

Transformatie- en ontwikkelkansen

-  transformatiekansen in aanloopstraatjes
-  verdicht en intensiveer, ontwikkelpotentie

B. 'Een fijne omgeving'

Geeft een prettig gevoel

Betreft hoofdstuk 5, de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving

UITNODIGING B.1

Bouw voort op het herkenbare straatbeeld van Almere Buiten Centrum

VOORWAARDEN

- Ga uit van de bestaande beeldopbouw en beeldkenmerken:
 - Een basis van middelhoogbouw en een enkel verticaal hoogteaccent.
 - De uitstraling is groen, solide en compact (zie ook 3.3 uitnodiging 1).
 - Zorgvuldige detaillering. Buitenruimtes zoals balkons worden mede ontworpen vanuit de context, zoals de kenmerken van het bestaande straatbeeld en het karakter van de openbare ruimte.
- Hanteer de bouwhoogten zoals die is aangegeven voor het centrumgebied en pleinaccenten, de buitenrand en het knooppunt-OV.
- Versterk de ruimtelijk beslotenheid van de pleinen.
- Hoogteaccenten worden gemotiveerd vanuit de bestaande omgeving (beeldopbouw, straatbeeld, sfeer) en worden onder andere getoetst op effecten op de directe leefomgeving zoals inkijk, schaduwwerking (minstens de 'lichte' TNO-norm) en windhinder.

WENSEN

- Onderzoek in het zoekgebied bij het station naar de mogelijkheden van een hoogteaccent als baken van het centrum.

UITNODIGING B.2

Versterk het centrumgebied als 'pleisterplaats' voor alle Buitenaren

VOORWAARDEN

- Geef vorm aan toegankelijke gebouwen en een sociaal-veilige omgeving. Hou de bestaande rooilijnen aan, rooilijnen maken zoveel mogelijk één lijn. Optimaliseer rooilijnen als de aansluiting op de omgeving beter wordt.
- Plaats gebouwen zorgvuldig in de zichtlijnen van de straatjes.
- Geef vorm aan de wisselwerking tussen gebouwen en het gebruik en karakter van de openbare ruimte.
- WENSEN
- Betrek (tijdelijke) beeldende kunst om de aantrekkelijkheid te vergroten en laat bewoners participeren.

UITNODIGING B.3

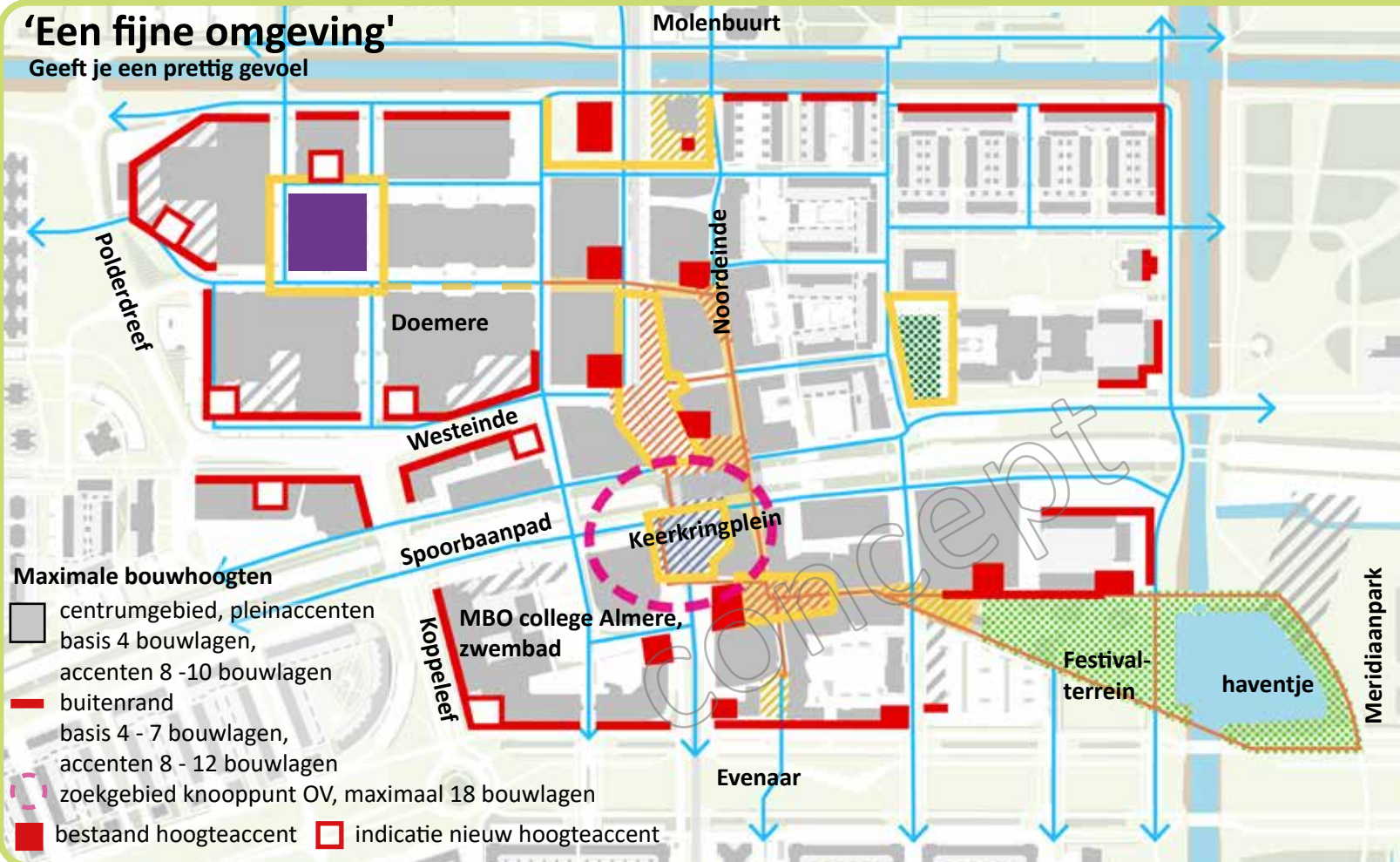
Investeer samen met de gemeente mee in de kwaliteit van de openbare ruimte

VOORWAARDEN

- Draag met gebouwen bij aan een voetgangers- en fietsvriendelijke omgeving en aan een aantrekkelijk centrum als geheel.
- Benut voor de parkeerbehoefte als eerste de overcapaciteit in de nabije parkeergarages (maximaal 250 meter) en hanteer voor de berekeningen de vigerende beleidsregels.

'Een fijne omgeving'

Geeft je een prettig gevoel



UITNODIGING B.1

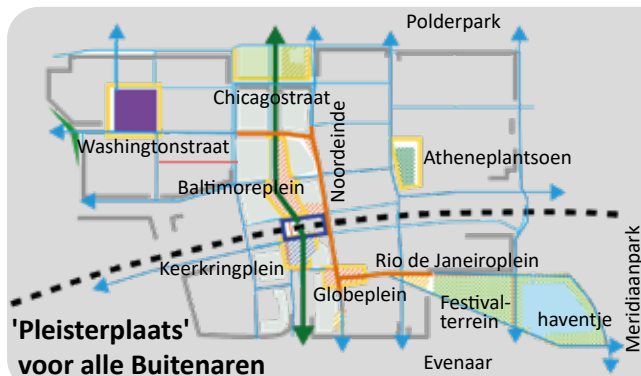
Bouw voort op het herkenbare straatbeeld van Almere Buiten Centrum

UITNODIGING B.2

Versterk het centrumgebied als 'pleisterplaats' voor alle Buitenaren

UITNODIGING B.3

Investeer samen met de gemeente mee in de kwaliteit van de openbare ruimte



Investeren in de kwaliteit van de leefomgeving

- (A) Polderdreef - Westeinde
- (B) Koppeldreef
- (C) Keerkringplein - Evenaar
- (D) Evenaar
- (E) haventje, Rio de Janeiroplein
- (F) Doemere
- (G) MBO college Almere, zwembad
- (H) Noordeinde - Molenbuurt



C. 'Je voelt je thuis in Buiten'

Een herkenbare, groene en gezonde omgeving

Betreft hoofdstuk 6, de handvatten om een herkenbare groene identiteit en duurzame gebouwen te realiseren

UITNODIGING C.1

Ontwikkel gebouwen die zichtbaar bijdragen aan de groene identiteit

VOORWAARDEN

- Speel in op de groene entrees en groene aders (Evenaar, busbaan) door een zorgvuldige en kwalitatieve overgang van de gebouwen naar de groene omgeving.
- Gebouwen hebben een groen karakter: Zorg waar het kan, zoals langs de randen van Doemere, met vergroening voor zachte overgangen naar de openbare ruimte. Draag bij aan een prettige woonbeleving door bij stedelijke blokken met een hoogteaccent de daken met minimaal 30% te vergroenen¹. Logistieke straatjes (expeditie) worden waar mogelijk duurzaam vergroend.

WENSEN

- Meer gebouwen hebben een groen karakter
 - Pas zichtbare vergroening toe langs de busbaan, in de winkelstraten en aan de pleinen.
- Draag met het groene karakter bij aan een groene, gezonde en duurzame leefomgeving.
 - Benut groene daken en plinten voor waterbuffering.
 - Pas groene gevels als natuurlijke zonwering toe.
 - Maak op de groene daken voorzieningen voor stadsnatuur.

UITNODIGING C.2

Ontwikkel gebouwen voor een groene, gezonde en duurzame leefomgeving

VOORWAARDEN¹

- Bouw natuurinclusief en check op nesten of vaste verblijfplaatsen voor beschermde soorten.
- Zet stappen naar een energieneutraal Almere en met enkel hernieuwbare energie in Almere in 2050. Transformeer 'aardgasvrij ready'.
- Optimaliseer hergebruik en circulaire bouw door de materialen in een materialenpaspoort vast te leggen.
- Optimaliseer het maaiveldniveau voor waterberging.
- Neem afhankelijk van de situatie maatregelen geluid voor voldoende leefkwaliteit (zie het bestemmingsplan 'Centrum Almere Buiten').
- Ontwerp een passende maatregelenmix om de omgevingsveiligheid in het effectgebied (spoor, zwembad) te borgen.

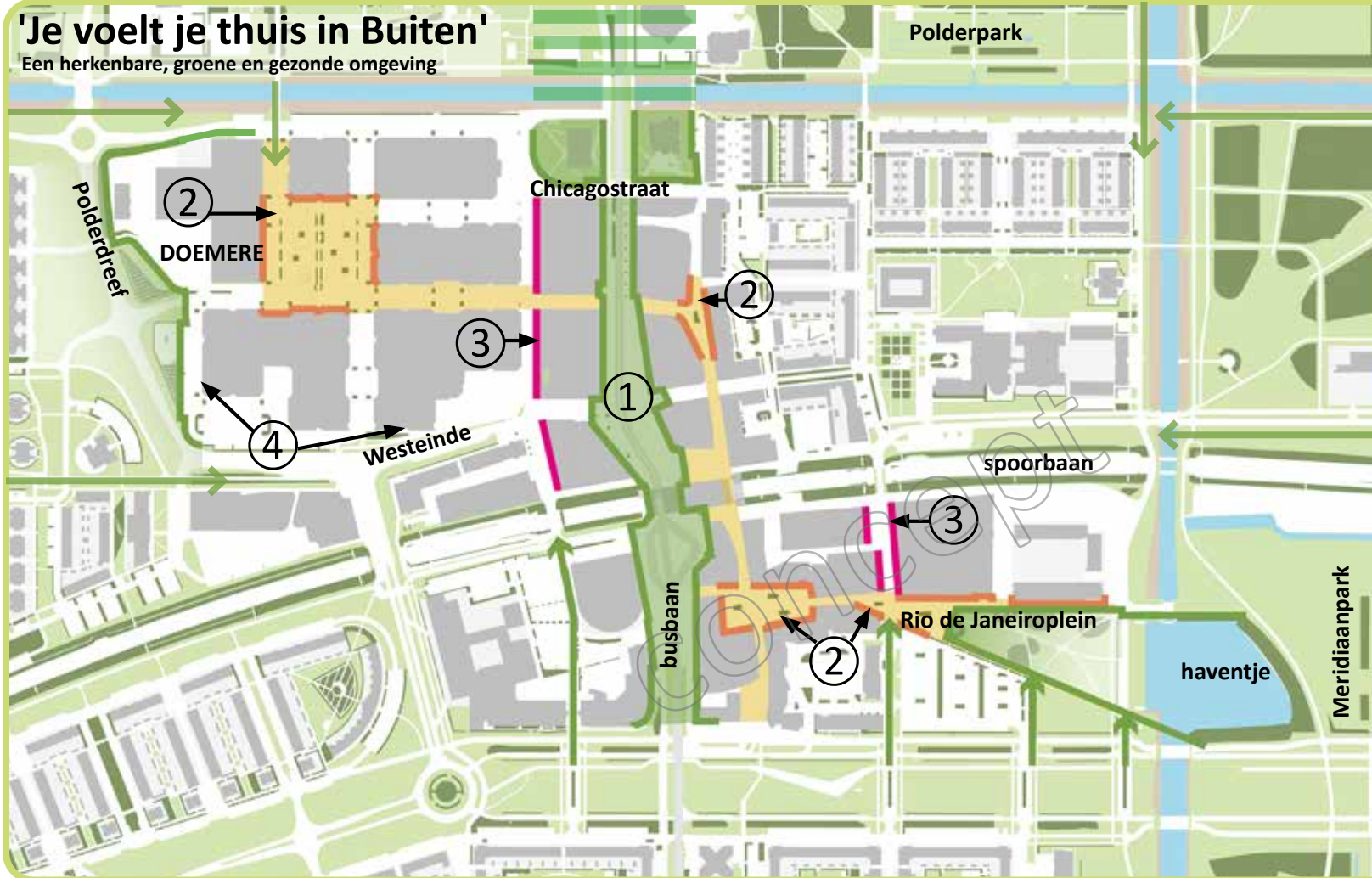
WENSEN

- Onderzoek de mogelijkheden voor de aanleg van een lage temperatuur warmtenet.
- Zet in op hergebruik en levensduurverlenging van gebouwen. Focus op circulariteit en duurzame materialen zoals het toepassen van hout, duurzaam geproduceerd beton, bio-based en non-toxic materialen.
- Bouw flexibiliteit in door modulair bouwen.
- Speel in op de waterbergingsopgave door het toepassen van open verharding, waterbuffering of door regenwater af te koppelen van het riool.

