

Datum PM
3 oktober 2024
Raadsnummer
24223

Onderwerp

Inzet gesprek met het Rijk over Ruimtelijke Strategische Verkenning Pampus

Beleidsveld

Stedelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder

P.J.G. Tang en J. Luijendijk

Vragen bij + telefoonnummer

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

Fatale termijn

24 oktober 2024

Voorgesteld raadsbesluit

In te stemmen met de inzet voor het gesprek met het Rijk over de Ruimtelijk Strategische Verkenning Pampus bij het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (BO MIRT) op 7 november 2024:

1. Zekerheid te krijgen over de start van een MIRT-verkenning naar de IJmeerverbinding en over aanvullende maatregelen ten behoeve van de autobereikbaarheid, waaronder A6/A27;
2. Aanvullend op de eerder gemaakte RRAAM-afspraken tijdens het MIRT-overleg te komen tot afspraken over een bestuursovereenkomst over het opstellen van een integrale businesscase voor de realisering van de IJmeerverbinding en de gebiedsontwikkeling van Pampus, inclusief een investeringsfonds voor sociale en leefbare ontwikkeling van Pampus en de stad;
3. Pas nadat afspraken zijn gemaakt over de punten 1 en 2, te komen tot concrete afspraken over de start van de eerste fase van de ontwikkeling van Pampus, met 7.500 woningen, inclusief een HOV-verbinding vooruitlopend op de realisering van een IJmeerverbinding.
4. Indien 1, 2 en 3 worden gerealiseerd akkoord te gaan om te komen tot stedenbouwkundige ontwikkelingsplannen voor Pampus parallel met de MIRT-verkenning.

Inleiding en bestuurlijke context

Almere is ontstaan om de groeiende woonbehoefte in Nederland op te vangen. Anno 2024 is er nog altijd sprake van een groot landelijk en regionaal woningtekort, maar inmiddels komt een groot deel van de woningvraag ook uit de stad zelf. De komende decennia zal het aandeel van de eigen behoefte in de woningvraag verder toenemen. Ook lokaal treden inmiddels tekorten op. We merken dat bijvoorbeeld aan de zeer snelgroeiende vraag naar huisvesting voor Almeerse jongeren.

Tot niet zo lang geleden had Almere een ruime woningmarkt, met relatief grote en goedkope woningen. De afgelopen jaren is dit sterk veranderd, Almere kent nu vrijwel eenzelfde hoge druk als elders in de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Daarbij spelen ontwikkelingen in de bestaande stad, waar inmiddels ruim 95.000 huishoudens wonen, een belangrijke rol. Met name voor deze zittende bewoners is de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt afgenomen en bij de relatief grote groep middeninkomens stokt de doorstroming.

Almere Pampus speelt op termijn een belangrijke rol bij het terugdringen van het woningtekort in de stad en de regio en het weer op gang brengen van de doorstroming.

Voorstel aan de raad

Geschiedenis

De samenwerking tussen Rijk, regio en gemeente Almere is al in 2013 vastgelegd in de Rijkstructuurvisie Amsterdam Almere Markermeer (RRAAM) 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 MRA. Dit plan is gebruikt als basis voor afspraken tussen de overheid en de regio over de ontwikkeling van het gebied. Bij de bespreking daarvan heeft u moties aangenomen waarin wordt benadrukt dat Almere een volwaardig onderdeel moet worden van de zuidflank van de MRA en dat Almere Pampus moet worden ontwikkeld tot een krachtige woon-werklocatie (RG-251/2021). U heeft aangegeven dat u er aan hecht dat de IJmeerverbinding een volwaardige metro-, auto- en fietsverbinding wordt (RG-249/2021).

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 minimaal 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 (RG-244/2021), het zien van Pampus als een plek voor economische groei in samenwerking met Amsterdam (RG-236/2021). Met de Uitvoeringsagenda Almere Stad met Toekomst heeft u middelen beschikbaar gesteld om een kennis- en werkagenda op te stellen voor Pampus.

In november 2022 zijn in het BO MIRT afspraken gemaakt tussen Rijk en regio (waaronder Almere) over Almere Pampus. U bent hierover via de raadsbrief d.d. 15 november 2022 *Uitkomst en vervolg bestuurlijk overleg MIRT november 2022* geïnformeerd. Afgesproken is om bij het BO MIRT 2024 te komen met de uitkomsten van de Ruimtelijk Strategische Verkenning.

In de afgelopen twee jaar hebben wij, samen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) ons tot het uiterste ingespannen om dit huiswerk af te ronden en het Almeerse deel van deze afspraken na te komen. Met dit raadsvoorstel vragen wij uw instemming met de inzet voor de gesprekken met het Rijk over het resultaat van dat huiswerk. In verband met de geplande bespreking van het BO MIRT op 7 november 2024 hebben we een fatale termijn voor besluitvorming in dit voorstel opgenomen.

Besprekingen en besluiten in het kader van de Ruimtelijk Strategische Verkenning Pampus

In maart en april 2023 heeft u tijdens de opgavetafel op de Politieke Markt informatie gekregen over Almere Pampus. U heeft toen 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 (23168) aangenomen voor een stedenbouwkundig onderzoek naar een variant met 15.000 woningen. Tijdens de bespreking over het Programma van Eisen op 18 juli 2024 heeft het college toegezegd om aan te geven wat de effecten zijn voor voorzieningen, financiën en de IJmeerverbinding als er gekozen wordt voor een variant met 15.000, 20.000 en 25.000 woningen. Ook wordt gekeken naar 15.000 woningen in Pampus en 10.000 extra woningen (boven op de bestaande programmering) elders in Almere.

