

# ALMERE CENTRUM

VISIE EN PROGRAMMA 2020-2030

# de eeuwig jonge binnenstad

EEN LEVENDIGE MIX VAN ONTMOETEN, STUDEREN, WONEN EN WERKEN

centrum



INHOUDSOPGAVE

### 1 VOORWOORD

Het is bijna niet meer voor te stellen, maar nog niet eens zo lang geleden was de huidige binnenstad van Almere vooral een zandvlakte. Een gebied met wat winkels, enkele wooncomplexen, het stadhuis (1986) en het station met zijn kenmerkende glazen kap en stalen spaceframe (1987). De binnenstad is inmiddels completer dan ooit. Het winkelaanbod in het centrum is uitgebreid, de bibliotheek heeft een nieuw onderkomen gekregen en hoger onderwijs groeit zichtbaar. Verschillende pleinen zoals het Belfort en de Grote Markt hebben een metamorfose ondergaan. Op de pleinen kan je studeren, werken, naar een restaurant, de schouwburg of de bioscoop. De binnenstad trekt mede dankzij tal van evenementen zo'n 10 miljoen bezoekers per jaar.

#### Samenwerken is de sleutel

De jury van de Verkiezing Beste Binnenstad benoemde al het veelzijdige aanbod, de sfeer, de gastvrijheid, de eigen identiteit 'eeuwig jong' als sleutels naar het succes. Ook de goede samenwerking in de stad en de wil om de komende jaren te blijven verbeteren vielen op. Almere heeft de 'Beste Binnenstad 2017-2020' in de categorie middelgrote steden en dat is een prachtige erkenning.

#### Het gaat goed ... maar het kan en moet beter

Er is alleen geen tijd om achterover te leunen. Het kan en moet beter. Bezoekers verwachten steeds nieuwe ervaringen en voorzieningen. En misschien wel belangrijker: Almere blijft doorgroeien van 210.000 naar zo'n 350.000 inwoners en een groot aantal extra arbeidsplaatsen. Daarnaast wil Almere blijven bijdragen aan het versterken van de Metropoolregio Amsterdam.

Dat alles vraagt om een andere binnenstad. Een binnenstad die meer divers is, meer te bieden heeft en die verder groeit. En dat gaat niet vanzelf. Komende jaren wordt station Almere Centrum en omgeving vernieuwd met hieromheen werkgelegenheid, meer woningen, winkels, culturele en maatschappelijke voorzieningen en acht verschillende en bijzondere pleinen. Het Weerwater en de skyline groeien verder uit tot het beeldmerk van Almere. Cultuur en groen worden hier meer zichtbaar op straat net als het studentenleven.

#### Dit vraagt nu om sturing en keuzes

We staan op een kantelpunt. De samenleving, denk aan woon-, werk en consumentengedrag, verandert snel en de concurrentie tussen binnensteden is hevig. Hoort de binnenstad bij het selecte rijtje die over tien jaar nog overeind staan en economisch vitaal zijn? Als we niet blijven verbeteren en ontwikkelen is het antwoord daarop 'nee'. Deze verandering van hoofdwinkelcentrum naar multifunctionele binnenstad is wel veeleisend en vraagt ook van de gemeente om keuzes en sturing.

Een binnenstad werkt goed als ze aantrekkelijk levendig is en er lokale, stedelijke en regionale functies samenkommen. We versterken zo de binnenstad zelf én Almere als geheel. We kiezen er daarom ook voor dit soort voorzieningen niet aan de randen of in de andere centra van Almere te huisvesten. Maar juist daar waar het hoort. Goed bereikbaar en elkaar onderling versterkend. Meer woningen in en om het centrum zorgen voor meer draagvlak voor steeds betere voorzieningen. Deze groei leiden we in goede banen door nog meer samen te werken in de ontwikkeling en het dagelijkse beheer van het gebied. Meer samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie maar vooral met de partners in de stad.

#### Hier gebeurt het

Als kers op de taart vindt op de nabijgelegen zuidoever in 2022 de wereldexpo Floriade plaats om vervolgens op te gaan in een eigentijdse woonwijk met woningen, wetenschap, recreatieve voorzieningen die aanvullend zijn op de binnenstad.

Kortom: De binnenstad is een sleutelgebied. In de regio en in de stad zelf. Almere wil zich ontwikkelen onder andere op het gebied van wonen, duurzaamheid, vestigingsklimaat en mobiliteit. Juist hier stapelen de kansen zich op en zijn ze met elkaar vervlochten. Dit is de plek waar functies die voor heel Almere en daarbuiten van betekenis zijn een plek vinden. En daarmee wordt het nog meer dé plek waar Almeerders, ondernemers en bezoekers zich thuis voelen.

Maaike Veeningen

Wethouder ruimtelijke en economische ontwikkeling



### LEESWIJZER

Dit plan schetst de hoofdlijn van Almere Centrum tot 2030. Tot 2025 geeft het concreet aan op welke doelen en ingrepen de gemeentelijke focus ligt. Jaarlijks wordt als werkdocument een uitvoeringsplan gemaakt met de inspanningen voor het komende jaar. Als randvoorwaarde geldt dat elke investering in een deelgebied te verantwoorden is vanuit het totaalbeeld op het toekomstige centrum. Het centrum is één geheel van onderlinge afhankelijkheden en relaties en moet ook zodanig worden bekeken en (bij)gestuurd.

Visualisatie huidige DNA van Almere Centrum volgens de Centrumpartners

### Bestaand beleid voortzetten

Het geschatste langetermijnperspectief in dit plan vraagt om een meerjarige en samenhangende aanpak, waarbij opgavegericht gewerkt wordt aan de verdere versterking van het gehele centrumgebied. Het Coalitieakkoord 2018-2022 Liefde voor Almere en de programmalijn Versterken Hart van de Stad 2025 (Almere 2.0) dienen als bouwstenen en bovendien is voor dit plan inhoudelijk aansluiting gezocht bij bestaand beleid, onder meer het:

- Meerjarenprogramma Almere 2.0
- Detailhandelsvisie
- Ontwikkelstrategie Almere Centrum (2017)
- Economische Agenda
- Mobiliteitsplan
- WoonVisie Almere 2.0
- Visie en aanpak stationskwartier Almere Centrum (2019)
- Visie en investeringsagenda vestigingsklimaat
- Beleidskaders binnen het sociaal domein waaronder Wijkteams.
- Hotelvisie en strategie

Dit plan sluit daarnaast aan op het gezamenlijk door de Centrumpartners\* gedefinieerde DNA van Almere Centrum in Almere Next Level (2018).

\* Ondernemersvereniging, Vastgoedeigenaren, Bewoners, Maatschappelijke instellingen, Gemeente Almere.

### 2 AANLEIDING

Almere groeit door en de binnenstad ontwikkelt zich mee. Het hart van de stad is - zoals in elke stad- de spil in het culturele, economische en recreatieve leven. Naast dé plek waar het gebeurt in Almere zelf zal het ook een steeds grotere bijdrage leveren aan de Metropoolregio Amsterdam. Vele ambities komen samen in het centrum, zoals op het terrein van wonen, werken, cultuur en duurzaamheid.

#### De eerste grote stap

Eind jaren '90 is besloten het gebied met de winkels en passages uit de jaren '80 op te waarderen tot centrum van Almere. Hiermee werd het winkeloppervlak meer dan verdubbeld. Ook zijn er in zo'n 200 van de in totaal bijna 500 panden andere functies dan winkels gekomen zoals onderwijs en horeca. Twee hogescholen hebben zich hier gevestigd, er is woningbouw gerealiseerd en er is – onder de noemer Next Level I – gestart met de herinrichting van de openbare ruimte. Beter verbindingen, meer sfeer en meer groen zijn toegevoegd aan het gebied. Op een manier

die past bij de eeuwig jonge binnenstad: met eigentijdse architectuur, het gebogen en autovrije maaiveld en bus- en autowegen, laad- en losplaatsen en een volautomatisch afvalverwerkingssysteem onder het maaiveld. Om deze binnenstad lokale maar zeker ook regionale en nationale bekendheid te geven is gerichte marketing ingezet en worden er gedurende het gehele jaar uiteenlopende evenementen georganiseerd.

#### De volgende grote stap – de ontwikkeling van de zuidoever Weerwater

De verdubbeling van de A6 en de wereldexpo Floriade in 2022 in de nabijheid van de Binnenstad (groot Centrumgebied) versterkt Almere Centrum als geheel. Na dit evenement zal deze locatie opgaan in een nieuwe, blijvend groene stadswijk met bijzondere voorzieningen. Het naastgelegen bedrijventerrein de Steiger vormt zich langzaam om tot innovatief gemengd werkmilieu met onder meer het in 2017 geopende Upcyclecentrum. De zuidoever van het Weerwater is een strategische ontwikkelingslocatie geworden en staat

hierbij voor een drievoudige opgave. Ten eerste: zorgen dat dit gebied een eigen, sterke identiteit krijgt met duurzaamheid en innovatie als verbindend element. Ten tweede: zorgen dat de verschillende ontwikkelingen in dit gebied in samenhang komen. En ten derde: zorgen dat de zuidoever geen losstaand gebied is, maar integraal onderdeel wordt van het hart van de stad. Dit door hier ruimte te geven aan functies die aanvullend en versterkend zijn op Almere Centrum aan de noordoever en door te zorgen voor een optimale verbinding over land maar bij voorkeur ook over het water. Door complementair en daarmee aanvullend aan het Almere Centrum te ontwikkelen dragen de gebieden over en weer bij aan elkaar's potentie. Aandachtspunt hierbij is de ruime bestemming die voor de Floriade wijk geldt. Hierbij is er een kans dat er een concurrerend programma ten opzichte van de Binnenstad ontstaat in de Floriadewijk.

Aan de algemene waardering voor de stad en met name de binnenstad, is te zien dat de investeringen hun vruchten afwerpen. De

verkiezing tot beste binnenstad 2017-2020, de grote(re) diversiteit aan functies, de stijgende omzetten, de toenemende interesse van marktpartijen en het groeiend aantal bezoekers, nu ca. 10 miljoen per jaar zijn hier gevolgen van. De groei van Almere zelf, inmiddels meer dan 210.000 inwoners, en bezoekers uit de regio vraagt om een centrum met werk, voorzieningen en de uitstraling van de (nu) 8<sup>e</sup> stad van het land. Daar zijn nog stappen in te zetten.



### De noodzakelijke doorontwikkeling

Samenlevingen veranderen sneller, de concurrentie tussen binnensteden is heviger en winkelgebieden staan onder druk. Almere staat op een kantelpunt. Als we niet verbeteren en ontwikkelen staat deze binnenstad niet in het selecte rijtje die over tien jaar nog fier overeind staan en economisch vital zijn. Deze veranderopgave van hoofdwinkelcentrum naar multifunctionele binnenstad is een veeleisende opgave. Een opgave die vraagt om beleidskeuzes en organisatiekracht. Beleidskeuzes in de trant van concentratie van stedelijke voorzieningen in de binnenstad en niet in de periferie of andere centrumgebieden in de stad.

Dit betekent voor de binnenstad dat ook de komende periode actief ingezet moet worden op een winkelaanbod dat aansluit op het snel veranderende consumentengedrag. De kwetsbare retailmarkt vraagt doorlopend om aandacht. Voor de levendigheid en (economische) vitaliteit is een mix van

functies erg belangrijk. Voor Almere betekent dit vooral substantieel meer woningen in de binnenstad. Er is ook hier een groeiende behoefte aan centrum stedelijk wonen, veel meer dan de grofweg 2500 woningen die er nu zijn. Ook ruimte voor werkgelegenheid en een goed evenwicht tussen commerciële, maatschappelijke en culturele voorzieningen vragen doorlopend om aandacht.

De herinrichting van openbare ruimtes moet gecontinueerd worden (Next Level II) om zo een geheel te maken van de pleinen en routes. Een zo druk bezocht gebied vraagt om intensief beheer en met de groei van de stad rijst ook een toenemend appèl op maatschappelijke zorg voor de kwetsbaren in onze samenleving. Deze opgaven sluiten nadrukkelijk aan bij de noodzaak tot versterking van het vestigingsklimaat.

De samenwerking die in het centrum is gegroeid tussen beleggers, ondernemers, bewoners, culturele- en onderwijsinstellingen en de gemeente – en die door de jury van de

Verkiezing Beste Binnenstad in het bijzonder is benoemd – vormt een belangrijke basis voor de noodzakelijke doorontwikkeling en versterking van het vestigingsklimaat. De binnenstad maken we samen! Ook deze samenwerking vraagt om een volgende stap. Die stap leidt tot een vorm van binnenstadsmanagement wat in hoofdstuk 7 verder staat omschreven.

### De opgave en ambitie verder teverduurzamen

Duurzaamheid zit in de genen van Almere. Opgezet als een meer kernige stad met een sterke en tot diep in vrijwel elke wijk doorgedrongen groen-blauwe structuur. Doorontwikkeld als een ecologisch, sociaal en economisch duurzame samenleving met zelfbouw als een van de concrete uitingen hiervan (Almere Principles, 2008). In het recente coalitieakkoord 2018-2022 Liefde voor Almere is de ambitie tot verduurzaming verder opgeschroefd door het van toepassing te verklaren op energie, mobiliteit,

circulariteit, gezondheid, voedsel en ecologie en klimaatadaptatie.

