

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

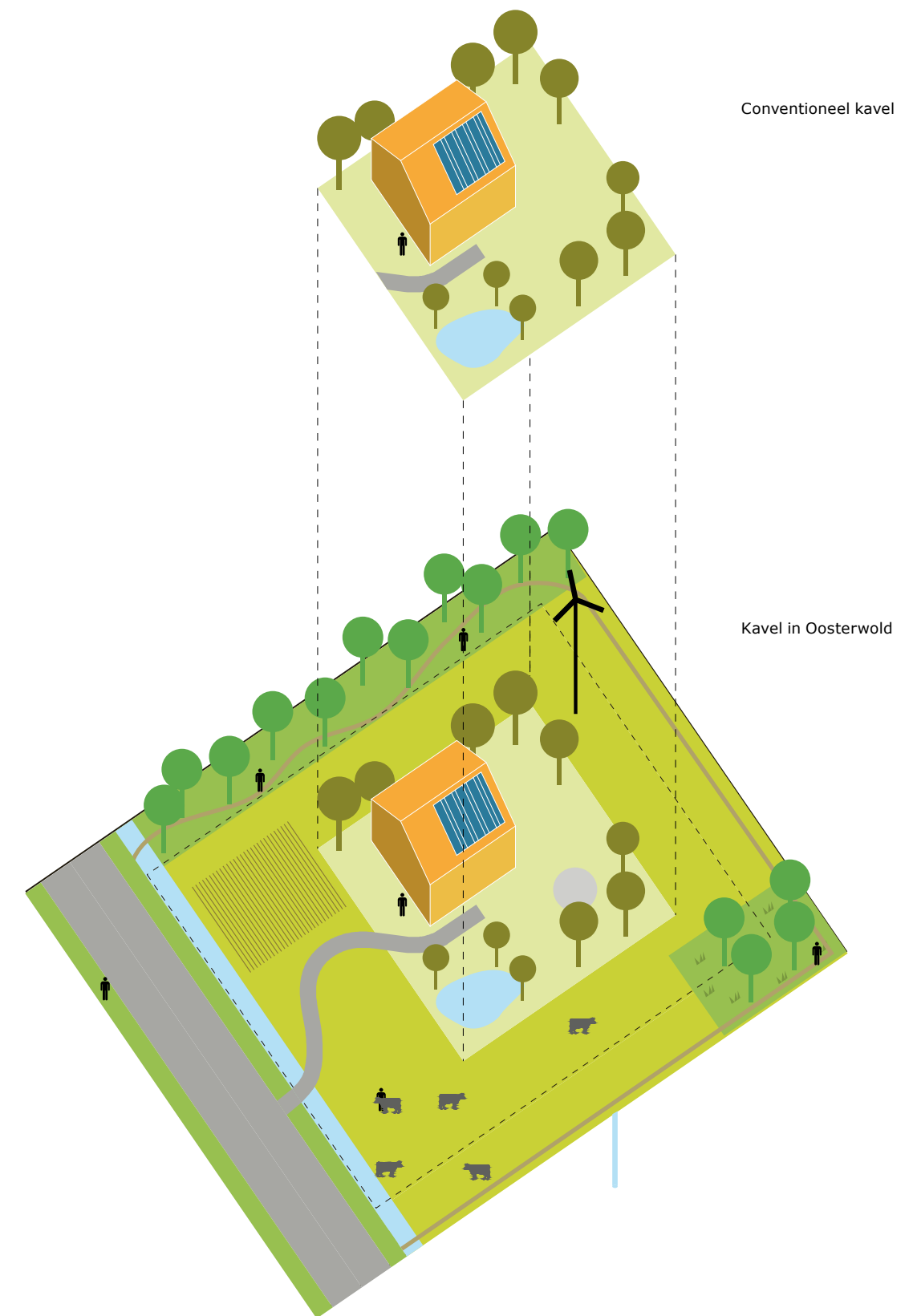
De generieke kavels zijn ook financieel zelfvoorzienend. Bij specifieke kavels is deze regel niet altijd zonder meer toe te passen, maar door financieel zwakkere onderdelen (zoals groen en landbouw) te compenseren met financieel sterkere (meestal rode) functies kunnen ook deze kavels zonder subsidie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

Oosterwold nodigt je uit om
jouw initiatief te realiseren.



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.

Hoofdstuk 7
Pagina 118



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

Hoofdstuk 7
Pagina 120



Met welke onderdelen bouw je jouw kavel op?

Hoofdstuk 8
Pagina 122

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.

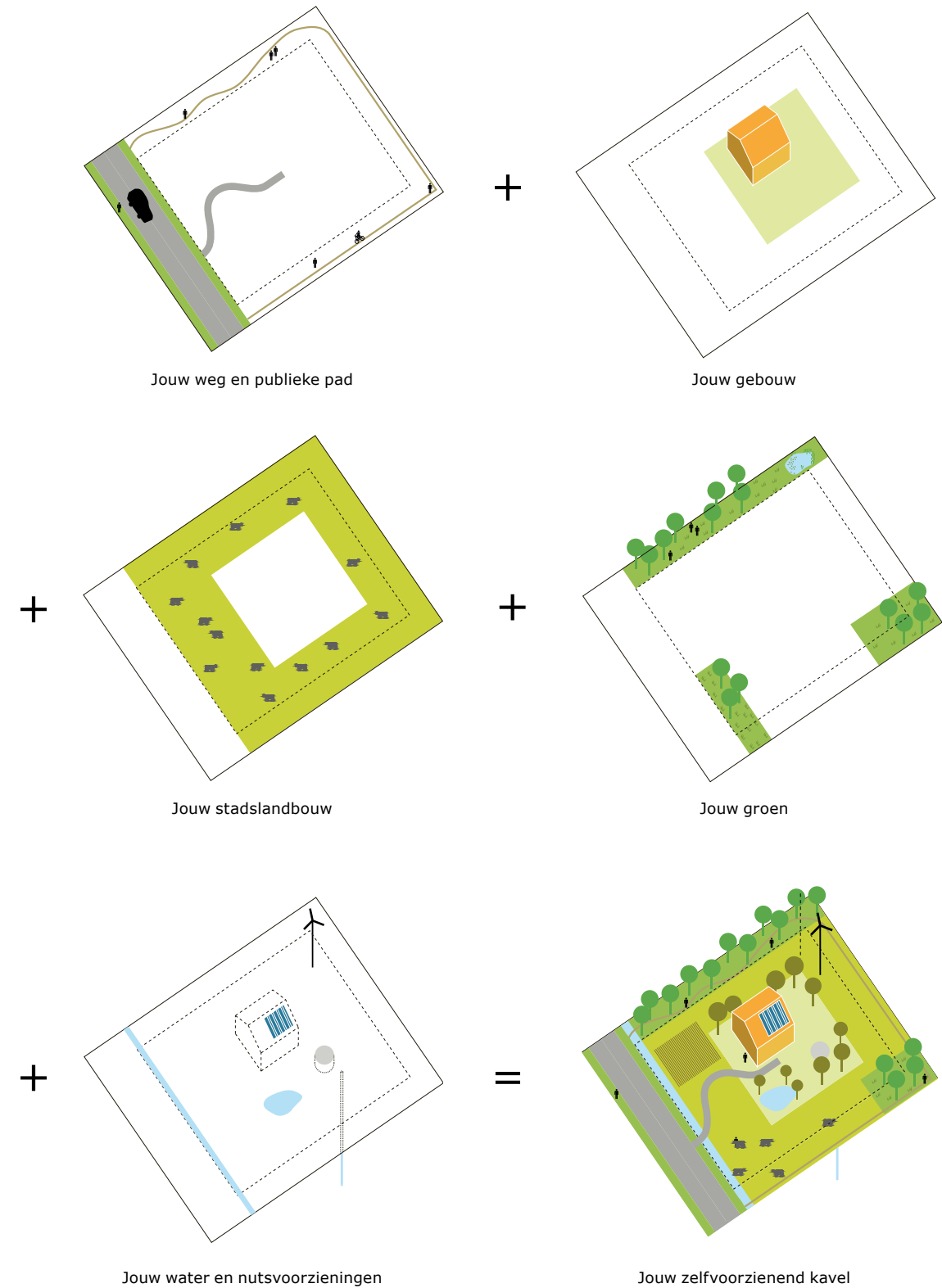
Het hoofdstuk is opgebouwd aan de hand van de vaste onderdelen van het kavel (wegen, wonen, werken en voorzieningen, stadslandbouw, groen, water, nutsvoorzieningen) en de spelregels. Ieder onderdeel wordt toegelicht. Ook wordt inzichtelijk voor welke functies het zinvol is om systeemkeuzen te koppelen 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.