¹ De voorwaarden kunnen tegengesteld zijn of wensen kunnen door nieuw beleid, wetgeving of innovaties belangrijker worden. Een voorbeeld is het toepassen van zonnepanelen. De voorwaarde 'Pas op stedelijke blokken groene daken toe (minimaal 30%)' kan bijvoorbeeld de optimalisatie van de voorwaarde transformeer 'aardgasvrij ready' tegenwerken. In onderling overleg wordt dan met het oog op de toekomst en het centrum als geheel de meest wenselijke oplossing bepaald.

'Je voelt je thuis in Buiten'

Een herkenbare, groene en gezonde omgeving



UITNODIGING C.1

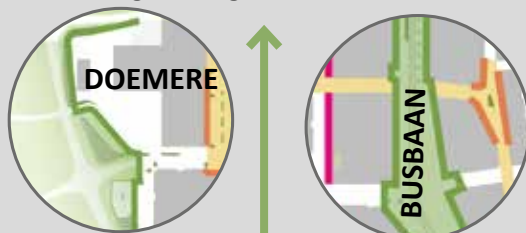
Ontwikkel gebouwen die zichtbaar bijdragen aan de groene identiteit

UITNODIGING C.2

Ontwikkel gebouwen voor een groene, gezonde en duurzame leefomgeving

Een groene identiteit op alle schaalniveaus

Centrumgebied: groene entrees en aders



Gebouwen: zichtbare vergroening

- ① Langs de busbaan; ② Winkelstraten en de pleinen;
- ③ Logistieke straatjes

Gebouwen: vergroening door een zachte overgang naar de openbare ruimte

- ④ Bijvoorbeeld: randen Doemere (Polderdreef, Westeinde)

Gebouwen: groene daken, verbeteren woonbeleving,

Bij stedelijke blokken met een hoogteaccent (minimaal 30%)

Een groene, gezonde, duurzame leefomgeving



③ VISIE 'Almere Buiten Centrum 2030 blinkt uit in de kleine dingen'

Ambities, waarden en doelen

Visie Almere Buiten Centrum 2030

De Visie 'Almere Buiten Centrum 2030 blinkt uit in de kleine dingen' is door de gemeenteraad vastgesteld in september 2020. De visie beschrijft de opgaven, ambities en hoofddoelen waar de gezamenlijke stakeholders zich voor gesteld weten. Samengevat beschrijft de visie het volgende:

• Opgaven

Er zijn drie opgaven geformuleerd:

1. Identiteit en positie

De opgave om het centrum realistisch te positioneren ten opzichte van andere centra in de stad, passend bij de wensen en behoeften van de Buitenaren en de identiteit en aan te laten sluiten bij het DNA van Buiten.

2. Programma en functies

De uitdaging is om het centrum toekomstbestendig te maken, verbeteringen aan te brengen, zowel in programma als economisch en sociaal-maatschappelijk. Zoals een compacter winkelprogramma, meer diversiteit, meer verblijfsplekken, meer sfeer en een betere benutting van de OV-potentie.

3. Ruimtelijke omgeving

De opgave is het gebied beter te verbinden met de omliggende wijken, de groene omgeving, de onderlinge samenhang en de herkenbaarheid te verbeteren.

• Ambities en waarden

De Visie beschrijft het toekomstige centrumgebied als de pleisterplaats van Buiten, een ontspannen stuk stad waar iedereen zich snel thuis voelt. In het stadsdeel vol groen vind je in het centrum de kleine dingen die het leven zo prettig maken. Alle dagelijkse behoeften en ruimte - zowel fysiek als gevoelsmatig - voor ondernemerschap en cultuur, voor kleine en grote

initiatieven, voor ontmoeting en spontaniteit. In Almere Buiten Centrum vind je alles om het dagelijkse leven makkelijker en aangenamer te maken, voor jong en oud. 'JE VOELT JE THUIS' is een sleutelbegrip en met de kernwaarden: 'HET GEWONE LEVEN', Almere Buiten Centrum blinkt uit in de kleine dingen, 'EEN FIJNE OMGEVING', Geeft je een prettig gevoel en 'RUIJNTE OM TE ONTWIKKELEN EN GROEIEN', Nodigt je uit.

• Hoofddoelen

In de Visie zijn de hoofddoelen geformuleerd die de initiatieven moeten ondersteunen:

1. Compacter winkelaanbod en aantrekkelijker en gevarieerder programma

Een compacter, aantrekkelijker centrum voor iedereen. Kwaliteitslag in aanbod, aandacht voor branchering en omslag van winkel- naar verblijfsgebied en afschalen van het winkelprogramma. Versterking van het sociaal-maatschappelijk en cultureel programma, toevoegingen van zorgfuncties en een sociaal-maatschappelijke 'hub' voor Buiten. Meer focus op kleinschalige evenementen en sportvoorzieningen voor het stadsdeel. Toevoeging van woningen voor een levendiger en gezelliger centrum en ontwikkeling van deelgebieden met een eigen rol en karakter.

2. Gezelliger, aantrekkelijker en herkenbaarder centrum

Creëren van gezellige, kwalitatieve verblijfsplekken en heldere routes door het centrum. Meer 'smoel' voor herkenbaarheid en aantrekkingskracht naar de omgeving.

3. Duurzaam centrum, beter verbonden met de (groene) omgeving

Betere verbinding met de groene omgeving van het

centrum. Een goed bereikbaar centrum; met duidelijke verbindingen. Ontwikkelen van een gezond, duurzaam en toekomstbestendig centrum.

4. Intensieve samenwerking 'Ons Buiten Centrum'

Ondernemers, vastgoedeigenaren, instellingen en gemeente werken samen aan een uitvoeringsagenda 'Ons Buiten Centrum'. Met gedetailleerde ingrepen en verschillende samenwerkingsvormen om te komen tot een structurele samenwerking, meer energie, eigenaarschap en snellere successen.

Almere Buiten Centrum in 2030

Perspectiefkaart: richtinggevend kader





4A

'Het gewone leven'

Ruimte om te ontwikkelen en te groeien

4A 'Het gewone leven'

Ruimte om te wonen, te ontwikkelen en te groeien

Dit hoofdstuk beschrijft de gewenste economische, sociaal-maatschappelijke en woonprogrammering.

A.1 Bewerkstellig een compacter winkelprogramma

Initiatiefnemers worden uitgenodigd om een compacter winkelprogramma te bewerkstelligen en daarbij in te spelen op nieuwe behoeften voor leegstaande winkelruimten. Het winkelaanbod is nu te ruim. Voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum is het van belang dat het winkelaanbod in balans is met de dagelijkse behoefte van de Buitenaren. Het doel is om af te schalen naar een compacter winkelaanbod, de winkels te concentreren aan de hoofdwinkelroute en daarbij prioriteit te geven aan het oplossen of voorkomen van leegstand.

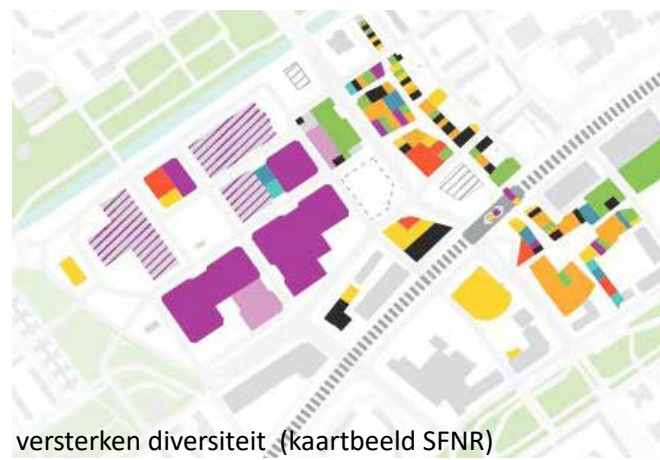
A.2 Vergroot de aantrekkingskracht door meer diversiteit en kwaliteit in functies

De opgave is om een betekenisvol centrumgebied voor de Buitenaren te realiseren. Om de aantrekkingskracht te vergroten is een verbreding en gevarieerder palet,

in grootte en karakter, aan functies nodig. Het aanbod zelf, kan in branchering en wat horecavoorzieningen betreft, gevarieerder. Te denken valt aan gezellige en gevarieerde horecagelegenheden, meer woningen en cultureel-maatschappelijke functies. Daarnaast is een versterking gewenst van het sociaal-maatschappelijk programma. Inzet is een toevoeging van zorgfuncties en een sociaal-maatschappelijke 'hub' voor Buiten. Met een nieuwe en brede programmering voor het Cultuurhuis Buiten is een eerste stap gezet.

- **Faciliteer informele werkmilieus, broedplaatsen en nieuwe concepten**

Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om informele werkmilieus, broedplaatsen of nieuwe concepten te faciliteren. De gewenste ruimte kan worden gevonden in vrijkomende winkelruimten in de aanloopstraatjes zoals aan het Noord- en Zuideinde. De behoefte om fysieke plekken te hebben om te werken en te ontmoeten neemt toe met de groei van het aantal starters. Voor deze werkvorm is een gemengde omgeving met de nabijheid van het station en de



winkelstraat aantrekkelijk (Detailhandelsvisie Almere 2020). Nieuwe ruimtevragen zijn bijvoorbeeld makers die een plek zoeken om samen te werken en om producten te presenteren aan een breder publiek (broedplaatsen). Deze werkvorm is te combineren met een woonfunctie. Een nieuw concept kan een circulair warehouse voor tweedehandsitems zijn (kleding, meubels, refurbished elektronica) met veelal een ontmoetingsplek voor themabijeenkomsten.

• **Verdicht en intensiever**

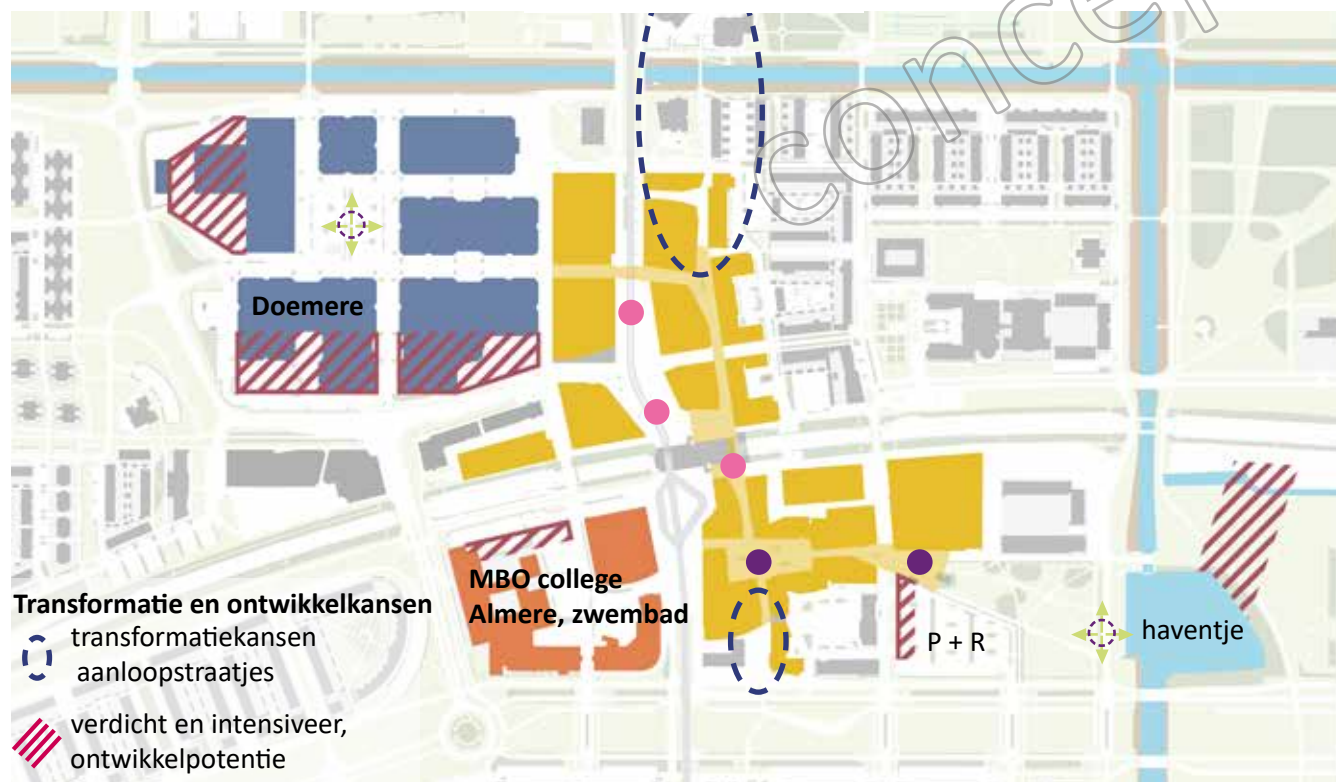
Initiatiefnemers worden uitgenodigd om mogelijkheden voor verdichting en intensivering in hun voorstellen te betrekken. Het is belangrijk dat de gebouwen daarmee

de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in het gebied gaan versterken. Parkeervelden aan de randen van de verschillende deelgebieden kunnen hierin worden betrokken worden evenals herontwikkeling of optopping van bestaande gebouwen. Waar het kan wordt de parkeerbehoefte opgevangen in de parkeergarages. Daarnaast is er bij het haventje een bestaande ontwikkelruimte (bestemmingsplan Meridiaanpark, het Bosrandpark en Oostrandpark).

