



Productieve stad



Biodiverse stad



Gezonde stad



Eetbare stad

# Almere Poort

Versie 20 december 2016

# STADSTUINEN

*Van Ontwikkelingsplan naar uitvoering*

waar het stedelijk leven vol-groeit

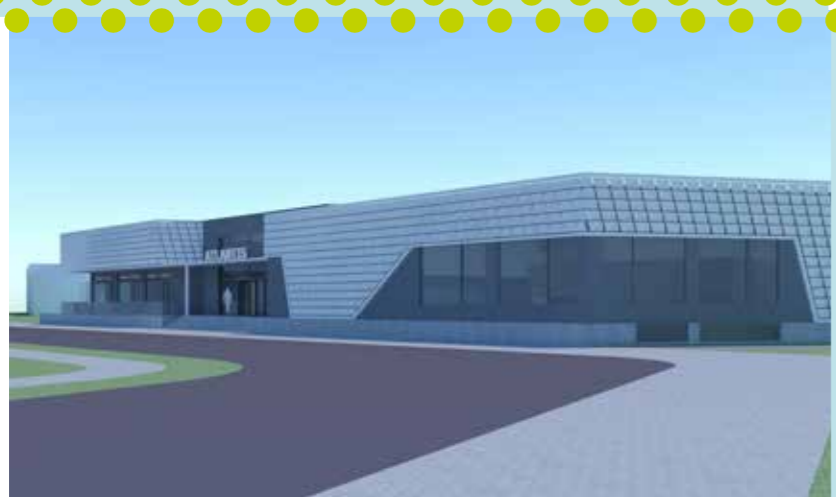




Zwembad Olympiakwartier



Ontwerp ROC gebouw



Ontwerp Wok restaurant

## Inhoud

	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Proefverkaveling in efficiëntere structuur</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ontwikkel- en uitgiftestrategie</b>	<b>8</b>
2.1	Ontwikkelstrategie	9
2.2	Uitgiftestrategie	12
<b>3</b>	<b>The Floriade starts here</b>	<b>13</b>
	Energizing the City	14
	Greening the City	15
	Healthying the City	16
	Feeding the City	17
<b>4</b>	<b>Marketingcommunicatiestrategie</b>	<b>18</b>
4.1	Organisatie en rolverdeling mbt gebiedsbranding en gebiedsmarketing	20
<b>5</b>	<b>Participatiestrategie</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Parkeerstrategie</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Olympiakwartier West, Van zand naar klei</b>	<b>25</b>
	<b>Colofon</b>	<b>26</b>

## Inleiding

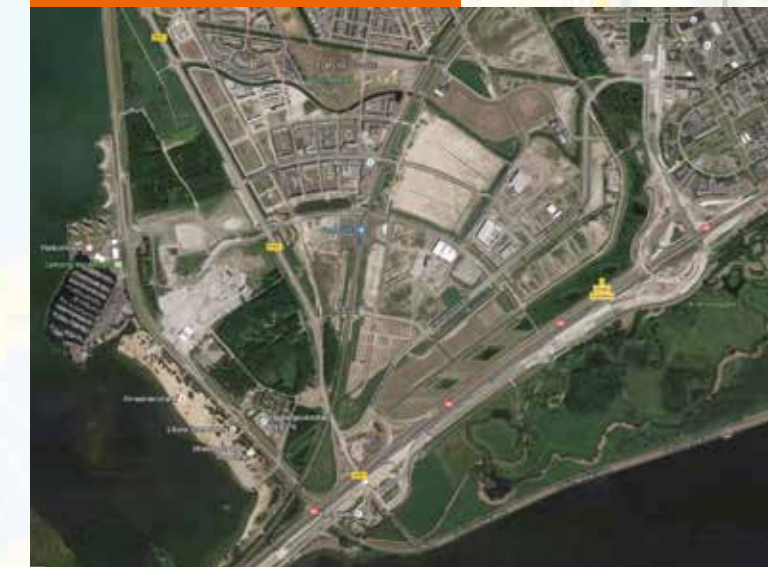
**Met Almere Poort Stadstuinen maken we Almere Poort af, op een bijzondere manier! Dit is in Almere het eerste gebied dat volledig wordt ontwikkeld volgens de principes van Growing Green Cities. Een gebiedsontwikkeling waar het stadslandschap centraal staat om te werken naar een gezonde, productieve, biodiverse en eetbare stad. Door uit te gaan van het landschap en slim aan te sluiten bij de behoefte van de bewoners creëren we waarde op elk niveau; water, groen, verbindingen, voorzieningen en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.**

Het ontwikkelplan Almere Poort Stadstuinen is in juni 2016 vastgesteld. Het is een inspiratiedocument waarin de fundamenten van het nieuw te ontwikkelen gebied wordt gelegd. In dit uitvoeringsplan wordt verder gebouwd op deze fundamenten. Het uitvoeringsplan bestaat uit een vijftal bouwstenen: de ontwikkelstrategie, de uitgiftestrategie, de marketingstrategie, de participatiestrategie en een parkeerstrategie. Deze strategieën zullen in de nabije toekomst resulteren in een viertal toekomstbestendige wijken met elk een eigen signatuur.

De nu uitgewerkte hoofd-, infra- groen- en waterstructuur vormt de basis van de stadstuinenstructuur die alle ruimte geeft aan een diversiteit aan wonen, werken, winkelen, leren, sporten en recreëren.

Samen met partners zijn we inmiddels enthousiast gestart met Olympiakwartier West, het deelgebied van Stadstuinen Poort. Met de vraagstukken en keuzes die we hier tegenkomen kunnen we een vertaling toepassen in de verdere organische gebiedsontwikkeling. 'The making of the Floriade starts here'.





## Proefverkaveling in efficiëntere structuur

In deze uitwerking van het ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort is de hoofdstructuur van het plangebied opnieuw en kritisch beschouwd zonder de krachtige elementen uit het ontwikkelingsplan uit het oog te verliezen. Die krachtige elementen zijn onder meer de lange en groene lijnen en het goede voorbeeld dat wij als gemeente in de openbare ruimte kunnen aanbieden. Wij hebben de hoofdstructuur, de infrastructuur, het groen en het water, opnieuw opgezet. Het ruimtegebruik bepaald, het programma ingepast en alle kostenelementen opnieuw beoordeeld. Het resultaat daarvan levert een vloeiender stedenbouwkundig kader en betere benutting van eerder gepleegde investeringen in wegen en water. Hieronder worden de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van het Ontwikkelingsplan besproken.

### Programma niet-woningbouw

Allereerst is gekeken naar de gebieden waar geen woningbouw mogelijk of wenselijk is. Dit betreft de zone nabij de hoogspanning, het reeds in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Lagekant en de zuidelijkste punt van Olympiakwartier West. Verder bevat het stadsdeelcentrum in Olympiakwartier Oost een programma met zowel niet-woningbouw als woningbouw.. Binnen deze gebieden kan circa 50.000 m<sup>2</sup> voorzieningen en circa 127.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid worden gerealiseerd.

### Programma woningbouw

De resterende gebieden zijn bestempeld voor woningbouw en 22.500 m<sup>2</sup> voorzieningen en werken in de wijk. De uitwerking van deze gebieden levert een hoger aantal woningen op, namelijk 3.600 woningen, ten opzichte van de 3.500 woningen in het vastgestelde Ontwikkelingsplan.

