

BIBLIOTHEEK
RIJKSDIENST VOOR DE
IJSELMEERPOLDERS

WERKDOCUMENT

De centrumproblematiek van de derde kern
van Almere

Th Lagarde

1977-154 Ca

juli

R

9729

DIENST VOOR DE IJSSELMEERPOLDERS
S M E D I N G H U I S

5260

IR
9729

5260

INHOUDSOPGAVE

	blz
1 Inleiding	1
2 Het kader	1
3 Het centrum	2
4 De globale structuur van voorzieningen in de derde kern	3
5 De opzet van een hiërarchie van voorzieningen	6
6 De fasering	10
7 De voorlopige opzet van de hiërarchie van voorzieningen	14
8 Overige voorzieningen in het centrum van de derde kern	19
9 De eerste fase van het centrum van de derde kern	21

1 Inleiding

Een stad of stadsdeel zonder een centrum van de één of andere orde is nauwelijks voorstelbaar. Het centrum vatten we in deze op als een concentratie van meerdere voorzieningen, welke niet per se tot winkels behoeven te zijn beperkt. Vaak zijn ze in te passen in een hiërarchische structuur van centra: stad-stadsdeel-wijk-buurtcentra, en zelfs steunpunten en solitaire vestigingen, welke twee laatsten theoretisch niet in de hiërarchie thuis horen, doch evenwel in de praktijk voor komen.

Deze opzet, deze functionele verdeling, heeft doorgewerkt in het ontwikkelen van het polynucleaire concept voor Almere. Inhoudelijk betekent dit, dat het stedelijk gebied in meerdere kernen is uiteengelegd, en tevens dat die kernen in bevolkingsomvang variëren. Dit moet leiden tot de gewenste differentiatie, waartoe ook de verschillen in verzorgingsniveau (ten gevolge van verschillende draagvlakken) kunnen bijdragen. Het probleem van hiërarchie en differentiatie speelt op het stedelijk niveau in zijn totaliteit, maar ook binnen de kernen afzonderlijk, en des te sterker naarmate de kernen groter worden.

In deze notitie zal aandacht worden besteed aan de vraag hoe de centra-verdeling binnen de derde kern van Almere zal zijn. Tevens zullen kort belicht worden: de locatie en fasering van het eventuele hoofdcentrum.

2 Het kader

In 1976 konden de eerste bewoners zich te Almere-Haven vestigen. In-tussen hebben de voorbereidingen ten aanzien van de bouw van de tweede kern, tevens hoofdkern, Almere-Stad, een aanvang genomen. Deze zal worden gesitueerd worden in het centrum van het gebied. Met een primair voedingsgebied van 90.000 inwoners en een secundair voedingsgebied van 160.000 inwoners bij een maximale prognose zullen daar de supra-nucleaire functies in hoofdzaak worden ondergebracht. Het secundaire potentiëel wordt behalve door Almere-Haven verder gevormd door een drietal grotere kernen: Almere-Drie, Almere-Pampus en het Oostelijke kerncomplex (zie hiervoor o.a. het Ontwerp Structuurplan Almere).

Met in gedachten een voldoende differentiatie in woongebieden,

werkgebied, verzorging etc. wordt gerekend met de oplevering van de eerste woningen van Almere-3 in 1981, conform de eerste ontwikkelingsas Zuidwest-Noordoost, namelijk Almere-Haven. Almere-Stad en dan de derde kern. Om de doelstelling van verscheidenheid en herkenbaarheid voldoende te kunnen waarmaken, verdient de centrumproblematiek, naast vele andere aspecten, grote aandacht. Gezien de uiteindelijke omvang biedt de derde kern verschillende mogelijkheden. Welke keuze zal worden gemaakt hangt sterk af van de relatie welke de derde kern met de rest van Almere, met name Almere-Stad, zal hebben. Een belangrijke rol hierin zal worden vervuld door de infrastructuur. In grote lijnen is deze reeds geschetst in het Ontwerp Structuurplan Almere. In principe wordt het gebied van de derde kern ingeperkt door de S.A.W. 1, S.A.W. 2 en de Lage Vaart (eventueel R.W. 6). In ieder geval binnen dit veld is de railverbinding Amsterdam-Lelystad geprojecteerd. Aangezien uit onderzoek is gebleken, dat in stedelijk gebied afstandsminimalisering bij bezoek aan (winkel)centra minder sterk speelt dan daarbuiten, behoeft ook de ontsluiting van de derde kern de nodige aandacht in samenhang met de beoogde functie(s) van het centrum van de derde kern.

3 Het centrum

Er zijn verscheidene redenen aan te voeren, waaro aan het centrum en aanverwante problemen grote aandacht moet worden geschonken. Het hoofdwinkelcentrum kan in de eerste plaats gezien worden als een conglomeraat van voorzieningen, welke verschillen in kwantiteit, kwaliteit, rangorde en reikwijdte. Het begrip centrum impliceert al dat het gebied (althans redelijk) centraal en zo bereikbaar mogelijk ten opzichte van de bewoners is gelegen. Het is dan ook zaak tot een goede locatie en centrumvulling binnen de kern te komen. De voorzieningen moeten in het horizontale en verticale vlak worden ingepast.

Het centrum kent een aanzienlijk ruimtebeslag met vele bestemmingen. Behalve een juiste layout van dit gebied zelf, welke moet leiden tot een goede attractie en een gunstige bezoekersstroomverdeling, zijn er andere aspecten welke in realtie staan met het centrum. Zo worden in zekere mate dichtheden (ontstaan uit de relatie drempelwaarde-reisafstand) bepaald. Het vervoerssysteem moet er deels op zijn

toegesneden. In verband hiërmeë moeten ook de financiële consequenties, de investeringen, worden genoemd.

Een andere betekenis, niet onbelangrijk, is het feit dat het centrum veelal als het visite-kaartje van een stad wordt beschouwd. Het is een markant herkenningspunt in een stadsbeeld. Daar speelt zich het actieve, visuele stadsleven af. Het is een begrip voor de stad, waarin het is gelegen, het is een synoniem:

-Hoog Catharijne in Utrecht

-Kalverstraat/Nieuwendijk/Damrak in Amsterdam

-Lijnbaan in Rotterdam

Van het Stadscentrum zijn vele karakteristieken te geven. Veelal geschieden ze in een sociaal-psychologische en sociologische terminologie. Onder andere Wentholt heeft aan deze materie aandacht gesconken (binnenstadsbeleving en Rotterdam). Het stadscentrum wordt gezien als een ontmoetingsplaats, als een gelegenheid en ruimte om anderen te ontmoeten, om geconfronteerd te worden met andere gedrag patronen, waarden enz. Als brandpunt van activiteiten en functies is het centrum daartoe bij uitstek geschikt: het geheel is ook in dit geval meer dan de som der delen. Men spreekt aldus van een meerwaarde, die het centrum bezit. Noodzakelijke voorwaarde daarbij is dan, dat de "gebruiker" van het centrum, de bewoner in de meeste gevallen, zich in het centrum kan terugvinden.

Door het centrum zo goed mogelijk te vullen, op een zo hoog mogelijk niveau te brengen (in samenhang met de bevolkingsomvang), en door dit centrum goed te ontwerpen (visueel, schaal en plaatsing der elementen) kan de derde kern een eigen herkenbaarheid, een eigen identiteit worden meegegeven.

Tenslotte kan gewezen worden op het feit, dat het verzorgingsniveau en levenskansen van het centrum ook mede af hangen van een juiste fasering voor wat betreft de onder te brengen voorzieningen en hun omvang. Voldoende flexibiliteit in de opzet is daarbij eveneens van belang, om veranderingen en aanpassingen mogelijk te maken.

