

Verslag 2e verdiepingsbijeenkomst herontwikkeling NCCW-terrein

12 NOVEMBER 2025

Waar: Basisschool de Polderhof, Buitenhof 93, Almere
Wanneer: woensdag 12 november 2025
Tijdstip: 19.00 – 21.00

Opvolgend op de 1^e verdiepingsbijeenkomst van 5 februari eerder dit jaar vond op 12 november de 2^e verdiepingsbijeenkomst plaats.

Doel en opzet van de avond

Het doel van deze 2^e verdiepingsbijeenkomst was om de stand van zaken rondom de herontwikkeling van het NCCW-terrein te bespreken, de deelnemers mee te nemen in de vooruitgang van het planproces en aandachtspunten, wensen en zorgen te inventariseren. Ook blikten we kort terug op de 1^e verdiepingsbijeenkomst. In totaal waren 13 bewoners aanwezig.

Jim Wouda (Dietz) opende en begeleidde de avond. Gerbrand van Rootselaar (de Alliantie) lichtte de stand van zaken toe en presenteerde de richting van het verdere proces. Jurgen Klaassen, Astrid Visscher (de Alliantie) en Gabie Mulders (gemeente Almere) vulden aan waar nodig en konden vragen beantwoorden. Ook de onderwerpen participatie, sloop, doorstroming en de inbreng uit de eerdere bijeenkomst kwamen aan bod. Het plenaire karakter van deze avond bood gelegenheid om direct te reageren op de gepresenteerde schets en aanvullende aandachtspunten te benoemen. De bijeenkomst eindigde met een inventarisatieronde, waarbij iedere deelnemer aan het woord kwam.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste besproken punten. De presentatie is als bijlage toegevoegd.

Het proces tot nu toe

Het participatieproces

- Bewoners merken op dat De Marken en De Werven minder vertegenwoordigd zijn in de verdiepingsgroep en dat ook voetbalvereniging FC Almere en Albert Heijn niet aanwezig zijn. Toegelicht wordt dat iedereen zich kon opgeven voor de verdiepingsbijeenkomst tijdens de 1^e brede bijeenkomst; dat heeft geleid tot de samenstelling van deze verdiepingsgroep. Met de voetbalvereniging FC Almere en Albert Heijn hebben de Alliantie en de gemeente regelmatig contact.
- Bewoners roepen op gebruik te maken van hun ervaring en kennis; het voelt nu als lang geleden dat contact is geweest.

Doorstroming

- De Alliantie merkt dat de meeste senioren naar een 3-kamerwoning willen doorstromen. Doorstroming komt pas op gang als er voldoende passende woningen zijn, maar het is niet vanzelfsprekend dat bewoners ook daadwerkelijk gaan verhuizen. Vaak kiezen mensen om te blijven in hun huidige vertrouwde woning.





- Voor sociale huurders geldt de 'Van groot naar beter'-regeling, waarbij men voorrang kan krijgen bij verhuizing naar een kleinere woning. Ook wordt via een pilot onderzocht of het effect heeft om de huidige huurprijs van een sociale huurwoning mee te nemen naar een volgende woning. Dit loopt door tot eind 2026.
- Voor bewoners die van een koopwoning naar huur willen overstappen, bestaat op dit moment geen vergelijkbare voorrangsregeling. Dat geldt ook voor overstappen van koop naar koop. De Alliantie geeft aan dat het interessant is om dit te onderzoeken.
- Voor 65-plussers die ingeschreven staan voor een sociale huurwoning geldt op dit moment een gemiddelde wachttijd van 5 tot 6 jaar. Bewoners worden opgeroepen zich tijdig in te schrijven als woningzoekende.
- Bewoners hechten veel waarde aan persoonlijke begeleiding en transparante communicatie in het proces rond doorstroming. De wens bestaat voor één centrale plaats waar alle informatie rondom doorstroming, regelingen en voorwaarden overzichtelijk terug te vinden is. Jurgen Klaassen geeft aan hiermee bezig te zijn op www.havenhart2punt0.nl. Wanneer de website nieuw is ingericht en alle informatie bevat, wordt de verdiepingsgroep hierover geïnformeerd.
- De Alliantie roept op om dit onderwerp actief in de eigen omgeving te bespreken en burens te wijzen op de seniorencoach van de corporaties als vraagbaak en ondersteuner in het verhuisproces. Hiervoor kunnen bewoners contact opnemen via wooncoachalmere@de-alliantie.nl, het [contactformulier](#) op de website van de Alliantie (zoek op: wooncoach), klik vervolgens op 'Almere') of telefonisch via 088 - 00 232 00.

Sloopwerkzaamheden

- De sloop van het oude NCCW-complex verloopt in fasen. Vertraging is ontstaan doordat asbest gevonden werd en zorgvuldig verwijderd moest worden. Daarnaast moest de regelgeving t.a.v. aanwezige vleermuizen worden gevolgd. De laatste toren is inmiddels onderzocht en asbestvrij gemaakt.
- De sloop van de laatste toren is inmiddels gestart, bewoners hebben hierover een brief ontvangen. De verwachting is dat de sloop in januari of februari volledig afgerond is.
- Verschillende bewoners geven aan meer last te hebben van aanwezige ratten. Ze vragen zich af of dit door de sloop kan komen. Gabie Mulders (gemeente Almere) vraagt binnen de gemeente na of er bekend is dat er veel ratten zijn en of hieraan iets gedaan wordt.

