

rraam

Almere 2.0  
Werkmaatschappij Almere Oosterwold

Rijk-regioprogramma  
AMSTERDAM — ALMERE — MARKERMEER

# ALMERE OOSTERWOLD

Land-Goed voor Initiatieven





Almere Oosterwold  
Land-Goed voor Initiatieven

# Nieuwe ruimte voor eigen initiatief: De vraag centraal

Voorwoord  
Pagina 2

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) is helder geformuleerd dat het nu echt anders moet in de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De traditionele manier van gebiedsontwikkeling, waar we in de vorige eeuw zo vertrouwd mee zijn geraakt, voldoet niet meer. Geen grootschalige plannen meer, waarin alles aan alles werd verknoopt, waarbij projectontwikkelaars de dienst uitmaakten en gemeenten vaak grond kochten om de regie op de ontwikkeling te behouden. In plaats daarvan komt nu een andere manier van ontwikkelen op. Dichtbij de burger, kleinschaliger, meer vraaggericht en vooral: met een andere rol van de overheid. Minder bepalend en vooral meer faciliterend. Natuurlijk heeft de crisis zijn invloed gehad, maar de beweging past ook in het tijdsbeeld (mondige en kennisrijke burgers) en bij de huidige maatschappelijke opgave (minder nieuwbouw en meer transformatie van het bestaande). Almere zou je kunnen zien als koploper in deze ontwikkeling.

Waar herbezinning elders een direct gevolg van de crisis is, is dat in Almere een bewust gekozen en innovatief proces. Door het gemeentebestuur van Almere is al in 2006, dus ruim voor de crisis inzette, gekozen voor een radicaal andere manier van (stads)ontwikkeling. Kern van de gekozen strategie is de transformatie van aanbod- naar vraaggestuurde ontwikkeling. Het primaat komt (weer) bij de eindgebruiker te liggen, of dat nu particuliere opdrachtgevers, beleggers of corporaties zijn. Dit betekent dat er alleen wordt gebouwd door partijen die bereid zijn zich voor langere termijn aan de stad te committeren, op het moment dat sprake is van een concrete (markt)vraag. Door die directe koppeling wordt de identiteit van de vraag zichtbaar, wat aantoonbaar meer kwaliteit en een grotere diversiteit oplevert.

Deze paradigmawisseling manifesteert zich op verschillende schaalniveaus. Op het niveau van

de individuele woning wordt, met het programma IkbouwmijnhuisinAlmere (2006), gestreefd naar maximale vrijheid voor de burger. In Almere wordt dat principe ver doorgevoerd: daar worden plannen zelfs slechts globaal aan (technische eisen uit) het Bouwbesluit getoetst. Het kabinet ondersteunt dit zelfinitiatief en heeft Almere daarom, op basis van de Crisis- en Herstelwet, toestemming gegeven om de toepassing van het Bouwbesluit - in het geval van zelfbouw en voor wat betreft de inrichting van woonhuizen - te beperken. Door zelfbouw ontstaat er op natuurlijke en organische wijze, zo laat de Almeerse praktijk zien, een veelheid aan vormen, maten, plattegronden, prijsklassen en verschijningsvormen, met een niet te voorspellen eindresultaat. Er is geen sprake van eindbeelden; de stad als palet van creativiteit. Waarbij na iedere stap kan worden gezien of en wanneer een volgende stap aan de orde is.

De Werkmaatschappij Almere Oosterwold - waar naast de gemeente Almere en het Rijksvastgoeden ontwikkelingsbedrijf (RVOB) ook het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de provincies Flevoland en Utrecht, de gemeente Zeewolde, de Gooi- en Vechtstreek en het Waterschap Zuiderzeeland in participeren - grijpt de ontwikkeling van Almere Oosterwold, een gebied van 4.300 hectare aan de oostzijde van de stad en één van de drie gebiedsontwikkelingen in het kader van het programma RRAAM, aan om deze ontwerpprincipes verder te verdiepen. Oosterwold moet, dat is de gezamenlijke ambitie, organisch groeien. Dat betekent allereerst dat het gebied, net als in de Almeerse zelfbouwwijken het geval is, uit een veelvoud van initiatieven 'van onderop' zal bestaan. Maar wat tot nu toe enkel gold voor woningbouw en bedrijvigheid, wordt in dit gebied doorgetrokken naar - onder andere - lokale infrastructuur, waterberging, energievoorziening, stadslandbouw en de openbare ruimte. Het



gehele collectieve raamwerk moet vanuit initiatiefnemers ontstaan. Dat impliceert een zeer innovatieve aanpak van gebiedsontwikkeling met een andere rol- en taakverdeling tussen de overheid en de initiatiefnemers. In Oosterwold plaatst de overheid zichzelf bewust op afstand en legt de verantwoordelijkheid voor de inrichting van het gebied meer en meer in handen van de eindgebruikers: de bewoners en ondernemers die zich in het gebied zullen vestigen. Dit sluit concreet aan bij het regeerakkoord 'Vrijheid en Verantwoordelijkheid' waarin staat dat "dit kabinet gelooft in een overheid die alleen dat doet wat zij moet doen".

In dit rapport presenteert de werkmaatschappij Oosterwold de resultaten van haar zoektocht om organische ontwikkeling concreet handen en voeten te geven. Deze zoektocht richtte zich niet alleen op de wijze waarop de ontwerpprincipes in de praktijk vorm kunnen krijgen, maar ook op de wijze van formuleren. Wat zijn de juiste woorden? Hoe definieer je organische ontwikkeling? En niet onbelangrijk: hoe kan die eindgebruiker op volwaardige wijze zijn rol spelen? Van belang is dat het Rijk haar grondbezit ook op een andere manier zal moeten inzetten, om deze aanpak succesvol te laten zijn.

Dit rapport vormt de afsluiting van een fase van analyseren, en markeert de overgang van denken naar doen. Want hoewel de zoektocht nog niet is afgerond, komt de uitvoering meer en meer centraal te staan; al doende leert men ook! Dit rapport verankert de koers, geeft richting aan participerende partijen en biedt handvatten voor verdere besluiten over de nadere uitwerking van de plannen. Het legt een ontwikkelingsstrategie neer, die binnen enkele maanden operationeel kan worden uitgewerkt. Ik hoop dat deze ontwikkelingsstrategie niet alleen een geslaagd voorbeeld van een vernieuwende aanpak zal zijn,

maar ook informatie zal opleveren over het samenspel tussen overheid en burgers bij de ontwikkeling van de eigen leefomgeving. Voor Almere, en voor de structuren en initiatieven elders in het land.

In RRAAM verband zullen nadere afspraken over Almere worden gemaakt. Daarmee maakt Almere concreet wat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte op hoofdlijnen heeft geagendeerd: het roer moet om in de ruimtelijke ontwikkeling. Ik hoop van harte dat de ontwikkelstrategie Oosterwold daarbij door alle betrokken partijen zal worden omarmd en in de komende jaren - in een positieve samenwerking tussen Rijk en gemeente(n) - zal leiden tot een gebied waar Flevoland en de rest van Nederland trots op kan zijn.



Chris Kuijpers  
De Directeur-Generaal Ruimte en Water  
Voorzitter Stuurgroep RRAAM

Drie essays in deel 1 belichten het gedachtegoed waaruit de plannen voor Oosterwold voortkomen. Adri Duivesteijn, wethouder gemeente Almere, gaat in op de principes van zelfbeschikking en duurzaamheid die richtinggevend zijn in de toekomstige ontwikkeling van Almere en van Oosterwold in het bijzonder. Zijn bijdrage fungeert tevens als politieke verantwoording van de gekozen ontwikkelstrategie. Carolien Schippers, waarnemend directeur RVOB schetst het belang van vernieuwing van de woningketen en met name hoe adaptief ontwikkelen financieel verantwoord is. Oosterwold is daarmee het voorbeeld voor ontwikkeling elders in Nederland. Winy Maas schrijft een essay.

Hierna volgt een schets van de voorgeschiedenis van de ontwikkelstrategie, die ingaat op zowel de invloeden en inspiratiebronnen als het bestuurlijke kader.

De eigenlijke ontwikkelstrategie komt hierna aan de orde in tien stappen.

Hoofdstuk 1 schildert een eerste *impressie* van Oosterwold zoals het in 2030 zou kunnen zijn.

Hoofdstuk 2 typeert de ontwikkelstrategie als een vorm van *stedenbouw die het onverwachte koestert*.

Hoofdstuk 3 bevat het beknopte *programma van eisen* dat voor het plangebied geldt.

Hoofdstuk 4 geeft de zes richtinggevende en inspirerende *ambities* weer die de partners van de Werkmaatschappij aan het gebied willen meegeven.

Hoofdstuk 5 behandelt de *condities* en gebiedskenmerken die samen het ruimtelijk kader voor Oosterwold vormen.

Hoofdstuk 6 heeft een centrale plaats in de ontwikkelstrategie; het bevat de tien *spelregels* die de ontwikkeling mogelijk maken terwijl tevens de genoemde ambities tot hun recht komen. Dit zijn de spelregels waaraan toekomstige initiatiefnemers in Oosterwold zich verbinden.

Hoofdstuk 7 gaat nader in op de *onderdelen* die per kavel worden gerealiseerd en de mogelijkheden die zij bieden.

Hoofdstuk 8 toont hoe het organische *groeiproces* van Oosterwold in zijn werk kan gaan.

Hoofdstuk 9 schetst hoe de gekozen ontwikkelstrategie *zakelijk, juridisch en organisatorisch* kan worden verwezenlijkt.

Hoofdstuk 10 laat aan de hand van enkele *voorbeelden* zien wat er door toepassing van de spelregels mogelijk is.



Voorwoord – Chris Kuijpers	2
Leeswijzer	4
Inhoudsopgave	6

## **Wat zijn de drijfveren voor Oosterwold?**

De innovatie van een traditie in <i>Making City</i> – Adri Duivesteijn (Almere)	12
Oosterwold: organische ontwikkeling – Carolien Schippers (RVOB)	22
Vrijland – Winy Maas (MVRDV)	28
't Gooi: bron van inspiratie – Anne Blik en dr. M. Schoenmaker	36

## **Wat ging vooraf?**

De wegen naar Oosterwold	44
--------------------------	----

## **Wat is de strategie voor de organische ontwikkeling van Oosterwold?**

1. Wat kan Oosterwold zijn in 2030?	76
2. Wat is de essentie van Oosterwold?	78
3. Wat is het programma voor Oosterwold?	80
4. Wat zijn de ambities voor Oosterwold?	82
5. Welke condities beïnvloeden de ontwikkeling van Oosterwold?	86
5.1 Bodem en archeologie	86
5.2 Watersysteem	86
5.3 Groenstructuur	89
5.4 Weginfrastructuur	90
5.5 Langzaam verkeer	91
5.6 Openbaar vervoer	92
5.7 Kabels en leidingen	92
5.8 Afvalwater	93
5.9 Drinkwater	94
5.10 Hinderzones	94
5.11 Erven en gebouwen	95
5.12 Conditiekaart	96
6. Wat zijn de spelregels voor Oosterwold?	98
7. Hoe kan Oosterwold groeien?	112

8. Met welke onderdelen bouw je jouw kavel op?	122
8.1 Hoe realiseer je jouw bereikbaarheid?	124
8.2 Hoe realiseer je een of meerdere woningen?	130
8.3 Hoe realiseer je werk en voorzieningen?	136
8.4 Hoe realiseer je jouw aandeel in de stadslandbouw?	144
8.5 Hoe realiseer je jouw deel van het collectieve groen?	154
8.6 Hoe realiseer je jouw deel van de waterhuishouding?	162
8.7 Hoe realiseer je jouw nutsvoorzieningen?	170
9. Hoe kan de ontwikkelstrategie worden georganiseerd?	180
9.1 Taakverdeling	180
9.2 Sturingsmiddelen	180
9.3 Gebiedsregisseur	182
9.4 Bekostigingsmethodiek en uitgiftestrategie	188
9.5 Grondexploitatie	190
9.6 Juridische basis	193
9.7 Communicatie en marketing	194
10. Hoe kan Oosterwold er in de toekomst uitzien?	196
10.1 Hoe kan een generiekkavel er uitzien?	198
10.2 Hoe kan een landbouwkavel er uitzien?	222
10.3 Hoe kan een landschapskavel er uitzien?	244
10.4 Hoe kan een kernkavel er uitzien?	256
10.5 Hoe kan het geheel van Oosterwold er uitzien?	272
Colofon	276
Bijlagen	278





Wat zijn de drijfveren  
voor Oosterwold?



Welkom in Oosterwold.









# Almere Oosterwold: De innovatie van een traditie in *Making City*

“Vertel mij hoe je woont en ik zeg je wie je bent”  
Ivan Illich, filosoof, 1926-2002

## Moment van bezinning

Bijna gelijktijdig met het verschijnen van deze publicatie, start de vijfde Internationale Architectuur Biënnale in Rotterdam (IABR), met het thema *Making City*. Aan de hand van een drietal zogenoemde testsites – São Paulo in Brazilië, Istanbul in Turkije en Rotterdam in Nederland – worden “stedelijke toekomstscenario’s verkend”. Hoewel deze steden wezenlijk van elkaar verschillen, met elk hun eigen kwaliteiten en problematiek, hebben ze één ding met elkaar gemeen: het zijn historische steden, het maakproces is al eeuwen aan de gang. Juist omdat het interessant is om de toekomst ook te beschouwen vanuit een stad die nog geschiedenis moet maken, heeft de IABR Almere gevraagd een bijdrage aan de biënnale te leveren.

Deze keuze voor Almere is vanzelfsprekend. Als iets illustreert dat steden maakbaar zijn, dan is het Nederlands’ jongste stad, gemaakt op nieuw, uit zee gewonnen land. De Flevopolder diende aanvankelijk primair als landbouwgebied; pas later ontstond de urgentie om nieuwe steden toe te voegen, als overloop voor het snel uitdijende Amsterdam. De polder was maagdelijk leeg, en dus vol mogelijkheden. Velen van ons hebben Almere, al dan niet op afstand, gemaakt zien worden. Wij hebben gezien hoe de onbegrensde vrijheid die de polder met zich meebracht onbekende krachten in mensen losmaakte. Mensen als Han Lammers, Dirk Frieling en Teun Koolhaas hebben de kans benut om het fundamenteel anders te doen. De ‘tabula rasa’ die Almere was, bood hen de mogelijkheid om af te wijken van de gangbare ideeën over stedelijke structuren. Zij kozen niet voor het dogmatische concept van de compacte stad, zoals het gros van hun tijdgenoten dat wél deed. In plaats daarvan lieten ze zich inspireren door het gedachtegoed dat ten grondslag ligt aan de *Garden City* van Ebenezer Howard, en creëerden een polynucleaire stad: een stad met meerdere kernen in een omvangrijk, weelderig groen/blauw casco. Of, in de woorden van Koolhaas: “Voor mij was het hele project Almere de verwerkelijking van een ideaal. Vroeger trok de adel de stad uit, stichtte landgoederen. En nu kregen wij (...) de kans om een landgoed voor een kwart miljoen mensen aan te leggen.”<sup>1</sup>

Almere is, tot in de kleinste details, gepland. Eerst door de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP), later – na de gemeentewording – door het stadsbestuur. Iedere boom, iedere busbaan, iedere straat, ja, zelfs iedere woning werd bedacht. Dat alles van bovenaf gebeurde is niet verwonderlijk; er waren immers nog geen mensen die konden participeren in de wording van de stad. Het waren de stedenbouwkundigen, (landschaps)architecten,

1 Teun Koolhaas in: ‘Peetvaders van Almere’, 2001



planologen en bestuurders die Almere, samen met institutionele partijen, maakten tot de stad die het nu is: een stad met unieke kwaliteiten – stadsdelen met elk een eigen identiteit, het vele groen, het omringende water –, waar bijna 200.000 mensen naar tevredenheid wonen.

Almere staat, kortom, symbool voor de wijze waarop een *New Town* wordt gemaakt. Hier is, letterlijk vanuit het niets en zonder de toekomstige bewoner(s) ook maar te kennen, een stad bedacht. Deze manier van plannen is fundamenteel anders dan de eeuwenoude traditie die we bijvoorbeeld in São Paulo, Istanbul of Rotterdam zien. Waar Almere op de tekentafel is ontstaan, hebben deze steden hun vorm gekregen dankzij de ideeën, dromen en fantasieën van de mensen zélf, dankzij de energie van onderop. Zijn artificiële steden als Almere net zo toekomstbestendig? Kan een *top down* geplande stad op termijn worden gecombineerd met *bottom up* initiatieven? Het zijn vragen die ons al geruime tijd bezig houden. In 2007 zijn we – samen met William McDonough, één van de grondleggers van de *cradle to cradle* filosofie – gekomen tot het Almere Principle 'mensen maken de stad'. Het is de belangrijkste richtlijn in de verdere ontwikkeling van Almere. Het geeft uitdrukking aan onze ambitie om eeuwenoude stedenbouwkundige principes hier, in Nederlands' nieuwste en voorlopig laatste New Town, opnieuw uit te vinden.

Ik beschouw de biënnale, zeker gezien de Almeerse bijdrage, als een moment van bezinning. Het thema *Making City* dwingt ons om stil te staan bij de vraag hoe onze steden, oud en nieuw, zijn en (zullen) worden gemaakt. En, belangrijker nog: door wie?

### **De doorgeschoten maakbaarheid**

Als de geschiedenis van de ruimtelijke ordening ons iets heeft geleerd, dan is het dat wij altijd in staat zijn geweest de fysieke ruimte naar onze hand te zetten. Denk aan de Deltawerken, aan de inpoldering en aan de aanleg van de afsluitdijk. Denk aan de introductie van de Woningwet in 1901, toen overheidsingrijpen een einde moest maken aan de erbarmelijke woonomstandigheden waar duizenden mensen in verkeerden. Aan de wederopbouw in de jaren '40 en '50, toen 90.000 verwoeste woningen in hoog tempo moesten worden vervangen. Of aan de stadsvernieuwing, later gevolgd door de stedelijke vernieuwing, wat moest leiden tot de grootschalige renovatie van achterstandsgebieden. Deze interventies hebben een belangrijke bijdrage aan (het welzijn van) onze samenleving geleverd, maar ik zie ook dat wij zijn doorgeschoten in onze gedachten over *Making City*. Hoe spontaan zijn onze steden nog? Hoeveel ruimte is er nog voor het onverwachte?

Wanneer het gaat om hoofdstructuren, bijvoorbeeld om de inpoldering, om majeure opgaven in onze volkshuisvesting of om de grootschalige vernieuwing van steden, dan is overheidsbemoeyenis vanzelfsprekend; de overheid is immers verantwoordelijk voor een "goede nationale ruimtelijke ordening".<sup>2</sup> Maar wat was – en is – de noodzaak van het minutieus plannen van iedere boom, iedere straat, iedere woning? Welke nationale doelen worden daarmee gediend? En hoe valt het te rijmen met het feit dat de door het Rijk opgestelde structuurvisie(s) slechts "de hoofdlijnen bevat(ten)"? Duidelijk is in ieder geval dat de overheid meer dan alleen de hoofdstructuur naar zich heeft toegehaald; het maakbaarheidsprincipe is tot in het extreme doorgevoerd. Illustratief is een oud gedichtje van Abraham de Winter, pionier op het terrein van cabaret, waaruit blijkt dat al direct na de introductie van de Woningwet met een zekere scepsis over de paternalistische houding van de overheid werd gesproken:

"Zij maken wetten hoe een mens moet wonen  
En hoeveel keer hij moet wassen en verschonen  
Hoe groot je huis moet zin en hoe lang en hoe breed je bed  
Dat vind je allemaal in die mooie Woningwet."<sup>3</sup>

Het heeft er echter niet toe geleid dat die houding in de afgelopen eeuw fundamenteel is veranderd. Met de bruteringsoperatie van Enneüs Heerma – onder het motto 'meer markt, minder overheid' – is het primaat helaas niet bij de burger komen te liggen, zoals Heerma verwachtte. In plaats daarvan heeft een select gezelschap van projectontwikkelaars de markt gemonopoliseerd. De wetten van de commercie zijn de stuwende kracht achter onze ooit zo ideële volkshuisvestingspraktijk geworden. Het gaat niet langer om 'oude' waarden als verheffing of betrokkenheid. In plaats daarvan is onze woningbouw een winstmachine geworden. Winstmaximalisatie is centraal komen te staan, en daarmee is het verlies voor de burger dubbel zo groot. Want nog altijd is het maken van onze steden exclusief voorbehouden aan instituties. In een tijd van emancipatie en participatie wordt het wonen nog immer *top down*, zonder betrokkenheid van de uiteindelijke gebruikers, gepland. En dat is vreemd, juist omdat burgers op tal van andere terreinen wél initiatieven ontplooiën. Blijkbaar zijn wij zo gewend geraakt aan het feit dat de stad door anderen wordt gemaakt, dat we deze – weinig democratische – vorm van stedenbouw (zijn) blijven cultiveren. En misschien nog vreemder: we denken nog altijd dat diversiteit van bovenaf kan worden opgelegd.

Dát, de gedachte dat *top down* planning leidt tot diversiteit, is misschien wel de grootse misvatting in de geschiedenis van onze ruimtelijke ordening. Want hoewel onze volkshuisvestelijke prestaties nationaal en internationaal

2 Wro, 2006

3 Louis M. Hermans, 'Krotten en sloppen', 1901

worden geroemd, heeft planning van bovenaf – eerst door de overheid met de corporaties als uitvoerende partij, later door projectontwikkelaars – in kwalitatief opzicht geleid tot een zekere schraalheid. De praktijk toont aan dat met de naoorlogse en later de VINEX-wijken een monocultuur is ontstaan. In de naoorlogse wijken leidde de bijna mathematische scheiding van functies tot een zekere eenvormigheid, en helaas werd hetzelfde bereikt ten tijde van de stadsvernieuwing, toen juist sprake was van een totale opschoning van de combinatie van wonen en werken. Maar de échte armoede, die ontstond in het VINEX-tijdperk; in deze uitbreidingswijken werden architecten zonder uitzondering gereduceerd tot ‘decorateur’. Hun creativiteit beperkte zich – gedwongen door hun opdrachtgevers, de projectontwikkelaars – tot de façade; daarachter was iedere woning hetzelfde. Maar desastreuzer dan de monotonie, is dat deze wijken onveranderbaar zijn (gebleken). Kijk bijvoorbeeld naar de Bijlmermeer: juist omdat het een één-en-ondeelbaar plan betreft, is transformatie niet mogelijk en is de wijk slechts beperkt houdbaar. Voor mij symboliseren de naoorlogse- en VINEX-wijken het faillissement van de institutioneel gedreven aanpak. *Making City* op een manier waarop dat in de afgelopen eeuw gebeurde, sec van bovenaf en op een bijna pervers detailniveau, is op de lange termijn niet houdbaar.

#### **Die ándere geschiedenis in *Making City***

Maar er is ook een andere geschiedenis. Een geschiedenis die eveneens gaat over maakbaarheid en mensenwerk, maar op een wezenlijk andere manier. Een geschiedenis die verder terug gaat, en waarin geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei centraal staan. Het is de geschiedenis van bijvoorbeeld de Gooi- en Vechtstreek of steden als Amsterdam – en ook São Paulo, Istanbul en Rotterdam – die, door de eeuwen heen, bijna als vanzelf zijn ontstaan. Soms was er sprake van *top down* opgelegde kaders, zoals het Amsterdamse vroedschap in de 17e eeuw de structuur van de grachtengordel creëerde, maar de invulling daarvan kwam van onderop tot stand; ondernemende burgers kochten een kavel en bouwden daar, binnen het beschikbare budget, een woning en/of werkplek op. Prof. Sergio Porta en dr. Ombrella Romice, die met hun ideeën over *plot-based urbanism*<sup>4</sup> een belangrijke inspiratiebron voor mij vormden, formuleerden het als volgt: “One major characteristic of the different discipline is a focus on self-organization in the formation of urban space. This focus means conceiving the city as the stratification of billions of projects and plans, some large and some small, some collective and some individual, in an endless mutual interaction in time.” De Amsterdamse grachtengordel toont aan dat de optelsom van individuele initiatieven geen onsamenhangende aaneenschakeling van woningen en bedrijvigheid oplevert. Integendeel: een verzameling van uiteenlopende initiatieven kan juist tot een coherent ensemble leiden. Het bewijst ook dat

4 Prof. Sergio Porta & dr. Ombrella Romice, ‘Plot-based Urbanism; towards time consciousness in place making’, 2010

gebieden die *bottom up* zijn ontstaan toekomstbestendig – want: pandje voor pandje veranderbaar – zijn. Nogmaals in de woorden van Porta en Romice: “It means seeing what has been negated for too long: that self-organization has nothing to do with chaos, it is in fact a higher level of order. And that most if not all the most lively and successful parts of our cities are in fact those less planned, which means – by definition – more complex.”

Geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei zijn inherent aan de directe relatie tussen de burger en het wonen. Met de verstoring van die relatie – feitelijk met de komst van tussenlagen: corporaties en projectontwikkelaars – zijn deze leidende principes echter uit beeld verdwenen. Er is niet langer sprake van een causaal verband tussen vraag en aanbod. Het accent is op de aanbodzijde komen te liggen, gebiedsontwikkeling is synoniem aan grootschaligheid geworden. Er ligt een lange periode van hoogconjunctuur achter ons, maar spijtig genoeg hebben wij dat economisch hoogtij niet weten te vertalen in stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit(en).

#### **De toekomst van onze ruimtelijke ordening**

Bezien vanuit deze twee historische lijnen, wat zou dan de toekomst van de Nederlandse ruimtelijke ordening moeten zijn? Voor mij is het evident dat we terug moeten naar de wijze waarop we vroeger onze steden bouwden, naar een rehabilitatie van “die ándere geschiedenis in *Making City*”. Ik heb er altijd voor gepleit de zeggenschap over het wonen weer bij de mensen zelf neer te leggen. Eerst als wethouder in Den Haag, toen als Tweede Kamerlid, nu als wethouder in Almere. En hoezeer ik ook hecht aan de diversiteit en kwaliteit die dat met zich meebrengt; het gaat niet primair om het stedenbouwkundige resultaat. Voor mij is de kern dat mensen het democratisch recht (moeten) hebben om inhoud te geven aan hun eigen leven. Invloed op het eigen wonen is daarin van fundamenteel belang, juist omdat een woning méér vertegenwoordigt dan vier muren en een dak. Ik heb de intrinsieke waarde van het wonen in 1997 als volgt onder woorden gebracht: “Wonen heeft te maken met de behoefte aan herkenbaarheid, identificatie, een thuis. Wonen is meer dan simpelweg een dak boven het hoofd als schuilplaats tegen slecht weer, het is ook de basis van zelfontplooiing, zelfconfrontatie en cultuur (...) Wonen is een reeks van menselijke activiteiten die wordt gekenmerkt door de eenheid van plaats, de woning. Tegelijkertijd is het een articulatie van de verhouding tussen het individu en de samenleving. Het individuele wonen staat altijd in relatie tot anderen, in hetzelfde huishouden en daarbuiten. Het wonen kan worden gezien als een ‘veilige haven’. Zoals een haven pas zijn betekenis krijgt in relatie tot de open zee en de rivieren, zo is het wonen de basis van waaruit mensen in de samenleving kunnen functioneren; het biedt de mogelijkheid van afzondering maar ook verbindingen met de hele wereld.

Het wonen scheidt individuele vrijheid, die altijd verbonden is met de maatschappij als geheel - met maatschappelijke verhoudingen, idealen, beperkingen en mogelijkheden - en vooral ook met de directe omgeving. In hun wonen streven mensen ernaar greep te krijgen op hun omgeving en de ontwikkeling ervan, terwijl hun maatschappelijke kansen tegelijkertijd mede worden bepaald door die omgeving.”<sup>5</sup>

De ommekeer van woningbouw vóór burgers naar woningbouw dóór burgers staat wat mij betreft, kortom, symbool voor de *empowerment* van de samenleving. De exacte vertaling van die term heb ik nog niet kunnen vinden, maar het gaat voornamelijk om het versterken van de sociale, economische, politieke, educatieve, spirituele en raciale kracht(en) van het individu en de samenleving als geheel. De definitie van prof. dr. Dick van der Horst komt in de buurt; hij beschrijft *empowerment* als ‘het proces van zelfversterking (individueel en collectief) met de bedoeling ongewenste achterstelling in rechten, plichten en kansen ongedaan te maken en ruimte te scheppen voor het ontwikkelen en demonstreren van competenties en voor het beleven van een zinvol bestaan.’ Of in de meer ‘menselijke’ bewoording van journalist Toine Heijmans in De Volkskrant<sup>6</sup>, specifiek met betrekking tot zelfbouw: “Loop binnen bij de bewoners, vraag ze naar hun huis en een glimlach valt over hun gezicht.”

Het is een meer dan prettige bijkomstigheid dat het herstel van de directe relatie tussen bewoner en woning óók een betere stad oplevert. Zeggenschap over het eigen wonen maakt dat steden niet anoniem zijn, maar een bepaalde klank en kleur hebben. São Paulo, Istanbul en Rotterdam ontlenen hun identiteit aan hun inwoners, juist omdat de fysieke verschijningsvorm van een woning iets zegt over de mensen die er wonen. Op meer bescheiden schaal zien we dat ook in bijvoorbeeld Roombeek (Enschede), Steigereiland (Amsterdam), Nieuw Leyden (Leiden) en Homeruskwartier (Almere). Door het maakproces in handen van de (toekomstige) bewoners te leggen, voorziet iedere woning in een concrete behoefte. En dat brengt een enorme differentiatie met zich mee. Waar honderd mensen bouwen, verschijnen honderd verschillende woningen. Die verschillen strekken verder dan enkel de façade; er ontstaat een rijkheid aan stijlen, plattegronden, vormen en kleuren. Wat van bovenaf niet mogelijk is gebleken, ontstaat van onderop vanzelf.

### **Almere: van geplande naar spontane stad**

De vraag is vervolgens: hoe? Hoe hervind je wat we in de afgelopen eeuw zijn kwijt geraakt? Hoe keer je terug naar een vorm van stedenbouw die een beroep doet op het ondernemerschap van burgers? Hoe kunnen *bottom up* initiatieven onze primaire bouwstroom gaan vormen? Hoe zorg je dat er

5 Peter Dordregter & Adri Duivesteijn, bijdrage over wonen en volkshuisvesting in de bundel 'Enkele eenvoudige gedachten' t.b.v. het PvdA-verkiezingsprogramma, 1997

6 Toine Heijmans, 'Leve de verrommeling', De Volkskrant, 10 december 2011



opnieuw gebieden als de Gooi- en Vechtstreek en de Amsterdamse grachten-gordel – gebieden die organisch zijn gegroeid – ontstaan? Hoe *plan* je dat?

Almere bood mij de mogelijkheid te zoeken naar het antwoord op die vragen. Hier is ruimte in overvloed, het overgrote deel van de grond is in handen van het gemeentebestuur en waar veel Nederlandse dorpen en steden te maken hebben met krimp, staat Almere aan de vooravond van een enorme groei-opgave. Deze omstandigheden maken dat ook ik de polder als een sensatie ervaar. Ook ik krijg de kans het fundamenteel anders te doen; in dit geval de kans om eeuwenoude principes als geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei opnieuw uit te vinden en toe te passen op de *New Town* Almere.

Wij zijn onze zoektocht gestart op het niveau van de individuele woning. Met het programma 'Ik bouw mijn huis in Almere' (2006) hebben we geëxperimenteerd met verschillende vormen van opdrachtgeverschap. Naast 'reguliere' zelfbouw introduceerden we collectief particulier opdrachtgeverschap en mede-opdrachtgeverschap, een tussenvorm van institutionele en eigenbouw. Samen met de Amsterdamse woningbouwcorporatie De Key stelden we de regeling 'Ik bouw betaalbaar in Almere' op, waarmee zelfbouw – subsidieloos – ook mogelijk werd voor de lagere inkomensgroepen. We zijn geïnspireerd door een bezoek aan het Duitse Tübingen, gestart met het werven van Bouwgroepen, waarmee we de architect in de rol van ontwikkelaar plaatsten. En we ontwikkelden Homeruskwartier, een wijk met circa 3.000 woningen, als staalkaart van opdrachtgeverschap. Hier hebben we verschillende woonmilieus gedefinieerd, zoals 'Ik bouw smal', 'Ik bouw in mijn tuin' of 'Ik bouw met hout'. Het resultaat is, en dat zeg ik zonder enige terughoudendheid, spectaculair. Door de burger maximale vrijheid te geven – onder meer door enkel nog in technisch opzicht te toetsen aan het Bouwbesluit<sup>7</sup> –, is een diversiteit ontstaan die we zelf onmogelijk hadden kunnen creëren. Daar komt bij dat de woningen die mensen zélf bouwen, aantoonbaar van betere kwaliteit zijn dan institutioneel gebouwde woningen.

Dat is ook logisch. Mensen die een eigen huis bouwen, doen dat voor de lange(re) termijn. Nog voordat de eerste paal is geslagen, denken zij na over het beheer van de woning over tien, twintig of dertig jaar. Welke materialen zijn het meest duurzaam? Wat is onderhoudsvriendelijk? Zal ik later nog steeds mooi vinden? Zelfbouwers hebben – of beter gezegd: nemen – een blijvende verantwoordelijkheid voor het beheer van de woning. Het werd ons al snel duidelijk dat het niet enkel zelfbouwers zijn die zich voor langere tijd (willen) committeren: ook beleggers en woningbouwcorporaties doen dat. Dat is ook de reden dat we onze focus hebben verruimd van 'de weg terug naar de burger' naar 'de weg terug naar de eindgebruiker'. In tegenstelling

7 Kabinetsbesluit d.d. 13 januari 2012: Almere krijgt de vrijheid om zelfbouwwoningen niet langer aan alle regels en voorschriften van het Bouwbesluit te toetsen. Het gaat om een pilot die vijf jaar duurt. De ervaringen uit de pilot worden meegenomen in toekomstige aanpassingen van de bouwregelgeving.

tot Heerma's veronderstelling dat dit min of meer automatisch zou gebeuren, sturen we hier in Almere actief op. Wij hanteren een selectief gronduitgifte-beleid: het eerste recht op bouwgrond ligt bij stakeholders, dus bij burgers, beleggers of corporaties. En het resultaat mag er zijn: inmiddels bouw(d)en zo'n 1.400 huishoudens hun eigen huis, Amvest start binnenkort met de ontwikkeling van de Kustzone in Almere Poort (3.000 woningen) en begin 2012 gaat de eerste paal de grond in van Nobelhorst in Hout Noord – een wijk met 4.300 woningen, waarvan 30% uit particulier opdrachtgeverschap zal bestaan. Stuk voor stuk ontwikkelingen die zich niet richten op korte termijn winst, de zogenaamde *hit and run*, maar op een duurzame betrokkenheid.

Maar wij zijn er nog niet. Waar Almere 1.0 de stad van de planners was, moet Almere 2.0 de stad van de eindgebruikers worden, op een (nog) grotere schaal dan nu het geval is.

#### **Almere Oosterwold: de werkelijke innovatie van een traditie van *Making City***

De volgende – en finale? – stap in de transitie van geplande naar spontane stad, is het verder radicaliseren van onze aanpak. Ideologische uitgangspunten als zelfbeschikking en *empowerment*, de ervaringen die daarmee in São Paulo, Istanbul, Rotterdam en Almere zijn opgedaan en de ideeën van wetenschappers als Porta en Romice vormen het fundament onder onze vervolgstap, feitelijk de innovatie van een mooie (plannings)traditie in *Making City*. Die stap wordt gezet in Almere Oosterwold, één van de drie gebiedsontwikkelingen in het kader van Almere 2.0. De locatiekeuze is niet verwonderlijk, omdat Oosterwold – in tegenstelling tot de meer complexe stedelijke ontwikkeling aan de westkant van Almere – een landelijk karakter zal krijgen, in aansluiting op de aangrenzende Gooi- en Vechtstreek. Oosterwold zal zich, in de woorden van Koolhaas, ontwikkelen als landgoed; het groen wordt de drager van de stedelijke structuur.

In Oosterwold zal *plot based urbanism* worden gecombineerd met *community based urbanism*, wat zich in het Nederlands het best laat omschrijven als 'Ik bouw mijn dorp in Almere'. Waar geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei zich in het verleden beperkten tot kavels waar je, al dan niet samen met anderen, een eigen woning of werkplek op kon bouwen, worden eindgebruikers nu verantwoordelijk voor het maken van een volledige *community*. Of, zoals het in dit rapport wordt verwoord: "Niet alleen het wonen maar ook het grondgebruik wordt verregaand aan het eigen initiatief overgelaten. Oosterwold zal zich organisch ontwikkelen. De ontwikkeling van Oosterwold is hiermee een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling. Voor het eerst gaan initiatiefnemers voor een gebied

van 4.300 hectare zelf bepalen hoe de woningen, de bedrijven en ook het landschap worden gevormd. De initiatiefnemers bepalen het programma en het tempo, en de uitkomst is onzeker. De strategie voor Oosterwold is geen plan, maar een ordening van een proces om organische ontwikkelingen te organiseren. En dat zal twee, drie of meer decennia duren.”

In mijn optiek is de werkelijke innovatie van de traditie in ‘Making City’ de wetenschap dat maakbaarheid niet alleen om de ordening van onze ruimte, maar nadrukkelijk ook om het creëren van sociale structuren gaat. Niet alleen de stad, maar ook de samenleving kan worden gemaakt. In Almere willen we die wetenschap in de praktijk brengen. Het toekomstige Oosterwold wordt, in mijn beleving, een optelsom van *gated community’s* – maar dan zonder *gate*: een optelsom van stedelijke momenten in een landschappelijke omgeving, waar mensen zich geborgen weten, waar zij zich thuis voelen, waar ze op elkaar betrokken zijn. Daarmee voldoet Oosterwold aan de ambitie zoals die in 1997 is verwoord: “Het wonen schept individuele vrijheid, die altijd verbonden is met de maatschappij als geheel (...) en vooral ook met de directe omgeving.”

En ondanks het feit dat we teruggrijpen op principes die zich in de loop der jaren, eeuwen zelfs, steeds opnieuw hebben bewezen, blijft de fysieke verschijningsvorm van Oosterwold in hoge mate een verrassing. Wat ik wél weet, is dat Oosterwold ánders wordt; het breekt met de huidige manier van stedenbouw “sec van bovenaf en op een bijna pervers detailniveau” en keert terug naar een traditie van geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei. Op deze manier moet een caleidoscopisch stadsdeel ontstaan, met een veelvoud aan *community’s* met verschillende groottes en vormen, die samen *a higher level of order* zullen vertegenwoordigen.

Met de ontwikkeling van Almere Oosterwold doen wij recht aan alles wat de polder symboliseert. Het toont dat de stad maakbaar is en dat het de mensen – of eindgebruikers – zélf zijn die de stad maken. Daarmee levert Almere Oosterwold een belangrijke bijdrage aan het discours over *Making City*.



Adri Duivesteijn  
Wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling, gemeente Almere

“Beter een paar losse eindjes dan een vastzittende knoop” – Loesje

Het denken over – en de praktijk van – gebiedsontwikkeling in Nederland is in korte tijd drastisch veranderd. De ontwikkeling van zowel woningen als kantoren werd tot in het eerste decennium van de 21ste eeuw gekenmerkt door een grote vraag. Hoewel er veel geproduceerd werd, bleef het (kwantitatieve) aanbod lange tijd achter bij deze vraag zodat “alles” verkocht kon worden. De projectontwikkelaars en gemeenten bepaalden in een ingewikkelde deal op basis van grondaankopen en bouwclaims de plekken voor de ontwikkeling van woningen en kantoren. De ontwikkelaars bepaalden in hoge mate de sfeer, uitstraling en kwaliteit van de locaties en het vastgoed. Door de grote druk op met name de woningmarkt, en in wellicht nog sterkere mate de kantorenmarkt, werden door de commerciële partijen aanvullende eisen gesteld ten aanzien van bereikbaarheid en openbare ruimte. De publieke partijen waren vaak bereid hieraan tegemoet te komen. De wens om burgers te voorzien van een dak en een baan was daarbij, vrij breed door de politieke lagen, de ratio achter deze beslissingen. Innovatie en ketenintegratie kwamen hierdoor nauwelijks tot stand. De techniek om duurzame huizen te bouwen werd uit een mengeling van gemakzucht en conservatisme nauwelijks toegepast. Openbare ruimte, groen en landschap waren de sluitpost van de grondexploitatie. Investeren door overheden in de infrastructuur tot op kavelniveau was de eis. Het te grote aantal schakels in de keten bestaande uit overheden, ontwikkelaars, beleggers, corporaties, bedrijven en financiële instellingen stredden om behoud of uitbreiding van positie en niet om de gunst van de eindgebruiker.<sup>8</sup>

Het lijkt erop, dat door de crisis een kleine revolutie plaatsvindt in de gebiedsontwikkeling. Deze crisis kent twee – samenhangende – aspecten: de bouwcrisis en de financiële crisis.

Wat bijna niemand verwacht had, en in het begin door alle betrokkenen ook sterk ontkend werd, was dat de verkoop van woningen niet slechts tijdelijk stagneerde, maar voor langere termijn stakte. Er vond geen doorstroming meer plaats. Mensen verkochten hun eigen huis niet meer, en konden daardoor ook geen (nieuwbouw)woning kopen. Projecten werden vertraagd of zelfs helemaal stil gezet. Amsterdam was wellicht de eerste gemeente om dit te erkennen en ook drastisch aan te pakken. In juli 2010 werd besloten om talloze projecten stil te leggen.

De financiële crisis heeft niet alleen zijn effect op de beschikbare middelen voor consumenten, maar ook voor de ontwikkelende partijen. Bij gebiedsontwikkeling was het de gewoonte om grote voorinvesteringen te doen.

8 Er is nauwelijks een productieketen met zoveel spelers die allen hun eigen plek hebben en de afstand tussen zand en klant groot houden. Denk aan: grondeigenaar, planoloog, ontwikkelaar, gemeentelijke overheden, stedenbouwkundige, GEM, civiele bedrijven, belegger, corporaties, architecten, bouwbedrijven, installatiebedrijven, hypotheekverschaffers, verzekeraars, makelaars, energiebedrijven, waterschappen e.d.

Iedere grondexploitatie kende een “badkuip”: een investering onder de nullijn aan het begin van een ontwikkeling om grond aan te kopen, bodem te saneren en bouw- en woonrijp te maken. Daar moest weliswaar renteverlies op worden geboekt, maar met een vrij sterke zekerheid van verkoop was dat geen probleem. Met de crisis is het opeens veel ingewikkelder geworden om geld te lenen. Daar komt bij dat ook grondaankopen afgewaardeerd worden. Hierdoor komt de solvabiliteit bij de ontwikkelende partijen - niet alleen de commerciële ontwikkelaars, maar ook bij de woningbouwcorporaties, pensioenfondsen en beleggers - sterk onder druk te staan. De overheden, vaak partner in gebiedsontwikkeling, kunnen niet bijspringen omdat ze in het zelfde schuitje zitten door de financiële crisis en de afboekingen in de grondexploitaties.

Deze crises dwingen alle ontwikkelende partijen tot een herbezinning. Hoe kunnen we meer vraaggericht – in plaats van aanbodgericht – ontwikkelen, zodat woningen weer afzetbaar worden? Hoe kunnen we grotere voorinvesteringen en dito beroep op kredieten beperken? Hoe kunnen we voorkomen dat bouwgrond langdurig braak ligt? Is er opbrengst te halen uit tijdelijk gebruik? Het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) – ressorterend onder het ministerie van Financiën - beheert, verkoopt en ontwikkelt gronden en vastgoed van het Rijk. Bij de oprichting van het RVOB<sup>9</sup> was de gedachte dat gebiedsontwikkeling al snel zou leiden tot meerwaardecreatie. Waarom gronden verkopen aan (commerciële) ontwikkelaars, als het Rijk zelf ook gronden kan ontwikkelen en de meerwaarde kan verkrijgen? Gemeenten hadden al laten zien dat dit mogelijk was en provincies hebben er indertijd een voorzichtig begin mee gemaakt. Het RVOB was echter nauwelijks opgericht, of het tij keerde. De financiële crisis sloeg toe. De grondbedrijven in de Nederlandse gemeenten stonden zwaar onder druk: in totaal werd in 2010 en 2011 €2,9 mld afgeboekt.<sup>10</sup>

#### **Een nieuwe ontwikkelstrategie is noodzakelijk**

Voor het RVOB is de bouwcrisis aanleiding om met een nieuwe blik te gaan kijken naar (her)ontwikkelingslocaties, zeker waar rijksgronden of rijksvastgoed in het geding zijn. Kunnen we het verschil maken waardoor er nieuwe betere, minder risicovolle systemen ontstaan in de woningbouw? Kunnen we impulsen geven die de klant – eindgebruiker - beter bedienen en de grote kosten van renteverliezen en marktfalen herstellen? Kunnen we uit de crisis een les leren en onze bouweconomie klantgericht maken en verduurzamen, zodat er maatschappelijke meerwaarde ontstaat?

Wat dat betreft is Almere Oosterwold voor ons een unieke casus, omdat hier maar liefst 2.300 ha rijksgronden liggen, op een potentiële ontwikkellocatie. Voor Almere Oosterwold gelden voor ons een aantal nieuwe ontwikkelprincipes die we graag willen introduceren.

9 Het RVOB is opgericht in 2009 en komt voort uit een fusie van het Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf (GOB, opgericht in 2006) en de Dienst Domeinen van het ministerie van Financiën.

10 VNG Magazine nr. 19, 7 oktober 2011, pagina 5

### 1. Tijdelijk beheer/voortgezet gebruik

Een van de uitdagingen is het verkorten van doorlooptijden. Met een vrij grote zekerheid van verkoop van kavels konden de ontwikkelende partijen in het verleden alle voorbereidingen treffen, zoals opkopen van gronden en bouwen woonrijp maken. Het probleem was niet hoe lang het gebied braak zou liggen maar of het op tijd klaar zou zijn. Nu verkoop onzekerder is geworden, is de wens om de *time to market* zo klein mogelijk te maken toegenomen. Dit beperkt de risico's in aankoop en bouwrijp maken van de grond. Dit betekent ook: zolang mogelijk voortgezet dan wel tijdelijk gebruik van gronden. In Oosterwold is dat vrij eenvoudig door het voortzetten van de verhuur en het gebruik als landbouwgrond. De uien kunnen bij wijze van spreken nog verbouwd worden tot aan de verkoop van de grond, en daarna moet de eerste paal binnen een jaar de grond in kunnen.

### 2. Vernieuwing van planologische regels

De periode van 5-12 jaar bij traditionele ontwikkeling kan teruggebracht worden naar 2-4 jaar. Deze versnelling is alleen mogelijk als de ambities van het kabinet inzake de Omgevingswet<sup>11</sup> worden gerealiseerd. Een belangrijk onderdeel is naast de integrale omgevingsvergunning het opnemen van een aantal bepalingen van de Crisis- en Herstelwet. Voor het gebied Oosterwold zal het dan goed mogelijk zijn om te werken met de volgende drie fasen van regelgeving:

- a een intergemeentelijke structuurvisie waarin de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling en infrastructuur zijn opgenomen, alsmede de realisatiestrategie;
- b de integrale omgevingsvergunning voor initiatieven die getoetst zijn aan de structuurvisie en andere relevante regelgeving;
- c de omgevingsverordening die het toegestane gebruik voor de toekomst beschermt en het beheer regelt.

### 3. Lage voorinvesteringen en adaptief ontwikkelen

Almere Oosterwold is goed bereikbaar per auto, maar met het OV (nog) nauwelijks ontsloten. In die zin is het niet het meest toegankelijke deel van Nederland. Er liggen echter wel overal landbouwwegen die zorgen voor de (hoofd)ontsluiting van het gebied. Daarnaast ligt het gebied te midden van de Metropoolregio Amsterdam, vlakbij Almere en sluit het aan op de Gooien Vechtstreek. Dit betekent dat bij lage dichtheden er geen grote voorinvesteringen nodig zijn: er is groen, er liggen wegen en de voorzieningen zijn binnen een paar kilometer aanwezig. Dit betekent dat we kunnen wachten of de ontwikkeling gewild is: is er geen vraag naar de grond, dan zijn er ook weinig publieke voorinvesteringen gedaan en kan de ontwikkeling relatief eenvoudig worden stopgezet. Is er wel veel vraag dan kan dit een motor zijn voor investeringen in het gebied.

11 Zie informatie over voorstellen minister I&M op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

#### 4. De eindgebruiker centraal

Het particulier opdrachtgeverschap is in opkomst. In IJburg, in Enschede en zeker ook in Almere. Particulieren willen zelf bepalen hoe ze hun omgeving vorm willen geven. Oosterwold biedt daarvoor de uitgelezen kans, door de ruimte en de vrijheid die het landschap biedt. In tijden van schaarste geldt de macht van het aanbod, in tijden van overvloed de macht van de vraag. Dit betekent ook een omkering van de keten zoals we die ook hebben meegemaakt in de supermarkten: niet de aanbieder bepaalt wat er in de schappen komt, maar de consument door middel van koopgedrag. Een zeer innovatief aspect is ook om de grote groene gebieden die hier in dit gebied ontwikkeld moeten worden, niet vanuit de overheid te ontwikkelen maar initiatiefnemers daarin een centrale rol te laten spelen. Men is niet slechts verantwoordelijk voor zijn eigen huisje, boompje, beestje, maar ook voor de aanleg van groen en ontsluitende infrastructuur.

