

H+N+
S+ +

woon
Pioniers

SCHETSBOEK DOORONTWIKKELING OOSTERWOLD/ DEELGEBIED 2

WULPNEG

INHOUD

INLEIDING	5
Aanleiding, vraag, visie op de opgave, proces, resultaat	5

DEEL I: ANALYSE

1. ANALYSE EN EVALUATIE DEELGEBIED 1	9
1.1 De belofte van Oosterwold	10
1.2 Planuitleg: raamwerk en spelregels	11
1.3 Uitkomst doelgroepsessies: evaluatie deelgebied 1	14
1.4 Kaartenstudie Oosterwold 1	16
1.5 Veldbezoek	19
2. GEBIEDSANALYSE DEELGEBIED 2	22
2.1 Bodem en water	22
2.2 Basis polderlandschap	26
2.3 Mobiliteit en nabijheid	28
2.4 Ecologie	29
2.5 Hindercontouren	30
2.6 Grondeigendom	31
2.7 Sturende condities	32
2.8 Quick scan Grote Actuele Opgaven	33

DEEL II: SCHETSBOEK OPLOSSINGSRICHTINGEN

3. VISIE	36
4. OPLOSSINGEN PER SCHAALNIVEAU	38
4.1 Basis landschap	38
4.2 Polderblok	39
4.3 Het individuele initiatief	41
4.4 Ambitiestip	45
5. LANDSCHAPPELIJKE VERKENNINGEN	45
5.1 Lappendeken	46
5.2 Groenblauw noord, landbouw zuid	47
5.3 Groene randen	49
6. AANBEVELINGEN/ VERVOLG	54
COLOFON	55



MET LANDSCHAPSKWALITEIT
VERWEVEN DOOR DE LAGEN HEEN
KOMT OOSTERWOLD
TOT BLOEI



INLEIDING

Deelgebied 1, de eerste fase van Oosterwold (aan de westkant van de A27) is volop in ontwikkeling. Het is tijd om vooruit te kijken naar de doorontwikkeling van Oosterwold: de tweede fase in deelgebied 2. Hier ligt een uitdagende opgave: het gaat om een enorm gebied dat geen ‘tabula rasa’ is maar wel een van de meest uitgestrekte open poldergebieden van Nederland betreft. De belofte van het plan Oosterwold van MVRDV is groots: wat is er nodig om deze belofte daadwerkelijk te verzilveren?

AANLEIDING

Oosterwold is een organische gebiedsontwikkeling op een oppervlakte van 4300 hectare in Almere en Zeewolde. Oosterwold biedt ruimte voor 15.000 woningen, woningen, bedrijven en voorzieningen. De ontwikkeling van Oosterwold past in de verstedelijkingsstrategie van de metropoolregio Amsterdam: een groen, ontspannen woonmilieu aan de oostkant van Almere. In 2015 is gestart met de ontwikkeling van deelgebied 1, in de binnenbocht van de A27, met ruimte voor circa 4500-5000 woningen. De ontwikkeling van deelgebied 1 is onlangs geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie hebben de raden van de gemeente Almere en de gemeente Zeewolde ingestemd met de voortzetting van de ontwikkeling conform de ambities die zijn vastgelegd in de ontwikkelstrategie ‘Landgoed voor initiatieven’ en de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.

Aan de gebiedsorganisatie is gevraagd een ontwikkelstrategie voor deelgebied 2 te maken, dat een oppervlakte heeft van ca 2800 hectare. Daarbij worden de ambities van Oosterwold gecombineerd met de lessen uit deelgebied 1 en de beperkingen en condities van deelgebied 2, dat ten oosten van de A27 ligt. Er wordt aangesloten bij grote actuele opgaven zoals klimaatverandering, de biodiversiteitscrisis en betaalbaar wonen in relatie tot hogere grondprijzen. H+N+S Landschapsarchitecten is gevraagd om ontwerpend onderzoek te verrichten, als één van de bouwstenen voor de ontwikkelstrategie van deelgebied 2.

Als onderdeel van het ontwerpend onderzoek is o.a. gevraagd om een gebiedsanalyse, een verkenning van structurerende maatregelen en inspirerende ingrediënten voor de komende ontwikkelfase. Parallel aan het ruimtelijke onderzoek is gewerkt aan het in kaart brengen van de grondposities en condities, de doorontwikkeling van de ontwikkel filosofie en de ontwikkelregels op basis van de ervaringen in deelgebied 1 en de inpassing van specifieke functies (betaalbaar wonen, voorzieningen, stadslandbouw).

VRAAG

Samengevat zijn voor het ontwerpend onderzoek de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Met dezelfde hoofdbambities als deelgebied 1 (continu groen landschap, maximale vrijheid aan initiatieven, duurzaam en zelfvoorzienend, stadslandbouw als groene drager, organische ontwikkeling, financieel stabiel);
- Met rekenschap van de lessen van deelgebied 1;
- Afgestemd op de specifieke condities van deelgebied 2;
- Met rekenschap van grote actuele opgaven;
- Dezelfde woningdichtheid als deelgebied: ± 4 woningen per hectare.

PROCES

SAMENWERKING WOONPIONIERS

Kenmerkend voor de werkwijze van H+N+S Landschapsarchitecten is een integrale benadering, ingestoken vanuit het landschap als systeem, met als basis de natuurlijke ondergrond. H+N+S heeft Woonpioniers gevraagd om mee te denken vanuit het wonen en de bebouwde omgeving. Woonpioniers houdt zich bezig met vernieuwende woonconcepten die duurzaam en natuurinclusief zijn.

DOELGROEPSESSIES

Op initiatief van de gebiedsorganisatie is in samenspraak met H+N+S een uitgebreid interactief proces opgezet dat op hoofdlijnen gebaseerd is op de volgende onderdelen: kennis ophalen, oplossingen verkennen en het komen tot samenhangende ideeën voor deelgebied 2.

In de eerste fase hebben sessies plaatsgevonden waarbij los van elkaar gesprekken zijn gevoerd met verschillende doelgroepen: bewoners, ontwikkelaars, ruimtelijk beleid en natuurorganisaties. Later in het proces, na een grote oploop waarbij de voorlopige resultaten van het ontwerpend onderzoek zijn gepresenteerd, hebben verdiepende themasessies plaatsgevonden waarbij de verschillende doelgroepen samen aan tafel zaten.

INHOUDELIJKE AFSTEMMING BOUWSTENEN

Tussen de verantwoordelijken van de verschillende 'bouwstenen' en afgevaardigden van de gebiedsorganisatie heeft tweewekelijks inhoudelijk overleg plaatsgevonden met ruimte voor kruisbestuiving en om tussentijdse reacties op elkaars werk te kunnen geven.

ONTWERPEND ONDERZOEK

H+N+S Landschapsarchitecten heeft parallel aan de werksessies steeds verkennend en verdiepend onderzoek verricht. Door reflectie op rapporten (Landgoed van Initiatieven, Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, Evaluatie etc.), veldbezoek, kaartenstudie, interviews met specialisten (bijvoorbeeld op het gebied van water en archeologie) en ontwerpend onderzoek waarbij verschillende mogelijkheden ruimtelijk zijn verkend.

Vlak voor afronding van de rapportage heeft een gesprek plaatsgevonden waarin de belangrijkste ideeën zijn gepresenteerd en besproken met Winy Maas (directeur MVRDV) en Ivonne de Nood (voormalig gebiedsregisseur van Almere Oosterwold; projectdirecteur Handelingsperspectief bij Almere 2.0).

VISIE OP DE OPGAVE

De handtekening van het plan Oosterwold is van MVRDV. Het plan van MVRDV dat aan de basis van Oosterwold ligt is radicaal en vernieuwend en draagt een grote belofte in zich. Wij constateren echter dat de belofte van Oosterwold niet vanzelf tot stand komt.

Deelgebied 2 is een uitgestrekt gebied. In het zuidelijke deel liggen de beste landbouwgronden van Nederland: de boeren willen zelf niet weg. Dit brengt verantwoordelijkheid met zich mee: er moet hier wel iets ontstaan wat bijzonder is: een vervulling van de belofte.

Er is sprake van sturende condities die de mogelijkheden beïnvloeden, zoals bodemdaling, de versnipperde eigendomssituatie (naast het Rijksvastgoedbedrijf ook particulieren, ontwikkelaars, langdurige agrarische pacht), hindercontouren van windmolens en snelweg, locaties met hoge archeologische verwachtingswaarde rond de oeverwallen van de Eem etc. Het accent van grote actuele opgaven is verschoven van puur lokale voedselproductie naar het aanpakken/oplossen van de biodiversiteitscrisis, gebrek aan betaalbare woningen i.r.t. de hogere grondprijzen en klimaatverandering.

Het aanscherpen van de opgave, het ordenen en behapbaar maken van enorm veel informatie was een belangrijk onderdeel van het project. Voorstellen voor de ontwikkelstrategie van deelgebied 2 komen voort uit de conclusies van de analyse.

Wij hebben op doeltreffende wijze landschapskracht toe willen voegen, met respect voor het bestaande plan. Uitgangspunt hierbij is het werken met principes en spelregels. De bedoeling was nadrukkelijk om niet toe te werken naar één resultaat, maar om kansrijke opties en aanvliegroutes in beeld te brengen. Bij alle oplossingen is de vraag 'wat doe je op welk schaalniveau' en 'wie doet wat' (het individuele initiatief, een verzameling van initiatieven en overheid) cruciaal. Soms zijn die vragen eenduidig te beantwoorden, soms zijn er meerdere opties.

LEESWIJZER

Dit rapport bestaat uit twee delen: de analyse (van Oosterwold fase 1 plus een gebiedsanalyse gericht op deelgebied 2) en een schetsboek met daarin voorstellen voor oplossingen op verschillende schaalniveaus voor deelgebied 2.

Eerst wordt ingegaan op de belofte van Oosterwold en de spelregels van het oorspronkelijke plan. Daarna volgen de belangrijkste observaties uit de doelgroepsessies die relevant zijn voor het ontwerpend onderzoek. Deze hebben we per thema geordend. Vervolgens wordt gereflecteerd op de ontwikkeling van Oosterwold fase 1, o.a. aan de hand van een 'groeireeks'.

Hierna volgt de gebiedsanalyse met als focus deelgebied 2, met kaartenreeksen over verschillende thema's: bodem (archeologie, water, bodemdaling), polderstructuur, mobiliteit, eigendom en hindercontouren. Een synthesekaart toont vervolgens de sturende condities vanuit het landschap voor deelgebied 2: de belangrijkste opgaven vanuit het landschap worden geformuleerd. Met de *quick scan* actuele opgaven wordt de analyse afgesloten.

De visie verwoordt welke optimalisaties wij zien voor de ontwikkelstrategie van Oosterwold fase 2.

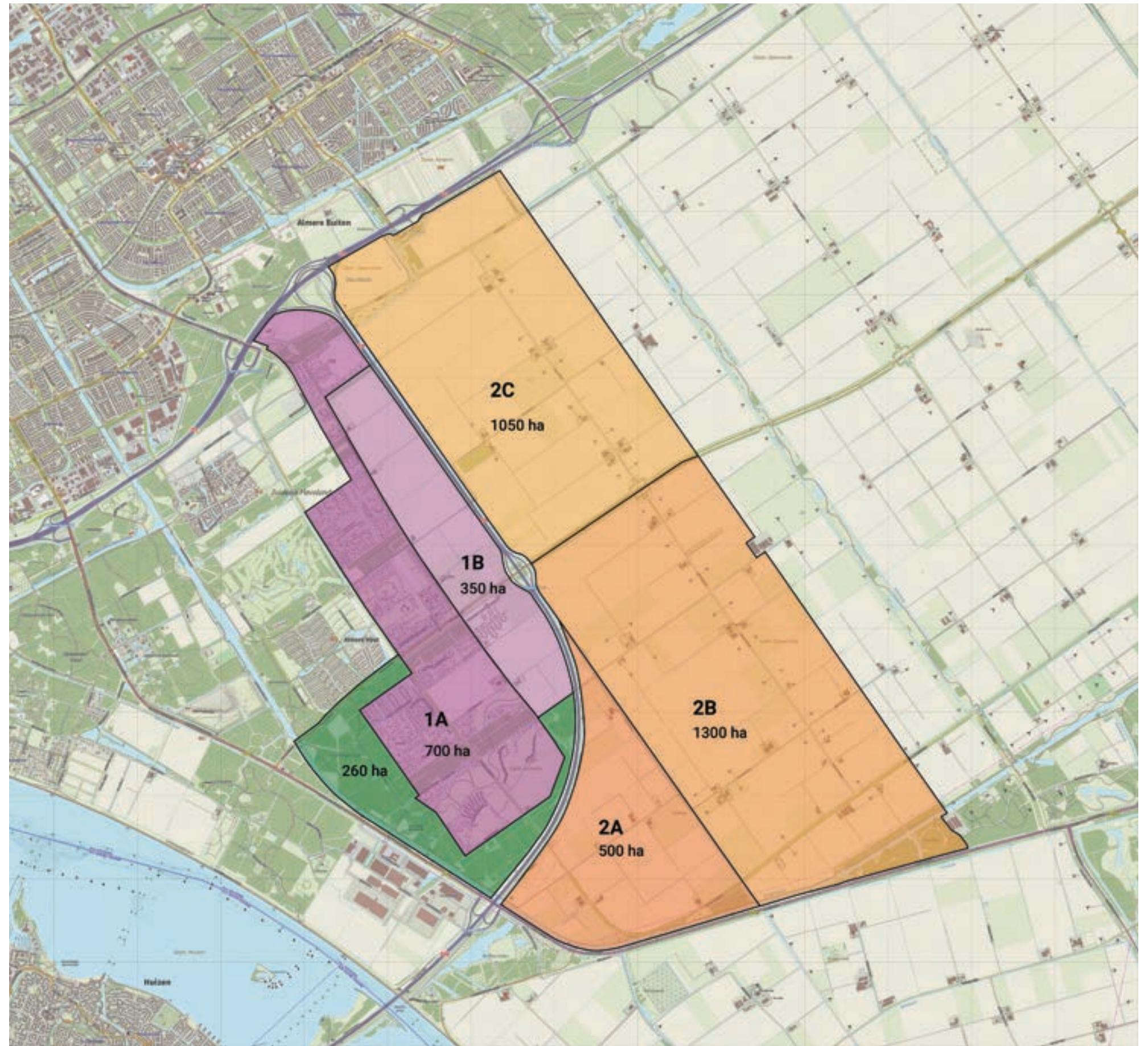
Oplossingen worden aangedragen voor verschillende schaalniveaus:

- Het geheel en de deelgebieden;
- 'Polderblok' en veld (perceel);
- Verzameling van initiatieven en het individuele initiatief.

Op de schaal van Oosterwold als geheel gaat het om het voorzien in een duurzaam, toekomstbestendig basislandschap. Bij de tussenschaal, als het ware het niveau van een hele grote woonwijk, draait het om het organiseren van een basisstructuur en het waarborgen van voldoende ruimtelijke differentiatie. Aanpassing van de spelregels voor grotere initiatieven leidt tot betere aansluiting bij het gedachtengoed van Oosterwold. Ook voor andere 'korrelgroottes' worden ideeën aangedragen.

Een aantal 'landschappelijke verkenningen' ten slotte is bedoeld als voer voor discussie. Wat kan de uitwerking zijn van mogelijke invalshoeken die voortkomen uit gebiedsspecifieke condities en actuele opgaven? Dit zijn nadrukkelijk geen integrale planuitwerkingen maar globale verkenningen van mogelijke strategieën voor deelgebied 2.

Deze rapportage is het resultaat van ons ontwerpend onderzoek, bedoeld om keuzes op hoofdlijnen te kunnen maken. Let op: er is nog wel een verdiepingsslag nodig om goed invulling te geven aan de uiteindelijke ontwikkelstrategie voor deelgebied 2.



Deelgebied 1 (fase 1) en deelgebied 2 (fase 2) van Oosterwold. De context van de gebieden verschilt sterk (nabijheid Almere, bestaande boscomplexen etc).

DEEL I

ANALYSE

1. ANALYSE EN EVALUATIE

DEELGEBIED 1

1.1 DE BELOFTE VAN OOSTERWOLD

Op basis van de omschrijvingen van Adri Duivesteijn (wethouder gemeente Almere 2006–2013) en Winy Maas (directeur MVRDV) in het rapport Land-Goed voor initiatieven, aangevuld door inhoud uit de structuurvisie Oosterwold, hebben we geprobeerd de belofte van Oosterwold te destilleren tot een aantal kernkenmerken:

LANDSCHAPSKWALITEIT

- Continu groen, open en doorwaadbaar landschap
- Hoge ecologische kwaliteit
- Recreatief aantrekkelijk en goed toegankelijk
- Eemvallei als groene hoofdstructuur

Oosterwold is een continu groen, open en doorwaadbaar landschap. Dat ontstaat door elke ontwikkeling te omzomen met een groen 'schootsveld' van stadslandbouw en publiek of privaat groen. Ongeveer 50% van het totale oppervlak behoudt zijn open, agrarische karakter. Er ontstaat een karakteristiek landschap met weides, akkers, plantages en groen. Oosterwold is een optelsom van stedelijke momenten in een landschappelijke omgeving.

De Eemvallei vormt de nieuwe hoofdgroenstructuur. Tuinen, publiek groen en agrarisch gebied wisselen elkaar af en zijn verbonden met de grote omliggende natuurgebieden. De biodiversiteit is dankzij de variatie en de kleinschaligheid vergelijkbaar met de kleinschalige, agrarische landschappen op het oude land. Er zijn veel recreatieve fiets- en wandelroutes, die de Eemvallei als ruggengraat hebben. Het fijnmazige padennetwerk maakt het een eldorado voor de recreant.

STADSLANDBOUW

- Proeftuin van regionale voedselproductie

Oosterwold is een functioneel landschap. Stadslandbouw is een doorslaggevend kenmerk: lokale voedselproductie zorgt voor een nieuwe relatie tussen stad en land, mens en voedsel. Het streven is om ongeveer 10% van de regionale voedselbehoefte in Oosterwold te produceren. Oosterwold wordt de proeftuin van regionale voedselproductie, waarbij vele functiecombinaties mogelijk zijn.

ORGANISCHE GROEI

- Directe relatie burger-wonen-omgeving
- Differentiatie door maximale vrijheid (diversiteit van onderop)

Wanneer het gaat om hoofdstructuren en majeure opgaven is overheidsbemoeienis vanzelfsprekend. Maar diversiteit komt in Oosterwold van onderop. Zelfbeschikkingsrecht staat voorop bij de nieuwe bouw- en wooncultuur.

Oosterwold is geen masterplan maar een ontwikkelstrategie die bestaat uit een eenvoudig raamwerk gecombineerd met een set van spelregels. Daarbinnen is bijna alles mogelijk. De strategie geeft maximale vrijheid voor individuele en collectieve initiatieven van particulieren, kleine en grote collectieven, corporaties en ontwikkelaars. De hoge mate van vrijheid wordt gecombineerd met een sterk ontwikkeld gevoel van eigen verantwoordelijkheid.

Geleidelijkheid, de kleine schaal en organische groei zorgen voor een directe relatie tussen de burger en het wonen. Vanuit de kwaliteiten en condities van het huidige gebied – wegen, watergangen, leidingen, boskammen, landbouwgronden, windmolens, boerenerven en bebouwing, – ontwikkelt het gebied zich bottom-up naar een divers en verrassend groen woon- en werklandschap: een lappendeken van groene initiatieven. Individuele initiatieven variëren in schaal: van 500 m² tot wel 100 hectare.

GEMEENSCHAPSVORMING

- Veelvoud aan communities

Oosterwold is een stadsdeel met een veelvoud aan communities met verschillende groottes en vormen: van solitair wonen tot kernen en buurtschappen. Mensen voelen zich geborgen en zijn op elkaar betrokken.

BETAALBAARHEID

- Ook bereikbaar voor inkomens tot modaal

Oosterwold voorziet in de vraag naar landelijke woonmilieus in de Noordelijke Randstad. Niet alleen voor mensen met een ruime beurs: streven is 30% van de woningen voor inkomens tot modaal.

BEDRIJVEN/ ECONOMIE

- Uitgestrekt over een groot gebied bevinden zich winkels, bedrijven, scholen en andere voorzieningen
- Ontstaan van een klein hoogwaardig bedrijventerrein en een institutencampus (geen grote bedrijvencomplexen)
- Veel werkplekken aan huis

Er zijn geen grote bedrijvencomplexen in Oosterwold, maar er is wel een klein hoogwaardig bedrijventerrein bij de knoop van de A27 en de Vogelweg. Er is een soort institutencampus in het groen ontstaan, voor bedrijven in de sectoren Life Science, Health en Wellness. De verwachting is dat Oosterwold uiteindelijk in 26.000 arbeidsplaatsen telt waarvan een groot deel bestaat uit werk aan huis.

DUURZAAMHEID EN ZELFVOORZIENING

- Oosterwold is een CO₂ neutrale en energieleverende streek

De bedoeling is dat de ontwikkelingen in Oosterwold zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn.

1.2 PLANUITLEG: RAAMWERK EN SPELREGELS

In deze paragraaf worden de principes en spelregels uit het plan toegelicht: de vertaling van het oorspronkelijke plan van MVRDV naar het bestemmingsplan van de gemeente. Een 'conditiekaart' vormt het raamwerk waarbinnen organische ontwikkeling volgens een set van eenvoudige principes kan plaatsvinden. De kaart geeft aan welke condities in het gebied van toepassing zijn op basis van huidige gebiedskenmerken, beleidskaders en toekomstige ontwikkelingen.

ALGEMEEN

Totaalprogramma

Het totale gebied Oosterwold is 4.363 hectare groot en biedt ruimte aan circa 15.000 woningen in landelijke woonmilieus. Er is ruimte voor kantoren (20 hectare), bedrijventerreinen (135 hectare), stedelijke voorzieningen (25 hectare) en grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten (150 hectare). Daarnaast bestaat het programma uit circa 1.800 hectare stadslandbouw en 450 hectare voor nieuwe groenstructuren. Ook wordt 290 hectare bestaande hoofdgroenstructuur doorontwikkeld. Het programma is niet ruimtelijk vastgelegd.

Financiering

De overheid neemt geen voorschot op ontwikkelingen door gronden op voorraad aan de agrarische bedrijfsvoering te onttrekken. Maatregelen in basisstructuren zoals wegen volgen op de initiatieven. De baat gaat voor de kost uit.

Keuzevrijheid

De initiatiefnemers kiezen zelf met wie zij samenwerken bij het ontwikkelen van een kavel: dat doen ze alleen of in groepsverband. **Het is mogelijk om de afzonderlijke onderdelen van de kavel met verschillende initiatiefnemers te ontwikkelen.** Individuen, groepen en bedrijven bepalen zelf de grootte en de vorm van de kavel. Er zijn geen minimum-

of maximummaten. In samenspraak met de grondeigenaar wordt de omvang, vorm en plaats van de kavel bepaald.

KAVELTYPEN

Voor het gehele gebied is globaal vastgesteld waaruit het na verloop van tijd zou moeten bestaan. Het programma dat op de kavels gerealiseerd wordt bestaat uit 20% bebouwing, 6,5% verharding, 20,5% publiek groen, 2% water en 51% (stads)landbouw. Iedereen die zich in Oosterwold wil vestigen, realiseert hiervan een aandeel.

Standaardkavel

De standaardkavel bestaat uit 25% bebouwing, 8% verharding, 7% publiek groen, 2% water en 58% (stads)landbouw. Het is mogelijk om dezelfde bebouwing op kleiner bouwoppervlak te realiseren zodat er meer ruimte overblijft voor groen. Ook is dubbel bouwprogramma op zelfde bouwoppervlakte mogelijk; de hogere dichtheid wordt gecompenseerd met extra publiek groen (14%).

Landschapskavel

De landschapskavel bestaat uit een groter groengebied en minder bebouwing: een natuurlijker invulling. Het publieke groen is verplicht openbaar. De landschapskavel kan gerealiseerd worden binnen de contouren van de Eemvallei, als uitbreiding van de huidige ecologische structuren en gekoppeld aan bestaande bossen. De natuurlijke invulling van de Eemvallei is gericht op het realiseren van een robuuste aaneengesloten landschapsstructuur. De landschapskavel bestaat uit 6% bebouwing, 2% verharding, 89,5% publiek groen en 2,5% water.

