



Ontwikkelingsplan voor terrein naast de Voetnoot Almere centrum

Opdrachtgever: DSO
Projectleider(s): Felix Sanders (DSO)
Danny Louwerse (PBS)
Datum: 2 november 2017
Versie: 0.1

1De voetnoot: een impuls voor het centrum van Almere!	3
1.1Vitale functiemix: bouwen aan een levendig centrum.....	3
1.2Een prettige beleving: bouwen aan een sterk entreegebied voor het centrum.....	3
1.3Programma, ruimtelijke randvoorwaarden en proces voor De Voetnoot.....	4
2Uitgangspunten en programma	5
2.1Planbegrenzing en grondeigendom.....	5
2.2Eerdere besluitvorming is de basis voor dit ontwikkelingsplan.....	6
2.2.1Vastgesteld beleid.....	6
2.2.2Bestemmingsplan.....	6
2.2.3Recente besluitvorming.....	7
2.3Kansrijke doelgroepen en functies.....	7
2.4Het te realiseren programma.....	10
3Randvoorwaarden voor de uitwerking in een ruimtelijk plan	12
3.1Stedenbouw en beeldkwaliteit.....	12
3.2Duurzaamheid en beheersbaarheid.....	13
3.3Parkeren en bereikbaarheid.....	14
3.3.1Vervallen van bestaand maaiveldparkeren.....	14
3.3.2Parkeerbalans nieuwe ontwikkeling.....	14
3.3.3Ontsluiting bevoorrading markt.....	16
3.4Participatie en communicatie.....	17
4Haalbaarheid en verantwoording	18
4.1Omgevingsaspecten.....	18
4.1.1Archeologie.....	18
4.1.2Geluid.....	18
4.1.3Externe veiligheid.....	18
4.1.4Luchtkwaliteit.....	19
4.1.5Bedrijven en milieuzonering:.....	19
4.1.6Ecologie.....	20
4.1.7Kabels en Leidingen.....	21
4.1.8Bodem.....	21
4.1.9Water.....	21
4.2Economische haalbaarheid.....	22
4.2.1Afstemming stedelijke programmering.....	22
5Planning en proces	23

1 De voetnoot: een impuls voor het centrum van Almere!

1.1 Vitale functiemix: bouwen aan een levendig centrum

De komende jaren zal de stad Almere blijven groeien van 200.000 naar 350.000 inwoners. Er moet voor iedereen een plek zijn waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Hierbij hoort ook een centrum met een voorzieningenniveau dat past bij een dergelijke stad. De gemeente Almere geeft hier in haar beleid prioriteit aan. In een aantal visies en programma's is hiervoor een lijn uitgezet, onder meer in:

- **Programmalijn 'Versterken hart van de stad 2025'**
Eén van de sleutelprojecten binnen de programmalijn is Almere centrum. Het doel is te komen tot een menging van activiteiten en interactie tussen activiteiten. Met name het aantal woningen, in relatie tot de omvang van de overige functies in het centrum, is nu nog te laag. Almere Centrum kiest dan ook nadrukkelijk voor verdichting en inbreiding binnen het huidige centrum. Aanvullende woningbouw, onder meer voor studenten en ouderen, is mogelijk via onder meer inbreiding.
- **Programmaplan Wijkgericht Werken (Almere, 2015)**
Almere Centrum is als focusgebied benoemd binnen het programmaplan. Ingezet wordt op het toevoegen van woonprogramma aan Almere Centrum via transformatie van vastgoed of via nieuwbouw. Gericht op een- en tweepersoonshuishoudens als studenten, starters en emptynesters.

Belangrijk voor de doorontwikkeling van het centrumgebied tot het kloppende hart van Almere is het vergroten van het aantal gebruikers van het gebied. Bewoners zijn hierin essentieel. Het toevoegen van woningen is daarvoor zeer gewenst, met name voor een doelgroep die de stad als haar huiskamer ziet (de dynamische stedeling). Deze toename zorgt voor meer interactie en dynamiek op straat, hetgeen op haar beurt de aantrekkingskracht van het gebied vergroot voor nieuwe woningen. Daarmee is er sprake van een sneeuwbal-effect.

Vanuit een vitale functiemix wordt dus niet alleen ingezet op meer woningen, ook een verdere diversificatie in woonproducten is gewenst. De woonvoorraad in het centrum kenmerkt zich nu nog door een hoog aantal sociale woningen en een concentratie van woningen in het midden en aan de westzijde van het centrum. Aan de oostzijde van het centrum ontbreekt het nu aan woningen. Voor een evenwichtig woonmilieu is ook een verdere differentiatie in prijssegmenten gewenst.

1.2 Een prettige beleving: bouwen aan een sterk entreegebied voor het centrum

Mensen maken de stad. Daarom is de vitale functiemix belangrijk voor het centrum. Maar ook de beleving van de bebouwing levert een belangrijke bijdrage aan het functioneren van het centrum. Een goede straat voelt prettig aan, vormt een logische verbinding en biedt ruimte aan gebouwen die beschutting geven. Voor een centrumgebied geldt daarnaast dat dit herkenbaar en uitnodigend is om naar toe te gaan, voor bewoners én bezoekers. Anders dan in het verleden kiest Almere heel duidelijk voor een alzijdig centrumgebied. Het centrumgebied zal zich de komende jaren steeds sterker aan de omgeving presenteren en integraal onderdeel uit gaan maken van één van de grotere Nederlandse steden. Het is de opgave om het centrum op te bouwen uit straten en gebouwen die

hieraan voldoen. Het centrumgebied is nu nog sterk naar binnen gericht. De ambitie van transformeren en verdichten brengt kansen met zich mee om delen van de randen van het centrum opnieuw te vormen tot duidelijke en uitnodigende entrees. Gebieden in het verlengde van de toegangsdreven fungeren daarbij in het bijzonder als zichtlocaties en verdienen extra aandacht.

1.3 Programma, ruimtelijke randvoorwaarden en proces voor De Voetnoot

Het bebouwen van de open (parkeer)ruimte naast De Voetnoot is een mooie kans om invulling te geven aan de hiervoor beschreven ambities en probleemschets. Het terrein is op dit moment in gebruik als parkeerveld. De ruimte biedt kans om hier een hoogwaardig stedelijk programma en uitstraling in te vullen. Er wordt hoofdzakelijk een woonprogramma gerealiseerd, bestaande uit appartementen en vooral gericht op de jongere doelgroep. Aanvullend is er in de plint ook ruimte voor horeca en andere stedelijke functies.

De locatie is gesitueerd in het verlengde van de Cinemadreef en Landdrostdreef. Met het plan worden de optimale condities geschapen om de huidige rand van het centrum opnieuw te vormen tot een duidelijke en uitnodigende entree. Een (mogelijke) toekomstige aanpassing van de Landdrostdreef tot stadstraat sluit hier volledig bij aan.