In april 2024 heeft u besloten over de Leidende Principes (24045) voor de ontwikkeling van Almere Pampus, waarbij u onder meer heeft benadrukt dat lopen, fietsen en openbaar vervoer belangrijk zijn en ook sociale duurzame ontwikkeling een leidend principe is.

Op 18 juli 2024 heeft u besloten over het Programma van Eisen (24145), waarbij u heeft aangevuld dat sociale veiligheid uitgangspunt is bij het ontwikkelen van wijken. Daarnaast heeft u een verhouding van 40-40-20 (sociaal-midden-duur) voor de woningbouw opgenomen, waarbij u heeft aangegeven dat dat streven geldt zolang stadsbreed het percentage van minimaal 30% sociale huur nog niet is behaald. Ook heeft u aangegeven dat in het stedenbouwkundig plan rekening moet worden gehouden met een IJmeerverbinding geschikt voor autoverkeer. U heeft ons opgedragen om in te zetten op de volledige aanleg van de IJmeer-metroverbinding, zodat Almere Pampus direct wordt verbonden met zowel Amsterdam als Almere Centrum en u heeft ons

Voorstel aan de raad

verzocht in alle communicatie en beleidsstukken voortaan de term “Baai van Almere” te gebruiken in plaats van “Amsterdam Bay Area”.

Aanpassing in proces

Oorspronkelijk was het ons voornemen het ontwerpend onderzoek Pampus nu ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen. Er is echter gezocht naar een meer stapsgewijze benadering die u meer tijd en minder druk geeft om een oordeel te vormen.

Wij bieden u met dit raadsvoorstel de producten uit de ruimtelijk Strategische Verkenning ter kennisneming aan. Nadat besluitvorming in het BO MIRT heeft plaatsgevonden en aan de Tweede Kamer is gestuurd, komen wij bij u terug voor besluitvorming over de producten uit de Ruimtelijk Strategische Verkenning Pampus (Masterplan Pampus, Stedenbouwkundig raamwerk voor de eerste fase en Ontwikkelstrategie).

Op die manier kunt u de uitkomsten van het BO MIRT betrekken bij uw besluitvorming en mede op basis daarvan het gesprek voeren over het vervolgproces. Op dat moment zal ook duidelijk zijn op welke manier de randvoorwaarden voor de groei van Almere kunnen worden geborgd.

Op dit moment moet de aandacht echt uitgaan naar de besprekingen met het Rijk en de regio in het BO MIRT. Daarin moeten de wensen en voorwaarden van Almere voor de ontwikkeling van Pampus nadrukkelijk tot uiting komen, zodat de afspraken een goede uitwerking krijgen.

Wij proberen op deze manier de raad in die positie te brengen en te houden dat de raad zich kan uitspreken over de inzet van de komende onderhandelingen en over de ontwikkeling van Pampus.

Beoogd effect

Met dit raadsvoorstel informeren wij u over de wijze waarop uw eerdere besluiten over Pampus zijn verwerkt en over de hoofdlijnen van de producten uit de Ruimtelijk Strategische Verkenning Pampus. Wij vragen uw instemming met de beoogde inzet voor bespreking van de Ruimtelijk Strategische Verkenning in het BO MIRT van 7 november 2024, om zo aan het Rijk duidelijk te maken wat voor uw raad de randvoorwaarden zijn voor de verdere ontwikkeling van Almere Pampus, zodat deze bijdraagt aan een gezonde doorontwikkeling van Almere.

Toelichting en argumenten

Bij het BO MIRT van 7 november aanstaande bieden wij het resultaat van de Ruimtelijk Strategische Verkenning Pampus aan het Rijk aan. Wij geven daarbij aan dat besluitvorming hierover door uw raad na het BO MIRT zal plaatsvinden.

Wij gaan hieronder allereerst in op de wijze waarop wij uw bovengenoemde besluitvorming hebben verwerkt, vervolgens op het hoofdpunt voor deze bespreking: onze inzet voor het gesprek met het Rijk in het BO MIRT. Tot slot gaan we kort in op de hoofdlijnen van de Ruimtelijk Strategische Verkenning (Masterplan, Stedenbouwkundig raamwerk eerste fase en Ontwikkelstrategie).

Uitwerking eerdere besluitvorming

Bij de bespreking van de Leidende Principes voor de gebiedsontwikkeling en het Programma van Eisen voor Almere Pampus heeft u ons via amendementen en moties een aantal belangrijke aandachtspunten meegegeven. Daarnaast hebben wij u enkele toezeggingen gedaan.

Via **amendement** heeft u aan de besluitvorming toegevoegd dat:

1. Sociale veiligheid als uitgangspunt dient bij het ontwerpen van de wijken (24145.003);
2. Voldoende betaalbare woningen moeten worden gerealiseerd; in een verhouding van 40-40-20 (sociaal-midden-duur) met als doel om stadsbreed te komen tot een sociale huur percentage van minimaal 30% (24145.004);
3. In het stedenbouwkundig plan rekening moet worden gehouden met een autoweg door het IJmeer (24145.012).