Landbouwkavel

Op de landbouwkavel is verhoudingsgewijs meer (stads-)landbouw mogelijk, waarmee bijvoorbeeld grotere landbouwkavels te realiseren zijn. De landbouwkavel bestaat uit 7% bebouwing, 2% verharding, 1,5% publiek groen, 1,5% water en 88% (stads)landbouw.

PROGRAMMA

Bebouwing

De functie 'bebouwing' is een verzamelnaam voor wonen, werken, privétuin, ruimte voor parkeren of interne ontsluiting.

De bebouwing wordt zodanig op de kavel gesitueerd dat het wordt omringd door de groene ruimte van de kavel. Bij één bouwlaag mag 50 procent van het bebouwbaar oppervlak daadwerkelijk worden bebouwd. Bij twee even grote bouwlagen kan 25 procent worden bebouwd, enzovoort.

Verkeersontsluiting

De lokale infrastructuur in Oosterwold wordt door initiatiefnemers gemaakt en beheerd. De kavelwegen zijn bedoeld als buurtontsluiting. Het meeste verkeer binnen Oosterwold gaat per auto. Fietsverkeer en openbaar vervoer zijn ondergeschikt.

Doorwaadbare zone/ publiek groen

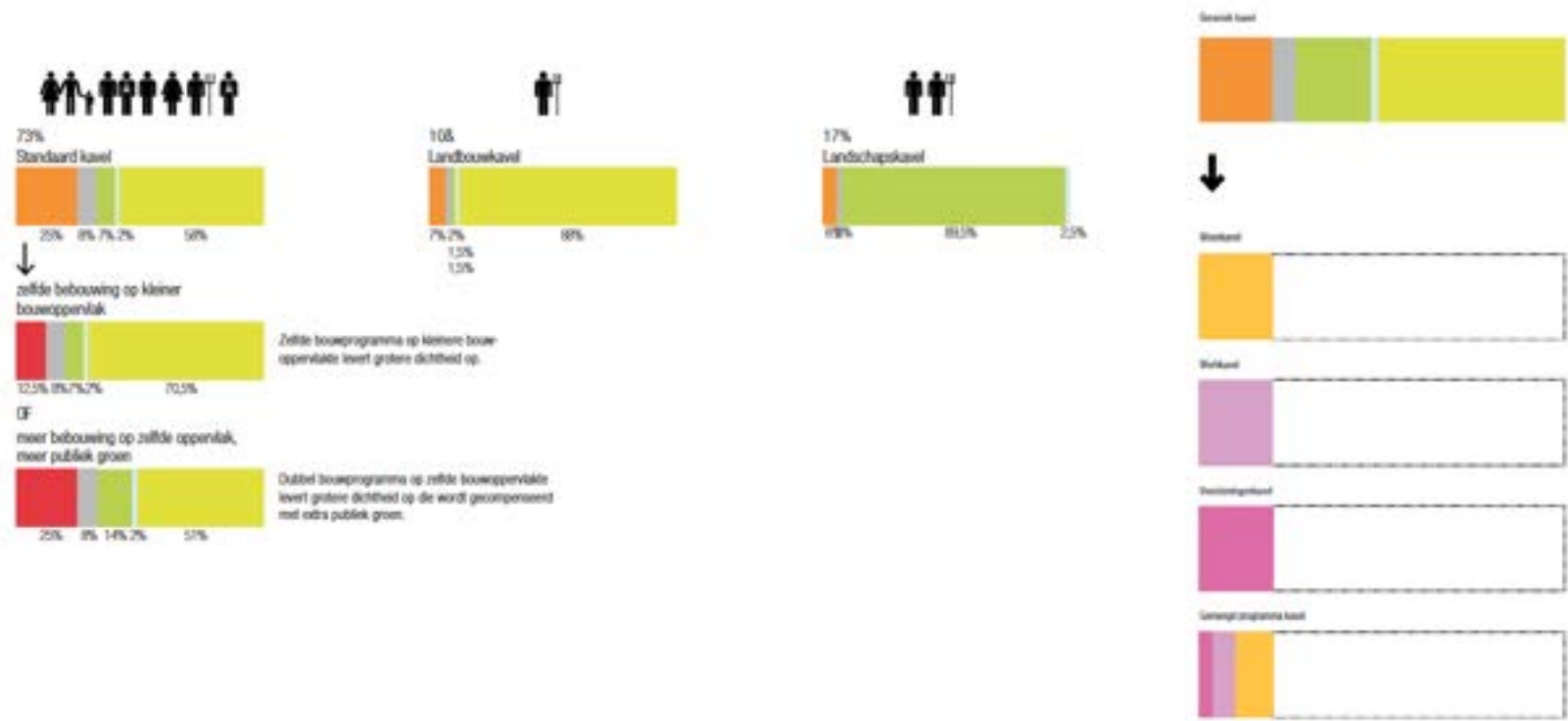
Aan de kanten van de kavel waar geen weg ligt, is een gebied van ten minste twee meter breed gereserveerd waar het 'recht van overpad' geldt. Hier kunnen fiets- en voetpaden worden gerealiseerd. Er mogen struiken e.d. staan, als de doorgang maar vrij is. Als meerdere woningen op een kavel worden gerealiseerd, wordt de publiek toegankelijke ruimte aan de buitenrand van de totale kavel gereserveerd, en blijft oppervlak over voor publieke voorzieningen. Overgebleven ruimte van 7% publiek groen kan worden ingericht als parkje, bos, speelweide of sportveldje.

Water

Iedere initiatiefnemer treft maatregelen die ervoor zorgen dat de ontwikkeling het watersysteem in kwalitatieve en kwantitatieve zin niet extra belast. Hij houdt daarbij rekening met de autonome ontwikkelingen van bodemdaling en klimaatverandering. Op kavelniveau richt de eigenaar een waterberging in ter compensatie voor het nieuwe verharde oppervlak. Iedere initiatiefnemer of collectief is daarnaast verantwoordelijk voor de zuivering van zijn afvalwater.

Energie

Iedere initiatiefnemer voorziet zo veel mogelijk op duurzame wijze in zijn eigen energiebehoefte. Initiatiefnemers bepalen zelf hoe zij in hun energiebehoefte voorzien, mits dit duurzaam is. Dat kan met individuele of collectieve energiesystemen.



Verbeelding van de kaveltypen en de verschillende mogelijkheden (bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, 2013).



Conditiekaart MVRDV (bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, 2013).



Verdeling grondgebruik verdeeld over Oosterwold als geheel (bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, 2013).



Oosterwold deelgebied 1 in ontwikkeling (bron: website Handboek Oosterwold).

1.3 UITKOMST DOELGROEPSES- SIES: EVALUATIE DEEL 1

Tijdens zogenaamde 'doelgroepsessies' zijn belangrijke waarden benoemd, knelpunten gesignaleerd en oplossingen aangedragen. De gesprekken vonden plaats met bewoners, natuurorganisaties, ontwikkelaars en ruimtelijk beleid. De belangrijkste observaties die relevant voor het ontwerpend onderzoek hebben we per thema geordend.

LANDSCHAPSKWALITEIT

Kernwaarden

- Het groene landschappelijke karakter is het belangrijkste kenmerk van Oosterwold
- De belangrijkste functies van 'groen' zijn natuur en welzijn (ontmoeten en bewegen)

Knelpunten

- Het groene landschap lijkt niet op de belofte die spreekt uit de structuurvisie. Standaardkavels en de huidige spelregels leiden tot een homogeen beeld: een eentonige lappendeken. Het landschap 'loopt dicht', het wordt niet beleefd als open of doorlopend
- Er is te weinig publieke ruimte
- Doorwaadbare zones zijn bij veel initiatieven niet goed gerealiseerd
- De aansluiting van doorwaadbare zones op publiek groen werkt niet goed. Weinig goede verbindingen en te veel olifantenpaadjes vanuit de tuinen
- De recreatiedruk in de Eemvallei is te hoog, dat gaat ten koste van natuurwaarden en beheerkosten
- Belang natuurorganisaties zit niet primair in het hart van Oosterwold, meer in de periferie. Het belang van Staatsbosbeheer en Flevolandschap zit niet in de Eemvallei
- De natuurorganisaties denken dat een patchwork aan natuurinitiatieven/ privé natuurterreintjes als invulling van de Eemvallei niet leidt tot interessante natuurwaarden

- (Biologische) boerderij Vliervelden voegt weinig ruimtelijke kwaliteit toe: te grootschalig, uitstraling monocultuur

Mogelijke oplossingen

- Meer landschapskavels uitgeven voor meer publiek groen rond de woningen
- Niet om elke kavel hoeft een doorwaadbare zone. Doorwaadbare zone niet alleen zien als verplichte grasstrook: er kan veel meer. Doorwaadbare zone als gezamenlijke (publieke) ruimte
- Voorzien in een groene basisstructuur die verrekend wordt in de grondprijs
- Samenwerking tussen natuurorganisaties en initiatieven. Herenboerprincipe voor natuur: rol natuurorganisaties in aanleg/ beheer van publiek groen, gefinancierd door Oosterwolders/ ontwikkelaar
- Maatschappelijke functies verbinden aan robuuste natuur
- Vanuit natuur gedacht is zonering als principe interessant: sturen op rustige en drukker delen. Bijvoorbeeld bufferzones langs natuurverbindingen. Bijvoorbeeld door landschapskavels langs natuur en lagere bebouwingsdichtheden
- Rekening houden met minimale breedte van 3/400 meter voor natuurzone
- Gevoel van eigenaarschap voor publiek groen bereiken
- Archeologische vindplaatsen opnemen als publieke ruimte

STADSLANDBOUW

Kernwaarden

- Stadslandbouw is een belangrijk als identiteitsdrager van Oosterwold en is maatschappelijk gezien een verbindende factor

Knelpunten

- Stadslandbouw komt bij veel initiatieven niet van de grond. Het kost veel tijd, soms is de motivatie er niet
- Stadslandbouw staat als functie in het noordelijke deel in de toekomst onder druk door bodemdaling en daarmee samenhangende nattere omstandigheden

Mogelijke oplossingen

- Faciliteren van alternatieve passende opties voor stadslandbouw zoals een herenboer en uitbesteding onderhoud

- Gedeeltelijk andere invulling stadslandbouw om bij te dragen aan oplossing bodemdaling/ klimaatverandering. Bijvoorbeeld door bos- en waterkavels
- Zoeken naar manieren die professionals verbindt met particuliere stadslandbouw

ORGANISCHE GROEI

Kernwaarden

- Maximale vrijheid en betrokkenheid zijn belangrijke kenmerken van Oosterwold. Oosterwolders zijn trots op hun grond, er wordt met veel energie gewerkt

Knelpunten

- Het is door aanpassing van de spelregels niet meer mogelijk om de afzonderlijke onderdelen van de kavel met verschillende initiatiefnemers te ontwikkelen
- Er is geen ruimte over voor latere invulling (behoeften die later ontstaan): alle grond is uitgegeven
- Kavelwegontwikkeling/ afvalwater is hoofdpijndossier
- Samenwerking, bijvoorbeeld voor noodzakelijke aansluiting van het watersysteem, verloopt soms zeer stroef. In het geval van een individuele ontwikkeling tegenover een grote collectieve ontwikkeling zonder duidelijk aanspreekpunt kan dit een groot probleem zijn dat niet oplosbaar is door bewoners zelf.
- De differentiatie van woontypen binnen Oosterwold valt tegen
- Alle landschaps- en landbouwkavels waren in één koopweg
- Niet alle functies komen op (kleinere) individuele kavels goed tot hun recht
- Stijgende grondprijs leidt tot kleinere kavels: versterking knelpunten (in 2016 was de gemiddelde kavelgrootte ±2100 m², in 2021 ±1450 m²)
- Grotere ontwikkelingen vinden te weinig plaats vanuit het gedachtengoed van Oosterwold
- De bebouwing bij initiatieven van projectontwikkelaars bestaat uit 'platte dozen' (als gevolg van de BVO meetwijze)
- Het bestaan van grote ontwikkelingen naast kleine initiatieven levert problemen op, bijvoorbeeld het gebruik van de fijnmazige structuur van de doorwaadbare zones

Mogelijke oplossingen

- Het delen van afzonderlijke kavelonderdelen weer mogelijk maken: collectieve oplossingen mogelijk maken waardoor dingen beter tot hun recht komen. Bijvoorbeeld parkeren, publieke ruimte, waterberging.
- Voorkomen dat landbouw- en landschapskavels na één koop op zijn
- De gemeente als 'mediator' daadkrachtig laten optreden als wezenlijke problemen zich voordoen
- Een gelijktijdige start maken per 30/50 woningen om betere afspraken te kunnen maken
- faciliterende/ ondersteunende rol overheid.
- Stimuleren/ mogelijk maken collectieve ontwikkelingen
- Zoeken naar een gezamenlijke deler om individuele initiatieven te verbinden
- Ruimte reserveren voor latere invulling
- Bestaande wegstructuur uitbreiden om kavelwegverenigingen behapbaar te houden
- Aanpassen regels bij grote ontwikkelingen. Bv. ook binnen grote ontwikkeling doorwaadbare zones maken rond elke 10 woningen. Ontwikkelaars staan hiervoor open en willen graag meedenken
- Bij woningen uitgaan van GO in plaats van BVO
- Platform voor kennisuitwisseling: beter gebruik maken van de ervaringen van bewoners van Oosterwold 1. Alle relevante kennis die voorhanden is goed georganiseerd en centraal aanbieden
- Meer betrokkenheid van overheid 'in het veld'

ONTSLUITING**Kernwaarde**

- De auto is het belangrijkste vervoermiddel. Bestaande polderwegen worden verbreed door de gemeente, daaraan liggen de kavelwegen die bewoners zelf ontwikkelen

Knelpunten

- Kavelwegvereniging is hoofdpijndossier
- Er zijn veel doodlopende wegen
- Er wordt hard gereden op de rechte polderwegen
- Gebrek aan OV; de dichtheid is voldoende voor nieuwe OV-verbindingen
- Gebrek aan veilige, aantrekkelijke doorgaande fietsroutes. Fietsroutes ontstaan niet over doorwaadbare zones
- Door ontbreken verlichting ontstaat een onveilig gevoel

Mogelijke oplossingen

- Voorzien in betere OV- en fietsverbindingen
- 'Mobiliteit op maat'
- Intensiever basis wegnetwerk
- Intensiever basis fietsnetwerk

GEMEENSCHAPSVORMING**Kernwaarden**

- Er ontstaan bottom-up bewegingen op gezamenlijke doelen te realiseren

Knelpunten

- De betrokkenheid van bewoners bij Oosterwold is bij grotere ontwikkelingen soms laag

Mogelijke oplossingen

- Inbouwen prikkel voor meer betrokkenheid van alle typen bewoners

BETAALBAARHEID**Kernwaarden**

- Elke ondernemende geest zou in Oosterwold zijn droom waar moeten kunnen maken

Knelpunten

- Inclusiviteit: Oosterwold is onbereikbaar geworden voor modaal door de gestegen grondprijzen
- Er is geen/ nauwelijks sociale woningbouw

Mogelijke oplossingen

- Stimuleren/ faciliteren wooncoöperaties
- Maatregelen treffen door overheid voor meer betaalbare woningen, bijvoorbeeld door nieuw kaveltype
- Wedstrijd 'betaalbaar wonen in Oosterwold'

BEDRIJVEN/ ECONOMIE**Kernwaarden**

- De mix van bedrijvigheid en wonen leidt tot een levendige buurt

Knelpunten

- Er is een gebrek aan basale publieke voorzieningen (huisartsenpost, buurthuis, sportfaciliteit etc.)
- Door relatief smalle wegen zijn bedrijven/ voorzieningen binnen woonontwikkeling moeilijk realiseerbaar
- Bijdrage van Oosterwold aan werkgelegenheid valt tegen
- Stadslandbouw is voor veel bedrijven moeilijk realiseerbaar

Mogelijke oplossingen

- Aandacht voor Oosterwold als vestigingsklimaat voor bepaalde bedrijven: actiever werven
- Ruimte reserveren voor voorzieningen

DUURZAAMHEID EN ZELFVOORZIENING**Kernwaarden**

- Duurzaamheid en zelfvoorziening zijn belangrijke kenmerken van Oosterwold

Knelpunten

- Bepaalde duurzaamheidsambities blijken moeilijk realiseerbaar per individuele kavel
- Alles met de auto doen bij gebrek aan OV/ fietspaden is niet duurzaam

Mogelijke oplossingen

- Voorzien in alternatieven voor de auto
- Grote ontwikkelingen laten bijdragen in mobiliteits- en energievraagstuk, bv buurtbatterij/ mobiliteit op maat

LESSEN VANUIT DOELGROEPSESSIES:

- De belofte van het continu groen, doorwaadbaar landschap moet beter tot expressie komen;
- Stadslandbouw moet beter uit de verf komen als proeftuin van regionale voedselproductie;
- Vergroten differentiatie ontwikkeltypen;
- Expliciet aandacht voor de rol van projectontwikkelaars binnen Oosterwold; de band tussen eindgebruiker en omgeving/ filosofie Oosterwold;
- De creatieve energie van pioniers niet tenietdoen door hoofdpijndossiers zoals de kavelwegvereniging;
- OV- en goede fietsverbindingen zijn vanuit het perspectief van inclusiviteit en duurzaamheid zeer gewenst;
- Wonen in Oosterwold is nu niet betaalbaar; Oosterwold zou voor iedereen bereikbaar moeten zijn;
- Er is ruimte nodig om later in te vullen;
- Totstandkoming van (bepaalde) duurzaamheidsambities vragen om meer en betere samenwerking.



2017 (1)



2017 (2)



2018



2019



2020



2022

'Groeireeks' die inzicht geeft in de wijze waarop Oosterwold deelgebied 1 zich organisch heeft ontwikkeld.

1.4 KAARTENSTUDIE OOSTERWOLD DEELGEBIED 1

Een aantal simpele kaarten geeft inzicht in de wijze waarop de organische groei in Oosterwold deel 1 heeft plaatsgevonden en in de structuur zoals die is ontstaan.

GROEIREEKS

De groeireeks laat goed zien dat locaties aan de bestaande 'boskammen', en met name de boskamers in het zuidelijke deel van deelgebied 1, als eerste gekozen worden. Hier wonen de pioniers van Oosterwold. Het zuidelijke deel is veel sneller gevuld dan het noordelijke deel, waar de beslotenheid door bos minder is.

VERKAVELINGSSTRUCTUUR

De verkavelingsstructuur laat in de noordelijke velden een vrij homogene verdeling zien: een lappendeken van individuele kavels. In het zuidelijke deel zijn een paar grote ontwikkelingen (Eemvallei, boerderij Vliervelden, Groene Wold) en liggen meer CPO-projecten: meerdere woningen op één kavel.

WEGEN

Globaal gezien zijn er in Oosterwold deel 1 vooral veel lange wegen, haaks op de bestaande polderwegen, vaak doodlopend. De belijning is recht of met lichte bochten. De prikkel die leidt tot deze vormen zijn kostenefficiëntie en het principe van 'zwaan kleef aan'.

BEBOUWING

Er is weinig differentiatie in de maat van gebouwde volumes. Echt grotere volumes zijn er nauwelijks. De stal bij boerderij Vliervelden valt op als grootste volume. Verder zijn er enkele initiatieven met geschakelde woningen. Die hebben soms het uiterlijk van individuele rijtjeswoningen,

soms de uitstraling van één volume (Eemgoed, woningen bureau SLA). De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen: bedrijven zijn nauwelijks gerealiseerd.

LESSEN VOOR DEELGEBIED 2:

- De 'boskammen' zijn belangrijk als vestigingsfactor;
- Er is weinig ruimtelijke differentiatie: weinig afwisseling in de maat van gebouwde volumes, weinig grote aaneengesloten ruimtes los van de Eemvallei en de Vliervelden;
- De huidige praktijk leidt tot lange min of meer rechte kavelwegen, haaks op de polderwegen, vaak doodlopend.



Themakaart met de verkavelingsstructuur van Oosterwold deel 1: meer differentiatie in de zuidelijke velden.



Themakaart met de wegenstructuur van Oosterwold deel 1: doodlopende wegen en U-vormen.



Themakaart met gebouwde volumes van Oosterwold deel 1: weinig grotere volumes.

1.5 VELDBEZOEK DEELGEBIED 1

Op verschillende momenten hebben we het gebied bezocht. Het is belangrijk om je te realiseren dat het gebied nog volop in ontwikkeling is; de plekken waar nog volop gebouwd wordt zijn moeilijk te beoordelen. Aanvullend op de dingen zoals die onder het thema 'landschapskwaliteit' benoemd zijn vanuit de doelgroepsessies (zie p.14) vielen ons de volgende dingen op.

BOSKAMMEN ALS ESSENTIËLE GROENE RUGGENGRAAT

De boskammen vormen een essentiële *backbone* van de organische ontwikkeling. Ze scheppen rust als continue factor in de chaotische lappendeken die Oosterwold is en bieden geborgenheid in een uitgestrekt woongebied. Lineaire boomstructuren, landschapselementen, worden gemist. Natuurlijk, de bomen zijn pas net geplant, toch is de indruk dat hier op den duur een gebrek aan hoog opgaande bomen zal ontstaan.

HOMOGENE LAPPENDEKEN

Schijnbaar tegenstrijdig is dat alle gevarieerde individuele initiatieven samen een homogeen beeld opleveren. Er zijn nauwelijks grotere delen aaneengesloten groene ruimte of bakens in de vorm van grotere volumes. Alleen de akker van de Vliervelden brengt openheid.

STERK WISSELENDE KWALITEIT

De wandeling over doorwaadbare zones op een zonnige dag is vol verrassingen en bij vlagen subliem. Hier ervaar je het gevoel van ontdekken. Het bezoek aan relatief dicht verkavelde delen met hoge hekken om de tuinen en veel auto's in het zicht en gazon (met robotmaaiers die alle kruiden wegmaaïen) op een grijze dag stemt minder vrolijk.

De mooiste plekken liggen nabij of aan de boskammen. Niet alleen omdat het bos hier het decor vormt: ook omdat dit de plekken zijn waar de 'echte' pioniers wonen. De kavels zijn ruim met veel overmaat en mensen hebben hier echt gekozen voor het gedachtengoed van Oosterwold, juist voor stadslandbouw, natuur en gedeelde groene ruimte.

LESSEN VOOR DEELGEBIED 2:

- De boskammen zijn een essentiële groene ruggengraat;
- Alle gevarieerde individuele initiatieven samen vormen een homogene lappendeken;
- De kwaliteit in deelgebied 1 is sterk wisselend. De stukken met pioniers tussen de boskammen vertalen het gedachtengoed van Oosterwold het best;
- Lineaire groenstructuren worden gemist als structurend groen;
- Bakens in de vorm van grotere volumes en grotere delen aaneengesloten groene ruimte ontbreken.

DOORWAADBARE ZONES



Doorwaadbare zone aan de Emmanuel Levinaslaan



Doorwaadbare zone aan de Reimslaan



Amfiteater langs de doorwaadbare zone

LAPPENDEKEN



'UFO' woning, 100% ecologische houten woning, mogelijk in Oosterwold



Hekken beeldbepalend, (nog) niet het doorwaadbare groen



Impressie van 'de homogene lappendeken'

COLLECTIEVE ONTWIKKELINGEN



Groter geschakeld volume als baken in de wijk



Gedeeld parkeren bij collectieve ontwikkeling



Weg over collectieve ontwikkeling met schuurachtige volumes geven erf sfeer

ONTWIKKELAARS



Woning bij 't Groene Wold. Niet herkenbaar Oosterwolds: hoge hekken, veel verharding



Ontwikkeling 't Groene Wold. Niet herkenbaar Oosterwolds



Centraal gestuurde ontwikkeling. Groene ruimte nodigt niet uit tot verblijf en is niet herkenbaar Oosterwolds

BEDRIJVEN



Hoveniersbedrijf met 'vierkante doos' en hekken (niet als zodanig herkenbaar)

STADSLANDBOUW



Moestuin voor bewoners grenzend aan professioneel landbouwperceel

LANDSCHAP



Royale doorwaadbare zone bij de Ecohoven aan de Emile Durkheimweg



Verbrede landbouw bij boerderij de Vliervelden



'Landje' aan de bosrand bij expressieve bouwwerken



Grootschalige akker met biologische landbouw, boerderij de Vliervelden (40 ha)



Bakkerij de Tureluur met stadslandbouwfunctie



Stadslandbouw naast een notariswoning (historiserende typologie)



Open ruimte aan de Eemvallei en op de achtergrond de ruggengraat van bos

2. GEBIEDSANALYSE DEELGEBIED 2

2.1 BODEM EN WATER

Oosterwold ligt op de voormalige zeebodem, ruim vier meter onder de zeespiegel. De bovenste grondlagen bestaan uit klei en veen: oxidatie van het veen leidt lokaal tot ernstige bodemdaling en daardoor uiteindelijk vernatting: dat heeft gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden.

