Almere 2.0
Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater

Rijk-regioprogramma
Amsterdam – Almere – Markermeer

CONCEPT GEBIEDSONTWIKKELINGSPLAN ALMERE CENTRUM WEERWATER

INGEBED IN HET:

ONTWIKKELPERSPECTIEF CENTRAAL ALMERE

Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater

ingebed in het:

Ontwikkelperspectief Centraal Almere

Almere 2.0 staat voor de doorgroei van Almere op een sociaal,economisch en ecologisch duurzame wijze, die is beschreven in de Concept Structuurvisie Almere 2.0. De RAAMbrief (6 november 2009) van de rijksoverheid onderschrijft de hoofdlijnen van deze visie en formuleert een aantal vervolgstappen. Op basis daarvan hebben het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Almere in het Integraal Afsprakenkader (IAK) de wederkerige afspraken vastgelegd over deze doorgroei. Onder de noemer Almere 2.0 wordt gezamenlijk gewerkt aan de uitvoering van de afspraken die in het IAK zijn vastgelegd. Almere 2.0 is een onderdeel van het programma RRAAM. In deze rapportage is een uitwerking van IAK artikel 4.2: Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater.

Inhoudsopgave

Verantwoording 6
Samenvatting 10

Inleiding 18
Almere 2.0 19
Het hart van de stad 20
Opdrachten 22
Status en planning 24
Leeswijzer 25

Deel 1
Ontwikkelperspectief Centraal Almere

1.1 Inleiding 28
1.2 Historische context 31
1.3 Ambitie en opgave 34
1.4 Strategische visie 39
1.4.1 Rondje Weerwater 40
1.4.2 Drie polen 50
1.4.3 Verbindingen 63
1.5 Strategie en haalbaarheid 68
1.6. Groeiscenario's 70
1.7 Kansenkaart Centraal Almere 78

Deel 2
Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater

2.1	Inleiding	84
2.2	Basiskwaliteit en ontwikkelpakketten	88
	2.2.1 Basiskwaliteit	89
	2.2.2 De Schakel	100
	2.2.3 Schakelwijk	104
	2.2.4 Gebiedsontwikkeling Waterhout	112
	2.2.5 Fisherman's Wharf	120
	2.2.6 Kasteelomgeving	126
	2.2.7 Transformatie De Steiger	132
	2.2.8 Rondje Weerwater	136
	2.2.9 Totaalbeeld met alle pakketten	140
2.3	Floriade	146
2.4	Systeeminnovaties duurzaamheid	158
2.5	Mogelijke inpassing 380 kV	159
2.6	Strategie en haalbaarheid	163
2.7	Vervolg	166
2.8	Risicoparagraaf	170

Bijlagen

Achtergronddocumenten		174
–	Wat vooraf ging	174
–	Stads- en marktdialoog	177
–	Stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk	184

Colofon 189

Verantwoording

Hierbij presenteren wij onze visie op de toekomst van het mentale hart van Almere, het gebied rondom het Weerwater. Deze visie bestaat uit twee delen. Eerst schetsen wij het ontwikkelperspectief voor het gehele gebied, dat verderop 'Centraal Almere' zal worden genoemd. Daarna gaan wij nader in op de ontwikkeling van het zuidelijke deelgebied rond de A6, het gebied 'Almere Centrum Weerwater'.

Het gebied rondom het Weerwater neemt nu al een bijzondere plaats in Almere in. Het stadscentrum, de woonwijken, de snelweg en het groen komen hier samen rond een centrale plas, in een combinatie die uniek is in Nederland. Snelheid en rust, zakelijkheid en recreatie, kleinschaligheid en weidsheid – het is hier allemaal te vinden. Dit biedt een vruchtbare basis om op voort te bouwen. Met deze visie kijken wij ver vooruit, we anticiperen op zekere en onzekere ontwikkelingen, en we doen voorstellen om gunstige voorwaarden te scheppen voor de toekomst van het Weerwatergebied.

Er zijn tenminste drie redenen waarom deze visie nu gewenst is.

De eerste en meest voorname reden voor een visie op het Weerwatergebied is de verdubbeling van de A6 waartoe het parlement in 2011 heeft besloten. Deze snelweg heeft vanouds een bijzondere betekenis voor Almere, als verbinding en als ruimtelijk element in de stad. De A6 is samen met de A1, A27, A9 en A10 een belangrijke levensader van Almere. Deze snelwegen verbinden Almere met de rest van de Randstad, en hun knelpunten zijn al jaren een handicap voor het functioneren en de groei van de stad. De verbreding waartoe met het Tracébesluit A6/A1/A9/A10 is besloten, is dan ook een doorbraak voor de toekomst van Almere.

De impact van de verdubbeling is des te sterker, doordat de snelweg dwars door Almere loopt en niet, zoals elders gebruikelijk is, in een grote boog om de stad ligt. Het is een unieke situatie met belangrijke voordelen. Elders in het land zien we dat economische activiteiten wegtrekken uit de stadscentra naar perifere locaties langs de snelweg. Hier in Almere kan een snelweglocatie tegelijkertijd een centrumlocatie zijn. Aan de snelweg en toch in het hart van de stad ontstaat een podium voor (boven)regionale gebiedsontwikkeling.

De verdubbeling van de A6 is om vele redenen toe te juichen. Maar wij zijn ons ook bewust van de verantwoordelijkheid om deze grote ingreep zorgvuldig uit te voeren, juist op deze gevoelige locatie pal bij water, groen en stadscentrum. De stad als geheel gaat er met de verbrede A6 substantieel op vooruit. De gemeente en het rijk streven naar een uitwerking van de verdubbeling die ook het gebied rondom het Weerwater ten goede komt. Wij zijn ervan over-

tuigd dat dit mogelijk is, maar weten ook dat het niet vanzelf gebeurt. Het vergt een zorgvuldig en intelligent plan, een tijdige planning, en een hechte samenwerking tussen de verantwoordelijke overheden op gemeentelijk en rijksniveau. Dat is wat wij met de hier gepresenteerde visie ambiëren.

In **de tweede** plaats zal de betekenis van het gebied toenemen door de groeiopgave van Almere, waarmee de stad in de komende decennia in inwonertal zal verdubbelen. Het centrale stedelijke gebied groeit mee met de stad als geheel. Het zal groter worden, intensiever worden gebruikt en aan hogere kwaliteitseisen moeten voldoen. Dat geldt voor de zakelijke functies: het centrumgebied draagt bij aan de sterkere regionale betekenis van Almere en aan het economische klimaat van de stad. Het geldt ook voor de recreatieve en symbolische functies: het Weerwater en de aangrenzende groengebieden kunnen uitgroeien tot het geliefde verpozingsoord van tweemaal zoveel mensen als nu. Dit stelt eisen aan de verblijfs- en gebruikskwaliteit van het gebied. In deze visie laten wij zien welke voorwaarden er nodig zijn om de kwalitatieve groeiopgave van het gebied rondom het Weerwater teweeg te brengen.

Ten derde vraagt de huidige situatie van het gebied om aandacht. De bijzondere kwaliteiten komen op dit moment niet volledig tot hun recht. De deelgebieden rondom het Weerwater zijn in het verleden niet altijd in onderlinge samenhang behandeld. De kwaliteit en de uitstraling van de open ruimten en bebouwing laat te wensen over. Ondernemers in het gebied vragen de overheid om duidelijke keuzen. Wij zijn overtuigd van de noodzaak om, vooral in een zo cruciaal centrumgebied, afzonderlijke plannen te stimuleren maar ze ook te beoordelen vanuit een integrale visie op het gehele gebied. Deze visie bieden wij hierbij aan.

Werk met werk maken

Elk van deze drie redenen afzonderlijk is al voldoende om een langetermijnvisie op het gebied rondom het Weerwater te rechtvaardigen. Het is des te belangrijker om ze te verbinden. Niet alleen omdat ze hetzelfde gebied betreffen en omdat hun effecten in elkaar grijpen, maar ook omdat een gezamenlijke aanpak een zeer efficiënte manier is om een hoge kwaliteit te bereiken. Door vroegtijdig en weloverwogen investeringen te combineren, is het mogelijk om 'werk met werk te maken' en elke euro voor het gebied maximaal te laten renderen.

In een tijd van budgettaire krapte en scherpe prioriteitstelling geldt het devies 'werk met werk maken' nog sterker. Het gebied rondom het Weerwater biedt hiervoor uitstekende kansen. De verdubbeling van de A6 kan worden gezien als de grote investeringsmotor voor het gebied, die ook richting-

gevend is in de tijdsplanning. Volgens het Tracébesluit A6/A1/A9/A10 zal de verbreding van dit gedeelte van het snelwegnet in 2015 worden aanbesteed, waarna de uitvoering plaatsvindt in de periode 2016-2020. Deze verbetering van de rijksinfrastructuur is een formidabele kracht, ook in financiële termen, waarop de ontwikkeling van het gehele gebied kan meebewegen.

Kansenstrategie
Dat is dan ook de kern van voorliggende visie: de basis is op orde, aan alle (rand)voorwaarden voor succesvolle gebiedsontwikkeling is voldaan. Wij hebben een podium gecreëerd waar initiatieven, door de tijd heen, kunnen landen. Het ontwikkelingsplan voor Almere Centrum Weerwater is feitelijk een kansenstrategie: het biedt ons de mogelijkheid om kansen te grijpen wanneer die zich voordoen, of dat nu vandaag, morgen of overmorgen is. De Floriade 2022 is een mooie illustratie van het succes van deze strategie: de locatie, letterlijk in het hart van de stad en tegelijkertijd optimaal bereikbaar, leidt tot (een veelvoud van) bijzondere initiatieven, het ontwikkelingsplan garandeert dat er ruimte is om dergelijke initiatieven te accommoderen.

Perspectief en ontwikkelingsplan
Bij de uitwerking van de visie is een onderscheid gemaakt in twee delen die inhoudelijk samenhangen terwijl hun formele kaders – de gebiedsgrenzen, de status en de verantwoordelijkheden – duidelijk verschillen.

Almere Centrum Weerwater: voor het gebied ten zuiden van het Weerwater hangt de toekomstige ontwikkeling volledig samen met de wijze waarop de snelwegverdubbeling wordt uitgevoerd. Daarom is een gebiedsontwikkelingsplan opgesteld onder verantwoordelijkheid van de Stuurgroep RRAAM, waarin rijk, regio en gemeente zijn vertegenwoordigd. Dit plan is opgenomen als deel 2, het *Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater.* Het laat zien hoe het gebied met de verdubbeling een basiskwaliteit kan krijgen waarop geleidelijke gebiedsontwikkelingen door de bestaande en nieuwe partijen kunnen plaatsvinden. Het legt de toekomstige ontwikkelingen niet vast maar schept aantrekkelijke en flexibele voorwaarden, die het mogelijk maken om op toekomstige vragen en kansen in te spelen.

Centraal Almere: de gemeente Almere ziet de ontwikkeling rond de A6 in samenhang met de ontwikkeling van de stad als geheel, en met name van het centrale stedelijke gebied. De planvorming voor het zuidelijke gebied Almere Centrum Weerwater is daarom ingebed in een ontwikkelperspectief voor het gehele gebied rondom het Weerwater. Dit perspectief is opgenomen als deel 1, het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere.* Het is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de gemeente Almere.

De nauwe samenhang tussen de twee delen maakt een vruchtbare samenwerking tussen alle betrokkenen mogelijk en voorkomt dat ontwikkel-initiatieven elkaar verdringen of nodeloos beconcurreren. Samen creëren ze een toetsingskader voor de feitelijke gebiedsontwikkeling. Beide delen zijn opgesteld door de Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, een samenwerkingsverband van de gemeente Almere, het Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf (RVOB) en Rijkswaterstaat.

Instrument voor de toekomst
De voorliggende visie is mede het resultaat van een intensieve dialoog met de stad en de markt. Gedurende het gehele planproces is intensief overlegd met betrokken bewoners en ondernemers. Zij kwamen met een rijkdom aan initiatieven, ideeën en zorgen die waar mogelijk in de visie zijn ingepast.

Wij menen dat deze twee documenten, de Ontwikkelstrategie Centraal Almere en het Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater, samen een adequaat instrument vormen voor de toekomstige centrumontwikkeling van de stad. Zij vormen daarmee tevens een antwoord op de uitnodiging van het kabinet in de RAAMbrief, om voor dit binnenstedelijk onderdeel van Almere 2.0 een toekomstvaste maar in zichzelf een flexibele, aanpasbare en betaalbare ontwikkelstrategie te formuleren, die bijdraagt aan de drievoudige groeiopgave van de noordelijke Randstad.

Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater:

Ben Scholten,
wethouder economische ontwikkeling, gemeente Almere

Adri Duivesteijn,
wethouder duurzame ruimtelijke ontwikkeling, gemeente Almere

Berdien Steunenberg,
wethouder beheer, leefomgeving en cultuur, gemeente Almere

Jan Slager,
directeur SAA, Rijkswaterstaat

Carolien Schippers,
waarnemend directeur, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf

Samenvatting

Almere groeit naar een stad die samen met de Amsterdam en Utrecht de centrale driehoek vormt voor de doorontwikkeling van de noordelijke Randstad en de versterking van de metropoolregio.

De groei van de stad en het grotere perspectief manifesteren zich vooral waar bestaand en nieuw Almere elkaar ontmoeten: in het hart van het bestaand stedelijk gebied. Hier wordt een grote nieuwe binnenstedelijke ontwikkellocatie toegevoegd aan de stad: *Almere Centrum Weerwater.*
Met de groei van de stad maakt ook het centrum een schaalsprong. Het Weerwater ontwikkelt zich steeds meer tot het fysieke en mentale centrum van de stad. Het is zaak de groei van de stad op deze strategische locatie op de juiste wijze te beïnvloeden.

Ontwikkelperspectief Centraal Almere

Het Ontwikkelperspectief Centraal Almere schetst hoe het centraal stedelijke gebied van Almere kan uitgroeien tot een samenhangend, betekenisvol gebied voor heel Almere, en voor de regio. Een gebied dat fysiek in het hart van Almere ligt, maar ook ten volle beleefd wordt als centraal stedelijke ruimte waar wordt gewoond, gewerkt, gerecreëerd.

De aanzet voor deze ontwikkeling van Centraal Almere is er al: het sterke landschappelijke raamwerk met zijn groene scheggen, het Weerwater en de waterverbindingen met de randmeren; een architectonisch hoogstaand stadscentrum; een robuust netwerk van verbindingen; een (na reconstructie van de A6) aaneengesloten gebied op de zuidoever met landschappelijke kwaliteiten en een excellent vestigingsklimaat. De intrinsieke kwaliteit van Centraal Almere is groot.

Voor de lange termijn wordt ingezet op een flexibele groeistrategie naar uiteindelijk drie polen, die onderling goed verbonden zijn en qua profiel en programmering complementair zijn. Deze drie polen omspannen het Weerwater. Het rondje Weerwater wordt gaandeweg zo opgewaardeerd, dat sprake is van intensief recreatief gebruik van water en oevers en spin-off naar de aangrenzende wijken. Daarmee is sprake van heldere dragers voor de langetermijnontwikkeling.

De ontwikkelingsstrategie voor Centraal Almere is vooral kansengericht. Geen productiestrategie, maar een strategie gericht op ambitie stellen, ruimte geven voor organische ontwikkeling en klaar staan om kansen te benutten. Dat wil niet zeggen dat de stad achterover gaat leunen in afwachting van particuliere initiatieven. Vanuit de intrinsieke kracht van het gebied kunnen,

met relatief beperkte publieke inzet, ontwikkelingen in gang worden gezet en het gebied worden geëtaleerd.

Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater

Met organische groei als leidende strategie is voor het plangebied Almere Centrum Weerwater een tweefasenstrategie bepaald, met de oplevering van de vernieuwde A6 (rond 2020) als kantelpunt. Door deze ingreep verandert de verkeerslocatie naar een vestigingslocatie.

In de eerste fase wordt het gebied van een basiskwaliteit voorzien.
Dit gebeurt door het aanbrengen van een sterk landschap, dat goede en veilige verbindingen biedt aan alle verkeerssoorten en dat uitnodigt tot recreatief gebruik. De A6 vormt een bijzonder element in dit landschap.
Bij het aanbrengen van dit landschap wordt zoveel mogelijk 'werk met werk' gemaakt tijdens de uitvoering van de reconstructie van de A6. In aanvulling op het landschap van de zuidoever wordt in deze fase het rondje Weerwater aangelegd: herkenbaar, zonder ontbrekende schakels, en inclusief het zogeheten Kleine Rondje via het Weerwatereiland.

Met deze basiskwaliteit als ondergrond zijn op verschillende plekken binnen het plangebied gebiedsontwikkelingen of een verdere opwaardering van de basiskwaliteit mogelijk. In de vorm van ontwikkelpakketten worden bandbreedtes van voorstelbare programma's en mogelijke ruimtelijke inpassingen geschetst. Voor deze ontwikkelingen ligt het initiatief bij de burgers en bij de markt. De ontwikkelpakketten laten de potentie van het gebied zien.
Voor het op gang brengen van de initiatieven wordt de kracht van bestaand en nieuw ondernemerschap in het gebied benut. De tweede fase kenmerkt zich door een 'kansenstrategie', het geheel van ontwikkelpakketten vormt de kansenkaart.

Almere Centrum Weerwater kan zich ontwikkelen tot een nieuw, hoogwaardig stedelijk woon- en werkmilieu. Daarbij is woningbouw niet de hoofdfunctie.
Het beoogde karakter van het gebied, een toekomstig (bovenregionaal) centrum verhoudt zich goed met een programma van 2000 woningen.
Een hoger woningbouwprogramma is ruimtelijk en technisch mogelijk. Dit heeft gevolgen voor het karakter van het gebied, bijvoorbeeld minder groenfuncties en/of meer inpassingen van de infrastructuur. Ook zal het stedelijk centrumkarakter niet op de manier kunnen worden ingevuld zoals in dit rapport is voorzien. Uit de Stadsdialoog blijkt dat bewoners veel waarde hechten aan de groenfuncties. Daarnaast plaatst de gevoerde marktdialoog vraagtekens bij de afzetbaarheid van grote aantallen gestapelde woningen in dit gebied.

Voor de ontwikkeling van (commerciële) voorzieningen biedt het plangebied volop ruimte en mogelijkheden. Door de ligging aan de A6, midden in het centraalstedelijk gebied is Almere Centrum Weerwater een uitgelezen locatie voor de vestiging van bedrijven en voorzieningen. Dit kunnen lokale maar ook (boven)regionale voorzieningen zijn die bijvoorbeeld veel ruimte vergen, maar toch in stedelijk gebied en goed bereikbaar willen zijn. Almere Centrum Weerwater zal naar verwachting zijn identiteit ontlenen aan de grootschaliger voorzieningen.

Almere heeft met deze binnenstedelijke en optimaal bereikbare ontwikkel-locatie een kwaliteitskaart bij uitstek.

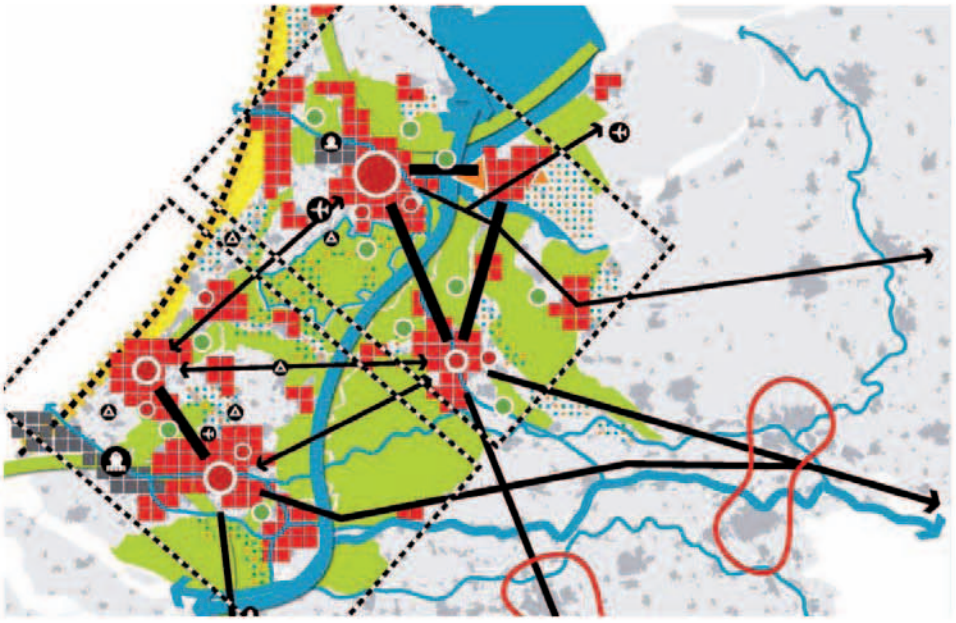
REPLAY
TOWING SERVICE
STATE LICENCED

Met de groei van de stad maakt het centrum zelf ook een schaalsprong. Het Weerwater ontwikkelt zich tot het fysieke en mentale centrum van de stad, met aan de ene zijde het bestaande levendige stadscentrum en aan de andere kant een nieuwe ontwikkellocatie (...). Daartussen ligt het Weerwater als het centrale stadspark van Almere.

Concept Structuurvisie Almere 2.0, p.228

In het gebied rondom het Weerwater komen belangrijke waarden, kwaliteiten, kansen en vraagstukken van Almere samen. Geen enkele andere stad in Nederland heeft een stadscentrum dat pal aan een grote waterplas ligt, in een directe verbinding met uitgestrekte groengebieden. In geen enkele andere stad is een snelweg als de A6 te vinden, die midden door het stedelijk gebied snijdt in plaats van er omheen te buigen. De uitzonderlijke plaatsing van het stadscentrum, het Weerwater, de A6 en de woon- en groengebieden is het uitgangspunt van de visie die in het voorliggende rapport wordt ontvouwd.

De huidige situatie van het Almeerse centrumgebied is de uitkomst van een ontwerpproces dat in 1970 begon. Er is destijds veel discussie geweest over het A6-tracé (moest dat niet buiten de stad liggen) en over de aanleg van het Weerwater (moest er echt nieuw water komen in een zojuist op het water



De Structuurvisie Randstad 2040 (2008) Amsterdam - Almere - Utrecht als stedelijk zwaartepunt voor de noordelijke Randstad

gewonnen polder). Tegenwoordig worden beide elementen beschouwd als een kenmerkend basisgegeven van Almere, en ook als een unieke kans voor de verdere ontwikkeling van de stad.

In deze inleiding wordt met enkele omtrekkende bewegingen de context geschetst voor de nieuwe visie op het gebied rondom het Weerwater.

Almere 2.0

Hoe de toekomstige ontwikkeling van Almere zal verlopen, is door het Rijk, de provincie Flevoland en de gemeente Almere op hoofdlijnen vastgelegd in het Integraal Afsprakenkader Almere (IAK, 2010). Afgesproken is dat Almere een groter deel van de bouwopgave in de Noordelijke Randstad op zich neemt dan voorheen was beoogd: tot 2030 zal Almere ruimte bieden aan 60.000 extra woningen en 100.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Hierdoor wordt de bouwdruk op open en groene gebieden elders in de Noordvleugel verlicht. Het betekent dat Almere kan uitgroeien tot een stad van bijna 400.000 inwoners, in plaats van 250.000 inwoners zoals tot dusver was voorzien.

De groei van Almere kan niet alleen kwantitatief zijn. Afgesproken is dat Almere de groei zal gebruiken om ontbrekende kwaliteiten aan de stad toe te voegen en zwakke plekken te corrigeren. Het doel is dat Almere anno 2030 rijper en meer voldragen zal zijn als stad, terwijl het ook bijdraagt aan

Concept Structuurvisie Almere 2.0

een aantrekkelijke en comfortabele metropoolregio. Almere zal samen met Amsterdam en Utrecht de centrale driehoek van de Noordelijke Randstad vormen.

Om dit te bereiken moet er een breder en gedifferentieerder aanbod van woningtypen en woonmilieus komen, wezenlijk meer ruimte voor particulier initiatief, meer werkgelegenheid, hoger onderwijs, en een betere bereikbaarheid. De bestaande stedelijke structuur moet worden verzwaard, opgeschaald en opgewaardeerd. Dat heeft onder meer gevolgen voor het stadscentrum, voor het openbaar vervoer en voor recreatieve voorzieningen.

Over de uitwerking van de groeiopgave heeft de gemeenteraad in februari 2010 de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* vastgesteld. Als kwaliteitsstandaard voor sociale, economische en ecologische duurzaamheid gelden de *Almere Principles* (2008) en de Duurzaamheidagenda Almere 2.0 (2010).

Almere 2.0 is één van de onderdelen van het Rijks-Regioprogramma Amsterdam - Almere - Markermeer (RRAAM), 'dat door de tweede kamer is aangewezen als groot project. Andere onderdelen van RRAAM zijn de verbetering van de bereikbaarheid in het gebied en de verbetering van de ecologische kwaliteit in Markermeer en IJmeer.

Voor de uitwerking van de grote opgaven in de Concept Structuurvisie Almere 2.0 zijn in 2009 vier werkmaatschappijen opgericht. Deze werkmaatschappijen zijn opnieuw samenwerkingsverbanden van alle per opgave betrokken overheden. Zij kregen van de Stuurgroep RRAAM de opdracht om per opgave uiterlijk begin 2012 een ontwikkelplan of ontwikkelstrategie uit te werken. Een van deze werkmaatschappijen is de Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, een samenwerkingsverband van de gemeente Almere, het Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf en Rijkswaterstaat.

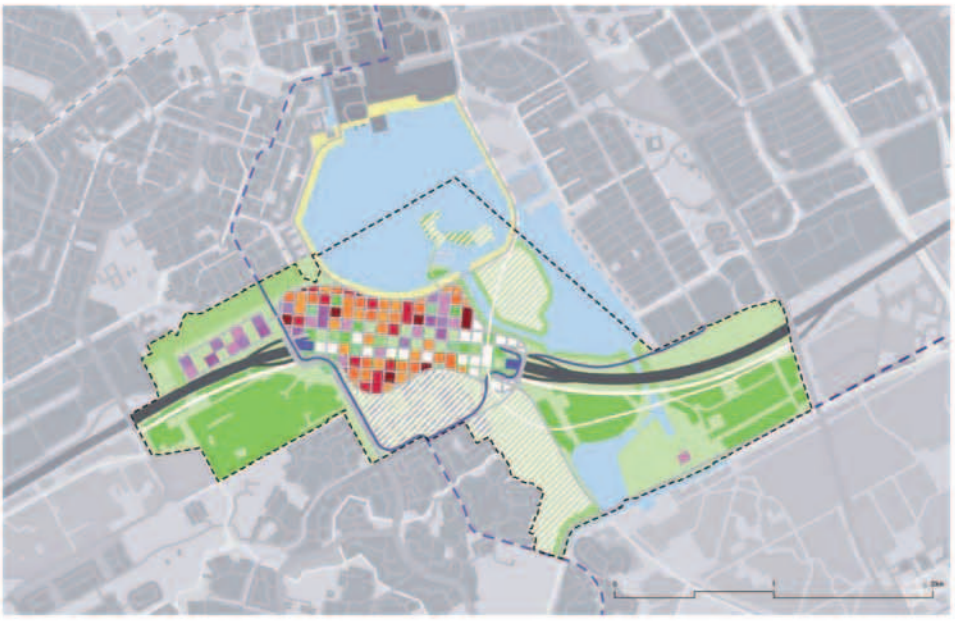
Het hart van de stad

De groeiopgave van Almere heeft bijzondere gevolgen voor het hart van de stad. Hier, rondom het Weerwater, ontmoeten bestaand en nieuw Almere zich op verhevigde wijze. Nu reeds komen in dit gebied zeer uiteenlopende stedelijke functies samen. In de toekomst zal de unieke combinatie van stadscentrum, woonwijken, snelweg, groen en water nog intensiever worden. Het is zaak de groei van de stad op deze strategische locatie op de juiste wijze te beïnvloeden.

De bestaande ontwikkelingsas in noordzuidrichting (de spoorlijn en de snelweg) neemt nog in belang toe door de ingebruikname van de doorgaande Flevolijn en de verbreding van de A6. Bovendien wordt deze as gekruist door de nieuwe oostwestgerichte ontwikkelingsas die uit de IJmeerlijn en Stichtselijn zal bestaan. De kruising van deze assen is de logische locatie voor een grote nieuwe binnenstedelijke ontwikkellocatie aan de A6 ten zuiden van het Weerwater: Almere Centrum Weerwater.

Intussen neemt in hetzelfde gebied ook de recreatieve druk toe. Doordat de stad aan alle zijden van het Weerwater groter wordt, zal de waterplas met zijn groene boorden sterker dan voorheen als een eenheid worden ervaren. De ontwikkeling van Almere 2.0 zorgt ervoor dat in de toekomst niet alleen het stadscentrum maar het totale gebied rond het Weerwater het fysieke en mentale hart van Almere vormt: Centraal Almere.

De infrastructuur groeit, de bebouwing groeit, de betekenis van het groen en het water groeit, en dat alles in hetzelfde gebied. Het zijn contrasterende elementen die elkaar niet zonder meer goed verdragen. Om te zorgen dat ze elkaar aanvullen en versterken in plaats van beschadigen, is een uitgekiende ontwikkelvisie noodzakelijk.



Visiekaart Almere Weerwater

Bron:Concept Structuurvisie Almere 2.0 (2009)

Opdrachten

Samengevat zijn er drie aanleidingen voor een langetermijnvisie op het gebied rondom het Weerwater. In de eerste plaats is dat het besef dat in de huidige situatie niet alle potentiële kwaliteiten van het Weerwatergebied tot hun recht komen. Het kan beter. De tweede aanleiding is de schaalsprong van Almere, want de groei van de stad als geheel betekent dat ook het centrum van de stad zal veranderen. De derde aanleiding is de verbreding van de A6. Deze grote ingreep zal, zoals gebruikelijk bij infrastructuur, onherroepelijk ruimtelijke uitstralingseffecten hebben. De visie is bedoeld om op deze effecten te anticiperen en hun kracht in te zetten ten gunste van de centrumstedelijke ontwikkeling.

Onze visie is uitgewerkt in twee delen.

Deel 1, *Ontwikkelperspectief Centraal Almere,* schetst een perspectief voor het gehele gebied rondom het Weerwater. Dit gebeurt in opdracht van de gemeente Almere, die de opdracht als volgt formuleerde: Het opstellen van een 'ontwikkelperspectief voor de gehele Weerwaterzone, zowel ruimtelijk als programmatisch' (16 november 2010).

Deel 2, *Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater,* gaat dieper in op het gebied ten zuiden van het Weerwater langs de A6. Dit gebied wordt in de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* aangemerkt als een bijzondere ontwikkellocatie. Hier wordt een gedifferentieerd centrumstedelijk milieu beoogd, waar wonen, werken, voorzieningen en een sterk verbeterde bereikbaarheid inspelen op het benutten en versterken van de kwaliteiten van het centraal stedelijk gebied van Almere: het Weerwater, het Stadscentrum, de entreezone van Almere Haven, bedrijventerrein de Steiger en de Boswachterij. De bestaande functies en potenties van het gebied worden benut in een groeimodel naar een programmering met regionale en mogelijk nationale betekenis.

De opdrachtgevers voor deel 2 zijn de Stuurgroep RRAAM en de gemeenteraad van Almere. Zij hebben de opdracht voor de Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater als volgt geformuleerd:
'Het opstellen van een financieel haalbaar Gebiedsontwikkelingsplan voor de ontwikkeling van de Weerwaterzone, met concrete, integrale en duurzame inpassingsmaatregelen voor de A6, als 'podium' voor de ontwikkelingsstrategie op lange termijn.'

Almere Centrum Weerwater is één van de drie grote ontwikkellocaties uit de Concept Structuurvisie Almere 2.0 (d.d. 25 juni 2009).
In de RAAMbrief (Rijksbesluiten Amsterdam – Almere – Markermeer, d.d. 6 november 2009) en het IAK (Integraal Afsprakenkader, d.d. 29 januari 2010) zijn vier werkmaatschappijen opgericht voor de uitwerking van de opgaven uit de Concept Structuurvisie. De werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater (WACW) is een samenwerkingsverband van de gemeente Almere, het Rijks Vastgoed- en Ontwikkelbedrijf en Rijkswaterstaat. De WACW zal in opdracht van de Stuurgroep RRAAM (RijksRegioprogramma Amsterdam - Almere - Markermeer) in een samenspel met de gemeenteraad van Almere, betrokken bewoners en ondernemers komen tot een operationalisering van deze binnenstedelijke opgave van Almere.

IAK art 4.2

De Weerwaterzone is een nieuwe ontwikkellocatie in het centrum van Almere. Hier komen onder andere hoogstedelijke voorzieningen en woningen. De snelweg A6 ligt op een dijk en doorsnijdt momenteel dit gebied. Omdat de capaciteit van de A6 wordt uitgebreid (planstudie SAA) ontstaat een unieke kans om de A6 op maaiveld te brengen.
Dat maakt op termijn overkapping of overkluizing mogelijk. De stadsdelen aan beide zijden van de snelweg kunnen zich zo in samenhang ontwikkelen. Dit is een bijzondere binnenstedelijke verdichtingopgave in het hart van de stad, aansluitend op het stadscentrum. Samen vormen zij het nieuwe stadscentrum voor Almere 2.0.

De Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater heeft de opdracht de integrale opgave Almere Centrum Weerwater – A6, overkluizing én gebiedsontwikkeling – uit te werken in een ontwikkelingsplan.
Dit is gericht op integratie van de inpassing, aanterping en overkluizing van de A6 met lokale infrastructuur, optimalisatie binnen de gestelde financiële kaders, het toepassen van innovatieve overkluizingstechnieken, in integraliteit, duurzaamheid en faseerbaarheid. Een gefaseerde ontwikkeling vormt het uitgangspunt met een onderscheid tussen de overkluizing (waarbij zoveel mogelijk werk met werk wordt gemaakt in samenhang met de verbreding van de A6) en de gebiedsontwikkeling (die mogelijk op termijn wordt uitgevoerd).

Status en planning

De twee delen van deze visie kunnen beide in 2012 worden vastgesteld, waarna verdere uitwerking volgt.

Het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere* wordt voorgelegd aan de gemeenteraad als ontwerp-kader voor de ontwikkelingen van het totale centrumgebied van de stad.

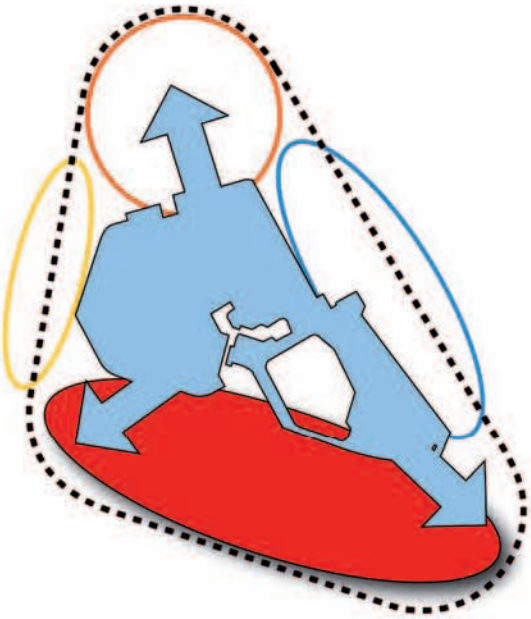
Het *Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater* wordt gelijktijdig voorgelegd als deeluitwerking van het Ontwikkelperspectief, in samenhang met de besluitvorming over de Rijksstructuurvisie. Na vaststelling van dit concept zal een definitief gebiedsontwikkelingsplan met een Bestemmingsplan Centrum Weerwater worden opgesteld. Dit Bestemmingsplan vervangt tevens het huidige bestemmingsplan voor De Steiger. Het definitieve Gebiedsontwikkelingsplan en het Bestemmingsplan moeten beide voldoen aan de vormvereisten van de Crisis- en herstelwet. Ze worden gezamenlijk vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beslismoment levert Burgemeester en Wethouders een mandaat voor de verdere gebiedsuitwerking en levert een bouwtitel op voor de eerste ontwikkelingen. Voor de langetermijnontwikkelingen geeft het bestemmingsplan een globale bestemming met uitwerkingsplicht.

De aanleg van de A6 staat in planologisch opzicht los van de gemeentelijke besluitvorming over het Gebiedsontwikkelingsplan en het Bestemmingsplan. Na de vaststelling van het Tracébesluit en de vastlegging in een separaat bestemmingsplan A6, kan Rijkswaterstaat starten met de voorbereidingen van de aanbesteding. De aanbesteding van de verbreding / verlaging van de A6 over dit trajectdeel zal naar verwachting één jaar in beslag nemen. Uitvoering van werkzaamheden wordt in de periode van 2016-2019 verwacht. Definitieve afspraken over de uitvoeringsplanning van de weg zullen te zijner tijd gemaakt worden tussen de betrokken bestuurders van de gemeente Almere en het ministerie van I&M.

Leeswijzer

Deel 1, het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere,* schetst de lange termijn-ambitie van het totale centrumgebied. Het vormt een toetsingskader voor de Raad voor de doorontwikkeling van de verschillende onderdelen.
Eerst wordt het stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk benoemd. Daarna wordt de toekomstvisie uitgewerkt, met als kern de ontwikkeling van drie onderscheidende polen rond het Weerwater. Per pool worden vervolgens groeiscenario's gepresenteerd. Hierdoor wordt duidelijk welke stappen elkaar in de toekomst kunnen opvolgen.

Deel 2, het *Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater,* beschrijft hoe de uitvoering van het Tracébesluit SAA kan worden benut om de A6 tot een podium voor de gebiedsontwikkeling op te waarderen. Vervolgens worden verschillende ontwikkelpakketten beschreven en verbeeld.
Het plan beschrijft een flexibele en aanpasbare ontwikkelstrategie. Daarbij wordt de impact geschetst van een aantal bijzondere (maar nog onzekere) omstandigheden op de ontwikkelingen, zoals de Floriade, de mogelijk noodzakelijke inpassing van de nieuwe 380 KV hoogspanningsleiding en systeeminnovaties op het gebied van duurzaamheid.
Het Concept Gebiedsontwikkelingsplan sluit af met een risicoanalyse en een aanzet voor het vervolg.



Plangebied Ontwikkelperspectief Centraal Almere met de zuidoever (Centrum Weerwater) als bijzondere opgave

Deel 1

1.1 Inleiding

Het Weerwater en de aangrenzende wijken vormen het centrale stedelijke gebied van Almere. In dit mentale hart van de stad komen uiteenlopende functies en sferen samen: aan de boorden van het Weerwater wordt gewoond, gewerkt, gewinkeld en gerecreëerd, en er is mobiliteit te vinden in bijna alle vormen, van wandelen, joggen en zeilen tot en met het snelwegverkeer. In de jonge stad Almere is ook het centrumgebied nog altijd in ontwikkeling, en voor de toekomst van het gebied rondom het Weerwater spelen dan ook tal van ambities, ideeën en vraagstukken. De dynamiek van het gebied wordt nog versterkt door de opgave van Almere 2.0, en door de verbreding van de A6.

Enkele vragen over het Weerwatergebied zijn:

- In het stadscentrum is versterking van het economisch functioneren nodig door een uitgekiende programmering, verbetering van de openbare structuur en een betere bereikbaarheid. Welke interventies vraagt dit?

- Hoe kan de zuidzijde van het Weerwater, met zijn combinatie van groen en infrastructuur, sterker worden betrokken bij het stadscentrum aan de noordzijde?

- Bij de A6 is gelegenheid voor een nieuw stedelijk knooppunt. Welk profiel kan dit gebied krijgen, opdat het complementair wordt aan het stadscentrum en de twee centra elkaar versterken? Welke betekenis krijgt dit

Centraal Almere

nieuwe gebied voor Almere als geheel? Welke verbindingen zijn in de toekomst nodig tussen de knooppunten?

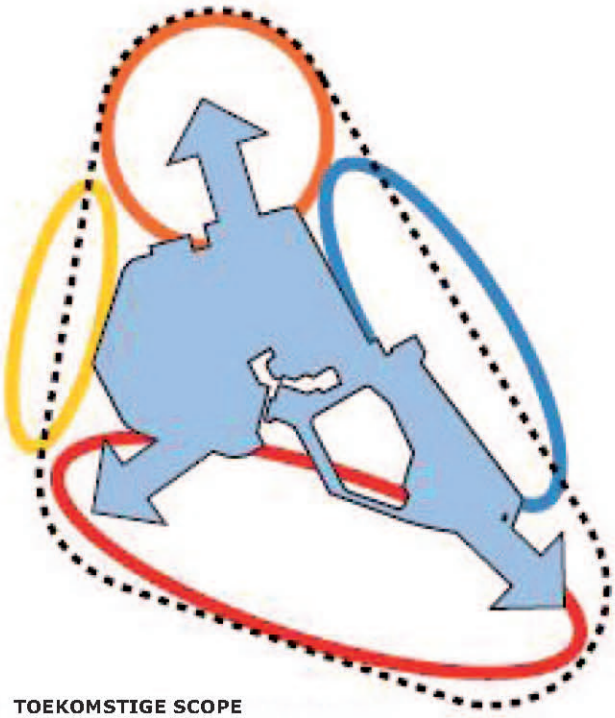
- Almere wordt zich steeds meer bewust van de potentie van het Weerwater en zijn groen boorden. Burgers, bedrijven en bestuurders komen met talloze ideeën om deze potentie beter te benutten, zodat het Weerwatergebied uitgroeit tot het groenblauwe hart van Almere. Hoe kan bij de wijkaanpak Stedenwijk en Filmwijk worden geprofiteerd van de ligging aan het Weerwater en tussen twee stedelijke knooppunten?

- En *last but not least:* wat vindt de stad er van? Welke wensen leven bij bewoners en ondernemers?

Om de kwaliteiten van het Weerwater tot hun recht te laten komen en optimale kansen voor de toekomst te scheppen, is een samenhangende visie gewenst. Het Weerwatergebied moet niet gefragmenteerd, per deelgebied, worden benaderd maar vanuit het grotere perspectief van Centraal Almere. Centraal Almere is meer dan een optelsom van wijken, parken en een meer. Het is een centraal stedelijk gebied rondom een royaal en markant groenblauw hart, en het heeft betekenis voor heel Almere. Het kan in betekenis meegroeien met de doorontwikkeling van de stad, tot het mentale en fysieke hart van Almere.

Het grotere perspectief vraagt een mentale omslag. Tot nu toe concentreerde de aandacht zich vooral op de afzonderlijke deelgebieden, met als gevolg dat het Weerwater meestal als randgebied

HUIDIGE SCOPE

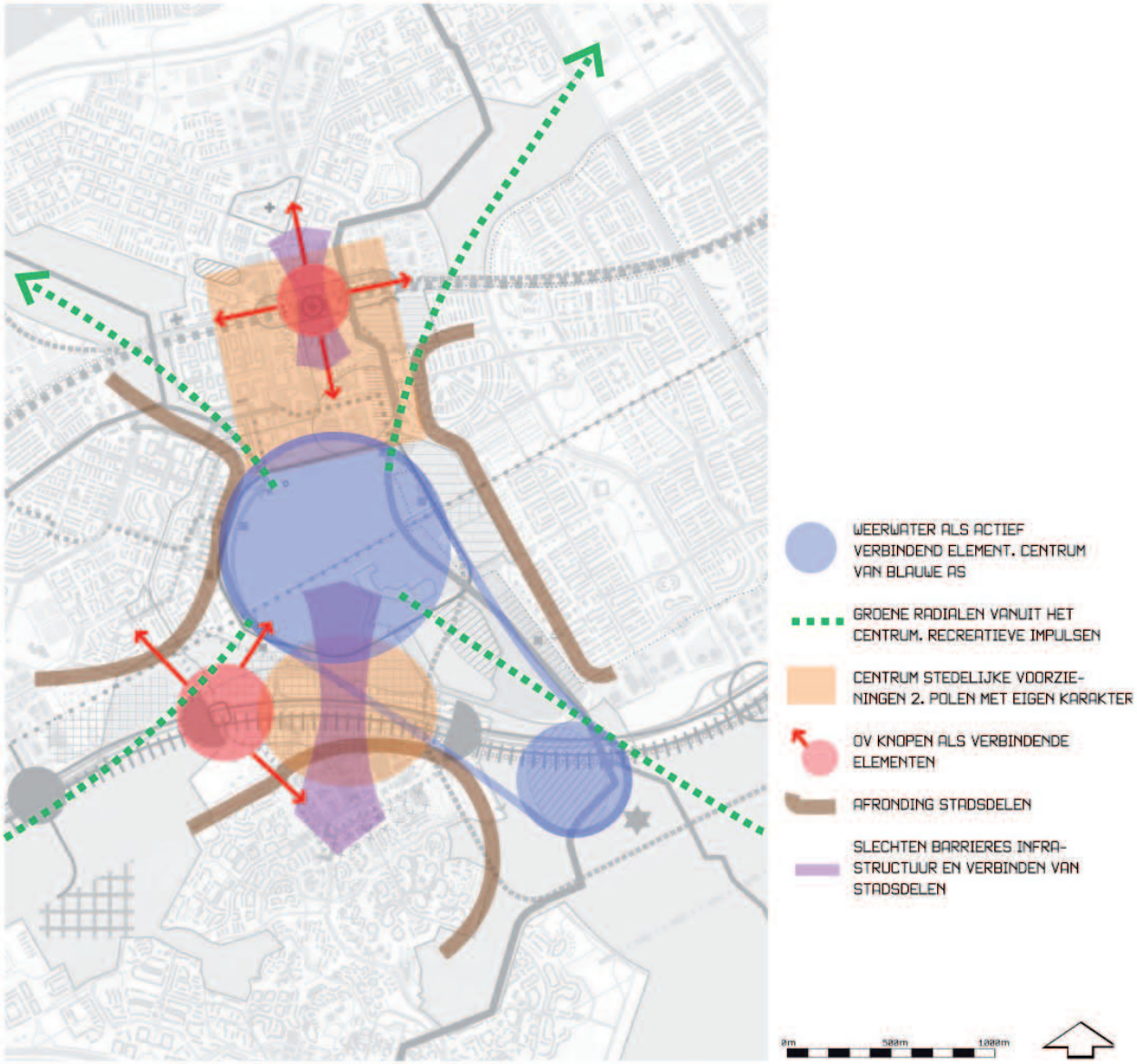


TOEKOMSTIGE SCOPE

Scopewijziging Centraal Almere

Bron: Ontwikkel- en transformatieagenda Centraal Almere (2010)

of restgebied figureerde. Dat is het duidelijkst te zien bij het bedrijventerrein De Steiger, dat zijn rug naar het Weerwater heeft gekeerd. In het grotere ontwikkelperspectief voor Centraal Almere moet de oriëntatie worden verbreed en omgeklapt. De deelgebieden worden dan niet op zichzelf beschouwd, maar gerelateerd aan het Weerwater en aan elkaar. De Steiger is niet langer een perifeer bedrijventerrein van Almere Haven, maar onderdeel van het centraal stedelijk gebied. Het Lumièrepark is geen wijkpark van Filmwijk, maar als stadspark een onderdeel van Centraal Almere.



Ambitiekaart Centraal Almere

Bron: Ontwikkel- en transformatieagenda Centraal Almere (2010)

Deze verbrede oriëntatie is de basis van het voorliggende Ontwikkelperspectief, zoals vastgelegd in de *Ontwikkel- en Transformatieagenda Centraal Almere* die B&W in oktober 2010 hebben vastgesteld.

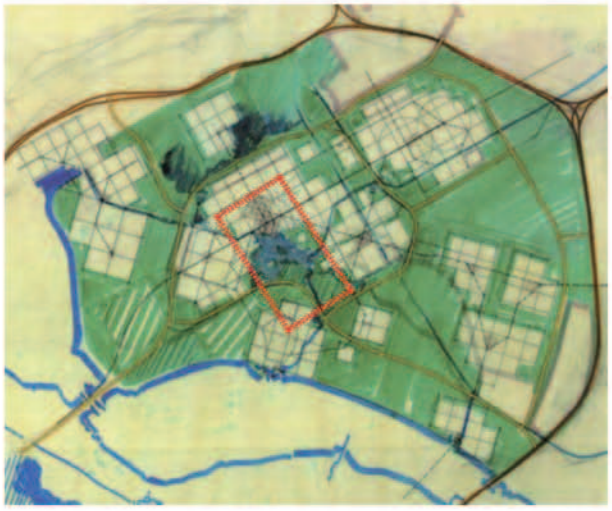
In de Ontwikkel- en Transformatieagenda is ook gedefinieerd wat met het gebied Centraal Almere wordt bedoeld. Het betreft het centraal stedelijke gebied rondom het Weerwater, van de stationsomgeving en Almere Centrum in het noorden tot en met De Steiger en Kasteelomgeving in het zuiden, en inclusief de parken en wijken grenzend aan het Weerwater, te weten Stedenwijk, Filmwijk en Lumièrepark.

