



Een vernieuwde insteek

Doorvertaling van ervaringen naar ontwikkelstrategie



Oosterwold
Juni 2022

Inhoudsopgave

Introductie	3
Een vernieuwde insteek	6
1. Landschap, water en hoofdwegen	12
2. Schaal van het initiatief	21
3. Voorzieningen	27
4. Stadslandbouw	35
5. Infravoorzieningen	43
6. Betaalbaar wonen	50
7. Werken	57
8. Samenwerking initiatiefnemers – overheid	63
9. Uitgifteproces	70
Eindoverwegingen	75
Bijlage - Gebruikte definities	78

Introductie



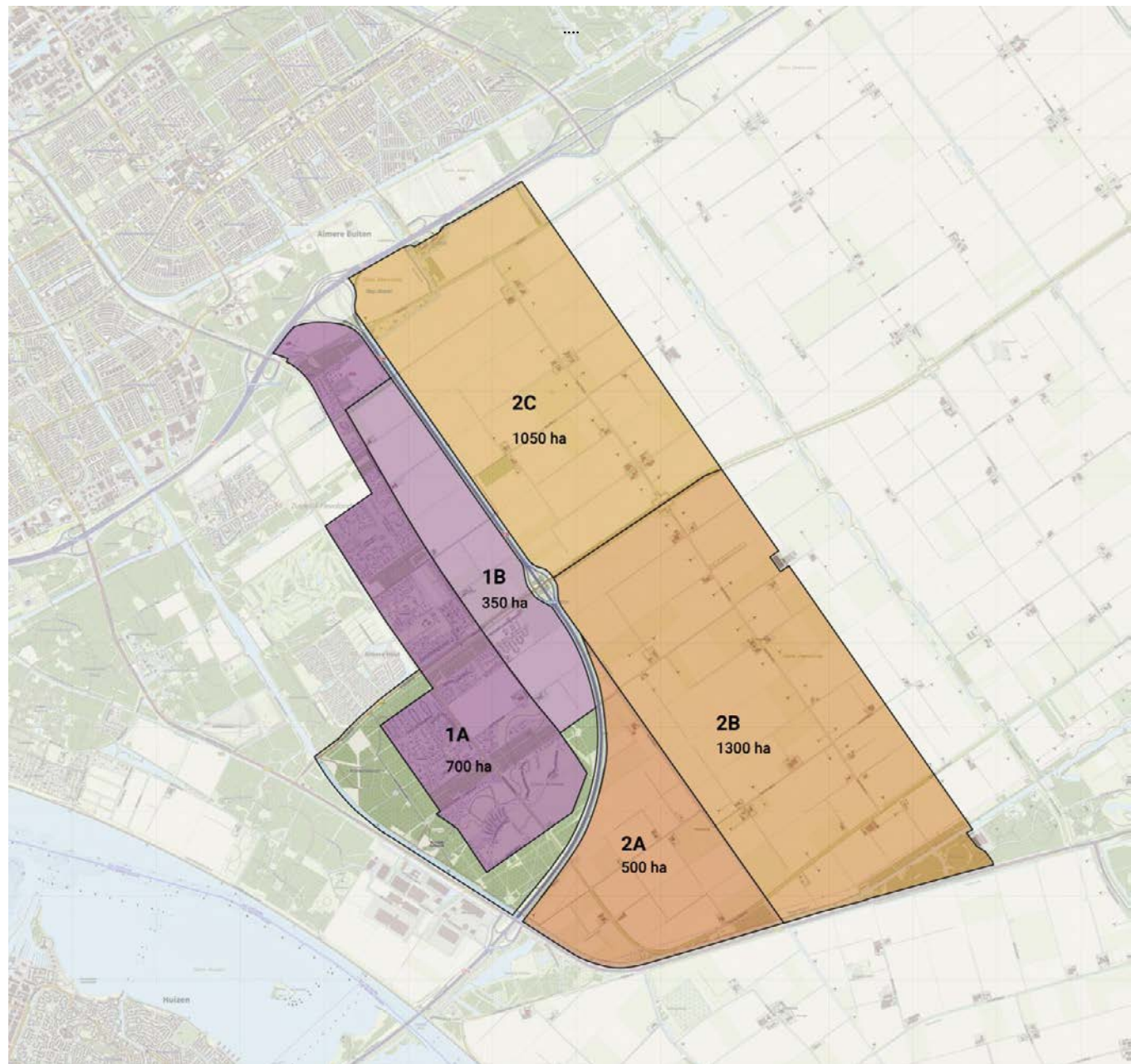
Introductie

Achtergrond

Oosterwold is een groen gebied tussen Almere en Zeewolde. De gemeente Almere en Zeewolde bieden aan de toekomstige inwoners van het gebied alle ruimte om op eigen initiatief en naar eigen wens niet alleen de eigen woning, maar ook de aanleg en beheer van wegen, paden, groen, water en de openbare ruimte vorm te geven.

Met een veelheid en diversiteit aan initiatieven van (toekomstige) inwoners en overige ontwikkelende partijen is er in de afgelopen jaren gewerkt op nieuw terrein met op momenten complexe casuïstiek. In de praktijk blijkt dat een stad maken en een gemeenschap vormen met alle faciliteiten die daarbij horen, weerbarstiger is dan in 2012 werd gedacht. Gaandeweg zijn inzichten ontstaan die een doorkijk bieden op hoe dingen in de toekomst wellicht anders zouden kunnen worden opgepakt voor een beter resultaat.

De gebiedsorganisatie Oosterwold heeft in de afgelopen periode samen met initiatiefnemers in het gebied en overige betrokkenen gewerkt aan het omzetten van de opgedane ervaringen met het ontwikkelen van deelgebieden 1A en 1B naar inzichten in hoe de ontwikkelingsfilosofie en bijbehorende spelregels van Oosterwold ter verbetering bijgesteld zou kunnen worden voor deelgebied 2.



Globaal proces

Er is gekozen voor een proces wat twee aspecten adresseert; wat is de essentie van Oosterwold en hoe kunnen we dat met de lessen tot nu toe vertalen voor de doorontwikkeling van Oosterwold naar de uitvoering voor de komende 10 jaar?

Sinds de start van de organische gebiedsontwikkeling in Oosterwold zijn er verschillende evaluaties uitgevoerd en hebben initiatiefnemers op basis van hun ervaringen voorstellen gedaan voor aanpassingen. Het vertrekpunt van dit traject is dan ook het bestaande materiaal geweest om vooral door te pakken en te voorkomen dat er opnieuw geëvalueerd wordt. Op basis van een synthese van alle lessen en inzichten is er een enquête geformuleerd die begin 2022 met (toekomstige) initiatiefnemers gedeeld is. De uitkomsten van deze enquête zijn samengevat in een openbaar document welke te vinden is op de website van Maak Oosterwold, www.maakoosterwold.nl.

Tegelijkertijd met de enquête is er middels verschillende Doelgroepsessies met overige betrokkenen zoals ontwikkelaars meer informatie opgehaald. Gedurende het traject zijn er daarnaast een aantal digitale en fysieke sessies georganiseerd voor initiatiefnemers en overige betrokkenen om enerzijds de opgehaalde inzichten tot dat moment te delen en anderzijds meer ideeën op te halen. Als laatste zijn er een zevental Werksessies met gemengde groepen deelnemers georganiseerd waarin mogelijke oplossingen voor een aantal thema's verder zijn uitgewerkt. Van al deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt die in het bezit zijn van de gebiedsorganisatie.

Leeswijzer

Dit document biedt een aanbevolen insteek voor de ontwikkelingsfilosofie en -spelregels van deelgebied 2 in Oosterwold. Daarnaast biedt het een overzicht van alle mogelijke oplossingen met aanbevelingen voor een aantal thema's die specifiek relevant zijn voor het

aanpassen van de ontwikkelstrategie van Oosterwold richting de toekomst. De synthese, enquêteresultaten en verslagen van bijeenkomsten zijn daarbij als input gebruikt.

Het eerste hoofdstuk schetst op hoofdlijnen beknopt de oorspronkelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van Oosterwold en de grootste uitdagingen die worden gezien op basis van de ervaringen tot nu. Vervolgens wordt de essentie van het gebied geduid en de aanbevolen insteek van de ontwikkelstrategie voor de toekomst toegelicht.

In de daaropvolgende hoofdstukken wordt er stil gestaan bij een aantal thema's die relevant zijn voor de herijking van de ontwikkelstrategie. Per hoofdstuk wordt er voor één specifiek thema stil gestaan bij de oorspronkelijke uitgangspunten, de uitdagingen die gezien worden en vervolgens de mogelijke oplossingen en aanbevolen richting. De mogelijke oplossingen zijn daarbij toegespitst op deelgebied 2. Per oplossing is beknopt aangegeven welke aanpassing(en) deze vereist ten opzichte van de huidige situatie. Er worden hiervoor vijf categorieën van aanpassingen gehanteerd:

- Andere insteek in omgevingsplan – Voor deelgebied 2 moet nog een omgevingsplan worden opgesteld. Koerswijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan in deelgebied 1 vraagt om politiek–bestuurlijke afweging.
- Aanpassen van de overeenkomst tussen overheden – Een traject afhankelijk van politiek–bestuurlijke keuzes en met mogelijke financiële gevolgen.
- Aanpassen van de overeenkomst tussen eindgebruiker en overheid – Het traject is afhankelijk van de financiële gevolgen van de aanpassing; indien de gevolgen groot zijn kunnen deze politiek–bestuurlijke keuzes vereisen.

- Aanpassen van beleid – Afhankelijk van de zwaarte van de aanpassing is dit een eenvoudig tot langdurig traject; beleid van toepassing verklaren is relatief eenvoudig, nieuw beleid rondom bijvoorbeeld erfpacht vraagt om een politiek–bestuurlijke keuze.
- Aanpassen van het proces – Betreft vooral een aanpassing van de werkwijze en kan relatief snel doorgevoerd worden indien het proces na aanpassing alsnog binnen de afsprakenkaders valt.

Deze rapportage bouwt voort op de bestaande en nieuwe onderzoeken en verslagen waarin al veel is vastgelegd. Omwille van een compact rapport worden de oorspronkelijke uitgangspunten en uitdagingen in dit document daarom beknopt aangehaald.

Als laatste is het belangrijk op te merken dat er tegelijkertijd met dit traject een aantal andere onderzoeken in het kader van de doorontwikkeling van Oosterwold hebben gelopen waaronder een Ruimtelijk en Programmatisch Ontwerpend Onderzoek. Gedurende het traject heeft er via de gebiedsorganisatie afstemming tussen de verschillende werkstromen plaats gevonden. Dit document presenteert de visie van Ravenkop op de doorontwikkeling van Oosterwold. De gebiedsorganisatie Oosterwold zal op basis van dit document en de overige opbrengsten van het traject een beslisdocument opstellen en voorleggen aan het bestuur.



Een vernieuwde insteek

Oorspronkelijke uitgangspunten

De oorspronkelijke visie voor Oosterwold was dat het een 'Land-Goed voor Initiatieven' zou zijn. Vele initiatieven bouwen geleidelijk, zonder eindbeeld maar volgens ontwikkelende principes een groen en producerend landschap waar in lage dichtheid gewoond, gewerkt en geleefd kan worden. Bijna alles mag, maar dan moet je ook bijna alles zelf doen als initiatiefnemer. Deze eigen filosofie van Oosterwold is circa tien jaar geleden vastgelegd met zes inhoudelijke ambities:

Organisch groeien | Oosterwold wordt ontwikkeld door initiatiefnemers. Mensen maken de stad.

Maximale vrijheid | In Oosterwold zijn zo weinig mogelijk regels. De regels zorgen ervoor dat initiatieven goed op elkaar aansluiten en er een veilige en gezonde woonomgeving ontstaat.

Continu groen | Oosterwold maakt ruimte voor wegen, water, groen en stadslandbouw. Het wordt een continu groen landschap.

Stadslandbouw | Ongeveer 50% van het gebied is gereserveerd voor (stads)landbouw. Dit verbetert de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel.

Duurzaam en zelfvoorzienend | Iedereen in Oosterwold zorgt zelf voor energievoorziening, kringlopen en afvalwater.

Financieel stabiel | Ieder initiatief draagt bij aan de kosten die overheden maken voor Oosterwold.

De essentie van Oosterwold

In de afgelopen tien jaar is deelgebied 1A van Oosterwold bijna geheel ontwikkeld en is de ontwikkeling van deelgebied 1B gestart. Oosterwold ontwikkelt zich als een bijzonder gebied met een grote verscheidenheid aan initiatieven.

De droom van Oosterwold wordt door initiatiefnemers geduid als leven in een groene omgeving, zelf ontwikkelen met keuzevrijheid en een nadruk op duurzaam en zelfvoorzienend. De kern van Oosterwold is niet alleen vrijheid maar vooral ook sociale verbondenheid. Oosterwolders vormen samen een gemeenschap, onderhouden samen een gebied.

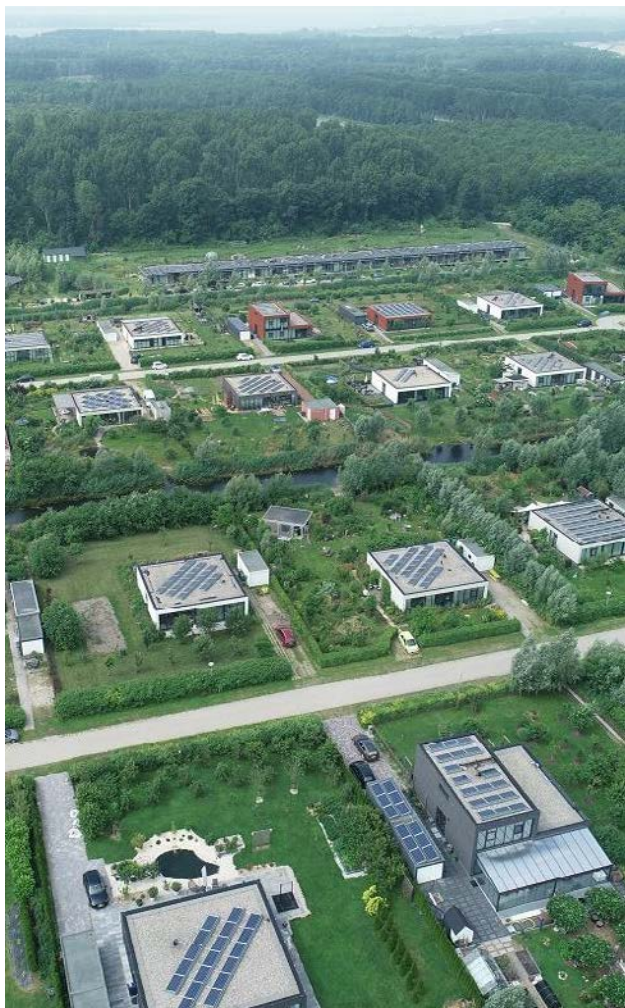
Als bijzondere plekken worden door initiatiefnemers (naast de eigen kavel) genoemd: de open ruimtes en het uitzicht, de plekken waar de integratie van wonen, stadslandbouw en duurzaamheid zichtbaar is, de bossen, de plekken waar landschappen en stijlen kruisen en verwelkomende doorwaadbare zones. Op deze plekken is de nabijheid tot de natuur voelbaar, heerst een vrij gevoel, is er diversiteit en toch eenheid, is de creativiteit, samenwerking en gemeenschapszin van de bewoners tastbaar of is het duidelijk zichtbaar dat dromen worden waar gemaakt.

Uitdagingen

Na grofweg tien jaar ontwikkeling in Oosterwold kunnen de opgedane ervaringen ingezet worden om de manier waarop deelgebied 2 kan worden ontwikkeld nog beter in te richten. Vooropgesteld staat het breed gedragen idee dat Oosterwold bijzonder is en dat dit vooral doorgezet moet worden. Maar tegelijkertijd, zoals ook blijkt uit verschillende evaluaties, kan men kritisch zijn op de intenties en hoe deze uitpakken in de praktijk.

In de praktijk is vooral het principe dat 'bijna alles mag maar dan moet je ook bijna alles zelf doen' lastig uitvoerbaar. Dit heeft enerzijds te maken met een aantal wettelijke zorgtaken die de gemeente heeft en waardoor zij een grotere rol moet spelen dan vooraf bedacht was. Anderzijds heeft het te maken met de schaal van de ontwikkeling waardoor complexe vraagstukken door kleinschalige initiatieven moeten worden opgepakt. Dat laatste kan in theorie maar in de praktijk kost het te veel tijd en kennis en vraagt het om een hoger organisatievermogen.

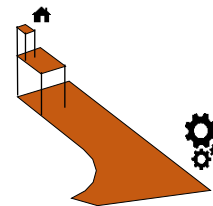
Aanbevolen insteek



Het juiste doen op de juiste schaal

De organische gebiedsontwikkeling in Oosterwold leidt tot bijzondere resultaten omdat het initiatieven de ruimte geeft voor unieke realisaties. Tegelijkertijd zijn er ook aspecten waar een andere ontwikkelaanpak tot betere resultaten kan leiden. Delen van het ontwikkelproces kunnen daartoe beter ingericht worden. Het uitgangspunt blijft een ondersteunende en geen sturende overheid. Ieder schaalniveau heeft echter een andere dynamiek en een andere vraag:

- Op hogere schaalniveaus zijn er systeemvraagstukken
- Op lagere schaalniveaus zijn er vraagstukken rondom uitgifte en ontwikkeling



Initiatieven maken Oosterwold, maar niet alleen

Initiatieven zijn hetgeen wat Oosterwold haar bijzondere identiteit geeft. Maar dat betekent niet dat zij alles moeten doen. Oosterwold is daarvoor simpelweg te groot. Daarnaast liggen er complexe vraagstukken die veel tijd en expertise vragen. Vraagstukken zoals, betaalbaar wonen, voorzieningen en hoofdinfrastructuur. Op gerichte punten kan er meer regie vanuit de overheid ingezet worden.



Aansluiten bij de belevingswereld

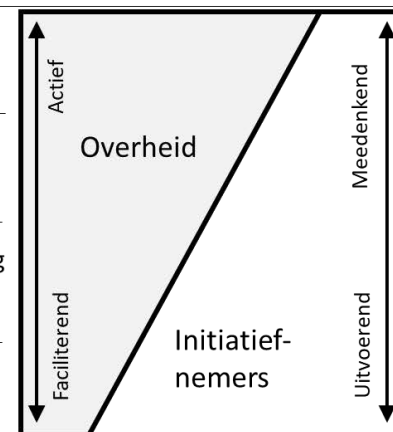
Naast het bouwen van een eigen huis, geven initiatiefnemers aan vooral invloed te willen behouden op de directe omgeving. Dit is in de meeste gevallen de schaal van het buurtje (20-50 kavels). Het bouwen van een huis kost namelijk veel aandacht en energie. Hiernaast blijft er beperkte capaciteit over van initiatiefnemers om ook andere taken te verrichten. Hou het overzichtelijk, initiatiefnemers hebben hun handen al vol met het bouwen van hun huis. Zorg voor behapbare stukken met de juiste ondersteuning zoals het inbrengen van kennis.



Elke schaal een ander verhaal

De ontwikkeling van Oosterwold kan op vier verschillende schalen gezien worden. Elk van deze vier schalen heeft haar eigen agenda qua onderwerpen die op die schaal aangepakt dienen te worden. Elke schaal heeft ook een andere rolverdeling tussen de overheid en de initiatiefnemers.

Schaal	Agenda
Deelgebied 2	Ecosysteem, watersysteem, hoofdinfrastructuur, voorzieningen, betaalbaar wonen, kernvorming
Perceel of veld	Randvoorwaarden voor uitgifte en ontwikkeling
Buurt	Afstemming en ondersteuning ruimtelijke uitwerking
Kavel	Bouw en ontwikkeling



Belangrijke kanttekening is dat er heldere afspraken nodig zijn voor de vertaling van de ontwikkelingsfilosofie op kavels van ontwikkelaars. Het uitgangspunt blijft dat ook daar de eindgebruikers zoveel mogelijk vrijheid moeten krijgen om de eigen leefomgeving vorm te geven. De ontwikkelaar neemt volgens die redenering delen van de uitvoering over van de initiatiefnemer.

Kernvorming en clustering

Kernvorming kan helpen om de sociale samenhang op buurtschapniveau te versterken. Vraagstukken zoals betaalbaar wonen en voorzieningen vragen daarnaast om concentratie(s) van woningen. Het concentreren van de bebouwing op één plek geeft op een andere plek meer ruimte voor natuur, water of landbouw. Het concentreren van woningen vraagt wel om een aanpassing van de spelregels. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is het behoud van de oorspronkelijke ambities van een divers en groen landschap.





Benutten van gezamenlijke kansen

Zonder initiatiefnemers in vrijheid te beperken, zijn er momenten in het ontwikkelproces waarop een gelijktijdige en gezamenlijke start van grote waarde zijn. Zo kan ervoor gekozen worden om aaneengesloten kavels, die op verschillende momenten binnen een tijdspanne van een paar maanden worden uitgegeven, gezamenlijk te laten starten. Door ze in die cruciale opstartfase samen te brengen en ondersteuning te bieden, kunnen kansen gecreëerd en benut worden om vanaf de start gezamenlijk een betere invulling te geven aan de publiek toegankelijke ruimte. Op deze manier kan er niet alleen meer kwaliteit gecreëerd worden, maar vormt zich ook vanaf de start een gedeelde verantwoordelijkheid en samenwerking die de samenlevingsopbouw ten goede komt.

Naast een gelijktijdige start, kan er in deelgebied 2 ook meer ruimte geboden worden aan een breder palet aan collectieve ontwikkel- en beheermogelijkheden. Dat wil zeggen gezamenlijk bouwen, een CPO opzetten, gezamenlijk wonen, een wooncorporatie opzetten of een woongroep creëren. Toepassingen waarbij initiatiefnemers met een gedeelde droom een leefconcept weten te realiseren waar ze gebruik maken van de kracht van de groep als geheel. Deze kracht kan bijvoorbeeld schuilen in het bundelen van de budgetten waardoor de inkoop en uitvoering vanwege schaafefficiëntie betaalbaarder worden, maar ook in dat de groep gebruik kan maken van elkaars talenten om de verschillende onderdelen van het ontwikkelproces goed door te maken. Collectief ontwikkelen is in de huidige opzet nu deels geblokkeerd omdat er in het verleden misbruik van werd gemaakt.

Zowel een gelijktijdige start als een collectieve aanpak passen binnen de organische ontwikkelingsfilosofie van Oosterwold. De nadelen zijn dat 'samen' ook moeilijk kan zijn en de ruimte voor een klein individueel initiatief onder druk komt te staan. Tevens is er een risico dat er wisselingen zullen plaats vinden in groepen waarin wordt samengewerkt (mensen vallen af gedurende het proces) wat de continuïteit van de samenwerking in gevaar kan brengen.

Meer nadruk op groen en duurzaam

Stadslandbouw is een essentieel onderdeel van Oosterwold. Naast stadslandbouw is er ook behoefte aan meer functioneel groen zoals bos en waterkavels. Functioneel groen is zeer beperkt aanwezig in deelgebied 2 en is niet iets wat zomaar uit zichzelf ontstaat. Veel initiatiefnemers voelen zich echter juist aangetrokken tot het gebied door de groene belofte die het biedt. Een groen landschap wat leeft, ontwikkelt en geeft.

