

## Verslag Consultaties Ontwikkeldkader Almere Buiten Centrum

Status: Concept

Steller: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

### I. Consultatie partners

Datum: 23 augustus 2021

Locatie: Cultuurhuis Buiten

Opkomst: brede vertegenwoordiging (eigenaren, ondernemersverenigingen, ontwikkelaars, coöperaties)

### Opzet

Er is een centrale toelichting gegeven waarop de partners actief hebben kunnen inspreken. De partners worden uitgenodigd om daarna nog per mail te reageren over aan welke voorwaarden vast moeten worden gehouden en welke moeten worden afgezwakt.

### Opbrengsten gesprek

- De lijn in de gesprekken is dat de partners het doel van het ontwikkeldkader om het centrum als geheel te beschouwen onderschrijven en welwillend staan naar de in het kader vertaalde ambities.
- Enerzijds is men kritisch op een te grote optelsom van voorwaarden en anderzijds wordt het belang van het hebben van ambities onderschreven.
- De wenselijkheid van een aantrekkelijke branchering en diversiteit werd benoemd. Te veel van één soort: supermarkten, kappers, horeca etc. Leisure wordt nog gemist.
- Er worden nog kansen gezien voor startende ondernemers in de aanloopstraatjes. Aangegeven wordt om te kijken naar een omkleuring van winkels naar andere functies, om het de verwachting is dat er op de langere termijn minder detailhandelsruimte nodig is (Visie).
- In principe is het de bedoeling dat er niet nog meer sociale huurwoningen in het centrum worden gerealiseerd (het percentage sociale huurwoningen in het Centrum van Buiten moet meer in balans komen met het stedelijk gemiddelde). Er wordt gevraagd om wanneer toevoeging van sociale huurwoningen aantoonbaar bijdraagt aan het verbeteren van de doorstroom vanuit grote eengezinswoningen, dit op voorhand niet onmogelijk te maken.
- Het wordt belangrijk gevonden om rekening te houden met bezonning en schaduwwerking, met name bij terrassen, maar ook richting andere woningen.
- Het verplicht stellen van groene gevels wordt als een mogelijke belemmering gezien uit oogpunt van betaalbaarheid en beheerkosten. Groene daken om de woonkwaliteit te verbeteren is voorstelbaar. Geadviseerd wordt om dit als 'wens' op te nemen en niet als verplichting.
- Het betrekken van de omliggende wijken, de groene omgeving en met goede een aantrekkelijke (fiets-) verbindingen werd als belangrijk gezien voor de toekomstige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de relatie met de Molenbuurt bij Doemere en bij het Noordeinde en ook een aantrekkelijke fietsroute vanuit het station Almere Buiten naar de Oostvaardersplassen.
- Er wordt aandacht gevraagd om meer oplaadpunten voor bezoekers of recreanten (hotel) voor elektrische fietsen.
- Het centrum gaat beter functioneren, of in ieder geval uitnodigen om te gaan winkelen als het betaald parkeren wordt afgeschaft. Dit speelt met name als het alleen een boodschappen centrum is. Vanuit de gemeente ligt de uitnodiging aan ontwikkelaars en ondernemers om dit af te kopen, dus als er een goed voorstel komt, staat de gemeente hiervoor open. Mogelijk kan een BIZ hier in de toekomst ook een oplossing bieden.
- De noodzaak van een blijvende actieve en verbindende rol van de gemeente om met de partners de gewenste ontwikkelingen te stimuleren werd nog eens benoemd.