Het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere* bevat een strategische langetermijnvisie op het centraal stedelijk gebied voor de komende, pakweg, 30 jaar. Het beschrijft de dragers voor een samenhangende en kansgerichte ontwikkeling van dit gebied. Het laat zien welke kansen er zijn om dit gebied te laten uitgroeien tot een aantrekkelijk en betekenisvol gebied voor heel Almere en de regio. Het schetst een inspirerende koers, en het vormt een bouwsteen voor de nieuwe structuurvisie van Almere en de Rijksstructuurvisie RRAAM. Het Ontwikkelperspectief is tevens het nieuwe toetsingskader voor lopende en voorgenomen ontwikkelingen en initiatieven in het gebied rondom het Weerwater.

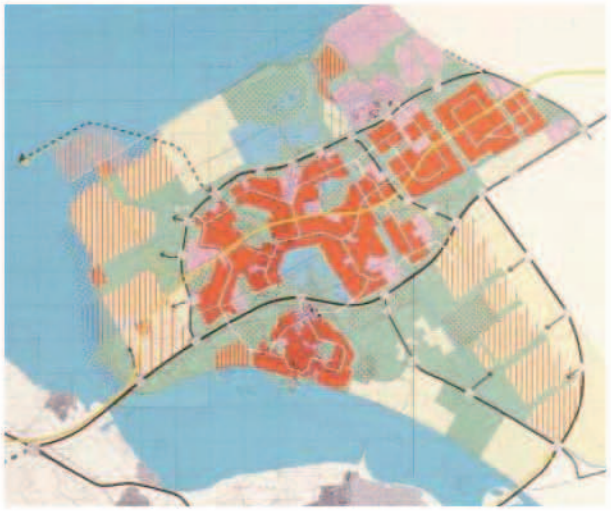
Het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere* is nadrukkelijk geen blauwdruk en geen dichtgetimmerd plan. Het is een voorstel om gunstige voorwaarden te scheppen die het gebied voorbereiden op de toekomst. Het schept kansen – en voor het verzilveren van kansen moeten de tijd, de mensen en de markt hun werk doen.

1.2 Historische context

Om de huidige situatie en de toekomstige kansen van het Weerwatergebied te begrijpen, is het zinvol om stil te staan bij de ontstaansgeschiedenis van Almere. Deze geschiedenis is nog bijzonder kort. In veel steden en dorpen is het huidige centrum-gebied de uitkomst van een eeuwen-lange en nog altijd voortgaande reeks van grote en kleine aanpassingen. Vrijwel geen enkel stadscentrum is in één keer 'klaar'. In de jonge stad Almere is dit proces van groei en



1974. Vroege schets Almere (Teun Koolhaas)



1987. Ontwikkelingsvisie Almere

transformatie ook na veertig jaar nog maar net begonnen. De wordingsgeschiedenis van Almere is, zo bezien, geen verleden tijd maar nog altijd tegenwoordige tijd.

Vanaf het eerste studierapport *Verkenningen* (1970) kreeg Almere een opzet met meerdere woon- en werkkernen in een raamwerk van groen. Na enige tijd werd in dit groene raamwerk ook een centrale plas opgenomen, het Weerwater. Het was de bedoeling dat dit een aantrekkelijke recreatieve ruimte zou worden, toegankelijk vanuit alle zijden en met waterverbindingen verbonden met het Gooimeer, Pampus Haven en het Markermeer. De vorm en omvang van de plas wisselde in de opeenvolgende plannen; uiteindelijk kreeg het Weerwater een oppervlakte van circa 150 ha. Het water zou vooral een extensief recreatief programma krijgen. Ter hoogte van het centrum was een theater in het water voorzien.

In dezelfde tijd werd gestudeerd op het tracé van de rijksweg A6. Het Projektburo Almere wilde de weg in een ring om alle kernen heen leggen, zodat er intern alleen stadswegen zouden zijn en het centrale gebied een oase van rust en ruimte voor vrijetijdsbesteding zou worden. Rijkswaterstaat, verantwoordelijk voor de aanleg van de snelweg, had een voorkeur voor een korter tracé dat centraal door het stedelijk gebied loopt; dit tracé is uitgevoerd.

De rijksweg kreeg ter hoogte van het Weerwater een knik om zo het oostelijk deel van Stad voldoende massa te geven. Door de aanleg van de A6 werd het Weerwater van de groene groengebieden zoals het Vroege Vogelbos afgesneden. Desondanks was het de bedoeling om door koppeling van het Vroege Vogelbos, het Weerwatereiland en Almere Hout een doorlopende landschappelijke structuur te maken.

Halverwege de jaren 1990 ontstond een sterke stedelijke groei in de Noordvleugel van de Randstad.
Almere speelde hierop in met de *Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie Almere 2015* (ROSA, 1995), met als vraagstelling hoe Almere zich na voltooiing van de VINEX-opgaven verder zou kunnen ontwikkelen. ROSA stelde een sterkere hiërarchie

1995. ROSA

2003. Structuurplan Almere 2010

voor dan tot dusver bestond. Het Stadscentrum moest zich meer onderscheiden van de afzonderlijke stadsdeelcentra. De A6 werd aangewezen als stadscorridor die, naast de nationale functie, tevens de stadsdelen met elkaar moet verbinden. Tot de ROSA-voorstellen behoorden een stedelijk programma bestaande uit grootschalige toevoegingen, en een uitbreiding van het Weerwater naar het zuiden.

De visie die de gemeente in ROSA ontvouwde, vormde een keerpunt in het denken over Centraal Almere. Met de ideeën over verstedelijking en infrastructuur sloot ze aan bij corridorstrategieën die ook elders in het land werden ontwikkeld. Met als verschil dat de snelwegcorridor in Almere niet buiten het stadscentrum lag, maar juist pal in het centrale gebied.

De ideeën uit ROSA werkten door in het *Structuurplan Almere 2010* (2003). Dit structuurplan, met een doorkijk naar 2030, is nog altijd rechtsgeldig. Het structuurplan legt een nadrukkelijke relatie tussen het stadscentrum en de zuidoever van het Weerwater met daarop de A6. Concreet betekent dit een reservering voor een directe verbinding tussen de A6 en het centrum aan de westzijde van het Weerwater via Stedenwijk. De verbinding zou via de Havendreef en/of direct langs de oever kunnen lopen. Ook benoemt het structuurplan de oudere delen rond het centrum tot 'centrumrandmilieu', wat inhoudt dat er met stedelijke impulsen kan worden gestreefd naar een meer gemengd stedelijk milieu. De rand van Stedenwijk aan het Weerwater is aangeduid als 'waterfront'; hier passen ontwikkelingen die zijn gerelateerd aan het water en aan de stedelijkheid van het centrum.

Deze koers voor het Weerwatergebied is opnieuw bevestigd in de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* (2010). Tegelijkertijd wordt de stedelijke structuur van Almere verstevigd en opgewaardeerd om de voorgenomen verdubbeling van de stad te kunnen dragen. De nieuwe openbaarvervoerslijn tussen oost en west, de IJmeerlijn en de Stichtselijn, vormt een nieuwe as die de bestaande ontwikkelingsas in het centrumgebied kruist.

Op de kruising van de twee assen, op de zuidoever van het Weerwater, ontstaan nieuwe mogelijkheden voor (naar Almeerse maatstaven) hoogstedelijke milieus. De Concept Structuurvisie koppelt de verdubbeling van de A6 aan binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Er komt nog meer nadruk dan voorheen op stedelijke ontwikkelingen aan de zuidoever van het Weerwater en rond het station Almere Centrum. Almere wil hier een uniek stedelijk en regionaal woon- en werkmilieu aanbieden als aanvulling op het bestaande, overwegend suburbane milieu.
De Concept Structuurvisie stelt voor de verbrede A6 te overkluizen, om zo een betere koppeling te maken tussen Almere Haven, het Weer- water en het centrumgebied. Voor de Stichtselijn zijn twee mogelijke tracés opgenomen, waarvan één via het Weerwater loopt. Daarnaast wordt voorgesteld om met een route rond het noordelijk deel van het Weerwater, de zuidoever beter te koppelen aan het centrum.

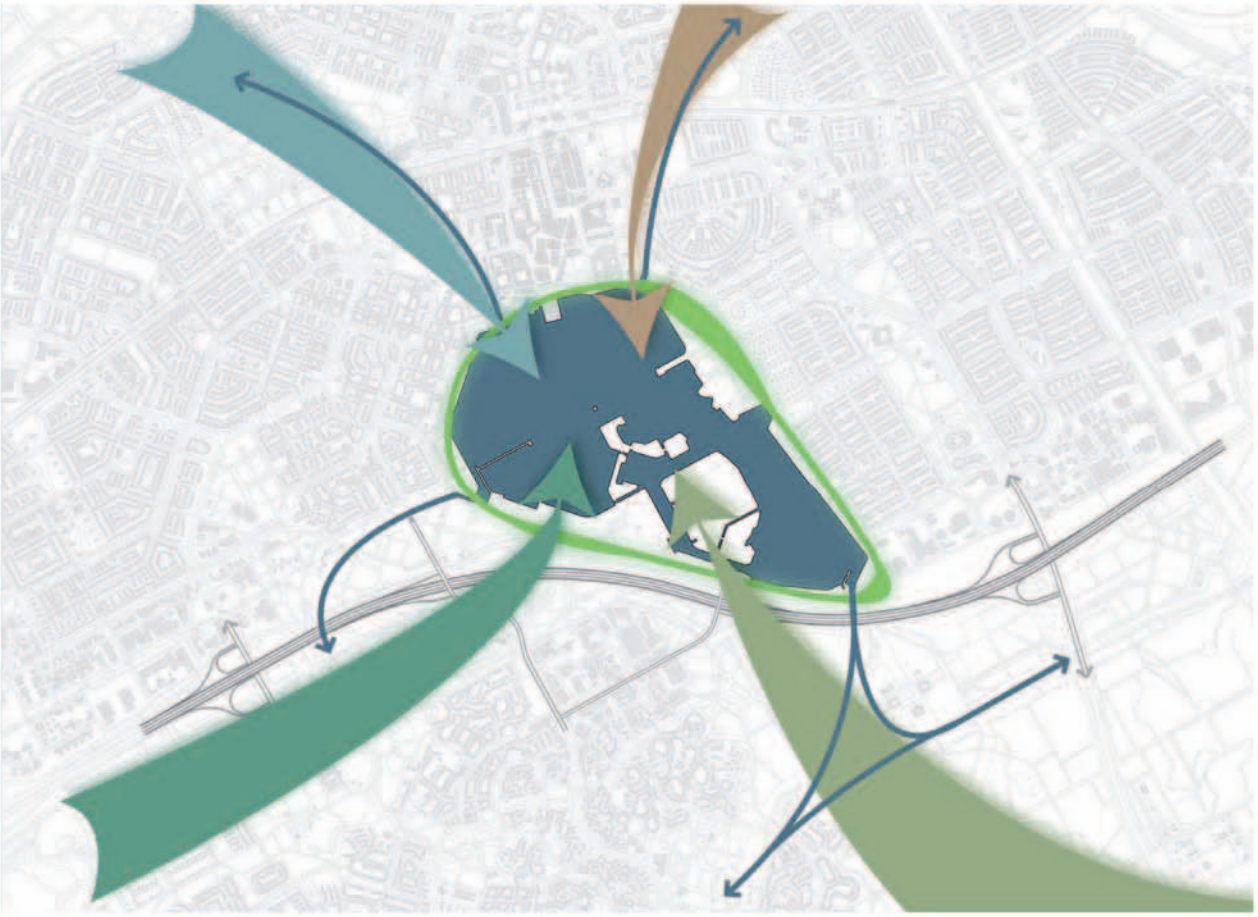
Het denken over het gebied rondom het Weerwater heeft zich in de afgelopen vijftien jaar verder ontwikkeld. Met de groei van de stad wordt de stedelijkheid op bepaalde plekken geleidelijk steeds meer zichtbaar. Almere groeit uit tot een suburbane stad met stedelijke accenten, en ook het Weerwater en de omringende parkgebieden krijgen steeds meer een stedelijke betekenis.

1.3 Ambitie en opgave

Centraal Almere nu

Het gebied Centraal Almere bestaat uit het Weerwater met daar omheen het stadscentrum, woonwijken, parken en het plangebied Almere Centrum Weerwater. Hier komen ook de groene wiggen bijeen die, met de polderlijnen in Almere Buiten, de belangrijkste onderdelen van de stedelijke groenstructuur vormen. Deze wiggen bepalen het groene karakter van de stad en brengen het buitengebied tot in het hart van de stad, dicht bij de bewoners.

Het gebied kent sterke contrasten, zoals een 'rondje Weerwater' duidelijk maakt.
Aan de noordzijde is het stadscentrum recentelijk uitgebreid met het zogeheten gebogen maaiveld en met het WTC ten noorden van het station. Vanaf de A6 gezien biedt het centrum een karakteristiek stadssilhouet. De architectuur is van topniveau en trekt veel belangstelling.
De Esplanade met de Stadsschouwburg vormt een stedelijke ruimte die geschikt is voor evenementen. De komst van het hoger onderwijs in 2011 leidt tot verlevendiging van het stadscentrum door de introductie van studentenmilieus.



Het Weerwater vormt het verzamelpunt van de groene wiggen

Vanaf de Esplanade gezien vormt het Weerwater een bijzondere open ruimte met vergezichten over het water. De hoogspanningsmasten en het groen rond het Weerwater geven nu nog de indruk van een buitengebied in plaats van een centraal stedelijk gebied. Het rondje Weerwater is een geliefde joggingroute van circa 7 km.

In het oosten heeft het Lumièrepark nu nog het karakter van een rustig buurtpark voor de Filmwijk. Ten zuidoosten van het Weerwater staat het onafgebouwde kasteel.

Aan de zuidoever zijn vele recreatieve voorzieningen te vinden, zoals camping, strand, jachthaven, waterskibaan, duiksportcentrum en horeca. Het Weerwater nodigt uit om te worden bevaren, maar in de praktijk gebeurt dat weinig, onder meer door de hindernissen in de vaarroutes er naar toe.

Aan de zuidzijde is veel infrastructuur aangelegd (de rijksweg A6 met afslagen, een busbaan, lokale ontsluitingswegen) met een versnipperde openbare ruimte als resultaat. Er zijn enkele

typische snelwegvoorzieningen verrezen, zoals autogebonden horeca. Het Oor vormt een transferpunt voor de bus met een kleine P+R-voorziening. De snelweg en het vele groen vormen een barrière voor het fietsverkeer tussen Haven en Stad. Deze barrière wordt niet uitsluitend negatief beoordeeld: veel Havenaars zien de A6 als een prettige begrenzing van hun eigen stadsdeel, die het mogelijk maakt om de eigen identiteit van Haven te koesteren en afstand te houden van Stad.

Het bedrijventerrein De Steiger aan de noordrand van Almere Haven is het oudste bedrijventerrein van Almere. De inrichting van het terrein en de uitstraling is gedateerd en introvert en er is relatief veel leegstand. Het gebruik is voor een deel strijdig met het huidige bestemmingsplan. Sommige ondernemers voelen zich belemmerd in hun ontwikkeling.

Ten westen van het Weerwater bevinden zich de oudere woonwijken van Stad. Na bijna dertig jaar maken ze op sommige punten een sleetse indruk. De potentie van hun locatie aan de oever van het Weerwater wordt volgens velen niet voldoende benut. Hier zijn weinig voorzieningen. Op sommige plaatsen is stedelijke vernieuwing al gaande of zijn de plannen in vergevorderd stadium. Woningcorporaties investeren in de woningen en de gemeente investeert in de sociaal-maatschappelijke structuur en de openbare ruimte.

Centraal Almere in de toekomst

Met de groei van de stad maakt het centrum zelf ook een schaalsprong. Het Weerwater kan het fysieke en mentale centrum van de stad worden. Het rondje Weerwater krijgt een ander karakter, waarin dynamiek en rust, zakelijkheid en ontspanning elkaar afwisselen.

Het stadscentrum behoudt en versterkt zijn stedelijke verzorgingsfunctie op het gebied van detailhandel, onderwijs, cultuur, horeca en publieke voorzieningen zoals het stadhuis en de bibliotheek.

Het Lumièrepark is geschikt voor een intensiever recreatief gebruik dan nu gebeurt. Van een buurtpark wordt het een onderdeel van het centrale stadspark van Almere. Het kasteel en zijn

De Steiger

weidse omgeving kunnen zich ontwikkelen tot een bijzonder stadslandgoed.

Rond de verbrede A6 kan een nieuwe ontwikkellocatie ontstaan, Centrum Weerwater, met grootschalige boven-regionale voorzieningen, gerelateerd aan de directe ligging aan de snelweg. Het is een aantrekkelijke locatie voor integrale concepten op het gebied van *leisure,* sport, zorg en wetenschappelijke instituten en specifieke economische functies in een mix van ontmoeten, werken, leren ontspannen en wonen.

De potentie van Centrum Weerwater wordt nog versterkt door de ingrijpende verandering van de A6 (uitvoering 2016-2019). De snelweg wordt in breedte verdubbeld, en ze wordt bovendien verlaagd aangelegd. Door deze verlaging nemen de nadelige milieu-invloeden af. Hierdoor ontstaat een vrije ontwikkelruimte van circa 400 ha, ontsloten vanaf de snelweg en tegelijkertijd aan het Weerwater in de centrale ruimte van de stad. Het is een unieke locatie die zeer geschikt is als een hoogwaardig stedelijke en regionale gebied. Daarnaast is het gebied de verbindende schakel tussen Almere Haven en Almere Stad.

De gemeente Almere beseft hoe bijzonder deze locatie is, en ze wil er dan ook zorgvuldig mee omgaan. De ontwikkelingsstrategie is erop ingericht om geduldig te zijn en kansen te bieden voor een hoogwaardige invulling. Overhaaste ontwikkeling is ongewenst. De gemeente wil het gebied 'klaarleggen' voor gunstige ontwikkelingen en ze stelt kwaliteitseisen aan het gebied. Het zal worden uitgerust met 'gezonde systemen' op het gebied van energie, mobiliteit, waterzuiverheid en duurzaam gebruik van grondstoffen. In deze nieuwe gebieden liggen kansen om bijvoorbeeld lokaal energie op te wekken voor de eigen behoefte, of wellicht zelfs energieproducerend te worden voor de omgeving.

Referenties

Het Weerwatergebied is, zoals gezegd, uniek in Nederland. Ook elders bestaan weinig voorbeelden van een combinatie van stadscentrum, snelweg, groen en water. Een inspirerende referentie is het Alstermeer in Hamburg: een binnenmeer in het centrum van de stad met een grote verscheidenheid van functies en sferen langs de oevers. Het oppervlakte is vergelijkbaar met het

Stadscentrum

Kasteel Almere

Hamburg als referentie: natuurlijke centrale ruimte in de stad

Weerwater (180 ha, waarvan Außen-Alster 160 ha, Binnenalster 20 ha). Enigszins vergelijkbaar is de kleinere Aasee bij Münster (40 ha).

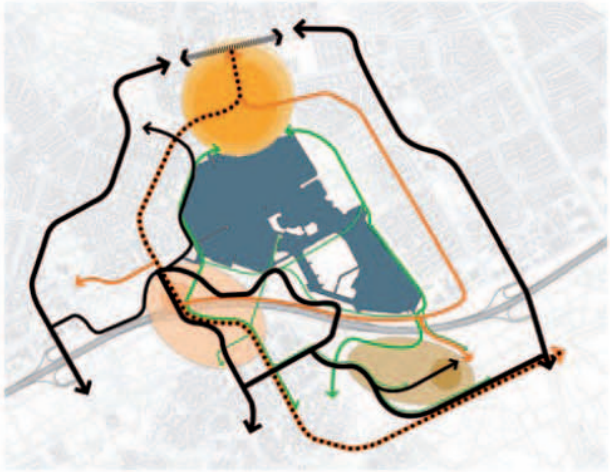
1.4 Strategische visie

De strategie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Centraal Almere is gebouwd op drie pijlers.

In de eerste plaats wordt het *Rondje Weerwater* gerealiseerd. Ook nu al is het mogelijk om het Weerwater rond te lopen of te fietsen, maar de uitvoering kan veel beter. Het Rondje Weerwater brengt de samenhang van het gebied tot uitdrukking, zodat het Weerwater steeds beter wordt herkend als het mentale hart van Almere. Zie 1.4.1.

In de tweede plaats worden langs dit rondje drie zwaartepunten, *drie polen,* aangewezen. De eerste pool is het Stadscentrum. De tweede pool is de nieuwe ontwikkellocatie bij de A6, die hierna 'De Schakel' wordt genoemd. De derde pool is de Kasteelomgeving. Elk van de drie kan een eigen ontwikkeling (richting, tempo, strategie) krijgen, passend bij de eigenschappen van de plek. De drie polen zijn complementair en in zekere mate autonoom, en ze versterken elkaar. Zie 1.4.2.

In de derde plaats is er aandacht voor de *verbindingen tussen de polen.* Het Rondje Weerwater zorgt voor een ontspannen, groenblauwe verbinding. Daarnaast is een goede, onderlinge bereikbaarheid per OV, fiets en auto essentieel. Zie 1.4.3.



Rondje Weerwater (boven)
Driepolenstructuur Centraal Almere (midden)
Verbindingen (onder)

1.4.1 Rondje Weerwater

Het is nu al mogelijk om langs bestaande fiets- en wandelpaden een rondgang om het Weerwater te maken. De waardering voor deze recreatieve verbinding voor langzaam verkeer is groot, zo blijkt uit de Stadsdialoog.

Toch is de rondgang voor verbetering vatbaar. Doordat de paden in de eerste plaats onderdeel zijn van het stedelijk padennetwerk, hebben ze maar in beperkte mate een relatie met het Weerwater zelf. Wie rond het Weerwater loopt of fietst, ervaart geen eenheid maar verbrokkeling in de route.

Door de paden om te vormen tot een herkenbaar 'Rondje Weerwater' krijgen de oevers extra verblijfskwaliteit en extra levendigheid. Het Rondje wordt het samenbindende element van een route die onderweg een grote verscheidenheid te zien geeft: een afwisseling van parken, woon-wijken en centrumgebieden, en ook een schakering aan oevers, plekken en belevingen op.

Het wordt aantrekkelijk om activiteiten aan de route te koppelen, die op hun beurt de betekenis van het rondje versterken. Er is plaats voor allerlei initiatieven. Het Rondje Weerwater nodigt

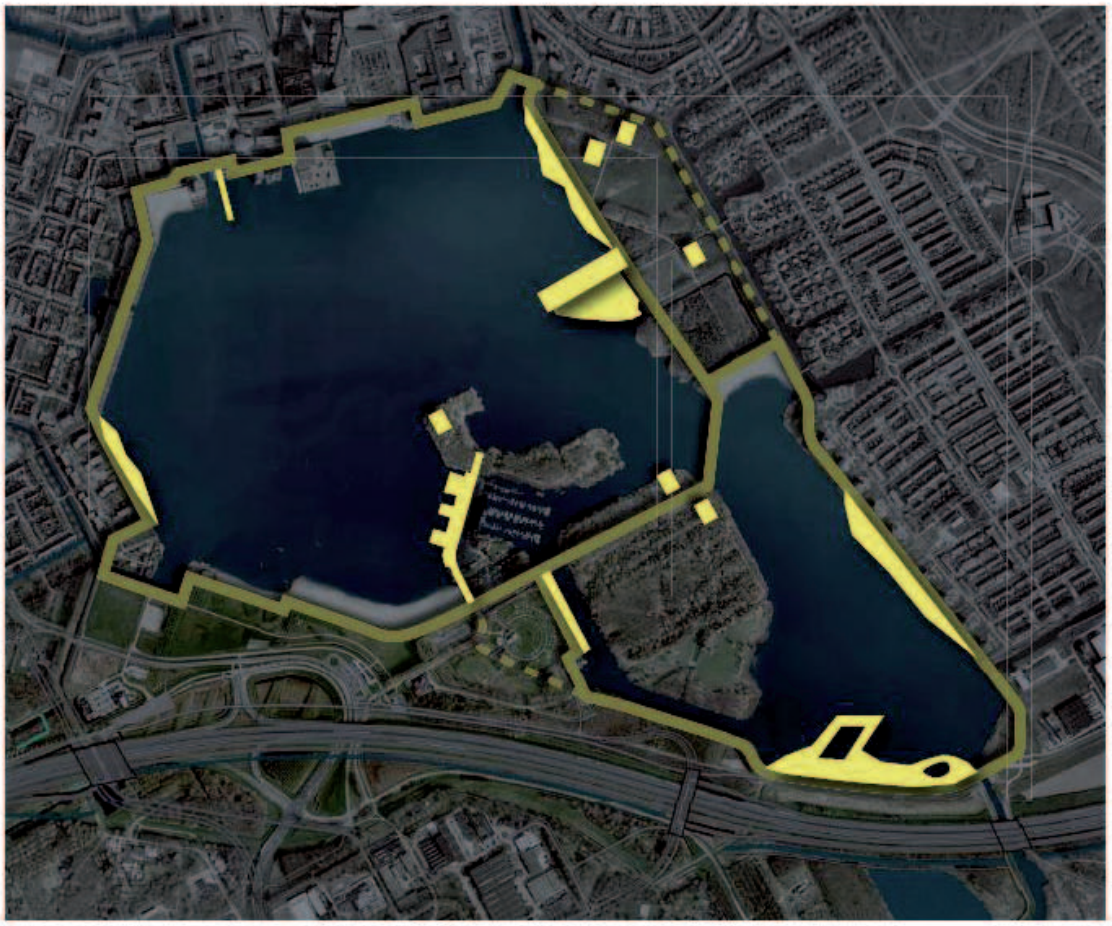
Rondje Weerwater

bijvoorbeeld uit tot de vestiging van kleinschalige en grootschalige publieke voorzieningen aan de oevers, zoals een restaurant of museum. Bereikbaarheid is dan van groot belang.

Het is gewenst om het Rondje Weerwater in lengte te differentiëren. Niet iedereen zal een volledig rondje van 7 km aantrekkelijk vinden. Het is mogelijk om een tussenroute te realiseren, die via het Weerwatereiland de westelijke en oostelijke oevers verbindt. Zo ontstaat, naast het grote rondje van 7 km, een 'Klein Rondje Weerwater' van circa 4 km.

Het Rondje Weerwater zal een positief effect hebben op de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de omliggende woonwijken en parken. De levendigheid neemt toe, evenals de waardering van de woonomgeving en de sociale veiligheid. Per wijk is, naar behoefte, een andere uitwerking mogelijk.

Ter plaatse van het stadscentrum heeft het rondje een stedelijk karakter. Voor veel gebruikers zal dit het begin- en eindpunt van het Rondje Weerwater zijn. Dit schept kansen voor specifieke voorzieningen.



Rondje Weerwater als aanjager voor stedelijke ontwikkelingen

Referentie rondje Weerwater

Urban Beach

De oostelijke oever biedt plaats aan initiatieven langs de promenade en in het Lumièrepark. Langs de promenade zullen vlonders en aanlegplaatsen het gebruik van de oever verlevendigen. Het park keert zich met drijvende tuinen, kiosken of een amfitheater naar het water, en zal zich doorontwikkelen naar een stadspark met betekenis voor de hele stad. In het zuidoosten heeft het rondje een meer landschappelijk karakter, met onder meer natuurbeleving op het Weerwatereiland en een drijvend zwembad langs de rietoevers.

Aan de zuidelijke oever kunnen de bestaande recreatieve functies worden uitgebouwd. Ook hier functioneert het Rondje Weerwater als aanjager voor stedelijke ontwikkelingen. Als evenementenoever, met tijdelijke evenementen, horeca, meer strand en watersport krijgt het gebied een stedelijke identiteit die aanvullend is op het stadscentrum. Door een goede aanhechting op het stedelijk netwerk kan het vestigingsklimaat worden versterkt. Het 'kleine rondje' via het Weerwatereiland draagt hieraan bij.

Aan de westzijde past een uitvoering van het rondje als stedelijke boulevard. Dit biedt Stedenwijk de kans om meer te profiteren van de ligging aan het Weerwater. Er kunnen verblijfsplekken komen, bijvoorbeeld door de aanleg van vlonders of bij het bestaande haventje.
De Oeverpromenade kan veranderen in een 30 km/u-boulevard die ook toegankelijk is voor auto's. Hierdoor wordt de levendigheid van dit gebied vergroot en ontstaat er een lokale, alternatieve ontsluiting voor het stadscentrum. Het recreatief karakter van het rondje blijft intact.

URBAN CENTER
URBAN BOULEVARD
FISHERMAN'S WHARF
URBAN PARK
CAMPUS BY

URBAN NATURE & CULTURE
WALKWAY
ON THE DECK
THE WATER
WATER LEISURE

Urban Culture

Urban Nature

1.4.2 Drie polen
Drie deelgebieden langs het Rondje Weerwater lenen zich voor bijzondere ontwikkeling. De tweede pijler van de strategie bestaat dan ook de ontwikkeling van een 'driepolenstructuur' voor Centraal Almere.

De eerste pool is het huidige *Stadscentrum* ten noorden van het Weerwater, dat zich vanuit de reeds bestaande kracht en potenties zal doorontwikkelen. De tweede pool is de nieuwe ontwikkellocatie bij de A6 in het zuidwesten. Omdat deze locatie de schakel vormt tussen de twee grote ontwikkelingsassen van Almere, tussen de landelijke en lokale weginfrastructuur, en tussen Stad en Haven, wordt deze pool de Schakel genoemd. De derde pool is de Kasteelomgeving in het zuidoosten. De drie polen zijn programmatisch complementair en worden onderling goed verbonden. Ze versterken elkaar, maar kunnen autonoom tot ontwikkeling komen.

Naast de drie polen wordt hieronder ingegaan op het stedelijk gebied dat daartussen ligt, met name voor Stedenwijk en Filmwijk. Ook zij zullen veranderen onder invloed van de ruimtelijke dynamiek van Centraal Almere. Hun transformatie zal minder radicaal zijn dan in de drie polen, maar vereist nadrukkelijk aandacht.

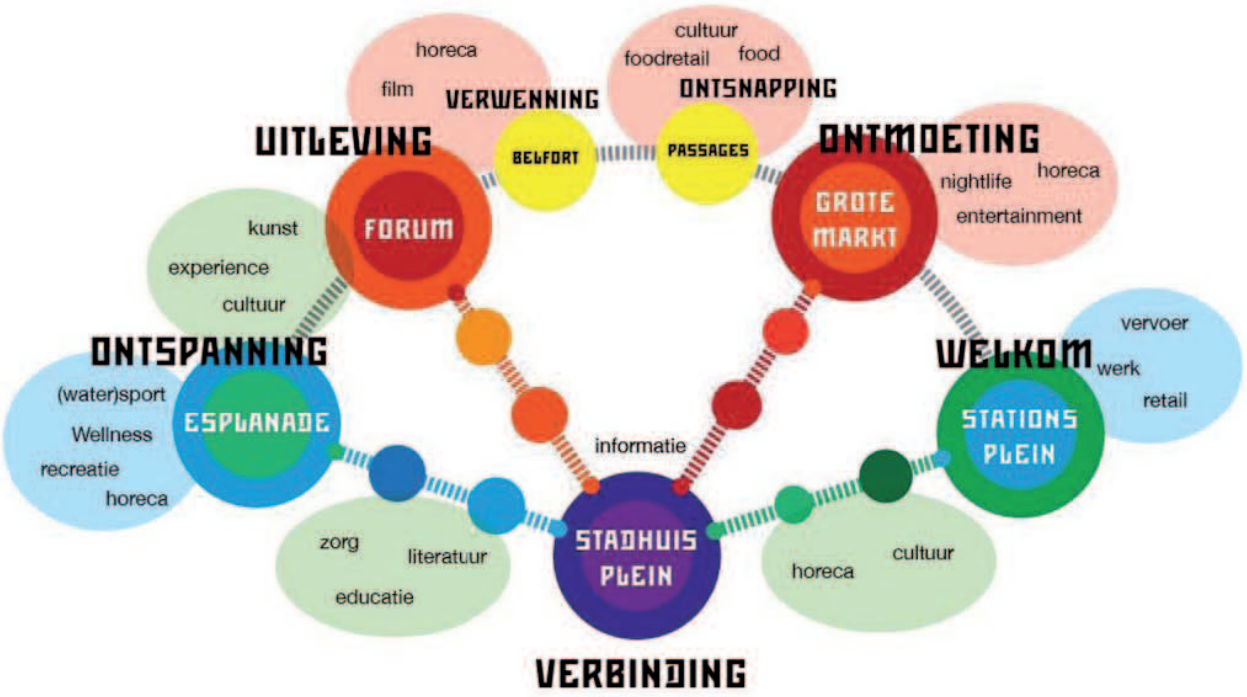
De driepolenstructuur van Centraal Almere

Pool 1: Stadscentrum

Almere afficheert zich als 'De eeuwig jonge stad', en het stadscentrum is daarbinnen het 'Kloppend hart door vernieuwende beleving'. Het centrum groeit in fasen mee met de stad als geheel. Soms blijft het even achter bij de rest van de stad, en daarna maakt het een groeispurt voorwaarts. Op dit moment is het centrum ruim bemeten, en naar verwachting zal het door de groei van de stad in de komende jaren geleidelijk aan passend worden.

Het centrum heeft een sleutelfunctie voor de gehele stad. Het verbindt de verschillende autonome stadsdelen en biedt de bewoners alle voorzieningen die ze van een stad van deze omvang mogen verwachten. Het kenmerkt zich door een relatief hoge dichtheid, een sterke menging van functies, en een opvallende stedenbouw en architectuur.

Binnen het stadscentrum zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden. Het station Almere Centraal wordt geflankeerd door het zakencentrum met ruim 300.000 m2 hoogwaardige kantoorruimte voor banken, het WTC en andere grote (internationale) ondernemingen. Het station is nu al het stedelijk hoofdknooppunt voor openbaar vervoer, en zal zich met de komst van de Hanzelijn en later de IJmeerlijn ontwikkelen tot een landelijk vervoersknooppunt dat dagelijks ruim 100.000 reizigers zal verwerken.

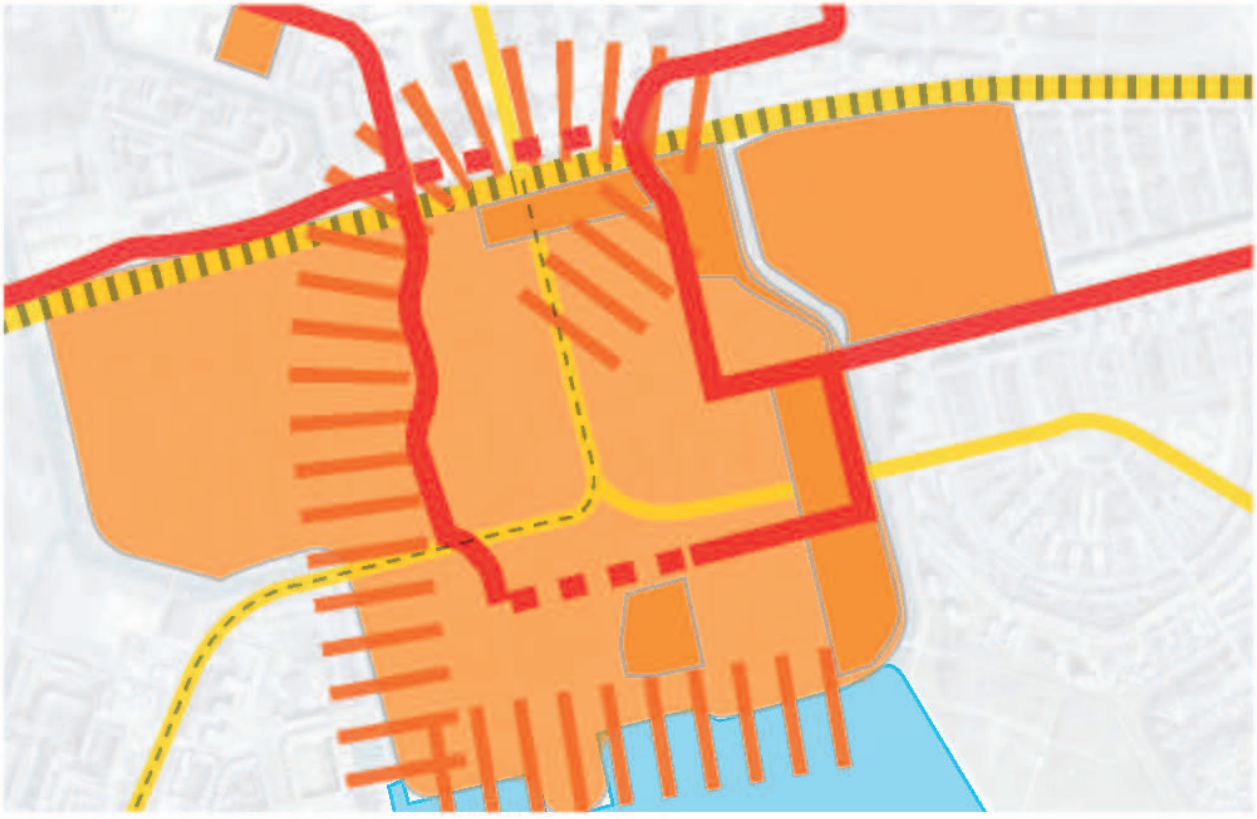


Almere Centrum – van locaties naar bestemmingen

Het kernwinkel- en uitgaansgebied telt ruim 300 winkels en 70 horecavoorzieningen. Het kent aantrekkelijke pleinen en verbindingen die elk door hun eigen programma en identiteit een bijzondere verblijfsplaats vormen. In het oostelijk deel van het centrum zijn publieke functies geconcentreerd, waaronder het stadhuis, het Flevoziekenhuis, de hogeschool en in de nabije toekomst mogelijk ook de rechtbank.

Aan het Weerwater ligt het zwaartepunt op culturele voorzieningen. De Schouwburg Almere en het architectuurcentrum Casla zijn er nu al gevestigd. In de nabije toekomst krijgen zij gezelschap van het nieuwe museum Veiligheidsexpo dat ontstaat uit de fusie van het Nederlands Politiemuseum en het Nationaal Brandweermuseum. Andere culturele voorzieningen zullen volgen. Het gebied is ook uitstekend geschikt voor recreatie aan en op het Weerwater. De relatie tussen stad en water kan worden versterkt met de aanleg van een aantal pieren met mogelijkheid voor horeca, leisure en wonen. Het centrum biedt nu al met ruim 2.200 woningen een voor Almere uniek woonmilieu: je woont in een stedelijke omgeving, met de kwaliteit van de suburbane stad, en met het Weerwater aan je voeten.

Het huidige Almere Centrum biedt, met al deze kwaliteiten, een goede basis voor de toekomst. Het streven is om het centrum niet alleen een stedelijke maar ook een regionale aantrekkingskracht te geven. Dat vereist een grotere diversiteit van voorzieningen op gebied van cultuur,



Structuurbeeld pool Stadscentrum

Indicatief programma Stadscentrum

Oostkavels	500-1000 woningen, 30.000 – 70.000 m² commercieel (kantoren, voorzieningen, winkels/horeca, publieke voorzieningen)
2F7	Voorlopig in reserve, tijdelijk gebruik toestaan
Blok 5.2	15.000 – 20.000 m² (commerciële voorzieningen, wonen, leisure, onderwijs)
2Z7	Werklocatie voor ca. 60.000 m² commercieel
Centrumranden	Transformatie en herontwikkelingen
Waterfront	Diverse culturele en recreatieve voorzieningen
Verdichting	Met name in de randen, binnen alle functies
Arbeidsplaatsen	1.200-1.900

recreatie en toerisme, leisure, onderwijs, shopping en zorg, om zo nieuwe doelgroepen aan het gebied te binden. Ruimte scheppen voor deze nieuwe functies en voor een grote verscheidenheid, heeft prioriteit. De ruimte kan worden gevonden op de reservelocaties Oostkavels, langs de Cinemadreef (2F7) en de kantorenlocatie achter het station (2Z7), en door transformatie en herontwikkeling in het centrum en langs de centrumranden. Zo blijft het centrum in ontwikkeling. De (ruimtelijke) druk zal leiden tot voortdurende kwaliteitsimpulsen. In afwachting van een definitieve bestemming zijn de reservelocaties (zoals 2F7) uitermate geschikt voor tijdelijk ruimtegebruik. Een afwisseling van tijdelijke functies geeft het gebied meer gebruikswaarde.

Het Flevoziekenhuis heeft na de recente uitbreiding (2007-2010) op de huidige locatie zijn maximale capaciteit bereikt. Deze capaciteit lijkt tot 2020 voldoende. Voor een eventuele volgende uitbreiding zal een nieuwe locatie moeten worden gevonden. Denkbaar is de ontwikkeling van een nieuw landelijk medisch (zorg)centrum in het gebied de Schakel op de zuidoever van het Weerwater. Het huidige ziekenhuis zou zich dan tot specialistische poli en short stay kunnen doorontwikkelen.

Pool 2: De Schakel

De uitzonderlijke ligging van de rijksweg A6 als een centrale as midden door de stad schept een unieke mogelijkheid om de dynamiek van de 'snelweglocaties' ten goede te laten komen aan het centrum van de stad. De verdubbeling van de A6 (uitvoering 2016-2019) wordt aangegrepen om de (nu hoog gelegen) snelweg te verlagen en de afslag een andere vorm te geven. Hierdoor ontstaat een nieuwe ontwikkellocatie van ruim 400 hectare, direct verbonden met de rijksinfrastructuur, het Weerwater en het bestaande stedelijke centrum. Dankzij een nieuw bustransferium ontstaat een multimodaal vervoersknooppunt dat grote vervoersstromen kan afhandelen.

Deze nieuwe locatie levert in vele opzichten de nu nog ontbrekende schakel in Centraal Almere. Vandaar de naam De Schakel. Het is een uitstekende locatie voor grote regionale 'trekkers'. Welke functies dat zullen zijn, is nu nog niet bekend, en dat hoeft op dit moment ook nog niet. Almere biedt op deze locatie bijzondere kansen, en nodigt de markt uit om deze kansen op waarde te schatten en te benutten, en zo stap voor stap het gebied in te vullen. De ruimtelijke invulling van deze pool zal naar verwachting centrumstedelijk worden, met een bijzondere mix van voorzieningen, woonmilieus aan het water en economische functies aan de snelweg. De aanwezigheid van het Weerwater met het silhouet van het Stadscentrum aan de overzijde maakt het gebied des te aantrekkelijker.

Pool De Schakel

De ontwikkeling van deze pool steunt in hoge mate op de uitvoering van het Tracébesluit A6. Het besluit is in 2011 definitief geworden en de uitvoering is daarmee verzekerd. De aanbesteding wordt in 2015 verwacht en de uitvoering in 2016-2019.

De gebiedsontwikkeling van de Schakel wordt hierop afgestemd. Dit kan in de volgende stappen gebeuren.

1. Tot aan de oplevering van de nieuwe A6 (verwacht in 2019) kan het gebied worden verlevendigd met tijdelijk gebruik door bestaand en wellicht nieuw ondernemerschap.

2. De verdubbeling van de A6 door Rijkswaterstaat (uitvoering 2016-2019) maakt een einde aan de versnipperde structuur van het gebied. Het resultaat is een verbrede weg die keurig is 'ingepakt' in een oplopend landschap vanaf het Weerwater en De Steiger. Dankzij deze glooiingen wordt het mogelijk om in een latere fase de weg gedeeltelijk of geheel te overkluizen. Tegelijk met de nieuwe ontsluitingsstructuur wordt bovenop de snelweg een regionaal bustransferium gerealiseerd. Daarmee is de eerste overkluizing een feit.

3. Rijkswaterstaat en de gemeente Almere streven ernaar om de verdubbeling en de bijkomende werkzaamheden zodanig uit te voeren dat ze de kwaliteit van het gebied ten goede komen. Dit gebeurt volgens het principe van 'werk met werk maken'. Zo kan het glooiende landschap waarmee de A6 wordt ingepakt, tegelijkertijd worden benut om de relatie met het Weerwater te versterken. Een ander voorbeeld is de uitwerking van de compensatieopgave voor oppervlaktewater. Rijkswaterstaat is bij wegverbreding verplicht om de toename van het verhard oppervlakte te compenseren door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De uitvoering van deze opgave biedt de mogelijkheid om het Weerwater uit te breiden dan wel beter met de omgeving te verbinden. Dat kan voor een deel hier gebeuren en voor een deel in de Kasteelomgeving.

4. De eerste gebiedsontwikkeling in het gebied tussen het Weerwater en de A6 kan worden uitgevoerd in een combinatie van particulier opdrachtgeverschap en het model van de 'bouwfabriek', zoals dat in Almere Poort is toegepast.

5. In de loop der tijd kunnen kleine en grote ontwikkelingen in de markt een plek krijgen en elkaar versterken. Dat kan zowel op de Schakel ten noorden van de A6 als op De Steiger aan de zuidzijde. De nieuwe ontsluitingsstructuur van De Steiger maakt een verkleuring en intensivering naar gemengde programma's mogelijk.

6. Bebouwing dicht op de weg wordt mogelijk door innovatieve, flexibele methoden voor het inpakken van de weg tegen geluid en fijnstof. De Crisis- en Herstelwet biedt hiervoor een passend instrumentarium.

Voorstelbare invulling van pool Schakelomgeving

Indicatief programma Schakelomgeving

Zuidoever	500-1.500 woningen, 50.000-120.000 m² commerciële voorzieningen. Evenementen
	Voorlopig in reserve, tijdelijk gebruik toestaan
Steiger	Herprofilering en intensivering naar gemengd programma
Schakel	15.000-100.000 m² commerciële voorzieningen, bustransferium
Spanningsveld	Reservelocatie voor 20.000-40.000 m² stedelijk/regionale voorzieningen
Arbeidsplaatsen	1.400 – 3.200

Voorstelbare invulling van pool Schakelomgeving

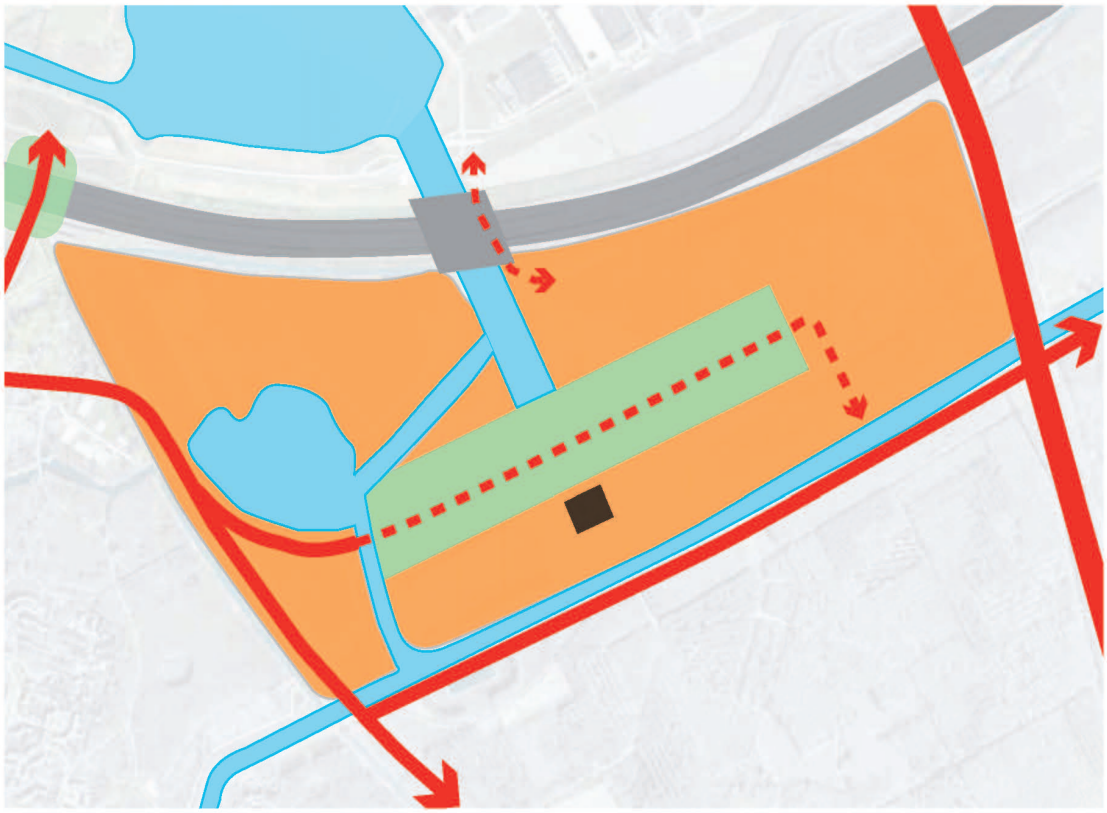
Pool 3: Kasteelomgeving

Ten zuidoosten van het Weerwater begint een uitgestrekt groengebied dat zich kan ontwikkelen tot de derde pool van Centraal Almere. Een markant bouwwerk tussen de bospercelen is het nog niet afgebouwde kasteel; vandaar de naam Kasteelomgeving voor deze pool.