Voorstel aan de raad

Ad. 1 Sociale veiligheid als uitgangspunt bij het ontwerpen van de wijken

Dit uitgangspunt hebben wij overgenomen. De concrete vertaling daarvan komt u nu nog niet tegen in het Masterplan. Het Masterplan is immers nog geen stedenbouwkundig ontwerp op wijkniveau. In de komende jaren zal verdere uitwerking op dat niveau plaatsvinden. Daarbij komt dit onderwerp expliciet aan de orde, bijvoorbeeld als onderdeel van de leidraad sociale gebiedsontwikkeling.

Ad 2. Voldoende betaalbare woningen realiseren

In het coalitieakkoord is opgenomen dat het percentage sociale huur wordt vergroot naar 40% bij nieuwe projecten, waarbij we de verdeling hanteren 40-40-20 (sociaal-midden-duur). Stadsbreed willen we daarmee het percentage sociale huur op minimaal 30% brengen.

Wij leggen uw amendement als volgt uit: Op het moment dat het streefpercentage van minimaal 30% voor de stad als geheel is gehaald, kan in Almere Pampus 2/3e van het woningbouwprogramma bestaan uit betaalbare woningen (met 30 tot 33% sociale huur). Zolang dat percentage stadsbreed nog niet is behaald, zal bij de realisering van Pampus het programma sociaal worden opgehoogd tot een maximum van 40%.

Ad. 3 In het Stedenbouwkundig plan rekening houden met een autoweg door het IJmeer

Wij hebben vier varianten voor het reserveren van een IJmeerwegverbinding in het gebied en de aansluiting op het lokale wegennet bekeken en de effecten daarvan in beeld gebracht (zie bijlage d.1).

Wij hebben daarbij aangesloten bij de in het MIRT onderzoek Amsterdam Bay Area (MIRT ABA) gehanteerde uitgangspunten voor de meest gunstige variant van het wegtracé (2x2 rijbanen, 100 km per uur en gelijkvloerse aansluitingen in Pampus en ontsluiting op de wegenstructuur Pampus).

De conclusie is dat het inpassen van zo'n weg ongeveer 18ha. ontwikkelruimte kost en dat er daardoor een kleiner ontwikkelgebied overblijft. Daarnaast vormt de weg een ernstige ruimtelijke barrière door het gebied. Verder gaat het niet alleen over het toevoegen van een wegverbinding, maar heeft dit ook impact op de mobiliteitsstrategie. De weg zal meer autobewegingen binnen het gebied tweebrengen. Dit heeft tot gevolg dat de auto meer ruimte moet krijgen dan in het huidige Masterplan getekend is. Tot slot komen de ontwerpprincipes van water en bodem sturend, klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving en ecologie onder druk te staan en wordt geen invulling gegeven aan het door uw raad aangescherpte uitgangspunt dat lopen en fietsen centraal stelt.

In het MIRT ABA is aangetoond dat bij de bouw van minimaal 25.000 woningen in Pampus een IJmeermetroverbinding met een positieve verhouding tussen maatschappelijke kosten en baten (MKBA) is te realiseren.

In datzelfde onderzoek is ook een IJmeerwegverbinding onderzocht. Daarbij bleek dat deze wegverbinding op regionale schaal niet bijdraagt aan de oplossing van de autobereikbaarheid. Mede als gevolg daarvan verandert de positieve MKBA bij een verbinding met metro én auto in een negatieve MKBA. De extra kosten van een wegverbinding zijn geraamd op circa € 1,9 miljard, de maatschappelijke baten daarvan vallen daarbij in het niet.

Het Rijk blijkt weinig geneigd te investeren in infrastructuurprojecten met een negatieve MKBA die geen bijdrage leveren aan een oplossing van de mobiliteitsproblemen. Deze houding zou eventueel kunnen veranderen wanneer Almere bereid is een substantieel deel van de extra kosten voor de autoverbinding voor haar rekening te nemen. De eventuele opbrengsten van de gebiedsontwikkeling van Pampus wenden wij bij voorkeur aan voor de sociaal maatschappelijke opgave in Pampus én de rest van de stad.

We blijven voluit inzetten op maatregelen om ook de autobereikbaarheid van Almere te verbeteren. Het is ons voornemen om ook in de komende besprekingen met het Rijk daarover stevige eisen op tafel te leggen. Verderop in dit voorstel komen wij daarop terug.

Via **motie** heeft u ons college opgedragen om:

- ons in te zetten voor de volledige aanleg van de IJmeermetroverbinding, zodat Almere Pampus direct verbonden wordt met zowel Amsterdam als Almere Centrum (24145.015) en
- in alle communicatie en beleidsstukken voortaan de term “De Baai van Almere” te gebruiken in plaats van “Amsterdam Bay Area” (24145.018).

Deze moties voeren we van harte uit. In het Masterplan ziet u de eerste voorbeelden van “De Baai van Almere”.

Voorstel aan de raad

Wij hebben u op 18 juli 2024 **toegezegd** dat:

1. Er goed rekening wordt gehouden met de vergrijzing en het aanbod van woningen, waaronder levensbestendige woningen voor senioren en nabijheid van zorgvoorzieningen bij de verdere ontwikkeling van Almere Pampus;
2. In het ontwerpend onderzoek (Masterplan) wordt aangetoond wat de effecten zijn voor de voorzieningen, financiën en de IJmeerverbinding als er gekozen wordt voor de variant van 15.000, 20.000 en 25.000 woningen.
3. Er wordt nagedacht over creatieve oplossingen, bijvoorbeeld het idee om 15.000 woningen in Pampus te bouwen en 10.000 woningen elders in Almere om toch tot een IJmeerverbinding te komen.