Voldoende natuur niet alleen als noodzakelijk goed voor welzijn en gezondheid, maar ook voor voldoende natuurwaarde in het gebied om bijvoorbeeld biodiversiteit te faciliteren. Je zou kunnen denken aan een richtlijn voor aaneengesloten groenblauwe dooradering. Voor het behouden van voldoende natuurwaarde is er behoefte aan een robuuste zone met alleen natuur om voldoende rust voor de natuur te garanderen.

De ambitie van Duurzaam en Zelfvoorzienend wordt breed gedragen en de lat wordt door het merendeel van de respondenten van de initiatiefnemersenquête graag hoog gelegd. Ook wordt het opvangen van de effecten van klimaatverandering genoemd als belangrijk aspect wat ook meegenomen moet worden. Bovenstaande zou dan ook in de formulering van de ambities meer benadrukt en in de uitvoering meer gestimuleerd kunnen worden voor deelgebied 2.



De wil is er dus, de vraag is hoe de vlam van de ambitie in de uitvoering gevoed kan worden. Om trouw te blijven aan de organische ontwikkelingsfilosofie, is het belangrijk ruimte te blijven geven voor experiment en vrijheid. Tegelijkertijd kan er bijvoorbeeld wel een norm geïntroduceerd worden om het gebied duurzamer te maken dan andere gebieden die tegelijkertijd worden ontwikkeld.

Collectiviteit kan ook op deze ambitie een bijdrage leveren. Er kan bijvoorbeeld een collectief energiegrid worden opgezet met gedeelde batterijen om verder te gaan dan alleen oplossingen per initiatiefnemer op de eigen kavel. Ook worden natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen genoemd net als ruimte voor experiment en innovatie genoemd als van belang voor het invullen van de ambitie van duurzaam en zelfvoorzienend.

Lange termijn borging van de essentie

De eerste bewoners van Oosterwold worden gezien als de pioniers. Bij doorverkoop van woningen komt er ook een tweede generatie in Oosterwold die niet altijd op de hoogte zijn van de bijzondere eigenschappen van Oosterwold. De tweede generatie bewoners kan daardoor minder betrokken zijn bij de principes van Oosterwold terwijl de kern van het concept via hen zou moeten voortleven.

Dit vraagt om specifieke aandacht voor betrokkenheid in de beheerfase. Dat vraagt om lange termijn borging van het gebruik en de wijze waarop Oosterwold vorm wordt gegeven.

Er is reeds sprake van een zelfbewoningsplicht, dat is een goede stap om speculatie te voorkomen maar het betreft wel een relatief korte termijn van twee jaar. Hiernaast zou er gedacht kunnen worden aan instandhoudingsverplichtingen via contracten of beperkingen in gebruik via erfpacht. Initiatiefnemers langer aan het gebied binden door de woning mee te laten groeien kan ook een mogelijkheid zijn. Dat laatste vraagt om een aanpassing van de spelregels want op dit moment is bijvoorbeeld klein beginnen en de woning mee laten groeien op termijn niet mogelijk.



Landschap, water en hoofdwegen

Landschap, water en hoofdwegen

Voor een betere inrichting van het landschap, water en hoofdwegen is meer coördinatie wenselijk. Ook kan er meer gedaan worden vanuit gezamenlijke ontwikkeling.

Oorspronkelijke uitgangspunten

De droom voor Oosterwold was een plek te creëren waar initiatiefnemers de vrijheid wordt geboden om een ruim opgezet en groen gebied te ontwikkelen waar wonen met stadslandbouw verweven is. De ontwikkeling wordt in de handen van de initiatiefnemers geplaatst, die daarmee ook verantwoordelijk zijn voor alle aspecten van de leefomgeving. Het landschap zou vanzelf vormkrijgen met het ontspruiten van de initiatieven. Ontwikkeling van hoofdwegen e.d. zouden volgen op de ontwikkeling van het gebied. Uitgangspunt in Oosterwold is dan ook: eerst inkomsten dan pas investeren. Grootschalige investeringen vooraf in het landschap passen niet bij dit uitgangspunt.

Uitdagingen

De organische ontwikkeling in Oosterwold zorgt voor een divers en prikkelend landschap vanwege de verscheidenheid van initiatieven die het gebied herbergt. Tegelijkertijd blijven grote groene landschappelijke structuren met de huidige spelregels uit. Ook qua water en hoofdwegen zijn er plekken waar de uitvoering suboptimaal is.

Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Landschappelijke structuur ontbreekt** - Deelgebied 2 is een open agrarisch landschap, een landschappelijke structuur met bijvoorbeeld boskammen zoals in deelgebied 1 ontbreekt.
- **Eemvallei komt beperkt tot stand** - Het plan van de Eemvallei als landschappelijke drager werkt zeer beperkt, doorgaande routes ontbreken en de fietspaden zijn alleen bij de terrein behorende organisaties gerealiseerd.
- **Duidelijke ambitie of plan ontbreekt** - Er is geen ambitie of plan voor de grote groene landschappelijke structuren van het gebied, dus ook geen basis om de uitvoering specifiek hierop bij te sturen.
- **Grondeigendom verdeeld** - In deelgebied 2 is het grondeigendom verdeeld; niet alle grond zal op korte termijn of gelijktijdig beschikbaar komen voor ontwikkeling. Dit betekent ook dat grote structuren niet in één keer aangelegd kunnen worden.
- **Polderwegen behoeven extra aandacht** - In deelgebied 1 ging het voornamelijk om het opwaarderen van de polderwegen, in deelgebied 2 is er meer nodig omdat de polderwegen er slechter aan toe zijn en het er tevens te weinig zijn om het gebied goed te ontsluiten.
- **Doorwaadbare zones niet optimaal** - De doorwaadbare zones komen niet overal goed van de grond in deelgebied 1. Op sommige plekken zijn ze minimaal ingericht of zelfs niet toegankelijk. De uitdaging is om een effectieve uitvoering van de doorwaadbare zone in deelgebied 2 beter in te bedden.
- **Bodemdaling en wateroverlast** - Vanwege bodemdaling is omgaan met water in deelgebied 2 een specifieke uitdaging (met name in deelgebied 2c). In combinatie met de toenemende kans op wateroverlast vraagt dit om maatregelen.
- **Hindercontouren** - De hindercontouren van de windmolens beperken de mogelijkheden voor woningbouw en andere geluidgevoelige functies tot 2042. Tegelijkertijd is er in Nederland geen duidelijk beleid is over de hinder door windmolens (geluid en slagschaduw) en ontbreken heldere toetsingscriteria.

Mogelijke oplossingen



Landschap, water en hoofdwegen

Verbeteren landschappelijke basis

De landschappelijke structuur vooraf intekenen | De huidige spelregels leiden in combinatie met marktontwikkelingen (prijs en vraag naar wonen) tot een vraag naar vooral woonkavels van rond de 1000 m². Hiermee ontstaat er in deelgebied 1 een eentonige en kleinschalige ontwikkeling van het landschap ('een lappendeken') waarbij een structuur zoals de Eemvallei ruimtelijk nauwelijks tot stand komt. Om dit te voorkomen in deelgebied 2 is bijsturing nodig.

Bedenk vooraf wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn en stel op basis daarvan een richting voor de landschappelijke basis vast waarbinnen nog vrijheidsgraden zijn voor organische ontwikkeling. Grotere structuren sluiten namelijk vrije keuzeruimte op de schaal van het initiatief niet uit. Op perceelniveau (50 tot 100 ha) kunnen grotere structuren stapsgewijs worden gerealiseerd terwijl er voor individuele initiatiefnemers voldoende vrije keuzeruimte overblijft. Werk dit op verschillende schaalniveaus uit. Vanzelfsprekend dient er rekening gehouden te worden met de mensen die nu al wonen en werken in het gebied, zoals de bestaande boeren. Ook kunnen de hindercontouren al in dit stadium meegenomen worden in het globale ontwerp.

Qua uitvoering betekent dit dat er aansluitende kavels ingezet dienen te worden voor deze groene en landschappelijke structuur. Dit zouden woonkavels kunnen zijn waar de groene invulling een meer voorgeschreven karakter heeft. Op deze plekken zou er een voorinvestering kunnen worden gedaan in de aanleg van bos. Of de bosaanleg kan collectief georganiseerd worden met bijvoorbeeld een herenboerprincipe voor natuur.

In elk geval kan de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van het landschap (zoals boskammen) niet volledig bij de individuele initiatiefnemer worden neergelegd. Een bepaalde mate van coördinatie is gewenst in de uitvoering. Deze ligt logischerwijs bij de overheid. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Een boskavel introduceren | Er zou ook een nieuwe kavelsoort, zoals een boskavel, geïntroduceerd kunnen worden. Een kavel waar de bestemming natuur is en wat ingezet zou kunnen worden voor de ontwikkeling van de grote groene landschappelijke structuur. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.



Landschap, water en hoofdwegen

Water opslag voor droogteperiode | Met alle stadslandbouw en natuur is er ook behoefte aan waterretentie zodat er in droge periodes voldoende water in het gebied is. Dit vraagt om een doordacht watersysteem met voldoende ruimte voor opvang. Aansluitend op de wateropvang zou op water wonen ook een mogelijkheid kunnen zijn (drijvend of op palen). Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

De hoofdwegen vooraf intekenen | De polderwegen zijn belegd bij de overheid maar in de huidige opzet volgend op de ontwikkeling. Aangezien de polderwegen in deelgebied 2 in mindere staat verkeren dan in deelgebied 1 en het gebied met de huidige wegen ook niet goed ontsloten is er in deelgebied 2 meer werk te verrichten om de hoofdwegen goed in te richten. Dit brengt ook een zekere urgentie met zich mee omdat slechte wegen de verkeersveiligheid niet ten goede komen en een slechte ontsluiting de leefkwaliteit voor de eerste bewoners negatief beïnvloedt.

Om deze gevolgen voor te zijn, is het belangrijk waar mogelijk tempo te maken in het verbeteren van de wegenstructuur in deelgebied 2. Bepaal hiervoor vooraf als overheid in samenspraak met bewoners en overige betrokkenen in en rond het gebied waar de hoofdwegen lopen. Maak bijvoorbeeld voor de auto / bus ontsluiting gebruik van de bestaande overkluizing aan de noordkant en besteed aandacht aan de calamiteitenroute richting Zeewolde. Breid bijvoorbeeld ook de polderwegstructuur uit met meanderende wegen i.p.v. rechte zodat er minder hard gereden wordt.

Leg het ontwerp vast en communiceer het aan alle nieuwe initiatiefnemers. Besteed op deze manier meer aandacht aan wanneer, waar, welke ontsluiting tot stand dient te komen en wie dat dan organiseert. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Gezamenlijkheid in ontwikkeling van landschap

Vroegtijdige adressering waterproblematiek faciliteren | Deelgebied 2c heeft de uitdaging van grote bodemdaling. Daarnaast is er sprake van archeologische waarde vanwege de voormalige stroomruggen van de Eem. Hier ligt nog een keuze voor een robuuste Eemstructuur die ook een sterke ecologische waarde heeft of een meer recreatieve variant waarbij de Eemvallei smaller is en vooral een route is door het gebied.

Het aanleggen van grote waterpartijen en integrale ophoging leent zich slecht voor organische gebiedsontwikkeling en zou beter of als grootschalige structuur vooruit worden aangelegd of in ieder geval tijdig integraal aangepakt. Het betreffende deelgebied waar dit van toepassing is (2c) is voor ongeveer tweederde in eigendom van ontwikkelaars. Dit betekent zeer waarschijnlijk dat percelen (of meerdere percelen tegelijkertijd) geheel en integraal in ontwikkeling gaan. Voor de bodemdaling en het uitvoeren van de Eemvallei zou je hiervoor specifieke afspraken kunnen maken om te komen tot optimale landschappelijke kwaliteit.



Landschap, water en hoofdwegen

Maar er blijven dus ook kavels over waar individuele initiatiefnemers mogelijk aan de slag gaan. Agendeer in dat geval tijdig de waterproblematiek die in delen van deelgebied 2 aanwezig is en zorg dat (groepen van) initiatiefnemers daar onder professionele begeleiding solide plannen voor opstellen. Zo kan er gezamenlijk voor gekozen worden om een alternatieve invulling van de stadslandbouw in dat deel te realiseren (bijvoorbeeld bos- en waterkavels en natte teelten). Gezamenlijkheid is hier van belang aangezien er minimale maten aan verbonden zijn. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Samen eerder om de tafel over publiek toegankelijke ruimte | Bij kleine kavels speelt het privédomein een grote rol. Er is verhoudingsgewijs namelijk meer doorwaadbare zone en dit staat op spanning met het aspect privacy. Daarnaast komt de publieke ruimte nu vaak niet optimaal tot stand. Er zijn veel versnipperde stukjes publiek toegankelijk groen te vinden, terwijl voor een goed werkende publiek toegankelijke ruimte deze ook een zekere schaal en een kloppende inpassing nodig heeft. Achteraf publieke ruimte kloppend maken is ook lastig omdat er dan met meerdere eigenaren afspraken gemaakt moet worden.

Vul de publiek toegankelijke ruimte (en verantwoordelijkheid daarvoor in zowel de ontwikkeling- als de beheerfase) in een vroeg stadium samen in. Bij een gelijktijdige start van meerdere initiatiefnemers is er bijvoorbeeld de mogelijkheid om gezamenlijk een ruimtelijk plan te maken.

Dit biedt specifiek kansen voor de doorwaadbare zone. Deze hoeft dan niet meer om elk kavel heen maar kan kwalitatiever worden uitgevoerd. Soms kan de zone breder, soms smaller. Dit biedt meer mogelijkheden om beter aan te sluiten op doorgaande wandel- en fietsroutes door het gebied. Hiermee kunnen ook gezamenlijk afspraken worden gemaakt over de inrichting, bijvoorbeeld een bomenlaan, een bijenlint of een waterstructuur. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het beleid en een aanpassing van het proces.

Landschappelijk ontwerp

Een 'Groene Lijst' voor geborgenheid en andere mogelijkheden | Een opzet waarbij het landschap het totale gebied omsluit, sluit goed aan op de grotere opgaven in deelgebied 2 (o.a. hinder, robuuste natuur). De opzet spreekt ook aan vanwege de ruimtelijke inkadering die voor geborgenheid zorgt, de overgangen tussen grotere en kleinere initiatieven en het agrarische tussenlandschap dat ontstaat. Hierbij dient er wel onderscheid gemaakt te worden tussen het totaal (heel deelgebied 2) en de maat waarin initiatiefnemers Oosterwold beleven. Voor dit laatste geldt dat ook de velden en percelen een bepaalde ruimtelijke inkadering kunnen gebruiken in de vorm van bijvoorbeeld een boskam, waterpartij of een structuur zoals de Eemvallei.

De landgoederen regeling biedt vanaf vijf hectaren de kans om instandhouding van natuurwaarden onder de natuurschoonwet te verplichten. Met landgoederen zouden grotere structuren vanuit zowel terreinbeherende organisaties als (groepen van) initiatiefnemers kunnen ontstaan. Dit biedt met name aan de randen van deelgebied 2 kansen. Een robuuste groene lijst leidt daarnaast tot een duidelijk onderscheid tussen woongebieden en natuur- en landbouwgebieden wat voorkomt dat functies elkaar in de weg zitten. Natuur is namelijk gebaat bij rust en grootschalige landbouw is gebaat bij afstand tot wonen in verband met de uitvoering.



Landschap, water en hoofdwegen

Als laatste ligt de groene lijst voornamelijk in de hindercontouren. Het wonen centreert zich in het midden waardoor voor het wonen afstand wordt gecreëerd tot de bronnen van de hinder; de snelweg en de windmolens. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Bestaande boskammen inzetten als groene verbinding | In deelgebied 2 zouden tussen percelen boskammen kunnen worden aangelegd zoals in deelgebied 1. Deze zijn te smal als ecologische verbinding maar kunnen wel als groene verbinding naar groter groen dienen. Een idee van Staatsbosbeheer is voor aansluiting op bestaand groen en als logische ondersteuning van het ecosysteem inheems plantgoed (bomen en struiken) uit te delen. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Ruimte bieden voor grotere landbouwstukken | Hou in het landschap rekening met de inpassing van grotere landbouwstukken die ruimte bieden aan professionals (natuur inclusief boeren). Voor een efficiënt boerenbedrijf is het nodig om een bepaalde schaal te hebben op aaneengesloten grond. Landschappelijk hebben dit soort boerenvelden een kwaliteit dat ze zorgen voor het open landschap en tegelijkertijd dragen dit soort economische programma's bij aan de doelstelling van een divers en producerend landschap. Om trouw te blijven aan het stadslandbouw principe van Oosterwold, waarbij landbouw ingepast wordt in de leefomgeving, zou de totale maat van het boerenveld wel enigszins beperkt moeten blijven. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Verhouding van functies vastleggen | Om te zorgen dat er niet pas achteraf wordt geconstateerd dat functies niet optimaal verspreid zijn, is vooraf en gedurende de ontwikkeling een zekere vorm van regie nodig. Door 'schotten' te gebruiken in het gebied, kan voorkomen worden dat functies te veel geconcentreerd zitten op één plek. Denk bijvoorbeeld aan de Vliervelden waar 40 ha aan beschikbare landbouw kavels in deelgebied 1 in één keer zijn opgekocht. Dat vraagt om het opdelen van deelgebied 2 in logische stukken waarbij er voor elk stuk een bepaalde verhouding van functies vastgelegd wordt. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Gebiedspaspoorten introduceren | Voor de uitvoering van de grotere structuren kan er een veld-, perceel- of polderblok- paspoort geïntroduceerd worden. Hiermee kan per gekozen gebiedseenheid (50 - 100 ha) vooraf globaal bepaald worden welke functies in welke verhoudingen terug dienen te komen. Dit dicteert ook de verhouding tussen de verschillende kaveltypes en de totale opgetelde omvang van elk type in de gekozen gebiedseenheid. Zo kunnen onevenredige concentraties van één kaveltype in het gebied voorkomen worden. In het paspoort kan ook worden aangegeven welke opgaven er liggen, welke aangrijpingspunten gebruikt moeten worden en welke kansen er liggen. Zodoende weet iedereen bij de start van de ontwikkeling van een veld, perceel of polderblok welke opgaven er liggen en waar ze aan beginnen.

Een complexiteit die kan ontstaan is een ongelijke grondwaardeverdeling. Dit vraagt om nadere oplossingen waarbij bijvoorbeeld op veldniveau altijd gemiddeld dezelfde grondwaarde wordt behouden. Dit zou kunnen met een publiek-private samenwerking of een duaal model waarbij de private gronden een gelijke waarde krijgen en er op RVB gronden een gedifferentieerd beeld ontstaat (hierbij maakt de verdeling niet uit zo lang het gemiddelde maar dezelfde grondwaarde oplevert). Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.



Landschap, water en hoofdwegen

Kernkavels introduceren | In deelgebied 1 zijn er met de huidige spelregels geen kernen ontstaan. Vanuit de gedachte van herverdeling van de concentraties groen en wonen is er wel behoefte aan dergelijke kernen. Hiermee kan een compacter woonmilieu ontstaan wat ook nodig is voor betaalbaar wonen en voorzieningen. Daarnaast kunnen er grotere stukken groen en water worden ontwikkeld wat weer nodig is voor de landschappelijke opgaven. Een oplossing is om een nieuw type "kernkavel" te introduceren waarmee de start van een nieuwe kleine dorpskern gefaciliteerd kan worden. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Doorwaadbare zone als gezamenlijke (publiek toegankelijke) ruimte met verblijfskwaliteit | Het publiek toegankelijk groen is bedoeld als publieke ruimte, inclusief routes en verblijfsplekken, in privaat eigendom. In deelgebied 1 heeft de huidige set spelregels nog onvoldoende geleid tot een volwaardige publieke ruimte. De mogelijkheid om publiek toegankelijke ruimte bijvoorbeeld te bundelen en ruilen zou kunnen leiden tot betere routes en inrichting. Naast een aanpassing van de spelregels vraagt dit ook om coördinatie. Het meest logisch is om dit in de ontwerpfase al op te pakken omdat het met versnipperd eigendom lastig blijkt om achteraf aanpassingen te maken. Bij een gelijktijdige start kan er gezamenlijk worden bekeken welke kwaliteit men kan bereiken met de publiek toegankelijke ruimte.

Zie deze zone ook niet alleen als grasstrook; er kan veel meer. Zo kunnen er afspraken worden gemaakt over erfafscheidingen die waarde toevoegen aan de publiek toegankelijke ruimte. Zie het als gezamenlijke (publieke) ruimte die voor verblijfskwaliteit zorgt en daarmee waarde toevoegt. Natuur en biodiversiteit, bewegen en bereikbaarheid en ontmoeten worden als belangrijke functies genoemd. Deel ook inspirerende voorbeelden van wat wél kan in de doorwaadbare zones.

Om een gevoel van gezamenlijk eigenaarschap en gezamenlijke verantwoordelijkheid te blijven behouden ook tijdens de beheerfase, kunnen groenvoorzieningen bijvoorbeeld worden beheerd door een stichting waarin ook bewoners deelnemen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

Vrijheid blijft belangrijk, maar voor een betere inrichting is meer coördinatie wenselijk. Prettige routes en verblijfsplekken in de openbaar toegankelijke ruimte ontstaan niet overal vanzelf. Er kan meer gedaan worden vanuit gezamenlijke ontwikkeling. Het ontstaan van een grote groene landschappelijke structuur kan gestimuleerd worden door het vooraf in te tekenen. De uitvoering van de landschappelijke structuur kan met de introductie van een nieuw landschapskavel vergemakkelijkt worden. Bepaal ook gezamenlijk vooraf waar de hoofdwegen dienen te komen en zorg voor degelijke aanleg en beheer.

Vertaald naar de verschillende schalen, betekent het bovenstaande op elke schaal iets anders:

Geheel | Werken aan de grote structuren, Eemvallei, nieuwe natuur, hoofdinfrastructuur (fiets en auto) en watersysteem.

Perceel of veld | Paspoorten, specifieke condities en kwaliteitseisen die voorschrijven wat er kan er wat er moet behaald worden. In sommige gevallen vraagt dit ook om nieuwe typen kavels zoals boskavels en waterkavels.

Buurt | Op buurniveau gezamenlijk een ruimtelijk kader bepalen waarbinnen functies zoals routes, publiek toegankelijke ruimte, parkeren en stadslandbouw gezamenlijk ingetekend kunnen worden op logische plekken.

Het ruimtelijk kader wordt vervolgens eenmalig getoetst met specifieke regels rondom latere wijzigingen. Ook al wordt er meer gecoördineerd gewerkt, alsnog zal ieder buurtje er anders uitzien.

Kavel | Op kavelniveau werkt elk initiatief zelf een ontwikkelplan uit binnen het ruimtelijk kader van het buurniveau. De overgang tussen publiek toegankelijk en privaat terrein is vooraf helder. Toetsing vindt plaats op individueel niveau en aan de hand van het ruimtelijk kader van het buurtje.

Eemvallei

Oorspronkelijke uitgangspunten

De Eemvallei is een belangrijk historisch aanknopingspunt in het gebied. De prehistorische loop van de Eem loopt dwars door Oosterveld heen en tekent zich, naarmate de bodem verder inklinkt, steeds beter af. Het uitgangspunt in deelgebied 1 is dat de ontwikkeling hiervan door initiatieven wordt opgepakt.