De Kasteelomgeving bestaat nu uit drie deelgebieden. Het eigenlijke Kasteelterrein wordt in het oosten en westen geflankeerd door twee bospercelen van Staatsbosbeheer. In het westelijke bosgedeelte is op dit moment de wateropgave als gevolg van A6-verbreding geprojecteerd.

In het ontwikkelperspectief worden de drie deelgebieden beschouwd als één gebied waarvoor integrale keuzen kunnen worden gemaakt. Dan kan het gebied zich ontwikkelen tot de derde pool van Centraal Almere, met een ander, meer landschappelijk karakter dan de eerste tweede polen, maar niet minder vitaal.

De ligging bij het Kasteel, het Almeerderhout, de A6 en het stadscentrum maakt de vestiging van regionaal programma aannemelijk. De zichtrelatie met de A6 kan met landschappelijke ingrepen worden verbeterd en de aantrekkelijkheid van het landschap kan worden vergroot. Het Kasteelterrein kan worden verweven met een bos- en



Pool Kasteelomgeving

waterrijke omgeving waarin diverse functies mogelijk zijn, waaronder wonen aan en op het water. De bereikbaarheid van dit gebied is een belangrijk aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling ervan.

Hoe de Kasteelomgeving zich feitelijk zal ontwikkelen is nu nog niet te zeggen; het gaat er in eerste instantie om de mogelijkheden en kansen in het vizier te krijgen. Twee mogelijkheden zijn in de afgelopen tijd onderwerp geweest van denkoefeningen samen met de markt: 'health & sport', 'leisure' en de Floriade

De Kasteelomgeving kan faciliteiten voor 'health & sports' verwelkomen. Dit sluit aan bij de marktdialoog die de gemeente met commerciële partijen heeft gevoerd (voorjaar 2011), waarin de combinatie van gezondheid, sport en economie nadrukkelijk is genoemd als mogelijke programmatische invulling van het gebied. Denk bijvoorbeeld aan een landelijk centrum voor electieve zorg met campus en kennisinstellingen, gecombineerd met een nationaal sport- en trainingscentrum.

De Kasteelomgeving kan ook plaats bieden aan tal van vormen van 'leisure'. Het gebied kan een evenementen- en festivalterrein herbergen, gecombineerd met Tivoli-achtige attracties als een pretpark, een zwembad en een skihal. Meerdere marktpartijen hebben de mogelijkheden hiertoe in het verleden reeds verkend, en met de verdere ontwikkeling en betere bereikbaarheid van Centraal Almere nemen de kansen voor dergelijke initiatieven nog toe.
De Kasteelomgeving is ook zeer geschikt als het centrale festivalterrein van de Floriade 2022. Eind 2011 heeft de gemeente Almere zich kandidaat gesteld voor deze internationale tuinbouwtentoonstelling, met Almere Weerwater en Almere Oosterwold als twee mogelijke locaties. In de Kasteelomgeving is een 'stedelijke' Floriade mogelijk met een hoge zichtbaarheid. Mocht de Floriade hier daadwerkelijk worden gehouden, dan biedt de tienjarige aanloop naar de manifestatie een uitstekende ruggengraat voor de gehele ontwikkeling van deze pool.

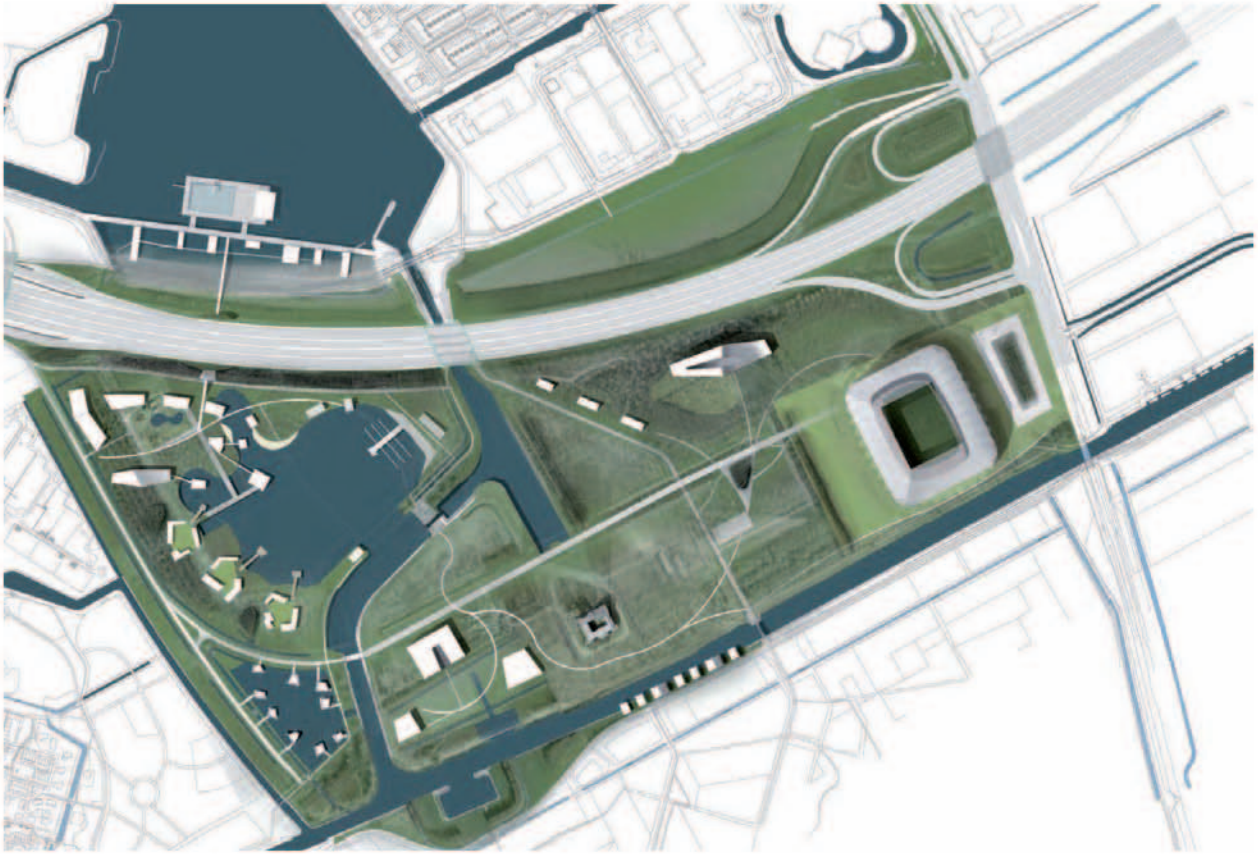
De ontwikkeling van deze locatie zou zich langs de volgende weg kunnen afspelen:

1. Met tijdelijk gebruik en tijdelijke ontwikkelingen kan het gebied nu al in de etalage worden gezet en worden opgenomen in de leefwereld van Almere.

2. Als onderdeel van de verdubbeling van de A6 zal het landschap vanaf 2016 worden heringericht. Net als bij de Schakel is dit een uitgelezen kans om werk met werk te maken. Dit geldt met name voor de wateropgave die in dit gebied als een waterpark kan worden uitgevoerd.

3. Grote en kleine initiatieven kunnen in de loop van de tijd een plek krijgen aan of in dit waterpark en zullen elkaar versterken.

4. Tegelijk met de geleidelijke invulling van het gebied wordt de waterrelatie met Almere Haven en het Weerwater verbeterd. Dit gebeurt door verbreding en wellicht verplaatsing van de sluis en de watergangen.



Voorstelbare invulling van pool Kasteelomgeving

Indicatief programma Kasteelomgeving

Woningen	100
Regionale voorzieningen	0 – 60.000 m² stedelijk/regionale voorzieningen en werkgelegenheid (commercieel en maatschappelijk)
Kasteelomgeving Oost	Reservelocatie tot 120.000 m² stedelijk/regionale voorzieningen
Arbeidsplaatsen	700
Spanningsveld	Reservelocatie voor 20.000-40.000 m² stedelijk/regionale voorzieningen
Arbeidsplaatsen	1.400 – 3.200

Voorstelbare invulling van pool Kasteelomgeving

Tussen de polen: bestaand stedelijk gebied Stedenwijk en Filmwijk

In Almere gaan de groei van de stad en de zorg voor het bestaande hand in hand. Dit betekent naast investeren in het nieuwe ook zorgen dat de bestaande gebieden niet aan kwaliteit verliezen. De gemeente, de corporaties en de andere betrokkenen blijven werken aan de bestaande wijken, werkgebieden en centra. De nieuwe hoofdstukken die aan Almere worden toegevoegd, komen immers niet in de plaats van de oude, maar dragen bij aan een completer verhaal voor Almere als geheel. Behoud, verbetering en transformatie van bestaande wijken is een voortdurend proces. De ontwikkeling van Almere Centrum Weerwater en Centraal Almere zal hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

De vitaliteit van de wijken rond het Weerwater verschilt. De van oorsprong redelijk monotone wijk Stedenwijk en het meer diverse Filmwijk verkleuren met de jaren mee. Ze krijgen door de groei van het centrum en Almere als geheel een andere betekenis. Door de nabijheid van het stadscentrum en door het ontwikkelperspec-

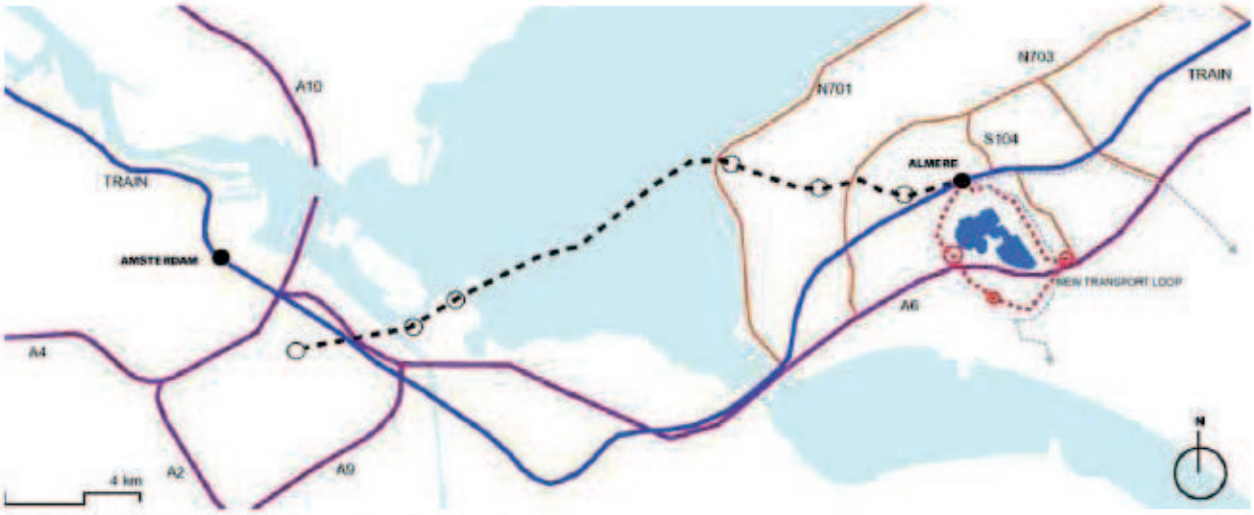
tief voor Centraal Almere worden deze wijken steeds meer ervaren als de centrumrand van Almere. Dit biedt kansen voor de toekomst.

In deze wijken zijn andere woningtypen dan de huidige denkbaar, waardoor de wijken meer divers en weerbaarder worden. De recreatieve en economische potentie van de Weerwaterrand neemt toe. Het steeds completer wordende Stadscentrum zorgt voor een positieve druk op het gebied. In Stedenwijk wordt reeds gewerkt aan het creëren van meer ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. De gunstige ligging van Stedenwijk en Filmwijk bij het centrum en het Weerwater zal in de toekomst nog sterker worden: hier kun je wonen in een ruime wijk op steenworp afstand van het centrum van een van de grootste steden van Nederland.

1.4.3 Verbindingen

De driepolenstructuur voor Centraal Almere veronderstelt uitstekende onderlinge verbindingen. Het Rondje Weerwater legt daarvoor de basis met een ontspannen, groenblauwe recreatieve verbinding. Daarnaast is een goede externe en onderlinge bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets essentieel. Ook zijn er in het Weerwatergebied mogelijkheden voor vervoer over water.

Een belangrijke voorwaarde voor het succes van Centaal Almere is de verkeerskundige inpassing van de verdubbelde A6 op het stedelijk netwerk. Welke aanpassingen van het stedelijke auto- en fietsnetwerk vereist zijn, is onderzocht in een verbindingenstudie (zie bijlage). Hieruit blijkt dat het bestaande verkeer- en vervoerssysteem van Almere de ambities van het Ontwikkelperspectief op systeemniveau vrijwel helemaal aankan.
De aanwezige verkeersstructuur is ruimschoots toegerust voor de verwachte toekomstige ontwikkelingen; samen met de verdubbeling van de A6 biedt ze zelfs ruimte voor meer ruimtelijk-economisch programma dan in de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* is gepland. De enige noodzakelijke ingreep tot 2020 is de verdubbeling van de Stedendreef. Daarnaast verdienen enkele verbindingen aandacht om de ambities in het Ontwikkelperspectief te versterken.



Aansluiting van Centraal Almere op het regionale netwerk

Auto

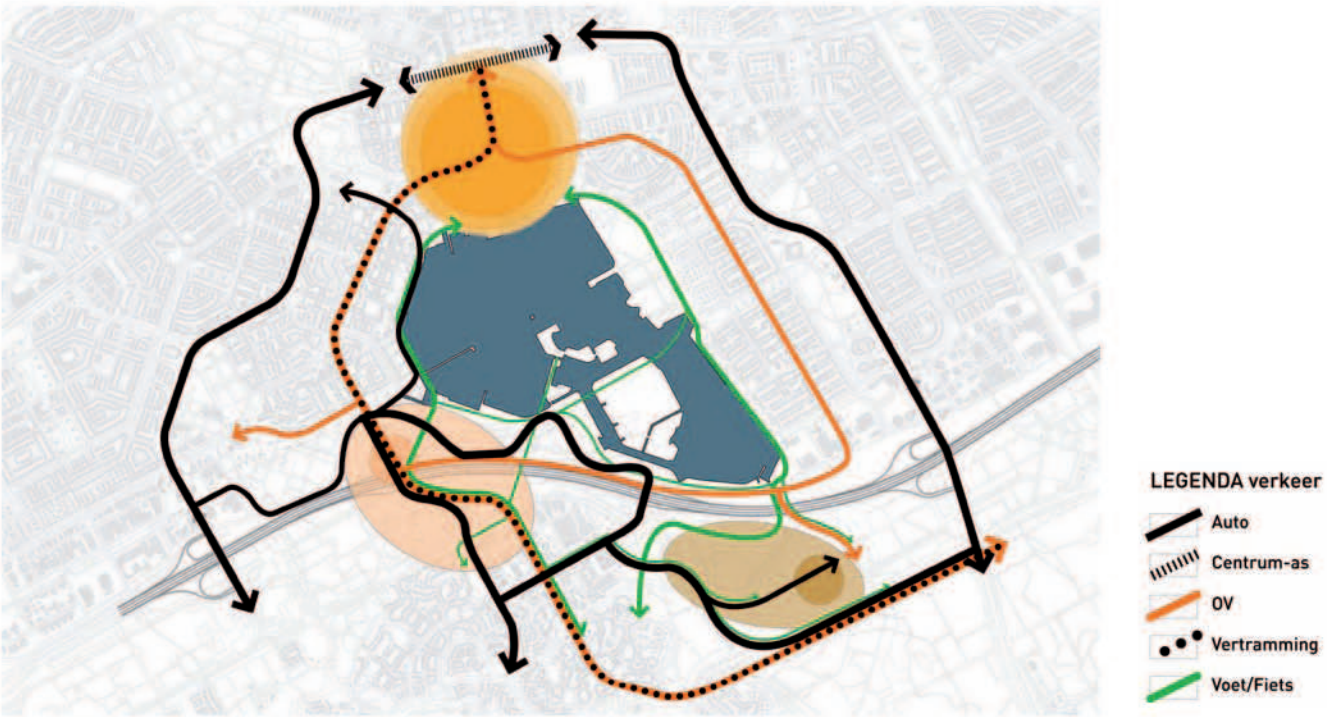
Met de verdubbeling van de A6 wordt de huidige aansluiting gesplitst in twee halve aansluitingen. Dit vereenvoudigt de afwikkeling en beperkt het ruimtebeslag. De nieuwe halve aansluitingen vormen de toekomstige entrees van Haven en Stad. Aan beide zijden wordt de aansluitende lokale infrastructuur aangepast.

Op dit moment domineert de Veluwedreef als hoofdontsluiting vanaf de A6 naar het stadscentrum. Daar komt een volwaardige ontsluitingsstructuur bij via de nieuwe aansluiting Havendreef-Stedendreef. Het centrum is hierdoor tweezijdig verbonden met de A6. Het verkeer verdeelt zich beter, zodat op lange termijn op beide corridors voldoende ruimte blijft. Om dit mogelijk te maken, moet de Stedendreef bij de ingebruikname van de nieuwe A6 zijn verdubbeld.

Besluitvorming hierover vindt plaats in het kader van het vervolg van VSBA (Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere) en MIPA (Meerjaren Infrastructuur Programma Almere).

De verlengde Noorderdreef vormt een stedelijke as die doorgezet wordt in noordelijke richting. Deze ontsluit het gebied noordelijk van de A6 en creëert de noodzakelijke condities voor stedelijke ontwikkeling in dit gebied.

Aan de Havenzijde van de A6 zorgt de nieuwe Steigerdreef voor een betere ontsluiting van De Steiger. Dit biedt kansen voor transformatie van dit bedrijventerrein tot een gebied dat recht doet aan de entree van de stad. De Kasteelomgeving wordt rechtstreeks aangesloten op de Steigerdreef.[1]



Toekomstige verbindingen Centraal Almere

1 In de Nota van Uitgangspunten en het TB A6 werd nog uitgegaan van een indirecte ontsluiting via de Oude Waterlandseweg onder de aansluiting A6 en Steigerdreef door.

De Kasteelomgeving wordt in eerste instantie alleen aan westelijke zijde ontsloten, via de Steigerdreef. Op termijn, naar mate de ontwikkeling meer naar het oosten verschuift, zal een tweezijdige ontsluiting wenselijk zijn, gericht op de Waterlandseweg. Dit zal de ontwikkelpotentie van het gebied vergroten. De doorgaande autoverbinding die zo ontstaat, zal niet tot sluipverkeer leiden.

Aan de zuidoever van het Weerwater is het bestaande en geplande autonetwerk ruim voldoende om stevige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Ook bij sterke verdichting van het ruimtelijk-economische programma op De Schakel en in de Kasteelomgeving ontstaan hier geen noemenswaardige verkeersknelpunten.

Het bestaande centrumgebied levert wel een toekomstig knelpunt op. Vooral in het centrum-zuidgebied (dat het dichtst bij het Weerwater ligt) wordt al in 2030 een hoge verkeersdruk verwacht. De realisering van een nieuwe autoverbinding ten noorden van de Flevolijn (de centrumas) verbetert weliswaar de doorstroming en de bereikbaarheid van het totale centrum, maar verhelpt nauwelijks de knelpunten in het centrum-zuidgebied. Hier zal tussen 2015 en 2030 een verkeersvisie worden ontwikkeld die een balans biedt tussen het streven om de auto te 'faciliteren tot onder de winkel', en de optie van circulatiemaatregelen die het verkeer in het centrumgebied spreiden.

Het Weerwater is het mentale hart van de stad, maar moet ook fysiek ontsloten worden. Daarom wordt de aanleg van een Weerwaterboulevard langs de westelijke oever voorgesteld. Hiermee wordt voortgebouwd op de beleidslijn van het Structuurplan Almere 2010 (vastgesteld door

Sfeerimpressie van een mogelijke Weerwaterboulevard

de gemeenteraad in 2003). Dit Structuurplan, dat altijd nog rechtsgeldig is, legt een duidelijke relatie tussen het stadscentrum en de zuidoever van het Weerwater, en maakt een reservering voor een directe verbinding tussen de A6 en het centrum aan de westzijde van het Weerwater via Stedenwijk. Deze tertiaire route speelt een rol bij de bereikbaarheid van het zuidelijk deel van het centrum en versterkt en verlevendigt de ontwikkeling van de westoever. De Oeverpromenade kan zich ontwikkelen tot stadsboulevard, met positieve impulsen voor de achterliggende Stedenwijk. De boulevard moet het karakter krijgen van een 30-kilometerweg. Ook behoort het geen doorgaande route te worden; de Veluwedreef en Stedendreef vormen de hoofdverbinding tussen A6 en centrum.

(Hoogwaardig) Openbaar vervoer

Voor het (H)OV-netwerk verandert er tot 2030 op systeemniveau niets. Wel zullen meer lijnen worden toegevoegd. De huidige businfrastructuur, met een ringstructuur rond het Weerwater, kan de verwachte groei in principe opvangen. Wel komen er nieuwe busbanen in het plangebied op de zuidoever om het gebied met openbaar vervoer te ontsluiten. Voor de zeer lange termijn wordt de mogelijkheid van een *light rail*-verbinding langs het Weerwater en haaks op de A6 open gehouden.

Op de Schakel is bij de westelijke A6-aansluiting een bundeling voorgenomen van het busnetwerk met auto- en fietsverkeer. Hierdoor ontstaat er een heldere OV-structuur met goede condities voor de ontwikkeling van een hoogwaardige P&R-voorziening. Het regionale busstation voorziet in een goede bereikbaarheid van Almere Centrum Weerwater, en het kan ook dienst doen als transferium voor het stadscentrum of als regionaal transferium. De voorgestelde ligging boven de A6 is wenselijk om een icoon met beloftevolle uitstraling te realiseren, die maatgevend is voor de vervolgontwikkelingen in dit gebied.

Dit plan voor een OV-bundeling op de Schakel heeft gevolgen voor de reserveringen voor een *light rail*-verbinding. In de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* werd uitgegaan van de aanleg van *light rail* langs de oostoever van het Weerwater, als onderdeel van de IJmeerlijn-Stichtselijn. Om de Schakel een maximale ont-wikkelingspotentie te geven ligt echter een strategische reservering aan de westzijde van het Weerwater meer voor de hand. De reservering langs de oostoever komt te vervallen.

Er is tot 2030 onvoldoende vervoerwaarde om de busbaan door Stedenwijk te vervangen door een tram ('vertrammen') of door *light rail* om te bouwen.[2] Toch is het verstandig om de de light rail-optie voor de verdere toekomst open te houden. Dit houdt in dat de nieuwe businfrastructuur zo wordt ontworpen dat een light rail-verbinding op termijn mogelijk blijft. De ombouw tot *light rail* zal de functie van de P&R-voorziening op De Schakel en het functioneren van de twee OV-knooppunten, station Almere Centrum en De Schakel, versterken en de economische potentie van de drie polen vergroten. De l*ight rail*-verbinding kan uiteindelijk doorgroeien als verbinding naar het Gooi en Utrecht (de Stichtse Lijn).

Fiets

Voor de fiets betekent het Rondje Weerwater een belangrijke verbetering van de bereikbaarheid en het comfort. Daarnaast is de nieuwe situatie bij de A6 van groot belang voor het fietsverkeer. De Ontwikkelstrategie streeft ernaar om het (nu nog lage) fietsgebruik tussen de stadsdelen te stimuleren door bestaande routes op te waarderen en er nieuwe aantrekkelijke routes aan toe te voegen.

2 Deze conclusie wordt ondersteund door verkeerskundige studies in het kader van de IJmeerverbinding en het MIRT-project Almere-Gooi-Utrecht

Met de verlaging van de A6 zullen de bestaande fietsroutes rond de Schakel ingrijpend veranderen. Doordat fietspaden over de verlaagde A6 zijn gepositioneerd, wordt het aantal kruisingen met de A6 verminderd ten opzichte van de huidige situatie.

De hoofdfietsroute tussen Haven en Stad worden gebundeld met de oostelijke en de westelijke autoaansluiting. Het is van belang dat de fietsverbindingen over de A6 worden uitgevoerd in een comfortabel hellingspercentage, met voldoende breedte, herkenbaar, met goede verlichting en met toezicht.

Het Rondje Weerwater zal een impuls zijn voor het gebruik van de fiets, zowel utilitair als recreatief. Het gescheiden verkeerssysteem biedt potentie om een netwerk van fietssnelwegen (brede fietspaden, niet bestemd voor snel gemotoriseerd verkeer, zonder kruisingen met gemotoriseerd verkeer en zonder verkeerslichten) in het plangebied te ontwikkelen. De nieuwe verbindingen als onderdeel van het Rondje Weerwater vormen hiervan een begin.

Het Ontwikkelperspectief voorziet onder meer in een nieuwe fietsverbinding tussen Haven en Veluwsekant, zodat Haven beter dat tevoren wordt verbonden met het centrum en met de wijken ten oosten van het Weerwater. Een extra verbinding tussen De Steiger en het schiereiland Utopia koppelt de fietsroutes in het Vroege Vogelbos en de Almeerderhout aan de zuidoever en aan het korte Rondje Weerwater. Deze nieuwe route heeft een recreatieve en een doorgaande betekenis; het wordt landschappelijk gezien de meest aantrekkelijke fietsroute tussen Haven en Stad.

Vervoer over water

Het Weerwater is niet alleen de centrale plas van Almere, maar ook het centrale punt in de vaarroute door de stad van het Gooimeer naar het Markermeer, de Blauwe As. Op dit moment kan de Blauwe As zijn potentie onvoldoende waarmaken; daarvoor zijn er onderweg teveel belemmeringen. De sluizen in Almere zijn smal en technisch kwetsbaar en sommige onderdoorgangen vormen barrières. De uitvoering van grootschalige weg- en waterwerken rond de A6 is een uitgelezen kans om tegelijkertijd te investeren in verbetering van de Blauwe As.

Kleine schepen kunnen nog steeds over de Kromme Wetering tussen het Weerwater en Almere Haven varen. Dit maakt de Kromme Wetering een drukbevaren route, en levert mogelijkheden op voor (horeca-)ontwikkelingen in het kasteelgebied.

Kano's en roeiboten zullen vooral gebruik maken van de nieuwe waterloop die Almere Stad en Almere Haven met elkaar verbindt. De ontwikkeling van de zuidoever zal het gebruik van deze route verder vergroten. Als onderdeel van de recreatieve route tussen het Vroege Vogelbos en het Weerwater zal een aantrekkelijke inrichting van de directe omgeving een kwalitatieve impuls aan deze route geven.

Een manier om de drie polen van Centraal Almere en het Weerwater zelf beter te ontsluiten, is de toevoeging van vervoer over water. Het water is de verbindende schakel tussen de drie polen, niet alleen visueel en als landschappelijk element maar ook als vervoersdrager. Te denken is aan een watertaxidienst tussen de autobereikbare zuidoever, het bruisende Stadscentrum en de meer ontspannen Kasteellocatie. De vervoerswaarde ervan zal aanvankelijk beperkt zijn, maar

vervoer over water zorgt voor levendigheid, biedt een etalage voor de groenblauwe kwaliteit van de stad en verschaft een unieke ervaring middenin de stad.

Verduurzaming van het verkeer- en vervoersysteem

De meest duurzame methode van vervoer, voor zowel mens als milieu, is de fiets. Investeringen in hoogwaardige fietsverbindingen zijn daarom de meest effectieve maatregel voor een duurzaam vervoersysteem. Door toename van elektrisch fietsen zal ook het potentieel aan fietsers toenemen en de relatieve afstand worden verkleind. Het gebruik van fietspaden wordt bevorderd door sociaal veilige fietsroutes te maken. Dit is te bereiken door fietsinfrastructuur te bundelen en er meer toezicht langs te creëren door begeleiding met woon- en werkmilieus. Ook het inzetten op een transferiumontwikkeling langs de A6 en verduurzaming van busvervoer is noodzakelijk. Daar heeft de gemeente een mogelijkheid als concessiehouder van het OV.

1.5 Strategie en haalbaarheid

Een kansengerichte strategie

Dit Ontwikkelperspectief schetst hoe het centrale stedelijke gebied van Almere kan uitgroeien tot een samenhangend, betekenisvol gebied voor heel Almere en voor de regio. De strategie gaat uit van de nu al bestaande kwaliteiten van het gebied, en voegt daaraan enkele in essentie eenvoudige ingrepen toe – het Rondje Weerwater, de concentratie op drie ontwikkelingspolen, en hun onderlinge verbindingen. De strategie is erop gericht de aantrekkelijkheid van het gebied nog te verhogen, als een uitnodiging aan bedrijven en burgers om de kansen die dit Centraal Almere hen biedt, te herkennen en te benutten.

De ontwikkelingsstrategie voor Centraal Almere is vooral kansengericht. De strategie is niet direct gericht op productie, maar op het stellen van kwaliteitsambities, het ruimte geven aan organische ontwikkeling, en alertheid om kansen te benutten wanneer zij zich voordoen. Het is een strategie is past bij een overheid die niet alles zelf wil of kan doen, maar die een groter deel van de ruimtelijke ontwikkeling aan het particulier initiatief overlaat.

Het is ook een strategie die past in een financieel onzekere en karige tijd, waarin veel beslissingen over grote investeringen voorlopig worden uitgesteld. Het betekent niet dat het denken over de toekomst stilstaat, en evenmin dat de stad achterover leunt in afwachting van particuliere initiatieven. De gemeente ziet het als haar taak om Centraal Almere voor te bereiden op een toekomst waarin de kansen keren. Vanuit een heldere visie en vanuit de intrinsieke kracht van het gebied wil de gemeente de ontwikkelingen in de goede richting sturen en daarmee het gebied in de etalage zetten. Dat kan met relatief beperkte publieke inzet.

Een aantal voorbeelden

- *Positionering door publieke partners*
  Alleen al door Centraal Almere als samenhangend centraal-stedelijk gebied te benoemen (zoals is gebeurd in de *Concept Structuurvisie Almere 2.0*, de *Rijksstructuurvisie RAAM*, en het huidige Ontwikkelperspectief) wordt het gebied met zijn potenties geëtaleerd.

- *Publieke investeringen in basiskwaliteit*
  De enorme investeringen voor de verdubbeling van de A6 kunnen zodanig worden ingezet dat tegelijkertijd het flankerende landschap wordt aangelegd voor toekomstige gebiedsontwikkeling ('werk met werk maken').

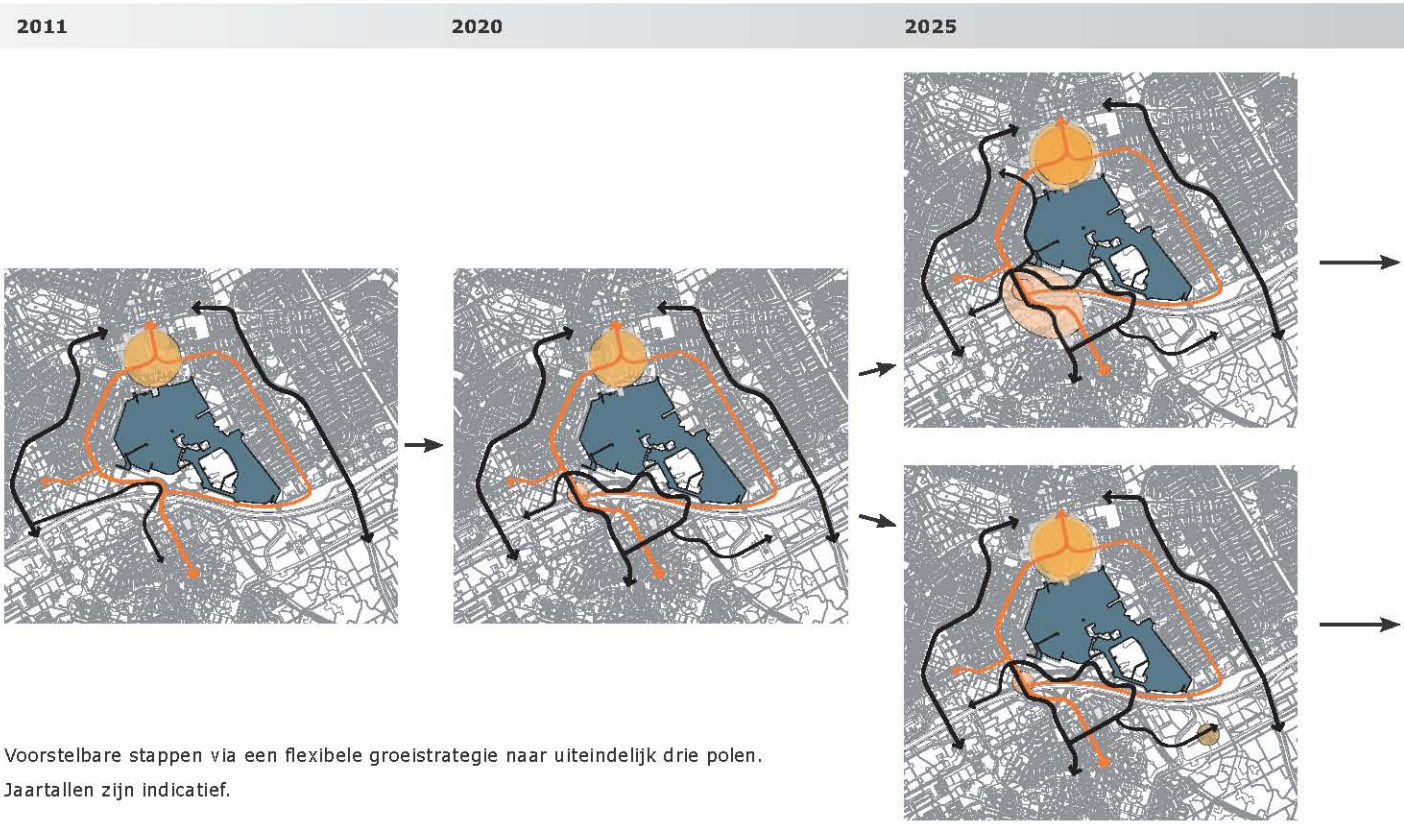
Door publieke investeringen in een (verkort) rondje Weerwater voor sporters en recreanten, worden het Weerwater, Utopia en het Weerwatereiland ontsloten voor grote groepen recreanten uit stad en regio.

- *Tijdelijk gebruik*
  Beschikbare ruimte kan ruimhartig ter beschikking worden gesteld voor tijdelijk gebruik en experiment, zoals tijdelijk wonen, stadslandbouw, tijdelijke duurzame energieopwekking, of een hertenweide. De ruimhartigheid betreft zowel de financiële aspecten als de regelgeving. Tijdelijk ruimtegebruik vergroot op korte termijn de gebruikswaarde van een gebied, en draagt op lange termijn bij aan de vorming van een nieuwe identiteit voor het gebied. Het testen van nieuwe functies en concepten in de vrije ruimte leidt tot nieuwe inzichten over hoe die ruimte in de toekomst zou kunnen functioneren.

- *Benutten stuwende kracht lokale ondernemers en investeerders*
  Om de stuwende kracht van lokaal ondernemerschap te benutten is het zaak deze partijen en hun investeringsplannen goed te kennen en ruimte te bieden voor hun ondernemerschap. Almere wil een excellent gastheer voor ondernemers zijn. Voorbeelden zijn de opstelling van een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Steiger gericht op intensivering en verkleuring; het actief begeleiden en faciliteren van investeerders (zoals het ziekenhuis met zijn groeiopgave;
  en het organiseren van een Marktconsultatie voor Fisherman's Wharf en De Schakel.

Floriade

De Floriade 2022 zou een bijzondere katalysator voor ontwikkelingen zijn. De Floriade kan landelijk en inter-nationaal de aandacht vestigen op Almere in het algemeen en het Weerwatergebied in het bijzonder. Het vooruitzicht van de manifestatie kan al in de voorgaande tien jaar richtinggevend en stimulerend zijn voor de ontwikkeling van Centraal Almere, en concreet leiden tot de aanleg van paviljoens, (groen)infrastructuur en parkeervoorzieningen.



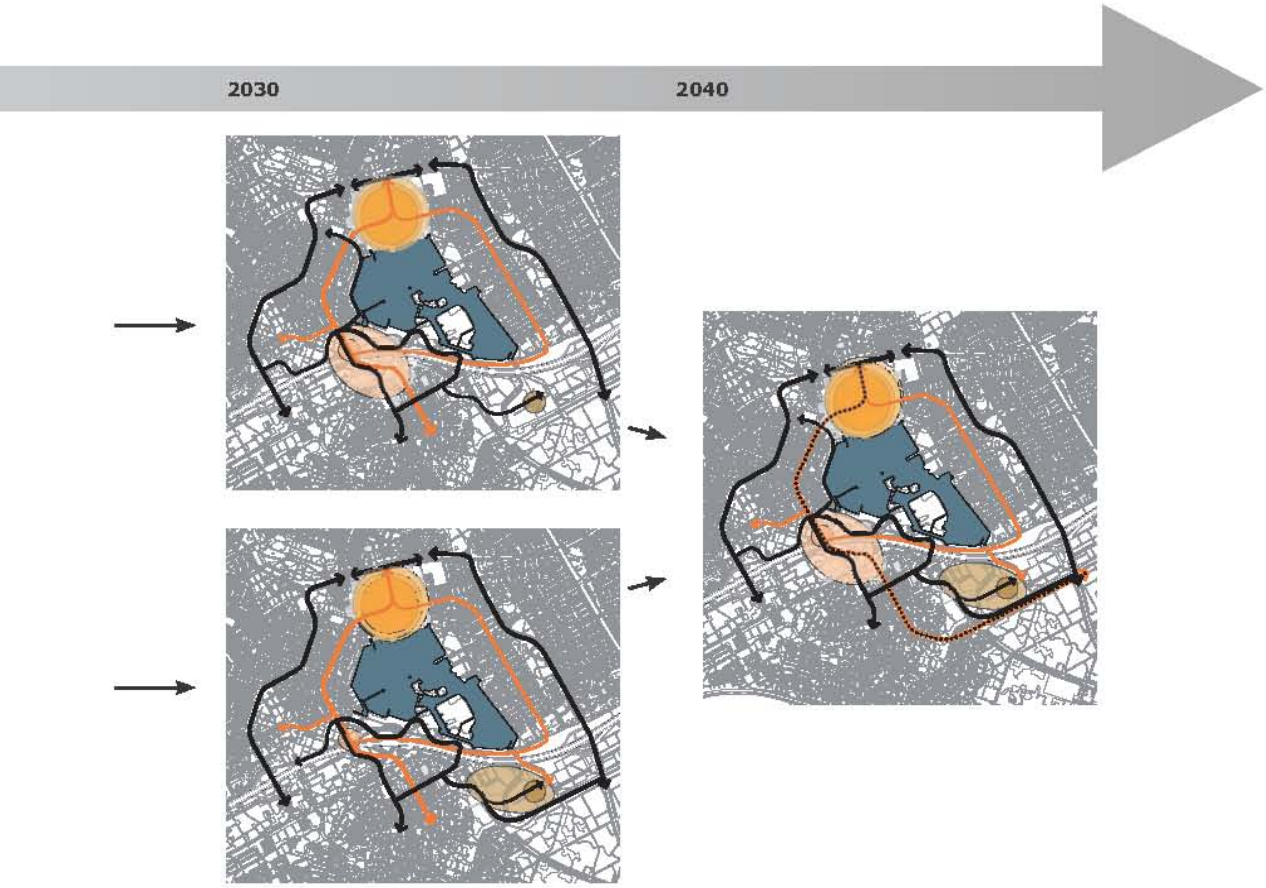
Voorstelbare stappen via een flexibele groeistrategie naar uiteindelijk drie polen.
Jaartallen zijn indicatief.

1.6 Groeiscenario's

Deze strategie is erop gericht toekomstige ontwikkelingen te faciliteren door het scheppen van de juiste condities. De invulling van het gebied en de weg daarheen ligt verder niet op voorhand vast. De strategie bevat daarmee een fundamentele mate van onzekerheid.

Toch is het mogelijk om de bandbreedte van de ontwikkelingen en de bijbehorende condities te verkennen. Hiertoe zijn twee scenario's opgesteld die de uitersten in de economische ontwikkeling als uitgangspunt hebben: een hogedrukscenario en een lagedrukscenario.

Beide scenario's gaan uit van het realiseren van een basiskwaliteit voor de zuidoever van het Weerwater. Dat gebeurt langs drie wegen. Ten eerste zal Rijkswaterstaat de verdubbeling van de A6 zodanig uitvoeren dat gelijktijdig het gewenste flankerende landschap wordt gerealiseerd (het oplopend landschap bij De Schakel, het waterrijk in de Kasteelomgeving). Ten tweede zal de gemeente Almere zich inspannen om de lange en korte Rondjes Weerwater aan te leggen, mogelijk met financiële hulp van de provincie (IFA en EFRO). Ten derde worden de reguliere beheer- en onderhoudsmiddelen van de gemeente en zittende ondernemers zo ingezet dat zij bijdragen aan een betere uitstraling van het bestaande gebied.



Langs deze drie wegen zal het Weerwatergebied in 2020 er al substantieel beter en aantrekkelijker bijliggen dan nu het geval is, zonder dat hiervoor actieve gebiedsontwikkeling noodzakelijk is. Het gebied nodigt dan uit tot verdere ontwikkeling, die geleidelijk kan plaatsvinden, op het moment dat de stad en de markt eraan toe zijn. Niet de rentedruk van geactiveerde investeringen mag bepalend zijn voor de ontwikkelingen, maar de kansen die de stad, de regio en de markt bieden.

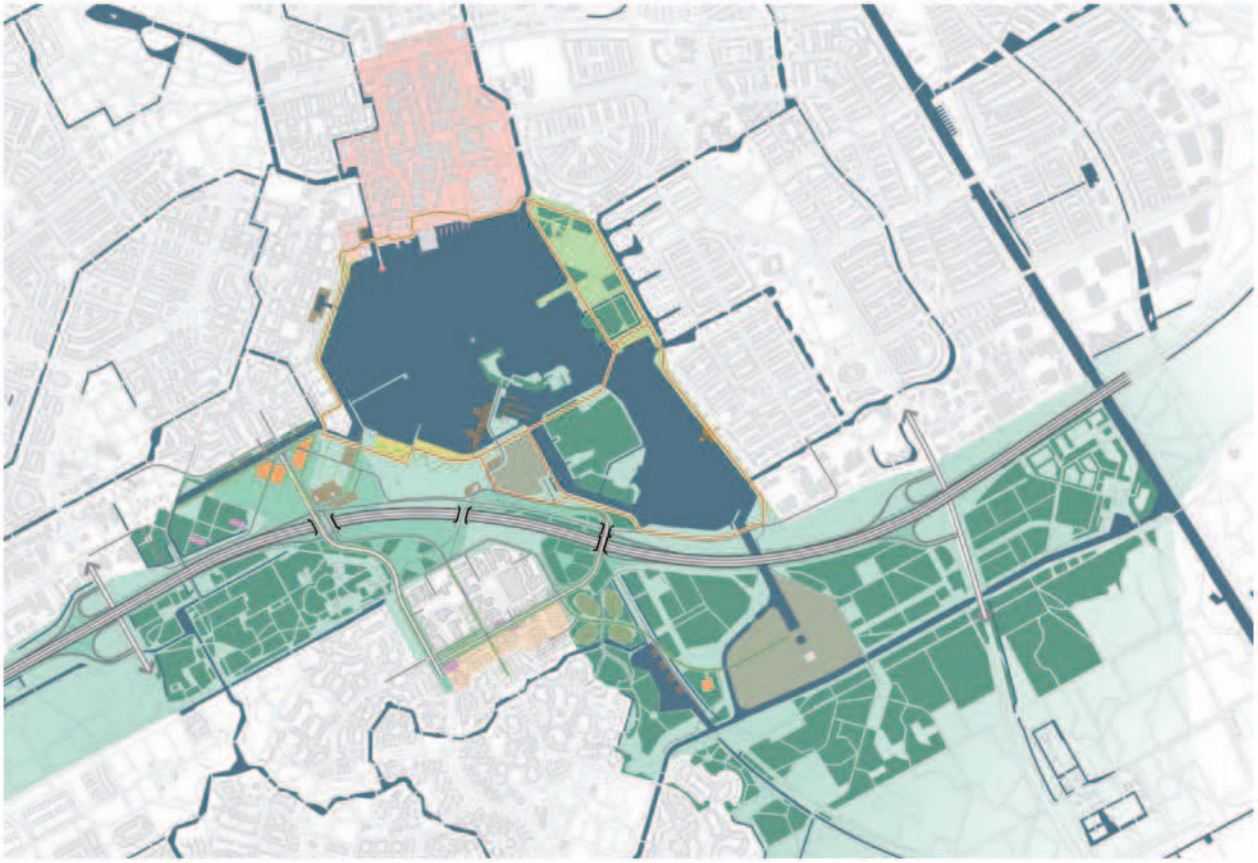
Welke kansen zich zullen voordoen en in welk tempo, hangt vervolgens af van de economische conjunctuur, zoals in de twee scenario's is onderzocht.

Economisch lagedrukscenario

Bij een aanhoudend lage economische druk zal de nadruk in Centraal Almere liggen op de ontwikkeling van de gunstigste locaties voor woningbouw (en beperkt voor) economische functies.

In het Stadscentrum ligt het zwaartepunt op geleidelijke verdichting en transformatie van bestaande locaties. De ontwikkeling van reservelocaties laat langer op zich wachten. Mogelijk komen wel de reservelocaties dicht tegen het stadscentrum tot ontwikkeling, maar bijvoorbeeld niet 2F7. Voor de langer braakliggende locaties bestaan mogelijkheden voor tijdelijk gebruik, zoals een energiepark, tijdelijke huisvesting of een door bewoners onderhouden stadstuin.

Aan de zuidkant voltrekt zich een geleidelijke transformatie van De Steiger met de nieuwe Steigerdreef als aanjager. Bij het Weerwater, in de oksel nabij het Weerwatereiland, ontwikkelt zich een gemengd woon- en voorzieningenmilieu. De sprong van gebiedsontwikkeling over de A6 van De Steiger richting Weerwater wordt echter niet gemaakt. Op en rond De Schakel komt geen substantiële commerciële ontwikkeling tot stand.

