

Datum PM
[In te vullen door de raadsgriffie]
Raadsnummer
24145

Onderwerp

Programma van Eisen voor het Masterplan Almere Pampus

Beleidsveld

Stedelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder

J. Luijendijk

Vragen bij + telefoonnummer

M. Stolk (06-22516839) en B.J. Elgersma (06-51285093)

Fatale termijn

1 juli 2024

Voorgesteld raadsbesluit

In te stemmen met het Programma van Eisen voor het Masterplan Almere Pampus met de volgende uitgangspunten:

1. Functiemenging en dubbelgebruik is voorwaarde bij het ontwerpen van het stadsdeel.
2. Voor sociaal-duurzame ontwikkeling in het Masterplan Almere Pampus de ambities voor samenleven in Pampus te beschrijven en daarin:
 - a. inrichtings- en ontwerpprincipes op te nemen die de sociale ambities ondersteunen;
 - b. naast de realisatiefase, ook de gebruiks- en beheerfase van gebouwen en openbare ruimte een volwaardige plek te geven.
3. Wonen:
 - a. Ruimte bieden voor verschillende doelgroepen;
 - b. Voldoende betaalbare woningen realiseren; 2/3 betaalbaar, waarvan de helft sociaal;
 - c. Inzetten op gevarieerde woonmilieus;
 - d. Een adaptieve ontwikkelstrategie opstellen voor 25.000 tot 35.000 woningen;
 - e. Inzetten op duurzaam en circulair bouwen.
4. Werken:
 - a. Het aantal arbeidsplaatsen draagt bij aan het verbeteren van de woon- werkbalans; minimaal 16.000 arbeidsplaatsen;
 - b. Functiemenging: 'Mengen waar het kan, scheiden waar het moet', met per 50 woningen minimaal twee bedrijfsruimten;
 - c. Minimaal 10 ha voor binnenstedelijke werkgelegenheid gemengd met wonen (milieucategorie 1 en 2) en 20 ha voor bedrijventerrein (milieucategorie 3 t/m 3.2);
 - d. Ruimte reserveren voor een innovatiedistrict.
5. Voorzieningen:
 - a. Zorgdragen voor voldoende voorzieningen in elke ontwikkelfase;
 - b. Sturen op nabijheid: wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar.
6. Mobiliteit:
 - a. Verdichten: Sturen op nabijheid;
 - b. Verbinden: Goede loop- en fietsroutes realiseren;
 - c. Veraangamen: De menselijke maat als uitgangspunt;
 - d. Verknopen: Mobiliteitshubs realiseren;
 - e. Verleiden: Lopen, fietsen en OV-gebruik stimuleren.

Voorstel aan de raad

Inleiding en bestuurlijke context

Samen met het Rijk, de provincie Flevoland en het Waterschap Zuiderzeeland werken we aan een plan voor Almere Pampus en de eerste fase van de gebiedsontwikkeling. We vragen u om een besluit te nemen over de uitgangspunten voor het programma van eisen voor het masterplan voor dit nieuwe deel van de stad. Hierin staan kwantitatieve en kwalitatieve eisen voor verschillende functies in het gebied, zoals woningen, werkplekken, winkels en infrastructuur. Het is belangrijk om rekening te houden met de behoeften en wensen van toekomstige bewoners en ondernemers. Door dit goed te omschrijven, kan het programma van eisen dienen als leidraad voor een succesvol en leefbaar nieuw stadsdeel.

In maart en april 2023 heeft u tijdens 2 bijeenkomsten informatie gekregen over Almere Pampus. U heeft aangegeven dat Pampus een groen en ruim stadsdeel moet zijn. Ook heeft u input gegeven over het programma van werken, wonen en voorzieningen. Naar aanleiding hiervan heeft u in juli 2023 een motie aangenomen voor een stedenbouwkundig onderzoek naar een variant met 15.000 woningen. In dit voorstel wordt hier verder op ingegaan.

In april 2024 heeft u besloten over de Leidende Principes voor de ontwikkeling van Almere Pampus, waarbij u heeft benadrukt dat lopen, fietsen en openbaar vervoer belangrijk zijn en ook sociale duurzame ontwikkeling een leidend principe is. U wordt gevraagd om later dit jaar een besluit te nemen over het Masterplan voor Pampus, inclusief een sociale paragraaf en een stedenbouwkundig raamwerk voor de eerste fase. Zo'n besluit is nodig op grond van de afspraken die wij daarover in het BO MIRT van 2022 met het Rijk en de regio hebben gemaakt. Daarbij is afgesproken dat op basis van de genoemde producten in het BO MIRT 2024 (november dit jaar) vervolgspraken kunnen worden gemaakt.

Wij hebben het voornemen zowel het Masterplan als het stedenbouwkundig raamwerk voor de eerste fase in september 2024 aan u voor te leggen, zodat u zich daarover kunt uitspreken voordat wij het gesprek met Rijk en regio aangaan. Om die reden is het noodzakelijk dat u voor 1 juli 2024 een besluit neemt over dit raadsvoorstel. Alleen dan kunnen uw besluiten tijdig worden verwerkt in het Masterplan en stedenbouwkundig raamwerk.

Geschiedenis

De samenwerking tussen Rijk, regio en gemeente Almere is al in 2013 vastgelegd in de Rijksstructuurvisie Amsterdam Almere Markermeer (RAAM) en de Uitvoeringsovereenkomst Almere 2.0. Hierbij is afgesproken dat Almere zich zal ontwikkelen als een diverse stad met verschillende soorten woonwijken die aanvullend zijn aan de bestaande wijken in Almere en de regio. Ook is afgesproken dat Almere onderdeel zal uitmaken van het regionale mobiliteitsnetwerk van de Metropoolregio Amsterdam, met een IJmeerverbinding tussen Almere en Amsterdam.

In 2020 is het perspectief Oostflank MRA opgesteld als gezamenlijke ambitie voor het oostelijk deel van de Metropoolregio Amsterdam. Dit plan is gebruikt als basis voor afspraken tussen de overheid en de regio over de ontwikkeling van het gebied. Daarbij heeft u moties aangenomen waarin wordt benadrukt dat Almere een volwaardig onderdeel moet worden van de oostflank van de MRA en dat Almere Pampus moet worden ontwikkeld tot een krachtige woon-werklocatie. U heeft aangegeven dat u er aan hecht dat de IJmeerverbinding een volwaardige metro-, auto- en fietsverbinding wordt.

In juli 2021 is 'Almere, Stad met Toekomst' vastgesteld. Een plan voor de ontwikkeling van Almere tot 2050. Hierin staat dat Almere Pampus zal groeien met 16.000 banen en 25.000-35.000 woningen. Met verschillende amendementen heeft u richting gegeven aan de ontwikkeling van de stad, zoals het doortrekken van de Markerwadden naar de Almeerse wadden voor de kust van Pampus, het zien van Pampus als een plek voor economische groei in samenwerking met Amsterdam en de bereikbaarheid van Pampus via alle vervoermiddelen. Met de Uitvoeringsagenda Almere Stad met Toekomst heeft u middelen beschikbaar gesteld om een kennis- en werkagenda op te stellen voor Pampus.

Beoogd effect

Met dit besluit maakt u de kaderstelling voor het Masterplan Almere Pampus compleet. Samen met uw eerdere besluit over de belangrijkste principes voor bodem, water, landschap, energie, mobiliteit en duurzame ontwikkeling, vormt dit besluit de basis voor het Masterplan Almere Pampus. Als deze besluiten schuurpunten

opleveren bij het opstellen van het Masterplan, zullen we dit specifiek aan u voorleggen bij het voorstel voor het Masterplan.

