



Almere Buiten Centrum 2030

blinkt uit in de kleine dingen



Voel je
thuis!

TOEKOMSTVISIE

september 2020

Voorwoord	3
Samenvatting	5
1. Aanleiding en opgaven	12
2. Visie en positie	24
3. Strategie en uitwerking	31

Voorwoord

Samen bouwen aan de toekomst van Almere Buiten Centrum

Een wensbeeld voor 2030

Het is tijd voor vernieuwing en actie in Almere Buiten Centrum. Ondernemers, vastgoedeigenaren, woningcorporaties, MBO College Almere, zorginstellingen en gemeente Almere - georganiseerd als de Ronde Tafel - hebben de handen ineengeslagen. Zij werken samen aan een economisch en sociaal-maatschappelijk sterk Almere Buiten Centrum.

Almere Buiten Centrum is in 2018, samen met Almere Haven, in het coalitieakkoord benoemd als de eerste stedelijke vernieuwingsopgaven van de stad. Met als doel het centrum samen met lokale partners toekomstbestendig te maken. Om het centrum duurzaam te verbeteren, is behoefte aan nieuw perspectief en een integrale aanpak. Deze toekomstvisie beschrijft het wensbeeld voor Almere Buiten Centrum in 2030. Hoe het centrum idealiter functioneert, welk aanbod passend is, waarom mensen er graag wonen en komen en hoe het een vitale positie in Almere inneemt.

Deze toekomstvisie is nadrukkelijk geen belofte. Het is een wenkend perspectief, opgesteld door de Ronde Tafel met behulp van betrokken bewoners en bezoekers. De toekomstvisie Almere Buiten Centrum is een leidraad voor alle toekomstige ontwikkelingen en acties in het centrumgebied. Een belangrijke succesfactor is dat iedereen – met het geschetste wensbeeld op het netvlies – aan het centrum ‘bouwt’. Of het nu om gezamenlijke of afzonderlijke initiatieven gaat; samen creëren ondernemers, vastgoedeigenaren, woningcorporaties, instellingen en gemeente een aantrekkelijk en in alle opzichten vitaal centrum.

De Ronde Tafel van Almere Buiten Centrum:



Ondernemersvereniging Buitenmere: Maarten Vroom, Sandra Raaphorst, Yunthai Hu • **Ondernemersvereniging Doemere:** Linda van de Meent, Lotte Kingma • **Almere City Marketing:** Nik Smit • **De Nieuwe Bibliotheek:** Hanneke Dexter, Annerie Brenninkmeijer • **Kwartiermaker Het Buitenhuis:** Muriël van der Wal • **MBO College Almere van Flevoland:** Richard Streuper • **De Schoor:** Annemarie Geneugelijk • **Zorggroep:** Carin van Middelkoop • **Urban Interest:** Dolf Mook • **Larmag Real Estate:** Michel Steer • **Dreef Beheer:** Jeroen Quist • **De Alliantie:** Jeroen Lebbink, Jolanda Niessen • **GoedeStede:** Ivo Hoppe, Han van Diepen • **Gemeente Almere:** Hilde van Garderen, Wethouder Openbare Ruimte, Kunst & Cultuur en Stadsvernieuwing, ambtelijk kernteam Almere Buiten Centrum

Samenvatting

Voel je thuis in Almere Buiten Centrum

De opgave voor de ontwikkeling van een toekomstbestendig centrum

Almere Buiten Centrum is onderdeel van de stedelijke vernieuwingsopgaven van de stad. De eerste projecten binnen stedelijke vernieuwing zijn zichtbaar; de openbare ruimte wordt aangepakt, een hotel wordt gebouwd en er wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een Cultuurhuis. Een breedgedragen visie voor het centrum ontbreekt echter. Het centrum heeft geen helder toekomstbeeld en het heeft een onvoldoende duidelijke identiteit en positie in Almere.

Om toe te werken naar een aantrekkelijk, veerkrachtig en toekomstbestendig centrum, dat weerbaar is voor een volgende crisis, heeft Almere Buiten Centrum een duidelijke koers nodig. Een nieuwe koers die aansluit op de hernieuwde visie van het stadsbestuur op detailhandel en de positionering van het stadscentrum en de verschillende stadsdeelcentra. Een nieuw realistisch perspectief, gestoeld op een gezamenlijke ontwikkeling. Met een sterke identiteit en positie binnen Almere.



Identiteit en positie

- Definiëren van een heldere en realistische betekenis van het centrum, passend bij de wensen en behoeften van de Buitenaren.
- Duidelijke positie van het centrum bepalen, ten opzichte van andere centra in de stad.
- De identiteit en positie aan laten sluiten bij het DNA van Buiten.



Programma en functies

- Verbeteringen aanbrengen die het centrum toekomstbestendig maken in haar functioneren, zowel in programma als economisch en sociaal-maatschappelijk.
- Er is een gebrek aan sfeer, kwalitatieve verblijfsplekken, gezellige en gevarieerde horecagelegenheden.
- Het retailprogramma compacter maken (afschalen aantal winkels en grootte units) en ander (kwalitatief) programma toevoegen.
- Potentie OV-knooppunt uitnutten.
- Er is behoefte aan meer (toegankelijk) cultureel-maatschappelijk programma.



Ruimtelijke omgeving

- Het centrum goed aansluiten op omliggende gebieden en beter verbinden met de omliggende wijken en groenstructuren.
- Het centrum zichtbaarder maken, de uitstraling verbeteren en meer samenhang tussen de afzonderlijke delen van het centrum.

De gekozen ambitie en positionering voor Almere Buiten Centrum

Het toekomstige Almere Buiten Centrum is de pleisterplaats van Buiten; een ontspannen stuk stad waar iedereen zich snel thuis voelt. In het stadsdeel vol groen vind je in Buiten Centrum de kleine dingen die het leven zo prettig maken. Alle dagelijkse behoeften, maar ook ruimte – zowel fysiek als gevoelsmatig – voor ondernemerschap en cultuur, voor kleine en grote initiatieven, voor ontmoeting en spontaniteit. In Almere Buiten Centrum vind je alles om het dagelijkse leven makkelijker en aangenamer te maken, voor jong en oud.

HET GEWONE LEVEN

Kernwaarde 1:
'Almere Buiten
Centrum blinkt
uit in de kleine
dingen'

EEN FIJNE OMGEVING

Kernwaarde 2:
'Almere Buiten
Centrum geeft
je een prettig
gevoel'

RUIMTE OM TE ONTWIKKELEN EN GROEIEN

Kernwaarde 3:
'Almere Buiten
Centrum nodigt
je uit'

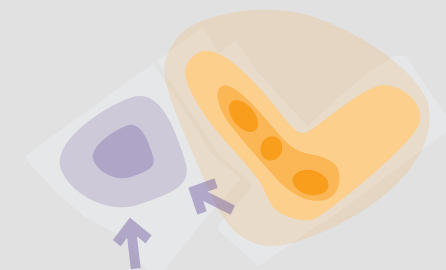
Van visie naar realiteit

Om van visie naar realiteit te komen is een viertal hoofddoelen ontwikkeld. Het is de bedoeling dat iedere actie en ingreep een of meerdere van de drie kernwaarden onderschrijft, zoals beschreven op de pagina hiervoor. Zodat iedere stap die gezet wordt een waardevolle bouwsteen voor de toekomst is.

1 Compacter winkelaanbod en aantrekkelijker en gevarieerder programma

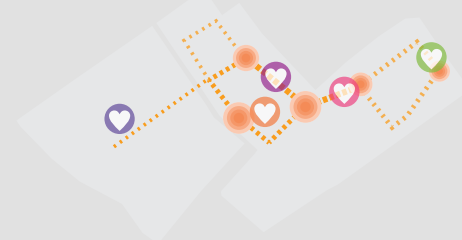


Een compacter, aantrekkelijker centrum voor iedereen. Kwaliteitsslag in aanbod, aandacht voor branchering en omslag van winkelgebied naar verblijfsgebied. Afschalen van winkelprogramma met ca. 10.000 m2. Versterken van cultureel en sociaal-maatschappelijk programma. Toevoegen van zorgfuncties en creëren van een sociaalmaatschappelijke 'hub' voor Buiten. Meer focus op kleinschalige evenementen en sportvoorzieningen voor het stadsdeel. Toevoegen woningen voor een levendiger en gezelliger centrum.

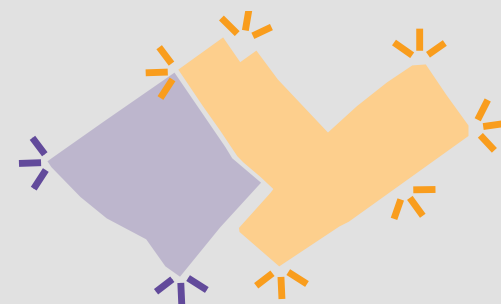


Deelgebieden ontwikkelen met eigen rol en karakter tot een centrum met meer kwaliteit en samenhang.

2 Gezelliger, aantrekkelijker en herkenbaarder centrum

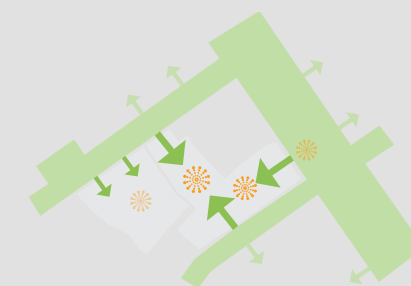


Het creëren van gezellige, kwalitatieve verblijfsplekken en heldere routes door het centrum.



Het centrum krijgt meer herkenbaarheid en aantrekkingskracht door het 'smoel' te geven naar de omgeving.

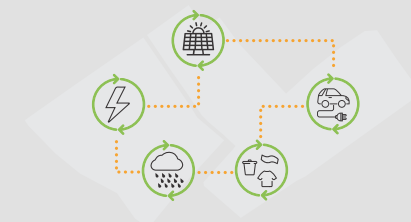
3 Beter verbonden met de wijken en de groene omgeving



Het beter benutten van en aanhaken op de groene, ruime omgeving van het centrum.



Een goed bereikbaar centrum; duidelijke verbindingen van en naar het centrum.



Ontwikkelen van een gezond, duurzaam en toekomstbestendig centrum.

4 Intensieve samenwerking 'Ons Buiten Centrum'



Ondernemers, vastgoedeigenaren, instellingen en gemeente werken samen aan een uitvoeringsagenda 'Ons Buiten Centrum'. Met gedetailleerde ingrepen en verschillende samenwerkingsvormen tussen de partijen, om te komen tot een structurele samenwerking, meer energie, eigenaarschap en snellere successen.

De eerste stappen naar een toekomstbestendig centrum

De ambitie is een centrum te creëren met maximale gebruikskwaliteit, door het optimaliseren van 'het gewone leven'. Hieronder staan de belangrijkste uitwerkingen van de hoofddoelen, waarbij in iedere ingreep de verbetering van verblijfskwaliteit en beleving leidend is. Hieronder staan de eerste concrete stappen 2020-2024.

1 Compacter winkelaanbod en aantrekkelijker en gevarieerder programma

- 1 Terugbrengen m2 detailhandel Buitenmere → transformeren naar woningen en voorzieningen
- 2 Ontwikkelen Extra Vert → cultuurhuis
- 3 Ontwikkelen kavel 5
- 4 Upgraden Vrijbouter
- 5 Aantrekkelijk evenementenprogramma
- 6 Ontwikkelen VVV-knooppunt → elektrische fietsen, recreatieve routes

2 Gezelliger, aantrekkelijker en herkenbaarder centrum

- 1 Basis op orde: leefbaarheid, schoon, heel, veilig
- 2 Vergroening en upgrading stationsomgeving en Baltimoreplein
- 3 Realisatie kunstwerk Baltimoreplein
- 4 Creëren van gezellige ontmoetingsplekken en duidelijke routes
- 5 Upgraden binnenterrein MBO College Almere tot groene campus
- 6 Verbeteren uitstraling en onderdoorgangen van het station Almere Buiten

3 Beter verbonden met de wijken en de groene omgeving

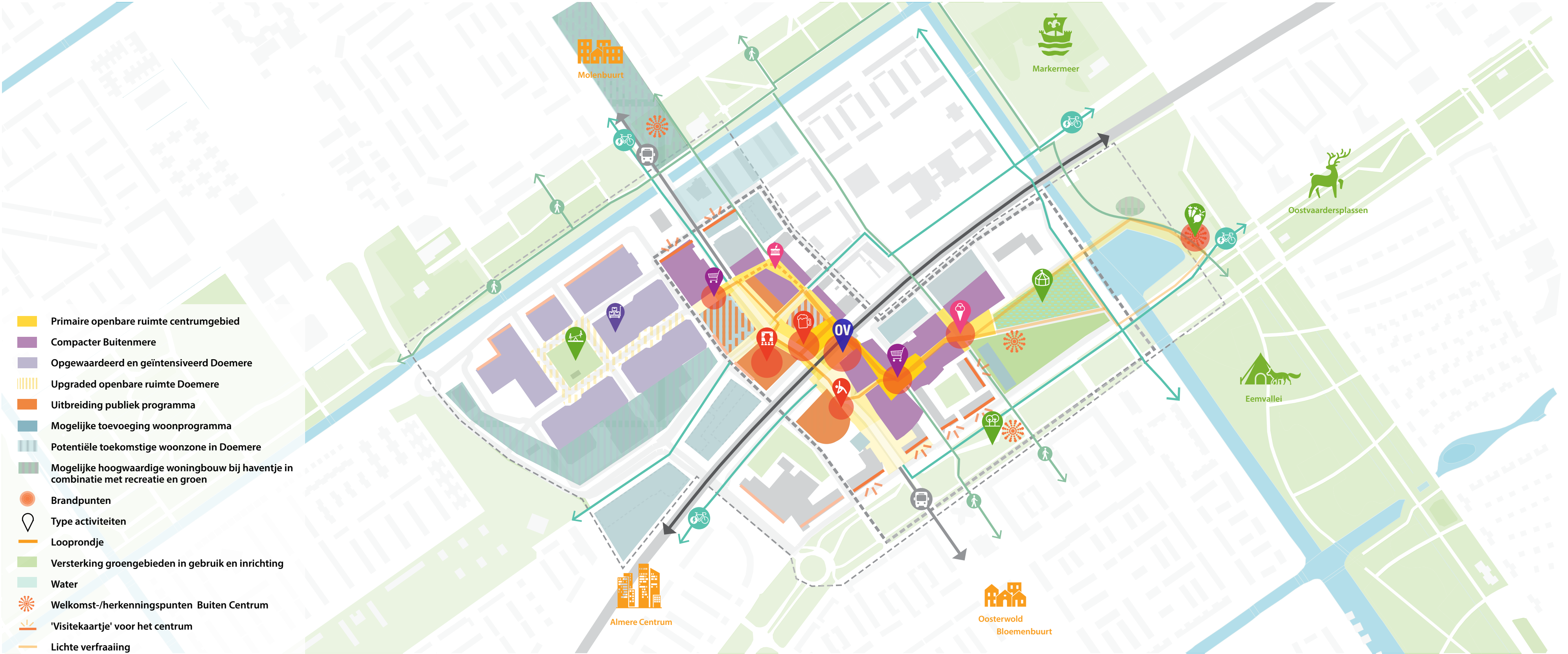
- 1 Verbeteren bereikbaarheid (fiets, auto)aanpak kruising Koppeldreef
- 2 Verbeteren van omgeving Meridiaan, Haventje en evenemententerrein
- 3 Verduurzamen waar het kan
- 4 Onderzoek naar transformatiekansen scholenstrook Molenbuurt

4 Intensieve samenwerking 'Ons Buiten Centrum'

- 1 Sluiten van convenant met samenwerkende partners van de Ronde Tafel
- 2 Opstellen gezamenlijke uitvoeringsagenda 'Ons Buiten Centrum'
- 3 Start onderzoek naar haalbaarheid BIZ (= basis voor evenementen, promotie, schoon, heel, veilig, e.a.)
- 4 Opstellen meerjarige samenwerking met het MBO College Almere

Almere Buiten Centrum in 2030

Perspectiefkaart: richtinggevend kader



'Voel je thuis'

Referenties sfeer en programma



'Almere Buiten
Centrum
blinkt uit in de
kleine dingen'

Aanleiding en opgaven

De noodzaak van een nieuwe toekomstvisie

Op naar een aantrekkelijk centrum met een sterke identiteit en positie in Almere

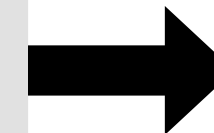
Almere Buiten Centrum heeft een onvoldoende duidelijke identiteit en positie in Almere en mist een helder toekomstbeeld. Het masterplan 2005 ging nog uit van een zelfstandig stadscentrum voor Buiten met winkelen als belangrijkste activiteit. Nu Almere Stad is aangewezen als de primaire plek voor retail, horeca en leisure met een stedelijk of bovenstedelijk verzorgingsniveau, is het beeld van Buiten Centrum als zelfstandig functionerend stadsdeelcentrum losgelaten.

Het centrum is hard geraakt door de financiële crisis. Het gevolg is dat ontwikkelingen als onderdeel van het masterplan de laatste jaren niet zijn uitgevoerd en ambities zijn bijgesteld. Het centrum mist verblijfskwaliteit en kampt met behoorlijk wat leegstand, die door de Coronacrisis waarschijnlijk harder oploopt. Ondertussen zijn de eerste projecten binnen stedelijke vernieuwing opgestart. Vernieuwde openbare ruimte, de bouw van een hotel, het onderzoek naar een cultuurhuis etc.

Om toe te werken naar een aantrekkelijk, veerkrachtig en toekomstbestendig centrum, dat weerbaar is voor een volgende crisis, heeft Almere Buiten Centrum een duidelijke koers nodig. Een nieuwe koers die aansluit op de hernieuwde visie van het stadsbestuur. Een nieuw realistisch perspectief, gestoeld op een gezamenlijke ontwikkeling. Met een sterke identiteit en positie binnen Almere.

DRIJFVEREN

- 1 Teruglopende retail**
De functie van het centrum is fundamenteel veranderd door de crisis van 2008-2016 en het veranderende consumentengedrag. De huidige Coronacrisis heeft hierbij een versnellend effect. De samenstelling van het winkelaanbod loopt terug, leegstand groeit en het winkelcentrum als geheel heeft weinig uitstraling en verblijfskwaliteit.
- 2 Gestokte gebiedsontwikkeling**
Ambities uit het masterplan zijn niet gehaald, onder meer door de financiële crisis 2008-2016, de opkomst van het stadscentrum en een veranderende betekenis van het stadsdeelcentrum. De bestaande visie is achterhaald.



