

# Almere Poort

Concept 29 februari 2016

# STADSTUINEN

*Ontwikkelingsplan*

waar het stedelijk leven vol-groeit



# Inhoud



Voorwoord	8
WHY, HOW, WHAT	10
Resumé	18
Visualisaties	22
<b>1 Kennismaking plangebied</b>	<b>30</b>
1.1 Inleiding	33
1.2 Het plangebied	37
1.3 Pioniers	40
1.4 Bestaande verbindingen	42
1.5 Bestaande knooppunten	44
1.6 Omringende landschap	46
1.7 De Voortuin	48
<b>2 Ontwikkelprincipes</b>	<b>51</b>
2.1 Planologische- en beleidskaders	53
2.2 Almere principes	60
2.3 Particulier opdrachtgeverschap en IbbA	63
2.4 Tiny Houses, Tiny Companies	64
2.5 Growing Green Cities	67
<b>3 Programma van eisen: leven in Poort Oost</b>	<b>89</b>
3.1 Indicatieve programmaverdeling	90
3.2 Organische & vraaggestuurde ontwikkeling	93
3.3 Wonen	94
3.4 Leren	97
3.5 Zorgen	100
3.6 Sporten en bewegen	103

3.7	Werken en ondernemen	108
3.8	Winkelen en vermaken	120
<b>4</b>	<b>Programma van eisen: omgeving</b>	<b>127</b>
4.1	Archeologie	128
4.2	Geluid	132
4.3	Luchtkwaliteit	132
4.4	Kabels en leidingen	134
4.5	Tennet tracé	136
4.6	Externe veiligheid	138
4.7	Ecologie	140
4.8	Zoneringskaart	144
<b>5</b>	<b>Stedenbouwkundig raamwerk</b>	<b>147</b>
5.1	Ontwikkelruimtekaart	148
5.2	Lange lijnen	150
5.3	Poortkader	156
5.4	Polderstructuur	158
5.5	Ankerpunten verbinden	159
5.6	Resultaat: Stadstuinenraster	160
5.7	Verkeer en vervoer	162
<b>6</b>	<b>Landschappelijk raamwerk</b>	<b>179</b>
6.1	Groen-blauw raamwerk: huidig	180
6.2	Stadstuinenstructuur als proefverkaveling	181
6.3	Landschappelijke inspiraties	182
6.4	Polder(geschiedenis) & plantages	184
6.5	Veldonderzoek	186
6.6	Landschap maken	190
6.7	Participatie	200
6.8	Stadstuinenraster: water, lanen, velden	202
6.9	Beplantingsassortiment	205
6.10	Landschappelijke iconen	206

<b>7</b>	<b>Beheer</b>	<b>223</b>
7.1	Kernopgave en definitie van beheer	224
7.2	Kwaliteitsniveau	224
7.3	Beoordeling concept straatprofielen	225
7.4	Financiële toets	226
7.5	Conclusie	226
<b>8</b>	<b>Ontwikkel- en uitgiftestrategie</b>	<b>229</b>
8.1	Ontwikkelstrategie	230
8.2	Uitgiftestrategie	234
8.3	Planning en fasering	237
<b>9</b>	<b>Marketing en communicatie</b>	<b>239</b>
9.1	Marketing en conceptbewaking	240
<b>10</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>243</b>
	<b>Colofon</b>	<b>246</b>
	<b>Separaat en vertrouwelijk</b>	
	A Grondexploitatie	
	B Beheerexploitatie	

Almere Poort

# STADSTUINEN

waar het stedelijk leven vol-groeit

## Redenen voor ontmoeting



STOEPEN EN WATERKANTEN



STATIONSPLEIN



SPORT, SPEL EN BEWEGEN



BUURTEVENEMENTEN



SCHOOLPLEIN



ICONISCHE PUBLIEKSTREKKERS



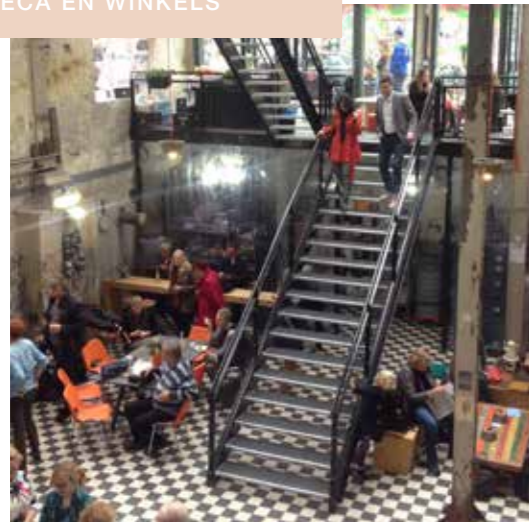
HORECA EN WINKELS



STADSSTRATEN



UITKIJKPUNTEN



# Voorwoord

Het groene en blauwe karakter van Almere, de rust en de ruimte, gecombineerd met een hoogstedelijk elan, is voor veel Almeerders en jonge Randstedelingen de belangrijkste reden om voor Almere te kiezen. Nergens in de stad is deze combinatie zo prominent aanwezig als in het jongste stadsdeel: Almere Poort. Waar tien jaar geleden nog een zandvlakte was, en veertig jaar geleden water, ligt nu een stadsdeel met een rijke verscheidenheid aan woningen, met winkels, scholen en sport- en spelvoorzieningen.

Toch is het stadsdeel nog niet af. Er wordt hard gewerkt aan de uitbreiding van de voorzieningen, de zelfbouwers bouwen gestaag aan hun eigen paleisjes -groot en klein- en de ondernemers kunnen nog volop groeien. Ook het stadsdeel zelf moet groeien en daarmee invulling geven aan de woonbehoefte van de Noordelijke Randstad. Want voor de woningzoekende die in een stedelijke omgeving een woning wil kopen of huren, en dus niet zelf wil bouwen, biedt Poort West geen ruimte meer.

Voor deze groei wordt de oostkant van het stadsdeel Poort afgemaakt: Stadstuinen Poort. In dit integrale nieuwe plan wordt voor het eerst de thematiek van de stadsbelofte Growing Green Cities toegepast op een reële gebiedsontwikkeling die daarmee haar bijdrage levert aan een gezonde, productieve, biodiverse en eetbare stad. Bijzonder aan Stadstuinen Poort is, dat de natuur die zo rijk aanwezig is rondóm het stadsdeel: riet, bos en duin, naar binnen wordt gehaald. De basis van de wijk wordt een volledig groen en waterrijke stadstuinenstructuur. Hierbinnen zijn er talloze velden van uiteenlopende grootte die op flexibele wijze ruimte bieden voor organische ontwikkeling door derden.

Stadstuinen Poort gaat uit van een realistisch programma anno 2016; geen omvangrijke kantoren, bedrijven, winkels of hoge woongebouwen, maar een rijke diversiteit aan woningen met en zonder tuin, die passen bij de huidige

vraag. En met behoud en uitbreiding van goede scholen, met een kloppend hart in het stadsdeelcentrum en met juist meer sportvoorzieningen. Ook hier is weer veel ruimte voor zelfbouw in diverse prijsklassen. Een grote verandering in de woningopgave is de toevoeging van een grote hoeveelheid betaalbare woningen. Het streven is om 50% van de woningen en kavels in de sociale sector (30%) en nog eens 20% onder de grens van euro 200.000 te houden. Almeerse stedelijkheid in een groene omgeving.

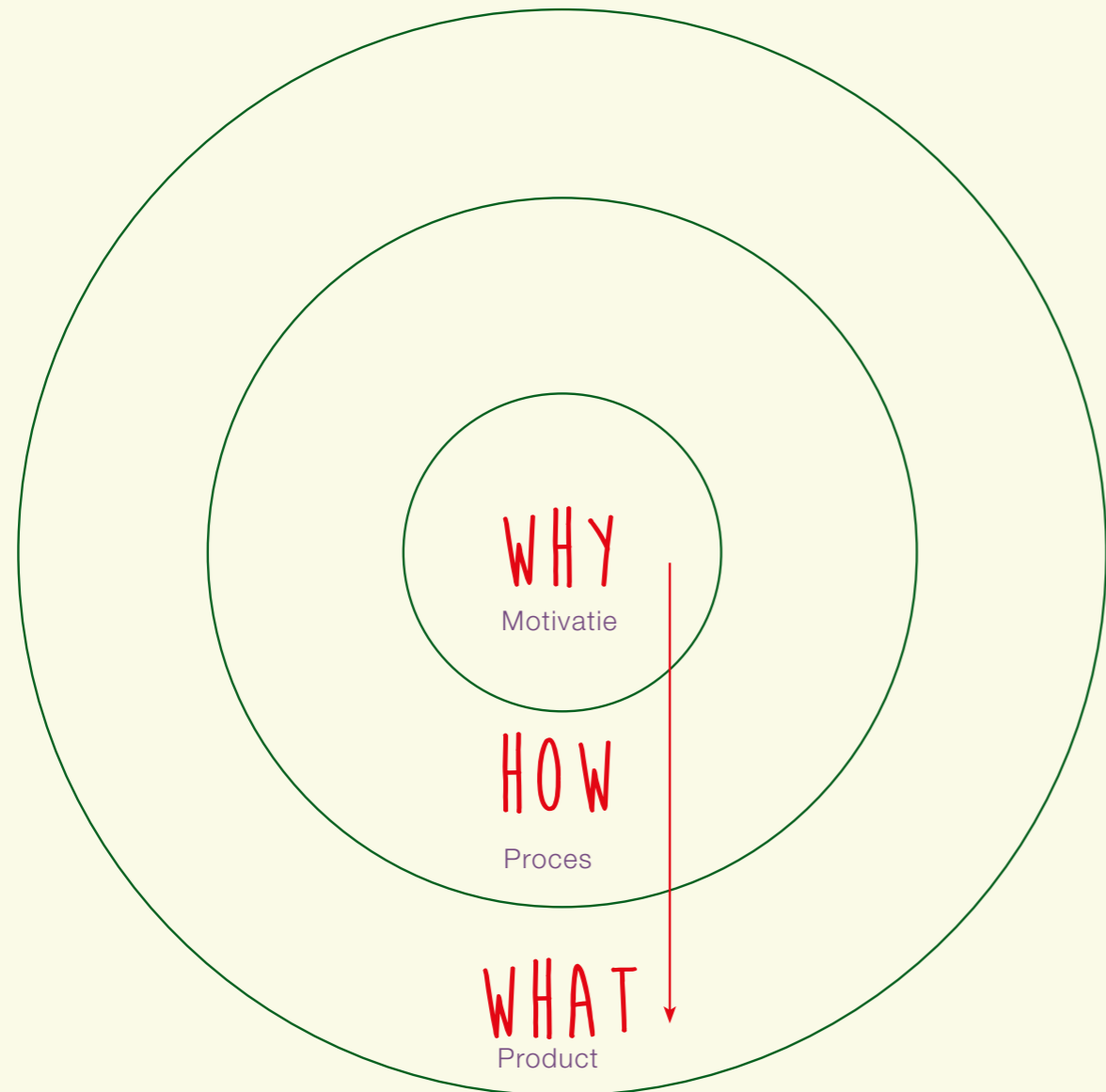
Door de uiteenlopende mogelijkheden in woningbouw zal er ook een zichtbare mix van mensen komen, met -naar verwachting- een relatief groot aandeel jongeren. In het plan willen we ontmoetingen stimuleren tussen deze mensen. Met in de verkaveling en inrichting aandacht voor grote en kleine ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zoals bij scholen, sportvoorzieningen, stadsdeelhart, station en winkels. Dit najaar nog willen we de waterstructuur graven en duizenden jonge bomen en heggen aanplanten in de hoofdstructuur. Hiermee krijgt Stadstuinen Poort direct een groen gezicht.

De stadstuinenstructuur is het groeiend raamwerk van de wijk, dit biedt een krachtige basis voor een enorme diversiteit aan wonen, werken, winkelen, leren, sporten en recreëren. Stadstuinen Poort wordt goed verbonden met de omgeving, en biedt in de Voortuin langs de A6 een mooie etalagefunctie. Hier kunnen wij als stad laten zien wat onze ambities zijn. Met iconische objecten op het gebied van gezondheid, sport, duurzame energie-opwekking en natuur, laten we zien wat belangrijk is voor Almeerders en voor de stad. 'The making of the Floriade starts here'.

*Tjeerd Herrema*  
wethouder Ruimte, wonen & wijken

## Stadstuinen Poort

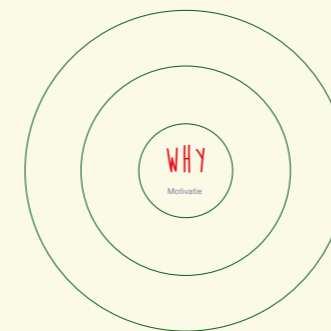
“Jouw stedelijke en energieke leefstijl volgroeit in dit gezonde stadslandschap”



Golden Circles van Simon Sinek

## Essentie

# WHY, HOW, WHAT?



### WHY?

- De vraag naar stedelijk wonen blijft en neemt zelfs toe.
- Ruimte om de woon/werkwensen van Almeerders in te vullen: stedelijk wonen aan de westkant van de stad.
- Ruimte om de groeiopgave van de noordelijke randstad in te vullen.
- Stadsdeel Poort aan de oostzijde vervolmaken.
- Meerwaarde bieden aan voorinvesteringen van gemeente en derden.
- Gebied is de 'Poort' van de stad: het visitekaartje langs de A6 dat uitstraling verdient.

Waarom ontwikkelen we het stadsdeel Poort? Welke motivatie ligt daaraan ten grondslag? Er is een nadrukkelijke wens en een noodzaak om het stadsdeel te voltooien. De vraag naar stedelijk wonen blijft en neemt zelfs weer toe, een trend die zich (inter)nationaal heeft ingezet en waar Almere een belangrijke rol in kan vervullen. Almere heeft de potentie de 5<sup>e</sup> stad van Nederland worden. Almere is een jonge groeistad die ook de komende decennia de ruimte biedt om de groeiopgave van zowel Almeerders als mensen uit de noordelijke randstad te faciliteren. Stap voor stap en op een vernieuwende en organische manier, waarbij de 'mensen de stad maken'. Almere heeft schone lucht, een friscgroen landschap, het zuiverste water van Nederland en heeft als ambitie ook in de verre toekomst een leefbare, duurzame en gezonde stad te zijn. Het is een stad die je omarmt en volop ruimte biedt voor eigengereide mensen en hun initiatieven. Almere heeft de meeste zelfbouwinitiatieven en een kleurrijke en ondernemende bevolking. Almere is van origine een echte groeistad die veel te bieden heeft. Een stad die al decennia in beweging is en van polderlandschap verandert in een meerkernige stad met een sterk stadshart.

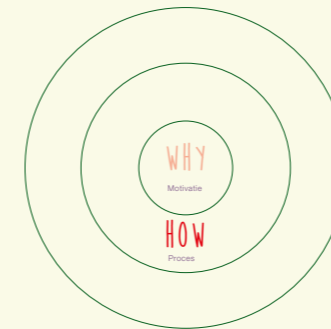


Het stadsdeel Poort, tussen Gooimeer en IJmeer, nabij Pampus Hout en met het centrum van Almere en (de binnenstad van) Amsterdam onder handbereik, ontwikkelt zich aan de westzijde tot een rijk gemêleerde stadswijk.

Al in 2003 is het initiatief genomen tot de ontwikkeling van de oostzijde van Poort, richting de A6 en het Kromslootpark. Ontwikkelingsplannen voor de vijf verschillende kwartieren zijn vastgesteld door het gemeentebestuur, de grond is bouwrijp gemaakt, infrastructuur gerealiseerd en de eerste pioniers hebben zich gevestigd. Sindsdien is de vraag naar woningbouw, kantoren en bedrijven echter veranderd en is een planwijziging nodig. Een integrale visie voor Poort is nodig. Waarmee de basis wordt gelegd voor een nieuwe wijk voor zo'n 10.000 inwoners, voor leerlingen en studenten, voor sporters en voor werknemers en werkgevers. Poort Oost is de enige plek in Almere met de potentie om op grote schaal stedelijk leven in een groene setting te combineren. Door de enorme diversiteit aan functies en mensen die er komen, wordt dit een gemengde wijk. De eerste pioniers hebben zich de afgelopen jaren al gevestigd met hun ondernemingen of sport- & onderwijsinstellingen. Net als de gemeente hebben zij gedurfde voorinvesteringen gedaan. Door structuur en leefbaarheid aan te brengen, door Poort Oost af te maken als gemengde woon/werkwijk, wordt meerwaarde geboden aan de stad.

Het stadsdeel Poort is niet alleen in naam, maar topografisch gezien ook echt de poort van Almere. Het IJ- en Gooimeer scheiden de polder van het vasteland. Voor wie per auto, fiets of trein de Hollandse Brug passeert zal straks het silhouet van Poort Oost het oriëntatiepunt zijn, het visitekaartje van de stad. Het thuisgevoel voor de Almeerders van nu, de Almeerders van de toekomst.

"THE MAKING OF THE FLORIADE STARTS HERE"



## HOW?

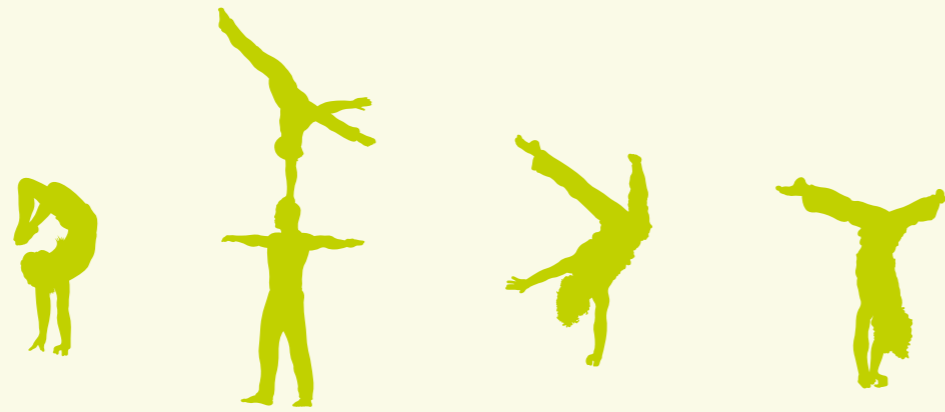
- **Combinatie van generieke en specifieke ontwikkelprincipes\*.**
- **Implementatie van locatiespecifieke Growing Green City-bouwstenen.**
- **Vanuit het principe 'Mensen maken de stad'.**
- **Door de omgeving te verbinden en (netwerk)verbindingen te versterken.**
- **Via een heldere ruimtelijke basisstructuur: die ordenend, flexibel, financieel kloppend en verleidelijk is en aansluit op Poort West.**

Hoe leggen we de basis voor de beoogde gemengde stadswijk? Voor de ontwikkeling van Poort Oost is onder meer gekozen voor 'Growing Green Cities' als leidend thema, de opgave waar veel steden in Nederland en wereldwijd aan werken. Growing Green Cities is geen product maar "een oproep om in actie te komen en bijzondere en alledaagse initiatieven uit te lokken die bijdragen aan een betere wereld en een leefbare en gezonde stad". Initiatieven op grote en kleine schaal, bottom up en top down, door publieke en private partijen en gepland en spontaan. De daarbinnen vier onderscheiden programmalijnen, te weten Feeding, Greening, Healthying en Energizing zijn voor Poort Oost als eerste pilot in Almere uitgewerkt in concrete bouwstenen voor gebiedsontwikkeling, zoals de stadstuinenstructuur, het energiepark, de buitenlokalen en de sporttrack\*. De toepassing hiervan en de leerervaringen die dit oplevert, vormen de opmaat voor de (gebiedsontwikkeling van de) Floriade (2022).

'Mensen maken de stad' is een belangrijk uitgangspunt voor Almere, het is een van de Almere Principles, waarbij ook duurzaamheid, gezond en bewust leven in de breedste zin van het woord speerpunten zijn. Ook in deze wijk wordt ruimte geboden aan minimaal 25% particulier opdrachtgeverschap. Zowel bewoners als ondernemers kunnen in de wijk hun eigen bedrijf (laten) bouwen, van tiny tot big. Dit vraagt om een flexibele stedenbouwkundige basisstructuur die dergelijke, vrijheden faciliteert.

*Gezond en bewuster leven* bleek in de uitwerking van de Growing Green City bouwstenen een belangrijke overkoepelende kernwaarde.

\* Zie hoofdstuk 2 Ontwikkelingsplan



Wonen en werken in een stadse omgeving is voor veel mensen aantrekkelijk gebleken. Het biedt een veelheid aan voorzieningen die het leven leuker en comfortabeler maken. De aanwezigheid van natuur in de directe leef-omgeving is voor onze gezondheid cruciaal gebleken. Het nodigt uit tot ontspanning, tot spelen, tot sport en beweging en het prikkelt de zintuigen.

Op alle schaalniveaus, zowel direct als indirect, moet het groen een belangrijke rol spelen: voor de expressie van de bewoners, als omgevingskwaliteit, voor een duurzame ecologische basis, voor de ketens van water, CO2, energie en voedsel, voor sport en plezier. Daarom heeft de programmatisch Greening prioriteit gekregen en is als basis voor dit stadsdeel uitgewerkt in een uitgekende stadstuinenstrategie. Daarmee werden feeding, energizing en healthy vanzelfsprekender.

## WHAT?

- Gemengde diverse stadswijk, compact met (integratie van) stedelijke voorzieningen
- Heldere ruimtelijke structuur die verbindt en oriëntatie biedt
- Natuur-rijke omgeving, vanaf de 1e dag
- Omgeving die stimuleert tot sport & bewegen, tot gezonder leven
- Omgeving die energiebewust en -leverend is
- Plek voor ultieme vrijheid in wonen & werken: van tiny tot big

Welke ruimtelijke structuur en welke interventies in het gebied leiden tot de beoogde gemengde stadswijk? De stedenbouwkundige basis voor de wijk vormt een tuinenstructuur. Deze structuur levert een netwerk van elkaar kruisende straten met bredere hoofdstraten en met smallere secundaire straten. Het biedt een heldere oriëntatie en kan op aantrekkelijke wijze onderscheid maken tussen concentraties van levendigheid, verdichting en lossere elementen. De stadstuinenstructuur integreert de stedenbouwkundige interventies van de afgelopen 10 jaar: verbindt op natuurlijke wijze Poort Oost met Poort West, handhaaft de bestaande infrastructuur, de reeds gevestigde bedrijven, scholen en sportvoorzieningen. Hun aanwezigheid verstoort op prettige wijze: zij bieden kans om uit te groeien en tot bijzondere plekken.

## Uitkomst ambities Atelier Growing Green Cities/PoortOost



Bundeling van ideeën uit Atelier Poort Oost, Zie hoofdstuk 2.5 Ontwikkelingsplan.





Reeds verkocht	7 ha
Uitgeefbaar grondoppervlak:	
• Uitgeefbaar tbv wonen	42 ha
• Uitgeefbaar tbv bedrijven, voorzieningen, kantoren	24 ha
Resteert	66 ha

De randen van het gebied raken elk een ander landschap. Dit omringende duin-, bos- en krekenslandschap wordt naar binnen gehaald en gecombineerd met het bestaande en nieuwe stedelijk weefsel. Iedere plek krijgt zo zijn eigen sfeer. Poort Oost wordt daarmee de vertaling van de oorsprong van de jonge stad Almere: een meerkernige wijk met verschillende identiteiten, de 'kwartieren'. **Er groeit een stadslandschap in een groene stadstui-  
nenstructuur.** Dat kan door een slimme ontwikkelstrategie, de stadstui-  
nenstrategie, waarbij binnen zo kort mogelijke tijd met minimale middelen een maximale groenbeleving wordt bereikt. Bijzonder in dit van oorsprong kale polderlandschap wordt dan ook de rijke groene entree van de stad, van de wijk als geheel tot op het niveau van de individuele woon- en werkstraten.

Poort Oost krijgt vanaf het eerste moment een groeiend raamwerk met water en met groene straten en lanen met een mix van tijdelijke en duurzame bomen en hagen. In deze stadstuinenstructuur zal op korte termijn een afwisselend landschap van stadstuinen met gewassen en gaarden, minivee of biobased teelt of energie-opwekking ontstaan. Deze velden maken de wijk meteen productief en aantrekkelijk: volop begroeid, volop eetbaar, volop energieleverend!

De aanwezigheid van dit groen is de basis voor een goede gezondheid gebleken: het nodigt uit tot bewegen en ontspannen, het vermindert stress en het kan nog smakelijk zijn ook. Dit productielandschap van Poort Oost draagt daar aan bij en daagt ook nog eens uit tot sport- en bewegen. De dagelijkse beweegnorm van 30 minuten kan in Poort Oost met gemak worden gehaald. En dat geeft nieuwe energie. Met het oog op de toekomst moeten we ons niet alleen slim voortbewegen en het gebruik van fossiele brandstof reduceren, maar moeten we continue nadenken over onze bijdrage aan een duurzame toekomst. Bijvoorbeeld over de wijze waarop we slim stroom en warmte produceren en slim bouwen met natuurlijke en lokaal gegroeide producten ('bio-based bouwen'). Het stadsdeel Poort is al aangesloten op duurzame stadsverwarming, en elke woning, onderneming en instelling in Poort Oost moet streven electraneutraal te zijn of zelfs te leveren.

• Nog uit te werken in De Voortuin



Circa 3.000 tot 4.000 woningen/kavels



Onder het hoogspanningstracé, de rabbattenzone\*, is ruimte voor het opwekken van zonne-energie: in 'smartflowers', via het wegdek of reguliere en innovatieve panelen. De hakbossen uit de rabattenzone leveren een attractief groenbeeld en leveren grondstoffen voor bijvoorbeeld een biomassacentrale.

De groene velden maken stapsgewijs ruimte voor alles wat het stadsleven kenmerkt: de combinatie van leren, sporten, winkelen, werken, ondernemen, recreëren en wonen in allerlei soorten en maten. **Poort Oost onderscheidt zich als een plek om stedelijk te leven in een door landschap omringende omgeving, die lokaal comfort biedt voor de dagelijkse beslommeringen en het centrum van Almere en Amsterdam op korte afstand heeft.** Tegelijkertijd is het ook een plek die ruimte biedt voor innovatie en experiment, zoals de geschetste stadstuinenstrategie, het op slimme wijze leveren van stroom en warmte, de mogelijkheid om 20% van de woningen door mensen zelf te laten bouwen, de vrijheid voor ondernemers hun eigen bedrijf te bouwen. En door op elk van de Growing Green City bouwstenen als gemeente het goede voorbeeld te geven, in de verwachting dat elk huishouden en elke onderneming of instelling ook een eigen toepassing kiest.

Poort Oost in wording, is aantrekkelijk vanaf het eerste moment, en volgroeit door de energie van een rijk gekoesterde diversiteit van landschap, gebouwen, voorzieningen en vooral door de mensen die zich het stadslandschap toe-eigenen. Elke nieuwkomer 'eet het landschap op' en creëert daarmee iets nieuws, zich bewust wordend van de effecten op de omgeving en de eigen manier van leven. En daarmee is een eerste waardevolle stap gezet naar een duurzame gezondere samenleving.

## Resumé doelgroep & programma

.....  
*"Het stadsdeel Poort verbindt het meest compacte en stedelijke deel van de stad Almere met de kwaliteiten van de omringende natuur. Het volgt tot een rijk gemêleerde stadswijk met een grote diversiteit aan (zelfbouw)woningen, scholen, ondernemingen, voorzieningen en winkels".*  
 .....

Stadsdeel Poort is er voor mensen die houden van het stadse leven maar ook kiezen voor de rust en ruimte van Almere, voor de betaalbaarheid en de diversiteit aan zeggenschap en zelfbouw mogelijkheden. Poort West voltooit zich. Poort Oost biedt ruimte voor starters en doorstromers uit Almere (regio), evenals voor de groeiopgave van de noordelijke randstad. Voor gezinnen, ouderen, jongeren en een naar verwachting groeiend aantal eenpersoonshuishoudens (Almere: 32%).

Poort Oost wordt een **gemengde wijk**. Het gebied biedt ruimte aan circa 3.000 – 4.000 woningen (42 ha grond) en circa 24 ha grond voor bedrijven en voorzieningen. Dit is exclusief De Voortuin. Welke typen woningen en welke bedrijven/instellingen er komen, wat de concrete behoeften zijn en hoe zich dat ontwikkelt zal de tijd uitwijzen. Dat is bij een gebiedsontwikkeling van deze omvang en als langjarige ontwikkeling ook niet vooraf te voorspellen. We maken dan ook geen blauwdruk maar een flexibel faciliterende ruimtelijke structuur die op eenvoudige wijze te verkavelen is en ruimte voor biedt voor een grote variatie aan initiatieven.

Op basis van ervaringen uit het verleden, gecombineerd met strategische en politieke ambities, is

een **referentieprogramma** opgesteld, dat de basis vormt voor de proefverkaveling en grondexploitaties. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.

a	Uitgeefbaar tbv wonen	42 ha
b	Uitgeefbaar tbv voorzieningen, bedrijven	24 ha
c	Reeds uitgegeven/contract	7 ha
	Totaal	73 ha

Een politiek vastgesteld en geambieerd onderdeel in de ontwikkeling van deze gemengde wijk zijn:

- 15% van het programma als kavels voor particuliere opdrachtgevers
- 20% sociale huur (kleinere clusters voor diverse woningcorporaties)
- 10% IbbA voor het bereikbare segment:
- 55% van het programma voor de vrije sector: kleinere velden aan diverse kleinere aannemers/ontwikkelaars

De ambitie is diversiteit en flexibiliteit te houden en in te blijven spelen op de behoefte in de markt. In het referentieprogramma wordt uitgegaan van 25% appartementen en 75% grondgebonden woningen.

De percentages kunnen onder invloed van bestuurlijke prioriteiten en marktomstandigheden wisselen. Mits de effecten op de grondexploitatie en de parkeerbalans bewaakt blijven. De ruimtelijke structuur van Almere Poort Stadstuinen kan dat aan.

Almere is een jonge forensenstad. Zonder historisch centrum, zonder monumentale kerken en gebouwen. Een nieuwe stad die een nieuwe definitie van stedelijkheid oproept. Wat kan bijdragen aan het 'stads'gevoel, het wonen of werken in stedelijkheid in Stadstuinen Poort?



## 'Stadsgevoel'

- Levendig straatbeeld met een mix van functies;
- Zichtbare mix van mensen; leefstijlen, inkomens, cultureel, demografisch;
- Compacte stedenbouw op knooppunten;
- Herkenbaar 'stads(deel)hart' met sterke verdichting en interactie;
- Helder stratenpatroon met op specifieke plekken markante gebouwen;
- 'Actieve' lanen en stadsstraten, met (soms) hogere en levendige plinten;
- Aantrekkelijke en adaptieve 'stedelijke' architectuur;
- Spannende en onverwachte plekken, 'rommeligheid';
- Met diverse culturele, sportieve, educatieve voorzieningen; in gebouwen en in plekken in de buitenruimte;
- Een aantal goede ontmoetingsplekken in de openbare ruimten;
- 'Eilandjes' waar 24/7 levendigheid is.



## Globale programmaverdeling

### Stadstuinen Poort (m2 grond)\*

● <b>Voorzieningen</b>	m2 ca.		
Scholen & maatschappelijke voorzieningen	25.000		
(Thematische) retail en horeca incl. parkeren	52.000		
Duurzaam tankstation	3.000		
Leisure	5.000		
Supermarkten / dagelijks winkelen	5.000		
Totaal	90.000		
<b>In hectare</b>	<b>9</b>	<b>14%</b>	
● <b>Woningbouw</b>			
Ca. 3.500 woningen	420.000		
(onderzoek optimalisatie spoorzone, 6.000 m2)			
Totaal			
<b>In hectare</b>	<b>42</b>	<b>64%</b>	
● <b>Bedrijven</b>			
Divers kavelaanbod	150.000		
Totaal			
<b>In hectare</b>	<b>15</b>	<b>23%</b>	
TOTAAL aantal hectares uitgeefbaar	66	100%	

\* ruimtebehoefte winkelprogramma is inclusief parkeerplaatsen





# VISUALISATIES









1

Kennismaking  
plangebied





Poort Oost



IJmeer en Gooimeer, Hollandse Brug



Plan Duin

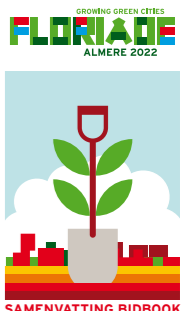
## 1.1 Inleiding

### 1.1.1 Meerkernige groeistad

Almere is een jonge groeistad die ook de komende decennia de ruimte biedt om de groeiopgave van Almere en van de noordelijke randstad te faciliteren. *“Nieuwe bewoners komen naar Almere om te wonen in water en groen, met meer ruimte, meer vrijheid en met de mogelijkheid voor zelfbouw en/of eigen initiatief op grote schaal en in verregaande mate”*. Almere heeft hierin veel te bieden. Het is een stad waar stap voor stap en op een vernieuwende en organische manier de ‘mensen de stad’ maken.

Almere heeft schone lucht, een frisgroen landschap, het zuiverste water van Nederland, de meeste zelfbouwinitiatieven en een kleurrijke en ondernemende bevolking. Het is een stad die je omarmt en volop ruimte biedt voor eigengereide mensen en hun initiatieven. Almere is een stad die al decennia in beweging is en van polderlandschap verandert in een meerkernige stad, met talrijke woon- en werkmilieus met elk hun bijzondere eigenschappen. De zoektocht naar experiment en innovatie, een betere kwaliteit en meer zeggenschap voor de burger staat centraal in deze stad en ontwikkelt zich nog steeds. Via de BouwRai het Gewilde Wonen, Overgooi, de Staalkaart voor

Opdrachtgeverschap in het Homeruskwartier in Poort West, de Almere Principles, Stadsdorp voor initiatieven in Nobelhorst, Land-Goed voor Initiatieven in Oosterwold, Duin aan het IJmeer. En nu Poort Oost. **Als opstap naar de ambitie om in 2022 aan het Weerwater de Floriade te realiseren.**





stedelijke blokken. De grondposities hiervoor zijn destijds aangekocht en het gebied is sindsdien grotendeels bouwrijp gemaakt. Er is onder- en bovengrondse infrastructuur aangelegd en de eerste pioniers hebben zich gevestigd. Sinds 2008 is echter de markt compleet veranderd en is een planwijziging nodig. De vraag naar stedelijk wonen en werken blijft en neemt zelfs weer toe, maar

de vraag naar wonen in de voorgenomen hoge dichtheid is er niet meer. Net zoals de vraag naar kantoren en winkels drastisch is gewijzigd. Poort West nadert de voltooiing. Het is nu tijd om Poort Oost echt op gang te brengen, door structuur en leefbaarheid aan te brengen in de omgeving als basis voor woningbouw en werkgelegenheid.

### 1.1.2 Poort van de polder en de stad

Het stadsdeel Poort is topografisch gezien ook echt *de poort van Almere*. Het is gelegen aan de westzijde van de stad Almere, direct aan de Hollandse Brug. Het omringende IJ- en Gooimeer scheiden de polder van het vasteland. Voor wie per auto, fiets of trein de Hollandse Brug passeert zal de skyline van Poort het eerste oriëntatiepunt zijn, het visitekaartje van de stad. Het thuisgevoel voor de Almeerders. Poort Oost heeft het centrum van Almere en (de binnenstad van) Amsterdam binnen handbereik.

pionier als een school, ondernemers of sportvoorziening. Anno 2016 staan we voor de opgave tot vervolmaking van het stadsdeel Poort. Het enige stadsdeel waar de komende jaren op grote schaal nog compact stedelijk leven in een gevarieerde natuurlijke setting mogelijk is. Deze stedelijkheid sluit aan bij de structuurvisie van de stad. En nog belangrijker: bij de wens van Almeerders en woningzoekenden uit de Noordelijke Randstad.

Poort heeft zich aan de westzijde van het spoor ontwikkeld tot een rijk gemêleerde stadswijk. Dit stadsdeel is niet af. Aan het IJmeer wordt het plan Duin ontwikkeld. Aan de oostzijde van de Flevolijn richting de A6 en Kromslootpark ligt een enorme zandvlakte met her en der een gedurfde

### 1.1.3 Achtergrond

Al in 2003 is het initiatief genomen tot de ontwikkeling van Poort Oost. Voor de diverse 'Kwartieren' zijn Ontwikkelingsplannen met bijbehorende grondexploitaties vastgesteld. Deze plannen kenmerken zich door een ambitieus programma van wonen en werken, uitgewerkt in een enorm hoge dichtheid, functiemenging en –stapelning in



Afstanden gemeten vanaf het station Poort Oost: maximaal 2 kilometer loopafstand.

### 1.1.4 Bestuurlijke opdracht

Eind 2013 werd besloten een nieuw en integraal Ontwikkelingsplan voor dit gebied te maken. Begin 2014 heeft DSO de bestuurlijke opdracht verkregen om een integraal stedenbouwkundig plan voor dit gebied te maken. In Ateliervorm met interne en externe deskundigen zijn diverse modellen uitgewerkt. In maart 2014 werd hier een andere bestuurlijke opdracht aan gekoppeld, te weten het uitwerken van Growing Green City-bouwstenen voor de gebiedsontwikkeling Poort Oost als eerste pilot. Deze bouwstenen zijn in de periode april t/m juni 2014 gedefinieerd in een team van externe en interne professionals. De resultaten zijn meegenomen in de verdere planontwikkeling. In oktober 2014 is bestuurlijk de voorkeur uitgesproken voor een rasterstructuur. Deze ruimtelijke structuur is vervolgens door een van de Growing Green teams (Team Greening) voorzien van een landschappelijke invulling. Dit is de basis geweest voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk. Het resultaat van het Atelier Poort Oost is in voorliggend Ontwikkelingsplan opgenomen.

Begin 2016 is bestuurlijk besloten dat de rasterstructuur weliswaar de basis vormt van de uitgewerkte verkaveling en daarmee samenhangende berekeningen, maar dat het Atelier Poort Oost de opdracht krijgt deze rasterstructuur verder uit te werken tot een stadstuinenstructuur die op heldere wijze aansluit op het reeds gerealiseerde Poort West en gebruik maakt van de bestaande infrastructuur in Poort Oost. In dit Ontwikkelingsplan wordt de rasterstructuur aangeduid als 'Proefverkaveling'.

### Afbeeldingen: Compilatie oude plannen: hoogstedelijk



Cascadepark Oost



Olympiakwartier



Olympiakwartier Oost



Almere Poort



Stadsdeelcentrum

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied Poort Oost is circa 233 hectare groot. Het gebied heeft uitstekende verbindingen met de stad, het omringende groene landschap van de polder, 't Gooi en met de stad Amsterdam. Zowel per fiets, trein, bus of de auto. Poort Oost heeft nu al stadse voorzieningen als het Topsportcentrum, een sporthal en zwembad, de International School Almere, het Groenhorst College voor VMBO, enkele innovatieve bedrijven en een (bus)station. Met de ontwikkeling van Poort Oost voegen we een eigengereid stukje stad, voor zo'n 10.000 inwoners, leerlingen en studenten, sporters en werknemers/-gevers aan het stadsdeel Poort toe.



*Huidige situatie met o.a. het Groenhorst College*

### 1.3 Pioniers



1 Topsportcentrum



2 Station met pleinen, P&R



3 Lexro



4 Moskee (2016 ev.)



5 Internationale school



6 Groenhorst College



7 Zwembad/sporthal 'Indoorsport-complex Olympiakwartier' (2016)



8 Jeveka



9 Nice to Meat

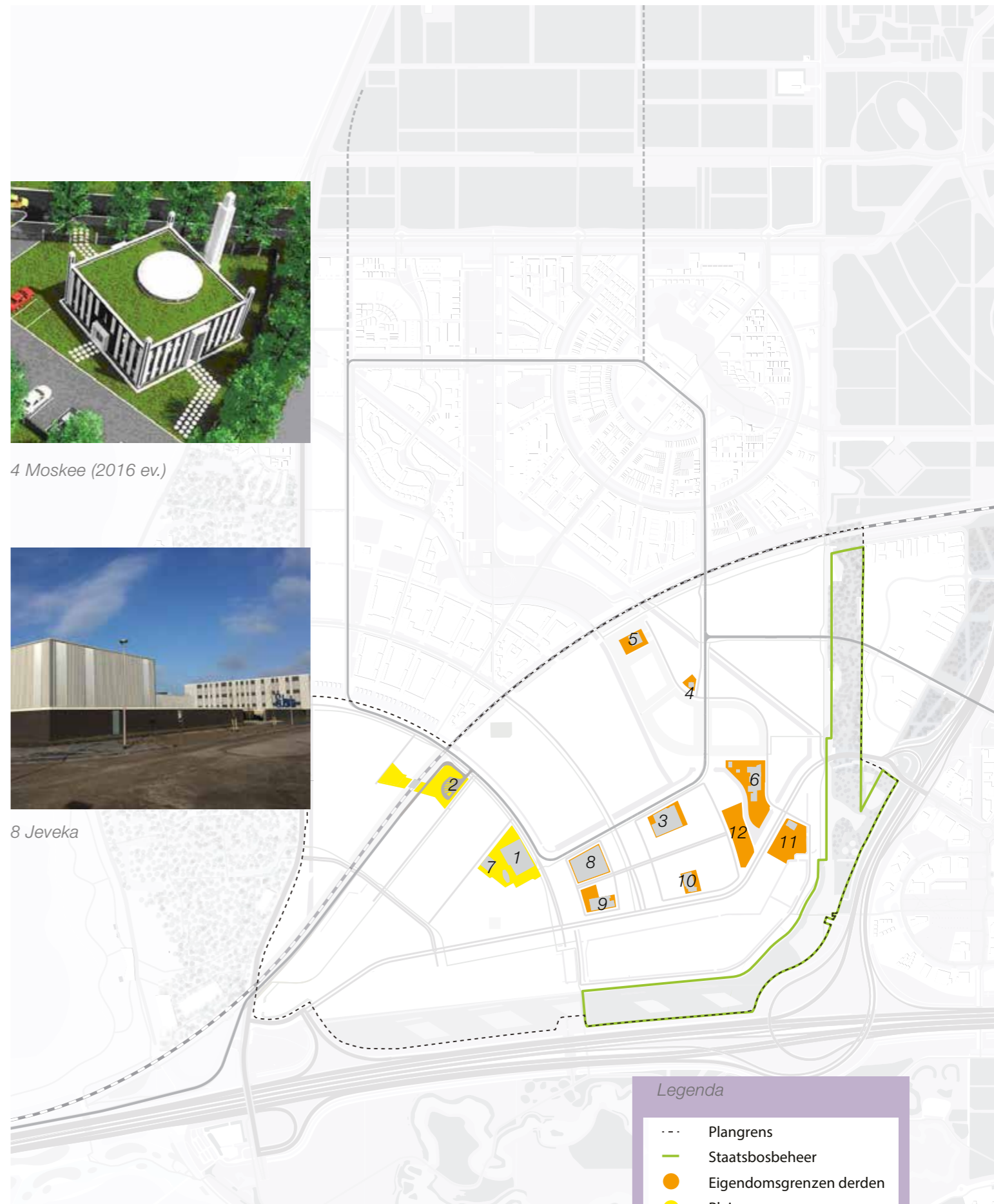


10 Bipharma



11 Veel Beter Fysio (2016)

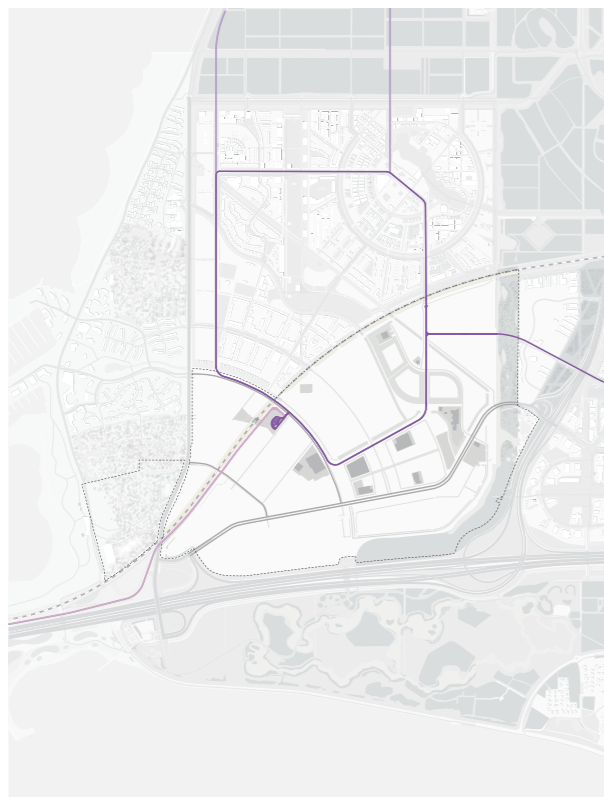
12 Christelijke Agrarische Hogeschool (kavel)



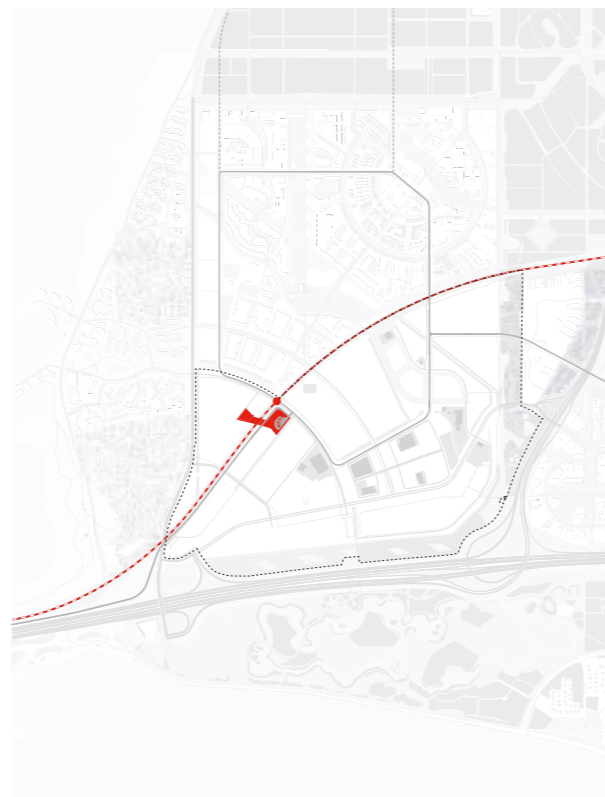
**Legenda**

- Plangrens
- Staatsbosbeheer
- Eigendomsgrenzen derden
- Pleinen

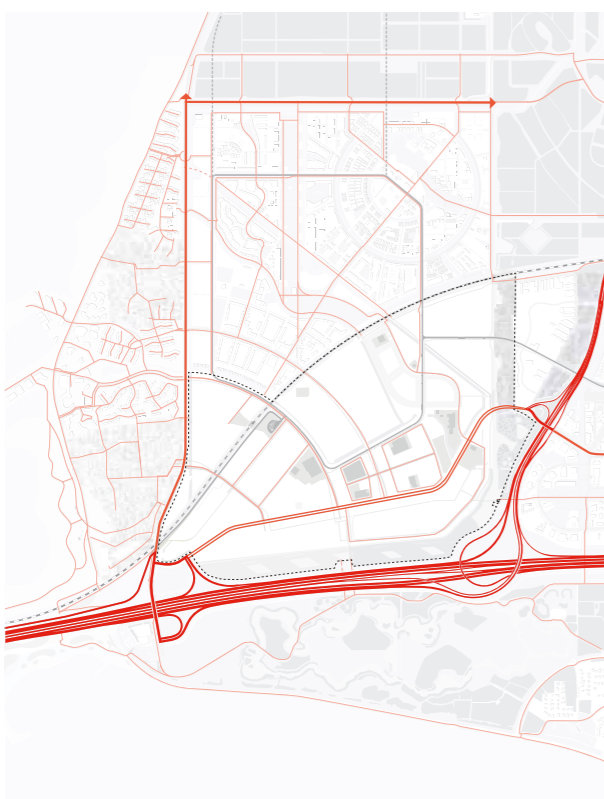
## 1.4 Bestaande verbindingen



Busbaan



Trein



Auto



Fietsnetwerk (vrijliggend)



Station met pleinen, P&R



Station Almere Poort



Fietspaden



Elementendreef



Busbaan (HOV)



Busstation

# 1.5 Bestaande knooppunten

Umeer



1 Busplein



2 Station



2 Kunstwerk P. de Coubertinlaan

foto volgt



3 Kunstwerk Kroatiëkade



4 Kunstwerk Europalaan

5 Kunstwerk Beneluxlaan



6 Kunstwerk Cascadepark



7 Kunstwerk Osirispad



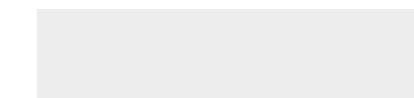
8 Kunstwerk Homeruskwartier



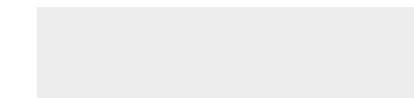
9 Kunstwerk Brikweg



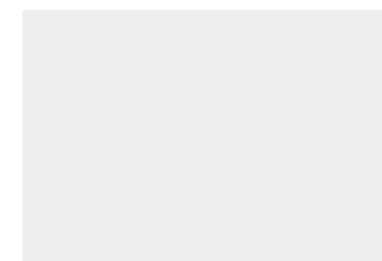
11 Brug Hoge Ring



12 In aanleg



13 In aanleg



10 Centrum



14 Fietstunnel richting Olympialaan/Elementendreef



15 Kunstwerk Olympialaan

1.6 Omringende landschap

Pampushout

Duin

Kromslootpark

Gooimeer



Pampushout



IJmeer



Kromslootpark

.....  
"Het stadsdeel Poort verbindt het meest compacte en stedelijke deel van de stad Almere met de kwaliteiten van de omringende natuur."  
.....



Almeerderstrand



Plan Duin (Almeerderzand)





## 1.7 De Voortuin

Tussen de A6 en de Elementendreef ligt het gebied De Voortuin, grenzend aan de ecologische hoofdstructuur. In dit gebied zijn tijdelijke sportvelden gelegen, vindt tijdelijk beheer plaats via stadslandbouw en er ligt een klei- en zanddepot. Het bedrijf Veel Beter Fysio vestigt zich hier in 2016. De Voortuin wordt vooralsnog niet in ontwikkeling genomen. Het gebied wordt beschikbaar gesteld voor functies gericht op sport en vermaak. Bij voorkeur **publiekstrekkers** die, op termijn, als **iconische objecten** in een 'groene tuin' zullen komen. In de planvorming voor dit gebied is een ontwikkelvisie gemaakt. Deze wordt in de toekomst uitgewerkt tot een solitair ontwikkelingsplan. In voorliggend Ontwikkelingsplan Poort Oost laten we wel de visie op het gebied zien.