Toelichting en argumenten

Pampus wordt het zesde stadsdeel van Almere. Een nieuwe schakel in de kralenketting die de bestaande stadsdelen al vormen en waar het Almeerse DNA (mobiliteitssysteem, groenblauw raamwerk, diversiteit) op herkenbare wijze terugkomt. In Almere Pampus willen we de natuur en de stad goed combineren. We willen hier ruimte maken voor bijzondere hoogstedelijke woon- en werkmilieus, vooral langs de kust en bij de toekomstige metrostations van de IJmeerverbinding.

Samenlevingsopbouw en inclusie worden vanaf het begin meegenomen in de planvorming. Almere Pampus zal, zowel voor Almere als voor de metropoolregio, van grote en onderscheidende waarde zijn.

Met dit voorstel vragen we u in te stemmen met de uitgangspunten voor het programma van eisen, dat in het Masterplan en het Stedenbouwkundig raamwerk een plek moet krijgen. We noemen het uitgangspunten omdat we verwachten dat de ontwikkeling van Pampus tientallen jaren zal duren. In die tijd zullen er nog veel veranderingen plaatsvinden die we nu niet kunnen voorspellen. Daarom is flexibiliteit nodig en kiezen we er voor geen gedetailleerd, maar een adaptief plan aan u voor te leggen.

Met het programma van eisen bedoelen we een beschrijving van de belangrijkste uitgangspunten voor sociaal-duurzame ontwikkeling, wonen, werken en mobiliteit in het Masterplan Almere Pampus, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve termen. Kwalitatieve eisen gaan over hoe we willen ontwikkelen, terwijl kwantitatieve eisen gaan over aantallen, oppervlaktes, enzovoort.

Voordat we ingaan op de uitgangspunten voor sociaal-duurzame ontwikkeling, wonen, werken, voorzieningen en mobiliteit grijpen we nog even terug op de leidende principes die u op 25 april 2024 heeft vastgesteld. Voor de onderdelen bodem, water, energie en landschap, ecologie en groen geeft uw besluit over de leidende principes voldoende handvatten voor de verwerking in het Masterplan. Deze zijn vertaald naar ruimtegebruik en zijn iets concreter uitgewerkt:

- Voor het onderdeel Bodem gaan we de inrichting van wegen, groen, water en gebouwen baseren op wat er onder de grond zit. We kiezen slimme locaties om te bouwen, zodat we problemen door bodemdaling in de toekomst kunnen vermijden. We proberen zo min mogelijk grond op te hogen om het bodemleven gezond te houden en om het landschap te herstellen als dat nodig is. Als er gebouwd wordt of wegen aangelegd worden, kijken we eerst naar de ondergrond om te bepalen hoe we om moeten gaan met eventuele archeologische vondsten.
- Voor Water willen we dat 18% van het gebied gebruikt wordt voor het opvangen van water bij regen. Dit is berekend aan de hand van de laatste klimaatscenario's van het KNMI (2023) en de basisveiligheidsniveaus uit de handreiking 'klimaatbestendige nieuwbouw MRA'. Dit percentage kan worden verlaagd door slim gebruik te maken van daken en parken die water kunnen opvangen. We willen zo min mogelijk oppervlak verharderen, natuurlijke manieren van waterafvoer gebruiken en zoveel mogelijk regenwater opvangen.
- Voor Landschap, ecologie en groen volgen we de richtlijn 3/30/300¹ om te voorkomen dat het te warm wordt en om groene ruimtes toegankelijk te houden. We willen dat er binnen 5 minuten lopen een park is. Vooral omdat het steeds warmer wordt in de zomer, is het belangrijk om ervoor te zorgen dat er genoeg bomen zijn die schaduw bieden. De bestaande bossen zijn waardevol en worden beschermd en gebruikt in ons ontwerp. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het vertoeven in een groene (woon)omgeving bijdraagt aan het fysieke en mentale welzijn van mensen. Om mensen ook in steeds hetere zomerperiodes voor korte afstandsverplaatsingen te laten kiezen om deze te voet of per fiets af te leggen en voor het gezond bewegen, sporten en ontmoeten in de wijk, wordt het bovendien steeds belangrijker om te zorgen voor voldoende overhangend groen waarmee koelte en schaduw wordt gecreëerd. Bestaande richtlijnen en

¹ De 3-30-300 regel houdt in 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis, 30 procent bladerdek in elke buurt en 300 meter van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte.

Voorstel aan de raad

normen wijzen uit dat ongeveer 25% van het gebied nodig is voor groene ruimtes en we gebruiken zoveel mogelijk planten die hier van nature voorkomen.

- Met het besluit over de leidende principes voor de gebiedsontwikkeling van Pampus heeft u besloten dat energievoorzieningen robuust en toekomstgericht worden ontwikkeld, op basis van rechtvaardigheid en dat de gebiedsontwikkeling Pampus op gebiedsniveau energieleverend is. Voor Energie gaan wij ervan uit dat het energiesysteem collectief is en flexibel genoeg om uit te breiden. Het systeem moet passen bij het gebied en waar mogelijk uitgaan van dubbelgebruik om ruimte te besparen.

Programma van Eisen

1. Functiemenging en dubbelgebruik is voorwaarde bij het ontwerpen van het stadsdeel

Functiemenging betekent dat we verschillende activiteiten zoals wonen, werken en recreatie samenbrengen, zowel op dezelfde plek als op verschillende momenten. Dit zorgt ervoor dat het gebied de hele dag door gebruikt wordt door bewoners, werknemers en bezoekers. Het mengen van wonen en werken kan bijvoorbeeld zorgen voor meer bedrijvigheid en een gevoel van veiligheid. Het kan ook leiden tot minder criminaliteit, minder verkeer en gedeeld gebruik van wegen en parkeerplaatsen. *Dubbelgebruik* betekent dat ruimte voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden, waardoor we ruimte besparen.

Functiemenging en dubbelgebruik dragen allebei bij aan het idee van een 15-minutenstad. Dit betekent dat alle inwoners binnen vijftien minuten fietsen of lopen toegang hebben tot alles wat ze nodig hebben, zoals winkels, kantoren, scholen, zorg, sport, cultuur en ontspanning.

Voorbeelden van functiemenging zijn:

- Wonen boven winkels;
- Winkels, woningen en kantoren in de nabijheid van openbaarvervoerknooppunten;
- Functies stapelen waar mogelijk, dus niet een monofunctioneel bedrijventerrein of maaiveldparkeren.

Voorbeelden van dubbelgebruik zijn:

- Ruimte die we nodig hebben voor water gebruiken om niet alleen de wijk beter bestand te maken tegen het klimaat, maar ook om warmte op te wekken, bijvoorbeeld met aquathermie;
- De ruimte onder een metrolijn kan gebruikt worden voor verschillende dingen, zoals winkels, bedrijven, parkeerplaatsen, of kabels en leidingen die bijvoorbeeld groenvoorzieningen of wegen volgen;
- Groen en water combineren, zodat het groen er in de zomer mooi uitziet en het water na hevige regenval opgevangen wordt. Ook kunnen we groen, water, gebouwen en andere voorzieningen zoals plekken om te sporten of te spelen, combineren om de wijk leuker te maken én beter bestand te maken tegen het klimaat;
- Gebouwen kunnen meerdere functies hebben, zoals een school die ook ruimte heeft voor kinderopvang en als plek om elkaar te ontmoeten;
- Op daken kunnen we zonnepanelen installeren en tegelijkertijd ruimte creëren om water op te vangen.