Uitdagingen

In deelgebied 1 is de Eemvallei niet herkenbaar als landschappelijke structuur en komt een doorgaande recreatieve verbinding niet tot stand. Enkele grote stukken van de Eemvallei zijn door terrein behorende organisaties opgepakt en daarnaast zien we verschillende kleinschalige initiatieven stukjes invullen. Daarnaast is er qua archeologie nog onderzoek nodig naar het oude geulensysteem van de Eem om goed te kunnen bepalen wat waar kan en logisch is.

Mogelijke oplossingen

Potentiële oplossingen zijn te vinden in het sterker sturen op de kwalitatieve waarde van de verbinding:

Sturen op landschappelijke verbinding | De structuur kan specifiek aangelegd worden qua beplanting en inrichting zodat deze duidelijker herkenbaar is in het landschap. Dit vraagt minimaal om sturing op type kavels (bos-, landschapskavels) en maximaal om een vooraf opgesteld type beplanting.

Daarnaast zou de ontwikkeling van de Eemvallei in deelgebied 2 aangegrepen kunnen worden om een integrale oplossing voor de water- en archeologievraagstukken te bewerkstelligen; principe afgraven (ruimte voor water) en ophogen (beschermen archeologie). De Eemvallei als hoofdgroenstructuur zou dan als bovenwijkse voorziening kunnen worden opgenomen. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Sturen op recreatieve verbinding | Dit kunnen voet- en of fietsverbindingen zijn. Het zou tevens een hoofdverbinding kunnen zijn waarbij het een optie is om deze vooraf aan te leggen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden en een aanpassing van het proces.

Sturen op ecologische verbinding | In dit geval dient de verbinding een stuk breder te zijn om ook een veilige passage met rustige plekken te kunnen bieden aan dieren. De vraag is of dit uit te voeren is met landschapskavels; wellicht bieden landgoedkavels met een minimale maat van vijf hectaren een oplossing waarbij instandhoudingsverplichting via de Natuurschoonwet een borging is op de ecologische ontwikkeling. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden en een aanpassing van het proces.

Aanbevolen insteek

Met een duidelijke keuze voor de opzet en uitvoering van de Eemvallei kan de realisatie ervan bespoedigd worden. Deze keuze dient vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Daarnaast kan er kwalitatief gestuurd worden via het eerdergenoemde gebiedspaspoort en het ruimtelijk kader op buurniveau.

Eventueel kan er gestuurd worden via specifieke kavels of afspraken (in het geval van ontwikkeling door ontwikkelaar of bij landgoedkavels).



Schaal van het initiatief

Schaal van het initiatief

Met een nieuwe verdeling van verantwoordelijkheden over de verschillende schaalniveaus, kan de druk op de initiatiefnemer verminderd worden en de kwaliteit van de uitvoering verbeterd worden. De waarde die zit in de kracht van het collectief kan beter ontsloten worden door vroegtijdige samenwerking tussen initiatiefnemers mogelijk te maken.

Oorspronkelijke uitgangspunten

Elk initiatief werkt met dezelfde spelregels en krijgt dezelfde verantwoordelijkheden. Een samenwerking tussen initiatieven wordt gestimuleerd vanaf de start voor de kavelwegen. Er is vrijheid om overige vormen van samenwerking op te zetten, zolang elk initiatief zich individueel aan de spelregels houdt; op grond van het bestemmingsplan dient iedere kavel afzonderlijk van elkaar te voldoen aan dezelfde regels, ongeacht de omvang van de kavel. De leefomgeving vormt zicht geleidelijk als optelsom van alle initiatieven: samen geef je vorm aan de leefomgeving. De gemeenschap vormt zich vanzelf naarmate het gebied ontwikkeld wordt.

Uitdagingen

Voor sommige onderwerpen, zoals voorzieningen, is er planvorming en samenwerking nodig op een hoger niveau dan het individuele initiatief. Alleen vrijheid bieden om samenwerkingen op te zetten, is soms niet genoeg om het benodigde niveau van realisatie te behalen. Daarnaast werpt de insteek om alles alleen per individueel initiatief te bekijken soms ongewenste belemmeringen op die de realisatie hinderen.

Tegelijkertijd is het vanuit de filosofie van Oosterwold gewenst dat de eindgebruiker centraal staat, wat vraagt om een vorm van participatie op alle schalen. Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Kavelgewijze ontwikkeling niet altijd ideaal** - Sommige vraagstukken worden niet of onvoldoende beantwoord met kavelgewijze ontwikkeling. Zo komen de grotere structuren matig tot stand en blijven complexe vraagstukken rondom voorzieningen en betaalbaar wonen liggen.
- **Aanzienlijk deel in eigendom ontwikkelaars** - In deelgebied 2 is een aanzienlijk deel van de grond in eigendom van ontwikkelaars. Bij planmatige ontwikkelingen die met 50 tot 100 ha in één keer in ontwikkeling gaan, ligt het gehele plan in één keer vast. Met de huidige spelregels is er geen ruimte om de kwaliteit van het plan te toetsen of om vraagstukken rondom ecologie of betaalbaar wonen in het plan op te pakken. Daarnaast ligt er bij dit type projecten op het kleinste schaalniveau een risico dat de eindgebruiker niet voldoende centraal staat in vergelijking met een regulier project waar de initiatiefnemer zelf de ontwikkeling leidt.
- **Collectieve mogelijkheden beperkt** - Het ontwikkelen van een collectief bestaande uit vrijstaande woningen op één kavel is volgens de huidige regels in Oosterwold niet meer mogelijk. De regel volgt uit een in de raad van Almere aangenomen motie die tot doel had ongewenste projectmatige ontwikkelingen die zich voordoen als CPO tegen te gaan.
- **Individueel niet voor iedereen weggelegd** - Voor sommige initiatiefnemers is het van A tot Z organiseren van een individueel initiatief een te hoge drempel waardoor zij zich niet inschrijven

voor een kavel in Oosterwold terwijl ze zich wel herkennen in de idealen.

Mogelijke oplossingen



Schaal van het initiatief

Algemeen

Deel van verantwoordelijkheid naar hoger niveau tillen | Grote en kleine initiatieven spelen ieder een eigen rol in de ontwikkeling van Oosterwold. Samen ontwikkelen kan zorgen voor meerwaarde. Zo komen sommige onderwerpen zoals voorzieningen minder goed van de grond wanneer de verantwoordelijkheid belegd is op het niveau van het individuele initiatief. Til de verantwoordelijkheid voor deze zaken naar een hoger schaalniveau. Zorg tegelijkertijd dat initiatieven van verschillende schaalgroottes waar nodig actief samenwerken met overheden met als doel om een waardevolle bijdrage te leveren aan het gebied. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Grootschalig voor ecologie, kleinschalig voor recreatie | Initiatieven op een grotere schaal leveren qua groene structuur meer kansen voor het creëren van ecologische waarde (dit vraagt namelijk om robuuste structuren). Een optelsom van kleine en coherente landschapsinitiatieven is ook waardevol maar leent zich vanwege de kleinere schaal beter voor het creëren van recreatiewaarde. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Grootschalig initiatief

Grootschalig initiatief op voorwaarde van meerwaarde | Grote initiatieven dienen meerwaarde te creëren binnen de grotere vraagstukken van Oosterwold, bijvoorbeeld door te voldoen aan strenge duurzaamheidseisen, of een bijdrage te leveren aan energievoorzieningen, of het creëren van optimale doorwaadbaarheid met robuuste aansluitingen met het omliggende gebied, of het creëren van ecologische waarde of het toevoegen van voorzieningen, betaalbaar wonen of aantrekkelijke stadslandbouw. Voorwaarden zullen vooraf gesteld moeten worden waarbij nog aanvullend bekeken moet worden op welke wijze deze in het nieuwe omgevingsplan passen. Een regel kan zijn dat planmatige ontwikkelingen hieraan moeten voldoen waarbij planmatig gedefinieerd is als een ontwikkeling van meer dan een x aantal woningen met een gedetailleerd eindbeeld. Bij grote ontwikkelingen passen in ieder geval andere regels dan bij kleine initiatieven. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden en een aanpassing van het proces.

Verbondenheid eindgebruikers met gebied waarborgen | Aanvullend op de spelregels is het gewenst dat bij ontwikkeling door een marktpartij (belegger, ontwikkelaar, corporatie) de verbondenheid van de eindgebruikers met het gebied en de filosofie geborgd wordt. Hierin is een onderscheid te maken tussen de ontwikkelfase en de beheerfase. Bij de ontwikkeling gaat het om (kopers)participatie waarbij de eindgebruiker in staat wordt gesteld om het eindbeeld en de wijze waarop (samen)geleefd wordt mede vorm te geven.



Schaal van het initiatief

In de beheerfase gaat het om het overdragen en borgen van de principes; dit kan op papier maar ook fysiek. Waarborg o.a. de verbondenheid tussen rood- en groenkavel in de opzet van het woonconcept bijvoorbeeld door verbindende groene structuren of werken met een herenboerprincipe qua stadslandbouw. De inzet van een dergelijke herenboer sluit individuele stadslandbouw niet uit, zo kan het gecombineerd worden met bijvoorbeeld moestuintjes. Verbondenheid vindt dus plaats op meerdere vlakken en in verschillende stadia van de ontwikkeling.

Voor de verdere ontwikkeling van Oosterwold en dus de ontwikkeling van deelgebied 2, waarin veel grond in eigendom is van marktpartijen, is het van belang dat hier specifieke aandacht voor is. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en overheid en een aanpassing van het proces.

Opknippen in meerdere kleine initiatieven | Gemeenschapsvorming is een belangrijk uitgangspunt in Oosterwold. Bij een planmatige ontwikkeling is er minder ruimte om zelf je eigen omgeving vorm te geven en valt die bouwsteen voor gemeenschapsvorming dus grotendeels weg. Dit kan deels opgevangen worden door de ruimtelijke opzet van een plan. Zo zouden lange rechte straten waarop hard gereden kan worden voorkomen kunnen worden en zou er in het ontwerp aandacht moeten zijn voor een kleinschalige maat. Dit kunnen hoven, compacte erven of andere kleinschalige ruimtelijke eenheden zijn.

Door de eindgebruikers in kleinere groepen bij elkaar te brengen en de kleinschalige ruimtelijke eenheden te laten mee ontwerpen, kan de binding met elkaar en met de omgeving gebouwd worden. Tevens kan deze opzet de realisatie van voorzieningen op buurtniveau en een divers programma bespoedigen.

Een ander voordeel is dat kleinere eenheden beter in verbinding kunnen staan met het landschap wat weer aansluit op het principe van wonen in een groene structuur. Dit zou opgelegd kunnen worden via een kwaliteitskader voor ontwikkelingen waarbij er uitzonderingsgronden zijn voor kleinschalige of individuele ontwikkelingen. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Effectieve interactie tussen grote en kleine initiatieven stimuleren | Een belangrijk aandachtspunt bij grootschalige initiatieven is dat zij eventuele omringende kleinschalige initiatieven niet overstemmen in het gezamenlijk vormgeven maar ook gebruik van de leefomgeving. Een grotere ontwikkeling heeft bijvoorbeeld netto minder doorwaadbare zone, waardoor bewoners uitwijken naar de omgeving en er daarmee meer druk komt te staan op de omliggende doorwaadbare zones van kleine initiatieven.

Ook initiatieven van verschillende omvang zouden effectief met elkaar samen moeten kunnen werken en leven. Hiertoe kan er proactief een richtlijn voor effectief samenwerken en samenleven tussen groot- en kleinschalig initiatief worden gedeeld. Hierin kan bijvoorbeeld het belang van een direct aanspreekpunt bij het grootschalige initiatief onder de aandacht gebracht worden.

De samenwerking wordt op deze wijze onder de aandacht gebracht en opent ook een communicatielijijn om eventuele hiaten in de uitvoering vroegtijdig aan te kaarten. Een andere oplossing is om bijvoorbeeld ook binnen een grote ontwikkeling doorwaadbare zones te maken rond elke tien woningen. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.



De kleinste korrelgrootte

Een gezamenlijke aanpak stimuleren | Gezamenlijk je woonomgeving vormgeven is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van Oosterwold. Het instrumentarium daarvoor is echter beperkt tot voornamelijk de kavelwegvereniging. Het nadeel daarvan is dat een klein clubje bij de start de opzet bepaalt en dat de rest die aansluit hier niet of nauwelijks invloed op heeft. Het ontbreekt aan een gelijktijdige start waarbij de waarden die in een buurtje van belang zijn gezamenlijk bepaald en ingepast worden. Zo kunnen ook routes, publiek toegankelijke ruimte, parkeerplekken en eventueel energieopwekking vanaf de start van de ontwikkeling van de buurt een logische plek krijgen; op dit punt zou bijvoorbeeld ook een landschapsarchitect mee kunnen kijken. Het formuleren en zichtbaar maken van een gedeeld doel helpt om de gezamenlijkheid vorm te geven.

Een stap verder is dat initiatiefnemers niet alleen gezamenlijk starten, maar ook de buurt collectief ontwikkelen: dus met één bouwteam een buurtje bouwen. Nog een stap verder is dat de initiatiefnemers ook het buurtje in één verband verenigen; bijvoorbeeld in een VVE, een woonvereniging, of een wooncoöperatie.

Oosterwold kan een proeftuin voor collectief ontwikkelen en wonen zijn. Zowel individuele initiatieven als groepen die gezamenlijk aan de slag willen, passen binnen het gedachtegoed van Oosterwold. Het proces zou dan ook beide type initiatieven moeten kunnen faciliteren. Voor collectief ontwikkelen is het wel van belang om te blijven borgen dat de eindgebruiker centraal staat; een ontwikkelaar die een groepje bij elkaar brengt en een plan ontwikkelt is niet de bedoeling. Hiervoor zouden groepen die willen ontwikkelen vooraf getoetst kunnen worden op de intentie zodat geborgd wordt dat deze groepen op zijn minst in mede-opdrachtgeverschap ontwikkelen met gelijkwaardige invloed op elke stap in de ontwikkeling.

Het stimuleren van een gezamenlijke aanpak en de vorming van waarde toevoegende gezamenlijke initiatieven stimuleert verbinding en gemeenschapsvorming en voorkomt 'eiland-vorming'. Daarnaast kan een gezamenlijke aanpak sneller inzichtelijk maken waar een kritische masse of clustering qua opzet vereist is om bijvoorbeeld bepaalde voorzieningen in de buurt te kunnen laten landen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Regels ook toepasbaar per 'groep van initiatieven' | Samenwerking tussen kleinschalige initiatieven biedt meerwaarde, maar dan is de voorwaarde wel dat je anders omgaat met regels; niet per kavel, maar per groep van kavels. Door een groep van initiatiefnemers die samenwerken toe te staan om de spelregels toe te passen op het totaal van kavels, ontstaat er ruimte om bijvoorbeeld stadslandbouw samen te voegen. Hiermee ontstaat mogelijk een beter plan en is er de mogelijkheid om de stadslandbouw efficiënter uit te voeren.

Op het gebied van bijvoorbeeld de doorwaadbare zones kan er met het samenvoegen en samenwerken meer verblijfskwaliteit gecreëerd worden in de publiek toegankelijke gezamenlijke ruimte. Zo zou er bij gezamenlijke initiatieven die van meerwaarde zijn voor de omgeving ruimte kunnen worden geboden om bijvoorbeeld de doorwaadbare zone aan twee zijdes van de kavels kleiner te maken, als de vierkante meters op een andere plek in het gezamenlijke concept beter ingezet kunnen worden. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

Dat vraagt ook om een aanpassing van de spelregels waarbij niet alleen het kavel maar ook het buurtje een rol kan spelen in het inpassen van onderdelen zoals stadslandbouw, doorgaande routes en publiek toegankelijke ruimte.

De wijze waarop deelgebied 2 ingevuld zal worden is anders dan deelgebied 1. In deelgebied 2 zal er meer aandacht moeten zijn voor de verschillen in omvang van ontwikkelingen en de verschillen in posities van eindgebruikers. Dat vraagt om andere spelregels om alsnog hetzelfde doel te behalen: een gebied waar de toekomstige bewoners de eigen leefomgeving ontwikkelen en vormgeven.

Met een nieuwe verdeling van verantwoordelijkheden over de verschillende schaalniveaus, kan de druk op de initiatiefnemer verminderd worden en de kwaliteit van de uitvoering tegelijkertijd verbeterd worden. Op het grotere schaalniveau worden dan de complexe vraagstukken opgepakt waarmee kleinschalige ontwikkelingen ontlast worden.

Ontwikkelaars wordt gevraagd een bijdrage te leveren vanuit hun expertise en schaal waarop de ontwikkeling plaats vindt. Extra aandacht is er voor de wijze waarop eindgebruikers invloed hebben op hun directe omgeving; een gezamenlijke start en het beperken van de ruimtelijke maat zal hierbij helpen.

De waarde die zit in de kracht van het collectief kan beter ontsloten worden door vroegtijdige samenwerking tussen initiatiefnemers mogelijk te maken. Naar behoefte kunnen onderdelen dan samengevoegd en samen ingevuld worden.

Voorzieningen



Voorzieningen

De realisatie van voorzieningen op organische wijze, maar met programmatische en ruimtelijke sturing en ondersteuning vanuit de overheid om de totstandkoming van het minimaal benodigde voorzieningenniveau te bespoedigen.

Oorspronkelijke uitgangspunten

Maatschappelijke voorzieningen die onder de zorgplicht van de gemeente vallen, worden door de gemeente toegevoegd aan het gebied. Alle overige (maatschappelijke) voorzieningen komen binnen de organische ontwikkeling naar behoefte en op initiatief van de initiatiefnemers tot stand. Het uitgangspunt is dat voorzieningen volgen op de bevolkingsontwikkeling van Oosterwold (bevolkingsvolgend). Dit geldt voor zowel kleine als grote voorzieningen. De openbare ruimte is en blijft eigendom van de gezamenlijke bewoners.

Volgens de structuurvisie 2013 zijn niet alleen de woningen maar ook de winkels, bedrijven, scholen en andere voorzieningen uitgestrekt over een groot gebied. Het meeste verkeer binnen Oosterwold gaat dan ook per auto; fietsverkeer en openbaar vervoer zijn ondergeschikt. Toekomstige ontwikkelingen in Oosterwold kunnen een aanleiding zijn om de openbaar vervoervoorzieningen te intensiveren, maar ook hier geldt dat het aanbod volgend zal zijn op de vraag.

Uitdagingen

De ontwikkeling in Oosterwold leidt al tot een breed scala aan bijzondere voorzieningen. Initiatieven die zijn ontstaan vanuit de behoefte en passie van initiatiefnemers. Kijkend naar de omvang van de bevolking blijft het voorzieningenniveau echter wel achter. Deels is het achterblijven van de voorzieningen te verklaren omdat het gebied nog volop in ontwikkeling is. Tegelijkertijd is het zeker dat er meer voorzieningen nodig zijn in het gebied in de toekomst. Concrete uitdagingen ten aanzien van de voorzieningen zijn o.a.:

- **Beschikbaarheid voor alle doelgroepen** - Openbare ruimte functies (zoals speeltuinen, etc.) komen wel tot op zekere hoogte tot stand maar de vraag is of alle doelgroepen bediend worden en of deze openbare ruimte wel toegankelijk is voor iedereen (hierbij is zich welkom voelen ook een belangrijk aspect).
- **OV beperkt beschikbaar** - Openbaar Vervoer is een belangrijk en gemist onderdeel wat ook andere functies faciliteert. Het kan echter nog niet geïntensiveerd worden omdat het qua inwonersaantallen nog niet rendabel is.
- **Prognose voor zorg en welzijn ontbreekt** - Zorg en welzijn gerelateerde voorzieningen zijn de meest opvallende achterblijvers. Dit is deels logisch omdat de insteek bevolkingsvolgend is. Tegelijkertijd kan er al vanuit een geprojecteerde ontwikkeling een prognose worden gemaakt qua benodigd niveau van voorzieningen rond zorg en welzijn in de toekomst en de ruimtelijke inpassing die dit vergt. Deze prognose ontbreekt echter nu nog voor Oosterwold.
- **Grond in privébezit** - (Maatschappelijke) voorzieningen komen minder makkelijk van de grond wanneer de grond in privébezit van initiatiefnemers is. Daarnaast is het ook de vraag of vanwege deze opzet de voorzieningen op termijn niet van inclusief naar exclusief verschuiven. Aandachtspunt is bijvoorbeeld in hoeverre speelfuncties (voor alle leeftijden) voor iedereen toegankelijk zijn omdat in Oosterwold alle ruimte in privaat bezit is.
- **Uitgegeven is uitgegeven** - Het principe dat de voorzieningen bevolkingsvolgend zijn, vraagt om zorgvuldige uitgifte want als alle grond is uitgegeven kan er later niets meer bij geplaatst worden.
- **Bevolkingsvolgend betekent soms te laat** - Voorzieningen hebben in sommige gevallen een lange doorlooptijd qua ontwikkeling. Het kan daarom voorkomen dat deze niet aansluit op de ontwikkeling van het gebied (bijvoorbeeld realisatie van scholen die niet aansluit op de groei van het aantal kinderen in het gebied).
- **Bereidheid niet altijd gelijk aan behoefte** - De bereidheid om een voorziening op te zetten gaat niet altijd gelijk op met de behoefte eraan. Kennis is een grote belemmering voor initiatiefnemers om (maatschappelijke) voorzieningen te ontwikkelen. Initiatiefnemers zijn hier soms ook terughoudend in omdat er al veel op hun bord ligt met het tot ontwikkeling brengen van de eigen woning. Ook wordt niet alles wat hoort bij een functionerende leefomgeving door initiatiefnemers in de praktijk gezien als hun gezamenlijke verantwoordelijkheid. Zo leggen initiatiefnemers geen fietspaden of straatverlichting aan.

- **Later toevoegen leidt tot bezwaar** - Wanneer voorzieningen later worden toegevoegd, kan de realisatie vertraging opleveren omdat omwonenden hier bezwaar op maken.
- **Niet altijd verenigbaar met spelregels** - Voorzieningen hebben specifieke karakteristieken die niet altijd aansluiten op de spelregels van Oosterwold. Een aantal voorbeelden hiervan zijn; ze hebben vaak een verkeer aantrekkende werking, vereisen een centrale ligging en kunnen stadslandbouw niet zomaar inpassen (bijvoorbeeld bij een huisartsenpost). Dat vraagt om actieve sturing en specifieke ligging in bijvoorbeeld een kern.
- **Functies op ongewenste plekken** - Commerciële voorzieningen zoals supermarkten of bakkers lijken wel gaandeweg te ontstaan in Oosterwold. Hier is geen actieve rol van de overheid nodig in de totstandkoming, wel enige sturing op clustering omdat in sommige gevallen deze functies op ongewenste plekken ontstaan.

Mogelijke oplossingen



Algemeen

Overheid als aanjager van gezonde leefomgeving | Naast de wettelijke zorgplicht (lokaal en regionaal) heeft de overheid ook verantwoordelijkheid voor het welbevinden en het waarborgen van een gezonde wijk en een gezonde leefomgeving. Dat gaat niet vanzelf. Door een actievare rol te pakken kan de overheid als aanjager kansen signaleren en de realisatie in gang zetten. De overheid jaagt aan en hoeft dus niet tot aan de realisatie alles zelf te doen.