Planuitwerking

Stand van zaken en schetsuitwerking

- Het inpassen van woningen en de daarbij behorende oplossing voor parkeren, met behoud van de kwaliteit van het gebied, is een complexe en tijdrovende zoektocht gebleken. De Alliantie en de gemeente Almere hebben samen gezocht naar een mogelijke oplossing. Uitgangspunt was om tot een samenhangend plan te komen voor verschillende functies: wonen, voorzieningen, groen sport en parkeervoorzieningen.
- Zodoende onderzoeken de Alliantie en gemeente Almere in nauwe afstemming met FC Almere de mogelijkheden om het plangebied te vergroten. FC Almere spreekt hierbij de wens uit voor een kunstgrasveld en het aanpakken van de verouderde accommodatie.
- De oplossing die onderzocht wordt, is om een bestaand natuurgrasveld en de oefenvelden te verplaatsen, het hoofdveld te vervangen voor een kunstgrasveld, en het clubgebouw/ de kleedkamers te verplaatsen. Zo ontstaat ook ruimte voor wonen, parkeren en voorzieningen op het terrein van FC Almere met behoud van zoveel mogelijk groen en bomen.
- De ontwikkeling voorziet op deze manier in circa 300 tot 350 woningen, wat meer is dan eerder gepland toen alleen het voormalig NCCW-terrein werd meegenomen (250 tot 300 woningen). Op het NCCW-terrein





is het aantal woningen verminderd. Daarnaast worden de voorzieningen niet meer in de plint voorzien, maar gekoppeld aan het clubhuis van FC Almere.

- Binnen het plan is gekozen voor parkeren aan de randen in een groene setting. Ondergronds parkeren is onderzocht, maar valt af vanwege hoge kosten en het streven naar betaalbare woningen.
- De nieuwe opzet voorziet in behoud van groen en bestaande bomen waar mogelijk, en in het verbeteren van de 'doorwaadbaarheid van het gebied': beter toegankelijk met duidelijke wandel- en fietspaden. Ook de voormalige busbaan wordt hierop ingericht.

Reacties bewoners

- Bewoners reageren positief op de wijzigingen in de planopzet. Zij ervaren het huidige plan als opener, groener en een verbetering ten opzichte van eerdere voorstellen. Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van groen en een parkachtige of open meer speelse inrichting.
- Ontsluiting en langzaam verkeer zijn belangrijk: bewoners vragen om prioriteit voor voetgangers en fietsers, ook omdat het autoverkeer bij de Albert Heijn en langs de Oosterdreef nu al als druk en lawaaiig wordt ervaren.
- Ook spreken meerdere bewoners hun zorgen uit over de bouwhoogte. De Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie geven als randvoorwaarde aan dat de hoogte van de gebouwen maximaal 24 meter mag zijn. Er wordt aangegeven dat deze hoogte niet passend wordt gevonden voor de omgeving. Een groter gebied met meer verspreid liggende appartementencomplexen biedt een kans om juist minder hoog te bouwen of hogere complexen aan de zijde van de sportvelden te plaatsen, daar waar aan de randen van het plangebied geen woningen staan. De Alliantie geeft aan dat de precieze plek en de hoogte nog samen met de gemeente in de verdere uitwerking moet worden bekeken. Maar het bouwen van een of meerdere hogere gebouwen blijft wel het uitgangspunt om betaalbare woningen te realiseren en een haalbaar plan te maken.
- Ook uiten enkelen hun zorgen om de rust en leefbaarheid door de extra woningen. Dit zijn belangrijke waarden in de buurt.
- Bewoners zijn benieuwd naar de omvang van het totale plangebied en de grootte van de woningen.
- Verder vragen bewoners aandacht voor de plek van de lichtmasten rondom de voetbalvelden ten opzichte van de nieuwe woningen, de afvalinzameling en voor veilige en goede entrees van de gebouwen.
- Bewoners verzoeken tot slot de gemeente om samenhang te bewaren tussen deze ontwikkeling en andere projecten in Almere Haven.

Vervolgproces

In de komende periode werken de Alliantie en de gemeente Almere het gepresenteerde schetsontwerp verder uit tot een gedetailleerder plan en volgt een financiële haalbaarheid toets. Begin volgend jaar organiseert de Alliantie samen met de gemeente een brede informatiebijeenkomst, waarin de één slag verder uitgewerkte plannen worden toegelicht en alle buurtbewoners worden uitgenodigd om te reageren. Het streven is om het collegebesluit over uitbreiding van het plan vóór de gemeenteraadsverkiezingen te nemen, waarna de raad zich in het voorjaar van 2026 over het voorstel kan buigen.

Pas na het besluit van de raad volgt de verdere uitwerking en voorbereiding van de herinrichting. In vervolgsessies met de verdiepingsgroep wordt op thema's verder ingezoomd, zodat wensen en aandachtspunten uit de omgeving nog concreter kunnen worden uitgewerkt. Gedurende het hele vervolgtraject blijft communicatie met de wijk en directe betrokkenen centraal staan.