Het centrum van Almere is naast ‘de huiskamer’ ook een van de visitekaartjes van de stad. Het ook hier oppakken van de opgave en ambitie tot verduurzaming ligt voor de hand. Diverse onderdelen zoals vergroening, natuurlijke verstedelijking en duurzame mobiliteit bieden hiervoor uitgelezen kansen. Naast uiteraard het Weerwater dat een icoon is van het centrum en onmisbare schakel is van de kenmerkende groen-blauwe structuur in Almere. Het Weerwater biedt mogelijkheden tot beleving, versterking van groen en diversiteit en het betrekken van deze kwaliteiten bij de binnenstad.



### Groeidend belang regio en Almere 2.0

De Noordvleugel van de Randstad is niet alleen een van de belangrijkste motoren van de Nederlandse economie, maar ook een zeer geliefd woon- en leefgebied. Dit roept een grote woningopgave op, naar schatting zo'n 230.000 nieuwbouwwoningen tot 2040. Maar ook de behoefte aan ruimte voor een versterkt vestigingsklimaat, natuur en recreatie, de energietransitie en het garanderen van een goede bereikbaarheid. In het kader van de zogenoemde RRAAM-opgave (Rijk-regioprogramma Amsterdam Almere Markermeer) zijn met Almere afspraken gemaakt over een drietal samenhangende ontwikkelingen. Ten eerste betreft dit de verbetering van de (regionale) bereikbaarheid over zowel de weg (A1, A6 en A9) als het spoor (OV-SAAL). Op de

langere termijn is de IJmeerverbinding als mogelijkheid benoemd. Ten tweede betreft dit de kwaliteitsverbetering van het IJmeer-Markermeer, waarbij aandacht uitgaat naar ecologie, natuur en recreatie. En ten derde betreft dit de groei van Almere met zo'n 60.000 nieuwe woningen en een fors aantal arbeidsplaatsen. Wat dit laatste betreft laat recent onderzoek naar het vestigingsklimaat van Almere zien op welke economische kracht voortgebouwd kan worden, maar ook waar de economische structuur zwak en kwetsbaar is. Deze groei, nader uitgewerkt onder de noemer Almere 2.0, zal zoveel mogelijk aansluiten op de identiteit van de stad: duurzaam, gezond, groen, ruimte voor experiment en pionieren en meerkernig.

In het kader van Almere 2.0 wordt in 2020 een nieuw handelingsperspectief voor de Oostflank van de MRA voor de komende tien jaar opgesteld. Met dit handelingsperspectief wordt onderzocht hoe de afgesproken groei van Almere zich verhoudt tot overige ontwikkelingen in de Metropoolregio Amsterdam. Mogelijk komt uit deze verkenning en het nieuwe handelingsperspectief, aanvullend op de groeiopgaven zoals afgesproken, nog een extra groeiopgave voor Almere. Als dit inderdaad de uitkomst van de verkenning en

het handelingsperspectief zijn, dan betekent dit dat een geactualiseerde visie op de gehele stad wellicht noodzakelijk is, evenwel binnen de gedachten en hoofdopzet van dit plan. Mogelijke ingrediënten voor een dergelijke aangepaste ambitie zijn alsdan een verdere verstedelijking naar de Oost-, Zuid- en Noordzijde van het huidige hart van de stad. Denk hierbij aan het gebied 2F7, Markerkant (richting Hoge Ring), vanaf de steiger naar Centrum Almere Haven. Een werkatelier Hart van de Stad is gekoppeld aan het opstellen van het genoemde handelingsperspectief.



### 3 VISIE EN AMBITIE

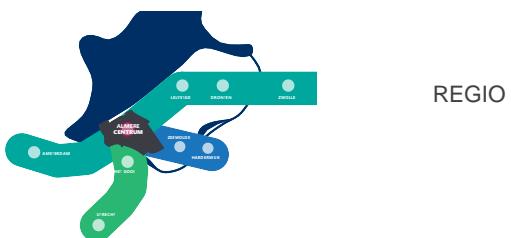
#### VISIE

Almere groeit hard. De jongste stad van Nederland verwacht door te groeien naar 300.000. Almere wordt daarmee een stad van formaat. Parallel aan de groei in inwoneraantal, wil Almere doorgroeien tot de vijfde stad van Nederland. Dat wil zeggen: ook de uitstraling, de voorzieningen en de werkgelegenheid realiseren die horen bij een stad met 300.000 inwoners. Die koers is in 2012 ingezet en sindsdien zoeken we als stad in elke stap van groei naar de juiste balans tussen wonen, werken, leren en ontmoeten. Deze visie is een verwoording van vastgestelde visies en kaders de afgelopen jaren, en schetst het integrale toekomstperspectief.

In 2025 loop ik door de binnenstad van Almere, de stad van mijn thuis. Ik ben vorige maand ingetrokken in mijn nieuwe en moderne appartement, midden in het centrum. Ik ben groter gaan wonen vanuit mijn appartement boven de bibliotheek. Op weg naar mijn eerste koffie van de dag zie ik tussen de groene hoogbouw studenten op weg naar college lopen. Een afstand die bijna te kruipen is vanuit de nieuwe studentenwoningen. Almeerse ondernemers openen hun winkels en ik herinner me dat ik het nieuwe winkeltje op de hoek met geupcyclede producten nog eens in wil. Beginnende ondernemers haasten naar hun start-ups, zakenlieden naar het WTC en ouders op hun vrije ochtend naar de bakker. Ik voel trots wanneer ik de eerste bezoekers uit het vernieuwde en groene stationskwartier zie komen, waarschijnlijk op weg naar een van topvoorzieningen of ons museum op het water. Ik glimlach als ik ze vol verbazing naar de experimentele architectuur zie kijken. We zijn anders dan elk ander centrum in het land. Modern, anders en duurzaam. Het is al druk op straat en zo zal het de rest van de dag blijven. Vanavond stroomt de horeca weer vol en staat de ontmoeting centraal tijdens een van de vele Almeerse evenementen. Ik denk dat ik eerst de middag doorbreng onder de bomen aan het Weerwater, met mijn voeten in het water.

#### Almere centrum in de regio

Het stadscentrum is voor de groei cruciaal. In 2025 (2030) heeft Almere Centrum een groeiend regionaal belang en regionale aantrekkingskracht. Het centrum kan zich meten met de andere aantrekkelijke centra in de regio. Het veranderende koopgedrag van consumenten vraagt om een unieke ervaring, om een centrum waar mensen niet alleen graag willen kopen, maar ook graag willen zijn. Een centrum dat niet alleen Almeerders een ervaring biedt op het gebied van winkelen en leisure, maar ook steeds meer bezoekers trekt uit de regio. Het centrum dat al in 2017 de beste binnenstad was van alle middelgrote binnensteden in Nederland, wil in de toekomst nog steeds meedingen naar die titel. Almere wil van regionale betekenis zijn als culturele trekpleister, werklocatie en woonlocatie.



REGIO

Een centrum van regionale betekenis vraagt om een cultureel onderscheidend aanbod. Almere Centrum biedt bezoekers een culturele voorziening van nationale betekenis. In de openbare ruimte is kunst zichtbaar en te beleven. Een cultureel icoon is een katalysator in het trekken van bezoekers naar de regio. Het cultuuraanbod sluit aan op de identiteit en speerpunten van Almere Centrum en is dus jong, eerlijk, vernieuwend en speels.

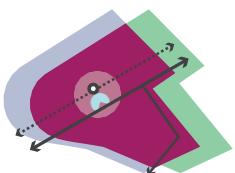
In het Almere Centrum van 2025 (2030) wordt volop gewerkt. Almere is al langer regionale leverancier van flexibele arbeid, maar heeft daarnaast meer stuwende bedrijvigheid nodig om economisch beter weerbaar te zijn. De aanwezigheid van meer bedrijvigheid zorgt er voor dat meer Almeerders in hun eigen stad werk kunnen vinden.

En dat meer door Almeerders verdiente euro's ook in de Almeerse economie kunnen rondgaan. Een groot deel van de nieuwe stuwende bedrijvigheid is in 2025 (2030) geland in het stadscentrum, dat een werklocatie van regionale betekenis is geworden. Het Almeerse stationsgebied is een compleet vervoersknooppunt dat om te wonen en te werken een alternatief is binnen de MRA.

Door het verhogen van de functiemix kan het stadscentrum ook een belangrijke rol spelen in de regionale woonopgave. De woningvraag, zoals van studenten, in de noordvleugel van de Randstad is enorm en het centrum heeft baat bij het toevoegen van meer wonen aan de mix. Voor de ideale functiemix zijn er in 2025 (2030) onder meer 5.000 woningen aan het centrum toegevoegd. Daarmee verdrievoudigt het aantal woningen in het centrum ten opzichte van 2020. Het centrum wordt daardoor dichter, intensiever gebruikt en de levendigheid op straat neemt toe, net als het economische draagvlak voor de groei van voorzieningen in het centrum.

### Almere Centrum in de stad

Almere is een gemeente als geen ander. Historisch gezien ontwikkeld als een stad met meerdere volwaardige kernen, Almere Centrum, Almere Haven en Almere Buiten. Consumentengedrag is in de tussentijd echter veranderd en Almere is sterk gegroeid. Dat vroeg met de doorgroei naar een grote stad om een nieuwe duiding van de meerkerigheid van de stad Almere. Het toenemende aantal online consumenten, de regionale concurrentie en het belang van beleven en ervaring spelen hier in mee. Almere Centrum is in de loop van de tijd meer geworden dan slechts één van de Almeerse kernen. In 2030 is daarop voortgebouwd. Almere Centrum is een compact, dicht en regionaal onderscheidende binnenstad en het centrum van Almere. Stedelijk wonen in hoogbouw hoort bij het centrum. De functies van de andere Almeerse kernen verschuiven hierdoor en zijn dagelijks verzorgend. Bovenwijkse retail, voorzieningen en leisure landen bij uitstek in het centrum, om zich daar te clusteren voor de Almeerders en de regionale positie te versterken. Almere Centrum is meer dan een winkelkern. Het is het centrum voor de hele stad, door de stedelijke voorzieningen.



STAD

Aan de zuidzijde van het Weerwater ontwikkelt de wijk Floriade één vindt in 2022 het evenement Floriade plaats, met mondiale uitstraling. Het evenement biedt grote kansen voor het centrum in het trekken van bezoekers, zoals het kennismaken met Almere en nieuwe doelgroepen. De (tijdelijke) verbinding over het Weerwater zorgt ervoor dat bezoekers aan het centrum ook verleid worden om Floriade-bezoeker te worden. We verbeteren daarom het station en omgeving, voorkomen infrastructurele belemmeringen ten tijde van de Floriade en nodigen uit om langer te verblijven. Tegelijkertijd hoeft het centrum in 2022 niet af te zijn. Almere is als stad constant in beweging, een stad van bouwen en ontwikkeling. Het is goed als dat zichtbaar is, ook ten tijde van de Floriade Expo. De binnenstad en de woonwijk Floriade vullen elkaar aan.

### Ontwikkeling van het centrum

De binnenstad van Almere is eeuwig jong. Almere Centrum zal zich blijven vernieuwen en (zo) haar eigen geschiedenis opbouwen. Door zorgvuldig om te gaan met wat er is maar ook door te blijven ontwikkelen. Almere centrum is in 2030 compact en gastvrij. Dat gevoel dragen we uit als gemeente samen met alle partners. Het is een van onze onderscheidende kwaliteiten. Hier valt wat te beleven en vind je bijzondere winkels, architectuur, evenementen, pleinen, winkels en horeca. Hier word je verrast, voel je je welkom en thuis.

BINNEN  
STAD

Het centrum kent in 2030 een goede mix tussen wonen, werken, ontmoeten en voorzieningen. We ontwikkelen daarom het centrum van binnen naar buiten: de kern moet goed zijn, de uitbreiding daar onderdeel van. Doordat plekken meerdere functies hebben worden ze op verschillende tijden en door verschillende doelgroepen gebruikt. Zo ontstaat er een 16-uurs economie. Van 's ochtend vroeg tot 's avonds laat is het centrum in bedrijf. Je kan er je dag vroeg starten met een bezoekje aan de sportschool en laat op de avond afsluiten in het café. Een plek waar je moeiteloos een dag doorbrengt dankzij een vergroot leisure-aanbod. Gebieden in de binnenstad kennen wel een hoofdfunctie zodat voordelen van schaal en nabijheid, bijvoorbeeld bij kantoren of horeca, worden benut. Maar ook daar treedt vermenging op pand en blokniveau op.

De stad Almere zet in op het groeien naar een groene en gezonde stad en wil aangenaam, gezond en zelfvoorzienend zijn. Almere centrum kan zich niet met recht het centrum van Almere noemen zonder ook het uithangbord te zijn van dat gedachtegoed. Almere is jong denkend, eerlijk, speels en vindingrijk. Dat zie je terug in het centrum. De binnenstad wijkt af van de rest van Almere maar voelt echt Almeers. Naast goede, eigentijdse en experimentele architectuur wordt het centrum ook groen en het water beter zichtbaar en bruikbaar. Het is de plek waar natuurlijke verstedelijking in de praktijk zichtbaar is met groene daken en pleinen, plek voor de voetganger en de fiets en innovatie oplossingen voor de uitdagingen op het gebied van hitte(stress) en water(overlast).