#### 5. Transitie naar stadslandbouw

Waar de ontwikkeling in de woningbouw steeds meer gericht is op de menselijke maat, zien we ook een vergelijkbare ontwikkeling in de landbouw. De consument wil weten wat hij op zijn bordje krijgt en steeds vaker waar en hoe het is geproduceerd. In Oosterwold is dit vertaald in de transitie van de huidige op de wereldmarkt gerichte grootschalige landbouw naar stadslandbouw. De ambitie om vooral voor de regio te gaan produceren is zeer relevant; het is een ontwikkeling die in de steden in ontwikkelde landen gevraagd wordt. De bouwopgave in Oosterwold kan heel goed samengaan met stadslandbouw. Beide ontwikkelingen versterken elkaar. Van groot belang is dat agrariërs en tussenhandel bereid zijn om de economische mogelijkheden van stadslandbouw te onderkennen. Anderzijds dient de consument de bewuste keuze voor producten uit de regio te maken. Voor het RVOB is het een extra interessante opgave om, zowel via verhuringen en pacht als via toestemming om de benodigde gebouwen te ontwikkelen, de stadslandbouw te faciliteren. Ook is denkbaar dat het RVOB met initiatiefnemers rond de tafel gaat om landbouwareaal in de verschillende kavels te ontwikkelen en te behouden voor stadslandbouw.

#### **Resumerend**

Er wordt veel ruimte gemaakt voor Particulier opdrachtgeverschap en Collectief particulier opdrachtgeverschap. Het valt op dat individuele en groepen burgers die opteren voor een eigen stem in hun huisvesting groeiend is. Het is goed dat die mensen in Oosterwold de mogelijkheid krijgen ondernemend aan de slag gaan.



Almere Oosterwold is voor ons een spannende casus. Het nieuwe ontwikkelen kan hier in de praktijk gebracht worden. Het creëert ook een mooie balans tussen maatschappelijke meerwaarde, ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid. Een balans die op verschillende onderdelen zoals wonen, groen, infrastructuur en landbouw inspeelt op de economische realiteit. Een en ander wordt mee mogelijk gemaakt door vernieuwing van de planologische regels en met name in de aanstaande Omgevingswet.

Samen met de gemeenten Almere en Zeewolde en in het kader van het Rijks-regioproject *Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM)*, maakt het RVOB zich sterk om de noodzakelijke innovatie door te voeren in de productieketen van locatieontwikkeling en woningbouw. De ervaringen die wij hier opdoen, zullen wij ook in de praktijk brengen bij andere locaties in Nederland; zowel bij grootschalige gebiedsontwikkelingen als herontwikkeling van locaties. Als RVOB vervullen wij graag een voortrekkersrol als het gaat om het verder brengen van organische gebiedsontwikkeling in Nederland; een ambitie waarmee we zowel financiële als maatschappelijke en ruimtelijke doelstellingen zullen realiseren.



Carolien Schippers  
Waarnemend directeur Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf  
Directie Ontwikkeling



“Can we imagine the development of a truly self organized, even almost anarchistic city?”

Bron: Studio Anarcity2011, Berlage Instituut Rotterdam

## **Nederland, land van regels**

De Nederlandse planologie en stedenbouw kennen een traditie van sterke regulering. De ruimtelijke indeling van grote delen van het land is gebaseerd op de eisen die voorkomen uit het garanderen van veiligheid van de waterhuishouding en de agrarische functionaliteit. Dit is de achtergrond voor veel ruimtelijke maatregelen en regelgeving: dijken, verschillende ministeries met een ruimtelijk component, hoogheemraadschappen, belastingen, het Kadaster. De dichtheid van het landgebruik en de wens van economische voorspoed hebben geleid tot de noodzaak om samen te werken en te reguleren. Dat zien we terug in de infrastructuur, in nationale parken als vastgelegde open gebieden, geplande nieuwbouwwijken en aangewezen bedrijventerreinen, in regels voor zonering, geluidsoverlast en welstand. Dit heeft geleid tot een geordend, aangeharkt land, een gereguleerd en volgens sommigen overgereguleerd land, gekenmerkt door een ‘controlerende’ ruimtelijke planning.

Op basis van kwantitatieve en veiligheidsdoelstellingen is de planning vanaf het begin van de 20ste eeuw langs democratische weg verschoven van individueel initiatief naar een meer centraal georganiseerde planning door de overheid. Het particulier initiatief is beperkt in zijn vrijheid en diversiteit door individuele ontwikkeling is meer en meer verdwenen. Een tot in de kleinste details gepland en gemaakt land(schap), met minimale vrijheid voor individuele ontwikkeling is het gevolg.

Daartegenover heeft de welvaart en de historische handelscultuur ook aan de basis gestaan van een grote achting voor zelfinitiatief. Dit heeft geleid tot een sterke ruimtelijke versplintering. Elke gemeente heeft nu haar eigen industrieterrein en haar eigen theater. Iedereen heeft zijn eigen huis, zijn eigen tuin. Maar wel binnen grenzen.

Het met minimaliseren van de ruimte voor individuele ontwikkeling staat echter in contrast met onze samenleving, waarin een duidelijke verschuiving heeft plaatsgevonden en waarin individuele keuze en ontwikkeling leidend is. We leven meer en meer in een individualistische en consumentgerichte samenleving, waar het mogelijk is alle producten – van auto tot op maat gemaakte sportschoen – te personificeren, maar waar de vormgeving van onze leefomgeving vooral restrictief is geworden in plaats van faciliterend en stimulerend. Het heeft een zekere beklemmendheid tot gevolg, met minimale ruimte voor individuele vrijheid, differentiatie en variatie.

Kunnen we ons een omgeving voorstellen die meer vrijheid geeft aan individuele ontwikkeling?  
Een vrijere stedenbouw die het eindelijk weer mogelijk maakt te doen wat je wilt?

### **Vrijere stedenbouw, een noodzaak**

In de Nederlandse ruimtelijke ordening wordt recentelijk voorzichtig geëxperimenteerd met individuele ontwikkeling. Maar tot nu toe komt dit niet verder dan enkel de invulling van vooraf vastgestelde welstandvrije kavels. Voorbeelden zijn de 'organische' stedenbouw in Almere en particulier opdrachtgeverschap in Amsterdam en Leiden.

Zou een omschakeling naar een meer vraaggestuurde stedenbouwkundige ontwikkeling, met volledige vrijheid die aansluit bij individuele wensen, en de ontwikkeling van daadwerkelijke kwaliteit en diversiteit, mogelijk zijn? Zouden we een dergelijk particulier opdrachtgeverschap niet kunnen uitbouwen naar een grotere schaal? Een waarbij de toekomstige eigenaren niet allen hun huizen ontwerpen en maken maar ook hun wegen, hun watergangen, hun energievoorziening, hun afvalverwerking? Waarin we collectief weer de stad maken?

Daarnaast staat op dit moment in Nederland 13 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte leeg, een groot gedeelte daarvan in doodse, versleten monofunctionele kantoor- en bedrijvenparken. Tegelijk verpauperen hele woonwijken die pas enkele decennia oud zijn door hun monofunctionaliteit en gebrek aan flexibiliteit. De strenge scheiding van wonen en werken aan de stedelijke periferie heeft tot inflexibiliteit en onaantrekkelijkheid geleid waar nog steeds geen echt alternatief voor lijkt te bestaan. Een sterkere menging, flexibiliteit en integratie is nodig.

Wat kunnen we hiervan leren? Kunnen we bij de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden herhaling van deze fouten voorkomen? Kan een vrijere vorm van stedenbouw hiervoor een middel zijn?

Door middel van individuele participatie en een kavelsgewijze- en geleidelijke groei van verschillende programma's is het mogelijk om gezamenlijk een stuk stad te ontwikkelen. Een fundamenteel andere strategie dan de bekende grootschalige ontwikkeling van uitleggebieden door grote spelers en waar geen ruimte is voor individuele vrijheid, differentiatie en experiment en een menging van functies op een kleine schaal. Dit past in een tijdsgeest van individuele ontwikkeling en vrijheid van de consument, waar mensen niet meer klakkeloos kopen wat wordt aangeboden en eentonigheid niet meer accepteren. Dit past ook bij de ondernemingszin van individuen (zo heeft Nederland bijvoorbeeld het hoogste percentage aan zogenaamde ZZP-ers van Europa) en van kleine en grotere ondernemers.

Juist door de invulling, programmering en uitwerking los te laten en alle initiatieven te verwelkomen en omarmen is het voorstelbaar dat hier een radicale, unieke en rijke verzameling van karakters en stijlen ontstaat: een droomvilla naast een showroom, een loft met autowerkplaats aan huis, een door senioren collectief ontwikkelde enclave van rust, een commercieel ontwikkeld torentje, een paar winkels die elkaar opzoeken, een kinderopvang, een duowoning met de ouders aan huis, een regiokantoor, een varkensflatje, enzovoort, allemaal omringd door een stadslandbouwbedrijf, ruimte voor energieproductie, wateropvang, filtering: een aardbeienkwekerij, een appelboomgaard, windmolens, een helofietenfilter, een buffer als slotgracht, een golfrange, een parkje, een running-track... Een groot welkom voor het ontwikkelen van ieders individuele droom!

### **Almere, stad van pioniers en experimenten**

Almere lijkt Nederlands succesvolste New Town te zijn. De nog korte geschiedenis toont de beperkingen en de kansen van een jonge stad die is ontstaan vanuit het niets – in een nieuwe polder, onder zeeniveau, zonder natuurlijke, landschappelijke context. Almere is zich in zijn ontwikkeling bewust geweest dat het nooit kan winnen van het karakter, de cultuur en historie van andere steden en het heeft zijn gebrek aan context en historie juist ingezet voor de ontwikkeling van zijn identiteit. "Pionieren" is waarschijnlijk de belangrijkste karakteristiek en misschien wel de existentie van Almere. Is het zelfs de enige mogelijkheid waaraan de stad haar identiteit en toekomst kan ontleen?

Almere heeft, in tegenstelling tot veel andere steden, de bestuurlijke wil om toekomstige bewoners ruimte te geven voor invloed op de eigen woon- en leefomgeving. Het heeft bewezen een relatieve vrijplaats voor een aantal stedenbouwkundige en architectonische experimenten en initiatieven te zijn die op andere plekken niet mogelijk zijn. De Fantasie, de Realiteit, de Eenvoud en de organische stedenbouw in het Homeruskwartier zijn producten van die vrijplaats. Het pionieren en experimenteren geeft de stad een bestaansrecht; ze behoren tot het DNA van de stad.

Kan deze mogelijkheid tot pionieren niet uitvergroot worden? In een strijd met andere steden om nieuwe inwoners en bedrijven aan te trekken zou Almere dit wellicht nadrukkelijker kunnen en moeten inzetten. Met de ontwikkeling van de Schaalsprong, een nationale wens waarbij Almere groeirimte biedt aan zo'n extra 60.000 woningen en de daarbij behorende nieuwe status waar met recht sprake is van een "Almere 2.0", wordt deze mogelijkheid en kwaliteit als een existentiële factor aangezet en kan de collectie door middel van een organische stedenbouw worden vergroot en verrijkt.

De verdere ontwikkeling van de stad is gebaseerd op de uitbouw van zijn huidige ruimtelijke karakteristieken – losse kernen met groene tussenruimten en elk hun eigen signatuur – en breidt die uit met een aantal nieuwe kernen die elk een duidelijke eigen kwaliteit hebben en een eigenzinnige bijdrage leveren aan de ontwikkeling van een gedifferentieerdere en aantrekkelijkere stad. De schaalsprong creëert een meer stedelijk milieu in het westen en een waarlijk landelijk milieu in het oosten. Maar belangrijker: het zet in op het combineren van het geplande met het ongeplande. Dit voegt een aantal unieke milieus en mogelijkheden om te pionieren en experimenteren toe.

Deze ontwikkeling lijkt zich uitstekend te voegen in de huidige tijd van economische, politieke en sociale onzekerheden. Het speelt in op de noodzaak van nieuwe vormen van stedenbouw. Van vaststaand masterplan naar strategie. Van alleen naar samen. Van top-down naar bottom-up. Van regulering naar meer vrijheid. Waarmee het juist de toekomstige bewoners zijn die de stad maken.

### **Organische stedenbouw 2.0**

Hoe ziet een nieuwe, vrijere stedenbouw er uit? Hoe kunnen we de organische stedenbouw zoals toegepast in de eerdere en lopende initiatieven in de stad verder ontwikkelen en uitbouwen? Kunnen we dan spreken van een organische stedenbouw 2.0?

Door niet alleen je eigen kavel te maken, maar ook alle noodzakelijke onderdelen eromheen, bouw je niet alleen jouw huis, maar bouw je ook mee aan jouw eigen buurt en jouw stadsdeel. Aan de infrastructuur, het openbaar groen en de nutsvoorzieningen. Het principe is eenvoudig: 'Je mag (bijna) alles doen, maar je moet dan ook (bijna) alles werkelijk zelf doen'. Dat geeft ruimte voor (bijna) alle mogelijke initiatieven.

Je krijgt alle ruimte voor de ontwikkeling van jouw eigen droom. Je ontwikkelt je eigen kavel, in elke vorm die je maar wil. Vierkant, rond, barbabapa? Alles kan. In elke grootte. Maar je ontwikkelt dan ook alle andere onderdelen. Bijvoorbeeld een stuk weg. Heb je een 4WD dan voldoet een karrenspoor. Een oprijlaan of een rondweg? Beide kan. Als de buurman er in de toekomst maar ook overheen kan. Ook de energievoorziening, de afvalverwerking, en de waterberging verzorg je allemaal op jouw kavel. De autonomie en zelfvoorzienendheid van elk kavel is een voorwaarde voor die vrijheid. Door volledige verantwoordelijk te zijn voor de ontwikkeling van je eigen woonomgeving ben je niet meer afhankelijk van anderen. Dan kan daadwerkelijk een omgeving ontstaan als aaneenschakeling van initiatieven.

Maar je kunt ook samenwerken met je buurman of met meerdere burens. Jullie maken samen een weg. Jij creëert een waterbuffer en je buurman wekt energie op. Iedereen composteert zijn eigen groenafval, maar de waterberging organiseer je collectief. Het gaat uit van de individuele en collectieve intelligentie en creativiteit en het stimuleert innovatie en samenwerking.

Kleine en grotere en collectieven ontstaan voor het realiseren van gemeenschappelijke onderdelen. Stap voor stap groeit een netwerk van straten en paden. Zonder vooropgezet plan. Met een onverwachte rijkdom... Er ontstaat ook een ander soort groenstructuur, met verrassende vormen, richtingen en invullingen... Er komen ook andere vormen van openbaar vervoer zoals belbusjes en collectieve auto's. En het leidt tot een grotere programmatische vrijheid, met mogelijkheden voor werken aan huis en kleinschalige bedrijvigheid. Het stimuleert de economische ontwikkeling van het gebied en levert daarmee een fundamentele bijdrage aan de ambitie voor het realiseren van 100.000 banen voor de stad.

Het herdefinieert wat de overheid moet doen en wat kan worden overgelaten aan de toekomstige bewoners. Het staat toe dat zij gezamenlijk echt hun omgeving en een deel van de stad maken. Een participatieve en adaptieve stedenbouw die inzet op een proces met een open einde.

Er ontstaat een stedenbouw als een vorm van 'crowd planning' op basis van 'swarm intelligence', waar gemeenschappelijke onderdelen pas ontwikkeld worden als ze nodig zijn. Het staat daarmee een zekere anarchie toe. Mogelijk zelfs met 'crowd funding' voor de ontwikkeling van gemeenschappelijke en grootschalige onderdelen wanneer gewenst of nodig.

Deze vorm van lichte chaos zal een rijke schakering van initiatieven opleveren. Zal er nog sprake zijn van leesbaarheid van alle verschillen? Of zal het leiden tot een coherentie, waarin de grootste gemene deler zichtbaar wordt?

### **Almere Open**

De ideale omgeving voor het realiseren van deze ambitie wordt geboden aan de oostkant van Almere, het overgangsgebied tussen stad en het polderlandschap. De ontwikkeling van een nieuwe 'kern' daar, kan de potenties benutten van een stadsdeel waar enerzijds de invulling volledig vrij is en anderzijds nog echt ruimte te vinden is. Deze dubbele betekenis zou direct zijn mogelijke naam kunnen geven: Almere Open.

Almere Open biedt ruimte aan wonen, werken en recreatie in een groene, landschappelijke omgeving door zijn relatief lage dichtheid in verhouding

tot de andere delen van de stad. Het geeft een maximale vrijheid voor individuele en collectieve initiatieven van particulieren, kleine en grote collectieven, corporaties en ontwikkelaars. Het zal zich over een lange periode volledig vrij ontwikkelen. De exacte programmering en ontwikkelingstermijn zijn niet vooraf gedefinieerd. Juist deze vrijheid en onzekerheid zal tot een verrassende stedenbouw en uniek resultaat leiden. Door deze initiatieven stap voor stap een plek te geven zal het gebied geleidelijk transformeren van het huidige grootschalig landbouwgebied, naar een divers en verrassend groen woon- en werklandschap. Door uit te gaan van de kwaliteiten en condities van de bestaande situatie – wegen, windmolens, watergangen, boskammen, bebouwing, en leidingen – ontwikkelt het zich bottom-up.

Door uit te gaan van een lage dichtheid gaat de ontwikkeling gelijk op met het realiseren van een 'productief landschap' voor stadslandbouw, natuurontwikkeling, energieproductie, wateropvang- en zuivering, etcetera. Ongeveer 50% van het totale oppervlak behoudt zijn open, agrarische karakter. Na decennia van schaalvergroting van de landbouw, die hebben geleid tot een vergrote afstand (fysiek en psychologisch) tussen productie en consument, wordt voor de transformatie van dit landschap ingezet op schaalverkleining. Dit maakt het mogelijk om voor de omgeving en de stad te produceren, waarmee de keten van voedselproductie radicaal wordt verkort en de relatie tussen boer en consument ingrijpend wordt gewijzigd. Door elke ontwikkeling in het gebied te paren aan de ontwikkeling van deze stadslandbouw, ontstaat een integratie en menging met andere programma's en wordt de relatie tussen deze twee onderdelen manifest. Het integreert het landschap in de stad en maakt het landschap toegankelijk; een verrijking van zowel de stad als het landschap.

Door elke ontwikkeling te omzomen met een groen 'schootsveld' van stadslandbouw en publiek of privaat groen, worden stad en landschap gemengd en ontstaat een continue groen landschap. Het voorkomt het dichtzetten van het landschap, zoals de verborgen open ruimten achter Belgische lintbebouwing, maar creëert een continu gevoel van ruimte.

Door elk kavel zorg te laten dragen voor de ontwikkeling voor een stuk weg en publiek toegankelijk 'pad' rond elk kavel en door de bebouwing terug te zetten vanaf de weg, wordt de ontwikkeling van een doorwaadbaar en een continue open en groen landschap gegarandeerd. Zo ontstaat een fijnmazig netwerk door dit gedifferentieerde en groene landschap – een eldorado voor de recreant, slingerend langs erven, tuinen, appels kopend onderweg.

Door elke kavel zelfvoorzienend te laten zijn in energieopwekking en afvalverwerking, wordt daadwerkelijk vorm gegeven aan de ontwikkeling van een ecologische, sociale en economisch duurzame stad.



Door een aantal eenvoudige en evenredige, gelijke ontwikkelingsprincipes voor de verdeling van landbouw, groen, water, wegen en bebouwing en tuin op je kavel, wordt elke vorm van gemeenschappelijkheid door een ieder gelijkmatig gedeeld.

De begeleiding van de ontwikkeling van deze nieuwe stad is anders dan gebruikelijk. Een website coördineert vraag en aanbod. Publieke software maakt het mogelijk jouw verlangens om te zetten in een plan met een grondprijs. Of om een goede plek voor te stellen volgens de door jou gedefinieerde uitgangspunten.

Op basis van heldere parameters en objectieve criteria worden uitgangspunten en mogelijkheden gecombineerd, gecalculeerd en gereguleerd. Het is het digitale forum (de Community) dat alle initiatieven bundelt en allianties en samenwerking tussen toekomstige bewoner, boer, kleine ondernemer, collectief, suggereert, bindt en stimuleert. Hiermee wordt een participatieve en interactieve deelname mogelijk, waar de toekomstige bewoners en gebruikers samenkomen om initiatieven voor te stellen, ontwikkelingen in te brengen, allianties te sluiten, en afspraken te maken.

### **Vrijland**

De ontwikkeling van Almere Open aan de hand van deze ontwikkelingsstrategie, gebaseerd op volledige vrijheid, enkel op basis van een aantal principes is uniek in Nederland en daarbuiten. Een experiment dat ook toepasbaar zal zijn op andere plekken, in andere markten en in andere culturen.

Het gebied is daarmee een autonoom en onafhankelijk 'republiek' in de stad geworden. Het biedt maximale vrijheid en ruimte voor individuele en collectieve initiatieven, wat in zijn bijnaam letterlijk tot uitdrukking kan komen: Vrijland.

Gedurende de ontwikkeling zal duidelijk worden of dit ook op andere vlakken zichtbaar wordt. Zal een onafhankelijke club van verzamelde éénlingen ontstaan, met eigen gebruiken en zelfs een eigen vlag, als een nieuw Christiania? Of minder gelijkgezind in een gebied dat de verschillen juist vergroot en toont als een kleine 'Balkan'?

Het is een volgende stap in Almere's strategie van particulier opdrachtgeverschap en organische stedenbouw. Het introduceert een radicaal nieuw model binnen de huidige stedenbouwkundige planning, volledig georiënteerd op de gebruiker en volledig flexibeler, waarmee dit het gebied zal transformeren in een gedifferentieerd, experimenteel en verassend woongebied. Het voegt een volledig nieuwe en eigentijdse kern toe aan de collectie van kernen....



Winy Maas

Architect, stedenbouwkundige en directeur van MVRDV  
en professor aan de Technische Universiteit Delft

Het Gooi is één van de oudste bewoonde gebieden van Nederland, en Almere is één van de jongste. Ze liggen vlak bij elkaar, alsof ze door het water van het Gooimeer worden gespiegeld.

De relatie tussen het Gooi en Almere bestond al voordat Almere bestond. "Eén van de belangrijkste functies die Almere in de komende decennia krijgt te vervullen, is het opvangen van 'overloop' uit de Noordvleugel van de Randstad, met name uit Amsterdam en het Gooi", zo stond in het eerste plan voor Almere, de *Verkenningen omtrent de ontwikkeling van de nieuwe stad Almere in Flevoland*, uit 1970.<sup>12</sup> Met andere woorden: het Gooi had – net als Amsterdam – een ruimteprobleem, en Almere was de oplossing. Dat gold voor het wonen, het werken en de recreatieruimte. In latere jaren werd ook de landschappelijke waarde van het Gooi in de argumentatie genoemd. "Door de realisering van Almere kan het Gooi erin slagen de voortgaande aantasting van het buitengebied een halt toe te roepen", aldus het *Structuurplan Almere* uit 1984.<sup>13</sup>

De relatie verdiepte zich toen duidelijk werd dat Almere uit meerdere kernen in een groen raamwerk zou bestaan. Wil Segeren, die aan het hoofd stond van het team dat de *Verkenningen* schreef, vertelde er later over: "Ik heb in die tijd een keer een verhaal moeten houden voor inwoners van het Gooi. Toen heb ik het toekomstige Almere met het Gooi van dat moment vergeleken. Ik kwam tot de merkwaardige ontdekking dat het Gooi 14.000 hectare omvat, net als Almere. En ook vijf kernen heeft, net als Almere. En dat de grootste kern 100.000 inwoners heeft, net zoals wij bedacht hadden voor Almere Stad. Dus hoewel Almere ruimtelijk en qua bodem een heel ander beeld gaf, waren de basiskenmerken gelijk aan die van het Gooi."<sup>14</sup> Zo werd de verhouding gelijkwaardiger. Almere had het Gooi iets te bieden, maar ook andersom. Het Gooi werd een referentie voor de plannenmakers van Almere. Door het Gooi te bestuderen konden ze zich gemakkelijker een voorstelling maken van het toekomstige Almere. Ze onderzochten bijvoorbeeld het voorzieningspeil van de vijf kernen in het Gooi, om daar in Almere op te kunnen voortbouwen.

[Dat het Gooi één van de rijkste en meest gewaardeerde woongebieden van Nederland is, bleef enigszins onderbelicht. De 'overloop'-functie van Almere betrof vooral mensen uit het Gooi met een laag of middeninkomen, niet de elite. Volgens een toen populaire uitdrukking moest Almere 'het Gooi voor de gewone man' worden, een gebied met evenveel groen en laagbouw, maar veel betaalbaarder. Pas vanaf 2003 bood Almere werkelijk ruimte voor grote landhuizen, in de wijk die kenmerkend 'Overgooi' werd gedoopt.]

12 Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, *Verkenningen omtrent de ontwikkeling van de nieuwe stad Almere in Flevoland*, Flevoberichten No. 78, Lelystad, 1970, p.4.

13 Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, *Structuurplan Almere*, Flevobericht nr. 243, Lelystad 1984, p.16.

14 JaapJan Berg, Brans Stassen, Laura Padt (red.), *Peetvaders van Almere. Interviews met bestuurders en ontwerpers*, Casla, Almere, 2001, p.22.



Gooi en Vechtstreek

Provincie Flevoland en Gewest Gooi en Vechtstreek, Organische verstedelijking Oosterwold, inspiratie uit 't Gooi en omstreken

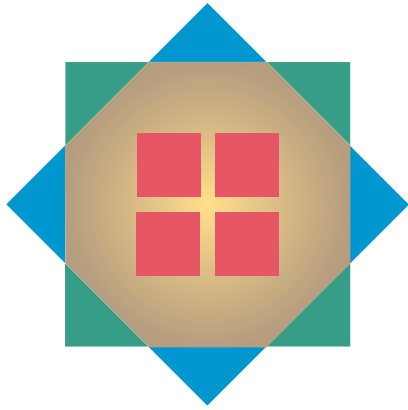
### **Nieuw tijdperk**

Ondanks de overeenkomsten in de hoofdstructuur, verschillen het Gooi en Almere wezenlijk van elkaar, op tal van terreinen. Het Gooi heeft er vele eeuwen over gedaan om te worden wat het nu is. Het is deels het weloverwogen resultaat van planmatige ingrepen, en voor een minstens zo groot deel is het de uitkomst van een grillig proces vol onbedoelde effecten. De ondergrond heeft een diepgaand effect op de ontwikkeling van het gebied gehad. Eeuwenlang stond de schrale zandgrond garant voor armoede, terwijl ze later een succesfactor werd voor een welvarend forenzenbestaan. Rijk en arm hebben hun sporen nagelaten. Lokale krachten hebben het landschap gevormd, maar ook hogere machten. Wie het Gooi afpelt, vindt de ene historische laag na de andere. Dat is in Almere niet het geval, en dit grote verschil is niet zomaar weg te poetsen. Ook de planningspraktijk die in Almere tot nu toe domineerde, zorgde voor afstand tussen het oude en het nieuwe land. De planning van bovenaf is in Almere allesbepalend geweest. Dat geldt niet alleen voor de ruimtelijke planning, maar ook bijvoorbeeld voor de bevolkingssamenstelling. De overheid hield nauwgezet de vingers aan de knoppen, een werkwijze die ver afstaat van de toevallige krachten die het Gooi hebben gevormd.

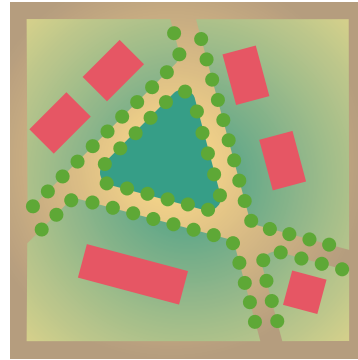
Maar de nieuwe ontwikkelingsrichting voor Oosterwold brengt hier verandering in. De overheid laat veel van haar controle varen. Het krachtenspel dat het landschap van Oosterwold zal vormen, wordt minder voorspelbaar. Er zijn initiatieven van uiteenlopend doel en formaat mogelijk, en ook de aard van de initiatiefnemers kan sterk verschillen. Daarmee luidt Oosterwold een nieuw en avontuurlijk tijdperk in de onderlinge verhouding tussen het Gooi en Almere in. Ineens wordt het Gooi weer relevant als een bron van kennis, ervaring en inspiratie. Ditmaal niet voor de plannenmakers van overheidswege, maar voor burgers en ondernemers die projecten van kleine of middenschaal willen realiseren. Het Gooi en omstreken heeft hen veel stof tot nadenken te bieden door de schaal van het landschap, de mechanismen waarmee het tot stand kwam, de karakteristieke vormen en de hoge waardering.

### **Eeuwenoude voorbeelden als inspiratie voor eigentijdse initiatieven**

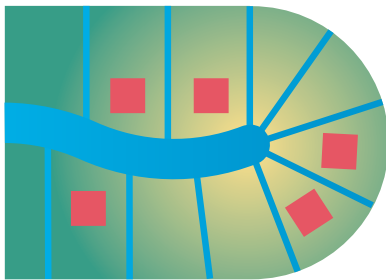
Het Gooiland is – zeker op de middenschaal – een bron van inspiratie voor Oosterwold. Het geeft een beeld van de initiatieven die er kunnen landen, en illustreert hoe het principe van organische groei in de praktijk betekenis kan krijgen.



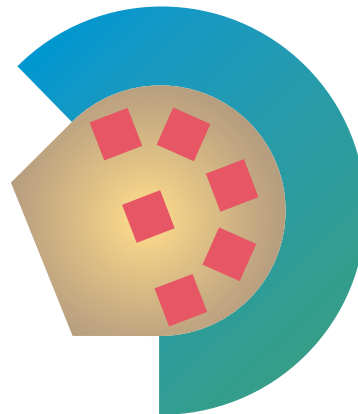
Vesting



Kransakkerdorp



Drecht en Rading



Vecht



Meent

Provincie Flevoland en Gewest Gooi en Vechtstreek, Organische verstedelijking Oosterwold, inspiratie uit 't Gooi en omstreken

Neem bijvoorbeeld de Vesting Naarden. Die heeft een compacte kern en een strakke groenblauwe gordel, met een totale maat van ongeveer één vierkante kilometer. De vesting vormt als het ware een geslepen diamant in contrast met de meer natuurlijke en glooiende omgeving. Oosterwold heeft weliswaar geen militair bolwerk nodig, maar in een vrije toepassing kunnen de vorm en de maat van Naarden zeker navolging krijgen.

's-Graveland aan de westzijde van het Gooi is een andere boeiende referentie. Het is het resultaat van een collectieve gebiedsontwikkeling uit de zeventiende eeuw, met strenge ruimtelijke kwaliteitscriteria en ingenieuze kringlopen. Rijke investeerders uit Amsterdam werkten hier samen, maar zorgden er ook voor dat ieders eigen deel duidelijk te onderscheiden bleef. Ze lieten hier zand afgraven om de geplande grachtengordel in de stad op te hogen, en de zandschuiten brachten op de terugreis mest en stadsafval mee om de schrale grond te verrijken. Niet alleen het resultaat maar ook het totstandkomingproces maakt 's-Graveland tot een relevant voorbeeld. Interessant is ook het patroon van zogeheten kransakkerdorpen in het zandgebied, waar de bebouwing is gegroepeerd rond een gezamenlijke brink. In de negentiende eeuw dijdten de kleine dorpen uit door de gestage bouw van villawijkjes, met een verkaveling waarin vaak de voormalige akkerpercelen nog zijn te herkennen. In de veengebieden langs de randen van het Gooi ontstond een heel ander ruimtelijk patroon, dat werd gedomineerd door de noodzaak van een goede afwatering. Het stervormige kavelpatroon zoals bij Loosdrecht was destijds een rationele oplossing voor een dringend probleem, maar heeft inmiddels als landschappelijke karakteristiek een eigen waarde gekregen. Anders gezegd: wat louter functioneel begon, is later ook mooi geworden.

Het kan aantrekkelijk zijn om deze hooggewaardeerde vormen in Oosterwold te kopiëren. Maar nog interessanter is het als initiatiefnemers in Oosterwold zich op een fundamenteeler niveau laten inspireren. Zij staan immers ook voor een 'wateropgave', net als de bewoners van het veengebied in vroegere eeuwen. Op eigentijdse wijze kan de wateropgave ook nu leidraad zijn voor het ontwerp. Ook hier kan de schoonheid meeliften op de functionaliteit.

### **Bron van kennis, ervaring en inspiratie**

En zo zijn er veel meer inspirerende voorbeelden te noemen. Dat het Gooi een grote landschappelijke en stedelijke rijkdom en afwisseling heeft, is geen nieuws. Wat wél nieuw is dat het zich ontpopt tot een bijzondere bron van kennis, ervaring en inspiratie voor de organische groei van Oosterwold. Welke kwaliteit(en) deze manier van gebiedsontwikkeling met zich meebrengt, is zichtbaar op slechts een steenworp afstand van Almere. Wie van plan is zich in Oosterwold te vestigen, doet er dan ook goed aan een weekeinde door het Gooi te struinen, met een notitieboekje bij de hand om verrassende vondsten en goede ideeën te noteren.

“In 't Gooi en omstreken lijkt de juiste balans te zijn gevonden in verstedelijking en natuur, in kleur- en materiaalgebruik en in het kleinschalig mengen van verschillende functies”, zo staat in een recente publicatie van de Provincie Flevoland en het Gewest Gooi en Vechtstreek.<sup>15</sup> “Door te durven kiezen voor een organische groei van het Oosterwold, schrijft de gemeente Almere een volgend hoofdstuk in haar geschiedenis. Laat de vormen, functies en kleuren van 't Gooi en omstreken u veel inspiratie bieden!”

Nog nooit lagen Almere en het Gooi zo dicht bij elkaar.



Anne Blik  
Coördinerend gedeputeerde RRAAM provincie Flevoland



Milo Schoenmaker  
Gedelegeerde van het Gewest Gooi en Vechtstreek

<sup>15</sup> *Organische verstedelijking Oosterwold: inspiratie uit 't Gooi en omstreken*, Provincie Flevoland, 2012





Wat ging vooraf?

## Inleiding

Oosterwold wordt een nieuwe kleur op het palet dat Almere heet. Oosterwold wordt een leefgebied zoals Almere dat nog niet kende, en zoals dat ook in de rest van Nederland opzien zal baren. Oosterwold breekt met de gangbare stads- en gebiedsontwikkeling en introduceert nieuwe waarden en werkwijzen. Met de Ontwikkelingsstrategie Oosterwold wordt een nieuw gebied betreden. Daarmee past dit toekomstperspectief in de pionierstraditie van Almere en van de IJsselmeerpolders in het algemeen.

Toch komt Oosterwold niet uit het niets. Ook deze radicale ontwikkelstrategie is langs vele lijnen verbonden met eerdere trends, ideeën, aanzetten en dromen. Oosterwold is te beschouwen als de vervulling van beloften die al veertig jaar bestaan.

Sommige ideeën voor Oosterwold hebben een 'rode' achtergrond, dat wil zeggen dat ze vanuit het denken over de stad zijn ontstaan. Andere zijn afkomstig uit het 'groen', uit het denken over het landelijk gebied. In Oosterwold komen deze lijnen samen. Welke wegen naar Oosterwold hebben geleid, leest u in deze achtergrondschets.

## Op de rand van stad en land

Almere is vanaf 1970 ontworpen op een plaats waar het contrast tussen de stedelijk en landelijk gebied extreem scherp was. Aan de ene kant lag het hoogstedelijke Amsterdam, aan de andere kant de meest grootschalige boerenpolder van het land.

In eerste instantie hebben de ontwerpers van Almere niet veel gedaan met dit contrast. Ze ontwierpen Almere als een eigen domein, een tussenmilieu dat zich gelijkelijk van de stad en

van het land onderscheidde. Binnen dit domein zochten ze naar een evenwichtige compositie van 'rode' en 'groene' bestanddelen. Ze vonden die in een opbouw met meerdere kernen in een raamwerk van bos en water.



Garden City, Ebenezer Howard (1889)

De associatie met de *Garden City* van Ebenezer Howard was duidelijk; een van Howards beroemde schema's, 'Diagram nummer 7', stond afgedrukt in het *Structuurplan Almere* uit 1983. Veel eigenschappen van zijn tuinstad waren herkenbaar in de ambities van de makers van Almere. Zoals de uitgebalanceerde opbouw met meerdere goed verbonden kernen, en de genuanceerde verhouding tussen rood en groen, met ook veel groen in de stad en ook veel stedelijke functies in het groen. Ook de neutraliteit van het geheel tegenover de omgeving kwam overeen. Buiten de cirkel van Howards tuinstad-ensemble is het papier leeg. Het tuinstadmodel werd in zichzelf besloten uitgewerkt, om pas later te worden aangepast aan de eigenaardigheden van de omgeving.

Zo gebeurde tot op grote hoogte ook met Almere. De innerlijke logica stond voorop. De gelijkmatige uitwerking werd voortgezet in de volgorde van de realisatie. Eerst kwamen de kernen in de

middenstrook aan de beurt, Haven en Stad. De twee uitersten in het totale plangebied werden voor het laatst bewaard. Enerzijds het westelijke plandeel aan het IJmeer tegenover Amsterdam, anderzijds het oostelijke plandeel grenzend aan het uitgestrekte boerenland van de Flevopolder.



Structuurplan Almere (1983)

Dankzij die volgorde is het mogelijk om nu andere keuzen te maken en daarbij wel een nauwe band te leggen met de verschillen in de omgeving. Deze keuze is gemaakt in de recente *Concept Structuurvisie Almere 2030* (2009), die de basis is voor de Ontwikkelstrategie Oosterwold. Het westen krijgt volgens de Structuurvisie een stedelijke concentratie die aansluit op Amsterdam. In het oosten komt een ontspannen ontwikkeling naar landelijk wonen, in relatie met het uitgestrekte aangrenzende agrarisch en natuurlijk groen. Met deze uitersten krijgt Almere een grotere innerlijke verscheidenheid, terwijl het ook sterker dan voorheen vorm en inhoud geeft aan zijn markante positie op de overgang tussen groen en rood.

De ontmoeting tussen stad en land komt in de komende jaren indringend aan de orde in de ontwikkeling van Oosterwold. Het is niet alleen een ontmoeting van groene en rode kleuren op de kaart of van bebouwingsdichtheden. Het is ook de ontmoeting van uiteenlopende functies en van uiteenlopende culturele waarden en tradities.

Het is bovendien de ontmoeting van een breed scala van actuele thema's en vernieuwende ideeën, zowel van 'rode' als van 'groene' oorsprong. Het is, tenslotte, een ontmoeting op gelijke voet. Het is niet alleen een symbolisch gegeven, maar ook een doorslaggevend kenmerk van het gebied, dat 50 procent van Oosterwold een agrarische bestemming behoudt.

### **Organische stedenbouw**

Vanuit de stedelijke hoek wordt de ontwikkeling van Oosterwold gevoed door de principiële innovatie op het gebied van particulier opdrachtgeverschap en organische stedenbouw die de gemeente Almere sinds 2006 doorvoert.

### **Bewoners centraal**

Almere heeft gekozen voor een fundamenteel andere manier van stadsontwikkeling. Een stadsontwikkeling die uitgaat van een geheel nieuwe bouw- en wooncultuur, waarin het zelfbeschikkingsrecht van bewoners centraal staat. Een stadsontwikkeling die van onderop ontstaat en organisch groeit, in plaats van bovenaf door overheden en instituties te worden opgelegd. Het is een keuze vóór het recht van iedereen om zelf te bepalen hoe hij of zij wil wonen, en tégen het aanbodgestuurde woningbouwsysteem waarin bewoners slechts cliënten of woonconsumenten zijn. Het is een principiële keuze die het wonen weer tot een principiële zaak maakt.

Almere biedt ruimte voor initiatieven van onderop. De ervaring van de afgelopen jaren leert dat er voldoende mensen zijn die deze ruimte graag gebruiken. Zij willen als particulier opdrachtgever hun eigen woonsituatie scheppen en daarmee actief meewerken aan de opbouw van de stedelijke samenleving. De ervaring leert ook dat de grootste aanpassings-

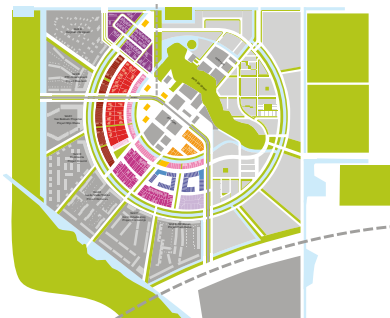
problemen niet bij de initiatiefnemers liggen, maar bij de overheden en instituties, bij de wetten, regels en vaste gebruiken. Principeel ruimte geven aan initiatieven van onderop betekent dat alles wat een eeuw lang vanzelfsprekend was in de volkshuisvesting en op de woningmarkt, ter discussie staat. Overheden en instituties moeten hun macht opgeven, hun vaste routines verlaten, en hun diep ingebakken paternalisme overboord zetten. Ze moeten loslaten en overlaten, in het vertrouwen dat burgers zelf kunnen beslissen wat zij willen, en daar ook naar kunnen handelen.

Dat vergt een verregaande systeemverandering en mentaliteitsverandering. Het vergt ook een lange reeks praktische, organisatorische en juridische veranderingen. De gemeente Almere is daar sinds 2006 mee bezig. Omdat er geen kant-en-klaar recept voor organische stedenbouw bestaat, heeft dit proces het karakter van een behoudzame maar avontuurlijke zoektocht. Telkens wordt een volgende stap gezet op basis van de voorgaande ervaringen. De zoektocht krijgt vorm in de wisselwerking tussen praktijk en reflectie.

#### **Particulier opdrachtgeverschap**

In 2006 lanceerde de gemeente Almere het programma *IkbouwmijnhuisinAlmere*, gevolgd door het congres *Mensen maken de stad*. Nog hetzelfde jaar kwamen tweehonderd particuliere bouwkavels in Noorderplassen West en de Stripheldenbuurt op de markt. Een jaar later begon de ontwikkeling van het Homeruskwartier in Almere Poort met liefst drieduizend zelfbouwkavels. Dit markeerde de radicale keuze voor de uiteindelijke gebruiker als ontwikkelaar en de beperking van de rol van de overheid en van de institutionele bouwpartijen. Het bijpassende stedenbouwkundig plan, ontworpen door Floris Alkemade van OMA en gemeentelijk conceptontwikkelaar Jacqueline Tellinga, vormt het collectieve raamwerk van wegen, water en groen waarbinnen een

grote verscheidenheid aan kavels is bedacht. De gedachte was dat de wijk zich zou ontwikkelen als een 'staalkaart van opdrachtgeverschap'. Het Homeruskwartier kent daarnaast projecten waarin corporaties en ontwikkelaars participeren, en ook daar spelen de toekomstige bewoners een sleutelrol. Vandaar de naam 'medeopdrachtgeverschap'.



Verkavelingsplan Homeruskwartier West (2007)

Het Homeruskwartier is inmiddels die staalkaart van particulier opdrachtgeverschap, en vormt een bron van inspiratie voor tal van burgers, ondernemers en bestuurders, in Almere en ook daarbuiten. Er is niet alleen een grote verscheidenheid aan straatbeelden en woningen, ook de rijkdom aan verhalen achter de woningen getuigt van de betrokkenheid en de trots van de eigenaren. Dat maakt het Homeruskwartier tot een betekenisvolle stap in de zoektocht naar stadsontwikkeling 'van onderop'. De organische groei van een nieuw stadsdeel heeft hier handen en voeten gekregen. Binnen een raamwerk van infrastructuur, groen en publieke voorzieningen is er volop ruimte voor individuele vrijheid en woondromen.

#### **Stedenbouwkundige vernieuwing**

Terwijl het Homeruskwartier nog een strak en markant stedenbouwkundig ontwerp kent, onderzoekt Almere bij volgende deelgebieden in hoeverre ook de stedenbouwkundige structuur kan worden overgelaten aan initiatieven van onderop. Dat leidt niet tot één toverformule

die overal toepasbaar is, maar juist tot een verscheidenheid aan mogelijke benaderingen. Zo is sinds eind 2008 ervaring opgedaan met het betrekken van grote *stakeholders* als corporaties en projectontwikkelaars bij de ontwikkeling van hele wijken. Zij nemen een deel van de gemeentelijke taken over in de aanleg en het beheer van de wijk. De voorwaarde is dan ook dat zij zich duurzaam verbinden aan de wijk; er is geen plaats voor *hit and run*-ontwikkelaars. Zo is Amvest verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de Kustzone in Almere Poort en Ymere voor de nieuwe wijk Nobelhorst (voorheen Hout Noord). Beide partijen willen zich, vanuit hun aard als belegger en verhuurder, langjarig aan de wijk binden. Zij hebben daardoor een belang bij de kwaliteit van de ontwikkeling en het toekomstig beheer. De gemeente heeft beide uitgedaagd om met interessante plannen te komen, waardoor ze de kans kregen om hun belang zelf vorm te geven. Die kans is benut door voor beide gebieden bijzondere plannen te ontwikkelen, op basis waarvan inmiddels realisatiecontracten zijn gesloten.



Plan Kustzone Almere Poort (2010)

Gelijktijdig onderzochten vier ontwerp bureaus in 2008 in opdracht van de gemeente volgens welke principes een meer organische stadsontwikkeling zou kunnen verlopen. Het studiegebied was Almere Oost, een deel van het huidige Oosterwold. We komen hierop terug.

### Vrijheid en regulering

Het Homeruskwartier, de Kustzone, Nobelhorst, het Europakwartier en Oost vertonen onderling grote verschillen, maar passen alle in dezelfde zoektocht naar een fundamenteel andere manier van stadsontwikkeling.



Plan Nobelhorst, Almere Hout (2010)

In deze zoektocht krijgen burgers een grotere vrijheid dan voorheen. Zeker nu het kabinet heeft besloten dat Almere zelfbouwoningen niet langer aan alle regels en voorschriften uit het Bouwbesluit moet toetsen, hebben burgers meer ruimte om - naar eigen invulling - te bouwen aan hun woning en aan de stad. Maar er blijven altijd regels nodig om ervoor te zorgen dat de vrijheid van de een geen schade oplevert aan anderen. Dit leidt tot een herdefiniëring van de overheid. Hoe ver kan de praktijk van de stedenbouw opschuiven in de richting van zelfbeschikking? Welke vormen van coöperatie en conflictbeheersing kunnen van onderop ontstaan? Welke overheidsregels zijn zo essentieel dat ze (als noodzakelijk kwaad of met volle overtuiging) moeten blijven bestaan?

Hoe filosofisch de vraag ook is, het antwoord kan vaak pragmatisch zijn. De vrijheid om te doen wat een ander niet schaadt, betreft bijvoorbeeld de vrijheid om een boom te planten, mits je daarmee de buurman niet schaadt door zijn zon weg te

nemen. Het antwoord heeft politieke facetten (de definitie van 'schaden' is niet waarde vrij), maar het hangt ook af van praktische omstandigheden zoals de nabijheid van de buurman. In een dichtbebouwde stad zal de mix van vrijheid en regulering anders zijn dan in een landelijke omgeving. En in Oosterwold dus anders dan in bijvoorbeeld het Homeruskwartier.

### Dynamisch platteland

Vanuit de landelijke hoek wordt de ontwikkeling van Oosterwold gevoed door de trend naar grotere verscheidenheid in de landbouw en door de altijd sterk gebleven traditie van particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw.

#### Landelijk gebied in verandering

De Flevopolder is gemaakt toen de Nederlandse landbouw op de toppen van haar kunnen stond. Ze verbouwde voor de wereldmarkt en ze onderging een doorlopend proces van schaalvergroting. De strikte scheiding van landbouw en stad was een dogma in de ruimtelijke ordening dat ook het belang van de landbouw diende. Doordat de polder voor de wereldmarkt werkte, was er nauwelijks een relatie tussen het voedsel dat hier werd geproduceerd en het voedsel dat enkele kilometers verderop in de stad werd geconsumeerd.

Sindsdien is de situatie ingrijpend veranderd. Doordat de EU-protectie is afgenomen, wordt de Nederlandse landbouw veel directer blootgesteld aan de wereldmarkt. Sommige takken overleven, zoals de kennis- en kapitaalintensieve teelten, maar in veel andere takken is het voortbestaan als wereldspeler onzeker. Het loont voor boeren om zich te heroriënteren op de koers van hun bedrijf. Naast 'groot' (wereldmarktproductie) en 'slim' (kennisintensief zoals in de kassenteelt) kunnen ze 'breed' (landbouw gecombineerd met andere in-

komstenbronnen) of 'schoon' (kwaliteitsproductie, bijvoorbeeld biologisch of 'slow food') worden.<sup>16</sup> Vooral de richtingen 'schoon' en 'breed' passen in een stadslandschap zoals dat in Oosterwold zal ontstaan. Beide vormen gedijen bij de nabijheid van de stad. Beide vormen zijn ook al terug te vinden het tuinstadmodel van Ebenezer Howard, waar het groene gebied de bron is van voedsel, drinkwater en frisse lucht, en ook de ideale omgeving is voor recreatie en herstellingsoorden.

Een 'schone' agrarische koers betekent meer nadruk op kwaliteit en duurzaamheid, en een afzetmarkt in de eigen regio met korte lijnen van producent naar consument. Er is inmiddels een grote variatie initiatieven en ontwikkelingen in de vorm van hoogwaardige teelten, streekproducten, *community gardens*, stadsboerderijen en boerenmarkten. Deze nadruk op meer lokale voedselproductie maakt het mogelijk om een nieuwe relatie te leggen tussen stad en land en tussen mens en voedsel. Stedelingen kunnen weer van dichtbij zien waar hun voedsel vandaan komt. Bij het huidige consumptiepatroon zal een dergelijke stadslandbouw slechts in een beperkt deel van de stedelijke voedselbehoefte kunnen voorzien. Maar daarmee is het niet minder belangrijk als een middel om de vervreemding tussen productie en consumptie op te heffen. 'Stad en land kunnen niet zonder elkaar, en op die relatie zullen we ons moeten concentreren', aldus Carolyn Steel.<sup>17</sup>

In de 'brede' strategie ontstaat een nieuw type gemengd bedrijf dat voedselproductie combineert met andere inkomstenbronnen, zoals zorgactiviteiten, educatie, toeristische accommodatie of een boerderijwinkel. Ook hier zullen de activiteiten kleinschaliger zijn dan in de vroegere agrarische monocultuur. Ook hier zal het boerenbedrijf meer dan voorheen in direct contact staan met stedelingen. Zo wordt van onderop, via een

16 De vier ontwikkelingsrichtingen voor de landbouw (groot, slim, breed, schoon) zijn ontleend aan: VROM-Raad, Meerwerk. Advies over de landbouw en het landelijk gebied in ruimtelijk perspectief, Advies 042, Den Haag, 2004.

