

# Stadshart IS KROON op Almere

**Het stadshart van Almere is nog net niet helemaal af, maar won dit jaar al de Neprom prijs voor locatieontwikkeling. 'Wij zijn heel blij met de prijs, maar het belangrijkste voor ons is dat de inwoners van Almere tevreden zijn met hun nieuwe Stadshart', zegt directeur Jos Melchers van Bouwfonds MAB.**

De ontwikkeling van het Stadshart Almere is gerealiseerd door Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG en Blauwhoed Eurowoningen, die respectievelijk de commerciële ruimten en de woningen hebben ontwikkeld. 'Uiteraard in samenwerking met de gemeente Almere', zegt directeur Jos Melchers. Hij benadrukt dat die samenwerking harmonieus verliep. Stadshart

Almere verbindt de verschillende stadsdelen waaruit de snelgroeiende stad in Flevoland bestaat. Het sluit in iedere richting aan bij de omringende wijken.

#### **Autonome stad**

Almere werd lang als buitenwijk van Amsterdam beschouwd, maar heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een autonome stad met 180.000 inwoners. Daar hoort een passend, bruisend stadshart bij. In 1994 schreef het stadsbestuur daarom een prijsvraag uit voor een stedenbouwkundig plan. Het wilde een centrum waarmee Almere zich in één klap bij de grote steden zou voegen. Het Office for Metropolitan Architecture (OMA) van Rem Koolhaas werd geselecteerd. Dat kwam met de vondst om een tweede, gebogen maaiveld te bouwen. Hierdoor ontstaan een bovenwereld en een benedenwereld. De bovenwereld is het voetgangersdomein dat het bestaande voetgangersdomein verlengt tot aan het Weerwater, zodat daar, op de meest prominente



Scief Houben (l) en Jos Melchers

plaats in de stad, een grootstedelijk cultuurcluster tot bloei kan komen. De benedenwereld is die van de infrastructuur: de Hospitaalweg, de busbaan, de winkelbevoorrading en een parkeerterrein met 2.500 plaatsen. OMA heeft in het Almeerse stadshart gezorgd voor een gebied waar de gebouwen voornamelijk voorgevels hebben met bovendien allerlei interacties tussen de boven- en benedenwereld. Het plan sluit naadloos aan op de rest van de stad.

### Masterplan

‘In 1995 zijn Blauwhoed en Bouwfonds MAB als adviseurs bij de ontwikkeling van het stadshart betrokken’, zegt directievoorzitter Scief Houben van Blauwhoed. De gemeente wilde het plan laten doorlichten op haalbaarheid. ‘Ze wilde gebruik maken van onze expertise’, zegt Melchers. ‘In nauw overleg met de gemeente hebben wij tussen 1995 en 1997 de visie van Koolhaas omgezet in een masterplan.’ Hij noemt de plan-

nen van Koolhaas buitengewoon ambitieus. ‘Vooral het idee om met het ‘gebogen maaiveld’ een soort terp in de stad te zetten.’ Het parkeren bij en de bevoorrading van winkels werd zo ondergronds gebracht. ‘De harde randen van ‘de terp’ werden afgezoomd met gebouwen. De differentiatie in zowel het winkel en woningprogramma als in het gebruik van de openbare ruimte was essentieel. Met OMA is daarnaast de top van de internationale architectuur ingezet. Wereldnamen als William Alsop, Christian de Portzampac, Frits van Dongen, David Chipperfield en Kazuyo Sejima. De polderstad figureert op architectuurtentoonstellingen in de hele wereld.’

Melchers en Houben noemen het stadshart van Almere een uniek project. ‘Een dergelijke schaalvergroting is elders in Nederland nauwelijks mogelijk’, zegt Melchers. ‘In Almere wel omdat het centrum jarenlang is ‘gereserveerd’ voor een dergelijke grote ingreep. ▶

## ZELFS TIEN JAAR IS VOLGENS DE ONTWIKKELAARS EEN KRAPPE TIJD VOOR DE REALISERING VAN EEN PROJECT ALS HET STADSHART ALMERE

► Het winkelaanbod is verdubbeld.' Houben: 'Je kunt het alleen vergelijken met het stadshart van Rotterdam, dat door het bombardement is weggerukt. Ook daar moest in een kale vlakte in korte tijd iets groots worden neergezet.' De kwaliteit van het stadshart stijgt volgens Houben uit boven de bestaande kwaliteit in Almere. 'Dat geldt zeker voor de architectuur.' Melchers: 'Naast een kwaliteitsprong en een aanzienlijke uitbreiding van het winkelprogramma was ook sterke behoefte in de stad aan culturele en leisure voorzieningen. Kortom: Almere was op zoek naar zijn ziel.'

