

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.

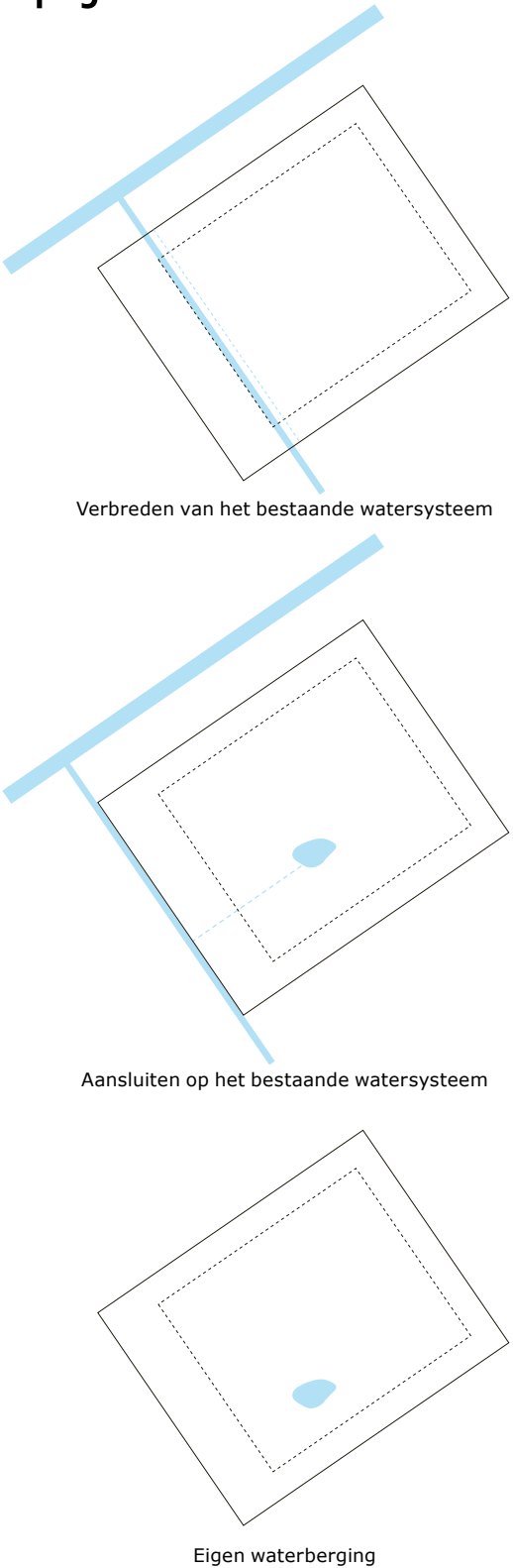
Beheer en onderhoud

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.