17 Carolyn Steel, De hongerige stad. Hoe voedsel ons leven vormt, Rotterdam, 2011.

veelheid aan contacten tussen boeren, burgers en buitenlui, de scheiding tussen stad en land verder verzacht en opgelost.

Een belangrijke ontwikkeling in het landelijk gebied is voorts het streven naar verbetering van de natuurwaarden. Vanaf de jaren negentig gebeurt dat door de planmatige aanleg van nieuwe natuurgebieden, waaronder het Oostvaarderswold dat in het noordoosten aan Oosterwold grenst. De laatste jaren is daarnaast hernieuwde aandacht gekomen voor de natuurwaarden in het agrarisch gebied. Dat loont met name in kleinschalige gebieden met schone productiemethoden, bijvoorbeeld in het nieuwe Oosterwold.

Een nuttige inspiratiebron voor Oosterwold is tenslotte de bouwtraditie in het buitengebied. Landelijk Nederland kent vanouds een veel groter aandeel individueel opdrachtgeverschap en zelfbouw dan de stad.<sup>18</sup> De bouw is meer ontspannen en kent een grotere informaliteit. De welbewuste inzet van Almere voor organische ontwikkeling van onderop, kan in Oosterwold aansluiting vinden bij deze traditie.

### Duurzaamheid

Aan beide zijden, vanuit de stad en vanuit het landelijk gebied, dringt duurzaamheid zich op als onmisbaar onderdeel van gebiedsontwikkeling. 'Het rijk en Almere hebben gezamenlijk de ambitie om de thema's duurzaamheid en ecologie als leidende en richtinggevende principes in de stedelijke ontwikkeling te hanteren', zo is afgesproken in het contract *Almere 2030+* dat rijk en gemeente in 2007 sloten.

De gemeente Almere heeft een breed begrip van ecologische, sociale en economische duurzaamheid ontwikkeld, zoals verwoord in de *Almere Principles* uit 2008. Deze principes vormen de leidraad bij de verdere ontwikkeling van Almere, en dus ook van Oosterwold.<sup>19</sup>

De zeven *Almere Principles* zijn bedacht vanuit het stedelijke perspectief, maar elk ervan kan ook op het landelijk gebied worden toegepast. In Oosterwold ontmoeten beide invalshoeken elkaar. Koester diversiteit, Verbind plaats en context, Combineer stad en natuur, Anticipeer op verandering, Blijf innoveren, Ontwerp gezonde systemen, Mensen maken de stad: al deze principes kunnen een rijke betekenis krijgen in het landschap van Oosterwold.

### De belofte van Oosterwold

In de Almeerse geschiedenis was 'Almere Hout' of 'Almere Oost' lange tijd een belofte. Er was geen haast bij, er kon over gefantaseerd worden, en intussen groeide er een reeks uiteenlopende plannen. Dat tekent het ontspannen karakter van het gebied.<sup>20</sup>

### Vroege idealen

Wie nu terugkijkt naar het prille begin van Almere, kan daar reeds de eerste aanzetten vinden tot het nu actuele ideeëngoed. De ontwerpers van Almere waren zich al in 1970 bewust van de dilemma's van de grootschalige topdown-planning, en ze zochten naar wegen om burgers meer zeggenschap over het wonen te geven: 'Bij het streven nieuwe woonvormen te ontwerpen zal recht moeten worden gedaan aan de behoefte van de bewoners een eigen wooncultuur te kunnen scheppen, zowel op het micro-niveau van de woning als op het mesoniveau van de stad. Daartoe is het nodig te streven naar een zo gering mogelijke "gepredetermineerdheid" van de woning. Ook dient in het stedenbouwkundig ontwerp ruimte geschapen te worden voor de noodzakelijke keuzemogelijkheden inzake de wijze waarop in de samenleving kan worden geparticipeerd.'<sup>21</sup>

Terwijl de massawoningbouw nog in volle gang

18 Jacqueline Tellinga, *Heilige huisjes*. Bewoners als opdrachtgever, Rotterdam, 2001.

19 Fred Feddes (red.), *De Almere Principles*. Voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere 2030, Bussum, 2008.

20 In de loop der jaren varieerde de naam van het gebied, evenals de omtrek. Aanvankelijk beperkten de plannen zich tot het grondgebied van Almere ten zuidwesten van de A27. Vanaf 1995 werd ook een deel van de gemeente Zeewolde in de plannen betrokken. Na 2001 volgde de sprong over de A27.

21 Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, *Verkenningen omtrent de ontwikkeling van de nieuwe stad "Almere" in Flevoland*, Flevo-berichten No. 78, Lelystad, 1970; p.74



### De Almere Principles

Voor een ecologisch, sociaal en economisch duurzame toekomst van Almere 2030. Almere, de nieuwe stad die dertig jaar geleden werd ontworpen op uit zee gewonnen land, zal in 2030 leefbaar en gezond zijn. Ze zal zichzelf aanhoudend vernieuwen en omvormen en daarmee de kwaliteiten van haar meerkernige opbouw en haar omgeving versterken. Almere zal een vitale gemeenschap zijn met een rijke verscheidenheid aan woon- en werkmogelijkheden, in een weldadige overvloed van ruimte, water, natuur en cultuurlandschappen die door de tijd heen kunnen groeien en veranderen.

De *Almere Principles* zijn bedoeld als inspirerend richtsnoer voor iedereen die in de komende decennia betrokken is bij het doorontwerpen van Almere tot een duurzame stad. De verwerkelijking van deze visie is een cultuurdaad, en de uitdrukking van een optimistische benadering van de toekomst.

Almere richt een Duurzaamheidslab op dat mensen in staat stelt praktisch met de *Almere Principles* aan de slag te gaan. Het vormt een netwerk van overheid, deskundigen, bedrijven en burgers; het stimuleert nieuwe ideeën, brengt uiteenlopende disciplines en opvattingen bij elkaar en verbindt theorie en praktijk.

- 1 Koester diversiteit  
Om de stad te verrijken, erkennen wij diversiteit als een bepalend kenmerk van robuuste ecologische, sociale en economische systemen. Door op ieder terrein diversiteit te waarderen en aan te moedigen, zal Almere gedijen als een stad die rijk is aan variatie.
- 2 Verbind plaats en context  
Om de stad te verbinden, zullen wij haar identiteit verankeren en versterken. De stad zal vanuit eigen kracht en tot wederzijds voordeel actieve relaties onderhouden met de haar omringende gemeenschappen in breedste zin.
- 3 Combineer stad en natuur  
Om de stad betekenis te geven, zullen wij bewust streven naar unieke en bestendige combinaties van het stedelijke en het natuurlijke weefsel, en naar een verhoogd besef van de menselijke verbondenheid met de natuur.
- 4 Anticipeer op verandering  
Om op de evolutie van de stad voort te bouwen, zullen wij een ruime mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid in onze plannen en programma's opnemen, en daarmee onvoorspelbare kansen voor toekomstige generaties mogelijk helpen maken.
- 5 Blijf innoveren  
Om de stad vooruit te brengen, zullen wij nieuwe en verbeterde processen, technologieën en infrastructuren aanmoedigen en experimenten en kennisuitwisseling ondersteunen.
- 6 Ontwerp gezonde systemen  
Om de stad te verduurzamen, zullen wij in onze stedelijke systemen 'cradle to cradle'-oplossingen benutten, in het besef van de onderlinge afhankelijkheid van ecologische, sociale en economische gezondheid op ieder schaalniveau.
- 7 Mensen maken de stad  
Vanuit de erkenning dat burgers de drijvende kracht zijn in het maken, behouden en verduurzamen van de stad, ondersteunen wij hun streven om hun unieke mogelijkheden te verwezenlijken, met bezieling en waardigheid.

De woorden van de *Almere Principles* zullen tot leven komen en betekenis krijgen door menselijk handelen, en door ze op elk niveau als beginsel te nemen van ieder ontwerp voor de stad als geheel.

was, gaf Almere in de marge ruimte aan initiatieven van onderop. Tot 1984 bestond er een regeling voor 'groepsbouw' en in de prijsvragen *De Fantasie* (1982) en *De Realiteit* (1986) kregen individuele opdrachtgevers een grote vrijheid om te bouwen wat ze wilden. Later volgde onder meer vrijekavelbouw aan de Paradijsvogelweg. Deze initiatieven behielden echter een kleine schaal; het gaat om enkele honderden woningen op een totaal van 80.000. Pas nu kan worden geoogst wat destijds is gezaaid.

Dat geldt ook voor de ideeën over agrarische activiteiten bij de stad. Al in 1983 opperde het *Structuurplan Almere* 'om stil te staan bij de mogelijkheden voor zgn. "milieuvriendelijke" teelten'. Op termijn was het 'juist in deze stad' gerechtvaardigd om 'aandacht te geven aan andere manieren van omgaan met grond en gewas. Hier kan m.n. een educatieve betekenis aan worden verbonden.'<sup>22</sup> Hier werd ver vooruitgekeken naar een schone, diverse, duurzame en direct aan de stad verbonden stadslandbouw.

#### **Op weg naar de Schaalsprong**

Sinds 2001 is de gedachtevorming over Oosterwold geleidelijk aan op stoom gekomen, in een wisselwerking tussen onderzoek, ideeën en formele voornemens. De voorgeschiedenis van de Ontwikkelstrategie Oosterwold wordt gemarkeerd door de officiële documenten, vooral in de periode vanaf de *Noordvleugelbrief* (2006) tot en met het *Integraal Afsprakenkader Almere* (2010). Zij leggen bestuurlijke afspraken vast, maar tegelijkertijd zijn ze te lezen als mijlpalen in een inhoudelijk proces.

De Nederlandse regering stelde voor het eerst in de *Vijfde nota ruimtelijke ordening* (2001) voor om Almere sterker te laten groeien dan tot dusver was voorgenomen. Hoe dat ruimtelijk zou kunnen, werd verkend in het *Integraal Ontwikkelingsplan*

*Almere 2030* (2002). Dit IOP was een van de bouwstenen voor het zogeheten Noordvleugeloverleg, dat werd afgesloten met de *Noordvleugelbrief* (2006) van de regering.

De *Noordvleugelbrief* en het vervolg, het *Urgentieprogramma Randstad* (2007), schetsten wat er nodig is om de noordelijke Randstad in de toekomst aantrekkelijk te houden en verder te versterken. Een belangrijke vraag was hoe de verstedelijkte Noordvleugel aan een grote bouwvraag kan voldoen zonder de waardevolle groengebieden op te offeren die mede de kwaliteit van de leefomgeving bepalen. Het antwoord lag voor een belangrijk deel in Almere. Afgesproken werd dat Almere een groter aandeel in de bouwopgave zou nemen dan tot dan toe was beoogd: tot 2030 zal Almere ruimte bieden aan 60.000 nieuwe woningen en 100.000 nieuwe arbeidsplaatsen.

Afgesproken werd ook dat Almere deze groei zal gebruiken om kwaliteiten aan de stad toe te voegen en zwakke plekken te corrigeren. Er moet een breder aanbod van woningtypen en woonmilieus komen, meer werkgelegenheid, hoger onderwijs en een volwassen bereikbaarheid. Het resultaat is dat Almere rijper en meer voldragen zal zijn als stad, terwijl het bovendien bijdraagt aan een aantrekkelijke en comfortabele metropoolregio. Dat is van waarde voor de mensen die er wonen, en ook omdat een aangename en hoogwaardige leefomgeving onmisbaar is voor de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam.

Almere is het aan zijn stand verplicht om na te denken over de kwaliteitseisen die aan de stedenbouw van de 21ste eeuw gesteld moeten worden. De duurzame kwaliteitsstandaard is vastgelegd in de *Almere Principles* (2008).

22 Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders, *Structuurplan Almere*, Flevobericht Nr. 243, Lelystad, 1983; p.83-88



MaO



Neutelings-Riedijk



MUST



MVRDV

Meervoudige Ontwerp Opdracht Organische Stedenbouw Almere Hout (2007)

Particulier opdrachtgeverschap wordt de basis van de stadsontwikkeling: mensen maken de stad.

De voornemens in de *Noordvleugelbrief* en het *Urgentieprogramma Randstad* zijn vanaf 2006 uitgewerkt in samenwerkingsverbanden van de gemeenten Almere, Amsterdam en Zeewolde, de provincies Flevoland, Noord-Holland en Utrecht, het waterschap Zuiderzeeland, en het Rijk. De ambities van Almere zijn uitgewerkt in de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* (2009) en de *Duurzaamheidsagenda Almere 2.0* (2010), en bestuurlijk beklonken in het *Integraal Afsprakenkader Almere* (2010). Ze zijn opgenomen in het Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM).



Noordvleugelbrief (2006)

#### **Aankomst in Oosterwold**

Al in het *IOP* is de mogelijkheid geschetst van een 'landelijke' ontwikkeling van Almere Oost. In de *Noordvleugelbrief* werd vastgelegd dat de oostelijke uitbreiding van Almere zich leent voor ontwikkeling via de principes van organische stedenbouw. Vier ontwerp bureaus (MaO, MUST, MVRDV, Neutelings-Riedijk) verzorgden, zoals gezegd, een eerste verkenning van de mogelijkheden in de *Meervoudige Ontwerp Opdracht Organische Stedenbouw Almere Hout* (2007).

Een belangrijke conclusie uit dit onderzoek was dat het bij organische stadsontwikkeling niet gaat om organische vormen, maar om een totstandkomingsproces dat zo organisch of natuurlijk mogelijk verloopt. De groei moet zich in een onvoorzien tempo kunnen voltrekken, geleidelijk in tijd en ruimte. Essentieel is een sterk en duurzaam collectief raamwerk van openbare ruimten, infrastructuur en landschap. Het raamwerk moet een groot absorptievermogen hebben. Het bakent af en verankert, het vormt de schakel tussen het individu en het collectief en het faciliteert een geleidelijke groei door particuliere initiatieven.

De factor tijd speelt een belangrijke rol, om dynamiek te kunnen opvangen en transformaties aan te kunnen zodat de stad vitaal en duurzaam blijft. Overmaat en flexibiliteit zijn belangrijk om toekomstige ontwikkeling en transformatie mogelijk te maken. De ruimte moet zodanig worden gedimensioneerd dat de functie en de inrichting in de loop der tijd kunnen veranderen. Kwaliteiten ontstaan gaandeweg, in een proces van gestage en blijvende organische groei.

In de aanloop naar de Structuurvisie is verder gestudeerd op scenario's voor Almere Oost, in *Drie ontwikkelingsstrategieën Almere Oost* (2008). De drie varianten verschilden in bebouwingsdichtheid en sfeer. 'Polderlandschap' was met 15.000 woningen de dunst bebouwde variant met een opzet die het meest aansloot bij het agrarisch karakter van het gebied en bij de bestaande infrastructuur. 'Kernencomplex' bestond uit drie grote, zelfstandige dorpen in een Gooi-achtige setting met een totaal van 20.000 woningen. 'Spiegelstad' zou met 40.000 woningen een compacte zusterstad van het huidige Almere worden.

In de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* en de RRAAM-brief is gekozen voor een dun bebouwde, landelijke variant die het meest lijkt op 'Polderlandschap'. Oosterwold wordt gezien als het overgangsgedebied tussen de stad en de agrarische polder, met ruimte voor landelijk wonen en werken in het groen en een substantieel areaal voor (stads)landbouw. Hiermee wordt het gebied de tegenpool van de hoogstedelijke ontwikkeling aan de westzijde van de stad. De ontwikkeling van Oosterwold vergt een strategie voor de transformatie van het grootschalige polderlandschap naar een kleinschalig landschap met ruimte voor bewoning, economie, stadslandbouw en recreatie.

De *Duurzaamheidsagenda Almere 2.0* noemt als de opgave voor Oosterwold het opheffen van de scheiding tussen stad en ommeland. Het streven is om het landschap productiever in te zetten voor de stadskringloop en het meer betekenis te geven in de energiehuishouding, afvalstromen, voedselproductie, waterberging, water- en luchtzuivering, bouwstoffenproductie en CO<sub>2</sub>-opslag van de stad.

Het *Integraal Afsprakenkader Almere* vermeldt over Oosterwold: 'Almere Oosterwold is een nieuwe ontwikkellocatie aan de oostzijde van het huidige Almere. Het bevat de plandelen Almere Hout en Almere Eemvallei. Dit laatste gebied behoort tot de gemeente Zeewolde. Almere Oosterwold heeft relatie met de studie naar de ontwikkeling van vliegveld Lelystad, AGU (Almere - Gooi - Utrecht), de aanleg van het Oostvaarderswold en OV SAAL (Openbaar Vervoer Schiphol-Amsterdam-Almere-Lelystad). Het programma bevat circa 15.000 woningen en een economisch programma. De woningen worden gerealiseerd op basis van een organische en duurzame ontwikkeling van suburbane en landelijke milieus.'



Spiegelstad



Kerncomplex



Polderlandschap



De lessen uit de zoektocht naar de condities voor organische stedenbouw, de ontwikkelingen in het landelijk gebied, de eisen die duurzaamheid stelt, de afspraken tussen de diverse overheden: dit alles komt samen in de opgave voor de ontwikkeling van Oosterwold. Voor de uitwerking van deze opgave is de Werkmaatschappij Almere Oosterwold opgericht, met als participanten de gemeente Almere en het Rijks Vastgoed en Ontwikkelbedrijf (RVOB). De Werkmaatschappij kreeg als taak om voor eind 2011 een ontwikkelstrategie op te stellen die de belofte van Oosterwold kan verzilveren. Bij deze.



Zelfbouwoningen (Homeruskwartier)







Zelfbouwwoningen (Noorderplassen West)










Zelfbouwoningen (Overgooi)

# De Schaalsprong wordt benut om de bestaande stad te verrijken.



De Schaalsprongas, Structuurvisie Almere 2.0 (2009)

-  Nieuwe woon- en werkmilieu
-  Versterkte bestaande stad
-  Ecologische Schaalsprong
-  Nieuwe OV-as: Dimeerlijn en Stichtslijn
-  Versterkt groen-blauw casco



Almere 2.0 is een contrastrijke stad, stedelijk in het westen en landelijk in het oosten.



Structuurvisie Almere 2.0 (2009)

















































Wat is de strategie voor  
de organische ontwikkeling  
van Oosterwold?

Er is geen eenduidige samenleving, maar een amalgaam van wisselende levensstijlen, culturen, beelden, marktverhoudingen en invloedssferen.  
*W.J. Neutelings, De Tapijtmetropool, 1990*

Oosterwold is dun bebouwd. De bebouwing is er 'nevelig'. In de opzet van dit grote groene woon- en werkgebied is nog altijd het agrarische karakter en de bijbehorende infrastructuur te herkennen. Wonen, voorzieningen, landbouw en andere bedrijvigheid wisselen elkaar af in een bont tapijt van vorm en kleur. Hier en daar staat de bebouwing dichterbij, zoals in de bocht van A27; de kern die hier ligt profiteert van de kwaliteiten van de rijke bossen van de Boswachterij en de nieuwe Eemvallei en de ligging aan een openbaar vervoerlijn naar Utrecht, en is het informele centrum van het gebied.

Verspreid over een groot gebied staan 15.000 woningen die een enorme variatie vertonen in vorm, grootte en gebruik. Er staan royale villa's in ruime tuinen, maar er wonen ook starters, die in een klein huis beginnen op een verhoudingsgewijs ruime kavel, met veel ruimte om hun eigen groente te verbouwen of gezamenlijk met anderen groene initiatieven te ontplooiën. Veel mensen hebben werkplekken aan huis.

Niet alleen de woningen maar ook de winkels, bedrijven, scholen en andere voorzieningen zijn over een groot gebied uitgestrekt. Het meeste verkeer binnen Oosterwold gaat dan ook per auto. Fietsverkeer en openbaar vervoer zijn ondergeschikt. Veel bewoners bezitten een elektrische auto, die goedkoop in het gebruik is doordat ze hun eigen energie winnen. De ecologische voetafdruk is hier dan ook kleiner dan elders. De bewoners en ondernemers beschouwen Oosterwold nadrukkelijk als 'hun' gebied. Dat is niet verwonderlijk, want ze hebben Oosterwold

werkelijk van de grond af zelf opgebouwd. Ze zullen niet snel klagen dat 'de overheid' zich teveel met hen bemoeit, want de overheid houdt afstand. De ontwikkeling van Oosterwold kent weinig regels en biedt veel ruimte aan initiatieven van onderop, en de bewoners hebben uitbundig en eigenzinnig van deze vrijheid gebruik gemaakt. Soms in harmonie met de burens, soms juist met sterke contrasten.

Een sleutelfiguur is de gebiedsregisseur, zoals iedere Oosterwolder je kan vertellen. Hij wil zoveel mogelijk verschillende initiatieven laten bloeien. Uiteraard gaat de grote vrijheid van de initiatiefnemers samen met een eigen verantwoordelijkheid. Oosterwold is er voor mensen met een pioniersgeest, die ook tegenslagen zien als een uitdaging om deze zelf op te lossen.

De gebiedsregisseur geeft de initiatiefnemers enkele kwalitatieve voorkeuren mee. Zo wil hij graag duurzaamheid bevorderen. Iedere initiatiefnemer heeft, alleen of samen met anderen, daar zijn weg in gevonden. De huizen zijn prima geïsoleerd. Je ziet veel zonnepanelen en andere technieken om duurzame energie op te wekken. Waterzuivering gebeurt duurzaam op het eigen kavel of (de)centraal in kleine eenheden.

Oosterwold biedt veel ruimte aan groen en natuur. Tuinen, publiek groen en agrarisch gebied wisselen elkaar af en zijn verbonden met de grote omliggende natuurgebieden. De biodiversiteit is dankzij de variatie en de kleinschaligheid vergelijkbaar met de kleinschalige, agrarische landschappen op het oude land. Op de rijke grond ontplooit de natuur zich uitbundig. Aan de rand van het gebied kun je soms door het keukenraam de grote grazers in het Oostvaarderswold zien langslipen. Er zijn veel recreatieve fiets- en wandelroutes die de Eemvallei als ruggengraat hebben.

Het welvaartsniveau ligt gemiddeld hoger dan in de rest van Almere. Dat is geen beleidskeuze van bovenaf, maar het gevolg van het aantrekken van initiatiefrijke, ondernemende mensen.

De Oosterwolders prijzen het gebied om zijn comfortabele woon-, werk-, leef- en recreatiemilieus. Die doen denken aan het Gooi, de Achterhoek of de zuidelijke Veluwerand bij Velp, Rheden, maar zijn wel veel beter betaalbaar. De bewoners vinden de sfeer van de buurtschappen met hun sterke sociale samenhang terug in het gebied. De inwoners, die uit alle windstreken komen, doen hun boodschappen net zo makkelijk in Bussum, Blaricum en Dronten als in Amstelveen, Almere-Stad en Zeewolde.

Er zijn geen grote bedrijvencomplexen in Oosterwold, maar er is wel een klein hoogwaardig bedrijventerrein bij de knoop van de A27 en de Vogelweg. Gerenommeerde instituten zijn in het groen neergestreken in een soort instituten-campus met kantoren in paviljoenbouw, veelal voor bedrijven in de sectoren Life Science, Health en Wellness. Het nieuwe Business & Science Centre voor Duurzame Gebiedsontwikkeling geniet inmiddels grote internationale faam. Of Oosterwold in totaal 26.000 arbeidsplaatsen telt zoals twintig jaar geleden werd verwacht, is niet eenvoudig te zeggen. In ieder geval bestaat een opmerkelijk groot deel van de werkgelegenheid uit werk aan huis.

Oosterwold is een bloeiend centrum van stadslandbouw. De hoogwaardige producten vinden hun weg naar kritische consumenten in de metropoolregio, onder kwaliteitsetiketten als Eko en Slow Food. De boerderijen en tuinderijen hebben het karakter van een gemengd bedrijf, waar productie samengaat met educatie, recreatie, zorg of een bed & breakfast-accommodatie. Steeds meer schoolkinderen uit heel Almere, Zeewolde en Hilversum gaan

op excursie naar Oosterwold om te ervaren waar hun eten vandaan komt. Zo is een breed palet van aan stadslandbouw gerelateerde werkgelegenheid ontstaan.

# Wat is de essentie van Oosterwold?

Zo kán Oosterwold er in 2030 uitzien. Of het werkelijk zo zal zijn, is verre van zeker. Want voor Oosterwold is gekozen voor een stedenbouw die het onverwachte koestert. Met de ontwikkelstrategie die we hier voorstellen, leggen we nadrukkelijk geen eindbeeld vast. Oosterwold wordt ontwikkeld aan de hand van een beperkt ambities en spelregels, maar bovenal met de intentie om de ontwikkeling zo veel mogelijk vrij te laten. De *Ontwikkelstrategie Oosterwold* is geen blauwdruk, maar een eenvoudig raamwerk en een set van spelregels waarbinnen nog bijna alles mogelijk is.

Dit is een ongebruikelijke aanpak voor een Nederlandse stadsuitbreiding. We zijn gewend om 'voorspelbare' plannen te maken, ook al hebben we inmiddels vaak genoeg ervaren dat de werkelijke ontwikkeling meestal anders is dan was voorspeld. Voor Oosterwold kiezen we in zekere zin voor een eerlijker werkwijze door de onzekerheid van de toekomst als uitgangspunt te nemen. Oosterwold koestert het onverwachte en biedt principieel ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers.

Iedere vorm van stedenbouw en woningbouw kan worden gezien als een combinatie van de inzet (A) van bovenaf en (B) van onderop. In de Nederlandse traditie wordt er vooral veel van bovenaf gedaan en geregeld, zodat er voor burgers zelf weinig eigen speelruimte overblijft. Dit geldt voor het woningaanbod en het geldt ook voor het aanbod van kavels om wonen, werken en groen te combineren. Het aanbod is sterk gereguleerd en gestandaardiseerd en voor de burger resteert meestal alleen de rol van klant of consument. De gemeenten Almere en Zeewolde stellen zich ten doel om de mengverhouding van A en B principieel om te keren. Vanuit het principe van zelfbeschikking willen zij zo veel mogelijk ruimte geven aan particulier initiatief, binnen een

beperkt raamwerk van regels en voorwaarden. De introductie van particulier opdrachtgeverschap in een stedelijke omgeving (*Ikbouwmijnhuisin-Almere*) is hierbij een belangrijke stap geweest. Het is een ingrijpend proces, omdat alle betrokkenen zich niet alleen een nieuwe mentaliteit en praktijk eigen moeten maken, maar vooral ook oude routines en reflexen moeten afleren.

In de halfstedelijke, halflandelijke omgeving van Oosterwold willen de RRAAM-partners een volgende stap zetten. Niet alleen het wonen maar ook het grondgebruik, en zelfs de grootte en de vorm van de kavels en de ontsluitingswegen, wordt aan het eigen initiatief overgelaten. Oosterwold zal zich organisch ontwikkelen. De ontwikkeling van Oosterwold is hiermee een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling. Voor het eerst gaan initiatiefnemers voor een gebied van meer dan 4.300 hectare zelf bepalen hoe de woningen, de bedrijven en ook het landschap worden gevormd. De ontwikkeling is duurzaam. Het gat tussen stad en ommeland wordt gedicht. De initiatiefnemers bepalen het programma en het tempo, en de uitkomst is onzeker. De strategie voor Oosterwold is geen plan, maar een ordening van een proces om organische ontwikkelen te organiseren. En dat zal twee, drie of meer decennia duren.

Het principe van zelfbeschikking betekent niet dat *anything goes*. Daarover handelen de volgende hoofdstukken. De grote lijnen van de ontwikkeling zijn vooraf vastgelegd in een globaal programma van eisen voor het hele gebied, er zijn kwalitatieve ambities voor het gebied geformuleerd, en er moet ook rekening worden gehouden met een aantal gegevens van het gebied. Voor de ontwikkeling van Oosterwold gelden daarom een aantal spelregels, waarin het programma, de ambities en de condities zijn verwerkt. Het zijn er niet veel, en elk van de spelregels is in essentie

eenvoudig. Het aantal en de complexiteit zijn drastisch beperkt, en de regels die resteren, zijn uit volle overtuiging opgesteld. Dankzij deze spelregels kan het spel worden gespeeld.

# Wat is het programma voor Oosterwold?

Het plangebied Oosterwold is 4.363 hectare groot. Er gelden programmatische eisen die deels zijn uitgedrukt in aantallen, en deels in te reserveren oppervlakte.

Oosterwold moet ruimte bieden aan 15.000 woningen in landelijke woonmilieus. Hiervan moet 30 procent financieel bereikbaar zijn voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. Ook moeten er ruimte zijn voor circa 26.000 arbeidsplaatsen; voor kantoren moet 20 hectare worden gereserveerd en voor bedrijventerrein 135 hectare. Voor stedelijke voorzieningen ten behoeve van 35.000 tot 40.000 inwoners is een reservering van 7 hectare vereist, en voor grootstedelijke voorzieningen 18 hectare. Voor grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten is een reservering van 300 hectare opgenomen.

Het programma heeft een grote reservering opgenomen voor de diverse groentinten. Voor stadslandbouw bedraagt dit 2.000 hectare,

en voor nieuwe groenstructuren 400 hectare. Ook wordt 370 hectare bestaande hoofdgroenstructuur doorontwikkeld.

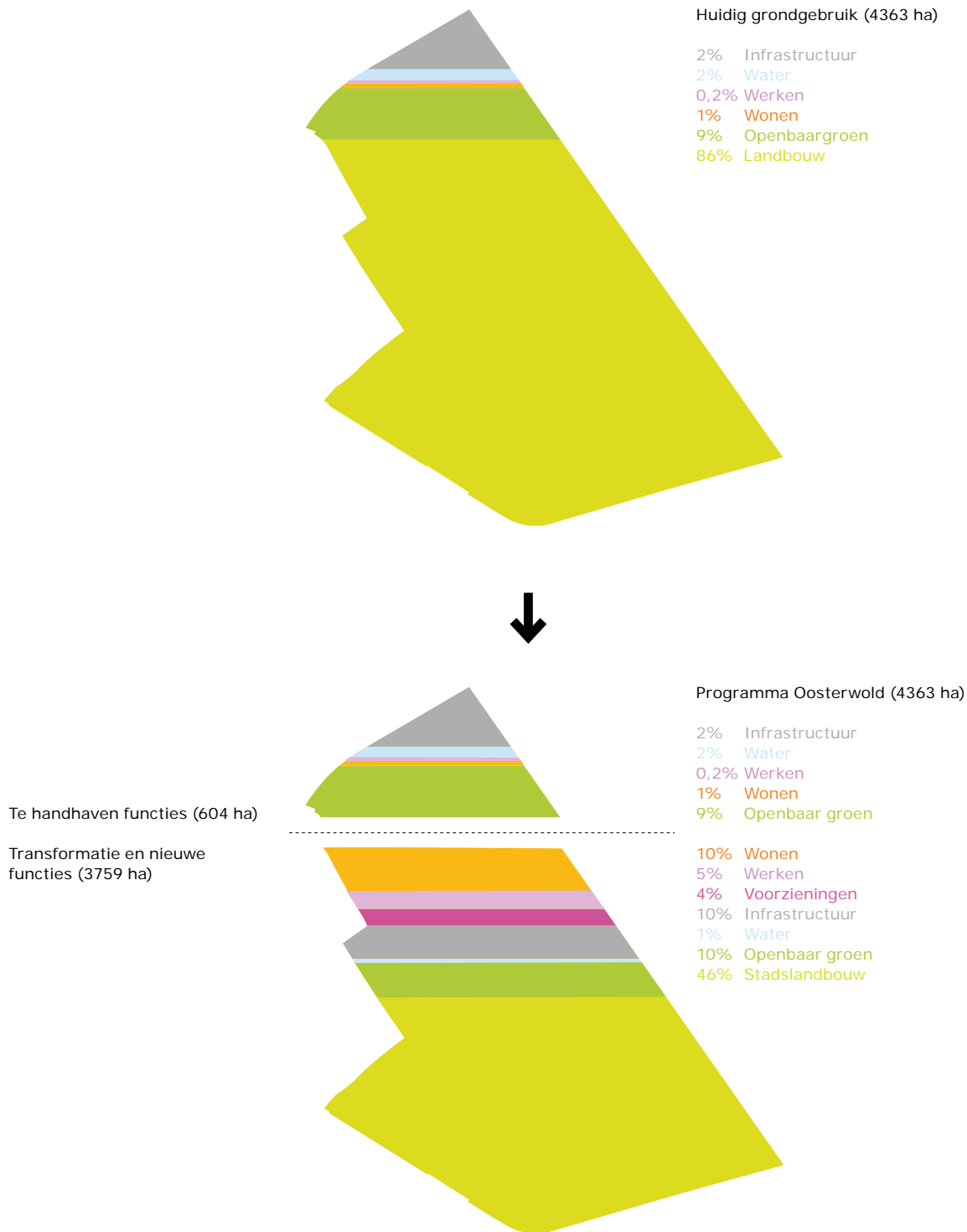
Ook voor infrastructuur zijn ruimtereserveringen nodig, met een totaal van 70 hectare. Dit omvat het lokale net voor auto, openbaar vervoer en fiets, verbreding van de Waterlandseweg, verbreding van de A27 (circa 20 hectare), de N30, een tweede aansluiting A27 (circa 10 hectare) en Hoogwaardig Openbaar Vervoer naar Gooi/Utrecht /Amersfoort in de vorm van een Stichtse Lijn (circa 20 hectare).

Voor de duurzame systemen voor water, energie, afval is ook nog enige ruimte nodig. Voor het watersysteem geldt de norm van het Waterschap Zuiderzeeland dat 6% van het te verhard oppervlak moet worden gereserveerd. Tenslotte zijn strategische reserveringen opgenomen voor wonen, werken of grootschalige ontwikkelingen na 2030.

Programma Oosterwold	totaal	te handhaven (ha)	te reserveren (ha)	in te richten opp (ha)	percentages her in te richten gebied
<b>Rode functies</b>					
Woningen		60		450	13%
Bedrijven				135	4%
Kantoren				20	1%
Recreatie/economie			150		0%
Voorzieningen				25	1%
<b>Publiek groen</b>					
Bestaand bos		375			
Eemvallei				250	7%
Verspreid				195	6%
<b>Water</b>					
Bestaand water		75			
6% bebouwd opp.				50	1%
<b>Infrastructuur</b>					
Rijkswegen		74	160		
Provinciale wegen		20		10	0%
Gebiedsontsluiting				275	8%
HOV			30		
<b>Landbouw</b>				2010	59%
<b>Plangebied</b>	<b>4363</b>	<b>604</b>	<b>340</b>	<b>3420</b>	<b>100%</b>



# In Oosterwold worden de kwaliteiten van stad en landschap gemengd.



# Wat zijn de ambities voor Oosterwold?

Voor de ontwikkeling van Oosterwold gelden zes inhoudelijke ambities. Zij verwoorden samen het streven naar kwaliteit en geven richting aan de uitwerking in de volgende hoofdstukken. In deze ambities is ook de inspiratie van de *Almere Principles* verwerkt (zie 'De wegen naar Oosterwold').

## **Ambitie 1: Oosterwold ontwikkelt zich organisch**

Oosterwold wordt van binnenuit ontwikkeld door initiatiefnemers in het gebied zelf. Dat kunnen bewoners zijn, ondernemers, instellingen en organisaties die als gebruiker of als belegger gaan optreden. Zij worden uitgenodigd om een eigen plaats in het gebied te vinden, plannen te maken en uit te voeren, en eraan bij te dragen dat het gebied zich blijft ontwikkelen. Mensen maken de stad. Ze hebben een grote vrijheid, niet alleen in de wijze waarop ze hun kavel gebruiken, maar ook in het tempo van de ontwikkeling. De ontwikkeling van Oosterwold kan daardoor twintig, dertig jaar of nog langer duren.

Een organische ontwikkeling is ook in sociaal opzicht te verwachten. Naast individuele initiatieven biedt Oosterwold ruimte voor collectieve initiatieven, zoals een gemeenschappelijk woonerf, een ouderenbuurtschap of een zorglandgoed. Er zijn vele combinaties denkbaar waarin men het landelijk karakter en de individuele vrijheid benut terwijl men ook herkenbaar verbonden is aan een collectief, gemeenschap of buurtschap. Bovendien is te verwachten dat in de loop der tijd in Oosterwold allerlei samenwerkingsvormen ontstaan. Iedere initiatiefnemer afzonderlijk draagt verantwoordelijkheid voor een deel van de collectieve waarden van het landschap en de infrastructuur, en iedereen kan vanuit die eigen verantwoordelijkheid samenwerking zoeken met anderen, in kleiner of groter verband, en zo van onderop de samenleving opbouwen.

De organische ontwikkeling veronderstelt dat de initiatiefnemers een hoge mate van vrijheid combineren met een sterk ontwikkeld gevoel van eigen verantwoordelijkheid. Ze willen zelf hun toekomst bepalen en zullen ook bij tegenslagen liever zelf oplossingen zoeken dan bij de overheid aankloppen. Juist dan kan de organische groei tot verrassende innovaties leiden.

De overheid heeft een bescheiden maar cruciale rol in dit proces. Zij maakt vooraf duidelijk wat het raamwerk is waarbinnen de initiatieven mogelijk zijn. Ook heeft ze tot taak om dat raamwerk naar behoren te onderhouden. Dat betreft een deel van het ruimtelijk casco (met als elementen o.m. bodem, water, groen, infrastructuur, hinderzones) en ook het raamwerk van visie, spelregels en procesgang. Daarnaast maakt zij het de initiatiefnemers mogelijk om hun plannen tot uitvoering te brengen. De overheid gaat faciliteren en regisseren. Zij wordt gebieds-regisseur.

## **Ambitie 2: Oosterwold biedt ruimte voor initiatief**

Oosterwold wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid een bijzonder groen gebied met unieke kansen voor landelijke woon- en werkmilieus. Er kunnen kleine kernen en buurtschappen ontstaan, en ook vrijstaand of solitair wonen is mogelijk. Naast laagbouw past ook hoogbouw bij de ontwikkeling van een groene streek, zoals een toren in het landschap die efficiënt grondgebruik combineert met fraaie vergezichten.

De vraag naar landelijke woonmilieus is in de Noordelijke Randstad groot en het beschikbare aanbod gering. Oosterwold zal dan ook zeker in een behoefte voorzien, en dat niet alleen voor mensen met een ruime beurs. Door de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld, biedt Oosterwold ook kansen voor mensen

met een modaal inkomen of lager om hun kavel en woning zonder subsidie te ontwikkelen.

Deze groene streek biedt ruime kansen voor bedrijvigheid en voorzieningen in het groen. Naast landbouw kunnen dat andere vormen van ondernemerschap zijn die de groene kwaliteiten willen benutten en versterken. In Oosterwold past ondernemerschap van uiteenlopende formaten. Er is ruimte voor een à twee grootschalige topattracties of vrijetijdsvoorzieningen die (inter)nationale bekendheid geven aan Oosterwold en bijdragen aan de verbetering van het vestigingsklimaat van Almere en wijde omgeving. Oosterwold leent zich goed voor bijvoorbeeld een grote attractie gericht op kinderen, een wellness-complex of een groot evenement zoals de Floriade 2022 en een aantal onderdelen van de Olympische Spelen 2028, zoals het Olympisch dorp.

#### **Ambitie 3: Oosterwold is een continu groen landschap**

Elke ontwikkeling van wonen of werken in Oosterwold wordt omringd door een vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw. Deze eenvoudige regel koppelt de realisatie van wonen en werken aan de ontwikkeling van het landschap en waarborgt de continuïteit van de groene ruimte. Er ontstaat een karakteristiek landschap met weides, akkers, plantages en groen. Doordat iedere initiatiefnemer zijn woon- en werkomgeving zelf vormgeeft, krijgt het groen een grote differentiatie in vorm, functie en samenstelling. Oosterwold wordt een lappendeken van groene initiatieven.

De organische ontwikkeling van het Oosterwoldse stadslandschap markeert een omslag in de ontwikkeling van het Nederlands landschap. Dat is in de laatste honderd jaar getransformeerd van een gedifferentieerd, extensief, kleinschalig en geïntegreerd landschap naar een grootschalig

landschap met een ver doorgevoerde functiescheiding. De organische stedenbouw van Oosterwold biedt de belofte van een nieuw type kleinschalig en geïntegreerd landschap.

Het vroegere landschap wordt nog altijd gezien als een icoon van de natuurbescherming in Nederland. Veel van de meest gewaardeerde natuur in Nederland was gekoppeld aan de oude agrarische landschappen op de arme gronden. In Oosterwold keert dit landschapstype in een moderne vorm terug, ditmaal op zeer vruchtbare grond en in de onmiddellijke nabijheid van grote natuurgebieden. Oosterwold kan hierdoor ook uitgroeien tot een ecologisch zeer waardevol gebied.

#### **Ambitie 4: Oosterwold heeft stadslandbouw als groene drager**

Oosterwold biedt veel ruimte voor landbouw. Dat zal in de toekomst een andere landbouw zijn dan nu, zowel kwalitatief als kwantitatief. De agrarische productieruimte neemt af van 3.800 naar ruim 2.000 hectare, zodat het grondgebruik van Oosterwold voor circa 50 procent uit landbouw zal bestaan. Terwijl de huidige landbouw voor de wereldmarkt produceert, zal de toekomstige stadslandbouw sterk gericht zijn op de stad en regio. Het streven is om ongeveer 10 procent van de regionale voedselbehoefte in Oosterwold te produceren. (Het percentage zal afhangen van de samenstelling van het menu: meer of minder vlees en zuivel.)

De stadslandbouw draagt eraan bij om de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel te herstellen en te versterken. Oosterwold speelt in op een mondiale tendens naar verantwoord en duurzaam geproduceerd voedsel. De consument wil steeds vaker weten waar ons voedsel vandaan komt, en er worden steeds hogere eisen gesteld aan de productiewijze. Oosterwold wordt de proeftuin van regionale voedselproductie.

De tegenstelling tussen stad en land wordt verder overbrugd doordat er in Oosterwold vele functiecombinaties mogelijk zijn. Er ontstaat een nieuw type gemengd bedrijf, met voedselproductie voor de stad en de regio als basis, gekoppeld aan diensten op het gebied van zorg, recreatie, educatie en horeca. Stadslandbouw wordt een belangrijke groene economische drager van Oosterwold.

**Ambitie 5: Oosterwold is duurzaam en zelfvoorzienend**

Oosterwold voorziet zoveel mogelijk in eigen behoeften. De ambitie van zelfvoorziening ligt al besloten in de *Almere Principles*, en ook in het principe van organische groei waarin initiatiefnemers zeer zelfstandig optreden in de vormgeving en het onderhouden van hun eigen leefomgeving. De ambitie komt vervolgens tot uitdrukking in vergaande zelfvoorziening op nutsgebied.

Oosterwold moet een CO<sub>2</sub>-neutrale en energieleverende streek worden, die bijdraagt aan de provinciale ambitie dat de Flevolandse energiebehoefte in 2020 duurzaam opgewekt moet worden. De provincie Flevoland is koploper in Nederland op het gebied van duurzame energie, en wil dat blijkens het *Coalitieakkoord 2011-2015* ook blijven.

De initiatiefnemers bepalen zelf hoe zij in hun energiebehoefte voorzien, mits dit duurzaam is. Dat kan met individuele of collectieve energiesystemen. Ook moet worden voorzien in een back-upsysteem, zoals het elektriciteitsnet, het warmtenet of het groene gasnet. Elektriciteit kan het eenvoudigst worden gedistribueerd door aanleg van een slim net. Als in aanvulling daarop een koppeling wordt gemaakt met het landelijke elektriciteitsnet, dan is er gegarandeerd altijd stroom.

Oosterwold wil niet alleen de eigen bewoners van energie voorzien, maar ook duurzame energie leveren aan de rest van de stad. Dit vereist grotere systemen of meerdere gekoppelde kleine systemen, zoals een windturbinepark; stads-warmte, groen gas of elektriciteit op basis van biogas; en zonnepaneelparken. Oosterwold grijpt systeeminnovaties op deze terreinen aan om zonder grote voorinvesteringen zoveel mogelijk kringlopen te kunnen sluiten. Deze moeten mee kunnen groeien met de ontwikkeling van Oosterwold.

Ook het afvalwater wordt zoveel mogelijk behandeld en hergebruikt in kringlopen binnen Oosterwold. Initiatiefnemers gaan in Oosterwold hun eigen sanitatie organiseren, vermoedelijk niet op individuele maar op collectieve schaal. Uiteraard mag dit niet ten koste gaan van de volksgezondheid en het milieu; ieder systeem moet recht doen aan volksgezondheidsaspecten, de oppervlaktewaterkwaliteit en de bodemkwaliteit.

De infrastructuur voor telecommunicatie leent zich niet voor een autarkische aanpak. Zij maken deel uit van de basisstructuur in Oosterwold (zie hoofdstuk 5). Het uitgangspunt is dat Oosterwold op dit terrein de voorzieningen heeft die in stedelijke gebieden normaal en vanuit economisch oogpunt onmisbaar zijn, inclusief breedband. De keerzijde is dat de kosten voor de aanleg van vaste (glasvezel) internetverbindingen in dun bebouwde gebieden relatief hoog zijn. Mogelijk bieden nieuwe draadloze technieken, waarvan de kwaliteit snel beter wordt, een alternatief.

### **Ambitie 6: Oosterwold is financieel stabiel**

Oosterwold wordt op een radicaal andere wijze ontwikkeld dan bij gebiedsontwikkelingen in Nederland gebruikelijk is, en dat biedt de kans om veel van de problemen van de gangbare gebiedsontwikkeling te vermijden. Oosterwold zal een afwijkend maar stabiel financieel model krijgen.

De gebruikelijke gebiedsontwikkeling kenmerkt zich door sturing op een eindbeeld. Het eindbeeld is de norm op basis waarvan overheden en private ontwikkelaars investeren in gronden, infrastructuur en dergelijke. Tussentijdse aanpassingen, op basis van veranderde omstandigheden of wensen, zijn vrijwel onmogelijk, of gaan gepaard met desinvesteringen en ingrijpende nieuwe investeringen. Het gebrek aan adaptief vermogen wreekt zich, zeker in een dalende markt, in grote tekorten op de grondexploitaties. Zelfs als de vraag slechts tijdelijk wegvalt, heeft de rentecomponent vaak al langjarig een negatieve uitwerking.

De ontwikkeling van Oosterwold kent geen sturing op eindbeeld, maar op het proces. De overheid neemt geen of slechts beperkt grondposities in. Ze laat de maatregelen in basisstructuren volgend zijn op de initiatieven en vooral ook adaptief van karakter. Zo wordt uitgegaan van de bestaande wegen; ze worden pas verbreed als dat door de bevolkingstoename en de toename van het verkeer noodzakelijk is geworden. Deze volgorde in werkzaamheden leidt er ook toe dat de baten al binnenkomen voordat er kosten worden gemaakt. Met deze en andere maatregelen kan worden bereikt dat deze gebiedsontwikkeling financieel stabiel wordt: er wordt pas geld uitgegeven als er geld is.

# Welke condities beïnvloeden de ontwikkeling van Oosterwold?

Oosterwold ontwikkelt zich niet in een vacuüm, maar in een gebied dat al een eigen geschiedenis, eigen structuren en een eigen karakter heeft. Ook werken er nu en in de toekomst autonome ontwikkelingen op het gebied in. Samen vormen deze structuren, kenmerken en invloeden een raamwerk van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Oosterwold. Zij leggen beperkingen op aan de ontwikkelingsvrijheid, maar bieden tegelijkertijd aanknopingspunten voor een betekenisvolle ontwikkeling.

De verschillende condities komen in dit hoofdstuk aan de orde voor zover zij de ontwikkeling van Oosterwold beïnvloeden. Soms zijn het harde en onwrikbare condities, soms zijn ze zachter en flexibeler van aard en kunnen ze in de toekomst veranderen. De *Conditiekaart Oosterwold* waarop alle onderdelen zijn samengevoegd, is dan ook een momentopname.

## 5.1 Bodem en archeologie

### Bodem

De ontwikkeling van Oosterwold moet rekening houden met enkele bijzonderheden in de bodemgesteldheid. De zandlagen waarop kan worden gefundeerd liggen diep. De waterhuishoudkundige inrichting vraagt op elk schaalniveau om afstemming omwille van droge voeten. Er bestaan wettelijke beperkingen voor het gebruik van de bodem voor bijvoorbeeld Warmte-Koude-Opslag-systemen (WKO). Voorts wordt een sterke bodemdaling verwacht. In delen van Oosterwold kan deze volgens de huidige inzichten oplopen tot meer dan 40 centimeter tot 2050.

### Archeologie

Het gebied heeft vermoedelijk ook een archeologische betekenis. Over de aanwezigheid van archeologische waarden is nog weinig bekend,

doordat er nog nauwelijks archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd, terwijl de archeologisch interessante lagen bovendien relatief diep liggen. In het Zeewoldse deel van Oosterwold ontbreken concrete archeologische vondsten uit de prehistorie. Maar er bestaat een kans dat zich goed geconserveerde prehistorische resten in het plangebied bevinden. Gezien de omvang van het gebied zal het archeologisch onderzoek gefaseerd plaatsvinden, gelijk opgaand met de ontwikkeling van het gebied.