• **Versterk de deelgebieden met meer functiemenging en flexibiliteit**

Om de diversiteit te behouden en te versterken ondersteunen initiatieven de huidige functies en het

karakter in de deelgebieden. De huidige hoofdfuncties zijn daarin leidend. In de voorstellen worden mogelijkheden gecreëerd voor functiemenging, zoals het toevoegen van wonen. Bouw flexibiliteit in om blijvend te kunnen meebewegen met veranderende behoeftes. Een voorzieningenplint met vrije hoogte van minimaal 4 meter het uitgangspunt. Maatwerk is mogelijk waarbij functies met wonen worden gemengd en waarbij dit past in de bestaande context.

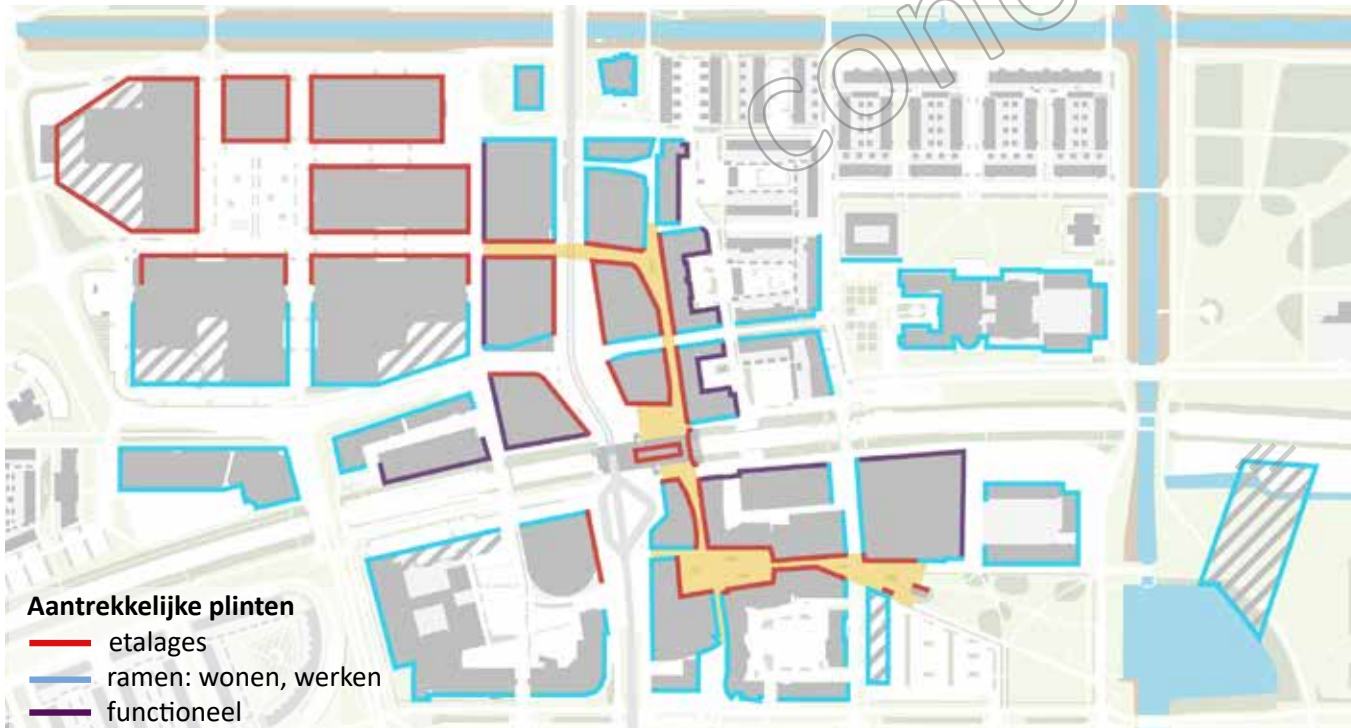


Deelgebieden - functies

- hoofdwinkelroute**, concentratie winkels
- Noordeinde, Zuideinde, stationsomgeving** (autoluw voetgangersgebied)
functiemenging: winkelen, wonen, horeca, culturele en maatschappelijke functies, nieuwe concepten en kleinschalige werkplekken
- Doemere**
hoofd functie: volumineuze detailhandel
mogelijke functies: wonen, leisure, werken
- MBO college Almere, zwembad**
hoofd functies: onderwijs en leisure
mogelijke functies: wonen en werken
- Residentieel**
hoofd functie: wonen, kleinschalige functies
- haventje/Meridiaanpark, Evenaar**
hoofd functie: groenvoorziening, recreatie
mogelijke functies: wonen, educatie, horeca
- horeca: restaurants, terrassen
- horeca: lunch, terrassen (overdag)
- potentie kleinschalige horeca

- **Maak aantrekkelijke plinten**

Uitgangspunt is om aantrekkelijke plinten te maken. Met de omslag van een op een enkele functie gericht (winkel-) gebied naar een meer gemengd gebied en met meer diversiteit zal ook het gevelbeeld wijzigen. De uitstraling van de plinten zijn bepalend voor de aantrekkelijkheid ervan. Functies presenteren zich (entrees) dan ook naar de publieke ruimte. In de hoofdwinkelroute en Doemere zijn etalages voor de levendigheid bepalend. De straten met woon- en werkfuncties hebben door ramen en ruime entrees op plintniveau een positieve uitwerking op de sociale veiligheid. De meer functionele gevels zijn met zorg ontworpen en hebben een hoogwaardige uitstraling. Opslag is inpandig of uit het zicht.



- **Stimuleer plekken voor ontmoeting**

Naar de toekomst toe is het wenselijk dat initiatiefnemers plekken voor ontmoeting stimuleren. Plekken voor ontmoeting leidt tot meer levendigheid en meer betrokkenheid met het centrum. Het biedt mogelijkheden voor een meer inclusieve samenleving en onderlinge samenwerking en waaruit het een eigen veranderkracht kan ontleen.

Een goed voorbeeld van een vliegwiel voor meer samenwerking is het Cultuurhuis Buiten. Kunst en Cultuur zijn belangrijke aanjagers voor de verbetering van de leefbaarheid en de gewenste functieverbreiding van het centrum. Met het Cultuurhuis Buiten' wordt door de gemeente een flinke impuls gegeven aan het

toevoegen van aantrekkelijke bestemmingen in het centrum. Samen met de kwartiermaker gaan partners als de Schoor, de bibliotheek, de Muziekschool en het ROC het nieuwe Cultuurhuis vormgeven. Een plek van ontmoeting, als vliegwiel voor uitwisseling en samenwerking en een versterking van de lokale (verander-) kracht. De intentie van het Cultuurplan (medio 2021) is om meer maatwerk te leveren aan de lokale behoeftes. Het is een verkenning naar de mogelijkheden voor meer onderlinge samenwerking en wellicht ook te vertalen naar fysieke (tijdelijke of POP-UP) ruimtes in het centrum.



A.3 Versnel de transformatie van specifieke locaties naar woningen en voeg waar mogelijk, afgestemd en in goede balans met de omgeving woningen toe

Met het toevoegen van woningen dragen initiatieven bij aan het oplossen van de grote woningbehoefte. Daarnaast wordt door meer bewoners het draagvlak van voorzieningen en de levendigheid vergroot. Het versnelt daarmee de gewenste transformatie. Het centrumgebied is voor meerdere doelgroepen als kleine huishoudens, starters, doorstromende senioren aantrekkelijk. Kwaliteit wordt geboden door de voorzieningen, het station, goede verbindingen en de groene omgeving.

• Breng het woningaanbod in balans

De opgave is om het woningaanbod in balans te brengen qua segmentering (oppervlakten, prijsniveaus en doelgroepen). Dit zowel binnen het centrum en op projectniveau. Door een oververtegenwoordiging van het lage huursegment ligt in eerste instantie de focus op vrije sector woningen. Enkel via maatwerk op projectniveau is het mogelijk om woningen in de sociale huur te realiseren. Doelstelling is om aansluiting te vinden bij de gemeentelijke Woonvisie. Voor de verdeling van huur- en koopwoningen worden vraag en aanbod eveneens in balans gebracht. Daarbij kunnen meergezins koopwoningen kunnen daarbij bijdragen aan een doorstroom van de woningmarkt binnen het stadsdeel. Indien er een te eenzijdig aanbod dreigt te ontstaan in een bepaald (deel)gebied of project, dan worden er nadere eisen gesteld.

• Bevorder de doorstroming van senioren

Het toevoegen van woningen is een tevens een kans om doorstroming van senioren te bevorderen:

senioren verlaten een grondgebonden woning in het stadsdeel voor een appartement in het centrum. Hierbij moet worden aangesloten op de kwalitatieve behoefte en wensen (locatie, voorzieningen, ruimte, uitzicht en comfort)) en de financiële mogelijkheden. De kwantitatieve behoefte tot 2030 voor doorstroming van senioren voor Almere Buiten wordt geraamd op 280 woningen, waarvan 40 in de sociale huur. Binnen het programma zal een deel van de nieuwe initiatieven voor deze doelgroep geschikt moeten zijn. Bij voorkeur faciliteren initiatieven met hoogwaardige locaties, zoals met zicht op het groen, deze woonbehoefte.

• Focus op wonen en zorg

Vitale ouderen met woonzorgwensen zijn een belangrijke en groeiende doelgroep. De vergrijzing neemt toe en de inzet is om ouderen thuis zelfstandig te laten wonen en met zorg aan huis. Voor Almere is deze opgave geformuleerd in 'G-Oud in Almere'. Het is tevens een kwalitatieve opgave. Ouderen stellen eisen aan veiligheid, toegankelijkheid, clustering, comfort en omgevingskwaliteit. Naast ouderen, zijn inwoners met specifieke woonzorgwensen vanwege psychische en/of

Stedelijk Woningbouwprogramma (SWPA) Almere Buiten 2020 - 2030 (mei 2021)

Geraamd programma Almere Buiten Centrum e.o.:

- Totaal Almere Buiten 1.823 won. Waarvan bouwen voor de buurt 250 won. (bijvoorbeeld voor - vitale - ouderen en met de andere zorgdoelgroepen).

Geraamd programma centrumgebied:

- Realisatiefase 2020 ev. (oplevering): 165 won.
 - initiatieven - voorfase: 406 won.
 - ruimte voor nieuwe initiatieven - wens: 1.002 won.
- Totaal 2020 - 2030 1.573 won.**

lichamelijke beperkingen een doelgroep. Het vergt maatwerk op het gebied van huisvestingsvorm, locatievoorwaarden, bouwkundige voorzieningen en financiering. Vanuit de netwerken en met zicht op de behoefte zal de verbinding moeten worden gelegd met de ontwikkelende partijen. De woon-zorgprogrammering is hiervoor het aangewezen instrument.

• Stimuleer 'wonen in gemeenschappelijkheid'

Van initiatiefnemers wordt verwacht dat ingespeeld wordt op de behoefte aan sociale contacten in de directe woonomgeving. Het gaat er niet alleen om de woningen maar ook om de sociale verbanden (Naar een sociaal sterk Almere in 2030) te versterken. Ontmoeten, zien en gezien worden is niet enkel een functie van de openbare ruimte. In toenemende mate wordt de behoefte en de noodzaak aan sociale contacten in de directe woonomgeving gevoeld. Denk daarbij aan 'wonen in gemeenschappelijkheid', bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ruimte of een gezamenlijk dakterras. Voorzieningen die je helpen om je verder te ontwikkelen, om slim spullen te delen, gezamenlijke activiteiten te plannen maar ook, mede met het oog op het steeds langer thuiswonen van ouderen, om eenzaamheid te beperken.



wonen in gemeenschappelijkheid



4B

'Een fijne omgeving'

Geeft een prettig gevoel

4B 'Een fijne omgeving'

Geeft je een prettig gevoel

Dit hoofdstuk geeft de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving aan.

B.1 Bouw voort op het herkenbare straatbeeld van Almere Buiten Centrum

Met het beeldkwaliteitsplan 'Extravert' (2004) is een kwaliteitsslag gemaakt naar een aantrekkelijk en levendig centrum. Lege ruimtes zijn afgemaakt en de uitstraling is verbeterd. De openbare ruimte is voor een deel autoluw gemaakt en de verblijfskwaliteit is vergroot. Door hoogwaardige parkeergarages zijn auto's aan het oog onttrokken. Het grote aantal projecten van na 2004 zijn in hoge mate beeldbepalend voor het centrum van Almere Buiten. Het straatbeeld is gevarieerder en aantrekkelijker geworden. Ingezet is op het vergroenen van gevels en de aanleg van daktuinen.

