



Marktconsultatie

Olympuspark Almere

een actief parklandschap als groene etalage langs de A6

Gemeente Almere



Marktconsultatie

Olympuspark Almere

Colofon

Versie:	0.2
Status:	Definitief
Kenmerk:	IA2025.11.06
Uitgegeven door:	
Contactpersoon:	Caroline Reiling
Datum:	13-04-2026

Inhoudsopgave

1	Doel marktconsultatie	4
2	Huidige situatie	5
3	Gewenste situatie	7
4	Werkwijze en vragen	8
5	Procedure	10

1.1. Doel marktconsultatie

Gemeente Almere wil de markt raadplegen over de ontwikkeling van het Olympuspark. Met deze marktconsultatie wil de gemeente kennis en inzichten ophalen over de potentie, de invulling en haalbaarheid ten aanzien van de ontwikkeling van het Olympuspark.

Het doel van deze marktconsultatie is:

1. Input te verkrijgen over de potentie van de uit te geven kavels te midden van een actief parklandschap, binnen de gewenste domeinen van sport en toerisme & recreatie (leisure), en de bereidheid van de markt om hier te ontwikkelen.
2. Input te verkrijgen ten aanzien van de haalbaarheid, de kansen en risico's van vestiging en exploitatie van functies die gerelateerd zijn aan deze domeinen.

De informatie die uit deze marktconsultatie wordt verkregen, dient als input voor de plan- en besluitvorming in het Olympuspark en de verwachte toekomstige tenders in dit gebied.

[Leeswijzer](#)

- In hoofdstuk 2 leest u over de huidige situatie
- In hoofdstuk 3 over de gewenste situatie en het eindbeeld dat beoogd wordt voor het ontwikkelgebied
- In hoofdstuk 4 vindt u de werkwijze en de vragen waar de gemeente Almere via deze marktconsultatie graag een antwoord op wil krijgen
- In hoofdstuk 5 staat de procedure en planning van deze marktconsultatie beschreven

De gemeente Almere dankt u bij voorbaat voor uw inzet om de vragen uit deze marktconsultatie te beantwoorden. Wij stellen uw reactie op prijs en zullen uw gegevens zorgvuldig en vertrouwelijk behandelen.