## 5.2 Watersysteem

### Behoud robuust systeem

Het grootschalig watersysteem in het plangebied blijft in grote lijnen zoals het nu is, met een aantal aanpassingen. Het is een robuust systeem (met poldertochten, kavelsloten en een eenduidig peilregime) dat als aanknopingspunt kan dienen voor de transformatie van een agrarisch landschap naar een streek met 'gemengde functies'. Het huidige watersysteem is dan ook het vertrekpunt bij de ruimtelijke ontwikkeling van Oosterwold. Hierbij is aandacht nodig voor een aantal aspecten van waterveiligheid en waterkwaliteit.

Het watersysteem is momenteel ingericht op agrarisch gebruik. Oosterwold ligt vrijwel geheel in het peilgebied van de Lage Vaart met een peil van NAP -6,20 meter. Een uitzondering vormen enkele kavels langs de Hoge Vaart; die liggen in de 'hoge afdeling' met een peil van NAP -5,20 meter. Onder (zeer) droge omstandigheden wordt water uit de Hoge Vaart ingelaten voor beregening van landbouwgewassen.



### Veiligheid, overlast en kwaliteit

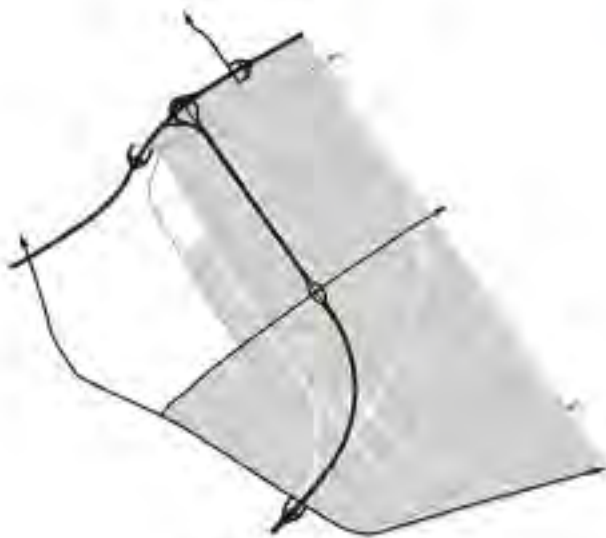
Oosterwold is gelegen in het zuidwestelijke deel van de Flevopolder. Dit deel van de polder is een



Bestaande waterhuishouding







-  Bestaande groenstructuur
-  Landbouw
-  Reservering Eemvlei
-  Reservering Dosvaarderswold



Bestaande hoofdinfrastructuur en reserveringen



-  Bestaande riolering
-  Bestaande telecomkabel
-  Bestaande drinkwaterleiding
-  Waterwinning Spiekzand



Bestaande windmolens en hindercirkels



Bestaande erven en gebouwen

van de drie aandachtsgebieden waar in het kader van het Deltaprogramma aandacht uit moet gaan naar waterveiligheid. De samenwerkende partners werken de komende twee jaar gebiedsgericht uit welke slimme combinaties van maatregelen mogelijk zijn om de veiligheid in de toekomst te waarborgen en waar nodig het beschermingsniveau te verhogen. De uitkomsten van deze uitwerking hebben betekenis voor Almere, en daarmee wellicht ook voor Oosterveld.

Op dit moment voldoet het plangebied aan de normen om wateroverlast tegen te gaan. Deze normen zijn gebaseerd op het huidige agrarische gebruik. Of dat zo blijft, wordt zesjaarlijks getoetst. De kans op wateroverlast zal door bodemdaling in de toekomst toenemen. Ook klimaatverandering kan in de toekomst bijdragen aan een grotere kans op wateroverlast, met name door grotere extremen (hevige regenval en perioden van droogte). Het water in het gebied is gevoelig voor bovenmatige algenontwikkeling. Voedingsstoffen zijn vooral afkomstig van kwel en agrarische activiteiten.

#### **Conditie bij transformatie**

De transformatie van het gebied vraagt (naast aandacht voor de autonome opgaven vanwege bodemdaling, klimaatverandering, waterkwaliteit) om een proces waarin de randvoorwaarden voor het watersysteem helder zijn, waar additioneel wordt gemonitord, en waar wordt afgewogen of er ingrepen nodig zijn en of het beleid of de regelgeving moet worden bijgesteld. Het doel is dat het watersysteem in alle stadia van de ontwikkeling op orde is en blijft. Hiertoe hebben de Werkmaatschappij en het Waterschap Zuiderzeeland de volgende basisprincipes opgesteld voor de (door)ontwikkeling van het watersysteem:

- Robuust watersysteem: het watersysteem behoudt zijn robuustheid. Er ligt een goede infrastructuur om water efficiënt aan- en af te voeren. De huidige structuur blijft de basis.
- Klimaatadaptief: het watersysteem kan toekomstige klimaatveranderingen opvangen. Het systeem kan zowel extreem natte als extreem droge situaties opvangen. Wateroverlast wordt voorkomen, mede door klimaatadaptief te ontwikkelen.
- Waterkwaliteit: de ontwikkelingen in het gebied worden gebruikt om maatregelen te nemen die de waterkwaliteit verbeteren.
- Zelfvoorzienend: het systeem mag niet afhankelijk worden van inlaat vanuit de Hoge Vaart.
- Beheersbaar: de doorontwikkeling van het watersysteem leidt niet tot een (onevenredige) toename van beheer- en onderhoudsinspanningen.
- Waterveiligheid: op het naast hogere schaalniveau (de zuidelijke Flevopolder) dient blijvende aandacht uit te gaan naar het waterveiligheidsvraagstuk.

Een aantal vragen moeten nog nader worden onderzocht:

Hoe kan worden gewaarborgd dat het watersysteem in een transformerend landschap blijft functioneren, zowel kwalitatief als kwantitatief? Hoe kunnen uiteenlopende activiteiten die elk andere eisen aan het watersysteem stellen, zoals agrarische activiteiten en woon- en werkfuncties, naast elkaar bestaan? Welke ingrepen of spelregels zijn hiervoor eventueel nodig? Welke maatregelen in het watersysteem kunnen aan initiatiefnemers worden overgelaten en welke vragen regie en uitvoering van bovenaf?



### **Processturing**

De Werkmaatschappij en het Waterschap streven naar een werkwijze waarin de taken duidelijk zijn verdeeld tussen initiatiefnemers en overheid. Overheden zullen de minimaal benodigde regie op de wateropgave voeren. Ook garanderen zij het functioneren van het primaire systeem, door het watersysteem waar nodig uit te breiden. Binnen dat gegarandeerde kader kunnen initiatiefnemers zelf uitwerking geven aan de wateropgaven die gepaard gaan met de door hun beoogde ontwikkelingen. Nieuwe opgaven dragen in beginsel altijd bij aan versterking van het primaire systeem. Er wordt onderzocht of een 'waterbank' faciliterend kan zijn in het sturingsvraagstuk.

### **5.3 Groenstructuur**

Oosterwold heeft nu al een uitgebreide groenstructuur, bestaande uit bos, bomenrijen langs de hoofdontsluitingswegen, erfbeplantingen, en de open ruimte van de landbouw. Het gebied grenst bovendien aan alle zijden aan grote (bestaande en toekomstige) groen- en natuurgebieden. Deze groene kwaliteiten vormen de vruchtbare basis voor toekomstige ontwikkelingen.

#### **Oostvaarderswold**

Aan de noordoostzijde wordt Oosterwold begrensd door de geplande robuuste natuurverbinding Oostvaarderswold, een onderdeel van de ecologische hoofdstructuur. De gronden zijn grotendeels verworven door de provincie. Er zijn voldoende investeerders om met de uitvoering te beginnen, zo blijkt uit de uitvoeringsstrategie die Staatsbosbeheer, de Stichting Flevolandschap en het Wereld Natuurfonds najaar 2011 aan de provincie Flevoland hebben aangeboden. Indien Provinciale Staten instemmen met het plan, dan kan in 2012 de eerste fase van de aanleg van dit nieuwe natuurgebied beginnen.

### **Bestaande bossen**

In het zuidwesten van Oosterwold ligt een aanzienlijk areaal bos van circa 20 jaar oud. Het is onderdeel van de boswachterij Almeerderhout, in eigendom en beheer bij Staatsbosbeheer. De meeste bosvakken zijn vrij monotoon in assortiment en opbouw, maar de randen vormen een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor wonen en werken. Nu Staatsbosbeheer van het kabinet opdracht heeft gekregen om delen van zijn bezit te verkopen, is het een kansrijk scenario om de doorontwikkeling van het bos te koppelen aan particulier initiatief. Het bestaande, op te waarderen bos kan onderdeel worden van een buurtschap, een landgoed of een boerenbedrijf. Voorwaarde is dat het publieke karakter van het bosareaal blijft gehandhaafd. Voor een mogelijke uitwerking als 'landschapskavel', zie hoofdstuk 10.

#### **Eemvallei**

In de ondergrond van het gebied liggen stroomgeulen van de vroegere Eem, een zone waar de rivier de Eem in het pleistoceen doorheen heeft geslingerd. Deze zone loopt dwars door het gebied van noord naar zuid, en de bodemopbouw is er anders dan in de rest van het gebied. De sporen van deze Oereem zijn overigens in het veld niet te zien, met uitzondering van de hoogteverschillen die rijdend over de Vogelweg te ervaren zijn. In de ontwikkelstrategie is ervoor gekozen om de Eemvallei aan te grijpen als basis voor de ontwikkeling van een nieuwe groenstructuur. Voor mogelijke uitwerkingen als 'landschapskavel', zie hoofdstuk 10.

#### **Laan- en erfbeplanting**

In verhouding tot de robuustheid van de huidige agrarische erven is erfbeplanting vrij summier aanwezig in het gebied. Het is echter wel één van de weinige opgaande groenelementen in de open ruimte aan de noordoostzijde van de A27.

De bomenrijen langs de Vogelweg, die dwars door het gebied lopen, zijn behoorlijk monumentaal aanwezig en scheiden het gebied in een noordelijk en zuidelijk deel. Zij zijn ook in de toekomst waardevol.

#### **Aanvullende groenstructuur**

Naast de hierboven beschreven primaire groenstructuren zal het toekomstige groene karakter van Oosterwold vooral worden opgebouwd door de initiatiefnemers. Elke 'rode' ontwikkeling in Oosterwold gaat gepaard met de ontwikkeling van groen. Een veelvoud van particulier groen, waarvan de vorm en functie niet vooraf wordt vastgelegd, vormt zo een nieuwe groenstructuur met een grote publieke waarde. De publieke waarde van het groen is hierbij de aantrekkelijke beleving van het gebied doordat rode en groene functies elkaar afwisselen.

In december 2011 hebben de gemeente Almere, het Ministerie van Economie, Landbouw & Innovatie, Staatsbosbeheer en de Stichting Flevo-landschap een intentieovereenkomst over groenblauw getekend. Daarin is de ambitie voor het groenblauwe raamwerk van Almere vastgelegd.

#### **5.4 Weginfrastructuur**

Het verkeer in Oosterwold vindt in de toekomst hoofdzakelijk per auto plaats, zowel intern als extern. De bestaande en nieuwe weginfrastructuur is dan ook een belangrijke conditie voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Momenteel wordt het plangebied op het landelijk wegennet ontsloten door de rijkswegen A6 en A27. Op regionaal niveau is het tracé Gooiseweg - Waterlandseweg (N305) de hoofdontsluiting. De Vogelweg is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg binnen het plangebied. Het onderliggende netwerk van polderwegen sluit op de Vogelweg aan.

In de toekomst zal de weginfrastructuur worden verzaamd. Dat is voor een deel een autonome ontwikkeling, en voor een ander deel direct gekoppeld aan de ontwikkeling van Oosterwold. Sommige toekomstige ingrepen liggen al vast, van andere is nog onduidelijk of, en zo ja wanneer, ze hun beslag zullen krijgen. Voor alle voorgenomen ingrepen moet nu al ruimte worden gereserveerd in de ontwikkelstrategie, terwijl ook rekening moet worden gehouden met hun hinderzones.

#### **A6 / Tracébesluit SAA**

De A6, ten noordwesten van het plangebied, wordt vanaf 2014 verbreed, op basis van het Tracébesluit Schiphol-Amsterdam-Almere.

De verdubbeling van het wegdeel ter hoogte van Oosterwold begint vanaf 2018.

De capaciteitsverzwaring van de A6 komt de bereikbaarheid van Oosterwold ten goede. Dat geldt des te meer als er vanaf de rijksweg nieuwe afslagen worden gerealiseerd; de besluitvorming hierover zal plaatsvinden in het kader van de VSBA (Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere).

#### **A27 / 'Almere/'t Gooi/Utrecht/OV'**

De A27 is de belangrijkste rijksweg die door het plangebied loopt, van de A6 in het noorden in de richting van het Gooi en Utrecht in het zuiden. Via het projectverband Almere/'t Gooi/Utrecht (AGU) wordt onderzocht of, en zo ja wanneer, maatregelen nodig en betaalbaar zijn om de verbinding tussen Almere en 't Gooi en Utrecht te verbeteren. Naast het vraagstuk van wegcapaciteit wordt aandacht besteedt aan de Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding op deze as, en aan verzwaring van de wegcapaciteit op de 'Gelderse Route' (Nijkerk – Almere).

Verbreiding van de A27 is voorlopig niet aan de orde. Ook heeft het rijk onvoldoende budgettaire ruimte voor een dergelijke capaciteitsverzwaring. Om die reden blijft voorlopig een formele

MIRT-verkenning naar de toekomstige noodzaak van verbreding achterwege. Er bestaat nu dus nog geen eenduidig beeld van de langetermijnontwikkeling van de A27. Bij de ontwikkeling van Oosterwold is het raadzaam om voor de langere termijn rekening te houden met een eventuele capaciteitsuitbreiding van 2x2 naar 2x3 of 4x2 rijstroken.

Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het van belang om via het AGU-projectverband en MIRT aandacht te blijven besteden aan de A27. Het gaat hierbij niet alleen om de capaciteit maar ook om de beoogde ontsluitingen vanaf de A27 met inbegrip van het N30 tracé. Komen deze er? Zo ja, waar?

#### **Schaalsprong / Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere (VSBA)**

De schaa sprong van Almere vergt een groot aantal ingrepen in de lokale en regionale weginfrastructuur. Welke dit zijn, is in kaart gebracht in de *Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere (VSBA)*. Over de eerste tranche van voorgestelde maatregelen uit de VSBA is eind 2011 een convenant gesloten tussen Rijk, Provincie en Almere. Nu besluitvorming heeft plaatsgevonden, kan de voorbereiding en uitvoering van de eerste infrastructurele maatregelen beginnen.

Voor Oosterwold zijn vier maatregelen uit dit eerste pakket relevant: de verdubbeling van de Waterlandseweg, de reconstructie van de Kievitsweg, het doortrekken van de busbaan vanuit Almere Stad naar Almere Hout, en de aanleg van de *Verlengde Tussenring* vanaf de A6. Over de volgende maatregelpakketten wordt later besloten. Zij handelen onder meer over het doortrekken van de Buitenring naar de A27, de opwaardering van bestaande polderwegen in Oosterwold, de aanleg van nieuwe doorgaande fietsroutes en aanvullende dwarsverbindingen tussen Oosterwold en bestaand Almere.

De maatregelen zijn afhankelijk van de feitelijke voortgang van de ontwikkeling van Oosterwold. Waar mogelijk zijn voor deze maatregelen ruimtelijke reserveringen getroffen.

#### **Binnenplanse weginfrastructuur**

De ontwikkeling van Oosterwold begint bij de bestaande polderwegenstructuur. De wegen kunnen de eerste ontwikkelingen dragen. Afhankelijk van de loop der ontwikkelingen kunnen de wegen ineens of gefaseerd worden aangepast aan de verkeersdruk.

Het is denkbaar dat de Vogelweg uiteindelijk wordt verzaard van een 1x2 naar een 2x2 profiel. De 'primaire ring', die als drager fungeert voor de ontwikkelingen in aanliggende plandelen, wordt vermoedelijk gereconstrueerd naar een volwaardig 1x2 profiel.

Van de Vogelweg is het voorlopig aannemelijk dat deze zijn 80 km/uur regime behoudt.

De primaire ring zal waarschijnlijk gedeeltelijk worden afgeschaald naar een 50 km/uur regime. De achterliggende buurtwegenstructuur ontstaat vanuit de diverse ontwikkelingen in Oosterwold.

#### **5.5 Langzaam verkeer**

Oosterwold wordt momenteel doorsneden door twee regionale fietsroutes: een vrijliggende fietspad langs de Vogelweg (oost-west) en de Gruttoweg/Wulpweg waar dankzij een spitsverbod ongehinderd fietsverkeer mogelijk is (noord-zuid). Beide routes dienen zowel het zakelijke verkeer (woon-werk, woon-school) als het recreatief verkeer. Voorts liggen er in het plangebied een aantal losse fietsverbindingen.

De ontwikkeling van Oosterwold vereist een volwaardig hoofdfietsnetwerk, zeker gezien de afstanden die fietsers moeten afleggen naar het Gooi, Zeewolde en Almere. Om hieraan te voldoen

wordt op termijn een beperkt aantal gestrekte fietsroutes gerealiseerd ter aanvulling op de bestaande twee. In het zuidwesten is een gestrekte route voorzien langs de Kievitsweg/Tureluurweg, in het oosten wordt de route langs de Gruttoweg/Wulpweg opgewaarderd. De ontwikkeling van Oosterwold zal gepaard gaan met het ontstaan van een fijnmaziger wegennetwerk dat mede als regulier netwerk voor langzaam verkeer kan dienen.

### 5.6 Openbaar vervoer

Het plangebied is momenteel slechts summier ontsloten met het openbaar vervoer. De streeklijn Almere-Zeewolde rijdt door het plangebied, de streeklijn Almere-Gooi passeert het gebied over de Waterlandseweg. Toekomstige ontwikkelingen in Oosterwold kunnen een aanleiding zijn om de openbaar vervoervoorzieningen te intensiveren, maar het aanbod zal echter volgend zijn aan de vraag.

Een mogelijkheid om het openbaar vervoer in Oosterwold te verbeteren ligt in de groei van reizigersaantallen tussen Almere en het Gooi. Momenteel wordt er in de Randstad gewerkt aan de totstandkoming van R-net, een herkenbaar netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer. Dit is relevant voor de Metropoolregio Amsterdam en ook voor Almere. 'Hoogwaardig' staat voor hoge frequenties, snelle en betrouwbare verbindingen, actuele reisinformatie en comfort. Om dit te realiseren zijn infrastructurele maatregelen nodig. Mede in het kader hiervan is de R-netverbinding tussen Hilversum en Huizen in studie. Deze hoogwaardige verbinding zou, gekoppeld aan benuttingmaatregelen op de A27 en verdubbeling van de Waterlandseweg, kunnen leiden tot een vlottere verbinding tussen Almere en het Gooi. Oosterwold kan hiervan profiteren.

Op termijn is een 'zware openbaar vervoer verbinding' denkbaar. Om deze mogelijkheid open te houden wordt in Oosterwold een ruimtelijke reservering getroffen voor de zogeheten 'Stichtselijn'. Dit tracé is geschikt voor een railverbinding maar kan in eerste instantie worden gebruikt voor een vrijliggende busbaan die onderdeel kan zijn van het R-net.

### 5.7 Kabels en leidingen

#### Bestaande leidingentracés

Bij de ontwikkeling van Oosterwold moet rekening worden gehouden met bestaande primaire leidingstraten voor gas, water, elektra, riolering en telecommunicatievoorzieningen. In het noordwesten van het gebied ligt een primaire leidingstraat parallel aan de Hoge Vaart, langs de Vogelweg liggen eveneens zwaardere voorzieningen. Lokale distributienetwerken liggen, voor zover aanwezig, langs de huidige polderwegen.

#### Reserveringen

Om toekomstige ontwikkelingen te kunnen faciliteren zijn reserveringen nodig om nieuwe tracés in te kunnen passen. Zij krijgen een plaats langs de bestaande polderwegenstructuur.

#### Systeemkeuzen

Of de reserveringen zullen worden aangesproken, hangt mede af van de systeemkeuzen die in Oosterwold voor de nutsvoorzieningen worden gemaakt. Het ligt voor de hand om in het hele gebied een drinkwaternet en een elektranetwerk aan te leggen. De aanleg van een telecommunicatienet is daarentegen niet per definitie vereist, indien 'draadloos' een reële optie is. Ook de aanleg van een omvattend gas- of stadsverwarmingnet is niet vanzelfsprekend; de keuze hangt af van de wijze waarop initiatiefnemers in de warmtevraag zullen voorzien.

De keuzen (ja of nee, en zo ja in welk tempo) zullen worden gemaakt door de nutsbedrijven, initiatiefnemers en overheden gezamenlijk.

## 5.8 Afvalwater

### 'Stedelijk' of 'landelijk' afvalwatersysteem

In het plangebied is op dit moment geen hoofdstructuur aanwezig voor de verwerking van vuilwater (afgezien van beperkte voorzieningen bij Vogelhorst en de Prieelvogelweg). Voor de toekomst is een keuze noodzakelijk die in essentie het karakter van Oosterwold weerspiegelt. Immers, in stedelijke gebieden wordt afvalwater via rioleringsstelsels ingezameld en centraal gezuiverd. In buitengebieden wordt huishoudelijk afvalwater in veel gevallen individueel opgevangen en verwerkt.<sup>23</sup> Oosterwold wil een tussenvorm bieden tussen stad en land, en staat op dit onderwerp voor een keuze tussen een 'stedelijk' en een 'landelijk' principe. Bij de keuze zijn de volgende factoren van belang.

### Wet en principe

Bij de keuze van een afvalwatersysteem moet rekening worden gehouden met de wettelijke taak van de gemeenten om, in samenwerking met het Waterschap en onder toezicht van de provincie, een afdoende afvalwaterverwerking volgens de *Richtlijn Stedelijk Afvalwater*, danwel het *Besluit Lozing Afvalwater Huishoudens* te realiseren. De afvalwaterverwerking mag geen negatieve gevolgen hebben voor *Kaderrichtlijn Waterdoelstellingen* in het gebied. Daarnaast zijn de *Almere Principles* richtinggevend. Hierin wordt onder meer gestreefd naar maximale sluiting van kringlopen en hergebruik van de energie en de nuttige stoffen die het afvalwater bevat.

### Afvalwaterketen Almere 2030

Over enige jaren moeten het Waterschap

Zuiderzeeland en de gemeente Almere een besluit nemen over de toekomst van de gehele afvalwaterverwerking, aangezien de huidige centrale zuiveringsinstallatie haar maximale capaciteit nadert. In het kader van *Afvalwaterketen Almere 2030* worden uiteenlopende ontwikkelingsscenario's opgesteld, variërend van uitbreiding van de centrale zuiveringsinstallatie tot decentrale zuivering. De nog te maken keuze kan van invloed zijn op Oosterwold, maar dat hoeft niet. De typische ontwikkeling van Oosterwold, met lage dichtheden in een niet gepland tempo en een niet geplande volgorde, laat ruimte voor een gebiedseigen aanpak.

### Decentrale en gescheiden afvalwaterverwerking

Voor Oosterwold kunnen decentrale en gescheiden vormen van afvalwaterinzameling en -verwerking en terugwinning van nuttige stoffen interessant zijn. De technieken op dit terrein verbeteren snel. Decentrale systemen kunnen bijdragen aan het sluiten van kringlopen en aan organische en flexibele groei. Ze zijn op kleinschalig niveau inzetbaar en kunnen autonoom functioneren.

Hierbij wordt opgemerkt dat het afwijken van conventionele methodes een plek moet krijgen in de planvorming en planuitwerking. Innovatieve toepassingen moeten gezamenlijk worden gedragen. Het Waterschap is hierin een belangrijke partner.

### Volksgezondheid en milieu

Ieder afvalwatersysteem moet te allen tijde voldoen aan de eisen van volksgezondheid. Ook moet rekening worden gehouden met de effecten op de ontvangende bodem en/of het oppervlaktewatersysteem. De vuillast mag niet ten koste gaan van de oppervlaktewaterkwaliteit en de bodemkwaliteit.

23 Vuilwater wordt veelal ondergronds in septic tanks en/of IBA's (individuele behandeling afvalwater) opgevangen. Het vuil bezinkt en wordt door bacteriën enigszins gezuiverd. Het overtollig water wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De tanks worden periodiek geleegd, waarna verwerking van de vuillast centraal plaatsvindt.

## 5.9 Drinkwater

### Waterwinning

De ondergrond van Oosterwold herbergt waardevolle drinkwaterreserves. Infiltrerend hemelwater in het oosten van Nederland wordt in de diepere bodemlagen gezuiverd terwijl het richting de diepe watervoerende pakketten onder Flevoland stroomt. Jaarlijks pompt drinkwatermaatschappij Vitens in Flevoland 30 miljoen m<sup>3</sup> drinkwater op, waarvan 21 miljoen wordt gebruikt voor de drinkwatervoorziening in Flevoland. Een van de waterwinlocaties is Spiekzand, in het noordoosten van het plangebied Oosterwold. De waterreserves bevinden zich op ongeveer 200 m diepte, onder een 70 m dikke kleilaag die de putten goed beschermt tegen verontreinigingen.

De drinkwatervoorziening in Zuidelijk Flevoland wordt van rechtswege beschermd door 'boringsvrije zones' die beperkingen opleggen aan het bodemgebruik.

### Distributie

In het plangebied Oosterwold liggen enkele transportleidingen. Het drinkwater wordt vervolgens via pompstations en lokale distributienetten naar woningen en bedrijven geleid.

De huidige leidingen liggen in de berm van bestaande wegen.

Alle huidige huishoudens in het plangebied zijn aangesloten op het drinkwaternet. Dat zal ook het geval zijn met alle nieuwe huishoudens en bedrijven.

### Toekomstige vraag

De vraag naar water zal in Oosterwold fors toenemen. Naast leidingwater voor huishoudens is er water nodig voor (agrarische) bedrijvigheid en bluswater. Het is raadzaam, en in overeenstemming met de *Almere Principes*, om niet voor alle functies water van drinkwaterkwaliteit te

gebruiken. Voor ander dan consumptief gebruik (bluswater, spoelwater, beregeningswater, proceswater) kan uit hemelwateropvang worden geput. Deze opgave behoeft aandacht bij de wateropgave; zie paragraaf 5.2.

## 5.10 Hinderzones

De ontwikkelruimte in Oosterwold wordt mede bepaald door hindereffecten binnen en buiten het plangebied. Het gaat onder meer om beperkingen als gevolg van verkeersgeluid, windmolens, hoogspanningsleidingen, het luchtruim van vliegveld Lelystad en (agrarische) bedrijvigheid.

### Verkeersgeluid

De bestaande en nieuwe weginfrastructuur, zoals besproken in paragraaf 5.4, gaat gepaard met hinderzones in verband met verkeersgeluid. Concreet gaat het om hinderzones langs de rijkswegen A6 en A27 en de Vogelweg. Ook bij de ruimtelijke reserveringen voor mogelijke ingrepen op lange termijn (onder meer N30 en 'Stichtselijn') wordt rekening gehouden met hinderzones.

Deze hinderzones worden als randvoorwaardelijk beschouwd voor de gebiedsontwikkeling van Oosterwold. Dit houdt in dat er in Oosterwold geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die de bestaande of voorgenomen wegen onmogelijk maken.

### Windmolenopstellingen

Er staan op dit moment circa 55 windmolens in het plangebied. Sommige staan in lijnopstellingen, andere solitair. Ze zijn eigendom van individuele agrariërs, stichtingen of coöperaties en staan op gronden van het RVOB, agrariërs of ontwikkelaars. Door hun hinderzones beperken zij de ontwikkelmogelijkheden voor wonen en werken.



Voor de toekomst wordt gestreefd naar andere opstellingen. Het *Toekomstbeeld Windenergie Oosterwold* geeft hiervan een eerste indruk. De Provincie Flevoland streeft naar herstel en versterking van het oorspronkelijk open Flevolandse landschap. Onderdeel hiervan is het saneren van solitaire windmolens en het plaatsen van grotere opstellingen.

Een hergroepering van windmolens dient meerdere doelen: het schept ontwikkelruimte in Oosterwold, de grotere opstellingen kunnen een substantiële bijdrage leveren aan de beleidsdoelstelling 'energieproducerende streek', en de opstellingen kunnen tevens worden benut om de structuur van het landschap te versterken.

De Werkmaatschappij Almere Oosterwold heeft scenario's voor nieuwe opstellingen uitgewerkt. Besluitvorming moet nog plaatsvinden, maar een opstelling langs de A27 en eventueel langs de A6 (als de 380kv-leiding er niet komt; zie hieronder bij 'Hoogspanningsleidingen') heeft de voorkeur. De hinderzone van de windmolenopstelling overlapt dan met de hinderzone van de weg. Door stapeling van hinderzones wordt efficiënt omgegaan met ruimtegebruik in Oosterwold.

#### **Hoogspanningsleidingen**

De ontwikkeling van Oosterwold moet rekening houden met twee hoogspanningstracés. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt nu al een bovengronds hoogspanningstracé dat ter plaatse van de Stichtsekant ondergronds haar weg vervolgt. De komst van het tweede tracé is nog in onderzoek: voor het nieuwe 380 KV NoordWest tracé Ens-Diemen zijn meerdere tracés in studie, en twee van deze varianten lopen door Oosterwold. Het elektromagnetische veld van de hoogspanningszone(s) werkt in slechts beperkte mate belemmerend op de ontwikkelingsmogelijkheden van Oosterwold.

#### **Luchtruim Lelystad**

De ontwikkeling van Oosterwold kan te maken krijgen met een toekomstige capaciteitsuitbreiding van het vliegveld Lelystad dat ten noordoosten van het plangebied ligt. De zogeheten 'Alderstafel' onderzoekt in opdracht van de Minister van Infrastructuur & Milieu of uitbreiding van Lelystad gewenst is om de druk op Schiphol op te vangen.

De uitkomst van het onderzoek hoeft geen planologische belemmering te zijn voor de ontwikkeling van Oosterwold, zo wijzen de eerste studies uit. In geen van de scenario's komen wettelijke geluidscontouren over Oosterwold te liggen. Subjectieve hinderbeleving kan echter wel van invloed zijn, zeker in een gebied waar veel waarde wordt gehecht aan de kwaliteit van het leefklimaat.

Afhankelijk van de besluitvorming over vliegveld Lelystad en de aanvliegroutes zal worden beoordeeld of, en zo ja hoe, er aanleiding is om delen van Oosterwold minder dicht te bebouwen.

#### **Agrarische bedrijvigheid**

De huidige agrarische bedrijvigheid in Oosterwold legt geen grote beperkingen op aan toekomstige ontwikkelingen. Hindercirkels van bedrijfsgerelateerde inrichtingen beperken zich tot de bestaande erven. De uitstralingseffecten van landbouwactiviteiten zijn gering.

### **5.11 Erven en gebouwen**

Het plangebied Oosterwold is op dit moment grotendeels een agrarisch landschap waarin ongeveer veertig boerenerven liggen. Aan de Paradijsvogelweg bevindt zich een klein buurtschap van circa zestig woningen met voor een deel bedrijven aan huis.

Deze bestaande gebouwen en erven worden als een waardevolle kwaliteit van het gebied

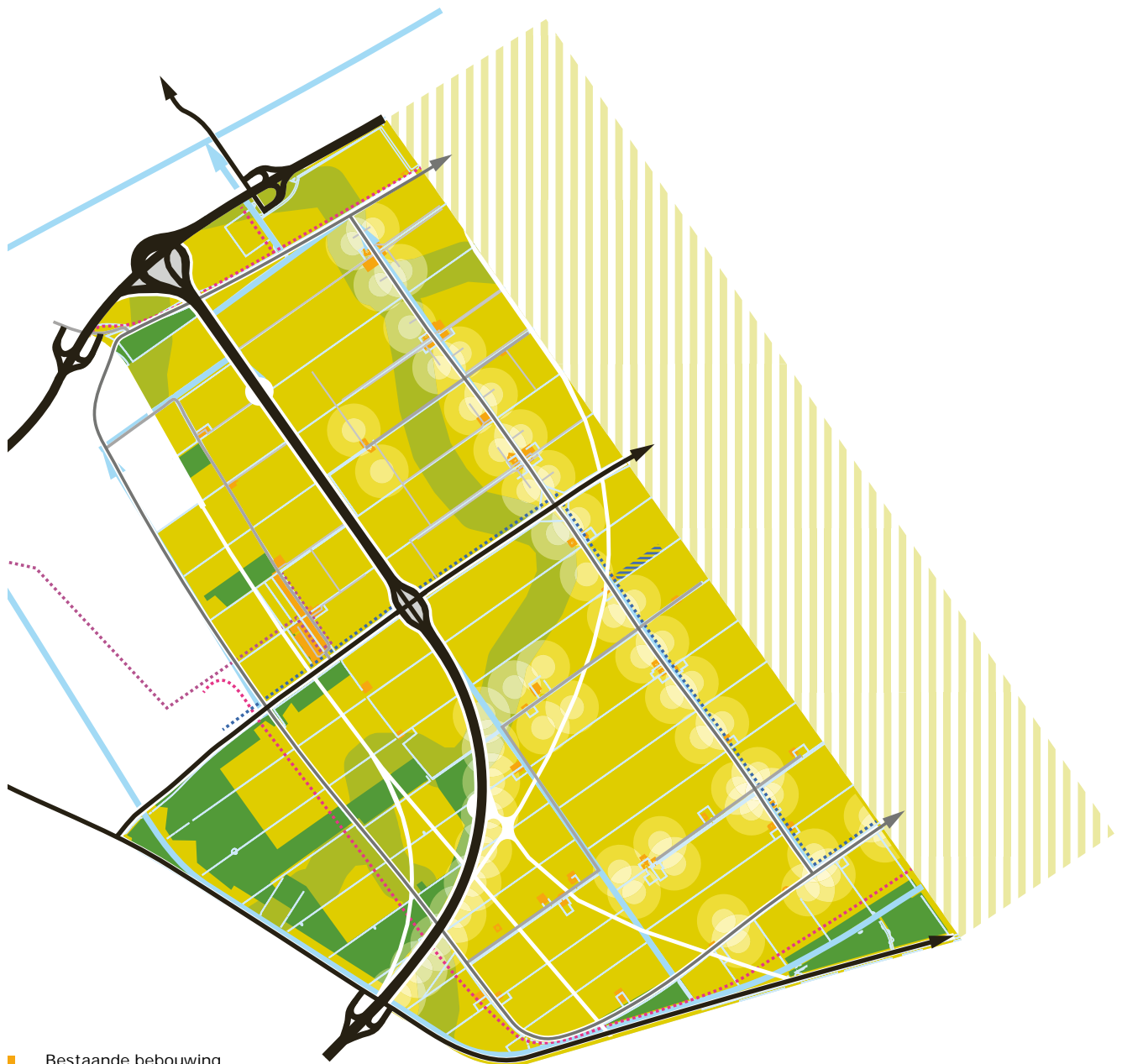
beschouwd. Zij zijn het 'culturele erfgoed' van Oosterwold en ze kunnen een aanknopingspunt vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Het buurtschap aan de Paradijsvogelweg past goed bij de geschetste ontwikkeling van landelijk wonen en werken.

### 5.12 Conditiekaart

Uit de voorgaande paragrafen zijn kwaliteiten, reserveringen, beperkingen en aandachtsvelden af te leiden die samen de condities vormen voor de ontwikkeling van Oosterwold. Sommige condities zijn harder en zekerder dan andere. De hoofdweginfrastructuur inclusief reserveringen en de bestaande bossen zijn harde condities die daarmee bepalend zijn voor de ontwikkelingsrichting van Oosterwold. De locatie van windmolens is een voorbeeld van een meer veranderlijke conditie. Andere voorbeelden zijn de bodemdaling en de wettelijke normen voor de verschillende hinderzones (geluid, fijnstof).

Op de *Conditiekaart Oosterwold* zijn alle condities samengevoegd. De kaart geeft de nu bekende stand van zaken weer en geeft dus geen compleet en definitief beeld. De Conditiekaart anno 2012 zal worden gebruikt als basis voor de op te stellen structuurvisie. Daarnaast biedt deze kaart een kansrijk kader voor de start van de ontwikkeling van Oosterwold en de daarin te realiseren differentiatie. Een periodieke herijking, gevoed met gerealiseerde en beoogde ontwikkelingen en met gewijzigde omstandigheden en inzichten, zal telkens hernieuwde aanknopingspunten bieden voor de organische ontwikkeling van Oosterwold.

Bestaande en toekomstige condities kunnen het startpunt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe structuren.



- Bestaande bebouwing
- Bestaande infrastructuur
- Reserveringen infrastructuur
- Bestaande groenstructuur
- Landbouw
- Reservering Eemvlei
- Reservering Oostvaarderswold
- Bestaande waterhuishouding
- ⋯ Bestaande drinkwaterleiding
- Waterwinningsgebied Spijkzand
- Bestaande windturbine
- ⋯ Bestaande telecomkabel
- ⋯ Bestaande riolering

Oosterwold zal zijn vorm en zijn karakter krijgen dankzij een groot aantal initiatiefrijke, creatieve en doortastende burgers, bedrijven en instellingen. De 'ontwikkelkracht' komt van onderop. De ontwikkelstrategie is erop toegesneden om een grote verscheidenheid van initiatieven mogelijk te maken en van dienst te zijn. Dat kan niet volledig zonder sturing 'van bovenaf' maar deze is welbewust zo beperkt mogelijk gehouden. De overheid wordt in het gebied vertegenwoordigd door de herkenbare en aanspreekbare figuur van de 'gebiedsregisseur', en voor de omgang tussen de gebiedsregisseur en de initiatiefnemers geldt een beperkte set heldere spelregels die rechtstreeks voortkomen uit de geformuleerde ambities.

## Gebiedsregisseur

Een centrale figuur in de ontwikkeling van Oosterwold is de zogeheten 'gebiedsregisseur'. Die vertegenwoordigt de overheid met als taak de organische ontwikkeling te faciliteren. Die verwelkomt, regisseert en begeleidt de initiatieven, zoekt samen met initiatiefnemers naar oplossingen voor vragen die werkende weg opduiken, en houdt bij dit alles de algemene ambities en condities in gedachten (zie hoofdstukken 1 t/m 5).

De precieze vormgeving van de gebiedsregisseur staat nog niet vast, maar de voorkeur gaat uit naar een rechtspersoon waarin de twee betrokken gemeenten Almere en Zeewolde, de provincie Flevoland en het RVOB samenwerken. De gebiedsregisseur is het centrale aanspreekpunt voor initiatiefnemers in Oosterwold, zodat herkenbaarheid, laagdrempeligheid en een dienstverlenende instelling belangrijke vereisten zijn. De vormgeving van de gebiedsregisseur kan voortbouwen op de reeds bestaande kavelwinkel in Almere. Zie verder paragraaf 9.3.

## Spelregels

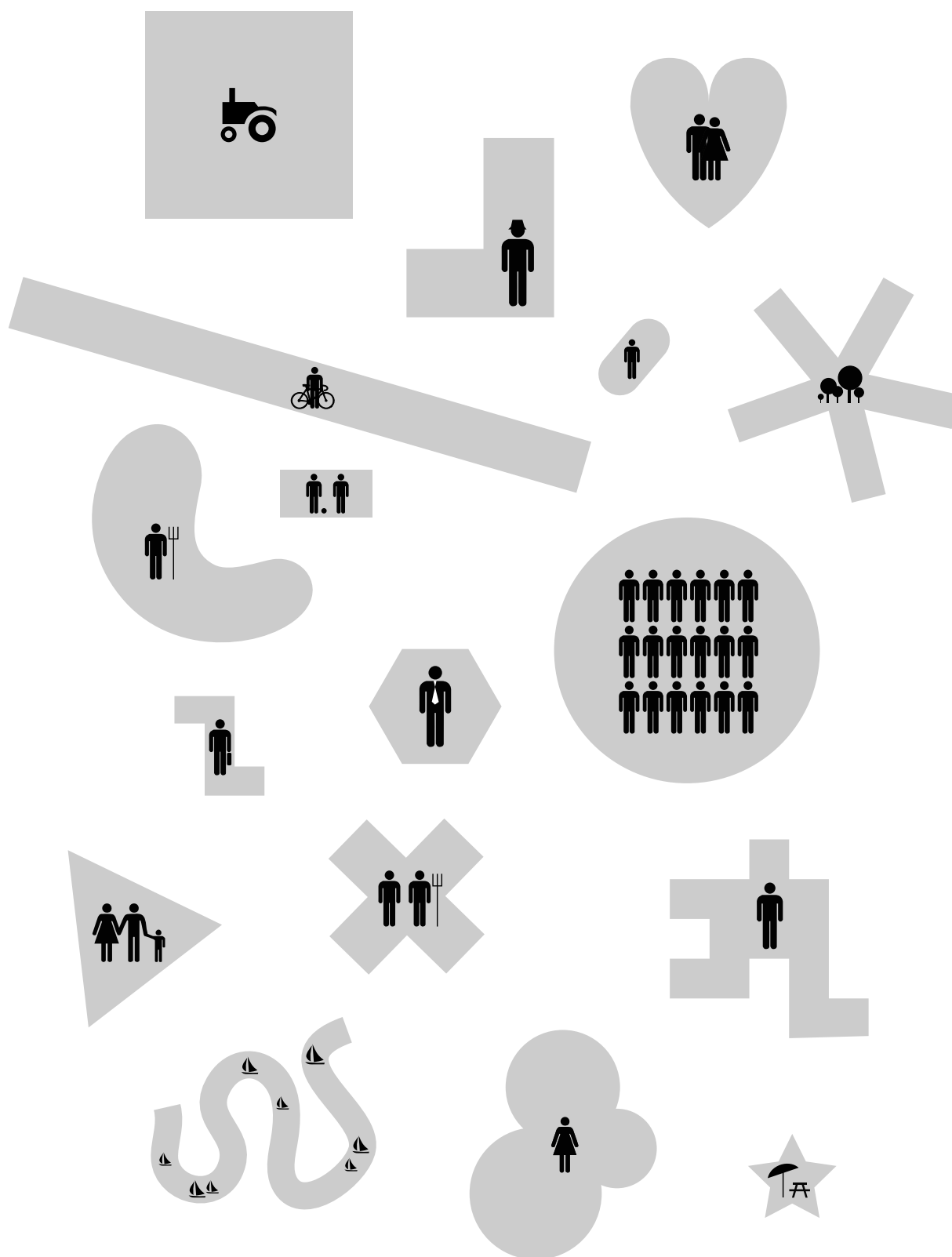
Bij de ontwikkeling van Oosterwold gelden wezenlijk minder regels dan bij gangbare vormen van gebiedsontwikkeling. De regels die blijven gelden zijn met zorg opgesteld, afgeleid van de ambities, en hun oogmerk is niet om de organische ontwikkeling te beknotten maar om haar mogelijk te maken.

In dit hoofdstuk zijn ze vevat in 10 spelregels. Ze regelen de verhouding tussen het particuliere en het algemene belang, tussen de afzonderlijke initiatieven en het geheel zoals dat wordt vertegenwoordigd door de gebiedsregisseur. Ze zorgen er ook voor dat er tussen de initiatiefnemers onderling *fair play* kan bestaan. De spelregels van Oosterwold zijn de regels waar je elkaar aan kunt houden.

De spelregels hebben betrekking op vier onderwerpen. In de eerste plaats spreken zij zich uit over de keuzevrijheid, de beschikbaarheid en de globale ruimteverdeling van de kavels (spelregels 1 t/m 4). Ten tweede regelen zij een aantal aspecten van het ruimtegebruik (spelregels 5 t/m 7). In de derde plaats trekken zij de consequenties van het principe van duurzame zelfvoorziening voor de omgang met water, afvalwater en energie (spelregel 8). Tenslotte ligt ook in de financiële verhoudingen het zwaartepunt bij de zelfvoorziening van de initiatiefnemers, met een bescheiden rol van de overheid (spelregels 9 en 10).

Veel van de onderwerpen die in de spelregels aan de orde komen, worden nader toegelicht in hoofdstuk 8.

In Oosterwold heb je de  
vrijheid om jouw initiatief  
te verwezenlijken.





### **Spelregel 1: Mensen maken Oosterwold**

Iedereen is welkom om mee te doen in Oosterwold. Wel wordt van iedere initiatiefnemer verwacht dat hij of zij zich voor lange tijd zal binden aan de ontwikkeling van het gebied. Wie zich engageert met de ontwikkeling van Oosterwold, doet dat in principe voor een lange termijn.

Dat geldt voor de huidige bewoners en veel burgers en ondernemers die zich als bewoner of gebruiker in het gebied willen vestigen, en ook voor organisaties die als belegger voor woningen of bedrijven een belang opbouwen in de ontwikkeling van het gebied. Ook gemeentelijke diensten (bijvoorbeeld onderwijs of volkshuisvesting) of Staatsbosbeheer kunnen onder deze voorwaarde initiatiefnemer zijn.

De initiatiefnemers kiezen zelf met wie zij samenwerken bij het ontwikkelen van een kavel. Ze kunnen dat alleen doen of in groepsverband. Het is mogelijk om de afzonderlijke onderdelen van het kavel met verschillende initiatiefnemers te ontwikkelen, wat vooral een interessante optie is bij grotere kavels met complexe programma's.

### **Spelregel 2: Vrije keuze in kavels**

Een initiatiefnemer kan in Oosterwold zelf een kavel kiezen. Hij kan, in samenspraak met de grondeigenaar, zelf de omvang, vorm en plaats van de kavel bepalen. De keuzevrijheid is bijna onbegrensd en het is te verwachten dat Oosterwold hierdoor een rijke verscheidenheid zal vertonen.

Voor de kavels is geen minimum- of maximum-grootte vastgelegd. In de praktijk zijn vermoedelijk kavels vanaf 500 m<sup>2</sup> te verwachten, met aan het andere uiteinde enkele grote ontwikkelingen die bijvoorbeeld 100 ha beslaan. Ook de kavelvorm is variabel. De initiatiefnemer is voorts vrij om elke beschikbare locatie binnen

het plangebied te kiezen. De gebiedsregisseur is erop toegerust om zeer uiteenlopende wensen te faciliteren.

Uiteraard wordt de vrije keuze beperkt door de beschikbaarheid van grond en de prijs waarvoor de eigenaar wil verkopen.

### **Spelregel 3: Generiek kavel met vaste ruimteverdeling**

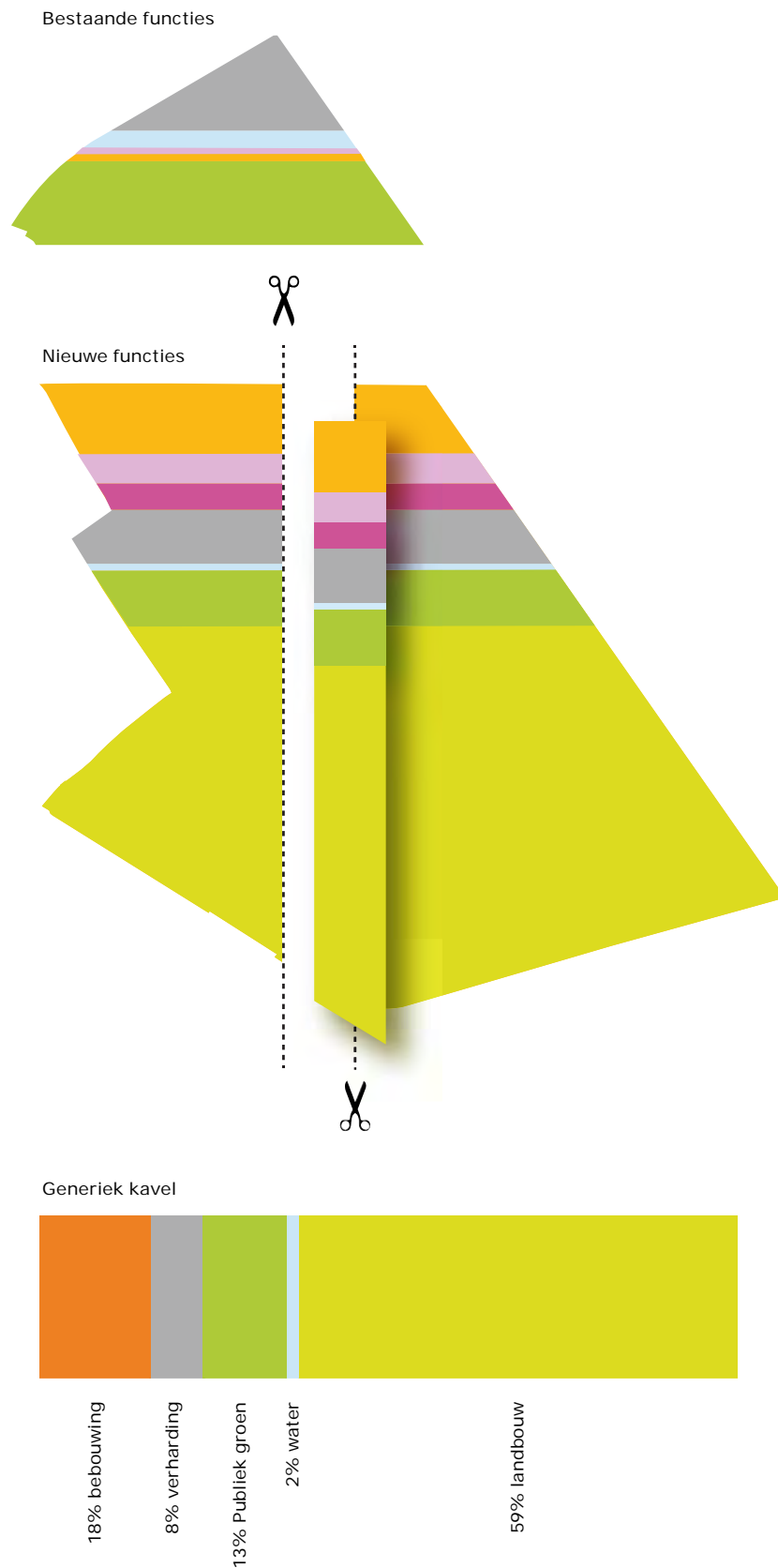
Hoe groot hun verscheidenheid ook is, alle kavels moeten voldoen aan dezelfde basisregel, die het 'generiek kavel' wordt genoemd. Deze regel garandeert dat Oosterwold een groen zelfvoorzienend woon- en werklandschap wordt, door de ontwikkeling van rode en groene functies altijd aan elkaar te koppelen.

