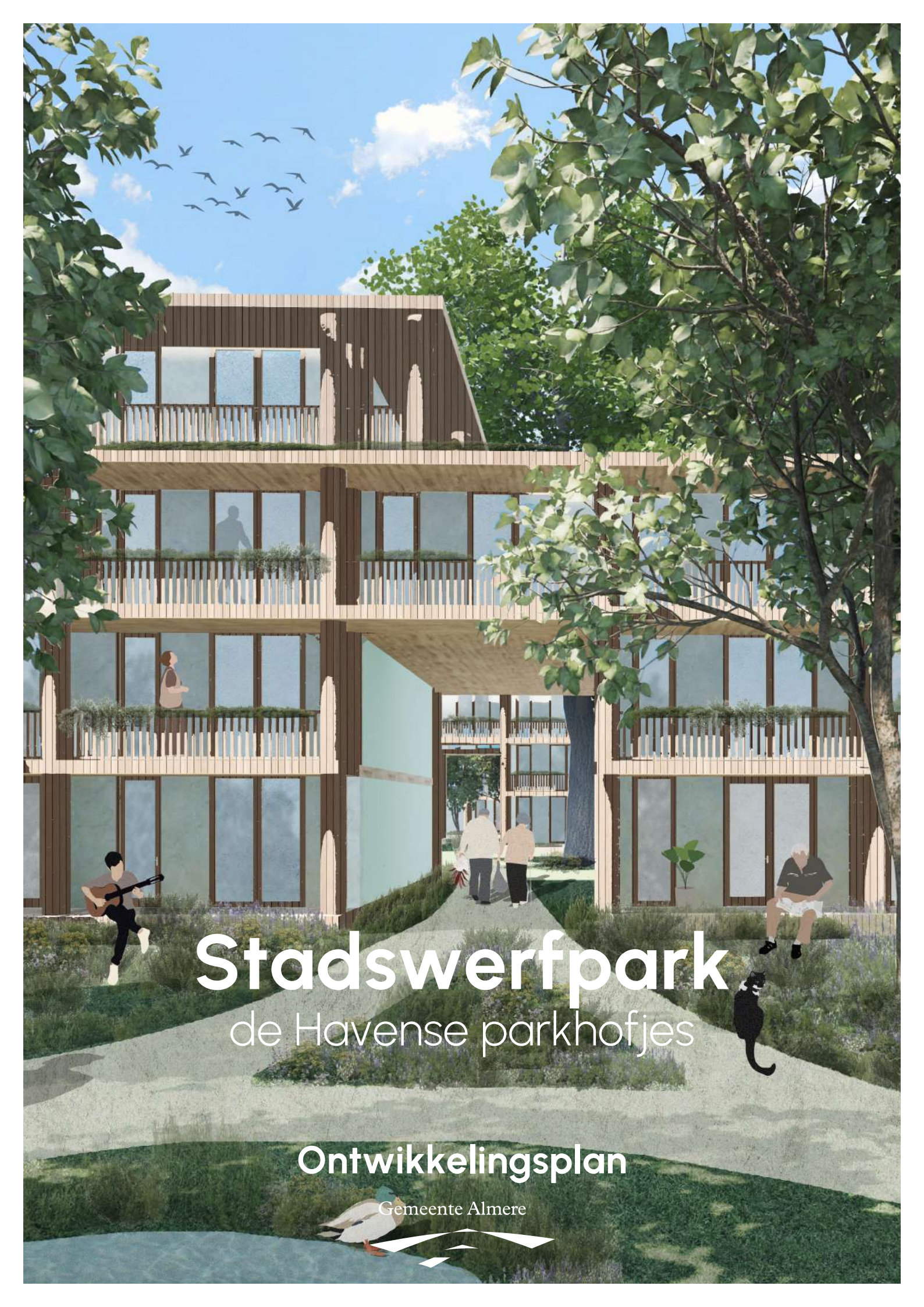


An architectural rendering of a modern multi-story residential building with a wooden facade and large glass windows. The building features balconies with wooden railings and some greenery. In the foreground, there is a landscaped area with a winding path, grass, and various plants. Several people are depicted in the scene: a person playing a guitar on the left, a person sitting on a bench on the right, and a group of people walking on the path. A black cat is also visible on the right. The sky is blue with some clouds and birds flying. The overall atmosphere is bright and sunny.

Stadswerfpark

de Havense parkhofjes

Ontwikkelingsplan

Gemeente Almere

Colofon

Ontwikkelingsplan Stadswerfpark

Gemeente Almere - afdeling Gebiedsontwikkeling

Versie

15-10-2025 (concept)

Bureau SLA

Peter van Assche
Lotte Meeuse

bureau **SLA**
we are architects

Gemeente Almere

Morris Jabri
Jacques Wester
Herbert Smit
Mattijs Pagie
Christiaan Pfeiffer
Christian van Elven

Projectmanager
Grondexploitatie
Uitgifte
Stedenbouw
Landschap
Stedenbouw



Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Voorwoord	4
1.2 Aanleiding	5
1.3 Samenvatting	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Huidige situatie	6
2.1 Plangebied	6
2.2 Ontsluiting	7
2.3 Functie van de locatie	7
2.4 Bestemming	7
3 Ontwikkelvisie	8
3.1 Beleidskader	8
3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet	9
3.3 Parkeren en verkeer	18
3.4 Beeldkwaliteit	20
3.5 Duurzaamheid	25
4 Haalbaarheid en verantwoording	26
4.1 Milieuaspecten	26
4.2 Ruimtelijke procedure	27
4.3 Economische haalbaarheid (grondexploitatie)	28
4.4 Boom Effecten Analyse	28
4.5 Boomhoofdstructuur	28
4.6 Beheer	29
4.7 Nadeelcompensatie	29
5 Ontwikkelstrategie	30
5.1 Fasering en planning	30
5.2 Samenwerkingspartners	31
5.3 Strategie van uitgifte	31
6 Participatie en communicatie	32
6.1 Wijze van participatie	32
7 Bijlagen	33
1 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteitsplan	
2 Toets leidraad Duurzame GebiedsOntwikkeling (LDGO)	
3 Grondexploitatie Stadswerfpark	

Inleiding

Het Ontwikkelingsplan Stadswerkpark is meer dan alleen een plan voor woningbouw: het is een bijzonder initiatief waarin bewoners, de wooncoöperatie en de gemeente samen optrekken om een nieuwe gemeenschap te vormen. Een gemeenschap waarin zorg voor elkaar en nabuurschap vanzelfsprekend zijn.

Het is inspirerend om te zien hoe bewoners en Wooncoöperatie De BinnenHaven dit project dragen. Hun inzet en betrokkenheid vormen de kern van dit plan. Juist daardoor gaat woningbouw en sociale samenhang hand in hand.

Het Stadswerfpark wordt een plek waar mensen niet alleen een huis vinden, maar ook een thuis. Waar hofjes en groen uitnodigen tot ontmoeting en waar men oog heeft voor elkaar en voor de omgeving.

Ik ben trots dat we dit in Almere mogelijk maken. Het Stadswerfpark laat opnieuw zien dat onze stad ruimte biedt voor vernieuwende woonvormen, gedragen door bewoners zelf, met oog voor betaalbaarheid, duurzaamheid en vooral: voor elkaar. Echt Almeers dus.