2. Huidige situatie

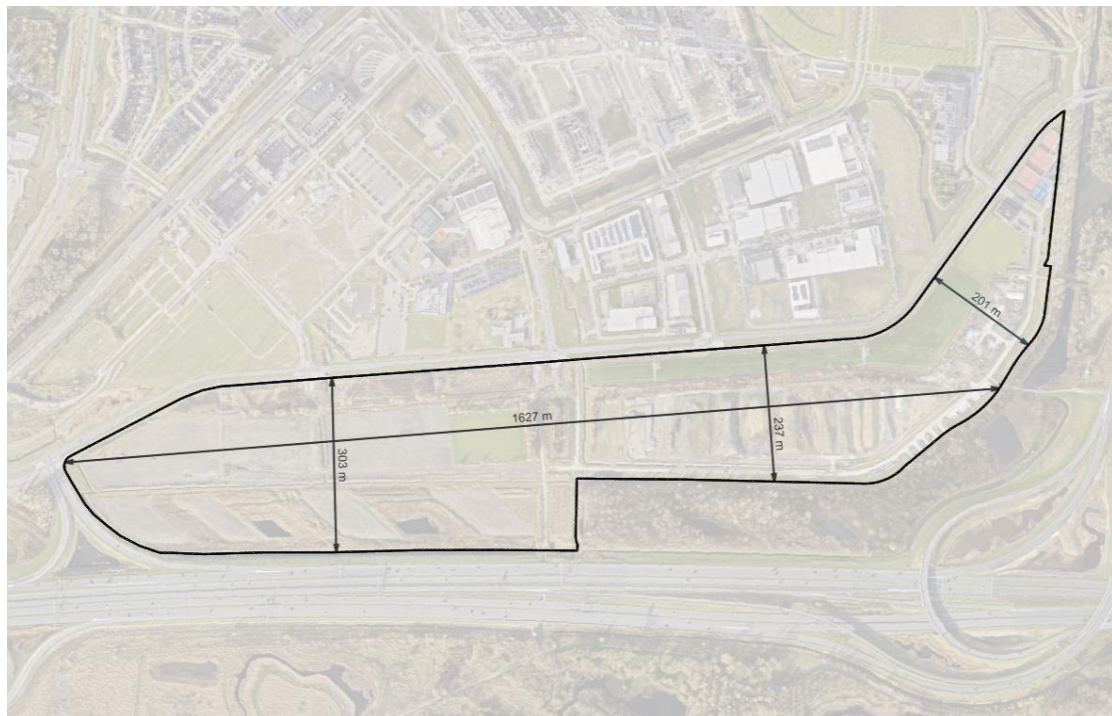
Inleiding

Het Olympuspark is een strategisch gelegen gebied als voortuin van Almere. Vanuit de richting van Noord-Holland/ Amsterdam is het één van de eerste gebieden die men ziet liggen. Om deze reden vindt de gemeente Almere het van belang dat het gebied een uitstraling krijgt die men van een visitekaartje van Almere kan verwachten.

Ligging

Het Olympuspark ligt in het stadsdeel Almere Poort, tussen de Elementendreef aan de westzijde en de A6 aan de oostzijde. Het gebied is 46 hectare groot en circa 1.62 km breed. De lengte varieert van 290 meter lang aan de zuidwestkant van het gebied tot 220 meter lang aan de noordoostkant. Zie figuur 1.

Het gebied grenst aan een ecozone die tussen het Olympuspark en de A6 in ligt. Deze zone is eigendom van Staatsbosbeheer en vormt een groene schakel tussen het Kromslootpark en Pampushout.



Figuur 1: kaart en afmetingen Olympuspark

Eigendomssituatie

De gronden binnen het ontwikkelgebied zijn in eigendom van de gemeente Almere.

Bestaande functies

Op dit moment heeft het gebied diverse functies. In het zuidwestelijk deel van het Olympuspark wordt het grootste deel van de grond gebruikt voor akkerbouw. Het deel langs de snelweg kenmerkt zich door een drassige, moerassige ondergrond met ruigtevegetatie die een bijdrage levert aan de lokale biodiversiteit. Bovendien ligt hier een sportveld dat bedoeld is als accommodatie voor schoolsport.

Het noordoostelijk deel van het gebied herbergt op dit moment diverse (recreatieve) functies, waaronder Tennispark Het Nieuwe Land, de fysiopraktijk 'Veel Beter', een gronddepot en een ketenpark.

Omgevingsfactoren

Door Olympuspark loopt een hoogspanningstracé van TenneT en naast het gebied loopt de snelweg A6. Deze geven hinder op het gebied van externe veiligheid en geluid. Dit zijn factoren om rekening mee te houden als het gaat om de invulling van het gebied.

Het gebied aan de kant van de snelweg, in het verlengde van de ecozone, is aangemerkt als moerasgebied. Bij de ontwikkeling van dit gebied dient rekening gehouden te worden met deze biotoop en dient inpassing van gebouwen en landschappelijke elementen zorgvuldig te gebeuren.

3. Gewenste situatie

Het Olympuspark is bedoeld als actief landschapspark waar spelen, bewegen en sporten in het groen de basis vormt. Een natuurlijk landschapspark voor bewoners van Almere om te bewegen, te sporten, te spelen, recreëren, te verblijven en elkaar te ontmoeten.

Daarnaast vormen de aanwezige landschappelijke kwaliteiten in het gebied, zoals de waterstructuur met de natuurlijke oevers en de open ruimte, de basis voor de ontwikkeling van het Olympuspark. Ook zal de gemeente inzetten op goede ontsluitingen naar en van het park voor een optimale bereikbaarheid, met name voor fietsers en voetgangers. Ook voor autoverkeer is het park bereikbaar, waarbij het uitgangspunt is dat de auto zoveel mogelijk gescheiden zal worden van het langzaam verkeer zodat de focus echt op de 'langzame' bezoeker ligt.