**'Iconische publiekstrekkers, sport, etalagefunctie ambities Almere'**



# 2

## Ontwikkelprincipes

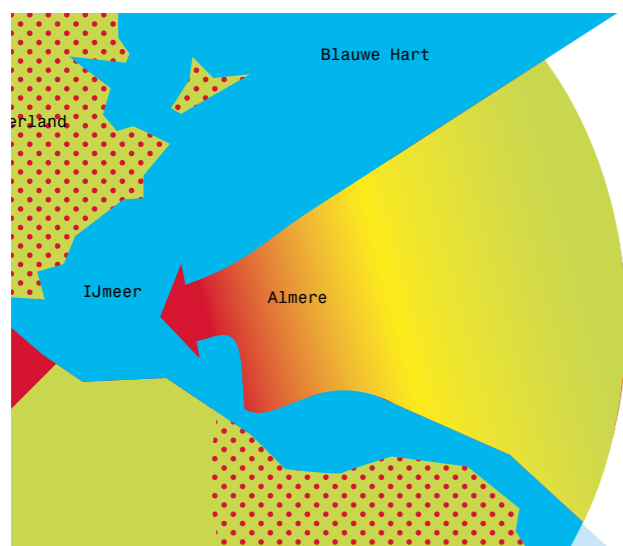


# Ontwikkelprijncipes

De bouwstenen en ruimtelijk functionele ontwikkelprincipes die zijn meegegeven, zijn:



## 2.1 Planologische- en beleidskaders



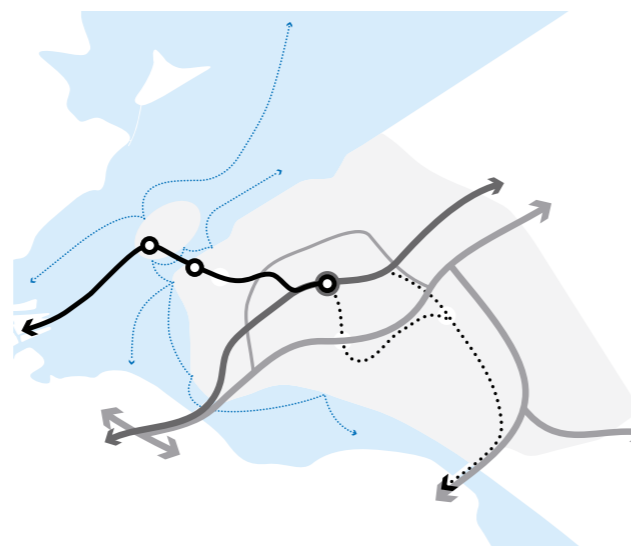
Stedelijk en waterrijk westelijk stadsdeel



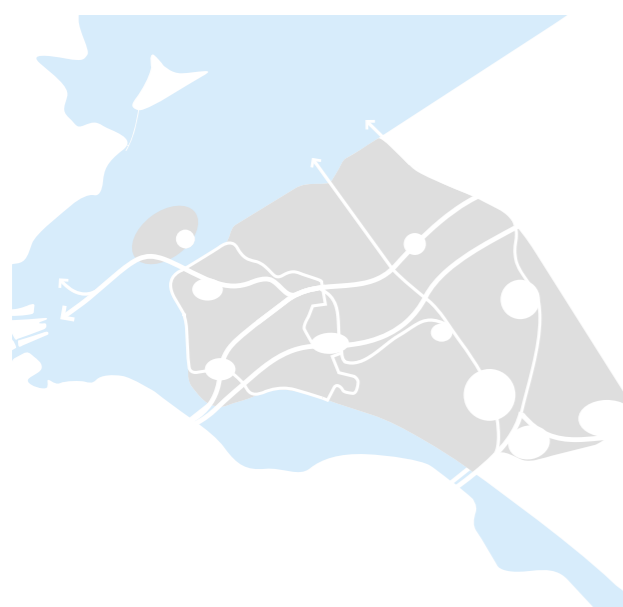
Sterke, diverse en evenwichtige stad



Ecologisch waardevol stadslandschap



Alzijdig bereikbare stad



Stad met ruimte voor de toekomst



### 2.1.1 Rijks- en regionaal beleid

Landelijk is het ruimtelijk beleid opgenomen in de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte** (SVIR, 2012) en in de **Rijksstructuurvisie Amsterdam – Almere – Markermeer** (RRAAM, 2013). Centraal in de structuurvisie RRAAM staat de verdere groei van Almere met 60.000 woningen. Daarbij wordt uitgegaan van **organische ontwikkeling op basis van concrete marktvrage en een adaptieve aanpak zonder einddatum**. De bereikbaarheid van de regio wordt verbeterd met de uitbreiding van wegen (o.a. verdubbeling A6) en het spoor. In de SVIR wordt gekozen voor decentralisatie van het ruimtelijk beleid. Slechts voor een aantal nationale belangen is rijksbeleid opgenomen, zoals het bieden van ruimte voor het hoofdnetwerk energie-

voorziening, onder meer de *hoogspanningsleiding in Poort Oost*.

Een ander belang is een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, die is uitgewerkt als de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en is opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). In bestemmingsplannen gericht op nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de actuele regionale behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling worden aangetoond. Vervolgens moet worden onderbouwd dat deze nieuwe ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Tenslotte moet worden aangegeven dat de nieuwe locatie multimodaal is of wordt ontsloten.

In het **Omgevingsplan Flevoland** (2006) is het integrale omgevingsbeleid opgenomen voor de periode tot 2015, met een doorkijk tot 2030. Voor Almere is er ruimte voor doorgroei met 70.000 woningen tussen 2010 en 2030. Het Omgevingsplan is uitgewerkt in beleidsregels, zoals de Beleidsregel locatiebeleid stedelijk gebied (2011) en de Beleidsregel Archeologie (2008).

Op basis van de Wet Waterhuishouding en het Omgevingsplan heeft Waterschap Zuiderzeeland het **Waterbeheerplan 2010-2015** opgesteld, waarin de doelen en maatregelen worden beschreven voor een veilig en kwalitatief goed waterbeheer. De drie belangrijke doelen zijn *veiligheid, voldoende water en schoon water*. Waterschap Zuiderzeeland beheert de gemeentelijke watergangen en waterpartijen. Hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen gemeente (SB) en waterschap, die de eisen bevat waaraan het watersysteem moet voldoen. In het **Waterkader** (2007) heeft het Waterschap een handreiking opgenomen voor het wateradvies, de verplichte watertoets in bestemmingsplannen.

### 2.1.2 Gemeentelijk beleid

#### • **Ruimtelijk beleid**

Voor het stadsdeel Almere Poort is een Structuurplan (1999) opgesteld, waarvan de uitgangspunten zijn overgenomen in de **Structuurvisie Almere** (2003). Verder is er het **Ondernemingsplan Poort** (2012) waarin het beleid is vertaald naar het gebied Poort. Het nieuwe ontwikkelingsplan voor Poort Oost, dat afwijkt van de huidige Structuurvisie, zal worden opgenomen in de nieuwe Structuurvisie Almere, die in voorbereiding is. Ook de **Concept-Structuurvisie Almere 2.0** (2010) wordt hierin vastgelegd. Onderdelen daarvan zijn *de meerkernige opzet in stadsdelen en de groenblauwe structuur als drager van de stad: Growing Green*.

- De **Kadernota Grondbeleid** (2009) bevat de uitgangspunten van het grondbeleid. Het is gericht op het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit en het faciliteren van betaalbare woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, particulier opdrachtgeverschap, stedelijke economie en duurzaamheid. Met deze uitgangspunten is het grondbeleid uitgewerkt in het grondprijis-, grondexploitatie- en gronduitgiftebeleid. Tenslotte is het grondbeleid gericht op het beheersen van financiële risico's en het benutten van financiële kansen.

- Met de **Welstandsnota 2014** kiest Almere voor het uitgangspunt dat nieuwe en bestaande woongebieden en bedrijventerreinen in principe welstandsvrij zijn. Dit betekent overigens niet dat er niet langer gemeentelijke aandacht is voor de kwaliteit van deze gebieden. Onder het motto **'loslaten waar het kan, sturen waar het moet'** wordt er een nieuwe balans gebracht in het welstandsbeleid. In gebieden, die in belangrijke mate de identiteit en het gezicht van Almere bepalen, is de behoefte aanwezig om te blijven sturen op de kwaliteit van de stad. De verplichte welstandstoets blijft gehandhaafd voor de volgende gebieden en thema's:

- Groenblauwe raamwerk
- Hoofdinfrastructuur en (her)ontwikkelingsprojecten langs de hoofdinfrastructuur
- Centrumgebieden
- Bijzondere gebieden
- Reclame

In de Welstandsnota zijn beoordelingscriteria opgenomen voor deze gebieden. De Welstandskaat laat zien in welke gebieden dit welstandsbeleid van toepassing is. **In Poort Oost betreft dit het Olympiakwartier West en Oost (omdat dit een centrumgebied is), de spoorlijn, rijksweg A6, Elementendreef en Poortdreef, ontwikkelingsprojecten langs deze infrastructuur en het deel van de Voortuin, dat tot het groenblauwe raamwerk behoort.** Bij het toepassen van de criteria in deze

Welstandsnota geldt dat een bouwwerk moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. De welstandsc commissie beoordeelt of het bouwplan voldoet aan deze gestelde criteria. Daarnaast kan er voor elk gebied een **kwaliteitsteam** worden ingesteld indien hier, naar de mening van het gemeentebestuur, aanleiding voor is. In de nieuwe uitleggebieden is hiermee in de afgelopen jaren ervaring opgedaan teneinde in een vroegtijdig stadium meer integraal te kunnen adviseren. De Welstandsnota bevat de uitgangspunten voor kwaliteitsteams.

Het reclamebeleid is van toepassing op reclame waarvoor een omgevingsvergunning vereist is voor bouwen of voor de APV 2011. Het gaat daarbij om reclameobjecten in de openbare ruimte, op eigen terrein en aan gevels van gebouwen en bouwwerken.

#### • **Wonen**

Het woonbeleid, de Woonvisie, zet in op vijf ambities:

- 1 Wonen is betaalbaar en toegankelijk voor iedereen. Uitgangspunt daarbij is 30% sociale woningbouw, 20% onder de € 200.000,-.
- 2 Almere wordt een gedifferentieerde en complete stad door toevoeging van nieuwe woon- en werkmilieus.
- 3 Almere is een zorgzame en leefbare stad, gericht op zo lang mogelijk zelfstandig wonen en als dat niet meer lukt woon-/zorgvoorzieningen.
- 4 De eindgebruiker staat centraal: doelstelling is minimaal 25% woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- 5 Almere wordt een proeftuin voor duurzaamheid; duurzaam bouwen blijft een sturend element bij ontwikkeling, bij beheer en bij groenblauw.

#### • **Economie**

Het economisch beleid is beschreven in Werken in de Wijk (2005) en in de Gemeentelijke Visie Vestigingsbeleid (GVV, 2010). Voor de gebiedsontwikkeling speelt de GVV een centrale rol met een typologie van vestigingslocaties, zoals centrummilieu, woon-/werkmilieu in woongebieden, binnenstedelijke bedrijventerrein met een menging van kleinschalige bedrijven en voorzieningen en reguliere bedrijventerrein, gericht op vestiging van grotere bedrijven t/m milieucategorie 3.2. In Poort Oost ligt het bedrijventerrein Lagekant, dat in de GVV is opgenomen als een regulier bedrijventerrein. Momenteel is een nieuwe GVV in voorbereiding. De belangrijkste uitgangspunten uit de Detailhandelsvisie Almere 2014 zijn de fijnmazigheid van dagelijkse detailhandel, de positie van het stadscentrum als het centrale winkelcentrum voor Almere. En ieder stadsdeel krijgt een eigen stadsdeel centrum.

De Horecanota (2000) bevat beleid over de vestiging van horecavoorzieningen. Horeca kan een kans zijn om een bijdrage te leveren aan de verlevendiging van de wijk, zonder uiteraard overlast te veroorzaken voor zijn omgeving. Een groene omgeving en locaties waar veel mensen komen, zoals bij winkelvoorzieningen, station of een bedrijventerrein, zijn geschikte plekken voor de vestiging van horeca. In woongebieden is de vestiging van horeca beperkt tot lichte vormen, zoals een broodjeszaak, een snackbar of een restaurant. Het nieuwe horeca-beleid wordt in 2016 vastgesteld.

#### • **Voorzieningen**

Sinds de start van Almere wordt er bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties door de gemeente een breed scala aan nieuwe voorzieningen gepland en ontwikkeld. Dit loopt uiteen van bijvoorbeeld supermarkten, zorgvoorzieningen, scholen, andere kind gerelateerde voorzieningen tot brandweerkazernes en speelplekken. Deze

groei gerelateerde voorzieningen worden aangeduid met de term 'bevolkingsvolgende voorzieningen'. Op wijkniveau gaat het om basisvoorzieningen zoals een zorgcentrum, basisscholen en een buurtontmoetingsruimte; op stadsdeelniveau om sporthallen, scholen voor voortgezet onderwijs en een bibliotheek. Tenslotte zijn er de voorzieningen met een stedelijk-regionale betekenis als hoger onderwijs, het ziekenhuis en het Topsportcentrum. Deze zijn vaak geclusterd gelegen in centra of op specifieke geschikte locaties. Zo liggen het Topsportcentrum en het zwembad (in aanbouw) geclusterd in Poort Oost, dat in de plannen van Almere is opgenomen als specifieke locatie voor sport, leisure en vrije tijd.

#### • Verkeer en vervoer

De keuzes op het gebied van verkeer en vervoer in het **Mobiliteitsplan Almere** (2012) zijn met name voorwaardenscheppend voor stedelijke ontwikkelingen. Hoofdkeuzes daarbij zijn het verbeteren van de regionale bereikbaarheid, goede inpassing van infrastructuur in het stedelijk weefsel, hoogwaardig openbaar vervoer en een hoogwaardig fietsnetwerk, veilige en prettige looproutes in woonwijken en centra, parkeervoorzieningen op maat en een gezond, verkeersveilig en duurzaam verkeerssysteem.

#### • Groen en water

Het groen en het water vormen het beeldmerk van Almere. Almere wil deze groenblauwe structuur verder versterken via de beweging van **Growing Green**. De kaders voor ruimtelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de nota **'Kleur aan Groen'** (2014), het **Ecologisch Masterplan** (2005) en het **Waterplan Almere** (2005). In 'Kleur aan Groen' en op bijbehorende plankaart is de hoofdstructuur van groen en blauw vastgelegd en zijn de kenmerken van de verschillende landschapstypen beschreven. Initiatieven zijn mogelijk indien ze recht doen aan de essenties van het landschapstype en aansluiten op de ontwikkelprincipes. In Poort Oost bestaat

de zone langs de A6 en Pampushout uit het landschapstype moeras/natte natuur. Een deel van deze zone vormt onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), verbindingzone tussen Naardermeer en Lepelaarsplassen. Deze EHS is als natuur opgenomen in het Ecologisch masterplan en het Omgevingsplan Flevoland. In het Waterplan worden het doel van het gemeentelijk waterbeleid beschreven en de functies van de verschillende watergangen en waterpartijen.

#### • Veiligheid

In de **Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid** is opgenomen dat veiligheid begint bij de ontwikkeling van de stad. De **Checklist veiligheid gebouwde omgeving** (2003) bevat een overzicht van alle aspecten van veiligheid gericht op het ontwikkelen van een veilige wijk. Het omvat de aspecten sociale veiligheid, fysieke veiligheid en externe veiligheid. Tevens wordt aangegeven op welke planfase een veiligheidspunt van toepassing is.

### 2.1.3 Planologische kaders

Voor de realisatie van Poort Oost zal een **nieuw bestemmingsplan** worden opgesteld op basis van dit nieuwe ontwikkelingsplan voor Poort Oost. Dit nieuwe bestemmingsplan zal onderdeel vormen van de herziening van **Bestemmingsplan Almere Poort (2007)**. In 2011 is de **1e partiële herziening** van dit bestemmingsplan in werking getreden. Deze herziening had voornamelijk betrekking op juridisch technische aspecten

In het vigerende bestemmingsplan Almere Poort heeft Poort Oost voor het grootste deel uit te werken bestemmingen:

- Uit te werken centrumgebied Olympiakwartier West;
- Uit te werken centrumgebied Olympiakwartier Oost;
- Uit te werken kantoorgebied Olympiakwartier Officepark;

- Uit te werken woongebied Europakwartier Oost;
- Uit te werken gebied voor bedrijven, wonen en park Cascadepark oost;
- Uit te werken gebied voor bedrijven en wonen Middenkant.

Totdat een nieuw bestemmingsplan in werking is getreden, kan in de gebieden met deze uit te werken bestemmingen worden gebouwd nadat voor deze gebieden een uitwerkingsplan rechtskracht heeft verkregen (Art.3 lid 1 bestemmingsplan Almere Poort). In Art.3 lid 3 is opgenomen dat in afwijking van het verbod uit Art.3 lid 1 voor het tijdstip dat het bestemmingsplan is uitgewerkt en de uitwerking van kracht is geworden, bouwen ter verwezenlijking van projecten mogelijk is onder de voorwaarde dat aannemelijk is, dat het bouwplan/project past in de toekomstige uitwerking.

Voor een dergelijk bouwplan dient conform het bestemmingsplan Almere Poort de vrijstellingsprocedure uit Art.38 lid 2 in acht te worden genomen. Deze binnenplanse afwijking is met de in werking treding van de Wabo overschreven door een reguliere procedure.

De Voortuin, het gebied tussen Elementendreef en A6 heeft directe bestemmingen Groen met gemengde voorzieningen(GVV), Groenvoorzieningen (G) en Ecologische verbindingzone (EV). Voor de Flevolijn is een Beheersverordening Flevolijn vastgesteld.

Voor Lagekant is het Uitwerkingsplan Lagekant (2011) vastgesteld. Hiermee heeft het gebied de directe eindbestemmingen Bedrijf, Kantoor en Gemengd, gericht op de vestiging van bedrijven (t/m milieucat. 3.2), kantoren en bepaalde voorzieningen.



## 2.2 Almere Principles

**In 2030 is Almere de vijfde stad van Nederland. Tussen nu en 2030 zal nog veel gebouwd worden. Het gaat hierbij niet alleen over de kwantiteit, de kwaliteit van de bebouwing en de omgeving is minstens zo belangrijk. Als voorwaarden voor een aantrekkelijke, groen en duurzame stad zijn de Almere Principles in het leven geroepen. De Almere Principles bestaan uit zeven uitgangspunten voor duurzame stedelijke ontwikkeling.**

Almere, de nieuwe stad die dertig jaar geleden werd ontworpen op uit zee gewonnen land, zal in 2030 leefbaar en gezond zijn. Ze zal zichzelf aanhoudend vernieuwen en omvormen en daarmee de kwaliteiten van haar meerkernige opbouw en haar omgeving versterken. Almere zal een vitale gemeenschap zijn met een rijke verscheidenheid aan woon- en werkmogelijkheden, in een weldadige overvloed van ruimte, water, natuur en cultuurlandschappen die door de tijd heen kunnen groeien en veranderen.

De Almere Principles zijn bedoeld als inspirerend richtsnoer voor iedereen die in de komende decennia betrokken is bij het doorontwerpen van Almere tot een duurzame stad. De verwerkelijking van deze visie is een cultuurdaad, en de uitdrukking van een optimistische benadering van de toekomst.



“Voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere 2030”

- 1 Koester diversiteit**  
Om de stad te verrijken, erkennen wij diversiteit als een bepalend kenmerk van robuuste ecologische, sociale en economische systemen. Door op ieder terrein diversiteit te waarderen en aan te moedigen, zal Almere gedijen als een stad die rijk is aan variatie.
- 2 Verbind plaats en context**  
Om de stad te verbinden, zullen wij haar identiteit verankeren en versterken. De stad zal vanuit eigen kracht en tot wederzijds voordeel actieve relaties onderhouden met de haar omringende gemeenschappen in breedste zin.
- 3 Combineer stad en natuur**  
Om de stad betekenis te geven, zullen wij bewust streven naar unieke en bestendige combinaties van het stedelijke en het natuurlijke weefsel, en naar een verhoogd besef van de menselijke verbondenheid met de natuur.
- 4 Anticipeer op verandering**  
Om op de evolutie van de stad voort te bouwen, zullen wij een ruime mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid in onze plannen en programma's opnemen, en daarmee onvoorspelbare kansen voor toekomstige generaties mogelijk helpen maken.

- 5 Blijf innoveren**  
Om de stad vooruit te brengen, zullen wij nieuwe en verbeterde processen, technologieën en infrastructuren aanmoedigen en experimenten en kennisuitwisseling ondersteunen.
- 6 Ontwerp gezonde systemen**  
Om de stad te verduurzamen, zullen wij in onze stedelijke systemen 'cradle to cradle'-oplossingen benutten, in het besef van de onderlinge afhankelijkheid van ecologische, sociale en economische gezondheid op ieder schaalniveau.
- 7 Mensen maken de stad**  
Vanuit de erkenning dat burgers de drijvende kracht zijn in het maken, behouden en verduurzamen van de stad, ondersteunen wij hun streven om hun unieke mogelijkheden te verwezenlijken, met bezieling en waardigheid.

De woorden van de Almere Principles zullen tot leven komen en betekenis krijgen door menselijk handelen, en door ze op elk niveau als beginsel te nemen van ieder ontwerp voor de stad als geheel.



### Ontwikkelprijncipes Particulier Opdrachtgeverschap

De ervaringen tot op heden hebben geleid tot een aantal ontwikkelprincipes voor Poort Oost:

- 1 *PO-ers zorgen voor een divers (gevel)beeld in de straat; stimuleer PO op 'zichtlocaties'.*
- 2 *PO-ers zijn vroegtijdiger en langduriger betrokken bij hun nieuwe woonomgeving.*
- 3 *PO-ers willen vrijheid: hoe minder regels hoe beter.*
- 4 *PO-ers willen graag een bijzonder straatje of buurtje; door thematisering en/of een krachtige openbare ruimte met identiteit wordt dit gestimuleerd*
- 5 *PO-ers willen graag weten wie hun buren worden; wat wordt er naast hen gebouwd? De kavelpaspoorten bieden een belangrijke zekerheid, de architectuur en uitstraling behoren echter tot de individuele vrijheid.*
- 6 *PO-ers met een 'grotere portemonnee' laten zich niet graag mengen met sociale huur/koop of projectmatige bouw. De schaal en positionering speelt hierin een belangrijke rol.*
- 7 *PO-ers hebben adaptatietijd nodig; ervaring leert dat hun beslissingstermijnen langer duren dan bij projectmatige bouw, ze zoeken zekerheid over hun omgeving. Geduld in de uitgifte is een vereiste.*



## 2.3 Particulier opdrachtgeverschap

De gemeente Almere vindt dat burgers veel ruimte moeten krijgen om hun eigen huis te bouwen. Al sinds 2006 werd dat in praktijk gebracht met het woningbouwprogramma Ikbouw mijn huis in Almere (IbbA). Daarmee werd niet alleen een andere manier van woningbouw geïntroduceerd, maar ook een andere manier van stedenbouw. In Almere wordt de stad in de eerste plaats door mensen gemaakt. Zelfbouw betekende het einde van de gemiddelde woonconsument, de particulier kreeg de rol van woonproducent.

De gemeente Almere wil ieder jaar nieuwe bouw kavels uitgeven. Grote en kleine kavels, dure en goedkope kavels waarop individuen of collectieven hun eigen huis kunnen bouwen. Vrijstaand bouwen, bouwen in een rij, wonen en werk combineren. Er zal volop keuze zijn. Almere is daarmee uitzonderlijk. Het is in Nederland, zeker in de Randstad, niet eenvoudig om een geschikte bouw kavel te vinden. In de meeste stedelijke nieuwbouwplannen zijn slechts een handjevol 'vrije kavels' opgenomen. En doordat ze schaars zijn, zijn ze voor de meeste mensen te duur.

In Almere is de situatie anders. De gemeente beschikt hier zelf over de grond en kan dus kavels uitgeven aan particulieren. Iedere wijk in Almere heeft zijn eigen kernkwaliteiten, iedere wijk is anders. Maar waar in de stad ook een kavel wordt verkocht: het individu heeft altijd een grote vrijheid bij het ontwerp en de uitvoering van de te bouwen woning. Zij kunnen zelf een architect en aannemer kiezen. Er zijn slechts beperkte voorschriften voor het uiterlijk van de toekomstige woning. In de wijken Overgooi, Noorderplassen en het Homeruskwartier is op diverse manieren uitvoering gegeven

aan (vormen van) particulier opdrachtgeverschap. In het Homeruskwartier in de meest uitgebreide vorm: zowel in absoluut aantal als in verscheidenheid van vormen (CPO/MO/PO) en voor verschillende financieringsklassen (ook IbbA). Deze traditie zet de gemeente voort in Poort Oost.



### Ikbouw betaalbaar in Almere (IbbA)

Een belangrijke rol in particulier opdrachtgeverschap speelt de VOF IbbA. Dit samenwerkingsverband tussen de gemeente en een woningcorporatie maakt het voor mensen met een bruto inkomen tussen de € 25.000 en € 38.000 mogelijk hun eigen woning te ontwikkelen en te realiseren. Een belangrijke rol spelen daarin het zogeheten bouwplannenboek (IbbA-catalogus) en de financieringsconstructie. Ook in Poort Oost wordt ruimte gemaakt voor circa 10% IbbA. De aanbieders van de bouwplannen gaan uitgedaagd worden om de Growing Green City-elementen toe te passen. Zie hiervoor 2.5.



## 2.4 Tiny Houses, Tiny Companies

### Tiny Houses

Tiny Houses is een begrip dat komt overwaaien uit de Verenigde Staten en inmiddels in diverse (Europese) landen voet aan de grond begint te krijgen. Wereldwijd zijn inmiddels Tiny Houses gerealiseerd, die over het algemeen de volgende kenmerken hebben:

- van extreem klein (8 m2) tot redelijk ruim (50 m2).
- alleenstaand, in clusters gesitueerd of gestapeld.
- met hout als verreweg het meest gebruikte bouw materiaal (maar steeds vaker worden modernere technieken en andere materialen toegepast).

Jay Shafer, 1999, 'The Small House Book'. Pleidooi: "maak jezelf vrij van de enorme schuldenlast door veel kleiner te gaan wonen en besteedt het geld aan andere, interessante dingen in het leven. Kleine huizen zijn bovendien beter voor het milieu".

Het onderwerp kleine woningen is vanuit betaalbaar/compact op zichzelf geen noviteit, Hoewel betaalbaarheid een belangrijke factor blijft, is er bij de hedendaagse behoefte aan Tiny Houses een breder spectrum van verschillende soorten huisvestingswensen en drijfveren:

- Het is een uitkomst voor mensen die (tijdelijk) **onvoldoende geld** hebben voor een groter huis. Denk aan mensen met een permanent laag inkomen (met een uitkering, minimuminkomen, met een deeltijd baan e.d.) of aan starters,

studenten en werkende jongeren die (aanvankelijk nog) onvoldoende verdienen.

- Het is een wens voor mensen die geen groot huis willen omdat ze er het **geld niet voor óver** hebben. Denk hierbij aan de groeiende groep eenpersoonshuishoudens, aan jonge pensio-nado's die dikwijls op reis zijn of een 2e huis in het buitengebied hebben. Of mensen die wel het geld hebben, maar dat liever aan andere zaken besteden.
- Het is een wens van mensen die hun **beslag op schaarse grondstoffen willen beperken** door klein te gaan wonen. Zij wensen hun ecologische voetprint zo klein mogelijk te houden.

En zo zullen er nog meer overwegingen zijn. In de voorbeelden op websites en in de literatuur lopen tijdelijkheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en veranderde huishoudensamenstelling door elkaar heen. Als gedachte geldt dat, net als voor het overige woningbouwprogramma, de implementatie van de bouwstenen van Growing Green Cities zo veel als mogelijk als voorwaarden worden meegegeven. Zoals energieneutraal c.q. – leverend, biobased bouwen, bijdragen aan een groene omgeving etc.

### Tiny Companies

Naast kleiner wonen, is er ook steeds meer behoefte aan kleine en middelgrote huisvesting voor ondernemers. Bedrijven en kantoren hechten steeds meer waarde aan de uitstraling van hun (eigen) huisvesting en de mogelijkheid zichzelf te profileren. Kleinere ondernemers in een bedrijfsverzamelgebouw kiezen steeds vaker voor een eigen stek, liefst op een levendige plek. Een pand met uitstraling, flexibiliteit, die uitbreidbaar en



aanpasbaar is. En met ruimte voor ontmoeting of bespreking met andere ondernemers, bijvoorbeeld in het lokale grand-café. De stad Almere heeft bovengemiddeld veel ZZP-ers en kleine ondernemers. Tiny companies die "het gat tussen zolder en bedrijventerrein" vullen, spelen hierop in. Voor beide concepten geldt dat het een niche-markt is, maar innovatief en experimenteel is en past bij de stad Almere.



Bundeling van ideeën uit Atelier Poort Oost met als onderlegger de Proefverkaveling.

## 2.5 Growing Green Cities

### Bouwstenen voor de gebiedsontwikkeling Poort Oost



#### 2.5.1 Leefbare en gezonde stad

In de stad Almere staat de zoektocht naar experiment en innovatie, een betere kwaliteit en meer zeggenschap voor het individu centraal en evolueert. Recente stadsuitbreidingen gaan dan ook uit van een robuuste structuur, een landschappelijk raamwerk, dat een veelheid van particuliere initiatieven mogelijk maakt. Een type uitnodiging die de stad Almere ook doet komt voort uit de Growing Green City-beweging en is **“een oproep om in actie te komen en bijzondere en alledaagse initiatieven uit te lokken die bijdragen aan een betere wereld en een leefbare en gezonde stad”**. De daarin vier onderscheiden programmalijnen zijn Energizing, Feeding, Greening en Healthying. De bestuurlijke opdracht is om voor Poort Oost, als eerste pilot in de stad, concrete bouwstenen voor gebiedsontwikkeling uit te werken. De toepassing hiervan en de leerervaringen die dit oplevert, vormen de opmaat voor de (gebiedsontwikkeling van de) Floriade (2022).

#### 2.5.2 Atelier ruimtelijke bouwstenen

In atelierversband met interne en externe professionals is in de periode april-juni 2014 aan de uitwerking van deze vier programmalijnen gewerkt. Dit heeft innovatieve ideeën en praktische toepassingsmogelijkheden opgeleverd voor de gebiedsontwikkeling Poort Oost. De basisgedachte is dat Poort Oost in basisstructuur contextueel en organisch zal groeien; wat wil zeggen dat deze gebiedsontwikkeling past bij de kenmerken van de plek en de omgeving en zal meegroeien met en door de wensen van de mensen die er zullen gaan wonen en werken. De bestaande sportvoorzieningen, bedrijven en scholen worden opgenomen in een nieuwe groene setting, evenals (zoveel mogelijk) de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Elk van de programmalijnen draagt bij aan de overkoepelende ambitie voor deze wijk: het gezonde stadslandschap. De uitwerking van de Growing Green City ambities in praktische toe-



# Stadsbelofte

passingen tonen dikwijls overlap of samenhang en kennen verschillende momenten van realisatie in de tijd. Niet alles zal er meteen (kunnen) zijn, ook zij groeien mee met de wijk maar ook met de innovaties in de tijd. Belangrijk is dat de basis ruimte biedt voor experiment en stevig genoeg is blijvend te anticiperen op veranderingen. Poort Oost wordt een plek waar je nú al iets kunt beleven.

### 2.5.3 Implementatie

Voor de bewustwording en succesvolle implementatie van deze maatregelen zal de gemeente voor elk van de Programmalijnen 'het goede voorbeeld' geven. Door in het gebied een fysieke, zichtbare en praktische maatregel uit te voeren en zo de bewustwording te stimuleren en andere opvolgende initiatieven uit te lokken.

Daarnaast zal bij de uitgifte van de grond een aantal implementatierichtingen worden meegegeven, evenals ruimte voor een eigen initiatief dat bijdraagt aan de Growing Green City gedachte. Hiermee wordt voortgeborduurd op de wens om 'alledaagse en bijzondere initiatieven' uit te lokken en daarvan te leren en met elkaar te innoveren. Elke ontwikkelaar, bewoner of ondernemer in het gebied zal op minimaal 1 van de vier programmalijnen inzet aantonen. Door bij de aanschaf van een kavel of woning minimaal 1 maatregel toe te passen: bijvoorbeeld een groen dak, auto-delen, bio-based woning. Met als uitzondering Energi-

zing, omdat dit een stad brede ambitie raakt: in 2022 wil Almere Energieneutraal zijn en daar dient elke woning, bedrijf of instelling aan bij te dragen.

De ateliers hebben zich vooralsnog gericht op de hardware, de fysieke ruimtelijke bouwstenen. Deze worden navolgend per Programmalijn uiteengezet. Helder is geworden dat een combinatie van stimuleringsmaatregelen de beste resultaten kan leveren. Wie deze maatregelen zou moeten nemen, is een punt van nadere uitwerking.

#### Stimuleringsmaatregelen

- 1 *Hardware: fysieke maatregel: bijv. stadstuinenraster*
- 2 *Orgware: coach/adviseur: bijv. ontwerper voortuin*
- 3 *Software: aarde, compost, zaad, educatie*
- 4 *(Financiële) prikkel: bijv. voortuin-award*

De toelichting begint met de programmalijn Greening, omdat gebleken is dat de aanwezigheid van een groen(blauw) landschappelijk raamwerk de andere bouwstenen in hoge mate ondersteunt.

## GEMEENTELIJK INITIATIEF

'Goed voorbeeld...'

Greening the city:	Stadstuinenraster
Energizing the city:	Stadsverwarming & ruimte voor energieopwekking
Healthying the city:	Sport-/beweegtrack & gadgets
Feeding the city:	Buitenlokalen (tijdelijk)

## BURGERINITIATIEVEN

'Hoe draag jij bij?'

# GREENING THE CITY

## Inspiraties en ambities



GROWING  
GREEN  
CITIES  
Almere Poort-Oost

## Ruimtelijke bouwstenen

Uitkomst atelier Poort Oost/Greening 2014

1

### Stadstuinenraster als basis

- Direct aanplanten: toekomstige bebouwing 'eet' landschap op.
- Stadstuinenstructuur met kavels van verschillende omvang, verschillende soorten invulling en gebruik.
- 'Evergreen' landschap met vegetatie in seizoensritmen

2

### Introductie Poort: een echte entree

- Hollandse brug: waar water, duin en polder samenkomen
- Van rode eik tot rode Donders: landschappelijke setting met bouwkundig icoon
- Maar ook de entree van je wijk, je buurt, je straat, je voordeur.

3

### Lange lijnen

- A6 als oprijlaan met rode eiken
- Lowline van mini-Floriade naar Floriade (2022)
- Laan door Beginbos
- IJmeer – Gooimeer
- Stationslaan
- Ecologische hoofdstructuur: van Almere Pampus naar Kromslootpark

4

### Wonen aan de dijk

- Markant 'stadstuinen-landhuis' met Almeriaanse villa's op de dijk

5

### Anekdoten die de wijk betoveren vanaf de 1<sup>e</sup> dag

- Mini Floriade & orchideeënpark
- Bloeiende bomen en struiken in elk seizoen
- Landschappelijke iconen als schapenheuvels, groene katheraal, zandkasteel

‘Minimale tijd  
minimale middelen  
maximale groenbeleving’



De biodiverse stad

## Greening

Interventie gemeente: Stadstuinen vanaf de 1e dag

Poort Oost wordt omringd door een duin-, bos- en krekenlandschap. Maar het gebied zelf heeft schrale zandgrond en een te hoge grondwaterstand voor een rijk milieu van duurzame hagen en bomen. Dat omringende landschap willen we naar binnen halen en vanaf de eerste dag een genereus groen landschap creëren in de wijk. Daarom is een stadstuinenstrategie uitgewerkt, waarbij vanaf de eerste dag met minimale middelen een maximale groenbeleving in de wijk wordt bereikt: van hoofdstraten tot stadstuinenstructuur. Het groen/blauwe landschapskader dat wordt gemaakt, zal refereren aan 17e eeuwse plantages, aan 19e eeuwse lanen en combineert dit met een 21e eeuwse tuinstadconcept en een hedendaagse behoefte: Almere Poort Oost wordt een gezonde, kwalitatieve leefomgeving in al zijn aspecten. Een genereuze groene leefomgeving die het omringende duin-, bos- en krekenlandschap naar binnen haalt en vanaf de eerste dag al in een stadstuinen basisstructuur met bomen, lanen en velden wordt ingeplant: Almere Poort Oost groeit!

Met deze stadstuinenstrategie kan al binnen 2 seizoenen een unieke natuurlijke setting worden gemaakt: met in de stadsstraten groene coulissen van hagen en een rijk aanzicht van bomen. Dat doen we in snelheid en tijdelijkheid met langs de hoofdstraten opgehoogde wallen voor zogenoemde steunbeplanting en bosschages, die de groei van de duurzame harde houtsoorten als eiken, berken en lindes mogelijk maken. En met watergangen als sloten en vaarten die voor een goede afvoer van water, een optimale grondwaterstand voor de groei van bomen en voor diverse mogelijkheden voor spelevaren zorgen. Bij elkaar leveren ze een kwalitatief hoogstaand blauw/groen decor, waar stap voor stap nieuwe initiatieven een ‘hap’ uit het groene veld kunnen nemen. Tijdelijke beplanting wordt stad. Wat overblijft is een stadslandschap met water en ‘monumentaal’ groen. Dat is duurzaam groen bestaande uit hagen, bomen, gaarden of tuinen, die vanaf de eerste dag hebben kunnen groeien in goede

bodem en daarmee de groene structuur van de wijk blijvend bepalen. Zodat ook de volgende generaties kunnen profiteren van het stedelijk leven in een gezond stadslandschap.

En in dit netwerk van openbare ruimten komen landschappelijke en culturele anekdotes zoals een rabattenstrook, een ‘duin’ of schapenheuvel. Dit worden plekken waar het prettig toeven, spelen en ontmoeten is. In de velden kan volop worden geïnnoveerd en geëxperimenteerd, met

bijvoorbeeld stadslandbouw, biobased bouwmaterialen of zonne-energie. Er is ruimte voor ‘groei en bloei’ in brede zin. Deze groene stadstuinen maken in de tijd stapsgewijs plaats voor stedelijke initiatieven zoals wonen, werken, leren, sporten en ontspanning. Het groene buurtlandschap wordt door een veelvoud van de kleine schaal een complete stadswijk. En ziet zich verzekerd van een rijk groen/blauw raamwerk in de wijk en profiteert van het omringende duin-, bos- en krekenlandschap dat uitnodigt tot beweging.

## De waarde van stedelijk groen

**Op lokale schaal, bijvoorbeeld in een stedelijk gebied als Poort, is beplanting om een aantal redenen van groot belang.**

- **Groenvoorziening bepaalt mede de sfeer en identiteit van een straat, plein of park.**
- **Bomen en struiken onttrekken water aan de bodem en kunnen water enige tijd vasthouden voor tijdelijke waterberging.**
- **Het opgenomen water verdampt weer via de bladeren waardoor de temperatuur in de directe omgeving daalt. Op zomerse dagen zijn deze ‘verkoelende eilanden’ zeer in trek.**
- **Bepanting neemt kooldioxide (CO<sub>2</sub>) op uit de lucht en draagt zo bij aan het verlagen van de CO<sub>2</sub> uitstoot.**
- **Bomen en struiken vormen een geschikte leefomgeving voor tal van soorten vogels, vleermuizen en insecten.**
- **‘Groen’ heeft ook een economische waarde: het heeft een positief effect op de waarde en het vastgoed in die wijk.**

*Beplanting is dus van groot belang voor de kwaliteit en de leefbaarheid van de openbare ruimte en de gezondheid en het welzijn van de bevolking.*

*Bron: Wageningen UR, Plant Research International, C.J. van Dijk & A.A. Pronk, 1-7-2014*

## GEMEENTELIJK INITIATIEF

### Stadstuinenraster



PROEFVERKADELING



## BURGERINITIATIEVEN



...of je eigen initiatief...

# ENERGIZING THE CITY



## Ruimtelijke bouwstenen

Uitkomst atelier Poort Oost/Greening 2014

1

### Slim stroom produceren:

- Almere Poort oost produceert meer dan het gebruikt!
- Energieopwekking via zonnepanelen, in alle vormen (productief & esthetisch) en overal.

2

### Slim verwarmen

- Thermal Smart Grid: lokale vrijkomende (duurzame) warmte invoeren om stadsverwarmingsnet duurzamer te maken
- 'Smart agreement' met Nuon stadsverwarming (maatwerk, vrijheid, marktconform)

3

### Slim bewegen

- Stimuleer mobiliteit zonder fossiele brandstof (Co2/fijnstofreductie):
  - Volop ruimte voor (elektrisch) autodelen, E-laadpunten, gratis E-parkeren
  - Prettige en veilige openbare ruimte voor langzaam verkeer.
  - Lokaal distributie- / ophaalpunt (bijvoorbeeld voor thuisbezorgtrend)
  - Duurzaam tanken, duurzaam wassen en gezond eten.

4

### Slim bouwen

- Lifecycle woning: 45% Embodied Energie (materialen/energie tijdens de bouw), 55% Energieverbruik (gedurende bewoning).
- Bouwen met een lage energie/klimaatimpact: biobased materialen, lokaal geproduceerd, secundair, flexibel.
  - Flexibele gebouwen en functiemix in wijk: veel keuze, groeiende en krimpende gezinssamenstelling, zorg(en) voor ouders, werken bij huis.

5

### Belevingsplek Poort Oost

- Fysieke unieke hotspot: leren, experimenteren, bewustwording, verbinden, verleiden, ontzorgen, inspireren, faciliteren eigen initiatief.
- Zichtbaar, tastbaar, voelbaar duurzaam maken van (gemeentelijk) vastgoed en de openbare ruimte. Geef het goede voorbeeld!

'Energizing moet meerwaarde en energie geven'

Stadsverwarming & ruimte voor energieopwekking



Energiepark met zonnepanelen en smart flowers.

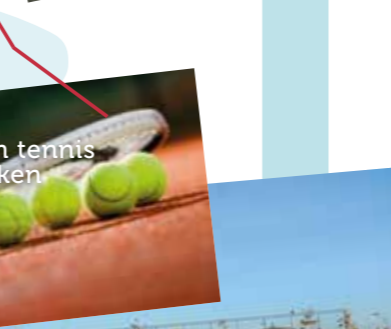
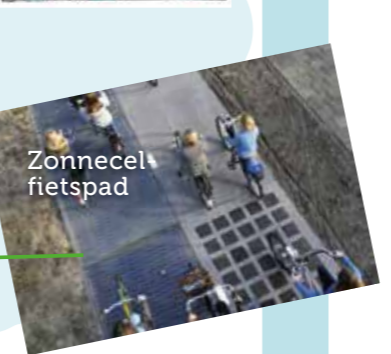
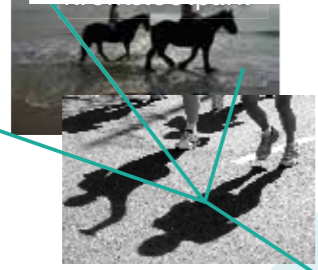
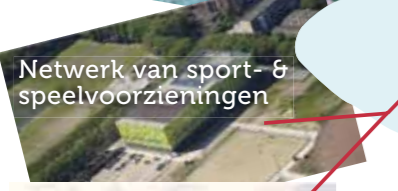
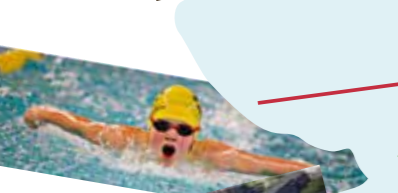


...of je eigen initiatief...



# HEALTHYING THE CITY

## Werken aan een gezonde stad



PROEFVERKAVELING

Natuur, spelervaren

Forensen snelfietspad

Zonnecel fietspad

Voetbal en tennis beeld zoeken

Easy wayfinding

Zicht op groen

Netwerk van sport- & speelvoorzieningen

Op verblijf ingerichte openbare ruimte

## Ruimtelijke bouwstenen

Uitkomst atelier Poort Oost/Greening 2014

### 1 Publiek domein tot leven brengen

- a. Leefomgeving die aantrekkelijk is vanaf de 1e dag.
- b. Functiemenging op diverse schaalniveaus en diverse plekken.
- c. Op verblijfgeoriënteerde openbare ruimte (i.p.v. op verkeersruimte).
- d. Spannende enceneringen, intieme straten.
- e. (Gemeenschappelijke) tuinen, ontmoetingsplekken in de buurt.
- f. Omgeving die lokale voedselproductie en handel stimuleert.

### 2 Compacte gezonde leefomgeving

- a. Groen gebruikslandschap als drager: van aanblik tot en met je handen in de aarde.
- b. Easy wayfinding: snel & eenvoudig de weg vinden via overzichtelijke en aantrekkelijke routes die toegankelijke leefruimten verbinden en ook Poort Oost en West met elkaar verbinden.
- c. Aangename soundscape: onaangenaam geluid weren, aantrekkelijk geluid stimuleren.
- d. Relatief kleinschalige en multifunctionele centra in de wijk: netwerk van 'gezonde' instellingen.

### 3 Levensloopbestendige wijk

- a. Hybride woon-, werk- en dienstgebouwen.
- b. Ontmoetingsplekken en voorzieningen in de buurt.
- c. Openbare ruimte inrichten op 'kinderwagen tot rollator'.
- d. Autoluwe routes, haltes OV op korte afstand.
- e. Opvallende markering, herkenbaar en veilig.

### 4 Bewegvriendelijke en prikkelende omgeving

- a. Beweeglint die voorzieningen verbindt door de gehele wijk.
- b. Verkeersnetwerk dat mensen uitnodigt de auto thuis te laten.
- c. Bewegcommunity: indoor en outdoor mogelijkheden dichtbij huis: multifunctioneel, toegankelijk, geïntegreerd (hekloos);
- d. Hotspots voor kruisbestuiving: van mensen, van sportgerelateerde functies: uitwisseling van kennis, ervaring en activiteiten;
- e. Hoogwaardige sportvoorzieningen, 'groots' in uitvoering.
- f. Verbindingen en lange lijnen en deze zorgvuldig ontwerpen

*“Je bent gezond als je alles kunt doen in je alledaagse leven wat je wilt doen, zonder dat je ergens last van hebt.”*

*bron: vrij vertaald van de World Health Organisation.*



De gezonde stad

## Healthyng

Interventie gemeente: sport- en bewegetrack

De levensduur en kwaliteit van leven wordt mede bepaald door de persoonlijke levensstijl en de omgeving waarin iemand leeft. Te weinig bewegen, (overmatig) drankgebruik en roken, overgewicht, fijnstof, mentale stress... zomaar enkele 'externe' factoren die een gezonde levensstijl negatief beïnvloeden. Maar ook factoren waar door persoonlijke bewustwording en een stimulerend aanbod van fysieke en organisatorische maatregelen in de omgeving, een positieve verandering aan gegeven kan worden. Hoe kan Poort Oost bijdrage aan de gezondheid van de mensen die er leven?

### Preventief: aantrekkelijk groene omgeving

Een gezonde wijk werkt preventief: het begint met een **aantrekkelijke groene leefomgeving met heldere routes en een netwerk van bijzondere buitenplekken, die vroegtijdig bijdragen aan het welbevinden en de gezondheid**. Omdat dit uitdaagt tot beweging en ontspanning en zelfs de aanblik van groen als helend werkt. Uit statistieken blijkt dat in Almere

het percentage overgewicht bij jong en oud hoog is, en de gemiddelde Almeerder de 'beweegnorm' van 30 minuten per dag niet haalt. Bij een gezonde levensstijl hoort **dagelijks bewegen**, in ieder geval deze 30 minuten per dag. Sportief bewegen gebeurt steeds meer op eigen gelegenheid; op de momenten en de wijze die jou passen. In deze landelijke trend laat Almere een nog grotere behoefte zien. Poort Oost krijgt dan ook een **compleet sport- en beweeglandschap met aansluitingen op de paden en routes in de omringende natuur**. Er is al veel. Zo biedt Poort West het Cascadepark met playground en is er het Almeerderstrand voor watersport. Poort Oost heeft al het Topsportcentrum en een (tijdelijk) sportveld en in 2016 is het zwembad met sporthal opgeleverd. En op termijn komen er mogelijk tennisvelden, voetbalvelden voor georganiseerde sport, etc. De wijk heeft uitstekende fietsroutes naar de stad en de omringende natuur en er komt een betere inpassing van de 'fietsnelweg' naar de Randstad. Voor de hand liggend moet zijn dat

je je per fiets of te voet voortbeweegt en de auto laat staan. Naast het aanbod van aantrekkelijke routes stimuleren we dit door comfortabel fietsparkeren bij de woningen en de voorzieningen. En door te experimenteren met een aanbod van fietsen in alle soorten en maten. Poort Oost krijgt (recreatieve) wandel- en fietsroutes die in verbinding staan met de omgeving: langs het strand, het krekemilieu van het Kromslootpark of de dijk langs het Gooimeer. Voor het dagelijks bewegen in de wijk is er de track, de sport- & beweegloop die als 'sportieve' verbinding in de wijk ook op sociaal veilige, aantrekkelijke en verkeersveilige wijze de verbinding met de dagelijkse voorzieningen als de school, sportvereniging of winkels kan vormen. Langs de sportloop en recreatieve routes in de wijk kunnen tappenpunten voor vers water en doe-het-zelf-servicepunten voor de (sport)fiets komen.