Een gezonde leefomgeving bevat zowel dienstverlening, ontspanning, onderwijs, zorg en welzijn. Waarbij ook geborgd moet zijn dat het voor iedereen toegankelijk is. Bij voorzieningen heb je twee modi: preventief of reactief. Het is aan te raden om scherp te zijn wanneer je preventief moet zijn en wanneer reactief (zie als voorbeeld de jeugdzorg). Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Een beoogd voorzieningenniveau vaststellen | Alhoewel de insteek van Oosterwold landelijk wonen is met een laag voorzieningenniveau (suburbaan), is er toch behoefte bij de initiatiefnemers voor een minimaal aantal en diversiteit van voorzieningen. Om tijdig een voldoende divers aanbod van (maatschappelijke) voorzieningen te realiseren, dient er als eerste een duidelijke keuze gemaakt te worden voor het minimale voorzieningenniveau van deelgebied 2 en hoe deze tot stand komt. Dit kan betekenen een compleet pakket van voorzieningen georganiseerd door de overheid, een geleidelijke groei van het pakket of het laten ontstaan (zelfredzaam model).

Ook is er een nadere definitie nodig voor wat 'nice to have' en 'must have' voorzieningen zijn. 'Must have' voorzieningen hebben te maken met de zorgplicht van de overheid. Dit zijn over het algemeen programma's die niet vanzelf tot stand komen. Tot de zorgplicht behoren functies zoals of gerelateerd aan:

1. Openbare scholen
2. Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)
3. Jeugdwet



Zo heeft de overheid de taak om gebouwde voorzieningen zoals scholen te realiseren. Er is wel een verschil tussen plek en functie. Veel zorgtaken kunnen aan huis verricht worden maar er is dan wel behoefte aan één of meer centrale plekken van waaruit het wijkteam kan opereren. Qua WMO en Jeugdwet kan er qua voorzieningen in de wijk, en daarmee dus fysieke locaties, gedacht worden aan plekken voor het wijkteam en consultatie, maar ook proactief woonzorg voorzieningen faciliteren voor zover deze niet voldoende in de stad aanwezig zijn. Hiermee gaat het onder andere over beschermd wonen (WMO en WLZ), gezinshuizen, time-out voorzieningen en bijvoorbeeld gezinsopvang.

Almere Hout (Nobelhorst, Vogelhorst en Oosterwold) heeft in 2030 32.000 inwoners, dit vraagt of meerdere maatschappelijke voorzieningen. Het schaalniveau van elk type voorziening is daarbij belangrijk. Ook dit kan vooraf bepaald worden om duidelijkheid te creëren over wat er wel en niet verwacht kan worden in het gebied. Bepaal daarvoor aan de hand van het beoogde voorzieningenniveau op welk schaalniveau welke voorziening ingericht moeten worden; schaal van Almere, Almere Hout, Oosterwold, het veld of het buurtje.

Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de beleidsmatige, financiële en politieke kaders rondom zorg en welzijn tussen Almere en Zeewolde verschillen. Zeewolde heeft bijvoorbeeld een dorps karakter. Waarbij sociale cohesie en zelfstandigheid belangrijke waarden zijn. Dit vraagt ambtelijk, bestuurlijk en politiek om nauwe afstemming.

Bepaal vooraf het minimum aantal vestigingen per type voorziening per aantal van toekomstige bewoners van het gebied en stel dit vast. Zorg hierbij dat alle doelgroepen die het gebied rijk is voldoende bediend worden. Zorg en welzijn zal zeker een aandachtspunt zijn gezien de lage dichtheden van Oosterwold. Het opstellen en verduidelijken van het beoogde voorzieningenniveau kan ook helpen om inzichtelijk te maken hoe landelijke of regionale opgaven concreet gecombineerd worden met de filosofie van Oosterwold.

Naast de projectie zal het programmatisch ook moeten landen in het bestemmingsplan en in de afspraken met o.a. corporaties en zorgpartijen. Deze oplossing vraagt verder om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Sturen op locatie van voorzieningen met een kerncontour | Voorzieningen zijn gebaat bij bereikbaarheid (auto, OV, fiets, te voet) en vragen in sommige gevallen om aanpassingen van de spelregels (met name de ruimtelijke verdeling op de kavel). Het is daarom logisch dat voorzieningen in een kern komen te liggen. Voorzieningen hebben naast een kernfunctie, zoals zorg of boodschappen, ook een sociale functie. Ook daarvoor is clustering en het combineren van functies een logisch principe. De ontwikkeling van kernen gaat echter niet spontaan en vraagt om sturing op de locatie en de condities waaronder deze mogen ontwikkelen. Dit vraagt dus naast programmatische sturing ook om ruimtelijke sturing en meer vooraf plannen.

Ruimtelijk kan gedacht worden aan een kerncontour die vooraf door de overheid om een gebied getekend wordt. Binnen de grens van de contour is het percentage voorzieningen en enkele programma's bepaald en worden deze functies actief aangejaagd. Dit vraagt om vroegtijdige aansluiting op beleidsvelden en eventueel doelgroepenbeleid.



Met de kerncontour kan er steeds per gebied in de gaten gehouden worden of het beoogde voorzieningenniveau behaald wordt. De grenzen van de kerncontour zijn fluide en kunnen dus in de praktijk licht verschoven worden. Voor de kerncontour zou je ook de regels kunnen aanpassen voor de voorzieningen. Waarbij bijvoorbeeld stadslandbouw op een andere manier wordt opgelost. Daarbij moet maatschappelijke waarde afgewogen worden ten opzichte van de Oosterwoldse regels.

Voorzieningen die vooraf bepaald kunnen worden krijgen vooruitlopend op de ontwikkeling een kavel. Hiernaast kan er ruimte worden gereserveerd voor voorzieningen waarvan de vraag nog onbekend is; dit kan dus later bijvoorbeeld een publieke ruimte worden of een gezondheidscentrum. Indien de reservering overbodig blijkt, kan het altijd nog met wonen worden ingevuld.

Enige sturing van de overheid in samenwerking met collectieven op voorzieningen die buiten de zorgplicht vallen, zoals winkels en kinderdagverblijven, is wenselijk in relatie tot gemeenschapsvorming en wederom de verkeer aantrekkende werking (veiligheid). Bepaal hiervoor gezamenlijk vooraf wat logische plekken zijn voor dit type voorzieningen. Met het aanwijzen en reserveren is het ook vanaf de start duidelijk voor initiatiefnemers waar voorzieningen zullen landen en kan toekomstig bezwaar voorkomen worden.

Als er gekozen wordt voor clustering, kan er ook voor gekozen worden om een klein percentage, bijvoorbeeld 20%, van de voorzieningen alsnog buiten het cluster toe te laten. Op deze manier wordt er alsnog vrijheid geboden om een bijzonder idee tot uitvoer te brengen en een voorziening elders te ontwikkelen. De resterende 80% zou dan alsnog voldoende massa moeten bieden voor het ontstaan van een cluster.

Belangrijk aandachtspunt bij de kerncontour: er is een verschil tussen een kerncontour op grond van het Rijksvastgoedbedrijf en een op ontwikkelaarsgrond. Belangrijk voor beide varianten is welke waarde je wil bereiken.

Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Uitvoering

Monitoring en projectie | Voor de uitvoering is monitoring van belang in samenwerking met beleid (in ieder geval welzijn en zorg). Naast monitoring is er een projectie nodig van de benodigde zorg in type programma en omvang (cliënten/m²). Voor de projectie is het van belang dat er een duidelijk onderscheid is tussen de onderdelen die preventief van aard zijn, en dus vooruitlopend op ontwikkeling geborgd moeten zijn, en onderdelen die reactief van aard zijn, oftewel onderdelen die volgen op de vraagontwikkeling). Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Brede samenwerking inrichten | Oosterwold ligt op grondgebied van twee gemeentes. Als het voorzieningen betreft voor Oosterwold(ers) zelf, dan is het nodig dat beide gemeentes dezelfde uitgangspunten hanteren en dat er een duidelijke route is ten aanzien van financiering en steunpunten. Voorzieningen vragen dus om nauwe samenwerking tussen gemeente Almere en Zeewolde, met name voor zorg en welzijn. Kanttekening daarbij is dat voor Almere wijkgerichte zorg de insteek is en voor Zeewolde regionaal gerichte zorg.



Ook is nauwe samenwerking tussen overheid, burgers, marktpartijen, instituten (zoals corporaties) van belang; zoek elkaar tijdig op en evalueer tussentijds om te bepalen of er geen onnodige gaten in bijvoorbeeld het zorglandschap zitten. Zo kunnen bewoners doorlopend betrokken worden en kunnen vragen en behoeften opgehaald worden. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Het ontstaan van initiatieven stimuleren | De overheid zou meer kunnen doen om de belemmeringen die initiatiefnemers ervaren (kennis en tijd) om voorzieningen te ontwikkelen deels weg te nemen. Door in eerste instantie initiatiefnemers in een vroeg stadium over het gewenste voorzieningenniveau en de weg daar naar toe te informeren, kan de gemeenschap geactiveerd worden om de voorzieningen in het gebied bij de ontwikkeling niet uit het oog te verliezen.

Door het organiseren van matching bijeenkomsten kunnen initiatiefnemers elkaar vinden en enthousiasmeren om aan te haken op het pad van het realiseren van een specifieke voorziening. Laat hen ook gezamenlijk bepalen wat de beste locatie is om te ontwikkelen en gezamenlijk ontwerpen. Daarnaast kan er professionele ondersteuning naar behoefte aangeboden worden om groepen van geïnteresseerde initiatiefnemers op gang te helpen. Hoe dan ook kan de overheid waar nodig kennis en expertise inbrengen bij de planontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Rol overheid afhankelijk van benodigde procesondersteuning | Verschillende voorzieningen vragen verschillende typen processen. De overheid kan een kleine rol pakken als de behoefte qua procesondersteuning klein is en juist meer doen als er sprake is van maatschappelijke meerwaarde. Ook kan de overheid maatwerk bieden bij initiatieven die uitvoering geven aan de gemeentelijke zorgplicht. Hier zou de overheid extra inzet kunnen leveren ten aanzien van de grondprijs, de spelregels en de inbreng van kennis en ervaring. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Ruimtelijke reserveringen maken | Voor cruciale voorzieningen of voorzieningen met een groot ruimtebeslag zou er door de overheid proactief en vooraf ruimtelijke reserveringen gemaakt kunnen worden. Zo kan er in ieder geval proactief ruimte gereserveerd worden voor bovenwijkse voorzieningen. Voor bevolkingsvolgende voorzieningen is ruimtelijke reservering essentieel. Op centrale plekken zou het logisch zijn dat de overheid ruimte in bezit houdt om te borgen dat functies zoals speelplekken, hangplekken voor jeugd en buurthuizen voor iedereen toegankelijk blijven. Beheer door bewoners is dan nog steeds een mogelijkheid. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Korting op de grondwaarde borgen | Een korting op de grond kan bijvoorbeeld worden geborgd door de bestemming maatschappelijk te maken, eventueel aangevuld met een erfpachtconstructie. Andere mogelijkheden zitten in het creëren van ruimte binnen de spelregels voor dergelijke functies rondom wel/geen stadlandbouw of het verruimen van de verhoudingen in aantal m² op de roodkavel bij bepaalde functies (mits deze functies duurzaam geborgd zijn). Er hoeft zo minder grond aangekocht te worden voor de realisatie. Daarnaast hoeft er ook minder aandacht aan het ontwerp, aanleg en beheer van de buitenruimte te gaan aangezien deze een kleiner oppervlak kan beslaan. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

De vrijheid van Oosterwold is een kracht, je moet niet alles willen programmeren. Bewoners moeten zich ook blijven realiseren dat ze in een gebied zijn gaan wonen waar ze zelf wat voor moeten doen. Ondanks dat voorzieningen bevolkingsvolgend zijn, is het wel van belang om vooraf te bepalen over welk programma het gaat en hoe deze ingepast gaat worden. Dat vraagt om een actieve en sturende rol van de overheid. Voor de totstandkoming van functies zoals (of gerelateerd aan) scholen, WMO en de Jeugdwet is ook een actieve rol van de overheid nodig in Oosterwold; deze functies komen niet zomaar tot stand.

Het start met het minimaal benodigde voorzieningenniveau (deze was laag gesteld op 3% met een brede definitie) en scherpste in wie daarvoor verantwoordelijk is. Dit betekent ook afspraken tussen Almere en Zeewolde over de voorzieningen.

Naast programmatische sturing is er ruimtelijke sturing nodig. Een kerncontour kan hierbij helpen. Zo landen voorzieningen op goed bereikbare plekken. Voorzieningen die bekend zijn worden vooraf ingetekend in de kerncontour en wat nog onbekend is kan ruimtelijk worden gereserveerd. Clusteren van voorzieningen heeft als bijkomend effect dat hier kansen liggen voor de interactie tussen inwoners wat op zijn beurt weer gemeenschapsvorming stimuleert.

De realisatie van de voorzieningen kan alsnog op organische wijze. Vooraf is namelijk niet per definitie bepaald wat waar komt en er zal ruimte moeten blijven voor ideeën van onderop.

Dat laatste kan in de praktijk gestimuleerd worden door bij het opstarten van een (maatschappelijke) voorziening te ondersteunen middels kennis en expertise. Wanneer een voorziening van grote maatschappelijke meerwaarde is, kan er ook via de spelregels of de grondwaarde financiële ruimte geboden worden mits er sprake is van duurzame borging van de betreffende functie.

Dan is er nog het onderwerp openbaar vervoer. De actuele maatschappelijke opgaven rond klimaat werpen een nieuw licht op de initiële uitgangspunten voor Oosterwold waarbinnen fiets- en OV-verkeer ondergeschikt zijn aan autoverkeer. Dat vraagt om duurzaam vervoer dus bijvoorbeeld elektrisch rijden kan worden vergemakkelijkt.

Hiernaast biedt deelmobiliteit mogelijk kansen voor de verbetering van de mobiliteit in Oosterwold. Als laatste kan worden gekeken naar een slimme OV-route door Oosterwold. Deze zal echter bevolkingsvolgend blijven in verband met de financiële haalbaarheid. Maar er zijn dus maatwerk alternatieven beschikbaar zoals deelmobiliteit t.o.v. de meer traditionele mogelijkheden.

Ook als OV geen optie is, zou er juist extra kunnen worden ingezet op het verzorgen van een goede fietsstructuur met bijvoorbeeld snelfietsroutes die een goede verbinding verzorgen met het noordelijke deel en de bestaande treinstations. Het in gang zetten van in ieder geval de planvorming voor de stap naar een duurzaam mobiliteitssysteem kan een eerste stap zijn om de brug naar een duurzamer gebied te bouwen. De daadwerkelijke realisatie zou dan alsnog organisch kunnen groeien.



Stadslandbouw

Stadslandbouw

Benut de vruchtbare bodem en versterk de uitvoering door de aanpak te verbreden en te verbeteren en de voortgang te monitoren.

Oorspronkelijke uitgangspunten

Eén van de dingen die Oosterwold een uniek gebied maakt, is dat er vanaf de start is ingezet op het realiseren van stadslandbouw als groene drager van het gebied. Elk standaard kavel bestaat daarom voor 50% uit stadslandbouw. De insteek is een gebied te creëren waar gebruik wordt gemaakt van de voedselrijke bodem, een verhoogd voedselbewustzijn wordt gestimuleerd en een concrete invulling wordt gegeven aan kortere voedselketens. Zo is de ambitie gesteld dat Oosterwold voorziet in 10% van de regionale voedselproductie. In de praktijk zijn er de meest uiteenlopende uitvoeringen terug te vinden van traditionele moestuinen tot moderne stadsboerderijen.

Uitdagingen

Ondanks de vele succesvolle voorbeelden van stadslandbouw in Oosterwold, volgt de realisatie niet altijd de droom. De totale ontwikkeling van stadslandbouw in het gebied, en daarmee ook de beoogde voedselproductie voor de regio, blijft achter bij de verwachting. Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Definitie niet altijd duidelijk** - De definitie van stadslandbouw is niet altijd duidelijk. Sommige initiatiefnemers zoeken de grenzen op en

dragen niet bij aan de ambitie van 10% van de regionale voedselproductie wat tot frustratie leidt bij andere initiatiefnemers die wel veel investeren in de stadslandbouw op de eigen kavel.

- **Expertise ontbreekt** - Expertise rondom voedselproductie, verwerking en afzet ontbreekt vaak bij initiatiefnemers. Hierdoor zijn deze onderdelen minder effectief.
- **Randvoorwaarden ontbreken** - Initiatiefnemers hebben niet altijd toegang tot de benodigde materialen voor stadslandbouw. Daarnaast is er vaak een gebrek aan ruimte voor de verwerking van producten en gebrek aan plekken voor afzet. Ook zijn regels rondom voedselveiligheid en hygiëne ondoorzichtig en vragen deze een aparte expertise.
- **Tijdrovende bezigheid naast werk en gezin** - Stadslandbouw kost initiatiefnemers veel tijd. Dit vormt vooral een uitdaging voor degene die ander werk hebben of bijvoorbeeld de zorg voor kinderen dragen.
- **Beperkte betrokkenheid bij uitbesteden** - Op sommige plekken waar de stadslandbouw is uitbesteed, zijn bewoners niet betrokken. Ook is er geen sprake van lokale of regionale afzet.

Mogelijke oplossingen



Algemeen

Ambitie naar beneden bijstellen | Eén mogelijkheid is om de lat lager te leggen en bijvoorbeeld het vereiste percentage stadslandbouw per kavel los te laten. Deze oplossing verlicht de druk op initiatiefnemers en vergroot de haalbaarheid van de ambitie, maar doet ook af aan het bijzondere karakter van Oosterwold als gebied waar wonen en stadslandbouw samengaan. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden en een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en overheid.

Ruimte bieden voor bredere invulling | Een andere mogelijkheid is om de nadruk op voedselproductie te verbreden en ook bijproducten zoals bijvoorbeeld wol of hout toe te voegen aan het palet van mogelijkheden. Dit biedt initiatiefnemers de ruimte om ook minder arbeidsintensieve maar alsnog groene productielandschappen in te richten, zoals een gemengd houtproductiebos. Het groene deel van de stadslandbouw ambitie zou met deze insteek alsnog ingevuld kunnen worden. Bij elke mogelijke invulling, is het belangrijk om na te denken hoe stadslandbouw een (grotere) bijdrage kan leveren aan de groene structuur (bijv. ecologische verbindingen) en duurzaamheid (bijv. kortere ketens). Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Hogere voedselproductie en groter voedselbewustzijn

Debat faciliteren | Er is qua ondersteuning, verleiding en stimulering veel mogelijk om een hogere voedselproductie en groter voedselbewustzijn te realiseren. Faciliteer bijvoorbeeld (financieel) de inzet van een groene opbouwwerker die actief kennis deelt met bewoners middels workshops en bijeenkomsten. Niet alleen over hoe je voedsel produceert, verwerkt en afzet maar ook hoe je voedselgemeenschappen opbouwt.

Zorg ook dat er gesprekken gevoerd blijven worden tussen bewoners en de gemeente om continu wederzijds begrip te creëren over wat verwacht kan worden van de bewoners op het gebied van de stadslandbouw en hoe deze verwachtingen nog beter kunnen worden waargemaakt. Houd workshops en bijeenkomsten (zoals Oosterwold Ontkiemt), waar leden van de gemeenschap elkaar ontmoeten en gezamenlijk het gesprek aangaan over de toekomst van stadslandbouw. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.



Lokale kennis en commitment vergroten | Er ontstaat al steeds meer kennis binnen Oosterwold die wordt gedeeld (bijv. via Oogsterwold). Faciliteer kennisdeling vanaf de start met het organiseren van een gezamenlijk startmoment voor kavels die min of meer tegelijk worden uitgegeven. Faciliteer tijdens de beheerfase workshops en bijeenkomsten teneinde de kennis paraat en up-to-date te houden. Organiseer cursussen over wat voedsel is of over bijvoorbeeld korte ketens. Of laat bijvoorbeeld externe professionals op uitnodiging de laatste inzichten delen tijdens op zichzelf staande themabijeenkomsten. Vraag ook eens een lokale boer om kennis te delen.

Bijkomend voordeel van het actiever kennis delen en vaker samen komen rond het onderwerp, is dat er meer commitment ontstaat. Met een jaarlijkse enquête waarin gevraagd wordt naar waar men trots op is geweest qua stadslandbouw op de eigen kavel en wat de doelen voor het komende jaar zijn, kan commitment aan de gezamenlijke stadslandbouw doelen worden vergroot.

Werf nieuwe initiatiefnemers via specifieke (vak)bladen zodat je mensen aantrekt voor Oosterwold die al geïnteresseerd zijn in stadslandbouw. Laat geïnteresseerden bijvoorbeeld ook een digitale toelatingsquiz over stadslandbouw maken. Dan leren ze spelenderwijs wat stadslandbouw is, wat de regels zijn en krijgen ze inzicht in hoeveel tijd en kapitaal het kost. Zo kunnen ze van tevoren bepalen of Oosterwold iets voor hen is.

Een andere optie is om nieuwe initiatiefnemers een startpakket te geven om ze op gang te helpen. De inhoud verschilt per tijdsbesteding (6 uur per week / 12 uur per week). De Coöperatie Stadslandbouw ontwikkelt een app met moestuinplanner. Hier wordt allerlei informatie over stadslandbouw, voedselproductie, -verkoop en -consumptie gedeeld en verzameld en kun je ondersteuning krijgen en kennis en materialen delen. Een warme overdracht is wel wenselijk. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Een ontmoetingsplek voor stadslandbouw creëren | Er is op internet al heel veel informatie te vinden. De meningen zijn verdeeld of een extra online en interactieve gids of handleiding voor stadslandbouw nodig is. Wel is er behoefte aan een fysiek gebouw als ontmoetingsplek voor stadslandbouw. Een fysieke locatie in de wijk om elkaar te ontmoeten, maar ook een plek om producten te verwerken en bewaren. Een plek voor de distributie van landbouwproducten en voor het houden van workshops en het delen van kennis en spullen.

Het gebiedsteam zou de oprichting van dit gebouw actief kunnen faciliteren (en erin investeren). Idealiter zijn er meerdere van dit soort plekken in deelgebied 2, zodat er altijd eentje dichtbij is. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Meer ruimte voor gezamenlijke opzet creëren | Gezamenlijke initiatieven bieden deelnemers de ruimte om gebruik te maken van elkaars capaciteiten en naar draagkracht bij te dragen. Met meer gezamenlijke en/of geclusterde (grond of functie bij elkaar leggen) initiatieven kan de realisatie van stadslandbouw dus worden verbeterd; wie er individueel moeite mee heeft, kan aansluiten bij een collectief om alsnog het beste uit de stadslandbouw van de eigen kavel te halen. Ook kan een gezamenlijke aanpak de sociale cohesie positief beïnvloeden.

Ook al zijn er voorbeelden waar de samenwerking opgezocht wordt, zou het al vanaf de uitgifte actief gestimuleerd kunnen worden dat er collectieve stadslandbouw initiatieven worden opgetuigd.



Dit vraagt om aanpassingen van de spelregels om voortaan niet alleen per kavel maar bijvoorbeeld als groep van initiatiefnemers te voldoen aan het vereiste percentage stadslandbouw. Zo kunnen tuinders die behoefte hebben aan meer ruimte of bewoners met meer ambitie dan ze op de eigen kavel kwijt kunnen andere kavels voor hun rekening nemen.

Maak ook voor ontwikkelaars concreet waar de 50% stadslandbouw aan moet voldoen. Het borgen van de verbinding tussen de eindgebruiker en de stadslandbouw tijdens zowel ontwikkeling als beheer blijft hierbij belangrijk. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het beleid en een aanpassing van het proces.