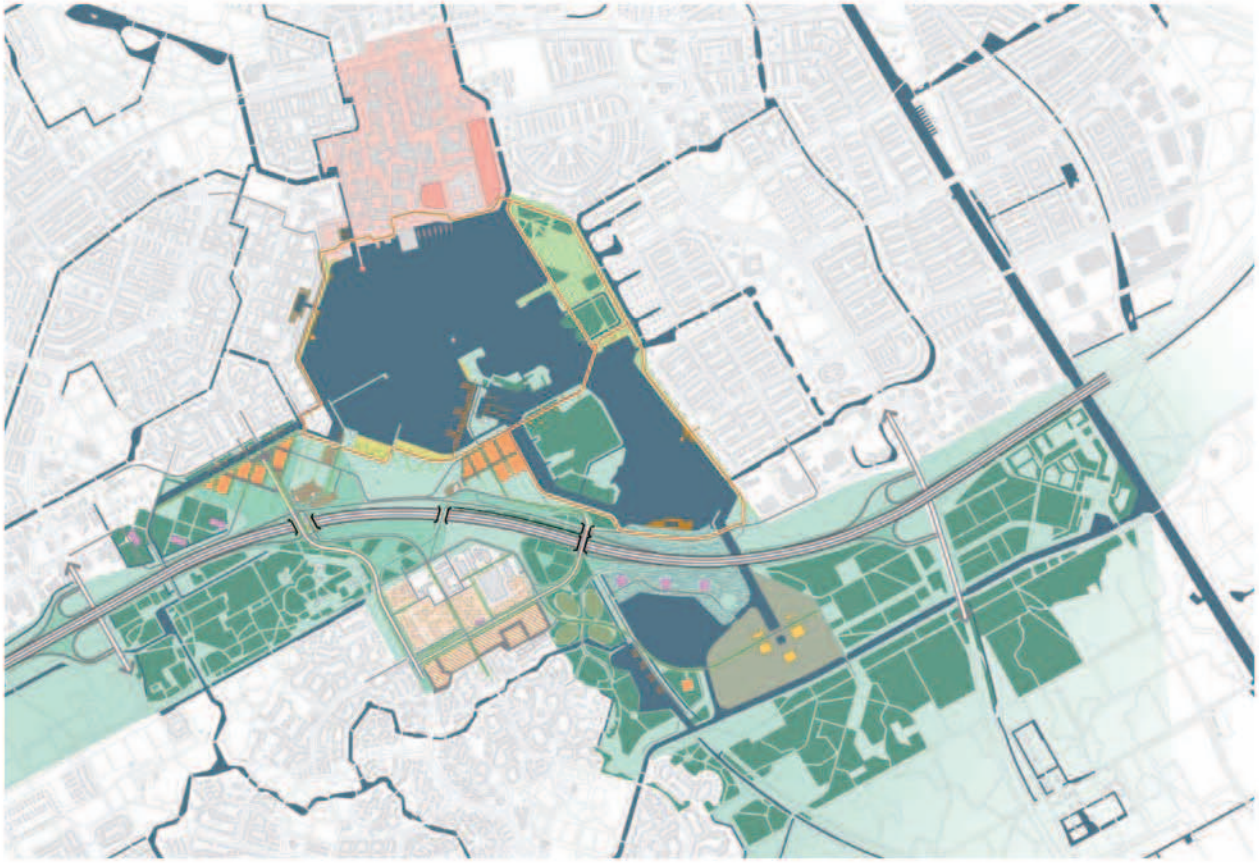


Lagedrukscenario, Fase 1

Ten noorden van De Schakel ontwikkelt zich een bescheiden stedelijk woonwerkgebied vanuit de singel bij Stedenwijk in het oplopend landschap richting de A6. Dit programma kan zonder kostbare geluidwerende voorzieningen en zonder verwervingskosten worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de Kasteelomgeving beperkt zich tot het deel ten westen van het kasteel. Het bestaande raamwerk accommodeert dit scenario met gemak. Kostbare ingrepen zoals nieuwe verbindingen of overkappingen zijn niet nodig. Het resultaat is een ontspannen centraal stedelijk gebied, met een bescheiden uitstraling naar de regio. Hoeveel ontwikkelingen er zullen plaatsvinden, zal in de praktijk vooral afhangen van de vraag of er (onrendabel) wordt geïnvesteerd in aanvullende geluidsmaatregelen langs de A6.

Centraal Almere zal, samengevat, in een aanhoudend economisch lagedrukscenario vermoedelijk nooit geheel worden uitontwikkeld. In dat geval worden betere tijden afgewacht, zonder hinder van oplopende rentelasten op reeds gestarte exploitaties. Het eindbeeld van dit scenario is hier daarom niet in beeld gebracht.



Lagedrukscenario, Fase 2

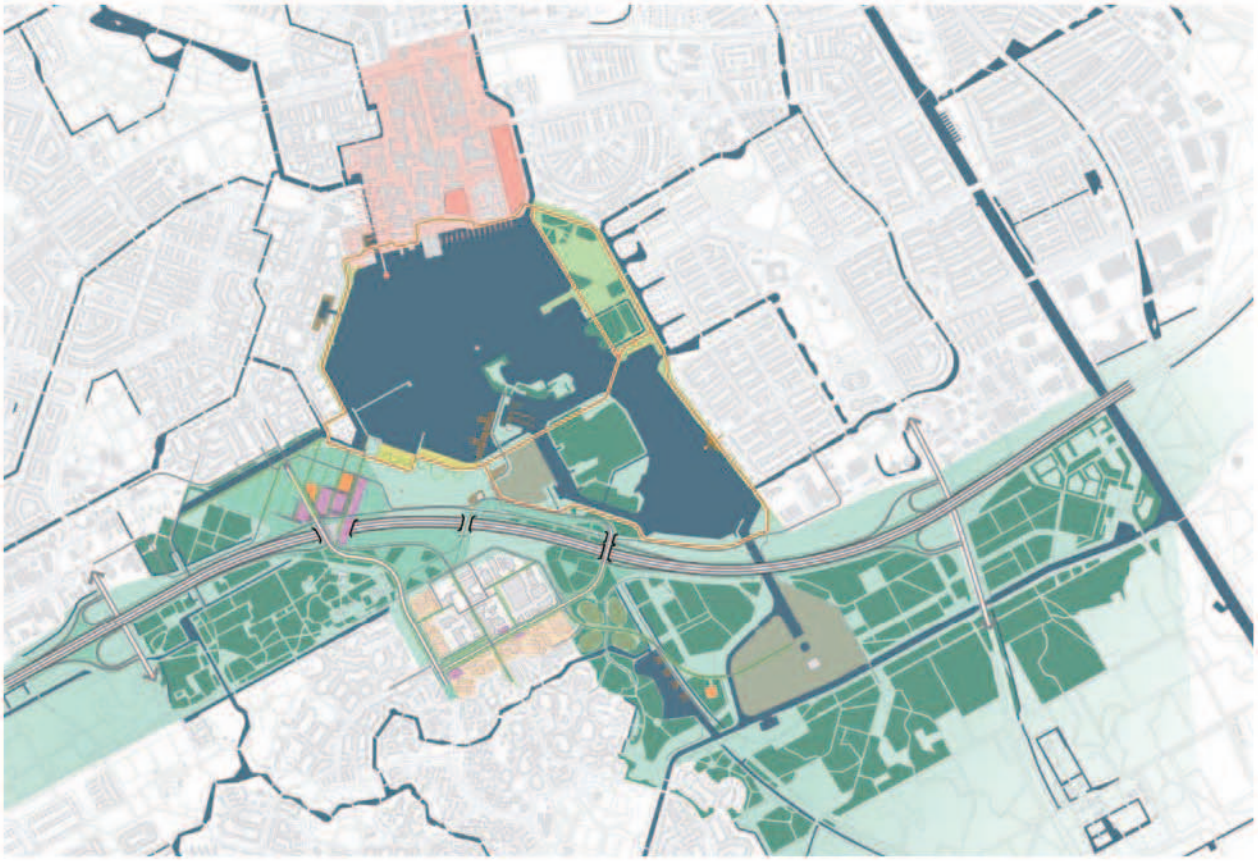
Economisch hogedrukscenario

In dit scenario is sprake van een overwegend groeiende economie en een toenemende regionale betekenis van Almere.

In het Stadscentrum ligt ook nu de nadruk op verdichting en transformatie. Daarnaast komen de uitbreidingslocaties eerder tot ontwikkeling, inclusief de wat verder weg gelegen locaties.

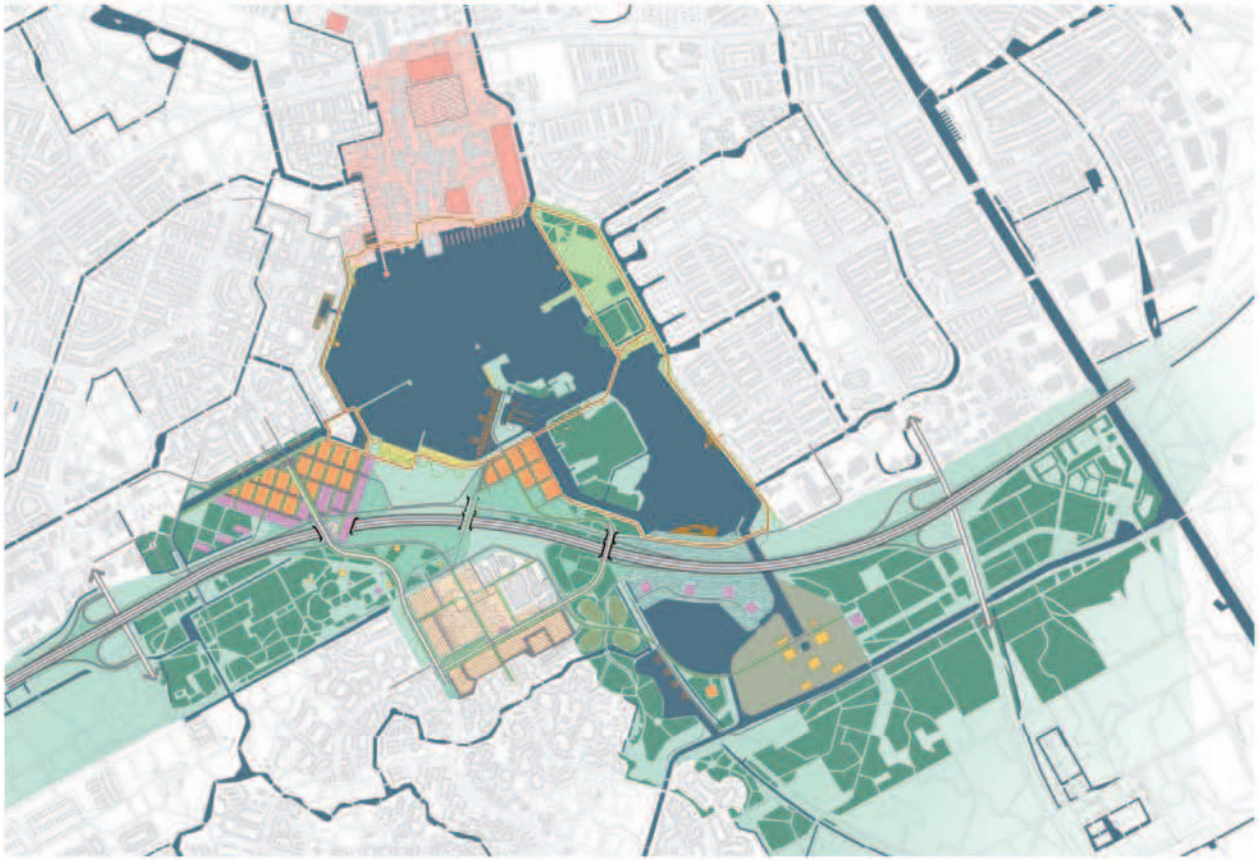
Aan de zuidkant vindt een substantiële commerciële ontwikkeling van De Schakel plaats, gelijktijdig met de reconstructie van de A6. Deze ontwikkeling schept de juiste condities (inclusief geluidwering) voor de ontwikkeling van een gemengde stedelijke woonwerkwijk tussen De Schakel en Stedenwijk. Op termijn komt ook het Spanningsveld West tot ontwikkeling met commerciële functies en voorzieningen. De Steiger transformeert en wordt via een overkluizing verbonden met de gebiedsontwikkeling bij het Weerwater. Op de overkluizing bevindt zich een regionaal commercieel voorzieningenprogramma.

De ontwikkeling van de Kasteelomgeving start aan de westzijde, en zet zich later door met grootschalige (boven)regionale concepten ten oosten van het kasteel.

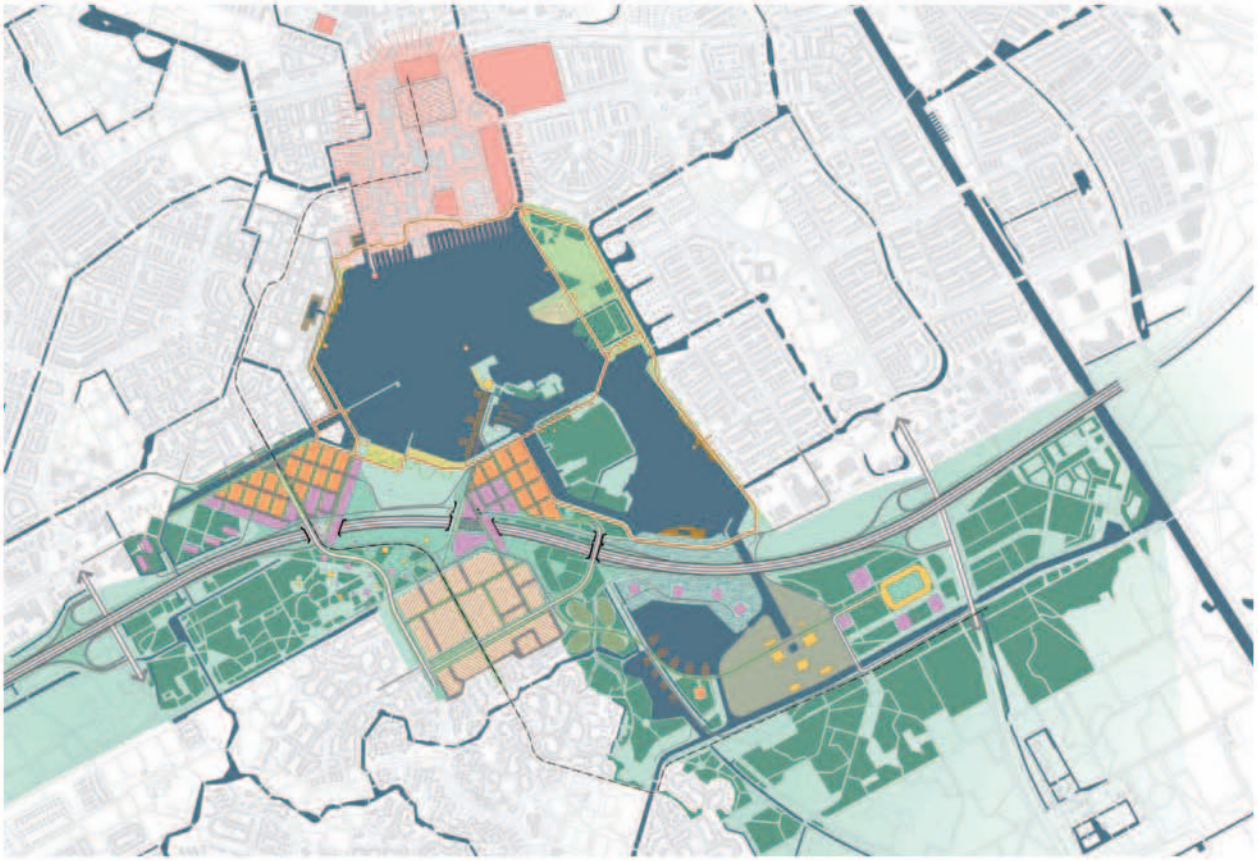


Hogedrukscenario, Fase 1

Dit scenario levert een hoogstedelijk centrumgebied op, dat sterk identiteitsbepalend is voor de stad en dat grote regionale betekenis heeft. Het raamwerk accommodeert ook deze ontwikkeling grotendeels. Wel zijn enkele kostbare ingrepen nodig: een nieuwe ontsluiting van de Kasteelomgeving oost, en (afhankelijk van ontwikkelingen) overkluizingen.



Hogedrukscenario, Fase 2



Hogedrukscenario, Fase 3

Conclusie

Het thematisch en ruimtelijk concept van drie goed verbonden polen rond het Weerwater blijft in beide scenario's intact. Wel zijn er verschillen in fasering en programmatische intensiteit. De ontwikkeling is flexibel en aanpasbaar, zal kansgedreven plaatsvinden en wordt zo weinig mogelijk beïnvloed door rentelasten op reeds geactiveerde investeringen.

Kansen in plaats van bedreigingen

Het Ontwikkelperspectief schetst globale profielen van de drie polen. De precieze programmering van de polen staat niet op voorhand vast. Vooral voor het Stadscentrum en de Schakel kan dit in de praktijk leiden tot een zekere overlap. Er kunnen zich (boven)regionale voorzieningen aandienen die in beide deelgebieden passen. Het is onmogelijk en ongewenst om vooraf exacte criteria te formuleren wat waar 'hoort'. Al was het alleen maar omdat niet bekend is welke innovatieve concepten zich in de komende decennia zullen voordoen.

Dient zich een initiatief aan dat niet logischerwijs in één pool thuishoort, dan vindt maatwerk plaats in de politieke afweging. Twee factoren zijn daarbij leidend: de wensen van de investeerder en de mate waarin het initiatief bijdraagt aan versterking van het economisch klimaat van (Centraal) Almere.

Ook al ontbreken exacte criteria, het Ontwikkelperspectief biedt een breed perspectief voor afweging. Het perspectief laat zien dat activiteiten, los van hun exacte locatie, een versterking kunnen zijn van het gehele Weerwatergebied. Zo kunnen initiatieven op de zuidoever bijdragen aan het verbinden van zuid- en noordoever en daarmee de aantrekkelijkheid en concurrentiekracht van het Stadscentrum en Centraal Almere als geheel.

Flexibele groeistrategie

De intrinsieke kwaliteit van Centraal Almere is groot. Met beperkte publieke inzet kan deze kwaliteit nog worden versterkt. Welke ontwikkelingen hiermee worden uitgelokt is onzeker. De ontwikkeling van de polen is naar inhoud en tempo afhankelijk van maatschappelijke en economische ontwikkelingen, en niet te voorspellen. Het eindbeeld staat niet vast, en de strategie is zodanig ingericht dat dit geen probleem is. In deze flexibele, ontspannen groeistrategie kunnen tussenstappen ook eindstappen zijn, zonder dat de stad als 'onaf' wordt ervaren.

1.7 Kansenkaart Centraal Almere

In de Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkelstrategie is, naar aanleiding van de gevoerde stads- en marktdialoog, een 'opgavenkaart' opgenomen. Na de vorige paragrafen, waarin de verschillende onderdelen van de strategie zijn uitgewerkt, is het mogelijk de opgavenkaart te vervangen door een Kansenkaart. De hoofdpunten uit de Ontwikkelstrategie zijn op deze kaart samengebracht.

Het Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater (deel 2) zal nader ingaan op de verschillende kansen per deelgebied.

- Nieuw water
- Talud
- Gemengde stedelijke ontwikkeling
- Modern gemengd bedrijventerrein
- Binnenstedelijk bedrijventerrein
- Organische transformatie
- Groen gebied
- Stranden
- Stedelijke knoop
- Ontwikkelingen in het groen
- Transferium
- Icoon
- Atracties rond Weerwater
- Doorontwikkeling kasteel
- Zwemwater
- Zeilen
- Zandwinning
- Energiewinning
- Functies in het water
- Evenementen terrein <5000
- Evenementen terrein >5000
- Ontwikkeling kasteel terrein
- TB A6
- TB dreven
- Stedenwijk Boulevard
- Centrum-as
- Vertramming
- Rondje Weerwater intensiveren
- Blauwe-as
- Water taxi
- Kano route
- Oever inrichting
- Versterken recreatief uitloop gebied
- Groene aankleding dreven
- Groene aankleding/verbinding
- Verbinden Stedenwijk
- R Reservering

Kansenkaart Centraal Almere

21,1 KM
20078
21,1 KM
20306
21,1 KM
205

Deel 2

2.1 Inleiding

In het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere* is geschetst hoe het gehele gebied rondom het Weerwater zich in de komende decennia kan ontwikkelen. De belangrijke pijlers in dit perspectief zijn de opwaardering van het Rondje Weerwater, de concentratie van ontwikkelingen op drie polen rond het Weerwater, en optimale verbindingen tussen de polen. De drie polen zijn het bestaande Stadscentrum in het noorden, de nieuwe ontwikkellocatie De Schakel in het zuidwesten en de Kasteelomgeving in het zuidoosten.

Duidelijk werd dat het zwaartepunt van de nieuwe ontwikkelingen aan de zuidoever van het Weerwater zal liggen, in nauwe samenhang met de verdubbeling van de A6.
De transformatie van de snelweg is een zeer grote ingreep, terwijl zich in de onmiddellijke nabijheid ook twee van de drie polen uit het Ontwikkelperspectief bevinden, De Schakel en de Kasteelomgeving. De concentratie van activiteiten rechtvaardigt een nadere uitwerking van het Ontwikkelperspectief voor dit zuidelijke deelgebied, 'Almere Centrum Weerwater'. Deze nadere uitwerking krijgt in dit deel de vorm van een

Zuidoever Weerwater

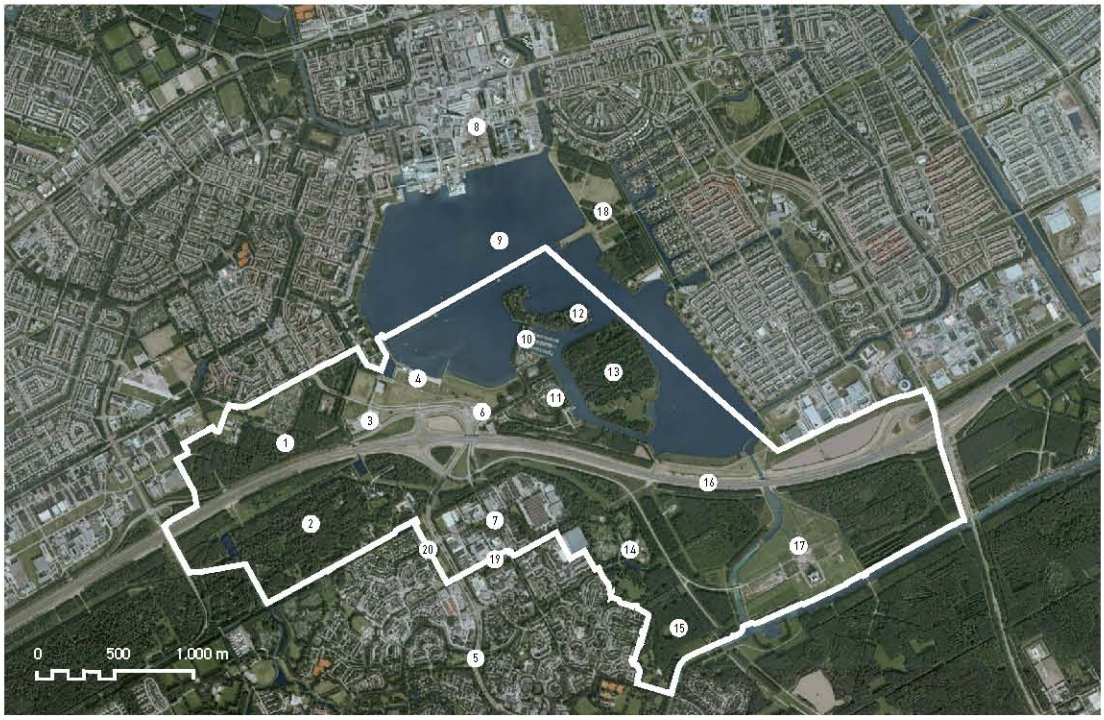
Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater. Opdrachtgevers zijn de Stuurgroep RRAAM en de gemeenteraad van Almere.

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van het Weerwater, tegenover het stadscentrum en ten noorden van Almere Haven. Het gebied meet ruim 400 hectare. Als onderdeel van het plangebied zijn ook het Kasteel en bedrijventerrein De Steiger opgenomen.

Het plangebied Almere Centrum Weerwater is een nieuwe ontwikkellocatie in het centraal stedelijk gebied van Almere. Deze omvangrijke binnenstedelijke locatie is één van de vier grote opgaven in het kader van 'Almere 2.0', samen met Almere Oosterwold, Almere Pampus en de doorontwikkeling van de bestaande stad. De twee dragers voor deze gebiedsontwikkeling zijn de A6 en het Weerwater.

De A6 ligt nu nog op een dijk en doorsnijdt het gebied. Met de reconstructie van de A6 conform het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol - Amsterdam - Almere wordt de huidige versnippering en verloedering in het landschap opgelost. Tegelijkertijd ontstaat met de verlaging en mogelijk toekomstige overkluizing van de rijksweg een aaneengesloten gebied van 400 hectare in het hart van Almere, bovenop de snelweg, waarmee een unieke vestigingslocatie wordt gecreëerd voor (boven)regionale centrumstedelijke voorzieningen. Hier is sprake van waardecreatie voor de stad en de regio. Almere Haven krijgt daarbij een passende entree.

1. Nuts Tuinen
2. Vroege Vogelbos
3. La Place, MC Donalds
4. Fantasie strand, waterskibaan en Lido
5. Almere Haven
6. Busstation
7. De Steiger
8. Almere Stad
9. Weerwater
10. Jachthaven
11. Camping Atlantis
12. Utopia
13. Weerwater eiland
14. Nuts tuinen
15. Vliegerpark
16. A6
17. Kasteel Almere
18. Lumièrepark
19. Steigerdreef
20. Noorderdreef



Plangebied Almere Centrum Weerwater

Opdracht

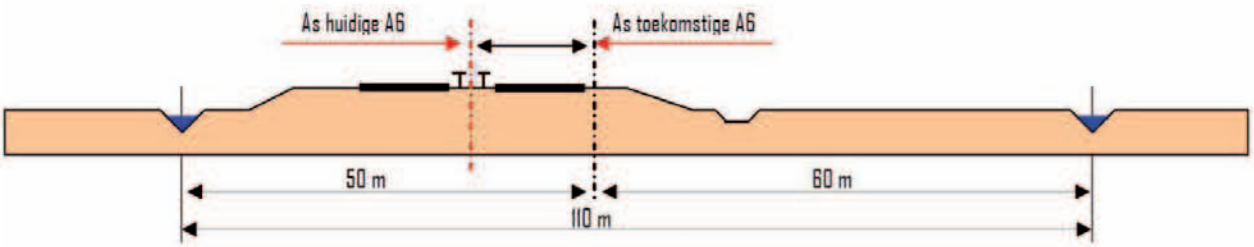
De opdracht van de Stuurgroep RRAAM en de gemeenteraad van Almere aan de Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater luidt:
'Het opstellen van een financieel haalbaar Gebiedsontwikkelingsplan (in het kader van de Crisis- en de Herstelwet) voor de ontwikkeling van de Weerwaterzone, met concrete, integrale en duurzame inpassingsmaatregelen voor de A6, als 'podium' voor de ontwikkelingsstrategie op lange termijn.'

Twee fasen

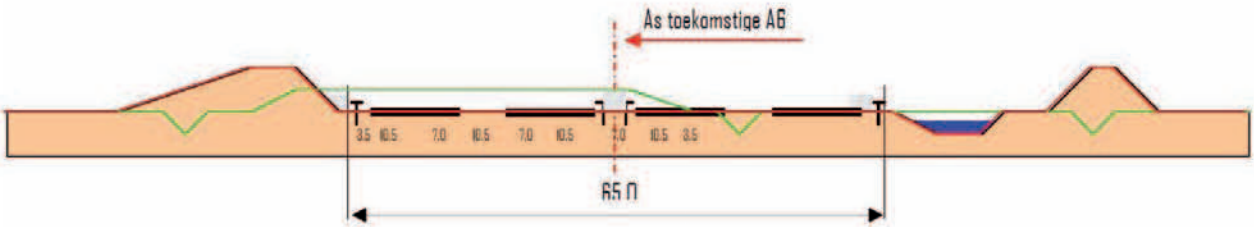
In de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten is de opdracht nader onderzocht en gedefinieerd. Met organische groei als leidende strategie voor heel Almere 2.0 is voor het plangebied Almere Centrum Weerwater een tweefasenstrategie bepaald, met de oplevering van de vernieuwde A6 (rond 2020) als kantelpunt.

De eerste fase kenmerkt zich door 'upgraden en doorontwikkelen'. Het gebied (de zuidoever, aangevuld met het Rondje Weerwater) wordt van een basiskwaliteit voorzien. Dit gebeurt door het aanbrengen van een sterk landschap dat goede en veilige verbindingen voor alle verkeerssoorten kent en uitnodigt tot recreatief gebruik. De A6 vormt een bijzonder element in dit landschap. Er wordt zoveel mogelijk 'werk met werk' gemaakt bij de uitvoering van de reconstructie van de A6. Om de eerste initiatieven op gang te brengen, wordt de kracht van bestaand ondernemerschap in het gebied benut. Deze fase loopt tot 2020.

Deze basiskwaliteit legt een ondergrond waarop in de tweede fase kan worden voortgebouwd. Op verschillende plaatsen binnen het plangebied zijn gebiedsontwikkelingen of verdere kwaliteitverbeteringen mogelijk. Welke ontwikkelingen dit zijn, wordt in dit plan niet vastgelegd. Wel wordt geschetst binnen welke bandbreedte de programma's en de ruimtelijke inpassingen denkbaar zijn.



Bestaand profiel A6



Toekomstig profiel A6

Dat gebeurt in de vorm van zogeheten ontwikkelpakketten. Zij laten de mogelijkheden zien, zonder ze dwingend of beperkend voor te schrijven. Het initiatief voor de daadwerkelijke ontwikkelingen ligt bij de burgers en bij de markt.

Een gebiedsontwikkelingsplan moet volgens de wet gericht zijn op optimalisering van de milieugebruiksruimte in samenhang met een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit moet leiden tot een goede milieukwaliteit in het gebied. In de Nota van Uitgangspunten zijn de relevante (wettelijke) milieueisen en archeologische bepalingen opgenomen. Zij zijn bij de ontwikkeling van het gebied van toepassing.

Programma

Het programma voor het programma zoals dat in dit Gebiedsontwikkelingsplan wordt gehanteerd is indicatief. Het woningbouwprogramma van Almere Centrum Weerwater sluit aan bij de bandbreedte die is geschetst in de Nota van Uitgangspunten. Dat leidt tot een aantal woningen van 2000. Daarnaast biedt het plangebied ruimte aan 85.000 tot 440.000 m^2 stedelijke of regionale voorzieningen, en werkgelegenheid voor 1.500 tot 4.000 arbeidsplaatsen. De bandbreedtes onderstrepen het belang dat in de strategie wordt gehecht aan flexibiliteit binnen een vraag- en marktgestuurde ontwikkeling.

Almere Centrum Weerwater is geen doorsnee woninglocatie maar een toekomstig regionaal centrumstedelijk gebied. Hier past een strategie gericht op het accommoderen van (boven)regionale (thematische) concepten, die ruimte vragen en gebaat zijn bij een optimale regionale bereikbaarheid. De bijdrage die het gebied kan leveren aan de economische ontwikkeling van de stad en de regio prevaleert boven een bijdrage aan de woningproductie.

Leeswijzer

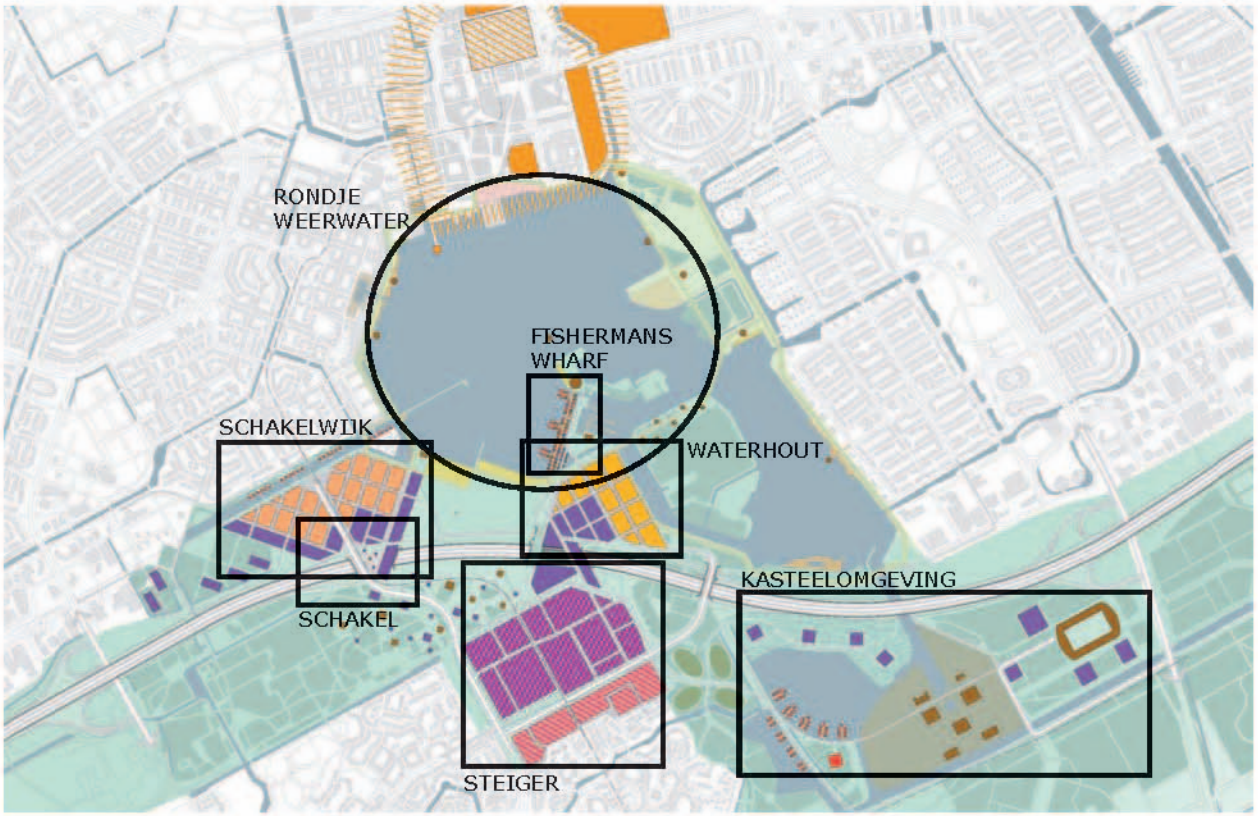
Paragraaf 2.2 is het hart van het gebiedsontwikkelingsplan; hier worden de basiskwaliteit en de ontwikkelpakketten beschreven en verbeeld. De daaropvolgende paragrafen schetsen de impact van een aantal bijzondere omstandigheden op de ontwikkelingen, te weten de Floriade (2.3), systeeminnovaties op het gebied van duurzaamheid (2.4), en het nog te bepalen 380 KV-hoogspanningstracé (2.5). Na een beschouwing over strategie en haalbaarheid (2.6) worden het vervolgtraject (2.7) en de risicoparagraaf (2.8) beschreven.

2.2 Basiskwaliteit en ontwikkelpakketten

In de ontwikkeling van het gebied worden, zoals gezegd, twee fasen onderscheiden. In de eerste fase wordt het plangebied voorzien van een basiskwaliteit. Deze fase loopt grotendeels gelijk op met de reconstructie van de A6, en ze eindigt dan ook met de oplevering van de vernieuwde A6 omstreeks 2020. Deze eerste fase wordt hieronder behandeld in paragraaf 2.2.1.

Met deze basiskwaliteit als ondergrond zijn op verschillende plekken binnen het plangebied gebiedsontwikkelingen of een verdere opwaardering van de basiskwaliteit mogelijk. In de vorm van zogeheten ontwikkelpakketten worden bandbreedtes van voorstelbare programma's en mogelijke ruimtelijke inpassingen geschetst. Deze ontwikkelpakketten worden beschreven in de paragrafen 2.2.2 tot en met 2.2.9.

Eerst komt het ontwikkelpakket De Schakel aan de orde, een cruciale plek ter hoogte van de A6 waar Almere Haven met Almere Stad wordt verbonden (2.2.2). Dan volgt Schakelwijk, het gebied tussen de huidige Stedenwijk en de toekomstige Schakel (2.2.3). Vervolgens Waterhout, het gebied ter hoogte van de huidige gelijknamige camping (2.2.4). Het concept Fisherman's Wharf aan de rand van het Weerwater langs het Archerpad wordt uitgelegd (2.2.5). Hierna wordt ingegaan op de transformatiemogelijkheden van de Kasteelomgeving (2.2.6), en van bedrijven-



Ontwikkelpakketten

terrein De Steiger (2.2.7). Het laatste ontwikkelpakket betreft het Rondje Weerwater (2.2.8). De optelsom van alle ontwikkelpakketten wordt in paragraaf 2.2.9 verbeeld.

2.2.1 Basiskwaliteit

In de eerste fase van de gebiedsontwikkeling wordt het gebied voorzien van een basiskwaliteit. Deze fase bouwt voort op de intrinsieke kracht en identiteit van het gebied, en haakt aan bij de werkzaamheden die in het kader van de A6-verbreding plaatsvinden.
De nadruk ligt op opwaarderen en doorontwikkelen. De fase loopt globaal van 2012 tot 2020, het verwachte opleveringsjaar van de verdubbelde en verlaagde A6. De situatie in 2020 moet een substantiële verbetering zijn ten opzichte van de huidige situatie. Op dat moment moeten de noodzakelijke infrastructurele en landschappelijke condities gecreëerd zijn voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

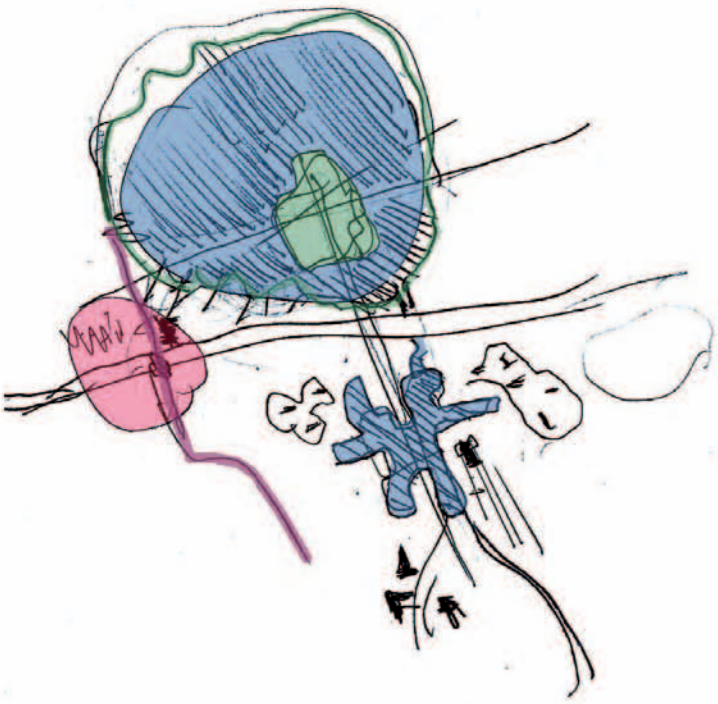
Voor de basiskwaliteit in 2020 zijn de volgende elementen noodzakelijk:

1. *Sterke recreatieve route.* Het Rondje Weerwater wordt door enkele ingrepen verbeterd voor recreatief gebruik.

2. *Goede vervoersschakel A6-Stad-Haven.* De verbinding tussen Haven en Stad en hun verbinding met de A6 vormt een belangrijk onderdeel van de eerste fase. Deze Schakel (opgenomen in het Tracébesluit) vereist een integraal en hoogwaardig ontwerp van busstation, autogebonden horeca en diverse verkeersroutes. Het moet vanaf het begin een hoge kwalitatief hebben en ook vanaf het begin de groei van het (hoogwaardig) openbaar vervoer en de transfer tussen modaliteiten faciliteren. De Schakel vormt ook een nieuwe entree voor Almere Haven en een is belangrijke katalysator voor de ontwikkeling van De Steiger.

3. *Sterk landschap.* Het gebied wordt ingericht als een sterk landschap: het heeft de kwaliteiten van een 'Central Park' en het in staat om nieuwe programma-elementen op te nemen. Niet de A6 maar het landschap moet het centrale element van het plangebied worden. Het landschap staat ten dienste van een hoge verblijfskwaliteit, dat uitnodigt om te ontmoeten, te recreëren, te wonen en te werken.

Hieronder wordt elk van deze drie elementen nader behandeld. Daarna komen enkele andere aspecten aan de orde: de waarde van het water, de bijzondere situatie van de Steigerdreef aan de orde, de relatie met het Tracébesluit, en de financiële haalbaarheid.

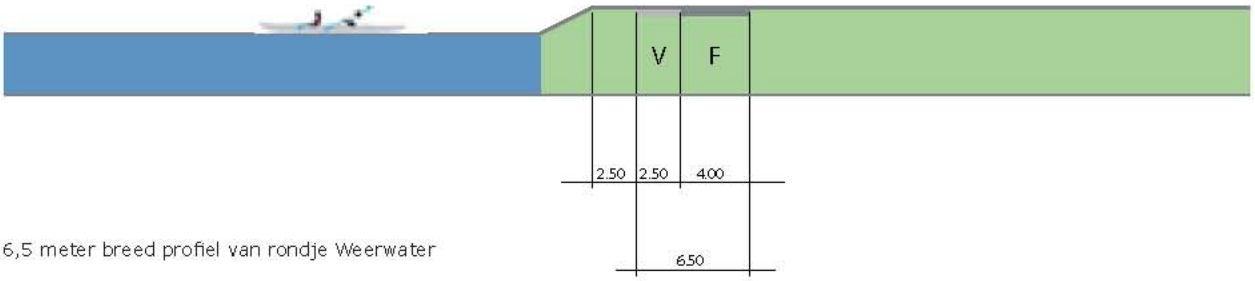


Inspiratiefiguur Atelier Christian de Portzamparc

***Basiselement 1**: Rondje Weerwater als sterke recreatieve route*

De bestaande recreatieve route rondom het Weerwater wordt verbeterd, en de nu nog gefragmenteerde uitvoering wordt tot een eenheid gesmeed. De basisvorm van het Rondje Weerwater wordt een fiets- en voetpad van in totaal 6,5 meter breed. Een herhaald beeldmerk op het asfalt en een afstandaanduiding voor sporters verhogen de herkenbaarheid. Ter plaatse van het Stadscentrum krijgt het Rondje een ander uiterlijk, maar ook daar blijft het herkenbaar. Het herkenbare Rondje Weerwater biedt extra mogelijkheden voor sportief en recreatief gebruik en lokt diverse initiatieven uit. De fiets- en voetgangersstroken zijn bij voorkeur gekoppeld. Ze vormen een brede promenade.

In het westelijke deel van het bestaande rondje wordt voorgesteld om de route enigszins te verleggen. Door het fietspad te verplaatsen van



6,5 meter breed profiel van rondje Weerwater

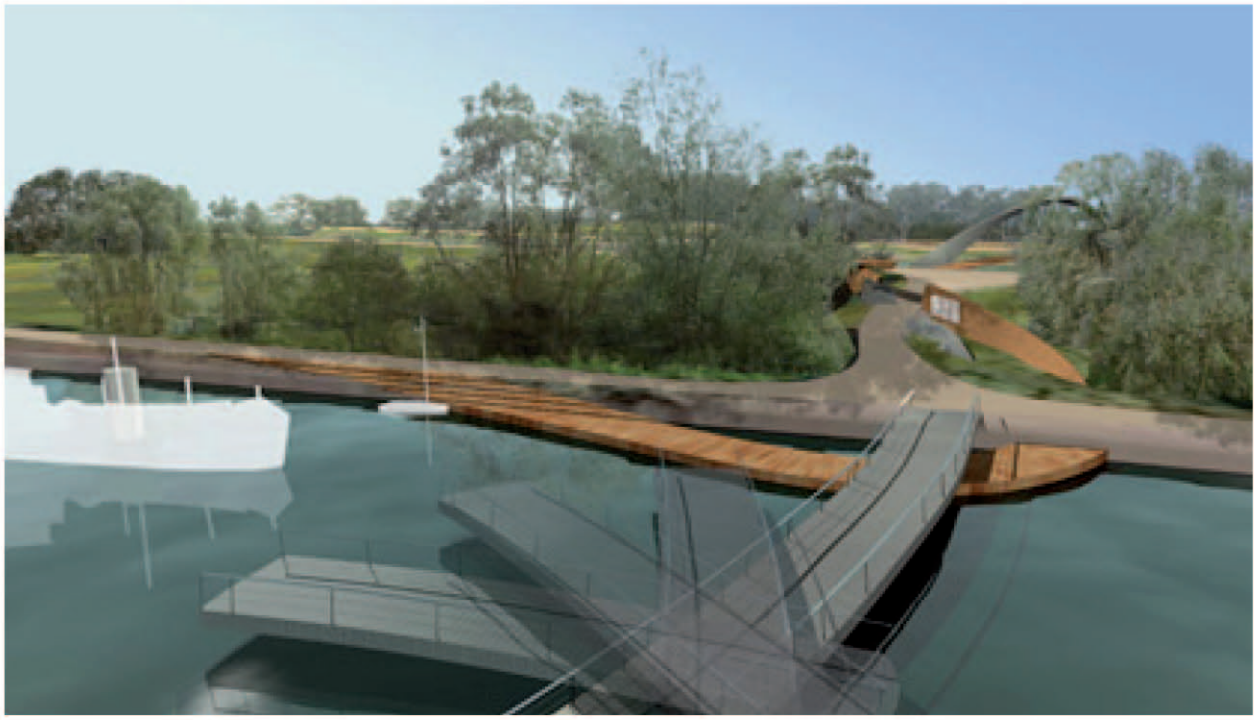
Herkenbaar beeldmerk

de Vaalsgracht naar de oever van het Maastrichtkwartier komt het Rondje ook hier dicht langs het Weerwater te liggen.

Het bestaande rondje heeft een lengte van ongeveer 7 kilometer. Voor een deel van de gebruikers van de fiets- en wandelroute is deze afstand te groot. Daarom wordt voorgesteld om een dwarsverbinding te maken tussen de zuidoever en het Lumièrepark via het Weerwatereiland. Dankzij deze verbinding met twee bruggen ontstaat een 'Kleine Rondje Weerwater' van circa 4 kilometer. Deze dwarsverbinding verkort de afstand tussen het Stadscentrum en de zuidoever, en draagt bij aan de recreatieve en economische ontwikkeling van de zuidoever. Daarom is de aanleg van het Kleine Rondje een onderdeel van de basiskwaliteit. Voor een optimale beleving vanaf het water kan worden gekozen voor een uitvoering als draaibrug. Het pad loopt relatief laag over het water zodat de continuïteit niet wordt onderbroken, terwijl de bruggen extra kwaliteit toevoegen aan het Rondje.

Door de aanleg van de dwars-verbinding met bruggen ontstaat een nieuwe as waarlangs initiatieven zich kunnen ontwikkelen. Het Lumièrepark zal zich meer als stadspark ontwikkelen en de noordrand van het Weerwatereiland biedt op termijn ruimte voor kleinschalige invullingen zoals paviljoens, recreatief gebruik en mogelijk een beperkte woon-functie.

Ook ontstaan kansen voor de *Fisherman's Wharf* als onderscheidend en levendig milieu waarin kleinere centrumstedelijke functies in een drijvend concept een plek kunnen vinden. Zie verder paragraaf 2.2.5.



Draaibrug als verbinding tussen Lumièrepark en Weerwatereiland ter realisering van het korte rondje

Met de realisering van het Kleine Rondje zal het Weerwatereiland meer onderdeel worden van het stedelijk weefsel. De stedelijke ontwikkeling langs de A6 en de verbeterde bereikbaarheid van het eiland zullen tot habitatverstoring voor de fauna leiden. Het eiland behoudt zijn landschappelijke kwaliteit als natuurlijke tegenhanger van het stedelijk milieu aan de noordzijde van het Weerwater, maar het accent zal verschuiven van natuurbehoud en natuurontwikkeling naar de belevingswaarde van het eiland. Vooruitlopend op de realisatie van het Rondje kan al worden ingezet op een beperkt gebruik van het eiland. Door de ruimtelijke variatie op het eiland te vergroten neemt ook de belevingswaarde toe. Het behoud van de bestaande kwaliteiten stelt randvoorwaarden aan de wijze en het tempo waarop het eiland zal worden gebruikt en kan worden doorontwikkeld. Ook zijn wettelijke bepalingen van toepassing, waardoor mogelijk een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Op het Weerwatereiland passen ook kleinschalige groenrecreatieve activiteiten als een bijzonder accent aan het Rondje Weerwater. De ontwikkeling kan gebruik maken van de intrinsieke kracht van de stad; nu als al bezoeken jaarlijks drieduizend scholieren het eiland. De stad (scholen, bedrijven, particulieren) kan hier zelf aan de slag om onder leiding van de Stichting Stad en Natuur de belevingswaarde van het eiland te vergroten.