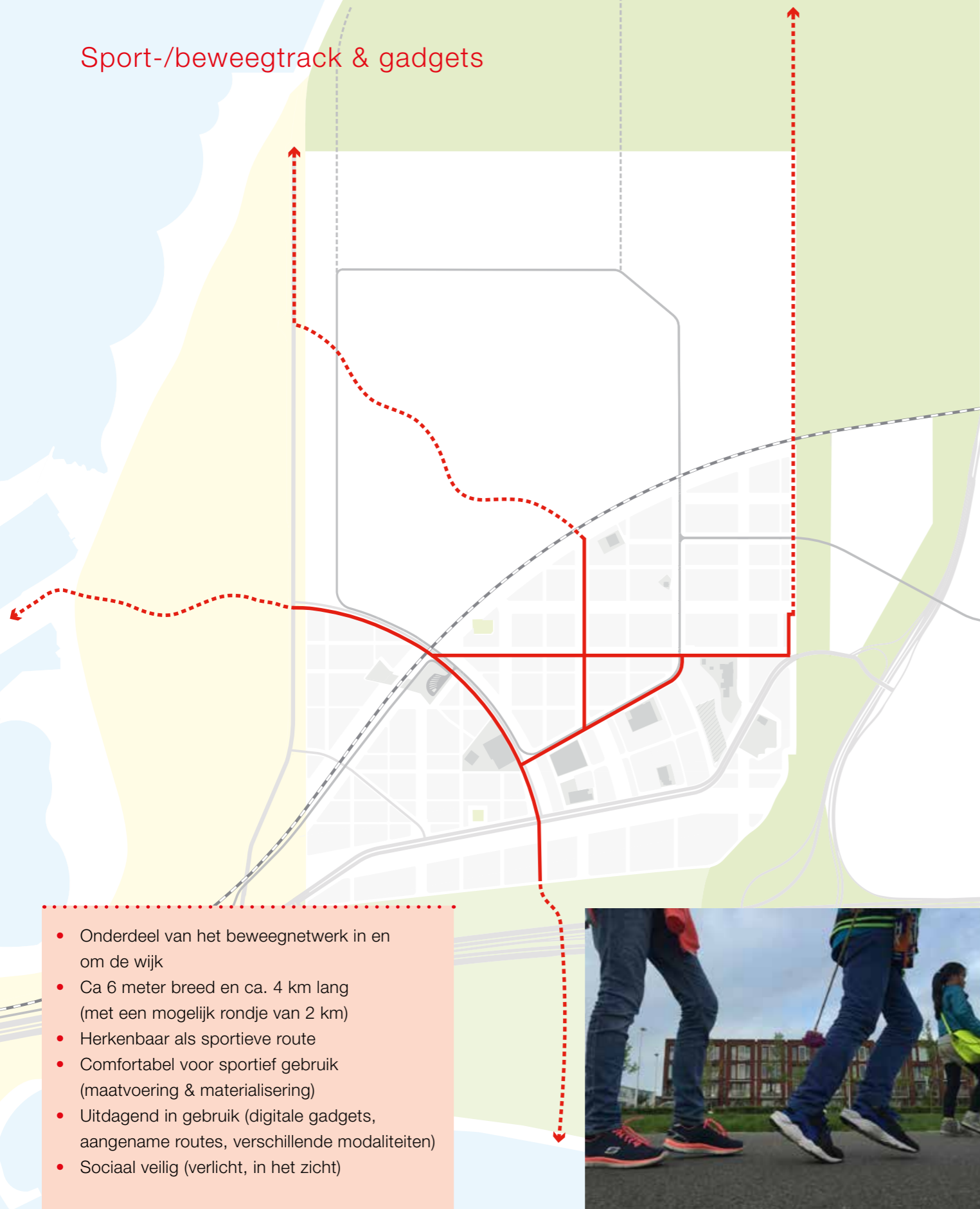


Niet alleen de openbare ruimte draagt bij aan een gezonde wijk, maar ook de gebouwde omgeving. De wereld van gezondheid is gevoelig voor trends en ontwikkelingen, voor wetgeving en beleid en voor persoonlijke behoeften. Vanuit Healthyng worden geen voorzieningen voorgeschreven, maar wordt een beroep gedaan op het reserveren van fysieke ruimten voor een kleinschalig gezondheidsnetwerk. Bij gezondheid wordt nog te vaak aan 'medische zorg' gedacht, terwijl 'zorgen voor, aandacht geven aan en het verlenen van persoonlijke services' een steeds belangrijker onderdeel uitmaken van de nieuwste zorgconcepten. Er is behoefte aan relatief kleinschalige en multifunctionele centra, een netwerk van 'gezonde' instellingen, met nieuwe organisatievormen en technieken. De locaties worden door de zorgaanbieders bepaald, de gemeente kan in haar gronduitgifte stimulerend werken. In deze wijk moet volop ruimte bestaan voor **zorg op een laagdrempelige, persoonlijke en kleine schaal**. Van zorgen voor elkaar en de buurt, tot bijzondere vormen van wonen met zorg of het afnemen van service & zorg-op-maat in de buurt. Wanneer iemand langer zelfstandig kan wonen en zich in de eigen wijk gemakkelijk voort kan bewegen zorgt dat voor sterke onderlinge verbintenissen in de wijk. De sociale samenhang die hiermee ontstaat werkt ook weer preventief.



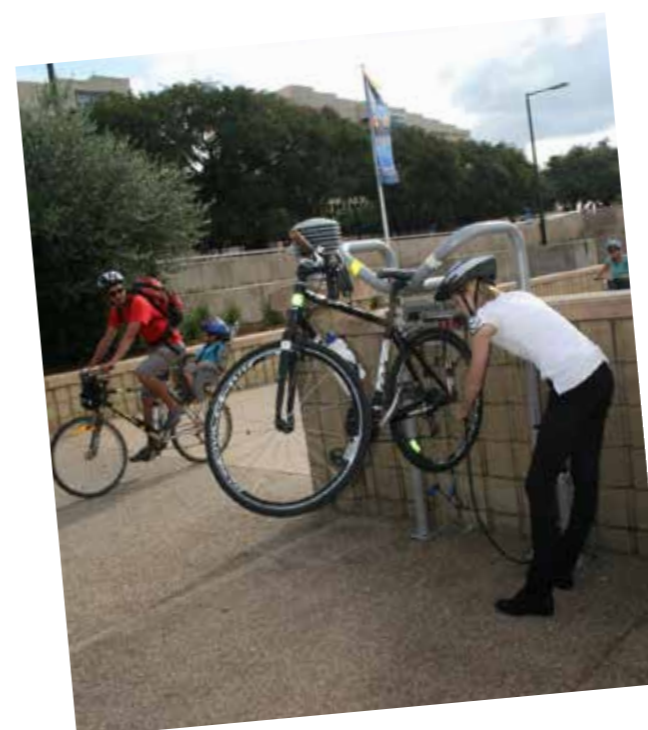
## GEMEENTELIJK INITIATIEF

Sport-/beweegtrack & gadgets



- Onderdeel van het beweegnetwerk in en om de wijk
- Ca 6 meter breed en ca. 4 km lang (met een mogelijk rondje van 2 km)
- Herkenbaar als sportieve route
- Comfortabel voor sportief gebruik (maatvoering & materialisering)
- Uitdagend in gebruik (digitale gadgets, aangename routes, verschillende modaliteiten)
- Sociaal veilig (verlicht, in het zicht)

## BURGERINITIATIEVEN



...of je eigen initiatief...

# FEEDING THE CITY

Plantagevelden



Voedselbos



Food Hub



'Elke plek een stek'



Weekmarkt lokale productie



Innovatieve voedselverwerkende bedrijven



Innovatieve landbouw



## Ruimtelijke bouwstenen

Uitkomst atelier Poort Oost/Greening 2014

### 1 Placemaking / vandaag beginnen

- a. Veeteelt op schrale grond (aaibaar, mest, vlees, zuivel).
- b. Eetbaar openbaar groen (voedselbos, stadslandbouw gerelateerde (buiten)evenementen (bijv. Beurs).

### 2 Voedselproductie op elk schaal niveau

- a. Backyard farming, collectieve stadsboerderij, mini land- en tuinbouw.

### 3 Korte keten

- a. Directe relatie tussen producent en consument.
- b. Dagelijkse versmarkt op centrale plek.

### 4 Kleinschalige verwerking

- a. Lokaal produceren, lokaal verwerken, lokaal distribueren, lokaal consumeren.
- b. Ruimte voor verwerkende bedrijvigheid (foto kleinste soepfabriek).

### 5 Reclaiming the food commons

- a. Collectieve plekken, collectief eigendom, participatie.

'Intensieve stadslandbouw in buitenlokalen'

# 3

Programma  
van eisen: leven  
in Poort Oost

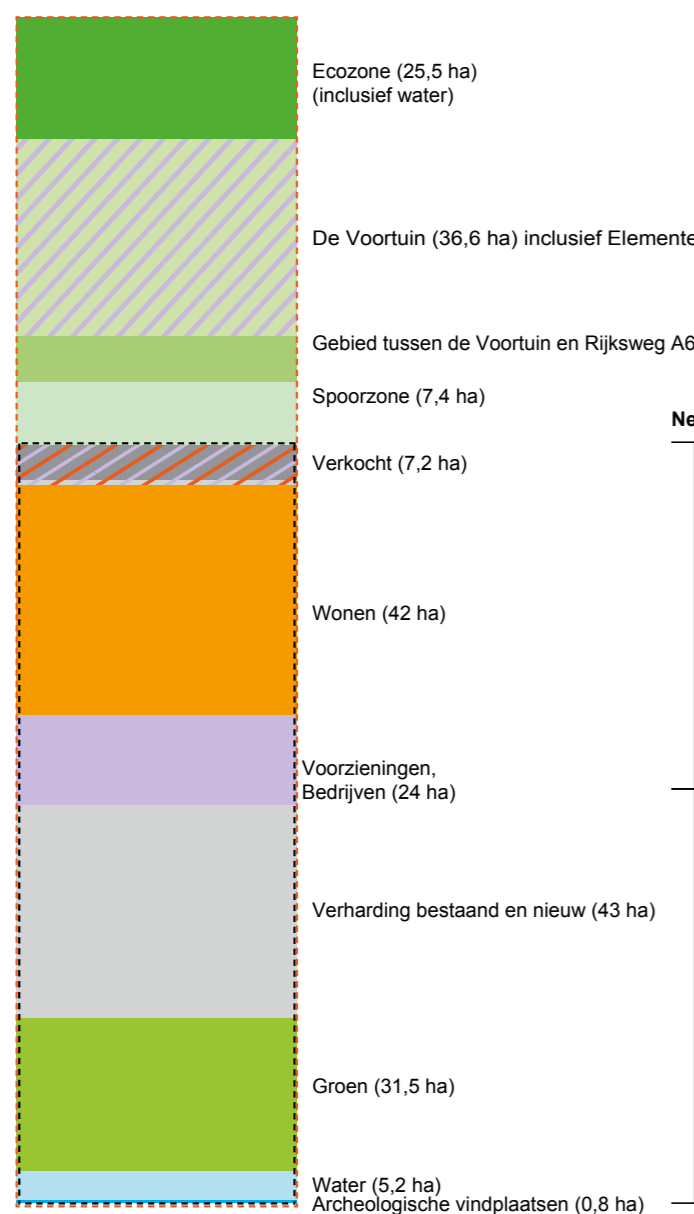


## 3.1 Indicatieve programmaverdeling

### 3.1.1 Omvang plangebied

Het bruto plangebied is circa 233 ha, waarvan circa 83 ha bestemd is voor ecologische doeleinden, het spoor of als reservering voor de toekomst (voortuin). Daarmee resteert circa 151 ha netto plangebied.

#### Bruto plangebied (233 ha)



#### Netto plangebied (154,1 ha)

Uitgeefbaar gebied (73,6 ha)  
48%

- Inclusief Lagekant
- Inclusief Elementendreef
- Archeologische vindplaatsen

Openbaar gebied (80,5 ha)  
52%

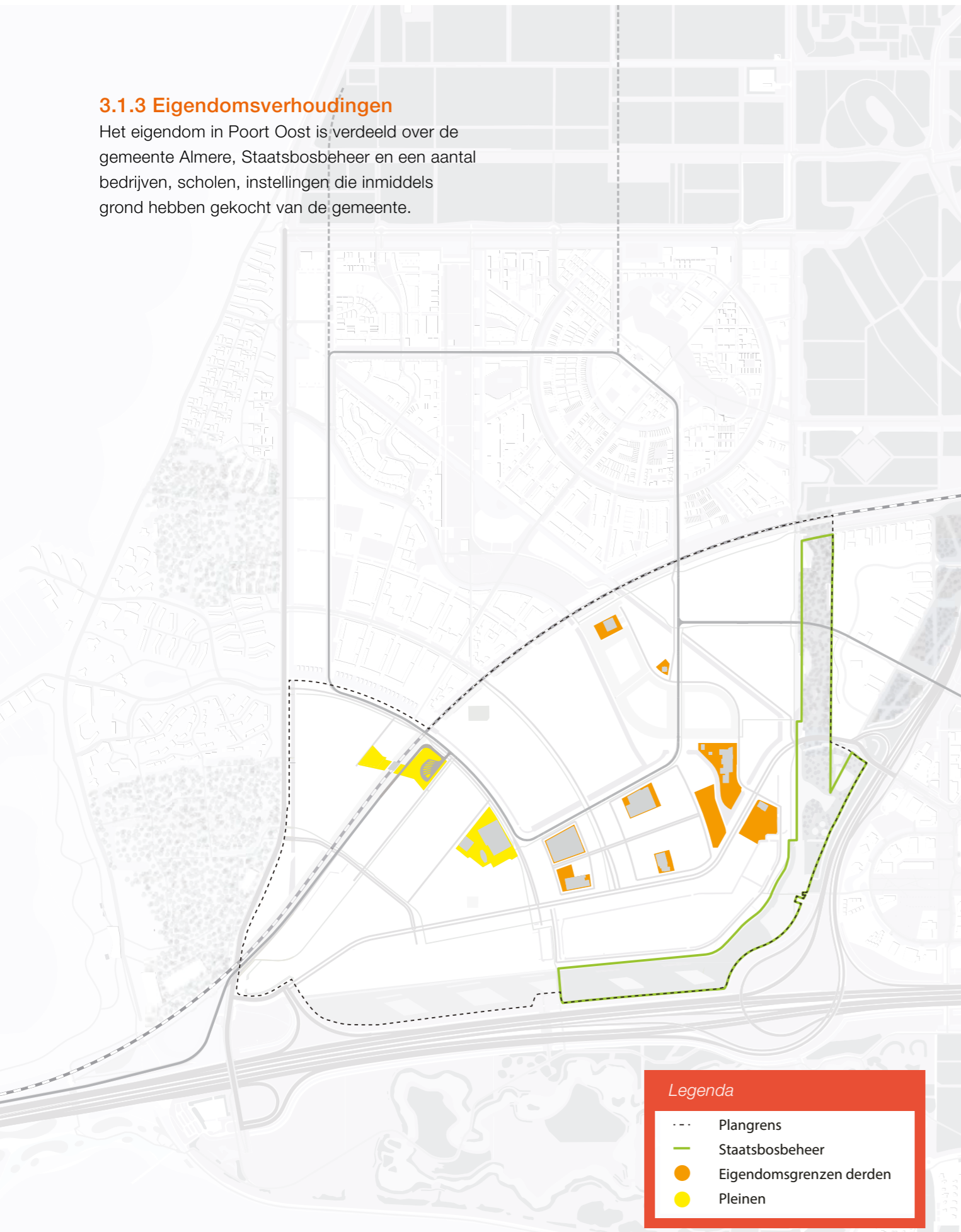
#### BRUTO/NETTO PLANGEBIED



- Bruto plangrens
- Netto plangrens
- Ecozone
- De Voortuin
- Gebied tussen De Voortuin en Rijksweg A6
- Spoorzone
- Verkocht
- Gecontracteerd
- Archeologische vindplaats

### 3.1.3 Eigendomsverhoudingen

Het eigendom in Poort Oost is verdeeld over de gemeente Almere, Staatsbosbeheer en een aantal bedrijven, scholen, instellingen die inmiddels grond hebben gekocht van de gemeente.



## 3.2 Organische & vraaggestuurde ontwikkeling

Organische stedenbouw, wat in Poort Oost een belangrijk ontwikkelprincipe is, kan inspelen op een veranderende vraag of nieuw beleid. Welke typen woningen, instellingen of bedrijven er komen, wat de concrete behoeften zijn en hoe zich dat ontwikkelt zal de tijd uitwijzen. Dat is bij een gebiedsontwikkeling van deze omvang en als langjarige ontwikkeling ook niet vooraf te voorspellen. Dit ontwikkelingsplan is dan ook geen blauwdruk maar een **flexibel faciliterende ruimtelijke structuur die op eenvoudige wijze te verkavelen is en ruimte voor biedt voor een veelheid aan initiatieven**. Navolgend programma geeft, per rubriek, de huidige stand van (beleidsmatige) uitgangspunten weer.

De ontwikkeling van de voorzieningen in Poort Oost moet worden bekeken in relatie tot de ontwikkeling van stadsdeel Poort als geheel. Voor stadsdeelverzorgende voorzieningen die in Almere Poort Oost een plek moeten krijgen is de bevolkingsprognose voor geheel Almere Poort en zelfs Almere het uitgangspunt. Het gaat daarbij om bij voorbeeld de voorzieningen voor voortgezet en middelbaar onderwijs, culturele en bepaalde sportvoorzieningen.

Meer wijk gerelateerde voorzieningen, zoals het basisonderwijs, zullen afgestemd worden met het al beschikbare aanbod in de aanliggende wijken (o.a. Europakwartier – West). Om de oriëntatie van inwoners van Poort Oost en West op gedeelde wijkvoorzieningen te stimuleren, zullen verbindingen zo snel, comfortabel en (sociaal) veilig mogelijk worden gemaakt.

Algemene conclusie is dat de ontwikkeling van de bevolkingsvolgende voorzieningen, net als de woningbouw, op organische wijze tot stand zal moeten komen. Dit houdt dus in dat er bij het opstellen van het Ontwikkelingsplan nog geen exact pakket voorzieningen is vastgesteld, maar wel een globaal beeld van voorzieningen die in buurten en wijken gewenst zijn. Deze zijn over de verschillende thema's verdeeld.



### Thema's:

- 3.3 Wonen
- 3.4 Leren
- 3.5 Zorgen
- 3.6 Sporten en bewegen
- 3.7 Werken en ondernemen
- 3.8 Winkelen en vermaken

## 3.3 Wonen

- Compact stedelijk leven in een groene setting, met verschillende woon- en werksferen.
- Gemengde wijk met circa 3.000 – 4.000 woningen.
- Betaalbare woningen: 50%.
- Particulier opdrachtgeverschap op grote schaal: ca. 25% van de woningen (incl. 10% IbbA).
- Ruimte voor 'Tiny Housing'.
- Alle woningen kennen tenminste één toepassing van Growing Green Cities.

### 3.3.1 Almere (zelf)bouwstad

Almere is en blijft dé bouwstad van Nederland en biedt aan particulieren, corporaties en andere initiatiefnemers de ruimte om te bouwen op iedere schaal, voor iedere doelgroep, in iedere kwaliteit en prijsklasse voor zowel de koop- als de huurmarkt. De omslag van grootschalig planmatig bouwen naar een meer organische ontwikkeling komt ook in Almere Poort Oost terug. Met hierin alle ruimte aan particulier opdrachtgeverschap en 'Ik bouw betaalbaar in Almere' (IbbA), maar zeker ook ruimte voor andere initiatiefnemers die Almere Poort Oost mooier willen maken. Het is onze ambitie dé innovatieve woon- en werkstad te zijn. Almere Poort Oost vertolkt een combinatie van deze twee ambities. Initiatieven met duurzame en betaalbare innovaties krijgen extra aandacht en steun.

Voor het Almeerse concept 'Ik bouw betaalbaar in Almere' (IbbA) wordt circa 10% van het indicatieve programma gereserveerd. Hiermee krijgen mensen

met een kleine portemonnee de mogelijkheid hun eigen woning te bouwen.

Een huis dat betaalbaar is en blijft, is moeilijk te verkrijgen. Daarnaast nemen woonlasten toe. Hierdoor komen steeds meer bewoners in financiële problemen. Er moeten daarom meer betaalbare woningen komen, die ook betaalbaar blijven. In Almere zijn daartoe speciale condities afgesproken: betaalbare huurwoningen bouwen op grond met een sociale grondprijs, onder de voorwaarde dat deze korting wordt afgerekend zodra de woning geen betaalbare huurwoning meer is. Hierbij komen de corporaties als partner in beeld. We zullen hen uitnodigen en uitdagen om te bouwen en betaalbaar te verhuren. Ook andere partners van binnen en buiten de stad nodigen we nadrukkelijk uit. De navolgende ambities die de stad voor ogen heeft worden daarin meegenomen.

Specifiek voor Poort Oost geldt dat als uitgangs-

### Woonvisie: vijf ambities

- 1 Almere is proeftuin voor duurzaam bouwen
- 2 Almere wordt een gedifferentieerde stad
- 3 Wonen is betaalbaar en toegankelijk
- 4 Almere is een zorgzame en leefbare stad
- 5 De eindgebruiker staat centraal

punt wordt meegegeven dat alle woningen tenminste één aantoonbare toepassing van Growing Green Cities kennen. Ze zijn energieneutraal of zelfs – leverend, zijn opgebouwd uit biobasedmaterialen, hebben een groen dak of groene gevel of zijn gericht op zorg. Zie hoofdstuk 2, Growing Green Cities.

### 3.3.2 Doelgroep

Stadsdeel Poort is er voor mensen die houden van het stadse leven maar ook kiezen voor de rust en ruimte van Almere, voor de betaalbaarheid en de diversiteit aan zeggenschap en zelfbouw mogelijkheden. Poort Oost biedt ruimte voor starters en doorstromers uit Almere (regio), evenals voor de groeiopgave van de noordelijke randstad. Gezinnen, ouderen, jongeren en een naar verwachting groter aantal eenpersoonshuishoudens. Deze laatste doelgroep opteert niet meer voor de traditionele eengezinswoningen met tuin, maar kiest over het algemeen voor appartementen of kleinere (uitbreidbare/indeelbare) woningen.

### 3.3.3 Organische stedenbouw

Organische stedenbouw kan inspelen op een veranderende vraag of nieuw beleid. Welke typen woningen en welke bedrijven er komen, wat de concrete behoeften zijn en hoe zich dat ontwikkelt zal de tijd uitwijzen. Dat is bij een gebiedsontwikkeling van deze omvang en als langjarige ontwikkeling ook niet vooraf te voorspellen. Dit plan is geen blauwdruk maar een flexibel faciliterende ruimtelijke structuur, die op eenvoudige wijze te verkavelen is en ruimte biedt voor een veelvoud aan initiatieven. Gestuurd wordt dan ook niet op een vooraf op gedetailleerd niveau vastgestelde segmentering, maar veel meer op *kwaliteit van de ontwikkeling in relatie tot de ambities in combinatie met de grondopbrengsten*. Waar ook op gestuurd wordt is het percentage van 50% 'betaalbare woningbouw' waar er voor burgers met een inkomen onder en rond modaal woningen/kavels in zowel de huur als de koop-sector wordt aangeboden.



### 3.3.4 Indicatief programma

Het indicatieve programma dat voor Poort Oost is 'uitgetekend' en berekend, is als volgt opgebouwd:

- Circa 3.000 – 4.000 woningen, met variëteit en flexibiliteit in gebruik en tijd.
- Segmentering :
  - 50% betaalbaar/sociaal segment waarvan 20% sociale huur en 10% IbbA
  - 50% vrije sectorwoningen in zowel huur als koopsegment
- Verdeling:
  - Circa 75% grondgebonden woningen (rij/vrijstaand/onder-1-kap)
  - Circa 25% appartementen.

Afhankelijk van de vraag naar kavels of projectmatige woningen, of naar appartementen of eengezinswoningen, kunnen percentages afwijken. Het sociale segment van 30% is echter een gegeven.

Over Particulier Opdrachtgeverschap en Tiny Houses is in hoofdstuk 2 een uitgebreidere toelichting gegeven.

%	Programmaverdeling woningen
100%	Indicatief totaalprogramma circa 3.000 tot 4.000 woningen
55%	Projectmatig (vrije sector)
15%	Particulier opdrachtgeverschap (vrije sector)
10%	IbbA (sociaal/bereikbaar)
20%	Sociale huur

*Toelichting tabel:*

a IbbA 10% en sociale huur 20% maakt samen: 30% sociale segment

b IbbA 10% en 15% particulier opdrachtgeverschap maakt samen: 25% particulier opdrachtgeverschap



## 3.4 Leren

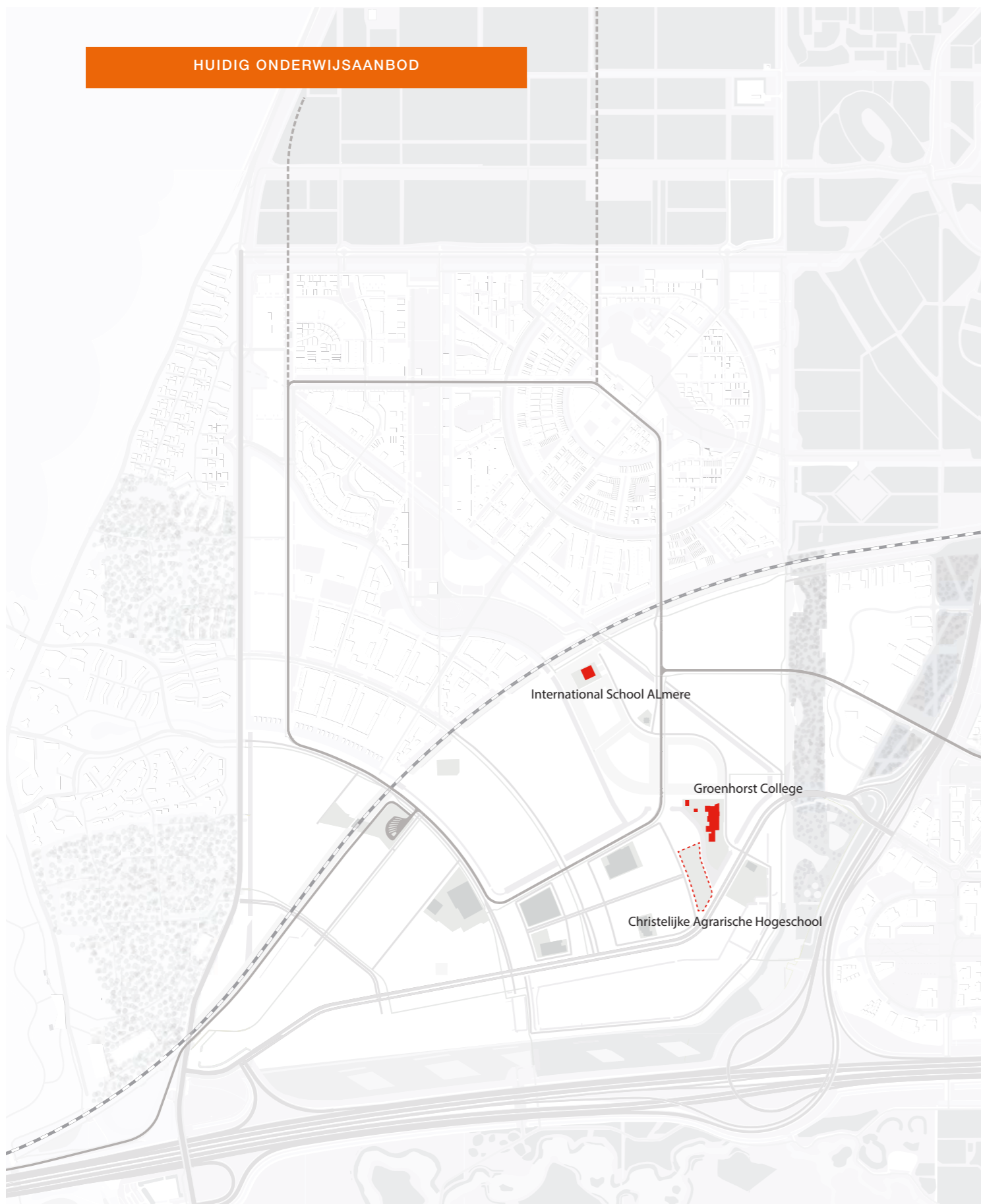
- Schoolvoorzieningen zijn (deels) bevolkingsvolgend.
- Poort Oost heeft al 2 scholen: Groenhorst College (breidt uit) en International School Almere.
- Scholen en andere maatschappelijke voorzieningen kennen tenminste één toepassing van de Growing Green City thema's.
- Groenhorst College breidt uit en krijgt voorbeeldfunctie op Growing Green City thema's.

### 3.4.1 Bestaande scholen

In Poort Oost zijn al 2 scholen gevestigd: de International School en het Groenhorst College. In Poort West zijn al diverse basisscholen en voortgezet onderwijs aanwezig. De verdere ontwikkeling van onderwijs in Poort Oost zal op organische wijze tot stand komen als er vraag ontstaat. Interesse voor Poort Oost is er van diverse onderwijsinstellingen als een ROC, voortgezet onderwijs en een basisschool.



Scholen bieden de kans om zowel ruimtelijk als organisatorisch een ankerpunt te worden voor de Growing Green City thema's. Zij kunnen een wezenlijke bijdrage leveren aan innovatie, experiment en bewustwording. Mogelijke kansen zijn bijvoorbeeld dat scholen energieneutraal of -leverend worden, zijn opgebouwd uit bio-basedmaterialen (Energizing), een groen dak/gevel krijgen of met schooltuinen werken (Greening), kinderen stimuleren te voet of per fiets naar school te komen (Healthying) en een voorbeeldfunctie in het produceren en nuttigen van verantwoord voedsel te hebben (Feeding). Scholen en leerlingen worden uitgedaagd op eigen wijze hier een zichtbare en doeltreffende bijdrage aan te leveren.



• **International School Almere**

[www.atscholen.nl](http://www.atscholen.nl)

“De International School Almere is een kleine en dynamische school, gelegen aan de rand van het Cascadepark. De school beschikt over een mooi nieuw schoolgebouw en biedt onderwijs van goede kwaliteit in een veilige omgeving. De ISA is een geaccrediteerde IB world school, welke zowel het International Baccalaureate Middle Years Programme (van 11 tot 16 jaar) als het Diploma Programme (leeftijd 17-18) aanbiedt”.



• **Groenhorst College**

<http://www.groenhorst.nl>

Relatief kleine school met de mogelijkheid om een groen gerelateerde vmbo- en mbo-opleiding te volgen op verschillende niveaus. De school is gehuisvest in een modern gebouw. In het schooljaar 2015 - 2016 wordt de school uitgebreid. Groenhorst Almere biedt een vmbo-opleiding (bb, kb, gl) en 7 mbo-opleidingen op de gebieden Animal, Outdoor, Design en Science, en is al vier jaar op rij verkozen tot beste groene mbo van Nederland.



• **Christelijk Agrarische Hogeschool (CAH)**

<http://www.cahvilentum.nl/nl-NL/Hogeschool>

De Christelijk Agrarische School, onderdeel van de Aeres Groep waartoe ook het Groenhorst College behoort, heeft het aanpalende perceel tussen Lagekant en Groenhorst gekocht. Gebouwd is er nog niet, de school overweegt te bouwen op het toekomstige Floriadeterrein.

**3.4.2 Bevolkingsvolgend**

Diverse onderwijsinstellingen hebben interesse zich in de toekomst in Poort Oost te vestigen en hiervoor al een programma op hoofdlijnen benoemd. Het **ROC** overweegt de sportgerelateerde opleiding in Poort Oost te vestigen en denkt aan een locatie nabij het station en het Sportplein. Het **voortgezet onderwijs** (Het Baken) heeft eveneens interesse voor een locatie rondom het Sportplein. De **basisschool** zal op een centrale plek in Poort Oost worden gevestigd omringd door woonbuurten.

## 3.5 Zorgen

- 'Zelfstandig zorg organiseren'.
- Zorgvoorzieningen kleinschalig in de wijk georganiseerd: zorgen voor en met elkaar.
- Eerstelijns gezondheidszorg is marktwerking, gemeente faciliteert.
- Ruimte voor semimurale zorg: zelfstandige (levensloopgeschikte) woonruimten voor de groeiende groep senioren én jongvolwassenen met behoefte aan begeleid zelfstandig wonen en ondersteuning in de buurt.
- Stimuleren van zelforganisaties van ouderinitiatieven voor bijzondere (niet-)zelfstandige woonvormen.
- 'Generatiehuizen' op strategische plekken in de buurt waar meer generaties met verschillende behoeften op verschillende momenten van de dag contact hebben: van elkaar leren, voor elkaar zorgen.
- Ruimte bieden aan laagdrempelige ontmoetingspunten.

### 3.5.1 Netwerk van kleinschalige voorzieningen

Een stadsdeel van deze omvang vraagt om maatschappelijke voorzieningen op het gebied van gezondheid, begeleiding en opvang. Vanaf 1 januari 2015 werkt zorg en ondersteuning in Nederland anders. Gemeenten zijn voor veel meer taken verantwoordelijk: soms sturend, soms faciliterend. Van belang voor Poort Oost is dat er overal in de wijk fysieke ruimten zijn, een kavel of een gebouw, waar zorg en ondersteunende functies zich op kleinschalige wijze kunnen vestigen en zo een compleet netwerk 'dichtbij huis' creëren. Van georganiseerde zorgvoorzieningen als eerstelijnszorg en zelfstandige en niet-zelfstandige woonvormen, tot een buurtrestaurant waar ruimte is voor ont-

moeting en sociale interactie: het samenbrengen van meer generaties met verschillende behoeften die op verschillende momenten van de dag contact hebben. Dit draagt bij aan de hechting aan de wijk en het vergroten van de sociale cohesie.

### 3.5.2 Eerstelijnsgezondheidszorg

De gemeente heeft een faciliterende rol bij het realiseren van voorzieningen voor de (eerstelijns) gezondheidszorg. Het gaat daarbij om onder meer huisarts, tandarts, fysiotherapie, consultatiebureau, apotheek. Er is hier sprake van marktwerking en enige sturing door middel van selectie van de inkoop door zorgverzekeraar. In Poort West zijn inmiddels 3 organisaties op het gebied van eerstelijnsgezondheidszorg gevestigd die in de

eerste jaren ook de zorg voor Poort Oost kunnen bieden. Voorzieningen als een Kindcentra (consultatiebureau, verloskundige hulp, jeugdgezondheidszorg e.a.) zoeken steeds meer aansluiting bij basisscholen en kinderdagverblijven om zo combinatiebezoeken mogelijk te maken.

### 3.5.3 Wijkteam Almere Poort

Almere organiseert zorg en ondersteuning dichtbij de mensen, in wijkteams. Voornamelijk wordt Almere Poort bediend door één wijkteam. Omdat Poort uiteindelijk circa 30.000 inwoners zal tellen, is goed mogelijk dat op termijn een tweede wijkteam in Poort noodzakelijk zal zijn. Volgens de huidige inzichten zou dat betekenen dat er in Poort Oost een fysieke ruimte van circa 100 m<sup>2</sup> voor werkplekken, ontvangst- en besprekruimte nodig is. Bij voorkeur wordt deze voorziening gecombineerd met de buurtontmoetingsfunctie en mogelijk

andere sociaal-maatschappelijke instellingen.

### 3.5.4 Wonen met Welzijn en Zorg

*Zelfstandig blijven wonen en een eigen plek en woonruimte veroveren op de woningmarkt* zijn actuele thema's. Intramurale voorzieningen zijn duur en daarom stelt de gemeente zich ten doel zelfstandig wonen mogelijk te maken, zowel voor jongvolwassenen met handicap of beperking als voor ouderen die zorg en ondersteuning aan huis nodig hebben.

In Almere zijn er *diverse zelforganisaties* van ouderinitiatieven, zoals Almeers Platform Particulier Initiatief (APPI) en Stichting Mijn Eigen Thuis (St. MET), die ouderinitiatieven willen realiseren en expertise en kunde beschikbaar stellen vanuit eerdere ervaringen.

Voor senioren is er een grote verscheidenheid aan gemeenschappelijke woonvormen voor de



Weesp, Hogewey: kleinschaligwonen voor dementerenden

diverse leefstijlen en passend bij de verschillende behoeften aan ondersteuning en zorg aan huis. Passende woonruimte voor zowel de jongvolwassenen als de ouderen wordt vaak in nieuwe ontwikkelgebieden gevonden, vanwege het actuele aanbod van kavels of gebouwen. In Poort Oost wordt ruimte geboden aan deze woonzorgwoningen en collectieve woonzorgconcepten. Dit kunnen kavels voor eigen initiatieven of percelen voor woningcorporaties, zorginstellingen of beleggers die inspelen op de vraag naar zelfstandige woonruimte voor de groeiende groep senioren én jongvolwassenen met behoefte aan begeleid zelfstandig wonen. Ook nieuwe vormen, zoals bijvoorbeeld de collectieve 'generatiewoningen' waarbij jonge moeders zelfstandig wonen én een aantal 65+'ers die zo nodig een steuntje in de rug kunnen geven, 'Thomas'huizen, combi's van woningen voor een

jongvolwassenen met beperking met een maatje in de buurt, op wie de jongere een beroep kan doen. De gemeente bouwt deze woningen niet zelf; de gemeente neemt wel een actieve rol in om corporaties, zorginstellingen, beleggers, ontwikkelaars en eigen (ouder)initiatieven te stimuleren om deze woonzorgconcepten samen tegen een betaalbare prijs te realiseren. Of in de toekomst behoefte is aan een verpleeghuis-nieuwe stijl zal te zijner tijd uit overleg met de bestaande zorgaanbieders, maatschappelijk vastgoedmakelaars, zorgverzekeraar(s) en gemeente moeten blijken.

### 3.5.5 Buurtontmoetingsfunctie

Waar voorheen in de ontwikkeling van Almeerse nieuwe wijken een norm per bewoners gold voor de realisatie van buurtcentra, is de huidige strategie om het oppervlak permanente huisvesting beperkt te houden en tegelijkertijd in te zetten op een meer flexibele inzet in buurten en wijken waar tijdelijk extra behoefte is. Dit zou betekenen dat voor het gebied Poort Oost vooralsnog uitgegaan kan worden van één gebouwde voorziening van circa 350 m<sup>2</sup> met een centrale ligging in het woongebied, in combinatie met een flexibele (financiële) inzet. De combinatie met andere voorzieningen is wenselijk.



## 3.6 Sporten en bewegen

- 'De stad als speelveld, de natuur als sportschool'.
- Positieve invloed op lichamelijke en geestelijke gezondheid van mensen.
- Het (dagelijks) bewegen stimuleren, minimaal 50% van de mensen haalt straks de 'beweegnorm van dertig minuten per dag'.
- Terugdringen (ernstig) overgewicht onder jong & oud.
- Individueel sporten faciliteren: goede alternatieven in ongebonden sport of informeel georganiseerde sport.
- Sportcampus Poort Oost, accommodaties rondom Sportplein, als kloppend hart. De Voortuin biedt ruimte aan eventuele extra sportvoorzieningen.
- Beweegnetwerk (zie 5.8.4) in de wijk aanleggen, dat aantakt op het netwerk van de natuurlijke omgeving.

(N.B. Sport en bewegen is een belangrijke bouwsteen van Healthying the city.)

### 3.6.1 Bijdragen aan gezondheid

Sport en bewegen bieden een leuke vrijetijdsoptie, bieden mogelijkheden om persoonlijke prestaties te verbeteren en krachten te meten met anderen. Daarnaast wordt de positieve invloed van sport en bewegen op de gezondheid van mensen steeds duidelijker. Sport en bewegen hebben een **positief effect op gezondheidsparameters** (o.a. lichaamsgewicht, vetpercentage, insulinegevoeligheid, slaappatroon), **op ziektepreventie** (o.a. hart- en vaatziekten, osteoporose, overgewicht, depressie) en **op het verloop van ziekten** (o.a. coronaire hartziekten, CARA, beroerte, epilepsie). Ook op de **geestelijke gezondheid** van mensen hebben sport en bewegen een positief effect;

ontmoeting met andere mensen tijdens het sporten draagt eraan bij dat mensen niet in een sociaal isolement terecht komen. Daarnaast zorgt sporten ervoor dat mensen zich, fit, vitaal en 'lekker in hun vel' voelen.

### 3.6.2 Beweegnorm

Hoewel we weten dat sport en bewegen positieve effecten kunnen hebben op het leven van mensen, lijkt een groot deel van de Almeerse bevolking daar nog niet van overtuigd. Ca. 60% van de Almeerse bevolking doet regelmatig aan sport<sup>1</sup>. Hiermee loopt Almere achter bij de rest van Nederland, waar de sportdeelname gemiddeld rond de 66% ligt. Onder kinderen ligt de sport-

deelname veel hoger, maar we zien een grote terugval in sportdeelname rond de leeftijd van 14/15. Kijken we naar de Nederlandse Richtlijn Gezond Bewegen<sup>2</sup> dan is de situatie in Almere nog alarmerender. **Slechts 36% haalt deze 'beweeg-norm van dertig minuten per dag'; landelijk is dat meer dan 50%**. Niet helder is waarom het sport- en beweeggedrag in Almere achterblijft, maar waarschijnlijk heeft dit te maken met een combinatie van factoren. Hoewel Almere veel groen heeft en een uitgebreid netwerk aan vrijliggende wandel- en fietspaden, is de stad blijkbaar niet aantrekkelijk om in beweging te komen. De afstanden zijn groot, waardoor mensen in Almere veelal gebruik maken van de auto of het openbaar vervoer. Daarnaast speelt de bevolkingssamenstelling een grote rol. Almere kent relatief weinig hoogopgeleiden, terwijl bekend is dat opleidingsniveau van invloed is op het sport- en beweeggedrag van mensen. Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe meer

mensen sporten en bewegen. Daarnaast kent Almere relatief veel gezinnen met tweeverdieners die veelal buiten de stad werken. Zij zijn zo druk met werk en gezin dat er te weinig tijd overblijft om te sporten en te bewegen. De gevolgen van een slechte leefstijl beginnen zich inmiddels af te tekenen. Waar het percentage volwassenen met overgewicht gelijke tred houdt met het landelijk gemiddelde, daar zien we bij kinderen en jongeren de laatste jaren een sterke groei. **Ruim een op de vijf kinderen in Almere heeft te maken met (ernstig) overgewicht.** Landelijk is dat ongeveer een op de zeven kinderen.

### 3.6.3 Individueel sporten

De wereld van de sporter is aan verandering onderhevig. Zij hebben steeds meer behoefte aan flexibiliteit om het sporten een plek te kunnen geven in hun drukke bestaan. Dit betekent ook dat de rol van sportverenigingen verandert. De tijd

dat mensen lid werden van een sportvereniging is voorbij. Sporters hebben tegenwoordig **goede alternatieven in ongebonden sport of informeel georganiseerde sport**. Om te overleven zullen verenigingen dus meer naar buiten moeten kijken, maatschappelijk actiever moeten zijn en flexibeler moeten zijn in hun aanbod. Voor veel verenigingen is dit niet makkelijk. De landelijke trend dat ongebonden sporten populairder worden, zien we in Almere versterkt terug. Slechts 20% van de sporters is lid van een sportvereniging. Wandelen, fietsen, hardlopen en fitness zijn de meest populaire sporten en die populariteit is de laatste jaren alleen maar verder toegenomen.

### 3.6.4 Sportbeleid

Mede met deze ontwikkelingen in het achterhoofd gaat het sportbeleid in Almere over meer dan alleen de traditionele sport. Het gaat over sport en bewegen in de volle breedte, waarbij verbindingen worden gezocht met andere beleidsvelden. Sport is niet alleen leuk maar ook goed voor bijvoorbeeld sociale cohesie, leer- en werkprestaties, veiligheid in de wijk en gezondheid. De gemeente vindt het van groot belang dat mensen dichtbij huis op een laagdrempelige manier kunnen sporten en kunnen bewegen.

#### • Stad als speelveld

De stad als speelveld; men stapt de deur uit en de omgeving is meteen aantrekkelijk om te sporten, te spelen en te bewegen. Op sportvelden, op playgrounds, in de groene structuur van Almere en in de openbare ruimte. Zowel in het buitenland als in Nederland zelf zijn goede voorbeelden te vinden van de inbedding van sport en bewegen in de stad. Bijvoorbeeld in de Jardin del Turia in Valencia, het Stanley Park in Vancouver en Parkspoor in Antwerpen zijn parkachtige structuren met duidelijke sportieve en beweegvriendelijke functies gerealiseerd in een hoogstedelijke omgeving. Maar ook in Nederland zijn goede

voorbeelden te vinden in een omgeving die wat minder dicht bebouwd is, zoals het Maxima Park in Leidsche Rijn Utrecht of de wijk Roombeek in Enschede. Almere Poort Oost biedt een enorme kans om, vanuit het oogpunt van Healthying the city, sport en bewegen een centrale en kenmerkende positie in de wijk te geven. Zowel bestaande voorzieningen als toekomstige ontwikkelingen bieden daar alle mogelijkheden voor.

#### • Sportcampus Almere

Met de komst van Baken Poort en ROC Sport en Bewegen en de aanwezigheid van het Topsportcentrum en het Indoorsportcomplex Olympia-kwartier (2016: zwembad/sporthal/AKT) ontstaat de unieke mogelijkheid voor het realiseren van een sportcampus. Door ook de toekomstige Athletic Skills Track en de buitensportvoorziening voor onderwijs in dit gebied te realiseren, ontstaat er een unieke plek waar onderwijs en sport zowel fysiek als inhoudelijk verbonden zijn. Met het oog op de lange termijn is het verstandig om ruimte te reserveren voor een derde sportveld en een mogelijke club- kleedaccommodatie, zodat er de mogelijkheid is om een sportvereniging te huisvesten op het moment dat daar voldoende vraag naar is. Dit gebeurt vooralsnog in De Voortuin.



1 Volgens de RSO norm is iemand een sporter als die minimaal 12 maal per jaar sport.

2 Deze richtlijn schrijft voor dat iedereen elke dag minimaal 30 minuten matig intensief beweegt.





1 Cascadepark West



3 Topsportcentrum



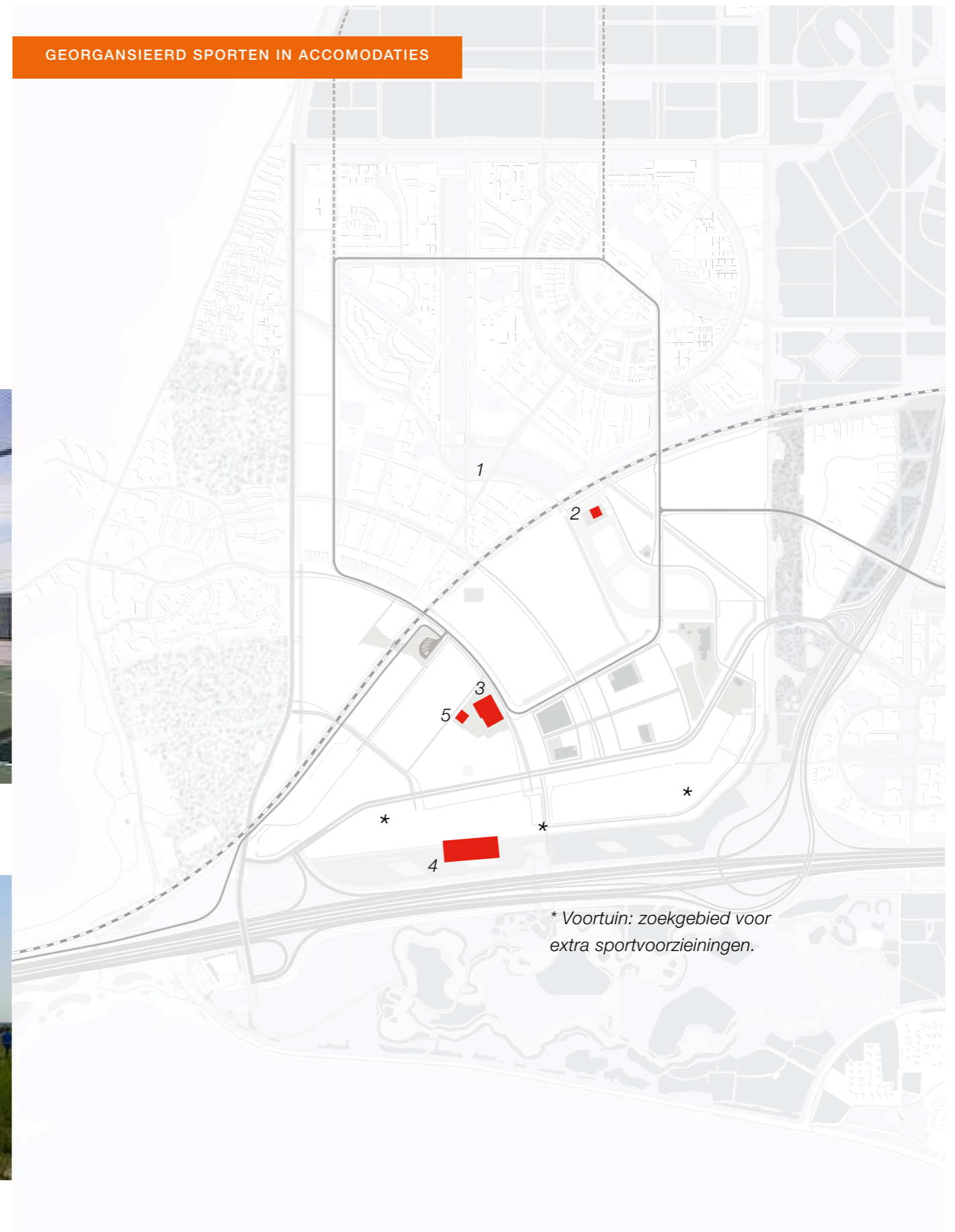
2 Sportveld dak ISA



5 Indoor sportcomplex Olympiakwartier



4 (Tijdelijk) buitensportveld



\* Voortuin: zoekgebied voor extra sportvoorzieningen.

- 'Volop werken; van 'tiny tot big'.
- Gemengde stedelijke wijk met ca. 60% wonen, 40% werken (bedrijven, kantoren, leisure).
- Ondernemen als katalysator van dagelijkse levendigheid in de (woon-)wijk.
- Volop ruimte voor werken aan huis (XS) en Ondernemerskavels.
- Binnenstedelijke werklocaties: tot milieucategorie II en ca. 10.000 m<sup>2</sup>.
- Kantoren: gematigde vraag, wel ruimte vrijhouden voor toekomstige ontwikkelingen.
- Bedrijventerrein Lagekant: continueren, ruimtelijk en functioneel verbinden met omgeving.
- Diverse plekken voor commerciële en niet-commerciële voorzieningen.
- De Voortuin: zichtlocatie voor iconische publiekstrekkers (in de toekomst) gereserveerd.

In Almere Poort Oost krijgt lokaal ondernemerschap en werknemerschap volop kansen. De bedrijvigheid leidt tot levendigheid en dynamiek in de wijk, op verschillende momenten van de dag en de week. Omdat er vele manieren zijn om te ondernemen, en de gemeente hierop wil inspelen, is er een breed palet aan mogelijkheden om te werken en ondernemen in Poort Oost.

### 3.7.1 Werken aan huis

Er zal, net als in elke andere wijk in Almere, vanuit huis worden gewerkt. Tot **maximaal 50 procent van de woning mag gebruikt worden voor een bedrijf/beroep aan huis** Almere Poort kent nu al een groot aantal ZZP-ers, die veelal vanuit de woning opereren. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor woon/

werkcombinaties. Ook deze combinaties kunnen verschillen qua kaveloppervlak, oppervlakte bedrijfsruimte en fysieke uitstraling (bijvoorbeeld geschakeld, onder/boven, woonhuis en bedrijfsruimte gescheiden).

### 3.7.2 Ondernemerskavels

Binnen de wijk worden ook kavels aangeboden waarop bedrijfsruimten kunnen komen voor bijvoorbeeld kleinschalige ambachten, maatschappelijke – of commerciële voorzieningen of kleinschalige kantoren. Deze **kavels variëren van ca. 250 m<sup>2</sup> tot ca. 1.000 m<sup>2</sup>** en dienen qua milieucategorisering en vormgeving aan een woonbuurt te kunnen grenzen.



