



Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold Ontwerp



Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold Ontwerp

April 2013

Gemeente Almere & Gemeente Zeewolde

Inhoudsopgave

Woord vooraf	5
Samenvatting	7
Inleiding	9
 DEEL A	 17
1. Drijfveren achter Oosterwold	18
1.1 Visie	
1.2 Ambities	
2. Kaders en uitgangspunten	23
2.1 Programma	
2.2 Conditie	
2.3 Conditiekaart	
3. Ontwikkelstrategie en principes	43
3.1 Gebiedsregisseur	
3.2 Principes	
 DEEL B	 59
4. Uitvoering	61
4.1 Inleiding	
4.2 Taakverdeling	
4.3 De gebiedsregisseur	
4.4 Proces en uitgiftestrategie	
4.5 Bekostigingsmethodiek	
4.6 Ruimtelijke bouwstenen	
4.7 Het financiële model	
4.8 Fasering	
4.9 Overige uitvoeringszaken	
 Bijlage:	 73
— Voorbeelduitwerkingen	
— Milieueffectrapportage Oosterwold (separaat document)	
 Colofon	 83

Woord vooraf

In de Nederlandse ruimtelijke ordening heeft in de afgelopen decennia een fundamentele accentverschuiving plaatsgevonden. Lange tijd, feitelijk al sinds de introductie van de Woningwet (1901), zijn het anderen geweest die ons wonen hebben vormgegeven. In eerste instantie waren dat de woningcorporaties, later werden dat de projectontwikkelaars. Vooral in stedelijke gebieden werden woningen voor de mensen gebouwd; woningbouw door burgers, dat zag je eigenlijk niet.

In de afgelopen paar jaar is er een verandering opgetreden. De crisis heeft daar een belangrijke rol in gespeeld. De traditionele wijze van gebiedsontwikkeling blijkt niet langer houdbaar, en er wordt gezocht naar andere manieren om onze steden vorm te geven – kleinschaliger, geleidelijker, dichter bij de eindgebruiker.

Wij zijn trots op het feit dat wij deze transitie principieel, dus los van de crisis, hebben ingezet. Zowel in Zeewolde als in Almere krijgen burgers alle ruimte om zelf concreet en actief vorm te geven aan de eigen woon- en leefomgeving. In Zeewolde gebeurt dat al vanaf de oprichting in 1984. Onlangs nog werd het project Pentakel in de Polderwijk opgeleverd, dat bestaat uit een aantal bio-ecologische woningen, stuk voor stuk gebouwd door een groep gelijkgestemde burgers. In Almere is het systeem nog wat radicaler omgekeerd. Langs de lijn van het programma 'IkbouwmijnhuisinAlmere' wordt het eerste recht op bouwgrond bij de mensen zelf neergelegd. Er is nadrukkelijk gekozen voor het experiment. Homeruskwartier, dat is ontwikkeld als staalkaart van opdrachtgeverschap, is misschien wel het meest bekende zelfbouw- (manifestatie)gebied van Nederland. Hier zie je alle vormen van zelfbouw. Inmiddels zijn er honderden unieke woningen gebouwd, die één-op-één aansluiten bij de persoonlijke ideeën, wensen en fantasieën van de mensen die er wonen.

Hoe pas je de principes van zelfbouw nu op een hoger schaalniveau toe? Hoe zorg je dat de burgers (weer) zeggenschap krijgen over de volle breedte van de stedelijke ontwikkeling? Dus niet alleen over het wonen, maar ook over bedrijvigheid, infrastructuur, het groen/blauwe raamwerk en de publieke ruimte? Hoe creëer je buurtschappen die normaal gesproken in de loop der eeuwen als vanzelf ontstaan? Hoe kom je tot een bijna eindeloze differentiatie, met een veelheid aan functies en een grote intimiteit? Hoe plan je organische groei? Deze vragen vorm(d)en het fundament onder de ontwikkelstrategie voor Almere Oosterveld, die de titel 'Land-Goed voor Initiatieven' heeft gekregen. De ontwikkelstrategie beschrijft de wijze waarop Oosterveld, een gebied van 4.300 hectare ten oosten van Almere en ten westen van Zeewolde, geleidelijk en bottom-up vorm kan krijgen.

Kern van de ontwikkelstrategie is dat sprake is van uitnodigingsplanologie. De gemeente heeft een stimulerende en faciliterende rol, maar de initiatiefnemers zijn de werkelijke makers van het gebied. En dan gaat het niet enkel om de bouw van een eigen woning; de initiatiefnemers, vaak ook de eindgebruikers, worden ook verantwoordelijk voor de eigen waterberging en energievoorziening, en moeten er bovendien voor zorgen dat een aanzienlijk deel van hun kavel wordt gebruikt voor groen. Op termijn zal er zo een caleidoscopisch landschap ontstaan, met een grote variatie aan initiatieven. Wat blijft is het landschappelijke karakter van het gebied. In Oosterveld wordt gebouwd in extreem lage dichtheden – circa

vijf woningen per hectare – en de initiatiefnemers zijn verplicht te investeren in groen, met als gevolg dat Oosterwold op natuurlijke wijze zal aansluiten op de (belevings)wereld van de Gooi en Vechtstreek, en dezelfde ontspannen sfeer zal kennen.

Wat er gebeurt in Oosterwold is uniek in Nederland. Overal wordt gesproken over organische groei, maar nergens anders worden blauwdrukken zo bewust en volledig losgelaten. Wij geloven dat er, op de grens van Almere en Zeewolde, een bijzonder nieuw woongebied zal ontstaan, dat alle kwaliteiten van oude dorpen of steden in zich heeft. Om daadwerkelijk te kunnen starten – of, beter gezegd: om initiatiefnemers daadwerkelijk te kunnen uitnodigen – is een planologische verankering van de ontwikkelstrategie noodzakelijk. Dat gebeurt in deze intergemeentelijke structuurvisie, die in goed onderling overleg is opgesteld door de gemeente Almere en de gemeente Zeewolde. De structuurvisie maakt het in juridische termen mogelijk om initiatieven te honoreren. Vanaf nu kunnen initiatieven, kortom, letterlijk ‘goed landen’ in Oosterwold. Een bijzondere mijlpaal.

Henk Mulder

Wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling, Gemeente Almere

Winnie Prins

Wethouder Ruimtelijke Ordening, Gemeente Zeewolde

Samenvatting

Oosterwold wordt een uniek groen woon- en werkgebied waarvan bewoners en ondernemers in hoge mate zelf bepalen hoe hun omgeving eruit komt te zien. Oosterwold zal zich evolutionair ontwikkelen en neemt de onzekerheid van de toekomst als uitgangspunt. Oosterwold koestert het onverwachte en biedt maximale ruimte aan de wensen en de creativiteit van burgers en andere initiatiefnemers. Vooraf wordt alleen het hoognodige vastgesteld om zo het algemeen belang te garanderen en een grote vrijheid en verantwoordelijkheid te geven aan iedereen die in Oosterwold wil ontwikkelen. Deze structuurvisie bestaat daarom uit een eenvoudig raamwerk met een set van tien principes waarbinnen nog bijna alles mogelijk is.

Oosterwold beslaat een gebied van ruim 4.300 hectare op het grondgebied van de gemeenten Almere en Zeewolde. Dankzij talloze grote en kleine initiatieven van burgers, bedrijven en instellingen zal dit gebied in de komende decennia uitgroeien tot een afwisselend stadslandschap met 15.000 nieuwe woningen en 20.000 tot 30.000 arbeidsplaatsen, terwijl het groene en agrarische karakter voor een groot deel behouden blijft. De innovatieve ontwikkelmethode is gebaseerd op de ontwikkelstrategie *Almere Oosterwold Land-Goed voor Initiatieven*, die is opgesteld in het kader van het Rijk-Regio-programma Amsterdam – Almere – Markermeer (RRAAM), met als deelnemers de gemeenten Almere en Zeewolde, de provincie Flevoland en het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB).

Voor de gewenste ontwikkeling van Oosterwold zijn zes ambities geformuleerd.

1. Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven;
2. Oosterwold ontwikkelt zich organisch;
3. Oosterwold is een continu groen landschap;
4. Oosterwold heeft stadslandbouw als groene drager;
5. Oosterwold is duurzaam en zelfvoorzienend;
6. Oosterwold is financieel stabiel.

De methode van Oosterwold

In de structuurvisie wordt uitgelegd binnen welk raamwerk burgers en ondernemers in Oosterwold aan de slag kunnen. Een belangrijk onderdeel hierin is de conditiekaart. Deze kaart geeft aan welke condities in het gebied van toepassing zijn op basis van huidige gebiedskenmerken, beleidskaders en toekomstige ontwikkelingen. Op basis van de conditiekaart en een set eenvoudige principes kunnen initiatiefnemers aan de slag. Individuen, groepen en bedrijven bepalen zelf de grootte en de vorm van de kavel dat ze willen realiseren. Er zijn geen vaste minimum- of maximummaten. Van de initiatiefnemers wordt verwacht dat ze zich voor langere tijd aan het gebied verbinden.

Voor het gehele gebied is globaal vastgesteld waaruit het naverloop van tijd zou moeten bestaan. Dat is uitgedrukt in oppervlaktepercentages. Iedereen die zich in Oosterwold wil vestigen, realiseert een aandeel hiervan. Deze percentages zijn voor de verdeling van het grondgebruik richtinggevend voor iedere afzonderlijke kavel (de 'generieke kavel'). Deze kavel bestaat uit 20% bebouwing, 6,5% verharding, 20,5% publiek groen, 2% water en 51% (stads)landbouw. Er zijn specifieke kavels mogelijk, met een zwaarder accent op landbouw of groen. Dankzij

deze kavels kan bijvoorbeeld de 'Eemvallei' als nieuwe landschappelijke structuur zichtbaar worden en het ecologisch netwerk verder worden uitgebreid. Ook kan binnen de kavels dichtere bebouwing ontstaan waarin wonen en werken sterker zijn geconcentreerd.

Voor de ontwikkeling van elk kavel geldt hetzelfde principe voor bereikbaarheid en zelfvoorzienendheid. Iedereen legt een eigen deel van de ontsluitingswegen aan, realiseert een deel van een doorlopend netwerk van wandel- of fietspaden, draagt bij aan de waterhuishouding en voorziet in zijn eigen energievoorziening. Ook in financieel opzicht zal Oosterwold zelfvoorzienend zijn; overheidsinvesteringen volgen de ontwikkelingen.

Inleiding



Het plangebied Oosterveld is ruim 4.300 hectare groot en ligt deels in de gemeente Almere en deels in de gemeente Zeewolde

Achtergrond

Sinds 2001 is de gedachtevorming over Oosterveld geleidelijk aan op stoom gekomen in een wisselwerking tussen onderzoek, ideeën en formele voornemens. De Nederlandse regering stelde voor het eerst in de *Vijfde nota ruimtelijke ordening* (2001) voor om Almere sterker te laten groeien dan tot dusver was voorgenomen. Hoe dat ruimtelijk zou kunnen, is verkend in het

Integraal Ontwikkelingsplan Almere 2030 (2002).

Dit IOP was een van de bouwstenen voor het zogeheten Noordvleugeloverleg, dat werd afgesloten met de *Noordvleugelbrief* (2006) van de regering. De *Noordvleugelbrief* en het vervolg, het *Urgentieprogramma Randstad* (2007), schetsten wat er nodig is om de noordelijke Randstad in de toekomst aantrekkelijk te houden en verder te versterken. Een belangrijke vraag was hoe de

verstedelijkte Noordvleugel aan een grote bouwvraag kan voldoen zonder de waardevolle groengebieden op te offeren die mede de kwaliteit van de leefomgeving bepalen. Het antwoord lag voor een belangrijk deel in Almere. Afgesproken werd dat Almere een groter aandeel in de bouwopgave zou nemen dan tot dan toe was beoogd: Almere zal ruimte bieden aan 60.000 nieuwe woningen en 100.000 nieuwe arbeidsplaatsen. In de *Noordvleugelbrief* werd vastgelegd dat de oostelijke uitbreiding van Almere zich leent voor ontwikkeling via de principes van organische stedenbouw. Dat betekent dat het gebied uit een veelvoud van initiatieven ‘van onderop’ zal bestaan.

De voornemens in de *Noordvleugelbrief* en het *Urgentieprogramma Randstad* zijn vanaf 2006 uitgewerkt in samenwerkingsverbanden van de gemeenten Almere, Amsterdam en Zeewolde, de provincies Flevoland, Noord-Holland en Utrecht, het waterschap Zuiderzeeland, en het Rijk.

In het *Omgevingsplan Flevoland 2006-2015* benoemt de provincie Flevoland de mogelijkheden van stedelijke ontwikkeling op lange termijn aan de oostzijde van Almere en ten oosten van de A27 in Zeewolde. Deze ontwikkeling betreft een suburbaan en groen woon- en werkmilieu. Het provinciaal verstedelijkingsbeleid is gericht op het bundelen van nieuwe bebouwing in of aansluitend aan het bestaande bebouwde gebied. Dit ondersteunt de optimale benutting van infrastructuur en centrumvorming rondom belangrijke vervoerknooppunten. In het *Omgevingsplan* is het gebied ten zuiden van de A27 aangewezen als te verstedelijken gebied tot 2015, het gebied ten noorden ervan als zoekrichting na 2015. Door de nadruk op organische ontwikkeling en particulier initiatief kunnen in beginsel op elke

plek in Oosterwold initiatieven ontstaan, maar in de eindsituatie is Oosterwold geheel ontwikkeld met verstedelijking, al is het suburbaan, en daarmee passend in het provinciale bundelingsbeleid.

De ambities voor de groei van Almere zijn uitgewerkt in de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* (2009) en de *Duurzaamheidsagenda Almere 2.0* (2010), en bestuurlijk vastgelegd in het *Integraal Afsprakenkader Almere* (2010). Ze zijn opgenomen in het Rijk-regioprogramma Amsterdam - Almere - Markermeer (RRAAM).

In de *Concept Structuurvisie Almere 2.0* en de RRAAM-brief is Oosterwold voorgesteld als een dun bebouwd gebied, met ruimte voor landelijk wonen en werken in het groen en een substantieel areaal voor (stads)landbouw, als het overgangsbied tussen de stad en de agrarische polder. Hiermee wordt het gebied de tegenpool van de stedelijke ontwikkeling aan de westzijde van de stad. De ontwikkeling van Oosterwold vergt een strategie voor de transformatie van het grootschalige polderlandschap naar een kleinschaliger stadslandschap met ruimte voor bewoning, economie, stadslandbouw en recreatie.

Het Integraal Afsprakenkader Almere (IAK, 2010) vermeldt over Oosterwold: ‘Almere Oosterwold is een nieuwe ontwikkellocatie aan de oostzijde van het huidige Almere. Het programma bevat circa 15.000 woningen en een economisch programma. De woningen worden gerealiseerd op basis van een organische en duurzame ontwikkeling van suburbane en landelijke milieus.’

Een van de uitwerkingen van het IAK is de *Intentie-overeenkomst groenblauw* (2011). Hierin wordt de totale ambitie voor de doorontwikkeling van het groenblauwe raamwerk geborgd door het

Rijk, gemeente Almere, Staatsbosbeheer en Stichting Flevolandscap. Een van de deelgebieden is de Eemvallei, een toekomstige dragende landschapsstructuur voor Oosterwold.

De *IAK duurzaamheidsagenda* (2012) beschrijft de ambitie op het gebied van de duurzame ontwikkeling van Almere. De duurzaamheidsambities van Oosterwold sluiten hier op aan.

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (2012) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu benoemt de drievoudige schaalsprong in Noordwest-Nederland Amsterdam-Almere-Markermeer (woningbouw, infrastructuur en groen/blauw) als een opgave van nationaal belang. Hier maakt Oosterwold onderdeel van uit.

De door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu op gestelde *Ladder voor duurzame verstedelijking* (2012) helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor Oosterwold biedt dit instrument aanknopingspunten voor het bieden van ruimte buiten bestaand stedelijk gebied. Oosterwold past in de oorspronkelijke Almeerse opzet met meerdere kernen die zijn ingebed in een groenblauwe omgeving.

De gemeente Zeewolde stelde in 2009 voor haar deel van Oosterwold in het *Koersdocument Structuurvisie Zeewolde* de richting vast voor de gewenste ontwikkeling in de toekomst. Het koersdocument van de gemeente Zeewolde was een opmaat naar een formele *Structuurvisie Zeewolde 2022*, die in 2013 is vastgesteld. Het plangebied van Oosterwold is hierin benoemd als transformatiezone, waar een geleidelijke transformatie zonder eindbeeld mogelijk is. Deze

intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold kan gezien worden als uitwerking van de *Structuurvisie Zeewolde 2022*, voor het deel van Oosterwold op grondgebied van de gemeente Zeewolde.

De lessen uit de zoektocht naar de condities voor organische stedenbouw, de ontwikkelingen in het landelijk gebied, de eisen die duurzaamheid stelt, de afspraken tussen de diverse overheden: dit alles komt samen in de opgave voor de ontwikkeling van Oosterwold. Voor de uitwerking van deze opgave is de Werkmaatschappij Almere Oosterwold opgericht, met als participanten de gemeente Almere, gemeente Zeewolde, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de provincies Flevoland en Utrecht, de Gooi en Vechtstreek, het waterschap Zuiderzeeland en het Rijks Vastgoed en Ontwikkelbedrijf (RVOB). De Werkmaatschappij heeft de *Ontwikkelstrategie Almere Oosterwold: Land-goed voor initiatieven opgesteld*. De ontwikkelstrategie is door de gemeenteraden van Almere en Zeewolde en in de stuurgroep Rijkregioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer in 2012 vastgesteld.

De uitgangspunten van de ontwikkelstrategie zijn in 2013 overgenomen in de *Rijksstructuurvisie Amsterdam-Almere-Markermeer* (RAAM). Hierin wordt beschreven dat in Oosterwold eindgebruikers verantwoordelijk worden voor het grondgebruik. Het landschap wordt organisch getransformeerd naar een woonwerkgebied in lage dichtheden met stadslandbouw, natuur en recreatie. De rijksstructuurvisie geeft aan dat een op te stellen intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold de collectieve principes vastlegt waarbinnen de organische gebiedsontwikkeling zich kan afspelen. Aansluitend op deze rijksstructuurvisie wordt in 2013 een nieuw Integraal Afsprakenkader (IAK2) opgesteld.

In 2013 en 2014 werkt de gemeente Almere aan het opstellen van een structuurvisie voor haar hele grondgebied. Voor het grondgebied van Oosterwold zullen de uitgangspunten van de intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold worden ingevoegd.

Intergemeentelijke structuurvisie

Omdat de ontwikkelstrategie geen formeel kader is voor zowel initiatiefnemers als overheden om aan de slag te gaan, is de logische vervolgstap het opstellen van een gezamenlijke structuurvisie door beide gemeenten. De gemeente Zeewolde, de gemeente Almere en het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) hebben daarom op 18 september 2012 een bestuursconvenant ondertekend, waarin is vastgelegd dat er een intergemeentelijke structuurvisie wordt opgesteld, hierna aangeduid als structuurvisie.

In het bestuursconvenant is afgesproken de gebiedsontwikkeling van Oosterwold vorm te geven volgens organische ontwikkelingsprincipes, zoals beschreven in de ontwikkelstrategie Oosterwold. Deze zijn in voorliggende structuurvisie opgenomen in paragraaf 3.2.

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Oosterwold. Het vormt daarmee het kader voor de integrale afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. De structuurvisie verschaft de planologisch-financiële basis voor het verhalen van kosten op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Juridisch-planologische regelgeving wordt ingezet als hulpmiddel voor het faciliteren van initiatieven. De structuurvisie is een toetsingskader en formele onderlegger voor plannen die om een nieuwe planologische grondslag vragen.

Daar waar de Wro en andere ruimtelijke regelgeving onvoldoende flexibiliteit biedt om het doel te verwezenlijken zal door een beroep op de Crisis- en Herstelwet ervaring worden opgedaan met deze vorm van uitnodigingsplanologie. Dit kan voor het Rijk input opleveren voor de uitwerking van de Omgevingswet.

Tot slot wil deze structuurvisie bewoners en initiatiefnemers uitnodigen te investeren of zich te vestigen in Oosterwold.

Milieueffectrapportage (planMER)

Parallel aan de structuurvisie wordt een milieueffectrapportage – een planMER – opgesteld (bijlage). De structuurvisie is m.e.r.-plichtig, omdat in de kaders worden gesteld voor activiteiten in het plangebied die wettelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, zoals de ontwikkeling van meer dan 2000 woningen, de aanwezigheid van waardevolle natuurgebieden (Natura2000) in de directe omgeving en de aanwezigheid van gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Met het doorlopen van de m.e.r.-procedure krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming en kan er een goede afweging worden gemaakt tussen de gevolgen van het milieu en overige belangen.

Relatie met bestaand sectoraal beleid

Naast deze structuurvisie hebben de gemeente Almere en Zeewolde divers sectoraal beleid vastgesteld. Indien initiatieven passen binnen de principes en ambities van deze structuurvisie, maar niet binnen bestaand sectoraal beleid, kan na bestuurlijke goedkeuring afgeweken worden van dit sectorale beleid. In ieder geval mogen de initiatieven in Oosterwold niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de economische structuur in Almere en Zeewolde.

Proces en participatie

De Ontwikkelstrategie Oosterwold, die de inhoudelijke basis vormt voor deze structuurvisie, is tot stand gekomen met behulp van een participatietraject met betrokken publieke partijen, bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en marktpartijen.

Het ontwerp van de structuurvisie wordt zes weken ter inzage gelegd. De resultaten van de inspraak worden verwerkt in de structuurvisie en de daarbij behorende uitvoeringsparagraaf. Daarna wordt de structuurvisie aan de gemeenteraden van Zeewolde en Almere ter vaststelling aangeboden. Als daarna op basis van monitoring en evaluatie aanpassingen nodig zijn van delen van de structuurvisie, zal deze opnieuw door het bevoegd gezag vastgesteld moeten worden, inclusief de bijbehorende inspraakprocedure.

Leeswijzer

Deze structuurvisie bestaat uit twee delen.

Deel A beschrijft de visie en ambities voor de lange termijnontwikkeling van het gebied, inclusief de bijbehorende condities, randvoorwaarden en principes. Het is het richtinggevende document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente Almere en Zeewolde voor dit gebied op hoofdlijnen nastreven.