ONTSTAAN

Aan het eind van het Pleistoceen was het huidige Flevoland een kale zandvlakte, doorsneden door een aantal beken. Centraal in het plangebied van Oosterwold ligt een rivierdal, de voorloper van de Eem.

In het Holocene leidden stijgende temperaturen tot het smelten van de ijskappen en daardoor tot een enorme stijging van de zeespiegel. Door stagnerend water ontstond een uitgestrekt moeras. Aan de randen van het grote moeras ontstond door de natte, zuurstofloze omstandigheden een veenlaag van enkele meters dik.

Vanaf ±6.500 voor Chr. stijgt de zeespiegel tot het huidige niveau en kwam het projectgebied onder directe invloed van de zee te staan. In de monding van de Eem ontstond een getijdegebied, met een systeem van getijdegeulen met oeverwallen en daaromheen rietmoerassen. Vanuit deze geulen werden mariene pakketten klei en zand afgezet: de Oude Getijde Afzettingen.

Vanaf ±4.200 voor Chr. neemt door strandwal- en duinvorming de invloed van de zee af. De afvoer via de Eem verslechtert; vernatting leidt opnieuw tot veenvorming.

Er vormt zich een omvangrijk veenmoeras met zoetwatermeren met alleen bij Velsen een verbinding naar zee (het Oer-IJ estuarium). Zo hield de zee invloed in zuidelijk Flevoland. Toen ook het Oer-IJ verzandde, sloot de kust zich af. Vanuit kreekgeulen ontstonden meren en de bestaande meren breidden zich uit door veenafbraak.

In vroege middeleeuwen breekt de zee uiteindelijk definitief door. Het huidige Flevoland bestaat nu grotendeels uit een binnenzee, de Zuiderzee, met aan de randen veengebied. Door de aanleg van de Afsluitdijk in 1932 werd het gebied afgesloten van zee en ontstond het IJsselmeer. In 1968 werd Zuidelijk Flevoland drooggelegd.

ARCHELOGIE

De mens vestigde zich op de hogere delen van het waterrijke landschap. Zowel de hoge, dicht bij het oude land gelegen rivierduinen, de dekzandruggen en de oeverwallen langs de voormalige Eem zijn potentiële bewoningsplekken. De oeverwallen van oppervlakkiger systemen hebben een lagere archeologische verwachtingswaarde. Verder liggen verspreid in Zuidelijk Flevoland scheepswrakken.

De Eembedding in de ondergrond

Langs verschillende getijdegeulen in Oosterwold zijn oeverwallen aanwezig. De oevers bestaan met name uit sterk zandige klei en zand. Ze zijn relatief dik (1-2 m) en bevatten sporen van bodemvorming. De breedte waarover langs een getijdegeul oeverafzettingen aanwezig zijn is gemiddeld 40 m. Aan de hoofdgeul van de Eem lijkt de oeverzone minimaal 160 m breed. In de Oude Getijdeafzettingen is sprake van twee fasen. De toppen van de oeverafzettingen bevinden zich respectievelijk op -5,9 tot -6,3 en -7,0 tot -7,7 m NAP. Sporen van bodemvorming zijn uitsluitend op de oudste, dieper gelegen oeverwallen aangetroffen. Naast de

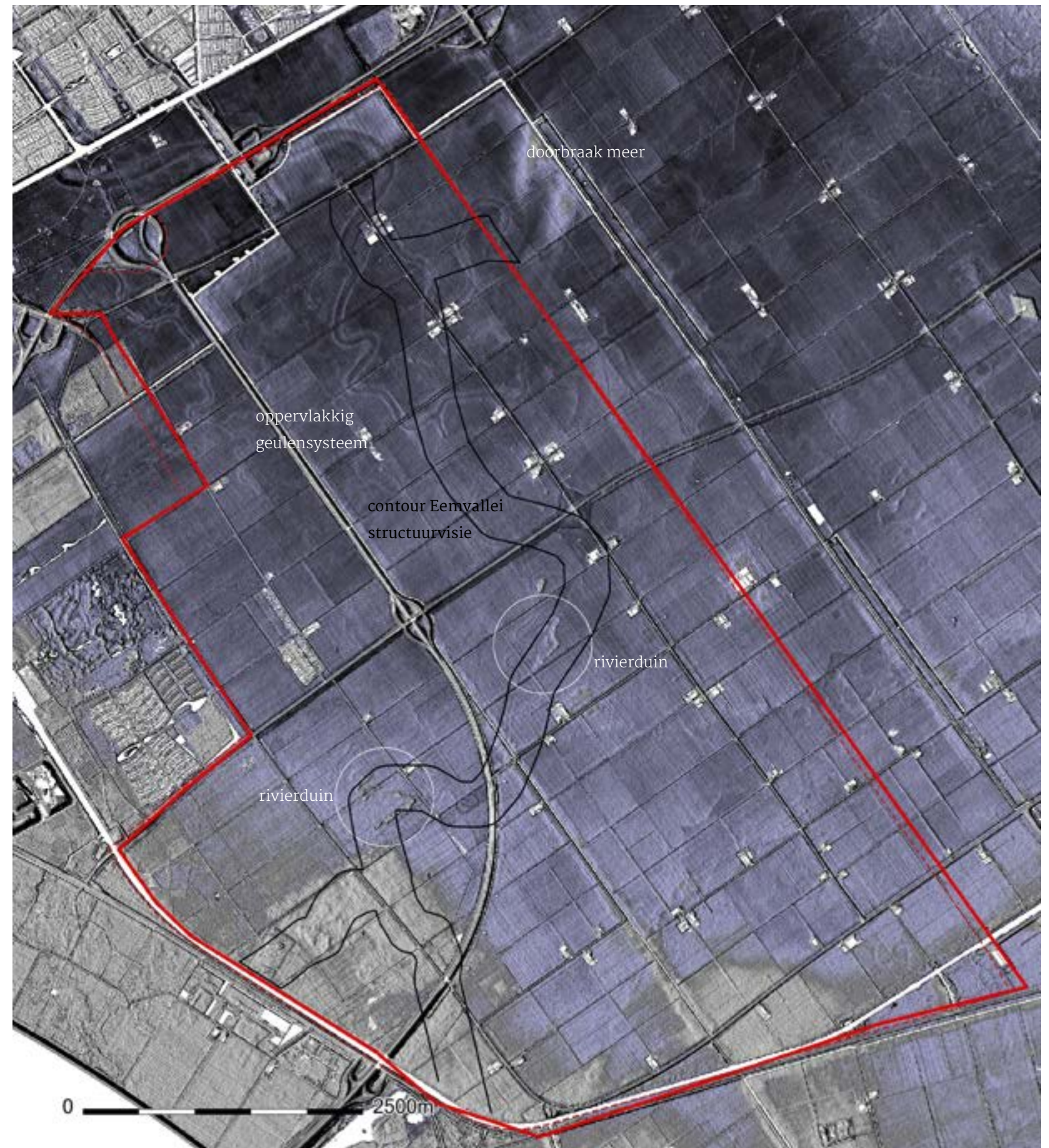
Oude Getijdeafzettingen zijn er sporen van jongere geulensystemen. Deze stammen uit latere perioden, waarin de zee minder invloed had. Ondanks het laag dynamische watersysteem zijn er blijkbaar perioden geweest met meer waterbeweging. Op de kaart van het Actuele Hoogtebestand (AHN) tekenen de contouren van jonge geulen zich af door een verhoging in het maaiveld van ± 20 cm. De geulen zijn goed zichtbaar in het noordelijke deel van het plangebied. Het compacte materiaal van de oeverwallen oxideert niet waardoor een verschil ontstaat met omliggende gronden.

BODEM

Het pleistocene zandlandschap ligt op een diepte van -7,0 tot -11,0 m NAP. Daarbovenop ligt het holocene bodempakket, dat bestaat uit lagen klei en veen. De kleibodem van Zuidelijk Flevoland is dankzij de textuur, de goede structuurontwikkeling na het droogvallen en het hoge kalkgehalte zeer vruchtbaar. De beste landbouwgronden van de Europa liggen in de Flevopolder. In het noordelijk deel van Oosterwold is het holocene pakket veel dikker dan in het zuidelijke deel (resp. 5,5 / 3,5 m) en is de veenlaag het dikst.

WATERSYSTEEM

Via een systeem van ontwateringsgreppels, sloten, tochten en vaarten wordt water via gemalen de polder uitgepompt. De bodem wordt tot circa 1.2 meter drooggelegd. Bijna alle landbouwpercelen in Flevoland zijn gedraineerd met een buizensysteem. Door de snelle drooglegging zijn bij de rijping kleischeuren ontstaan, onder de bouwvoor, vanaf ±30 centimeter diep. Daardoor is een aanvullend, natuurlijk drainagesysteem ontstaan: een soort 'natuurlijke drainage-buizen'.



Links: locatie en dikte van de Oude Zeeklei Afzettingen vanuit de Noordzee in de Eembedding ($\pm 7m$ NAP) met daaroverheen de contour van de Eemvallei uit de structuurvisie.

Rechts: op de AHN tekent een jonger geulensysteem zich af, ook zijn enkele rivierduinen zichtbaar. Daaroverheen de contour van de Eemvallei uit de structuurvisie: het jonge geulensysteem wijkt hiervan af.

PROBLEMEN I.R.T. BODEM EN WATER

Met name in het noordelijke deel van Oostervold is er een relatief groot risico op wateroverlast. Dat heeft verschillen- de oorzaken, bijvoorbeeld bodemdaling, een slechte bodem- structuur en een watersysteem dat niet robuust genoeg is. De problemen die optreden worden nog eens versterkt door de gevolgen van klimaatverandering.

Bodemdaling

Lagen veen en ongerijpte klei uit het holocene bodempakket zorgen in de Flevopolder voor bodemdaling, door oxidatie van veen en inklinken van klei. Hoe hoger ongerijpte klei en/of veen in het bodemprofiel voorkomen en hoe dik- ker het veenpakket is, des te meer de bodem daalt. In het noordelijk deel van Oostervold is het holocene pakket veel dikker dan in het zuidelijke deel (resp. 5,5 / 3,5 m) en is de veenlaag het dikst: dit veroorzaakt hier sterke bodemda- ling. Veen oxideert als het in aanraking komt met zuurstof en verdwijnt dan. De waterpeilen worden ten behoeve van agrarisch gebruik laag gehouden. Gebieden met een groot risico op bodemdaling kunnen eigenlijk het beste zo nat mogelijk worden gehouden, maar hier is een spanningsveld met agrarische grondgebruikers. De verwachting is dat de bodem in het noordelijke deel van Oostervold 2 tot 2050 wel 70 centimeter kan dalen. Het waterschap heeft besloten het waterpeil niet langer mee te laten dalen met de bodem. Voortgaande peilverlaging is kostbaar en biedt maar tijde- lijk een oplossing. Daardoor zal het grondwater veel dicht- er onder maaiveld komen te liggen.

Bodemdaling heeft consequenties voor de mogelijkheden voor landgebruik. Door bodemdaling wordt het voor agra- riërs in het noordelijke deel van Oostervold de komende decennia steeds moeilijker om de huidige gewassen te blijven verbouwen. Zonder aanpassingen in de ontwatering zijn boeren genoodzaakt over enige tijd hun bedrijfsvoering drastisch aan te passen. Bodemdaling leidt ook tot proble- men bij het onderhoud van wegen en riolen. Door ongelijke verzakking ontstaat schade. Ongelijke verzakking ontstaat met name op plekken met oude geulensystemen in de on- dergrond.

Bodemstructuur

Het organische stofgehalte, de structuur van de bodem en het bodemleven hebben een effect op de waterkwantiteit en -kwaliteit. Op een groot deel van de gronden in Oostervold deel 2 wordt intensieve landbouw bedreven, waardoor de bodem verdicht is geraakt. Onder andere doordat planten door bevoeiing in tijden van droogte niet gestimuleerd worden om nieuwe wortels aan te maken, en doordat bo- demleven door gewasbestrijding nauwelijks aanwezig is. De sponswerking van de bodem is hierdoor sterk verminderd.

Verwijderen drainagebuizen

Bij de ontwikkeling van Oostervold worden drainagebuizen verwijderd. Dat heeft een negatief effect op de afwatering: water stagneert gemakkelijker en kan de kavels minder snel verlaten. Gelukkig neemt het 'natuurlijke drainagesysteem' de functie van drainagebuizen grotendeels over. Zonder deze kleischeuren waren er meer problemen met water geweest. Dit is wel kwetsbaar: door roering van de grond of verdichting van de grond door grote voertuigen kan het systeem van de kleischeuren beschadigen.

Opstuwing

De langgerekte sloten in combinatie met grote hoeveelheden te verwerken water kunnen voor opstuwing zorgen in de kavelsloten met wateroverlast als gevolg.

Klimaatverandering

Klimaatverandering heeft effect op het watersysteem: er valt er meer regen in de winter, er is een grotere kans op piekbuien en in de zomer is er een grotere kans op langdurig droge perioden. Dat betekent in de winter kans op water- overlast. De kans op tijdelijke inundatie (onderlopen van het maaiveld met water) wordt steeds groter. In de zomer kan een tekort aan water ontstaan.

OPLOSSINGEN

In het noordelijke deel van Oostervold 2 is 'leven met wa- ter' een onvermijdelijke opgave. Dat kan op verschillende manieren:

- *Robuust watersysteem*

Allereerst door aanpassingen in het huidige watersysteem. Er zijn extra watergangen nodig voor robuuste afvoer. Dat

betekent een paar 'tochten' erbij: bijvoorbeeld aan elke zijde van de Wulpweg een waterloop in het noordelijke deel. Een goede doorgang is wenselijk, dus geen stuwen maar bruggen. Verder is meer ruimte nodig voor waterberging op individuele percelen. Onderlinge verbondenheid tussen waterlichamen en grotere aaneengesloten oppervlakten maakt het systeem robuuster en zijn ruimtelijk gezien effi- ciënt. Dat zou kunnen door een waterbank waarin mensen gezamenlijk investeren. Aanvullend op deze maatregelen zou het toevoegen van echt grote waterplassen de kans op inundatie aanzienlijk verkleinen.

- *Gezonde bodem door gebruik*

Bossen en voedselbossen zijn een kansrijke vorm van bo- demgebruik op weg naar een gezond bodem- en watersys- teem. Bomen wortelen diep en hebben het grondwater bin- nen bereik. Ze hebben geen bevoeiing nodig. Bos draagt bij aan goede bodemstructuur, een hoog organisch stofgehalte en veel bodemleven. Ook natuurinclusieve en regeneratieve landbouw leidt tot een gezonde bodem, maar op den duur zijn de omstandigheden hiervoor waarschijnlijk te nat.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES BODEM/ WATER:

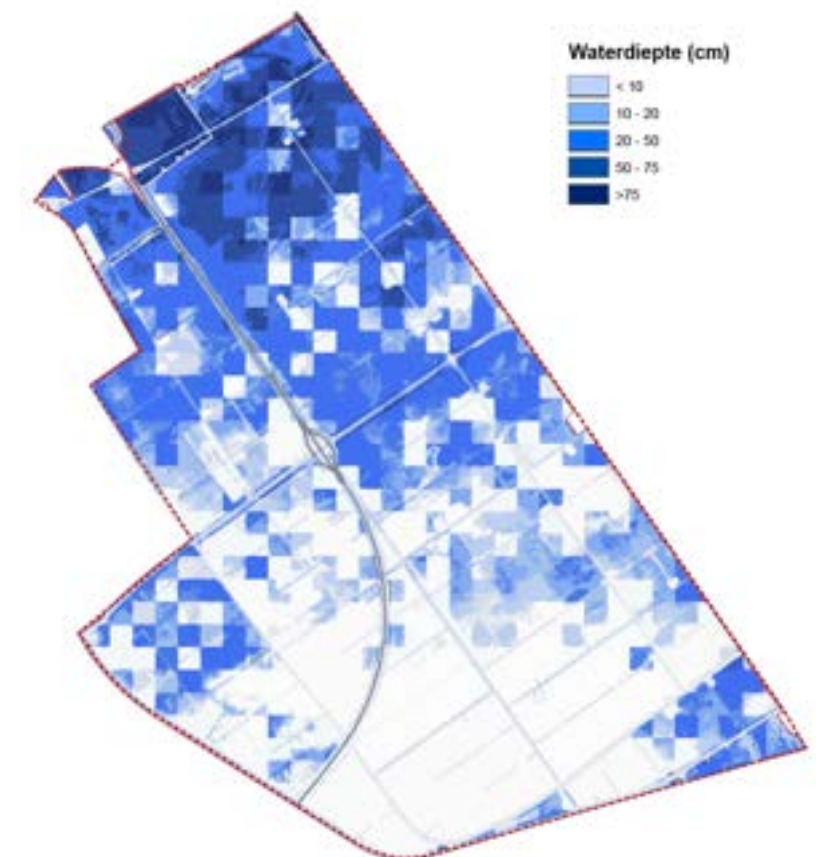
- Onevenredige bodemdaling en een hoge archeologische verwachtingswaarde beperken de ontwikkelmogelijkhe- den op oeverwallen van de Eem. Daarbij is onderscheid tussen oude en relatief jonge geulen;
- Ten noorden van de Vogelweg zal bodemdaling voor nattere omstandigheden zorgen; dat beïnvloedt de ontwikkelmogelijkheden. Stadslandbouw is bij een toekomstige grondwaterstand van 50-70 cm beneden maaiveld geen logische functie;
- Een gezonde bodem draagt bij aan een robuust water- systeem. De bodem in deelgebied 2 is door intensief agrarisch gebruik verdicht, met weinig bodemleven. Het verwijderen van drainagebuizen voor woningbouw is risicovol, zeker als ook kleischeuren beschadigen;
- Een robuust watersysteem is onderling goed verbonden, zonder obstakels, zodat alle waterlichamen meebewe- gen als dat nodig is.



Watersysteem: afwatering via kavelsloten, tochten en vaarten naar gemaal. Hoge en lage afdeling met verschillende waterpeilen. In het noordelijke deel zijn twee nieuwe waterlopen/tochten wenselijk om het watersysteem robuuster te maken.



Autonome ontwikkeling tot 2050: drooglegging
(bron: notitie wateroverlast oosterwold, Waterschap Zuiderzeeland, 2020)



Autonome ontwikkeling tot 2050: verwachte inundaties in 2050 bij T100
(bron: notitie wateroverlast oosterwold, Waterschap Zuiderzeeland, 2020)

2.2 BASIS POLDERLAND - SCHAP

Het landschap van Oosterwold deel 2 is weliswaar weids en leeg maar geen 'tabula rasa'. Het bestaande landschap is de basis vanuit waar Oosterwold fase 2 vorm krijgt.

ALMERE

Almere is geen klassieke stad. Het heeft een meerkernige opzet met een blauwgroen raamwerk als identiteitsdrager. Oosterwold heeft betekenis als overgang van stad naar buitengebied: een suburbaan groen stadsdeel dat ontstaat vanuit organische en duurzame ontwikkeling.

LANDSCHAPSTYPERING

Het landschap van de Flevopolder is rationeel, met als belangrijk kenmerk een zakelijke eenvoud. De inrichting is afgestemd op een efficiënte agrarische bedrijfsvoering. De ondergrond bestaat uit een systeem van lange, rechte polderlijnen, met daarbinnen een regelmatige blokverkaveling. De beleving van het landschap wordt bepaald door een grote centrale open ruimte, begrensd door boscomplexen en forse beplantingen. Grotere wegen zijn beplant met boomrijen: kleinere wegen zijn nu onbeplant. De erven liggen als groene eilanden in het open landschap.

Het aandeel bos in Zuidelijk Flevoland is met 17% relatief groot: het landelijk gemiddelde is ongeveer 11%. Bijzonder zijn de grote bossen op rijke klei: vaak zijn bossen alleen op arme zandgronden aangelegd die ongeschikt zijn voor landbouw. De Potentieel Natuurlijke Vegetatie is een zeer struktuurrijk en biodivers bostype.

Flevoland is dé agrarische provincie van Nederland en is belangrijk voor de internationale voedselvoorziening. De provincie beschikt over de beste landbouwgronden van Europa. Zeventig procent van het areaal in Flevoland is akkerbouw. Een relatief groot aandeel is biologische teelt. In deelgebied 2 van Oosterwold wordt intensieve landbouw bedreven, wat impact heeft op bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit.

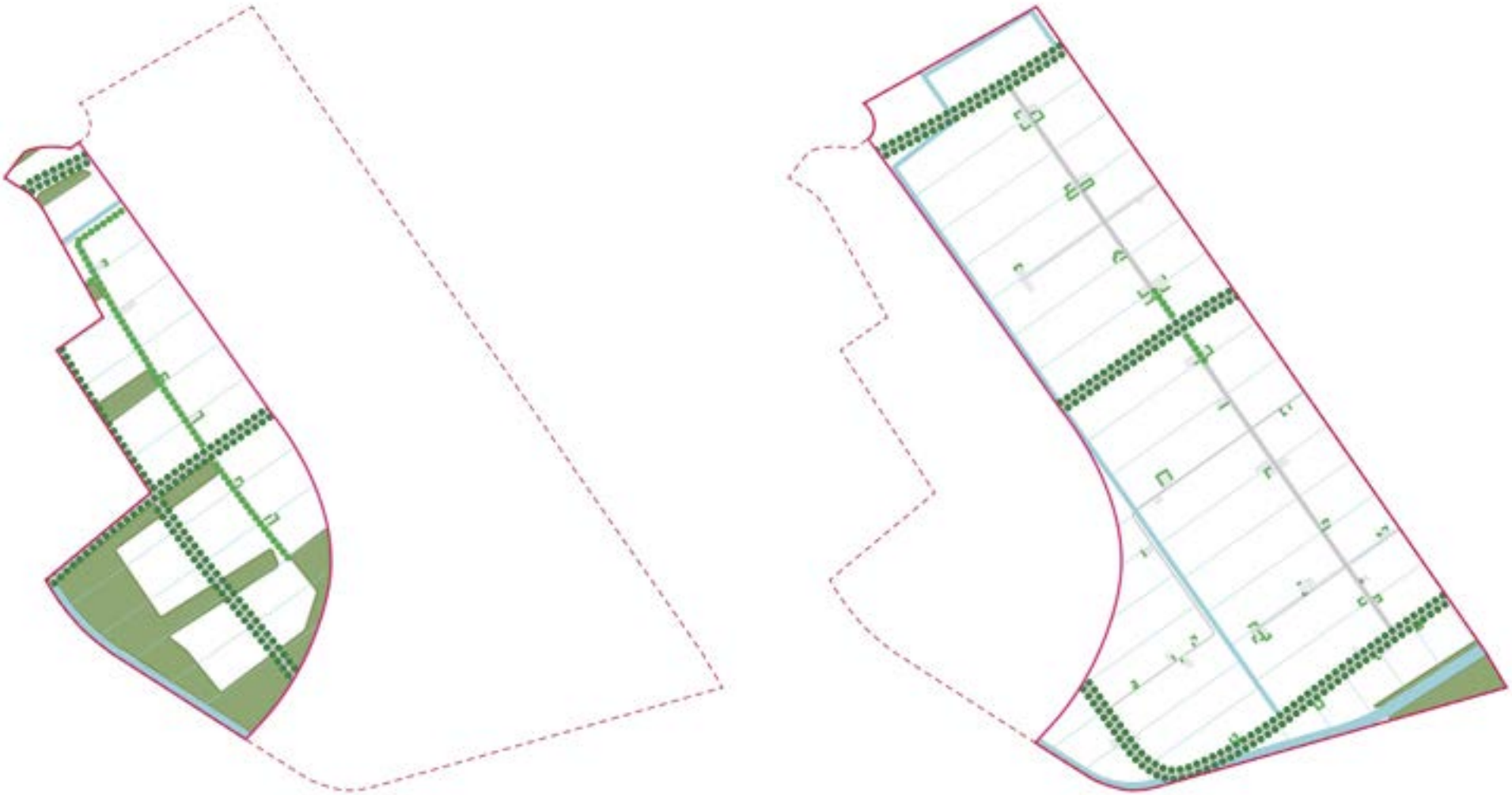
VERSCHIL LANDSCHAPPELIJKE UITGANGSSITUATIE

Er zijn wezenlijke verschillen tussen de landschappelijke uitgangssituatie van Oosterwold deelgebied 1 en 2. Deelgebied twee ligt buiten de A27. De snelweg vormt een fysieke barrière en het deelgebied ligt op grotere afstand van de kernen van Almere. Bereikbaarheid en mobiliteit zijn daarvoor belangrijke thema's. Verder is een belangrijk verschil de aanwezigheid van boskammen in deel 1. Deze zijn met vooruitziende blik geplant en maken als groen decor het wonen en verblijven in deelgebied 1 prettig. Ze zorgen voor ruimtelijke geleding, uitloopgebied en ecologische kwaliteit. De groene rand die aan de oostkant zou ontstaan door de robuuste ecologische verbindingzone Oostvaarderswold gaat

definitief niet door. Het ontbreken van deze brede groene rand is een verarming van Oosterwold deel 2. Een krachtige landschappelijke drager mist.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIE BASIS POLDERLANDSCHAP:

- De uitgangssituatie van deelgebied 2 verschilt sterk van die van deelgebied 1: er is geen bos, er zijn minder polderwegen, de A27 is een barrière en het centrum van Almere ligt op grotere afstand. Om tot een vergelijkbare omgevingskwaliteit te komen zijn maatregelen nodig.