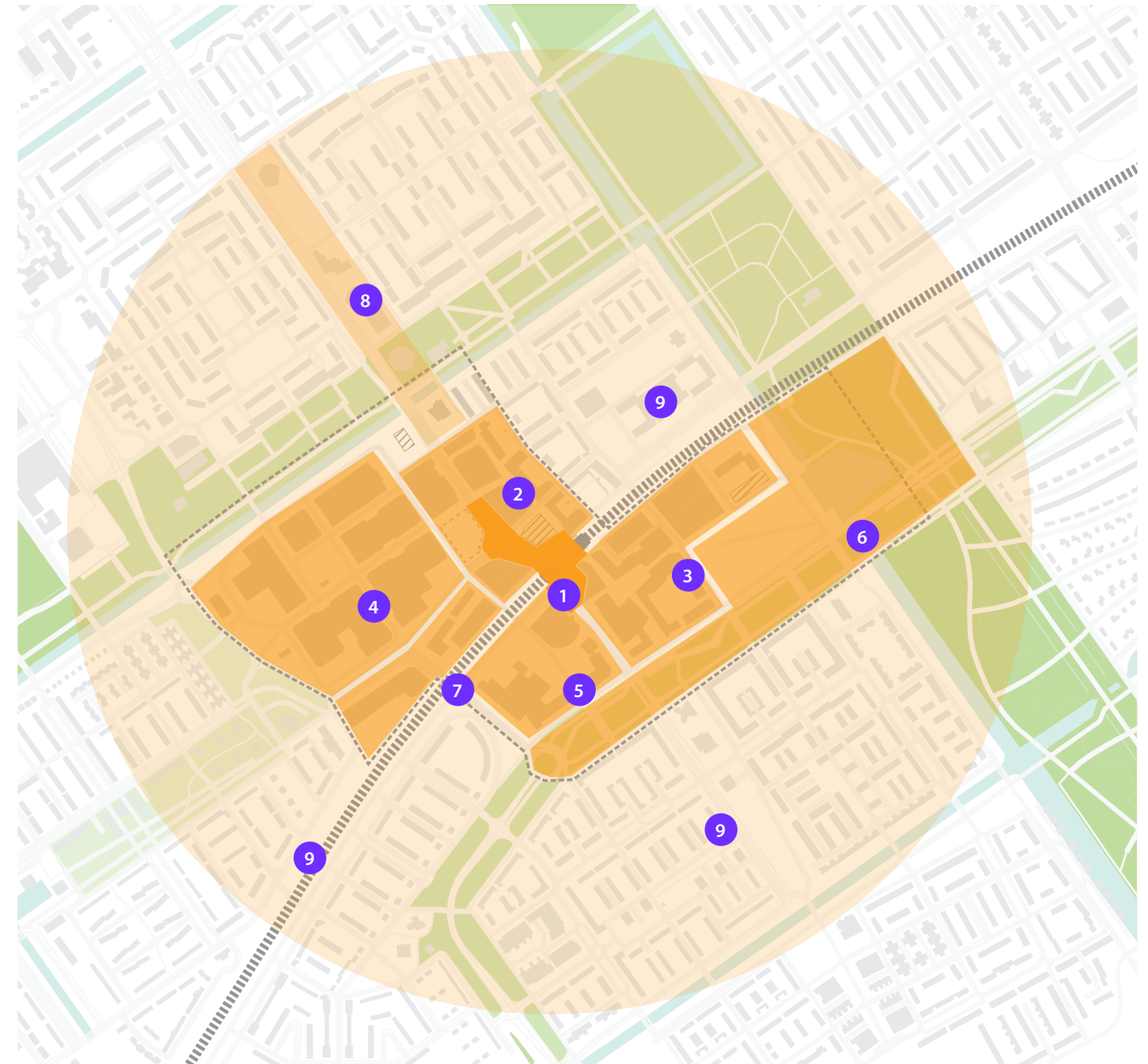
DRIE DEelopgaven

- 1 Identiteit en positie**
Welke betekenis heeft dit centrum en welke positie heeft het centrum in relatie tot andere centra in Almere?
- 2 Programma en functies**
Welke functies passen bij de hernieuwde positie en zijn kansrijk voor de buurt en het stadsdeel, zowel economisch als sociaal-maatschappelijk?
- 3 Ruimtelijke omgeving**
Hoe benutten en versterken we de potentie van de aanwezige kwaliteiten in het centrum en creëren we een prettig verblijfsgebied met eigenheid?

Plangebied en invloedscirkels

Almere Buiten Centrum bestaat uit een aantal afzonderlijke deelgebieden. Elk deelgebied heeft hier eigen kansen en opgaven:

- 1 Het **stationsgebied** is een belangrijke toegang tot het centrum. Voor het Baltimoreplein staat al een herinrichting op stapel, het voor het station zelf zijn gesprekken gaande met NS-ProRail. Het busplein dient ook meegenomen te worden in de ontwikkeling van het stationsgebied.
- 2 Zowel het **Noordeinde** als het **Zuideinde** van Buitenmere hebben te maken met het veranderende retailandschap en oplopende leegstand.
- 3
- 4 **Doemere** is het PDV-cluster voor volumineuze detailhandel in Almere waarbij de gemeente streeft naar verdere opwaardering en concentratie van het gebied en betere verbinding met Buitenmere.
- 5 Het **zwembad** en **MBO College Almere van Flevoland** zijn (regionale) doelbestemmingen met weinig binding met het centrum.
- 6 De nabije groenstructuren, met name de **Evenaar en het haventje / Meridiaanpark** bieden veel ruimte en groen, maar zijn momenteel nagenoeg ongebruikt en niet verbonden met het centrum.
- 7 In de **spoorzone**, bestaande uit de voormalige Woondome, de Floridagarage (Kaboutergarage) en andere bedrijvigheid, is veel leegstand. Het gebied is ingesloten door de spoorlijn en Polderdreef/Westeinde.
- 8 **Voorzieningenstrook Molenbuurt** is geen onderdeel van het centrum – maar mogelijk is er sprake van een herstructurering, wat kansen biedt voor een verbinding met het centrum.
- 9 Een aparte deelopgave behelst de verbinding met **omliggende wijken**.



Van ongezellig winkelcentrum naar prettig en ontspannen stuk stad

Uit vrijwel alle gesprekken met bewoners en bezoekers van Buiten Centrum kwam de hartenkreet om het centrum groener en gezelliger te maken, met meer prettige ontmoetingsplekken.

Het centrum wordt omschreven als 'hard en stenig' met rommelige stationsonderdoorgangen en te weinig groen. De afstanden zijn te groot en het is niet aantrekkelijk om het hele centrum door te lopen. Het gebied is op plekken verwaarloosd en kan in de avonduren onveilig aanvoelen. Het centrum is onaf en onvoldoende kwalitatief. Het is te groot, te leeg, en mist dynamiek en een duidelijke en aantrekkelijke identiteit.

Desondanks komen veel bezoekers er graag. Omdat het dichtbij is en een breed aanbod van dagelijkse- en huis-tuin-en-keukenbenodigdheden heeft. Omdat het een plek is die vertrouwd is, waar even een praatje gemaakt kan worden met de winkeliers en je af kunt spreken voor een kop koffie. Maar om in de toekomst echt het centrum van Buiten te zijn en blijven, is een fundamentele 'upgrade' nodig: een transformatie van hard en stenig winkelcentrum, naar groen en prettig stedelijk gebied. *Van centrum gericht op consumeren naar fijne plek om te wonen, verblijven en ontmoeten.*

De toekomstige identiteit en positie van Almere Buiten Centrum dient enerzijds aan te sluiten op het DNA van het stadsdeel Buiten, waar ruimte, groen en een relaxte sfeer belangrijke waarden zijn. Anderzijds op de wensen en behoeften van de inwoners van dit stadsdeel: 56.000 mensen; van jong tot oud, van gezinnen tot singles.

Voor het toekomstbestendig maken van het centrum zijn er een aantal duidelijke aanknopingspunten in de huidige situatie: beter gebruik maken van de bestaande kwaliteiten in het gebied, minimaliseren van problemen, en het benutten van de aanwezige potenties. Deze drietrap wordt in de volgende pagina's verder onderzocht.



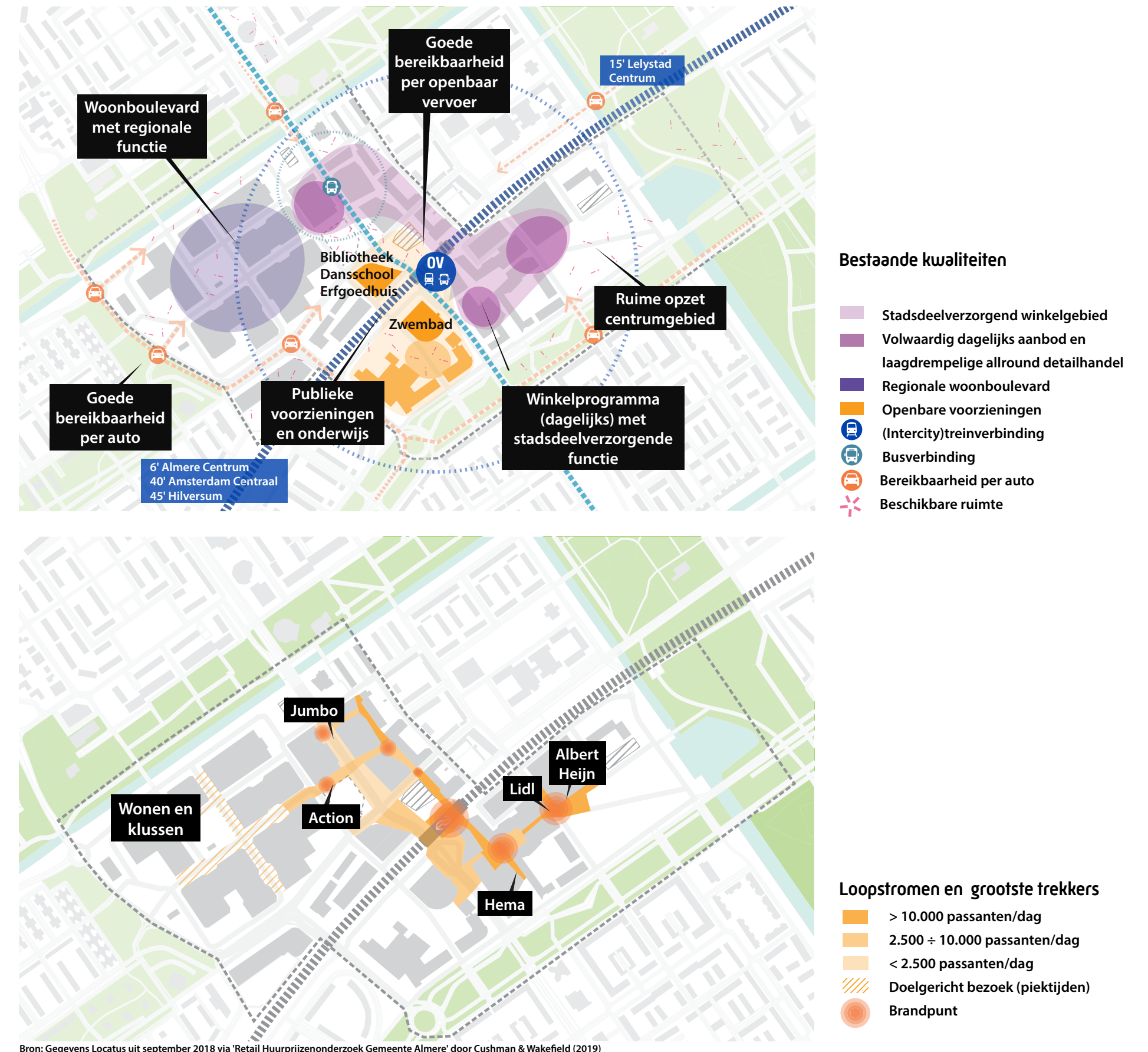
Hoe functioneert het gebied nu?

Het centrum heeft een aantal stevige kwaliteiten in de bestaande situatie. De winkelgebieden Buitenmere en Doemere hebben een respectievelijk stadsdeel-verzorgende en regionale retailfunctie en dienen beschouwd te worden als twee functioneel losse entiteiten met een eigen doelgroep en bezoekpatroon.

In Buitenmere zorgen de supermarkten Jumbo, Albert Heijn en Lidl en de allround detailhandel van Action en Hema voor de meeste activiteit in het gebied en zijn als grootste trekkers van Buitenmere aan de randen van het huidige winkelgebied gelegen. Het deel van Buitenmere, ten zuiden van de spoorlijn, staat er ruimtelijk-functioneel gezien sterker voor – onder meer door de recente vernieuwing van het Globeplein en het goed bezochte dagelijkse cluster rond het Versplein.

Doemere functioneert als geheel relatief goed, maar heeft een ondermaatse ruimtelijke kwaliteit en uitstraling en verdient – onder meer door de verstedelijking die om het gebied heen is en zal ontstaan – betere benutting en inrichting van de beschikbare ruimte.

Andere sterke punten in het gebied zijn functies met een meer publiek karakter: het Intercity- en busstation, zwembad De Vrijbouter, het MBO College Almere, de nieuwe bibliotheek, Erfgoedhuis, het in aanbouw zijnde hotel en de vergroening van het Baltimoreplein. Naar het verouderde zwembad wordt onderzoek gedaan of het vernieuwd (en eventueel verplaatst) kan worden.



Bron: Gegevens Locatus uit september 2018 via 'Retail Huurprijzenonderzoek Gemeente Almere' door Cushman & Wakefield (2019)

Het centrum als betekenisvolle plek

Het centrum van Buiten kan een belangrijke sociale rol vervullen in het leven van alle Buitenaren. Op het gebied van ontmoeten, cultuur, sport en gezondheid maar ook voor zorg- en hulpvragen. Voor jong en oud, van gezin tot single, van laag- tot hoogopgeleid en alle culturen.

In Almere Buiten zijn relatief veel huishoudens met kinderen en is de groep 25- tot 45-jarigen groter ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. In het centrum van Buiten zien we nog sterker dat de groep 25- tot 45-jarigen stevig vertegenwoordigd is. Het aantal eenpersoonshuishoudens in Buiten Centrum is erg hoog. Het centrum heeft verhoudingsgewijs veel sociale huurwoningen. Het gemiddelde inkomensniveau is laag ten opzichte van de rest van Almere en Nederland. Sociale partners als De Schoor en het Leger des Heils hebben een belangrijke rol in het faciliteren van ontmoetingsplekken en steun. Ook verschillende kerkgenootschappen in Almere Buiten spelen in het centrum een belangrijke sociale rol voor de vele kleine communities.

In Almere Buiten liggen de zorg- en sociale voorzieningen verspreid door de hele wijk. Deze liggen over het algemeen in kleine buurtcentra die voorzien zijn van een supermarkt of buurtsuper, met daarbij een of meerdere andere voorzieningen. De meest noodzakelijke benodigdheden zijn hierdoor in de directe woonomgeving beschikbaar. In een vitaal centrum versterken sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen elkaar. Het is de bedoeling dat zorg, hulp en ontmoeting in de toekomst op een prettige en toegankelijke manier voorhanden is.

Het centrum van Buiten biedt een aantal culturele functies. Gebouw ExtraVert biedt bijvoorbeeld ruimte aan De Nieuwe Bibliotheek, Het Erfgoedhuis, Global Dance en het Buitenhuis. Het Buitenhuis is een tijdelijk initiatief om cultureel programma te testen en dient als werkatelier voor de stedelijke vernieuwing. Ook wordt in dit gebouw ruimte beschikbaar gesteld aan verschillende organisaties, zoals kerkgenootschappen en jongerenorganisaties.

Het centrum biedt onderwijs aan ruim 2.800 leerlingen van het MBO College Almere van Flevoland. Dit brengt dagelijks veel extra reuring in het centrum. De opleiding horeca vervult in hun nieuwe Lesrestaurant Chapeau ook een gezellige plek voor de Buitenaar. Daarnaast biedt het centrum van Almere Buiten verschillende mogelijkheden voor studenten om stage te lopen in bijvoorbeeld zorg, cultuur en welzijn.

In het centrum zijn verschillende sportgelegenheden aanwezig zoals zwembad De Vrijbouter, sportscholen en een dansorganisatie. De dansschool heeft een belangrijke functie voor jonge mensen uit Buiten en de rest van Almere. Rondom de Evenaar zijn veel sportfaciliteiten gevestigd. Met de 'sportkooien' in de openbare ruimte als belangrijke ontmoetingsplek voor jong en oud.



In gesprekken met ruim 150 Buitenaren werd regelmatig aangekaart hoe belangrijk de ontmoetingsfunctie van het centrum is. Maar ook dat fijne, betaalbare ontmoetingsplekken en horeca wordt gemist. Ook is de wens veelvuldig uitgesproken om laagdrempelig vertier voor volwassenen en kinderen binnen de wijk beschikbaar te hebben. Zo zijn activiteiten ook voor mensen met een kleinere portemonnee op loopafstand beschikbaar.