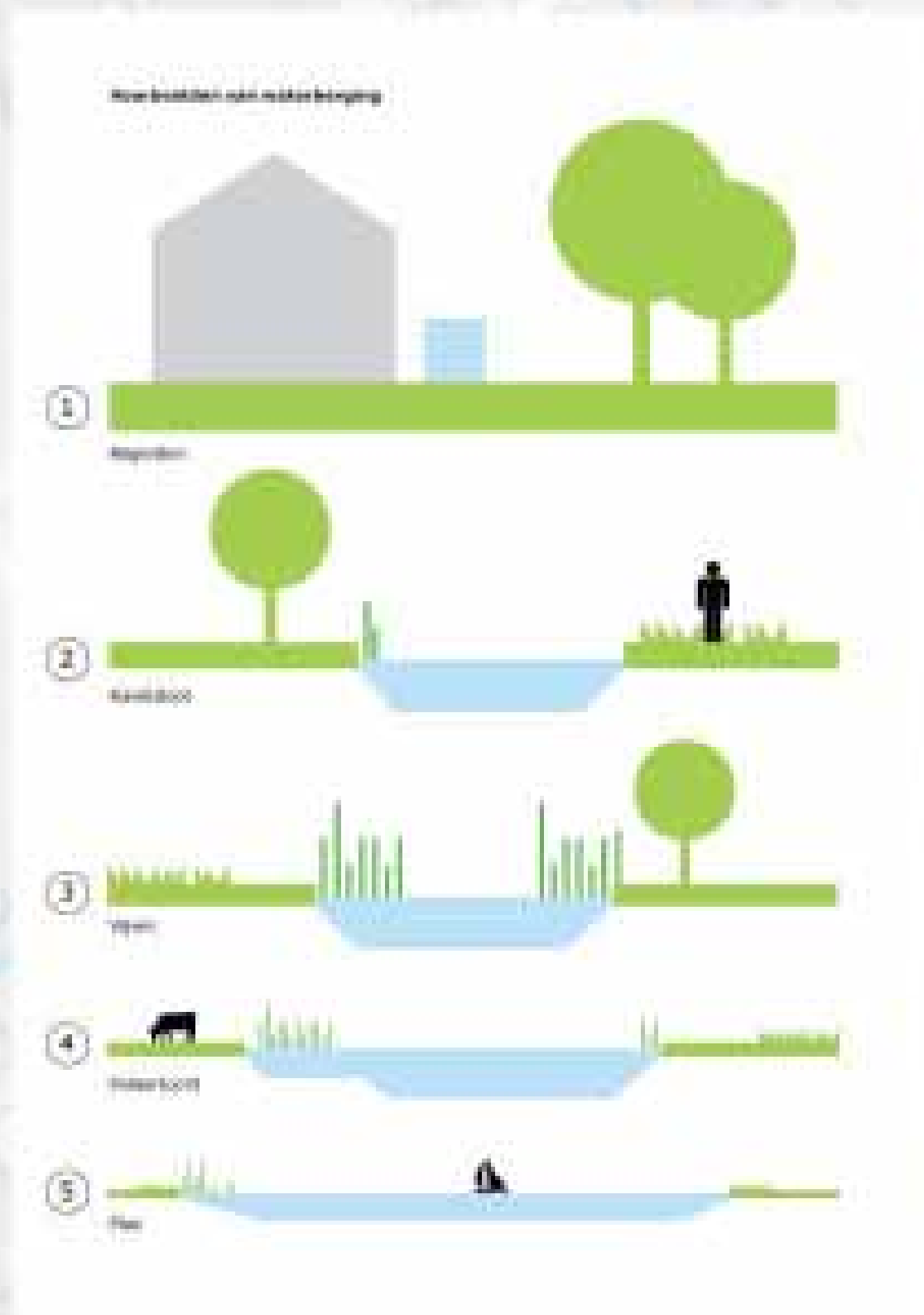
Mogelijke maatregelen bij een wat groter initiatief zijn:

- 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

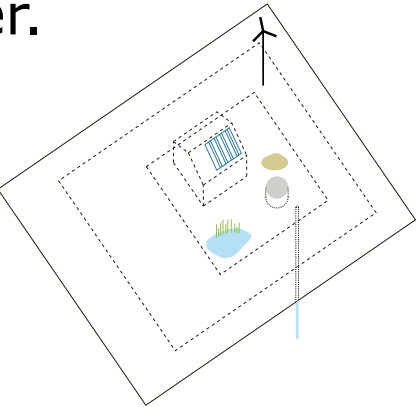
Afvalwater kan met behulp van eenvoudige technieken relatief makkelijk gescheiden worden ingezameld. Zelfs op een eenvoudige kavel is het mogelijk drie afzonderlijke vuilwaterstromen aan te leggen: toiletten met een afvoer voor bruin water (fecaliën), een afvoer voor geel water (urine), en separate leidingen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

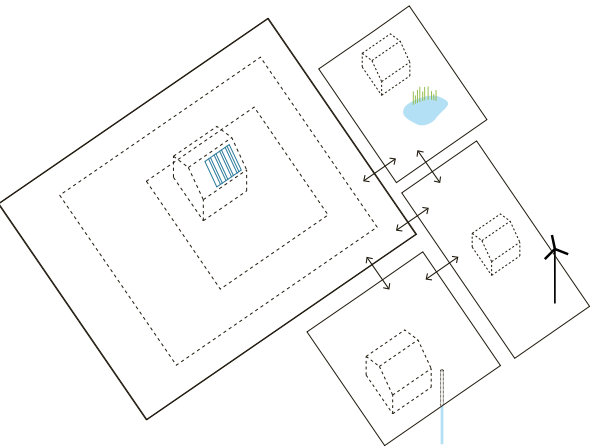
Decentrale verwerking

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.