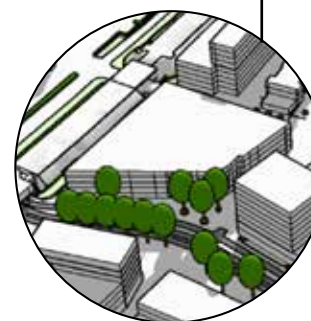
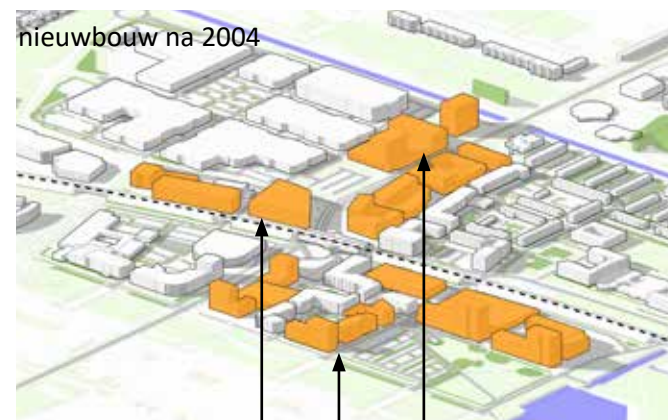
• Neem het huidige afwisselende straatbeeld als voorbeeld

Van initiatieven wordt verwacht dat de voorstellen worden gemotiveerd uit de bestaande context. De huidige beeldopbouw en beeldkenmerken dienen als voorbeeld ('Extravert' 2004). Het is een eenvoudig

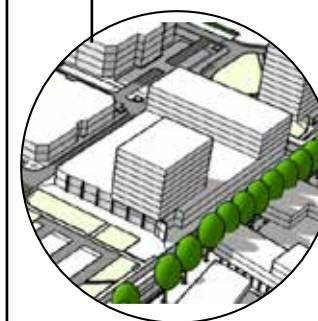
beeldconcept met als basis middelhoogbouw en een enkel verticaal hoogteaccent. De uitstraling van de gebouwen is groen, solide en compact. Met de opzet wordt beoogd om de ruimtelijke structuur van het centrumgebied te versterken en tevens een gevarieerder straatbeeld met prettige plekken te bewerkstelligen. De variatie in bouwhoogten weet de poldersfeer van licht en lucht te behouden.

De enkele hoogteaccenten worden gemotiveerd vanuit de bestaande omgeving. Ze bouwen voort op de beeldopbouw en de sfeer in het centrumgebied en zijn van toegevoegde waarde voor de gewenste variatie en leesbaarheid van het straatbeeld. De hoogteaccenten houden voldoende afstand van elkaar waardoor de poldersfeer van 'licht en lucht' behouden blijft. Daarbij ook te worden getoetst op effecten voor de directe leefomgeving als inkijk, schaduwwerking (minstens de 'lichte' TNO-norm) en windhinder.

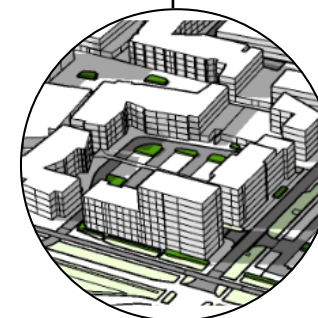
De randen van het centrumgebied hebben door de ligging aan de ruime en groene dreven en parken de potentie voor een gemiddeld hogere bebouwing. Het Noordeinde, het Zuideinde en de stationsomgeving worden door de bebouwing aan de randen afgeschermd.



stedelijk gebouw



stedelijk blok

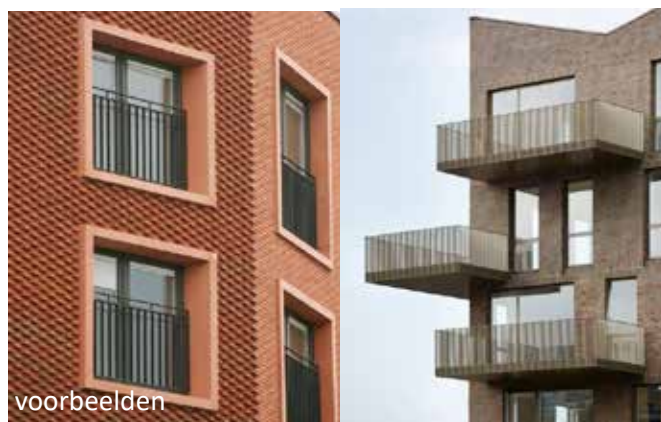


stedelijk hof

middelhoogbouw en verticale hoogteaccenten



beeldopbouw Noordeinde



voorbeelden

Om de zichtbaarheid van het centrum te vergroten is er bij het station een zoekgebied voor een 'overstijgend' hoogteaccent als baken voor het centrum. De detaillering van de gebouwen is op de beleving van de voetganger afgestemd. Buitenruimtes zoals balkons vormen een integraal onderdeel van het ontwerp en passen binnen de context als het bestaande straatbeeld en het karakter van de openbare ruimte.

• **Maximale bouwhoogten**

Centrumgebied en pleinaccenten

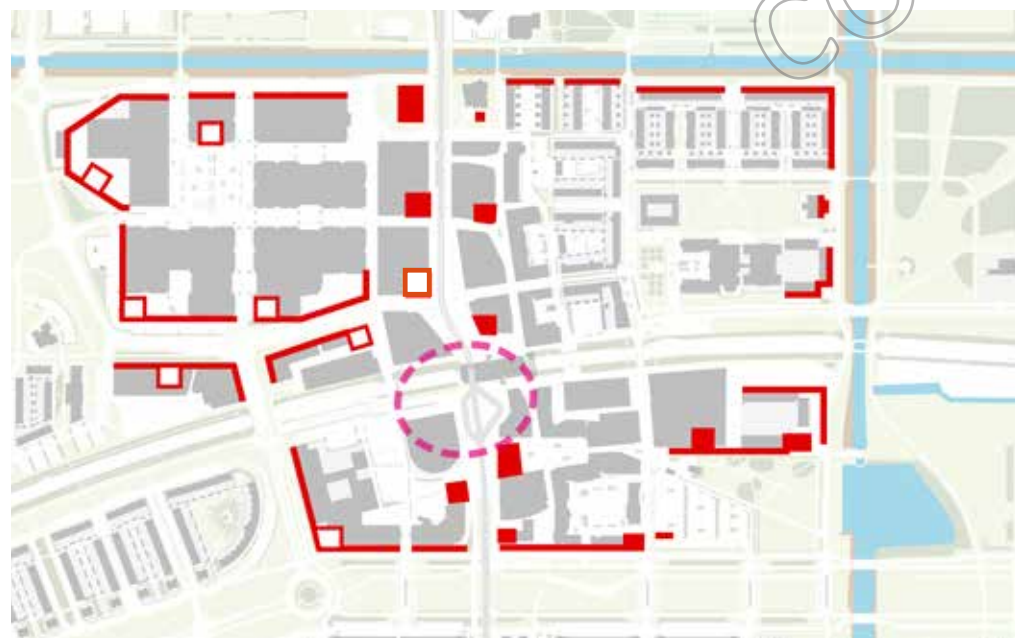
De gemiddelde bouwhoogte is 4 bouwlagen. Hoogteaccenten zijn tot 8 bouwlagen. Aan de pleinen kan een hoogteaccent tot maximaal 10 bouwlagen worden gesitueerd.

Buitenrand

De grote maat van de groene omgeving en de dreven laten een gemiddeld hogere bebouwing aan de randen toe dan in het centrum (4 tot 7 lagen). De beeldopbouw bestaat eveneens uit een basis van middelhoogbouw en een enkel verticaal hoogteaccent. Hoogteaccenten zijn 8 tot 12 bouwlagen. Horizontale wandvorming moet worden voorkomen en accenten versterken de ruimtelijke structuur.

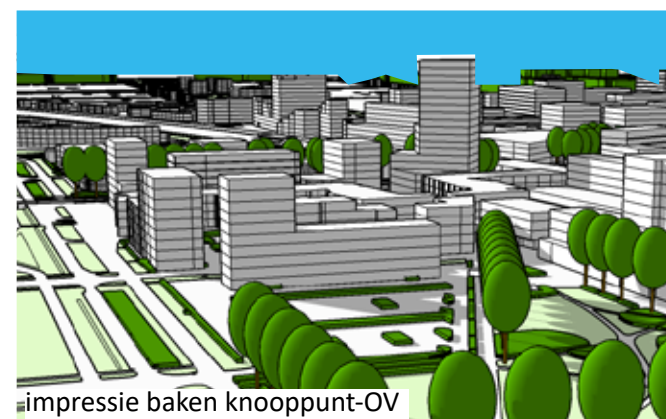
Knooppunt-OV

Een te onderzoeken gebied naar de mogelijkheid van één oriëntatiepunt of baken van maximaal 18 bouwlagen. Het oriëntatiepunt heeft een slanke verschijningsvorm, een aantrekkelijke uitstraling en draagt alzijdig bij aan de verbetering van de openbare ruimte.



Maximale bouwhoogten

- centrumgebied en pleinaccenten
- buitenrand
- Knooppunt-OV (zoekgebied baken)
- indicatie nieuw hoogteaccent
- bestaand hoogteaccent

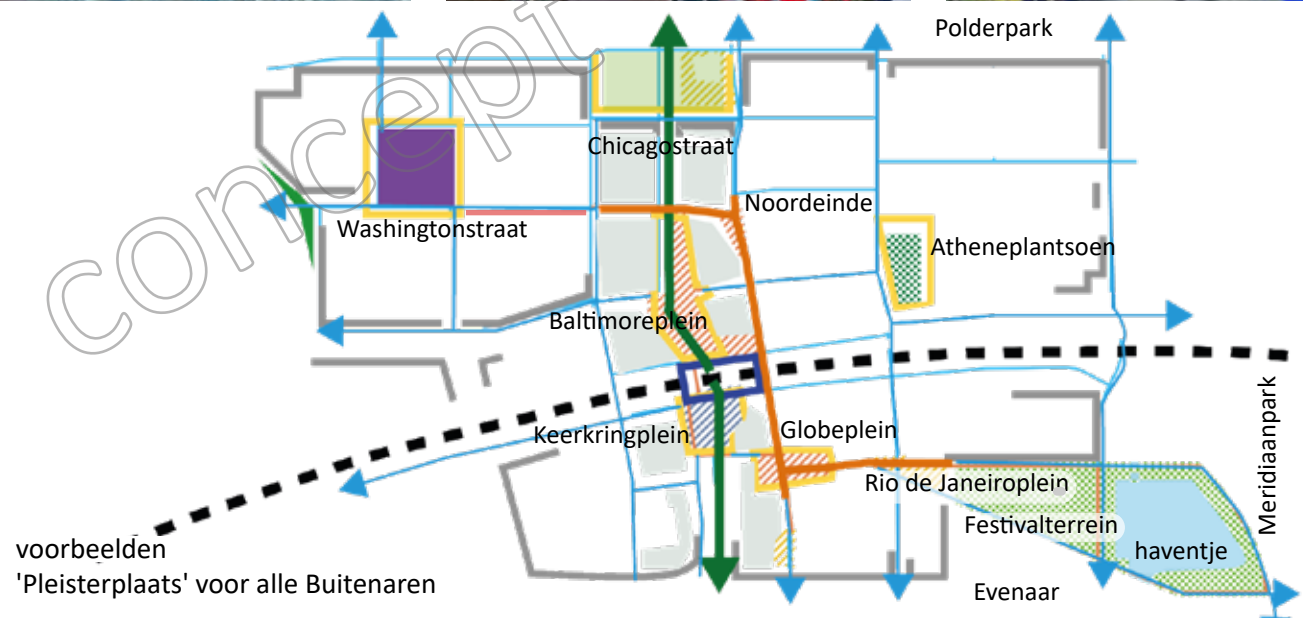


B.2 Versterk het centrumgebied als 'pleisterplaats' voor alle Buitenaren

Initiatiefnemers worden uitgenodigd om met de gebouwen bij te dragen aan een omgeving waarin iedereen zich prettig voelt en die uitnodigt om mee te doen in de samenleving. Het stelsel van de pleinen, routes, parken en de gebouwen vormen gezamenlijk de pleisterplaats Almere Buiten. Een inclusieve omgeving met betekenisvolle plekken voor alle Buitenaren. Het biedt de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten en die toegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking. Het is in aanzet een sociaal veilige omgeving zodat ook kwetsbare mensen de deur uit durven met prettige routes om te flaneren om te verblijven.

