

Projectopdracht De Voortuin Almere Poort



1

Opdrachtgever: Helen van Duin, manager Gebiedsontwikkeling
Projectleider(s): Peter van der Dussen, Gebiedsontwikkeling
Datum: 29 oktober 2019
Status: **Definitief**
Versie:

1. Inleiding

Het plangebied De Voortuin - het gebied dat tussen de A6 en Almere Poort Oost ligt - is circa 66 hectare groot (inclusief een deel van de Ecozone). De Voortuin heeft gezien de ligging een gemeentelijke en regionale functie in de Metropool Regio Amsterdam

Het huidige gebied kenmerkt zich door stadslandbouw, bouw- en gronddepots de ecozone en een tijdelijke sportveld.



Plangebied

Duizenden mensen rijden dagelijks via de Hollandsebrug- A6 Flevoland uit of in. Als ze om zich heen kijken zien ze De Voortuin van Almere. Zoals in het ontwikkelingsplan Stadstuinen aangegeven moet daarom dit gebied qua uitstraling “het visitekaartje van Almere langs de A6” worden waar sport, leisure, health en groen samenkomen met ‘iconische’ publiektrekkers en ruimte voor energieopwekking. Daarnaast dient er in De Voortuin een grote parkeeropgave te worden gerealiseerd. Voor het parkeren tijdens evenementen op het Almeerdes strand (circa 20-30 dagen per jaar) en als parkeerterrein dat dient als overloop vanuit het Stadsdeelcentrum en de Topsportthal. Het evenementen parkeerterrein en een deel van de uit te geven gronden gaan voor de Floriade in 2022 als parkeerterrein met 4.000 parkeerplaatsen gebruikt worden. De inrichting voor het tijdelijke parkeren van de Floriade zal zoveel mogelijk afgestemd worden op het gebruik als evenementenparkeerterrein.

1.1 Aanleiding en bestuurlijke context

Bij de vaststelling van het Ontwikkelingsplan voor het gebied Stadstuinen in Almere Poort heeft de gemeenteraad op 9 juni 2016 (RG-100/2016) besloten dat er een ontwikkelingsvisie voor De Voortuin middels een participatietraject opgesteld dient te worden.

In de periode oktober- november 2018 en oktober 2019 is met circa 40 vertegenwoordigers van ondernemers, scholen, sportverenigingen en inwoners van Almere Poort in co-creatie een Ontwikkelvisie voor De Voortuin opgesteld. Het eindresultaat is 12 november 2019 tijdens de half

jaarlijkse "Poortavond" aan de bewoners (en andere belangstellenden) van Almere Poort gepresenteerd.

In november 2018 is de raad tussentijds (per raadsbrief) geïnformeerd over het proces. Inmiddels is de ontwikkelingsvisie gereed en wordt als onderdeel van voorliggende projectopdracht gepresenteerd.

Met de voorliggende projectopdracht wordt:

1. **De ontwikkelingsvisie aan de Raad gepresenteerd.**
2. **De volgende kaders vastgesteld als uitgangspunt voor het op te stellen ontwikkelingsplan:**
 - 2.1 **Het programma voor De Voortuin is voornamelijk gericht op een groene invulling (die deels geschikt is om bij evenementen op te parkeren) en op sport, health en leisure gerichte voorzieningen.**
 - 2.2 **De de parkeeropgave wordt als volgt ingevuld:**
 - i. **250 plaatsen voor permanent parkeren**
 - ii. **2.000 (evenementen)parkeerplaatsen opgedeeld in 4 terreinen voor tijdelijk parkeren gedurende maximaal 20 dagen per jaar, die tijdens de Floriade in 2022 gedurende 6 maanden beschikbaar zullen zijn.**
 - iii. **Een parkeerlint van 1.500 (evenementen) parkeerplaatsen.**
 - iv. **De 3.500 evenementenparkeerplaatsen in 2022 in te zetten voor bezoekersparkeren van de Floriade, daarvoor dient het aantal parkeerplaatsen voor die periode uitgebreid te worden tot circa 4.000 parkeerplaatsen.**
 - 2.3 **De groene invulling bestaat uit een Rabattenzone, Ecozone en bomenrijen langs de verkeersroute (laanstructuur)**
 - 2.4 **Voor sport, health en leisure gerichte functies wordt circa 11,5 hectare aan terrein gereserveerd verdeeld over 4 gebieden, waarbij Uitgeefbaar gebied III deels bedoeld is voor een iconisch gebouw / landschapselement.**
 - 2.5 **De opvang van water ten behoeve van de waterhuishouding van Stadstuinen te combineren met de aanleg van een Rabattenzone onder de hoogspanningsleidingen.**
 - 2.6 **De opvang van water ten behoeve van de waterhuishouding van Stadstuinen te combineren met de aanleg van een Rabattenzone onder de hoogspanningsleidingen.**
3. **Deze projectopdracht vast te stellen voor het opstellen van een ontwikkelingsplan en een grondexploitatie voor De Voortuin**