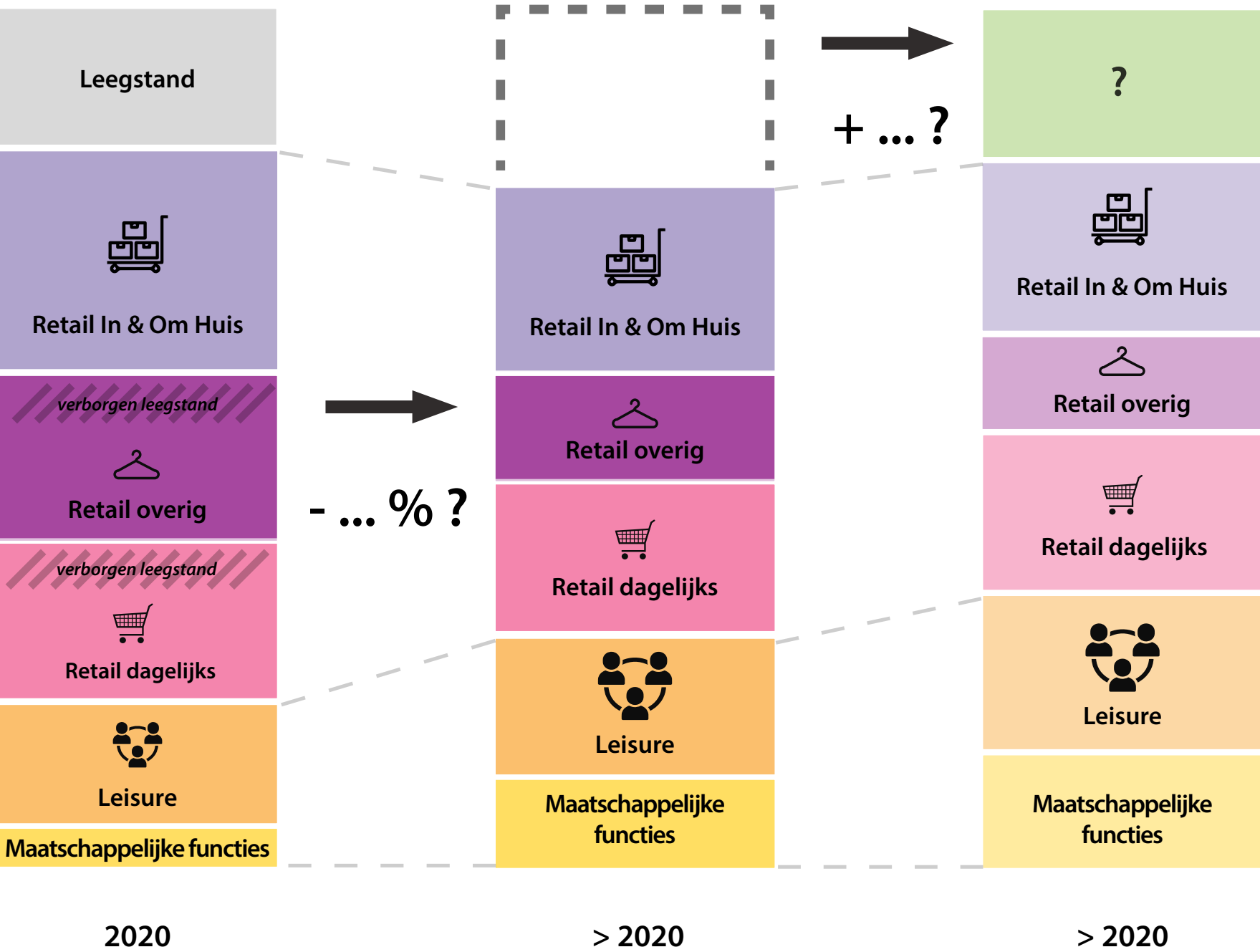
Groeien naar een huiskamer van het stadsdeel

Bewoners en bezoekers geven aan dat er behoefte is aan ander en breder aanbod. Aanbod dat ervoor zorgt dat het gebied echt als centrum gaat functioneren: minder winkels en meer (publieke) voorzieningen.

Met winkelcentrum Buitenmere en woonmall Doemere is het huidige centrum voor een heel groot deel georiënteerd op winkelen. Buitenmere voldoet als boodschappencentrum aan de verwachtingen van de Buitenaar. Doemere is als woonwinkelcentrum een trekker voor de regio. Er moet echter ook rekening gehouden worden met de grote hoeveelheid leegstand die het centrum heeft. Daarnaast dient het winkelprogramma meer in balans te komen met andere (publieke voorzieningen) en een breder aanbod over de gehele linie. Dit sluit aan bij de nieuwe Detailhandelsvisie, waarin de veranderende rol van het stadsdeelcentrum wordt benoemd. Hierbij is krimp van de pure winkelfunctie waarschijnlijk, maar wordt wel aangestuurd op verbreding met functies die bijdragen aan versterking van de functie van “huiskamer van het stadsdeel”.

Dit vraagt om een nieuwe visie op programmering van Buiten Centrum, zowel op korte (en eventueel tijdelijke) als lange termijn. Door het centrum meer aan te laten sluiten op de wensen en behoeften van bewoners zal ook de economische vitaliteit van het centrum verbeteren.

Functies op maaiveldniveau



Gebaseerd op beschikbare retailgegevens Almere Buiten Centrum uit Locatus, januari 2020

Problemen in beeld



Busbaan snijdt door het centrum



Uitgestrekt gebied, 'lege' uitstraling, onduidelijke, onsamenvangende structuur, weinig aansluiting



Overmaat aan parkeercapaciteit, voornamelijk geconcentreerd in de parkeergarages



Parkeerplaats blok 5, open en winderig, 'te veel' openbare ruimte



Donkere spoorondergangen



Onduidelijke routing, weinig verwelkomend



Stenige openbare ruimte met weinig groen en zitgelegenheid



Veelal gesloten plinten van de woonwinkels in Doemere: naar binnen gekeerd



Rommelige, lelijke bouwplaats met onderbenutte bouwschutting



Leegstand aan zijde Baltimoreplein



Eenzijdig en laagwaardig winkelaanbod in Buitenmere (nagelsalons en telefoonwinkels)



Problematische kruising van Versplein naar Albert Heijn

Problemen in kaart

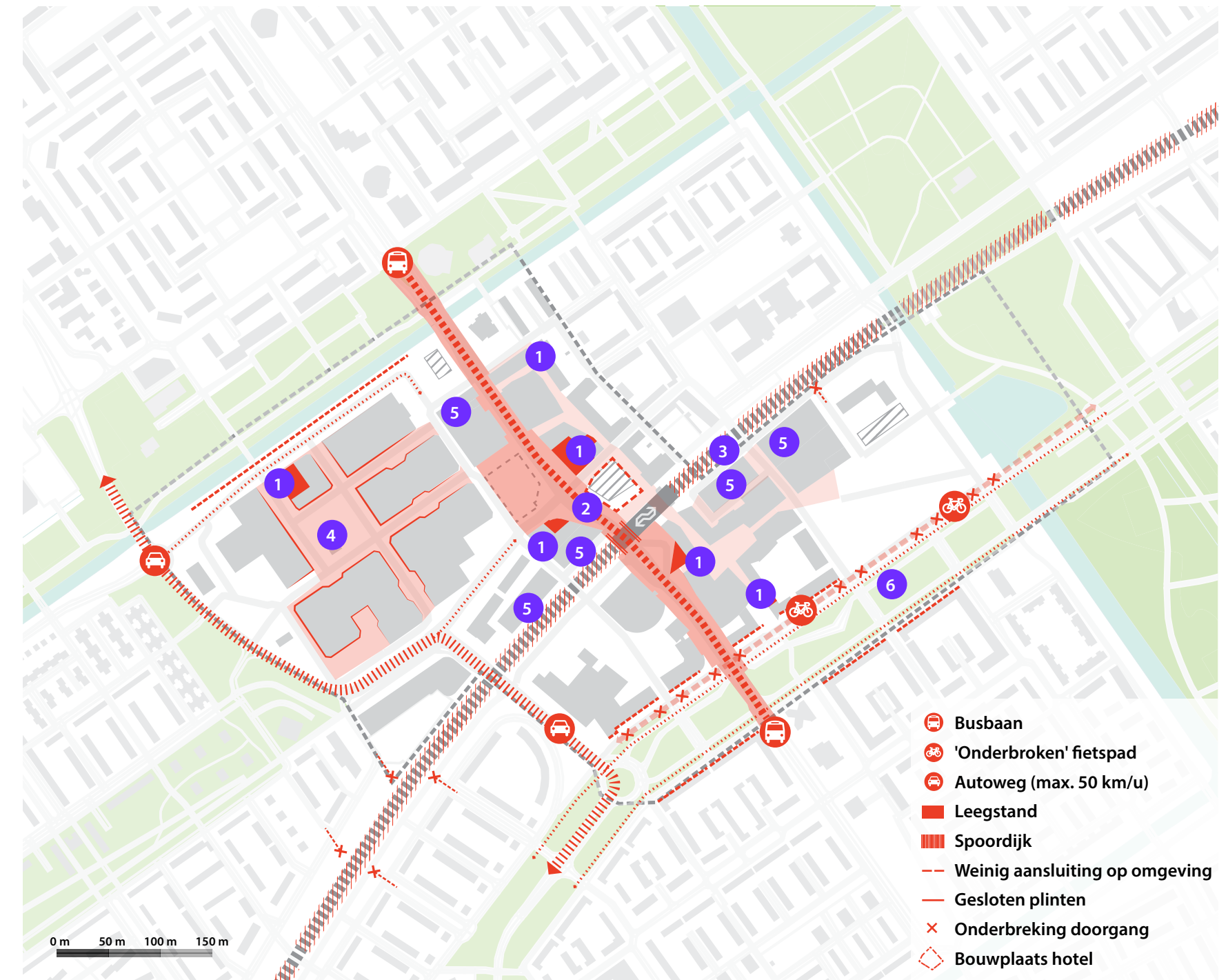
Bewoners en bezoekers geven duidelijk aan dat het centrum te maken heeft met een ondermaatse verblijfskwaliteit en tekortschiet als het gaat om functioneren, ontmoeten en beleving.

De belangrijkste problemen:

- 1 **Winkel en horecaprogramma**
terugloop + leegstand + weinig sfeer + veel winkelketens
- 2 **Baltimoreplein**
inpassing busbaan: barrière + weinig verblijfskwaliteit + weglopende openbare ruimte kavel 5 + bouwplaats kavel 9
- 3 **Spoordijk**
barrière noord-zuid + donkere passages + rommelig stationsgebied
- 4 **Doemere**
geïsoleerd: in gebruik en profiel geen relatie met het overige programma + gebrek stedelijke kwaliteit + naar binnen gekeerd + inactieve plinten
- 5 **Parkeren**
hoge mate leegstand parkeergarages

Buiten centrumgebied:

- 6 **Evenaar**
gebrek aan verbinding met het centrum + geen duidelijke betekenis + prioritisering auto/fietsverkeer + vertraging bus



Potenties in beeld

+++



Intercitystation



Cultuurhuis Almere Buiten



Woningbouw (verdichting en transformatie)



Herinrichtingsplan Baltimoreplein

++



Mogelijkheden blok 5



Hotel met publieke functies



Hoogwaardig aanbod boodschappen op Versplein



Meridiaanpark met haventje

+



Bijzondere kleinschalige horeca en retail



Opwaardering woonboulevard Doemere en zwembad De Vrijbouter



Herinrichting binnengebied MBO College Almere

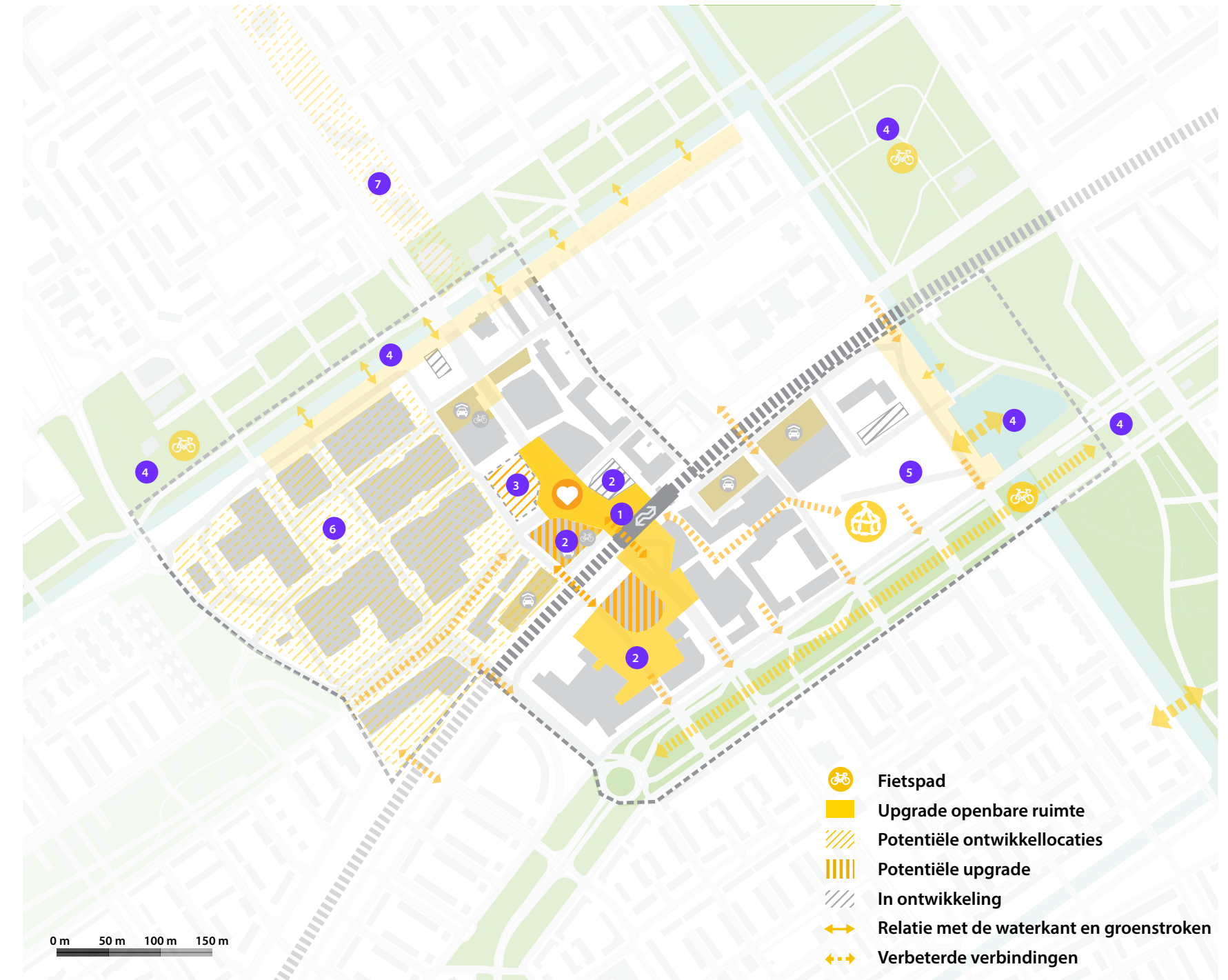


Globeplein

Potenties in kaart

Voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum moet enerzijds nog beter gebruik gemaakt worden van de bestaande kwaliteiten in het centrum. Anderzijds zijn er meerdere kansrijke ingrediënten aanwezig in het gebied, die op dit moment nog niet ten volle worden ingezet. Er is potentie, maar deze moet wel worden benut.

- 1 Knooppuntontwikkeling**
OV-knooppunt + stationsgebied + herinrichting Baltimoreplein + verdichting van programma + verblijfskwaliteit verhogen
- 2 Versterking publiek programma**
Holiday Inn + plannen Cultuurhuis + uitbreiding zwembad + MBO College Almere
- 3 Ontwikkelpotenties blok 5**
intiemer centrum door bebouwing + mogelijkheid (woon)programma
- 4 Nabijheid kwalitatieve groenblauwe structuur**
groen + water + haventje + (nationale) natuurgebieden: Oostvaardersplassen + Markermeer
- 5 Evenemententerrein**
beschikbare ruimte + overgang naar groenblauwe structuur
- 6 Doemere**
kwalitatief woon- en bouwcentrum bij het centrum + ruimte voor intensivering + ruimte voor voetganger + beschikbare openbare ruimte + potentie Westeinde
- 7 Aanhaking omgeving**
centrum goed verbinden met Meridiaanpark, Evenaar en omliggende buurten



Belangrijkste opgaven voor een toekomstbestendig centrum

Samenvattend komen we tot deze belangrijkste opgaven:



Identiteit en positie

- Definiëren van een heldere en realistische betekenis van het centrum, passend bij de wensen en behoeften van de Buitenaren.
- Duidelijke positie van het centrum bepalen, ten opzichte van andere centra in de stad.
- De identiteit en positie aan laten sluiten bij het DNA van Buiten.



Programma en functies

- Verbeteringen aanbrengen die het centrum toekomstbestendig maken in haar functioneren, zowel in programma als economisch en sociaal-maatschappelijk.
- Er is een gebrek aan sfeer, kwalitatieve verblijfsplekken, gezellige en gevarieerde horecagelegenheden.
- Retailprogramma heeft een herijking in oppervlak (aantal winkels en grootte units) en kwaliteitsimpuls in profiel nodig.
- Potentie OV-knooppunt uitnutten.
- Er is behoefte aan meer (toegankelijk) cultureel-maatschappelijk programma.



Ruimtelijke omgeving

- Het centrum goed aansluiten op omliggende gebieden, beter verbinden met de omliggende wijken en groenstructuren.
- Centrum ontwikkelen als duidelijker gedefinieerd en meer samenhangend gebied.

Visie en Positie

Almere Buiten Centrum in 2030

Een duidelijkere positie binnen Almere

De toekomstige positionering van Almere Buiten Centrum sluit aan bij het bredere kader van meerkernige stad zoals voorgesteld in het programma Almere 2.0. Ook sluit het aan bij de veranderde functie van het stadsdeelcentrum zoals naar voren komt in de Detailhandelsvisie.

In de gekozen positie is uitgegaan van het DNA van Almere Buiten, waarbij elementen als groen, een relaxte sfeer en ruimte de boventoon voeren. Hiermee pakt Almere Buiten Centrum haar eigen rol in het gedifferentieerde systeem van stadsdelen in Almere. Met de gekozen positie kiest Buiten Centrum voor een duidelijke rol met aantrekkelijk aanbod en sfeer, die helemaal past bij het stadsdeel. Met als gevolg dat het centrum enerzijds een sterkere positie en eigenheid krijgt binnen Almere en anderzijds een mooie aanvulling is op de overige stadsdeelcentra.

Positionering

Het toekomstige Almere Buiten Centrum is de pleisterplaats van Buiten; een ontspannen stuk stad waar iedereen zich snel thuis voelt. In het stadsdeel vol groen, vind je in Buiten Centrum de kleine dingen die het leven zo prettig maken. Alle dagelijkse benodigdheden, maar ook ruimte - zowel fysiek als gevoelsmatig - voor ondernemerschap en cultuur, voor kleine en grote initiatieven, voor ontmoeting en spontaniteit. In Almere Buiten Centrum vind je alles om het leven makkelijker en aangener te maken, voor jong en oud. Voel je thuis.

**'Almere Buiten Centrum
blinkt uit in de kleine dingen'**



Gebaseerd op één van de principes van de Structuurvisie Almere 2.0, MVRDV / Gemeente Almere

Almere Buiten Centrum blinkt uit in de kleine dingen

Iedereen die invloed heeft op het centrum – van vastgoedeigenaar tot ondernemer, van bewoner tot instelling – wordt uitgenodigd om de kernwaarden leidend te laten zijn in hun activiteiten. Om een bijdrage te leveren om het centrum uit te laten blinken in de kleine dingen van het leven, mensen een prettig gevoel te geven en voor iedereen ruimte te scheppen voor ontmoeting en groei. Zo dragen alle activiteiten en ontwikkelingen bij aan een aantrekkelijk en succesvol centrum.