De initiatiefnemer verplicht zich om op zijn kavel altijd de volgende vijf ruimtevrage functies te realiseren: bebouwing, verharding, water, publiek groen, en land- of tuinbouw. De functie 'bebouwing' is een verzamelnaam voor wonen, werken en voorzieningen. Hoe dit wordt ingevuld is aan de initiatiefnemer. Het kavel is ondeelbaar.

De initiatiefnemer verplicht zich ook om zich bij de realisering te houden aan een vooraf gegeven richtlijn over de ruimteverdeling tussen deze functies. Deze richtlijn is afgeleid van het programma van eisen voor Oosterwold als geheel; zie hoofdstuk 3. De exacte ruimteverdeling ligt nog niet vast maar op dit moment wordt gedacht aan de hiernaast weergegeven verhouding.

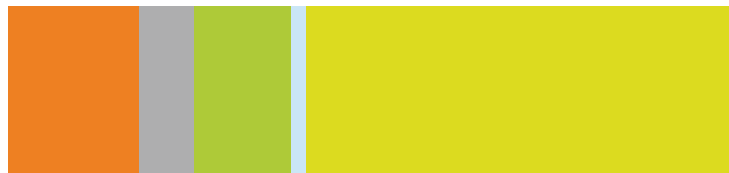
Deze ruimteverdeling geldt als richtlijn voor de ontwikkeling van het kavel. Met dit generiek kavel als bouwsteen kan de gewenste programmatische en ruimtelijke invulling van Oosterwold zonder zware sturing vorm krijgen. Het betekent zeker niet dat alle kavels een uniforme ruimteverdeling zullen krijgen. Er is in de praktijk een ruime

Met het generiek kavel realiseer je een deel van het totale programma van Oosterwold.

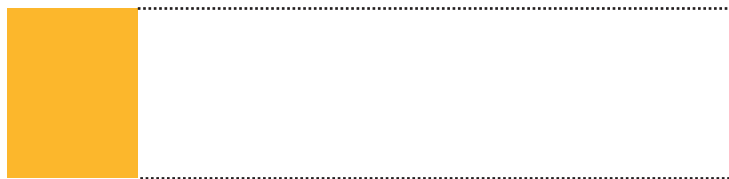


In het bebouwbare gedeelte van je kavel is elke gewenste functie mogelijk.

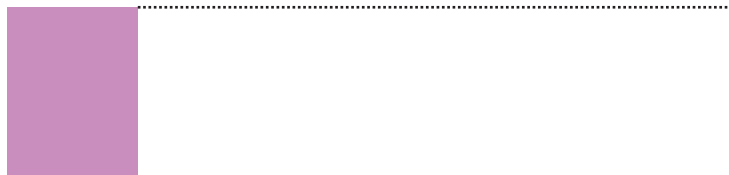
Generiek kavel



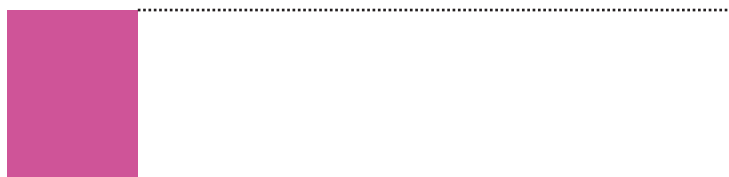
Woonkavel



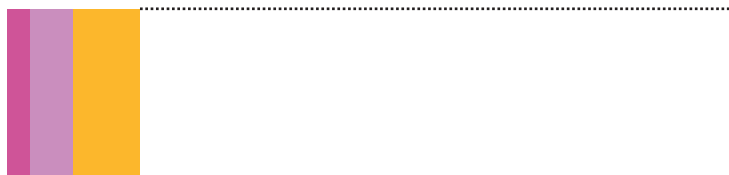
Werkkavel



Voorzieningenkavel



Gemengd programma kavel

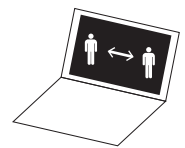
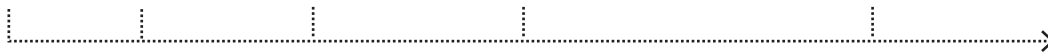


# Je kan je kavel alleen of met anderen ontwikkelen.

Individueel



Collectief



Forum

verscheidenheid mogelijk, zoals duidelijk wordt bij spelregel 4.

Per kavel worden alle bijzonderheden vastgelegd in een zogeheten kavelpaspoort.

#### **Spelregel 4: Specifiek kavel met variabele ruimteverdeling**

Van de ruimteverdeling op het generieke kavel kan om verschillende redenen worden afgeweken. Onder invloed van de ruimtelijke condities, de bestuurlijke wensen en de wensen van de initiatiefnemers kunnen de verhoudingen van het programma worden aangepast. Door deze flexibiliteit ontstaat de mogelijkheid om specifiekere kavels te ontwikkelen.

Specifieke kavels kunnen 'roder' of 'groener' zijn dan het generieke kavel. Zij kunnen daarmee deelgebieden van Oosterwold een eigen accent geven. Deze deelgebieden zijn beschreven in zogeheten 'gebiedspaspoorten'. De specifieke kavels voegen zich naar de gebiedspaspoorten en versterken de gedifferentieerde ontwikkeling van het gebied.

Zo heeft een *landschapskavel* een extra groot aandeel groen, wat met name in de Eemvallei past. Een *landbouwkavel* maakt de ontwikkeling van verhoudingsgewijs meer (stads-)landbouw mogelijk, bijvoorbeeld in de zone langs de A27. Een *kernkavel* maakt de ontwikkeling van verhoudingsgewijs dichtere bebouwing mogelijk, bijvoorbeeld rondom een toekomstige OV-halte. Een *werkkavel* biedt een grotere concentratie van werken, bijvoorbeeld bij de kruising van de Vogelweg en de A27.

Gebiedspaspoorten markeren verschillen in kansen voor ontwikkeling in het gebied. De conditiekaart biedt daar het kader voor. De structuurvisie, waarin de gebiedspaspoorten zijn vastgelegd geven aan welke ruimtelijke en

functionele kwaliteiten voor een specifiek deel van Oosterwold worden beoogd. De kenmerken die in een gebiedspaspoort zijn vastgelegd, werken door in alle kavelpaspoorten binnen dat gebied.

Op dit moment worden de volgende gebiedspaspoorten onderscheiden:

- Eemvallei en bestaande bossen. Hier zijn extra kansen voor groene initiatieven. De bestaande bossen blijven in tact maar worden doorontwikkeld.
- De Eemvallei wordt een nieuwe groene zone.
- Kernen. Door hogere bebouwingsdichtheden toe te staan kunnen nieuwe kernen ontstaan. Mogelijke aanleidingen hiervoor zijn een kruising van wegen, de aanwezigheid van Eemvallei, de kwaliteit van de bossen als omgeving.
- Langs snelwegen. Hier is meer ruimte voor werkkavels, windmolens en landbouw.
- Kruising Vogelweg/A27: kansen voor bedrijvigheid

Er kunnen in de komende decennia onder invloed van veranderende omstandigheden nieuwe gebiedspaspoorten ontstaan of verschuivingen optreden.

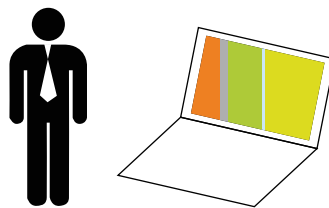
#### **Spelregel 5: Meebouwen aan de infrastructuur**

De lokale infrastructuur in Oosterwold wordt zoveel mogelijk door initiatiefnemers gemaakt en beheerd. De hoofdinfrastructuur is een verantwoordelijkheid van de overheden en/of de gebiedsregisseur (zie hoofdstuk 5). Maar het hieraan te koppelen lokale wegennet van kavel- en erfontsluitingen valt onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers zelf. Oosterwold kijkt hiermee af van de gebruikelijke aanleg van infrastructuur.

Iedere initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanleg van het deel van de infrastructuur



# Als je speciale wensen hebt kies je voor een specifiek kavel.



Gebiedsregisseur & Oosterwold software



Generiek kavel



Het gemiddeld ruimtegebruik van alle uitgegeven kavels is gelijk aan het ruimtegebruik van het generieke kavel.

op zijn eigen kavel. Bij de aanleg en het beheer van de wegen kunnen meerdere initiatiefnemers samenwerken. De te realiseren wegen krijgen het karakter van openbare weg, zodat er door de tijd heen een groeiend netwerk van wegen ontstaat dat voor een ieder toegankelijk is.

De initiatiefnemers zullen aan één zijde van hun kavel een deel van de openbare weg aanleggen als bouwsteen voor de infrastructuur van het gebied. Het wegstelsel is bedoeld als buurt-ontsluiting. Iedere initiatiefnemer sluit zijn deel van de weg aan op een reeds bestaand deel, en maakt het tevens voor een volgende initiatiefnemer mogelijk om hierop voort te gaan. De gebiedsregisseur kan nadere eisen stellen, bijvoorbeeld aan de breedte van de weg. De feitelijke eisen kunnen in de loop der tijd veranderen; de stand van zaken van dit moment wordt toegelicht in paragraaf 8.1.

Per ontwikkeling bepaalt de initiatiefnemer of hij in staat is om de aanleg en het beheer zelf uit te voeren. Een grotere ontwikkelende partij is hiertoe gemakkelijker in staat dan kleinere (individuele) initiatiefnemers. De laatsten kunnen wellicht meer worden gefaciliteerd door marktpartijen of de gebiedsregisseur.

Aan de rand van het kavel blijft een strook vrij van bebouwing. Dit garandeert zowel de continuïteit van het landschap als de 'doorwaadbaarheid' van het gebied: het maakt de groei van een vernieuwd netwerk van voet- en fietspaden mogelijk. De breedte van deze strook hangt af van de omgeving en van de omvang van het kavel.

#### **Spelregel 6: Vrijheid en restricties voor bebouwing**

Terwijl het generiek kavel de totale omvang van de bebouwing regelt, is de bestemming van de rode functie (wonen, werken, voorzieningen of

een mix daarvan) vrij te bepalen. Om de beoogde groene kwaliteit te krijgen, is het ongewenst dat het bebouwbaar oppervlak volledig en in hoge dichtheid wordt volgebouwd. De omvang van de bebouwing wordt daarom beperkt, evenals de verhouding van de bebouwing tot de omringende open ruimte.

Om de bebouwing te bundelen binnen het bebouwbaar oppervlak is een FAR (Floor Area Ratio) vastgelegd van 0,5. Dit houdt in dat bij één bouwlaag 50 procent van het bebouwbaar oppervlak daadwerkelijk kan worden bebouwd. De rest is privétuin. Bij twee even grote bouwlagen kan 25 procent worden bebouwd. Een vergroting van het aantal bouwlagen leidt zo automatisch tot een ruimere groene omgeving.

Een kernkavel heeft een FAR van 1.0. In een kern kunnen zo hogere dichtheden ontstaan. Hier blijft gelden dat bij een hoger gebouw de omgeving automatisch ruimer (groener) wordt.

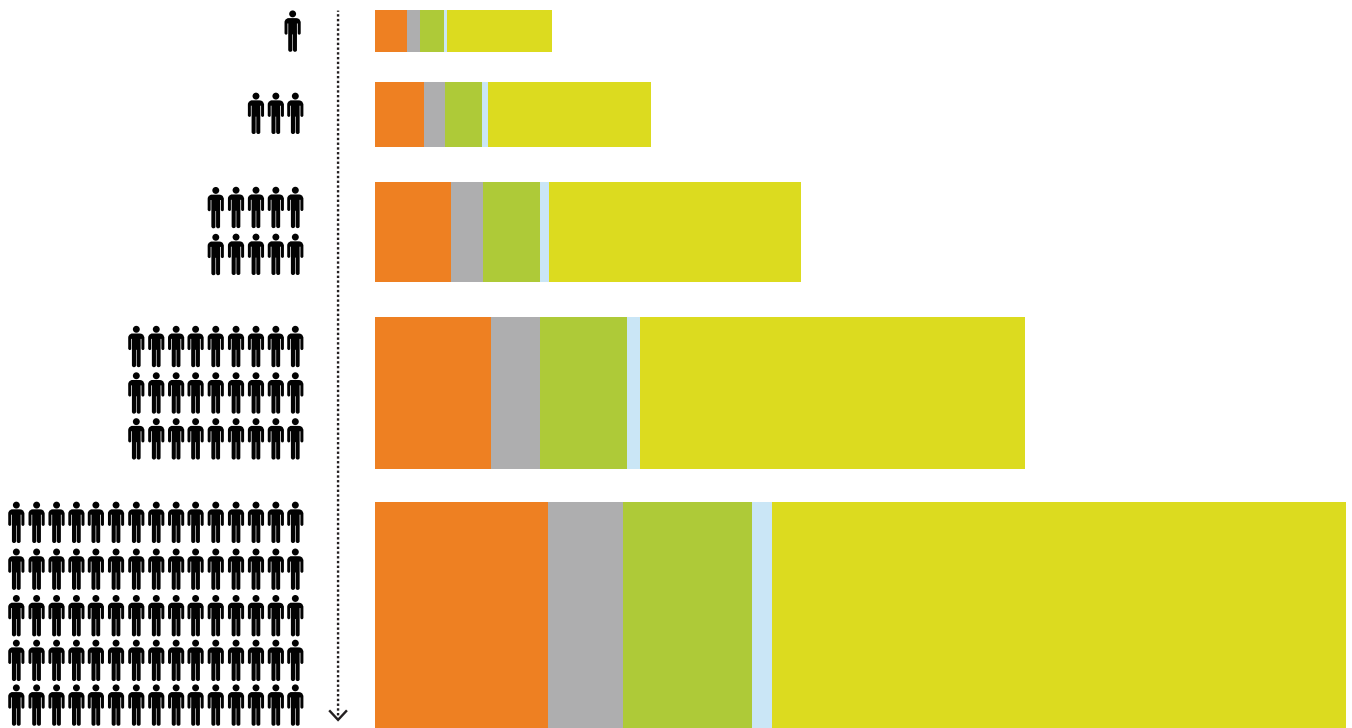
Aan de rand van het kavel blijft een strook vrij van bebouwing; zie spelregel 5.

#### **Spelregel 7: Oosterwold is groen**

Meer dan tweederde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn. Het gebied biedt plaats aan de vele groentinten van de landbouw, bos, natuur, recreatiegebied en moes- en siertuinen. Het spreekt vanzelf dat Oosterwold in het bijzonder mensen zal aantrekken met affiniteit voor dit groene karakter en met belangstelling voor groene activiteiten.

Op het generieke en het specifieke kavel wordt een onderscheid gemaakt tussen privégroen en publiek groen. In beide gevallen is het groen eigendom van de initiatiefnemer, die het groen meeneemt in de ontwikkeling van het kavel en ook het beheer uitvoert.

Je kavel kan elke gewenste afmeting hebben.



Privégroen kan bestaan uit privétuinen en landbouw. Ook het publieke groen kan verschillende gedaanten aannemen. Het zal vaak zijn gekoppeld aan de openbare weg die initiatiefnemers aanleggen. Met het publiek groen wordt zo een groen en aantrekkelijk Oosterwold gerealiseerd.

Voor de specifieke landschapskavel (zie spelregel 4) geldt dat het publieke groen een aanzienlijk groter aandeel heeft en tevens verplicht openbaar is. De landschapskavel maakt het mogelijk om grote aaneengesloten gebieden met een groen karakter te realiseren, zoals de Eemvallei. De Eemvallei kan hierdoor op termijn uitgroeien tot een aantrekkelijk groengebied voor heel Almere en de regio. Ook de Boswachterij Almeerderhout, die nu al een zelfde aantrekkingskracht heeft, kan onderdeel worden van een landschapskavel.

**Spelregel 8: Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend**

Zelfvoorziening is een belangrijke ambitie voor Oosterwold. Iedere initiatiefnemer draagt hieraan bij door zelf – individueel of samen met anderen – verantwoordelijkheid te dragen voor het waterbeheer, de afvalwaterverwerking en de energievoorziening.

Iedere initiatiefnemer treft maatregelen die bijdragen aan de doelstellingen voor de wateropgaven van Oosterwold. Waaruit de opgaven voor het watersysteem en de waterketen bestaan (aansluiten op bestaand systeem, berging, beheerbaar, kwaliteit) is weergegeven in paragraaf 5.2.

Iedere initiatiefnemer of collectief van initiatiefnemers is daarnaast verantwoordelijk voor de reiniging van zijn afvalwater en het terugwinnen van waardevolle grondstoffen en energie. Bij de uitwerking gelden te allen tijde de wettelijke

normen voor de volksgezondheid en de bescherming van het milieu.

Iedere initiatiefnemer voorziet op duurzame wijze in zijn eigen energiebehoefte. De standaard-aansluiting op het elektriciteitsnet is bedoeld als back-up.

**Spelregel 9: Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend**

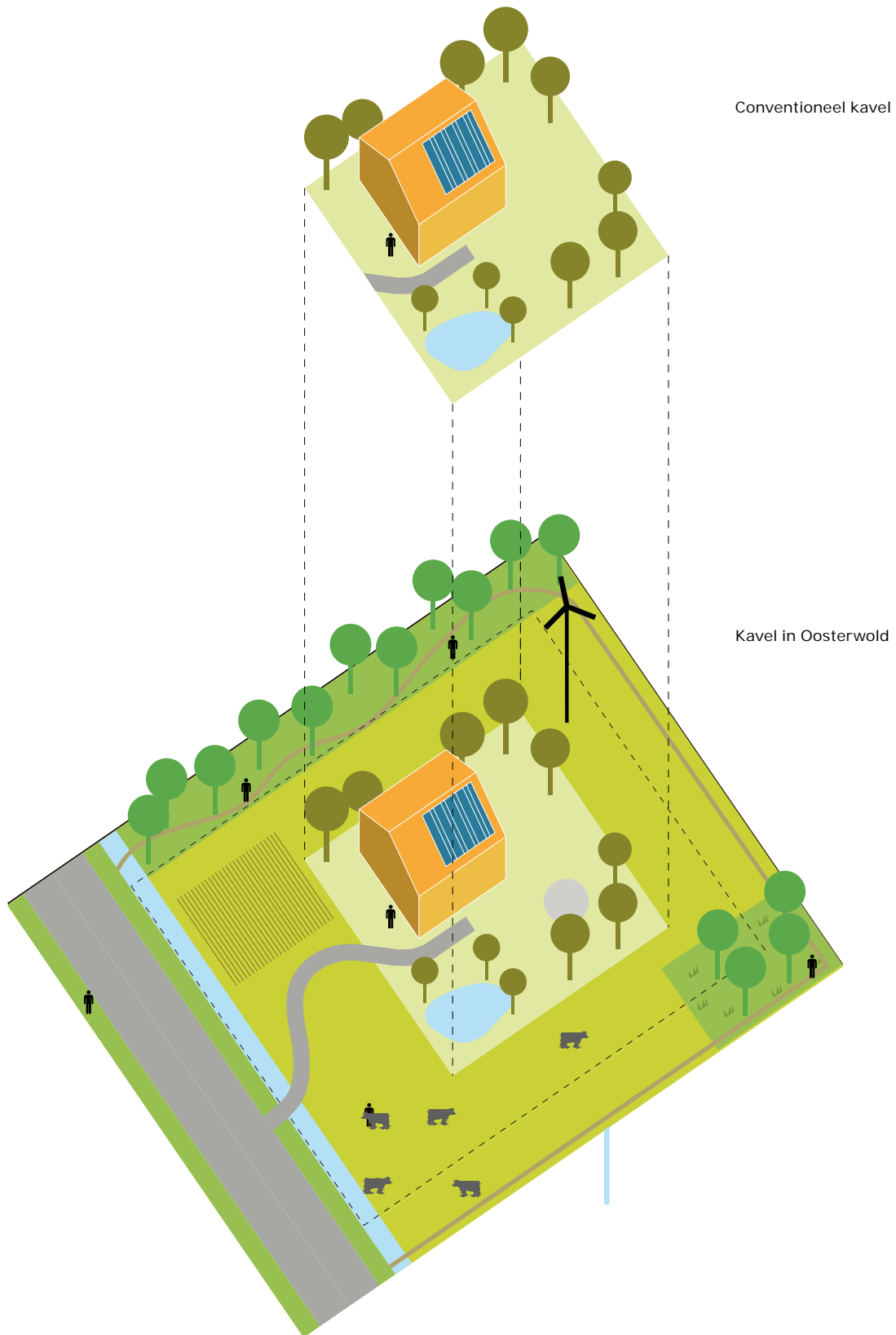
De generieke kavels zijn ook financieel zelfvoorzienend. Bij specifieke kavels is deze regel niet altijd zonder meer toe te passen, maar door financieel zwakkere onderdelen (zoals groen en landbouw) te compenseren met financieel sterkere (meestal rode) functies kunnen ook deze kavels zonder subsidie worden gerealiseerd. Dit speelt met name bij het landschapskavel.

**Spelregel 10: Publieke investeringen zijn volgend**

Publieke investeringen volgen de planontwikkeling van de initiatiefnemers. Hierin verschilt Oosterwold van gangbare gebiedsontwikkeling, waar investeringen met publiek geld juist vooraf gaan aan particuliere initiatieven. Pas als er 'van onderop' voldoende activiteit in het gebied is, zal de gebiedsregisseur hoeven te investeren in publieke voorzieningen zoals gebiedsontsluiting.

Het volgende karakter van de investeringen maakt tevens dat de 'baet voor de cost uyt gaet'. Door strak te sturen op de cashflow worden de financiën controleerbaar gehouden. Publiek geld wordt in principe pas uitgegeven als er eerst geld is verdiend.

# In Oosterwold krijg je meer ruimte dan gebruikelijk.

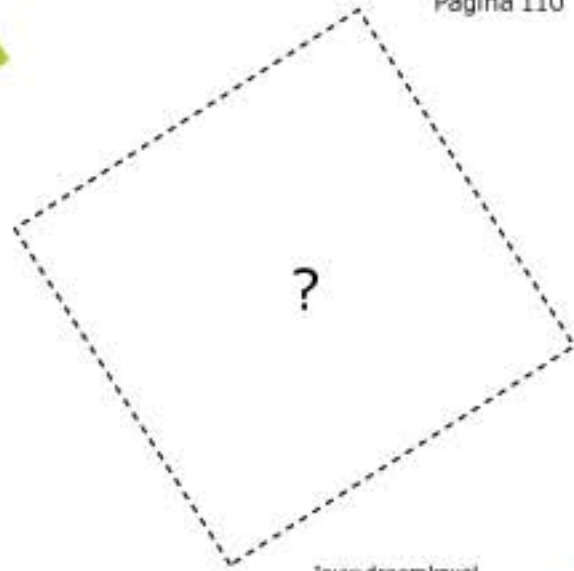


Door zelf je bereikbaarheid, bebouwing, stadlandbouw, collectief groen, waterhuishouding en nutsvoorzieningen te realiseren ontstaat een compleet en zelfvoorzienend kavel in Oosterwold en krijg je veel meer ruimte dan met een conventioneel kavel.





Geloofsgemeenschap



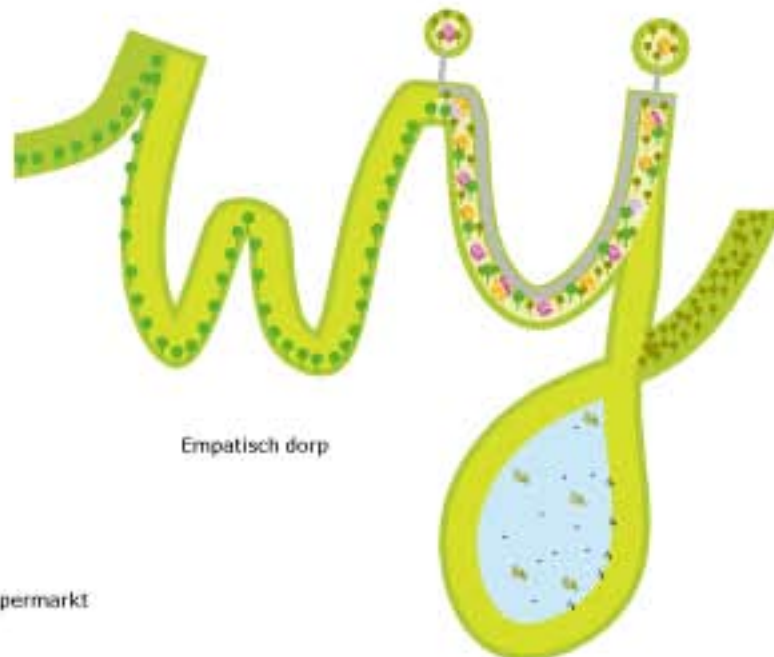
Jouw droomkavel



Golfbaandorp



Groene supermarkt



Empatisch dorp



Fotostudio in  
het groen

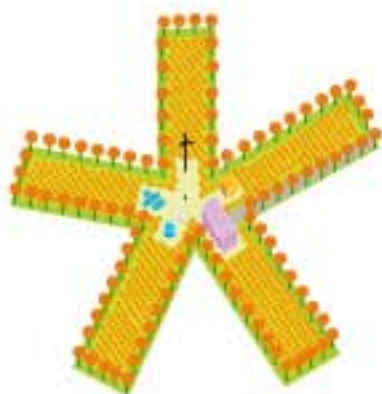
Oosterwold nodigt je uit om  
jouw initiatief te realiseren.



Autarkische villa



Volkstuindorp



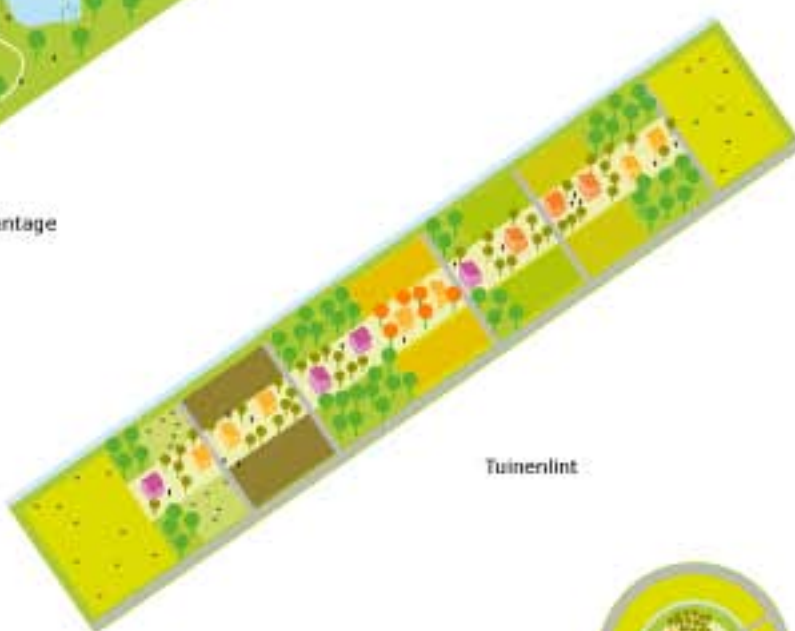
Pompoenkweker



Open scholengemeenschap



Plantage



Tuinenlint



Polderbocht



3-generatielandgoed

Oosterwold kan binnen de plangrenzen overal op ieder moment ontstaan. Er is nog geen volgorde vastgelegd en er is geen plek aangewezen waar de ontwikkelingen moeten beginnen. Het groei-proces is overeenkomstig de ambities van organisch ontwikkelen niet te voorspellen en de uitkomst nog minder. Wel kunnen we op basis van kennis en ervaring inschatten welke groeipatronen waarschijnlijker zijn dan andere. Dat heeft te maken met de condities van het bestaande gebied, en ook met de ambities en de spelregels. Zij houden vele ontwikkelingsrichtingen open, maar stimuleren sommige meer dan andere. Maar het laatste woord is aan de initiatiefnemers. Zij bepalen in hoeverre zij zich iets aantrekken van deze aanleidingen en aanmoedigingen.

## **Infrastructuur**

Het is waarschijnlijk dat veel initiatiefnemers op de aanwezigheid van infrastructuur zullen letten. De een wil zich in de buurt van een snelwegafslag vestigen, de andere aan een nu reeds goede verbinding met de stad. De eis dat zij zelf hun ontsluitingsweg moeten aanleggen, kan velen ervan weerhouden om een locatie midden in het nog lege polderland te kiezen. Aansluiting op bestaande wegen en dus een geleidelijke groei van het wegennet liggen meer voor de hand. De spelregels ontmoedigen het ontstaan van lintbebouwing. De bebouwing komt vermoedelijk in een vrije setting langs de bestaande infrastructuur te liggen.

## **Functioneel bundelen**

Het is ook denkbaar dat de eerste initiatieven zich in een beperkt gebied bundelen vanwege functionele voordelen. Bijvoorbeeld op het grondgebied van Almere, in de nabijheid van de bestaande voorzieningen, het bestaande landschap van de boswachterij en de bestaande ondergrondse infrastructuur. Anderen zullen er juist bewust voor kiezen om zich op het grondgebied van Zeewolde te vestigen.

## **Kernvorming**

Ook groei vanuit een kern is mogelijk. Een kern kan op verschillende plaatsen ontstaan, al dan niet met een ruimtelijke aanleiding, zoals een kruispunt van wegen of de aanwezigheid van volwassen bos. Als er eenmaal een begin van een kern is, kunnen andere initiatiefnemers hierop aanhaken, in een langzaam uitgroeiende, vermoedelijk rafelige schil van initiatieven.

## **Groene toekomst**

Initiatiefnemers die zeker willen zijn van een blijvend groene woonomgeving, zullen een voorkeur hebben voor locaties bij bestaand bos of in de toekomstige Eemvallei. De Eemvallei wordt ingevuld met specifieke landschapskavels, en daarmee zal het gebied dat nu vrijwel onzichtbaar is, in het landschap gestalte krijgen als doorlopende pluriforme groene zone. Hier is een aaneenschakeling te verwachten van landgoederen, natuurgebieden, groene voorzieningen en bossen.

## ***In the middle of nowhere***

Oosterwold is daarnaast aantrekkelijk voor mensen die, individueel of groepsgewijs, behoefte hebben aan rust en ruimte om zich heen en die het liefst *in the middle of nowhere* willen wonen. Zij zullen juist op zoek gaan naar een geïsoleerde locatie om daar hun eigen ideële of economische levensstijl te verwerkelijken.

## **Tapijt**

Zo zal het gebied zich geleidelijk vullen. Initiatiefnemers zullen handelen op basis van een veelheid van motieven. Ze laten zich leiden door dromen maar ook door pragmatiek, ze varen een eigen koers maar letten ook op ontwikkelingen van anderen om zich heen. De initiële overdaad aan ruimte, gekoppeld aan de vrije ondernemersgeest van de eerste initiatiefnemers, zal waarschijnlijk leiden tot een uniek en divers landschap

met een grote verscheidenheid aan kavelformaten en vormen. Zo transformeert Oosterwold gestaag tot een bont stadslandschappelijk tapijt van initiatieven zoals dat elders in Nederland onbestaanbaar is.



De bestaande situatie is  
uitgangspunt voor de groei  
van Oosterwold.

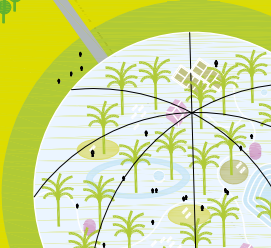






Langs de bestaande wegen en verspreid in de polder realiseren de eerste nieuwe bewoners hun kavels.







Stap voor stap vinden  
verschillende initiatieven een  
plek en ontstaan de eerste  
buurtschappen.









Geleidelijk ontstaat een uniek  
en divers gebied en wordt  
de Eemvallei (weer) zichtbaar.











# Met welke onderdelen bouw je jouw kavel op?

Iedere initiatiefnemer kan in Oosterwold aan de slag met de spelregels uit hoofdstuk 6, geformaliseerd in het kavelpaspoort. De spelregels openen een bijna onuitputtelijk reservoir van mogelijkheden. Hoe deze mogelijkheden worden gebruikt, wordt overgelaten aan de wensen en de inventiviteit van de initiatiefnemers. Zij worden uitgedaagd om op hun eigen wijze de beoogde kwaliteiten te ontwikkelen.

De Werkmaatschappij heeft een eerste verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden en de consequenties van de spelregels. Er is gekeken naar wat mogelijke, kansrijke en zinvolle toepassingen en uitwerkingen kunnen zijn. De resultaten komen in dit hoofdstuk aan de orde. Waar nodig worden de spelregels nader toegelicht of uitgewerkt. Er worden vooral veel suggesties gedaan voor een succesvolle realisatie.

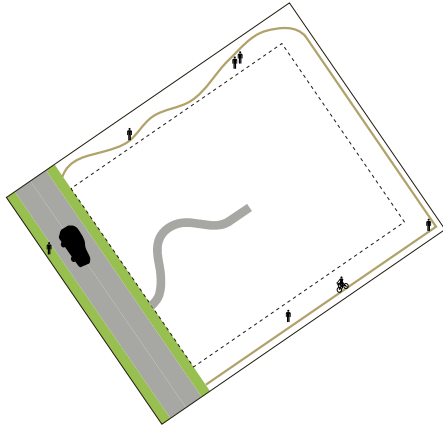
Het hoofdstuk is opgebouwd aan de hand van de vaste onderdelen van het kavel (wegen, wonen, werken en voorzieningen, stadslandbouw, groen, water, nutsvoorzieningen) en de spelregels. Ieder onderdeel wordt toegelicht. Ook wordt inzichtelijk voor welke functies het zinvol is om systeemkeuzen te koppelen aan schaalgrootte; bij één kavel of een groep van twintig kavels liggen andere oplossingen voor de hand dan bij een buurtschap van driehonderd woningen.

Wie eenmaal de afzonderlijke onderdelen kent, kan gaan combineren. De onderdelen kunnen elkaar versterken en aanvullen. Zo kan de stadslandbouw naast voedselproductie en de eigen energieproductie ook voorzien in de energieproductie voor omliggende woningen en buurtschappen. Een kas produceert niet alleen groenten maar kan ook energie leveren, zorg bieden, of gekoppeld zijn aan horeca. In Oosterwold ontstaan zo op verschillende schaalniveaus nieuwe kringlopen van benodigde functies

en voorzieningen om zo veel mogelijk zelfvoorzienend te zijn.

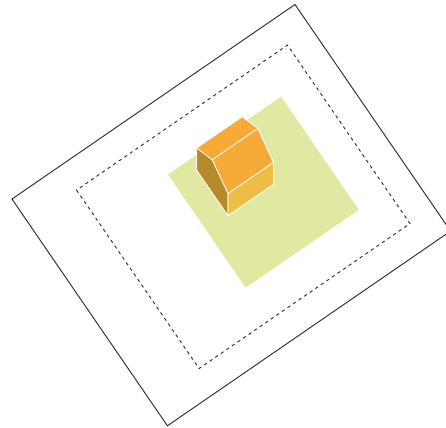
Sommige onderdelen zijn verder uitgedacht en uitgewerkt dan anderen. Net als Oosterwold zelf is de verkenning van mogelijkheden een werk in uitvoering.

Je realiseert alle onderdelen van je kavel in ruimtelijke samenhang.



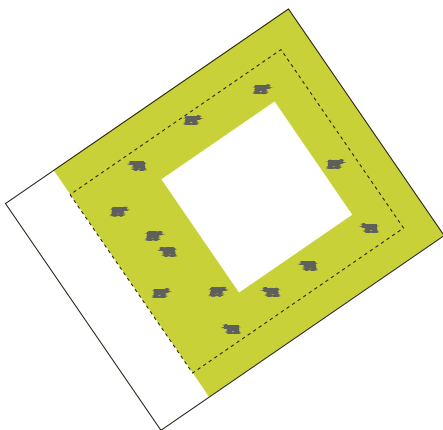
Jouw weg en publieke pad

+



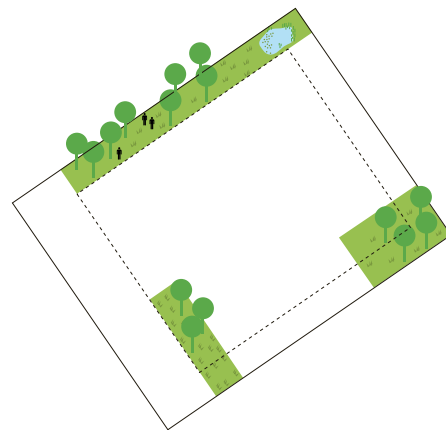
Jouw gebouw

+



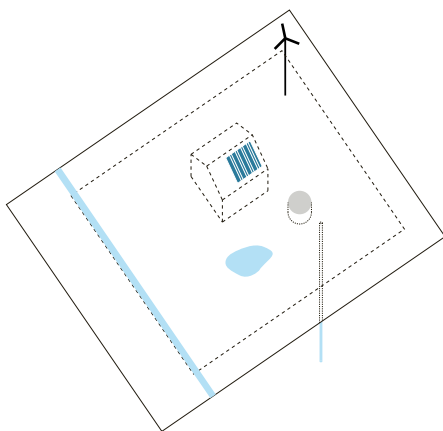
Jouw stadslandbouw

+



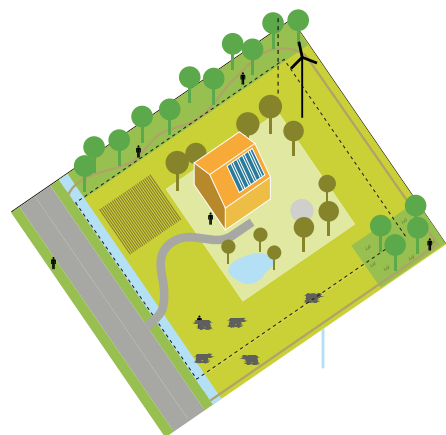
Jouw groen

+



Jouw water en nutsvoorzieningen

=



Jouw zelfvoorzienend kavel

# Hoe realiseer je jouw bereikbaarheid?

De initiatiefnemers in Oosterwold zijn volgens spelregel 5 verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van het lokale wegennet voor kavel- en erfontsluiting.

Om de kwaliteit van deze buurttoegangswegen te garanderen, gelden de volgende eisen waaraan initiatiefnemers bij de aanleg en het onderhoud van wegen moeten voldoen:

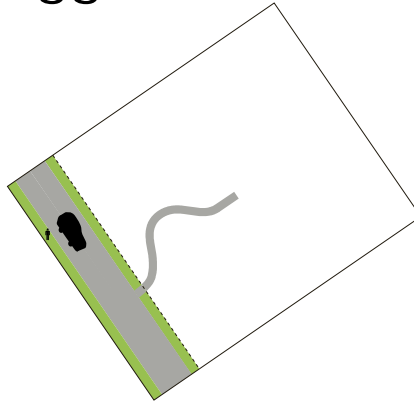
- De wegen worden aangelegd met een minimale breedte van 8,5 meter, bestaande uit 5,5 meter wegverharding en tweemaal 1,5 meter berm.
- De onverharde bermen versterken het groene karakter van het gebied en bieden ruimte voor de eventuele aanleg van kabels en leidingen.
- Het totale profiel biedt voldoende ruimte voor een eventueel 50 km/uur wegprofiel (binnen bebouwde kom).
- De wegen worden direct in de definitieve vorm aangelegd.
- De gebiedsregisseur stelt de eisen op, ook voor de verlichting, het beheer en onderhoud van de wegen.
- De eigenaren/initiatiefnemers zijn gezamenlijk verantwoordelijk.
- Het kavel wordt aan één zijde voorzien van een kavelweg en sluit (bovendien) aan op een weg van een voorgaande kavel. Volgende ontwikkelingen kunnen hierop aantakken.
- De maximale verkeersbelasting bedraagt 3.000 voertuigen per etmaal. Dit is wat buurtwegen kunnen 'dragen'. Het biedt initiatiefnemers zicht op het maximale eindbeeld per wegdeel.
- De kavelwegen zijn openbaar toegankelijk.
- De verkeerswet is van toepassing, inclusief de regels voor aansprakelijkheid.
- Parkeren gebeurt op het kavel binnen het bebouwbaar oppervlak.

De wijze waarop de erfontsluiting wordt gerealiseerd is vrij.

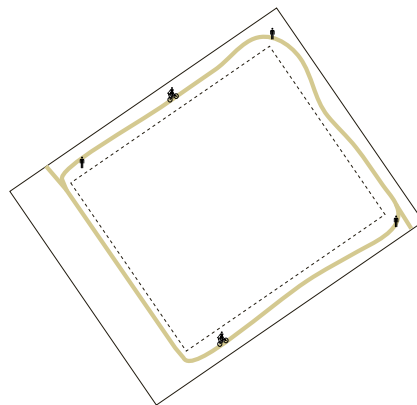
De doorwaadbaarheid van het gebied is een kernkwaliteit van het gebied. Hiermee wordt de ambitie van een continu groen landschap gewaarborgd. Doorwaadbaarheid houdt in dat wandelaars en fietsers zich over een verfijnd netwerk van paden door het gebied kunnen begeven. Initiatiefnemers stellen hen daartoe in staat door aan de rand van het kavel een zone van nader te bepalen breedte te realiseren (uitgezonderd de zijde waar de weg al is gerealiseerd). De invulling van de zone is vrij, maar staat in dienst van de doorwaadbaarheid. Een invulling met open groen samen met een voetpad of fietspad ligt voor de hand.



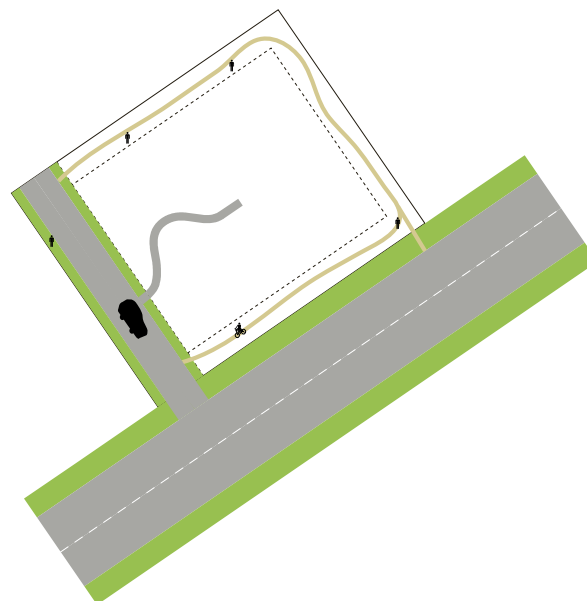
Je draagt bij aan het ontstaan van een fijnmazig netwerk door zelf een straat en een pad rondom je kavel aan te leggen.



Kavel- en erfentsluiting



Reservering met pad



Aansluiting op gebiedsontsluiting



Voorbeelden van landelijke infrastructuur





Een fijnmazig netwerk van straten, lanen en paden garandeert de doorwaadbaarheid van Oosterwold.





### Voorbeelden voor infrastructuur

①



Wandelroute

②



Fiets- en wandelpad

③



Karrespoor

④



Landweg

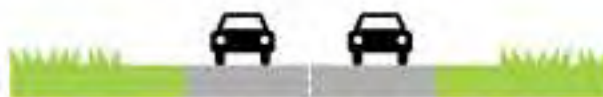
⑤



1,5m      6,5m      1,5m

Kavelontsluiting

⑥



4,5m      7,5m      4,5m

Gebiedsontsluiting



# Hoe realiseer je een of meerdere woningen?

De ambitie is dat er in Oosterwold groene, landelijke woonmilieus ontstaan die voorzien in de woonbehoefte in de wijde omgeving, inclusief Utrecht, de Gooi- en Vechtstreek, Almere en Amsterdam. Met de spelregels in de hand zijn initiatiefnemers vrij om te bepalen welke woningtypen zij zullen realiseren. Dit kunnen conventionele typen zijn, zoals villa's, twee-onder-een-kappers, rijtjeswoningen en appartementen, maar er zullen ook nieuwe typen en unica ontstaan die als maatkleiding op de persoonlijke of professionele (woon/werk-)wensen aansluiten.

Woningen kunnen verspreid over het gebied worden gerealiseerd, of in kleine groepjes bijeen, en ze kunnen zich ook tot een nieuwe kern concentreren.

Het is de bedoeling dat wonen in Oosterwold ook financieel mogelijk is voor mensen met een inkomen tot modaal. De ambities voor Oosterwold spreken over een aandeel van 30 procent van het woonprogramma. Is dit realistisch?

Deze vraag is onderzocht in een gesimuleerde kostprijsberekening (zie hoofdstuk 9). Met als uitkomst dat het voor lagere inkomensgroepen inderdaad mogelijk is om in Oosterwold hun woning te realiseren. Initiatiefnemers kunnen voor zichzelf en/of voor huurders woningen in de gewenste prijsklasse realiseren. Het lijkt zelfs mogelijk dat particuliere opdrachtgevers dit zonder subsidie kunnen realiseren. Het biedt ook volop kansen voor nieuwe corporaties van initiatiefnemers die gezamenlijk woningen willen realiseren.

De bijzondere mogelijkheden van Oosterwold, in vergelijking tot een standaard gebiedsontwikkeling, blijken uit het volgende voorbeeld over sociale woningbouw. In Oosterwold gaat de ontwikkeling van 'rood' altijd gepaard met 'groen', in een verhouding die wordt bepaald door het

generieke kavel. Een kavel waarvan het bebouwbaar oppervlak is toegesneden op de maatvoering van sociale woningbouw, met een bouwvlak van ongeveer 125 m<sup>2</sup>, zou in totaal 700 m<sup>2</sup> groot zijn. Zo'n groot groen kavel is volstrekt onvergelijkbaar met een sociaal kavel in de stad, terwijl de kostprijs wel vergelijkbaar kan zijn.

Voorbeeldberekening 'sociaal kavel':

functies	percentage	oppervlak
woningbouw	18%	126
verharding	8%	56
publiek groen	12%	84
water	2%	14
landbouw	60%	420
	<b>100%</b>	<b>700</b>

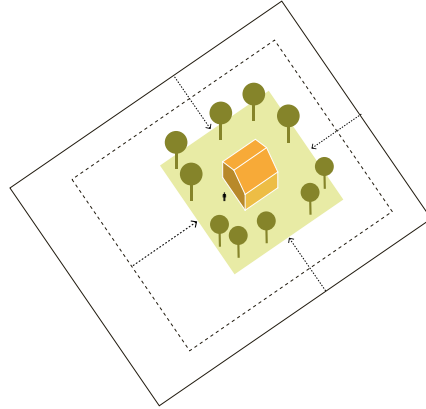
Overigens zal bij de zelfselectie van initiatiefnemers in Oosterwold niet het inkomen maar de mate van eigen initiatief de bepalende factor zijn. Het is te verwachten dat Oosterwold vooral initiatiefrijke mensen zal aantrekken, die niet afwachten maar zelf hun huisvesting ter hand willen nemen. De mate van eigen initiatief en pioniersgeest is niet afhankelijk van de hoogte van het inkomen.

## **Uitwerking: Ontwikkeling van een kern**

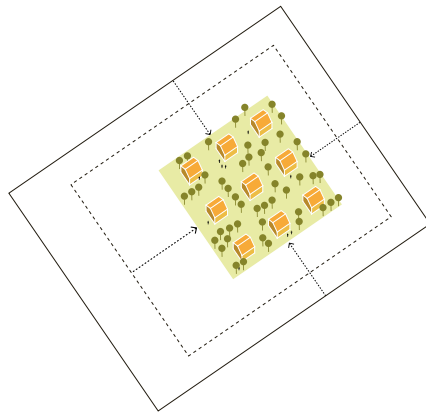
De Ontwikkelstrategie houdt de mogelijkheid open van meerdere woonkernen in het gebied, naast de noordelijke kern Nobelhorst. De ontwikkeling van kernen volgt dezelfde strategie als de rest van het gebied, maar dan met hogere (woning)dichtheden dan in het generiekkavel.

Hoe en waar een volgende kern kan komen, hoeft niet vooraf te worden vastgelegd; die ontwikkeling wordt aan de initiatiefnemers

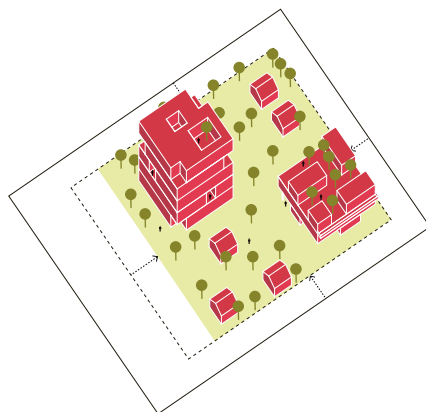
Je draagt bij aan de ontwikkeling van een open en continue groen landschap door je bebouwing te concentreren.



Vrijstaande woning



Buurtschap



Kern

overgelaten. De conditiekaart geeft een aantal aanknopingspunten, zoals bestaande en toekomstige infrastructuur en groen. Maar het is ook mogelijk dat er occupatie plaatsvindt van onverwachte plekken, zoals de open plekken van het bos in de Boswachterij, of de meest afgelegen plekken in de polder.

Om toch enig inzicht te geven in de mogelijkheden, zijn in deze eerste studie de volgende denkbare locaties verkend. De scenario's geven ook inzicht in de mogelijke fasering.

#### **De Stichtse Kern**

Indien er in de toekomst tot een StichtseLijn besloten wordt en door de gunstige ligging tussen snelwegen en bos, zullen dit aanleidingen zijn om in dit gebied een grotere concentratie van kernkavels te organiseren dan in de rest van Oosterwold.