Programma

Aanvullend hieraan zal programma worden toegevoegd dat bijdraagt aan de sfeer van het actieve landschapspark zodat het totaalconcept wordt versterkt. De gemeente denkt hierbij aan sport, toerisme, cultuur en recreatieve functies.

Op de belangrijkste zichtlocatie, de kop van het Olympuspark, zet de gemeente in op een landmark; een herkenbaar, iconisch, aansprekend en aantrekkelijke gebouw met hoge beeldkwaliteit met tevens een aansprekende functie die perfect past in het actieve landschapspark. Deze plek moet uitstralen waar het Olympuspark voor staat.

Belangrijk voor alle functies die zullen 'landen' in het Olympuspark is dat zij op de een of andere manier een functionele of landschappelijke relatie aangaan met en meerwaarde bieden aan het openbare landschapspark en andersom. Denk aan voorbeelden zoals een congres- of zalencentrum dat is vormgegeven als heuvel in het landschap en waar je bovenop kan klimmen, of een klimhal die aan de buitengevel een openbare klimmuur heeft zodat op elk moment geklommen kan worden.

Door programma toe te voegen dat bijdraagt aan het totaalconcept wordt de identiteit van het park alleen maar sterker en rijker. Op dit specifieke punt wordt een beroep gedaan op de creatieve ideeën van de markt.

De gebouwen die in het park komen dienen duurzaam te zijn. De ambities liggen hoog op de gebieden van energiebewust bouwen, circulariteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Hoe dit bereikt wordt, dient nog te worden uitgewerkt. Daarnaast zoekt de gemeente in de uitstraling en beeldkwaliteit naar een relatie met het landschap en het groen. Ten aanzien van duurzaamheid en uitstraling is de input van de markt gewenst, om mee te denken op welke manieren dit ingevuld kan worden.

Ontwikkelingsplan

Bovenstaande plannen zijn opgenomen in een ontwikkelingsvisie en vertaald naar een ontwikkelingsplan. Dit plan is in 2022 door de gemeenteraad van Almere vastgesteld en als bijlage bijgevoegd bij deze marktconsultatie; het verdient aanbeveling om deze door te nemen alvorens te reageren.

In dit plan is, binnen de hoofdstructuren van groen, water en infrastructuur, ongeveer 14 hectare aan uitgeefbare gronden opgenomen voor functies op de gebieden van sport, toerisme en recreatie (leisure). Het huidige sportveld voor schoolsport zal worden uitgebreid naar meerdere velden en bijbehorende (omkleed)accommodatie. Daarnaast wordt in het plan ruimte geboden aan parkeren voor (evenementen)parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen bieden ruimte voor bezoekers van evenementen in de Topsportthal en op het Almeerderstrand.

Planologisch kader

In 2019 is het bestemmingsplan 'Almere Poort Oost en Duin' vastgesteld. Het hele gebied kent de bestemming 'gemengd-3'. Binnen deze bestemming is ruimte voor een variatie aan stedelijke functies. De belangrijkste zijn: leisure (voor zover het geen geluiddragende

evenementen betreft), sportvoorzieningen (inclusief ondergeschikte detailhandel), horeca (cat. 1 t/m 5), groen en openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit.

Belangrijke randvoorwaarde voor ontwikkelingen in het Olympuspark is dat voor gebouwen een maximale bebouwingshoogte van 14 meter hoog geldt. Daarnaast mag maximaal 5% van het totale bestemmingsvlak 'gemengd-3' worden bebouwd.

Uitgiftestrategie

Bij de kavels die het meest in het zicht liggen, is de wens om functies te huisvesten die zich qua doelgroep richten op bezoekers uit heel Nederland en de (metropool)regio, terwijl functies op andere kavels zich richten op lokale behoeften en functies.

Hoe meer de functie in het zicht ligt, hoe belangrijker het is dat deze een hoogwaardige beeldkwaliteit kent. Wat dit precies betekent is nog moeilijk te zeggen want de beeldkwaliteit moet nog verder worden uitgewerkt. Vanwege de goede ligging langs de snelweg en nabij treinstation Almere Poort kan het gaan om functies die veel publiek aantrekken. Bij de ontwikkeling van de gebouwen dient aandacht te zijn voor duurzaamheid, inpassing in het landschap en de meerwaarde die de functie voor het park kan opleveren en andersom. De gemeente staat open om mee te denken in aanpassingen in het park mits dat wenselijk is met betrekking tot een gewenste passende functie.