- **Geef vorm aan toegankelijke gebouwen en een sociaal-veilige omgeving**

Er wordt rekening gehouden met een toegankelijkheid voor iedereen. Entrees zijn gelijkvloers en drempelloos. Geef vorm aan een sociaal-veilige omgeving en routes waarin inclusie zich kan ontwikkelen. Versterk met zorgvuldig in de zichtlijnen van de straatjes gepositioneerde gebouwen en met architectonische accenten het contact met de directe omgeving. Bij een herontwikkeling worden de bestaande rooilijnen aangehouden en worden sociaal-onveilige hoekjes of achterkanten voorkomen. De rooilijnen maken zoveel mogelijk één lijn. Alleen als de aansluiting op de directe omgeving beter wordt mogen deze worden verschoven. Optimaliseer de rooilijnen als de aansluiting op de omgeving beter wordt.



voorbeelden
'Pleisterplaats' voor alle Buitenaren



'Een fijne omgeving' 23

• **Versterk de diversiteit aan prettige plekjes en pleinen**

Geef vorm aan de wisselwerking tussen gebouwen en het gebruik en karakter van de openbare ruimte. Versterk daarmee de diversiteit aan de plekken en pleinen in het centrum. In het voetgangersgebied zijn veelal plekken en pleinen op de routes die elkaar kruisen. Het zijn prettige rustpunten. Zorgvuldig ontworpen pleinwanden maken de openbare ruimte aantrekkelijk om te verblijven. Er liggen kansen voor integratie van (tijdelijke) beeldende kunst. Zoals het kunstwerk voor het Baltimoreplein. Met foto-exposities, lichtkunst of street art wordt de levendigheid vergroot en het is tevens een kans voor bewoners om in deze projecten te participeren.



Rio de Janeiroplein



Globeplein



Festivalterrein



Noordeinde



haventje



MBO college Almere - Groene campus



doorzicht naar het Meridiaanpark



Baltimoreplein

B.3 Investeer samen met de gemeente mee in de kwaliteit van de openbare ruimte

Het is een gezamenlijke opgave om in de transformatie naar een toekomstbestendig centrum in te spelen op de verwachtingen van de nieuwe doelgroepen over hun leefomgeving. Het is een omslag naar een meer divers en gemengd leefmilieu en met meer woningen. Deze omslag vergt investeringen om, in gebruik en beleving, een meer voetgangers- en fietsvriendelijke omgeving te helpen realiseren. Van voorstellen wordt verwacht dat dat gebouwen en complexen hierin van toegevoegde waarde zullen zijn en daarmee de leefomgeving van het centrumgebied als geheel versterken. De ambitie voor de omslag in de openbare ruimte richt zich in hoofdlijn op de volgende verbeteringen:

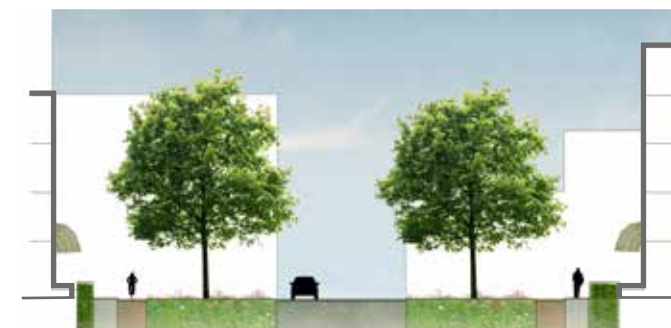
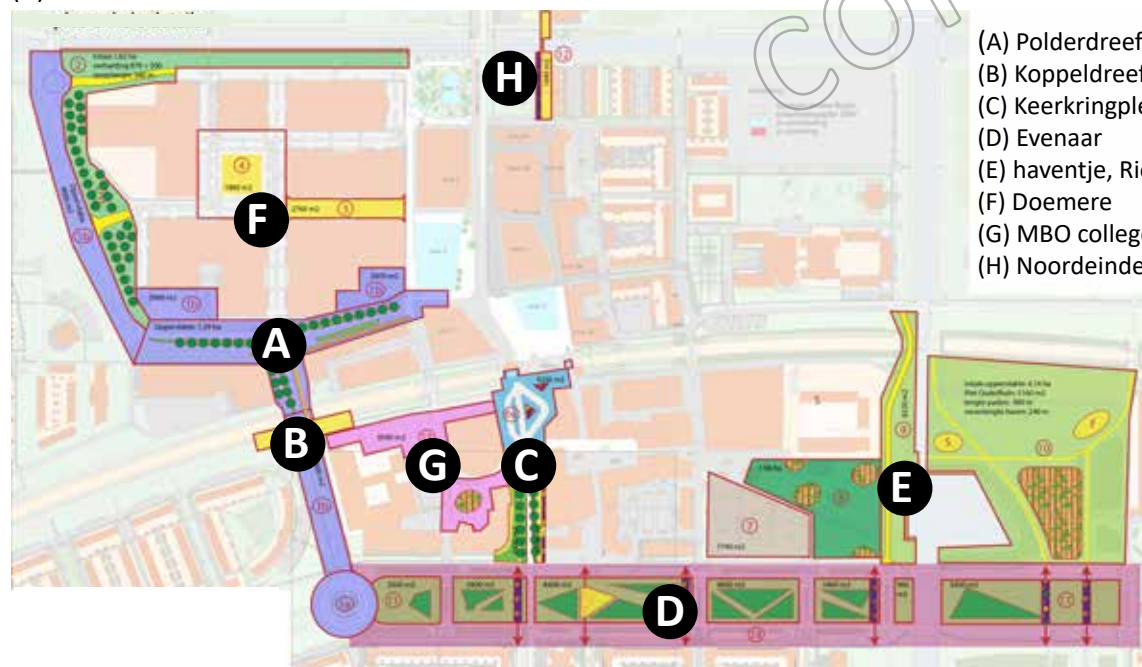
(A) een transformatie van de Polderdreef-Westeinde

naar een groene stadsstraat met voor voetgangers en fietsers directere routes met veilige oversteken; (B) betere doorstroming van de Koppeldreef en voor fietsers een veiliger overstek door een verhoogd Spoorbaanpad; (C) vanaf het Keerkringplein naar de Evenaar, meer omgevingskwaliteit door het vergoenen van de openbare ruimte langs de busbaan, (D) een verbetering van de verkeersveiligheid van de Evenaar en een gevarieerdere inrichting; (E) bij het haventje en het Rio de Janeiroplein, aanleggen van ontbrekende verbindingen voor fietsers en voetgangers en het versterken van het recreatieve en parkachtige karakter, een klimaatadaptieve inrichting P+R terrein; (F) Doemere, een comfortabele aansluiting voor voetgangers op de hoofdwinkelstraat, het behoud en versterken van de groene randen en het toevoegen

van meer verblijfskwaliteit; (G) MBO college Almere en zwembad, meer verblijfskwaliteit en vergroenen; (H) Noordeinde – Molenbuurt, aantrekkelijker verbinding en verbeteren van de omgevingskwaliteit.

• Benut de overcapaciteit in de bestaande parkeergarages

Voor nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld wonen, werken) in de nabijheid van de parkeergarages (maximaal 250 meter) wordt voor de benodigde parkeer ruimte als eerste de overcapaciteit in de parkeergarages gebruikt. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar het vigerende beleid. Lees hiervoor de nu actuele beleidsregel Nota Parkeernormen 2020 en het bestemmingsplan Parapluherziening parkeren.



groene stadsstraat Polderdreef - Westeinde (studie)



4C

'Je voelt je thuis in Buiten'

Een herkenbare, groene en gezonde omgeving

4C 'Je voelt je thuis in Buiten'

Een herkenbaar groene, gezonde en duurzame leefomgeving

Het hoofdstuk beschrijft de handvatten om een herkenbare groene identiteit en duurzame gebouwen te realiseren.

C.1 Ontwikkel gebouwen die zichtbaar bijdragen aan de groene identiteit

Initiatiefnemers worden uitgenodigd om gebouwen te realiseren met een zichtbaar groen karakter. Bewoners waarderen het groen in het stadsdeel. De inzet is om met de gebouwen voort te bouwen op het groene en aan de polder ontleende DNA van Almere Buiten. De kenmerkende groene opzet van overzichtelijke en lange doorgaande groene parken (Meridiaanpark, Polderpark) en het groene karakter van de dreven (Evenaar, Polderdreef) geven vorm aan de identiteit: 'Je voelt je

thuis'. Een identiteit die het sterkst is als deze zichtbaar is op alle schaalniveaus, van groot naar klein.

• Versterk de groene entrees en groene aders

Initiatieven respecteren en versterken de groene entrees en groene aders door een zorgvuldige en kwalitatieve overgang van de gebouwen naar de groene omgeving. Het groen in de directe nabijheid en comfortabele loop- en fietsroutes naar de parken maken de leefomgeving gevarieerd en aantrekkelijk. Groen trekt vanuit alle zijden en in verschillende vormen het centrum in. Zoals bij het Rio de Janeiroplein, de Chicagostraat, Doemere, bij de bus- en spoorbaan en aan de Evenaar. Met een kwaliteitsimpuls kan het haventje en het Rio de Janeiroplein zelfs de plek van Buiten worden waar 'stad' en 'land' elkaar ontmoeten.



Een groene identiteit van groot naar klein

groenstructuren

groene entrees en aders



groene pleinen en plekken

groene gebouwen

• Maak gebouwen met een groen karakter

Gebouwen in het centrum hebben een groen karakter door zichtbare vergroening van gevels, groene daken en/of door een groene en zachte overgang naar de openbare ruimte (groene plinten).

Vergroen de gevels zichtbaar

Gebouwen met groene gevels zijn een wens. Om de busbaan (1) te 'verzachten' en om een uitnodigende verblijfskwaliteit te creëren wordt de gebouwde en ongebouwde omgeving het liefst zo groen mogelijk ingericht. Voorbeeld is het 'Buitenhuis' aan het Baltimoreplein. De ambitie is om met vergroenen de winkelstraten en de pleinen (2) aantrekkelijker te maken. De winkelstraten zijn weliswaar relatief smal maar vergroenen kan door in de gevel of balkons geïntegreerde plantenbakken.

Vergroen duurzaam de logistieke straatjes

Het centrum kent logistieke straatjes (3) met gesloten gevels maar die wel deel uit maken van de dagelijkse leefomgeving. Door - waar het kan - groene gevels toe te passen wordt de gevel 'verzacht' en wordt aan een straatjes een extra ruimtelijke kwaliteit meegegeven. Voorbeeld zijn gevels aan de New Yorkweg, Straat van Florida en de parkeergarages aan de Rio de Janeirostraat.

Maak een zachte overgang door vergroenen naar de openbare ruimte

Waar het kan wordt met vergroening gezorgd voor een zachte overgang van de gebouwen naar de openbare ruimte. Voor de randen van Doemere is het een voorwaarde om groene plinten te realiseren (4). Zie bijvoorbeeld het gebouw Extravert bij het Rio de

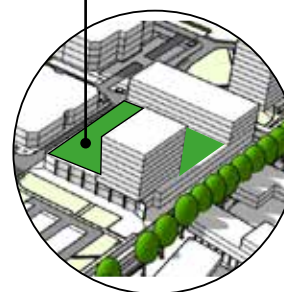
Janeiroplein. Bij een functieverandering in gebouwen kunnen groene plinten aantrekkelijk zijn als overgang naar het openbare gebied.

Vergroen de daken van stedelijke blokken met een hoogteaccent

Kenmerkend voor het centrumgebied zijn de stedelijke blokken met een hoogteaccent (5). Om de woonbeleving met enkel een uitzicht op bitumendaken te voorkomen worden dakvlakken vergroend met minimaal 30%.



- ① Langs de busbaan
- ② Winkelstraten en de pleinen
- ③ Logistieke straatjes
- ④ Randen Doemere (Polderdreef, Westeinde)
- ⑤ Stedelijke blokken met een hoogteaccent:



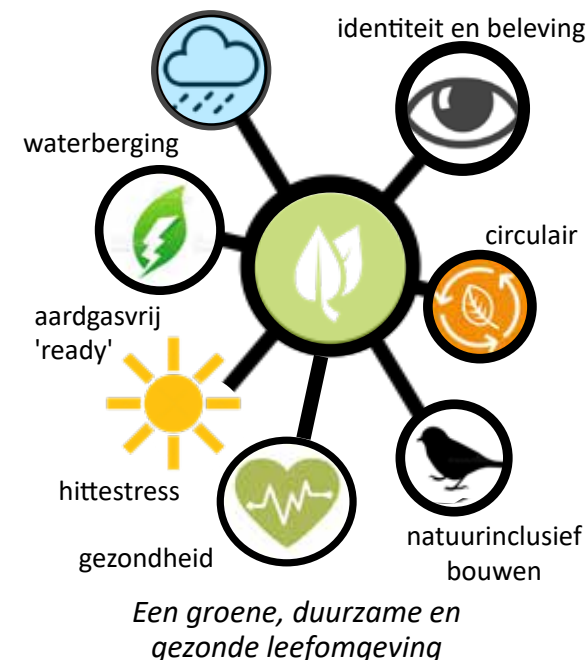
gebouwen met een groen karakter

geïntegreerde plantenbakken

C.2 Ontwikkel gebouwen voor een groene, gezonde en duurzame leefomgeving

Initiatiefnemers worden uitgenodigd om met de gebouwen de meest optimale stap naar een groene, gezonde en duurzame leefomgeving te zetten. Daarmee bij te dragen aan het streven van de gemeente Almere naar een 100% duurzame gebiedsontwikkeling in 2030 en met de ambitie om in 2025 halverwege te zijn. De gemeente zet in op een duurzame gebiedsontwikkeling (Leidraad duurzame gebiedsontwikkeling). In lijn met de stadsbrede pijlers rond duurzaamheid (Uitvoeringsprogramma 2020 Duurzaamheidsagenda) ligt de focus op de thema's natuurinclusiviteit, energieneutraal van ontwikkeling tot beheer, klimaatadaptatie, circulair bouwen en beheren en lokale voedselproductie. De nadruk ligt op natuurinclusief en klimaatadaptief, energy-smart (warmtewisselsystemen, warmtenetten, zonnepanelen en elektrisch vervoer) en circulair (recyclestations, share stations zoals een gereedschapsbibliotheek en upcycle stations). Het vergt een integrale benadering. De vergroening van de openbare ruimte en van de gebouwde omgeving gaat samen met het verbeteren van condities voor natuur, voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van hittestress. Op gebouwniveau wordt bekeken welke duurzaamheidstoepassingen het meest optimaal zijn voor het initiatief en de locatie.

