

rraam

Rijk-regio programma
AMSTERDAM – ALMERE – MARKERMEER

CONCEPT GEBIEDSONTWIKKELINGSPLAN ALMERE CENTRUM WEERWATER

INGEBED IN HET:

ONTWIKKELPERSPECTIEF CENTRAAL ALMERE



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 schaa sprong. 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 kansgericht. 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 ontwikkellocatie een kwaliteitskaart bij uitstek.