Verskil in de landschappelijke basis van deelgebied 1 en 2. Deelgebied 1 heeft een fijnmaziger polderwegstructuur en aanzienlijk meer bos. Ook de ligging tov de stad en de ontsluiting zijn anders.



De basis van het polderlandschap: een centrale open ruimte begrensd door boscomplexen en stevige beplantingen; een rationele polderstructuur gebaseerd op het agrarisch gebruik.

2.3 MOBILITEIT EN NABIJHEID

De bewoners van Oosterwold zijn voor veel voorzieningen afhankelijk van Almere. In de huidige situatie is de auto het belangrijkste vervoermiddel. Dat is niet duurzaam en is geen inclusieve oplossing.

AUTO

Net als in deel 1 zal het bestaande wegennetwerk in deel 2 de basisontsluiting vormen. Aan de noordkant ligt een aansluiting met de A6 klaar, om Oosterwold direct met de A6 en Almere Buiten te verbinden. Het basispolderwegennetwerk zal moeten worden verfijnd om de nieuwe functie van woongebied te kunnen bedienen. Aandachtspunt is het harde rijden op de rechte polderwegen: voor nieuwe wegen geldt dat lange rechtstanden vermeden dienen te worden.

FIETS

Juist in gebieden waar OV ontbreekt moet het basis fietsnetwerk op orde zijn. Dat betekent goede noord-zuidverbindingen en enkele doorsteken oostwest, naar het fietspad langs de Wulptocht. Het hoofdfietsnetwerk kan worden gekoppeld aan landschapsstructuren zoals tochten en de Eemvallei.

OV

Er is één bushalte in Oosterwold deel 2. Uitbreiding van het OV netwerk ligt vanwege de lage dichtheden niet voor de hand. Wel kan nagedacht worden over mobiliteit op maat. Mogelijke nieuwe verbindingen zijn het meest kansrijk in het noordelijke deel: de verbinding met Almere Buiten.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIE MOBILITEIT:

- Uitbreiding van het hoofdfietsnetwerk en mobiliteit op maat zijn noodzakelijk voor een inclusief woonmilieu.



Huidig OV netwerk met mogelijke toekomstige verbinding in noordelijke richting.



Ontsluiting autoverkeer.



Hoofd ontsluiting fiets.

2.4 ECOLOGIE

Het plangebied Oosterwold ligt ingesloten tussen het Natura 2000 gebied Oostvaardersplassen, het grote boscomplex Horsterwold en de stadsbossen van Almere. De Oostvaardersplassen is een uniek vogelrijk moerasgebied, Horsterwold is het grootste bos op klei in Nederland. In plaats van de Eemvallei ligt het belang van natuurorganisaties binnen Oosterwold primair in de randen.

NATUURBELANG IN DE PERIFERIE

De Eemvallei was bedoeld als natuurverbinding maar het belang van natuurorganisaties zit meer aan de randen van het plangebied. De natuurorganisaties vinden vooral een nieuwe robuuste ecologische verbinding aan de zuidkant, tussen Almeerderhout en Horsterwold, belangrijk.

NATUUR IN OOSTERWOLD

De natuurorganisaties denken dat een patchwork aan natuurinitiatieven/ privé natuurterreintjes als invulling van de Eemvallei niet leidt tot interessante natuurwaarden. Om echt natuur te maken is een langgerekte zone van minimaal 400 meter breed nodig zonder bebouwing (wel met voet- en fietspaden e.d.). Een bufferzone van 'landschapskavels' draagt wel bij aan een robuust natuursysteem.

Ooit was langs de Wulptocht een robuuste ecologische verbinding bedacht die de Oostvaardersplassen via Horsterwold uiteindelijk met de Veluwe zou verbinden. Deze plannen gaan niet door. De plangrens van Oosterwold is wel op dit plan gebaseerd.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES ECOLOGIE:

- Het belang van TBO's ligt aan de randen van Oosterwold: niet primair in de Eemvallei;
- Een patchwork aan landgoedkavels leidt niet tot robuuste natuur o.a. door gebrek aan continuïteit.



Ecologische relaties Oosterwold en omgeving (bron: Programma Groenblauw Almere, gesprekken Staatsbosbeheer en Flevolandschap).

2.5 HINDER- CONTOUREN

In Oosterwold gelden veel beperkingen voor de woonfunctie door slagschaduwhinder en geluidsoverlast van windmolens en ook geluidshinder door de snelwegen en een vliegroute van Lelystad Airport.

WINDMOLENS

De oudere, kleinere windmolens zullen binnen enkele jaren opgeruimd worden. De hoge nieuwe windmolens (220m), langs de A6 en de Wulptocht, zijn voor 25 jaar vergund en zullen nog ruim 20 jaar blijven staan. Daarna worden ze in principe verwijderd. Wonen binnen de zone met sterke slagschaduwhinder is niet toegestaan: stadslandbouw en bedrijven zijn als functie wel geschikt. Er kan gedacht worden aan een strategie waarbij ervan uit wordt gegaan dat de windmolens over 20 jaar verdwijnen waardoor wonen wel mogelijk wordt. Geluidsbelasting door windmolens is niet meegenomen op deze kaart maar speelt ook.

SNELWEG

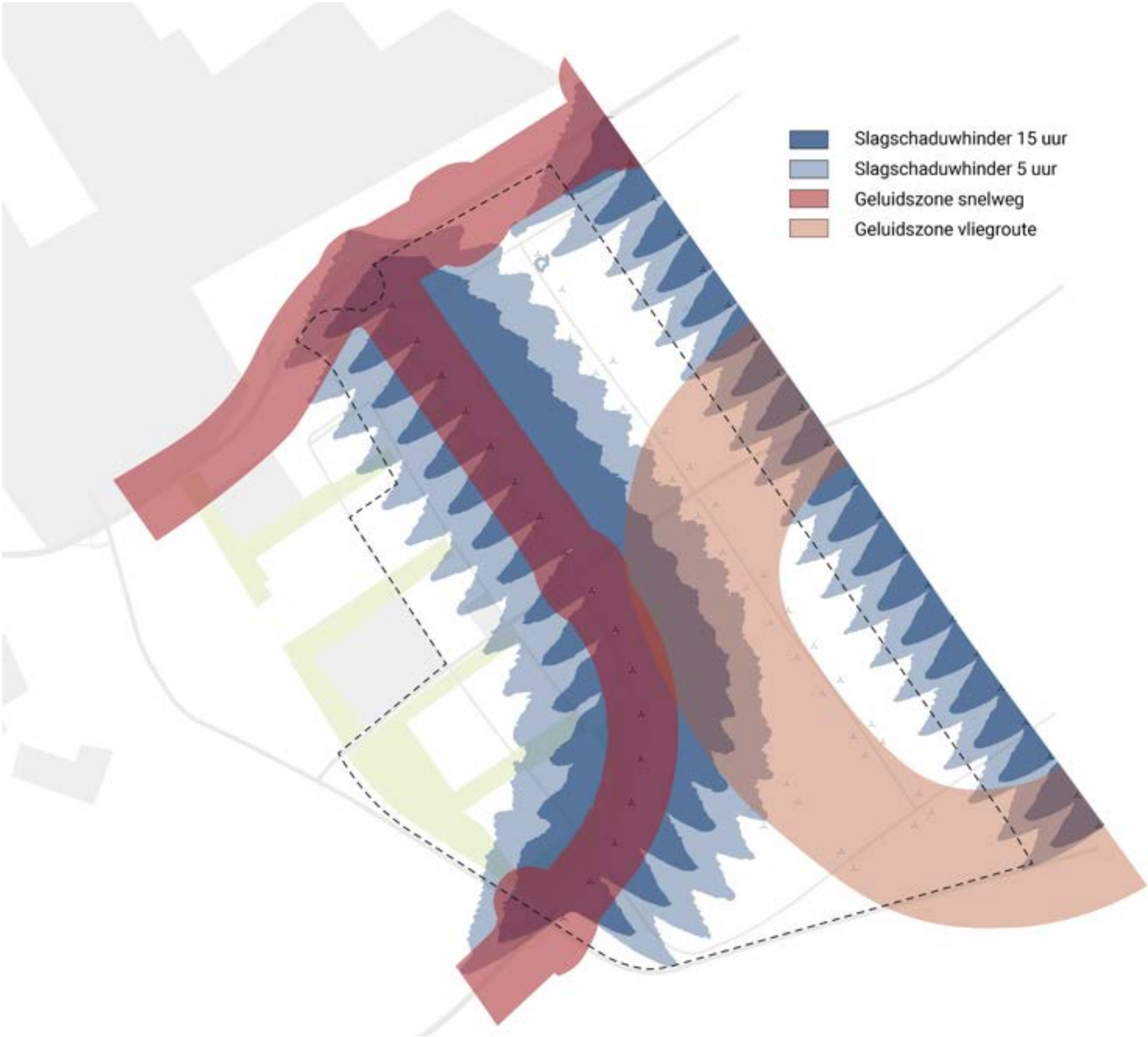
Geluidshinder van de snelweg is makkelijker op te lossen dan de slagschaduwhinder door windmolens. Maar, een kale ligging van de snelwegen in het landschap is uitgangspunt.

VLIEGROUTE LELYSTAD

Door de geluidszone van Lelystad Airport zullen toekomstige bewoners hinder ervaren. Binnen deze zone is wonen wel toegestaan.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIE HINDERCONTOUREN:

- Een groot deel van deelgebied 2 ligt binnen hindercontouren. Hier kunnen bedrijven en stadslandbouw een plek krijgen of er kan gewacht worden tot de windmolens weg zijn en wonen wel mogelijk is.



Een groot deel van Oosterwold deelgebied 2 valt binnen de zone van hindercontouren (bron: gemeente Almere).

2.6 GROND EIGENDOM

In deelgebied 2 is een deel van gronden in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf, een deel is in bezit van de huidige gebruikers de boeren en een deel is in handen van ontwikkelaars. Dat heeft invloed op het type ontwikkelingen dat hier te verwachten is. Van de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf is een deel in langdurige pacht door agrariërs.

VERSCHIL NOORD EN ZUID

Op de kaart valt direct het grote aandeel gronden in handen van ontwikkelaars in het deel ten noorden van de Vogelweg op. Ontwikkelaars bezitten hier nu $\pm 50\%$ van de percelen en blijven hun bezit uitbreiden door aankoop van particuliere eigendommen. In het zuidelijke deel is grondbezit van ontwikkelaars meer verspreid.

HUIDIGE GEBRUIKERS

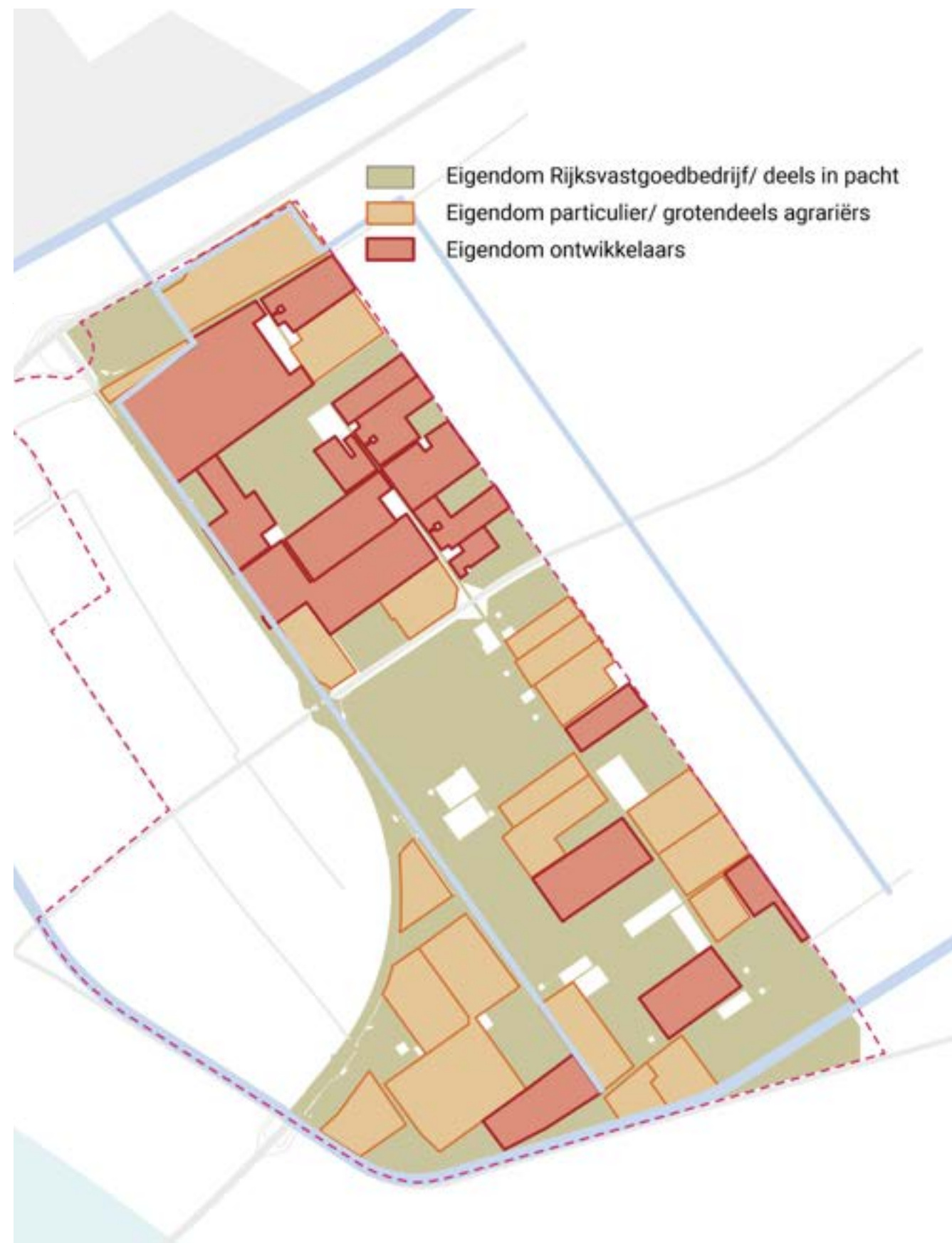
De huidige boeren in het gebied willen graag blijven maar voortzetting van de bedrijven met bulkgewassen als teelt is niet verenigbaar met de woonfunctie.

GRENS PLANGEBIED

De grens van het plangebied komt voort uit de ecologische verbindingszone OostvaardersWold die hier ooit gepland was. Deze gaat definitief niet door. De grens loopt nu dwars over percelen en heeft geen logica vanuit het landschap: er blijft een reststrook over. Vanuit ruimtelijke en functionele belangen kan gekeken worden naar verschuiving van de plangrens. Bijvoorbeeld tot aan de tocht of juist terugschoven tot de polderweg, of een 'rafelrand'.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIE HINDERCONTOUREN:

- Bij de uitgiftestrategie zou rekening moeten worden gehouden met de huidige boeren;
- In het noordelijke deel zijn ontwikkelaars dominant. De vraag is of hier dezelfde ontwikkelstrategie kan worden toegepast als het deel ten zuiden van de Vogelweg;
- Aanpassing van de plangrens is ruimtelijk en functioneel gewenst.



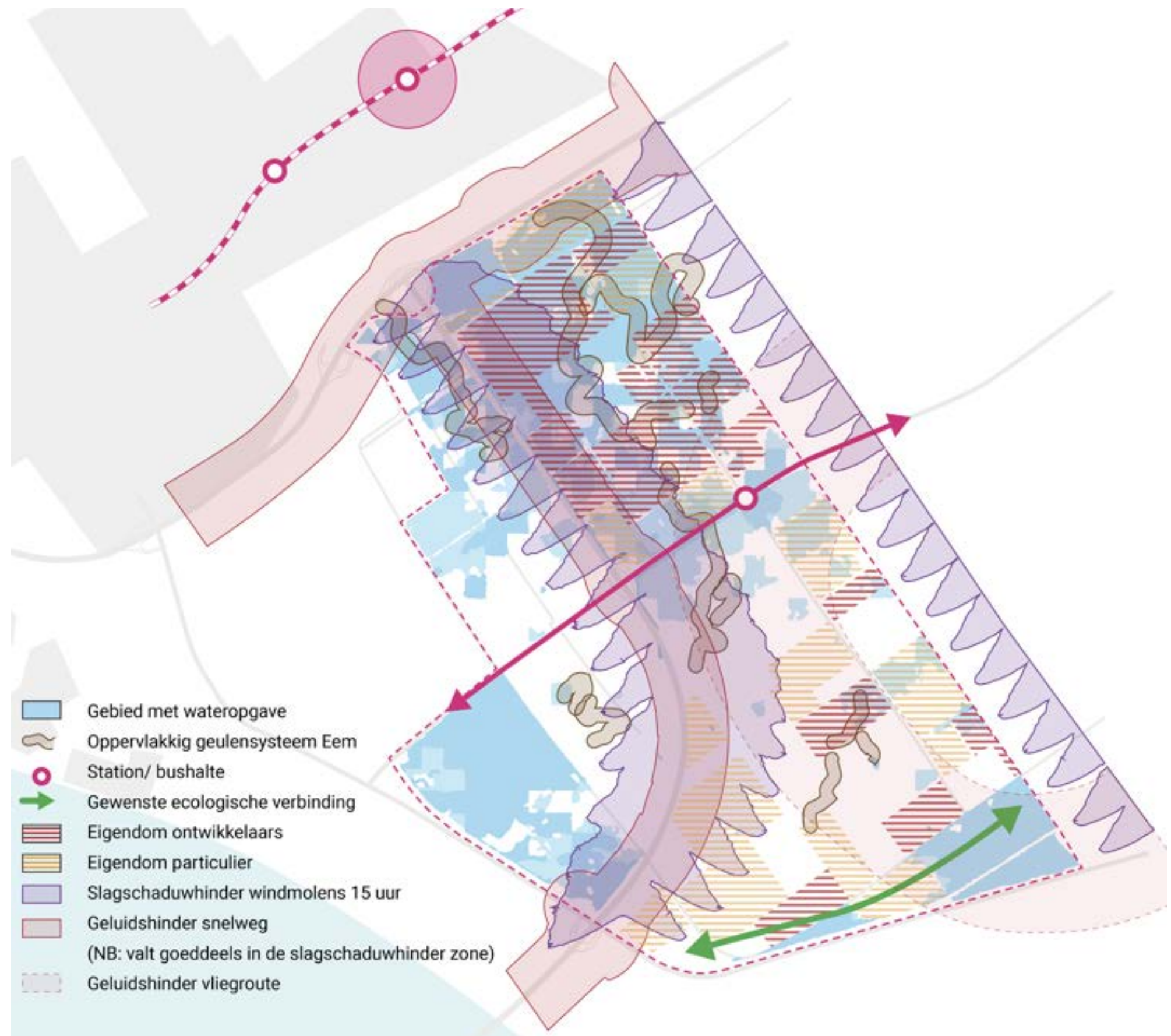
Eigendomssituatie in Oosterwold deelgebied 2. Het eigendom is behoorlijk versnipperd: veel gronden zijn in handen van ontwikkelaars en particulieren, met name in het noordelijke deel (bron: gemeente Almere).

Mogelijkheden voor aanpassing van de plangrens om praktische, functionele en/of ruimtelijke redenen.

2.7 STURENDE CONDITIES

Deze kaart is te lezen als synthese van de analyse. Het grote verschil in de condities van het noordelijke plandeel en het zuidelijke plandeel valt direct op. Dit zijn de sturende condities en hun impact op de mogelijkheden voor de ontwikkelstrategie op een rij:

- De bodemdalings- en wateropgave in het noordelijke deel vragen om een gerichte aanpak; leven met water;
- De grondpositie van ontwikkelaars in het noordelijke deel is zeer hoog. De vraag is of hier organisch ontwikkeld kan worden;
- De hindercontouren rijken ver het gebied in. Er zal een keuze moeten worden gemaakt in een lange termijn-strategie waarbij wonen over 20 jaar waarschijnlijk wel mogelijk is of andere functies dan wonen binnen de hinderzone, bijvoorbeeld stadslandbouw en bedrijven;
- De Eemvallei heeft impact op de ontwikkelmogelijkheden door mogelijke archeologische waarde en ongelijke verzakking door bodemdaling. De vraag is of de huidige contour van de Eemvallei zou moeten worden aangepast op het geulensysteem zoals dat zich aftekent in het maai-veld;
- Almere Buiten is het dichtstbij gelegen centrum vanaf Oosterwold deel 2. Deze nabijheid heeft impact op keuzes voor mobiliteit en concentratie.



Een groot deel van Oosterwold deelgebied 2 valt binnen de zone van hindercontouren.

2.8 QUICK SCAN GROTE ACTUELE OPGAVEN

We zien ons in deze tijd geconfronteerd met grote uitdagingen: klimaatverandering, de noodzaak van een energietransitie, het koolstofvrij maken van de industrie, een betere balans tussen landbouw en natuur, een groot woningtekort en een slimmer grondstoffengebruik. Door de eenzijdige oriëntatie op het maximaliseren van de gebruikswaarde van stedelijke gebieden en landbouwgrond zijn de grenzen van de draagkracht van het onderliggende fysieke systeem in zicht. De toekomstbestendigheid van de ondergrond, het watersysteem en de biodiversiteit verdienen onze aandacht. Een sleutel ligt in een betere samenhang tussen economie, natuur, landschap en samenleving: tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Deze doelstelling zit eigenlijk al in de geest van het plan Oosterwold. Er blijkt meer daadkracht nodig om Oosterwold echt een voortrekkersrol te laten vervullen.

■ BODEM EN WATER CENTRAAL

De landelijke grote opgaven voor verstedelijking, klimaat, natuur, waterbeheer en landbouw delen de bodem en het water als gezamenlijke onderlegger. Het ligt voor de hand het bodem- en watersysteem veel meer dan voorheen als structurerend principe centraal te stellen bij ruimtelijke ontwikkelingen: de relatie tussen de water- en bodemgesteldheid en wat we bovengronds doen moet sterker. Dat geldt ook voor Oosterwold. De randvoorwaarden die de ondergrond aan ruimtelijke ingrepen stelt en de aangrijpingspunten vanuit het systeem voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie moeten veel centraler staan. De bodemdaling en de daarmee samenhangende wateropgave in het noordelijke deel van oosterwold fase 2 moeten tegen dit licht worden gehouden.

■ INSPELEN OP KLIMAATVERANDERING

Door klimaatverandering stijgt de gemiddelde temperatuur. Buien zijn intenser geworden; drogere voorjaars- en zomerperioden komen steeds vaker voor. Hoe werkt de ruimtelijke inpassing van klimaatadaptatie door in Oosterwold? De grotere weersextremen leiden tot veranderingen in de leefomgeving. Een robuust, veerkrachtig watersysteem is om die reden noodzakelijk. Opgaand groen is belangrijk om hittestress tegen te gaan en als buffer bij grote buien. Waterbuffers zijn nodig in tijden van droogte.

■ NATUURINCLUSIEVE (REGENERATIEVE) LANDBOUW VOOR MEER BIODIVERSITEIT

Intensieve, grootschalige landbouw heeft grote invloed op het landschap en brengt schade toe aan de natuur. In het agrarisch gebied staan ecosystemen onder grote druk: er is een grote afname van insecten en de populatie boerenlandvogels. De bedreiging van ecosystemen en de aantasting van de biodiversiteit kunnen de gevolgen van klimaatverandering versterken. Een groot deel van Oosterwold, ongeveer 50%, blijft in gebruik als stadslandbouw. De manier waarop landbouw bedreven wordt heeft impact op het bodem- en watersysteem en de biodiversiteit. Natuurinclusief, regeneratief boeren zou de norm moeten zijn.

■ CIRCULARITEIT EN ENERGIETRANSITIE

De energietransitie is een ingrijpende opgave die technologische, ruimtelijke en sociale uitdagingen met zich meebrengt. In 2050 willen we een volledig circulaire economie hebben bereikt. Hoe maak je slimme koppelingen tussen deze twee transities? In theorie versterken de energietransitie en circulariteit elkaar. Zo leidt efficiënter gebruik van grondstoffen tot vermindering van energiegebruik. Een concreet voorbeeld is het inzetten van biologische materialen als isolatie. Oosterwold kan enorme impact maken door slimme ketens. Daar is wel samenwerking tussen individuele initiatieven voor nodig.

■ BIJDRAGEN AAN DE BOSSENSTRATEGIE

Via de Bossenstrategie werkt de overheid aan het versterken van de natuur, het herstellen van de biodiversiteit en onze klimaatdoelstellingen. In de uitwerking van de Bossenstrategie staat dat er tot 2030 37.000 hectare bos bijkomt.

De kunst bij bosaanleg is om functies slim te combineren. Binnen Oosterwold liggen bijvoorbeeld kansen voor agroforestry en bos gecombineerd met woningbouw. Ook kan bos als functie een bijdrage leveren aan het oplossen van bodemdalingsproblematiek en heeft het een belangrijke functie als uitloopgebied. De afweging welke locaties meer geschikt zijn voor bosbouw dan landbouw is relevant. Plus aandacht voor de kwaliteit van mogelijke nieuwe bossen (soortensamenstelling, plantmateriaal, maat, structuur, bosrandlengte, beheerplan). Bij de bosuitbreiding gaat het naast dorps- en stadsbossen en buffers rond natuurgebieden ook om kleinschalige oplossingen, zoals houtwallen en singels.

■ BETAALBAAR WONEN

Coöperatief wonen/ collectief bezit maakt in theorie betaalbare woningen zonder marktspeculatie mogelijk. Gevaar is dat wooncoöperaties zich ontwikkelen tot een exclusieve groep. Inclusiviteit bij wooncoöperaties is wenselijk om zorg te dragen voor een diverse bewonersgroep; om ervoor te zorgen dat de woningen bereikbaar blijven voor hen die ze het hardst nodig hebben. Bereikbaarheid en mobiliteit spelen een belangrijke rol bij een sociaal woningbeleid.

De Grote Opgaven zijn meegenomen in de zoektocht binnen het ontwerpend onderzoek naar optimalisaties voor de ontwikkelstrategie. In deze paragraaf worden de opgaven geagendeerd. Maar, verdere implementatie in de ontwikkelstrategie van Oosterwold deelgebied 2 is noodzakelijk.

Bron: Grote opgaven in een beperkte ruimte, ruimtelijke keuzes voor een toekomstbestendige leefomgeving (Planbureau voor de leefomgeving)

DEEL II

SCHETSBOEK
OPLOSSINGS-
RICHTINGEN

3. VISIE

WAARBORGEN LANDSCHAPSKWALITEIT: VOLDOENDE STRUCTUREREND GROEN EN DIFFERENTIATIE

Organisch gegroeide steden en dorpen hebben meestal een landschappelijke aanleiding als basis: een hoge plek in het landschap, of een doorwaadbare plaats in een rivier. Die zet de toon en klinkt door in verschillende ontwikkelstadia. Door een eeuwenlange ontwikkeltijd, of minimaal tientallen decennia, ontstaat gelaagdheid in tijd als kwaliteit. Oosterwold is een groot gebied waar organische groei in relatief korte tijd plaats vindt. Het moet in één keer goed gaan: alle grond wordt in grote eenheden uitgegeven. De gelaagdheid moet dus geregistreerd worden. De vrijheid om in Oosterwold zelf een leven in relatie tot het land vorm te geven geeft invulling aan een behoefte die leeft in onze maatschappij. De kracht van collectieve, ruimtelijke ingrepen wordt om verschillende redenen nauwelijks benut. Kaveloverstijgende kwaliteiten komen in het geval van Oosterwold nauwelijks van de grond: iedereen is primair bezig met zijn eigen kavel. Als het publieke belang eenmaal in zicht komt is het eigenlijk te laat: de gronden zijn al ingevuld en los van de doorwaadbare zones is er weinig vrije ruimte. Dit verdient meer aandacht in de algemene planvorming. Door steeds kleinere kavelmatten vanwege stijgende grondprijzen raakt groen meer versnipperd.

De landschapskwaliteit moet beter gewaarborgd worden in de ontwikkelstrategie van Oosterwold deelgebied 2. Deels verankerd in de uitgangssituatie: in een krachtige, landschappelijke, groenblauwe hoofdstructuur. Ook door meer samenwerking tussen initiatieven, zodat krachtiger ruimtelijke ingrepen mogelijk zijn. Plus meer lokale afwisseling van kaveltypen en kavelgroottes en optimalisatie van de spelregels van initiatieven.

INBEDDING ACTUELE OPGAVEN

Omgaan met klimaatverandering, het vergroten van de biodiversiteit, de landbouwtransitie, de energietransitie, circulariteit en inclusiviteit zijn de grote opgaven van deze tijd. De grenzen van onze planeet zijn bereikt. Klimaatverandering heeft grote impact, onze voedselproductie gaat gepaard met te veel stikstofuitstoot en put de bodem uit en er wordt slordig omgegaan met water. Betaalbaar wonen blijkt door de stijgende grondprijzen en bouwkosten binnen de huidige regelgeving ook in Oosterwold niet meer mogelijk. Een grote ontwikkeling als Oosterwold zou zijn steentje moeten bijdragen aan de grote actuele opgaven van deze tijd. Het plan Oosterwold heeft wel de intentie om op alle vlakken bij te dragen, maar dit is te vrijblijvend en komt onvoldoende uit de verf. Er zijn binnen de ontwikkelstrategie heldere keuzes nodig om leefomgevingen te creëren waarbinnen we de wereld om ons heen niet uitputten maar nieuw leven inblazen. Bijvoorbeeld door de aanleg van (voedsel)bossen, waarborgen van ecologische kwaliteit, organiseren van betaalbaar wonen, natuurinclusief boeren en het gebruik van bio-based en lokale bouwmaterialen.

STADSLANDBOUW NAAR EEN HOGER NIVEAU

Stadslandbouw is binnen deelgebied 1 zichtbaar als identiteitsdrager maar een wezenlijke bijdrage aan de lokale voedselvoorziening wordt niet geleverd: Oosterwold is nu geen proeftuin voor duurzame landbouw. Een groot deel van de stadslandbouw op individuele kavels heeft de uitstraling van een grote tuin in plaats van een 'landje'. Er is in deelgebied 1 slechts één robuuste landbouwkavel met een klein buurtschap op het erf: boerderij de Vliervelden. Gezien de hoge kwaliteit van de landbouwgrond en de oorspronkelijke ambitie van Oosterwold is de functionaliteit van

stadslandbouw een belangrijk aandachtspunt voor deelgebied 2. De vruchtbare grond kan beter benut worden door een groter aandeel professionele boeren; een hoger percentage landbouwkavels. Om de percentages in evenwicht te houden ten aanzien van de beoogde woondichtheid kan worden 'geleveld' met kernkavels, die op hun beurt kunnen bijdragen aan betaalbaar wonen. Mensen die niet gemotiveerd of in staat zijn zelf te produceren wordt de mogelijkheid geboden van uitbesteding. Kansrijk is het principe van de herenboer, die produceert voor een lokale vaste afzetmarkt van omwonenden. Naast de functie van lokale productie zijn in de landbouw natuurinclusief en regeneratief boeren belangrijke thema's, met meer landschapselementen en een gezondere bodem.

LAND-GOED VAN COLLECTIEVEN

Bij de schaal van het collectief of een verzameling van initiatieven komen de ambities van Oosterwold het beste uit de verf. Een duurzamer ruimtegebruik door samenwerking leidt tot een hogere kwaliteit van de leefomgeving. Dit zou in deelgebied 2 binnen de mix van ontwikkelingen de best vertegenwoordigde ontwikkelwijze moeten zijn.

SPELREGELS OP MAAT

Bij de kleinste en de grootste ontwikkelingen komt het gedachtengoed van Oosterwold vaak niet goed tot expressie. Op kleine kavels komen niet alle functies goed tot hun recht. Het delen van functies dient te worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Bij grotere ontwikkelingen ontbreekt de relatie tussen rood- en groenkavel en de betrokkenheid van de eindgebruiker met de omgeving en het plan Oosterwold. Welke mogelijkheden zijn er om ontwikkelaars beter te laten bijdragen aan de ambities van Oosterwold?

DIFFERENTIATIE NOORD ZUID O.B.V. ONDERGROND

De sterke bodemdaling in het noordelijke deel vraagt om maatregelen die eigenlijk niet aan het particuliere initiatief kunnen worden overgelaten. Stadslandbouw is met de toekomstige hoge waterstanden geen logische functie: bos, water en mogelijk natte teelten wel. Dit in combinatie met de grote grondposities van ontwikkelaars (> 50%) leidt ertoe dat doorgaan op dezelfde voet hier niet mogelijk is. Voor het noordelijke deel van deelgebied 2 zou serieus gekeken moeten worden naar een andere strategie dan voor het deel ten zuiden van de Vogelweg. Een basisstructuur met water en bos kan ruimtelijk het casco vormen waar de nieuwe woningen zich in nestelen. Dat past in de traditie van de woningbouwontwikkeling van Almere: eerst royaal groen maken, dan woningen bouwen. De oevers van de Eem tekenen zich af als poëtische lijnen in de rationele polder. Deze schoonheid kan als groenblauwe gebiedsdrager tot expressie komen en mogelijk in samenwerking met ontwikkelaars gerealiseerd.

LANDSCHAPSKWALITEIT OP DRIE SCHAALNIVEAUS

De basislandschapskwaliteit van Oosterwold 2 wordt verankerd op drie schaalniveaus:

1. Het schaalniveau van Oosterwold als geheel, met daarbinnen deelgebieden met een eigen dynamiek.
2. Het schaalniveau van het 'polderblok' en daarbinnen de velden (percelen): als het ware het niveau van een grote woonwijk. Het polderblok is een landschappelijke maat in Oosterwold: als je de kaart door je oogharen bekijkt tekenen zich blokken af binnen de wegen en tochten.
3. Het schaalniveau van het individuele initiatief en de verzameling van initiatieven. De maat van het 'individuele' of afzonderlijke initiatief verschilt van relatief kleine kavels vanaf 400 m² tot eigendommen van ruim 100 ha van ontwikkelaars.

Het basislandschap wordt opgezet vanuit een zekere neutraliteit/ zakelijkheid: als basis die ruimte biedt voor eigen invulling. Het gaat om systemen, principes en spelregels: niet om vorm en ontwerp. De kwaliteiten worden gerealiseerd door het privé-initiatief (waaronder ontwikkelaars), een verzameling van initiatieven of de overheid.

■ ROBUUST GROENBLAUW BASISLANDSCHAP MET DE EEMVALLEI ALS CONTINUE HOOFDGROEN-STRUCTUUR

In het basislandschap van Oosterwold als geheel worden een toekomstbestendig watersysteem, robuuste ecologische verbindingen en de Eemvallei als betekenisvolle, continue hoofdgroenstructuur verankerd. Verder gaat het om de hoofdontsluiting: veilige, aantrekkelijke, doorgaande fietsroutes en autowegen.

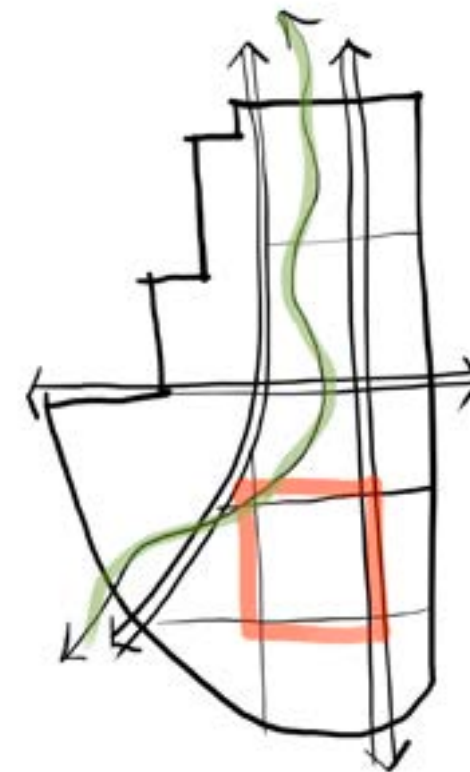
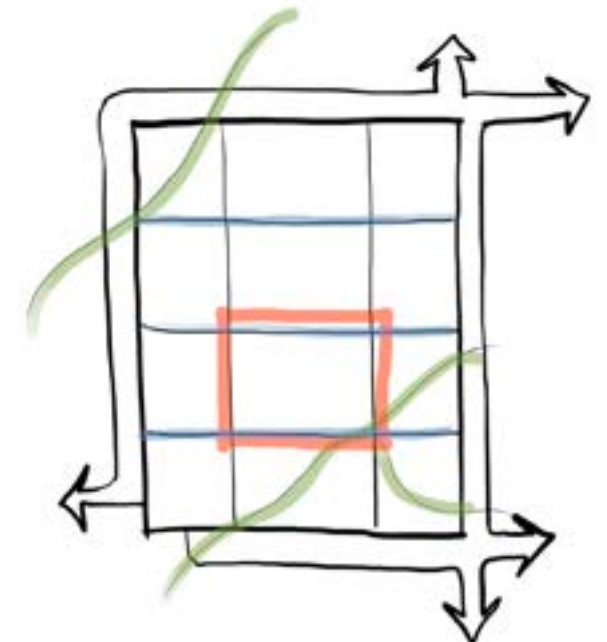
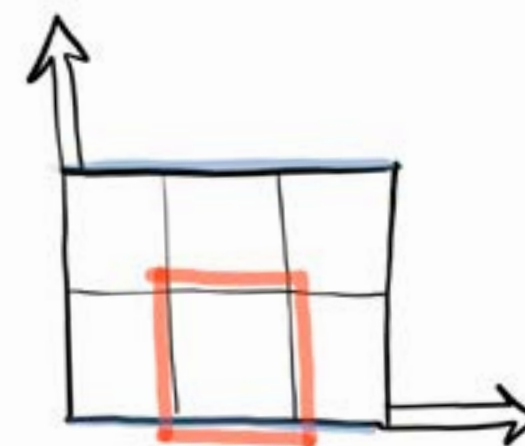
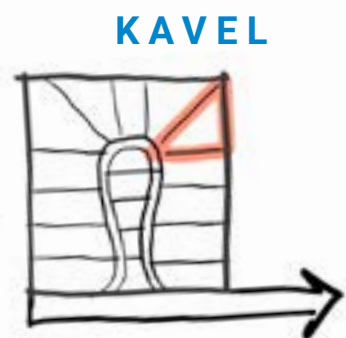
Daarnaast is er vanuit gebiedsspecifieke kenmerken en actuele opgaven aanleiding om het landschap op deze schaal vanuit verschillende invalshoeken te benaderen: we hebben drie denkrichtingen onderzocht. Een grote actuele opgave is het realiseren van bos, o.a. i.v.m. doelstellingen voor CO₂ vastlegging. Lokaal is er aanleiding voor een andere kavelinvulling dan stadslandbouw, bijvoorbeeld de gebieden met sterke bodemdaling of plekken waar een robuuste ecologische verbinding gewenst is.

■ BASISSTRUCTUUR EN RUIMTELIJKE DIFFERENTIATIE OP WIJKNIVEAU

Op de schaal van het 'polderblok' draait het om verfijning van het basiswegennetwerk in samenhang met lineaire groenstructuren. Per polderblok worden akkers en bos ontwikkeld met een forse maat. Zo ontstaat ruimtelijke differentiatie, meer professionele stadslandbouw en een plus voor ecologie. Het reserveren van ruimte voor voorzieningen ten slotte biedt mogelijkheden voor invulling van toekomstige behoeften.

■ SPELREGELS OP MAAT

Bij het schaalniveau van het individuele initiatief gaat het om aanpassingen van de spelregels voor zowel de kleinste als de grootste initiatieven. Functies komen op kleine kavels niet altijd goed tot hun recht. Door stijgende grondprijzen worden kavels steeds kleiner. Daardoor worden de problemen die samenhangen met een beperkte kavelmaat sterker. Door met circa 30 huishoudens gelijktijdig eerder aan tafel te gaan en soepeler om te gaan met het delen van functies ontstaan mogelijkheden om dingen slimmer en beter te organiseren. Daarnaast doen we voorstellen voor bijdragen die grotere ontwikkelingen kunnen leveren aan Oosterwold als totaal, vanuit de Oosterwoldse filosofie.

**OOSTERWOLD****± 4300 HA****POLDERBLOK****± 250 HA****VELD****± 50 HA****KAVEL****BUURTSCHAP****± 5 HA**

4. OPLOSSINGEN PER SCHAALNIVEAU

4.1 BASIS LANDSCHAP

MINIMAAL LANDSCHAPPELIJK CASCO

Om de uitgangssituatie van het landschap klaar te maken voor het organisch groeiende woonmilieu is een aantal aanpassingen noodzakelijk. Het minimale casco bestaat uit:

- Een robuust, toekomstbestendig watersysteem;
- Continue hoofdgroenstructuren t.b.v. ecologie, ruimtelijke kwaliteit en uitloopgebied;
- Een goede hoofdontsluiting voor auto en fiets.

Om het watersysteem op orde te krijgen is het nodig om in het noordelijke deel twee waterlopen toe te voegen, ongeveer van het formaat van de huidige tochten, bijvoorbeeld parallel aan de bestaande tochten. Ze kunnen recht zijn maar ook meanderen of knikken, met rechtstanden.

Doorgaande groenstructuren zijn belangrijk als ecologische verbinding, zorgen voor geleiding in het landschap en zijn belangrijk als uitloopgebied. Op schaalniveau van het geheel bestaat de minimale basisgroenstructuur uit het beplanten van de polderwegen, een robuuste ecologische verbinding aan de zuidkant en de Eemvallei als continue hoofdgroenstructuur. De ecologische verbinding aan de zuidkant is een nadrukkelijke wens van Staatsbosbeheer en verbindt Horsterwold en Almeerderhout. De Eemvallei bestaat in de huidige plannen uit een patchwork van landgoedkavels. Om de continuïteit als hoofdgroenstructuur te waarborgen is het voorstel om een groenblauwe hartlijn te organiseren waaraan de landschapskavels liggen. Het agrarische landschap als cultuurhistorisch erfgoed kan worden versterkt door een erfbeplantingsregeling.

Net als in deelgebied 1 vraagt het basispolderwegennetwerk om verbreding van de wegen en uitbreiding met fietspaden. De aansluiting aan de noordkant, waarvan het knooppunt al klaarligt, verbindt Oosterwold met Almere Buiten en is een essentiële schakel voor verschillende vormen van mobiliteit. Voor fietsverkeer zijn zowel doorgaande veilige routes noord-zuid nodig als doorsteken in oost-west richting. Het ligt voor de hand om ze te koppelen aan bestaande landschapsstructuren, zoals polderwegen, tochten en de Eemvallei.

VERKENNING INVALSHOEKEN

Er zijn aanleidingen om de basislandschapskwaliteit uit te breiden en nét anders te organiseren. We hebben drie invalshoeken verkend. Ze worden verder toegelicht in hoofdstuk 5. De eerste verkenning heeft als uitgangspunt het doorgaan op dezelfde voet. De tweede gaat uit van differentiatie van het noordelijke en het zuidelijke plangebied op basis van de ondergrond: de sterke bodemdaling. Bij de derde verkenning is zonering het leidende principe, zodat functies zich in elkaars nabijheid bevinden maar elkaar minder in de weg zitten.

Mobiliteit

- Basis ontsluiting auto
- Goede hoofdfietsverbindingen

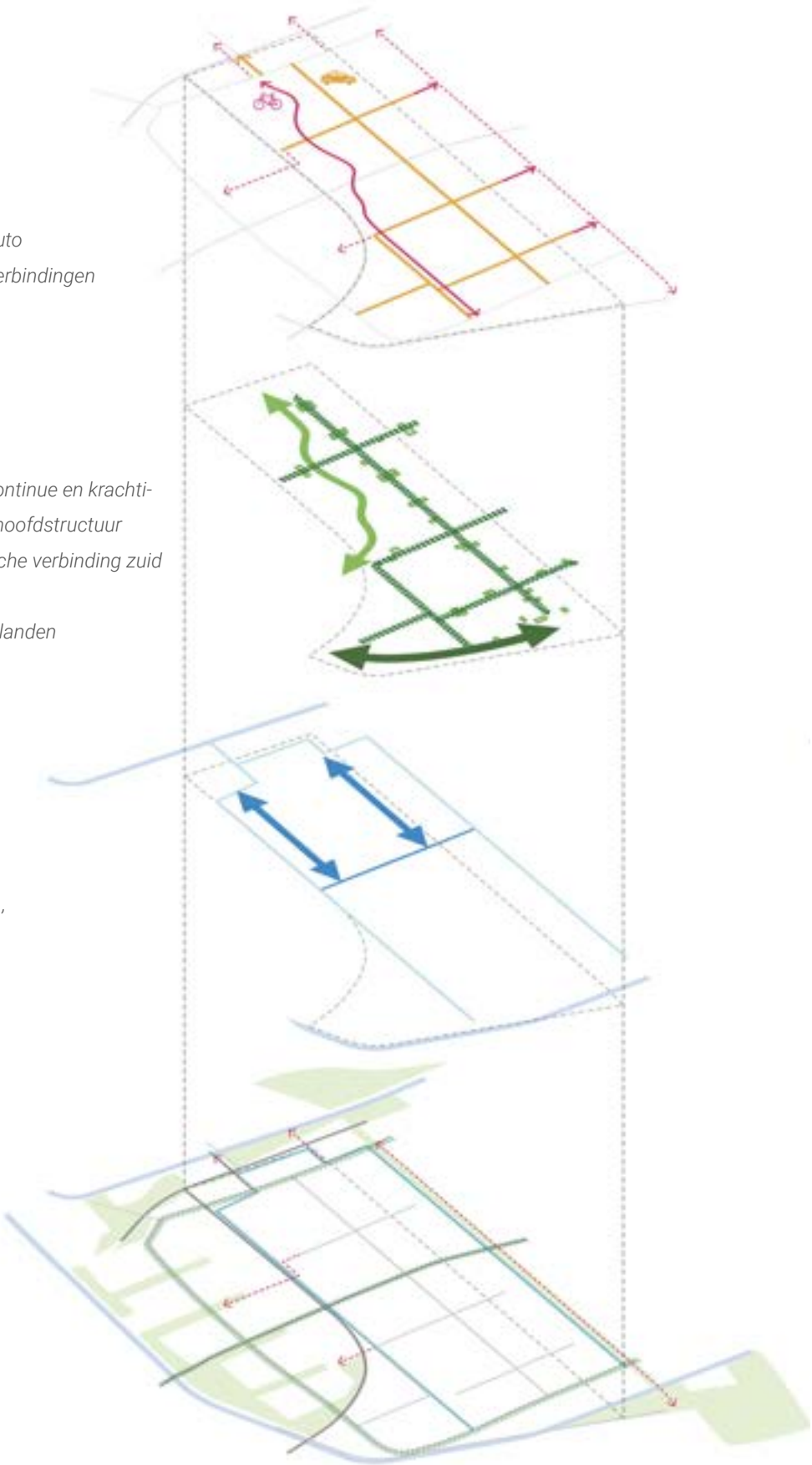
Groenstructuur

- Eemvallei als continue en krachtige groenblauwe hoofdstructuur
- Robuuste ecologische verbinding zuid
- Beplante wegen
- Erven als groene eilanden

Watersysteem

- toevoegen 'tochten'

Basis



4.2 POLDERBLOK EN VELDNIVEAU

DIFFERENTIATIE EN STRUCTUUR OP SCHAAL VAN HET POLDERBLOK

Ook op het schaalniveau van het polderblok en de velden is een de basiskwaliteit belangrijk: het gaat om een goede structuur op hoofdlijnen en het organiseren van voldoende differentiatie, ecologische waarde, professionele lokale voedselproductie en landschapskwaliteit, zonder dat het eindbeeld vooraf vaststaat. Op het schaalniveau van het polderblok worden de volgende principes gehanteerd:

- Verfijning van de polderwegstructuur;
- Beplante wegen;
- Aandeel boskavels (of landgoedkavels) per polderblok;
- Aandeel professionele boeren per polderblok;
- Ruimte reservering voor voorzieningen.

POLDERBLOK ALS LANDSCHAPSEENHEID

Wanneer je door je oogbaren van bovenaf naar het plangebied kijkt tekenen zich grote blokken af, die begrensd worden door polderwegen met daaraan gekoppeld de erven en de tochten. Eén polderblok bestaat uit ongeveer 5 percelen of velden. Een gemiddeld perceel is ± 50 hectare groot: het polderblok heeft een oppervlakte tot 250 ha. Het polderblok is op te vatten als een uitgestrekte woonwijk met afstanden binnen loopbereik. Het polderblok is een landschappelijke maat. Door vanuit deze maat structuur en differentiatie te organiseren wordt aangesloten bij de logica van de polder.

VERFIJNING POLDERWEGSTRUCTUUR

Uit de verschillende werksessies en evaluaties komt naar voren dat verfijning van het polderwegennetwerk gewenst is. Voorstel is uitbreiding van het basiswegennetwerk met lijnen die opgehangen zijn aan bestaande polderwegen, slim gepositioneerd ten opzichte van grondposities. Vanuit deze lange wegen kunnen zich buurtschapjes vormen.

STRUCTUREREND GROEN: WEGBEPLANTING EN AANDEEL BOS- EN LANDBOUWKAVELS

Binnen de schaal van het polderblok wordt de basisgroenstructuur gewaarborgd door beplanting van de wegen. In plaats van percentages uitgesmeerd over heel Oosterveld wordt per polderblok een variatie aan kaveltypen en kavelmaten vastgesteld. Door middel van een aandeel boskavels (een type landschapskavel) en een minimum van professionele (natuurinclusieve/ regeneratieve) agrarische bedrijven per polderblok ontstaat meer ruimtelijke differentiatie, ecologische waarde, professionele lokale voedselproductie en landschapskwaliteit. De bossen moeten minimaal 10 ha groot zijn. Deze maat is afgeleid vanuit het functioneren van het bos als volwaardig ecologisch systeem. Per polderblok geldt een minimum bosareaal, bijvoorbeeld 30 ha (12% van het polderblok). Een bos van 10 ha kan ook bestaan uit verschillende initiatieven die het bos gezamenlijk organiseren. De bossen worden door het initiatief ontwikkeld. Ontwerp, aanleg en beheer van de bossen dienen onder professionele begeleiding plaats te vinden. De professionele boerenbedrijven kunnen een herenboer zijn (met een oppervlakte van ± 20 ha) of een biologische boer (met een oppervlakte van ± 40 ha). Per polderblok is een minimum van 2 professionele boeren wenselijk ($\pm 25\%$). Over elk landbouwperceel lopen in de lengterichting houtsingels met klompenpaden.

RUIMTE RESERVEREN VOOR VOORZIENINGEN

Door op strategische plekken ruimte onbebouwd te laten ontstaat de mogelijkheid om later passende voorzieningen toe te voegen. Bijvoorbeeld plekken op de kruising van grotere wegen, of juist meer in het hart van het polderblok. Voorbeelden van toekomstige functies zijn een zorgvoorziening, bakker, buurthuis, crèche, voetbalveld of tennisbaan.

ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN

Het is handig om voorafgaand aan het uitbreiden van de basisstructuur in beeld te hebben waar de archeologische vindplaatsen zich bevinden. Misschien is het mogelijk om door gerichte ophoging bos aan te planten op archeologische vindplaatsen, met grond die vrijkomt bij het graven van waterbergingen.

Voorzieningen

- Ruimte reserveren

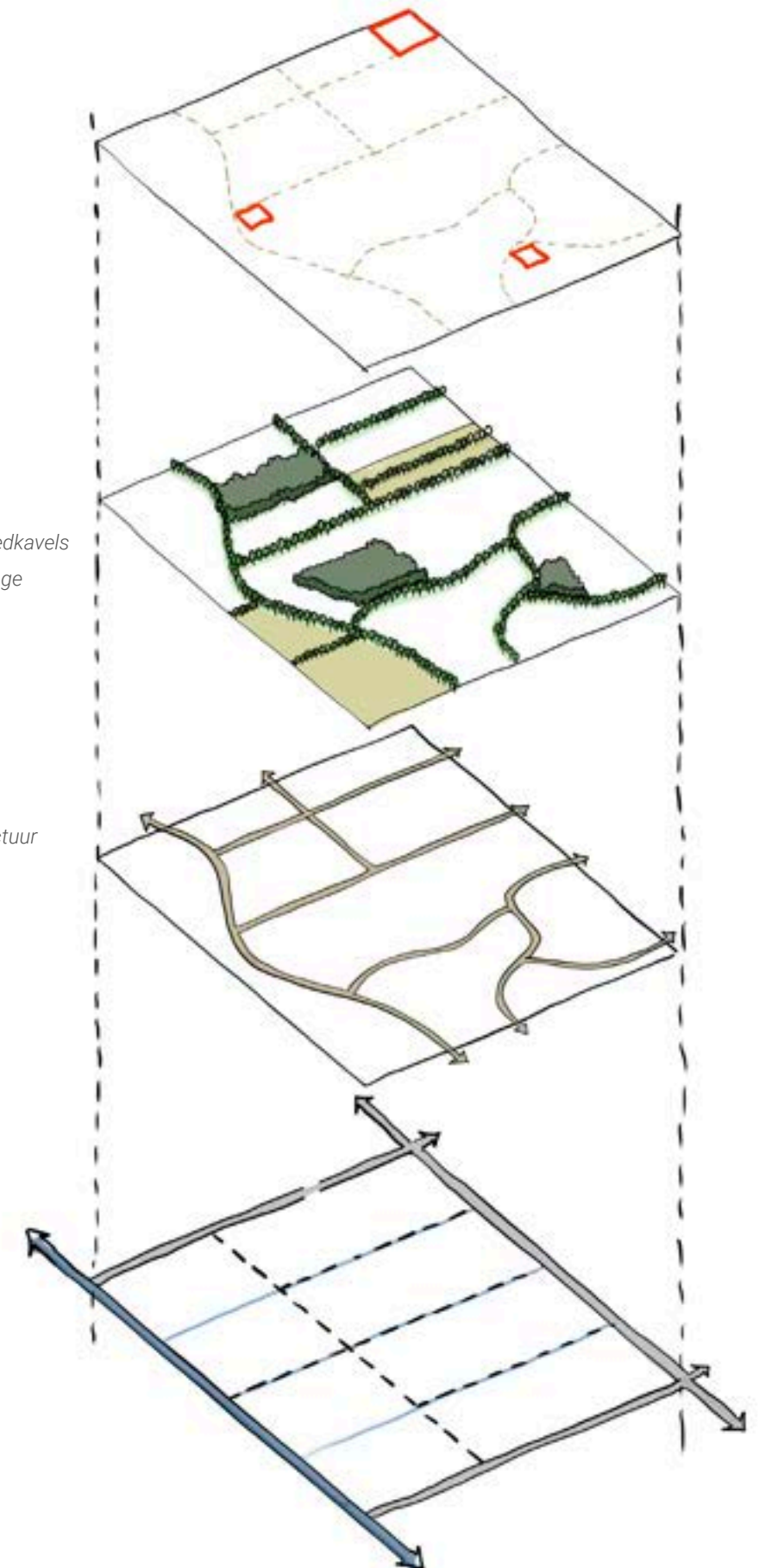
Structurerend groen

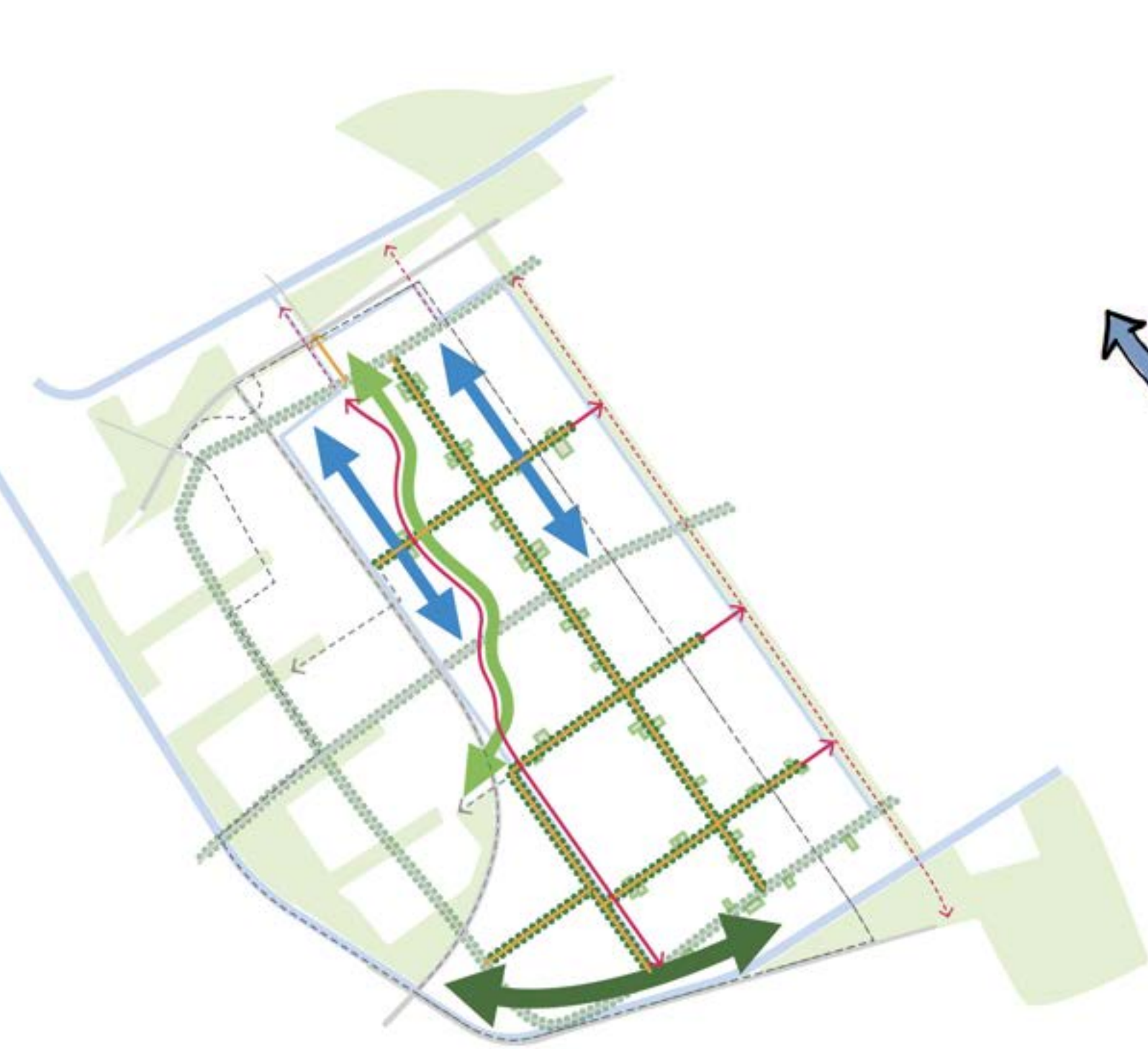
- Beplante wegen
- Percentage bos/ landgoedkavels
- Minimaal twee/ percentage professionele boeren

Ontsluiting

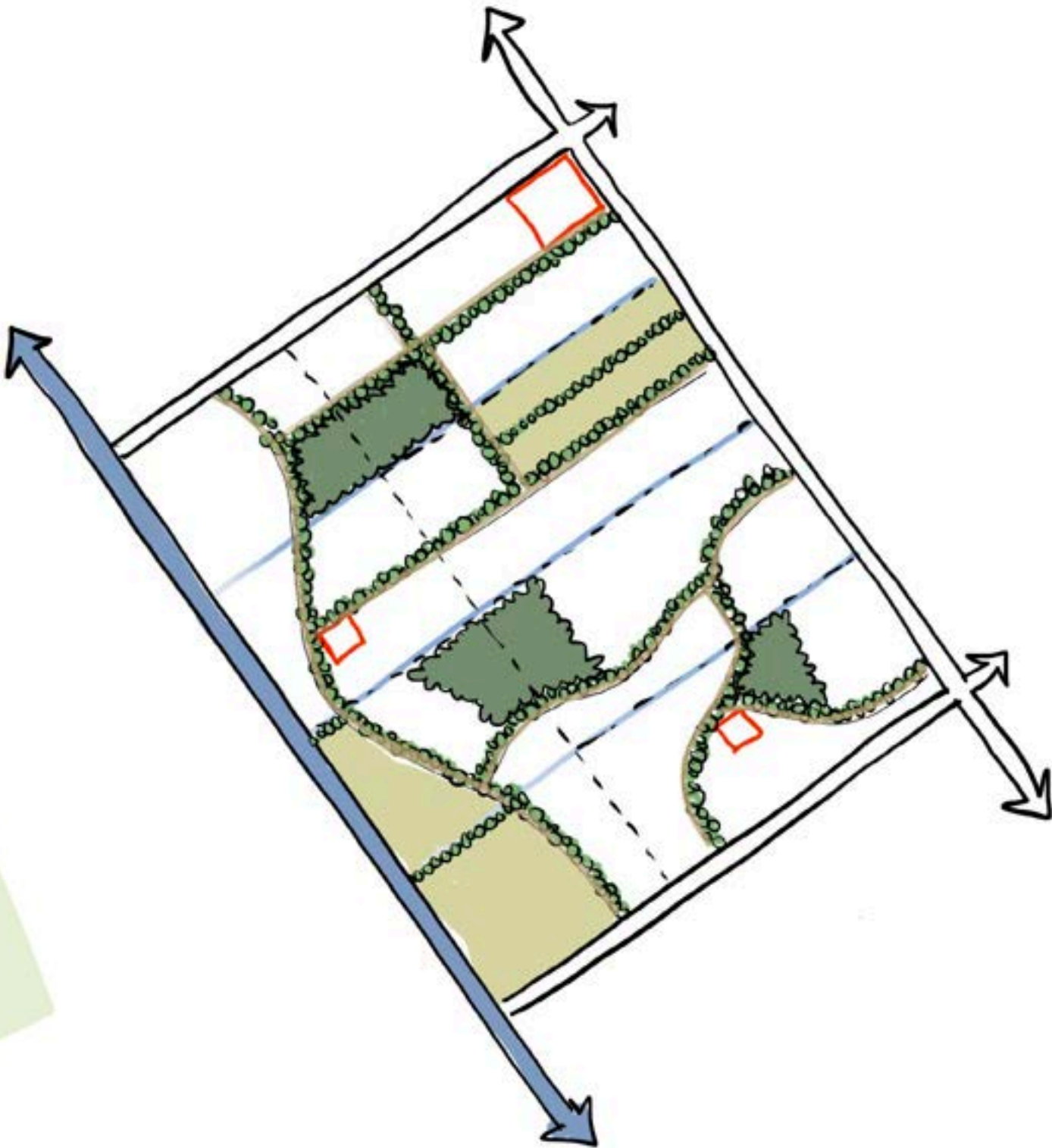
- Verfijnen polderwegstructuur

Basis





Overzicht basislandschap.



Verbeelding basis polderblok (indicatief).

4.3 HET INDIVIDUELE INITIATIEF

Om grip te krijgen op de bandbreedte van ontwikkelvormen hebben we een schema gemaakt met daarin verschillende 'korreltypen': zie volgende pagina. Met korrels bedoelen we de ontwikkeling als combinatie van bebouwing en groene ruimte. We hebben de schaal van ontwikkelingen afgezet tegen de verschillende kaveltypen. Per korreltype hebben we de potentie als onderdeel van de ontwikkeling van Oosterwold benoemd, plus de knelpunten en kansen van optimalisatie die wij zien. Bij de schaal van het collectief of een verzameling van initiatieven (S, M) komen de ambities van Oosterwold het beste uit de verf. Op deze schaal ontstaan buurtschapjes en community vorming, mogelijkheden om functies te delen, landschapskwaliteit door grotere maten van waterpartijen en groenstructuren etc. Bij de kleinste (XS) en de grootste (XL) initiatieven zullen de spelregels worden geoptimaliseerd om het gedachtengoed van Oosterwold beter tot expressie te laten komen.

STANDAARD KAVELS

EXTRA SMALL

De kleinere initiatieven geven expressie aan de creativiteit van bewoners. Knelpunt is dat niet alle functies goed tot hun recht komen: de doorwaadbare zone neemt op kleinere kavels bijvoorbeeld (te) veel ruimte in beslag (bij een kavel van 450m² ±20%) waardoor sommigen niet gemotiveerd zijn deze goed in te richten. Verder is de gezamenlijke aanleg van de kavelwegen een 'hoofdpijndossier'. Dit type problemen neemt toe door kleinere kavels als gevolg van stijgende grondprijzen.

Een grote kans voor de kleinere initiatieven is om eerder gelijktijdig aan tafel te zitten, liefst vanuit een gedeelde wens of hoofdmotief. Met als doel om dingen makkelijker en beter te organiseren en met de mogelijkheid om functies te delen. Een duurzamer ruimtegebruik door samenwerking leidt tot een hogere kwaliteit van de leefomgeving. De ervaring is dat het binnen een groep van 20 tot maximaal 30 huishoudens lukt om consensus te bereiken.

KANSEN GELIJKTJDIGHEID VOOR XS-INITIATIEVEN

- De verdeling en inrichting van doorwaadbare zones. Bijvoorbeeld een flinke ring rondom plus enkele doorsteken. Iedereen moet aan minimaal één zijde verbonden zijn. Binnen de doorwaadbare zone kan ruimte worden gereserveerd voor een fietsverbinding. Er kan veel meer dan de grasstroken die doorwaadbare zones nu vaak zijn;
- Een gedeelde waterberging, verbonden met het slo-tensysteem. Voor een robuuste wateroplossing met landschapskwaliteit;
- Gezamenlijk bezoekersparkeren op een strategische plek;
- Optie tot gedeeltelijk of geheel samenvoegen van de functie stadlandbouw. Bijvoorbeeld gekoppeld aan de doorwaadbare zone, of juist ingepast in het hart van de buurtschap. Gezamenlijk tuinieren is efficiënt en draagt bij aan community vorming. Ook kan professionele ondersteuning eenvoudig worden georganiseerd.

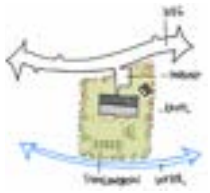


Verbeelding van de mogelijkheden van 'gelijktijdig aan tafel'.

XS

1 TOT 3

INDIVIDUELE KAVEL



Individueel initiatief op eigen kavel, van 450 m² tot meer dan 1 ha.

POTENTIE

- Hoge mate van diversiteit
- Expressie van zelfbeschikking
- Verbondenheid individu met omgeving

AANDACHTSPUNTEN

- Kavelwegvereniging = hoofdpijndossier
- Niet alle functies komen goed tot hun recht door versnippering
- Doorwaadbare zone neemt relatief groot aandeel in beslag; gebrek aan privé ruimte

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Gelijktijdigheid organiseren: eerder samen aan tafel voor individuele initiatieven
- Mogelijkheid tot bundelen functies met andere initiatieven (stadslandbouw, P, doorwaadbare zone etc.)
- Optie professionele ondersteuning / uitbesteding stadslandbouw
- Ruimte voor 'ambitiestippen' (een gezamenlijk doel) bijvoorbeeld rond een energie-initiatief, stadslandbouw idee, een ecologische aanpak, een voorziening, een specifieke doelgroep etc.

S

3 TOT 10

ERF



Collectief opdrachtgeverschap vanuit een 'behapbare' groep: mensen hebben een relatie met elkaar. Ook ruimte voor privé.

POTENTIE

- Community vorming
- Hoge mate van diversiteit
- Expressie van zelfbeschikking
- Verbondenheid individu met omgeving
- Schaalvoordeel/ delen van functies

AANDACHTSPUNTEN

- Kavelwegvereniging = hoofdpijndossier

- Functies delen is nu niet mogelijk

POTENTIEMAXIMALISATIE

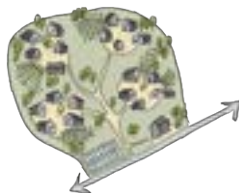
- Opnieuw mogelijk maken binnen ontwikkelregels
- Percentagebundeling mogelijk maken
- Gelijktijdigheid organiseren: eerder samen aan tafel voor kleinere initiatieven

Optie professionele ondersteuning / uitbesteding stadslandbouw

M

10 TOT 30

BUURTSCHAP



Collectief opdrachtgeverschap onder professionele begeleiding. Mensen leren elkaar kennen. Ook ruimte voor privé.

STAPELERF



Collectief opdrachtgeverschap waarbij 1 volume en de tuin gedeeld worden. Collectivistisch.

POTENTIE

- Community vorming
- Landschappelijke schaal: kleine landschapselementen mogelijk
- Verbondenheid individu met omgeving
- Schaalvoordeel/ delen van functies

AANDACHTSPUNTEN

- Functies delen is nu niet mogelijk

- Kavelweg als gedeeld belang niet inspirerend

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Opnieuw mogelijk maken binnen ontwikkelregels
- Percentagebundeling mogelijk maken
- Professionele ondersteuning stadslandbouw

L

30 TOT 100

L GROENE WIJK



Kleine centraal gestuurde ontwikkeling die bepaalde doelgroep trekt. Wonen in het groen.

L PARKVESTING



Kleine centraal gestuurde ontwikkeling met compacte bebouwing en veel landschap. Relatie landschap en gebouw.

POTENTIE

- Landschappelijke impact: grote landschapselementen mogelijk
- Schaalvoordeel/ delen van functies

AANDACHTSPUNTEN

- Betrokkenheid eindgebruiker bij planvorming

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Eindgebruiker aantoonbaar betrekken bij planvorming
- Stimuleren van omgevingsbetrokkenheid bv met gezamenlijke moestuinen
- Functionele en ruimtelijke verbinding van de rood- en groenkavel. Bv door 'herenboerprincipe', doorlopende groenstructuren en routes;
- Stimuleren minder generieke bouwvormen door sturing op GO's i.p.v. BVO's;
- Bij XL initiatieven hoort XL groen, passend bij de schaal
- Natuurinclusieve regeneratieve stadslandbouw
- Extra duurzaamheidseisen; Bijdragen aan Oosterwold als geheel: mobiliteit (bv deelautosysteem), energie (bv buurtbatterij) en wijkvoorzieningen (bv buurthuis, speeltuin, hangplek etc.);
- Aanbieden van betaalbaar wonen

XL

100 TOT 400

XL GROENE WIJK



Grote centraal gestuurde ontwikkeling met daarbinnen differentiatie.

XL PARKVESTING



Grote centraal gestuurde ontwikkeling met compacte bebouwing en veel landschap.

POTENTIE

- Grote landschappelijke impact mogelijk
- Schaalvoordeel/ delen van functies
- Draagvlak voorzieningen

AANDACHTSPUNTEN

- Betrokkenheid bewoners bij Oosterwold
- Grootchalige, generieke ontwikkeling

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Eindgebruiker aantoonbaar betrekken bij planvorming
- Opknippen van een ontwikkeling in buurtschappen
- Stimuleren van omgevingsbetrokkenheid bv met gezamenlijke moestuinen
- Functionele en ruimtelijke verbinding van de rood- en groenkavel. Bv door 'herenboerprincipe', doorlopende groenstructuren en routes;
- Stimuleren minder generieke bouwvormen door sturing op GO's i.p.v. BVO's;
- Bij XL initiatieven hoort XL groen, passend bij de schaal
- Natuurinclusieve regeneratieve stadslandbouw
- Extra duurzaamheidseisen; Bijdragen aan Oosterwold als geheel: mobiliteit (bv deelautosysteem), energie (bv buurtbatterij) en wijkvoorzieningen (bv buurthuis, speeltuin, hangplek etc.);
- Aanbieden van betaalbaar wonen

STANDAARD KAVEL

SEPARATE VOLUMES

STANDAARD KAVEL

GEBUNDELD GEBOUWD

LANDBOUW KAVEL

±0,5-1 HA

KEUTERBOER



Stadslandbouw als passie/ neveninkomst.

POTENTIE

- Kennisuitwisseling, delen materieel en functies
- Verbondenheid omgeving
- Community vorming
- Voedselbos als stadslandbouw

AANDACHTSPUNTEN

- Verkoop lastig i.v.m. vergunningen

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Eigen keurmerk Oosterwold

1-10 HA

KWEEKERF



Groep gelijkgestemden begint samen een avontuur in een agrarische setting.

POTENTIE

- Kennisuitwisseling, delen materieel en functies
- Verbondenheid omgeving
- Community vorming
- Voedselbos als stadslandbouw

AANDACHTSPUNTEN

- Functies delen is nu niet mogelijk
- Verkoop lastig i.v.m. vergunningen

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Percentagebundeling opnieuw mogelijk maken
- Eigen keurmerk Oosterwold

15-20 HA

HERENBOER



Professionele boer produceert voor ±200 huishoudens in Oosterwold. NB: kan ook als invulling onderdeel stadslandbouw bij een grote ontwikkeling.

POTENTIE

- Professionele lokale productie
- Kennisuitwisseling, delen materieel en functies
- Verbondenheid omgeving

AANDACHTSPUNTEN

- Functies delen is nu niet mogelijk

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Mogelijk maken uitbesteden stadslandbouw aan herenboer
- Natuurinclusief boeren
- Toevoegen ommetjes en landschapselementen

35-40 HA

STADSBOERDERIJ



Professioneel verbreed stadslandbouwbedrijf met bijvoorbeeld winkel, horeca en zorgfunctie. Regionale productie.

POTENTIE

- Professionele regionale productie
- Kennisuitwisseling, delen materieel en functies
- Verbrede landbouw: bijdragen aan voorzieningen

AANDACHTSPUNTEN

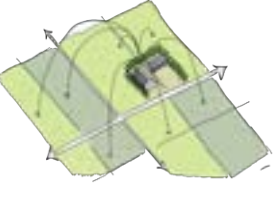
- Grootchalige uitstraling

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Natuurinclusief boeren
- Toevoegen ommetjes en landschapselementen
- Duurzaamheidseisen

55-60 HA

REGULIERE LANDBOUW



Professioneel landbouwbedrijf dat blijft voortbestaan binnen de contouren van Oosterwold. Nationale productie.

POTENTIE

- Professionele (inter) nationale productie
- 'Cultuurhistorisch erfgoed' agrarisch verleden; huidige gebruikers

AANDACHTSPUNTEN

- Grootchalige uitstraling
- Functie niet verenigbaar met omliggend wonen

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Transformatie naar natuurinclusief boeren

LANDSCHAPS KAVEL

±0,5-1 HA

VRIJBUITER



Wonen met veel groene ruimte eromheen.

POTENTIE

- Groene uitstraling
- Natuur met hoger onderhoudsniveau

AANDACHTSPUNTEN

- Echte natuurwaarden bereiken is lastig op deze schaal: te klein
- Continuïteit natuur

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Minimale schaal vaststellen; clusteren met andere initiatieven voor continuïteit
- Begeleiden aanleg en beheer door professional

1-5 HA

BUITENPLAATS



Groep gelijkgestemden begint samen een avontuur in een natuurlijke setting.

POTENTIE

- Rentmeesterschap over natuur vanuit het collectief
- Community vorming

AANDACHTSPUNTEN

- Echte natuurwaarden bereiken is lastig op deze schaal: te klein
- Continuïteit natuur

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Minimale schaal vaststellen; clusteren met andere initiatieven voor continuïteit
- Rentmeesterschap: landschap als overzichtelijke eenheid.

5-20 HA

LANDGOED



Collectief opdrachtgeverschap waarbij een duidelijke relatie gezocht wordt met het functionele landschap. Rentmeesterschap: landschap als overzichtelijke eenheid.

POTENTIE

- Op deze schaal is natuur van betekenis te maken
- Rentmeesterschap over natuur vanuit het collectief
- Community vorming
- Subsidie?

AANDACHTSPUNTEN

- Natuuraanleg en -beheer zijn specialismen

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Begeleiden aanleg en beheer door professional
- Gebruikers betrekken bij beheer

20-50 HA

L EEMVALLEI-INITIATIEF



Collectief opdrachtgeverschap voor 'wonen in de natuur'.

POTENTIE

- Op deze schaal ontstaat ruimte voor verweving van natuur en bebouwing
- Rentmeesterschap over natuur vanuit het collectief
- Community vorming
- Subsidie?

AANDACHTSPUNTEN

- Natuuraanleg en -beheer zijn specialismen

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Begeleiden aanleg en beheer door professional
- Gebruikers betrekken bij beheer

50-150 HA

XL EEMVALLEI-INITIATIEF



Collectief opdrachtgeverschap voor 'wonen in de natuur'. Weids landschap.

POTENTIE

- Landschappelijke schaal voor hoge natuur- en belevingswaarde

AANDACHTSPUNTEN

- Natuuraanleg en -beheer zijn specialismen

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Begeleiden aanleg en beheer door professional
- Gebruikers betrekken bij beheer

BEDRIJFS KAVEL

±0,5-1 HA

BEDRIJFSWONING



Kleine bedrijven aan huis in de woonwijk.

POTENTIE

- Levendigheid/ voorzieningen in de wijk door kleine bedrijven

AANDACHTSPUNTEN

- Ontsluiting

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Inspelen op bestaande infrastructuur

1-10 HA

BEDRIJFSERF



Groepje bedrijven in de woonwijk.

POTENTIE

- Levendigheid in de wijk
- Schaalvoordeel/ delen van functies

AANDACHTSPUNTEN

- Ontsluiting
- Stadslandbouw is soms lastig samen met bedrijfsvoering

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Inspelen op bestaande infrastructuur
- Stadslandbouw uitbesteden aan passende partij

10-20 HA

WIJKBEDRIJF



Verzameling bedrijven in de woonwijk.

POTENTIE

- Bijdrage aan lokale economie; korte ketens
- Schaalvoordeel/ delen van functies

AANDACHTSPUNTEN

- Ontsluiting
- Soms lastig samen met bedrijfsvoering

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Inspelen op bestaande infrastructuur
- Stadslandbouw uitbesteden aan passende partij

20-50 HA

BEDRIJFSZONE L



Middelgroot bedrijventerrein in zone binnen hindercontouren.

POTENTIE

- Bijdrage aan circulaire economie
- Schaalvoordeel

AANDACHTSPUNTEN

- Hoe trek je passende bedrijven

POTENTIEMAXIMALISATIE

- Bedrijven selecteren op thema
- Concrete eisen wat betreft duurzaamheid, ecologie, etc.



SMALL EN MEDIUM (3/10, 10/30 HUISHOUDENS)

Bij de schaal van het collectief zijn veel kwaliteiten die spreken uit het gedachtengoed van Oosterwold vertegenwoordigd. Hier is sprake van gezamenlijk opdrachtgeverschap. Functies worden gedeeld, er vormen zich kleine gemeenschappen, er is verbondenheid van het individu met de omgeving. Op deze schaal is het vooral belangrijk dat het delen van functies weer mogelijk wordt gemaakt.

LARGE (30/100 HUISHOUDENS)

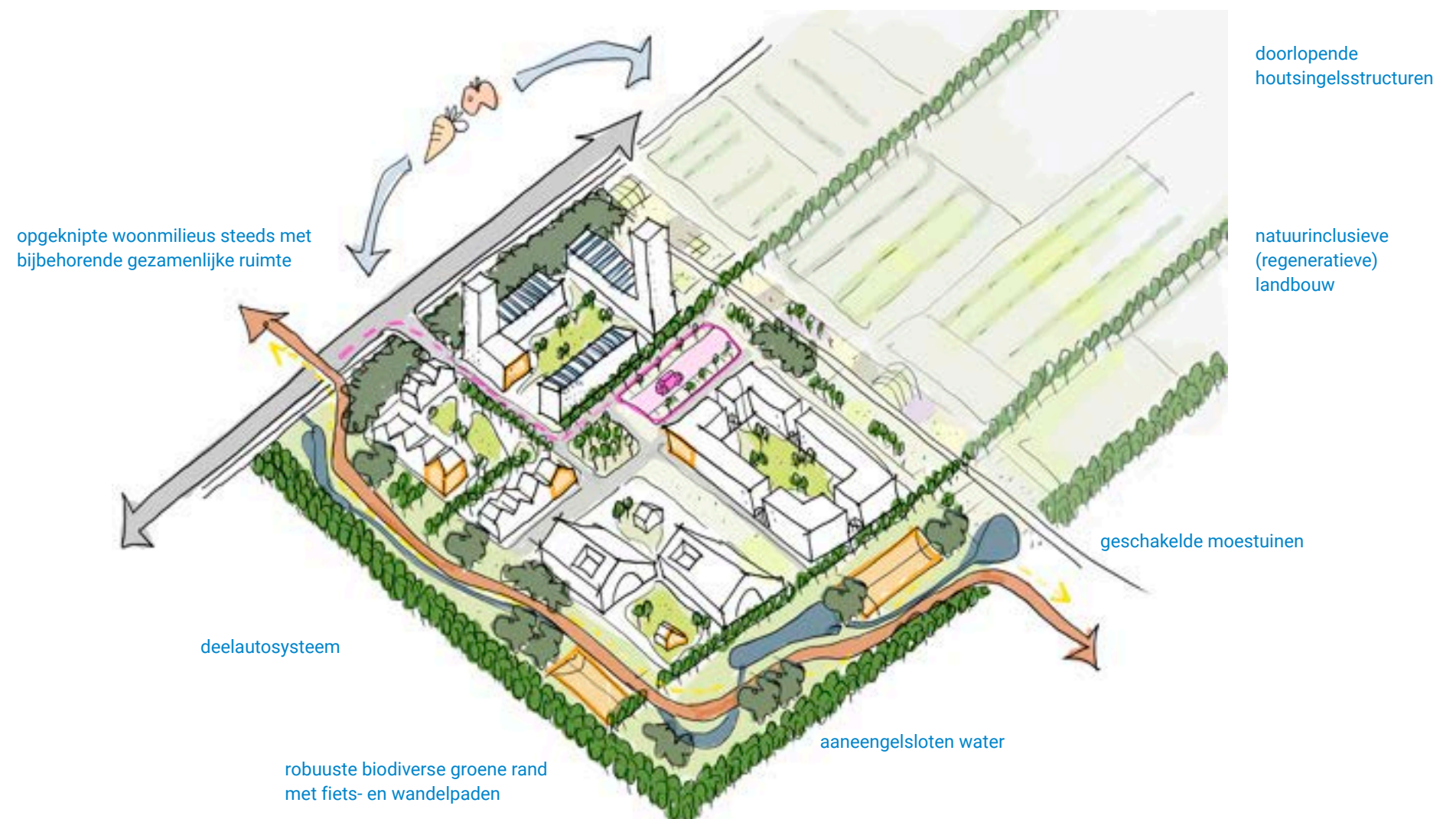
Op deze schaal is het schaalvoordeel interessant. Dat biedt mogelijkheden voor landschappelijke impact, toevoegen van voorzieningen, de realisatie van duurzaamheidsprincipes etc. Voor deze schaal gelden dezelfde aanbevelingen als bij Extra Large.

EXTRA LARGE (100/400 HUISHOUDENS)

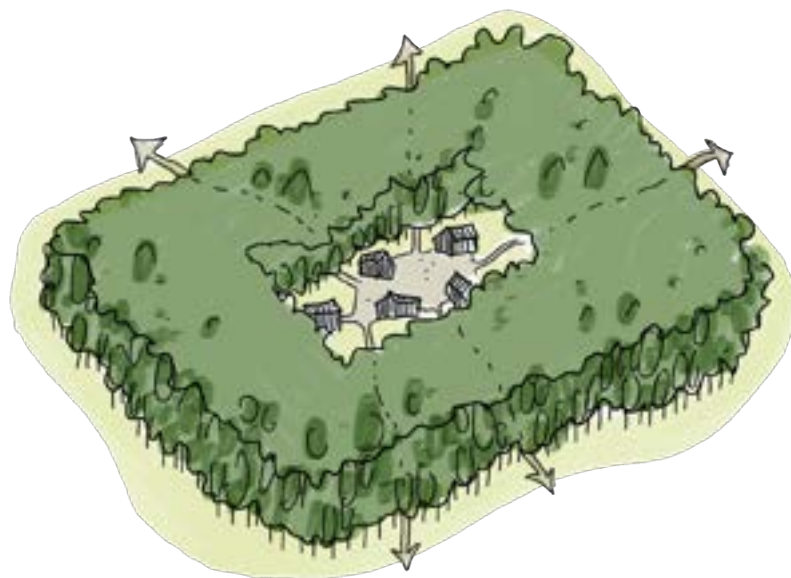
Grotere projecten van ontwikkelaars raken al snel losgezongen van de geest van Oosterwold en zien eruit als generieke woonwijken. De betrokkenheid van de eindgebruikers bij de planvorming en de omgeving is in het geding. Het aandeel stadslandbouw wordt soms afgestoten. Daarnaast blijkt dat de sturing op maximale BVO's i.p.v. GO's in combinatie met het winst oogmerk van ontwikkelaars leidt tot saaie rijtjeswoningen van maximaal twee verdiepingen zonder kap. Maar, de grote schaal biedt binnen de mix van ontwikkeltypen ook kansen, voor Oosterwold als totaal. Bijvoorbeeld groter aaneengesloten groen en voorzieningen.

SPELREGELS OP MAAT VOOR XL INITIATIEVEN

- Bij XL initiatieven hoort XL groen, passend bij de schaal. Royale groene inpassing, met dubbele/driedubbele bomenrijen, windsingels, grote waterpartijen, een veel bredere doorwaadbare zone rondom (minimaal 30 meter);
- Functionele en ruimtelijke verbinding van de rood- en groenkavel. Bijvoorbeeld door toepassing van een 'herenboerprincipe' (zie p44.). De groen- en roodkavel kunnen worden ruimtelijk verbonden door doorlopende groenstructuren en routes;
- Eindgebruiker aantoonbaar betrekken bij planvorming. Bijvoorbeeld door het opknippen van een ontwikkeling in buurtschappen van ± 30 huishoudens en het vroegtijdig betrekken van (potentiële) bewoners;
- Stimuleren van gemeenschapsvorming en omgevingsbetrokkenheid door de inrichting, bv gezamenlijke moestuinen en buurthuis;
- Stimuleren minder generieke bouwvormen met een eigen karakter per buurtschap, bv soms compacte hogere bouw. Mogelijk door sturing op GO's i.p.v. BVO's;
- Bijdragen aan Oosterwold als geheel: mobiliteit (bv deelautosysteem), energie (bv buurtbatterij) en wijkvoorzieningen (bv buurthuis, speeltuin, hangplek etc.);
- Extra duurzaamheidseisen;
- Aanbieden van betaalbaar wonen.



Verbeelding van de 'spelregels op maat' voor grotere ontwikkelingen.



LANDSCHAPS KAVELS

De natuurwaarden bij landschapskavels verdienen aandacht. In de huidige spelregels worden te weinig kwaliteitseisen gesteld. Voorbeelden van mogelijke spelregels om natuurwaarden beter te waarborgen zijn ecologisch maaibeheer (nooit gazon/ robotmaaiers), toepassen van inheemse soorten, voldoende maat, diversiteit aan biotopen, onderlinge verbondenheid (geen hekken) etc. In feite zou ecologisch advies altijd onderdeel van de planvorming moeten zijn om biodiversiteit een impuls te geven.

Afhankelijk van de maat van een initiatief moet het ecologisch advies zwaarder wegen. Bij initiatieven vanaf bijvoorbeeld 2 hectare zou ecologisch advies aantoonbaar onderdeel moeten zijn van de planvorming. Bij initiatieven vanaf 5 hectare past een aanleg- en beheerplan dat is opgesteld in samenwerking met een ecologisch adviesbureau. Bij initiatieven groter dan 5 hectare zou beheer in samenwerking met of door deskundigen moeten plaatsvinden.

Aan bos als invulling van landschapskavels is een minimale maat verbonden van 10 hectare. Dat is ongeveer de maat vanaf waar een bos kan functioneren als autonome ecologische eenheid.

LANDBOUWKAVELS

We hebben verschillende vormen van stadslandbouw per schaalniveau op een rij gezet. Het bestaan van verschillende vormen van stadslandbouw naast elkaar is een kwaliteit. Professionele boeren leveren een wezenlijke bijdrage aan lokale voedselproductie. Bij kleinere initiatieven draagt stadslandbouw bij aan bewustwording, identiteit en gemeenschapsvorming. Meer uitwisseling tussen de twee is wenselijk. Het aandeel professionele landbouw moet omhoog om invulling te geven aan de ambities van Oosterwold. Stadslandbouw moet veel meer zijn dan wat fruitbomen in privétuinen.

EXTRA SMALL EN SMALL (0,5/1 HA, 1/10 HA)

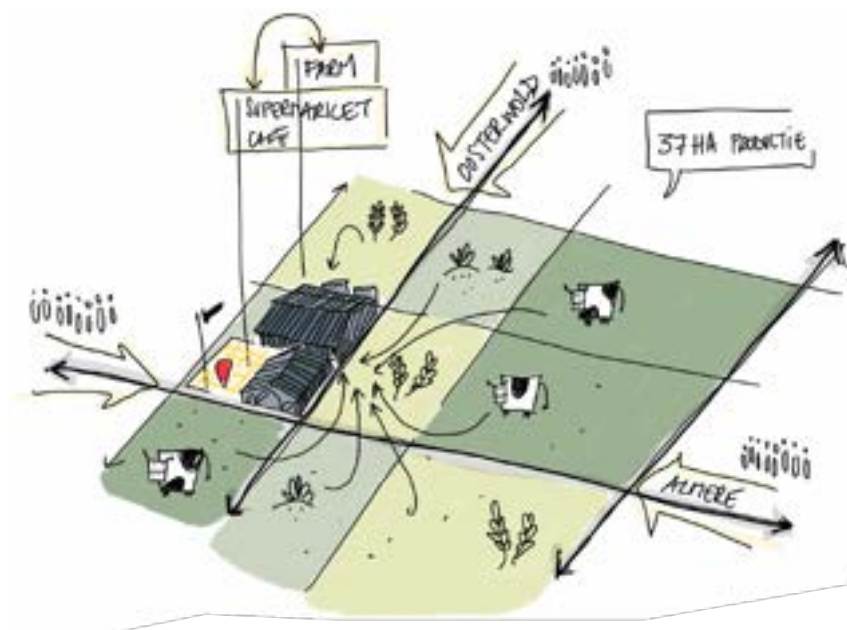
Ruimtelijk en functioneel gezien heeft bundeling van de stadslandbouwfunctie van individuele initiatieven de voorkeur. Zo ontstaat een landschappelijke maat, gemeenschapsvorming en kennis- en materiaaluitwisseling.

MEDIUM (15/20 HA)

Op de 'Medium' schaal vinden we het principe van de herenboer. Dat houdt in dat een professionele boer produceert voor een vaste groep bewoners. Een herenboer produceert doorgaans voor ongeveer 200 huishoudens, op een oppervlakte van 15 tot 20 hectare. Voor deze schaal gelden dezelfde aanbevelingen als bij Large. Het toevoegen van landschapselementen gecombineerd met ommetjes wordt als spelregel opgenomen en vergroot de betekenis voor het landschap van Oosterwold.

LARGE (35/40 HA)

De 'Large' schaal is het domein van de stadsboerderij, van 35 tot 40 hectare: een professionele biologische boer. Knoop punt op deze schaal is de grootschalige uitstraling en de langdurig kale grond door monoculturen. Natuurinclusief boeren en het toevoegen van landschapselementen gecombineerd met ommetjes vergroten de betekenis voor het landschap van Oosterwold. Verbrede landbouw biedt kansen voor het toevoegen van voorzieningen. Een natuurinclusieve bedrijfsvoering is goed voor de bodem, wat ten gunste komt aan de waterhuishouding.



EXTRA LARGE (55/60 HA)

Onder 'Extra Large' vallen de reguliere landbouwbedrijven. Deze zijn niet verenigbaar met de woonfunctie, blijkt uit gesprekken met boeren. Door de ontwikkeling van Oosterwold deelgebied 2 niet gespreid maar meer vanuit één punt als een olievlek te laten plaatsvinden, kan een deel van de bestaande boeren langer blijven.

BEDRIJFSKAVELS

Voor veel bedrijven vormt het gebrek aan een goede ontsluiting en de eis van stadslandbouw een struikelblok. Kansen liggen in het uitbesteden van stadslandbouw aan een andere partij, in samenwerkingsverbanden. De zones binnen de hindercontouren lijken logische zoekgebieden als locatie voor grotere bedrijven. Net als bij de standaardkavels is bij grootschaliger zones met bedrijven het gevaar dat ze losgezongen raken van het gedachtengoed van Oosterwold. Ook hier kunnen aanvullende spelregels een oplossing bieden. Bijvoorbeeld door selectie van bedrijven op passende thema's, zoals voedselverwerking; geen distributiecentra of datacenters van grote techbedrijven als Google en Microsoft. En ook het stellen van concrete eisen wat betreft duurzaamheid, energievoorziening en circulariteit etc.

4.4 KANS: DE AMBITIESTIP

Er is geen vrijheid in de zandwoestijn,
Al staan er nergens hekken, nergens palen.
Het is maar beter – als je vrij wilt zijn –
Om sierlijk door een labyrint te dwalen.
Gerrit Komrij

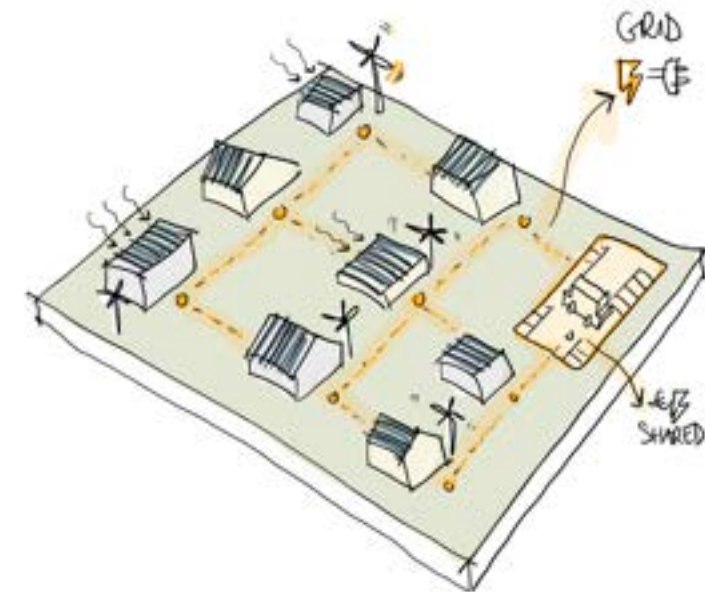
Dit gedicht gaat over de paradox, dat creativiteit het beste naar boven komt als bepaalde restricties gelden. Dorpen die ontstaan zijn op de moeilijke plekken, zoals steile hellingen, of opgetrokken zijn uit louter lokale materialen bij gebrek aan alternatieven, hebben een krachtige, eigen uitstraling. In Oosterwold kunnen de creativiteit en energie van toekomstige bewoners een landschap vol verrassingen opleveren. Hoe verleiden we tot goede ideeën?