#### **Een autarkische kern**

Midden in de polder kan een gemeenschap ontstaan die kiest voor volledige zelfvoorziening en die een kern ontwikkelt volgens hun eigen standaarden. Zo'n kern kan op veel plaatsen ontstaan, maar het is waarschijnlijk dat de gemeenschap kiest voor afzondering.

#### **Een werkkern**

De kruising A27/Vogelweg biedt een optimale auto-ontsluiting en daarmee goede kansen voor de ontwikkeling van een werkgebied.

#### **Een Eemvalleirandkern**

De Eemvallei is als groene ruimte en landschapelijk drager een aantrekkelijke omgeving voor de ontwikkeling van een aangrenzende kern. Dit geldt ook voor de zone langs het toekomstige Oostvaarderswold.

Van deze locaties is bij wijze van voorbeeld de Stichtse Lijn-kern nader uitgewerkt. Gunstige ruimtelijke omstandigheden zijn hier de ligging aan de bosrand en aan de Eemvallei, en de nabijheid van de toekomstige HOV-halte en de afslag op de A27. De locatie is vrij van pachtcontracten en ze concurreert niet met locaties in het bestaande Almere (te grote afstand) en evenmin met Nobelhorst (andere opzet). Door haar ligging is de locatie ook interessant voor initiatiefnemers uit het Gooi en Zeewolde.





Voorbeelden van wonen in het landschap





Oosterwold heeft de opgave om plaats te bieden aan 26.000 arbeidsplaatsen. Of die er inderdaad komen, en zo ja in welk tempo, is in de eerste plaats afhankelijk van zich aandienend ondernemerschap. Daarnaast lijkt het een taak van de gebiedsregisseur om de economische ontwikkeling te stimuleren met aantrekkelijke randvoorwaarden (omgevingskwaliteit, bereikbaarheid, juridisch-planologische randvoorwaarden, onderwijs, organisatie).

Voor de werkgelegenheid in Oosterwold zijn de volgende vormen te verwachten.

## **Werken aan huis**

Grote werkgelegenheidskansen zijn er bij het werken aan huis. Het is in Oosterwold gemakkelijk om wonen met werken te combineren in de vorm van een loods, werkplaats of kantoor aan huis. Als Oosterwold het Almeerse gemiddelde haalt van één arbeidsplaats aan huis per vijf woningen, leidt dit tot meer dan 3.000 arbeidsplaatsen. Te verwachten is dat het aantal in Oosterwold aanzienlijk hoger zal liggen. Enerzijds doordat het werken aan huis in het algemeen toeneemt, anderzijds doordat Oosterwold er veel betere mogelijkheden voor biedt dan een gangbare woonwijk.

## **Stadslandbouw**

De transformatie van de huidige landbouw naar stadslandbouw zal leiden tot meer arbeidsintensieve bedrijven. Naar verwachting levert dit een extra werkgelegenheid op van 0,5 fte per hectare, oftewel 1.000 arbeidsplaatsen over heel Oosterwold.<sup>24</sup> Zie verder paragraaf 8.4.

## **Grootschalig bedrijvencluster**

In Oosterwold is ruimte voor grootschalige bedrijven en 200.000 m<sup>2</sup> kantoren en onderzoeksruimten, bijvoorbeeld in de vorm van een institutencampus met mogelijk 10.000

arbeidsplaatsen. Op deze mogelijkheden wordt hieronder ingegaan.

## **Toerisme, wellness en zorg**

Oosterwold kan kansrijk zijn in het aantrekken van bedrijven op het terrein van toerisme, wellness en zorg. De potentiële werkgelegenheid laat zich nog niet kwantificeren, maar zorginstellingen kunnen relatief veel arbeidsplaatsen bieden vanwege het arbeidsintensieve karakter. Op de toeristisch-recreatieve mogelijkheden wordt hieronder ingegaan.

## **Detailhandel**

Detailhandel wordt in Oosterwold geen grote economische drager. Er zijn weinig bevolkingscentra en de meeste werkgelegenheid in de detailhandel zal buiten het plangebied neerslaan.

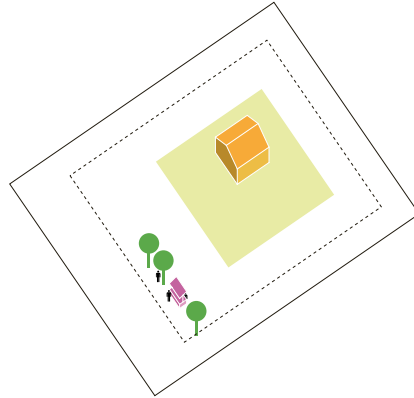
## **Voorzieningen**

Oosterwold zal bevolkingsvolgende voorzieningen krijgen (scholen, gezondheidszorg) die mogelijk ook grootstedelijk kunnen zijn. De beschikbare ruimte (25 hectare) kan goed zijn voor 2.500 arbeidsplaatsen. Op de generieke kavels is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, gezondheidscentra, sportvoorzieningen en dergelijke. Schoolbesturen, sportverenigingen of huisartsen kunnen als initiatiefnemer optreden.

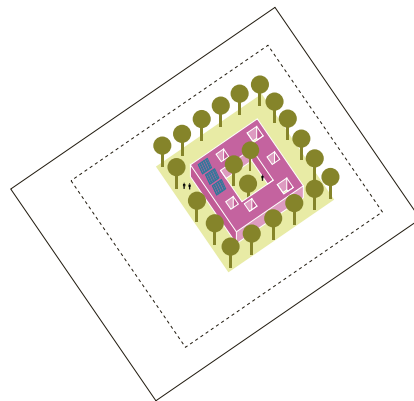
Het programma voor Oosterwold gaat uit van de volgende maatschappelijke voorzieningen: Stedelijke voorzieningen voor Oosterwold zelf (7,5 hectare gereserveerd). Grootstedelijke voorzieningen voor geheel Almere en Zeewolde (18 hectare). Dit oppervlak kan geheel of gedeeltelijk samenvallen met een landschapskavel in de Eemvallei of een andere groene structuur.

<sup>24</sup> Agromere, stadslandbouw in Almere, van toekomstbeelden naar ontwerp, WUR, januari 2010

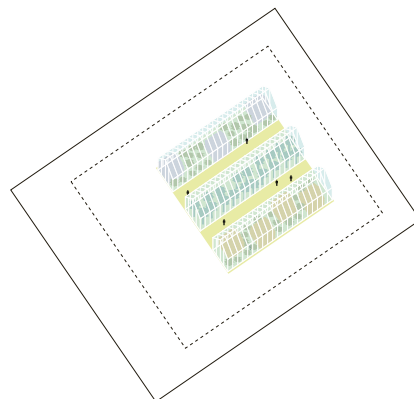
Je draagt bij aan de ontwikkeling van een kleinschalig en gemengd ondernemerslandschap door werk en voorzieningen te realiseren.



Groentestral aan de weg



Bedrijfsverzamelgebouw



Kas

### **Uitwerking: Ontwikkeling van een bedrijvenscluster**

Als onderdeel van de *Schaalsprong Almere 2.0* heeft de ambassadeur Meijer de aantrekkingskracht onderzocht die Almere op specifieke economische sectoren kan hebben.<sup>25</sup> De uitkomsten zijn ook voor Oosterwold relevant.

De commissie noemt vijf sectoren waarin Almere kansrijk kan zijn: health, ict, duurzaam bouwen & ontwikkelen, handel & logistiek, leisure & entertainment. Het gaat er telkens om verwante bedrijven te clusteren met instellingen voor onderzoek en onderwijs.

De commissie noemt vijf voorwaarden waaronder een cluster tot ontwikkeling kan komen:

- 1 Er zijn optimale ruimtelijke, bestuurlijke en organisatorische condities.
- 2 Bestaande bedrijvigheid biedt voedingsbodem en draagvlak.
- 3 Scholing, onderzoek en ontwikkeling zijn aanwezig of binnen te halen.
- 4 De locatie onderscheidt zich van de rest van het land (en daarbuiten).
- 5 De beoogde cluster is geloofwaardig, hij sluit aan op beeldvorming.

Voor Oosterwold is 'duurzaam bouwen en ontwikkelen' wellicht de meest relevante sector. Deze sector kan breder worden getypeerd als bedrijvigheid gerelateerd aan 'zelfvoorziening'. Bedrijven en instellingen op dit terrein kunnen een relatie hebben met:

Particulier opdrachtgeverschap, organische ontwikkeling.  
Stadslandbouw, voedselvoorziening en distributie/  
nieuwe relaties tussen stad en ommeland.  
Individuele en collectieve systemen voor water, sanitatie, warmte en energie

Deze sector vindt een goede voedingsbodem in de

unieke stedelijke en gebiedsontwikkeling van Almere, met haar nadruk op duurzame ontwikkeling, organische groei en particulier opdrachtgeverschap. De wisselwerking tussen deze cluster en Oosterwold als proeftuin van innovatieve gebiedsontwikkeling, zal voor beide zeer vruchtbaar zijn.

De ontwikkeling van een zelfvoorzieningscluster in Oosterwold kan sterk worden bevorderd door de vestiging van enkele sleutelinstellingen op het gebied van onderwijs en onderzoek. Hun aanwezigheid maakt het aantrekkelijk voor hoogwaardige bedrijven om zich aan te sluiten. Ter denken valt aan vestigingen van onder meer Windesheim, CAH en International *New Town* Institute. Aanvulling van onder meer instellingen op rijksniveau zijn welkom. Te denken valt aan specifieke TNO-instituten, Wageningen Universiteit, de nieuwe Voedsel- en Warenautoriteit en het RVOB.

In het gebied langs de A6 zijn voldoende mogelijkheden om de 'Self Sufficiency Campus' te ontwikkelen.

### **Uitwerking: Ontwikkeling van een toeristisch-recreatieve attractie**

Het groene gebied Oosterwold is aantrekkelijk om in te wonen en te werken, maar ook om te recreëren. Dat geldt voor de eigen inwoners van Oosterwold en Almere en Zeewolde als geheel, maar ook voor vele anderen. De aantrekkingskracht van het gebied wordt nog vergroot door de aanleg van het naastgelegen natuurgebied Oostvaarderswold. Toerisme en recreatie kunnen voor Oosterwold dan ook een belangrijke vormende kracht zijn, en een substantiële bron van werkgelegenheid.

De spelregels van Oosterwold maken het mogelijk om op alle schaalniveaus werk te maken van

25 Economisch Offensief Almere.  
Advies Wim Meyer (2009)

toeristische voorzieningen. Dat varieert van een kleinschalige bed & breakfast of een boerderijwinkel langs een aantrekkelijke fietsroute, tot aan grootschalige toeristisch-recreatieve concepten.

Voor grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten is in het programma van Oosterwold een reservering van 300 hectare opgenomen. Hier kan worden ingespeeld op de groeiende en kwalitatief veranderende markt voor vrijetijdsvoorzieningen. De vergrijzing vraagt om een breed aanbod, onder meer in combinatie met gezondheid en wellness. Elders in de noordelijke Randstad, en met name in Amsterdam, is nauwelijks nog ruimte voor grote vrijetijdsvoorzieningen of dito hotelaccommodatie. Oosterwold heeft die ruimte wel, in combinatie met kwaliteiten als groen en rust.

Het is zaak voor Oosterwold om onderscheidend te zijn en zich te specialiseren, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij het karakter van Zuidelijk Flevoland (jong, lef, durf, nieuw land, ruimte, comfort, modern en maakbaar). Voorbeelden van huidige toeristische voorzieningen die hier zouden passen zijn: Silo8/Vis à Vis (openlucht theater), Lowlands en FlevOnice.

Interessante mogelijkheden voor Oosterwold op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen zijn:

#### **Topattracties**

Oosterwold biedt ruimte aan topattracties met een bovenlokale tot (inter)nationale aantrekkingskracht. Bijvoorbeeld een natuur- en watergerelateerde attractie in combinatie met cultuur & architectuur.<sup>26</sup> Of vrijetijdsvoorzieningen op het gebied van media & entertainment. De nadruk ligt op commerciële vrijetijdsvoorzieningen, zoals attracties gericht op kinderen, indoor-sportsimulatie en wellness.

#### **Evenementen**

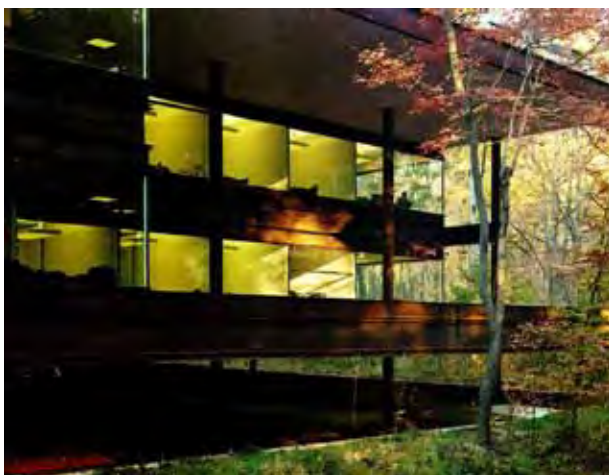
Oosterwold biedt ruimte voor grote (inter)nationale evenementen zoals de Floriade. (Zie ook paragraaf 10.1.)

#### **Zakelijke toeristische markt**

De zakelijke toeristische markt (evenementen, vergaderlocaties, hotels) is economisch interessant. Oosterwold kan ruimte bieden aan bijzondere congres- en vergaderlocaties. Ook kan Oosterwold een rol spelen bij het verlichten van het tekort aan hotelkamers in de 3- en 4-sterrencategorie in de regio Amsterdam.

26 Zie rapportage 'Oostvaardersland in ruimtelijk economisch perspectief' door Atelier Tordoir in opdracht van de provincie Flevoland, mei 2010.





Voorbeelden van werk en voorzieningen in het landschap





De combinatie van wonen, werken en voorzieningen garandeert de ontwikkeling van een kleinschalig en gemengd stadslandschap.



### Voorbeelden van bebouwing



# Hoe realiseer je jouw aandeel in de stadslandbouw?

De helft van het oppervlak van Oosterwold blijft agrarisch. Wel zal het karakter van de landbouw veranderen: van grootschalig, monofunctioneel en op de wereldmarkt gericht naar kleinschaliger, multifunctioneel en met bijzondere kwaliteitsproducten die meer inspelen op de regionale markt. Agrarische activiteiten zullen zich meer dan voorheen verbinden met andere economische bedrijvigheid en voorzieningen, tot nieuwe typen 'gemengd bedrijf'.

Welke soorten stadslandbouw zullen ontstaan, is afhankelijk van zich aandienend ondernemerschap. Er zijn vele mogelijkheden. Nederland kent inmiddels een breed scala aan economisch vitale stadslandbouwbedrijven die ter inspiratie en navolging kunnen dienen.

In het rapport *Staalkaarten Stadslandbouw+*, door WUR/PPO in opdracht van de Werkmaatschappij, is de 'veelkleurigheid van de stadslandbouw' in kaart gebracht.<sup>27</sup> Het rapport onderscheidt twaalf 'archetypen' met daarbinnen een grote variatie: de voedselboerderij, het energiebedrijf, het kringloopbedrijf, het educatiebedrijf, het community bedrijf, het zorgbedrijf, de groenbeheerder, het distributiebedrijf, groene daken, landgoederen, de producerende wijk en agroparken. Deze zelfstandig economisch functionerende bedrijven die de relatie hebben gelegd met de stad kunnen een inspiratiebron zijn voor bestaand en nieuw ondernemerschap in Oosterwold. Zie ook bijlage 1.

Enkele overwegingen voor de stadslandbouw zijn:

## **Gevarieerd menu**

Het gebied produceert momenteel hoofdzakelijk aardappelen, uien, bieten, graan, melk en tulpen. Ze worden grotendeels afgezet buiten het gebied. Uitgaande van de consument en diens dagelijkse menu is het beeld van de gewenste

voedselproductie meer divers. In de geleidelijke transformatie liggen kansen om een breed voedselpakket aan te bieden in de regio.

## **Bestaande en nieuwe ondernemers**

Ongeveer de helft van de huidige agrarische ondernemers ziet de ontwikkeling van Oosterwold als kans om met het bedrijf op in te spelen, zo blijkt uit gesprekken. Zij kunnen de pioniers of koplopers zijn van stadslandbouw in Oosterwold. Naar verwachting blijven dit grotendeels groot-schalige bedrijven (voedselboerderij, energiebedrijf en kringlopenbedrijf) met een bescheiden neventak. Deze ondernemers kunnen gebruik maken van de grotere landbouwkavels. Het organiseren van lokale en regionale distributie van de producten, inclusief verwerking en verpakking, is van belang om de eerste stap naar stadslandbouw te zetten. De Stadsboer bij de Kemphaan kan daarin een voorbeeld- en trekkersfunctie vervullen.

Naast stadslandbouw op landbouwkavels zijn er kansen voor landbouw op woon-, werk- en voorzieningskavels. Hier kunnen bijvoorbeeld nieuwe ondernemers een gemengd stadslandbouwbedrijf starten, dat voedselproductie combineert met andere inkomstenbronnen, zoals recreatie, educatie en zorg. Deze bedrijven zullen doorgaans een kleiner grondoppervlakte hebben dan de voedselbedrijven. Op het kleinste schaalniveau kan stadslandbouw vorm krijgen als moestuinen, schooltuinen en vruchtboomgaarden bij woningen en scholen.

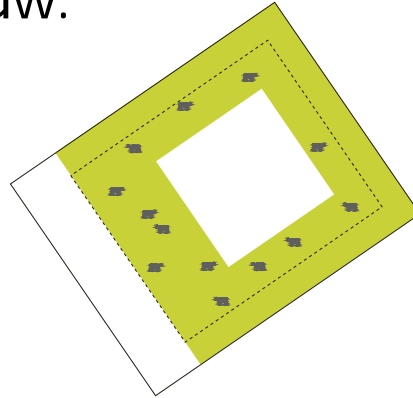
## **Distributie**

De eerste stap om landbouwproducten uit Oosterwold bij de consument in stad en regio te krijgen is het organiseren van een betere distributie. In Nederland is hiervan een aantal goed werkende voorbeelden bekend:

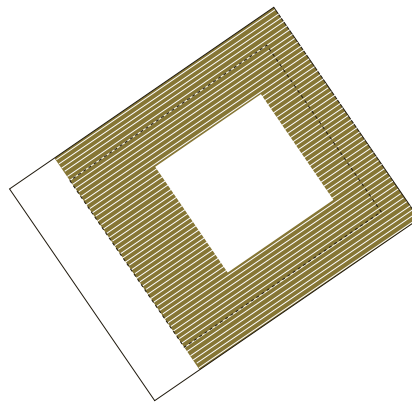
<sup>27</sup> WUR / Praktijkonderzoek Plant & Omgeving, 'Staalkaarten Stadslandbouw+; Ontwikkelstrategieën om te komen tot stadslandbouw in Almere Oosterwold', in opdracht van Werkmaatschappij Almere Oosterwold, Wageningen, 2011.



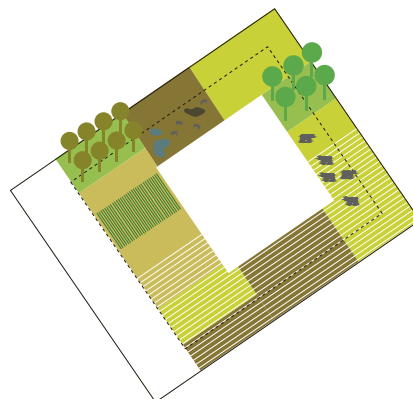
Je draagt bij aan het ontwikkelen van een groen en productief landschap door de open ruimte op je kavel in te vullen met stadslandbouw.



Veeteelt



Akkerbouw



Gemengd gebruik

Van producent naar consument:

- Boerderijwinkel, bijv. Coöperatie Landwinkel
- Boerenmarkt, bijv. Stadsboerderij Almere
- Speciaalzaak, bijv. Marqt in Haarlem en Amsterdam
- Supermarkt, bijv. Landmarkt in Amsterdam
- Webwinkel, bijv. Hofwebwinkel

Van producent naar tussenschakel:

- Naar reguliere supermarkt, bijv. Willem & Drees
- Naar speciaalzaak, bijv. Mijn Boer
- Naar horeca en catering, bijv. Streek en Smaakverbond
- Naar instelling, bijv. Oregional

**Stimulering**

Om de transformatie naar stadslandbouw in Oosterwold te stimuleren is het noodzakelijk om de ambitie voor stadslandbouw blijvend uit te dragen. Te denken is aan een arrangement 'Ik bouw mijn stadsboerderij in Almere/Zeewolde', gekoppeld aan ontwikkelruimte.

De wet- en regelgeving kan de condities voor stadslandbouw verbeteren door rekening te houden met hindercirkels voor bebouwing (bijvoorbeeld vijftig meter rond melkveestal en vijftig meter spuitvrije zone rond woningen bij boomgaarden). Door gelegenheid te bieden voor pionieren en experimenteren kan worden verkend waar de kansen en belemmeringen liggen. Ook een passende grondstrategie en beheersvorm helpt mee om huidige en nieuwe ondernemers zekerheden voor de toekomst te bieden.

Tot slot kan het helpen dat er regie wordt gevoerd op het proces. Bijvoorbeeld door een gebiedsmakelaar of een rentmeester een mogelijke rol voor het RVOB?) in te zetten en door het een gezamenlijk proces te laten zijn met bestaande en nieuwe ondernemers en met de gebiedsregisseur.

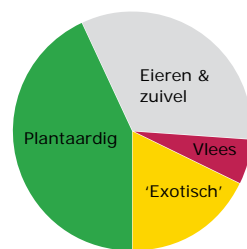


Deze diagrammen geven een overzicht van de mogelijke bijdrage van de stadslandbouw voor de voedselproductie van Oosterwold en de stad. Er worden vier menustrategieën onderscheiden; het volledige menu is gebaseerd op productie van het 'Nederlandse menu' in Oosterwold. Elk volgend menu sluit een onderdeel uit en produceert daarmee een kleiner aandeel van het volledige 'Nederlandse menu', en kan daarmee een groter aantal inwoners voorzien van dat gedeelte van hun voedsel.

**Volledig menu**

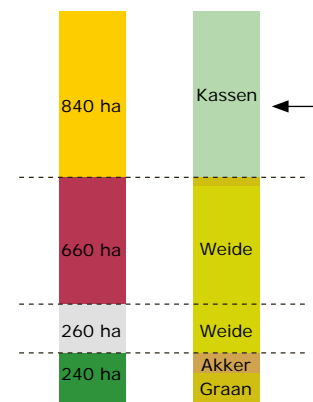
Een volledig autarkisch Oosterwold is niet realistisch; als het hele Nederlandse menu geproduceerd zou worden zou dat slechts 14.000 inwoners, 35% van het totaal, voorzien in hun dagelijkse voedselbehoefte. Bovendien neemt de productie van exotische producten in kassen en de productie van veevoer 75% van het landbouwoppervlak in beslag.

**Oppervlakteverdeling**



X 1.000 = 14.000 inwoners  
35% Oosterwold

**Landbouwtypen**

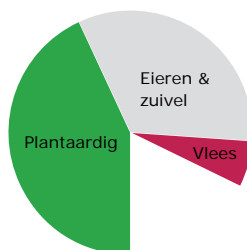


Relatief veel glastuinbouw met hoog energieverbruik voor exotische producten

**Importafhankelijk menu**

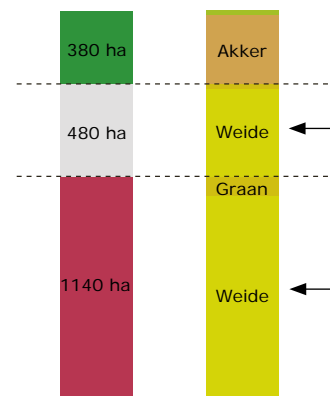
Zonder de productie van exotische producten kunnen 20.000 inwoners van Oosterwold gevoed worden. Vleesproductie (10% van ons dieet) neemt 57% van het grondgebruik voor zijn rekening, voornamelijk vanwege het grondbeslag voor de productie van veevoer.

**Oppervlakteverdeling**



X 1.000 = 20.000 inwoners  
50% Oosterwold

**Landbouwtypen**

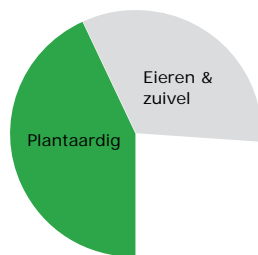


Overwegend weidelandschap voor dierlijke producten

### Vegetarisch menu

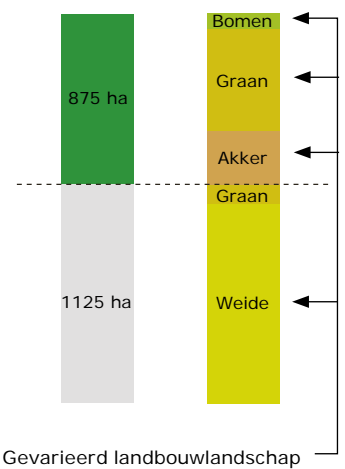
Het vegetarische dieet bestaat uit plantaardige producten, eieren & zuivel. Zonder vlees en bijbehorende voederproductie kunnen alle inwoners van Oosterwold gevoed worden.

### Oppervlakteverdeling



X 1.000 = 47.000 inwoners  
120% Oosterwold

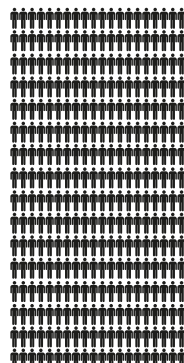
### Landbouwtypen



### Veganistisch menu

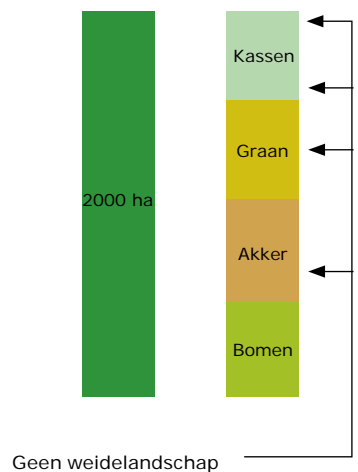
Dit dieet verkent de mogelijkheid voor Oosterwold om zich te specialiseren in enkel plantaardige producten en daarmee alle inwoners van Almere te voorzien. Oosterwold zou zich kunnen toelagen op verse groente en Nederlands fruit en wordt de verse groenteboer voor de stad.

### Oppervlakteverdeling



X 1.000 = 350.000 inwoners  
Heel Almere!

### Landbouwtypen







Voorbeelden van stadslanbouw







De toekomstige bewoners van Oosterwold produceren voedsel voor eigen gebruik en voor de stad.





Voorbeelden van stadslandbouw



1

Moestuin



2

Volkstuin



3

Stadlandbouw



4

Agrarisch bedrijf

# Hoe realiseer je jouw deel van het collectieve groen?

De ontwikkeling van groen via particulier initiatief bestaat volgens spelregel 7 uit drie soorten, privé-groen, publiek groen en landbouwgroen. De landbouw blijft hier verder buiten beschouwing; zie de vorige paragraaf.

Tot het privégroen behoort de eigen tuin die binnen de ruimte voor het te bebouwen oppervlak wordt gerealiseerd.

Het publieke groen neemt 13 procent van het generieke kavel in beslag. Afhankelijk van de grootte van het kavel kan dit worden uitgevoerd als een singel langs een kleine kavel, tot en met een bosje op een ruime kavel. Bij de ontwikkeling van een buurtschap van bijvoorbeeld 200 woningen op 30 hectare behoort de aanleg van een buurtpark, een collectieve tuin of een dierenweide tot de mogelijkheden. In veel gevallen ligt een koppeling voor de hand van het publieke groen aan de openbare weg. Bijzondere vormen van groen zijn:

## **Eemvallei**

Op de specifieke 'landschapskavel' (zie spelregel 4) is het publieke groen altijd voor een groot deel openbaar toegankelijk. De landschapskavel maakt het mogelijk om voor grotere aaneengesloten gebieden een groen karakter te organiseren, zoals de Eemvallei. Het landschap van de Eemvallei kan op termijn een allure verkrijgen die niet alleen betekenis heeft voor Oosterwold maar voor heel Almere en de regio.

In de Eemvallei is 250 hectare gedacht voor stedelijke functies met een groen en publiek karakter, zoals natuur, waterberging, sportvelden, landgoederen en collectieve tuinen en stadslandbouw. Daarnaast is er in de Eemvallei beperkt ruimte voor voorzieningen en wonen en werken, zij het altijd gekoppeld aan de groene functie. Ook kan worden gedacht aan een natuur-

begraafplaats. Geleidelijk aan kan over een lengte van meer dan 10 km een groene Eemvallei ontstaan, met tal van functies en voorzieningen en doorgaande wandel- en fietsroutes.

## **Bos**

Het plangebied kent nu reeds 380 hectare bos; met name de boskammen van de Boswachterij Almeerderhout en het Tureluurbos (beide eigendom van Staatsbosbeheer). De boskammen kunnen onderdeel worden van uit te geven landschapskavels. De initiatiefnemer op een dergelijk kavel hoeft geen nieuw groen te ontwikkelen maar kan het bestaande bos doorontwikkelen naar een gevarieerd en publiek toegankelijk loofbos. In het bos van de boskammen mag niet worden gebouwd, aan de randen wel. Hier kan de bouwopgave (wonen, werken of voorzieningen) worden gerealiseerd.

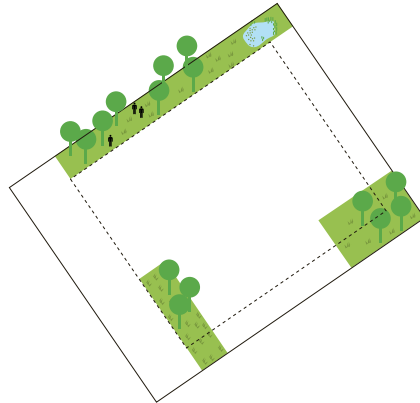
## **Natuur en landschap**

De ontwikkeling van Oosterwold zal het landschap aanzienlijk kleinschaliger, afwisselender en natuurlijker maken. Doordat elk initiatief een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het landschap zal de hoeveelheid landschapselementen sterk toenemen. Bos, singels, boomgaarden, extensieve graslanden, rietland, open water en verspreid liggende erven wisselen elkaar af. De diversiteit van het landgebruik zal dankzij de stadslandbouw toenemen.

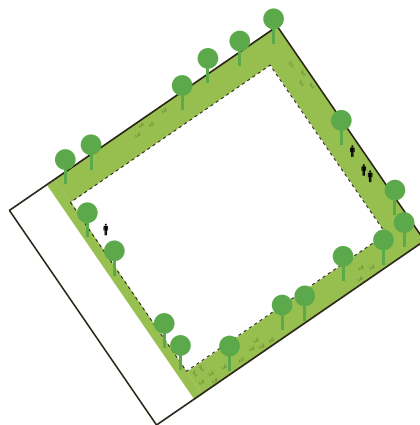
Het extensieve, kleinschalige en geïntegreerde landschap is lang gekoesterd als een icoon van de Nederlandse natuurbescherming. Vooral de oude agrarische landschappen op arme gronden zijn ecologisch waardevol. In Oosterwold keert dit landschapstype in een moderne vorm terug, ditmaal op zeer vruchtbare grond. Oosterwold belooft een ecologisch zeer waardevol gebied te worden, en een belangrijke aanvulling en verrijking van de omliggende natuurgebieden.



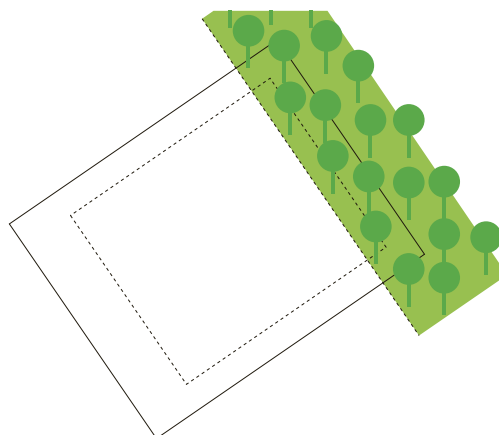
Je draagt bij aan de ontwikkeling van de openbare ruimte van Oosterwold door een deel van je kavel in te richten met groen.



Parkjes en speeltuinen



Groen langs wegen en (fiets)paden



Transformatie van bestaand bos

De landschappelijke variatie aan structuren en condities (heterogeniteit) is belangrijk voor veel diersoorten. Veel soorten zijn niet gebonden aan één standplaats maar afhankelijk van verschillende landschapsonderdelen om te foerageren, voort te planten en overwinteren, en een heterogeen leefgebied als Oosterwold kan al die onderdelen bieden.

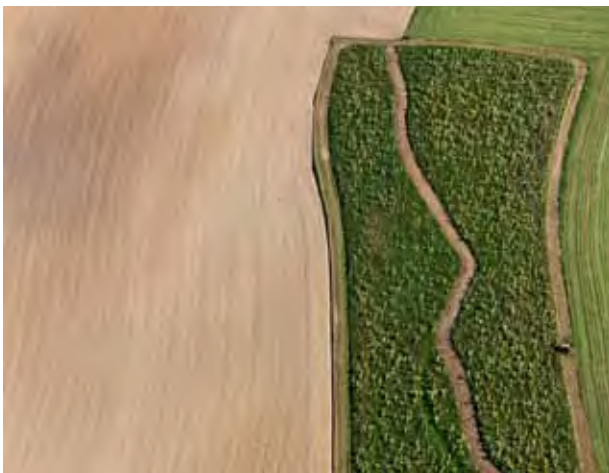
De groenblauwe dooradering in het gebied komt ook ten goede aan de landbouw. De toenemende biodiversiteit versterkt het natuurlijke vermogen om ziekten en plagen in cultuurgewassen te beheersen. Akkerranden, houtwallen, slootranden en bloemstroken bieden plaats aan natuurlijke vijanden en bestuivende insecten die in kassen, akkers, boomgaarden, openbaar groen en tuinen kunnen worden benut. De landschapselementen voorkomen uitspoeling van bestrijdingsmiddelen en meststoffen, met een gezondere bodem en schonere grond- en oppervlaktewater tot gevolg.





Voorbeelden van privaat en collectief groen







De combinatie van verschillende soorten groen resulteert in een divers en ecologisch waardevol landschap.





Voorbeelden van groen



Privétuin



Groene berm en kavelrand



Buurtpark



Eemvallei

# Hoe realiseer je jouw deel van de waterhuishouding?

Volgens spelregel 8 draagt iedere initiatiefnemer in Oosterwold verantwoordelijkheid voor het waterbeheer en de waterketen. Dat is een ingrijpend verschil met een gangbare gebiedsontwikkeling. In de uitwerking zijn de volgende aspecten te onderscheiden.

## **Eigen broek ophouden**

Initiatiefnemers moeten voldoen aan de afvoernormen en bergingseisen van hemelwater. Door een deel van het kavel te verharderen (voor bebouwing en infrastructuur) veroorzaken zij zelf een versnelde afvoer, die ze met de aanleg van afvoervertragende maatregelen en/of het graven van extra waterberging moeten compenseren. Iedere initiatiefnemer kan deze maatregelen op het eigen kavel treffen, zoals tijdelijke berging in infiltratiekragen of in een bergingsvijver, of door infiltratie in de bodem. Gezamenlijke maatregelen zijn eveneens mogelijk. Het is zelfs denkbaar dat een initiatiefnemer geen enkele maatregel treft en de eventuele wateroverlast accepteert. De ontwikkeling op het kavel moet dan wel bestand zijn tegen tijdelijke wateroverlast, en de overlast mag in geen geval worden afgewenteld op de omgeving. Voor de beschikbaarheid van water in tijden van droogte (met name voor de landbouw en voor tuinonderhoud) is het zinvol om grijs water (huishoudelijk afvalwater en douchewater) op de kavels te zuiveren en te bergen met behulp van natuurlijke en chemische filters.

## **Voortborduren op het huidige watersysteem**

Voor een robuust watersysteem is het van belang dat initiatiefnemers zoveel mogelijk aansluiten bij het huidige watersysteem van polderochten en peilregimes. Dit voorkomt versnippering. Een belangrijke aandachtspunt bij particuliere berging is dat het systeem gegarandeerd altijd werkt, zodat onvoorziene piekbelasting in de

afvoer en/of vervuiling niet kan optreden. Particulieren die niet zelf maatregelen kunnen treffen (bijvoorbeeld op een te klein kavel), kunnen de vereiste berging afkopen in een op te richten waterbank.

## **Wateroverlast voorkomen**

Bij de locatiekeuze en het bouwrijp maken is het van belang rekening te houden met mogelijke effecten van bodemdaling en klimaatverandering. Dit om toekomstige (grond)wateroverlast te voorkomen. De gebiedsregisseur zal de initiatiefnemers hierop attent maken. Het is aan de initiatiefnemers om een oplossing te kiezen. Mogelijke maatregelen zijn partiële ophoging, bouwen op terpen, kruipruimteloos bouwen of het aanbrengen van een verhoogde vloer.

## **Beheer en onderhoud**

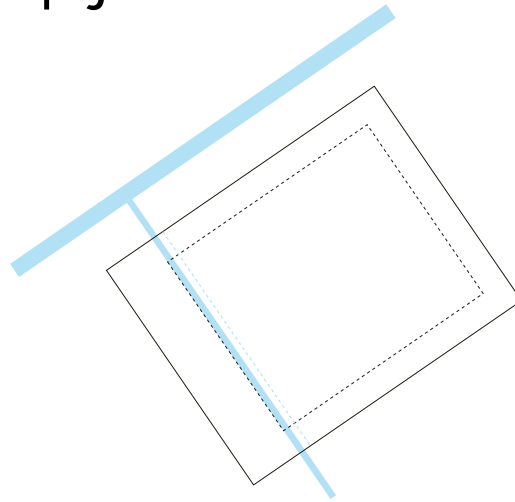
Het is raadzaam om bij de inrichting van nieuwe delen van het watersysteem alvast rekening te houden met beheeraspecten (baggerwerkzaamheden, oeverbeheer, onderhoud van kunstwerken). Zo kunnen toekomstige onderhoudskosten worden verminderd. Mogelijke maatregelen zijn het beperken van de oeverlengte, het vermijden van baggeraanwas door nieuwe of verbrede bestaande watergangen voldoende breedte te geven, het toepassen van flauwe oevers en het beperkt toepassen van bruggen, duikers en stuwen.

## **Waterkwaliteit**

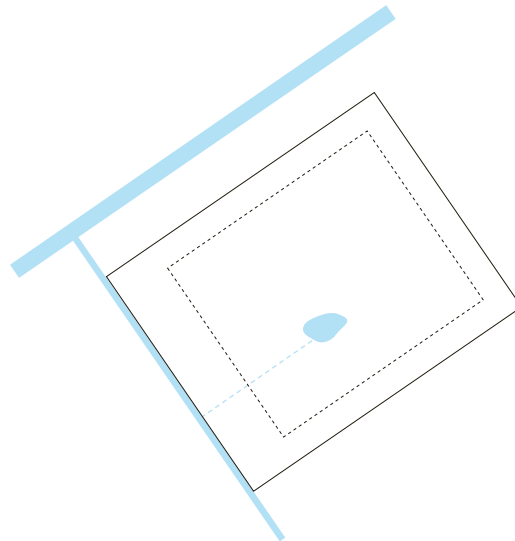
De autonome gebiedsomstandigheden dwingen tot inrichtingsprincipes om aan de waterkwaliteits-eisen te kunnen voldoen. (Zie hoofdstuk 3) Door de juiste inrichtingsprincipes kan een gezond functionerend ecologisch watersysteem ontstaan. Iedere initiatiefnemer dient per locatie en gekoppeld aan de omvang van het kavel te bepalen wat de mogelijkheden zijn om bij te



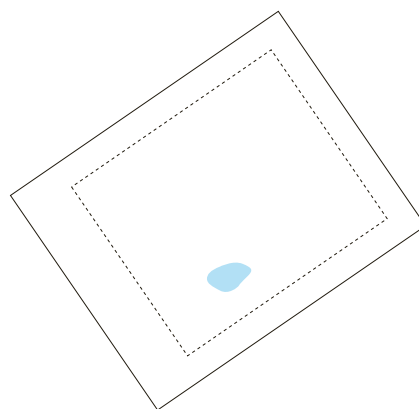
Je draagt bij aan het waterbeheer van Oosterwold door zelf te zorgen voor de berging en afvoer van water op je kavel.



Verbreden van het bestaande watersysteem



Aansluiten op het bestaande watersysteem



Eigen waterberging

dragen aan het handhaven en bevorderen van de waterkwaliteit.

Mogelijke maatregelen bij een wat groter initiatief zijn:

- De aanleg van gevarieerde bodemdiepten en oeversinrichtingen ter bevordering van plantengroei langs en onder het water. Deze vormen de basis voor een gezond watersysteem met een goede visstand en zonder overmatige algenbloei.
- Helofytenfilters.
- Het creëren van doorspoelmogelijkheden met behulp van duurzaam aangedreven pomp(en) of waterrad(en).
- De aanleg van grotere wateroppervlakten met voldoende diepte.
- Het opzetten van het oppervlaktewaterpeil om de hoeveelheid kwel te verminderen (alleen toepasbaar bij grotere ontwikkelingen en op daartoe geschikte locaties).

Voor meer achtergrondinformatie zie bijlage 2.





Voorbeelden van waterhuishouding





Een samenhangend stelsel van watergangen, sloten en buffers garandeert een duurzaam waterbeheer van Oosterwold.



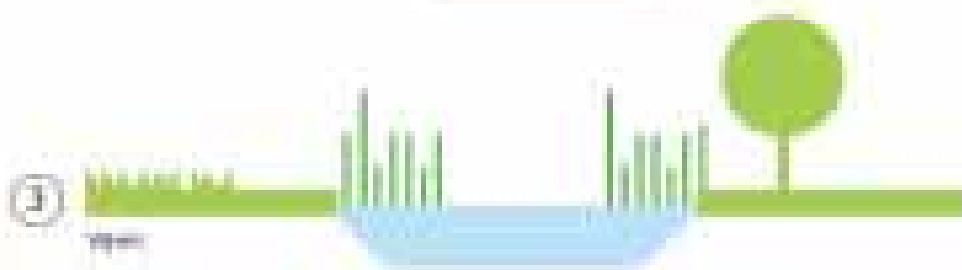
**How beautiful and water saving**



**Asphalt**



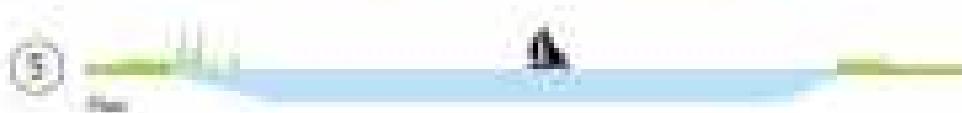
**Grass**



**Reeds**



**Reeds**



**Reeds**

Volgens spelregel 8 draagt iedere initiatiefnemer in Oosterwold verregaande verantwoordelijkheid voor nutssystemen zoals energie en afvalverwerking. Achtereenvolgens worden hier behandeld: afvalwater, drinkwater, energie en afval.

## **a. Afvalwater**

Iedere initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de reiniging van zijn afvalwater en het terugwinnen van waardevolle grondstoffen en energie.

De technieken om vuilwater te zuiveren en de waardevolle grondstoffen uit afvalwater te herwinnen, ontwikkelen zich snel. In Oosterwold ligt het voor de hand om zeker in het begin vooral individuele of collectieve 'stand alone' systemen toe te passen. Dat is noodzakelijk gezien de verspreide ontwikkeling, maar ook veelbelovend omdat het verdere innovatie stimuleert. De aanleg van grotere systemen is niet uitgesloten maar zal eerder volgend zijn dan dat ze op voorhand worden aangelegd. Tevens wordt gezocht naar mogelijkheden om kringlopen te sluiten.

Er zijn een aantal mogelijkheden:

### **Verwerking op kavel**

Verwerking van afvalwater op kavels in de buitengebieden vindt veelal plaats in zogeheten IBA's: individuele installaties voor behandeling van afvalwater. IBA's zijn in diverse uitvoeringen verkrijgbaar en onderscheiden zich in zuiveringsresultaat. Voor restlozingen die na zuivering plaatsvinden gelden emissienormen. IBA's passen bij individuele ontwikkelingen in (voorlopig) landelijk gebied en zullen in Oosterwold waarschijnlijk slechts beperkt toegestaan kunnen worden. Daar waar meerdere woningen bij elkaar in de buurt worden gebouwd ligt het voor de hand om een efficiënte gezamenlijke zuiveringsunit op te richten.

### **Gescheiden inzameling**

Afvalwater kan met behulp van eenvoudige technieken relatief makkelijk gescheiden worden ingezameld. Zelfs op een eenvoudige kavel is het mogelijk drie afzonderlijke vuilwaterstromen aan te leggen: toiletten met een afvoer voor bruin water (fecaliën), een afvoer voor geel water (urine), en separate leidingen voor grijs water (keukens, wasruimte). De drie stromen kunnen gescheiden worden verwerkt:

Geel water kan worden ontdaan van medicijnresten en levert struviet, een meststof voor de landbouw.

Bruin water kan worden vergist en levert energie. Grijs water kan met behulp van helofytenvelden worden gezuiverd en levert hernieuwd te gebruiken water voor bijvoorbeeld tuinonderhoud.

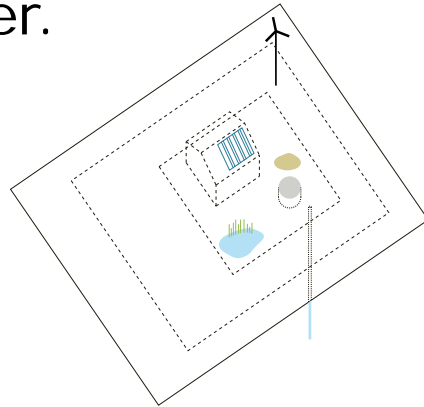
Van deze drie kan grijswaterzuivering op individueel kavelniveau worden toegepast. Geel en bruin water kan op individueel kavelniveau wel worden ingezameld, maar verwerking vraagt (indien geen IBA wordt toegepast) om voorzieningen op een hoger schaalniveau.

### **Decentrale verwerking**

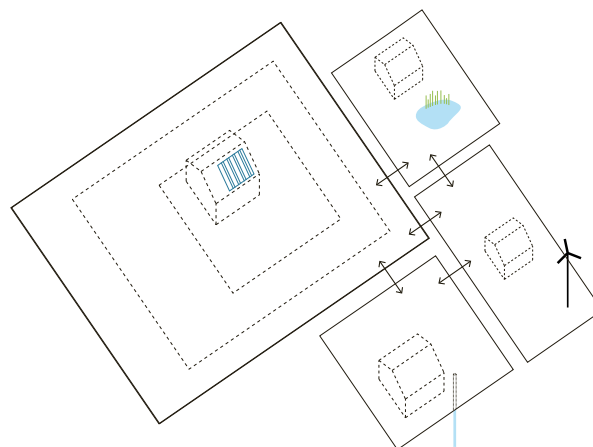
Een mogelijkheid voor Oosterwold is verwerking van afvalwater op een middenschaal. Ten opzichte van de gangbare, grootschalige centrale zuiveringspraktijk (RWZI) wordt dit doorgaans een decentrale verwerking genoemd. Op dit moment gebeurt decentrale verwerking vooral op relatief kleinschalig niveau en beperkt ze zich vaak tot deelstromen. Zo wordt in Almere Nobelhorst gestreefd naar het separaat inzamelen en op een externe locatie verwerken van de urinestroom van circa negenhonderd woningen. Een ander voorbeeld is Sneek, waar op blokniveau de gehele vuilwaterstroom decentraal wordt gezuiverd, gecombineerd met de opwekking van energie.



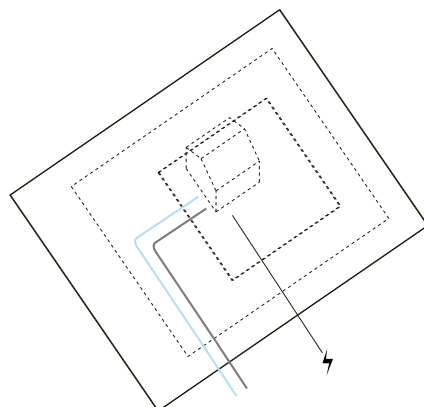
Je bent zelf verantwoordelijk voor het (laten) produceren van duurzame energie en het verwerken van jouw afval en vuile water.



Individuele voorzieningen



Slimme samenwerking en uitwisseling



Aansluiten op bestaande kabels en leidingen

Decentrale oplossingen kunnen tijdelijk soelaas bieden. Bij voldoende schaalgrootte en na afschrijving van eerder aangelegde systemen moet aansluiting op grootschaliger en op dit moment vanuit duurzaamheidsoogpunt betere systemen mogelijk zijn. Decentrale systemen kunnen echter ook na eerste afschrijving gehandhaafd blijven.

#### **Doelstelling**

De Werkmaatschappij beseft dat de spelregel vooralsnog in een aantal gevallen tot problemen kan leiden. Ze stelt zich bij ieder initiatief ten doel om samen met het Waterschap en de initiatiefnemer in te zetten op een goed toepasbare variant van duurzame sanitatie.

#### **b. Drinkwater**

Alle kavels worden aangesloten op het waterleidingnet. Zelfvoorziening is hier dus geen norm. Deze keuze is genomen gezien de nadelen van een individuele bron (waterbeschermingsgebied, kosten, extra zetting, noodzaak tot nazuivering) of een collectieve bron (organisatie, zorg voor volksgezondheid, extra zetting, brandbestrijding). De initiatiefnemer kan er eventueel zelf voor kiezen zelfvoorzienend te zijn, mits hij aantoonbaar dat de eigen drinkwatervoorziening voldoet aan de hoge eisen die vanwege de volksgezondheid aan drinkwater worden gesteld.