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.

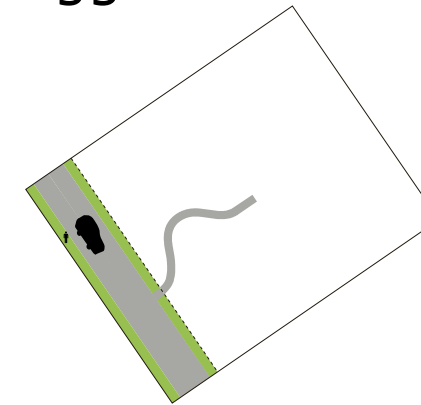
Om de kwaliteit van deze buurttoegangswegen te garanderen, gelden de volgende eisen waaraan initiatiefnemers bij de aanleg en het onderhoud van wegen moeten voldoen:

- 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.

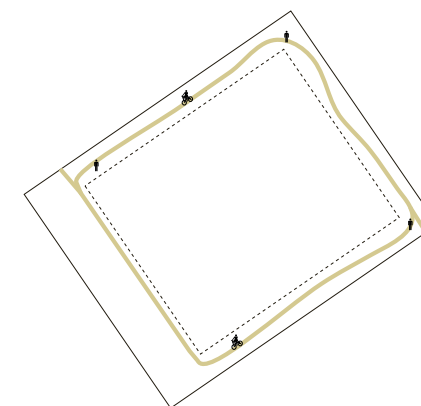
De wijze waarop de erfontsluiting wordt gerealiseerd is vrij.

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.

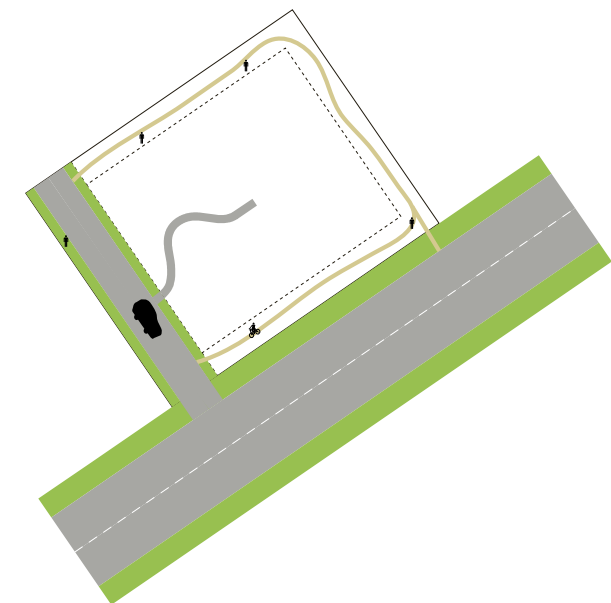
Je draagt bij aan het ontstaan van een fijnmazig netwerk door zelf een straat en een pad rondom je kavel aan te leggen.



Kavel- en erfontsluiting



Reservering met pad



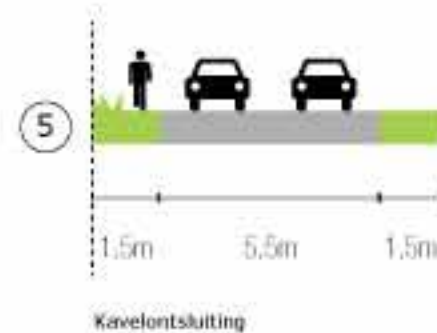
Aansluiting op gebiedsontsluiting



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

Hoofdstuk 8.1
Pagina 128

Voorbeelden voor infrastructuur



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 maatkleding 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 m2, zou in totaal 700 m2 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
	100%	700

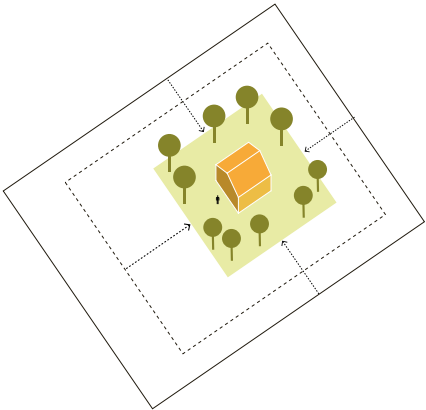
Overigens zal bij de zelfselectie van initiatiefnemers in Oosterwold niet het inkomen maar de mate van eigen initiatief de bepalende factor zijn. Het is te verwachten dat Oosterwold vooral initiatiefrijke mensen zal aantrekken, die niet afwachten maar zelf hun huisvesting ter hand willen nemen. De mate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

Uitwerking: Ontwikkeling van een kern

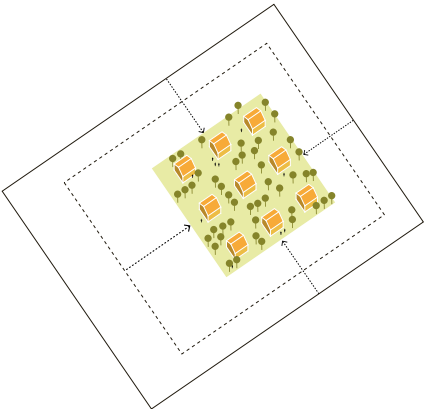
De Ontwikkelstrategie houdt de mogelijkheid open van meerdere woonkernen in het gebied, naast de noordelijke kern Nobelhorst. De ontwikkeling van kernen volgt dezelfde strategie als de rest van het gebied, maar dan met hogere (woning)dichtheden dan in het generiekkavel.

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

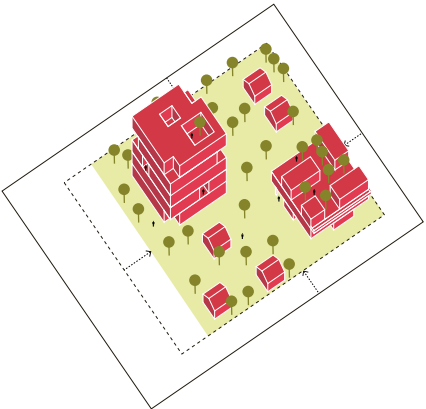
Je draagt bij aan de ontwikkeling van een open en continue groen landschap door je bebouwing te concentreren.



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 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 realiseer je werk en voorzieningen?