HET GEWONE LEVEN

Kernwaarde 1:
'Almere Buiten
Centrum blinkt
uit in de kleine
dingen'

EEN FIJNE OMGEVING

Kernwaarde 2:
'Almere Buiten
Centrum geeft
je een prettig
gevoel'

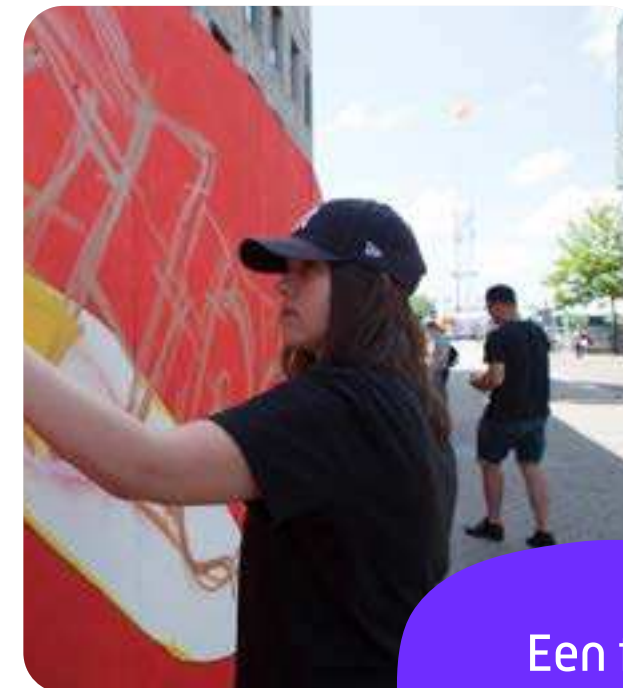
RUIMTE OM TE ONTWIKKELEN EN GROEIEN

Kernwaarde 3:
'Almere Buiten
Centrum nodigt
je uit'

Schets van het toekomstbeeld in 2030

In 2030 is Almere Buiten Centrum een **fijn en ontspannen stuk stad** waar de Buitenaar – van jong tot oud – regelmatig te vinden is en waar ook inwoners uit Almere en de regio graag komen. Een comfortabel en groen centrum, waar een ieder zich snel thuisvoelt. Waar **eigenaarschap, verantwoordelijkheidsgevoel en nauwe samenwerking** bijdragen aan het succes van nieuwe activiteiten en ontwikkelingen.

Met een breed woonprogramma voor kleine huishoudens, laagdrempelige plekken voor sport, **cultuur, ontmoeten** en **gezelligheid**, een vitaal, compact winkelgebied voor alle dagelijkse behoeften, het **'ideale weekendrondje'** en een **succesvolle woonmall**. Het centrum is er helemaal op gericht om bewoners en bezoekers, van jong tot oud, een **welkom en vertrouwd gevoel** te geven. Het heeft alles voorhanden om **het dagelijks leven makkelijker en aangenamer** te maken, doordeweeks en in het weekend. De combinatie van de beste dagelijkse voorzieningen, een woonmall met alles voor 'in en om het huis', sfeervolle ontmoetingsplekken, een aantrekkelijk laagdrempelig cultureel en publiek programma, sport- en leisureactiviteiten maken van het centrum een **favoriet 'weekendrondje'**. De vele kleine ondernemers bieden lokaal aanbod uit **diverse culturen**. Met ruimte voor **experimenteren, leren en ontwikkelen**. Daarbij is het centrum **goed bereikbaar** voor voetganger, fietser, automobilist en zeker ook de OV-reiziger door de aanwezigheid van het bus- en Intercitystation.



Een fijn en
ontspannen
stuk stad

Het centrum als pleisterplaats in 2030

Gezinnen genieten van een **ideaal weekendrondje**; van boodschappen en alles voor 'in en om het huis', tot een fijne plek voor koffie en sport- en culturele activiteiten (ook voor de kids). Ook andere Almeerders komen graag voor de **weekendboodschappen** en de **relaxte sfeer**. Woonmall Doemere heeft **grote aantrekkingskracht op de regio** en bezoekers van Doemere pakken regelmatig een rondje Buitenmere mee. Voor ouderen is het centrum de '**place to be**', zij ontmoeten elkaar hier en blijven actief door alle jonge mensen om zich heen. Jong en oud geniet van **gevarieerd cultureel programma en gezellige kleinschalige evenementen**, gemaakt door Buitenaren en creatieve (lokale) cultuurmakers. Jongeren uit de buurt, studenten van het MBO College Almere en leerlingen van middelbare scholen uit de buurt komen regelmatig '**chillen**' in het centrum. Enthousiaste stadmakers zijn in het centrum aan de slag. Veel jonge mensen en ouderen wonen in de **nieuwe appartementen**, aantrekkelijk door de nabijheid van voorzieningen en het Intercitystation. Buitenaren maken graag gebruik van de **recreatieplek bij het haventje**.



Het ideale weekendrondje

Prettig wonen en goed bereikbaar in Buiten Centrum in 2030

Het centrum is een prettige plek om te wonen door de **ontspannen stedelijke sfeer**, het **voorzieningenaanbod**, de aanwezigheid van het **OV-knooppunt** (bus- en Intercitystation) en de nabijheid van **groen**. Almere Buiten Centrum heeft aantrekkelijk woningprogramma toegevoegd, met name in het midden- en hogere segment, voor vitale mensen en mensen die (beginnende) behoefte hebben aan zorg.

Betere aansluiting op de omgeving

Almere Buiten Centrum is goed aangesloten op de omgeving, waardoor het echt als centrum functioneert. Het centrum heeft een **logische verbinding met het groen** in de omgeving en sluit via het groene evenemententerrein en het haventje aan op het Meridiaanpark. Het centrum heeft **aantrekkelijke entrees** voor OV, auto en fiets en faciliteert een makkelijke overstap.



Trends die de toekomst beïnvloeden

In het toekomstbeeld van Almere Buiten Centrum wordt rekening gehouden met trends op kleine en grote schaal. Deze trends bieden kansen voor de positie en aantrekkelijkheid van het centrum.

Retail en beleving

Het retaillandschap is al jaren aan verandering onderhevig. Door internetwinkelen, digitalisering, consuminderen, de waardering van lokaliteit en de verschuiving in het bestedingspatroon van consumenten. De trend waarbij uitgaven aan fysieke producten dalen en aan horeca en beleving stijgen is onder invloed van Corona ineens niet meer actueel. De opkomst van 'staycation' (vakantie in eigen stad) actueler dan ooit. Waar mensen hun vakantiegeld normaal gesproken uitgaven aan luxeproducten, leisure en horeca stimuleert de Coronacrisis op dit moment tot bestedingen aan luxe boodschappen en alles voor in en om het huis. Buiten Centrum voldoet door haar focus op retail op dit moment niet aan de (toekomstige) verwachtingen van de bezoeker als het gaat om kwaliteitshoreca, sfeer, beleving en lokaliteit.

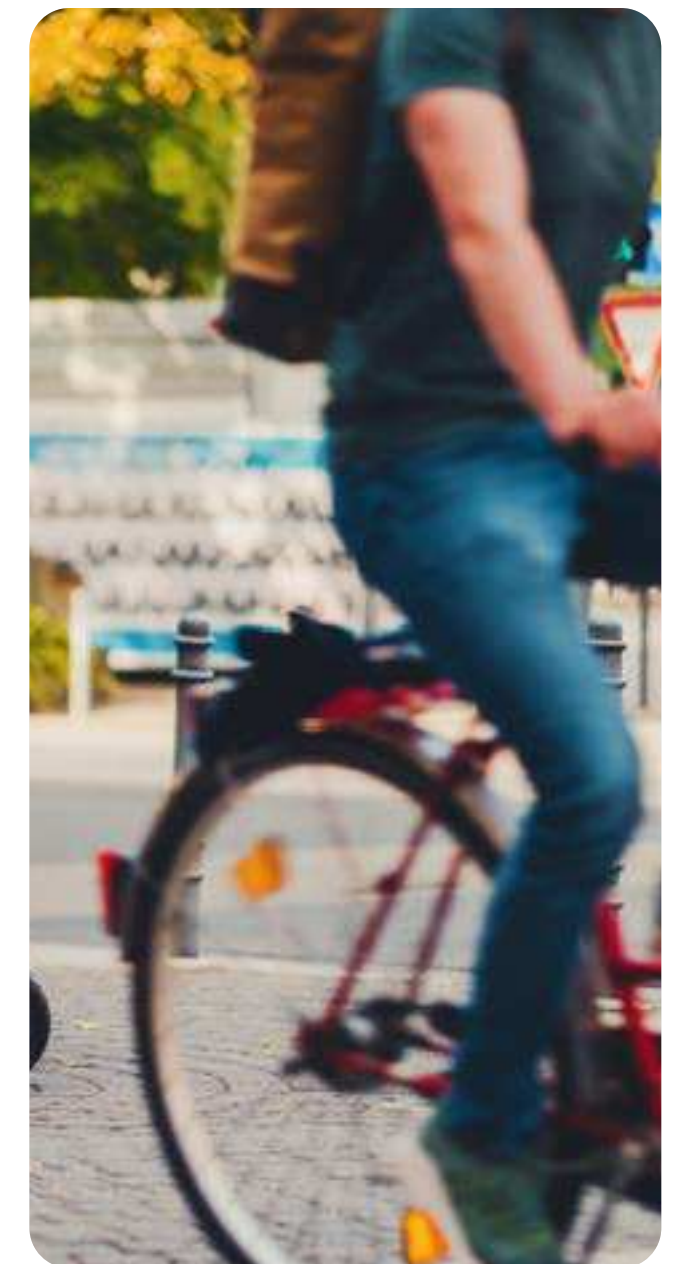
Vergrijzing en ontmoeten

Vergrijzing en de stijging van 1-persoonshuishoudens vragen om andere woonvormen en specifieke sociale behoeften. Ook de waardering van offline zijn en fysieke ontmoetingen (ook in de 1,5 meter economie) vragen om andere leefomgevingen. Buitenaren hebben behoefte aan compacte woningen in het centrum – met alle voorzieningen in de nabijheid. Met meer gezellige (openbare) ruimte voor ontmoeting; zowel binnen als buiten.

Groen en gezond

Thema's als sport, gezondheid, duurzaamheid en biodiversiteit komen steeds meer op het netvlies bij de consument. Onderwerpen die passen bij het groen van stadsdeel Buiten.

Het veranderende klimaat vraagt om een slimme omgeving om bestand te zijn tegen extreme hitte, droogte en regenval. Dit vraagt om noodzakelijke aanpassingen en meer groen in het stenige centrumgebied.



Strategie en uitwerking

Van winkelcentrum naar ontspannen stedelijk centrumgebied

Een sfeervol centrum met maximale gebruikskwaliteit

De ambitie is een centrum creëren met maximale gebruikskwaliteit, door het optimaliseren van 'het gewone leven'. Door te kiezen voor de kwaliteit van het alledaagse. Te verbeteren wat makkelijk voorhanden is. Zo wordt het centrum weerbaarder en minder gevoelig voor elementen van buitenaf. Een centrum met goed en ruim (dagelijks) aanbod dat past bij het dagelijks leven met alles binnen handbereik.

De drie kernwaarden van de positionering zijn de uitgangspunten van de strategie:

- Het **uitblinken in de kleine dingen van het leven**: een omgeving creëren met maximale gebruikskwaliteit en met goed dagelijks aanbod en gemak.
- Een centrum dat je een prettig gevoel geeft, waar de bezoeker zich prettig en welkom voelt door de gemoedelijke sfeer.
- Een centrum dat je uitnodigt; een omgeving die ruimte biedt voor ondernemerschap en de mogelijkheid om te ontwikkelen en groeien.

Om van visie naar realiteit te komen, zijn de gestelde ambitie en kernwaarden voor het centrum vertaald in een viertal hoofddoelen. Deze zijn leidend in de uitvoering van deze toekomstvisie en worden hierna per onderdeel uitgewerkt in acties. Het is de bedoeling dat iedere actie en ingreep een of meerdere van de drie kernwaarden onderschrijft. Zodat iedere stap die gezet wordt een waardevolle bouwsteen voor de toekomst is.



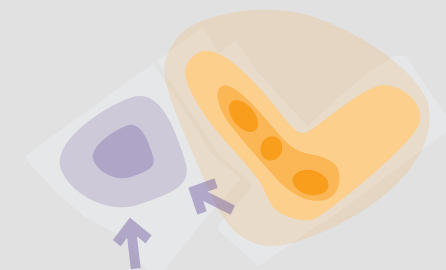
Van visie naar realiteit

Om van visie naar realiteit te komen is een viertal hoofddoelen ontwikkeld. Het is de bedoeling dat iedere actie en ingreep een of meerdere van de drie kernwaarden onderschrijft, zoals beschreven op de pagina hiervoor. Zodat iedere stap die gezet wordt een waardevolle bouwsteen voor de toekomst is.

1 Compacter winkelaanbod en aantrekkelijker en gevarieerder programma

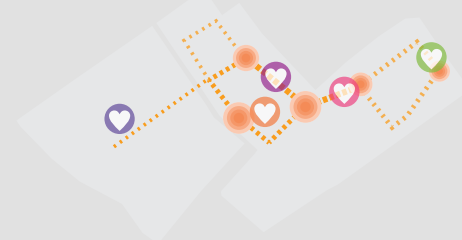


Een compacter, aantrekkelijker centrum voor iedereen. Kwaliteitsslag in aanbod, aandacht voor branchering en omslag van winkelgebied naar verblijfsgebied. Afschalen van winkelprogramma met ca. 10.000 m2. Versterken van cultureel en sociaal-maatschappelijk programma. Toevoegen van zorgfuncties en creëren van een sociaalmaatschappelijke 'hub' voor Buiten. Meer focus op kleinschalige evenementen en sportvoorzieningen voor het stadsdeel. Toevoegen woningen voor een levendiger en gezelliger centrum.

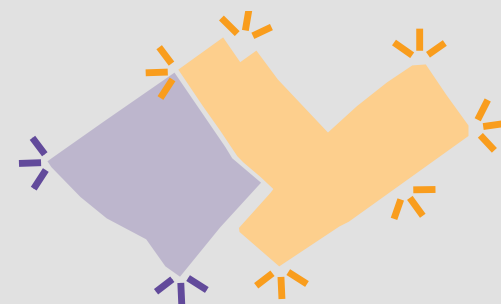


Deelgebieden ontwikkelen met eigen rol en karakter tot een centrum met meer kwaliteit en samenhang.

2 Gezelliger, aantrekkelijker en herkenbaarder centrum

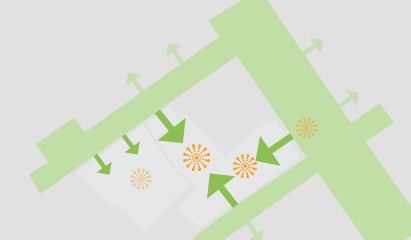


Het creëren van gezellige, kwalitatieve verblijfsplekken en heldere routes door het centrum.



Het centrum krijgt meer herkenbaarheid en aantrekkingskracht door het 'smoel' te geven naar de omgeving.

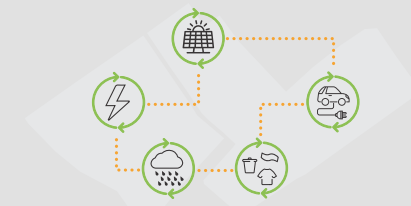
3 Beter verbonden met de wijken en de groene omgeving



Het beter benutten van en aanhaken op de groene, ruime omgeving van het centrum.

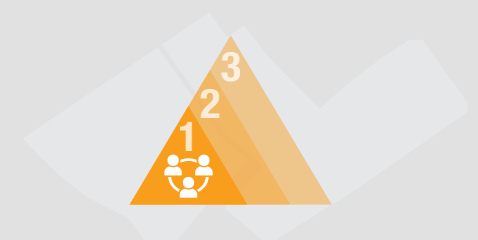


Een goed bereikbaar centrum; duidelijke verbindingen van en naar het centrum.



Ontwikkelen van een gezond, duurzaam en toekomstbestendig centrum.

4 Intensieve samenwerking 'Ons Buiten Centrum'



Ondernemers, vastgoedeigenaren, instellingen en gemeente werken samen aan een uitvoeringsagenda 'Ons Buiten Centrum'. Met gedetailleerde ingrepen en verschillende samenwerkingsvormen tussen de partijen, om te komen tot een structurele samenwerking, meer energie, eigenaarschap en snellere successen.

Spoor 1

Compacter winkelaanbod en aantrekkelijker en gevarieerder programma

Enerzijds versterken van bestaande kwaliteiten met behulp van doorontwikkeling deelgebieden met een eigen rol en karakter. Anderzijds herijken van de programmering: afschalen van retailfunctie en toevoegen van woningen, sociaal-maatschappelijk/cultureel programma, sport/leisure/evenementen, en andere voorzieningen die bij het stadsdeel Buiten passen. Van winkelcentrum met een focus op consumeren naar pleisterplaats gericht op ontmoeten en verblijven.