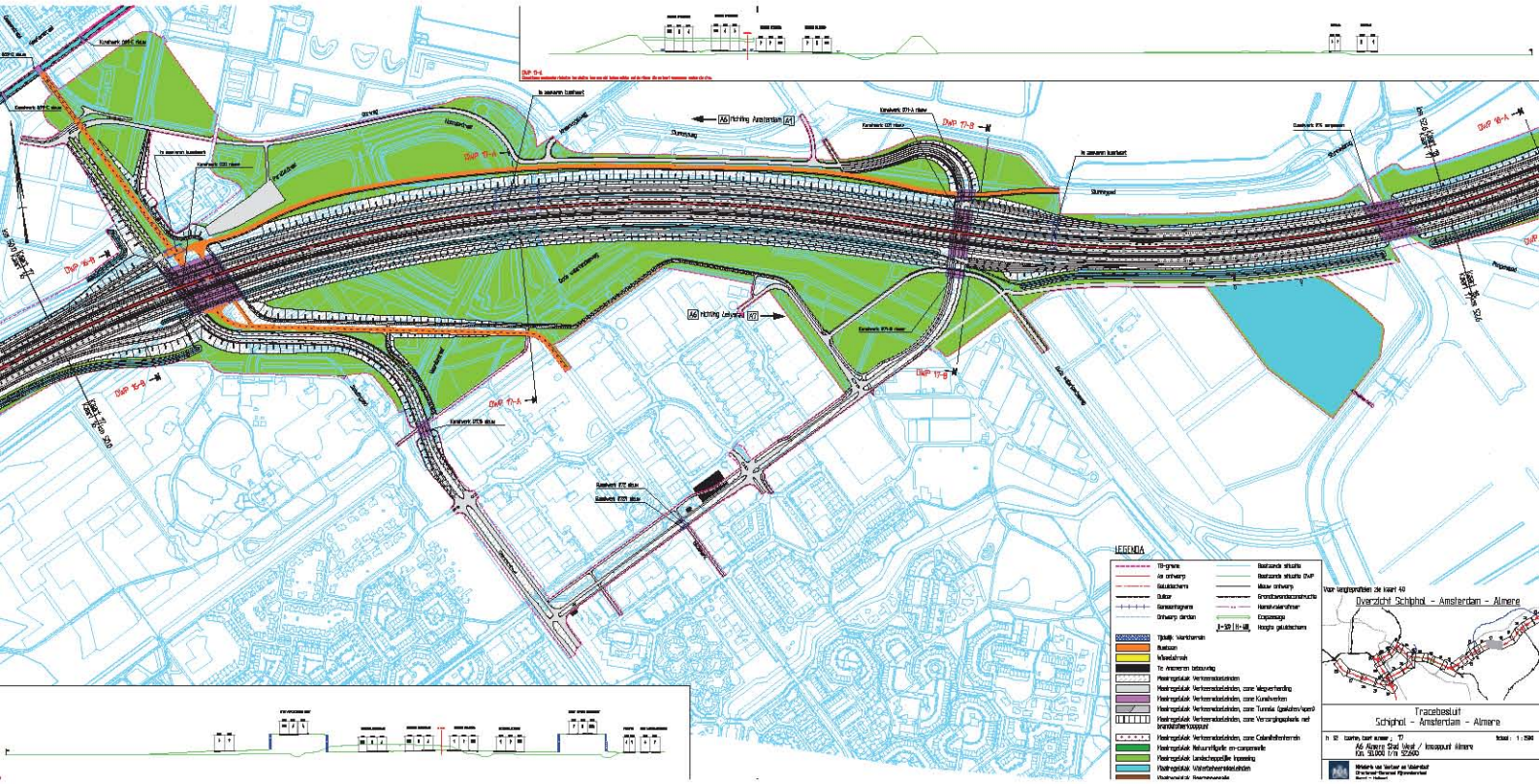
Upgrading van lange rondje en realisering korte rondje Weerwater

***Basiselement 2**: De Schakel als spil en als entree voor Haven*

Het Tracébesluit SAA – A6/Weerwater omvat niet alleen de verbreding van de rijksweg op zichzelf, maar ook een pakket van aanvullende maatregelen. Tot dat pakket behoort de aanleg van parallelle infrastructuur, grondwerk en watercompensatie. Deze maatregelen worden zodanig uitgevoerd dat het gebied daarmee optimaal wordt ingericht.

Een cruciaal onderdeel is het aangesloten en kruisend netwerk van infrastructuur (bus, auto en fiets). Dat biedt reeds bij de oplevering van de A6 een sterke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er komt een betere verbinding tussen Haven en Stad. Haven krijgt een nieuw entree. Het Stadscentrum wordt voortaan vanaf de A6 langs twee zijden van het Weerwater verbonden: naast de bestaande oostelijke route via de Veluwedreef ontstaat een nieuwe westelijke stadsentree via de Havendreef-Stedendreef. Door de combinatie van verschillende modaliteiten ontstaat er een heldere structuur en een sociaal veilige omgeving voor het kruisend verkeer over de A6.

Doordat de snelweg op het maaiveld komt te liggen in plaats van op een dijk zoals nu, komt er bij de reconstructie van de A6 een grote hoeveelheid grond en zand vrij. Dit wordt in het gebied zelf benut om een hellend landschap te maken, zodat de routes tussen Haven en Stad soepel



Tracebesluit SAA voor onderdeel A6/Weerwater (21 maart 2011)

over de A6 heen komen te liggen. Dit grondwerk maakt het mogelijk een recreatieve verbinding voor langzaam verkeer aan te leggen tussen het Vroege Vogelbos en de zuidoever van het Weerwater, die comfortabel te passeren is door de flauwe hellingen. Deze extra recreatieve verbinding over de A6 legt een directe koppeling tussen Almere Haven en Utopia en boort daarmee een grote recreatieve potentie aan in het hart van de zuidoever.

Deze ontwikkelingen kunnen gelijke pas houden met de verdere uitbreiding van het bustransferium. Het busstation kan in de eerste fase zowel op het viaduct als naast de snelweg worden geplaatst, waardoor er voor initiatiefnemers ruimte en tijd ontstaat om het busstation in een later stadium verder te ontwikkelen tot een multifunctioneel bestemmingstransferium. Het is de bedoeling om van het busstation (met P&R-faciliteit) een hoogwaardig OV-knoop te maken. Dit vereist dat het busstation door zijn ligging en uitvoering een aangename plek is om te vertoeven. Met name bij een busstationlocatie boven op de A6 is dat kritisch, daar kan het alleen in een gebouwde voorziening. Zowel in de MIRT-verkenning Rapportage Fase 2 (concept 21 augustus 2009) als de Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere (VSBA, concept 8 juni 2009), is voor het busstation Weerwater een bedrag opgenomen van € 3 mln. (excl. BTW).

Een venster in het grondwerk ter plaatse van het bedrijventerrein De Steiger introduceert een nieuwe as in dit gebied, die de vestiging van (een nieuw type van) bedrijven mogelijk maakt.

***Basiselement 3**: Sterk landschap als drager van ontwikkelingen*

Intensivering van het recreatief gebruik van het Weerwater vraagt om ruimte waar recreatieve functies zich kunnen vestigen. Langs de zuidoever wordt een robuuste recreatieve (park-)zone gerealiseerd waar evenementen met een divers karakter kunnen plaatsvinden. Door deze zone blijft het zicht op het stadscentrum en de zuidoever behouden. Het park begrenst de stedelijke ontwikkelingen in Almere Centrum Weerwater, goede relaties tussen stad en park maken de doorontwikkeling naar een hoogwaardig ingericht, centrumstedelijk park mogelijk. Daarbij is een goede, recreatieve aansluiting op Almere Haven essentieel: zowel in recreatief als natuurlijk opzicht.

Vanuit het op maaiveld leggen van de snelweg komt zand en grond vrij. Dit wordt benut voor de realisering van een oplopend landschap op diverse locaties binnen het plangebied, zodat het gebied letterlijk en figuurlijk klaar staat voor nieuwe kansen en ontwikkelingen. Het plaatselijk oplopend landschap draagt bij aan een aangenaam verblijfsklimaat voor de bestaande functies en voor de ontwikkeling van nieuwe, recreatieve functies en voor woningbouw.

Tenslotte wordt de landschappelijke identiteit versterkt door het waterrijke karakter van het Weerwater nadrukkelijker tot uiting te brengen in het gebied. De bestaande bosstructuren ter hoogte van het Vroege Vogelbos, het Spanningsveld en de Boswachterij Almeerderhout hebben al een hoge kwaliteit en worden vanzelfsprekend behouden. De aanleg van extra stranden en natuurlijke rietoevers langs de zuidoever en extra water ten zuiden van de Stedenwijk en bij het kasteel en Vliegerbos versterkt de landschappelijke betekenis van het Weerwater in dit gebied. Deze verbijzonderingen benadrukken in landschappelijke zin de bijzondere plek die het Weerwater inneemt in Centraal Almere.

De waarde van water

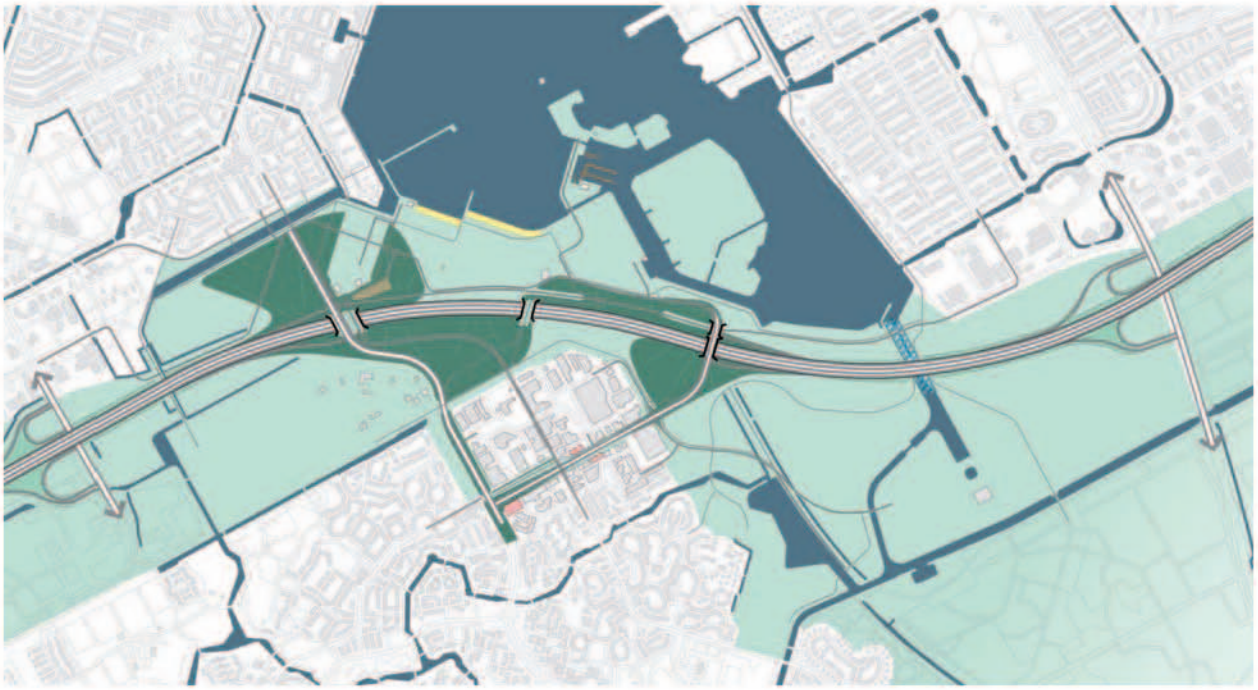
Het Weerwater heeft een grote economische, toeristische en recreatieve potentie, die nog kan worden versterkt door intelligent om te gaan met de wateropgave in dit gebied. De wateropgave bestaat uit de aanleg van nieuw oppervlaktewater om de toename van verhard oppervlak van de A6 en de verstedelijking te compenseren. Dit nieuwe oppervlaktewater biedt kansen voor recreatie, stedelijke ontwikkeling, economie en ecologie.

Door de verlaging van de A6 wordt de bestaande kanoroute tussen Haven en Stad naar het westen verlegd, in de vorm van een nieuwe brede stadssingel ten zuiden van de Stedenwijk. Deze singel maakt stedelijke ontwikkelingen in dit peilvak mogelijk, en levert een fikse bijdrage aan de watercompensatieopgave. Ook biedt de nieuwe waterloop een goede kans om de rand van Stedenwijk meer kwaliteit te geven. Een aantrekkelijke singel met parkstrook draagt bij aan de landschappelijke kwaliteit die nodig is voor de gebiedsontwikkeling, aan een prettige overgang van de Stedenwijk naar de Schakel, en aan een goede aansluiting op het recreatieve netwerk in Spanningsveld. De singel wordt onderdeel van de recreatieve route van het Weerwater naar het Vroege Vogelbos.

De resterende wateropgave kan worden uitgevoerd als landschappelijke waterpartij langs het Vliegerpark ten zuiden van de A6. Deze nieuwe waterpartij voegt tevens een belangrijke landschappelijke kwaliteit toe aan het gebied. Dit open, waterrijke landschap stuurt de gewenste programmatische ontwikkelingen doordat het interessante vestigings-condities biedt voor re-

gionale, commerciële en maatschappelijke voorzieningen. De kwaliteit van deze plassen hangt af van een goede inrichting, een goede diepteverdeling en natuurvriendelijke oevers. Op termijn vormen deze plassen een visuele en functionele voortzetting van het Weerwater. Om in dit bosrijke gebied nieuw oppervlaktewater te realiseren, is de kap van bos noodzakelijk, waarna elders boscompensatie moet worden gevonden. Dat kan voor een deel in het gebied zelf gebeuren. Voor het overige deel zal de gemeente met Flevolandschap of Staatsbosbeheer, in het kader van de Intentieovereenkomst Groenblauw, afspraken maken over realisatie binnen het groenblauw raamwerk van Almere.

Ook de doorgaande vaarverbinding, de Blauwe As, heeft baat bij de uitbreiding van het oppervlaktewater. In en bij de nieuwe plassen kan ruimte worden gevonden voor nieuwe aanlegplaatsen, horeca en voorzieningen. Aan weerszijden van de sluis bij het Kasteel kunnen recreatieve voorzieningen profiteren van het stopmoment voor vaartuigen. Zo wordt de sluis een bestemming op zich in plaats van een gedwongen stop.



Realisering van het oplopend landschap (donkergroene taluds) en watercompensatie: werk met water maken

Geoptimaliseerde inpassing Steigerdreef

Een gevoelig onderdeel van de nieuwe infrastructuur is het herontwerp van de Steigerdreef als hoofdroute door De Steiger. Het onderwerp is uitvoerig aan de orde geweest in de Stadsdialoog. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp van de Steigerdreef en de Noorderdreef op onderdelen anders vormgegeven dan in het Tracébesluit (TB).

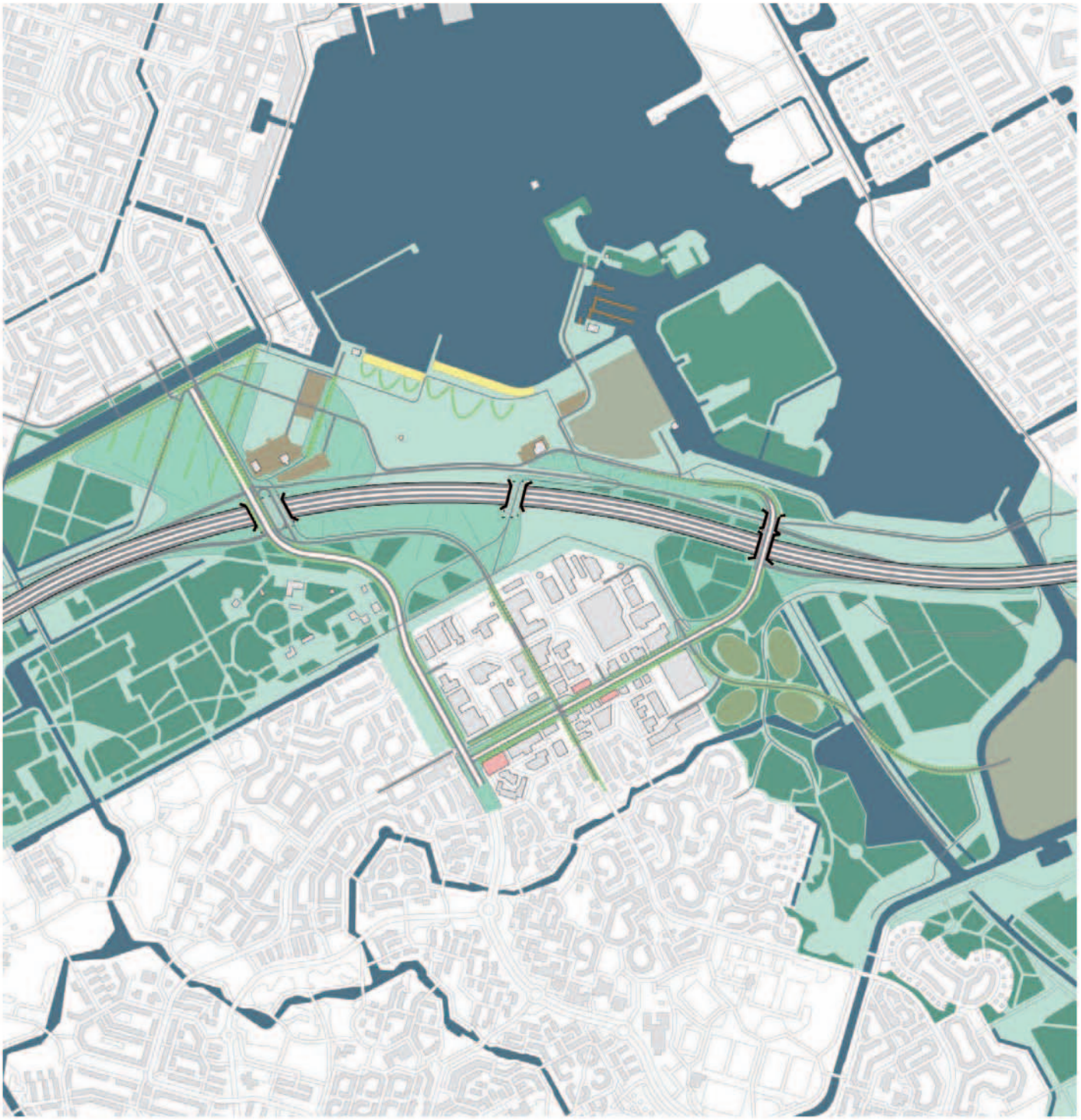
- De fietsonderdoorgang tussen de Noorderdreef en de busbaan vervalt.
- De busbaan en het fietspad komen in een gebundelde infrastructuur met een gestrekte, sociaal veilige, vrijliggende fietsroute door de Steiger langs de busbaan.
- De kruising bij De Marken wordt een T-splitsing.
- De Kasteelomgeving wordt rechtstreeks aangetakt met een kruising waar in het Tracébesluit een T-splitsing is voorzien. De doorkruising van het huidige Spittershoek dient nader te worden uitgewerkt.
- De hoogte (het lengteprofiel) wordt op enkele plaatsen aangepast om een meer gelijke hoogte over de gehele dreef te realiseren.
- Voor de Noorderdreef wordt ingezet op een vrije rechtsafstrook en een goede golf-en/of een goed gekoppelde verkeersregeling gemaakt om maximale doorstroming te realiseren.

Als wordt gekozen voor een inpassing van de 380 KV op enige afstand parallel aan de A6 dan verandert mogelijk het tracé van de Steigerdreef als de Steigerdreef aan deze verbinding wordt gekoppeld (zie pagina 162).

Optimalisatie in de uitwerking van het Tracébesluit

In het voorgaande is duidelijk geworden dat veel inrichtingselementen in feite de uitvoering betreffen van werkzaamheden die hoe dan ook nodig zijn als onderdeel van de verdubbeling van de A6.

Aanvulling Tracebesluit: geoptimaliseerde inpassing Steigerdreef



Kaart basiskwaliteit ten behoeve van optimalisering in de uitwerking van het Tracébesluit

De watercompensatie is een goed voorbeeld: dat er moet worden gecompenseerd ligt wettelijk vast, en hoe het gebeurt is aan Rijkswaterstaat en de gemeente om in goed overleg te bepalen.

In de uitvoeringsovereenkomst van de gemeente met RWS wordt vastgelegd op welke wijze de inpassing van de verdubbelde A6 vorm zal krijgen. De volgende elementen krijgen daarin een plaats:

- *Grond- en zandwerk:* extra aanleg aan weerszijden van de A6, met de mogelijkheid om afgegraven terrein lokaal te hergebruiken. Eventueel aanleg tijdelijk depot.
- *Wateropgave:* realisering van de wateropgave middels een brede stadssingel aan de noordzijde van de A6 en een waterpartij naast het Vliegerpark ten zuiden van de A6. Daarnaast het versterken van de waterrelatie Weerwater-Kasteellocatie;
- *Infrastructuur:* aanpassing van de Steigerdreef, de vereenvoudigde aanleg van de laan naar het kasteel, aanpassing van de ligging van het kruisende fietspad Haven-Stad, de ligging van verschillende busbanen. Daarnaast de realisering van een extra brug over de A6 voor langzaam verkeer in de diagonale as naar het schiereiland Utopia.
- *De Schakel:* reservering van ruimte ten behoeve een tijdelijke locatie naast de snelweg.
- *Groeninrichting langs de A6 en ter plaatse van het grondwerk:* verdubbeling zal leiden tot de kap van enkele bosvakken. Compensatie zal deels in dit gebied plaatsvinden, met name ter plaatse van de grondlichamen aan de zuidzijde van de A6.
- *Beplanting:* laanbeplanting ter plaatse van het grondwerk en langs de Steigerdreef-Noorderdreef.

Financiële haalbaarheid

De voorgestelde landschappelijke en verkeerskundige inrichting is, zoals gezegd, in feite de uitwerking en aanvulling van het vastgestelde Tracébesluit. Het oplopend landschap, verbindingen en wateropgave worden waar mogelijk gerealiseerd als integraal onderdeel van de reconstructie van de A6 mits de financiering hiervan tijdig rond is. Door 'werk met werk' te maken en uit te gaan van een grond-balans met gesloten beurzen, kunnen de kosten voor het basislandschap beperkt blijven. Mogelijk kan een aanvullende lokale zandwinning in de Kasteelomgeving hierbij worden betrokken. In een op te stellen overeenkomst tussen Rijkswaterstaat, het RVOB en Almere zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt.

De aanleg van het Rondje Weerwater kost circa 11 miljoen euro. Dit moet ook met publieke middelen worden gefinancierd, mogelijk door financiering vanuit het programma Groenblauw van Almere (of mogelijk Almere 2.0) en cofinanciering uit provinciale en Europese fondsen.

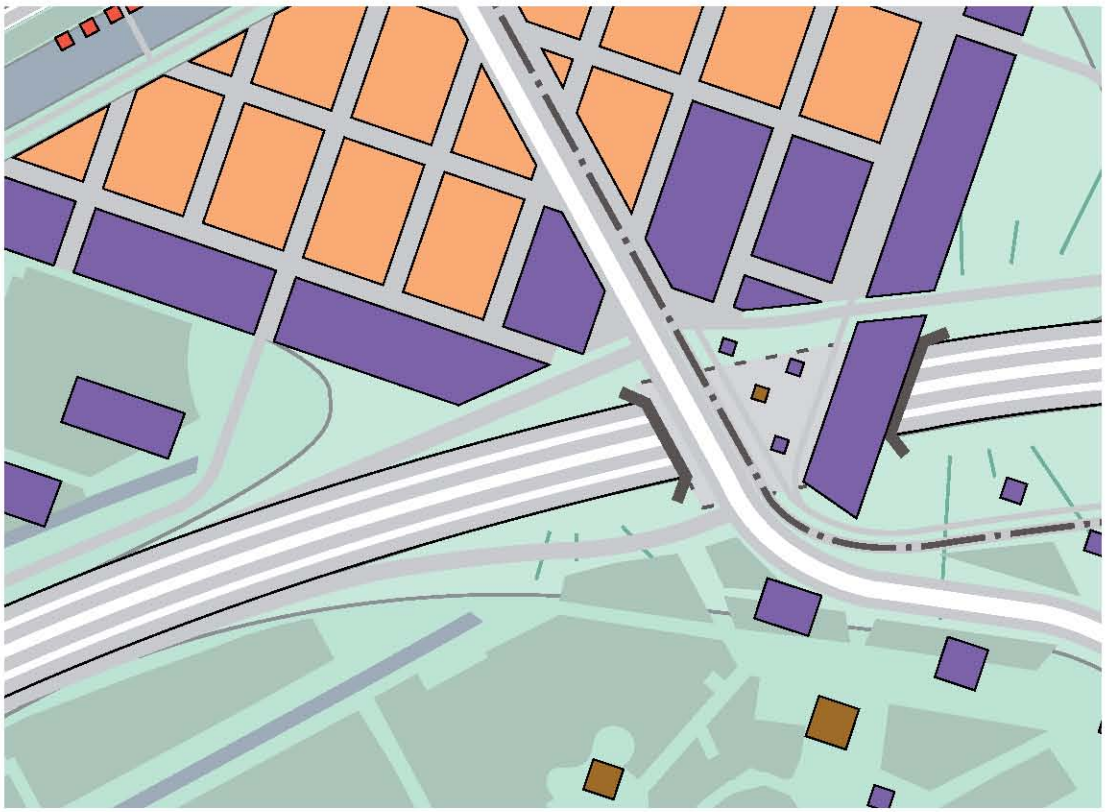
Het realiseren van de basiskwaliteit wordt zo veel mogelijk buiten de feitelijke gebiedsexploitatie gehouden. Na realisering van de basiskwaliteit bestaat het plangebied uit 'ontwikkelrijpe' grond, waarna marktinitiatieven tot daadwerkelijke gebiedsontwikkeling kunnen leiden. Deze opzet maakt het mogelijk om de gebiedsontwikkelingen flexibel, faseerbaar en aanpasbaar te laten plaatsvinden op momenten dat de stad en de markt eraan toe zijn. Welke gebiedsontwikkelingen denkbaar zijn, wordt geschetst in de ontwikkelpakketten in de volgende paragrafen.

De besluitvorming over de hierboven beschreven basiskwaliteit vindt plaats in het kader van een op te stellen Samenwerkingsovereenkomst tussen partijen.

2.2.2 De Schakel
De Schakel is een cruciale plek in het plangebied. Hier plooit Almere zich over de snelweg om de verschillende stadsdelen met elkaar te verbinden. Het is een belangrijke entree voor de stad, een knooppunt van vervoersvormen, en een uitstekende aanleiding voor bijzondere programma's.

In het Tracébesluit is de Schakel opgenomen als een 100 meter breed viaduct. De verlengde Noorderdreef verbindt Almere Haven met de A6 en met Almere Stad. De aansluiting van de Noorderdreef op de A6 is hier geïntegreerd met de kruisende infrastructuur voor wandelaar, fiets en bus. Op het viaduct is ruimte gereserveerd voor een OV-knooppunt met busstation en P&R-voorziening.

De intentie is om deze overkluizing met behulp van commerciële programma's te verbreden, en er een opmerkelijk bruggebouw te plaatsen dat als een icoon Centraal Almere markeert. De gemeente streeft ernaar om samen met de markt de overkluizing integraal te ontwikkelen met een combinatie van het nieuwe busstation (inclusief P&R en carpoolvoorziening), de bestaande autogebonden horeca en een vrij invulbaar commercieel programma. Door het busstation en het parkeren in de bebouwing op te nemen, blijft het dek van De Schakel gevrijwaard van stedelijke ontwikkeling. Hier kan een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte ontstaan op de overgang van Almere Stad naar Almere Haven.



Deelgebied De Schakel

Busstation/P&R

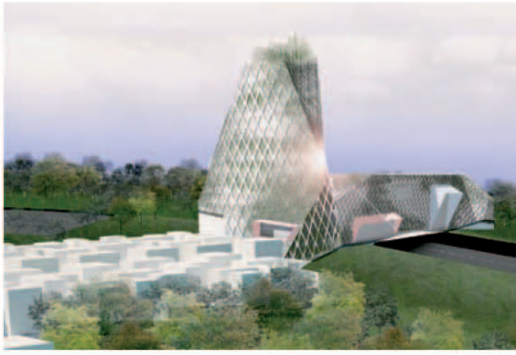
Al in de eerste fase, dus vooruitlopend op de ontwikkeling van een bruggebouw, moet een aantrekkelijk busstation met P&R en carpool-voorziening worden gerealiseerd. Het plan biedt hiervoor ruimte in de nabijheid van De Schakel. Er zijn meerdere locaties mogelijk, op de A6 of ten noorden van de snelweg bij de bestaande autogebonden horeca. De OV-knoop moet een aantrekkelijk plek zijn om te vertoeven, wat inhoudt dat een eventueel busstation op de A6 alleen als een gebouwde voorziening kan worden uitgevoerd. Andere vereisten zijn ruimte en rijgemak zodat bussen snel in en uit kunnen rijden met minimaal rijtijdverlies, en de aanwezigheid van voldoende perrons, toezicht en goede reisinformatie.

De bestaande carpool- en P&R-voorziening 't Oor dankt haar succes mede aan het gratis parkeren. Of dat in de toekomst mogelijk blijft, is onzeker. Mocht het parkeren in gebouwde voorzieningen (parkeergarages) worden ondergebracht, dan zal betaald parkeren nodig zijn om de exploitatie te dekken. Om het gebruik van de P&R-voorziening blijvend te stimuleren moet het tarief voor parkeren en reis per OV bij elkaar opgeteld concurrerend blijven.

Om de groei van de stad met (H)OV te faciliteren is het noodzakelijk het te verplaatsen busstation meteen uit te breiden met enkele perrons en een uitbreiding van de parkeer-capaciteit.

Voor Almere is er in ieder geval tot 2020 geen economische basis voor een bestemmings-P&R – voorheen transferium genoemd – voor de overstap tussen de A6 en het Stadscentrum.[3] Aan de criteria voor zo'n voorziening wordt onvoldoende voldaan. Het Stadscentrum kent lage parkeertarieven, een goede beschikbaarheid van de parkeergelegenheid, en een goede autobereikbaarheid, en een bestemmings-P&R biedt in zo'n situatie geen meerwaarde voor de automobilist.

Bestemmings-P&R-voorzieningen zijn op langere termijn alleen succesvol als integraal onderdeel van een totale gebiedsontwikkeling. Het is daarom wenselijk de P&R organisch door te ontwikkelen van een herkomst- naar een bestemmings-P&R, aansluitend bij de groei van de voorzieningen in het plangebied. Door strategische planning kan worden ingezet op dubbel ruimtegebruik, door de parkeervoorzieningen in het plangebied te combineren met de parkeervoorzieningen van P&R.



Referenties van overbouwingen

3 Een bestemmings-P&R is wat in het verleden een transferium genoemd werd: mobilisten stappen hier over naar OV om hun eindbestemming te bereiken. Een herkomst-P&R is een parkeervoorziening bij een OV-halte (trein of HOV) waarbij mobilisten uit de nabije omgeving de auto of fiets als voortransport voor het OV gebruiken. Het huidige gebruik op 't Oor is een herkomst-P&R.

De ontwikkeling van de P&R-voorziening zal aansluiten bij de Duurzaamheidsagenda Almere 2.0. Te denken valt onder meer aan de ontwikkeling van elektrisch vervoer voor auto en fiets, overstap op fiets en stadsranddistributie. Zowel kleinschalige initiatieven op korte termijn als grotere ontwikkelingen op lange termijn zijn mogelijk.

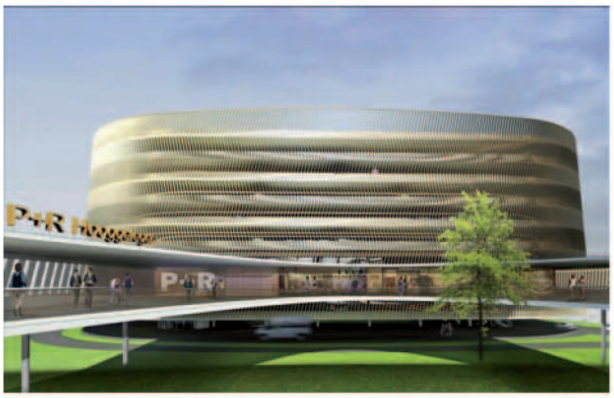
Mocht De Schakel op termijn worden omgebouwd tot een light rail-station, dan versterkt dit het potentieel van de OV-knoop en de P&R-formule. Het leidt ook tot een versterking van de vervoerkundige positie van station Almere Centrum.

Strategie en financiële haalbaarheid

Marktpartijen zullen worden uitgenodigd om een businesscase op te stellen voor de ontwikkeling van De Schakel. Dit gebeurt in de vorm van een marktoriëntatie. Het betreft de gecombineerde ontwikkeling van overkluizing, busstation, P&R, carpoolvoorzieningen, autogebonden horeca en een vrij invulbaar commercieel programma dat vooruitloopt op de verdere ontwikkeling van de pool (bijvoorbeeld megabioscoop, megadiscotheek, hotel- en congrescentrum). Voor de businesscase geldt een grote mate van vrijheid, waarbij een paar doelstellingen belangrijk zijn: de kwalitatieve opwaardering van de overkluizing annex busstation, en geluidwering naar het achterliggende gebied.

De marktoriëntatie richt zich op ontwikkeling en realisatie in de periode 2015-2020, opdat werk met werk kan worden gemaakt met de uitvoering van het Tracébesluit.
Een latere ontwikkeling is echter ook voorstelbaar. De ontwikkeling van De Schakel dient privaat te worden gefinancierd en staat in planeconomisch opzicht los van de gebiedsontwikkeling.

Markantgebouw, A2 Utrecht,
oplevering verwacht in 2013, ONL Architecten



Referentie P&R-voorziening

Samenvatting quick scan overbouwingen

Uit een quick scan van voorbeelden in Nederland en andere landen, blijken overbouwingen van snelwegen strikt genomen financieel niet haalbaar. De haalbaarheid kan worden vergroot door een investeerder een groter gebied te laten ontwikkelen. Desondanks blijkt doorgaans een publieke bijdrage nodig. Daarvoor is van belang dat een overbouwing maatschappelijke baten genereert.

Functies die potentieel succesvol kunnen zijn op een overbouwing over de snelweg bij Weerwater zijn: leisure, horeca en congrescentra. Functiemenging kan de financiële haalbaarheid vergroten doordat de meerkosten van overbouwen kunnen worden gedeeld.

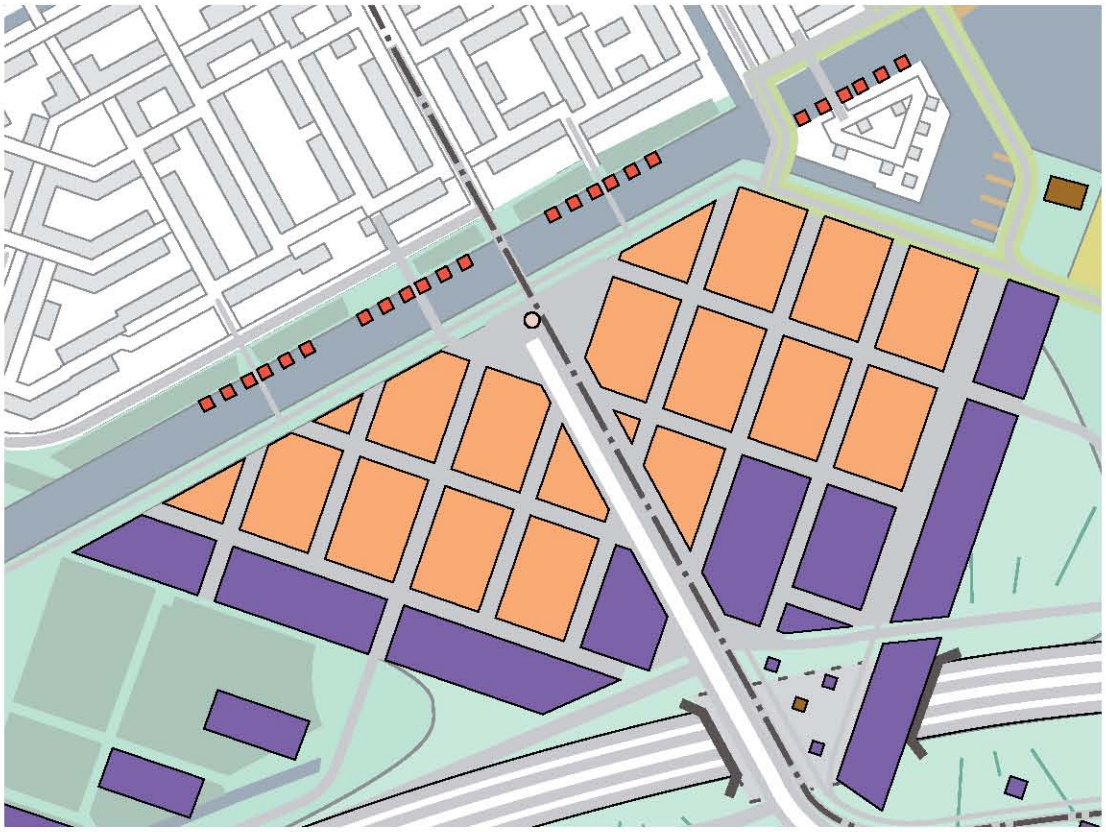
Marktpartijen zoeken altijd een oplossing die het meeste rendement oplevert. Zo lang er geen sprake is van grondschaarste, zal een private partij eerder kiezen voor het creëren van een zichtlocatie langs de snelweg.

Daarbij gelden twee aandachtspunten:
- Anticipeer op een eventuele overkluizing door ruimte te reserveren en voor een planologische verankering te zorgen. Deze voorinvesteringen zijn relatief laag, en ze maken houden de mogelijkheid open van een toekomstige overbouwing zodra deze financieel wel haalbaar is.
- Investeer in een goede samenwerking met stakeholders, met name Rijkswaterstaat. Dat vergroot de bereidheid mee te werken aan ongebruikelijke oplossingen.

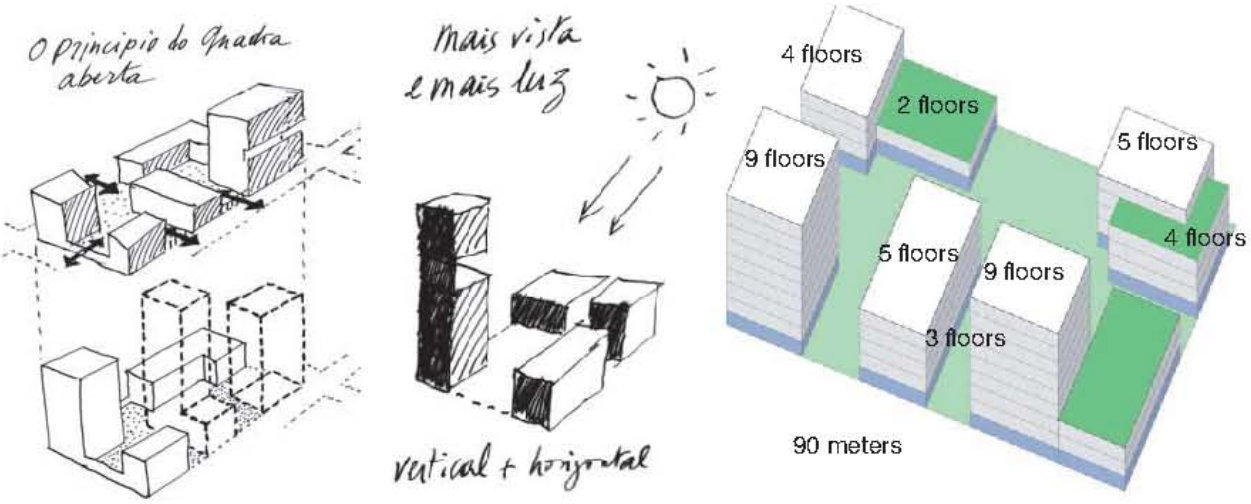
2.2.3 Gebiedsontwikkeling Schakelwijk

Tussen de bestaande Stedenwijk en de voorgenomen Schakel ligt het oostelijke deel van het Spanningsveld. Dit leent zich voor een gemengd stedelijke ontwikkeling langs de verlengde Noorderdreef, onder de voorlopige gebiedsnaam Schakelwijk. De nabijheid van het Stadscentrum, het Weerwater en een fraai bosgebied biedt hier een spannende mix van stedelijkheid en landschappelijke kwaliteiten. Het gebied is daardoor zeer geschikt voor een nieuw soort leefmilieu, met aansprekende architectuur, gestapeld, gemengd en met hoogwaardige openbare en semiopenbare ruimten.
De goede bereikbaarheid maakt Schakelwijk geschikt voor een gevarieerd programma. In combinatie met De Schakel zijn uiteenlopende commerciële functies met een regionaal bereik denkbaar. De uitbreiding van het Weerwaterstrand schept kansen voor nieuwe recreatieve- en horecavoorzieningen aan de zuidoever. Samen met de onderscheidende woonmilieus en lokale voorzieningen ontstaat hier een sterk gevarieerd, en voor Almeerse begrippen, hoogstedelijk gebied.

De vraag in de markt zal uiteindelijk bepalen welke leefmilieus hier ontstaan. Het uitgangspunt is niet de reguliere Almeerse markt maar de regionale vraag. Het is niet op voorhand te zeggen welke specifieke doelgroepen hier initiatieven zullen ontwikkelen. Te verwachten is dat de invulling de stad diverser zal maken.



Deelgebied Schakelwijk



Open-blok principe

De verkaveling is zodanig dat projectmatige en organische ontwikkeling beide mogelijk zijn. Door de maat en oriëntatie van de bouwvlekken is er een grote variatie aan invullingsmogelijkheden denkbaar. Hier passen zowel open als gesloten bouwblokken. Een typologie van open blokken kan de zichtrelaties optimaal benutten en plaats bieden aan een rijke schakering aan private, openbare en semiopenbare ruimten. Gesloten bouwblokken kunnen een grote variatie aan functies opnemen en zullen de geluidshinder in het openbaar gebied verminderen. Combinaties van open en gesloten blokken, en variaties in hoogte, leveren een gedifferentieerd stedelijk beeld op.

De verlengde Noorderdreef vormt de centrale as van het gebied. De bundeling van auto, fiets en bus resulteert een profiel met het karakter van een hoogstedelijke boulevard. Parallelle ventwegen ontsluiten het stedelijke gebied aan weerszijden, en ze hebben het karakter van een verblijfsgebied waar de auto te gast is. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid wordt het parkeren voornamelijk in de bouwblokken geïntegreerd.

De parkeerdruk in het openbaar gebied wordt verlicht door gebouwde parkeervoorzieningen voor wonen en voorzieningen, en door de nabijheid van het transferium op De Schakel. De parkeervoorzieningen worden zodanig ontworpen dat dubbelgebruik kan worden gemaximaliseerd.

Het maaiveld van het gebied loopt licht op van het niveau van het Weerwater tot het niveau van de overkluizing bij De Schakel. Dit hoogteverschil verleent de wijk een bijzondere identiteit waarop architectonisch kan worden ingespeeld. Bijvoorbeeld met een plint waarin wonen en andere functies op speelse wijze zijn gecombineerd.

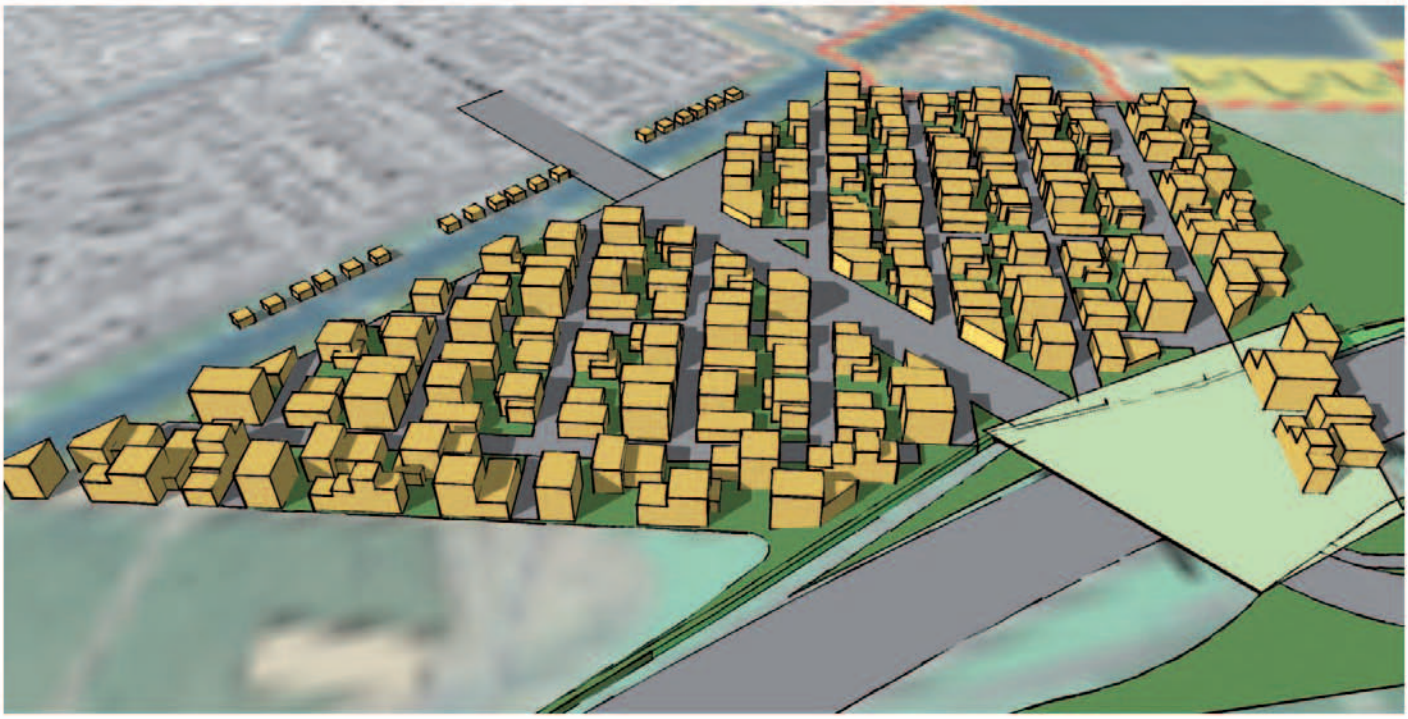
Bij woningbouw in de buurt van de snelweg is de milieuhinder bepalend voor de leefbaarheid. Bebouwing nabij de overkluizing zal een positief effect hebben op de geluidhinder in de gebiedsontwikkeling in Schakelwijk. Hoge volumes met doorgaande gevels verbeteren het binnenklimaat van het openbaar gebied.

Dove gevels en andere architectonische middelen om het geluidsniveau te beperken, kunnen de leefbaarheid binnen de gebouwen waarborgen. Aanvullend zijn landschappelijke maatregelen als beplanting en aanleg van geluidwallen denkbaar om geluid en fijnstof in het gebied te reduceren.

In de bijlage Geluid- en luchtkwaliteit is aangegeven waar eventueel gebruik kan worden gemaakt van de bepalingen van de Crisis- en Herstelwet om af te wijken van de huidige geluidnormering Wet geluidhinder. In het gebied bevindt zich een archeologisch selectiegebied waar een onderzoeksplicht geldt.

De nieuwe singel ter plaatse van het bestaande hoogspanningstracé vormt een fraaie overgang tussen Stedenwijk en Schakelwijk. Dankzij de brede oevers ontstaat een parkstrook als voltooiing van de reeks parkachtige gebieden ter plaatse van het huidige 380 kV-traject in Almere Stad. De parkstrook creëert een recreatieve verbinding met het Vroege Vogelbos en Beginbos aan de andere zijde van de A6. Ook kan de zuidrand van Stedenwijk hierdoor een gezicht krijgen. Bij voorkeur wordt de singel recht aangesloten op het Weerwater, zodat De Fantasie een eiland wordt waarvan de eigen identiteit wordt gegarandeerd.

De nieuwe oever biedt op beperkte schaal ontwikkelingsmogelijkheden. De toekomst van de bestaande 380 kV-lijn is nog onzeker; zie par. 5. Mocht de lijn worden verwijderd, dan is er binnen de bestaande hinderzone woningbouw mogelijk. Er kunnen watervilla's worden ontwikkeld in de singel bij Stedenwijk en De Fantasie.