Het plangebied is opgedeeld in vier deelgebieden: Olympiakwartier West, Olympiakwartier Oost, Europakwartier Oost I en II. Per deelgebied is gekeken naar de woonpotentie van het gebied. Er is daardoor een verschuiving ontstaan tussen de diverse woningtypes.

Hieronder een overzicht van de verdeling in woningtypes in het Ontwikkelingsplan (OWP) ten opzichte van de uitwerking van het OWP.

Woningtypes	Ontwikkelingsplan		Uitwerking	
	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal
Rij/hoekwoning -vrije sector	47%	1.640	42%	1.499
Rij/hoekwoning - sociaal (huur en lbba)	20%	698	20%	728
2^1 kap/vrijstaand	8%	279	5%	192
Appartement sociaal	10%	349	10%	360
Appartement vrije sector	15%	522	23%	827
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>3.488</b>	<b>100%</b>	<b>3.607</b>

Het aandeel appartementen is toegenomen van 25% naar 33%. De concentratie van de appartementen vindt plaats in de woongebieden Europakwartier Oost fase I en Olympiakwartier Oost waar een meer stedelijk milieu ontstaat, vergelijkbaar met Europakwartier West. De woongebieden Olympiakwartier West en Europakwartier Oost fase II hebben een meer ontspannen dichtheid, de aandacht ligt daar meer op eengezinswoningen.

Het aandeel betaalbaar (woningen onder € 200.000,-) blijft op 50%.

De toename van het aantal woningen is gunstig voor de beheerexploitatie.

Het totale programma van de uitwerking van het ontwikkelingsplan ziet er nu als volgt uit:

Programma	OWP		UWP		verschil	
Woningbouw	3.488	wo	3.607	wo	119	wo
Bedrijvigheid	150.530	m2	136.780	m2	-13.750	m2
Voorzieningen	59.635	m2 bvo	59.635	m2 bvo	-	m2 bvo

### Optimalisaties investeringen

Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht met de reeds bestaande structuur. Er worden geen grachten gedempt, de kabels en leidingen worden zo min mogelijk verplaatst en de reeds aangelegde ontsluitingswegen blijven intact. Door handhaving van de bestaande waterstructuur zijn er veel minder kruisingen met water nodig.

### Resultaat

Rekening houdend met de handhaving van de bestaande structuur en een gewijzigde programma verbetert het financiële resultaat van Poort Oost.

## Concept Plankaart Poort Oost

Aangelegd - Tijdelijk - Niet aangelegd OP

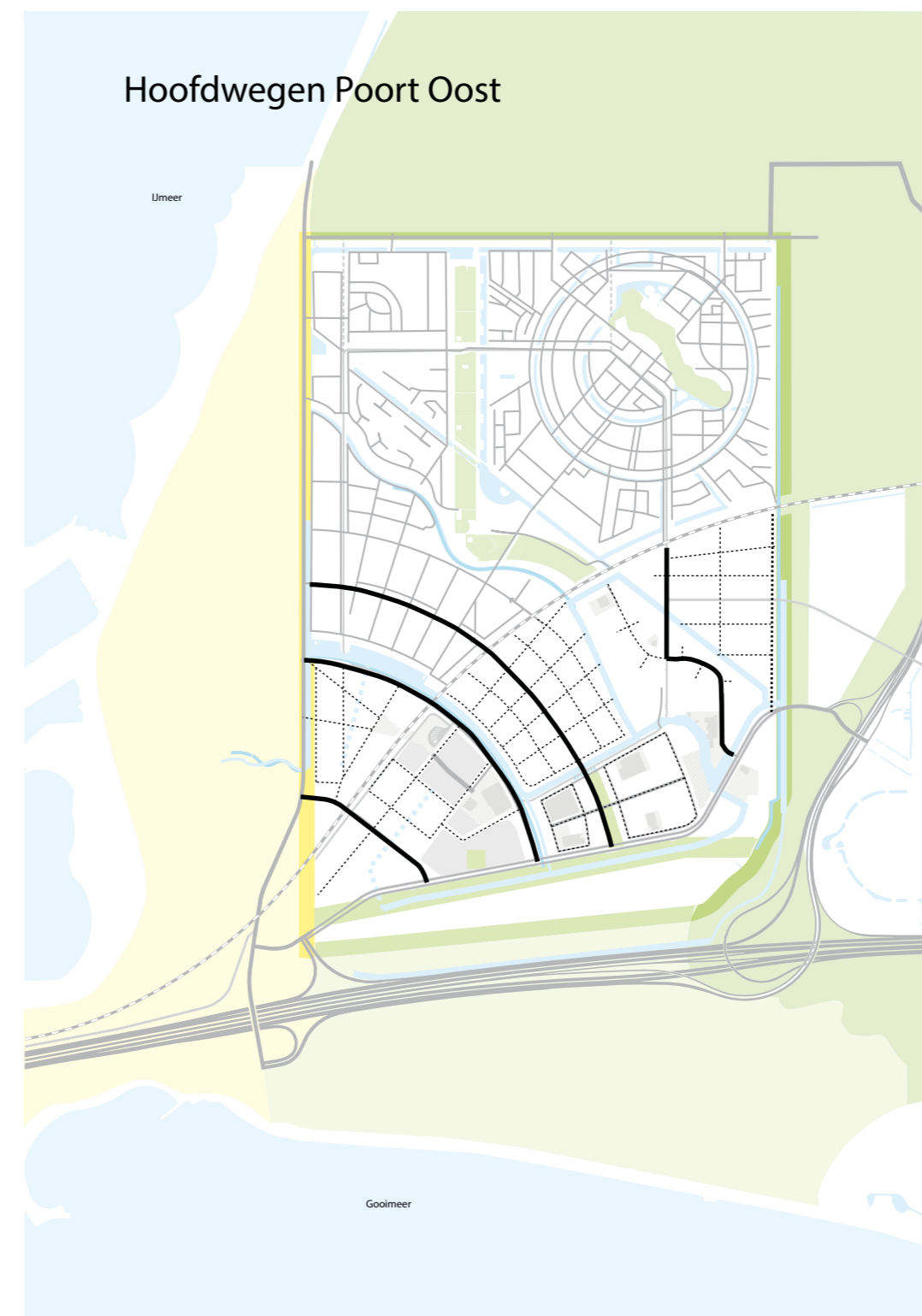
#07

27 augustus 2016

formaat: A0  
schaal: 2000



## Hoofdwegen Poort Oost



## Hoofdwaterstructuur Poort Oost



## Lanen Poort Oost



## Ontwikkel- en uitgiftestrategie

### Samenvatting

De ontwikkel- en uitgiftestrategie is een meer fronten aanpak voor vier deelgebieden binnen Poort Oost. Deze deelgebieden vullen elkaar in tijd aan, deels overlappen ze elkaar. Uitgangspunt is het effectief benutten van de energie van externe partijen. Per deelgebied verschilt de regie, de organisatie en de marketing communicatie. Naast deze geografische benadering van de ontwikkeling van het ontwikkelingsplan leggen wij ook de focus op een aantal inhoudelijke benaderingen waaronder de vergroening en het stadsdeelcentrum.