Paul Tang
Wethouder Volkshuisvesting



1.2 Aanleiding

Wooncoöperatie De BinnenHaven ontstond uit de prijsvraag 'Who Cares' uit 2017, van de Rijksbouwmeester. Ontwerpers kregen de uitdaging om nieuwe vormen van zorg en wonen te bedenken. Almere Haven werd gekozen als één van de locaties om deze verder te ontwikkelen en te onderzoeken hoe mensen er prettig samen kunnen leven. Architect Peter van Assche van Bureau SLA gaf de aftrap met zijn plan voor een hofje, waarin nabuurschap en zorg voor elkaar vanzelfsprekend zijn. In 2020 richtten betrokkenen een vereniging op en zochten actief de samenwerking met de gemeente om dit plan te realiseren. Inmiddels heeft de gemeente met de vereniging een samenwerkingsovereenkomst gesloten om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Samenvatting

Het project Stadswerfpark moet een woningontwikkeling worden waarbij er een grote samenhang ontstaat tussen de bewoners. Hiervoor worden de condities geschapen en een belangrijk onderdeel daarvan is het fysieke aspect: de stedenbouwkundige uitgangspunten en de inrichting van het terrein moeten uitnodigen tot interactie tussen de bewoners en de omgeving. De grond wordt door de gemeente uitgegeven.

Het woonprogramma richt zich voornamelijk op sociale huur en middenhuur, een klein deel bestaat uit onzelfstandige woningen (met gedeelde faciliteiten). Dit wordt vastgelegd in het ontwikkelingsplan, dat als kader dient voor verdere uitwerking. Zo blijft gewaarborgd dat woningen voor een langere periode in deze huurcategorieën beschikbaar blijven, wat de betaalbaarheid ten goede komt.

1.4 Leeswijzer

In dit ontwikkelingsplan beschouwen we eerst de huidige situatie. Hierbij geven we inzicht in de planbegrenzing, de wijze waarop de ontwikkellocatie nu wordt ontsloten en de huidige ruimtelijke kaders. Voorts weergegeven we de stedenbouwkundige opzet voor de beoogde bebouwing, onderbouwen we de haalbaarheid op hoofdlijn en gaan we in op de ontwikkelstrategie.

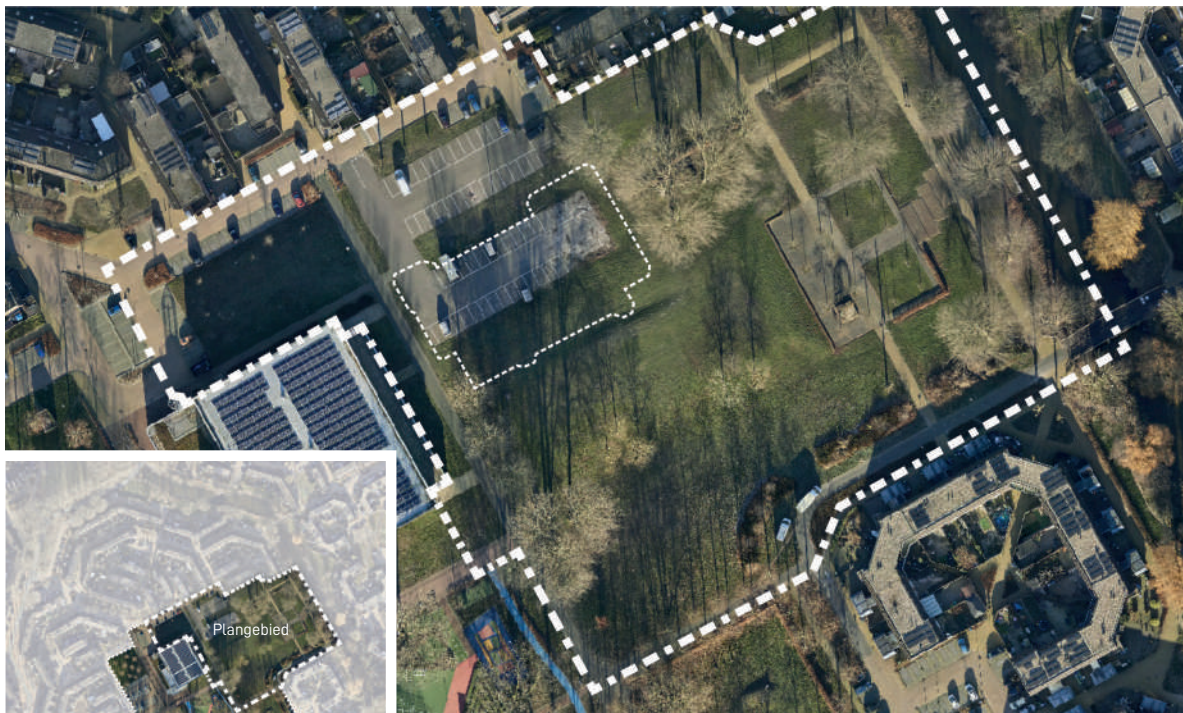


Huidige situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied valt binnen het Stadswerf-park, dat is gelegen in de Werven en grenst aan het Centrum van Almere Haven. Het beoogde project is een typische, binnenstedelijke ontwikkeling. Hiervoor wordt een plan gemaakt dat niet alleen gaat over de vastgoedontwikkeling, maar ook over de samenhangende ontwikkeling van de gebouwen en het landschap. Er wordt rekening gehouden met bestaand gebruik, bestaand groen en de stedenbouwkundige context om te komen tot een goede en logische inpassing in de omgeving. De grond is volledig in eigendom van de gemeente Almere.

Omdat de woningbouw in principe samenhangt met de omgeving, is het plangebied ruimer dan alleen de plek waar de woningen zelf komen. In de huidige situatie kent het plangebied een grotendeels groene invulling in de vorm van een grasveld, een aantal boomgroepen en een hondenuitlaatveld. Er is een pleintje met het kunstelement 'de Krokodil' en er lopen verschillende voetpaden door het gebied. Ten westen van het plangebied staat de Sporthal Almere Haven, welke wordt omringd door een aantal parkeerterreinen. Naast de sporthal zijn de contouren van het voormalige zwembad dat op deze locatie heeft gestaan nog enigszins zichtbaar. Aan het oosten grenst het plangebied aan de Singelgracht. Verder wordt de omgeving vooral ingevuld door zijkanten, achterkanten en voorkanten van woningen.



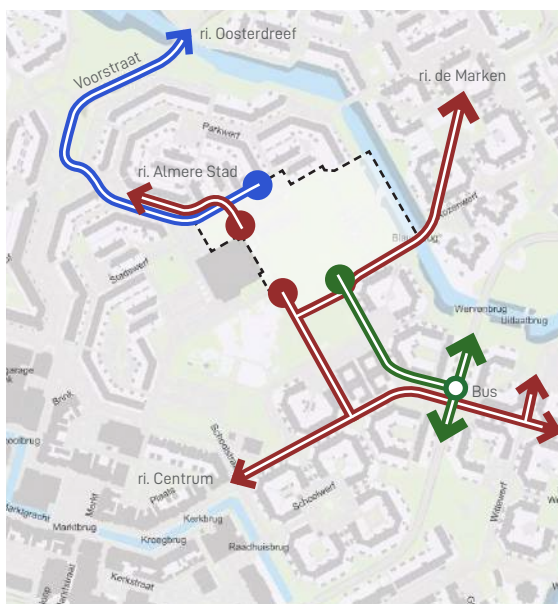
4 | Het plangebied met de plangrens (dikke gestippelde lijn), met de contour van het oude zwembad (dunne gestippelde lijn).

3 | Locatie binnen het Stadswerf-park

2.2 Ontsluiting

In de omgeving liggen verschillende mogelijkheden voor automobilisten, fietsers en voetgangers om zich goed te kunnen verplaatsen naar andere delen van Almere(-Haven). De wegen die er al zijn, zijn genoeg en sluiten goed aan op het gebied.

Voor autoverkeer wordt het gebied ontsloten via de Parkwerf. Dat is de straat waaraan het plangebied grenst. Via de Stadswerf en de Voorstraat is de Oosterdreef te bereiken, die een verbinding vormt met de rest van Almere en omstreken. Voor fietsers en voetgangers is er een netwerk van aparte fietspaden en woonstraten met een snelheid van 30 km/u. Zo kunnen zij veilig en prettig in alle richtingen naar de omliggende wijken en het centrum. Op ongeveer 3 minuten lopen ligt bushalte 'de Werven'. De bussen rijden vaak en maken gebruik van aparte busbanen. Ze gaan onder andere naar busstation 't Oor en naar NS-station Almere Centrum.