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.²⁴ Zie verder paragraaf 8.4.

Grootschalig bedrijvenclasser

In Oosterwold is ruimte voor grootschalige bedrijven en 200.000 m² 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

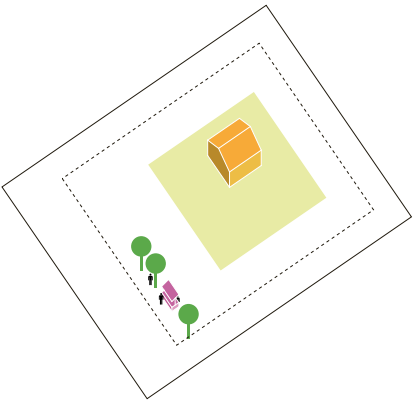
Detailhandel wordt in Oosterwold geen grote economische drager. Er zijn weinig bevolkingscentra en de meeste werkgelegenheid in de detailhandel zal buiten het plangebied neerslaan.

Voorzieningen

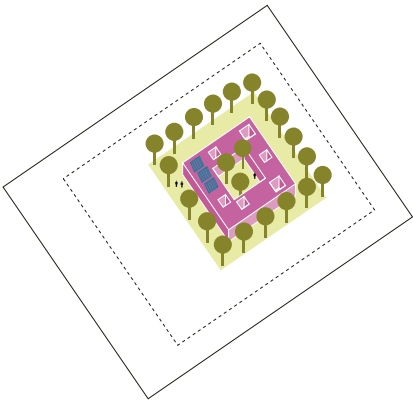
Oosterwold zal bevolkingsvolgende voorzieningen krijgen (scholen, gezondheidszorg) die mogelijk ook grootstedelijk kunnen zijn. De beschikbare ruimte (25 hectare) kan goed zijn voor 2.500 arbeidsplaatsen. Op de generieke kavels is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, gezondheidscentra, 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.

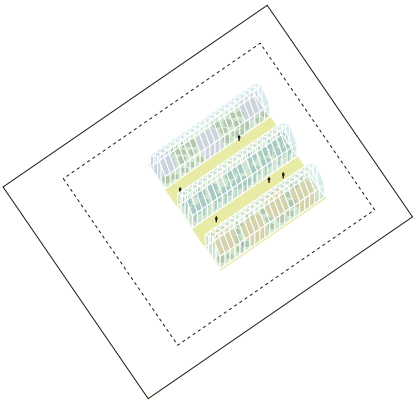
Je draagt bij aan de ontwikkeling van een kleinschalig en gemengd ondernemerslandschap door werk en voorzieningen te realiseren.



Groentestal aan de weg



Bedrijfsverzamelgebouw



Kas

24 Agromere, stadslandbouw in Almere, van toekomstbeelden naar ontwerp, WUR, januari 2010

**Uitwerking: Ontwikkeling van een
bedrijvencluster**

Als onderdeel van de *Schaalsprong Almere 2.0* heeft de ambassadeur Meijer de aantrekkingskracht onderzocht die Almere op specifieke economische sectoren kan hebben.²⁵ 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 sleutelinstututen 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 Waren-autoriteit 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

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.²⁶ 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.

²⁵ Economisch Offensief Almere. Advies Wim Meyer (2009)

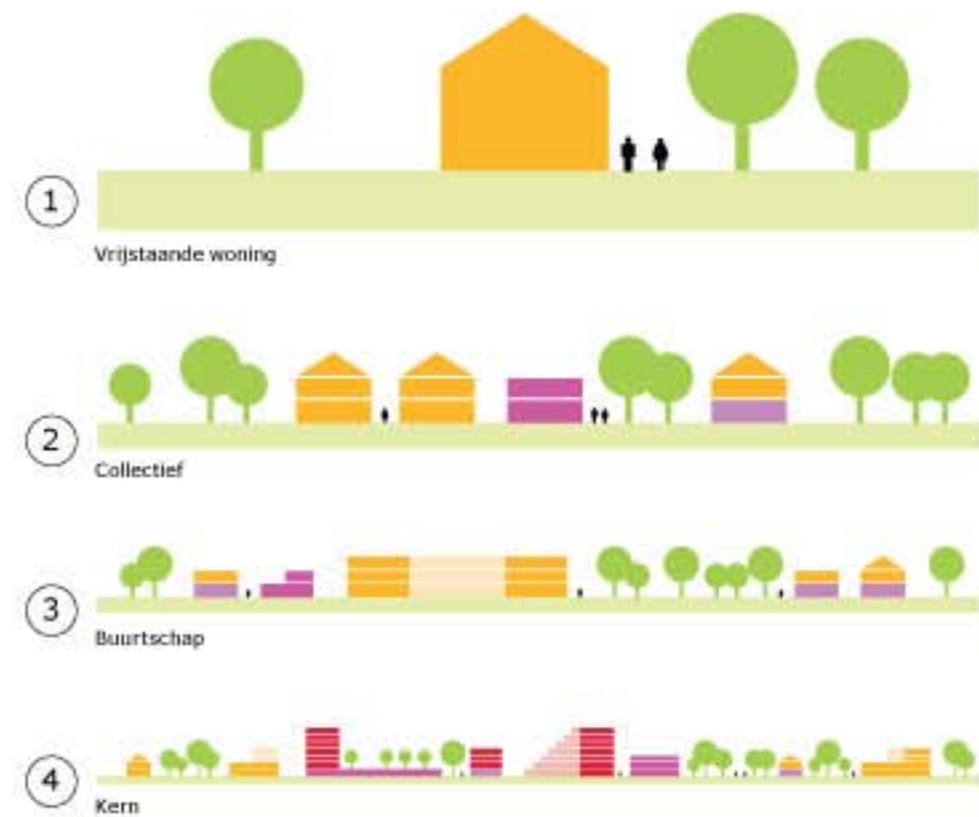
²⁶ Zie rapportage ‘Oostvaardersland in ruimtelijk economisch perspectief’ door Atelier Tordoir in opdracht van de provincie Flevoland, mei 2010.



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

Hoofdstuk 8.3
Pagina 142

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.²⁷ 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

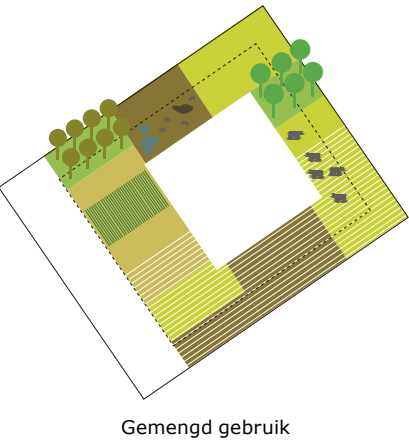
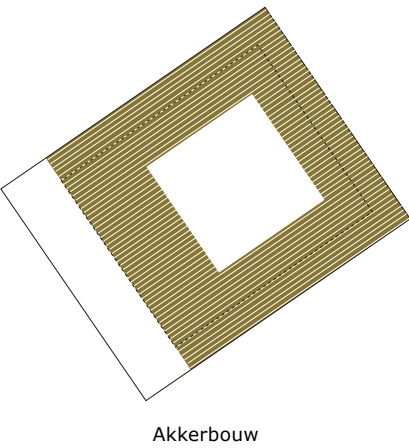
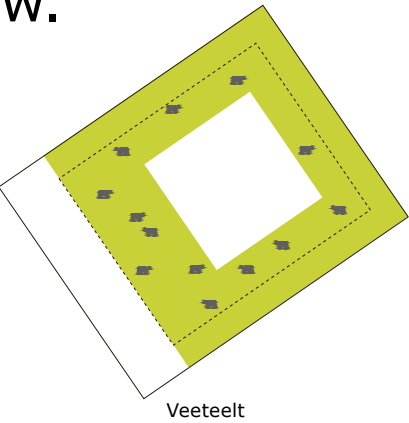
Ongeveer de helft van de huidige agrarische ondernemers ziet de ontwikkeling van Oosterwold als kans om met het bedrijf op in te spelen, zo blijkt uit gesprekken. Zij kunnen de pioniers of koplopers zijn van stadslandbouw in Oosterwold. Naar verwachting blijven dit grotendeels grootschalige bedrijven (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:

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



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

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 Oostervold 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/Zeevolde', gekoppeld aan ontwikkelruimte.