### Doel

De ontwikkel- en uitgiftestrategie stelt ons in staat om de geformuleerde ambities van het ontwikkelingsplan Stadstuinen Poort te realiseren en dit te doen binnen de kaders van de grondexploitatie en van het grond- en grondprijnsbeleid.

### Samenhang

De ontwikkel- en uitgiftestrategie zijn onderling nauw met elkaar verweven en hebben over en weer effect op elkaar. Een goede ontwikkelstrategie versterkt de kansen van de gemeente bij de uitgifte van gronden. Een succesvolle uitgifte bevestigt en stimuleert de voortgang van de ontwikkeling van nieuwe gebieden.

### Relatie met marketing en communicatie

De gebiedsmarketing en –communicatie ondersteunt en volgt de geformuleerde ontwikkel- en uitgiftestrategie van Stadstuinen Poort. Zowel de

gebiedsontwikkeling als de gebiedsbranding en –marketing vloeien voort uit de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsidentiteit. Onderscheidende kernwaarden voor een specifiek gebied vormen de verdere basis.

### Beoordeling van het gebied

Het totale gebied van het ontwikkelingsplan voor Poort Oost is groot en kent verschillende sferen, kansen en omgevingsfactoren waar rekening mee gehouden moet worden. De omvang en verscheidenheid aan kansen en voorwaarden maken dat het niet uitnodigt om dit in één homogene stedenbouwkundige en programmatische setting uit te rollen maar dat bewust gekozen wordt voor verschillende gebieden waar binnen specifieke keuzes gemaakt worden.

### Planning

Voor Poort Oost is de opgave om minimaal het woningbouw tempo als opgenomen in het Meerjarenprogramma grondexploitaties Almere (MPGA) te behalen en daarnaast te versnellen waar het maar enigszins kan. Vanuit beheer en bewoners is de noodzaak aantoonbaar om gebieden niet alleen snel maar ook in afgeronde eenheden af te maken en geen restgebieden voor langere tijd te laten bestaan. Initiatieven en particulieren staan klaar om in de gelegenheid te worden gesteld tot ontwikkeling over te gaan.

### Beoordeling van het programma

Met verschillende marktpartijen bestaan afspraken waarbij de gemeente zich ertoe heeft verplicht aantallen woningbouw aan te bieden op basis van claims,

prijsvragen en prestatieafspraken sociale woningbouw. Naast deze projectmatige invulling kent het gebied een programma PO en ibbA en bestaat er een grote behoefte en verscheidenheid aan initiatieven en nieuwe partijen die een plek zoeken om te mogen ontwikkelen.

### Kansen in programmering

Landelijk is in de huurmarkt een trend zichtbaar dat een kans biedt voor de ontwikkeling van Poort Oost. Nederland groeit met 40.000 huishoudens per jaar. Er is daarmee een andere vraag aan het ontstaan van éénpersoonshuishoudens met meer senioren en meer starters. De doorstroming in de sociale huur blijft achter en er is te weinig aanbod in het zogenaamde middensegment met huurprijzen tussen € 630 en € 900. Deze trend in woonbehoeftes van een pluriforme doelgroep vertaalt zich in nieuwe cijfers! De gemeente kan inspelen op die diversiteit van de woonconsument door meer in te zetten op de vrije sector huur. Het kan daarom interessant zijn door in een nauwere samenwerking tussen gemeente, corporatie en belegger te richten op dit woningmarktvragestuk met bijvoorbeeld woningen van 50m2 voor éénpersoonshuishoudens en 80m2 voor twee/meerpersoons huishoudens. Met dit product kan doorstroming bevordert worden waardoor corporaties het scheef wonen kunnen oplossen. en belegger kan dan de financiering op zich nemen. Als gemeente kunnen wij die ontmoeting met beleggers organiseren. Het ontwikkelingsplan voor Poort Oost biedt hiervoor ruimte in een omvang van 14% vrije sector huur voor in totaal 500 woningen met meergezinswoningen (MGW) en grondgebonden woningen (GGB).

### Bewaking kwaliteit en ambities

De kwaliteitsborging wordt toegesneden op de specifieke situatie van het te ontwikkelen gebied en varieert derhalve. Per gebied wordt beschreven welke vorm gekozen wordt. De ambities zoals geformuleerd in het ontwikkelingsplan gelden voor alle gebieden. De invulling van die ambities door ontwikkelende partijen is vorm- en keuzevrij.

### Vergroening

De werknaam van het ontwikkelingsplan voor Poort Oost is “Stadstuinen”. De belofte daarvan is een wijk die zich in haar totaliteit wil onderscheiden op de thema’s van growing green, thema’s die in het ontwikkelingsplan nadrukkelijk worden meegegeven aan allen die hier ontwikkelen. De rol van de gemeente is hier het geven van het goede voorbeeld middels de aanplant van bomen langs de hoofdstructuur. Wij beginnen hiermee in 2017. Hiervoor wordt een apart inrichtingsplan opgesteld en dit vormt ook een eerste kans om de bewoners van Almere Poort direct te betrekken bij de verdere ontwikkeling van hun gebied.

## 2.1 Ontwikkelstrategie

### Opknippen in deelgebieden

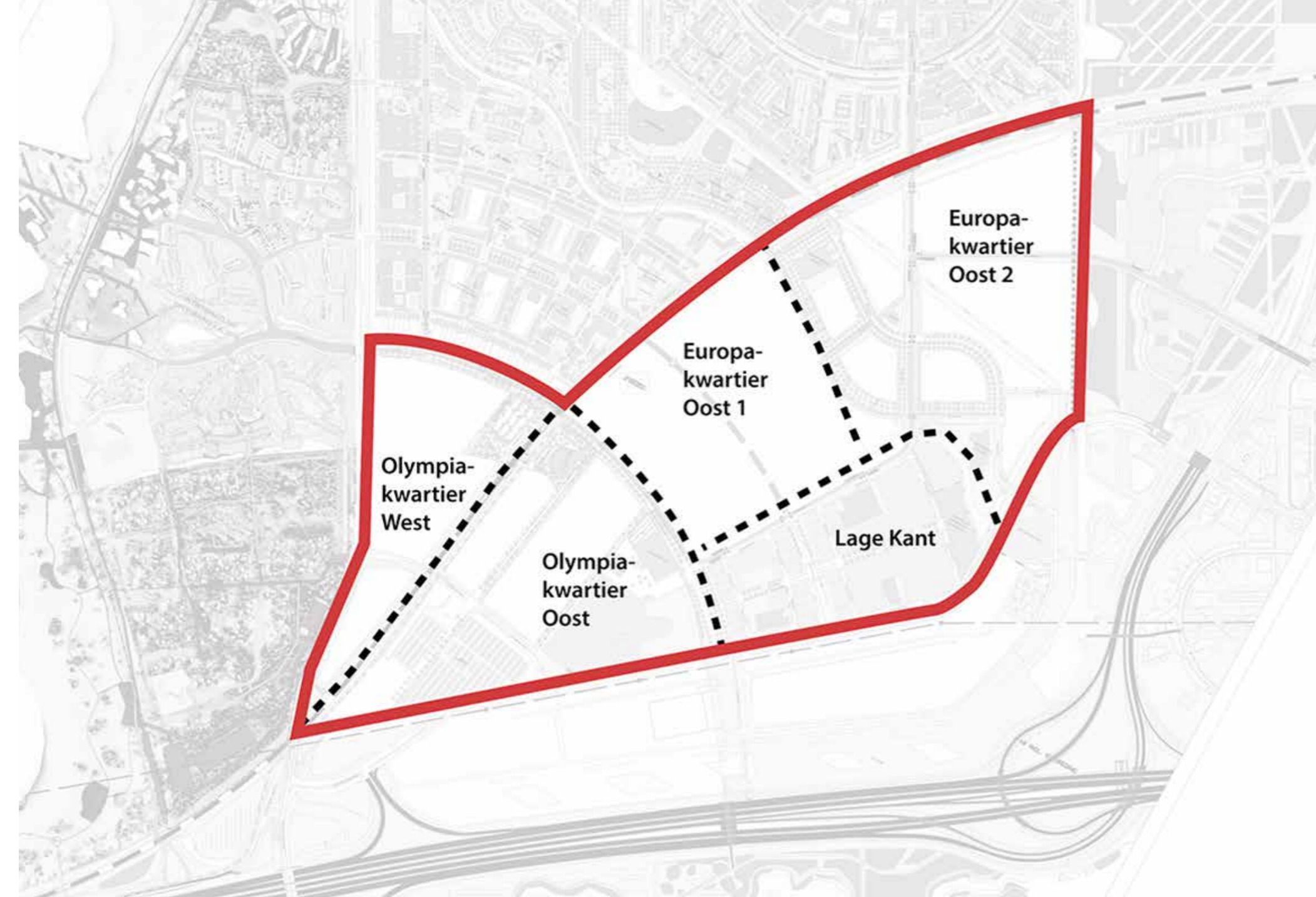
Wij kiezen ervoor het gebied Poort Oost in vier delen op te knippen, te weten: **Olympiakwartier West (OK West)**, **Olympiakwartier Oost (OK Oost)**, **Europakwartier Oost I (EK Oost I)** en **Europakwartier Oost II (EK Oost II)**. Laatstgenoemde betreft het gebied dat voorheen bekend stond als Cascadepark Oost en bedrijventerrein Middenkant.