2. Sociaal-duurzame ontwikkeling

U heeft via een amendement sociaal-duurzame ontwikkeling als leidend principe toegevoegd voor de ontwikkeling van Almere Pampus:

- a) Neem positieve gezondheid als startpunt voor de stedelijke ontwikkeling van Almere Pampus: Wijken en buurten worden ontworpen om een gezonde levensstijl te bevorderen;
- b) Organiseer nabijheid met wijkgericht werken;
- c) Realiseer voorzieningen sneller: Nieuwe wijken beschikken zo snel mogelijk over basisvoorzieningen, waaronder goede zorg en kwalitatief hoogwaardig onderwijs;
- d) Geef meer aandacht aan ontmoeting;
- e) Accommodeer de vergrijzing fysiek en sociaal.

Tijdens de bespreking van dit amendement heeft ons college aangegeven dat we nog niet specifiek vaststellen hoe we dit allemaal gaan doen, of hoe snel het zal gebeuren. Dat komt later in het ontwikkelproces. We reserveren ruimte in het gebied voor deze principes en zullen later in het proces gedetailleerder invullen hoe we dit gaan aanpakken.

In het Masterplan de ambities voor samenleven in Pampus beschrijven en daarin:

- *inrichtings- en ontwerpprincipes op te nemen die de sociale ambities ondersteunen;*
- *naast de realisatiefase, ook de gebruiks- en beheerfase van gebouwen en openbare ruimte een volwaardige plek te geven.*

Het rapport ‘De Sociale staat van Almere’ laat zien dat het belangrijk is om sociale, fysieke en economische aspecten met elkaar te verbinden. Sterke sociale netwerken in de buurt zorgen voor geluk, verbondenheid en gezondheid. Het verminderen van eenzaamheid, werkloosheid en problemen onder jongeren zijn enkele voordelen hiervan. Pampus wordt een gevarieerd stadsgebied met diverse mensen en voorzieningen. Het moet aangenaam zijn om dicht op elkaar te wonen, dus we moeten zorgen voor goede openbare ruimtes en sociale voorzieningen. Er moeten genoeg plekken zijn voor mensen van alle leeftijden en achtergronden, zoals ouderen, jongeren en kwetsbare groepen. Het is belangrijk dat deze voorzieningen er meteen zijn wanneer de buurt wordt gebouwd.

Een gezonde omgeving is essentieel, vooral nu veel mensen ongezond leven. We maken mogelijk dat mensen worden aangemoedigd om te bewegen, buiten te zijn en elkaar te ontmoeten. Dit moet de basis zijn van het ontwerp van Pampus.

Een levendige buurt met een sterke gemeenschap ontstaat niet vanzelf. We moeten duidelijke afspraken maken om ervoor te zorgen dat onze plannen standhouden, zelfs in moeilijke tijden. Goedkoop is niet altijd de beste oplossing. We moeten bereid zijn te investeren in de toekomst van Pampus. We gaan samen met onze partners werken aan een langetermijnstrategie voor de sociale kwaliteit van het gebied, zowel ruimtelijk, financieel als organisatorisch. De hoofdlijn daarvan werken we uit in de ontwikkelstrategie.

In het Masterplan beschrijven we onze ambities voor het samenleven in Pampus. We letten daarbij op ontmoetingen, gezondheid, voorzieningen, hoe we ons verplaatsen, zorg, hoe prettig het is om er te wonen, diversiteit en de mix van activiteiten in de buurt. Om deze sociale doelen te bereiken, moeten we goed afspreken hoe we dit gaan aanpakken. Dat doen we op twee manieren:

- We nemen in plannen en ontwerpen principes op die helpen om onze sociale doelen te bereiken.
- We geven evenveel aandacht aan het gebruik en beheer van de buurt als aan het bedenken en maken ervan. De sociale doelen voor Pampus zijn net zo belangrijk als het resultaat van de grondexploitaties(s).

3. Wonen

Ruimte bieden voor verschillende doelgroepen

We willen dat Pampus een plek wordt waar veel verschillende mensen kunnen wonen. Een groot deel van de mensen die hier gaan wonen, zijn waarschijnlijk nu ook al inwoner van Almere. Mensen in Almere verhuizen binnen hun eigen stad en blijven er meestal ook wonen. De bevolking van Almere wordt ouder en meer divers: in 2050 is de helft van de huishoudens 55 jaar of ouder, waarvan weer bijna de helft 75 jaar of ouder. Deze ouderen gaan dan vaak naar woningen die geschikt zijn voor (toekomstige) zorg. Pampus kan een deel van de behoefte aan woningen voor ouderen invullen, maar het is logischer om dit vooral in bestaande wijken te doen, omdat daar al sociale netwerken zijn.

Pampus zal ook aantrekkelijk zijn voor mensen die hun kinderen hebben zien uitvliegen en voor huishoudens van 30 tot 55 jaar oud. Voor deze groepen is vooral de kwaliteit van de woningen belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat ongeveer de helft van de mensen die naar Pampus willen verhuizen, uit deze groepen zal komen.

Pampus kan ook een belangrijke rol spelen voor jonge mensen, zoals starters, jongeren, studenten, alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Deze groep groeit snel in Almere en heeft vaak weinig geld.

Pampus kan voor hen vooral aantrekkelijk zijn als er genoeg voorzieningen zijn en als ze later binnen de wijk kunnen verhuizen naar grotere woningen.

In Pampus zullen veel mensen wonen die alleen zijn of met z'n tweeën, in verschillende levensfasen en met verschillende achtergronden. Pampus wordt meer divers opgezet dan de oudere wijken van Almere, waar eerst vooral gezinnen in eengezinswoningen wonen en nu ook veel één- en tweepersoonshuishoudens. Maar zelfs in 2050 zullen er waarschijnlijk nog steeds veel gezinnen in Almere wonen. Juist deze gezinnen zijn vaak op zoek naar een nieuw huis, zelfs als dat in een buurt met veel appartementen is. Dit hangt vooral af van de voorzieningen in de buurt en hoe de buurt eruitziet.

Naast mensen uit Almere zullen er ook mensen van buiten Almere naar Pampus verhuizen, vooral uit de regio, maar misschien ook daarbuiten, afhankelijk van wat het gebied te bieden heeft. Expats hebben ook interesse in de stad. Deze mensen zijn vaak net begonnen met werken en hebben kleine gezinnen of zijn een stel zonder kinderen. Of Pampus voor hen aantrekkelijk is, hangt af van hoe makkelijk het is om er te komen en wat voor werk er in de buurt is.

Om aan de verschillende behoeften van alle mensen te voldoen en aantrekkelijk te blijven voor de toekomst, moeten de huizen op Pampus geschikt zijn voor veel verschillende soorten mensen en het liefst ook aanpasbaar zijn. Voor sommige groepen kunnen speciale woonvormen en concepten nuttig zijn. Voor ouderen

en mensen zonder kinderen kan bijvoorbeeld een buurt met gelijkgestemden en speciale voorzieningen Pampus aantrekkelijk maken als woonplek.