3D-studie Schakelwijk

Strategie en financiële haalbaarheid

Het tempo en de richting van de ontwikkeling van Schakelwijk worden bepaald door de markt. De ontwikkeling is vraaggestuurd. De voorgestelde stedenbouwkundige structuur en de landschappelijke condities bieden de flexibiliteit om het gebied gefaseerd en gevarieerd te ontwikkelen. De markt zal bepalen welke ontwikkelingen eerst plaatsvinden: woningbouw bij het Weerwater of aan de nieuwe singel, of juist commerciële ontwikkelingen rond De Schakel. Omdat zij complementair zijn, is de verwachting dat beide scenario's hetzelfde eindbeeld zullen opleveren: een gemengd stedelijk milieu met nadruk op commerciële functies rond De Schakel en overwegend woningbouw aan de noordzijde van de wijk.

In een economisch hogedrukscenario is een rendabele gebiedsontwikkeling onder voorwaarden haalbaar, onder meer met behulp van een geoptimaliseerde verhouding tussen gebouwd parkeren en maaiveldparkeren. Dit scenario gaat uit van een substantiële commerciële ontwikkeling van De Schakel, waardoor geluidwerende bebouwing tot stand komt en de bestaande horeca in de ontwikkeling wordt meegenomen. In de luwte van deze commerciële ontwikkeling komt het gemengde woonwerkgebied in het noordelijke deel van Schakelwijk tot stand.

In een lagedrukscenario laat de ontwikkeling van De Schakel op zich wachten. De ontwikkeling van Schakelwijk blijft dan beperkt tot een bescheiden woningbouwprogramma dat zonder kostbare geluidwerende voorzieningen en zonder verwervingskosten wordt gerealiseerd.

Referentie watervilla's

Referentie Schakelwijk

Doorsnede-studie Schakelwijk

Indicatief programma

Gebied	Functie	Lage druk	Hoge druk
Schakelwijk	Wonen	Max 400 woningen (60W/Ha)	1050 woningen (80W/Ha)
	Voorzieningen	30.000 m^2	40.000 m^2
Reservelocatie Spanningsveld	Stedelijk/regionale voorzieningen	20.000 m^2	40.000 m^2

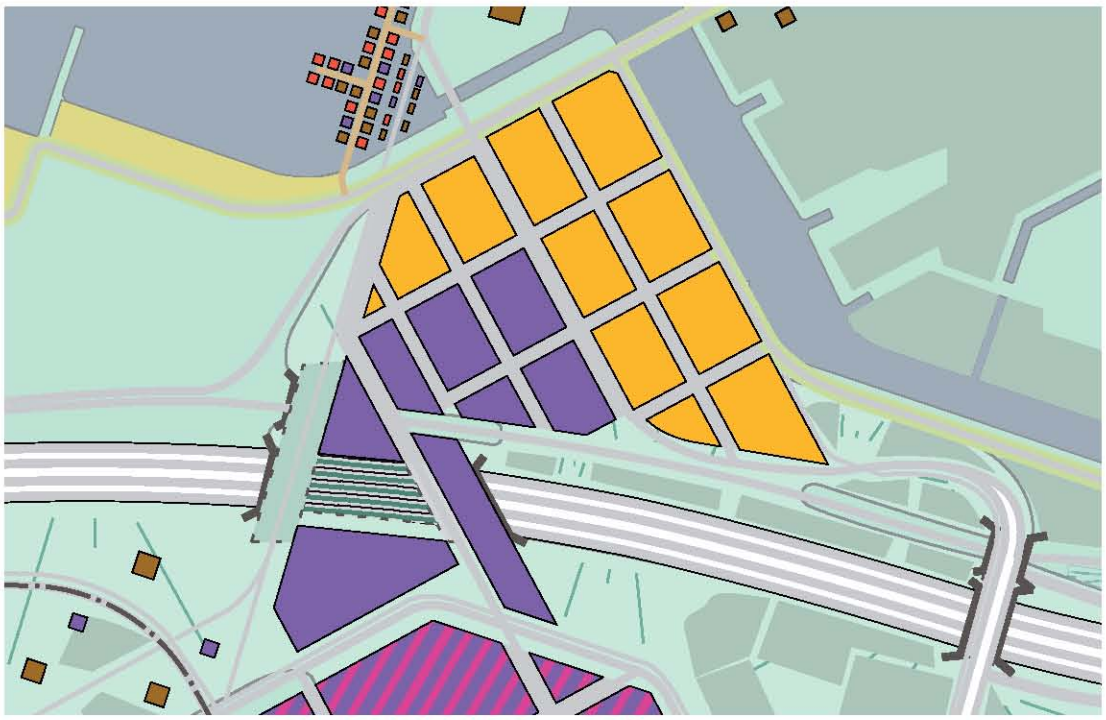
2.2.4 Gebiedsontwikkeling Waterhout

Het gebied Waterhout heeft nu reeds een intense relatie met het Weerwater. Het wordt gekenmerkt door de gelijknamige camping, de jachthaven en het schiereiland Utopia. Tot circa 2020 kan deze configuratie in stand blijven.

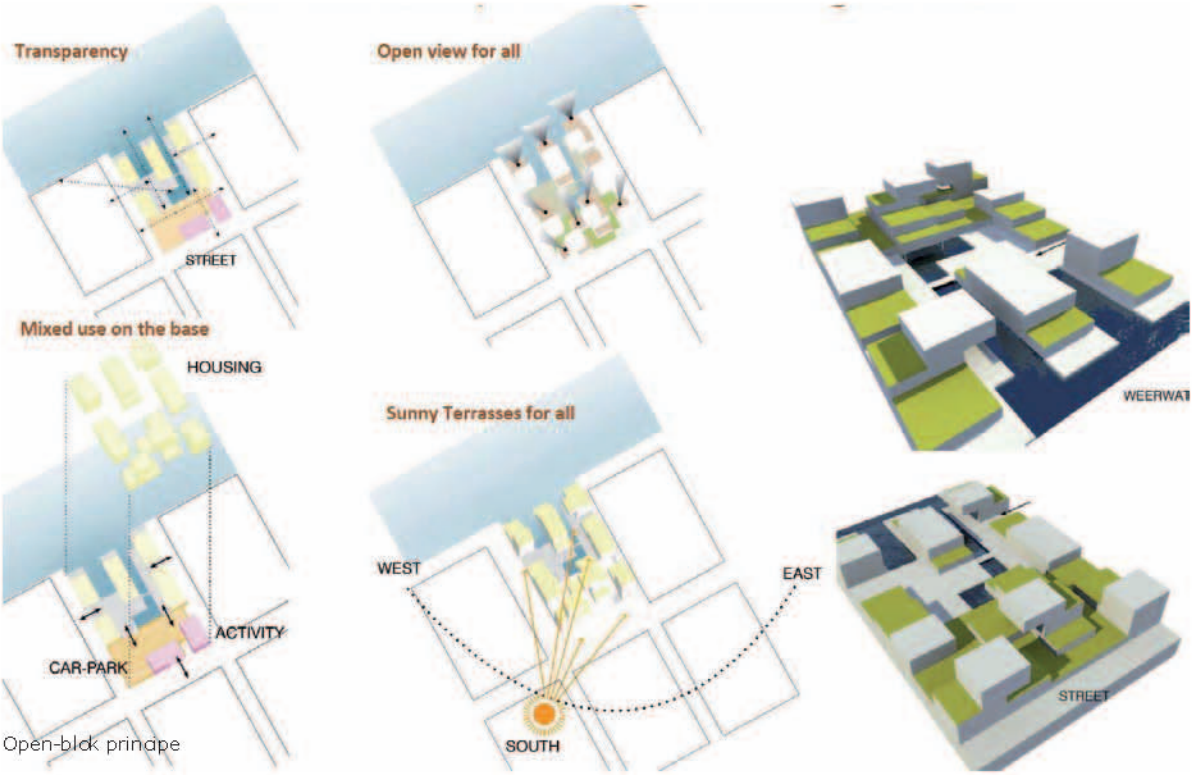
Na de reconstructie van de A6 zal het gebied aan de voet liggen van het oplopende landschap dat doorloopt tot aan de snelweg, en daaroverheen naar De Steiger. Waterhout kan dan deel gaan uitmaken van een grotere (boven)regionale ontwikkeling in dit gebied. In dat geval komt verplaatsing van de camping aan de orde. Er zijn meerdere locaties denkbaar: geïntegreerd in het oplopende landschap, op het Weerwatereiland, en op andere aantrekkelijke locaties in het Almeerderhout en het Weteringpark.

De locatie Waterhout heeft een relatief gunstig akoestisch klimaat en een gunstige ligging bij het Weerwater en in de luwte van het Weerwatereiland. Dat maakt het aantrekkelijk voor woningbouw. Ondanks de nabijheid van de snelweg bepalen vooral de landschappelijke kwaliteiten de intieme, lommerrijke sfeer van het gebied. Het glooiende landschap versterkt nog de oriëntatie op het water en het Weerwatereiland.

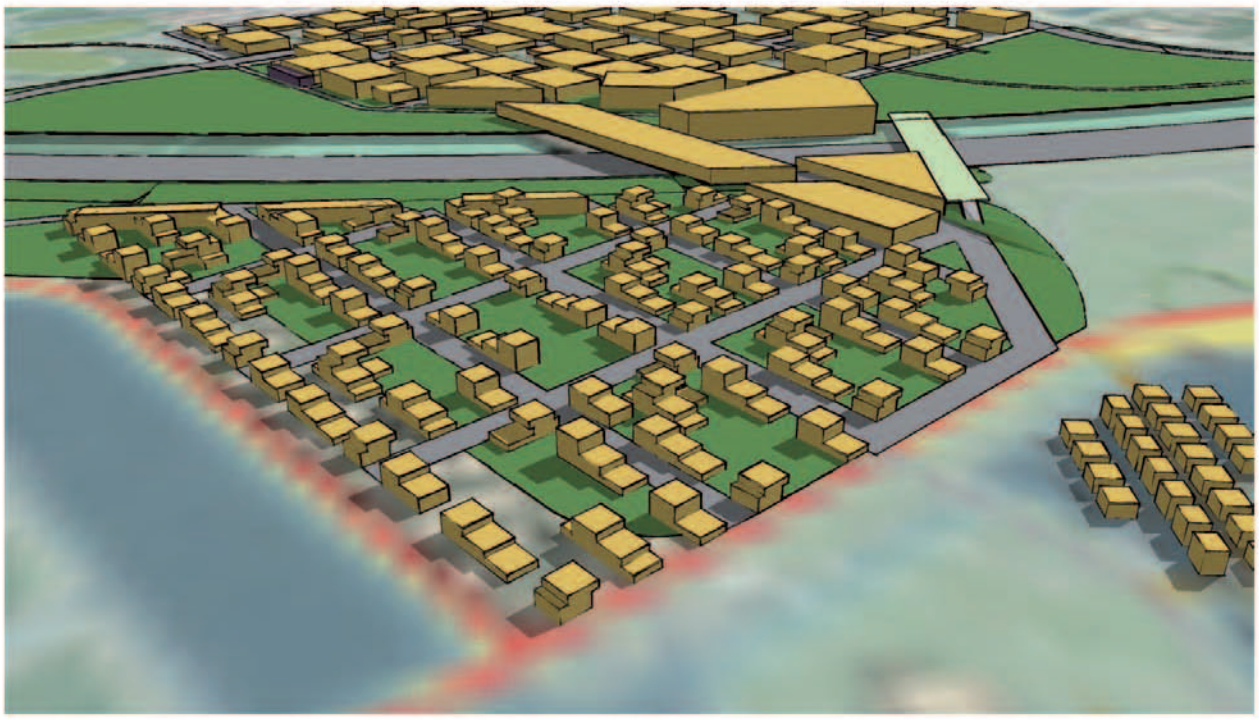
De markt zal de ontwikkeling sturen en de conjunctuur zal van grote invloed zijn op de uiteindelijke ontwikkeling. Een variatie aan functies is wenselijk, omdat die bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het gebied is op beperkte schaal geschikt voor de vestiging van lokale (commerciële) voorzieningen. Het fietspad over de A6 en de Fisherman's Wharf (zie paragraaf 2.2.5) verlevendigen de randen van het gebied. Hier kunnen recreatieve of horecavoorzieningen



Deelgebied Waterhout



Open-blok principe



3D-studie Waterhout

zich vestigen, die bijdragen aan de levendigheid in het park.

Een geluidswal langs de A6 is essentieel voor de geluidsreductie in dit gebied. Door de combinatie met architectonische en landschappelijke middelen zijn grote delen geschikt voor woningbouw. In een economisch hogedrukscenario kan op lange termijn een overkluizing in de vorm van een *Lärmschutzdecke* het geluid aanmerkelijk reduceren. In de bijlage Geluid- en luchtkwaliteit is aangegeven waar eventueel gebruik kan worden gemaakt van de bepalingen van de Crisis en Herstelwet om af te wijken van de huidige geluidnormering Wet geluidhinder.

De busbaan ligt ter plekke van Waterhout gebundeld aan de A6, en stijgt mee naar de bovenzijde van de geluidswal. De ontsluiting voor autoverkeer loopt door het gebied, maar heeft geen grote consequenties voor de leefbaarheid, omdat de verkeersintensiteiten laag zullen zijn. In het gebied lopen twee hoogwaardige, vrijliggende fietsverbindingen en er is een snelle fietsverbinding over het Weerwatereiland voorzien naar de oostelijke stadsdelen Filmwijk, Muziekwijk en de werklocatie Veluwsekant. De horecavoorzieningen op en rond de Fisherman's Wharf zijn voor de auto goed ontsloten. Parkeervoorzieningen worden gebundeld gerealiseerd.

De bouwblokken in Waterhout bieden een grote mate van flexibiliteit voor de oriëntatie van de gebouwen en maken parkeren binnen het blok of de woningen mogelijk. De bouwhoogte is beperkt, waardoor de blokken een minder stedelijke uitstraling hebben en de geluidhinder in de woningen beperkt blijft. De verkaveling maakt het mogelijk om in de semiprivate delen het landschap door te trekken, in de vorm van water of beplanting. Op deze wijze kan waterneutraal worden gebouwd en wordt een extra impuls gegeven aan de woonkwaliteit.

Ook voor Waterhout geldt dat de ontwikkeling primair vraaggestuurd zal zijn. De uiteindelijke vraag in de markt zal bepalen welke leefmilieus hier ontstaan. Het uitgangspunt is niet de reguliere Almeerse markt maar de regionale vraag. Het is niet op voorhand te zeggen welke specifieke doelgroepen hier initiatieven zullen ontwikkelen. Te verwachten is dat de invulling de stad diverser zal maken.
Vooral de waterkant biedt een grote kwaliteit en is zonder aanvullende geluidsreducerende maatregelen geschikt voor woningbouw. Het ligt in de verwachting dat hier de eerste bouwblokken zullen worden gerealiseerd, als aanjager voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Wanneer dit gebeurt is sterk afhankelijk van de economische conjunctuur en de eventuele komst van de Floriade.

In de eerste fase is het niet wenselijk of noodzakelijk om het hele gebied Waterhout op te hogen naar het overkluizingsniveau van de A6. De aanterping in het gebied wordt onderdeel van de gebiedsexploitatie, mogelijk in combinatie met een nieuwe zandwinlocatie bij de Kasteelomgeving.

Als de gebiedsontwikkeling ter hand wordt genomen in een economische laagconjunctuur kan worden besloten om niet een volledig glooiend maaiveld aan te leggen. In dat geval zijn er meer kansen voor een organische stedelijke ontwikkeling. Menging met commerciële programma's, in de nabijheid van Fisherman's Wharf of een koppeling met de Steiger, in de vorm van een Lärmschutzdecke of bruggebouw, is in dat geval minder aannemelijk.

Strategie en financiële haalbaarheid

In Waterhout wordt in het hogedrukscenario via een oplopend landschap de sprong over de A6 naar De Steiger gemaakt. De mogelijke overklui-

zing met een Lärmschutzdecke staat in planeconomisch opzicht los van de gebiedsontwikkeling.

In het lagedrukscenario blijft de sprong over de A6 achterwege, en darmee ook het oplopend landschap. Op maaiveld komt een ontspannen woonmilieu langs het water tot stand, in de luwte van de 6 meter hoge aarden wallen. Het betreft een bescheiden woningbouwprogramma dat zonder kostbare geluidwerende voorzieningen en zonder verwervingskosten kan worden gerealiseerd.

Indicatief programma

Gebied	Functie	Lage druk	Hoge druk
Waterhout	Voorzieningen (commercieel)	2.000m^2	40.000m^2
	Wonen	150 (30W/Ha)	350 (30W/Ha)

Wonen aan het water

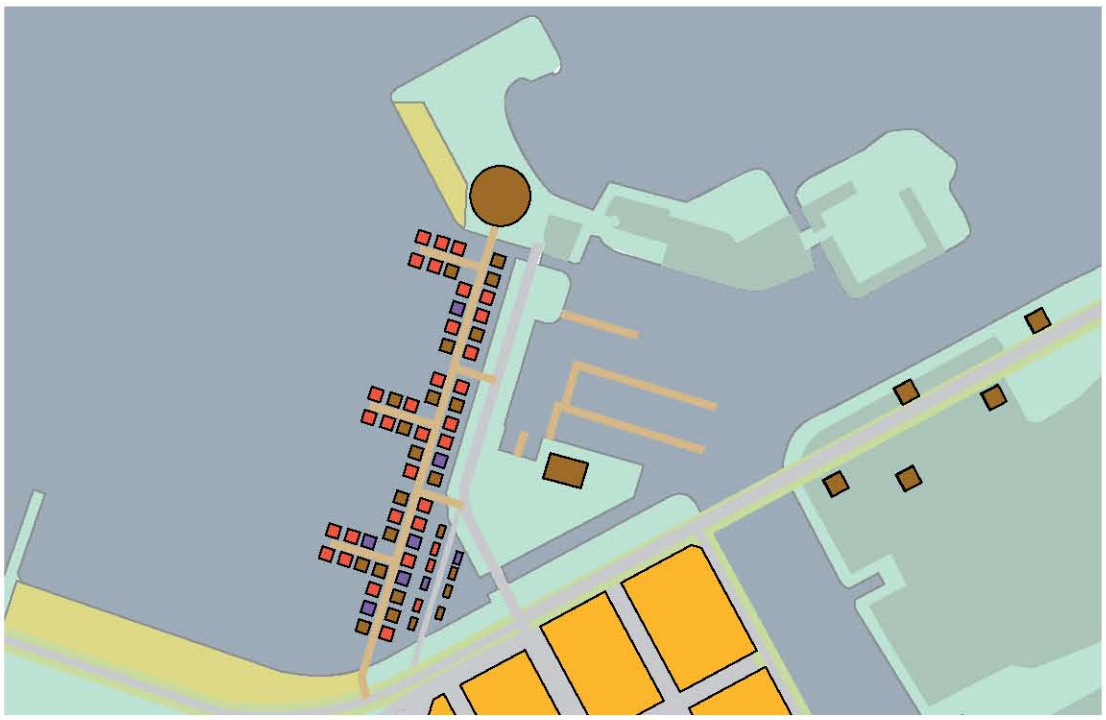
Overkluizingen

De maaiveldligging van de verdubbelde A6 biedt de mogelijkheid om de snelweg bij aanleg of in een later stadium te overkluizen of overbouwen. Hierdoor ontstaan extra mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling in het hart van de stad.
Omdat de verlaging van de snelweg uit de pas loopt met de stedelijke ontwikkeling in het gebied is de aanleg van een tunnel in eerste fase financieel niet haalbaar. Aanleg van een tunnel in de tweede fase vergt innovatieve technieken om een overkluizing te realiseren ter plaatse van een functionerende autoweg. Er zal, ook in de tweede fase van de gebiedsontwikkeling, een integrale afweging moeten worden gemaakt tussen de kosten van de aanleg van een overkluizing en de milieuwinst en ontwikkelpotentie die deze oplevert.
De aard van de overkluizing bepaalt uiteindelijk de bijdrage die de overkluizing kan leveren aan de stedelijke ontwikkeling. De *Lärmschutzdecke*, die in Duitsland al met succes is uitgevoerd, levert een flinke besparing op van geluidsemissie. De *Lärmschutzdecke* voegt zich onopvallend in het groene landschap. Maar deze overkapping legt feitelijk slechts een visuele verbinding tussen de beide zijden van de snelweg. Het dak is alleen toegankelijk op die delen die gesloten zijn: deze zijn in aantal en onderlinge afstand echter beperkt. Een andere overkluizingstechniek die in later stadium mogelijk is betreft de glazen overkapping die is ontwikkeld door Movares. Deze is faseerbaar, maar wordt door de overheid voorlopig als tunnel beschouwd. Movares zoekt een concrete casus om te testen of de Tunnelwet van toepassing is. De glazen overkapping onderscheidt zich sterk van de Lärmschutzdecke door zijn uitstraling, die beter past in een hoogstedelijke omgeving.
Voor beide overkluizingstechnieken geldt dat deze niet of moeilijk toepasbaar zijn ter plaatse van de (halve) aansluitingen en vooral een aantrekkelijk alternatief bieden voor het middengebied. Beide typen zijn goed te combineren met verschillende mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie en kunnen zo een bijdrage leveren aan een energieneutrale gebiedsontwikkeling.

2.2.5 Fisherman's Wharf

Tijdens de Stadsdialoog is breed de wens geuit om kleinschalige, toeristische en recreatieve voorzieningen langs de zuidoever van het Weerwater te vestigen. Dit is uitgewerkt tot het concept van Fisherman's Wharf, een kleinschalig complex drijvende woningen en ondernemingen aan de rand van het Weerwater langs het Archerpad, de ontsluiting van het schiereiland Utopia.

De verscheidenheid aan functies op Fisherman's Wharf draagt bij aan de levendigheid en recreatieve betekenis van de zuidoever. Het gebied is goed bereikbaar voor auto's en fietsen. Het is gekoppeld aan het Rondje Weerwater en aan het recreatieve netwerk van Almere Haven. Met de realisatie van Fisherman's Wharf ontstaat in het hart van de stad een dynamische plek die mee kan groeien met de ontwikkeling van het gebied en de stad. Langs Waterhout zullen gebundelde parkeervoorziening worden gerealiseerd.

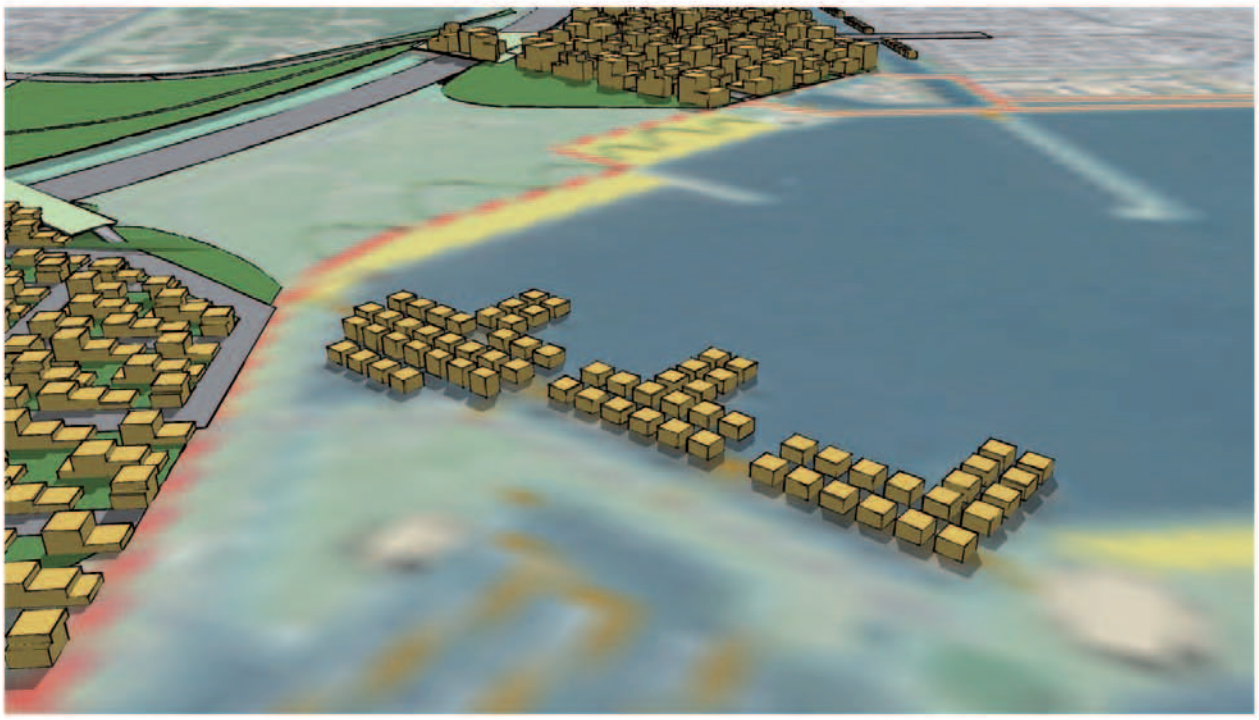


Deelgebied Fisherman's Wharf

De ligging langs steigers maakt een losse, gefaseerde ontwikkeling mogelijk. Het eindbeeld ligt niet op voorhand vast. Tijdelijk gebruik is mogelijk, maar een uitgebreide, permanente invulling is evengoed denkbaar. Ook een prijsvraag is mogelijk. De expertise van FloatingLife kan worden ingezet om de kansen optimaal te benutten. Het is de bedoeling Fisherman's Wharf uit te voeren als een zelfvoorzienende eenheid op het gebied van energieopwekking en watersanitatie.

Strategie en financiële haalbaarheid

De ontwikkelingswijze is flexibel. Fisherman's Wharf leent zich goed voor een marktgestuurde aanpak, waarbij de ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor de aanleg van noodzakelijke infrastructuur. Op grond van ervaringen elders wordt aangenomen dat dit een rendabele commerciële ontwikkeling zal zijn, die derhalve buiten de gebiedsexploitatie wordt gehouden.



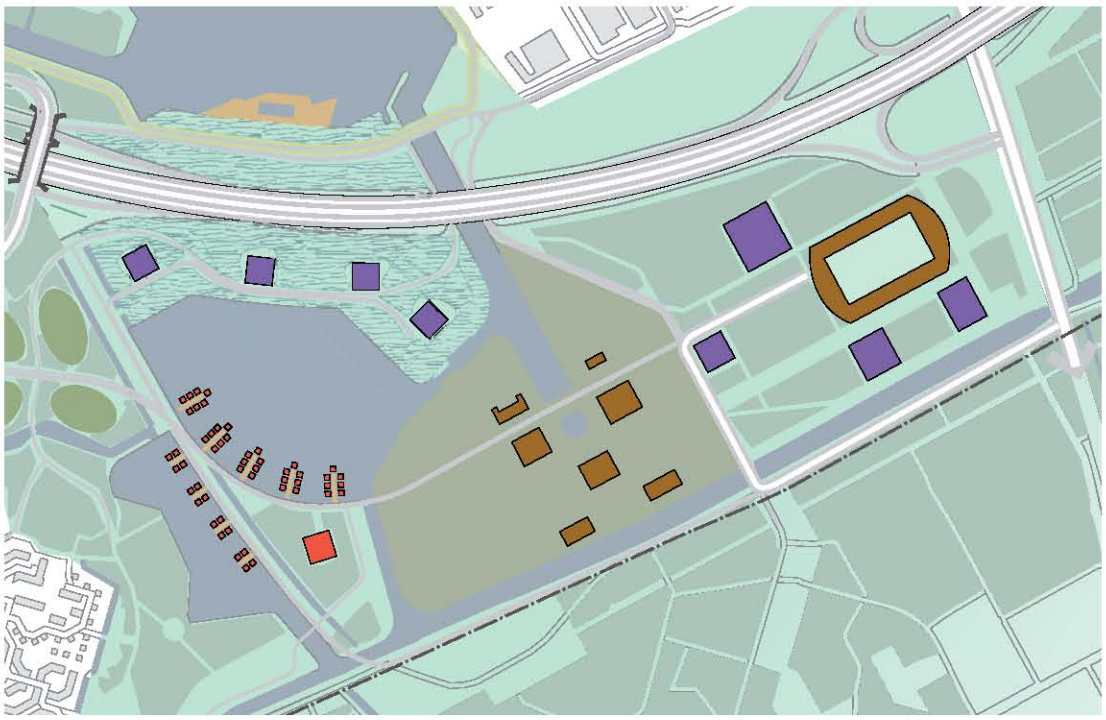
3D-studie Fisherman's Wharf

2.2.6 Kasteelomgeving

De omgeving van het kasteel is in het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere* (zie deel 1) aangewezen als een van de drie ontwikkelingspolen in het gebied rondom het Weerwater, naast het Stadscentrum en De Schakel. De drie polen zijn programmatisch complementair, waarbij de Kasteelomgeving een meer landschappelijk karakter kent dan de andere twee polen, maar niet minder vitaal is.

Het gebied rond het kasteel combineert een centrale ligging met een ruime opzet en een zeer groen karakter. Dat maakt het buitengewoon geschikt voor de vestiging van grotere initiatieven op het gebied van 'health & sports' en 'leisure', langs de A6 of verder ervan verwijderd in de bosrijke omgeving ter hoogte van de Waterlandseweg. Er wordt gestreefd naar hoogwaardige projecten in combinatie met de doorontwikkeling van het kasteel zelf. Een goede bereikbaarheid is essentieel. In de eerste fase leidt een volwaardige aansluiting op de Steigerdreef reeds tot een grote verbetering.

De ontwikkeling van het gebied is sterk gefaseerd. Ze is afhankelijk van de landschappelijke en infrastructurele condities en van de initiatieven die zich aandienen. Als onderdeel van de wateropgave ter compensatie van de verdubbeling van de snelweg kan in het gebied een nieuwe waterplas worden aangelegd. Dit voegt al bij oplevering van de A6 een nieuwe kwaliteit aan het gebied toe. Op grote afstand van de snelweg kunnen hier op beperkte schaal woningen op het water worden gerealiseerd. Er is al in de eerste fase ruimte voor de realisatie van een appartementencomplex gekoppeld aan de ontsluitingsweg naar het kasteel.



Deelgebied Kasteelomgeving

Het is denkbaar om nog een tweede waterplas aan te leggen, westelijk van het kasteel en dichter bij de A6. Dit geeft het gebied meer een open karakter in het verlengde van het Weerwater. Het schept kansen voor grotere, commerciële functies die zich richten naar de snelweg en de stad, maar toch landschappelijk gesitueerd zijn. Ook krijgt Almere Haven er een uniek woonmilieu bij, waar op beperkte schaal waterwonen mogelijk is.

In de bijlage Geluid- en luchtkwaliteit is aangegeven waar eventueel gebruik kan worden gemaakt van de bepalingen van de Crisis en Herstelwet om af te wijken van de huidige geluidnormering Wet geluidhinder.
De Kasteelomgeving krijgt meer betekenis als recreatief uitloopgebied voor Almere Haven. De bestaande recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, en een robuuste bosstrook houdt de gebiedsontwikkeling gescheiden van het bestaande stedelijk gebied. De recreatieve functies en het recreatief netwerk worden uitgebreid, en dit deel van de groene wig wordt goed aangesloten op Almere Haven, Almere Stad en de zuidoever van het Weerwater.

Regionale ontwikkelingen aan de oostzijde van het kasteel zijn autonoom en daarmee sterk afhankelijk van de marktwerking. Mogelijk vallen ze buiten de planhorizon, maar ze vormen wel een integraal onderdeel van de beoogde gebiedsontwikkelingen.

In paragraaf 2.5 van dit plan staan indicatief de mogelijke varianten van het tracé van de 380 KV op kaart ingetekend. Hieruit blijkt dat bij de keuze van een 380 KV verbinding op enige afstand parallel aan de A6, dit sterk van invloed zal zijn op de plannen voor dit deelgebied.

Infrastructuur

Voor ontwikkelingen op regionale schaal in het bosgebied langs de Waterlandseweg is het essentieel dat de infrastructuur wordt uitgebreid. Een ontsluiting via het kasteel is slechts in beperkte mate mogelijk, omdat het kasteelterrein privaat eigendom is. Een nieuwe ontsluiting langs de Lange Wetering op de Waterlandseweg maakt het gebied goed bereikbaar voor auto en fiets. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan goede en veilige verbindingen voor fietsers, ook in de richtingen Nobelhorst en Veluwsekant, en voor wandelaars.

Regionale functies maken ook een uitbreiding van het OV-netwerk noodzakelijk. De ligging nabij de Waterlandseweg en de busknoop bij het Sturmeypad kunnen in de eerste fase in de behoefte voorzien. In een later stadium kan een extra verbinding met de Waterlandseweg nodig zijn, mogelijk in de vorm van een extra busbaan langs de autoweg.

Referentie Campus Eindhoven

Hotel-restaurant 'Villa Augustus', Dordrecht

Floriade Venlo

Ecologie

Een groot deel van Almeerderhout heeft de status van 'overige EHS'. Aantasting van dit gebied leidt tot herbegrenzing of toepassing van de saldobenadering. Verplaatsing binnen het groenblauwe casco van Almere kan dan een mogelijkheid zijn.

Strategie en financiële haalbaarheid

De ontwikkelingsstrategie voor de Kasteelomgeving gaat uit van de kracht van het landschap, dat verschillende ontwikkelingen kan opnemen in inhoud en fasering. In een lagedrukscenario blijft het bij een beperkte rendabele woningbouwontwikkeling in het hogere segment in en rondom de watercompensatieplas. Bij een gunstige economie komt ook een substantieel voorzieningenprogramma tot stand die tot een rendabele gebiedsexploitatie leidt.

Exploitatie van een grote zandwinningsplas lijkt een neutraal financieel resultaat op te leveren. Wel zal sprake zijn van winst voor de landschappelijke kwaliteit van het gebied, en daarmee voor de opbrengstpotentie van programma.

De oostzijde van de Kasteelomgeving is als strategische reservelocatie voor de verdere toekomst opgenomen en buiten de planeconomische beschouwingen gelaten.

Indicatief programma

Gebied	Functie	Lage druk	Hoge druk
Kasteelomgeving	Voorzieningen (stedelijk/regionaal)	-	60.000m^2
	Wonen	16 woningen	100 woningen
Reservelocatie Kasteelomgeving Oost	Voorzieningen (stedelijk/regionaal)	-	120.000 m^2

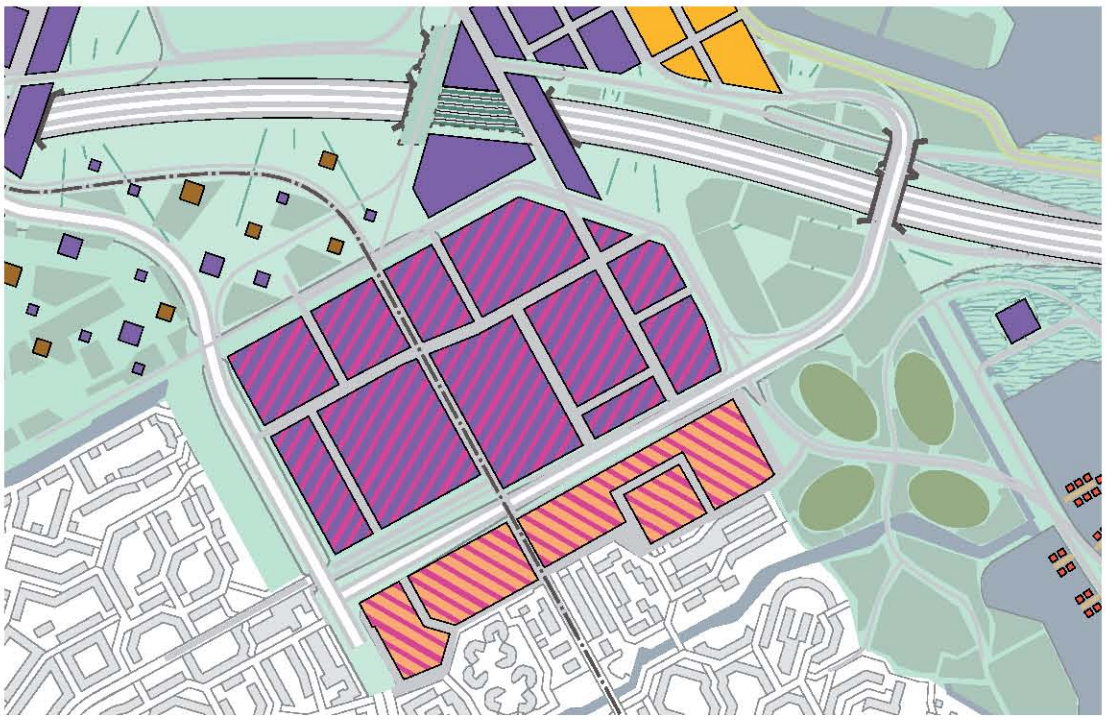
2.2.7 Transformatie De Steiger

Het bestaande bedrijventerrein De Steiger komt door de ingrepen rond de snelweg in een geheel nieuw licht te staan. Tot dusver had het een perifere ligging aan de rand van Almere Haven en vanaf de snelwegzijde verscholen achter een groenstrook. In de toekomst zal de oriëntatie zich omkeren: De Steiger ligt dan op de eerste rang aan de gereconstrueerde snelweg en staat in directe verbinding met het Weerwater. Dankzij de verlegde Noorderdreef en de nieuwe Steigerdreef krijgt het gebied bovendien een nieuwe ontsluitingsstructuur. Het ligt niet alleen direct aan de A6, maar ook aan de verbeterde verbinding Stadscentrum - Weerwater - Haven.

Samengevat: het reguliere bedrijventerrein – het oudste van Almere – verandert in een strategische zichtlocatie met een uitstekende ruimtelijke inbedding in een ontwikkelings-gebied dat het oorspronkelijke bedrijventerrein overstijgt. Dat biedt de kans om het verouderde gebied versneld te herprofileren.

Het bedrijventerrein zal uitgroeien tot een functionele werkknoop aan de A6. Het is uitermate geschikt voor vestigingen en concepten met een (boven)regionale uitstraling. Het is dan ook te verwachten dat het terrein geleidelijk aan van invulling zal veranderen.

Vanuit de toekomstige betekenis van het gebied kunnen globaal drie deelgebieden worden onderscheiden die op termijn elk een eigen gewenst profiel hebben. Dit onderscheid wordt hoofdzakelijk bepaald door twee wegen in het gebied: de A6 en de nieuwe Steigerdreef die de belangrijkste ontsluitingsweg van De Steiger wordt.



Deelgebied De Steiger

Het deel ten *zuiden van de nieuwe Steigerdreef* geldt als overgang naar de achterliggende woonwijk. In de Gemeentelijke Visie op het Vestigingsbeleid (GVV) is de gewenste verkleuring in dit gebied al aangegeven, namelijk als een zoekzone met een 'binnenstedelijk karakter'. De menging met woonwerkvormen kan zich doorzetten. De Steigerdreef kan door middel van een gemengde stedelijke wand stedenbouwkundig worden begeleid, om luwte te creëren voor het woongebied ten zuiden van De Steiger.

Ten *noorden van de Steigerdreef* leent De Steiger zich voor een modern gemengd werkmilieu met hogere dichtheden en functiemenging. Het gebied is goed bereikbaar. Het kan mogelijk als experimenteerzone voor stedelijke werkfuncties gaan fungeren. Voor reguliere detailhandel en zelfstandige kantoren is het terrein niet geschikt. De bestaande interne structuur kan met kleine ingrepen voldoende geschikt worden gemaakt voor een grootschaliger doorontwikkeling.

Het deel tegen en over de A6 kan in stedenbouwkundige en ruimtelijk-functionele zin een uitloper worden van de ontwikkelingen in het glooiende landschap ten noorden van de A6. Dit deelgebied is door zijn locatie geschikt voor een regionaal-centrumstedelijk werkmilieu. Het zal dan ook de grootste transformatie ondergaan in de richting van meer stedelijke functies, waaronder centrumstedelijke woonwerkfuncties. In dit gebied passen bijvoorbeeld (grootschalige) leisure-, sport-, onderwijs- en zorg(campus)concepten, naast algemene ondersteunende maatschappelijke voorzieningen.

Ruimtelijke beperkingen, zoals het kabels- en leidingentracé ten zuiden van de A6 en de mogelijke ligging van de 380 KV-lijn, beïnvloeden de bebouwingsmogelijkheden. Daarentegen zal, vooruitlopend op een transformatie, een nieuwe ontsluitingsweg rondom De Steiger extra mogelijkheden bieden voor de vestiging van bedrijven tussen De Steiger en A6.

Strategie

Het sleutelwoord van de transformatiestrategie voor De Steiger is, net als elders in Almere, 'waardecreatie'. De overheid schept condities voor waardecreatie van het gebied, en andere partijen worden uitgedaagd om deze condities te benutten en zelf de transformatie van het gebied aan te gaan. Het is geen strategie die door de overheid met opgelegde saneringsoperaties wordt opgedrongen aan de ondernemers, maar een strategie die uitnodigt tot transformatie. Het is een strategie waarvan de ondernemers, de overheid en daarmee de stad profiteren.

De transformatie kan langs de volgende lijn verlopen:

- *Ambitie*: De gemeente definieert een nieuwe ambitie voor De Steiger. Kernwoorden zijn: een hoogwaardig gemengd economisch milieu, schone werkgelegenheid, een functiemix van thema's, diensten en hoogwaardige schone industrie.

- *Bestaande bebouwing:* Passend bij de verkleuring naar een meer centrumstedelijk en tegelijk regionaal bedrijventerrein worden de bebouwingsmogelijkheden op bestaande percelen verruimd (in dichtheid, hoogte en bestemming) in een nieuw bestemmingsplan.

- *Stimulans tot hoogwaardigheid:* In een overgangsregime van 'oud' naar 'nieuw' worden de huidige laagwaardige functies middels een beheersverordening bevroren. Uitbreiding hiervan is dus niet meer mogelijk. Dat helpt de ondernemers om te kiezen voor opschaling of verplaatsing.

- *Geduld*: Transformatie vindt organisch plaats, op het moment dat de ondernemer er zelf aan toe is en het economisch klimaat daar kansen voor biedt.

- *Zelfbeschikking*: De ondernemers zijn zelf de regisseur van hun eigen opschaling, met of zonder hulp van buiten.

- *Verplaatsing:* Bedrijven die kiezen voor verplaatsing naar elders in de stad, worden met voorrang behandeld.

- *Openbare ruimte*: Bedrijven investeren vanuit de waardecreatie van hun perceel mee aan een upgrading van de kwaliteit van de openbare ruimte.

- *Strategische aankopen:*
  De gemeente kan overgaan tot strategische aankopen in het gebied, als dit dienstbaar is aan de gestelde ambities.

- *Bijzonder instrumentarium:*
  Het instrumentarium van de Crisis- en Herstelwet staat ter beschikking om de transformatie procedureel te regelen.

Het is essentieel dat de gemeente de stakeholders op De Steiger duidelijk maakt wat de ambities voor het gebied zijn, welke ontwikkelingsrichting wenselijk is, en hoe het toekomstperspectief van de verschillende bedrijven daar bij past. In overleg met de stakeholders kan naar het wenselijke profiel worden toegewerkt als naar een 'stip aan de horizon', waarbij de stakeholders tijdig kunnen anticiperen op de veranderende omstandigheden.

De stakeholder zijn met name de Vereniging Bedrijfskring Almere, de bedrijfskring De Steiger, de Kamer van Koophandel, vastgoedeigenaren en (potentiële) eindgebruikers in het gebied.

Ecologie

Het Ecologisch Masterplan van de gemeente Almere streeft in het plangebied naar een ecologische verbinding tussen Vroege Vogelbos en de Almeerderhout. Deze verbinding is later eenvoudig in te passen in het gebied. Ze is randvoorwaardelijk aan de doorontwikkeling van het gebied.

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van een actieve transformatie van De Steiger is onderzocht in een aantal verkennende berekeningen. Hieruit blijkt dat transformatie alleen financieel verantwoord is als er sprake is van een waardevermeerdering, bijvoorbeeld door bestemmingswijziging. Dat gebeurt eigenlijk alleen bij intensivering van het gebruik en een verschuiving naar de bestemming wonen, kantoren of detailhandel.
In De Steiger is op de korte termijn geen behoefte aan dergelijke kantoren of detailhandel, gezien het aanbod elders in Almere. Wel zijn er kansen voor waardevermeerdering door intensivering en door het toestaan van woonformules. De kans op waardevermeerdering is groter als de ontwikkelingen aan de zuidoever van het Weerwater op gang komen, zeker in combinatie met overkluizing van de A6. Gezien het bovenstaande is de transformatie van De Steiger in de gebiedsexploitatie buiten beschouwing gelaten.

Sfeerimpressie Steigerdreef

2.2.8 Rondje Weerwater

Het Weerwater heeft nu al een centrale positie in de stad, en zal in de toekomst nog aan betekenis winnen. Het gebied rondom het Weerwater biedt een unieke samenloop van stedelijke functies: stadscentrum, woonwijken, snelweg, groen en water. In de komende decennia ontmoeten bestaand en nieuw Almere elkaar hier op verhevigde wijze. Het Weerwater staat daarom centraal in het Ontwikkelperspectief Centraal Almere (zie deel 1), met als oogmerk om de ontwikkeling van deze strategische locatie in de gewenste richting te sturen.

Een van de drie pijlers van het Ontwikkelperspectief is de omvorming van de bestaande padenstructuur rond de plas tot een samenhangend 'Rondje Weerwater'. Het Rondje is een recreatieve route die de uiteenlopende functies en sferen rondom de plas met elkaar verbindt. Het Rondje Weerwater komt als uitdrukkelijke wens voort uit de Stadsdialoog.

Het Rondje Weerwater kan al op korte termijn de stad betrekken bij de ontwikkelingen rondom het Weerwater. Het Rondje zal stap voor stap geschikt worden gemaakt om te recreëren en te bewegen. Om te beginnen worden de bestaande wandel- en fietsroutes aaneengesloten en van

Fase 1

een uniforme uitstraling voorzien. Op den duur wordt het Rondje uitgebouwd tot een stadspromenade waar diverse activiteiten en elementen een plek kunnen krijgen. Deze elementen zullen het Rondje extra belevingswaarde geven, als kralen aan een snoer.

Het Rondje Weerwater kan ook de katalysator worden van recreatieve en sportieve activiteiten op en om het water. Door nu al in gesprek te gaan met maatschappelijke partners als onderwijsinstellingen, sportverenigingen, evenementen en wijkverenigingen, kunnen nieuwe ideeën en initiatieven vanuit de stad een plaats krijgen in het Rondje.

Natuurvriendelijke oevers

Om goede ecologische waterkwaliteit te verkrijgen wordt 30% van de oevers van het Weerwater natuurvriendelijk ingericht, conform de eisen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het natuurvriendelijke karakter van de oevers wordt vooral betrokken op het aquatische deel van de oever. De voorgestelde ontwikkelingen langs de zuidoever beperken de mogelijkheden voor natuurvriendelijke herinrichting op de langere termijn, maar binnen deze grenzen kan de doelstelling ruim worden gehaald. Natuurvriendelijke herinrichting is met name mogelijk aan de oostoever en aan weerszijden van de A6.

Fase 2

Ook vanwege de stranden is het noodzakelijk een goede waterkwaliteit te garanderen. Terwijl de KRW is gericht op ecologisch gezonde watersystemen, is de Zwemwaterrichtlijn bedoeld ter bescherming van de volksgezondheid. In de praktijk versterken de twee richtlijnen elkaar: de te realiseren natuurvriendelijke oevers om de ecologische waterkwaliteit te verbeteren zullen doorgaans ook gunstig zijn voor de zwemwaterkwaliteit.

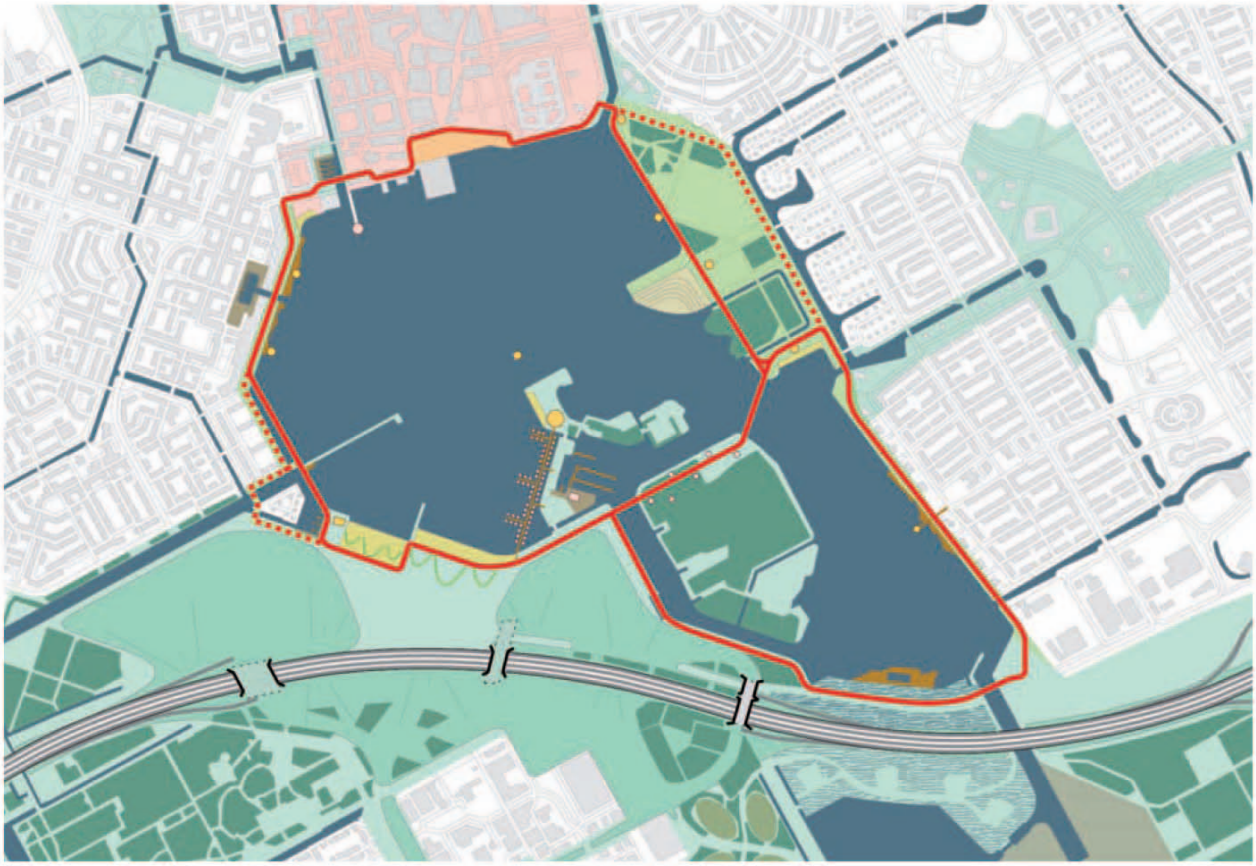
Waterkwaliteit en mogelijke zandwinning

Het Weerwater is ontstaan als zandwinput voor de eerste ontwikkelingen van Almere, waarbij tot circa 20 meter diepte zand is gewonnen. De diepe gaten in de bodem zijn in de loop der tijd met grond opgevuld en door stroming zijn plaatselijk ondiepten ontstaan. De huidige bodemdiepte varieert globaal tussen de 2 en 4 meter met enkele diepere uitzonderingen tot ongeveer 8 meter.

Voor de toekomst ligt het Weerwater als zandwinlocatie niet voor de hand. Oppervlakkige winning van grote hoeveelheden zand is niet mogelijk. Geschikt zand bevindt zich op diepten grote dan 20 meter, en de winning daarvan brengt grote risico's met zich mee.

Fase 3

Natuurvriendelijke oevers Weerwater



Fase 4

2.2.9 Totaalbeeld met alle pakketten

Functiekaart

Deel 2
Pagina 142

Structuurbeeld

Vogelvluchtimpressie

2.3 Floriade

"Voor mij was het hele project Almere de verwerkelijking van een ideaal. Vroeger trok de adel de stad uit, stichtte landgoederen. En nu kregen wij (...) de kans om een landgoed voor een kwart miljoen mensen aan te leggen." Het is een veelgebruikt citaat van Teun Koolhaas, één van de Founding Fathers van Almere. Koolhaas weet het karakter van Almere treffend te omschrijven: Almere is een stad, ingebed in een weelderig groen/blauw casco.

Daarmee is Almere feitelijk een 'Green City' avant la lettre. Hier is het groen altijd de drager van de stedelijke structuur geweest. Het is een traditie die in de toekomst – onder meer met de intentieovereenkomst Groen/Blauw, die in december 2011 tussen het ministerie van EL&I, Staatsbosbeheer, het Flevolandschap en de gemeente Almere is afgesloten en die, in de eerste fase, een investering van €63 miljoen vertegenwoordigt – onverkort wordt voortgezet. Dat is ook de reden dat Almere heeft besloten zich kandidaat te stellen voor (de organisatie van) de Floriade 2022, de wereldtuinbouwtentoonstelling die door zo'n twee miljoen bezoekers, afkomstig uit vijftig verschillende landen bezocht zal worden.

Een kans voor de Nederlandse Tuinbouwraad (NTR) ...
De NTR vraagt om een podium voor 'een vernieuwende 7e versie van de wereldtuinbouwtentoonstelling Floriade op Nederlandse bodem'. In Almere wordt dat podium in de komende decennia, onafhankelijk van de Floriade, gereed gemaakt. Er wordt - in uitwerking van het Integraal Afsprakenkader Almere 2.0 - fors geïnvesteerd in de bereikbaarheid van Almere, zowel over de weg als per spoor. Met de verdubbeling van de snelwegen A6, A1, A9 en A10, de uitbreiding van de Flevolijn en de opening van de Hanzelijn, wordt Almere de best bereikbare stad in de Randstad. Ook de binnenstedelijke bereikbaarheid wordt verbeterd (VSBA).De onlangs ondertekende intentieovereenkomst Groen/Blauw voorziet in de uitbreiding van groengebieden, gekoppeld aan stedelijke ontwikkeling. De bestaande parken, bossen en stranden (circa 600 hectare) krijgt een belangrijke kwaliteitsimpuls, en er komen nieuwe groengebieden (circa 700 hectare). Ook op maatschappelijk terrein wordt geïnvesteerd in het 'Almeerse podium' bijvoorbeeld de investeringen in Hoger Onderwijs (Christelijke Agrarische Hogeschool en Hogeschool Windesheim Flevoland).

... en voor Almere
Ook voor Almere biedt de Floriade 2022 kansen. De Floriade is méér dan een (eenmalig) evenement; de stad ziet de tentoonstelling primair als kans zich te ontwikkelen tot 'Green City' modelstad. Alles wat in het kader van de Floriade zal gebeuren, moet bijdragen aan (de doorontwikkeling van) de groen/blauwe (meerkernen-) stad die Almere in de kern is.

Het is dan ook positief dat Almere door de NTR is uitgenodigd een bidbook op te stellen. Dit bidbook moet op 1 juli 2012 worden ingediend; de NTR besluit in het najaar van 2012 waar de Floriade 2022 plaats zal vinden.

De locatie
Wat is, binnen Almere, de meest geschikte locatie voor de Floriade? Zowel het college van B en W van Almere als de NTR hebben de voorkeur uitgesproken om Almere Centrum Weerwater als hoofdpodium aan te wijzen. Centrum Weerwater biedt de unieke mogelijkheid om een Floriade te organiseren in het hart van de stad. Op lokaal niveau sluit dat aan bij het streven om, in lijn met de Almere Principles, 'stad en natuur te combineren'; op mondiaal niveau past het in een

beweging van toenemende urbanisatie, waarbij de vraag tegelijkertijd is hoe wij onze steden leefbaar – en dus groen – kunnen houden. Verstedelijking en groen gaan in de toekomst hand en hand.

Het tijdstip van de Floriade 2022 markeert een belangrijk moment in de ontwikkeling van de Weerwaterzone. De A6 is dan juist gereed: verdubbeld, verlaagd, ingepakt in een groene landschappelijke omgeving, en klaar om grote concepten een plaats te bieden. Het Weerwater en de directe omgeving vormen een centraal park als drager voor toekomstige ontwikkelingen.

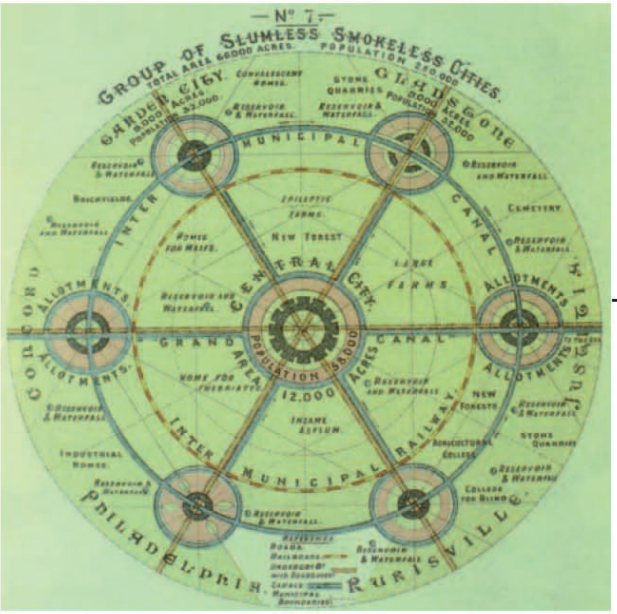
De verdubbeling van de A6 wordt door het ministerie van I&M en Rijkswaterstaat gehanteerd als landelijke pilot voor de integratie van rijksinfrastructuur en gebiedsontwikkeling. De Floriade is daarvoor een extra stimulans, met als mogelijk effect dat er extra kwalitatieve investeringen worden gedaan, zoals state of the art milieumaatregelen en innovatieve overkluizingen.

De Weerwateromgeving biedt een zeer gedifferentieerde speelvloer voor de Floriade. Het is een groene en waterrijke omgeving, waar de agenda van de NTR kan worden geëtaleerd en gecombineerd met de ambitie van het centrale park van de stad. Passende thema's voor de Floriade en Centrum Weerwater zijn: water en energie, gezondheid, kennis en cultuur, voedsel(productie), mobiliteit en logistiek, sport en leisure.

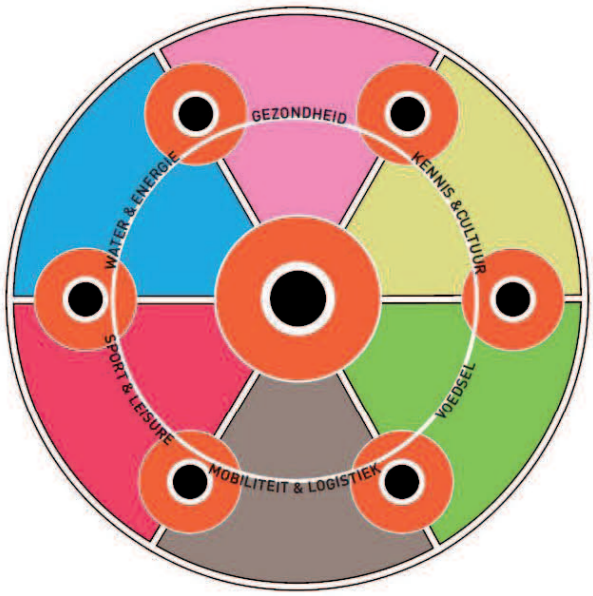
Ruimtelijke inpassing

Voor de Floriade zijn twee ruimtelijke modellen aantrekkelijk.

De eerste kent een concentratie rond de oever van het Weerwater met een centraal punt rond De Schakel (inclusief icoongebouw). Deze variant maakt optimaal gebruik van de ligging aan het water en het uitzicht op het Stadscentrum. De zuidoever krijgt vanwege de Floriade een sterk landschappelijk ontwerp dat na de Floriade een divers programma in zich kan opnemen.



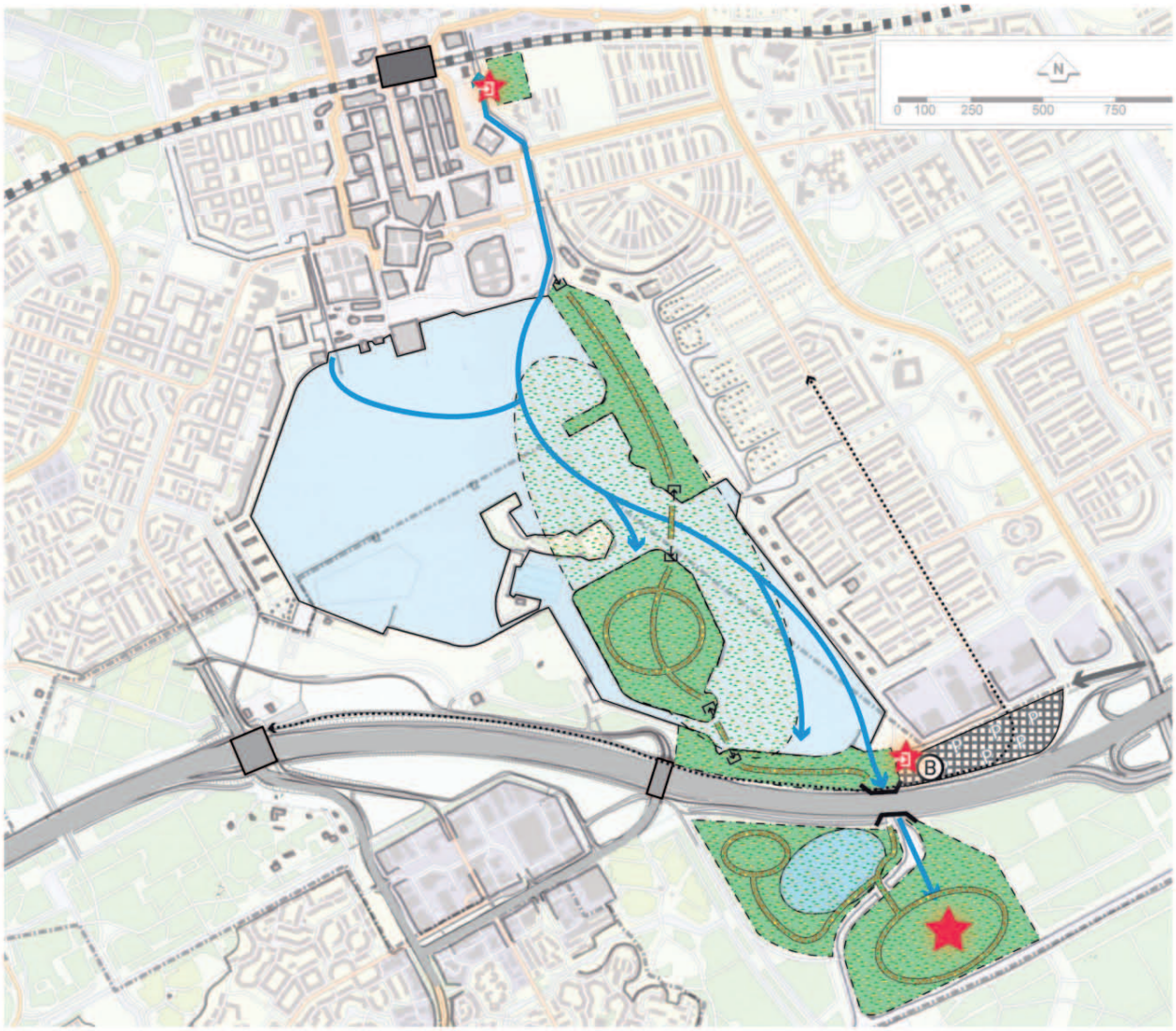
Garden City Model, Ebenezer Howard (1889)



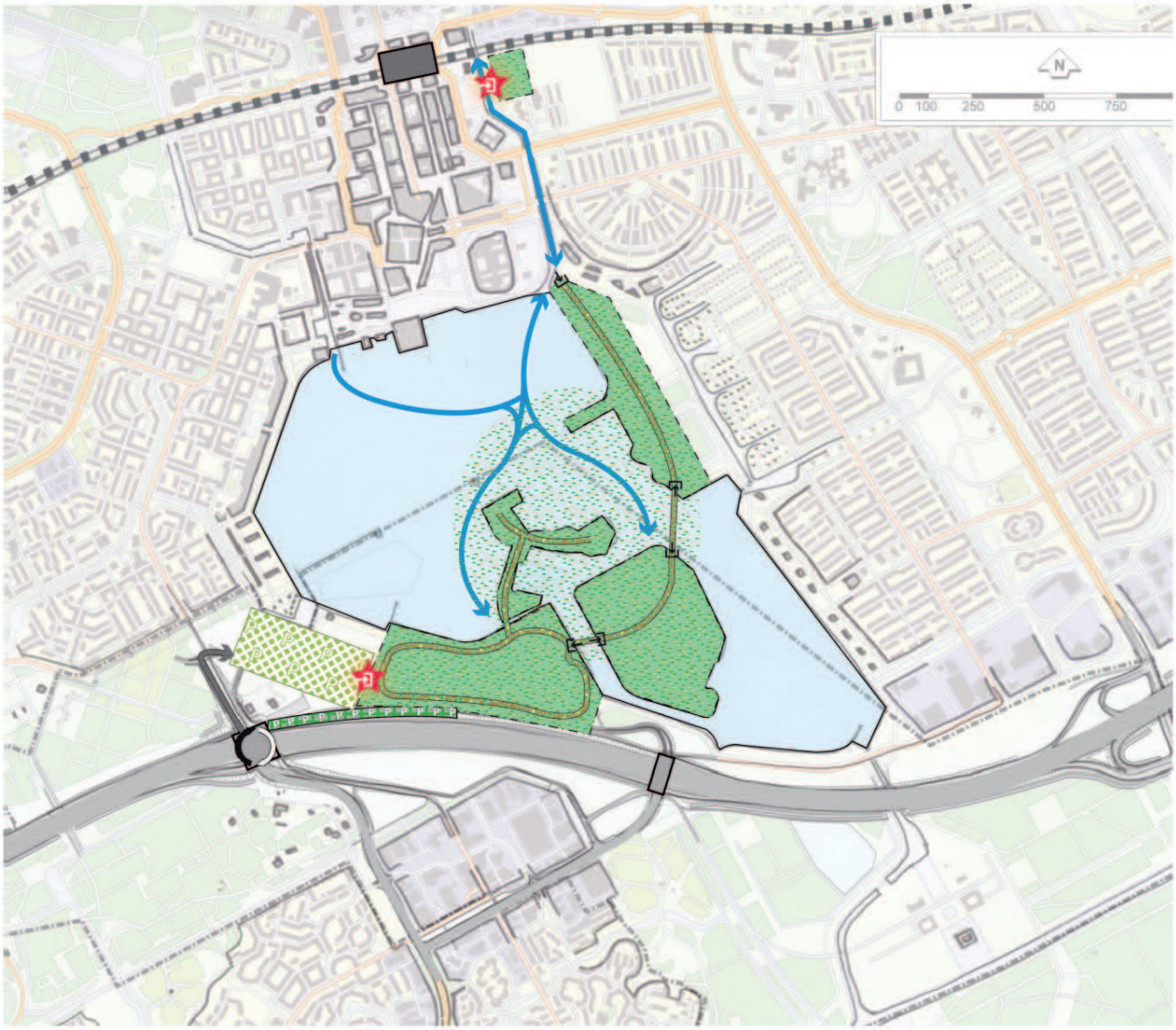
Schema Floriade

Het tweede model neemt de Kasteelomgeving als centraal punt. De Floriade wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van deze groenblauwe pool. Het Stadscentrum is binnen handbereik, via de oevers van het Weerwater, met een bootverbinding, of met een kabelbaan.

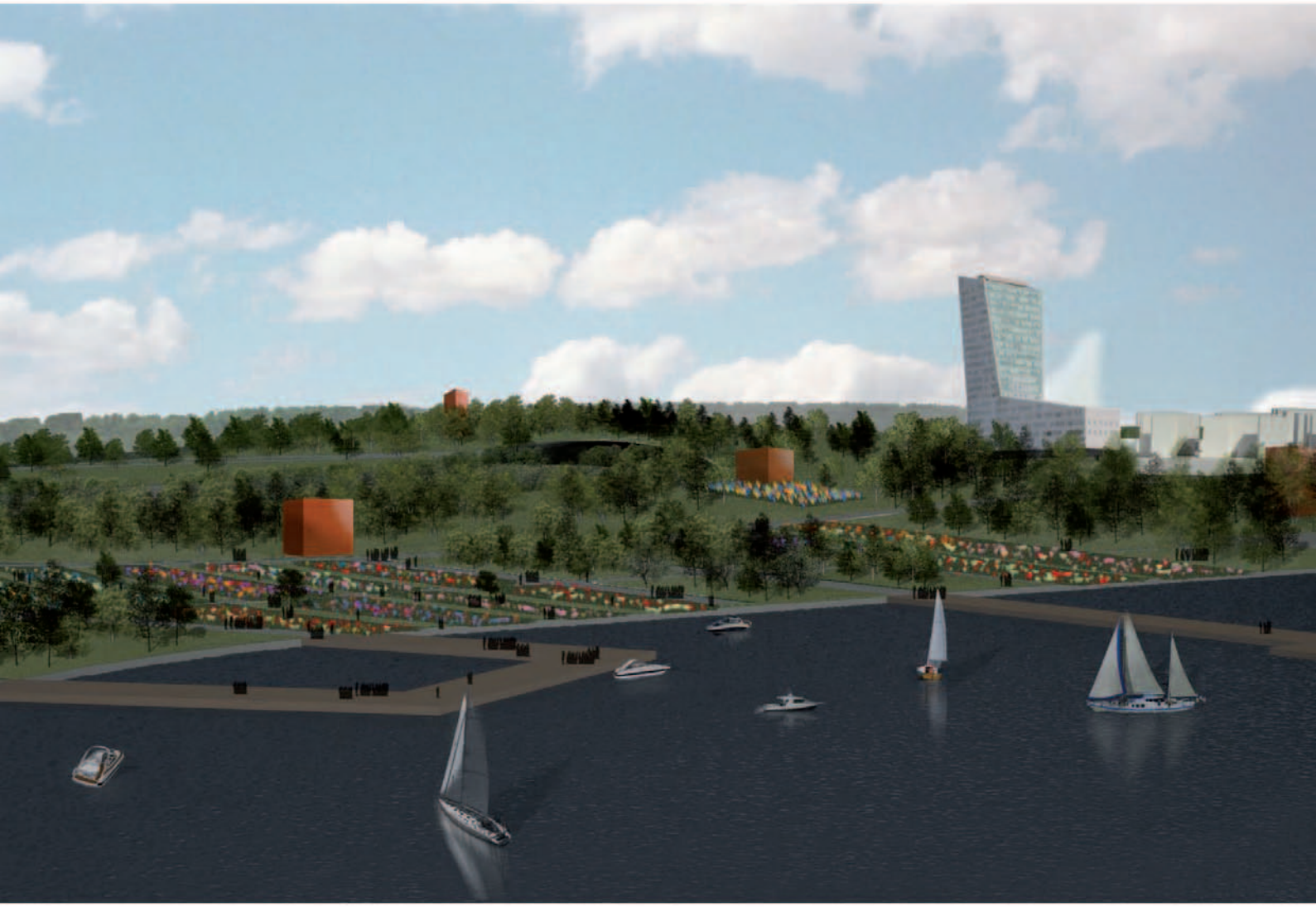
Er is een sterke wisselwerking waarbij de bezoekers van de Floriade ook de bestaande centrumvoorzieningen optimaal kunnen benutten. Het nu nog onafgebouwde kasteel krijgt een nieuwe toekomst.



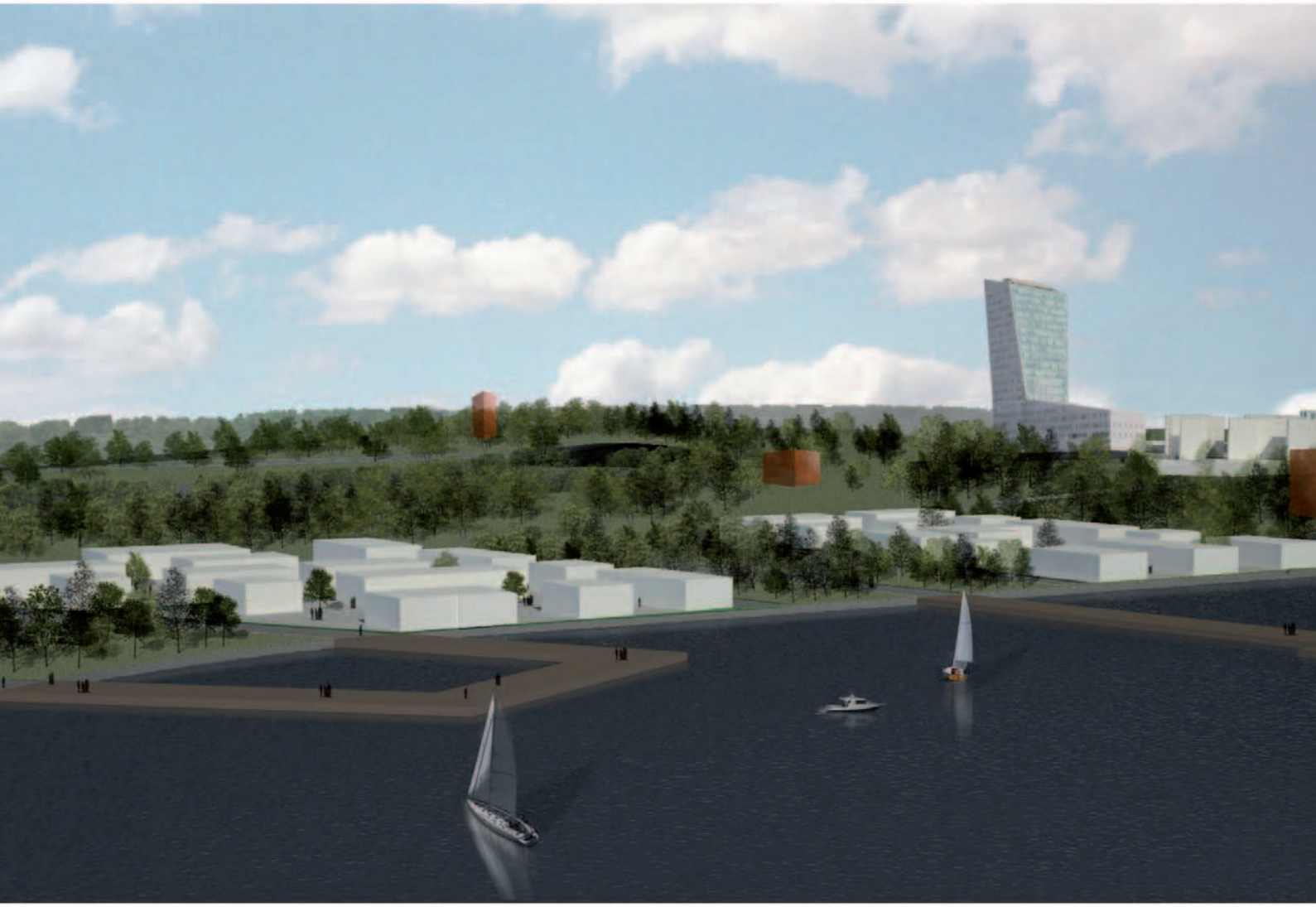
Kasteel locatie



Zuidoever



Tijdens de Floriade



Na de Floriade

Nature & culture living typology

Floriade living typology

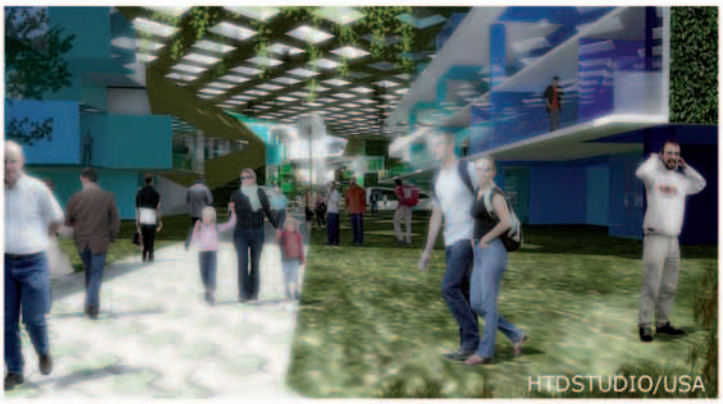
Floriade-function regional

Floriade-living typology

Nature & culture-urban arciculture

Knowledge-international training

Floriade - offices



LED ARCHITECTURE/MILAN

campus

Knowledge-research complex

2.4 Systeeminnovaties duurzaamheid

Een duurzame energiehuishouding

De gebiedsontwikkeling van Centrum Weerwater geeft Almere energie. Uit onderzoek naar de energiekansen voor Centrum Weerwater blijkt dat dit gebied meer energie kan opwekken dan het zal gaan gebruiken. Dit komt door de goede mogelijkheden die de A6 biedt voor het opwekken van energie met zonnepanelen en windturbines.

Het is mogelijk zonnepanelen te combineren met geluidwerende voorzieningen langs de A6. Deze zonnepanelen leveren stroom op voor tenminste 1.000 woningen (zelfs voor meer woningen bij maximale plaatsing van zonnepanelen). Langs de A6 is (buiten het plangebied van Centrum Weerwater) plaats voor ongeveer zes windturbines die stroom leveren voor ruim 10.000 woningen met een aantrekkelijk financieel rendement. Zonnepanelen en windturbines leveren dus energie en geld op voor het gebied en voor Almere. Burgers en bedrijven in en rondom Weerwater kunnen financieel participeren in deze duurzame-energie-opwekking.

Er is onderzocht of de nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen in Weerwater kunnen worden verwarmd met een collectief duurzaam energiesysteem, zoals een warmtenet met als bron warmte-koude-opslag en zonnecollectoren in het asfalt van de A6. De conclusie is dat een dergelijk collectief warmtenet vanwege de organische groei van het gebied financieel niet gemakkelijk realiseerbaar is. Duurzame oplossingen voor de verwarming zullenl daarom op een lager schaalniveau moeten plaatsvinden, bijvoorbeeld per individuele woning. In de komende jaren zal hiermee ervaring worden opgedaan in Almere Oosterwold. De lessen die daar worden geleerd zijn ook relevant voor Weerwater. Een bijzondere kans voor Centrum Weerwater is gebruik maken van de restcapaciteit van het bestaande warmtenet van Almere Stad.

Verduurzaming van de mobiliteit

In het kader van de *Duurzaamheidsagenda Almere 2.0* is naast mogelijkheden voor een duurzame energiehuishouding tevens gekeken naar mogelijkheden voor verduurzaming van de mobiliteit. Daarbij zijn de volgende kansen in beeld gebracht:

- De Schakel kan bijdragen in een betere *modal split.* Uitbreiding van het regionale busstation met een overstap- en bestemmingstransferium biedt de mogelijkheid om over te stappen op lokaal en regionaal openbaar vervoer, ook over water naar het stadscentrum.

- De Steiger biedt uitstekende mogelijkheden voor een goederentransferium, waar een overslag plaatsvindt naar kleinschalige, schone distributie in de stad.

- Op lokale schaal wordt in het gebied al begin 2012 een eerste snellaadstation voor elektrische auto's in gebruik genomen. De gebiedsontwikkeling op termijn zal voorzieningen treffen voor oplaadpunten aan huis.

- Op regionale schaal zijn er kansen voor verduurzaming van de automobiliteit op de woonwerkas Almere-Amsterdam. Bijvoorbeeld door elektrisch vervoer te stimuleren (oplaadpunten, snellaadstations), een fietssnelweg voor elektrische fietsen en scooters te introduceren, en nieuwe vormen van carpooling te ontwikkelen (quick scan door Rijkswaterstaat en de gemeenten Amsterdam en Almere). Bij voldoende

massa is het denkbaar duurzame mobiliteit een voorkeursbehandeling op de corridor te geven. Voor de fietssnelweg heeft het rijk inmiddels in het kader van het I&M-programma Beter Benutten een subsidie beschikbaar gesteld.

Smart city

De slimme stad, oftewel Almere Smart City, faciliteert en versterkt de economische ontwikkeling, sociale participatie, duurzame stedelijke ontwikkeling en het efficiënt beheer van de stad. Almere Smart City gebruikt technologie op een slimme manier, maakt gebruik van nieuwe methoden van ontwerpen, bouwen en beheren, en faciliteert nieuwe applicaties en diensten.
Almere heeft een uitstekende uitgangspositie voor het gebruik van nieuwe technologie. Een slimme stad verbindt systemen in een structuur waarin dienstverleners, burgers en bedrijven op basis van publieke (open) informatie nieuwe diensten kunnen ontwikkelen. Almere is een jonge, open en innoverende gemeenschap met een uitzonderlijk hoogwaardig stedelijk communicatie-netwerk. Nu is de volgende stap die infrastructuur te benutten voor de ontwikkeling van een echt slimme stad. Almere Centrum Weerwater biedt daarvoor een uitstekende proeftuin.

2.5 Mogelijke inpassing 380 kV-lijn

Het huidige hoogspanningstracé doorsnijdt Almere Stad als een continue, groene parkstrook die afwisselend is ingericht met water en groen. Het tracé doorsnijdt het Weerwater en is daar een zeer beeldbepalend element. De toekomst van het hoogspanningstracé staat ter discussie nu er op rijksniveau wordt gestudeerd op een nieuwe hoogspanningsverbinding tussen de Eemshaven en Diemen. Volgens de startnotitie voor het project 380kV Noord-West moet deze verbinding reeds in 2016 operationeel zijn.

Voor het traject bij Almere zijn verschillende varianten in studie. De lijn kan via een oostelijke of westelijke corridor om de stad worden geleid, of via een middencorridor dwars door het stedelijk gebied. De middencorridor is relevant voor het Gebiedsontwikkelingsplan Centrum Weerwater. In deze variant wordt de lijn verplaatst, van een tracé dwars door het Weerwater, naar een nieuw tracé dat met de A6 is gebundeld.

Het verwijderen van de bestaande lijn door het Weerwater is gunstig voor de ontwikkeling van het plangebied. In het Weerwater verdwijnt een fors opstakel. De recreatiemogelijkheden op het water en aan de oevers nemen toe. Tussen Stedenwijk en De Schakel ontstaat door de nieuw te realiseren singel een aantrekkelijk woonmilieu, op afstand van de snelweg.

Het nieuwe tracé is echter niet per definitie gunstig voor Centrum Weerwater. Daarom heeft de Stuurgroep RRAAM op verzoek van Almere opdracht gegeven om een uitgebreide verkenning uit te voeren naar de inpassingeffecten van de nieuwe verbinding. De verkenning gebeurt tegen de achtergrond van de RRAAM-ambities voor de 'drievoudige groeiopgave van de noordelijke Randstad' en daarbinnen de verdubbeling van Almere. Dit onderzoek heeft nog niet tot besluitvorming geleid. Wel kunnen de mogelijke inpassingsvarianten van de 380kV-lijn in de A6 corridor worden beschreven, met hun kansen en bedreigingen voor de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

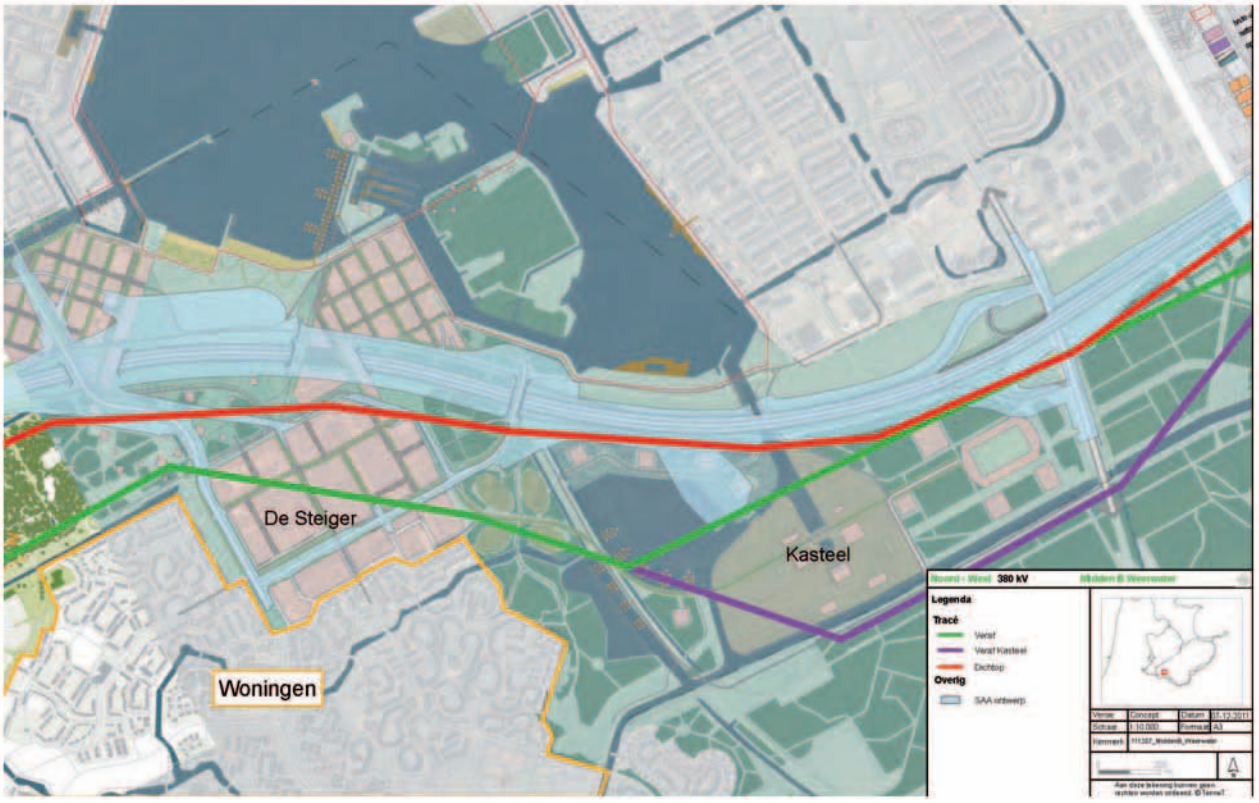
Drie varianten van de 'middencorridor' zijn onderzocht: een bovengrondse inpassing die de A6 volgt, een ondergrondse inpassing, en een bovengrondse inpassing op enige afstand parallel aan de A6. Alle drie de varianten hebben in meer of mindere mate een verstorend effect op de gebiedsontwikkeling. Ook de mogelijkheden voor

waardecreatie in het gebied nemen af. Dit vraagt om het zoeken naar een intelligente oplossing, waarbij ieder keuze een pijnlijke is.

a. Een bovengrondse inpassing die de A6 volgt

Een bovengrondse bundeling van de nieuwe 380kV-verbinding met de A6 heeft de voorkeur van TenneT omdat hinderzones kunnen worden gecombineerd. Buiten het stedelijk gebied van Almere lijkt dit inderdaad een goede oplossing. Binnen het stedelijk gebied van Almere ligt dat anders; doorsnijding van het Kromslootpark, de Weerwaterzone, de Steiger, de Kasteelomgeving en het A6-park vormen een belemmering voor het functioneren van de stad.

Een bovengrondse bundeling met de A6 heeft consequenties voor de RRAAM-ambities voor Centrum Weerwater. De inspanningen van het rijk en Almere om de A6-barrière te slechten en om te vormen tot een podium voor gebiedsontwikkeling), worden voor een groot deel teniet gedaan als er gelijktijdig een nieuwe barrière ontstaat in de vorm van een hoogspanningsleiding. Overkluizing van de A6 met bijvoorbeeld bruggebouwen wordt in de praktijk onmogelijk. De marktpotentie voor de ontwikkeling van integrale (boven)regionale concepten in dit gebied wordt ernstig gereduceerd. De aanleg van de hoogspanningsleiding is immers de eerste fysieke ingreep in het gebied, nog voordat de uitvoering van de A6 start en de ontwikkeling van de twee polen heeft kunnen plaatsvinden.



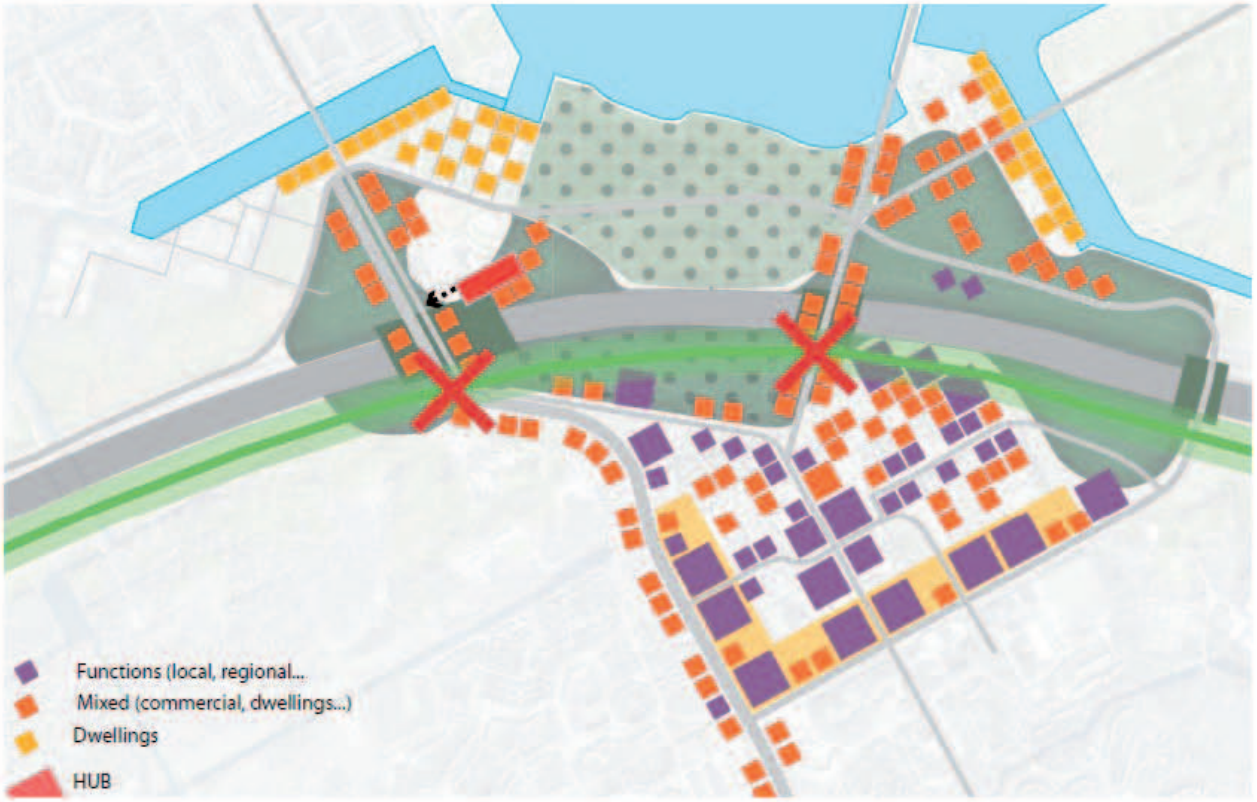
Drie inpassingsvarianten 380kV

b. Een ondergrondse inpassing

Hoewel een ondergrondse aanleg technisch mogelijk is ontmoet deze bezwaren van bedrijfs- en leveringszekerheid, die worden gedeeld door Kabinet en het Parlement. Elders in het land worden ondergrondse oplossingen gerealiseerd (Randstad 380 kV). TenneT en de Minister van ELenI, staan op het standpunt dat deze oplossing slechts beperkt kan worden ingezet, omdat het nog geen bewezen veilige technologie is. Er is een quotum van 20 kilometer en dat quotum is in het project Randstad 380 kV al geheel benut. Voor een ondergrondse inpassing ter plaatse van de Weerwaterzone is een verruiming van de huidige beleidsruimte nodig.

Een ondergrondse inpassing van de lijn in het tracé van de A6 is in principe te combineren met de ambities voor het gebied Centrum Weerwater. De totale breedte van de A6 en de ondergrondse hoogspanningsleiding neemt weliswaar toe, maar overkluizingen met programma blijven mogelijk. De inpassing van de lijn kan mogelijk worden opgenomen in het oplopend landschap.

De kosten voor aanleg van ondergrondse aanleg zijn fors hoger dan de kosten voor bovengrondse aanleg. Dat geldt zowel voor de investeringskosten van een ondergrondse verbinding als de extra kosten voor grotere overspanningen van constructies voor bruggebouwen. Verder vormt de inpassing van opstijgpunten (van onder- naar bovengrondse hoogspanningslijn en terug) een



Bovengrondse inpassing langs de A6

aandachtspunt. Het gaat om tweemaal een terrein ter grootte van een voetbalveld die landschappelijk weinig aantrekkelijk zijn.

c. Een bovengrondse inpassing op enige afstand parallel aan de A6

In deze variant loopt de hoogspanningsleiding op enige afstand aan de zuidkant van de A6 (mogelijk gecombineerd met de oude Muiderweg), kruist de Steiger diagonaal en vervolgt zijn weg langs de zuidzijde van het Weteringpark. Bij deze inpassing is een ontwikkeling van de polen ter plaatse van de Schakel en de kasteelomgeving mogelijk. Voor de poolontwikkeling van de Kasteelomgeving is het dan wel nodig om de hoogspanningsleiding achter het kasteel langs te leiden. Landschappelijk stuit dit op bezwaren, gegeven de scherpe hoeken die daarvoor in het tracé nodig zijn.

Voor Almere Haven, en in het bijzonder voor De Steiger is deze variant zeer problematisch. Inpassing in de bestaande structuur, met masten tussen de bedrijfsgebouwen, is technisch wellicht mogelijk, maar uit maatschappelijk en economisch oogpunt zeer kwetsbaar. Een bevredigende inpassing is alleen denkbaar als deze wordt opgenomen in een nieuwe hoofdstructuur van De Steiger. Het vereist een centrale diagonale groene zone gecombineerd met een nieuw tracé voor de Steigerdreef. Hiervoor is een grootschalige herontwikkeling van het gebied noodzakelijk, inclusief een gedeeltelijke uitkoop van zittende ondernemers en sloop van bestaande functionerende bedrijfspanden.

Bovengrondse inpassing door De Steiger

Vervolg

De uiteindelijke besluitvorming vindt plaats in een parallel traject rond het Rijksinpassingsplan 380 kV waarover de Stuurgroep RRAAM een separaat advies zal uitbrengen.

2.6 Strategie en haalbaarheid

Basiskwaliteit en ontwikkelpakketten

Met organische groei als leidende strategie voor heel Almere 2.0 is voor het plangebied Almere Centrum Weerwater een tweefasenstrategie bepaald, met de oplevering van de vernieuwde A6 (rond 2020) als kantelpunt. In dit Gebiedsontwikkelingsplan zijn deze twee fasen uitgewerkt.

In de eerste fase, tot aan 2020, wordt het gebied van een basiskwaliteit voorzien. Dit gebeurt door het aanbrengen van een sterk landschap, dat goede en veilige verbindingen biedt voor alle verkeerssoorten, en dat uitnodigt tot recreatief gebruik. De A6 vormt een bijzonder element in dit landschap. Bij het realiseren van dit landschap wordt zoveel mogelijk 'werk met werk' gemaakt tijdens de reconstructie van de A6. In deze fase wordt ook het Rondje Weerwater aangelegd: herkenbaar, zonder ontbrekende schakels, en inclusief het zogeheten Kleine Rondje via het Weerwatereiland.

Met deze basiskwaliteit als ondergrond zijn op verschillende plekken binnen het plangebied gebiedsontwikkelingen of een verdere opwaardering van de basiskwaliteit mogelijk. In de vorm van zogeheten ontwikkelpakketten worden bandbreedtes van voorstelbare programma's en mogelijke ruimtelijke inpassingen geschetst. Voor deze ontwikkelingen ligt het initiatief bij de burgers en bij de markt. De ontwikkelpakketten laten de potentie van het gebied zien. Daarbij geldt: het kan, het hoeft niet. De tweede fase kenmerkt zich door een 'kansenstrategie'. Het geheel van ontwikkelpakketten vormt de kansenkaart.

Programma

Almere Centrum Weerwater kan zich ontwikkelen tot een nieuw, hoogwaardig stedelijk woon- en werkmilieu, dat zich onderscheidt van de bestaande woonwerkmilieus in Almere. Daarbij is woningbouw niet de hoofdfunctie. Het beoogde karakter van het gebied, een toekomstig (bovenregionaal) centrum verhoudt zich goed met een programma van 2000 woningen. Dit aantal gaat uit van een Schakelwijk met zo'n 1.000 woningen in hoge dichtheid in het oplopend landschap nabij De Schakel. De andere ontwikkellocaties lenen zich niet voor hoge dichtheden, maar zijn geschikt voor de bouw van woningen in het hoge prijssegment in of aan het water, of woon-/werkwoningen op De Steiger. Een hoger woningbouwprogramma is ruimtelijk en technisch mogelijk. Dit heeft gevolgen voor het centrumkarakter van het gebied.

Voor de ontwikkeling van (commerciële) voorzieningen biedt het plangebied volop ruimte en mogelijkheden. Door de ligging aan de A6, midden in het centraal stedelijk gebied, is Almere Centrum Weerwater een uitgelezen locatie voor de vestiging van bedrijven en voorzieningen. Dit kunnen lokale maar ook (boven)regionale voorzieningen zijn die bijvoorbeeld veel ruimte vergen maar toch in stedelijk gebied en goed bereikbaar willen zijn. Almere Centrum Weerwater zal naar verwachting zijn identiteit ontlenen aan de grootschaliger voorzieningen.

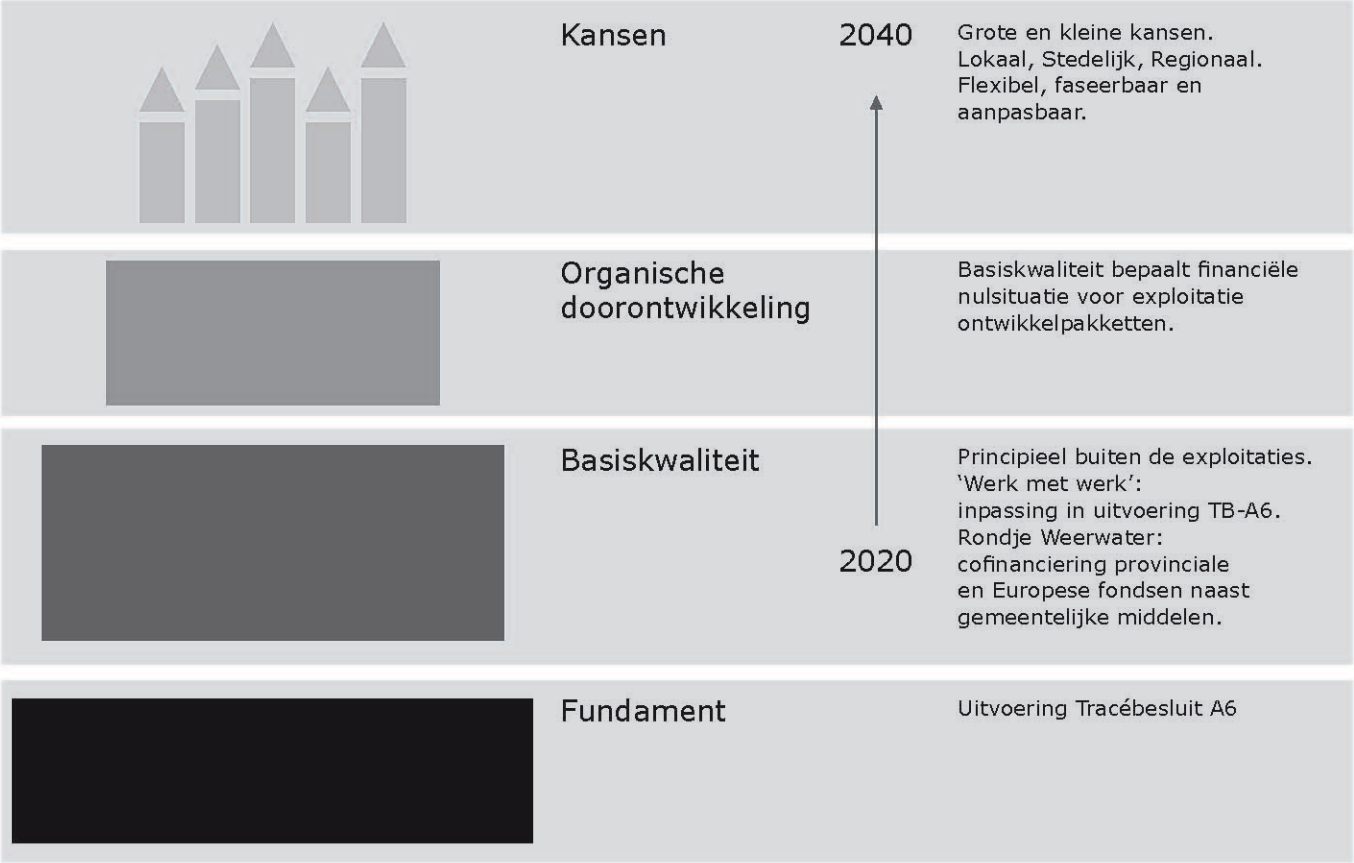
Fasering

De basiskwaliteit wordt in de periode tot 2020 aangebracht. Daarmee wordt ontwikkelrijpe grond opgeleverd, klaar voor toekomstige ontwikkelingen. Het gebied wordt niet actief 'in de

markt' gezet. Wel organiseren de gemeente Almere, Rijkswaterstaat en RVOB in het kader van de kansenstrategie in 2012 een markconsultatie c.q. marktoriëntatie voor de ontwikkeling van De Schakel, om na te gaan of een commerciële ontwikkeling haalbaar is in combinatie met de reconstructie van de A6 ('werk met werk').

Om de eerste initiatieven op gang te brengen, wordt de kracht van het bestaand ondernemerschap in het gebied benut. Een aantal voorbeelden. Ondernemers op de zuidoever kunnen inspringen op de recreatiemogelijkheden die het nieuwe landschap biedt. Fisherman's Wharf kan gestalte krijgen met initiatieven van burgers en bedrijven. De autogebonden horeca kan onderdeel worden van een commerciële ontwikkeling op De Schakel. Ondernemers op De Steiger kunnen profiteren van de nieuwe ligging aan de Steigerdreef en de mogelijkheden tot intensivering en verkleuring die een nieuw bestemmingsplan biedt. De eigenaar van het kasteel kan samen met het ROC horeca ontwikkelen. Enzovoorts.

Meer in het algemeen geldt dat het initiatief voor verdere ontwikkeling ligt bij de burger en bij de markt. Wat betreft katalysatoren voor de gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld Floriade, tijdelijk gebruik) wordt verwezen naar het Ontwikkelperspectief.



Strategie

Financiële haalbaarheid

Op basis van de financiële vooruitberekening die is gemaakt kan de gewenste basiskwaliteit van de gebiedsontwikkeling niet volledig uit de grondexploitaties van het gebied worden gefinancierd. Voor het rondje Weerwater zal financiering worden gezocht.
Aanvullend op hetgeen in het tracébesluit is vastgelegd, wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd als er aanterping van de A6 plaatsvindt, zodat deze uit het zicht raakt. Daarmee is een bedrag van ruim 10 mln euro gemoeid, dat nodig is voor grond- en zandwerk bij Schakelwijk en een extra langzaam-verkeersverbinding over de A6. Bekeken wordt of en zo ja, wanneer dit bedrag kan worden gedekt. Dit kan leiden tot een nader uitgewerkte fasering van de gebiedsontwikkeling. In ieder geval wordt op basis van deze kostenberekening het grond- en zandwerk bij Waterhout naar achter gefaseerd. Samen met Rijkswaterstaat wordt bekeken of een deel van het werk binnen het Tracébesluit voor de A6 kan worden uitgevoerd. Als uiteindelijk geen dekking kan worden gevonden is versobering van het plan denkbaar. Dat zal ook betekenen dat de ambities maar ten dele kunnen worden gerealiseerd.

Om de haalbaarheid van de gebiedsontwikkelingen (na realisering van de basiskwaliteit) in te schatten zijn planeconomische analyses uitgevoerd voor drie deelgebieden: Schakelwijk, Waterhout en Kasteelomgeving. Telkens is onderscheid gemaakt tussen een economisch lagedruk- en een hogedrukscenario.

Bij de gebiedsontwikkeling zijn de onzekerheidsmarges bij de analyses in deze fase nog zeer groot, temeer daar het gaat om gebiedsontwikkelingen op de lange termijn (2020 - 2040). Met name de aard en omvang van het voorzieningenprogramma vormt een zeer onzekere factor. Vooralsnog is uitgegaan van de helft van het indicatief programma uit Almere 2.0.

Voor de geleidelijke transformatie van De Steiger wordt uitgegaan van financiering uit waardecreatie, aangevuld met een bijdrage uit het provinciaal herstructureringsfonds. Voor de ontwikkeling van Fisherman's Wharf bestaat voldoende aanleiding om uit te gaan van een rendabele commerciële ontwikkeling.

Overkluizingen A6

Al bij de planeconomische verkenning bij de Nota van Uitgangspunten kwam naar voren dat (innovatieve) overkluizing van de A6 van enige omvang niet uit de opbrengsten van nu voorziene gebiedsontwikkeling kan worden gefinancierd. In dit Gebiedsontwikkelingsplan blijft de overkluizing van de A6 als ambitie overeind en wordt daar in de landschappelijke inrichting op voorgesorteerd. De voorgestelde gebiedsontwikkelingen worden echter niet afhankelijk gesteld van de overkluizing van de A6.

In eerste instantie wordt de geluidswering zoveel mogelijk opgelost met het glooiend landschap. De Crisis- en Herstelwet maakt het mogelijk om bij gebiedsontwikkelingen vooruit te lopen op het voldoen aan alle vereisten. Daarbij wordt geanticipeerd op kwalitatief hoogwaardige oplossingen op termijn in geluidwerende bebouwing of geluidschermen, al dan niet geïntegreerd met verschillende functies.

Overkluizing blijft in de toekomst mogelijk, mochten er alsnog financieringsmogelijkheden ontstaan, hetzij uit gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld een substantieel, nu niet voorstelbaar commercieel voorzieningenprogramma) hetzij uit andere middelen.

2.7 Vervolg

Het Concept Gebiedsontwikkelingsplan wordt in het eerste kwartaal van 2012 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Almere en de Stuurgroep RRAAM. Vervolgens kan, in het kader van de Crisis- en Herstelwet een projectMER en een bestemmingsplan worden opgesteld. In het bestemmingsplan krijgt het gebiedsontwikkelingsplan voor de eerste fase een eindbestemming, terwijl de ontwikkelingsvelden voor langere termijn een globale bestemming krijgen toegewezen. Voor deze velden geldt een uitwerkingsplicht.

Met het besluit door de gemeenteraad over het definitieve gebiedsontwikkelingsplan en bestemmingsplan ontstaat een bouwtitel voor de ontwikkeling van het gebied.

Vooruitlopend hierop wordt het Tracébesluit van de A6 vastgelegd in een bestemmingsplan A6, dat de planologische basis vormt voor de uitvoering. De aanbesteding van de verbreding en verlaging van de A6 over dit trajectdeel zal naar verwachting één jaar in beslag nemen. Uitvoering van werkzaamheden wordt in de periode van 2016-2019 verwacht.

Een samenwerkingsovereenkomst tussen Rijkswaterstaat (RWS), het Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf (RVOB) en Almere

Met de oplevering van het Concept Gebiedsontwikkelingsplan eindigt de opdracht van de Stuurgroep RRAAM aan de Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater. Om de ambities in dit plan een verantwoord vervolg te geven, is het gewenst dat er in het verlengde van de Werkmaatschappij een langdurige samenwerkingsvorm tussen RWS, het RVOB en de gemeente Almere ontstaat. De drie partijen hebben de intentie uitgesproken om een samenwerkings- en

uitvoeringsovereenkomst te sluiten. Deze overeenkomst zal twee hoofdpunten bevatten. Ten eerste is ze gericht op het zoveel mogelijk 'werk met werk' realiseren van een basiskwaliteit voor toekomstige gebiedsontwikkeling (voor zowel de A6- als de Weerwateromgeving). Ten tweede bevat ze nadere afspraken over de wijze waarop de gebiedsontwikkeling tot stand kan komen en over de inbreng van partijen daarin.
De ontwikkeling van Centrum Weerwater zal in samenhang moeten blijven met die in het totale centrumgebied van Almere, zoals geschetst in het Ontwikkelingsperspectief Centraal Almere. Ze maken er deel van uit. Voorgesteld wordt om de algehele ontwikkeling op de schaal van Centraal Almere te blijven regisseren en monitoren. Daarbinnen kunnen afzonderlijke werkverbanden en coalities worden gesmeed. Een vervolg op de Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater is daarvan een voorbeeld.

Uitvoeringsagenda 2012 en 2013

In 2012 en 2013 zijn de volgende acties nodig ter uitvoering van de ambities uit het *Concept Gebiedsontwikkelingsplan Centrum Weerwater* en het *Ontwikkelperspectief Centraal Almere.*

1. Bestuurlijke vaststelling Gebiedsontwikkelingsplan WACW (College, gemeenteraad Almere, Stuurgroep RRAAM)

2. Bestuurlijke vaststelling samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst vervolg WACW (Stuurgroep RRAAM, Almere, RVOB, RWS)

3. Borging van Gebiedsontwikkelingsplan in Rijksstructuurvisie (Min I&M / Almere 2.0)

4. Borging van Ontwikkelperspectief in de definitieve Structuurvisie Almere 2.0 en in Programmaplannen voor de belendende gebieden (Almere).

5. Gebiedsontwikkelingsplan omzetten in bestemmingsplan inclusief kostenverhaal (Almere)

6. Aanvullen TB-A6 op basis van gebiedsontwikkelingsplan (RWS)

7. Uitwerken basiskwaliteit landschap binnen de uitvoering van het TB-A6 (RWS, Almere)

8. Uitwerken 1e opschaling Rondje Weerwater (Almere)

9. Marktoriëntatie De Schakel (Almere i.s.m. RWS, RVOB, Connexxion, uitvoering parallel aan A6)

10. Marktoriëntatie *Fisherman's wharf*

11. Bedrijfsgesprekken ondernemers De Steiger en ondernemers Zuidoever Weerwater (Almere)

12. Vervolg Stadsdialoog

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden. De Crisis- en herstelwet (CHW) is volgens de Memorie van Toelichting gericht op een versnelling van infrastructurele projecten en andere grote bouwprojecten en op projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. De wet heeft tot doel de economische crisis en de gevolgen daarvan te bestrijden en een goed en duurzaam herstel van de economische structuur van Nederland te bevorderen.

Het wetsvoorstel voorziet in verschillende categorieën van maatregelen. Almere Centrum Weerwater behoort tot de 2e categorie: Tijdelijke bijzondere voorzieningen voor milieuontwikkelingsgebieden en innovatie. Het onderdeel "innovatie" is niet van toepassing op Almere Centrum Weerwater.

Tot aanwijzing als ontwikkelingsgebied kan slechts worden overgegaan indien dat met het oog op het versterken van de duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van dat gebied bijzonder aangewezen is (artikel 2.2, eerste lid, Chw). Het zal dan vooral gaan om het mogelijk maken van gewenste maatschappelijke ontwikkelingen die door het ontbreken van milieugebruiksruimte niet van de grond komen. Te denken valt aan gebieden in transitie en intensivering van bedrijventerreinen.

Het wetsvoorstel definieert dit begrip overigens niet. Het gebiedsontwikkelingsplan is gericht op een optimalisering van de milieugebruiksruimte met het oog op het versterken van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling van dat gebied in samenhang met het tot stand brengen van een van een goede milieukwaliteit. Aanwijzing geschiedt bij AMvB. Na de aanwijzing is de gemeenteraad verplicht om voor het gebied een gebiedsontwikkelingsplan vast te stellen. Dit plan voorziet onder andere in maatregelen ter vermindering van de milieudruk en in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan (en eventueel het exploitatieplan) worden overeenkomstig met het gebiedsontwikkelingsplan gewijzigd en worden tegelijkertijd met het gebiedsontwikkelingsplan vastgesteld. Volgens artikel 2.3 van de CHW dient het gebiedsontwikkelingsplan te voorzien in:

1. de voorgenomen projecten t.b.v. het optimaliseren van de milieugebruiksruimte,
2. de voorgenomen maatregelen en werken t.b.v. de milieukwaliteit,
3. de in het gebied noodzakelijke maatregelen en werken ter compensatie van het beslag op milieugebruiksruimte door de in het plan voorziene ruimtelijke ontwikkelingen,
4. zo nodig een fasering en koppeling bij de tenuitvoerlegging van de in de onderdelen 1, 2 en 3 bedoelde projecten, maatregelen en werken,
5. een raming van de kosten van uitvoering van het gebiedsontwikkelingsplan, een beschrijving van de wijze waarop daarin zal worden voorzien, en een beschrijving van de wijze waarop het bereiken van de met het gebiedsontwikkelingsplan beoogde resultaten zal worden nagestreefd,
6. een overzicht van de tijdstippen waarop aan de gemeenteraad een rapportage zal worden uitgebrachtover de voortgang en uitvoering van de in de onderdelen 1, 2 en 3 bedoelde projecten, maatregelen en werken, die op verzoek tevens wordt verstrekt aan Onze Minister van Infrstructuur en Ruimte.

Voor de voor de uitvoering van de onder 2 en 3 genoemde maatregelen en werken genomen besluiten mag, nadat het gebiedsontwikkelingsplan onherroepelijk is geworden, afgeweken worden van de bij AMvB bepaalde besluiten, zoals de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998, de Ontgrondingenwet, de Wet geluidhinder, de Wet bodembescherming en de Wet geurhinder en veehouderij. Voor afwijking geldt wel als voorwaarde dat wordt voldaan aan het Europese recht en dat uiterlijk 10 jaar na vaststelling van het plan alsnog aan de milieukwaliteitsnormen wordt voldaan.

Tegen het gebiedsontwikkelingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het gebiedsontwikkelingsplan worden voor de behandeling en uitspraak op beroep aangemerkt als één besluit.

2.8 Risicoparagraaf

In deze paragraaf worden de belangrijkste risico's, hun impact en maatregelen beschreven.

	RISICO	IMPACT	MAATREGEL
1	De onderhandelingen Almere 2.0 stagneren	Ambities voor ontwikkeling van een regionaal centrumstedelijk gebied worden niet actief door het rijk uitgedragen. Ontwikkelingen zullen meer lokaal van aard zijn en minder snel tot stand komen.	Met RWS tot separate afspraken komen om de basiskwaliteit van het A6 landschap zo veel mogelijk mee te nemen in het werk van de A6. Activering van gemeentelijke voorinvesteringen zo lang mogelijk uitstellen.
2	Er komt geen bestuurlijke overeenstemming tussen de partners van de werkmaatschappij	De investeringen in de basiskwaliteit moeten via grondexploitaties worden gefinancierd.	Basiskwaliteit heroverwegen.
3	De 380kV hoogspanningsleiding moet bovengronds worden ingepast	Verstoring van de poolontwikkeling e/o de doorontwikkeling van De Steiger	Het gebiedontwikkelingsplan moet worden herzien
4	De laagconjunctuur blijft aanhouden	Minder snelle ontwikkeling van het gebied	Niet verder gaan dan aanbrengen basiskwaliteit 'werk met werk'.
5	Marktinitiatieven voor Centrum Weerwater zijn strijdig met de programmering op stedelijk niveau	Interne concurrentie	Zorgvuldige bestuurlijke afweging
6	Breed maatschappelijk debat door geluidsbelasting en verlies aan groenareaal.	Weinig draagvlak voor plannen	In communicatie aandacht voor ondernemers en betrokken bewoners
7	Procedurele risico's die verband houden met de CH-wet. Nieuw instrumentarium zonder jurisprudentie.	Vertraging in proces	Actuele juridische expertise betrekken
8	Geen medewerking van zittende eigenaren en ondernemers	Stagnatie in planvorming en uitvoering	Draagvlak creëren en inzetten instrumentarium

Bijlage

Wat vooraf ging

Op 25 juni 2009 wordt de Concept Structuurvisie Almere 2.0 aangeboden aan de minister van VROM. Hierin wordt Almere Centrum Weerwater opgevoerd als gebied waar bovenregionale voorzieningen een plek kunnen krijgen.
In de RAAMbrief (6 november 2009) en het daarop gebaseerde Integraal Afspraken Kader (29 januari 2010) wordt besloten om voor dit gebied een werkmaatschappij op te richten, met de gemeente Almere, I&M / Rijkswaterstaat en het Rijks Vastgoed- en Ontwikkelbedrijf als leadpartners. Het plan van aanpak voor deze werkmaatschappij wordt vastgesteld in de gemeenteraad van Almere en de Stuurgroep RRAAM in september 2010.
Op 8 oktober 2010 neemt de Ministerraad het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarin de gebiedsontwikkeling van Almere Centrum Weerwater is opgenomen.
Om ervoor te zorgen dat de ontwikkelingen in het centraal stedelijk gebied van Almere elkaar versterken, stelt het college van B&W in oktober 2010 de Ontwikkel- en transformatieagenda Centraal Almere vast nadat zij de raad heeft geconsulteerd, en geeft zij de opdracht deze uit te werken in een zogenaamd ontwikkelperspectief. Het ontwikkelperspectief vormt de context, waarbinnen op onderdelen keuzes kunnen worden gemaakt voor de verschillende gebiedsuitwerkingen, onder andere voor het gebied Centrum Weerwater.

Parallel aan dit traject stelt de minister van VROM, later I&M, in maart 2010 het Ontwerp Tracébesluit voor de verdubbeling van de weginfrastructuur Schiphol-Amsterdam-Almere vast, op 21 maart 2011 gevolgd door vaststelling van het definitieve Tracébesluit. Hierin worden twee belangrijke interventies verankerd, die de basis vormen voor de toekomstige ontwikkeling van Almere Centrum Weerwater:

a. de verlaging van de A6 naar maaiveld ter plaatse van het Weerwater en aanterping met het oog op geluidreductie en landschappelijke inpassing.
b. de verwijdering van de huidige aansluiting van Almere Haven en het introduceren van twee nieuwe halve aansluitingen met een onderlinge afstand van ca. 1500 meter.

Hierdoor ontstaat een integraal nieuw aaneengesloten gebied van ca. 400 ha, in het hart van de stad, aan de oever van het Weerwater, bovenop de rijksinfrastructuur, waarvoor integrale keuzes gemaakt kunnen worden.

De werkmaatschappij WACW start in januari 2011 met inhoudelijke verkenningen naar onder meer planeconomische scenario's, innovatieve overkluizingstechnieken en de implementatie van de Duurzaamheidsagenda 2.0.
Eind januari 2011 wordt gestart met de Stadsdialoog. Veel bewoners en ondernemers komen af op de kick-off. In dit participatietraject wordt

gesproken met bewoners, ondernemers, belangenverenigingen en maatschappelijke partners over kansen, mogelijkheden, zorgen en aandachtspunten voor het gebied.
De Stadsdialoog wordt in de 1e helft van 2011 voortgezet in een aantal werksessies, waarin bewoners en ondernemers ideeën voor de ontwikkeling van het gebied uitwerken.
In maart 2011 volgt een vijftal marktbijeenkomsten. Hierin wordt gesproken met experts op landelijk niveau binnen de thema's gezondheid en welzijn, sport, onderwijs, leisure en bijzondere economische progamma's.
De resultaten van de stads- en marktdialoog worden gebundeld in twee Stalenwaaiers, die op 14 april, resp. 14 juli 2011 door vertegenwoordigers van de stads- en marktdialoog worden aangeboden aan de werkmaatschappij en het gemeentebestuur.
De stads- en marktdialoog vormen samen met de inhoudelijke verkenningen de input voor de Nota van Uitgangspunten, die op 26 april 2011 door het college ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad van Almere en de Stuurgroep RRAAM.
De Stuurgroep RRAAM behandelt op 10 mei de Nota van Uitgangspunten, waarbij zij een extra onderzoeksopdracht heeft verstrekt aan het ministerie van EL&I en de werkmaatschappijen Almere 2.0 met betrekking tot de mogelijke inpassing van een nieuwe 380kV verbinding door Almere.
De gemeenteraad van Almere stemt op 16 juni 2011 in met de Nota van Uitgangspunten, gevolgd door de Stuurgroep RRAAM op 17 juni 2011.

Vastgestelde hoofduitgangspunten:

1. Het gebied Centrum Weerwater vormt een cruciaal onderdeel van het centrale hart van de stad. Dit gebied kent een groot aantal potenties, die in hun samenhang nieuwe kwaliteiten toevoegen aan de stad, en bovendien de stad een verstevigde regionale positie verschaffen. De ontwikkeling op stedelijk niveau draagt bij aan de waardecreatie van Almere Haven en de centrumontwikkeling van de stad. Op de schaal van de regio vormt het gebied een toplocatie voor (boven)regionale integrale concepten, die het functioneren van de noordelijke randstad en de Amsterdamse metropool versterken.
2. De gestelde ambities en positionering vragen om duurzaam partnerschap: met de bewoners, ondernemers en stakeholders op lokaal niveau (mensen maken de stad), en coalities op hogere schaalniveaus: het ministerie van I&M, het RVOB, de Amsterdamse en Utrechtse regio en private partijen, als motor voor de gebiedsontwikkeling. Het gebiedsontwikkelingsplan wordt opgesteld in nauwe samenhang met parallelle ontwikkelingen in overige delen van Almere, in het bijzonder de ontwikkeling van het Stadscentrum, Almere Poort en de locatie A6/A27, de werkmaatschappijen Almere Amsterdam en Almere Oosterwold. Deze samenhang is gericht op onderlinge coherentie en synthese en moet interne verdringing voorkomen. Een sociaal-economische effectverkenning zal daarom onderdeel uitmaken van het op te stellen gebiedsontwikkelingsplan.
3. De partners van de WACW – het ministerie van I&M, het RVOB en de gemeente Almere – zoeken in gezamenlijke verantwoordelijkheid naar mogelijkheden voor cofinanciering voor innovatieve inpassings- en overkluizingssystemen van de A6.
4. De ontwikkelingen zullen stapsgewijs plaatsvinden, redenerend vanuit het bestaande, met kennis van de kansen, die zich op de langere termijn zullen voordoen. Voor het gebiedsontwikkelingsplan geldt een uitvoeringsstrategie in twee fasen, met de ingebruikname van de vernieuwde A6 als schakelpunt.
   De 1e fase kenmerkt zich als ' upgraden en doorontwikkelen' met een bescheiden nieuwe gebiedsontwikkeling als cofinancier (binnen een gesloten grondexploitatie). De 2e fase is gericht op het benutten van kansen voor grootschalige ontwikkeling van regionale en/of nationale programma's, waarbij een integratie van wonen, werken, leren en beleven wordt nagestreefd.
5. De eerste fase van gebiedsontwikkeling van het Weerwater moet bij de oplevering van de vernieuwde A6 door de stad als een substantiële verbetering worden gewaardeerd ten opzichte van de huidige situatie, in het licht van de kansen voor de lange termijn.
6. De resultaten van de stads- en de marktdialoog, zoals zijn opgenomen in de stalenwaaier en de bijbehorende achtergrondstukken, worden 'gewogen' meegenomen in de gebiedsontwikkeling.

Opgavenkaart uit Nota van Uitgangspunten, juni 2011

Stads- en marktdialoog

Ter voorbereiding van het Gebiedsontwikkelingsplan is een stads- en marktdialoog uitgevoerd. Met een gezamenlijke kick-off op 21 en 22 januari 2011, waaraan ca. 290 mensen hebben deelgenomen, is de stadsdialoog gestart. Vervolgens zijn er voor alle oevers rond het Weerwater atelierbijeenkomsten geweest met vertegenwoordigers van betrokken bewoners- en ondernemersverenigingen, aangevuld met individuele belangstellenden. De stadsdialoog is ondersteund door een interactieve participatiesite www.stadsdialoog.nl, waarop iedereen kon reageren en ook de tussenresultaten van de ateliersessies kon volgen en becommentariëren.
De stadsdialoog- en marktdialoog heeft bouwstenen opgeleverd voor het ontwikkelperspectief en het gebiedsontwikkelingsplan. Naast kansen en initiatieven zijn er aandachtspunten en zorgen geuit. De resultaten van de stads- en marktdialoog zijn terug te vinden in de Nota van Uitgangspunten Almere Centrum Weerwater (juni 2011) en de bijbehorende stalenwaaiers.
In oktober 2011 is een Terugkomdag van de Stadsdialoog gehouden. Tijdens deze dag konden deelnemers toetsen of zij zich herkennen in de koers, ten opzichte van de input die zij tijdens eerdere dialogen hebben gegeven. De reacties van de deelnemers waren over het algemeen positief. De waardering werd uitgesproken voor de mate waarin de aangedragen ideeën zijn terug te vinden in de plannen tot nu toe. Evenwel konden niet alle zorgen van individuele bewoners worden weggenomen.

Een compleet verslag van de Terugkomdag Stadsdialoog, evenals de beide stalenwaaiers zijn als bijlage toegevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Stadsdialoog

Aandachtspunten en zorgen
Tijdens de dialoog brachten bewoners en ondernemers een aantal aandachtspunten en zorgen naar voren.
Bewoners van de Marken vrezen geluidsoverlast door de nieuwe Steigerdreef en opstelhinder op de Noorderdreef. Zij vragen de gemeente en Rijkswaterstaat nog eens zorgvuldig te kijken naar de inpassing van de nieuwe ontsluiting (hoogteligging, begeleiding met geluidwerende maatregelen, groene inpassing). Ondernemers van de Steiger zijn vooral op zoek naar duidelijkheid en een heldere koers van de gemeente. Het bepalen van deze heldere koers is een expliciete opgave van het gebiedsontwikkelingsplan.
Ondernemers van het Vroege Vogelbos vragen aandacht voor de inpassing van het geluid van de verlegde Noorderdreef en wensen een goede toegankelijkheid vanaf De Schakel.
Ondernemers van de zuidoever van het Weerwater wijzen op het achterstallig onderhoud van het openbaar gebied, de gebrekkige parkeervoorzieningen en de gevreesde slechte bereikbaarheid tijdens verbouwing van de A6. Nu al zijn bij evenementen de camping en de jachthaven niet bereikbaar.
Ondernemers van De Schakel en de zuidoever maken zich zorgen over de bereikbaarheid tijdens de verbouwing van de A6 en de zichtbaarheid in de nieuwe situatie.
Bewoners van Almere Haven vrezen voor rumoer en hoogbouw 'in de achtertuin van het stadsdeel' en pleiten voor het behoud van de groene inpassing van de nieuwe entrees van Almere Haven.
Bewoners van Filmwijk benadrukken het belang van groen, rust en ruimte in het Lumièrepark en maken zich zorgen over een te intensief gebruik van het park met een lightrail, bebouwing en festivals/evenementen.
Bewoners van Stedenwijk zijn voor een meer levendige boulevard, maar zonder auto.

Kansen en initiatieven
Het bespreken van de nieuwe situatie en het doornemen van zorgen en aandachtspunten heeft geleid tot het benoemen van een aantal kansen en initiatieven, vooral gericht op de komende ca. 10 jaar.
Zo kan een detailontwerp van de verlegde Noorderdreef en de Steigerdreef leiden tot een betere inpassing: verlaging van de dreven, waarbij de ongelijkvloerse kruisingen met fietspaden en busbanen mee verlagen, en aandacht voor het groene karakter. De entrees van Almere Haven kunnen mogelijk met aansprekende architectuur worden versterkt.
De toekomstige ontsluitingsstructuur biedt nieuwe kansen voor de signatuur en ontwikkelpotenties van De Steiger. Zo kunnen de randen langs de dreven benoemd worden tot transformatiezones, waar ingezet kan worden op intensivering en verruiming van de bestemming naar een functiemix wonen – werken, zodat op den duur langs de dreven een begeleidende wand van bebouwing ontstaat, waarachter de bestaande woonwijken van Almere Haven hun betrekkelijke rustige karakter behouden.
Met de autogebonden horeca langs de A6 zijn gesprekken gevoerd over tijdelijke maatregelen tijdens de verbouwing van de A6. Daarbij willen zij ook graag gesprekspartner zijn in toekomstconcepten van een eerste bruggebouw bij het OV- transferium. Een van de ondernemers heeft te kennen gegeven om de exploitatie ter plaatse te beëindigen wegens een te geringe omzet.
De ondernemers van de Zuidoever willen de handen uit de mouwen steken om met bestaand ondernemerschap naar vermogen te investeren, zonder dat er sprake is van exclusiviteit. Uitgangspunt hierbij zou kunnen zijn: het van gemeentewege bieden van 10 jaar bedrijfszekerheid (tot grosso modo de nieuwe situatie is ingetreden). Bij voorkeur werken zij in een intensieve samenwerking met de gemeente een plan uit. Daarbij zetten zij in op kleinschalige uitbreiding van de recreatie op de zuidoever met uitbreiding van stranden met kiosk- en toiletvoorziening, tweezijdig gebruik van de ontsluiting naar het schiereiland Utopia naar het concept van een fisherman's wharf (kleinschalige recreatie en ondernemerschap op steigers aan het Weerwater in een tijdelijke setting). Recreatief vervoer over water van de A6 naar het stadscentrum kan de levendigheid verder versterken.
Zeer kansrijk voor de stad en het meest genoemd tijdens de dialoog is het activeren van het recreatief en sportief rondje Weerwater. Door het rondje over Utopia en het Weerwatereiland in te korten ontstaat een aantrekkelijke route van 4 kilometer, die zich uitstekend leent voor sporten en recreëren met een competitief element. Het rondje moet wel herkenbaarder worden gemaakt. Wedstrijden tussen stadsdelen, scholen, etc. kunnen het imago van Almere versterken. Bovendien wordt de publieke toegankelijkheid van Utopia en het eiland hiermee aanmerkelijk verbeterd.

Entree Haven
Weerwater Actief

Staatsbosbeheer ziet kans om in overleg met de belendende bewoners het uitloopgebied tussen de kasteellocatie en Almere Haven van een passende inrichting te voorzien, waarbij uitloop routes worden hersteld. Punt van aandacht hierbij is een mogelijke verplaatsing van de daar aanwezige zendmast. Veel bewoners en ondernemers pleiten voor activering van de Kasteellocatie, bijvoorbeeld voor tijdelijke evenementen, concerten, kunstmanifestaties en dergelijke. Mogelijk kan de bouw van enkele bijgebouwen daaraan ondersteunend zijn.
De betrokkenen bij het Stadscentrum geven aan dat de ligging aan het water beter benut kan worden, zowel vanuit het stadscentrum als de belendende woonwijken.
Jongeren zien graag een meer stedelijk gebruik van het gebied door middel van recreatie, voorzieningen en sport.

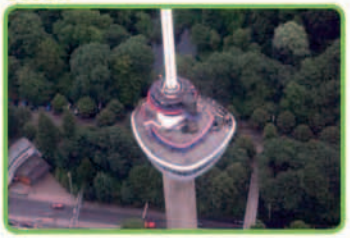
Marktdialoog

Parallel aan de stadsdialoog is de marktdialoog gevoerd langs vier lijnen: leisure & vrijetijdseconomie, gezondheid & welzijn, sport en onderwijs. Vraagstelling bij de dialoog was:
- Welke ontwikkelingen spelen zich af in de thematische infrastructuur van Nederland en de noordelijke randstad in de komende decennia?
- Welke bijdrage kan Almere en in het bijzonder het gebied Centrum Weerwater hieraan leveren?
- Welke strategieën zijn hierbij gewenst en kansrijk?

De vier thematische dialogen werden afgerond met een gesprek van de wethouders Scholten en Duivesteijn met de grote stakeholders van de stad.
Aan alle tafels heerste het besef van een toplocatie in de Metropoolregio Amsterdam met excellente vestigingscondities op het brandpunt van de Amsterdamse en Utrechtse regio en als scharnierpunt naar het noorden van het land, optimaal bereikbaar op de rijksinfrastructuur. Benut deze relatieve schaarste en heb vooral geduld met deze locatie, zodat voorkomen wordt dat er programmatisch overaanbod en verdringing binnen Almere ontstaat.
Denk niet aan een eenzijdige productiestrategie met een gefixeerd programma, maar veeleer aan een strategie van kansen. Denk niet in starre stenen, maar in flexibele programma's, waarin 'ontmoeten' centraal staat. De locatie vraagt – zeker afgezet tegen het Stadscentrum als tegenpool – om regionale en nationale concepten, die tegelijkertijd passen bij de unique selling points van Almere: jong, newtown, water, groen, ruimte, duurzaam, experimenteertuin.
Ga op zoek naar integrale concepten, die elkaar versterken: vrije tijd, gezondheid, sport, onderwijs, evenementen. Het beeldmerk van een 'Central Park' voelt goed als drager van ontwikkelingen. Voeg daaraan toe het begrip

Dynosaurus tentoonstelling

Icoon



Dierentuin

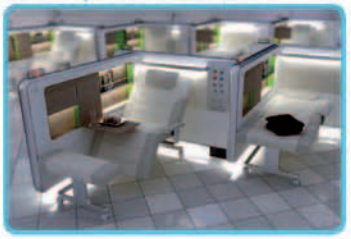
Fit in de openbare ruimte

Centrum
voor ICT, beweging en voeding

Centrum voor electieve zorg

Economie van het gezonde

Life Experience centre



'Regelvrije' zone voor
pionier

Sportopleiding

Leven lang leren

Onderzoeksinstituut

Satelliet van Wageningen

Internationale campus

Innovatieve startups

'gezonde stad' als branding voor gezond leren, werken, wonen, ontmoeten en beleven. En ontwikkel de locatie vooral met gezonde systemen. De woonfunctie is daarbij niet leidend, maar een afgeleide van het totaalconcept.

Kansrijke initiatieven

De markttafels hebben vanuit de genoemde rode draad concrete initiatieven en sporen opgeleverd, die in een volgend stadium 'op maat' verder kunnen worden verkend. Een uitgebreidere toelichting op deze concrete initiatieven is te vinden in de stalenwaaier en in het digitale bijlagenboek.

- Een '1200-bedden-hotel' en poptempel op de kasteellocatie;
- Een grootschalig (tijdelijk) tentoonstellingconcept;
- Stadspark met paviljoens;
- Een nationaal sport- en trainingscentrum. Hockey, tennis, triatlon zijn kansrijk, maar alleen als Almere echt voor topsportstad kiest (kost veel overheidsgeld)
- Het Rondje Weerwater voor routesporten voor alle modaliteiten, recreatief en competitief;
- Een internationale campus voor buitenlandse studenten i.s.m. buitenlandse universiteiten;
- Een landelijk centrum voor electieve zorg met campus en kennisinstellingen;
- Regelvrije zone met experimenteerstatus voor nieuwe verdienmodellen in de gezondheidszorg;
- Een centrum voor ICT, beweging en voeding;
- Een internationale universiteitscampus met een 'tweede Wageningen' in combinatie met specifieke onderzoeksinstellingen op het gebied van water, duurzaamheid, newtowns;
- Onderzoeksinstituut rond valorisatie, gekoppeld aan start up van bedrijvigheid;
- Een thematisch leisurecentrum (Legoland? Dutch Mountain? Life Experience Centre rond 'het DNA van het gezonde? Life gaming met bewegingsinteractie?);
- Een iconisch waterpaleis – nationaal belevingscentrum Nederland – Waterland;
- Een satellietfunctie van het AMC;
- Gezonde systemen voor energie, grondstoffen, watersanitatie, pilotstatus voor de 'gezonde snelweg';
- De Floriade 2022;
- Onderdelen van de Olympische spelen in 2028.

Stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk

In Almere Centrum Weerwater komen stedelijke en landschappelijke elementen van verschillende schaalniveaus bij elkaar, die samen een stapeling van kwaliteiten, kansen en ook knelpunten opleveren. De bestaande situatie vormt daarom de context voor de uitwerking van de opgaven.

Infrastructuur

Almere is ontworpen als meerkernige stad, waarbij het verkeer- en vervoersysteem als structurerend element is gebruikt. Een van de meest opvallende kenmerken in het infrastructurele systeem van Almere is het gescheiden verkeer- en vervoerssysteem. Vanuit het verkeer- en vervoerbeleid is dat een ongekend succes: er zijn nauwelijks steden met een omvang als Almere bekend, waar de doorstroming voor de auto en bus zo goed is en de verkeersveiligheid zo hoog.
Inmiddels komen ook de nadelen van het Almeerse gescheiden verkeer- en vervoersysteem naar voren: voor de fiets en de bus is dat de sociale veiligheid en vanuit ruimtelijk kader is het doorsnijdende karakter van de infrastructuur soms wel erg aanwezig en is de oversteekbaarheid een aandachtspunt. Door de meerkernige structuur van Almere zijn de afstanden relatief groot en blijft het fietsgebruik ook achter ten opzichte van andere steden in Nederland.

Stedenbouwkundig raamwerk

Binnen het plangebied van Centraal Almere zijn de verbindingen voor zowel auto, openbaar vervoer als fiets uitstekend te noemen. Het stadscentrum is via de Veluwedreef binnen 6 minuten bereikbaar vanaf de A6, ook in de spitsen. De westelijke ontsluiting van het stadscentrum is minder helder, net als de verbinding tussen het stadsdeel Haven en het centrum.
Er is een netwerk van hoogwaardige OV assen door middel van vrije busbanen door Stedenwijk en Filmwijk/Muziekwijk naar het centrum. Verder ligt er een fijnmazig fietsnetwerk van vrijliggende fietsinfrastructuur. Wel is voor zowel fiets als OV sociale veiligheid een aandachtspunt.

Rood

De stedelijke context van de zuidoever wordt gevormd door de bestaande gebieden rondom het Weerwater. Het krachtig silhouet van het stadscentrum, met zijn commerciële centrumstedelijke functies, domineert de noordzijde van het Weerwater. Aan weerszijden grenzen ook diverse woongebieden aan het water, die elk op hun eigen manier een interactie aangaan met het water. Aan de westzijde presenteert Stedenwijk zich met de Boulevardflats en het Maastrichtkwartier met doorgaande, middelgrote bouwvolumes op stedelijke wijze aan de plas. De mentale relatie tussen wijk en oever is hier echter beperkt.

De oostzijde van het Weerwater heeft een landschappelijke uitstraling: behalve het Lumièrepark domineert ook in de strip langs Filmwijk-Zuid de groene inrichting. De woontorens geven ruimtelijk betekenis aan dit levendig doorgangs- en uitloopgebied voor Almere Stad Oost.
De landschappelijke zone zet zich door tot over de A6. Ook het bedrijventerrein De Steiger voegt zich in de bestaande situatie naar dit groene karakter. Vooral omringd door bos heeft het terrein een introvert karakter, waardoor ruimtelijke en programmatische doorontwikkeling maar moeizaam plaatsvindt.

Groen

Het Weerwater vormt het verzamelpunt van de groene wiggen die, met de polderlijnen in Almere Buiten, de belangrijkste onderdelen van de stedelijke groenstructuur vormen. De wiggen bepalen het groene karakter van de stad en brengen het buitengebied tot in het hart van de stad, dicht bij de bewoners. Het stadsbos Almeerderhout staat loodrecht op de A6. De reeks Kromslootpark, Beginbos en Vroege Vogelbos vormen een bosrijke wig parallel aan de A6, die het beeld vanaf de weg sterk bepaalt. Het verkeer op de A6 wordt ter plaatse van het Weerwater opgetild, en krijgt daardoor in de bestaande situatie een weidse blik over de zuidoever op het waterfront van het stadscentrum.
Voor beide wiggen geldt echter dat de A6 zich door de hoge ligging als landschappelijke en recreatieve barrière manifesteert en de potentie van het Weerwater als stedelijk Central Park frustreert. De zuidoever is weliswaar groen ingericht, maar wordt versnipperd door infrastructuur en heeft daardoor nauwelijks gebruikswaarde. Vanwege zijn geïsoleerde ligging heeft het Weerwatereiland zich ontwikkeld tot een gebied met een grote natuurlijke kwaliteit, maar, vanwege de slechte toegankelijkheid, is de beleving ervan is beperkt. Als robuuste tegenhanger van het waterfront van het stadscentrum biedt het eiland wel een landschappelijke kwaliteit aan het Weerwater.

Verlaging van de A6 maakt het mogelijk om het contact tussen de wiggen en het Weerwater te versterken en het contrast tussen de open watervlakken en de dichtere boseenheden te vergroten.

Groenblauw raamwerk

Blauw

De recreatieve, economische en toeristische potentie van het Weerwater wordt sterk bepaald door de centrale ligging in de stad. De nabijheid van infrastructuur, parken, stranden en horeca maken een levendig gebruik van het water mogelijk. Initiatieven langs de oevers kunnen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het Weerwater en die van de Blauwe As, een vaarverbinding voor kleine boten die het Gooimeer, via het Weerwater, met het Markermeer verbindt. Voor de pleziervaart biedt het Weerwater op dit moment echter slechts een bescheiden aanbod aan aanlegmogelijkheden.
De Tussensluis in de Kromme Wetering, bij het kasteel, wordt intensief gebruikt maar veroorzaakt soms oponthoud op piekmomenten. Het Weerwater is met het recreatieve waternetwerk van Almere Haven verbonden via een grachtje onder de A6.
Met name kanoverkeer maakt gebruik van deze verbinding om in de grachten van Almere Haven of richting het Kromslootpark te varen.

Bijlagen (digitaal beschikbaar)

- *Central Almere. A strategic vision*
  Atelier Christian de Portzamparc, januari 2012
- *Centraal Almere: de polen verbonden. Verkeerskundige verkenning.*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, december 2011
- *Quickscan Overkluizing A6 Almere Weerwater*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, december 2011
- *Geluid en luchtkwaliteit*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, december 2011
- *Financiële bijlage (geheim)*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, december 2011
- *Business Case Organisch groeiend warmtenet en*
  Business Case Duurzame energieopwekking langs Infrastructuur
  Primum, november 2011
- *Verslag werksessie Innovatieve overkluizingen A6*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater 17 augustus 2011
- *Quick scan duurzame mobiliteitsprojecten op de as Almere - Amsterdam*
  EV Consult en Decisio, in opdracht van gemeente Amsterdam en
  gemeente Almere, 4 september 2011
- *De Steigerdreef: optimalisaties in ontwerp en inpassing*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, 13 oktober 2011
- *Nota van Uitgangspunten Almere Centrum Weerwater (incl. bijlagen)*
  Vastgesteld door gemeenteraad Almere op 16 juni 2011 en
  door Stuurgroep RRAAM op 17 juni 2011
- *P+R@A6. Verkeerskundige verkenning*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, juni 2011
- *Waardenkaarten*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater, juni 2011
- *Stalenwaaiers stads- en markdialoog*
  Werkmaatschappij Almere Centrum Weerwater
  Aangeboden door stad en markt aan bestuur Almere,
  14 april en 14 juli 2011
- *Centraal Almere. Ontwikkel- en transformatieagenda*
  Vastgesteld door college Almere op 16 november 2010
- *Almere Weerwater. Optimale inpassing verbrede A6*
  Achtergrondstudie bij Concept Structuurvisie Almere 2.0
  Vastgesteld door college van B&W op 12 mei 2009
- *Inspraakreactie A6 gemeente Almere*
  Gemeente Almere
  Vastgesteld door gemeenteraad op 12 juni 2008

Colofon

Ontwikkelperspectief Centraal Almere
Bestuurlijke opdrachtgever:
Stuurgroep Centraal Almere
- Ben Scholten
- Adri Duivesteijn
- Berdien Steunenberg
- Henk Mulder
- Frans Meijer
- Henk Meijer

Ambtelijk opdrachtgever:
Programmateam Centraal Almere

Inhoudelijk atelier:
Gemeente Almere in samenwerking met Atelier Christian de Portzamparc

Concept Gebiedsontwikkelingsplan Almere Centrum Weerwater
Bestuurlijke opdrachtgever:
Stuurgroep RRAAM en
Stuurgroep Centraal Almere

Ambtelijk opdrachtgever:
Kernteam WACW
- Jan Slager, Rijkswaterstaat
- Carolien Schippers, Rijksvastgoed- en Ontwikkelbedrijf
- Frans Meijer, Gemeente Almere
- Henk Meijer, Gemeente Almere

Inhoudelijk atelier:
Gemeente Almere in samenwerking met Atelier Christian de Portzamparc, Rijkswaterstaat en het RVOB

Contactpersonen voor nadere toelichting:
- Henk Meijer (projectdirecteur, gemeente Almere)
- Renze Borkent (projectsecretaris, gemeente Almere)

Tekst
Werkmaatschappij Almere
Centrum Weerwater

Eindredactie
Fred Feddes

Almere, februari 2012

Copyright Gemeente Almere en Atelier Christian de Portzamparc

In RRAAM werken het Rijk, de provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland en de gemeenten Almere en Amsterdam samen om de drievoudige ambitie op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid en ecologie in de Noordelijke Randstad vorm te geven.

Februari 2012