Boven: Instrumentenbouwer aan het werk in huis.  
Rechts: Ondernemerskavels aan de Edward Munchweg in Almere.

### 3.7.3 Binnenstedelijke werklocaties

Voor die bedrijven die zich niet direct met wonen laten mengen zijn de kleinschalige binnenstedelijke bedrijventerreinen bedoeld. Ook hier zijn de mogelijke activiteiten ruim (o.a. ambacht, handel, productie, kantoor, maatschappelijke voorzieningen). De terreinen zijn bedoeld voor **bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie II**. Voor milieucategorie II geldt een minimale afstand tot woonbebouwing van 30 meter. De kavels variëren in omvang van ca. 450 m<sup>2</sup> tot ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Kleine werklocaties in de wijk vormen een welkome afwisseling met het wonen. Echter de korrelgrootte van de concentraties moet niet te groot zijn. Gedacht wordt aan een geconcentreerd oppervlak van **maximaal 10.000 m<sup>2</sup> uitgifbaar**. Voor



de verdere inpassing van voornoemd programma zijn een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid belangrijke randvoorwaarden. Daarnaast is de flexibiliteit van de verkaveling relevant. Kavels moeten bij voorkeur te splitsen of samen te voegen zijn. Interessante locaties zijn locaties nabij het stadsdeelcentrum, langs hoofduitvalswegen en aansluitend aan het bedrijventerrein Lagekant.



*Voorveste in Houten laat creatief ruimtegebruik op het water zien.*



*Herontwikkeling Leiden, spraakmakende combinaties.*

## Clusters van bedrijvigheid

In Poort Oost wordt ruimte geboden aan het realiseren van clusters van bedrijvigheid. Ambachtelijke bedrijven, kantoorhoudende bedrijven en bedrijven die meer zijn gericht op de persoonlijke verzorging kunnen er zich vestigen. De typering van de clusters is op voorhand niet te geven en is ook niet wenselijk. De clusterlocaties moeten kunnen inspelen op de marktvaart van de komende jaren. Deze clusters zullen bijdragen aan de verlevendiging en het multifunctionele karakter van de wijk. Ze kunnen deelgebieden in de wijk karakteriseren en kunnen deels ook worden gemengd zodat monoculturen worden vermeden. Voor die bedrijven die zich niet direct met wonen laten mengen zijn de kleinschalige binnenstedelijke bedrijventerreinen bedoeld. Goederen- en bouwgerelateerde bedrijven zullen zich eerder op die kleinschalige bedrijventerreinen thuis voelen, terwijl zakelijke dienstverleners en consumentendiensten zich profileren langs de straten en op levendige knooppunten in de wijk. Hier kunnen zij profiteren van faciliterende voorzieningen.



*Kinderopvang in woning, Almere.*



*Bedrijventerrein in woonwijk, Bussum.*



*Werken aan huis, Almere.*



*Haarverzorging Keune Soest*



### 3.7.4 Kantoren

De markt voor kantoren is in Nederland de afgelopen jaren sterk veranderd. De kantorenmarkt is van groeimarkt in een krimpmarkt veranderd. De vraag van gebruikers naar en beleggers in kantoren richt zich vooral op levendige, multifunctionele stadscentra die over de weg en via het spoor goed ontsloten zijn. In tegenstelling tot wat voor Almere Poort in eerdere Ontwikkelingsplannen is opgenomen, is anno 2016 de verwachting dat de vraag naar nieuwbouwlocaties in Almere Poort nihil is. Toch past bij de organische ontwikkeling dat er ruimte is voor toekomstige ontwikkelingen. Kleine kantoren kunnen zich op meerdere locaties binnen en aan de randen van de woonmilieus van Poort Oost en Lagekant vestigen. Voor de vesti-

ging van grotere kantoren is rondom het NS-station Poort of op zichtlocaties langs de A6 ruimte. Gedurende de ontwikkeling van het gebied zal de marktvoor de markt vraag gemonitord blijven.

### 3.7.5 Bedrijventerrein Lagekant

Het bedrijventerrein Lagekant is een gemengd bedrijventerrein in Almere Poort-oost (maximale milieucategorie 3.2) en richt zich daarmee niet op een specifieke doelgroep van bedrijven. Het is het meest westelijk gelegen bedrijventerrein in Almere en speelt daardoor een belangrijke rol in het vestigen van bedrijven afkomstig uit de regio Amsterdam en de Vechtstreek. De reeds gevestigde bedrijven zoals Jeveka, Nice to Meat, Bipharma en Lexro bevestigen dit.

Lagekant biedt met een tweetal op- en afritten van de rijksweg A6 en een NS-station Poort in de directe nabijheid een uitstekend bereikbare vestigingsplek voor bedrijven uit deze herkomstgebieden. Het biedt deze bedrijven de kans om een modern bedrijfspand te realiseren en tevens het (goed geschoolde) personeel te behouden. Lagekant is daarnaast uiteraard ook een vestigingslocatie voor reeds in Almere gevestigde bedrijven die op zoek zijn naar een nieuw bedrijfspand. Op Lagekant is in 2013 parkmanagement ingevoerd. De bedrijven, politie en de gemeente werken samen om op het terrein de gewenste kwaliteit te realiseren en te behouden. De thema's 'schoon', 'heel' en 'veilig' staan daarbij centraal. Beveiliging is onderdeel van het parkmanagement.

bestemmingsplanregels, beeldkwaliteit) zullen zo veel als mogelijk worden gehandhaafd. Voor Lagekant geldt dat **parkeren, laden, lossen en manoeuvreren op eigen terrein** moet plaatsvinden. Door middel van een flexibele verkaveling van het terrein wordt vraaggericht ingespeeld op de wensen van nu nog onbekende vestigers van diverse grootte, waarbij de nadruk ligt op **kavels tussen de 2.500 en 15.000 m<sup>2</sup>**.

Op Lagekant kunnen bedrijven gevestigd worden met een **maximale kantoorhoudendheid van 50 procent**. De bestaande randvoorwaarden ( o.a.

## Parkeren

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren bij kantoren, bedrijven en voorzieningen is dat bij de gronduitgifte wordt geregeld dat **parkeren op eigen terrein** geschiedt. *Zie ook 5.7.9*



Parkeergarage



Inspiraties Park 2020 Hoofddorp met hierboven en rechts een variatie aan kantoren en bedrijven





### Z.o.z. voor foto-impressie bedrijven

#### 1 Bipharma

Bipharma is al ruim 60 jaar actief in de ontwikkeling, import en verkoop van diagnostica, injectiepreparaten en dermatologische producten. Daarnaast levert Bipharma consumentenproducten. Het motto van Bipharma is "werken aan een gezonde toekomst". Er werken circa 30 medewerkers. Bipharma is het eerste bedrijf dat zich vestigt op Lagekant heeft gevestigd eind 2010. Bipharma was eerder gevestigd in Weesp, waar geen doorgroeimogelijkheden waren. In Almere waren zij in staat een eigen pand naar eigen wens te realiseren. Ook hun werknemers (deels wonend in Almere) konden zij door de geringe afstand behouden. Het pand heeft een omvang van 2.900m<sup>2</sup> b.v.o. en bestaat uit een kantoordeel in drie bouwlagen van 1.200m<sup>2</sup> b.v.o. en een bedrijfshal van 1.670m<sup>2</sup> b.v.o.

#### 2 Lexro

Lexro een familiebedrijf dat non-food concepten aanbiedt aan het supermarktkanaal. Zij levert aan ruim 550 supermarkten verspreid over geheel Nederland. In 1996 is de onderneming door de huidige eigenaar opgericht en is nu gegroeid tot de tweede speler in de Nederlandse markt. Het bedrijf heeft ca. 80 medewerkers. Als uitvalsbasis naar alle hoeken van Nederland is de vestiging van het kantoor en logistiek magazijn in Almere een logische keuze. Het bedrijfsgebouw heeft een omvang van 7.135 m<sup>2</sup> bvo op een kavel van 8.917 m<sup>2</sup>. Lexro heeft haar deuren geopend in 2013.

#### 3 Nice to Meat

Na 120 jaar Amsterdam heeft horecaslager en kwaliteitsvlees importeur Nice to Meat zich in 2013 gevestigd op Lagekant. Met een team van 50 medewerkers werken zij met respect voor dier en milieu aan het Nice to Meat vlees dat inmiddels

in 18 Europese landen wordt verkocht: van studenten-eetcafés, hotelketens tot Michelin sterren restaurants en luxe warenhuizen als KDW en Harrods. De meest beroemde producten zijn Japans Wagyu beef, Creekstone Black Angus beef, Berkshire varken en MRIJ rundvlees van meester-slager Piet van den Berg. Vanaf het 4e kwartaal 2012 is Nice to Meat operationeel in Almere.

#### 4 Jeveka

Jeveka is een familiebedrijf en een groothandel in bevestigingsartikelen en gereedschappen. Het bedrijf levert schroeven, moeren, gereedschappen en verwante producten voor de machinebouw en industrie. Het assortiment bestaat uit ruim 60.000 artikelen van meer dan 50 gerenommeerde merken. Als handelsbedrijf is een centrale ligging in het land en een goede bereikbaarheid van essentieel belang. De keus voor Lagekant was hiermee gemaakt. Het bedrijf was eerder gevestigd in Amsterdam. Het gebouw omvat 2.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte met showroom en 5.500 m<sup>2</sup> bedrijfshal.

#### 5 Christelijk Agrarische Hogeschool

Grondpositie gekocht.



Bipharma



Lexro



Nice to Meat

Jevaka

### 3.7.6 'Tiny companies'

De kleinere kavels aan weerszijden van de Europalaan en aan de Pierre de Coubertinlaan (ca. 500 - 1.000 m<sup>2</sup>) kunnen worden gebruikt als kavels voor het vestigen van kleinere kantoren en bedrijven, waarmee een meer levendig overgangsgebied naar het woongebied wordt gecreëerd. Ook kleinschalige horeca langs deze toegangsweg draagt bij aan levendigheid en is voor de kleinere ondernemers een waardevolle aanvulling.

*Minikantoor Amersfoort*



*Strijp S Eindhoven*



*Impressie Europalaan Lagekant met kleinere bedrijven en horeca*

## 3.8 Winkelen en vermaken

- Retailprogramma pdv/gdv 15.000 - 20.000 m2 bvo, inclusief horeca
- Stadsdeelwinkelcentrum 'dagelijks verzorgend': ca. 8.000 - 10.000 m2 bvo
- Verspreide kleinere winkels/ambachten, in levendige stadsstraten en knooppunten
- Internet winkelen vraagt om pick-up points
- Stimuleren try&buy-concepten, aansluitend Growing Green City-thema's
- De Voortuin voor iconische publiekstrekkingen

### 3.8.1 Marktverhouding

De ligging van Poort Oost bij de entree van de stad, langs de A6 en met een treinstation, maakt het gebied aantrekkelijk en kansrijk voor detailhandel en leisure voorzieningen. Voor degenen die zowel de inwoners van Poort en aanliggende stadsdelen bedienen, als die een groter bereik beogen dan de Almeerse bevolking.

Al sinds het begin van deze eeuw zijn er door de gemeente en private initiatiefnemers plannen ontwikkeld (o.a. Omniworld) die tot de dag van vandaag effect hebben op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Daartoe behoort een stadsdeelcentrum met woningen, voorzieningen en kantoren. De locatie daagt partijen uit tot het nemen van initiatieven op het vlak van grootschalige leisure, die onder andere gerelateerd zijn aan de aanwezigheid van het Topsportcentrum.

Daarnaast mag bij een wijk van deze omvang verwacht worden dat, volgend op het aantal inwoners, zich ook kleinere lokale winkels, voorzieningen, dienstverlening en horeca op de levendige knooppunten en langs levendige stadsstraten zullen vestigen.

Binnen de functie detailhandel worden kansrijke ontwikkelingskansen verkend, die passen bij de

marktontwikkelingen, locatie en bestaande functies in de omgeving. Hierbij wordt gedacht aan twee programmeringslijnen:

- 1 Sport, spel en vrije tijd (en bijbehorende detailhandel/voorzieningen);
- 2 Niet-dagelijkse winkelvoorzieningen op stadsdeelniveau.

De positionering van het stadsdeelwinkelcentrum voor Almere Poort, zal in de directe omgeving van het station Poort zijn.

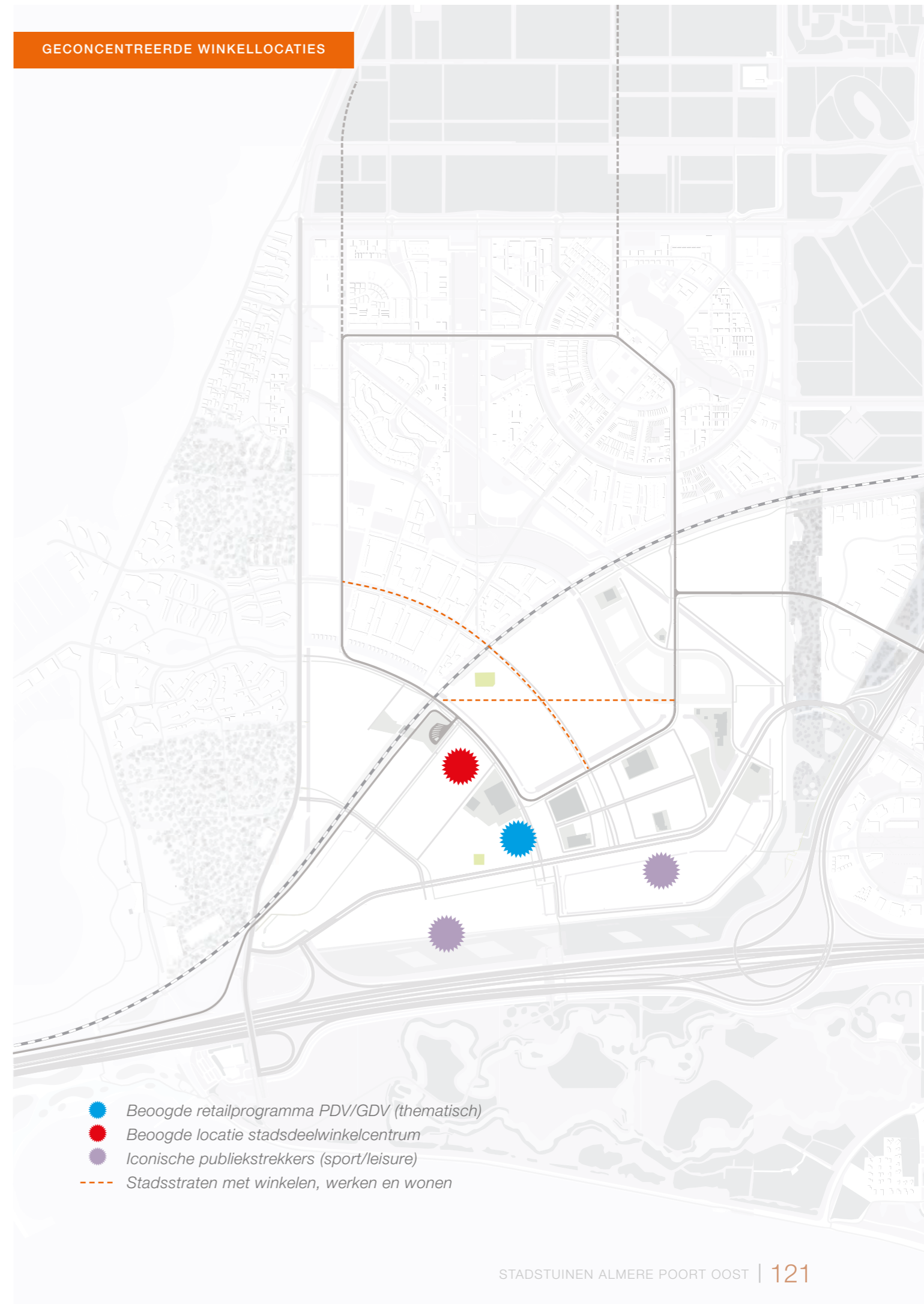
### 3.8.2 Niet-dagelijkse winkelvoorzieningen

De voormalige retaillocatie langs de Elementendreef biedt mogelijkheden voor een beperkt aantal grootschalige winkelformules, de niet-dagelijkse winkelvoorzieningen (PDV/GDV). Gedacht kan worden aan stadsdeelverzorgende winkels, zoals een bouwmarkt annex tuincentrum en winkels met een (boven-)lokaal verzorgingsgebied in sport- en vrijetijdsartikelen.

### 3.8.3 Stadsdeelwinkelcentrum

Het winkellandschap is aan drastische veranderingen onderhevig. Ten eerste is de invloed van internet op het koopgedrag van consumenten al groot en zal naar verwachting nog verder

## GECONCENTREERDE WINKELLOCATIES





Sport en vrije tijd



Food

toenemen. De behoefte van consumenten aan niet-dagelijkse winkels in stadsdeelwinkela centra is veel geringer dan vroeger ingeschat. De gemeenteraad heeft in de detailhandelsvisie Almere 2014 gekozen voor de concentratie van niet dagelijkse winkels in Almere Centrum. De stadsdeelwinkela centra zullen op basis van de ontwikkelingen in het koopgedrag van consumenten veel meer een dagelijks verzorgende functie krijgen. Het draagvlak voor een stadsdeelwinkela centrum met een uitgebreid aanbod van dagelijks en niet-dagelijks verzorgende winkels is niet langer aanwezig. Onderzoek geeft aan dat het winkeloppervlak voor het stadsdeelwinkela centrum (SDC) richting de 8.000 m<sup>2</sup> bvo zal gaan. Maar niet alleen zal het stadsdeelwinkela centrum kleiner zijn dan aanvanke-

lijk gedacht. Ook het karakter zal veranderen als gevolg van blurring; het vervagen van grenzen tussen verschillende foodkanalen: foodservice (horeca), logistiek en foodretail. Horeca verkoopt ook voedingsmiddelen die niet ter plekke geconsumeerd worden en omgekeerd gaan winkels ook foodservices (koffie, gebak, fastfood) bieden. Speciaalzaken en supermarkten en food en non-food lopen in elkaar over. Maar blurring is ook de bezorgservice van supermarktondernemers, naast de bezorgers van maaltijdboxen en pickup points bij of separaat van supermarkten. Kortom de strikte scheiding van functies binnen de traditionele winkela centra heeft zijn langste tijd gehad. Het nieuwe stadsdeelwinkela centrum Poort zal het eerste stadswinkela centrum in Almere zijn waar deze

verschillende functies binnen een nieuw concept een plaats zullen moeten vinden. Winkels zullen ruimtelijk flexibel moeten zijn en supermarkten zullen een breder assortiment gaan voeren en speciaalzaken en foodservices gaan bieden gericht op de vraag van de consument en snel inspeland op de veranderende vraag. Dit stadsdeelwinkela centrum voor Almere Poort, met een vooral 'dagelijks verzorgende functie', zal in Poort Oost een plek krijgen vlakbij het station. Op deze kavel wordt een programma van **overwegend dagelijkse boodschappen gecombineerd met (beperkte) niet dagelijkse detailhandel, horeca en services.** Naast functiemenging met andere publieksfuncties wordt afhankelijk van de locatie van het stads-

deelwinkela centrum ook de realisatie van woningen boven en direct aanpalend aan de winkels mogelijk gemaakt, om zo de levendigheid van het centrumgebied te vergroten. Voor het functioneren van de winkels is voldoende en (sociaal) veilige parkeerruimte van groot belang, zowel voor de auto als de fiets. De kantoorfunctie in of bij het Stadsdeelcentrum is mogelijk, maar er lijkt in de markt weinig aanleiding voor te zijn. Zoekgebied voor dit stadsdeelwinkela centrum is een plek die per auto en fiets goed bereikbaar is voor de bewoners van Poort. Net zoals bij het wijkwinkela centrum in het Columbuskwartier is gebeurd, zal bij de ontwikkeling van het stadsdeelwinkela centrum ingezet worden op duurzaamheid. Met name de daken bieden mogelijkheden voor

het opwekken van energie. Maar ook in bedrijfsvoering of het assortiment zal gestimuleerd worden dat aansluiting bij de Growing Green Cities belofte wordt gezocht.

### 3.8.4 Internet winkelen en pickup points

De tendens om via internet te winkelen neemt nog steeds toe, wat effect heeft op het aanbod van fysieke winkels in de wijk. In 2014 was Almere zelfs de Online Mode hoofdstad van Nederland: voor het online bestellen van mode artikelen bleek Almere de meest populaire plek. Bij internetwinkelen, of het nu om mode of de dagelijkse boodschappen gaat, horen ook pick-up points. Poort Oost biedt door haar ligging aan de poort van de stad en gezien de bereikbaarheid per auto of en trein deze kansen: zowel op de Lagekant, nabij de op- en afrit naar de Hogering of A6, of beter

nog als onderdeel van het stadsdeelwinkelcentrum.

### 3.8.5 Vermaken

Niet alleen voor regionaal winkelen liggen er in Poort kansen. Ook voor grootschalige leisure initiatieven, die ruimte zoeken in een dichtbevolkt verzorgingsgebied van miljoenen potentiële bezoekers binnen de reisafstand van een uur. Er is binnen deze leisuremarkt veel dynamiek en er doen zich regelmatig initiatieven voor. Het Olympiakwartier Oost is tot 2018 in gebruik als parkeervoorziening voor de Libelle Zomerweken en is een uitstekende locatie hiervoor. Niet alleen is de locatie dichtbij de op- en afrit van de snelweg A6 en op korte afstand van het NS-station Poort gelegen, maar een groot deel van dit gebied is niet geschikt voor woningbouw als gevolg van het tracé van de hoogspanningsleidingen en de

geluidscontouren van het spoor. Diverse initiatieven hebben zich de afgelopen jaren gemeld, maar niet een daarvan is begin 2016 in een concreet en financieel haalbaar plan gepresenteerd.

Ook **De Voortuin is als (toekomstige) locatie bijzonder geschikt voor iconische publiekstrekkers.**



Voorbeeld Eemnes winkelkwadrant



Libelle Zomerweken

# 4

Programma  
van eisen:  
omgeving





## 4.1 Archeologie

- Twee scheepswrakken aanwezig in het plangebied (rijksmonument): Kalkschip en Werkschuit
- Scheepswrakken moeten herkenbaar en beleefbaar worden ingericht
- Inrichting geeft aanleiding voor bijzondere (ontmoetings)plekken in het gebied

### 4.1.1 Cultuurhistorie algemeen

In het plangebied "Poort Oost" zijn geen waardevolle historisch-geografische structuren onderscheiden die in de toekomst een rol zouden kunnen spelen als elementen bij de inrichting van het gebied. In het plangebied zijn geen beschermde bouwkundige monumenten aangewezen.

### 4.1.2 Archeologie

Uit het Almeerse vooronderzoek is vast komen te staan dat vindplaatsen uit het Meso- en Neolithicum overal in de Almeerse ondergrond aanwezig kunnen zijn. Op basis van afspraken met Rijk en Provincie uit 2000 en bestuurlijke afspraken met de provincie in 2014, wordt er in Poort Oost echter geen archeologisch vooronderzoek voorgeschreven.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft in 2011 in Poort Oost wel twee scheepswrakken aangewezen als rijksmonument: **het Kalkschip en de Werkschuit**. Dit betekent dat voor alle bouw- en/of aanlegactiviteiten activiteiten op de monumenten toestemming en/of een monumentenvergunning van de rijksoverheid nodig is. Het beleid van de gemeente is dat de grond

waarop de monumenten liggen niet wordt uitgegeven. Ook is het de bedoeling dat vindplaatsen herkenbaar en beleefbaar worden ingericht.



Nobelhorst Almere, Mesolitische hut



Örestad, Kopenhagen

## ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN





## 1 Het Kalkschip

Dit 17e-eeuwse vrachtschip is in 1981 ontdekt bij het graven van een watergang. Bij een proefonderzoek is gebleken dat het een schuitje was geladen met kalk. Het wrak heeft een grootste lengte van 13,25 m en een breedte van 2,50 m. Het is onder lichte slagzij over stuurboord in de klei afgezonden. Los achter het schip bevindt zich het roer. In het vooronder zijn fragmenten van een kooi en een stookplaat aangetroffen. Voor in het schip is een voorraadjie turf gevonden, en midscheeps in het ruim een trap met vijf treden. Hier werd ook rood baaien stof (sterk vervilte wol) en grof linnen aangetroffen.

### Fysieke bescherming

Over het wrak van het Kalkschip is een pakket grond van ca. 1 m dikte aangebracht. Dit is afgedekt met een laag landbouwplastic om verdere uitdroging en oxidatie van bovenaf zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens werd rond het schip een verticaal plastic foliescherm aangebracht. Een

kunstmatige verhoging van de grondwaterstand ter plaatse is het gevolg, waardoor het scheepshout permanent onder water staat en duurzaam behoud mogelijk is gemaakt. Het is van belang dat dit kunstmatige grondwaterpeil te handhaven. Het onderzoekerterrein is sinds het inkuielen in tegenstelling tot de nabije omgeving niet opgehoogd met opgebrachte grond. Dit heeft tot gevolg gehad dat het ingekuilde wrak en zijn omgeving een relatief laaggelegen gebied vormt, waar moerasvorming is opgetreden. De wrakbult steekt nog enigszins boven het water uit. De greppel rond het monument dient ter markering en heeft geen functie in het waterbeheer.

Het wrak is momenteel gemarkeerd door een blauw-witte paal met een rood scheepje in top, geplaatst door de provincie ([www.verganeschepen.nl](http://www.verganeschepen.nl)).

### Richtlijn vrijstelling vergunningsplicht

In afwijking van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 is het toegestaan om zonder vergunning het

terreindeel gelegen op het kadastrale perceel W 55 te verstoren tot een diepte van 10 cm onder het maaiveld en het overige terreindeel gelegen op het perceel W 53 te verstoren tot een diepte van 100 cm onder maaiveld, met dien verstande dat wél ALTIJD een vergunning vereist is voor:

- het verrichten van bouwwerkzaamheden;
- het aanbrengen van verhardingen;
- het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- het verlagen van de grondwaterstand.

## 2 De Werkschuit

De Werkschuit is het wrak van een overnaads gebouwde open werk- of visboot, type "Hollandse boot", uit de tweede helft van de 19e eeuw. Deze werd in oktober 1972 gevonden bij graafwerkzaamheden. Direct werd een verkenning uitgevoerd waarbij echter werd vastgesteld dat het voor- en achterschip reeds door onbekende derden waren uitgegraven. De boot (10,50 m. x 2,60 m.) heeft een platte bodem die naar de voor- en achterkant toe oploopt. Het scheepshout bevindt zich op een diepte van ca. 1,40 m. tot 0,50 m. onder het oorspronkelijke maaiveld. Met uitzondering van een grote zandsteen (ballast) werden geen voorwerpen in de proefsleuven aangetroffen. Onderzoek van het scheepshout heeft uitgewezen dat de herkomst van het hout in Limburg of centraal / midden Duitsland ligt. Op het eerste gezicht lijkt een eenvoudige werkboot uit de 19e eeuw geen bijzonderheid, maar het wrak bevat relevante informatie over de bouw- en constructiewijze van schepen uit deze periode. Het wrak is een (late) representant van een type werkschuiten waarvan slechts weinige bewaard zijn gebleven

### Fysieke bescherming

Verdere uitdroging is voorkomen door het scheepswrak in 1980 fysiek te beschermen met behulp van een 50 cm dikke, afdekkende laag opgebrachte tochtgrond. In het kader van de ruim-

telijke planontwikkeling is het terrein eind jaren '90 opgehoogd met een ca. 80 cm dik zandpakket.

### Richtlijn vrijstelling vergunningsplicht

In afwijking van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 is het toegestaan om zonder vergunning het terrein te verstoren tot een diepte van 100 cm onder het maaiveld, met dien verstande dat wél ALTIJD een monumentenvergunning vereist is voor:

- het verrichten van bouwwerkzaamheden;
- het aanbrengen van verhardingen;
- het ophogen of verlagen (egaliseren) van het terrein;
- het verlagen van de grondwaterstand.

## 4.2 Geluid

In en om het plangebied Almere Poort Oost bevinden zich diverse geluidsbronnen. De belangrijkste zijn het spoor (rail), de snelweg A6 en de eigen interne wegenstructuur. Vanuit de wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de mate waarin woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen aan geluid mogen worden blootgesteld. Als de geluidsbelasting onder de zogenaamde voorkeurswaarde (48 dB bij wegverkeer, 55 dB bij railverkeer) blijft, kan er zonder meer worden gebouwd. Voor gebieden waarin de voorkeurswaarde wordt overschreden, mogen woningen alleen gebouwd worden als er hogere waarden zijn vastgesteld vanuit het bestemmingsplan dan wel door tracé-besluiten (A6 en rail). Als deze maximale waarde wordt overschreden, zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk door aanvullende maatregelen te nemen, zoals bijvoorbeeld het toepassen van een zogenaamde 'dove gevel'. Voor Almere Poort zijn hogere waarden vastgesteld voor in totaal enkele honderden woningen in diverse geluidsbelastingsklassen in de voormalig deelgebieden Olympiakwartier en Europakwartier. Voor het voormalige Middenkant is dit niet het geval. In het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Almere Poort zal een nadere uitwerking plaatsvinden en worden beschouwd of er ook voor Middenkant hogere waarden moeten worden vastgesteld. De volgende tabel geeft de afstand weer tot de (tweebaans) weg. Bij kleinere afstanden zijn woningen mogelijk als er aan de gevel maatregelen worden genomen, bijvoorbeeld een dove gevel.

## 4.3 Luchtkwaliteit

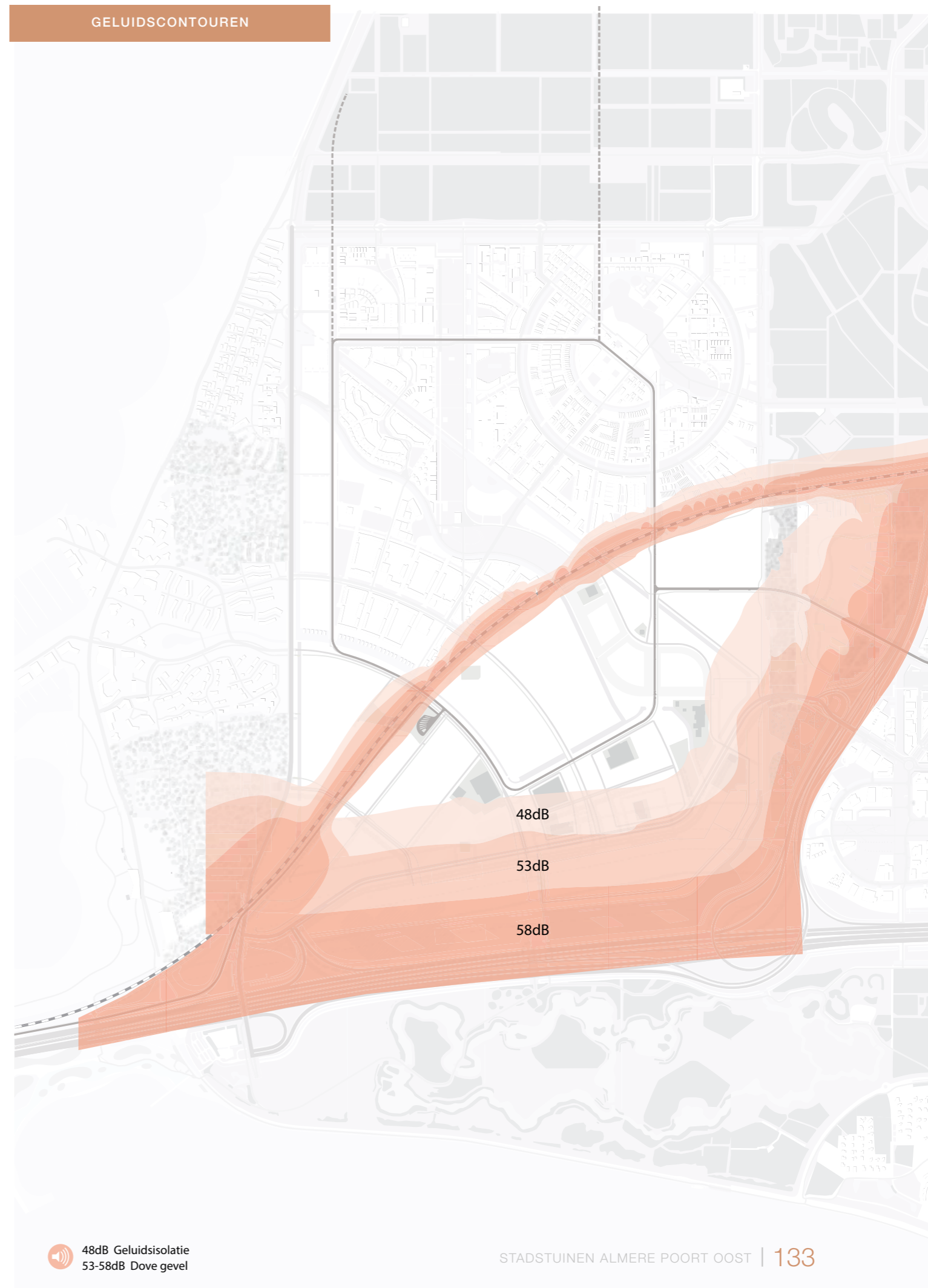
De luchtkwaliteit in Nederland is de afgelopen jaren sterk verbeterd maar de gewenste luchtkwaliteit is nog niet bereikt. Vooral in stedelijk gebied doen zich nog problemen voor met betrekking tot aan het verkeer gerelateerde emissies. *De luchtkwaliteit in Almere voldoet momenteel ruimschoots aan de luchtkwaliteitsnormen.* Alleen lokaal komen normoverschrijdingen voor, vooral langs drukke verkeerswegen. In Almere Poort Oost worden geen overschrijdingen van de norm verwacht. Wanneer er binnen een zone van 300 meter vanaf de A6 wordt ontwikkeld, mag er voor bepaalde functies (o.a. kinderdagverblijf) geen normoverschrijding plaatsvinden. Het plangebied De Voortuin valt binnen deze zone.



Tabel: Indicatieve waarden, verkeersintensiteit en afstand

Intensiteit [mvt/etmaal] [1]	Afstand tot 58 dB [2]
5.000,0	9,5
8.000,0	12
11.000,0	15,5
14.000,0	19,5
17.000,0	22
20.000,0	25

## GELUIDSCONTOUREN



## 4.4 Kabels en leidingen

Het (primaire) hoofdtracé voor kabels en leidingen (K&L) ligt naast de busbaan, zie hiervoor bijgevoegd kaartje. Dit tracé vertakt zich deze naar de Kustzone via de Pierre de Coubertinlaan en de Olympialaan.

De *secundaire tracés* (van waaruit de huisaansluitingen worden aangelegd) die in de lokale straten komen te liggen, worden aangesloten op het voornoemde hoofdtracé. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van diverse nutskasten/huisjes waar primaire tracés worden omgezet in secundair. In Almere Poort Oost zijn al diverse secundaire trace's aangelegd. Dit geldt voor de Lagekant, de Winterspelenlaan en de Heliumweg (International School/Groenhorst).

In Almere Poort Oost worden nog de volgende nutsvoorzieningen aangelegd:

- a. Stadsverwarming (Nuon SV)
- b. Elektra (Alliander/Liander)
- c. Water (Vitens)
- d. Kabel (UPC)
- e. Glasvezel (Reggefiber)
- f. Riolering

Ad a. De *stadsverwarming* in Almere Poort wordt gerealiseerd door NUON SV en wordt gevoed door de restwarmte die vrijkomt bij de productie van stroom in de Diemercentrale. Door een pijpleiding via het IJmeer wordt de warmte aangevoerd, niet alleen voor Almere Poort, maar voor een groot deel van de bestaande stad. Door toepassing van stadsverwarming zal er geen gasleiding worden aangelegd.

Ad. f. Riolering

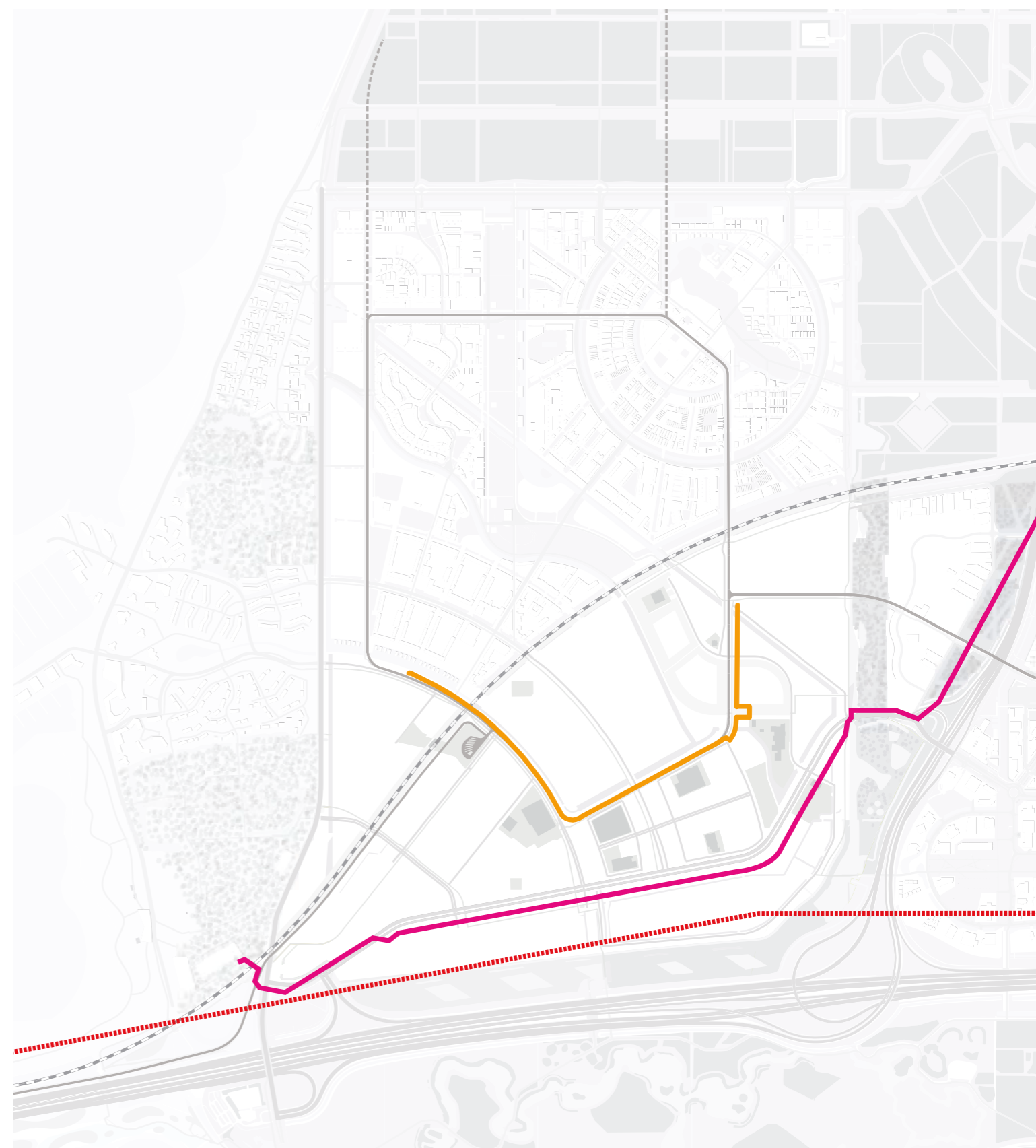
In Almere Poort Oost wordt een gescheiden rioolstelsel aangebracht. Hierbij wordt het regenwater afgevoerd via het HWA-stelsel

(HemelWaterAfvoer). Water dat van druk bereiden wegen afkomt zal eerst ter plekke worden gezuiverd door toepassing van bijvoorbeeld passages. Het hemel-water zal uiteindelijk in de waterstructuur van Almere Poort Oost worden geloosd door het HWA-stelsel, dan wel direct van de straat. Via het waterstelsel in Almere Poort zal het water uiteindelijk door de Noorderplassen naar het gemaal Blocq van Kuffeler worden afgevoerd. Om de druk op het gemaal die geheel zuidelijk Flevoland ontwaterd te verminderen, wordt getracht de snelheid van de afvoer van het water te verlagen. Dat kan bijvoorbeeld door de opvang van regenwater in het gebied, via groene daken, regentonnen of de toepassing van plasbermen. Het vuile water (toilet, douche etc.) zal via het DWA-stelsel (DroogWeerAfvoer), worden afgevoerd via een vrij vervalriool naar een plaatselijke rioolgemaal. Vanaf hier gaat het via een persleiding naar het hoofdrioolgemaal in de zuidoosthoek van het Homeruskwartier. Via dit hoofdrioolgemaal zal het water worden afgevoerd via een persleiding naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie op bedrijventerrein De Vaart.



Plasberm

### PRIMAIR TRACE

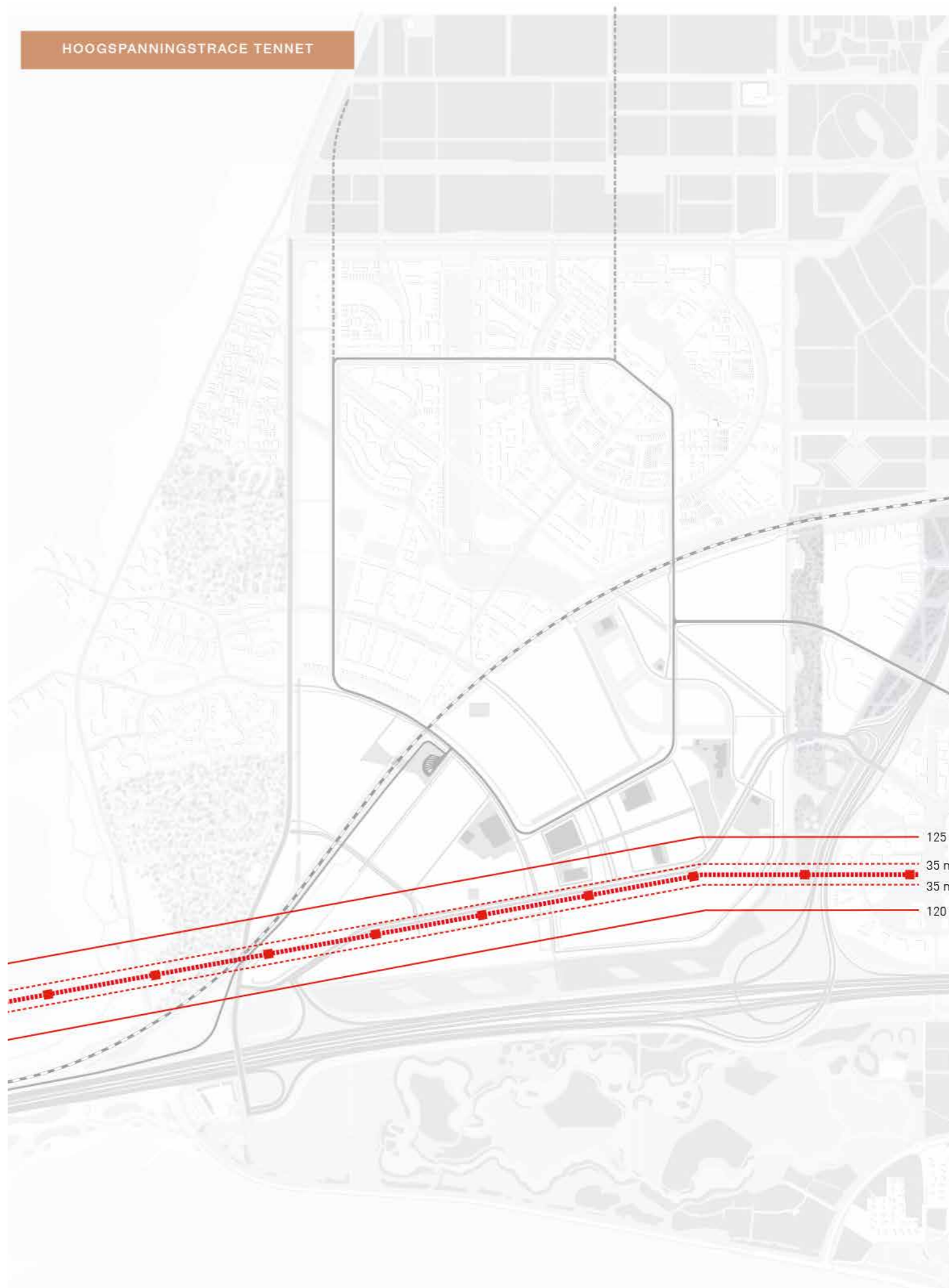


- Hoogspanningszone
- Ondergrondse hoogspanningszone
- Riolering

## 4.5 Tennet tracé

Dwars door Poort Oost loopt het *bovengrondse hoogspanningstracé* (380kV) van Tennet, vlak ten zuiden van de Elementendreef. In deze hoogspanningszone ligt ook een *ondergrondse 150 KV leiding* die vanaf de Hollandse brug, via de Hogekant naar de Hogering loopt. Dit hoogspanningstracé levert beperkingen op ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling en de mogelijkheden voor bebouwing: zowel in functies als in toegestane hoogte. Op het kaartje is de zone aangegeven waar beperkingen worden opgelegd. Dit betekent bijvoorbeeld dat binnen deze zone woningbouw of andere gevoelige functies niet zijn toegestaan.

*Direct onder en naast de mast bevindt zich een zone van 'zakelijk recht' voor Tennet, waarbij voorwaarden gelden welke bebouwing of activiteiten er in deze zone mogen worden gerealiseerd. Deze zone is ongeveer 72 meter breed (2 x 36m uit hart van de leiding). Ook geldt hier een hoogte beperking (circa 3 meter). Naast deze 72 meter zone is er nog een zone van 250 meter breed waarbinnen alleen 'niet-gevoelige bestemmingen' zijn toegestaan. Woningen en voorzieningen waar bijvoorbeeld langdurig kinderen verblijven, zoals een kinderdagverblijf, zijn hier niet toegestaan.*



## 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het risico van derden (de omgeving) centraal staat. Om individuele burgers tegen de risico's van het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen te beschermen geldt er een wettelijk basisbeschermingsniveau. Deze is vervat in het plaatsgebonden risico (PR). Naast de bescherming van het individu moet de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers expliciet worden afgewogen en verantwoord; het groepsrisico (GR).

In Almere Poort Oost zijn er enkele potentiële risicobronnen te identificeren:

- Flevolijn (Spoor/rail)
- Rijksweg A6
- Overige bronnen zoals opslagtanks, bestaande/nieuwe tankstations, buisleidingen en vaarwegen.

### Ad. a. Flevolijn

In Almere Poort Oost is het bestemmingsplan Almere Poort 2007 van toepassing. Hierin zijn eisen opgenomen met betrekking tot externe veiligheid. Kortweg mag er *geen bebouwing binnen 30 m (= eis) aan weerszijden van het spoor worden gerealiseerd*. Dit wordt gemeten vanuit het hart van de buitenste twee sporen. Hieraan wordt in het nieuwe plan voor Almere poort Oost voldaan. Daarnaast gelden er ontwerperegels EV (= wens) voor de zone tussen 30 en 200 m (zie bijlage XXX).

Nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn mogelijk binnen het plasbrandaandachtsgebied (30 m aan weerszijden van het spoor, gemeten vanaf de buitenste spoorstaven); wel moet

worden gemotiveerd waarom er voor gekozen wordt, deze hier mogelijk te maken (juist) in een gebied dat getroffen kan worden door een ongeval met brandbare vloeistoffen; Daarnaast gelden op grond van het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2013 extra bouwweisen (artikel 2.5 t/m 2.9) voor deze objecten. De ontwerperegels (= wens) blijven gelden.

### Ad. b. Rijksweg A6

De veiligheidscontour vanaf de Rijksweg A6 is 880 meter breed en is op een groot deel van Almere Poort Oost van toepassing. Binnen 200 meter moet vooral de toename van het groepsrisico bepaald worden. Deze zone van 200m ligt in het plangebied De Voortuin. Dit plangebied wordt buiten beschouwing gelaten in dit Ontwikkelingsplan. Hierdoor is er geen/minimale invloed van externe veiligheid vanaf de A6 op de ontwikkeling in Almere Poort Oost.

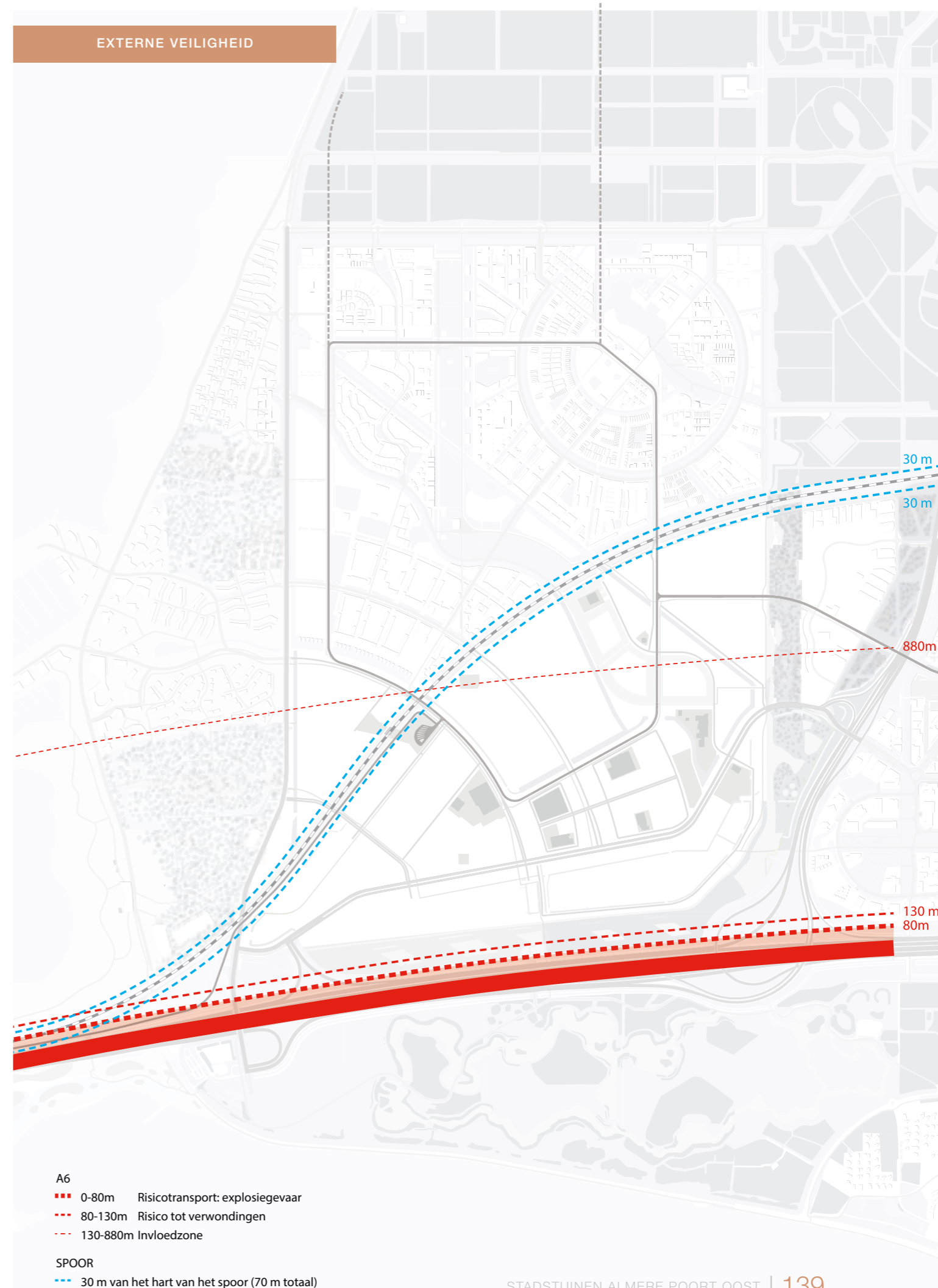
### Ad.c. Overige bronnen

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig, met uitzondering van de bovengrondse propaantank van het Groenhorstcollege, hier mag binnen 25-50m afstand geen ontwikkeling plaatsvinden van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Voor toepassing van toekomstige risicovolle inrichtingen in het plangebied zoals bijvoorbeeld een tankstation met LPG en een ijs-/skibaan met ammoniak installatie, is een uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Hierbinnen dient het college van B&W te beoordelen hoe de risicovolle inrichting zich verenigt met de in het bestemmingsplan toegestane functies rondom deze risicovolle inrichting.