5 | Ontsluiting voor autoverkeer, fietsers en voetgangers.

- Autoverkeer
- Fietsers
- Voetgangers en bus(halte)

2.3 Functie van de locatie

Het Stadswerfpark is een onderdeel van het parkgebied 'de Oostwig'. Het plangebied, dat hierbinnen valt, heeft daarmee een recreatieve functie. Het recreatieve gebruik is in dit deel van het park relatief beperkt. Aan de noordoostzijde van het park stond in het verleden het zwembad, waarna tijdens de coronapandemie een tijdelijk parkeerterrein is aangelegd. Aan de zuidzijde van het plangebied biedt het park ruimte voor sport en spel bij speeltuin 'de Speelhaven' en de 'Skills Garden'. Aan de oostzijde is een hondenspeelveld te vinden.

2.4 Bestemming

Het gebied valt binnen de bestemmingen voor 'de Hoven, de Werven en 'de Gouwen' (vastgesteld 02-07-2015) en kent de functies 'Sport' en 'Wonen'. De functie 'Wonen' is hier op dit moment nog niet mogelijk. Dit is mogelijk via een planologische procedure, waarbij de belangen uit de omgeving worden meegenomen.



6 | Uitsnede uit het bestemmingsplan.

Ontwikkelvisie

3.1 Beleidskader

Wonen

Bij het opstellen van het ontwikkelingsplan wordt uitgegaan van het algemeen beleidskader. Omdat de uitvoering in handen komt van een woningcoöperatie, de eerste in Almere, is maatwerk nodig. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Wooncoöperatie De BinnenHaven.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen De BinnenHaven en gemeente Almere is overeengekomen dat De BinnenHaven wordt gefaciliteerd in haar ambitie om circa 100 woningen te realiseren. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst was het uitgangspunt een programmering met 60% sociale huur en 40% middenhuur. Binnen deze bandbreedtes moet vervolgens 10% van de totale woningvoorraad in het programma een vorm van zorgwoningen opleveren. De vorm en mogelijkheden van zorg die ten behoeve van de huishoudens in de zorgwoningen wordt verleend, wordt in overleg met het bestuur van De BinnenHaven nader onderzocht.

In de nadere uitwerking is De BinnenHaven gekomen tot een programmering van circa 43% sociale huur (43 eenheden) en circa 46% middenhuur (46 eenheden). De resterende 11% bestaat uit 12 eenheden ten behoeve van onzelfstandige huurwoningen (een zogenaamd 'vriendenhuis', met gedeelde faciliteiten).

Toewijzing sociale huurwoningen

De verdeling van de sociale huurwoningen wordt geregeld via de statuten van de wooncoöperatie, de grondverkoopakte en het toewijzingsbeleid dat in de samenwerkingsovereenkomst wordt genoemd. Na vaststelling van het ontwikkelplan, het inrichtingsplan en de bijbehorende grondexploitatie, zal de gemeente alle voorwaarden hiertoe verder uitwerken en vastleggen in een nader op

te leveren (vervolg)overeenkomst. Een goedkeuring van de statuten wordt in de (vervolg)overeenkomst vastgelegd en aan het college van B&W voorgelegd. De toewijzing zoals De BinnenHaven voor ogen heeft is mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden in de Huisvestingsverordening.

Groenblauw Raamwerk

De ontwikkellocatie ligt deels binnen het Groenblauwe Raamwerk, met uitzondering van het deel waar het voormalige zwembad was gelegen. Het Stadswerfpark vormt een onderdeel van de 'Oostelijke Groene Wig', welke is aangeduid als 'parklandschap'. Parken vervullen binnen het raamwerk voornamelijk een recreatieve functie en zijn ontworpen als groene zones die gelegen zijn tussen woonwijken. Door hun beperkte omvang en open karakter bieden deze parken bij voorkeur ruimte aan lokale initiatieven van kleine tot middelgrote schaal.

Met de in dit ontwikkelingsplan beschreven plannen wordt er gebouwd binnen het Groenblauwe Raamwerk. De geschetste ontwikkelingen onderschrijven de essentie van het raamwerk en streven naar een integrale toepassing van de ontwikkelprincipes. De groengebieden worden als een samenhangend geheel benaderd en ontworpen, met aandacht voor een goede aansluiting op de omgeving en het versterken van de stedelijke identiteit. Tegelijkertijd bevat het plan de ambitie om de kwaliteit van het park, in samenhang met de woningbouw, te verbeteren door de recreatieve en ecologische waarden te vergroten en daarbij zoveel mogelijk vanuit het landschap te ontwerpen, in plaats van andersom. In '3.2 Stedenbouwkundige en Landschappelijke opzet', vanaf de volgende pagina, wordt dit verder toegelicht.

3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke opzet

Een uitgebreide toelichting op de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet is opgenomen in bijlage A van dit ontwikkelingsplan. Deze bijlage omvat tevens het beeldkwaliteitsplan, met eisen voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Dit plan vormt het toetsingskader voor beeldkwaliteit, onder voorbehoud van nadere afstemming met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Almere (welstand).

De woningbouwontwikkeling en de kwalitatieve versterking van het Stadswerf-park gaan hand in hand. Met een integraal stedenbouwkundig en landschappelijk plan worden circa 100 woningen gerealiseerd waarbij de ecologische waarde en recreatieve functie van het Stadswerf-park wordt versterkt. Door het verweven van het landschap met de woningbouw ontstaat er niet alleen een waardevolle en gezonde leefomgeving voor de mens, maar ook voor plant en dier.

De ambities voor dit project zijn vertaald in 11 principes, welke de essentie van het plan vormen en de basis zijn van de stedenbouwkundige en architectonische opzet.



1 | Onderdeel van het groenblauwe Raamwerk



2 | Het groen vormt de bebouwing



3 | Variërend en divers landschap



4 | Hofjes



5 | Voor mensen met sociale pit



6 | Plek voor zorg



7 & 8 | Groene hofjes met sociale betekenis.



7 | Plek om te ontmoeten



8 | Connectie tussen park en buurt



9 | Autovrij



10 | Passend in Almere Haven



11 | De buurt is verantwoordelijk

9 | De 11 principes die de basis vormen voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.

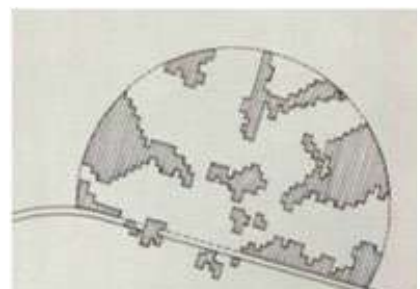
Het Stadswerfpark

Het Stadswerfpark vormt een onderdeel van de groenstructuur van Almere Haven. Al vanaf het eerste ontwerp vormt het eindpunt van de 'Oostelijke Groene Wig': een groene ader die het omringende parklandschap Almere Haven in trekt en het groen tot in de haarvaten van de wijk brengt. De groene wig biedt naast waterpartijen, groengebieden en recreatieve routes, ook een plek voor sportvoorzieningen en speelplekken. In het Stadswerfpark zijn bijvoorbeeld speeltuin de Speelhaven en de Skillsgarden te vinden, maar ook de sporthal welke op de plek staat van het voormalige zwembad.

Het Stadswerfpark is nooit bedoeld of ontworpen als één samenhangend en duidelijk herkenbaar geheel. Het was vooral een ligweide voor het voormalige zwembad en verder ingericht als groene restruimte tussen de wijken als uitloper van de groene wig. Deze ruimte is in de afgelopen jaren steeds kleiner geworden, met de realisatie van de omheinde sport- en speelvoorzieningen in het zuidelijk deel van het park. De inrichting van het noordelijk deel is formeler geworden, met de aanleg van een (tijdelijk) parkeerterrein, het rechte trekken van slingerende padjes en de beplanting die is gaan bestaan uit gras, bosschages en enkele (markante) bomen. De ecologische waarde en recreatieve functie van het noordelijk deel zijn hierdoor beperkter geworden, wat de duiding als groene 'restruimte' versterkt.



10 | Het stadswerfpark vormt een onderdeel van de Oostelijke groene wig, die al vanuit de historische structuur het omliggende parklandschap Almere Haven in trekt.





▲ 11 | Het Stadsverfpark in 1995, met de (afgesloten) ligweide bij het zwembad, parkeervelden aan de rand en kronkelende wandelpaden.

▼ 12 | Het Stadsverfpark in 2023, met meer afgesloten delen en een formele inrichting. Het zwembad is vervangen door een sporthal.





◀ 13 | Schetsplankaart van het Stadswerfpark.

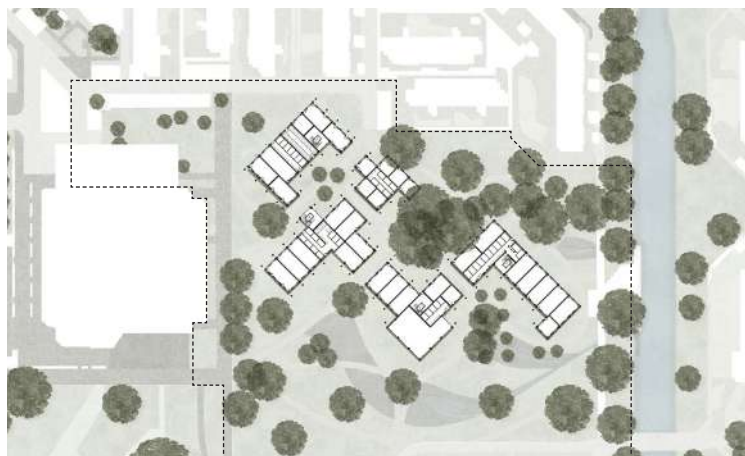
Bomen als vertrekpunt

De markante, grote bomen zijn belangrijk voor het park. Ze bepalen het uiterlijk, dragen bij aan de natuur en de parkbezoekers. Daarom is het uitgangspunt dat alle waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Nieuwe bebouwing wordt om de bomen heen geplaatst: het landschap is leidend en de gebouwen passen zich daaraan aan. Alleen bomen die verplaatst kunnen worden of in slechte staat zijn en waarschijnlijk binnenkort verwijderd moeten worden, vormen een uitzondering.

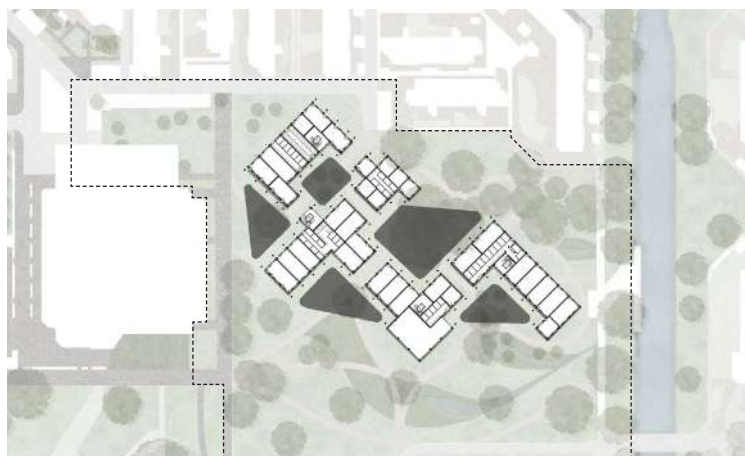
Kleinschalige, sociale hofjes

Rondom de bomen worden verschillende autovrije hofjes gecreëerd. Deze zijn met circa 25 woningen per hofje kleinschalig van opzet en hebben elk een eigen karakter. Bewoners krijgen hierdoor een binding met het eigen hofje, maar zijn tegelijkertijd onderdeel van het groter geheel. Het thuisgevoel, vertrouwen en ontmoeting staan centraal. De hofjes zijn opengewerkt en openbaar toegankelijk, waarmee de bebouwing het groen omarmt en het park aan alle zijden kan worden ervaren. Met deze vorm ontstaat zowel eigenaarschap bij de toekomstige bewoners, als een plek voor spontane ontmoeting met de omliggende buurt.

▼ 16 | Waardevolle bomen in het Stadswerfpark.



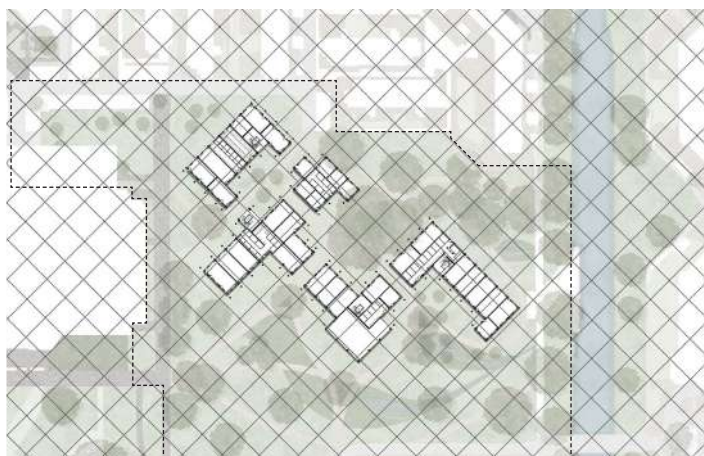
▲ 14 | De bebouwing vormt zich om de bomen heen.



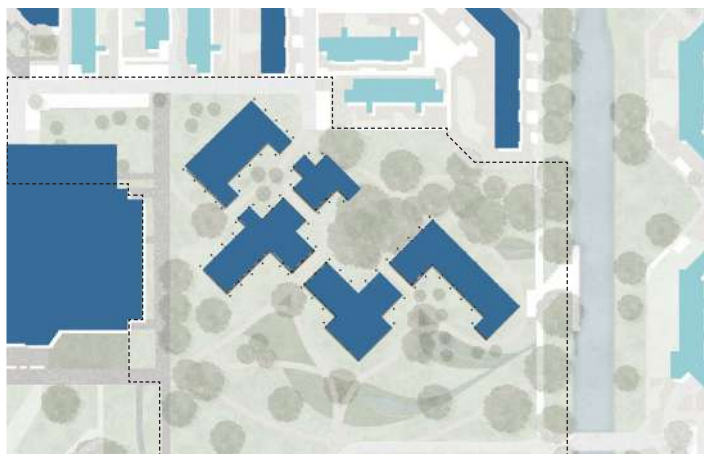
▲ 15 | Rondom de bomen ontstaan kleinschalige hofjes.

▼ 17 | Hofjes waar ontmoeting centraal staat.



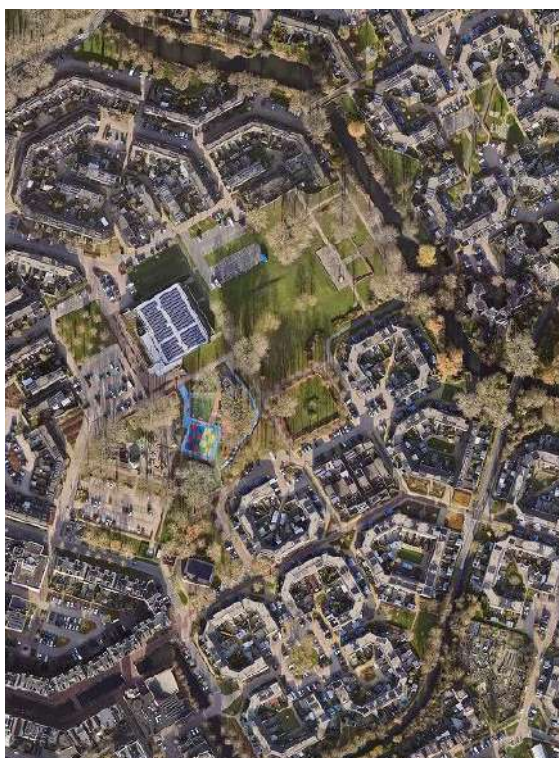


▲ 18 | De gebouwen staan in een hoek van 45 graden.



▲ 19 | De hoogte van de bebouwing sluit aan op de omgeving.

▼ 20 | De typische Havense 45-graden hoeken.



Ingebed in Almere Haven

De hofjes, die samen een bebouwingsensemble vormen, sluiten aan op de bestaande context van de omliggende wijken in maat, schaal en oriëntatie. Het 45-graden grid, dat is terug te zien in de ruimtelijke opzet van de Werven, wordt ook toegepast in de voorliggende schetsen. De hoeken van 45 graden maken de ontwikkeling als een herkenbaar en eigenzinnig onderdeel van de wijk. Verder zal de bebouwing ook in hoogte aansluiten: in de directe omgeving zijn de gebouwen nooit hoger dan drie verdiepingen en dit zal dan ook de gemiddelde hoogte zijn voor de nieuwe bebouwing. Voor variatie is het mogelijk incidentele accenten aan te brengen, maar deze gaan nooit hoger dan de vierde laag.

Om de openbaarheid van het park te garanderen, is het uitgangspunt dat in principe alleen de gebouwen, aanpalende buitenruimtes (bijvoorbeeld een ondiepe tuin of stoep) en een groene omzoming van ca. 2 meter breed wordt uitgegeven. Ook het hofje dat volledig is omsloten met bebouwing wordt uitgegeven.

▼ 21 | De omliggende woningen zijn twee tot drie lagen hoog.



De aansluiting op het maaiveld wordt hiermee zorgvuldig vormgegeven. Op de begane grond bevindt zich een galerij met buitenruimtes van de bewoners. De overgang van privé naar openbaar bestaat uit de buffer van beplanting van ca. 2 meter breed. Dit zorgt voor een natuurlijke overgang en biedt privacy waardoor schuttingen niet nodig zijn. Binnen de hofjes zal de groene omzoming in samenhang met de inrichting van het hofje worden ontworpen. In de verdere uitwerking zal gekeken worden naar de eigendoms-situatie van de hofjes. Uitgangspunt is dat deze openbaar toegankelijk blijven, zowel visueel als functioneel.

Een gemeenschap

Voor het plan ligt de ambitie er om gedeelde ruimtes te creëren die toegankelijk zijn voor zowel de bewoners als de omliggende buurt. Deze ruimtes bevorderen sociale interactie, versterken de verbinding met de wijk en creëren een open sfeer waarin bewoners elkaar beter leren kennen. Dit vergroot de sociale veiligheid, doordat bewoners op elkaar letten en zich verantwoordelijk voelen voor hun omgeving. Voorbeelden van gedeelde ruimtes zijn een buurthuis/-kamer, een logeerhuis of een klusschuur.

▼ 22 | Een klusschuur en/of buurtkamer.



▼ 23 | De gemiddelde hoogte wordt 3 lagen. Enkele 'accenten' tot 4 lagen zijn toegestaan.



▼ 24 | Een groene omzoming als overgang tussen de woningen en het hofje of park.



Landschap: een park voor de buurt

Zoals benoemd zal de woningbouwontwikkeling een integraal onderdeel vormen met het landschap van het Stadswerfpark. Gelegen aan de Singelgracht als één van de parels, ontstaat een park voor de buurt met mogelijkheden tot klimaatadaptatie. De kronkelige paden welke in 1983 door het park waren getrokken, vormen de inspiratie voor nieuwe organische looproutes die door het groen en de bebouwing heen snijden. Het verbindt het gebied met de Schoolwerf, Parkwerf en het Zuidelijk deel van het park. De hofjes en de plekken waar paden samenkomen, maken dat er bijna als vanzelf plekken ontstaan waar iets bijzonders gebeurt. Bijzondere beplanting, een pleintje of ontmoetingsplek geeft de mogelijkheid elkaar tegen te komen of juist de rust op te zoeken. Het kunstobject 'de Krokodil' krijgt een mooie plek in de nieuwe inrichting. Voor bewonersinitiatief is het streven om daar in de uitwerking van het inrichtingsplan een plek voor te bieden.

Het groen krijgt een ecologische rijkdom. Bloemrijk gras wordt afgewisseld met vaste planten. Hoogtes en laagtes versterken de biodiversiteit, en maken waar mogelijk is het oppervlakkig afvoeren van water zichtbaar. Het uitgangspunt is dat de gezonde, bestaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Met de toevoeging van nieuwe bomen en beplanting ontstaat er een 'coulissenwerking': lopend door het park is het beeld en de doorkijk nooit hetzelfde.



26 | Van bomen en gras naar ecologische rijkdom.

27, 28, 29, 30 | V.l.n.r: organische padenstructuur, intensieve en extensieve beplanting, de Krokodil en coulissenwerking in het landschap.





3.3 Parkeren en verkeer

Mobiliteitsvisie

De mobiliteitsvisie laat zien hoe Almere het vervoerssysteem wil verbeteren en dit op een duurzame manier wil doen. In dit plan stimuleren we fietsen en het gebruik van het openbaar vervoer door goede aansluitingen te maken op de bestaande wandel- en fietspaden in de omgeving.

Parkeren

De parkeerbalans ontwikkelt zich mee met de ontwikkeling van het woonprogramma. In het voorliggend plan is gerekend met de maximale capaciteit binnen de beoogde bandbreedte, te weten circa 100 woningen. Het parkeervraagstuk wordt opgelost door nieuwe parkeerplaatsen toe te voegen en deels gebruik te maken van de bestaande parkeercapaciteit, waar nu nog een overschot is.

Uit verkeersonderzoek blijkt dat in de huidige openbare ruimte binnen een acceptabele loopafstand vanaf de nieuwe woningen een overmaat zit van 92 parkeerplaatsen. De parkeervraag vanuit de woningbouwontwikkeling bedraagt met het programma van de BinnenHaven circa 107 parkeerplaatsen. Een deel van deze vraag kan worden opgelost in de restruimte. Desalniettemin zullen er nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Aan de Parkwerf, Stadswerf en de Schoolwerf is ruimte voor ca. 28 nieuwe parkeerplaatsen. Een eventuele uitbreiding van de sporthal is hierin meegenomen; anders is er ruimte voor nog aanvullend 30 parkeerplaatsen. Met de realisatie van ca. 28 nieuwe parkeerplekken zal voor ca. 79 parkeerplekken de huidige openbare ruimte ingezet worden. De totale resterende overmaat komt hierna op ca. 13 plekken.

▼ 31 | Globale locatie nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.



Fietsparkeren

Er wordt ingezet op goed toegankelijke, comfortabele en sociaal veilige fietsenstallingen. Uitgangspunt is een gezamenlijke fietsenstalling in combinatie met individuele bergingen in de woningen zelf. Voorwaarde is dat de gezamenlijke fietsenberging gemakkelijk bereikbaar is en zo een meerwaarde en een compensatie is voor het feit dat bewoners geen privé-fietsenberging hebben.

Een gezamenlijke fietsenstalling is ruimtelijk efficiënt en bovendien kunnen deze ruimten open, aantrekkelijk en voorzien van daglicht worden vormgegeven. Daarnaast zorgt een gezamenlijke ruimte voor meer ontmoeting tussen bewoners. Deze aspecten zijn belangrijk voor een hoogwaardige woonomgeving en sluiten aan bij de ambities voor de ontwikkeling.

Verkeersonderzoek

In 2023 heeft onderzoeksbureau Roelofs een verkeersonderzoek uitgevoerd in Almere Haven. In dit onderzoek is geconstateerd dat de bestaande infrastructuur in Almere Haven ook na alle woningbouwontwikkelingen in het stadsdeel voldoende capaciteit heeft om het verkeer te kunnen verwerken. Aanpassingen aan de infrastructuur zijn dus niet noodzakelijk.

3.4 Beeldkwaliteit

‘Eigenzinnig Havens’ is het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van het Stadswerfpark. De bebouwing vormt een verrassing binnen de consequente architectuur van de Werven, maar past door zijn kleurstelling, materiaalgebruik en vormgeving goed binnen zijn omgeving.

Het hofje

De hofjes worden ontworpen als afzonderlijke ruimten, los van de grotere bouwblokken. Ze hebben een alzijdige oriëntatie en krijgen een eigen identiteit waardoor je straks de hofjes en niet de verschillende bouwblokken ervaart. Ze verschillen van elkaar in maat en schaal en door (subtiële) architectonische elementen. Het doel is om een intieme, besloten sfeer te creëren, waar de bewoners zich verbonden voelen met de ruimte en elkaar.

Bouwmassa en architectuur: passend bij Almere Haven

De hoogte en opbouw van de massa sluit zorgvuldig aan op de maat en schaal van de omliggende bebouwing. In de directe omgeving zijn gebouwen nooit hoger dan drie verdiepingen en dit vormt dan ook het uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing. Binnen de nieuwe bouwblokken dient variatie in hoogte en massa aangebracht te worden om eentonigheid te voorkomen. Dit kan door middel van terugliggende rooilijnen, setbacks of hoogteaccenten. Deze hoogteaccenten zijn nooit hoger dan vier bouwlagen.



39 | De essentie van de vormgeving ligt in de hofjes en niet de individuele gebouwen.

Architectuur: verfijnd en subtiel, in harmonie met het park en de buurt

Het voormalige zwembad dat ooit op deze plek stond, vormt de inspiratie voor de architectuur van de woningbouw. De gevel combineert warm metselwerk met natuurlijke materialen, waardoor de bebouwing zich naadloos voegt in het parklandschap. De combinatie van het metselwerk en de natuurlijke materialen, verwijst naar het verleden en vormt een aansluiting met de omliggende bebouwing in het heden. Het gebruik van circulaire en hergebruikte materialen wordt daarbij aangemoedigd.

De architectuur kenmerkt zich door subtiële details en een samenhang in dorpse kleinschaligheid. Details in de gevel, diepe neggen, metselwerkaccenten of stoere houten (draag)elementen, zijn vormgegeven met oog voor detail en de menselijke maat.

32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 | V.l.n.r: het voormalige ►
zwembad, architectuurbeeld en materialisering,
(rechtsonder:) bouwmassa hoogte en variatie.



40 | Hofje met een intieme, besloten sfeer dat in contact staat met het landschap.





◀ 41 & 42 | Schetsimpressies van twee Havense hofjes in het Stadswerfpark.

Galerij en entree: een sociale gevel

De lobby's van de gebouwen zijn open, royaal en uitnodigend vormgegeven. Zij bieden toegang tot de galerijen, waar zich bij een merendeel van de woningen de entree bevindt. Deze galerijen zijn vormgegeven als leefgalerijen; naast de ontsluiting bieden deze een stuk buitenruimte voor de bewoners grenzend aan de galerij. Hierdoor ontstaat een verbinding tussen de woning en de buitenruimte en wordt tegelijkertijd ontmoeting gestimuleerd. De vormgeving van de galerijen is een onderdeel van de architectuur en draagt bij aan dieptewerking, kleine korrel en helder gevelbeeld.



Relatie met openbaar: gebouwen met de voeten in het groen

De hofjes hebben een gradatie aan buitenruimtes zoals privé balkons, de leefgalerijen en een verhoogde galerij op de begane grond. Het merendeel van de (leef) galerijen bevindt zich aan de zijde van de hofjes; hiermee ontstaat er verbinding tussen woning en hof en wordt ontmoeting tussen de burens gefaciliteerd.

Het landschap op de begane grond is zo vormgegeven dat het groen als een natuurlijke afscherming dient waardoor schuttingen niet nodig zijn. De gebouwen staan met de voeten in het groen en afhankelijk van de locatie sluit het groen aan op de inrichting van het hofje of het park.

◀ 43 & 44 | Leefgalerijen bieden ruimte voor het individu en voor ontmoeting.

▼ 45 | Galerijen en privé-balkons oriënteren zich richting het hofje en het park. Beplanting zorgt voor een natuurlijke afscheiding.



Het dak: een daklandschap

Het dak en de dakrand vormen een integraal onderdeel van de architectuur. De bebouwing heeft een plat dak, waarbij het dak ter hoogte van de bovenste galerijlaag uitsteekt tot over de galerij. Het dak draagt bij aan de versterking van de biodiversiteit door inheemse dakbegroeiing. Het natuurdak zorgt daarnaast ook voor de koeling van de zonnepanelen op het dak. Deze zonnepanelen zijn, net als andere technische installaties, niet zichtbaar vanuit de hofjes en de openbare ruimte.

Poorten

Een kenmerkend aspect in de Schoolwerf zijn de poorten. Deze zijn publiek toegankelijk en vormen een 'short-cut' door de buurt. In het plan dienen minstens één tot twee poorten geïntegreerd te worden. Het zorgt voor verbinding tussen de hofjes, en tussen buurt en park, maar nodigt ook uit tot ontdekking. Het vormen karaktervolle elementen die fungeren als oriëntatiepunt binnen het plan. De poorten worden net als in de Schoolwerf niet afgesloten.

Utilitair

Installaties, technische ruimtes, bergingen, fietsenstallingen en transformatorkasten, maken deel uit van het ontwerp. Deze worden in het gebouw geïntegreerd en zijn niet als zodanig zichtbaar vanuit het maaiveld.

46 | Bergingen, fietsenstallingen en nutsruimtes zijn geïntegreerd in het gebouw en maken deel uit van het ontwerp.



47 | Het dak loopt door boven de bovenste galerijlaag.



48 | Zonnepanelen in combinatie met dakbegroeiing.



49 | Poorten verbinden de hofjes.



3.5 Duurzaamheid

Voor dit ontwikkelingsplan is de Leidraad Duurzame gebiedsontwikkeling (LDGO) toegepast. In de LDGO is het sectorale beleid op de thema's energie, circulaire economie, mobiliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit en ecologie samengevat specifiek voor gebiedsontwikkeling. Daarnaast zijn convenanten en andere samenwerkingsafspraken opgenomen. Met de LDGO is een analyse gedaan (bijlage 2) naar welke beleidsdoelstelling wel en welke niet haalbaar geacht worden in dit plan en welke onderwerpen nadere uitwerking vragen in een volgende fase.

In hoofdstuk 3 zijn de meeste te nemen maatregelen reeds integraal verwerkt. De belangrijkste duurzaamheidsthema's in dit project zijn circulariteit vanwege de gewenste natuurlijke uitstraling en de uitgangspunten geformuleerd door de initiatiefnemers, biodiversiteit en ecologie vanwege de groene ligging van het gebied, klimaatadaptatie vanwege de toename van verharding en duurzame energie vanwege netcongestie problematiek. (Duurzame) Mobiliteit is hier een minder urgent thema.

In de volgende fase wordt de haalbaarheid van hout, (naast gevel ook constructief) nader onderzocht en worden de maatregelen voor bevordering van biodiversiteit concreet gemaakt met de ecooloog en de maatregelen voor klimaatadaptatie (wateroverlast, hittestress en droogte) met de wateradviseur.

Ook op het vlak van energie worden ingrepen nader concreet gemaakt. Als uitgangspunt geldt dat op deze projectlocatie geen warmtenet aanwezig is. Daarnaast ondervindt het energienet in Almere een hoge mate van congestie waardoor zo min mogelijk extra druk op het net gewenst is. Aansluiten op gas is per wet niet meer mogelijk. Daarom streeft de gemeente Almere naar eigen lokale energieopwekking en op zo veel mogelijk passieve verwarming en koeling met minimale energievraag. Uit onderzoek blijkt dat de bodem in Almere Haven redelijk geschikt is voor het toepassen van een bodemenergiesystemen (zie ook: potentieelstudie bodemenergie).

Haalbaarheid en verantwoording

4.1 Milieuaspecten

Het plangebied ligt ingesloten in een bestaande woonwijk. Er zijn geen veiligheidszones om in acht te nemen, zoals bijvoorbeeld bij gebieden waar een gasleiding met hoge druk doorheen loopt.

Geluid

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied moet worden voorzien in een aanvaardbaar geluid op de gevel. Voor een geluidsgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten (artikel 5.78 lid 2 en 3.18 lid 2 Bkl) in een geluidaandachtsgebied bevat het Bkl een afwegingssysteem met een standaardwaarde en een grenswaarde. Bij meer geluid dan de standaardwaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw gelden aanvullende eisen. Het plangebied ligt niet binnen een geluidaandachtsgebied.

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel. Meer geluid dan de standaardwaarde dient zoveel mogelijk beperkt te worden door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (inspanningsverplichting). Hierbij moet worden overwogen of maatregelen financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. In de nadere uitwerking richting een definitief ontwerp zal dit aspect worden meegenomen, het resultaat zal aan de hand van de regelgeving inzake geluid worden getoetst.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt in de ruimtelijke ordening vanuit 2 invalshoeken beoordeeld:

1. Wat is de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit;
2. Hoe is de luchtkwaliteitssituatie ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.

Bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan

1.500 woningen. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. De ontwikkeling voorziet in minder dan 1.500 woningen, waardoor de ontwikkeling per definitie NIBM is.

Luchtkwaliteitssituatie ter plaatse

Informatie over de luchtkwaliteit is toegankelijk gemaakt via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Deze tool leert dat bij de onderhavige locatie geen knelpunten bestaan of naar verwachting zullen optreden ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse op basis van wettelijke normen. Hierbij merken we op dat wegverkeer ongeacht de concentratie altijd negatieve effecten heeft op gezondheid. Bij voorkeur wordt een zo groot mogelijke afstand aangehouden van drukke wegen, zoals de nabijgelegen Oosterdreef. In het plan voor het Stadswerfpark bestaat er voldoende afstand tot de Oosterdreef.

4.2 Ruimtelijke procedure

Het plan is strijdig met het Omgevingsplan: de activiteit Wonen is momenteel niet toegestaan in het plangebied. Realisatie kan geschieden middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, oftewel een bopa. Dit betreft een activiteit die niet voldoet aan de regels van het Omgevingsplan en welke niet vergunningsvrij is. Hiervoor gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit betekent dat de vergunning verleend wordt:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (art. 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b, tweede lid Bkl. De beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Het college van B&W heeft de bevoegdheid om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) te verlenen, waarbij het de gemeenteraad vraagt om een bindend advies uit te brengen op de voor te nemen verlening. Het verlenen van deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de adequaatheid van een integrale ruimtelijke onderbouwing en, ter onderbouwing en toelichting, onafhankelijke onderzoeksrapporten naar de te verwachten ruimtelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving.

4.3 Economische haalbaarheid (grondexploitatie)

Voor de economische haalbaarheid wordt verwezen naar de grondexploitatie.

4.4 Boom Effecten Analyse

Het handhaven van zoveel mogelijk, waardevolle, bomen is leidend voor de woningbouw-ontwikkeling: het groen geeft vorm aan de bebouwing. Aan de hand van de stedenbouwkundige en landschappelijke schetsopzet is een Boom Effecten Analyse (BEA) uitgevoerd. Hiermee is onder andere onderzoek gedaan naar de gezondheid en toekomstverwachting van de bomen en naar het effect van de plannen op de bestaande bomen.

Uit de BEA blijkt dat circa 12 bomen niet gehandhaafd kunnen worden door de bouw van de woningen en/of aanleg van verharding. Eén boom moet wijken met een gebroken stam als boomtechnische reden. Dit zijn allen bomen met 'laag boomcijfer', wat aangeeft dat hun waarde beperkt is. Het betreffen kleine bomen met een kroonvolume dat gering is en niet meer toeneemt. Ook hebben verschillende bomen een grof wortelgestel waardoor verplanten geen optie is. De waarde van deze bomen is zo goed als gelijk aan een nieuwe boom. De bomen worden dan ook gecompenseerd in de parkomgeving, waarbij er aandacht zal zijn voor het creëren van een gezonde, langjarige duurzame groeiplek.

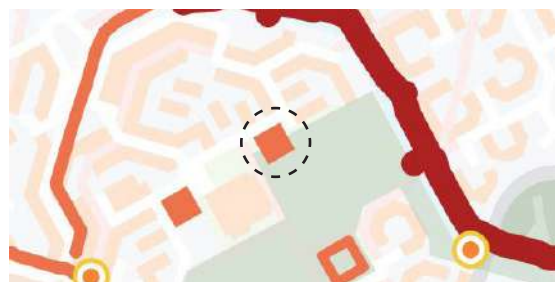
Uit de BEA blijkt verder dat de te handhaven bomen aandacht behoeven in de vervolgutwerking. In het huidige schetsplan zijn sommige paden en gebouwen nog te dicht op de bomen geprojecteerd. De aandachtspunten en aanbevelingen uit de BEA worden in het vervolgproces overgenomen bij het opstellen van een definitief verkavelings- en inrichtingsplan,

waarbij voldoende afstand van bomen tot verharding en bebouwing ervoor zorgt dat deze bomen gezond gehandhaafd kunnen blijven. Daarbij zal de omgeving worden geïnformeerd en waar mogelijk geraadpleegd, in de verder te maken keuzes voor de openbare ruimte.

4.5 Boomhoofdstructuur

Langs de Singelgracht loopt een boomhoofdstructuur op stadsdeelniveau. Deze structuur ligt buiten de projectinvloed van deze ontwikkeling.

De Hoofdboomstructuurkaart is recent door Stadsruimte geactualiseerd. In deze actualisatie is binnen het projectgebied Stadswerfpark een 'hoofdstructuur op wijkniveau' toegevoegd. Het gaat hierbij echter om een voormalige bomen- en bosschagegroep die inmiddels niet meer aanwezig is. Slechts drie bomen zijn nog overgebleven; deze worden meegenomen in de verdere uitwerking, waarbij de verwachting is dat er twee zullen moeten worden herplant. De drie bomen zijn opgenomen in de Boomeffectenanalyse (maar niet separaat benoemd als hoofdstructuur). Het aanwijzen en herstellen van de oorspronkelijke structuur botst met de huidige ontwikkelingen en zal ten koste gaan van het aantal woningen. De kaart wordt periodiek geactualiseerd waarmee deze situatie in een volgende ronde correct kan worden weergegeven.



50 | De toegevoegde 'hoofdstructuur op wijkniveau' omcirkeld.

4.6 Beheer

Ten behoeve van dit project is, in het kader van de Integratie Aanpak Gebiedsontwikkeling (IAGO), een eerste 'beheerparagraaf' opgesteld. Via de systematiek van de beheerparagraaf wordt in de verschillende fasen van het project bekeken wat de invloed van het project is op de algemene beheeropgave en waar rekening mee moet worden gehouden (risico's en advisering).

De beheerparagraaf zal doorlopend worden geactualiseerd, naar gelang de aanleiding daartoe ontstaat als gevolg van de verdere planuitwerking tot een inrichtingsplan en op bestekniveau. De belangrijkste risico's, aandachtsvelden en beheersmaatregelen zijn onderstaand in een tabel vermeld.

Naast de beheerparagraaf is gerekend aan de toekomstige beheerlasten Beheerexploitatie (BEX) van de inrichting van het plangebied. De BEX is opgenomen in de grondexploitatie. In deze berekening zijn de beheerlasten van de areaaluitbreiding afgezet tegen de beheerbijdrage per woning zoals die voor dit gebied van toepassing is. Uitgangspunt is daarbij het onderhoudsniveau dat passend is bij een woonwijk (onderhoudsniveau C). Vooralsnog is de BEX positief. Bij verdere uitwerking tot het niveau van het inrichtingsplan vindt verdere detaillering plaats.

4.7 Nadeelcompensatie

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning of wijziging van het Omgevingsplan dient een nadeelcompensatie risicoanalyse te worden uitgevoerd. Een analyse op het risico op nadeelcompensatie maakt inzichtelijk welke schade er mogelijk kan optreden door het uitvoeren van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Denk hierbij aan waardedaling van woningen door een minder vrije ligging of verminderd uitzicht. De wooncoöperatie zal als beoogd vergunninghouder een dergelijke risicoanalyse uitvoeren. Eventuele nadeelcompensatie als gevolg van de ontwikkeling zal in principe ten laste van de wooncoöperatie vallen.

Risico's / aandachtsveld		Beheersmaatregel
1	Zorgvuldigheid met de bestaande bomen- en groenstructuur	Boom effect analyse (BEA) van effect op bomen in plangebied. Aanplant evt. vervangende bomen.
2	Wateropgave (algemeen)	Vasthouden, vertragen afvoer en vergroten bergend vermogen.
3	Verkeerseffecten op de aangrenzende wijk	Locatiekeuze ontsluiting om de wijk te ontzien.
4	Netcongestie	Tijdige vooraanmelding van het project bij Liander, opnemen in de structurele afstemming gemeente - Liander.
5	Wateropgave en ecologie	Uitwerken in samenhang met het inrichtingsplan.

51 | Top vijf risico's.

Ontwikkelstrategie

5.1 Fasering en planning

Na vaststelling van het voorliggend ontwikkelingsplan volgen meerdere stappen:

- Verdere stedenbouwkundige en architectonische planuitwerking (uitvoering door De BinnenHaven, toetsing door de gemeente).
- Ontwikkeling en afronding business case wooncoöperatie (uitvoering door De BinnenHaven).
- Uitwerking van het inrichtingsplan voor (nieuwe) openbare ruimte (uitvoering door de gemeente).
- Participatie op het inrichtingsplan (uitvoering door de BinnenHaven, i.s.m. de gemeente).
- Integrale ruimtelijke onderzoeken (ruimtelijke effecten en mitigerende maatregelen; uitvoering door de gemeente).
- (Doorlopend) actualisatie van de beheeropgave (uitvoering door de gemeente).
- Voorbereiding van de aanvraag tot een bopa (vergunning).
- Vooraanmelding Liander ten behoeve van de energievoorziening.
- Voorbereiding van een tenderstrategie als alternatief scenario (uitvoering door de gemeente), ingeval De BinnenHaven onverhoopt geen financiering voor haar plan realiseert.

Hoofdplanning Stadswerfpark / de Binnenhaven	Status	2022 - 2024	2025 Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	2026	2027
Initiatieffase	🟢															
Projectopdracht	🟢															
Stedenbouwkundig proces	🟢															
Afronding proces ontwikkelingsplan + bc Binnenhaven																
PSO: vaststelling OWP + VP + bc Binnenhaven																
Bestuurlijke besluitvorming OWP + bc Binnenhaven																
Inrichtingsplan																
Participatie inrichtingsplan																
Architectonische uitwerking																
Ruimtelijk onderzoek																
Vooraanmelding Liander																
Voorbereiding bopa																
Behandeling bopa																
Procedure bezwaar en beroep																
Voorbereiding realisatie																
Start realisatie																

Q3 / Q4 2027

52 | Planning op hoofdlijnen.

5.2 Samenwerkingspartners

Het stedenbouwkundig plan is in een samenwerking tussen Gemeente Almere en Bureau SLA ontwikkeld. Bureau SLA heeft in opdracht van Gemeente Almere de uitwerking van de stedenbouwkundige kaders op zich genomen. Gemeente Almere heeft enerzijds in een toetsende rol de stedenbouwkundige uitwerking beoordeeld, om vervolgens over te kunnen gaan naar de rol voor de benodigde gronduitgifte.

5.3 Strategie van uitgifte

Voor de realisatie van het plan is het uitgangspunt dat Wooncoöperatie De BinnenHaven zelfstandig de financiering voor het project realiseert. De stedenbouwkundige kaders zijn zo ontwikkeld dat, indien deze financiering onverhoopt niet mogelijk blijkt te zijn, de locatie met de voorliggende stedenbouwkundige kaders via een tenderstrategie voor ontwikkeling aan 'de markt' wordt aangeboden, ten behoeve van het vergroten van de algemene woningvoorraad in Almere.

Mijlpalen, waaronder de oplevering van zekerheidsstellingen en financiering, zijn geborgd in de samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente Almere en De BinnenHaven. Ingeval de met De BinnenHaven overeengekomen mijlpalen niet worden behaald, is er een 'terugvalsscenario' met een bandbreedte van 50 tot 100 woningen binnen de voorgestelde stedenbouwkundige structuur als uitgangspunt. Een passend woonprogramma voor een tenderstrategie zal in dat geval ontwikkeld moeten worden en vraagt mogelijk voor dit onderdeel om aanvullende, bestuurlijke besluitvorming.

In de projectopdracht is opgenomen dat in het plan van De BinnenHaven – voor het bepalen van de financiële haalbaarheid – een lagere residuele grondprijs wordt gehanteerd als maatwerkuitwerking van de Nota Grondprijnsbeleid om dit wooninitiatief passend te maken binnen het grondprijzenbeleid van Almere.

Hierbij worden de volgende voorwaarden gehanteerd:

- Voor de lage huur geldt een inkomens-toets.
- Woningen met een lage huursom mogen niet verkocht worden.
- De toegankelijkheid van de woningen met een lage huursom wordt vastgelegd.
- Het vermogen van de vereniging De BinnenHaven blijft in de vereniging en mag alleen aan verenigingsdoelen worden besteed.

Participatie en communicatie

6.1 Wijze van participatie

Wooncoöperatie De BinnenHaven is actief in de wijk om buurtbewoners te betrekken bij de plannen. Hoewel er enkele zorgen zijn over zaken zoals parkeerdruk en herinrichting van de openbare ruimte verloopt dit verder vrij kalm. Na vaststelling van het ontwikkelingsplan zal de fase voor een inrichtingsplan aanbreken, waarin de gemeente een meer actieve participatierol op zich zal nemen. De totstandkoming van het inrichtingsplan zal dan ook middels een participatietraject verlopen waarbij buurtbewoners worden geïnformeerd en geraadpleegd en zal haalbare input in het op te leveren inrichtingsplan worden opgenomen.

Bijlagen

Seperaat bij dit ontwikkelingsplan horen de volgende bijlagen:

1. Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteitsplan Stadswerfpark
2. Toets Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling (LDGO)
3. Grondexploitatie Stadswerfpark

Ontwikkelingsplan

Gemeente Almere



Stadswerfpark
de Havense parkhofjes