Het is een echte binnenstad geworden met een compacter kernwinkelgebied met steeds levendiger flanken daar omheen. Er is in alle segmenten, van hoog tot laag, aanbod van winkels. In 2030 werken er veel meer mensen in Almere Centrum. Zowel in de kantoren in het Stationskwartier als in de informele werklocaties daar vlakbij. Het zakencentrum wordt door haar bereikbare locatie en metropolaanse uitstraling aantrekkelijk voor bovenlokale partijen. De zakelijke markt kan elkaar hier ontmoeten: goed bereikbaar en gefaciliteerd is dit dé plek voor een landelijk congres. Daarmee wordt stuwende bedrijvigheid naar Almere getrokken. Almere centrum biedt daarnaast ruimte voor hybride vormen van ondernemen en coworking concepten. Hierdoor worden studenten en starters verleid om hun werk-carrière in Almere te starten. Informele werkgelegenheid krijgt ruimte in Almere Centrum en hiervoor zijn kleine bedrijfsruimten in bijvoorbeeld multi tenant gebouwen en businesscenters beschikbaar.

Het Weerwater hoort met een goed functionerende Esplanade echt bij de binnenstad en de groene singels en pleinen zorgen voor plekken van ontspanning en evenementen. Het is een plek waar je graag verblijft omdat er veel gebeurt, veel te doen is en ruimte is voor ontmoeting. De belangrijkste pleinen hebben elk hun eigen identiteit. De zogenaamde 8-pleinenstrategie is verder vervolmaakt waardoor de pleinen er elk in eigenheid en in kwaliteit op vooruit zijn gegaan. Ook zijn de verbindingen tussen deze plekken van ontmoeting verbeterd. Een verdicht en veelgebruikt centrum kent ook een excellent beheer. Dat versterkt naast de verblijfskwaliteit ook het economisch functioneren van het gebied. Een plek waar je wilt verblijven vraagt ook om een veilig centrum. Hierom wordt bijvoorbeeld ten aanzien van sociale voorzieningen goed gekeken naar het maximale dragend vermogen van het centrum om de juiste mix ook hierin te bewaken.

Cultuur neemt een belangrijke plek in. Zowel in de openbare ruimte, op de broedplaatsen als in de voorzieningen zoals de bibliotheek en het KAF wordt de jonge identiteit van Almere getoond en zo versterkt. Almere Centrum biedt in 2030 bezoekers een culturele voorziening van nationale betekenis. Een cultureel icoon waarvoor mensen uit het hele land naar Almere centrum komen. Bij voorkeur sluit het culturele icoon aan op de identiteit en speerpunten van Almere, net zoals de in het oog springende kunst in de openbare ruimte langs de groene loper.

In 2030 wonen er in het centrum duizenden Almeerders meer dan nu het geval is. Nieuwe doelgroepen zoals starters, senioren en studenten, maar ook gezinnen wonen in appartementen midden in het centrum. De woningen in het centrum voegen nadrukkelijk iets anders toe dan elders in Almere. De binnenstad is de plek in Almere waar je meer stedelijk kan wonen. Voor elke fase of levensstijl is er iets te vinden in het centrum, waardoor studenten hun woon-carrière kunnen voortzetten in het centrum. Hier krijgt hoogbouw de ruimte. In het hele centrum, maar met name in het stationskwartier en nabij het Weerwater, is dit goed te zien. In een studentenkamer, in een gedeeld friends-concept, je eigen startersappartement of een plek met meer luxe. Met voorzieningen dichtbij. Huisjes met een tuin zijn er nauwelijks in het centrum maar daktuinen, groene pleinen en nabijgelegen parken bieden voldoende ontspanningsruimte voor de bewoners.

Het centrum is ook dé plek in Almere voor studenten om te wonen en studeren. Het Centrum kent een breed aanbod aan studentwoningen op een steenworp afstand van onderwijsinstellingen. Het centrum is een campus. Almere wordt meer en meer een studentenstad. Het hoger onderwijs breidt uit en biedt zo ook aan Almeerse jongeren de mogelijkheid in de eigen stad te studeren. Starters en studenten zoeken een dynamische omgeving met goed openbaar vervoer. Het centrum leent zich hier uitstekend voor. Studenten kleuren het straatbeeld. Na college nuttigen studenten een broodje op een van de 8 sfeervolle pleinen. Studenten zorgen daarnaast voor het leven op straat, ook na het sluiten van de winkels.



In 2030 is de auto minder aanwezig in het straatbeeld van het centrum. Het centrum is geen doorgaande route meer voor auto's, maar biedt voldoende inpandige parkeergelegenheid voor bezoekers. Voor bewoners wordt gekeken naar wat op het gebied van parkeren noodzakelijk is. Het centrum is meer ingericht op duurzame vormen van vervoer zoals elektrische rijden en deelvervoer. De fietser en de voetganger zijn dominant. Ook is het centrum toegankelijk voor iedereen. Zowel fysiek als financieel zijn de barrières minimaal. Er zijn betaalbare en excellente openbaar vervoer verbindingen vanuit de gehele stad en regio naar het centrum.

#### AMBITIE

Om toe te werken naar de bovenstaande visie is de ambitie van Almere Centrum als volgt:

**"Dé binnenstad van Almere is aantrekkelijk, van groeiend belang in de regio, top 15 in Nederland"**

-een levendige mix van ontmoeten, studeren, wonen en werken-

Almere Centrum wil de aantrekkelijke, gastvrije en levendige binnenstad zijn. Een plek waar je thuis voelt als bewoner, ondernemer of bezoeker. Dat vraagt om een divers aanbod op alle terreinen. Almere is de jongste stad van Nederland en zal dat ook altijd blijven. Dat is uniek en verschilt van andere grote steden. Juist die jeugdigheid van Almere is als kracht goed terug te zien in Almere Centrum.

#### Een divers gebied dat bruist

Almere Centrum zal bestaan uit een optimale mix van functies, die elkaar versterken en aanvullen. Ook op schaal van Almere maken we keuzes waar functies en programma het beste tot zijn recht komt. Het centrum is een natuurlijke plek waar de aanwezigheid van voorzieningen, programmering en functies elkaar versterken.

Aantrekkelijk om te bezoeken, verblijven, wonen of ondernemen

Een centrum groeit uit tot 'gedeelde grond' wanneer het meer is dan een optimale mix van functies. Wil een centrum in de harten van Almeerders en ook andere bezoekers gesloten worden, dan moet men zich er welkom en thuis voelen, geïnspireerd en verrast worden en tegelijkertijd het centrum ervaren als eigen en vertrouwd.

#### Onderscheidend in Almere en in de regio

In Almere zelf en in de nabijheid van Almere zijn verschillende centra. In Almere vormt het centrum het verzorgende hart van de stad. Ook in vergelijking met andere steden is Almere onderscheidend. Niet een historisch maar juist een jong, modern centrum wat aantrekkingskracht uitoefent. De in 2011 opgestelde visie 'De eeuwig jonge Binnenstad' bleek succesvol en versterkt identiteit.

#### STERKTES

- Goede bereikbaarheid (OV, fiets en auto)
- Publieksaantrekende winkels
- Terugkerende evenementen
- Actieve en lokale ondernemers
- Onderscheidende architectuur
- Voldoende ruimte
- Sterke samenwerking
- Goede beleving winkelgebied
- Parkeergelegenheid voldoende
- Winkelstructuur helder, met verschillende bezoekmotieven
- Bestemmingsplan geeft veel ontwikkelruimte
- Beste binnenstad 2017-2020
- Het centrum in het algemeen en het Belangrijkste kantoorlocaties van Almere
- Groot (informeel) werkmilieu binnen Almere
- (Groen-)blauwe as is robuust en ecologisch van waarde
- Hoger onderwijs groeit

#### ZWAKTES

- Delen monofunctioneel ingericht
- (Loop)routes in de binnenstad kunnen beter
- Ontbreken van een icon
- Beperkte beleving groen en water
- Beheer en onderhoud veeleisend
- Kwaliteit en locatie ambulante handel
- Leisure onderontwikkeld
- Logistieke infrastructuur erg aanwezig
- Vervoersstructuur is functioneel van opzet, niet beleving (o.a. busplein)
- Geen nachtnet over spoor
- Doorgaand verkeer via Landrostdreef
- Barrières door wegen en spoor
- (Beleving van) overlast neemt toe
- Routing bezoekers niet robuust
- Wonen ontbreekt aan oostkant
- Sociale huur dominant in aanbod woningen
- Cruciale delen nog niet af (o.a. 5.2)
- Esplanade geeft weinig sfeer
- Verbinding Weertwater ontbreekt
- Stationsomgeving wisselende uitstraling
- Regionale functie niet optimaal benut
- Hogere winkelsegment ondervertegenwoordigd
- Bushaltes en omgeving zijn niet uitnodigend: geen goed bronpunt
- Randen zijn geen onderdeel van het gebied

#### BEDREIGEND

- Regionale en lokale bereikbaarheid vraagt doorlopend aandacht
- Te veel druk op transformatie kantoren naar wonen
- Toename overlast gevende of verwarde personen
- Concurrerende ontwikkelmogelijkheden in andere delen van de stad
- Ontwikkelmogelijkheden worden beperkt door stikstof
- Verandering consumentengedrag

#### KANSRIJK

- Vraag naar stedelijk woon-werkmilieu groeit
- Regionale groei versterkt bovenlokale aantrekkingskracht
- Groei aantrekkingskracht op van student en starter

#### 4 DOELEN EN EFFECTEN

Dit plan richt zich op de komende 10 jaar met een focus op inspanningen tot 2025. Een dynamisch centrumgebied vraagt om zowel lange termijn doelen als directe en concrete actie. Om de ambitie waar te maken zal

de binnenstad divers, aantrekkelijk en onderscheidend moeten zijn. In belangrijke mate gelden deze kwalificaties nu al voor het centrum. Maar er zal ten opzichte van het huidige centrum een aanzienlijke sprong moeten worden gemaakt om dit zo te houden en uit te bouwen.

#### PROGRAMMADOELEN

De ambitie komt samen in een zeven-tal programmadoelen waar het centrum zich komende jaren op zal richten. Dit zijn geen gesloten domeinen, juist in een gebied van één vierkante kilometer overlappen veel functies, acties en gevolgen. Met deze doelen wordt de reeds gevoelde identiteit van de eeuwig jonge binnenstad verder ontwikkeld.

#### Programmadoelen Almere Centrum

1. Functiemix verbeteren
2. Natuurlijk verstedelijken
3. Als cultureel hart versterken
4. Verblijfskwaliteit verbeteren
5. Werkgelegenheid vergroten
6. Bereikbaarheid en routing versterken
7. Versterken hoger onderwijs

#### PROGRAMMADOEL 1. FUNCTIEMIX VERBETEREN

**ACTIES:** Verdichten door o.a.: Woningbouw versnellen: zicht op 5.000 woningen, werkmilieus stimuleren, meer hoger onderwijs en studentenhuisvesting, Bij ontwikkeling actieve routes en plinten nastreven

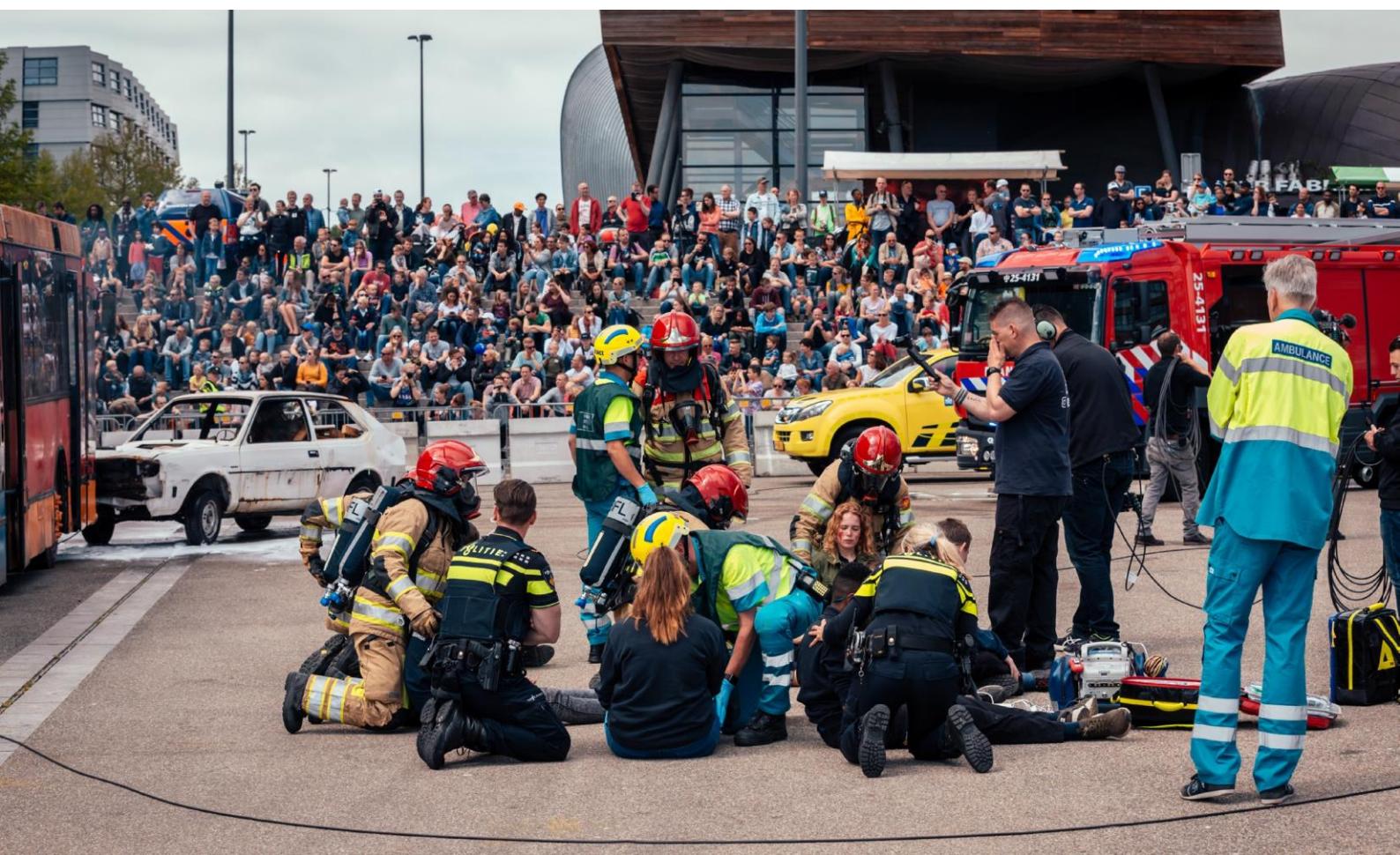
**EFFECTEN:** Aantrekkelijk werk- en woonmilieu, Hoger oordeel bezoeker, levende binnenstad, toename bedrijvigheid, stijging woongenot, concentratie kernwinkelgebied

Een divers en gemixt centrumgebied bruist. Verbeteren en vergroten van de functiemix is cruciaal voor het functioneren van Almere Centrum als kloppend hart. Het blijven ontwikkelen als aantrekkelijke binnenstad is van belang ook voor het bestaande aanbod. Meer functies in hogere dichthes en hoogsteden wonen zorgen voor meer mensen in een gebied over langere periodes van de dag en de week.