Voor uit te geven kavels geldt het uitgangspunt dat geschikte marktpartijen worden geselecteerd door middel van een tender. Bij de tenderprocedure wordt gespecificeerd aan welke ambities en randvoorwaarden een ontwikkelplan dient te voldoen.

Beschikbare kavels

De verkaveling uit, zoals ingetekend in het ontwikkelingsplan van 2022, wordt opnieuw onderzocht. Het uitgeefbaar areaal voor commerciële functies in het Olympuspark ligt tussen de 7 - 10 ha. De detailverkaveling is nog te bepalen, waarbij de marktconsultatie belangrijke input zal zijn.

4. Werkwijzen en vragen

Kernvraag

De gemeente Almere wil graag inzicht in de visie van de markt als het gaat om de meest kansrijke invulling van het gebied en welke bedreigingen daarbij worden gezien. Van belang is dat het gaat om een financieel robuuste invulling, waarbij de vraag is hoe de markt denkt dit te bereiken.

De kernvraag is daarbij: *kan en wil de markt een financieel robuuste invulling geven aan de uit te geven kavels, waarbij tevens aandacht is voor inpassing in het park, beeldkwaliteit en duurzaamheid?*

Belangrijk om op te merken is dat de bestemming in het omgevingsplan (gemengd-3) een hard kader is: initiatieven die buiten de opgenomen bestemmingen vallen zijn ongewenst. Dat geldt niet voor de randvoorwaarden uit het omgevingsplan; de marktconsultatie kan aanleiding geven om deze randvoorwaarden te wijzigen.

Werkwijze

Om de inzichten uit de markt te benutten hoort de gemeente graag welke invulling u kansrijk acht in het Olympuspark. Daarbij wordt gevraagd om minimaal in te gaan op de onderstaande algemene vragen, in maximaal 2 A4.

Mocht u concrete ideeën hebben voor invulling van een kavel, dan willen we u vragen deze toe te lichten middels de vragen onder de kop 'Invulling kavels'. Als u meerdere concepten of functies voorstelt, wordt verzocht om per idee de onderstaande vragen te beantwoorden, met een maximum van 2 A4 per idee.

1. Algemene vragen

- 1.1 Hoe schat u de potentie in van deze locatie? Welke kansen of beperkingen ziet u bij de ontwikkeling van het gebied?
- 1.2 Wat voor initiatieven acht u bij uitstek geschikt voor deze locatie?
- 1.3 Welke functies, binnen de domeinen, sport, toerisme, recreatie en/of cultuur (binnen of buiten), zouden elkaar kunnen versterken?
- 1.4 Welke functies acht u (financieel) haalbaar op deze plek?
- 1.5 Vanwege de strategische locatie langs de snelweg bestaat de wens om de locatie te markeren en dit tot uiting te laten komen in de architectuur van de gebouwen. In het ontwikkelingsplan wordt gesproken over een 'landmark'. Wat zou een geschikte manier zijn om een herkenbaar en iconisch gebouw te creëren? Wat voor kansen en belemmeringen ziet u?
- 1.6 Het omgevingsplan kent de bepaling dat maximaal 5% van het areaal bebouwd mag worden. Acht u dit haalbaar-of vormt dit een knelpunt?
- 1.7 1-op-1 gunning van kavels is uitgesloten. Het uitgangspunt is dat de kavels worden getenderd. Wat zou volgens u de beste manier zijn om marktpartijen te selecteren?
- 1.8 Zou u zich inschrijven voor een tender op deze plek en waarom?
- 1.9 Welke randvoorwaarden zou een gemeente vooral bij de ontwikkeling moeten creëren voor een succesvolle ontwikkeling?
- 1.10 Welke risico's ziet u? Heeft de gemeente een rol in het beheersbaar maken van deze risico's?
- 1.11 Welke aandachtspunten wilt u meegeven aan de gemeente? Of zijn er zaken die u hebt gemist en mee wilt geven?
- 1.12 Wat is uw motivatie om mee te doen met deze marktconsultatie?