## **Opbrengsten (niet in het gesprek benoemde) schriftelijke reacties**

- De voorwaarde van een plintheogte van 6 meter is te hoog.
- Beschrijving doelgroepen: doorstromers zijn doelgroepen, alleenstaande etc. Dit niet te strak omschrijven, beperkend.
- Met betrekking tot de voorwaarde opslag inpandig en uit het zicht: logistiek zal altijd aan de buitenzijde plaatsvinden en dus ook de opslag, een deel daarvan.
- “Een basis van horizontale lijnen en een enkel verticaal hoogteaccent” is wellicht te stringent.
- Wat wordt bedoeld met: “balkons zijn een integraal onderdeel van het gevelbeeld?”
- Materialenpaspoort, Wat is hier de toegevoegde waarde van?
- “Een basis van horizontale lijnen en een enkelverticaal hoogteaccent”. Voor kavel 5 is dit waarschijnlijk niet de juiste gebouwopzet.
- Onderschreven wordt om de ontwikkeling van de havenkom te zien als een integraal deel van het centrum. Er worden suggesties gedaan voor mogelijke doelgroepen.
- De ambitie voor duurzame gebouwen wordt gedeeld; echter natuurinclusief bouwen en het vergroenen van gevels, in combinatie met het energie neutraal bouwen kan in sommige gevallen teveel zijn of elkaar tegenwerken.

## **Wat is hiervan verwerkt in het Ontwikkelkader:**

- Plintheogte is aangepast naar de huidige 4 meter en waarbij, passend in de context, maatwerk mogelijk is (Uitnodiging A2, Hoofdstuk 4A/A2).
- De voorwaarde mbt opslag wordt niet aangepast. Verrommeling en onveilige situaties dienen voorkomen te worden (Uitnodiging A2).
- De teksten over de programmering zijn duidelijker omschreven. Doorstromers worden benoemd. Bij realisatie van meer woningen in het middensegment daalt het percentage huurwoningen in het Centrum en wordt het voorstelbaar om ook weer woningen in de sociale huur toe te voegen. Op projectniveau is maatwerk mogelijk (Uitnodiging A3, Hoofdstuk 4A/A3).
- Tekst is aangepast met betrekking tot de horizontale lijnen. Er wordt nu gesproken over een basis van middelhoogbouw (uitnodiging B1, hoofdstuk 4B/A1).
- Mbt de schaduwwerking van hoogteaccenten is een zorgvuldige inpassing een vereiste en daarbij gekoppeld aan minstens de lichte TNO-norm (uitnodiging B1, hoofdstuk 4B/A1).
- De tekst over balkons is verduidelijkt (uitnodiging B1, hoofdstuk 4B/A1).
- Er is een kaartbeeld opgenomen voor benodigde investeringen voor aantrekkelijke fietsroutes, vergroenen van het centrumgebied en het betrekken van de havenkom bij het centrum (Uitnodiging B3, Hoofdstuk 4B/B3).
- De voorwaarde voor groene gevels (pleinen, winkelstraat) is nu als wens beschreven. Waar mogelijk, is dit nog wel een voorwaarde bij logistieke straatjes (Uitnodiging C2/Hoofdstuk 4C/C2).
- Tav een belemmering van elkaar tegenwerkende duurzaamheidsmaatregelen is een disclaimer opgenomen voor maatwerk ten behoeve van optimalisatie van een aspect (Uitnodiging C2/Hoofdstuk 4C/C2)

## **II. Inloopavond voor bewoners**

Datum: 23 september 2021

Locatie: Cultuurhuis Buiten

Opkomst: ca. 60 bewoners

### **Opzet**

Er zijn toelichtingen gegeven in de vorm van een 'omloop' langs panelen met een verbeelding van de kernhoofdstukken en met voorwaarden en wensen uit het Ontwikkeldkader. Met deze vorm kon in kleine groepjes het gesprek worden aangegaan met de bewoners. De panelen zijn toegelicht door vertegenwoordigers van de gemeente. Voor de bewoners was tevens de mogelijkheid om een schriftelijke reactie achter te laten.

### **Opbrengsten gesprekken en geschreven reacties**

Uit de gesprekken bleek de grote betrokkenheid van de bewoners en de aandacht voor de mogelijke veranderingen in het centrumgebied en specifiek voor hun directe woonomgeving.