Deel B van de structuurvisie gaat in op de uitvoerbaarheid van de visie en bevat een concrete uitwerking voor de juridische en financiële uitvoering van het plan. Dit tweede deel van de structuurvisie wordt jaarlijks opgenomen als paragraaf in de Programmabegroting van beide gemeenten. Hierdoor is het mogelijk jaarlijks te rapporteren en noodzakelijke aanpassingen voor te stellen. Deel B geeft een nadere toelichting op deze werkwijze.

In de bijlage is de planMER opgenomen, evenals een aantal voorbeelduitwerkingen.





Deel A

- 1. Drijfveren achter Oosterwold**
- 2. Kaders en uitgangspunten**
- 3. Ontwikkelstrategie en principes**

1. Drijfveren achter Oosterwold

Inleiding

Hoe Oosterwold er over enkele decennia uitziet weten we niet. We leggen geen eindbeeld vast, maar werken vanuit een visie, gekoppeld aan een beperkt aantal ambities. Deze worden beschreven in dit eerste hoofdstuk.

1.1 Visie

Oosterwold is dun bebouwd. De bebouwing is er 'nevelig'. In de opzet van dit groene woon- en werkgebied is nog altijd het agrarische karakter en de bijbehorende infrastructuur te herkennen. Wonen, voorzieningen, groengebieden, landbouw en andere bedrijvigheid wisselen elkaar af in een bont tapijt van vorm en kleur. Hier en daar staat de bebouwing dichter bijeen, bijvoorbeeld in de bocht van A27; de kern die hier ligt profiteert van de kwaliteiten van de bossen van de Boswachterij, de nieuwe Eemvallei en de ligging aan een openbaar vervoerlijn naar Utrecht.

Verspreid over een groot gebied staan 15.000 woningen die een enorme variatie vertonen in vorm, grootte en gebruik. Er staan royale villa's in ruime tuinen, maar er wonen ook starters, die in een klein huis beginnen op een verhoudingsgewijs ruime kavel, met veel ruimte om hun eigen groente te verbouwen of gezamenlijk met anderen groene initiatieven te ontplooiën. Veel mensen hebben werkplekken aan huis.

Niet alleen de woningen maar ook de winkels, bedrijven, scholen en andere voorzieningen zijn over een groot gebied uitgestrekt. Het meeste verkeer binnen Oosterwold gaat dan ook per auto. Fietsverkeer en openbaar vervoer zijn ondergeschikt. De bewoners en ondernemers beschouwen Oosterwold nadrukkelijk als 'hun' gebied. Dat is niet verwonderlijk, want ze hebben Oosterwold werkelijk van de grond af zelf opgebouwd.

Ze zullen niet snel klagen dat 'de overheid' zich teveel met hen bemoeit, want de overheid houdt afstand. De ontwikkeling van Oosterwold kent weinig regels en biedt veel ruimte aan initiatieven van onderop, en de bewoners hebben uitbundig en eigenzinnig van deze vrijheid gebruik gemaakt. Soms in harmonie met de burens, soms juist met sterke contrasten. Iedereen heeft dezelfde vrijheid en verantwoordelijkheid.

Oosterwold biedt veel ruimte aan groen en natuur. 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. Op de rijke grond ontplooit de natuur zich uitbundig. Er zijn veel recreatieve fiets- en wandelroutes. De Oosterwolders prijzen het gebied om zijn comfortabele woon-, werk-, leef- en recreatiemilieus. Die doen denken aan het Gooi, de Achterhoek of de zuidelijke Veluwe bij Velp, Rheden, maar zijn wel veel beter betaalbaar. De bewoners vinden de sfeer van de buurtschappen met hun sterke sociale samenhang terug in het gebied.

Oosterwold is een bloeiend centrum van stadslandbouw. De hoogwaardige producten vinden hun weg naar kritische consumenten in de metropoolregio, onder kwaliteitsetiketten als Eko en Slow Food. De boerderijen en tuinderijen hebben het karakter van een gemengd bedrijf, waar productie samengaat met educatie, recreatie, zorg of een bed & breakfast accommodatie. Steeds meer schoolkinderen uit Almere, Zeewolde en de regio gaan op excursie naar Oosterwold om te ervaren waar hun eten vandaan komt. Zo is een breed palet van aan stadslandbouw gerelateerde werkgelegenheid

ontstaan. De werkgelegenheid per 100 ha is gestegen van 1 FTE naar 5 FTE's.

Er zijn geen grote bedrijvencomplexen in Oosterwold, maar er is wel een klein hoogwaardig bedrijventerrein bij de knoop van de A27 en de Vogelweg ontstaan. Gerenommeerde instituten zijn in het groen neergestreken in een soort instituten-campus met kantoren in paviljoenbouw. Veelal zijn dit bedrijven in de sectoren die de nationale top vormen van ontwikkelingen op het gebied van zelfbouw, duurzame energie en innovatie in de voedselketen. De ontwikkelingen sluiten perfect aan op de Floriade 2022 en vormen een internationale showcase van slow urbanism, een nieuwe generatie van stedelijke en landschappelijke ontwikkeling. Een opmerkelijk groot deel van de werkgelegenheid bestaat uit werk aan huis in de breedste zin. Gemiddeld is er 1,2 arbeidsplaats per woning.

Sleutelfiguur is de gebiedsregisseur die initiatieven stimuleert en waar nodig adviseert. Uiteraard gaat de grote vrijheid van de initiatiefnemers samen met een eigen verantwoordelijkheid. De gebiedsregisseur maakt gebruik van een ontwikkelforum en een interactieve plankkaart. Hier komen alle ideeën, wensen, vragen, initiatieven samen en worden allianties gesmeed. Het toont letterlijk de collectieve en evolutionaire ontwikkeling.

De gebiedsregisseur geeft de initiatiefnemers enkele kwalitatieve voorkeuren mee. Zo wil hij graag duurzaamheid bevorderen. Iedere initiatiefnemer heeft, alleen of samen met anderen, daar zijn weg in gevonden. De huizen zijn prima geïsoleerd. Je ziet veel zonnepanelen en andere technieken om duurzame energie op te wekken. Waterzuivering gebeurt duurzaam op de eigen kavel of (de)centraal in kleine eenheden.

Zo kán Oosterwold er in de toekomst uitzien. Of het werkelijk zo zal zijn, is verre van zeker. Want voor Oosterwold is gekozen voor een ontwikkeling die het onverwachte koestert. Met deze structuurvisie leggen we nadrukkelijk geen eindbeeld vast. De initiatiefnemers bepalen het programma en het tempo, waarbij de uitkomst onzeker is. De strategie voor Oosterwold is geen plan, maar een ordening van een proces om organisch ontwikkelen te organiseren. En dat zal twee, drie of meer decennia duren.

Het principe van organische groei betekent niet dat *anything goes*. De grote lijnen van de ontwikkeling zijn vooraf vastgelegd in een globaal programma voor het hele gebied. Er zijn kwalitatieve ambities (1.2) voor het gebied geformuleerd en er moet ook rekening worden gehouden met een aantal gegevens van het gebied (2.2). Voor de ontwikkeling van Oosterwold geldt daarom een aantal principes (3.2), waarin het programma, de ambities en de condities zijn verwerkt. Het zijn er niet veel, en elk van de principes is in essentie eenvoudig. De regels zijn uit volle overtuiging opgesteld. Dankzij deze principes kan het spel worden gespeeld.

1.2 Ambities

Voor de ontwikkeling van Oosterwold gelden zes inhoudelijke ambities. Zij verwoorden samen het streven naar kwaliteit en geven richting aan de uitwerking in de volgende hoofdstukken.

Ambitie 1:

Oosterwold biedt maximale vrijheid aan initiatieven

Oosterwold wordt met zijn lage bebouwingsdichtheid een bijzonder groen gebied met unieke kansen voor landelijke woon- en werkmilieus. Er kunnen kernen en buurtschappen ontstaan en ook vrijstaand of solitair wonen is mogelijk. Naast laagbouw past ook hoogbouw bij de ontwikkeling van een groene streek, zoals een toren in het landschap die efficiënt grondgebruik combineert met fraaie vergezichten.

Oosterwold voorziet in de vraag naar landelijke woonmilieus in de Noordelijke Randstad, en dat niet alleen voor mensen met een ruime beurs. Door de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld, biedt Oosterwold ook kansen voor mensen met een modaal inkomen of lager om hun kavel en woning te ontwikkelen.

Deze groene streek biedt ruime kansen voor bedrijvigheid en voorzieningen in het groen. Naast landbouw kunnen dat andere vormen van ondernemerschap zijn die de groene kwaliteiten willen benutten en versterken. In Oosterwold past ondernemerschap van uiteenlopende formaten. Er is ruimte voor een à twee grootschalige topattracties of vrijetijdsvoorzieningen die (inter) nationale bekendheid geven aan Oosterwold en bijdragen aan de verbetering van het vestigingsklimaat van de omgeving.

Ambitie 2:

Oosterwold ontwikkelt zich organisch

Oosterwold wordt van binnenuit ontwikkeld door initiatiefnemers in het gebied zelf. Dat kunnen bewoners zijn, ondernemers, gebiedseigenaren, instellingen en organisaties die als gebruiker of als belegger gaan optreden. Zij worden uitgenodigd om een eigen plaats in het gebied te vinden, plannen te maken en uit te voeren, en eraan bij te dragen dat het gebied zich blijft ontwikkelen. Mensen maken niet alleen de stad maar ook het ommeland. Ze hebben een grote vrijheid, niet alleen in de wijze waarop ze hun kavel gebruiken, maar ook in het tempo van de ontwikkeling. De ontwikkeling van Oosterwold kan daardoor twintig, dertig jaar of nog langer duren.

Een organische ontwikkeling is ook in sociaal opzicht te verwachten. Naast individuele initiatieven biedt Oosterwold ruimte voor collectieve initiatieven, zoals een gemeenschappelijk woonerf, een ouderenbuurtschap of een zorglandgoed. Iedere initiatiefnemer afzonderlijk draagt verantwoordelijkheid voor een deel van de collectieve waarden van het landschap en de infrastructuur, en iedereen kan vanuit die eigen verantwoordelijkheid samenwerking zoeken met anderen, in kleiner of groter verband, en zo van onderop de samenleving opbouwen. De organische ontwikkeling veronderstelt dat de initiatiefnemers een hoge mate van vrijheid combineren met een sterk ontwikkeld gevoel van eigen verantwoordelijkheid.

De overheid heeft een bescheiden maar cruciale rol in dit proces. Zij maakt vooraf duidelijk wat het raamwerk is waarbinnen de initiatieven mogelijk zijn. Ook heeft ze tot taak om dat raamwerk naar behoren te onderhouden. Dat betreft een deel van het ruimtelijk casco (met als elementen o.m. bodem, water, groen, infrastructuur, hinderzones)

en ook het raamwerk van visie, principes en procesgang. Daarnaast maakt zij het de initiatiefnemers mogelijk om hun plannen tot uitvoering te brengen. De overheid gaat faciliteren. Zij wordt gebiedsregisseur.

Ambitie 3:
**Oosterwold is een continu
groen landschap**

Elke ontwikkeling van wonen of werken in Oosterwold wordt omringd door een vrije zone voor wegen, water, groen en stadslandbouw. Deze eenvoudige regel koppelt de realisatie van wonen en werken aan de ontwikkeling van het landschap en waarborgt de continuïteit van de groene ruimte. Er ontstaat een karakteristiek landschap met weides, akkers, plantages en groen. Doordat iedere initiatiefnemer zijn woon- en werkomgeving zelf vorm geeft, krijgt het groen een grote differentiatie in vorm, functie en samenstelling. Oosterwold wordt een lappendeken van groene initiatieven.

Ambitie 4:
**Oosterwold heeft stadslandbouw
als groene drager**

Oosterwold biedt veel ruimte voor landbouw. Dat zal in de toekomst een andere landbouw zijn dan nu, zowel kwalitatief als kwantitatief. De agrarische productieruimte neemt af van 3.800 naar ruim 1.800 hectare, zodat het grondgebruik van Oosterwold voor bijna 50 procent uit landbouw blijft bestaan. Terwijl de huidige landbouw voor de wereldmarkt produceert, zal de toekomstige stadslandbouw sterk gericht zijn op de stad en regio. Het streven is om ongeveer 10 procent van de regionale voedselbehoefte in Oosterwold te produceren.

De stadslandbouw draagt eraan bij om de relatie tussen stad en land en tussen mens en voedsel te herstellen en te versterken. Oosterwold speelt in op een mondiale tendens naar lokaal, verantwoord en duurzaam geproduceerd voedsel. Oosterwold wordt de proeftuin van regionale voedselproductie, waarbij vele functiecombinaties mogelijk zijn. Er ontstaat een nieuw type gemengd bedrijf, met voedselproductie voor de stad en de regio als basis, gekoppeld aan diensten op het gebied van zorg, recreatie, educatie en horeca. Stadslandbouw wordt een belangrijke groene economische drager van Oosterwold.

Ambitie 5:
**Oosterwold is duurzaam
en zelfvoorzienend**

Oosterwold voorziet zoveel mogelijk in eigen behoefte. Oosterwold moet een CO₂-neutrale en energieleverende streek worden, die bijdraagt aan de Flevolandse positie op het gebied van duurzame energie.

Initiatiefnemers bepalen zelf hoe zij in hun energiebehoefte voorzien, mits dit duurzaam is. Dat kan met individuele of collectieve energiesystemen. De aanleg van een eventueel back-upsysteem, zoals het elektriciteitsnet, het warmtenet of het groene gasnet, is afhankelijk van de wijze waarop initiatiefnemers in hun behoefte willen en kunnen voorzien.

Oosterwold wil niet alleen de eigen bewoners van energie voorzien, maar ook duurzame energie leveren aan Almere en de regio. Dit vereist grotere systemen of meerdere gekoppelde kleine systemen, zoals windturbines, stadswarmte, groen gas of elektriciteit op basis van biogas en zonnepaneelparken. Oosterwold grijpt systeeminnovaties op deze terreinen aan om zonder grote voorinvesteringen zoveel mogelijk kring-

lopen te kunnen sluiten. Deze moeten mee kunnen groeien met de ontwikkeling van Oosterwold.

Ook het afvalwater wordt zoveel mogelijk behandeld en hergebruikt in kringlopen binnen Oosterwold. Initiatiefnemers gaan in Oosterwold hun eigen sanitatie organiseren, vermoedelijk niet op individuele maar op collectieve schaal. Uiteraard mag dit niet ten koste gaan van de volksgezondheid en het milieu; ieder systeem moet recht doen aan volksgezondheidsaspecten, de oppervlaktewaterkwaliteit en de bodemkwaliteit.

Het uitgangspunt voor infrastructuur voor telecommunicatie is dat Oosterwold de voorzieningen heeft die in stedelijke gebieden normaal en vanuit economisch oogpunt onmisbaar zijn, inclusief breedband. Mogelijk bieden nieuwe draadloze technieken, waarvan de kwaliteit snel beter wordt, een alternatief.

Ambitie 6:

Oosterwold is financieel stabiel

Oosterwold wordt op een radicaal andere wijze ontwikkeld dan bij gebiedsontwikkelingen in Nederland gebruikelijk is. Dat biedt de kans om veel van de problemen van de gangbare gebiedsontwikkeling te vermijden. Oosterwold zal hierbij een afwijkend maar stabiel financieel model krijgen.

De overheid neemt geen voorschot op ontwikkelingen door gronden op voorraad aan de agrarische bedrijfsvoering te onttrekken. De uitdaging is om de overgang tussen bestaand gebruik en de gewenste ontwikkeling in de tijd per initiatief zo kort mogelijk te maken. De overheid laat de maatregelen in basisstructuren volgend zijn op de initiatieven en vooral ook adaptief van karakter. Zo wordt uitgegaan van de bestaande wegen; ze worden pas verbreed als dat door de bevolkingstoename en de toename van het verkeer noodzakelijk is geworden. Deze volgorde in werkzaamheden leidt er ook toe dat de baten al binnenkomen voordat er kosten worden gemaakt: de baat gaat voor de kost uit. Met deze en andere maatregelen kan worden bereikt dat deze gebiedsontwikkeling financieel stabiel wordt. Er wordt pas geld uitgegeven als er geld is.

2. Kaders en uitgangspunten

In Oosterwold is ruimte voor een groot aantal initiatieven. Samen vormen ze een indicatief programma. Dit programma (2.1) vormt een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied. Daarnaast zijn er verschillende condities, kenmerken en invloeden te definiëren (2.2). Samen met het programma vormen zij de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Oosterwold.

2.1 Programma

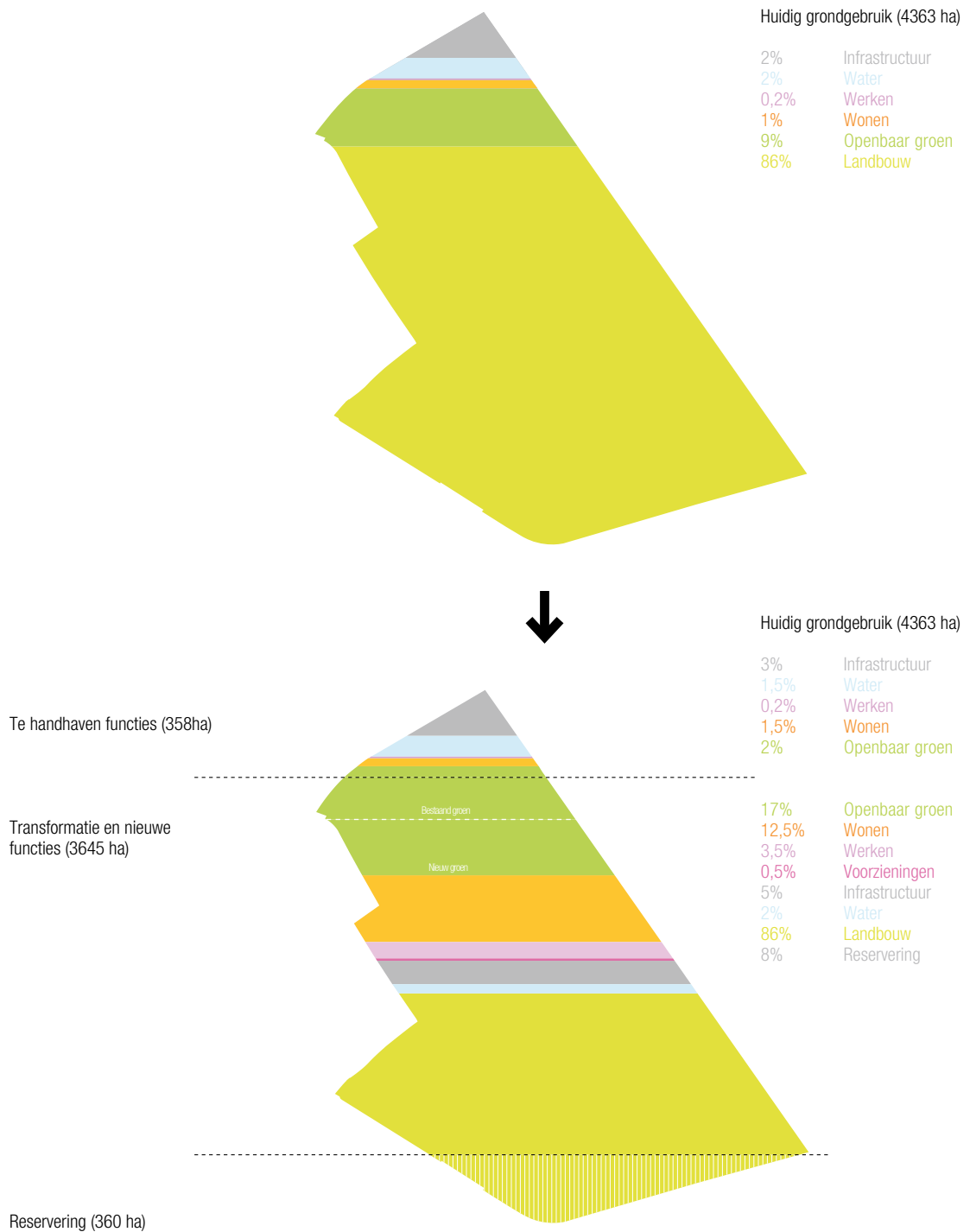
Het plangebied Oosterwold is 4.363 hectare groot en biedt ruimte aan circa 15.000 woningen in landelijke woonmilieus. Hiervan moet 30 procent financieel bereikbaar zijn voor huishoudens tot en met een modaal inkomen. Ook is er volop ruimte voor een economisch programma: kantoren (20 hectare), bedrijventerreinen (135 hectare), stedelijke voorzieningen (25 hectare) en gemengde woon-werkmilieus zorgen samen voor circa 20.000 tot 30.000 arbeidsplaatsen. Voor grote toeristisch-recreatieve en/of economische concepten is 150 hectare beschikbaar.

Daarnaast bestaat het programma uit circa 1.800 hectare stadslandbouw en 450 hectare voor nieuwe groenstructuren. Ook wordt 290 hectare bestaande hoofdgroenstructuur doorontwikkeld. Voor de duurzame systemen voor water en energie is ook enige ruimte nodig. Voor het watersysteem geldt de norm van het Waterschap Zuiderzeeland dat 6% van het te verhard oppervlak moet worden gereserveerd voor waterberging. Deze reservering omvat waterberging op kavels en vormen van collectieve waterberging.