Particuliere stadslandbouw met professionals combineren | Niet als vervanging van individueel maar als aanvulling in gevallen waar het logisch is om professionals een rol te geven. Belangrijk blijft het borgen van de binding. Een boer heeft altijd veel hulp nodig, dus er zou genoeg ruimte moeten zijn voor het betrekken van bewoners. Een open erf en wederzijdse afspraken over bijdrage moet dus mogelijk zijn. Een ander belangrijk aspect is het borgen van commitment. Zo zou de boer in dienst kunnen zijn van het collectief of zouden er wederzijdse afspraken gemaakt kunnen worden in het geval van pacht.

Daarnaast is het van belang om afspraken goed vast te leggen (in een koopovereenkomst, kettingbeding of als onderdeel van een vereniging/stichting) en ruimte te houden voor diversiteit qua mogelijke concepten (zoals pacht of herenboer op verschillende schalen, coöperatie met professionele ondersteuning, divers ondernemerschap; commercieel, semi-commercieel en recreatief).

Eén oplossing is stadslandbouw te clusteren en professioneel te (laten) begeleiden wanneer dat gewenst is. Je zou hiermee bewoners die moeite hebben met de voedselproductie kunnen ontzien op het moment dat dat gewenst is (bijvoorbeeld in verband met levensfase of bij een langere afwezigheid). Hiermee creëer je ook betrokkenheid van geprofessionaliseerde partijen (zoals coöperaties of boeren).

Ook kan samenwerking opgezocht worden met een Tuin Moes-achtige constructie of met een herenboer. Een Herenboerderij is een duurzaam opererend, kleinschalig coöperatief gemengd bedrijf met ongeveer 200 leden. Het is ongeveer 20 hectare groot en brengt voornamelijk voedsel voort. In vele gevallen wordt de Herenboerderij dagelijks gerund door een boer die fungeert als bedrijfsleider. De boer werkt voor de leden van de coöperatie en wordt ook door hen betaald.

Al bij het stippen kan er nagedacht worden of een initiatiefnemer liever zelf stadsboer wil zijn of zich wil aansluiten bij een coöperatie of ander collectief en daarmee het stadsboeren (voor een deel) wil uitbesteden. Dit kan met name interessant zijn op gronden van ontwikkelaars, in combinatie met een maatschappelijk programma en betaalbaar wonen.

Vanaf de uitgifte kan er dan al direct samengewerkt worden met de boer; bewoners die direct met de boer ontwerpen. Daarbij gaat het niet alleen om het ruimtelijk ontwerp maar ook de opzet qua teelt en distributie.



Aandachtspunten zijn:

- De opzet en afspraken dienen op de lange termijn stand te houden. Gedacht kan worden aan vooraf vastgestelde termijnen, waarna evaluatie en vervolgens eventueel aanpassing van de opzet en afspraken plaats vindt.
- De randvoorwaarden voor voedselproductie, vergunning, certificering, hygiënisch werken, etc. dienen (voor zover mogelijk) makkelijker bereikbaar gemaakt te worden.
- Zorg per ontwikkeling voor een duidelijke beheerder voor de lange termijn.

Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Aantal grotere landbouwstukken overlaten aan professionals | De huidige maat van de stadslandbouwkavels sluit over het algemeen beter aan op het principe van zelfvoorzienende kavels. Door een aantal grotere landbouwstukken over te laten aan professionals (natuur inclusief boeren) wordt lokaal produceren voor de regio beter gerealiseerd. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Handhaving op stadslandbouw

Meer verleiden en faciliteren | Eén oplossing is de huidige uitgangspunten van stadslandbouw en daarmee de huidige globale definitie te behouden. Minder goede voorbeelden niet dwingen maar verleiden door overtuiging en het goede voorbeeld geven. Door het delen van aantrekkelijke voorbeelden en het laagdrempelig beschikbaar maken van nuttige contacten, kunnen initiatiefnemers gestimuleerd worden om meer uit stadslandbouw te halen. Ondersteun nieuwe bewoners met het plannen en afstemmen van hun voedselproductie op een manier die afgestemd is op verschillende niveaus van kennis en ervaring met stadslandbouw. Bestaande initiatieven zoals Oogsterwold kunnen een lokale bijdrage leveren in het faciliteren. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Strikter handhaven | Een andere oplossing is om via handhaving strikt toe te zien op de naleving van de spelregels. Hiervoor moet stadslandbouw meetbaar en handhaafbaar gedefinieerd worden; een checklist waarop gehandhaafd kan worden. De gemeente dwingt dan af door regelgeving en handhaving.

Handhaving gaat wel gepaard met een duidelijke instructie vooraf waarbij rekening moet worden gehouden met een periode die een initiatiefnemer nodig heeft om aan de taakstelling te kunnen voldoen. Stadslandbouw moet immers groeien en in de startperiode zijn de initiatiefnemers ook nog druk bezig met het bouwen van hun huis.



Een dergelijke instructie vooraf heeft nadere uitwerking nodig maar kan de volgende ingrediënten bevatten:

- Een uitgebreidere soortenlijst op basis waarvan invulling kan worden gegeven aan de stadslandbouw
- De verplichting om een uitvoeringsplan t.b.v. de stadslandbouw op te stellen (hierin staat o.a. voor welke invulling gekozen wordt en wat de beoogde opbrengst is)
- Een vaste aanlooperperiode
- Een monitoringssysteem waarmee bijgehouden kan worden wat de jaarlijkse opbrengsten zijn.

Dat laatste enerzijds om inzichtelijk te maken wat Oosterwold produceert en anderzijds om eenieder op periodieke momenten bewust te laten zijn van de taakstelling. Deze monitoring kan in de vorm van een jaarlijkse rapportageplicht. Op basis van deze input kan steekproefsgewijs gecontroleerd worden of initiatiefnemers zich houden aan de afspraken rondom stadslandbouw.

Het kan natuurlijk zo zijn dat iemand het niet meer kan opbrengen qua tijd of qua fysieke omstandigheden. Een optie is om als het individueel niet haalbaar is, het dan afdwingbaar collectief te maken. Individueel en collectief kunnen goed naast elkaar. Er worden vooraf afspraken gemaakt, die vastgelegd worden (publiekrechtelijk of in een kettingsbeding). Waar meer handhaving op een aantal subonderwerpen volgens initiatiefnemers zeker wenselijk is, is een strikte handhaving zonder aanpassing van de insteek van stadslandbouw symptoombestrijding en vraagt het om een aanzienlijk aantal handhavers in het gebied.

Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van proces.

Aanbevolen richting

De vruchtbare bodem van Oosterwold dient niet onbenut gelaten te worden. Stadslandbouw is daarnaast één van de onderscheidende kenmerken van Oosterwold. Iets wat niet alleen initiatiefnemers en bezoekers naar het gebied trekt, maar het gebied extra bijzonder maakt als proeftuin van initiatieven. Daarnaast kan stadslandbouw een positieve bijdrage aan de sociale cohesie in het gebied.

De ambitie moet overeind blijven en de uitvoering kan worden versterkt. In de eerste plaats door de definitie van stadslandbouw te versterken. Stadslandbouw kan gedefinieerd worden als de productie van voedsel en overige landbouw gerelateerde producten in en om de stad. Naast het produceren van eten, heeft het ook andere doelen zoals het creëren van korte distributielijnen en educatie.

Stel naast de definitie een uitgebreid kader op voor de mogelijke invullingen ten aanzien van de productie van voedsel en overige landbouw gerelateerde producten. Dit kader kan meegroeien met Oosterwold en zal aanpasbaar moeten zijn wanneer dit nodig is (meer of minder invullingen met bijbehorende overgangperiodes).

De uitvoering van Stadslandbouw kan effectiever door de aanpak te verbreden en te verbeteren. Verbreden door de mogelijkheden in de uitvoering te vergroten, met name door de mogelijkheid tot clusteren en het beleggen van de uitvoering bij geprofessionaliseerde partijen (zoals coöperaties en boeren).

Verbeteren door de benodigde infrastructuur samen met de reeds betrokken partijen uit te breiden. Dit zit in kennis en expertise maar ook in fysieke ruimte die onderdelen van het stadslandbouw proces kan herbergen.

Met monitoring kan beter worden begrepen in hoeverre de productie van voedsel en overige landbouw gerelateerde producten in Oosterwold verloopt. Doelstellingen kunnen aan de hand van deze informatie worden bijgesteld en hier ligt een kans om onderlinge samenwerking te versterken door o.a. betere informatie te hebben over welke teelt wel en niet productief is in Oosterwold.

Handhaven is een laatste stap, voorafgegaan door heldere afspraken en een ondersteunende infrastructuur. Dit begint al bij de oriëntatie en inschrijving in Oosterwold, vooraf moet helder zijn waarvoor initiatiefnemers (en toekomstige kopers) kiezen. Je zou hierbij een instandhoudingsplicht kunnen opnemen zodat het ook voor toekomstige gebruikers duidelijk is welke voorwaarden gekoppeld zijn aan wonen in Oosterwold. Sancties zijn op dit moment nog niet uitgewerkt, naast een boete is het een optie om als het individueel niet haalbaar is, het dan (afdwingbaar) collectief te maken.



Infravoorzieningen

Stel de eindgebruiker centraal door de invloed van de eindgebruiker op de vormgeving van de leefomgeving te borgen en leg het technisch ontwerp, de aanleg en het beheer bij de overheid.

Oorspronkelijke uitgangspunten

Met volle vrijheid komt ook volle verantwoordelijkheid: initiatiefnemers in Oosterwold zijn verantwoordelijk voor het organiseren van het volledige spectrum aan infrastructurele voorzieningen voor de eigen kavel. Dit bevat nutsvoorzieningen maar bijvoorbeeld ook de verzameling van afval en de kavelwegen.

Uitdagingen

De aanleg van infravoorzieningen binnen organische ontwikkeling blijkt een grote kluif in de praktijk. De ervaringen van initiatiefnemers lopen uiteen over de haalbaarheid en succes van het realiseren van de infravoorzieningen binnen de organische ontwikkeling van Oosterwold. Ook al zijn er genoeg succesverhalen waar het wel gelukt is, de breed gedragen consensus is dat het op sommige vlakken niet haalbaar of wenselijk is om dit bij individuele initiatieven neer te leggen. Dit uit zich bijvoorbeeld in het tempo waarmee infravoorzieningen gerealiseerd worden en de uiteindelijke kwaliteit van bijvoorbeeld een deel van de kavelwegen die zijn aangelegd door initiatiefnemers. Op het gebied van riolering is er inmiddels besloten om alsnog gemeentelijk riool aan te leggen.

Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Complexe kennis vereist** - Er is veel complexe en technische kennis vereist voor het ontwerpen voor en behalen van kwaliteit – deze kennis hebben initiatiefnemers niet allemaal bij de start in huis. Het kost tijd en moeite om deze kennis eigen te maken, waarbij het wel vaak opnieuw wordt uitgevonden. De samenwerkingsverbanden zijn daarnaast vaak te klein voor professioneel beheer, zodat de benodigde kennis ook in de beheerfase vanuit de initiatiefnemers dient te komen (minimale schaal voor een professionele vereniging is 200-300 woningen).
- **Individuele opzet niet altijd beter** - Met uitzondering van de kavelwegen zijn bijna alle overige infravoorzieningen op individueel niveau uitgevoerd terwijl dit tot suboptimale oplossingen leidt.
- **Lange wachttijden** - Nutsbedrijven zijn er niet op ingesteld om met grote groepen individuele afnemers te werken waardoor lange wachttijden ontstaan (bovenop de bestaande wachttijden).
- **Veel experimenteertijd- en geld** - Door het gaandeweg gezamenlijk uitvinden van dit aspect van de organische ontwikkeling, is er veel experimenteertijd en -geld gebruikt, wat voor individuele initiatiefnemers een grote en onverwachte impact heeft op de privé financiën.
- **Routes niet altijd logisch en tijdig beschikbaar** - De kavelwegen ontstaan organisch, wat niet betekent dat ze ook op logische routes ontstaan. Daarnaast worden kavelwegen soms pas later dan wenselijk is definitief aangelegd (tot die tijd een bouwweg) omdat de aanleg afhankelijk is van de laatste initiatiefnemer van een grote groep initiatiefnemers.
- **Doodlopende kavelwegen** – Op sommigen plekken in Oosterwold lopen de kavelwegen dood wat bijvoorbeeld voor hulpdiensten onwenselijk is.
- **Toekomstbestendigheid onduidelijk** - Enkele kavelwegen zijn met matige kwaliteit uitgevoerd wat de vraag oproept hoe toekomstbestendig de infravoorzieningen zijn (zeker in een gebied met bodemdaling). Er liggen hogere risico's bij de fase van beheer en onderhoud die voor zover bekend lang niet in alle kavelwegverenigingen zijn afgedekt.
- **Handhaving lastig** - Handhaving door de gemeente vormt een uitdaging op private gronden. Voor bewoners onderling is dit in de praktijk ook lastig.

Mogelijke oplossingen



Infravoorzieningen

Algemeen

Initiatiefnemers vroegtijdig bij elkaar brengen rond infra | Het proces kan beter met een meer gestructureerde samenwerking vanaf de start. Breng initiatiefnemers niet alleen rond de kavelwegen maar ook voor de overige infravoorzieningen vroeg bij elkaar om gezamenlijk het ontwerp en de realisatie aan te pakken. Op deze wijze wordt er vanaf de start gewerkt met een totaaloplossing en wordt er tegelijkertijd ruimte geboden om collectieve kansen te verkennen. Dit gaat niet spontaan en vraagt om een grotere rol voor de overheid bij de start van het proces. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Ondersteuningspakketten bieden | Bied een palet aan van ondersteuningsmogelijkheden op het gebied van infravoorzieningen aan toekomstige initiatiefnemers. Van een minimaal pakket waarbij toegang wordt verschaft tot kennis van voorgangers tot een ontzorgd pakket waarbij de gebiedsorganisatie de infravoorzieningen tegen vergoeding verzorgt. Op deze manier wordt de ondersteuning in de praktijk dusdanig uitgevoerd dat de vrijheid niet te veel beperkt wordt. Hoe dan ook vraagt dit om een grotere rol van de overheid. Vanaf de start kan er dan ook duidelijk gemaakt worden waar later op gehandhaafd gaat worden, zodat er geen verrassingen of belemmeringen daarin later omhoog kunnen komen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van proces.

Nutsvoorzieningen

Afspraken maken met nutsbedrijven | Maak vooraf vanuit de overheid gezamenlijke afspraken met nutsbedrijven voor betere samenwerking later in het proces tussen de nutsbedrijven en initiatiefnemers en een hoger tempo van aansluiten. Zo kunnen er vooruitlopend op de ontwikkeling bijvoorbeeld al hoofdaansluitingen voor velden georganiseerd worden zodat individuele kavels later snel aangesloten kunnen worden. Dit biedt initiatiefnemers op meerdere vlakken meer ondersteuning bij dit stuk van het ontwikkelproces. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Technisch ontwerp door experts | Behoud maximale ontwerp vrijheid maar met technische ondersteuning door experts het technische ontwerp te laten doen. Het technisch deel van het ontwerp ligt bij de gemeente op RVB-gronden en bij de ontwikkelaar op ontwikkelaarsgronden. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.



Aanleg door gemeente of ontwikkelaar | Op RVB-grond wordt de aanleg gecoördineerd door de gemeente. Op ontwikkelaarsgronden wordt de aanleg gecoördineerd door de betreffende ontwikkelaar. Vanzelfsprekend zijn nutspartijen op beide type gronden verantwoordelijk voor de daadwerkelijke aanleg. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Gezamenlijk aanbesteden via mantelovereenkomst | De aanleg kan gezamenlijk worden aanbesteed via de lopende mantelovereenkomst van de overheid met de nutspartijen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Collectief financieren | De aanleg van de nutsvoorzieningen kan op RVB-grond collectief gefinancierd worden via de reguliere belastingen en overheidsfinanciën (vanuit de exploitatievergoeding van de bewoners). Op ontwikkelaarsgrond wordt dit al in de prijs verdisconteerd. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Beheer door overheid, tenzij.. | Op RVB-grond is het uitgangspunt dat de gemeente het beheer doet. Wanneer het collectief van eigenaren voldoende massa en professionaliteit heeft om dit zelf te (laten) doen, kan de taak overgeheveld worden. Op ontwikkelaarsgrond is de belegger of de Vereniging van Eigenaren (VvE) hiervoor verantwoordelijk. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Kavelwegen

Overheid legt hoofdstructuur aan | De overheid is verantwoordelijk voor de globale structuur van het veld waarbij het de hoofdstructuren zoals polderwegen en doorgaande fietsverbindingen ook aanlegt. Hiermee kan geborgd worden dat de basis qua ontsluiting van de wijk goed gelegd wordt.

Dit vraagt om vooraf en meer investeren door de overheid in de hoofdstructuur. Wel kan hierbij de tijd tussen investeren en uitgifte zo kort mogelijk worden gehouden door de omvang van de ontwikkeling te beperken in de tijd. Het beheer en onderhoud (en daarmee ook de veiligheid) van de hoofdstructuren valt dan ook onder de verantwoordelijkheid van de overheid. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden en een aanpassing van het proces.

Gezamenlijk en gefaciliteerd starten met kavelweg ontwerp | Initiatiefnemers behouden binnen de hoofdstructuur ontwerpvrijheid voor het ontwerpen van de kavelwegen (de directe omgeving). Het samen creëren, de kronkelweggetjes en het voorkomen van haakse hoeken geeft de kavelwegen eigenheid. Dit past ook binnen de organische ontwikkelgedachte. Ondersteuning vanuit de overheid is wel gewenst op het proces van het ontwerpen en aanleggen van kavelwegen. Zo kunnen kennis en eerdere ervaringen uit Oosterveld gekoppeld worden aan elk nieuw ontwerp waardoor het wiel niet steeds opnieuw uitgevonden hoeft te worden. (Een externe second opinion rond het afvalwater proces zal binnenkort uitwijzen of de gemeente niet ook de kavelwegen moet aanleggen.)



Deze ondersteunende rol van de overheid past ook nog steeds binnen de organische ontwikkelgedachte mits de ontwerp vrijheid van de initiatiefnemer geborgd blijft. Op ontwikkelaarsgronden wordt op basis van dezelfde uitgangspunten als op RVB-gronden een plan gemaakt samen met bewoners, gefaciliteerd door de ontwikkelaar.

Met een gezamenlijke start ontstaat er de mogelijkheid om een totaalontwerp te maken voor de ontsluiting en het parkeren in een buurt. Hierbij is het van belang dat de initiatiefnemers door professionals worden ondersteund zodat zij in het ontwerp gewezen kunnen worden op technische beperkingen. De gemeente faciliteert het proces en brengt kennis in; niet alleen inhoudelijk (om bijvoorbeeld doodlopende kavelwegen te voorkomen) maar ook op proces/organisatie.

Voor het borgen van de kwaliteit kan het technisch ontwerp vervolgens door experts worden uitgewerkt. Met een gezamenlijk totaalontwerp, kunnen wegen zo ontworpen worden dat er logische aansluitingen ontstaan. Door experts mee te laten kijken, kunnen wegen structureel zo ingericht worden dat ze voldoen aan de beheer eisen van de gemeente en de veiligheidsdiensten (qua bijvoorbeeld bereikbaarheid, verlichting, verharding en tweezijdige aansluiting.) Ook kan er bij de gezamenlijke start aandacht worden gegeven aan de opstart van een effectieve kavelwegvereniging, door bijvoorbeeld een model (huishoudelijk) reglement en statuut beschikbaar te stellen.

Een kwalitatieve aanleg van de kavelweg is niet alleen van belang voor de veiligheid maar dicteert ook de lange termijn beheerkosten van de kavelweg. Door het ontwerp en de samenwerking aan de voorkant goed op te zetten, wordt daarmee ook de eerste stappen gezet voor het op termijn organiseren van goed beheer met grotendeels voorspelbare uitgaven voor onderhoud. Zo kan er al vanaf de start nagedacht worden hoe de uitvoering qua beheer verbeterd kan worden. Hiernaast worden toekomstige gebruikers ook niet (onverwachts) met onnodig hoge beheerlasten geconfronteerd. Hogere aanlegkosten door de overheid zouden zo deels gecompenseerd kunnen worden met lagere beheerkosten op de langere termijn. Als laatste zal er ook minder handhaving nodig zijn bij betere kwalitatieve uitvoering en beheer.

Als de overheid de wegen aanlegt, is het de vraag wat dan het kwaliteitsniveau wordt en hoe dit zich verhoudt tot vrijheid van ontwerp. Om dit op te vangen kan er gewerkt worden met een basiskwaliteit met opties tot hogere kwaliteit en afspraken over eventuele hogere beheerkosten. Als de overheid de wegen aanlegt en de openbare ruimte in beheer neemt, is het belangrijk om de optie voor een right-to-challenge open te houden. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Initiatiefnemers alleen ontwerp, overheid al het andere | Een extremer scenario is dat er geen kavelwegverenigingen meer opgericht worden. De vorm van de weg wordt nog wel door groepen van initiatiefnemers ontworpen. Vervolgens vertaalt de gemeente dit naar een technisch ontwerp en legt de weg aan, inclusief de nutsvoorzieningen. De overheid betaalt de weg en neemt deze in beheer. De aanleg van de infravoorzieningen wordt opgenomen in de exploitatievergoeding (grondprijs). Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.



Kavelwegriool

Ontwerp en aanleg verantwoordelijkheid van overheid/ontwikkelaar | Individuele behandeling van afvalwater is op de schaal van Oosterwold een ineffektieve oplossing. Het is financieel en uitvoeringstechnisch beter om dit op grote schaal te organiseren. Daarnaast is de volksgezondheid niet een taak die uit handen gegeven zou moeten worden. De overheid zou hier de gemeentelijke taak moeten invullen en de verantwoordelijkheid nemen voor zowel technisch ontwerp als aanleg van kavelwegriool op RVB-gronden. (Ook op dit onderwerp zal de externe second opinion rond het afvalwater proces binnenkort uitwijzen welke rol de gemeente hierin dit te pakken).

Op ontwikkelaarsgronden is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk tot aan de aansluiting op de hoofdriolering. Wel kan er worden nagedacht over een right-to-challenge; als een groep initiatiefnemers gezamenlijk een betere oplossing kan bedenken dan zou die mogelijkheid serieus behandeld moeten worden. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Beheer bij professionele partijen | Qua beheer van het kavelwegriool is de gemeente / het waterschap verantwoordelijk op zowel RVB- als ontwikkelaarsgronden. Op RVB-grond verloopt de financiering via de gemeente / het waterschap vanuit de exploitatievergoeding en de aansluitbijdrage. Op ontwikkelaarsgrond komt dit vanuit de aansluitbijdrage. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

Er zijn op dit gebied al veel lessen geleerd en in de praktijk toegepast. Toch is het aan te raden om te bekijken of de overheid op dit vlak niet een stap verder zou moeten gaan. In de oorspronkelijke opzet zou een volledig zelf ontwikkeld Oosterwold ook een grote binding met de leefomgeving opleveren. De complexiteit en de ongelijktijdigheid in aanleg van de infravoorzieningen is in de praktijk echter vaak ook een splijtzwam gebleken.