- **Bouw natuurinclusief: huiskamers voor de natuur**
Initiatiefnemers worden uitgenodigd om de natuur te integreren in de gebouwen. Voorzieningen kunnen groene gevels, balkons, daktuinen of nestkasten zijn. Daktuinen zijn nog vanuit meerdere kwaliteiten wenselijk. Het genereert eveneens een woonkwaliteit door uitzicht op een groener dakenlandschap en heeft als plek van ontmoeting sociale betekenis. Met de toenemende verstedelijking wordt de gebouwde omgeving steeds meer een toevluchtsoord voor de natuur. De inzet is om voorzieningen of huiskamers voor natuur in de directe omgeving van bewoners te realiseren. Bewoners kunnen dan de natuur van dichtbij beleven en zich verbonden voelen met de groene omgeving. Het is voorstelbaar dat in de gebouwde omgeving nesten of vaste verblijfplaatsen voor beschermde soorten aanwezig zijn. Als deze ruimtes worden verstoord of aangetast zal na onderzoek een ontheffing worden aangevraagd en compenserende maatregelen moeten worden getroffen.



- **Werk toe naar een energieneutraal Almere**

Initiatieven helpen het doel voor een energieneutraal Almere in 2050 en met enkel hernieuwbare energie te realiseren. Voor transformaties gaan we uit van 'aardgasvrij ready'.

Het centrumgebied is nu nog voorzien van aardgas. Vanaf 2018 is het verplicht om nieuwe of te transformeren gebouwen aardgasvrij te maken. Dit kan door energiebesparende maatregelen als vloerverwarming of kwalitatief hoogwaardig glas. Daarnaast is het zaak om het zelf opwekken van energie te maximaliseren en uitstoot te verminderen. Voorstelbaar voor het centrum is een pilot voor de aanleg van een lage temperatuur warmtenet. Almere Buiten Centrum is vanuit meerdere perspectieven kansrijk. Een warmtenet is efficiënt en het ontzorgt eigenaren. Het centrum zelf is een compact gebied. Daarnaast worden in het verlengde van stedelijke vernieuwing meerdere initiatieven verwacht en het centrum is goed georganiseerd. Er zijn meerdere varianten mogelijk onder andere ook een aanpak per deelgebied. Het energieteam van de gemeente kan de initiatiefnemers faciliteren door kennis en haar netwerk, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsgerichte stadsgesprekken. De gemeente stelt na de oplevering van de 'Visie Warmtetransitie' de 'Warmte uitvoeringsplannen' op.

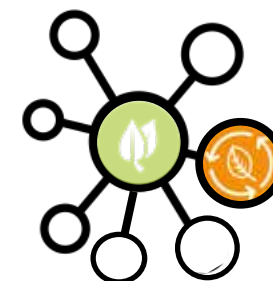
- **Geef vorm aan de circulaire economie**

Om de circulaire economie verder vorm te geven is het belangrijk om het circulariteitspotentieel in de gebouwde omgeving inzichtelijk te krijgen. Aan de initiatiefnemers wordt gevraagd om de gebruikte materialen te laten vastleggen in een materialenpaspoort met als doel het hergebruik van materialen te stimuleren.

Circulaire economie is één van de prioriteiten in de Duurzaamheidsagenda. De gemeente werkt aan opschaling van het thema zoals het faciliteren van grondstoffendepots voor lokale grondstofstromen en een vervolg op de ketenaanpak waar de groene betoncentrale uit voortgekomen is. In de groene betoncentrale wordt betonpuin zo hoogwaardig mogelijk in de keten teruggebracht. In de basis heeft hergebruik en levensduurverlenging van gebouwen een voorkeur. Voor nieuwe ontwikkelingen geeft modulair bouwen meer flexibiliteit om in te spelen bij veranderende behoeften. Het heeft de voorkeur om bio-based, non-toxic materialen toe te passen. Er is een voorkeur om te bouwen met hout. Hout heeft vele voordelen. Het slaat 5x meer CO2, op dan er wordt uitgestoten, kost minder energie bij hergebruik, het bouwt sneller en is lichter. Bijvoorbeeld voor optoppen is houtbouw een voor de hand liggende keuze.



aardgasvrij
'ready'



circulair



duurzame materialen: bouwen met hout

• **Slimme oplossingen voor de waterbergingsopgave**

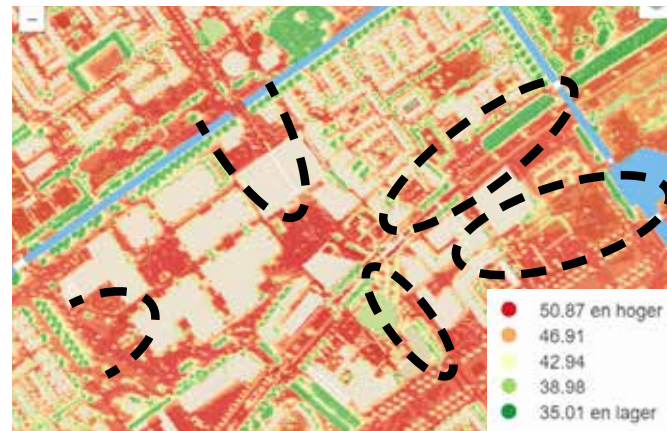
Aan de initiatiefnemers wordt gevraagd het maaiveld slim in te richten (open verharding), zodat het overtollige water daar makkelijker geborgen kan worden in plaats van op de weg. Met de aanleg van groene daken kan eveneens water worden gebufferd. Met de maatregelen kan dan worden ingespeeld op een afkoppeling van het riool. Met een klimaatatlas is de huidige stand van zaken en de te verwachte effecten van de klimaatverandering inzichtelijk gemaakt. Het biedt een basis om te bespreken welke risico's en welke problemen er zijn te verwachten om daarmee mee aan de slag te gaan. Door het veranderende klimaat zullen korte, hevige buien steeds vaker voorkomen. Dit effect heeft een grote impact. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. De kaart laat de wateroverlastlocaties zien die ontstaan na extreme buien van 70 mm in 1 uur. Deze bui kan theoretisch gezien ca. 1 keer per 100 jaar voorkomen. In de omkaderde gebieden ontstaat wateroverlast waarbij ernstige verkeershinder kan ontstaan.



waterdieptekaart - bron klimaatatlas Almere

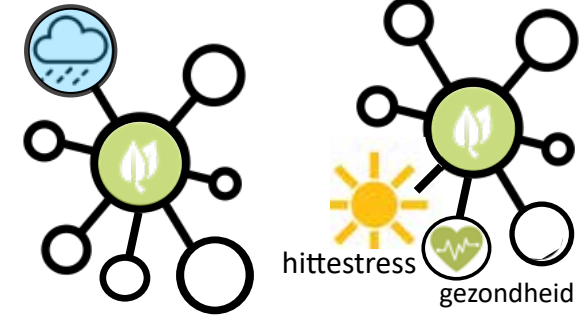
• **Hittestress: groene gevels als natuurlijke zonwering**

De hittestress is gebaseerd op gevoelstemperatuurkaarten. Hoe roder een gebied, des te gevoeliger voor het optreden van hittestress en daarmee gekoppelde hinder. De hittestresskaart geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. De kaart toont de gevoelstemperatuur op een warme dag die 1 keer per 1000 zomerdagen voorkomt in het huidige klimaat. Meest effectief is schaduwwerking door bomen. Het doel is dan ook meer schaduwwerking door bomen in het centrum te creëren. Een strategie is om de routes (omkaderde gebieden) naar de parken met meer schaduwrijke bomen te begeleiden. Het plaatsen van bomen draagt ook bij aan een betere luchtkwaliteit en een grotere biodiversiteit. Tevens zijn groene gevels effectief als natuurlijke zonwering. Zonnestrallen reflecteren op wanden en andere oppervlakken en blijven daardoor in het centrum. Groen reflecteert ook, maar heel diffuus, waardoor de straling minder gericht is. Bovendien wordt de warmte ingesloten in waterdamp en die opstijgt naar de atmosfeer.



hittestresskaart - bron klimaatatlas Almere

waterberging



schaduwrijke routes naar de parken



hittestressberking door natuurlijke zonwering

- **Neem maatregelen geluid voor voldoende leefkwaliteit**

Bebouwing in het gebied ondervindt geluidsbelasting door spoor, autowegen en de busbaan. Het kaartbeeld geeft een indicatie van het weg- en railverkeerslawaai. Aanvullende maatregelen binnen de zone van een weg of rail in de zin van de Wet Geluidhinder zijn noodzakelijk zodat een voldoende leefkwaliteit kan worden gewaarborgd. Zie bijlage 2 met de voorwaarden aan om in aanmerking te komen voor een hogere waarde: voor laagbouw woningen en hoogbouw woningen (onder andere minimaal 1 stille zijde per woning) en de situatie ingeval er geen maatregelen getroffen kunnen worden om overschrijding van de voor de situatie geldende maximale geluidsbelasting te voorkomen. Voor complexe situaties is het aan te bevelen in overleg te treden met bevoegd gezag.



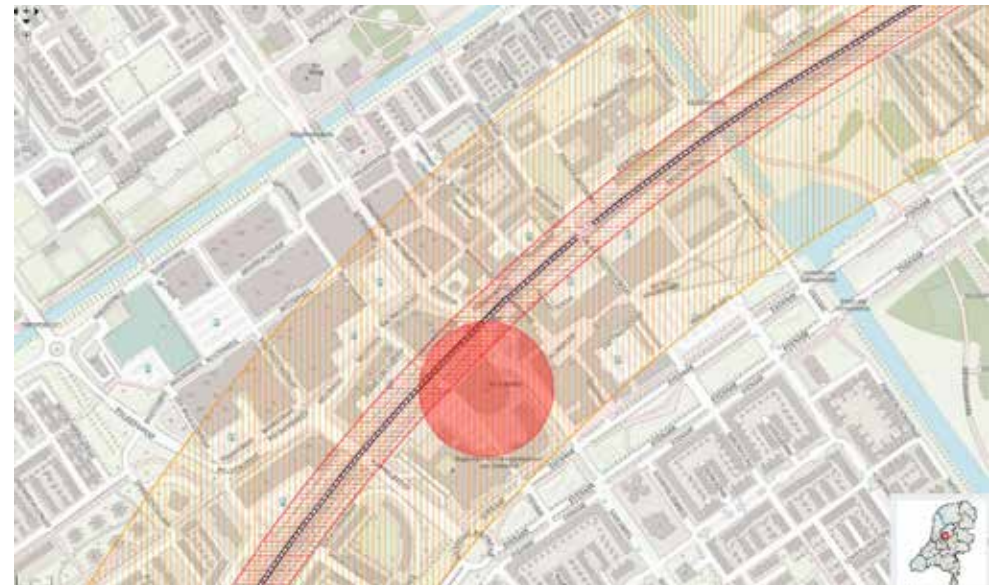
indicatie geluidsbelasting spoor en wegen op een hoogte van 4 m