In 1997 werd de visie vertaald in een masterplan en in 1999 kregen Blauwhoed en Bouwfonds MAB de opdracht haar te realiseren. 'Blauwhoed en Bouwfonds MAB werden door de gemeente geselecteerd omdat ze bereid waren zich voor tien jaar vast te leggen', zegt Houben. Blauwhoed en Bouwfonds MAB richtten de ontwikkelingscombinatie Almere Hart CV op die een overeenkomst aanging met de gemeente. De gemeente was trekker voor de infrastructuur, parkeerplaatsen, openbare ruimte en cultuur. Binnen de CV was Bouwfonds MAB het eerst aan zet bij projecten met commerciële functies en Blauwhoed bij projecten met overwegend woningbouw. Er kwam een organisatiestructuur met een strategiegroep, een stadsteam, ontwerpteams en een qualityteam.

### Flexibiliteit

De projectontwikkelaars kregen ook met tegenslagen te maken, niet zo vreemd bij een project met een looptijd van tien jaar. Melchers: 'De neergang van de economie raakte ook de bouw van het Almeerse stadshart. Door goede samenwerking met de gemeente hoefden daarvoor geen ambities te worden ingeleverd.' Houben: 'We hebben aan de heldere definities van het project vastgehouden.'

Melchers: 'En er was voldoende flexibiliteit van de betrokken partijen. Het was geven en nemen en iedereen begreep dat goed.' Hij dankt het succes aan de kleine groep waarin werd samengewerkt en aan chemie tussen de betrokkenen. 'Met weinig partijen heb je de zaken goed in de hand.'

Houben: 'Incidentele meningsverschillen werden binnenskamers opgelost. Dat is tekenend voor een goede samenwerking.'

Een obstakel was de stagnerende verkoop van appartementen. Almere richtte zich traditioneel op de komst van jonge gezinnen naar het stadshart. Die kunnen in Almere vrij gemakkelijk een huis met een tuin huren of kopen. Met circa 800 appartementen in het stadshart moest een nieuw marktsegment worden aangeboord en dat had tijd nodig. 'Appartementen in deze aantallen zijn eigenlijk nieuw voor Almere', zegt Houben. 'Daar moet de stad aan wennen.' 'De stad begint inmiddels echter te rijpen en Almeerders kiezen nu steeds vaker voor een appartement. Buiten het feit dat Almeerders niet gewend waren aan appartementen, lagen ze bij oplevering ook in een stadshart dat nog niet af was. Het bruiste nog niet. Er stonden bouwkransen. Dat maakt het weinig aantrekkelijk om daar een appartement te huren of te kopen.'

Melchers: 'In eerste instantie gingen wij uit van honderd procent koop. We zijn toen overgestapt op circa 55 procent koop en 45 procent huur. Nu is 95 procent van de koopappartementen verkocht. Ook de verhuur van de appartementen verloopt inmiddels voorspoedig.' Een lange adem is volgens beide heren nodig. Zelfs tien jaar is volgens de ontwikkelaars een krappe tijd voor de realisering van een project als het stadshart Almere. Zeker met deze omvang en complexiteit.

### Subcircuits

De commerciële ruimten waren gemakkelijker aan de man te brengen dan de appartementen. 'Er was veel belangstelling van retailers', zegt Melchers. 'Vrijwel alle winkels zijn inmiddels verhuurd.' Door de korte geschiedenis van Almere kent de stad vrijwel geen lokale mkb-winkels. Om niet alleen de bekende winkelketens te accommoderen is daarom gekozen voor subcircuits waar ook alternatieve winkels zich kunnen vestigen.

Na tien jaar bouwen is het stadshart nu grotendeels klaar. In 2006 is een groot deel van het winkelcentrum geopend. De popzaal is in gebruik genomen en er is een exploitant voor het hotel gevonden. Het promenadegebied en een paar woonblokken worden uiterlijk in 2008 opgeleverd. De bouwkransen moeten het stadshart nog uit en de aankleding, beplanting en het straatmeubilair zullen het geheel vervolgens completeren. 'Om echt gezellig te worden, moet een stad ouder worden', zegt Melchers. 'Dat is slechts een kwestie van tijd. Pas als de Almeerders definitief het stadshart als hun huiskamer gaan omarmen is het wat ons betreft echt af.' □