Een goede binnenstad is compact. Het winkelgebied van Almere Centrum is te uitgestrekt. De huidige markontwikkelingen in retail laten zien dat hierdoor leegstand ontstaat. Concentratie van het hoofdwinkelgebied is gaande en ook noodzakelijk. Dit biedt kansen om juist onderscheid te maken in een hoofdwinkelgebied en ondersteunende gebieden. Er en er is in Almere te veel ruimte voor handen. Met oog op de levendigheid en de levensvatbaarheid van centrumfuncties is doordacht (en terughoudend) uitbreiden

en met name concentreren van retail noodzakelijk. Het is van belang dat het centrum zich zo verder ontwikkelt van binnen naar buiten. Wanneer de flanken worden benut dan zijn naadloze verbindingen met de rest van de binnenstad van groot belang. Verdichten kan ook bijdragen aan een beter functionerende ruimtelijke structuur. Zo maken (semi) gesloten bouwblokken de (openbare) ruimte overzichtelijker en prettier. Door de Landdrostdreef ook als stadstraat in te richten ontstaat hier levendigheid en verminderd de barrièrewerking. Zo wordt de binnenstad ook daadwerkelijk groter en profiteert het geheel van de uitbreiding (en andersom). Ook zorgt het combineren van vervoersstromen hier voor meer sociale veiligheid.

Het huidige centrum telt zo'n 2.500 woningen en 4.600 bewoners. Het woonmilieu, vrijwel alleen appartementen in een relatief hoge dichtheid, voegt nadrukkelijk iets anders toe dan elders in Almere. In het oudste deel van het centrum staan meer traditionele (portieketage)flats, met name in de sociale huursector. Voor een centrum van een stad met 200.000 inwoners en eerder genoemde groeiambitie 300.000 is dit een te laag aantal woningen. Wil de woonfunctie in balans komen met de andere functies van het centrum (detailhandel, horeca, overige voorzieningen en werkgelegenheid) en als enige 24/7-functie in een centrum bijdragen aan de leefbaarheid, dan is een substantiële groei van 2500 naar ca. 7500 woningen nodig. Deze extra woningen sluiten aan bij de ambitie om meer studenten aan te trekken en de algemene opgave om wonen rondom openbaar vervoersknooppunten te stimuleren.



Demo landelijke veiligheidsdag

De woonvoorraad in het centrum kenmerkt zich door het hoge aantal sociale woningen en een concentratie van woningen in het midden en aan de westzijde van het centrum. De oostzijde van het centrum ontbreekt het nu aan woningen. Met een meer evenwichtige verdeling van woningen door het centrum zal ook deze oostzijde geactiveerd worden. Aangezien het centrumgebied als campus voor het hoger onderwijs fungeert vormen studenten in toenemende mate een interessante doelgroep. Starters en studenten zoeken over het algemeen een dynamische omgeving met goed openbaar vervoer. Juist verdichtings- en transformatielocaties dichtbij

In de Ontwikkelstrategie Almere Centrumgebied uit 2017 is het belang van functiemenging benoemd: functies die gedurende de dag en avond (14-tot 16-uurseconomie) gebruikers faciliteren. Doelgroepen die graag in een centrum wonen zien de stad als haar huiskamer die wordt gebruikt van 's ochtends vroeg tot 'avonds laat. Dat vraagt een gebied met hoogstedelijk karakter, een divers pakket aan functies die dagelijks worden gebruikt en een passend woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Om dynamiek, levendigheid en bestedingskracht toe te voegen aan het gebied wordt vooral ingezet op een woningbouwprogramma voor studenten, expats, jonge starters, werkende stellen, emptynesters en overige één- en tweepersoonshuishoudens. Vanuit een functiemix wordt dus niet alleen ingezet op meer woningen, ook een verdere diversificatie in woonproducten is gewenst. Dit betekent niet dat er geen plek is voor gezinnen in het centrum, in tegendeel deze zijn ook cruciaal in de mix, maar de voornaamste inhaalslag is te maken op de andere doelgroepen.

**kwalitatief aanbod van woningen steeds belangrijkere vestigingsfactoren voor de internationale concurrentiekraft. Dit vraagt onder meer om onderscheidende stedelijke woon en werkgebieden, waarin wonen en werken in hoge dichthes worden gemengd. Een nieuwe vorm van stedelijkheid die we in Nederland nog niet kennen.' (REOS, 2019)**

Functiemenging is goed zichtbaar langs belangrijke routes en op belangrijke plekken. Maar ook het mengen van de verkeersstructuur of het beter inrichten van de soms ruime openbare ruimte zorgen (tijdelijk) voor een meer divers gebruikte ruimte. Gewoond wordt er overal in het centrum. Per deelgebied maar ook op gebouw of blokniveau wordt een levendige mix nagestreefd. Wel zijn er per gebied dominante bezoekmotieven te herkennen. Bepaalde mate van clustering, zoals bij een campus of winkels, versterkt de werking van een gebied. Dit kan enkel en alleen wanneer de verbindingen met de rest van de binnenstad kwalitatief goed vormgegeven en uitgevoerd zijn zodat het nieuwe gebied direct integraal onderdeel wordt van de binnenstad als geheel.

## PROGRAMMADOEL 2. NATUURLIJK VERSTEDELIJKEN

**ACTIES:** Aanjagen duurzame daken, aanvullende woningbouw, benutten groenblauwe hoofdstructuur (singels, weerwater), vergroenen pleinen en routes, vastleggen en realiseren ambities/normen nieuwbouw, verbeteren duurzaam vervoer, circulaire materialen en bouw stimuleren

**EFFECTEN:** Betere waardering bezoekers (comfort), Meer groenbeleving, Beter klimaatbestendig

Initiatieven en ontwikkelingen leveren een bijdrage aan een steeds natuurlijker binnenstad. Vaak geeft verdichting juist mogelijkheden om de natuurlijke waarde en beleving te behouden of te verbeteren. Almere Centrum wil een gezond en duurzaam leefklimaat creëren voor bewoners en bezoekers. Ontwikkelen met oog voor grondstoffen, energie, duurzame mobiliteit (laadpalen, sharing), klimaatadaptatie en ecologie is hier goed mogelijk.

Ook de menselijke maat valt onder het natuurlijk verstedelijken, juist waar verdicht wordt vraagt dit een goed doordachte openbare ruimte en verblijfsplekken. De groene identiteit van Almere kan door middel van daktuinen en inrichting van het gebied ook op een hoogstedelijke manier terugkomen.

De groen-blauwe singels rondom de binnenstad geven samen met het Weerwater veel kwaliteit van het gebied. Dit kan bijvoorbeeld benut worden door bijvoorbeeld een onderscheidend binnestedelijk woonmilieu te creëren maar ook door hier recreatieve routes aan te koppelen. De kans om de kracht van binnestedelijk te combineren met de rust van groen.

Ook zal er bij ontwikkelingen rekening worden gehouden met de zich hierlangs verplaatsende dieren zoals vleermuizen, vogels en bevers. Een hoogstedelijk gebied biedt ook kansen voor specifieke soorten waaronder de slechtvalk. Waterberging wordt innovatief en waar mogelijk in nieuwbouw opgelost. Parken krijgen wadi waar water natuurlijk in opgevangen kan worden net als op groene daken. En juist op de daken zijn ook andere natuurlijke invulling mogelijk zoals energieopwekking of een te bezoeken parkomgeving.



'In de economische kerngebieden  
van Nederland worden groei van  
werkgelegenheid en voldoende

## jonge binnenstad

---

### PROGRAMMADOEL 3. CENTRUM ALS CULTUREEL HART VERSTERKEN

**ACTIES:** Meer culturele evenementen, kunst in de openbare ruimte, Broedplaatsen faciliteren, versterken en clusteren leisure/cultuur in binnenstad zuid, Nationale museale ontwikkeling, gekoppeld aan identiteit van Almere,

**EFFECTEN:** Meer bezoekers, Langere verblijfsduur, Toename uitgaven, Versterken identiteit

Almere Centrum is het culturele hart van Almere. Dit is de plek waar stedelijke en bovenstedelijke voorzieningen thuis zijn en waar (jongeren)cultuur zichtbaar aanwezig is. Hier is altijd wat te beleven. De moderne architectuur, van nu en van toen, is onlosmakelijk verbonden met de jonge en moderne uitstraling van Almere Centrum. Onder meer de nieuwe bibliotheek, het KAF, Poppodium De Meester, De Bonte Hond, Suburbia en het P!T zijn hier te vinden. In het zuidelijke deel van de binnenstad treedt clustering op die nog beter benut kan worden door dit te versterken en (gebruik van) de openbare ruimte en routing hier op af te stemmen. Er liggen veel kansen om het gebied op rond de Esplanade inclusief het Weerwater hier beter voor te benutten.

De acht verschillende pleinen kennen elk een eigen identiteit en programmering. De routes ertussen zijn bij uitstek geschikt voor tijdelijke of permanente culturele uitingen. Zo kunnen langs de Groene Loper, die loopt van het Station tot het Weerwater, bij Almere passende kunstuitingen een plek krijgen die de route begeleiden en laden.

Met het oog op het vestigingsklimaat en het economische rendement is een top instelling waardevol voor de gemeente. Een museum van nationaal belang zou bijvoorbeeld,

gekoppeld aan de nu al aanwezige cultuur en leisure bij het waterfront, een impuls geven aan wat er al is en gelijktijdig een nieuw bezoekmotief op zich vormen. Het verlengt de verblijfsduur en trekt nieuwe bezoekers naar het centrum. Een plek aan (of in) het Weerwater is hiervoor geschikt.

Het centrum heeft op dit moment beperkt ruimte waar culturele ondernemers en gezelschappen kunnen landen. Om de levendigheid van het centrum en de hier aanwezige culturele voorzieningen te versterken is ook de aanwezigheid van dit type bedrijvigheid nodig. Dit faciliteren met bijvoorbeeld broedplaatsenbeleid of exposituinen is nodig om deze groep voor het centrum te benutten en te behouden. De (openbare) zichtbaarheid van creatief en cultureel ondernemerschap draagt bij aan de levendigheid een aantrekkelijkheid van het centrum. Net als het koesteren van (jong) erfgoed vertelt dit het verhaal van Almere.

### PROGRAMMADOEL 4. VERBLIJFSKVALITEIT VERGROTE

**ACTIES:** Esplanade en Stadhuispromenade herinrichten, Groene loper ontwikkelen, evenementen en marketing versterken, Placemaking en vergroenen, 8-pleinenstrategie, intensivering beheer en programmering (waaronder de openbare ruimte).

**EFFECTEN:** Verhogen ordeel bezoeker, Langere verblijfsduur, Toename uitgaven, Versterken centrum-identiteit

De verblijfskwaliteit en de beleving van het centrum vervullen een sleutelrol. De kwaliteit van de omgeving, in hoeverre mensen zich er prettig en thuis voelen, is cruciaal voor ondernemers maar ook voor bewoners en bezoekers. Het centrum als plek waar je thuis voelt. Waar je graag wil zijn, wonen,

werken, studeren, uitgaan of op een andere manier tijd doorbrengen. Een centrum dat er fris, schoon, heel en veilig uitziet is hiervoor een basisvooraarde. Het strakke beheerregime is iets wat onder de druk van meer bezoekers en meer ontwikkeling onder druk kan komen te staan en vraag dan ook doorlopend om monitoring.

De verblijfskwaliteit en de beleving van het centrum verbeteren is naast een zorg van de gemeente ook primair het doel van de andere centrumpartners. Vastgoedbezitters, ondernemers, bewoners en maatschappelijke organisaties.