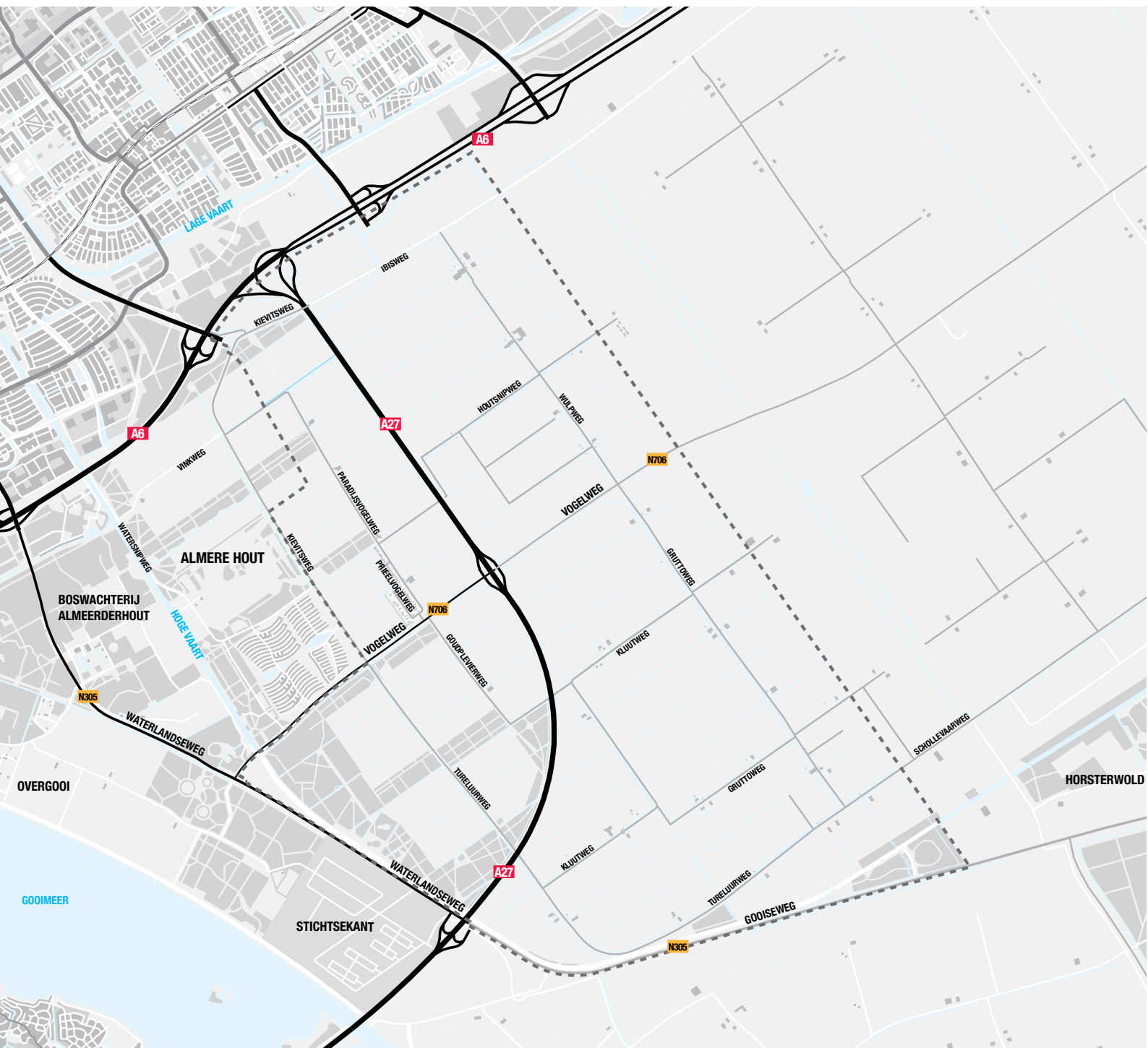
Het programma wordt in deze structuurvisie niet ruimtelijk vastgelegd. Initiatiefnemers bepalen zelf waar de woningen, de bedrijven en ook het groen, water en energievoorzieningen worden gevormd. Zo was er eerder sprake van een

bedrijventerrein in de oksel van de knoop A6/A27. Deze structuurvisie legt deze locatie niet expliciet vast, maar geeft ruimte aan initiatiefnemers om bedrijvigheid op de juiste plekken in Oosterwold te creëren.

Voor uitbreidingsmogelijkheden van infrastructuur in de toekomst zijn ruimtereserveringen nodig. Daarom is voor de verbreding van de rijks- en provinciale wegen 160 hectare gereserveerd. Dit omvat de verbreding van de Waterlandseweg, de verbreding van de A27, de N30 en een tweede aansluiting op de A27. Voor Hoogwaardig Openbaar Vervoer naar het Gooi, Utrecht en Amersfoort in de vorm van de Stichtse Lijn is 30 hectare gereserveerd. Op enig moment dient de capaciteit van de bestaande polderwegen aangepast te worden aan de groei van Oosterwold. Hiervoor is 20 hectare gereserveerd.



Programma Oosterwold totaal ha		totaal ha		te reserveren ha		in te richten ha	
Rode functies		60		150		728	
Woningen	60		0		548		
Bedrijven	0		0		135		
Kantoren	0		0		20		
Recreatie/economie	0		150		25		
Voorzieningen							
Publiek groen		85		0		741	
Bestaand bos	85		0		290		
Eemvallei	0		0		250		
Verspreid	0		0		201		
Water		75		0		73	
Bestaand water	75		0		0		
6% Bebouwd opp.	0		0		73		
Infrastructuur	4.363		138		210		234
Rijkswegen	74		160		0		
Provinciale wegen	64		0		0		
Gebiedsontsluiting + Polderwegen	0		20		234		
HOV	0		30		0		
Landbouw	0	0	0	0	1.869	1.869	
TOTAAL	4.363		358		360		3.645



2.2 Conditie

Huidige bewoners en gebruikers kunnen altijd gebruik blijven maken van de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. Daarnaast ontwikkelt Oosterwold zich op basis van de huidige situatie, in een gebied dat al een eigen geschiedenis, eigen structuren en een eigen karakter heeft. Ook werken er nu en in de toekomst autonome ontwikkelingen op het gebied in. Samen vormen deze structuren, kenmerken en invloeden een raamwerk van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Oosterwold. Zij bepalen waarom sommige delen aantrekkelijker zijn voor bepaalde programma's en gebruikers en beïnvloeden zo de ontwikkeling. Zij vormen het startpunt voor een betekenisvolle ontwikkeling.

De verschillende condities komen in deze paragraaf aan de orde voor zover zij de ontwikkeling van Oosterwold beïnvloeden. Soms zijn het harde en onwrikbare condities, soms zijn ze zachter en flexibeler van aard en kunnen ze in de toekomst veranderen. De *Conditiekaart Oosterwold* (paragraaf 2.3) heeft alle onderdelen samengevoegd.

Ecologie

Provincie Flevoland heeft de Ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd en natuurwaarden benoemd. In de EHS zijn ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk op basis van provinciaal vastgelegde principes. In Oosterwold ligt de verbindingzone Hoge Vaart en het Priembos, welke door de provincie zijn gedefinieerd als 'waardevolle EHS'. Het Ecologisch Masterplan van Almere (2006) definieert een lokale ecologische verbindingzone tussen de Hoge Vaart en de Lage Vaart, welke intact moet blijven.

Oostvaarderplassen, Lepelaarplassen en Gooimeer/Eemmeer vallen onder de Natuurbescher-

mingswet en liggen in de nabijheid van Oosterwold. Bij ontwikkelingen in Oosterwold zal via de wettelijk voorgeschreven toetsing bepaald dienen te worden of er effecten zijn op de instandhoudingsdoelen. Als er geen effecten zijn, kan de ontwikkeling doorgaan. Zijn er wel effecten dan kan al in een vroeg stadium worden bekeken of mitigatie of compensatie oplossingen kunnen bieden.

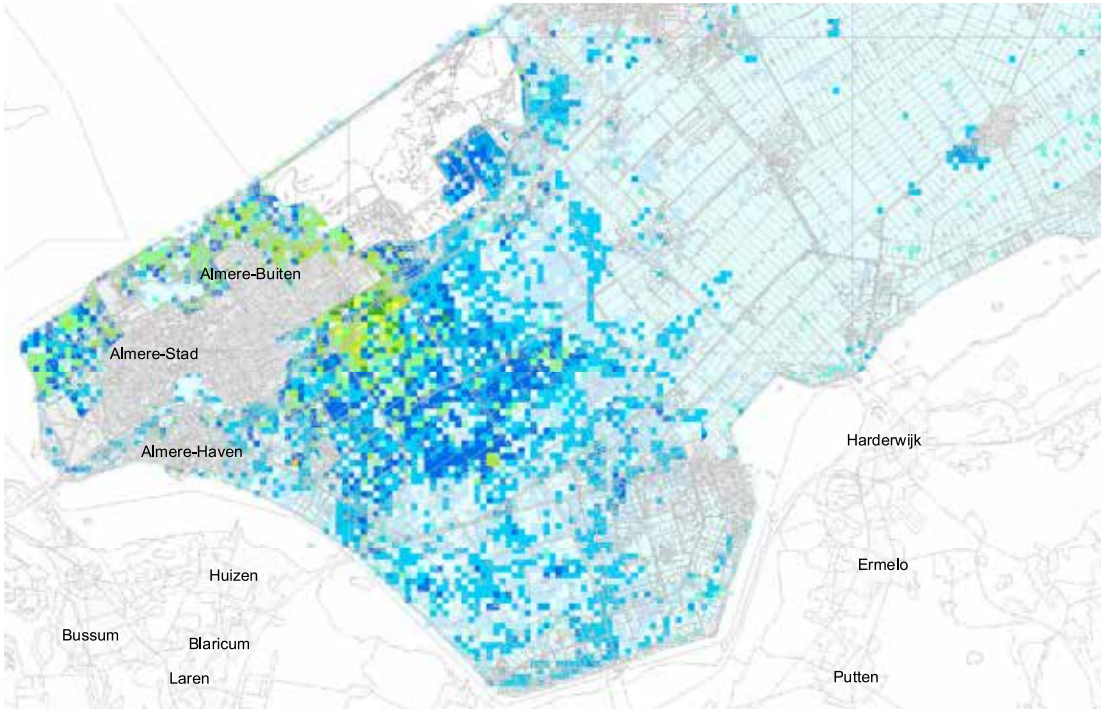
In het algemeen gelden de regels van de Flora- en faunawet en de Boswet. Bij ontwikkelingen in Oosterwold dient onderzoek verricht te zijn naar beschermde soorten in het gebied en de invloed van de ontwikkeling op deze soorten. Indien hout wordt gekapt, dient dat in de regel van te voren te worden gemeld en dient herplant te worden verzekerd.

Bodem en ondergrond

De *Provinciale verordening fysieke leefomgeving* (2012) bevat een aantal verbodsbepalingen voor in de verordening aangewezen zones. Afwijken is mogelijk door de toepassing van een vergunningen- en ontheffingenstelsel. Ook initiatiefnemers in Oosterwold krijgen hiermee te maken. Het gaat bijvoorbeeld om bepalingen over het watersysteem, voorkomen van wateroverlast, afvalwater, boringsvrije zones, wegen en vaarwegen, ontgroningen, bescherming van het landschap en de ecologische hoofdstructuur. Het is zaak om per initiatief te beoordelen welke bepalingen relevant zijn en hoe deze worden toegepast in de concrete situatie.

Bodem

De ontwikkeling van Oosterwold moet rekening houden met enkele bijzonderheden in de bodemgesteldheid. De zandlagen waarop kan worden gefundeerd, liggen diep. De waterhuishoud-



Fragment van Bodemdalingskaart Flevoland. Bodemdaling 2011 – 2050, Grontmij Nederland BV

Legenda

Kernen	-1,00 - -0,90	-0,40 - -0,30
Bodemdaling (meter)	-0,90 - -0,80	-0,30 - -0,20
> -1,75	-0,80 - -0,70	-0,20 - -0,10
-1,75 - -1,50	-0,70 - -0,60	-0,10 - -0,05
-1,50 - -1,25	-0,60 - -0,50	-0,05 - 0
-1,25 - -1,00	-0,50 - -0,40	

kundige situatie vraagt op elk schaalniveau om afstemming omwille van droge voeten. Er bestaan wettelijke beperkingen voor het gebruik van de bodem voor bijvoorbeeld Warmte-Koude-Opslag-systemen (WKO). Voorts wordt een sterke bodemdaling verwacht. Afhankelijk van de locatie kan dit op basis van de meest recente inzichten oplopen tot ca. 0,8 meter de komende 50 jaar. Omgaan met bodemdaling is een opgave voor de inwoners en gebruikers in dit gebied. Het betekent een grotere kans op wateroverlast.

Drinkwater

De ondergrond van Oosterwold herbergt waardevolle drinkwaterreserves. Daarom dient dit zoete grondwater exclusief gereserveerd te blijven voor de openbare drinkwatervoorziening. Vanwege het belang voor de drinkwatervoorziening wordt het optimaal beschermd en beheerd. Een van de waterwinlocaties is Spiëkzand, in het noordoosten van het plangebied Oosterwold. De waterreserves bevinden zich op ongeveer 200 m diepte, onder een 70 m dikke kleilaag die de putten goed beschermt tegen verontreinigingen. De drinkwatervoorziening in Zuidelijk Flevoland wordt van rechtswege beschermd door 'boringsvrije zones' die beperkingen opleggen aan het bodemgebruik.

In het plangebied Oosterwold liggen enkele transportleidingen. Het drinkwater wordt vervolgens via pompstations en lokale distributienetten naar woningen en bedrijven geleid. De huidige leidingen liggen in de bermen van bestaande wegen. Alle huidige huishoudens in het plangebied zijn aangesloten op het drinkwaternet.

De vraag naar water zal in Oosterwold fors toenemen. Naast leidingwater voor huishoudens is er water nodig voor (agrarische) bedrijvigheid en bluswater. Het is raadzaam om niet voor alle func-

ties water van drinkwaterkwaliteit te gebruiken. Voor ander dan consumptief gebruik (bluswater, spoelwater, beregeningswater, proceswater) kan uit hemelwateropvang worden geput.

Kabels en leidingen en nutsvoorzieningen

Bij de ontwikkeling van Oosterwold moet rekening worden gehouden met bestaande leidingstraten voor gas, water, elektra, riolering en telecommunicatievoorzieningen. In het noordwesten van het gebied ligt een leidingstraat parallel aan de Hoge Vaart, langs de Vogelweg liggen eveneens zwaardere voorzieningen. Lokale distributienetwerken liggen, voor zover aanwezig, langs de huidige polderwegen.

Om toekomstige ontwikkelingen te kunnen faciliteren zijn tracéreserveringen voor drinkwater, elektra en afvalwater nodig om nieuwe voorzieningen in te kunnen passen. Deze reserveringen krijgen een plaats langs de bestaande polderwegenstructuur. Of de reserveringen zullen worden aangesproken, hangt mede af van de systeemkeuzen die in Oosterwold worden gemaakt en van de vraag die naar aanleg van voorzieningen ontstaat.

Het ligt voor de hand dat het gebied volgend op de ontwikkelingen voorzien wordt van een drinkwaternet en een elektranetwerk. De aanleg van een telecommunicatienet is daarentegen niet per definitie nodig indien 'draadloos' een reële optie is. Ook de aanleg van een groot gas- of stadsverwarmingnet is niet vanzelfsprekend; de keuze hangt af van de wijze waarop initiatiefnemers in hun warmtevraag willen en kunnen voorzien. Hetzelfde geldt voor de zuivering van afvalwater en in het verlengde daarvan de aanleg van riolering; de toe te passen systemen zullen een afgeleide zijn van de vraag die ontstaat vanuit initiatieven. Keuzes zullen telkens gemaakt moeten worden door de nutsbedrijven, initiatiefnemers en overheden gezamenlijk.



Erfgoed

Archeologie

De cultuurhistorische eigenheid van het gebied kan een inspiratiebron zijn voor initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers bij de ontwikkeling van hun kavels. Aanknopingspunten zijn te vinden in de geschiedenis van het gebied, in aardkundige waarden en ruimtelijke en sociale kenmerken van de polder. In de omgang met die waarden en kenmerken is maatwerk nodig, al naar gelang het karakter kan gekozen worden voor inpassing en behoud, herstructurering en versterking of transformatie en vernieuwing van waarden en kenmerken. Zo worden de fossiele rivierlopen van het oude Eemdal bijvoorbeeld als uitgangspunt genomen voor landschapsontwikkeling.

Archeologische waarden kunnen aanwezig zijn op meerdere niveaus. In de top van het dekzand kunnen resten worden aangetroffen van de Oude tot de Midden Steentijd. Op de oevers van het krekensysteem van de voormalige Eem is de archeologische verwachting op resten van Nieuwe Steentijd (Swifterbantcultuur) en mogelijk Bronstijd het hoogst. Scheepswrakken herinneren aan de periode van water, toen de Zuiderzee het economische hart van Nederland was.

Er zijn in Oosterwold meerdere door het rijk wettelijk beschermde archeologische monumenten aanwezig, één in Zeewolde en de rest in het Almeerse deel. Deze liggen voornamelijk direct onder de A27.

Oosterwold ligt in zijn geheel in een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Dit houdt in dat voordat het terrein wordt ingericht, de archeologische waarden moeten worden opgespoord en

beschermd. Het gemeentelijk beleid heeft tot doel cultuurhistorisch waardevolle locaties, steentijdvindplaatsen en scheepswrakken van voldoende kwaliteit te behouden. Tevens moeten zij worden ingepast en de vindplaatsen moeten herkenbaar en beleefbaar worden ingericht.

In een verordening zal worden vastgelegd dat in het kader van verdere planontwikkeling een inventarisatie van cultuurhistorische waarden moet worden uitgevoerd, zodat deze waarden en belangen kunnen worden meegewogen bij de verdere bestuurlijke besluitvorming. Afhankelijk van de omvang (oppervlak en diepte) van de planontwikkeling dient ten behoeve van het archeologisch onderzoek eerst een bodemkundig en landschappelijk georiënteerde verkenning van de ondergrond te worden vastgesteld waar en op welke diepte zich archeologisch relevante lagen bevinden. Daarna wordt 45% van het oppervlak van een archeologisch relevante laag onderzocht op het voorkomen van archeologische resten.

Landschap en cultuurhistorie

Oosterwold heeft nu al een uitgebreide groenstructuur, bestaande uit bos, bomenrijen langs de hoofdontsluitingswegen, erfbeplantingen, en landbouw. Het gebied grenst bovendien aan alle zijden aan groen- en natuurgebieden. Deze groene kwaliteiten vormen de vruchtbare basis voor toekomstige ontwikkelingen.

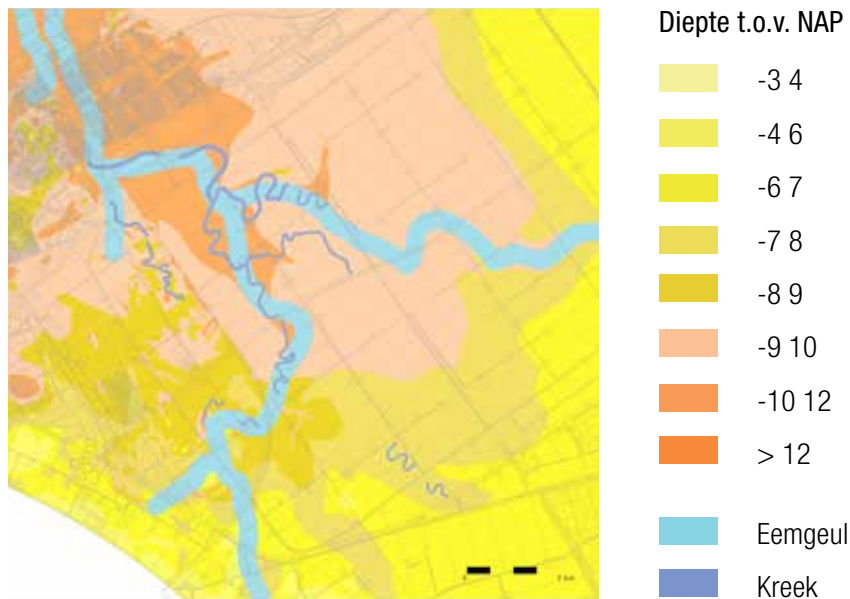
Zuidelijk Flevoland is ingericht volgens een landschapsconcept dat in de jaren 1961-1968 vorm kreeg. In het midden van de polder kwam een groot landbouwgebied van acht bij tien kilometer. In de randen was ruimte voor uiteenlopende functies. Het resultaat is een grote open ruimte, omrand door een mozaïek van functies. Met de klok mee: het dorp Zeewolde, het Horster-

wold en het Almeerderhout, de stad Almere en de Oostvaardersplassen. De cultuurhistorische waardering voor de landschappelijke elementen in Zuidelijk Flevoland hangt samen met dit oorspronkelijke polderconcept.

In het zuidwesten van Oosterwold ligt een aanzienlijk areaal bos van circa 20 jaar oud. Het is onderdeel van de boswachterij Almeerderhout, in eigendom en beheer bij Staatsbosbeheer. De meeste bosvakken zijn vrij monotoon in assortiment en opbouw, maar de randen vormen een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor wonen en werken. Samen met Staatsbosbeheer worden kansen verkend voor de doorontwikkeling van het bos met een grotere ecologische kwaliteit, waarbij tevens ruimte is voor particulier initiatief en het toevoegen van bebouwing. Het bestaande bos kan daarmee opgewaardeerd worden en onderdeel worden van een landgoed of een boerenbedrijf. Voorwaarde is dat het publieke karakter van het bosareaal blijft gehandhaafd.

Het Zeewoldense deel van Oosterwold is een open en grootschalig landschap. In verhouding tot de robuustheid van de huidige agrarische erven is erfbeplanting vrij summier aanwezig in het gebied. Het is echter wel één van de weinige opgaande groenelementen in de open ruimte aan de noordoostzijde van de A27. De zwaar beplante Vogelweg doorsnijdt het gebied in noordzuidrichting en vormt een visuele scheiding in de ruimte. Daarnaast zijn de wegen rondom het agrarische middengebied voorzien van laanbeplanting. Deze laanbeplanting is ook in de toekomst waardevol.

De oorspronkelijk geplande natuurverbinding Oostvaarderswold zorgde voor een scherpe natuurgrens aan de noordoostkant van het plangebied. Vanuit de ontwikkelstrategie van Oosterwold – waarbij het gebied organisch groeit en rode ontwikkeling gepaard gaat met groen en stadslandbouw – is een dergelijke harde begrenzing en scheiding niet nodig. De natuurlijke grenzen van Oosterwold aan de oostzijde zal daarmee



Ligging Eemvallei (diepte t.o.v. NAP)

eerder bestaan uit geleidelijke overgangen naar het omliggende agrarische landschap.

In de ondergrond van het gebied liggen stroomgeulen van de vroegere Eem, een zone waar de rivier de Eem in het pleistoceen doorheen heeft geslingerd. Deze zone loopt dwars door het gebied van noord naar zuid, en de bodemopbouw is er anders dan in de rest van het gebied. De sporen van deze Oereem zijn overigens in het veld niet te zien, met uitzondering van de hoogteverschillen die rijdend over de Vogelweg te ervaren zijn. De ligging van de Eemvallei op de conditiekaart geeft de contour aan waarbinnen de Eem heeft geslingerd en is dus geen statisch gegeven. Op het moment dat meer informatie beschikbaar is over de bodemgesteldheid en archeologische waarden worden de specifieke condities steeds duidelijker. De Eemvallei wordt aangegrepen als basis voor de ontwikkeling van een nieuwe landschappelijke structuur. Deze kan vergezeld gaan van een recreatieve route. De ruimtelijke kenmerken van straks gerealiseerde initiatieven in en rond de Eemvallei zorgen voor de uiteindelijke begrenzing van dit nieuwe landschap.