3

1.2 Leeswijzer

In dit document wordt de projectopdracht voor De Voortuin Almere Poort toegelicht en wordt beschreven hoe de ontwikkelingsfase (van ontwikkelingsvisie naar ontwikkelingsplan) van deze gebiedsontwikkeling zal worden ingericht. De ontwikkelingsvisie vormt daarbij het kader voor het ontwikkelingsplan. Voor de leesbaarheid van deze projectopdracht is de ontwikkelingsvisie als apart document toegevoegd.

2. Startkrediet

De plankosten die gepaard zijn gegaan met het opstellen van de ontwikkelingsvisie zijn gefinancierd vanuit het Fonds Initiële Ontwikkelingen (FIO)¹. Vanuit het FIO is een bedrag van € 153.250 beschikbaar gesteld waarvan € 101.026 is besteed (1-9-2019).

Voor de volgende fase (ontwikkelingsfase) is er vanuit het FIO € 50.000 nog beschikbaar.

Bij het openen van de grondexploitatie (GREX) wordt de € 153.250 teruggestort in het FIO en gemaakte kosten als planontwikkelingskosten opgenomen in de GREX.

Onderdeel van de ontwikkelingsvisie is een Kosten Baten Analyse (KBA, zie bijlage 1 van de ontwikkelingsvisie) welke de basis zal vormen voor de op te stellen GREX.

¹ Fonds Initiële Ontwikkelingen wordt gebruikt om planontwikkeling te bekostigen waar nog geen grondexploitatie is geopend maar het project wel zicht geeft op een te openen grondexploitatie

3. Project en proces

3.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden gebiedsontwikkeling

De ontwikkelingsvisie vormt de basis voor het ontwikkelingsplan en de inrichtingsplannen. De kernzin die als leidraad voor de uitwerking met de participanten bepaald is, is 'Een sportief parklandschap als groene etalage langs de A6 met ruimte voor WAUW effecten van duurzame landschaps- en gebouwiconen waar in een natuurlijke setting gesport en gerecreëerd wordt en de auto uit het zicht is'. De met de participanten opgestelde en uitgewerkt sfeerbeelden dienen als een 'moodboard' voor de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking. Als functies voor het gebied zijn Sport, Leisure, Health, Green en parkeren aangegeven.

3.1.1 De parkeeropgave en de Floriade

De benodigde 4.000 parkeerplaatsen voor de Floriade dienen beschikbaar te zijn van medio april 2022 tot en met medio oktober 2022. Tegelijk vinden er in die periode circa 20 dagen evenementen plaats op het Evenementenstrand waarvan het parkeren eveneens in De Voortuin moet plaatsvinden. Voor deze reguliere evenementen zijn 3.500 parkeerplaatsen nodig. Met een zorgvuldige planning en handhaven van tijdelijke parkeerterreinen elders in Poort verwachten we dat de reguliere evenementen voldoende parkeerplaatsen kunnen krijgen. Uiteraard in samenhang met een actief beleid om openbaar vervoer te promoten.