Voor zowel buisleidingen als voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over vaarwegen geldt dat het plangebied buiten de invloedsgebieden ligt die van toepassing zijn op externe veiligheid.

### Juridisch formeel

In de op te stellen herziening van het bestemmingsplan Almere Poort wordt het onderwerp externe veiligheid opnieuw behandeld conform de nieuwste wet- en regelgeving.



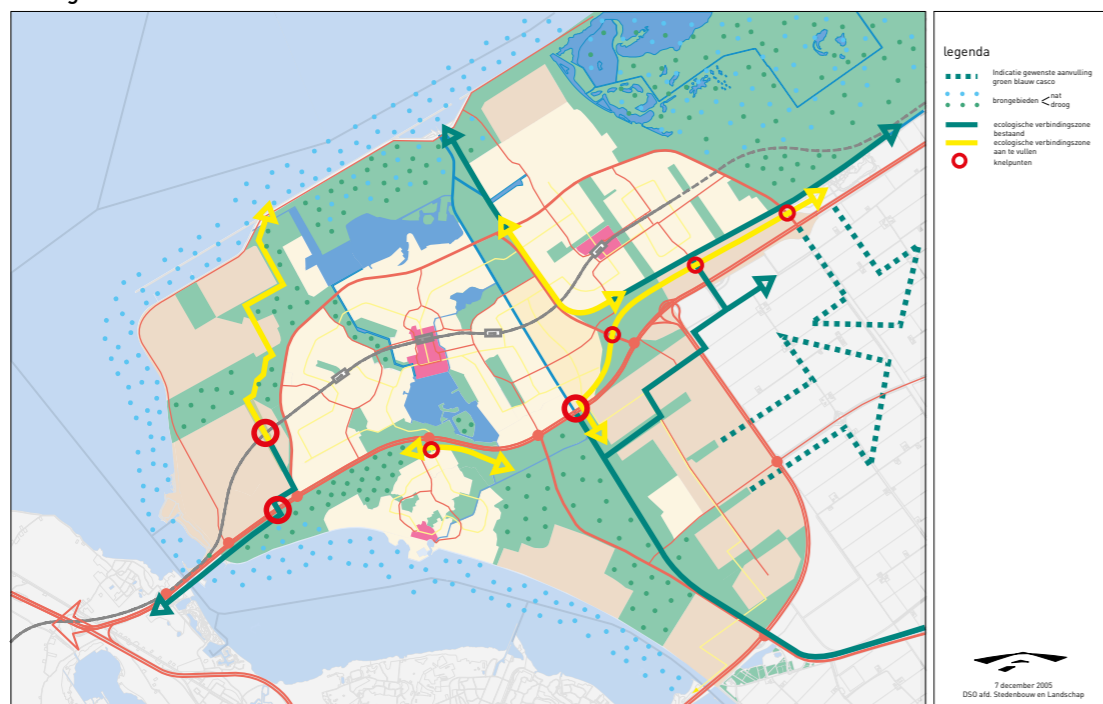
## 4.7 Ecologie

Aan de rand van het plangebied van Poort Oost loopt de **ecozone Pampus**. Deze groene ecozone verbindt het Kromslootpark met de Lepelaarplassen en maakt deel uit van het **Nationaal Natuur Netwerk** (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur of Ecozone). In de plannen voor Poort Oost wordt de ecozone Pampus versterkt. Ter hoogte van de Rijksweg A6 en de onderdoorgang van het spoor bij de Hogekant kent de Ecozone nu nog een 'kneelpunt'. Deze wordt opgelost bij de verbreding van de A6. Zie bijgevoegd kaartje. "Om de beoogde verbindingzone Kromslootpark - Lepelaar- plassen te kunnen realiseren, zal deze verbindingzone moeten bestaan uit een corridor van stapstenen waarin natte elementen zijn opgenomen zoals poelen, inhammen en plasbermen" *Bron: Ecologische hoofdstructuur Almere, Ecologisch Masterplan 2006.*

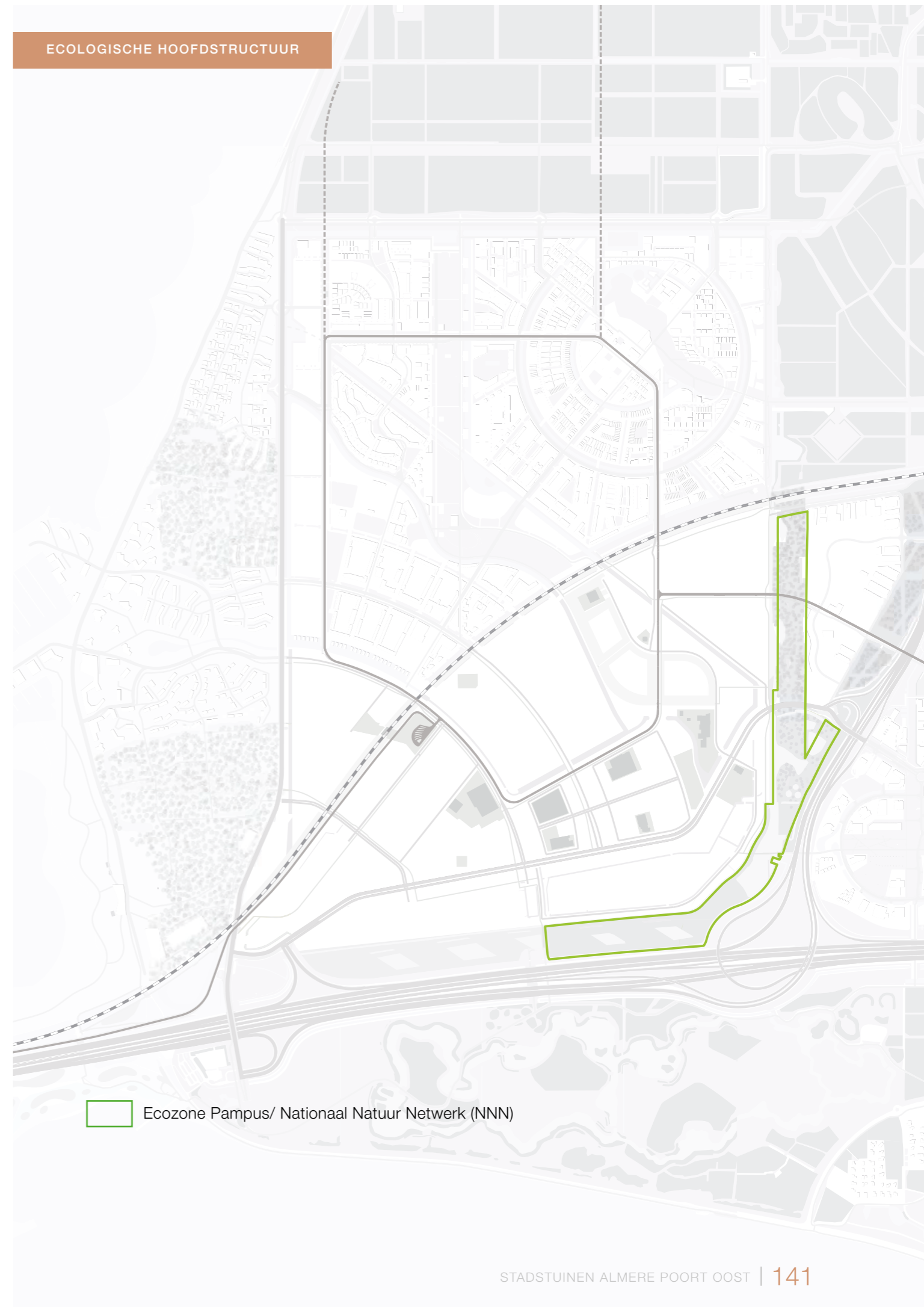
### Doel van Nationaal Natuur Netwerk

*De Ecologische Hoofdstructuur, nu Nationaal Natuur Netwerk, is vanaf 1990 ontwikkeld en beoogt bestaande natuurgebieden en verbindingzones in stand te houden en verder uit te bouwen, tot een zoveel mogelijk aaneensluitend natuurnetwerk in Nederland met verbindingen naar natuurnetwerken in Duitsland en België. Dat netwerk is belangrijk om ervoor te zorgen dat planten en dieren zich kunnen verplaatsen en op die manier erfelijke eigenschappen kunnen uitwisselen met soorten in andere gebieden. Zo worden populaties van planten en dieren duurzaam beschermd, de gehele ecologie van een gebied: planten, dieren, grond, lucht, (grond)water, rust, licht worden als één systeem gezien.*

Ecologische structuur Almere



### ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR



Het rapport “**Realisatie Ecozone Pampus**” (2006) bevat de inrichtingsprincipes en plannen voor de verschillende trajecten van de ecozone Pampus. In het bestemmingsplan Almere Poort (2007) heeft de ecozone de bestemming Ecologische Verbindingszone gekregen: bebouwingsvrije stroken met beplanting (natuurbouw) ten behoeve van de ecologische infrastructuur met recreatief medegebruik (inclusief leidingen, kruisingen met wegen en gebouwen ten behoeve van de bestemming max. 50 m2 grondoppervlak).

In het kader van de **Natuurbeschermingswet** moet bezien worden welke negatieve effecten het plan voor Poort Oost kan hebben op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Deze gebieden zijn de grote rijkswateren (IJmeer, Markermeer, Gooimeerzuidoever, Eemmeer) en de moerasgebieden Lepelaarplassen, Naardermeer en Oostvaardersplassen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Almere Poort (2007) is een natuureffectenstudie [Grontmij] opgesteld. Daaruit is gebleken dat er geen negatieve gevolgen worden verwacht van de ontwikkeling van Almere Poort (zoals opgenomen in dit bestemmingsplan) op soorten en habitats die voorkomen in het IJmeer (en de Natura 2000-gebieden).

Bij de herziening van bestemmingsplan Almere Poort, waarin het nieuwe plan voor Poort Oost wordt opgenomen, dient er vanwege aangepaste regelgeving een nieuwe MER te worden opgesteld. Onderdeel hiervan is het effect van stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden. Als een significant negatief effect dreigt op te treden, dient er een passende beoordeling te worden gemaakt en eventueel een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

In 2015 wordt Almere Poort in het kader van de **Flora- en faunawet** geïnventariseerd op beschermde planten en dieren. Binnen een

ontwikkelingsgebied met de omvang van Poort Oost is de kans groot dat er beschermde soorten voorkomen. In 2002, 2007 en 2011 zijn er ook veldinventarisaties uitgevoerd in het plangebied Poort, waaronder Poort Oost. Tijdens deze inventarisaties zijn verschillende beschermde soorten aangetroffen. Naar aanleiding hiervan is een ontheffing aangevraagd om de gebiedsontwikkeling in Almere Poort te kunnen voortzetten. Deze is verleend voor een periode van 5 jaar. Afhankelijk van de uitkomsten van het inventarisatieonderzoek in 2015, namelijk als er nieuwe beschermde soorten worden ontdekt die niet genoemd zijn in de bestaande ontheffing, dient een nieuwe ontheffing te worden aangevraagd. Als gewerkt wordt volgens een door de Minister EZ goedgekeurde gedragscode, geldt voor een groot aantal plant- en diersoorten een vrijstelling van diverse verboden uit de Flora- en faunawet.

In een aantal gevallen is het niet mogelijk om ontheffing of vrijstelling te krijgen. Met name geldt dit voor strikt beschermde soorten (zogenaamde tabel 3-soorten) als men handelt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. In dergelijke gevallen zal het te beschermen belang moeten worden ingepast. Hiermee is al goede ervaring opgedaan met betrekking tot beverburchten.



Het plangebied valt binnen de komgrenzen van de **Boswet** zoals door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Zie *bijgevoegd kaartje*. De Boswet is daarmee **niet van toepassing** op de werkzaamheden in Poort Oost.

**Natuurvriendelijke oeverinrichting** van de watergangen vergroot de mogelijkheden voor de natuur en bevordert de waterkwaliteit. In de plannen dient rekening te worden gehouden met het ruimtebeslag dat dit vraagt.

Verder dienen de **kansen voor natuur binnen stedelijk gebied** zoveel mogelijk benut te worden. Het gaat hier bijvoorbeeld om de invulling van de kleinschalige groenstructuur en om voorzieningen aan bebouwing: vegetatiedaken, gevelbegroeiing, stenen en dakpannen met nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen.



#### **Afwegingskader**

*In het NNN mag alleen onder strenge voorwaarden worden ingegrepen, omdat ingrepen de onderlinge samenhang van al die elementen in zo'n gebied of verbindingszone verstoren. Zo moet er sprake zijn van "een groot algemeen belang", zijn er "geen alternatieven beschikbaar" en mag geen sprake zijn van "een grootschalige ingreep". Om die bescherming van deze gebieden vorm te geven zijn er landelijk en provinciaal Spelregels EHS opgesteld. Eén van die regels is dat de gebieden in gemeentelijke bestemmingsplannen zijn verwerkt. Ook is in deze Spelregels opgenomen dat kleinere ingrepen mogelijk zijn door middel van saldering of herbegrenzing. Uitgangspunt is wel dat deze ecologische gebieden er in kwaliteit en/of kwantiteit op vooruit gaan.*



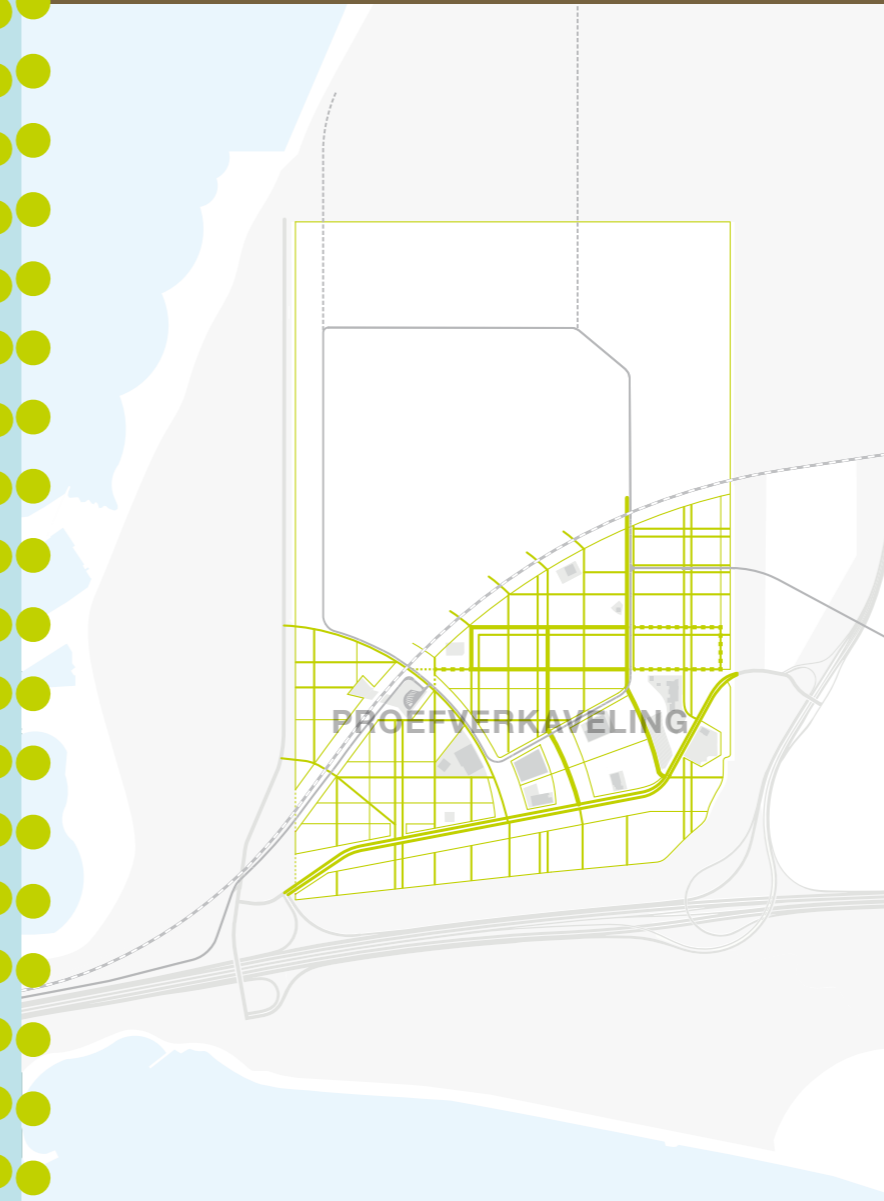
## 4.8 Zoneringskaart

Al deze civiele/milieutechnische en beleidsvoorwaarden maken dat het plangebied zich zoneert en leidt tot plekken waar (wel of geen) woningbouw, bedrijvigheid of andere voorzieningen mogelijk zijn.



# 5

Stedenbouwkundig  
raamwerk



## 5.1 Ontwikkelruimte

Almere Poort Oost is geen 'tabula rasa', alhoewel de leegte en de (zand)vakke dat zou kunnen suggereren. In voorgaande hoofdstukken 3 en 4 zijn de bestaande elementen geëvalueerd. Hieruit blijkt dat op dit moment er in Almere Poort gewenste en een aantal onderdelen gerealiseerd, die niet weg te denken zijn. Bestaande voorzieningen, infrastructuur en civiel- en milieutechnische voorwaarden. Daarbij zijn over de realisatie van een aantal onderdelen afspraken gemaakt en moeten een paar programmatische onderdelen een plek krijgen. Deze bestaande, geplande en mogelijke onderdelen samen leveren een **versnipperde, ruimtelijke structuur op. Het is nodig om letterlijk ruimte te creëren voor ontwikkeling passend bij de uitgangspunten voor Poort.** Deze 'ontwikkelruimtekaart' met vaste onderdelen vormt de basis voor de verdere ontwikkeling. Het geeft ruimte om richting te kunnen geven aan het karakter van deze nieuwe wijk.

### Op zoek naar structuur

Poort Oost moet een structuur krijgen die ruimte biedt voor veel individuele, nog onbekende initiatieven. Dat is zeker. Maar hoe dat te doen? Hoe zijn mensen daartoe aan te zetten en te verleiden? Door condities te scheppen, waardoor mensen er willen investeren, waardoor ze er willen werken, leren, wonen. Door het niet te duur te maken, zeker niet in de eerste fase. Maar vooral ook door het gebied ruimtelijk aantrekkelijker te maken; een zandvakte trekt niet (iedereen) aan. Maar hoe dan wel? Door het gebied beter te verbinden met z'n aantrekkelijke omgeving. Door een meer verkeersluw klimaat te creëren. Door water toe te voegen en groen te planten op de zandvakte, waardoor het er lommerrijker en aangenamer wordt. Dan moet de zandvakte wel ontwaterd worden. Het is nu simpelweg te nat om er bomen te laten groeien en oud te laten worden. Maar hoe en waar doen we dat? Welke structuur past daarbij? De structuur bouwt zich op via de volgende stappen:

5.2 Lange lijnen

5.3 Poortkader

5.4 Polderstructuur

5.5 Verbinden

**Met als resultaat:**

5.6 Stadstuinenstructuur

In hoofdstuk 6 wordt de landschappelijke structuur, het groeiend raamwerk uitgelegd.

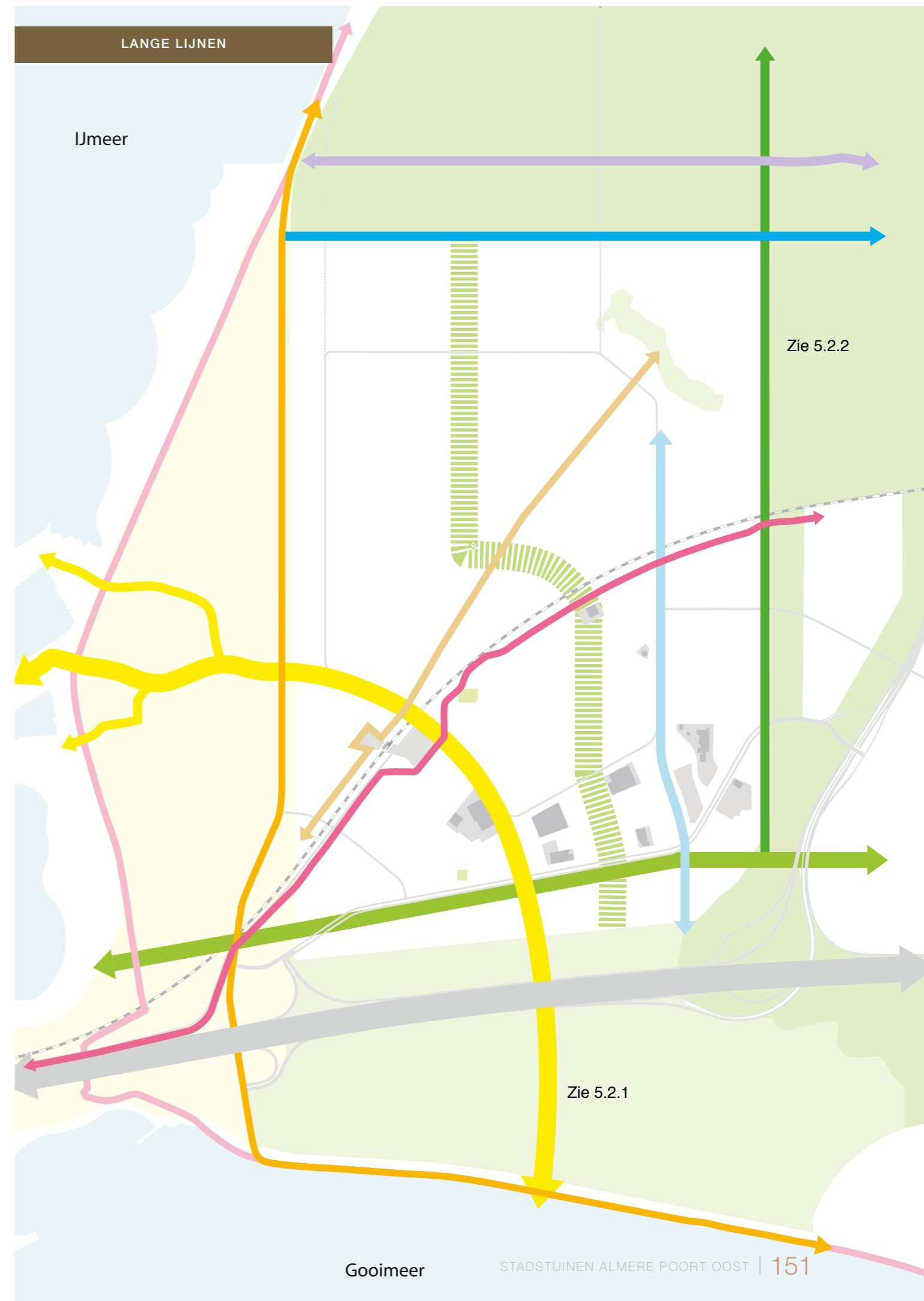


## 5.2 Lange lijnen

Poort Oost is, op de breedste punten gemeten, circa 2 bij 2 kilometer. Vanaf het Stationsplein is het nog geen 1,5 kilometer naar het Gooimeer of het IJmeer en binnen dezelfde afstand zijn winkels, scholen en (sport)voorzieningen in Poort West voorhanden. Dat betekent dat iedere nieuwe bewoner, scholier en werknemer op loop- en fietsafstand van stadse voorzieningen en natuur zit. Een belangrijk ontwerpprincipe is Poort Oost aan te haken op die groene omgeving. En om de lange lijnen waar het gebied uit opgebouwd is sterk aan te zetten met bomen, zodat ze niet alleen een verbindend element zijn, maar ook een prettige verblijfs- en woonplek.

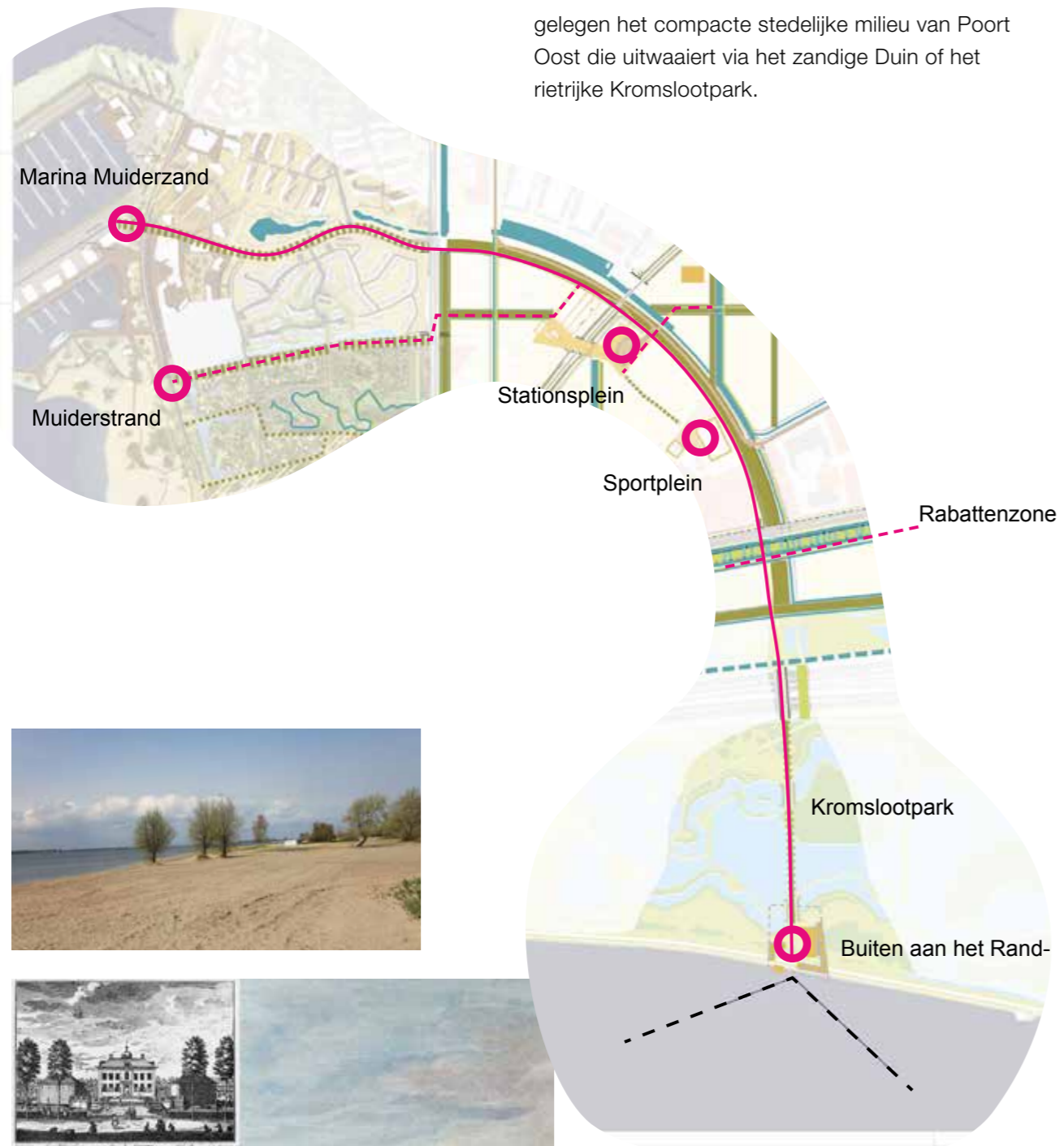


Gooimeerdijk

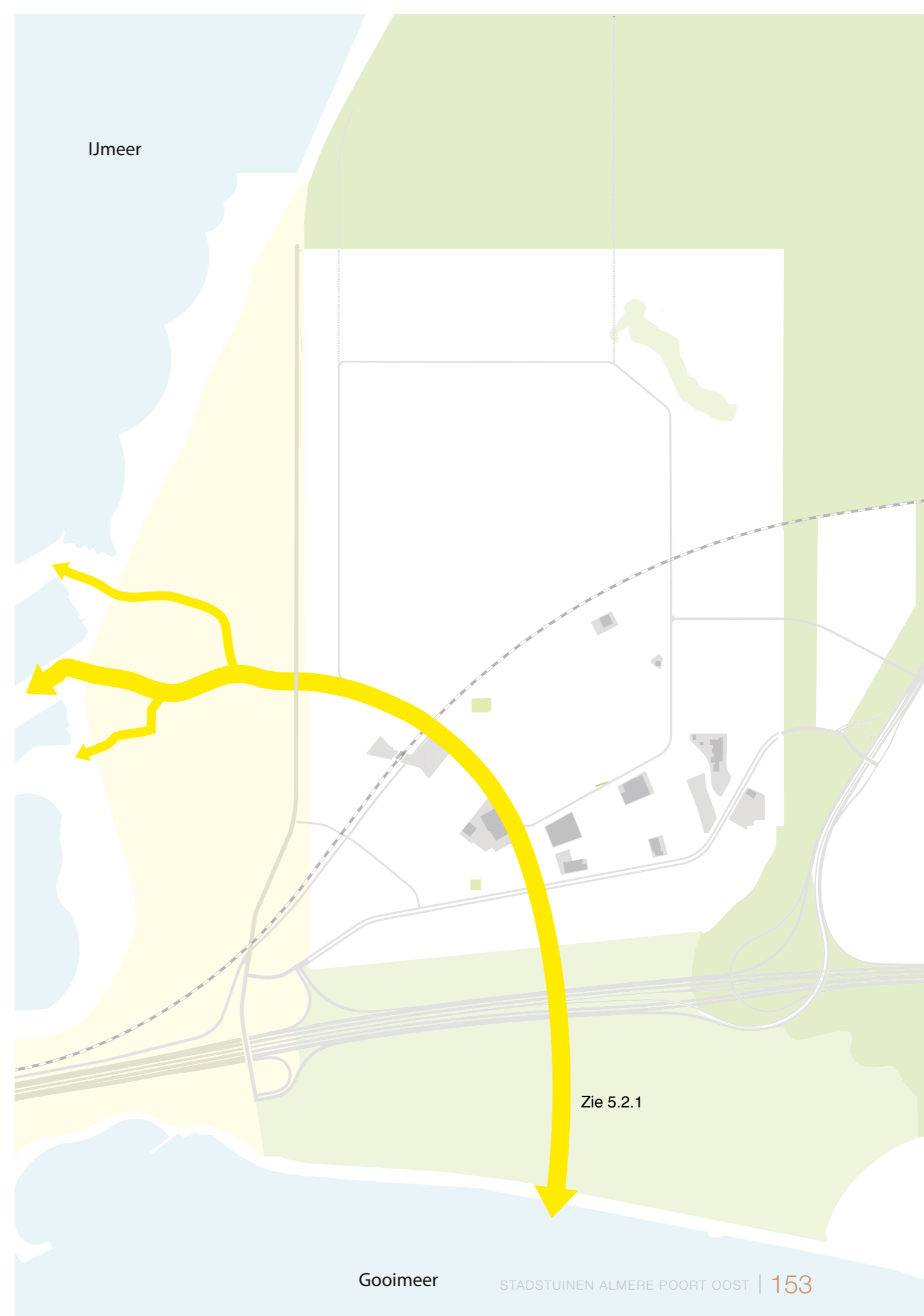


### 5.2.1 Van IJmeer naar Gooimeer

Zoals een belangrijke verbinding, die via de Pierre de Coubertinlaan het Gooi- en IJmeer verbindt en zo twee prachtige waterrecreatie- en natuurgebieden aan elkaar smeedt. Met straks heel centraal gelegen het compacte stedelijke milieu van Poort Oost die uitwaaiert via het zandige Duin of het rietrijke Kromslootpark.



Ambitie: landhuizen op de dijk



## 5.2.2 Van Markermeer naar Gooimeer

Of zoals de verbinding via de Brikweg, de oude landbouwweg die het Markermeer en de A6 verbindt en bij Poort Oost ook meteen de Ecologische Hoofdstructuur meepikt. Deze lange lijn markeert de overgang tussen het woongebied Poort Oost en het bosrijke Pampushout.



Markermeer



Brikweg



## 5.3 Poortkader

Deze lange lijnen zijn markante verbindingen in het gebied Poort Oost. Het Poortkader, voor het overgrote deel al gevormd door de Godendreef, Poortdreef en Brikweg, maken we af met een belangrijke as parallel aan de Elementendreef die van De Voortuin een echte groene voortuin maakt. Waarmee de kracht van Almere en haar imago wordt versterkt: *groen, water en ruimte*. Door de ruimte aan de snelweg grotendeels vrij te houden kan de natuurbeleving van het Kromslootpark doorgezet worden en wordt het groene casco rondom versterkt. Het Poortkader kadert het stedelijke gebied in, versterkt daarmee de

kracht van de omringende natuur en is daarmee toegankelijk voor iedereen. Het kader geeft een heldere afbakening en garandeert de ontwikkeling van voorkanten (adressen). Almere Poort ligt zo tussen de verschillende landschappen en verbindt zich letterlijk met de omgeving. Het omringende landschap wordt niet alleen verbonden, maar zal in de aanliggende buurten in Poort Oost te herkennen zijn in het beplantingsassortiment en de straatinrichting. En in de architectuur van de woningen, bedrijven en instellingen kan deze beleving versterkt worden.



## 5.4 Polderstructuur

Binnen dit Poortkader zoeken we flexibiliteit en eenvoud in de hoofdstructuur. We kijken naar aansluiting op de traditionele polderstructuur, naar ruimte voor innovatie en differentiatie. Het moet een groeiend en flexibel raamwerk zijn met heldere lijnen. Ruimtelijke coherentie biedt een antwoord op de wens om in Poort Oost een nieuwe structuur te maken die *structurerend, verbindend en faciliterend* is. In antwoord op de bestuurlijke opdracht van 2014 is zo als eerste een gelijkmatig en meer rigide grid ontstaan.



## 5.5 Ankerpunten verbinden

Het is noodzakelijk Poort Oost maximaal te verbinden met de omgeving. Met de landschappen rondom, maar ook met Almere Stad in het oosten, met het nieuwe ontwikkelgebied in Duin in het westen en met Poort West ten noorden van de spoorlijn. Zodat zij gebruik kunnen maken van elkaars kwaliteiten en voorzieningen. Verbindingen met deze omgeving zijn er al. De ankerpunten zoals de talloze onderdoorgangen (Flevolijn) naar Poort West, de routes naar bestaande voor-

zieningen en de belangrijke entrees van het gebied. 'Easy-way finding' is een belangrijk uitgangspunt voor Poort Oost. Het blijkt stress verminderend en buurten met een heldere structuur blijken plezierig om in te vertoeven. Door heldere en prettige verbindingen wordt je verleid erop uit te gaan. Het vormt de basis voor een gezonde wijk. Het geeft een perspectief naar de omgeving en omgekeerd is het helder waar je woont of werkt.





## 5.6 Resultaat: Stadstuinenraster als proefverkaveling

Vanuit de ankerpunten transformeert het gelijkmatige grid naar een rasterstructuur waar de maaswijdten differentiëren. Verschuiven kan en zal gebeuren. Een netwerk van assen, met verschillende maaswijdten. Deze structuur geeft richting en identiteit. Het is geen letterlijke verkaveling maar een proefverkaveling waarbinnen de uitwerking organisch en flexibel zal zijn.



Poort Oost met daarin geprojecteerd:  
a. 'Almere Kruidenwijk'



### De kracht van de stadstuinenstructuur:

'is streng en ordenend waar wenselijk, is flexibel (zoveel) waar mogelijk'

- 1 Herinterpreteert de kracht van de **traditionele polderstructuur** op flexibele wijze.
- 2 Verheldert de huidige gebiedsstructuur, brengt **rust en eenvoud**.
- 3 Accentueert en intensiveert **bestaande en nieuwe (omgevings-) verbindingen**.
- 4 Biedt de basis voor toepassing van een **klassieke waterstructuur** ('Beemster') als basis voor **duurzame beplanting**.
- 5 Maakt (deel)ontwikkelingen **faseerbaar en flexibel** in programma, tijd en schaal.
- 6 Biedt **velden voor continue innovatie, participatie, differentiatie en experiment**.

...en levert een krachtig ruimtelijk raamwerk voor de implementatie van de eerste bouwstenen van Growing Green Cities!



b. Elburg



c. Barcelona

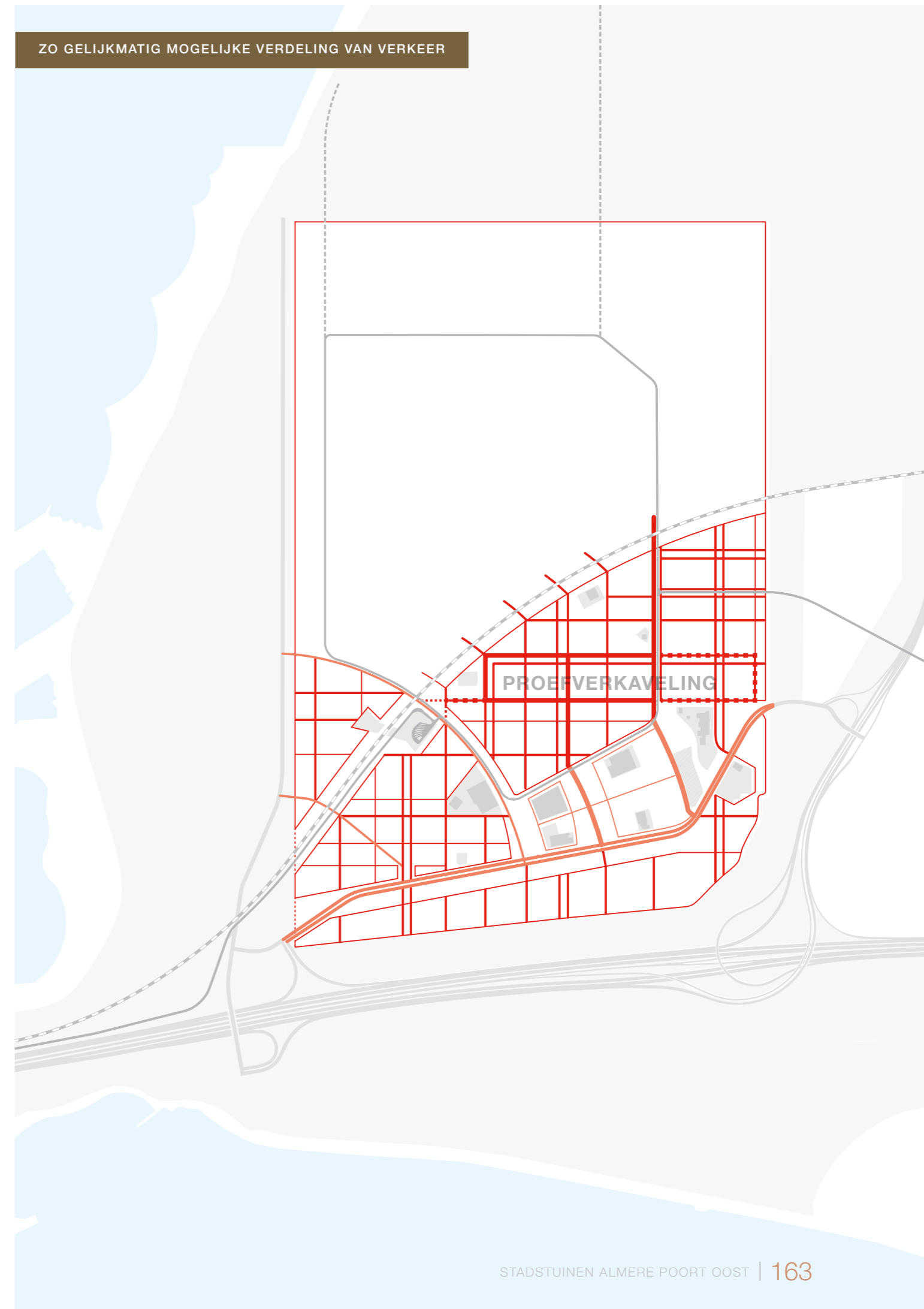
## 5.7 Verkeer en vervoer

- 'Stimuleren van duurzame mobiliteit'.
- Streven naar gelijkmatige verdeling van verkeersstromen.
- Stimuleren van het gebruik van de fiets of benenwagen.
- Stimuleren, autodelen en elektrisch vervoer.
- Integreren van de bestaande openbaar vervoersverbindingen.
- Optimaliseren van verbindingen met Poort West, de stad, het vasteland en de natuurlijke omgeving.
- Verbindingen variëren in functie, intensiteiten en beleving.
- Gebruikscomfort = balans tussen verblijfscomfort en verkeerscomfort.
- Evolutie van het verkeersnetwerk:
  - Van 'karrespoor tot stadsstraat of dreef'; sober en doelmatig starten
  - Parkeren fysiek op de norm gereserveerd, in aanleg vooralsnog deels als groen
  - (Tijdelijk) gebruik van reeds bestaande wegen, geleidelijke transformatie naar eindsituatie.

### 5.7.1 Structuur

De heldere tuinenstructuur organiseert het verkeer in de wijk op structurerende wijze, en legt de verbinding met de belangrijke (bestaande) verbindingen tussen Poort West, de Elementendreef en de omgeving. Verschillen in verkeersintensiteit, rijsnelheid, kruispunten, inrichting en beleving zijn de basis voor de verschillen in de hoofdstructuur zoals nu bepaald en zullen nader worden uitgewerkt. Daarbij wordt maatwerk geleverd, waarbij de optimale balans tussen verblijfscomfort en verkeerscomfort wordt gezocht voor iedereen die de openbare ruimte gebruikt.

Bij verblijfscomfort gaat het om de gebruikskwaliteit voor diverse doelgroepen, de beleving en het gevoel van intimiteit en het gebruik door voetgangers, fietsers en sporters.



### 5.7.2 Growing Green Cities: ambities verkeer

Poort Oost is onderdeel van een uitgebreide netwerkstructuur, zowel voor het openbaar vervoer, autoverkeer als diverse routes voor langzaam verkeer. Het gebruik van het openbaar vervoer en nog meer de fiets en de benenwagen wordt gepromoot in Poort. Daarmee wordt onder andere beoogd het gebruik van fossiele brandstoffen terug te dringen en bij te dragen aan een gezonde en duurzame leefomgeving. Daarnaast wordt gestimuleerd dat de inwoners van Poort de dagelijkse beweegnorm van 30 minuten per dag halen. Te voet of per fiets naar school, het werk of een sportieve of recreatieve activiteit is een simpele activiteit die bijdraagt aan een gezonder leven. Het gebruik door voetgangers en fietsers heeft dus nadrukkelijk prioriteit. Om die reden wordt eerst een beschrijving van de langzaam verkeersroutes gegeven.



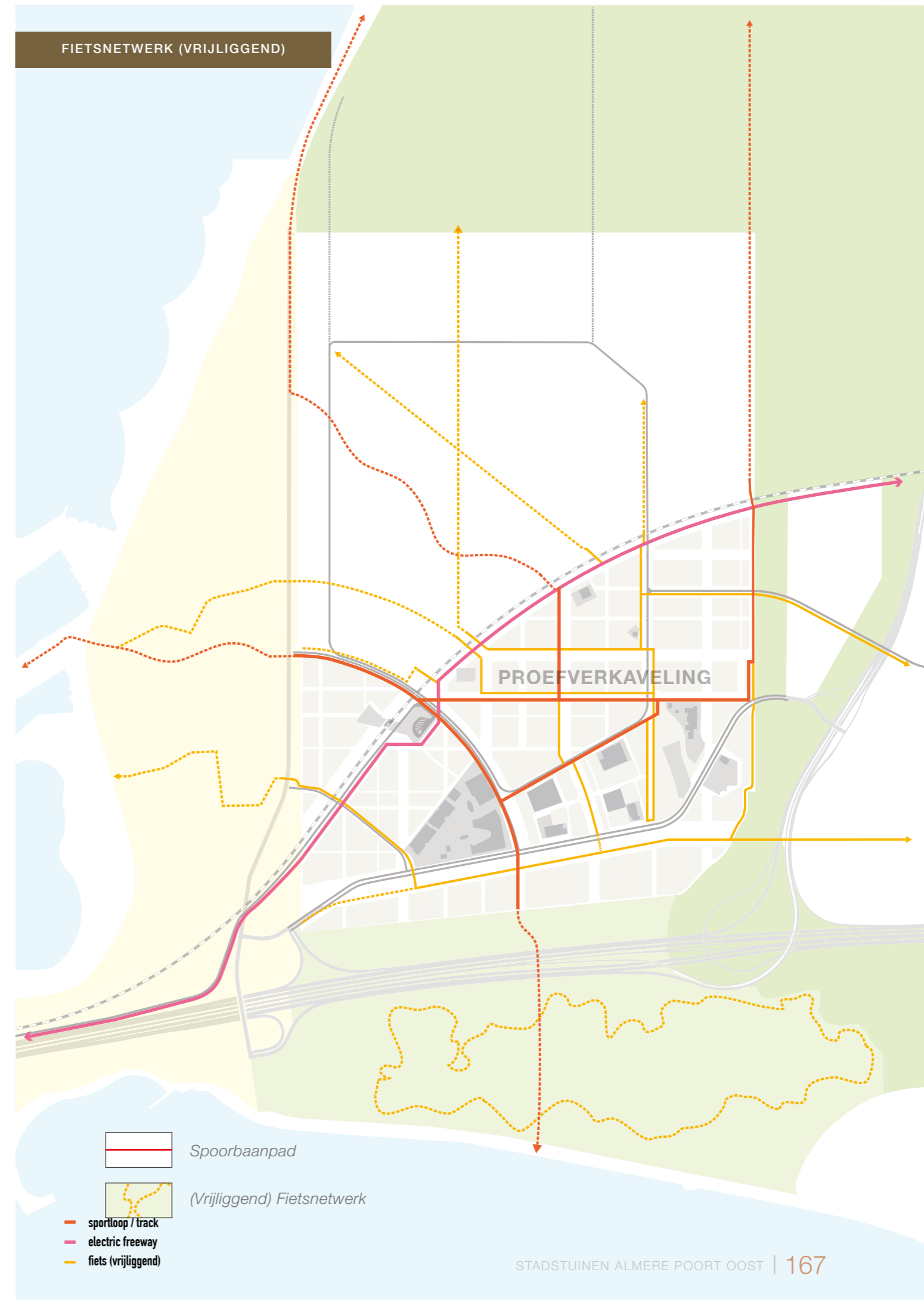
- **Electrisch rijden:** realisatie van parkeerplaatsen voor elektrisch oplaadbare voertuigen, al dan niet gecombineerd met 'autodelen'. Zowel in de openbare ruimte als een gegeven onderdeel bij de inrichting van private parkeerplaatsen bij bedrijven, instellingen en publieksvoorzieningen.
- **Autodelen:** realisatie van parkeerplaatsen op herkenbare en bereikbare plekken voor huishoudens of werknemers die een auto delen.
- **Stimuleren van het gebruik van OV of de fiets- of benenwagen:** wat betekent dat bij publieke voorzieningen het parkeren wordt ontmoedigd (financieel/ruimtelijk) en juist het (bewaakte/overdekte) fietsparkeren wordt gefaciliteerd.
- **Comfortabel fietsparkeren:** bij de kaveluitgifte worden ruimere private fietsbergingen die gemakkelijk bereikbaar zijn gepromoot, een fiets moet 'voor het grijpen' staan.
- **Parkeren wordt op 90% van de norm fysiek gereserveerd:** rondom HOV knooppunten en bij fietsroutes wordt op 10% minder parkeerplaatsen gerekend. De relatie met dubbelgebruik en de reguliere parkeernorm zal per locatie en per beoogde functies afgewogen worden.
- **Straatparkeren wordt 50% bij aanvang als groen aangelegd:** wanneer er fysiek meer parkeerruimte nodig is (maar nog altijd tot de maximale parkeerbehoefte op basis van dubbelgebruik en de gestelde parkeernorm) moet te zijner tijd bewust en actief het groen worden vervangen door parkeerplaatsen.
- **Servicepunten:** ruimte voor servicepunten voor mountainbikes/(wielren)fietsen, waar gesleuteld, gewassen, gepompt kan worden.



### 5.7.3 Langzaam verkeer

In het promoten van het gebruik van de fiets of de benenwagen, speelt een aantal voorzieningen een prominente rol. Zij zijn uitgewerkt in de stedenbouwkundige hoofdstructuur:

- *Uitgebreid 'beweeglandschap in de wijk'*: comfortabel, herkenbaar, veilig en attractief fiets- en wandelnetwerk in de wijk, voor zowel het dagelijks als het recreatief gebruik, als onderdeel van alle straten.
- *Aansluiting op diverse wandelroutes en het uitgebreide fietsnetwerk* van de directe omgeving en van het Almeerse fietsnetwerk.
- *Speciale sportloop/track*: zie 5.7.4.
- *Aandacht voor comfortabel en veilig fietsparke- ren*; zowel in de openbare ruimte, bij scholen, bedrijven en instellingen als bij de woningen. Een berging die van voldoende omvang is (om bijvoorbeeld alle fietsen uit een huishouden te stallen) en die gemakkelijk toegankelijk is, stimuleert het fietsgebruik.
- Integreren van het *Spoorbaanpad*, onderdeel van de Electric Freeway die Almere met Amsterdam verbindt, met aandacht voor sociale veiligheid langs deze route is één van de opties die verder wordt uitgewerkt.