Voldoende betaalbare woningen realiseren

Het Almeerse woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie tot 2030. Almere Pampus wordt hierna gebouwd en daarvoor bestaan nog geen lokale beleidskaders. Afspraken voor het nieuwe stadsdeel krijgen een plek in het Volkshuisvestelijk Programma dat de gemeente onder de Wet versterking regie volkshuisvesting moet opstellen. We anticiperen in dit voorstel al op de regels die Pampus zal moeten volgen. Bijvoorbeeld, twee derde van alle nieuwe woningen moeten betaalbaar zijn, waarvan de helft sociaal.

Daarnaast is speciale aandacht nodig voor huisvesting voor verschillende groepen, zoals studenten, ouderen, urgenten en vluchtelingen. Het precieze aantal woningen wordt samen met het Rijk, de provincie en de regio bepaald. Omdat Pampus een grote ontwikkeling is binnen de Metropoolregio Amsterdam, moet ook dit gebied bijdragen aan woningen voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Sommigen van hen kunnen in betaalbare woningen wonen, maar anderen hebben duurdere woningen nodig. Dit betekent dat Pampus een diverse mix van mensen zal hebben. Dit past bij de ontwikkelingen die we verwachten. Almere is van oudsher een stad voor de middenklasse, maar het profiel wordt breder.

Inzetten op gevarieerde woonmilieus

We willen in Pampus een divers palet aan woonmilieus realiseren die zowel een toevoeging zijn op de bestaande Almeerse woonmilieus alsook van toegevoegde waarde zijn ten opzichte van de woonmilieus in andere delen van de regio. Onderzoek heeft laten zien dat we tussen de 25.000 en 35.000 woningen kunnen bouwen, variërend van drukke stadsbuurten tot rustige buitenwijken.

Een adaptieve ontwikkelstrategie opstellen voor 25.000 tot 35.000 woningen

Er is veel vraag naar woningen in Almere en de omgeving. Pampus ligt op een goede plek om veel woningen bij te bouwen, maar we moeten wel zorgen dat mensen er makkelijk kunnen komen met het openbaar vervoer en de auto. Het kan nog even duren voordat alles geregeld is. In die tijd verandert er veel in de stad en de regio, en dat kan ook invloed hebben op hoeveel en welke woningen er nodig zijn. Daarom willen we nu nog niet precies vastleggen hoeveel woningen we gaan bouwen en wat voor buurten het worden. We blijven voorlopig vasthouden aan het idee van 25.000 tot 35.000 woningen en maken een plan dat we later nog kunnen aanpassen.

Tegelijk met het Masterplan Pampus maken we ook een plan voor de eerste 7.500 woningen. In het Bestuurlijk Overleg MIRT 2022 tussen Rijk en regio (inclusief Almere) is afgesproken hierover in 2024 een besluit te nemen. Wat ons betreft is die ruimte er, zolang er een onomkeerbaar besluit is genomen over de realisatie van de IJmeerverbinding.

Inzetten op duurzaam en circulair bouwen

We willen meer duurzaam en circulair bouwen. Dit helpt ook om onze klimaatdoelen te halen. Of we alleen met milieuvriendelijke materialen gaan bouwen, of ook andere duurzame materialen en technieken gebruiken, heeft invloed op hoe snel we kunnen bouwen en hoe de buurt eruit komt te zien. Momenteel wordt er veel onderzoek gedaan naar het bouwen met minder CO₂, zowel boven als onder de grond. Voorlopig is het technisch mogelijk en hebben we genoeg fabrieken in Europa die deze materialen kunnen maken. Maar er zijn nog wel wat aandachtspunten:

- Het is goed mogelijk om gebouwen tot ongeveer 10 verdiepingen te maken met hout of andere milieuvriendelijke materialen. Daarboven wordt het op dit moment wat lastiger en is een combinatie met beton nodig. Hoe hoger het gebouw, hoe meer beton er ook in de grond moet, wat weer belastend is voor het milieu.
- In de toekomst kunnen we misschien wel hogere gebouwen maken van hout, maar het kan slim zijn om nu eerst te focussen op middelhoge gebouwen en later te kijken naar hoogbouw.
- Het is het beste als we elk jaar minstens 500 woningen op deze wijze kunnen bouwen. Dit zorgt voor een constante stroom van nieuwe huizen, die op deze manier gebouwd worden.

4. Werken

Het aantal arbeidsplaatsen draagt bij aan het verbeteren van de woon- werkbalans; minimaal 16.000 arbeidsplaatsen

We willen dat Pampus niet alleen een plek is om te wonen, maar ook een levendige omgeving waar mensen kunnen werken, winkelen en ontspannen. We streven ernaar om de woon- werkbalans te verbeteren voor Almere. Daarom willen we minstens 16.000 banen creëren in Pampus. Dat mensen dicht bij huis kunnen werken en minder hoeven te pendelen is zeer gewenst.

Functiemenging: 'Mengen waar het kan, scheiden waar het moet', met per 50 woningen minimaal twee bedrijfsruimten

We willen geen aparte kantoren bouwen in Pampus, omdat Almere Stad al genoeg kantoorminimte heeft. In plaats daarvan willen we dat Pampus een mix wordt van wonen en werken, met ruimte voor kleine bedrijven, zelfstandigen en informele werkplekken. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van creatieve broedplaatsen, flexibele werkplekken en gezellige cafés met gratis wifi.

Veel mensen werken tegenwoordig vanuit huis, vooral zelfstandigen en kleine bedrijven. Ongeveer één op de vier woningen in Almere wordt gebruikt als werkplek. We verwachten dat dit ook in Pampus het geval zal zijn. Daarom willen we voor elke 50 woningen in Pampus twee kleine bedrijfsruimtes creëren. Dit zal ervoor zorgen dat er genoeg ruimte is voor lokale ondernemers om te werken en hun bedrijf te laten groeien.

Door te zorgen voor een goede mix van wonen en werken in Pampus, hopen we een levendige en bruisende gemeenschap te creëren waar mensen graag willen wonen en werken.

Minimaal 10ha voor binnenstedelijke werkgelegenheid gemengd met wonen (milieucategorie 1 en 2) en 20ha voor bedrijventerrein (milieucategorie 3 t/m 3.2)

In Pampus plannen we verschillende soorten werkplekken, zowel in de stad als op officiële bedrijventerreinen. Op dit moment weten we nog niet precies hoe de bedrijven er in de toekomst uit zullen zien, maar we weten wel dat de beschikbare ruimte steeds schaarser wordt. Ook moeten we rekening houden met hoe we omgaan met water en de bodem, want dit heeft invloed op hoe we het gebied kunnen ontwikkelen. Dit betekent dat we niet alleen andere regels moeten hebben voor het bouwen van woningen, maar ook voor bedrijfsgebouwen. Het lijkt logisch om deze vaker in de hoogte te bouwen.

Voor bedrijven die goed samen kunnen gaan met woningen, moeten we niet alleen ruimte hebben in grote gebouwen, maar ook kleinere stukken grond beschikbaar houden. Het is daarnaast belangrijk om goed na te denken over hoe we de begane grond van gebouwen gebruiken. Vaak is het moeilijk om winkels en kantoren op een goede manier in te delen, zodat mensen er graag naartoe gaan. Maar het is wel heel belangrijk, want het bepaalt voor een groot deel hoe de straten eruitzien en aanvoelen.