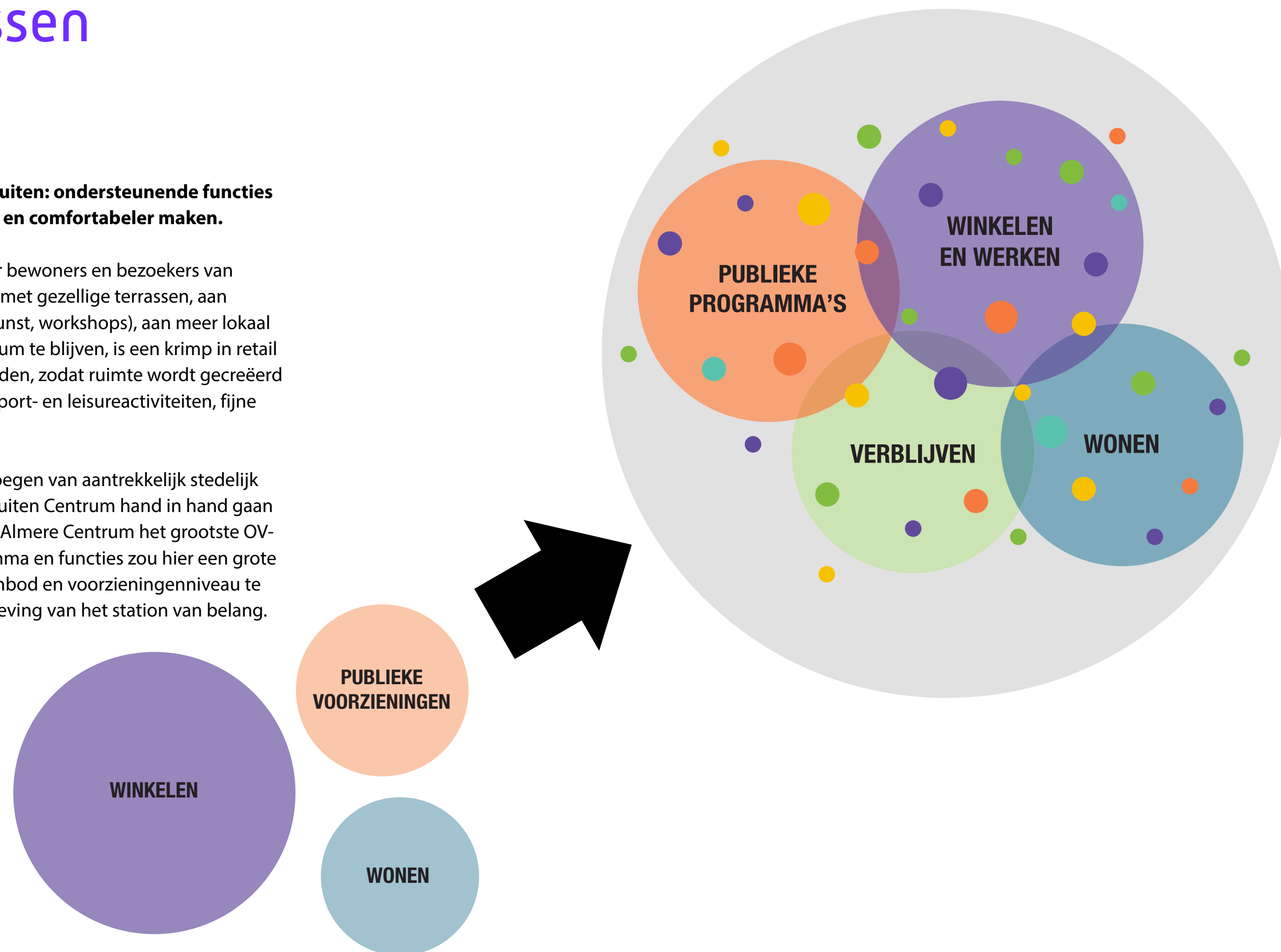


1 Programma aanpassen en verrijken

Het centrum verdient een passend programma voor Buiten: ondersteunende functies die het aanbod verbreden en het leven net even beter en comfortabeler maken.

De behoefte aan ander programma is veel genoemd door bewoners en bezoekers van het centrum. Er is behoefte aan meer kwalitatieve horeca met gezellige terrassen, aan toegankelijk cultureel programma (voorstellingen, film, kunst, workshops), aan meer lokaal aanbod in plaats van ketenwinkels. Om een gezond centrum te blijven, is een krimp in retail nodig. Overtollige winkelmeters kunnen afgeschaald worden, zodat ruimte wordt gecreëerd voor kwalitatieve horeca, meer cultureel programma en sport- en leisureactiviteiten, fijne ontmoetingsplekken, zorg en goede werkplekken.

Daarnaast heeft het centrum veel potentie voor het toevoegen van aantrekkelijk stedelijk woningaanbod. Hierin kan de stedelijke vernieuwing in Buiten Centrum hand in hand gaan met knooppuntontwikkeling. Station Almere Buiten is na Almere Centrum het grootste OV-knooppunt van Almere, en verdichting van woonprogramma en functies zou hier een grote kans bieden om het draagvlak voor het huidige winkelaanbod en voorzieningenniveau te verbeteren. Hierbij is extra aandacht voor de directe omgeving van het station van belang.



Sterke deelgebieden ontwikkelen

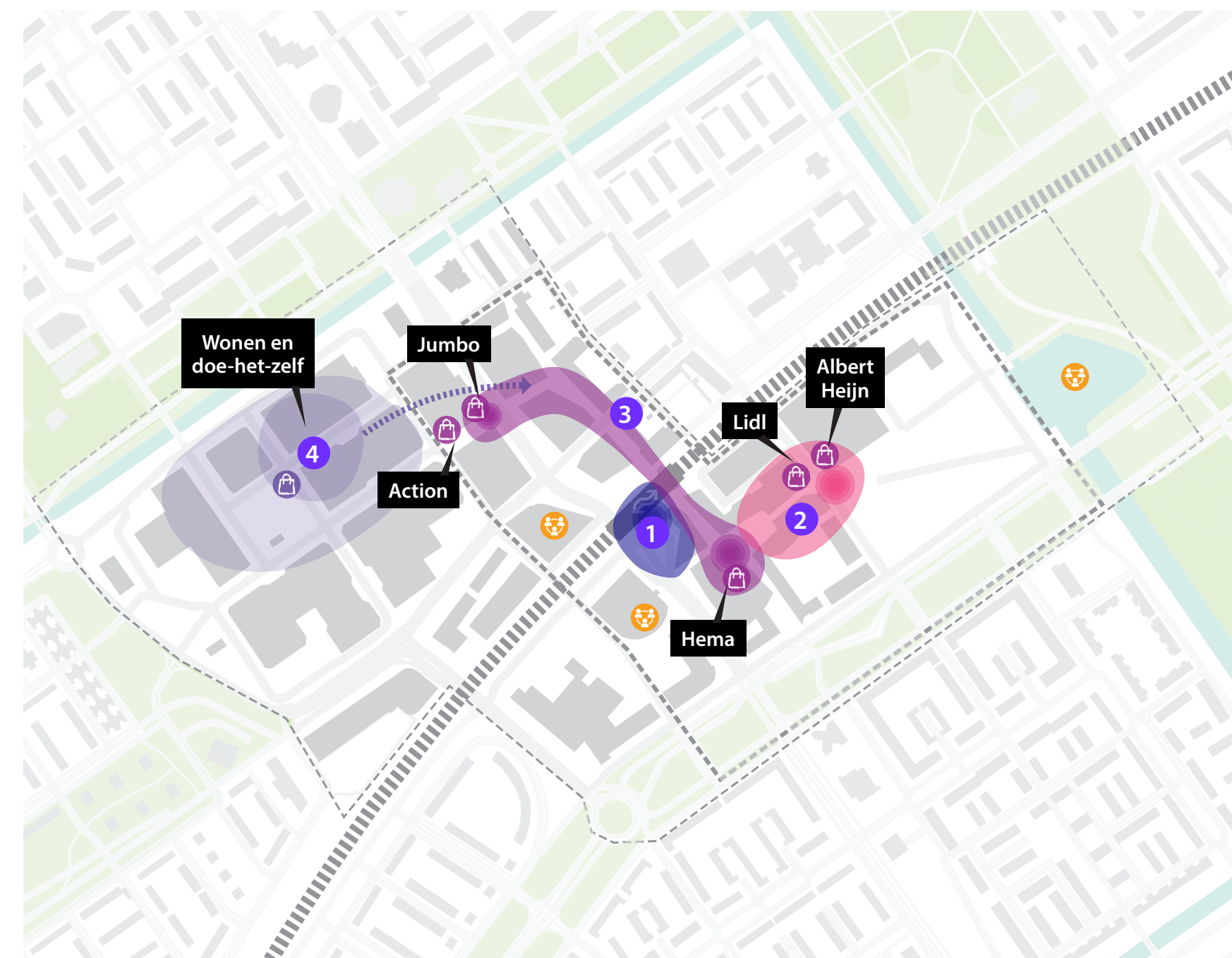
Het centrum heeft een aantal sterke trekkers. Doemere met alles voor in en om het huis, Buitenmere met de supermarkten en Hema en Action als grote trekkers. De bibliotheek en restaurant Breed. Het station en het zwembad. De gebieden waar deze trekkers liggen hebben de potentie te worden doorontwikkeld naar aantrekkelijke deelgebieden met een duidelijke rol en identiteit.

Deelgebieden

- 1 **Het stationsgebied** is de aantrekkelijke entree van het gebied met gemakkelijke overstap tussen (intercity)trein, bus, (huur)fiets en wandelroutes.

Drie krachtige retailgebieden met een eigen karakter, maar goed verbonden met de overige gebieden:

- 2 Het **boodschappencluster** van Buitenmere is een hoogwaardig dagelijks cluster, met het Versplein, grote supermarkten, de markt en daghoreca met terrassen.
- 3 De **winkelstraat** van Buitenmere biedt een handige mix van ketens en kleinschalige lokale ondernemers, waar je altijd terecht kunt voor een cadeautje, een bos bloemen of om je schoen te laten maken.
- 4 **Doemere** is een woonmall met regionale aantrekkingskracht, waar je alles voor in en om het huis kunt halen.



Belangrijkste publieke adressen

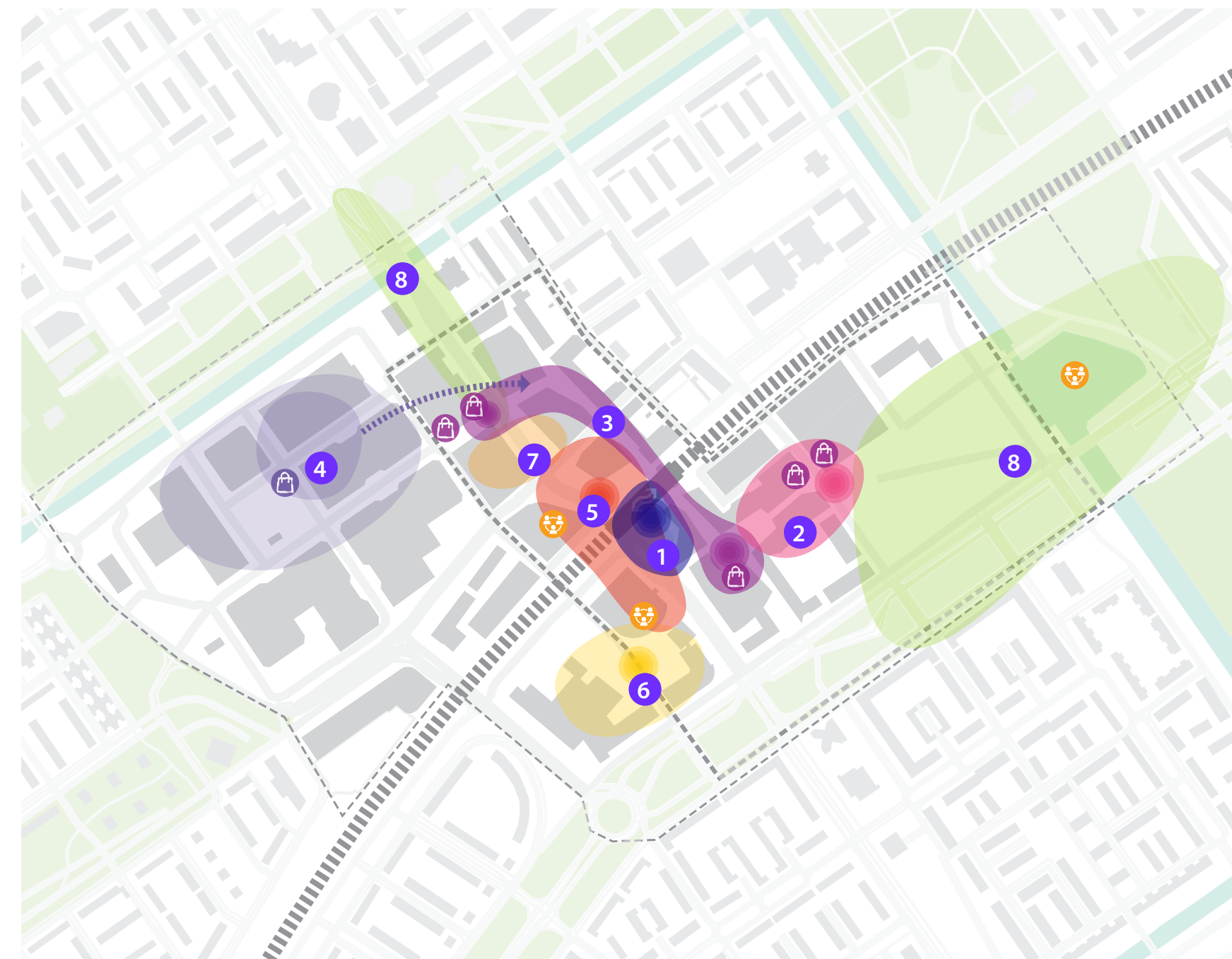


Voornaamste retailtrekkers

Sterke deelgebieden ontwikkelen

- 5 Het **openbare hart van Buiten** ligt in het verlengde van het stationsgebied. Het Baltimoreplein met hotel, vernieuwde groene openbare ruimte en een karakteristiek kunstspeelwerk dat als trekker fungeert voor gezinnen met kinderen. Het gebouw Extravert dat kan functioneren als cultuurhuis met sterk cultureel programma met bibliotheek, Erfgoedhuis, dansschool, filmzaal, podium en horeca. Met Het Buitenhuis dat als testlocatie wordt gebruikt voor programma en cultuur. Aan de andere kant van het spoor zwembad de Vrijbouter, mogelijk met een uitbreiding van leisurefuncties.
- 6 De vernieuwde **MBO College Almere** is de uitvalsbasis voor studenten en heeft een openbaar karakter: buurtbewoners kunnen terecht bij het outdoor sportveld en lesrestaurant Chapeau.
- 7 In het cluster met **zorg en makers** vind je semi-openbare voorzieningen zoals zorgfuncties en ateliers/werkplekken voor zelfstandigen. Toekomstige bebouwing van blok 5 kan hier een belangrijke rol in spelen.
- 8 In het oosten is volop ruimte voor **(natuur)recreatie, sport** en **evenementen**. Op het vergroende Rio de Janeiroplein met waterelementen en buitensport en de aantrekkelijke, laagdrempelige natuur en evenementen bij het haventje. In het noordwesten wordt beter gebruik gemaakt van het aangrenzende Polderpark, bijvoorbeeld om te picknicken en te sporten.

Mogelijke ingrepen retailclusters



Belangrijkste publieke adressen



Voornaamste retailtrekkers

1.2

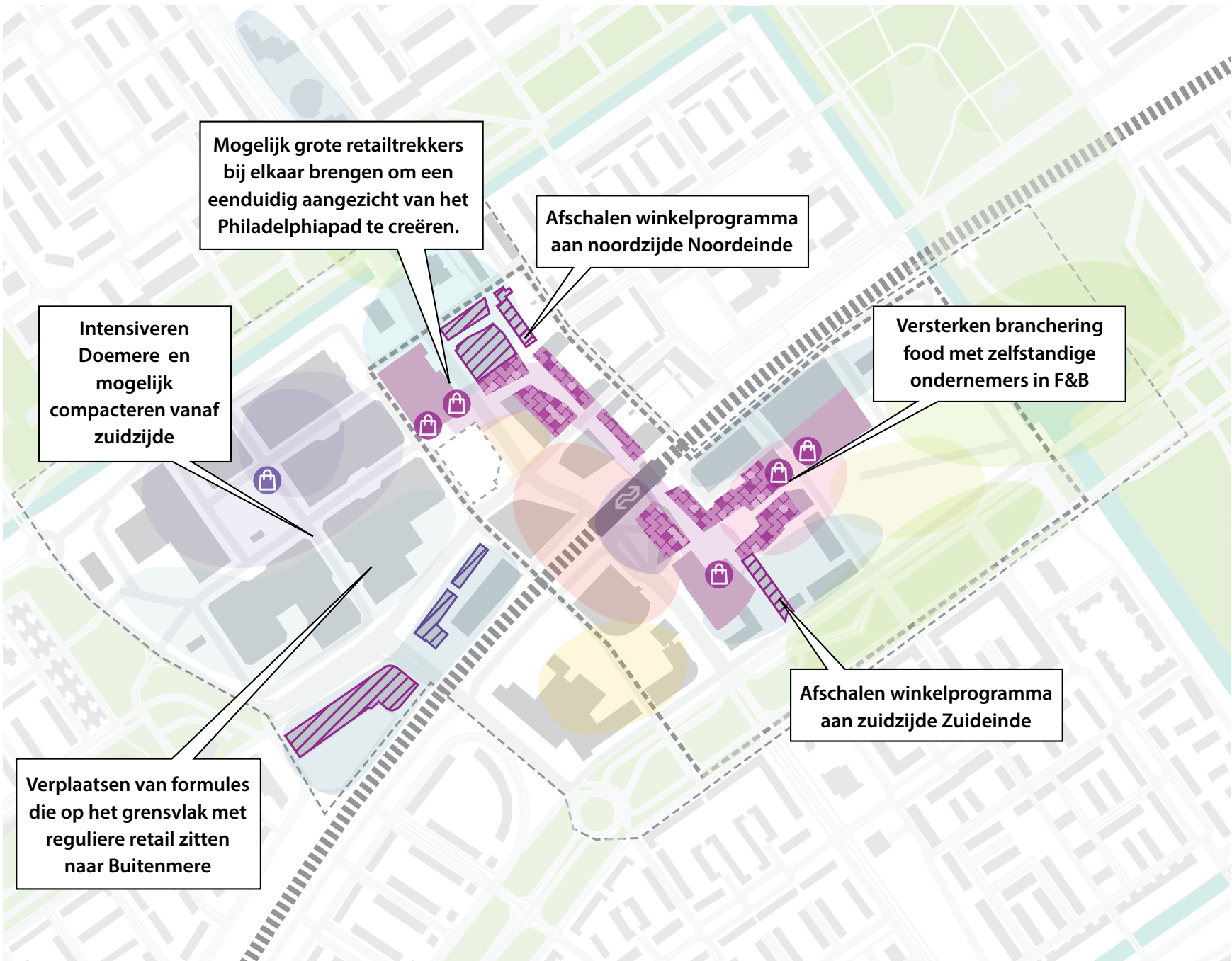
Transformatie van retail om ruimte te creëren voor andere functies

De herijking van het winkelprogramma heeft een drietal pijlers:

De eerste pijler zet in op een herdefinitie van retailclusters, waarbij het retailprogramma wordt afgeschaald en verdicht om het (winkel)centrum compacter maken.

De tweede pijler is een versterking van de twee retailcentra. In Buitenmere gaat dit om het boodschappencluster en de winkelstraat, met een focus op een divers en kwalitatief aanbod. Eigenaarschap rond het centrum bij de ondernemers is hierbij cruciaal. Er is aandacht voor branchering, met name in de food-gerelateerde sector – denk aan een supermarkt met ambachtelijke producten uit alle culturen, toko's, speciaalzaken of een kookwinkel. De belangrijkste retailtrekkers blijven fungeren als ankers in het centrum: AH, Lidl, Versplein, Hema, Action en Jumbo. Voor de doorontwikkeling van Doemere wordt ingezet op een intensivering in combinatie met transformatie: voor een opwaardering van het huidige aanbod en het behouden van voldoende massa voor het PDV-cluster. Mogelijk gaat de intensivering gepaard met een compactering van Doemere vanaf de zuidzijde, om ruimte te maken voor woonprogramma. (zie p32-33).