#### 1 OK West

Een programma van ca 550 woningen, gelegen tussen spoor en het plangebied Duin, waarvan 70% GGB en 30% gestapeld. Dit gebied leent zich bij uitstek om te versnellen en gezien zijn omvang, om deze in één keer op de markt te zetten. De ligging maakt het mogelijk een eigen onderscheidende identiteit te scheppen.

#### 2 OK Oost

Een programma van ca 650 woningen, gelegen tussen spoor en de Elementendreef, waarvan ca 75% gestapeld en 25% GGB. Dit gebied



kent de vestiging van een groot programma aan maatschappelijke en commerciële m2 waaronder het SDC (stadsdeelcentrum) met twee supermarkten. Dit programma en met name ook de stapeling in woningbouw maakt het mogelijk het gebied een eigen onderscheidende identiteit te geven.

### 3 **EK Oost I**

Een programma van 1200 woningen, gelegen tussen spoor en bedrijven-terrein Lage kant, waarvan ca 30% gestapeld en 70% GGB. Dit gebied wordt doorsneden door de Europalaan, als drukke stadsstraat, en ligt in het verlengde van het eerder gerealiseerde stedelijke milieu van Europakwartier West. De mogelijkheid van gesloten bouwblokken met een fijnmazig netwerk met tussenstraten geeft ook hier de mogelijkheid voor een onderscheidende kwaliteit.

### 4 **EK Oost II**

Een programma van eveneens ca 1200 woningen, gelegen tussen spoor en Elementendreef, waarvan ca 15% gestapeld en 85% GGB. Dit gebied leent zich voor een meer ontspannen dichtheid, is gelegen aan een groene, ecologische verbindingzone en is voorts reeds voorzien van een deels geaccidenteerd en met bomen aangeplant terrein. Dit gebied leent zich goed voor een variatie aan stedenbouwkundige en programmatische vormen en is onderscheidend.

#### **Volgorde deelgebieden**

De volgorde van te ontwikkelen gebieden geschiedt als volgt: **OK West**, **EK Oost I**, **EK Oost II** en **OK Oost**.

#### **OK West**

Dit gebied is meteen in ontwikkeling te nemen. De hier te ontwikkelen woningen leveren een directe invulling van het kader van het MPGGA (2017 225 woningen en vanaf 2018 jaarlijks 350 woningen). Hier vindt de kick off plaats. Hier wordt het momentum gecreëerd.

#### **EK Oost I**

Dit gebied volgt naadloos de ontwikkeling van OK West maar met een ander milieu en daarmee kansrijk om in de markt te zetten. Deze woningen leveren een directe invulling van het kader van het MPGGA vanaf het jaar 2018.

#### **EK Oost II**

Dit gebied is in staat zijn eigen tempo te volgen. Hier kan gestart worden met ontwikkelen zonder de druk van het MPGGA. De gemeente kan initiatieven wat meer de tijd geven. Dit gebied leent zich goed voor een meer organische vorm van ontwikkelen. Bouwproductie is hier additioneel aan EK oost I.

#### **OK Oost**

Dit gebied, ten slotte, wordt beschouwd als een strategische reserve. Bouwen kan meteen. Het programma is divers en varieert van de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Woningbouw, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, stadsdeelcentrum, bedrijven en en grootschalige en perifere detailhandel. Wat betreft de woningbouw is hier het adagium dat alleen gestapelde woningbouw gewenst is. GGB alleen op plekken die op aanwijzen van de gemeente zich uiteindelijk daartoe lenen. De bouwproductie hier is additioneel op de andere gebieden.

#### **Stadsdeelcentrum (SDC)**

Het stadsdeelcentrum SDC is geografisch gelegen in het gebied Olympiakwartier Oost maar is vanwege de bijzondere betekenis voor geheel Almere Poort apart te bezien. Dit SDC wordt straks het centrum van Almere Poort Oost met directe verbindingen naar het station, de omliggende grootschalige voorzieningen als Topsporthal en Onderwijs en de woonwijken eromheen. Die bijzondere positie naar inhoud en uitstraling maakt dat dit deel van Olympiakwartier Oost een eigen ontwikkelstrategie nodig heeft.

**Planning deelgebieden**

De planning van de deelgebieden is een nadere uitwerking van de planning op hoofdlijnen zoals die in de grondexploitatie voor geheel Poort Oost is opgenomen. Deze planning is erop gericht om deelgebieden als zelfstandige delen af te maken en dat onderlinge concurrentie zoveel als mogelijk wordt voorkomen.