Het huidige bestemmingsplan biedt al, na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om de wensen voor het gebied te realiseren. Om tot een goed passend wijzigingsplan hiervoor te komen, wordt een (bouw)plan ontwikkeld voor het parkeerterrein naast De Voetnoot. In dit ontwikkelingsplan worden de uitgangspunten en randvoorwaarden hiervoor uitgewerkt. Daarnaast wordt de haalbaarheid op alle deelaspecten toegelicht, voor zover de informatie hierover in deze fase van het planproces beschikbaar is. Tot slot is een doorkijk naar het vervolgproces opgenomen.

2 Uitgangspunten en programma

2.1 Planbegrenzing en grondeigendom

Het plangebied wordt begrensd door de Landdrostdreef, de Bodestraat en Schrijverstraat. Aan de oostzijde grenst het terrein aan de culturele broedplaats 'De Voetnoot', het paviljoen van Amethyst verslavingszorg en een fietsenstalling.

Het terrein wordt nu gebruikt als parkeerterrein voor auto's. Het is in eigendom van de gemeente en in exploitatie bij het parkeerbedrijf.



Figuur 2.1: begrenzing van het plangebied

2.2 Eerdere besluitvorming is de basis voor dit ontwikkelingsplan

2.2.1 Vastgesteld beleid

Bij het opstellen van dit ontwikkelingsplan is voortgeborduurd op het geldende beleidskader. De ontwikkeling sluit aan bij een aantal koersdocumenten en beleidsuitgangspunten waarin mede het perspectief voor het centrum van Almere is aangegeven. Vanuit diverse gemeentelijke (beleids)kaders wordt ingezet op concentratie en toename van functies en functiemix in Almere Centrum. Diversiteit en functiemix zijn essentieel voor een aantrekkelijk en toekomstgericht centrumgebied. Het gaat onder andere om de volgende beleidskaders:

- Programmaplan Hart van de Stad (Almere 2.0)
- Programmaplan Wijkgericht Werken
- Detailhandelsvisie Almere
- Cultuurbeleid

Het beleid voor het centrum is ook het vertrekpunt geweest voor het Bestemmingsplan Almere Centrum uit 2015, waarin alle (gebruiks)mogelijkheden in het centrumgebied zijn vastgelegd, inclusief een perspectief voor de planlocatie. In de volgende subparagraaf is een toelichting gegeven op de inhoud van dit bestemmingsplan.

Naast het sectorale beleid gelden er ook algemene principes voor locatieontwikkeling. Voor alle ontwikkelingen binnen de stad zijn in 2009 de Almere Principles vastgesteld. Ze bieden een wenkend perspectief en geven houvast voor de samenwerking tussen de gemeente en de bewoners, bedrijven en bezoekers. De Almere Principles vormen een inspirerend vertrekpunt voor dit ontwikkelingsplan. De Principles zijn:

- Koester diversiteit
- Verbind plaats en context
- Combineer stad en natuur
- Anticipeer op verandering
- Blijf innoveren
- Ontwerp gezonde systemen
- Mensen maken de stad

Ook in het eerder genoemde programmaplan 'Hart van de stad' wordt hier een koppeling mee gelegd. Hierin is opgenomen: "De randen van het gebied [het centrum] worden met name benut voor toevoeging van woningen in stedelijke dichtheden. We bouwen consequent vanuit de principes van klimaatadaptie, duurzaamheid en circulair gebruik van grondstoffen."

2.2.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Centrum Almere Stad is in juni 2015 vastgesteld. De locatie heeft de bestemming 'Centrum' en op basis hiervan is een brede functiemix mogelijk: detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, wonen, sportvoorzieningen, et cetera. Gebouwen mogen binnen een bouwvlak gebouwd worden. Voor de locatie van het parkeerterrein is echter nog geen bouwvlak opgenomen.

Voor het plangebied – en ook de aangrenzende locatie van De Voetnoot, Amethyst en fietsenstalling – is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kan wijzigen binnen de kaders die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hiermee is in het bestemmingsplan al geanticipeerd op de voorliggende ontwikkeling. In artikel 20.3 van het bestemmingsplan worden de kaders gesteld. In grote lijnen gaat het om de volgende punten:

- Detailhandel en horeca alleen op de begane grond, tot maximaal 50% van het oppervlak van de begane grond;
- Wonen alleen op de verdiepingen;
- De Wet geluidhinder is van toepassing. Dat betekent dat geluidgevoelige functies zoals woningen alleen zijn toegestaan wanneer voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Gelet op de locatie is naar verwachting een besluit hogere waarde nodig;
- De maximale bouwhoogte is 60 meter en de maximale vloeroppervlakte is 21.000 m² (dit laatste geldt voor het hele wijzigingsgebied, dus inclusief De Voetnoot en omgeving).

Met het wijzigingsplan kan binnen het plangebied een gebouw worden gerealiseerd. Ruimtelijk en beleidsmatig is deze bevoegdheid en de bijbehorende bouw mogelijkheden al onderbouwd en door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt naar verwachting voldoende bebouwing mogelijkheden om een passend programma te realiseren.

Omdat de hoofdkeuzes al vastgelegd zijn, is de procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan eenvoudiger dan bij een nieuw bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om dit vast te stellen. Zienswijzen kunnen alleen door belanghebbenden ingediend worden. Wel zullen nog enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden en maakt overleg met belanghebbende instanties onderdeel uit van de voorbereiding.

2.2.3 Recente besluitvorming

Bij collegebesluit van 9 mei 2017 is de 'Ontwikkelstrategie Almere Centrumgebied' vastgesteld. In deze strategie staat beschreven hoe de ruimtelijke ontwikkeling van Almere Centrum in de komende jaren wordt voorzien. In de visie staat centraal:

- het optimaliseren van de functiemix;
- het versterken van routing en pleinen;
- het ontwikkelen van entreegebieden;
- het behouden en verbeteren van bereikbaarheid en parkeren.

Als onderdeel van de vastgestelde ontwikkelstrategie is voor het plangebied in het 'Ontwikkelkader Voetnoot' verkend welke ontwikkelingen wenselijk zijn. Dit document geeft inzicht in de mogelijkheden om kwaliteit en programma toe te voegen. Het besluit is genomen om met prioriteit te investeren in onder meer dit gebied. Uitgangspunt hierbij is dat er voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar zijn en fietsenstalling in de nabijheid beschikbaar blijft.