### 5.7.4 Sportloop/track

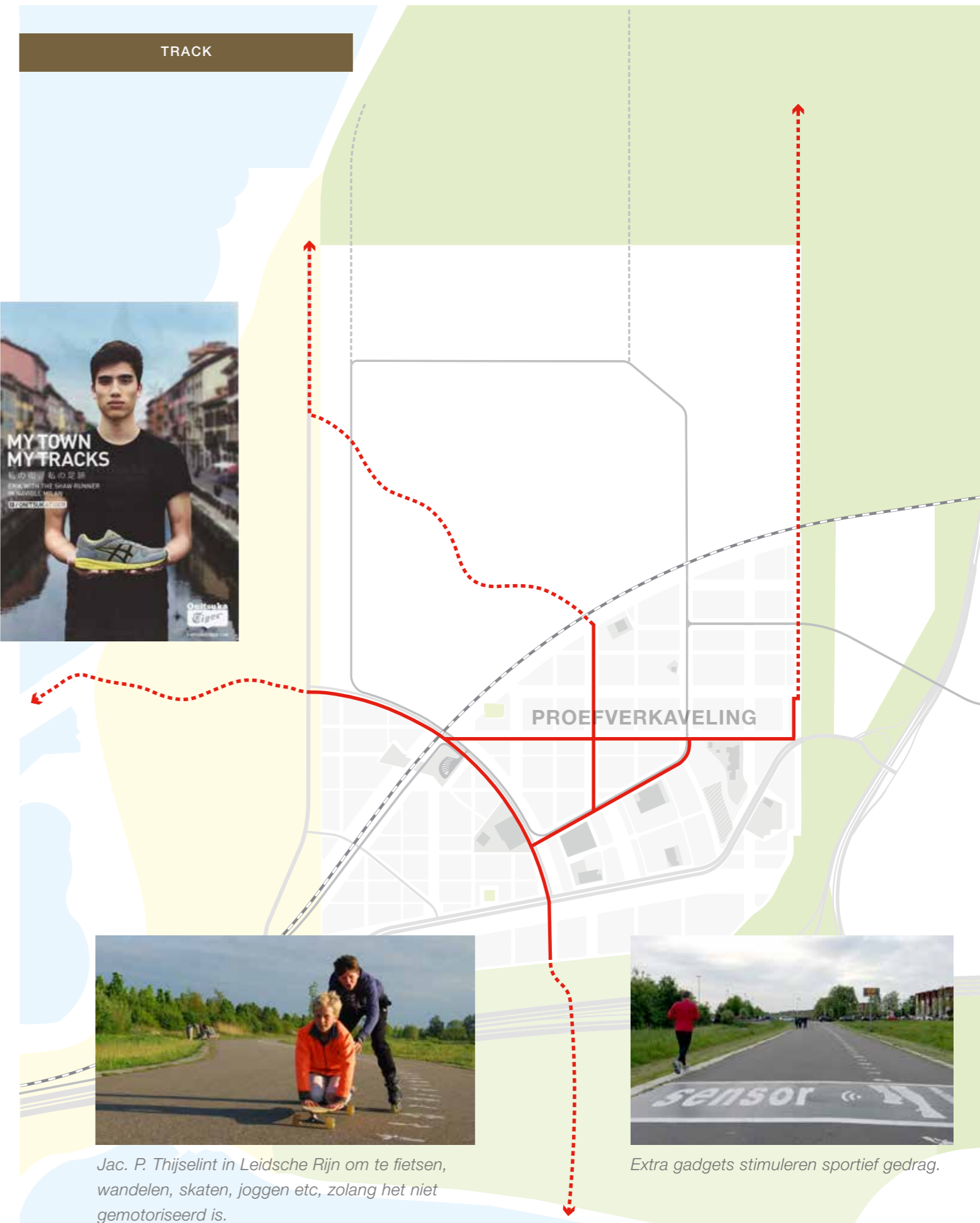
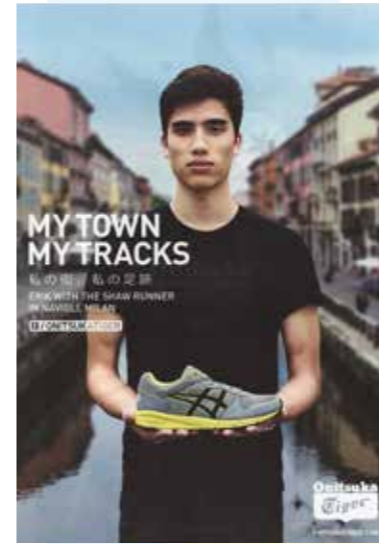
Centraal in Poort Oost komt een track voor beweging en ontmoeting, als prominent onderdeel van het totale beweeglandschap. Deze track van ca. 6 meter breed verbindt belangrijke bestaande en nieuwe voorzieningen in de wijk, zoals de scholen en sportvoorzieningen, station en winkels, Cascadepark en het omringende groene/waterrijke landschap. De track biedt een efficiënt en aantrekkelijk alternatief voor de auto, wordt gebruikt voor functioneel bewegen van a naar b, recreëren, sporten en ontmoeten.

Ambitie is deze track te voorzien van een aantal innovatie en educatieve prikkels: digitale gadgets die sportprestaties monitoren, opwekking van duurzame energie e.a. De track geeft fysiek vorm aan 'Healthying the city'. De gemeente doet de eerste interventie, geeft het goede voorbeeld. Het nut van een track is al eerder bewezen in Nederland (o.a. Maximapark Utrecht of Roombeek) en Almere (kinderpad), maar ook in bijvoorbeeld New York. In Nobelhorst maakt de track ook een belangrijk deel uit van de ruimtelijke structuur van de wijk. Het innovatieve in Poort Oost is dat de track visueel en functioneel echt wordt uitgevoerd als sportroute en bestaande voorzieningen verbindt. De track kan een 'practical experiment' zijn voor het leveren van energie (opwekking van energie door beweging, door zon etc.), voor de nieuwste digitale sportieve gadgets en voor de nieuwste sportieve middelen die jong en oud kunnen uitproberen (skeelers, steps, mountainbikes etc.). De aanleg van de Track is niet alleen een motiverende factor voor Healthying, maar levert per direct ook een aantrekkelijke verbinding en versterkt de investeringen die al zijn gedaan door de gemeente.

- Onderdeel van het beweegnetwerk in en om de wijk
- Ca 6 meter breed en ca. 4 km lang (met een mogelijk rondje van 2 km)
- Herkenbaar als sportieve route
- Comfortabel voor sportief gebruik (maatvoering & materialisering)
- Uitdagend in gebruik (digitale gadgets, aangename routes, verschillende modaliteiten)
- Sociaal veilig (verlicht, in het zicht)



Foto een en twee: Sportas Roombeek Enschede  
Foto onder: Syracuse New York



Jac. P. Thijselint in Leidsche Rijn om te fietsen, wandelen, skaten, joggen etc, zolang het niet gemotoriseerd is.



Extra gadgets stimuleren sportief gedrag.

### 5.7.5 HOV

Poort Oost kent al een hoogwaardige openbaar vervoer (HOV) verbinding. En centraal in het gebied ligt het treinstation Almere Poort. Op het kaartje zijn beiden gevisualiseerd, waarbij duidelijk herkenbaar is dat de HOV route een structurerend onderdeel is van het stadsdeel Poort als geheel. In de planuitwerking zijn deze beide voorzieningen geïntegreerd in de stedenbouwkundige structuur.

Station Almere Poort is gelegen aan de Flevolijn en bedient het stadsdeel Almere Poort. In 2012 is het station gebouwd en in december van dat jaar geopend. Vanaf 2013 wordt via de Sprinter (NS-dienstregeling) in beide richtingen circa 6x per uur gereden naar Lelystad/Zwolle, Amsterdam, Schiphol, Leiden en Utrecht. Voor de inwoners van deze nieuwe woon/werkomgeving is het een groot pluspunt dat zowel trein- als busverbindingen al optimaal aanwezig zijn. Bij het station is een Kiss & Ride zone aanwezig, evenals een kleinere Park & Ride. Beiden worden geïntegreerd in het plan. De huidige Park & Ride is nu al zeer populair en kent een hoge parkeerdruk. In de planuitwerking zal naar de benodigde en gewenste capaciteit moeten worden gekeken in relatie tot de ruimtelijk inpassing.

*De bus rijdt op een eigen rijbaan, 50 km per uur, heeft voorrang op kruispunten. Busbanen worden bij voorkeur haaks gekruist en fietsers/voetgangers en autoverkeer kunnen op daartoe aangewezen plaatsen de busbaan veilig oversteken. De busbaan wordt in principe niet voorzien van hekwerken, maar in de planuitwerking en inrichting moet aandacht zijn voor een verkeersveilige en esthetische inpassing in de omgeving.*

De bus rijdt vanaf de Hogekant het gebied binnen en heeft op vier plaatsen haltes in het gebied Poort Oost. Na binnenkomst in het gebied is de eerste halte bij de busbaan splitsing richting Poort

Oost en West, verder halteert de bus in de buurt van het Groenhorst College, bij het hoekpunt Lagekant/Topsportcentrum en bij station Almere Poort. Deze bushaltes liggen op strategische plekken en zorgen ervoor dat het overgrote deel van de wijk binnen loopafstand (500 m) van een bushalte ligt.

De bedoeling is om de busverbinding op spoorhoogte te continueren richting Muiden / Amsterdam. Het benodigde tracé dat hiervoor gereserveerd is, is op de plantekening aangegeven.



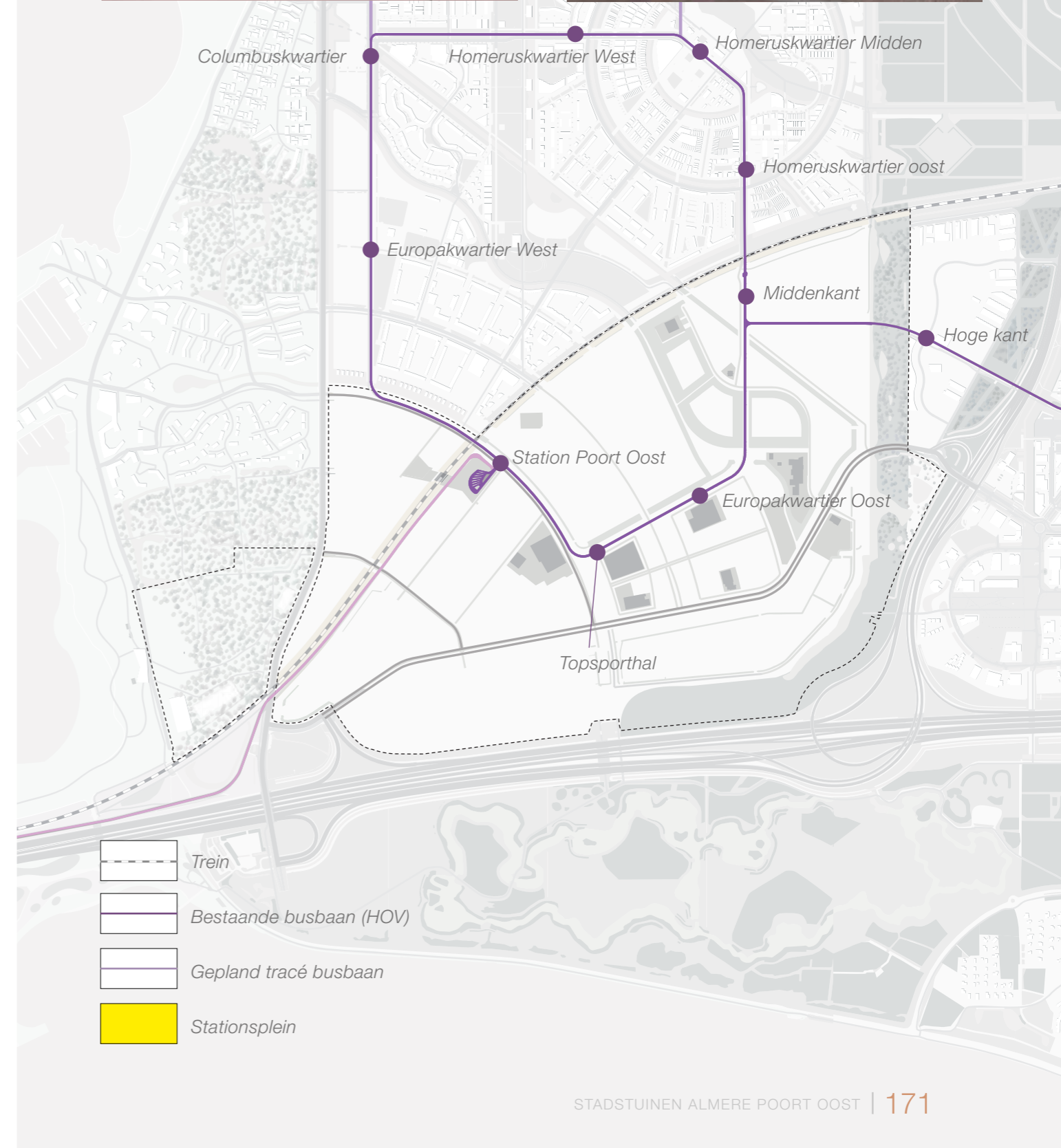
Gerecyclede windmolens als wachtruimten bus



Busbaan



Spoorlijn



### 5.7.6 Autoverkeer

Poort Oost ligt direct aan, en is direct ontsloten vanaf, de A6, die de komende jaren aanzienlijk verbreed zal worden en waarmee in de plankaarten rekening is gehouden.

#### Poorten van de wijk

De wijk heeft een aantal entrees met eigen kenmerken en herkenningspunten. Aan de westzijde wordt het gebied ontsloten via de Poortdreef – Elementendreef, aan de oostzijde via de Hogering - Elementendreef. Vanuit Poort West zijn er diverse autoverbindingen onder de Spoorlijn gerealiseerd, met als belangrijkste de Europalaan en de Polluxstraat. Deze entrees verdienen in de uitwerking en het ontwerp bijzondere aandacht, om te waarborgen dat deze ‘poorten’ meer worden dan slechts een reeks verkeerstechnische maatregelen. De poorten markeren de overgang van de randweg en/of de onderdoorgang van het spoortalud en dienen bij te dragen aan het ‘thuis’ gevoel en de identiteit van de wijk en de verbinding Oost-West.

#### Categorisering van wegen

De ontsluitingsdiepte (de afstand tussen een dreef en het hart van de wijk) in Poort Oost is maximaal 500 à 700 meter. Men rijdt dus maximaal ca. 700 meter door erven en woonstraten alvorens men op een weg met hogere categorie komt. Poort Oost heeft vanaf de Elementendreef dus behoefte aan extra wegen met een gebiedsontsluitende functie.

In 1997 is in Nederland de Duurzaam Veilig geïntroduceerd. Eén van de principes van Duurzaam Veilig is dat vorm en functie van de weg overeenkomen. *De weg moet zodanig zijn ingericht dat het gewenste gedrag van de weggebruikers automatisch volgt.* Straten met een verblijfsfunctie worden als 30 km/h zone ingericht. Wegen met een gebieds-ontsluitende functie worden als 50 km/h weg ingericht. Hieruit vormt zich (vanuit verkeersoogpunt) een hiërarchische structuur.

Ook ten behoeve van de ‘mental map’ van de weggebruikers is het van belang dat er een duidelijke hiërarchische structuur in het wegstelsel zit. Door middel van de inrichting van de weg en z'n omgeving, maar ook door de maximum snelheid en de manier waarop voorrang op kruispunten geregeld is, wordt deze structuur vormgegeven. Zo kunnen weggebruikers zich makkelijker een beeld vormen hoe zij op een logische manier van A naar B kunnen gaan.

Gegeven de maximale ontsluitingsdiepte, de behoefte aan een hiërarchische structuur en de verkeerskundige berekeningen (intensiteiten) ontstaat de volgende categorisering van wegen:

- Dreeven
- Stadsstraten
- Woonstraten
- Shared Space/Erven
- Steegjes

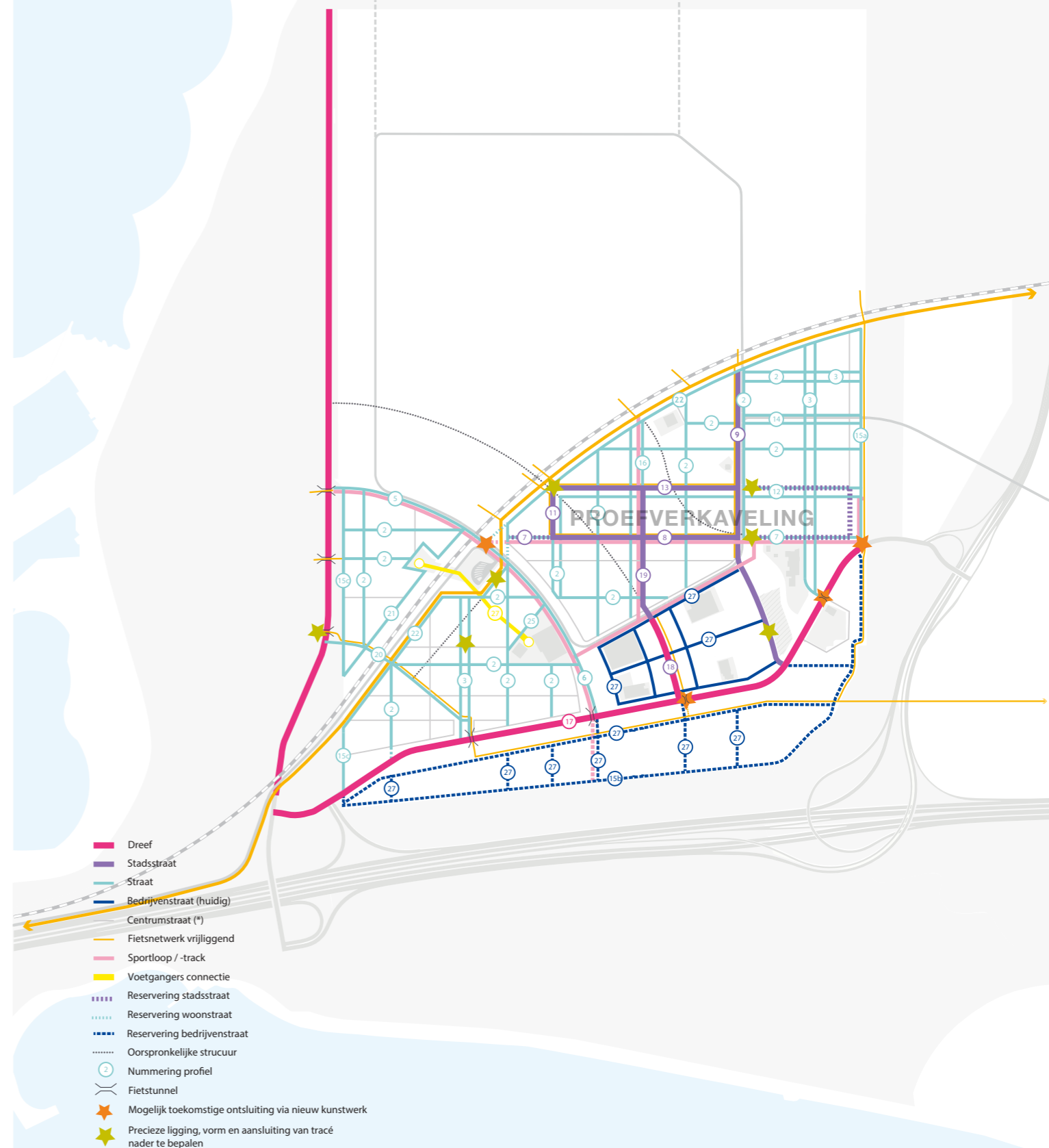


Poortdreef



Elementendreef

### CATEGORISERING WEGEN



### Dreven

De Poortdreef, Godendreef en de Elementendreef vormen samen met de Hogering en de afslag van de A6, belangrijke ontsluitingswegen van het Stadsdeel Poort. Dreven in Almere zijn er in hun maatvoering op gericht dat zij de grotere verkeersstromen (meer dan 10.000 autobewegingen per etmaal) op efficiënte, veilige en herkenbare wijze kunnen verwerken. Langs dreven wordt niet geparkeerd, vindt in principe geen gelijkvloerse oversteek van fietsers of voetgangers plaats. Zij kennen met name in nieuwe wijken een zekere overmaat in het begin en daarmee een spanningsveld als het gaat om intimiteit.

De Elementendreef is aangelegd op de benodigde maatvoering voor de eindsituatie als de wijk volledig bewoond wordt, als er gewerkt en gewinkeld wordt en als er evenementen zijn.

- De Elementendreef blijft behouden als dreef met beoogde intensiteit van > 10.000 auto's / etmaal.
- De Elementendreef krijgt op zo kort mogelijke termijn meer intimiteit, een aangenamer groenbeleving door de rabattenstrook en is onderdeel van de 'tentoonstelling' van Growing Green ambities; zowel in de tijdelijke situatie als in de eindsituatie.
- De aanpalende grasstrook met hoogspanningszone wordt getransformeerd tot productieve 'energiestraat': een rabattenstrook die voor waterdoorvoer (als onderdeel van het grote geheel) en voor kaphout zorgt, ruimte voor opwekking van zonne-energie en een belangrijke (recreatieve) fiets-as.

### Stadsstraten

Insteek voor het voor het verkeerssysteem is een zo gelijkmatig mogelijke verdeling van het autoverkeer en het geven van een zo direct mogelijke toegang tot de verschillende delen van de wijk. Hiervoor wordt vanaf de dreef een serie stads-

straten ontwikkeld, waarmee een kamstructuur ontstaat, als basis voor het autoverkeerssysteem van de wijk. Hiermee wordt het voorkomen van te hoge verkeersintensiteiten gewaarborgd – voor al deze straten ligt de intensiteit onder de 10.000 bewegingen / etmaal, waardoor een goede balans tussen gebruik en stadsgevoel ontstaat.

### Woonstraten

In de woonstraten staat het verblijven centraal. Er geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. De inrichting van deze straten maakt duidelijk dat wonen en spelen belangrijker zijn dan het autoverkeer. In de wijk zal een rijke diversiteit aan woonstraten mogelijk zijn. In deze fase van de planontwikkeling wordt de buitenmaat vastgelegd, zijnde 14.75 m. Die maat komt tot stand door een combinatie van wensen (bezonning, groene straten, intieme straten, parkeren etc.) en technische eisen (verkeerskundig, kabels & leidingen etc.). Binnen deze maat is een diversiteit aan inrichtingsmogelijkheden denkbaar, waarbij de accenten tot een verschillende beleving zullen leiden. Ook kunnen straten plaatselijk smaller worden uitgevoerd. Op deze wijze kan de straat meegroeien met de behoeften ter plaatse en met de ontwikkelingen in de tijd.

### Bedrijvenstraat

Idem als woonstraat maar gelegen in een bedrijventerrein.

### Shared space/(woon-)erven

Op een aantal plekken wordt het principe van 'shared space' toegepast, waarbij verschillende modaliteiten dezelfde straat gebruiken. Dit geldt alleen voor straten die niet langer zijn dan ongeveer 200 m, daarom worden straten die langer zijn door een slimme inrichting onderbroken.

Voordeel van shared space is o.a.:

- Openbare ruimte op verblijf en gebruik door

voetgangers en fietsers gericht,

- Geen/nauwelijks asfalt
- Geen stoepen en fietspaden
- Gericht op sociale interactie en ander gebruik (sport, spelen).

Risicogroepen als ouderen, kinderen, gehandicapten kunnen gebruik maken van de sportloop / track. Dus voor wie ervoor kiest om autoluw een route te volgen biedt het uitgebreide verkeersnetwerk van Poort Oost talrijke mogelijkheden.

### Steegjes en straatjes

De erfinrichting is ideaal voor steegjes, straatjes. Tussen de woonstraten worden kleinere straatjes toegevoegd voor een onderverdeling van grotere velden waar nodig. Deze hebben een breedte van circa 7 meter en een inrichting als erf / shared space. Binnen deze breedte is een groeninrichting van struiken en grassen mogelijk.

Het groene karakter wordt vergroot door het stimuleren van de ontwikkeling van voortuinen, waarmee echte volks(tuin)straatjes kunnen ontstaan.

### Principe-kenmerken stadsstraten:

- maximum snelheid 50 km/h, ontwerpsnelheid 40 km/h;
- $I_{max}=4.000-10.000$  mvt/etmaal.
- voorrangskruispunten h.o.h. 100/150 meter;
- enkele rijbaan, breed 6,50 meter;
- langsparkeren, breed min. 2,20 meter;
- fietsvoorzieningen en -paden nodig
- fietsstroken:  $I_{max}=5000$  mvt/etmaal;
- voetgangers op trottoirs;
- oversteekvoorzieningen aanbieden;
- ov-baan oversteken met VRI;
- in principe geen directe erfontsluitingen;
- kruispunten via enkelstrooks rotonde;
- straten lagere orde d.m.v. inritconstructies;
- materiaal: klinkers of asfalt

### Principe-kenmerken van een dreef:

- maximum snelheid 50 km/h, ontwerpsnelheid 50 km/h;
- $I_{min}=10.000$  motorvoertuigen/etmaal.
- 2x2 rijbaan met middenberm;
- voorrangsweg;
- geen parkeren op of langs de rijbaan;
- vrij liggende solitaire fietspaden;
- voetgangers op afstand;
- langzaam verkeer oversteken ongelijkvloers;
- openbaar vervoer oversteken ongelijkvloers;
- geen directe erfontsluitingen;
- kruispunten geregeld met VRI of rotonde, h.o.h. 250/300 meter;

### Principe-kenmerken woonstraten:

- maakt onderdeel uit van een 30 km/h zone;
- $I_{max}=2500$  mvt/etmaal;
- enkele rijbaan, bochten  $r=6$ , rijbaanbreedte 4,50;
- parkeren in vakken;
- fietsers en auto's gemengd op de rijbaan;
- voetgangers op trottoirs;
- oversteken diffuus;
- directe erfaansluitingen d.m.v. inritten;
- rechtstanden voor autoverkeer maximaal 100 meter of andere snelheidsremmende maatregelen;
- materiaal: klinkers.



### 5.7.7 Vrachtverkeer en (hulp)diensten

Bestaande en nieuwe gebruikers van het gebied verdienen een goede ontsluiting, met alle modaliteiten. Grotere voertuigen voor onder andere hulpdiensten, afvalophaaldiensten en verhuiswagens hebben toegang nodig tot elk gebouw, wat betekent dat elke straat tot de kleinste hiërarchie aan bepaalde verkeerstechnische vooraarden dient te voldoen. Dit betekent dat er ten behoeve van bevoorrading, laden en lossen en logistiek rekening in de profielen en kruispunten gehouden moet worden met groot verkeer.



### 5.7.8 Evolutie van het verkeersnetwerk

In het gebied zijn al diverse wegen aanwezig. Soms al ingericht op de definitieve ontsluiting (de Elementendreef), soms nog als bouwweg (deel Europalaan). Om tot een versnelde ontwikkeling van de structuur van het gebied te komen is een innovatieve en verleidelijke groeistrategie uitgewerkt. Basisgedachte hiervan is dat er een hiërarchie van 'high intensity' dreven en stadsstraten enerzijds en 'low intensity' woon-straten anderzijds ontstaat. De hoofd-wegenstructuur wordt conform de Stadstui-nenstrategie met 'Romeinse wallen' uitgelegd (zie H. 6). De woonstraten worden als 'karre-sporen' getrokken: sober, doelmatig en herkenbaar. Zij maken toegang tot het gebied vanaf de eerste dag mogelijk: om te wandelen of om de eerste bouwvelden te bereiken. Enkele woon- en stadsstraten kunnen in hiërarchie groeien: wat karrespoor is kan uiteindelijk een stadsstraat en wat stadsstraat is kan een dreef worden.



### 5.7.9 Parkeren

In Poort Oost krijgt de fiets nog meer aandacht tijdens de ontwikkelingsfase dan Almere nu al gewend is. Voor het eerst worden er normen gesteld aan het fietsparkeren, gebaseerd op de richtlijnen het CROW uit 2012.

De parkeerstrategie voor autoverkeer sluit aan op het vigerende bestemmingsplan en is in de basis gekoppeld aan de bebouwingstypologie en bijbehorende parkeernormen van de gemeente. Per deelgebied wordt de parkeerstrategie voor woningen, werken en voorzieningen nader uitgewerkt op basis van de volgende uitgangspunten:

- *Wonen*
  - 1,5 parkeerplaats/woning: sociale huur/ iBBa/rijwoningen > openbaar gebied
  - 1,75 parkeerplaats/woning: vrijstaand/rij > 1 pp eigen terrein, 0,75 pp openbaar gebied
  - 1,35 parkeerplaats/appartement: 0,35 pp eigen terrein, 1 pp openbaar gebied
- *Werken / winkelen*
  - bedrijven: > parkeren op eigen terrein
  - werken/voorzieningen: > 1 pp / 100 m2 b.v.o.
  - horeca/detailhandel: 4,85 pp / 100 m2 b.v.o.
- *Kantoren*
  - Algemeen: 1,3 pp / 100 m2 b.v.o. op eigen terrein (geen maximale normering)

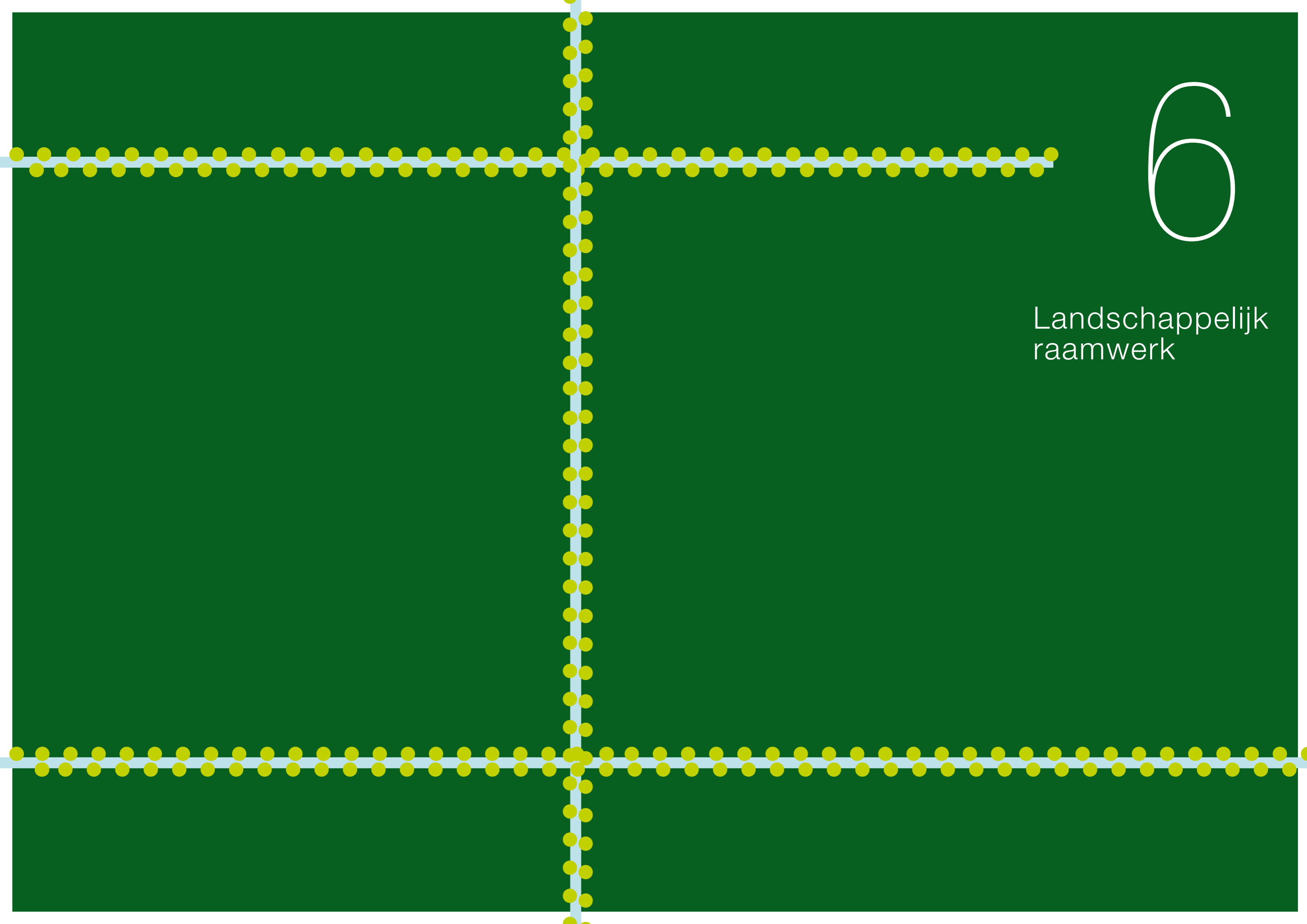
Bij de functies in de wijk die mixen met woningen gaan we uit van een dubbelgebruik op basis van de richtlijnen van het CROW. Per functie verschilt de mate waarin gebruik gemaakt kan worden van dubbelgebruik. Per deelgebied zal er daarom gewerkt worden met een parkeerbalans.



Gebouwd parkeren aan het begin van de autoloze buurt, Freiburg

6

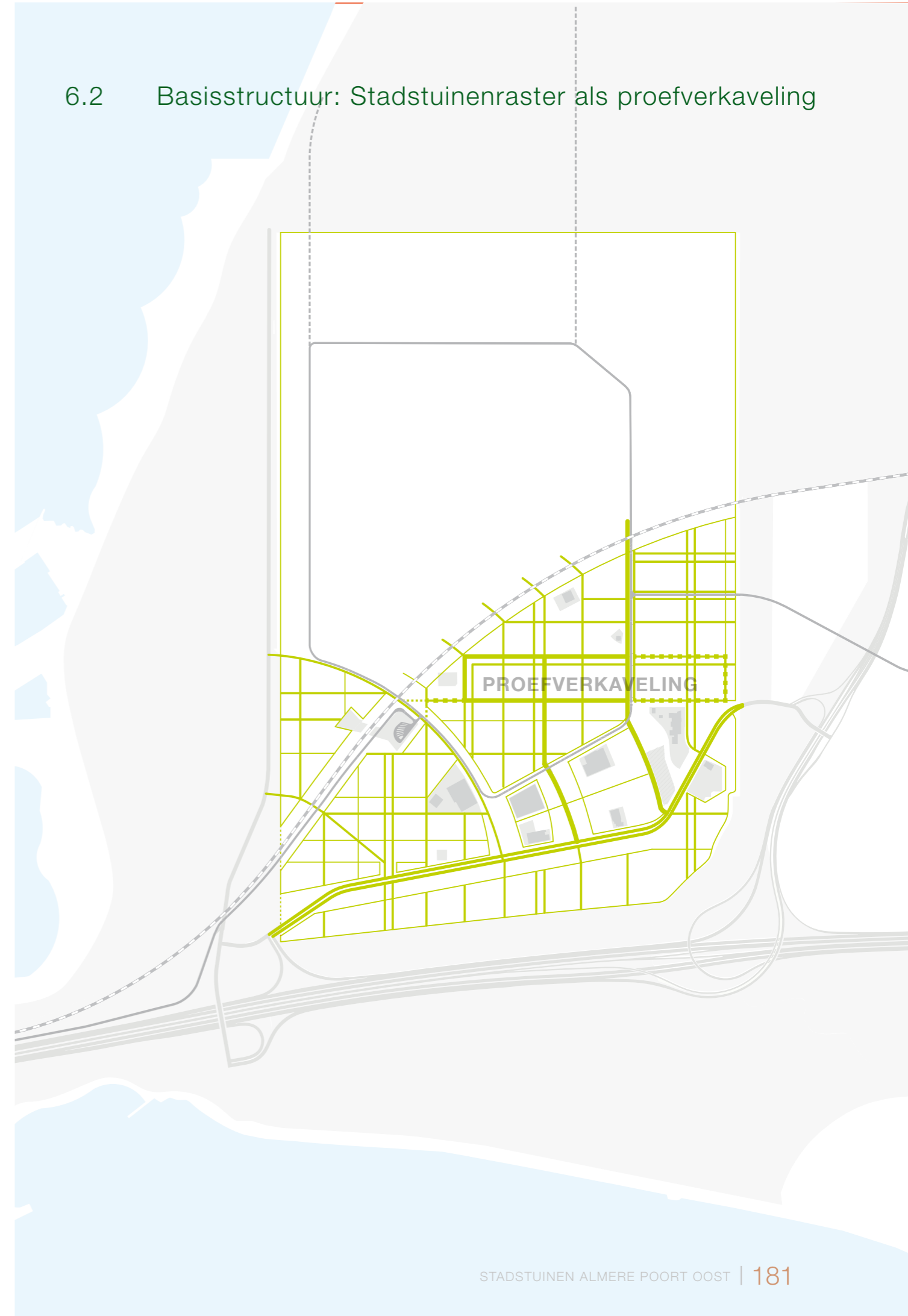
Landschappelijk  
raamwerk



6.1 Groen-blauw raamwerk: huidig



6.2 Basisstructuur: Stadstuinenraster als proefverkaveling



### 6.3 Landschappelijke inspiraties



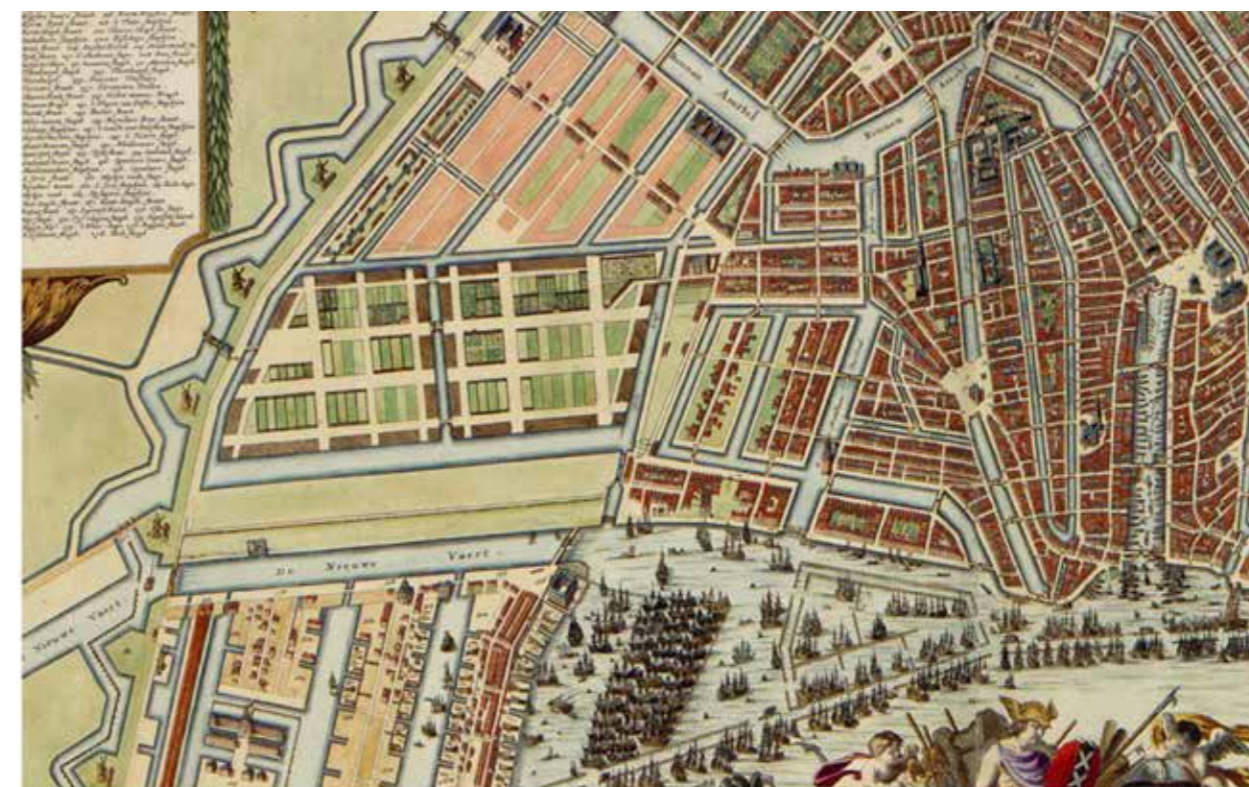
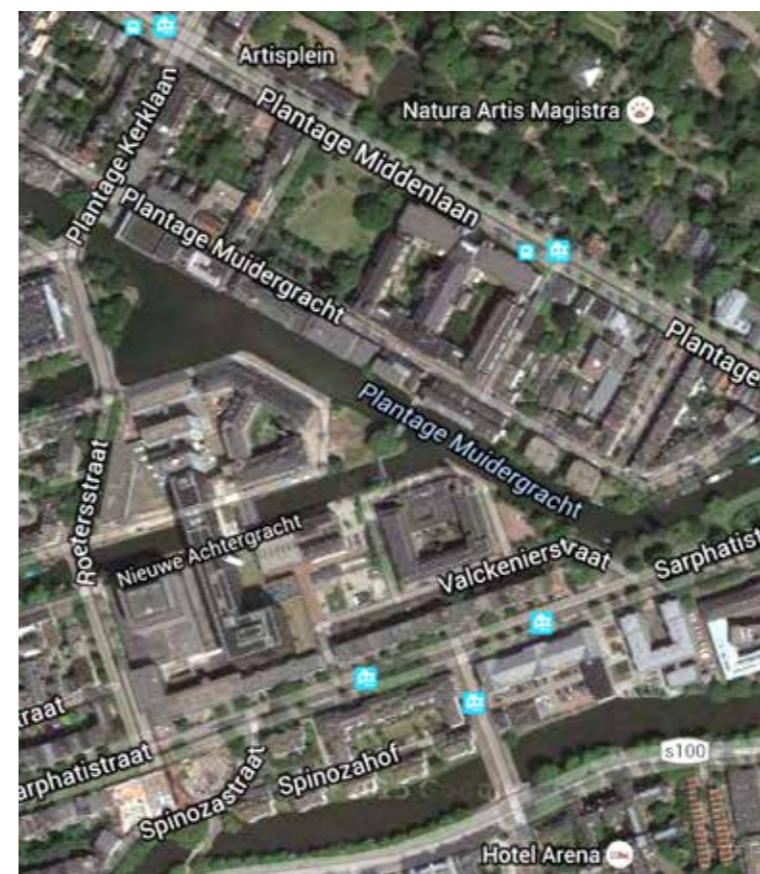
## 6.4 Polder(geschiedenis) & plantages



Beemster 1612



Plantage Groningen (sinds 12de eeuw)



## 6.5 Veldonderzoek

Vanuit de historie en onderliggende bodemlagen is door team Greening op cultuurtechnische wijze de gebiedsontwikkeling ingezet: welke watergangen hebben hier gelopen? Is de grond arm of vruchtbaar en hoe is het met de bodemzetting en de grondwaterstand in dit natte polderlandschap gesteld? Om de bevindingen vervolgens om te zetten in een uitgekende stadstuinenstrategie met als opgave: "Op welke wijze kunnen we vanaf de eerste dag met minimale middelen een maximale groenbeleving krijgen in de straten en de wijk als geheel?" Zie 6.6.



Boorstaat

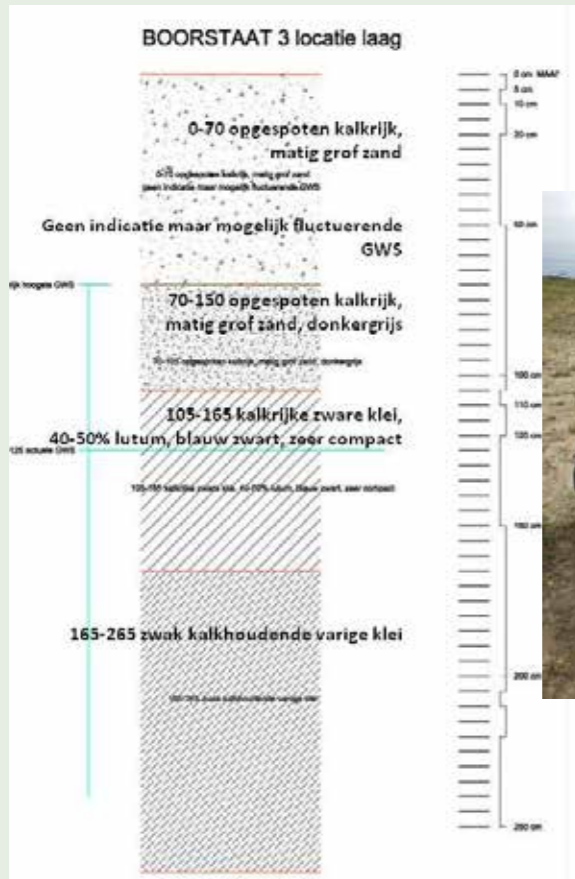
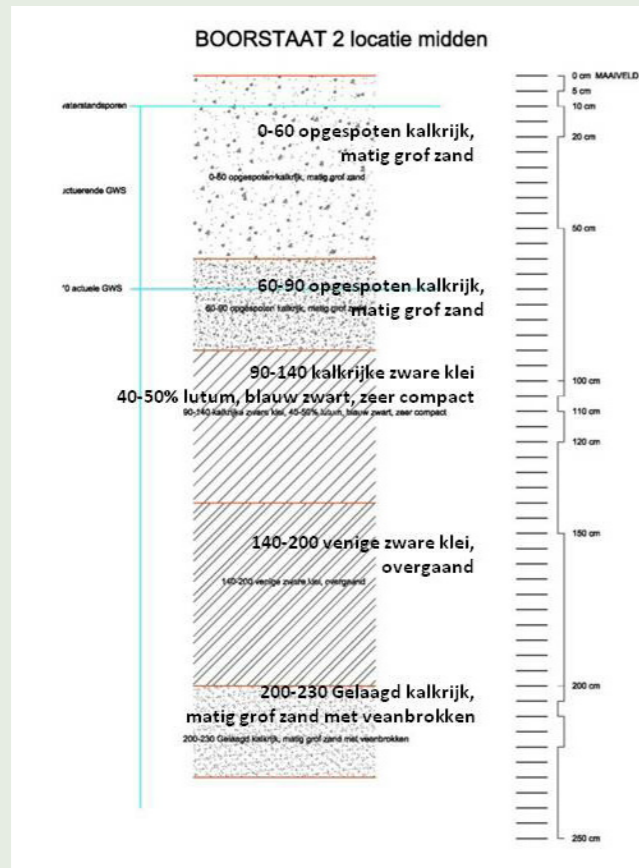


Boringen rondom Topsportcentrum, 2015

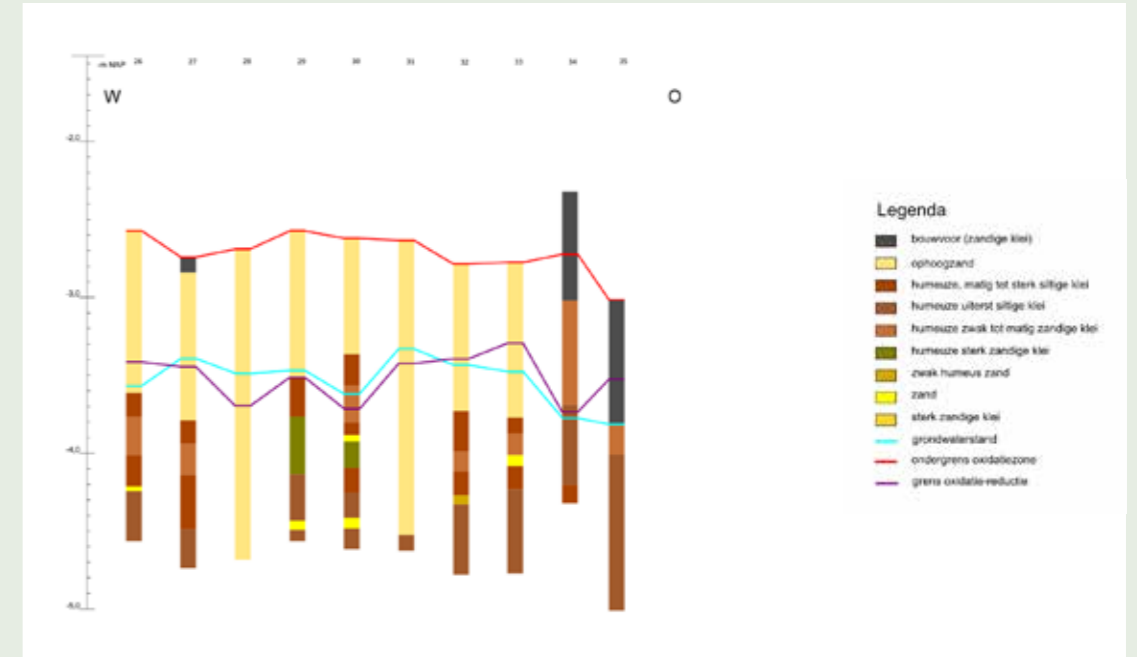


# Conclusie veldonderzoek: "schrale grond en hoog waterpeil"

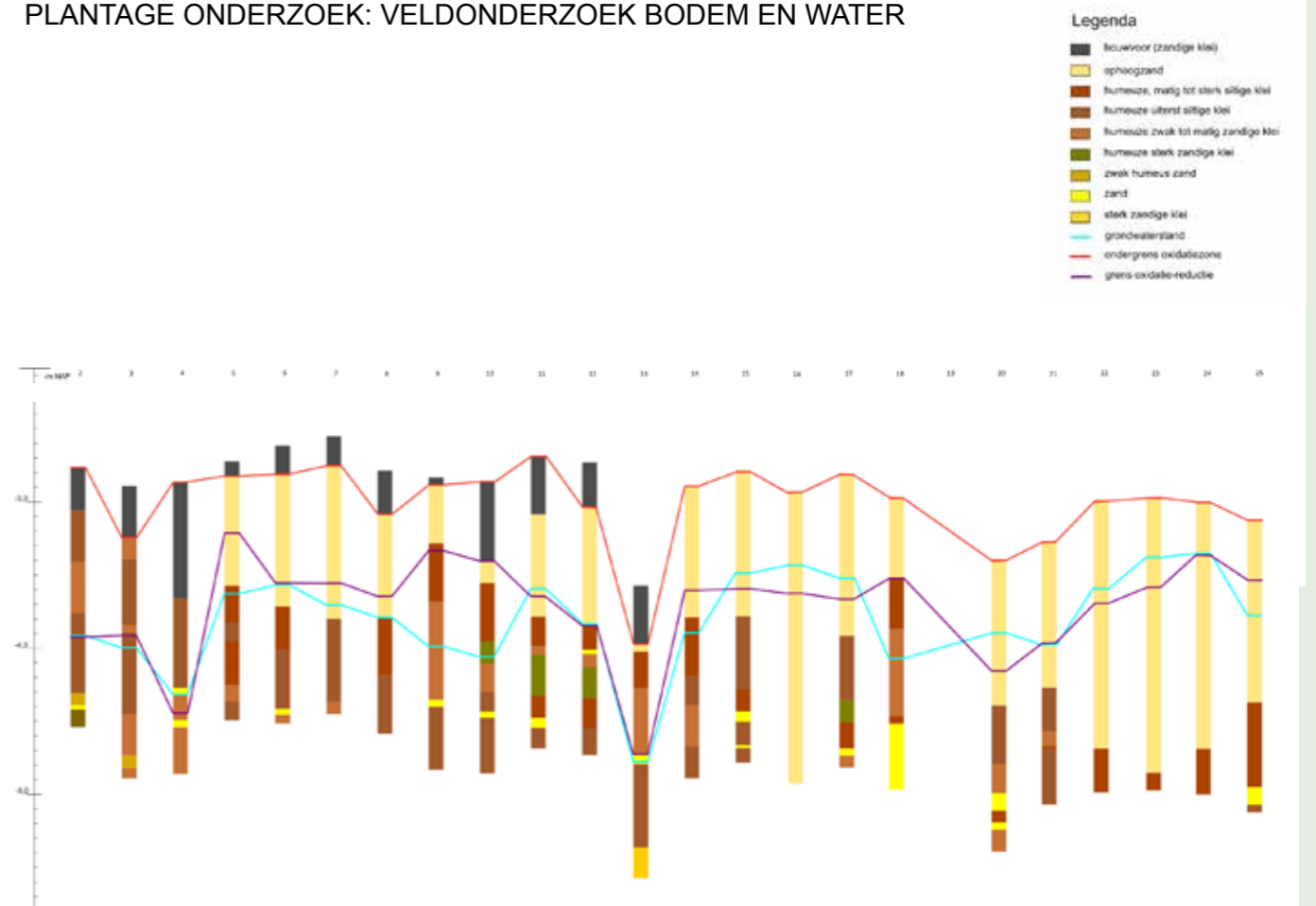
PLANTAGE: VELDONDERZOEK BODEM EN WATER



# Veldonderzoek



PLANTAGE ONDERZOEK: VELDONDERZOEK BODEM EN WATER



## 6.6 Landschap maken

NU:

233 ha zand

Hoge grondwaterstand

Schrale grond

Via: Stadstuinenstrategie

Minimale tijd

Minimale financiële middelen

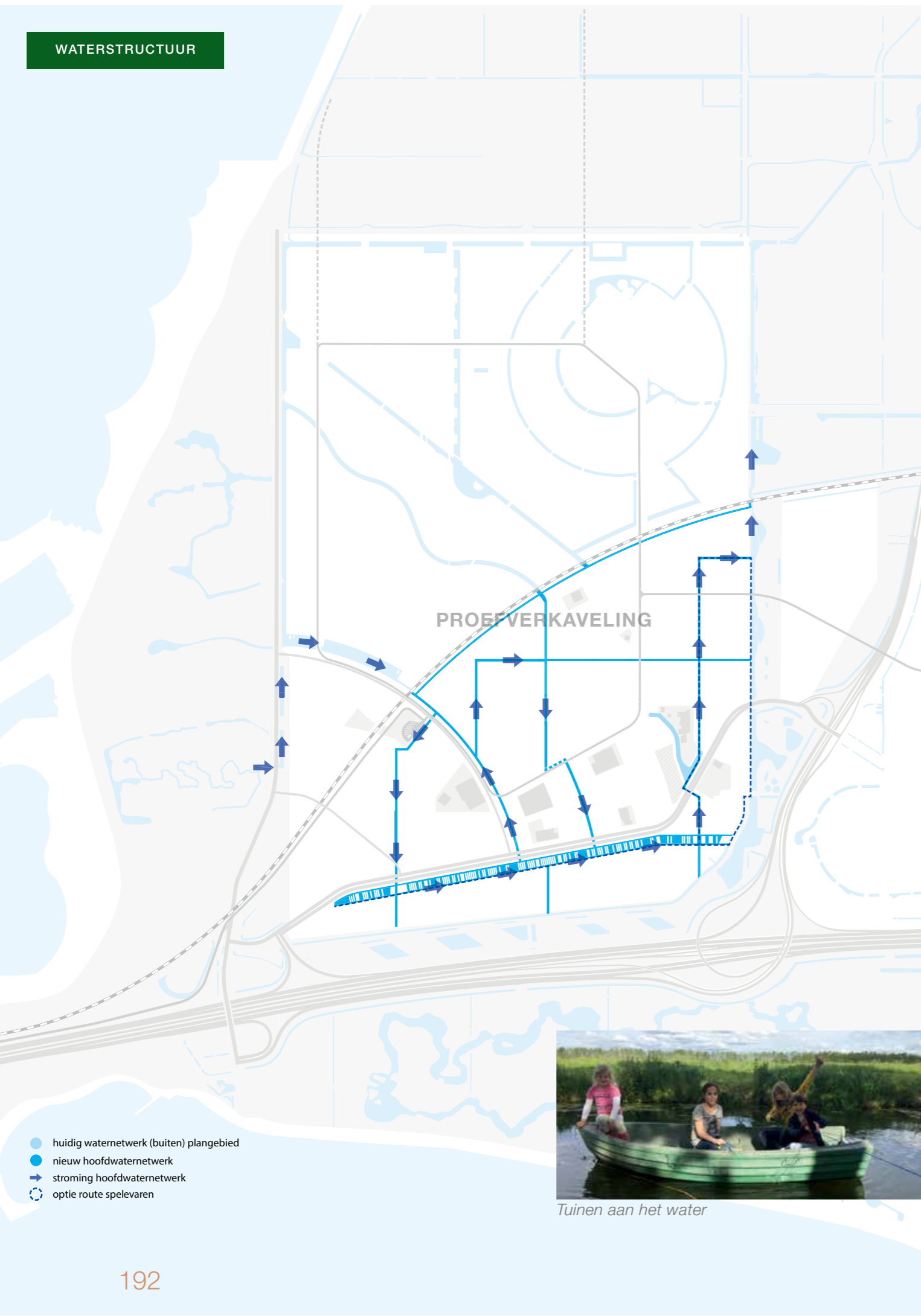
Maximale groenbeleving

Naar: Stadstuinenstructuur

Robuuste waterstructuur (zie 6.6.1)

Duurzame beplanting (zie 6.6.2)





### 6.6.1 Robuuste waterstructuur

Almere Poort Oost heeft een wateropgave die samenvalt met de wateropgave van heel Almere Poort. De wateropgave in stedelijk gebied kent een aantal belangrijke functies:

- 1 Waterafvoer
- 2 Waterberging
- 3 Ontwatering (droge kruipruimtes, duurzame beplanting)
- 4 Belevingskwaliteit (wonen/werken/recreëren)

Het te kiezen watersysteem moet invulling geven aan alle vier de functies. De *berging en afvoer* van regen- en kwelwater (IJmeer) vindt primair plaats in Poort zelf. De afvoer in Almere Poort kende altijd een afvoer aan de noordkant van het Home-ruskwartier. Vanwege de veranderende eisen aan waterafvoer (o.a. door klimaatverandering, tweede afvoer voor calamiteiten) wordt in het robuuste watersysteem van Poort Oost een tweede afvoer gecreëerd. Deze zal aan de noordoost zijde van de ecozone Pampus liggen. Via de ecozone wordt het water afgevoerd via de Noorderplassen en het Bloq van Kuffeler. Deze pomt het water weer het IJmeer in.