De derde pijler gaat om de introductie van kleinere winkelunits en ruimte voor blurringconcepten waarbij grenzen tussen sectoren en branches vervagen (bijvoorbeeld een fietswinkel met koffie en filmavonden) en dubbelgebruik van ruimtes. Zo wordt ruimte gecreëerd voor meer diversiteit in het winkelprogramma en meer mogelijkheden voor (lokale) zelfstandig ondernemers.



- Voornaamste retailtrekkers
- Mogelijke introductie kleine retailunits
- Transformatie retail
- Transformatie overige bedrijvigheid

1.3

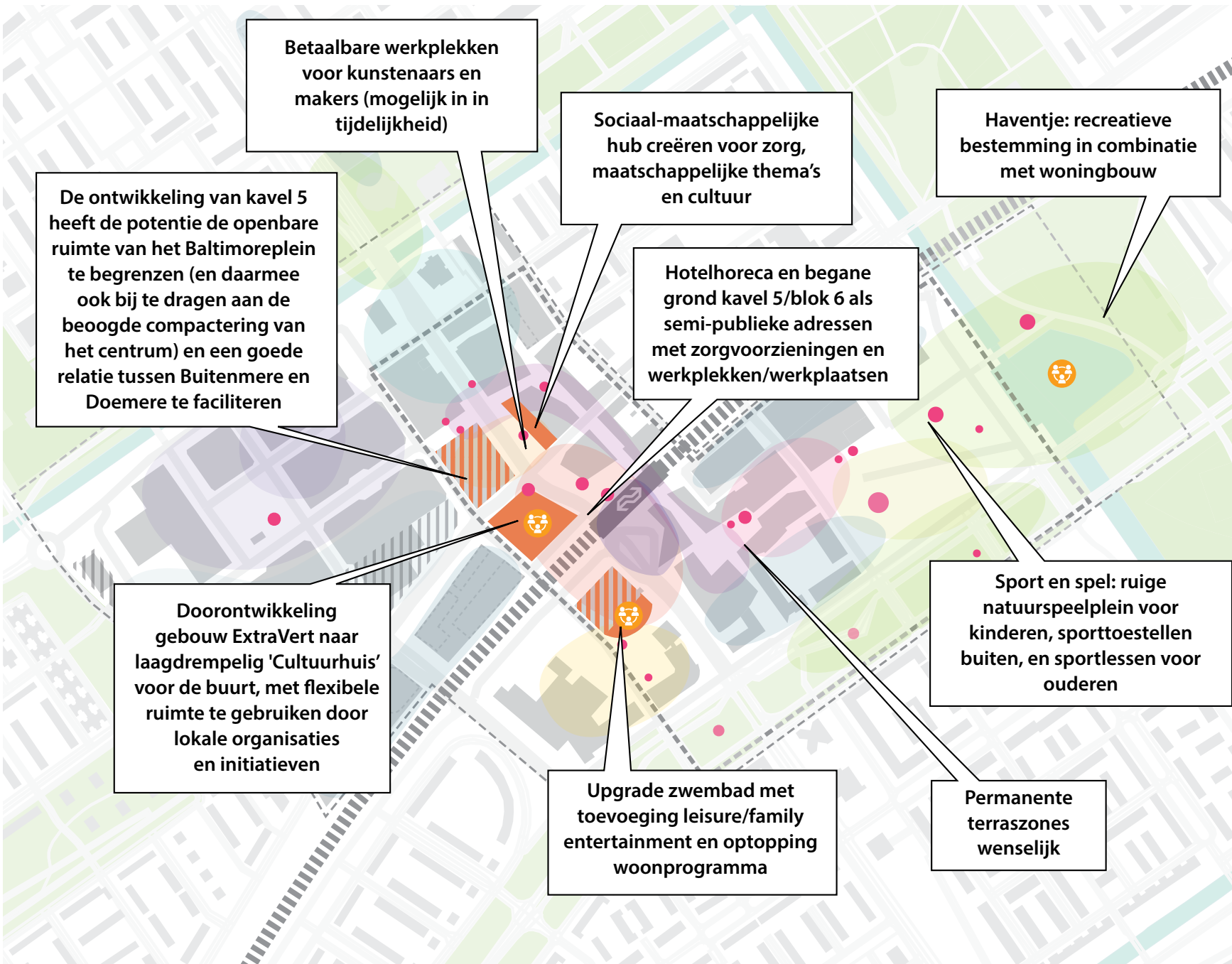
Uitbreiden rol en programmering

Het centrum heeft programma nodig dat de Buitenaar alles geeft wat zij nodig heeft om prettig en comfortabel te leven. Door de winkelmeters af te schalen wordt plek gegeven aan programma's zoals educatie, (ouderen)zorg, gezondheid en andere functies met een meer publiek karakter. Ondersteunend programma dat het dagelijkse aanbod verbreed en het leven net even beter maakt.

Er is in het centrum behoefte aan kwalitatieve, maar toegankelijke horeca, met gastvrij personeel, goede koffie, een kleine kaart en die open is in de avonduren. Maar ook uitgebreider cultureel programma met toegankelijke films en voorstellingen voor een diverse doelgroep. De woensdagmiddag voor gezinnen met kids. In de avonden voor zowel jonge als oude(re) doelgroepen. Allemaal aanbod dat bijdraagt aan het ultieme rondje Almere Buiten Centrum.

Het centrum is op een aantal plekken uitermate geschikt voor werken, zorg, maatschappelijke voorzieningen, sport en ontspanning. De bestaande publieke adressen, zoals zwembad De Vrijbouter, de nieuwe bibliotheek en het Erfgoedhuis (als onderdeel van het 'Cultuurhuis') en het Rio de Janeiroplein, worden versterkt en aangevuld met een aantal nieuwe bestemmingen voor de buurt. Na het verdwijnen van het gezondheidscentrum enkele jaren geleden kunnen zorgfuncties opnieuw een plek krijgen in het centrum, bijvoorbeeld door transformatie van retailunits in het noordelijk deel van Noordeinde of in de plint van de te bebouwen kavel 5. Welzijnsorganisatie willen het centrum een grotere rol laten spelen in sociale cohesie, veiligheid, ontmoeting en activering van Buitenaren. Ze willen een plek bieden voor maatschappelijke thema's als schulden, echtscheidingen en reïntegratie. Het centrum kan tevens een rol spelen in werkintegratietrajecten met een sociaal karakter. In de hele stad is daarnaast behoefte aan voldoende en betaalbare werkruimtes en broedplaatsen. Ondernemers, makers en kunstenaars uit Buiten werken nu nog veelal vanuit huis, maar kunnen een plek krijgen in het centrum van Buiten. Hierbij zijn samenwerkingen met het MBO College Almere en het 'Cultuurhuis' denkbaar.

Kansen voor versterken en toevoegen bestemmingen



- Belangrijkste publieke adressen
- Nieuw publiek programma
- (Semi-)publiek programma in de plint
- Microprogrammering

1.4

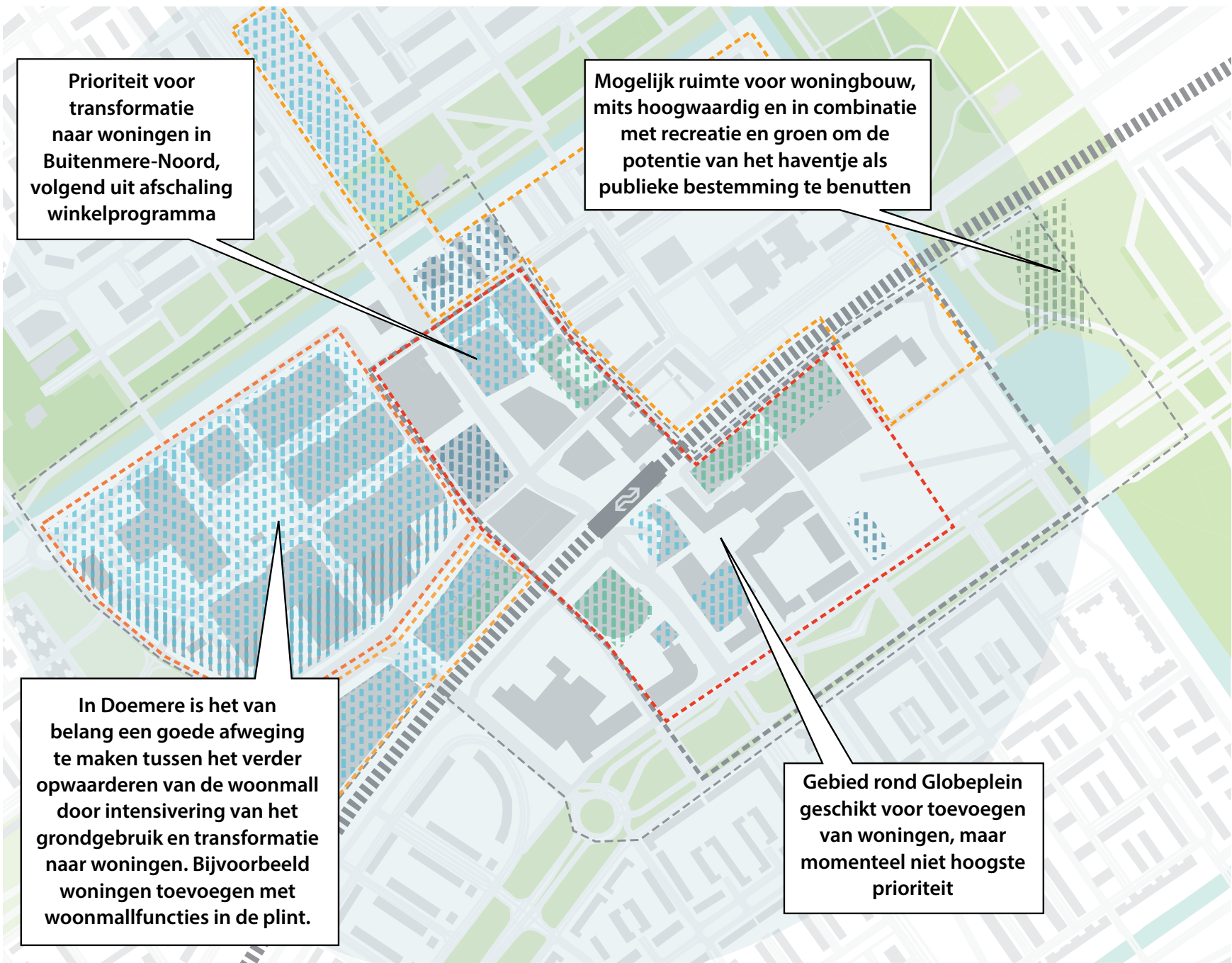
Ruimte voor toevoeging woningen

Verdichting van het woonprogramma bouwt de knooppuntontwikkeling verder uit. Het centrum heeft de ruimte en is een aantrekkelijke plek om te wonen, door de ontspannen stedelijke sfeer, het voorzieningenaanbod, de aanwezigheid van het OV-knooppunt (bus- en Intercitystation) en de nabijheid van groen.

De belangrijkste redenen voor het toevoegen van woningen in het centrumgebied zijn het creëren van levendigheid en bijdragen aan voldoende draagvlak voor de voorzieningen in het centrum, de potentiële bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van kwalitatieve woonmilieus in het centrum. Ook kan de huidige overcapaciteit aan parkeergelegenheid in het centrum (met name in de parkeergarages) ingezet worden ten behoeve van de parkeerplaatsen gekoppeld aan nieuwe woningen.

Het is hierbij van belang dat transformatie naar woonprogramma altijd gekoppeld wordt aan andere kwaliteitsverbeteringen in de directe of bredere omgeving, in openbare ruimte en voorzieningenniveau. Om te kunnen sturen op sociaalmaatschappelijke en economische meerwaarde van vastgoedontwikkelingen, wordt een toetsingskader opgesteld waaraan iedere transformatie moet voldoen. Elke transformatie moet substantieel bijdragen aan het gewenste toekomstbeeld (gestoeld op de drie kernwaarden), en daarbij worden de vier sporen altijd in samenhang benaderd.

Globale zoekgebieden voor woningbouw



- Potentiële verdichting stedelijk woonprogramma
- Potentiële transformatie naar woonprogramma
- Mogelijke toevoeging woonprogramma door optopping
- Mogelijke hoogwaardige woningbouw bij het haventje
- Zoeklocaties invloedsgebied aan de rand van het centrum

- Centrum (stedelijk wonen)
- Doemere
- Residentieel

Het toevoegen van woningen in het centrum sluit aan bij de beschreven ambities in de Woonvisie 2020-2030. In het centrum zou zelfs een grotere bijdrage in de woningvoorraad kunnen worden gedaan dan beschreven in de visie. Almere is een stad voor iedereen.

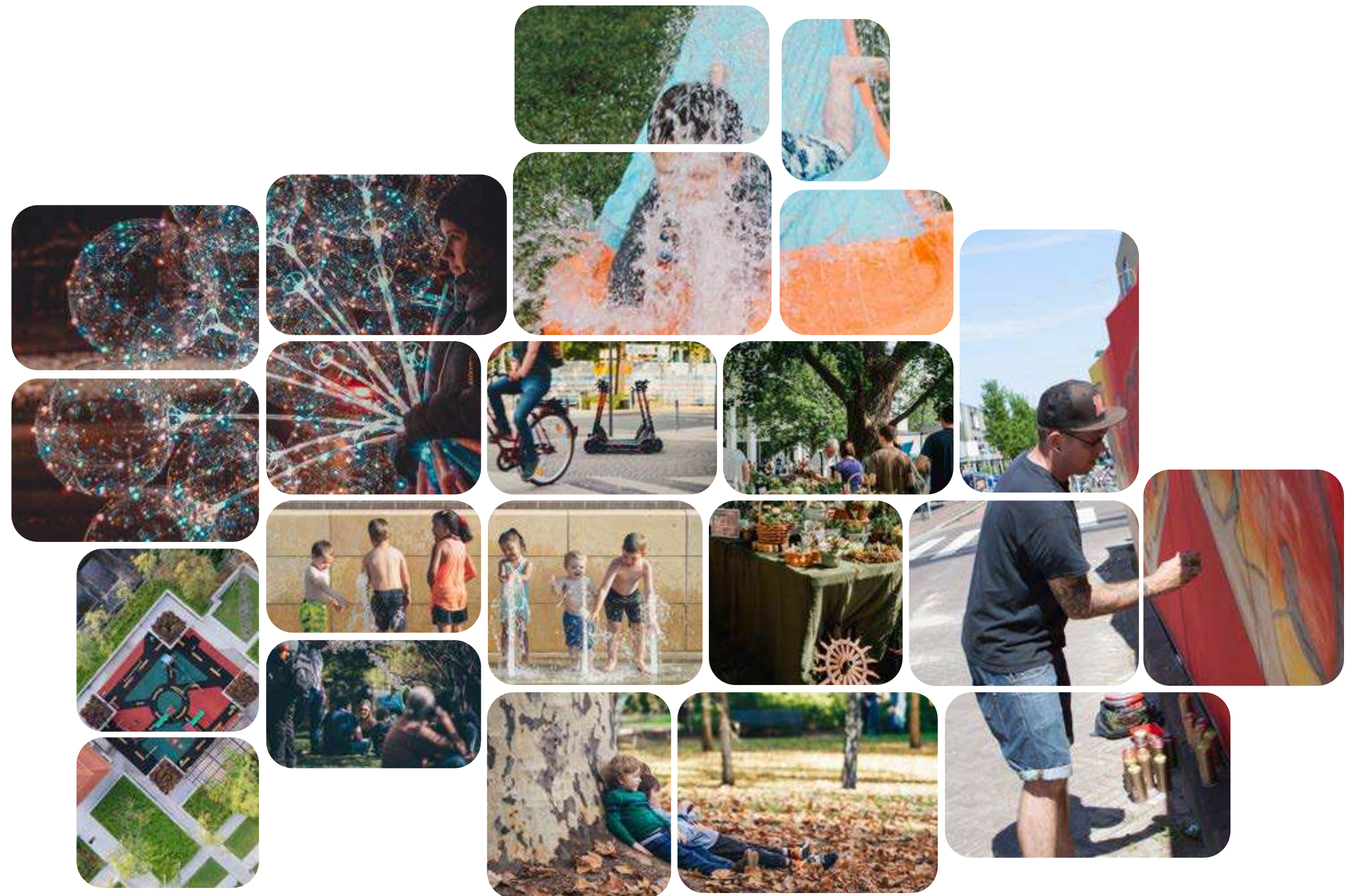
Het toekomstige Buiten Centrum sluit daar helemaal op aan. In de toegankelijkheid van de sociale en culturele programmering, de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en ook in woningaanbod. In Buiten Centrum kunnen we met name voorzien in de vraag naar woningen voor studenten en starters aan het begin van hun werkcarrière. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens die willen doorstromen, maar nu geen woning kunnen vinden. Denk aan de leerkrachten en vele anderen die essentieel zijn voor de economie van de stad. Van belang is dat het een gemengd stuk stad blijft. Een stuk stad dat ruimte heeft voor iedereen: jong en oud, rijk en arm, studenten, gezinnen, senioren, starters en doorstromers. Nieuwe bewoners komen uit Almere, maar ook uit Amsterdam en de regio. Door het NS-station en de voorzieningen is het een hele aantrekkelijke plek om te wonen. Het centrum is door haar voorzieningen ook heel geschikt voor levensloopbestendige woningen (met zorg) voor de snel stijgende groep senioren. Om de groep met een hoger inkomen te bedienen wordt met name gekeken naar het middeldure en hogere segment, in huur en koop. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de vraag/behoefte in relatie tot Almere Centrum en Poort. Het noordwesten van het centrum kan worden afgezoomd door een strook van nieuwe woningbouw met meer stedelijke woningtypes. In het noorden van Noordeinde (het afgeschaalde winkelprogramma) is er ruimte voor studio-/atelierwoningen en kantoren aan huis voor creatieven en ZZP-ers.