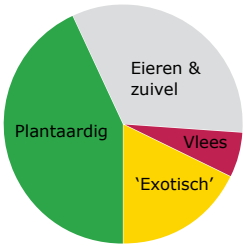
De wet- en regelgeving kan de condities voor stadslandbouw verbeteren door rekening te houden met hindercirkels voor bebouwing (bijvoorbeeld vijftig meter rond melkveestal en vijftig meter spuitvrije zone rond woningen bij boomgaarden). Door gelegenheid te bieden voor pionieren en experimenteren kan 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 gebieds-makelaar 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.

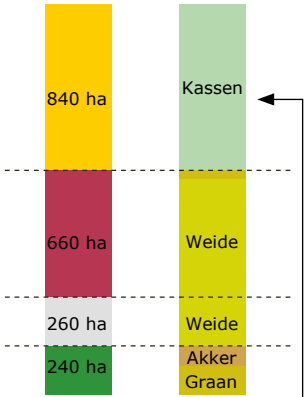
Volledig menu
Een volledig autarkisch Oosterwold is niet realistisch; als het hele Nederlandse menu geproduceerd zou worden zou dat slechts 14.000 inwoners, 35% van het totaal, voorzien in hun dagelijkse voedselbehoefte. Bovendien neemt de productie van exotische producten in kassen en de productie van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

Oppervlakteverdeling




X 1.000 = 14.000 inwoners
35% Oosterwold

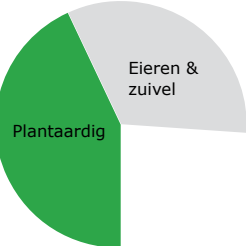
Landbouwtypen



Relatief veel glastuinbouw met hoog energieverbruik voor exotische producten

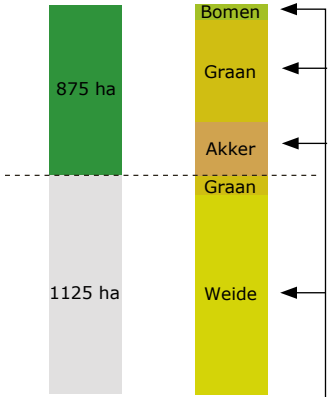
Vegetarisch menu
Het vegetarische dieet bestaat uit plantaardige producten, eieren & zuivel. Zonder vlees en bijbehorende voederproductie kunnen alle inwoners van Oosterwold gevoed worden.

Oppervlakteverdeling




X 1.000 = 47.000 inwoners
120% Oosterwold

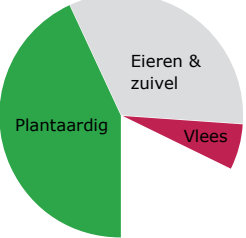
Landbouwtypen



Gevarieerd landbouwlandschap

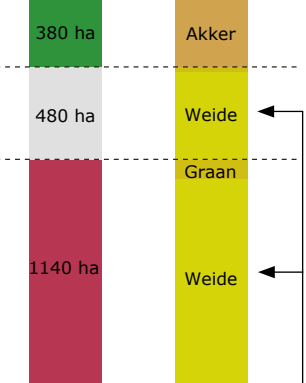
Importafhankelijk menu
Zonder de productie van exotische producten kunnen 20.000 inwoners van Oosterwold gevoed worden. Vleesproductie (10% van ons dieet) neemt 57% van het grondgebruik voor zijn rekening, voornamelijk vanwege het grondbeslag voor de productie van veevoer.

Oppervlakteverdeling




X 1.000 = 20.000 inwoners
50% Oosterwold

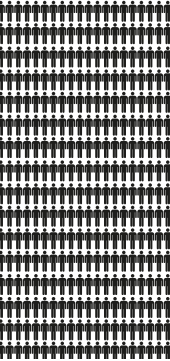
Landbouwtypen



Overwegend weidelandschap voor dierlijke producten

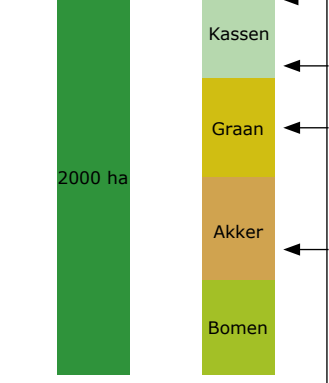
Veganistisch menu
Dit dieet verkent de mogelijkheid voor Oosterwold om zich te specialiseren in enkel plantaardige producten en daarmee alle inwoners van Almere te voorzien. Oosterwold zou zich kunnen toeleggen op verse groente en Nederlands fruit en wordt de verse groenteboer voor de stad.

Oppervlakteverdeling



X 1.000 = 350.000 inwoners
Heel Almere!