2.3 Kansrijke doelgroepen en functies

In de vastgestelde 'Ontwikkelstrategie Almere Centrumgebied' zijn verschillende doelgroepen beschouwd. De volgende conclusies zijn relevant voor de planlocatie:

Wonen

Met bijna alleen maar gestapelde woningbouw (95 procent) wijken de 2000 woningen in Almere Centrum scherp af van woningbouw in andere Almeerse woonwijken. De woonvoorraad in het centrum kenmerkt zich daarnaast door het hoge aantal sociale woningen en een concentratie van woningen in het midden en aan de westzijde van het centrum. Aan de oostzijde van het centrum ontbreekt het nu aan woningen. Met de ontwikkeling van de locatie bij de Voetnoot zal een meer evenwichtige verdeling van woningen door het centrum worden gerealiseerd. Voor een evenwichtig woonmilieu is ook een verdere differentiatie in prijssegmenten gewenst.

Relevante conclusies:

- Toevoegen van woningen, specifiek voor de dynamische stedeling, is gewenst. Huurwoningen zijn daarbij het meest kansrijk.
- Een evenwichtige verdeling van woningen over het centrum is gewenst.
- Een verdere differentiatie in woningaanbod, met specifieke woonproducten, kan wooncarrière faciliteren en een bredere doelgroep binden aan het centrumgebied.

Retail

Gemeente Almere kent nauwelijks een branchebeperking en er is volgens de retailbeleggers vanuit het bestemmingsplan voldoende ontwikkelruimte beschikbaar. Momenteel staat de marktvraag naar retail onder grote druk.

Relevante conclusies:

- Ontwikkeling tot aantrekkelijke binnenstad is belangrijk voor behoud bestaande winkelaanbod. Versterking mogelijk door toevoegen van woningen.
- Marktvraag staat onder druk, leegstandsproblematiek blijft klein maar meer ontwikkelruimte is niet noodzakelijk.
- Schaa sprong en versterking bovenlokale aantrekkingskracht zijn grootste ontwikkelkansen.

Horeca

Algemene doelstelling voor Almere Centrum is dat horeca een bijdrage levert aan de versterking van met name de levendigheid. Horeca is een activiteit die in samenhang met andere (groot)stedelijke voorzieningen, waaronder de detailhandel, zich in het centrumgebied kan vestigen. Meer reuring, gezelligheid, gastvrijheid en een multifunctioneel karakter geven het centrumgebied meer trekkracht in de vorm van meer (winklend) publiek, hogere bezoekersaantallen en langere verblijfsduur.

Relevante conclusies:

- In vergelijking met andere binnensteden is het aantal horecazaken in Almere klein.
- Gestreefd wordt om horeca-aanbod verder door te ontwikkelen, zowel in aantal als in focus (avond en nacht).
- Binnen het bestemmingsplan is lichte horeca, zoals een lunchroom of cafétaria, toegestaan in de commerciële delen van het centrum.
- Zwaardere horeca, restaurants en cafés, worden geconcentreerd op de Grote Markt, het Belfort, station en Stationsgebied (stationsplein en Mandelapark) en de Esplanade.

Kantoren

Het kantoreng gebied rondom het centrum/stationsgebied is groot qua omvang, maar kent ook een groot aantal leegstaande meters. Dit aantal, ongeveer de helft van de leegstand binnen de gehele

gemeente, zit in zowel nieuwe gebouwen als in verouderd vastgoed. Kleinschalige transformaties zorgen voor een beperking van de groei in leegstand.

Relevante conclusies:

- De kantorenmarkt in Almere is momenteel slecht, de voorraad is meer dan voldoende.
- Oververhitting van de Amsterdamse kantorenmarkt lijkt één van de weinige kansen voor herstel.
- Focus ligt op behoud en concentratie van kantoren in het stationsgebied.

Cultuur & leisure

In Almere Centrum is een groot aantal culturele instelling gevestigd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het poppodium de Meester, de culturele broedplaats in De Voetnoot en de nieuwe bibliotheek. De voorzieningen zijn geclusterd rondom het Stadhuisplein/De Voetnoot en ook rond de Esplanade zijn andere belangrijke cultuurfuncties geconcentreerd. Concreet betreft dit het KAF (theater), de bioscoop en het PIT-museum. Met het toevoegen van woningen in de stad kunnen deze clusters worden versterkt.

2.4 Het te realiseren programma

Volgend uit de conclusies van het onderzoek naar kansrijke doelgroepen en functies is een referentieprogramma opgesteld als basis voor de verdere planontwikkeling:

Commerciële functies in de plint

Het voorgestelde programma bestaat uit commerciële functies op maaiveld. Hiermee wordt de stadsstructuur en functiemenging in het gebied versterkt. Welke plintfuncties dat zijn, moet nog worden bepaald, maar er liggen kansen voor met name de Bodestraat om met toevoegen van horeca aan te sluiten op het succes van Café op 2. Ook kan aangesloten worden op de (mogelijke) doorontwikkeling van publieksfuncties in de plint van de huidige Voetnoot. Zo kan er een doorlopende straatwand met publieksfuncties ontstaan.

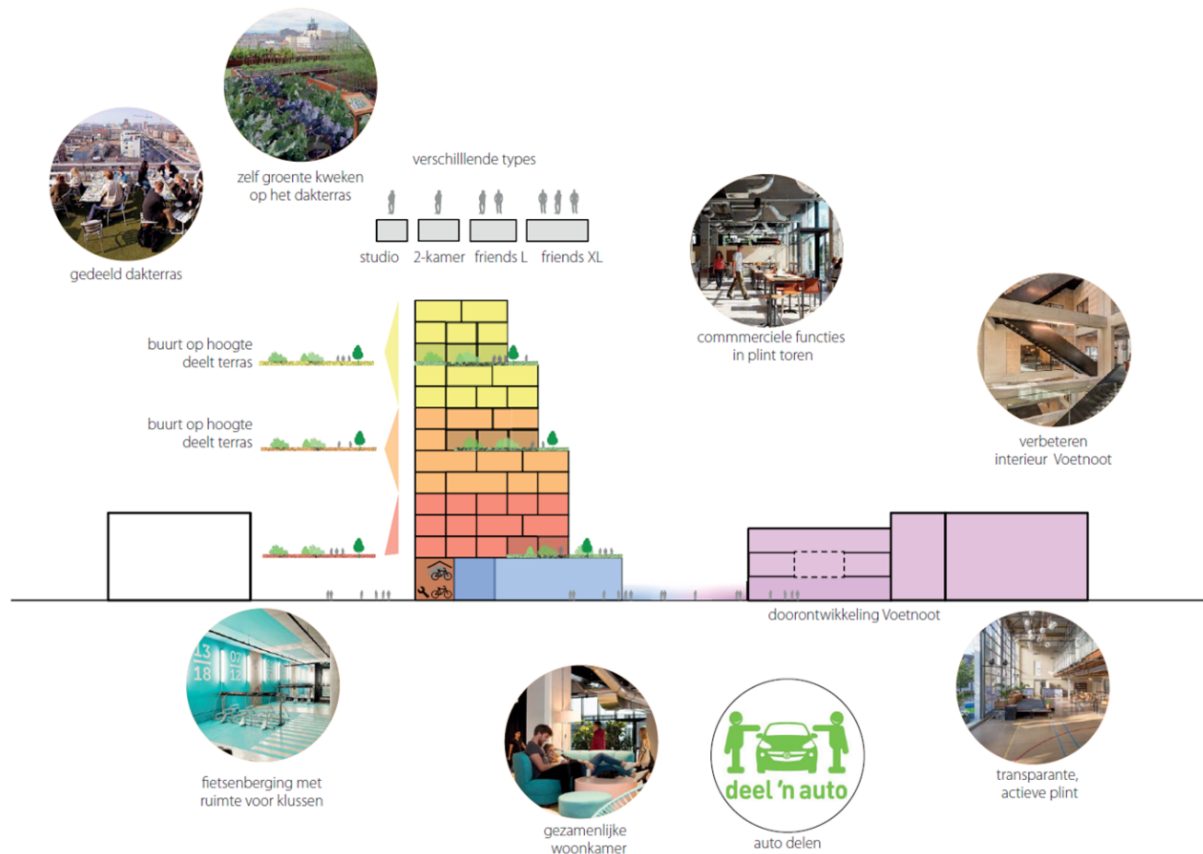
Woningbouw in de bovengelegen verdiepingen