Oosterwold is op dit moment grotendeels een agrarisch landschap waarin ongeveer veertig boerenerven liggen. Aan de Paradijsvogelweg bevindt zich een klein buurtschap van circa zestig woningen met voor een deel bedrijven aan huis. Deze bestaande gebouwen en erven worden als een waardevolle kwaliteit van het gebied beschouwd. Zij hebben geen monumentenstatus, maar zijn wel het 'culturele erfgoed' van Oosterwold. Ze kunnen een aanknopingspunt vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Het buurtschap aan de Paradijsvogelweg past goed bij de geschetste ontwikkeling van landelijk wonen en werken.

Water

Het huidige watersysteem is het vertrekpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Oosterwold. Autonome ontwikkelingen als bodemdaling en verandering van het klimaat, samen met de ontwikkelingen op een kavel, hebben gevolgen voor het functioneren van dit watersysteem.

Het systeem van de polder met een samenhangend stelsel van vaarten, tochten en sloten voorziet in een effectieve afvoer van kwel- en regenwater en zorgt daarmee voor droge voeten. Vaarten en tochten zijn in beheer bij overheden. Initiatiefnemers zijn volgens de Keur van waterschap Zuiderzeeland verplicht de sloten te onderhouden.

De aanwezige waterpeilen in het gebied blijven gehandhaafd. Oosterwold ligt vrijwel geheel in het peilgebied van de Lage Vaart dat een peil heeft van NAP -6,20 meter. Een uitzondering vormen enkele kavels langs de Hoge Vaart; die afvoeren op de Hoge Vaart met een peil van NAP -5,20 meter. De afstand tussen het maaiveld en het waterpeil in het gebied is zo'n anderhalve meter. Als gevolg van bodemdaling en het handhaven van de huidige peilen zal deze drooglegging langzaam kleiner gaan worden. De kans op wateroverlast zal in de loop van eeuw langzaam toenemen.

Wateroverlast

In Oosterwold is het waterhuishoudkundig stelsel ingericht op het landbouwkundig gebruik. De provincie hanteert voor deze functie een wateroverlastnorm van 1:50. Dit betekent dat kavels in het gebied eens in de 50 jaar kans lopen op overstroming vanuit het watersysteem. De waterbeheerder (het waterschap) is verantwoordelijk voor het goed functioneren van het watersysteem. Wanneer in de toekomst door een

combinatie van bodemdaling en klimaatverandering de kans op wateroverlast groter wordt dan 1:50 zal de waterbeheerder in dat deel van het watersysteem (vaarten en tochten) dat hij beheert maatregelen nemen. Op dit moment voldoet het gebied overigens ruimschoots aan de norm en is sprake van een kans van 1:100. Initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van adequate maatregelen in dat deel van het systeem (sloten) dat zij onderhouden. Dit betekent onder andere dat zij maatregelen treffen om extra belasting van het watersysteem door de aanleg van verhard oppervlak tegen te gaan.

Voor nieuwe ontwikkelingen is het wel verstandig om kavels zodanig bouwrijp te maken dat ten minste het bebouwde oppervlak voor de levensduur van de gebouwen voldoet aan de provinciale wateroverlastnorm van 1:100 voor stedelijk gebied. Voor de te ontwikkelen kavels die tot de bebouwde kom gaan behoren geldt de wateroverlastnorm van 1:100 zoals vastgelegd in de verordening voor de Fysiek leefomgeving Flevoland.

Waterkwaliteit

Het water in het gebied is nutriëntrijk. De Kaderrichtlijn Water stelt als minimale eis dat de kwaliteit van het water niet verslechtert. De waterbeheerder werkt aan de verbetering van de waterkwaliteit door de herinrichting van oevers. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze ook gaan bijdragen aan de verbetering van de waterkwaliteit. Dit stelt eisen aan de wijze waarop ontwikkelaars met het afvalwater van de eigen kavel omgaan en hoe zij het eigen deel van het watersysteem (de sloten) inrichten.

Randvoorwaarden

De transformatie van het gebied vraagt (naast aandacht voor de autonome opgaven vanwege

bodemdaling, klimaatverandering, waterkwaliteit) om een proces waarin de randvoorwaarden voor het watersysteem helder zijn, waar additioneel wordt gemonitord en waar wordt afgewogen of er ingrepen nodig zijn en of het beleid of de regelgeving moet worden bijgesteld. De volgende randvoorwaarden in de ontwikkeling van Oosterwold zijn van toepassing:

- Het bestaande waterhuishoudkundig stelsel van vaarten, tochten, sloten en het waterpeil daarin blijft ongewijzigd om in alle stadia van de ontwikkeling kwel en neerslag effectief af te voeren en het gebied aan de geldende norm voor wateroverlast (1:50) te laten voldoen.
- Ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor het wijzigen van de loop van (kavel)sloten. In de Legger Watergangen van het waterschap ligt het minimale profiel van deze sloten vast. Tevens neemt het bergend vermogen (volume) van de sloot niet af en wijzigt de aansluiting op de tochten niet.
- De waterbeheerder is verantwoordelijk voor het functioneren van het watersysteem. Wanneer autonome ontwikkelingen het nodig maken zal hij het hierop aanpassen. Binnen dit hoofdwatersysteem zorgen de initiatiefnemers/ontwikkelaars er zelf voor dat hun beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grotere kans op wateroverlast of verslechtering van de waterkwaliteit.
- Nieuwe ontwikkelingen belasten het systeem in kwantitatieve en kwalitatieve zin niet en dragen altijd bij aan versterking van het watersysteem en verbetering van de waterkwaliteit.
- Uitgangspunt is dat het watersysteem de gevolgen van klimaatverandering (extreem natte en droge situaties) kan opvangen. Wateroverlast wordt voorkomen, mede doordat in de ontwikkeling van kavels rekening

wordt gehouden met klimaatverandering en bodemdaling.

- De ontwikkelingen in het gebied leiden niet tot een verslechtering van de waterkwaliteit, maar dragen actief bij aan een verbetering van de waterkwaliteit en daarmee aan het leefmilieu. Van toepassing zijn het *Besluit kwaliteitseisen monitoring water*, de *Ministeriële Regeling Monitoring Kaderrichtlijn Water* en de bestaande wet- en regelgeving op het vlak van lozingen door huishoudens, bedrijven en agrarische bedrijven.
- Het systeem mag niet afhankelijk worden van inlaat van het relatief goede water uit de Hoge Vaart.
- De uitbreiding van het watersysteem door de aanleg van nieuwe kavelsloten leidt niet tot een (onevenredige) toename van beheer- en onderhoudsinspanningen voor de waterbeheerder.
- Het ontsluitingssysteem van wegen en andere infrastructuur (buiten de particuliere kavels) wordt zodanig op hoogte aangelegd dat dit kan blijven functioneren in geval van wateroverlast. Er wordt volledig gebruik gemaakt van het bergend vermogen van het gebied inclusief landerijen, parken en groenstructuren.

Afvalwater

Gemeenten hebben de wettelijke taak om de inzameling en het transport van afvalwater te regelen. De waterbeheerder heeft de verplichting het ingezamelde water te zuiveren. De afvalwaterverwerking mag geen negatieve gevolgen hebben voor de doelstellingen van de *Kaderrichtlijn Water* in het gebied.

Ieder afvalwatersysteem moet te allen tijde voldoen aan de eisen van volksgezondheid. Ook moet rekening worden gehouden met de effecten

op de ontvangende bodem en/of het oppervlaktewatersysteem. De vuillast mag niet ten koste gaan van de oppervlaktewaterkwaliteit en de bodemkwaliteit.

Verkeer

Het verkeer in Oosterwold zal in de toekomst hoofdzakelijk per auto plaatsvinden. De bestaande en nieuwe weginfrastructuur is dan ook een belangrijke conditie voor de ruimtelijke ontwikkeling. Initiatiefnemers moeten rekening houden met deze infrastructuur inclusief bijbehorende hinderzones en wettelijke bepalingen.

Het plangebied wordt op het landelijk wegennet ontsloten door de rijkswegen A6 en A27. Op regionaal niveau is het tracé Gooiseweg - Waterlandseweg (N305) de hoofdontsluiting. De Vogelweg is de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg binnen het plangebied. Het onderliggende netwerk van polderwegen sluit op de Vogelweg aan. In de toekomst zal de weginfrastructuur worden verzwaaard. Dat is voor een deel een autonome ontwikkeling, en voor een ander deel direct gekoppeld aan de ontwikkeling van Oosterwold. Sommige toekomstige ingrepen liggen al vast, van andere is nog onduidelijk of, en zo ja wanneer, ze hun beslag zullen krijgen. Voor alle voorgenomen ingrepen moet nu al ruimte worden gereserveerd, waarbij ook rekening moet worden gehouden met hun hinderzones.

Snelwegen

De A6, ten noordwesten van het plangebied, wordt vanaf 2017 verbreed, op basis van het Tracébesluit Schiphol - Amsterdam - Almere. De capaciteitsverzwaring van de A6 komt de bereikbaarheid van Oosterwold ten goede. Dat geldt des te meer als er vanaf de rijksweg nieuwe afslagen worden gerealiseerd. Daarom

wordt een ruimtelijke reservering voor infrastructuur opgenomen in het verlengde van de bestaande Spectrumdreef. Deze reservering dient tevens om op termijn een verbinding tussen Oosterwold en Almere Buiten mogelijk te kunnen maken.

De A27 is de belangrijkste rijksweg die door het plangebied loopt, van de A6 in het noorden in de richting van het Gooi en Utrecht in het zuiden. Via een preverkenning is onderzoek gedaan naar verbeteringen voor de verbinding tussen Almere en 't Gooi en Utrecht. Verbreding van de A27 is voorlopig niet aan de orde. Ook heeft het rijk onvoldoende budgettaire ruimte voor deze capaciteitsverzwaring. Om die reden blijft voorlopig een formele MIRT-verkenning (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) naar de toekomstige noodzaak van verbreding achterwege. Er bestaat nu dus nog geen eenduidig beeld van de langetermijntoewijding van de A27. Bij de ontwikkeling van Oosterwold wordt voor de langere termijn rekening gehouden met een eventuele capaciteitsuitbreiding van 2x2 naar 2x3 of 4x2 rijstroken.

Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het van belang om aandacht te blijven besteden aan de A27. Het gaat hierbij niet alleen om de capaciteit maar ook om de beoogde ontsluitingen vanaf de A27 met inbegrip van het N30 tracé. Ook de verbindingen (oversteken of onderdoorgangen) tussen beide kanten van de snelweg verdienen aandacht in de toekomst.

De groei van Almere vergt een groot aantal ingrepen in de lokale en regionale weginfrastructuur. Welke dit zijn, is in kaart gebracht in de *Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere* (VSBA). Over de eerste tranche van voorgestelde maatregelen uit de VSBA is eind 2011 een

convenant gesloten tussen Rijk, Provincie en Almere. Nu besluitvorming heeft plaatsgevonden, kan de voorbereiding en uitvoering van de eerste infrastructurele maatregelen beginnen. Voor Oosterwold zijn vier maatregelen uit dit eerste pakket relevant:

- de verdubbeling van de Waterlandseweg;
- de reconstructie van de Kievitsweg;
- het doortrekken van de busbaan vanuit Almere Stad naar Almere Hout;
- de aanleg van de *Verlengde Tussenring* vanaf de A6.

Over de volgende maatregelpakketten wordt later besloten. Zij handelen onder meer over het doortrekken van de Buitenring naar de A27, de opwaardering van bestaande polderwegen in Oosterwold, de aanleg van nieuwe doorgaande fietsroutes en aanvullende dwarsverbindingen tussen Oosterwold en bestaand Almere. De maatregelen zijn afhankelijk van de feitelijke voortgang van de ontwikkeling van Oosterwold. Voor deze maatregelen zijn ruimtelijke reserveringen getroffen.

Gebiedsontsluitingswegen en lokale wegen

De ontwikkeling van Oosterwold begint bij de bestaande polderwegenstructuur. De wegen kunnen de eerste ontwikkelingen dragen. Afhankelijk van de loop der ontwikkelingen kunnen de wegen ineens of gefaseerd worden aangepast aan de verkeersdruk. Het is denkbaar dat de Vogelweg uiteindelijk wordt verwaard van een 1x2 naar een 2x2 profiel. De 'primaire ring', die als drager fungeert voor de ontwikkelingen in aanliggende plandelen, wordt vermoedelijk gereconstrueerd naar een volwaardig 1x2 profiel. Van de Vogelweg is het voorlopig aannemelijk dat deze zijn 80 km/uur regime behoudt. De primaire ring zal waarschijnlijk gedeeltelijk worden afgeschaald naar een 50 km/uur regime. De achterliggende

buurtwegenstructuur ontstaat vanuit de diverse ontwikkelingen in Oosterwold.

Langzaam verkeer

Oosterwold heeft momenteel twee regionale fietsroutes: een vrijliggend fietspad langs de Vogelweg (oost-west) en de Gruttoweg/Wulpweg, waar dankzij een spitsverbod ongehinderd fietsverkeer mogelijk is (noord-zuid). Beide fietsroutes worden zowel door zakelijke verkeer (woon-werk, woon-school) als het recreatief verkeer gebruikt. Daarnaast zijn er in Oosterwold een aantal losse fietspaden.

De ontwikkeling van Oosterwold vereist een volwaardig hoofdfietsnetwerk, zeker gezien de afstanden die fietsers moeten afleggen naar het Gooi, Zeewolde en Almere. Om hieraan te voldoen wordt op termijn een beperkt aantal doorgaande fietsroutes gerealiseerd ter aanvulling op de bestaande twee. In het zuidwesten is een route voorzien langs de Kievitsweg/Tureluurweg, in het oosten wordt de route langs de Gruttoweg/Wulpweg opgewaardeerd. De ontwikkeling van Oosterwold zal gepaard gaan met het ontstaan van een fijnmazig wegennetwerk dat mede als regulier netwerk voor langzaam verkeer kan dienen.

Openbaar vervoer

Oosterwold is momenteel slechts summier ontsloten met het openbaar vervoer. De streeklijn Almere-Zeewolde rijdt door Oosterwold en de streeklijn Almere-Gooi passeert het gebied over de Waterlandseweg. Toekomstige ontwikkelingen in Oosterwold kunnen een aanleiding zijn om de openbaar vervoervoorzieningen te intensiveren, maar het aanbod zal echter volgend zijn op de vraag. Een mogelijkheid om het openbaar vervoer in Oosterwold aan te vullen is direct verbonden aan

de groei van reizigersaantallen tussen Almere en het Gooi. Momenteel wordt er in de Randstad gewerkt aan de totstandkoming van R-net, een herkenbaar netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer. Dit is relevant voor de Metropoolregio Amsterdam en ook voor Oosterwold. 'Hoogwaardig' staat voor hoge frequenties, snelle en betrouwbare verbindingen, actuele reisinformatie en comfort. Om dit te realiseren zijn infrastructuurele maatregelen nodig. Mede in het kader hiervan is de R-netverbinding tussen Hilversum en Huizen in studie. Deze hoogwaardige verbinding kan, gekoppeld aan verbeteringen op de A27 en verdubbeling van de Waterlandseweg, leiden tot een vlottere verbinding tussen Almere en het Gooi. Oosterwold kan hiervan profiteren.

Op termijn is een 'zware openbaar vervoer verbinding' denkbaar. Om deze mogelijkheid open te houden, wordt in Oosterwold ruimte gereserveerd voor de zogeheten 'Stichtselijn'. Dit tracé is geschikt voor een railverbinding maar kan in eerste instantie worden gebruikt voor een vrijliggende busbaan die onderdeel kan zijn van het R-net.

Vaarwegen

Naast infrastructuur voor auto, fiets en openbaar vervoer, is er binnen Oosterwold ook ruimte voor verkeer over water. De Hoge Vaart is een hoofdvaarweg, welke intact moet blijven.

Hinderzones

De ontwikkelruimte in Oosterwold wordt mede bepaald door hindereffecten binnen en buiten het plangebied. Het gaat onder meer om beperkingen als gevolg van verkeersgeluid, windmolens, hoogspanningsleidingen, het luchtruim van vliegveld Lelystad en (agrarische) bedrijvigheid.

Verkeersgeluid

De bestaande en nieuwe weginfrastructuur gaat gepaard met hinderzones in verband met verkeersgeluid. Concreet gaat het om hinderzones langs de rijkswegen A6 en A27 en de Vogelweg. Ook bij de ruimtelijke reserveringen voor mogelijke ingrepen op lange termijn (onder meer N30 en 'Stichtselijn') wordt rekening gehouden met hinderzones. Deze hinderzones worden als randvoorwaardelijk beschouwd voor de gebiedsontwikkeling van Oosterwold. Dit houdt in dat er in Oosterwold geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die conflicteren met de eisen voor hinderzones van bestaande wegen of die voorgenomen wegen onmogelijk maken.

Windmolenopstellingen

Er staan op dit moment circa 55 windmolens in Oosterwold. Sommige staan in opgesteld in één lijn, andere meer verspreid. Ze zijn eigendom van individuele agrariërs, stichtingen of coöperaties en staan op gronden van het RVOB, agrariërs of ontwikkelaars. Door hun hinderzones beperken zij de ontwikkelmogelijkheden voor wonen en werken. In de toekomst wordt gestreefd naar andere opstellingen. Het *Toekomstbeeld Windenergie Oosterwold* geeft hiervan een eerste indruk. De Provincie Flevoland streeft naar herstel en versterking van het oorspronkelijk open Flevolandse landschap. Onderdeel hiervan is het saneren van verspreid staande windmolens en het plaatsen van grotere opstellingen. Een hergroepering van windmolens dient meerdere doelen: het schept ontwikkelruimte in Oosterwold, de grotere opstellingen kunnen een substantiële bijdrage leveren aan de beleidsdoelstelling 'energieproducerende streek', en de opstellingen kunnen tevens worden benut om de structuur van het landschap te versterken.

De vastgestelde provinciale bestuursopdracht Windenergie Zuid en Oost Flevoland en het daaropvolgende Programma van Eisen aan de ontwikkelaars van windparken bevat zoekgebieden en bijbehorende voorwaarden. Het gebied rond de A27 in Oosterwold is aangewezen als één van de zoekgebieden. De hinderzone van de toekomstige windmolenopstelling overlapt dan met de hinderzone van de snelweg. Door stapeling van hinderzones wordt efficiënt omgegaan met ruimtegebruik in Oosterwold.

Hoogspanningsleidingen

Initiatiefnemers in Oosterwold moeten rekening houden met de aanwezigheid van een hoogspanningstracé aan de zuidzijde van het gebied. Het elektromagnetische veld van de hoogspanningszone werkt in slechts beperkte mate belemmerend op de ontwikkelingsmogelijkheden van Oosterwold.

Luchtruim Lelystad

Oosterwold krijgt te maken met de uitbreiding van Luchthaven Lelystad dat ten noordoosten van het plangebied ligt. Luchthaven Lelystad wordt een luchthaven van nationaal belang. Het is de bedoeling dat vanaf 2015 op Lelystad activiteiten gaan plaatsvinden als 'twin-luchthaven' van Schiphol. Aan de Alderstafel Lelystad is door rijk, regio, belanghebbenden en de luchtvaartsector overeenstemming bereikt over een doorgroei naar 45.000 vliegtuigbewegingen per jaar in 2025.

Op basis van de effecten van een indicatieve routestructuur zijn wettelijke geluidscontouren te verwachten die Oosterwold raken. Ook subjectieve hinderbeleving zal van invloed zijn in een gebied waar veel waarde wordt gehecht aan de kwaliteit van het leefklimaat. Op basis van een definitieve routestructuur kan concreet be-

oordeeld worden in hoeverre er aanleiding is delen van Oosterwold eventueel nog minder dicht te bebouwen. Dit zal moeten blijken uit de onderzoeksgegevens die van belang zijn bij de totstandkoming in 2013/2014 van een nieuw Luchthavenbesluit voor Luchthaven Lelystad.

Agrarische bedrijvigheid

De huidige agrarische bedrijvigheid in Oosterwold legt geen grote beperkingen op aan toekomstige ontwikkelingen. Hindercirkels van bedrijfsgerelateerde inrichtingen beperken zich tot de bestaande erven.

Kernvorming

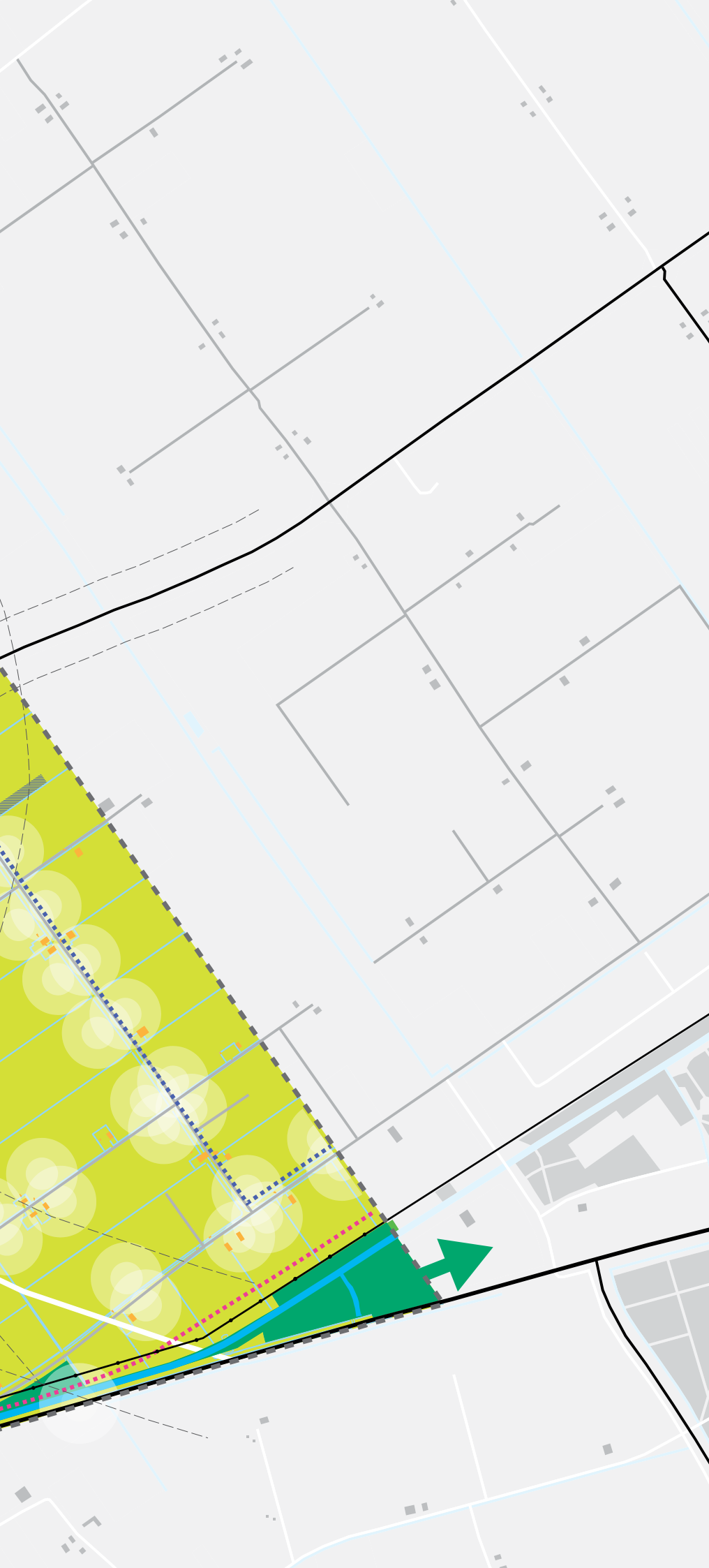
Met behulp van de principes in hoofdstuk 3 is het mogelijk om kernen en/of buurtschappen te realiseren. Op de conditiekaart is een indicatief zoekgebied opgenomen voor een dorpskern. Het zoekgebied ligt ten zuidwesten van de A27 langs de reservering voor de Stichtselijn, om zo optimaal mogelijk aan te kunnen sluiten bij een eventueel station in de toekomst.

2.3 Conditiekaart

Uit de voorgaande paragraaf zijn kwaliteiten, reserveringen, beperkingen en aandachtsvelden beschreven die samen de condities vormen voor de ontwikkeling van Oosterwold. Sommige condities zijn harder en zekerder dan andere. De hoofdweginfrastructuur inclusief reserveringen zijn harde condities die daarmee bepalend zijn voor de ontwikkelingsrichting van Oosterwold. De locatie van windmolens is een voorbeeld van een meer veranderlijke conditie. Andere voorbeelden zijn de bodemdaling en de wettelijke normen voor de verschillende hinderzones (geluid, fijnstof).

Op de *Conditiekaart Oosterwold* zijn alle condities samengevoegd. De conditiekaart biedt een kansrijk kader voor de start van de ontwikkeling van Oosterwold en de daarin te realiseren differentiatie. Een periodieke herijking, gevoed met gerealiseerde en beoogde ontwikkelingen en met gewijzigde omstandigheden en inzichten, zal telkens hernieuwde aanknopingspunten bieden voor de organische ontwikkeling van Oosterwold.





Legenda

Conditiekaart

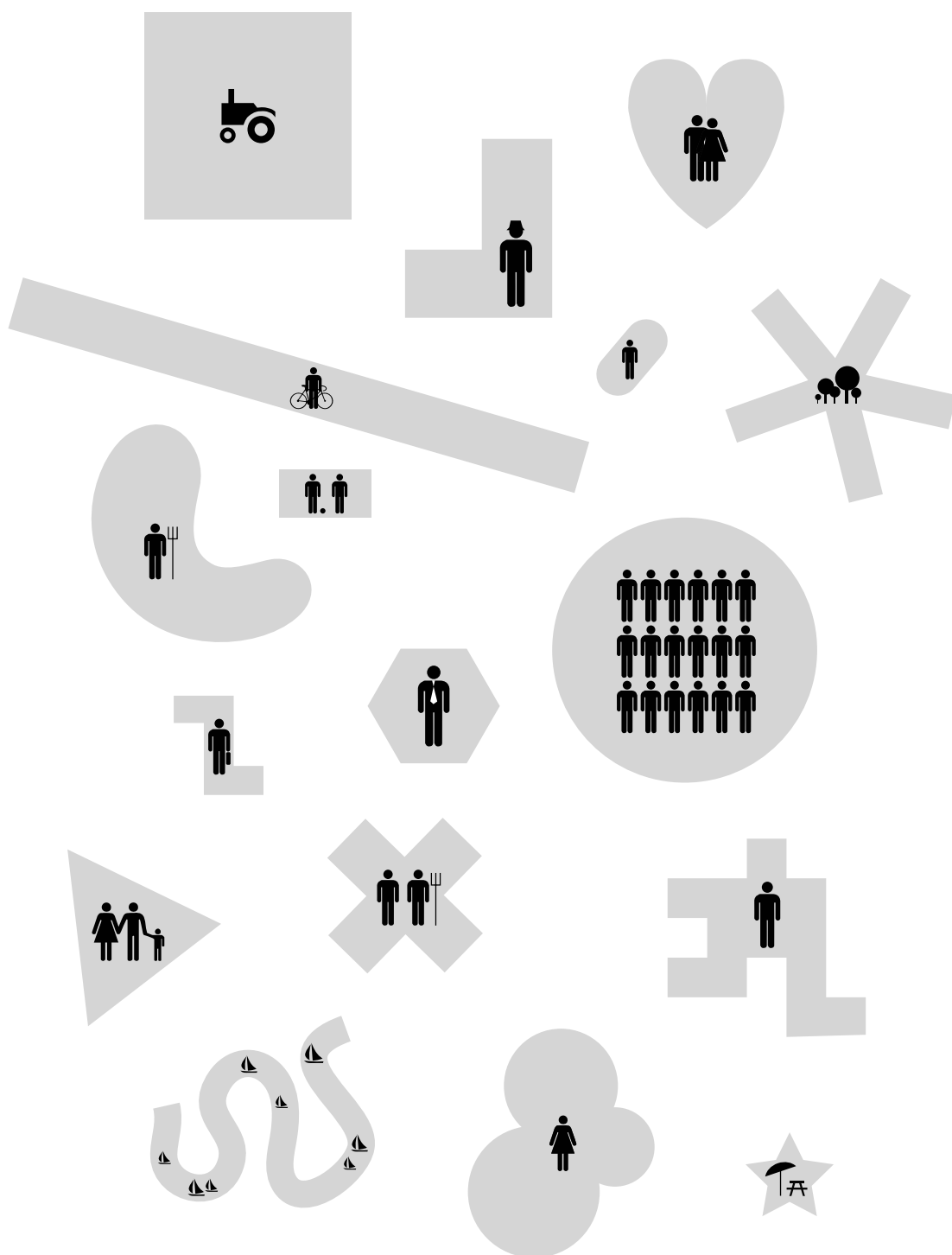
VASTE ONDERDELEN:

- bestaande bebouwing
- bestaande infrastructuur
- reservering infrastructuur
- locale waardevolle EHS
- bestaande EHS
- hoofdvaarweg
- bestaande waterhuishouding
- bestaande drinkwaterleiding
- waterwingebied Spiekzand
- bestaande telecomkabel
- bestaande riolering
- 150 kv

FLEXIBELE INVULLING:

- bestaande groenstructuur
- landbouw
- aandachtsgebied geluid
- Eemvallei
- bestaande windturbine
- reservering windturbine
- indicatie dorpskern
- plangrens





3. Ontwikkelstrategie en principes

Oosterwold zal zijn vorm en zijn karakter krijgen dankzij een groot aantal initiatiefrijke, creatieve en doortastende burgers, bedrijven en instellingen. De 'ontwikkelkracht' komt van onderop. De ontwikkelstrategie is erop toegesneden om een grote verscheidenheid van initiatieven mogelijk te maken en van dienst te zijn. De overheid heeft hierbij een faciliterende rol. De overheid wordt in het gebied vertegenwoordigd door de 'gebiedsregisseur' (3.1), en voor de omgang tussen de gebiedsregisseur, de gebiedseigenaren en de initiatiefnemers geldt een beperkte set heldere principes (3.2) die rechtstreeks voortkomen uit de geformuleerde condities en ambities.

3.1 Gebiedsregisseur

Een centrale figuur in de ontwikkeling van Oosterwold is de 'gebiedsregisseur'. Die vertegenwoordigt de overheid met als taak de organische ontwikkeling te faciliteren. Die nodigt uit, verwelkomt, regisseert en begeleidt de initiatieven, zoekt samen met initiatiefnemers naar oplossingen voor vragen die werkende weg opduiken, en houdt bij dit alles de algemene ambities en condities in gedachten.

De precieze vormgeving van de gebiedsregisseur staat nog niet vast. Het gaat om een rechtspersoon waarin het bevoegd gezag voor het gehele gebied van Oosterwold is vertegenwoordigd. De gebiedsregisseur is het centrale aanspreekpunt voor initiatiefnemers in Oosterwold, zodat herkenbaarheid, laagdrempeligheid en een dienstverlenende instelling belangrijke vereisten zijn. Een interactieve plankkaart en een ontwikkelforum worden belangrijke instrumenten die goed aansluiten bij de beoogde ontwikkeling en ambities. Dit kan daarnaast nog een fysieke vorm krijgen in een informatie- en verkoopplek. Hier komen alle ideeën, wensen, vragen,

initiatieven samen en worden allianties gesmeed. Het toont letterlijk de collectieve en evolutionaire ontwikkeling. Een nadere uitwerking van de rol en verantwoordelijkheden van de gebiedsregisseur is opgenomen in deel B (Uitvoering) van deze structuurvisie.

3.2 Principes

Bij de ontwikkeling van Oosterwold gelden wezenlijk minder en minder strikte regels dan bij gangbare vormen van gebiedsontwikkeling. De regels zijn met zorg opgesteld, afgeleid van de ambities, en hun oogmerk is niet om de organische ontwikkeling te beknotten maar om haar mogelijk te maken. Ze regelen de verhouding tussen het particuliere en het algemene belang, tussen de afzonderlijke initiatieven en het geheel zoals dat wordt vertegenwoordigd door de gebiedsregisseur. Ze zorgen ook voor duidelijkheid tussen de gebiedseigenaren en initiatiefnemers, zodat onderling *fair play* kan bestaan. De principes van Oosterwold zijn de regels waar je elkaar aan houdt.

De principes hebben betrekking op vier onderwerpen. In de eerste plaats spreken zij zich uit over de keuzevrijheid, de beschikbaarheid en de globale ruimteverdeling van de kavels (principes 1 t/m 4). Ten tweede regelen zij een aantal aspecten van het ruimtegebruik (principes 5 t/m 7). In de derde plaats trekken zij de consequenties van het principe van duurzame zelfvoorziening voor de omgang met water, afvalwater en energie (principe 8). Tenslotte ligt ook in de financiële verhoudingen het zwaartepunt bij de zelfvoorziening van de initiatiefnemers, met een bescheiden rol van de overheid (principes 9 en 10).

Principe 1:**Mensen maken Oosterwold**

Iedereen is welkom om mee te doen in Oosterwold. Dat geldt zowel voor de huidige bewoners als voor de burgers en ondernemers die zich als bewoner of gebruiker in het gebied willen vestigen, maar ook voor organisaties die als belegger voor woningen of bedrijven een belang opbouwen in de ontwikkeling van het gebied. De gemeentelijke diensten, bijvoorbeeld voor onderwijs of volkshuisvesting, of Staatsbosbeheer en Flevolandschap kunnen ook initiatiefnemers zijn. Zo kan de gemeente voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening initiatiefnemer zijn (volgend op de ontwikkelingen in Oosterwold).

De initiatiefnemers kiezen zelf met wie zij samenwerken bij het ontwikkelen van een kavel. Ze kunnen dat alleen doen of in groepsverband. Het is mogelijk om de afzonderlijke onderdelen van de kavel met verschillende initiatiefnemers te ontwikkelen, wat vooral een interessante optie is bij grotere kavels met complexe programma's.

Principe 2:**Vrije keuze in kavels**

Een initiatiefnemer kan in Oosterwold zelf een kavel kiezen. Hij kan, in samenspraak met de grondeigenaar, zelf de omvang, vorm en plaats van de kavel bepalen. De keuzevrijheid is bijna onbegrensd en het is te verwachten dat Oosterwold hierdoor een rijke verscheidenheid zal vertonen.

Voor de kavels is geen minimum- of maximum-grootte vastgelegd. Ook de kavelvorm is vrij. De initiatiefnemer is vrij om elke beschikbare locatie binnen het plangebied te kiezen, rekening houdend met de beschreven condities. De gebiedsregisseur is erop toegerust om zeer uiteenlopende wensen te faciliteren.

Uiteraard wordt de vrije keuze beperkt door de beschikbaarheid van grond en de prijs waarvoor de eigenaar wil verkopen.

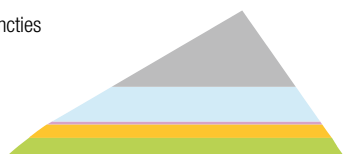
Principe 3:**Generiek kavel met vaste ruimteverdeling**

Hoe groot hun verscheidenheid ook is, alle kavels dragen bij aan de realisatie van de ruimteverdeling zoals dat in de 'generieke kavel' is vastgelegd. Deze generieke kavel is afgeleid van het totale beoogde programma voor Oosterwold als geheel. De ruimteverdeling in deze theoretische kavel garandeert dat Oosterwold een groen en zelfvoorzienend woon- en werklandschap wordt, waar de ontwikkeling van rode en groene functies altijd aan elkaar gekoppeld zijn. Deze kavel bestaat uit 20% bebouwing, 6,5% verharding, 20,5% publiek groen, 2% water en 51% (stads) landbouw.

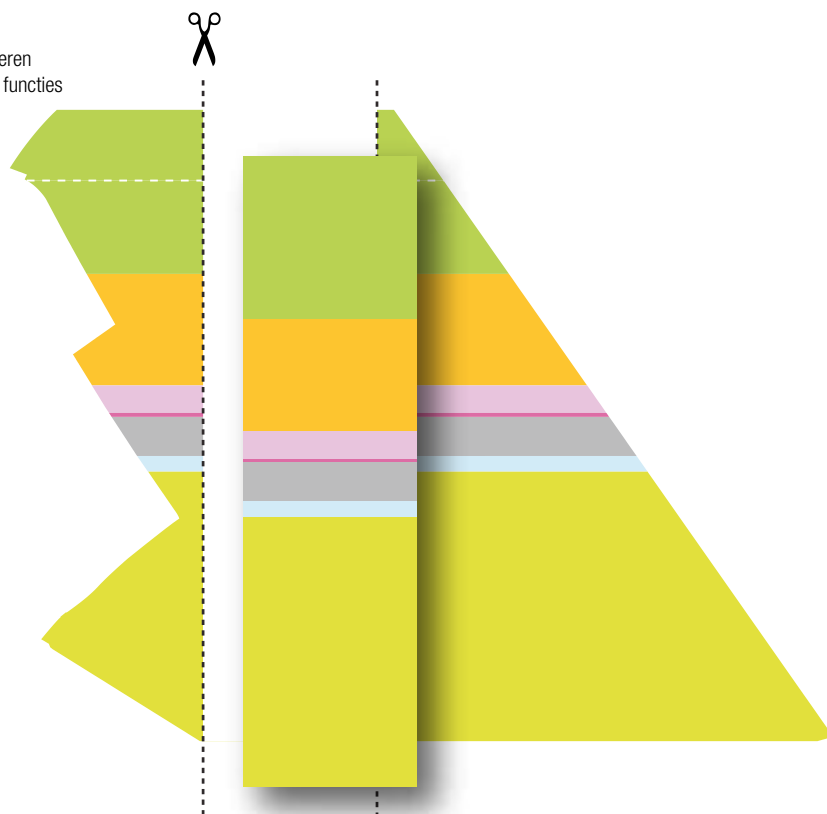
De initiatiefnemer realiseert op zijn kavel de volgende vijf ruimtelijke functies: bebouwing, verkeersontsluiting, water, energievoorziening, publiek groen en stadsland- of tuinbouw. De functie 'bebouwing' is een verzamelnaam voor wonen, werken en voorzieningen met de bijbehorende tuin, parkeerplaatsen en infrastructuur op de kavel. Hoe dit wordt ingevuld is aan de initiatiefnemer. De kavel is ondeelbaar, dus de groene ruimte en de bebouwde ruimte op de kavel moeten altijd in ruimtelijke samenhang worden gerealiseerd.

Met de generieke kavel als ijkpunt is ieders verantwoordelijkheid duidelijk en kan de gewenste programmatische en ruimtelijke invulling van Oosterwold zonder zware sturing vorm krijgen.

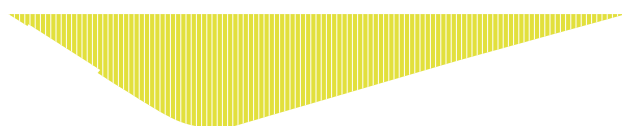
Te handhaven functies



Transformeren
en nieuwe functies



Reservering



Generiek kavel



20% bebouwing

6,5% verharding

20,5% Publiek groen

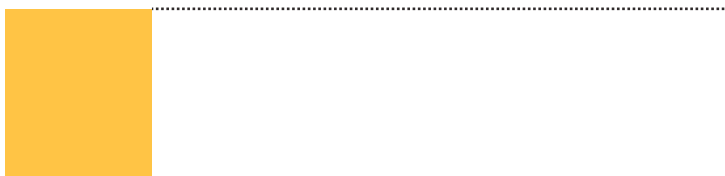
2% water

51% landbouw

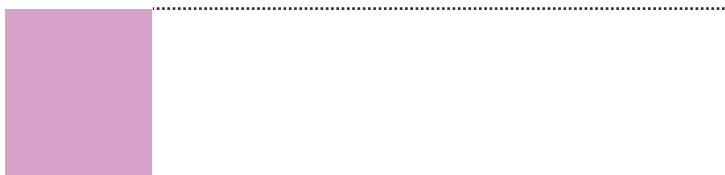
Generiek kavel



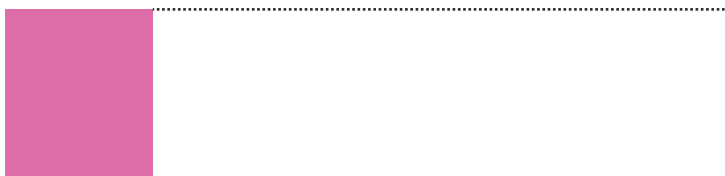
Woonkavel



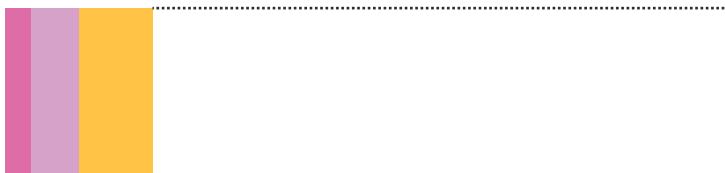
Werkkavel



Voorzieningenkavel



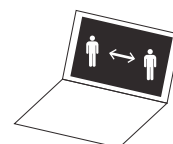
Gemengd programma kavel



Individueel



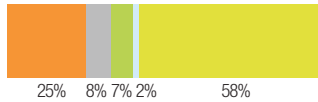
Collectief



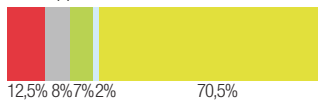
Forum



73%
Standaard kavel



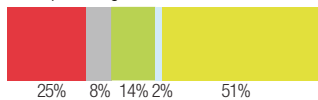
zelfde bebouwing op kleiner
bouwoppervlak



Zelfde bouwprogramma op kleinere bouw-
oppervlakte levert grotere dichtheid op.

OF

meer bebouwing op zelfde oppervlak,
meer publiek groen



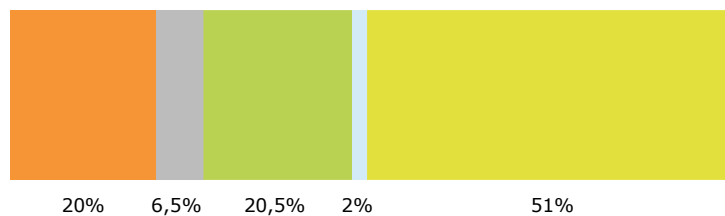
Dubbel bouwprogramma op zelfde bouwoppervlakte
levert grotere dichtheid op die wordt gecompenseerd
met extra publiek groen.



Gebiedsregisseur &
Oosterwold software



Generiek kavel



Het gemiddeld ruimtegebruik van alle uitgegeven kavels is gelijk aan het ruimtegebruik van het generieke kavel.

Principe 4: Specifiek kavel met specifieke ruimteverdeling

Initiatiefnemers ontwikkelen het door hun gewenste programma op een standaardkavel. De standaardkavel bestaat uit 25% bebouwing, 8% verharding, 7% publiek groen, 2% water en 58% (stads)landbouw.

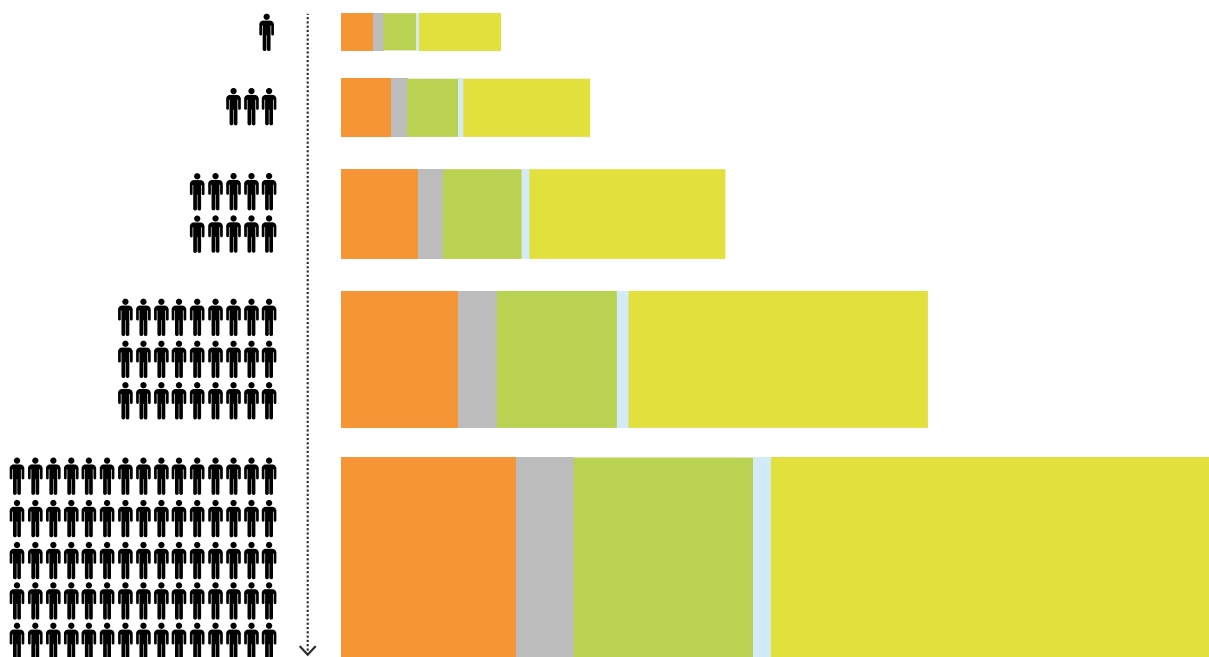
Daarnaast kan er voor een 'specifiek kavel' worden gekozen, welke 'groener' zijn dan de standaardkavel.

De landschapskavel bestaat uit een groter groengebied en minder bebouwing dan de standaardkavel, waarmee een natuurlijke invulling van de Eemvallei, een kwalitatieve transformatie van de bestaande bossen en het uitbouwen van de huidige ecologische structuren kan worden gere-

aliseerd. De natuurlijke invulling van de Eemvallei is gericht op het realiseren van een robuuste aaneengesloten landschapsstructuur in Oostervold. De landschapskavel bestaat uit 6% bebouwing, 2% verharding, 89,5% publiek groen en 2,5% water.

De landbouwkavel maakt de ontwikkeling van een kavel met 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.

Het gezamenlijke ruimtegebruik van alle standaard-, landschaps- en landbouwkavels moet overeenkomen met het ruimtegebruik van de generieke kavel. Een standaardkavel kan in beginsel overal in het plangebied worden gerealiseerd, met uitzon-



Je kavel kan elke gewenste afmeting hebben.

dering van de bestaande bossen, de zone voor de Eemvallei en de huidige en toekomstige infrastructuur. Een landbouwkavel kan eveneens overall worden gerealiseerd, met uitzondering van de bestaande bossen en de huidige en toekomstige infrastructuur. Een landschapskavel wordt gekoppeld aan bestaande bossen, de zone voor de Eemvallei en het uitbouwen van ecologische structuren in het gebied.

Principe 5:

Vrijheid en restricties voor bebouwing

Om de continuïteit van het landschap te garanderen wordt de bebouwing altijd gecentreerd op de kavel waardoor het wordt omringd door de groene ruimte van de kavel.

Voor de bebouwing binnen het bebouwbaar oppervlak is een FAR (Floor Area Ratio) vastgelegd van 0,5. Dit houdt in dat bij één bouwlaag 50 procent van het bebouwbaar oppervlak daadwerkelijk kan worden bebouwd. De rest is privé-tuin, ruimte voor parkeren of interne ontsluiting. Bij twee even grote bouwlagen kan 25 procent worden bebouwd, enzovoorts. Een vergroting van het aantal bouwlagen leidt zo automatisch tot een ruimere groene omgeving.

Op de standaardkavel kan ook een hogere bebouwingsdichtheid gerealiseerd worden met een FAR van 1,0 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

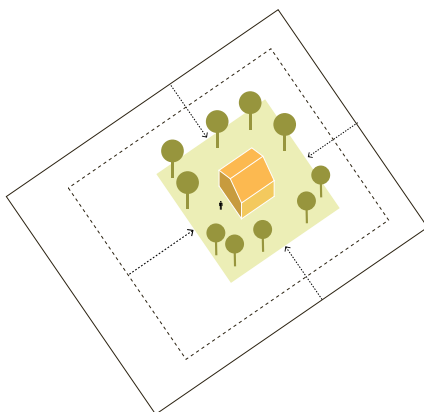
- het aantal woningen/of m² programma op de kavel blijft in verhouding staan tot de oppervlaktes voor landbouw en groen; een hogere bebouwingsdichtheid wordt dus op een kleiner bouwvlak gerealiseerd om extra ruimte voor groen en/of landbouw vrij te maken;
- het realiseren van een hogere dichtheid op het bebouwbare oppervlak wordt gecompenseerd door een grotere bijdrage aan de ontwikkeling van publiek groen op de kavel.

De initiatiefnemer zorgt ervoor dat hinderzones als gevolg van zijn initiatief nooit buiten de eigen kavel valt.

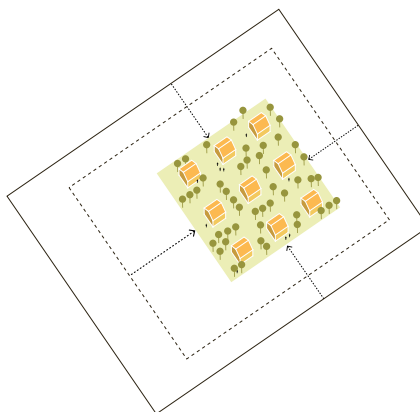
Principe 6:

Meebouwen aan de infrastructuur

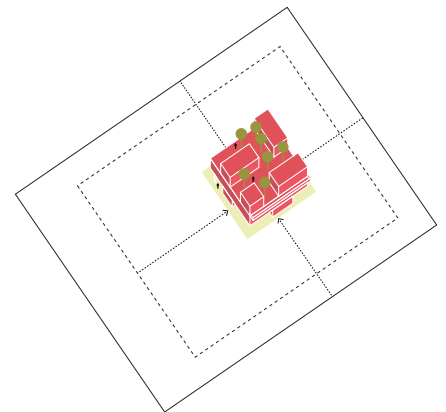
De lokale infrastructuur van wegen en watergangen in Oosterwold wordt door initiatiefnemers gemaakt en (zo veel mogelijk) beheerd. Hiermee wijkt Oosterwold af van de gebruikelijke aanleg en beheer van infrastructuur. De hoofdinfrastructuur, bestaande uit rijkswegen, provinciale



Vrijstaande woning



Buurtschap

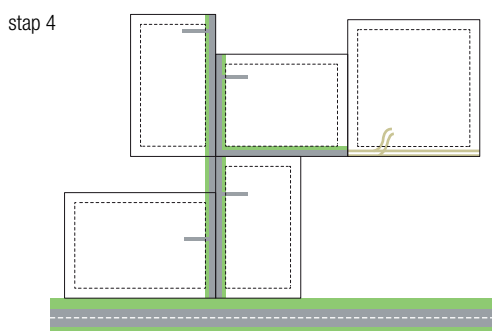
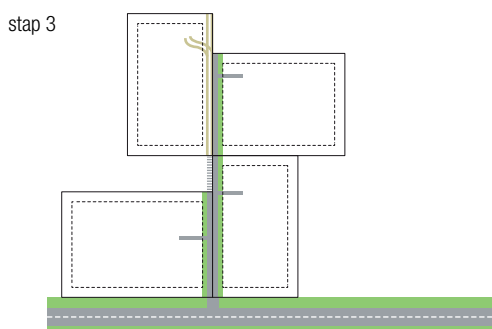
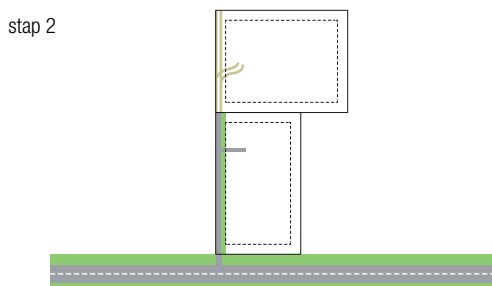
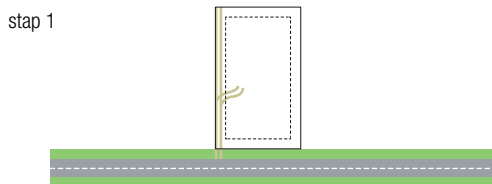


Kern

wegen, polderwegen, vaarten en tochten is en blijft een verantwoordelijkheid van de overheden. De ontwikkeling van het lokale wegennet van kavel- en erfontsluitingen evenals kavelsloten is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers zelf.

Iedere initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanleg van zijn of haar kavel- en erfontsluiting en waterafvoer. Bij de aanleg en het beheer van de wegen en watergangen kunnen meerdere initiatiefnemers samenwerken. Door de tijd groeit een netwerk van wegen dat voor iedereen toegankelijk is en een stelsel van afwaterende sloten.

Elke initiatiefnemer legt aan één zijde van zijn of haar kavel een kavelweg aan als onderdeel van de infrastructuur van het gebied. Deze weg wordt ontwikkeld volgens het principe van opschalen; men kan beginnen met een pad (zandpad en/of halfverharding) voor eigen gebruik. Iedere initiatiefnemer sluit zijn deel van de kavelweg aan op een reeds bestaand deel, en maakt het voor een volgende initiatiefnemer mogelijk om hierop voort te bouwen. Dezelfde systematiek is op de aanleg van nieuwe sloten van toepassing. Op het moment dat het noodzakelijk is om verharde kavelontsluiting te realiseren dan is het bevoegd gezag gemachtigd deze aan te leggen en wordt tevens de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente. De hartlijn van deze weg komt op de kavelgrens te liggen, zodat de ruimte van twee naastgelegen kavels evenredig wordt benut. Tevens wordt de grond om niet overgedragen. De kavelwegen zijn bedoeld als buurtontsluiting. Het totale profiel biedt voldoende ruimte voor een eventueel 50 km/uur weg.



De infrastructuur ontwikkelt zich stap per stap.

De waterbeheerder draagt zorg voor een goed functionerend watersysteem. Uitbreiding van dit systeem, inclusief het afwaterende stelsel van kavelsloten, kan in de toekomst vanuit het belang van een goed functionerend systeem noodzakelijk zijn. Op dat moment is het bevoegd gezag gemachtigd om het systeem te vergroten. Tevens wordt de grond om niet overgedragen.

Aan de randen van de kavel blijft een strook gereserveerd waar het principe 'recht van overpad' geldt. Hierdoor zal langs de randen van de kavels een netwerk van voet- en fietspaden ontstaan. Zo blijft de continuïteit en de beleving van het landschap en de 'doorwaadbaarheid' van het gebied gewaarborgd. Deze reservering kan in de toekomst benut worden voor de aanleg van een nieuwe kavelweg of sloot waar nodig. Indien nodig kan dit recht ook door de gemeente/gebiedsontwikkelaar worden overgenomen en daar kleine ontbrekende onderdelen worden aangelegd.

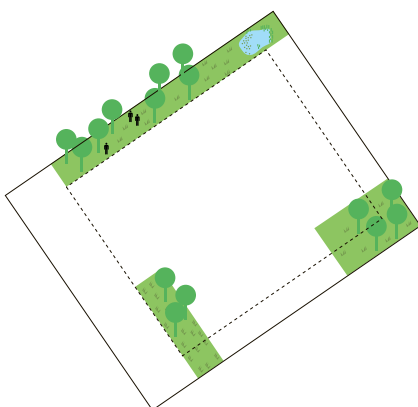
Principe 7: Oosterwold is groen

Meer dan tweederde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn en ecologische kwaliteiten

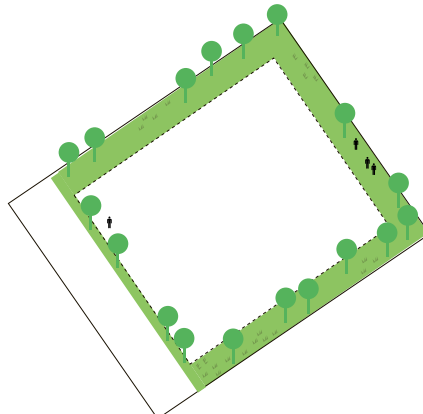
toevoegen aan het gebied. Er is plaats voor vele soorten groen, zoals de landbouw, het bos, de natuur, recreatiegebieden en moes- en siertuinen. Het spreekt vanzelf dat Oosterwold in het bijzonder mensen zal aantrekken met voorkeur voor dit groene karakter en met belangstelling voor groene activiteiten.

Op de generieke en de specifieke kavel wordt een onderscheid gemaakt tussen privégroen en publiek groen. In beide gevallen is het groen eigendom van de initiatiefnemer, die het groen meeneemt in de ontwikkeling van het kavel en ook het beheer uitvoert. Privégroen kan bestaan uit privétuinen. Ook het publieke groen kan verschillende gedaanten aannemen en is publiek toegankelijk. Het zal vaak zijn gekoppeld aan de openbare weg die initiatiefnemers aanleggen. Met het publiek groen wordt zo een natuurlijk en aantrekkelijk Oosterwold gerealiseerd.

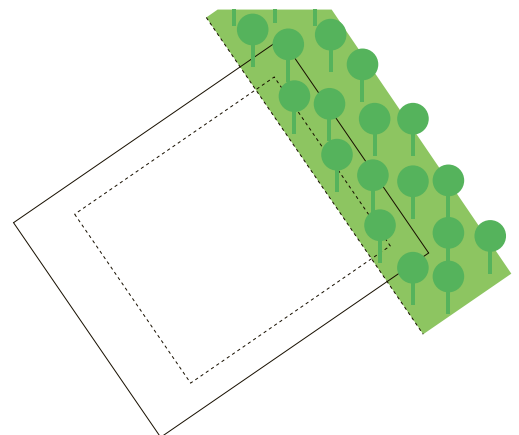
Voor de specifieke landschapskavel (zie principe 4) geldt dat het publieke groen een aanzienlijk groter aandeel heeft en tevens verplicht openbaar is. De landschapskavel maakt het mogelijk om grote aaneengesloten gebieden met een



Parkjes en speeltuinen



Groen langs wegen en (fiets)paden



Transformatie van bestaand bos

groen karakter te realiseren, zoals de Eemvallei. De Eemvallei kan hierdoor op termijn uitgroeien tot een aantrekkelijke ecologische groenstructuur voor heel Almere en de regio. Ook de Boswachterij Almeerderhout, die nu al een zelfde aantrekkingskracht heeft, kan onderdeel worden van een landschapskavel en zich daarmee kwalitatief doorontwikkelen.

Principe 8:

Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend

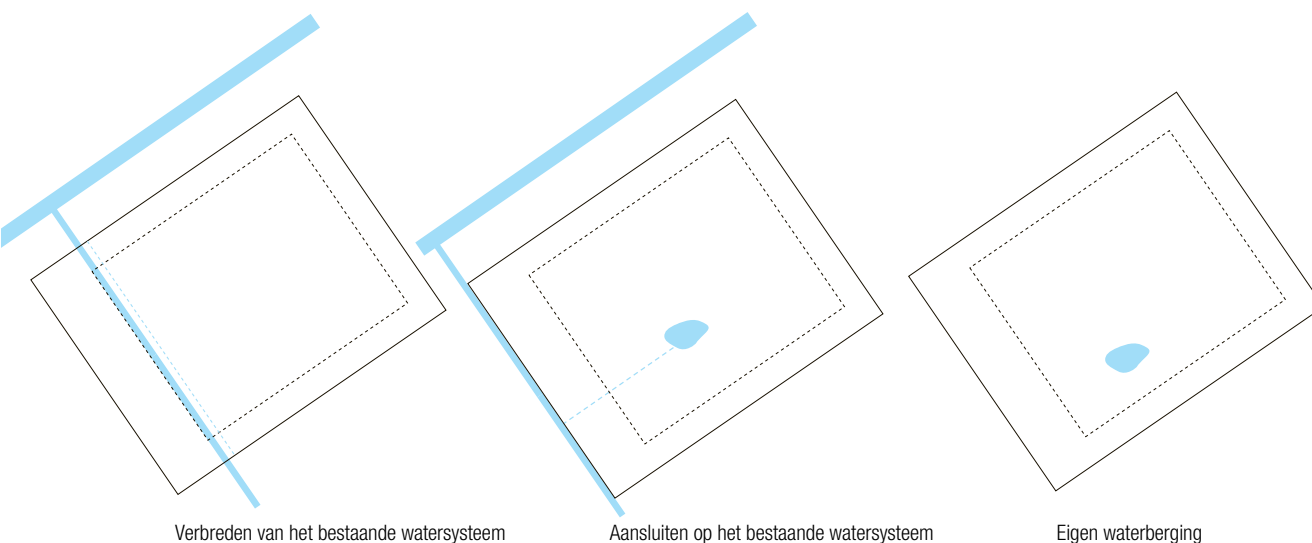
Zelfvoorziening is een belangrijke ambitie voor Oostervold. Iedere initiatiefnemer draagt hieraan bij door zelf – individueel of samen met anderen – verantwoordelijkheid te dragen voor het waterbeheer, de afvalwaterverwerking en de energievoorziening.

Iedere initiatiefnemer treft maatregelen die er voor zorgen dat de ontwikkeling het omliggende 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 dat hij

ontwikkelt. De voorziening anticipeert op extremere weersstypen als gevolg van klimaatverandering en is bedoeld om het watersysteem niet extra te belasten met de versnelde waterafvoer als gevolg van het nieuw verhard oppervlak. Het is ook mogelijk dat meerdere initiatiefnemers tegelijkertijd en gezamenlijk hun wateropgave willen realiseren, maar dan niet op de eigen kavel. Verrekening van kosten voor aan te leggen compensatiegebieden zal daarbij via een nog op te richten waterbank moeten plaatsvinden.

Waaruit de resterende opgaven voor het watersysteem en de waterketen bestaan (aansluiten op bestaand systeem, beheerbaar, kwaliteit) is weergegeven in paragraaf 2.2.

Iedere initiatiefnemer of collectief van initiatiefnemers is daarnaast verantwoordelijk voor de zuivering van zijn afvalwater en het terugwinnen van waardevolle grondstoffen en energie. Bij de uitwerking gelden te allen tijde de wettelijke normen voor de volksgezondheid en de bescherming van het milieu. Iedere initiatiefnemer voorziet zo veel mogelijk op duurzame wijze in zijn eigen energiebehoefte.



Verbreden van het bestaande watersysteem

Aansluiten op het bestaande watersysteem

Eigen waterberging

Principe 9:**Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend**

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

Principe 10:**Publieke investeringen zijn volgend**

Publieke investeringen volgen de planontwikkeling van de initiatiefnemers. Hierin verschilt Oosterwold ook van gangbare gebiedsontwikkeling, waar investeringen met publiek geld juist vooraf gaan aan particuliere initiatieven. Pas als er voldoende gebruikers in het gebied zijn, zal de gebiedsregisseur investeren in publieke voorzieningen zoals de gebiedsontsluiting, een school, een zorgcentrum, etc. Door strak te sturen op de geldstromen worden de financiën controleerbaar gehouden. Publiek geld wordt in principe pas uitgegeven als er eerst geld is verdiend.





Deel B

4. Uitvoering

DEFINITIES

In dit hoofdstuk wordt een aantal technische begrippen gebruikt die o.a. te maken hebben met het onderdeel grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De belangrijkste termen zijn:

Anterieure grondexploitatie-overeenkomst:

een overeenkomst tussen bevoegd gezag (gemeente) en een initiatiefnemer (op basis van Wro artikel 6.24.) die beschrijft hoe een kavel voor eigen rekening en risico ter hand wordt genomen door een initiatiefnemer en die tevens bevat welke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Bevoegd gezag: het bestuursorgaan dat volgens de wet bevoegd is besluiten te nemen of beschikkingen af te geven, zoals bijvoorbeeld het verlenen van een vergunning.

Bevolkingsvolgende voorzieningen: de voorzieningen die als gevolg van het aantal inwoners nodig zijn in een bepaald gebied, zoals gezondheidszorg, scholen, sportvoorzieningen, maatschappelijk vastgoed, etc.

Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling: een vrijwillige bijdrage op basis van Wro 6.24.1.a waarvan de bestedingsrichting is vastgelegd in een structuurvisie. Deze bijdrage kan worden afgesproken in een anterieure grondexploitatie-overeenkomst.

Bovenplanse kosten: onder bepaalde voorwaarden mogen kosten die verband houden met bovenplanse verevening meedoen in een exploitatieplan (op basis van Wro 6.13.7.). Dit kan in de vorm van een fondsbijdrage. De structuurvisie geeft aanwijzing over het bestedingsdoel.

Bovenplanse verevening: het verrekenen van positieve en negatieve exploitatieresultaten van grondexploitaties van verschillende plangebieden.

Gebiedsregisseur: een facilitator die namens de overheden initiatiefnemers ontvangt en voorziet van de benodigde informatie, plannen beoordeelt en aanwijzingen geeft om tot een volwaardige vergunningaanvraag te komen.

Kostenverhaal: het bevoegd gezag brengt kosten (met kostenspecificatie) in rekening bij de initiatiefnemer.

Kostenverhaalinstrumentarium: de instrumenten die worden gebruikt bij het kostenverhaal. De instrumenten zijn een anterieure grondexploitatieovereenkomst (de kosten worden verhaald via een contract) en een exploitatieplan (de kosten worden verhaald door aan de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde te verbinden).

Primair ruimtelijk casco: de hoofdstructuur van het plangebied buiten de kavels, bestaande uit de hoofdinfrastructuur en systemen voor bijvoorbeeld water, drinkwater, elektra en afvalwater.

Ruimtelijke maatregel: de planologische titel waarmee een omgevingsvergunning kan worden verleend, bijvoorbeeld via een bestemmingsplanwijziging of een afwijkingsprocedure Wabo.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4. Uitvoering

4.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat de gemeente ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een of meer structuurvisies vaststelt. Deze bevatten de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. Deze onderwerpen zijn voor Oosterwold beschreven in deel A van de structuurvisie. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. Daarover gaat dit deel B. Het bevat vooral een concrete uitwerking rond de juridische en financiële uitvoering van het plan.

Dit tweede deel (deel B) van de structuurvisie wordt vanaf nu jaarlijks geactualiseerd. De aangepaste passages worden opgenomen in de Programmabegroting van het bevoegd gezag. Hierdoor is het mogelijk jaarlijks te rapporteren en noodzakelijke aanpassingen voor te stellen. Op deze manier kan met name het kostenverhaalinstrumentarium en de bijbehorende bedragen jaarlijks worden geactualiseerd. De Programmabegroting wordt jaarlijks door het bevoegd gezag vastgesteld, waarbij de reguliere inspraakmogelijkheden van toepassing zijn.

Uitvoering van deze structuurvisie heeft belangrijke organisatorische, financiële en juridische gevolgen voor alle betrokkenen. Deze operationaliseringsaspecten komen in dit deel aan de orde. Eerst wordt de taakverdeling in kaart gebracht (4.2). Dan wordt nader ingegaan op de nieuwe figuur van de gebiedsregisseur (4.3). De afwijkende principes leiden tot een ander proces en uitgiftestrategie (4.4). Dit geldt ook voor de bekostigingsmethodiek (4.5). Op basis van de ruimtelijke en programmatische gegevens (4.6)

wordt het financiële model beschreven (4.7). De fasering binnen het plangebied wordt toegelicht (4.8), waarna het hoofdstuk afsluit met enkele overige uitvoeringszaken (4.9).

4.2 Taakverdeling

De hoofdrolspelers in de ontwikkeling van Oosterwold zijn de initiatiefnemers. Dat zijn burgers en bedrijven die binnen de kaders van deze structuurvisie in vrijheid hun eigen kavel mogen inrichten. De overheid neemt een terughoudende en vooral ondersteunende rol in. Deze 'organische' aanpak betekent een systeembreuk met de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkeling. De overheid had, zeker sinds de Tweede Wereldoorlog, in het algemeen een zeer omvattende productietaak, die zich uitstrekt van verwerving van de grond tot en met het leveren van bouwen woonrijpe kavels. In Oosterwold worden grote delen van deze taak echter niet door de overheid vervuld maar door de initiatiefnemers. Andere taken blijven bij de overheid, maar veranderen van vorm of inhoud. De overheid kan zowel publieke als private rollen hebben.

De overheid

Vanuit de publieke rol zorgt de overheid voor heldere beleidskaders (zoals deze structuurvisie) en vergunningverstrekking (zoals de omgevingsvergunning). De beleidsinzet is om de geformuleerde beleidsdoelen met de instrumenten vanuit de Wro te realiseren.

Bij de productie en realisatie in Oosterwold wordt de rol van de overheid tot het hoogst noodzakelijke beperkt. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van het primair ruimtelijk casco. Het primair ruimtelijk casco betreft de verbreding van polderwegen, de uiteindelijke aanleg of opwaardering van de buurtontsluitingswegen en de hoofdfietspaden-

structuur. De overheid coördineert ook het drinkwatersysteem en het elektranetwerk.

De overheid gaat niet risicodragend participeren in de productie van bouwrijpe grond en opstallen. Ook wordt er geen verantwoordelijkheid gedragen voor de werking van voorzieningen op de kavels. Het secundair ruimtelijk casco (de infrastructuur binnen de kavels) is wel toegankelijk maar wordt tegelijkertijd qua openbaarheid gemarkeerd als <eigen weg>. Het bevoegd gezag zorgt niet voor het beheer van het ruimtelijk casco in of op de kavels. Het beheer en de aansprakelijkheid blijft structureel de verantwoordelijkheid van de eigenaren.

De initiatiefnemer

De initiatiefnemer is de huidige eigenaar of een partij die, nadat er grond gekocht is van een huidige eigenaar, wil overgaan tot realisatie van bouwgrond met opstallen en de andere ruimtelijke invullingen waaronder landbouw en landschapselementen. De initiatiefnemer ontwikkelt zelf voor eigen rekening en risico de kavel. De kavel wordt gevormd door het gehele grondgebied dat door de initiatiefnemer wordt ontwikkeld volgens de vastgestelde percentages (zie deel A en paragraaf 4.6 van dit deel B). De gebiedsregisseur maakt afspraken met de initiatiefnemers. Deze mogen binnen de kaders van deze structuurvisie in vrijheid hun eigen

Taak	Overheid		Initiatiefnemer
	publieke rol	private rol	
Structuurvisie	X		
Ontwikkelorganisatie (marketing, begeleiding, kostenverhaal, coördinatie)	X	X	X (bij grote kavels)
(Grond)exploitatie	X (primaire ruimtelijk casco)		X (t.b.v. eigen kavel)
Verwerven, uitplaatsen, saneren		X beperkt tot het primaire ruimtelijk casco (verkeersontsluiting)	X
Anterieure grondexploitatie overeenkomst Wro 6.24.1	X		X
Wabo/Omgevingsvergunning / latere vastlegging in bestemmingsplan	X (procedure)		X (ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken)
Gronduitgifte		X (bij verkoop van eigendommen van de overheid)	X
Bouwrijp maken	X primaire ruimtelijk casco, volgend op ontwikkelingen (gebiedsontsluiting, ruimte reserveren voor watersysteem, drinkwater, elektriciteitsnetwerk, afvalwater (optioneel))		X kavel t.b.v. rode, grijze, blauwe, groene en landbouwfuncties, aansluiting op gebiedsontsluiting, op watersysteem, op energiesysteem (optioneel), op sanitatiesysteem (optioneel)
Woonrijp maken	X primaire ruimtelijke casco		X kavel t.b.v. rode, grijze, blauwe, groene en landbouwfuncties, aansluiting op primaire ontsluiting
Realisatie bevolkingsvolgende voorzieningen	X		X

kavel inrichten. Het kan zijn dat de initiatiefnemer zelf ook de eindgebruiker wordt van de kavel of andere gerealiseerde bestemmingen. Denkbaar is ook dat deze een grondpositie (met of zonder gerealiseerde opstal) verkoopt aan een eindgebruiker. Initiatiefnemers kunnen zich verenigen in bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren die dan het onderhoud van de openbare ruimte ter hand neemt of samen een energievoorziening gaan maken en beheren.

Het bijgevoegde schema laat op hoofdlijnen zien hoe in de aanpak van Oosterwold de taken worden verdeeld. In de praktijk zullen er tussenvormen kunnen ontstaan. Het schema beperkt zich tot de ontwikkelfase; de latere taakverdeling bij beheer, toezicht en handhaving is niet opgenomen.

4.3 De gebiedsregisseur

De gebiedsregisseur is de facilitator die namens de overheden initiatiefnemers ontvangt en voorziet van de benodigde informatie, plannen beoordeelt en aanwijzingen geeft om tot een volwaardige vergunningaanvraag te komen. Het gaat om een nog nader vorm te geven rechtspersoon waarin het bevoegd gezag voor het gehele gebied van Oosterwold is vertegenwoordigd.

De gebiedsregisseur vervult de publieke rol namens de overheden. De taakgebieden zijn onder meer:

- de verdere vormgeving en uitvoering van het kostenverhaal;
- het tot stand brengen van een eenduidige rolverdeling tussen partijen in een gebied of project;
- het maken van afspraken met initiatiefnemers die hun kavel willen ontwikkelen;
- het vaststellen van onderlinge relaties tussen deelprojecten (zoals de logistieke afstemming).

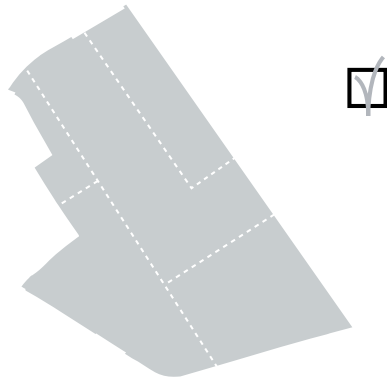
Belangrijk is de eis dat de gebiedsregisseur ondersteunend moet zijn aan de initiatiefnemers. De functie van gebiedsregisseur moet herkenbaar, laagdrempelig en servicegericht zijn. Voor zowel individuele als grootschalige initiatiefnemers is de gebiedsregisseur een partner die slagvaardig en betrouwbaar sluitende afspraken kan maken over wat er op de kavel mogelijk is.

De gebiedsregisseur geeft de hem bekende informatie aan de initiatiefnemers over wat er in de omgeving van hun kavel op termijn wel en niet ontwikkeld wordt. Waar mogelijk zullen initiatiefnemers in een vroeg stadium met elkaar in contact gebracht worden.

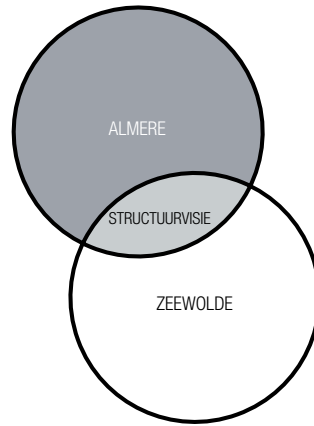
4.4 Proces en uitgiftestrategie

In Oosterwold wordt de volgende procesgang gehanteerd:

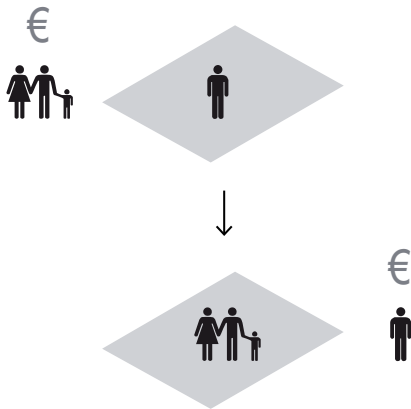
1. Bewoners en gebruikers kunnen altijd gebruik maken van de mogelijkheden die de *geldende bestemmingsplannen* bieden.
2. Initiatiefnemers kunnen met behulp van de uitgangspunten en principes uit deze *structuurvisie* een kavel tot ontwikkeling brengen.
3. Een initiatiefnemer beschikt op een door het bevoegd gezag te bepalen moment over een *eigendomsbewijs* van de te ontwikkelen kavel dan wel een document waaruit een concreet recht op levering blijkt. Een initiatiefnemer koopt van een eigenaar zonder tussenkomst van de gebiedsregisseur.
4. Indien initiatiefnemers en de gebiedsregisseur overeenstemming hebben over de invulling van de kavel, wordt door de gebiedsregisseur met de initiatiefnemers een *anterieure grond-exploitatieovereenkomst* (Wro 6.24.1) gesloten. Hierin worden ondermeer vastgelegd:
 - de beoogde ruimtelijke kwaliteit, omgezet in functies en oppervlakteverhoudingen



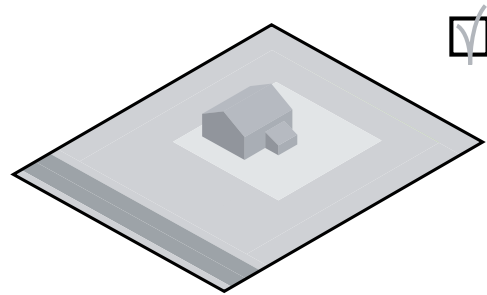
1. Huidig bestemmingsplan handhaven



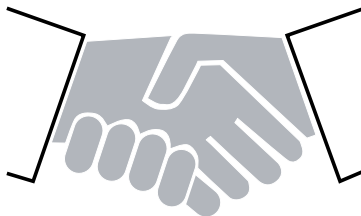
2. Intergemeentelijke structuurvisie opstellen



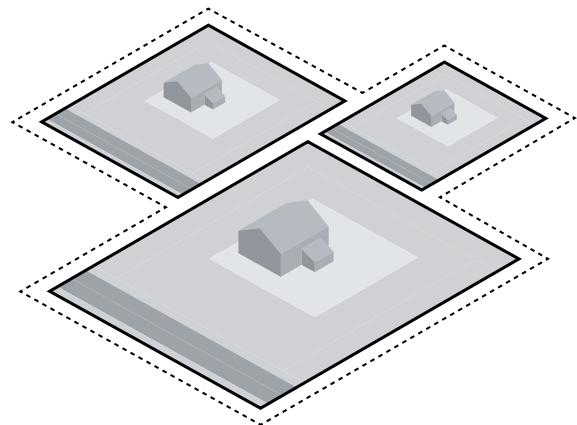
3. Grondpositie verwerven



4. Omgevingsvergunning aanvragen



5. Anterieure overeenkomst sluiten



6. Beheerbestemmingsplan opstellen

- tussen functies op de kavel. De omvang en vorm van de kavel worden in principe bepaald door de initiatiefnemer;
- de bijdrage in de door de gemeente(n) te maken kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, zodat de economische uitvoerbaarheid is veiliggesteld.
5. Realisatie wordt uiteindelijk mogelijk op basis van een *omgevingsvergunning* (afwijkins-procedure Wabo).
 6. Na een bepaalde periode en/of na de realisatie van een aantal initiatieven kan voor dat deel van Oosterwold een *bestemmingsplan* in procedure gebracht worden.

Overwogen wordt om het plan Oosterwold in te brengen als pilot in het kader van de nieuwe Omgevingswet inclusief een aanvraag om het te laten ressorteren onder de Crisis- en herstelwet. Er speelt bij de ontwerp Omgevingswet namelijk een aantal nieuwe voornemens, waaronder het loslaten van de tienjaarstermijn voor de grondexploitatie en het wellicht kunnen werken met een meer globale toerekening van kosten. Daarnaast gaat het mogelijk om het onder voorwaarden af kunnen zien van een verplichting een exploitatieplan op te stellen, een beroep op de innovatiebepaling uit de Crisis- en herstelwet, de omgang met en afwijkingen rond bijvoorbeeld sanitatie, geluidhinder en andere milieueisen. Zodra deze pilot daadwerkelijk invloed heeft op de beschreven procesgang en uitgiftestrategie, zal een mogelijk aangepaste handelwijze meegenomen worden in de eerstvolgende publicatie van deze uitvoeringsparagraaf in de gemeentelijke programmabegrotingen.

4.5 Bekostigingsmethodiek

De nieuwe ontwikkelmethode in Oosterwold leidt tot een andere bekostigingsmethode van gemeentelijke investeringen. Bij risicodragen de grondproductie door de gemeente vormt de verkoop van gronden de basis voor gemeenten om hun kosten te dekken. Bij de voorgestelde organische ontwikkeling valt deze basis weg. De gemeentelijke overheid verwerft en verkoopt in principe nauwelijks nog grond. De geldstromen lopen anders, de financiële risico's voor de gemeente zijn ook van een andere orde. Het dekken van de gemeentelijke kosten wordt door middel van het kostenverhaal geregeld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het kostenverhaalinstrumentarium van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 kan een gemeente bij een initiatiefnemer, die voor eigen rekening en risico een gebiedsontwikkeling tot stand wil brengen, op twee manieren tot kostenverhaal komen en locatie-eisen stellen:

- langs de privaatrechtelijke weg van een anterieure grondexploitatieovereenkomst (Wro 6.24.1);
- langs de publieke weg via een exploitatieplan (Wro 6.12).

Voor een doelmatige en rechtmatige uitvoeringsstrategie bij de structuurvisie is het van belang dat er aanwijzingen worden gegeven over de vormgeving van het kostenverhaal. De gemeenten zullen inzetten op kostenverhaal via het private spoor. Het publieke spoor, met kostenverhaal via de omgevingsvergunning aan de hand van een exploitatieplan, wordt gebruikt als achtervang. In dat geval zal het bevoegd gezag uit oogpunt van efficiency een groter aaneengesloten gebied willen uitwerken in een exploitatieplan (de bestuurslasten zijn hoog als voor elk individueel plan een

exploitatieplan wordt opgesteld). Hierbij moet aan de eis van economische uitvoerbaarheid worden voldaan. Dit exploitatieplan wordt dan opgesteld bij de herziening van het bestemmingsplan.

Kostenverhaal op vrijwillige basis vindt plaats via private contracten voorafgaand aan vaststelling van de Wabo afwijkingsprocedure of een andere ruimtelijke maatregel. De grondexploitatiekosten die worden verhaald worden opgenomen in de overeenkomst. Daarnaast zal een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkeling worden gevraagd. Deze bijdrage dient zijn grondslag te vinden in de structuurvisie.

Het kostenverhaal via een exploitatieplan is nauwer ingesnoerd dan het kostenverhaal via een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Bij een exploitatieplan gelden principes als profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Er geldt ook limitatieve lijst van kosten die in rekening kan worden gebracht. In een exploitatieplan kunnen onder voorwaarden bovenplanse kosten meedoen. Ook die moeten zijn benoemd in de structuurvisie.

Er zijn twee redenen om te zorgen dat de in een anterieure grondexploitatieovereenkomst toe te rekenen kosten dicht liggen bij mogelijkheden die het exploitatieplan biedt:

- de anterieure overeenkomst is vrijwillig. Als geen overeenkomst wordt gesloten voor een op zichzelf gewenste planologische ontwikkeling en er is sprake van een positieve grondexploitatie, dan is kostenverhaal via een exploitatieplan een terugvaloptie;
- waar de grenzen van de kostentoerekening op grond van anterieure grondexploitatieovereenkomsten liggen, is door het ontbreken van jurisprudentie op dit punt, niet precies te

duiden. De wetgever spreekt over financiële bijdragen aan de grondexploitatie en dat is in ieder geval welke kostensoorten op basis van het Besluit ruimtelijke ordening langs de lijn van een exploitatieplan verhaald kunnen worden. De eis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit geldt niet bij een anterieure overeenkomst.

Het kostenverhaal in Oosterwold bestaat uit drie onderdelen:

- de grondexploitatiekosten in Oosterwold die door de gebiedsregisseur worden gemaakt;
- de grondexploitatiekosten buiten het plangebied die ten behoeve van Oosterwold worden gemaakt;
- een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in een anterieur contract op basis van Wro 6.24.1.a. Als er sprake is van een exploitatieplan gaat het om een bijdrage conform Wro 6.13.7.

Het is mogelijk om te komen tot gefaseerde contractvorming. Per ontwikkelfase wordt in dat geval een anterieure grondexploitatieovereenkomst gemaakt. Dat kan voordeel hebben bij het verkrijgen van gefaseerde financiering voor de plannen door de initiatiefnemer. In de eerste fase wordt een deel van de proceskosten van het bevoegd gezag in rekening gebracht. De tweede fase gaat in op het kostenverhaal welke gerelateerd is aan de realisatie van het initiatief, waaronder de omslag voor het primaire casco, de kosten van de ruimtelijke maatregel en het resterende deel van de proceskosten.

Een aandachtspunt is de bekostiging van de gebiedsregisseur. Deze kent een nader te bepalen personele formatie. De kosten van deze formatie worden ook verhaald op de initiatiefnemers.

Het kostenverhaal in Oostervold wordt gerealiseerd met behulp van de volgende uitgangspunten:

- er dienen zich initiatiefnemers aan met bouwplannen die vallen onder het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 6.2.1.;
- de bouwplannen dragen de kosten van de gebiedsontwikkeling die het bevoegd gezag maakt;
- de kosten die staan onder Bro 6.2.3. (exclusief een vergoeding voor de inbrengwaarde), Bro 6.2.4., Bro 6.2.5, Wro 6.24.1.a, worden aan initiatiefnemers in rekening gebracht. Het bevoegd gezag zorgt voor een transparante kostenopgave met eenduidige vermelding van prijspeil, indexering, de Btw status, verrekenclausules en betaalmomenten;
- de initiatiefnemer zorgt voor de door het bevoegd gezag geaccepteerde betalingszekerheid voordat de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning start;
- de initiatiefnemer is bereid tot medewerking aan eventuele grondtransacties die verband houden met de realisatie van het primaire ruimtelijke casco.

Het kostenverhaal is in paragraaf 4.7 verder uitgewerkt.

Duidelijk is dat de overheid veel minder hoeft te investeren in proceskosten, de initiatiefnemer des te meer.

Om twee redenen zullen de totale proceskosten echter op een lager niveau liggen dan bij een traditionele vorm van gebiedsontwikkeling:

- doordat de plannen adaptief van karakter zijn en er pas wordt geïnvesteerd als er initiatiefnemers zijn, kan de overheid efficiënter werken. Het opnieuw moeten maken of aanpassen van de plannen maakt bijvoorbeeld traditioneel een substantieel deel uit van de plankosten;

- de initiatiefnemer zal in de regel minder overhead hebben bij het ontwikkelen van zijn plannen. In de kostenomslag zal ook naar verwachting minder rente zitten. Die besparing kan hij ten goede laten komen aan de plankwaliteit of als een kostenverlaging inboeken.

Verrekening grondwaarden

Een organische ontwikkeling betekent dat niet geregistreerd wordt wat, waar en wanneer tot ontwikkeling komt. Via de generieke kavel ontstaat een eerlijke verdeling van de “rode functiewaarde” van de agrarische grondverkoopopbrengst, onafhankelijk van de ligging de percelen, de eigenaar en het toekomstige programma. Het relatief grote grondbezit van het Rijk/RVOB kan daarbij behulpzaam zijn. Te maken afspraken leiden ertoe dat de medewerking van diverse partijen die in het gebied eigendommen hebben goed kan aansluiten op de gedachten in de structuurvisie.

Verschillen in condities worden verrekend tussen verschillende eigenaren/initiatiefnemers om de ontwikkelcondities gelijkmatig te verdelen. Dit vraagt om een verrekeningsstelsel tussen eigenaren. De rekenmethodiek is afgestemd op de theoretische generieke kavel (zie paragraaf 4.6). Elke eigenaar mag deze in principe realiseren. Als men daarvan wil afwijken en bijvoorbeeld meer bebouwing wil (meer rood), dan moet er verrekend worden met een andere eigenaar die minder rood realiseert. Dit geldt ook voor de segmentering van de woningbouw. Bij de ontwikkeling van Oostervold geldt dat de initiatiefnemers gezamenlijk 30% van de woningen realiseren in de categorieën die voor modale inkomens bereikbaar zijn. Kortom: de gebiedsregisseur kan bemiddelen bij de totstandkoming, maar de overheid fungeert niet als administratiekantoor of als grondbank.

Bruto plangebied	4.363 ha.	
Te handhaven	358	
Bebouwing		8,2%
Bestaand bos	60	
Bestaand water	85	
Rijkswegen	75	
Provinciale wegen	64	
Te transformeren plangebied	4.005	91,8%
Waarvan: Functionele reserveringen	360	
Recreatie/economie	150	
Rijks- en provinciale wegen	160	
Verbreding polderwegen	20	
HOV	30	
Totaal in te richten	3.645	

In te richten oppervlakte	
	Hectares
Wonen	548
Bedrijven	135
Kantoren	20
Voorzieningen	25
Subt. rood	728
Infra	234
Bestaand bos	290
Eemvallei	250
Verspreid groen	201
Subt. Groen	741
Water	73
Landbouw	1.869
TOTAAL	3.645

Andere arrangementen

Buiten de context van deze uitvoeringsparagraaf vallen arrangementen die eigenaren – bijvoorbeeld de overheden – onderling kunnen treffen. De eigenaren ontvangen een bedrag bij verkoop van de grond aan initiatiefnemers en over de besteding van het residu kunnen afspraken worden gemaakt die buiten deze structuurvisie staan. Buiten de context van deze uitvoeringsparagraaf vallen ook arrangementen die initiatiefnemers onderling kunnen treffen rond bijvoorbeeld de gezamenlijke oprichting of beheer van voorzieningen.

4.6 Ruimtelijke bouwstenen

Het kostenverhaal kan concreet worden uitgewerkt op basis van de programmatische en ruimtelijke gegevens van het plangebied¹.

- ¹ In de tabellen zijn afgeronde cijfers getoond. Dit kan tot gevolg hebben dat beperkte verschillen ontstaan ten opzichte van het totaal indien deze waarden worden gesommeerd.
- ² Bedrijven-, kantoren- en voorzieningenkavels vallen onder de ruimtegebruikprincipes van de standaardkavel.
- ³ Wanneer een initiatiefnemer een onderzoek heeft betaald en dat wordt niet aangewend voor zijn of haar plan, dan kan het bevoegd gezag bemiddelen dat een andere initiatiefnemer kostendrager wordt.

	Standaard		Specifiek									
	Standaardkavel		Landbouwkavel		Landschapskavel		Bedrijvenkavel		Kantorenkavel ²		Voorzieningen-kavel ²	
	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha
	53,3%	1.941	10,1%	370	16,9%	615	14,8%	540,0	2,2%	80,0	2,7%	100,0
Rode functies	25,0%	486	7,0%	26	6,0%	37	25,0%	135	25,0%	20	25,0%	25
Infra	8,0%	155	2,0%	7	2,3%	14	8,0%	43	8,0%	6	8,0%	8
Groen - Bestaand bos	0,0%	0	0,0%	0	47,2%	290	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Groen - Eemvallei	0,0%	0	0,0%	0	40,7%	250	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Groen - verspreid	7,0%	136	1,5%	6	1,5%	9	7,0%	38	7,0%	6	7,0%	7
Water	2,0%	39	1,5%	6	2,3%	14	2,0%	11	2,0%	2	2,0%	2
Landbouw	58,0%	1.126	88,0%	325	0,0%	0	58,0%	313	58,0%	46	58,0%	58,0
TOTAAL	100,0%	1.941	100,0%	370	100,0%	615	100,0%	540,0	100,0%	80,0	100,0%	100,0

Totaal generiek (ha)		
	100,0%	3.645
Rode functies/bebouwing	20,0%	728
Infra	6,4%	234
Groen - Bestaand bos	8,0%	290
Groen - Eemvallei	6,9%	250
Groen - verspreid	5,5%	201
Water	2,0%	73
Landbouw	51,3%	1.869
TOTAAL	100,0%	3.645

4.7 Het financiële model

Het financiële model bestaat uit drie bouwstenen.

Bouwsteen 1: De werkzaamheden en onderzoeken op de kavel waarvoor de initiatiefnemer zelf opdrachtgever is en ook rechtstreeks betaalt aan derden:

- alle onderzoeken die nodig zijn ter onderbouwing van de ruimtelijke maatregel (bijvoorbeeld rond bodem, water, geluid, archeologie, kabels en leidingen, flora en fauna, planschade, luchtkwaliteit, verkeer, duurzaamheid en cultuurhistorie). Samen met de gebiedsregisseur wordt verkend wat er aan aanvullend onderzoek

noodzakelijk is in aanvulling van al door de beide gemeenten gedane verkenningen³;

- het treffen van maatregelen, het verrichten van werkzaamheden en het betalen van schadeloosstellingen (denk aan planschade; natuurcompensatie) in verband met de uitlagen van de onderzoeken en de daarmee verbonden vervolgacties;
- het secundaire ruimtelijke casco; dat behelst het ontwerp, de aanleg en het beheer van de verkeersverharding op de kavel, de groene elementen en de waterbeheersing inclusief vuilwaterverwerking, het zo nodig aanbrengen van een terp voor de bebouwing;

- eventuele andere kosten van grondexploitatie en vastgoedontwikkeling niet vallend onder bouwsteen twee.

Bouwsteen 2: De kosten die het bevoegd gezag maakt ten behoeve van de initiatiefnemer. Er is nauw aangesloten op afdeling 6.4. van de Wro (grondexploitatiewet). Het betekent dat een aantal rode functies in feite de gemeentelijke kosten betalen. In het traditionele model gebeurt dat ook;

in dat geval gebeurt het via de grondexploitatie. De kosten die staan in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 worden – indien aan de orde – gefactureerd. Dit zijn de gewone kosten van bouwgrondexploitatie in en buiten het plangebied die door de gemeenten worden gemaakt, ten behoeve van Oosterwold. Het gaat hier om een kostenlijst die ook in een exploitatieplan wordt gehanteerd.

Wro 2008 artikel	Bro 2008 artikel	Omschrijving	Specifieke investeringen
6.13.1.C	6.2.4.A	Kosten van al gedane onderzoeken en documenten in Oosterwold	
6.13.1.c	6.2.4.b	Kosten van bodemsanering	Niet van toepassing
6.13.1.c	6.2.4.c	Kosten van aanleg van voorzieningen in Oosterwold, inclusief aankoop ondergrond voor maatregelenpakket VSBA en kavelwegenstructuur	VSBA ⁴ intern; Kavelwegenstructuur; Hoofd fietspadennet; Verrijken Priembos en ecologische verbingszone Hoge Vaart;
6.13.1.c	6.2.4.d	Kosten van maatregelen, plannen besluiten, rechtshandelingen in Oosterwold	Ruimtelijke reserveringen voor verbreding en aanleg hoofd-infrastructuur waaronder OV lijn
6.13.1.c	6.2.4.e	Kosten van maatregelen buiten Oosterwold inclusief aankoop ondergrond	Algemene natuurcompensatie
6.13.1.c	6.2.4.f	Kosten in verband met in de toekomst te ontwikkelen gebieden	VSBA extern ⁵ incl. NOGW Almere Hout ⁶
6.13.1.c	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	Niet van toepassing
6.13.1.c	6.2.4.h	Kosten van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied	Conform plankosten scan
6.13.1.c	6.2.4.i	Kosten van ontwerpcompetities	
6.13.1.c	6.2.4.j	Andere kosten gemeentelijk apparaat	
6.13.1.c	6.2.4.k	Kosten van tijdelijk beheer	Niet van toepassing
6.13.1.c	6.2.4.l	Kosten van tegemoetkoming in schade	Niet van toepassing
6.13.1.c	6.2.4.m	Kosten van niet terugvorderbare btw etc	Naar zich laat aanzien: niet van toepassing
6.13.1.C	6.2.4.n	Rente over geïnvesteerd vermogen	Niet van toepassing

4 VSBA = *Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere*. Studie die in 2010 is afgerond en door de minister van I&M is vastgesteld als MIRT-verkenning. In deze studie worden de consequenties van de groei van Almere voor het hoofdwegenet in Almere onderzocht. De VSBA is aanvullend op de investeringen in de rijkswegen die zijn voorzien.

VSBA intern: ontsluitende wegen en busbanen tussen de wijken en de hoofdinfrastructuur (=VSBA in de plangebieden, intern), specifiek voor Oosterwold: gebiedsontsluitingsweg 2x2, gebiedsontsluitingsweg, busbaan, hoofd fietsroute, fietspad doorstroom, brug gebiedsontsluitingsweg 2x1, fietspaden, fietspad over gebiedsontsluitingsweg, busbaan over gebiedsontsluitingsweg, rotondes, turbotrondes, verkeersregelinstallatie, Spectrumdreef.

5 ontsluitende wegen en busbanen tussen de plangebieden en de hoofdinfrastructuur. Aan Oosterwold worden de volgende maatregelen (gedeeltelijk) toegerekend die tussen de plangebieden liggen: Hogering: 10%, Tussenring: 100%, Buiten: 75%, Kruispunten: 25%, Verkeersmanagement: 25%

6 NOGW Hout: Nota omslag grote werken Almere Hout. De toerekenbare kosten van de ontsluiting worden doorbelast.

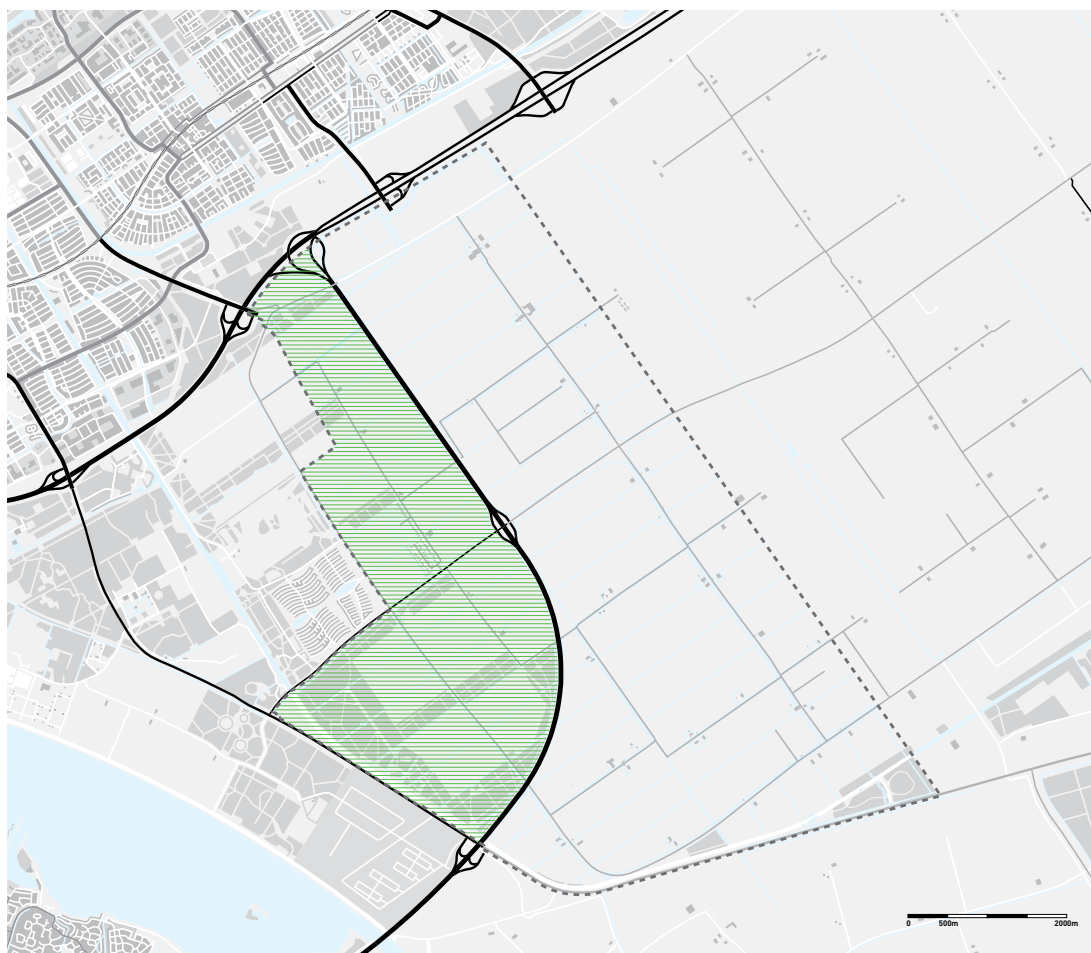
Dit bevat bijvoorbeeld de kosten van het primaire casco en de proceskosten. Een meer gedetailleerde omschrijving staat in onderstaande tabel.

De uitgaven zullen in de tijd gespreid plaatsvinden. Evenzo zullen tariefopbrengsten in de tijd gefaseerd gerealiseerd worden. Door de gebiedsregisseur worden met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de manier waarop de ontvangen bijdrage wordt aangewend. Met de initiatiefnemer zullen afspraken gemaakt worden over de besteding van ontvangen gelden mede in het licht van vermindering van terugbetaling.

Bouwsteen 3:

bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

In deze structuurvisie worden de bevolkingsvolgende voorzieningen in Zeewolde en Almere onder de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen gerangschikt. We vragen voor deze voorzieningen in een anterieure exploitatieovereenkomst een bijdrage. Het gaat hier om een bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen zoals bedoeld in de Wro onder artikel 6.24.1.a. bij een anterieure grondexploitatieovereenkomst. Bij een exploitatieplan gaat het om een bijdrage bovenplanse kosten conform Wro 6.13.7. De samenhang tussen de



Fasering eerste drie jaar

— plangrens
 — 1e fase

bijdrage die wordt gevraagd en het bestedingsdoel is evident. Passend bij de groei van Oosterwold zijn er ook voorzieningen nodig die in andere gebieden bij actieve grondproductie uit (het resultaat van) de grondexploitatie/gebiedsexploitatie worden gedekt.

Het totaal van deze kosten wordt evenredig verdeeld over het totaal aantal m² woonbebouwing in gebied.

Kasstroomsturing

Het bevoegd gezag ontvangt bijdragen en doet uitgaven. De inkomende en uitgaande geldstromen worden apart geadministreerd in compartimenten:

- Compartiment A bevat de inkomsten in verband met bouwsteen 2;
- Compartiment B bevat bouwsteen 3; de inkomsten worden aangewend voor uitgaven in verband met bevolkingsvolgende voorzieningen;

Als kasstroomprincipe wordt gehanteerd dat de ontvangsten uit kostenverhaal vooruit lopen op de uitgaven die het bevoegd gezag gaat verrichten. De revenuen uit het kostenverhaal worden vooral ingezet ten behoeve van de investeringen in de gebiedsontwikkeling binnen en buiten Oosterwold in het publieke domein. Door deze vorm van kasstroomsturing is het risicoprofiel bij de ontwikkeling van Oosterwold voor de overheid minimaal.

4.8 Fasering

Vanwege het vernieuwende karakter van de beschreven ontwikkelstrategie zullen we de eerste drie jaar na vaststelling van de structuurvisie alleen met initiatieven ten zuidwesten van de A27 aan de slag gaan. Daarmee wordt ervaring

opgedaan die van nut is voor de omgang met de rest van Oosterwold. Na afloop van die driejaarsperiode wordt geëvalueerd. Mogelijk wordt de periode verlengd. De ontwikkeling van kavels in de zone van de Eemvallei is gedurende de gehele looptijd van de structuurvisie mogelijk.

4.9 Overige uitvoeringszaken

Het bevoegd gezag hanteert de (Europese) regelgeving voor aanbesteding, eventueel aangevuld met lokaal beleid, wat in de beide gemeenten van toepassing is. Het bevoegd gezag gaat in relevante gevallen tevens na of sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Bij elke anterieure grondexploitatieovereenkomst wordt een risicoanalyse opgesteld. Tevens wordt nagegaan op welke wijze de ontvangen betaling kan worden gekoppeld aan door het bevoegd gezag te leveren prestaties. Er wordt een koppeling gemaakt tussen de business case Oosterwold en de planning en controlcyclus van de beide gemeenten. Er worden afspraken gemaakt over de structurering van de informatievoorziening rond het gebied. Ook wordt een document gemaakt dat in gaat op de besturing, aansturing en governance rond dit gebied. De manier waarop de kredietverlening, mandatering en dergelijke gestalte krijgt wordt uitgewerkt als onderdeel van de vormgeving van het bevoegd gezag.

Bijlage: enkele voorbeelduitwerkingen

Hoe kan Oosterwold er in de toekomst uitzien?

Hoe Oosterwold er over tien, twintig of vijftig jaar uitziet, weten we niet. Na alle hoofdstukken uit de structuurvisie, die de ambities, kaders, condities en principes voor Oosterwold behandelen, kunnen we nog steeds met geen mogelijkheid een eindbeeld schetsen. Sterker nog, dat willen we ook niet. De ongewisheid van de toekomst is immers een essentie van organische ontwikkeling. Oosterwold wordt niet naar een eindbeeld toe gebouwd; aan Oosterwold wordt begonnen met een beperkt aantal richtlijnen en met een groot vertrouwen in de kracht, de creativiteit en de toewijding van de mensen die het gebied van de grond af aan zullen ontwikkelen.

En toch zijn we nieuwsgierig naar hoe Oosterwold er over een aantal jaren uit kan zien. Als de ambities, condities, principes en opties, en vooral de initiatiefnemers zich in beweging zetten, wat gebeurt er dan? Waarheen beweegt de ontwikkeling zich? Om daarvan een impressie te krijgen, worden in deze bijlage enkele scenario's uitgewerkt. Ze laten niet zien hoe het moet of gaat worden, maar verbeelden met de beperkte blik van nu hoe het landschap van straks eruit kan zien.

Uitgangspunten

Voor de scenario's zijn vier verschillend samengestelde kavels als uitgangspunt genomen: de standaardkavel, de standaardkavel met een hogere dichtheid, de landbouwkavel en de landschapskavel. Zij zijn eerder aan de orde gekomen bij de principes 3 en 4. Elk kaveltype legt andere accenten: groener of roder, met extra nadruk op landbouw, landschap, wonen of werken. De scenario's laten onder meer zien dat deze flexibiliteit binnen de kaders inderdaad bestaat; er ontstaat ruimte voor uiteenlopende initiatieven.

Hoe kan een standaardkavel er uitzien?

De standaardkavel is bijna overal in het gebied toepasbaar. Deze kavel heeft de ruimteverdeling van het generiek kavel, waarbij de invulling de afzonderlijke kleuren kan variëren: het 'rood' kan wonen, werken en/of voorzieningen herbergen. Met deze kavel wordt ruimtelijk en functioneel de toon gezet voor het gebied.

De standaardkavel is geschikt voor iedere doelstelling. Het is de kavel voor de individuele bouwer die een nieuwe toekomst wil opbouwen in Oosterwold en geïnspireerd is door de mogelijkheden. Het is de kavel voor initiatiefnemers die een gezondheidscentrum, een supermarkt of een ander bedrijf willen opzetten. De maximale mogelijkheden zorgen ervoor dat er met duizend verschillende initiatiefnemers duizend verschillende kavels zullen ontstaan. Iedereen is in staat om binnen de principes zijn eigen wensen te realiseren.



Hoe kan een standaardkavel met een hogere dichtheid er uitzien?

Een standaardkavel met een hogere dichtheid kenmerkt zich door een extra hoeveelheid bebouwing. Deze kavels maken hogere bebouwingsdichtheden mogelijk, bijvoorbeeld om zo een kern bij een openbaar vervoerhalte te laten ontstaan.

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

Er zijn in het plangebied nog geen locaties vastgelegd voor kernen. Kernen kunnen in iedere vorm en op iedere plek in het plangebied ontstaan, al naar gelang de wensen van initiatiefnemers. Het gebied biedt wel enkele ruimtelijke aanleidingen die gunstig zijn voor de ontwikkeling van een kern, zoals een toekomstige openbaarvervoerlijn.



Hoe kan een landbouwkavel er uitzien?

Een landbouwkavel kenmerkt zich door een extra groot aandeel agrarisch groen, circa 90 procent in plaats van circa 50 procent in de generieke kavel. Landbouwkavels zijn bijvoorbeeld in de zone langs de A27 te vinden.

De landbouwkavel biedt kansen voor agrarische initiatieven. De initiatiefnemers kunnen mensen zijn die een nieuw landbouwbedrijf willen starten, en agrariërs die nu al een bedrijf hebben in Oostervold, maar nieuwe mogelijkheden zien in de landbouwkavel.

De bouwmogelijkheden op de kavel betekenen voor de agrarisch ondernemer een financiële kans om de start of het vervolg van het landbouwbedrijf een extra impuls te geven. Het biedt ook de kans om nevenactiviteiten op het bedrijf een plek te geven, zoals een eigen winkel om bij stadslandbouw de keten tussen productie en consumptie te verkorten. Het publiek groen kan een buffer vormen tussen het landbouwkundig gebruik en nieuwe functies.

Via de standaardkavel en het landschapskavel komen veel kleinere percelen voor landbouwgrond beschikbaar. Deze kleinschaligheid is goed voor de ontwikkeling van sterk verschillende initiatieven. De landbouwbedrijven die gebaat zijn bij een zekere schaalgrootte om kostenefficiënt te kunnen produceren, kunnen beter terecht op de landbouwkavel. Deze bedrijven zorgen ook voor extra lucht en openheid in het gebied.

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



Hoe kan een landschapskavel er uitzien?

Een landschapskavel kenmerkt zich door een extra groot aandeel niet-agrarisch groen, circa 90 procent in plaats van 20 procent in de generieke kavel. Landschapskavels zijn vooral in de Eemvallei te vinden en in gebieden waar ecologische verbindingzones worden nagestreefd.

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

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

De pluriformiteit van de landschapskavel draagt bij aan de ecologische kwaliteit van het gebied.



Hoe kan het geheel van Oosterwold eruit zien?

De structuurvisie gaat uit van een strategie die uitnodigt en uitdaagt om Oosterwold aan de hand van honderden of duizenden afzonderlijke plannen van onderop op te bouwen. De plannemakers, de initiatiefnemers, zullen onderling een grote verscheidenheid kennen, en elk van hen zal een plan op zeer uiteenlopende overwegingen baseren. Alles bij elkaar levert dit een duizelingwekkend aantal combinatiemogelijkheden op, en een duizelingwekkend scala van mogelijke kaartbeelden van hoe Oosterwold er over tien, dertig of vijftig jaar uit kan zien. Geen enkele kaart kan dit dynamische proces met avontuurlijke toekomst ook maar benaderen.

Daarom presenteert deze structuurvisie geen gangbare kaart waar de eindsituatie op is verbeeld. Op de hiernaast gepresenteerde kaart staan herkenbare elementen, herkenbaar voor wie het gebied kent en herkenbaar voor wie de structuurvisie heeft gelezen. Er zitten herkenbare patronen in die te herleiden zijn tot de condities, ambities en principes die globaal richting geven. Maar tegelijkertijd heeft de kaart een hoog fictief gehalte. De kans dat de werkelijkheid van Oosterwold overeen zal komen met dit kaartbeeld, is zeer klein.

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

Colofon

April 2013

Verantwoordelijk bestuurders

Henk Mulder, gemeente Almere

Winnie Prins, gemeente Zeewolde

Uitvoering

Gemeente Almere en gemeente Zeewolde, in samenwerking met provincie Flevoland, RVOB, Waterschap Zuiderzeeland en MVRDV

Bestuurlijk overleg Oosterwold

Henk Mulder, gemeente Almere

Winnie Prins, gemeente Zeewolde

Carolien Schippers, RVOB

Jan Nieuwenhuis, Waterschap Zuiderzeeland

Bert Gijsberts, provincie Flevoland

Willem Meuwese, projectdirecteur Oosterwold

Jozefine Deijs, projectsecretaris Oosterwold

Beelden

MVRDV, in samenwerking met gemeente Almere en gemeente Zeewolde

Foto's

Gemeente Almere, Ben te Raai

Tekstredactie

Renze Borkent,

Werkmaatschappij Almere Oosterwold

Grafisch ontwerp

TS Design

Drukkerij

OBT bv, Den Haag



Gemeente Almere



Zeewolde