#### **c. Energie**

De initiatiefnemer wekt zijn eigen energie op voor verwarming, koeling, verlichting en industriële en agrarische processen. De keuzevrijheid voor energieopwekkende systemen wordt beperkt door de condities die de omgeving met zich meebrengt; zie hiervoor hoofdstuk 5. Het hele

plangebied is waterwingebied, niet elke kavel is groot genoeg om voldoende energie op te wekken, en het kan efficiënter en goedkoper zijn om collectief in duurzame energie te voorzien. Binnen deze beperkingen resteren er voldoende mogelijkheden voor de initiatiefnemers om zich van duurzame energie te voorzien.

#### **Individueel**

- Warmte-Koude-Opslag, WKO (gesloten systeem).
- Urban windturbines (veel open ruimte nodig).
- Groen gas (aandacht voor locatie Warmte-krachtkoppeling).
- Zonneboiler (geschikt dak nodig).
- Zon-PV systeem (geschikt dak nodig).
- Lucht/water warmtepomp met elektrische naverwarming (kan overal).

#### **Minicollectieven**

- Blokverwarming/miniwarmtenet (beste optie op groen gas, hout als brandstof alleen op kleine schaal zelfvoorzienend mogelijk).
- Stadswarmte (biogas, mogelijkheden combinatie met sanitatie en afval).
- Stadswarmte, WKK (biogas levert warmte en elektriciteit, aandacht voor locatie WKK, combinatie sanitatie en afval).

De haalbaarheid van deze technieken hangt sterk af van het initiatief om een 'groen-gasleiding' aan te leggen in Oosterwold en van de spreiding (dichtheid) van de gebruikers.

Minicollectieven die kiezen voor een lokaal warmtenet worden afhankelijk van één leverancier van groen gas (dit kan een coöperatie zijn waarin geparticipeerd wordt). Bij grootschaliger stadswarmte zullen de organisatie en het beheer verder van de individuele bewoner af staan en in handen liggen van een commerciële organisatie. De toekomstwaarde van een warmtenet is niet

verzekerd door vermindering van de warmtevraag door betere isolatie en lokale warmteopwekkingsmogelijkheden.

Telkens geldt dat nadelige externe effecten moeten worden voorkomen. Ook moet de boringsvrije zone ter bescherming van de drinkwatervoorziening in acht worden genomen.

Alle kavels in Oosterwold worden aangesloten op een ondersteunend intelligent elektriciteitsnet. Dit garandeert een stabiele energievoorziening. Aan dit net moet ook elektriciteit kunnen worden geleverd.

Het uitgangspunt is dat het plangebied als geheel minimaal zelfvoorzienend zal zijn. Het streven is dat het gebied leverancier voor de omgeving kan zijn.

#### **d. Afval**

In Oosterwold wordt uitgegaan van een traditionele afvalinzameling en afvalverwerking. Verwerking en hergebruik van organisch afval gebeurt bij voorkeur op lokale schaal.

##### **Huishoudelijk afval**

De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor de inzameling van huishoudelijk afval. Gescheiden inzameling van GFT-afval is verplicht. Via de provinciale milieuverordening (PMV) is deze verplichting ook geïntroduceerd voor een aantal droge componenten zoals papier en karton, glas, textiel, klein chemisch afval, elektr(on)ische apparaten, en asbesthoudend afval.

In Almere wordt de afvalinzameling en -verwerking van huishoudelijk restafval verzorgd door HVC. Het GFT-afval wordt verwerkt door Orgaworld, in de biomassacentrale in Lelystad. Het GFT-afval wordt hier eerst 'vergist' waarbij

het gas wordt omgezet in elektriciteit. Vervolgens wordt het afval gecomposteerd.

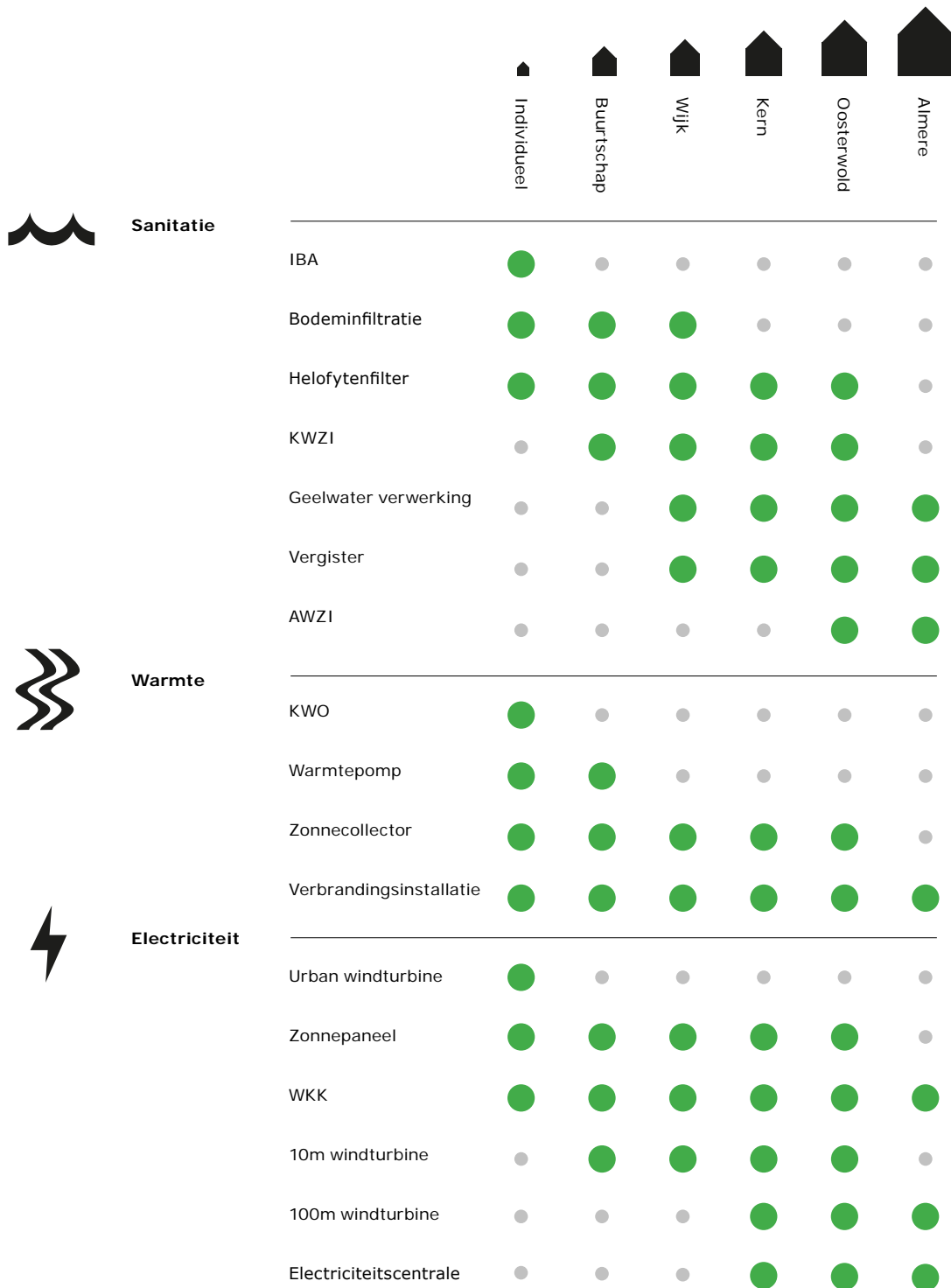
Huishoudelijk afval dat niet onder de noemer biomassa valt en waarvan hergebruik niet meer mogelijk is, kan als energiebron worden ingezet in een elektriciteitscentrale. Dit is niet mogelijk op kavelniveau.

##### **Organisch afval**

Het lokaal verwerken en hergebruiken van organisch afval (groente-, fruit- en tuinafval, GFT) kan mogelijk bijdragen aan het sluiten van kringlopen en aan het streven naar zelfvoorziening. Dit kan op meerdere manieren gebeuren. De mogelijkheden variëren van thuis composteren, gescheiden inzamelen van de organische fractie en composteren, al dan niet voorafgegaan door vergisting of integraal inzamelen en integraal verbranden, dan wel mechanisch nascheiden.

Lokale verwerking op een composthoop op het eigen kavel verdient de voorkeur. Of huishoudens al dan niet thuis willen en kunnen composteren is vooral afhankelijk van de aanwezigheid van een tuin. Hoe groter de tuin is, hoe meer ruimte voor een composthoop, en hoe meer behoefte aan compost. De composthoop is een aansprekende vorm van preventie aan de bron en van het 'sluiten van kringlopen': eigen tuin- en keukenafval levert compost op voor diezelfde tuin en nadelige emissies als gevolg van inzameling, verwerking en transport worden bespaard. Ook voor gemeenten is het gunstig, omdat de inzamel-, transport- en verwerkingskosten worden bespaard.

De situatie in Vlaanderen wordt vaak als voorbeeld genomen: meer dan 40 procent van de huishoudens composteert daar thuis.



Voorbeelden van zelfvoorzienendheid voor technieken op verschillende schaalniveaus.







Voorbeelden van zelfvoorzienendheid



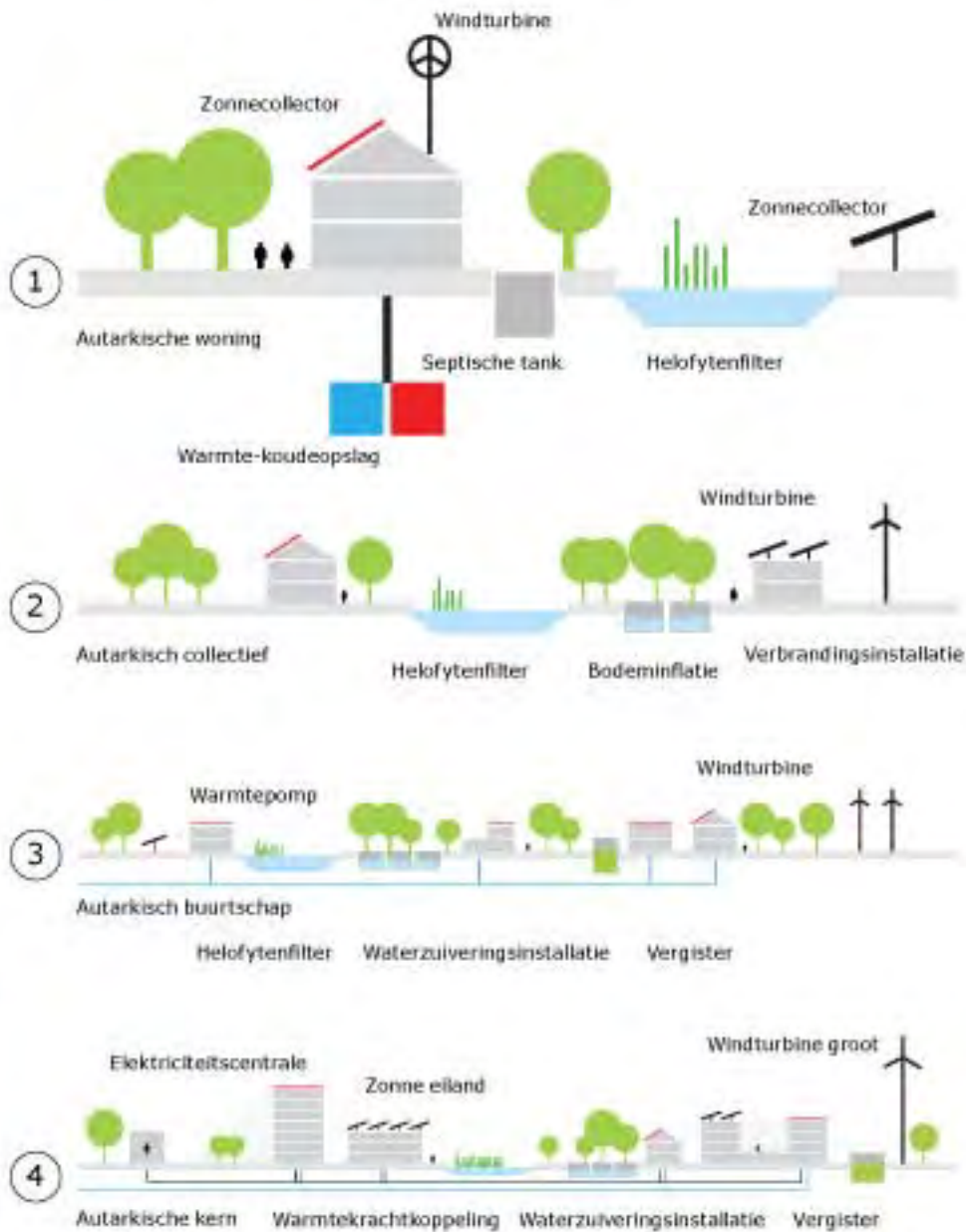


Door slimme samenwerkingen  
aan te gaan zijn energie-  
productie en afvalverwerking  
efficiënt en duurzaam te  
organiseren.





### Voorbeelden van zelfvoorzienendheid



De hoofdpersonen in de ontwikkeling van Oosterwold zijn de initiatiefnemers. Dat zijn burgers en bedrijven die een zelfbeschikkingrecht hebben over de realisatie van hun plannen om woning, bedrijf en landschap vorm te geven. De overheid heeft een terughoudende en vooral ondersteunende rol. Deze 'organische' aanpak betekent een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling. Het heeft ook belangrijke organisatorische, financiële en juridische gevolgen voor alle betrokkenen. Deze operationaliseringsaspecten komen in dit hoofdstuk aan de orde.

Eerst wordt de veranderende taakverdeling in kaart gebracht (9.1). Dan wordt nader ingegaan op de sturende rol van de overheid (9.2) en op de nieuwe figuur van de gebiedsregisseur (9.3). De afwijkende financiële spelregels leiden tot een andere bekostigingsmethodiek (9.4) en een andere opbouw van de grondexploitatie (9.5). Ook het juridisch instrumentarium komt in een nieuw licht te staan (9.6). Het hoofdstuk eindigt met een schets voor de uitgiftestrategie voor Oosterwold (9.7) en een paragraaf over communicatie en marketing (9.8).

## 9.1 Taakverdeling

De spelregels voor organisch ontwikkelen leiden tot een rolverdeling en taakverdeling tussen overheid en initiatiefnemer die afwijken van het in Nederland gangbare patroon. De overheid heeft, zeker sinds de Tweede Wereldoorlog, in het algemeen een zeer omvattende taak, die zich uitstrekt van verwerving van de grond tot en met het leveren van bouw- en woonrijpe kavels. In Oosterwold worden grote delen van deze taak echter niet door de overheid vervuld maar door de initiatiefnemers. Andere taken blijven bij de overheid, maar veranderen van vorm of inhoud.

De overheid kan zowel publieke als private rollen hebben.

Het bijgevoegde schema laat zien hoe in de aanpak van Oosterwold de taken worden verdeeld. Deze taakverdeling is ideaaltypisch; ze heeft overeenkomsten met het zogeheten concessiemodel en het model voor zelfrealisatie. In de praktijk zullen er tussenvormen ontstaan. Bijvoorbeeld vanwege efficiency bij de uitvoering, of bij grondaankopen die soms grotere stukken grond opleveren dan noodzakelijk. Het overzicht beperkt zich tot de ontwikkelfase; de latere taakverdeling bij beheer, toezicht en handhaving is niet opgenomen.

## 9.2 Sturingsmiddelen

Het principe van organische groei met initiatiefnemers in de leidende rol vereist een omkering van de regelgeving. De gangbare procedure is dat de overheid een bestemmingsplan maakt en dat de initiatiefnemer zich daarin moet schikken. In Oosterwold beperkt de overheid zich tot een (globale) structuurvisie en spelregels, en maakt de initiatiefnemer zijn of haar plan, op basis van de eigen wensen. Juridisch-planologische regelgeving wordt ingezet als hulpmiddel voor het faciliteren van initiatieven.

De sturing door de overheid krijgt hierdoor een geheel ander karakter. De overheid is niet de motor van een maatschappelijke ontwikkeling maar ze zit wel aan het stuur om een globale duiding te geven. In Oosterwold doet de overheid dat uitsluitend op hoofdlijnen. Alles wat ze kan overlaten aan anderen, laat ze over. Wat bij de overheid zelf blijft, is een vorm van sturing die tegelijkertijd marginaal en cruciaal is, terughoudend en onmisbaar, maar bovenal: faciliterend.

Taak	Overheid		Initiatiefnemer
	Publieke rol	Private rol	
Structuurvisie	X		
Ontwikkelingsplan of gebiedspaspoort	X, volgt de initiatieven		X, tbv (groot) kavel
Ontwikkelorganisatie (marketing, begeleiding, grondexploitatie, coördinatie)	X	X	X, in geval bij grote kavels
(Grond)exploitatie	X, ten behoeve van (delen van het) plangebied		X, tbv eigen kavel
Verwerven/ uitplaatsen/saneren		X, beperkt zich tot de basisstructuren: Gebiedsontsluiting Watersysteem Groen	X, tbv benodigd kavel en ontwikkeling er van.
Anterieure overeenkomst		X	X
Omgevingsvergunning/ Bestemmingsplan	X, volgt initiatieven		
Gronduitgifte		X, soms	X
Bouwrijp maken	X, heeft betrekking op basisstructuren: Gebiedsontsluiting Watersysteem Energie back up Back up sanitatie		kavel tbv rode, grijze, blauwe, groene en landbouwfuncties aansluiting op gebiedsontsluiting aansluiting op watersysteem aansluiting op energiesysteem (optioneel) aansluiting op sanitatiesysteem (optioneel)
Woonrijp maken	X, heeft betrekking op basisstructuren.		X, betreft:  kavel tbv rode, grijze, blauwe, groene en landbouwfuncties aansluiting op gebiedsontsluiting
Bovenwijkse voorzieningen	X		

X = verantwoordelijkheid

## Sturingsmiddelen

### Rijk

In de Rijksstructuurvisie wordt de kwantitatieve verdeling van woningen door middel van een vlekkenplan weergegeven. Het gaat hier om een globale afbakening van de bouwlocatie en het aantal woningen (in duizendtallen) die er kunnen worden gebouwd. In samenhang hiermee worden de mogelijke typen woonmilieus aangegeven, gelet op de kwalitatieve woningbehoefte van Almere en de Noordelijke Randstad. De Rijksstructuurvisie heeft aandacht voor de ontwikkeling van Almere als complete stad, de (metropolitane) voorzieningen die daarbij horen en de verantwoordelijkheden van de verschillende partners.

Voor Oosterwold betekent dit dat het Rijk in zijn structuurvisie de volgende elementen zal opnemen: de nationale opgave over de opvang van de woningbehoefte, het werkprogramma en de basisstructuren (hoofdontsluitingen, grote groenstructuren, wateropgave), de essentie van organische ontwikkeling en de mogelijke verscheidenheid in typen woonmilieus.

### Gemeenten

De verantwoordelijke lokale overheden stellen een (*intergemeentelijke*) *structuurvisie* voor Oosterwold op. Deze structuurvisie bindt de overheden, en faciliteert de initiatiefnemers. De structuurvisie is wel het toetsingskader op hoofdlijnen voor plannen van de initiatiefnemers en de nadere afspraken met de lokale overheid.

### Oosterwold

De uitvoering van Oosterwold wordt door de lokale opdrachtgever gemandateerd aan een gebiedsregisseur (zie de volgende paragraaf). Deze zal op basis van de structuurvisie met de initiatiefnemers komen tot de invulling van het gebied.

### Deelgebieden Oosterwold

Op basis van de structuurvisie en op basis van de conditiekaart worden *gebiedspaspoorten* voor (delen van) Oosterwold gedefinieerd. De gebiedspaspoorten geven aan welke ruimtelijke en functionele kwaliteiten voor dat deel van Oosterwold worden beoogd. De gebiedspaspoorten worden zonodig vertaald in kavelpaspoorten.

### Kaveluitgifte

In het *kavelpaspoort* wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit omgezet in functies en oppervlakteverhoudingen tussen functies op het kavel. De omvang en vorm van het kavel worden in principe bepaald door de initiatiefnemer (in samenspraak met de grondeigenaar en gebiedsregisseur).

Met behulp van de spelregels kan de initiatiefnemer het kavel tot ontwikkeling brengen. Indien initiatiefnemers en gebiedsregisseur mede op basis van de paspoorten overeenstemming hebben over invulling van een kavel, wordt door de gebiedsregisseur met de initiatiefnemers een *gronduitgifteovereenkomst* dan wel een *anterieure* overeenkomst gesloten. Realisatie wordt materieel mogelijk op basis van een *omgevingsvergunning*.

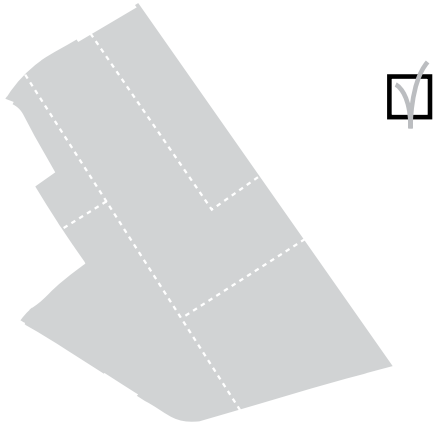
### Beheer

Na een bepaalde periode en/of na de realisatie van een aantal initiatieven kan voor een deel van Oosterwold een *bestemmingsplan* voor het geheel worden opgesteld.

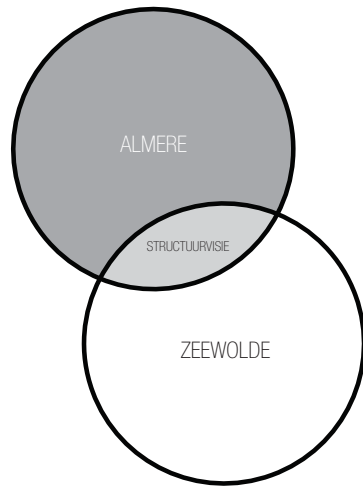
## 9.3 Gebiedsregisseur

Voor de de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Oosterwold is de gebiedsregisseur verantwoordelijk. De gebiedsregisseur is de operationele gedaante die de overheid in Oosterwold zal aannemen.

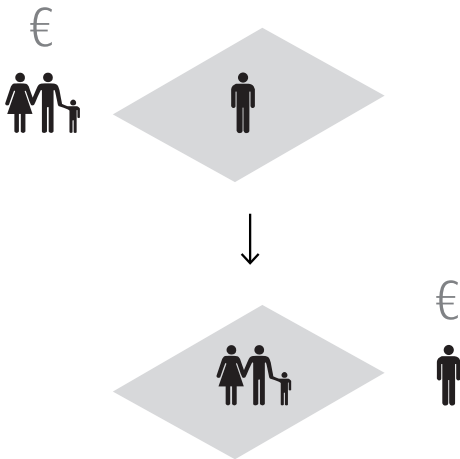




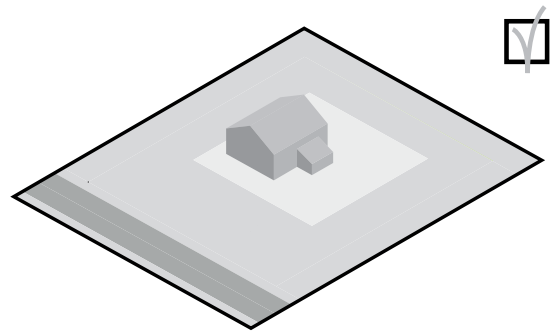
1. Huidig bestemmingsplan handhaven



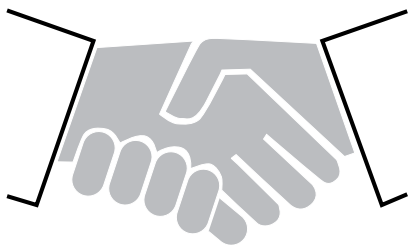
2. Intergemeentelijke structuurvisie opstellen



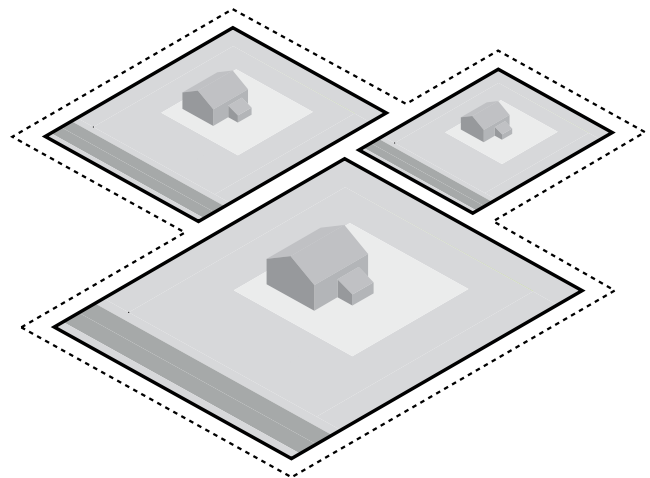
3. Grondpositie verwerven



4. Omgevingsvergunning aanvragen



5. Anterieure overeenkomst sluiten



6. Beheerbestemmingsplan opstellen

In deze paragraaf wordt beschreven wie opdrachtgever van de gebiedsregisseur is en wat de mogelijke taken zijn.

#### Opdrachtgeverschap gebiedsregie Oosterwold

Opdrachtgeverschap betekent dat een publieke partij bestuurlijke verantwoordelijkheid draagt voor de ontwikkeling van het gebied en risico-dragend deelneemt in de gebiedsexploitatie.

Er zijn verschillende modellen denkbaar om het opdrachtgeverschap voor de gebiedsregie inhoud te geven, variërend van de gemeente(n) of het Rijk afzonderlijk tot een aantal denkbare samenwerkingsvormen tussen (gemeente(n) en het Rijk. Wanneer de inhoudelijke lijn van de ontwikkelingsstrategie Oosterwold instemming heeft gekregen, zal er - op basis van criteria - een keuze moeten worden gemaakt over de vormgeving van het opdrachtgeverschap.

#### **Criteria**

Criteria waaraan de gebiedsregisseur moet voldoen vinden hun basis in het IAK. In artikel 4.3 van het IAK staat:

*“Het is gewenst dat de ontwikkeling van Almere Oosterwold onder één inhoudelijk en financieel regime plaats kan vinden.”*

Voor het opdrachtgeverschap van de gebiedsautoriteit kan dit worden uitgewerkt in het volgende criteria:

- Er is een heldere beslisstructuur voor de beslissingen die de gebiedsautoriteit moet uitvoeren op het gebied van:
  - Het in het gebied geldende ruimtelijk-juridische regime
  - De beslissingen over de gebiedsexploitatie
  - De beslissingen over de afspraken die met initiatiefnemers kunnen worden gemaakt
  - Het beheer van het gebied.

- De meerwaarde als gevolg van de functieverandering van het gebied is ook op lange termijn geborgd.

In artikel 1.2 van het IAK staat:

*“Realisering kan alleen plaatsvinden op een voor alle partijen financieel verantwoorde wijze.”*

Dit is in paragraaf 11 van het IAK nader uitgewerkt. Daar staat onder andere (in 11.1):

*Op initiatief van het ministerie van VROM wordt de gemeente Almere gevraagd om als onderdeel van de beschreven bestuurlijke en zakelijke samenwerking samen met het RVOB voorstellen uit te werken met betrekking tot verevening tussen bouwlocaties en het inbrengen van opbrengsten van rijksgronden.*

Dit kan in de volgende criteria worden uitgewerkt:

- De positieve opbrengsten van de gebiedsexploitatie van Oosterwold kunnen worden ingezet voor de financiering van de groeiopgave van Almere 2.0.

#### Modellen voor het publieke opdrachtgeverschap.

De volgende modellen voor het publieke opdrachtgeverschap en van de gebiedsregisseur zijn denkbaar:

- 1 De gemeente Almere is opdrachtgever.
- 2 De gemeente Almere is samen met het rijk (RVOB) opdrachtgever
- 3 De gemeenten Almere en Zeewolde zijn samen opdrachtgever
- 4 De gemeenten Almere, Zeewolde en het Rijk (RVOB) zijn opdrachtgever.
- 5 Het Rijk (RVOB) is opdrachtgever

Het is mogelijk de provincie Flevoland in de gebiedsontwikkeling te betrekken. Binnen de scope van Oosterwold zoals in de opdracht aan de werkmaatschappij beschreven ligt dat echter niet onmiddellijk voor de hand, omdat de betrokkenheid van de provincie zich vooral richt op het ruimtelijk-juridisch kader waaraan de

	<b>Almere</b>	<b>Almere Rijk</b>	<b>Almere Zeewolde</b>	<b>Almere Zeewolde Rijk</b>	<b>Rijk</b>
Structuurvisie	Gemeentelijk	Gemeentelijk	Intergemeentelijk	Intergemeentelijk	Rijks-structuurvisie
Bestuurlijk	Grenscorrectie	Grenscorrectie; Samenwerkings- verband	Samenwerkings- verband	Samenwerkings- verband	Rijksdienst
Besluit over initiatief	Namens gemeente	Namens gemeente	Samenwerkings- verband namens gemeentes	Samenwerkings- verband namens gemeentes	Rijk
Risico ten laste van	Gemeentebegroting	Verdeling rijks-gemeente- begroting	Verdeling gemeente- begrotingen	Verdeling rijks- en gemeente- begrotingen	Rijksbegroting
Afdracht Opbrengst vanuit	Gemeentebegroting	Samenwerkings- verband of rijksbegroting	Samenwerkings- verband	Samenwerkings- verband of rijksbegroting	Rijksbegroting

Bovenstaande tabel geeft een beknopte karakterisering van de modellen.

structuurvisie voor Oosterwold moet voldoen. Deze mogelijkheid is daarom niet in de hier beschreven modellen uitgewerkt.

### **1. De gemeente Almere is opdrachtgever**

Dit model kent een heldere en eenduidige beslisstructuur. Nadeel is dat de risico's volledig op de gemeentebegroting drukken. Deze kunnen worden beperkt door een goede afspraken over de verwerving grond (zie paragraaf 9.5). De grenscorrectie die in dit geval noodzakelijk is vergt besluitvorming in beide gemeenteraden en kent een juridische procedure die is vastgelegd in de wet Arhi.

Dit model sluit aan bij de traditionele en gekende gemeentelijke rol die sturing geeft aan de aard en tempo van de ontwikkeling (hoewel mede afhankelijk van de initiatiefnemers). De gemeente heeft immers het primaat ten aanzien van de specifieke invulling van hun gemeentelijk grondgebied. Daarbij gaat het om zowel om de gebiedsindeling en noodzakelijke investeringen als de toepassing van het bouwrecht (inclusief planologie, welstand).

### **2. de gemeente Almere en het Rijk zijn opdrachtgever**

Het Rijk is, daarin vertegenwoordigd door het RVOB, grondeigenaar van een groot deel van Oosterwold en partner bij de opgezette vernieuwende ontwikkelstrategie. In de toekomst zal het Rijk, waarschijnlijk, eigenaar blijven van een deel van het gebied (vooral landbouwgebied). De afspraken over verwerving van gronden hebben zowel voor gemeenten als voor het rijk financiële gevolgen. Het maken van nadere afspraken kan de risico's over en weer beperken en kan bevorderen dat het resultaat optimaal wordt ingezet voor de groeiopgave Almere 2.0. Bij een in voldoende mate gemandateerde rijksvertegenwoordiger kan de besluitvorming slagvaardig blijven.

Voor de noodzakelijke grenscorrectie geldt hetzelfde als in model 1. De gemeente kan zijn juridische bevoegdheden inzetten zoals in model 1 het geval is.

Een voordeel is dat het rijk zich langjarig en metterdaad verbindt aan de ambitie van het gebied.

### **3. Almere en Zeewolde als opdrachtgever**

In dit model ontwikkelen Almere en Zeewolde in gezamenlijk opdrachtgeverschap, risicodragend en op basis van een intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold.

De helderheid en eenduidigheid van de beslisstructuur vereist een verregaande mandatering van besluitvorming door de beide gemeenten aan de gebiedsregisseur.

Evenals model 1 sluit dit model aan op de gebruikelijke en juridisch vastgelegde bestuurlijke rolverdeling.

In dit model moet al bij voorbaat worden nagedacht over de situatie die ontstaat als de ontwikkeling van het gebied voor een belangrijk deel is voltooid. Dan is nog steeds aan de orde hoe het gebied wordt bestuurd en beheerd. Aangezien Almere en Zeewolde-West in fysieke termen niet zijn te onderscheiden, maakt dat er afspraken moeten komen over eenheid van beheer en een rechtvaardig belastingregime. Als niet alsnog tot een grenswijziging wordt overwogen zal waarschijnlijk structureel een samenwerkingsverband, met afspraken over de bekostiging van centrale voorzieningen nodig zijn.

### **4. De gemeenten Almere, Zeewolde en het Rijk als gebiedsregisseur**

In dit model zijn Almere, Zeewolde en het Rijks Vastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB) samen verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Oosterwold, op basis van een intergemeentelijke structuurvisie.



De kenmerken van model 3 gelden ook in dit model. Daaraan worden de bij model 2 beschreven kenmerken van samenwerking tussen gemeente en rijk toegevoegd.

Het driehoofdig opdrachtgeverschap vraagt in dit model om bijzondere aandacht om helderheid en slagvaardigheid in de beslisstructuur te behouden. Een grote mate van mandatering van bevoegdheden aan de gebiedsregisseur die het opdrachtgeverschap in de praktijk zal uitvoeren is hiervoor een voorwaarde. Meer dan in de voorgaande modellen zal de gebiedsregisseur als een zelfstandige organisatie moeten kunnen optreden.

### **5. Het Rijk als opdrachtgever voor de gebiedsregisseur**

Indien er voor de gemeente(n) onvoldoende mogelijkheden zijn voor een financieel verantwoorde exploitatie van het gebied, is het ook denkbaar het opdrachtgeverschap ervan bij de rijksoverheid te leggen. Dit sluit aan bij de traditie waarin de IJsselmeerpolders tot stand zijn gekomen. Deze werkwijze staat echter haaks op de huidige opvattingen zoals in ruimtelijk en bestuurlijk beleid op rijksniveau is vastgelegd. De beslisstructuur is in dit model eenduidig en helder. Het is nodig dat het rijk een aantal gemeentelijke bevoegdheden aan zich trekt. De wetgeving biedt hiervoor in de regel de ruimte, al is dit bedoeld voor uitzonderlijke situaties. Dit model zou actueel kunnen worden in een situatie waarin het niet lukt in één van de andere modellen tot een werkbaar situatie te komen.

#### Functies gebiedsregisseur

De taakverdeling tussen overheid en initiatiefnemer is hiervoor aan de orde gekomen. Concreet zal de gebiedsregisseur de volgende taken uitvoeren:

- Een intergemeentelijke structuurvisie opstellen, welke wordt vastgesteld door de gemeenteraad/gemeenteraden.

- Ontwikkelingsplannen/gebiedspaspoorten opstellen.
- Kavelpaspoorten opstellen.
- Marketing uitvoeren.
- Initiatiefnemers faciliteren, regie voeren en opstellen anterieure overeenkomsten.
- Omgevingsvergunningsprocedures begeleiden.
- Bestemmingsplannen opstellen.
- Aankopen gronden voor basisstructuren en verkopen eventuele restgronden.
- Aankopen en verkopen van gronden ten behoeve van initiatiefnemers (a-b-c-constructies).
- Functiebeurs organiseren.
- Stadslandbouw regisseren.
- Basisstructuren laten ontwikkelen en ten dele realiseren.
- Kostenverhaal organiseren.

Nog belangrijker dan deze opsomming van taken is de eis dat de organisatie ondersteunend moet zijn aan de initiatiefnemers. De functie van gebiedsregisseur moet herkenbaar, laagdrempelig en servicegericht zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de huidige laagdrempelige kavelwinkel te laten uitgroeien tot een warenhuis waarin initiatiefnemers niet alleen kavels kan vinden maar ook een veelheid aan oplossingen aangeboden door andere initiatiefnemers.

Voor zowel individuele als grootschalige initiatiefnemers is de gebiedsregisseur een partner die slagvaardige en betrouwbaar sluitende afspraken kan maken over de levering van een kavel en over wat er op dat kavel mogelijk is. Voor wat betreft grootschalige initiatiefnemers wordt een preferente positie gegeven aan die initiatiefnemers die op lange termijn eigenaar in het gebied blijven en dus een duurzame betrokkenheid hebben bij hun kavel en niet slechts bij de ontwikkeling ervan. De gebiedsregisseur kan ook helderheid geven

aan de initiatiefnemers over wat er in de omgeving van hun kavel op termijn wel en niet ontwikkeld kan of zal worden. Deze informatie kan gegeven worden op basis van de geldende spelregels en op basis van kennis over initiatieven. Waar mogelijk kunnen initiatiefnemers in een vroeg stadium met elkaar in contact gebracht worden.

#### Handelsbeurs

Niet alle initiatiefnemers zullen per definitie rode en groene functies willen ontwikkelen. Voor initiatiefnemers die slechts één van de functies willen realiseren, kunnen de overige functies een belemmering vormen. Vooral voor initiatiefnemers die alleen geïnteresseerd zijn in de groene functies (bv. landbouwgrond) kan dit al bij de aankoop van de grond een probleem zijn: zij moeten extra betalen voor rode functies die zij niet willen en ze moeten vervolgens belangstellenden vinden die de rode functies willen overnemen. Om deze complicaties weg te nemen, is een handelsbeurs in ontwikkelrechten denkbaar, waar aanbieders en vragers elkaar kunnen ontmoeten. De markt of de gebiedsregisseur kan hiervoor het initiatief nemen.

### **9.4 Bekostigingsmethodiek en uitgiftestrategie**

De nieuwe ontwikkelmethode in Oosterwold leidt ook tot een andere bekostigingsmethode van gemeentelijke investeringen. Bij actieve grondpolitiek vormt de in- en verkoop van gronden de basis voor gemeenten om hun kosten te dekken. Bij de voorgestelde organische ontwikkeling valt deze basis weg. De gemeentelijke overheid verwerft en verkoopt in *principe* nauwelijks nog grond. De geldstromen lopen anders, de financiële risico's voor de gemeente zijn van een andere orde. Het dekken van de gemeentelijke kosten wordt door middel van het kostenverhaal

geregeld. Op het laatste punt wordt hier nader ingegaan. De juridische aspecten komen in paragraaf 9.6. aan de orde, evenals de wetgeving m.b.t. het kostenverhaal.

Deze wijze van kostenverhaal is algemeen geldend voor Oosterwold. Voor de gronden die in bezit zijn bij de overheden kan ook een andere werkwijze worden gevolgd. Deze kunnen door middel van een publiek-publieke overeenkomst, dat wil zeggen een overeenkomst tussen de overheden, zodanig worden verkocht dat er geen kostenverhaal via anterieure overeenkomsten hoeft te worden geregeld. Met name het rijk en de gemeenten kunnen op deze manier zonder wettelijke beperkingen anders dan marktconformiteit (vanwege discussies over staatssteun) tot een prijsstelling en een toedeling van opbrengsten komen. In deze overeenkomst moet dan wel worden voorkomen dat er alsnog financiële risico's vanwege het grondbezit bij de gemeente terecht komen. Dit is onder andere mogelijk doordat de gemeente pas grondposities verwerft als er zich initiatiefnemers melden en deze gronden middels een a-b-c-constructie kan door verkopen aan initiatiefnemers.

Welke werkwijze met de overheidsgronden gaat worden gehanteerd, is nog onderwerp van nadere uitwerking.

#### Proces en uitgiftestrategie

De nieuwe bekostigingsmethodiek van gemeentelijke investeringen gaat uit van de volgende procesgang:

1. De bestaande bestemmingsplannen blijven vooralsnog gehandhaafd.
2. De gemeente(n) stelt een structuurvisie op.
3. Een initiatiefnemer meldt zich bij de gebiedsregisseur (een grondeigenaar of overheidsdienst kan ook initiatiefnemer zijn) en komt tot een overeenkomst op basis waarvan het

initiatief kan worden gerealiseerd. Dit betreft eventuele koop van de grond, de anterieure overeenkomst en de omgevingsvergunning/bestemmingsplan (er wordt uitgegaan van de premisse dat de Rijks- en lokale overheden die gronden bezitten de gebiedsregisseur mandateren om namens hen te handelen).

4. De gebiedsregisseur is daartoe bereid als het initiatief past in de structuurvisie en er overeenstemming is bereikt over een anterieure overeenkomst waarin onder meer worden vastgelegd:
  - a. overnemen gebiedspaspoorten en eventuele kavelpaspoorten met bijbehorende spelregels;
  - b. bijdrage in de door de gemeente(n) te maken (bovenwijkse) kosten of overeenstemming over de grondprijs.
5. Na realisatie van het initiatief kan/kunnen de gemeente(n) het bestemmingsplan gericht op beheer opstellen.

#### Opbouw gemeentelijke kosten

De gemeentelijke investeringen worden in dit model verhaald op de initiatiefnemers door dit in de anterieure fase (punt 5) vast te leggen in een overeenkomst. Het gaat onder meer om de volgende investeringen:

- de gemeentelijke planvormingskosten
- de kosten van de basisstructuren (gebiedsontsluiting, waterwegen, groenstructuren) waarvoor de gemeente verantwoordelijk is)
- de kosten van bovenwijkse c.q. bevolkingvolgende voorzieningen (toeleidende infrastructuur, sport, groen, e.d.) die gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van Oosterwold en aan stedelijke voorzieningen.

#### Criteria verhaalbare investeringen

Het is de vraag in welke mate de gemeentelijke kosten op deze wijze kunnen worden verhaald.

Het antwoord is afhankelijk van deze zes criteria:

- het door de gemeente noodzakelijk of gewenst geachte bekostigingsniveau;
- het draagvermogen van de functies die de initiatiefnemer wil realiseren;
- marktconformiteit;
- profijt;
- causaliteit en proportionaliteit.

Zij worden hier nader toegelicht.

#### **Noodzakelijk of gewenst bekostigingsniveau**

De overheid zal moeten bepalen welke investeringen zij wenst te verhalen op de initiatiefnemers. Het gaat hierbij tenminste om alle gebiedsgerelateerde investeringen.

#### **Draagvermogen van de beoogde functies**

De hoogte van de te verhalen kosten wordt begrensd door de opbrengstpotentie van de te realiseren functies op het generieke kavel. Om het draagvermogen van de mogelijke functies te kunnen bepalen, is de opbrengstpotentie van de verschillende functies en de kosten die er voor moeten worden gemaakt, door de Werkmaatschappij gesimuleerd als ware het een gemeentelijke grondexploitatie.<sup>28</sup>

Daarbij is in de berekeningen uitgegaan van:

- marktconforme grondopbrengsten per functie,
- gebiedsinvesteringen w.o. bouw- en woonrijpmaken, proceskosten e.d.,
- de te verhalen kosten.

Het economisch draagvermogen varieert per functie, en dat heeft gevolgen voor de toepasbaarheid van het kostenverhaal. Het kostenverhaal zal alleen worden toegepast op de rendabele functies wonen en werken. Op functies als maatschappelijke voorzieningen, landbouw, groen, water en verharding zal naar verwachting onvoldoende verhaald kunnen worden.

28 Door de veranderde taakverdeling kan niet een traditioneel grondexploitatie-model worden gebruikt. Om toch een indicatie te geven van de financiën bij een organische ontwikkeling is met een aangepast grondexploitatie-model de nieuwe situatie gesimuleerd.

Het betekent dat een aantal rode functies in feite de gemeentelijke kosten betalen. In het traditionele model gebeurt dat ook; in dat geval gebeurt het via de grondexploitatie, en bij het organisch ontwikkelen gaat het via generieke kavels door de kosten te verhalen op de initiatiefnemers.

Deze kavelgewijze binnenplanse verevening is wel mogelijk bij het generieke kavel maar stuit op problemen bij specifiek kavels zoals het landschapskavel en het landbouwkavel. Hier zouden kavels met een negatief saldo kunnen ontstaan, met als gevolg dat deze kavels niet tot ontwikkeling komen. Immers de overheid investeert alleen als er geld in de kas zit. Om dit te voorkomen, wordt met de functieverhoudingen op de specifieke kavels zo geschoven dat elk kavel tenminste een nulsaldo kent. Het specifieke kavel is daarmee ook in financieel opzicht tenminste zelfvoorzienend.

#### Marktconformiteit, profijt, causaliteit en proportionaliteit

De initiatiefnemer zal bij de koop van een kavel afwegen of er elders betere aanbiedingen te koop zijn. Kavels in Oosterwold concurreren met kavels elders. Om de marktconformiteit te testen zijn de opbrengsten en kosten van de generieke en de diverse specifieke kavels gesimuleerd. Daaruit blijkt dat elk kavel de markttoets kan doorstaan. Verder dienen te verhalen investeringen een relatie te hebben met het te ontwikkelen plangebied. Naast marktconformiteit is dus ook profijt, causaliteit en de proportionaliteit in beschouwing te nemen.

### **9.5 Grondexploitatie**

De veranderde taakverdeling en het bekostigingsmodel werken door in de grondexploitatie van de initiatiefnemers en de gemeentelijke investeringsbegroting. Hoe dit uitwerkt wordt in het algemeen

en per meest voorkomende kosten- en opbrengstenpost toegelicht.

#### Initiatief bij burgers en ondernemers

De initiatiefnemers ontwikkelen zelf een kavel, groot of klein, en bepalen zelf wat zij willen ontwikkelen, wanneer, waar en hoe. Elke initiatiefnemer heeft een eigen 'grondexploitatie' en bepaalt zelf het programma en de planning. Het programma en de planning zijn van oudsher belangrijke elementen voor het opstellen van een grondexploitatie. Nu de initiatiefnemers de grondexploitatie voeren, heeft de gemeente voor haar berekeningen aannames moeten doen. In de gemeentelijke grondexploitatie van Oosterwold wordt met deze onzekerheid in het achterhoofd een planning aangehouden van 25 tot 30 jaar voor een programma van 15.000 woningen en 26.000 arbeidsplaatsen.

#### Veranderde taakverdeling

Door de veranderingen in de taakverdeling verandert ook de kostentoedeling. Dat dit geldt voor de investeringen in gronden e.d. zal duidelijk zijn, maar het geldt ook voor de proceskosten. De overheid hoeft veel minder te investeren in proceskosten, de initiatiefnemer des te meer.

Om twee redenen zullen de totale proceskosten echter op een lager niveau liggen dan nu:

- Doordat de plannen adaptief van karakter zijn (zie hieronder) en er pas wordt geïnvesteerd als er initiatiefnemers zijn, kan de overheid efficiënter werken. Het opnieuw moeten maken of aanpassen van de plannen maakt bijvoorbeeld traditioneel een substantieel deel uit van de plankosten.
- De initiatiefnemer zal in regel minder overhead hebben bij het ontwikkelen van zijn plannen. Die besparing kan hij ten goede laten komen aan de plankwaliteit of als een kostenverlaging inboeken.



Ook de post 'onvoorzien' kan omlaag. De hoogte van deze post is als percentage rechtstreeks gekoppeld aan de omvang van de overheidsinvesteringen. De overheid kan door het volgende en adaptieve karakter van haar inspanningen eenvoudiger met onvoorzien omstandigheden omgaan. Dit maakt het mogelijk een lager percentage te hanteren.

De initiatiefnemer heeft wel in ruimere mate dan voorheen te maken met onvoorzien omstandigheden, maar zal, omdat hij ontwikkelt voor eigen gebruik of belegging, doelgerichter ontwikkelen. Hoe dit uitwerkt is nog onduidelijk. Maar er wordt verondersteld dat de initiatiefnemer, anders dan de overheid, pas initiatieven onderneemt als de risico's zijn afgedekt. Ook de initiatiefnemer zal met een lager percentage kunnen werken.

#### Adaptieve plannen

De structuurvisie bevat naast de ruimtelijke en programmatische visie ook een beschrijving van de maatregelen ten behoeve van de realisatie. Deze maatregelen zijn adaptief van karakter. Dat wil zeggen dat nieuwe omstandigheden of wensen probleemloos kunnen worden verwerkt. Hierdoor worden minder faalkosten gemaakt omdat de plannen moeten worden herontwikkeld. Het gevolg zijn uiteindelijk lagere proceskosten.

#### Geleidelijk investeren

Het effect van het ontwikkelprincipe dat de overheid slechts geleidelijk en volgend investeert, is dat er bijna geen voorinvesteringen worden gedaan. Wat resteert zijn investeringen in een beperkt aantal maatregelen (vooral basisstructuren) of activiteiten (planvorming, marketing, e.d.). De rente-effecten zullen hierdoor beperkt zijn. Bij het strikt handhaven van de spelregel dat er geen geld wordt uitgegeven voordat er geld is verdiend, kan er zelfs een positief rente-effect optreden. De aanname is dat bij sturing op de

cashflow het resultaat van deze component op +/- 0 kan worden gehouden, maar zal tenderen naar positief omdat er eerst wordt gespaard voordat er geld wordt uitgegeven. 'De baet gaet voor de cost uyt.'

De investeringen die de gemeente moet doen, worden verhaald op de initiatiefnemers. In de anterieure fase voorafgaand aan de planologische maatregel moeten hierover afspraken worden gemaakt met de initiatiefnemers.

<b>Grondeigendom</b>		<b>hectare</b>
Overheid	RVOB	2000
	SBB	480
	Provincie	145
	Almere	100
	Zeewolde	134
	Waterschap	50
	Hydron	25
	subtotaal	2934
Ontwikkelaars		933
Overig		39
Particuliere agrarische ondernemers		457
	totaal	4.363

#### Verwerven

Het is in Oosterwold niet noodzakelijk en ook niet gewenst dat het grondeigendom langdurig in handen komt van de gemeente of een gebiedsregisseur. Dit vloeit voort uit de spelregels van de beoogde bekostigingsmethodiek door middel van kostenverhaal of middels a-b-c-constructies op basis van de eerder genoemde publiek-publieke overeenkomst. Door de organische wijze van ontwikkelen en doordat de maatregelen adaptief van karakter zijn, vergt geen van de beoogde basisstructuren of kavels dat er op voorhand grondaankoop door de gemeente plaatsvindt. Wel kan het ten behoeve van de noodzakelijke basisstructuren, zoals het op termijn verbreden van een polderweg, gewenst zijn om enige gronden van eigenaar te laten wisselen.