Boven de plint bestaat het programma uit woningbouw. Er is een referentieprogramma opgesteld bestaande uit ca. 125 – 150 woningen. Het gaat hierbij over het toevoegen van (voor Almere) onderscheidende woningbouwconcepten. Opgenomen zijn (studio) appartementen en daarnaast zogeheten 'friends-woningen': samen met vrienden, broer, zus, etc. een groter appartement betrekken. Deze is er in de L- en de XL-variant. Beide woningtypen zijn grotere appartementen waarbij de woonkamer, keuken en (meestal) badkamer gedeeld wordt met een 'friend'. Daarnaast heeft iedere bewoner een volwaardige slaapkamer/privéruimte. Bijzonder is dat er meerdere mensen op één contract in een appartement wonen.

Het onderstaande referentieprogramma is het uitgangspunt voor de grondexploitatie. Circa de helft van woningbouwprogramma bestaat uit kleine studio appartementen van 40 tot 50m². De resterende appartementen zijn grotere huurappartementen met gemiddeld een verwachte gebruiksoppervlak van ruim 80 m².

	Aantal Appartementen	Gemiddeld m ² gebruiksoppervlak
Studio's	30	40
2-Kamer Appartementen	34	53
L- Friends	31	73
XL- Friends	41	94
Totaal	136	

M² Plintfuncties 1.070



Figuur 2.1: Het referentieprogramma geprojecteerd op de planlocatie

Met deze concepten zetten we in op het trekken van specifieke doelgroepen naar Almere Centrum. Doelgroepen die het leven in de stad bewust kiezen en die de stad als huiskamer willen gebruiken. Voor een deel zijn deze doelgroepen al in Almere aanwezig zijn, maar zijn er weinig woonplekken voor hen. Het voorgestelde concept is nog nergens in Almere gerealiseerd. Daarnaast willen we ook doelgroepen van buiten Almere trekken: de dynamische stedeling die uit de regio Amsterdam komt of als expat/international nog van veel verder.

3 Randvoorwaarden voor de uitwerking in een ruimtelijk plan

3.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Het centrum bepaalt in belangrijke mate de identiteit en het gezicht van Almere. Daarom is hier het welstandsbeleid van toepassing voor de bebouwing, op grond van de Welstandsnota (2015). Aanvullend zijn de volgende randvoorwaarden en omstandigheden te benoemen die meegenomen moeten worden in de verdere uitwerking naar een bouwplan:

Terrein en bebouwing

De huidige Voetnoot blijft behouden. In de toekomst zou een herontwikkeling van dit gebouw mogelijk zijn. Hierop zal met planontwikkeling moeten worden geanticipeerd. De exacte plan- en uitgiftegrenzen van het terrein naast de voetnoot wordt na het verkavelingsplan in een inrichtingsplan vastgesteld.

De Voetnoot als entree van het centrum

De ontwikkellocatie ligt op een markante plek in de zichtassen van de Cinemadreef en de Landdrostdreef en is één van de hoofdentrees voor voetgangers en fietsers van het Stadscentrum. De gebouwen moeten zich daarom alzijdig presenteren, ook naar de Landdrostdreef toe. De ontwikkeling van het terrein naast de Voetnoot anticipeert op de doorontwikkeling van de noordelijke Landdrostdreef tot stadstraat. Met de mogelijke herprofilering van de Landdrostreef liggen er kansen voor nieuwe fietsroutes naar het station. De rooilijn van de Voetnoot wordt doorgezet in de nieuwbouw. Samen met een nieuwe inrichting krijgt de Bodestraat hiermee een aantrekkelijker en samenhangender beeld.

Hoogte accent

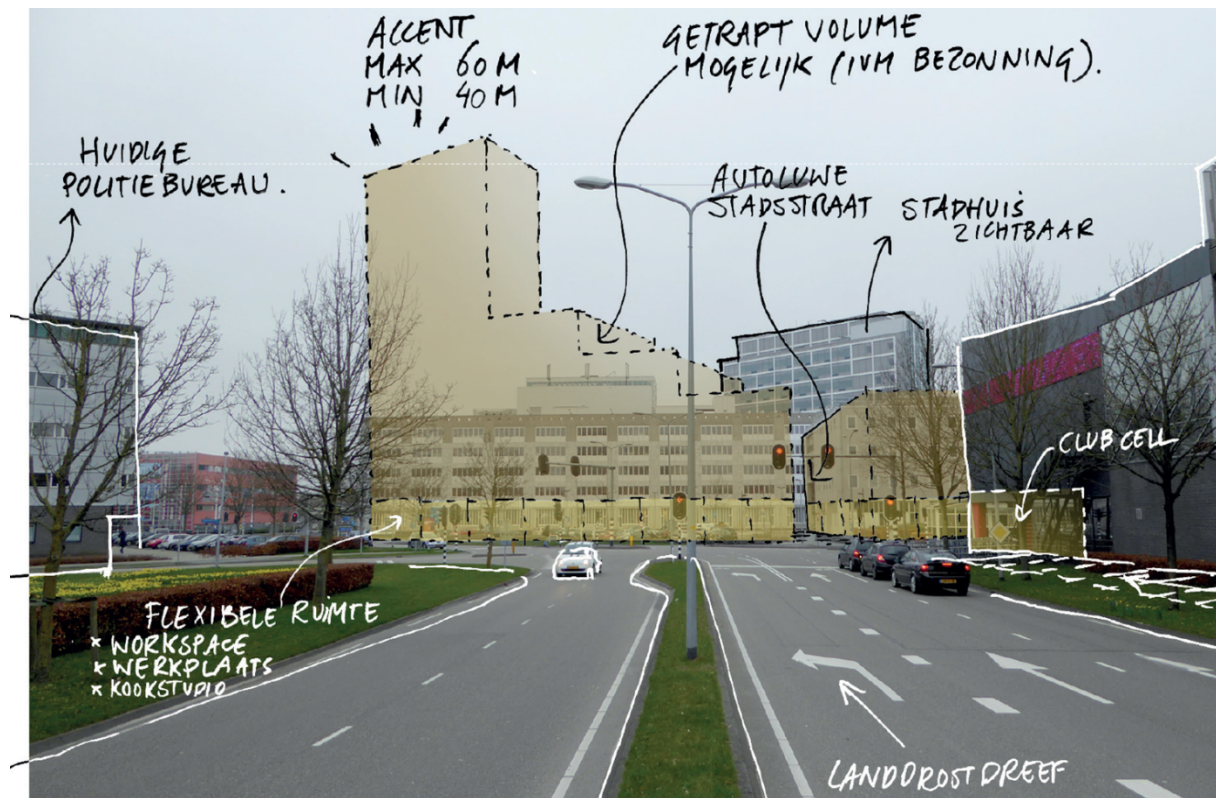
Een hoogteaccent aan de zijde van de Landdrostdreef is wenselijk. Er is ruimte voor een toren tussen de 40 en 60 meter. Het is mogelijk om dit in een getrapte volume te realiseren, zodat optimaal gebruik wordt gemaakt van bezonning en maaiveld.