**OK West ca 550 woningen**

- Plan uitwerken: 2e helft 2016
- Voorbereiden bouwrijp: 4e kwartaal 2016, 1e kwartaal 2017
- Bouwrijp maken en verkoop gereed: 1e helft 2017
- Start bouw en start verkoop: 2e helft 2017
- Opleveren laatste woningen: 2e helft 2021

**EK Oost I ca 1200 woningen**

- Plan uitwerken: 1e helft 2017
- Voorbereiden bouwrijp: 2e helft 2017
- Bouwrijp maken en verkoop gereed: 1e helft 2018
- Start bouw en start verkoop: 2e helft 2018
- Opleveren laatste woningen: 2e helft 2024

**EK Oost II ca 1200 woningen**

- Plan uitwerken 2e helft 2017
- Voorbereiden bouwrijp: 1e helft 2018
- Bouwrijp maken en verkoop gereed: 2e helft 2018
- Start bouw en start verkoop: 1e helft 2019
- Opleveren laatste woningen: 1e helft 2027

**OK Oost ca 650 woningen**

- Plan uitwerken vanaf 1e helft 2016 en deze loopt door tot 2027
- SDC Strategie uitwerken 2e helft 2017

**2.2 Uitgiftestrategie**

**OK West**

Hier landen primair de contractuele verplichtingen die we hebben. De claims, prijsvragen en prestatieafspraken. Hier kunnen we meteen mee aan de slag. Dit zijn interessante, grotere en koopkrachtige partijen van waaruit ook een sterke bijdrage in conceptontwikkeling kan worden gevraagd. Dit programma vullen wij aan met PO en ibbA en een substantieel aandeel vrije sector huur.

**EK Oost I**

Dit gebied leent zich goed voor een samenwerking met een grote belegger als strategische partner in de ontwikkeling van het gehele gebied. Deelname van andere partijen is mogelijk waarbij in eerste instantie gekeken wordt naar de partijen waarmee de gemeente nog claims en prestatieafspraken heeft open staan. Ook dit programma wordt aangevuld met een passend aandeel PO en ibbA en er zal ruimte ontstaan voor derden partijen om, passend binnen de te formuleren uitwerking, op kavels in te schrijven.

**EK Oost II**

Dit gebied past helemaal bij het gelijke speelveld dat wij als gemeente aan de markt in brede zin willen aanbieden. Hier kunnen alle partijen landen die interesse hebben. Het proces om dit level playing field aan te bieden wordt separaat beschreven. Hier zal een afzonderlijke strategie op gezet worden. Dit is organisatorisch ook een bewerkelijker gebied. De rol van de gemeente als regisseur is hier heel groot.

**OK Oost**

Uitgifte kan hier in principe meteen. Ook dit proces zal separaat worden uitgeschreven. De groei van dit gebied kan langzaam gaan. Kansen moeten benut kunnen worden. De focus de eerste jaren zal gericht zijn op de realisatie van een aantal concrete projecten: ROC, Noodlokalen, Parkeren station, SG Baken en Wok restaurant.

The Floriade starts here

Elke programmalijn draagt bij aan het gezonde stadslandschap als overkoepelende ambitie.

Het landschap als drager, in te richten naar de behoeften van bewoners

	<b>De gezonde stad</b>	<b>(Healthying the city)</b>
	<b>De productieve stad</b>	<b>(Energizing the city)</b>
	<b>De biodiverse stad</b>	<b>(Greening the city)</b>
	<b>De eetbare stad</b>	<b>(Feeding the city)</b>

Stadsbelofte

**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)

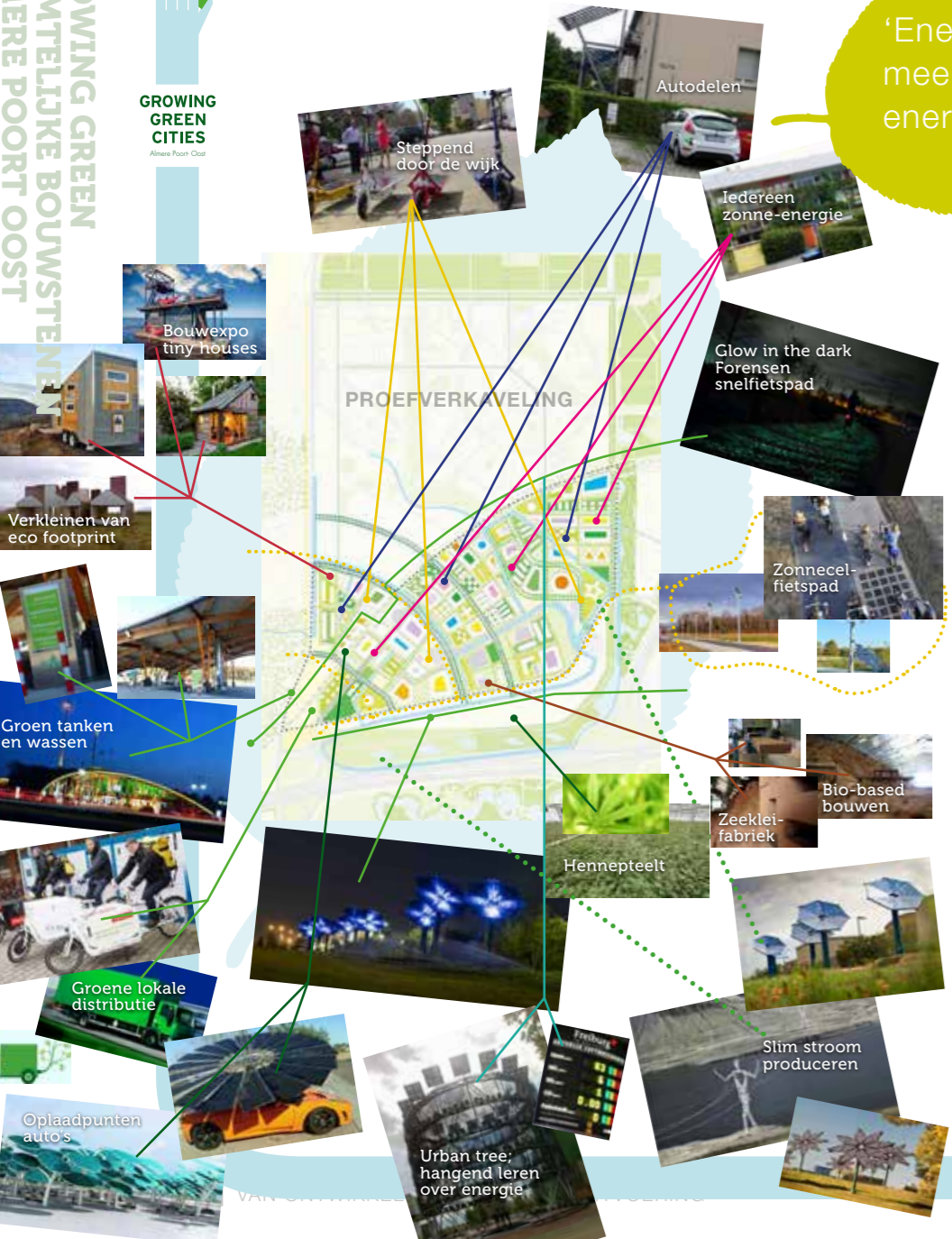
**BURGERINITIATIEVEN**

‘Hoe draag jij bij?’