- **Ontwerp een veilige leefomgeving**

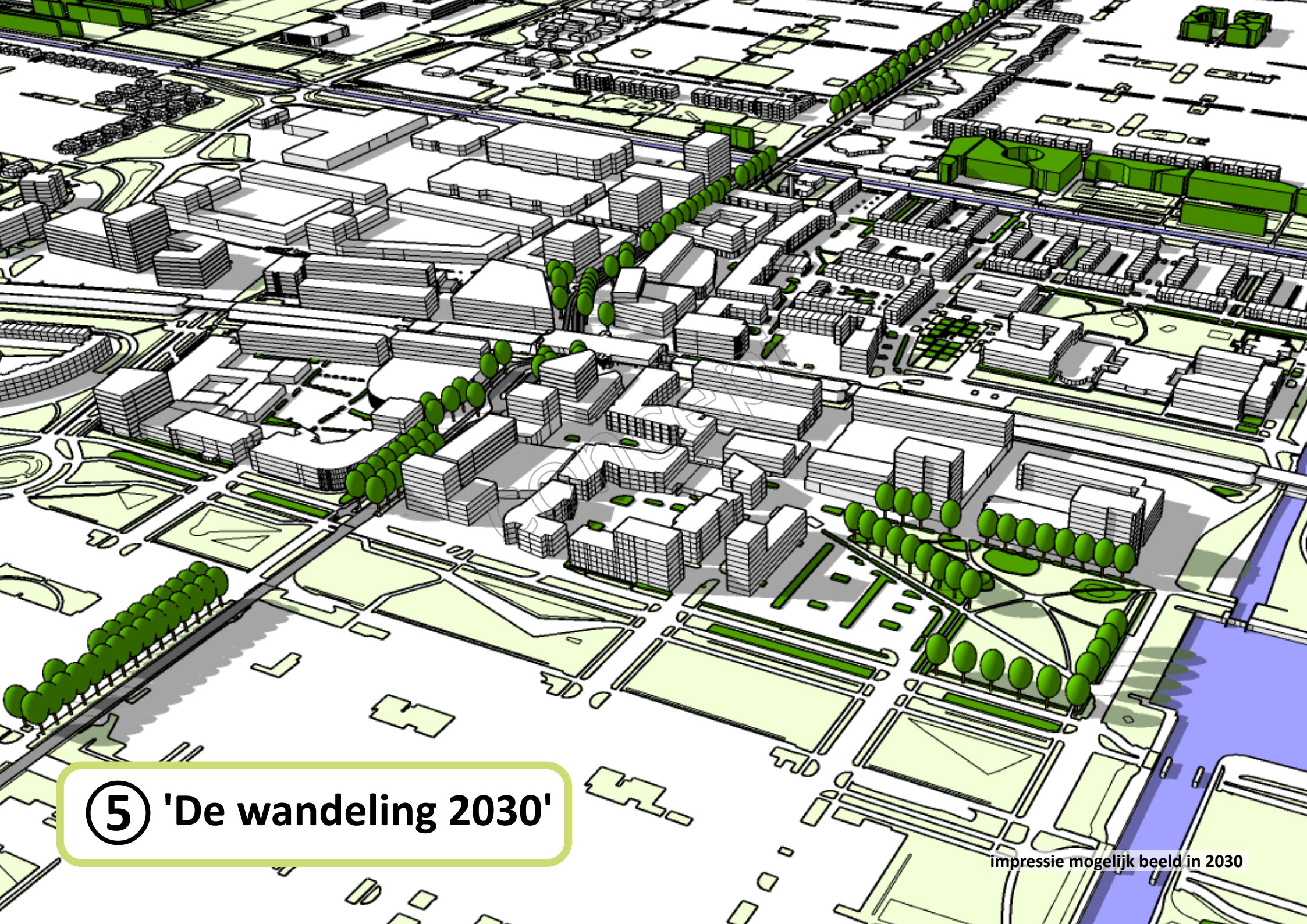
Er zijn twee potentiële risico-bronnen: transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en het gebruik van gevaarlijke stoffen in het zwembad. Bij een incident kunnen de volgende scenario's optreden: brand, explosie en gifwolk. De effecten hiervan kunnen de veiligheid van bewoners, werkenden en recreanten bedreigen. Op de kaart is het effectgebied van een brand op het spoor rood gearceerd en van een explosie/gifwolk op het spoor geel. Het effectgebied van een vrijkomende gifwolk bij het zwembad is de rode cirkel. Bij nieuwe ontwikkelingen en/of transformatie binnen deze gebieden, is omgevingsveiligheid een ontwerp opgave en dient aanvullende bescherming geboden te worden. De maatregelenmix is altijd maatwerk, in een gezamenlijk overleg tussen de specialist omgevingsveiligheid van de gemeente, de initiatiefnemer, zijn adviseurs en Brandweer Flevoland.



gezondheid: geluid en veiligheid



signaleringskaart veilige leefomgeving



⑤ 'De wandeling 2030'

impressie mogelijk beeld in 2030

⑤ 'De wandeling 2030'

Dit hoofdstuk schetst voor verschillende deelgebieden een integrale uitwerking van de in de kernhoofdstukken 4, 5 en 6 beschreven wenselijke toekomst.

In 2030 is het centrumgebied de pleisterplaats voor alle Buitenaren geworden. Het is prettig flaneren in en naar het centrum. Meerdere functies hebben de aantrekkingskracht vergroot. Het groen is alom. De Buitenaren identificeren zich graag met het vele groen in de openbare ruimte en aan de gebouwen. Er zowel in de samenleving als in het fysieke geïnvesteerd. De hoofdwinkelroute floreert en de inwoners doen hier hun dagelijkse boodschappen. Met meer inwoners is de levendigheid vergroot. Voorzieningen zoals het Cultuurhuis Buiten met op de bewoners afgestemde programma's, plekken in de buitenruimte, de terrasjes en het wonen in gemeenschappelijkheid bieden volop mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. De sociale verbanden zijn er door versterkt, de samenredzaamheid en de betrokkenheid met de omgeving is gegroeid. Dit is terug te vinden in de waardering voor het centrum. De index van de Leefbarometer voor het is gestegen naar het hoge gemiddelde niveau van de stad.

5.1 Een gastvrije ontvangst bij het station

Met een nieuw gebouw aan het Baltimoreplein is de ontbrekende pleinwand gerealiseerd. Het nieuwe gebouw heeft de herkenbare groene, compacte en solide uitstraling van het centrum en heeft aantrekkelijk uitgewerkte plinten en detailleringen. Het maakt het plein samen met andere functies als het Cultuurhuis Buiten en het hotel, de bomen, het groen en de terrassen tot een aantrekkelijke plek. Het is een gastvrije ontvangst voor de bezoeker. De onderdoorgangen van het spoorviaduct zijn door kunst en bijzondere verlichting ook 's avonds een prettige doorsteek. Aan de zuidzijde hebben het busstation en de busbaan dezelfde groene kwaliteit. Met meer woningen, entrees en meer uitstraling van de gebouwen is de route een volwaardig deel van het centrum geworden. De schaduwrijke bomen begeleiden voetgangers comfortabel naar de parken.



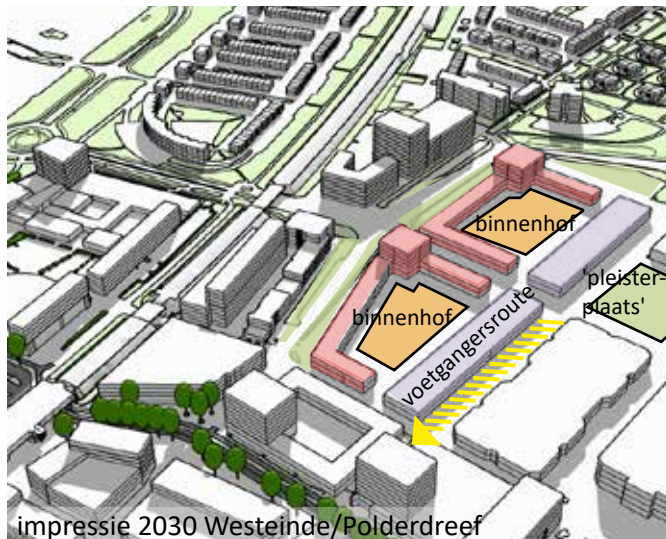
impressie 2030 Baltimoreplein



impressie 2030 zuidzijde (busbaan)

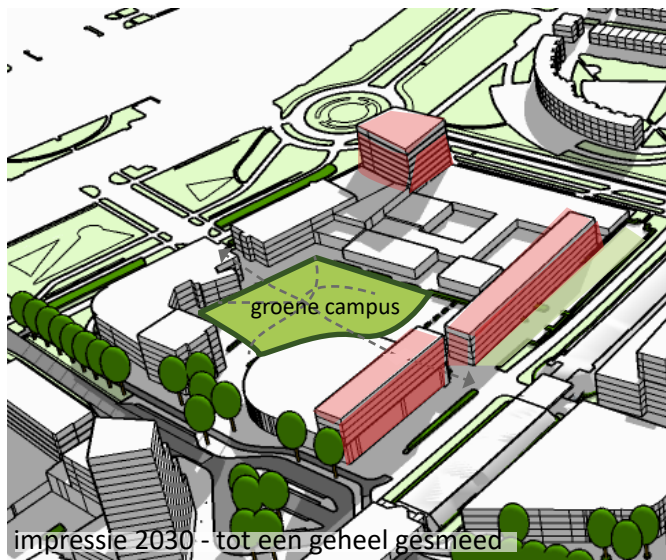
5.2 Een meer verbonden en compacter Doemere

Met een kwaliteitsimpuls kent het themacentrum voor volumineuze detailhandel in 2030 een intensiever ruimtegebruik, meer functiemenging en meer verblijfskwaliteit. Dit is gerealiseerd door het stapelen van functies en door de parkeer ruimte aan de Polderdreef en het Westeinde met woningen te bebouwen. De woningen vormen samen met Doemere gemengde bouwblokken met een binnenhof. Het groene karakter van de Polderdreef en de groene entrees zijn doorgetrokken naar het Westeinde richting het Baltimoreplein. De dreef is getransformeerd naar een klimaatbestendige groene stadsstraat. De aantrekkelijke bebouwing heeft met groene plinten een fijne overgang tussen de straat en de woningen. De heldere bebouwingscontour begeleiden comfortabele routes naar het centrum. Een enkel hoogteaccent voegt zich in de zichtlijnen van het centrum. De parkeerbehoefte van de woningen is uit het zicht door gebruik te maken de parkeergarages of, bij te grote loopafstanden, van de binnenhoven. Het is een fijne leefomgeving met het plein aan de Washingtonstraat als de pleisterplaats van het deelgebied. De groene gevels van de omringende bebouwing, een kiosk en de inrichting maken het tot een prettige plek om ook te verblijven en te ontmoeten. De plek is een aangename schakel in de flaneer- en fietsroutes naar de omgeving zoals het Polderpark, de Molenbuurt, Landgoederenbuurt en middels een nieuw ingerichte voetgangersroute naar de hoofdwinkelroute van het centrum.



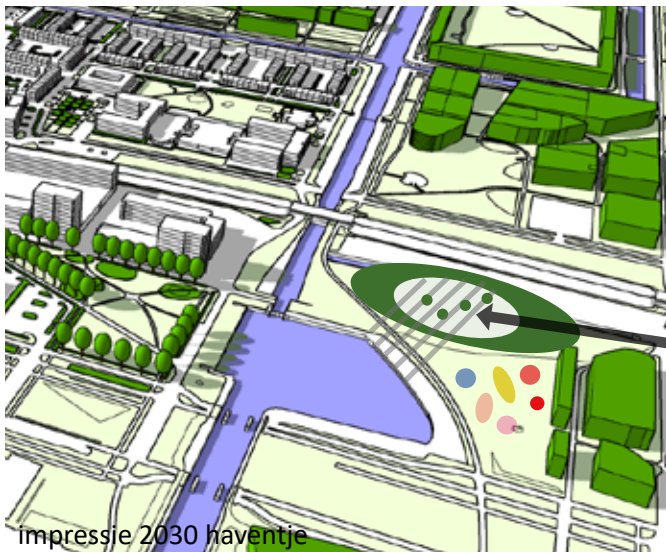
5.3 Tot een geheel gesmeed, het MBO college Almere en het zwembad

Het MBO College Almere en het zwembad zijn aantrekkelijke functies en met een publiek karakter, zoals de campus met het restaurant en het zwembad met de sportstudio voor recreatieve activiteiten. In 2030 is het deelgebied een alzijdig onderdeel van het centrum en heeft het de eigen rol en karakter weten te versterken. De aantrekkingskracht is vergroot door een prettige functiemix, mede door de upgrade van het zwembad met toevoeging van leisure/family entertainment en nieuwe blokken voor werken, leren en wonen. Op de begane grond zijn ook andere functies dan wonen gerealiseerd om daarmee de diversiteit van het centrum te versterken. De parkeerzone langs het in 2030 verhoogde Spoorbaanpad is bebouwd, de bestaande lagere gebouwen zijn opgetopt en met een hoogteaccent aan de Evenaar. De gebouwen, zoals aan de Evenaar en bij het busstation hebben meer transparante gevels en uitstraling naar de directe omgeving. Het is daarmee ook 's avonds een prettige omgeving. Daarmee kenmerkt het gebied zich als een volwaardig gemengd stedelijk blok, met een heldere buitencontour en een groen binnenhof of campus. De campus is een prettige plek door de groene inrichting en is uitnodigend om te bewegen, te ontspannen en te ontmoeten.



5.4 Pleisterplaats voor Buitenaren: het 'haventje'

In 2030 is het haventje met aantrekkelijke en comfortabele routes door de parkachtige omgeving een populair ommetje van en naar het centrum. Hier komen het centrum, de parken en het water samen. Het is een betekenisvolle pleisterplaats voor alle Buitenaren. Wandelaars, vissers, fietsers, kanoërs en spelende kinderen maken het tot een levendige plek. Bovenal prevaleert het parklandschap en een recreatief gebruik. De groene weide aan het haventje is met het kleurrijke assortiment van de nieuw aangelegde vlindertuin een feest voor het oog. Een groep vrijwilligers helpen met de aanleg en beheer van de vlindertuin. Ook vanuit het Rio de Janeiroplein heeft het haventje een groene aanblik. Bij de nieuwe kiosk, dichtbij de vernieuwde steigers, zijn kano's of boards om te suppen te huur. De woonfunctie bij het haventje is met het concept 'wonen tussen de bomen' landschappelijk zorgvuldig ingepast: duurzame appartementen met een hoogwaardige en groene uitstraling. De buitenruimtes zijn geïntegreerd in de gevel en parkeren is uit het zicht van het park. Door de oriëntatie op het park zijn er meer ogen op de routes waardoor de sociale veiligheid van en naar het centrum is vergroot.