Landbouwtypen

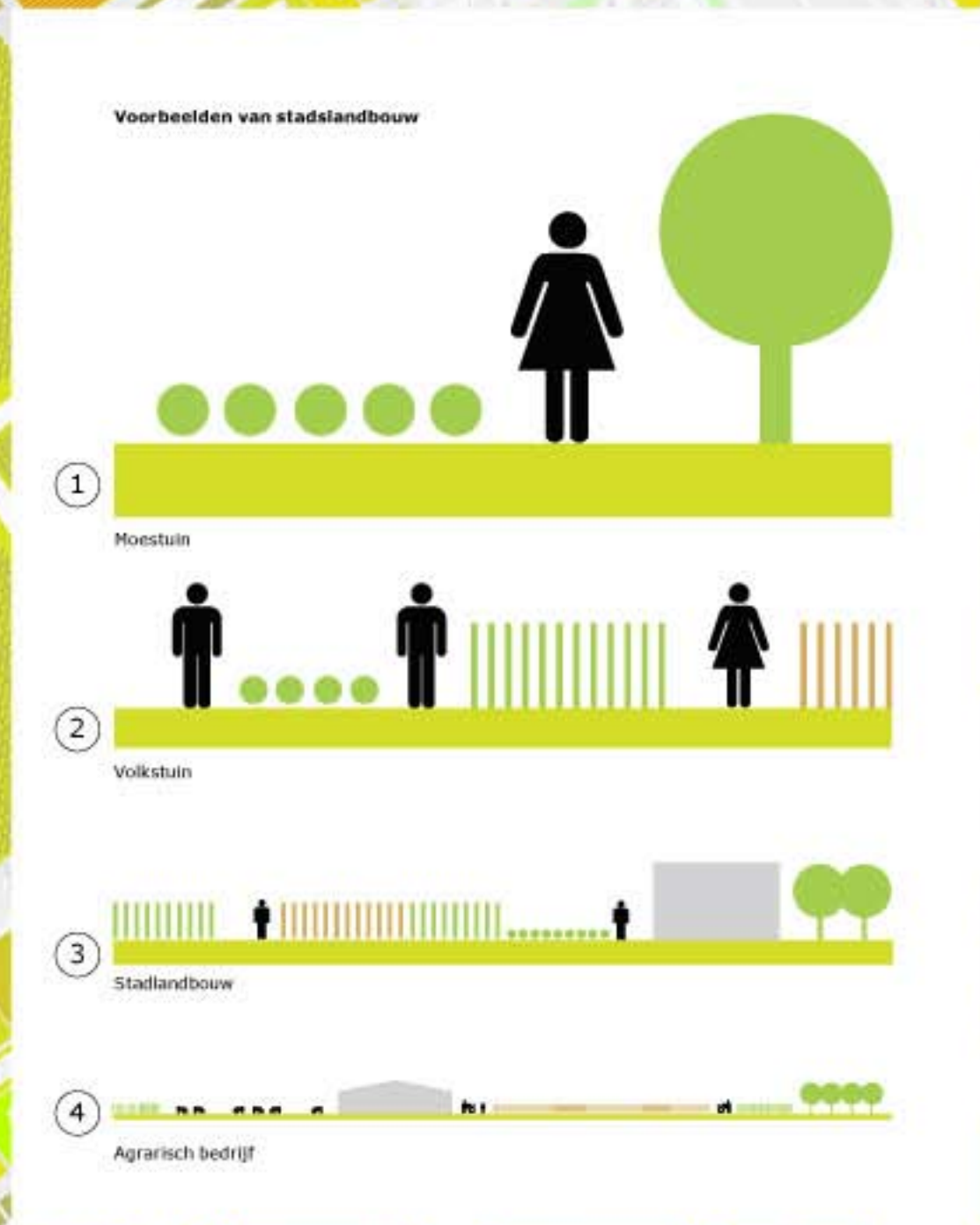


Geen weidelandschap



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

Hoofdstuk 8.4
Pagina 152



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

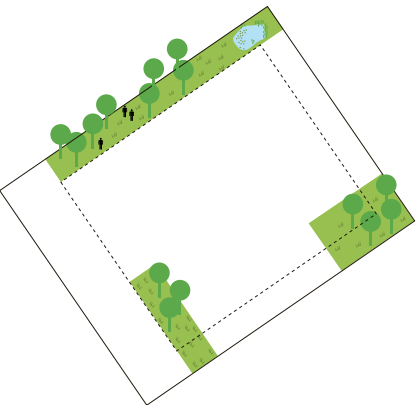
Het plangebied kent nu reeds 380 hectare bos; met name de boskammen van de Boswachterij Almeerderhout en het Tureluurbos (beide eigendom van Staatsbosbeheer). De boskammen kunnen onderdeel worden van uit te geven landschapskavels. De initiatiefnemer op een dergelijk kavel hoeft geen nieuw groen te ontwikkelen 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

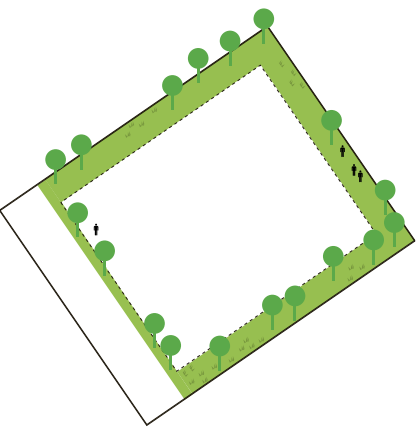
De ontwikkeling van Oosterwold zal het landschap aanzienlijk kleinschaliger, afwisselender en natuurlijker maken. Doordat elk initiatief een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het landschap zal de hoeveelheid landschapselementen sterk toenemen. Bos, singels, boomgaarden, extensieve graslanden, rietland, 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.

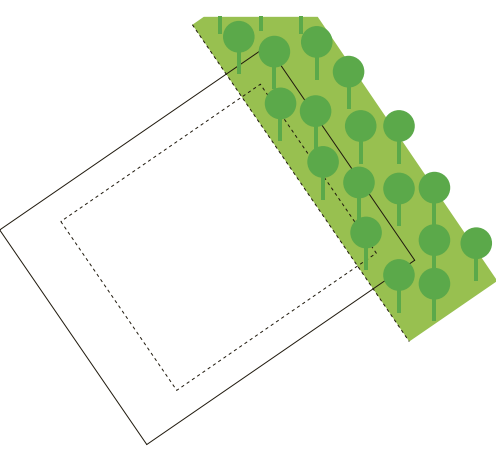
Je draagt bij aan de ontwikkeling van de openbare ruimte van Oosterwold door een deel van je kavel in te richten met groen.



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 Oosterveld 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.

Hoofdstuk 8.5
Pagina 160

Voorbeelden van groen



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 gebieds-ontwikkeling. In de uitwerking zijn de volgende aspecten te onderscheiden.

Eigen broek ophouden

Initiatiefnemers moeten voldoen aan de afvoer-normen en bergingseisen van hemelwater. Door een deel van het kavel te verharden (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 infiltratiekratten of in een bergingsvijver, of door infiltratie in de bodem. Gezamenlijke maatregelen zijn eveneens mogelijk. Het is zelfs denkbaar dat een initiatiefnemer geen enkele maatregelen 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 poldertochten 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 initiatief-nemers 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.

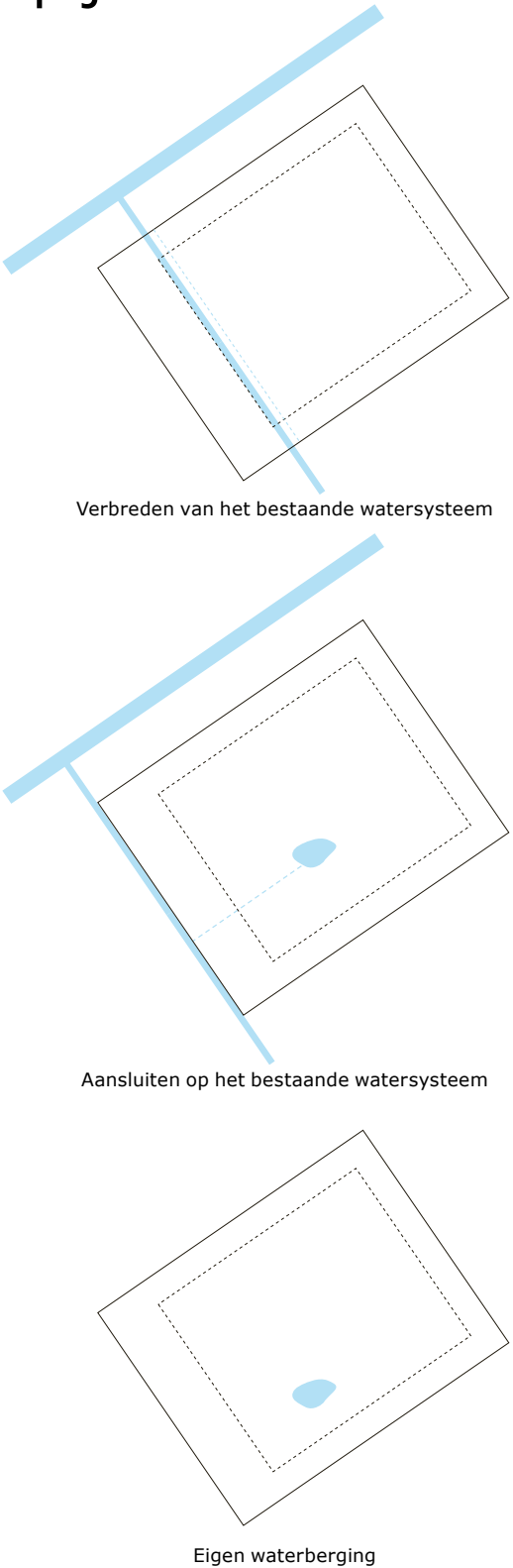
Beheer en onderhoud

Het is raadzaam om bij de inrichting van nieuwe delen van het watersysteem alvast rekening te houden met beheeraspecten (bagger-werkzaamheden, 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.



dragen aan het handhaven en bevorderen van de waterkwaliteit.