# ENERGIZING THE CITY



GROWING GREEN CITIES  
 Almere Poort Oost



'Energizing moet meerwaarde en energie geven'



Productieve stad

## Ruimtelijke bouwstenen

Uitkomst atelier Poort Oost/Greening 2014

- 1 **Slim stroom produceren:**
  - a. Almere Poort oost produceert meer dan het gebruikt!
  - b. Energieopwekking via zonnepanelen, in alle vormen (productief & esthetisch) en overal.
- 2 **Slim verwarmen**
  - a. Thermal Smart Grid: lokale vrijkomende (duurzame) warmte invoeren om stadsverwarmingsnet duurzamer te maken
  - b. 'Smart agreement' met Nuon stadsverwarming (maatwerk, vrijheid, marktconform)
- 3 **Slim bewegen**
  - a. Stimuleer mobiliteit zonder fossiele brandstof (Co2/fijnstofreductie):
    - a. Volop ruimte voor (elektrisch) autodelen, E-laadpunten, gratis E-parkeren
    - b. Prettige en veilige openbare ruimte voor langzaam verkeer.
    - c. Lokaal distributie- / ophaalpunt (bijvoorbeeld voor thuisbezorgtrend)
    - d. Duurzaam tanken, duurzaam wassen en gezond eten.
- 4 **Slim bouwen**

Lifecycle woning: 45% Embodied Energie (materialen/energie tijdens de bouw), 55% Energieverbruik (gedurende bewoning).

  - a. Bouwen met een lage energie/klimaatimpact: biobased materialen, lokaal geproduceerd, secundair, flexibel.
  - b. Flexibele gebouwen en functiemix in wijk: veel keuze, groeiende en krimpende gezinssamenstelling, zorg(en) voor ouders, werken bij huis.
- 5 **Belevingsplek Poort Oost**
  - a. Fysieke unieke hotspot: leren, experimenteren, bewustwording, verbinden, verleiden, ontzorgen, inspireren, faciliteren eigen initiatief.
  - b. Zichtbaar, tastbaar, voelbaar duurzaam maken van (gemeentelijk) vastgoed en de openbare ruimte. Geef het goede voorbeeld!

# GREENING THE CITY



Biodiverse stad

Inspiraties en ambities



'Minimale tijd minimale middelen maximale groenbeleving'

## Ruimtelijke bouwstenen

Uitkomst atelier Poort Oost/Greening 2014

- 1 **Stadstuinenraster als basis**
  - a. Direct aanplanten: toekomstige bebouwing 'eet' landschap op.
  - b. Stadstuinenstructuur met kavels van verschillende omvang, verschillende soorten invulling en gebruik.
  - c. 'Evergreen' landschap met vegetatie in seizoensritmen
- 2 **Introductie Poort: een echte entree**
  - a. Hollandse brug: waar water, duin en polder samenkomen
  - b. Van rode eik tot rode Donders: landschappelijke setting met bouwkundig icoon
  - c. Maar ook de entree van je wijk, je buurt, je straat, je voordeur.
- 3 **Lange lijnen**
  - a. A6 als oprijlaan met rode eiken
  - b. Lowline van mini-Floriade naar Floriade (2022)
  - c. Laan door Beginbos
  - d. IJmeer - Gooimeer
  - e. Stationslaan
  - f. Ecologische hoofdstructuur: van Almere Pampus naar Kromslootpark
- 4 **Wonen aan de dijk**
  - a. Markant 'stadstuinen-landhuis' met Almeriaanse villa's op de dijk
- 5 **Anekdoten die de wijk betoveren vanaf de 1<sup>e</sup> dag**
  - a. Mini Floriade & orchideeënpark
  - b. Bloeiende bomen en struiken in elk seizoen
  - c. Landschappelijke iconen als schapenheuvels, groene katheraal, zandkasteel





**Het ontwikkelingsplan Almere Poort Stadstuinen<sup>1</sup> geeft het gebied en de daarin liggende deelgebieden een overkoepelende herkenbare identiteit mee als uitgangspunt.**

- De Floriade starts here: “Een ‘stads’ leven in een groen landschap, waarbij aangesloten wordt bij de Floriade ambities (greening, feeding, healthy-ing, energizing)
- Stadstuinenprincipe: het implementeren van groen als beeldbepalend en structurerend element op allerlei manieren vormgegeven.
- Stadstuinen Poort als gemêleerde wijk voor diverse leefstijlen en doelgroepen met het accent op ‘stads’ leven in een groen landschap.
- “Jouw stedelijke en energieke leefstijl volgt in dit gezonde stadslandschap”

<sup>1</sup> Raadsbesluit dd 9 juni 2016

## Marketingcommunicatiestrategie

### Gebiedsbranding

Zoals is omschreven in de ontwikkelings- en uitgiftestrategie wordt het gebied van Stadstuinen Poort in 4 deelgebieden opgeknipt. Per deelgebied worden vanuit de hierboven beschreven overkoepelende identiteit kaders bepaald voor de verdere uitwerking van de identiteit in een (deel)gebiedsbranding.

Bij voorkeur wordt dit samen met externe partners verder uitgewerkt tot een positionering, de merkwaarden en een propositie voor een deelgebied. Deze zal een nadrukkelijke plek moeten krijgen binnen Almere Poort (stadsdeel-niveau), Het Kan in Almere (citymarketing) en de gemeente Almere (diensten en voorzieningen). De verkoopmarketing om de doelgroepen te bereiken, te binden en te boeien ligt bij elke verkopende partij afzonderlijk. Hierbij zal de gemeente regie moeten voeren zodat de partijen zich verbinden aan de (bij voorkeur samen opgestelde) propositie van het gebied. Door krachten van partners/stakeholders en gemeente te bundelen worden gedeelde doelen bereikt. Overall doel is het aantrekken van potentiële en nieuwe bewoners en behouden van de huidige bewoners om de stad te laten groeien.

### Positionering en profilering deelgebieden

De deelgebieden (wijken) van Stadstuinen Poort worden niet gelijktijdig of op een zelfde wijze uitgerold<sup>2</sup>. De positionering en profilering van de deelgebieden Olympiakwartier West, Olympiakwartier Oost, Europakwartier Oost fase I en II volgen deze strategie. Per deelgebied is de organisatie van de gebiedsbranding dan ook anders afhankelijk van de aanwezigheid van samenwerkingspartners. In sommige gevallen zal de gemeente juist marktpartijen moeten aantrekken. Daardoor kan de gemeente hierin bij ieder gebied een andere

rol hebben. Het benutten van de energie van andere partijen staat zoveel mogelijk centraal. Er is hierbij altijd sprake van betrokkenheid van de gemeente om de gemeentelijke belangen op het gebied van positionering en gebiedsmarketing (zeker voor zelfbouw en nieuwbouw) te bewaken.

Let op: Er is geen sprake van positioneren en profileren van het totale gebied Stadstuinen Poort Oost. Wel blijft de door de gemeenteraad vastgestelde identiteit uitgangspunt voor de identiteit van de deelgebieden Olympiakwartier West, Olympiakwartier Oost, Europakwartier I en II. De gebiedsbranding wordt ingezet op stadsdeel-niveau (Almere Poort) en de deelgebieden (wijken) zoals de afbeelding op pagina 21 ook laat zien.



<sup>2</sup> Zie inleiding ontwikkel- en uitgiftestrategie: “De omvang en verscheidenheid aan kansen en voorwaarden maken dat Stadstuinen Poort niet als homogene stedenbouwkundige en

programmatische setting wordt uitgerold. Er wordt bewust gekozen voor verschillende deelgebieden waarbinnen specifieke keuzes worden gemaakt.”