Relatie programma - architectuur

De plint wordt gevuld met commerciële functies. De entrees van deze functies zijn goed zichtbaar, zowel vanaf de Landdrostdreef als de Bodestraat. De entrees en plinten langs deze straten zijn transparant, gericht op de omgeving en hebben een forse maat in relatie tot het bouwvolume. De plinten van de toren zijn goed zichtbaar vanaf de Cinemadreef en de entree heeft een uitstraling/hogte die past bij de toren.

De tussenstraat (aan de oostzijde van het plangebied, richting De Voetnoot toe) is meer functioneel georganiseerd. Hier is wel nog de mogelijkheid voor een transparante plint.

De vormgeving van het gebouw in een getrapte volume biedt de mogelijkheid om de daktuinen te koppelen en zo een tweede maaiveld te creëren. Een groen milieu waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en een rustpunt in de drukke stad ervaren.



Figuur 3.1: impressie vanaf zicht Landdrostdreef

3.2 Duurzaamheid en beheersbaarheid

Het plan(gebied) staat niet op zichzelf, maar is gesitueerd in een stedelijke omgeving. Afstemming en aansluiting bij de omgeving is daarom belangrijk. Bij de planvorming gelden onder andere de volgende randvoorwaarden en aandachtspunten:

Hittestress

Bij de komst van meer bebouwing gaat de hittestress omhoog, daarom is het van belang om bij areaaluitbreiding door te rekenen hoeveel de hittestress omhoog gaat. De bestaande situatie kan eerst worden berekend en dan gebruikt worden als nulmeting bij de verdere planvorming.

Gebouwen nemen namelijk de zonnestrallen op, de zgn. korte stralen, en de gebouwen zetten dit vervolgens om in lange stralen. Het gevolg hiervan is dat de temperatuur tussen de gebouwen omhoog gaat. Hoe meer gebouwen, hoe hoger de temperatuur.

Zodra er meer bebouwing komt, is het van belang dat er gekeken wordt hoe voorkomen kan worden dat de hittestress verhoogd. Dit kan namelijk gecompenseerd worden door het aanbrengen van groen en het vasthouden van water op de daken. Met het vasthouden van water kan ook een koppeling gemaakt worden met de daktuinen.

Groen

Op het terrein staat een aantal bomen. Deze zijn recent gepland. Uitgangspunt is het behoud van deze bomen. Waar ze niet binnen het plangebied kunnen worden opgenomen, zullen deze verplant moeten worden.

Waterhuishouding

Door de toename van gebouwen kan bij hevige regenbuien meer wateroverlast ontstaan, het is daarom van belang om te bepalen welke wateroverlast er ontstaat als er meer bebouwing komt. Als blijkt dat er meer wateroverlast ontstaat, moet hiervoor compensatie worden gezocht.

Windhinder

Bij het aanpassen en verhogen van de gevels is het van belang om van te voren een windstudie te verrichten. Voorkomen dient te worden dat de wind door het centrum heen waait en de gebruikers en bezoekers hierover gaan klagen.

Bevoorrading en afvalinzameling

Om de nieuwbouw ook goed op de openbare ruimte aan te laten sluiten, is de bevoorrading van het gebouw een aandachtspunt. Dit moet zodanig worden ingepast dat het zo min mogelijk overlast geeft voor de omgeving. Dit geldt ook voor de afvalinzameling. Hiervoor is aansluiting op het Ondergrondse Afval Transport (OAT) het uitgangspunt, waardoor het aan en afrijden van vuilnisauto's voorkomen wordt. Opslag van afval van de commerciële functies moet op eigen terrein te gebeuren. Dit is een aandachtspunt voor de inrichting van het binnenterrein van het complex.

Verlichting

Het terrein kan aansluiten op de bestaande verlichtingsinfrastructuur. Een uitvoering van de verlichting in LED-armaturen draagt bij aan de duurzaamheid.

3.3 Parkeren en bereikbaarheid

3.3.1 Vervallen van bestaand maaiveldparkeren

Momenteel zijn er 80 parkeerplekken op het maaiveld in het gebied aanwezig. Met de ontwikkeling van de locatie zal het parkeren op maaiveld verdwijnen. De parkeerplaatsen worden in de directe omgeving (Oostkavels) gecompenseerd.

Door het opheffen van deze parkeerplaats zal overigens de parkeerexploitatie naar verwachting ca. € 150.000 minder opbrengsten genereren. Dit verschil wordt veroorzaakt door het feit dat maaiveldparkeren niet met BTW en Vennootschapsbelasting (VPB) belast is en slagboomparkeren wel. Door de verplaatsing van de parkeerplaatsen naar een vervangend maaiveldparkeerterrein in de directe omgeving wordt dit negatieve effect op de parkeerexploitatie beperkt. Er is ruimte voor parkeren op onder andere de Oostkavels Zuid en Oostkavels Noord. De inrichting van het terrein is als investering opgenomen in grondexploitatie.

3.3.2 Parkeerbilans nieuwe ontwikkeling

Parkeerbehoefte van de ontwikkeling

Aan de hand van het referentieprogramma uit het ontwikkelingsplan is de parkeerbehoefte bepaald. Uitgangspunt is de norm van 0,5 parkeerplaatsen (pp) per bewoner. Deze gemiddelde norm is gebaseerd op de norm van 0,7 pp voor starters en 0,3 pp voor studenten. Voor zogenaamde friends-woningen (meerdere zelfstandige bewoners in één appartement) wordt uitgegaan van een norm van 1,0 pp per appartement en 1,5 pp voor grotere appartementen. Op basis van het onderstaand programma bestaat de parkeerbehoefte uit zo'n 160 parkeerplaatsen.

	Aantal Appmt	Aantal Huurders	Parkeernorm	Aantal PP.
--	--------------	-----------------	-------------	------------

Studio's	30	30	0,5 pp appmnt	15
2-Kamer Appartementen	34	34	0,5 pp appmnt	17
L- Friends	31	62	1,0 pp appmnt	31
XL- Friends	41	123	1,5 pp appmnt	62
	Totaal	136	249	Voor appmnt 125
M ² Plintfuncties	1.070		1 pp. 30m ²	35
Totaal benodigd				<u>160</u>

Het is de verwachting dat de mobiliteitsbehoefte (al op korte termijn) verandert. Dit zal ook een gevolg hebben op het autobezit en de daaraan gekoppelde parkeerbehoefte. Dit geldt ook voor de toekomstige bewoners van het plangebied, zeker gezien het concept van friendswoningen, de jongere doelgroep en de ligging nabij het centraal station. In de planuitwerking zal er ook gezocht worden naar flexibele modaliteiten die naar tijd, plaats en behoefte ingezet kunnen worden, aanvullend op het reguliere vervoersnetwerk. Daarbij wordt bezien wat de gevolgen hiervoor zijn voor de parkeerbehoefte.

Parkeerbilans en financiële verrekening

Op dit moment is er in de nabij gelegen Regisseursgarage sprake van overcapaciteit van ongeveer 223 parkeerplaatsen. Met andere woorden: veel van de benodigde capaciteit is beschikbaar. In het ontwikkelingsplan wordt ingezet op het toevoegen van woningen, specifiek voor de dynamische stedeling en daarnaast commerciële functies in de plint. De hiermee gemoeide extra parkeerbehoefte kan worden opgevangen binnen bestaande parkeercapaciteit. Daarnaast kunnen ook vernieuwende vervoersconcepten voor locatie tot een afname van de parkeerbehoefte leiden. Op dit moment investeren in aanvullende gebouwde parkeervoorzieningen zou betekenen dat we bouwen voor de leegstand.

De nota grondprijnsbeleid verplicht de ontwikkelaar om voldoende parkeerplaatsen op het uitgegeven terrein aan te leggen. Indien dat niet mogelijk is, brengt de gemeente een afkoopsom voor de aanleg van die parkeerplaats in rekening. Gezien het uitgangspunt dat we de beschikbare capaciteit in de bestaande (Regisseurs)garage beter willen benutten, zal een financiële verrekening worden getroffen op eventuele toekomstige parkeeroplossingen in het gebied. Deze financiële verrekening (afkoopsom) maakt onderdeel uit van de gronduitgifte en zal evenredig gebeuren.

3.3.3 Ontsluiting bevoorrading markt

Het parkeerveld naast De Voetnoot wordt gebruikt voor de bevoorrading van de markt op het Stadhuisplein. Omdat deze toegang verdwijnt, dient de markt op andere wijze bevoorrad te worden. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Samen met het Marktwezen wordt hiervoor naar goede alternatieve oplossingen gekeken. Op basis van de eerste verkenning zijn deze goed inpasbaar. Daarbij wordt gedacht aan bevoorrading via de Stadhuispromenade en de Schrijverstraat (zie gele pijlen in onderstaand figuur). Om bevoorrading via de Schrijverstraat mogelijk te maken, is aanpassing van het kruispunt Schrijverstraat –Wijsgeerbaan noodzakelijk. De beste passende oplossing wordt in een nieuw logistiek bevoorradingsplan voor de markt opgenomen.



Figuur 3.2: oplossingsmogelijkheden bevoorrading markt

3.4 Participatie en communicatie

In het begin van het proces zijn alle stakeholders in kaart gebracht. Voor het ontwikkelingsplan en in het kader van het bestemmingsplan Centrum Almere Stad zijn de verschillende stakeholders betrokken en geïnformeerd. De betrokken partijen zijn: ondernemers (OVSA), bewoners (PAC), bezoekers, Almere City Marketing (ACM) en verschillende culturele instellingen. Ook met huurdersvereniging van de Voetnoot en de Amethist, als directe burens, is in het voortraject al uitvoerig gesproken.

In ieder project wordt één van de drie 'participatietredes' gehanteerd: informeren, consulteren of meebepalen. Voor dit ontwikkelingsplan bestaat participatie uit de trede 'informeren'.

Het vervolg van de participatie zal in drie stappen plaatsvinden:

- De betrokken partijen worden **geïnformeerd** over de voortgang en planontwikkeling aan de hand van het vastgestelde ontwikkelingsplan voor de parkeerplaats bij De Voetnoot. Dit gebeurt onder andere via een informatiebijeenkomst. Via een brief en de sociale media wordt informatie bekendgemaakt.
- In het kader van het vast te stellen wijzigingsplan gelden de wettelijke mogelijkheden voor communicatie en participatie: voorafgaand aan het vaststellen van het wijzigingsplan wordt dit bekend gemaakt en belanghebbenden kunnen een **zienswijze** indienen. Het wijzigingsplan wordt vooraf afgestemd met alle stakeholders.
- Bij de uitwerking naar een concreet bouwplan draagt de ontwikkelaar er zorg voor om de belanghebbenden te **informeren** en draagvlak te creëren.

Uitgangspunt voor de planuitwerking is dat de ontwikkelende partij, in samenwerking met de gemeente, alle belanghebbenden bij de communicatie en participatie betreft. De belangrijkste belanghebbenden in de uitwerkingsfase zijn Amethist (verslavingszorg), de huurdersvereniging Voetnoot, de Politie en de bewoners van de Stationsstraat.

De uitwerkingsfase start met het ontwerpen van het verkavelingsplan en bouwplan. In een zo vroeg mogelijk stadium zullen zoveel mogelijk ideeën met belanghebbenden worden gedeeld. Zo zal in samenwerking met de ontwikkelaar een bijeenkomst worden georganiseerd, gericht op het creëren van draagvlak en het verkrijgen van relevante wijkinformatie en ideeën om het plan van de risicodragende ontwikkelaar te verbeteren. De output van de bijeenkomst wordt gebruikt voor het optimaliseren van het bouwplan.

4 Haalbaarheid en verantwoording

4.1 Omgevingsaspecten

4.1.1 Archeologie

Voor ontwikkeling van het terrein naast de Voetnoot is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Archeologisch veldonderzoek in Almere is altijd getrapd. In de eerste fase wordt vastgesteld of de bodemlagen nog intact zijn. Wanneer dit het geval is, kan in de tweede fase worden gekeken of er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Mocht er in de tweede fase een vindplaats worden aangetroffen, dan vindt een aanvullend waarderend onderzoek plaats. Daarmee wordt bekeken of de vindplaats behoudenswaardig is. Behoudenswaardige vindplaatsen mogen volgens het vastgestelde beleid niet overbouwd worden. Zo snel mogelijk na vaststelling van het ontwikkelingsplan wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder is het ruimtelijke afwegingskader voor het aspect geluid. Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Van deze drie elementen is binnen het plangebied enkel wegverkeerslawaai van belang.

Weggeluid

De ontwikkeling van het terrein naast De Voetnoot ligt op grond van de Wet geluidhinder binnen de zone van de Cinemadreef, Hospitaaldreef, Landdrostdreef en de Flevolijn. De geluidbelasting vanwege deze wegen dient te worden onderzocht. Als de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege wegverkeerslawaai en 55 dB vanwege railverkeerslawaai, dienen zo mogelijk hogere waarden te worden vastgesteld.

Daarnaast dient vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' ook de geluidbelasting vanwege niet gezonde wegen (de 30 km/u wegen) te worden onderzocht en te worden beoordeeld.

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, kunnen eisen worden gesteld. Dit kunnen eisen zijn aan de indeling van woningen, bijvoorbeeld de eis dat er bij elke woning sprake moet zijn van minimaal één geluidluwe gevel of geveldeel en een geluidluwe buitenruimte.

Als onderdeel van het wijzigingsplan zal onderzoek worden gedaan naar de feitelijk effecten.

4.1.3 Externe veiligheid

De ontwikkeling van het terrein naast de Voetnoot omvat nieuwbouw van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op een afstand van ca. 300 m van het spoor. De verantwoordingsplicht hulpverlening is van toepassing op het ruimtelijke besluit dat deze ontwikkeling mogelijk maakt. Dit betekent dat vooraf advies dient te worden gevraagd aan de Brandweer Flevoland over:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg;
- Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Anticiperend op de aandachtsgebieden voor externe veiligheid uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, welke inwerkingtreedt met de nieuwe Omgevingswet, ligt dit initiatief buiten het brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebied. Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden ter bescherming van personen in de gebouwen behorende bij het initiatief.



Figuur 4.1: provinciale risicokaart voor professionals

4.1.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen voor nieuwbouwactiviteiten in Almere Stad worden vanuit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) niet afzonderlijk getoetst aan de grenswaarden. De ontwikkeling van het terrein naast de Voetnoot valt binnen het programma van het NSL. Hiermee wordt voldaan aan de bestuurlijke bevoegdheid en is er op grond van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering:

De toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten zoals cultuur, sport, recreatie, detailhandel, horeca, dienstverlening en openbare instellingen wordt afgestemd op de aanwezigheid van milieugevoelige functies zoals woningen, ziekenhuizen, scholen, kinderdagverblijf en verblijfsrecreatie in de omgeving hiervan.

Bij bestaande situaties dient te worden uitgegaan van de feitelijke milieubelasting van de in de omgeving liggende milieubelastende activiteiten.

Van de volgende bedrijven dient de feitelijke milieubelasting te worden geïnventariseerd voor de daarbij genoemde aspecten (meestal is geluid het bepalende milieuaspect):

1. Ondergronds Afval Transportsysteem (OAT): geur, geluid;
2. Toko Gembria, Multivlaai: geur, geluid;
3. Discotheek Club Cell: geluid (muziek), indirecte hinder (verkeer van personen en/of goederen van/naar dit object), ledverlichting;
4. Overige gebouwen in de omgeving (Stadhuis, Politiebureau, Voetnoot etc.) met zijn installaties: geluid.

Dit onderzoek dient door de Omgevingsdienst Flevoland Gooi en Vechtstreek (OFGV) te worden uitgevoerd. Hieruit kunnen te treffen maatregelen voortvloeien voor de in de omgeving liggende gebouwen/installaties en/of voor de ontwikkeling zelf. Zo snel mogelijk na vaststelling van het ontwikkelingsplan worden de onderzoeken uitgevoerd.

4.1.6 Ecologie

Natuur

De natuurbescherming is in Nederland op de eerste plaats geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt zowel gebieden (Natura 2000), soorten als houtopstanden. Naast de gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming geniet het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) bescherming. Op gemeentelijk niveau kan het Ecologisch masterplan gezien worden als de lokale haarvaten van het NNN. Plannen en projecten moeten getoetst worden aan de beschermingsbepalingen uit het voornoemde wettelijk kader en beleid.

Wet natuurbescherming

De gebiedsbescherming is gericht op het behoud van natuurwaarden van Natura 2000-gebieden. Voor plannen en projecten die een negatieve invloed kunnen hebben op de Natura 2000-instandhoudingsdoelen geldt dat de effecten beschreven moeten worden en een vergunningplicht geldt. Voor het onderhavige plan kan echter op voorhand een negatief effect worden uitgesloten. Het plangebied maakt geen deel uit van het leefgebied van soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Ook zal de aanleg en gebruik geen effect hebben op het behalen van de doelen van de Natura 2000-gebieden in en rond Almere.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal plant- en diersoorten. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt echter een vrijstelling van de wettelijke verboden. In een aantal gevallen geldt de vrijstelling alleen als gewerkt wordt volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode. Voor de overige soorten (met name voor habitatrictlijnsoorten en nesten van vogels geldt een strikte bescherming) geldt een ontheffingsplicht. De gemeente Almere heeft de ruime omgeving van het plangebied in 2015 laten inventariseren op soorten waarvoor een strikte bescherming geldt. Uit deze inventarisatie blijkt dat het plangebied en directe omgeving alleen gebruikt wordt door broedende huismussen. Aangezien met dit plan geen panden gesloopt worden, kan op voorhand uitgesloten worden verstoren van nesten in het geding zijn.

Het plangebied valt geheel binnen de komgrens zoals deze in 2013 is vastgesteld voor de Boswet. Houtopstanden binnen de bebouwde kom vallen niet onder de werking van de Wet natuurbescherming (onderdeel houtopstanden).

De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het ontwikkelingsplan niet in de weg.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Ecologisch Masterplan (EMP)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Ook kan worden uitgesloten dat het plan een negatief effect heeft op het functioneren van het NNN. Het gebied maakt ook geen onderdeel uit van de gemeentelijke kerngebieden en ecologische verbindingen zoals deze in het EMP zijn aangegeven. Het NNN en EMP staat het ontwikkelingsplan niet in de weg.

Natuur in de stad

Voor een gezonde stad is het van belang om bestaand groen en biodiversiteit te koesteren en verder te bevorderen. Aanvullend op de stedenbouwkundige randvoorwaarden geldt de aanbeveling om

hiervoor bij bouwplannen de mogelijkheden te benutten zoals groene daken en gevels en het bieden van broed- en rustgelegenheid aan vogels en vleermuizen. Er is inmiddels veel ervaring opgebouwd met dergelijke positieve groene maatregelen.

4.1.7 Kabels en Leidingen

De bestaande kabels en leidingen in het gebied bedienen de huidige functies. Voor de ontwikkeling van programma naast de Voetnoot worden nieuwe kabels en leidingen toegevoegd . Een klic-melding maakt duidelijk met welke kabels en leidingen tijdens de ontwikkeling rekening gehouden dient te worden en welke eventueel omgelegd moeten worden. Hieruit blijkt dat mogelijk het verlegging van stadsverwarming een punt van aandacht is. Kosten voor het verleggen zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Bij de ontwikkeling van het terrein is het van belang dat er naar de capaciteit van de riolering in het stadscentrum wordt gekeken. Een vergroting van het rioleringsstelsel is noodzakelijk. Met name de regenwaterafvoer is kritiek en het stelsel hiervoor moet worden uitgebreid. Waar mogelijk kan de uitbreiding worden gecombineerd met andere ruimtelijke plannen in de omgeving. De capaciteit van de afvalwaterriolering is naar verwachting voldoende. Hiervoor zijn de kosten opgenomen in de grondexploitatie.

4.1.8 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt regels om de bodem te beschermen. Daarnaast wordt de sanering van verontreinigde bodem en grondwater door middel van de Wbb geregeld. Ook lozingen in of op de bodem kunnen op grond van de Wbb worden gereguleerd. De waterbodembodemregelgeving valt onder de Waterwet. De Verordening Fysieke Leefomgeving Flevoland bevat procedurele en inhoudelijke regels voor de voorbereiding en uitvoering van land- en waterbodemsanering. Op het gebied van bodem dient in het wijzigingsplan nader onderzoek plaats te vinden. Dit betreft zowel onderzoek op gebied van verontreinigingen als geotechnische situatie. Zo snel mogelijk na vaststelling van het ontwikkelingsplan zullen de onderzoeken worden uitgevoerd.

4.1.9 Water

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Voor het ontwikkelingsplan is het niet noodzakelijk om het verwerken van afvalwater te beschrijven. Uitgangspunt voor de te ontwikkelen woningbouw is dat er een gescheiden rioolstelsel aangelegd dient te worden waarbij hemelwater op het aanwezige oppervlaktewater afgevoerd dient te worden.

4.2 Economische haalbaarheid

Voor het terrein naast de Voetnoot is een grondexploitatie opgesteld. De programmatische en kwalitatieve uitgangspunten van het ontwikkelingsplan vormen de basis voor de grondexploitatie. De totale grondexploitatie laat zien dat de gemeentelijke kosten met de verwachte inkomsten kunnen worden gedekt ten aanzien van de rente, de inrichting van de openbare ruimte, het bouwrijp maken en de bijbehorende plankosten. De grondexploitatie is taakstellend voor de verdere uitwerking.

Voor het bepalen van de haalbaarheid is residueel gerekend volgens het grondprijnsbeleid. Waardering van de benutte parkeerplaatsen in de Regisseursgarage maken hiervan onderdeel uit. Uitgangspunt is dat de beschikking van de aanwezige parkeervoorzieningen van circa 80 parkeerplaatsen wordt uitgeplaatst. Op grond van het toe te voegen programma moeten circa 160 parkeerplaatsen worden benut in de Regisseursgarage.

Kosten

De kosten worden bepaald door het herinrichten van het bouw- en woonrijp maken, de planontwikkelkosten (POK) en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

Baten

De opbrengsten worden gegenereerd door woningen en commerciële voorzieningen.

Resultaat

Het residu van de kosten en baten is positief en legitimeert vanuit financieel oogpunt de ontwikkeling van het terrein naast de Voetnoot.

4.2.1 Afstemming stedelijke programmering

Het programma wordt opgenomen binnen de Meerjaren Perspectief Grondexploitatie Almere periode (2018-2027). In dit MPGA wordt het referentieprogramma beoordeeld op een mogelijk verdringingseffect van andere toekomstige bouwprogramma's. Van de in het referentieprogramma opgenomen appartementen zal ca. de helft uit kleine appartementen en studio's van 40-50m² bestaan. In het huidige MPGA zit geen vergelijkbaar programma. Dit programma wordt dan ook als aanvullend gezien ten opzichte van het MPGA programma, en niet verdringend.

Het referentieprogramma volgend uit het ontwikkelingsplan telt 136 appartementen en valt binnen de MPGA periode (2018-2027). Van deze appartementen betreft ca. de helft kleine studio's van 40-50m². In het MPGA zit geen vergelijkbaar programma. Dit programma wordt dan ook als aanvullend gezien ten opzichte van het MPGA programma, en niet verdringend. De resterende appartementen zijn zogenaamde friendswoningen uit het middeldure segment. In het vergelijkbare prijssegment voorziet het MPGA op stedelijk niveau op voldoende aanbod volgens het meest recente woningbehoefteonderzoek van RIGO. Daarom is het van belang dat dit project qua product-marktcombinatie en conceptontwikkeling inzet op doelgroepen en klantbehoeften die met andere nieuwbouwprojecten in de stad niet worden bediend. Het Friendsconcept van de beoogde ontwikkeling zet hier ook op in. Bij de eerstvolgende actualisering van het MPGA wordt bepaald uit welke grondexploitatie(s) het programma exact wordt geschraapt.

5 Planning en proces

Met de ontwikkeling van het terrein naast de Voetnoot wordt tempo gemaakt. Door voor de gehele ontwikkeling één ontwikkelaar/belegger te selecteren ontstaat de mogelijkheid te versnellen en te sturen op kwaliteit.

De totale ontwikkeling zal naar verwachting zo'n 2 jaar in beslag nemen. De ontwikkeling van hoogbouw in de stad vraagt om de nodige afstemming. Continue afstemming is nodig om optimaal in te kunnen spelen op de stedelijke dynamiek.

Het toetsingskader wat na het wijzigingsplan van toepassing is, dient de nodige flexibiliteit in zich te hebben. De planuitwerking zal de actuele marktvrage van consumenten vormgeven. Na het wijzigingsplan wordt gestart met een verkavelingsplan, wat vervolgens wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan.

De ontwikkelaar/belegger richt zich op de benodigde vergunningen voor het bouwplan. Op basis van een voorlopig- en definitief ontwerp voor het programma en de openbare ruimte zal met de omgeving worden gecommuniceerd, zoals vermeld in paragraaf 3.4.