Er komen tuinen aan het water, openbare oevers en op een aantal pleinen is ruimte voor speelse waterelementen.

De gelijkmatige waterafstand ('radiatorstructuur') in de proefverkaveling betekent dat een groot aantal kruisingen met wegen en paden ontstaat, waarbij vooralsnog gekozen wordt voor duikers,

maar de nadrukkelijke wens bestaat om de komende jaren een 'spelebaar-route' te introduceren. Hiervoor zijn een aantal kunstwerken (o.a. bruggen) nodig. Een simpel houten bruggetje volstaat voor de eerste fasen.



Wateraanvoer via Muiderbeek



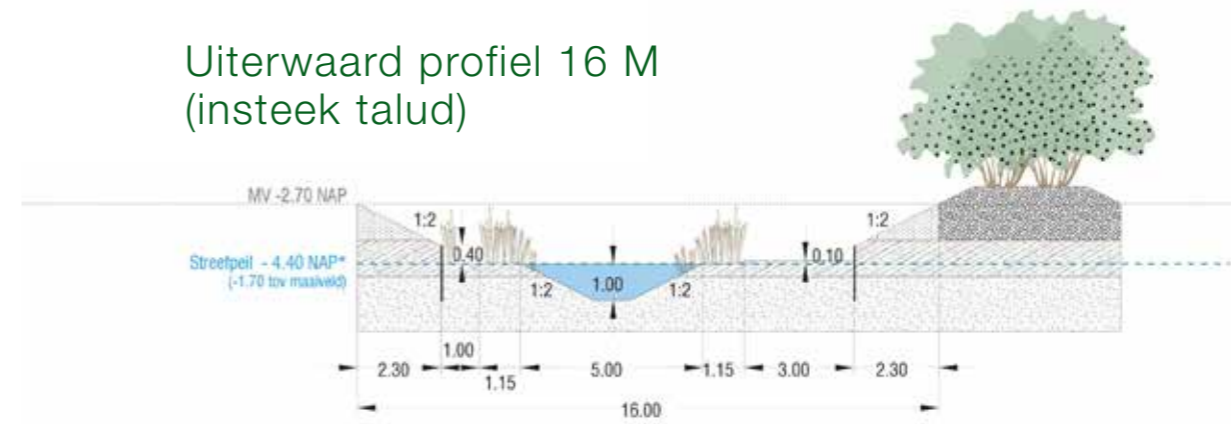
## Watergangen

Daarnaast is gekozen voor watergangen met een waterbreedte van minimaal 16 meter, uitgevoerd in verschillende profielen zoals een uiterwaarde of sloot. Deze profielen zijn met het Waterschap besproken. Natuurlijke plasbermen worden dikwijls toegepast, bij voorkeur op de zonzijde georiën-

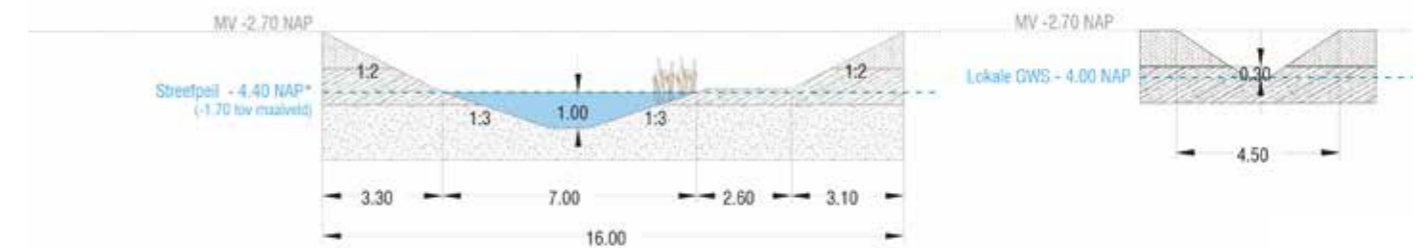
teerd. In deze ondiepe zones, die een overgang tussen nat/droog vormen, kunnen waterplanten en riet groeien waarmee een ecologische functie ontstaat, die veilig is voor kinderen en die voor een groene beleving zorgen.



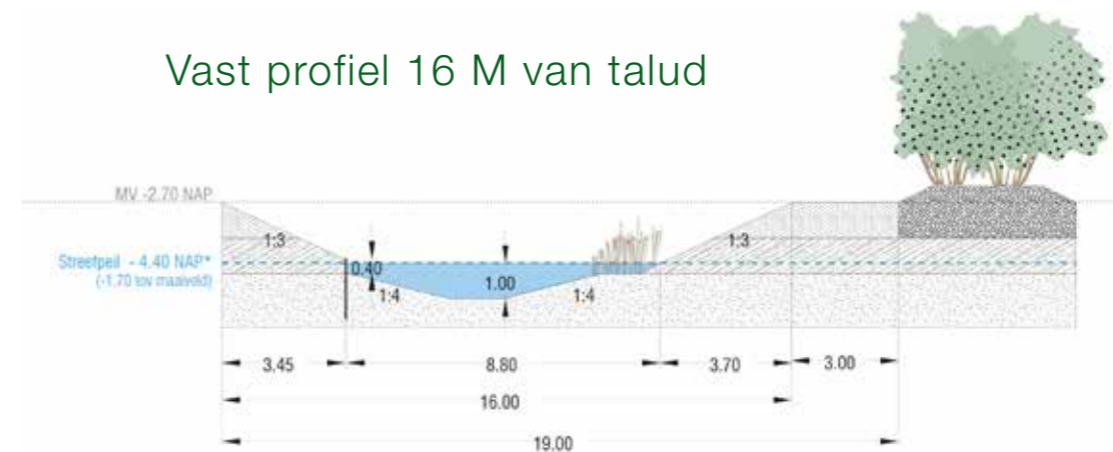
## Uiterwaard profiel 16 M (insteek talud)



## Sloot profiel 16 M (insteek talud)



## Vast profiel 16 M van talud

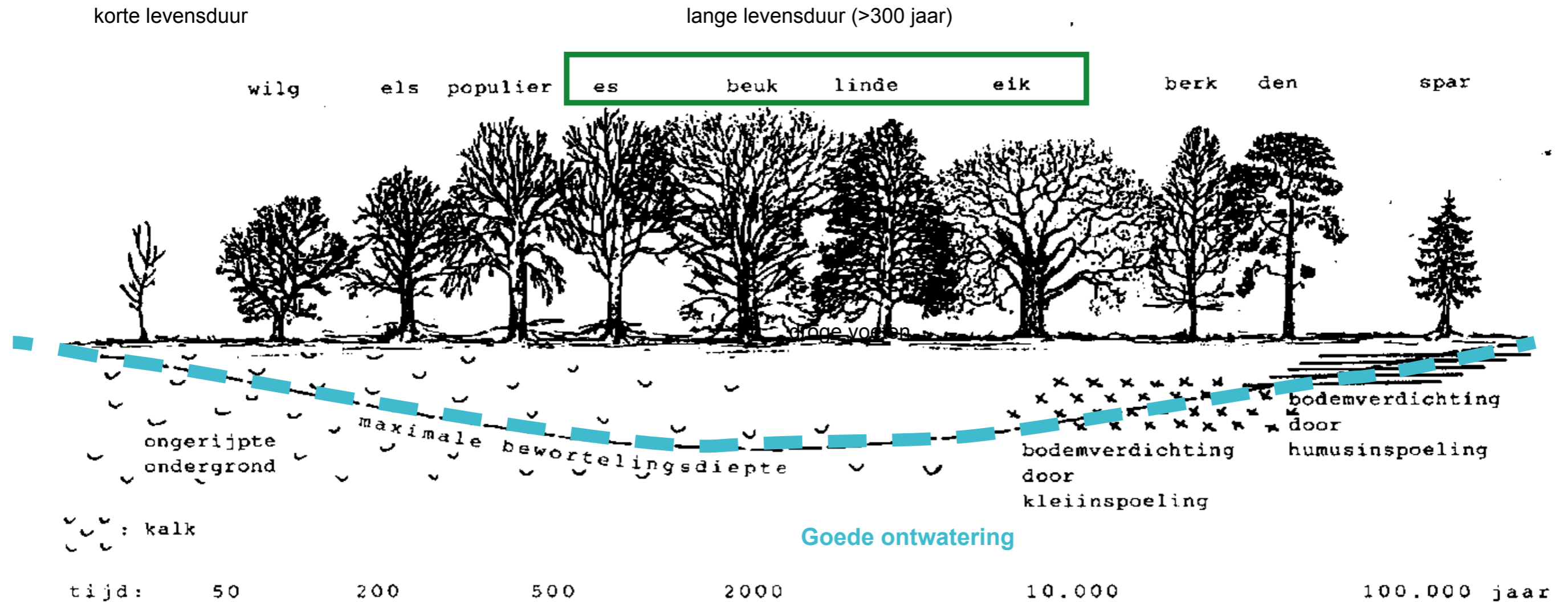


## 6.6.2 Duurzame beplanting

In het streven naar duurzame beplanting, is naast een vruchtbare bodem een goede ontwatering essentieel. Wanneer we bomen met een langere levensduur willen, zoals de es, beuk, linde of eik, zal aan een aantal voorwaarden voldaan moeten worden: ontwatering ten behoeve van de beworteling. Onderstaande afbeelding laat dit zien, waarin ook de in Almere veel voorkomende populier te zien is.

De robuuste waterstructuur zorgt voor deze ontwatering. We combineren dat met ophogingen in het gebied ('wallen') langs de (toekomstige) lanen. Met steunbeplanting wordt in heel korte tijd intimiteit, luwte en biodiversiteit geboden. Al binnen twee seizoenen is dit mogelijk! De duurzame (laan)beplanting van o.a. eiken, lindes en beuken garandeert ook in de verre toekomst een bomenrijke structuur. De slimme combinatie van tijdelijke, snelgroeiende steunbeplanting en duurzame bomen 'voor later', creëren een aantrekkelijke plek om te leven.

## "Groen in 2 seizoenen"



# DROGE VOETEN VOOR DUURZAME BOOMBEPLANTING

-bodem- en waterhuishouding op orde van de betreffende percelen

## ONTWIKKELING VAN DE LANEN IN TIJD



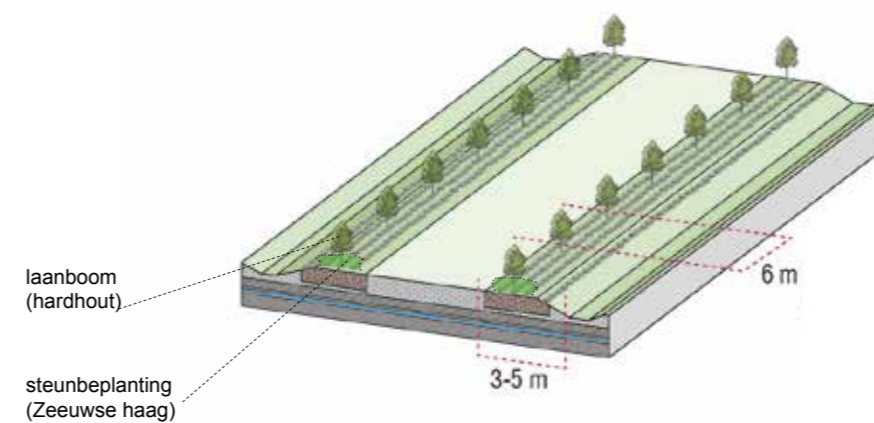
### Duurzame laanbeplanting

- Es (*Fraxinus excelsior*)
- Plataan (*Platanus acerifolia*)
- Italiaanse populier (*Populus nigra 'Italica'*)
- Zomereik (*Quercus robur*)
- Amerikaanse eik (*Quercus rubra*)
- Zilverlinde (*Tilia tomentosa*)

### Steunbeplanting

Luwte, intimiteit, biodiversiteit en biomassa

- Zeeuwse haag:**
- 3 m losse haag
  - 5 m losse haag  
1 zijdig geschoren
  - 2 m geknipte haag
- Bestaande uit:**
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
  - Els (*Alnus glutinosa*)
  - Hazelaar (*Corylus avellana*)
  - Meldoorn (*Crateagus monogyna*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
  - Vlier (*Sambucus nigra*)
  - Egelantier (*Rosa rubiginosa*)
  - Taxus (*Taxus baccata*)
  - Veldiep (*Ulmus minor*)



Steunbeplanting

## 6.7 Participatie

'Mensen maken de stad' gaat om het tot uitvoering brengen van ideeën en initiatieven van en door de mensen zelf. Of het nu om de realisatie van de eigen woning gaat, een gezamenlijke speeltuin, de tijdelijke stadslandsbouw of het aanleggen van tuinen of elementen in de openbare ruimte. Er zijn zoveel doelgroepen die gemotiveerd de handen uit de mouwen steken in hun eigen (toekomstige) buurt. Met het Groenhorst College is al verkend of het mogelijk is de leerlingen te betrekken bij de diverse innovatieve en experimentele projecten in de openbare ruimten. Praktijkervaring opdoen in 'buitenlokalen', plekken in de buurt die in tijdelijkheid of transformerend naar definitief, een bijdrage leveren aan zowel de buurt als aan het lesprogramma van de leerlingen.

Ook zijn er in het land en in de stad Almere zelf, talloze inspirerende voorbeelden van de **inzet van schoolklassen, reclassering, verenigingen, bewoners, vrijwilligers, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking of deelnemers aan de sociale werkplaats**. Bij de laatste groepen gaat het bijvoorbeeld om mensen met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt. Door het aanleveren van *sociale vaardigheden en vakvaardigheden* ontstaat dikwijls een nieuw toekomstperspectief. Voor mensen die in het gebied (komen te) wonen, werken en leren, zal het leveren van een (fysieke) bijdrage aan de buurt graag grotere betrokkenheid betekenen en is het een laagdrempelige manier om de buurt en de burens te leren kennen.



Lokale boeren



Bloemenlint leerlingen Groenhorst



Stadslandsbouw Papendorp Utrecht



Japanse Bruggen voor het Máximapark. Gemaakt door mensen van de Stichting Bouwloods Utrecht.



Vrijwilligers planten bomen in het Máximapark

## 6.8 Stadstuinenraster: water, lanen, velden

(Als uitwerking van de bestuurlijke opdracht 2014. De verdere uitwerking zal flexibeler zijn)

De combinatie van de robuuste waterstructuur met lange lanen voorzien van duurzame beplanting, levert een stadstuinencasco op. Dit vormt het basisraamwerk waarbinnen de verschillende velden in de loop van de tijd zullen transformeren tot een gemêleerd stadslandschap.

# Stadstuinenraster

VELDEN

De ordenende, eenvoudige structuur die ontstaat levert een serie 'van nieuwe straten en 'adressen', als basis voor een rijke, gedifferentieerde invulling in de velden. Deze velden zijn eenvoudig uitgeefbaar aan derden en bieden ruimte aan talrijke creatieve invullingen door derden. In de tijdelijkheid zijn ze geschikt voor stadslandbouw door derden.

IJmeer

Pampushout

Duin

Kromslootpark

Gooimeer

## 6.9 Beplantingsassortiment

### PLANTAGE BEPLANTING OMARMT DE SEIZOENEN

	Januari	Februari	Maart	April	Mai	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Veldesdoorn <i>Acir campestris</i>												
Zwarte Els <i>Alnus glutinosa</i>												
Hazelaar <i>Corylus avellana</i>												
Meidoorn <i>Crataegus monogyna</i>												
Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>												
Gewone Vlier <i>Sambucus nigra</i>												
Egelantier <i>Rosa rubiginosa</i>												
Taxus <i>Taxus baccata</i>												
Veldiep <i>Ulmus minor</i>												

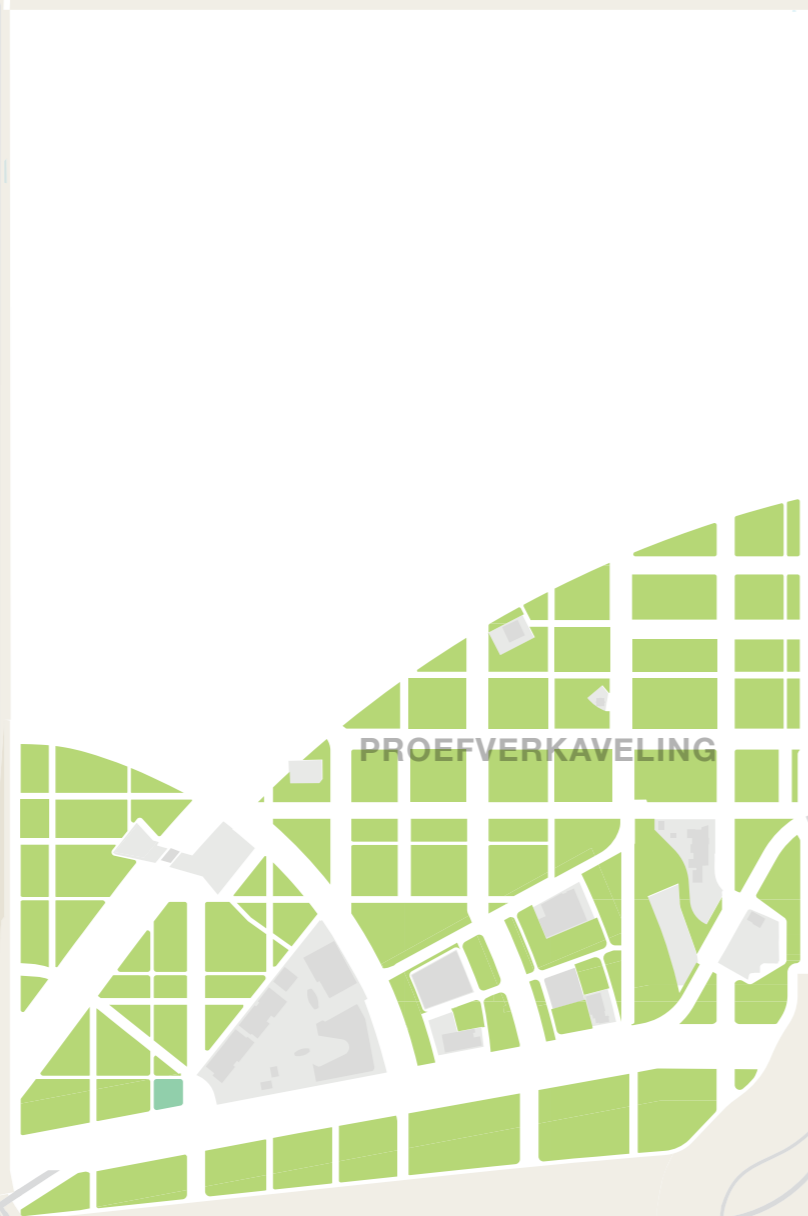
- Boomsoort wisselt per laan

- struweelmix van besdragende en bloeiende soorten



Eetbaar groen

## 6.10 Landschappelijke iconen



### 6.10.1 Verzameling anekdotes en ontmoetingsplekken



Schapenheuvel



Verpoosplek

referentie Willemstad



referentie Austerlitz



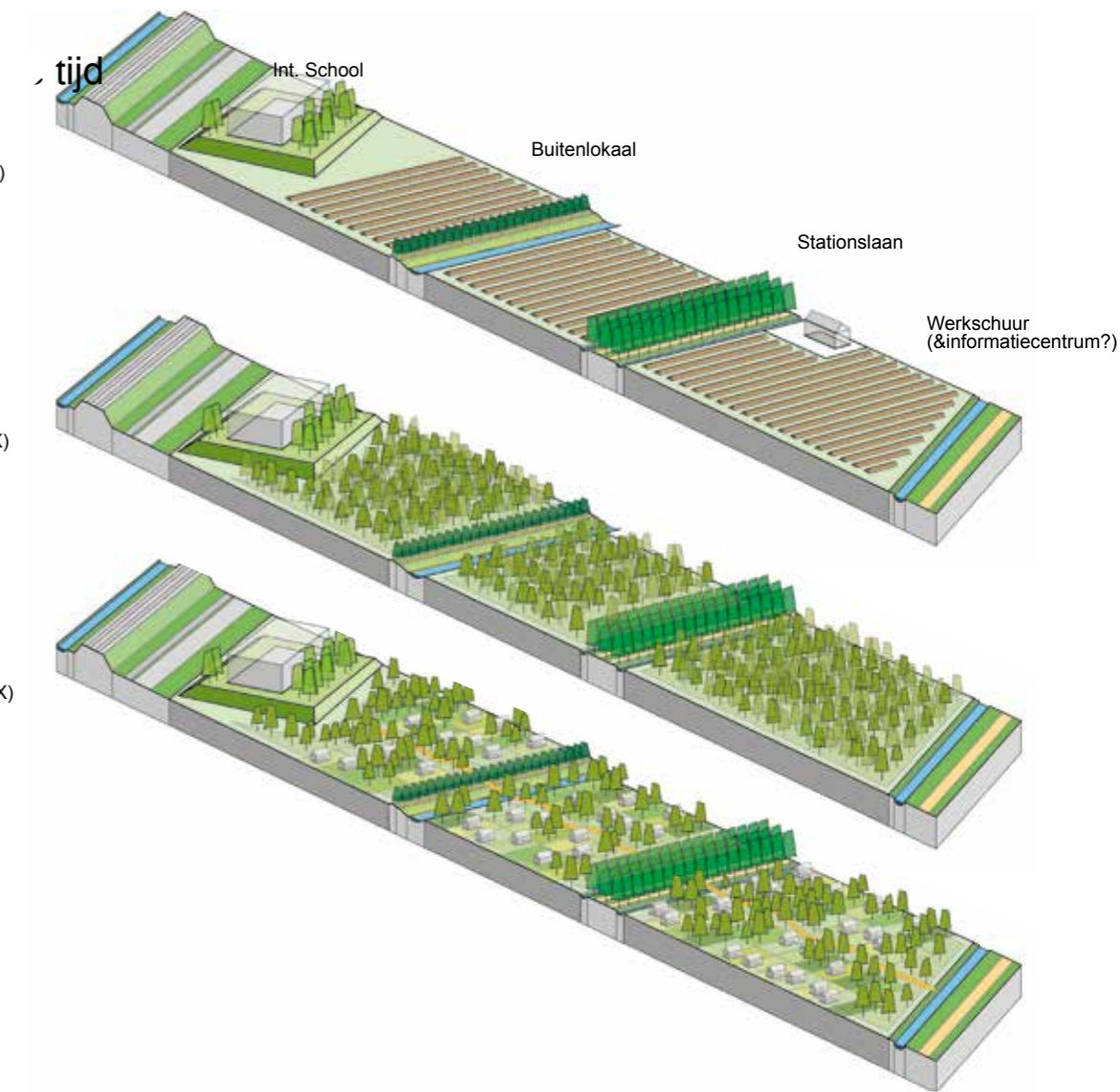
Uitzijk/ klimpunt: zicht op Gooimeer



Pesse, duurzaam tankstation met groendak, windmolens, bio-brandstof, mountainbike wasplaats



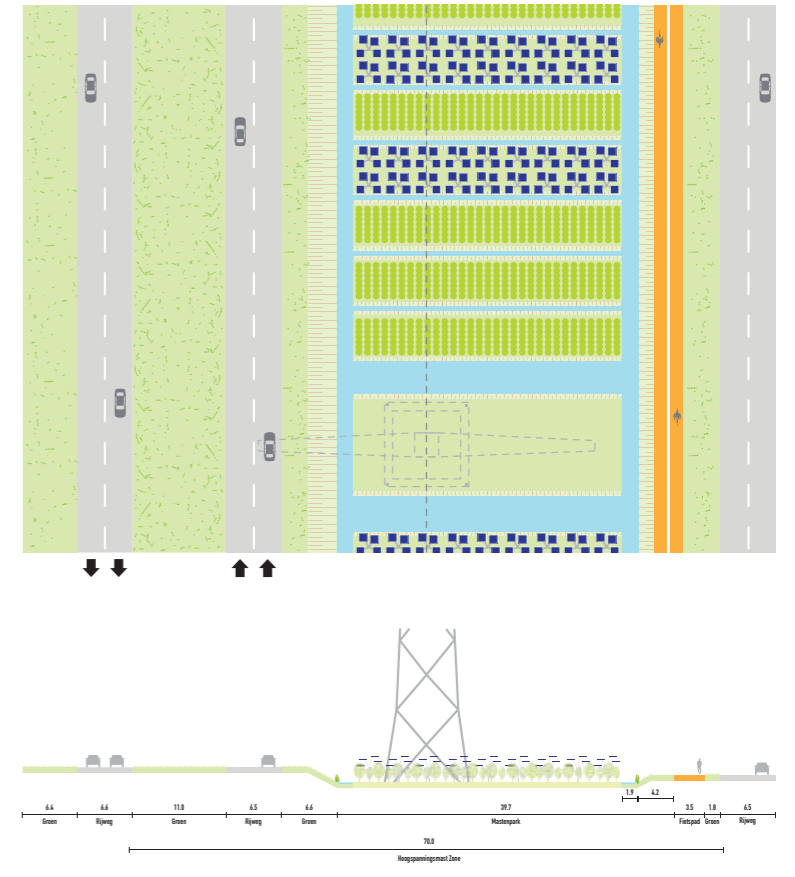
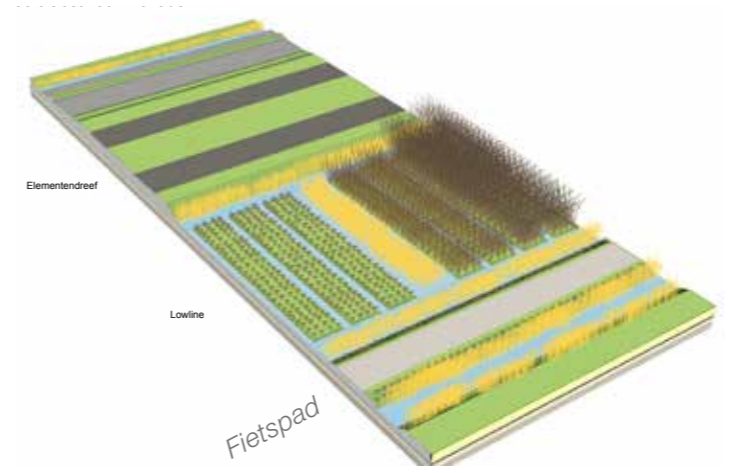
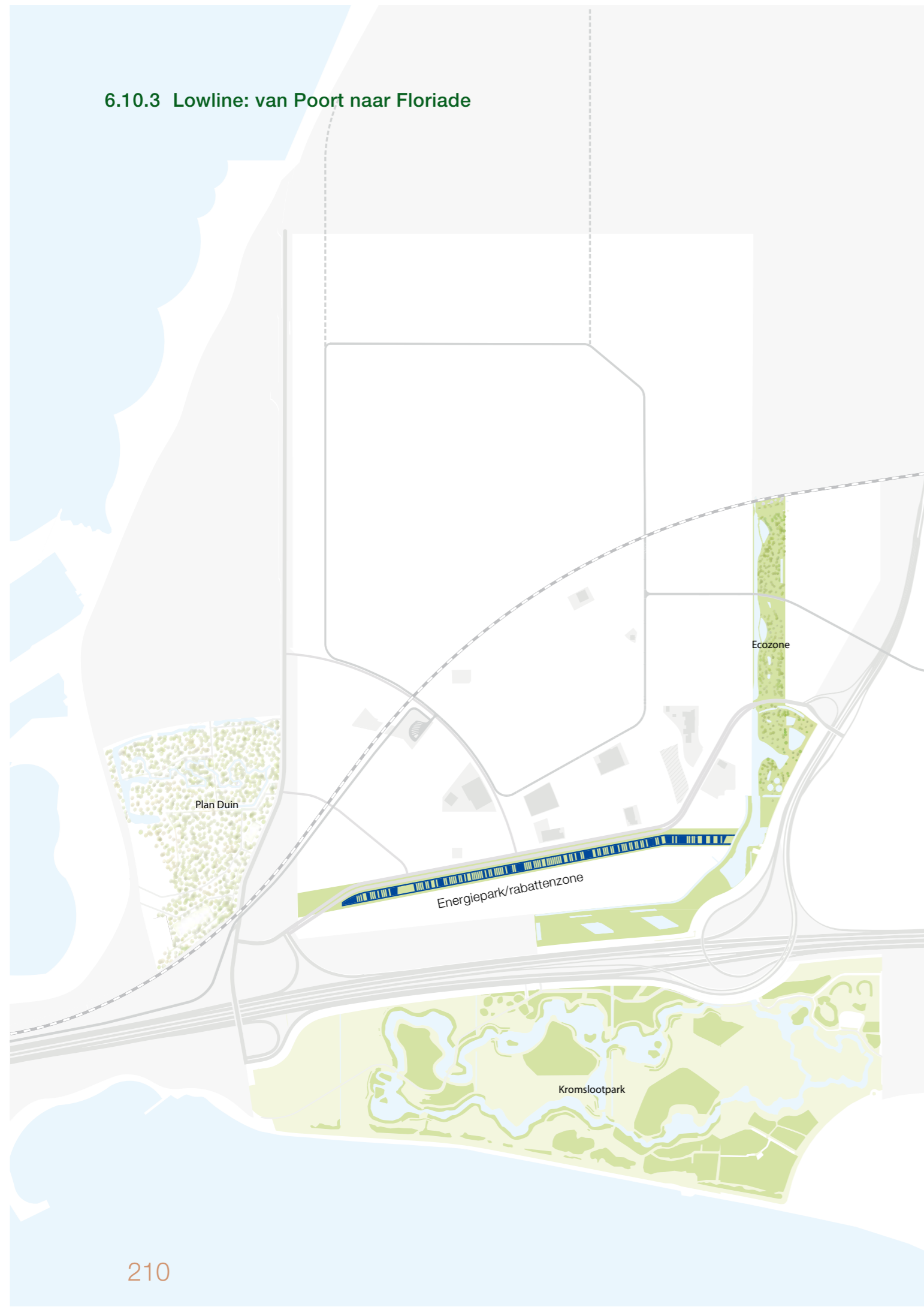
6.10.2 Buitenlokalen: cascadetuin, een mogelijke uitwerking



Schooltuinen



6.10.3 Lowline: van Poort naar Floriade



De rabattzone is een productiebos (toegepast sinds het jaar 1800) met greppels ter ontwatering en ophogingen voor boombeplanting.



Rabattzone



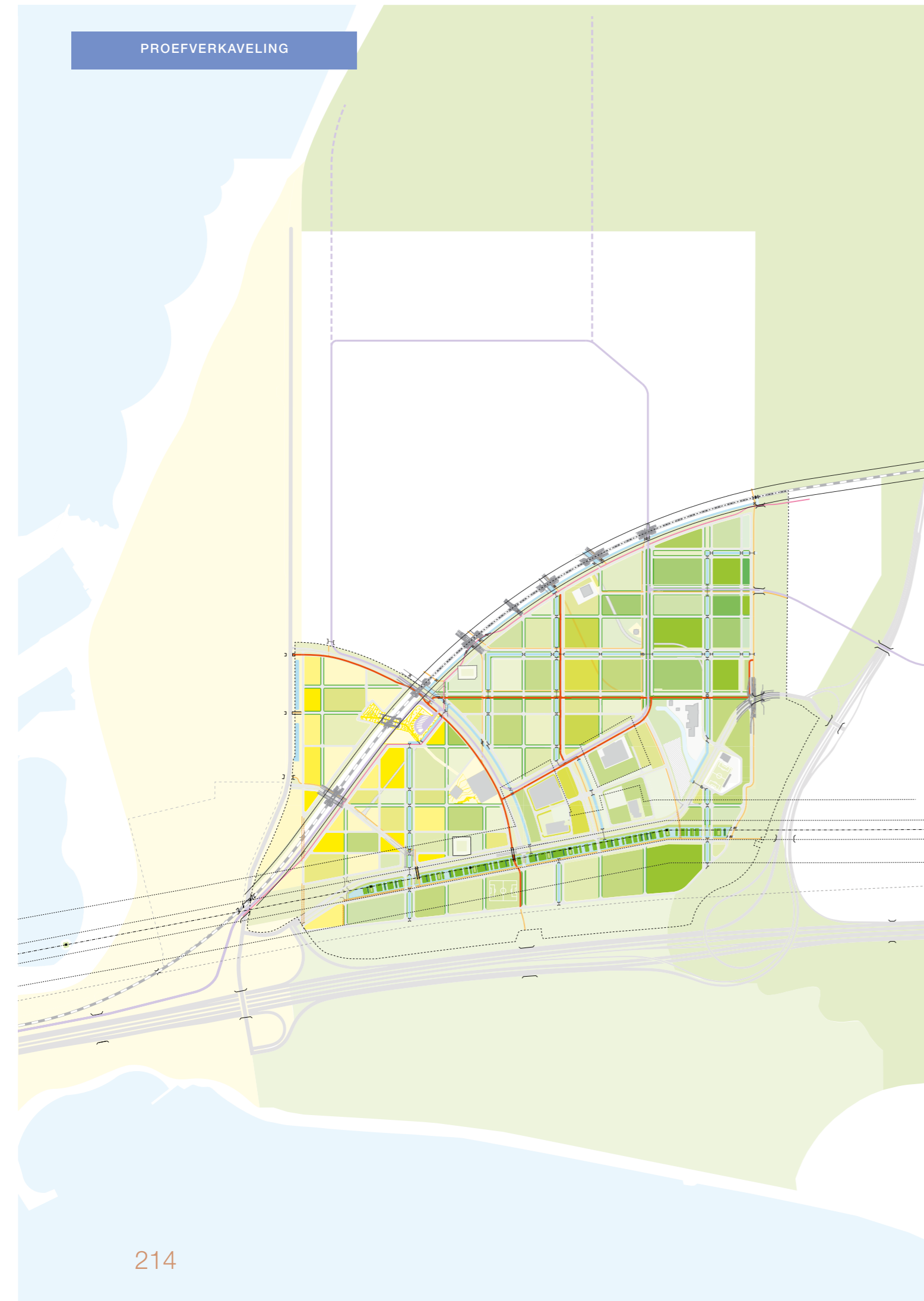
Solar trees



Produktiebos (rabatten)

6.10.4 Etalagefunctie De Voortuin





# Plankaart

## Flexibiliteit en diversiteit in de velden

Diversiteit en  
**flexibiliteit**  
qua invulling velden

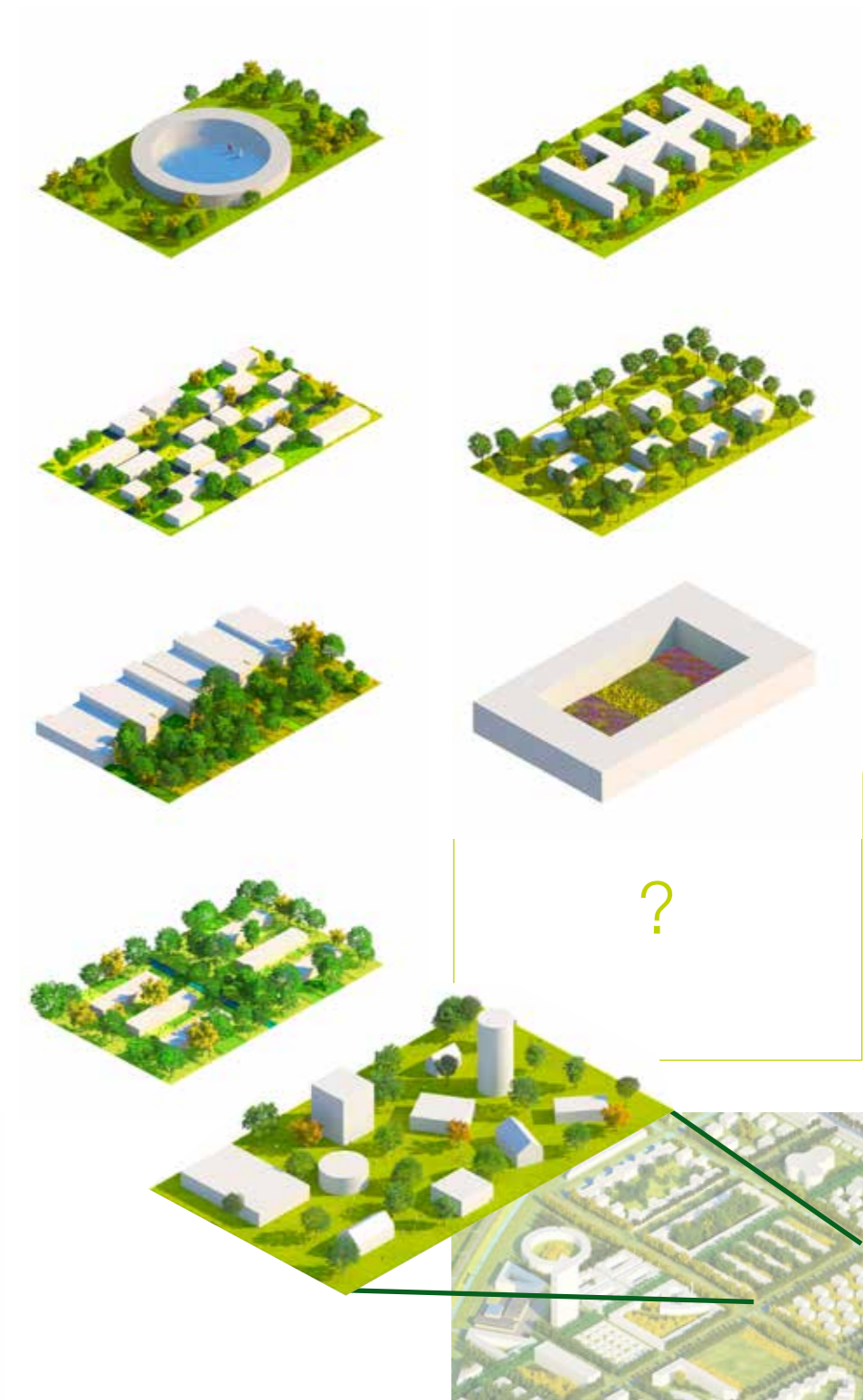
Binnen de variërende maaswijdten zal de komende jaren een enorme diversiteit van programma's, typologieën van invulling en identiteiten kunnen ontstaan. Met rijwoningen, met vrijstaande huizen, met patio woningen, met ruimte voor bedrijven, ondernemerskavels en winkeltjes en horeca, hofwoningen, etc. De reeks van kleinere en grotere velden kunnen vrijelijk en flexibel ingericht worden. Deze velden zijn met elkaar verbonden en verzekerd door het groeiend raamwerk dat in de basis stevig verankerd wordt.

### Voorbeelden werken

### Voorbeelden landschap

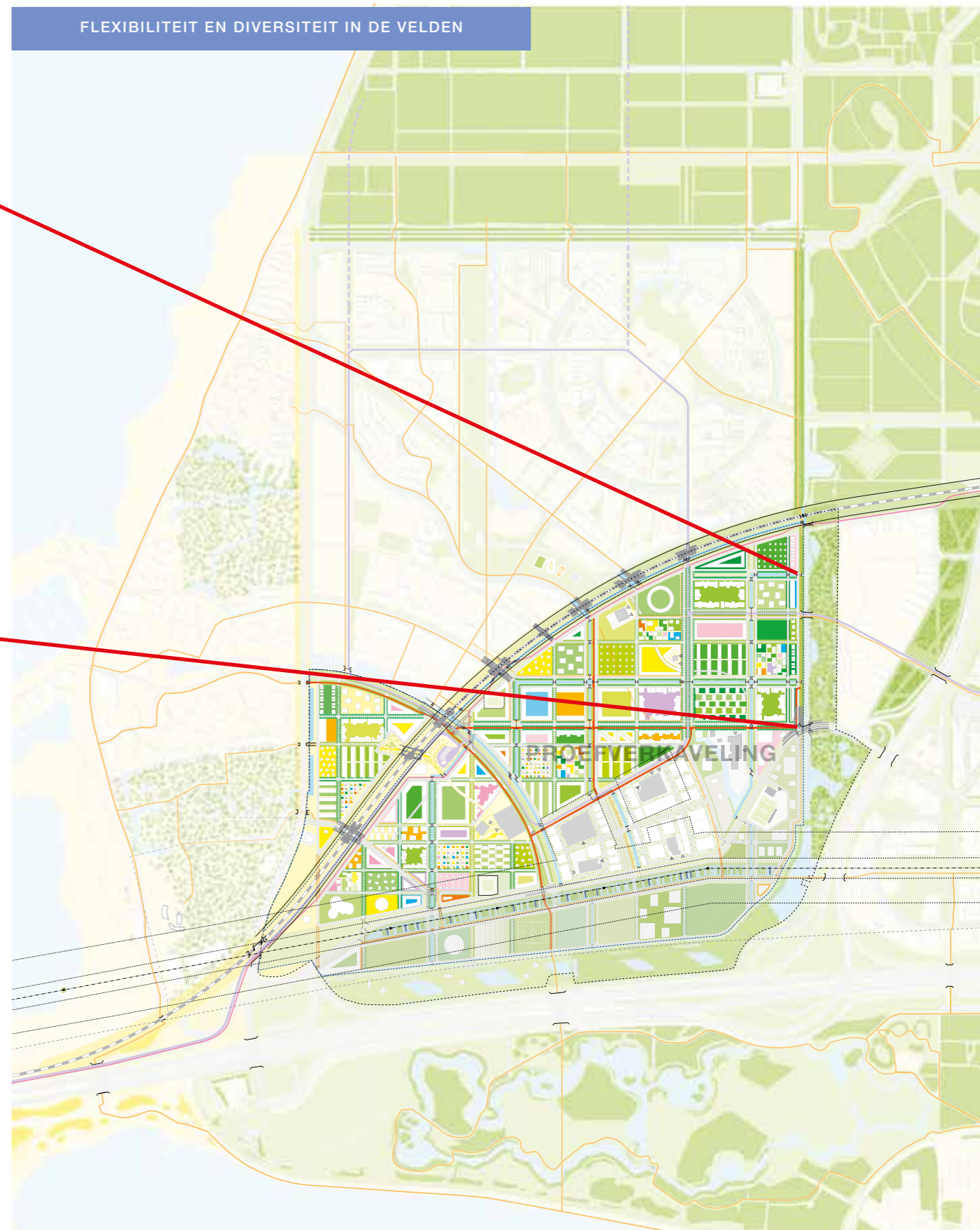


### Voorbeelden wonen





FLEXIBILITEIT EN DIVERSITEIT IN DE VELDEN



**1 veld = diverse opties**





# Impressies



Impressie: Lagekant, Europalaan met 'Tiny companies' en horeca.

Beheer



GROWING  
GREEN  
CITIES

ALMERE  
STAD  
ZONDER  
AFVAL



Het integraal beheer van de openbare ruimte in Poort Oost, zal volgens een kwaliteit gestuurd beheerprincipe worden uitgevoerd. Kenmerkend daarbij is dat niet (alleen) gestuurd wordt op budgetten of werkzaamheden, maar vooral op basis van de output van de kwaliteit: “veilig, heel, schoon”. Het kwaliteitsniveau wordt bepaald aan de hand van de richtlijnen van o.a. de CROW, waaraan een prognose van de jaarlijkse onderhoudsbudgetten is gekoppeld. De afweging tussen (belevings)kwaliteit, materialisatie, kostenniveau, beheerkosten, life-cycle costs, moet in de planuitwerking centraal staan in het overleg tussen de ontwerper en de beheerder.