In het verhaal van Almere Poort staat de nabijheid van Amsterdam en het Gooi en een goede bereikbaarheid centraal. Binnen Poort Oost ligt de kracht in het (benutten van) het landschap. De belofte van de stadstuinen én de Floriade ambities geeft richting aan het verhaal van de deelgebieden binnen Poort Oost. In dit verhaal staat altijd het landschap centraal; het landschap om in te wonen, werken, winkelen, leren, sporten, recreëren. De landschapskaart van Poort Oost Stadstuinen krijgt kleur door de deelgebieden die als bloemen de hoofdrol spelen. Elke bloem heeft vanuit het landschap haar eigen identiteit dat weer eigen persoonlijke verhalen kent. Door uit te gaan van het landschap en slim aan te sluiten bij de behoefte van de bewoners creëren we waarde op elk niveau waardoor we waar mogelijk gezamenlijk met externe partners de identiteit van het (deel)gebied en de marketing bepalen.

Een eerste start hebben we gemaakt met Olympiakwartier West waar we vanuit het landschap van zand naar klei gaan (in een duinlandschap en een cranberryvallei) en de verbinding leggen tussen het strand en de stedelijkheid. Deze zullen terugkomen in de (deel)gebiedsidentiteit en verdere uitwerking van de gebiedsmarketing.

## 4.1 Organisatie en rolverdeling mbt gebiedsbranding<sup>3</sup> en gebiedsmarketing<sup>4</sup>

### Olympiakwartier West (OKW)

- de gemeente heeft meerdere samenwerkingspartners om het gebied mee te ontwikkelen.
- Gebiedsbranding en -marketing worden gezamenlijk opgepakt
- Organisatie nader te bepalen

### Europakwartier Oost fase I (EK1)

- Het stedelijk wonen en ondernemen vanuit Europakwartier West wordt doorgetrokken
- Samenwerkingspartner in beeld
- Gebiedsbranding en -marketing worden gezamenlijk opgepakt
- Organisatie nader te bepalen

### Olympiakwartier Oost (OKO)

- Een aantal bedrijven en organisaties zijn bekend (Topsporthal, ROC, Het Bakken, Wokrestaurant)
- Voor de verder ontwikkeling moeten marktpartijen bereikt worden die gericht zijn op hoogbouw
- Gebiedsbranding en -marketing wordt door de gemeente neergezet om marktpartijen te interesseren in het gebied
- Regie ligt bij gemeente en bij het aangaan van samenwerking is dit uitgangpunt



### Europakwartier Oost fase II (EK2)

- Er is ruimte voor meerdere (kleinere) partijen.
- Voor de verdere ontwikkeling moeten marktpartijen bereikt worden
- Gebiedsbranding en -marketing wordt door de gemeente neergezet om marktpartijen te interesseren in het gebied
- Regie ligt bij gemeente en bij het aangaan van samenwerking is dit uitgangpunt

- 3 Gebiedsbranding is een middel om te bouwen aan een duidelijke gebiedsidentiteit op basis van helder omschreven kernwaarden met als doel het aangaan van relaties met doelgroepen. een omgeving zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van vooraf bepaalde, relevante doelgroepen (bewoners, bedrijven, bezoekers en investeerders) om permanente stimulansen te scheppen voor de sociale en economische functies en activiteiten van het betreffende gebied'.
- 4 Gebiedsmarketing volgt de gebiedsbranding en richt zich op het proces dat als doel heeft

## Verkoopmarketing blaadjes aan de bloem

### Zelfbouw / IBMHIA

- Kernwaarden gebied
- Verkoop-marketing

### Nieuwbouw

- Kernwaarden gebied
- Verkoopmarketing bestaande bouw

### Huur

- Kernwaarden gebied
- Marketingcommunicatie verhuur

### Het kan in Almere

- Citymarketing
- Portalfunctie

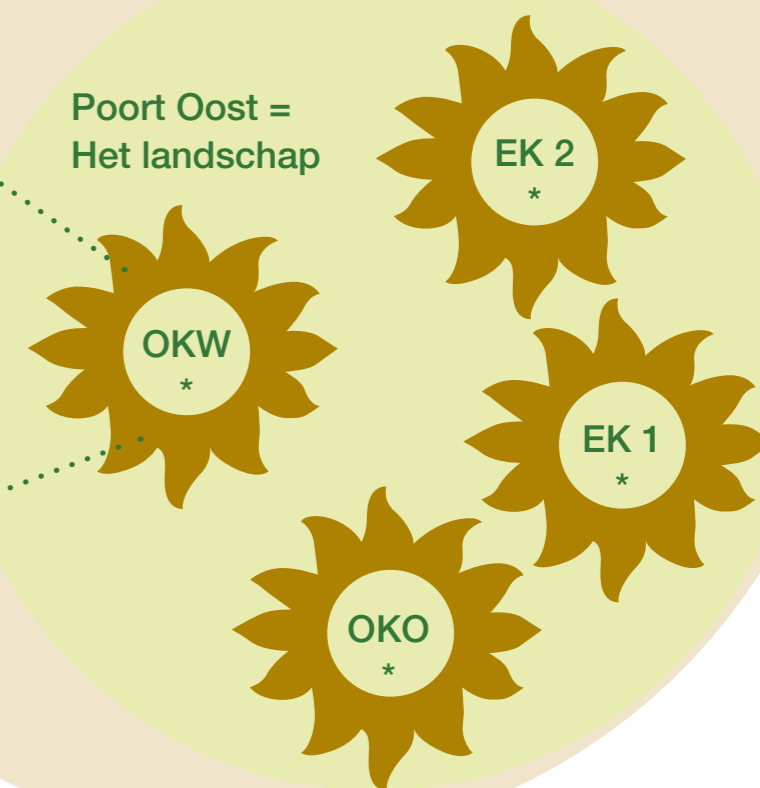
### Gemeente Almere

- gemeentelijke info en diensten
- Voorzieningen
- Portalfunctie

### Almere Poort

Gebiedsbranding  
Nadruk nabijheid/bereikbaarheid

Poort Oost =  
Het landschap



\* Gebiedsbranding per deelgebied

De participatie beperkt zich niet tot enkel de bewoners van de stad. Deze kan ook heel goed werken in de samenwerking met alle partijen die ontwikkelen en bouwen.

#### Bewoners

Dit zijn de toekomstige bewoners van Poort Oost, van de direct omliggende wijken en van de omliggende stadsdelen Haven, Stad, Hout en Buiten.

Het primaire doel bij de bewoners en inwoners is het verhogen van betrokkenheid bij de woonomgeving en het stadsdeel waarmee acceptatie wordt bevorderd van de ontwikkelingen die komen gaan. Er ontstaat een groter gevoel van eigenaarschap van het gebied, de woonomgeving en de ambities en wij verhogen de kans dat ook zij hun creatieve energie gaan inzetten later bij het gebruik van de wijk.

Wij kunnen dit bereiken door bewoners en inwoners actief uit te nodigen en in de gelegenheid te stellen om deel te nemen aan de groei van de wijk door concrete en aansprekende activiteiten aan te bieden. Deze zijn laagdrempelig en makkelijk in te zetten maar hebben een hoog rendement (uitstraling). Voorbeelden hiervan zijn het aanplanten van de stadshagen, het gebruik maken van (tijdelijk) lege velden of het bieden van een platform voor innovatief gebruik van publieke infrastructuur.

#### Ontwikkende partijen

Dit zijn alle partijen, particulier en professioneel, met wie wij als gemeente een zakelijke relatie aangaan in de ontwikkeling van het gebied.