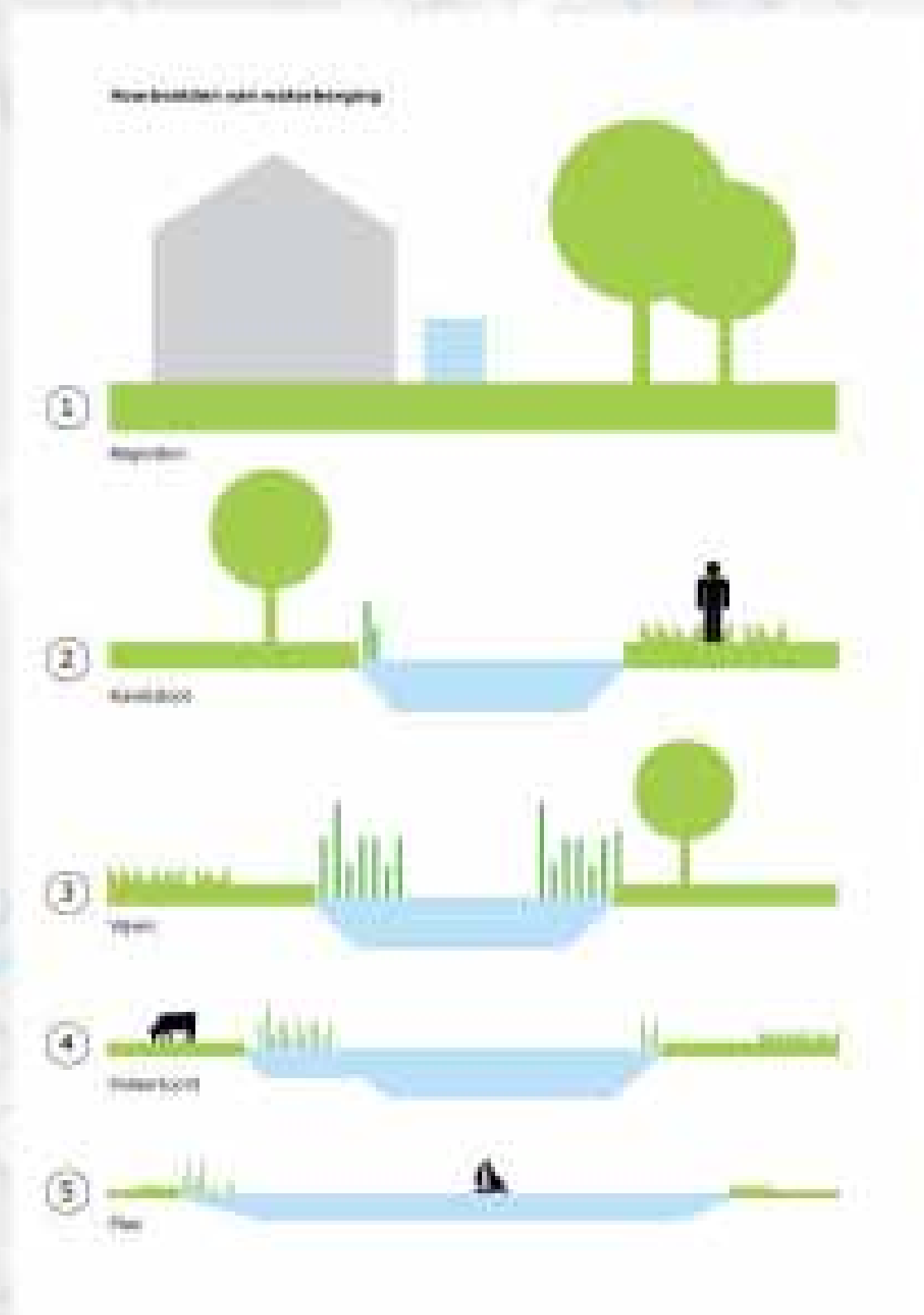
Mogelijke maatregelen bij een wat groter initiatief zijn:

- 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.



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



Hoe realiseer je jouw nutsvoorzieningen?

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

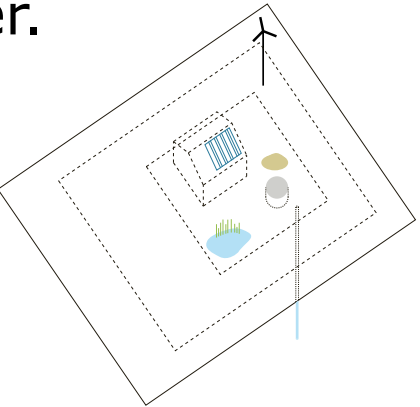
Afvalwater kan met behulp van eenvoudige technieken relatief makkelijk gescheiden worden ingezameld. Zelfs op een eenvoudige kavel is het mogelijk drie afzonderlijke vuilwaterstromen aan te leggen: toiletten met een afvoer voor bruin water (fecaliën), een afvoer voor geel water (urine), en separate leidingen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

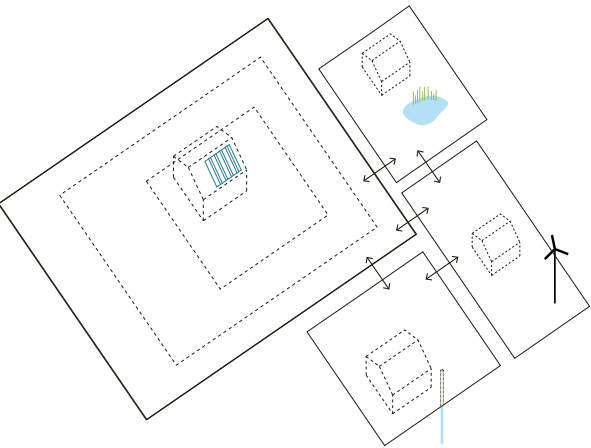
Decentrale verwerking

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.

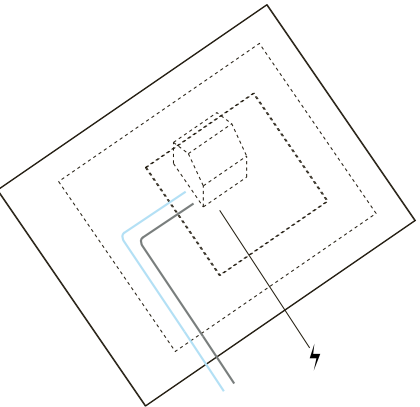
Je bent zelf verantwoordelijk voor het (laten) produceren van duurzame energie en het verwerken van jouw afval en vuile water.



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 aantoont 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 warmte-opwekkingsmogelijkheden.