Impressie 2030 haventje



voorbeeld 'wonen tussen de bomen' (LEVS arch.)



vlindertuin



kanoërs bij het haventje

⑥ Vervolgproces

6.1 Bestemmingsplan, planprocedure

Het centrumgebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Centrum Almere Buiten' en van het bestemmingsplan 'Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark'. 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. Voor het gebied zal daarom op korte termijn geen actualisatie van het bestemmingsplan meer plaatsvinden. De vastgestelde Visie 'Almere Buiten Centrum 2030 blinkt uit in de kleine dingen van het leven' (2020) zet de koers uit naar een meer gemengde leefomgeving door functieverbreiding en verdichting. Voor de transformatie naar wonen en andere functies is ervoor gekozen om het bestemmingsplan niet aan te passen. Aan initiatieven wordt nu nog medewerking verleend via omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit kan een reguliere of uitgebreide procedure zijn. Vanaf de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet zal dit ook een omgevingsvergunning zijn, maar dan met een korte procedure (8 + eventueel 6 weken). De gemeente beschikt vanaf de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsplan van rechtswege (tijdelijk omgevingsplan). De gemeente heeft tot 2030 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 centrumgebied zal in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van dit nieuwe omgevingsplan. De Visie 'Almere Buiten Centrum 2030 blinkt uit in de kleine

dingen van het leven' en het Ontwikkeldkader 'Almere Buiten Centrum 2030' geven kaders mee voor de regels in het nieuwe omgevingsplan.

6.2 Het proces

De processtappen sluiten aan bij het IAGO Transformaties¹.

• Het initiatief

Een eerste beoordeling over de wenselijkheid van het initiatief wordt gemaakt door het initiatieventeam. In dit stadium is een schetsplan met globaal programma nodig om het initiatief te kunnen beoordelen. Als het initiatief in de gebiedsvisie en het 'Ontwikkeldkader Almere Buiten Centrum 2030' past, wordt dit vervolgens verder begeleidt door een projectmanager van de afdeling Gebiedsontwikkeling (GO).

• Een positief besluit

Bij een positief besluit voor medewerking wordt aan de initiatiefnemer aangegeven wat het verdere proces wordt en met welke voorwaarden rekening gehouden moet worden. Dit maakt het mogelijk om per partij de benodigde afspraken te maken over de verdere planontwikkeling, waaronder het kostenverhaal van onder andere de aanloopkosten welke juridisch worden geborgd. Bij het proces van planontwikkeling zal participatie een prominente rol spelen waarover afspraken worden gemaakt.

• Definitief ontwerp (DO)

Indien het gehele plan voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer haalbaar wordt geacht, wordt een Anterieure Overeenkomst afgesloten waarin de nadere afspraken worden beschreven die zijn gemoeid met de

planontwikkeling.

In de Anterieure Overeenkomst worden alle afspraken vastgelegd ten aanzien van onder meer het bouwplan (definitief ontwerp), het programma, de inrichting van de buitenruimte, parkeren, eventuele planschade, milieu- en duurzaamheidsmaatregelen, aanbestedingsregels, kostenverhaal, overige te betalen plankosten (indien van toepassing) en communicatieplan. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor deze communicatie en wordt daarbij zo nodig gefaciliteerd en begeleid vanuit de gemeente.

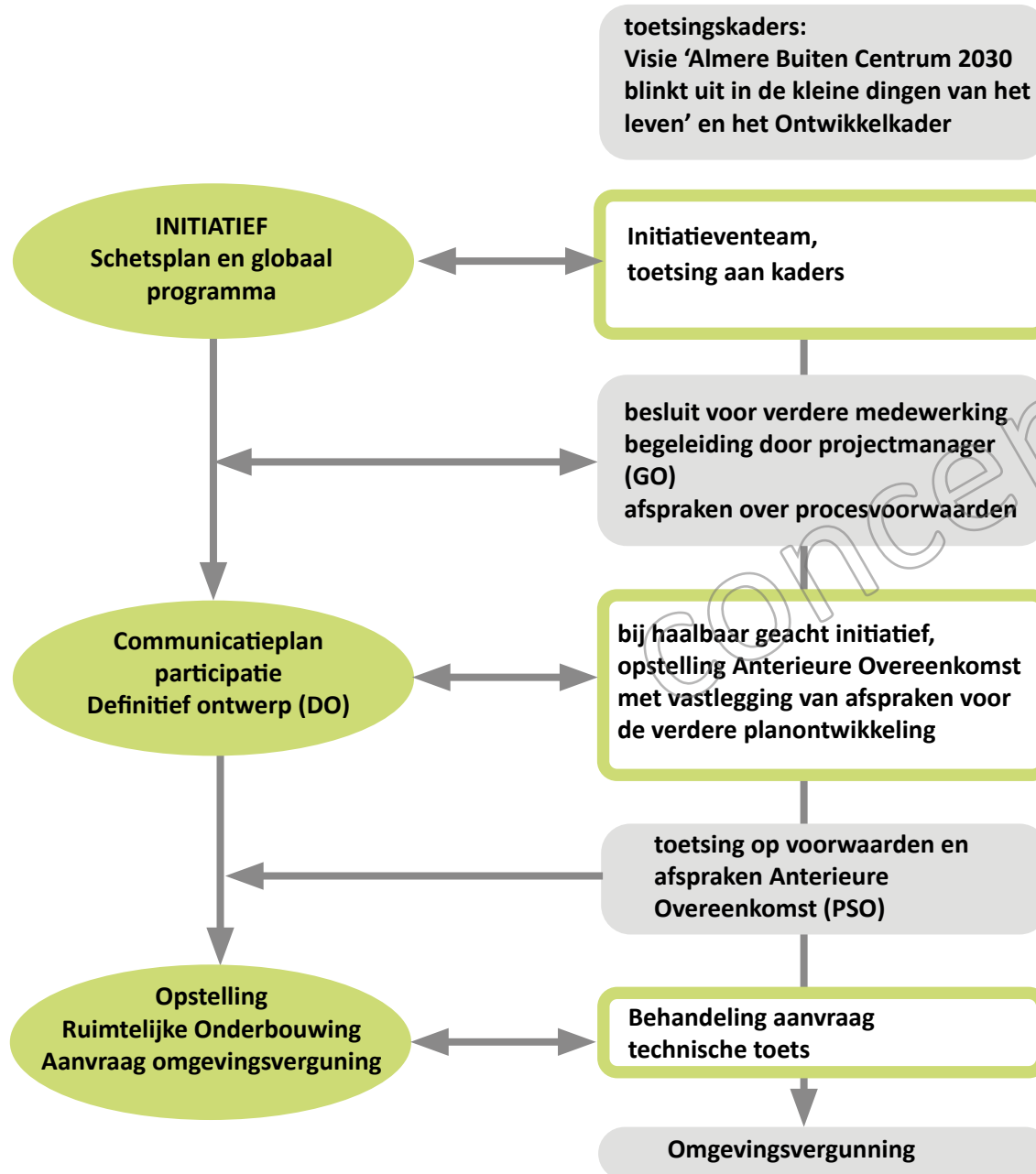
• Aanvraag omgevingsvergunning

Na een check op de afspraken en voorwaarden van de Anterieure Overeenkomst kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Afhankelijk van de ruimtelijke impact van de transformatie en/of herontwikkeling wordt een reguliere of uitgebreide procedure gevolgd. De begeleiding van het proces vindt plaats vanuit de gemeente.

¹ Het IAGO Transformaties is een specifieke uitwerking van de werkprocessen gebiedsontwikkelingen en bedoeld voor transformaties. De beschrijving is onder voorbehoud van de definitieve vaststelling.

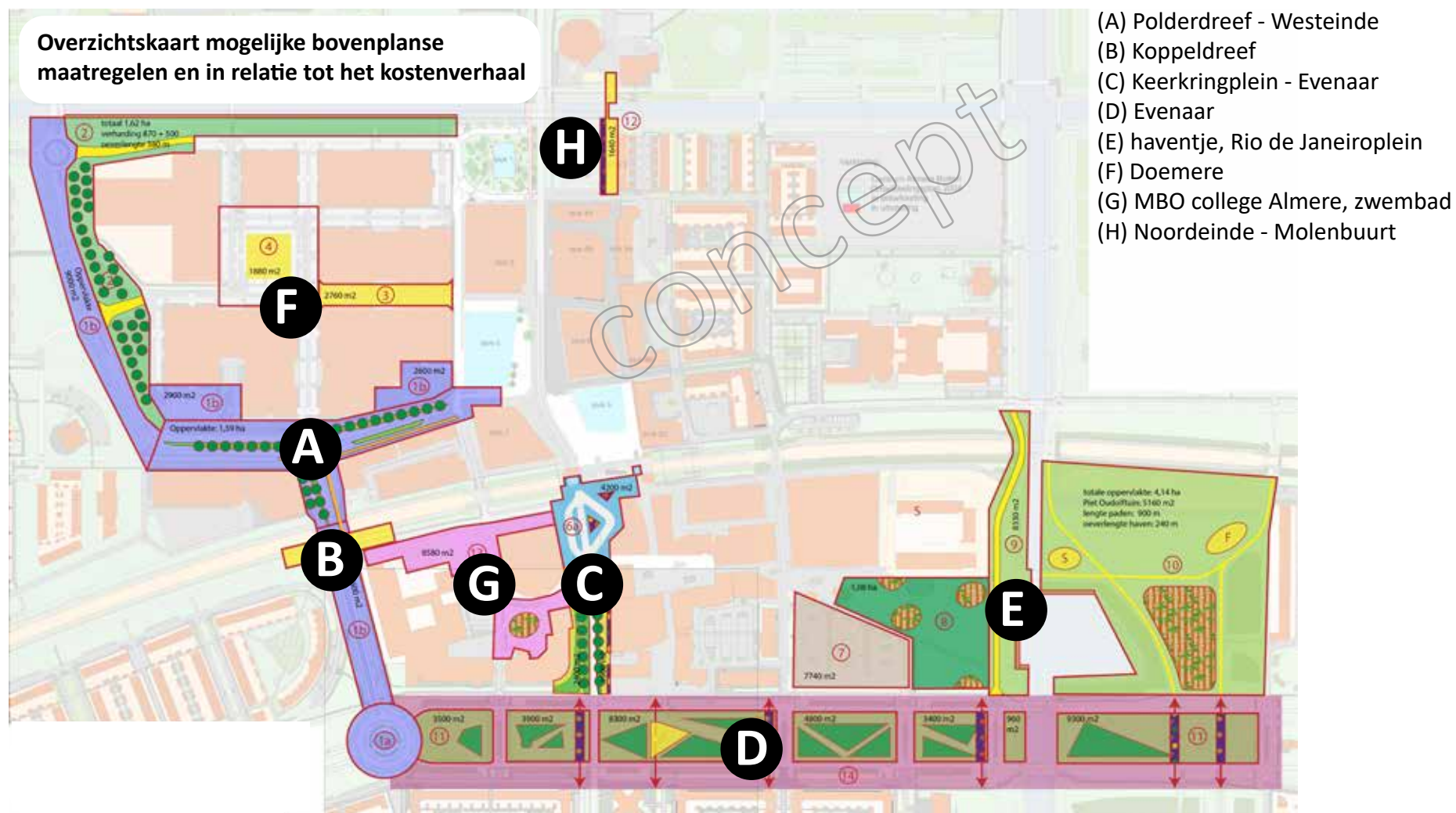
INITIATIEFNEMER

GEMEENTE



Bijlagen

1. Overzichtskaart mogelijke bovenplanse maatregelen



2. Eisen voor gronden vallend binnen de zone van een weg of rail in de zin van de Wet Geluidhinder

1.1 Laagbouw woningen (maximaal 3 bouwlagen) komen in aanmerking voor een hogere waarde mits voldaan is aan het volgende:

a. er is minimaal 1 stille zijde per woning

Een stille zijde wordt gedefinieerd als een gevel (of geveldeel) die niet rechtstreeks wordt belast met een geluidsniveau boven de voorkeurswaarde.

b. een buitenruimte op de begane grond dient zo mogelijk aan de meest geluidsluwe zijde geprojecteerd te zijn.

1.2 Hoogbouw woningen (minimaal 4 bouwlagen) komen in aanmerking voor een hogere waarde mits voldaan is aan het volgende:

a. er is minimaal 1 stille zijde per woning

b. een balkon wordt zo mogelijk aan de stille zijde geprojecteerd

opm.: een gebruiker van die ruimte moet de mogelijkheid krijgen rust te creëren. Voor balkons geldt b.v. dat men de mogelijkheid moet hebben het geluid enigszins te kunnen weren d.m.v. inklapbare of schuiframen (is inmiddels stand der techniek). Dit is een manier om op drukke locaties tóch te voldoen aan het aspect 'goede ruimtelijke ordening' m.b.t. geluid.

Op rustige momenten heeft men een dan toch een 'open' vrij balkon.

c. Gestreefd moet worden om slaapvertrekken te situeren aan een stille zijde.

1.3 Ingeval er geen maatregelen getroffen kunnen worden om overschrijding van de voor de situatie geldende maximale geluidsbelasting te voorkomen, dan geldt het volgende: de aan de Wet geluidhinder te toetsen gevels (en evt. dak) van het gebouw/object dienen dusdanig te zijn uitgevoerd/afgeschermd dat deze niet meer hoeven te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Bijvoorbeeld de desbetreffende gevels als 'dove gevel' zoals gedefinieerd in de Wgh uitvoeren, of het toepassen van vliesgevels en daar gelijk gestelde (innovatieve) oplossingen, e.e.a. in overleg met de gemeente toe te passen. Voor complexe situaties is het aan te bevelen in overleg te treden met bevoegd gezag.

concept

Gemeente Almere



Almere Buiten Centrum 2030
ONTWIKKELKADER - 21 december 2021