Spoor 2

Gezelliger, aantrekkelijker en herkenbaarder centrum

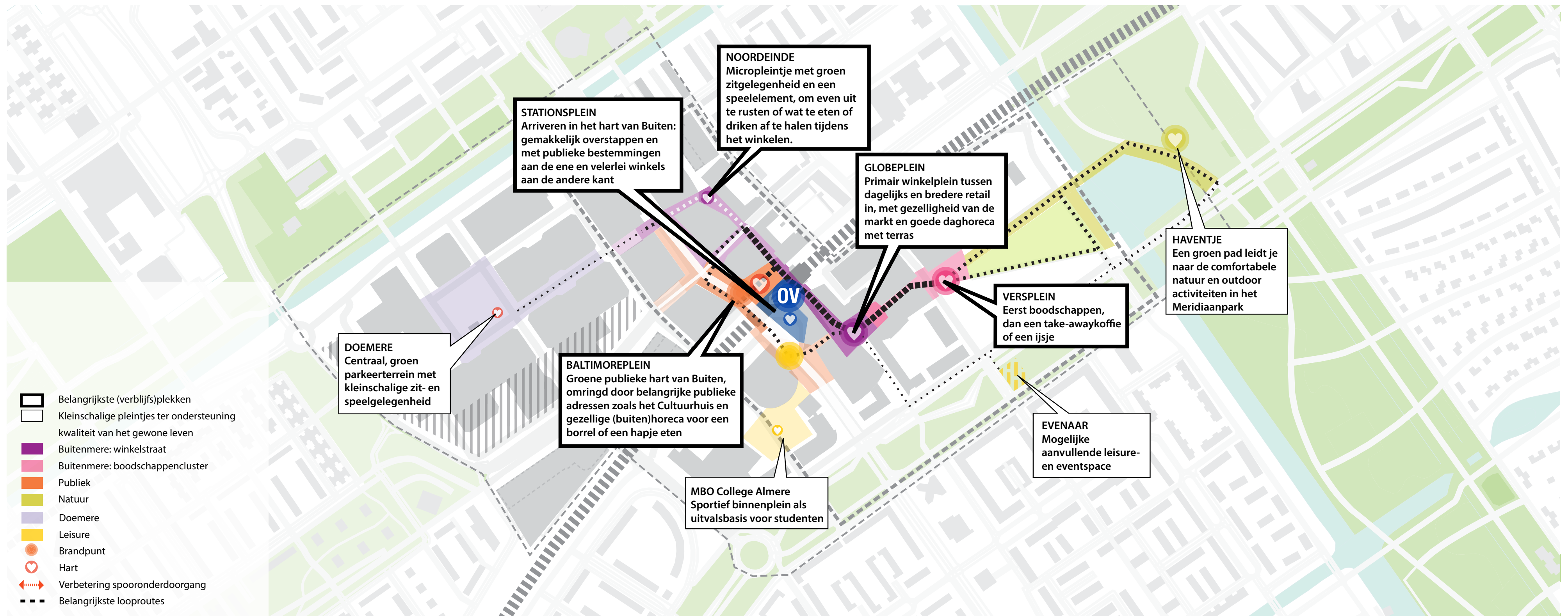
Toewerken naar aantrekkelijke ruimtelijke omgeving die past bij het stadsdeel Buiten en bijdraagt aan een sterke identiteit voor het centrum. Basis op orde voor meer samenhang, schoon en veilig, meer groen, prettige en speelse ontmoetingsplekken.



2.1

Prettige plekken en pleintjes

Het toekomstige Almere Buiten Centrum heeft meerdere prettige verblijfsplekken, waarbij uitgegaan wordt van het versterken van de bestaande kwaliteiten en potentie. De hoofdroute leidt de gebruiker via de winkel- en boodschappenas door het centrum, met natuurlijke verbindingen naar de publieke en recreatieve functies in het centrum.



2.2

Vergroten aantrekkelijkheid met openbare ruimte door vergroening, inrichting en activering

Het centrum krijgt een 'upgrade' van haar openbare ruimte om tot een fijne en aantrekkelijke omgeving te komen, die als verbindend element tussen de verschillende harten van het gebied dient.

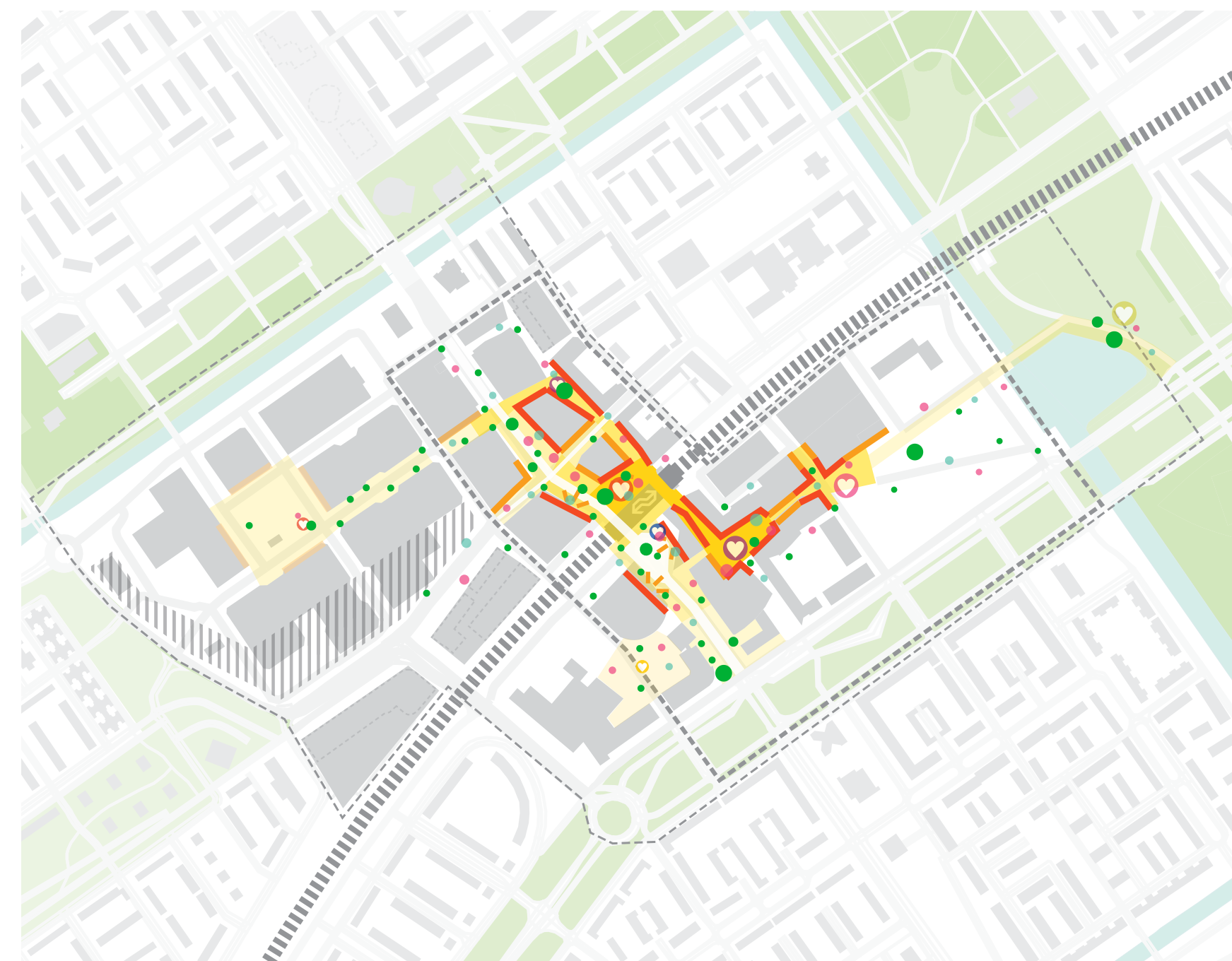
Het publieke domein wordt een prettige en activerende gebruikruimte voor alle gebruikersgroepen aan de hand van een kwaliteitsslag als het gaat om inrichting en materialen. Het centrum wordt als geheel groener. De stappen die worden gezet met de herinrichting van het Baltimoreplein worden uitgebreid over de hele busbaan en de route naar Doemere, om zo een kwalitatieve groene loper te creëren als tegenhanger van de busbaan. Gerichte (micro) programmering zorgt voor extra levendigheid, bijvoorbeeld door het toevoegen van kwalitatief straatmeubilair en het creëren van ontmoetingsplekken, toevoegen speel- en sportplekken en het plaatsen van kunstobjecten. In het haventje is naast wonen plek voor een kleinschalig, flexibel paviljoen ter activatie van het park en sportactiviteiten.

Een tweede aandachtspunt is het openen en/of activeren van 'dode' plinten en blinde muren door middel van toevoeging programma aan de straatzijde, of meer esthetisch door het aanbrengen van kleur, verlichting en kunstwerken-/installaties.

Placemaking: gezellige plekken maken

Op korte termijn kunnen tijdelijke en flexibele elementen zorgen voor een aantrekkelijke route. Een route van het haventje tot Doemere met (losse) verrassende elementen die passen bij de identiteit van Buiten. Met bloeiend en geurend groen, beschutte zitjes, vrolijke kunst en speelwerken, die mensen verleidt steeds een stukje meer van het centrum te ontdekken.

Levendigheid in het centrum



- ♥ 'Harten'
- Kleinschalige activerende interventies
- Vergroening van de openbare ruimte
- Activeren/openen plinten (programmatisch)

- Activeren/openen plinten (esthetisch)
- Primaire openbare ruimte: verblijven
- Ondersteunende openbare ruimte
- Functionele openbare ruimte

2.3

Het centrum een gezicht geven

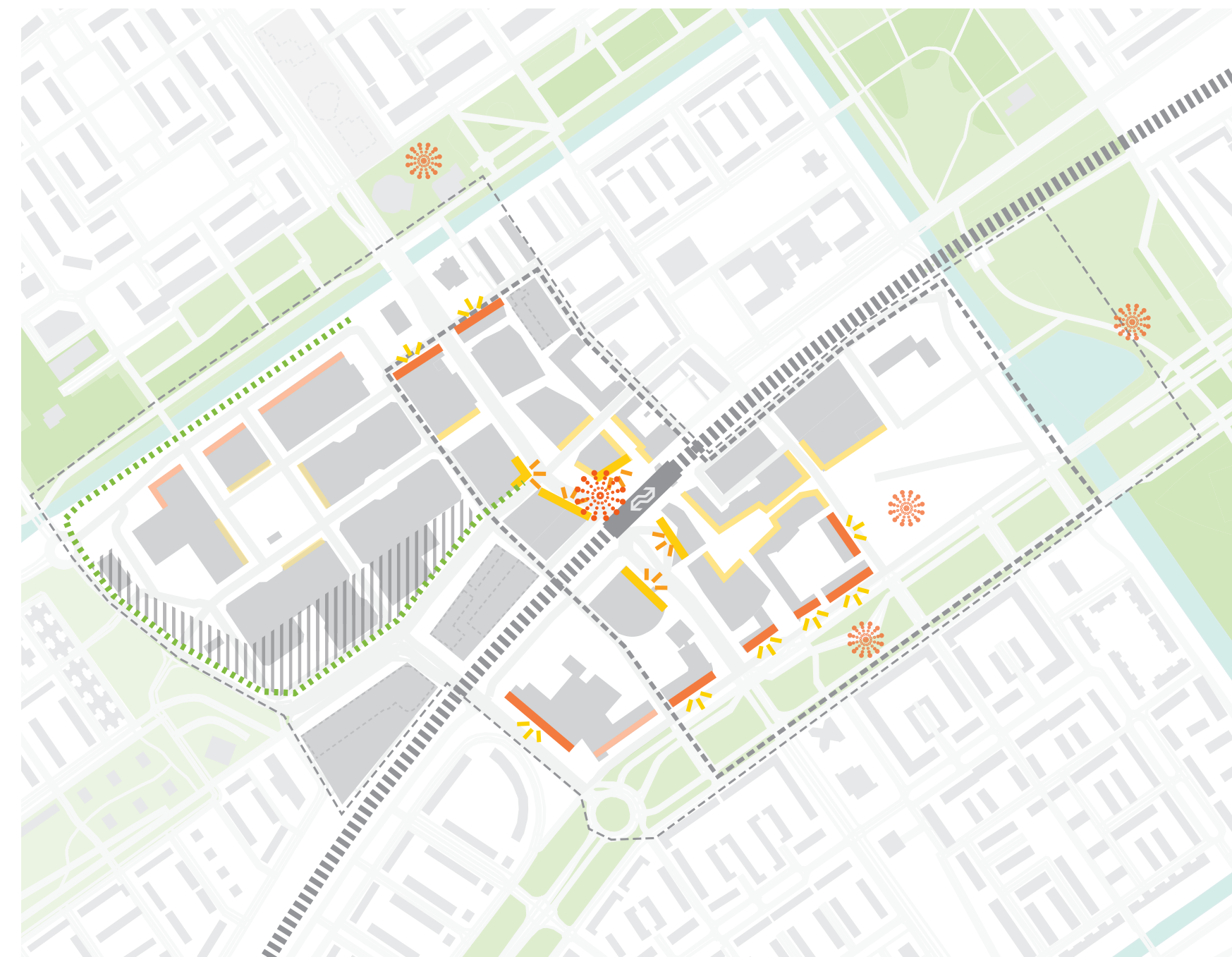
Een fijn verblijf start met een hartelijk welkom. Om dit te faciliteren is het van belang om een herkenbare uitstraling binnen en rondom het centrum te creëren, met name naar de Evenaar, Polderdreef en omliggende wijken.

De zichtbaarheid van Buitenmere wordt vergroot door de gevels rondom het centrum als visitekaartje te beschouwen, duidelijk te zien vanaf de aanrijroutes. Het is van belang om het gebied duidelijk af te bakenen en aantrekkelijke elementen toe te voegen, waardoor het centrum goed te herkennen is bij binnenkomst of passeren.

Door deze elementen in het centrum te herhalen en bekrachtigen krijgt het centrum een aantrekkelijke en welkome uitstraling. De binnengevel van het stationsplein kan dienen als verwelkomende toegangspoort, zowel aan het busplein als het Baltimoreplein.

In Doemere wordt de verbinding met de naastliggende Polderdreef en Polderpark gelegd door verfraaiing van de buitenranden, zowel in de plint als in openbaar groen.

Kansen voor een meer herkenbaar centrum



-  'Visitekaartje' voor het centrum
-  Binnengevel van stationsgebied als 'poort'
-  Lichte verfraaiing
-  Groene afzoming Doemere
-  Welkomst-/herkenningspunten Buiten Centrum

Spoor 3 Een beter verbonden centrum met de omliggende wijken en de groene omgeving

Beter verbonden met de
wijken en de groen omgeving.
Aansluiten op omliggende
wijken en natuurgebieden,
optimale bereikbaarheid en
duurzaam ontwikkelen met oog
voor gezondheid en welzijn.



3.1

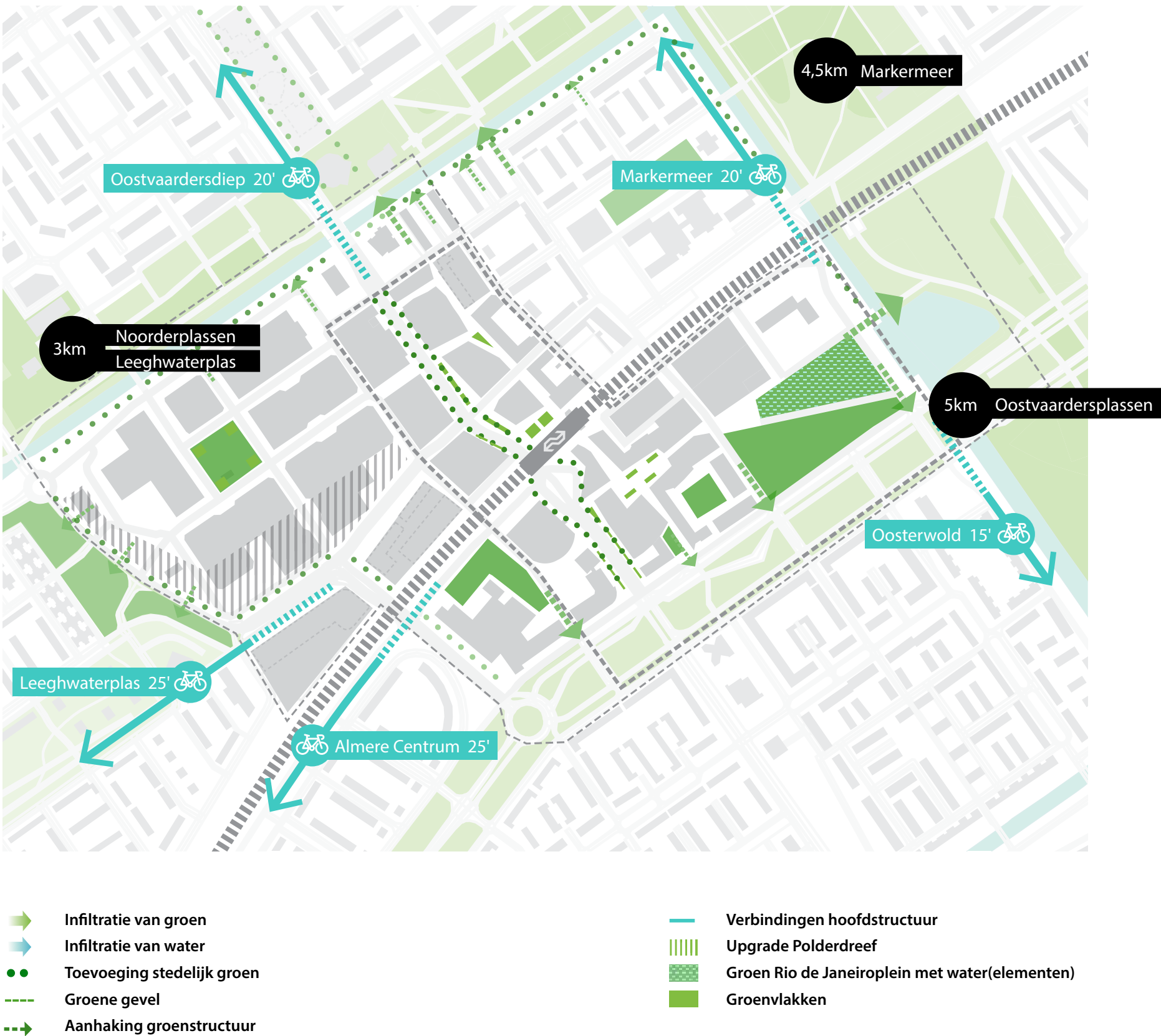
Optimale samenwerking en interactie met het groen en water

Passend bij het karakter van Almere Buiten, is de aansluiting op groen en water een voor de hand liggende kans. De focus ligt hierbij op verbinding leggen met de groenblauwe hoofdstructuur en het centrum infiltreren met groen.