Als dit niet kan op basis van minnelijke verwerking, dan is onteigening op basis van een bestemmingsplan een alternatief.

De overheid zal voor het realiseren van de basisstructuren in Oosterwold circa 100 ha moeten verwerven. Dit betreft de gebiedsontsluiting (maatregelenpakket VSBA, de reservering voor het tracé van de Verlengde Buitenring) en mogelijk enige hectares ten behoeve van waterberging, openbaar groen en kabels & leidingen.

#### Uitplaatsen en tijdelijk beheer

Voor de gedachte maatregelen en reserveringen hoeven niet direct bedrijven te worden uitgeplaatst. Wel is het van belang dat het RVOB het beheer zodanig inricht dat een gemakkelijke en snelle overgang van beheer naar ontwikkeling en realisatie van initiatieven mogelijk is. Dit kan door middel van tijdelijke pacht en het benutten van ad hoc mogelijkheden voor beëindiging van de traditionele pachtcontracten. Het voornemen is om hierover afspraken met het vastgoedbedrijf van het RVOB te maken.

#### Bouw- en woonrijp maken

De overheid is verantwoordelijk voor de hoofdgebiedsontsluiting. De hoofdstructuren voor het watersysteem en het sanitatiesysteem zijn een verantwoordelijkheid van het Waterschap. De riolering is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De energie-backup is een verantwoordelijkheid voor de netbeheerder.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van zijn eigen kavel en de aansluiting op de hoofdstructuren, zoals is weergegeven bij de taakverdeling in paragraaf 9.1. Uit de gesimuleerde doorrekening blijkt dat de initiatiefnemers het bouw- en woonrijp maken 5 procent goedkoper kunnen (laten) uitvoeren dan

in de conventionele situatie. De besparing wordt bereikt door de kleinere overhead en de directe relatie tussen initiatief en eindgebruik of belegging.

#### Planvorming/proceskosten

De overheid als gebiedsontwikkelaar stelt een structuurvisie voor Oosterwold op. In deze visie worden het beoogde toekomstige karakter van het gebied beschreven (programma, infrastructuur, watersysteem, belangrijkste groenstructuren, energiesysteem en sanitatiesysteem op visieniveau).

Meer gedetailleerde planvorming vindt plaats in het ontwikkelingsplan of in de gebiedspaspoorten. Deze planvorming heeft vooral betrekking op de basisstructuren en de beoogde gebiedsspecifieke accenten. Afhankelijk van het type basisstructuur beperkt de planvorming zich tot het gebied van het initiatief (bv. wegen, energie) of strekt het zich uit over het gehele plangebied (bv. OV, watersysteem). De hoogte van de proceskosten is gekoppeld aan de investeringen.

#### Onvoorzien

Wat geldt voor de proceskosten geldt ook voor de post 'onvoorzien'. De percentages hiervoor zijn vooralsnog, in afwachting van een nadere onderbouwing, op het standaard niveau gehouden, hoewel een verlaging, zoals eerder beschreven, in de rede ligt.

#### Bovenwijkse en bevolkingsvolgende voorzieningen

De groei van de bevolking vergt het meegroeien van voorzieningen die een stad moet bieden (bereikbaarheid, groen, enz.). De overheid legt in de anterieure overeenkomst de functionele en financiële relatie tussen de overheid en de initiatiefnemer. In de gemeentelijke investeringsbegroting staan de uitgaven ten behoeve van deze voorzieningen. Deze investeringen worden

anterieur verhaald en dienen als kosten te worden opgenomen in grondexploitatie van de initiatiefnemer.

#### Resultaat

De kosten van de gemeentelijke investeringsbegroting worden verhaald op de initiatiefnemers. De gemeentelijk investeringsbegroting is door deze bekostigingsmethode kostendekkend. Ondanks dat de gemeente haar kosten verhaald op de initiatiefnemers kunnen de meeste grondexploitaties van de initiatiefnemers winstgevend zijn. Een generiek kavel kan in principe door een goede programmatische invulling en door een goede aankoopstrategie van de grond, genoeg opbrengen om de investeringen te kunnen dekken. Verder is door onder andere door een veranderende taakverdeling meer efficiëntie mogelijk. Op sommige onderdelen kan 5%-10% kosten-efficiëntie worden bereikt. Deze reductie wordt gehaald als de nieuwe taakverdeling optimaal is doorgevoerd. Gaat de overheid meer doen dan kan de besparing weer teniet worden gedaan.

De simulatie van de grondexploitatie is opgenomen in een geheime bijlage.

### **9.6 Juridische basis**

Om de gemeentelijke kosten te kunnen dekken, wordt in zijn algemeenheid gewerkt met kostenverhaal via anterieure overeenkomsten of via grondovereenkomsten. Over de methode van kostenverhaal via anterieure overeenkomsten worden veel vragen gesteld. De meest gestelde vragen zijn:

- 1 Hoe verhoudt het verhalen van kosten door middel van een anterieure overeenkomst zich tot het verhalen van kosten middels een posterieure overeenkomst op basis van de Wro?

- 2 Welke kosten kunnen in een anterieure overeenkomst worden verhaald?

Voor de beantwoording van deze vragen is advies gevraagd aan professor A.G. Bregman. Zijn advies is hieronder samengevat. Voor het volledige advies zie de bijlagen. Zoals uit de beantwoording blijkt, is een kostenverhaal door middel van anterieure overeenkomsten een goed mogelijk.

#### Het systeem van kostenverhaal in de Wro

De Wro stelt de gemeenten verplicht om bij particuliere exploitatie kostenverhaal toe te passen. Kostenverhaal is verplicht als het planologische besluit ruimte biedt aan een bouwplan. Kostenverhaal kan zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk worden geregeld.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal is gebaseerd op het exploitatieplan dat de gemeenteraad gelijktijdig met de planologische maatregel (bestemmingsplan, omgevingsvergunning) vaststelt. Het exploitatieplan laat zien dat de getroffen planologische maatregel financieel haalbaar is en wat de gevolgen zijn voor de gemeentelijke begroting.

Het privaatrechtelijk kostenverhaal is geregeld in een 'overeenkomst over grondexploitatie'. De wettelijke basis voor het sluiten van dergelijke overeenkomsten is geregeld in de Wro. Volgens de toelichting bij het wetsvoorstel heeft het volgen van de privaatrechtelijke weg zelfs de voorkeur.

Als een overeenkomst over grondexploitatie wordt gesloten voordat een exploitatieplan is vastgesteld, spreekt men over een anterieure overeenkomst. Een overeenkomst die wordt gesloten nadat een exploitatieplan is vastgesteld, wordt een posterieure overeenkomst genoemd.

Artikel 6.24 van de Wro biedt de juridische basis voor de anterieure overeenkomst. Dit artikel luidt als volgt:

“1. Bij het aangaan van en overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen”.

Dat met anterieure overeenkomsten een ruimere kostentoerekening mogelijk is dan posterieur op grond van een exploitatieplan, blijkt uit de begrenzing die voor posterieure overeenkomsten wordt aangebracht. Het sluiten van een anterieure overeenkomst heeft in het algemeen dan ook de voorkeur van gemeenten vanwege de ruimere mogelijkheden voor kostenverhaal en de eenvoud van het instrument.

De grondslag voor het kostenverhaal is breed. In de toelichting wordt bij artikel 6.24 opgemerkt dat er gezien het vrijwillige karakter van de overeenkomsten geen nadere inkadering plaatsvindt. Tegelijkertijd wordt de kanttekening geplaatst dat er geen sprake mag zijn van het “kopen van planologische wijzigingen”. Alleen planologische overwegingen mogen een rol spelen”.

Om dat laatste te waarborgen, is de structuurvisie als basis voor anterieure afspraken toegevoegd in de tekst van artikel 6.24.

Waar die grenzen van de kostentoerekening op grond van anterieure overeenkomsten liggen, is door het ontbreken van jurisprudentie op dit punt, lastig voorspelbaar. Omdat ‘de nodige grenzen’ in de tekst van het artikel echter tamelijk ruim zijn, biedt dit gemeenten voldoende inhoudelijke onderhandelingsruimte om op maat afspraken te maken met initiatiefnemers.

In de formulering van artikel 6.24 Wro hoeven partijen bij een anterieure overeenkomst zich niet te beperken tot kostenverhaalfspraken over onderwerpen die op de kostensoortenlijst behorend bij een exploitatieplan staan en – voor het verhaal van bovenplanse kosten - evenmin zijn gebonden aan strikte toepassing van de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit. Feitelijk biedt de regeling daarmee ruimte voor de vaak gewenste verevening in die zin dat als uitgangspunt voor het kostenverhaal niet primair de drie criteria, maar veeleer de *opbrengstcapaciteit* van het *exploitatiegebied* als uitgangspunt wordt genomen.

Er zijn twee redenen om te zorgen dat de anterieur toe te rekenen kosten dicht liggen bij de posterieure mogelijkheden:

- 1 De anterieure overeenkomst is vrijwillig, als geen overeenkomst wordt gesloten voor een op zichzelf gewenste planologische ontwikkeling en er is sprake van een positieve grondexploitatie, dan valt men terug op posterieur kostenverhaal.
- 2 In geval van een conflict is het risico van nietigverklaring van gemaakte kostentoedelingssafspraken groter naarmate deze afspraken meer afwijken van de mogelijkheden van posterieur kostenverhaal.

## 9.7 Communicatie en marketing

De boodschap van de ontwikkelstrategie luidt dat Oosterwold straks ruimte biedt aan een rijk palet aan initiatiefnemers, zoals ondernemers, boeren, burgers, verenigingen, instellingen en andere ontwikkelaars. Zij zijn welkom om op een eigen kavel hun eigen droom te realiseren, en daarmee tegelijkertijd me te bouwen aan het nieuwe landschap van Oosterwold. Iedere bebouwing gaat samen met het realiseren van groen,



verharding, landbouw, water, duurzame energie, enzovoorts. Een grote mate van zelfstandigheid en zelfvoorziening is hierbij een vereiste en een pioniersgeest helpt. Geleidelijk, op een organische wijze, zal een unieke groene streek ontstaan met geheel eigen kwaliteiten. Hier geldt: 'Ik ontwikkel (in) Oosterwold'.

Omdat Oosterwold breekt met de traditionele manier van gebiedsontwikkeling, is er een intensieve betrokkenheid en communicatie nodig. Oosterwold vertelt immers een nieuw verhaal en dat betekent dat er veel moet worden uitgelegd. Ook burgers en bedrijven hebben vermoedelijk tijd nodig om de reflexen van de conventionele werkwijze van zich af te schudden en de unieke kansen te beseffen die Oosterwold voor hun eigen toekomst biedt.

Het doel van de communicatie is om de doelgroepen te blijven informeren en consulteren over de nieuwe aanpak en de voorgang. Zo wordt er draagvlak gecreëerd en worden de doelgroepen/initiatiefnemers gemotiveerd om met eigen initiatieven te komen.

Concreet wordt voorgesteld om na de bestuurlijke besluitvorming over de Ontwikkelstrategie alle belangstellenden te informeren met presentaties en gesprekken. Dat geldt voor hen die nu al bij Oosterwold betrokken zijn, of te kennen hebben gegeven betrokken te willen worden. Zij worden geïnformeerd over de toekomstplannen en de huidige stand van zaken, met mede als doel reacties te krijgen en potentiële initiatiefnemers te enthousiasmeren.

Ook wordt een marketingcampagne opgezet om potentiële initiatiefnemers te bewegen zich in Oosterwold te ontplooien. De boodschap van Oosterwold zal in de marketing- en communicatiestrategie verder worden aangescherpt.

Hoe Oosterwold er over tien, twintig of vijftig jaar uitziet, weten we niet. Na alle voorgaande hoofdstukken, die de ambities, kaders, condities, spelregels en opties voor Oosterwold behandelen, kunnen we nog steeds met geen mogelijkheid een eindbeeld schetsen. Sterker nog, dat willen we ook niet. De ongewisheid van de toekomst is immers een essentie van organische ontwikkeling. Oosterwold wordt niet naar een eindbeeld toe gebouwd; aan Oosterwold wordt begonnen met een beperkt aantal richtlijnen en met een groot vertrouwen in de kracht, de creativiteit en de toewijding van de mensen die het gebied van de grond af aan zullen ontwikkelen.

En toch zijn we nieuwsgierig naar hoe Oosterwold er over een aantal jaren uit kan zien. Als de ambities, condities, spelregels en opties, en vooral de initiatiefnemers zich in beweging zetten, wat gebeurt er dan? Waarheen beweegt de ontwikkeling zich? Om daarvan een impressie te krijgen, worden in dit hoofdstuk enkele scenario's uitgewerkt. Ze laten niet zien hoe het moet of gaat worden, maar verbeelden met de beperkte blik van nu hoe het landschap van straks eruit kan zien.

## **Uitgangspunten**

Voor de scenario's zijn vier verschillend samengestelde kavels als uitgangspunt genomen: het generekkavel, het landbouwkavel, het landschapskavel en het kernkavel. Zij zijn eerder aan de orde gekomen bij de spelregels 3 en 4. Elk kaveltype legt andere accenten: groener of roder, met extra nadruk op landbouw, landschap, wonen of werken. Deze variatie kan voortkomen uit de specifieke omstandigheden in een deelgebied, bestuurlijke voorkeuren, of wensen van initiatiefnemers. De accenten worden vastgelegd in 'gebiedspaspoorten'.

Net als de condities en spelregels zijn ook de accenten in de gebiedspaspoorten bedoeld om de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen te sturen en voor het overige een grote verscheidenheid aan initiatieven mogelijk te maken. De scenario's laten onder meer zien dat deze flexibiliteit binnen de kaders inderdaad bestaat; er ontstaat ruimte voor zeer uiteenlopende initiatieven.

Oosterwold zal organisch groeien tot een stadslandschap met volledige vrijheid voor individuele en collectieve initiatieven.



Het generiekkavel is bijna overal in het gebied toepasbaar. Dit kavel heeft de ruimteverdeling van het generiek kavel, waarbij de invulling de afzonderlijke kleuren kan variëren: het 'rood' kan wonen, werken en/of voorzieningen herbergen. Met dit kavel wordt ruimtelijk en functioneel de toon gezet voor het gebied.

Het generiekkavel is geschikt voor iedere doelstelling. Het is het kavel voor de individuele bouwer die een nieuwe toekomst wil opbouwen in Oosterwold en geïnspireerd is door de mogelijkheden. Het is het kavel voor initiatiefnemers die een gezondheidscentrum, een supermarkt of een ander bedrijf willen opzetten. De maximale mogelijkheden zorgen ervoor dat er met duizend verschillende initiatiefnemers duizend verschillende kavels zullen ontstaan. Iedereen is in staat om binnen de spelregels zijn eigen wensen te realiseren.

Het is ook het kavel voor de ontwikkelaar of corporatie die op een vernieuwende manier een cluster woningen wil realiseren. De eerste stap voor hen is het vinden van bewoners of gebruikers of een belegger. Wie willen er wonen en wie zijn bereid zich te binden aan het project? De tweede stap is het kopen van het kavel van een grondeigenaar of het nemen van een optie op een kavel. Het is aannemelijk dat veel initiatiefnemers de landbouwgrond niet zelf willen exploiteren. Zij zullen dan een partij moeten vinden die deze taak overneemt. Dat kan een agrarisch ondernemer zijn, of een groep toekomstige bewoners die als woongemeenschap zelfvoorziening nastreeft.

Uiteindelijk zal iedere initiatiefnemer bijdragen aan de verwezenlijking van de ambities van Oosterwold en aan de realisatie van een divers landschap met wonen, werken en recreëren. Dit landschap vormt de kern van Oosterwold.

Hoe flexibel het generiekkavel is, blijkt uit een eerste verkenning van de mogelijkheden om in Oosterwold de Floriade 2022 te organiseren.

## **Uitwerking: Floriade 2022**

Oosterwold biedt de mogelijkheid om in 2022 een Floriade te houden in een uniek gemengd stadslandschap waar wordt geproduceerd, gewoond, geleerd, gewerkt en gerecreëerd. Oosterwold biedt ruimte, landschappelijke kwaliteit, een goed ontsloten locatie en de mogelijkheid snel te beginnen. Bovendien valt de tien jaar lange aanloop naar de Floriade 2022 samen met de ontwikkeling van Oosterwold als geheel. Deze twee ontwikkelingen kunnen elkaar versterken. Oosterwold stimuleert initiatieven die thematisch overstemmen met en aanhaken bij de Floriade. De dynamiek van Oosterwold voedt de Floriade, en de Floriade kan een stimulans zijn van de ontwikkeling van Oosterwold.

In Oosterwold is een Floriade denkbaar die zich vanuit een centraal terrein van tenminste 50 hectare vertakt naar tal van paviljoens en projecten die verspreid liggen over heel Oosterwold. Bezoekers maken daaruit een keus met behulp van een Floriade-app en verplaatsen zich met de fiets, de auto, of georganiseerd per bus. De Floriade zal idealiter bestaan uit tal van privaat en/of publiek gefinancierde initiatieven. In het gebied kan al een duurzame kolonie enthousiaste stadslandbouwers gevestigd zijn voordat de Floriade van start gaat, en er zijn ook al hi-tech tuinbouwbedrijven te vinden.

Op het centrale terrein kunnen de grote publiekstrekkers worden geconcentreerd. Het kan een uitstalling worden waar de ambities van Oosterwold worden vertaald en de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzame



Het standaard kavel geeft je ruimte voor een persoonlijke invulling en experiment en maakt Oosterwold rijk en divers.





energievoorziening, tuinbouw- en plantenteelt worden getoond. Het centrale gebied is een uitvalsbasis voor het bezoek van andere locaties in het gebied. Het centrale gebied kan één kavel zijn of een combinatie van kavels. Zo kunnen verschillende initiatiefnemers hun specifieke kwaliteiten tonen. Dit maakt het voor de Floriadeorganisatie mogelijk om flexibel te zijn bij het kiezen van een ontwikkelingsstrategie en deze aan te passen aan de eisen van de tijd. Dit betekent dat ook de Floriade afscheidt kan nemen van de blauwdrukplanning en kan reageren op de veranderende wensen van de bezoeker.

Hoewel de Floriade een uniek evenement is, blijkt dat het bijzondere programma van de Floriade uitstekend kan worden ontwikkeld op basis van het generiekkavel. Er zijn slechts enkele kleine aanpassingen nodig die het kavel een 'Floriadestempel' geven.





Hoofdbouw 10.1  
Regio 202

**HOE ONTWIKKEL IK MIJN DROOMHUIS?**

**IK HEB EEN GEZIN EN WILDE EEN DOORZAME, VRIJSTAANDE WONING BOUWEN. IN OOSTERWOLD KREGEN WE DE VRIJHEID OM ZELF EEN PLEK IN HET GEBIED TE KIEZEN. WE HEBBEN OVERLEED MET DE EIGENAAR VAN DE GROND OVER ONZE WENSEN EN ZIJN BEZANENLIJK NAAR DE GEBIEDREGISSEUR GEGAAN. BINNEN HET KADER VAN DE SPELREGELS HEBBEN WE ONS DROOMHUIS KUNNEN REALISEREN. DE RUIMTE OM ONS MEER IS IDEEAAL. WE LEVEN IN DE NATUUR.**



























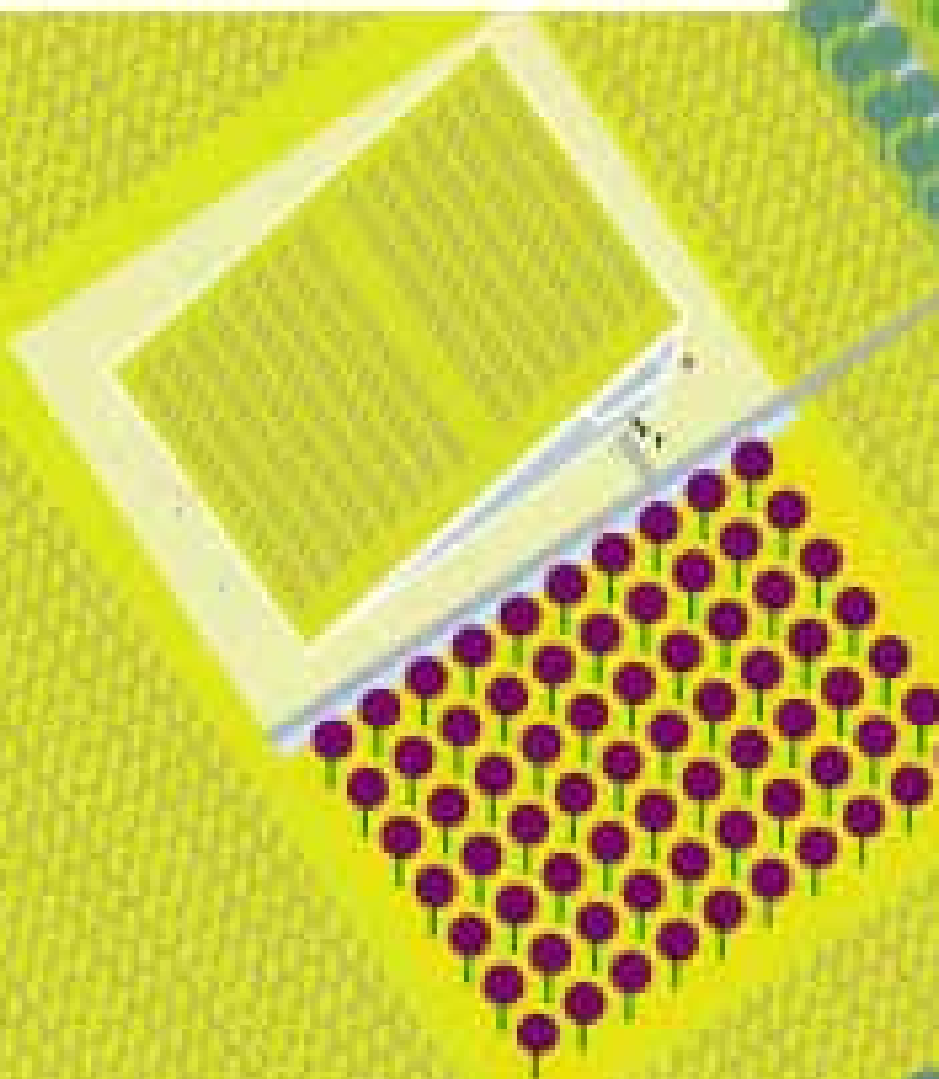






## **HOE TRANSFORMEER IK MIJN TUINBOUWBEDRIJF?**

**IK WILDE MIJN TUINBOUWBEDRIJF VERPLAATSEN EN COMBINEREN MET ANDERE FUNCTIES. OOSTERWOLD BOOD MIJ DE RUIMTE EN DE KANS OM OP DE BESTE PLEK DIE IK NU VINDEN EEN MULTIFUNCTIONEEL TUINBOUWBEDRIJF OP TE ZETTEN. DE AGRARIËR VAN WIE IK DE GROND WILDE KOPEN BEGREEP MIJN WENSEN. GEZAMENLIJK HEBBEN WE EEN PLAN GEMAAKT EN DIT AAN DE GEMEENSCHAP VOORGELED. DIE HEEFT ONS GOED BEFACILITEERD. MET MIJN TUINBOUWBEDRIJF LEVER IK NU DIENSTEN EN PRODUCTEN AAN DE MENSEN IN OOSTERWOLD. BIJ MIJ IS HET DAGELIJKS "KOM IN DE KAS".**





























# Hoe kan een landbouwkavel er uitzien?

Een landbouwkavel kenmerkt zich door een extra groot aandeel agrarisch groen, circa 80 procent in plaats van circa 60 procent in het generiek kavel. Landbouwkavels zijn bijvoorbeeld in de zone langs de A27 te vinden.

Het landbouwkavel biedt kansen voor agrarische initiatieven. De initiatiefnemers kunnen mensen zijn die een nieuw landbouwbedrijf willen starten, en agrariërs die nu al een bedrijf hebben in Oosterwold, maar nieuwe mogelijkheden zien in het landbouwkavel.

De bouw mogelijkheden op het kavel betekenen voor de agrarisch ondernemer een financiële kans om de start of het vervolg van het landbouwbedrijf een extra impuls te geven. Het biedt ook de kans om nevenactiviteiten op het bedrijf een plek te geven, zoals een eigen winkel om bij stadslandbouw de keten tussen productie en consumptie te verkorten. Het publiek groen kan een buffer vormen tussen het landbouwkundig gebruik en nieuwe functies.

Via het generiekkavel, het landschapskavel en het kernkavel komen veel kleinere percelen voor landbouwgrond beschikbaar. Deze kleinschaligheid is goed voor de ontwikkeling van sterk verschillende initiatieven. De landbouwbedrijven die gebaat zijn bij een zekere schaalgrootte om kostenefficiënt te kunnen produceren, kunnen beter terecht op het landbouwkavel. Deze bedrijven zorgen ook voor extra lucht en openheid in het gebied.

De grootschaligheid van het huidige landschap zal uiteindelijk deels verloren gaan en worden vervangen door een kleinschaliger en ecologisch sterker landschap. Circa de helft van het plangebied zal als landbouwgrond in gebruik blijven. Het landschap van Oosterwold wordt een functioneel landschap met de kwaliteit van een landgoed.



Het landbouwkavel geeft je de mogelijkheid om grootschalige agrarische functies te behouden of een plek te geven.



## **HOE ONTWIKKEL IK EEN ZORGBOERDERIJ?**

**IK HAD EEN GROOTSCHALIG LANDBOUWBEDRIJF IN OOSTERWOLD, MAAR WILDE MEER. MET EEN LANDBOUWKAVEL IS HET MOGELIJK OM AGRARIËR TE BLIJVEN EN TEGELIJKERTIJD, SAMEN MET ANDEREN, NIEUWE INITIATIEVEN TE ONTWIKKELEN. IK HEB SAMENWERKING GEZOCHT MET EEN ZORG-INSTELLING EN EEN ENERGIEBEDRIJF. ONS PLAN HEBBEN WE VOORGELEGD AAN DE GEBIEDS-REGISSEUR. MIJN BEDRIJF IS NU EEN ZORGLAND-SCHAP. DAARNAAST LEVER IK BIOLOGISCHE PRODUCTEN AAN MENSEN IN OOSTERWOLD EN BIOMASSA AAN HET ENERGIEBEDRIJF. HET IS WEER LEUK OM AGRARIËR TE ZIJN.**



































Hochschule 111.2  
Page 234





## **HOE ONTWIKKEL IK EEN FLORIADEPROJECT?**

**IK VERTEGENWOORDIG EEN INTERNATIONAAL  
BEDRIJF UIT MET WYSLAND. WIJ WILLEN OP  
DE FLORIAD 2022 EEN TOPATTRACTIE TONEN.  
OOSTERWOLD BOOD DE KANS OM DIRECT TE  
BEGINNEN. WACHTEN OP DE AFRONDBING VAN EEN  
TOTAALPLAN VOOR DE FLORIAD WAS NIET NODIG.  
WE HEBBEN GROND GEDOCHT VAN MET RUIJ EN  
MET DE GEBIEDSREGISSEUR DE BESTE PLEK IN  
HET GEBIED GEROZEN. ONZE ATTRACTIE KAN NU  
AL WORDEN BEZOCHT EN IS IN 2022 ONDERDEEL  
VAN DE FLORIAD. ZO HEBBEN WE JARENLANG  
RENDEMENT VAN ONZE INVESTERING.**

























# Hoe kan een landschapskavel er uitzien?

Een landschapskavel kenmerkt zich door een extra groot aandeel niet-agrarisch groen, circa 85 procent in plaats van 13 procent in het generiek kavel. Landschapskavels zijn vooral in de Eemvallei te vinden.

Het landschapskavel is een uitkomst voor particulieren die een landgoed willen beginnen. Het is ook een kans voor initiatiefnemers die een groene functie nodig hebben om hun doelstellingen te realiseren.

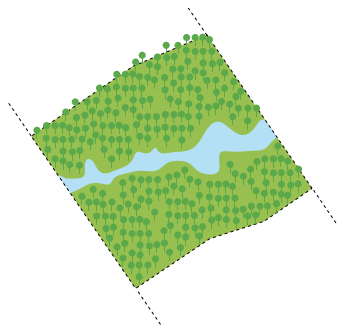
Het landschapskavel is bijvoorbeeld geschikt voor de ontwikkeling van een golfbaan in combinatie met een beperkt aantal recreatiewoningen. Of voor de realisatie van een natuurgebied door een natuurbeherende instantie, in combinatie met passende voorzieningen zoals een voorlichtingscentrum. Ook een optie is de commerciële bosbouw, die hier op hoogwaardige gronden hoogwaardig hout kan winnen en de aanloopkosten kan financieren met het verhandelen van de rode functie. Het landschapskavel kan ook worden ingezet voor de productie van biomassa. Door het toepassen van snelgroeiend hout (wilgen, populieren) en het herstellen van de oude hakhoutcultuur kan het landschapskavel bijdragen aan de productie van biomassa en daarmee aan de energieproductie van Oosterwold.

De pluriformiteit van het landschapskavel draagt bij aan de ecologische kwaliteit van het gebied. Niet alle genoemde vormen zijn ecologisch even interessant, maar de veelvormigheid maakt veel goed.

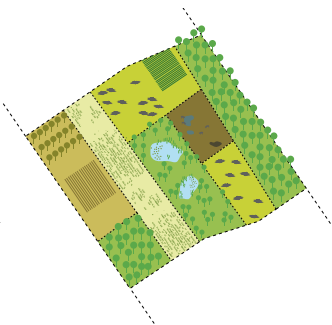
Door een aaneenschakeling van groenkavels met ruimte voor natuur, recreatie, sport en stadslandbouw ontwikkel je gezamenlijk de Eemvallei.



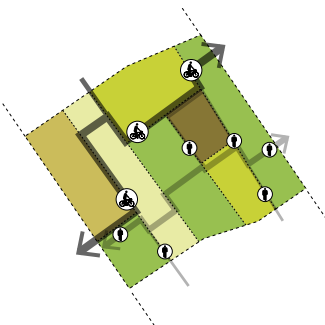
Mogelijkheden voor ontwikkeling Eemvallei



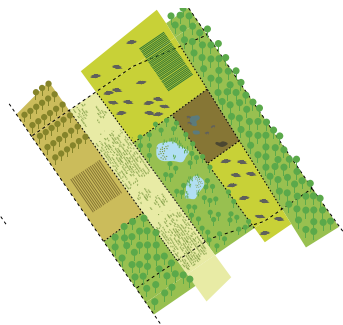
Eén groot kavel ontwikkeld door één initiatiefnemer



Diverse collectie van landschapstypen ontwikkeld door meerdere initiatiefnemers



Doorwaadbaarheid voor fietsers en wandelaars



Variatie in breedte







An aerial, stylized illustration of a city neighborhood. The scene is dominated by green spaces and trees. Several houses are scattered throughout, each represented by a colorful cube (orange, pink, blue, or purple). A winding river or canal flows through the area. In the foreground, there's a large field of orange flowers or trees. The overall style is bright and modern, with a focus on green infrastructure and urban planning.

## **HOE ONTWIKKEL IK EEN NATUURGEBIED?**

**HET NIEUWE NATUURBELEID VRAAGT OM EIGEN INITIATIEF. WE WILLEN, ALS NATUURBESCHERMINGSORGANISATIE, NIEUWE NATUUR REALISEREN. EEN LANDSCHAPSKAVEL IN OOSTERWOLD BIEDT HIERVOOR VOLOP MOGELIJKHEDEN. WE HEBBEN GEKOZEN VOOR DE REALISATIE VAN NIEUWE NATUUR IN DE EEMVALLEI. DE SPELREGELS BIEDEN DE KANS OM DOOR VERKOOP VAN EEN DEEL VAN DE GROND VOOR DE BOUW VAN WONINGEN DE KOSTEN VAN ONZE INITIATIEF TE BEPERKEN. MET ANDERE INITIATIEFNEMERS BOUWEN WE ZO DE EEMVALLEI OM NAAR EEN GEVARIEERDE ECOLOGISCHE VERBINDING.**

























Een kernkavel kenmerkt zich door een extra groot aandeel bebouwing dat primair bedoeld is voor woningbouw, circa 65 procent in plaats van 18 procent in het generiek kavel. Kernkavels maken hogere bebouwingsdichtheden mogelijk, bijvoorbeeld om zo een kern bij een openbaarvervoerhalte te laten ontstaan.

Om de kansen van het gebied optimaal te benutten is het ontwikkelen van kernen van belang. Kernen vergroten de differentiatie van het gebied en kunnen draagvlak geven aan voorzieningen. Kernen bieden ook de kans in gemeenschappen te leven met een afgebakende vorm of een overtuiging die elders geen kans krijgt. Gemeenschappen die elders geen plek vinden, kunnen in Oosterwold een locatie ontwikkelen. Een voor de polder bekend voorbeeld is het hippisch wonen dat al lang een locatie zoekt om een gemeenschap op te bouwen. De mogelijkheid een kern te ontwikkelen kan gemeenschappen binden en nieuwe pionierscollectieven laten ontstaan. Een historisch voorbeeld is Walden van Frederik van Eeden. Een recent voorbeeld (overigens binnen het stedelijk gebied) is Eva Lanxmeer in Culemborg waar mensen elkaar hebben gevonden om samen een bijzondere buurt te stichten.

Er zijn in het plangebied nog geen locaties vastgelegd voor kernen. Kernen kunnen in iedere vorm en op iedere plek in het plangebied ontstaan, al naar gelang de wensen van initiatiefnemers. Het gebied biedt wel enkele ruimtelijke aanleidingen die gunstig zijn voor de ontwikkeling van een kern, maar die aanleidingen zijn niet eenduidig. Een toekomstige openbaarvervoerslijn kan aantrekkelijk zijn, maar dat geldt evengoed voor een plek die voor lange tijd afzondering garandeert.

## **Uitwerking: Ontwikkeling van een kern**

De Ontwikkelstrategie houdt de mogelijkheid open van meerdere woonkernen in het gebied, naast de noordelijke kern Nobelhorst. De ontwikkeling van kernen volgt dezelfde strategie als de rest van het gebied, maar dan met hogere (woning)dichtheden dan in het generiekkavel. Hoe en waar een volgende kern kan komen, hoeft niet vooraf te worden vastgelegd; die ontwikkeling wordt aan de initiatiefnemers overgelaten. De conditiekaart geeft een aantal aanknopingspunten, zoals bestaande en toekomstige infrastructuur en groen. Maar het is ook mogelijk dat er occupatie plaatsvindt van onverwachte plekken, zoals de open plekken van het bos in de Boswachterij, of de meest afgelegen plekken in de polder. Om toch enig inzicht te geven in de mogelijkheden, zijn in deze eerste studie de volgende denkbare locaties verkend. De scenario's geven ook inzicht in de mogelijke fasering.

### **De Stichtse Kern**

Indien er in de toekomst tot een StichtseLijn besloten wordt en door de gunstige ligging tussen snelwegen en bos, zullen dit aanleidingen zijn om in dit gebied een grotere concentratie van kernkavels te organiseren dan in de rest van Oosterwold.

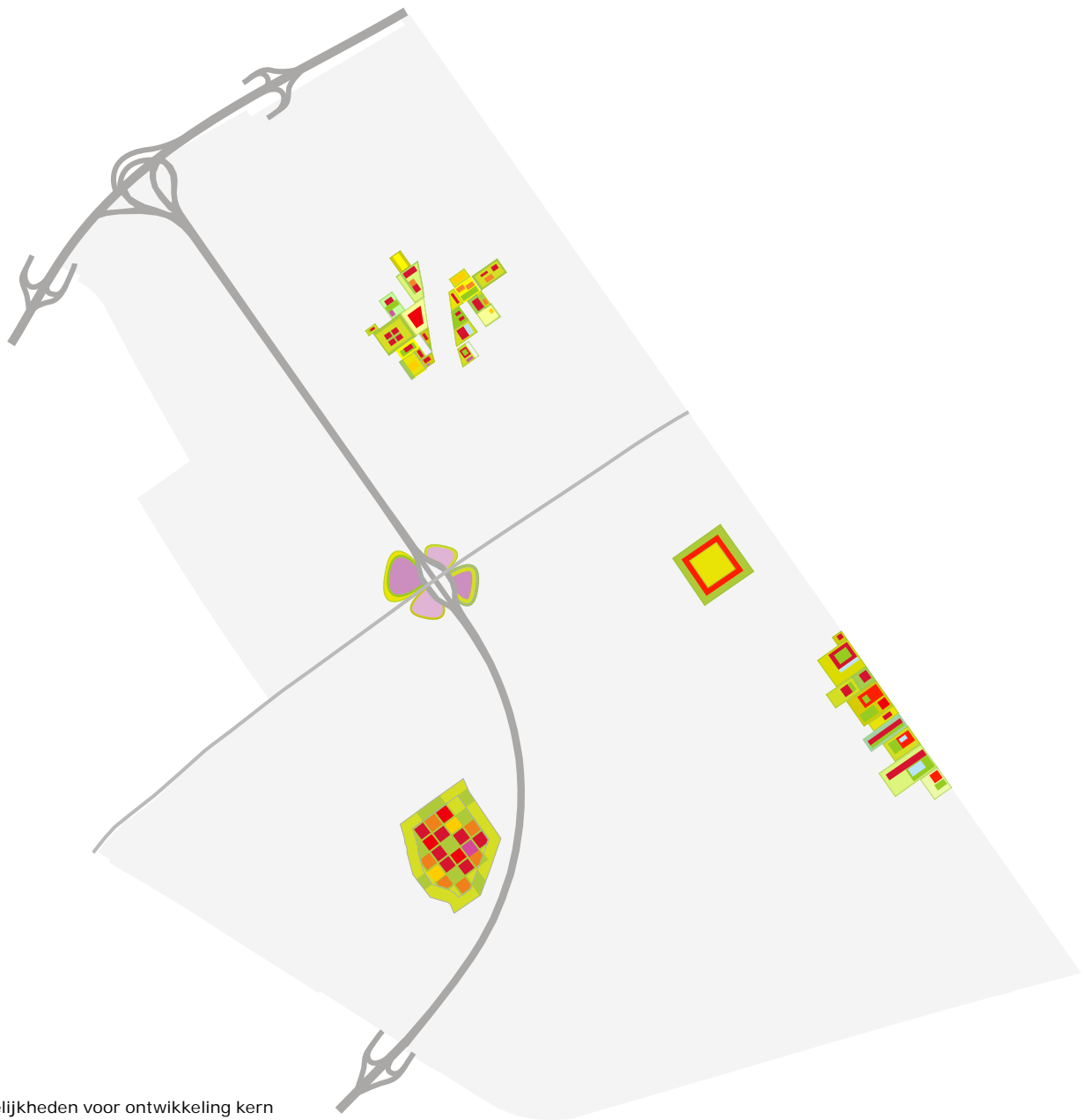
### **Een autarkische kern**

Midden in de polder kan een gemeenschap ontstaan die kiest voor volledige zelfvoorziening en die een kern ontwikkelt volgens hun eigen standaarden. Zo'n kern kan op veel plaatsen ontstaan.

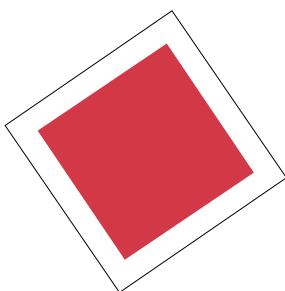
### **Een werkkern**

De kruising A27/Vogelweg biedt een optimale auto-ontsluiting en daarmee goede kansen voor de ontwikkeling van een werkgebied.

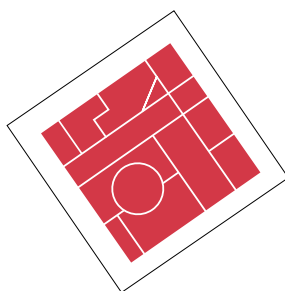
Op bijzondere plekken wil je misschien dicht bij elkaar wonen en ontwikkel je met het kernkavel samen een buurtschap.



Mogelijkheden voor ontwikkeling kern



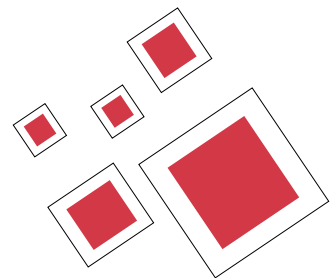
Eén kavel  
Eén initiatiefnemer  
Begrensd gebied



Eén kavel  
Meerdere initiatiefnemers  
Begrensd gebied



Meerdere kavels  
Meerdere initiatiefnemers  
Begrensd gebied



Meerdere kavels  
Meerdere initiatiefnemers  
Verspreid

### **Een Eemvalleirandkern**

De Eemvallei is als groene ruimte en landschap-  
pelijk drager een aantrekkelijke omgeving voor  
de ontwikkeling van een aangrenzende kern.  
Dit geldt ook voor de zone langs het toekomstige  
Oostvaarderswold. Van deze locaties is bij wijze  
van voorbeeld de Stichtse Lijn-kern nader  
uitgewerkt. Gunstige ruimtelijke omstandigheden  
zijn hier de ligging aan de bosrand en aan de  
Eemvallei, en de nabijheid van de toekomstige  
HOV-halte en de afslag op de A27. De locatie is  
vrij van pachtcontracten en ze concurreert niet  
met locaties in het bestaande Almere (te grote  
afstand) en evenmin met Nobelhorst (andere  
opzet). Door haar ligging is de locatie ook  
interessant voor initiatiefnemers uit het Gooi  
en Zeewolde.





### **HOE ONTWIKKEL IK EEN BUURTSCHAP?**

**IK WOON LIEVER IN EEN DORP DAN IN EEN STAD, MAAR WIL WEL MENSEN OM ME HEEN. EEN KERNKAVEL IS DAARVOOR IDEEAAL. MET EEN GROEP HEBBEN WE EEN KAVEL GEKOCHT BIJ EEN AGRARIËR. MET DE GEBIEDSREGISSEUR ALS COACH HEBBEN WE KLEINE AUTARKISCH GEMEENSCHAP GESTICHT TUSSEN GELIJKGESTEMDE GROEPEN. SAMEN MET HEN VORMEN WE EEN "NEW TOWN". WE DOEN ZO VEEL MOGELIJK ZELF EN VERBOUWEN ONS EIGEN VOEDSEL. OOSTERWOLD IS HIERVOOR DE IDEALE PLEK.**











Kern langs de Eernvallei



Kern langs de A27





























# Hoe kan het geheel van Oosterwold eruit zien?

Normaal gesproken eindigt het ontwerp voor een nieuw woon- en werkgebied met een plankaart. Alle losse onderdelen die in de voorgaande hoofdstukken zijn uitgewerkt, komt samen in deze kaart die in één klap een totaalbeeld van de toekomstige situatie biedt. De plankaart laat zien hoe het gaat worden, en in de volgende jaren wordt alles op alles gezet om dat beeld getrouw te verwerkelijken.

De *Ontwikkelstrategie Oosterwold* is geen normaal plan en het eindigt dan ook niet met een plankaart. Er bestaat voor Oosterwold niet één plan. In plaats daarvan is er een strategie die uitnodigt en uitdaagt om Oosterwold aan de hand van honderden of duizenden afzonderlijke plannen van onderop op te bouwen. De plannenmakers, de initiatiefnemers, zullen onderling een grote verscheidenheid kennen, en elk van hen zal een plan op zeer uiteenlopende overwegingen baseren. Alles bij elkaar levert dit een duizelingwekkend aantal combinatiemogelijkheden op, en een duizelingwekkend scala van mogelijke kaartbeelden van hoe Oosterwold er over tien, dertig of vijftig jaar uit kan zien. Geen enkele kaart kan dit dynamische proces met avontuurlijke uitkomst ook maar benaderen.

Daarom is de kaart die hier op de plaats van de gangbare plankaart staat, geen plankaart. Er staan herkenbare elementen op, herkenbaar voor wie het gebied kent en herkenbaar voor wie de voorgaande hoofdstukken heeft gelezen. Er zitten herkenbare patronen in die te herleiden zijn tot de condities, ambities en spelregels die globaal richting geven aan de ontwikkelstrategie. Maar tegelijkertijd heeft de kaart een hoog fictief gehalte. De kans dat de werkelijkheid van Oosterwold overeen zal komen met dit kaartbeeld, is zeer klein.

De kaart heeft vooral een symbolische kracht. Het is een embleem van vrijheid en verscheidenheid, het is geen eindbeeld van een plan maar een beginbeeld voor duizenden plannen die dit beeld al snel achter zich zullen laten. Het is een feestelijke uitnodiging om mee te doen in de ontwikkeling van Oosterwold. En daarmee kaatst het de vraag hoe Oosterwold eruit zal zien terug: hoe het geheel van Oosterwold eruit zal zien, kunt u mede bepalen.



De ontwikkelingsstrategie van Oosterwold biedt een alternatief voor de huidige manier van gebiedsontwikkeling.











## **Uitgave**

RRAAM, IAK Almere 2.0,  
Werkmaatschappij Almere Oosterwold

In RRAAM werken het Rijk, de provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland en de gemeenten Almere en Amsterdam samen om de drievoudige ambitie op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid en ecologie in de Noordelijke Randstad vorm te geven.

## **Verantwoordelijk bestuurders**

Adri Duivesteijn, gemeente Almere  
Carolien Schippers, RVOB

## **Uitvoering**

Werkmaatschappij Almere Oosterwold

Frans van Deursen  
Gerard Slingerland  
Ivonne de Nood  
Harm Post  
Jozefine Deijs  
Joost Drevel  
Michel Cossee

In samenwerking met:

### MVRDV

Winy Maas  
Jacob van Rijs  
Nathalie de Vries  
Jeroen Zuidgeest  
Klaas Hofman  
Mick van Gemert  
Chiara Quinzii  
Jonathan Telkamp  
Elien Deceuninck  
Sara Bjelke  
Maarten Haspels  
Wing Yun  
Linda Andersson

### Grontmij

Alex Hekman  
Martin de Jonge  
Jasper Groebe  
Welmoed Visser  
Lideke Vergouwen

### Wageningen Universiteit

Jan Eelco Jansma  
Andries Visser

### DLG

Niels Hofstra

### Strategis

Bert Pieterse

### Gemeente Almere

Marloes Konings  
Mattijs Pagie

## **Bestuurlijk Overleg Werkmaatschappij Almere Oosterwold**

Adri Duivesteijn, gemeente Almere  
Carolien Schippers, RVOB  
Winnie Prins, gemeente Zeewolde  
Anne Blik, provincie Flevoland  
Jan Nieuwenhuis, Waterschap Zuiderzeeland  
Milo Schoenmaker, Gooi en Vechtstreek  
Bart Krol, provincie Utrecht

## **Begeleidingsteam**

Leatitia Vos, provincie Flevoland  
Mary Haselager, provincie Flevoland  
Bert Oldewarris, gemeente Zeewolde  
Rob Uijtjens, Gooi en Vechtstreek  
Klaas Meester, Provincie Utrecht  
Harry Bouwhuis, Waterschap Zuiderzeeland  
Bram du Saar, Ministerie I&M  
Albert Roozenburg, gemeente Almere

**Foto's en beelden**

Ben te Raai

Gerard van Hees

Maarten Feenstra

Martijn Steiner Lovisa

Uitgeverij Blauwdruk:

Karel Tomei

Hans Peter Föllmi

Daniël Nicola

Overig (tenzij anders vermeld):

MVRDV, Werkmaatschappij Oosterwold, gemeente Almere

Luchtfoto's: Google maps

**Lettertype binnenwerk**

Verdana (RRAAM Huisstijl)

**Tekst**

Werkmaatschappij Almere Oosterwold

Fred Feddes

MVRDV

**Eindredactie**

Fred Feddes

**Grafisch ontwerp**

Stout/Kramer

**Drukkerij**

OBT, Den Haag

**Oplage**

35 stuks

**ISBN**

978-90-818512-0-6

## **Bijlagen**

- 1 Grondexploitatie, cijfers (vertrouwelijk)
- 2 Staalkaarten Stadslandbouw, Wageningen Universiteit/PPO
- 3 Themaportage Duurzame Energie, Duurzame Sanitatie, Water, Drinkwater, Telecom, Kabels en Leidingen, Afval, Water- en groenbank, Grontmij
- 4 Eemvallei, Ontwerpteam / DLG
- 5 Energiestructuren, Kernteam / Ontwerpteam / DLG
- 6 Themaportage Infrastructuur en Mobiliteit, Grontmij
- 7 Werkboek, Ontwerpteam / MVRDV
- 8 Landelijke Woonmilieus in de regio, Ontwerpteam
- 9 Woonmilieus- vraag en aanbod, Ontwerpteam
- 10 Juridisch Planologische borging, A.Bregman
- 11 Archeologische rapporten Almere 82, Basisrapportage Bureauonderzoek, Oosterwold Almere 2.0, bureau Archeologie & Monumentenzorg, gemeente Almere
- 12 Watersysteem en waterketen Almere Oosterwold, Grontmij
- 13 Watercities in Transition; Almere Oosterwold; design workshop, d.d. 1 november 2011, Grontmij
- 14 Verslag Expertmeeting energieneutrale woningen in Oosterwold, d.d. 6 december 2011
- 15 Organische verstedelijking Oosterwold: inspiratie uit 't Gooi en omstreken





Oosterwold zal organisch groeien tot een stadslandschap met volledige vrijheid voor individuele en collectieve initiatieven.

In RRAAM werken het Rijk, de provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland en de gemeenten Almere en Amsterdam samen om de drievoudige ambitie op het gebied van woningbouw, bereikbaarheid en ecologie in de Noordelijke Randstad vorm te geven.

ISBN  
978-90-818512-0-6

Maart 2012