Minimaal 10 hectare grond is nodig voor bedrijven die goed samengaan met de stad (milieucategorie 1 en 2) en nog eens 20 hectare voor bedrijven die niet goed samengaan met woningen vanwege hun impact op het milieu (milieucategorie 3 t/m 3.2).

Ruimte reserveren voor een innovatiedistrict

In Almere en Lelystad werken we met inzet op Tech & Transitie aan het versterken van het economisch profiel, clusterontwikkeling en vooral het innovatie-ecosysteem van de regio. Als onderdeel daarvan willen we 'innovatiedistricten' realiseren. Innovatiedistricten zijn een soort kennis- of bedrijvencampussen die zich niet aan de rand van de stad of op een bedrijventerrein, maar juist in de woonwijken bevinden.

In innovatiedistricten is meer functiemenging dan in 'traditionele' campussen en is er ook activiteit buiten werktijd. De partijen gevestigd in een innovatiedistrict maken gebruik van de in het gebied aanwezige voorzieningen als horeca, kinderopvang en winkels. Het is voor hen makkelijker om verbinding te maken met een breed publiek. Pampus leent zich door de wijze waarop we dat stadsdeel willen ontwikkelen bij uitstek voor zo'n innovatiedistrict.

5. Voorzieningen

Zorgdragen voor voldoende voorzieningen in elke ontwikkelfase

Voorzieningen zijn erg belangrijk voor het creëren van leefbare en vitale wijken. Om meer grip te krijgen op de benodigde voorzieningenmix hebben wij in het afgelopen jaar gewerkt aan de leidraad Sociaal stedelijke ontwikkeling met normenkader voor maatschappelijke voorzieningen. Ook wordt gewerkt aan een leidraad voor commerciële voorzieningen. Bij het bepalen van de benodigde voorzieningenmix in Pampus passen we beide leidraden toe. Dan kunnen we zien welke voorzieningen toekomstige bewoners nodig hebben.

Daarnaast zijn er door de groei van de stad ook extra voorzieningen nodig, zoals bijvoorbeeld middelbaar, hoger en wetenschappelijk onderwijs, revalidatiecentra, hospice, ziekenhuis, culturele voorzieningen, tbs-kliniek, begraafplaats. Niet allemaal hoeven ze in Pampus te komen, sommige kunnen elders in de stad worden geplaatst. We kijken waar ze het beste passen. Als er mogelijkheden zijn voor bepaalde voorzieningen, houden we hier alvast ruimte voor vrij in de plannen, zodat we later een definitieve beslissing kunnen nemen. We houden ook rekening met dingen die we nu nog niet weten, dus we houden ruimte over om later in te vullen.

We willen zoveel mogelijk voorzieningen combineren, zodat er levendige, ontmoetingsrijke plekken ontstaan. We hebben geleerd van eerdere ontwikkelingen, zoals bij Almere Poort, dat het belangrijk is om vanaf het begin te focussen op sociale aspecten. Daarom leggen we meteen bij de start van een nieuwe wijk de nadruk op:

- Het opbouwen van een gemeenschap, samen met bewoners;
- Ondersteuning bieden aan bewoners en professionals om op wijkniveau samen te werken;
- Het ontwikkelen van voorzieningen, eventueel eerst in tijdelijke gebouwen.

We beginnen met het hart van de wijk: een school, een gemeentekantoor, een wijkteam, een huisartsenpost, een plein, winkels, sportfaciliteiten en ontmoetingsplekken.

Sturen op nabijheid: wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar

We willen ervoor zorgen dat mensen dicht bij de voorzieningen wonen. Als voorzieningen dichtbij zijn, gebruiken mensen vaker duurzame vervoersmiddelen zoals lopen en fietsen, in plaats van lange afstanden met de auto af te leggen. Daarom zijn er in Pampus lokale voorzieningen zoals supermarkten, huisartsen en basisscholen verspreid, zodat ze voor iedereen makkelijk bereikbaar zijn.

Deze voorzieningen kunnen niet alleen dienen voor Pampus zelf, maar ook voor andere delen van Almere, zoals Poort. We houden ook rekening met culturele- en sportvoorzieningen en hoe ze passen in de ontwikkeling van Pampus en de behoeften van omliggende gebieden. Bij de Sportvisie Almere: Sportstad vol Betekenis heeft u het amendement RG-05/2022 (Stimuleren sporten in nieuw te ontwikkelen gebieden) aangenomen. Hiermee heeft u besloten sportvoorzieningen een plek te geven in nieuw te ontwikkelen stadsdelen en bij de ontwikkeling van Pampus rekening te houden met de ligging van stadsdeel Almere Poort. De wijkvoorzieningen, zoals winkels en restaurants, liggen vooral bij de OV-knooppunten. Ze zijn bedoeld voor de bewoners van Pampus en misschien ook voor mensen uit andere delen van de stad. De grotere voorzieningen, zoals bioscopen, theaters en scholen, zijn gepland bij de westelijke metrohalte. Deze trekken mensen uit heel Almere, de regio en zelfs Amsterdam aan.

De wijken worden zo ingericht dat mensen gestimuleerd worden om te bewegen en te sporten. De stoepen zijn bijvoorbeeld veilig om op te lopen en te spelen, en er zijn verschillende plekken om te sporten en elkaar te ontmoeten. Waterrecreatie is ook een belangrijk onderdeel van Pampus, daarom willen we het waterfront zo inrichten dat mensen er graag tijd doorbrengen en van het water kunnen genieten.

6. Mobiliteit

Met het vaststellen van de Leidende principes gebiedsontwikkeling Almere Pampus heeft u voor mobiliteit al een aantal uitgangspunten (gewijzigd) vastgesteld:

- a. Pampus is voor alle vervoermiddelen goed bereikbaar;
- b. Het Almeerse gescheiden mobiliteitssysteem wordt in Pampus doorgezet;
- c. De inrichting van Pampus zorgt er voor dat gezond bewegen (lopen en fietsen) en het gebruik van openbaar vervoer zoveel mogelijk wordt gestimuleerd en wordt daarom ingericht volgens het principe dat lopen en fietsen & openbaar vervoer centraal staat, en de overige vervoersmiddelen daarop worden aangepast;
- d. Het tracé van de metroverbinding vormt de ruggengraat van Pampus.

In het Masterplan Almere Pampus gaan we deze ideeën verder uitwerken. Er zijn al een paar belangrijke dingen die we kunnen benoemen, gebaseerd op deze ideeën. Die komen deels voort uit het Multimodaal Toekomstbeeld Metropoolregio Amsterdam (MTB), waarover wij u per raadsbrief van 4 april 2023 hebben geïnformeerd.

Zowel voor de bereikbaarheid van Almere Pampus zelf, als voor de regionale bereikbaarheid van het mobiliteitssysteem rondom Almere Pampus, wordt – conform het door u aangenomen amendement - ingezet

Voorstel aan de raad

op zoveel mogelijk gebruik van gezonde en duurzame vormen van mobiliteit. Daarvoor wordt ingezet op vijf uitgangspunten: Verdichten, verbinden, veraangename, verknopen en verleiden.

Verdichten: Sturen op nabijheid

Door werkgelegenheid en voorzieningen in de nabijheid van woningen te realiseren worden (middel)lange (auto) verplaatsingen voorkomen. Ook versterkt dit de tegenspits vanuit Amsterdam. Daarnaast zetten we in op hoge dichtheid rondom de OV-knopen en metrohaltes van de IJmeerlijn: dichtheden minimaal zoals deze in de Almere Centrum en Duin zijn. In die centra is het van belang een combinatie te hebben van wonen, werken en voorzieningen. Zoals hierboven is beschreven, wordt in de rest van het programma daar ook van uitgegaan. Om dit te kunnen doen, hebben we vanaf het begin goede alternatieven nodig voor reizen met de auto, zoals lopen, fietsen, het OV en deelvervoer. Vooral omdat de IJmeerlijn nog niet klaar is als we beginnen met bouwen. Dan moeten mensen gebruik kunnen maken van goede OV- en busverbindingen naar Almere Centrum en de regio.

Verbinden: Goede loop- en fietsroutes realiseren

We gaan goede routes maken voor lopen en fietsen, zodat je makkelijk bij winkels en andere plekken in de buurt kunt komen. Het openbaar vervoer bestaat voornamelijk uit de IJmeerlijn met minstens twee metrohaltes in Almere Pampus en een paar buslijnen die vaak rijden en comfortabel zijn. De haltes en metrostations zijn op loopafstand en goed bereikbaar, veilig en prettig voor reizigers. Er zijn voldoende hoofdontsluitingswegen voor de auto, maar in de buurten is de auto te gast.

Veraangename: De menselijke maat als uitgangspunt

Het derde uitgangspunt is de menselijke maat. In Almere Pampus staat de mens centraal in de openbare ruimte. Spelen op straat in de buurt is belangrijk, maar overal parkeren op straat is niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte. We willen dat mensen elkaar ontmoeten en dat er veel leven is op straat. Dit zorgt voor gezelligheid en veiligheid, vooral op de wandel- en fietsroutes.

We willen ook veel groen in de straten van Almere Pampus. Belangrijke autowegen kunnen dienen als groene verbindingen tussen wijken en naar de bossen in de buurt. We willen voorkomen dat wegen te breed worden en als barrières gaan fungeren. Ook maken we de infrastructuur bestand tegen extreme omstandigheden, bijvoorbeeld door open en zachte structuren te gebruiken.

Verknopen: Mobiliteitshubs realiseren

De metrostations van de IJmeerlijn zijn belangrijke plekken waar verschillende manieren van reizen samenkomen (OV-knooppunten). Je kunt er lopen, fietsen, met de metro, de bus en deelvoertuigen nemen. Het overstappen tussen verschillende manieren van reizen willen we zo makkelijk mogelijk maken. Er zijn genoeg plekken om fietsen te stallen. Bij het metrostation in het drukke stadscentrum is ruimte voor even snel in- en uitstappen, maar niet om de auto lang te laten staan. De oostelijke OV-knoop van de IJmeerlijn heeft wel parkeerplekken voor auto's.

Naast de OV-knooppunten hebben we mobiliteitshubs. Dit zijn plekken waar mensen hun auto kunnen parkeren op een centrale plek, zodat er in de buurten geen parkeerproblemen ontstaan en er minder zoekverkeer is. Ze maken lopen, fietsen en het OV aantrekkelijker. We hebben wijkhubs en buurthubs. Wijkhubs zijn grote gebouwen met veel parkeerplaatsen, handig gelegen aan de rand van de wijk om autoverkeer vanuit verschillende richtingen op te vangen. Behalve parkeren kunnen er ook andere voorzieningen zijn zoals winkels, horeca, fietsenstallingen en kinderopvang. Dit zorgt ervoor dat er minder verkeer is en dat de buurt levendiger en veiliger wordt. In wijkhubs kunnen mensen uit de buurt en bezoekers parkeren en daarna lopen, een deelvoertuig gebruiken of het OV nemen naar hun eindbestemming. Buurthubs zijn kleiner en meer verspreid. Ze voorzien in de parkeervraag van mensen in de buurt en hebben lokale voorzieningen.

Verleiden: Lopen, fietsen en OV-gebruik stimuleren

We stimuleren dat mensen in Almere Pampus bij voorkeur andere vervoermiddelen dan de auto gebruiken. We willen dat het makkelijk is voor mensen om hun fiets bij huis, werk of andere bestemmingen te parkeren. Deze fietsenstallingen zijn goed bereikbaar, dicht bij huizen, winkels of werkplekken en bieden veel gemak. Ze zijn openbaar en veilig, met genoeg ruimte voor verschillende soorten fietsen en oplaadpunten. We willen

Voorstel aan de raad

dat parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk worden gebruikt, bijvoorbeeld door ze te delen. En we gaan met lagere parkeernormen werken. Waar weinig parkeerplaatsen voor auto's zijn, willen we juist veel plekken voor fietsen.

Fasering

De ontwikkeling van dit nieuwe stadsdeel zal geleidelijk gebeuren. In de eerste fase bouwen we ongeveer 7.500 woningen. Wat ons betreft kan deze fase starten zodra er een onomkeerbaar besluit is genomen over de realisatie van de IJmeerverbinding. We willen vanaf het begin duurzaam reisgedrag aanmoedigen. We hoeven in de eerste fase nog geen infrastructuur aan te leggen in onbebouwde gebieden. Het grootste verschil tussen fase één en het eindbeeld is het ontbreken van de IJmeerlijn. Om toch goed openbaar vervoer te bieden, hebben we in fase één een frequente busverbinding naar Amsterdam en Almere Centrum. De kosten van deze busverbindingen worden in fase één misschien niet helemaal gedekt, maar we vinden het belangrijk om toch hoogwaardig openbaar vervoer aan te bieden. Bij het plannen houden we ook rekening met de kosten van het onderhoud van het mobiliteitssysteem. Waar mogelijk kiezen we voor betaalbare opties en vermijden we dure keuzes.

In de motie 24045.004 (Almere verdient een goede en volwaardige bereikbaarheid) heeft u ons gevraagd om, samen met onze partners, aanvullende en alternatieve ontsluitingsmogelijkheden voor Almere te onderzoeken. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door de provincie Flevoland en zal na de zomer van 2024 worden afgerond.

Kanttekeningen en alternatieven

Motie 15.000 woningen

Op 20 juli 2023 heeft u via de motie 23168 (Almere Pampus) ons college opgedragen met stedenbouwkundige verkenningen (varianten) inzichtelijk te maken wat het bouwen van 25.000-35.000 woningen en bijbehorende voorzieningen in Almere Pampus qua dichtheden en woonmilieus betekent en ter vergelijking ook een variant uit te werken waarbij 15.000 woningen als uitgangspunt wordt genomen. Aan uw opdracht hebben we afgelopen maanden gerekend en getekend. Tijdens de technische toelichting over dit voorstel zullen wij dit presenteren.

We stellen voor om de variant met 15.000 woningen niet verder uit te werken. Dit omdat er een grote vraag is naar woningen vanuit Almere, waar vooral veel jongeren op zoek zijn naar een woning, en de regio. Daarom zijn er afspraken gemaakt met het Rijk en de regio voor de bouw van 25.000 tot 35.000 woningen in Pampus. Deze afspraken zijn vastgelegd in het verstedelijkingsconcept RRAAM en 'Almere, stad met toekomst' en liggen ook ten grondslag aan de verkenning voor Pampus die wij samen met het Rijk uitvoeren.