De principes van organisch ontwikkelen zouden hier kunnen worden vertaald naar het centraal stellen van de eindgebruiker en het borgen van de invloed van de eindgebruiker op de vormgeving van de leefomgeving kunnen liggen. Met andere woorden stel het ontwerp centraal en neem het technisch ontwerp, de aanleg en het beheer uit handen. Met een gezamenlijk ontwerp van de kavelweg ligt er een tracé voor de overige nutsvoorzieningen. Deze kunnen vervolgens in samenhang met het technische ontwerp van de kavelweg technisch worden uitgewerkt.

Organische ontwikkeling op deze grote schaal, leent zich ook goed voor het structureler en effectiever aanpakken van de aanleg en beheer van de benodigde infravoorzieningen. Zo wordt voor een groot deel van de toekomstige initiatiefnemers een structuur opgezet waar makkelijker op aangehaakt kan worden. Vrijheid kan alsnog blijven bestaan voor het individu om van het gebaande pad af te wijken.

Mocht de situatie zich voordoen dat een aantal initiatiefnemers toch gezamenlijk de infrastructuur zou willen ontwikkelen, dan zou dat via een 'right-to-challenge' kunnen worden uitgevoerd. Het is dan wel belangrijk om hierbij vooraf over het proces en de voorwaarden duidelijkheid te hebben om eventuele teleurstellingen te voorkomen.

Hoe dan ook wordt er op deze manier een duidelijke rolverdeling ten aanzien van kavelwegen, nutsvoorzieningen en kavelwegriool neergelegd tussen overheid en (groepen) initiatiefnemers die alsnog past bij de ontwikkelingsfilosofie van Oosterwold.

Betaalbaar wonen



Betaalbaar wonen

Er is een heldere keuze nodig ten aanzien van betaalbaar wonen in Oosterwold, in aantallen en over de verschillende segmenten met een passend instrumentarium.

Oorspronkelijke uitgangspunten

Oosterwold stelt zich open voor iedereen die de Oosterwoldse idealen deelt en de vrijheid zoekt om de eigen leefplek en -omgeving zelf te ontwikkelen. In de Structuurvisie Oosterwold uit 2013 staat dat 'Bij de ontwikkeling van Oosterwold geldt dat de initiatiefnemers gezamenlijk 30% van de woningen realiseren in de categorieën die voor modale inkomens bereikbaar zijn.' Het initiatief ligt volledig bij de initiatiefnemer om op eigen kracht en naar eigen inzicht in het gebied te ontwikkelen. De visie daarbij is dat de grond betaalbaar is en omdat men zelf veel taken verricht de uiteindelijke woonsituatie ook bereikbaar is voor initiatiefnemers met een klein budget.

Uitdagingen

In de praktijk kon het uitgangspunt van betaalbaar wonen alleen in de beginjaren daadwerkelijk bereikt worden. Of er ook 30% gerealiseerd is in de categorieën die voor modale inkomens bereikbaar waren is niet bekend. Dat roept de vraag op of met de huidige insteek daadwerkelijk iedereen een kans krijgt om een eigen woning te realiseren en of er uiteindelijk genoeg betaalbaar wonen terug te vinden is in Oosterwold.

Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Gestegen kosten** - Sinds de start van Oosterwold zijn de kosten voor bouwen aanzienlijk gestegen; de grond is duurder en de bouwprijs is meer dan verdubbeld. Vandaag de dag kan iemand met een modaal inkomen (€38.000,-) een hypotheek krijgen van rond de €170.000,-. Daarvoor is in Oosterwold ongeveer het maximaal haalbare een kavel van 300 m² met een eenvoudige woning van circa 38 m².
- **Geen lange termijn betaalbaarheid** - Betaalbaar wonen is in Oosterwold niet verder uitgewerkt. De realisatie van betaalbaar wonen is met de huidige spelregels alleen een korting voor de eerste koper. Bij verkoop houdt de betaalbaarheid op, wat betekent dat er op de lange termijn dus geen betaalbare woningen in Oosterwold zijn.
- **(Sociale) huurmarkt beperkt** - De huurmarkt ontwikkelt zich zeer beperkt. Er zijn enkele middenhuur woningen in deelgebied 1. De zitten echter met huurprijzen van €1150,- aan de bovenkant van het middenhuur segment. Sociale huur is voor zover bekend nauwelijks aanwezig. Posities van corporaties zijn beperkt terwijl zij normaliter een groot deel van het betaalbaar programma in een gebied organiseren. Collectieve initiatieven (wooncoöperaties) die mogelijk een rol zouden kunnen spelen in blijvend betaalbaar wonen komen niet aan posities. Deze gezamenlijke initiatieven worden daarnaast verder niet actief aangetrokken of gestimuleerd.

Mogelijke oplossingen



Betaalbaar wonen

Insteek

Het uitgangspunt specificeren | Specificeer het uitgangspunt van 30% van de woningen in de categorieën die voor modale inkomens bereikbaar zijn. Doe dit voor zowel koop als huur. Dat betekent in de huidige markt een nadere uitwerking voor sociale- en middendure woningen die duurzaam verankerd zijn. Of dit via een corporatie gaat of via initiatiefnemers, het doel van betaalbaar wonen moet voor de lange termijn zijn.

Dit vraagt om een aanvullend instrumentarium, vooral bij ontwikkelingen die niet bij een corporatie belegd zijn. Zo is het belangrijk om duidelijk te zijn over de bijdrage die op dit vlak van ontwikkelaars wordt verwacht; de 30% sociaal wonen kan bijvoorbeeld ook voor projectontwikkelaars verplicht worden gesteld. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces. Zo is een gedifferentieerde invulling van het woningbouwprogramma van Oosterwold niet terug te vinden als beleidsdoelstelling. Hier dient politiek-bestuurlijk nog een keer naar gekeken te worden.

Inzetbare instrumenten

Een 'betaalbaar' standaardkavel introduceren | Betaalbare koop tot aan de NHG-grens is niet echt betaalbaar; ca. €200.000-250.000 is wel betaalbaar. Een woning bouwen voor €200.000 (zonder de grond) lukt nog ongeveer wel. Stel vast wat de kavel maximaal mag kosten om betaalbaar wonen te kunnen realiseren en hoe deze prijs ook op de lange termijn geborgd kan worden. Zet één of meerdere instrumenten in waarmee een betaalbaar standaardkavel gecreëerd kan worden, zoals een aanpassing van de grondprijs, een hybride tussen koop en huur of kavels in erfpacht om te sturen op blijvend betaalbaar. Instrumenten waarmee een betaalbaar standaardkavel gecreëerd kan worden zijn:

- **Korting op de grondprijs** | De huidige systematiek om de grondwaarde te bepalen is ongunstig voor de realisatie van sociale huur. Een aanpassing in de vorm van prijsdifferentiatie zal helpen. Om te voorkomen dat hiermee maatschappelijk geld 'weglekt' zal de korting die gegeven wordt wel moeten worden geborgd voor de lange termijn.
- **Tussen koop en huur** | Een hybride tussen koop en huur zou interessant kunnen zijn, de vraag is dan wel wie wat doet en hoe je uitwassen voorkomt. Het introduceren van concepten zoals een koopgarantregeling vraagt in enkele gevallen ook een mogelijkheid tot erfpacht (zoals o.a. het Zaans model betaalbare koop).



Hier wordt via een (particulier) erfpachtcontract een betaalbare woning verkocht met een korting op de marktprijs van de woning, met de afspraak dat bij verkoop door de eigenaar de woning weer wordt teruggekocht door de instantie die betaalbare koop faciliteert (dat kan ook een corporatie zijn).

- **Kavels in erfpacht** | Erfpacht geeft de gemeente meer mogelijkheden om te sturen op blijvende betaalbaarheid en zorgt voor lagere lasten jaarlijkse lasten van de erfpachter. Bij de gronduitgifte voor betaalbare woningen heeft de gemeente een instrument in handen om, als de woning aan de betaalbare voorraad wordt onttrokken, alsnog de grond tegen de marktwaarde af te laten rekenen. Het waardeverschil kan vervolgens door de gemeente opnieuw worden ingezet voor betaalbaar wonen.

Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Stimuleren van betaalbaar collectief | Een collectief initiatief (CPO of wooncoöperatie, erfdelen, woongroepen, etc.) leidt zonder aanpassing van de grondprijs of de spelregels niet tot goedkoper wonen. Een aanpassing zou mogelijk zijn in de vorm van grondprijskorting in combinatie met een beperking in gebruik (erfpacht) om het gebruik en daarmee ook de korting beschikbaar te houden voor de toekomst.

Daarnaast kunnen wooncollectieven gestimuleerd en gefaciliteerd worden door bijvoorbeeld bijeenkomsten te organiseren waar geïnteresseerde initiatiefnemers elkaar kunnen ontmoeten en daar kennis aangereikt krijgen om een gezamenlijk initiatief op te starten. Na een korte intro vanuit specialisten, kunnen initiatiefnemers daarna met voorkennis zelf aan de slag. Vervolgens kan er weer samen gekeken worden naar de gewenste indeling.

Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden, een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en de overheid, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Lagere totale aankoopssom mogelijk maken | Om meer betaalbaar wonen te realiseren, kan er ook iets gedaan worden aan de spelregels. Door spelregels aan te passen, kan de totale aankoopssom van de benodigde grond voor het ontwikkelen van een eigen woning goedkoper worden gemaakt. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld een aanpassing van de verhouding tussen de roodkavel en overige functies; hierdoor is minder grond nodig voor een bouwvlak en daarmee een minder hoge totale aankoopssom. Ook kunnen beheerkosten daarmee lager uitvallen, bijv. omdat er met minder oppervlak, ook minder aan de stadslandbouw hoeft te worden uitgegeven.

Bij de afweging om spelregels aan te passen voor betaalbaar wonen, moet er nagedacht worden over welke regels het beste zouden aansluiten bij de organische ontwikkelgedachte van Oosterwold. Mogelijke aanpassingen zijn:

- Aanpassen algemene % (verhouding roodkavel en overige functies zoals stadslandbouw)
- De FAR, verhogen van 50% bebouwen roodkavel
- Aanpassing BVO/GBO berekening om het makkelijker te maken om hoogbouw toe te passen
- Mogelijkheid om goedkopere bouwsystemen mogelijk te maken, o.a. geschakeld bouwen



Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van de overeenkomst tussen overheden en een aanpassing van beleid.

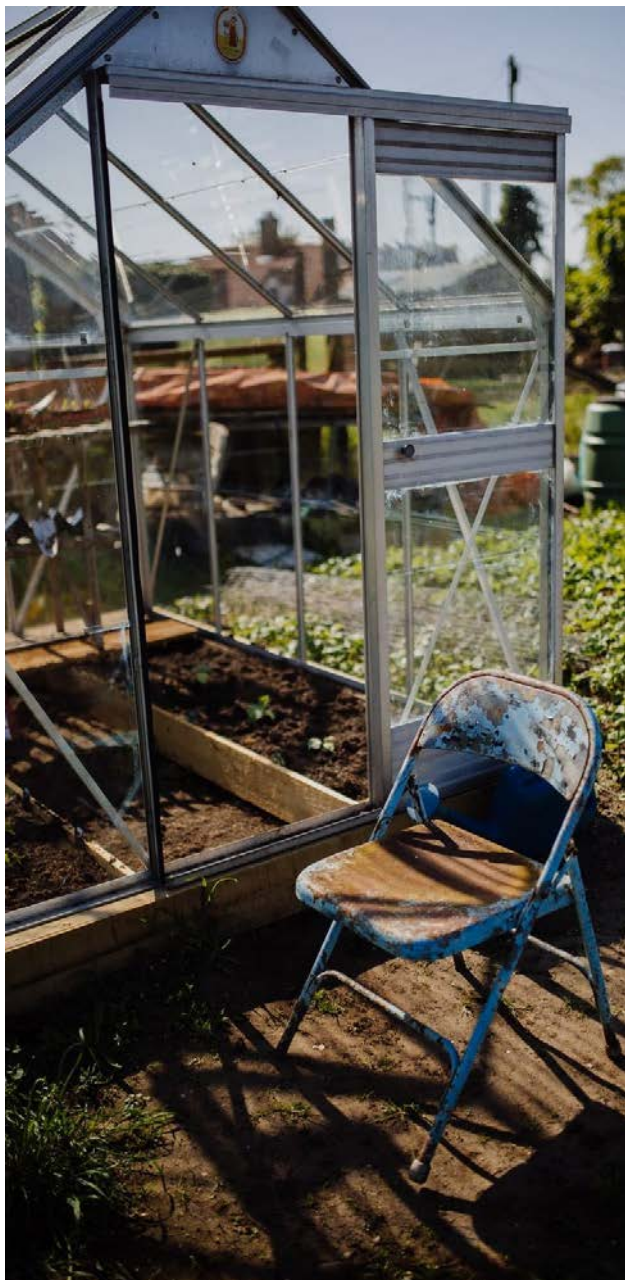
Corporaties een duidelijke rol geven | Verken met een pilot welke rol corporaties kunnen pakken binnen de organische ontwikkeling van Oosterwold om meer betaalbaar wonen te creëren. Deze rol is wellicht een andere dan ze gewend zijn vanwege het organisch karakter. Dit vraagt naast participatie specifieke aandacht voor het beheer omdat zaken als stadslandbouw geen reguliere taken zijn voor een corporatie. Hiernaast biedt de huisvestingsverordening van de gemeente Almere handvaten om voor sociale huurwoningen huurders te selecteren die passen bij Oosterwold wat kan zorgen voor een grotere betrokkenheid van deze groep bewoners. Aanvullend voordeel is dat wonen en zorg middels passend toewijzen ook een plek kan krijgen in Oosterwold. Leg hiervoor middels prestatieafspraken met de deelnemende corporaties specifiek vast welke taakstelling Oosterwold krijgt. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Aanpak per segment differentiëren | Corporaties en collectieven kunnen goed samenwerken, o.a. in een bouwteam, middels mede-opdrachtgeverschap of directe participatie (co-creatie). Bij ontwikkelaars en collectieven is dit minder vanzelfsprekend omdat ontwikkelaars vaak niet gewend zijn om in bouwteams of mede-opdrachtgeverschap samen te werken of hier slechte ervaringen mee hebben. Individuele initiatiefnemers die een betaalbaar wonen project voor zichzelf willen ontwikkelen dienen niet vergeten te worden, maar voor het absolute aantal betaalbare woningen zijn zij minder relevant.

De kleine schaal zal meer ruimte bieden voor maatwerk, de grote schaal heeft meer regie door professionals nodig. Bij de tussenschaal kan je ook denken aan een pre-initiatief zoals bijv. een buitenplaats of een Vliervelden. Bij Vliervelden waren bewoners 1,5 jaar voor de oplevering betrokken. Dit betekent bijvoorbeeld minder invloed op het gebouw, maar wel invloed op de invulling van de stadslandbouw, beheer, onderhoud en afbouw woning.

Geef invulling aan rollen en participatie met een palet aan opties; wie doet wat (geld, regels, huisvesting, etc.) voor welke woonvorm (sociale en middenhuur, goedkope koop, wooncoöperaties, etc.), voor zowel de ontwikkel- als de beheerfase. Zo kan er bijvoorbeeld voor een specifiek segment een mogelijkheid gecreëerd worden om betaalbare 'afbouw woningen', casco geleverd in systeembouw/fabrieksbouw, zelf af te bouwen (eventueel in combinatie met een model uit 'tussen koop en huur'). Voor elk van de opties geldt het behoud van de Oosterwoldse uitgangspunten maar er moet meer gedaan worden. Het moet gefaciliteerd worden. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Meer regie en maatwerk voor minder draagkrachtige doelgroep | Minder draagkrachtige doelgroepen vragen om meer regie vanuit de overheid. Het gaat daarbij niet alleen om minder draagkracht in financiële zin (zoals starters of initiatiefnemers met een beperkt budget) maar ook om minder draagkracht in de benodigde competenties die nodig zijn voor het organiseren van de het gehele ontwikkelproces voor het creëren van de eigen leefomgeving. Door ruimte in te bouwen voor maatwerk voor deze doelgroepen, kan de diversiteit (qua bevolkingssamenstelling) in het gebied gestimuleerd worden en er een gelijk speelveld gecreëerd worden.



Betaalbaar wonen

De vraag is welk wonen product specifiek bij Oosterwold hoort, afhankelijk van de doelgroep. Het bedienen van meerdere doelgroepen vraagt om meerdere concepten (bijvoorbeeld meer typen woonkavels of wooncollectieven). Een mogelijk concept is het toestaan van tijdelijke Tiny Houses voor starters tegen een lage erfpacht. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Geslaagde inpassing

Sturing op borging van benodigde voorzieningen | Voor een geslaagde inpassing van een betaalbaar wonen programma in Oosterwold is het van essentieel belang deze te combineren met voorzieningen zoals openbaar vervoer, winkels, zorg en scholen. Dat vraagt om meer sturing op structuurniveau met behoud van invloed van bewoners op de directe omgeving. Op basis van het geprojecteerde aantal betaalbare woningen, kan het beoogde voorzieningenniveau beoordeeld en eventueel herzien worden. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het bestemmingsplan, een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Betaalbaar wonen mengen door het gebied | Door betaalbaar wonen te mengen met andere segmenten, ontstaan er geen corporatie (of sociaal huur) vlekken maar gaan de woningen op in het Oosterwoldse. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Binding borgen met Oosterwoldse filosofie tijdens ontwikkeling en beheer | Binding met de filosofie is belangrijk en vraagt bijvoorbeeld om een letterlijke verbinding met de kernwaarde stadslandbouw. Het is dan ook belangrijk de stadslandbouw niet los te koppelen van betaalbare woningbouw-ontwikkelingen. De verbinding blijft ook tijdens de beheerfase belangrijk. Zorg dus ook voor borging van de filosofie in het beheerplan. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van de overeenkomst tussen eindgebruiker en overheid en een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

'Oosterwold is misschien niet voor iedereen weggelegd maar dat mag zeker niet aan de portemonnee liggen' is een uitspraak die voort is gekomen uit een van de themasessies en die precies aangeeft waar de opgave ligt. Er moet een heldere keuze worden gemaakt ten aanzien van betaalbaar wonen in Oosterwold, in aantallen en over de verschillende segmenten. Voor de uitvoering daarvan zijn er binnen Oosterwold twee sporen waarop betaalbaar wonen tot stand kan komen; via corporaties en via initiatiefnemers. Voor beide geldt dat het instrumentarium beschikbaar moet zijn. Dat wil zeggen, een passende grondprijs bij een betaalbare woning, aanpassing van de spelregels waar nodig (met behoud van de filosofie), en instrumenten zoals erfpacht om betaalbaar wonen voor de lange termijn te borgen. De gewenste aanpassingen hebben een grote impact; zo heeft het aanpassen van de prijs een grote financiële implicatie. Tegelijkertijd is het differentiëren in de grondprijs een vereiste om de betaalbaarheid te verbeteren.

Dit vraagt een actieve en sturende rol van de gemeente. Hier hoort niet alleen bij dat er nagedacht wordt hoe er betaalbaarheid kan worden gecreëerd maar ook hoe drempels weg genomen kunnen worden voor mensen die graag in Oosterwold zouden willen wonen, en er ook tussen zouden passen qua idealen, maar die toch niet de stap kunnen zetten. Betaalbaarheid maar ook ruimte voor maatwerk zijn van groot belang om de diversiteit te stimuleren.



Werken

Werken

Met een herijking van het beoogde programma voor de komende 10 jaar kan een vestigingsbeleid vastgesteld worden met aandacht voor zonering en een actieve aanpak voor het aantrekken van bedrijven.

Oorspronkelijke uitgangspunten

De structuurvisie 2013 stelt dat er binnen het plangebied Oosterwold van 4.363 hectare groot volop ruimte is voor een economisch programma: kantoren (20 hectare), bedrijventerreinen (135 hectare), stedelijke voorzieningen (25 hectare) en gemengde woon-werkmilieus zorgen samen voor circa 20.000 tot 30.000 arbeidsplaatsen.

Qua werkgelegenheid in Oosterwold zijn de volgende vormen te verwachten:

- Werken aan huis - minimaal 3000 arbeidsplaatsen
- Stadslandbouw - verwacht circa 1000 arbeidsplaatsen
- Grootschalig bedrijvencluster - grootschalige bedrijven en 200.000 m² kantoren en onderzoeksruimten, bijvoorbeeld in de vorm van een institutencampus met mogelijk 10.000 arbeidsplaatsen; toerisme, wellness en zorg worden kansrijk geacht

- Detailhandel - minimaal, er zijn weinig bevolkingscentra en de meeste werkgelegenheid in de detailhandel zal buiten het plangebied landen
- Voorzieningen - bevolkingsvolgende voorzieningen (scholen, gezondheidszorg) die mogelijk ook grootstedelijk kunnen zijn; de beschikbare ruimte (25 hectare) kan goed zijn voor 2.500 arbeidsplaatsen

Voor grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten is 150 hectare beschikbaar. Hierbij werd de nadruk gelegd op het belang voor Oosterwold om onderscheidend te zijn en zich te specialiseren. Voorbeelden van toeristische voorzieningen die hier zouden passen zijn: Vis à Vis (openluchttheater), Lowlands en FlevOnice.

Interessante mogelijkheden voor Oosterwold op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen zijn:

- Topattracties - bijvoorbeeld een natuur- en water gerelateerde attractie in combinatie met cultuur & architectuur of vrijetijdsvoorzieningen op het gebied van media & entertainment; de nadruk ligt op commerciële vrijetijdsvoorzieningen, zoals attracties gericht op kinderen, indoorsportsimulatie en wellness
- Evenementen - ruimte voor grote (inter)nationale evenementen zoals bijvoorbeeld de Floriade
- Zakelijke toeristische markt - Oosterwold kan ruimte bieden aan bijzondere congres- en vergaderlocaties en bijzondere hotelconcepten

In het huidige bestemmingsplan is ruimte voor 39% aan functies met een economisch profiel:

- | | |
|-----------------|------|
| ▪ Bedrijven | 29% |
| ▪ Kantoren | 4,5% |
| ▪ Voorzieningen | 5,5% |

Uitdagingen

In de praktijk zijn met name de woonkavels in trek en blijft de ontwikkeling van een onderscheidend economisch programma achter. Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Bedrijven met weinig arbeidsplaatsen** - De bedrijven die zich vestigen zijn veelal bedrijven aan huis en bedrijven met een relatief laag aantal werknemers per vestiging (boerderij, supermarkten, kwekerij etc.).
- **Achterblijvende economische groei** - Een achterblijvende economische groei geldt niet alleen voor Oosterwold maar voor geheel Almere. In het Perspectief Oostflank MRA is recent geconcludeerd dat in Almere het aantal arbeidsplaatsen en voorzieningen niet is meegegroeid met het aantal woningen, waardoor een onevenwichtige situatie is ontstaan. Voor Oosterwold heeft dit deels te maken met de marktomstandigheden. Tegelijkertijd heeft Oosterwold geen actief vestigingsbeleid en worden ondernemers ook verplicht om invulling te geven aan functies zoals stadslandbouw.