De kwaliteit van de (semi)openbare ruimte is hierbij van prominent belang. Zowel in ontwerp en aanleg als in beheer en onderhoud. Streven naar goede mix tussen groen, terrassen en openbare zitjes, logische routes, verrassende ontmoetingen en gelijktijdig voldoende overzicht, ruimte

en menselijke maat. Dit vraagt in een dynamisch gebied met vele evenementen, wisselende seizoenen en ontwikkelingen doorlopend om bijsturing en afstemming. Een van de manieren waarop dit vorm krijgt is het vergroenen van pleinen en routes. Zo zal bijvoorbeeld rond het station groen zorgen voor meer geborgen sfeer. Het beter betrekken van de groen-blauwe kwaliteiten van de singels en het Weerwater kan snel voor meer kwaliteit zorgen. Het centrum is op dit moment overwegend met de rug naar deze onderdelen van het groen-blauwe raamwerk gebouwd.

Om de belangrijkste openbare verblijfsplekken, de pleinen, te laden met een eigen identiteit is een 8-pleinenstrategie opgesteld waar de gezamenlijke centrumpartners zorg voor dragen. Hier ontmoeten mensen elkaar en valt er altijd wat te beleven.



Dit vraagt om investeringen. De Stadhuispromenade en Esplanade, twee van de pleinen, worden op korte termijn vergroend en ingericht als ontspannen stedelijke verblijfsplekken. De routes tussen de pleinen zijn mogelijk nog belangrijker. Ook in de routes moeten keuzes gemaakt om te veel verspreiding van publiek en functies te voorkomen. Ruimtelijk kenmerkt het winkelgebied zich door zijn grote uitgestrektheid. De consument waardeert dit niet. Steeds meer beperkt die zijn bezoek aan een kleiner deel van het centrum. Al kunnen alternatieve routes, bijvoorbeeld langs de Bankierbaan, wel gebruikt worden als rustpunt.

De combinatie van verblijfskwaliteit, intensiveren en ontwikkelen vraagt om goed geoliede dagelijkse sturing in samenhang vanuit gemeente en centrumpartners; (een vorm van binnenstadsmanagement)

#### PROGRAMMADOEL 5. WERKGELEGENHEID VERGROTE

**ACTIES:** Als dé formele en informele werklocatie van Almere positioneren, Clustering van winkel- en werkmilieus, Ontwikkelen stedelijkheid, Transformatie kantoren beperken, Majestic kavel invullen, Versnelling woningbouw, Branchering monitoren, Broedplaatsen faciliteren.

**EFFECTEN:** Toename werkgelegenheid, Vergroten diversiteit aan economische activiteiten, Beter economisch functioneren.

In het huidige centrum werken zo'n 14.000 mensen. Ruim een kwart van deze arbeidsplaatsen betreft zakelijke dienstverlening. Andere belangrijke sectoren zijn openbaar bestuur, onderwijs, welzijn, zorg, horeca en detailhandel. Ondervertegenwoordigd zijn kennis en ruimte voor informele economie. Voor een stad met 210.000 inwoners en de ambitie door te groeien naar 300.000, of meer, zal het centrum ruimte moeten gaan bieden voor substantieel meer arbeidsplaatsen.

Dit vraagt ook om het sterker maken van het kernwinkelgebied tezamen met de differentiatie van de meer gemixte commerciële gebieden om deze kern heen. Naast retail blijven de ontwikkeling van horeca en andere vrijetijdsbesteding zoals cultuur en leisure voor zowel de lokale als toeristische bezoeker van groot belang ook voor het economisch functioneren van het gebied.

Hiermee wordt ook aangesloten bij de opgave om het vestigingsklimaat te verbeteren. Trends laten zien dat de grootste toename van arbeidsplaatsen op informele werklocaties, zoals binnensteden wordt gerealiseerd. Almere Centrum kent al een breed palet van economische functies en het heeft naast een multifunctionele opbouw op gebiedsniveau ook steeds meer een multifunctionele invulling op gebouwniveau. Dat vergroot kansen maar kent ook bedreigingen. In een functiemix kleuren gebouwen ook snel mee met de trends of markt. Om werkgelegenheid een kans te geven moet de transformatie van kansrijke kantoren naar woningen een halt te worden toegeroepen. Ook voor startende en creatieve ondernemers zal het centrum plek moeten bieden. Juist in een centrum mag een goede creatieve infrastructuur worden verwacht

die startende creatieve ondernemers aan het gebied en de stad bindt.

In Almere Centrum zijn ook stadsverzorgende functies, zoals de Hogeschool Windesheim, de rechtbank en het Flevoziekenhuis gevestigd. Deze functies passen bij de stedelijke en regionale verzorgende functie van de binnenstad. Het is zaak deze functies voor Almere centrum te behouden en de mogelijke groei van deze functies en afgeleide bedrijvigheid of functies in de binnenstad in de directe nabijheid van die functies te faciliteren. Stedelijk of regionaal verzorgende functies in de andere stadsdelen doen afbreuk aan de ambities in Almere Centrum en verzwakken de positionering en aantrekkingskracht van Almere in de regio. In het centrum is te veel verstrooiing van de economische activiteit niet wenselijk. Een mix is nodig maar duidelijke concentratie zoals in het kernwinkelgebied en zakelijk deel van het stationskwartier versterkt het geheel. Dat zorgt ook dat meer ondersteunende gebieden, zoals de passages, met een andere invulling aanvullend hierop zijn.



## PROGRAMMADOEL 6. BEREIKBAARHEID EN ROUTING VERSTERKEN

**ACTIES:** Vernieuwing station, fietsenstalling en omgeving, Voetganger centraal, Parkeerbalans verbeteren, Landdrostdreef wordt een stadsstraat, Groene loper routing.

**EFFECTEN:** Betere bereikbaarheid met OV en fiets, Verbeteren verblijfskwaliteit, Beter functioneren kernwinkelgebied.

Bereikbaarheid is cruciaal voor functioneren van een binnenstad. Bereikbaarheid met de auto, maar vooral ook per fiets, OV en als voetganger. Excellent OV met een modern station(somgeving), goede fietsroutes en stallingen, voldoende parkeergelegenheid geven hier invulling aan. Benutten van zogenaamde bronpunten kan worden versterkt. Daar waar mensen de stad binnenkomen ontstaan mogelijkheden voor het toevoegen of versterken van programma.

De voetganger staat in het centrum centraal. Dat versterkt de verblijfskwaliteit en de uitstraling van een ontspannen centrum. Iedereen die een bestemming in het centrum heeft wordt op enig moment voetganger. Het verkeerssysteem en de routes kunnen bijdragen aan het gebruik, de verblijfskwaliteit en de beleving. Dat vraagt om een goed en duidelijke routenetwerk met aantrekkelijke en gemakkelijke routes en een sociaal veilige omgeving. Dit moet aansluiten op de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezige bebouwing met haar diverse functies.

De ecologische structuren in steden vallen vaak samen met de langzaamverkeerroutes door de stad. Door de focus te leggen op de voetganger, ontstaan er kansen om rondom deze routes ook in te zetten op natuur. De wisselwerking tussen de groene structuur

en levendigheid op straat, zorgen voor een kwalitatieve omgeving om te wonen, verblijven en om te lopen of fietsen.

### Auto

Voor de binnenstad als geheel zijn zowel de bereikbaarheid als voldoende parkeergelegenheid van groot belang. In het Stationskwartier zijn voetganger, fietser en OV de mobiliteitsdragers voor wonen en werken. Dit hoort bij het hoogstedelijk karakter waarbij verblijf, ontmoeting en interactie hand in hand gaan met functionaliteit. Aanscherping van de parkeernorm Almere Centrum is op onderdelen logisch door de centrale ligging en goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Ook toepassing van vernieuwende concepten, bijvoorbeeld gebruik van deelauto's, slimme laadpalen of e-bike faciliteiten kunnen bijdragen aan het verlagen van de norm (maatwerk per ontwikkeling). Niet alle doelgroepen zijn even gericht op automobiliteit.

Bestemmingsverkeer heeft een centrum nodig maar op dit moment is een aanzienlijk deel van het autoverkeer dat door het centrum komt doorgaand verkeer. Door een deel van de Landdrostdreef in te richten als stadsstraat, gericht op minder verkeer met een lagere snelheid, en de Randstaddreef beter te benutten kan dit worden verbeterd. Auto's die niet in de binnenstad hoeven zijn kunnen er beter omheen rijden dan er doorheen.

### Routing

Kern van de visie Almere Centrum Next Level is het werken aan de verschillende identiteiten in het gebied. Hiervoor is de pleinestrategie opgesteld. Deze strategie geeft de pleinen een onderscheidende identiteit, waarbij het geheel elkaar en Almere Centrum totaal versterkt. Behalve de pleinen is ook de routing tussen deze pleinen en de begeleiding van deze routes

met programma uitermate van belang. Het is nodig het winkelgebied aan te scherpen in een (kleiner) kernwinkelgebied om hier de levendigheid en vitaliteit te verbeteren. Dit betekent concreet dat in de functiemix aanloopstraten een rol hebben in de levendigheid met (deel) commerciële functies en daarnaast het kernwinkelgebied duidelijker gefprofileerd gaat worden.

### Entreegebieden

Het centrumgebied is ruimtelijk gezien sterk naar binnen gericht ontworpen. De Stationsstraat en de diagonaal vormen de

belangrijkste as waar het centrum zich naar presenteert. Daarmee worden de kwaliteiten uit de omgeving (Singels, Weerwater) niet volledig benut en weet het centrumgebied zich onvoldoende te presenteren naar de omgeving. De ambitie van transformeren en verdichten brengt kansen met zich mee om delen van deze randen opnieuw te vormen tot duidelijke en uitnodigende entrees. Gebieden in het verlengde van toegangsdreven fungeren daarbij in het bijzonder als zichtlocaties en verdienen extra aandacht.

## DRIE TRADITIONELE C'S

**Compleet (branchering)**

**Compact: (geen lange looplijnen) en**

**Comfortabel (horeca, toiletten, meubilair openbare ruimte etc)**

## VOOR ALMERE AANVULLENDE C'S:

**Concentratie (hoofdwinkelcentrum van Almere met een stedelijk en regionaal verzorgende functie).**

**Coöperatief (markt en overheid samen als partners) en**

**Competitief: Almere Centrum concurreert met andere stedelijke centra in de gunst van de consument, door in (te kunnen) spelen op verandering, niet op één paard (thema) te wedden, maar multifunctioneel te zijn, door te kiezen voor het centrum en niet voor de periferie.**

**Creatief: creatieve makers, ook op het gebied van diensten of cultuur, zijn meer welkom voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van het gebied.**

### PROGRAMMADOEL 7. VERSTERKEN HOGER ONDERWIJS

**ACTIES:** Campusontwikkeling noord-Oostkavels, Huisvesten groei Windesheim, Toename studentenhuisvesting, Marketing en evenementen, Studie- en studentenfaciliteiten,

**EFFECTEN:** Toename studenten en studies, toename levendigheid,

Het hoger onderwijs is onmisbaar voor Almere Centrum. Een toename van faciliteiten voor studie en studentenleven is dan ook hard nodig. Naast het onderwijs zelf zijn onderdelen als sport, ontmoeten en verenigingsleven belangrijk. Vanuit de gedachte de Campus is de Stad is het gewenst de campus te concentreren in de binnenstad. Dit betekent een set sterke clusters met belangrijke campusonderdelen, goed verbonden met elkaar en de binnenstad. Een aantal van deze clusters zijn al in meer of mindere mate aanwezig: de Grote Markt als cluster voor horeca, het Stationskwartier als cluster voor werkgelegenheid en het Stadhuisplein als cluster voor onderwijsvoorzieningen. Voor woningbouw ontbreekt nog een echt cluster.

Een goede campus bestaat uit meer dan alleen woningen of onderwijsvoorzieningen. Het gaat in belangrijke mate ook om onstopping, cultuur en ruimte voor werk en ondernemerschap. Sinds 2011 geldt het hele centrumgebied als studentencampus. In deze visie spreekt de gemeente, samen met de voornaamste hoge school van Almere, Windesheim, de voorkeur uit om de studentencampus te ontwikkelen op geconcentreerde locaties, geïntegreerd in het centrumgebied.

Om studenten aan de stad en aan elkaar te binden zijn minimaal 500 tot 1000 studenten

nodig. Ervaringen elders tonen dat vanaf zo'n massa een community ontstaat: een gemeenschap. Gezien de gewenste evenwichtige verdeling zijn op korte termijn 1.000 woningen nodig. Dit creëert niet alleen dynamiek maar biedt op langer termijn de kans de Almeerse beroepsbevolking verder te verbreden. Internationale studenten kunnen hier ook onderdeel van uitmaken al is de balans tussen korter en langer verblijf van belang voor de community-vorming. Verwacht wordt dat, indien het product kwalitatief genoeg is, meer dan voldoende vraag bestaat naar studentenwoningen. Kwaliteit is niet alleen belangrijk om het schreef wonen in sociale huisvesting door Almeerse studenten op te lossen, kwaliteit is ook nodig om studenten duurzaam te binden aan de woningen. (betaalbaarheid, voorzieningen en locatie). Hier is aan de noordelijke Noord-Oostkavels (gebied net ten zuiden van het spoor) voldoende ruimte voor. Hier is voldoende ruimte, is het direct verbonden aan het station en is het goed bereikbaar van en naar de andere campusonderdelen. De kwaliteit van de verbinding (looproutes, weinig barrières etc) naar deze andere campusonderdelen is hierbij belangrijk. Net als dat er woningen ook een goed sociaal programma gerealiseerd wordt.