Ook bij deze groep kan participatie leiden tot een veel hoger rendement dan bij een traditionele benadering van rollen en verantwoordelijkheden. Door hen nauw te betrekken bij het ontwerp van hun directe omgeving en hen ook daadwerkelijk in staat te stellen mee te sturen in het proces ontstaat eigenaarschap. Daarmee nemen zij ook meer verantwoordelijkheid voor de belangen van anderen en zullen zij hun creatieve energie in brede zin inzetten.

Wij kunnen dit bereiken door hen uit te nodigen deel te nemen aan gezamenlijke ontwerpteam (pressure cookers) waarbij hen het comfort wordt geboden dat zij vrij kunnen denken zonder dat zij zich meteen vastleggen maar ook dat zij open zijn in hun ambities en dat zij horen en zien wat de belangen van anderen zijn. Die vorm van samenwerken kan heel snel leiden tot concrete resultaten op ontwerp, programma, samenhang en ambitie. Ook in de marketing kan het zeer interessant zijn om daarin gezamenlijk te acteren.

#### Visie op de Voortuin

Een bijzondere loot aan de stam is het participatie traject dat gevolgd moet worden bij de totstandkoming van de visie op de Voortuin. De Voortuin heeft, gezien zijn ligging aan de A6, een breder belang en een grotere groep aan belangstellenden. Hiervoor zal een afzonderlijke notitie worden opgesteld in het kader van de start van die visie.



Parkeren is met name voor het gebied Olympiakwartier Oost een issue, het gebied waarin het stadsdeelcentrum en de topsport hal zijn gesitueerd. De komende jaren zal dit gebied verder bebouwd worden met daarin mogelijk ook een aantal extra publiekstrekkingen. Uitgangspunt is dat het parkeren in dit gebied zoveel als mogelijk in het gebied zelf wordt opgelost. Voor de piekmomenten is de strategie erop gericht om zoveel als mogelijk dubbel gebruik toe te passen en in die situaties dat dit niet meer lukt wordt uitgeweken naar de Voortuin. De parkeerstrategie die voor Olympiakwartier Oost is opgesteld zal ook in het bestemmingsplan worden opgenomen.



### Parkeerstrategie centrum Almere Poort (Olympiakwartier Oost)

De parkeerstrategie gaat uit van het zo lang mogelijk ongereguleerd parkeren in het centrum van Poort en te reguleren wanneer dit noodzakelijk is. Dit kan worden bereikt door een gecombineerde benadering t.a.v. het parkeerconcept, fasering, langzaam verkeer en parkeren in de Voortuin.

#### a Parkeerconcept

- 1 Gaat uit van volledig dubbelgebruik (uitzonderingen: parkeren op eigen terrein bij (grondgebonden) woningen; parkeren bij scholen/kantoren tijdens school- en kantoortijden).
- 2 Gefaseerde realisatie parkeercapaciteit, die meegroeit met parkeerbehoefte in het gebied.
- 3 Binnen plangebied voldoende parkeercapaciteit voor de dagelijkse parkeervraag op acceptabele loopafstand; opvang parkeerbehoefte bij evenementen en pieken in de Voortuin.
- 4 Parkeerregulering enkel wanneer noodzakelijk; daarbij voorkeur voor regulering via blauwe zone; inzet van betaald parkeren wordt zo lang mogelijk uitgesteld; combinaties mogelijk.

#### b Fasering in aanleg

- 1 In de grex zijn 662 parkeerplaatsen opgenomen. Dit aantal kan op maatveld worden gerealiseerd in stadsdeelcentrum en sportcluster volgens Verkavelingsplan op Hoofdlijnen.
- 2 Dit aantal wordt als vertrekpunt gehanteerd. Indien meer parkeerplaatsen benodigd zijn, twee hoofdkeuzes maken:
  - Uitbreiden parkeercapaciteit tot ruim 1.100 parkeerplaatsen (met parkeerdekken) in gebied stadsdeelcentrum/sportcluster (basis: bijgevoegde parkeerbalans. Binnen de planvorming dient in ruimtelijke en financiële zin (verkavelings- en inrichtingsplan en grex Stadstuinen Poort) met deze uitbreiding van parkeercapaciteit rekening te worden gehouden.
  - Instellen passende vorm van parkeerregulering.

- 3 Parkeren wordt binnen de PDV/GDV<sup>5</sup>-zone opgelost (parkeren bij evenementen / pieken in Voortuin).
- 4 Parkeren bij evenementen/pieken in de Voortuin: voordat deze parkeerplaatsen bij Topsportthol verdwijnen, deze in Voortuin opvangen (om ongewenst gedrag te voorkomen).

#### c Parkeren in de Voortuin

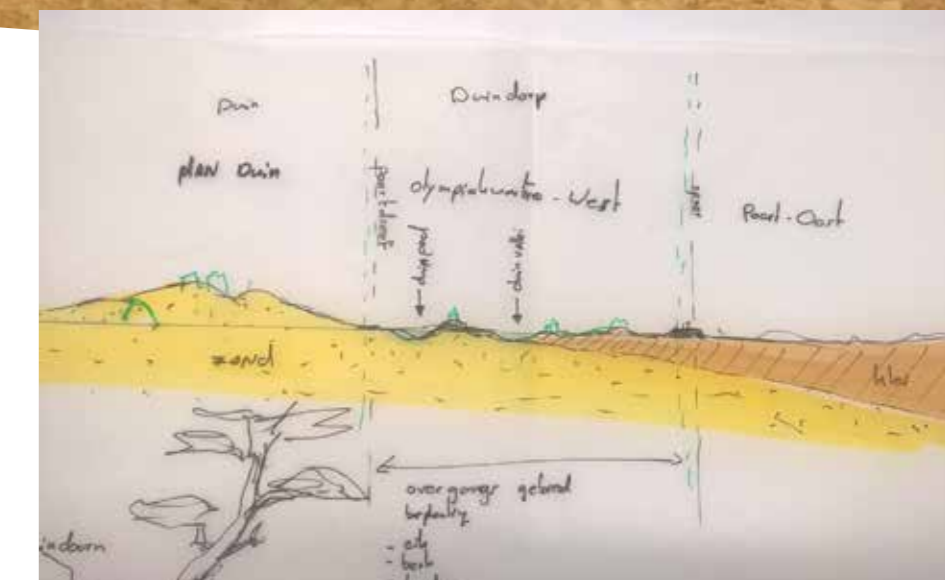
- 1 Parkeren in PDV/GDV zone monitoren i.v.m. functioneren van de Voortuin (ongewenst gedrag voorkomen).
- 2 Voortuin als volwaardige parkeerplaats inrichten, vindbaar (bewegwijzering), sociaal veilig, zichtbaar (ongewenst gedrag voorkomen).

#### d Langzaam Verkeer

- 1 Goede fietsinfrastructuur met goede fietsparkeervoorzieningen.
- 2 Aantrekkelijke looproute van trein- en busstation naar/in centrumgebied en naar de Voortuin.
- 3 Goede inpassing P+R – parkeergelegenheid.

<sup>5</sup> PDV Perifere Detailhandel  
GDV Grootschalige Detailhandel

## Olympiakwartier West Van zand naar klei



## Colofon 20 december 2016

### **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](mailto:mcmhoelen@almere.nl)