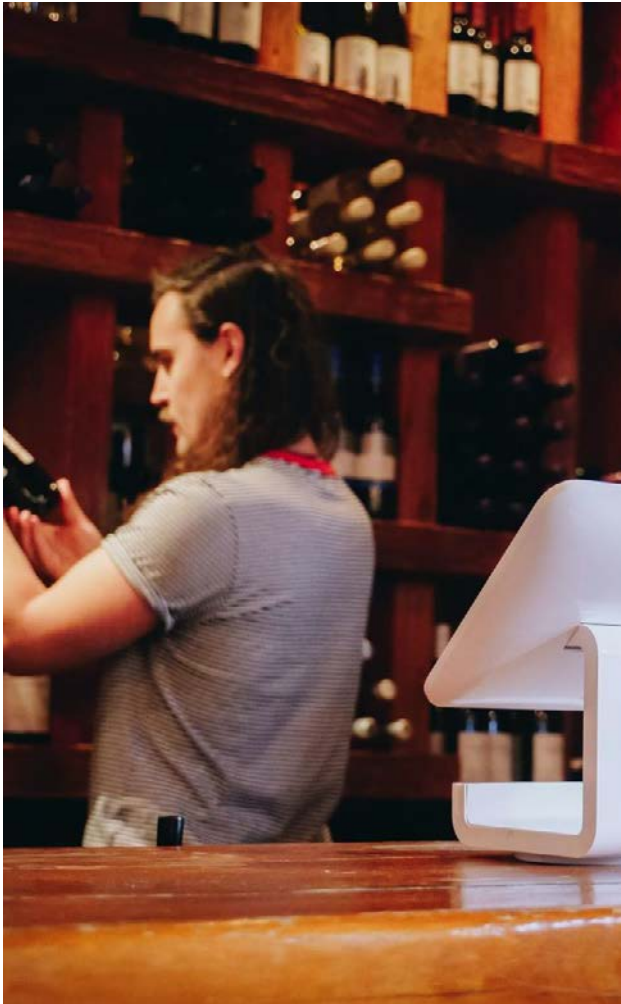
- **Geen duidelijke profilering en taakstelling -**

Het gaat veel over wonen en er is weinig aandacht voor werken en bedrijven. Een bijdrage aan de economie hoort echter wel bij de oorspronkelijke doelstellingen: nieuwe vormen van economie. Het is de vraag wat een logisch economisch programma zou moeten zijn in Oosterwold. Zonder een duidelijke profilering en taakstelling is het afwachten wat er op gebied af komt. Het risico daarbij is dat er functies landen in Oosterwold die geen of nauwelijks een relatie hebben met het gedachtengoed. Voor logistiek en datacenters is er op het moment bijvoorbeeld een vraagontwikkeling echter dat type functies leveren relatief weinig arbeidsplaatsen op en sluiten niet aan op Oosterwold maar op de snelweginfrastructuur.

- **Wonen en werken niet altijd een match -**

Het mengen van wonen en werken gaat niet spontaan; voor beide gelden andere vestigingsfactoren. Daarnaast kan mengen van wonen en werken, zonder een vooropgezet idee welke bedrijvigheden op welke manier kunnen mengen met wonen, stuiten op wederzijds onbegrip en mogelijk een achteruitgang van de leefomgeving in plaats van een beoogde innovatieve synergie tussen de beide invullingen.

Mogelijke oplossingen



Herijken economisch programma | Evalueer of het originele economische programma nog steeds wenselijk en haalbaar is in het licht van recente ontwikkelingen. Zorg dat het economisch programma ook aansluit bij het karakter van Oosterwolde. Verken bijvoorbeeld de rol die professionele stadslandbouw kan spelen in het creëren van arbeidsplaatsen. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van beleid.

Oosterwolds vestigingsbeleid opstellen | Aan de hand van het economisch programma kunnen er keuzes gemaakt worden qua vestigingsbeleid. Zo kan de aanwezige stadslandbouw ingezet worden om juist die economische activiteiten aan te trekken die een mogelijke wisselwerking daarmee hebben. Denk bijvoorbeeld aan kleinschalige voedselverwerkingsbedrijven of voedseltechnologiebedrijven. Hoe dan ook kan het inzichtelijk maken van wat het gebied te bieden heeft helpen in het aantrekken en vasthouden van voor het gebied relevante partijen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid.

Zonering ten behoeve van functies introduceren | Sommige sectoren zitten logischerwijze in elkaars nabijheid en versterken zodoende het vestigingsklimaat. Dit kan zitten in fysieke factoren zoals een zeer goede ontsluiting met brede wegen die zwaar belast kunnen worden (o.a. voor logistiek) of juist bedrijven die onderling relaties hebben bijvoorbeeld voedselopslag en voedselverwerking. Met de zonering kan het mengen van wonen en werken (indien dat een doelstelling blijft) ook beter worden gefaciliteerd en ontstaat er wellicht ruimte voor bedrijven die een zwaardere milieucategorie hebben (indien dat een vraag is). Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van beleid.

Actief aantrekken van bedrijven (waaronder samenwerkingsverbanden) | Om het vestigingsklimaat een goede start te geven kan er worden gewerkt aan het actief aantrekken van bedrijven die een positieve functie hebben ten behoeve van het vestigingsklimaat. Dit kunnen bedrijven zijn die een sterke marktpositie hebben of bedrijven die werken vanuit een open innovatie, die laatste categorie kan leiden tot een ecosysteem van bedrijven. Vooral voor de Agri & Food sector biedt Oosterwold bijzondere kansen die tot op heden nog niet tot of nauwelijks tot ontwikkeling komen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.



Vrijstellingen onder voorwaarden | Van de meeste bedrijven kan niet verwacht worden dat zij o.a. stadslandbouw zullen bedrijven. Hiernaast is de doorwaadbaarheid en de publieke ruimte (en het onderhoud hiervan) ook geen dagelijkse bezigheid, zeker niet voor bedrijven die op reguliere werktijden gebruik maken van de plek. Het is aan te raden om de spelregels nog een keer goed te bezien, zeker voor het vestigen in de blauwe zone en voor de functie stadslandbouw.

Dat laatste wordt in de meeste gevallen uitbesteed bij een professionele partij, het is daarom wellicht logischer te sturen op het combineren van die functies in een goed functionerend bedrijf op een logische plek (en beter aansluitend op de rest van Oosterwold). Het herbezien van de spelregels zal daarom vooral in combinatie met de zonering moeten worden bekeken. Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Maatwerk wanneer nodig | Het kan voorkomen dat zich een bedrijf meldt met een bijzondere functie die zeer gewenst is in combinatie met de reeds bestaande activiteiten of een bedrijf wat juist nieuwe activiteiten aan kan jagen (en wat in lijn ligt met het vestigingsbeleid en de wens om specifieke bedrijven actief aan te trekken). In die gevallen kan het wenselijk zijn de mogelijkheid te hebben om maatwerk te leveren. Uiteraard moet dit een transparant proces wat misbruik van de spelregels uit sluit daarom is een vooraf gecommuniceerd afwegingskader van belang. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

Het realiseren van een werkprogramma zonder enige sturing leidt niet tot het gewenste programma en is een risico voor de leefomgeving op de lange termijn. Een mismatch tussen vestiging van functies en het gedachtengoed van Oosterwold is daarbij één van de risico's. Een voorbeeld hiervan zijn de landelijke ontwikkelingen rondom datacenters en logistieke bedrijven die weinig tot geen connectie maken met het omliggende landschap.

Als eerste is een herijking nodig van het beoogde programma voor de komende tien jaar. Dit kan vervolgens vertaald worden in een vestigingsbeleid met aandacht voor een zonering (in samenhang met de ruimtelijke onderlegger) en een actieve aanpak voor het aantrekken van bedrijven. Het herbezien van de spelregels (in samenhang met de zonering) en een afwegingskader voor maatwerk passen hierbij.



Samenwerking initiatiefnemers – overheid

Samenwerking initiatiefnemers – overheid

Richt een tafel in waar een afspiegeling van de inwoners van Oosterwold deel kan nemen en zorg dat deze meebeweegt met de ontwikkeling van Oosterwold, bij besluiten of lastige onderwerpen met digitale participatie of een openbaar toegankelijke setting.

Oorspronkelijke uitgangspunten

'Je mag bijna alles maar dan moet je ook bijna alles zelf doen'. Met andere woorden, in Oosterwold is de initiatiefnemer aan zet, de overheid volgt het initiatief. De overheid is minimaal aanwezig en heeft een zo klein mogelijke en bescheiden rol. De zeggenschap van bewoners in Oosterwold gaat verder dan gebruikelijk omdat een groot deel van de grond in particuliere handen is; ook de openbaar toegankelijke ruimte.

Uitdagingen

Over tijd zijn er meerdere onderwerpen omhoog gekomen waar intensievere afstemming en samenwerking tussen initiatiefnemers en overheid nodig is gebleken. Deze samenwerking is over de jaren organisch ontstaan, passend bij de organische ontwikkeling van het gebied. De samenwerking verloopt echter niet op alle fronten optimaal. Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Verdeling van taken** - Niet alle taken kunnen uit handen worden gegeven, sommige taken zoals maatschappelijke voorzieningen (publieke scholen e.d.) zijn en blijven een overheidstaak.

- **Kennis en expertise** - De overheid heeft naast grond en uitgifte ook een taak in het delen van kennis en expertise.
- **Duidelijke afspraken** - Er zijn geen duidelijke afspraken over de samenwerking tussen initiatiefnemers en overheid op de verschillende onderdelen, bijvoorbeeld over waar de verantwoordelijkheid van de overheid eindigt en die van de initiatiefnemers begint. Dit leidt ook tot een diffuse verhouding tussen initiatiefnemers en de overheid.

Hierdoor is ook het proces om te komen tot samenwerking rommelig en leidt dat tot wederzijdse teleurstelling. Initiatiefnemers hebben bijvoorbeeld contact met het gebiedsteam wat op zijn beurt weer verantwoordelijk is voor de uitgifte en de ontwikkeling van de hoofdwegen. Tegelijkertijd moet het gebiedsteam afstemmen met de vijf betrokken overheden en is het voor een doorsnee initiatiefnemer onduidelijk wie wanneer waarvoor verantwoordelijk is, immers men kijkt naar de gemeente en verwacht dat zaken intern duidelijk zijn.

Hiernaast speelt het gebiedsteam een faciliterende en soms een actieve rol in het oplossen van vraagstukken. Deze rol is niet altijd vooraf helder gedefinieerd wat ook weer zorgt voor een onduidelijke situatie.

- **Verskillende spreekbuizen** - Er zijn verschillende vormen van zelforganisatie in Oosterwold die elk een eigen wijze van communiceren en samenwerken met de overheid hebben. Geen van deze vormen kan spreken namens het geheel en dat maakt efficiënte communicatie over de ontwikkeling van Oosterwold lastig. Ook zijn de verschillende vormen niet allemaal effectief gebleken.
- **Conflicten** - Er komen meer conflicten in de uitvoering naar boven dan vooraf was bedacht. Opgeteld zijn er veel verschillende communicatielijnen die voor initiatiefnemers onoverzichtelijk en slecht navolgbaar zijn. Omdat er voor elk kavel een ontwikkelproces wordt doorgemaakt neemt de kans op onbegrip snel toe. Dit is o.a. terug te zien in de hoeveelheid conflicten en de gang richting de ombudsvoorziening en instrumenten zoals WOB verzoeken (Wet openbaarheid van bestuur) om meer grip te krijgen op de gang van zaken.

Mogelijke oplossingen



Elke schaal een eigen gesprek | Deelgebied 2 kent verschillende schalen, vanaf het totale deelgebied tot aan de eigen kavel. Elke schaal vraagt om een ander gesprek. Het gesprek is vanuit de initiatiefnemer gezien afhankelijk van het perspectief (blik op de omgeving) en ervaring. Elk van de schalen heeft een eigen agenda.

- Het grootste schaalniveau is het geheel (deelgebied 2)
 - Bewoners kunnen vrijwillig meedoen
- Het tweede schaalniveau is het veld
 - Bewoners worden betrokken via bijvoorbeeld panels
 - Bij deze schaal horen beleggers, VvE's, etc.
- Het laatste schaalniveau is het buurtschap (20-50 woningen)
 - Bewoners moeten betrokken worden en blijven met ontwikkeling en beheer
 - Hier gaat het om sec de bewoners

Op elk schaalniveau heb je eigen identificatie. Op het geheel is dat het dorp en de voorzieningen. Op het wijkje is dat de leefomgeving, op het buurtje is dat de directe omgeving en op de kavel is dat de eigen woning.

Betrokkenheid gaat niet alleen over de fysieke opzet van de leefomgeving, maar vooral om de sociale omgeving die wordt gecreëerd. Dit is een belangrijke kwalitatieve waarde. Als mensen prettig samengaan, is er minder uitval en zijn er minder sociale problemen.

Van belang is te zorgen dat 'de buurtschap' een goede definitie krijgt. Zorg dat deze een leidend principe wordt die te toetsen is met scherpe randvoorwaarden zowel fysiek als sociaal. Kanttekening bij de buurtschap is dat de ontwikkelform de basis is voor de samenleving die op die plek kan ontstaan. Je kan het zo vormen dat een gemeenschap hieruit kan ontstaan, maar het biedt geen garanties dat dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren; het blijft mensenwerk. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.



Omslagpunt van vrijheid naar meer gepland | Op de schaal van heel Oosterwold liggen er taken voor de overheid. Op een zekere schaal liggen er taken voor bewoners. Op een schaal van 100% vrijheid (helemaal links) tot 100% planologie (helemaal rechts) ligt het omslagpunt tussen buurtschap en wijk. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Macht gebundeld in de kracht van collectief | In vergelijking met deelgebied 1 ligt in deelgebied 2 de macht niet alleen bij individuen maar bijvoorbeeld ook bij grondeigenaren. Idealiter is de macht in deelgebied 2 (op verschillende schaalniveaus) gebundeld in de kracht van het collectief. Het collectief is landbouw, waterschap, eigenaren, instituten, etc. De kracht van het collectief kan tastbaar worden gemaakt in een Publiek Privaat **Particulier** (groepen van initiatiefnemers) Samenwerking (PPPS). De PPPS hoort bij het grootste schaalniveau. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Een regulier overleg beleggen | Om als initiatiefnemers (en andere ontwikkelde partijen) en overheid op een transparante wijze te kunnen samenwerken aan de ontwikkeling en beheer van Oosterwold, is er in ieder geval behoefte aan een overkoepelend regulier overleg. Op de agenda staan nieuwe thema's, specifieke ontwikkelingen die impact hebben op het gebied of bijvoorbeeld knelpunten die vaker voorbijkomen in de praktijk.

Bij dit overleg is het van belang dat de onderlinge verhoudingen duidelijk zijn en het ook helder is wie wanneer gesprekspartners zijn voor effectieve besluitvorming en uitvoering. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Werken met een afvaardiging van initiatiefnemers | Een vorm van afspiegeling vanuit de initiatiefnemers is voor het regulier overleg wenselijk omdat het niet direct werkbaar is om alle initiatiefnemers aan te laten schuiven. De kavelwegverenigingen zijn een bestaand orgaan, maar één tot twee afgevaardigden per kavelwegvereniging resulteert alsnog in een grote groep mensen. Daarnaast bestaat er twijfel of een vereniging die in het leven is geroepen voor het aanleggen van een kavelweg, en die in de praktijk ook niet altijd goed wordt beoordeeld door de leden, een orgaan is waarop voortgebouwd moet worden. Wel biedt deze opzet vanzelfsprekend een uitgebreide geografische spreiding qua afvaardiging.

Met een gekozen afvaardiging van vrijwillige initiatiefnemers kan de gebiedsorganisatie zich periodiek buigen over een aantal onderwerpen. Dit zal zonder mandaat zijn. Het is verstandig om de groep om de zoveel tijd te verversen (maximaal 2 jaar lid bijvoorbeeld) en te toetsen op weerspiegeling van de Oosterwolders. In ieder geval zou er vertegenwoordiging vanuit elk deelgebied aanwezig moeten zijn, alleen al voor het feit dat afgevaardigden van deelgebied 1 als ervaringsdeskundige kennis en kunde kunnen delen. Wel zouden de stukken voor het overleg toegankelijk gemaakt kunnen worden voor de gehele groep van initiatiefnemers, zodat eventuele vragen of opmerkingen van tevoren ingestuurd kunnen worden.

Ook is er de mogelijkheid om een gekozen stadsdeelcommissie te introduceren. Hiermee wordt wel een politieke laag toegevoegd. Voordeel hiervan is dat het orgaan mandaat heeft. Nadelen zijn dat het gepolitiseerd wordt en niet aansluit op het private karakter van Oosterwold. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Alles voorleggen aan alle initiatiefnemers | In plaats van te werken met een afvaardiging, kan er ook voor gekozen worden om alle onderwerpen middels bijvoorbeeld digitale fora of inloopbijeenkomsten met stemprocedures te behandelen en keuzes te maken. Het vergt echter veel organisatiekracht van de gebiedsorganisatie om dit proces in goede banen te leiden. Tegelijkertijd biedt deze werkwijze wel de mogelijkheid om qua meningen, standpunten, knelpunten, etc. maximaal op te halen uit de totale groep van initiatiefnemers. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Alleen grote afwegingen voorleggen aan alle initiatiefnemers | Een andere mogelijkheid, is om het regulier overleg te voeren met een afvaardiging van initiatiefnemers en alleen grote afwegingen bij alle initiatiefnemers neer te leggen. Bij grote afwegingen zou de keuze bij de gehele groep van initiatiefnemers in het gebied worden neergelegd met het gebruik van bijvoorbeeld een digitale enquête. Dit middel zou ook op momenten ingezet kunnen worden als aanvulling op het reguliere overleg. Het voordeel van deze methode is dat er tussentijds met een kleinere en betrokken groep doorgesproken kan worden over de verschillende onderwerpen om de afwegingen voor te bereiden voor de grotere groep. Ook voor de grotere groep betekent dit dat er nog steeds inspraak is, maar dat dit efficiënter georganiseerd wordt. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Werkgroepen blijven inzetten voor afgebakende onderwerpen | Bewoners brengen nu hun ervaring en expertise in via werkgroepen per thema met een bepaald doel. Deze werkgroepen zijn voor iedere bewoner toegankelijk. Omdat er in het regulier overleg beperkte tijd is om diep op onderwerpen in te gaan en daadwerkelijk te co-creëren, kan het voordeel bieden om de thematische werkgroepen door te blijven zetten. Op die plek kunnen onderwerpen verdiept en met meer vrijheid verkend worden, waarna keuzes en afwegingen teruggelegd kunnen worden bij het regulier overleg en de grotere groep van initiatiefnemers.

Bijkomend voordeel is dat meer Oosterwolders de kans krijgen actief te participeren op dit meer beleidsmatige niveau van het vormgeven van de eigen leefomgeving. Nadeel is dat deze werkwijze weer een premium toevoegt waar coördinatie, afvaardiging vanuit de gebiedsorganisatie, etc. voor vereist is. Des te meer omdat sommige werkgroepen in het verleden na een tijdje moeizaam zijn verlopen. Deze oplossing vraagt niet om aanpassingen aan bijvoorbeeld beleid of proces.

Samenwerking organiseren op schaal buurtschap | Maak de samenwerking tussen initiatiefnemers behapbaar (beleefbaar) op de schaal van de buurtschap. De schaal van de wijk is te ver weg. Zoek voor specifiek de gronden van ontwikkelaars de balans tussen een standaardwijk en een chaotische en creatieve ontwikkeling. Een standaardwijk past beter bij een reguliere woonwijk, bij Oosterwold hoort het chaotische en creatieve van individuen. Ontwikkelaars zijn heel goed in staat om participatief te ontwerpen op buurtniveau. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.





Ondersteuning indien gewenst | In sommige gevallen is een vorm van ondersteuning vanuit de overheid voor de initiatiefnemers gewenst. Procesondersteuning wordt gevraagd bij verschillende thema's of conflicten zoals overdracht van expertise bij kavelwegvereniging, nutsvoorzieningen, doorwaadbare zones, stadslandbouw of de realisatie van voorzieningen.

De vraag is hoe aan deze ondersteuning vorm kan worden gegeven met respect voor de eigen verantwoordelijkheid van bewoners? Al deze ondersteuning aan laten bieden door de gebiedsorganisatie is los van de praktische bezwaren, niet in lijn met de organische ontwikkelgedachte van de Oosterwold. Beter is de initiatiefnemers dit middels zelforganisatie zelf te laten oppakken.

Wanneer een heldere en haalbare rol daarin naar boven komt voor de overheid, kan de gebiedsorganisatie deze rol in samenwerking met waar nodig andere overheden oppakken. Ook zou aan derden een rol kunnen worden toebedeeld, zoals een onafhankelijke procesbegeleider. Belangrijk blijft hier het uitdaagrecht; indien initiatiefnemers het beter kunnen dan overheden, mogen ze het werk overpakken. Dit past bij een insteek waarbij de overheid volgend is en dus de initiatiefnemer leidt en bepaalt waar de overheid op welke manier wel kan ondersteunen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

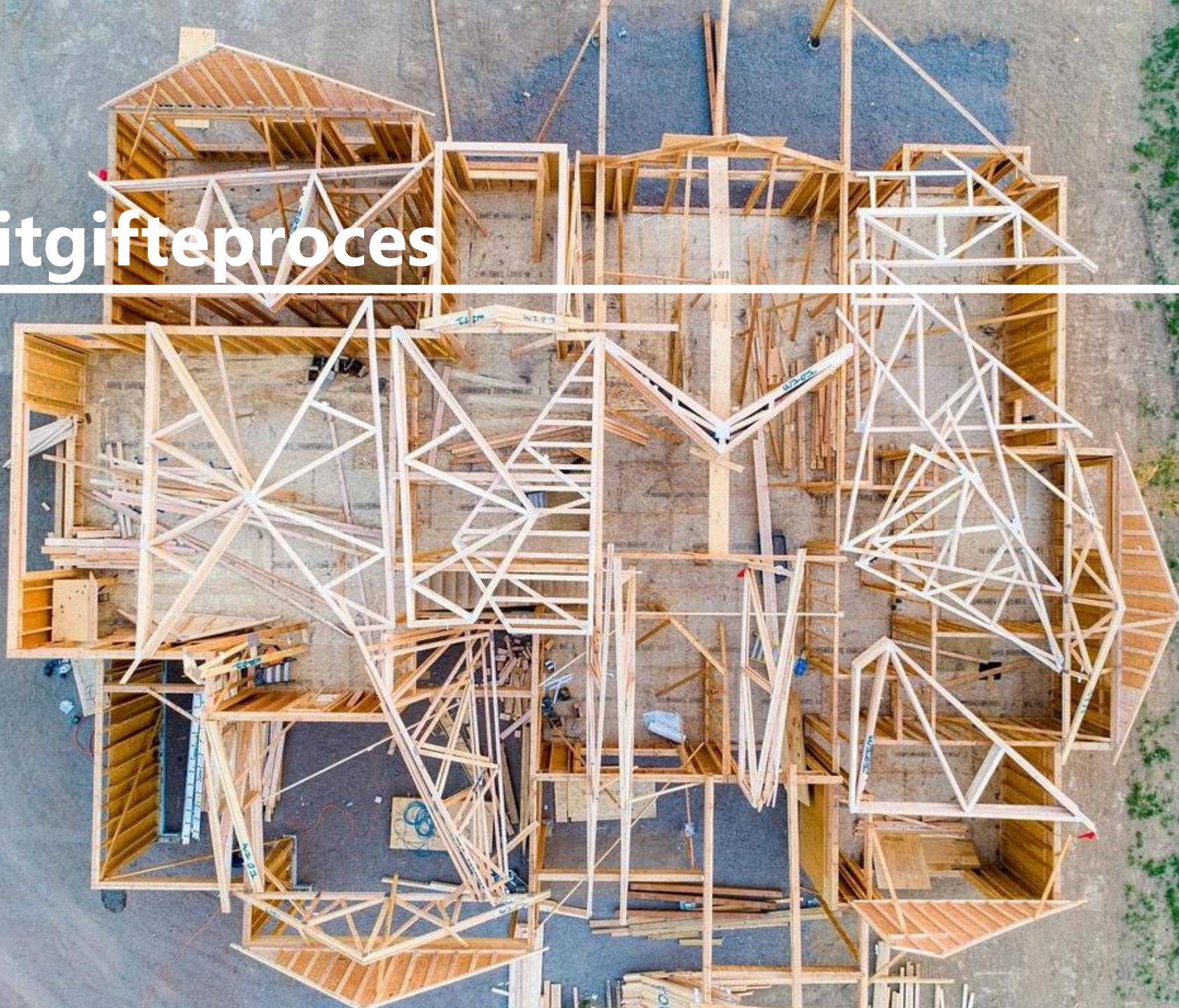
Agenderen kan op verschillende manieren, dit kan vanuit de overheden, de tafel zelf maar ook vanuit inwoners; zo borg je toegankelijkheid. Verslagen zijn te vinden op de website om ook de traceerbaarheid te borgen.

Een gebrekkige samenwerking zorgt voor onbegrip en frustratie aan beide kanten. Heldere afspraken over de samenwerking helpen dit te voorkomen. Met het vooruitzicht dat de overheid op een aantal vlakken een grotere rol gaat spelen, zoals bij infravoorzieningen of betaalbaar wonen, is dit des te belangrijker.

De schaalniveaus zullen gaan helpen om helderheid te bieden waar wat wordt besproken maar dit vraagt nog wel om verdere uitwerking. In de uitwerking moet rekening gehouden worden met o.a. de volgende punten; op welk schaalniveau wordt wat besproken en besloten (agenda), wie zit op welk schaalniveau aan tafel, hoe agendeer je daar en is er sprake van participatie.

Aanvullend op de schaalniveaus zullen er ook lopende zaken zijn die besproken moeten worden met de initiatiefnemers en inwoners van Oosterwold. Geen oplossing is perfect en het grootste probleem is het mandaat wat meteen betwist wordt. Richt daarom een tafel in waar een afspiegeling van de inwoners van Oosterwold deel kan nemen, zorg dat deze tafel mee kan bewegen met de ontwikkeling van Oosterwold (is geen deelname voor lange termijn). Bij besluiten of lastige onderwerpen kan vooraf of achteraf digitale participatie plaatsvinden. Ook zou je met een openbaar toegankelijke setting kunnen werken waarbij toehoorders welkom zijn om zodoende een zo transparant mogelijk overleg mogelijk te maken.

Uitgifteproces



Uitgifteproces

Een gelijktijdige start biedt de mogelijkheid om tot betere en gezamenlijke oplossingen te komen. Gezamenlijk de buurt vormgeven met een optimale invulling van de gedeelde waarden is daarbij de inzet.

Oorspronkelijke uitgangspunten

Het uitgifteproces is op hoofdlijnen omschreven in de structuurvisie en richt zich vooral op vrijheid en een zeer beperkte rol van de overheid. Met 10 principes, de gebiedsregisseur en Oosterwold software zou de vormgeving, besluitvorming en de transactie plaatsvinden.

De tien principes van Oosterwold volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold (2013):

1. Mensen maken Oosterwold
2. Vrije keuze in kavels
3. Generiek kavel met vaste ruimteverdeling
4. Specifiek kavel met variabele ruimteverdeling
5. Vrijheid en restricties voor bebouwing
6. Meebouwen aan de infrastructuur
7. Oosterwold is groen
8. Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend
9. Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend
10. Publieke investeringen zijn volgend

In de praktijk is er in de plaats van de Oosterwold software een uitgifte team welke het proces begeleidt in 8 stappen. De spelregels zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en nader gedefinieerd in het Handboek Oosterwold. Wat niet publiekrechtelijk is vastgelegd wordt privaatrechtelijk geborgd in een anterieure overeenkomst voorafgaand aan de omgevingsvergunning.

1. Insturen intakeformulier
2. Informatiebijeenkomst
3. Stippenbijeenkomst
4. Intentie Overeenkomst (IO)
5. Ontwikkelplan
6. Anterieure Overeenkomst (AO)
7. Omgevingsvergunning
8. Koopovereenkomst

Naast deze 8 stappen moeten initiatiefnemers een kavelwegvereniging oprichten of zich hierbij aansluiten.

Uitdagingen

Verregaande vrijheid is in Oosterwold een groot goed en hoort ook bij de organische gebiedsontwikkeling. Aan de wijze waarop kavels nu worden uitgegeven kleven echter ook een aantal nadelen. Die zijn in bijna alle gevallen terug te voeren op een gespreide ontwikkeling en ongelijktijdigheid. Concrete uitdagingen zijn o.a.:

- **Gespreide ontwikkeling** - Met de huidige spelregels kan er overal 'gestipt' worden mits aansluitend op een weg of een ander kavel. Gespreide ontwikkeling zorgt mede voor dat ontwikkelingen ongelijktijdig plaats vinden. Zo wordt kavel voor kavel Oosterwold ingekleurd.

- **Invulling lange tijd onbekend** - Veel verrassingen en daardoor potentiële frictie doordat de invulling in de omgeving lange tijd onbekend blijft (kavelwegen die opeens lang de kavel moeten, functies die ongewenst zijn als burens etc.).
- **Ongelijke verdeling in samenwerking** - Eerste initiatiefnemers bepalen de koers, kavelwegen worden door de eerste groep initiatieven vormgegeven daardoor hebben opvolgende initiatieven weinig te zeggen over de condities. Hiernaast heeft in een veld waar meerdere initiatieven willen starten degene die als eerste is ingeloot het eerste recht om de kavelvorm te bepalen. Dit geeft een ongelijke verdeling in de samenwerking.
- **Ontwikkelingen duren lang** - Kavelwegen kunnen pas definitief bestraat worden als de laatste in de rij zijn woning af heeft. En in die tijd kan de uitvoering duurder zijn geworden en is er in sommige gevallen geen budget meer voor uitvoering.
- **Grotere oplossingen kunnen later niet ingepast** - Oplossingen die op een groter gebied slimmer opgelost kunnen worden (routes, systemen, energieopwekking etc.) komen niet of nauwelijks tot stand en kunnen achteraf niet meer ingepast worden (alles is al uitgegeven en ingericht).

Mogelijke oplossingen



Veldpaspoort | Door op veldniveau meer informatie te bieden over de condities waar men zich op inschrijft is het vooraf duidelijker waar men zich op de langere termijn aan verbindt. Dit voorkomt verrassingen en kan ervoor zorgen dat initiatiefnemers zich meer rond de waarden in een specifiek gebied verbonden voelen (e.e.a. afhankelijk van de agenda op veldniveau maar dit zou bijvoorbeeld rond een Eemvallei, een wateropgave een kern kunnen zijn). Deze oplossing vraagt om een andere insteek in het omgevingsplan en een aanpassing van het proces.

Gelijktijdige start | Een gelijktijdige start maakt het mogelijk om een gebied van beperkte omvang in één keer gezamenlijk en gelijktijdig te ontwerpen. Hiermee kan een groep initiatiefnemers gezamenlijk bepalen welke waarden voor hen van belang zijn en hoe deze een plek krijgen in hun buurtje. Zo komen functies zoals stadslandbouw, doorwaadbare zones, kavelwegen, bezoekersparkeren, wateropvang en publiek toegankelijke ruimtes beter tot hun recht en ontstaan mogelijkheden voor collectieve oplossingen die nu nog niet tot stand komen zoals gezamenlijke energieopwekking of deelmobiliteit.

Ook kan er op deze manier gezocht worden naar een alternatief leidend principe (in plaats van de kavelweg) om individuele initiatieven te clusteren. Zoals bijvoorbeeld den initiatief met een bepaalde hoofdkeuze zoals duurzame energieopwekking of een natuurlijke zwembijver waar anderen op in kunnen tekenen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Buurtontwikkeling als maat nemen | Een gelijktijdige start heeft een afbakening nodig qua aantal gelijktijdige deelnemers. Uit diverse onderzoeken is gebleken dat groepsprojecten met circa 30 woningen een goede kans van slagen hebben op een duurzaam groepsverband, omdat de groep dan niet te groot (anoniem) en niet te klein (kwetsbaar) is.

Dit sluit aan op verschillende 'buurtjes' die reeds in Oosterwold zijn ontstaan, zoals het Vuurstenenhof. Tegelijkertijd is 30 geen harde maat. Een bandbreedte van 20 tot 50 kavels kunnen naar verwachting zich nog redelijk eenvoudig rondom gedeelde waarden vormen. In de praktijk zal bekeken moeten worden wat het beste werkt. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Ruimtelijk kader als vertrekpunt van de buurt | Bij een gelijktijdige start kan men gezamenlijk de koers bepalen van het buurtje. Dit kan worden vastgelegd in een ruimtelijk kader op buurtniveau. Dat ruimtelijk kader wordt dan eenmalig getoetst en navolgende ontwikkelplannen van het buurtje passen binnen dat ruimtelijk kader.



Dit vraagt om een extra stap in de uitgifte maar zal in de latere fase meer duidelijkheid bieden onder welke condities individuele ontwikkelingen invulling moeten geven aan hun eigen kavel. De verwachting is dat het meer tijd kost vooruitlopend op de individuele ontwikkeling maar dat het initiatiefnemers ontlast later in de tijd. Hiernaast worden de mogelijke conflicten in 1 proces gelijktijdig en gezamenlijk geadresseerd. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Faciliteren van gelijktijdig ontwerp | Het is van belang dat de totstandkoming van het ruimtelijk kader goed gefaciliteerd wordt. De overheid kan hiervoor ruimte, procesbegeleiding en inhoudelijke expertise aanreiken zodat de initiatiefnemers in een beperkte termijn tot een gewogen besluit kunnen komen. Het is van belang om te borgen dat initiatiefnemers zelf besluiten nemen over o.a.;

1. Gedeelde waarden
2. Opzet hoofdstructuur
3. Kavelverdeling (en de wijze waarop deze tot stand komt, loting, op volgorde van inschrijven of via consensus)
4. Mate waarin het ruimtelijk kader uitgewerkt is

Deze oplossing vraagt om een aanpassing van het proces.

Apart loket voor collectieven | Er zou meer ruimte moeten zijn voor collectieven, initiatieven waarbij de ontwikkeling en in sommige gevallen het beheer door een verzameling van initiatiefnemers gezamenlijk wordt aangestuurd. Omdat collectieven zich lastig verhouden tot individuen in een gelijktijdige start is het logisch om deze een apart traject te bieden. Dit biedt ook de mogelijkheid om te voorkomen dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van collectieven (bijvoorbeeld ontwikkelaars die een buurtje ontwikkelden namens een aantal eindgebruikers die niet of nauwelijks betrokken waren bij de ontwikkeling).

Meer controle hierop zou kunnen door bijvoorbeeld via voorinschrijving in een kaartenbak collectieven te toetsen op hun organisatie en de mate waarin zij zich verhouden tot een ontwikkelende/bouwende partij. Hierbij is mede-opdrachtgeverschap en een gelijkwaardige verhouding in elke fase van de ontwikkeling van sterk belang, dit kan worden geborgd met harde afspraken. Uit de kaartenbak kan daarna worden geselecteerd welk collectief een bepaald stukje Oosterveld kan ontwikkelen. Deze oplossing vraagt om een aanpassing van beleid en een aanpassing van het proces.

Aanbevolen richting

Een gelijktijdige start biedt de mogelijkheid om tot betere en gezamenlijke oplossingen te komen. Gezamenlijk de buurt vormgeven en een optimale invulling van de gedeelde waarden is daarbij de inzet. Het ruimtelijk kader van het buurtje geeft vervolgens de condities aan waarbinnen de kavels worden ingevuld met ontwikkelplannen. Tegelijkertijd is het van belang dat het opstellen van een dergelijk ruimtelijk kader goed gefaciliteerd wordt.

De gemeente kan dit proces faciliteren door ruimte te bieden, procesondersteuning en expertise aan te reiken op o.a. het vlak van ontwerp, stadlandbouw en infrastructuur. Hiernaast zal er ook aandacht moeten zijn voor potentiële conflicten; conflicten die nu ook optreden kunnen in dit proces ook aan de orde komen. Doordat er in dit geval meer ruimte is voor oplossingen is de verwachting dat conflicten beter te managen zijn. Expertise rondom het zoeken naar oplossingen en hoe om te gaan met potentiële conflicten is van groot belang bij het faciliteren.

Een apart loket voor collectieven kan leiden tot hogere slagingskansen voor dergelijke woonvormen (CPO, wooncoöperaties, woongroepen, woonzorg oplossingen). Wel vraagt dit nog om een eerlijke verdeling tussen de verschillende loketten.

Eindoverwegingen



Eindoverwegingen

Samenwerken aan de droom

De droom van Oosterwold is springlevend. Er wordt elke dag hard gewerkt aan het verwezenlijken van de gedeelde idealen en kritisch gediscussieerd over hoe dit nog beter kan. Kijkend naar de oorspronkelijke uitgangspunten kan er gezegd worden dat het nu al een geslaagde ontwikkeling is. Initiatiefnemers creëren stukje bij beetje een groen landschap waarbij zij zelf aan de lat staan om alle verschillende facetten van de leefomgeving vorm te geven. En dit doen ze met hart en ziel.

De manier van ontwikkelen in Oosterwold toont gaandeweg dat een andere rol van de overheid gevraagd wordt. Deze rol is groter dan initieel gedacht en nog niet altijd goed omlijnd. Deze diffuse rol demonstreert de noodzaak om helderheid te scheppen. Het perspectief van verschillende schaalniveaus helpt om deze helderheid te bereiken. Elke schaal heeft een eigen verhaal en bijbehorende agenda.

De uitvoering versterken

Op een aantal thema's is extra inzet vanuit de overheid vereist om een sterker gebied te creëren:

Landschap, water en hoofdwegen | Voor een betere inrichting van landschap, water en hoofdwegen is meer coördinatie wenselijk. Ook kan er meer gedaan worden vanuit gezamenlijke ontwikkeling. Dit betekent op elke schaal iets anders.

Deelgebied 2 heeft daarnaast minder ruimtelijke aanknopingspunten in vergelijking met deelgebied 1. Dit vraagt om helder onderscheid in wat robuust moet zijn en vooraf doordacht en wat langzamer kan en kavelgewijs mag ontstaan. Bij robuust moet gedacht worden aan systemen zoals waterberging en ecologie of infrastructuur zoals hoofdwegen en fietspaden. Met daarnaast een duidelijke keuze voor de opzet en uitvoering van de Eemvallei kan de realisatie daarvan ook bespoedigd worden.

Schaal van het initiatief | Met een nieuwe verdeling van verantwoordelijkheden over de verschillende schaalniveaus, kan de druk op de initiatiefnemer verminderd worden en de kwaliteit van de uitvoering verbeterd worden. De diversiteit blijft op plekken achter. Er zijn veel kleine kavels en geen kernvorming, terwijl dit wel wenselijk wordt gevonden. Er zijn enkele bijzondere woonvormen maar met het tussentijds aanpassen van de spelregels zijn deze voor de toekomst bemoeilijkt. De waarde die zit in de kracht van het collectief kan beter ontsloten worden door vroegtijdige samenwerking tussen initiatiefnemers mogelijk te maken. Tegelijkertijd is er aandacht nodig voor de verschillen in omvang van ontwikkelingen en posities van eindgebruikers.

Voorzieningen | Het tijdig realiseren van voldoende voorzieningen gaat niet vanzelf. De realisatie kan op organische wijze blijven plaats vinden, maar de totstandkoming van een minimaal benodigd voorzieningenniveau kan bespoedigd worden met programmatische en ruimtelijke sturing en ondersteuning vanuit de overheid. Het onderwerp openbaar vervoer behoeft apart aandacht om ook in Oosterwold een transitie naar duurzaam verkeer te faciliteren.

Stadslandbouw | Stadslandbouw is een essentieel onderdeel van Oosterwold. Om de volle potentie van het vruchtbare gebied niet onbenut te laten kan de uitvoering versterkt worden door o.a. de aanpak te verbreden en te verbeteren en de voortgang te monitoren. Om verwatering van de doelstelling op de lange termijn te voorkomen kunnen verschillende instrumenten zoals een instandhoudingsplicht ingezet worden.

Infravoorzieningen | Een grotere rol van de overheid wordt gevraagd om bijvoorbeeld de risico's bij beheer en onderhoud van kavelwegen op de lange termijn te mitigeren en te voorkomen dat deze een permanente slijtzwam vormen. Stel de eindgebruiker centraal door de invloed van de eindgebruiker op de vormgeving van de leefomgeving te borgen en leg het technisch ontwerp, de aanleg en het beheer van de infravoorzieningen bij de overheid. Een 'right-to-challenge' geeft initiatiefnemers de mogelijkheid om van het gebaande pad af te wijken.

Betaalbaar wonen | Het waarborgen van betaalbaar wonen gaat niet vanzelf. Een heldere keuze is nodig ten aanzien van betaalbaar wonen in Oosterwold, in aantallen en over de verschillende segmenten met een passend instrumentarium. Voor de uitvoering zijn er twee sporen: via corporaties of via initiatiefnemers. Voor beide geldt dat een instrumentarium beschikbaar moet zijn. Dat wil zeggen, een passende grondprijs bij een betaalbare woning, aanpassing van de spelregels waar nodig (met behoud van de filosofie), en instrumenten zoals erfpacht om betaalbaar wonen voor de lange termijn te borgen.

Werken | Ook qua economie heeft het gebied meer actieve sturing nodig om een passend economisch programma van de grond te krijgen. Een programma wat past bij Oosterwold en werken en wonen op doordachte wijze samen laat gaan. Met een herijking van het beoogde programma voor de komende 10 jaar kan een vestigingsbeleid vastgesteld worden met aandacht voor zonering en een actieve aanpak voor het aantrekken van bedrijven.

Samenwerking initiatiefnemers – overheid | Voor een effectieve samenwerking zijn heldere afspraken en communicatie nodig. Richt een tafel in waar een afspiegeling van de inwoners van Oosterwold deel kan nemen en zorg dat deze meebeweegt met de ontwikkeling van Oosterwold, bij besluiten of lastige onderwerpen met digitale participatie of een openbaar toegankelijke setting.

Uitgifteproces | Een gelijktijdige start die door de overheid gefaciliteerd wordt biedt de mogelijkheid om tot betere en gezamenlijke oplossingen te komen. Gezamenlijk de buurt vormgeven met een optimale invulling van de gedeelde waarden is daarbij de inzet. Het ruimtelijk kader van het buurtje geeft vervolgens de condities aan waarbinnen de kavels worden ingevuld met individuele ontwikkelplannen. Een apart loket voor collectieven kan leiden tot hogere slagingskansen voor bijzondere woonvormen (zoals CPO, wooncoöperaties, woongroepen, woonzorg oplossingen).

Leven na de ontwikkeling

Normaliter wordt een ontwikkeling opgeleverd en van de projectorganisatie overgedragen aan de staande organisatie bij de gemeente.

In het geval van Oosterwold is de ontwikkeltijd veel langer en is het opgeleverde ook niet altijd passend bij bestaande structuren waardoor het lastiger is om deze over te dragen. Dit vraagt om het doordenken van de effecten om de kwaliteit van Oosterwold ook op de lange termijn te kunnen borgen. Hiervoor is een duidelijke keuze nodig om te bepalen of Oosterwold een organische gebiedsontwikkeling is of een organisch gebied (en dus blijvend in ontwikkeling). Met de keuze voor een organisch gebied wordt ook de keuze gemaakt voor een organisatie die dat kan faciliteren. Hierbij moet er worden voorkomen dat er een dubbele organisatie ontstaat met verschillende opvattingen en kaders rondom vraagstukken. Dit vraagt weer op zijn beurt om een intensievere samenwerking met de bestaande beleidsvelden dan tot dusver het geval was.

Lessen terug naar deelgebied 1

De lessen die voortvloeien uit de ervaringen die zijn opgedaan in deelgebied 1 worden in dit traject gebruikt om de ontwikkelstrategie van deelgebied 2 vanaf de start nog beter in te steken. Een deel van de inzichten kan ook weer terug worden gebracht naar deelgebied 1 voor zowel de nog lopende ontwikkelingen als de toekomstige beheersituatie.

Op onderwerpen zoals stadslandbouw, waar de voorgestelde oplossingen vooral vragen om aanpassingen aan het proces om de uitvoering te vergemakkelijken en te verbeteren, is er in deelgebied 1 nog speelruimte. Belangrijk principe daarbij is dat eventuele wijzigingen initiatiefnemers vooral verder helpen in het realiseren van de Oosterwoldse droom en hen geen groot nadeel bezorgen ten opzichte van de initiële insteek.

Als het grotere geheel aanzienlijk vooruitgeholpen wordt met een aanpassing die voor nadeel kan zorgen, kunnen wijzigingen alsnog door gevoerd worden met ruime transitietermijnen en overgangsregelingen om initiatiefnemers tijd en ruimte te bieden om stapsgewijs naar de nieuwe situatie over te gaan.

Naast het versterken van de uitvoering van stadslandbouw, kan er bijvoorbeeld ook qua voorzieningen gezamenlijk bekeken worden wat het beoogde voorzieningenniveau is en op welke onderdelen daarvan aanjagen en faciliteren gewenst is.

Ook voor het thema werken kan er meer gedaan worden in deelgebied 1. Als laatste is er qua samenwerking tussen initiatiefnemers en de overheid ook in deelgebied 1 ruimte om betere afspraken te maken qua vertegenwoordiging en de interactie te stroomlijnen.

Voor nieuwe ontwikkelingen in deelgebied 1 kan worden gestart met een nieuwe wijze van uitgifte. Door te oefenen met een gelijktijdige start van initiatiefnemers kan dat proces al een eerste verbeterslag krijgen voordat het in deelgebied 2 wordt toegepast.

Andere onderdelen zoals betaalbaar wonen vragen om meer besluitvorming. Om daar wel alvast ervaring mee op te doen kan er gestart worden met in ieder geval twee pilots, een pilot voor sociale huur in samenwerking met een corporatie en een pilot voor blijvend betaalbaar wonen met initiatiefnemers.

Bijlage – Gebruikte definities

Betaalbare koop = Koopwoningen met een aankoopprijs tot aan NHG-grens (€ 355.000 in 2022)

Buurtschap = Een kleine bewoonde plaats met circa 20-50 woningen, met een eigen (lokale) naam maar vaak zonder officieel middelpunt zoals een kerk of marktplein.

Collectief = (Een samenwerking van) een groep mensen die één of meerdere bepaalde belangen nastreven door middel van samenwerking in de uitvoering

Clustering = Het ruimtelijk samenbrengen van aanverwante activiteiten

Gezamenlijk = Met of door alle betrokkenen

Kernvorming = Het ontstaan van een middelpunt met aantrekkende werking in de ruimtelijke opzet van de leefomgeving

Middenhuur = Huurwoningen met een huurprijs van sociale huur tot aan circa €1.000 per maand

Sociale huur = Huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatie grens (€ 763,47 in 2022)

Colofon

Een vernieuwde insteek,
Doorvertaling van ervaringen naar ontwikkelstrategie,
Oosterwold

Opdrachtgever: Gebiedsorganisatie Oosterwold

Datum: Juni 2022

Auteur: Ravenkop