3.2 Proces

Het komen van de ontwikkelingsvisie naar ontwikkelingsplan is een intern (ambtelijk) ontwerp - schrijf- en uitwerkingsproces gezien in het kader van de visie reeds het (participatie)proces met zowel externe als interne stakeholders heeft plaatsgevonden en de kaders zijn bepaald.

3.3 Planning

Het streven is om in het voorjaar van 2020 een ontwikkelingsplan inclusief GREX en BEX aan de Raad aan te bieden ter vaststelling.

M.b.t. de planning, fasering en strategie van de uitgifte en realisatie van het gebied wordt verwezen naar de ontwikkelingsvisie hoofdstuk 5

Voor onderdeel evenementen parkeren met groenstructuur en voorzieningen voor de 4.000 tijdelijke parkeerplaatsen van de Floriade, is het opstellen van een inrichtingsplan voor dit plandeel door de Floriade BV gestart zodat begin 2020 bomen te kunnen aanplanten.

4. Risicoanalyse

In het stadium van het maken van een ontwikkelingsplan zijn middels een SWOT analyse de kansen en bedreigingen benoemt.

Sterke punten - Prominent langs de A6 en poort van Flevoland vormend. - Ligging in de Metropool Regio Amsterdam. - Geen woonbebouwing in de nabijheid. - Bereikbaarheid autoverkeer en openbaar vervoer (NS Station Poort en busbaan nabij). - Groene uitstraling door al aanwezigheid 22 hectare ecologisch gebied van Staatsbosbeheer.	Mogelijkheden - (inter) nationale (culturele) middelgrote evenementen en iconische publiekstrekkingen (WAUW effect oproepen). - Dubbelgebruik van sport, groen, cultuur tijdelijk parkeren en recreatie vanuit een integraal ontwerp. - Uitstraling van Almere op gebied van architectuur, cultuur, groen.
Zwakke punten - Milieubeperkingen vanuit de A6 (geluid, luchtverontreiniging en hoogspanningsleidingen) - Beperkte functies sport, Leisure en Health die financieel niet draagkrachtig zijn en economisch / trend gevoelig - Groot deel terrein is nodig voor evenementen parkeren van 20 – 30 dagen per jaar - Geen geluid dragende evenementen hier mogelijk	Bedreigingen - Afgelegen ligging waardoor sociale veiligheid in het geding is. - Onbekend of en wanneer een iconische publiekstrekker zich aandient - Gezien ligging en uitstraling moet het gebied er verzorg en onderhouden bij liggen. - Luchtkwaliteit vanuit uitstoot van de A6

5

	Risico	Gevolg	Maatregel
1.	Financiële haalbaarheid	Negatief GREX resultaat	Nader uitwerken en specificeren kosten en opbrengsten
2.	Marktrisico	Vraaguitval / geen investeringsmogelijkheden door marktpartijen	Een goede fasering en uitgaan van getemperde grondinkomsten.

Bijlage 1

KBA Voortuin

5-11-2019

Baten		10.687.044	
Grondopbrengsten			8.187.044
Overige opbrengsten			1.200.000
Bijdragen			1.300.000
Rabatzone	bijdrage uit Stadstuinen		700.000
Permanent parkeren	bijdrage uit Stadstuinen		600.000
Kosten		22.691.281	
Boekwaarde (31-12-2018)			11.915.044
Civiele kosten			7.214.844
	kosten civiel	6.558.949	
	staartkosten	655.895	
POK (POK scan)	24%		1.766.181
VTU (VTU scan)	25%		1.795.211
Aanname			
Rentekosten per jaar over huidige boekwaarde	2%		238.301
Kosten-Baten		-12.004.237	negatief
Rente (5 jaar x 238.000 per jaar)		-1.191.504	negatief
Voorziening waarde correctie complex 515		7.963.484	positief
Fonds Verstedelijking Amere 1.500 parkeerplekken		750.000	positief
Aanvullende voorziening programmabegroting 2020		4.500.000	positief
Resultaat		17.742	positief