- Meer diversiteit door functieverbreding en kwalitatieve branchering werd ondersteund. Bewoners vonden veelal dat de gemeente de regie zou moeten hebben op de branchering. Tevens werd aangegeven dat een kwalitatieve verbreding van horecavoorzieningen wenselijk is maar dat dit niet moet leiden tot meer (geluids-) overlast.
- De vraag is gesteld waarom er geen bioscoop is in Almere Buiten.
- De kwaliteit van de huidige leefomgeving was veelal onderwerp van gesprek. Er is waardering voor de recente verbeteringen in het centrum. Desondanks werd met de vele vragen over het beheer en leefbaarheidsvraagstukken een pleidooi gehouden voor een hoogwaardig onderhoud van de openbare ruimte en meer handhaving. In negatieve zin werd naar de verloedering van het haventje verwezen en het ervaren van sociale onveiligheid.
- Er werd gewezen op het belang van een gestroomlijnde afvalinzameling met een toenemend aantal bewoners.
- De verandering naar een meer gemengd leefmilieu met meer ruimtelijke kwaliteit (o.a. meer vergroening) werd door bewoners omarmd. Concreet werd de 'harde' overgang van de entree van het woontoren aan het Globeplein met de entreezijde aan de busbaan benoemd (Poolcirkelstraat). Ook de uitstraling rondom het gebouw werd als onvoldoende gezien. Meer groen is een nadrukkelijke wens en eveneens nieuw asfalt voor de busbaan. Gaten in het wegdek zorgen voor extra geluidsoverlast en meer trillingen.
- Bewoners zijn van mening dat er nog te weinig gedaan wordt voor het langzaam verkeer (ook wandelaars). Er wordt om meer stallingsruimte voor elektrische fietsen gevraagd en het doortrekken van het Spoorbaanpad naar het station Almere Buiten met ongelijkvloerse kruisingen (o.a. de Koppeldreef). Ook wordt verwezen naar Almere Stad waar het autoverkeer en OV ondergronds is (verhoogd maaiveld) en het winkelend publiek geen last heeft van snelverkeer.
- Bewoners uiten hun zorgen over de inpassing van hoogbouw. Er moet rekening gehouden met de zichtlijnen van de aanwezige woningen en schaduwwerking van hoogbouw. Voorkomen moet worden dat men bij elkaar naar binnen kan kijken. Bewoners willen ook tijdig geïnformeerd worden over veranderingen in hun directe omgeving.
- Het belang van vergroening van gevels voor verkoeling en het inspelen op de klimaattransitie werd herhaaldelijk aangegeven.

### **Verwerking in het Ontwikkeldkader**

- In het kader is de wens 'Geef invulling aan een kwalitatieve verbreding in branchering' opgenomen (Uitnodiging A1, hoofdstuk 4A, A1).
- Het ervaren van het centrumgebied als prettige omgeving komt op meerdere plekken terug in het ontwikkeldkader. Zoals in de uitnodiging 'ontwerp aantrekkelijke plinten' (Uitnodiging A2,

hoofdstuk 4A/A2), 'Versterk het centrumgebied als 'pleisterplaats' voor alle Buitenaren en 'geef vorm aan toegankelijke gebouwen en een sociaal-veilige omgeving' (Uitnodiging B2, hoofdstuk 4B/B2).

Daarnaast hebben de opmerkingen over de kwaliteit van de leefomgeving en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes bijgedragen aan het opstellen van een agenda en de uitnodiging aan initiatiefnemers om gezamenlijk te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving (Uitnodiging B3, hoofdstuk 4B/B3).

- Een zorgvuldige inpassing van hoogbouw is nadrukkelijker aangegeven (Uitnodiging B1, hoofdstuk 4B/B1).
- Ten aanzien van de gevraagde betrokkenheid voor bewoners voorziet het planproces in meerdere participatiemomenten. (hoofdstuk 6.2, planproces en het processchema vergunning).
- Het aspect van klimaatadaptie en hittestress is opgenomen in hoofdstuk 4C, C2: Ontwikkel gebouwen voor een groene, gezonde en duurzame leefomgeving.