4 De globale structuur van voorzieningen in de derde kern

Indien men niet a priori wenst uit te gaan van een bepaalde hiërarchie, of deze nu volledig is, dan wel onvolledig, dan is het mogelijk enkele verdelingen op de derde kern toe te passen. Alvorens deze aan

te geven, is het nuttig de situatie ten aanzien van de derde kern even kort weer te geven. Deze zal namelijk in de uiteindelijke opzet der centra door werken. De globale vorm van het gebied is rechthoekig met de lengte-richting ZW-NO. Er zal een directe verbinding met Almere-Stad via een railverbinding (in een latere fase).

De ontsluiting in het noorden geschiedt via de SAW 1, in het zuiden via RW 6. Vooralsnog zijn er geen aantakkingen aan de SAW 5 aan de westzijde voorzien, ten gevolge waarvan met name het zuidwestelijke deel van de kern enigszins geïsoleerd is gelegen, als het ware meer oostelijk geïoriënteerd.

De afstand hemelsbreed tussen het centrum van de derde kern (zoals geschetst op het Ontwerp Structuurplan) en het centrum van Almere-Stad bedraagt ongeveer 5 kilometer, via de weg is dat ongeveer 7 kilometer. Het dichtstbijzijnde centrum van de tweede orde in Almere-Stad ligt nagenoeg even ver weg door het ontbreken van een directe verbinding (met uitzondering van het openbaar vervoer, en wellicht ook het niet-gemotoriseerde verkeer).

De eerste mogelijkheid, in feite een strikt theoretische, voor een centrumopzet in de derde kern, desalniettemin even aangestipt, is de planning van twee nagenoeg even grote centra. Elk centrum kent zijn eigen invloedssfeer, welke elkaar echter niet overlappen. Dit houdt in dat er twee centra ontstaan, die ongeveer het niveau van het centrum van Almere-Haven zullen bezitten (waarschijnlijk wat lager ten gevolge van een iets lager debiet). Op elk centrum zijn 20.000 inwoners betrokken, met andere woorden een sterk wijkcentrum. Het totale inwonertal van de derde kern bedraagt 40.000, wat inhoudt dat voor een aantal voorzieningen/functies de daarvoor vereiste drempelwaarden zullen worden bereikt en overschreden. Ze komen eenmalig in de kern voor. Deze eenmalige voorzieningen zouden gelijkelijk in aantal over de twee centra kunnen worden verdeeld. Hierin schuilt het kwalitatieve verschil tussen de twee centra, er is sprake van een functionele isometrie bij deze opzet.

Welke zijn echter de consequenties van een dergelijke verdeling? Uit de realisering van 2 centra binnen een rechthoekig gebied volgt vrijwel automatisch, dat de centra tamelijk perifeer zullen zijn gesitueerd (vgl. een ellips met twee brandpunten). Voor de functies van hogere orde zullen de te overbruggen afstanden voor een deel

van de bevolking aanzienlijk zijn. Gezien de lengte van het gebied moet gedacht worden aan meer dan 2.000 meter. Recent onderzoek toonde aan dat deze twee kilometer een vrij kritische grens is. Buiten deze grens is de oriëntatie op het centrum beduidend minder. Dit kan leiden tot functie-verlies voor beide centra. Het is niet ondenkbaar dat men nog verder trekt naar Almere-Stad. Daar is immers het aangeboden assortiment kwalitatief en kwantitatief van een hoger niveau, de vergrote keuze-mogelijkheid compenseert de extra inspanning. Voor de derde kern betekent dit een uitholling van de draagvlakken, ten gevolge van het afvloeien van koopkracht. Het bovengenoemde voorbeeld pleit voor één duidelijk hoofdcentrum binnen de derde kern. Dit hoofdcentrum krijgt voldoende kaliber door samenballing van de eerder genoemde weinig frequent voorkomende voorzieningen. Dergelijke functies, op één plaats bijeengebracht, versterken elkaar, waardoor het centrum nog aan attractie wint. Juist omdat er sprake is van één hoofdcentrum, mag er van worden uitgegaan, dat dit ook werkelijk centraal zal zijn gesitueerd, zo niet geografisch, dan toch ten aanzien van de bevolking (bevolkingszwaartepunt). Door zijn omvang en differentiatie in het assortiment biedt het centrum mogelijkheden tot het verkrijgen van een eigen beeld, waarmee uiteindelijk ook het imago van de derde kern gestalte krijgt. Het kan nog versterkt worden door de koppeling met het N.S.-station (of in het geval van twee stations, het hoofdstation). Immers bezoek aan de derde kern vindt aldus plaats via het centrum. Een stedenbouwkundige oplossing in de richting van integratie van centrum en station kan daartoe bijdragen.

Het opzetten van een sterk hoofdcentrum heeft tot gevolg, dat door het grotere assortiment, dus keuzevrijheid, een grotere mate van koopkrachtbinding wordt bereikt dan bij een versnippering over meerdere centra.

De specifieke locatie van de derde kern binnen het gebied van Almere biedt verdere mogelijkheden om bijzondere voorzieningen en functies aan te trekken, welke normaliter niet in centra van deze omvang zullen worden aangetroffen. Ze behoeven niet noodzakelijkerwijs in of aan het hoofdcentrum te worden gesitueerd. Ten noorden van de derde kern bevindt zich het bedrijvenpark "de Vaart", grootschalig opgezet met een oppervlakte van 47 hectare in 1981 (eerste

fase van de derde kern!). In dat jaar zijn er 345 arbeidsplaatsen gedacht. Uiteindelijk bedraagt het aantal arbeidsplaatsen volgens de planning ruim 9.000, waarvan zo'n 3.000 in de sectoren "onderzoek en ontwikkeling" en "diensten". (Ontwerp Structuurplan). Een zekere mate van functionele verwevenheid van "de Vaart" en de derde kern ligt voor de hand. Via de Lage Vaart en de SAW 1 zijn er goede verbindingen mogelijk, terwijl de externe relaties via de raillijn en RW 6 eveneens gunstig moeten worden geoordeeld. Met name ten aanzien van de eerder genoemde sectoren "onderzoek en ontwikkeling" en "diensten" (in de meest ruime omschrijving, dus bijvoorbeeld ook transport) kan in de derde kern locatie worden gezocht, op de as centrum-de Vaart.

Een tweede mogelijkheid met betrekking tot het aantrekken van voorzieningen/diensten buiten het normale pakket om, is gelegen in de bestemming, welke is toebedacht aan het buitengebied met name ten oosten van Almere-3: agrarisch bodemgebruik, landbouw en tuinbouw. In dit verband kan mede gedacht worden aan mogelijkheden ten aanzien van alternatieve landbouwmethoden (onderzoek en voorlichting). Wellicht biedt de derde kern ruimte voor de vestiging van researchinstellingen e.d..

5 De opzet van een hiërarchie van voorzieningen

Geconstateerd is reeds, dat met betrekking tot het verzorgingsniveau er in de derde kern, gezien ook het inwonertal, behoefte bestaat aan één duidelijk en sterk hoofdcentrum. De vraag rijst nu, hoe de verdere opbouw van het voorzieningenapparaat het best kan geschieden. Er kunnen meerdere niveaus worden onderscheiden: het wijkwinkelcentrum, het buurtwinkelcentrum, winkelsteunpunten en solitaire vestigingen, in aflopende volgorde. Elk heeft een bepaald verzorgingsbereik en branchesamenstelling. De keuze kan bepaald worden door als uitgangspunt een bevolkingsdichtheid te hanteren. Gekoppeld aan een normatieve afstand (bijvoorbeeld een aanvaardbaar geachte loopafstand tot een voorziening) levert dit een debiet op, op basis waarvan tenslotte de omvang en samenstelling van het hoofd- en nevencentra kan worden vastgesteld.

In een onderzoek van Buit, "De gewenste spatiëring van het voorzieningenapparaat" wordt interessant materiaal gegeven wat betreft

de vraag: een gespreid of een geconcentreerd voorzieningenpatroon in nieuwe woonwijken. Het ruimtelijke kader van het onderzoek was een nieuwe woonwijk met 40.000 inwoners, in een gebied van 2 x 2 kilometer (40 ha). De onderzochte groepen waren onder andere: stedenbouwkundige en projectontwikkelingsbureaus, winkelbranches en de consument. De laatste categorie verdient duidelijk ook aandacht omdat de voorzieningenstructuur uiteindelijk erop gericht is de bewoners een zo goed mogelijk verzorgingspeil te bieden. Vandaar, dat in de onderhavige notitie hierop wat nader wordt ingegaan. Buit haalt een enquête aan, welke betrekking heeft op de voorkeur van de consument ten aanzien van een bepaald spreidingspatroon. Hij werd gehouden in Spijkenisse, een stad met 30.000 inwoners. De spreidingspatronen, waaruit gekozen kon worden, waren:

- 1- een groot winkelcentrum, centraal in de wijk, op 10 minuten afstand;
- 2- een aantal kleine buurtcentra;
- 3- een centraal gelegen wijkcentrum met enkele losse winkels in de food-sector.

Er was onderscheid gemaakt naar de voorkeur van de geënquêteerden, afkomstig uit vóór-oorlogse wijken en uit na-oorlogse.

Het resultaat luidde als volgt:

alternatief	totaal	vóór-oorlogs	na-oorlogs
1	51	47	60
2	8	9	6
3	41	44	34

Duidelijk is de voorkeur voor een vorm van concentratie, met een licht accent op een sterk wijkcentrum.

Een andere bron levert ten aanzien van de voorkeur een gelijklopend beeld. Het betreft een onderzoek naar het gebruik van het hiërarchisch opgezette winkelapparaat, in Rotterdam-Nieuw Zuid, Amersfoort-Oost en Groningen-Noord. De mogelijkheden waaruit gekozen kon worden waren nagenoeg gelijk aan die in de enquête in Spijkenisse:

- 1- in de buurt een klein winkelcentrum en in de wijk een groot wijk-

winkelcentrum;

2-winkels zo veel mogelijk gespreid;

3- een groot wijkwinkelcentrum en in de buurt alleen een supermarkt.

De voorkeur voor het spreidingspatroon luidde hier:

alternatief	Rotterdam	Amersfoort	Groningen	
1	60	59	54	in %
2	7	8,5	13	
3	23	24	29	

Ook in dit geval blijkt de voorkeur voor een sterke mate van spreiding gering genoemd te kunnen worden. De voorkeur in voor-oorlogse wijken ging iets meer in de richting van spreiding dan in na-oorlogse wijken. De voorkeur voor een bepaald patroon bleek te correleren met enkele kenmerken van de respondenten. Deze waren onder meer: leeftijd en gezinsgrootte. Uiteindelijk zijn de kenmerken terug te voeren tot één onderliggende factor: de mobiliteit. Daarentegen bleek het autobezit weinig effect te hebben.

Er was sprake van een hiërarchisch gebruik van de onderzochte centra in Rotterdam, maar tegen de achtergrond van de hypothesen ten aanzien van het functioneren van buurtcentra moest geconstateerd worden, dat de buurtcentra (altijd kleiner dan 2.000 m² BVO, enkelen zelfs beneden de 1.000 m²) minder binding kenden dan was verwacht.

Uit de bovengenoemde voorbeelden mag de conclusie worden getrokken, dat vanuit de consument gezien alternatief 1, een buurt winkelcentrumje in de buurt en een groot wijkwinkelcentrum, ernstig moet worden overwogen. Daarbij moet er toch op worden gewezen, dat de belangstelling voor losse winkels naast een sterk centrum in de wijk relatief groter is in voor-oorlogse woonbuurten. Juist deze constatering is voor de Almeerse situatie niet geheel zonder betekenis. Een niet onaanzienlijk deel van de woningen is bedoeld voor de opvang van de overloop uit de Randstad, waarbij de nadruk ligt op mensen uit saneringswijken in Amsterdam. Die dateren allen van vóór de Tweede Wereldoorlog, en worden gekenmerkt door een zekere mate van spreiding. Het is op zich wenselijk om met deze omstandigheid rekening te houden. Deze wenselijkheid tot enige spreiding wordt

nog versterkt, indien bepaalde bevolkingscategorieën relatief sterker zijn vertegenwoordigd: ouderen, grote gezinnen, gezinnen met jonge kinderen. De visie en voorkeur van de consument, in casu de inwoners van de kern, verdienen de volle aandacht. Het uitgangspunt dat de bevolking een optimaal mogelijk voorzieningenniveau moet krijgen, noopt hiertoe. Gezien de gemeten voorkeur, welke niet zó eenduidig was uit te leggen, kunnen we misschien beter spreken van een zo acceptabel mogelijk niveau.

Daarnaast moet een andere categorie in de beschouwingen worden betrokken, namelijk de winekeliers. Het zijn uiteindelijk de ondernemers die het centrum zullen moeten vullen en dragen. In het onderzoek van Buit, naar de spatiëring van voorzieningen, komen ook zij aan bod, evenals sectorale organisaties voor detailhandel en ambacht. Er kon geen uniforme mening uit de antwoorden worden gedetileerd. Er werden talloze voordelen en nadelen van concentratie aangedragen. Vele punten leken eerder op vooroordelen te berusten dan op werkelijke feiten. Als de grootste bezwaren tegen concentratie kwamen naar voren:

- de aanmeldingsprocedure (zeer lange en onzekere wachttijd);
- de selectieprocedure;
- de bouwkundige uitvoering, en plaatstoewijzing;
- de te hoge huurprijzen.

Aan deze klachten kan niet zonder meer worden voorbijgegaan, in het belang van ondernemer en consument. Ook de ondernemer heeft recht op een redelijk inkomen, en moet zijn beroep zonder al te veel tegenzin kunnen uitoefenen. Opgemerkt kan verder nog worden, dat van de zijde van de ondernemers integratie van sectoren (ambacht, sociaal-culturele voorzieningen, onderwijs e.d.) bepaald niet in sterke mate wordt voorgestaan. Dit gold met name voor het ambacht en scholen. Doch ook woningen en kantoren werden weinig geapprecieerd. (kan nadelig doorwerken in bouwconstructie; bezetting van parkeerplaatsen die voor de consument zijn bestemd).

De gegevens overziende moet in ieder geval de conclusie luiden, dat het tijd wordt dat de in het onderzoek van Buit aangedragen argumenten nu eens werkelijk worden getoetst.

Ten aanzien van de opbouw van het voorzieningenapparaat kunnen desondanks wel enkele gevolgtrekkingen worden gemaakt. Gezien de mate van verdeeldheid kan er geen sprake zijn van een optimaal verzor-

gingsniveau. Gekozen wordt voor een sterk hoofdwinkelcentrum. In dit centrum zijn de voorzieningen van alle orden ondergebracht. Voor de bewoners op korte afstand fungeert het als buurt-wijkcentrum, en het levert voorzieningen, welke de gehele stad als debiet hebben. Hier wordt de grootste keuze en kwaliteit aangetroffen, hetgeen onder andere is terug te vinden in de aanwezigheid van gespecialiseerde zaken. Daarnaast zal het nodig zijn om voorzieningen van een lager niveau in het stadsgebied in te planten. De afmetingen van het plan-gebied zijn van dien aard, dat de afstand waarbinnen de consument normatief woont, zal worden overschreden. De maat van 800 meter loopafstand blijkt in de praktijk een vaak gehanteerde norm. (de in de enquête van Spijkenisse opgevoerde maat van 10 minuten lopen komt hiermee overeen). Tegen de achtergrond van de constatering, dat kleine buurtcentra toch nauwelijks toekomst meer hebben (Buit, Buursink) moet er voor worden gewacht te kleine nevencentra op te richten (bovendien blijkt men vaak zich aan te passen aan het aanwezige patroon). Een rol speelt hierbij de nog steeds toenemende schaalvergroting en draagvlakverhoging, waardoor men er voor moet oppassen het toebedeelde debiet zodanig laag te stellen, dat binnen een aantal jaren een kritieke grens is bereikt. Een goede oplossing kan gevonden worden in de realisering van een viertal buurtcentra. Het begrip buurtwinkelcentrum is een term welke niet eenduidig wordt gehanteerd. Buursink, en hij is ongetwijfeld niet de enige, merkt terecht op, dat deze indeling op basis van het aantal vestigingen, en aandeel van de voedings- en genotmiddelen sector feitelijk niet juist is. Veeleer moet gelet worden op de geografische herkomst van de bezoekers (wat overigens het probleem van definiëring van wat nu wel en wat nu niet een buurt mag worden genoemd niet wegneemt). Als normatieve loopafstand waarbinnen men een dergelijk centrum moet kunnen bereiken, wordt hier aangenomen een maat van maximaal 800 meter, hetgeen ongeveer overeen komt met 10 minuten lopen. Voor woongebieden die eventueel verder dan 2.000 meter van het hoofdcentrum verwijderd liggen, zal extra aandacht worden geschonken.

6 De fasering

Zoals al eerder is opgemerkt, dient de nodige aandacht te worden besteed aan de opbouw van het centrum van de derde kern, qua tijd,

ruimte en inhoud. Het centrum als de spiegel van de stad, het centrum als leverancier van diensten en goederen is al eerder geschetst. Het centrum dient een uitgebalanceerde branche-verdeling te krijgen, welke recht doet aan het hoofdwinkelcentrum als zodanig, en aan de overige centra van lagere orde. Boas-Vedder in haar proefschrift "Het dynamisch groeiproces. Een nieuwe wijze van centrumontwikkeling" stipt dienaangaande een aantal interessante punten aan. Enkele zullen er hier worden uitgelicht.

Een drietal kenmerken van een nieuwe (door haar kunstmatig genoemd) stad tegenover een oude stad ('natuurlijke stad') zijn:

a-Er is veel onbebouwd terrein door een schoksgewijze realisatie;
b-Vaak treedt een breekpunt in de ruimtelijke organisatie op door plaatsverandering van het hoofdcentrum.

c-De geringe huisvestingskosten-differentiatie leidt tot een vrij homogeen goederenassortiment.

ad a-Uiteraard zijn deze 'witte vlekken' niet voor de eeuwigheid gepland, ze zijn van tijdelijke aard, en zullen met de uitbouw van het centrum worden ingevuld. Dergelijke onbebouwde ruimten werken bepaald niet attractief.

ad b-Hier wordt een bekend dualisme gesignaleerd. Men start met de realisatie van een wijkcentrum. Op deze wijze wordt de koopkracht deels gebonden; door een lichte agglomererende werking kan dit wijkcentrum zich wellicht nog iets versterken. Bij voldoende draagvlak wordt het hoofdcentrum gebouwd, met als gevolg, dat de positie van het wijkcentrum wordt ondermijnd, vooral wat betreft de meer hoogwaardige goederen. Als voorbeeld wordt aangehaald: Waterlandplein/Buikslotermeer in Amsterdam (ook Lelystad wordt in dit verband genoemd). Wordt echter in den beginne de functie van het wijkcentrum beknot, dan bestaat de mogelijkheid dat de stad minder voorzieningen biedt dan op grond van het inwonertal mag worden verwacht. Dit resulteert in koopkrachtafvloeiing.

ad c-Hieraan zijn een aantal economische kenmerken gerelateerd. Ze worden allen teruggevoerd tot: huisvestingskosten.

De attractie van een centrum wordt bepaald door o.a.:

-het totale centrumoppervlak. Hoge huisvestingskosten reduceren de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak, en verlagen

aldus het bindingspercentage.

- de keuzemogelijkheid binnen een branche. De aanname hierbij is, dat de nabijheid van twee vergelijkbare zaken omzetverhogend werkt. Die verhoging is deels afhankelijk van het vloeroppervlak, en daarmee van de huisvestingskosten.
- de diversiteit van het centrum. Of: een grote diversiteit van het aangeboden goederenassortiment, welke is gerelateerd aan de huisvestingskostendifferentiatie.

De genoemde punten zijn niet zonder betekenis voor Almere. We laten de factoren nogmaals de revue passeren, nu meer toegespitst op de derde kern. Centruminhoud, opvulling en realisatie hangen nauw samen met de ontwikkeling van het inwonertal. De cumulatieve bestedingen geven immers de leveranciers van goederen en diensten een bestaan, de een eerder dan de ander, afhankelijk van het benodigde draagvlak. Die draagvlakken kennen geen continue verloop, het gaat sprongsgewijs. Aldus zal het centrum niet gelijk op met de bevolkingsgroei tot stand komen, maar in fasen. De centrumvlakken worden deel voor deel ingevuld, de totale oppervlakte ligt echter al in het stedenbouwkundige plan vast. Het probleem van de onbebouwde stukken ontstaat, wanneer er sprake is van overdimensionering, en wanneer de geprognostiseerde bevolkingsaantallen niet worden gehaald. Harlow en Stevenage zijn voorbeelden van New Towns, welke hun centrumoppervlak na 20 jaar nog niet hebben kunnen vullen (Harlow had in 1970 96 % van de geraamde bevolking, maar slechts 60 % van het centrum). De conclusie met betrekking tot de derde kern zou moeten luiden, dat het plan een zodanige mate van flexibiliteit moet krijgen, dat een groter aantal inwoners kan worden opgenomen, indien het centrumgebied niet kan worden gevuld en men toch aan de omvang blijft vasthouden, én dat de lege vlekken kunnen worden ingevuld wanneer het centrum niet kan worden volgemaakt, maar men het debiet niet wenst te vergroten.

De problemen welke zich kunnen voordoen bij het onder punt b genoemde, worden omzeild door weliswaar te starten met een wijkwinkencentrum, maar dit tevens te incorporeren in het uiteindelijke hoofdcentrum. Feitelijk betekent dit, dat de eerste fase van de derde kern begint bij het centrumgebied, met woningen en voorzieningen. De

functie van dit centrum ligt vooralsnog op buurt/wijkniveau. De structuur van het centrum moet van dien aard zijn, dat deze functies kunnen worden geïntegreerd in het totale centrumconcept (deze opzet is ook terug te vinden bij Almere-Haven en Almere-Stad). Op deze wijze ontstaat een zo groot mogelijke binding met en aan het centrum. Pas in de latere fasen komen de subcentra aan bod, in ieder geval wat de sector duurzame en overige goederen betreft.

Uit de situatie zoals die nu bekend is, namelijk de eerste zandopspuiting, mag worden afgeleid dat de eerste fase in het westen zal worden gerealiseerd. Daarmee ligt dan tevens de locatie van het hoofdcentrum en het station vast. Deze is gunstig te noemen, in het licht van de verbindingen met Almere-Stad. Naar het zich laat aanzien zullen er geen rechtstreekse verbindingen tussen het 'eerste fase-gebied' en Almere-Stad over de Lage Vaart gepland worden, terwijl de railverbinding dan nog niet is tot stand gebracht. Samen met het feit, dat de latere fasen ten oosten van het centrum worden gerealiseerd, bevordert dit de oriëntatie op het hoofdcentrum van de derde kern.

Als laatste punt is genoemd de differentiatie in huisvestingskosten. In het Stadsbericht nr. 4 "Het centrum van Almere-Stad" wordt dit probleem al aangesneden. Centra van oude steden bieden een grote verscheidenheid door een grote variatie in kosten van locaties en panden. Bij vrij hoge en tamelijk ongedifferentieerde kosten ontstaat een situatie, waarin het aan te bieden pakket voorzieningen homogener is dan in oude steden (de hoge kosten moeten immers ergens gecompenseerd moeten worden: bijvoorbeeld via goederen met een hoge omzetsnelheid, welke veelal de meest gangbare artikelen zijn).

Het probleem van de hoge kosten in het genoemde rapport van Buit eveneens aan de orde. De winkelcentra worden doorgaans wat ruimer (luxer) opgezet, vergeleken bij een verspreid patroon. Buit constateert dan ook het steeds meer gaan ontbreken van kleinere winkels en ambacht in winkelcentra. Al met al lijkt de prijsvorming een nuttig onderwerp van verdere studie. Het is althans één van de duidelijke instrumenten, welke de overheid in de polders ter beschikking staan.

Tenslotte is ook het tempo, waarin de gefaseerde bouw van de derde kern wordt uitgevoerd, van belang voor wat betreft het centrum en

zijn attractie. Het is uit het oogpunt van een zo goed mogelijk voorzieningenniveau, dat past bij de omvang van de kern, nodig dat het centrum zo snel mogelijk 'body' krijgt in de vorm van een voldoende en gedifferentieerd goederen/dienstenpakket. Een vrij late vulling van het centrum kan tot gevolg hebben, dat er koopkrachtafvloeiing naar Almere-Stad optreedt, voor de jaren na 1985. Het is dan ook zaak dit lek zo snel mogelijk te dichten, omdat gebleken is dat een eenmaal in gang gezette stroom niet gemakkelijk is terug te leiden. In dit kader kan men zich afvragen of hierop ook niet de bouwstromen zullen moeten afgestemd, door in de eerste jaren te werken met een verhoogde taakstelling, en wellicht daarna te temporiseren naar de oorspronkelijke taakstelling.

7 De voorlopige opzet van de hiërarchie van voorzieningen

Na deze wat uitvoerige beschouwing is het nu mogelijk althans globaal inzicht te verschaffen in de omvang en opbouw van het voorzieningenapparaat in de derde kern. Het hoofdaccent zal gelegd worden op een sterk hoofdcentrum, dat voldoet aan de volgende kenmerken:

- een ligging in het westen (dat wil zeggen, westelijk van het geografisch middelpunt van de derde kern);
 - een ligging aan de railverbinding Amsterdam-Lelystad;
 - start direct in de eerste fase;
 - bundeling van de meer hoogwaardige voorzieningen;
 - goede intra-nucleaire verbindingen, toegespitst op het centrum.
- Het hoofdwinkelcentrum zal tevens een buurt/wijkfunctie vervullen voor de bewoners in en rondom het centrum. Het bereik wordt gesteld op 800 meter.

Voor de verder weg gelegen woongebieden moet gedacht worden aan een viertal kleinere subcentra met een buurtfunctie. Voor het gebied dat de kritische afstand van 2.000 meter kent, wordt gerekend met een wijkcentrum, welke een uitgebreider pakket goederen in de sfeer van duurzame en overige artikelen zal voeren dan de kleinere subcentra. Tenslotte is het wellicht mogelijk een enkele solitaire vestiging te bouwen in de zeer perifeer gelegen woongebieden, ten einde de afstand voor het betrekken van dagelijkse goederen niet te hoog te laten oplopen.

Hoe groot nu de oppervlakte (in m² bedrijfsvloeroppervlak) aan voorzieningen in het totale gebied van de derde kern zal zijn, laat zich berechnen door gebruik te maken van de formule:

$$A = A_f + A_n = \frac{I \times B_f \times K_f}{P_f} + \frac{I \times B_n \times K_n}{P_n}$$

waarbij I = het aantal standaardconsumenten

B = de gemiddelde toonbankbesteding per hoofd

K = het percentage koopkrachtbinding

P = de vloerproductiviteit per m² verkoopvloeroppervlak

f = food-sector

n = non-food-sector

De volgende aannamen ten aanzien van de elementen van de vergelijking zijn gedaan:

I : Het aantal standaardconsumenten bedraagt 40.000 (het aantal inwoners), vermeerderd met 10 % in verband met de stedelijke herkomst van de bevolking. Derhalve bedraagt I 44.000.

B_f: Een raming van het toekomstige uitgavenpatroon en -omvang, welke zich zal voordoen bij voltooiing van de derde kern, is een weinig zinvolle bezigheid. De deskundigen komen zelf tot zeer uiteenlopende ramingen op wat middel-lange termijn (1990). De moeilijke economische situatie maakt een bruikbare prognose wel erg onbereikbaar. Om toch tot een zekere schatting van de benodigde oppervlakte te komen, zijn de cijfers gehanteerd, welke in het Rijppapport "De behoefte aan winkelvoorzieningen in Almere-Stad tot 1990" zijn gebruikt. Stilzwijgend is dus een gelijkblijvende verhouding voor de jaren na '90 aangenomen. B_f is dan f. 1.956,-

K_f: Het koopkrachtbindingspercentage wordt uitgedrukt als koopkracht in % van de locale koopkracht; ook de koopkracht welke van elders toevloeit is hierin verdisconteerd. Voor de derde kern wordt aangenomen, dat de koopkrachttoevloeiing van elders uiterst miniem zal zijn. In de eerste plaats kent de derde kern realiter geen achterland, zoals bij kernen van vergelijkbare omvang op het oude land veelal wel het geval is (bv Alphen a/d Rijn). Toevloeiing vanuit het Oostelijke Kerncomplex wordt

niet aannemelijk geacht, vanwege de concurrentie van Almere-Stad.

Wel uitgaan van toevloeiing zou gemakkelijk kunnen leiden tot een overdimensionering van het centrumgebied. Deze opmerkingen leiden tot de aanname, dat het koopkrachtbindingspercentage voor de food-sector in de derde kern op maximaal 85 % mag worden gesteld. K_f is dan 0,85.

P_f : Het ten aanzien van B_f gestelde is ook van toepassing op de vloerproductiviteit. Voor de bepaling van de ruimtebehoefte zijn de cijfers eveneens aan genoemd rapport ontleend. Derhalve is P_f f. 13.120,-

De totale ruimtebehoefte in m^c verkoopvloeroppervlak dient ten slotte nog te worden vermenigvuldigd met de factor 100/75, zijnde de veronderstelde verhouding bruto : netto, waardoor het aantal m^c bedrijfsploeroppervlak BVO verkregen wordt.

De behoefte aan m^c BVO in de derde kern als geheel luidt:

$$\frac{44.000 \times 1.956 \times 0,85}{13.120} \times \frac{100}{75} = 7.435 m^c$$

De aannamen met betrekking tot de non-food-sector (of: duurzame en overige goederen) zijn:

I : 44.000

B_n : Het cijfer is op dezelfde wijze verkregen als voor de food-sector. $B_n = f. 3.300,-$

K_n : Ook in dit geval wordt er niet gerekend met een bepaalde mate van koopkrachttoevloeiing. Als maximeale binding wordt aangehouden een percentage van 70. K_n is dan 0,70.

P_n : Als gemiddelde vloerproductiviteit is aangenomen een bedrag van f. 5.470,-

Vanuit deze veronderstellingen wordt nu de behoefte aan m^c BVO in de non-food-sector:

$$\frac{44.000 \times 3.300 \times 0,70}{5.470} \times \frac{100}{75} = 24.775 m^c$$

Daarmee is de totale bedrijfsploeroppervlakte geraamd op 32.210 m^c , bij een kerngrootte van 40.000 inwoners. Bij gebruikmaking van andere indicaties worden afwijkende uitkomsten verkregen (bv bij cijfers welke zijn gebruikt voor Almere-Haven; cijfers van het CIMK). Om geen exactheid te suggereren, waar deze feitelijk niet bestaa

Om geen exactheid te suggereren, waar deze feitelijk niet bestaat, kan hier worden volstaan met een afronding in de schatting van het te verwachten areaal. Deze zijn:

8.000 m² BVO voor de voedings- en genotmiddelen;

24.000 m² BVO voor de duurzame en overige goederen.

Hierdoor komt het totale areaal op 32.000 m².

Eén van de mogelijke verdelingen laat zich als volgt schetsen (zie hiervoor kaart 1):

-het hoofdcentrum, tevens wijkcentrum voor 12.000 inwoners.

Bij een aangenomen reiwijdte van 800 meter en 60 inwoners per hectare worden 12.000 inwoners bereikt: $8 \times 8 \times 3,14 \times 60$.

-Een sterk buurt/wijkcentrum in het oostelijke woongebied, dat verder dan 2 kilometer van het hoofdcentrum is verwijderd, welke eveneens Ongeveer 12.000 inwoners verzorgt.

-een viertal buurtcentra met een maximaal bereik van 500 meter, waarbij elk centrum een debiet van 4500 inwoners zal kennen.

Een buurtcentrum met een dergelijk debiet kent een binding van 0,8 en 0,2 voor resp. de food- en non-food-sector. De oppervlakte BVO is: 1750 m².

Het versterkte buurt/wijkcentrum kent een bindingscijfer van 0,8 en 0,3 voor resp. de food en non-food-sector. Het bedrijfsvloeroppervlak bedraagt 5650 m².

Voor het hoofdwinkelcentrum resteert derhalve een oppervlakte van 16.750 m² in de sfeer van de duurzame en overige goederen, terwijl voor de voedings- en genotmiddelen een areaal van 2.600 m² ter beschikking is. De totale centrumoppervlakte komt daarmee op 19.350 m².

	food	non-food	TOTAAL
Hoofdcentrum	2600	16750	19350
Buurt/wijkcentrum	2100	3550	5650
1e buurtcentrum	825	925	1750
2e buurtcentrum	825	925	1750
3e buurtcentrum	825	925	1750
4e buurtcentrum	825	925	1750
TOTAAL	8000	24000	32000

Deze verdeling is voortgekomen uit invulling van de eerder genoem-

de formule $\frac{I \times B \times K}{P} \times \frac{100}{75}$.

De verhoudingen tussen de verschillende oppervlakten food en non-food voor de centra luiden:

R	food	non-f	TOTAAL	food	non-f	TOTAAL
Hoofdcentrum	13,4	86,6	100	32,5	69,8	60,5
Buurt/wijkcentrum	37,2	62,8	100	26,3	14,8	17,8
1e buurtcentrum	47,1	52,9	100	10,3	3,9	5,4
2e buurtcentrum	47,1	52,9	100	10,3	3,9	5,4
3e buurtcentrum	47,1	52,9	100	10,3	3,9	5,4
4e buurtcentrum	47,1	52,9	100	10,3	3,9	5,4
TOTAAL	25,0	75,0	100	100	100	100

Het is natuurlijk niet onmogelijk, dat in deze verhoudingen nog enige wijziging zal worden aangebracht bij de nadere uitwerking van de samenstelling en inhoud van de winkelvoorzieningen. De hierboven genoemde verdeling is één van de denkbare alternatieven, gebaseerd op een tamelijk excentrisch gelegen hoofdcentrum.

Indien gekozen zou worden voor een wat meer centraal gesitueerde hoofdwinkelconcentratie (hetgeen niet geheel onmogelijk is gezien de plaats van de eerste zandopspuiting), dan ontstaat de situatie, waarbij geen woongebied meer dan 2.000 meter is verwijderd van het hoofdcentrum. In dat geval vervalt feitelijk de noodzaak tot een versterkt buurt/wijkcentrum. Logischerwijs volgt hieruit een andere opzet van verzorgingscentra. Eer mogelijke rangschikking is die, waarbij het kernwinkelgebied meer centraal is gelegen, waarbij deze wordt geflankeerd door een viertal buurtwinkelcentra, in de orde van grootte van de subcentra uit de vorige verdeling.

Gaan we wederom uit van $R = 800$ en $R = 500$ voor het verzorgingsbereik van resp. het hoofdcentrum in zijn hoedanigheid als wijkcentrum en de buurtcentra, alsmede van 60 inwoners per hectare, dan resteert een aantal van 9.000 inwoners welke buiten het bereik der centra vallen. Voor hen kan gedacht worden aan enkele vestigingen, in de sfeer van de dagelijkse goederen. Gebleken is immers, dat zowel van de zijde van de ondernemers als van de consument een zekere voorkeur in die richting uitgaat (Buit: De gewenste spatiëring van het voorzieningenapparaat-samenvatting en beleids-suggesties). Door deze verdeling te hanteren krijgt het centrum

iets meer gewicht dan bij de verdeling met een buurt/wijkcentrum. De buurtcentra zouden eveneens iets versterkt kunnen worden (tot 2.000 m² BVO), waardoor de perifeer gelegen woongebieden wat meer op deze centra betrokken zouden kunnen worden.

De volgende oppervlakteverdeling vloeit uit deze gedachtengang voort:

Hoofdcentrum	2800	18800	21600
1e buurtcentrum	950	1050	2000
2e buurtcentrum	950	1050	2000
3e buurtcentrum	950	1050	2000
4e buurtcentrum	950	1050	2000
overig	1400	1000	2400
TOTAAL	8000	24000	32000

De categorie 'overig' omvat in dit geval de solitaire vestigingen, welke niet per se vervat behoeven te zijn in een zeer verspreid patroon, doch evenwel enige clustering toelaten, indien er van zeer kleinschalige eenheden sprake is. Er zal eerder gedacht worden in de richting van drie superettes of iets dergelijks.

sint

8 Overige voorzieningen in het centrum van de derde kern

Tot nu toe is bij de bepaling van de ruimtebehoefte van de in het centrum te localiseren voorzieningen (beperkt tot vloeroppervlak) alleen nog maar het winkelapparaat in beschouwing genomen. Het centrum herbergt echter meer dan deze functies welke een integraal onderdeel van het functioneren als centrum vormen. Genoemd kunnen worden de voorzieningen in de sfeer van:

- dienstverlening (bv banken, adviesbureaus);
- overheid (politiebureau, postkantoor);
- gezondheidszorg (medisch centrum, artspraktijk);
- sociaal-culturele activiteiten (jeugdcentra, bibliotheek);
- onderwijs (voortgezet onderwijs, beroepsopleidingen);
- horeca (café, restaurant, snackbar);
- vrije tijd (sport.);
- ambacht.

Hoewel er nog veel onderzoek zal moeten worden gepleegd naar het

aantal te verwachten/te realiseren functies en de daaraan gerelateerde ruimtebehoefte, is het nuttig een enkele indicatie ter gedachtenoriëntering te geven. In de navolgende tabel zijn wel cijfers ingevuld, doch deze moeten eerder als een benadering worden gezien. In de tabel zijn opgenomen een aantal te verwachten voorzieningen, met hun ruimtebehoefte, voor de derde kern in zijn totaliteit, en voor het centrum.

voorziening	aantal	GEHELE KERN		CENTRUM	
		opp. per eenheid	totaal	aantal	totale opp.
winkels			32000		19350
banken	5	400	2000	4	1600
reisbureau	1	100	100	1	100
autorijschool	2	100	200	1	100
gezondsheidsc.	1	1000	1000	1	1000
gezondheidsc.	3	500	1500		
jongerenc.	4	500	2000	1	500
jeugd/buurtc.	10	500	5000	1	500
dienstenc. be-					
jaarden	4	2000	8000	1	8000
kindercreche	8	100	800	1	100
bibliotheek	1	1000	1000	1	1000
bibliotheek	3	300	900		
bioscoop	1	1000	1000	1	1000
politiebureau	1	750	750	1	750
postkantoor	1	1000	1000	1	1000
agentschap	10	100	1000		
sporthal	2	2000	4000	1	2000
sportzaalc.	2	800	1600	1	800
instructiebad	1	500	500	1	500
overdekt bad	1	3000	3000	1	3000
KBO school	16	5000	80000	1	5000
AVO school	2	15000	30000	1	15000
gymnastieklokaal	8	500	4000		
dancing	1	300	300	1	300
snackbar ed	10	120	1200	6	750
café-rest.	4	250	1000	3	750

chinees rest.	1	300	300	1	300
bistro	1	150	150	1	150
hotel	1	2000	2000	1	2000
bar	4	150	600	4	600
NS station	2		1500	1	1000
busstation	1	500	500	1	500
TOTAAL		188900			67650

Samenvattend kan worden aangegeven, dat in het centrumgebied van de derde kern van Almere ongeveer 70.000 m² aan voorzieningen zal moeten worden ondergebracht. Hierbij zijn niet begrepen de eventuele woningen, ambachtsbedrijven, kantoren, verkeersruimten (wegen, pleinen, parkeerplaatsen e.d.). De omvang hiervan laat zich vooralsnog niet becijferen. Het is niet onmogelijk, dat aan kantooroppervlak zo'n 40.000 m² mag worden verwacht, terwijl zo'n 2500 parkeerplaatsen wellicht aan de lage kant is (+ 60.000 m²). Veel hangt af van de vraag hoeveel mensen in het centrum zullen worden gehuisvest, van de vraag hoe breed de winkelstraten e.d. zullen worden gedimensioneerd, hoe lang het winkelcircuit zal worden enz. Het probleem van stapeling is een kwestie apart.

9 De eerste fase van het centrum van de derde kern

Om een aantal redenen, welke al eerder zijn genoemd, zal de start van de derde kern westelijk van het geografisch middelpunt plaatsvinden. Daarbij kunnen de eerste te realiseren voorzieningen tevens de aanzet voor het hoofdcentrum vormen. Zodoende blijft het centrum van meet af aan een vat oriëntatiepunt; het eventuele probleem van centrumverschuiving wordt aldus ondervangen; het centrum komt sneller van de grond, doordat de groeirichting(en) vanuit het centrum worden bepaald. Op deze wijze moet worden getracht de aanwezige koopkracht te binden, met name voor een aanzienlijk deel van de sector duurzame en overige goederen. Gezien de constatering dat het bereik van tenminste de dagelijkse goederen (voedings- en genotmiddelen) tamelijk beperkt is, zal er zorg voor moeten worden gedragen, dat in ieder geval bij de oplevering van de eerste woningen in de volgende artikelen kan worden voorzien:

- groente/fruit;

- vlees(waren);
- zuivel;
- brood;
- levensmiddelen;
- tabakswaren;
- drogisterij.

Uitgaande van een gemiddelde grootte per vestiging, plus enige artikelen in de non-food-sector, kan de te realiseren oppervlakte op 1000 m² worden gesteld. Dit zou kunnen worden ondergebracht in een supermarkt met 750 m² in de food-sector en 250 m² in de non-food-sector. Onderzoekingen hebben aangetoond, dat er vanuit de consument gezien voorkeur bestaat voor het kopen van levensmiddelen in supermarkten (+ 70 % van de ondervraagden in Amersfoort-Oost en Groningen-Noord).

Deze oppervlakte dient toch beschouwd te worden als een minimumvoorziening. Wil men de bewoner al in het beginstadium een volledig assortiment, met enige keuzemogelijkheid, kunnen aanbieden, dan dient bij eerste oplevering feitelijk een volledig buurtcentrum van ongeveer 3.000 m² aanwezig te zijn. Indien de ondernemers zich al bij de start hier zullen vestigen, dan moet toch na hoogstens 3 jaar met voldoende rentabiliteit gerekend worden om de aanloopverliezen niet te hoog te laten oplopen. Het aantal inwoners, dat in de eerste fase (aangenomen dat deze 3 jaar duurt) volgens de kerncijfers van 1-1-1977 kan worden verwacht, namelijk 3.600, staat daar nauwelijks garant voor. Voorgesteld wordt om het aantal, dat in het vierde jaar (cumulatief) gehaald zal worden, met één jaar naar voren te halen, waardoor er in de eerste fase 5.400 mensen zullen worden gehuisvest. Binnen het buurtcentrum kan het volgende pakket worden aangeboden:

- levensmiddelen
- groente/fruit
- brood
- zuivel
- vlees(waren)
- tabak
- drogisterij
- slijterij

- wasserette
- doe-het -zelf artikelen(inclusief gereedschappen ed.)
- huishoudelijke artikelen
- textiel
- kapper
- kleine elektrische apparaten
- snackbar

Naast deze voorzieningen zijn er nog een aantal diensten welke sterk vanuit de wijk worden betrokken:

- apotheek
- huisarts
- tandarts
- bank
- bibliotheek

aldus bleek uit onderzoeken van Buursink/Heins met betrekking tot het gebruik van hiërarchisch opgezette winkelcentra.

Deze voorzieningen dienen dan ook in het eerste jaar geleverd te kunnen worden. Deze reeks kan nog worden aangevuld met de volgende elementen:

- politiepost
- café
- service-station (aan de rand van het centrum)
- postkantoor
- gezondheidscentrum
- jeugd/buurthuis, gecombineerd met een creche (niet in het centrum)
- KBO school (niet in het centrum)
- gymnastieklokaal (niet in het centrum)

Genoemde voorzieningen behoeven niet al gebouwd te worden op hun uiteindelijke capaciteit; ze kunnen worden ondergebracht in een tijdelijke accommodatie, welke dan te gelegenertijd wordt verlaten voor een 'definitief' onderdak. In dit geval moet worden gerekend met 3.000 m² in het centrum, inclusief het service-station.

De buiten het centrum te realiseren voorzieningen (KBO school, gymnastieklokaal, jeugd/buurthuis) kunnen worden geschat op 6.500 m². Tenslot kunnen als niet-centrumvoorzieningen genoemd worden de sportvoorzieningen voor de georganiseerde veldsport. Aan het einde

van de eerste fase (met 5.400 inwoners volgens het voorstel) zullen in ieder geval gerealiseerd dienen te zijn:

3 voetbalvelden plus 1 oefenhoek

1 hockeyveld

1 handbalveld

1 korfbalveld

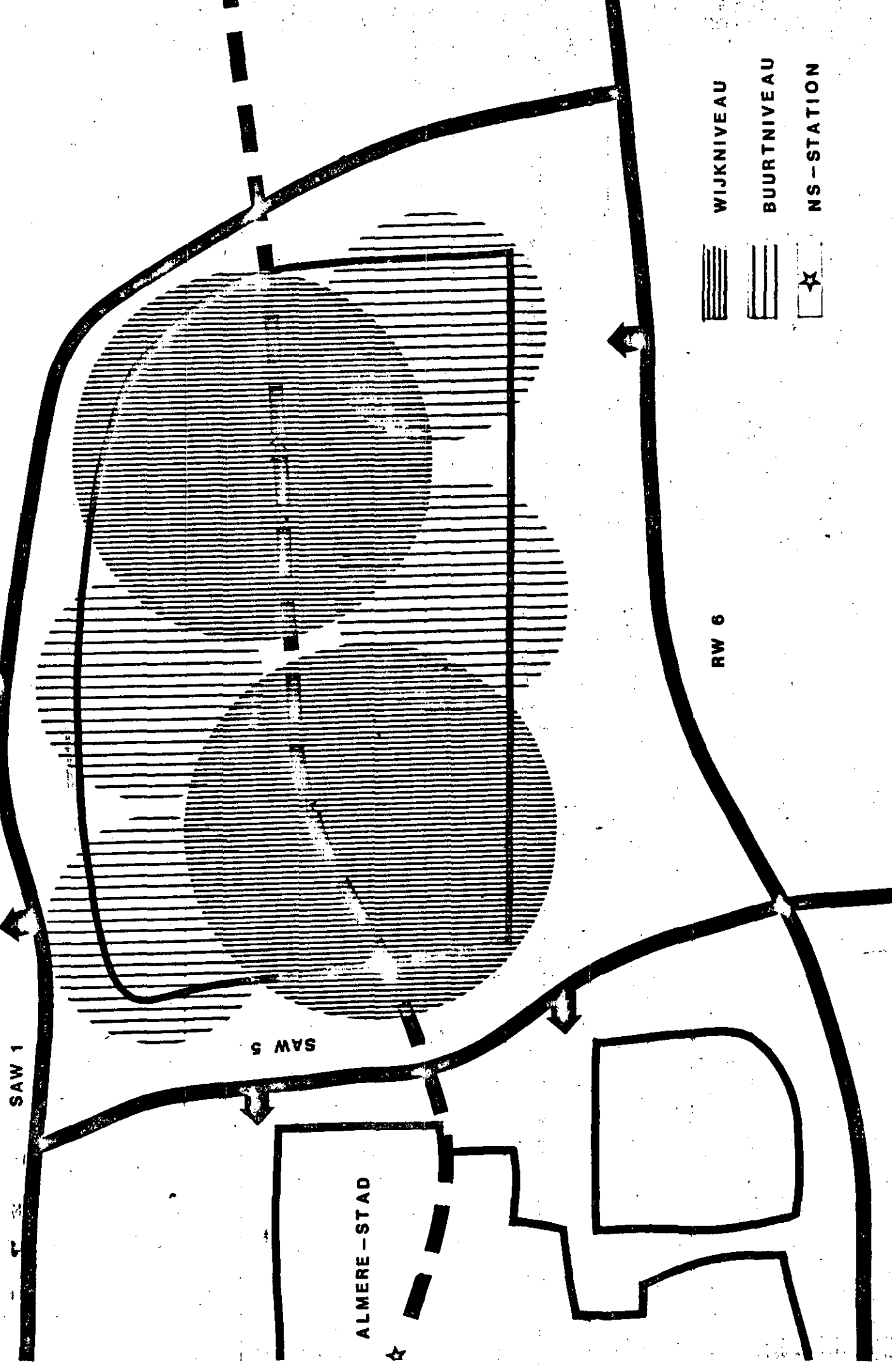
2 tennisbanen

Het daarmee gemoeide ruimtebeslag bedraagt 82.500 m² (grondvloeroppervlak). Dit zal ongetwijfeld worden uitgevoerd als onderdeel van een sportveldencomplex van 12 à 15 hectare. Het dient bij voorkeur dicht bij of in het woongebied te worden gesitueerd. Geeist mag worden dat bij de komst van de eerste bewoners tenminste één (voetbal(veld) gereed is (minstens twee jaar nodig voor aanleg!).

Samengevat luidt globaal de ruimtebehoefte:

winkelvoorzieningen	3.000 à 3.500 m ²
overige diensten (incl. overheid)	4.000
onderwijs	5.500
sport	<u>82.500</u>
	95.000
2e EBO school	<u>5.000</u>
	100.000

WINKELCENTRA in ALMERE-3



ALMERE-STAD

RW 6

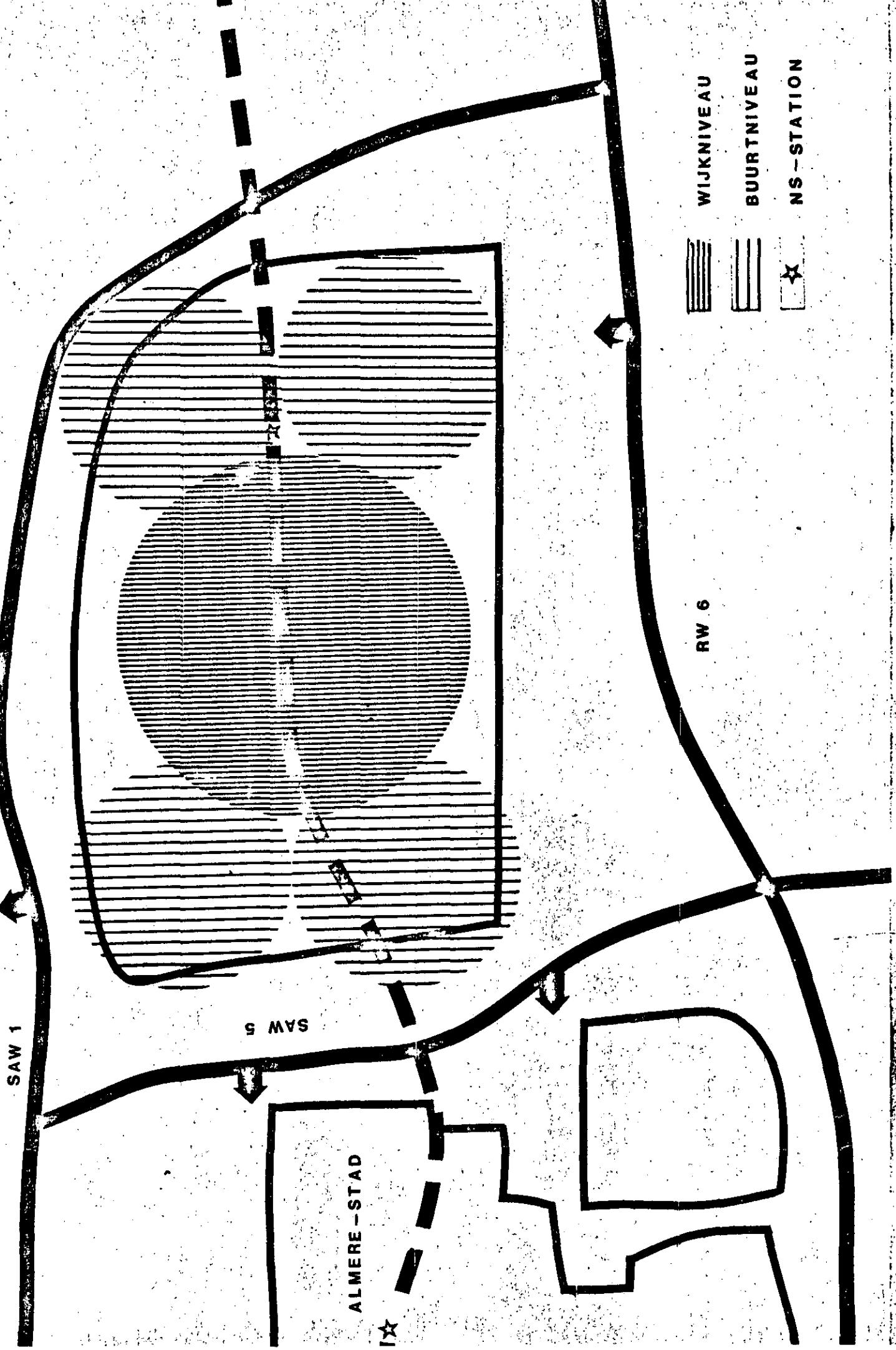
WIJKNIVEAU

BUURTNIVEAU

NS-STATION

SAW 5

SAW 1



SAW 1

SAW 5

ALMERE-STAD

RW 6



WIJKNIVEAU



BUURTNIVEAU



NS-STATION