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

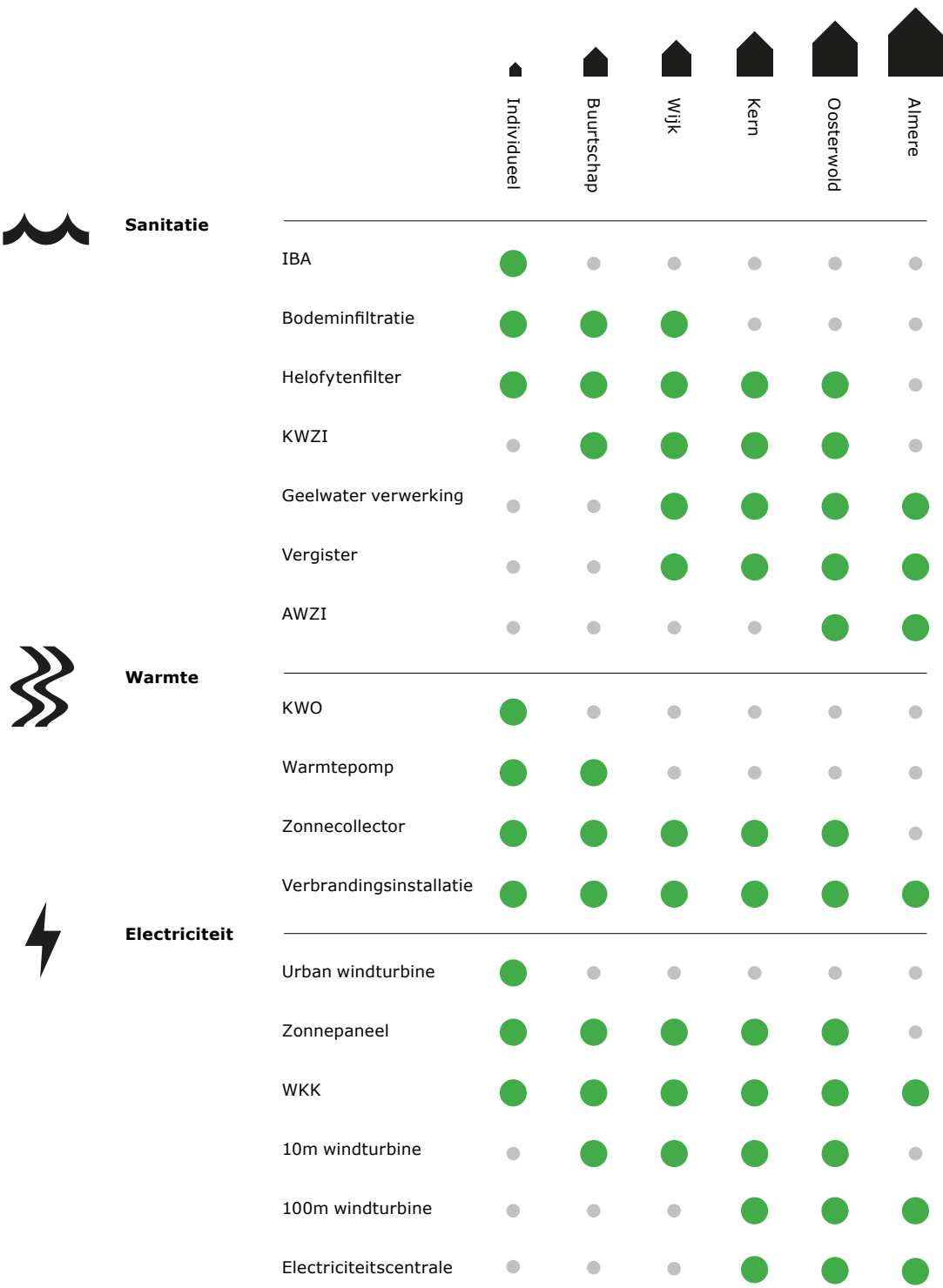
het gas wordt omgezet in elektriciteit. Vervolgens wordt het afval gecomposteerd.

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.



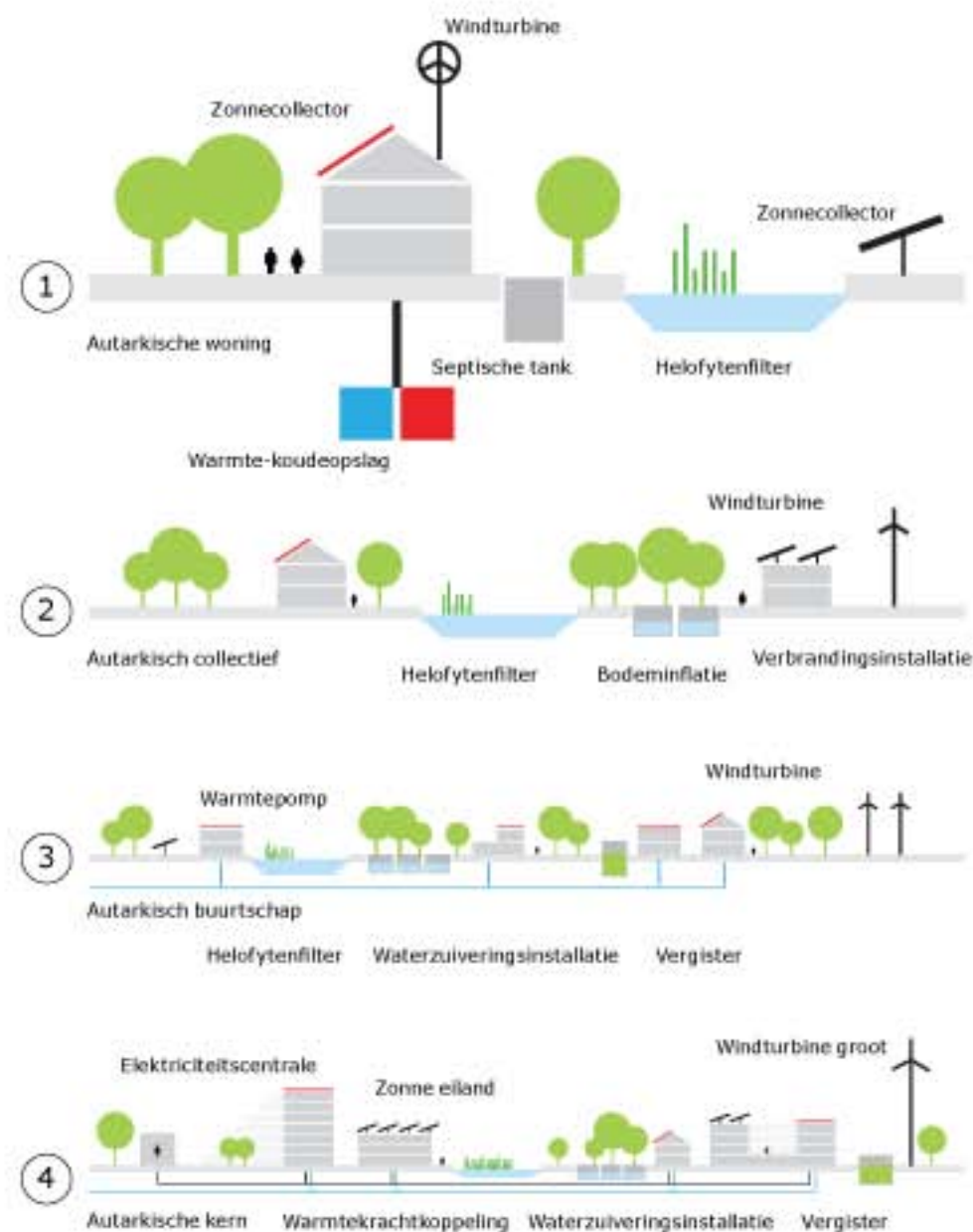
Voorbeelden van zelfvoorzienendheid
voor technieken op verschillende
schaalniveaus.



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

Hoofdstuk 8.7
Pagina 178

Voorbeelden van zelfvoorzienendheid



Hoe kan de ontwikkelstrategie worden georganiseerd?

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:	X, tbv benodigd kavel en ontwikkeling er van.
		Gebiedsontsluiting	
		Watersysteem	
		Groen	
Anterieure overeenkomst		X	X
Omgevingsvergunning/ Bestemmingsplan	X, volgt initiatieven		
Gronduitgifte		X, soms	X
Bouwrijp maken	X, heeft betrekking op basisstructuren:		kavel tbv rode, grijze, blauwe, groene en landbouwfuncties
		Gebiedsontsluiting	aansluiting op gebiedsontsluiting
		Watersysteem	aansluiting op watersysteem
		Energie back up	aansluiting op energiesysteem (optioneel)
		Back up sanitatie	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.

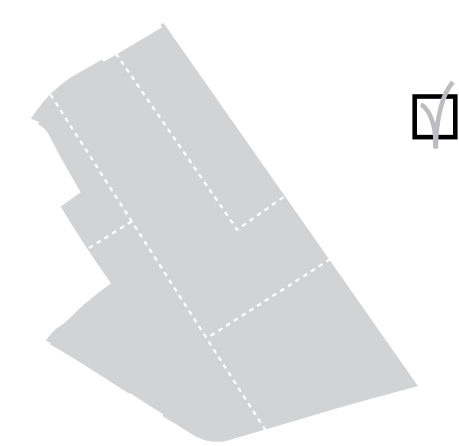
Deelgebieden Oosterwold
Op basis van de structuurvisie en op basis van de conditiekaart worden *gebiedspaspoorten* voor (delen van) Oosterwold gedefinieerd. De gebiedspaspoorten geven aan welke ruimtelijke en functionele kwaliteiten voor dat deel van Oosterwold worden beoogd. De gebiedspaspoorten worden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

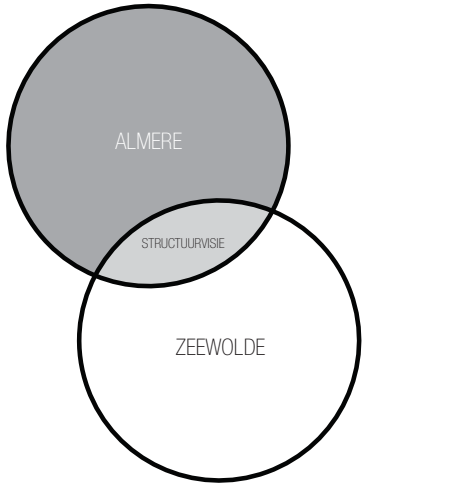
Beheer
Na een bepaalde periode en/of na de realisatie van een aantal initiatieven kan voor een deel van Oosterwold een *bestemmingsplan* voor het geheel worden opgesteld.

9.3 Gebiedsregisseur

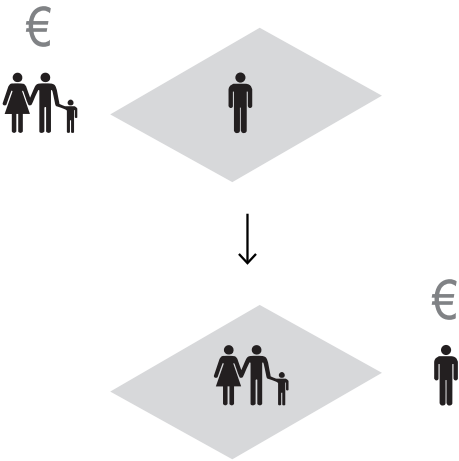
Voor de de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Oosterwold is de gebiedsregisseur verantwoordelijk. De gebiedsregisseur is de operationele gedaante die de overheid in Oosterwold zal aannemen.



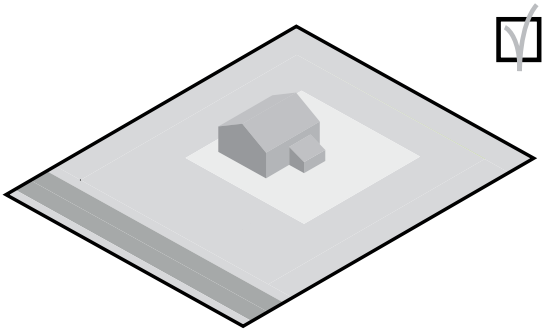
1. Huidig bestemmingsplan handhaven



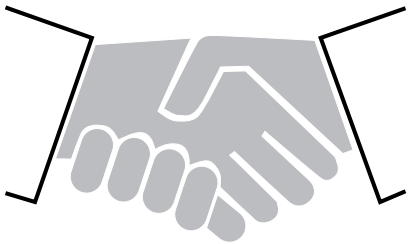
2. Intergemeentelijke structuurvisie opstellen



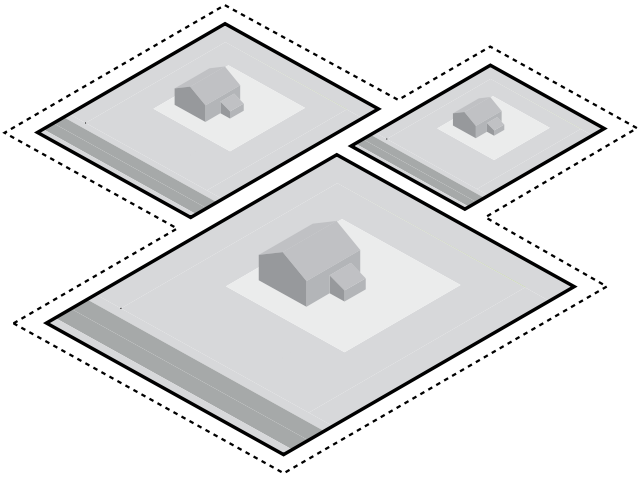
3. Grondpositie verwerven



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 functie-verandering 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 groei-opgave 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

	Almere	Almere Rijk	Almere Zeewolde	Almere Zeewolde Rijk	Rijk
Structuurvisie	Gemeentelijk	Gemeentelijk	Intergemeentelijk	Intergemeentelijk	Rijks-structuurvisie
Bestuurlijk	Grenscorrectie	Grenscorrectie; Samenwerkingsverband	Samenwerkingsverband	Samenwerkingsverband	Rijksdienst
Besluit over initiatief	Namens gemeente	Namens gemeente	Samenwerkingsverband namens gemeentes	Samenwerkingsverband namens gemeentes	Rijk
Risico ten laste van	Gemeentebegroting	Verdeling rijks-gemeentebegroting	Verdeling gemeente-begrotingen	Verdeling rijks- en gemeente-begrotingen	Rijksbegroting
Afdracht Opbrengst vanuit	Gemeentebegroting	Samenwerkingsverband of rijksbegroting	Samenwerkingsverband	Samenwerkingsverband 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 Rijk 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 verantwoord 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 werkbare 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. bevolkingsvolgende 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.²⁸

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 grondexploitatiemodel worden gebruikt. Om toch een indicatie te geven van de financiën bij een organische ontwikkeling is met een aangepast grondexploitatiemodel de nieuwe situatie gesimuleerd.