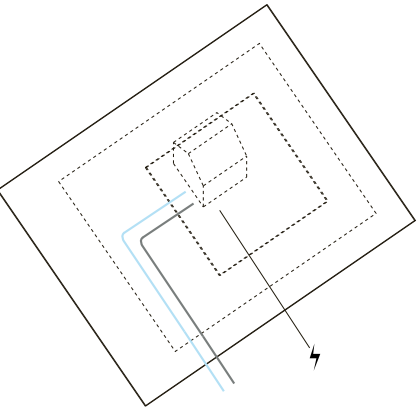
Je bent zelf verantwoordelijk voor het (laten) produceren van duurzame energie en het verwerken van jouw afval en vuile water.



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

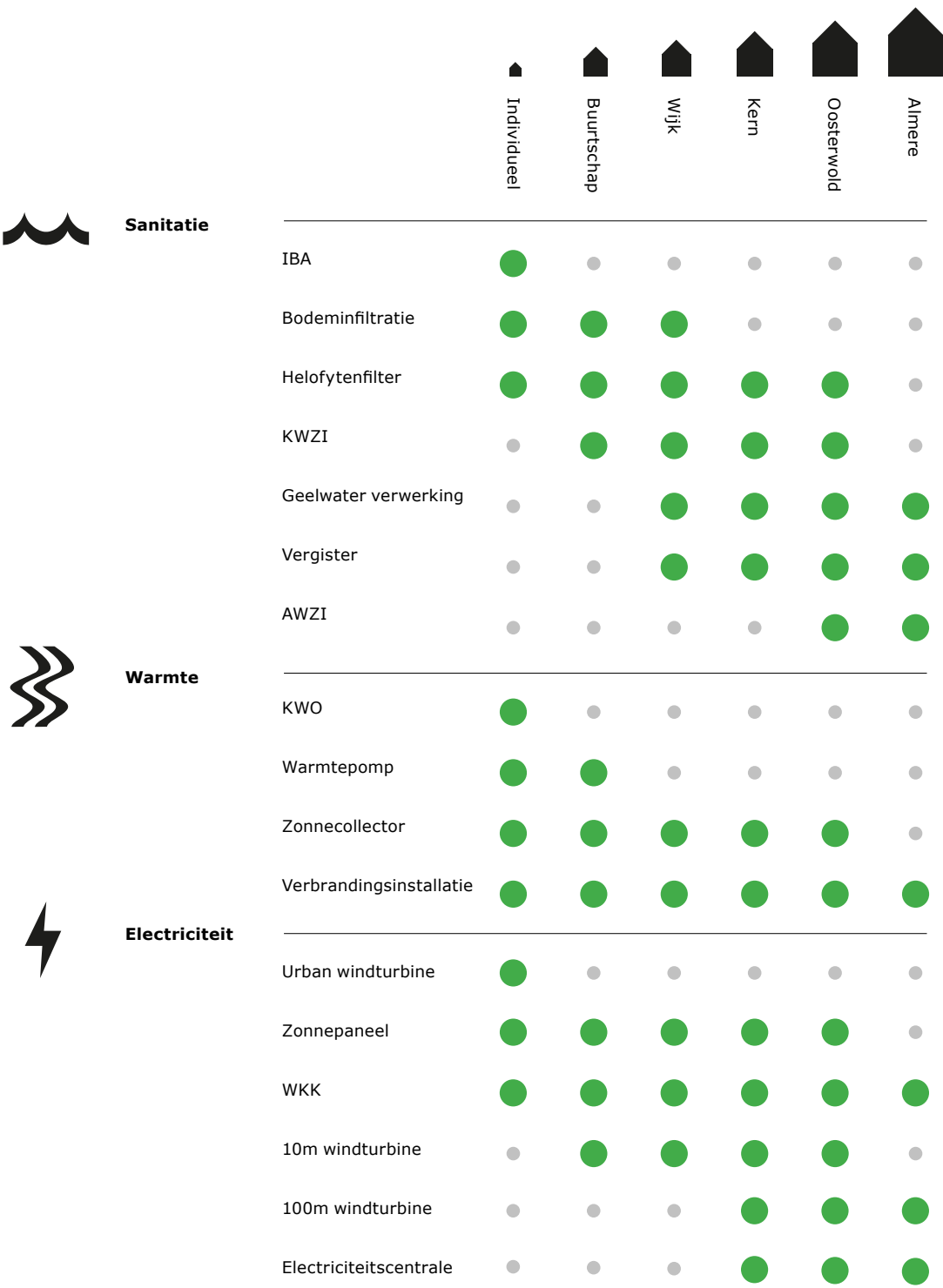
het gas wordt omgezet in elektriciteit. Vervolgens wordt het afval gecomposteerd.

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.



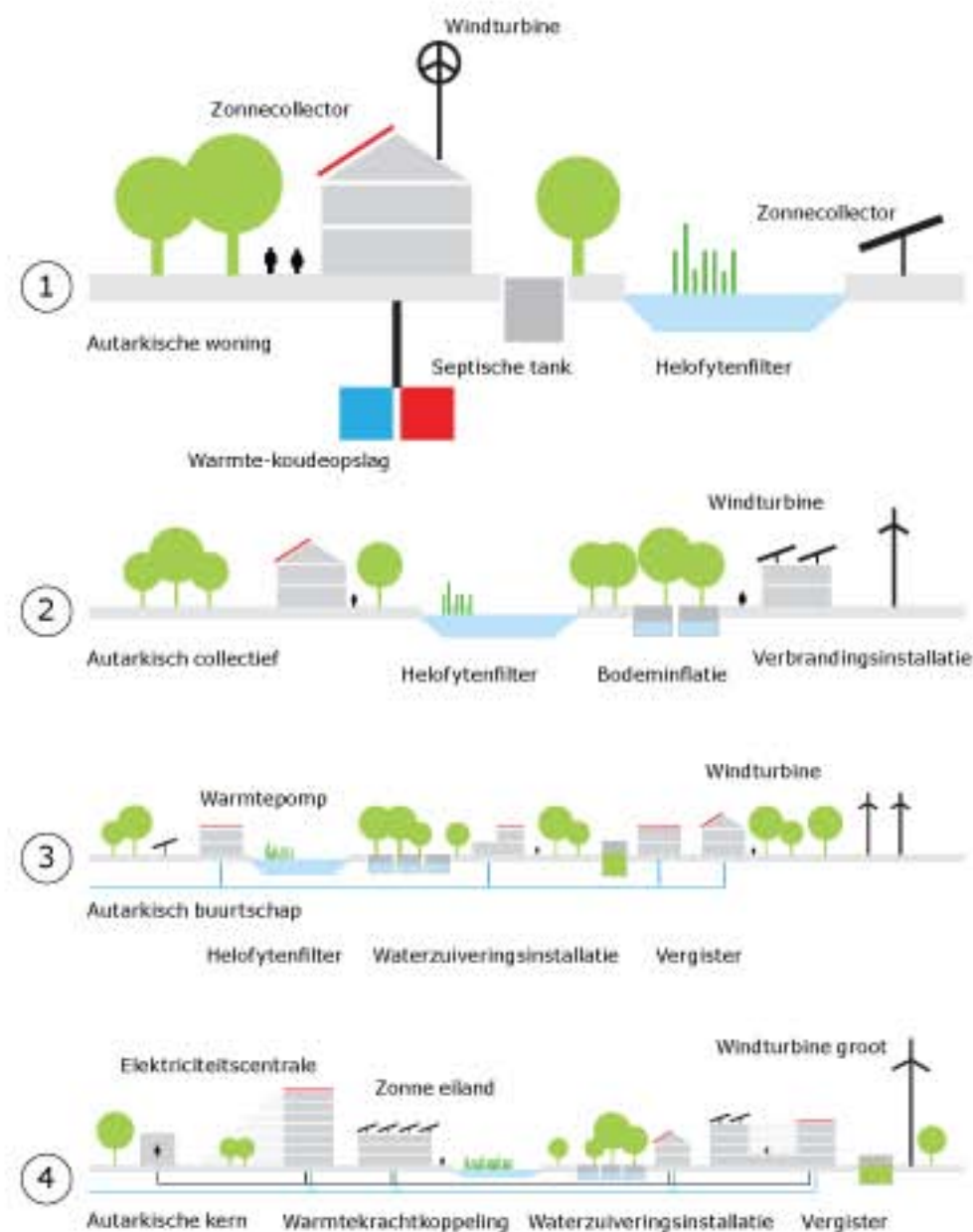
Voorbeelden van zelfvoorzienendheid voor technieken op verschillende schaalniveaus.



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.

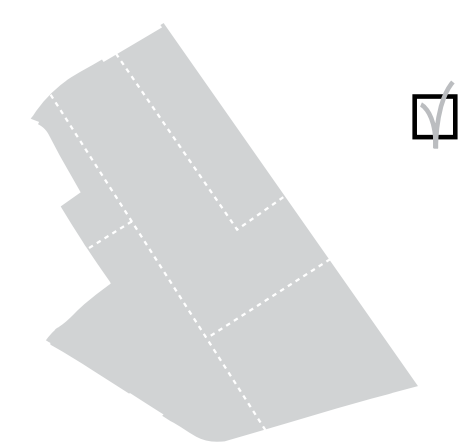
Deelgebieden Oosterwold
Op basis van de structuurvisie en op basis van de conditiekaart worden *gebiedspaspoorten* voor (delen van) Oosterwold gedefinieerd. De gebiedspaspoorten geven aan welke ruimtelijke en functionele kwaliteiten voor dat deel van Oosterwold worden beoogd. De gebiedspaspoorten worden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

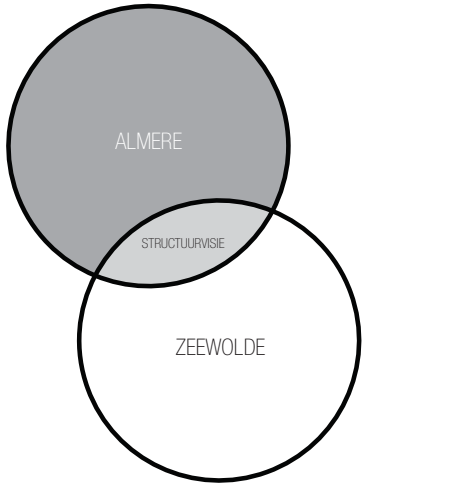
Beheer
Na een bepaalde periode en/of na de realisatie van een aantal initiatieven kan voor een deel van Oosterwold een *bestemmingsplan* voor het geheel worden opgesteld.

9.3 Gebiedsregisseur

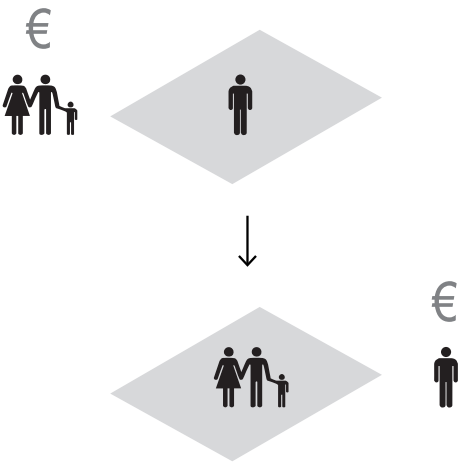
Voor de de uitvoering van de Ontwikkelstrategie Oosterwold is de gebiedsregisseur verantwoordelijk. De gebiedsregisseur is de operationele gedaante die de overheid in Oosterwold zal aannemen.



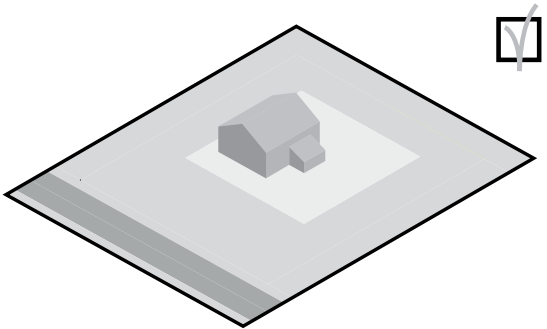
1. Huidig bestemmingsplan handhaven



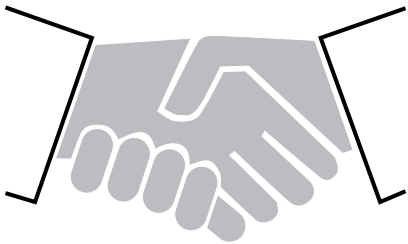
2. Intergemeentelijke structuurvisie opstellen



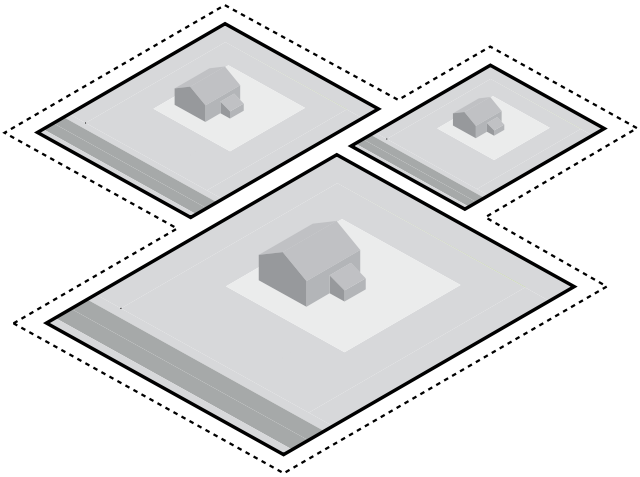
3. Grondpositie verwerven



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 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 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.

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 land-schapskavel en het landbouwkavel. Hier zouden kavels met een negatief saldo kunnen ontstaan, met als gevolg dat deze kavels niet tot ontwikke-ling komen. Immers de overheid investeert alleen als er geld in de kas zit. Om dit te voorkomen, wordt met de functieverhoudingen op de speci-fieke 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 plange-bied. Naast marktconformiteit is dus ook profijt, causaliteit en de proportionaliteit in beschouwing te nemen.

9.5 Grondexploitatie

De veranderde taakverdeling en het bekostigings-model werken door in de grondexploitatie van de initiatiefnemers en de gemeentelijke investerings-begroting. Hoe dit uitwerkt wordt in het algemeen

en per meest voorkomende kosten- en opbreng-stenpost 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 geïnves-teerd als er initiatiefnemers zijn, kan de overheid efficiënter werken. Het opnieuw moeten maken of aanpassen van de plannen maakt bijvoorbeeld traditioneel een substan-tieel 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 overheidsinves-teringen. De overheid kan door het volgende en adaptieve karakter van haar inspanningen eenvoudiger met onvoorzienne omstandigheden omgaan. Dit maakt het mogelijk een lager percentage te hanteren.

De initiatiefnemer heeft wel in ruimere mate dan voorheen te maken met onvoorzienne omstandig-heden, 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 be-perkt 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.

Grondeigendom		hectare
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 gebieds-regisseur. 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 gevaagd 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 kostenverhaalafspraken 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 kostentoedelingafspraken 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 kan Oosterwold er in de toekomst uitzien?

Hoofdstuk 10
Pagina 196

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 generiekkavel, 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.



Hoe kan een generiekkavel er uitzien?

Hoofdstuk 10.1
Pagina 198

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.

HOE ONTWIKKEL IK MIJN DROOMHUIS?

IK HEB EEN GEZIN EN WILDE EEN DOORZAME, VRIJSTAANDE WONING BOUWEN. IN OOSTERHOLD 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 BEZAMELNUK NAAR DE GEBIEDREGISSEUR GEGAAN. BINNEN HET KADER VAN DE SPELREGEELS HEBBEN WE ONS DROOMHUIS KUNNEN REALISEREN. DE RUIMTE OM ONS HEEN IS IDEAAL. 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 KON VINDEN EEN MULTIFUNCTIONNEEL 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 VOORGELEGD. 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?

Hoofdstuk 10.2
Pagina 222

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

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 bouwmogelijkheden 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.

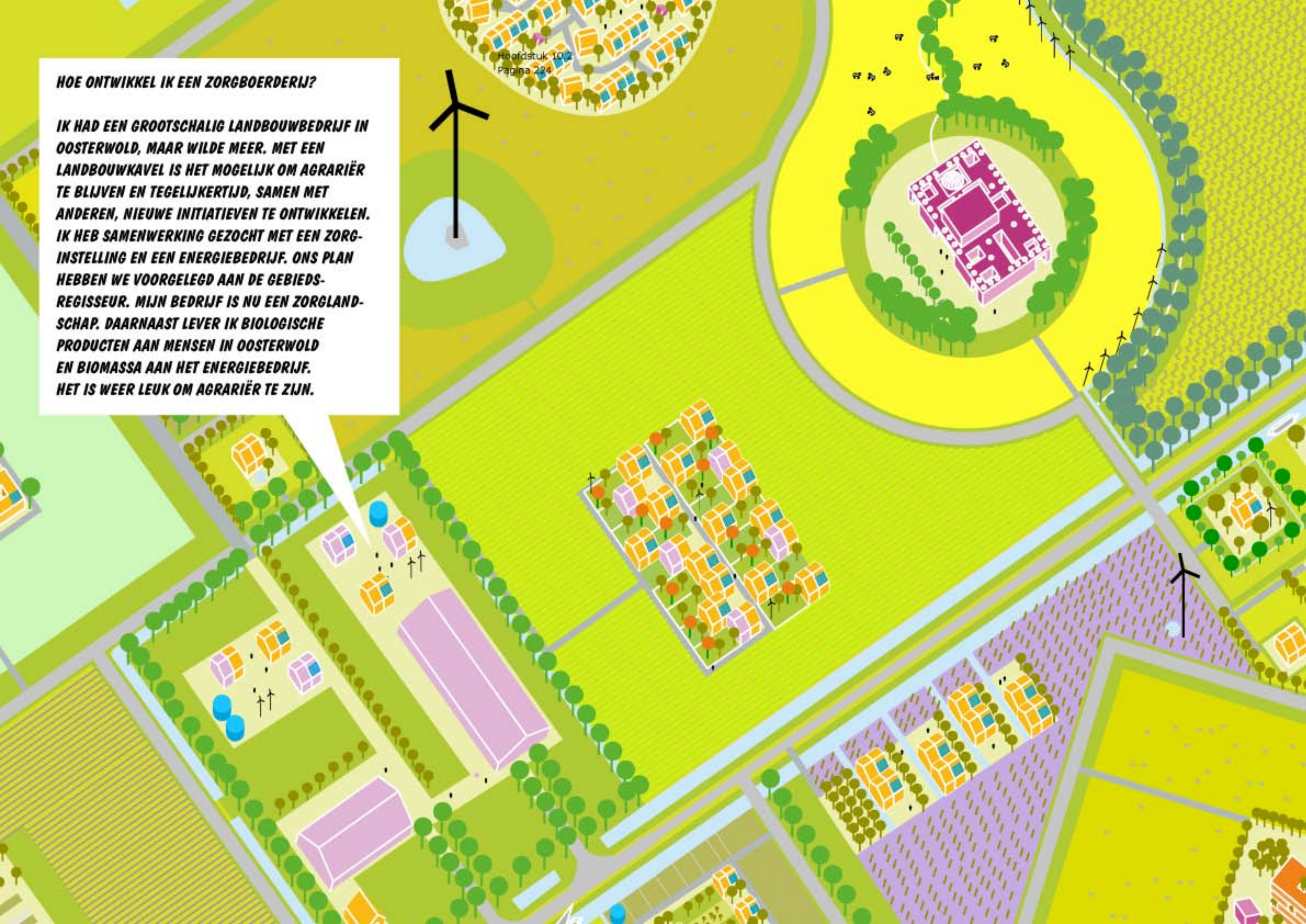
De grootschaligheid van het huidige landschap zal uiteindelijk deels verloren gaan en worden vervangen door een kleinschaliger en ecologisch sterker landschap. Circa de helft van het plangebied zal als landbouwgrond in gebruik blijven. Het landschap van Oosterwold wordt een functioneel landschap met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



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 ZORG- LAND- SCHAP. DAARNAAST LEVER IK BIOLOGISCHE PRODUCTEN AAN MENSEN IN OOSTERWOLD EN BIOMASSA AAN HET ENERGIEBEDRIJF. HET IS WEER LEUK OM AGRARIËR TE ZIJN.

Hoofdstuk 10.2
Pagina 224











Verrekening: 111,2
Pagina: 224

HOE ONTWIKKEL IK EEN FLORIADEPAVILJOEN?

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