2. Invulling kavels

- 2.1 Wat voor initiatief stelt u voor en waarom?
- 2.2 Wat is het ruimtebeslag van dit initiatief, in m² BVO?
- 2.3 Wat is de beoogde/verwachte doelgroep voor dit initiatief
- 2.4 Op welke schaal richt dit initiatief zich: (inter)nationaal, regionaal, lokaal?
- 2.5 Is dit initiatief binnen, buiten of allebei?
- 2.6 Heeft dit initiatief een jaarronde programmering of is het seizoensgebonden?
- 2.7 Wat is de verwachte parkeervraag bij dit initiatief? Hoe denkt u dat op te lossen? Heeft de gemeente daar een rol in?
- 2.8 Welke kavelgrootte zou voor uw initiatief wenselijk zijn?
- 2.9 Wat is volgens u nodig voor een geslaagde ontwikkeling van het door u beoogde programma?
- 2.10 De interactie tussen parkomgeving en gebouwen/ functies vinden we belangrijk. Ook op uitgegeven, privaat terrein is de wens om dit (beperkt) te ontsluiten voor het publiek. In hoeverre is dat wat u betreft wenselijk of haalbaar? Hoe denkt u verder invulling te geven aan deze interactie?
- 2.11 Hoe schat u de winstgevendheid in voor uw initiatief op deze locatie – ook op lange termijn? Kunt u dat toelichten?
- 2.12 Het omgevingsplan kent de bepaling dat maximaal tot 14 meter hoog gebouwd mag worden. Acht u dit haalbaar voor uw initiatief of vormt dit een knelpunt?
- 2.13 Welke meerwaarde voor het park wordt door uw voorgestelde initiatief gecreëerd? En hoe is het park van meerwaarde voor uw initiatief?
- 2.14 Hoe sluit de beeldkwaliteit van uw initiatief aan bij de groene uitstraling van het park?
- 2.15 Hoe geeft uw vorm aan de duurzame ambities van het (ontwikkelings)plan bij uw initiatief?

5. Procedure

Planning marktconsultatie

Publicatie marktconsultatie	13 april 2026
Sluitingsdatum stellen vragen	24 april 2026 (voor 12.00 uur)
Verzending Nota van Inlichtingen	15 mei 2026
Sluitingstermijn reacties marktpartijen	29 mei 2026 (voor 12.00 uur)
Gespreksronde	week 25 & 26 (15 juni - 28 juni)

U kunt uw antwoorden op de vragen indienen via TenderNed. Wij verzoeken u om de data/deadlines aan te houden, zoals opgenomen in bovenstaande planning.

Verwerking antwoorden

Uw antwoorden op de vragen in dit document worden doorgenomen door het projectteam die het onderzoek namens de gemeente Almere begeleidt.

De gemeente Almere wil alle deelnemende partijen uitnodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Wanneer er veel reacties binnenkomen, kan het zijn dat het projectteam kiest voor een andere gespreksvorm, bijvoorbeeld een rondetafelgesprek of een plenaire bijeenkomst waarbij in groepen wordt doorgepraat. In deze gevallen geldt dat maximaal 2 deelnemers per partij kunnen aanschuiven.

Alle reacties die wij ontvangen, behandelen wij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Van de uitkomsten van de consultatie zal een verslag worden gemaakt en worden gedeeld met alle betrokkenen. Wanneer u nadrukkelijk bezwaar heeft tegen de openbaarmaking van (een gedeelte van) uw gegevens, dan kunt u dit kenbaar maken in uw reactie.

Overig

Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor een deelname aan een tenderprocedure. Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie.

De gemeente Almere is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie. Tevens kunnen geen rechten worden ontleend aan het inbrengen van ideeën of concepten in deze marktconsultatie. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later, bijvoorbeeld in het kader van de tender(s), wordt verstrekt. Aan de informatie in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.