Ad. 1 Rekening houden met vergrijzing, levensloopbestendige woningen voor senioren en nabijheid

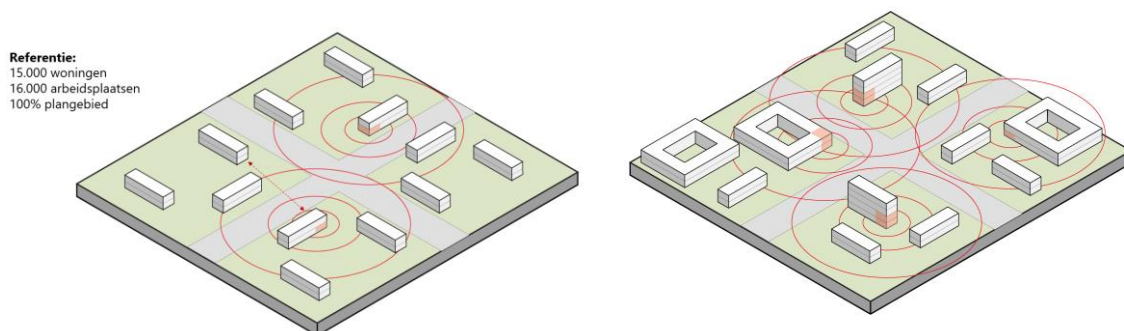
Terecht vraagt uw raad om aandacht voor genoemde onderwerpen. De demografische structuur van Almere ondergaat in de periode tot 2050 een grote wijziging. De woningvoorraad van Almere is in sterke mate afgestemd op het gezin, dat in de jaren 60-90 dominant was in de bevolkingsstructuur. Nu bestaat ruim 70% van de Almeerse voorraad uit eengezinswoningen, terwijl 42% van de Almeerse huishoudens op dit moment een gezinshuishouden is en de huishoudensgroei in de komende decennia vooral zal bestaan uit 1- en 2-persoonshuishoudens.

Juist omdat de woningbehoefte in de komende decennia flink verandert, vinden wij het op dit moment te vroeg om besluiten te nemen over een specifiek aandeel levensloopbestendige woningen en aantallen seniorenwoningen in Pampus. Wel mag duidelijk zijn dat we veel oog hebben voor de veranderende woningbehoefte. In de nog op te stellen ontwikkelingsplannen voor het gebied moeten én zullen we daarop reageren. We nemen dan in de programmering een juist aandeel levensloopbestendige woningen op en denken na over de locatie hiervan. Plekken die zich daar bij uitstek voor lenen zijn plekken nabij maatschappelijke voorzieningen en (H)OV-haltes.

Ad. 2. De effecten voor de voorzieningen, financiën en de IJmeerverbinding voor de varianten van 15.000, 20.000 en 25.000 woningen

We hebben van de verschillende varianten voor het woningbouwprogramma de effecten op voorzieningen, financiën en de IJmeerverbinding onderzocht. Daarbij zijn we uitgegaan van het hele ontwikkelgebied, een vast programma van minimaal 16.000 arbeidsplaatsen en 2/3 betaalbare woningen (zie bijlage d.2).

Ten opzichte van de in het Programma van Eisen opgenomen bandbreedte van 25.000 tot 35.000 woningen resulteren varianten met 15.000 en 20.000 woningen logischerwijs in lagere dichtheden. Deze dichtheden staan op gespannen voet met andere uitgangspunten. Zo is de gewenste functiemenging niet te realiseren: voorzieningen zijn afhankelijk van voldoende gebruikers in de nabijheid. Juist die nabijheid neemt substantieel af wanneer de dichtheid lager is.



Voor het realiseren van de noodzakelijke werkgelegenheid zijn mede daardoor meer hectaren traditionele bedrijventerreinen nodig. Net als gemeld bij het intekenen van een autoweg door het IJmeer, komt het uitgangspunt om lopen en fietsen centraal te stellen daarmee onder druk te staan. De afstanden naar voorzieningen en werk worden daarvoor te groot.

Bij deze woningaantallen is er geen draagvlak voor een metroverbinding. Uit het ABA-onderzoek is gebleken dat circa 25.000 woningen nodig zijn voor voldoende draagvlak voor zo'n verbinding.

Voorstel aan de raad

Bij 15.000 en 20.000 woningen wordt Pampus een traditioneel autogericht stadsdeel, waarmee de problematiek van de autobereikbaarheid ernstig wordt vergroot en onoplosbaar wordt.

Uit voorlopige ramingen blijkt dat de positieve opbrengsten van de gebiedsontwikkeling bij dergelijke aantallen woningen verdampt. Deze zijn respectievelijk circa € 500 (bij 15.000) en circa € 400 (bij 20.000 woningen) miljoen lager dan in de berekening van 25.000 woningen. Het inzetten van de opbrengsten gebiedsontwikkeling voor maatschappelijke opgave in Pampus en de stad is daarmee niet langer mogelijk.

Woningen	Financieel	Voorzieningen	IJmeerverbinding
15.000	0	-	--
20.000	0	-	--
25.000	++	+	++
35.000	+++	++	+++

Ad. 3. Andere oplossingen: 15.000 woningen in Pampus te bouwen en 10.000 woningen elders in Almere

Tot slot hebben we andere oplossingen om voldoende woningen te realiseren om een IJmeerverbinding mogelijk te maken onderzocht, zoals 10.000 extra woningen elders in Almere. Belangrijk voor de IJmeerverbinding is wel dat er een redelijke korte afstand is tot een metrohalte om het effect te kunnen bereiken zoals is berekend in de ABA-bereikbaarheidsonderzoeken. We zijn uitgegaan van een straal van één kilometer rondom de stations in Muziekwijk of Beatrixpark. Daaruit blijkt dat bij een dichtheid die voor die omgeving gewoon is het aantal van 10.000 woningen zeker niet gehaald wordt. Bij nog hogere dichtheden is dit ook niet mogelijk. In de visie van Almere Centrum is beschreven dat er in totaal 15.000 woningen in het totale plangebied Centraal bij komen. Hiervan zijn circa 7.200 woningen richting 2030 al in het uitgevoerde ABA-onderzoek meegerekend. Van de overige bijna 8.000 woningen is slechts een deel in een cirkel van één kilometer gepland. Meer woningen toevoegen is naar onze mening niet verantwoord.

Wij concluderen dat 10.000 woningen extra elders in de stad toevoegen, die direct effect hebben op de IJmeerverbinding, met behoud van de huidige kwaliteit en leefbaarheid van de wijken daar, niet mogelijk is.

Inzet BO MIRT

Er is een nationale opgave om de woningnood te bestrijden en mensen de kans te geven hun bestaan in te richten en op te bouwen. Almere is nadrukkelijk een onderdeel van de nationale strijd tegen woningnood. Pampus versterkt bovendien de agglomeratie van economische activiteiten en is daarmee een impuls voor de bedrijvigheid en economische groei in Nederland en de regio.

Afgesproken is dat er in november 2024 bij het BO MIRT, op basis van de resultaten van de Ruimtelijk Strategische Verkenning Pampus, verder wordt gesproken over de mogelijkheden voor ontwikkeling van Pampus.

Om een gezonde ontwikkeling van Pampus tot een sociaal leefbaar stadsdeel mogelijk te maken is een IJmeerverbinding een noodzakelijke randvoorwaarde. Kort gezegd, geen Pampus zonder IJmeerverbinding en geen IJmeerverbinding zonder Pampus. Om de gemaakte plannen niet op de tekentafel te laten liggen en de realisatie daadwerkelijk een stap verder te brengen is nodig dat een MIRT-verkenning naar een IJmeerverbinding in gang wordt gezet. Daarnaast blijft een goede autobereikbaarheid van Flevoland en Almere van groot belang. De vernieuwde afspraken met het Rijk moeten ook die bereikbaarheid nadrukkelijk betrekken.

Recent zijn de resultaten van het Autobereikbaarheidsonderzoek Flevoland 2050 gepresenteerd. In dit onderzoek is bekeken wat het effect is op de bereikbaarheid op het hoofdwegennet als er in Flevoland in de periode tot 2050 zo'n 120.000 woningen bij komen. Het onderzoek laat zien dat infrastructuurprojecten, waaronder de IJmeerverbinding en verbreden van de A27/A6, nodig zijn om de provincie Flevoland aan de

Voorstel aan de raad

westkant bereikbaar te houden. Maar het realiseren van alleen deze infrastructuurprojecten volstaat niet. Mobiliteitstransitie en een forse groei van het aantal banen en voorzieningen (nabijheid) horen daarbij. Het één kan niet zonder het ander. Het advies is een gebied als Pampus op deze locatie in de Randstad niet met een nieuwe wegverbinding richting Amsterdam te ontsluiten. Gebeurt dat wel dan ondervindt de rest van de regio, in het bijzonder Flevoland daar (extra) hinder van. Hoogwaardig openbaar vervoer (metro) en slim verstedelijken (onder andere meer arbeidsplaatsen) voor deze locatie geven de juiste condities om Pampus te ontwikkelen. Aangevuld met beleidsmaatregelen om de automobilititeit verder te sturen en de bereikbaarheid over de weg te verbeteren.

De realisering van Pampus vraagt uitdrukkelijk om een integrale businesscase en een investeringsfonds waaruit investeringen in de sociale leefbaarheid en veiligheid van Pampus en de stad mogelijk worden gemaakt. Dit is noodzakelijk om een goede basis voor sociale samenhang te leggen en om ongelijkheid tussen de bestaande stad en de nieuwe stadskern te voorkomen.

De combinatie van bereikbaarheidsmaatregelen die de gehele stad ten goede komen, investeringsruimte en passende woningen voor jong en oud maken Pampus bij uitstek een waardevolle toevoeging aan de bestaande stad.

Onderdeel van de integrale business case zijn onder meer de grondwaardestijging als gevolg van de woningbouw en de exploitatieopbrengsten van de IJmeerverbinding, die de kosten van beheer en onderhoud overtreffen. Mogelijk zijn er andere bronnen te verkennen zoals de agglomeratievoordelen en de ontlasting van het drukke spoorweg.

De financiële opbrengsten moeten voldoende zijn om niet alleen de aanleg van een IJmeerverbinding te bekostigen maar ook om investeringen in voorzieningen in Pampus en in de bestaande stad te financieren.

Daarnaast is een Rijksbijdrage noodzakelijk om de autobereikbaarheid van Pampus en Almere te waarborgen.

Op basis van al het bovenstaande, vragen wij uw raad in te stemmen met de volgende inzet voor het BO MIRT:

- Essentieel is dat de ontsluiting van Almere Pampus, waaronder de IJmeerverbinding, als stip op de horizon concreet wordt gemaakt. Onze inzet voor het BO MIRT is daarom meer zekerheid te krijgen over die verbinding (in de vorm van de start van een MIRT-verkenning) en over maatregelen ten behoeve van de autobereikbaarheid;
- De stad Almere kent naast bereikbaarheidsproblemen ook grote andere uitdagingen, vooral op economisch, sociaal maatschappelijk en ecologisch gebied. Met het sluiten van de RRAAM-overeenkomst zijn ook daarover in het verleden afspraken gemaakt. Een aanvulling op die afspraken, bijvoorbeeld via een nieuwe bestuursovereenkomst, is voor ons eveneens een randvoorwaarde voor de start van de ontwikkeling van Pampus;
- Daarnaast streven wij ernaar dat ook de gebiedsontwikkeling van Pampus zelf een bijdrage levert aan de sociaal maatschappelijke, economische en ecologische opgaven, zowel in Pampus als in de rest van de stad. Eerder is met het Rijk afgesproken dat de winst van de grondverkoop van 8.000 woningen in Pampus wordt toegevoegd aan het Fonds Verstedelijking Almere. Wij gaan er vanuit dat in Pampus substantieel meer woningen worden gerealiseerd en willen daarom met het Rijk in gesprek over het opstellen van een integrale businesscase voor de IJmeerverbinding en gebiedsontwikkeling en een investeringsfonds waaruit wordt bijgedragen aan de genoemde opgaven;
- Uitsluitend wanneer over bovenstaande punten voor ons acceptabele afspraken zijn te maken, zijn wij bereid stappen te zetten richting ontwikkeling van de eerste fase (7.500 woningen) van Almere Pampus (inclusief HOV-verbinding en vooruitlopend op de realisering van een IJmeer-metroverbinding).

Hoofdpijnen Ruimtelijk Strategische Verkenning

a. Masterplan Pampus

Almere Pampus wordt een nieuwe toevoeging aan de bestaande stadsdelen van Almere. Het heeft duidelijke Almeerse kenmerken, maar heeft ook een eigen onderscheidende identiteit. Pampus wordt een gebiedsontwikkeling die lering trekt van eerdere grote gebiedsontwikkelingen en sociale leefbaarheid en veiligheid centraal stelt.

Het Masterplan is het resultaat van ontwerpend onderzoek, legt ruimtelijke kaders en uitgangspunten vast en is het fundament voor nader onderzoek en uitwerking in de komende jaren. Het Masterplan is nog geen product zoals beschreven in de Integrale Aanpak Gebiedsontwikkeling (IAGO). Aan uitwerking ervan zal de komende

Voorstel aan de raad

decennia worden gewerkt, waarbij u op verschillende momenten sturing kunt geven aan producten zoals in het IAGO beschreven.

De door u vastgestelde leidende principes bevatten de belangrijkste kwalitatieve ambities en uitgangspunten voor Pampus. Deze zijn uitgewerkt tot een programma van eisen waarin ook kwantitatieve uitgangspunten zijn opgenomen. Op basis daarvan hebben we kernwaarden voor Almere Pampus geformuleerd: water en bodem sturend, groenblauwe dooradering, Pampus nabij, gemengde en gelaagde leefomgeving, natuurlijk compact, zelfvoorzienend en 'Paris Proof'¹.

Deze kernwaarden zijn vertaald naar een ruimtelijke hoofdstructuur die wordt bepaald door een aantal dragende elementen: de dijk, de bossen, het Pampus-carré, het carré-park, de Boslaan, de Dreef, de polderdiagonaal en het metrotracé. In die ruimtelijke hoofdstructuur zijn zes wijken met verschillende leefmilieus geplaatst, ieder met een eigen sfeer, dichtheid, karakter, bebouwingstypologie en architectuur. De benaming van de wijken geeft de beoogde sfeer weer. In ontwikkelingsplannen worden de verschillende wijken in de toekomst verder uitgewerkt.

Pampus Waterfront is een levendige en hoogstedelijke wijk die de skyline van Pampus langs de Oostvaardersdijk een nieuwe uitstraling geeft.

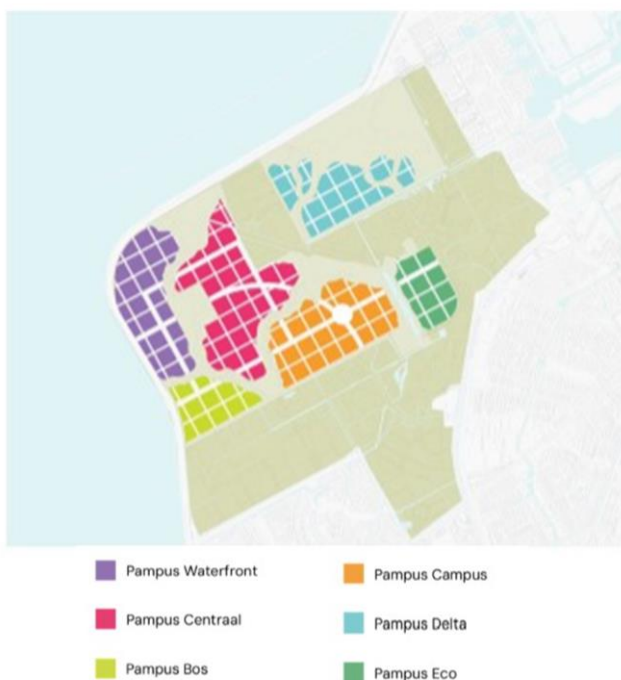
Pampus Centraal is het hart van het stadsdeel en kenmerkt zich door een compact stedelijk milieu met een sterke functiemix.

Pampus Delta is de waterrijkste buurt met een gemiddeld lagere dichtheid grenzend aan de idyllische groenblauwe dooradering.

Pampus Bos is een groene woonwijk aan het bos tussen Almere Poort en Almere Pampus

Pampus Campus is een centraal gelegen aantrekkelijke vestigingslocatie voor zowel gevestigde bedrijven als start-ups, of voor een innovatiecampus.

Het leefmilieu in Pampus Eco wordt sterk bepaald door de ecologische structuren, die de wijk doordringen tot in de kern. Rondom de diagonaal ontstaat hier een bijna dorps stedelijk woonmilieu.



b. Stedenbouwkundig raamwerk eerste fase 7.500 woningen

De globale fasering en ontwikkelrichting wordt gestuurd door de wens zo dicht mogelijk bij de bestaande stad te starten met de ontwikkeling, zodat gebruik gemaakt kan worden van de bestaande voorzieningen; door de resterende exploitatieperiode van de windmolens en door de voorziene dijkversterking tussen 2035 en 2040. Het definitieve besluit over de komst van een metrolijn en het moment dat deze daadwerkelijk operationeel is zijn belangrijke kantelpunten in deze fasering.

Er wordt gestart met de realisering van de groenblauwe dooradering van Pampus. Zonder landschap geen stad. De bouw van de eerste woningen kan daarna starten in Pampus Eco. Het is belangrijk om vanaf het begin van de gebiedsontwikkeling ook werkgelegenheid een plek te geven, daarom behoort ook Pampus Campus tot de eerste fase. Tenslotte maken ook de groene woonmilieus van Pampus Bos deel uit van de eerste fase.

Uitgangspunt is een mix van programma en woningtypen. Omdat de metro nog niet gereed is en er mogelijk in de toekomst nog verdichting plaats kan vinden op de zogenaamde 'wachtkavels', kan het woningaantal in dit gebied in de eindsituatie hoger uitvallen.

¹ Paris Proof is een gebouwde omgeving die past binnen de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Dit betekent dat het energiegebruik van de gebouwde omgeving met tweederde omlaaggaat en dat we bouwen binnen het CO₂-budget.

Voorstel aan de raad

In de eerste fase is sprake van wisselwerking met de omliggende wijken: zo mist Almere Poort een aantal (sport)voorzieningen en kan omgekeerd ook goed gebruik gemaakt worden van voorzieningen die al in de omgeving aanwezig zijn. Voor een evenwichtige en vitale stad is het daarnaast nodig om ook direct ruimte te bieden aan werkfuncties. Daarom wordt een substantieel deel van het sportprogramma en werkgebied toegevoegd aan de eerste fase.

c. Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van Almere Pampus zal enkele decennia in beslag nemen. Voor de ontwikkelstrategie hanteren we een aantal kwalitatieve uitgangspunten om te borgen dat in elke fase van de gebiedsontwikkeling een toekomstbestendig stuk stad en een vitale samenleving en leefomgeving ontstaat voor mens, plant en dier. Voor Almere Pampus wordt gestreefd naar een integrale gebiedsontwikkeling. Dit impliceert dat alle onderdelen die een fysieke plek in het gebied nodig hebben, verenigbaar zullen zijn met andere functies of deze op een positieve manier versterken (koppelkansen). Dit vraagt om innovatieve strategieën en oplossingen om de ruimte zo slim mogelijk in te delen en alle functies in het gebied te realiseren op een manier die toekomstbestendig is.

Elke fase is altijd af. We ontwikkelen volgens het principe dat elke deelontwikkeling een afgerond en op zichzelf functionerend geheel is, inclusief maatschappelijke en commerciële voorzieningen en multimodale ontsluiting.

Altijd bereikbaar. We ontwikkelen niet voordat we weten en afgesproken hebben hoe een deelgebied multimodaal ontsloten is. In de eerste fase wordt een Hoogwaardig openbaar vervoerverbinding (HOV) gerealiseerd, die later wordt aangevuld met de metroverbinding.

Vitale buurten. Pampus wordt een gemengd stedelijk gebied, opgebouwd uit vitale buurten. Elke fase levert een eigen bijdrage aan opgaven als klimaatadaptatie, werkgelegenheid, kansengelijkheid, duurzaamheid, ontmoetingsmogelijkheden en randvoorwaarden voor sociale cohesie.

Groen groeit mee. Omdat de groenblauwe dooradering op systeemniveau (Bodem en Water Sturend) zorgt voor bijvoorbeeld de waterhuishouding, kan het totale systeem niet achteraf ontwikkeld worden. De groenblauwe structuur biedt daarmee vanaf de start een enorme verblijfskwaliteit voor mens, plant en dier.

Financieel stabiel. We onderzoeken of het mogelijk en wenselijk is om overschotten uit de gebiedsexploitatie binnen een deelgebied te reserveren voor voorinvesteringen of mogelijke tekorten in andere deelgebieden (verevening). Binnen de financiële strategie wordt verkend hoe de exploitatie van de realisatie (grondexploitatie) en die van het gebruik aan elkaar gekoppeld kunnen worden (van grondexploitatie naar gebiedsexploitatie).

We ontwikkelen adaptief. Door in elke fase goed te monitoren en te evalueren kunnen we ‘samen leren’ en de lessen benutten voor de volgende fase. Met een adaptieve ontwikkelstrategie kunnen we adequaat inspelen op nieuwe klimaatscenario's, innovaties en woonbehoeften en andere maatschappelijke ontwikkelingen. We zorgen er daarbij voor dat het grotere geheel blijft kloppen.

Kanttelingen en alternatieven

Het Rijk ziet op dit moment geen mogelijkheid om harde afspraken te maken over infrastructurele maatregelen waar op dit moment nog geen financiering voor is. Het Rijk zal eerst kiezen voor projecten die nu gepauzeerd zijn. Voor de IJmeerverbinding geldt dat er geen middelen voor beschikbaar zijn én dat deze niet op de lijst van gepauzeerde projecten staat. Daarmee ontstaat een patstelling en staat de ontwikkeling van Pampus stil totdat de noodzakelijke financiële ruimte op de rijksbegroting is gevonden.

Een alternatief is om nu afspraken te maken om desondanks tot een vervolgstap te komen. Dat zou kunnen bestaan uit een MIRT-verkenning voor de IJmeerverbinding waarin ook andere financieringsmogelijkheden worden onderzocht. De basis van vervolgonderzoek is het huidige Masterplan.

Dat kan betekenen dat een definitief besluit over de ontwikkeling van Almere Pampus wordt opgeschort tot die afspraken zijn gemaakt en uitgevoerd.

Een andere optie is te starten met de realisatie van de eerste fase Pampus met 7.500 woningen inclusief HOV-verbinding, zonder uitzicht op de realisatie van een IJmeerverbinding. Dit lijkt de inzet van het Rijk, maar dit is voor ons een brug te weinig. De bereikbaarheid van Pampus en Almere is daarbij voor de middellange en lange termijn niet verzekerd.

Voorstel aan de raad

Financiële middelen en effecten

Er liggen nu geen onomkeerbare besluiten voor met betrekking tot de ontwikkeling van Pampus, en eventuele financiële consequenties daarvan. Deze zullen ter besluitvorming worden voorgelegd zodra dat aan de orde is.

Uitvoering / Vervolgproces

Uw besluit bepaalt onze inzet in het aanstaande BO MIRT. Nadat de besluitvorming in het BO MIRT heeft plaatsgevonden en aan de Tweede Kamer is gestuurd, komen wij bij u terug met een voorstel over het vervolgproces. Hierbij gaan we in op de resultaten van het BO MIRT en de consequenties daarvan en leggen we u een besluit voor over de verdere ontwikkeling van Almere Pampus, mede gebaseerd op de resultaten van de Ruimtelijk Strategische Verkenning.

Communicatie en participatie

Met het aan u toesturen van dit raadsvoorstel hebben we ook de communicatie gestart. Deze bestaat uit vier podcasts (mobiliteit, duurzaamheid, ontwikkelstrategie en masterplan als geheel) en een korte video. Daarnaast is een persbericht verstuurd. De podcasts zijn vooral gericht op besluitvormers bij Rijk en regio.

Bijlagen

- a. Ruimtelijke Strategische Verkenning Pampus, bestaande uit:
 1. Masterplan Pampus;
 2. Ontwikkelingsstrategie;
 3. Notities Almere Pampus t.b.v. het Masterplan;
- b. MPvE Almere Pampus;
- c. Rapportage bereikbaarheid IJmeerlijn en HOV-Pampus;
- d. Uitwerking eerdere besluitvorming:
 1. Amendement IJmeerwegverbinding;
 2. Motie en toezegging 15.000, 20.000 en 25.000 woningen.

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

[Raadsbrief](#) d.d. 15 maart 2022 Aanbieding Eindrapportage MIRT-onderzoek Amsterdam Bay Area

[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 (24045)

[Raadsvoorstel](#) en -besluit Programma van Eisen voor het Masterplan Almere Pampus d.d. 18 juli 2024 (24145)

Collegevoorstel en -besluit Inzet gesprek met het Rijk over Ruimtelijke Strategische Verkenning Pampus d.d. 24 september 2024

Datum PM
3 oktober 2024
Raadsnummer
24223

Onderwerp

Inzet gesprek met het Rijk over Ruimtelijke Strategische Verkenning Pampus

De raad van de Gemeente Almere

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,

Besluit:

In te stemmen met de inzet voor het gesprek met het Rijk over de Ruimtelijk Strategische Verkenning Pampus bij het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (BO MIRT) op 7 november 2024:

1. Zekerheid te krijgen over de start van een MIRT-verkenning naar de IJmeerverbinding en over aanvullende maatregelen ten behoeve van de autobereikbaarheid, waaronder A6/A27;
2. Aanvullend op de eerder gemaakte RRAAM-afspraken tijdens het MIRT-overleg te komen tot afspraken over een bestuursovereenkomst over het opstellen van een integrale businesscase voor de realisering van de IJmeerverbinding en de gebiedsontwikkeling van Pampus, inclusief een investeringsfonds voor sociale en leefbare ontwikkeling van Pampus en de stad;
3. Pas nadat afspraken zijn gemaakt over de punten 1 en 2, te komen tot concrete afspraken over de start van de eerste fase van de ontwikkeling van Pampus, met 7.500 woningen, inclusief een HOV-verbinding vooruitlopend op de realisering van een IJmeerverbinding.
4. Indien 1, 2 en 3 worden gerealiseerd akkoord te gaan om te komen tot stedenbouwkundige ontwikkelingsplannen voor Pampus parallel met de MIRT-verkenning.

Almere,

De raad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

G.J. Broer

W.H.J.M van der Loo