







Hoe kan een landschapskavel er uitzien?

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

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

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

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

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



HOE ONTWIKKEL IK EEN NATUURGEBIED?

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









Hoe kan een kernkavel er uitzien?

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

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

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

Uitwerking: Ontwikkeling van een kern

De Ontwikkelstrategie houdt de mogelijkheid open van meerdere woonkernen in het gebied, naast de noordelijke kern Nobelhorst. De ontwikkeling van kernen volgt dezelfde strategie als de rest van het gebied, maar dan met hogere (woning)dichtheden dan in het generiekkavel. Hoe en waar een volgende kern kan komen, hoeft niet vooraf te worden vastgelegd; die ontwikke- ling wordt aan de initiatiefnemers overgelaten. De conditiekaart geeft een aantal aanknopings- punten, zoals bestaande en toekomstige infra- structuur 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 scena- rio's geven ook inzicht in de mogelijke fasering.

De Stichtse Kern

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

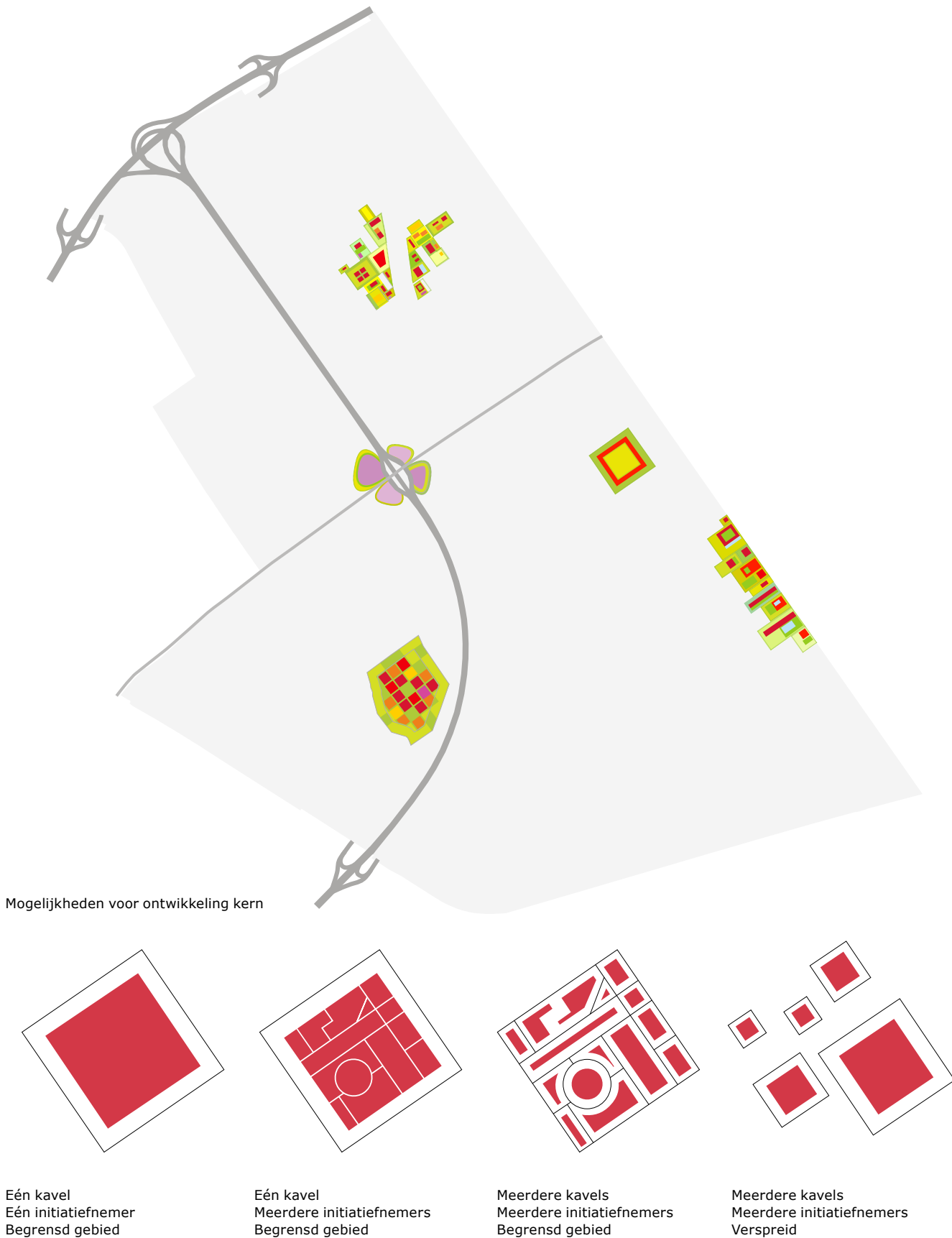
Een autarkische kern

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

Een werkkern

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

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



Een Eemvalleirandkern

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

HOE ONTWIKKEL IK EEN BUURTSCHAP?

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



Kern rondom de akkers



Kern langs de Eemvallei



Kern langs het Oostvaarderswold



Kern langs de A27











Hoe kan het geheel van Oosterwold eruit zien?

Hoofdstuk 10.5
Pagina 272

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

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

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

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

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





Uitgave
RRAAM, IAK Almere 2.0,
Werkmaatschappij Almere Oosterwold

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

Verantwoordelijk bestuurders
Adri Duivesteijn, gemeente Almere
Carolien Schippers, RVOB

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

In samenwerking met:

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

Grontmij
Alex Hekman
Martin de Jonge
Jasper Groebe
Welmoed Visser
Lideke Vergouwen

Wageningen Universiteit
Jan Eelco Jansma
Andries Visser

DLG
Niels Hofstra

Strategis
Bert Pieterse

Gemeente Almere
Marloes Konings
Mattijs Pagie

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

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

Foto's en beelden
Ben te Raa
Gerard van Hees
Maarten Feenstra
Martijn Steiner Lovisa
Uitgeverij Blauwdruk:
Karel Tomeï
Hans Peter Föllmi
Daniël Nicola
Overig (tenzij anders vermeld):
MVRDV, Werkmaatschappij Oosterwold, gemeente Almere
Luchtfoto's: Google maps

Lettertype binnenwerk
Verdana (RRAAM Huisstijl)

Tekst
Werkmaatschappij Almere Oosterwold
Fred Feddes
MVRDV

Eindredactie
Fred Feddes

Grafisch ontwerp
Stout/Kramer

Drukkerij
OBT, Den Haag

Oplage
35 stuks

ISBN
978-90-818512-0-6

Bijlagen

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

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

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

ISBN
978-90-818512-0-6

Maart 2012