## 7.1 Kernopgave en definitie van beheer

“Beheer richt zich op het *duurzaam in stand houden en verbeteren van de functionaliteit van de openbare ruimte en het verbeteren van de maatschappelijke waardering*. Daarbij zetten we in op het behouden of versterken van de eigen identiteit en diversiteit van de openbare ruimte. Dit willen we samen doen met de burgers, bedrijven en overige instellingen en organisaties in de stad”. (Bron: Beheervisie)

Beheer is de totale aanpak van het duurzaam in stand houden en verbeteren van de openbare ruimte. Voor Almere geldt anno 2016 het volgende uitgangspunt waarop deze aanpak is gebaseerd: Kapitaalgoederen worden op zodanige wijze onderhouden dat:

- de kosten zo laag mogelijk zijn;
- ze voortdurend functioneren zoals vastgelegd in de ambities;
- geen kapitaalvernietiging plaatsvindt;
- er geen sprake is van achterstallig onderhoud;
- ze toekomstbestendig zijn door het beheer aan te passen aan zich geleidelijk wijzigende omstandigheden van een bepaald areaal. Hierbij vormen wet- en regelgeving, beleidsdoelstellingen en andere overwegingen het kader waarbinnen het beheer uitgevoerd wordt.

Tot bovenstaande behoren ook de activiteiten van Stadsreiniging.

## 7.2 Kwaliteitsniveau

Voor aanleg wordt uitgegaan van *beheerniveau B*. Dit is het niveau dat in Almere wordt aangehouden voor woonwijken, zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde beheervisie (Visie Beheer Openbare Ruimte, 2012).

Bij een Ontwikkelingsplan is het, net als voor de grondexploitatie, alleen mogelijk een beheerparagraaf te maken op een hoog abstractieniveau. De reden is dat niet alle openbare ruimten en bijbehorende profielen zijn uitgewerkt. Hierdoor is de uitwerking op hoofdlijnen. Dit maakt het mogelijk om inzicht te hebben in de consequenties voor beheer en welke elementen grote kostenposten met zich meebrengen. Daarmee kunnen aanknopingspunten worden gevonden om het ontwerp zodanig bij te sturen dat het gewenste kwaliteitsniveau behouden blijft, terwijl de beheerkosten beheersbaar worden. Samen optrekken bij ontwerp en inrichting is hier het uitgangspunt.

## 7.3 Beoordeling concept straatprofielen

Inhoudelijk is voor de proefverkaveling getoetst op de onderwerpen *groen, verharding en civiel, water, kabels en leidingen en reiniging*. Voor een uitgebreide beoordeling wordt verwezen naar het document Beheerparagraaf Poort Oost, dat als separate en vertrouwelijke bijlage is toegevoegd.

Navolgend een korte weergave:

- Op gebied van **water** zijn grote stappen gezet in vergelijking met de eerdere plannen. Het watersysteem is veel robuuster. Met betrekking tot riolering is in het gebied nog geen keuze gemaakt voor het type systeem van verzamelen en afvoeren. Het te kiezen systeem moet recht moet doen aan de gewenste functie van het gebied.
- Bij **kabels en leidingen** is vooral aandacht besteed aan het toetsen van concept straatprofielen. Deze zijn akkoord. Bij de uitwerking van de plannen is nauwe samenwerking vereist om op de juiste wijze de nutsbedrijven te betrekken bij de uitvoering van de plannen, zodat ook zij kunnen anticiperen op de veranderde structuren. Daar waar bestaande infrastructuur wordt aangepast zal dat in nauw overleg dienen te gebeuren.
- Bij het onderdeel **verharding** zijn opmerkingen geplaatst in combinatie met groen. Met betrekking tot verharding is vooral van belang om in de planuitwerking aandacht te besteden aan risico's bij bochten en bij de overgang naar groen, water, kabels en leidingen en de kruising van deze verschillende arealen. Uitgangspunt moet zijn hoe de verharding het meest optimaal beheerd kan worden.

- Het belangrijkste beleidsdoel van **Stadsreiniging** is 'Almere Stad zonder afval'. Dat doel moet in 2020 zijn behaald, wat inhoudt dat bewoners per persoon maximaal 50 kg restafval per jaar produceren. Poort Oost is één van de gebieden waar pilots gaan lopen die bijdragen aan deze beleidsdoelstelling. Deze pilots houden onder andere in: grondstof op afstand (OID's) en individueel inzamelen van minicontainers.
- Vanuit **groen** worden de ambities onderstreept om duurzamere boomsoorten toe te passen. De bijbehorende stadstuinenstrategie dient verder te worden uitgewerkt om een goed beheerbare groenstructuur te maken.



## 7.4 Financiële toets

De procentuele kostenverdeling van de totale onderhoudsreservering is circa 60% dagelijks onderhoud en circa 40% groot onderhoud en vervangingsinvesteringen.

### Baten

De dekkingsbijdrage voor beheerlasten wordt gerelateerd aan het aantal gerealiseerde woningen, dus niet aan het bedrijven, kantoren of voorzieningen. In een gemixte woon/werk wijk, betekent dit dat de dekkingsbijdrage van woningen ook het beheer van de openbare ruimte voor 'niet-woonfuncties' moeten dekken. De dekkingsbijdrage voor kosten van riolering en stadsreiniging komt voort uit respectievelijk de rioolheffing en de afvalstoffenheffing.

### Kosten

Met een geprognoseerd woningaantal van minimaal 3.500 woningen, zullen de beheerkosten van de openbare ruimte een tekort kennen. Bij de verdere uitwerking zal hier extra aandacht aan moeten worden besteed. De beheerkosten van de riolering zijn ruimschoots gedekt. Voor de stadsreiniging is nog geen systeemkeuze gemaakt, waardoor nog geen kostenafweging heeft plaatsgevonden.

### Transitiefase

De beheerkosten in de transitiefase van Poort Oost van ontwikkelgebied naar volledig bewoond gebied zijn nog niet berekend. Duidelijk is dat zich een beheertekort zal voordoen, door meerdere oorzaken. De inkomsten voor beheer komen pas vrij met de oplevering van woningbouw, terwijl de beheerkosten al bij de 1e aanleg van infrastructuur (wegen en riolering) en groen worden gemaakt. Daarnaast hangt het oplopen van beheerkosten direct samen met de bouwvolgorde en het moment van afwerking van de openbare ruimte en het inzetten van bouwbegeleiding. Afspraken

hierover in de planontwikkelingsfase zullen de beheerkosten in de transitiefase kunnen beperken.

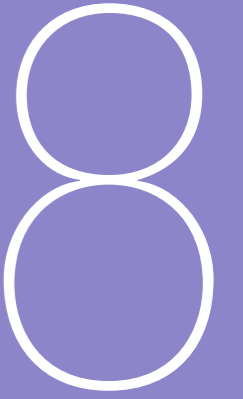
## 7.5 Conclusie

Een meer gedetailleerde begroting en adviezen en voorwaarden aangaande het beheer, zijn in de Beheerparagraaf Poort Oost inclusief beheerkostentoets beschreven. Deze Beheerparagraaf is als separate bijlage opgenomen.

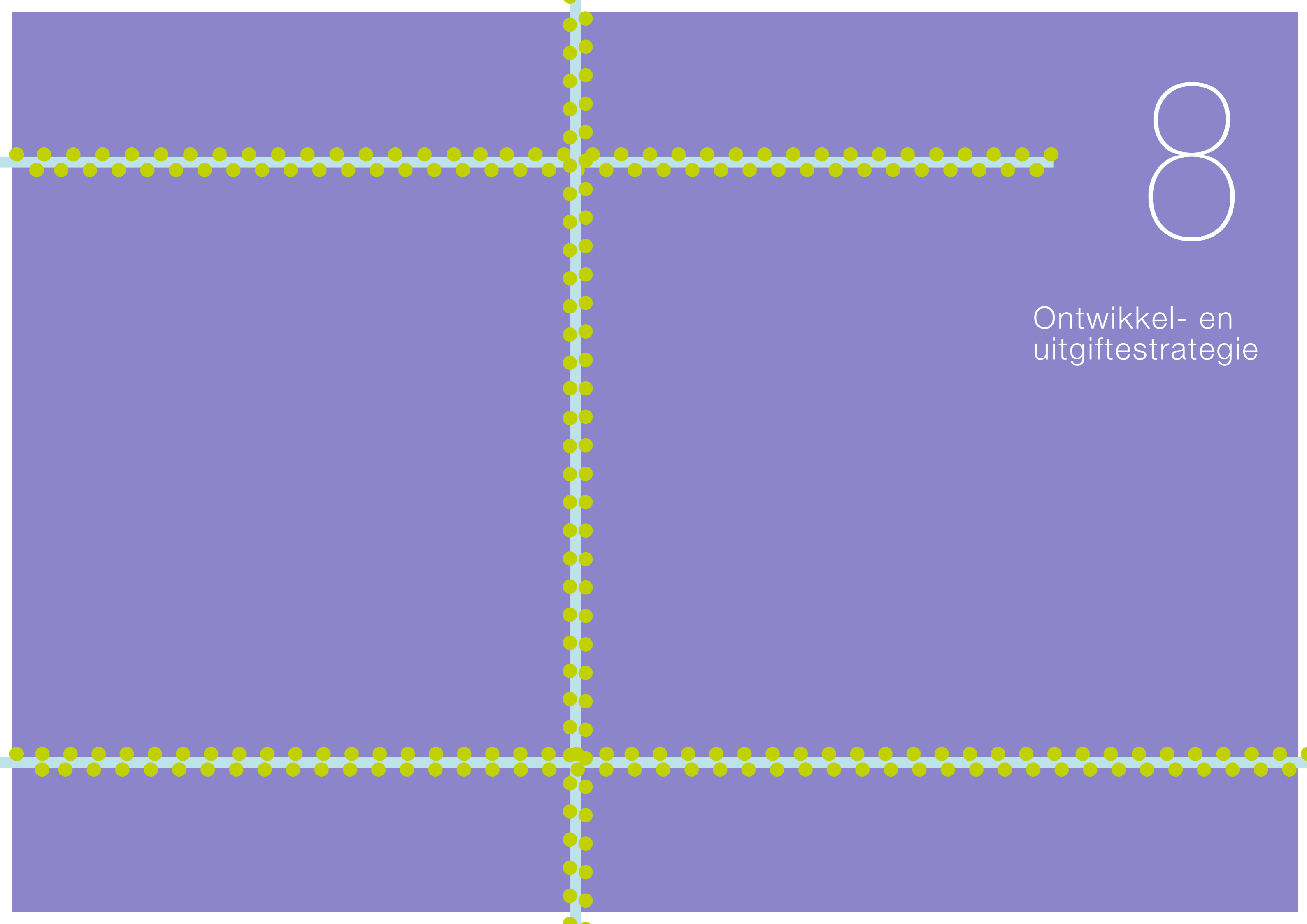
De beheerkostentoets wijst uit dat er, op basis van de huidige aantallen woningen en beheernorm B, een tekort wordt verwacht. In de verdere uitwerking van het ontwerp is door intensieve samenwerking van ontwerper en beheerder nog een verfijningsslag mogelijk, waarvan wordt verondersteld dat dit een positieve invloed heeft op deze kosten. In het ontwerpproces zal de balans tussen reductie van onderhoudskosten en behoud van (belevings-)kwaliteit een belangrijke parameter zijn. De ontwerper en beheerder committeren zich gezamenlijk om, door middel van intensieve samenwerking, het beheerexploitatie resultaat binnen het afsprakenkader te houden zoals dat is vastgelegd in de Beheerparagraaf.

veilig,  
heel,  
schoon





Ontwikkel- en  
uitgiftestrategie



## 8.1 Ontwikkelstrategie

### 8.1.1 Doel en rol

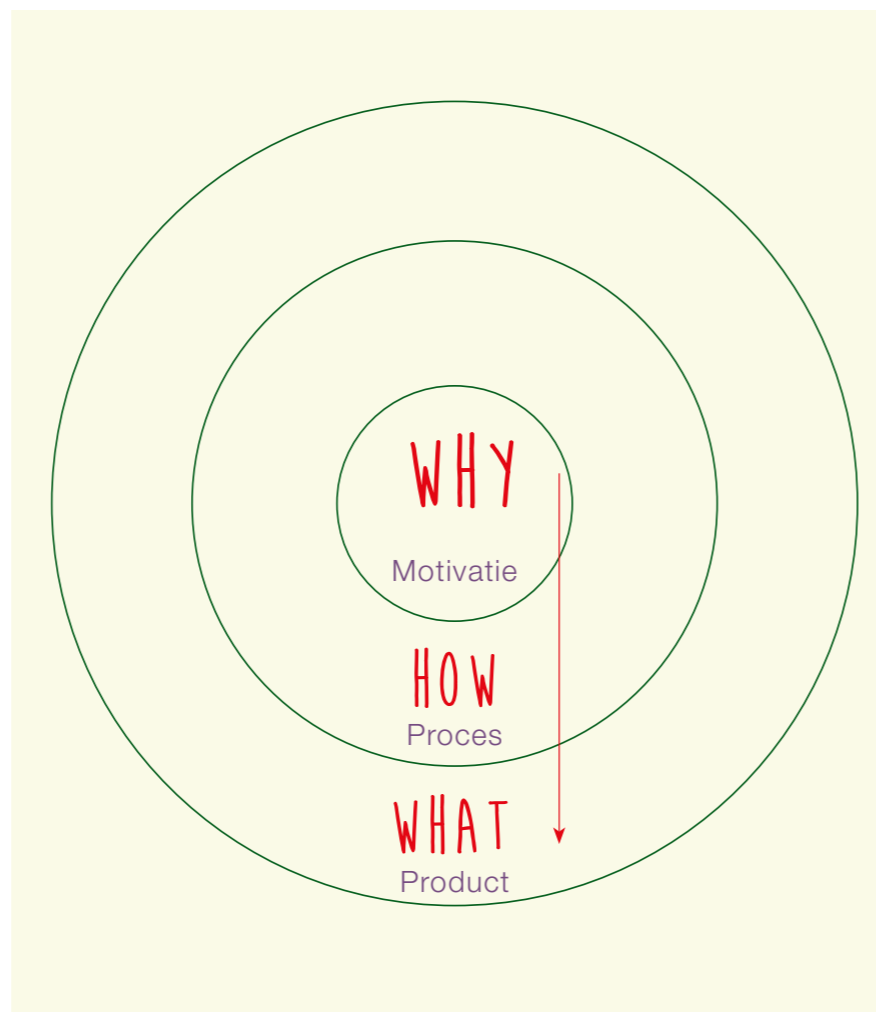
De gemeente Almere is initiatiefnemer van en (voor het overgrote deel) eigenaar van het gebied Poort Oost. Zij heeft het initiatief genomen tot een integratie van voormalige ontwikkelingsplannen in één gebiedsconcept en met een nieuwe ontwikkel- en uitgiftestrategie. Een ontwikkel- en uitgiftestrategie is de basis voor een optimale gebiedsontwikkeling. In deze strategie wordt onder andere vastgelegd op welke wijze de voorgestelde ruimtelijke structuur gerealiseerd wordt, hoe de planning en fasering is, welke rol de gemeente inneemt en waarop de gemeente wenst te sturen. De uitgiftestrategie concretiseert waarop wordt gestuurd in de gronduitgifte.

#### **Blijvend toetsen aan de motivatie (why)**

Waarom ontwikkelen we het oostelijk deel van het stadsdeel Poort, wat is de achterliggende motivatie? En hoe doen we dat en waar moet dit toe leiden? In de inleiding zijn deze 'why, how, what'-componenten toegelicht. Belangrijk in een langjarige gebiedsontwikkeling met veranderende marktomstandigheden, innovaties, beleidswensen etc., is steeds terug te (kunnen) grijpen op het 'waarom'. En dat in de ontwikkel- en uitgiftestrategie te borgen. Met als uiteindelijk doel het beoogde product en concept, de 'what' met elkaar waar te maken.

#### **Rol van de gemeente**

De gemeente blijft verantwoordelijk voor de *grondexploitatie, de aanleg van de boven- en ondergrondse infrastructuur en de gronduitgifte tegen (marktconforme) voorwaarden*. De gemeente zal als opdrachtgever voor een aantal sociaal maatschappelijke en sportgerelateerde voorzieningen optreden. Dergelijke voorzieningen worden conform het beleid 'behoeftebevolkingsvolgend'



uitgevoerd. De gemeente zorgt voor de vroegtijdige aanleg van (een deel van) het stadstuinenraster en voor het stimuleren en monitoren van (participatie in) de Growing Green thema's. Van elk van de Growing Green thema's zal minimaal 1 interventie van de gemeente zichtbaar zijn.

### 8.1.2 Aanpak ontwikkelstrategie

In de aanpak op de volgende pagina, wordt aangegeven langs welke lijn het gebied ontwikkeld wordt. Met gebruik van de kwaliteiten van de locatie en de omgeving (1), door het bieden van een robuuste ruimtelijke structuur (2) en het daarbinnen (3) slim handelen en sturen op een aantal elementen.

## Sturen op:

### **1 Aantrekkelijke leefomgeving, vanaf het prille begin**

Door meteen het landschappelijk raamwerk van water en groen aan te leggen in de basisstructuur van de wijk, ontstaat een aangename leefomgeving. Een plek waar je plezierig woont, werkt, sport en leert. De huidige kale zandvlakte waar wind vrij spel heeft, transformeert naar een plek die geborgenheid biedt. Het groen/blauwe stadstuinenraster, dat al binnen 2 seizoenen z'n werk doet, biedt de huidige pioniers een aangename omgeving. En zal ook nieuwe pioniers/investeerders, zowel particulieren als woningcorporaties en ontwikkelaars, een sterke basis bieden om te investeren en zich te willen vestigen.

### **2 Onderscheidende stadskwartieren**

De stadstuinen zijn in vorm herkenbaar en geven rust en structuur. Binnen de wijk als geheel, zullen verschillende 'kwartieren' ontstaan. Kwartieren, herkenbare delen, met afzonderlijke kwaliteiten. Omdat zowel de context van de plek (situering, invloed omgeving), de stedenbouwkundige dichtheid, de architectuur en de landschappelijke inrichting ook afzonderlijke kwaliteiten bieden. Neem alleen al de nabije omgeving van riet, duin of bos die herkenbaar en voelbaar zijn in de verschillende kwartieren. De gemeente geeft binnen deze kwartieren veld- en kavelpaspoorten uit, waarin nader wordt beschreven op welke wijze een kavel of veld tot ontwikkeling kan worden gebracht.

### **3 Levendigheid en diversiteit**

In de ontwikkeling van het gebied wordt gestreefd naar het creëren van een levendige stadswijk, waartoe in de stedenbouwkundige uitwerking de speerpunten zoals benoemd op p.12 worden uitgewerkt. In een levendige stadswijk komt een sterke mix van wonen, werken, leren en recreëren.

Door een rijke diversiteit aan mensen, met uiteenlopende leefstijlen en inkomens. En met plekken waar ook overdag iets gebeurt. In forenzenstad Almere is dat een grote uitdaging: levendigheid overdag stimuleren we door prominente plekken te creëren waar wordt gewerkt, geleerd, gesport, gewinkeld en waar mensen elkaar ontmoeten. In de uitgiftestrategie is dat een continue aandachtspunt: ruimte, fysiek en misschien zelfs financieel, reserveren voor functiemenging. Een gevarieerd en levendig (straat)beeld, met een mix van architectuur, plinthoogtes en beukmaten draagt daaraan bij. De geambieerde mix van mensen is het resultaat van een mix in aanbod; in typologieën en in prijsklassen. Ook daar wordt in de uitgiftestrategie op gestuurd.

### **4 Ruimte voor participatie**

Met de stadstuinenstructuur kunnen we een omgeving bieden die blijvend prikkelt tot investeren, tot architectonische kwaliteit en tot diversiteit. We bieden faciliterende stedenbouw, geen blauwdruk. De ontwikkelstrategie voor Stadstuinen Poort is markt faciliterend en marktprikkelend. We stimuleren en faciliteren zoveel mogelijk initiatieven van anderen en geven als gemeente zelf het goede voorbeeld. Dat faciliteren doen we in een combinatie van de het stadstuinenstructuur ('hardware') als in de wijze waarop we als gemeente onze organisatie inzetten ('orgware').

### **5 Growing Green Cities: de Floriade begint hier!**

De stadsbelofte Growing Green Cities krijgt zichtbare, beleefbare en voelbare toepassingen in de Stadstuinen van Poort. Op elk van de thema's geeft de gemeente het voorbeeld aan minimaal 1 toepassing van betekenis. Investeerders, groot en klein, worden gestimuleerd dit voorbeeld te volgen, waarvoor in de uitgiftestrategie een ambitie en aanpak wordt vastgelegd.

### 1 Smart use

#### I (Op-)waarderen van de locatie

De Gemeente heeft sinds de besluitvorming in 2003 voorinvesteringen gedaan in de omgeving, zoals de aankoop van grond, het bouwrijp maken en het deels woonrijp maken. Er zijn belangrijke toegangswegen aangelegd, tunnels aanbracht tussen Poort Oost en West, watergangen gegraven en (primaire) kabel & leidingtracés aangelegd. Deze worden (zoveel als mogelijk) geïntegreerd in de nieuwe plannen. De huidige ruimtelijke mismatch wordt het hoofd geboden.

#### II Integreren van pioniers

Deze voorinvesteringen zijn de noodzakelijke basis geweest voor ondernemers en instellingen om zich in het gebied te vestigen. Zoals de 4 bedrijven die al op Lagekant hebben geïnvesteerd, de scholen Groenhorst en ISA, het Topsportcentrum en de gymzaal/zwembad (Q1 2016 oplevering). Zij worden als een vast gegeven in de ontwikkelkaart opgenomen. Daarnaast worden concrete initiatieven zoals de nieuwbouw van de Moskee en Veel Beter Fysio ingepast in de structuur.

#### III Profiteren van veelheid aan bestaande verbindingen

De bestaande HOV-route, het station en het Spoorbaanpad blijven intact en worden 1:1 geïntegreerd.

Zowel per auto, openbaar vervoer als fiets zijn reeds waardevolle verbindingen gelegd binnen het stadsdeel Poort, tussen de bestaande stad en Poort Oost en tussen Almere en de regio. De verbindingen met de directe omgeving worden nog steviger aangezet, zodat het omringende landschap onderdeel wordt van het leven in Poort.

### 2 Smart structure

Een groeiend raamwerk dat flexibel, structurend, verbindend en faciliterend is voor een diversiteit aan ontwikkelingen



### 3 Smart acting

#### I Landschap maken

##### zo snel mogelijk maximale groenbeleving

- Blauw raamwerk
  - Hoofdwaterstructuur aanleggen: t.b.v. drooglegging, afwatering, afvoer & belevingskwaliteit.
- Groen raamwerk
  - Hoofdverbindingen met Romeinse wallen: gebruik van het kleidepot langs de A6
  - Hoofdverbindingen met duurzame beplanting, talrijke steunbeplanting en tijdelijk struweel
- Kleurrijke invulling (door derden): productie en consumptie
  - Tijdelijk gebruik van velden voor stadslandbouw, stadsvee, of energiewinning: door ondernemers/derden (Nationale moestuin, scholen, stadsboeren, bewoners)
  - Cascadevelden: buitenlokalen en experimenteerzone van ISA naar Kromslootpark.

#### II Evolueren van de openbare ruimten

##### klein beginnen en uitgroeien

- Openbare ruimte en wegen ontvouwen zich: Zoveel mogelijk gebruik van het bestaande en strategisch aanleggen van het nieuwe. Elke plek inrichten op intimiteit met ruimte voor verdere groei: bijv. karrespoor wordt stadstraat, kruidenberm wordt parkeerplaats of extra afrit.
- Velden ontwikkelen zich als kleinschalige, overzichtelijke en intieme woon- of werkvelden binnen de groene structuur van de stadstuinen.
- Alleen als het nodig is, volgt selectief amoveren of verplaatsen van (boven- en ondergrondse) infrastructuur.

#### III Variëren in uitgeefbare velden

##### herkenbare structuur, verschillende maten

- Veelvoud van de kleine schaal (veldmaten en partijen): bijzondere invulling en risico-spreiding
- Stimuleert diversiteit en flexibiliteit: programmatisch, stedenbouwkundig en architectonisch.
- Doelmatig in uitgifte: rechte lijnen, indeelbaar en koppelbaar

#### IV Experimenteren met Growing Green Cities

##### ruimte bieden en belonen

- Maximaal inspireren en uitdagen, de beste beloning is een eigen (financiële) prikkel
- Goede voorbeeld geven bij gemeentelijke interventies (gebouwen, openbare ruimte)
- Aantal implementaties voorschrijven, samenhangend met met stadsbrede doelstellingen, zoals Almere Energie neutraal 2022.

#### V Ruimte voor derden

##### mensen maken de stad

- Ruimte voor participatie en initiatieven, zowel in creëren als in productie;
- Levert diversiteit en (langjarige) betrokkenheid
- Maakt grote investeringen overzichtelijk
- Dit betekent dat in de ruimtelijke structuur, in de (faciliterende) organisatie en in de uitgifte hierop gestuurd wordt.

#### VI Sturen op geldstromen

##### geld genereren, daarna investeren

- Inkomsten door gronduitgiften op strategische plekken.
- Derden uitdagen te investeren in elementen die traditioneel gezien de gemeente zou oppakken (zonnepanelen, openbare ruimte, duurzaamheid). Samen een businesscase maken.

## 8.2 Uitgiftestrategie

Waar sturen en regisseren we op in de uitgifte? Uitgangspunt is dat potentie van het stadsdeel Poort Oost maximaal wordt benut en de elementen zoals beschreven in de ontwikkelstrategie tot hun recht komen. Vanaf het eerste moment tot in de verre toekomst moet de **leefkwaliteit in Poort Oost gegarandeerd (1)** worden.

Doordat de basisstructuur van de wijk in de stadstuinen wordt verankerd, ontstaat een patroon met **velden (2)** die gemakkelijk en overzichtelijk uit te geven zijn. Velden kunnen weer herverkaveld worden tot kleinere eenheden danwel geschakeld worden of 'grensoverschrijdend' verkaveld worden.

De start van de uitgifte vindt bij voorkeur plaats **op strategische plekken (3)**. Dit zijn plekken waar bijvoorbeeld de voorinvestering al gedaan is of in verhouding gering is, waar het nu al aange-naam wonen of werken is of plekken die qua ligging bijdragen aan placemaking c.q. het profileren van de beloften van het gebied.

Voor de uitgifte aan grotere bedrijven geldt dat de Lagekant als eerste wordt voltooid, waarbij kleinere ondernemerskavels en werken bij huis in de overgangszone tussen bedrijventerrein en woongebied een geleidelijke overgang kunnen faciliteren. Ze kunnen uiteraard ook verspreid in de woonwijk komen (afhankelijk van hun bedrijfsvoering) en bijdragen aan de levendigheid van de compacte gemengde stadswijk. Het aanbod aan kavels zal divers zijn, qua ligging en qua korrelvorm en -groottes: van circa 500 m<sup>2</sup> (XS) tot circa 15.000 m<sup>2</sup> (XL). Voor de allergrootste bedrijven

### Uitgeven op strategische plekken

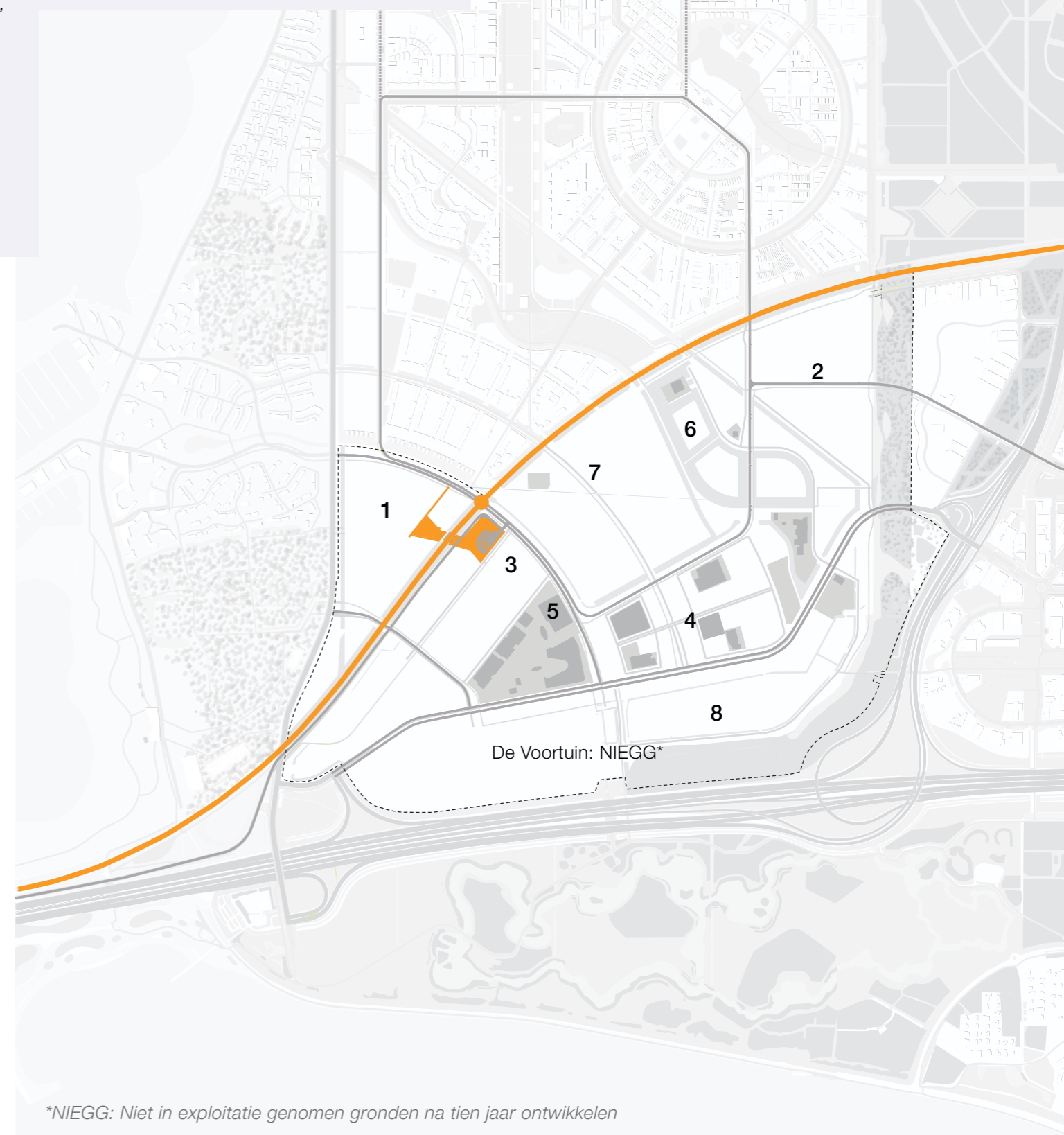
- waar profijt is van bestaande wegen en bouwrijpe plekken (korte termijn, lage extra investeringen)
- die divers en nu al aantrekkelijk zijn met een sterke identiteit en aangename beleving
- waar de onzekerheid van de omgeving minimaal (of te overzien) is
- in de nabijheid van voorzieningen als winkels, scholen, sport & vrije tijd, openbaar vervoer
- waar ontwikkelingen bijdragen aan de gebiedsmarketing en -profilering
- waar ontwikkelingen (tijdelijk/definitief) bijdragen aan de uiting van Growing Green
- waar ontwikkelingen bijdragen aan het functioneren van de aanwezige/te realiseren voorzieningen

heeft de gemeente andere bedrijventerreinen beschikbaar. In de uitgifte moet een continue en zorgvuldige afweging worden gemaakt tussen het toestaan van nieuwe bedrijven en hun milieukantoor versus de mogelijkheid voor bijvoorbeeld bedrijfswoningen en ondernemerskavels aan de randen van het gebied.

Commerciële en maatschappelijke bedrijven en instellingen maken integraal onderdeel uit van het leven in de wijk. De samenhang tussen hun activiteiten/bedrijfsvoering en de logica van de plek wordt in samenspraak bepaald.

Voor de ontwikkeling zoekt de gemeente de samenwerking met verschillende marktpartijen, waarbij de **'veelvoud van de kleinere schaal' (4)** een uitgangspunt is. Bij de ontwikkeling geeft de gemeente voorrang aan initiatieven van kleine

- 1 Voormalig Olympiakwartier West
- 2 Voormalig Middenkant
- 3 Omgeving Stationsplein
- 4 Bedrijventerrein Lagekant
- 5 Sportplein en omgeving (P. de Coubertinlaan)
- 6 Voormalig Cascadepark Oost
- 7 Europakwartier Oost
- 8 De Voortuin



\*NIEGG: Niet in exploitatie genomen gronden na tien jaar ontwikkelen

en grote eindgebruikers. Het zijn de particuliere opdrachtgevers, de corporaties, de beleggers en de ondernemers die door hun investering laten zien dat zij zich jarenlang willen binden aan Almere en daarmee samen met de gemeente belang hebben bij kwaliteit en het behouden c.q. verbeteren daarvan.

Diversiteit in programma's en straatbeelden ontstaat mede door de velden geheel of in delen of al voorverkaveld aan te bieden. In samenwerking met de verschillende initiatiefnemers zal de beoogde diversiteit worden bewaakt, waarbij de 'veelvoud van de kleine schaal' een uitgangspunt is. Een partij neemt dus in principe slechts (een deel van) een veld in ontwikkeling. Overigens kan een en dezelfde partij successievelijk meerdere velden afnemen,

#### Kwaliteit door innovaties (5)

Ervaringen in Poort West (De Bouwfabriek) hebben geleid tot enkele nieuwe manieren om op efficiënte wijze snel en goedkoper tot kwalitatief hoogwaardige woningbouw te komen:

- 1 Adopteren: kavel/ontwerp zoekt opdrachtgever
- 2 Teleporter: product 1:1 overnemen
- 3 Innoveren: Tiny Housing, Growing Green Cities toepassingen etc.
4. Specificeren: o.a. IbbA-catalogus Poort Oost

#### Ad 1 Adopteren

De tweede vernieuwing is door kwalitatief hoogwaardige ontwerpen of interessante ideeën te koppelen aan een belegger. Hierbij treedt de gemeente (of elke andere partij) op als een soort makelaar tussen een architect, een groep ouders van gehandicapte kinderen, een zorginstelling of anderszins en een financier/belegger.

#### Ad 2 Teleporter

De eerste manier is door kwalitatief hoogwaardige voorbeelden uit de portefeuille van de initiatiefnemer en die van anderen een op een te kopiëren. Als het ware te teleporteren. Dit verhoogt de snelheid en drukt de kosten. Dit doet de gemeente in intensief overleg samen met de initiatiefnemer(s).

#### Ad 3 Innoveren

De vierde vernieuwing lokt de gemeente uit door een bouwEXPO voor Tiny Housing te organiseren. Hiermee worden de particulier opdrachtgevers en marktpartijen uitgedaagd om voor de groeiende doelgroep van kleinere huishoudens te ontwikkelen.

#### Ad 4 Specificeren

De derde vernieuwing is dat in de catalogus van IbbA wordt ingespeeld op de kwalitatieve eisen van het gebied. In Poort Oost zal het IbbA-aanbod dus Growing Green City - thema's moeten gaan omvatten. Als partner in de IbbA kan de gemeente hier op sturen.



#### Gemengde wijk (6)

Het is zowel in het belang van de gemeente als van de initiatiefnemers dat er gemengde wijken ontstaan. Bij de uitgifte zal de gemeente dit belang door middel van de programmering van de velden en de planning in acht nemen. Het instrument hiervoor zijn de veld- en kavelpaspoorten. Hierin wordt een impressie gegeven van de toekomstige woon- of werkbuilt, als kwaliteitsborging van het grotere gebiedsconcept als geheel. Deze beschrijving is vooral functioneel, ruimtelijk en kwalitatief van aard. Daarnaast worden initiatiefnemers in deze paspoorten uitgedaagd op eigen wijze bij te dragen aan de Growing Green City ambities. Op een aantal prominente plekken (lanen, pleinen) zal de beeldkwaliteit worden vastgelegd.

#### Stimuleren particulier opdrachtgeverschap (7)

Een deel van het grondoppervlak in Poort Oost is bedoeld voor particulier opdrachtgeverschap. Binnen de wijk als geheel zullen verschillende 'kwartieren' ontstaan, waar zowel de context van de plek (situering, invloed omgeving), de stedenbouwkundige dichtheid, architectuur en landschappelijke inrichting afzonderlijke kwaliteiten bieden. De gemeente geeft binnen deze kwartieren de geëigende veld- en kavelpaspoorten uit.

#### Implementatie van Growing Green City ambities (8)

Zie aanpak Ontwikkelstrategie op pagina 192-193,

Belangrijk in de uitgiftestrategie voor zowel het woonprogramma als de bedrijven/kantoren en instellingen is dat de gemeente, binnen de ruimte die de markt biedt stuurt op de bestuurlijke wensen, kwaliteit en behalen van de financiële kaders op uitgeefbare m<sup>2</sup> in plaats van op bijvoorbeeld de typologieën woningen. Welk resultaat dit

#### Verkavelen

- a Voor de verkaveling van woonvelden voor particuliere opdrachtgevers wordt de Almeerse methode van kavelpaspoorten ingezet, waarbij de kavels uiteindelijk via de Kavelwinkel worden aangeboden.
- b Voor de verkaveling van woonvelden voor projectmatige bouw wordt de creativiteit en kennis van de markt gebruikt.
- c Bedrijven en commerciële/maatschappelijk instellingen krijgen een plek in het gebied die bij hun activiteiten/bedrijfsvoering past. Voor de precieze verkaveling worden geen kavelpaspoorten gemaakt, maar wordt aangegeven wat binnen een veld mogelijk is.

oplevert, zal de toekomst leren.

## 8.3 Planning en fasering

Poort Oost zal naar verwachting in een periode van ca. 10-15 jaar worden ontwikkeld, met een gemiddelde afzet van gemiddeld 350 kavels/woningen per jaar. Het afzetpatroon van de bedrijven en bevolkingsbehoeftevolgende voorzieningen zal grilliger zijn, waarbij met name op het huidige bedrijventerrein Lagekant en rondom het Sport- en Stationsplein uitgifte van grond verwacht wordt op korte termijn.



kijk gauw  
voarin voor  
12 leuke  
coupons!



11

# POORT NIEUWS

magazine  
voor bewoners  
en ondernemers  
in Almere Poort





## 9.1 Marketing en conceptbewaking

### 9.1.1 Strategisch Marketingcommunicatieplan

Ondersteunend in de ontwikkel- en uitgiftestrategie is het nader uit te werken strategisch Marketingcommunicatieplan, dat in ieder geval een aantal van de volgende elementen zal bevatten:

#### A Gebiedsmarketing/-promotie

Voor gestart kan worden met gebiedsmarketing, zal de identiteit van het gebied bepaald moet worden. Daaraan moeten weer kernwaarden gekoppeld die passen bij het gebied, die onderscheidend zijn en die aantrekkelijk zijn voor doelgroepen om zich er te vestigen, te recreëren of te ondernemen. Deze kernwaarden zijn vanaf dat moment ook leidend in alle uitingen over Poort Oost. Gebiedsmarketing kan vervolgens ingezet worden om de positionering en het 'merk' verder te ontwikkelen en het opbouwen van relaties met potentiële doelgroepen. Placemaking zal hier een belangrijk onderdeel van uitmaken.

#### B Beleef Poort Oost (placemaking)

Naast de inzet van marketingmiddelen (analoog/digitaal) zullen we het gebied zelf inzetten om het "Poort-gevoel" te krijgen. Door belevenissen op locatie, vanuit verschillende invalshoeken en thema's; soms educatief, sportief, ter ontspanning of gericht op het concrete product of de plek. De Growing Green City uitingen zullen hier ook een belangrijke rol in spelen.

#### C Productmarketing

Om doelgroepen te verleiden in Poort Oost te investeren, is de wijze waarop het product wordt aangeboden minstens net zo belangrijk. Poort Oost zal in de toekomst ruimte bieden voor ver-

nieuwende woonproducten en initiatieven (o.i.d.). Dit is een belangrijk onderscheidend onderdeel in de marketingstrategie voor Poort Oost. Denk aan ambities met betrekking tot Particulier Opdrachtgeverschap en vernieuwende Growing Green City initiatieven die in Poort Oost kunnen landen.

#### D Online marketing

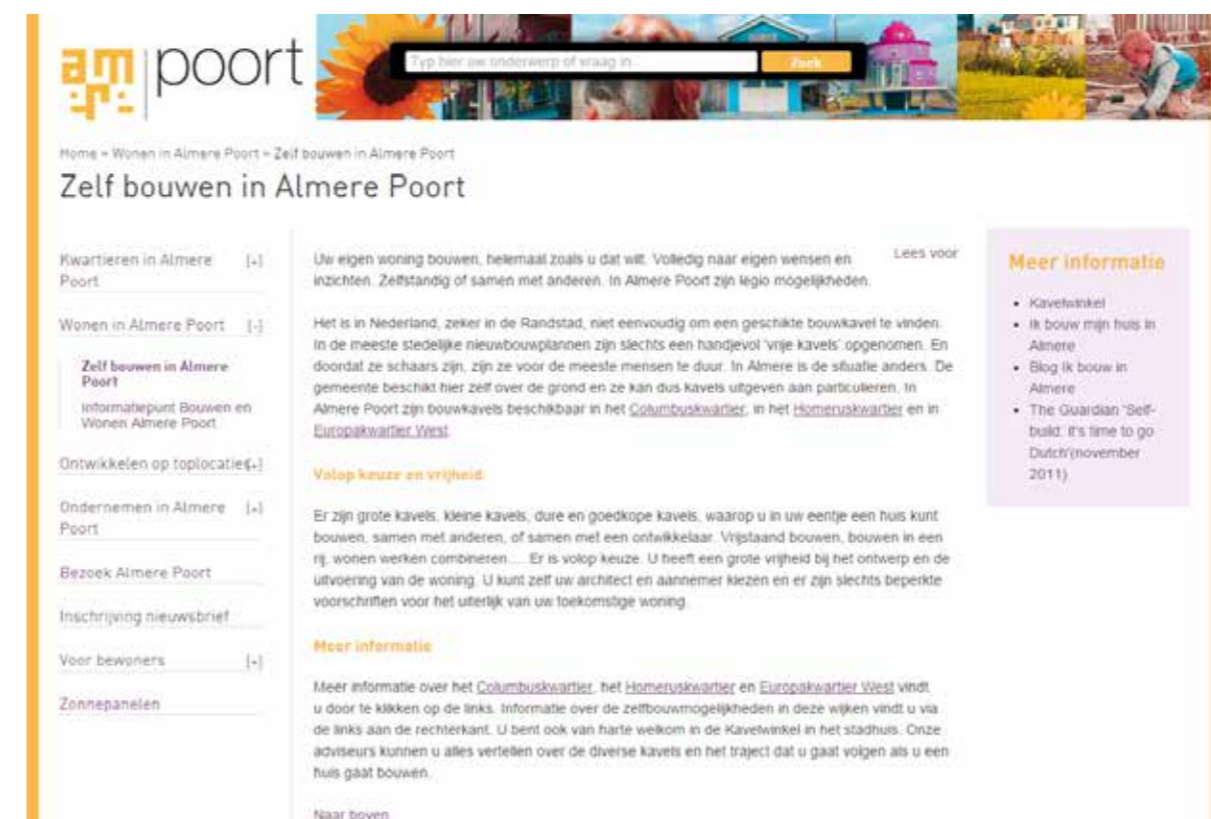
In het strategisch Marketing/communicatieplan voor Poort Oost zal nadrukkelijk een strategie moeten worden opgesteld voor online marketing, met een integraal plan voor onder andere contentmarketing, social media en Google Analytics. Online marketing speelt een steeds grotere rol bij het bereiken van doelgroepen en het aantrekken van nieuwe klanten. Een groot gedeelte klanten (woningzoekenden, ondernemers) oriënteert zich bijvoorbeeld vooral online. Het inzetten van alleen traditionele media is niet langer voldoende, het gaat om de combinatie van beiden.

#### E Aanhaking bestaande merken en initiatieven in de stad

Om zoveel mogelijk kansen te benutten dient het strategisch Marketingcommunicatieplan van Poort Oost aan te haken op de huidige merkstrategie van de stad 'Het kan in Almere', met als merkwaarde 'Almere houdt van jou'. Ook wordt aangehaakt op andere initiatieven die de komende jaren een rol gaan spelen in de stad. Denk aan de Floriade, de Almere Principles en de Growing Green beweging. Een wisselwerking met de positionering van het Stadsdeel Poort als geheel is belangrijk. In het strategisch marketing-/communicatieplan wordt ook een voorstel voor de organisatie en de benodigde financiën gedaan.

### 9.1.2 Integrale conceptbewaking/ gebiedsregie

De combinatie van een veelheid aan ambitieuze Ontwikkelprincipes (Hoofdstuk 2) en een omvangrijke complexe gebiedsontwikkeling, maakt dat wordt voorgesteld om het supervisorschap via een multidisciplinair Q-team te doen. Dit Q-team neemt de bewaking van het integrale concept ter hand, grijpt terug op de Why-how-what en zal in ieder geval de vier Programmalijnen van Growing Green City vertegenwoordigen. Dit wordt nader uitgewerkt in een voorstel, na vaststelling van het Ontwikkelingsplan in de gemeenteraad.



10

Economische  
uitvoerbaarheid



## Economische uitvoerbaarheid

Voor Poort Oost is een grondexploitatie opgesteld behorende bij het Ontwikkelingsplan en gebaseerd op de proefverkaveling. De programmatische en kwalitatieve uitgangspunten van het Ontwikkelingsplan vormen de basis voor deze grondexploitatie.

Voor het plangebied Poort Oost bestonden eerder vijf aparte grondexploitaties:

1. Olympiakwartier en Olympia Officepark
2. Europakwartier Oost
3. Cascadepark Oost
4. Middenkant
5. Lagekant.

Deze vijf grondexploitaties worden vervangen door een nieuwe grondexploitatie Poort Oost met een separate exploitatie voor bedrijventerrein Lagekant. De reeds gemaakte kosten in de voorgaande grondexploitaties zijn opgenomen in de nieuwe grondexploitatie. De geraamde kosten hebben betrekking op het bouw- en woonrijp maken, bijbehorende onderzoeks- en begeleidingskosten, fondsafdrachten en niet compensabele BTW. De opbrengsten zijn geraamd op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd om rekening te houden met faseringsinvloeden (rente en inflatie).

Binnen Poort Oost zijn diverse gebied-overstijgende infrastructurele voorzieningen gepland, die worden uitgevoerd vanuit de Nota Omslag Grote Werken (NOGW Poort). De grondexploitatie Poort Oost draagt via fondsafdrachten bij aan de uitvoeringskosten hiervan.

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties Almere (MPGA) 2016 worden de financiële consequenties (resultaat en risico's) van het nieuwe plan Poort Oost verwerkt. Hiermee sluit de grondexploitatie Poort Oost aan op de financiële uitgangspunten zoals in de losse grondexploitaties in het MPGA 2016 zijn opgenomen. Dit MPGA vormt het financiële kader.

*De grondexploitatie is een vertrouwelijke en separate bijlage voor het gemeentebestuur.*



### Uitgave en opdrachtgever

Gemeente Almere, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Gebiedsontwikkeling

### Verantwoording

Niet alle rechthebbenden van de gebruikte foto's/illustraties konden worden achterhaald. Belanghebbenden kunnen contact opnemen met gemeente Almere, mcmhoelen@almere.nl

### Redactie

Gemeente Almere, Atelier Poort Oost

### Eindredactie

Anja Winters

### Ontwerp & opmaak

Rood Ontwerp i.s.m. Winters & ©

## Aan dit Ontwikkelingsplan is gewerkt door Atelier Poort Oost:

### I. Concept atelier

- Tjeerd Herrema, wethouder Ruimte, wonen & wijken (december 2015 t/m heden)
- Henk Mulder, (vm) wethouder Ruimte, wonen & wijken (t/m oktober 2015)
- Gerda Blom, directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling
- Anja Winters, manager concept & strategie Almere Poort Oost
- Arne Swart, projectmanager Almere Poort Oost
- Frans van Deursen, (vm) projectdirecteur Almere Poort (t/m oktober 2015)
- Sjoerd Spanjer, sr. Projectmanager Almere Poort (oktober 2015 t/m heden)
- Jacqueline Tellinga, projectmanager Particulier Opdrachtgeverschap
- Monique Hoelen, projectassistent Almere Poort Oost
- Winy Maas, MVRDV
- Jeroen Zuidgeest, MVRDV
- Adriaan Geuze, West8

### II. Projectteam Gebiedsontwikkeling

- Helen van Duin, manager gebiedsontwikkeling
- Ursula Bekman, plan- en programmaeconomie
- John Dijkers, plan- en programmaeconomie
- Nabila Mahtillo, communicatie
- Lydia Putter, projectmanagement
- Peter Raven, planning
- Wouter Smith, archeologie
- Derk Jan Somsen, economische zaken

- Joke Sondern, planologie
- Martien Urlings, planeconomie
- Rob Wentzel, gronduitgifte
- Aleida Winkelman, projectmanagement

### III. Ondersteunende vakspecialisten

- Ria van Dijk, stedenbouwkundige, Gebiedsontwikkeling
- Klaas Feringa, beleidsadviseur Water, Advies & Ingenieurs Bureau
- Dick de Jager, beleidsadviseur archeologie en monumentenzorg, Ruimtelijke Ontwikkeling & Mobiliteit
- Albert Jong, strategisch adviseur ruimtelijke ordening en milieu, Ruimtelijke Ontwikkeling & Mobiliteit
- Pieter de Jong, strategisch adviseur verkeersmodel, Ruimtelijke Ontwikkeling & Mobiliteit
- René Kikkert, technicus, Advies & Ingenieurs Bureau
- Sander Korver, verkeerskundige, Gebiedsontwikkeling
- Arjen Kraaijenveld, adviseur milieuzaken, Ruimtelijke Ontwikkeling & Mobiliteit
- Christiaan Pfeiffer, landschapsarchitect, Gebiedsontwikkeling
- Jesse van Keeken, Buiten5
- Emily Koch, MVRDV
- Elien Deceuninck, MVRDV
- Riëtte Bosch, West8

### IV. Growing Green Cities

O.l.v. Manager concept & strategie: Anja Winters

Projectmanager: Arne Swart

#### • Team Energizing

Universiteit Nyenrode: Anke van Hal, Birgit Dulski, Alexandra de Jong  
draaijer+partners: Maarten Epema  
Ernst & Young Accountants : Ivo Booijink  
Gemeente Almere: Anne Marie van Osch

#### • Team Feeding

Wageningen University & Research Centre / Stadslandbouw Rotterdam:  
Jan Willem van der Schans  
Gemeente Almere: Erwin Zwaan

#### • Team Greening

West8: Adriaan Geuze, Riëtte Bosch.  
Gemeente Almere: Ria van Dijk (stedenbouw),  
Christiaan Pfeiffer (landschap)

#### • Team Healthying

Rijks Universiteit Groningen: Cor Wagenaar  
Gemeente Almere: (Sportbedrijf) Madelon Beek, Rogier Koreman