In deze variant ontstaat de mogelijkheid om een groot deel van de woningen te realiseren in suburbane woonmilieus die ook elders in Almere zijn te vinden. Daarmee dragen we niet bij aan meer differentiatie van de woonmilieus. Daarnaast zien we dat deze woonmilieus vooral aantrekkelijk zijn voor gezinshuishoudens, terwijl de huishoudensgroei de komende jaren uitsluitend zal bestaan uit één- en tweepersoonshuishoudens. Als we minder woningen bouwen, zal ook het draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer afnemen. Dit geldt zeker voor (haltes voor) een IJmeerverbinding. Daarom is het voor ons logisch om te streven naar een aantal woningen tussen de 25.000 en 35.000.

In hoofdlijn zijn er daarnaast 2 alternatieven voor de voorgestelde besluiten:

1. U kunt ervoor kiezen het programma van eisen niet vast te stellen. Wij zijn van mening dat het vaststellen van dit programma u meer mogelijkheden biedt om invloed uit te oefenen op de ruimtelijke ontwikkeling van Pampus. Daarnaast is het tijdig mee-ontwerpen en inpassen van voorzieningen kosten- en ruimtelijk efficiënter dan deze op een later moment in te passen.
2. U kunt voor ieder van de genoemde programmaonderdelen andere uitgangspunten kiezen. Hieronder wordt daarop nader ingegaan voor de verschillende onderdelen:

Funciemenging en dubbelgebruik

Wanneer u er niet voor kiest bij de ontwikkeling van Pampus in te zetten op funciemenging en dubbelgebruik zal het realiseren van veel van de in dit voorstel genoemde ambities op zijn minst moeilijker worden. Voldoende voorzieningen op korte afstand bijvoorbeeld zijn dan nauwelijks te realiseren. Bovendien zal

Voorstel aan de raad

inpassing van alle eisen zonder dubbelgebruik er toe leiden dat de beschikbare ruimte voor woningbouw en werkgelegenheid afneemt.

Sociaal-duurzame ontwikkeling

Over sociaal-duurzame ontwikkeling heeft u bij de bespreking van de leidende principes een amendement aangenomen dat al veel richting biedt. In dit voorstel geven wij aan dat we in de komende periode nog nader gaan uitwerken hoe we die richting willen waarborgen in de gebiedsontwikkeling. U kunt er voor kiezen hierbij nadere richtlijnen aan de voorkant mee te geven, maar veel zal in de komende jaren in nader uitgewerkte vorm nog aan u worden aangeboden.

Wonen

Een belangrijk onderdeel van de beslispunten op het gebied van wonen gaat over de betaalbaarheid. We hebben er hier voor gekozen aan te sluiten bij de eisen die naar verwachting worden gesteld door de op handen zijnde Wet versterking regie volkshuisvesting. Wij stellen voor dat in Almere Pampus 30% van het wonen sociaal moet zijn. U kunt er voor kiezen in Pampus een hogere of lagere ambitie op te nemen.

Werken

Ook bij het realiseren van werkgelegenheid zetten wij zoveel mogelijk in op functiemenging en dubbelgebruik. Dit betekent dat monofunctionele bedrijventerreinen zoveel mogelijk worden vermeden en werkgelegenheid zoveel mogelijk wordt gemengd met wonen en voorzieningen. Uitsluitend voor werkgelegenheid in de hogere milieucategorieën worden aparte bedrijventerreinen in de plannen opgenomen. Indien u er voor zou kiezen ook voor lagere milieucategorieën aparte bedrijventerreinen te realiseren, zal dit nadelig effect hebben op de leefbaarheid en vitaliteit van de toekomstige wijken en zal dit bovendien de automobilititeit bevorderen. Bovendien realiseren we dan minder woningen.

Voorzieningen

Het realiseren van voorzieningen brengt vooral in de vroege ontwikkelfase van wijken en buurten extra kosten met zich mee (tijdelijke voorzieningen et cetera). U kunt er om die reden voor kiezen te wachten met het realiseren van voorzieningen totdat de wijken en buurten “af” zijn, maar juist in de eerste ontwikkelfase van wijken en buurten spelen voorzieningen een essentiële rol bij de ontwikkeling van buurtbinding en gemeenschapszin. Om die reden zetten wij in op zo vroeg mogelijke realisering van alle noodzakelijke voorzieningen.

Mobiliteit

Mede op basis van het door u daarover aangenomen amendement zetten we in Pampus in op zoveel mogelijk gebruik van gezonde en duurzame vormen van mobiliteit. In dit voorstel laten we zien hoe die basiskeuze wordt uitgewerkt. Daarbij horen zaken als lagere parkeernormen en een infrastructuur vooral gericht op lopen, fietsen en OV-gebruik, die door de aanwezigheid van hoogfrequent OV (metrostations), hogere dichtheden, functiemenging en daardoor kortere verplaatsingsafstanden ook mogelijk zijn. Een andere basiskeuze ligt, gezien het genoemde amendement, niet in de rede. De opties voor een andere uitwerking daarvan zijn beperkt.

Financiën

Middelen

Met dit besluit zijn geen financiële middelen gemoeid.

De studies en onderzoeken die zijn gedaan om te komen tot en met het Masterplan Almere Pampus zijn bekostigd vanuit het budget dat u beschikbaar heeft gesteld bij de besluitvorming over de uitvoeringsagenda Almere Stad met Toekomst (€ 1.200.000) en het budget dat het Rijk beschikbaar heeft gesteld (€ 7 miljoen). Ten aanzien van dat laatste budget kan worden opgemerkt dat het Rijk het risico van deze planontwikkeling op zich heeft genomen. Mocht de ontwikkeling van Pampus op korte termijn geen doorgang vinden, dan draagt Almere hierin geen financieel risico ten aanzien van de plankosten.

Wel zijn er alvast een aantal financiële aspecten aan het programma van eisen die hieronder nader worden toegelicht, maar waarover op dit moment geen besluit voorligt met financiële consequenties. Bij de volgende fase in de besluitvorming: Masterplan Almere Pampus, Stedenbouwkundig Raamwerk voor de eerste fase en

de Ontwikkelingsstrategie, worden de besluiten die u tot nu toe heeft genomen verwerkt en ook financieel vertaald. Dan wordt ook ingegaan op onderstaande punten.

Grondexploitatie

Voor het plan wordt voornamelijk samen met de grondeigenaar (Rijksvastgoedbedrijf) een traditionele gebiedsexploitatie opgesteld (GREX). De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wil het grondbeleid moderniseren, zodat het beter ten dienste komt te staan van gebiedsontwikkeling. Met name het onderdeel dat is gericht op het meer ten goede laten komen van waardeveranderingen van grond – als gevolg van publieke besluiten – aan publieke doelen en opgaven, is voor ons belangrijk. Daarom wordt naast de traditionele GREX ook onderzocht of positieve effecten op bijvoorbeeld gezondheid of levensgeluk uitgedrukt kunnen worden in waarden. Ook wordt bijvoorbeeld gekeken of innovatieve manieren van waterzuivering en – hergebruik zorgen voor lagere kosten bij het waterschap en of voorinvesteringen in bodemonderzoek kunnen leiden tot lagere beheerskosten van de openbare ruimte. De financiële uitkomsten van deze grondexploitatie zijn nog niet bekend. Ook is nog niet duidelijk wie deze grondexploitatie zal uitvoeren, en waar dus deze financiële effecten terecht zullen komen.

Voorinvesteringen

Op een aantal aspecten zal een voorinvestering gedaan moeten worden: met name groen/blauw structuur, bereikbaarheid en voorzieningen. Voor de kwaliteit van het groen en water is het van belang om deze zo vroeg mogelijk aan te leggen zodat er tijd is om te groeien. De ecologische waarde wordt daardoor hoger en de woonkwaliteit gaat omhoog. Je komt immers al in volgroeiend landschap te wonen. Een sterk landschappelijk casco zorgt er daarnaast voor dat er altijd een aantrekkelijk landschap is, ook als fasering van gebiedsontwikkeling op zich laat wachten. Daarnaast is ook de bereikbaarheid een voorinvestering: het openbaar vervoer moet vanaf het allereerste begin goed werken. Dit geldt ook voor voorzieningen.

Vitale wijken

Vitale wijken zijn gemengde wijken. Er zijn passende voorzieningen en ontmoetingsplekken nodig die aansluiten bij de diversiteit van de toekomstig verwachte buurtsamenstelling. Om dit te bereiken is er een financiële investering vooraf nodig. Al die positieve effecten van het sociale stadsleven hebben uiteindelijk een positieve invloed op de kosten. Een leven vol ontmoetingen, met veel sociale cohesie, werkplekken en voorzieningen in de buurt zorgen voor lagere zorgkosten, lagere kosten voor de jeugdzorg en minder uitkeringen. Tegelijkertijd gaat daarmee de waarde binnen het gebied omhoog, wonen en werken in het gebied zal daardoor geliefder en gewilder worden, waardoor vastgoed in waarde stijgt, ook die van de maatschappelijke en sociale voorzieningen. Bij de ontwikkelstrategie wordt hier op hoofdlijnen op ingegaan.

Uitvoering / Vervolgproces

Na besluitvorming over dit voorstel stellen we een Masterplan en Stedenbouwkundig Raamwerk voor de eerste fase en een ontwikkelstrategie op. Dat wordt aan u aangeboden ter bespreking en besluitvorming in september 2024.

Communicatie en participatie

We richten ons in deze fase van de communicatie vooral op de mensen die beslissingen nemen en op experts en partners die betrokken zijn bij de ontwikkeling van Pampus. Tegelijkertijd willen we de omgeving en de inwoners van Almere informeren en enthousiast maken over Pampus. We moeten wel duidelijk maken dat de komst van Pampus nog niet zeker is en afhangt van politieke beslissingen.

Onze doelen voor participatie zijn om kennis en belangen op te halen bij experts en partners die betrokken zijn bij Pampus, en om de belangen van Almeerders samen te brengen. Deze inzichten gebruiken we om de plannen voor Pampus op te stellen. We laten weten welke inzichten en belangen we hebben meegenomen en welke niet, en waarom niet. We voegen ook een overzicht van de verzamelde belangen toe aan de documenten. We proberen niet dubbel te vragen, maar zoveel mogelijk gebruik te maken van wat we al hebben opgehaald in eerdere participatietrajecten.

We hebben al kennis en belangen opgehaald bij experts en partners via gesprekken over verschillende onderwerpen zoals de sociale staat van Almere, onderwijshuisvesting en de Omgevingsvisie. Bij het opstellen van de plannen voor Pampus zullen we ook reflectiesessies organiseren, waarbij deze partijen kunnen reageren op de conceptplannen en dilemma's kunnen bespreken.

Voorstel aan de raad

Het verdere proces voor de ontwikkeling van Pampus en de bijbehorende communicatie en participatie hangt af van de politieke besluitvorming eind 2024. Deze details worden later uitgewerkt.

Bijlagen

Geen.

Achterliggende stukken

[Waterplan](#) 2017-2022, Stad van het Zuiverste Water ([RV-18/2017](#))

[Raadsbrief](#) d.d. 11 juli 2023 Samenwerkingsovereenkomst Ruimtelijk Strategische Verkenning Almere Pampus

[Raadsbrief](#) d.d. 15 november 2022 Uitkomst en vervolg bestuurlijk overleg MIRT 2022

[Motie](#) vreemd aan de orde van de dag Leefbaar Almere, PVV, VVD, PvdA inzake Almere Pampus (23168)
Raadsvoorstel en –besluit Uitvoeringsagenda Almere, stad met toekomst 2022-2024 (RV-08/2022)

[Uitvoeringsagenda](#) Almere, Stad met toekomst

[Raadsvoorstel](#) en –besluit (geamendeerd) ‘Almere, stad met toekomst. Een actueel perspectief op Almere nu en later’ (RV-60/2021)

[Visie](#) Almere, Stad met toekomst

[Motie](#) RG-249/2021 Auto- en fietsbereikbaarheid Almere Pampus is een randvoorwaarde

[Agendavoorstel](#) college: Werkconferentie Perspectief Almere (Handelingsperspectief Oostflank MRA) (RG-54/2021)

[Agendaverzoek](#) Almere Pampus (23071)

[Raadsvoorstel](#) en -besluit Leidende principes Almere Pampus d.d. 25 april 2024

Collegevoorstel Programma van Eisen voor het Masterplan Almere Pampus en -besluit d.d. 21 mei 2024

Datum PM
[In te vullen door de raadsgriffie]
Raadsnummer
24145

Onderwerp

Programma van Eisen voor het Masterplan Almere Pampus

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

In te stemmen met het Programma van Eisen voor het Masterplan Almere Pampus met de volgende uitgangspunten:

1. Functiemenging en dubbelgebruik is voorwaarde bij het ontwerpen van het stadsdeel.
2. Voor sociaal-duurzame ontwikkeling in het Masterplan Almere Pampus de ambities voor samenleven in Pampus te beschrijven en daarin:
 - a. inrichtings- en ontwerpprincipes op te nemen die de sociale ambities ondersteunen;
 - b. naast de realisatiefase, ook de gebruiks- en beheerfase van gebouwen en openbare ruimte een volwaardige plek te geven.
3. Wonen:
 - a. Ruimte bieden voor verschillende doelgroepen;
 - b. Voldoende betaalbare woningen realiseren; 2/3 betaalbaar, waarvan de helft sociaal;
 - c. Inzetten op gevarieerde woonmilieus;
 - d. Een adaptieve ontwikkelstrategie opstellen voor 25.000 tot 35.000 woningen;
 - e. Inzetten op duurzaam en circulair bouwen.
4. Werken:
 - a. Het aantal arbeidsplaatsen draagt bij aan het verbeteren van de woon- werkbalans; minimaal 16.000 arbeidsplaatsen;
 - b. Functiemenging: 'Mengen waar het kan, scheiden waar het moet', met per 50 woningen minimaal twee bedrijfsruimten;
 - c. Minimaal 10 ha voor binnenstedelijke werkgelegenheid gemengd met wonen (milieucategorie 1 en 2) en 20 ha voor bedrijventerrein (milieucategorie 3 t/m 3.2);
 - d. Ruimte reserveren voor een innovatiedistrict.
5. Voorzieningen:
 - a. Zorgdragen voor voldoende voorzieningen in elke ontwikkelfase;
 - b. Sturen op nabijheid: wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar.
6. Mobiliteit:
 - a. Verdichten: Sturen op nabijheid;
 - b. Verbinden: Goede loop- en fietsroutes realiseren;
 - c. Veraangename: De menselijke maat als uitgangspunt;
 - d. Verknopen: Mobiliteitshubs realiseren;
 - e. Verleiden: Lopen, fietsen en OV-gebruik stimuleren.

Almere,

De raad voornoemd,

Raadsbesluit

De griffier,

De voorzitter,

G.J. Broer

W.H.J.M. van der Loo