Door aan te haken op het groenblauwe kader rond het centrum is er meer binding met het water en het Polderpark aan het noordwesten en wordt de relatie tot het haventje, Meridiaanpark en de Evenaar verbeterd. Met microprogrammering zoals sport- en speeltoestellen of een uitkijktorentje wordt het groen geactiveerd. Met het oog op de potentie en publieke programmering van het Meridiaanpark is het voordeliger dat mogelijke hoogwaardige woningbouw rond het haventje wordt gecombineerd met recreatie en groen. Vanuit een breder perspectief kan er veel gewonnen worden door de focus te leggen op aantrekkelijke fietsverbindingen met de nabije natuurgebieden, zoals de moerassen van de Oostvaardersplassen en de agrarische landschappen in Oosterwold. Naast de recreatieve fietsroutes ligt er ook een grote kans bij het uitleggen van een aantal sporttrails, mogelijk verknoopt in een breder netwerk dat zich over de hele stad uitstrekt.

Daarnaast wordt het centrum ‘geïnfiltreerd’ met groen vanaf de flanken, met name onbenutte en/of onaantrekkelijke delen. Het groene karakter van Buiten wordt letterlijk het centrum binnen gebracht door het vergroenen van de openbare ruimte in het binnengebied. Verder bouwend op de vergroening rond de busbaan die is ingezet met de herinrichting van het Baltimoreplein, wordt met groene profielen langs de hele busbaan een groene loper dwars door het centrum gecreëerd. Zo wordt de huidige visuele dominantie van de busbaan geminimaliseerd. Het Rio de Janeiroplein krijgt een makeover en wordt verder vergroend tot een actief stadsplein als opmaat naar het haventje en Meridiaanpark, met buitensporttoestellen, sportlessen en een ‘wilde’ speeltuin.

Versterken kwaliteit van groengebieden voor sfeer, recreatie en sport



3.2

Centrum als onderdeel van een lokaal netwerk

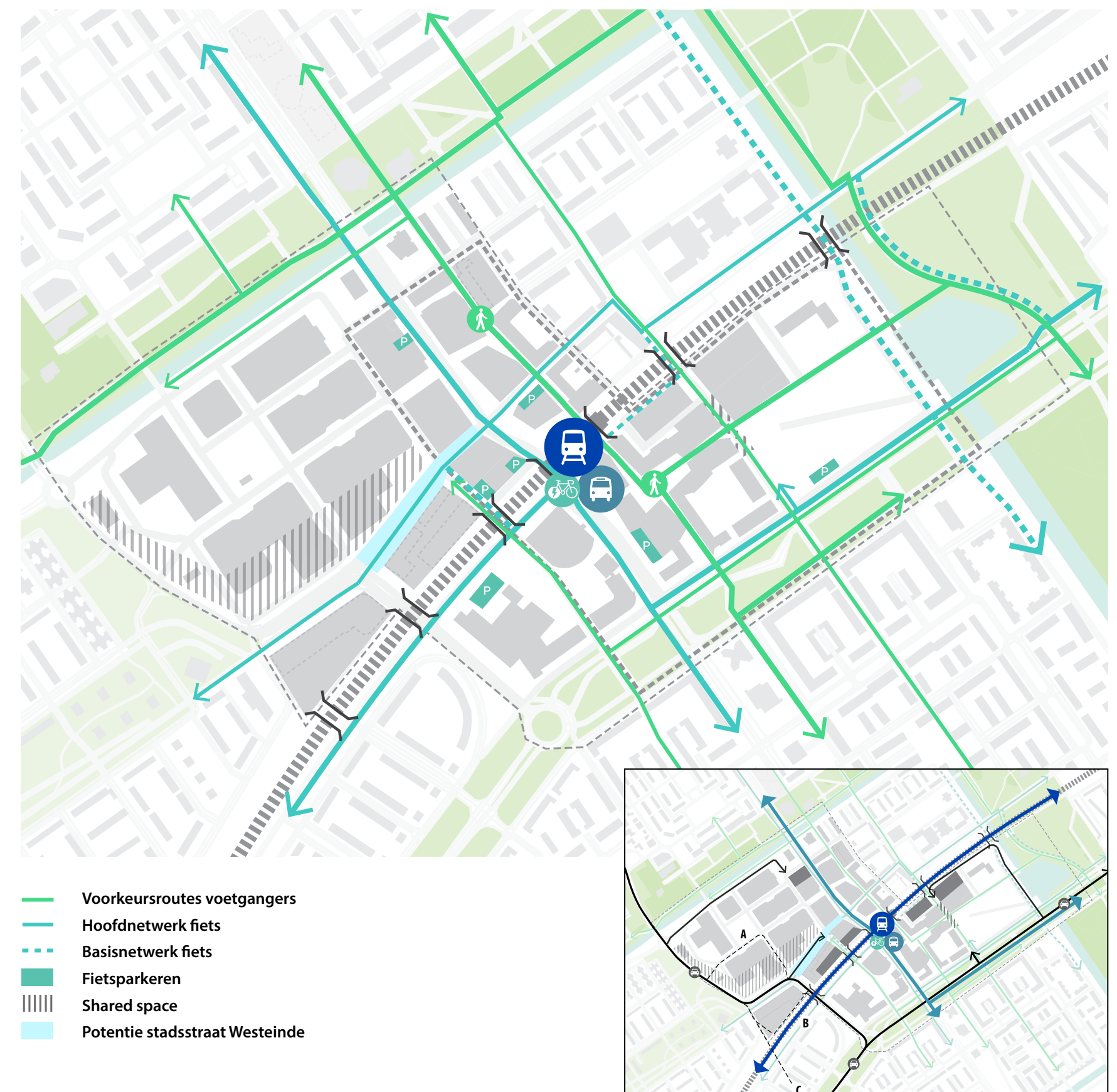
Door het centrum stevig in te bedden in het lokale netwerk, is het gebied gemakkelijk bereikbaar met verschillende modaliteiten. Doorlopende fiets- en wandelroutes krijgen prioriteit en het bus- en treinstation worden verder uitgebouwd tot multimodaal knooppunt.

Door de focus te leggen op doorlopende fiets- en wandelroutes worden directe en duurzame verbindingen met de omliggende wijken van het centrum gelegd. Op deze manier wordt de route naar het centrum vergemakkelijkt en is het centrum als doorgang ook aantrekkelijker. Deze routes, als onderdeel van een breder netwerk, dienen veilig, goed vindbaar en herkenbaar te zijn. In het geval van fietsverbindingen moeten heldere entrees tot het centrum gekoppeld zijn aan voldoende stallingsplaatsen.

De OV-bereikbaarheid van het centrum is al op hoog niveau door de goede busverbindingen en het Intercitystation. Om de multimodale overstap uit te breiden en gemakkelijk je weg te kunnen vervolgen worden er mogelijkheden voor (elektrisch) deelfervoer ontwikkeld, zoals het faciliteren van OV-fietsen. Dit ondersteunt tevens de dagrecreatie in de buurt.

De auto is straks nog altijd voornamelijk afkomstig vanaf de Evenaar en de Polderdreef om het centrum binnen te komen. Vanuit het oosten zijn de parkeergarages en logistiek via de Rio de Janeirostraat en Buenos Airesstraat ontsloten, vanuit het zuiden en oosten leidt de Polderdreef via de Torontoweg, Koppeldreef en Westeinde naar parkeergelegenheid. Na bebouwing van blok 5 heeft Westeinde potentie om een stadsstraat te worden. Op de langere termijn kan onderzocht worden om de Polderdreef om te leggen ter versterking van de samenhang in het centrum, afhankelijk van de gekozen ontwikkelrichting.

Buiten Centrum als multimodaal knooppunt



3.3

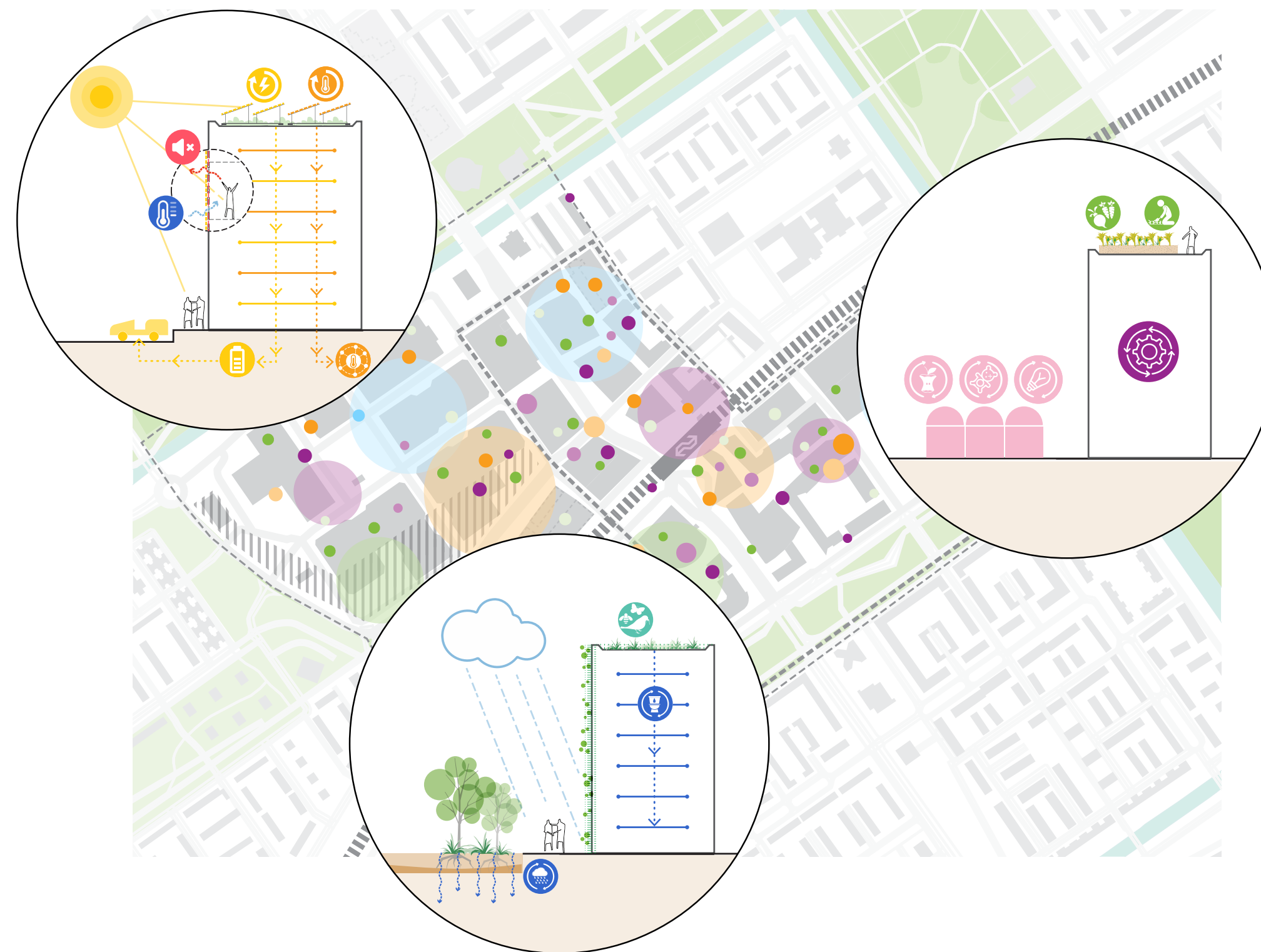
Toolbox voor duurzaamheid

Het centrum wordt gezond en duurzaam ontwikkeld, waarin wordt gestreefd naar een 100% duurzaam en natuurinclusief gebied. In lijn met de stadsbrede pijlers rond duurzaamheid richt het centrum zich op de thema's circulair bouwen en beheren, natuurinclusiviteit, energieneutraal van ontwikkeling tot beheer, klimaatadaptatie, en lokale voedselproductie.

Bij de ontwikkeling van Almere Buiten Centrum ligt de nadruk op klimaatadaptief en natuurinclusief (groene daken en gevels, waterberging en infiltratiezones, gevarieerde beplanting), energy-smart (zonnepanelen, warmtewisselsystemen en elektrisch vervoer) en circulair (recyclestations, share stations zoals een gereedschapsbibliotheek, en upcycle stations waar met lokale reststromen wordt gewerkt). Ook kan er mogelijk een link worden gelegd met de lokale voedselproductie in de Buitenvaart, door een kleinschalige kas of voedselbos in het Meridiaanpark nabij het haventje.

Duurzaamheid wordt hierin per deelontwikkeling benaderd aan de hand van een zogenaamde 'toolbox': er wordt telkens op gebouwniveau en op het niveau van openbare ruimte bekeken welke duurzaamheidstoepassingen het meest geschikt zijn voor die locatie. Op die manier zijn duurzaamheidsmaatregelen niet voor het hele gebied in beton gegoten, maar wordt ieder onderdeel voor elke nieuwe ontwikkeling opnieuw overwogen.

Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, energieproductie en circulariteit waar passend



Spoor 4

Intensief samenwerken 'Ons Buiten Centrum'

Opstellen gezamenlijk actieplan waarmee alle (nieuwe) stakeholders in het gebied aan de ontwikkeling kunnen bijdragen. Combinatie van stevige, strategische interventies en ontwikkelingen en kleinschalige ingrepen verspreid door het gebied.



Ons Buiten Centrum

Daadkracht, organisatievermogen en nieuwe samenwerkingen staan in de toekomst centraal voor alle stakeholders. De gezamenlijke ontwikkeling van een toekomstbestendig centrum vraagt om commitment van de betrokken partijen bij de benodigde acties, van vastgoed tot aan de openbare ruimte en programmering.

Om Almere Buiten Centrum met gezamenlijke verantwoordelijkheid te transformeren naar een aantrekkelijk, economisch gezond centrum met veel sociaalmaatschappelijke waarde. Daadkracht, organisatievermogen en nieuwe samenwerkingen staan in de toekomst centraal voor alle stakeholders. De gezamenlijke ontwikkeling van een toekomstbestendig centrum vraagt om commitment van de betrokken partijen bij de benodigde acties, van vastgoed tot aan de openbare ruimte en programmering.

In de Almere Buiten Centrum Uitvoeringsagenda 2020-2024 'Ons Buiten Centrum' wordt beschreven welke acties de komende jaren ondernomen worden. Momenteel worden de mogelijkheden van een BIZ (Bedrijven Investeringszone) voor Buiten Centrum verkend. Een BIZ kan als vehikel voor de doorontwikkeling van het ondernemersklimaat in het centrum dienen. De samenwerking tussen MBO College Almere, culturele en sociaal maatschappelijke en commerciële partners wordt geïntensiveerd voor het creëren van een Cultuurhuis en misschien wel een sociaal-maatschappelijke hub. De samenwerking met NS/Prorail is opgestart voor het verbeteren van de stationsomgeving.

Ondernemersgeest in 2030

Almere Buiten Centrum is een plek om te groeien, waar niet alles perfect hoeft te zijn en van tevoren helemaal is uitgedacht. Een uitgelezen plek voor lokaal ondernemerschap, met verschillende culturele achtergronden. Waar 'pareltjes', nieuwe initiatieven en ondernemerschap worden omarmd en in de spotlight gezet. Waar alles wat goed is beter wordt gemaakt. Waar regelmatig iets nieuws getest of bedacht wordt door ondernemers, cultuurmakers, studenten en (jonge) buurtbewoners; iets wat de bezoeker verrast. Waar een gunstig ondernemersklimaat heerst met betrokken vastgoedeigenaren en een meedenkende gemeente.



Deze toekomstvisie is gebaseerd op de volgende visie- en beleidsdocumenten:

Almere Buiten Centrum

Onderzoeksrapportage Cultuurhuis Almere (Gemeente Almere, 2020)

Plan van Aanpak Stedelijke Vernieuwingsopgave Centrum Almere Buiten (Gemeente Almere, 2019)

Retail huurprijzenonderzoek Buitenmere Gemeente Almere (Cushman & Wakefield 2019)

Nota van Uitgangspunten Herinrichting Openbare Ruimte Baltimoreplein (Gemeente Almere 2019)

Cultuurhuis Almere Buiten. Denkrichtingen, aanzet visie en plan van aanpak (mei architecten 2019)

Adviesrapport 'Almere Buiten Centrum Toekomstvisie Detailhandel: van transactie naar attractie' (Bureau Stedelijke Planning 2018)

Analyse en advies diverse structuren winkelcentrum Almere Buiten (De Zakenpartner 2018)

Buiten Leven: Visiedocument Almere Buiten Centrum (Perspectives en La Differenza, 2017)

Almere Buiten: Het samen creëren van ons Buiten Thuis (Fresh Forward 2012/2013)

Ontwikkelings- en masterplan Almere Buiten Centrum (Gemeente Almere 2005)

Extra-Vert: Beeldkwaliteitsplan Centrum Almere Buiten (Gemeente Almere 2005)

Almere

Coalitieakkoord Almere 2018-2022 'Liefde voor Almere'

Concept Woonvisie Almere 2020-2030: Een stad voor alle Almeerders (Gemeente Almere 2020)

Duurzaamheidsagenda: Een groene, gezonde stad Almere (Gemeente Almere 2020)

Concept Detailhandelsvisie (Gemeente Almere en Bureau Stedelijke Planning 2020)

Mobiliteitsvisie Almere 2030: Duurzame mobiliteit voor iedereen in een aantrekkelijke en gezonde stad (Gemeente Almere 2020)

Gemeentelijke visie werklocaties Almere: Kader voor het vestigen van economische activiteiten (Gemeente Almere)

Cultuurplan Almere 2019-2024: Cultuur verrijkt, verbindt en versterkt (Gemeente Almere 2019)

Economische Agenda Almere: Werken aan een ondernemend Almere (Gemeente Almere 2019) Detailhandelsvisie (Gemeente Almere en Bureau Stedelijke Planning 2014)

Next Level Almere Centrum: van locatie naar bestemming (Fresh Forward 2011)

Almere 2.0. Perspectief bijzondere knooppunten (INBO 2009)

Metropoolregio Amsterdam

Op weg naar een Handelingsperspectief Oostflank MRA 2020-2030 (Projectgroep Handelingsperspectief 2019)

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Almere, team stedelijke vernieuwing, namens de Ronde Tafel van Almere Buiten Centrum

Positionering, ontwikkeling visie
en participatieproces:



Programmatische ontwikkeling
en ruimtelijke visie:

