

GO GREENER FLORIADÉ ALMERE 2022

ONTWERP CHW-BESTEMMINGSPLAN ALMERE CENTRUM WEERWATER - FLORIADÉ

Publieksversie

Dit bestemmingsplan gaat over de Floriade, zowel de wereldtuinbouwtentoonstelling in 2022 als de gelijknamige stadswijk die na het evenement op de zuidelijke oever van het Weerwater zal verrijzen. In dit document zijn de bestemmingen en het gebruik voor het gebied – gelegen rondom de A6 ter hoogte van het Weerwatereiland – vastgelegd. De twee belangrijkste onderdelen zijn de ‘verbeelding’, een kaart waarop voor alle gronden de functie is ingetekend, en een set van spelregels. Deze regels schrijven voor elke bestemming voor wat wel en niet mogelijk is.

Het bestemmingsplan heeft de aanduiding ‘Chw’. Dit staat voor Crisis- en herstelwet, in 2010 vastgesteld om bouw- en ontwikkelingsprojecten sneller te realiseren. Het Floriadegebied is onderdeel van Almere Centrum Weerwater, dat in de Crisis- en herstelwet is aangewezen als ontwikkelingsgebied. Daardoor is het mogelijk om flexibel om te gaan met de beschikbare milieuruimte. Ook heeft het bestemmingsplan het karakter van een Omgevingsplan, waardoor het als proefproject dient voor de aanstaande Omgevingswet.





PLAN

Op weg naar een Green City

De Floriade symboliseert de ontwikkeling van Almere van een *garden city* – meerdere stadskernen binnen een raamwerk van natuurgebieden, waterlopen en landbouwgronden – naar een *green city*. Almere moet een stad zijn die gezond voedsel, schone energie en zuiver water produceert, waar afval als bouwstof wordt hergebruikt en kringlopen gesloten zijn; een stad die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, met een rijkdom aan planten en dieren.

De Floriade is de aanjager van deze ambitie. De wereldduinbouwtenoonstelling is een 'levend laboratorium' waar bedrijven, overheden en onderzoeksinstituten experimenteren met toepassingen op het vlak van stadslandbouw, duurzame energie en gezondheid. Het 60 hectare grote tentoonstellingsterrein heeft de vorm van een carré en wordt begrensd door een brede boulevard die deel uitmaakt van de wandel- en fietsroute 'Rondje Weerwater'. In dit carré ligt een 'tapijt van tuinen', een arboretum (bomentuin) waar paviljoens, exposities en andere tentoonstellingsvoorzieningen een plek krijgen.

Stadswijk van de toekomst

Het arboretum is tevens de basis voor de 'stadswijk van de toekomst' die na het evenement ontwikkeld wordt. Het laboratoriumkarakter van de tentoonstelling blijft gehandhaafd: de wijk is het toonbeeld van innovaties op het gebied van circulaire stadsontwikkeling, nieuwe zorgconcepten, slimme mobiliteit, schone energie en waterbeheer. De wijk krijgt een gevarieerd karakter: onderwijs, zorg, recreatie en cultuur in combinatie met wonen en werken.

De Floriade – zowel het evenement als de stadswijk – ligt zoals gezegd in het stadsdeel Almere Centrum Weerwater. Dit gebied moet met het bestaande Stadshart het middelpunt van Almere gaan vormen. Om als één centrum te kunnen fungeren, is het Floriadegebied op de zuidoever van het Weerwater de groene tegenhanger van het 'rode' (meer bebouwde) stadscentrum aan de overkant.

Uitgangspunt is dat voorzieningen op het Floriadeterrein bestaande functies in het Stadshart aanvullen.

De ontwikkeling van de Floriade hangt ook samen met de verbreding van de A6, bedoeld om de bereikbaarheid van Almere Centrum Weerwater te vergroten. De snelweg wordt verdiept en het bestaande verkeersknooppunt gesplitst. Daardoor werkt de A6 niet meer als een barrière en wordt het tracé een vanzelfsprekend onderdeel van het te ontwikkelen Floriadelandschap. Aan beide zijden komen 6 meter hoge grondwallen die geleidelijk aflopen. Boven de weg zorgen drie viaducten voor de noodzakelijke verbindingen. Op een viaduct wordt een nieuw busstation aangelegd, ter vervanging van het huidige station 't Oor.

BESTEMMINGEN

Floriade Evenement

Op de werldeftuinbouwtenoonftelling worden technologieën op het gebied van ftadslandbouw, energiewinning, mobiliteit, waterzuivering en reststromen onderzocht en getest. Dit idee van een ‘levend laboratorium’ is vertaald naar het bestemmingsplan. Alleen voorzieningen en activiteiten zijn toegestaan die invulling geven aan een van de vier tenoonftellingsthemas, namelijk *Feeding the city*, *Healthying the city*, *Greening the city* en *Energizing the city*. Het gaat dan bijvoorbeeld om de productie van gezond voedsel, zorgconcepten, zelfvoorzienende systemen en groenvoorzieningen. Binnen deze filosofie zijn een intensieve veehouderij of een vuurwerkbedrijf niet toegestaan.

Functies die het evenement ondersteunen, zoals horeca, zijn toegestaan. Grootfchalige detailhandel daarentegen niet. Dit geldt ook voor supermarkten – het zou concurrentie met het ftadscentrum in de hand werken.

De tijdelijke bestemming geldt vanaf de vastftelling van het bestemmingsplan tot aan het einde van de werldeftoonftelling op 1 november 2022. Hoewel de bestemming ‘Floriade Stadsftijk’ pas na 1 november 2022 ingaat, zijn functies voor de stadsftijk al eerder toegestaan, mits zij geen negatieve invloed hebben op het evenement – zoals vermeld in de voorwaarden die de International Association of Horticultural Producers (AIPH) aan een werldeftuinbouwtenoonftelling stelt.

In de bestemming ‘Floriade Evenement’ gelden regels voor geluidhinder, het niet toestaan van speelautomatenhallen en het organiseren van evenementen in het algemeen.

De bouwwerken tijdens het evenement – waaronder ook gebouwen – mogen niet hoger zijn dan 16 meter en moeten voldoen aan de tenoonftellingsvoorwaarden van de AIPH. Voor het verlenen van een om-





gevingvergunning voor elk bouwwerk stelt het college van burgemeester en wethouders een beleidsregel vast. Die regel betreft het arboretum – het groene raamwerk waarbinnen kassen, paviljoens en andere bouwwerken een plek krijgen – en richtlijnen voor duurzaamheid en architectonische kwaliteit.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwwerken voor de werldeuonbuouwtouonsteling en voor de stadswijk dient het college overleg te plegen met de Floriade BV. Dit is vastgelegd in de bestemming 'Floriade Evenement – procesregels'.

Voor circa 5% van het oppervlak kan de bouwhoogte hoger dan 16 meter bedragen tot een maximum van 60 meter. Dit mag alleen als het niet leidt tot verstoring van het straatbeeld of onevenredige hinder voor de woon- en leefomgeving. Omdat de Floriade en de stadswijk fungeren als groene tegenhanger van het Stadshart, ligt de nadruk op laagbouw. Maar hoogbouw is wel degelijk mogelijk en omdat de tentoonstellingsplattegrond nog niet vastligt, is flexibiliteit in dit bestemmingsplan van belang. Enkel laagbouw kan namelijk voor een stenige uitstraling zorgen, terwijl hoogbouw op strategische plekken ruimte biedt aan groen. Of er ook bouwwerken worden gerealiseerd voor het evenement of de stadswijk met een hoogte van meer dan 16 meter hangt af van de vraag of er initiatiefnemers zijn die bouwwerken met deze hoogte willen ontwikkelen.

Onderzocht zal worden of bij de vaststelling van het bestemmingsplan het gebied kan worden beperkt waar hoogbouw kan worden gerealiseerd. Waar precies hoogbouw komt, zal nader uitgewerkt worden in de gebiedsvisie op de wijk.

Het is in ieder geval wel duidelijk dat in de stadswijk hoogbouw het best gesitueerd kan worden in het westelijk deel en langs de A6.

Floriade Stadswijk

Ook voor de bestemming Floriade Stadswijk – die ingaat op 1 november 2022 – geldt dat het laboratoriumkarakter van de Floriade moet worden gehandhaafd. Activiteiten en voorzieningen die invulling geven aan een van de vier thema's zijn dus toegestaan. Dit geldt ook voor typische wijkfuncties, zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, kantoren en horeca.

Het toegestane aantal woningen bedraagt 600, het maximale bruto vloeroppervlak voor bedrijven en voorzieningen is 47.000 vierkante meter. Omdat in Almere voldoende aanbod is van grote en kleine kantoorpanden, moet kantoorbouw zich richten op het middensegment (tussen de 2.000 en 3.500 vierkante meter per vestiging). Om concurrentie met het stadshart te voorkomen zijn beperkende regels opgenomen met betrekking tot detailhandel. Een supermarkt is verboden, kleinschalige winkels mogen wel. Tot slot gelden onder meer regels voor geluidhinder en bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Gebouwen – met een maximale hoogte van 16 meter – moeten zo geplaatst worden dat ze een bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige kwaliteit. Ook hiervoor geldt de genoemde beleidsregel voor het arboretum, duurzaamheid en architectonische kwaliteit. Ook in de stadswijk geldt dat voor maximaal 5 procent van het oppervlak de voorgeschreven bouwhoogte hoger mag bedragen dan 16 meter tot een maximum van 60 meter.

Het bestemmingsplan biedt tevens de mogelijkheid 100 woningen extra te realiseren, dus 700 in totaal. Dit kan alleen als de vraag naar woningen groot genoeg is en de bouw van extra woningen de woonkwaliteit niet aantast.

Floriade Evenement Rand en Floriade Stadswijk Rand

In het Weerwater, dat de bestemming 'Water' heeft, is aan de westkant van het Floriadeterrein (met zowel de bestemming 'Floriade Evenement' als 'Floriade Stadswijk') ruimte gereserveerd voor maximaal 100 drijvende woningen en ondernemingen. Hier zijn activiteiten en voorzieningen toegestaan die de levendigheid en de recreatieve betekenis vergroten. Maximaal 30 procent van het wateroppervlak mag hiervoor gebruikt worden en de bouwhoogte is maximaal 8 meter.

Entreegebied

De gebieden ten westen (bij het Atlantisstrand) en ten oosten (bij het Sturmeypad) van het Floriadeterrein krijgen de bestemming 'Entreegebied'. Deze gebieden hebben vooral een functie op het gebied van logistiek en parkeren. Bij het Atlantisstrand komen haltes voor bussen en 100 tijdelijke plekken voor gehandicapten en gasten, bij het Sturmeypad komt een parkeerterrein met circa 1.650 plaatsen. Op drukke dagen is langs de Waterlandseweg tussen de bedrijventerreinen Overgooi en Stichtsekant een 'overloopgebied' beschikbaar. De entreegebieden moeten zoveel mogelijk open blijven. Daarom zijn alleen bouwwerken – let op: geen gebouwen – tot 10 meter toegestaan.

In het algemeen wordt gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen in het stadscentrum. Bezoekers kunnen lopend of met het openbaar vervoer naar het Floriadeterrein.

Floriade Brug

De bestemming heeft betrekking op de brug voor fietsers en voetgangers tussen het Lumièrepark en de noordkant van het Floriadeterrein. Deze brug vergroot de bereikbaarheid van niet alleen het evenement, maar ook van de hele zuidoever waarop de stadswijk moet verrijzen. De brug completeert de fiets- en wandelroute 'Rondje Weerwater'.

Floriade Jachthaven

De bestaande jachthaven Haddock Watersport houdt zijn huidige bestemming. Het betreft met name watergebonden activiteiten en horeca. Er is geen ruimte voor botenopslag. Permanente bewoning op boten is verboden.

Floriade Kampeerterein

Op een deel van het Weerwatereiland geldt de bestemming 'Floriade Kampeerterein'. Dit komt overeen met het in het masterplan opgenomen scenario waarin de bestaande camping Waterhout van het vasteland naar het Weerwatereiland verhuist. Op de nieuwe locatie zijn kampeermiddelen, staanplaatsen, toiletgebouwen en horeca toegestaan. Op de huidige campinglocatie is geen ruimte voor de bestemming 'Kampeerterein'.

Verkeer

Voor de snelweg A6 en het onderliggend wegennet geldt de bestemming 'Verkeer': wegen, busbanen en fiets- en voetpaden, maar ook bermen en geluidwerende voorzieningen. Daarnaast gelden regels voor geluidhinder, het verplichte aantal rijbanen en het wel of niet toestaan van 'kwetsbare objecten', zoals scholen. De bestemming 'Verkeer Busstation' betreft het nieuwe busstation op het viaduct boven de A6.

Groen

Het noordelijke en het oostelijke deel van het Weerwatereiland, een deel van het Lumièrestrand en –park, de eilanden van de hoogspanningsmasten en het gebied bij het Fontanapad krijgen de bestemming 'Groen'. Dit betreft groen- en speelvoorzieningen, landschappelijke waarden en natuur. De opslag van goederen en voertuigen en het storten van afval zijn hier verboden.

Water

Het Weerwater heeft de bestemming 'Water'. Uiteraard gelden hier functies met betrekking tot water-beheer en natuurontwikkeling. Ook functies voor verkeer en vervoer, alsmede activiteiten en voorzieningen voor de beleving van het water en de bijbehorende natuur zijn toegestaan.

Aan de westzijde van het Atlantisstrand (het entreegebied) is de bestemming 'Water Skibaan' opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn verder bestemmings- en bouwregels opgenomen over archeologie, ondergrondse (gas)leidingen, hoogspanningsverbindingen, horeca, de aanwezigheid van propaantanks, het vervoer van gevaarlijke stoffen en verenigingsleven.

Disclaimer

De informatie in deze publieksversie bevat uitsluitend algemene informatie over het bestemmingsplan. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Almere, december 2016

floriade.almere.nl

floriade@almere.nl

Tekst Mark Hendriks (Tekstlandschap)

Beeldmateriaal MVRDV