Onderwijs clustert zich verder rond het Stadhuisplein: het plein van de verbinding. Op termijn moet rond dit plein worden gezocht naar aanvullende huisvesting voor Windesheim Flevoland. Door de verwachte groei heeft deze hogeschool op korte termijn omvangrijke aanvullende onderwijsruimte nodig. Momenteel is er geen ontwikkelruimte direct rondom het Stadhuisplein. Het zichtbaar en herkenbaar huisvesten van onderwijs en de wens het Stadhuisplein als plein van verbinding te sterken vraagt hier wel om. De Voetnoot biedt, in aangepaste vorm, dit mogelijk wel. Deze plek kan op termijn zowel de onderwijsvraag huisvesten op een

unieke locatie als de studentenhuisvesting op de noordelijke NO-kavels verbinden met het Stadhuisplein. Dat maakt onderwijsruimte op lange termijn, hetzij voor Windesheim Flevoland, hetzij voor een universitaire opleiding, mogelijk en draagt onomstotelijk bij aan een goede integratie van de studentenhuisvesting in en met de stad. Mogelijke herontwikkeling biedt daarnaast de kans om onderwijs, bedrijvigheid en cultuur (al in De Voetnoot aanwezig) te koppelen, waarmee de ontwikkeling naadloos past binnen het gewenste 16 uurs gebruik van het gebied.

Daarnaast blijft de Almeerse ambitie voor universitair onderwijs spelen. Dit is een lange termijn doelstelling. Er zullen onder meer universitaire ondersteunende functies op de kenniscampus worden geïntroduceerd. Concreet kan het gaan om ontmoetingsruimte, studie- en werkplekken. Een combinatie van deze voorzieningen en studentenhuisvesting kan leiden tot een gebiedsontwikkeling met levendige plinten en een dynamisch straatleven rond de Landdrostdreef.



## 5 RUIMTELIJKE VERTALING

De inspanningen en doelen in dit plan kennen soms een ruimtelijke aanleiding of juist ruimtelijke consequenties in de binnenstad. Juist op deze kleine schaal is de samenhang tussen ruimte, gebruik, verbindingen en beleven van groot belang. Aan de hand van een aantal kaartbeelden wordt een hoofdlijn van de ruimtelijke visie op de binnenstad geschatst.

### Verdichten

De binnenstad zal verdichten en met een betere functiemix ook meer divers en meer gebruikt worden. Dat vraagt om intensivering van de openbare ruimte, hoogbouw op specifieke plekken en bouwblokken die het gebied zowel de juiste massa als een duidelijke structuur geven. Juist bij zo'n drukkere binnenstad is de kwaliteit van de openbare ruimte van groot belang. Dat zal terug te zien zijn in een hoge kwaliteit van ontwerp, van materiaal, beheer en onderhoud (A+). Deze invloed geldt voor het gehele centrum maar ook voor de gebieden daar direct omheen. Zo zal het logisch zijn om vlak buiten het centrum in de nabijheid van het station meer intensief te bouwen. Juist een centrum, en de voorzieningen zoals een station, vragen om hogere dichthesen zodat meer mensen gemakkelijk daar gebruik van kunnen maken.



## 5. PLANGRENSEN A+

VISIE



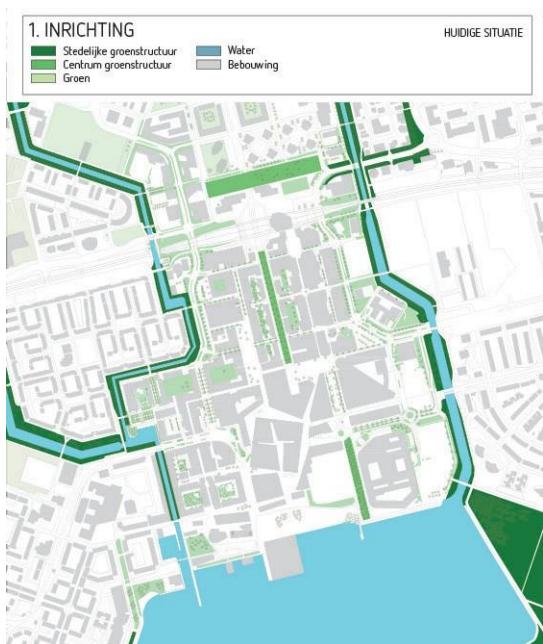
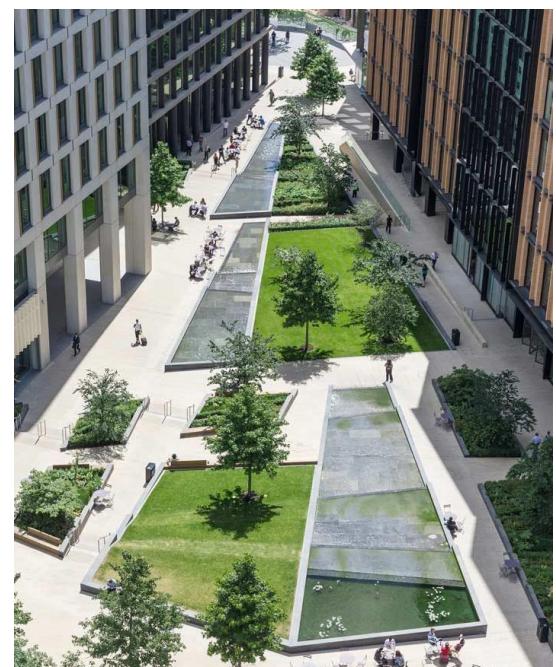
### 5.1 INRICHTING

De voor Almere zo kenmerkende groene-blauwe hoofdstructuur is goed zichtbaar in het centrum. De singels aan de randen en het Weerwater in het zuiden zijn voor heel de stad van belang. Vanaf het Weerwater loopt een licht versnipperde structuur van de Wandellaan en Bankierbaan door het gebied. De gehele binnenstad kent, waar het gebied al ontwikkeld is, een A+ kwaliteit openbare ruimte in aanleg en beheer.

#### Straks

Groene en blauwe kwaliteit zijn zichtbaar groeiend in het centrum. Dit gaat hand in hand met de verdere verstedelijking van het gebied. Afgelopen jaren zijn met kleine ingrepen zoals houten bankjes en het planten van bomen hier al de eerste stappen gezet. Komende jaren wordt zowel in het groot als

het klein verder gegaan. De structuur van de wandellaan wordt verbeterd en doorgedragen tot aan de vernieuwde stadhuispromenade. De Esplanade en de Stationsomgeving worden beter en groener ingericht. De ecologische waarde van de singels blijft, ook met de verdere verstedelijking aan de oostzijde, in tact en wordt ook voor de mens beter benut. Fietsten en wandelen wordt hier vergemakkelijkt. Daarnaast is er aandacht voor meer groene daken en kleinere ingrepen op straat om de belevening en identiteit beter aan te laten sluiten op de rest van Almere. Er wordt waar mogelijk klimaat adaptief ingericht. Pieken in warmte en regenvall, waar een stedelijk gebied erg vatbaar voor is, worden nog beter opgevangen. De verblijfkwaliteit verbetert.



### 1. INRICHTING

Stedelijke groenstructuur	Water
Centrum groenstructuur	Bebouwing
Groen	



## 5.2 ROUTE

De bereikbaarheid van het centrum is van groot belang. Op dit moment voldoet het aantal verbindingen en de geboden parkeergelegenheid. Doorgaande fietspaden leiden langs stallingen, de busbanen lopen efficiënt en met meerdere haltes door het centrum. De Landdrostdreef, Hospitaaldreef en Spoordreef lopen via de krakeling in elkaar over. Het behouden van de goede bereikbaarheid vraagt met de verdere groei wel om de nodige aandacht.

### Straks

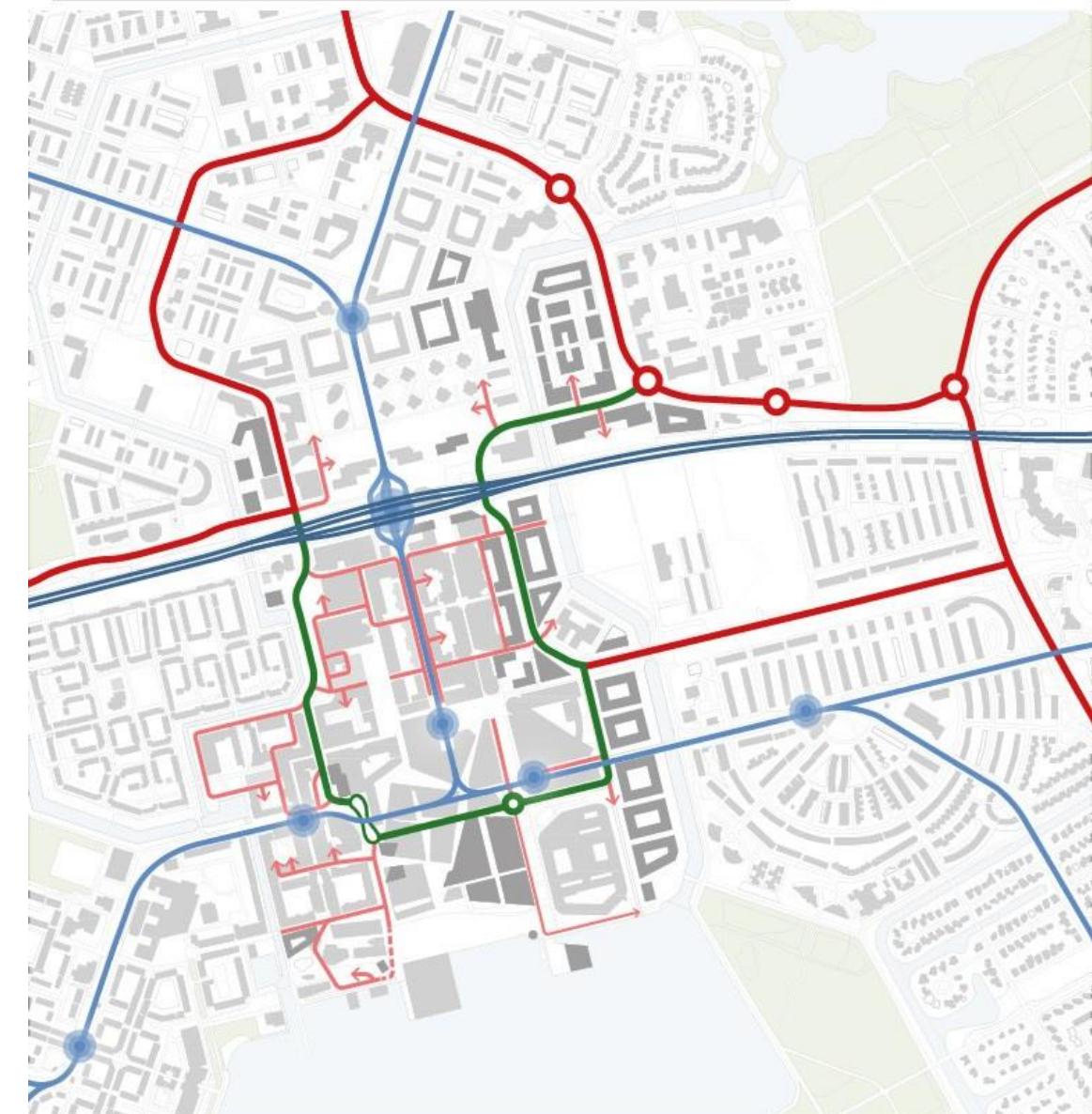
De voetganger staat in het centrum centraal. Die beweegt zich vooral langs de hoofdwinkelstructuur maar ook langs tal van ondersteunende routes. Voetgangers in het centrum vraagt ook om voldoende manieren om in het centrum te geraken. De autostructuur wordt meer ingericht op bestemmingsverkeer door van de Landdrostdreef een gemakkelijk oversteekbare stadsstraat te maken. Zo krijgt de bezoeker meer ruimte dan de

passant. De parkeer- en hoofdroute langs het zuiden van de binnenstad zal gaan over de Landdroststraat in plaats van over de Hospitaaldreef langs de singel. Fiets- en autostructuren worden hier langs elkaar gelegd voor betere routing, meer levendigheid en extra sociale veiligheid. Het station is verdubbeld in omvang en biedt behalve meer comfort voor de OV reiziger ook verbeterde fietsvoorzieningen. De, deels mentale, barrièrewerking van het spoor tussen noord en zuid is verder verminderd. De buslijnen door het centrum zijn gehandhaafd. Er wordt onderzocht hoe het busstation in de verdere toekomst zo goed mogelijk integraal onderdeel kan zijn van de nieuwe stationsomgeving. Vanuit goed bereikbare parkeergarages is de routing naar de voorzieningen en winkelstraten optimaal. Zelfs over het water is het centrum goed te bereiken via de steigers aan het Weerwater: op alle manieren kom je in Almere Centrum.



**2a. ROUTE auto en bus**

VISIE





**2b. ROUTE fiets en nieuw te maken voetgangersverbindingen**

**VISIE**

Hoofdstructuur fiets	---	Shared space
Secundaire structuur fiets (vrijliggend)	---	Nieuwe verbinding voetgangers
Gemengd verkeer	---	



### 5.3 PLEINEN EN VERBINDING

De acht belangrijkste pleinen zijn nu al de ruggengraat van het centrum. De pleinen kennen verschillende sferen en belevening en ze zijn onderling verbonden met verschillende type routes waaronder de hoofdwinkelroute. Op dit moment zijn die verbindingen voor de voetganger niet altijd even solide en duidelijk.

#### Straks

Het centrum wordt beter gebruikt. De routebegeleiding tussen de pleinen wordt verbeterd, zichtlijnen beter benut voor hoogbouwaccenten en voor het toevoegen van andere functies die helpen met oriënteren. Het kernwinkelgebied is ingeperkt en deze routes kwalitatief verbeterd en herkenbaar gemaakt. Dit gebeurt onder

meer met kunst en programmering vanuit 'de groene loper'. De belevening op de verschillende pleinen is versterkt met zowel de aankleding als programmering. De passages functioneren als aanloopgebied met een meer dagelijks verzorgende functie. Dit onderscheidt zich van het hoofdwinkelgebied met een eigen sfeer en andere belevening. Juist hier kunnen andere functies zoals wonen aanterrein winnen in de functiemix. De plekken waar routes, straten en zichtlijnen elkaar kruisen worden benut met herkenbare en onderscheidende architectuur of bijzondere functies. De nieuwe delen van de binnenstad aan de oostzijde zijn op excellente wijze verbonden met de rest van de binnenstad, onder meer door het doortrekken van de diagonaal. Het functioneert als één stedelijk weefsel.



### 3. PLEINEN EN WINKELCIRCUIT

		VISIE
Primair winkelcircuit	Stationsplein	Belfort
Secundair winkelcircuit	Stadhuisplein	Forum
	Stadshuispromenade	Esplanade
	Grote Markt	Passages en Zadelmakerstraat





#### 5.4 HOOGTE EN RUIMTE

Het centrum is op verschillende plekken versnipperd aangelegd of geraakt. Doordat het stedelijk weefsel niet overal goed aansluit op gedane ontwikkelingen of doordat ontwikkelingen nog niet gereed zijn functioneert het centrum niet overal goed. Ook in het beheer en in de kwaliteit van de openbare ruimte doen zijn hierdoor verschillen. De uitstraling bij het waterfront en in het stationskwartier is stedelijk. Deze accenten en sferen kunnen nog beter worden benut en versterkt.

#### Straks

Met het verder invullen van de hoogbouwzones in en rond het stationskwartier en aan het waterfront worden deze gebieden versterkt. Door te blijven verstedelijken met onderscheidende architectuur maakt verdichten het toevoegen van extra woningen, werk en winkels mogelijk. De ruimtelijke kwaliteit A+ is terug te zien in de openbare ruimte qua materialen en beheer. Waar zichtlijnen elkaar kruisen zorgt onderscheidende bebouwing voor goede oriëntatie en markering.



#### 4. HOOGTEZONERING

- [Blue square] Hoogtezonering
- [Green star] Gebied voor stedenbouwkundig hoogteaccent in zichtlijn.

- [Green bar chart] Solitaire torens
- [Green bar chart with base] Torens op basislaag

VISIE





### 5.5 BEZOEKMOTIEF

In het gehele centrum is een functiemix van toepassing. Maar ook dan kent het gebied meerdere sferen en omgevingen. Dat is te vangen in het 'primaire bezoekmotief, welke functie is waar dominant?

#### Straks

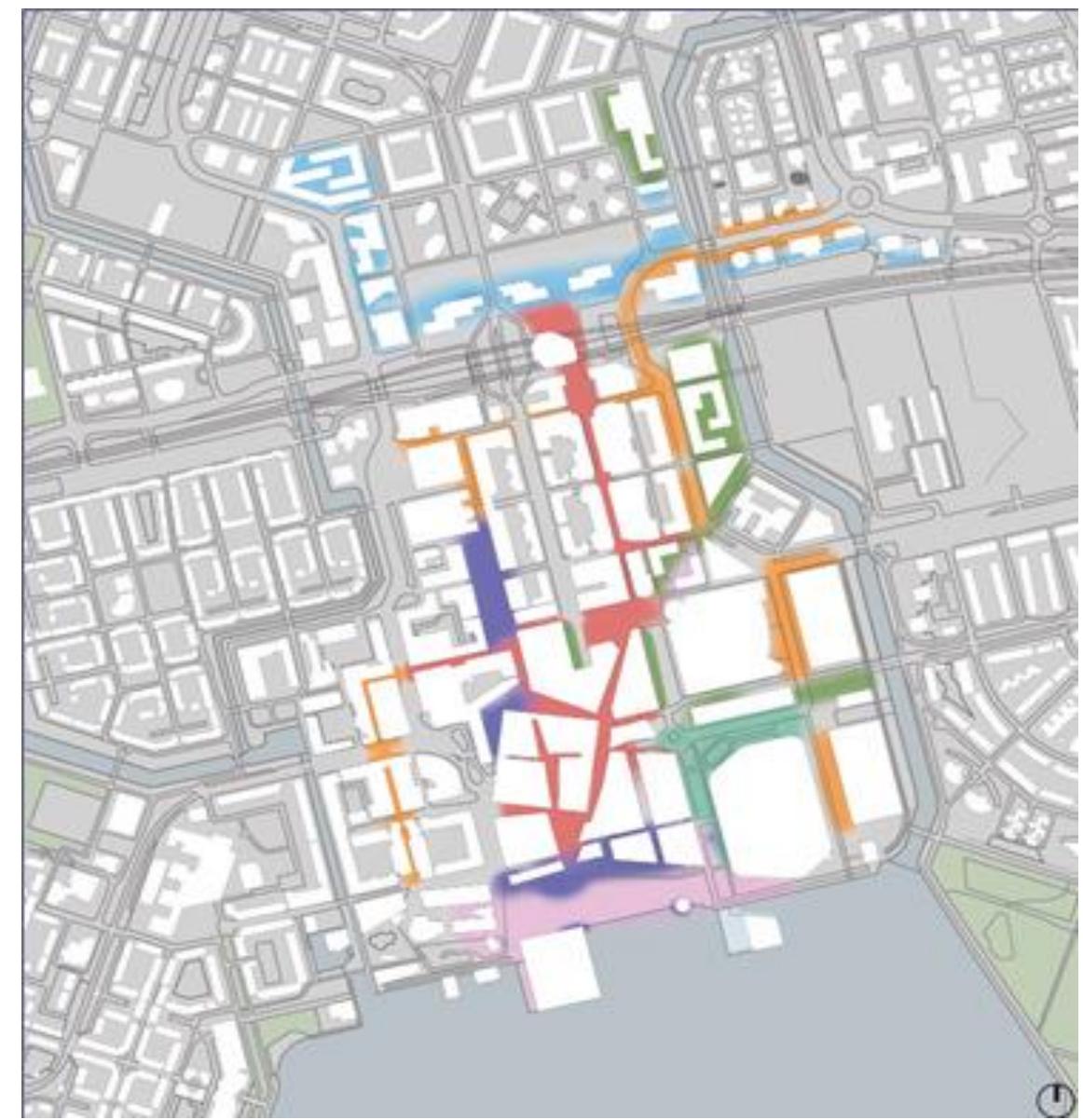
Het ingeperkte kernwinkelgebied wordt aangevuld met meer commerciële straten in de nabijheid. Naast de passages, die omkleuren naar meer dagelijkse winkels en ondersteunende functies, krijgt ook de

nieuwe landdrostdreef deels actieve plinten met ruimte voor commerciële functies.

Makelaars, fietsenmakers: functies die in het kernwinkelgebied niet snel een plek vinden maar wel de binnenstad compleet en levendig maken. Langs de Wandellaan breidt het zorgcluster zich verder uit richting het weerwater. De Esplanade wordt beter betrokken bij de binnenstad. De nieuwe nog te bouwen functies aan de Esplanade (blok 5.2) helpen, aanvullend op het KAF, bij het doortrekken van de routes langs het Forum naar het Weerwater.



- Hoofdwinkelstructuur – Rood
- Zakelijk - Blauw
- Commercieel – Oranje
- Horeca – Paars
- Onderwijs – Groen
- Zorg – Zeegroen
- Leisure- Roze

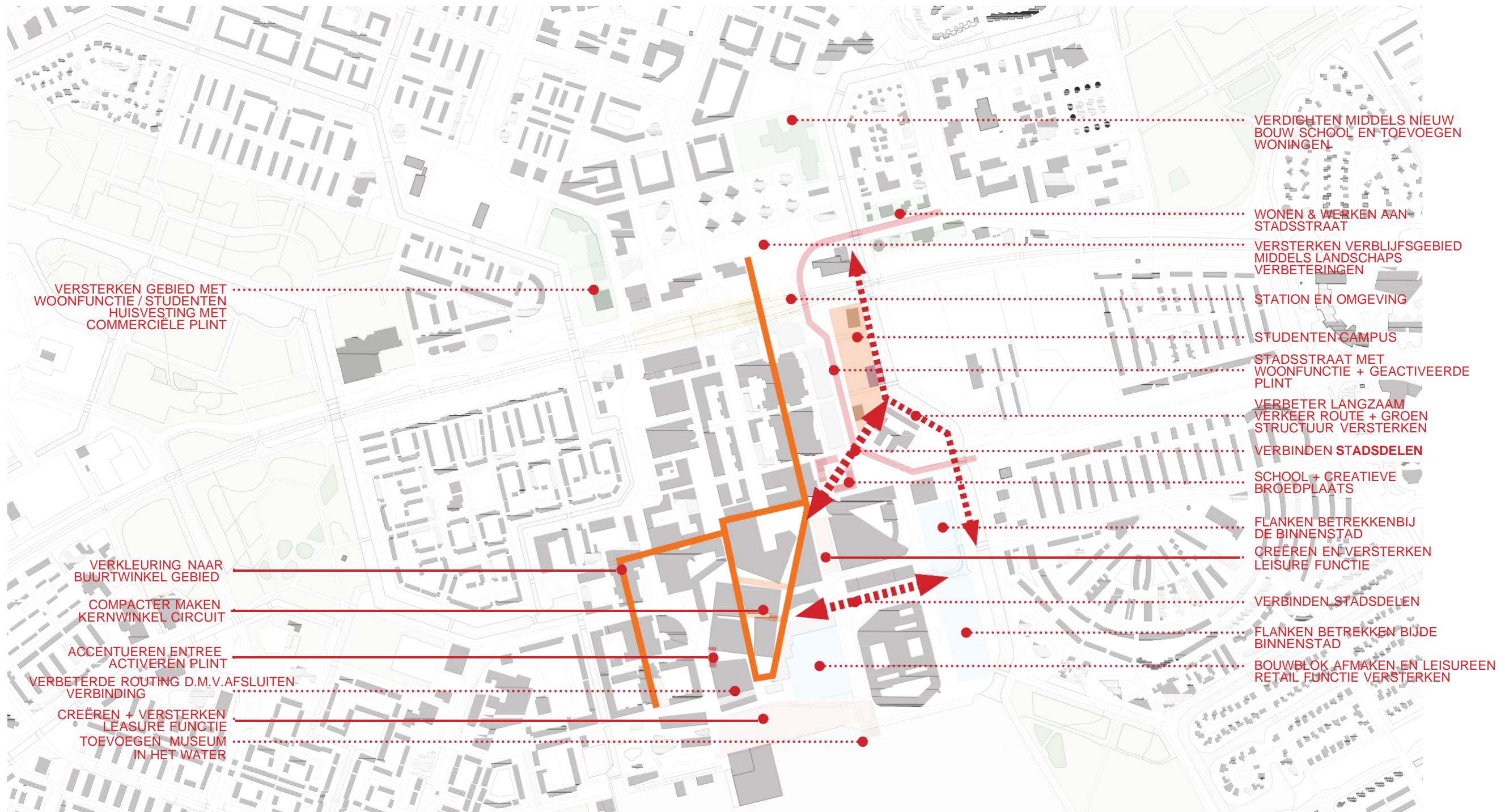


### 5.6 INSPANNINGEN KORTE TERMIJN

De inspanningen de komende jaren uit dit plan richten zich op deze plekken. Het laat duidelijk zien dat de grootste veranderingen zich aan de oostzijde van het centrum gaan

afspelen. Campus, komst van extra woningen en de aanpassingen van de Landdrostdreef zijn ingrijpend. De eerder genoemde goede aansluiting van dit gebied aan het bestaande centrum is noodzakelijk. Transformatie vindt

vooral plaats ten noorden van het spoor. Het kernwinkelgebied wordt versterkt met betere routing, programmering en functies.



5.7 3D VERBEELDING RUIMTELIJKE VISIE

Indicatieve volumes verdere verstedelijking  
van de binnenstad 2020-2030



## 6 INSPANNINGEN

Inspanningen worden jaarlijks gevat in een uitvoering-programma.



## 7 SAMEN MET DE STAD

Als iets zich in het huidige centrum bewezen heeft, dan is het wel de kracht van samenwerking. Na oplevering van het sterk uitgebreide centrum, in 2006, euforie en hoge verwachtingen, sloeg de sfeer al snel om. Tegenvalende bezoekersaantallen en een oplopende leegstand zorgden ervoor dat partijen soms tegenover kwamen te staan. Belangrijke kentering hierin is geweest het initiatief om van zes kleine winkeliersverenigingen één gezamenlijke organisatie van winkeliers en ondernemers te vormen, de huidige Ondernemers Vereniging Stadshart Almere (OSVA). Deze bundeling van krachten en de latere professionalisering zijn een belangrijke impuls geworden voor wat nu een hechte samenwerking is van alle partners in het centrum. Dit samenwerken krijgt vooral vorm via de zogenoemde redactieraad bestaande uit OVSA, eigenaren/beleggers, Almere City Marketing, de twee hogescholen, het samenwerkingsverband van culturele instellingen, de verenigde bewoners (Platform Almere Centrum) en de gemeente Almere.

In Almere is vooral sprake van een bloeiende informele samenwerking. Deze samenwerking is deels afhankelijk van specifieke personen en daarmee kwetsbaar. Andere nadelen van de huidige samenwerkingsvorm zijn dat er geen formele afspraken worden gemaakt, er geregeld gebrek aan daadkracht is en dat (gemeentelijke) sectorale belangen soms zwaarder wegen dan het gebiedsgerichte belang van het centrum. Vanuit de samenwerking tussen diverse private partijen en de gemeente aan de centrumvisie 'Next level: kloppend hart van de stad en de regio' (2018) is de expliciete wens ontstaan om dit te verbeteren. De huidige samenwerking kenmerkt zich door intensieve contacten, koersvastheid en waar nodig flexibiliteit, eensgezindheid, korte lijnen en het boeken van concrete resultaten. Om dit verder te verstevigen binnen de gemeentelijke organisatie is voortzetting van

programmamanagement en introductie van binnenstadsmanagement nodig.

### Binnenstadsmanagement

Om het dagelijks functioneren dichter op het gebied te organiseren is in basis een vorm van binnenstadsmanagement uitgewerkt. Dit is in basis een structureel samenwerkingsverband van publieke en private partijen in een binnenstad, met een gezamenlijke inzet van middelen. Op basis van gelijkwaardigheid wordt samengewerkt om de aantrekkingskracht en het economisch functioneren van de binnenstad te versterken. De samenwerking is gericht op het (beter) beheren, promoten en verder ontwikkelen van de binnenstad. De kernwaarde is dat zowel de gemeente als private partijen –ondernemers, vaak aangevuld met vastgoedeigenaren – zich realiseren dat ze gezamenlijk effectiever kunnen werken aan een centrumgebied dan ieder voor zich.

Het binnenstadsmanagement voert regie in het gebied op operationeel en tactisch niveau zodat het dagelijks en economisch functioneren van het gebied optimaal is. Een belangrijke organisatiekracht die ertoe bijdraagt dat Almere ook over 10 jaar bekend staat om haar binnenstad, waar het goed winkelen, recreëren, wonen en verblijven is. Wat daarvoor nodig is, is dat de centrumpartners zich formeel verder verenigen om in te spelen op de flexibiliteit, service en snelheid die bewoners, bezoekers en ondernemers vragen. En hiermee daadwerkelijk anticiperen op het ritme van de binnenstad. Excellent gastheerschap is hierbij de koers. De synergie, samenwerking en sturing die hiervoor nodig zijn komen voort uit focus, eigenaarschap, zeggenschap en professionaliteit. Dit kan alleen wanneer alle partijen mede participeren en mede-eigenaar zijn en zich verenigen in een organisatie die verantwoordelijk is voor het binnenstadsmanagement. Dit vraagt om bereidheid van de gemeente, ondernemers en

vastgoedeigenaren.

De binnenstad van Almere zal dan vanuit het collectief van de centrumpartners worden beheerd, gemanaged en deels doorontwikkeld. Als één stem communiceren, positieve associaties creëren en voortdurend toegevoegde waarde ontwikkelen vanuit kansen en opgaven vormen een robuust fundament onder de samenwerking. Deze vorm kan zowel ondersteunend als richtinggevend zijn voor alle betrokkenen en zal de duurzame samenwerking tussen publieke en private partijen faciliteren.

### Beoogde activiteiten van Binnenstadsmanagement zijn:

- monitoren van ontwikkelingen in de binnenstad
- (extra) investeringen in inrichting van de openbare ruimte
- (extra) investeringen in beheer van de openbare ruimte
- (extra) investeringen in veiligheid of gastvrijheid
- organiseren van evenementen
- sturen op gewenste branchering met vastgoedeigenaren
- bestrijding van leegstand
- sturen op geheel van economische activiteiten

### Programmamanagement

De gemeente neemt nadrukkelijk een regierol in het gebied. Ook binnen de gemeentelijk zelf is voor het centrum op tactisch/strategisch niveau regie gewenst. Voor de aanpak van de opgave Almere Centrum is een programma-aanpak gekozen. Hiervoor zijn goede redenen. Kenmerkend voor een programma is kortgezegd het sturen op doelen en een integrale afweging van belangen. Een programma-aanpak past voor Almere Centrum omdat het gaat om een integrale opgave met complexe, soms tegenstrijdige, doelen. Om een Almere Centrum te realiseren in 2025/2030 dat aansluit op de visie, is bijzondere aandacht en extra energie nodig. Een programma borgt die bijzondere aandacht, zorgt voor gedegen integrale afweging van doelen en faciliteert monitoring van de voortgang op de doelen.

Zo is goede sturing mogelijk op integraliteit, samenhang en afhankelijkheden binnen het programma. Het vertalen van programmadoelen naar projecten is onderdeel van het takenpakket van het programma net als het agenderen van nieuwe trends, vraagstukken en gebiedsspecifieke problemen en kansen.

Die regierol heeft het programmamanagement ook in de stad. Op tactisch en strategisch niveau worden contacten onderhouden, allianties gesmeed en afspraken gemaakt in de binnenstad.

### Werken langs waarden

In het centrum werken we al geruime tijd goed samen. Dat gebeurt vanuit door de gemeente en partners vastgestelde waarden:

#### Waarden vanuit samenwerking en gedeelde visie

Jong denkend	Almere Centrum is onbevangen, vernieuwend en positief tegendraads. Hier komen woningen voor studenten en starters. Hier openen winkels hun nieuwe formules. Hier is ruimte om jezelf te ontpplooien en lopen we voorop met trends.
Vindingrijk	Ingreprenaren zijn innovatief, vernieuwend en complementair. Juist in Almere zoeken we naar nieuwe mogelijkheden en schuwen we het experiment niet. Almere biedt ruimte aan mensen om zich te ontpplooien, aan starters en start-ups om te groeien en wil vooroplopen. Door ruimte te bieden aan broedplaatsen, onderwijs en initiatieven wordt dit zichtbaar.
Speels	Onverwachte elementen, in architectuur, winkelformules, kunst of evenementen, zorgen dat Almere een speelse uitstraling heeft. Een spannende plek om te zij waar altijd iets te beleven valt. Almere durft buiten de gebaande paden te gaan
Eerlijk	Een moderne stad is een inclusieve stad. Een plek voor iedereen. Als huiskamer van alle Almeerders is het centrum toegankelijk en geborgen voor wie dat nodig heeft. We houden rekening met de toekomst, zorgen dat we meer klimaatadaptief werken, grondstoffen duurzaam of circulair zijn en dat het hier prettig en veilig is.
Financiën	
<b>Programmaorganisatie</b>	
benodigd structureel formatiebudget	922.112
programmageld (initiatieven)	225.000
programmageld (doorlopende afspraken derden)	295.000
<b>benodigd</b>	<b>1.442.112</b>



#### RISICOANALYSE

Almere investeert de komende jaren op vele fronten tegelijkertijd. Via het sociale domein wordt bijgedragen aan de persoonlijke ontwikkeling van bewoners, van opvoeding, onderwijs tot maatschappelijke ondersteuning. Via de duurzaamheidsagenda wordt ingezet op een groene en gezonde stad, met bijzondere aandacht voor duurzame energie, circulariteit, eigentijdse mobiliteit, ecologie, voedsel en klimaatadaptatie. Via het fysieke domein wordt ingezet op extra woningbouw, het beheer en de ontwikkeling van de openbare ruimte, het groen, het water en de infrastructuur. Via economische investeringen wordt het vestigingsklimaat van Almere versterkt, bijvoorbeeld door extra in te zetten op het aantrekken van studenten (van MBO tot HBO) en kennisinstellingen, het creëren van informele werklocaties en een minder conjunctuurgevoelige opbouw van bedrijven en ondernemingen in Almere.

Wie deze bovenstaande opgave overziet, kan de vraag stellen of de voorgestelde investeringen in het centrum wel zo nodig zijn. Het centrum staat er toch goed bij? Waarom nu zo'n schaalsprong? En is het een probleem als noord- en zuidoever zich los van elkaar ontwikkelen?

Het antwoord op deze vragen luidt als volgt: Een vitale samenleving in een omgeving die sterk in ontwikkeling en verandering is, vraagt juist om een centrum dat mensen verbindt en ervaren wordt als gemeenschappelijke grond. Schrikbeeld zijn de sterk groeiende steden in het buitenland die geen centrum hebben, waardoor groepen uit de samenleving steeds verder – letterlijk en figuurlijk – uit elkaar raken. Een centrum dat functies, mensen en bedrijven verbindt, divers en aantrekkelijk is en waaraan een samenleving identiteit ontleent is geen luxe, maar een voorwaarde voor een stad die groeit en een samenleving die wil bloeien.

**Belangrijkste risico's die aan de schaalsprong van het centrum tengrondslag liggen, zijn:**

- In plaats van te kiezen voor het Centrum worden investeringen in voorzieningen en grote trekkers verspreid over Almere. Toevoegen thematische retail, vestiging van culturele en hoger onderwijsvoorzieningen en leisure zijn juist hier nodig om de binnenstad vitaal te houden.
- De binnenstad en de zuidoever worden elkaar concurrenten: er kan alleen sprake zijn van een samenhangende ontwikkeling van het centrum, wanneer de juiste functie op de juiste plek landt. Dit betekent een duidelijke profiling van zowel de noord- als zuidoever en de opgave om hieraan vast te houden. Ook als het de komende jaren economisch wat tegenzit en/of partijen vestigingsvooraanstellen stellen die ingaan tegen het plan.
- Wonen, werken en verblijven raken uit balans: in centra waar het wonen, werken en verblijven uit balans is, is veelal sprake van een leefbaarheidsprobleem. Dit kan voorkomen worden, door op de noordoever extra woningen te gaan realiseren en op de zuidoever te zorgen dat geen monofunctionele delgebieden ontstaan. Tevens moeten in gemengde woon-werkgebieden, zoals bedoeld op de noordoever en in iets mindere mate op de zuidoever, duidelijke grenzen bewaakt worden bij het aantrekken van bezoekers. Bezoekers kunnen de leefbaarheid maken, maar ook breken.
- Centrum draagt niet bij aan versterking vestigingsklimaat Almere: het economisch ecoysteem – dat wil zeggen de samenhangende basisstructuur die nog is voor een vitaal vestigingsklimaat – verdient de nodige versterking, zo laat een recente analyse zien. Voorwaarde

voor versterking van het vestigingsklimaat is een dynamisch, aantrekkelijk en toonaangevend centrum. Dit (in termen van: is terug te voeren op dichtheid, onderscheidend vermogen, bedrijven die andere bedrijven aantrekken en, aantrekkingskracht op arbeidskrachten).

Het huidige centrum biedt hiervoor goede aanknopingspunten, zoals onderwijsaanbod en kennisinstellingen, maar juist op dit vlak is versterking nodig.

- Het centrum wordt ‘dertien in een dozijn’: in de toenemende concurrentiestrijd tussen centra komt het steeds meer aan op eigen identiteit, bijzondere ervaringen en voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) die het bezoeken en de omreis waard zijn. Centra die zich hierin onvoldoende onderscheiden, verliezen aan aantrekkingskracht, bezoekersaantallen en voldoende omzet. Middelmaat is het begin van het einde.

- Het centrum blijft teveel gericht op de auto: jonge steden zijn vaak gebouwd op de auto en dat zal deels zo blijven. Maar juist centra, die goed per openbaar vervoer ontsloten zijn, zullen aan aantrekkingskracht winnen wanneer het inzet op eigentijds en gezond vervoer: openbaar vervoer, fiets en lopen. Steeds vaker wordt de stelling gehuldigd dat het langzame verkeer – fiets en lopen – de toekomst van een centrum bepaalt. Voor het centrum van Almere komt het aan op een evenwichtige mix van auto, fiets, openbaar vervoer en lopen.

- Het centrum koppelt niet mee met de duurzaamheids- en klimaatsopgaven: als duurzaamheid bij het DNA van Almere hoort en Almere in de voorhoede wil komen, dan zal het centrum – als visitekaartje van de stad en samenleving – dit bij uitstek moeten laten zien. Juist hier kan goed inpassen van hoe het energie, circulariteit, mobiliteit, ecologie, voedsel

en klimaatadaptatie slim verbinden latent en laat zien wat dit voor eeuwig jonge binnenstad oplevert.

- Weerwater blijft zoals het nu is: om nieuwe ontwikkelingen aan de noord- en zuidoever van de grond te krijgen, zal het centrum aan aantrekkingskracht moeten winnen en een meer onderscheidend karakter moeten krijgen. Daar waar het centrum echt het verschil kan maken, is het Weerwater. Blijft een actieve en onderscheidende programmering van het Weerwater uit, zoals in belangrijke mate het geval is geweest in de afgelopen decennia, dan verliest het centrum aan belangrijke trekkracht.

- Het centrum wordt exclusief in plaats van inclusief: er zijn zelfs in ons land centra waar sommigen uit de samenleving niets

te zoeken hebben. Zo'n centrum hoort niet bij Almere. En daarom is het belangrijk om ook in het centrum ruimte te bieden aan maatschappelijke voorzieningen voor specifieke doelgroepen en een openbare ruimte die voor iedereen is. Wordt dit uit het oog verloren, dan kan onbedoeld het gevolg zijn dat het centrum niet ieders gedeelde grond is of grootstedelijk gebruik tot overlast leidt.

- Impact op bestemming en vergunningverlening vanuit externe factoren zoals beleid en regelgeving ten aanzien van stikstof. Verstedelijken van het centrum is een stap richting een duurzamere stad. Met bewoners en bezoekers die rekenen op een uitstekend OV systeem. Bouwen in hogere dichthesden spaart daarnaast andere plekken.