Ons voorstel is om plekken op de kaart aan te wijzen met een bepaalde doelstelling, die invulling geeft aan kernwaarden en oplossingen voor belangrijke opgaven van Oosterwold: zogenaamde ambitiestippen. Bijvoorbeeld natuurinclusiviteit, regeneratieve landbouw, een voedselbos, circulair bouwen, toekomstbestendig wonen, betaalbaar wonen (kavels met hogere dichtheid), gedeelde mobiliteit, een kinderopvang, circulair bouwen etc. Op een digitaal platform kunnen mensen zich inschrijven voor een bepaald thema. Als zo'n 20 tot 30 huishoudens zich aangesloten hebben, is het tijd om bij elkaar te komen en plannen concreet te maken. Het is leuker om als groep bij elkaar te komen vanuit eenzelfde droom dan voor de aanleg van een weg. Door samenwerking kan veel bereikt worden, door schaalvoordeel, kennisinbreng en extra inzet voor een plan. Mensen kunnen ook zelf thema's aandragen, mits ze passen bij het gedachtengoed van Oosterwold. Na goedkeuring van de ambitie door de gebiedscoördinatie kunnen anderen zich aansluiten.

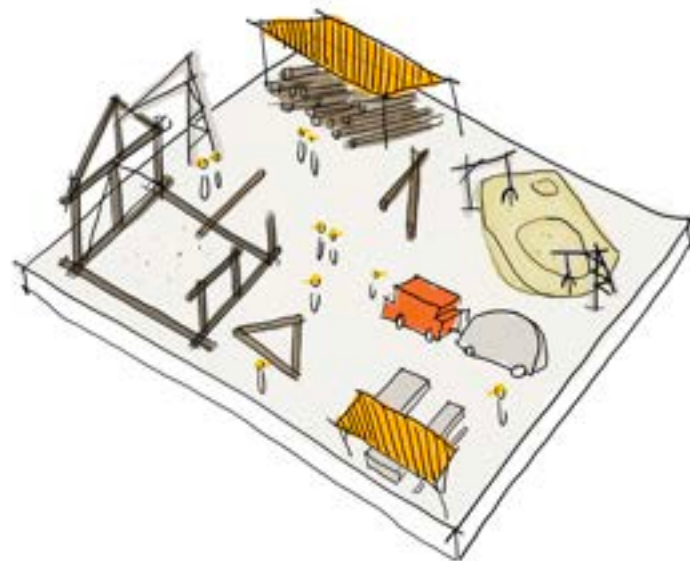
Oplossingen voor bepaalde thema's kunnen beloond worden, met extra mogelijkheden of korting op de grondprijs.



Voedselbos: minimaal 2 hectare, onder professionele begeleiding gerealiseerd en onderhouden.



Energieplantage: opwek van duurzame energie als thema, gecombineerd met een deelsysteem voor elektrische auto's.



Circulaire proeftuin: bouwen met lokale biobased materialen, bijvoorbeeld afkomstig uit natte teelten. Of 100% hergebruik.



Waterkavel: wonen rond een groot water. Met mogelijk korting op de grondprijs.

5. LANDSCHAPPELIJKE VERKENNINGEN DEELGEBIED 2

Er zijn aanleidingen om de basislandschapskwaliteit uit te breiden en nét anders te organiseren. We hebben drie invalshoeken verkend. De eerste verkenning heeft als uitgangspunt het doorgaan op dezelfde voet: een integraal gelijkmatige benadering. De tweede gaat uit van differentiatie van het noordelijke en het zuidelijke plangebied op basis van de ondergrond: de sterke bodemdaling. Bij de derde verkenning is zonering het leidende principe, zodat functies

zich in elkaars nabijheid bevinden maar elkaar minder in de weg zitten. De gekozen hoofddenkrichting werkt bij de verschillende verkenningen door in overige keuzes.

De verkenningen zijn nadrukkelijk niet bedoeld als integrale planmodellen. Ze dienen ter inspiratie en als stof voor discussie bij het maken van keuzes ten aanzien van het basislandschap.



Lappendeken

Met de genoemde optimalisaties
doorgaan op de huidige voet



Groenblauw noord, stadslandbouw zuid

Water- en bosrijk gebied aan noordkant,
als oplossing voor het bodemdalingsprobleem



Groene randen

Zoneringsprincipe: geleidelijke overgangen tussen
natuur, (stads)landbouw en woonomgeving

5.1 LAPPENDEKEN

Model 'Lappendeken' gaat uit van het voortzetten van de huidige ontwikkelstrategie, zonder grote wijzigingen, met het basislandschap zoals omschreven in paragraaf 4.1 als uitgangssituatie. De Eemvallei krijgt vorm als continue parkstructuur van ± 150 m breed. Aan deze 'hartlijn' grenzen landschapskavels. In het noordelijke deel zorgen twee parallelle waterlopen voor een robuuster watersysteem. Aan de oostkant loopt deze over de plangrens, als scheiding tussen agrarisch gebied en woonomgeving. Aan de westkant meandert de waterloop tussen de geulen van de Eem. De resterende waterbergingsopgave wordt gerealiseerd op particuliere kavels. In het noordelijke deel is een hoger percentage water nodig op de particuliere kavels. Aan de zuidkant wordt de gewenste robuuste ecologische verbinding gerealiseerd: een bosstrook met de minimale maat van 300 meter. Hierbinnen is geen bebouwing, wel zijn er voet- en misschien ook fietspaden. Boomrijen langs bestaande polderwegen zorgen voor ruimtelijke geleding, samen met maatregelen op de schaal van het polderblok. Een erfbeplantingsregeling laat de erven extra opvallen als groene eilanden in het gebied en benadrukken de cultuurhistorische waarde. Binnen de zone van de hindercontouren is ruimte voor (stads)landbouw en bedrijven. De eigendommen van ontwikkelaars tekenen zich in het landschap af als grotere bebouwde eenheden. Langs de Eemvallei zou compacte, hogere bouw passen, die veel ruimte voor het landschap overlaat. T.z.t. zal blijken hoe lang stadslandbouw als functie standhoudt in de steeds nattere omstandigheden en zal het landgebruik afgestemd moeten worden op de nattere omstandigheden, bijvoorbeeld door natte teelten.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES VERKENNING:

- Het model staat dichtbij de huidige strategie en levert een ontspannen, eigen landschap op;
- De toekomstige kwaliteit van het noordelijke deel is onzeker. Hier is de kans op toekomstige wateroverlast groot (door geïsoleerde waterlichamen) en stadslandbouw als functie staat op gespannen voet met de zich ontwikkelende natte omstandigheden.



Verbeelding model lappendeken: doorgaan op dezelfde voet. NB het beeld is een indicatieve weergave, het eindbeeld staat immers niet vast.

5.2 GROENBLAUW NOORD, STADSLANDBOUW ZUID

In het noordelijke deel wordt in extra oppervlaktewater voorzien door een verbonden plassensysteem rondom de geulen van de Eem. Hierdoor wordt de kans op inundatie in natte perioden voor overige gronden aanzienlijk verkleind. Er wordt gewerkt met een principe van 'afgraven, ophogen' voor een gesloten grondbalans. Op de laagste plekken worden plassen gegraven; grond wordt opgebracht op de geulen van de Eem. Deze worden zo herkenbaar in het landschap. Rondom de geulen van de Eem wordt een zone van 400 meter vrijgehouden van bebouwing, als robuuste natuurcorridor. In plaats van stadslandbouw wordt in het noordelijke deel bos aangeplant. Hier is een minimale maat aan verbonden van 10 hectare. Bos past bij de toekomstige nattere omstandigheden en geeft invulling aan de doelstellingen van de bossenstrategie. De plassen hebben natuurlijke oevers met veel riet en daartussen ruimte voor wonen op het water. In het noordelijke deel hebben compacte, hogere bouwvolumes de voorkeur, zodat veel ruimte overblijft voor het landschap. Er is veel grond in eigendom van ontwikkelaars in het noordelijke deel; dat maakt het denken in grotere eenheden reëel. In het zuidelijke deel wordt op dezelfde voet doorgegaan als in Oosterwold deel 1, met de optimalisaties uit hoofdstuk 4: zie model Lappendeken. De zone binnen de hindercontouren aan de noordkant is gereserveerd voor wonen: hier ligt immers een aantrekkelijk (duur) landschap. Voor dit deel is voorinvesteren in bos kansrijk. Door nu bos aan te planten ligt er over 20 jaar een prachtig basis voor een bosrijk woonmilieu. Het is bij dit model goed om uit te gaan van extra verhoging van het aandeel professionele, natuurinclusieve landbouw ten zuiden van de Vogelweg als compensatie van bos en water in het noordelijke deel.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES VERKENNING:

- Er ontstaan twee bijzondere, complementaire, duurzame woonlandschappen;
- Schuiven met de plangrens kan het accent leggen op stadslandbouw of de verbinding met Almere;
- Ter compensatie van alternatief grondgebruik in het noordelijke deel kan het aandeel professionele landbouw in het zuidelijke deel verhoogd worden.



Principe afgraven/ ophogen: laagste delen afgraven en zo meer ruimte voor water creëren. Grond gebruiken voor ophogen oeverwallen zodat beplanting mogelijk is.



Principe voorinvesteren in bos. Nu aanplanten en over 25 jaar ruimtes met populierenhout uitkappen voor het realiseren van woningen.



Verbeelding model groenblauw noord, landbouw zuid, met een water- en bosrijke invulling van het bodemdalingsgebied. NB het beeld is een indicatieve weergave, het eindbeeld staat immers niet vast.

5.3 GROENE RANDEN

Bij model 'Groene randen' wordt uitgegaan van een zone-ringsprincipe. Door zonering zitten verschillende functies elkaar niet in de weg en bestaan toch in elkaars nabijheid. Ecologie profiteert van meer rust, agrariërs hoeven minder rekening te houden met de woonfunctie, de impact van infrastructuur is minder door geconcentreerder woongebieden en er ontstaat ruimtelijke differentiatie op de grotere schaal door aaneengesloten groen en wonen. De Wulpweg is als het ware het ontginningslint: vanaf hier wordt het gebied 'geoccupeerd'. Hier ontstaat een kralenketting van geconcentreerde en minder geconcentreerde delen. Er is een helder ontsluitingsprincipe met kavelwegen haaks op de polderweg. Achter de bebouwing liggen de akkers met stadslandbouw; daarachter de reguliere landbouw. Aan de zuidkant wordt aangrenzend aan de robuuste ecologische verbindingszone een extra buffer van bos gerealiseerd door middel van landgoed- of boskavels. Ter versterking van de ecologische verbinding en om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de doelstellingen van de bossenstrategie. Hier wordt gedacht aan een verbond met Staatsbosbeheer of een andere natuurorganisatie. Met als idee dat zij een basisbos aanleggen en onderhouden, en daarbinnen ruimte over laten voor eigen invulling vanuit individuele initiatieven (mogelijk met een aandeel zelf aan te planten bos). Er kan worden nagedacht over de wijze waarop de betrokkenheid van de pachters bij bosaanleg en bosbeheer wordt vergroot: het stimuleren van een gevoel van eigenaar- of rentmeesterschap. De aanleg van bos op goede landbouwgrond kan deels worden gecompenseerd door een hoger percentage professionele landbouw. In het noordelijke deel wordt op dezelfde voet doorgegaan als in Oosterwold deel 1, met de optimalisaties uit hoofdstuk 4: zie model Lappendeken.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES VERKENNING:

- De charme van de lappendeken (ontdekken, verrassen) gaat in dit model verloren;
- Wonen i.c.m. bosontwikkeling als grootschalig experiment draagt bij aan het maatschappelijke debat;
- Ter compensatie van alternatief grondgebruik in het noordelijke deel kan het aandeel professionele landbouw in het zuidelijke deel verhoogd worden.

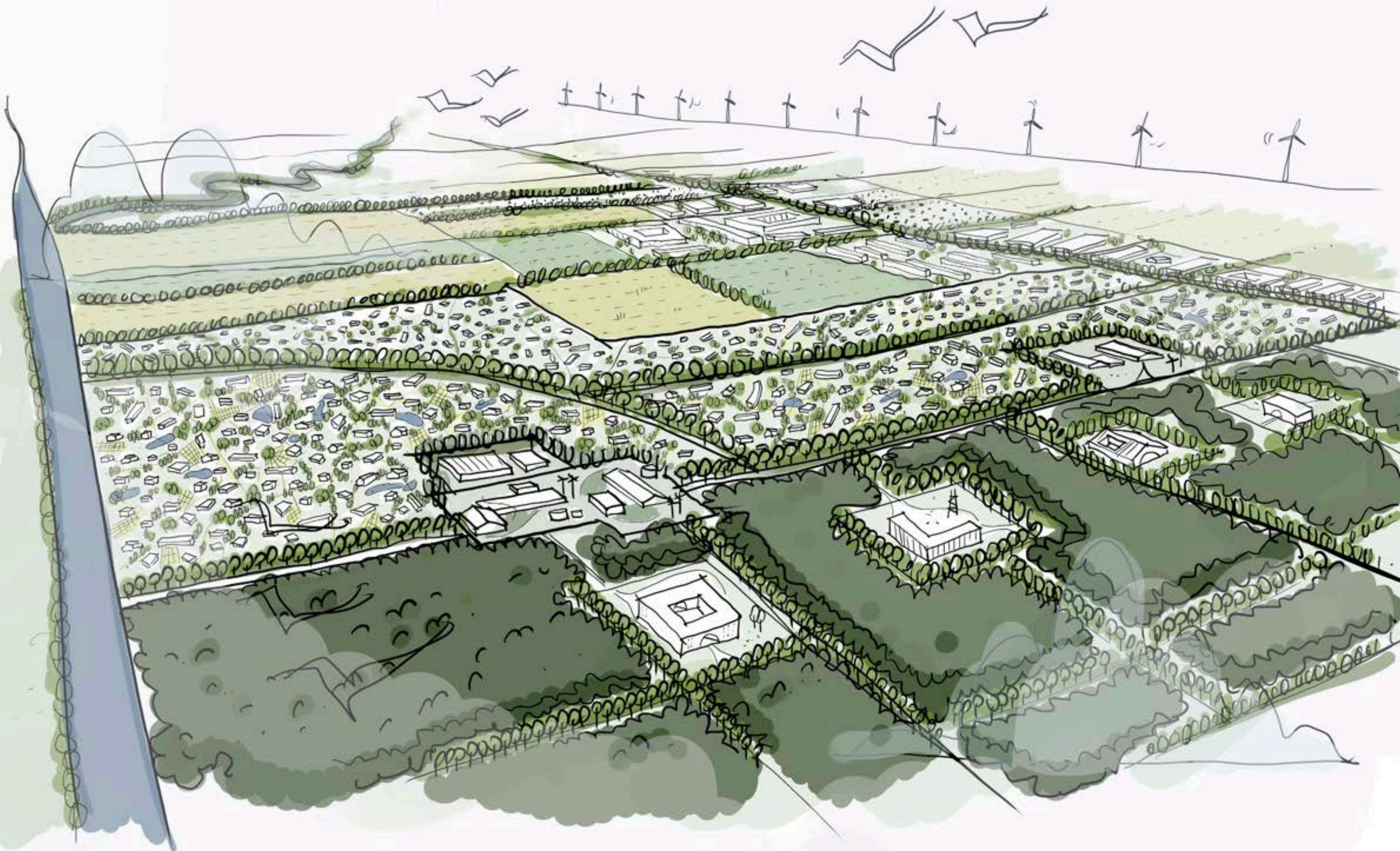


Verbeelding model Groene randen volgens het principe van zonering. Met concentratie van bebouwing langs de polderweg en daarachter stadslandbouw, en uitbreiding van de robuuste ecologische bosverbinding met een buffer van landgoedontwikkelingen. NB het beeld is een indicatieve weergave, het eindbeeld staat immers niet vast.



Visualisatie mogelijke uitwerking model Lappendeken, vanuit zuidelijke richting, inclusief maatregelen op schaal van het polderblok. Een mozaïek van geclusterd en individueel wonen, met soms grote blokken van ontwikkelaars. Binnen de lappendeken van woonontwikkelingen landbouw- en boskavels voor ruimtelijke afwisseling, ecologische kwaliteit en als uitloopgebied.

5. LANDSCHAPPELIJKE VERGEZICHTEN



Visualisatie mogelijke uitwerking model groene randen volgens het principe van zonering, vanuit zuidelijke richting bij Horsterwold richting het noorden. Groot aaneengesloten zone met 'landgoedwonen', concentratie bebouwing langs de Wulpweg met daaromheen stadslandbouwvelden, en daarachter reguliere landbouw.



Visualisatie mogelijke uitwerking model Lappendeken: Eemvallei als hartlijn met aangrenzend landschapskavels.



Visualisatie mogelijke uitwerking model Bos en waterrijk noord: zichtbare Eemvallei met verbonden plassensysteem en grote bossen met compacte woonvolumes.

6. AANBEVELINGEN/ VERVOLG

Dit rapport is een van de inhoudelijke documenten op basis waarvan een besluit zal worden voorbereid door de gebiedsorganisatie. Het besluit zal in het najaar van 2022 aan de raden van gemeente Zeewolde en Almere worden voorgelegd. De volgende aanbevelingen geven wij graag mee.

KEUZES OP HOOFDLIJNEN: STADSLANDBOUW EN BODEMDALING

Het is belangrijk om heldere keuzes te maken op hoofdlijnen. Wat wordt de insteek voor het gebied ten noorden van de Vogelweg? Gaan we voor meer professionele stadslandbouw?

VERDIEPING/ UITWERKING

Dit ontwerpend onderzoek biedt handvatten voor de ontwikkelstrategie van deelgebied 2. Na het maken van de hoofdkeuzes is verdere verdieping en uitwerking noodzakelijk. Welke percentages van kaveltypen en kavelgroottes worden gehanteerd per polderblok, welke eisen worden gesteld bij bosaanleg, welke eisen gaan concreet gesteld worden aan ontwikkelaars etc. Andere belangrijke thema's zijn:

- **Archeologisch onderzoek**

De loop van de oude en jonge geulen van de Eem is nog niet goed in kaart gebracht. Het is van belang om zo snel mogelijk archeologisch onderzoek te doen, zodat rekening kan worden gehouden met de beperkingen en daarop ingespeeld kan worden en er geen verrassingen achteraf zijn.

- **Water**

Het thema water is een belangrijk onderdeel van Oosterwold, met name in het noordelijke deel. Bij verdere planvorming is het van belang waterschap en gemeentelijke specialisten te betrekken.

Hoe zit het met de drainagebuizen? Hoeveel oppervlaktewater is noodzakelijk/ wenselijk?

- **Bodem**

De bodem in deelgebied 2 is anders dan in deelgebied 1. In deel 2 wordt intensieve landbouw bedreven, in deelgebied 1 was dit voornamelijk biologische landbouw. We bevelen onderzoek aan door een bodemspecialist, met advies over de wijze waarop gewerkt kan worden aan een gezonde bodem. Bijvoorbeeld door voortteelten.

- **Stadslandbouw**

Er zijn veel ideeën over stadslandbouwconcepten. Het is tijd om gericht in gesprek te gaan met huidige boeren en potentiële nieuwe gebiedsgerichte agrarische ondernemers.

- **Stadslandbouw i.c.m. duurzaam bouwen**

Onderzoeken productie biobased bouwstoffen zoals riet, lisdodde, wilg en algen als bouw materiaal.

- **'Testrun gelijktijdigheid'**

Organiseer een 'testrun gelijktijdigheid', waarin ervaring wordt opgedaan met het gelijktijdig met een groep van 20 tot 30 huishoudens ontwikkelen van een buurtschap. Verken daarin vanuit de praktijk de potentie van en de bereidheid tot het clusteren van m2's stadslandbouw, water, publiek groen, doorwaadbare zone en parkeren. Als input voor het formuleren van de uiteindelijke spelregels.

KANSEN

'GOOD PRACTICES WOONVORMEN INSPIRATIEBOEK'

Een inspiratieboek waarin zelf- en collectief ontwikkelen in de geest van Oosterwold centraal staat is een goede manier om toekomstige bewoners te verleiden tot mooie plannen. Zowel de kansen die het gebied biedt aan particulieren en professionele ontwikkelaars kunnen hierin een plek krijgen.

Met daarin de goede voorbeelden uit Oosterwold deelgebied 1, mooi gefotografeerd, inclusief interviews en een idee over maten en prijzen. Er kan veel meer gebruik worden gemaakt van de ervaringen van bewoners. In het boek horen ook vernieuwende ideeën voor passende woonconcepten. Inclusief handvatten voor de praktische aanpak. Plus relevante goede ideeën over ecologie, stadslandbouw, duurzame kleinschalige energie opwek etc. Goede teksten, mooie beelden, en heldere grafische vormgeving maken dat het inspiratieboek écht zal bijdragen aan de ontwikkeling van Oosterwold.

PRIJSVRAAG BETAALBAAR WONEN IN OOSTERWOLD

Een prijsvraag betaalbaar wonen Oosterwold, niet alleen gericht op ruimtelijke ontwerp maar ook op strategieën rond eigendomsstructuren, financieringsmodellen en/of samenwerkingsverbanden kan enorme inspiratie opleveren voor vernieuwende woonconcepten. De beste ideeën kunnen leiden als pilotproject aan de hand worden genomen om uit te voeren.

PIONIERSPROJECTEN

Opzetten inspirerende pilots rond kansrijke thema's: bijvoorbeeld wonen rond een voedselbos, wonen in combinatie met bosaanleg, herenboer of duurzame mobiliteit en ook biobased circulair bouwen met lokale teelten.

DIGITALE TOOLS

Het idee is om in Oosterwold deelgebied 2 ruim baan te geven aan het collectief en de verzameling van initiatieven. Een simpele digitale tool zou kunnen helpen om deze vaak ingewikkelde processen gestroomlijnder te laten verlopen.

COLOFON

Inhoud: H+N+S Landschapsarchitecten i.s.m. Woonpioniers

Projectnummer: 2771

Opdrachtgever: Gebiedsorganisatie Oosterwold

Datum: 09-06-2022

Inhoudelijk team

Janet Leeffers (gebiedsorganisatie Oosterwold)

Jan Lagerweij (gebiedsorganisatie Oosterwold)

Fike van der Burght (gebiedsorganisatie Oosterwold)

Wouter Spijkerman (gemeente Almere/ Ravenkop)

Eva Beerling (projectleider gebiedsontwikkeling, Rijksvastgoedbedrijf)

Erik de Bruin (adviseur gebiedseconomie, ECP)

Team

H+N+S Landschapsarchitecten

Lodewijk van Nieuwenhuijze (supervisor)

Marijne Beenhakker (sr. landschapsarchitect, projectleider)

Léa Soret (stedebouwkundige, landschapontwerper)

Woonpioniers

Daniel Venneman (architect)

Bronnen

Almere Oosterwold, Landgoed voor Initiatieven, Werkmaatschappij Almere Oosterwold, Rraam, 2012

Almere-Zeewolde, Oosterwold Over de oevers van de Eem, Gemeente Almere (Flevoland), Landschappelijk onderzoek, Transect, 2015

Evaluatie Oosterwold, Koersdocument, Overmorgen/ Pau, 2020

De geologie en bodem van Zuidelijk Flevoland, U.Menke, E. van der Laar, G. Lenselink, 1998

Grote opgaven in een beperkte ruimte, ruimtelijke keuzes voor een toekomstbestendige leefomgeving, Planbureau voor de leefomgeving, 2021

Handboek Oosterwold

Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, gemeente Almere en Zeewolde, 2013

Nieuwe Natuur Eemvallei: Visie, belemmeringen, kansen en aanbevelingen voor 2e fase Oosterwold, Stichting Flevolandschap en Staatsbosbeheer, november 2020

Notitie Wateroverlast Oosterwold, Waterschap Zuiderzeeland, Frederik Stoppelenburg, Rudolf Versteeg, 2020

Meerjarenperspectief groenblauw, Almere, stad als een landgoed, 2020

Wonen tussen gelijkgestemden, Community-vorming in Oosterwold, Dr. Ivan Nio NIO Stedelijk Onderzoek & Advies, november 2020

H+N+
S+ +

H+N+S
Landschapsarchitecten

Bezoekadres
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort