

Stedelijkheid staat voorop

“Stadshart Almere stelt auto centraal”

DOOR HANS VAN TELLINGEN (*)

Op 18 juni heeft er een NRW-lunchbijeenkomst op locatie plaatsgevonden. ‘Stadshart Almere’ was het reisdoel. Almere: ooit een uitvinding van typische ‘jaren zestig en zeventig’ planologen. Kneuterigheid, anti-stedelijkheid en ‘gebundelde deconcentratie’ vormden de boventoon. Het waren de tijden van de Tweede en Derde Nota Ruimtelijke Ordening. Toen ‘de markt’ nog een vies begrip was. Toen de wensen van de (woon- en winkel-)consument vrijwel werden genegeerd. Toen de creatie van ‘slaapstad’ tot doel werd verheven. En aldus de saaiste ‘stad’ van Nederland gestalte kreeg. Het beleid resulteerde in een zeer snel groeiende gemeente qua aantal inwoners, dat wel. Het ontbrak echter aan lef en daadkracht. Maar liefst vijf kernen (Almere-Stad, -Buiten, -Poort, -Hout en -Haven) werden gecreëerd. Met alleen in Almere-Stad een centrum dat vaag op een binnenstad leek. Jammer, erg jammer, want Almere had ook toen al zoveel potentie. Met inwoners van alle rangen en standen. Die ook graag wilden werken en winkelen in Almere. Maar die toch te weinig van hun gading kregen....

Die inwoners krijgen nu wel wat ze willen. Het centrum van Almere-Stad, ‘Stadshart Almere’ genaamd, krijgt een injectie van jewelste. Maar liefst 225 miljoen euro wordt in het Stadshart gepompt. Hier zijn toonaangevende projectontwikkelaars (MAB, Blauwhoed Eurowoningen) actief. En een stedenbouwkundige/architect (Rem Koolhaas) van wereldformaat. De gemeente participeert actief en daadkrachtig.

EEN COMMERCIEËLE GOUDMIJN

Dat Almere nu al potentie heeft blijkt uit een aantal onderzoeken, dat Strabo voor de ‘Stationade’ (de eerste paar winkelblokken vanaf het Centraal Station met een BVO van nog geen 13.000 m²) in opdracht van eigenaar Córío heeft verricht. Wekelijks ‘persen’ zich zo’n 190.000 mensen door de smalle straat. Goed voor zo’n 80 miljoen euro aan jaaromzet. Cijfers waar sommige complete binnensteden (van een veel groter formaat) jaloers op zouden zijn. Jammer dat, naarmate je verder liep naar het ‘Circus’ (na eerst op een leeg plein bij het stadhuis te zijn aanbeland) en de ‘Bottelaar- en Zoetelaarpassage’, het druktebeeld sterk afnam en je vervolgens terecht kwam op een braakliggend terrein aan het Weerwater. Er werd niet optimaal gebruik gemaakt van de bestedingspotentie en de wensen van de bevolking. Er was geen winkelcircuit en ook geen uitgaansmilieu. Kortom: de binnenstad was bij lange na niet toegesneden op het inwoneraantal. Laat staan op het inwoneraantal van de toekomst in deze snelst-groeiende nieuwe stad van Europa...

MASTERPLAN

Midden jaren negentig heeft het stadsbestuur erkend, dat er iets moest gebeuren. Het Masterplan kreeg gestalte. De commerciële partijen MAB (voor de winkels, kantoren en de leisure) en Blauwhoed Eurowoningen (voor de woningen) vormden de CV Almere Hart. Rem Koolhaas maakte een gedurfd plan. Met een centrale rol voor de auto, die toch nauwelijks zichtbaar wordt, door als het ware twee maaivelden te creëren: een ‘benedenwereld’ (infrastructuur en parkeren) en een ‘bovenwereld’ (winkelen, werken en leisure). En dat allemaal op de plek van het voorheen braakliggend stuk grond aan het Weerwater, dat nu gerust het nieuwe ‘waterfront’ van Almere genoemd mag worden. De gemeente is verantwoordelijk voor de benedenwereld en staat garant hiervoor. De ontwik-



XX

kelaars mogen zich uitleven in de bovenwereld met het ontwikkelen van 70.000 m² extra winkelruimte (en let wel: de oudere en de nieuwe delen vormen een waar winkelcircuit), 18.000 m² leisure (popzaal, disco, bowlingbaan, casino en restaurants), 900 woningen, 2.000 m² kantoor annex hotel én (aan de andere kant van het station) maar liefst 120.000 m² nieuwe kantoorruimte. De dichtheid waarmee gebouwd wordt is uitzonderlijk hoog en hierdoor ontstaat binnenstedelijke kwaliteit. Hoogstwaarschijnlijk allemaal haalbaar gezien de enorme potentie van de stad en haar bewoners. Zelfs in deze laagconjunctuur! Hoewel ik als rechtgeaarde Hollandse zuurpruim (maar ook als marktonderzoek-expert) natuurlijk wel mijn twijfels heb bij die enorme hoeveelheid kantoorruimte. Zou je dat wel doen? Is het niet beter nog even te wachten hiermee? Desalniettemin overheerst het positieve gevoel. Almere krijgt een binnenstad die het verdient. Met

een groot areaal aan nieuwe winkelruimte (in alle segmenten), een (hopelijk) goed werkend winkelcircuit, een uitgaanscentrum en (hopelijk) een plek waar bedrijven zich gaan vestigen. Niet alleen wordt er veel bijgebouwd, ook bestaande centra worden zeer grondig aangepakt. Het ‘Circus’ (eigendom van Córío en een ontwikkeling van William Properties) is een mooi voorbeeld, waar het nodige tegen de vlakte gaat en 10.000 m² nieuw wordt gebouwd. Almere: nu al een volwaardige stad qua aantal inwoners. Binnenkort ook een stad met stedelijke kwaliteiten? De kans daarop lijkt groot. Het ziet er goed uit voor Almere! ■

(*) Drs. Hans P. van Tellinga is algemeen directeur van Strabo bv, Bureau voor Ruimtelijk Marktonderzoek, www.strabo.nl.